【表紙】

【発行登録追補書類番号】	７－投法人１－２
【提出書類】	発行登録追補書類
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2026年11月18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】	東京都中央区銀座一丁目10番６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 経営企画本部企画管理部長　弘光　梨奈
【電話番号】	03-5159-6338
【発行登録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
【発行登録の対象とした募集内国投資証券の形態】	投資法人債券（短期投資法人債券を除く。）
【今回の募集金額】	第６回無担保投資法人債　10億円
【発行登録書の内容】	
（１）【提出日】	2025年９月19日
（２）【効力発生日】	2025年９月29日
（３）【有効期限】	2027年９月28日
（４）【発行登録番号】	７－投法人１
（５）【発行予定額又は発行残高の上限】	発行予定額　50,000百万円

【これまでの募集実績】

（発行予定額を記載した場合）

番号	提出年月日	募集金額（円）	減額による訂正年月日	減額金額（円）
７－投法人１－１	2026年２月19日	1,300百万円	－	－
実績合計額（円）		1,300百万円 （1,300百万円）	減額総額（円）	なし

（注）実績合計額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額（下段（　）書きは発行価額の総額の合計額）に基づき算出しています。

【残額】（発行予定額－実績合計額－減額総額）　48,700百万円
（48,700百万円）

（注）残額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額（下段（　）書きは発行価額の総額の合計額）に基づき算出しています。

（発行残高の上限を記載した場合）

該当事項はありません。

【残高】（発行残高の上限－実績合計額＋償還総額－減額総額）　－円

【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）

第一部【証券情報】

第１【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

該当事項はありません。

第２【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第３【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

（１）【銘柄】

星野リゾート・リート投資法人第６回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「本投資法人債」といいます。）

（２）【投資法人債券の形態等】

① 社債、株式等の振替に関する法律の規定の適用

本投資法人債は、その全部について社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「社債等振替法」といいます。）第115条で準用する同法第66条第２号の定めに従い社債等振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた投資法人債であり、社債等振替法第115条で準用する同法第67条第１項の定めに従い投資法人債券を発行することができません。ただし、社債等振替法第115条で準用する同法第67条第２項に規定される場合には、本投資法人債の投資法人債権者（以下「本投資法人債権者」といいます。）は星野リゾート・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）に投資法人債券を発行することを請求できます。この場合、投資法人債券の発行に要する費用は本投資法人の負担とします。かかる請求により発行する投資法人債券の形式は、無記名式利札付に限り、本投資法人債権者は当該投資法人債券を記名式とすることを請求することはできないものとし、その分割又は併合は行いません。

② 信用格付業者から提供され、もしくは閲覧に供された信用格付

本投資法人債について、本投資法人は株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）からＡ＋の信用格付を2026年11月18日付で取得しています。

JCRの信用格付は、格付対象となる債務について約定通り履行される確実性の程度を等級をもって示すものです。

JCRの信用格付は、債務履行の確実性の程度に関してのJCRの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではありません。また、JCRの信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではありません。JCRの信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれません。

JCRの信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動します。また、JCRの信用格付の付与にあたり利用した情報は、JCRが格付対象の発行体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものですが、当該情報には、人為的、機械的又はその他の理由により誤りが存在する可能性があります。

本投資法人債の申込期間中に本投資法人債に関してJCRが公表する情報へのリンク先は、JCRのホームページ（https://www.jcr.co.jp/）の「ニュースリリース」右端「一覧を見る」をクリックして表示される「ニュースリリース」（https://www.jcr.co.jp/release/）に掲載されています。なお、システム障害等何らかの事情により情報を入手することができない可能性があります。その場合の連絡先は以下の通りです。

