2026年10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）

2026年10月期の運用状況及び分配金の予想の修正
並びに2027年４月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ

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、2026年６月15日付決算短信にて公表いたしました、2026年10月期（2026年５月１日～2026年10月31日）の運用状況及び分配金の予想並びに2027年４月期（2026年11月１日～2027年４月30日）の運用状況及び分配金の予想について、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。

記

１.運用状況及び分配金の予想の修正

（１）2026年10月期の運用状況及び分配金の予想の修正

	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（利益超過分配金を含む）	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（一時差異等調整引当額相当額）
前回発表予想（A）	9,422百万円	4,845百万円	3,926百万円	3,921百万円	6,700円	6,700円	－
今回修正予想（B）	9,480百万円	4,876百万円	3,971百万円	3,353百万円	7,197円	6,341円	856円
増減額（C）（B）－（A）	58百万円	30百万円	44百万円	△567百万円	497円	△359円	856円
増減率（C）／（A）	0.6%	0.6%	1.1%	△14.5%	7.4%	△5.4%	－

【参考】

・　１口当たり当期純利益（前回発表予想）　6,693円
　　１口当たり当期純利益（今回修正予想）　5,724円（前回発表予想比△969円、△14.5%）
・　今回修正予想における予想期末発行済投資口数　585,834口

（２）2027 年４月期の運用状況及び分配金の予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	一時差異等調整引当額の戻し入れ	１口当たり分配金（利益超過分配金を含む）	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）	9,563 百万円	4,966 百万円	4,013 百万円	4,008 百万円	－	6,850 円	6,850 円	－
今回修正予想（B）	9,796 百万円	5,199 百万円	4,228 百万円	4,223 百万円	△501 百万円	6,355 円	6,355 円	－
増減額（C）（B）－（A）	232 百万円	233 百万円	215 百万円	214 百万円	△501 百万円	△495 円	△495 円	－
増減率（C）／（A）	2.4%	4.7%	5.4%	5.4%	－	△7.2%	△7.2%	－

【参考】

・ １口当たり当期純利益（前回発表予想）　6,842 円
　１口当たり当期純利益（今回修正予想）　7,209 円（前回発表予想比＋367 円、＋5.4%）
・ 今回修正予想における予想期末発行済投資口数　585,834 口

【注記】

１．2026 年 10 月期の１口当たり分配金については、内部留保した圧縮積立金の全額を取り崩して分配することを前提としています。
２．2027 年４月期の１口当たり分配金については、一時差異等調整引当額を戻し入れることを前提としています。
３．2026 年 10 月期の１口当たり利益超過分配金は、全額が一時差異等調整引当額によるものであり、税法上の出資等減少分配ではありません。
４．上記予想数値は、別紙「2026 年 10 月期及び 2027 年４月期の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、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）、一時差異等調整引当額の戻し入れ・計上及び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。
５．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。
６．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

本日公表の「国内不動産の運営体制の一本化に関するお知らせ（グランドプリンスホテル大阪ベイ）」にてお知らせした「グランドプリンスホテル大阪ベイ」の運営体制変更、借地上建物の除却及び借地の返還等に伴い、2026 年６月 15 日付決算短信にて公表いたしました、2026 年 10 月期及び 2027 年４月期における運用状況の予想の前提条件の変動が見込まれることから、予想の修正を行うものです。

「グランドプリンスホテル大阪ベイ」の運営体制変更、借地上建物の除却及び借地の返還等の詳細に関しましては、本日公表の「国内不動産の運営体制の一本化に関するお知らせ（グランドプリンスホテル大阪ベイ）」及び「2026 年 10 月 16 日付プレスリリースに関する補足説明資料」をご覧ください。

以　上

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

［別紙］

2026 年 10 月期及び 2027 年４月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	・2026 年 10 月期（第 27 期）：2026 年５月１日～2026 年 10 月 31 日（184 日） ・2027 年４月期（第 28 期）：2026 年 11 月１日～2027 年４月 30 日（181 日）
運用資産	・本日現在で保有している 71 物件に、株式会社読谷ホテルマネジメント優先株式３種類、奥飛騨温泉旅館合同会社匿名組合出資持分及び合同会社温泉旅館３号匿名組合出資持分を保有し、2026 年 11 月４日に「ソルヴィータホテル那覇」を譲渡することを前提としています。 ・2026 年 11 月 23 日に「グランドプリンスホテル大阪ベイ」（以下「本物件」ということがあります。）内で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総称していいます。）が運営する「リゾナーレ大阪」の運営を終了し、同年 12 月１日を目途に本物件全体を株式会社西武・プリンスホテルズワールドワイドによる一括運営体制に移行すること（以下「本運営体制変更」といいます。）及び本物件の借地部分に所在するチャペル棟「ル　サロン　ブラン」（以下「本借地上建物等」といいます。）を、借地契約の期間満了に伴い、2027 年３月 31 日までに除却すること（以下「本除却」といいます。）を前提としています。 ・運用状況の予想にあたっては、本書の日付以降、上記以外に 2027 年４月 30 日まで運用資産の異動（新規資産の取得、保有資産の売却等）がないことを前提としています。 ・実際には、上記以外の新規資産の取得及び保有資産の売却等により変動が生ずる可能性があります。

