

平成 27 年 1 月 9 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
 東京都渋谷区恵比寿四丁目 1 番 18 号  
 恵比寿ネオナート  
 ジャパン・ホテル・リート投資法人  
 代表者名 執行役員 伊佐 幸夫  
 (コード番号：8985)

資産運用会社名  
 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社  
 代表者名 代表取締役社長 古川 尚志  
 問合せ先 取締役経営企画室長 有働 和幸  
 TEL：03-6422-0530

資産の取得及び貸借に関するお知らせ  
 (ザ・ビー5 ホテル及びホテル フランクス)

ジャパン・ホテル・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ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日、下記のとおり資産(以下「取得予定資産」といいます。)の取得及び貸借を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得予定資産の概要 (ザ・ビー5 ホテル(注1)及びホテル フランクス)

取得予定資産の名称	タイプ区分	賃料形態	取得予定価格 (注2)	取得予定日 (注3)	不動産 担保の 有無
ザ・ビー 赤坂見附	リミテッド サービス ホテル	固定賃料 及び 変動賃料	6,250,000 千円	平成 27 年 1 月 30 日	無担保
ザ・ビー 池袋			6,520,000 千円		
ザ・ビー お茶の水			2,320,000 千円		
ザ・ビー 八王子			2,610,000 千円		
ザ・ビー 博多			2,300,000 千円		
ホテル フランクス	フルサービス ホテル	固定賃料	3,105,460 千円	平成 27 年 3 月 31 日	無担保
合計			23,105,460 千円		

(注1) ザ・ビー5ホテルとは、ザ・ビー 赤坂見附、ザ・ビー 池袋、ザ・ビー お茶の水、ザ・ビー 八王子及びザ・ビー 博多の5ホテルを指します。

(注2) 取得予定価格は、取得予定資産の取得に係る売買契約に記載される予定の売買価格に基づき記載しています。取得予定価格には取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税等は含まれておりません。

(注3) 取得予定資産を取得予定日に取得するために、取得先との間で不動産信託受益権の譲渡に係る契約(以下「本信託受益権譲渡契約」といいます。)を締結しています。本信託受益権譲渡契約の詳細については、後記「9. フォワード・コミットメント等に関する事項」をご参照下さい。

(注4) 取得先については、後記「5. 取得先の概要」をご参照下さい。

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(注5) 取得資金のうち借入金については、本日付「資金の借入れ（新規）及び借入金の期限前弁済に関するお知らせ」、新投資口発行については、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照下さい。

## 2. 取得及び貸借の理由

本投資法人は、「安定性とアップサイド・ポテンシャルの両立」を実現するホテル・アセットへの魅力的な投資機会の提供を目指しています。取得予定資産は、以下の理由からその方向性に合致していると考え、本件取得を決定しました。

### (1) 東京を中心とした成長が期待できるマーケットでの取得

今回の取得予定資産は、従来と同様、「戦略的投資対象地域」である都心を中心とする東京都の4物件、千葉市の幕張地区、福岡市の博多駅地区各1物件の計6物件です。いずれのホテルも安定したビジネス需要に加え、インバウンド旅行者を含む国内外のレジャー需要が増加するマーケットであり、駅至近の利便性の高い立地の面で競争力を有するホテルです。

### (2) 安定性とアップサイド・ポテンシャルの両立

今回の取得では、前述の通り、国内外のレジャー需要を取り込みアップサイド・ポテンシャルを追求すると同時に、従前の賃料スキームを取得と同時に変更することにより安定性の確保を図る予定です。

「ザ・ビー」の5物件については、現在の変動賃料のみの賃貸借契約を変更し、固定賃料と変動賃料を組み合わせたリース形式とすることで、アップサイド・ポテンシャルを追求しつつ、安定性の確保を目指します。また、「ホテル フランクス」については、賃料減額請求権を排除した定期借家契約を締結することにより、安定性の源泉とする予定です。

なお、本投資法人は、信用力及びホテル運営能力を総合的に評価のうえ、ホテル賃借人の選定を行うことをテナントの選定基準としており、取得予定資産の賃借人に関しては、本投資法人の定めるテナントの選定基準に適合していると判断しています。

## 3. 取得予定資産の特色

### (1) 取得予定資産の特色

#### ① ザ・ビー 赤坂見附

- ・東京山手線内の東京メトロ「赤坂見附駅」（丸ノ内線、銀座線）から徒歩1分の距離に所在し、東京、新宿、渋谷、六本木等主要拠点への交通利便性の高い好立地
- ・122室からなっており、メインのスーパーリアシングルルームは、シンプルかつモダンなインテリアに加え周辺競合ホテルの中でもトップクラスの広さから高い客室競争力を有する
- ・赤坂エリアは、官公庁エリアに加え、IT企業が多い渋谷地区や外資系企業の多い六本木地区へのアクセスも良いため、欧米系外国人も多いエリア。今後予定されている再開発計画等も含めて、更に注目度が高まることも期待

#### ② ザ・ビー 池袋

- ・東京北西部の玄関口であり、都内有数のターミナルであるJR「池袋駅」から徒歩3分の至近距離に位置し、都内主要ターミナルへのアクセス利便性が高い立地
- ・175室中151室が2名以上の利用が可能な客室であり、国内外レジャー需要の増加に柔軟な対応が可能。また狭いバスタブにかえて、シャワーブースを設置したことにより、若年層国内客及びインバウンド客から機能面の評価が高まった
- ・池袋エリアは、数多くの上場企業本社の集積に加え、インバウンド客からも人気を博する都内有数の商業地区であり、また都内でも有数のインバウンド客の観光拠点

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

③ ザ・ビー お茶の水

- ・東京メトロ丸ノ内線「淡路町駅」から徒歩1分の至近にあり、また徒歩圏内に4線4駅を有する非常にアクセス性の優れた立地
- ・72室の小規模なリミテッドサービスホテルで、ロビーにはガラス面を大きく取っているため開放感を感じさせる
- ・神田エリアは、多くの上場企業が集積し底堅い宿泊需要が期待。また秋葉原等へのアクセス性の良さから、ビジネス客だけでなく、国内外のレジャー客の宿泊地として高い拠点性

④ ザ・ビー 八王子

- ・西東京最大の拠点都市八王子市の中心部に所在し、京王線「京王八王子駅」の正面にあり徒歩1分かつ、JR「八王子駅」からも徒歩7分の好立地
- ・196室からなる客室のうち、メインのシングル・ツインは競合ホテルの中でも広く、競争力を有している。また、落ち着いた印象の内装は、女性宿泊客が安心して利用できる空間となっている
- ・八王子市は8つの工業団地・工業地区の集積による根強いビジネス需要に加え、東京と富士方面観光の中継拠点としてインバウンド需要が散見され始めており、今後の伸びが期待

⑤ ザ・ビー 博多

- ・JR「博多駅」筑紫口より徒歩4分とアクセスに優れ、また地下鉄、タクシーのいずれでも、福岡空港からの交通利便性の高い立地
- ・175室からなる客室は、全室2名以上の利用が可能で、ビジネス・レジャー両面の需要を取り込める客室構成
- ・JR「博多駅」周辺エリアは、オフィスビルの高い集積に加え、商業集積も見られる周辺環境。福岡市内リミテッドサービスホテルの予約先行傾向の恩恵を享受しているエリア

⑥ ホテル フランクス

- ・JR「海浜幕張駅」から徒歩3分、また東京ディズニーリゾート（TDR）のある「舞浜駅」へも電車で約17分と乗り換えなしでアクセスが可能な好立地。羽田空港・成田空港からはリムジンバスが運行しており交通利便性が高い立地
- ・高い視認性を有し、周辺ホテルの中では高いリゾート性を感じさせる外観に加え、222室からなる客室は明るく開放的な雰囲気が出されている
- ・幕張新都心の大規模オフィスビル集積エリア及び幕張メッセと至近距離であることに加え、羽田・成田空港、TDRへのアクセスの良さから、格安航空会社（LCC）の更なる拡充やTDRの追加投資により、ビジネス・レジャー両面の宿泊需要の高まりが期待可能

