

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書の訂正届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成29年10月12日

【発行者名】 星野リゾート・リート投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 秋本 憲二

【本店の所在の場所】 東京都中央区京橋三丁目6番18号

【事務連絡者氏名】 株式会社星野リゾート・アセットマネジメント
取締役財務管理本部長兼財務管理部長 隆 哲郎

【電話番号】 03-5159-6338

【届出の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】 星野リゾート・リート投資法人

【届出の対象とした募集内国投資証券の形態及び金額】 形態：投資証券
発行価額の総額：その他の者に対する割当 986,224,212円
(注) 発行価額の総額は、平成29年9月29日(金)現在の株式会社東京証券取引所における
本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

安定操作に関する事項 該当事項はありません。

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

1【有価証券届出書の訂正届出書の提出理由】

平成29年10月11日提出の有価証券届出書の記載事項について、一部確認が不十分であったことにより、本投資法人が締結している「星のや竹富島」に係る停止条件付土地転貸借契約及び「星のや富士」に係る土地転貸借契約の概要の記載の一部並びに「ザ・ビー 名古屋」の土地の敷地面積に係る注記の番号に誤記があったことから、これを訂正するため、本有価証券届出書の訂正届出書を提出するものであります。

2【訂正事項】

第二部 参照情報

第2 参照書類の補完情報

2 投資対象

(2) 新規取得資産及び第5回公募増資取得資産の個別不動産の概要

3【訂正箇所】

訂正箇所は_____ 頁で示してあります。

第二部【参照情報】

第2【参照書類の補完情報】

2 投資対象

(2) 新規取得資産及び第5回公募増資取得資産の個別不動産の概要

< 訂正前 >

(前略)

取得予定資産

星のや竹富島		分類	星野リゾートグループ運営 (星のや)		
		用途	ホテル		
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成29年11月1日		特定資産の種類	不動産	
取得予定価格	4,900,000,000円		鑑定評価額 (価格時点)	5,090,000,000円 (平成29年8月1日)	
所在地(住居表示)	沖縄県八重山郡竹富町字竹富1955番地				
交通	竹富港より約2.1km				
土地	地番	沖縄県八重山郡竹富町字 竹富漢那地1940番他	建物	竣工年月	平成24年3月
	建ぺい率	指定なし		構造/階数	木造かわらぶき平家建
	容積率	指定なし		延床面積	4,150.72㎡
	用途地域	都市計画区域外		設計者	有限会社東環境・建築研究所
	敷地面積	115,053㎡		施工者	前田建設工業株式会社
	所有形態	転借地権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	4,150.72㎡		稼働率	100%	
主要テナント	株式会社 星野リゾート・マネジメント		テナント数	1	
客室数	48		転貸テナント数	0	
特記事項：					
<ul style="list-style-type: none"> ・ 本土地の隣地との境界について、境界立会い及び書面での境界確認がなされていませんが、本書の日付現在、当該隣地所有者との間に紛争等は発生していません。 ・ 本土地について、本投資法人は、本土地の賃借人である売主との間で当該土地上の建物の売買の実行を停止条件とする以下の内容の停止条件付土地転貸借契約書を締結しています。 転借地権設定者：株式会社星野リゾート・マネジメント 転借地権の種類：普通借地権 転貸借期間：停止条件成就の日（本投資法人による建物の取得日）から平成71年3月22日まで。 賃料（月額）：月額1,050,000円。 賃料改定：該当事項はありません。 敷金・保証金：該当事項はありません。 権利金：転借地権設定の対価として、停止条件成就の日において、本投資法人は転借地権設定者に対して金1,391,600,000円を権利金として支払います（本物件の取得予定価格は、かかる権利金を含む金額を記載しています。）。なお、権利金は返還されません。 契約更新：転借地権設定者及び転借人である本投資法人は、転貸借期間満了の6か月前までに、いずれからも書面による解約の申し出がない場合には、従前の契約と同一の条件で更に50年間更新され、その後も同様です。 中途解約：借地権設定者は中途解約することができません。転借人である本投資法人は、借地権設定者に対して12か月前に書面により通知することにより、中途解約することができます。 ・ 本物件には、水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号。その後の改正を含みます。）（以下「水質汚濁防止法」といいます。）に規定される特定施設に該当する厨房施設及び入浴施設が設置されています。 					

