

平成 28 年 3 月 28 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都中央区京橋三丁目 6 番 18 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 総合企画部長 横倉 理
 (TEL: 03-5159-6338)

国内不動産の取得及び貸借に関するお知らせ

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、下記の物件（以下「取得予定資産」といいます。）の取得及び貸借を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。なお、かかる資産の貸借の相手方は、本投資法人による取得予定資産の貸借の開始時において、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。）上の利害関係人等に該当し、本資産運用会社の社内規程である「利害関係人等取引規程」上の利害関係人等に該当することから、本資産運用会社は「利害関係人等取引規程」に基づき、平成 28 年 3 月 28 日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

記

1.取得の概要

分類 (注 1)	物件番号 (注 2)	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注 3)	取得先
その他	O-35	旭川グランドホテル	北海道旭川市	4,619	株式会社旭川ホテル・ホールディングス

(注 1)「分類」は、本投資法人が投資対象とする資産のブランドの別に従い「星のや」、「リゾナーレ」、「界」及び「その他」の 4 つの分類のいずれかを記載しています。以下同じです。

(注 2)「物件番号」は、本投資法人が投資対象とする資産のブランドの別に従い「星のや」、「リゾナーレ」、「界」及び「その他」の 4 つに分類し、分類毎に番号を付したものです。以下同じです。

(注 3)「取得予定価格」は、売買契約に記載された物件の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

- (1) 売買契約締結日 平成 28 年 3 月 28 日
- (2) 取得予定日 平成 28 年 3 月 31 日（引渡決済日）
- (3) 取得先 後記「5.取得先の概要」をご参照ください。
- (4) 取得資金 平成 28 年 3 月 28 日開催の本投資法人役員会にて決議された借入金及び手元資金

- (5) 決済方法 引渡時に全額支払
 (6) 担保設定 無

2.貸借の概要

物件番号	物件名称	貸借先
O-35	旭川グランドホテル	株式会社旭川グランドホテル

- (1) 賃貸借契約締結日 平成 28 年 3 月 28 日
 (2) 貸借条件その他の詳細については、後記「4. 取得予定資産及び貸借予定の内容」の「賃貸借の概要」欄をご参照ください。

3.取得及び貸借の理由

本投資法人は、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するという基本方針に基づき、取得予定資産の取得検討を行い、取得予定資産を取得することで、本投資法人のポートフォリオは、立地及びキャッシュ・フロー特性の面において分散が一層促進される上、「都市観光」ニーズをターゲットとした資産がポートフォリオに追加されるため、旅行者の旅のニーズ又はトレンドの変化、災害や国内外の景気動向等により、本投資法人のキャッシュ・フローが大きく低下するリスクが従前に比べ一層軽減され、本投資法人のキャッシュ・フローの安定性が強化されると判断し、取得を決定しました。

なお、本投資法人は、取得予定資産の取得に併せ、本投資法人の定めるテナントの選定基準に基づき（当該選定基準の詳細は、平成 28 年 1 月 28 日付「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」をご参照ください。）、テナントを選定しており、取得予定資産の取得完了予定日である平成 28 年 3 月 31 日付でホテルの運営に高い専門性を有する星野リゾートグループ（株式会社星野リゾート、その親会社及び子会社並びにその親会社の子会社をいいます。以下同じです。）に属する予定である株式会社旭川グランドホテルが、取得予定資産のテナントとして適任であると判断したため、株式会社旭川グランドホテルを取得予定資産のテナントに選定し、取得予定資産を貸借することを決定しました。

なお、星野リゾートグループは、本投資法人の取得予定資産の取得と同時に、「旭川グランドホテル」の経営法人である株式会社旭川グランドホテルの株式を取得し、同社を 100%子会社とする予定です。

この取得は、本投資法人による取得予定資産の取得と同時に株式会社星野リゾートが「株式会社旭川グランドホテル」の株式を 100%取得することで、「ANA クラウンプラザ 4 物件」と同様に「株式会社旭川グランドホテル」の経営に関与することが可能となるため、本投資法人がスポンサーである星野リゾートグループと協働して投資を行う事例としての意義もあると、本投資法人は考えています。

また、本投資法人による取得予定資産の取得に際して、株式会社旭川グランドホテルは、オペレーターであるアビリタスホスピタリティ株式会社との間で締結している「旭川グランドホテル」の運営委託契約を平成 29 年 3 月をもって解約し、平成 29 年 4 月から自ら運営を行うことを決定しました。これによって、星野リゾートグループは、「旭川グランドホテル」の経営への参画に加え、運営も実施することになります。

