

星野リゾート・リート投資法人

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)

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)

～大阪 IR の開業を見据えた運営者及び婚礼施設の一本化によるポートフォリオ価値の最大化～

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「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。）について、本日、①本物件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。以下同じです。）が運営する「リゾナーレ大阪」の運営を終了し、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（以下「西武・プリンスホテルズ」といいます。）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②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除却すること（以下「本除却」といい、本運営体制変更と併せて「本件」といいます。）を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。

記

1. 本件の概要

本投資法人は、本物件について、大阪 IR（統合型リゾート）の開業を見据えて収益力を強化するとともに、運営体制・契約関係及び敷地構成を簡素化し、中長期的な資産価値の最大化を図るため、①本運営体制変更及び②本除却の 2 つの取組みを同時に実施します。本件は、2026 年 6 月 15 日付「2026 年 4 月期（第 26 期）決算説明資料」に記載した、本物件の収益力向上に向けた取組みの一環です。本件の概要は、以下のとおりです。

星野リゾート・リート投資法人

項目	変更前（現状）	変更後
①-1 本運営体制変更	ホテル棟 480 室のうち、「リゾナーレ大阪」の対象客室（48 室（注1））及び 26 階、28 階の一部区画を星野リゾートグループが運営し、その他の客室・宴会・料飲部門を西武・プリンスホテルズが運営する「コラボレーションホテル」（注2）	480 室全室及び付帯施設を西武・プリンスホテルズが「グランドプリンスホテル大阪ベイ」として一括運営
①-2 「リゾナーレ大阪」	運営中（2022 年 12 月 16 日開業）	運営終了（2026 年 11 月 23 日予定）
②本借地上建物等 （チャペル棟 「ル サロン ブラン」）	大阪市との事業用定期借地権設定契約に基づく借地上に所在。婚礼施設として西武・プリンスホテルズが運営	運営終了（2026 年 10 月 31 日予定） 借地契約の期間満了に伴い建物を除却し、借地を返還（2027 年 3 月 31 日予定）
（参考）本投資法人と 賃借人との賃貸借契約	株式会社ホライズン・ホテルズ（以下「ホライズン・ホテルズ」といいます。）との定期建物賃貸借契約（2016 年 11 月 1 日から 20 年間）	変更なし（注3）

（注1）「リゾナーレ大阪」の客室数は、開業時に公表した対象区画（64 室）以降の運営状況の変更を反映した、本日現在の運営客室数です。

（注2）「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のことをいいます。「リゾナーレ大阪」の開業及びその後の運営体制については、2022 年 9 月 14 日付「リゾナーレ大阪（ハイアットリージェンシー大阪内）開業に関するお知らせ」及び 2023 年 3 月 28 日付「ホテルオペレーターの変更等に関するお知らせ（ハイアットリージェンシー大阪）」をご参照ください。

（注3）本件によって、本物件の賃借人及び賃貸借契約の主要な条件に変更は生じません。本借地上建物等に係る賃貸借契約は、本借地上建物等の敷地が事業用定期借地権設定契約に基づく借地部分であることから、借地借家法第 39 条に定める取り壊し予定建物の賃貸借契約として締結されており、本借地上建物等を取り壊すこととなるときに終了します。

2. 本件の背景

（1）本物件を取り巻く事業環境と課題

本物件は、2016 年 11 月 1 日の取得以来、星野リゾートグループに属するホライズン・ホテルズを賃借人とし、変動賃料（賃貸借契約に定められる一定の算出期間に係る EBITDA（注1）の 95%）のみで構成される賃貸借契約に基づき運用しています。2022 年 12 月 16 日には、新型コロナウイルス感染症の影響により本物件の宿泊需要が落ち込んでいた局面において、乳幼児教育をコンセプトとする独自の商品性により、新たな顧客層の獲得を図ることを目的として、ホテルの一部客室を改装し、星野リゾートグループが「リゾナーレ大阪」として運営を開始しました。2023 年 7 月 1 日にホテル運営者が Hyatt International Asia Pacific, Limited から西武・プリンスホテルズに変更された後も、両者が共同で運営する「コラボレーションホテル」の形態を継続し、「リゾナーレ大阪」は、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。

