

2025年11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 取締役経営企画本部長
蕪木 貴裕
(TEL：03-5159-6338)

運用資産等のテナントの異動（合併及び会社分割）に関するお知らせ

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。）が保有する下記の物件のテナント及び草津高原リゾート開発株式会社の間で、2025年12月1日付で合併（以下「本テナント合併」といいます。）及び会社分割（以下「本テナント分割」といい、本テナント合併と合わせて「本テナント再編」といいます。）が実施され、これによりテナントの異動が生じる見込みとなりましたので、お知らせいたします。

なお、本テナント再編は、本投資法人の保有する物件のテナントである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。）に属する法人間におけるグループ内再編であり、賃料その他の本投資法人とテナントとの間で締結されている賃貸借契約の内容に変動が生じるものではありません。

記

1. 本テナント再編に至る経緯

本投資法人は、2025年11月21日付で、本投資法人の保有する下記「2. 対象物件」に記載の物件のテナントである有限会社浅間温泉ホテルマネジメント、株式会社星野リゾート及び株式会社星野リゾート・マネジメントから、施設運営の効率化を図るとともに、事業の運用主体を一つの会社を集約し、法人としてのコスト削減及び経営・資金の効率化を目的として、2025年12月1日付で草津高原リゾート開発株式会社を吸収合併存続会社とし、有限会社浅間温泉ホテルマネジメントを吸収合併消滅会社とする合併を行うこと、並びに、草津高原リゾート開発株式会社を吸収分割承継会社とし、株式会社星野リゾート及び株式会社星野リゾート・マネジメントをそれぞれ吸収分割会社とする下記「2. 対象物件」に記載の物件に関する事業に係る会社分割を実施することを決定した旨の通知を受けました。

なお、草津高原リゾート開発株式会社、有限会社浅間温泉ホテルマネジメント株式会社、株式会社星野リゾート及び株式会社星野リゾート・マネジメントは、いずれも星野リゾートグループに属する法人です。

草津高原リゾート開発株式会社は、本テナント再編後、株式会社HRKに商号変更を行う予定です。

本テナント再編及び本テナント再編前後のストラクチャーについては、本書末尾添付の別紙をご参照ください。

星野リゾート・リート投資法人

2. 対象物件

本日現在、本テナント再編の当事者である3社が賃借している、本テナント再編によりテナントの異動が生じる予定の物件は、以下のとおりです。

現テナント 名称	業種	物件名称	契約期間満了日	年間賃料（注1）		賃貸面積	
				（百万円）	比率 （%） （注2）	（㎡） （注3）	比率 （%） （注4）
有限会社 浅間温泉ホテル マネジメント	旅館	界 アルプス	2039年3月28日	123	1.1	4,241.12	0.8
		合計		123	1.1	4,241.12	0.8
株式会社 星野リゾート	旅館	界 鬼怒川	2045年10月31日	129	1.2	4,117.87	0.7
		合計		129	1.2	4,117.87	0.7
株式会社 星野リゾート・ マネジメント	旅館	界 松本	2033年7月15日	70	0.7	4,210.12	0.8
		界 玉造	2033年7月15日	41	0.4	3,909.02	0.7
		界 伊東	2045年10月31日	94	0.9	6,918.92	1.3
		界 箱根	2033年7月15日	95	0.9	4,649.67	0.8
		界 遠州	2040年11月1日	47	0.4	7,829.48	1.4
		合計		349	3.2	27,517.21	5.0

- （注1）本日現在有効な賃貸借契約に定める固定賃料（月額）を12倍して年換算した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件の年間賃料の合計額が合計欄に記載の年間賃料の金額と一致しない場合があります。
- （注2）ポートフォリオ全体の年間賃料の合計額に対する、各物件の年間賃料の占める割合を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の比率の合計が合計欄に記載の比率と一致しない場合があります。
- （注3）本日現在有効な賃貸借契約に基づき記載しています。
- （注4）ポートフォリオ全体の賃貸面積の合計に対する、各物件の賃貸面積の占める割合を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の比率の合計が合計欄に記載の比率と一致しない場合があります。

