

2023 年 2 月 21 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 経営企画本部 企画管理部長
窪田 健吾
(TEL：03-5159-6338)

国内不動産の貸借に関するお知らせ（ホテル日航高知旭ロイヤル）

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、本投資法人の保有物件である「ホテル日航高知旭ロイヤル」（以下「本物件」といいます。）に関し、2023 年 4 月 1 日より、下記のとおり貸借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。

なお、かかる貸借の相手方は、本日現在の本物件のテナントである旭食品株式会社（以下「旭食品」といいます。）により設立された法人ですが、当該法人は、貸借の開始と同時に、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。）による 100%子会社化が行われ、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となる予定です。したがって、本資産運用会社は「利害関係人等取引規程」に基づき、2023 年 2 月 21 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. 貸借の概要

物件番号	物件名称	貸借先
0-44	ホテル日航高知旭ロイヤル（注1）	株式会社高知ホテルマネジメント（注2）

（注1）本物件の名称は、本物件の貸借の開始予定日において星野リゾートグループによる株式会社高知ホテルマネジメントの 100%子会社化が行われることを条件として、同日付で「OMO7 高知」に変更される予定です。

（注2）貸借先である株式会社高知ホテルマネジメント（以下「新設経営法人」といいます。）は、本日現在の本物件のテナントである旭食品により設立された、新たな本物件の経営法人です。星野リゾートグループは、本投資法人による新設経営法人への本物件の貸借開始と同時に、新設経営法人の 100%子会社化を行う予定です。

- （1）賃貸借契約締結予定日：2023 年 3 月 1 日
- （2）貸借条件その他の詳細については、後記「2. 貸借の理由、及び賃貸借の内容」の「賃貸借の概要」欄をご参照ください。

2. 貸借の理由、及び賃貸借の内容

2022年9月30日付「テナントの異動（貸借の解消）予定に関するお知らせ（ホテル日航高知旭ロイヤル）」及び2022年10月12日付「賃貸借に関する優先交渉権の付与に関するお知らせ（ホテル日航高知旭ロイヤル）」でお知らせしたとおり、本物件については、テナントからの解約通知の受領により、2023年3月31日付で現テナントである旭食品が退去することが予定されており、それに伴い、本投資法人は、株式会社星野リゾートに対し、本物件の賃貸借に関する優先交渉権を付与していました。

本投資法人は、本投資法人の定めるテナント及びオペレーターの選定基準（当該選定基準の詳細は、2023年1月25日付「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」をご参照ください。）に基づき、星野リゾートグループが有する施設運営に関する高い専門性を最大限活用して、運用資産の競争力を維持し安定的な運用を図ることが投資主価値の最大化に繋がるものと考えていることから、星野リゾートグループの100%子会社となる予定である新設経営法人が本物件のテナントとして適任であると判断し、今次、新設経営法人を本物件のテナントに選定して本物件を貸借することを決定いたしました。なお、貸借の開始以降、本物件は、星野リゾートグループが展開する都市観光ブランド「OM07 高知 by 星野リゾート」として運営される予定です。

また、星野リゾートグループは、本物件について、高知の魅力を更に満喫できる滞在を顧客に提供することを目的として、2023年秋以降大規模なリニューアル工事を実施し、2024年春頃にリニューアルオープンする予定です。これに関し、今次新たに締結する新設経営法人との賃貸借契約においては、星野リゾートグループが柔軟性の高い投資時期及び内容の検討を行う観点から、当該リニューアルに係る費用及び資本的支出について、原則として星野リゾートグループが負担することとしています。

本物件に関して、現テナントである旭食品との賃貸借契約における賃料形態は「固定賃料」のみとなっていますが、今次新たに締結する新設経営法人との賃貸借契約における賃料形態は、当該リニューアルから一定期間を経過した後、「固定賃料＋変動賃料（施設利益基準）」とする予定です。これは、当該リニューアルの実施を含む星野リゾートグループの高い運営ノウハウを活用することによる収益向上のアップサイドを、将来的に本投資法人が享受することを企図するものです。

更に、本投資法人は、今次賃貸借契約の締結により、当該リニューアルに際しテナント側が新たに所有することとなる設備等について、任意の時点において、その時点での帳簿価格で買い取ることができる権利を有することとなる予定です。また、本投資法人が当該買い取りをテナントに申し出る場合、買い取りの時期、及びそれを踏まえた賃料形態の変更等についてテナントと協議することができる権利を有することとなる予定であるため、更なる賃料の増加が期待できるものと、本投資法人は考えています。