その後、2025 年 4 月から 10 月にかけて開催された 2025 年日本国際博覧会（大阪・関西万博）の期間中、本物件は、会場である夢洲（大阪市此花区）にほど近い立地を活かし、大規模イベントに伴う宿泊需要を取り込みました。また、本物件が所在する大阪ベイエリアでは、夢洲において大阪 IR の開業が 2030 年秋頃に予定されており（注2）、開業後は、当該エリアにおける宿泊需要の増加が期待されます。

本物件の賃料は、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。本投資法人は、大阪 IR の開業に伴う需要の増加局面を確実に捉え、本物件の収益力を最大化することを重要な課題と認識しています。あわせて、本投資法人は、本物件について、中長期的な保有と将来における売却の双方を視野に入れた資産戦略を検討しており、いずれの選択肢を採る場合においても本物件の価値を高める取組みを進めることが必要と考えてきました。

こうした認識のもと、本投資法人、本資産運用会社、西武・プリンスホテルズ及び星野リゾートグループは、万博期間中の運営経験も踏まえ、本物件の運営体制のあり方について協議を行い、「リゾナーレ大阪」の運営を終了して本物件全体を単一の運営者による一括運営体制へ移行することが、本物件の資産価値向上にとって望ましいとの認識を共有するに至りました。

(注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、チェーンサービス料、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。

(注2)大阪IRの開業時期は、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日現在の予定です。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。

(2)「OM07 大阪」を取り巻く事業環境と課題

星野リゾートグループは、大阪市内において、本投資法人が2024年6月に取得した「OM07 大阪 by 星野リゾート」（436室。以下「OM07 大阪」といいます。）を運営しています。大阪の宿泊市場は、大阪・関西万博の閉幕後の反動に加え、中国からの訪日客の減少等による訪日需要の構成変化の影響を受け、足元では厳しい環境にありますが、「OM07 大阪」は、施設の魅力向上等に取り組むことで、運営成績が大阪の宿泊市場全体と比較して健闘しているものと考えています。

今後の大阪の宿泊市場については、2027年には回復が見込まれるものの、国際情勢をはじめとする外部環境には引き続き不透明感が残っており、回復局面の需要をいかに確実に取り込むかが重要であると、本投資法人は考えています。そして、星野リゾートグループにおいて、「リゾナーレ大阪」と「OM07 大阪」は、ターゲット層が一部重複しており、大阪エリアにおけるマーケティング活動等の経営資源が分散している状況にあります。本投資法人は、「OM07 大阪」の収益向上をポートフォリオ運営上の重要な課題と位置づけており、2027年に見込まれる回復局面の需要を取り切るためには、回復に先立って、星野リゾートグループが大阪エリアにおける経営資源を「OM07 大阪」に集中させておくことが有効と考えています。

3. 本件の内容

上記の課題認識を踏まえ、本投資法人は、本物件について、「運営体制の一本化」と「婚礼施設の一本化」の2つの取組みを実施します。

(1) 運営体制の一本化（本運営体制変更）

本資産運用会社及び星野リゾートグループは、賃借人であるホライズン・ホテルズ及び運営者である西武・プリンスホテルズと協議を重ね、この度、「リゾナーレ大阪」の運営に関するホライズン・ホテルズ及び株式会社星野リゾートの間の業務委託契約を解約し、2026年11月23日をもって「リゾナーレ大阪」の運営を終了し、同年12月1日を目途に対象客室を含む本物件全体を西武・プリンスホテルズが「グランドプリンスホテル大阪ベイ」として一括して運営する体制に移行することについて、関係者間で合意いたしました。本運営体制変更に伴い、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うち、「リゾナーレ大阪」の共同運営に関する特則は終了しますが、同運営委託契約の本体及び本投資法人と賃借人との間の賃貸借契約は継続します。なお、本運営体制変更に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。