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

#### 4. 取得予定資産及び貸借の内容

##### (1) ザ・ビー 赤坂見附

物件番号	36	物件名称	ザ・ビー 赤坂見附		
<b>1. 特定資産の概要</b> (注1)					
特定資産の種類	不動産信託受益権及びホテルに付随する動産				
取得予定年月日	平成27年1月30日				
取得予定価格	6,250,000千円				
鑑定評価額	6,420,000千円 (詳細は、参考資料1をご参照下さい。)				
<b>2. 不動産(若しくは信託不動産)の概要</b> (注2)					
不動産の用途	ホテル/リミテッドサービスホテル				
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
土地	地番	東京都港区赤坂3丁目2114番2、2115番、2118番			
	住居表示	東京都港区赤坂3丁目21-7			
	地積	625.46㎡			
	用途地域等	商業地域、防火地域、駐車場整備地区			
	指定建蔽率	80%			
	指定容積率	500%			
建物	構造/階数	S造/8階建			
	建物用途	ホテル・駐車場			
	建築時期	平成14年11月			
	延床面積	2,867.04㎡			
	設計者	株式会社入江三宅設計事務所(新築、増築)			
	施工者	清水建設株式会社 東京支店(新築)、フジミビルサービス株式会社(増築)			
建築確認機関	港区(新築)、株式会社TSK建築確認安全センター(増築)				
現所有者	受託者:みずほ信託銀行株式会社 受益者:寄席坂特定目的会社				
<b>3. 交通</b> (注3)					
東京メトロ銀座・丸の内線「赤坂見附駅」徒歩約1分					
<b>4. 賃貸借の状況</b>					
テナント総数	2				
賃貸可能面積	2,867.04㎡				
賃貸面積	2,867.04㎡				
契約賃料(年間)	固定賃料	102,000千円			
	変動賃料	株式会社イシン・アカサカ・オペレーションズの賃借部分についてはGOP連動の賃料が発生します。			
敷金・保証金	非開示(注4)				
最近5年間の稼働率の推移(面積ベース)	平成22年1月～平成22年12月	平成23年1月～平成23年12月	平成24年1月～平成24年12月	平成25年1月～平成25年12月	平成26年1月～平成26年12月
	100%	100%	100%	100%	100%
<b>5. ホテル運営の関係会社</b> (注5)					
ホテル賃借人	株式会社イシン・アカサカ・オペレーションズ				
建物等管理業務受託者	ジョーンズ ラング ラサール株式会社				
<b>6. ホテルのホームページアドレス</b> (注6)					
<a href="http://www.theb-hotels.com/the-b-akasaka-mitsuke/jp/">http://www.theb-hotels.com/the-b-akasaka-mitsuke/jp/</a>					
<b>7. 建物状況調査報告書の概要</b>					
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社				
調査時点	平成26年10月9日				
修繕費	緊急	0千円			
	1年以内	0千円			
	今後12年の合計	155,830千円			
地震PML値(注7)	3.2%				
<b>8. 特記事項</b> (注8)					
特に無し					

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

- (注1) 「特定資産の概要」欄の記載について
- ・ 「特定資産の種類」には、特定資産としての不動産等資産の種類を記載しています。
  - ・ 「取得予定価格」には、当該不動産等資産の取得に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（不動産売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。
- (注2) 「不動産（若しくは信託不動産）の概要」欄の記載について
- ・ 「構造／階数」、「建物用途」及び「建築時期」には、不動産登記簿謄本に記載された事項を記載しています。但し、調査の結果、当該記載に誤りがあることが判明している場合には、この限りではありません。
  - ・ 「構造」について、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造を、それぞれ意味します。
  - ・ 「用途地域等」には、都市計画法第8条第1項第1号、第2号及び第5号に掲げる「用途地域」、「特別用途地区」及び「防火地域又は準防火地域」に基づき記載しています。
- (注3) 「交通」欄の記載について
- ・ 現運営受託者が現在開設しているホームページ記載の情報に基づき記載しています。
- (注4) 「敷金・保証金」欄の記載について
- ・ テナント及びホテル賃借人より同意を得られなかったため、非開示としています。
- (注5) 「ホテル運営の関係会社」欄の記載について
- ・ 「ホテル賃借人」欄には、受託者が賃貸する予定先を記載しています。「建物等管理業務受託者」欄には、受託者が業務を委託する予定先を記載しています。
- (注6) 「ホテルのホームページアドレス」欄の記載について
- ・ 現運営受託者が現在開設しているホームページアドレスを記載しています。
- (注7) PMLについて
- ・ PML (Probable Maximum Loss) とは、地震による予想損失率を意味します。PMLについては統一された定義はありませんが、ここでは475年間に一度起こる可能性のある大地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合を使用しています。算出にあたっては個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行ったうえで算出しています。なお、当該PMLは調査会社による詳細評価版 (Phase 2) のPMLを記載しています。
- (注8) 「特記事項」欄の記載について
- ・ 原則として (1) 当該不動産等資産に付着しているテナント以外の第三者の権利及びかかる権利に基づく制限等、 (2) 区分所有建物及び共有土地等において、他の共有者等との間に存する管理規約、協定書及び覚書等に記載された重要な事項、 (3) 当該不動産等資産に関する行政法規における重要な制限等を記載しています。
- (注9) 金額表示は全て千円未満を切り捨てて表示しています。

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

**(2) ザ・ビー 池袋**

物件番号	37	物件名称	ザ・ビー 池袋		
<b>1. 特定資産の概要 (注1)</b>					
特定資産の種類	不動産信託受益権及びホテルに付随する動産				
取得予定年月日	平成27年1月30日				
取得予定価格	6,520,000千円				
鑑定評価額	6,770,000千円 (詳細は、参考資料1をご参照下さい。)				
<b>2. 不動産(若しくは信託不動産)の概要 (注2)</b>					
不動産の用途	ホテル/リミテッドサービスホテル				
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権(注3)			
土地	地番	東京都豊島区東池袋1丁目39番7、39番16、39番17、39番18、39番19、39番22、39番23			
	住居表示	東京都豊島区東池袋1丁目39-4			
	地積	718.71㎡			
	用途地域等	商業地域、防火地域、駐車場整備地区、池袋駅周辺・主要街路沿道エリア地区計画			
	指定建蔽率	80%			
	指定容積率	800%			
建物	構造/階数	SRC・S造/地下2階付10階建(注4)			
	建物用途	ホテル・店舗			
	建築時期	昭和57年6月			
	延床面積	5,650.01㎡(注5)			
	設計者	株式会社久米建築事務所(新築時)、鹿島建設株式会社 一級建築事務所(増築時)			
	施工者	鹿島建設株式会社・木田建業株式会社共同企業体(新築時)、鹿島建設株式会社(増築時)			
	建築確認機関	豊島区			
現所有者	受託者：三菱UFJ信託銀行株式会社 受益者：稲荷坂特定目的会社				
<b>3. 交通 (注6)</b>					
JR山手線ほか「池袋駅」徒歩約3分					
<b>4. 賃貸借の状況</b>					
テナント総数	4				
賃貸可能面積	5,650.01㎡				
賃貸面積	5,650.01㎡				
契約賃料(年間)	固定賃料	163,000千円			
	変動賃料	株式会社イシン・イケブクロ・オペレーションズの賃借部分についてはGOP連動の賃料が発生します。			
敷金・保証金	非開示(注7)				
最近5年間の稼働率の推移(面積ベース)	平成22年1月～平成22年12月	平成23年1月～平成23年12月	平成24年1月～平成24年12月	平成25年1月～平成25年12月	平成26年1月～平成26年12月
	100%	100%	100%	100%	100%
<b>5. ホテル運営の関係会社 (注8)</b>					
ホテル賃借人	株式会社イシン・イケブクロ・オペレーションズ				
建物等管理業務受託者	ジョーンズ ラング ラサール株式会社				
<b>6. ホテルのホームページアドレス (注9)</b>					
<a href="http://www.theb-hotels.com/the-b-ikebukuro/jp/">http://www.theb-hotels.com/the-b-ikebukuro/jp/</a>					
<b>7. 建物状況調査報告書の概要</b>					
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社				
調査時点	平成26年10月9日				
修繕費	緊急	0千円			
	1年以内	0千円			
	今後12年の合計	302,268千円			
地震PML値(注10)	5.3%				
<b>8. 特記事項 (注11)</b>					
特に無し					

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

- (注1) 「特定資産の概要」欄の記載について
- ・ 「特定資産の種類」には、特定資産としての不動産等資産の種類を記載しています。
  - ・ 「取得予定価格」には、当該不動産等資産の取得に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（不動産売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。
- (注2) 「不動産（若しくは信託不動産）の概要」欄の記載について
- ・ 「構造／階数」、「建物用途」及び「建築時期」には、不動産登記簿謄本に記載された事項を記載しています。但し、調査の結果、当該記載に誤りがあることが判明している場合には、この限りではありません。
  - ・ 「構造」について、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造を、それぞれ意味します。
  - ・ 「用途地域等」には、都市計画法第8条第1項第1号、第2号及び第5号に掲げる「用途地域」、「特別用途地区」及び「防火地域又は準防火地域」に基づき記載しています。
- (注3) 「所有形態」欄の記載について
- ・ 「建物」について、権利上は区分所有建物ですが、受託者がその専有部分を全て所有しています。
- (注4) 「構造／階数」欄の記載について
- ・ 別途、附属建物の駐車場（S造・36.23㎡）があります。
- (注5) 「延床面積」欄の記載について
- ・ 延床面積は附属建物36.23㎡（駐車場）を含んでいます。
- (注6) 「交通」欄の記載について
- ・ 現運営受託者が現在開設しているホームページ記載の情報に基づき記載しています。
- (注7) 「敷金・保証金」欄の記載について
- ・ テナント及びホテル賃借人より同意を得られなかったため、非開示としています。
- (注8) 「ホテル運営の関係会社」欄の記載について
- ・ 「ホテル賃借人」欄には、受託者が賃貸する予定先を記載しています。「建物等管理業務受託者」欄には、受託者が業務を委託する予定先を記載しています。
- (注9) 「ホテルのホームページアドレス」欄の記載について
- ・ 現運営受託者が現在開設しているホームページアドレスを記載しています。
- (注10) PMLについて
- ・ PML（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想損失率を意味します。PMLについては統一された定義はありませんが、ここでは475年間に一度起こる可能性のある大地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合を使用しています。算出にあたっては個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行ったうえで算出しています。なお、当該PMLは調査会社による詳細評価版（Phase 2）のPMLを記載しています。
- (注11) 「特記事項」欄の記載について
- ・ 原則として（1）当該不動産等資産に付着しているテナント以外の第三者の権利及びかかる権利に基づく制限等、（2）区分所有建物及び共有土地等において、他の共有者等との間に存する管理規約、協定書及び覚書等に記載された重要な事項、（3）当該不動産等資産に関する行政法規における重要な制限等を記載しています。
- (注12) 金額表示は全て千円未満を切り捨てて表示しています。