なお、星野リゾートグループが本物件に関して実施する予定のリニューアル工事の内容は現状未定であり、詳細が決定し次第、改めてお知らせいたします。

本物件に関し今次締結する予定の賃貸借契約の概要は、次頁の表に記載のとおりです。なお、次頁の表の各欄は、本物件に関し、本投資法人と新設経営法人の間で締結予定の賃貸借契約の内容を記載しています。ただし、「賃貸面積」については、当該賃貸借契約に記載の賃貸面積のうち、賃貸借可能面積に含まれる部分の面積を記載しています。

＜参考＞物件概要等

物件名称	ホテル日航高知旭ロイヤル（注1）
所在地	高知県高知市九反田9番15号
竣工年月	1997年3月（ホテル棟）
当初取得年月日	2019年3月29日
当初取得価格	2,200,000,000円
鑑定評価額（価格時点）	2,260,000,000円（2022年10月31日）
敷地面積	3,127.39㎡
延床面積、賃貸可能面積	16,222.49㎡
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	3.1%
客室数	191室
賃借人、オペレーター（2023年4月1日以降）（予定）	新設経営法人（注2）
現テナントである旭食品との賃貸借契約に基づく年間固定賃料（2023年3月31日まで）	180,000,000円（賃料形態：固定賃料のみ）

（注1）本物件の名称は、本物件の賃借の開始予定日において星野リゾートグループによる新設経営法人の100%子会社化が行われることを条件として、同日付で「OMO7 高知」に変更される予定です。

（注2）星野リゾートグループは、本投資法人による新設経営法人への本物件の賃借開始と同時に、新設経営法人の100%子会社化を行う予定です。

星野リゾート・リート投資法人

賃貸借の概要 (2023年4月1日以降)	
賃借人	株式会社高知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	2023年4月1日から20年間（予定）
賃貸面積	16,222.49 m ²
賃料	年間固定賃料：83,976,000 円 変動賃料：変動賃料は2024年5月1日より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。 <計算式> ①2024年5月から2025年4月まで A. 変動賃料算出期間 EBITDA が 88,395,789 円を超える部分（ただし、100,000,000 円を超える部分を除きます。）について、その95%相当額 B. 変動賃料算出期間 EBITDA が 100,000,000 円を超える部分について、その5%相当額 ②2025年5月以降 A. 変動賃料算出期間 EBITDA が 119,965,714 円を超える部分（ただし、220,000,000 円を超える部分を除きます。）について、その70%相当額 B. 変動賃料算出期間 EBITDA が 220,000,000 円を超える部分について、その28%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、販管費、チェーンサービス料及び GOP 下費用を控除した額をいいます。 (※2) 売上原価、販管費、チェーンサービス料及び 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す。
敷金、保証金	敷金：45,000,000 円。 ただし、賃貸人と賃借人の間で、敷金に代替する担保の提供をすることについて合意された場合には、敷金の預託義務の有無及び金額を変更することができます。
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	本賃貸借開始日から満10年間は改定できないものとします。その後は5年ごとに、公租公課あるいは経済情勢の変動、その他やむを得ない事情が発生した場合、双方合意したときは、賃料の改定をすることができます。
中途解約について	賃借人は、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。ただし、賃借人は、本賃貸借開始日から起算して満10年を経過後は、解約日の12か月前までに、賃貸人に書面により中途解約の意思表示を行うことにより解約することができます。
違約金	賃借人は、賃借人の責に帰すべき事由によって本賃貸借契約が解除された場合又は賃借人の意向を受けて賃貸人が同意することにより本賃貸借契約が解約された場合、解除又は解約の日から解約禁止期間（賃貸借期間開始後10年間）の末日までの賃料相当額と12か月分の賃料相当額とのいずれか高い方の額（かかる賃料の計算にあたっては、本賃貸借契約の終了の日の属する月の前月を1か月目として過去12か月間の賃料の平均月額を用います。ただし、本賃貸借期間が12か月に満たない場合はその賃貸借期間の平均月額とします。）を、賃貸人である本投資法人に、違約金として支払います。
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。

3. 利害関係人等との取引

本投資法人が本物件のテナントに選定した新設経営法人は、貸借の開始と同時に、星野リゾートグループによる100%子会社化が行われ、投信法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となる予定です。したがって、本資産運用会社は「利害関係人等取引規程」に基づき、2023年2月21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。

4. 今後の見通し

本物件の貸借の開始による2023年4月期（2022年11月1日～2023年4月30日）及び2023年10月期（2023年5月1日～2023年10月31日）における本投資法人の運用状況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。

以 上

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