

【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25年6月26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】 東京都中央区八丁堀二丁目14番4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
取締役財務管理部長 隆 哲郎

【電話番号】 03-6672-7981

【届出の対象とした募集（売出）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（売出）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：一般募集 9,120,000,000円
売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し
475,000,000円

（注1）発行価額の総額は、有価証券届出書の訂正届出書提出時における見込額です。

ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。

（注2）売出価額の総額は、有価証券届出書の訂正届出書提出時における見込額です。

【縦覧に供する場所】 該当事項はありません。

1【有価証券届出書の訂正届出書の提出理由】

平成25年6月6日提出の有価証券届出書の記載事項のうち、一般募集における発行価格の決定に先立ち発行価格の仮条件が決定されましたので、これに関連する事項を訂正するため、また、本投資法人の指定する販売先である株式会社星野リゾートの状況等に関する事項を追加するとともに記載事項の一部についても訂正するため、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】

第一部 証券情報

第1 内国投資証券（投資法人債券を除く。）

1 募集内国投資証券

(4) 発行価額の総額

(5) 発行価格

(14) 手取金の使途

(15) その他

② 申込みの方法等

2 売内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）

(4) 売価額の総額

第4 募集又は売出しに関する特別記載事項

第二部 ファンド情報

第1 ファンドの状況

3 投資リスク

(1) リスク要因

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(ホ) インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク

第三部 投資法人の詳細情報

第5 投資法人の経理状況

2 投資法人の現況

(2) 借入れの状況

a. 借入れの予定

b. バンクフォーメーション

c. 返済期限の分散

第四部 その他

3【訂正箇所】

訂正箇所は_____ 罫で示してあります。

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券】

(4)【発行価額の総額】

<訂正前>

9,500,000,000円

(注) 後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、有価証券届出書提出時における見込額です。

<訂正後>

9,120,000,000円

(注) 後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、有価証券届出書の訂正届出書提出時における見込額です。

(5)【発行価格】

<訂正前>

(前略)

(注2) 発行価格の決定に当たり、平成25年6月26日（水）に仮条件を提示する予定です。提示される仮条件は、本投資法人が本書の日付現在において保有し又は取得予定の資産の内容その他本投資法人に係る情報、本投資口の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し決定する予定です。

(後略)

<訂正後>

(前略)

(注2) 発行価格の仮条件は、490,000円以上510,000円以下の価格とします。当該仮条件は、本投資法人が本書の日付現在において保有し又は取得予定の資産の内容その他本投資法人に係る情報、本投資口の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し決定しました。

(後略)

(14)【手取金の使途】

<訂正前>

一般募集における手取金9,500,000,000円については、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限475,000,000円と併せて、後記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ③ 取得予定資産の概要」に記載の本投資法人による新たな特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。なお、当該特定資産を本書において総称して「取得予定資産」といいます。）の取得資金及び借入金の返済に充当する予定です。

(注1) 上記の第三者割当については、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(注2) 上記の手取金は、有価証券届出書提出時における見込額です。

<訂正後>

一般募集における手取金9,120,000,000円については、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限456,000,000円と併せて、後記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ③ 取得予定資産の概要」に記載の本投資法人による新たな特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。なお、当該特定資産を本書において総称して「取得予定資産」といいます。）の取得資金及び借入金の返済に充当する予定です。

(注1) 上記の第三者割当については、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(注2) 上記の手取金は、有価証券届出書の訂正届出書提出時における見込額です。

(15) 【その他】

② 申込みの方法等

<訂正前>

(前略)

(へ) 引受人は、本投資法人の指定する販売先として、本資産運用会社の株主である株式会社星野リゾート（以下「指定先」ということがあります。）に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、1,725口を販売する予定です。

<訂正後>

(前略)

(へ) 引受人は、本投資法人の指定する販売先として、本資産運用会社の株主である株式会社星野リゾート（以下「指定先」ということがあります。）に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、1,725口を販売する予定です。

指定先の状況等につきましては、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 3 販売先の指定について」をご参照下さい。

2 【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

(4) 【売出価額の総額】

<訂正前>

475,000,000円

(注) 売出価額の総額は、有価証券届出書提出時における見込額です。

<訂正後>

475,000,000円

(注) 売出価額の総額は、有価証券届出書の訂正届出書提出時における見込額です。

第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

<訂正前>

2 ロックアップについて

- ① 一般募集に関連して、指定先に、野村証券株式会社に対し、平成25年7月3日（水）から平成26年7月12日（土）までの期間中、野村証券株式会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の売却等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸渡し等を除きます。）を行わない旨を約していただく予定です。

野村証券株式会社は、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有する予定です。

（後略）

<訂正後>

2 ロックアップについて

- ① 一般募集に関連して、指定先は、野村証券株式会社に対し、平成25年7月3日（水）から平成26年7月12日（土）までの期間中、野村証券株式会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の売却等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸渡し等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

