

2025年3月18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)

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る「グランドハイアット福岡」及び「星のや沖縄」(以下、各物件の記載において「本物件」といいます。)に関し、下記のとおり既存の賃貸借契約の変更等について決定いたしましたので、お知らせいたします。

なお、「グランドハイアット福岡」に係る賃貸借変更契約及び本取得(以下に定義します。)の相手方並びに「星のや沖縄」に係る賃貸借変更契約の相手方は、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、各取引にあたり、「利害関係人等取引規程」に基づき、2025年3月18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. 取組みの概要

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。)を実施することを検討しております。そこで、本投資法人は、本取組みの1つとして、「グランドハイアット福岡」及び「星のや沖縄」について、賃貸借契約を変更し、賃料収入の引き上げを目指すことを決定いたしました。なお、本取組みの詳細については、本日付で別途公表の「2025年3月18日付プレスリリースに関する補足説明資料」をご参照ください。

好調な福岡マーケットを背景に、業績が好調であり、賃料収入のアップサイドを期待できる「グランドハイアット福岡」については、従前、賃借人が保有し、更新・修繕を行っていた什器備品等を本投資法人が取得すること(以下「本取得」といいます。)と引き換えに、利益連動賃料の料率の引き上げを行うことにより、本投資法人が、変動賃料のアップサイドをより多く享受する余地を獲得します。

また、新たなCAPEXを投下することで運営収支の成長を目指す「星のや沖縄」においては、投資期間が長期化することを踏まえて、割増固定賃料期間を延長し、安定収益を獲得します。

なお、「グランドハイアット福岡」の賃借人である株式会社博多住吉ホテルマネジメント(以下「博多住吉ホテルマネジメント」といいます。)及び「星のや沖縄」の賃借人である株式会社読谷オペレー

ションズ（以下「読谷オペレーションズ」といいます。）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総称していいます。以下同じです。）に属する賃借人です。本取組みは、本投資法人のスポンサーである株式会社星野リゾートの協力を得たことにより、本投資法人と星野リゾートグループに属する賃借人の双方の利益の実現が可能となったものであり、本投資法人とスポンサーを含む星野リゾートグループの間で構築された密接な共存共栄の関係が具体化されたものであると、本投資法人は考えています。

2. 「グランドハイアット福岡」に係る取引の概要

(1) 定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約書の変更

本投資法人は、「グランドハイアット福岡」の賃借人である博多住吉ホテルマネジメント、本資産運用会社及び株式会社星野リゾートとの間で、2025年5月1日を効力発生日として、「グランドハイアット福岡」に係る既存の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ついて、下記(2)記載の本取得と引換えに、以下のとおり変更契約を締結しました。変更箇所には下線を付しています。

	既存契約	変更契約
賃料	<p>年間固定賃料：540,612,000円</p> <p>変動賃料：変動賃料は以下の基準で発生します。 毎月の変動賃料の算定方法は、毎年5月から10月までは、前々年12月から前年11月までの12か月分の賃料算出EBITDAを変動賃料算出期間EBITDAとし、毎年11月から翌年4月までは前年6月から当年5月までの12か月分の賃料算出EBITDAを変動賃料算出期間EBITDAとし、以下の計算式に基づき算出した金額の合計額の12分の1に相当する額（下限を0円とします。）とします。</p> <p><計算式> ①変動賃料算出期間EBITDAが579,113,000円を超える部分（ただし、1,409,364,000円を超える部分を除く。）について、その65%相当額 ②変動賃料算出期間EBITDAが1,409,364,000円を超過する部分について、その50%相当額 （※1）「EBITDA」とは、本物件の一定期間における売上金の総額から、売上原価、非配賦費用、マネジメント・フィー及びGOP下費用を控除した額をいいます。 （※2）売上原価、非配賦費用、マネジメント・フィー及びGOP下費用は、本物件における営業に直接関連して支出されるものに限られるものとし、その他の支出（賃借人の他の運営施設と関連して支出するものを含みますが、これに限られません。）は含まれないものとし、また、FFEリザーブ及び実際に賃借人が支出したFFEに係る費用についてもGOP下費用には含まれないものとし、また、</p>	<p>年間固定賃料：540,612,000円</p> <p>変動賃料：変動賃料は以下の基準で発生します。 毎月の変動賃料の算定方法は、毎年5月から10月までは、前々年12月から前年11月までの12か月分の賃料算出EBITDAを変動賃料算出期間EBITDAとし、毎年11月から翌年4月までは前年6月から当年5月までの12か月分の賃料算出EBITDAを変動賃料算出期間EBITDAとし、以下の計算式に基づき算出した金額の合計額の12分の1に相当する額（下限を0円とします。）とします。</p> <p><計算式> ・2025年4月30日まで ①変動賃料算出期間EBITDAが579,113,000円を超える部分（ただし、1,409,364,000円を超える部分を除く。）について、その65%相当額 ②変動賃料算出期間EBITDAが1,409,364,000円を超過する部分について、その50%相当額 ・2025年5月1日から2029年4月30日まで ①変動賃料算出期間EBITDAが579,113,000円を超える部分（ただし、1,409,364,000円を超える部分を除く。）について、その85%相当額 ②変動賃料算出期間EBITDAが1,409,364,000円を超える部分について、その75%相当額 ・2029年5月1日以降 ①変動賃料算出期間EBITDAが579,113,000円を超える部分（ただし、1,409,364,000円を超える部分を除く。）について、その65%相当額 ②変動賃料算出期間EBITDAが1,409,364,000円を超える部分について、その50%相当額 （※1）「EBITDA」とは、本物件の一定期間における売上金の総額から、売上原価、非配賦費用、マネジメント・フィー及</p>