(2) 婚礼施設の一本化（本除却）

本物件の婚礼事業は、現在、ホテル棟に併設されたゲストハウス及びチャペル（本物件の所有地上に所在）と、本借地上建物等の2か所の施設で運営されています。本借地上建物等の敷地は、本投資法人が大阪市との間で締結している事業用定期借地権設定契約に基づく借地であり、同契約は2027年3月31日をもって期間満了を迎えます。本投資法人は、本借地上建物等に係る今後の事業のあり方について、借地権設定契約を再締結する可能性を含めて大阪市と協議を重ねてきました。また、同契約の期間満了を見据え、本資産運用会社においても検討を進めた結果、以下の理由から、期間満了時に本借地上建物等を除却し、借地を返還するとともに、本物件の婚礼施設を本物件の所有地上の施設に一本化することが、本物件の中長期的な資産価値の最大化に資すると判断いたしました。

① 婚礼需要の構造的な縮小

わが国の婚姻件数は、2000年の約79.8万組から2025年には約48.9万組へと約4割減少しており（厚生労働省「人口動態統計」、婚礼施設の需要は中長期的に縮小傾向にあります。本物件の婚礼事業は、本投資法人の所有する土地上のゲストハウス及びチャペルにおいて継続することが可能であり、2か所の婚礼施設を維持する必要性は低下しています。

② 借地に伴う費用負担及び制約の解消

本除却により、本借地上建物等に係る賃料（年額24百万円）、固定資産税等のほか、維持管理に係る短期的な修繕費及び中長期的な工事費等の負担が解消されます。また、本物件の敷地が本投資法人の所有する土地のみで構成されることとなり、借地契約に伴う期間・返還条件等の制約も解消されます。

本借地上建物等及び借地契約の概要は、以下のとおりです。

項目	内容
名称	チャペル棟「ル サロン ブラン」（ゲストハウス及びチャペル）
所在地	大阪府大阪市住之江区南港北一丁目（本物件敷地の一部）
構造・階数／竣工	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建／2012年7月
延床面積	1,874.94 m ²
用途	婚礼施設（結婚式場及び会議場）
借地権設定者	大阪市
借地権の種類・面積	事業用定期借地権・7,054.47 m ²
借地期間	2027年3月31日まで
賃料（月額）	2,000,000円（年額24,000,000円）
敷金・保証金	24,000,000円

4. 本件に期待する効果

本投資法人が本件に期待する効果は、以下のとおりです。

（1）本物件：大阪 IR の開業を見据えた資産戦略の推進

① 収益機会の最大化と費用負担の解消による収益力の強化

館内に2つのブランドを併存させ、各ブランドがそれぞれ商品性の磨き込みにより需要を喚起する体制は、本物件への宿泊需要を創出することが必要であったコロナ禍においては有効でした。もっとも、大阪 IR の開業によりエリア自体に大規模な宿泊需要が生じる局面においては、単一の運営者が480室全室を一体的に販売・運営する体制の方が、客室の販売、宴会・料飲との連携及び館内サービスの各面において収益獲得機会の最大化及びコスト効率の面で優れており、本物件の収益力の最大化に適していると考えています。あわせて、本除却により借地料、固定資産税等のほか、維持管理に係る短期的な修繕費及び中長期的な工事費等の負担が解消され、婚礼事業の経営資源も本物件の所有地上の施設に集約されることから、本物件の収益構造はより効率的なものとなります。

② 運営体制・権利関係の簡明化

本件により、本物件に係る運営体制及び契約関係が一つの運営者及び一つの賃貸借契約に整理され、敷地も本投資法人の所有する土地のみで構成されることとなります。上記①の収益力の強化に加え、本物件を中長期的に保有する場合と、将来において売却する場合の双方について、資産戦略の実現確度が高まると考えています。将来において本物件の売却を検討する場合においても、単一の運営者による簡明な運営体制及び権利関係であることが、幅広い買主候補からの評価を得るうえで望ましいと考えています。