野村証券株式会社は、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

（中略）

3 販売先の指定について

① 指定先の状況

a. 指定先の概要	名称	株式会社星野リゾート	
	本店の所在地	長野県北佐久郡軽井沢町大字長倉2148番地	
	代表者の役職及び氏名	代表取締役社長 星野 佳路	
	資本金（平成25年6月26日現在）	1億円	
	事業の内容	リゾート運営業	
	主たる出資者及びその出資比率	やまぼうし投資事業有限責任組合 94.2%	
b. 本投資法人と指定先との間の関係	出資関係	本投資法人が保有している指定先の株式の数（平成25年6月26日現在）	二
		指定先が保有している本投資口の数（平成25年6月26日現在）	300口
	人事関係	本投資法人の執行役員は、指定先の従業員であり、指定先から本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している株式会社星野リゾート・アセットマネジメントに出向しており、本投資法人の執行役員を兼職しています。	
	資金関係	本投資法人は、指定先から借入れをしていません。また、指定先は、本投資法人の借入債務につき、保証及び担保を提供していません。	
	技術又は取引等の関係	指定先は、本投資法人との間で、星のや軽井沢に関し、不動産売買契約及び不動産賃貸借契約（建物の賃貸及び土地の賃借）を締結しています。また、指定先は、本投資法人との間で、スポンサーサポート契約及び商標の使用等に関する覚書を締結しています。	
c. 指定先の選定理由	本投資法人と指定先との関係に鑑み、本投資法人の投資主の利益と指定先の利益を合致させるという観点から、指定先として選定しています。		
d. 販売しようとする本投資口の数	1,725口		
e. 投資口の保有方針	指定先が保有した投資口については、特段の事情がない限り、保有を継続する意向であることを確認しています。		
f. 払込みに要する資金等の状況	本投資法人は、指定先が株式会社八十二銀行からの借入れによる資金で払込みを行う予定であることを確認することで、指定先が上記1,725口の払込みに要する資金を有していると判断しています。		
g. 指定先の実態	本投資法人は、指定先より反社会的勢力等とは一切関係がない旨の説明を受けた上で、新聞等の資料に基づく調査を行っており、これを踏まえ指定先が反社会的勢力等との関係を有していないものと判断しています。なお、指定先が反社会的勢力等とは一切関係ないことを確認している旨の確認書を株式会社東京証券取引所に提出しています。		

② 投資口の譲渡制限

指定先は、一般募集に関連して、ロックアップに関する合意をしています。その内容につきましては、前記「2 ロックアップについて ①」をご参照下さい。

③ 発行条件に関する事項

一般募集における本投資口の一部を指定先に販売するものであり、指定先への販売は一般募集における発行価格にて行われるため、指定先に対して特に有利な条件には該当しません。

④ 一般募集後の主要な投資主の状況

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	総議決権数 に対する所 有議決権数 の割合(%)	一般募集後 の所有投資 口数(口)	一般募集後 の総議決権 数に対する 所有議決権 数の割合 (%)
株式会社星野リゾート	長野県北佐久郡軽井沢町大字長倉2148番地	300	100.0	2,025	10.0
計	二	300	100.0	2,025	10.0

(注1) 所有投資口数及び総議決権数に対する所有議決権数の割合は平成25年6月26日現在の数値を記載しています。

(注2) 一般募集後の所有投資口数及び総議決権数に対する所有議決権数の割合は、平成25年6月26日現在の所有投資口数及び総議決権数に一般募集による増加分を加味し、野村證券株式会社に対する第三者割当に対する申込みが全て行われた場合の数値を記載しています。

⑤ 投資口併合等の予定の有無及び内容

該当事項はありません。

⑥ その他参考になる事項

該当事項はありません。

第二部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

3【投資リスク】

(1) リスク要因

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(ホ) インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク

<訂正前>

本書の日付現在、投資法人の発行する上場投資口は、上場株式等と異なり、金融商品取引法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません（なお、新たに投資法人の発行する投資口を同規制の対象とする金融商品取引法の改正法案が国会に提出されていますが、平成25年5月30日現在では未成立です。）。

<訂正後>

本書の日付現在、投資法人の発行する上場投資口は、上場株式等と異なり、金融商品取引法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません（なお、新たに投資法人の発行する投資口を同規制の対象とする金融商品取引法の改正法案が国会で可決されましたが、平成25年6月26日現在、当該改正は施行されていません。）。

第三部【投資法人の詳細情報】

第5【投資法人の経理状況】

2【投資法人の現況】

(2) 借入れの状況

a. 借入れの予定

<訂正前>

(前略)

区分 (注1)	借入先	変動固定 区分	借入予定 金額 (注2)	返済期限	平均借入 残存期間 (注3)
短期	株式会社三菱東京UFJ銀行、 株式会社日本政策投資銀行及び 株式会社三井住友銀行を アレンジャーとする シンジケートローン	変動	7.2億円 (注4)	借入実行日より1年後の応当日	4.16年
			5億円 (注5)	借入実行日より1年後の応当日	
長期		固定	20億円 (注6)	借入実行日より3年後の応当日	
			26億円 (注5)	借入実行日より5年後の応当日	
			14億円 (注5)	借入実行日より7年後の応当日	

(中略)

(注2) 借入予定金額は、本書の日付現在の予定額です。最終的な借入総額は、本募集による手取金額等を勘案した上、借入実行の時点までに変更されることがあります。

(後略)

