



Hoshino

星野リゾート
REIT

2026年10月16日付プレスリリースに関する補足説明資料

「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）」
「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」

証券コード：3287
<https://www.hoshinoresorts-reit.com>

資産運用会社
株式会社星野リゾート・アセットマネジメント
代表取締役社長 秋本 憲二

2026年10月16日

大阪IR開業を見据えた運営体制の一本化によるポートフォリオ価値の最大化

「グランドプリンスホテル大阪ベイ」（以下「本物件」といいます）の賃料は、ホテルの運営成績に連動した変動賃料のみで構成されており、本物件の運営成績は本投資法人の収益に直接反映されます。大阪市場の環境変化と2030年秋頃の大阪IR（統合型リゾート）開業（注1）を見据え、本投資法人は大阪の保有物件の収益力向上に向けた構造改革の一環として、本物件の「運営体制の一本化」を実施します。

課題	エリア 大阪市場の環境変化 - 万博後の需要剥落と訪日中国人需要の減少により、価格競争が一時的に激化 2027年以降、万博の反動が一巡し、需要回復が見込まれる - 近隣の夢洲で2030年秋頃に大阪IRが開業予定。大型MICE（会議・イベント）需要の拡大も見込まれる	運営 本物件の運営体制 - コロナ禍のMICE低迷期は、リゾナーレ大阪が新たな顧客層で下支えした - その後、MICEの獲得力強化に向けて全客室を改装（2025年4月完了） - 一方、2ブランド・2社の運営では、大阪IR開業後の大規模需要に柔軟に対応しにくい	事業 婚礼需要の縮小 - 全国の婚姻件数は2000年から2025年に約4割減少（注2） - 婚礼需要の縮小により、本物件内の2か所の婚礼施設の受入れ枠に余剰が生じている	オペレーター 星野リゾートグループの経営資源の分散 - マーケティング活動にかける経営資源がリゾナーレ大阪とOMO7大阪で分散している - この2物件においては、ターゲット層の一部重複が懸念される
	本件の内容 ① 運営者の一本化（本運営体制変更） 2026年11月23日にリゾナーレ大阪の運営を終了し、12月1日（注3）より480室全室を西武・プリンスホテルズが一括して運営。賃貸借契約は変更なし。	② 婚礼施設の本体化（本除却） 2026年10月31日をもってチャペル棟「ル サロン ブラン」（以下「本借地上建物」ということがあります）の運営を終了し、現在2か所ある婚礼施設を1か所に集約。借地契約の期間満了に伴い、本借地上建物等を除却し借地を返還。		
狙う効果 ポートフォリオ 価値の最大化	グランドプリンスホテル大阪ベイ			OMO7大阪
	収益機会の最大化 480室を単一の運営者が一体で販売し、大阪IR開業後の大規模需要に柔軟に対応できる体制を整える	費用負担の解消 運営体制と婚礼施設の重複を解消。借地料・固定資産税等で年額約27百万円の負担を軽減し、将来の修繕・更新費用も不要となる	資産戦略の実現確度の向上 収益力の向上と権利関係の簡明化（運営者1社・敷地は所有地のみ）により、保有継続・売却のいずれでも本投資法人の収益拡大に資する	経営資源集中による収益向上 2027年以降の需要回復に備え、大阪エリアの物件にかかる経営資源をOMO7大阪に集中し、需要を確実に取り込む体制を整える
分配金 への影響	2期通算の1口当たり分配金（利益超過分配含む）は13,552円、前回発表予想比+2円とほぼ同水準			
	2026年10月期（第27期）は7,197円（前回予想比+497円）、2027年4月期（第28期）は6,355円（▲495円）となります。 「リゾナーレ大阪」の運営を運営期間の途中で終了することに伴い、賃借人であるホライズン・ホテルズ（星野リゾートグループ）から 承諾料260百万円 （注4）を受領します。分配金のターゲット（第31期 7,000円、その先 8,000円）は変更ありません。			

大阪マーケットの環境認識と保有物件の役割

足元の大阪マーケットは、万博終了後の需要の剥落と訪日中国人需要の減少により軟調ですが、2030年秋頃には本物件に近い夢洲で大阪IRの開業が予定されています。物件ごとに役割を分け、大阪ポートフォリオ全体の価値の最大化を図ります。

