

2023年3月28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 経営企画本部 企画管理部長
 窪田 健吾
 (TEL：03-5159-6338)

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)

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。)の保有物件である「ハイアットリージェンシー大阪」について、2023年7月1日より、ホテルオペレーターを株式会社西武・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。)に変更し、西武・プリンスホテルズのホテルブランド「グランドプリンスホテル」を冠するホテルとして運営されること(以下「本変更」といいます。)となりましたので、お知らせいたします。

記

1. 本変更の概要

	変更前(現状)	変更後
変更予定日	2023年7月1日	
物件名称	ハイアットリージェンシー大阪	未定 (「グランドプリンスホテル」ブランド)
オペレーター	Hyatt International-Asia Pacific, Limited	株式会社西武・プリンスホテルズ ワールドワイド
賃借人	株式会社ホライズン・ホテルズ(変更なし)	

(注1) 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、2022年12月に「ハイアットリージェンシー大阪」内に開業した「リゾナーレ大阪(ハイアットリージェンシー大阪内)」(以下「リゾナーレ大阪」といいます。)については、本変更後も現状に準じた運営が継続される予定です。リゾナーレ大阪開業の詳細は、2022年9月14日付のプレスリリース「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」をご参照ください。

(注2) 本変更によって、賃借人の変動は生じません。したがって、本投資法人と賃借人との間で締結されている賃貸借契約については、軽微な修正を除き変更が生じるものではありません。

2. 本変更の経緯及び理由

当該保有物件は、本書の日付現在、星野リゾートグループに属する法人である賃借人と Hyatt International-Asia Pacific, Limited (以下「ハイアット」といいます。)との間の運営委託契約(ホテルマネジメント契約)に基づき「ハイアットリージェンシー大阪」として運営されています。

星野リゾートグループとハイアット、そして本投資法人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、当該運営委託契約が2023年6月30日に契約満了を迎えることから、その更新可否について協議を重ねて参りましたが、この度、上記満了日を以って、ハイアットによる運営を終了することについて、3者で合意いたしました。「ハイアットリージェンシー大阪」は1994年の開業から約30年間営業を継続して参りましたが、コロナ禍の経験や昨今の大阪マーケット動向等を踏まえて関係者それぞれが次のフェーズを見据えたとき、当該ホテルが今後更に飛躍していくためには、新たなホテルオペレーターが運営を担うことが最善の策であるとの結論に達しました。

なお、本変更によって、賃借人の変動は生じません。したがって、本投資法人与賃借人との間で締結されている賃貸借契約については、軽微な修正を除き変更が生じるものではありません。

これに際し、賃借人は、新たなホテルオペレーターの選定に向けて複数の事業者と協議を実施し、本日、西武グループのホテル運営会社である西武・プリンスホテルズを2023年7月1日以降の新たなオペレーターとして選定し、運営委託契約を締結することを決定いたしました。また、それに伴い、本資産運用会社は、当該選定及び契約の締結について、本日付で承諾いたしました。

西武・プリンスホテルズの主な選定理由は、以下の通りです。

- ▶ 日本有数の企業グループである西武グループの一員として、様々なタイプのホテルを国内外合計で80軒以上運営しており、豊富なホテル運営ノウハウを有していると考えられること
- ▶ 西武・プリンスホテルズとして、ビジネス・観光の両面で関西の拠点となる大阪市内で初となるフルサービス型ホテル、グランドプリンスホテルブランドの出店であり、宴会部門においては、西武・プリンスホテルズとして全国各地に広がる充実のMICEネットワークを活かした同社の提案力と営業力による大阪エリア内の潜在需要の獲得、そして、宿泊部門においては、長年のホテル運営による顧客基盤と旅行代理店との強固なリレーションを活かした安定的な需要の獲得が期待できること
- ▶ 日本国内で開催された国際イベントに係る会場運営経験が豊富であることから、「2025年日本国際博覧会」(大阪・関西万博)においても、その高い運営力が発揮されると期待できること
- ▶ 海外セールス拠点(ニューヨーク、上海、ロンドン等計8拠点)との連携によるインバウンド需要の取込みが期待できること
- ▶ 西武・プリンスホテルズと星野リゾートグループは、星野リゾートグループが2022年12月に本ホテル内に開業したリゾナーレ大阪に関して、2023年7月1日以降も現状に準じた運営を継続し、両者の連携により、コラボレーションホテル(注)として当該ホテル全体のパフォーマンス強化を推進することについて、双方合意していること

本投資法人は、本ホテルが、大阪・関西万博の開催予定地で統合型リゾート(IR)の建設も期待される夢洲(ゆめしま/大阪市此花区)にほど近く、また、多くのMICEの会場となる「インテックス大阪」至近と好立地であることから、今後、コロナ禍前を超えるレジャー・ビジネス需要の獲得が期待できると考えています。それに加え、西武・プリンスホテルズの高いホテル運営力や西武グループの総合力を活かした幅広い需要の取り込みと、星野リゾートグループが手掛ける、乳幼児教育をコンセプトとしたリゾナーレ大阪による新たな顧客層の獲得によって、ホテル全体として中長期的な競争力及び収益力の強化が可能であると、本投資法人は考えています。

なお、本変更起因する大規模改修工事を実施する予定は現状ございませんが、本投資法人は、当該保有物件がホテル開業から約30年経過していることから、一定の改装投資の必要性を認識しています。つきましては、今後、ホテル収益の最大化を目指すため、西武・プリンスホテルズと協議し、本変更から一定期間経過後における改装投資の実施を検討していく方針です。

本件に関して、西武・プリンスホテルズとしての「グランドプリンスホテル」ブランドの大阪市内初出店に係る背景等詳細については、以下 URL（西武・プリンスホテルズのホームページ）をご参照ください。

西武・プリンスホテルズ プレスリリース：<https://www.princehotels.co.jp/press/?year=2023>

(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のことをいいます。詳細は、2022年9月14日付のプレスリリース「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」をご参照ください。

3. 今後の見通し

本変更は2023年7月1日を予定しており、2023年4月期（2022年11月1日～2023年4月30日）の運用状況の見通しへの影響はありません。

また、2023年10月期（2023年5月1日～2023年10月31日）の運用状況への影響は軽微であり、2022年12月15日付公表の「2022年10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/>