

平成 28 年 9 月 1 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 大江戸温泉リゾート投資法人
 代表者名 執行役員 今西 文則
 (コード番号:3472)

資産運用会社名
 大江戸温泉アセットマネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 今西 文則
 問合せ先 財務部長 本多 智裕
 (TEL. 03-6262-5200)

国内不動産の取得完了に関するお知らせ

大江戸温泉リゾート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（平成 28 年 7 月）に記載した 9 物件の取得予定資産（以下「取得資産」といいます。）の取得を完了いたしましたので、お知らせいたします。なお、かかる取得資産の売主である合同会社香川観光開発及び大江戸温泉物語株式会社は、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、以下「投信法」といいます。）上の利害関係人等に該当することから、資産運用会社である大江戸温泉アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は投信法第 201 条の 2 に基づき、平成 28 年 7 月 29 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。また、合同会社香川県観光開発及び大江戸温泉物語株式会社は、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に定める利害関係人等に該当することから、同規程その他の社内規程に基づき、必要な審議及び決議を経ていきます。

記

1. 取得の概要

物件番号 (注 1)	物件名称	取得価格 (百万円) (注 2)	取得先
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート	10,379	合同会社香川県観光開発
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	3,656	大江戸温泉物語株式会社
S-3	伊東ホテルニュー岡部	2,657	
S-4	大江戸温泉物語 あたみ	2,997	
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	1,910	
S-6	大江戸温泉物語 あわら	1,901	
S-7	大江戸温泉物語 かもしか荘	1,222	
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	1,299	
S-9	大江戸温泉物語 君津の森	819	
	合計	26,844	

(注 1) 「物件番号」については、後記「2. 取得資産の内容 (1) 取得資産の概要 (イ)」をご参照下さい。

(注 2) 「取得価格」は、各取得資産に係る売買契約（以下「本件売買契約」といいます。）に記載された各不動産の売買代金（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。したがって、各物件欄に記載の取得価格の合計が合計欄に記載の数値と一致しない場合があります。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得完了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。

- (1) 取得決定日：平成 28 年 7 月 29 日
 - (2) 売買契約締結日：平成 28 年 7 月 29 日
 - (3) 取得日：平成 28 年 9 月 1 日（引渡決済日）
 - (4) 取得先：後記「2. 取得資産の内容（2）取得先の概要」をご参照下さい。
 - (5) 取得資金：平成 28 年 7 月 29 日及び平成 28 年 8 月 22 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並びに借入金（注）
 - (6) 決済方法：引渡時に全額支払
- （注）当該借入金の詳細については、本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照下さい。

2. 取得資産の内容

(1) 取得資産の概要

取得資産である個別資産毎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。

(イ) 「特定資産の概要」欄に関する説明

- ・ 「物件番号」は、本投資法人が投資対象とする資産の用途の別に従い、「温泉・温浴関連施設」及び「その他用途施設」の 2 つに分類し、用途ごとに符号及び番号を付したものです。「温泉・温浴関連施設」は「S」の符号を付しています。
- ・ 「物件名称」は、各取得資産の名称を記載しています。
- ・ 「用途」は、本投資法人が投資対象とする資産の用途の別に従い「温泉・温浴関連施設」及び「その他用途施設」の 2 つの分類のいずれかを記載しています。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各施設の特性を総体として把握するための分類であり、各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。
- ・ 「取得年月日」は、本件売買契約に記載された各取得資産の譲渡実行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類を記載しています。
- ・ 「取得価格」は、本件売買契約に記載された各不動産の売買代金（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。）を記載しています。
- ・ 「鑑定評価額」は、日本ヴァリュアーズ株式会社又は株式会社立地評価研究所から取得した各取得資産に係る不動産鑑定評価書に記載の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。住居表示が未実施の場合その他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）に都道府県名を加えて記載しています。
- ・ 「交通」は、日本ヴァリュアーズ株式会社又は株式会社立地評価研究所から取得した各取得資産に係る不動産鑑定評価書等に基づいて記載しています。
- ・ 土地の「地番」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。
- ・ 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、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、以下「都市計画法」といいます。）第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類又は

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得完了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。

都市計画法第7条に掲げる区域区分の種類を記載しています。また、都市計画区域に指定されているが都市計画法第7条に掲げる区域区分がなされていないものは「非線引都市計画区域」、都市計画区域に指定されていないものは「都市計画区域外」とそれぞれ記載しています。

- 土地の「敷地面積」は、不動産登記簿上の記載（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「建築時期」は、不動産登記簿上の主たる建物の新築年月日を記載しています。なお、新築年月日が不明な場合は、最新の増築年月日を記載しています。
- 建物の「構造／階数」は、不動産登記簿上の主たる建物について不動産登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- 建物の「延床面積」は、不動産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、不動産登記簿上の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、本投資法人の本日現在において効力を有する各取得資産に係る停止条件付定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積を記載しています。
- 「稼働率」は、本投資法人の本日現在の稼働率（賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）について、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「主要テナント」は、本投資法人の本日現在において効力を有する各取得資産に係る停止条件付定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約書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、本投資法人の本日現在において効力を有する各取得資産に係る停止条件付定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約書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、本日現在、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、本投資法人の本日現在において効力を有する各取得資産に係る停止条件付定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約書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者の数を記載しています。
- 「PM会社」は、本日現在、当該物件において建物の管理業務等を受託している者を記載しています。
- 「特記事項」には、本日現在において各取得資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、各取得資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

(ロ) 「賃貸借の概要」欄に関する説明

- 「テナント」、「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」、「契約更改の方法」は、本日現在において効力を有する各取得資産に係る賃貸借契約書の内容を記載しています。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得完了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。

物件番号 S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート		用途	温泉・温浴関連施設	
特定資産の概要					
取得年月日	平成 28 年 9 月 1 日		特定資産の種類	不動産	
取得価格	10,379,000,000 円		鑑定評価額 (注 1) (価格時点)	10,700,000,000 円 (平成 28 年 4 月 1 日)	
所在地 (住居表示) (注 2)	香川県丸亀市綾歌町岡田上字国吉 2312 番 22				
交通	JR 予讃線「丸亀」駅より約 15km、JR 土讃線「琴平」駅より約 7.5km、高松琴平電鉄琴平線「栗熊」駅より約 2.7km				
土地	地番	丸亀市綾歌町岡田上字国吉 2312 番 22 他 464 筆	建物	建築時期	<ホテルレオマの森> 平成 3 年 7 月 10 日 (注 3) <ニューレオマワールド> 平成 3 年 3 月 30 日 (注 4)
	建ぺい率	70%		構造/階数	<ホテルレオマの森> 鉄骨鉄筋コンクリート造ルーフィング葺 11 階建 <ニューレオマワールド> 鉄骨造鋼板葺 2 階建
	容積率	200%		延床面積 (注 1)	<ホテルレオマの森> 23,200.95 m ² <ニューレオマワールド> 40,573.63 m ²
	用途地域	非線引都市計画区域		設計者 (注 5)	<ホテルレオマの森> 新築：株式会社 AAA 総合設計 増築 (森のおかげ温泉)：株式会社 プラス計画設計事務所 <ニューレオマワールド> 新築：郡ビルド株式会社一級建築士 事務所 増築：郡ビルド株式会社一級建築士 事務所
	敷地面積	665,403.01 m ²		施工者 (注 5)	<ホテルレオマの森> 新築：清水建設株式会社四国支店 増築 (森のおかげ温泉)：清水建設 株式会社四国支店 <ニューレオマワールド> 新築：郡ビルド株式会社 増築：郡ビルド株式会社
所有形態	所有権		所有形態	所有権	
賃貸可能面積 (注 1) (注 6)	<ホテルレオマの森> 23,200.95 m ² <ニューレオマワールド> 40,573.63 m ²		稼働率	100%	
主要テナント	株式会社レオマユニティー		テナント数	1	
客室数	241		転貸テナント数	0	
PM 会社	株式会社レオマユニティー				

