

2018年3月16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)

資産の取得に関するお知らせ (株式会社読谷ホテルマネジメント B種優先株式)

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、下記の資産を取得(以下「本出資」といいます。)することを決定いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 本出資の概要(本1.に記載の資産を、以下「取得予定資産」ということがあります。)

(1) 発行済優先株式の取得について

本投資法人は、発行済である株式会社読谷ホテルマネジメント第1回B種優先株式(以下「第1回B種優先株式」ということがあります。)を以下のとおり取得することを決定いたしました。

銘柄名	取得予定 株式数 (株)	取得先	取得予定価格 (千円) (注1)	優先 配当率 (注2)	取得予定 年月日
株式会社 読谷ホテルマネジメント 第1回B種優先株式	332	星野リゾート旅館・ホテル 運営サポート2号投資事業 有限責任組合	166,000	年率 6.5%	2018年 3月30日

(注1)「取得予定価格」は、売買契約に記載された株式の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)を記載しています。以下同じです。

(注2)第1回B種優先株式において、第1回B種優先株式1株当たりの第1回B種優先配当金額は、以下の算式により算出された金額とされており、第1回B種優先配当金の金額を超えて剰余金の配当は行われない(非参加型)ものとされています。なお、ある事業年度において第1回B種優先株主に対して支払う1株当たりの配当金の額が第1回B種優先配当金の額に達しないときは、その不足額は翌事業年度以降に累積するものとされています。以下同じです。

第1回B種優先株式1株当たりの第1回B種優先配当金額=第1回B種優先株式1株当たりの払込金額×優先配当率

(2) 新規発行優先株式の取得(引受)の決定について

本投資法人は、株式会社読谷ホテルマネジメントが今後新規発行予定の株式会社読谷ホテルマネジメント第2回B種優先株式(以下「第2回B種優先株式」ということがあります。)及び株式会社読谷ホテルマネジメント第3回B種優先株式(以下「第3回B種優先株式」ということがあります。)を以下のとおり引き受けることを決定いたしました。

銘柄名	引受予定 株式数 (株)	払込予定金額 (注1)	払込予定金額 の総額 (千円)	優先 配当率 (注2) (注3)	払込 予定期日 (注4)
株式会社 読谷ホテルマネジメント 第2回B種優先株式	333	1株につき 500,000円	166,500	年率 6.5%	2018年 10月30日
株式会社 読谷ホテルマネジメント 第3回B種優先株式	334	1株につき 500,000円	167,000	年率 6.5%	2019年 5月30日

(注1)「払込予定金額」は、引受契約に記載された払込金額(手数料等の諸費用を含みません。)に記載しています。当該払込金額は、本日現在における予定であり、引受契約の定めに従い、又は本投資法人及び株式会社読谷ホテルマネジメントの間での合意により、変更されることがあります。以下同じです。

(注2)第2回B種優先株式において、第2回B種優先株式1株当たりの第2回B種優先配当金額は、以下の算式により算出された金額とされており、第2回B種優先配当金の金額を超えて剰余金の配当は行われ(非参加型)ものとされています。なお、ある事業年度において第2回B種優先株主に対して支払う1株当たりの配当金の額が第2回B種優先配当金の額に達しないときは、その不足額は翌事業年度以降に累積するものとされています。以下同じです。

第2回B種優先株式1株当たりの第2回B種優先配当金額=第2回B種優先株式1株当たりの払込金額×優先配当率

(注3)第3回B種優先株式において、第3回B種優先株式1株当たりの第3回B種優先配当金額は、以下の算式により算出された金額とされており、第3回B種優先配当金の金額を超えて剰余金の配当は行われ(非参加型)ものとされています。なお、ある事業年度において第3回B種優先株主に対して支払う1株当たりの配当金の額が第3回B種優先配当金の額に達しないときは、その不足額は翌事業年度以降に累積するものとされています。以下同じです。

第3回B種優先株式1株当たりの第3回B種優先配当金額=第3回B種優先株式1株当たりの払込金額×優先配当率

(注4)「払込予定期日」は、引受契約に記載された払込期日に記載しています。当該払込期日は、本日現在における払込の予定日であり、引受契約の定めに従い、又は本投資法人及び株式会社読谷ホテルマネジメントの間での合意により、変更されることがあります。なお、本投資法人は、当該引受契約を、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等(※)に該当するものとして取り扱います。解約条項等の内容等については、後記「3. 取得予定資産の内容 (8) フォワード・コミットメント等」を履行できない場合における本投資法人の財務への影響をご参照ください。