JCR：電話番号03-3544-7013

（３）【券面総額】

本投資法人債についての投資法人債券は原則として発行しません。

なお、振替投資法人債の総額は金10億円です。

（４）【各投資法人債の金額】

金１億円

（５）【発行価額の総額】

金10億円

（６）【発行価格】

各投資法人債の金額100円につき金100円

（７）【利率】

年2.985パーセント

（８）【利払日及び利息支払の方法】

① 本投資法人債の利息は、払込期日の翌日（この日を含みます。）から別記「（９）償還期限及び償還の方法③」記載の償還期日（この日を含みます。）までこれをつけ、2027年４月30日を第１回の支払期日としてその日までの分を支払い、その後毎年４月及び10月の各末日にその日までの前半か年分を支払います（以下、これらの支払期日を「利払期日」といいます。）。

② 利払期日が銀行休業日にあたるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げます。かかる繰り上げにより、利息の減額は行われません。

③ 半か年に満たない利息を計算するときは、その半か年の日割をもってこれを計算します。

④ 償還期日後は利息をつけません。ただし、本投資法人が、償還期日に本投資法人債の投資法人債要項に従った償還を怠ったときは、当該元本及び償還期日までの経過利息について、償還期日の翌日（この日を含みます。）から、償還が実際に行われる日（この日を含みます。）又は弁済の提供がなされた旨を公告した日（この日を含みます。）より起算して５銀行営業日を経過した日のいずれか早い方の日（この日を含みます。）までの期間につき、別記「（７）利率」に定める利率による遅延損害金を支払います。

（９）【償還期限及び償還の方法】

① 本投資法人債の償還金額は、各投資法人債の金額100円につき金100円とします。

② 本投資法人債の元金は、2031年４月30日にその総額を償還します。

③ 本投資法人債を償還すべき日（以下「償還期日」といいます。）が銀行休業日にあたるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げます。

④ 本投資法人による本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、法令又は別記「（１８）振替機関に関する事項」記載の振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。

（１０）【募集の方法】

一般募集

（１１）【申込証拠金】

各投資法人債の金額100円につき金100円とします。
申込証拠金は、払込期日に払込金に振替充当します。
申込証拠金には利息をつけません。

（１２）【申込期間】

2026年11月18日

（１３）【申込取扱場所】

別記「（１６）引受け等の概要」記載の各引受人の本店及び国内各支店

（１４）【払込期日】

2026年11月25日

（１５）【払込取扱場所】

該当事項はありません。

（１６）【引受け等の概要】

本投資法人債の引受け等の概要は以下のとおりです。

引受人の氏名又は名称	住所	引受金額（百万円）	引受けの条件
野村證券株式会社	東京都中央区 日本橋一丁目 13番１号	1,000	1　引受人は、本投資法人債の全額につき買取引受を行います。 2　本投資法人債の引受手数料は各投資法人債の金額100円につき金40銭とします。
計	－	1,000	－

（１７）【投資法人債管理者又は投資法人債の管理会社】

該当事項はありません。

（１８）【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋兜町７番１号

（１９）【投資法人の登録年月日及び登録番号】

登録年月日：2013年４月10日
登録番号：　関東財務局長　第84号

（２０）【手取金の使途】

本投資法人債の払込金額の総額（1,000百万円）から発行諸費用の概算額（10百万円）を減じた手取概算額（990百万円）は、800百万円を2027年10月29日に返済期日が到来する短期借入金1,800百万円の期限前弁済資金の一部として2026年12月３日までに充当し、残額を既存物件の将来的な改修工事費等の費用及び修繕費等の支払資金の一部として2027年11月30日までに充当する予定です。

（２１）【その他】

１．投資法人債管理者の不設置

本投資法人債には投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）第139条の８ただし書に基づき、投資法人債管理者は設置されておらず、本投資法人債権者は本投資法人債を自ら管理し、又は、債権の実現を保全するために必要な一切の行為を行います。

２．財務代理人、発行代理人及び支払代理人

(1) 本投資法人は、株式会社三井住友銀行を財務代理人として、本投資法人債の事務を委託します。

(2) 別記「（１８）振替機関に関する事項」記載の振替機関が定める業務規程等に基づく、本投資法人債にかかる発行代理人及び支払代理人としての業務は、財務代理人が行います。