4.取得予定資産及び貸借予定の内容

取得予定資産の概要及びその賃貸借の概要は、以下の表に記載のとおりです。

なお、表中の各欄における記載事項に関する説明は、以下のとおりです。

a. 「特定資産の概要」欄に関する説明

- ・「用途」は、当該物件の現況に従い、主として洋風の構造及び設備を有する宿泊施設については「ホテル」と、主として和風の構造及び設備を有する宿泊施設については「旅館」と、それぞれ記載し

ています。かかる「用途」欄の記載は、本投資法人の投資方針に照らした施設の特性を総体として把握するための分類であり、施設を構成する個別の建物の不動産登記簿上の用途とは必ずしも一致しません。

- ・「取得予定年月日」は、取得予定資産の取得予定日を記載しています。
- ・「特定資産の種類」は、特定資産としての不動産等資産の種別を記載しています。
- ・「取得予定価格」は、取得予定資産に係る売買契約に記載された売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を記載しています。
- ・「鑑定評価額（価格時点）」は、株式会社立地評価研究所から取得した取得予定資産に係る不動産鑑定評価書に記載の不動産鑑定評価額を記載しています。
- ・「所在地（住居表示）」は、原則として、住居表示を記載しています。住居表示のない物件は、不動産登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・「交通」は、株式会社立地評価研究所から取得した取得予定資産に係る不動産鑑定評価書に基づいて記載しています。
- ・土地の「地番」は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・土地の「建ぺい率」は、原則として、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建ぺい率とは異なる場合があります。
- ・土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。
- ・土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載（借地がある場合には借地面積を含みます。）に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・土地及び建物の「所有形態」は、本投資法人が保有する権利の種類を記載しています。
- ・建物の「竣工年月」は、主たる建物について建築基準法上の検査済証の工事完了検査年月を記載しています。
- ・建物の「構造／階数」は、主たる建物について登記簿上の記載に基づいています。
- ・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めて記載しています。
- ・建物の「設計者」及び「施工者」は、主たる建物について設計及び施工がなされた当時の社名で記載しています。
- ・「賃貸可能面積」は、賃貸することが可能な面積のうち本投資法人の保有持分に相当する面積で、本投資法人とテナントの間で締結予定又は締結済みの賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。
- ・「稼働率」は、取得予定日現在に予定される稼働率（総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合）を記載しています。なお、本投資法人による取得を条件として効力が発生する停止条件付不動産賃貸借契約を本投資法人とテナントの間で締結している場合は、取得予定日に賃貸借が開始しているものとして記載しています。
- ・「主要テナント」は、本投資法人の取得時点で有効な賃貸借契約に基づき本投資法人から当該物件を賃借する者のうち、もっとも賃貸面積が大きい者を記載しています。
- ・「テナント数」は、本投資法人の取得時点で有効な賃貸借契約に基づき本投資法人から当該物件を賃借する者の数を記載しています。
- ・「客室数」には、宿泊用途として使用可能な客室の数を記載しています。

- ・「転貸テナント数」は、本投資法人の取得時点で有効な賃貸借契約に基づき本投資法人から当該物件を賃借する者から転貸を受ける予定の者の数を記載しています。ただし、駐車場利用やアンテナ設置のために敷地又は建物の一部について転貸を受ける予定の者を除きます。
- b. 「賃貸借の概要」欄に関する説明
- ・「賃貸借の概要」欄は、取得予定資産に関し、ホテル又は旅館に係る賃貸借を行っているテナントとの賃貸借契約の内容を記載しています。
 - ・「賃借人」、「契約形態」、「契約期間」、「賃貸面積」、「賃料」、「敷金、保証金」、「期間満了時の更新について」、「賃料改定について」、「中途解約について」、「違約金」、及び「契約更改の方法」は、取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約及びそれに関連して締結された合意書面の内容を記載しています。

