2026年11月20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）

運用資産等のテナントの異動（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磐梯リゾート開発株式会社の間で、2026年12月１日付で会社分割（以下「本テナント分割」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、下記のとおりお知らせいたします。

なお、本テナント分割は、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分割であり、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．本テナント分割に至る経緯

本投資法人は、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株式会社ホライズン・ホテルズ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に集約し、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、2026年12月１日付で磐梯リゾート開発株式会社を吸収分割承継会社とし、株式会社ホライズン・ホテルズ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、本日付で本テナント分割によるテナントの異動を承諾しました。

なお、磐梯リゾート開発株式会社、株式会社ホライズン・ホテルズ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。

磐梯リゾート開発株式会社は、本テナント分割後、株式会社ＨＲＲＮに商号変更を行う予定です。

本テナント分割及び本テナント分割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。

２．対象物件

本日現在、本テナント分割の当事者である３社が賃借している、本テナント分割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。なお、本日現在、本投資法人が保有し、磐梯リゾート開発株式会社が賃借している物件はありません。

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）
株式会社ホライズン・ホテルズ	ホテル	リゾナーレ八ヶ岳	2045 年 10 月 31 日	525	5.0	33,853.45	6.1
		リゾナーレ熱海	2045 年 10 月 31 日	223	2.1	23,385.18	4.2
		合計		748	7.2	57,238.63	10.4
株式会社星野リゾート・マネジメント	ホテル	西表島ホテル	2039 年３月 28 日	176	1.7	11,460.41	2.1
		合計		176	1.7	11,460.41	2.1

（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．本テナント分割によるテナントの異動日

2026 年 12 月１日（予定）

４．本テナント分割後の賃借人の概要（注１）

商号	株式会社ＨＲＲＮ（予定）	
本店所在地	福島県耶麻郡磐梯町大字更科清水平 6838 番地の 68	
代表者の役職・氏名	代表取締役　的場　健生	
資本金	50 百万円	
設立年月日	1987 年６月３日	
純資産	2,183 百万円（予定）（注２）	
総資産	9,360 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%）	
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、本テナント分割後の 2026 年 12 月１日時点で、本投資法人の投資口 2,007 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分割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	本テナント分割後の 2026 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	本テナント分割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、本テナント分割後の 2026 年 12 月１日時点の情報を記載しており、本テナント分割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本テナント分割の吸収分割承継会社である磐梯リゾート開発株式会社の 2026 年８月末日時点の純資産、②本テナント分割の吸収分割会社である株式会社ホライズン・ホテルズ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 2026 年８月末日時点の純資産並びに③本テナント分割と同時に実行される、磐梯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２社（株式会社磐梯リゾートホールディングス及び株式会社猫魔リゾート）を吸収合併消滅会社とする吸収合併における各当該吸収合併消滅会社の 2026 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。なお、各金額については、単位未満を切り捨てて記載しています。

（注３）本テナント分割に伴い株式会社ホライズン・ホテルズ及び株式会社星野リゾート・マネジメントから磐梯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。本日現在、株式会社磐梯リゾートホールディングス及び株式会社猫魔リゾートが保有する本投資法人の投資口はありません。

５．本テナント分割後の賃貸借契約の内容

本テナント分割により、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上の地位が各テナントから磐梯リゾート開発株式会社（新商号：株式会社ＨＲＲＮ（予定））に包括的に承継されますが、賃料その他の契約内容に変更はありません。また、本テナント分割に伴い、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