(※) 先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。以下同じです。

2. 本出資の理由

本投資法人は、これまで、資産取得の場面において、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。)と協働する手法(協働投資ストラクチャー)を活用し、「ANA クラウンプラザ4物件」(注1)や「ザ・ビー4物件」(注2)等の資産を取得し、外部成長を進めてきました。

本投資法人は、星野リゾートグループが沖縄県中頭郡読谷村にて開発を推し進める「(仮称)読谷リゾート北地区開発計画」(以下「本開発計画」といいます。)による開発物件(以下「開発物件」といいます。)について、将来的な取得の機会を創出することを企図して、かかる協働投資ストラクチャーを本開発計画でも導入すべく、星野リゾートグループと協議を重ねてきました。しかしながら、本開発計画においては、開発物件の建設に要する許認可等の手続は完了しているものの、未だ開発物件の着工段階に留まるものであることから、許認可等の手続が遅延すること等により開発が遅延、変更又は中止される可能性があります。また、開発物件からの収益が得られるのは、開発物件の開業後である2019年(予定)以降となる見込みであることから、現時点で本開発計画に直接投資をし、開発物件を本投資法人が直接所有するのは、本投資法人が負担するリスクが大きなものとなるおそれがあると判断しました。そこで、本投資法人は、本投資法人が負担するリスクを低減しつつ、本開発計画への投資を行う方法を模索し、星野リゾートグループと協議の上、星野リゾートグループが組成した開発物件の開発のための特別目的会社である株式会社読谷ホテルマネジメントが発行する優先株式を本投資法人が取得し、それにより、本開発計画に間接的に投資をすることとし、本出資を決定しました。

本出資に当たり、本投資法人は、建物着工前に出資が行われた第1回B種優先株式を買い取るとともに、本開発計画の進捗に応じて、第2回B種優先株式及び第3回B種優先株式に対し追加で出資(以下、第2回B種優先株式及び第3回B種優先株式への追加出資を併せて「本追加出資」といいます。)を約束します。本投資法人は、本開発計画に伴い負担するリスクを低減するため、本追加出資の実行について、本追加出資に係る引受契約において、本開発計画が想定通りに進捗していることを条件とすべく、各種の出資の前提条件を定めることとしています(注3)。

また、本出資に当たり、本投資法人は、株式会社読谷ホテルマネジメントとの間で、同社が行う開発物件の売却等の重要な行為に対して、本投資法人の事前の承諾を要すること等を合意します。本投資

法人は、かかる合意により、開発物件の将来的な取得の機会を確保する蓋然性を高めることができるものと判断しています。

さらに、本出資に対する配当(注4)の受領による収益獲得の機会をも創出することが可能となる点で、本投資法人の成長に寄与するものであると考えています。

(注1)「ANA クラウンプラザ4物件」とは、「ANA クラウンプラザホテル広島」、「ANA クラウンプラザホテル福岡」、「ANA クラウンプラザホテル金沢」及び「ANA クラウンプラザホテル富山」をいいます。

(注2)「ザ・ビー4物件」とは、「ザ・ビー 赤坂」、「ザ・ビー 三軒茶屋」、「ザ・ビー 名古屋」及び「ザ・ビー 神戸」をいいます。

(注3)本日現在、株式会社読谷ホテルマネジメントは、建築基準法に基づく建築確認等、本開発計画に必要な許可を得ており、また、本開発計画に係る元請業者については、信用リスクの低い先を選定していることから、本投資法人は、本開発計画が中止等されるリスクは大きくないものと判断していますが、本開発計画が確実に成功する保証はありません。

(注4)本投資法人は、当該配当を、本開発計画において収益が生じた時点以降に行われるものと見込んでいます。したがって、竣工前に開発物件を売却することにより収益が生じるような例外的な場合を除き、配当が行われるのは、開発物件の開業後になるものと本投資法人は見込んでいます。

3. 取得予定資産の内容

(1) B種優先株式の内容

銘柄名	(i)株式会社読谷ホテルマネジメント第1回B種優先株式 (ii)株式会社読谷ホテルマネジメント第2回B種優先株式 (iii)株式会社読谷ホテルマネジメント第3回B種優先株式
取得予定価格又は払込予定金額	(i) 166,000 千円 (ii) 166,500 千円 (iii) 167,000 千円
優先配当率	(i)、(ii)及び(iii) 年率 6.5%
議決権	(i)、(ii)及び(iii) 全ての事項について、株主総会において議決権を有しません。
優先関係	(i)、(ii)及び(iii) 剰余金の配当及び残余財産の分配に関し、普通株式に優先し、A種優先株式に劣後します。なお、B種優先株式間では優先劣後はなく、同順位です。
譲渡制限	(i)、(ii)及び(iii) 株式を譲渡により取得するには、株主総会の承認を要します。
金銭を対価とする取得請求権	(i)、(ii)及び(iii) 所定の日以降いつでも、法令の定める範囲内において、所定の取得金額(注)の交付と引換えに、その全部又は一部を取得することを請求することができます。
金銭を対価とする取得条項	(i)、(ii)及び(iii) 該当事項はありません。

