

2024年2月20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）（続報）

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2023年10月24日に「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）」（以下「10月24日お知らせ」といいます。）において開示いたしました「ロードサイド22物件」（以下「本物件群」といいます。）の貸借に関し、本投資法人の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は、本日、株式会社グリーンズ（以下「グリーンズ」といいます。）との間で当該貸借に関する賃貸借契約を締結することを決定いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 貸借の経緯と概要

10月24日お知らせにて開示いたしましたとおり、本投資法人は、2024年10月24日において、グリーンズとの間で、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を締結いたしました。当該合意書締結後、本投資法人は、グリーンズとの間で更なる契約内容等に関する協議を行い合意に至ったことから、本日、本投資法人及びグリーンズは、本物件群に関する停止条件付定期建物賃貸借契約（以下「本契約」といいます。）を締結いたしました。

本契約の締結により、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。）と締結していた停止条件付定期建物賃貸借契約（以下「前契約」といいます。）の賃貸借期間の満了後、グリーンズとの本契約が、2024年5月2日以降順次効力を発生し、貸借が開始され、リニューアルに係る工事期間等を経た後営業開始日を迎えることとなる予定です。

なお、本投資法人は、SHRロードサイドイン又はグリーンズとの間で、前契約の終了及び本契約の開始を円滑に実施するため、前契約の終了日を一部延長し、これに伴い本契約の貸借開始日を当該延長後の前契約の終了日の翌日とすることを合意したことから、本物件群の貸借開始日は物件により異なることとなっております（詳細は、後記「2. 貸借の概要」をご参照ください。）、2024年11月1日には、本物件群の全てにおいて、グリーンズによるホテルの営業が開始する予定でございます。

なお、本契約において、貸借開始日から営業開始日までの期間は賃料が生じないものとされております。

2. 貸借の概要

物件番号	物件名称（注1）		貸借面積 (㎡)	年間賃料 (百万円) (注2)	敷金 (百万円)	償却予定 敷金 (百万円)	期間	貸借開始日 (注3)	営業 開始日 (注4)
	旧名称	新名称(仮称)							
0-1	チサンイン塩尻北 インター	コンフォートイン 塩尻北インター	2,100.47	22+変動賃料 (施設利益基準)	11	27	10年	2024年 5月2日	2024年 7月10日
0-19	チサンイン軽井沢	コンフォートイン 軽井沢	1,917.10	20+変動賃料 (施設利益基準)	10	27			
0-2	チサンイン佐野藤 岡インター	コンフォートイン 佐野藤岡インター	1,968.91	21+変動賃料 (施設利益基準)	10	27			
0-4	チサンイン豊川イ ンター	コンフォートイン 豊川インター	2,040.09	22+変動賃料 (施設利益基準)	11	28			
0-5	チサンイン鳥栖	コンフォートイン 鳥栖	1,968.02	21+変動賃料 (施設利益基準)	10	27			
0-7	チサンイン熊本御 幸笛田	コンフォートイン 熊本御幸笛田	2,094.77	22+変動賃料 (施設利益基準)	11	29			
0-8	チサンイン宇都宮 鹿沼	コンフォートイン 宇都宮鹿沼	2,094.16	22+変動賃料 (施設利益基準)	11	29			
0-10	チサンイン福島西 インター	コンフォートイン 福島西インター	2,094.01	22+変動賃料 (施設利益基準)	11	29			
0-11	チサンイン新潟中 央インター	コンフォートイン 新潟中央インター	2,094.16	22+変動賃料 (施設利益基準)	11	29			
0-13	チサンインひたち なか	コンフォートイン ひたちなか	1,968.30	21+変動賃料 (施設利益基準)	10	27			
0-15	チサンイン甲府石 和	コンフォートイン 甲府石和	1,968.47	21+変動賃料 (施設利益基準)	10	27			
0-16	チサンイン丸亀善 通寺	コンフォートイン 丸亀善通寺	2,094.16	22+変動賃料 (施設利益基準)	11	29			
0-18	チサンイン岩手一 関インター	コンフォートイン 岩手一関インター	1,968.02	21+変動賃料 (施設利益基準)	10	27			
0-20	チサンイン姫路夢 前橋	コンフォートイン 姫路夢前橋	2,406.95	26+変動賃料 (施設利益基準)	13	29			
0-21	チサンイン倉敷水 島	コンフォートイン 倉敷水島	2,094.16	22+変動賃料 (施設利益基準)	11	29			
0-12	チサンイン大村長 崎空港	コンフォートイン 大村長崎空港	1,968.02	21+変動賃料 (施設利益基準)	10	27	2024年 5月7日	2024年 7月15日	
0-17	チサンイン宗像	コンフォートイン 宗像	2,094.16	22+変動賃料 (施設利益基準)	11	29			
0-3	チサンイン諏訪イ ンター	コンフォートイン 諏訪インター	1,944.94	21+変動賃料 (施設利益基準)	10	27			
0-9	チサンイン福井	コンフォートイン 福井	2,094.01	22+変動賃料 (施設利益基準)	11	29	2024年 6月1日	2024年 8月13日	
0-14	チサンイン土浦阿 見	コンフォートイン 土浦阿見	1,968.03	21+変動賃料 (施設利益基準)	10	27			
0-30	チサンイン鹿児島 谷山	コンフォートイン 鹿児島谷山	8,066.36	87+変動賃料 (施設利益基準)	43	65	2024年 8月17日	2024年 8月15日	
0-6	チサンイン千葉浜 野R16	コンフォートイン 千葉浜野R16	2,023.29	22+変動賃料 (施設利益基準)	11	28			
合計			51,030.56	555+変動賃料 (施設利益基準)	277	661	—	—	—

(注1) 本物件群の名称は、各物件の貸借開始日にそれぞれ変更される予定であり、本日現在、変更後の新名称は、「コンフォートイン」ブランドとなる予定です。なお、上記の新名称はいずれも仮称であり、今後変更される可能性があります。

(注2) 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。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3) 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いるため、停止条件が成就しない場合には、貸借開始日は、当該停止条件が成就した日に変更されます。

(注4) 営業開始日は現時点の予定であり変更される場合があります。また、賃料発生日は、営業開始日とされており、貸借開始日から営業開始日までの期間は賃料が生じない契約となっております。

3. 今後の見通し

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、当該期間中前契約は終了しないため、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。

また、2024年10月期（2024年5月1日～2024年10月31日）の運用状況の予想においては、本契約の条件に従った運用状況の予想が既になされており、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

【参考資料】

2023年10月24日発表資料「国内不動産の賃貸に関するお知らせ（ロードサイド22物件）」

https://ssl4.eir-parts.net/doc/3287/ir_material/216295/00.pdf

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