

平成 26 年 4 月 4 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都中央区銀座一丁目 11 番 1 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 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、上場に際し、「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い」、また「星野リゾートグループが有するホテル・旅館業界におけるトップクラスの運営力を最大限活用する」という基本方針の下、収益の安定的な確保を目的としたポートフォリオ構築方針を策定しました。当該構築方針に基づき、星野リゾートグループの基幹ブランドである、「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 ブランドについて、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローを確保できる施設であると考え、これらの物件に重点投資を行うとともに、当該 3 ブランド以外の様々なホテル、旅館及び付帯施設についても投資を検討することとしていました。

本資産運用会社は、本投資法人の上場以降、上記のようなポートフォリオ構築方針に基づき外部成長を目指し、上記 3 ブランド以外のホテル、旅館及び付帯施設については、特に、運営について高い専門性を有するオペレーター（ホテル、旅館及び付帯施設を運営する主体をいいます。以下同じです。）により生産性を向上させながら運営される施設を中心として物件情報の取得に努めてきました。その結果、本投資法人の上場によるホテル・旅館業界及び不動産投資業界における本投資法人の知名度及び信用力の向上並びに本資産運用会社独自の人的ネットワークや積極的な活動等を要因として、スポンサーである株式会社星野リゾート以外の本資産運用会社独自のネットワークを通じて取得した物件情報が増加し、当初の想定以上に多様かつ豊富な物件情報が提供されている状況に至っています。

かかる状況を背景として、本資産運用会社は、スポンサー以外の本資産運用会社独自のネットワークを活用して外部成長のスピードを早めることが、本投資法人の資産規模の拡大及びポートフォリオ分散化の促進に寄与し、収益力及び安定性の向上に資するとの判断に至りました。これに沿って、運用ガイドラインの明確化及び見直しを行った結果、運用ガイドラインを変更するこ

ご注意：本報道発表文は、本投資法人が資産の運用を委託する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却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。

ととなった次第です。

2.変更日

平成 26 年 4 月 4 日

3.運用ガイドラインの主な変更箇所（主な部分のみ抜粋しています。下線は変更箇所です。）

変更後	変更前
<p>(基本方針)</p> <p>第6条 当社は、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。<u>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。</u></p> <p>2. 当社は、<u>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(以下「星野リゾートグループ運営物件」ということがある。)</u>のうち、<u>上記の方針に合致するものに対し、継続的に投資を行う。</u>中でも、「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つのブランドに対する投資を行うことにより、収益の安定性を確保することが可能なポートフォリオの構築を目指す。当社は、星野リゾートグループが有する施設運営に関する高い専門性を最大限活用し、運用資産の競争力を維持しつつ、安定的な運営を目指す。当社は、物件ごとに適切な賃借人又は運営受託者を選定するが、当社が適切と考える場合には、運営分野を主たる事業領域として定めてノウハウ蓄積を行ってきた星野リゾートグループを運用資産の賃借人又は運営受託者に選定することにより、星野リゾートグループが有するホテル・旅館業界におけるトップクラスの運営力を最大限活用することを方針である。</p> <p>3. 当社は、<u>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ホテル、旅館及び付帯施設であれば、星野リゾートグループ以外のオペレーターが運営する物件(以下「外部オペレーター運営物件」という。)</u>についても積極的な投資を行う。<u>外部オペレーター運営物件を取得後、当該物件の運営について、本投資法人の運用資産の特性を深く理解し、当該運用資産に適切なビジネスモデルやノウハウを有する場合など、当該施設の安定的なキャッシュ・フローを維持することが可能と判断した場合には、星野リゾートグループ以外のオペレーターによる運営を継続するか、又は星野リゾートグル</u></p>	<p>(基本方針)</p> <p>第6条 当社は、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。<u>特に、当社は、星野リゾートグループが運営するホテル、旅館及び付帯施設に重点的に投資を行い、</u>中でも、「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つのブランドに対する<u>重点投資を行うことにより、</u>収益の安定性を確保することが可能なポートフォリオの構築を目指す。当社は、星野リゾートグループが有する施設運営に関する高い専門性を最大限活用し、運用資産の競争力を維持しつつ、安定的な運営を目指す。当社は、物件ごとに適切な賃借人又は運営受託者を選定するが、当社が適切と考える場合には、運営分野を主たる事業領域として定めてノウハウ蓄積を行ってきた星野リゾートグループを運用資産の賃借人又は運営受託者に選定することにより、星野リゾートグループが有するホテル・旅館業界におけるトップクラスの運営力を最大限活用することを方針である。</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人が資産の運用を委託する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。

ープ以外のオペレーターを新たに選定することがある。かかる場合には、当社の役職員が有する施設運営ノウハウを活用することで、星野リゾートグループ以外のオペレーターによる安定的かつ効率的な施設運営を目指すとともに、必要に応じて星野リゾートグループとバックアップオペレーター契約を締結し、当該オペレーターの退去リスク等に備えることで、外部オペレーターに関するリスクを低減するように努める。