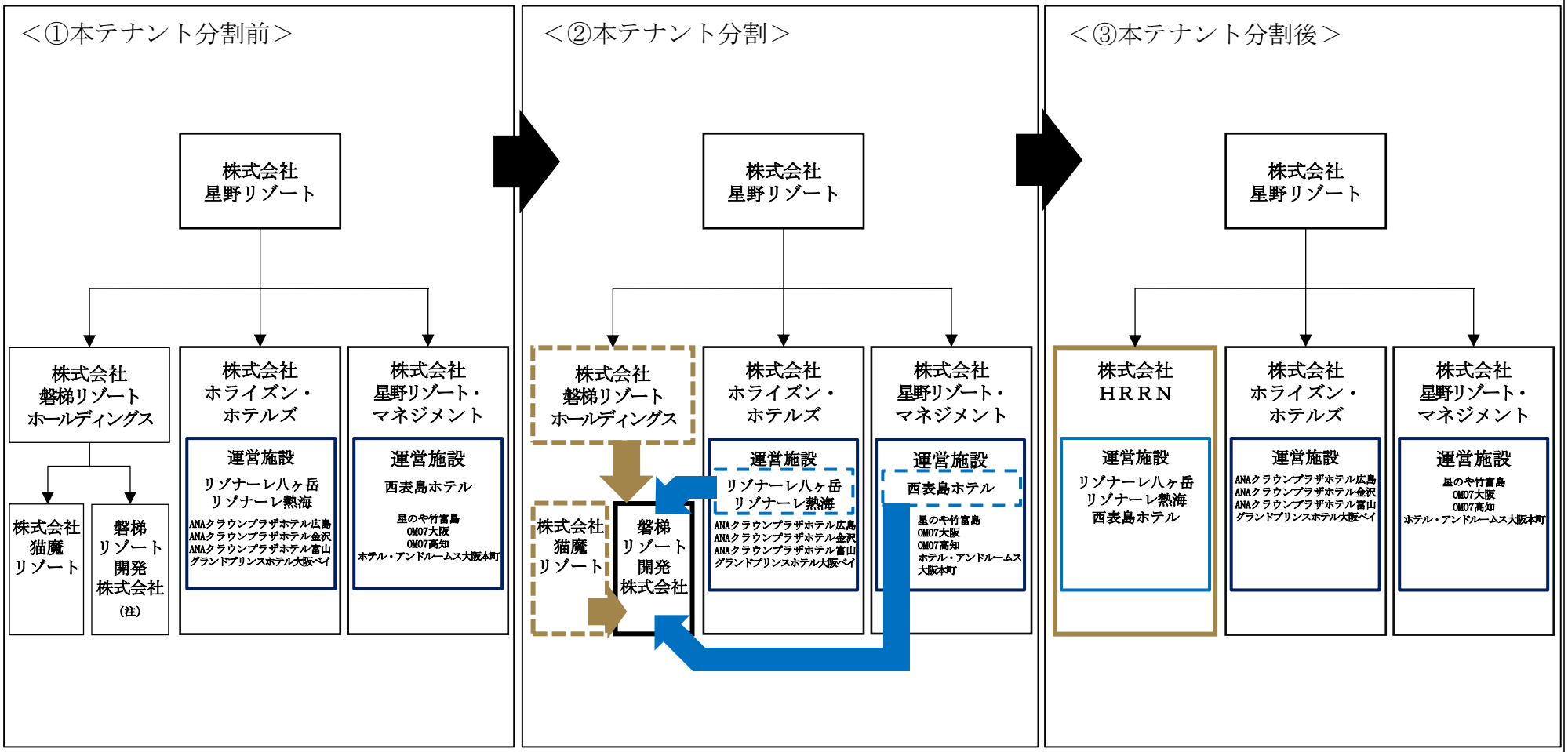
本テナント分割の効力発生予定日は 2026 年 12 月１日であり、2026 年 10 月期（2026 年５月１日～2026 年 10 月 31 日）の運用状況への影響はありません。また、本テナント分割による 2027 年４月期（2026 年 11 月１日～2027 年４月 30 日）における運用状況への影響は軽微であり、2026 年 10 月 16 日付公表の「2026 年 10 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2027 年４月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」から変更はありません。

以　上

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

別紙

本テナント分割及び本テナント分割前後のストラクチャー



…資本関係（100%出資）　…会社分割　…吸収合併

（注）磐梯リゾート開発株式会社は、本テナント分割後、株式会社ＨＲＲＮに商号変更を行う予定です。
なお、本テナント分割と同時に、磐梯リゾート開発株式会社を吸収合併存続会社、株式会社磐梯リゾートホールディングス及び株式会社猫魔リゾートを吸収合併消滅会社とする吸収合併が実行される予定です。