

【表紙】

【提出書類】 臨時報告書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2025年11月21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（注）
（注）2025年11月25日から本店は下記に移転する予定です。
本店の所在の場所 東京都中央区銀座一丁目10番 6 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
取締役経営企画本部長兼財務経理本部長兼企画管理部長 蕪木 貴裕

【連絡場所】 東京都中央区京橋三丁目 6 番18号（注）
（注）2025年11月25日から連絡場所は下記に移転する予定です。
連絡場所 東京都中央区銀座一丁目10番 6 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】

本投資法人は、2025年11月21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、本資産運用会社の組織変更について決議が行われたことに伴い、以下のとおり同年12月1日付で本投資法人の運用体制が変更されることになりましたので、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

本資産運用会社は、2025年12月1日付で、本資産運用会社の組織を変更することとしました。具体的には、主として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。）以外が運営する物件を担当する現行のアセットマネジメント2部を、フルサービス型物件を担当するアセットマネジメント2部及び宿泊特化型物件を担当するアセットマネジメント3部に分割し、本投資法人の保有資産の更なる価値向上を図ります。

（2）変更の概要

当該組織の変更後の本投資法人の運用体制は、後記「投資法人の運用体制」に記載のとおりです。ただし、委員会の概要については、2025年7月25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 （4）投資法人の機構 投資法人の運用体制 （八）委員会の概要」から変更がないため記載を省略しています。

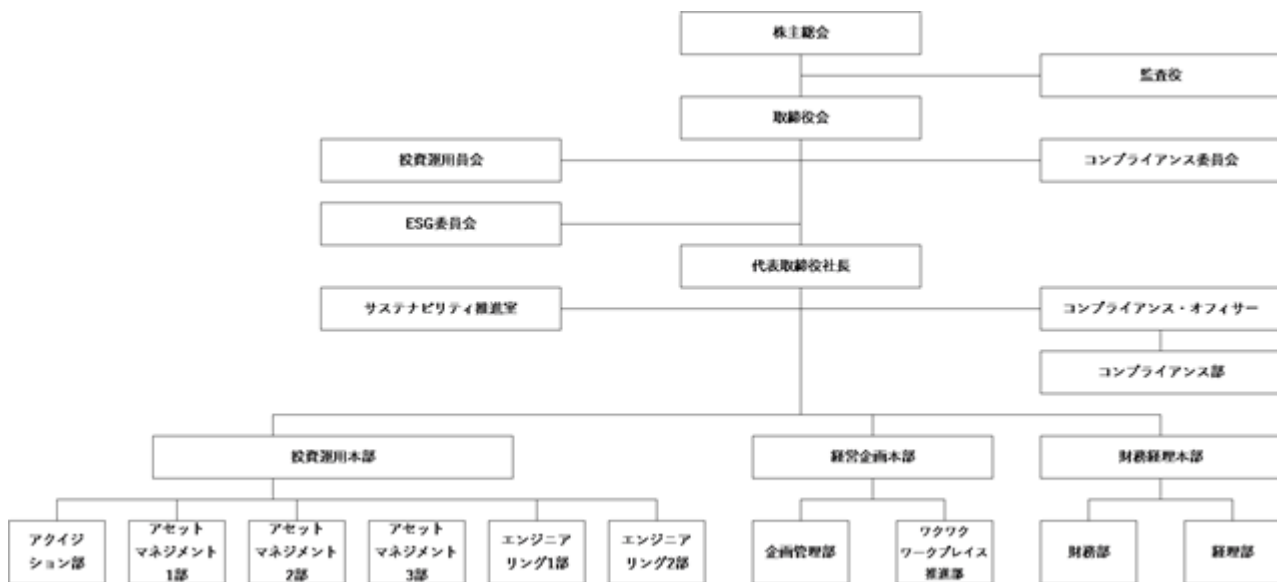
また、当該組織の変更に伴い、海外における星野リゾートグループ関与物件の運営・管理方針を変更しており、変更後の運営・管理方針は後記「海外における星野リゾートグループ関与物件の運営・管理方針」に記載のとおりです。

