

2023年5月23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 取締役経営企画本部長  
 蕪木 貴裕  
 (TEL: 03-5159-6338)

## 国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ (ホテルビスタ松山)

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。)が資産の運用を委託する資産運用会社である株式会社星野リゾート・アセットマネジメント(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日、下記のとおり、国内不動産信託受益権(以下「取得予定資産」といいます。)の取得(以下「本取得」といいます。また、取得予定資産に係る物件を「本物件」といいます。)を行うことについて決定いたしましたので、お知らせいたします。

本物件の物件概要等詳細については、本書末尾添付の別紙も併せてご参照ください。

### 記

#### 1. 取得の概要

分類 (注1)	物件番号 (注2)	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注3)	取得先
星野リゾート グループ以外 運営 都市 観光	0-50	ホテルビスタ松山	愛媛県松山市	1,904	芙蓉総合リース 株式会社

(注1) 「分類」は、本投資法人の投資対象資産の区分の別に従い星野リゾートグループ運営(「星のや」、「リゾナーレ」、「界」及び「その他」)並びに星野リゾートグループ以外運営(「都市観光」及び「その他」)の分類のいずれかを記載しています。以下同じです。

(注2) 「物件番号」は、2017年10月11日付の本資産運用会社の運用ガイドラインの変更前の本投資法人の投資対象資産の区分に従った「星のや」、「リゾナーレ」、「界」及び「その他」の4つの分類ごとに付された物件番号を記載しています。以下同じです。

(注3) 「取得予定価格」は、売買契約に記載された取得予定資産の売買代金(消費税及び地方消費税、並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

- (1) 売買契約締結日 2023年5月23日
- (2) 取得予定日 2023年6月1日(引渡決済日)
- (3) 取得先 芙蓉総合リース株式会社
- (4) 取得資金 借入金及び手元資金(予定)
- (5) 決済方法 引渡時に全額支払い(予定)
- (6) 担保設定 無
- (7) 媒介の有無 有(注)

(注) 媒介者は国内の一般事業会社であり、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

## 2. 取得の理由

本投資法人は、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保が可能であると見込まれる施設に重点的に投資いたします。本投資法人は、星野リゾートグループ（株式会社星野リゾート、並びにその親会社及びその子会社をいいます。以下同じです。）が運営するホテル、旅館及び付帯施設（注）のなかで、基幹ブランドである「星のや」、「界」及び「星野リゾート リゾナーレ」の3ブランドが、特に長期的かつ安定的なキャッシュ・フローを確保できる施設であると考えています。

また、本投資法人は、星野リゾートグループ以外のオペレーターが運営するホテル、旅館及び付帯施設についても、安定的な利用が見込まれ、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保が可能であると見込まれる施設には積極的な投資を行い、収益の安定性を確保しつつ外部成長を図る方針であり、かかる方針に基づき、この度、取得予定資産の取得を決定いたしました。

本物件は、四国地方最大都市である愛媛県松山市の代表的な繁華街である大街道エリアに立地しています。松山を代表する商店街である大街道商店街や銀天街商店街、並びに松山市の主要観光スポットである松山城、萬翠荘、坂の上の雲ミュージアム等が全て徒歩圏内という抜群の立地に存しています。また、愛媛県庁や松山地方裁判所、松山市のオフィス街である三番町への近接性も高く、出張等のビジネス利用客にも利便性が優れています。このことから、観光とビジネスの双方において安定的な宿泊需要が見込めるものと、本投資法人は考えています。

本取得により、本投資法人のポートフォリオは、施設の立地及びビジネスモデルやブランド、オペレーターの面において分散が促進されるため、旅行者の旅のニーズ又はトレンドの変化、災害や国内外の景気動向等により、本投資法人のキャッシュ・フローが大きく低下するリスクが従前に比べ軽減され、本投資法人の収益安定性が強化されると判断しています。

本物件の物件概要等詳細については、本書末尾添付の別紙も併せてご参照ください。

（注）「ホテル」とは、主として洋風の構造及び設備を有する宿泊施設を、「旅館」とは、主として和風の構造及び設備を有する宿泊施設を、「付帯施設」とは、ホテル又は旅館に付帯するスキー場、ゴルフ場、プール、物販店舗などの大型施設を、それぞれいいます。以下同じです。