営業収益

・賃貸事業収入については、保有物件の賃貸借契約の条件に加え、市場環境、物件の競争力等を勘案して算出しており、2026年10月期に9,474百万円、2027年４月期に8,764百万円を想定しています。本運営体制変更は2026年11月23日に実施されることを前提としており、2026年10月期及び2027年４月期における本運営体制変更による本物件の変動賃料に影響はありません。また、本借地上建物等で運営している婚礼事業は、本除却後においても本物件の所有地上の婚礼施設に集約されて継続する予定であるため、本除却が本物件の変動賃料に与える影響は現時点で軽微であると見込んでいます。
・本運営体制変更に伴い、本投資法人が「リゾナーレ大阪」の賃借人からの要望に基づき実施した改修工事の未回収部分に相当する承諾料として、本運営体制変更に係る合意の相手方である株式会社ホライズン・ホテルズから承諾料260百万円を受領し、2027年４月期に営業収益（その他収入）として計上することを前提としています。
・「ソルヴィータホテル那覇」の譲渡により、2027年４月期に766百万円の譲渡益を見込んでいます。
・賃貸事業収入については、上記を除き、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。
・賃貸事業収入のうち、投資区分別の賃料については、下記のとおり想定しています。

2026年10月期（第27期）　（単位：百万円）

運営区分	投資区分		固定賃料その他賃料（注２）	変動賃料（注２）	計
星野リゾートグループ運営	星のや		1,030	375	1,406
	リゾナーレ		374	295	669
	界		598	501	1,100
	OMO		468	474	943
	その他		125	55	181
星野リゾートグループ以外運営	都市観光	ANAクラウンプラザ３物件（注１）	696	235	931
		the b ５物件（注１）	312	592	905
		グランドプリンスホテル大阪ベイ／クインテッサホテル大阪心斎橋／グランドハイアット福岡／ホテル・アンドルームス大阪本町／ソルヴィータホテル那覇／ホテルビスタ松山	492	1,032	1,525
	その他		800	1,004	1,805
合計			4,898	4,568	9,467

（注１）本書の日付現在で本投資法人が保有する71物件のうち、IHG・ANA・ホテルズグループジャパン合同会社が運営する３物件を「ANAクラウンプラザ３物件」、株式会社イシン・ホテルズ・グループが運営する５物件を「the b ５物件」といいます。以下同じです。
（注２）固定賃料その他賃料及び変動賃料は、原則として、本投資法人とテナントの間で締結済みの各物件の賃貸借契約に基づき、当該営業期間に適用される所定の賃料の金額又は計算方法に基づき算出しています。なお、本投資法人は、固定賃料について、各物件の賃貸借契約において、賃貸借開始後一定の期間についてのみ適用される、特定の金額又は期間に応じて段階的に変動する金額の固定賃料の合意をすることがあり、当該合意がなされている場合には、当該合意された固定賃料を用いて算出しています。また、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て算出しています。

