

星野リゾート・リート投資法人

平成 28 年 4 月 8 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都中央区京橋三丁目 6 番 18 号
星野リゾート・リート投資法人
代表者名 執行役員 秋本 憲二
(コード番号：3287)
資産運用会社名
株式会社星野リゾート・アセットマネジメント
代表者名 代表取締役社長 秋本 憲二
問合せ先 総合企画部長 横倉 理
(TEL：03-5159-6338)

平成 28 年 10 月期の運用状況及び分配の予想の修正 並びに平成 29 年 4 月期の運用状況及び分配の予想に関するお知らせ

星野リゾート・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、平成 27 年 12 月 15 日付決算短信にて公表しました平成 28 年 10 月期（平成 28 年 5 月 1 日～平成 28 年 10 月 31 日）の運用状況及び分配の予想について、下記のとおり修正いたしましたのでお知らせいたします。

また、新たに平成 29 年 4 月期（平成 28 年 11 月 1 日～平成 29 年 4 月 30 日）の運用状況及び分配の予想についてもお知らせいたします。

なお、平成 27 年 12 月 15 日付決算短信にて公表しました平成 28 年 4 月期（平成 27 年 11 月 1 日～平成 28 年 4 月 30 日）の運用状況及び分配の予想についての変更はありません。

記

1.平成 28 年 10 月期の運用状況及び分配の予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益超過分配金
前回発表予想 (A)	3,664 百万円	1,875 百万円	1,678 百万円	1,677 百万円	21,507 円	—
今回修正予想 (B)	3,976 百万円	2,085 百万円	1,806 百万円	1,805 百万円	22,087 円	—
増減額 (C) (B - A)	311 百万円	209 百万円	128 百万円	128 百万円	580 円	—
増減率 (C) / (A)	8.5%	11.2%	7.6%	7.6%	2.7%	—
(参考) 前期実績 (平成 27 年 10 月期)	1,926 百万円	1,034 百万円	909 百万円	908 百万円	18,289 円	—

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 28 年 10 月期の運用状況及び分配の予想の修正並びに平成 29 年 4 月期の運用状況及び分配の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

星野リゾート・リート投資法人

【参考】

前回発表予想における予想期末発行済投資口数 78,008 口

今回修正予想における予想期末発行済投資口数 81,757 口

(詳細は別紙「平成 28 年 10 月期及び平成 29 年 4 月期 運用状況の予想の前提条件」記載の「投資口」欄をご参照ください。)

【注記】

1. 上記予想数値は、別紙「平成 28 年 10 月期及び平成 29 年 4 月期 運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、金利の動向、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化などにより、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び 1 口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、上記予想数値は、分配金の額を保証するものではありません。
2. 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
3. 単位未満の数値は、金額は切り捨て、比率は四捨五入で記載しています。以下同じです。

2. 修正の理由

本日公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」にてお知らせした新投資口の発行、「資金の借入れ及び期限前弁済に関するお知らせ」にてお知らせした借入れ及び期限前弁済並びに「国内不動産の取得及び貸借に関するお知らせ」にてお知らせした資産の取得等に伴い、平成 27 年 12 月 15 日に公表しました平成 28 年 10 月期における運用状況の予想の前提条件が変動したことから、予想の修正を行うものです。

また、これにあわせて平成 29 年 4 月期について、同様の前提条件に基づいて新たな運用状況及び分配の予想をお知らせするものです。

3. 平成 29 年 4 月期の運用状況及び分配の予想

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1 口当たり利益超過分配金
平成 29 年 4 月期	4,000 百万円	2,029 百万円	1,829 百万円	1,828 百万円	22,364 円	—

【参考】

予想期末発行済投資口数 81,757 口

【注記】

1. 上記予想数値は、別紙「平成 28 年 10 月期及び平成 29 年 4 月期 運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、金利の動向、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化などにより、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び 1 口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、上記予想数値は、分配金の額を保証するものではありません。
2. 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

以上

*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

*投資法人のホームページアドレス：<http://www.hoshinoresorts-reit.com/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 28 年 10 月期の運用状況及び分配の予想の修正並びに平成 29 年 4 月期の運用状況及び分配の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