特記事項：

- ・本土地の隣地との一部の境界について、境界立会い及び書面での境界確認がなされていませんが、本日現在、当該隣地所有者との間に紛争等は発生していません。
- ・本土地の一部 (面積：244,326 m²。なお、現況は森林です。) は、地域森林計画の対象となる民有林に該当します。
- ・本建物について、新築の際の建築基準法に基づく建築確認手続及び完了検査手続に関する一部の確認済証及び検査済証が確認できませんが、株式会社 J 建築検査センターより建築基準法適合状況調査報告書を取得して問題ないことを確認しています。
- ・フリージングシー棟 (現在運転休止中の遊具「アドベンチャーシップ」が設置されている建物。延床面積：5,188.85 m²) については、本日現在、日常的には使用されていません。

(注 1) 本物件のうち、「ホテルレオマの森」の主たる建物及び「ニューレオマワールド」の附属建物のうち 1 棟について、売主の負担による一部増築工事を前者については実施済みであり、後者については今後行うこととしています。当該増築部分は、本投資法人の所有となり

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得完了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。

ますが、鑑定評価額、延床面積及び賃貸可能面積には当該増築は反映されておらず、それぞれ表記価格時点及び平成 28 年 7 月 29 日現在のものを記載しています。

(注 2) 本物件所在地は、住居表示が未実施です。

(注 3) 不動産登記簿上、平成 16 年に増築工事を実施しています。

(注 4) 不動産登記簿上、平成 3 年に増築工事を実施しています。

(注 5) 本物件のうち、「ニューレオマワールド」は、当該建物の不動産登記簿上の主たる建物についてのみ記載しています。

(注 6) 当該物件の建物に関する賃貸可能面積のみを記載しており、土地の面積は含みません。

賃貸借の概要	
テナント	株式会社レオマユニティー
契約形態	定期借家契約
契約期間	本投資法人が本物件を取得した日から 20 年を経過した日又は本物件に関する賃貸借契約（以下、本賃貸借の概要において「本契約」といいます。）が解除その他により終了した日のいずれか早期に到来する日までとします。
賃貸面積	ホテルレオマの森：23,200.95㎡ ニューレオマワールド：40,573.63㎡
賃料	<p>1. 本契約に基づきテナントが本投資法人に対して支払うべき賃料は、後記 2. に基づき支払うべき賃料（以下、本賃貸借の概要において「第一賃料」といいます。）及び後記 3. に基づき支払うべき賃料（以下、本賃貸借の概要において「第二賃料」といいます。）の合計額とします。</p> <p>2. 第一賃料は、毎月について、固定賃料及び変動賃料の合計額とし、毎月の固定賃料及び変動賃料の金額は、以下のとおりとします（それぞれ消費税等は別途）。</p> <p>(1) 固定賃料 月額 62,456,896 円（ただし、平成 28 年 11 月までは、月額 67,479,294 円）とします。</p> <p>(2) 変動賃料 (i) 平成 28 年 11 月（この月を含みます。）まで、0 円。 (ii) 平成 28 年 12 月（この月を含みます。）以降、月額 5,181,730 円とし、6 か月ごとに改定され、以下のとおり算定します。</p> <p>① 直近 1 年間（毎年 12 月からの 6 か月間（以下、本賃貸借の概要において「前期」といいます。）については当年 3 月から翌年 2 月までの 1 年間をいい、毎年 6 月からの 6 か月間（以下、本賃貸借の概要において「後期」といいます。）については前年 9 月から当年 8 月までの 1 年間をいいます。）（以下、これらの 1 年間を本賃貸借の概要において「修正後 GOP 計算期間」といいます。）における修正後 GOP×5.0%（年額。月額はその 12 分の 1）</p> <p>② 修正後 GOP の 64.0%（以下、本賃貸借の概要において「変動賃料発生基準額」といいます。）が 1 年分の固定賃料相当額を上回る場合に、変動賃料が発生します。</p> <p>(iii) 前期の各月については前年 9 月から当年 8 月における、後期の各月については前年 3 月から当年 2 月における修正後 GOP に変動賃料率を乗じた額（年額。月額はその 12 分の 1。ただし、当該修正後 GOP 計算期間に係る変動賃料発生基準額が固定賃料相当額の 1 年分以下である場合はゼロとします。以下、本賃貸借の概要において「暫定変動賃料額」といいます。）が暫定的に支払われ、前期及び後期の各最終月に、当該暫定変動賃料額と前期又は後期の各変動賃料額との差額が精算されます。</p> <p>(iv) 本投資法人及びテナントは、テナントに適用のある会計基準の変更その他の理由により、テナントの会計方法が変更され、本契約締結時と修正後 GOP が実質的に異なるものとなる場合、本契約締結時における修正後 GOP と実質的に同内容となるよう、変動賃料及び変動賃料発生基準額の算定式を、本投資法人及びテナントの書面による合意により変更します。</p> <p>3. 第二賃料は、毎月について、本契約に基づき本投資法人が本物件に関し負担すべき本物件及び本物件内に存在する本投資法人の所有物に係る公租公課及び損害保険料並びにその他の費用の合計額とします。第二賃料の金額は、賃貸借期間中、毎年 12 月 1 日において、直前の 10 月末日時点の固都税の納税通知書、保険料の請求額、地代（当該時点の月額支払賃料）に基づき今後 1 年間における毎月の必要額を合理的かつ客観的に、本投資法人において算定するものとし、1 年ごとに改定するものとします。</p>
敷金、保証金	374,741,376 円（固定賃料の 6 か月分）
期間満了時の更新について	本契約は賃貸借期間の満了をもって終了し、更新しないものとします。ただし、本投資法人及びテナントは、協議の上、賃貸借期間の満了の日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。
賃料改定について	本投資法人及びテナントは、本賃貸借開始日から 3 年間は賃料を改定することができません。本投資法人及びテナントは、賃貸借期間開始日から 3 年間を経過した後は、3 年ごとに、賃料の改定について協議するものとし（なお、初回の賃料改定協議は、賃貸借期間開始日から 3 年間を経過した場合に行うものとし、経済情勢の変動、消費者物価指数（CPI）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、本投資法人の国内不動産の取得完了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。