<訂正後>

(前略)

区分 (注1)	借入先	変動固定 区分	借入予定 金額 (注2)	返済期限	平均借入 残存期間 (注3)
短期	株式会社三菱東京UFJ銀行、 株式会社日本政策投資銀行及び 株式会社三井住友銀行を アレンジャーとする シンジケートローン	変動	7.2億円 (注4)	借入実行日より1年後の応当日	4.11年
			6億円 (注5)	借入実行日より1年後の応当日	
長期		固定	20億円 (注6)	借入実行日より3年後の応当日	
			26億円 (注5)	借入実行日より5年後の応当日	
			14億円 (注5)	借入実行日より7年後の応当日	

(中略)

(注2) 借入予定金額は、平成25年6月26日現在の予定額です。最終的な借入総額は、本募集による手取金額等を勘案した上、借入実行の時点までに変更されることがあります。

(後略)

b. バンクフォーメーション

<訂正前>

(前略)

金融機関	借入予定金額	比率
株式会社三菱東京UFJ銀行	43.2億円	59.8%
株式会社日本政策投資銀行	15億円	20.8%
株式会社三井住友銀行	14億円	19.4%
合計	72.2億円	100.0%

<訂正後>

(前略)

金融機関	借入予定金額	比率
株式会社三菱東京UFJ銀行	44.2億円	60.4%
株式会社日本政策投資銀行	15億円	20.5%
株式会社三井住友銀行	14億円	19.1%
合計	73.2億円	100.0%

c. 返済期限の分散

<訂正前>

(前略)

返済期限	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超 6年以内	6年超 7年以内	合計
金額	12.2億円	—	20億円	—	26億円	—	14億円	72.2億円
比率	16.9%	—	27.7%	—	36.0%	—	19.4%	100.0%

上記「a. 借入れの予定」記載の借入れの予定実行後の長期負債比率(注1)及び固定金利比率(注2)はともに83.1%となる予定です。

(後略)

<訂正後>

(前略)

返済期限	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超 6年以内	6年超 7年以内	合計
金額	13.2億円	—	20億円	—	26億円	—	14億円	73.2億円
比率	18.0%	—	27.3%	—	35.5%	—	19.1%	100.0%

上記「a. 借入れの予定」記載の借入れの予定実行後の長期負債比率(注1)及び固定金利比率(注2)はともに82.0%となる予定です。

(後略)

第四部【その他】

<訂正前>

(前略)

6. 交付目論見書の表紙以降に以下の内容を掲載します。

(中略)

投資法人の概要

財務方針（デット・ファイナンス）

(中略)

■借入金の長期固定化(予定)

長期負債比率	固定金利比率	平均借入残存期間
83.1%	83.1%	4.16年

(注) 長期負債比率、固定金利比率及び平均借入残存期間の定義については、本文「投資法人の詳細情報 第5 投資法人の経理状況 2 投資法人の現況 (2) 借入れの状況」をご参照下さい。

■バンクフォーメーションと返済期限の分散

・借入れの予定

金融機関	借入予定金額	比率	返済期限	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超 6年以内	6年超 7年以内	合計
				金額	金額	金額	金額	金額	金額		
株式会社三菱東京UFJ銀行	43.2億円	59.8%	金額	12.2億円	-	20億円	-	26億円	-	14億円	72.2億円
株式会社日本政策投資銀行	15億円	20.8%		比率	16.9%	-	27.7%	-	36.0%	-	19.4%
株式会社三井住友銀行	14億円	19.4%									
合計	72.2億円	100.0%									

(注) 上記の表の詳細については、本文「投資法人の詳細情報 第5 投資法人の経理状況 2 投資法人の現況 (2) 借入れの状況」をご参照下さい。

(後略)

<訂正後>

(前略)

6. 交付目論見書の表紙以降に以下の内容を掲載します。

(中略)

投資法人の概要

財務方針（デット・ファイナンス）

(中略)

■借入金の長期固定化(予定)

長期負債比率	固定金利比率	平均借入残存期間
82.0%	82.0%	4.11年

(注) 長期負債比率、固定金利比率及び平均借入残存期間の定義については、本文「投資法人の詳細情報 第5 投資法人の経理状況 2 投資法人の現況 (2) 借入れの状況」をご参照下さい。

■バンクフォーメーションと返済期限の分散

・借入れの予定

金融機関	借入予定金額	比率	返済期限	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超 6年以内	6年超 7年以内	合計
				金額	金額	金額	金額	金額	金額		
株式会社三菱東京UFJ銀行	44.2億円	60.4%	金額	13.2億円	-	20億円	-	26億円	-	14億円	73.2億円
株式会社日本政策投資銀行	15億円	20.5%		比率	18.0%	-	27.3%	-	35.5%	-	19.1%
株式会社三井住友銀行	14億円	19.1%									
合計	73.2億円	100.0%									

(注) 上記の表の詳細については、本文「投資法人の詳細情報 第5 投資法人の経理状況 2 投資法人の現況 (2) 借入れの状況」をご参照下さい。

(後略)