本投資法人は、本件が本物件の資産価値向上に資するものであり、本物件を継続保有する場合と売却する場合のいずれにおいても、本投資法人の収益拡大に貢献するものと考えています。

(2) 「OM07 大阪」：経営資源の集中による収益向上

「リゾナーレ大阪」の運営終了は、星野リゾートグループにおける大阪エリアの経営資源の選択と集中の一環として位置づけられるものです。本運営体制変更により、同グループは、大阪エリアにおけるマーケティング等の経営資源及び集客活動を「OM07 大阪」に集中させることが可能となり、「OM07 大阪」が今後の回復局面における宿泊需要を確実に取り込み、収益を向上させることが期待されます。「OM07 大阪」は本投資法人の保有物件であり、その収益向上は、本投資法人のポートフォリオ全体の価値向上に直接資するものです。

(3) ポートフォリオ価値の最大化

以上のとおり、本件は、大阪 IR の開業を見据えて本物件の収益機会の最大化と資産としての簡明性の確保を図る本投資法人の戦略と、大阪エリアにおける経営資源の選択と集中を図る星野リゾートグループの戦略とが合致した結果によるものです。本投資法人は、本件を通じて、本物件及び「OM07 大阪」という大阪市内に保有する 2 物件の価値をそれぞれ高めることにより、ポートフォリオ全体の価値の最大化を図ってまいります。

5. 本件に伴う損益及び分配金への影響

(1) 承諾料の受領

「リゾナーレ大阪」の開業にあたり、本投資法人は、賃借人からの要請に基づき、対象客室及び共用部の改装工事を実施しました。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、本投資法人は、当該投資のうち未回収部分に相当する対価の回収を前提として協議を行ってまいりました。その結果、ホライズン・ホテルズからの早期の運営終了の申入れを本投資法人が承諾することの対価として、投資未回収額相当の承諾料 260 百万円（以下「本承諾料」といいます。）を受領することで合意いたしました。本承諾料を受領することにより、本投資法人における投資が未回収となるリスクが解消され、本運営体制変更に向けた早期の意思決定が可能となりました。なお、本承諾料は、2027 年 4 月期に営業収益として計上する予定です。

（注）本承諾料の金額及び会計上の取扱いとは確定したのではなく、本日現在の予定を記載しており、実際に受領する金額及び実際の会計上の取扱いとは異なる可能性があります。なお、本承諾料については、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。

(2) 本除却に伴う損失の計上

本除却に伴い、本投資法人は、本借地上建物等の帳簿価額（110 百万円）に係る固定資産除却損、借地権の帳簿価額（301 百万円）に係る借地権償却、並びに本借地上建物等の解体・撤去等費用（200 百万円）にかかる資産除去債務の計上に伴う費用の合計 612 百万円を、2026 年 10 月期に特別損失として計上する予定です。

（注）上記の各金額は百万円未満を切り捨てて表示しているため、内訳の合計と合計額が一致しない場合があります。また、上記の各金額は、本日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（固定資産除却損、借地権償却、資産除去債務に係る費用等）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。解体・撤去等（原状回復）費用については、工事の実施時期（2026 年 10 月末日から 2027 年 3 月までを予定）にかかわらず、本除却の決定に伴い資産除去債務として計上することを想定しています。なお、税務上、本借地上建物等に係る固定資産除却損は 2026 年 10 月期の損金となる一方、借地権償却及び解体・撤去等費用（合計 501 百万円）は本借地上建物等の解体・撤去等が完了する 2027 年 4 月期の損金となる見込みです。

(3) 圧縮積立金の取り崩し及び一時差異等調整引当額の分配

本除却に伴う特別損失等のうち、借地権償却及び解体・撤去等費用（合計 501 百万円）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であるため、2026 年 10 月期においては、税務上の所得が会計上の利益を上回る所得超過税会不一致が生じます。本投資法人は、この税会不一致に対応し、法人税等の課税の発生を抑えることを目的として、2026 年 10 月期において一時差異等調整引当額として 501 百万円（1 口当たり 856 円）の利益超過分配を行う予定です。なお、2027 年 4 月期において、当該税会不一致が解消することに伴い、今回の一時差異等調整引当額 501 百万円（1 口当たり 856 円）の戻し入れを行う見込みです。

