

2026年4月16日

各位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都中央区銀座一丁目10番6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 経営企画本部 企画管理部長
 弘光 梨奈
 (TEL：03-5159-6338)

国内不動産の譲渡に関するお知らせ（ソルヴィータホテル那覇）

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、下記のとおり資産の譲渡（以下「本譲渡」といいます。また、本譲渡により譲渡予定の物件を以下「本物件」といいます。）を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 本譲渡の概要

分類 (注1)		物件番号 (注2)	物件名称	所在地	譲渡予定価格 (百万円) (注3)	譲渡先
星野リゾート グループ以外 運営	都市 観光	0-46	ソルヴィータホテル 那覇	沖縄県那覇市	4,650	サムティ株式会社

- (1) 想定帳簿価格：3,859百万円（注4）
- (2) 譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額：790百万円（注5）
- (3) 売買契約締結日：2026年4月16日
- (4) 譲渡予定日：2026年11月4日（注6）
- (5) 譲渡先：後記「4. 譲渡先の概要」をご参照ください。
- (6) 決済方法：引渡時に全額受取り（予定）
- (7) 媒介の有無：有

(注1) 「分類」は、本投資法人が投資対象とする資産のブランド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」、「OMO」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。

(注2) 「物件番号」は、本投資法人が投資対象とする資産のブランドの別に従い、「星のや」、「リゾナーレ」、「界」及び「その他」（OMOを含みます。）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。

(注3) 「譲渡予定価格」は、本譲渡に関する売買契約（以下「本売買契約」といいます。）に記載された本物件の売買代金（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。

(注4) 「想定帳簿価格」は、2026年2月末時点の帳簿価額、譲渡予定日までに予定されている資本的支出及び想定される減価償却費をもとに本資産運用会社が算定した、譲渡予定日時点での想定される帳簿価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 譲渡予定価格と譲渡予定日時点の想定帳簿価額との差額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。当該金額は参考値であり、実際の売却損益とは異なります。

(注6) 本売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの、その他これに類する契約をいいます。以下同じです。）に該当します。フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響については、後記「6. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響」をご参照ください。

2. 本譲渡の理由

(1) 分配金成長に向けた取組みについて

本投資法人は、分配金の成長が投資主価値及び投資口価格の向上に向けた最も重要なドライバーであると考えています。

この認識のもと、2025年においては、コロナ禍前の分配金水準への回復を着実なものとするため、賃貸借契約条件の見直し／物件の入替え／「アクアイグニス/湯の山 素粹居」の取得等の取組みを進めてきました。2026年以降においても、2025年10月期（2025年5月1日～2025年10月31日）の決算説明資料において掲げた分配金7,000円～8,000円水準への成長を目指し、引き続き取組みを検討していきます。

本譲渡は、こうした分配金成長に向けた一連の取組みの一環として、早期の分配金向上を企図して実施するものです。

(2) 本譲渡の背景と理由

本物件については、2025年時点で、ポートフォリオにおける収益貢献や利回り水準等の観点から、課題のある資産の一つと認識しており、売却の検討を開始していました。

その後、沖縄エリアの宿泊需要の回復等を背景に業績は改善し、足元では一定の収益貢献を果たしています。しかしながら、当該改善を踏まえた将来的な収益貢献を勘案してもなお、以下の点を総合的に勘案し、本譲渡を決定しました。

- ・帳簿価額及び鑑定評価額を大きく上回る水準での譲渡機会を得られたこと
- ・2027年4月期（2026年11月1日～2027年4月30日）における宿泊需要のシーズンリティに起因する分配金の下落圧力という課題を解決し、分配金の安定化に寄与すること

(3) 本譲渡により得られる資金の使途

本譲渡により得られる資金の使途については、現時点では未定ですが、資本効率向上の観点から、将来の成長投資余力の確保／借入金の弁済による財務コスト圧縮及び財務健全性の向上／投資主還元を企図する資本政策への活用等を含め、幅広く検討していきます。

3. 譲渡予定資産の内容

本物件の内容については、2026年1月23日付で提出した有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの (ヲ) 個別不動産等の概要」における個別物件表に記載のとおりです。