中途解約について	テナントは、賃貸借期間中、本投資法人の事前の書面による承諾がない限り、本契約を解約することができません。ただし、テナントは、賃貸借期間開始後 7 年を経過する日の翌日（以下、本賃貸借の概要において「解約日」といいます。）において、本契約を終了させることができます。この場合、テナントは解約日の 12 か月前の日までに、本投資法人に対して書面により解約日付で本契約を解約する旨の意思表示を行わなければならないものとします。
違約金	所定の事由により本契約が解除された場合又はテナントの意向を受け本投資法人が同意することにより本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、違約金として本投資法人に支払います。ただし、解除又は解約の日から解約禁止期間の末日まで又は（解除又は解約の日が解約禁止期間の末日の 12 か月前の日以降の日である場合には）解除又は解約の日から 12 か月を経過するまでの期間において、本投資法人が本件建物等を第三者に賃貸し、当該期間に係る賃料を受領した場合は、当該賃料の合計額の 2 分の 1 相当額を当該違約金から控除するものとし、テナントが本投資法人に対して当該金額を控除することなく違約金を支払い済みである場合には、本投資法人は、当該金額をテナントに対して返還するものとします。
契約更改の方法	該当事項はありません。
賃貸借の概要（注 1）（注 2）	
テナント	株式会社レオマユニティー
契約形態	定期借地契約
契約期間	本投資法人が本物件を取得した日から 50 年間（注 3）
賃貸面積	71,790.51 m ²
賃料	月額 89,100 円
敷金、保証金	534,600 円
期間満了時の更新について	1. 契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含みます。）及び建物の築造による賃貸借期間の延長は行いません。 2. 賃貸借期間満了にあたり、テナントから本件土地の継続利用の要請があった場合には、本投資法人及びテナントは誠実に協議するものとし、合意に至った場合には、本投資法人及びテナントは改めて新たな本件土地の定期借地権設定契約を締結するものとします。
賃料改定について	1. 賃料は、基準年度（毎年 12 月 1 日からの 1 年間をいいます。以下、本賃貸借の概要において「基準年度」といいます。）ごとに、当該基準年度の 12 月 1 日以降の額を、次の式により算出された額に変更します。なお、算出された額に千円未満の端数が生じたときは、これを四捨五入した金額を毎年 12 月から翌年 10 月までの各月分の月額賃料とし、翌年 11 月分の賃料はその残額とします。 変更後の賃料の額（月額）＝ $((A-B) + B') \div 12$ A：当該時点における賃料の額（年額） B：直前の基準年度の開始日の直前の 10 月 30 日現在の納税通知書に基づき算定される、本件土地に賦課されていた固定資産税その他の公租公課の額（本件土地賃貸借期間の初日以後第 1 回目の変更にあつては、本件土地賃貸借期間の初日において本件土地に賦課されていた固定資産税その他の公租公課の額） B'：当該基準年度の開始日の直前の 10 月 30 日現在の納税通知書に基づき算定される、本件土地に賦課される固定資産税その他の公租公課の額 2. 各基準年度の開始日以降、本件土地に賦課される固定資産税その他の公租公課の額に増減のある場合には、その増減額に応じて、その直後の基準年度の賃料の額を変更します。
中途解約について	テナントは、賃貸借期間中、本契約を中途解約することができません。
違約金	1. 所定の事由により本契約が解除され、賃貸借期間満了日以前に終了した場合、テナントは、月額賃料の 12 か月分に相当する金額（当該解除時点の賃料の額を基準に算定するものとします。）を、本契約終了日に、違約金として本投資法人に支払わなければなりません。 2. テナントの前項に基づく違約金の支払は、テナントの明渡遅延等本契約の解除により本投資法人が被った損害等の賠償の請求を妨げません。
契約更改の方法	該当事項はありません。

（注 1）本契約に基づき賃貸される土地（以下、本賃貸借の概要において「本借地」といいます。）上には閉鎖された動物園が存在しており、テナントは、本借地において、テナントの負担と責任において動物を飼育、管理していますが、本投資法人は、当該土地を保有する上で必要となる費用相当額で、当該土地をテナントに賃貸しています。

（注 2）本借地上には売主である合同会社香川県観光開発所有の建物が存在することから、テナントが本借地を明け渡すにあたり、本借地上に存在する建物や構築物等を撤去すべきテナントの義務の有無及びその範囲並びに撤去の主体については、本契約が終了した際に、本投資法人、テナント及び合同会社香川県観光開発の三者で誠実に協議の上、決定するものとされています。

（注 3）動物が本借地上から完全に撤去されたことを確認できた場合には、契約期間満了前であっても本契約は終了するものとされています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得完了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。

物件番号 S-2		大江戸温泉物語 伊勢志摩		用途	温泉・温浴関連施設	
特定資産の概要						
取得年月日	平成 28 年 9 月 1 日			特定資産の種類	不動産	
取得価格	3,656,900,000 円			鑑定評価額 (価格時点)	3,770,000,000 円 (平成 28 年 4 月 1 日)	
所在地 (住居表示)	三重県志摩市浜島町浜島 1035 番地					
交通	近鉄志摩線「鵜方」駅より約 10km・車で約 20 分、伊勢自動車道「玉城 IC」より約 30km・車で約 1 時間					
土地	地番	志摩市浜島町浜島字小向 1036 番地 15 筆		建物	建築時期 (注 1)	本館：昭和 48 年 2 月 13 日 (注 2) 北館：昭和 54 年 2 月 28 日 南館：昭和 59 年 8 月 16 日
	建ぺい率	70%			構造/階数 (注 1)	本館：鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建 北館：鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 6 階建 南館：鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 6 階建
	容積率	200%			延床面積	9,782.37 m ²
	用途地域	非線引都市計画区域、用途地域指定なし			設計者 (注 3)	新築、増築①、増築③、増築④：清水建設株式会社名古屋支店一級建築士事務所 増築②：有限会社林一級建築士事務所 増築⑤、増築⑧、増築⑩、増築⑪、増築⑫：有限会社松森建築設計事務所 増築⑦、増築⑬：株式会社ホシ建築設計室 増築⑭：対震構造エンジニアリング株式会社
	敷地面積 (注 4)	9,637.99 m ²			施工者 (注 3)	新築、増築①、増築③、増築④：清水建設株式会社名古屋支店 増築②：有限会社林一級建築士事務所 増築⑤、増築⑧、増築⑩、増築⑪、増築⑫、増築⑬：不詳 増築⑦：株式会社浅沼組名古屋支店 増築⑭：有限会社創協
所有形態	所有権		所有形態	所有権		
賃貸可能面積	9,782.37 m ²		稼働率	100%		
主要テナント	大江戸温泉物語株式会社		テナント数	1		
客室数	83		転貸テナント数	0		
PM 会社	大江戸温泉物語株式会社					
特記事項： <ul style="list-style-type: none"> ・本土地の隣地との境界について、書面での境界確認がなされていませんが、国土調査は実施済みです。本日現在、当該隣地所有者との間に紛争等は発生していません。 ・本建物の一部は昭和 56 年に改正される以前の耐震基準（いわゆる旧耐震基準）により設計及び施工された建物ですが、株式会社再生建築研究所及び対震構造エンジニアリング株式会社より、外装の目視確認の結果、特記すべき割れ、亀裂は見受けられず、経年程度の劣化状況と見られ、過去の建物の使用履歴や修繕履歴と日々の点検保全管理の実施状況等の観点からも、宿泊施設としての安全性に問題がないと判断されるとの見解書を得ています。 ・本土地に所在する擁壁について、建築基準法に基づく建築確認手続及び完了検査手続に関する確認済証及び検査済証が存在しませんが、株式会社再生建築研究所及び対震構造エンジニアリング株式会社より、現況の経年劣化の状況を見る限りは特記すべき問題は無いと判断でき、引き続き定期点検を行いながら、適宜、補修等の修繕を行っていく必要があるとの見解書を得ています。 ・微量 PCB が含有されているトランスについて、法律に従い管轄官庁に保管状況の届出が行われ、適切に保管されています。 						

(注 1) 本物件は、建物合併登記手続が完了していますが、建築時期及び構造/階数は、当該手続完了前の各棟に係る不動産登記簿上の記載に基

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得完了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。