(中略)

ザ・ビー 名古屋		分類	星野リゾートグループ以外運営 (都市観光)		
		用途	ホテル		
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成29年11月1日	特定資産の種類	不動産(注1)		
取得予定価格	4,500,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	4,680,000,000円 (平成29年8月1日)		
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中区栄四丁目15番23号				
交通	名古屋市営地下鉄東山線・名城線「栄駅」より約250m、名古屋市営地下鉄名城線「矢場町駅」より約350m				
土地	地番	愛知県名古屋市中区栄四丁目 1518番1	建物	竣工年月	昭和56年4月(注2)
	建ぺい率	80%		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付15階建
	容積率	800%		延床面積	8,058.64㎡
	用途地域	商業地域		設計者	株式会社久米建築事務所
	敷地面積	2,079.87㎡(注2)		施工者	株式会社浅沼組
	所有形態	所有権(共有)(注3)		所有形態	所有権
賃貸可能面積	8,058.64㎡	稼働率	100%		
主要テナント	株式会社イシン・ナゴヤサカエ・ オペレーションズ	テナント数	1		
客室数	219	転貸テナント数	5		
特記事項:					
<ul style="list-style-type: none"> ・本土地上には、本建物のほか、隣接する区分所有建物であるライオンズマンション久屋公園(以下「隣接建物」といいます。)が所在しており、本建物とともに建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。)(以下「区分所有法」といいます。)に定める団地を形成しています。現所有者は、本建物を所有するとともに、本土地を隣接建物の区分所有者と共有(持分割合:1万分の4,840)しています。 ・本土地の隣地との境界について、境界立会い及び書面での境界確認がなされていませんが、本書の日付現在、当該隣地所有者との間に紛争等は発生していません。 ・本建物は昭和56年に改正される以前の耐震基準(いわゆる旧耐震基準)により設計及び施工された建物ですが、耐震改修工事が実施されており、名古屋市長から耐震改修促進法第22条第2項に基づく地震に対する安全性に係る基準に適合している旨の認定を受けています。 					

(注1) 本物件は、本書の日付現在、信託受益権ですが、本投資法人は、取得予定日付で本物件に係る信託受益権を取得し、同日付で本物件に係る不動産管理処分信託契約を解約することにより、本物件を不動産として取得します。

(注2) 前所有者から検査済証の原本を受領していないため、前所有者より受領した株式会社アセツアールアンドディーの意見書に記載の検査済証の交付年月を記載しています。

(注3) 本投資法人が取得する土地は、当該土地の共有持分(持分割合10,000分の4,840)ですが、敷地面積は当該土地全体の面積を記載しています。

(中略)