(3) 財務代理人は、本投資法人債権者に対していかなる義務又は責任も負わず、また本投資法人債権者との間にいかなる代理関係又は信託関係も有していません。

(4) 財務代理人を変更する場合には、本投資法人は別記「（２１）その他　７．投資法人債権者に通知する場合の公告の方法」に定める方法により本投資法人債権者に対し、通知します。

(5) 本投資法人債権者が財務代理人に請求又は通知等を行う場合には、財務代理人の本店に対してこれを行うものとします。

３．担保・保証の有無

本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また本投資法人債のために特に留保されている資産はありません。

４．財務上の特約

(1) 担保提供制限

本投資法人は、本投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人債発行後、本投資法人が国内で既に発行した、又は国内で今後発行する他の無担保投資法人債（下記第(2)号で定義する担付切換条項が特約されている無担保投資法人債を除きます。）のために、担保を提供する場合（本投資法人の資産に担保権を設定する場合、本投資法人の特定の資産につき担保権設定の予約をする場合又は本投資法人の特定の資産につき特定の債務以外の債務の担保に供しない旨を約する場合をいいます。以下「担保提供」といいます。）には、本投資法人債のために投信法及び担保付社債信託法（明治38年法律第52号、その後の改正を

含みます。以下「担保付社債信託法」といいます。）に基づき、当該資産の上に同順位の担保権を設定します。

(2) その他の特約

本投資法人債には担付切換条項等その他の財務上の特約は付されていません。担付切換条項とは、純資産額維持条項等、本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するため担保提供をする旨の特約、又は本投資法人が自らいつでも担保提供をすることができる旨の特約をいいます。

5．担保権設定の手続き

本投資法人が別記「（２１）その他　４．財務上の特約　（１）担保提供制限」により本投資法人債のために担保権を設定する場合、本投資法人は、直ちに登記その他必要な手続きを完了し、かつ、その旨を担保付社債信託法第41条第４項の規定に準じて公告します。

6．期限の利益喪失に関する特約

(1) 本投資法人は、次の各場合には本投資法人債全額について、何らの手続を要することなく、当然に期限の利益を喪失します。

①本投資法人が別記「（９）償還期限及び償還の方法」の規定に違背し、５銀行営業日を経過してもその履行ができないとき。

②本投資法人が別記「（８）利払日及び利息支払の方法」の規定に違背し、５銀行営業日を経過してもその履行ができないとき。

③本投資法人が別記「（２１）その他　４．財務上の特約　（１）担保提供制限」の規定に違背したとき。

④本投資法人が本投資法人債以外の投資法人債（当該投資法人債の元利金の返済及び附帯費用の支払原資が特定の資産及びその資産から得られる収益に限定され、本投資法人の有する他の資産には一切及ばない旨の特約が有効に契約されている投資法人債を除きます。）について期限の利益を喪失し、又は期限が到来してもその弁済をすることができないとき。

⑤本投資法人が投資法人債を除く借入金債務について期限の利益を喪失したとき、又は本投資法人以外の者の発行する社債、投資法人債もしくはその他の借入金債務に対して本投資法人が行った保証債務について履行義務が発生したにもかかわらず、５銀行営業日を経過してもその履行をすることができないとき。ただし、以下の場合は、この限りではありません。

(a) 当該債務の合計額（外貨建ての場合はその邦貨換算後）が10億円を超えない場合。

(b) 当該債務の元利金の返済及び附帯費用の支払原資が特定の資産及びその資産から得られる収益に限定され、本投資法人の有する他の資産には一切及ばない旨の特約が有効に付されている場合。

⑥本投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始その他適用ある倒産手続開始の申立をし、又は解散（合併の場合を除きます。）の決議を行ったとき。

⑦本投資法人が破産手続、民事再生手続もしくはその他適用ある倒産手続の開始決定、又は特別清算開始の命令を受けたとき。

⑧本投資法人が、投資法人としての登録を取り消されたとき。ただし、合併による場合で、合併後の投資法人が本投資法人債上の債務全額を承継する場合はこの限りではありません。

