

2025 年 6 月 16 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 取締役経営企画部長
蕪木 貴裕
(TEL：03-5159-6338)

国内不動産の賃貸借契約変更に関するお知らせ

(変動賃料算出期間の見直し)

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、2025 年 3 月 18 日付「国内不動産の賃貸借契約変更等に関するお知らせ（グランドハイアット福岡及び星のや沖縄）」、2025 年 4 月 18 日付「国内不動産の取得及び国内不動産の譲渡等による資産入替え並びに国内不動産の賃貸借契約変更等に関するお知らせ（スポンサーとの共存共栄施策等）」及び同日付「国内不動産の取得及び貸借、並びに国内不動産の譲渡による資産入替えに関するお知らせ」で公表した施策に続き、本投資法人の内部成長及び投資主価値の向上に向けた一連の取組みの 1 つとして、本投資法人の保有物件であり、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。以下同じです。）が賃借人である「星のや軽井沢」及び「グランドプリンスホテル大阪ベイ」等合計 31 物件に関する星野リゾートグループとの既存の賃貸借契約の変更（以下「本賃貸借契約変更」といいます。）を行うことについて決定いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、本賃貸借契約変更の相手方は、いずれも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。以下「投信法」といいます。）上の利害関係人等及び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該当することから、本資産運用会社は、本賃貸借契約変更にあたり、「利害関係人等取引規程」に基づき、2025 年 6 月 16 日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

記

1. 本賃貸借契約変更の概要

本資産運用会社は、本投資法人の保有資産の内部成長及び本投資法人の投資主価値の向上に向けて、追加投資その他の条件と引換えに賃料増額改訂を行える物件については積極的に賃料改定を行い、それが難しい物件については資産入替えも併せて検討すること等を内容とする一連の取組み（以下「本取組み」といいます。）を実施しています。今般、本投資法人は、2025年3月18日付「国内不動産の賃貸借契約変更等に関するお知らせ（グランドハイアット福岡及び星のや沖縄）」、2025年4月18日付「国内不動産の取得及び国内不動産の譲渡等による資産入替え並びに国内不動産の賃貸借契約変更等に関するお知らせ（スポンサーとの共存共栄施策等）」及び同日付「国内不動産の取得及び貸借、並びに国内不動産の譲渡による資産入替えに関するお知らせ」で公表した施策に続き、本取組みの1つとして、本賃貸借契約変更を行うこととしました。

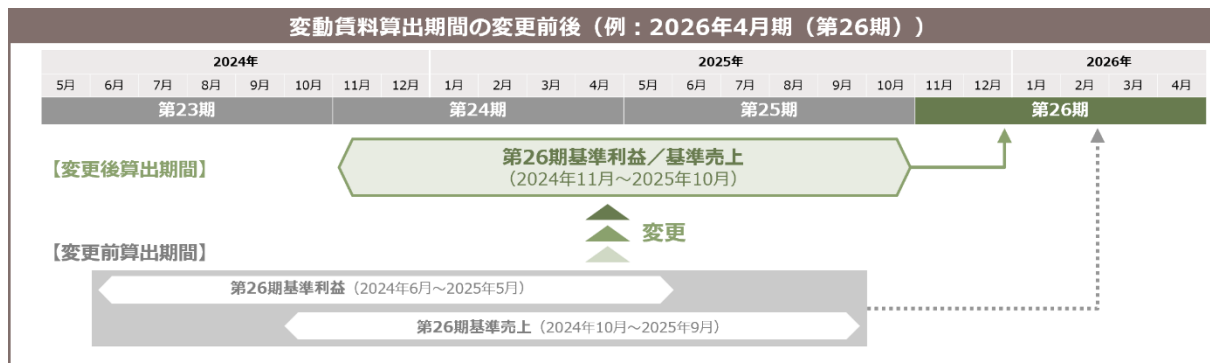
なお、本取組みの詳細については、2025年3月18日付で公表した「国内不動産の賃貸借契約変更等に関するお知らせ（グランドハイアット福岡及び星のや沖縄）」及び「2025年3月18日付プレスリリースに関する補足説明資料」、2025年4月18日付で公表した「国内不動産の取得及び国内不動産の譲渡等による資産入替え並びに国内不動産の賃貸借契約変更等に関するお知らせ（スポンサーとの共存共栄施策等）」、「国内不動産の取得及び貸借、並びに国内不動産の譲渡による資産入替えに関するお知らせ」及び「2025年4月18日付プレスリリースに関する補足説明資料」並びに本日付で別途公表した「2025年4月期（第24期）決算説明資料」をご参照ください。