投資法人の運用体制

本投資法人は資産の運用を本資産運用会社に委託して行います。

（イ）業務運営の組織体制

本資産運用会社の本投資法人の資産運用に関連する業務運営の組織体制は、以下のとおりです。



本資産運用会社は、上記組織のもと、本投資法人より委託を受けた資産の運用に係る業務を行います。各種業務は、投資運用本部、経営企画本部及び財務経理本部の各本部、並びにアキュイジション部、アセットマネジメント1部、アセットマネジメント2部、アセットマネジメント3部、エンジニアリング1部、エンジニアリング2部、企画管理部、ワクワクワークプレイス推進部、財務部、経理部、サステナビリティ推進室及びコンプライアンス部の各部署に分掌され、投資運用本部、経営企画本部及び財務経理本部については担当の本部長、アキュイジション部、アセットマネジメント1部、アセットマネジメント2部、アセットマネジメント3部、エンジニアリング1部、エンジニアリング2部、企画管理部、ワクワクワークプレイス推進部、財務部及び経理部については担当の部長、サステナビリティ推進室についてはチーフ・サステナビリティ・オフィサー、コンプライアンス部についてはコンプライアンス・オフィサーが統括します。

また、資産の運用に関する審議を行う機関として投資運用委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を、ESG推進に関する審議を行う機関としてESG委員会を、それぞれ設置しています。

（ロ）本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関連する各組織の業務分掌体制は、以下のとおりです。

組織	分掌業務
取締役会	<ul style="list-style-type: none"> a. 本資産運用会社の経営に係る事項の審議及び決議 b. 投資運用委員会決議を経て上程される事項についての審議及び決議 c. コンプライアンス委員会決議を経て上程される事項についての審議及び決議 d. 本投資法人への報告 e. その他付随する業務
投資運用本部	<ul style="list-style-type: none"> a. 本投資法人の投資運用方針・投資運用計画・資産管理計画書の策定 b. 投資・運用業務に関する統括 c. その他付随する業務
アキュジション部	<ul style="list-style-type: none"> a. 本投資法人の取得資産の選定及び評価その他の取得に関する業務 b. 本投資法人の取得資産の賃貸借に関する業務 c. 本投資法人の海外不動産等に関する取得資産の選定及び評価その他の取得に関する業務 d. 本投資法人の取得資産のプロパティ・マネジメント会社の選定に関する業務 e. その他付随する業務
アセットマネジメント1部	<p>(主として星野リゾートグループが運営する物件)</p> <ul style="list-style-type: none"> a. 本投資法人の保有資産の譲渡に関する業務 b. 本投資法人の保有資産の賃貸借に関する業務 c. 本投資法人の保有資産の管理に関する業務 d. 本投資法人の海外不動産等たる保有資産の賃貸借及び管理等に関する各種業務 e. 本投資法人の保有資産のプロパティ・マネジメント会社の選定、指示及び監督に関する業務 f. 本投資法人の保有資産の土木建築請負工事の発注に関する業務 g. 本投資法人の保有資産に関する債権債務の管理に関する業務 h. その他付随する業務
アセットマネジメント2部	<p>(主として星野リゾートグループ以外が運営するフルサービス型物件)</p> <ul style="list-style-type: none"> a. 本投資法人の保有資産の譲渡に関する業務 b. 本投資法人の保有資産の賃貸借に関する業務 c. 本投資法人の保有資産の管理に関する業務 d. 本投資法人の海外不動産等たる保有資産の賃貸借及び管理等に関する各種業務 e. 本投資法人の保有資産のプロパティ・マネジメント会社の選定、指示及び監督に関する業務 f. 本投資法人の保有資産の土木建築請負工事の発注に関する業務 g. 本投資法人の保有資産に関する債権債務の管理に関する業務 h. その他付随する業務
アセットマネジメント3部	<p>(主として星野リゾートグループ以外が運営する宿泊特化型物件)</p> <ul style="list-style-type: none"> a. 本投資法人の保有資産の譲渡に関する業務 b. 本投資法人の保有資産の賃貸借に関する業務 c. 本投資法人の保有資産の管理に関する業務 d. 本投資法人の海外不動産等たる保有資産の賃貸借及び管理等に関する各種業務 e. 本投資法人の保有資産のプロパティ・マネジメント会社の選定、指示及び監督に関する業務 f. 本投資法人の保有資産の土木建築請負工事の発注に関する業務 g. 本投資法人の保有資産に関する債権債務の管理に関する業務 h. その他付随する業務