星野リゾート・リート投資法人

【別紙】

平成28年10月期及び平成29年4月期 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																																																				
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年10月期（第7期）：平成28年5月1日～平成28年10月31日（184日） 平成29年4月期（第8期）：平成28年11月1日～平成29年4月30日（181日） 																																																				
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本日時点で本投資法人が保有する46物件に、本日開催の役員会で決定した新投資口の発行により調達した資金及び借入れにより調達した資金をもって平成28年5月2日に取得する予定である1物件の不動産（以下「取得予定資産」といいます。）を加えた47物件を保有していることを前提としています。取得予定資産の詳細につきましては、本投資法人が本日付で公表した「国内不動産の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。 運用状況の予想にあたっては、取得予定資産を上記日付に取得すること及び平成29年4月30日まで運用資産の異動（新規物件の取得、保有物件の売却等）がないことを前提としています。 実際には、上記以外の運用資産の異動により変動が生ずる可能性があります。 																																																				
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入については、保有物件の賃貸借契約に加え、取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約、市場環境、物件の競争力等を勘案して算出しており、平成28年10月期に3,976百万円、平成29年4月期に4,000百万円を想定しています。 「星のや 京都」は、平成27年12月から約3か月間、施設の休館を伴う資本的支出を行いました。そのため、休館期間を変動賃料の基礎となる基準売上の対象期間として含む平成28年10月期及び平成29年4月期の「星のや 京都」の変動賃料は施設の休館の影響を考慮して算出しています。 賃貸事業収入のうち、賃料形態別の賃料については、下記のとおり想定しています。 <p>平成28年10月期</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>賃料形態</th> <th>施設名等</th> <th>固定賃料</th> <th>変動賃料 (注1)</th> <th>その他賃料</th> <th>計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2"></td> <td>星のや 軽井沢 星のや 京都</td> <td>401</td> <td>100</td> <td>—</td> <td>502</td> </tr> <tr> <td>リゾナーレ 八ヶ岳</td> <td>262</td> <td>58</td> <td>—</td> <td>321</td> </tr> <tr> <td>固定賃料 +変動賃料 (売上連動) (注2)</td> <td>界 松本 界 出雲 界 伊東 界 箱根 界 阿蘇 界 川治</td> <td>233</td> <td>53</td> <td>—</td> <td>286</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ソラーレ22物件 (注3)</td> <td>558 (注4)</td> <td>124</td> <td>10</td> <td>693</td> </tr> <tr> <td>固定賃料</td> <td>カンデオ5物件 (注3) グリーンズ3物件 (注3)</td> <td>269</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>269</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">固定賃料 +変動賃料 (利益連動) (注2)</td> <td>リゾナーレ 熱海 界 鬼怒川 界 加賀 旭川グランドホテル</td> <td>543 (注5)</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>543</td> </tr> <tr> <td>ANAクラウンプラザ 4物件 (注3)</td> <td>840</td> <td>520</td> <td>—</td> <td>1,360</td> </tr> <tr> <td colspan="2">合 計</td> <td>3,108</td> <td>856</td> <td>10</td> <td>3,976</td> </tr> </tbody> </table>	賃料形態	施設名等	固定賃料	変動賃料 (注1)	その他賃料	計		星のや 軽井沢 星のや 京都	401	100	—	502	リゾナーレ 八ヶ岳	262	58	—	321	固定賃料 +変動賃料 (売上連動) (注2)	界 松本 界 出雲 界 伊東 界 箱根 界 阿蘇 界 川治	233	53	—	286		ソラーレ22物件 (注3)	558 (注4)	124	10	693	固定賃料	カンデオ5物件 (注3) グリーンズ3物件 (注3)	269	—	—	269	固定賃料 +変動賃料 (利益連動) (注2)	リゾナーレ 熱海 界 鬼怒川 界 加賀 旭川グランドホテル	543 (注5)	—	—	543	ANAクラウンプラザ 4物件 (注3)	840	520	—	1,360	合 計		3,108	856	10	3,976
賃料形態	施設名等	固定賃料	変動賃料 (注1)	その他賃料	計																																																
	星のや 軽井沢 星のや 京都	401	100	—	502																																																
	リゾナーレ 八ヶ岳	262	58	—	321																																																
固定賃料 +変動賃料 (売上連動) (注2)	界 松本 界 出雲 界 伊東 界 箱根 界 阿蘇 界 川治	233	53	—	286																																																
	ソラーレ22物件 (注3)	558 (注4)	124	10	693																																																
固定賃料	カンデオ5物件 (注3) グリーンズ3物件 (注3)	269	—	—	269																																																
固定賃料 +変動賃料 (利益連動) (注2)	リゾナーレ 熱海 界 鬼怒川 界 加賀 旭川グランドホテル	543 (注5)	—	—	543																																																
	ANAクラウンプラザ 4物件 (注3)	840	520	—	1,360																																																
合 計		3,108	856	10	3,976																																																

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成28年10月期の運用状況及び分配の予想の修正並びに平成29年4月期の運用状況及び分配の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