づき記載しています。

(注2) 不動産登記簿上、昭和54年、昭和59年及び平成元年に増築工事を実施しています。

(注3) 増築⑥及び増築⑨については、工事未了のまま中止したため、記載していません。

(注4) 敷地面積には、建築基準法第42条第2項により、道路とみなされる部分（セットバック部分）が約7.5㎡含まれます。

賃貸借の概要	
テナント	大江戸温泉物語株式会社
契約形態	定期借家契約
契約期間	本投資法人が本物件を取得した日から20年を経過した日又は本物件に関する賃貸借契約（以下、本賃貸借の概要において「本契約」といいます。）が解除その他により終了した日のいずれか早期に到来する日までとします。
賃貸面積	9,782.37㎡
賃料	<p>1. 本契約に基づきテナントが本投資法人に対して支払うべき賃料は、後記2.に基づき支払うべき賃料（以下、本賃貸借の概要において「第一賃料」といいます。）及び後記3.に基づき支払うべき賃料（以下、本賃貸借の概要において「第二賃料」といいます。）の合計額とします。</p> <p>2. 第一賃料は、毎月について、固定賃料及び変動賃料の合計額とし、毎月の固定賃料及び変動賃料の金額は、以下のとおりとします（それぞれ消費税等は別途）。</p> <p>(1) 固定賃料 月額18,009,399円（ただし、平成28年11月までは、月額18,948,490円）とします。</p> <p>(2) 変動賃料 (i) 平成28年11月（この月を含みます。）まで、0円。 (ii) 平成28年12月（この月を含みます。）以降、月額962,993円とし、6か月ごとに改定され、以下のとおり算定します。</p> <p>① 直近1年間（毎年12月からの6か月間（以下、本賃貸借の概要において「前期」といいます。）については当年3月から翌年2月までの1年間をいい、毎年6月からの6か月間（以下、本賃貸借の概要において「後期」といいます。）については前年9月から当年8月までの1年間をいいます。）（以下、これらの1年間を本賃貸借の概要において「修正後GOP計算期間」といいます。）における修正後GOP×4.0%（年額。月額はその12分の1）</p> <p>② 修正後GOPの77.0%（以下、本賃貸借の概要において「変動賃料発生基準額」といいます。）が1年分の固定賃料相当額を上回る場合に、変動賃料が発生します。</p> <p>(iii) 前期の各月については前年9月から当年8月における、後期の各月については前年3月から当年2月における修正後GOPに変動賃料率を乗じた額（年額。月額はその12分の1。ただし、当該修正後GOP計算期間に係る変動賃料発生基準額が固定賃料相当額の1年分以下である場合はゼロとします。以下、本賃貸借の概要において「暫定変動賃料額」といいます。）が暫定的に支払われ、前期及び後期の各最終月に、当該暫定変動賃料額と前期又は後期の各変動賃料額との差額が精算されます。</p> <p>(iv) 本投資法人及びテナントは、テナントに適用のある会計基準の変更その他の理由により、テナントの会計方法が変更され、本契約締結時と修正後GOPが実質的に異なるものとなる場合、本契約締結時における修正後GOPと実質的に同内容となるよう、変動賃料及び変動賃料発生基準額の算定式を、本投資法人及びテナントの書面による合意により変更します。</p> <p>3. 第二賃料は、毎月について、本契約に基づき本投資法人が本物件に関し負担すべき本物件及び本物件内に存在する本投資法人の所有物に係る公租公課及び損害保険料並びにその他の費用の合計額とします。第二賃料の金額は、賃貸借期間中、毎年12月1日において、直前の10月末日時点の固都税の納税通知書、保険料の請求額、地代（当該時点の月額支払賃料）に基づき今後1年間における毎月の必要額を合理的かつ客観的に、本投資法人において算定するものとし、1年ごとに改定するものとします。</p>
敷金、保証金	108,056,394円（固定賃料の6か月分）
期間満了時の更新について	本契約は賃貸借期間の満了をもって終了し、更新しないものとします。ただし、本投資法人及びテナントは、協議の上、賃貸借期間の満了の日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。
賃料改定について	本投資法人及びテナントは、本賃貸借開始日から3年間は賃料を改定することができません。本投資法人及びテナントは、賃貸借期間開始日から3年間を経過した後は、3年ごとに、賃料の改定について協議するものとし（なお、初回の賃料改定協議は、賃貸借期間開始日から3年間を経過した場合に行うものとします。）、経済情勢の変動、消費者物価指数（CPI）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	テナントは、賃貸借期間中、本投資法人の事前の書面による承諾がない限り、本契約を解約することができません。ただし、テナントは、賃貸借期間開始後7年を経過する日の翌日（以下、本賃貸借の概要において「解約日」といいます。）において、本契約を終了させることができます。この

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得完了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。

	場合、テナントは解約日の 12 か月前の日までに、本投資法人に対して書面により解約日付で本契約を解約する旨の意思表示を行わなければならないものとします。
違約金	所定の事由により本契約が解除された場合又はテナントの意向を受け本投資法人が同意することにより本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、違約金として本投資法人に支払います。ただし、解除又は解約の日から解約禁止期間の末日まで又は（解除又は解約の日が解約禁止期間の末日の 12 か月前の日以降の日である場合には）解除又は解約の日から 12 か月を経過するまでの期間において、本投資法人が本件建物等を第三者に賃貸し、当該期間に係る賃料を受領した場合は、当該賃料の合計額の 2 分の 1 相当額を当該違約金から控除するものとし、テナントが本投資法人に対して当該金額を控除することなく違約金を支払い済みである場合には、本投資法人は、当該金額をテナントに対して返還するものとします。
契約更改の方法	該当事項はありません。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得完了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。

物件番号 S-3	伊東ホテルニュー岡部		用途	温泉・温浴関連施設		
特定資産の概要						
取得年月日	平成 28 年 9 月 1 日		特定資産の種類	不動産		
取得価格	2,657,800,000 円		鑑定評価額 (価格時点)	2,740,000,000 円 (平成 28 年 4 月 1 日)		
所在地 (住居表示)	静岡県伊東市桜木町二丁目 1 番 1 号					
交通	JR 伊東線・伊豆急行線「伊東」駅より約 1.2km・車で約 5 分・徒歩約 15 分					
土地	地番	伊東市桜木町二丁目 663 番 1 他 9 筆		建物	建築時期	平成 2 年 11 月 8 日 (注 1)
	建ぺい率	80%			構造/階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建
	容積率	300%			延床面積	10,211.46 m ²
	用途地域	近隣商業地域			設計者	新築：株式会社石井設計 増築：宮本建築設計室一級建築士事務所
	敷地面積	2,945.87 m ²			施工者	新築：鹿島建設株式会社横浜支店 増築：新東建設株式会社
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
賃貸可能面積	10,211.46 m ²		稼働率	100%		
主要テナント	大江戸温泉物語株式会社		テナント数	1		
客室数	73 (注 2)		転貸テナント数	0		
PM 会社	大江戸温泉物語株式会社					
特記事項：						
<ul style="list-style-type: none"> ・本物件 (相模亭) は、取得資産ではない駿河亭と渡り廊下で連結しており、大江戸温泉物語は、駿河亭の所有者から駿河亭を賃借した上で、本投資法人から賃借する相模亭と一体的な運営をする予定です。なお、駿河亭には、駿河亭の所有者を債務者とする根抵当権が設定されています。 ・本建物と隣接する駿河亭との間には水路が横断しており、当該水路には渡り廊下 (1・2 階部分で本建物と駿河亭を連絡する連絡通路) 等が存していますが、河川占用許可を取得しています。 						