外部環境認識：短期	外部環境認識：中長期	大阪の保有物件の状況
- 万博終了後の需要の剥落と訪日中国人需要の減少が重なり、大阪市場では一時的に価格競争が激化 2027年以降は需要回復が見込まれるものの、国際情勢をはじめ外部環境には不透明感が残る	2030年秋頃、夢洲で大阪IRが開業予定。国内外から年間約2,000万人の来訪を見込む - 開業前は建設工事の関係者、開業後はIRの来場者による宿泊・宴会需要が段階的に拡大することを見込む	- 大阪市内に4物件を保有 - グランドプリンスホテル大阪ベイ（480室）：2025年4月に全客室の改装を完了 - OMO7大阪（436室）：2024年6月の取得以降、施設の魅力向上等により、運営成績が大阪の宿泊市場全体と比較して健闘

大阪の保有物件の位置と役割

本投資法人は大阪市内に4物件を保有しており、取得価格の合計はポートフォリオ全体の約22%を占めます。



大阪市内の保有物件の位置



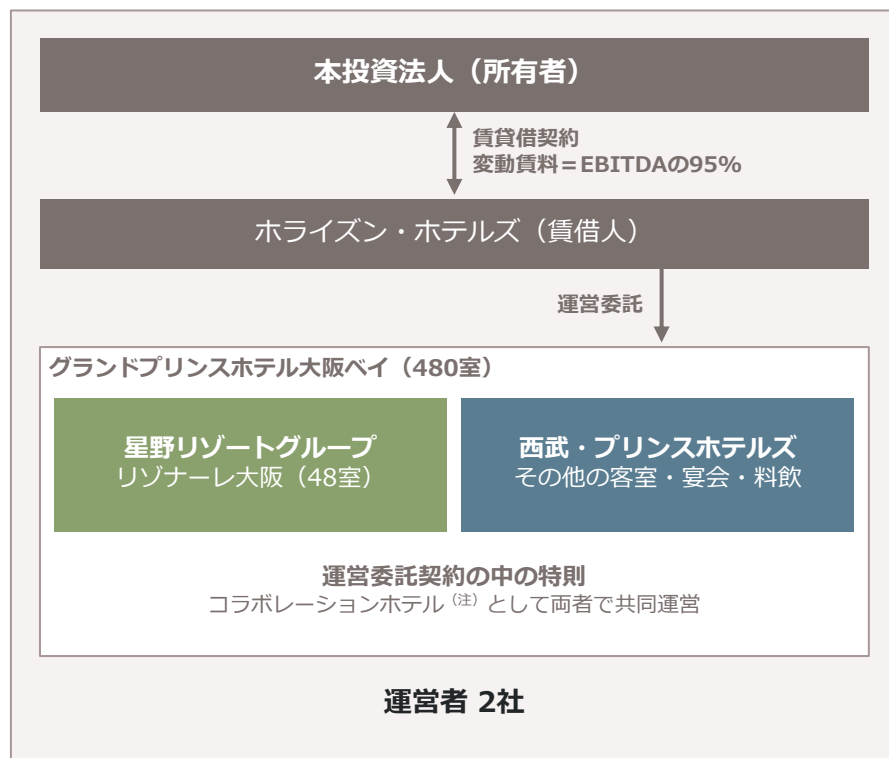
グランドプリンスホテル大阪ベイの周辺（夢洲・咲洲）

	短期	中長期（大阪IR開業後）
グランドプリンスホテル大阪ベイ	需要回復期までに運営を一本化し、運営体制の効率化を図る	480室を一体で販売し、大型MICE・大阪IR需要を取り込む
OMO7大阪	2027年以降の需要回復に備え、施設の魅力を強化	星野リゾートグループが大阪の経営資源を集中し、観光・都市型の需要獲得により収益を向上

リゾナーレ大阪の運営終了と、西武・プリンスホテルズによる一括運営体制への移行

「リゾナーレ大阪」は2022年12月の開業以来、需要の回復局面を通じて本物件の収益に貢献してきました。運営終了後は西武・プリンスホテルズが480室全室を一括して運営します。なお、本運営体制変更起因する大規模な改修工事を実施する予定はありません。

