

2022年12月15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 経営企画本部 企画管理部長
窪田 健吾
(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、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。）において規約の一部変更に係る議案が承認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背景及び変更理由

本投資法人は、これまで、星野リゾートグループ（注1）と協働し、CSV（Creating Shared Value／共有価値の創造）（注2）の思想に基づき、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。この経験を通じ、本投資法人は、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が旅の質の向上に欠かせないものであり、それら観光産業に資する資産の活用による観光産業の発展は、その地域の経済や過疎化問題、歴史の遺失問題等に寄与するものと考えるとともに、旅そのものを、サステナブルな「自然と人の営みの共生圏を創る」きっかけとして捉えるに至っています。

また、昨今、世界的な潮流として「レスポンシブル・ツーリズム」という考え方が台頭してきています。これは、多くの観光地において観光客の「量」を追い求めた結果としてオーバーツーリズムの問題が生じていた2019年（新型コロナウイルス感染症の感染拡大前）の観光の姿に戻るのではなく、自然環境への配慮や地域社会への貢献等を重視し、それらを尊重する観光客にターゲットを絞る、つまり観光客の「質」を追求することでサステナブルな観光を達成しようという考え方であり、観光地や事業者側が持続可能な観光を目指す従来の「サステナブル・ツーリズム」に加えて、観光客側にも持続可能性を意識していただくことを重視しています（「サステナブル・ツーリズム」については、本書別紙をご参照ください。）。

具体的な事例として、ハワイでは、40年以上も前にレスポンシブル・ツーリズムの源流となる概念が誕生しており、昨今では観光客に対し、環境・生態系の保護等を目的としていくつかの行動を守るよう要請しています（注3）。また、日本では、世界文化遺産・白川郷（岐阜県）において、来訪観光客数のコントロール等による景観・環境保全への取り組みが実施されています。

星野リゾートグループ代表・星野佳路氏も、観光の輪の中に、観光事業者だけでなく、地域コミュニティ、地域環境、訪れる観光客も入れ、それぞれが観光からフェアリターンを感じることができ

る観光の姿である「ステークホルダー・ツーリズム」を提唱し、日本の観光事業者は、アフターコロナに向かう先として 2019 年の観光モデルに回帰するのではなく、ステークホルダー・ツーリズムを構築していくことが、長期的なサステナビリティに繋がるはずであり、日本の観光立国化にとっても非常に重要なことだと主張しています。

本投資法人及びスポンサーである株式会社星野リゾートは、レスポンシブル・ツーリズムやサステナブル・ツーリズムの考えが広がる前から、上記のとおり、自分たちの価値観としてそれらに繋がる取組みを行ってきましたが、それらが時代の潮流になりつつあることを踏まえ、不動産投資事業者兼 観光事業者としての本投資法人が、より柔軟・広範に持続可能な観光への貢献を果たし、本投資法人の持続可能な競争力に繋げていく枠組みについて、今般検討いたしました。

以上の背景を踏まえ、今般、本投資法人は、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、魅力あるニッポンの観光産業と、持続可能な地域社会の両面への貢献を果たし、ポートフォリオの持続可能な成長を企図する「観光立国リート」になることを目指します。また、引き続き星野リゾートグループのノウハウを最大限活用し、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図ります。

かかる企図に基づき、本投資法人は、かかる観光産業に資する資産の投資対象への追加について規約に必要な変更を加えることを本投資主総会に付議する件に関して、本日付で役員会にて決議し、また、本資産運用会社は、本投資主総会において規約の一部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、本日付で決定しました。

なお、地域社会と宿泊施設の関係性に係る本投資法人の考え方については、後記「＜参考＞地域における宿泊施設の役割と循環の考え方（概念図）」の図もご参照ください。

また、本投資法人は、観光産業に資する資産として、棚田や酒蔵、ワイナリー等を想定していますが、本日現在、具体的に投資検討を進めているものはありません。

(注1) 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。

(注2) 米国の経営学者・マイケル・ポーター氏らによって提唱された、経済的価値を創造しながら、社会的ニーズに対応することで社会的価値も創造するアプローチをいいます。