組織	分掌業務
エンジニアリング1部	<p>(主として星野リゾートグループが運営する物件)</p> <ul style="list-style-type: none"> a. 本投資法人及び星野リゾートグループの保有資産、その他星野リゾートグループが運営する施設の価値向上及び機能維持のための、大規模投資の工事計画策定及び実施に関する業務 b. 本投資法人及び星野リゾートグループの保有資産、その他星野リゾートグループが運営する施設の更新・修繕工事における内容及び工事金額精査に関する業務 c. 本投資法人及び星野リゾートグループの取得資産及び保有資産、その他星野リゾートグループが運営する施設の不動産状況調査に関する業務 d. 本投資法人及び星野リゾートグループの海外不動産等に関する取得資産及び保有資産の不動産状況調査に関する業務 e. 本投資法人及び星野リゾートグループの保有資産、その他星野リゾートグループが運営する施設の工事の発注に関する業務 f. 星野リゾートグループが運営する施設の工事にかかる助言に関する業務 g. その他付随する業務
エンジニアリング2部	<p>(主として星野リゾートグループ以外が運営する物件)</p> <ul style="list-style-type: none"> a. 本投資法人の保有資産の価値向上及び機能維持のための、大規模投資の工事計画策定及び実施に関する業務 b. 本投資法人の保有資産の更新・修繕工事における内容及び工事金額精査に関する業務 c. 本投資法人の取得資産及び保有資産の不動産状況調査に関する業務 d. 本投資法人の海外不動産等に関する取得資産及び保有資産の不動産状況調査に関する業務 e. 本投資法人の保有資産の工事の発注に関する業務 f. その他付随する業務
経営企画本部	<ul style="list-style-type: none"> a. 本資産運用会社及び本投資法人の開示・管理業務に関する統括 b. 本資産運用会社の総務、人事等に関する統括 c. 本資産運用会社の情報システムに関する業務 d. その他付随する業務
企画管理部	<ul style="list-style-type: none"> a. 本資産運用会社及び本投資法人の経営戦略及び経営計画の立案・管理に関する業務 b. 金融市場及び不動産投資信託市場等の調査・分析に関する業務 c. 本投資法人の投資主等への情報開示に関する業務 d. 本投資法人の投資主等への対応に関する業務 e. 本投資法人の所轄官庁との各種折衝に関する業務 f. 本投資法人に係る公的機関との各種折衝に関する業務 g. 本資産運用会社の所轄官庁との各種折衝に関する業務 h. その他付随する業務
ワクワクワーク プレイス推進部	<ul style="list-style-type: none"> a. 本資産運用会社の従業員の採用・育成・配置に関する業務 b. 本資産運用会社の従業員の評価・給与に関する業務 c. 本資産運用会社の従業員の福利厚生に関する業務 d. 本資産運用会社の従業員の労務管理に関する業務 e. 本資産運用会社の施設・備品管理に関する業務 f. 本資産運用会社の文書・契約管理に関する業務 g. 本資産運用会社の庶務に関する業務 h. 本資産運用会社の株主総会及び取締役会等の運営に関する業務 i. 本投資法人の投資主総会及び役員会の運営事務その他の本投資法人の機関運営に関する業務 j. その他付随する業務