現状（変更前）



本件実施後（2026年12月1日以降）

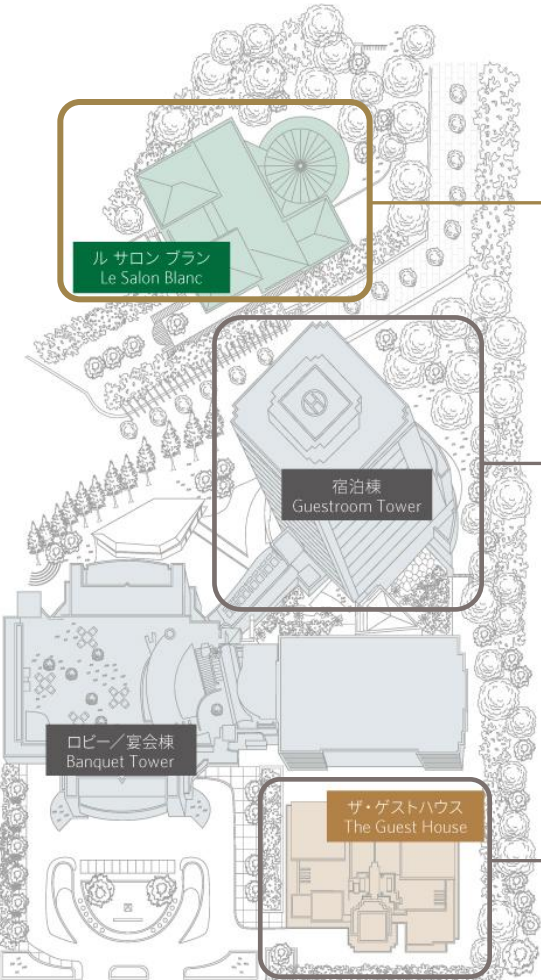


一本化

婚礼施設を1か所に集約し、事業構造を効率化

借地上のチャペル棟「ル サロン ブラン」は2026年10月31日に運営を終了し、現在2か所ある婚礼施設を1か所に集約します。2027年3月31日の借地契約の期間満了に伴い、本借地上建物等は除却します。所有地上の婚礼施設では婚礼事業を継続します。

敷地内の施設配置



借地（借地権設定者：大阪市） | 除却・返還

ル サロン ブラン（借地上のチャペル、婚礼会場）

概要

- 土地：事業用定期借地権7,054.47㎡
（借地権設定者：大阪市）
- 建物：延床 1,874.94㎡
（2012年7月竣工）

本件のスケジュール（予定）

2026年10月31日	婚礼施設の運営を終了
2026年10月31日～翌3月	解体・撤去等の工事
2027年3月31日	借地期間満了に伴い 借地を返還

除却に伴う特別損失（第27期に計上）

建物等の帳簿価額	110百万円
借地権の帳簿価額	301百万円
解体・撤去等費用	200百万円
合計（注1）	612百万円

借地の返還による効果（2027年10月期（第29期）以降）

- 借地料（**年額24百万円**）、借地上建物の固定資産税等（**年額約3百万円**）が解消
- 加えて、今後の修繕・更新費用（ER記載の年平均約12百万円）（注2）や、重複している運営コストが不要に