(注 1) 不動産登記簿上、年月日不詳及び平成 4 年に増築工事を実施しています。

(注 2) 取得資産ではない駿河亭を含めた本物件の客室数は合計 109 室です。

賃貸借の概要	
テナント	大江戸温泉物語株式会社
契約形態	定期借家契約
契約期間	本投資法人が本物件を取得した日から 20 年を経過した日又は本物件に関する賃貸借契約 (以下、本賃貸借の概要において「本契約」といいます。) が解除その他により終了した日のいずれか早期に到来する日までとします。
賃貸面積	10,211.46 m ²
賃料	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本契約に基づきテナントが本投資法人に対して支払うべき賃料は、後記 2. に基づき支払うべき賃料 (以下、本賃貸借の概要において「第一賃料」といいます。) 及び後記 3. に基づき支払うべき賃料 (以下、本賃貸借の概要において「第二賃料」といいます。) の合計額とします。 2. 第一賃料は、毎月について、固定賃料及び変動賃料の合計額とし、毎月の固定賃料及び変動賃料の金額は、以下のとおりとします (それぞれ消費税等は別途)。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 固定賃料 月額 12,296,799 円 (ただし、平成 28 年 11 月までは、月額 13,644,591 円) とします。 (2) 変動賃料 <ol style="list-style-type: none"> (i) 平成 28 年 11 月 (この月を含みます。) まで、0 円。 (ii) 平成 28 年 12 月 (この月を含みます。) 以降、月額 1,471,251 円とし、6 か月ごとに改定され、以下のとおり算定します (注)。 <ol style="list-style-type: none"> ① 直近 1 年間 (毎年 12 月からの 6 か月間 (以下、本賃貸借の概要において「前期」といいます。) については当年 3 月から翌年 2 月までの 1 年間をいい、毎年 6 月からの 6 か月間 (以下、本賃貸借の概要において「後期」といいます。) については前年 9 月から当年 8 月までの 1 年間をいいます。) (以下、これらの 1 年間を本賃貸借の概要において「修正後 GOP 計算期間」といいます。) における修正後 GOP×5.0% (年額。月額はその 12 分の 1) ② 修正後 GOP の 52.0% (以下、本賃貸借の概要において「変動賃料発生基準額」といいます。) が 1 年分の固定賃料相当額を上回る場合に、変動賃料が発生します。 (iii) 前期の各月については前年 9 月から当年 8 月における、後期の各月については前年 3 月

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得完了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。

	<p>から当年2月における修正後GOPに変動賃料率を乗じた額（年額。月額はその12分の1。ただし、当該修正後GOP計算期間に係る変動賃料発生基準額が固定賃料相当額の1年分以下である場合はゼロとします。以下、本賃貸借の概要において「暫定変動賃料額」といいます。）が暫定的に支払われ、前期及び後期の各最終月に、当該暫定変動賃料額と前期又は後期の各変動賃料額との差額が精算されます。</p> <p>(iv) 本投資法人及びテナントは、テナントに適用のある会計基準の変更その他の理由により、テナントの会計方法が変更され、本契約締結時と修正後GOPが実質的に異なるものとなる場合、本契約締結時における修正後GOPと実質的に同内容となるよう、変動賃料及び変動賃料発生基準額の算定式を、本投資法人及びテナントの書面による合意により変更します。</p> <p>3. 第二賃料は、毎月について、本契約に基づき本投資法人が本物件に関し負担すべき本物件及び本物件内に存在する本投資法人の所有物に係る公租公課及び損害保険料並びにその他の費用の合計額とします。第二賃料の金額は、賃貸借期間中、毎年12月1日において、直前の10月末日時点の固都税の納税通知書、保険料の請求額、地代（当該時点の月額支払賃料）に基づき今後1年間における毎月の必要額を合理的かつ客観的に、本投資法人において算定するものとし、1年ごとに改定するものとします。</p>
敷金、保証金	73,780,794円（固定賃料の6か月分）
期間満了時の更新について	本契約は賃貸借期間の満了をもって終了し、更新しないものとします。ただし、本投資法人及びテナントは、協議の上、賃貸借期間の満了の日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。
賃料改定について	本投資法人及びテナントは、本賃貸借開始日から3年間は賃料を改定することができません。本投資法人及びテナントは、賃貸借期間開始日から3年間を経過した後は、3年ごとに、賃料の改定について協議するものとし（なお、初回の賃料改定協議は、賃貸借期間開始日から3年間を経過した場合に行うものとします。）、経済情勢の変動、消費者物価指数（CPI）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	テナントは、賃貸借期間中、本投資法人の事前の書面による承諾がない限り、本契約を解約することができません。ただし、テナントは、賃貸借期間開始後7年を経過する日の翌日（以下、本賃貸借の概要において「解約日」といいます。）において、本契約を終了させることができます。この場合、テナントは解約日の12か月前の日までに、本投資法人に対して書面により解約日付で本契約を解約する旨の意思表示を行わなければならないものとします。
違約金	所定の事由により本契約が解除された場合又はテナントの意向を受け本投資法人が同意することにより本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、違約金として本投資法人に支払います。ただし、解除又は解約の日から解約禁止期間の末日まで又は（解除又は解約の日が解約禁止期間の末日の12か月前の日以降の日である場合には）解除又は解約の日から12か月を経過するまでの期間において、本投資法人が本件建物等を第三者に賃貸し、当該期間に係る賃料を受領した場合は、当該賃料の合計額の2分の1相当額を当該違約金から控除するものとし、テナントが本投資法人に対して当該金額を控除することなく違約金を支払い済みである場合には、本投資法人は、当該金額をテナントに対して返還するものとします。
契約更改の方法	該事項はありません。

（注）取得資産ではない駿河亭を含めた修正後GOPに基づいて、変動賃料額及び暫定変動賃料額を算定します。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得完了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。

物件番号 S-4	大江戸温泉物語 あたみ		用途	温泉・温浴関連施設		
特定資産の概要						
取得年月日	平成 28 年 9 月 1 日		特定資産の種類	不動産		
取得価格	2,997,300,000 円		鑑定評価額 (価格時点)	3,090,000,000 円 (平成 28 年 4 月 1 日)		
所在地 (住居表示)	静岡県熱海市咲見町 8 番 3 号					
交通	JR 東海道新幹線及び JR 東海道本線「熱海」駅より約 600m・徒歩約 7 分					
土地	地番	熱海市東海岸町 255 番 2 及び熱海市咲見町 245 番 20 他 12 筆		建築物	建築時期	昭和 34 年 2 月 27 日 (注)
	建ぺい率	80%			構造/階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 12 階建
	容積率	500%			延床面積	8,469.22 ㎡
	用途地域	商業地域			設計者	本館：不詳 新館、第二新館、大浴場棟増築：株式会社稲葉長司設計事務所
	敷地面積	2,053.32 ㎡			施工者	本館、大浴場棟増築：不詳 新館：佐藤工業株式会社横浜支店 第二新館：清水建設名古屋支店
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
賃貸可能面積	8,469.22 ㎡		稼働率	100%		
主要テナント	大江戸温泉物語株式会社		テナント数	1		
客室数	76		転貸テナント数	0		
PM 会社	大江戸温泉物語株式会社					

特記事項：

- ・本土地の一部の隣地との境界について、書面での境界確認がなされていませんが、本日現在、当該隣地所有者との間に紛争等は発生していません。
- ・本建物の一部は昭和 56 年に改正される以前の耐震基準（いわゆる旧耐震基準）により設計及び施工された建物ですが、対震構造エンジニアリング株式会社より、外装の目視確認の結果、特記すべき割れ、亀裂は見受けられず、経年程度の劣化状況と見られ、過去の建物の使用履歴や修繕履歴と日々の点検保全管理の実施状況等の観点からも、宿泊施設としての安全性に問題がないと推察されるとの見解書を得ています。
- ・本土地の一部（2.00 ㎡）について、熱海市に対し石碑の設置を目的として使用貸借しています。本投資法人が、当該土地を売却しようとする際には、熱海市から予め承諾を取得することが必要であり、同市が取得の意向を示した場合には同市に優先的に売却するものとされています。
- ・本物件 10 階の天井スラブ、梁部分にアスベスト含有の吹付け材が使用されていますが、当該建材につき、株式会社アースアプレイザルより、目視調査の範囲では、著しい破損は確認されず、概ね良好な状態であるとの調査結果を得ています。これらの吹付け材の状態は安定しており、本投資法人は、現状の使用に特別な問題はないと考えていますが、取得後も吹付け材の状態確認を定期的に実施し、適切な管理を継続します。