## 3. 取得予定資産の内容

取得予定資産の概要は、以下の表に記載のとおりです。

なお、表中の各欄における記載事項に関する説明は、以下のとおりです。

### a. 「特定資産の概要」欄に関する説明

- ・「用途」は、当該物件の現況に従い、主として洋風の構造及び設備を有する宿泊施設については「ホテル」と、主として和風の構造及び設備を有する宿泊施設については「旅館」と、それぞれ記載しています。かかる「用途」欄の記載は、本投資法人の投資方針に照らした各施設の特徴を総体として把握するための分類であり、各施設を構成する個別の建物の不動産登記簿上の用途とは必ずしも一致しません。
- ・「取得予定年月日」は、取得予定資産の取得予定日を記載していますが、本投資法人及び現所有者の間で合意の上変更されることがあります。
- ・「特定資産の種類」は、特定資産としての不動産等資産の種別を記載しています。
- ・「信託受託者」は、信託契約に記載された信託受託者を記載しています。
- ・「信託期間」は、本取得に伴い予定している変更後の信託契約に記載される信託期間を記載しています。
- ・「取得予定価格」は、売買契約に記載された取得予定資産の売買代金（消費税及び地方消費税、並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を記載しています。
- ・「鑑定評価額（価格時点）」は、日本ヴァリュアーズ株式会社から取得した本物件に係る不動産鑑定評価書に記載の不動産鑑定評価額及び価格時点を記載しています。
- ・「所在地（住居表示）」は、原則として、住居表示を記載しています。住居表示のない物件は、不動産登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。

- ・「交通」は、日本ヴァリュアーズ株式会社から取得した本物件に係る不動産鑑定評価書等に基づいて記載しています。
- ・土地の「地番」は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・土地の「建蔽率」は、原則として、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値（指定建蔽率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。
- ・土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。
- ・土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載（借地がある場合には借地面積を含みます。なお、借地面積は、借地契約の記載に基づいています。）に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・土地及び建物の「所有形態」は、信託不動産については信託受託者が、不動産については本投資法人が保有する権利の種類を記載しています。
- ・建物の「竣工年月」は、主たる建物について建築基準法上の検査済証の工事完了検査年月を記載しています。
- ・建物の「構造・階数」は、主たる建物について登記簿上の記載に基づいています。
- ・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めて記載しています。
- ・建物の「設計者」及び「施工者」は、主たる建物について設計及び施工がなされた当時の社名で記載しています。
- ・「賃貸可能面積」は、本投資法人による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又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。
- ・「稼働率」は、取得予定日現在に予定される稼働率（総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合）を記載しています。なお、本投資法人による取得を条件として効力が発生する停止条件付不動産賃貸借契約を本投資法人とテナントの間で締結している場合は、取得予定日に賃貸借が開始しているものとして記載しています。
- ・「主要テナント」は、本投資法人による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に基づき本投資法人から当該物件を賃借する者のうち、もっとも賃貸面積が大きい者を記載しています。
- ・「テナント数」は、本投資法人による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に基づき本投資法人から当該物件を賃借する予定の者の数を記載しています。ただし、駐車場利用やアンテナ設置等のために敷地又は建物の一部について賃貸を受ける予定の者を除きます。
- ・「客室数」には、宿泊用途として使用可能な客室の数を記載しています。
- ・「転貸テナント数」は、本投資法人による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に基づき本投資法人から当該物件を賃借する者から賃貸（転貸）を受ける予定の者の数を記載しています。ただし、駐車場利用やアンテナ設置等のために敷地又は建物の一部について賃貸（転貸）を受ける予定の者を除きます。

- ・「特記事項」には、原則として、取得予定日時点において本物件の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、本物件の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。
- b. 「賃貸借の概要」欄に関する説明
- ・「賃貸借の概要」欄は、取得予定資産に関し、ホテル又は旅館に係る賃貸借を行う予定のテナントとの賃貸借契約の内容を記載しています。