星野リゾート・リート投資法人

旭川グランドホテル		分類	その他
		用途	ホテル
特定資産の概要			
取得予定年月日	平成 28 年 3 月 31 日	特定資産の種類	不動産（注）
取得予定価格	4,619,000,000 円	鑑定評価額 （価格時点）	4,770,000,000 円 （平成 28 年 2 月 29 日）
所在地（住居表示）	北海道旭川市六条通九丁目 45 番 1		
交通	JR 函館本線・宗谷本線・富良野線「旭川」駅より約 1.0km		
土地	地番	北海道旭川市六条通九丁目 45 番地 1	建物
	建ぺい率	80%	竣工年月
	容積率	600%	構造／階数
	用途地域	商業地域	延床面積
	敷地面積	4,278.02 m ²	設計者
	所有形態	所有権	施工者
賃貸可能面積	25,715.20 m ²	稼働率	100%
主要テナント	株式会社旭川グランドホテル	テナント数	1
客室数	237	転貸テナント数	5
賃貸借の概要			
賃借人	株式会社旭川グランドホテル		
契約形態	定期建物賃貸借契約		
契約期間	平成 28 年 3 月 31 日から 20 年間		
賃貸面積	25,715.20 m ²		
賃料	<p>年間固定賃料：246,000,000円（ただし、平成28年3月31日から平成31年10月31日までは、年間364,800,000円）</p> <p>変動賃料：変動賃料は、平成31年11月1日より以下の基準で発生します。 毎月の変動賃料の算定方法は、毎年5月から10月までは、前々年12月から前年11月までの12か月分のEBITDAを変動賃料算出期間EBITDAとし、毎年11月から翌年4月までは前年6月から当年5月までの12か月分のEBITDAを変動賃料算出期間EBITDAとし、以下の計算式に基づき算出した金額の合計額の12分の1に相当する額（下限を0円とします。）。ただし、平成28年3月31日から平成31年10月31日までは、割増の年間固定賃料364,800,000円のみです。</p> <p>計算式 ①変動賃料算出期間EBITDA（ただし445,000,000円を超える部分を除きます。）について、その90%相当額から固定賃料相当額を減じた額 ②変動賃料算出期間EBITDAが445,000,000円を超える部分について、その50%相当額</p> <p>（注）「EBITDA」とは、本施設の一定期間における売上金の総額から売上原価、非配賦費用、マネジメント・フィー及びGOP下費用を控除した額をいいます。</p>		
敷金、保証金	敷金：固定賃料 6 か月分		
期間満了時の更新について	期間満了により終了し、更新されないものとします。		
賃料改定について	本賃貸借開始日から満10年間は改定できないものとします。その後5年ごとに賃料の改定について協議するものとし、経済情勢の変動、土地若しくは建物に対する公租若しくは公課その他の負担の増加その他やむを得ない事情が発生した場合において、双方合意したときは、賃料の改定をすることができます。		
中途解約について	賃借人は、本賃貸借期間中、原則として本賃貸借契約を解約することはできません。ただし、賃借人は、本賃貸借開始日から起算して 10 年経過後は、解約日の 12 か月前までに、賃貸人に書面により中途解約の意思表示を行うことにより解約することができます。		

違約金	賃借人は、本賃貸借契約が解除された場合又は賃借人の意向を受け賃貸人が同意することにより本賃貸借契約が解約された場合、解除又は解約の日から解約禁止期間（賃貸借期間開始後10年）の末日までの賃料相当額と12か月分の賃料相当額とのいずれか高い方の額（かかる賃料の計算にあたっては、本賃貸借契約の終了の日の属する日の前月を1か月目として過去12か月間の賃料の平均月額を用います。ただし、賃貸借期間が12か月に満たない場合はその賃貸借期間の平均月額とします。）を、賃貸人である本投資法人に、違約金として支払います。
契約更改の方法	更新がなく、本賃貸借期間満了により終了しますが、当事者間の協議により再契約を行うことができます。

(注) 本物件は、本日現在信託受益権ですが、本投資法人は、取得予定日付で取得先との間で締結した信託受益権売買契約に基づき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。

5.取得先の概要

商号	株式会社旭川ホテル・ホールディングス	
本店所在地	東京都千代田区有楽町一丁目9番4号蚕糸会館ビル8階	
代表者の役職・氏名	代表取締役 堀池えみ	
資本金	取得先の承諾が得られなかったため、開示していません。	
設立年月日	平成19年10月12日	
純資産	取得先の承諾が得られなかったため、開示していません。	
総資産	取得先の承諾が得られなかったため、開示していません。	
大株主及び持株比率	取得先の承諾が得られなかったため、開示していません。	
主な事業内容	金銭債権、不動産、株式、信託受益権の売買並びに売買の仲介及び斡旋	
本投資法人又は本資産運用会社との関係	資本関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係はありません。
	人的関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき人的関係はありません。
	取引関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき取引関係はありません。
	関連当事者への該当状況	本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