所有地 | 運営を継続

宿泊棟（ホテル棟・480室）

- リゾナーレ大阪は2026年11月23日に運営を終了
- 大規模な改修や改装は予定しておらず、西武・プリンスホテルズが全室を一括して運営

所有地 | 運営を継続

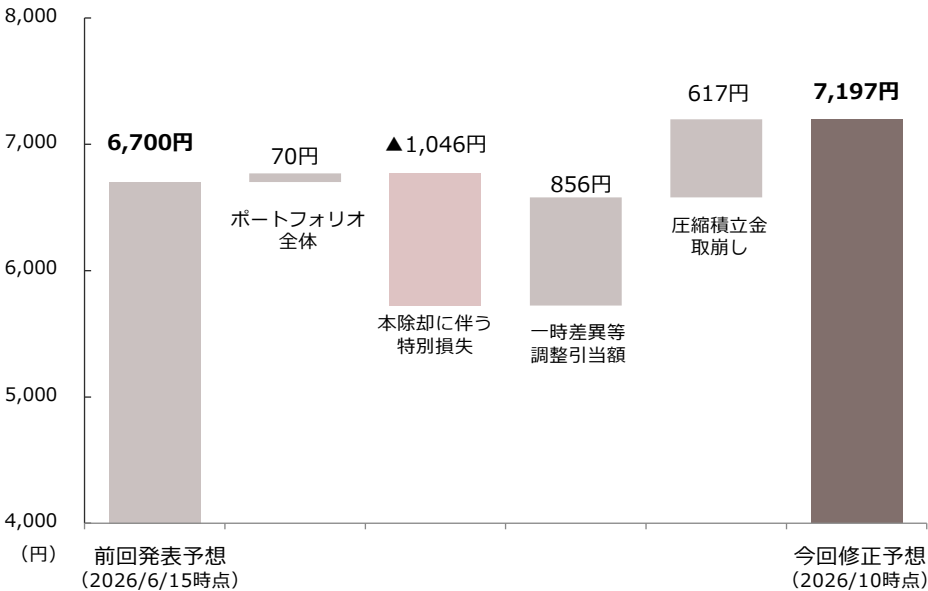
ザ・ゲストハウス（宴会場）

- 婚礼施設を集約し、婚礼事業を継続
- 婚礼施設は敷地内に2か所あり、除却するのは借地上の1か所のみ
- 婚礼需要の縮小により、集約後においても需要獲得への影響は軽微