(注) 不動産登記簿上、昭和 52 年、昭和 56 年、平成元年、平成 9 年及び平成 28 年に増築工事を実施しています。

賃貸借の概要

テナント	大江戸温泉物語株式会社
契約形態	定期借家契約
契約期間	本投資法人が本物件を取得した日から 20 年を経過した日又は本物件に関する賃貸借契約（以下、本賃貸借の概要において「本契約」といいます。）が解除その他により終了した日のいずれか早期に到来する日までとします。
賃貸面積	8,469.22 ㎡
賃料	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本契約に基づきテナントが本投資法人に対して支払うべき賃料は、後記 2. に基づき支払うべき賃料（以下、本賃貸借の概要において「第一賃料」といいます。）及び後記 3. に基づき支払うべき賃料（以下、本賃貸借の概要において「第二賃料」といいます。）の合計額とします。 2. 第一賃料は、毎月について、固定賃料及び変動賃料の合計額とし、毎月の固定賃料及び変動賃料の金額は、以下のとおりとします（それぞれ消費税等は別途）。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 固定賃料 月額 15,619,380 円（ただし、平成 28 年 11 月までは、月額 16,432,681 円）とします。 (2) 変動賃料 <ol style="list-style-type: none"> (i) 平成 28 年 11 月（この月を含みます。）まで、0 円。 (ii) 平成 28 年 12 月（この月を含みます。）以降、月額 939,716 円とし、6 か月ごとに改定され、以下のとおり算定します。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得完了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。

	<p>① 直近1年間（毎年12月からの6か月間（以下、本賃貸借の概要において「前期」といいます。）については当年3月から翌年2月までの1年間をいい、毎年6月からの6か月間（以下、本賃貸借の概要において「後期」といいます。）については前年9月から当年8月までの1年間をいいます。）（以下、これらの1年間を本賃貸借の概要において「修正後GOP計算期間」といいます。）における修正後GOP×4.0%（年額。月額はその12分の1）</p> <p>② 修正後GOPの74.0%（以下、本賃貸借の概要において「変動賃料発生基準額」といいます。）が1年分の固定賃料相当額を上回る場合に、変動賃料が発生します。</p> <p>(iii) 前期の各月については前年9月から当年8月における、後期の各月については前年3月から当年2月における、各修正後GOP期間に係る修正後GOPに変動賃料率を乗じた額（年額。月額はその12分の1。ただし、当該修正後GOP計算期間に係る変動賃料発生基準額が固定賃料相当額の1年分以下である場合はゼロとします。以下、本賃貸借の概要において「暫定変動賃料額」といいます。）が暫定的に支払われ、前期及び後期の各最終月に、当該暫定変動賃料額と前期又は後期の各変動賃料額との差額が精算されます。</p> <p>(iv) 本投資法人及びテナントは、テナントに適用のある会計基準の変更その他の理由により、テナントの会計方法が変更され、本契約締結時と修正後GOPが実質的に異なるものとなる場合、本契約締結時における修正後GOPと実質的に同内容となるよう、変動賃料及び変動賃料発生基準額の算定式を、本投資法人及びテナントの書面による合意により変更します。</p> <p>3. 第二賃料は、毎月について、本契約に基づき本投資法人が本物件に関し負担すべき本物件及び本物件内に存在する本投資法人の所有物に係る公租公課及び損害保険料並びにその他の費用の合計額とします。第二賃料の金額は、賃貸借期間中、毎年12月1日において、直前の10月末日時点の固都税の納税通知書、保険料の請求額、地代（当該時点の月額支払賃料）に基づき今後1年間における毎月の必要額を合理的かつ客観的に、本投資法人において算定するものとし、1年ごとに改定するものとします。</p>
敷金、保証金	93,716,280円（固定賃料の6か月分）
期間満了時の更新について	本契約は賃貸借期間の満了をもって終了し、更新しないものとします。ただし、本投資法人及びテナントは、協議の上、賃貸借期間の満了の日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。
賃料改定について	本投資法人及びテナントは、本賃貸借開始日から3年間は賃料を改定することができません。本投資法人及びテナントは、賃貸借期間開始日から3年間を経過した後は、3年ごとに、賃料の改定について協議するものとし（なお、初回の賃料改定協議は、賃貸借期間開始日から3年間を経過した場合に行うものとし）、経済情勢の変動、消費者物価指数（CPI）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	テナントは、賃貸借期間中、本投資法人の事前の書面による承諾がない限り、本契約を解約することができません。ただし、テナントは、賃貸借期間開始後7年間を経過する日の翌日（以下、本賃貸借の概要において「解約日」といいます。）において、本契約を終了させることができます。この場合、テナントは解約日の12か月前の日までに、本投資法人に対して書面により解約日付で本契約を解約する旨の意思表示を行わなければならないものとします。
違約金	所定の事由により本契約が解除された場合又はテナントの意向を受け本投資法人が同意することにより本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、違約金として本投資法人に支払います。ただし、解除又は解約の日から解約禁止期間の末日まで又は（解除又は解約の日が解約禁止期間の末日の12か月前の日以降の日である場合には）解除又は解約の日から12か月を経過するまでの期間において、本投資法人が本件建物等を第三者に賃貸し、当該期間に係る賃料を受領した場合は、当該賃料の合計額の2分の1相当額を当該違約金から控除するものとし、テナントが本投資法人に対して当該金額を控除することなく違約金を支払い済みである場合には、本投資法人は、当該金額をテナントに対して返還するものとします。
契約更改の方法	該当事項はありません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得完了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。

物件番号 S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル		用途	温泉・温浴関連施設		
特定資産の概要						
取得年月日	平成 28 年 9 月 1 日		特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,910,900,000 円		鑑定評価額 (価格時点)	1,970,000,000 円 (平成 28 年 4 月 1 日)		
所在地 (住居表示)	静岡県伊豆市土肥 2791 番 4					
交通	伊豆箱根鉄道駿豆線「修善寺」駅より約 27.3km・車で約 1 時間					
土地	地番	伊豆市土肥字北屋形 2791 番 2 他 6 筆		建物	建築時期	昭和 49 年 10 月 4 日 (注)
	建ぺい率	-			構造/階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根亜鉛メッキ鋼板ぶき 12 階建
	容積率	-			延床面積	6,125.84 m ²
	用途地域	都市計画区域外			設計者	昭和 49 年新築：株式会社石井建築事務所 昭和 62 年増築、平成 2 年増築、平成 17 年増築：不詳
	敷地面積	2,800.83 m ²			施工者	昭和 49 年新築：株式会社間組名古屋支店 昭和 62 年増築、平成 2 年増築、平成 17 年増築：不詳
所有形態	所有権			所有形態	所有権	
賃貸可能面積	6,125.84 m ²		稼働率	100%		
主要テナント	大江戸温泉物語株式会社		テナント数	1		
客室数	64		転貸テナント数	0		
PM 会社	大江戸温泉物語株式会社					
特記事項：						
<ul style="list-style-type: none"> ・本土地の隣地との境界について、境界立会い及び書面での境界確認がなされていませんが、国土調査は実施済みです。本日現在、当該隣地所有者との間に紛争等は発生していません。 ・本物件の 2 階の天井スラブ、梁部分にアスベスト含有の吹付け材が使用されていますが、当該建材につき、株式会社アースプレイザルより、目視調査の範囲では、著しい破損等は確認されず、概ね良好な状態であったとの調査結果を得ています。これらの吹付け材の状態は安定しており、本投資法人は、現状の使用に特別な問題はないと考えていますが、取得後も吹付け材の状態確認を定期的に行い、適切な管理を継続します。 						
(注) 不動産登記簿上、平成 17 年に増築工事を実施しています。						

