

2023年10月24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 取締役経営企画本部長
蕪木 貴裕
(TEL: 03-5159-6338)

国内不動産の貸借に関するお知らせ (ロードサイド22物件)

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、本投資法人の保有する物件群である「ロードサイド22物件」(詳細は後記「2. 貸借の概要」をご参照下さい。以下「本物件群」ということがあります。)に関し、株式会社グリーンズ(以下「グリーンズ」といいます。)に対し、2024年5月2日から本物件群を貸借することを決定し、本投資法人とグリーンズは、かかる貸借を行うことについて合意する合意書を締結しましたので、お知らせいたします。

記

1. 貸借の理由、及び貸借の概要

本物件群に関して、本投資法人とソラーレグループに属する株式会社 SHR ロードサイドイン(以下「SHR ロードサイドイン」といいます。)との間で締結されている各停止条件付定期建物賃貸借契約が2024年5月1日に賃貸借期間の満了を迎えることから、本資産運用会社は、新たな賃借人の選定に向けて複数の事業者と協議を実施し、検討を重ねてまいりました。

本検討の結果、本物件群の長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保並びに本投資法人の資産規模の拡大に資すると判断し、グリーンズを2024年5月2日以降の新たな賃借人として選定し、貸借することを決定し、これを受け、本投資法人とグリーンズは、本物件群に関する貸借を行うこと及び当該貸借の主要条件等を合意する合意書(以下「本貸借合意書」といいます。)を締結いたしました。

グリーンズの主な選定理由は、以下のとおりです。

選定理由① (本物件群の長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保関連)

- 専門ホテルオペレーターとして、創業以来65年にわたり主力の都市型駅前ホテルに加え、ロードサイド型ホテル、オペレーターチェンジ案件など広範囲の運営経験を有しており、本物件群の安定的運営が期待できること
- 「固定賃料+変動賃料(施設利益基準)」の賃料形態を採用することで、中長期的な収益最大化の実現への寄与が期待できること
- グリーンズから提供を受ける返還不要の敷金を活用し、リブランド投資が可能であること及びリ

ブランドに伴うダウンタイム（休館等の期間）を起因とする分配金下落リスクの回避が期待できること

選定理由②（本投資法人の資産規模の拡大関連）

- 本貸借合意書と同時に、本投資法人、グリーンズ及び株式会社三菱 UFJ 銀行の間で、グリーンズが運営するロードサイド型ホテルに関して、2030年までの日本全国における事業拡大を目指すこと等を内容とした提携に関する合意書を締結しており、本投資法人の資産規模の拡大の機会獲得につながると判断したこと

本賃借人変更の概要、並びに今後の成長戦略に関する合意書の詳細については、別紙をご参照ください。

2. 貸借の概要

本貸借合意書において合意された貸借の概要は、以下のとおりです。なお、当該貸借の詳細は、今後本投資法人とグリーンズの間で締結する定期建物等賃貸借契約において定められる予定であり、今後変更される可能性があります。

（1）対象物件（予定）

物件番号	物件名称	現貸借先	新貸借先（予定）
0-1	チサンイン塩尻北インター	SHR ロードサイドイン	グリーンズ
0-2	チサンイン佐藤藤岡インター		
0-3	チサンイン諏訪インター		
0-4	チサンイン豊川インター		
0-5	チサンイン鳥栖		
0-6	チサンイン千葉浜野 R16		
0-7	チサンイン熊本御幸笹田		
0-8	チサンイン宇都宮鹿沼		
0-9	チサンイン福井		
0-10	チサンイン福島西インター		
0-11	チサンイン新潟中央インター		
0-12	チサンイン大村長崎空港		
0-13	チサンインひたちなか		
0-14	チサンイン土浦阿見		
0-15	チサンイン甲府石和		
0-16	チサンイン丸亀善通寺		
0-17	チサンイン宗像		
0-18	チサンイン岩手一関インター		
0-19	チサンイン軽井沢		
0-20	チサンイン姫路夢前橋		
0-21	チサンイン倉敷水島		
0-30	チサンイン鹿児島谷山		

（注）本物件群の名称は、本物件群の貸借の開始日において変更される予定です。なお、本日現在、変更後の名称は、「コンフォートイン」となる予定ですが、その他のコンフォートブランドとなる可能性があります。