# 星野リゾート・リート投資法人

ホテルビスタ松山		分類	星野リゾートグループ以外運営 (都市観光)		
		用途	ホテル		
<b>特定資産の概要</b>					
取得予定年月日	2023年6月1日		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間	2020年6月1日から13年間(予定)	
取得予定価格	1,904,000,000円		鑑定評価額 (価格時点)	2,100,000,000円 (2023年5月1日)	
所在地(住居表示)	愛媛県松山市一番町三丁目3番5号				
交通	伊予鉄道城南線「大街道」駅から約80m				
土地	地番	愛媛県松山市一番町三丁目3番地5他	建物	竣工年月	2020年4月
	建蔽率	80%		構造・階数	鉄骨造陸屋根12階建
	容積率	600%		延床面積	3,987.95㎡
	用途地域	商業地域		設計者	大和ハウス工業株式会社愛媛支店 建築系一級建築士事務所
	敷地面積	644.76㎡		施工者	大和ハウス工業株式会社愛媛支店
	所有形態	借地権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	3,987.95㎡		稼働率	100%	
主要テナント	株式会社ビスタホテルマネジメント		テナント数	1	
客室数	140		転貸テナント数	0	
<b>特記事項：</b> ・本土地について、信託受託者は、賃貸人である個人(2名)との間で以下の内容の事業用定期借地権設定契約を締結しています。 借地権設定者 : 個人(2名) 借地権者 : 信託受託者 借地権の種類 : 事業用定期借地権 賃貸借期間 : 2020年5月1日から2070年3月31日まで 賃料 : 非開示(注) 賃料改定 : 該当事項はありません。 敷金・保証金 : 非開示(注) 権利金 : 該当事項はありません。 契約更新 : 該当事項はありません。 中途解約 : 該当事項はありません。 優先交渉権 : 借地権設定者の全員又はいずれかが、本土地の全部又は一部の共有持分を第三者に譲渡しようとするときは、かかる意図及び譲渡希望価格を借地権者に書面にて通知するものとし、借地権者は、かかる通知を受領した後60日間、譲渡を希望する借地権設定者との間でかかる譲渡につき優先交渉権を有するものとします。					

(注) 借地権設定者から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

# 星野リゾート・リート投資法人

賃貸借の概要	
借借人	株式会社ビスタホテルマネジメント
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間	2020年6月1日から10年間
賃貸面積	3,987.95㎡
賃料	<p>年間固定賃料：115,000,000円</p> <p>変動賃料：各事業年度（当年1月1日から12月31日までの1年間）の変動賃料として、本施設において行われる営業及びこれに付帯する事業の年間GOPから当該期間の固定賃料を控除した額に、変動率（58%）を乗じた額</p> <p>（注）「年間GOP」とは、本施設の一定期間における営業収入の合計から、本建物で営業するホテル事業に係る売上原価、人件費、営業費及びその他経費を控除した額をいいます。</p>
敷金、保証金	敷金：38,300,000円
期間満了時の更新について	期間満了により終了し、更新されないものとします。
賃料改定について	本賃貸借期間中、賃料を改定しないものとします。ただし、天災地変、テロリズム、暴動、伝染病の発生又は著しい経済環境若しくは社会情勢の変化が生じ、現行の賃料条件を維持することが著しく不合理となった場合は、この限りではありません。
中途解約について	賃貸人及び借借人は、本賃貸借期間中、原則として本賃貸借契約を解約することはできません。
違約金	該当事項はありません。
契約更改の方法	更新がなく、本賃貸借期間満了により終了しますが、当事者間の協議により再契約を行うことができます。

## 4. 取得先の概要

取得先の概要 0-50 ホテルビスタ松山

商号	芙蓉総合リース株式会社	
本店所在地	東京都千代田区麹町五丁目1番地1	
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 織田 寛明	
資本金	10,532百万円(2023年3月31日現在)	
設立年月日	1969年5月1日	
純資産	409,437百万円(2023年3月31日現在)	
総資産	3,149,740百万円(2023年3月31日現在)	
大株主及び持株比率 (2022年9月30日現在)	ヒューリック株式会社(14.00%) 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)(9.11%) 明治安田生命保険相互会社(8.48%)	
主な事業内容	リース業	
本投資法人又は本資産運用会社との関係	資本関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本的関係はありません。
	人的関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき人的関係はありません。
	取引関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき取引関係はありません。
	関連当事者への該当状況	本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当いたしません。

5. 利害関係人等との取引  
該当事項はありません。

6. 物件取得者等の状況  
取得予定資産については、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

7. 今後の見通し  
本取得は2023年6月1日を予定しているため、2023年4月期(2022年11月1日～2023年4月30日)の運用状況の見通しへの影響はありません。  
また、2023年10月期(2023年5月1日～2023年10月31日)における運用状況の見通しへの影響は軽微であり、2022年12月15日付公表の「2022年10月期 決算短信(REIT)」から変更はありません。