星野リゾート・リート投資法人

項目	前提条件																																																	
	<p>(注1) 変動賃料は、各施設の過去の売上高及び利益の実績値をベースに、季節要因その他の変動要素を反映し、各施設の賃貸借契約所定の計算方法に基づいて算出しています。なお、グリーンズ3物件及びカンデオ5物件並びに平成28年10月期は割増固定賃料となる「リゾナーレ 熱海」、「界 鬼怒川」、「旭川グランドホテル」及び「界 加賀」については、変動賃料を記載していません。</p> <p>(注2) 売上連動の変動賃料については、平成27年4月から平成28年3月までの12か月分の売上高を基準売上とします。利益連動の変動賃料については、平成26年12月から平成27年11月までの12か月分の利益を基準利益とします。</p> <p>(注3) 本投資法人の保有物件のうち、株式会社SHRロードサイドインが運営する22物件のホテルを「ソーラー22物件」、株式会社カンデオ・ホスピタリティ・マネジメントが運営する5物件のホテルを「カンデオ5物件」、株式会社グリーンズが運営する3物件のホテルを「グリーンズ3物件」、IHG・ANA・ホテルズグループジャパン合同会社が運営する4物件を「ANAクラウンプラザ4物件」といいます。以下同じです。</p> <p>(注4) ソラーレ22物件のうち「チサンイン 鹿児島谷山」は、平成28年10月期は割増の固定賃料であるため、「チサンイン 鹿児島谷山」については割増の固定賃料をもとに算出しています。</p> <p>(注5) 「リゾナーレ 熱海」、「界 鬼怒川」、「旭川グランドホテル」及び「界 加賀」は、平成28年10月期は割増の固定賃料であるため、割増の固定賃料を記載しています。</p> <p>平成29年4月期</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>賃料形態</th> <th>施設名等</th> <th>固定賃料</th> <th>変動賃料(注1)</th> <th>その他賃料</th> <th>計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">固定賃料 +変動賃料 (売上連動) (注2)</td> <td>星のや 軽井沢 星のや 京都</td> <td>408</td> <td>96</td> <td>—</td> <td>505</td> </tr> <tr> <td>リゾナーレ 八ヶ岳</td> <td>262</td> <td>59</td> <td>—</td> <td>322</td> </tr> <tr> <td>界 松本 界 出雲 界 伊東 界 箱根 界 阿蘇 界 川治</td> <td>233</td> <td>58</td> <td>—</td> <td>292</td> </tr> <tr> <td>ソーラー22物件</td> <td>547</td> <td>141</td> <td>10</td> <td>700</td> </tr> <tr> <td>カンデオ5物件 グリーンズ3物件</td> <td>269</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>269</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">固定賃料 +変動賃料 (利益連動) (注2)</td> <td>リゾナーレ 熱海 界 鬼怒川 界 加賀 旭川グランドホテル</td> <td>544 (注3)</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>544</td> </tr> <tr> <td>ANAクラウンプラザ 4物件</td> <td>840</td> <td>527</td> <td>—</td> <td>1,367</td> </tr> <tr> <td colspan="2">合 計</td> <td>3,105</td> <td>884</td> <td>10</td> <td>4,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 変動賃料は、各施設の過去の売上高及び利益の実績値をベースに、季節要因その他の変動要素を反映し、各施設の賃貸借契約所定の計算方法に基づいて算出しています。なお、グリーンズ3物件及びカンデオ5物件並びに平成29年4月期は割増固定賃料となる「リゾナーレ 熱海」、「界 鬼怒川」、「旭川グランドホテル」及び「界 加賀」については、変動賃料を記載していません。</p> <p>(注2) 売上連動の変動賃料については、平成27年10月から平成28年9月までの12か月分の売上高を基準売上とします。利益連動の変動賃料については、平成27年6月から平成28年5月までの12か月分の利益を基準利益とします。</p> <p>(注3) 「リゾナーレ 熱海」、「界 鬼怒川」、「旭川グランドホテル」及び「界 加賀」は、平成29年4月期は割増の固定賃料であるため、割増の固定賃料を記載しています。</p> <p>・賃貸事業収入については、賃貸借契約の解除、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</p>	賃料形態	施設名等	固定賃料	変動賃料(注1)	その他賃料	計	固定賃料 +変動賃料 (売上連動) (注2)	星のや 軽井沢 星のや 京都	408	96	—	505	リゾナーレ 八ヶ岳	262	59	—	322	界 松本 界 出雲 界 伊東 界 箱根 界 阿蘇 界 川治	233	58	—	292	ソーラー22物件	547	141	10	700	カンデオ5物件 グリーンズ3物件	269	—	—	269	固定賃料 +変動賃料 (利益連動) (注2)	リゾナーレ 熱海 界 鬼怒川 界 加賀 旭川グランドホテル	544 (注3)	—	—	544	ANAクラウンプラザ 4物件	840	527	—	1,367	合 計		3,105	884	10	4,000
賃料形態	施設名等	固定賃料	変動賃料(注1)	その他賃料	計																																													
固定賃料 +変動賃料 (売上連動) (注2)	星のや 軽井沢 星のや 京都	408	96	—	505																																													
	リゾナーレ 八ヶ岳	262	59	—	322																																													
	界 松本 界 出雲 界 伊東 界 箱根 界 阿蘇 界 川治	233	58	—	292																																													
	ソーラー22物件	547	141	10	700																																													
	カンデオ5物件 グリーンズ3物件	269	—	—	269																																													
固定賃料 +変動賃料 (利益連動) (注2)	リゾナーレ 熱海 界 鬼怒川 界 加賀 旭川グランドホテル	544 (注3)	—	—	544																																													
	ANAクラウンプラザ 4物件	840	527	—	1,367																																													
合 計		3,105	884	10	4,000																																													