4. 譲渡先の概要

0-46 ソルヴィータホテル那覇

商号	サムティ株式会社	
本店所在地	大阪市淀川区西宮原一丁目8番39号	
代表者の役職・氏名	代表取締役 小川 靖展	
資本金	20,725百万円(2025年12月31日時点)	
設立年月日	1982年12月1日	
純資産	譲渡先の承諾が得られなかったため、記載していません。	
総資産	譲渡先の承諾が得られなかったため、記載していません。	
大株主及び持株比率	サムティホールディングス株式会社(100%)	
主な事業内容	不動産開発事業、不動産ソリューション事業、不動産賃貸事業、ホテル開発・保有・運営事業 他	
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・本資産運用会社と譲渡先との間には、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・本資産運用会社と譲渡先との間には、記載すべき人的関係はありません。
	取引関係	本投資法人・本資産運用会社と譲渡先との間には、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

本物件の譲渡先は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)第201条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。)第123条に規定する利害関係人等に該当せず、本資産運用会社の社内規程である「利害関係人等取引規程」上の利害関係人等にも該当しません。

6. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

本売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本売買契約に定められた違約金に関する条項の概要は以下のとおりです。

本売買契約において、本投資法人又は譲渡先は、相手方に本売買契約の違反がある場合には、相手方に対し、相当の期間を定めて違反事由の是正解消を書面にて催告し、当該期間中に是正解消されないときは、本売買契約を解除することができるものとされています。これにより本売買契約が解除されたときは、解除した当事者は、相手方に対し、本売買契約の解除に伴う違約金として、譲渡代金の20%相当額の支払を請求することができます。なお、本売買契約の債務不履行等を理由に、本売買契約に基づき本投資法人又は譲渡先が相手方に対して損害賠償等を請求する場合には、当該請求の合計金額は上記違約金の額を上限とし、上記違約金の額を上回る金額の請求は行えないものとされています。

但し、本投資法人は、本売買契約において売主側の立場にあります。そのため、本売買契約の履行に関して、決済のための資金調達リスク等の懸念はなく、上記違約金等を負担する可能性は限定的であることから、本物件の譲渡に係るフォワード・コミットメント等が本投資法人の財務及び分配金の支払等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

7. 今後の見通し

本譲渡は、2026年11月4日を予定しているため、2026年4月期(2025年11月1日～2026年4月30日)及び2026年10月期(2026年5月1日～2026年10月31日)の運用状況の見通しへの影響はありません。

また、2027年4月期(2026年11月1日～2027年4月30日)における運用状況への影響及び見通しの詳細については、外部環境の不確実性等も踏まえて現在精査中であり、2026年6月15日付公表予定の「2026年4月期決算短信(REIT)」において開示する予定です。

8. 鑑定評価書の概要

0-46 ソルヴィータホテル那覇

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	3,560,000,000円	
価格時点	2025年10月31日	
	数値	根拠等
直接還元法		
I. 運営収益 (i - ii - iii + iv + v)	210,808,800円	
i. 可能総収入	198,155,800円	実際の契約に基づく (変動賃料部分はテナント収支関連資料を基に算定)
ii. 店舗収入	12,528,000円	実際の契約に基づく
iii. 太陽光パネル設置料	125,000円	実際の契約に基づく (過去実績を考慮)
iv. 空室損失相当額	0円	
v. 貸倒損失	0円	敷金等により担保されているため計上しない
II. 運営費用 (a. + b.)	15,266,635円	
a. 管理費等	414,000円	
管理委託費	0円	テナント負担につき計上なし
修繕費	414,000円	1F店舗部分につき査定
b. 諸経費	14,852,635円	
公租公課	14,172,908円	
土地	7,424,917円	2025年実額を基に査定
建物	6,705,691円	2025年実額を基に査定
償却資産	42,300円	2025年実額を基に査定
保険料	679,727円	実額を計上
III. 運営純収益 (I - II)	195,542,165円	
c. 一時金の運用益等 (収入)	31,320円	運用利回り1.0%
d. 資本的支出 (CAPEX) 及びFF&E積立額	39,851,414円	査定建物再調達原価の1.4%及びホテル運営収益の2.0%
預かり一時金残高	3,132,000円	契約に基づく
土地建物に帰属するNCF (III+c.-d.)	155,722,071円	
還元利回り	4.40%	
直接還元法による収益価格	3,540,000,000円	
DCF法による価格	3,570,000,000円	
割引率	4.0%	
最終還元利回り	4.4%	
原価法による積算価格	1,970,000,000円	
土地	1,627,000,000円	
建物 (動産含む)	343,000,000円	
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/>