⑨本投資法人の純資産の額が、投信法上の最低純資産額を下回り、内閣総理大臣から投信法第215条第２項に基づく通告を受けた場合で、当該通告に規定された期間内に治癒を図ることができなかったとき。

(2) 期限の利益を喪失した本投資法人債の元利金は、直ちに支払われるものとします。

(3) 本投資法人債が前記第(1)号に従い期限の利益を喪失した場合には、本投資法人は直ちにその旨を別記「（２１）その他　７．投資法人債権者に通知する場合の公告の方法」の規定に従い公告します。

7．投資法人債権者に通知する場合の公告の方法

(1) 本投資法人債に関し、本投資法人債権者に通知する場合の公告は、法令に別段の定めがあるときを除き、本投資法人規約所定の方法によりこれを行います。ただし、本投資法人規約所定の方法によることができない事故その他のやむを得ない事由が生じた場合は、東京都及び大阪市で発行される各１種以上の新聞紙に掲載することによりこれを行います。

(2) 本７．に基づく公告の費用は本投資法人の負担とします。

8．投資法人債要項の変更

(1) 本投資法人債の投資法人債要項に定められた事項（ただし、別記「（２１）その他　２．財務代理人、発行代理人及び支払代理人(１)及び(２)」、別記「（２１）その他　11. 一般事務受託者」ないし別記「（２１）その他　13. 資産保管会社」を除きます。）の変更は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資法人債権者集会の決議を要するものとし、さらに当該決議にかかる裁判所の認可を必要とします。

(2) 裁判所の認可を受けた（ただし、法令に別段の定めがある場合を除きます。）前記第(1)号の投資法人債権者集会の決議は、本投資法人債の投資法人債要項と一体をなすものとします。

9．投資法人債権者集会に関する事項

(1) 本投資法人債及び本投資法人債と同一の種類（投信法第139条の７で準用する会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第681条第１号に定める種類をいいます。）の投資法人債（以下「本種類の投資法人債」と総称します。）の投資法人債権者集会は、本投資法人がこれを招集するものとし、投資法人債権者集会の日の３週間前までに本種類の投資法人債の投資法人債権者集会を招集する旨及び投信法第139条の10第２項で準用する会社法第719条各号所定の事項を公告します。

(2) 本種類の投資法人債の投資法人債権者集会は東京都においてこれを行います。

(3) 本種類の投資法人債総額（償還済みの額を除きます。また、本投資法人が有する本種類の投資法人債の金額の合計額はこれに算入しません。）の10分の１以上にあたる本種類の投資法人債を有する投資法人債権者は、法令に定める手続を経たうえ、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を本投資法人に提出して、本種類の投資法人債の投資法人債権者集会の招集を請求することができます。

10. 投資法人債要項の公示

本投資法人は、その本店に本投資法人債の投資法人債要項の写しを備え置き、その営業時間中、一般の閲覧に供します。

11. 一般事務受託者

(1) 本投資法人債に関する事務を除く一般事務受託者（投信法第117条第２号ないし第６号関係）

三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
株式会社三井住友銀行
株式会社みずほ銀行

(2) 本投資法人債に関する一般事務受託者

①本投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務（投信法第117条第１号関係）

野村證券株式会社

②別記「（２１）その他　２．財務代理人、発行代理人及び支払代理人(１)及び(２)」に定める財務代理人、発行代理人及び支払代理人に委託する発行及び期中事務（投信法第117条第３号及び第６号関係）

株式会社三井住友銀行

なお、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。）第169条第２項第４号に規定する投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務は、社債等振替法及び別記「（１８）振替機関に関する事項」記載の振替機関が定める業務規程等の規定に従って支払代理人及び口座管理機関を経由して処理されます。