3. 本テナント再編によるテナントの異動日

2025年12月1日（予定）

4. 本テナント再編後の賃借人の概要（注1）

商号	株式会社HRK（予定）	
本店所在地	群馬県吾妻郡草津町大字草津字白根464番地690（予定）	
代表者の役職・氏名	代表取締役 的場 健生	
資本金	90百万円	
設立年月日	1987年3月17日	
純資産	3,176百万円（予定）（注2）	
総資産	24,665百万円（予定）（注2）	
大株主及び持株比率	株式会社星野リゾート（100%）（予定）	
主な事業内容	温泉旅館業及び飲食業の経営等	
本投資法人又は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（以下「本資産運用会社」といいます。）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。また、本テナント再編後の2025年12月1日時点で、本投資法人の投資口1,387口を所有する予定です。（注3）
	人的関係	本投資法人・本資産運用会社と本テナント再編後の賃借人との間には、記載すべき人的関係はありません。
	取引関係	本テナント再編後の2025年12月1日時点で、本投資法人より、上記「2. 対象物件」に記載の物件を賃借する予定です。
	関連当事者への該当状況	本テナント再編後の賃借人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。

（注1）別途記載のある場合を除き、本テナント再編後の2025年12月1日時点の情報を記載しており、本テナント再編に伴い本日時点から変更予定の情報については「（予定）」と記載しています。

（注2）純資産については、星野リゾートグループから提供を受けた情報に基づき、①本テナント合併の吸収合併存続会社である草津高原リゾート開発株式会社の2025年8月末日時点の純資産、②本テナント合併の吸収合併消滅会社である有限会社浅間温泉ホテルマネジメント、及び、本テナント再編と同時に実行される、草津高原リゾート開発株式会社を吸収合併存続会社、星野リゾートグループに属する3社（株式会社風雅、株式会社HRK及び株式会社パンフリゾート）を吸収合併消滅会社とする合併における各当該吸収合併消滅会社の2025年8月末日時点のそれぞれの純資産、

星野リゾート・リート投資法人

並びに③本テナント分割の吸収分割会社である株式会社星野リゾート及び株式会社星野リゾート・マネジメントの、本テナント分割において承継予定の分割事業に係る 2025 年 8 月末日時点の純資産をそれぞれ単純合算して算出した金額を記載しています。総資産についても、星野リゾートグループから提供を受けた情報に基づき、同様の計算方式により算出した金額を記載しています。したがって、いずれも未監査の数値であり、今後変更される可能性があります。

(注3) ①本テナント合併の吸収合併消滅会社である有限会社浅間温泉ホテルマネジメントの 2025 年 10 月末日時点の保有投資口数、並びに②本テナント分割に伴い株式会社星野リゾート及び株式会社星野リゾート・マネジメントから草津高原リゾート開発株式会社に承継予定の投資口数を合算して算出した口数を記載しています。

5. 本テナント再編後の賃貸借契約の内容

本テナント再編により賃料その他の本投資法人とテナントとの間で締結されている賃貸借契約の内容に変更はありません。また、本テナント再編に伴い、本投資法人の保有資産のうち星野リゾートグループのテナントが占める割合にも変更はありません。

