

平成 28 年 4 月 8 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、かかる資産の取得及び貸借の相手方は、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。）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 4 月 8 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
界	K-8	界 加賀	石川県加賀市	3,160	株式会社 ホライズン・ホテルズ

(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。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

- (1) 売買契約締結日 平成 28 年 4 月 8 日
- (2) 取得予定日 平成 28 年 5 月 2 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 4 月 8 日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による手取金及び借入金（予定）
- (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
K-8	界 加賀	株式会社嵐山温泉嵐峡館

- (1) 賃貸借契約締結日 平成 28 年 4 月 8 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します。本投資法人は、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。）の基幹ブランドである、「星のや」、「星野リゾート 界」及び「星野リゾート リゾナーレ」の3ブランドについて、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローを確保できる施設であると考えていますが、この度「星野リゾート 界」ブランドの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促進されるため、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軽減され、本投資法人の収益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、旅館の運営に高い専門性を有する星野リゾートグループに属する株式会社嵐山温泉嵐峡館が、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、株式会社嵐山温泉嵐峡館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。

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。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

- ・「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、森井総合鑑定株式会社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及び価格時点を記載しています。
- ・「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、森井総合鑑定株式会社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

ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

界 加賀		分類	界
		用途	旅館
特定資産の概要			
取得予定年月日	平成28年5月2日	特定資産の種類	不動産
取得予定価格	3,160,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	3,300,000,000円 (平成28年2月29日)
所在地 (住居表示)	石川県加賀市山代温泉18-47		
交通	JR北陸本線「加賀温泉」駅より約4.2km		
土地	地番	石川県加賀市山代温泉万松園通7番	建物
	建ぺい率	80%	
	容積率	400%	
	用途地域	商業地域	
	敷地面積	1,796.81㎡	
	所有形態	所有権	
	竣工年月	①平成27年9月 ②昭和42年3月/一部不明	
	構造/階数	①鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建 ②木造瓦葺2階建	
	延床面積	5,159.46㎡	
	設計者	今村幹建築設計事務所	
	施工者	清水建設株式会社	
	所有形態	所有権	
賃貸可能面積	5,159.46㎡	稼働率	100%
主要テナント	株式会社嵐山温泉嵐峡館	テナント数	1
客室数	48	転貸テナント数	0
賃貸借の概要			
賃借人	株式会社嵐山温泉嵐峡館		
契約形態	定期建物賃貸借契約		
契約期間	平成28年5月2日から20年間		
賃貸面積	5,159.46㎡		
賃料	<p>年間固定賃料：130,530,000円（ただし、平成28年5月2日から平成31年4月30日までは、年間206,370,000円）</p> <p>変動賃料：変動賃料は、平成31年5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か月分の変動賃料算出GOPを変動賃料算出期間GOP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か月分の変動賃料算出GOPを変動賃料算出期間GOP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5月2日から平成31年4月30日までは、割増の年間固定賃料206,370,000円のみです。</p> <p>計算式 ①変動賃料算出期間GOPが158,970,000円を超える部分（ただし、253,770,000円を超える部分を除きます。）について、その80%相当額 ②変動賃料算出期間GOPが253,770,000円を超える部分について、その50%相当額</p> <p>(注)「変動賃料算出期間 GOP」とは、本施設の一定期間における売上金の総額から、売上原価及び販管費並びに本社配賦費用（賃借人が本部機能として負担する費用のうち、本物件における営業に直接関連して負担したもの）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。		

ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

星野リゾート・リート投資法人

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月の前月を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。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