(投資対象資産)

- 第7条 当社は、観光客の旅のニーズに応えるホテル、旅館及び付帯施設を中心とした安定的な収益基盤を持ったポートフォリオを構築していくことを基本戦略とし、(a)競合他社と異なる差別化されたビジネスモデル、ブランド力等を有しており、運営について高い専門性を有するオペレーターにより運営されているかどうか（ソフトの優位性） (b)立地の優位性や建物の希少性等により施設自体に優位性があるかどうか（ハードの優位性）という2つの観点から、投資対象資産を選定する。
2. 当社は、具体的な投資対象資産の選定にあたり、星野リゾートグループ運営物件及び外部オペレーター運営物件の両方の物件売却情報を積極的に入手した上で、それぞれについて投資対象資産を選別し、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保のため最適と考えられるポートフォリオを柔軟に構築する方針である。
3. 当社は、第1項(a)及び(b)に定める観点から、星野リゾートグループの運営する「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つのブランドに対する継続的な投資を行うことが望ましいとの考えのもと、かかる3つのブランドに継続的に投資することで、収益の安定性の確保を目指すものとする。
4. 当社は、外部オペレーター運営物件であっても、第1項(a)及び(b)に定める観点から適切な物件に投資することで、星野リゾートグループが運営する物件に投資する場合と同様に、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローを確保できるとの考えのもと、星野リゾートとのスポンサーサ

(投資対象資産)

- 第7条 当社は、観光客の旅のニーズに応えるホテル、旅館及び付帯施設を中心とした安定的な収益基盤を持ったポートフォリオを構築していくことを基本戦略とする。
2. 当社は、平成25年6月5日現在、星野リゾートグループの運営する「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つのブランドに対する重点投資を行うことが望ましいとの考えのもと、かかる3つのブランドに重点投資することで、収益の安定性の確保を目指すものとする。
3. 当社は、今後、前項に定める3つのブランド以外の様々なホテル、旅館及び付帯施設についても投資を検討していく予定である。なお、当社は、特に、運営について高い専門性を有するオペレーター（ホテル、旅館及び付帯施設を運営する主体をいう。以下同じ。）により生産性を向上させながら運営される施設については、前項に定める3つのブランドと同様に安定した収益を生み出す素地があるものと考えており、投資を検討する。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人が資産の運用を委託する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却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。

<p><u>ポート契約及び当社独自のネットワークを積極的に活用して、星野リゾートグループ以外のオペレーターが運営するホテル、旅館及び付帯施設の情報を入手し、その結果、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判断した場合には、積極的に投資を行う。</u></p> <p>(資産規模の拡大及びポートフォリオの分散化) 第9条 <u>当社は、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す。</u></p> <p>2. <u>当社は、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、「星のや」、「星野リゾート 界」及び「星野リゾート リゾナーレ」に継続して分散投資を行うと同時に、外部オペレーター運営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を促進することで、収益の安定化を図る。</u></p> <p>(外部成長戦略) 第10条 <u>当社は、安定成長及び外部成長のスピードを重視し、以下の施策により運用資産を取得する方針である。当社は、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を活用し、星野リゾートグループが所有、開発、運営する物件を継続的に取得していく予定である。</u></p> <p><u>更に、当社は、外部成長のスピードを早めるためにも、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外部オペレーター運営物件も取得する方針である。</u></p> <p>(後略)</p>	<p>(ポートフォリオの分散化) 第9条 当社は、星野リゾートグループの<u>一つのブランドに集中的に投資するのではなく、主に「星のや」、「星野リゾート 界」及び「星野リゾート リゾナーレ」を中心に分散して投資することにより、収益の安定化を図る。当社は、当該3ブランドは、規模や価格設定、ターゲット顧客層に違いがあり、分散して投資することによるポートフォリオ効果が期待されると考える。</u></p> <p>2. <u>当社は、前項に定める3ブランド以外のホテル、旅館及び付帯施設についても投資を検討していく予定である。</u></p> <p>(外部成長戦略) 第10条 当社は、安定成長を実現する目的で、<u>上場後も、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を活用し、星野リゾートグループが所有、開発、運営する物件を中心に取得していく予定である。</u></p> <p>(後略)</p>
---	--

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が、変更後の本運用ガイドラインに基づき、本日、本投資法人は国内不動産の取得を決定しております。詳細及び国

ご注意：本報道発表文は、本投資法人が資産の運用を委託する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。

内不動産の取得による業績への影響につきましては、本日付で別途公表の「国内不動産の取得及び貸借に関するお知らせ」及び「平成 26 年 10 月期の運用状況及び分配の予想の修正並びに平成 27 年 4 月期の運用状況及び分配の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

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おります。

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

*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、本投資法人が資産の運用を委託する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。