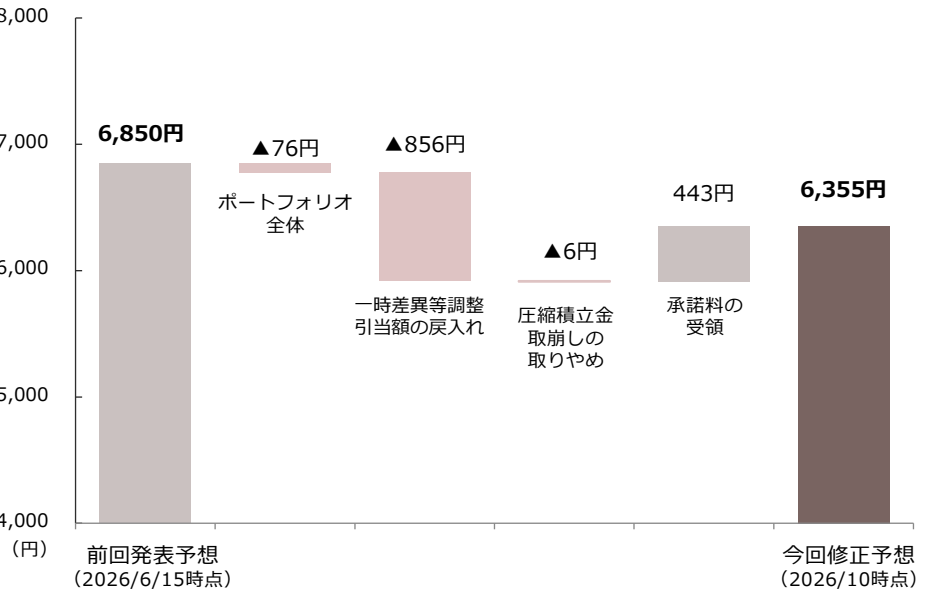
2026年10月期・2027年4月期の通算で分配金への影響を最小限にとどめる

2期通算 前回発表予想 13,550円 → 今回修正予想 13,552円（前回発表予想比 +2円）

2026年10月期（第27期）



2027年4月期（第28期）



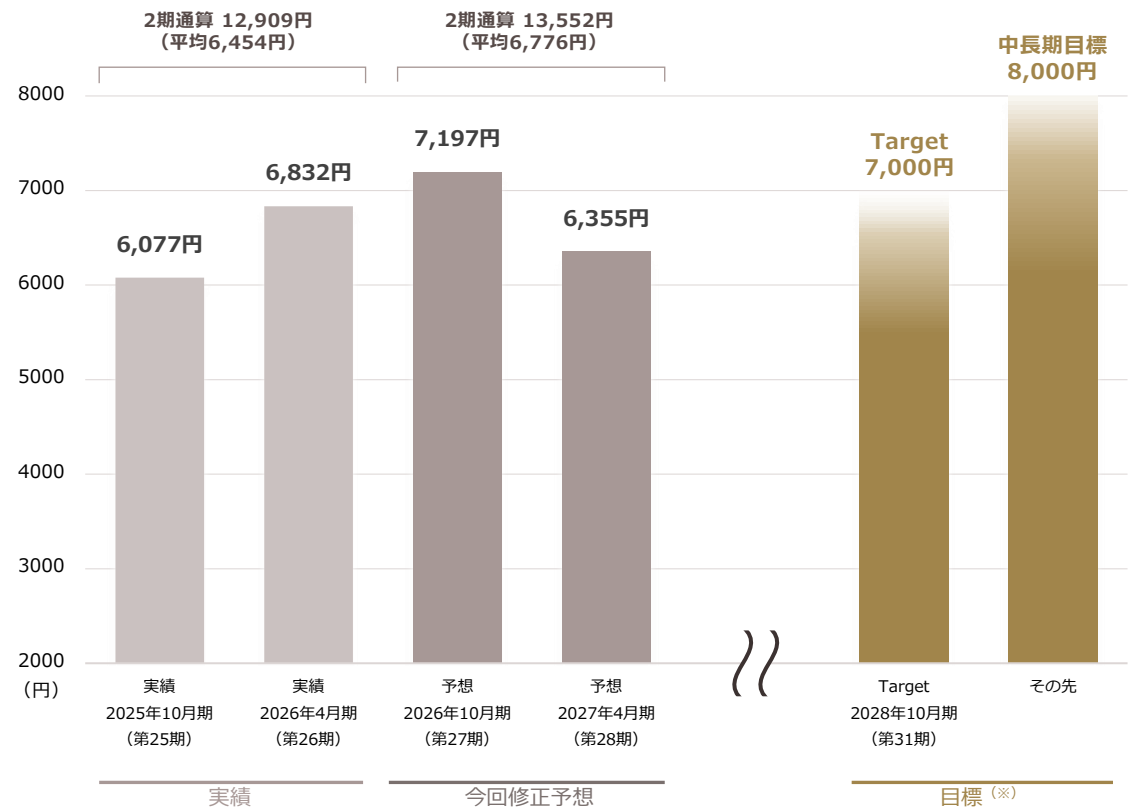
- 本除却に伴う特別損失等のうち、借地権の償却及び解体・撤去等費用（1口当たり合計856円）は、会計上は2026年10月期に計上する一方、税務上は除却の事実が生じる2027年4月期の損金となる見込みのため、2026年10月期に税会不一致が発生、その解消は2027年4月期を見込む
- 本税会不一致に対応し、投資法人での法人税等の課税の発生を抑えるため、2026年10月期は一時差異等調整引当額として1口当たり856円の利益超過分配を行う予定であり、2027年4月期に本件に係る税会不一致が解消することに伴う同額の戻し入れを見込む
- 一時差異等調整引当額の分配に先立ち圧縮積立金を全額取り崩して分配金に充てるとともに、賃借人から承諾料を受領し、分配金に充当する見込み
- この結果、期ごとの分配金に変動が発生するものの、2期を通じては前回発表予想並みの水準を確保

※本頁に記載する予想数値は、本日付「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」に記載の前提条件の下に算出した本資料の日付現在のものであり、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1口当たり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。

分配金の成長蓋然性を高め、中長期目標に向かって着実に推進

2期通算の分配金水準を押し下げることなく、大阪エリアのポートフォリオと運営体制を再構築しました。費用の削減と収益機会の最大化を通じて、大阪の2物件の価値を高め、中長期的な分配金の成長を目指します。

1口当たり分配金の推移と成長目標



分配金の成長目標
Target 7,000円 (2028年10月期 (第31期))
以降、中長期的に 8,000円 を目指す

分配金増加のドライバー (2026年6月公表資料より再掲)

星野リゾート

- 人件費増からの収益性回復
- 主に界におけるインバウンド取り込みによる成長
- 「OMO7大阪」 予定収益へ到達
- 魅力投資による収益向上

外部物件

- 収益上昇余地の多い、主に宿泊特化物件に対する投資
- 増賃を狙うML契約変更
- グランドプリンスホテル大阪ベイの収益回復
- リブランド

外部成長

- 高利回り物件や成長余地が大きい物件への厳選投資 (物件入替・取得余力活用)

本件により達成の蓋然性を底上げすることを目指す

※本頁に記載する「目標」の各数値は本資料の日付現在において本投資法人が設定し公表する成長目標であり、その実現を保証又は約束するものではなく、本投資法人の将来における業績や市場環境の推移によってはこの成長目標を達成できないおそれがあります。