6.利害関係人等との取引

取得予定資産の賃貸先は、本資産運用会社の親会社の子会社となる予定です。かかる賃貸先は、投信法上の利害関係人等に該当する予定であり、本資産運用会社の社内規程である「利害関係人等取引規程」上の利害関係人等に該当する予定であることから、本資産運用会社は、賃貸先との間で取得予定資産の貸借の取引を行うに当たり、社内規程に定める承認手続を経ており、また、本資産運用会社は「利害関係人等取引規程」に基づき、平成28年3月28日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

7.物件取得者等の状況

本投資法人・本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。

8. 媒介の概要

媒介の概要は以下のとおりです。

名称	株式会社SMB C信託銀行	
所在地	東京都港区西新橋一丁目3番1号	
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 古川 英俊	
資本金	275億5千万円	
設立年月日	媒介者の承諾が得られなかったため、開示していません。	
主な事業内容	銀行業	
媒介手数料等の内訳及び額	媒介者の承諾が得られなかったため、開示していません。	
本投資法人又は本資産運用会社との関係	資本関係	本投資法人・本資産運用会社と媒介者との間には、記載すべき資本関係はありません。
	人的関係	本投資法人・本資産運用会社と媒介者との間には、記載すべき人的関係はありません。
	取引関係	本投資法人・本資産運用会社と媒介者との間には、記載すべき取引関係はありません。
	関連当事者への該当状況	本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

9. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

該当事項はありません。

10. 今後の見通し

本物件取得による平成28年4月期（平成27年11月1日～平成28年4月30日）及び平成28年10月期（平成28年5月1日～平成28年10月31日）における本投資法人の運用状況に与える影響は軽微であり、平成27年12月15日付公表の「平成27年10月期 決算短信（REIT）」から変更はありません。

11. 鑑定評価書の概要

O-35 旭川グランドホテル

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	株式会社立地評価研究所	
鑑定評価額	4,770,000,000 円	
価格時点	平成 28 年 2 月 29 日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①-②-③)	390,919,636 円	—
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	390,919,636 円	固定賃料：提示の定期建物賃貸借契約タームシート（案）及びホテル賃貸マーケットを考慮し、予定賃料を妥当と判断し、計上。 変動賃料：運営収支状況等を考慮して、中長期的に安定的に得られる標準賃料を査定。
②空室損失相当額	0 円	現況利用状況、契約内容等を考慮し計上しない。
③貸倒損失相当額	0 円	一時金により担保されており、本件では計上不要と判断。
(2) 運営費用 (④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪)	53,422,260 円	—
④維持管理費等	0 円	テナント負担と判断し計上しない。
⑤水道光熱費	0 円	テナント負担と判断し計上しない。
⑥修繕費	0 円	テナント負担と判断し計上しない。
⑦プロパティマネジメントフィー	1,800,000 円	類似不動産の水準等を基に査定。
⑧テナント募集費用等	0 円	現況利用状況、契約内容等を考慮し計上しない。
⑨公租公課	49,495,000 円	土地：平成 27 年度土地の税額等に関する資料を基に計上。 建物：平成 27 年度建物の税額等に関する資料を基に計上。 償却資産：平成 27 年度償却資産税（FF&E に関する部分を含む。）に関する資料を基に計上。
⑩損害保険料	2,127,260 円	提示の見積り金額を妥当と判断し、実額相当額を計上（火災等を計上）。
⑪その他の費用	0 円	該当しない。
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	337,497,376 円	—
(4) 一時金の運用益	2,460,000 円	当該運用利回りを 2%として査定額を計上。
(5) FF&E 積立金	46,700,000 円	過去の実績値及び類似不動産の水準を基に査定。
(6) 資本的支出	67,186,000 円	エンジニアリングレポート記載の更新費用の年平均値相当額を資本的支出と見込んで計上。
(7) 純収益 ((3)+(4)-(5))	226,071,376 円	—
(8) 還元利回り	4.8%	「不動産投資家調査」に基づく利回り水準を参考に、利回り事例に基づく方法で求められた還元利回り、対象不動産の個別性等を考慮し、割引率を基に将来における収益予測の不確実性等を勘案の上、対象不動産の還元利回りを査定。
直接還元法による価格	4,710,000,000 円	—
DCF 法による価格	4,790,000,000 円	—
割引率	4.6%	積上方式による方法及び利回り事例に基づく方法により求めた利回りに対象不動産の個別性等を考慮の上、割引率を査定。
最終還元利回り	5.0%	還元利回りに、将来における建物劣化、保有期間満了後の経済動向及び準賃料の変動予測、純収益の予測不確実性に基づくリスク等を加減して査定。