組織	分掌業務
財務経理本部	<ul style="list-style-type: none"> a. 本資産運用会社及び本投資法人の財務・経理業務に関する統括 b. 本投資法人の投資運用計画・資産管理計画書の策定に関する業務 c. その他付随する業務
財務部	<ul style="list-style-type: none"> a. 本投資法人の投資口、新投資口予約権又は投資法人債の発行及び借入れその他の資金調達に関する業務 b. 本投資法人の海外不動産等の取得時の資金調達に関する業務 c. 本投資法人の余資の運用に関する業務 d. 本資産運用会社の資金調達に関する業務 e. 本資産運用会社の余資の運用に関する業務 f. その他付随する業務
経理部	<ul style="list-style-type: none"> a. 本投資法人の経理業務に関する業務 b. 本投資法人の予算の立案及び執行に関する業務 c. 本投資法人の決算及び税務に関する業務 d. 本資産運用会社の経理に関する業務 e. 本資産運用会社の予算の立案及び執行に関する業務 f. 本資産運用会社の決算及び税務に関する業務 g. その他付随する業務
サステナビリティ推進室	<ul style="list-style-type: none"> a. 本投資法人及び本資産運用会社のESG推進に係る方針・戦略・計画・施策の立案・管理に関する業務 b. 本投資法人及び本資産運用会社のESGに係る取組み事項の立案及びモニタリング業務 c. 本投資法人及び本資産運用会社のESGに係る認証取得及び維持に関する業務 d. 本投資法人及び本資産運用会社のESGに係る取組み及び情報開示業務 e. 本投資法人及び本資産運用会社以外の者に関する、上記a. からd. までに掲げる業務の助言、代理及び代行 f. その他付随する業務
コンプライアンス・オフィサー/コンプライアンス部	<ul style="list-style-type: none"> a. 本資産運用会社の社内諸規程等の立案及び管理、その審査、並びにその遵守状況の確認に関する業務 b. 本資産運用会社の各種稟議等の事前審査に関する業務 c. 本資産運用会社のコンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアルその他のコンプライアンスに関する社内規程等の立案及び管理に関する業務 d. 本資産運用会社のコンプライアンス・プログラムの立案及び管理その他本資産運用会社のコンプライアンス体制の管理に関する業務 e. 内部監査に関する業務 f. リスク管理統括業務 g. 海外不動産等に関するリスク管理統括業務及びコンプライアンス体制の管理に関する業務 h. 本投資法人の所轄官庁との各種折衝に関する業務 i. 本投資法人の投資主総会及び役員会の運営事務その他の本投資法人の機関運営に関する業務 j. 本資産運用会社の所轄官庁との各種折衝に関する業務 k. 本資産運用会社の株主総会及び取締役会等の運営に関する業務 l. 法人関係情報その他の情報管理に関する業務 m. 本資産運用会社に対する苦情等の処理に関する業務 n. その他付随する業務

海外における星野リゾートグループ関与物件の運営・管理方針

本投資法人は、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係る業務の適正な遂行のため、本資産運用会社の担当各部において海外における星野リゾートグループ関与物件の投資に関与する担当者を、海外不動産等への投資に関する一定の知識を有する者とします。また、海外における星野リゾートグループ関与物件への投資を実施するにあたっての海外不動産等に関する法制・税制等や投資対象の候補となる物件に関する情報の収集及び調査等に関しては、投資判断に先立ち、各海外不動産等の所在する国・地域において専門的な知見を有する法律事務所その他の専門家に依頼し、専門家の助言やレポート等を取得するなど、海外不動産等への投資に関する必要な情報を取得するものとします。

本投資法人は、投資した海外における星野リゾートグループ関与物件の運用に際しては、所在する国・地域における時差や言語の違い等にかかわらず、適時適切に必要な情報を取得し、対応・対策その他の適切な管理を行うことができるよう、当該海外不動産等のテナント及びオペレーターとの間で緊密な連絡体制を構築します。

本投資法人は、現地国・地域におけるテナント及びオペレーターとの業務連絡に際しては、その記録等の適切な保管を行うことができるよう、その記録等の保管体制について当該テナント及びオペレーターとの間で適切に取り決めます。

本投資法人は、本投資法人が有する海外における星野リゾートグループ関連物件に係る業務関係の記録を、本資産運用会社のアキュジション部、アセットマネジメント1部、アセットマネジメント2部、アセットマネジメント3部において適切に保管します。

(3) 変更の年月日

2025年12月1日(予定)