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

**(3) ザ・ビー お茶の水**

物件番号	38	物件名称	ザ・ビー お茶の水		
<b>1. 特定資産の概要 (注1)</b>					
特定資産の種類	不動産信託受益権及びホテルに付随する動産				
取得予定年月日	平成27年1月30日				
取得予定価格	2,320,000千円				
鑑定評価額	2,470,000千円 (詳細は、参考資料1をご参照下さい。)				
<b>2. 不動産(若しくは信託不動産)の概要 (注2)</b>					
不動産の用途	ホテル/リミテッドサービスホテル				
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
土地	地番	東京都千代田区神田淡路町1丁目7番5、7番6、7番8			
	住居表示	東京都千代田区神田淡路町1丁目7-5			
	地積	357.47㎡			
	用途地域等	商業地域、防火地域、駐車場整備地区、神田淡路町周辺地区地区計画区域(C地区)			
	指定建蔽率	80%			
	指定容積率	500%			
建物	構造/階数	SRC造/9階建			
	建物用途	ホテル			
	建築時期	平成11年8月			
	延床面積	1,742.23㎡			
	設計者	株式会社陣設計			
	施工者	株式会社白石			
建築確認機関	千代田区建築主事				
現所有者	受託者：三菱UFJ信託銀行株式会社 受益者：天神坂特定目的会社				
<b>3. 交通 (注3)</b>					
都営地下鉄新宿線「小川町駅」徒歩約1分、東京メトロ丸の内線「淡路町駅」徒歩約1分、東京メトロ千代田線「新御茶ノ水駅」徒歩約2分					
<b>4. 賃貸借の状況</b>					
テナント総数	1				
賃貸可能面積	1,742.23㎡				
賃貸面積	1,742.23㎡				
契約賃料(年間)	固定賃料	69,000千円			
	変動賃料	GOP連動			
敷金・保証金	非開示(注4)				
最近5年間の稼働率の推移(面積ベース)	平成22年1月～平成22年12月	平成23年1月～平成23年12月	平成24年1月～平成24年12月	平成25年1月～平成25年12月	平成26年1月～平成26年12月
	100%	100%	100%	100%	100%
<b>5. ホテル運営の関係会社 (注5)</b>					
ホテル賃借人	株式会社イシン・オチャノミズ・オペレーションズ				
建物等管理業務受託者	ジョーンズ ラング ラサール株式会社				
<b>6. ホテルのホームページアドレス (注6)</b>					
<a href="http://www.theb-hotels.com/the-b-ochanomizu/jp/">http://www.theb-hotels.com/the-b-ochanomizu/jp/</a>					
<b>7. 建物状況調査報告書の概要</b>					
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社				
調査時点	平成26年10月9日				
修繕費	緊急	0千円			
	1年以内	0千円			
	今後12年の合計	91,066千円			
地震PML値(注7)	8.0%				
<b>8. 特記事項 (注8)</b>					
特に無し					

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

- (注1)「特定資産の概要」欄の記載について
- ・ 「特定資産の種類」には、特定資産としての不動産等資産の種類を記載しています。
  - ・ 「取得予定価格」には、当該不動産等資産の取得に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（不動産売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。
- (注2)「不動産（若しくは信託不動産）の概要」欄の記載について
- ・ 「構造／階数」、「建物用途」及び「建築時期」には、不動産登記簿謄本に記載された事項を記載しています。但し、調査の結果、当該記載に誤りがあることが判明している場合には、この限りではありません。
  - ・ 「構造」について、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造を、それぞれ意味します。
  - ・ 「用途地域等」には、都市計画法第8条第1項第1号、第2号及び第5号に掲げる「用途地域」、「特別用途地区」及び「防火地域又は準防火地域」に基づき記載しています。
- (注3)「交通」欄の記載について
- ・ 現運営受託者が現在開設しているホームページ記載の情報に基づき記載しています。
- (注4)「敷金・保証金」欄の記載について
- ・ テナント及びホテル賃借人より同意を得られなかったため、非開示としています。
- (注5)「ホテル運営の関係会社」欄の記載について
- ・ 「ホテル賃借人」欄には、受託者が賃貸する予定先を記載しています。「建物等管理業務受託者」欄には、受託者が業務を委託する予定先を記載しています。
- (注6)「ホテルのホームページアドレス」欄の記載について
- ・ 現運営受託者が現在開設しているホームページアドレスを記載しています。
- (注7) PMLについて
- ・ PML (Probable Maximum Loss) とは、地震による予想損失率を意味します。PMLについては統一された定義はありませんが、ここでは475年間に一度起こる可能性のある大地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合を使用しています。算出にあたっては個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行ったうえで算出しています。なお、当該PMLは調査会社による詳細評価版 (Phase 2) のPMLを記載しています。
- (注8)「特記事項」欄の記載について
- ・ 原則として(1) 当該不動産等資産に付着しているテナント以外の第三者の権利及びかかる権利に基づく制限等、(2) 区分所有建物及び共有土地等において、他の共有者等との間に存する管理規約、協定書及び覚書等に記載された重要な事項、(3) 当該不動産等資産に関する行政法規における重要な制限等を記載しています。
- (注9) 金額表示は全て千円未満を切り捨てて表示しています。

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

**(4) ザ・ビー 八王子**

物件番号	39	物件名称	ザ・ビー 八王子		
<b>1. 特定資産の概要</b> (注1)					
特定資産の種類	不動産信託受益権及びホテルに付随する動産				
取得予定年月日	平成27年1月30日				
取得予定価格	2,610,000千円				
鑑定評価額	2,720,000千円 (詳細は、参考資料1をご参照下さい。)				
<b>2. 不動産(若しくは信託不動産)の概要</b> (注2)					
不動産の用途	ホテル/リミテッドサービスホテル				
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
土地	地番	東京都八王子市明神町4丁目447番1			
	住居表示	東京都八王子市明神町4丁目6-12			
	地積	1,227.29㎡			
	用途地域等	商業地域、防火地域、駐車場整備地区、中心市街地環境整備区域			
	指定建蔽率	80%			
	指定容積率	600%			
建物	構造/階数	SRC造/地下2階付12階建			
	建物用途	ホテル			
	建築時期	昭和61年8月			
	延床面積	7,847.65㎡			
	設計者	ライベックス一級建築士事務所(新築時)、青沼建築工房有限会社一級建築士事務所(用途変更時)			
	施工者	住友建設株式会社(新築時)、武田環境衛生株式会社(用途変更時)			
	建築確認機関	八王子市			
現所有者	受託者：三菱UFJ信託銀行株式会社 受益者：聖坂特定目的会社				
<b>3. 交通</b> (注3)					
京王線「京王八王子駅」徒歩約1分、JR中央線「八王子駅」徒歩約7分					
<b>4. 賃貸借の状況</b>					
テナント総数	13				
賃貸可能面積	7,847.65㎡				
賃貸面積	7,847.65㎡				
契約賃料(年間)	固定賃料	98,000千円			
	変動賃料	有限会社イシン・ハチオウジ・オペレーションズの賃借部分についてはGOP連動の賃料が発生します。			
敷金・保証金	非開示(注4)				
最近5年間の稼働率の推移(面積ベース)	平成22年1月～平成22年12月	平成23年1月～平成23年12月	平成24年1月～平成24年12月	平成25年1月～平成25年12月	平成26年1月～平成26年12月
	100%	100%	100%	100%	100%
<b>5. ホテル運営の関係会社</b> (注5)					
ホテル賃借人	有限会社イシン・ハチオウジ・オペレーションズ				
建物等管理業務受託者	ジョーンズ ラング ラサール株式会社				
<b>6. ホテルのホームページアドレス</b> (注6)					
<a href="http://www.theb-hotels.com/the-b-hachioji/jp/">http://www.theb-hotels.com/the-b-hachioji/jp/</a>					
<b>7. 建物状況調査報告書の概要</b>					
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社				
調査時点	平成26年10月9日				
修繕費	緊急	0千円			
	1年以内	0千円			
	今後12年の合計	390,841千円			
地震PML値(注7)	4.9%				
<b>8. 特記事項</b> (注8)					
特に無し					

