

【表紙】

【提出書類】	臨時報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2022年12月15日
【発行者名】	星野リゾート・リート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 秋本 憲二
【本店の所在の場所】	東京都中央区京橋三丁目 6 番18号
【事務連絡者氏名】	株式会社星野リゾート・アセットマネジメント 経営企画本部 企画管理部長 窪田 健吾
【連絡場所】	東京都中央区京橋三丁目 6 番18号
【電話番号】	03-5159-6338
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町 2 番 1 号)

1【提出理由】

2022年12月15日開催の本投資法人の役員会において、本投資法人の投資対象として観光産業に関連する資産を追加する旨の規約の一部変更（以下「本変更」といいます。）を、2023年1月26日開催予定の本投資法人の投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）に付議することが決議され、また、2022年12月15日開催の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。）の取締役会において、本投資主総会において本変更に係る議案が決議されることを停止条件として、本投資法人の運用等に関する方針を定めた運用ガイドラインを改定することについて決議が行われたことに伴い、本投資主総会において本変更に係る議案が承認されることを停止条件として、以下のとおり2023年1月26日付で本投資法人の運用に関する基本方針が変更されることとなりましたので、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第3号に基づき本臨時報告書を提出するものです。

2【報告内容】

（1）変更の理由

本投資法人は、星野リゾートグループ（注）と協働し、環境・生態系、地域の魅力や伝統といった観光産業に資する資産を保全し、事業に活用することを通じて、保有物件の競争力並びにポートフォリオの成長及び質の向上を実現して参りましたが、かかる観光産業に資する資産を新たに投資対象に加えることにより、ポートフォリオに資するそれらの資産の適切な保全、活用又は向上を図るとともに、その魅力を増大させることを通じて、ポートフォリオの成長性、安定性又は多様性を確保し、もって投資主価値を最大化することを目指すため、本資産運用会社が、本投資主総会において本変更に係る議案が承認されることを停止条件として、本投資法人の投資方針を定めた運用ガイドラインを改定することを決定したものです。

（注）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。

（2）変更の概要

本投資主総会において規約の一部変更に係る議案が決議されることを停止条件として、2022年7月27日付で提出された有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 （2）投資法人の目的及び基本的性格 投資法人の目的及び基本的性格」並びに「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 （1）投資方針」に記載の「本投資法人の基本理念」、「基本方針（イ）ホテル、旅館及び付帯施設への投資」、「ポートフォリオ構築方針（イ）投資対象資産」及び同「（ロ）投資期間」、「成長戦略（イ）外部成長」、「投資基準（イ）立地」、「デュー・ディリジェンス基準」、並びに「ポートフォリオ運営・管理方針（二）資本的支出」が2023年1月26日付で以下のとおり変更される予定です。なお、特に断らない限り、2022年7月27日付有価証券報告書で定義された用語は、本書においても同一の意味を有するものとします。

_____の部分は変更箇所を示します。

第一部ファンド情報

第1 ファンドの状況

1 投資法人の概況

（2）投資法人の目的及び基本的性格

投資法人の目的及び基本的性格

（中略）

本投資法人は、不動産等資産を主たる投資対象とし、主たる用途がホテル、旅館及び付帯施設並びにその他の観光産業に関連する資産（以下「観光関連資産」といいます。）である不動産等（不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権を総称していいます。以下、本 及び後記「2 投資方針」及び「4 手数料等及び税金」において同じです。）及びこれに関連する不動産対応証券（後記「2 投資方針（2）投資対象 投資対象とする資産の種類（イ）f.」に定義します。以下同じです。）への重点投資を中心にその資産の運用を行います（規約第29条第1項）。

（後略）

2 投資方針

（1）投資方針

本投資法人の基本理念

本投資法人は、観光産業の中核となり、安定的な利用が見込まれるホテル、旅館及び付帯施設、並びに観光関連資産に投資を行い、中長期的な観点から運用資産の着実な成長と収益の安定的な確保を図ることにより、本投資法人の投資主価値の継続的な拡大を目指します。

（中略）

本投資法人は、観光産業を通して持続可能な地域経済及び社会の実現を図りながら、本投資法人の投資主が投資口の保有を通じてニッポンの観光産業の分野においてその成長の果実を享受できる仕組みを作ることを目指しており、これにより投資主価値の継続的な拡大を図ります。

（後略）

基本方針

（イ） ホテル、旅館及び付帯施設、並びに観光関連資産への投資

（中略）

更に、本投資法人は、安定的な利用が見込まれ、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保が可能であると見込まれる海外に所在するホテル、旅館及び付帯施設のうち、海外における星野リゾートグループ関与物件に対しては投資を行います。なお、海外における星野リゾートグループ関与物件への投資にあたっては、投資対象が所在する国・地域の情報を的確に入手し、政治動向、人口動態、経済成長等マクロ的な観点を踏まえ、各国の不動産市場動向・制度及び規則等を含めた投資対象資産の位置する市場を総合的に分析し、各国の法制度、会計制度、税制等のリスクや投資及び収益還元に関連する為替リスク等も総合的に勘案して、慎重に投資を行います。

加えて、本投資法人は、観光関連資産について、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保が可能であると見込まれる資産、又は、本投資法人が保有し若しくは取得予定の資産若しくは当該資産が所在する地域の観光に有益な効果を有すると見込まれる資産への投資を行います。