		<p>び GOP 下費用を控除した額をいいます。</p> <p>(※2) 売上原価、非配賦費用、マネジメント・フィー及び GOP 下費用は、本物件における営業に直接関連して支出されるものに限られるものとし、その他の支出（賃借人の他の運営施設と関連して支出するものを含みますが、これに限られません。）は含まれないものとし、また、FFE リザーブ及び実際に賃借人が支出した FFE に係る費用についても GOP 下費用には含まれないものとし、</p>
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(2) 本取得の概要

本投資法人は、博多住吉ホテルマネジメントとの間で、以下に記載の資産（以下「取得予定資産」といいます。）を取得することを合意しました。

- (a) 取得予定資産の内容：「グランドハイアット福岡」内に所在する博多住吉ホテルマネジメントが所有する什器備品等、本投資法人と博多住吉ホテルマネジメントが譲渡資産として合意するもの
- (b) 特定資産の種類：不動産（建物の付属設備）等
- (c) 所在地：福岡県福岡市博多区住吉一丁目217番地30
- (d) 取得予定価格：142,616,901円（注）
- (e) 売買契約締結日：2025年3月18日
- (f) 取得予定日：2025年5月1日

(注) 「取得予定価格」は、売買契約に記載された資産の売買代金（消費税及び地方消費税等の諸費用を含みません。）に記載しています。

(3) 賃借先及び取得先の概要

商号	株式会社博多住吉ホテルマネジメント	
本店所在地	福岡県福岡市博多区住吉一丁目2番82号	
代表者の役職・氏名	代表取締役 的場 健生	
資本金	金 3,000 万円 (2025 年 3 月 11 日現在)	
設立年月日	2021 年 6 月 1 日	
純資産	▲59 百万円	
総資産	1,829 百万円	
大株主及び持株比率	株式会社星野リゾート (100%)	
主な事業内容	ホテル業	
本投資法人又は本資産運用会社との関係	資本関係	本資産運用会社の親会社の子会社です。
	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	本日現在、本投資法人より「グランドハイアット福岡」を賃借しています。
	関連当事者への該当状況	取得先は本資産運用会社と同一の親会社を持つ会社であり、関連当事者に該当します。

3. 「星のや沖繩」に係る取引の概要

(1) 定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約書の変更

本投資法人は、「星のや沖繩」のテナントである読谷オペレーションズ、本資産運用会社及び株式会社星野リゾートとの間で、2025年5月1日を効力発生日として、既存の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ついて、以下のとおり変更契約を締結しました。変更箇所には、下線を付しています。なお、以下に記載された賃貸借契約の変更については、変更契約締結後の本投資法人及び読谷オペレーションズとの間の協議及び合意により、「星のや沖繩」の改装工事の全部又は一部が延期又は変更された場合であっても、その効果は失われないものとされています。ただし、「星のや沖繩」の改

装工事の全部が中止され、又は本投資法人の責めのみにより帰すべき事由により延期又は変更された場合には、読谷オペレーションズは、以下に記載された賃貸借契約の変更について、本投資法人に対して協議を申し入れることができるものとされています。