星野リゾート・リート投資法人

原価法による積算価格	4,220,000,000 円	—
土地割合	29.9%	—
建物割合	70.1%	—
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	該当事項はありません。	

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/>

<添付資料>

参考資料 1 建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書の概要

参考資料 2 地図及び外観写真

参考資料 3 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

<添付資料>

参考資料 1 建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書の概要

物件番号	物件名称	調査業者	調査年月	短期修繕費 (千円) (注1)	長期修繕費 (年平均) (千円) (注2)
O-35	旭川グランドホテル	東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社	平成28年2月	—	67,186

(注1)「短期修繕費」には、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書に基づく、標準的な修繕又は内装・設備の更新に関わる費用以外で、劣化が進んでいるために概ね1年以内に修繕更新をする場合の修繕更新の費用を記載しています。

(注2)「長期修繕費(年平均)」には、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書に基づき、調査時点より今後12年間の修繕更新費用の金額を本投資法人にて年平均額に換算し、千円未満を四捨五入して記載しています。

物件番号	物件名称	調査業者	調査年月	PML値 (予想最大損失率) (%)
O-35	旭川グランドホテル	東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社	平成28年2月	1.4

参考資料2 地図及び外観写真

O-35 旭川グランドホテル



(注) 取得予定資産の写真は、ある特定の時点における取得予定資産の状況を撮影したものであり、撮影後の期間の経過に伴う変更等により、必ずしも現況と一致していません。

参考資料3 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

分類	物件番号	物件名称	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	不動産鑑定 評価額 (百万円) (注2)	鑑定評価 機関 (注3)	担保設定
保有資産							
星のや	H-1	星のや 軽井沢	7,600	8.4	10,400	NV	有(注4)
	H-2	星のや 京都	2,785	3.1	3,480	NV	有(注5)
	小計		10,385	11.5	13,880	—	—
リゾナーレ	R-1	リゾナーレ 八ヶ岳	4,500	5.0	5,830	NV	有(注5)
	R-2	リゾナーレ 熱海	3,750	4.2	3,920	NV	有(注5)
	小計		8,250	9.2	9,750	—	—
界	K-1	界 松本	600	0.7	728	MSK	有(注5)
	K-2	界 出雲	680	0.8	803	MSK	有(注5)
	K-3	界 伊東	670	0.7	862	MSK	有(注5)
	K-4	界 箱根	950	1.1	1,190	MSK	有(注5)
	K-5	界 阿蘇	575	0.6	674	MSK	有(注5)
	K-6	界 川治	1,000	1.1	1,110	MSK	有(注5)
	K-7	界 鬼怒川	3,080	3.4	3,220	MSK	有(注5)
	小計		7,555	8.4	8,587	—	—
その他	O-1	チサンイン 塩尻北インター	672	0.7	786	NV	有(注5)
	O-2	チサンイン 佐野藤岡インター	742	0.8	876	MSK	有(注5)
	O-3	チサンイン 諏訪インター	658	0.7	775	NV	—
	O-4	チサンイン 豊川インター	602	0.7	708	NV	—
	O-5	チサンイン 鳥栖	504	0.6	588	NV	—
	O-6	チサンイン 千葉浜野R16	798	0.9	988	MSK	有(注5)
	O-7	チサンイン 熊本御幸笹田	616	0.7	708	NV	—
	O-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	714	0.8	808	MSK	有(注5)
	O-9	チサンイン 福井	644	0.7	738	NV	—
	O-10	チサンイン 福島西インター	672	0.7	751	MSK	—
	O-11	チサンイン 新潟中央インター	630	0.7	725	NV	—
	O-12	チサンイン 大村長崎空港	630	0.7	730	NV	—
	O-13	チサンイン ひたちなか	742	0.8	894	MSK	有(注5)
	O-14	チサンイン 土浦阿見	770	0.9	901	MSK	有(注5)
	O-15	チサンイン 甲府石和	658	0.7	764	NV	—
	O-16	チサンイン 丸亀善通寺	588	0.7	668	NV	—
	O-17	チサンイン 宗像	504	0.6	606	NV	—
	O-18	チサンイン 岩手一関インター	700	0.8	749	MSK	—
	O-19	チサンイン 軽井沢	812	0.9	984	NV	有(注5)
	O-20	チサンイン 姫路夢前橋	616	0.7	712	NV	—
	O-21	チサンイン 倉敷水島	728	0.8	830	NV	有(注5)
	O-22	カンデオホテルズ 半田	620	0.7	670	RC	—
	O-23	カンデオホテルズ 茅野	793	0.9	886	RC	—
	O-24	カンデオホテルズ 福山	1,075	1.2	1,200	RC	—
	O-25	カンデオホテルズ 佐野	1,260	1.4	1,410	RC	—
	O-26	カンデオホテルズ 亀山	470	0.5	513	RC	—
	O-27	コンフォートホテル 函館	937	1.0	1,010	NV	—
	O-28	コンフォートホテル 苫小牧	963	1.1	1,040	NV	—
	O-29	コンフォートホテル 呉	1,100	1.2	1,190	NV	—