(注) 上記所定の取得金額は、以下の計算式により計算されるものとされています。

取得金額 = 基本償還価額 (※1) - 控除価額 (※2)

(※1) 基本償還価額 = 1株当たり払込金額 × $(1.065)^{m+(n/365)}$

なお、「m」及び「n」は、2018年1月30日から取得請求権により当該B種優先株式が取得される日(同日を含みます。)までの日数を「m年とn日」と表記した場合の「m」と「n」を指します。

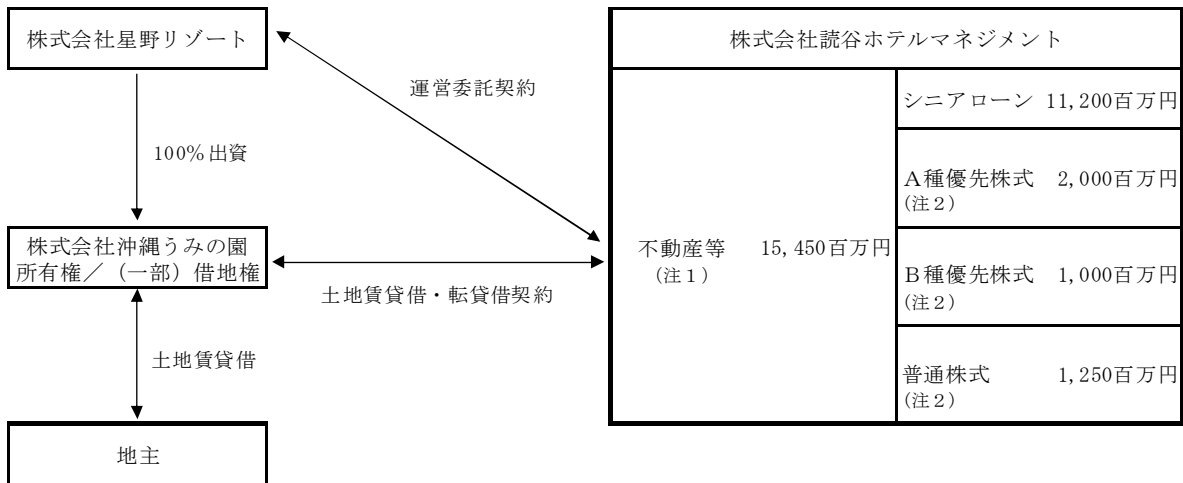
(※2) 控除価額 = 当該B種優先株式に係る決議済優先配当金 × $(1.065)^{x+(y/365)}$

上記において、「x」及び「y」は、当該B種優先株式に係る決議済優先配当金の支払日(同日を含みます。)から取得請求権により当該B種優先株式が取得される日(同日を含みます。)までの日数を「x年とy日」と表記した場合の「x」と「y」を指します。

また、「当該B種優先株式に係る決議済優先配当金」とは、取得請求権により当該B種優先株式が取得される日(同日を含みます。)までの日を配当を支払うべき日としてB種優先株主等に対して支払う旨が決議された優先配当金をいうものとし、複数回に亘って決議された場合は、当該各回の決議に係る優先配当金についてそれぞれ上記計算式により計算された値を合計したものを控除価格とします。