5.取得先の概要

K-8 界 加賀

商号	株式会社ホライズン・ホテルズ	
本店所在地	富山県富山市大手町2番3号	
代表者の役職・氏名	代表取締役 孔 令庸	
資本金	10 百万円	
設立年月日	平成 18 年 2 月 23 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	株式会社星野リゾート 100.0%	
主な事業内容	リゾート運営事業等	
本投資法人又は本資産運用会社との関係	資本関係	本資産運用会社の親会社の子会社です。
	人的関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先の間には、記載すべき人的関係はありません。
	取引関係	本投資法人との間で締結した不動産売買契約に基づき、平成 27 年 11 月 2 日、本投資法人に対して 17,784 百万円（取得価格）で「ANA クラウンプラザホテル広島」、7,599 百万円（取得価格）で「ANA クラウンプラザホテル福岡」、6,609 百万円（取得価格）で「ANA クラウンプラザホテル金沢」、4,008 百万円（取得価格）で「ANA クラウンプラザホテル富山」を譲渡し、同日、本投資法人から「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」を賃借しています。また、本投資法人から「リゾナーレ 八ヶ岳」及び「リゾナーレ 熱海」を賃借しています。
	関連当事者への該当状況	取得先は本資産運用会社と同一の親会社を持つ会社であり、関連当事者に該当します。

6.利害関係人等との取引

取得予定資産の取得先及び貸借先は、いずれも本資産運用会社の親会社の子会社となります。これらの者は、投信法第 201 条及び投信法施行令第 123 条に規定する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、これらの者との間で取得予定資産の取得及び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 4 月 8 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。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

7.物件取得者等の状況

以下の表においては、①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等を記載しています。

物件名	前所有者	前々所有者	前々々所有者	前々々々所有者	前々々々々所有者
	①、②、③ 取得（譲渡） 価格 取得（譲渡） 時期	①、②、③ 取得（譲渡） 価格 取得（譲渡） 時期	①、②、③ 取得（譲渡） 価格 取得（譲渡） 時期	①、②、③ 取得（譲渡） 価格 取得（譲渡） 時期	①、②、③ 取得（譲渡） 価格 取得（譲渡） 時期
界 加賀 （石川県 加賀市山代 温泉万松園 通7番地、10 番地、11番 地）	建物①	①株式会社 ホライズン・ ホテルズ ②資産運用会 社の親会社 の子会社 ③開発を目的 として取得	—	—	—
		当該建物につ いては、前所 有者の開発物 件のため、記 載を省略して います。	—	—	—
		平成27年9月 （竣工）	—	—	—
建物② 及び 土地	①株式会社 ホライズン・ ホテルズ ②資産運用会 社の親会社 の子会社 ③前々所有者 の吸収合併 により取得	①株式会社 星野リゾー ト・ハヶ岳 ホールディ ングス ②資産運用会 社の親会社 の子会社 ③運営目的で 取得	①株式会社 嵐山温泉 嵐峽館 ②資産運用会 社の親会社 の子会社 ③前々々々 所有者の 吸収合併に より取得	①株式会社 山代白銀屋 ②資産運用会 社の親会社 の子会社 ③前々々々々 所有者の 吸収分割に より取得	特別な利害 関係にある者 以外
	吸収合併によ る取得のため、 該当事項は ありません。	1年を超えて 所有している ため、記載を 省略します。	吸収合併によ る取得のため、 該当事項は ありません。	1年を超えて 所有している ため、記載を 省略します。	—
	平成27年12月	平成26年11月	平成26年3月	平成21年8月	—

8.媒介の概要

「界 加賀」について、本投資法人は媒介者を起用していません。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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

平成28年10月期（平成28年5月1日～平成28年10月31日）及び平成29年4月期（平成28年11月1日～平成29年4月30日）における本投資法人の運用状況の見通しについては、本日付で別途公表の「平成28年10月期の運用状況及び分配の予想の修正並びに平成29年4月期の運用状況及び分配の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、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却届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