P2

- (注1) 大阪IRの開業時期及び来訪者数は、2023年4月14日に国土交通大臣の認定を受けた「大阪・夢洲地区特定複合観光施設区域の整備に関する計画」及び設置運営事業者であるMGM大阪株式会社（2025年5月1日に大阪IR株式会社から商号変更）の公表資料に基づく本資料の日付現在の予定です。今後変更され、又は開業されない可能性があり、当該記載は、当該開業を本投資法人が保証又は約束するものではありません。
- (注2) 婚姻件数は、厚生労働省「人口動態統計」によります。2000年は約79.8万組、2025年は約48.9万組です。
- (注3) 西武・プリンスホテルズによる一括運営体制への移行日は、本資料の日付現在の予定です。ホライズン・ホテルズと西武・プリンスホテルズとの間の運営委託契約の変更により、一括運営体制への移行日は2026年12月1日又は両者が別途合意する日と定められる予定であり、実際の移行日は2026年12月1日から変更となる場合があります。
- (注4) 承諾料は、「リゾナーレ大阪」の開業にあたり本投資法人が賃借人からの要請に基づき実施した対象客室及び共用部の改装工事について、当初計画していた運営期間の途中で運営を終了することとなるため、早期の運営終了を本投資法人が承諾することの対価として、投資未回収額相当額を賃借人であるホライズン・ホテルズから受領するものです。金額及び計上時期は確定したものではなく、本資料の日付現在の予定を記載しており、実際に受領する金額及び計上時期とは異なる可能性があります。なお、承諾料については、賃借人が支払う賃料の算定基礎となる賃貸借契約に定められる一定の算出期間に係るEBITDAの計算にあたり、売上金の総額から控除される賃借人の費用には含めないことを賃借人との間で合意する予定です。

P4

- (注) 「コラボレーションホテル」とは、1つの建物で複数のブランド体験が可能なホテルをいいます。

P5

- (注1) 金額は本資料の日付現在の帳簿価額及び見積りに基づく概算値であり、計上時期及び科目を含め、監査法人との協議により変動する可能性があります。また、百万円未満を切り捨てて記載しているため、内訳の合計は合計額と一致しません。
- (注2) 東京海上ディーアール株式会社作成のエンジニアリング・レポート（2021年11月付）に記載された、本借地上建物に係る中長期修繕更新費用（12年間）の合計額を、当該期間の年数で除して算出した年平均額です。同レポート作成時点の見積りに基づくものであり、実際に発生する費用とは異なる可能性があります。

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所上場規則等に基づく開示書類や運用報告書等ではありません。

本資料には、星野リゾート・リート投資法人に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとに株式会社星野リゾート・アセットマネジメントが作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他の見解に関する記載が含まれています。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断その他の事実でない見解については、本資産運用会社の現時点の見解を示したものにすぎず、異なった見解が存在し、または本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

端数処理等の違いにより、同一の項目の数値が他の開示情報と一致しない場合があります。

本資料への掲載に当たっては注意を払っていますが、誤謬等を含む可能性があり、また、予告なく訂正または修正する可能性があります。

第三者が公表するデータ・指標等の正確性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料には、本投資法人の将来の方針等に関する記述が含まれていますが、これらの記述は将来の方針等を保証するものではありません。

本資料には、星野リゾート所有施設、DBJ共同ファンド所有施設、WBF社所有施設等、本資料の日付現在本投資法人の保有物件に含まれない物件が記載されることがあります。主なスポンサーパイプライン一覧に記載の物件を含め、これらの物件について、本資料の日付現在本投資法人が取得する具体的な予定はなく、また、今後取得する保証もありません。なお、本投資法人の保有物件については、本投資法人ウェブサイト：<https://www.hoshinoresorts-reit.com/ja/portfolio/list.html>をご参照ください。

グラフ作成上の都合により、表示されている日付が営業日と異なる場合があります。

お問い合わせ TEL：03-5159-6338

不動産投資信託証券発行者 星野リゾート・リート投資法人（銘柄コード：3287）

資産運用会社株式会社 星野リゾート・アセットマネジメント（金融商品取引業者関東財務局長（金商）第2405号、一般社団法人資産運用業協会会員）