

平成 29 年 10 月 11 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 取締役財務管理本部長兼
財務管理部長 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、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（注1）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。

本投資法人及び星野リゾートグループ（注2）は、我が国の各地域が有する多様性が観光資源として注目され、その活用のための取組みがこれまで行われてきていることに鑑みると、地域色豊かな都市には都市観光に対する観光ニーズがあると考えています。公益社団法人日本観光振興協会の平成 28 年度版「観光の実態と志向」によると、日本人が国内観光で希望する旅行の種類は、「食を楽しむ」、「寺社・仏閣を楽しむ」、「都市の建築物や文化施設、各種展示会などを楽しむ」等の本投資法人が「都市観光」カテゴリーに属すると考えている観光ニーズが、上位に位置しており、このことから都市観光に対する観光ニーズが裏付けられていると、本投資法人は考えています。

このように都市観光に対する観光ニーズが存在すると考えられることから、都市観光の拠点となる宿泊施設について、都市観光需要を背景に、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り、これに対する投資を行うことが投資主価値の継続的な向上に繋がるものと、本投資法人は考えています。本資産運用会社は、これに沿って、投資方針の明確化及び見直しを行った結果、運用ガイドラインの改定を行うこととしました。

（注1）本投資法人は、中長期にわたり、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、旅館及び付帯施設に対する投資を行うこと、その中でも特に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施設に重点的に投資を行うことを基本方針としています。

（注2）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。

2. 変更日 平成 29 年 10 月 11 日

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産運用会社の社内規程（運用ガイドライン）の変更に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

3. 運用ガイドラインの主な変更内容

(1) 星野リゾートグループ運営物件（注）に関する基本方針の一部変更

星野リゾートグループ運営物件に関する基本方針を一部変更し、本投資法人の基本方針に合致する星野リゾートグループの運営するサブブランドのうち、本資産運用会社が競争力のあると考えるブランド（以下「主要ブランド」といいます。）が付された物件（以下「主要ブランド物件」といいます。）を中心に、継続的に投資を行うものとする旨を定めました。なお、本日現在、本資産運用会社が考える主要ブランドは「星のや」、「星野リゾート 界」及び「星野リゾート リゾナーレ」の3つであるため、これまでの基本方針と実質的な変更はありません。

（注）星野リゾートグループが運営するホテル、旅館及び付帯施設をいいます。以下同じです。

(2) 星野リゾートグループ以外運営物件（注）に関する基本方針の一部変更

星野リゾートグループ以外運営物件に関する基本方針について、具体的な方針として、都市観光に対する観光ニーズが存在すると考えられる都市観光の拠点となるホテル、旅館及び付帯施設（以下「都市観光物件」といいます。）については、当該物件が所在する都市における都市観光需要を背景に、ソフト又はハードの優位性の観点から、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローを確保できると判断できる場合に、当該物件の取得を検討する旨を定めました。また、都市観光以外の観光ニーズが存在すると考えられる、都市観光物件以外のホテル、旅館及び付帯施設（以下「外部オペレーターその他物件」といいます。）についても、ソフト又はハードの優位性の観点から、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローを確保できると判断できる場合に、当該物件の取得を検討する旨を定めました。

（注）星野リゾートグループ以外が運営するホテル、旅館及び付帯施設をいいます。以下同じです。

(3) ポートフォリオ構築方針の一部変更

a. 投資対象資産について

星野リゾートグループ運営物件に関し、主要ブランド物件とその他の星野リゾートグループ運営物件（以下「星野リゾートグループその他物件」といいます。）とに分類の上、ソフトの優位性及びハードの優位性の観点から、主要ブランド物件に対する投資を行うことが望ましいとの考えのもと、主要ブランド物件に投資することで、収益の安定性の確保を目指すものとする旨を定めるとともに、星野リゾートグループその他物件に対しても、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場合には、投資を行うことがある旨を定めました。

b. 資産規模の拡大及びポートフォリオの分散化について

本投資法人の資産規模の拡大を通じて、収益力の向上及び運用関連コストの収益に占める比率の低減を目指していた従来の方針を一部変更し、収益安定性を強化させると同時に、ポートフォリオの分散を進展させ、旅行者の旅のニーズ又はトレンドの変化、災害、国内外の景気動向等により、本投資法人のキャッシュ・フローが大きく低下するリスクを軽減することを目指す旨を定めました。また、ポートフォリオの分散化に関しても、星野リゾートグループが有する一つのブランドに集中的に投資するのではなく、規模や価格設定、ターゲット顧客層が異なる主要ブランド物件及び星野リゾートグループその他物件に投資すると同時に、星野リゾートグループ以外運営物件である都市観光物件及び外部オペレーターその他物件並びに海外における星野リゾートグループ関与物件にも投資することにより、ポートフォリオの分散効果の獲得と、収益の安定化を図る旨を定めました。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産運用会社の社内規程（運用ガイドライン）の変更に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

c. 外部成長戦略について

安定成長及び外部成長のスピードを重視する旨の従来の方針を一部変更し、安定成長を重視する旨を定めるとともに、以下のとおり外部成長戦略を一部変更しました。

- ① 安定成長を実現する目的で、星野リゾートグループから継続的に運用資産を取得する方針であり、星野リゾート及び本投資法人との間で締結したスポンサーサポート契約や共同投資に向けた合意等を活用し、主要ブランド物件を中心に星野リゾートグループが所有、開発、運営する物件及び海外における星野リゾートグループ関与物件を取得していく。
- ② 主要ブランド物件を中心に星野リゾートグループが所有、開発、運営する物件の取得に限定せず、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星野リゾートグループ以外運営物件である都市観光物件及び外部オペレーターその他物件も積極的に取得する。

d. 投資対象物件の投資基準（立地基準）

星野リゾートグループ運営物件に関し、主要ブランド物件と星野リゾートグループその他物件とに分類したことに伴い、投資対象物件の投資基準のうち立地基準について、従来のブランド別の立地基準の分類を一部変更し、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3分類に集約し、以下のとおりそれぞれの立地基準を定めました（なお、海外における星野リゾートグループ関与物件の立地基準については、従来から変更ありません。）。

区分	立地基準
星野リゾートグループ運営物件	ホテル、旅館及び付帯施設の対象客層や性質等を踏まえ、旅客数、知名度その他の事情に照らし、安定して運営できると本資産運用会社が判断した地域に立地することを原則とします。
星野リゾートグループ以外運営物件	ホテル、旅館及び付帯施設の対象客層や性質等を踏まえ、旅客数、知名度その他の事情に照らし、安定して運営できると本資産運用会社が判断した地域に立地することを原則とします。
海外における星野リゾートグループ関与物件	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資産運用会社が判断した地域に立地することを原則とします。

(注) 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は、15.0%を上限とします。

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。

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 29 年 10 月 11 日付で臨時報告書を提出しています。

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

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産運用会社の社内規程（運用ガイドライン）の変更に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。