星野リゾート・リート投資法人

また、今回の一時差異等調整引当額の分配に際し、圧縮積立金の取り崩しが必要なため、その全額である 361 百万円を 2026 年 10 月期に取り崩す予定です。

この結果、2026 年 10 月期の 1 口当たり分配金は増加し、2027 年 4 月期の 1 口当たり分配金は減少しますが、これは会計上の損失計上時期と税務上の損金算入時期の差異に伴う期ずれであり、2 期を通じた本除却に伴う実質的な負担（分配金への影響ベース）は、上記 501 百万円に本借地上建物等の固定資産除却損 110 百万円を加えた特別損失 612 百万円から圧縮積立金取崩額 361 百万円を控除した 251 百万円（1 口当たり約 428 円）となります。本投資法人は、上記「（１）承諾料の受領」記載の本承諾料 260 百万円（1 口当たり約 443 円）を 2027 年 4 月期に受領し分配に充当する見込みです。

ただし、一時差異等調整引当額の内容、圧縮積立金の取り崩し及びそれらの金額は、監査法人及び税務専門家との協議により確定する予定であるため、今後変更となる可能性があります。

（注）上記の各金額は単位未満の数値を切り捨てて表示しているため、内訳の合計と合計額が一致しない場合があります。また、圧縮積立金の取崩額は利益分配として分配され、利益超過分配には該当しません。一時差異等調整引当額に係る利益超過分配は、税務上は配当として取り扱われる見込みです。

6. 本件のスケジュール（予定）

時期	事項
2026 年 10 月 16 日	本投資法人役員会の承認及び本件の公表（本日）
2026 年 10 月 31 日	本借地上建物等（婚礼施設）の運営終了
2026 年 10 月末日から 2027 年 3 月まで	本借地上建物等の解体・撤去等工事
2026 年 11 月 23 日	「リゾナーレ大阪」の運営終了
2026 年 12 月 1 日	西武・プリンスホテルズによる一括運営体制へ移行
2027 年 3 月 31 日	事業用定期借地権設定契約の期間満了・借地の返還
2027 年 4 月 30 日まで	本承諾料の受領

7. 本運営体制変更に関する合意の相手方の概要

商号	株式会社ホライズン・ホテルズ	
本店所在地	富山市大手町 2 番 3 号	
代表者の役職・氏名	代表取締役 十川 隆	
資本金	10 百万円（2026 年 10 月 9 日現在）	
設立年月日	2006 年 2 月 23 日	
純資産	15,571 百万円（2025 年 11 月 30 日現在）	
総資産	35,502 百万円（2025 年 11 月 30 日現在）	
大株主及び持株比率	株式会社星野リゾート（100%）（2026 年 7 月 31 日現在）	
主な事業内容	ホテル・旅館等の経営等	
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、「ANA クラウンプラザホテル広島」、「ANA クラウンプラザホテル金沢」、「ANA クラウンプラザホテル富山」、「リゾナーレハッパ」、「リゾナーレ熱海」及び「グランドプリンスホテル大阪ベイ」を賃借し、本投資法人に対し、「星のや富士」の敷地を賃借しています。
	関連当事者への該当状況	相手方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。

8. 利害関係人等との取引

本運営体制変更に係る合意の相手方であるホライズン・ホテルズは、本資産運用会社の親会社の子会社であり、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。）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、本運営体制変更に係る合意を行うにあたり、社内規程に定める承認手続を経ています。

9. 今後の見通し

2026 年 10 月期（2026 年 5 月 1 日～2026 年 10 月 31 日）及び 2027 年 4 月期（2026 年 11 月 1 日～2027 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「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」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/>