(2) 貸借の内容 (予定)

物件番号	物件名称	貸借面積 (㎡)	年間賃料 (百万円) (注1)	敷金 (百万円)	敷金のうち 返還不要分 (百万円)	期間	貸借開始日			
0-1	チサンイン塩尻北 インター	2,100.47	22+変動賃料 (施設利益基準)	11	661	10年	2024年 5月2日 (予定) (注2)			
0-2	チサンイン佐藤藤 岡インター	1,968.91	21+変動賃料 (施設利益基準)	10						
0-3	チサンイン諏訪イ ンター	1,944.94	21+変動賃料 (施設利益基準)	10						
0-4	チサンイン豊川イ ンター	2,040.09	22+変動賃料 (施設利益基準)	11						
0-5	チサンイン鳥栖	1,968.02	21+変動賃料 (施設利益基準)	10						
0-6	チサンイン千葉浜 野R16	2,023.29	22+変動賃料 (施設利益基準)	11						
0-7	チサンイン熊本御 幸笹田	2,094.77	22+変動賃料 (施設利益基準)	11						
0-8	チサンイン宇都宮 鹿沼	2,094.16	22+変動賃料 (施設利益基準)	11						
0-9	チサンイン福井	2,094.01	22+変動賃料 (施設利益基準)	11						
0-10	チサンイン福島西 インター	2,094.01	22+変動賃料 (施設利益基準)	11						
0-11	チサンイン新潟中 央インター	2,094.16	22+変動賃料 (施設利益基準)	11						
0-12	チサンイン大村長 崎空港	1,968.02	21+変動賃料 (施設利益基準)	10						
0-13	チサンインひたち なか	1,968.30	21+変動賃料 (施設利益基準)	10						
0-14	チサンイン土浦阿 見	1,968.03	21+変動賃料 (施設利益基準)	10						
0-15	チサンイン甲府石 和	1,968.47	21+変動賃料 (施設利益基準)	10						
0-16	チサンイン丸亀善 通寺	2,094.16	22+変動賃料 (施設利益基準)	11						
0-17	チサンイン宗像	2,094.16	22+変動賃料 (施設利益基準)	11						
0-18	チサンイン岩手一 関インター	1,968.02	21+変動賃料 (施設利益基準)	10						
0-19	チサンイン軽井沢	1,917.10	20+変動賃料 (施設利益基準)	10						
0-20	チサンイン姫路夢 前橋	2,406.95	26+変動賃料 (施設利益基準)	13						
0-21	チサンイン倉敷水 島	2,094.16	22+変動賃料 (施設利益基準)	11						
0-30	チサンイン鹿児島 谷山	8,066.36	87+変動賃料 (施設利益基準)	43						
合計		51,030.56	555+変動賃料 (施設利益基準)	277				661	—	—

(注1) 本物件群の賃料は、固定賃料及び変動賃料(施設利益基準)により構成されるため、年間賃料欄には、年間の固定賃料額を記載し、合わせて変動賃料(施設利益基準)を加算する旨を記載しています。本物件群の変動賃料(施設利益基準)は、前月のGOP(本物件の前月における売上金の総額から、売上原価及び販管費並びに本社費コスト(賃借人において行う施設管理部門、人事・総務・経理・情報システム・購買等管理部門、営業部門における人件費・外注費・その他経費であり、賃借人が運営する各ホテルへ按分される費用)を控除した額)の88%相当額から固定賃料を控除した金額とされています。ただし、2023年11月1日から2024年4月30日までの間の本物件群の変動賃料は、2022年10月から2023年9月までの12か月分の売上を基準売上とし、鹿児島谷山は基準売上から金250,000,000円を減じた金額の24分の1相当額、他21物件は基準売上に変動率(36.5%)を乗じた金額から固定賃料額を控除した金額の12分の1相当額とされています。なお、変動賃料(施設利益基準)は対象となる施設の利益が一定の水準を超えた場合に生じる賃料であるため、変動賃料(施設利益基準)が生じる保証はありません。

(注2) 各物件の貸借は、SHR ロードサイドインの退去が完了すること等を停止条件としており、運営の引き継ぎ等の状況により、各物件の貸借開始日の変更となる場合があります。