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

- (注1) 「特定資産の概要」欄の記載について
- ・ 「特定資産の種類」には、特定資産としての不動産等資産の種類を記載しています。
  - ・ 「取得予定価格」には、当該不動産等資産の取得に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（不動産売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。
- (注2) 「不動産（若しくは信託不動産）の概要」欄の記載について
- ・ 「構造／階数」、「建物用途」及び「建築時期」には、不動産登記簿謄本に記載された事項を記載しています。但し、調査の結果、当該記載に誤りがあることが判明している場合には、この限りではありません。
  - ・ 「構造」について、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造を、それぞれ意味します。
  - ・ 「用途地域等」には、都市計画法第8条第1項第1号、第2号及び第5号に掲げる「用途地域」、「特別用途地区」及び「防火地域又は準防火地域」に基づき記載しています。
- (注3) 「交通」欄の記載について
- ・ 現運営受託者が現在開設しているホームページ記載の情報に基づき記載しています。
- (注4) 「敷金・保証金」欄の記載について
- ・ テナント及びホテル賃借人より同意を得られなかったため、非開示としています。
- (注5) 「ホテル運営の関係会社」欄の記載について
- ・ 「ホテル賃借人」欄には、受託者が賃貸する予定先を記載しています。「建物等管理業務受託者」欄には、受託者が業務を委託する予定先を記載しています。
- (注6) 「ホテルのホームページアドレス」欄の記載について
- ・ 現運営受託者が現在開設しているホームページアドレスを記載しています。
- (注7) PMLについて
- ・ PML (Probable Maximum Loss) とは、地震による予想損失率を意味します。PMLについては統一された定義はありませんが、ここでは475年間に一度起こる可能性のある大地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合を使用しています。算出にあたっては個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行ったうえで算出しています。なお、当該PMLは調査会社による詳細評価版 (Phase 2) のPMLを記載しています。
- (注8) 「特記事項」欄の記載について
- ・ 原則として (1) 当該不動産等資産に付着しているテナント以外の第三者の権利及びかかる権利に基づく制限等、 (2) 区分所有建物及び共有土地等において、他の共有者等との間に存する管理規約、協定書及び覚書等に記載された重要な事項、 (3) 当該不動産等資産に関する行政法規における重要な制限等を記載しています。
- (注9) 金額表示は全て千円未満を切り捨てて表示しています。

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

**(5) ザ・ビー 博多**

物件番号	40	物件名称	ザ・ビー 博多		
<b>1. 特定資産の概要 (注1)</b>					
特定資産の種類	不動産信託受益権及びホテルに付随する動産				
取得予定年月日	平成27年1月30日				
取得予定価格	2,300,000千円				
鑑定評価額	2,370,000千円 (詳細は、参考資料1をご参照下さい。)				
<b>2. 不動産(若しくは信託不動産)の概要 (注2)</b>					
不動産の用途	ホテル/リミテッドサービスホテル				
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
土地	地番	福岡市博多区博多駅南1丁目29番、34番1			
	住居表示	福岡市博多区博多駅南1丁目3-9			
	地積	719.46㎡			
	用途地域等	商業地域、防火地域、準防火地域、駐車場整備地区			
	指定建蔽率	80%			
	指定容積率	600%/500% (対象地は、指定容積率の異なる地域に跨っており、各地域の指定容積率を土地の面積割合で加重平均した基準容積率は約561%である。)			
建物	構造/階数	SRC造/8階建			
	建物用途	ホテル			
	建築時期	平成9年9月			
	延床面積	3,986.09㎡			
	設計者	株式会社ナカノコーポレーション			
	施工者	株式会社ナカノコーポレーション九州支店			
	建築確認機関	福岡市建築主事			
現所有者	受託者：三菱UFJ信託銀行株式会社 受益者：天神坂特定目的会社				
<b>3. 交通 (注3)</b>					
「博多駅」(JR在来線・新幹線・地下鉄)より徒歩約4分					
<b>4. 賃貸借の状況</b>					
テナント総数	2				
賃貸可能面積	3,986.09㎡				
賃貸面積	3,986.09㎡				
契約賃料(年間)	固定賃料	82,000千円			
	変動賃料	株式会社イシン・ハカタ・オペレーションズの賃借部分についてはGOP連動の賃料が発生します。			
敷金・保証金	非開示(注4)				
最近5年間の稼働率の推移(面積ベース)	平成22年1月～平成22年12月	平成23年1月～平成23年12月	平成24年1月～平成24年12月	平成25年1月～平成25年12月	平成26年1月～平成26年12月
	100%	100%	100%	100%	100%
<b>5. ホテル運営の関係会社 (注5)</b>					
ホテル賃借人	株式会社イシン・ハカタ・オペレーションズ				
建物等管理業務受託者	ジョーンズ ラング ラサール株式会社				
<b>6. ホテルのホームページアドレス (注6)</b>					
<a href="http://www.theb-hotels.com/the-b-hakata/jp/">http://www.theb-hotels.com/the-b-hakata/jp/</a>					
<b>7. 建物状況調査報告書の概要</b>					
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社				
調査時点	平成26年10月10日				
修繕費	緊急	0千円			
	1年以内	0千円			
	今後12年の合計	210,930千円			
地震PML値(注7)	3.3%				
<b>8. 特記事項 (注8)</b>					
特に無し					

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

- (注1) 「特定資産の概要」欄の記載について
- ・ 「特定資産の種類」には、特定資産としての不動産等資産の種類を記載しています。
  - ・ 「取得予定価格」には、当該不動産等資産の取得に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（不動産売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。
- (注2) 「不動産（若しくは信託不動産）の概要」欄の記載について
- ・ 「構造／階数」、「建物用途」及び「建築時期」には、不動産登記簿謄本に記載された事項を記載しています。但し、調査の結果、当該記載に誤りがあることが判明している場合には、この限りではありません。
  - ・ 「構造」について、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造を、それぞれ意味します。
  - ・ 「用途地域等」には、都市計画法第8条第1項第1号、第2号及び第5号に掲げる「用途地域」、「特別用途地区」及び「防火地域又は準防火地域」に基づき記載しています。
- (注3) 「交通」欄の記載について
- ・ 現運営受託者が現在開設しているホームページ記載の情報に基づき記載しています。
- (注4) 「敷金・保証金」欄の記載について
- ・ テナント及びホテル賃借人より同意を得られなかったため、非開示としています。
- (注5) 「ホテル運営の関係会社」欄の記載について
- ・ 「ホテル賃借人」欄には、受託者が賃貸する予定先を記載しています。「建物等管理業務受託者」欄には、受託者が業務を委託する予定先を記載しています。
- (注6) 「ホテルのホームページアドレス」欄の記載について
- ・ 現運営受託者が現在開設しているホームページアドレスを記載しています。
- (注7) PMLについて
- ・ PML (Probable Maximum Loss) とは、地震による予想損失率を意味します。PMLについては統一された定義はありませんが、ここでは475年間に一度起こる可能性のある大地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合を使用しています。算出にあたっては個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行ったうえで算出しています。なお、当該PMLは調査会社による詳細評価版 (Phase 2) のPMLを記載しています。
- (注8) 「特記事項」欄の記載について
- ・ 原則として(1)当該不動産等資産に付着しているテナント以外の第三者の権利及びかかる権利に基づく制限等、(2)区分所有建物及び共有土地等において、他の共有者等との間に存する管理規約、協定書及び覚書等に記載された重要な事項、(3)当該不動産等資産に関する行政法規における重要な制限等を記載しています。
- (注9) 金額表示は全て千円未満を切り捨てて表示しています。

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

**(6) ホテル フランクス**

物件番号	41	物件名称	ホテル フランクス		
<b>1. 特定資産の概要</b> (注1)					
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得予定年月日	平成27年3月31日				
取得予定価格	3,105,460千円				
鑑定評価額	3,500,000千円 (詳細は、参考資料1をご参照下さい。)				
<b>2. 不動産(若しくは信託不動産)の概要</b> (注2)					
不動産の用途	ホテル/フルサービスホテル				
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
土地	地番	千葉県千葉市美浜区ひび野2丁目10番2			
	住居表示	千葉県千葉市美浜区ひび野2丁目10-2			
	地積	4,828.00㎡			
	用途地域等	都市計画区域・市街化区域、商業地域、防火地域、幕張新都心中心地区地区計画			
	指定建蔽率	80%			
	指定容積率	400%			
建物	構造/階数	SRC造/地下1階付13階建			
	建物用途	ホテル			
	建築時期	平成3年8月			
	延床面積	19,213.39㎡			
	設計者	株式会社熊谷組 一級建築士事務所			
	施工者	株式会社熊谷組 東京支店			
	建築確認機関	千葉市			
現所有者	受託者：三菱UFJ信託銀行株式会社 受益者：合同会社ツーリズム・ジャパン1号				
<b>3. 交通</b> (注3)					
JR京葉線「海浜幕張駅」徒歩約3分					
<b>4. 賃貸借の状況</b>					
テナント総数	1 (注4)				
賃貸可能面積	19,213.39㎡				
賃貸面積	19,213.39㎡				
契約賃料(年間)	固定賃料	非開示(注5)			
	変動賃料	—			
敷金・保証金	非開示(注5)				
最近5年間の稼働率の推移 (面積ベース)	平成22年1月 ～平成22年12月	平成23年1月 ～平成23年12月	平成24年1月 ～平成24年12月	平成25年1月 ～平成25年12月	平成26年1月 ～平成26年12月
	100%	100%	100%	100%	100%
<b>5. ホテル運営の関係会社</b> (注6)					
ホテル賃借人	株式会社ブライダルプロデュース				
建物等管理業務受託者	ジョーンズ ラング ラサール株式会社				
<b>6. ホテルのホームページアドレス</b> (注7)					
<a href="http://www.francs.co.jp/">http://www.francs.co.jp/</a>					
<b>7. 建物状況調査報告書の概要</b>					
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社				
調査時点	平成26年7月15日				
修繕費	緊急	0千円			
	1年以内	0千円			
	今後12年の合計	615,625千円			
地震PML値(注8)	2.5%				
<b>8. 特記事項</b> (注9)					
特に無し					