本取組みの一環としての本賃貸借契約変更においては、「星のや軽井沢」及び「グランドプリンスホテル大阪ベイ」等の星野リゾートグループが賃借人となる合計31物件について、星野リゾートグループの協力を得て、当該各物件の賃貸借契約についての変更契約を締結することとしました。

これらの物件に係る賃貸借契約においては、いずれも当該物件の売上又は利益に連動した変動賃料が定められ、毎月の変動賃料は各月が属する営業期間と対応する一定の変動賃料算出期間の売上又は利益を基準として算出される仕組みとなっています（以下、売上連動の変動賃料となっている5物件を「売上連動型物件」といい、利益連動の変動賃料となっている26物件を「利益連動型物件」といいます。）。具体的には、売上連動型物件では13か月前から2か月前までの12か月間の売上に基づいてその後の6か月間の賃料が決定され、利益連動型物件では17か月前から6か月前までの12か月の利益に基づいてその後の6か月間の賃料が決定される仕組みとなっています。

このような各営業期間より以前の算出期間の実績に基づいて変動賃料を算出する仕組みは、当該営業期間における変動賃料の基準となる売上又は利益が事前に計算され変動賃料の額も確定されることにより、当該営業期間における分配金の予想の安定化に寄与するものと、本投資法人は考えています。一方で、現在の仕組みは、売上連動型物件と利益連動型物件で変動賃料算出期間が異なることにより投資家にとって複雑でわかりづらい仕組みとなっている他、売上及び利益の変動が賃料に反映されるまでの期間が相当に長期間になっているという課題がありました。

そこで、本賃貸借契約変更における各変更契約においては、主として変動賃料の算出期間の時期を見直すこととし、各営業期間より以前の算出期間における売上又は利益に連動する形で変動賃料を算出する仕組みは維持する一方、売上連動型物件と利益連動型物件ともに直近1年間を変動賃料算出期間とする内容に統一する変更をすることとしました。



本賃貸借契約変更により、変動賃料算出期間が統一され変動賃料の算出根拠がシンプルで分かりやすいものとなるほか、各物件の売上及び利益の変動が早期に変動賃料に反映されることとなります。本投資法人の保有する売上連動型物件と利益連動型物件は、いずれもコロナ禍の終息以降業績を大きく回復していますが、各物件の売上及び利益の変動が早期に変動賃料に反映されることにより、変動賃料のアップサイドを獲得でき、2026年4月期（第26期）の分配金の早期の回復にも資すると、本投資法人は考えています。

なお、「星のや軽井沢」等の8物件については、当該物件に係る期間満了時に更新のない定期建物賃貸借契約を期間満了時に更新のある普通建物賃貸借契約に変更するとともに、賃貸借期間を延長する変更も併せて行います。これにより、賃借人である星野リゾートグループはより長期にわたり安定的に当該8物件にコミットすることが可能となり、星野リゾートグループとの関係が一層強化されるものと、本投資法人は考えています。

2. 本賃貸借契約変更に係る取引の概要

(1) 変動賃料の算出期間の変更

本投資法人は、売上連動型物件及び利益連動型物件の各物件について、各賃借人との間で、定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約書に関する変更契約を締結し、2025 年 11 月 1 日を効力発生日として、売上又は利益に連動する変動賃料の算出期間に関する定めを、上記 1 に記載のとおり前年の 11 月から 10 月までの売上又は利益に連動した内容に変更します。これにより、各物件について、各月の変動賃料が直近 1 年間の売上又は利益が変動賃料算出の基準となるように変更されます。

本賃貸借契約変更の対象となる本投資法人の保有物件は、下表のとおりです。

売上連動型物件	
物件番号	物件名
H-1	星のや軽井沢
H-2	星のや京都
R-1	リゾナーレ八ヶ岳
K-1	界 松本
K-3	界 伊東

利益連動型物件	
物件番号	物件名
H-3	星のや富士
H-4	星のや竹富島
H-5	星のや沖縄
R-2	リゾナーレ熱海
K-2	界 玉造
K-4	界 箱根
K-7	界 鬼怒川
K-8	界 加賀
K-9	界 アルプス
K-10	界 遠州
K-11	界 長門
K-12	界 霧島
K-13	界 別府
K-14	界 ポロト
O-44	OM07 高知
O-51	OM07 大阪
O-43	西表島ホテル
O-45	BEB5 軽井沢
O-31	ANA クラウンプラザホテル広島
O-33	ANA クラウンプラザホテル金沢
O-34	ANA クラウンプラザホテル富山
O-36	グランドプリンスホテル大阪ベイ
O-42	ホテル・アンドルームス大阪本町
O-46	ソルヴィータホテル那覇
O-47	グランドハイアット福岡
O-52	ホテル WBF グランデ旭川