3. 今後の見通し

本物件の貸借の開始は 2024 年 5 月 2 日以降を予定しており、2023 年 10 月期（2023 年 5 月 1 日～2023 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、2024 年 4 月期（2023 年 11 月 1 日～2024 年 4 月 30 日）の運用状況の予想については、当該期間の本物件群の賃料の算定方法が、本物件群の貸借先の変更前の実績に基づき算定する方法とされ、本物件群の貸借先の変更の影響を受けないものであることから、当該期間の業績への影響は軽微であり、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/>

グリーنزへの運営切り替えについて

ソーレグループが運営する「チサンイン22物件」を、グリーنزの運営に、運営主体を切り替え、リブランドを行います。リブランド後のブランドは、グリーنزが保有するコンフォートブランドのうち、「コンフォートイン」を検討しています。(注) 株式会社グリーنز(「グリーنز」)は、45か国7,400軒以上のホテルチェーンのグローバルブランドを擁する「チョイスブランド」と、60年以上のホテル運営実績をもつ「オリジナルブランド」とのシナジーで、幅広い事業展開を実現しています。

ハイライト

	リブランド前	リブランド後(2024年5月以降)
物件名称	チサンイン 	コンフォートイン(予定) 
オペレーター	ソーレグループ	(株)グリーنز
賃借人	(株)SHRロードサイドイン	
総客室数	2,205室	2,205室(予定)

背景・ポイント

- 専業ホテルオペレーターとして、創業以来65年にわたり主力の都市型駅前ホテルに加え、ロードサイド型ホテル、オペレーターチェンジ案件など広範囲の運営経験を有しており、本物件群の安定的運営が期待できること
- 「固定賃料+変動賃料(施設利益基準)」との賃料形態を採用する予定であり、中長期的な収益最大化の実現への寄与が期待できること
- グリーنزから提供を受ける返還不要の敷金を活用し、リブランド投資が可能であること、及びリブランドに伴うダウンタイム(休館等の期間)を起因とする分配金下落リスクの回避が期待できること
- 本貸借合意書と同時に、本投資法人、グリーنز及び株式会社三菱UFJ銀行の間で、グリーنزが運営するロードサイド型ホテルに関して、2030年までの日本全国における事業拡大を目指すこと等を内容とした締結に関する合意書を締結しており、本投資法人の資産規模の拡大の機会獲得につながると判断したこと