## 8. 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
鑑定評価額	2,100,000,000円	
価格時点	2023年5月1日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①-②-③)	150,341,720円	-
① 可能総収入	150,341,720円	実際の契約に基づく。
② 空室損失相当額	0円	-
③ 貸倒損失相当額	0円	契約内容や敷金等による担保を踏まえて計上しない。
(2) 運営費用 (④+⑤+⑥+⑦+⑧)	26,222,612円	-
④ 管理委託費	0円	テナント負担につき計上しない。
⑤ 修繕費	1,759,525円	ER「修繕更新費用」12年間平均値の30%を計上。
⑥ 公租公課	6,091,542円	実額を基に査定。
⑦ 保険料	371,545円	見積額に基づく。
⑧ 支払地代	18,000,000円	実額に基づく。
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	124,119,108円	-
(4) 一時金の運用益等	113,000円	運用利回り1.0%
(5) 資本的支出	9,478,744円	ER「修繕更新費用」12年間平均値の70%及びFF&E積立相当額を一定計上。
(6) 純収益 ((3)+(4)-(5))	114,753,364円	-
(7) 割引率	4.8%	本物件は事業用定期借地権であり、有期還元法(インウッド式)を用いて、直接還元法及びDCF法の試算をしている。
直接還元法による価格	2,110,000,000円	-
DCF法による価格	2,080,000,000円	-
割引率 (10年目まで)	4.5%	-
割引率 (11年目以降)	5.1%	-
原価法による積算価格	1,580,000,000円	-
土地割合	26.2%	-
建物割合	72.7%	-
FF&E割合	1.1%	-
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。	

以 上

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

<添付資料>

参考資料 本物件の建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書の概要

## 参考資料 本物件の建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書の概要

物件番号	物件名称	調査業者	エンジニアリング・レポート報告書年月	短期修繕費 (千円) (注1) (注2)	長期修繕費 (年平均) (千円) (注1) (注3)
0-50	ホテルビスタ松山	東京海上ディーアール株式会社	2023年5月	-	5,865

(注1) 「短期修繕費」及び「長期修繕費(年平均)」は、建物状況評価報告書の記載に基づき記載しています。

(注2) 「短期修繕費」には、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書に基づき、標準的な修繕又は内装・設備の更新に関わる費用以外で、劣化が進んでいるために概ね1年以内に修繕更新をする場合の修繕更新の費用を記載しています。

(注3) 「長期修繕費(年平均)」には、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書に基づき、調査時点より今後12年間の修繕更新費用の金額を本投資法人にて年平均額に換算し、千円未満を四捨五入して記載しています。

物件番号	物件名称	調査業者	調査年月日	PML値(予想最大損失率) (%)
0-50	ホテルビスタ松山	東京海上ディーアール株式会社	2023年3月31日	1.8

## 物件ハイライト

- 四国地方最大の都市・愛媛県松山市の代表的な繁華街である大街道エリアに立地し、今後の観光需要回復のアップサイドを期待できる良質な築浅物件を、対不動産鑑定評価額比90.7%で取得。
- 松山市の主要観光スポットである松山城や萬翠荘、坂の上の雲ミュージアム、大街道商店街等が全て徒歩圏内にあり、日本最古の温泉といわれる道後温泉にも程近い抜群の立地。また、愛媛県庁や地方裁判所、松山市のオフィス街である三番町への近接性も高く、ビジネス面での利便性も高いことから、観光・ビジネスの両面において安定的な宿泊需要が見込まれる。
- 2022年以降、アフターコロナに向かうなかでADR、客室稼働率とも徐々に回復傾向にあり、今後の更なる観光需要の回復に伴い、相応の稼働の維持が期待できる。

所在地	愛媛県松山市一番町	取得予定価格	1,904百万円
竣工年月	2020年4月	不動産鑑定評価額	2,100百万円
取得予定日	2023年6月1日	賃貸借契約期間	2020年6月から10年間
総客室数	140室	鑑定NOI利回り	6.5%
賃借人兼オペレーター	株式会社ビスタホテルマネジメント	鑑定NCF利回り	6.0%
賃料形態	固定+変動	償却後利回り	4.6%

## 月次運営実績（2022年4月～2023年3月）