6. 今後の見通し

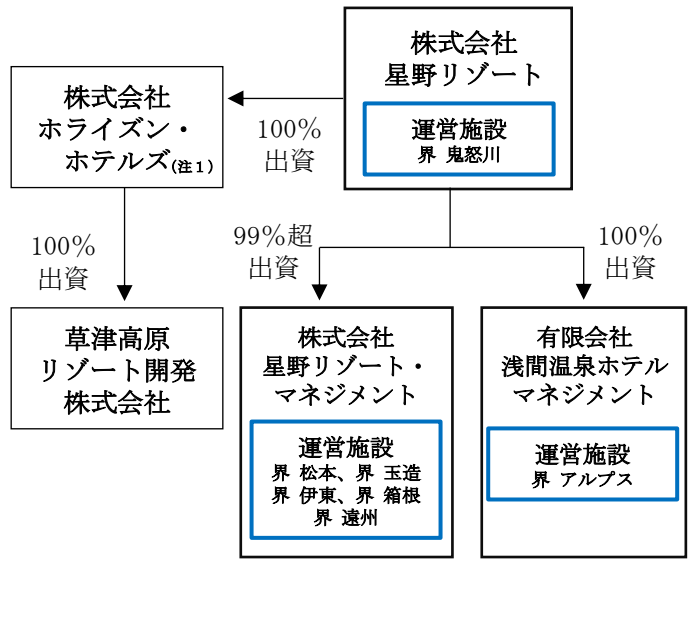
本テナント再編の効力発生予定日は 2025 年 12 月 1 日であり、2025 年 10 月期（2025 年 5 月 1 日～2025 年 10 月 31 日）の運用状況の見通しへの影響はありません。また、本テナント再編による 2026 年 4 月期（2025 年 11 月 1 日～2026 年 4 月 30 日）における運用状況への影響は軽微であり、2025 年 6 月 16 日付公表の「2025 年 4 月期決算短信 (REIT)」から変更はありません。

以 上

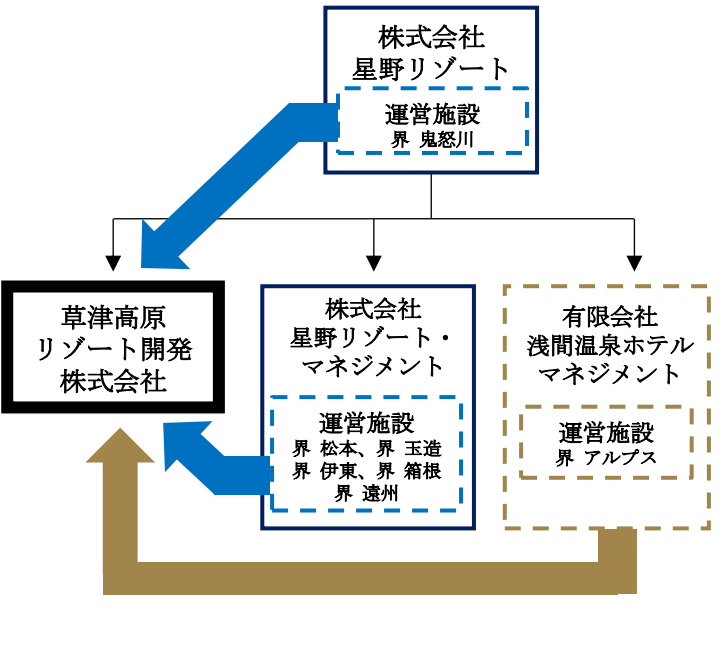
*本投資法人のホームページアドレス：<https://www.hoshinoresorts-reit.com/>

本テナント再編及び本テナント再編前後のストラクチャー

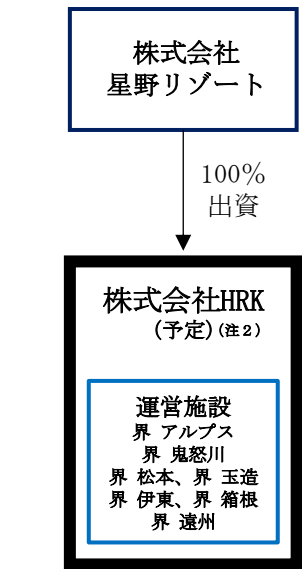
<①本テナント再編前>



<②本テナント再編>



<③本テナント再編後>



→ …資本関係 → …会社分割 → …吸収合併

(注1) 株式会社ホライズン・ホテルズは、本テナント再編の効力発生に先立ち、2025年12月1日付で、所有する草津高原リゾート開発株式会社の発行済株式の全てを株式会社星野リゾートに譲渡する予定です。

(注2) 草津高原リゾート開発株式会社は、本テナント再編後、株式会社HRKに商号変更を行う予定です。