第5回公募増資取得資産

星のや富士		分類	星野リゾートグループ運営 (星のや)		
		用途	ホテル		
特定資産の概要					
取得年月日	平成29年5月1日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	4,160,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	4,310,000,000円 (平成29年2月1日)		
所在地(住居表示)	山梨県南都留郡富士河口湖町大石1408				
交通	富士急行線「河口湖駅」より約7km				
土地	地番	山梨県南都留郡富士河口湖町大石 字明光山2917番1他	建物	竣工年月	平成27年8月
	建ぺい率	70%		構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建・ 鉄筋コンクリート造合金メッキ 鋼板ぶき平家建・木造合金メッキ 鋼板ぶき平家建
	容積率	200%		延床面積	2,103.55㎡
	用途地域	指定なし		設計者	有限会社東環境・建築研究所
	敷地面積	74,772.03㎡		施工者	清水建設株式会社
	所有形態	転借地権		所有形態	所有権
	賃貸可能面積	2,103.55㎡		稼働率	100%
主要テナント	株式会社星野リゾート	テナント数	1		
客室数	40	転貸テナント数	0		
特記事項：					
<ul style="list-style-type: none"> ・本土地の隣地との境界について、境界立会い及び書面での境界確認がなされていませんが、本書の日付現在、当該隣地所有者との間に紛争等は発生していません。 ・本土地について、本投資法人は、本土地の賃借人との間で以下の内容の土地転貸借契約書を締結しています。 転借地権設定者：株式会社ホライズン・ホテルズ 転借地権の種類：普通借地権 転貸借期間：本投資法人による建物の取得日（平成29年5月1日）から30年間 賃料（月額）：月額1,151,916円。ただし、毎年4月分は1,151,924円。 賃料改定：該当事項はありません。 敷金・保証金：38,016,500円。 権利金：転借地権設定の対価として、本投資法人による建物の取得日（平成29年5月1日）において、本投資法人は転借地権設定者に対して金726百万円を権利金として支払っています（本物件の取得価格は、かかる権利金を含む金額を記載しています。）。なお、権利金は返還されません。 契約更新：転借地権設定者及び転借人である本投資法人は、転貸借期間満了の1年前までに、更新について協議し、更新するか否かについて決定します。転貸借期間が満了する場合において、転借人である本投資法人が更新を請求したときは、従前の契約と同一の条件で更に20年間更新するものとし、その後も同様です。ただし、転借地権設定者が転借人である本投資法人の請求に対して遅滞なく異議を述べたときは、この限りではありません。なお、転借地権設定者は、正当の事由がある場合を除き、かかる異議を述べることができません。 中途解約：借地権設定者は中途解約することができません。転借人である本投資法人は、借地権設定者に対して12か月前に書面により通知することにより、中途解約することができます。 ・本物件は自然公園法（昭和32年法律第161号。その後の改正を含みます。）（以下「自然公園法」といいます。）に定める国立公園内に位置しており、野営場事業を行う場合には、環境大臣の認可が必要です。また、建物の増改築を行う場合等、認可にあたり提出した申請書等の事項を変更する場合には、環境大臣の認可を受ける必要があります。 ・本土地の一部は、土砂災害防止対策推進法に基づく土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域）に位置しています。また、本土地の一部は、山地災害危険地区調査要領（平成18年、林野庁）に基づく崩壊土砂流出危険地区（山腹崩壊又は地すべりによって発生した土砂又は火山噴出物が土石流等となって流出し、災害が発生するおそれのある地区）に位置しています。更に、本土地の一部は、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号。その後の改正を含みます。）に基づく急傾斜地崩壊危険区域（崩壊するおそれのある急傾斜地で、その崩壊により相当数の居住者その他の者に危害が生ずるおそれのあるもの及びこれに隣接する区域）に位置しています。 ・本物件には、水質汚濁防止法に規定される特定施設に該当する厨房施設及び入浴施設が設置されています。 					

(後略)

< 訂正後 >

(前略)