	既存契約	変更契約
賃料	<p>年間固定賃料：361,926,000円</p> <p>変動賃料：変動賃料は以下の基準で発生します。 毎月の変動賃料の算定方法は、毎年5月から10月までは、前々年12月から前年11月までの12か月分の賃料算出GOPを変動賃料算出期間GOPとし、毎年11月から翌年4月までは、前年6月から当年5月までの12か月分の賃料算出GOPを変動賃料算出期間GOPとし、以下の計算式に基づき算出した金額の合計額の12分の1に相当する額（下限を0円とします。）とします。</p> <p><計算式> ・2027年10月31日まで ① 変動賃料算出期間GOPが458,536,800円を超える部分（ただし、1,380,898,800円を超える部分を除く。）について、その65%相当額 ② 変動賃料算出期間GOPが1,380,898,800円を超える部分について、その50%相当額 ・2027年11月1日以降 ① 変動賃料算出期間GOPが404,012,400円を超える部分（ただし、1,380,898,800円を超える部分を除く。）について、その81%相当額 ② 変動賃料算出期間GOPが1,380,898,800円を超える部分について、その50%相当額</p> <p>（注）「変動賃料算出期間GOP」とは、本施設の一定期間における売上金の総額から、売上原価及び販管費、並びにチェーンサービス料（賃借人が本部機能として負担する費用のうち、本物件における営業に直接関連して負担したもの）を控除した額をいいます。</p>	<p>年間固定賃料：361,926,000円 <u>（ただし、2025年5月1日から2028年10月31日まで（以下「割増し固定賃料期間」といいます。）は822,849,600円（年換算））</u></p> <p>変動賃料：変動賃料は以下の基準で発生します。 毎月の変動賃料の算定方法は、毎年5月から10月までは、前々年12月から前年11月までの12か月分の賃料算出GOPを変動賃料算出期間GOPとし、毎年11月から翌年4月までは、前年6月から当年5月までの12か月分の賃料算出GOPを変動賃料算出期間GOPとし、以下の計算式に基づき算出した金額の合計額の12分の1に相当する額（下限を0円とします。）とします。</p> <p><計算式> ・2027年10月31日まで ① 変動賃料算出期間GOPが458,536,800円を超える部分（ただし、1,380,898,800円を超える部分を除く。）について、その65%相当額 ② 変動賃料算出期間GOPが1,380,898,800円を超える部分について、その50%相当額 ・2027年11月1日以降 ① 変動賃料算出期間GOPが404,012,400円を超える部分（ただし、1,380,898,800円を超える部分を除く。）について、その81%相当額 ② 変動賃料算出期間GOPが1,380,898,800円を超える部分について、その50%相当額</p> <p><u>上記にかかわらず、割増し固定賃料期間について、変動賃料は発生しないものとします。ただし、本投資法人は、賃借人に対して1か月前までに書面により通知することにより、割増し固定賃料期間終了日を2028年10月31日以前（その日を含む。）の各年のその直後に到来する4月30日又は10月31日のいずれかの日に変更することができます。なお、本投資法人は、一度割増し固定賃料期間終了日を変更した場合、再度これを変更することはできないものとされています。</u></p> <p>（注）「変動賃料算出期間GOP」とは、本施設の一定期間における売上金の総額から、売上原価及び販管費、並びにチェーンサービス料（賃借人が本部機能として負担する費用のうち、本物件における営業に直接関連して負担したもの）を控除した額をいいます。</p>

(2) 賃借先の概要

商号	株式会社読谷オペレーションズ	
本店所在地	沖縄県中頭郡読谷村字儀間 474 番地	
代表者の役職・氏名	代表取締役 瀬尾 光教	
資本金	金 100 万円 (2025 年 3 月 11 日現在)	
設立年月日	2022 年 7 月 1 日	
純資産	▲178 百万円	
総資産	578 百万円	
大株主及び持株比率	株式会社星野リゾート (100%)	
主な事業内容	1. 温泉旅館業及び飲食業の経営 2. ホテル・レストランその他レジャー施設の運営受託	
本投資法人又は本資産運用会社との関係	資本関係	本資産運用会社の親会社の子会社です。
	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	本日現在、本投資法人より「星のや沖縄」を賃借しています。
	関連当事者への該当状況	取得先は本資産運用会社と同一の親会社を持つ会社であり、関連当事者に該当します。

4. 利害関係人等との取引

「グランドハイアット福岡」に係る賃貸借変更契約の相手方及び取得予定資産の取得先である博多住吉ホテルマネジメント並びに「星のや沖縄」に係る賃貸借変更契約の相手方である読谷オペレーションズは、いずれも本資産運用会社の親会社の子会社であり、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 3 月 18 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 5 月 1 日を予定しており、また本取得は 2025 年 5 月 1 日付を予定しているため、各取引による 2025 年 4 月期（2024 年 11 月 1 日～2025 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、2025 年 10 月期（2025 年 5 月 1 日～2025 年 10 月 31 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 10 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」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/>