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成28年10月期の運用状況及び分配の予想の修正並びに平成29年4月期の運用状況及び分配の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

星野リゾート・リート投資法人

<p>営業費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・営業費用のうち、固定資産税、都市計画税及び償却資産税は、平成28年10月期に287百万円、平成29年4月期に304百万円を想定しています。なお、一般に、取得する資産の固定資産税、都市計画税（該当する資産のみ。以下同じです。）及び償却資産税（該当する資産のみ。以下同じです。）については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、本投資法人では当該精算金相当分は取得原価に算入するため、取得期の費用には計上されません。したがって、取得予定資産については、平成29年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税が平成29年4月期から費用計上されることを前提としています。なお、取得予定資産について取得原価に算入する固定資産税、都市計画税及び償却資産税の総額は8百万円と見込んでいます。 ・建物の修繕費には、物件ごとに、本資産運用会社が策定した修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・減価償却費以外の賃貸事業費用は、費用の変動要素を勘案して算出しており、平成28年10月期に604百万円、平成29年4月期に650百万円を想定しています。 ・減価償却費については、取得価格に付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成28年10月期に835百万円、平成29年4月期に851百万円を想定しています。
<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・営業外費用として、平成28年10月期の一時的な費用として公募関連費用35百万円を見込んでいます。 ・支払利息その他借入関連費用として、平成28年10月期に244百万円、平成29年4月期に200百万円を想定しています。
<p>借入金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在、本投資法人においては28,501百万円の借入金残高があります。 ・平成28年5月に、株式会社三菱東京UFJ銀行をはじめとする金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家から総額2,500百万円の借入れを行うこと及び本日開催の役員会で決定した新投資口の発行により調達した資金を原資として、長期借入金2,500百万円を期限前弁済することを前提としています。当該借入れの詳細につきましては、本投資法人が本日付で公表した「資金の借入れ及び期限前弁済に関するお知らせ」をご参照ください。 ・平成28年10月期においては、約定により借入金のうち150百万円を返済することを前提としています。 ・平成28年7月に返済期限が到来する借入金の借換え1,860百万円を行うことを前提としています。 ・平成27年11月の物件取得に伴う消費税の還付がなされることが見込まれることから、当該還付金を原資として、平成28年8月に短期借入金1,100百万円を期限前返済することを前提としています。 ・平成29年4月期においては、約定により借入金のうち150百万円を返済することを前提としています。 ・平成28年10月期末のLTVは25.6%、平成29年4月期末のLTVは25.2%と予想しています。本プレスリリースにおいて、LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $LTV = \text{借入金残高} \div \text{総資産額} \times 100$

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成28年10月期の運用状況及び分配の予想の修正並びに平成29年4月期の運用状況及び分配の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

星野リゾート・リート投資法人

<p>投資口</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在発行済みである78,008口に加えて、本日開催の役員会で決定した新投資口の発行（3,570口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限179口）によって新規に発行される予定の投資口数の上限である合計3,749口が全て発行されることを前提としています。 ・上記を除き、平成29年4月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 ・1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、上記の新規に発行される予定の新投資口数の上限である合計3,749口を含む平成28年10月期及び平成29年4月期の予想期末発行済口数81,757口により算出しています。
<p>1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。
<p>1口当たり 利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、有価証券上場規程、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成28年10月期の運用状況及び分配の予想の修正並びに平成29年4月期の運用状況及び分配の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。