取得予定資産

星のや竹富島		分類	星野リゾートグループ運営 (星のや)		
		用途	ホテル		
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成29年11月1日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	4,900,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	5,090,000,000円 (平成29年8月1日)		
所在地(住居表示)	沖縄県八重山郡竹富町字竹富1955番地				
交通	竹富港より約2.1km				
土地	地番	沖縄県八重山郡竹富町字 竹富漢那地1940番他	建物	竣工年月	平成24年3月
	建ぺい率	指定なし		構造/階数	木造かわらぶき平家建
	容積率	指定なし		延床面積	4,150.72㎡
	用途地域	都市計画区域外		設計者	有限会社東環境・建築研究所
	敷地面積	115,053㎡		施工者	前田建設工業株式会社
	所有形態	転借地権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	4,150.72㎡	稼働率	100%		
主要テナント	株式会社 星野リゾート・マネジメント	テナント数	1		
客室数	48	転貸テナント数	0		
特記事項：					
<ul style="list-style-type: none"> ・ 本土地の隣地との境界について、境界立会い及び書面での境界確認がなされていませんが、本書の日付現在、当該隣地所有者との間に紛争等は発生していません。 ・ 本土地について、本投資法人は、本土地の賃借人である売主との間で当該土地上の建物の売買の実行を停止条件とする以下の内容の停止条件付土地転貸借契約書を締結しています。 転借地権設定者：株式会社星野リゾート・マネジメント 転借地権の種類：普通借地権 転貸借期間：停止条件成就の日（本投資法人による建物の取得日）から平成27年3月22日まで。 賃料（月額）：月額1,050,000円。 賃料改定：該当事項はありません。 敷金・保証金：該当事項はありません。 権利金：転借地権設定の対価として、停止条件成就の日において、本投資法人は転借地権設定者に対して金1,391,600,000円を権利金として支払います（本物件の取得予定価格は、かかる権利金を含む金額を記載しています。）。なお、権利金は返還されません。 契約更新：転借地権設定者及び転借人である本投資法人は、転貸借期間満了の6か月前までに、いずれからも書面による解約の申し出がない場合には、従前の契約と同一の条件で更に50年間更新され、その後も同様です。 中途解約：転借地権設定者は中途解約することができません。転借人である本投資法人は、転借地権設定者に対して12か月前に書面により通知することにより、中途解約することができます。 ・ 本物件には、水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号。その後の改正を含みます。）（以下「水質汚濁防止法」といいます。）に規定される特定施設に該当する厨房施設及び入浴施設が設置されています。 					

(中略)

ザ・ビー 名古屋		分類	星野リゾートグループ以外運営 (都市観光)		
		用途	ホテル		
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成29年11月1日	特定資産の種類	不動産(注1)		
取得予定価格	4,500,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	4,680,000,000円 (平成29年8月1日)		
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中区栄四丁目15番23号				
交通	名古屋市営地下鉄東山線・名城線「栄駅」より約250m、名古屋市営地下鉄名城線「矢場町駅」より約350m				
土地	地番	愛知県名古屋市中区栄四丁目 1518番1	建物	竣工年月	昭和56年4月(注2)
	建ぺい率	80%		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付15階建
	容積率	800%		延床面積	8,058.64㎡
	用途地域	商業地域		設計者	株式会社久米建築事務所
	敷地面積	2,079.87㎡(注3)		施工者	株式会社浅沼組
	所有形態	所有権(共有)(注3)		所有形態	所有権
賃貸可能面積	8,058.64㎡	稼働率	100%		
主要テナント	株式会社イシン・ナゴヤサカエ・ オペレーションズ	テナント数	1		
客室数	219	転貸テナント数	5		
特記事項：					
<ul style="list-style-type: none"> ・本土地上には、本建物のほか、隣接する区分所有建物であるライオンズマンション久屋公園(以下「隣接建物」といいます。)が所在しており、本建物とともに建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。)(以下「区分所有法」といいます。)に定める団地を形成しています。現所有者は、本建物を所有するとともに、本土地を隣接建物の区分所有者と共有(持分割合：1万分の4,840)しています。 ・本土地の隣地との境界について、境界立会い及び書面での境界確認がなされていませんが、本書の日付現在、当該隣地所有者との間に紛争等は発生していません。 ・本建物は昭和56年に改正される以前の耐震基準(いわゆる旧耐震基準)により設計及び施工された建物ですが、耐震改修工事が実施されており、名古屋市長から耐震改修促進法第22条第2項に基づく地震に対する安全性に係る基準に適合している旨の認定を受けています。 					

(注1) 本物件は、本書の日付現在、信託受益権ですが、本投資法人は、取得予定日付で本物件に係る信託受益権を取得し、同日付で本物件に係る不動産管理処分信託契約を解約することにより、本物件を不動産として取得します。

(注2) 前所有者から検査済証の原本を受領していないため、前所有者より受領した株式会社アセツアールアンドディーの意見書に記載の検査済証の交付年月を記載しています。

(注3) 本投資法人が取得する土地は、当該土地の共有持分(持分割合10,000分の4,840)ですが、敷地面積は当該土地全体の面積を記載しています。

(中略)