(2) ストラクチャーの概要

本出資に係るストラクチャーは以下の通りです。



- ①株式会社読谷ホテルマネジメントは、シニアローン、第1回A種優先株式、第2回A種優先株式及び第3回A種優先株式（以下、総称して「A種優先株式」ということがあります。）、第1回B種優先株式、第2回B種優先株式及び第3回B種優先株式（以下、総称して「B種優先株式」ということがあります。）並びに株式会社読谷ホテルマネジメント普通株式（以下「普通株式」ということがあります。）に関する払込金等を原資に、開発物件の建設等の開発を行います。
- ②開発物件の敷地については、株式会社星野リゾートの子会社である株式会社沖縄うみの園が所有権又は借地権を有しており、株式会社読谷ホテルマネジメントは、株式会社沖縄うみの園より、当該敷地を賃借（転借）（ただし、本開発計画における開発期間中は使用借（転借））して、かかる開発を実施するとともに、開発物件の竣工後、開発物件をホテルとして運営します。なお、株式会社読谷ホテルマネジメントは、かかるホテルの運営業務を株式会社星野リゾートに対して委託します。
- ③本投資法人は、第1回B種優先株式を取得し、また、今後新規発行される第2回B種優先株式及び第3回B種優先株式の引受を行うことにより、株式会社読谷ホテルマネジメントに対して出資を行います。
- ④株式会社読谷ホテルマネジメント及び普通株式の全株主（以下、総称して「普通株主」ということがあります。）及び本投資法人を含む第1回B種優先株式の全株主（以下、総称して「B種優先株主」ということがあります。）の間で株主間契約が締結されます。なお、当該株主間契約の概要は、以下のとおりです。

(タグ・アロング)

普通株主が普通株式を第三者に譲渡しようとする場合、本投資法人は、20日以内に、タグ・アロングを希望する旨を記載した書面をもって普通株主に通知することにより、本投資法人の有するB種優先株式の全部又は一部を所定の価格にて譲り受けさせることを請求することができる。

(プット・オプション)

本投資法人は、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含む。以下同じ。）第67条の15第1項に基づき、投資法人の配当等の額（租税特別措置法第67条の15における意味を有する。以下同じ。）を所得の金額の計算上損金の額に算入するための要件を満たさなくなることを防ぐために必要不可欠であると合理的に認められる場合には、当該要件を満たすことを目的として必要な範囲において、普通株主又は他のB種優先株主である星野リゾート旅館・ホテル運営サポート2号投資事業有限責任組合に対し、自己の保有するB種優先株式の全部又は一部を所定の価格により買い取ることを請求することができる。

(注1) 不動産等には、建物、借地権及び転借地権等が含まれています。

(注2) 第1回A種優先株式の株数 1,334 株、第1回B種優先株式の株数 666 株及び第1回普通株式の株数 8,320 株のうち、本投資法人は第1回B種優先株式の株数 332 株(第1回B種優先株式割合約 49.85%)を取得する予定です。また、株式会社読谷ホテルマネジメントは、第2回A種優先株式の株数 1,334 株、第2回B種優先株式の株数 666 株、第2回普通株式の株数 8,340 株、第3回A種優先株式の株数 1,332 株、第3回B種優先株式の株数 668 株及び第3回普通株式の株数 8,320 株を今後新規発行することを決定しており、本投資法人は、このうち第2回B種優先株式の株数 333 株(第2回B種優先株式割合 50%)及び第3回B種優先株式の株数 334 株(第3回B種優先株式割合 50%)を引き受ける予定です。

(注3) 上記ストラクチャーは主要な契約関係等を示したものであり、全ての契約関係を網羅的に示したものではありません。

(3) 本出資先の法人の概要

商号	株式会社読谷ホテルマネジメント	
本店所在地	沖縄県中頭郡読谷村字儀間 310 番地 1	
代表者の役職・氏名	代表取締役 瀬尾光教	
資本金	1,000 万円	
設立年月日	2017 年 8 月 25 日	
主な事業内容	リゾート開発・運営事業等	
本投資法人又は本資産運用会社との関係	資本関係	本投資法人は、本出資先の第1回B種優先株式の約 49.85%相当を取得します。また、本投資法人は、第2回B種優先株式の 50%相当及び第3回B種優先株式の 50%相当を引き受ける予定です。 以上を除き、本投資法人・本資産運用会社との間には、記載すべき資本関係はありません。
	人的関係	本投資法人・本資産運用会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
	取引関係	本投資法人・本資産運用会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
	関連当事者	本出資先は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者ではありません。

(4) 開発物件の概要

(仮称) 読谷リゾート北地区開発計画		分類	星野リゾート グループ運営(予定)		
		用途	ホテル・付属商業施設		
所在地	沖縄県中頭郡読谷村字儀間片江原 406 番 1 他 211 筆				
交通	那覇空港より約 36km				
土地	地番	沖縄県中頭郡読谷村 字儀間片江原 406 番 1 他	建物	竣工予定 年月	2019 年(予定)
	建蔽率	60%		構造/階数	鉄筋コンクリート造/木造/鉄筋 コンクリート・鉄骨造他(予 定)/地上 2 階・地下 1 階
	容積率	200%		延床面積	14,810.73 ㎡(予定)
	敷地面積	109,276.87 ㎡		室数	100 室
	所有形態	借地権及び 転借地権(開発期間 中は転使用借権)		棟数	53 棟
				設計者	有限会社東環境・建築研究所
		施工者	佐藤工業株式会社		
		所有形態	所有権		