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

- (注1) 「特定資産の概要」欄の記載について
- ・ 「特定資産の種類」には、特定資産としての不動産等資産の種類を記載しています。
  - ・ 「取得予定価格」には、当該不動産等資産の取得に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（不動産売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。
- (注2) 「不動産（若しくは信託不動産）の概要」欄の記載について
- ・ 「構造／階数」、「建物用途」及び「建築時期」には、不動産登記簿謄本に記載された事項を記載しています。但し、調査の結果、当該記載に誤りがあることが判明している場合には、この限りではありません。
  - ・ 「構造」について、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造を、それぞれ意味します。
  - ・ 「用途地域等」には、都市計画法第8条第1項第1号、第2号及び第5号に掲げる「用途地域」、「特別用途地区」及び「防火地域又は準防火地域」に基づき記載しています。
- (注3) 「交通」欄の記載について
- ・ 現運営受託者が現在開設しているホームページ記載の情報に基づき記載しています。
- (注4) 「テナント総数」欄の記載について
- ・ 受託者が賃貸借契約した直接の相手先となるテナントのみのテナント数を記載しています。
- (注5) 「固定賃料」及び「敷金・保証金」欄の記載について
- ・ テナント及びホテル賃借人より同意を得られなかったため、非開示としています。
- (注6) 「ホテル運営の関係会社」欄の記載について
- ・ 「ホテル賃借人」欄には、本投資法人が賃貸する予定先を記載しています。「建物等管理業務受託者」欄には、ホテル賃借人が業務を委託する先を記載しています。
- (注7) 「ホテルのホームページアドレス」欄の記載について
- ・ 現運営受託者が現在開設しているホームページアドレスを記載しています。
- (注8) PMLについて
- ・ PML (Probable Maximum Loss) とは、地震による予想損失率を意味します。PMLについては統一された定義はありませんが、ここでは475年間に一度起こる可能性のある大地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合を使用しています。算出にあたっては個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行ったうえで算出しています。なお、当該PMLは調査会社による詳細評価版 (Phase 2) のPMLを記載しています。
- (注9) 「特記事項」欄の記載について
- ・ 原則として (1) 当該不動産等資産に付着しているテナント以外の第三者の権利及びかかる権利に基づく制限等、 (2) 区分所有建物及び共有土地等において、他の共有者等との間に存する管理規約、協定書及び覚書等に記載された重要な事項、 (3) 当該不動産等資産に関する行政法規における重要な制限等を記載しています。
- (注10) 金額表示は全て千円未満を切り捨てて表示しています。

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

## 5. 取得先の概要

### (1) ザ・ビー 赤坂見附

商号	寄席坂特定目的会社
本店所在地	東京都港区虎ノ門三丁目 22 番 10-201 号
代表者	取締役 井出 清彦
特定資本金の額	10 万円
設立年月日	平成 17 年 9 月 22 日
主な事業の内容	資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務

### (2) ザ・ビー 池袋

商号	稲荷坂特定目的会社
本店所在地	東京都港区虎ノ門三丁目 22 番 10-201 号
代表者	取締役 井出 清彦
特定資本金の額	10 万円
設立年月日	平成 19 年 9 月 7 日
主な事業の内容	資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務

### (3) ザ・ビー お茶の水 及び ザ・ビー 博多

商号	天神坂特定目的会社
本店所在地	東京都港区虎ノ門三丁目 22 番 10-201 号
代表者	取締役 井出 清彦
特定資本金の額	10 万円
設立年月日	平成 19 年 11 月 5 日
主な事業の内容	資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務

### (4) ザ・ビー 八王子

商号	聖坂特定目的会社
本店所在地	東京都港区虎ノ門三丁目 22 番 10-201 号
代表者	取締役 井出 清彦
特定資本金の額	10 万円
設立年月日	平成 22 年 8 月 2 日
主な事業の内容	資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務

### (5) ホテル フランクス

商号	合同会社ツーリズム・ジャパン 1 号 (注)
本店所在地	東京都千代田区丸の内三丁目 1 番 1 号東京共同会計内
代表者	代表社員 一般社団法人 T S 1 職務執行者 本郷 雅和

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

資本金の額	2,000円
設立年月日	平成26年3月31日
主な事業の内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する業務

(注) 合同会社ツーリズム・ジャパン1号は、本投資法人が595百万円(匿名組合出資持分総額のうち49.8%)を出資する匿名組合の営業者であり、本投資法人は当該物件取得において、出資の際に付与された優先交渉権を行使しました。当該匿名組合出資持分の詳細につきましては平成26年10月29日付で公表した「資産(匿名組合出資持分)の取得に関するお知らせ」をご参照下さい。

(6) 本投資法人・資産運用会社と各取得先の関係

本投資法人・資産運用会社と各取得先の関係	
資本関係 人的関係 取引関係	本投資法人及び資産運用会社並びにザ・ビー5ホテルの各取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。また、本投資法人及び資産運用会社の関係者並びに関係会社とザ・ビー5ホテル各取得先の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。 ホテル フランクス の取得先に対しては、本投資法人が595百万円(匿名組合持分総額のうち49.8%)を匿名組合出資しています。
関連当事者への該当状況	各取得先は、本投資法人及び資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、各取得先の関係者及び関係会社は、本投資法人及び資産運用会社の関連当事者には該当しません。

6. 物件取得者等の状況

本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

7. 媒介の概要

該当ありません。

8. 利害関係人との取引

該当ありません。

9. フォワード・コミットメント等(注)に関する事項

(1) フォワード・コミットメント等に該当する取得予定資産

物件名称	売買契約の締結日	取得予定日
ホテル フランクス	平成27年1月9日	平成27年3月31日

(注) 「フォワード・コミットメント等」とは、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」において、「先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約」と定義されています。

(2) フォワード・コミットメント等を履行できない場合の本投資法人の財務への影響

本投資法人は、取得予定資産の確保を図るために、本日付で本信託受益権譲渡契約を売主との間で締結しました。本信託受益権譲渡契約においては、本信託受益権譲渡契約上の義務の違反を理由として、本信託受益権譲渡契約を解除することができ、その場合には、本信託受益権譲渡契約に違反した当事者は、相手方当事者に対して、一定割合を支払うものとされています。

但し、ホテル フランクス の信託受益権譲渡契約には、本投資法人による資金の借入れ(本日付「資金の借入れ(新規)及び借入金の期限前弁済に関するお知らせ」をご参照下さい。)その他の資金調達となされることを売買代金支払いの前提条件とする特約が付されています。従いまして、本投資法人に

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

よる売買代金支払いのための資金の借入れその他の資金調達がなされない場合には、本信託受益権譲渡契約は違約金等の支払いなしに終了することとなります。

なお、ザ・ビー5ホテルの信託受益権売買契約は、フォワード・コミットメント等には該当ませんが、本投資法人による資金の借入れ（本日付「資金の借入れ（新規）及び借入金の期限前弁済に関するお知らせ」をご参照下さい。）その他の資金調達がなされることを売買代金支払いの前提条件とする特約が付されています。

#### 10. 決済方法

本投資法人は、借入金、新投資口発行による調達資金及び手元資金等により決済代金を支払う予定です。

#### 11. 取得予定日の日程

##### (1) ザ・ビー5ホテル

取得にかかる機関決定日	平成27年1月9日
売買契約締結日	平成27年1月9日
売買代金決済・引渡日	平成27年1月30日（予定）

##### (2) ホテル フランクス

取得にかかる機関決定日	平成27年1月9日
売買契約締結日	平成27年1月9日
売買代金決済・引渡日	平成27年3月31日（予定）

#### 12. 今後の見通し

取得予定資産取得後の運用状況の予想は、本日付「平成26年12月期（第15期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成27年12月期（第16期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