賃貸借の概要	
テナント	大江戸温泉物語株式会社
契約形態	定期借家契約
契約期間	本投資法人が本物件を取得した日から 20 年を経過した日又は本物件に関する賃貸借契約（以下、本賃貸借の概要において「本契約」といいます。）が解除その他により終了した日のいずれか早期に到来する日までとします。
賃貸面積	6,125.84 m ²
賃料	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本契約に基づきテナントが本投資法人に対して支払うべき賃料は、後記 2. に基づき支払うべき賃料（以下、本賃貸借の概要において「第一賃料」といいます。）及び後記 3. に基づき支払うべき賃料（以下、本賃貸借の概要において「第二賃料」といいます。）の合計額とします。 2. 第一賃料は、毎月について、固定賃料及び変動賃料の合計額とし、毎月の固定賃料及び変動賃料の金額は、以下のとおりとします（それぞれ消費税等は別途）。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 固定賃料 月額 9,098,235 円（ただし、平成 28 年 11 月までは、月額 10,090,632 円）とします。 (2) 変動賃料 <ol style="list-style-type: none"> (i) 平成 28 年 11 月（この月を含みます。）まで、0 円。 (ii) 平成 28 年 12 月（この月を含みます。）以降、月額 1,016,579 円とし、6 か月ごとに改定され、以下のとおり算定します。 <ol style="list-style-type: none"> ① 直近 1 年間（毎年 12 月からの 6 か月間（以下、本賃貸借の概要において「前期」といいます。）については当年 3 月から翌年 2 月までの 1 年間をいい、毎年 6 月からの 6 か月間（以下、本賃貸借の概要において「後期」といいます。）については前年 9 月から当年 8 月までの 1 年間をいいます。）（以下、これらの 1 年間を本賃貸借の概要において「修正後 GOP 計算期間」といいます。）における修正後 GOP×7.0%（年額。月額はその 12 分の 1）

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得完了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。

	<p>② 修正後 GOP の 72.0% (以下、本賃貸借の概要において「変動賃料発生基準額」といいます。) が 1 年分の固定賃料相当額を上回る場合に、変動賃料が発生します。</p> <p>(iii) 前期の各月については前年 9 月から当年 8 月における、後期の各月については前年 3 月から当年 2 月における、各修正後 GOP 期間に係る修正後 GOP に変動賃料率を乗じた額(年額。月額はその 12 分の 1。ただし、当該修正後 GOP 計算期間に係る変動賃料発生基準額が固定賃料相当額の 1 年分以下である場合はゼロとします。以下、本賃貸借の概要において「暫定変動賃料額」といいます。) が暫定的に支払われ、前期及び後期の各最終月に、当該暫定変動賃料額と前期又は後期の各変動賃料額との差額が精算されます。</p> <p>(iv) 本投資法人及びテナントは、テナントに適用のある会計基準の変更その他の理由により、テナントの会計方法が変更され、本契約締結時と修正後 GOP が実質的に異なるものとなる場合、本契約締結時における修正後 GOP と実質的に同内容となるよう、変動賃料及び変動賃料発生基準額の算定式を、本投資法人及びテナントの書面による合意により変更します。</p> <p>3. 第二賃料は、毎月について、本契約に基づき本投資法人が本物件に関し負担すべき本物件及び本物件内に存在する本投資法人の所有物に係る公租公課及び損害保険料並びにその他の費用の合計額とします。第二賃料の金額は、賃貸借期間中、毎年 12 月 1 日において、直前の 10 月末日時点の固都税の納税通知書、保険料の請求額、地代(当該時点の月額支払賃料)に基づき今後 1 年間に於ける毎月の必要額を合理的かつ客観的に、本投資法人において算定するものとし、1 年ごとに改定するものとします。</p>
敷金、保証金	54,589,410 円(固定賃料の 6 か月分)
期間満了時の更新について	本契約は賃貸借期間の満了をもって終了し、更新しないものとします。ただし、本投資法人及びテナントは、協議の上、賃貸借期間の満了の日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。
賃料改定について	本投資法人及びテナントは、本賃貸借開始日から 3 年間は賃料を改定することができません。本投資法人及びテナントは、賃貸借期間開始日から 3 年間を経過した後は、3 年ごとに、賃料の改定について協議するものとし(なお、初回の賃料改定協議は、賃貸借期間開始日から 3 年間を経過した場合に行うものとします。)、経済情勢の変動、消費者物価指数(CPI)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	テナントは、賃貸借期間中、本投資法人の事前の書面による承諾がない限り、本契約を解約することができません。ただし、テナントは、賃貸借期間開始後 5 年を経過する日の翌日(以下、本賃貸借の概要において「解約日」といいます。)において、本契約を終了させることができます。この場合、テナントは解約日の 12 か月前の日までに、本投資法人に対して書面により解約日付で本契約を解約する旨の意思表示を行わなければならないものとします。
違約金	所定の事由により本契約が解除された場合又はテナントの意向を受け本投資法人が同意することにより本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、違約金として本投資法人に支払います。ただし、解除又は解約の日から解約禁止期間の末日まで又は(解除又は解約の日が解約禁止期間の末日の 12 か月前の日以降の日である場合には)解除又は解約の日から 12 か月を経過するまでの期間において、本投資法人が本件建物等を第三者に賃貸し、当該期間に係る賃料を受領した場合は、当該賃料の合計額の 2 分の 1 相当額を当該違約金から控除するものとし、テナントが本投資法人に対して当該金額を控除することなく違約金を支払い済みである場合には、本投資法人は、当該金額をテナントに対して返還するものとします。
契約更改の方法	該当事項はありません。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得完了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。

物件番号 S-6		大江戸温泉物語 あわら		用途	温泉・温浴関連施設	
特定資産の概要						
取得年月日	平成 28 年 9 月 1 日			特定資産の種類	不動産	
取得価格	1,901,200,000 円			鑑定評価額 (価格時点)	1,960,000,000 円 (平成 28 年 4 月 1 日)	
所在地 (住居表示)	福井県あわら市二面 48 番 10 号					
交通	JR 北陸本線「芦原温泉」駅より約 4.5km・車で約 15 分 えちぜん鉄道三国芦原線「あわら湯のまち」駅より約 1.0km・徒歩で約 15 分					
土地	地番	あわら市二面 48 字嵩田 11 番他 42 筆		建物	建築時期 (注 1)	みやこ亭：昭和 59 年 9 月 23 日 南館：昭和 47 年 10 月 5 日 東館：昭和 55 年 10 月 25 日
	建ぺい率	80%、60%			構造/階数 (注 1)	みやこ亭：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建 南館：鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建 東館：鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・鉄板葺 6 階建
	容積率	400%、200%			延床面積	14,132.27 m ²
	用途地域	非線引都市計画区域・商業地域、非線引都市計画区域・第 1 種住居地域			設計者	東館： 昭和 55 年新築：株式会社神谷建築事務所 昭和 59 年増築：不詳 みやこ亭・緑風苑： 株式会社神谷建築事務所 南館： 昭和 47 年新築、増築：不詳
	敷地面積	13,263.72 m ² (注 2)			施工者	東館： 昭和 55 年新築、昭和 59 年増築：不詳 みやこ亭：株式会社浅沼組 南館： 昭和 47 年新築、増築：不詳 緑風苑：不詳
	所有形態	所有権及び借地権			所有形態	所有権
賃貸可能面積	14,132.27 m ²		稼働率	100%		
主要テナント	大江戸温泉物語株式会社		テナント数	1		
客室数	95		転貸テナント数	0		
PM 会社	大江戸温泉物語株式会社					
特記事項：						
<ul style="list-style-type: none"> ・本土の隣地との境界について、境界立会い及び書面での境界確認がなされていませんが、本日現在、当該隣地所有者との間に紛争等は発生していません。 ・本建物と駐車場の一部は借地上に存在しており、本投資法人は複数の土地所有者との間で賃貸借契約を締結しています。本物件を第三者に譲渡する際には当該土地所有者（借地権設定者）の承諾が必要です。 ・テナントは本土を横断している公団上水路及び里道とされている部分についても駐車場として使用しています。テナントは、当該部分の占有許可を取得しており、今後も当該占有許可を維持する予定です。 ・本物件に隣接しテナントが所有する建物（寮）への出入りのために、テナントの従業員等が本土を無償にて通行すること、及び周辺地権者等の関係者が必要な範囲で本土を無償にて通行することについて、本投資法人とテナントとの間で締結された停止条件付定期建物等賃貸借契約において容認しています。 ・本建物は昭和56年に改正される以前の耐震基準（いわゆる旧耐震基準）により設計及び施工された建物ですが、株式会社再生建築研究所及び対震構造エンジニアリング株式会社より、外装の目視確認の結果、特記すべき割れ、亀裂は見受けられず、経年程度の劣化状況と見られ、過去の建物の使用履歴や修繕履歴と日々の点検保全管理の実施状況等の観点からも、宿泊施設としての安全性に問題がないと判断されるとの見解書を得ています。 ・微量 PCB が含有されているトランス及びドラム缶内の油について、法律に従い管轄官庁に保管状況の届出が行われ、適切に保管されています。 ・本物件の別館1階から4階の階段室等の天井部分にアスベスト含有の吹付けひる石が使用されていますが、当該建材につき、株式会社アースアプレイザルより、目視調査の範囲では、著しい劣化、損傷等は確認されず、概ね良好な状態であるとの調査結果を得ています。これらの吹付けひる石の状態は安定しており、本投資法人は、現状の使用に特別 						