11. 鑑定評価書の概要

K-8 界 加賀

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	森井総合鑑定株式会社	
鑑定評価額	3,300,000,000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)	205,877,000円	-
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	205,877,000円	-
②空室損失相当額	0円	契約内容により長期的に賃貸されるものと想定していることから計上しない。
③貸倒損失相当額	0円	保証金等により担保されているので計上しない。
(2) 運営費用 (④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪)	13,640,000円	-
④維持管理費等	2,456,000円	自ら入手した資料(類似不動産の水準)を参考に見積りを妥当と判断し採用
⑤水道光熱費	0円	テナント負担のため計上しない。
⑥修繕費	1,561,000円	ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の30%を計上。
⑦プロパティマネジメントフィー	0円	テナント負担のため計上しない。
⑧テナント募集費用等	0円	-
⑨公租公課	9,011,000円	土地：実額を基礎とし、変動率を考慮(DCF分析期間の10年平均を採用)。 建物：経年減価を考慮し査定(DCF分析期間の11年目を採用)。 償却資産：実績を基礎とし、経年減価を考慮し査定(DCF分析期間の10年平均を採用)
⑩損害保険料	612,000円	自ら入手した資料(類似不動産の水準)を参考に見積りを妥当と判断し採用(再調達原価の0.03%相当)
⑪その他の費用	0円	-
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	192,237,000円	-
(4) 一時金の運用益	1,305,000円	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に2.0%の利回りを乗じて査定。
(5) 資本的支出	3,642,000円	ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の70%を計上。
(6) 純収益 ((3)+(4)-(5))	189,900,000円	-
(7) 還元利回り	5.7%	-
直接還元法による価格	3,330,000,000円	-
DCF法による価格	3,260,000,000円	-
割引率	5.5%	-
最終還元利回り	5.9%	-
原価法による積算価格	2,220,000,000円	-
土地割合	7.3%	-
建物割合	92.7%	-
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。	

ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、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却届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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/>

ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

< 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

ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

<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)
K-8	界 加賀	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	—	5,203

(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き、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) (%)
K-8	界 加賀	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	7.9

参考資料 2 地図及び外観写真

K-8 界 加賀



(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。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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	8.2	10,400	NV	有(注 4)
	H-2	星のや 京都	2,785	3.0	3,480	NV	有(注 5)
	小計		10,385	11.1	13,880	—	—
リゾナーレ	R-1	リゾナーレ 八ヶ岳	4,500	4.8	5,830	NV	有(注 5)
	R-2	リゾナーレ 熱海	3,750	4.0	3,920	NV	有(注 5)
	小計		8,250	8.9	9,750	—	—
界	K-1	界 松本	600	0.6	728	MSK	有(注 5)
	K-2	界 出雲	680	0.7	803	MSK	有(注 5)
	K-3	界 伊東	670	0.7	862	MSK	有(注 5)
	K-4	界 箱根	950	1.0	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	3.3	3,220	MSK	有(注 5)
	小計		7,555	8.1	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	0.6	708	NV	—
	O-5	チサンイン 鳥栖	504	0.5	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 熊本御幸笛田	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	0.8	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	0.6	668	NV	—
	O-17	チサンイン 宗像	504	0.5	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	1.0	1,040	NV	—
	O-29	コンフォートホテル 呉	1,100	1.2	1,190	NV	—

ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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	2.1	2,160	RC	—
	O-31	ANA クラウンプラザホテル広島	17,784	19.1	19,000	RC	有(注5)
	O-32	ANA クラウンプラザホテル福岡	7,599	8.2	8,100	RC	有(注5)
	O-33	ANA クラウンプラザホテル金沢	6,609	7.1	6,990	RC	—
	O-34	ANA クラウンプラザホテル富山	4,008	4.3	4,280	RC	—
	O-35	旭川グランドホテル	4,619	5.0	4,770	RC	—
		小計	63,832	68.5	69,508	—	—
		中計	90,022	96.6	101,725	—	—
取得予定資産							
界	K-8	界 加賀	3,160	3.4	3,300	MSK	—
		小計	3,160	3.4	3,300	—	—
		合計	93,182	100.0	105,025	—	—

(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、「旭川グランドホテル」及び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等を、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。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。