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

\*本投資法人のホームページアドレス：<http://www.jhrth.co.jp/>

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【別紙1】マーケット概況

(1) ザ・ビー 赤坂見附

マーケット概況

本物件は東京都港区に位置し、平成26年に「ザ・ビー」としてリブランドオープンしたリミテッドサービスホテルです。東京山手線内の東京メトロ「赤坂見附駅」（丸ノ内線、銀座線）から徒歩1分の距離に所在し、東京、新橋、新宿等、主要拠点への交通利便性が優れているため、ビジネス客には非常に足回りの良い立地です。六本木、渋谷も至近であることから国内外のレジャー宿泊客にも高い利便性を有します。本物件は122室からなっており、メインのスーパーリアシングルルームの面積は周辺の競合ホテルと比較してトップクラスの広さを有しており、リニューアルによるシンプルかつモダンなインテリアと合わせて、高い客室競争力を有しています。またシングルルームは平日の主たる客層であるビジネス客にとって十分な広さのデスクが設置され、全室ズボンプレッサー、空気清浄機が完備され、インターネット接続は無料で利用が可能です。本物件が位置する赤坂エリアは、多くのオフィスビルが立ち並び、官公庁エリアにも至便の東京中心部の一つであり、IT企業が多い渋谷地区や外資系企業の多い六本木地区へのアクセスが良いため、アジア系だけではなく、欧米系外国人も多いエリアで、今後予定されているグランドプリンスホテルの再開発計画等も含めて、更に注目度が高まることも期待されます。また、「赤坂見附駅」から「赤坂駅」にかけては、飲食店を中心とする商業ビルが多く、繁華性の高いエリアとなっているため、インバウンド客数が引き続き好調に推移することが予想されます。ビジネス、観光両面において利便性の高い赤坂見附に所在する本物件も更なるインバウンド宿泊需要の獲得が期待されます。

取得予定資産周辺の地図



<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(2) ザ・ビー 池袋

マーケット概況

本物件は東京都豊島区に位置し、平成21年に「ザ・ビー」としてリブランドオープンしたリミテッドサービスホテルです。本物件はJR「池袋駅」から徒歩3分の明治通りに面した好立地に位置します。池袋は新宿、渋谷に次ぐ鉄道乗員者数（JR、私鉄合計）を誇る都内有数のターミナル駅であり、東京北西部の玄関口であります。池袋駅「池袋駅」から徒歩3分圏内の至近距離に所在するホテルは多くありません。また東京メトロは丸ノ内線と有楽町線に加えて副都心線が開通したことから、渋谷、横浜方面へのアクセスが非常に便利になっています。池袋は、都内主要ターミナルへのアクセス利便性が高いため、都内宿泊需要を享受しやすく、需要の高まりに敏感なエリアであると想定されます。本物件は175室中151室が2名以上の利用が可能な客室であるため、今後増加が見込まれるレジャー需要（国内外客）の増加に柔軟な対応が可能です。また平成21年のリニューアルに伴いほぼ全ての客室ユニットバス内の狭いバスタブを撤去して、多機能シャワーヘッドを装備したシャワーブースを標準装備として設置したことにより、若年層国内客及びインバウンド客から機能面の評価が高まったと考えられます。本物件が位置する池袋は、近隣には立教大学等の文教施設も多く、また、サンシャイン等の大型複合オフィスビルをはじめ、卸売、小売、サービス業等の幅広い業種の数多くの上場企業本社が集積しています。そして、都内有数の商業地区である当該エリアには、家電量販店を含む多くの商業施設や飲食店が立ち並び、国内客のみならずインバウンド客からも人気を博しています。加えて池袋は都内でも有数のインバウンド客の観光拠点としての側面を担っているため、本物件も更なるインバウンド宿泊需要の獲得が期待されます。

取得予定資産周辺の地図



<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(3) ザ・ビー お茶の水

マーケット概況

本物件は東京都千代田区に位置し、平成20年に「ザ・ビー」としてリブランドオープンしたリミテッドサービスホテルです。本物件は、東京メトロ丸ノ内線「淡路町駅」から徒歩1分の至近にあり、また徒歩圏内に4線4駅を有する非常にアクセス性の優れた立地特性を持ちながらも、交通量の多い靖国通りから一本奥に入っていることから、比較的静かな環境に恵まれています。本物件は72室の小規模なリミテッドサービスホテルで、ロビーにはガラス面を大きく取っているため開放感を感じさせます。本物件の商圈となる神田エリアには情報・通信業、サービス業等多くの上場企業が集積し、底堅い宿泊需要が期待されます。また、本物件から徒歩圏内に一昨年相次いで開業した「WATERRAS」、「ソラシティ」等の複合ビルは共にオフィスエリアを持つことから、今後も入居企業からの宿泊需要が期待されます。また、本物件は東京ドームや秋葉原・御徒町等のショッピング街やエンターテインメント施設にも近く、神田等東京の下町や大手町・丸の内へのアクセスも良いことから、ビジネス客だけでなく国内外のレジャー客の宿泊地として高い拠点性を有し、更なるインバウンド宿泊需要の獲得が期待されます。

取得予定資産周辺の地図



<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(4) ザ・ビー 八王子

マーケット概況

本物件は、東京都八王子市に位置し、平成 25 年に「ザ・ビー」としてリブランドオープンしたリミテッドサービスホテルです。西東京最大の拠点都市八王子市の中心部に所在し、京王線「京王八王子駅」の正面にあり徒歩 1 分かつ、JR「八王子駅」からも徒歩 7 分の好立地に所在します。本物件は、リブランドに伴うリニューアル工事等により、「ザ・ビー」としての洗練されたデザインが外観、ロビー、パブリック、客室に施されたことにより、質感が向上して企業研修等のコーポレート需要が高まっています。196 室からなる客室のうち、主力商品であるシングル・ツインは市内競合ホテルと比較して広い客室面積を確保しており、競争力を有しています。また、客室階廊下は落ち着いた印象を与える内装が施され、女性宿泊客が安心して利用できる空間となっています。本物件が位置する八王子市には 8 つの工業団地・工業地区が設けられており、精密・機械・電子機器関連企業を中心とした産業が集積しているため、根強いビジネス需要に支えられています。また、八王子市に本部を置く大学を含め、22 の大学・高専が教育拠点を構えており、10 万人を超える学生を抱える学園都市でもあり、中小宴会場を有していることによる地域コミュニティにおける宴会等の需要への対応が可能となっています。八王子市は教育機関や医療機関の集積に加えて、東京西部における道路交通の拠点でもあり、圏央道開通により更に拠点性が高まっています。また、高尾山がレジャースポットとして認知度が高まり、周辺エリアも媒体等で取り上げられることから、レジャー需要の高まりが期待されます。そして、現在はインバウンドの利用が少ないエリアですが、インバウンドによる東京観光と富士方面観光の中継拠点として平日の中間宿泊場所としての需要が散見され始めており、今後のインバウンド客の伸びが期待されます。以上から今後は新たな企業誘致によるビジネス宿泊需要の増加や周遊型インバウンド客の宿泊ニーズの高まりが期待されます。

取得予定資産周辺の地図



<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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出届出目録見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(5) ザ・ビー 博多

マーケット概況

本物件は、福岡県福岡市博多区に位置し、平成20年に「ザ・ビー」としてリブランドオープンしたリミテッドサービスホテルです。JR「博多駅」筑紫口より徒歩4分と立地優位性を持ちながらも、駅周辺の雑踏や建物集積から適度に距離を置く立地に所在します。地下鉄、タクシーいずれでも、福岡空港からの高い交通利便性に加え、家電量販店が最寄りに立地していることから買い物意欲の高いアジアからのインバウンド客には格好の利便性を有します。本物件は175室からなり、ガラス面のエントランスを入ると適度な広さを持つロビーが迎え、大理石仕様のフロアが単なるビジネスホテルとは異なる質感を与えています。客室商品については、全室2名以上の利用が可能で、ビジネス・レジャー両面の需要を取り込めるハードとなっています。レセプションカウンターに見られる濃い茶色のカラースキームは、客用エレベーターやエレベーターホールにも使用され、ロゴマークの統一使用や照明配慮と共に、ホテル全体に落ち着きと、プロが運営をしているという安心感を醸し出しています。本物件の位置するエリアは、株式会社福岡銀行、株式会社佐賀銀行の支店及び上場企業の福岡支店等が入居するオフィスビルの高い集積に加え、路面を中心に飲食店、コンビニ等小売業を中心とする商業集積も見られる周辺環境です。加えて、福岡市内リミテッドサービスホテルの宿泊予約は、JR「博多駅」周辺エリア、中州エリア、そして天神エリアの順に先行する傾向があり、JR「博多駅」周辺エリアに属する本物件は、予約の先行傾向の恩恵を享受していると考えられます。そして関東圏からのビジネス客、九州南部（鹿児島、熊本）からの観光客、アジアインバウンド客、そしてMICE（注）客等国内外客の宿泊需要は、今後も増勢を維持することが予想されると株式会社KPMG FAS作成のマーケットレポートでは指摘されています。

（注）企業等の会議（Meeting）、企業等の行う報奨・研修旅行（インセンティブ旅行）（Incentive Travel）、国際機関・団体、学会等が行う国際会議（Convention）、展示会・見本市、イベント（Exhibition/Event）の頭文字のことであり、多くの集客交流が見込まれるビジネスイベント等の総称です。

取得予定資産周辺の地図



<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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出届出目録見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(6) ホテル フランクス