③本投資法人債の投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務（投信法第117条第２号関係）

株式会社三井住友銀行

12. 資産運用会社

株式会社星野リゾート・アセットマネジメント

13. 資産保管会社

三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

14. 元利金の支払

本投資法人債にかかる元利金は、社債等振替法及び別記「（１８）振替機関に関する事項」に定める振替機関の業務規程その他の規則に従って支払われます。

第二部【参照情報】

第１【参照書類】

金融商品取引法第27条において準用する同法第５条第１項第２号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

１【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間　第26期（自　2025年11月１日　至　2026年４月30日）2026年７月24日に関東財務局長に提出

２【臨時報告書】

１の有価証券報告書提出後、本発行登録追補書類提出日（2026年11月18日）までに、金融商品取引法第24条の５第４項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第１項及び同条第２項第２号に基づき、臨時報告書を2026年10月30日に関東財務局長に提出

第２【参照書類の補完情報】

参照書類である2026年７月24日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に記載された「投資リスク」について、参照有価証券報告書提出日以後本発行登録追補書類提出日（2026年11月18日）までの間に生じた変更その他の事由はありません。

また、参照有価証券報告書に関し、参照有価証券報告書提出日以後本発行登録追補書類提出日までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本発行登録追補書類提出日現在、その判断に変更はありません。なお、以下における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本発行登録追補書類提出日現在において判断したものです。

１　「グランドプリンスホテル大阪ベイ」の運営体制の一本化

本投資法人の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は、2026年10月16日、本投資法人の保有物件である「グランドプリンスホテル大阪ベイ」（以下本１において「本物件」といいます。）について、①本物件内で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。）が運営する「リゾナーレ大阪」の運営を2026年11月23日をもって終了し、同年12月１日を目途に本物件全体を株式会社西武・プリンスホテルズワールドワイドによる一括運営体制に移行すること、及び②本物件の借地部分に所在するチャペル棟「ル サロン ブラン」（以下本１において「本借地上建物等」といいます。）を、大阪市との間の事業用定期借地権設定契約の期間満了（2027年３月31日）に伴い除却し、借地を返還することを決定しました。なお、本物件の賃借人である株式会社ホライズン・ホテルズとの間の賃貸借契約は継続し、その主要な条件に変更はありません。

上記①に伴い、本投資法人は、株式会社ホライズン・ホテルズから、「リゾナーレ大阪」の開業にあたり本投資法人が実施した改装工事の投資未回収額に相当する承諾料260百万円を受領し、2027年４月期に営業収益として計上する予定です。

また、上記②に伴い、本投資法人は、本借地上建物等に係る固定資産除却損、借地権に係る借地権償却及び本借地上建物等に係る解体・撤去等費用に係る資産除去債務の計上に伴う費用の合計612百万円を、2026年10月期に特別損失として計上する予定です。このうち借地権償却及び解体・撤去等費用（合計501百万円）は、税務上は2027年４月期の損金となる見込みであることから、2026年10月期において税務上の所得が会計上の利益を上回る税会不一致が生じます。本投資法人は、法人税等の課税の発生を抑えることを目的として、2026年10月期において一時差異等調整引当額501百万円（１口当たり856円）の利益超過分配を行うとともに、圧縮積立金361百万円（全額）を取り崩す予定であり、2027年４月期において当該一時差異等調整引当額の戻し入れを行う見込みです。なお、上記の各金額は本発行登録追補書類提出日現在の見込みであり、監査法人及び税務専門家との協議等により変動する可能性があります。

２　資産の譲渡

参照有価証券報告書の「決算後に生じた重要な事実」の（参考情報）に記載のとおり、本投資法人は、2026年４月16日付で「ソルヴィータホテル那覇」の譲渡（譲渡価格4,650百万円、譲渡先：サムティ株式会社）を決定していましたが、2026年11月４日付で当該譲渡を完了しました。当該譲渡により、2027年４月期に766百万円の譲渡益を計上する見込みです。

第３【参照書類を縦覧に供している場所】

星野リゾート・リート投資法人　本店
（東京都中央区銀座一丁目10番６号）
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）