本投資法人は、観光産業を通して持続可能な経済と社会の実現を目指すため、本資産運用会社の定めるサステナビリティポリシー等に従い、これらを尊重して資産運用を行います。

具体的な投資対象の選定方針については、後記「ポートフォリオ構築方針（イ）投資対象資産」をご参照ください。

（後略）

ポートフォリオ構築方針

（イ） 投資対象資産

本投資法人は、今後も安定した収益を生み、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローを確保することが可能なのは、ビジネスモデルや運営力、立地等の優位性などで差別化された施設であると考えています。本投資法人は、ソフトの優位性とハードの優位性という2つの観点から、投資対象資産となるホテル、旅館及び付帯施設を選定していきます。

また、本投資法人は、具体的な投資対象資産となるホテル、旅館及び付帯施設の選定にあたり、星野リゾートグループ運営物件、星野リゾートグループ以外運営物件及び海外における星野リゾートグループ関与物件の物件売却情報を積極的に入手し、それぞれについて以下のとおり投資対象資産を選別し、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保のため最適と考えられるポートフォリオを柔軟に構築する方針です。

なお、具体的な投資対象資産となる観光関連資産の選定にあたっては、当該資産の収益性、並びに投資法人が保有し又は取得予定の資産若しくは当該資産が所在する地域の観光に対して有すると見込まれる効果の内容及び程度を総合的に判断し、その投資の可否を判断します。

（中略）

（ロ） 投資期間

本投資法人は、原則として、中長期の保有を目的としてホテル、旅館及び付帯施設、並びに観光関連資産を取得します。

（後略）

成長戦略

（中略）

（イ） 外部成長

本投資法人は、以下の施策により運用資産（観光関連資産を除きます。以下本（イ）及び後記「（ロ） 内部成長」において同じです。）を取得する方針です。

（後略）

投資基準

本投資法人は、ホテル、旅館及び付帯施設への投資にあたっては、国内外のホテル・旅館等のマーケット環境を分析して当該物件の競争力及び将来性を検討するとともに、ポートフォリオ全体の成長性及び収益性と、ポートフォリオ全体におけるリスクも勘案の上、投資の可否を総合的に判断します。また、観光関連資産への投資にあたっては、当該資産の収益性、並びに本投資法人が保有し又は取得予定の資産若しくは当該資産が所在する地域の観光に対して有すると見込まれる効果の内容及び程度を総合的に検討するとともに、ポートフォリオ全体におけるリスクも勘案の上、投資の可否を総合的に判断します。なお、海外における星野リゾートグループ関与物件については、投資対象が所在する国・地域の情報を的確に入手し、政治動向、人口動態、経済成長等マクロ的な観点を踏まえ、各国の不動産市場動向・制度及び規則等を含めた投資対象資産の位置する市場を総合的に分析し、各国の法制度、会計制度、税制等のリスクや投資及び収益還元に関連する為替リスク等も総合的に勘案して、慎重に投資を行います。なお、本投資法人は、ホテル、旅館及び付帯施設への投資にあたっては、かかる判断にあたり、原則として以下に記載の基準で検討するものとしますが、海外における星野リゾートグループ関与物件に関する判断については、所在する国・地域での実務を勘案し、以下の基準に必要な修正ができるものとします。また、観光関連資産への投資にあたっては、投資を行う観光関連資産の特性に応じて必要な修正を行った上で、以下の基準を準用するものとします。

（イ） 立地

（中略）

区分	立地基準
（中略）	
海外における星野リゾートグループ関与物件（注1）	世界的に観光地としての知名度が高い地域を中心に、当面の間は、米国、ヨーロッパ等の地域を中心とした中長期的に安定した経済基盤や、人口増加による経済成長が見込める地域のうち、国内と同様、安定して運営できると本投資法人が判断した地域に立地することを原則とします。

（注1）海外における星野リゾートグループ関与物件に対する投資比率（取得価格ベース）は、15.0%を上限とします。

（注2）観光関連資産に対する投資比率（取得価格ベース）は、3.0%を上限とします。

（後略）

デュー・ディリジェンス基準

（中略）

本投資法人は、これらの調査及び検証の結果、当該物件の生み出す運営上のキャッシュ・フローが本投資法人の投資対象として妥当と判断される賃料その他の収入を達成するために必要な水準に達している（又は改善の見込みがあり当該改善後は必要な水準に達する蓋然性が高い）と判断できるとともに、当該物件の生み出す運営上のキャッシュ・フローの安定性・成長性等を阻害する要因がない又はかかる要因はあるものの限定的であり、総合的に判断して当該物件の投資対象としての妥当性が認められると判断した物件について投資します。

本投資法人は、投資する観光関連資産を選定するにあたっては、投資を行う観光関連資産の特性に応じて必要な修正を行った上で、上記の基準を準用するものとします。なお、投資を行う観光関連資産について独立の収益性が見込まれない場合には、本投資法人は、事業性に関する調査項目の全部又は一部について調査を行わないことがあります。

（後略）

ポートフォリオ運営・管理方針

（中略）

（二）資本的支出

中長期的な観点から、運用資産の資産価値、競争力の維持・向上を図り、運営収益の安定、又は本投資法人が保有し若しくは取得予定の資産若しくは当該資産が所在する地域の観光に対する有益な効果の最大化を目指し、慎重かつ十分な資本的支出を行います。

（後略）

（３）変更の年月日

2023年１月26日。ただし、本変更が本投資法人の投資主総会において承認されることを停止条件とします。