マーケット概況

本物件は千葉県千葉市に位置する築 23 年のフルサービスホテルです。JR「海浜幕張駅」から徒歩 3 分、車では「東関東自動車道・湾岸習志野 I.C」から約 5 分、羽田空港・成田空港からはリムジンバスが運行し、アクセス性に優れています。また、幕張メッセ・三井アウトレットパーク幕張は徒歩圏内であることに加え、大規模オフィスビル集積エリアである幕張新都心等、宿泊需要に結びつく施設・エリアと至近距離です。加えて、TDR のある「舞浜駅」へも電車で約 17 分と乗り換えなしでアクセスが可能であり、ビジネス・レジャー両面からの需要が期待できる立地と言えます。本物件は、区画整理された綺麗な街並みにあり、高い視認性を有し西欧の街並みを思わせる白亜の外観が特徴的な建物で、隣接する独立型チャペルと合わせての全体的な佇まいは、周辺のホテルの中では最も高いリゾート性を感じさせることに成功しています。また、222 室からなるホテル客室最大の特徴は、全ての部屋で大きな窓が採用されていることであり、採光が取れ明るく開放的な雰囲気が演出されています。海側客室からは県立海浜公園越しに東京湾を望むことができ、街側客室からは、幕張新都心のテクノポリス的な夜景が楽しめます。ビザの発給要件緩和等により今後もアジア諸国からのインバウンド数が増えることが期待されるため、成田国際空港からリムジンバスでアクセスが容易な幕張地区には、LCC の更なる拡充や TDR の追加投資による魅力度向上を追い風に、国内外からの宿泊需要の高まりが期待されます。

取得予定資産周辺の地図



<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【別紙2】取得予定資産の外観及び内装写真

(1) ザ・ビー 赤坂見附

建物外観



ロビー



スーパーリアダブル



(2) ザ・ビー 池袋

建物外観



ロビー



デラックスツイン



＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(3) ザ・ビー お茶の水

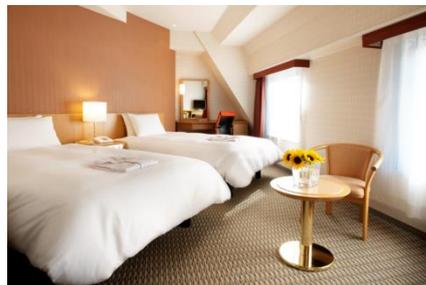
建物外観



ロビー



ツインルーム



(4) ザ・ビー八王子

建物外観



ロビー



スーペリアクイーン



<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(5) ザ・ビー博多

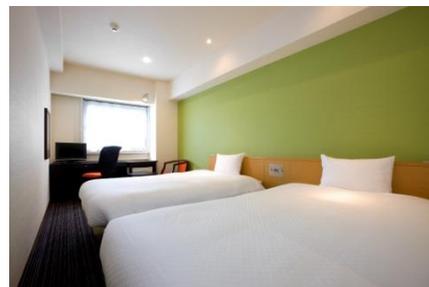
建物外観



ロビー



デラックスツイン



(6) ホテルフランス

建物外観



宴会場



スタイリッシュツイン



<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(参考資料1) 鑑定評価書の概要

(1) ザ・ビー 赤坂見附

物件名称	ザ・ビー 赤坂見附
------	-----------

鑑定評価額	6,420,000千円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成26年11月1日

項目	内容	概要等
収益価格	6,420,000千円	
直接還元法による価格	6,540,000千円	
運営収益	321,507千円	
可能総収益	321,507千円	
固定賃料等	136,384千円	対象ホテルの安定稼働期における営業総利益(GOP)を査定し、これに基づく賃料収入を計上
変動賃料	185,123千円	
その他収入	0円	
空室等損失等	0円	
運営費用	20,070千円	
維持管理費	0円	
水道光熱費	0円	
修繕費	3,896千円	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
P M フ ィ ー	1,200千円	類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
テナント募集費用等	0円	
公租公課	14,801千円	土地については平成26年度の課税標準額を参考に、建物等については増築による課税標準額の変動を考慮して査定
損害保険料	173千円	対象不動産の保険料見積額及び類似建物の保険料率等を考慮して計上
その他費用	0円	
運営純収益	301,437千円	
一時金の運用益	600千円	運用利回りを2.0%として査定
資本的支出	9,090千円	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
FF&Eリザーブ	4,968千円	類似不動産におけるFF&Eリザーブの水準に修繕・更新計画等を参考に査定
純収益	287,979千円	
還元利回り	4.4%	類似不動産の取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF法による価格	6,300,000千円	
割引率	4.2%	類似不動産の投資利回り等を勘案のうえ査定
最終還元利回り	4.6%	類似不動産の取引利回り等を勘案のうえ査定
積算価格	3,830,000千円	
土地比率	90.2%	
建物比率	9.8%	動産を含む

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定
----------------------------	---

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

**(2) ザ・ビー 池袋**

物件名称	ザ・ビー 池袋
------	---------

鑑定評価額	6,770,000 千円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 11 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	6,770,000 千円	
直接還元法による価格	6,840,000 千円	
運営収益	382,845 千円	
可能総収益	390,838 千円	対象ホテルの安定稼働期における営業総利益 (GOP) を査定し、これに基づく賃料収入を計上
固定賃料等	235,058 千円	
変動賃料	146,000 千円	
その他収入	9,780 千円	
空室等損失等	-7,993 千円	
運営費用	31,129 千円	
維持管理費	0 円	
水道光熱費	0 円	
修繕費	7,557 千円	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
P M フォー	1,200 千円	類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
テナント募集費用等	631 千円	
公租公課	21,378 千円	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定
損害保険料	363 千円	
その他費用	0 円	
運営純収益	351,716 千円	
一時金の運用益	718 千円	運用利回りを 2.0% として査定
資本的支出	17,632 千円	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
FF&E リザーブ	6,667 千円	類似不動産における FF&E リザーブの水準に修繕・更新計画等を参考に査定
純収益	328,135 千円	
還元利回り	4.8%	類似不動産の取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF 法による価格	6,690,000 千円	
割引率	4.5%	類似不動産の投資利回り等を勘案のうえ査定
最終還元利回り	4.9%	類似不動産の取引利回り等を勘案のうえ査定
積算価格	4,300,000 千円	
土地比率	92.0%	
建物比率	8.0%	動産を含む

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項

収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

**(3) ザ・ビー お茶の水**

物件名称	ザ・ビー お茶の水
鑑定評価額	2,470,000 千円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 11 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,470,000 千円	
直接還元法による価格	2,510,000 千円	
運営収益	131,234 千円	
可能総収益	131,234 千円	対象ホテルの安定稼働期における営業総利益 (GOP) を査定し、これに基づく賃料収入を計上
固定賃料等	69,000 千円	
変動賃料	62,234 千円	
その他収入	0 千円	
空室等損失等	0 千円	
運営費用	9,933 千円	
維持管理費	0 千円	
水道光熱費	0 千円	
修繕費	2,277 千円	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
P M フ ィ ー	1,200 千円	類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
テナント募集費用等	0 千円	
公租公課	6,353 千円	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定
損害保険料	103 千円	
その他費用	0 千円	
運営純収益	121,301 千円	
一時金の運用益	0 千円	
資本的支出	5,312 千円	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
FF&E リザーブ	2,868 千円	類似不動産における FF&E リザーブの水準に修繕・更新計画等を参考に査定
純収益	113,121 千円	
還元利回り	4.5%	類似不動産の取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF法による価格	2,430,000 千円	
割引率	4.3%	類似不動産の投資利回り等を勘案のうえ査定
最終還元利回り	4.7%	類似不動産の取引利回り等を勘案のうえ査定
積算価格	1,130,000 千円	
土地比率	80.6%	
建物比率	19.4%	動産を含む

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定
----------------------------	---

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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出席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

**(4) ザ・ビー 八王子**

物件名称	ザ・ビー 八王子
鑑定評価額	2,720,000 千円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 11 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,720,000 千円	
直接還元法による価格	2,750,000 千円	
運営収益	224,326 千円	
可能総収益	226,980 千円	
固定賃料等	122,454 千円	対象ホテルの安定稼働期における営業総利益 (GOP) を査定し、これに基づく賃料収入を計上した。
変動賃料	94,926 千円	
その他収入	9,600 千円	
空室等損失等	-2,654 千円	
運営費用	34,764 千円	
維持管理費	0 円	
水道光熱費	0 円	
修繕費	9,771 千円	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
P M フィー	1,200 千円	類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
テナント募集費用等	262 千円	店舗・事務所部分及び駐車場部分について賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上
公租公課	23,080 千円	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定
損害保険料	451 千円	対象不動産の保険料見積額及び類似建物の保険料率等を考慮して計上
その他費用	0 円	
運営純収益	189,562 千円	
一時金の運用益	217 千円	運用利回りを 2.0% として査定
資本的支出	22,799 千円	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
FF&E リザーブ	7,460 千円	類似不動産における FF&E リザーブの水準に修繕・更新計画等を参考に査定
純収益	159,520 千円	
還元利回り	5.8%	類似不動産の取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF 法による価格	2,680,000 千円	
割引率	5.6%	類似不動産の投資利回り等を勘案のうえ査定
最終還元利回り	6.0%	類似不動産の取引利回り等を勘案のうえ査定
積算価格	2,050,000 千円	
土地比率	76.3%	
建物比率	23.7%	動産を含む

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定
----------------------------	---