分類	物件番号	物件名称	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	不動産鑑定 評価額 (百万円) (注2)	鑑定評価 機関 (注3)	担保設定
	O-30	チサンイン 鹿児島谷山	1,995	2.2	2,160	RC	—
	O-31	ANA クラウンプラザホテル広島	17,784	19.8	19,000	RC	有(注5)
	O-32	ANA クラウンプラザホテル福岡	7,599	8.4	8,100	RC	有(注5)
	O-33	ANA クラウンプラザホテル金沢	6,609	7.3	6,990	RC	—
	O-34	ANA クラウンプラザホテル富山	4,008	4.5	4,280	RC	—
		小計	59,213	65.8	64,738	—	—
		中計	85,403	94.9	96,955	—	—
取得予定資産							
その他	O-35	旭川グランドホテル	4,619	5.1	4,770	RC	—
		中計	4,619	5.1	4,770	—	—
		合計	90,022	100.0	101,725	—	—

(注1) 「投資比率」は、取得(予定)価格の合計に占める各物件の取得(予定)価格の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 各物件の不動産鑑定評価については、日本ヴァリュアーズ株式会社、森井総合鑑定株式会社又は株式会社立地評価研究所に委託しており、平成27年10月31日時点の保有資産については平成27年10月31日を価格時点とするそれぞれの不動産鑑定評価書又は調査報告書(以下「不動産鑑定評価書等」といいます。)に記載された不動産鑑定評価額又は調査価格(以下「不動産鑑定評価額等」といいます)を、「リゾナーレ 熱海」については平成27年7月31日を、「界 鬼怒川」については平成27年8月31日を、「ANA クラウンプラザホテル広島」、「ANAクラウンプラザホテル福岡」、「ANAクラウンプラザホテル金沢」及び「ANAクラウンプラザホテル富山」については平成27年8月15日を、取得予定資産については平成28年2月29日を、それぞれ価格時点とする各不動産鑑定評価書等に記載された不動産鑑定評価額を、それぞれ記載しています。また、「対不動産鑑定評価額」は、各物件の取得(予定)価格を不動産鑑定評価額等で除した値を小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、小計欄、中計欄又は合計欄には取得(予定)価格の小計、中計又は合計を不動産鑑定評価額等の小計、中計又は合計で除した値を記載しています。

(注3) 「鑑定評価機関」は、上表において略称により記載しています。各鑑定評価機関の略称は、以下のとおりです。

NV：日本ヴァリュアーズ株式会社

MSK：森井総合鑑定株式会社

RC：株式会社立地評価研究所

(注4) 建物に根抵当権を設定し、当該建物に設定された保険に係る保険金債権に保険金債権根質権を設定しています。

(注5) 所有権を保有している土地及び建物に根抵当権を設定し、当該建物に設定された保険に係る保険金債権に保険金債権根質権を設定しています。

(注6) 不動産鑑定評価書等は、一定時点における評価者たる鑑定評価機関の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、日本ヴァリュアーズ株式会社、森井総合鑑定株式会社及び株式会社立地評価研究所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。