(5) 取得先の概要

組合の名称	星野リゾート旅館・ホテル運営サポート 2号投資事業有限責任組合	
組合の主たる事務所	東京都千代田区大手町一丁目9番6号	
無限責任組合員の概要	名称	株式会社H&D パートナーズ
	所在地	東京都千代田区大手町一丁目9番6号
	代表者の 役職・氏名	代表取締役 十川 隆 代表取締役 奥 直子
	事業内容	投資事業有限責任組合契約に関する法律に基づく投資事業有限責任組合への出資および投資事業有限責任組合の組成・運営に関する業務等
	資本金	1,000万円
有限責任組合員	星野リゾートグループ、株式会社日本政策投資銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、その他金融機関	
規模	総額 141.4 億円	
ファンド組成日	2017年7月31日	
存続期間	10年間	

(6) 取得者等の状況

以下の表においては、①名称、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等を記載しています。

物件名	前所有者
	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
株式会社読谷ホテルマネジメント第1回B種優先株式	①星野リゾート旅館・ホテル運営サポート2号投資事業有限責任組合 ②本資産運用会社の親会社の関連会社である株式会社H&D パートナーズが無限責任組合員を務める投資事業有限責任組合 ③開発を目的として引受
	1株につき 500,000円
	2018年1月

(7) 媒介の概要

該当事項はありません。

(8) フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

本追加出資に係る引受契約は、フォワード・コミットメント等に該当するものとして本投資法人は取り扱います。当該引受契約について、各当事者は、当該引受契約の義務の違反に起因又は関連して、他の当事者に生じた損害等を補償するものとされていますが、違約金の定めはありません。本投資法人は、本追加出資に当たり、手元資金を充当することを予定しており、本日現在、本追加出資の金額（合計 333,500 千円）以上の金銭を預金として確保しているものであることから、資金調達が完了できず、フォワード・コミットメント等を履行できない場面が生じる可能性は極めて低いものと考えています。

(9) 利害関係人等及びスポンサー関係者との取引

第1回B種優先株式の取得先は本資産運用会社の親会社の関係会社である株式会社H&D パートナーズが無限責任組合員を務める投資事業有限責任組合であり、投信法第201条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）第

123条に規定する利害関係人等には該当しませんが、本資産運用会社の社内規程である「利害関係人等取引規程」上の利害関係人等に該当することから、本資産運用会社は、これらの者との間で取得予定資産の取得の取引を行うに当たり、社内規程に定める承認手続きを経ており、また、本資産運用会社は「利害関係人等取引規程」に基づき、2018年3月16日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

4. 決済方法及び取得の日程

(1) 決済方法

自己資金により取得する予定です。

(2) 取得の日程

取得予定資産の取得及び引受に係るスケジュールは以下のとおりです。

2018年3月16日	取得決定日及び引受合意日
2018年3月30日	第1回B種優先株式の取得日及び代金支払日(予定)
2018年10月30日	第2回B種優先株式の引受日及び代金支払日(予定)
2019年5月30日	第3回B種優先株式の引受日及び代金支払日(予定)

5. 運用状況の見通し

取得予定資産の取得及び引受による影響は軽微であり、本投資法人の2018年4月期(第10期)及び2018年10月期(第11期)の運用状況の予想に修正はありません。

6. B種優先株式の第三者による評価書の概要

本出資に関し、第三者による株式評価レポートを取得しています。レポートの概要は以下のとおりです。

(第1回B種優先株式)

評価会社：株式会社ブルータス・コンサルティング

評価額(注)：588,780円/株(発行価格：500,000円/株)

(第2回B種優先株式)

評価会社：株式会社ブルータス・コンサルティング

評価額(注)：571,699円/株(発行予定価格：500,000円/株)

(第3回B種優先株式)

評価会社：株式会社ブルータス・コンサルティング

評価額(注)：558,805円/株(発行予定価格：500,000円/株)

(注)「評価額」は、株式評価レポートに記載された評価額から本投資法人が算出した中間値を記載しています。

7. 開発物件の鑑定評価書等の概要

開発物件は2019年竣工予定であり、開発物件におけるホテル営業開始後に本資産運用会社が取得の検討を開始した段階で鑑定評価書等の取得を予定しているため、本日現在、鑑定評価書等は取得していません。

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/>

<添付資料>
参考資料 地図

< 添付資料 >

参考資料 地図