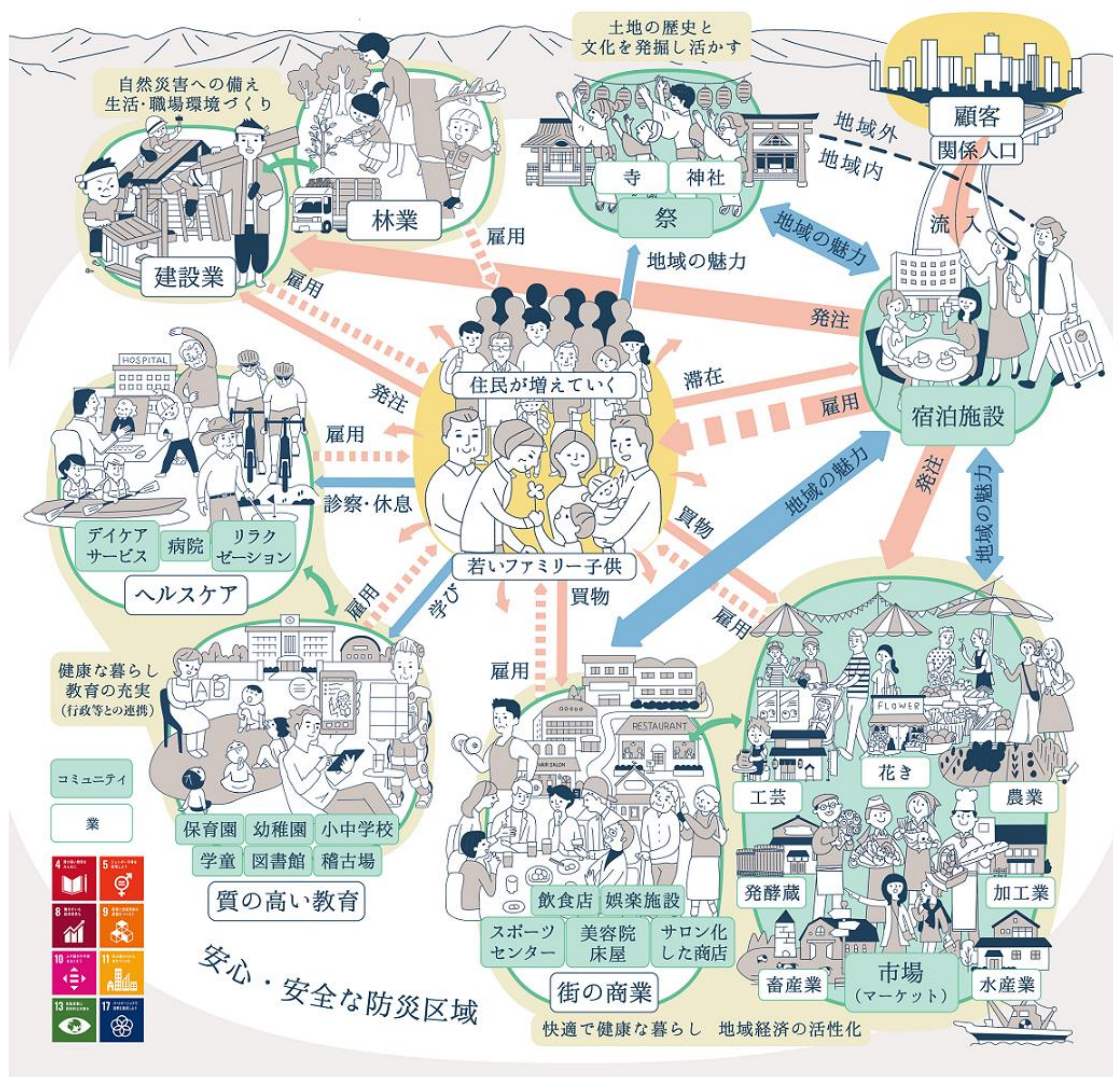
(注3) ハワイのレスポンシブル・ツーリズムの事例については、以下のウェブサイトをご参照ください。

https://www.allhawaii.jp/malahawaii/responsible_tourism/

2. 変更日 (予定)

2023年1月26日

<参考> 地域における宿泊施設の役割と循環の考え方（概念図）



(注) 上図は、地域社会と宿泊施設の関係性に係る本投資法人の考え方を分かりやすく伝える目的で本資産運用会社が作成した概念図であり、すべての地域に妥当するものではありません。

3. 運用ガイドラインの主な変更内容

(1) 基本理念の一部変更

投資対象に観光産業に関連する資産（以下「観光関連資産」といいます。）を追加するとともに、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る旨を定めました。

(2) 基本方針の一部変更

観光関連資産については、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う旨、並びに、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、サステナビリティポリシー等を定め、これらを尊重して資産運用を行う旨を定めました。

(3) ポートフォリオ構築方針の一部変更

観光関連資産については、独立の収益性が見込まれない場合であっても、当該観光関連資産の取得により直接又は間接的に本投資法人のポートフォリオに有益な効果が生じ得ること等を考慮し、収益性の有無のみに拘らず投資の可否を判断することを可能とするため、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り、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判断し、その投資の可否を判断する旨を定めました。