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

**(5) ザ・ビー 博多**

物件名称	ザ・ビー 博多
鑑定評価額	2,370,000 千円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 11 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,370,000 千円	
直接還元法による価格	2,400,000 千円	
運営収益	160,396 千円	
可能総収益	160,465 千円	
固定賃料等	85,445 千円	対象ホテルの安定稼働期における営業総利益 (GOP) を査定し、これに基づく賃料収入を計上した。
変動賃料	75,020 千円	
その他収入	0 千円	
空室等損失等	-69 千円	
運営費用	17,448 千円	
維持管理費	0 千円	
水道光熱費	0 千円	
修繕費	5,273 千円	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
P M フィー	1,200 千円	類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
テナント募集費用等	28 千円	
公租公課	9,524 千円	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定
損害保険料	223 千円	対象不動産の保険料見積額及び類似建物の保険料率等を考慮して計上
その他費用	1,200 千円	
運営純収益	142,948 千円	
一時金の運用益	56 千円	運用利回りを 2.0% として査定
資本的支出	12,305 千円	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
FF&E リザーブ	5,845 千円	類似不動産における FF&E リザーブの水準に修繕・更新計画等を参考に査定
純収益	124,854 千円	
還元利回り	5.2%	類似不動産の取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF 法による価格	2,340,000 千円	
割引率	5.0%	類似不動産の投資利回り等を勘案のうえ査定
最終還元利回り	5.4%	類似不動産の取引利回り等を勘案のうえ査定
積算価格	1,390,000 千円	
土地比率	71.4%	
建物比率	28.6%	動産を含む

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定
----------------------------	---

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

**(6) ホテル フランクス**

物件名称	ホテル フランクス
鑑定評価額	3,500,000 千円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 26 年 12 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	3,500,000 千円	
直接還元法による価格	3,420,000 千円	
運営収益	300,000 千円	
可 能 総 収 益	300,000 千円	
固 定 賃 料 等	300,000 千円	中長期的競争力等を勘案のうえ査定
変 動 賃 料	0 円	
そ の 他 収 入	0 円	
空 室 等 損 失 等	0 円	
運営費用	84,072 千円	
維 持 管 理 費	0 円	
水 道 光 熱 費	0 円	
修 繕 費	15,390 千円	類似不動産の修繕費の水準、ER における修繕更新費用の年平均額に基づき査定
P M フ ィ ー	1,800 千円	類似不動産の PM フィーの水準、実績額に基づき査定
テナント募集費用等	0 円	
公 租 公 課	65,788 千円	平成 26 年度実績額を参考に査定
損 害 保 険 料	1,092 千円	類似不動産の保険料の水準、実績額に基づき査定
そ の 他 費 用	0 円	—
運営純収益	215,927 千円	—
一 時 金 の 運 用 益	3,000 千円	運用利回りを 2.0% として査定
資 本 的 支 出	37,595 千円	類似不動産の更新費の水準、ER における修繕更新費用の年平均額に基づき査定
F F & E リ ザ ー プ	0 千円	
純収益	181,332 千円	
還元利回り	5.3%	類似不動産の利回りを基準とし、対象不動産の個別性を考慮のうえ査定
DCF法による価格	3,530,000 千円	
割引率	5.1%	類似不動産の投資利回り等を勘案のうえ査定
最終還元利回り	5.5%	類似不動産の取引利回り等を勘案のうえ査定
積算価格	4,130,000 千円	
土地比率	61.0%	
建物比率	39.0%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益性及び投資採算性を適切に反映した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を標準に積算価格を参考として、鑑定評価額を決定
----------------------------	--

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

**(参考資料2) 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧**

物件番号	物件名称	業態	グレード	総客室数 (注1)	地域 (注2)	建築時期	取得(予定) 価格(注3) (百万円)	投資比率 (注4)
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	フルサービス	アッパーミドル	319室	関西	平成7年7月	10,900	5.5%
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	フルサービス	ミッドブライズ	503室	関東 (東京を除く)	平成7年5月	19,900	10.1%
3	なんばオリエンタルホテル	リミテッド サービス	ミッドブライズ	257室	関西	平成8年3月	15,000	7.6%
4	ホテル日航アリビラ	リゾート	ラグジュアリー	396室	沖縄	平成6年4月	18,900	9.6%
5	オリエンタルホテル広島	フルサービス	アッパーミドル	227室	その他	平成5年9月 平成18年9月増築	4,100	2.1%
6	イビス東京新宿	リミテッド サービス	ミッドブライズ	206室	東京	昭和55年9月	7,243	3.7%
8	ザ・ビーチタワー沖縄	リゾート	ミッドブライズ	280室	沖縄	平成16年3月 平成17年6月増築 平成18年5月増築	7,610	3.9%
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	リゾート	ミッドブライズ	158室	関東 (東京を除く)	平成18年10月	4,070	2.1%
10	ドーミーイン熊本	リミテッド サービス	ミッドブライズ	294室	その他	平成20年1月	2,334	1.2%
12	ドーミーイン水道橋	リミテッド サービス	エコノミー	99室	東京	昭和61年8月 平成元年9月増築	1,120	0.6%
13	ドーミーイン EXPRESS 浅草	リミテッド サービス	エコノミー	77室	東京	平成9年3月	999	0.5%
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ	リミテッド サービス	ミッドブライズ	247室	その他	平成7年3月	2,130	1.1%
15	奈良ワシントンホテルプラザ	リミテッド サービス	ミッドブライズ	204室	関西	平成12年3月	2,050	1.0%
16	R&B ホテル上野広小路	リミテッド サービス	エコノミー	187室	東京	平成14年4月	1,720	0.9%
17	R&B ホテル東日本橋	リミテッド サービス	エコノミー	202室	東京	平成10年3月	1,534	0.8%
18	コンフォートホテル東京東日本橋	リミテッド サービス	エコノミー	259室	東京	平成20年1月	3,746	1.9%
19	コンフォートホテル新山口	リミテッド サービス	エコノミー	139室	その他	平成19年8月	866	0.4%
21	ダイワロイネットホテル秋田	リミテッド サービス	エコノミー	221室	その他	平成18年6月	1,760	0.9%
22	スマイルホテル日本橋三越前	リミテッド サービス	エコノミー	164室	東京	平成9年3月	2,108	1.1%
23	ホテルサンルート新潟	リミテッド サービス	ミッドブライズ	231室	その他	平成4年8月	2,105	1.1%
24	東横イン博多駅前本館・シングル館	リミテッド サービス	エコノミー	257室	その他	平成13年9月	1,652	0.8%
25	ホテルピスタ蒲田東京	リミテッド サービス	エコノミー	106室	東京	平成4年1月	1,512	0.8%
26	チサンイン蒲田	リミテッド サービス	エコノミー	70室	東京	平成15年4月	823	0.4%
29	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	リゾート	ミッドブライズ	330室	関西	平成13年6月	6,000	3.1%
30	ホテルサンルート新橋	リミテッド サービス	ミッドブライズ	220室	東京	平成20年3月	4,800	2.4%
31	ヒルトン東京ベイ	リゾート	ラグジュアリー	818室	関東 (東京を除く)	昭和63年6月	26,050	13.3%
32	イビス スタイルズ 京都ステーション	リミテッド サービス	ミッドブライズ	215室	関西	平成21年3月	6,600	3.4%
33	イビス スタイルズ 札幌	リミテッド サービス	ミッドブライズ	278室	北海道	平成22年7月	6,797	3.5%
34	メルキュールホテル札幌	リミテッド サービス	ミッドブライズ	285室	北海道	平成21年4月	6,000	3.1%
35	メルキュールホテル沖縄那覇	リミテッド サービス	ミッドブライズ	260室	沖縄	平成21年8月	3,000	1.5%
36	ザ・ビー 赤坂見附	リミテッド サービス	ミッドブライズ	122室	東京	平成14年11月	6,250	3.2%
37	ザ・ビー 池袋	リミテッド サービス	ミッドブライズ	175室	東京	昭和57年6月	6,520	3.3%
38	ザ・ビー お茶の水	リミテッド サービス	ミッドブライズ	72室	東京	平成11年8月	2,320	1.2%
39	ザ・ビー 八王子	リミテッド サービス	ミッドブライズ	196室	東京	昭和61年8月	2,610	1.3%
40	ザ・ビー 博多	リミテッド サービス	ミッドブライズ	175室	その他	平成9年9月	2,300	1.2%
41	ホテルフランク	フルサービス	ミッドブライズ	222室	関東 (東京を除く)	平成3年8月	3,105	1.6%
	合計	-	-	8,471室	-	-	196,534	100.0%

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

- (注1) それぞれ本日現在における販売可能客室数（長期自社使用は除きます。）を記載しています。
- (注2) 「東京」は東京都、「関東（東京を除く）」は、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県、「関西」は、京都府、大阪府、滋賀県、兵庫県、奈良県及び和歌山県、「沖縄」は沖縄県をいいます。
- (注3) 信託受益権売買契約又は不動産売買契約に記載された売買代金（消費税及び地方消費税相当額並びに媒介手数料等の取得に要した費用を含みません。）を記載しています。なお、合併により受け入れた物件については受入価格を、取得予定資産については取得予定価格を記載しています。
- (注4) 取得（予定）価格の合計に対する各資産の取得価格の比率を記載しており、小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。
- (注5) 譲渡済み資産の物件番号7、11、20、27及び28は欠番となります。

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。