(注) 「コンフォートイン」ブランドへの変更は現時点での予定であり、その他のコンフォートブランドとなる可能性があります。



コンフォートインブランドの強み

- 立地や旅の目的に合わせて、多彩なニーズにこたえるブランド

3つの特徴



全室禁煙。
オリジナル枕やこだわりの寝具で、快適な眠りをサポート



焼きたてパンや、地元産のお米を使ったライスメニューを中心にそのホテルでしか味わえない朝食の提供



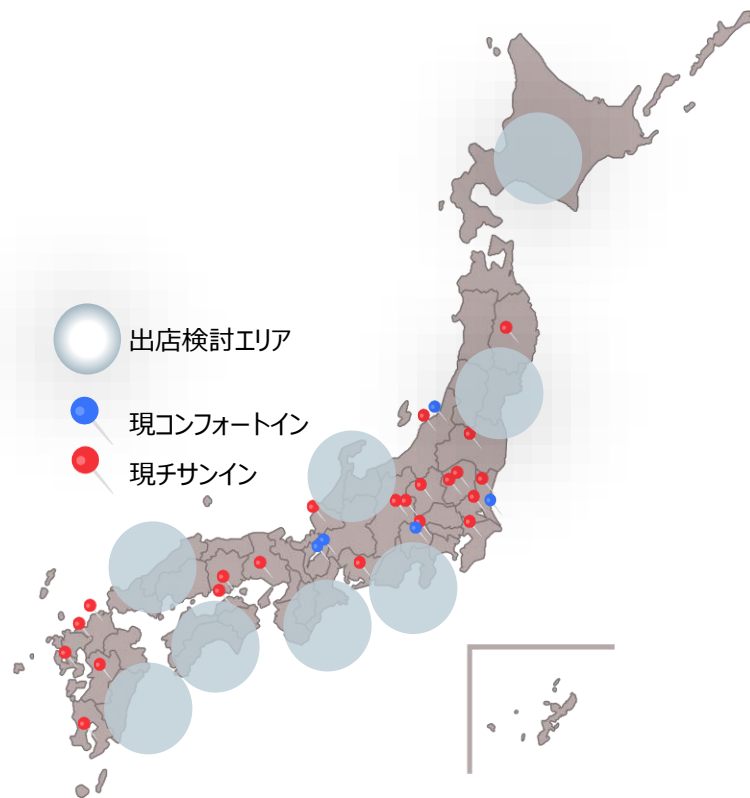
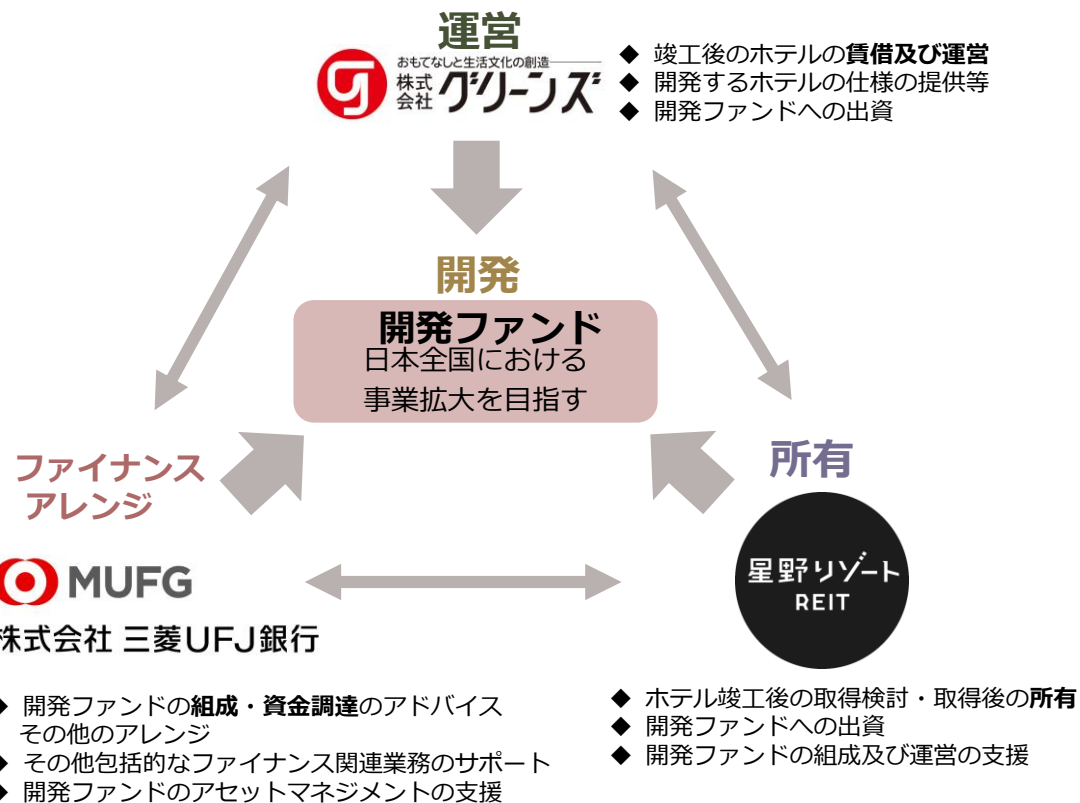
車でアクセスに便利な立地に、広い駐車スペースを用意(一部ホテルを除く)

今後のロードサイド型ホテル事業の成長戦略について

本投資法人、グリーンズ及び株式会社三菱UFJ銀行は、グリーンズが運営するロードサイド型ホテルの事業拡大に関する提携の検討を独占的に開始する基本合意書を締結しました。3社のパートナーシップのもと開発ファンドの組成を行い、2030年までに「コンフォートイン」に代表されるロードサイド型ホテルを20施設程度開発し、日本全国への事業拡大を目指して参ります。

ロードサイド型ホテル事業の拡大に向けた3社のパートナーシップ（予定）

事業拡大のイメージ図



(注) 本頁に記載の内容は本書の日付現在検討されている提携の内容であり、今後予告なく変更される可能性があります。