第5回公募増資取得資産

星のや富士		分類	星野リゾートグループ運営 (星のや)		
		用途	ホテル		
特定資産の概要					
取得年月日	平成29年5月1日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	4,160,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	4,310,000,000円 (平成29年2月1日)		
所在地(住居表示)	山梨県南都留郡富士河口湖町大石1408				
交通	富士急行線「河口湖駅」より約7km				
土地	地番	山梨県南都留郡富士河口湖町大石 字明光山2917番1他	建物	竣工年月	平成27年8月
	建ぺい率	70%		構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建・ 鉄筋コンクリート造合金メッキ 鋼板ぶき平家建・木造合金メッキ 鋼板ぶき平家建
	容積率	200%		延床面積	2,103.55㎡
	用途地域	指定なし		設計者	有限会社東環境・建築研究所
	敷地面積	74,772.03㎡		施工者	清水建設株式会社
	所有形態	転借地権		所有形態	所有権
	賃貸可能面積	2,103.55㎡		稼働率	100%
主要テナント	株式会社星野リゾート	テナント数	1		
客室数	40	転貸テナント数	0		
特記事項：					
<ul style="list-style-type: none"> ・本土地の隣地との境界について、境界立会い及び書面での境界確認がなされていませんが、本書の日付現在、当該隣地所有者との間に紛争等は発生していません。 ・本土地について、本投資法人は、本土地の賃借人との間で以下の内容の土地転貸借契約書を締結しています。 転借地権設定者：株式会社ホライズン・ホテルズ 転借地権の種類：普通借地権 転貸借期間：本投資法人による建物の取得日（平成29年5月1日）から30年間 賃料（月額）：月額1,151,916円。ただし、毎年4月分は1,151,924円。 賃料改定：該当事項はありません。 敷金・保証金：38,016,500円。 権利金：転借地権設定の対価として、本投資法人による建物の取得日（平成29年5月1日）において、本投資法人は転借地権設定者に対して金726百万円を権利金として支払っています（本物件の取得価格は、かかる権利金を含む金額を記載しています。）。なお、権利金は返還されません。 契約更新：転借地権設定者及び転借人である本投資法人は、転貸借期間満了の1年前までに、更新について協議し、更新するか否かについて決定します。転貸借期間が満了する場合において、転借人である本投資法人が更新を請求したときは、従前の契約と同一の条件で更に20年間更新するものとし、その後も同様です。ただし、転借地権設定者が転借人である本投資法人の請求に対して遅滞なく異議を述べたときは、この限りではありません。なお、転借地権設定者は、正当の事由がある場合を除き、かかる異議を述べることができません。 中途解約：転借地権設定者は中途解約することができません。転借人である本投資法人は、転借地権設定者に対して12か月前に書面により通知することにより、中途解約することができます。 ・本物件は自然公園法（昭和32年法律第161号。その後の改正を含みます。）（以下「自然公園法」といいます。）に定める国立公園内に位置しており、野営場事業を行う場合には、環境大臣の認可が必要です。また、建物の増改築を行う場合等、認可にあたり提出した申請書等の事項を変更する場合には、環境大臣の認可を受ける必要があります。 ・本土地の一部は、土砂災害防止対策推進法に基づく土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域）に位置しています。また、本土地の一部は、山地災害危険地区調査要領（平成18年、林野庁）に基づく崩壊土砂流出危険地区（山腹崩壊又は地すべりによって発生した土砂又は火山噴出物が土石流等となって流出し、災害が発生するおそれのある地区）に位置しています。更に、本土地の一部は、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号。その後の改正を含みます。）に基づく急傾斜地崩壊危険区域（崩壊するおそれのある急傾斜地で、その崩壊により相当数の居住者その他の者に危害が生ずるおそれのあるもの及びこれに隣接する区域）に位置しています。 ・本物件には、水質汚濁防止法に規定される特定施設に該当する厨房施設及び入浴施設が設置されています。 					

(後略)