(2) 普通賃貸借契約への変更

本投資法人は、売上連動型物件のうち「星のや軽井沢」、「星のや京都」、「リゾナーレ八ヶ岳」及び「界 伊東」、並びに利益連動型物件のうち「星のや富士」、「リゾナーレ熱海」、「界 鬼怒川」及び「BEB5 軽井沢」について、各賃借人との間で、既存の期間満了時に更新のない定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約書に関し、全面変更契約を締結し、2025 年 11 月 1 日を効力発生日として、売上又は利益に連動する変動賃料の算出期間の変更に加えて、賃貸借期間の延長や定期建物賃貸借契約を期間満了時に更新のある普通建物賃貸借契約に変更するための規定の変更を行います。これにより、当該賃貸借契約は賃貸借期間満了時に原則として更新がされることとなり、賃貸借期間満了の 2 年前までに賃借人又は賃借人のいずれから相手方に対して書面により契約を更新しない旨の通知がない場合、同一の条件にて 5 年間更新されることとなります。

各物件の変更後の賃貸借期間は、下表のとおりです。

物件番号	物件名称	賃貸借期間	
		変更前	変更後
H-1	星のや軽井沢	2013年7月16日から20年間	2025年11月1日から20年間
H-2	星のや京都	2014年5月2日（ただし、別館建物については本投資法人が別館建物を取得した日）から20年間	
R-1	リゾナーレ八ヶ岳	2013年7月16日から20年間	
K-3	界 伊東	2013年7月16日から20年間	
H-3	星のや富士	2017年5月1日から20年間	
R-2	リゾナーレ熱海	2015年11月2日から20年間	
K-7	界 鬼怒川	2015年11月2日から20年間	
O-45	BEB5 軽井沢	2020年1月31日から20年間	

3. 貸借人の概要

本賃貸借契約変更における貸借人の概要は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	貸借人
H-1	星のや軽井沢	株式会社星野リゾート
H-3	星のや富士	
K-7	界 鬼怒川	
R-1	リゾナーレ八ヶ岳	株式会社ホライズン・ホテルズ
R-2	リゾナーレ熱海	
O-31	ANA クラウンプラザホテル広島	
O-33	ANA クラウンプラザホテル金沢	
O-34	ANA クラウンプラザホテル富山	
O-36	グランドプリンスホテル大阪ベイ	
H-4	星のや竹富島	株式会社星野リゾート・マネジメント
K-1	界 松本	
K-2	界 玉造	
K-3	界 伊東	
K-4	界 箱根	
K-10	界 遠州	
O-43	西表島ホテル	
O-52	ホテル WBF グランデ旭川	
H-2	星のや京都	株式会社嵐山温泉嵐峡館
K-8	界 加賀	
O-42	ホテル・アンドルームス大阪本町	大阪ホテルマネージメント合同会社
K-9	界 アルプス	有限会社浅間温泉ホテルマネージメント
O-44	OM07 高知	株式会社高知ホテルマネージメント
O-45	BEB5 軽井沢	有限会社中軽井沢ホテルマネージメント
O-46	ソルヴィータホテル那覇	株式会社那覇松山ホテルマネージメント
K-11	界 長門	有限会社長門ホテルマネージメント
O-47	グランドハイアット福岡	株式会社博多住吉ホテルマネージメント
K-12	界 霧島	株式会社霧島ホテルマネージメント
K-13	界 別府	花菱ホールディングス株式会社
H-5	星のや沖縄	株式会社読谷オペレーションズ
O-51	OM07 大阪	株式会社ミナミホテルマネージメント
K-14	界 ポロト	株式会社白老ホテルマネージメント

4. 利害関係人等との取引

本賃貸借契約変更における、各物件の賃貸借変更契約の相手方である星野リゾートグループに属する各賃借人は、いずれも本資産運用会社の親会社又は本資産運用会社の親会社の子会社です。そのため、上記各相手方は、いずれも投信法第 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し、また、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該当することから、本資産運用会社は、各取引を行うにあたり、社内規程に定める承認手続を経ており、また、投信法及び「利害関係人等取引規程」に基づき、2025 年 6 月 16 日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

5. 今後の見通し

各賃貸借契約の変更契約の効力発生日は 2025 年 11 月 1 日を予定しているため、各取引による 2025 年 10 月期（2025 年 5 月 1 日～2025 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、2026 年 4 月期（2025 年 11 月 1 日～2026 年 4 月 30 日）における本投資法人の運用状況への影響及び見通しの詳細については、本日付で別途公表の「2025 年 4 月期決算短信（REIT）」をご覧ください。

以 上