<table>
<tr><td>営業収益</td><td>
2027年４月期（第28期）　（単位：百万円）
<table>
<tr><th>運営区分</th><th colspan="2">投資区分</th><th>固定賃料その他賃料（注）</th><th>変動賃料（注）</th><th>計</th></tr>
<tr><td rowspan="5">星野リゾートグループ運営</td><td colspan="2">星のや</td><td>1,030</td><td>362</td><td>1,392</td></tr>
<tr><td colspan="2">リゾナーレ</td><td>374</td><td>303</td><td>677</td></tr>
<tr><td colspan="2">界</td><td>579</td><td>597</td><td>1,177</td></tr>
<tr><td colspan="2">OMO</td><td>468</td><td>270</td><td>738</td></tr>
<tr><td colspan="2">その他</td><td>125</td><td>54</td><td>179</td></tr>
<tr><td rowspan="3">星野リゾートグループ以外運営</td><td rowspan="2">都市観光</td><td>ANAクラウンプラザ３物件</td><td>696</td><td>257</td><td>953</td></tr>
<tr><td>the b ５物件</td><td>325</td><td>634</td><td>959</td></tr>
<tr><td>グランドプリンスホテル大阪ベイ／クインテッサホテル大阪心斎橋／グランドハイアット福岡／ホテル・アンドルームス大阪本町／ソルヴィータホテル那覇／ホテルビスタ松山</td><td>426</td><td>784</td><td>1,210</td></tr>
<tr><td colspan="2">その他</td><td>736</td><td>731</td><td>1,467</td></tr>
<tr><td colspan="3">合計</td><td>4,761</td><td>3,995</td><td>8,757</td></tr>
</table>
（注）固定賃料その他賃料及び変動賃料は、原則として、本投資法人とテナントの間で締結済みの各物件の賃貸借契約に基づき、当該営業期間に適用される所定の賃料の金額又は計算方法に基づき算出しています。なお、本投資法人は、固定賃料について、各物件の賃貸借契約において、賃貸借開始後一定の期間についてのみ適用される、特定の金額又は期間に応じて段階的に変動する金額の固定賃料の合意をすることがあり、当該合意がなされている場合には、当該合意された固定賃料を用いて算出しています。また、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て算出しています。
</td></tr>
<tr><td>営業費用</td><td>
・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、2026年10月期に656百万円、2027年４月期に656百万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。
・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、2026年10月期に1,569百万円、2027年４月期に1,489百万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、2026年10月期に2,140百万円、2027年４月期に2,159百万円を想定しています。
</td></tr>
<tr><td>営業外費用</td><td>
・支払利息その他借入関連費用として、2026年10月期に933百万円、2027年４月期に1,000百万円を想定しています。
</td></tr>
</table>

有利子負債	・本書の日付現在、105,048 百万円の有利子負債（借入金及び投資法人債の合計）残高があります。 ・2026 年 10 月期においては、2026 年 10 月に返済期限が到来する借入金 7,150 百万円の借換えを前提としています。 ・2027 年４月期においては、2027 年４月に返済期限が到来する借入金 7,898 百万円の借換えを前提としています。 ・2026 年 10 月期末の LTV は 40.9%、2027 年４月期末の LTV は 40.8%と予想しています。 LTV の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV＝有利子負債残高÷総資産額（見込）×100
投資口	・本書の日付現在の発行済投資口の総口数である 585,834 口を前提としています。 ・2027 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。
特別損失	・本除却に伴い、本借地上建物等（帳簿価額 110 百万円）に係る固定資産除却損、借地権（帳簿価額 301 百万円）の償却及び解体・撤去等（原状回復）費用に係る資産除去債務 200 百万円の合計 612 百万円を、2026 年 10 月期に特別損失等として計上することを前提としています。
税会不一致項目	・特別損失の税会不一致（会計上の利益と税務上の所得との差異をいいます。以下同じです。）については、所得超過税会不一致（税務上の所得が会計上の利益を超える場合の税会不一致のことをいいます。以下同じです。）として 2026 年 10 月期に 501 百万円を見込んでいます。 ・上記の所得超過税会不一致については、法人税等の課税の発生を抑えることを目的に、下記「一時差異等調整引当額の戻し入れ」及び「１口当たり利益超過分配金」に記載のとおり、当該税会不一致に相当する金額の分配を実施する方針です。
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。 ・2026 年 10 月期は、圧縮積立金 361 百万円（全額）を取り崩し、当期未処分利益に加算して分配することを前提としています。 ・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。
１口当たり利益超過分配金	・１口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める方針を前提として算出しています。 ・会計上の利益を超えた金銭の分配（利益超過分配金）は、所得超過税会不一致の合計額を、法人税等の課税の発生を抑えることを目的に、一時差異等調整引当額として分配することを前提として算出しています。 ・上記「税会不一致項目」に記載した当該期に発生が見込まれる所得超過税会不一致相当額に係る利益超過分配として、2026 年 10 月期に一時差異等調整引当額 501 百万円を計上し分配金に充当することを前提としています。なお、税法上の出資等減少分配については、現時点において行う予定はありません。
一時差異等調整引当額の戻し入れ	・2027 年４月期は、上記「税会不一致項目」に記載した差異の解消が見込まれることから、一時差異等調整引当額の戻し入れ（全額）を行うことを前提としています。
その他	・法令、税制、会計基準、有価証券上場規程、一般社団法人資産運用業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。