(4) 投資基準の一部変更

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する旨を定めました。

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、ホテル、旅館及び付帯施設と同様の投資基準を準用するものとする旨を定めました。

加えて、観光関連資産に対する投資比率（取得価格ベース）は、3.0%を上限とする旨を定めました。

(5) デュー・ディリジェンス基準の一部変更

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、ホテル、旅館及び付帯施設と同様のデュー・ディリジェンス基準を準用するものとする旨、並びに、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、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るものとする旨を定めました。

なお、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場合であっても、取得の可否については、本投資法人のポートフォリオに与える効果の軽重等を適切に検討し、慎重かつ適正に判断する方針です。

(6) ポートフォリオ運営・管理方針の一部変更

上述のとおり、観光関連資産については、独立の収益性が見込まれない場合であっても、収益性の有無のみに拘らず投資の可否を判断する方針であることから、資本的支出における投資方針として、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す旨を定めました。

4. その他

本件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、関東財務局長に本日付で臨時報告書を提出しています。

以 上

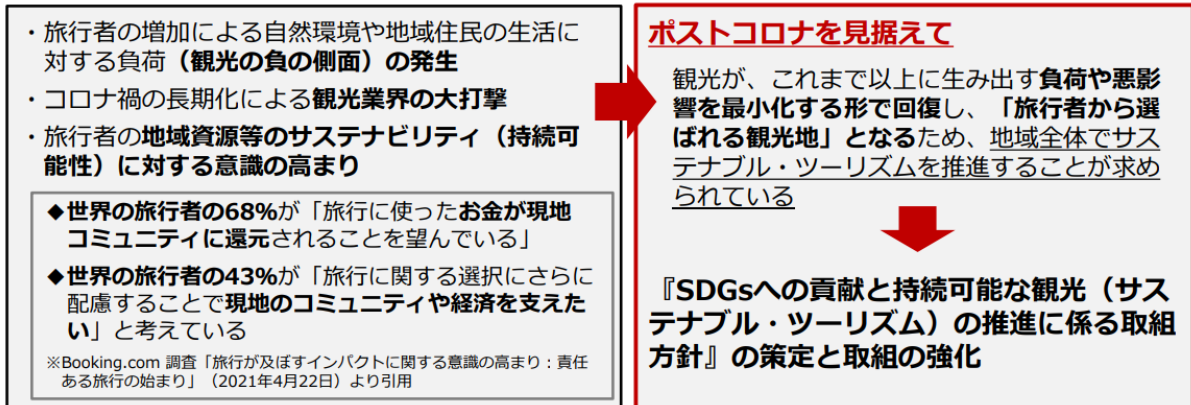
*本投資法人のホームページアドレス：<https://www.hoshinoresorts-reit.com/>

別紙 サステナブル・ツーリズムについて

<資料1>

| | |
|--|---|
| ◆SDGsへの貢献と持続可能な観光（サステナブル・ツーリズム）の推進に向けて、新たにJNTOとしての取組方針を策定し、取組をより一層強化 | |
| SDGs（持続可能な開発目標） | 2015年の国連サミットにおいて採択された、持続可能な世界を実現するための2016年から2030年までの国際目標「持続可能な開発目標（Sustainable Development Goals=SDGs）」 |
| 持続可能な観光（サステナブル・ツーリズム） | UNWTOは「訪問客、産業、環境、受け入れ地域の需要に適合しつつ、現在と未来の環境、社会文化、経済への影響に十分配慮した観光」と定義 |

背景：観光をめぐる環境の変化



(注) 日本政府観光局（JNTO）（<https://www.jnto.go.jp/jpn/index.html>） 2021年6月22日付報道発表資料から抜粋

<資料2>

JNTOが考える持続可能な観光（サステナブル・ツーリズム）

| | | |
|---|---|---|
| <p>地域の「環境」を守る・育む</p> <ul style="list-style-type: none"> ・環境資源を最適な形で観光に活用している事例を情報発信 <p>→自然や生物多様性の保全等に貢献</p> | <p>地域の「文化」を守る・育む</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の有形無形の伝統・文化資産等を魅力ある形で海外に発信 <p>→外国人旅行者による体験等を通じて、伝統・文化の保存・継承に貢献</p> | <p>地域の「経済」を守る・育む</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日本全国各地への外国人旅行者の安定した誘客・滞在の促進 ・地域ならではの体験や特産品等の購入促進 <p>→地域経済の活性化と安定的・長期的な雇用を創出し、住んで良し・訪れて良しの地域づくりに貢献</p> |
|---|---|---|

(注) 日本政府観光局（JNTO）（<https://www.jnto.go.jp/jpn/index.html>） 2021年6月22日付報道発表資料から抜粋