

平成 28 年 12 月 14 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 取締役財務管理部長兼総合企画部長
隆 哲郎
(TEL：03-5159-6338)

資産運用会社の社内規程（運用ガイドライン）の変更に関するお知らせ

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、本日、平成 28 年 12 月 15 日に開催される予定の本投資法人の役員会において変更に関する異議がない旨の決定がなされることを停止条件として、社内規程である運用ガイドラインを変更することを決議しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 運用ガイドライン変更に至る経緯及び変更理由

本投資法人はこれまで、本投資法人の基本方針に基づき、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との目標の下、ホテル、旅館及び付帯施設に投資を行い、着実な運用を行ってきました。今般、ニッポンの観光産業の海外進出の躍進、国内の経済情勢、不動産市場及び国内外における旅行業界の動向等を考慮した結果、ニッポンの観光産業が海外において展開するホテル、旅館及び付帯施設に投資を行い、そのことにより中長期にわたり安定した収益を確保し運用資産を着実に成長させるため、海外不動産等に対する新たな投資基準等を定めるため、運用方針の改定を行うこととしました。

2. 変更日 平成 28 年 12 月 15 日（予定）

3. 運用ガイドラインの主な変更内容

(1) 海外資産への投資に関する基本方針

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(注)に対しても投資を行う旨を基本方針として定めました。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。

(注) 「海外における星野リゾートグループ関与物件」とは、以下のいずれかに該当するものをいいます。

- ・ 星野リゾートグループ若しくは星野リゾートグループが出資する事業体等（本投資法人による投資に際して出資することとなるものを含みます。）が所有し、開発若しくは運営に関与するもの
- ・ 本投資法人の取得後一定の期間を経て上記に該当することが見込めると本投資法人が判断したもの

(2) 海外資産への投資に関する投資基準

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、慎重に投資を行う旨を投資基準として決めました。なお、本投資法人は、かかる判断にあたり、原則として国内資産と同一の基準で検討するものとしませんが、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、かかる基準に必要な修正ができるものとしします。

a. 立地

立地については、投資対象資産のブランドに適した立地であることを重視するほか、一般社団法人投資信託協会の制定する「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」を踏まえ、海外不動産等の所在する国又は地域についての不動産法制や司法制度全般の整備の状況、外国為替相場や制度の整備状況、及び資金決済や海外送金制度の整備状況等も総合的に考慮した上で、投資対象地域を選定します。

また、海外における星野リゾートグループ関与物件の立地基準としては、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。

b. 投資金額

国内資産と同様、1物件当たりの投資金額が5億円以上であることを原則とします。なお、海外における星野リゾートグループ関与物件その他の海外資産の場合には、取得時における投資金額の邦貨換算額をもって、投資金額を判断するものとしします。

c. 取得価格

国内資産と同様、取得価格については、本資産運用会社による独自の価格評価に基づき、不動産鑑定評価額を参考に判断します。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、かかる不動産鑑定評価額とは、国土交通省の定める「海外投資不動産鑑定評価ガイドライン」（平成20年1月25日制定。その後の改正を含みます。）に準拠して得られた不動産鑑定評価額とします。

d. 建物構造

国内資産と同様、必要な強度を有しているかの判断にあたり、当該物件のPML（Probable Maximum Loss：予想最大損害率）（以下「PML」といいます。）(注)を参考にし、当該物件のPMLが20%を超える場合、本投資法人は、地震保険の付保を検討します。ただし、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、所在する国・地域における耐震性の法令上の基準を遵守しているかどうかを必要な強度を有しているかの判断にあたっての基準とし、PMLは、当該国・地域でのホテル、旅館及び付帯施設への投資の実務において参考とすることが一般的である場合にのみ参考とするものとしします。

(注)「PML」とは、当該地域で予想される最大規模の地震（475年に1度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%を超える大地震）を対象物件が受けた場合に、被災後の建物を被災前の状態に戻すための工事費が総建替費に占める割合（%）を示したものをいいます。

e. 権利関係

国内資産と同様、当該物件の特性に照らし、本投資法人による運用に支障がないと判断できる権利関係であることを原則とします。具体的には、所有権、賃借権、地上権等権利の形態

を確認した上で、共有、区分所有又は借地の場合は、物件の特性を総合的に勘案し、権利関係等の属性等をも考慮の上、運営・管理における制約事項が少ないことを原則とします。また、海外における星野リゾートグループ関与物件においては、所在する国・地域における権利関係等の調査を行い、かつ当該国・地域での実務を勘案し総合的に判断します。

f. 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おける間接投資の利用

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際し、所在する国・地方における法制度若しくは税制度上の制約又は投資に際するリスクの限定その他の理由により適切と判断した場合には、海外における星野リゾートグループ関与物件を所有する海外法人の発行する不動産対応証券、株券、社債券その他の有価証券の取得を通じて、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行うことができるものとします。

(3) 海外資産への投資に関するデュー・ディリジェンス基準

投資する海外における星野リゾートグループ関与物件を選定するにあたっては、原則として国内資産と同一の基準に準じて調査及び検討を実施しますが、所在する国・地域における権利関係等の調査を行い、かつ当該国・地域での実務を勘案するものとします。

(4) 海外資産への投資に関する運営・管理方針

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。

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。

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。

本投資法人が有する海外における星野リゾートグループ関与物件に係る業務関係の記録を、本資産運用会社の投資運用部において適切に保管します。

(5) 海外資産への投資に関する損害保険の付保方針

国内資産と同様、災害や事故等による建物等の損害又は第三者への損害賠償を担保するため、運用資産のうち建物やその付帯施設・設備について火災保険、賠償責任保険等必要と判断した保険を付保します。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も原則として同様としますが、当該物件が所在する国・地域における特有のリスクの調査を行い、かつ当該国・地域での実務を勘案して総合的に判断します。

(6) 財務方針（デット・ファイナンス）

海外不動産への投資を行う場合には、現地通貨建てで借入れを行う場合があります。また、調達時点のマーケット環境等を勘案し、円建てで調達し、現地通貨へ換金する場合があります。

4. その他

本運用ガイドラインの変更による本投資法人の業績への影響はありません。

星野リゾート・リート投資法人

また、本件につきましては、金融商品取引法の規定に従い、関東財務局長に平成 28 年 12 月 15 日付で臨時報告書を提出する予定です。

以 上

*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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