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得完了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。

な問題はないと考えていますが、取得後も吹付けひる石の状態確認を定期的の実施し、適切な管理を継続します。

(注1) 本物件は、建物合併登記手続が完了していますが、建築時期及び構造/階数は、当該手続完了前の各棟に係る不動産登記簿上の記載に基づき記載しています。

(注2) 売主は、当該土地の一部（面積：5,641.90㎡）を第三者より賃借しています。

賃貸借の概要

テナント	大江戸温泉物語株式会社
契約形態	定期借家契約
契約期間	本投資法人が本物件を取得した日から20年を経過した日又は本物件に関する賃貸借契約（以下、本賃貸借の概要において「本契約」といいます。）が解除その他により終了した日のいずれか早期に到来する日までとします。
賃貸面積	14,132.27㎡
賃料	<p>1. 本契約に基づきテナントが本投資法人に対して支払うべき賃料は、後記2.に基づき支払うべき賃料（以下、本賃貸借の概要において「第一賃料」といいます。）及び後記3.に基づき支払うべき賃料（以下、本賃貸借の概要において「第二賃料」といいます。）の合計額とします。</p> <p>2. 第一賃料は、毎月について、固定賃料及び変動賃料の合計額とし、毎月の固定賃料及び変動賃料の金額は、以下のとおりとします（それぞれ消費税等は別途）。</p> <p>(1) 固定賃料 月額10,963,033円（ただし、平成28年11月までは、月額11,531,263円）とします。</p> <p>(2) 変動賃料 (i) 平成28年11月（この月を含みます。）まで、0円。 (ii) 平成28年12月（この月を含みます。）以降、月額608,360円とし、6か月ごとに改定され、以下のとおり算定します。</p> <p>① 直近1年間（毎年12月からの6か月間（以下、本賃貸借の概要において「前期」といいます。）については当年3月から翌年2月までの1年間をいい、毎年6月からの6か月間（以下、本賃貸借の概要において「後期」といいます。）については前年9月から当年8月までの1年間をいいます。）（以下、これらの1年間を本賃貸借の概要において「修正後GOP計算期間」といいます。）における修正後GOP×3.0%（年額。月額はその12分の1）</p> <p>② 修正後GOPの62.0%（以下、本賃貸借の概要において「変動賃料発生基準額」といいます。）が1年分の固定賃料相当額を上回る場合に、変動賃料が発生します。</p> <p>(iii) 前期の各月については前年9月から当年8月における、後期の各月については前年3月から当年2月における、各修正後GOP期間に係る修正後GOPに変動賃料率を乗じた額（年額。月額はその12分の1。ただし、当該修正後GOP計算期間に係る変動賃料発生基準額が固定賃料相当額の1年分以下である場合はゼロとします。以下、本賃貸借の概要において「暫定変動賃料額」といいます。）が暫定的に支払われ、前期及び後期の各最終月に、当該暫定変動賃料額と前期又は後期の各変動賃料額との差額が精算されます。</p> <p>(iv) 本投資法人及びテナントは、テナントに適用のある会計基準の変更その他の理由により、テナントの会計方法が変更され、本契約締結時と修正後GOPが実質的に異なるものとなる場合、本契約締結時における修正後GOPと実質的に同内容となるよう、変動賃料及び変動賃料発生基準額の算定式を、本投資法人及びテナントの書面による合意により変更します。</p> <p>3. 第二賃料は、毎月について、本契約に基づき本投資法人が本物件に関し負担すべき本物件及び本物件内に存在する本投資法人の所有物に係る公租公課及び損害保険料並びにその他の費用の合計額とします。第二賃料の金額は、賃貸借期間中、毎年12月1日において、直前の10月末日時点の固都税の納税通知書、保険料の請求額、地代（当該時点の月額支払賃料）に基づき今後1年間における毎月の必要額を合理的かつ客観的に、本投資法人において算定するものとし、1年ごとに改定するものとします。</p>
敷金、保証金	65,778,198円（固定賃料の6か月分）
期間満了時の更新について	本契約は賃貸借期間の満了をもって終了し、更新しないものとします。ただし、本投資法人及びテナントは、協議の上、賃貸借期間の満了の日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。
賃料改定について	本投資法人及びテナントは、本賃貸借開始日から3年間は賃料を改定することができません。本投資法人及びテナントは、賃貸借期間開始日から3年間を経過した後は、3年ごとに、賃料の改定について協議するものとし（なお、初回の賃料改定協議は、賃貸借期間開始日から3年間を経過した場合に行うものとします。）、経済情勢の変動、消費者物価指数（CPI）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	テナントは、賃貸借期間中、本投資法人の事前の書面による承諾がない限り、本契約を解約することができません。ただし、テナントは、賃貸借期間開始後5年間を経過する日の翌日（以下、本賃貸借の概要において「解約日」といいます。）において、本契約を終了させることができます。この

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得完了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。

	場合、テナントは解約日の 12 か月前の日までに、本投資法人に対して書面により解約日付で本契約を解約する旨の意思表示を行わなければならないものとします。
違約金	所定の事由により本契約が解除された場合又はテナントの意向を受け本投資法人が同意することにより本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、違約金として本投資法人に支払います。ただし、解除又は解約の日から解約禁止期間の末日まで又は（解除又は解約の日が解約禁止期間の末日の 12 か月前の日以降の日である場合には）解除又は解約の日から 12 か月を経過するまでの期間において、本投資法人が本件建物等を第三者に賃貸し、当該期間に係る賃料を受領した場合は、当該賃料の合計額の 2 分の 1 相当額を当該違約金から控除するものとし、テナントが本投資法人に対して当該金額を控除することなく違約金を支払い済みである場合には、本投資法人は、当該金額をテナントに対して返還するものとします。
契約更改の方法	該当事項はありません。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得完了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。

物件番号 S-7	大江戸温泉物語 かもしか荘		用途	温泉・温浴関連施設	
特定資産の概要					
取得年月日	平成 28 年 9 月 1 日		特定資産の種類	不動産	
取得価格	1, 222, 200, 000 円		鑑定評価額 (価格時点)	1, 260, 000, 000 円 (平成 28 年 4 月 1 日)	
所在地 (住居表示)	栃木県那須塩原市塩原 1256 番地				
交通	JR 宇都宮線「西那須野」駅より約 20km・車で約 35 分 JR 東北新幹線「那須塩原」駅より約 24km・車で約 40 分 東北自動車道「西那須野塩原 IC」より約 14km・車で約 20 分				
土地	地番	那須塩原市塩原字前山 1256 番 4	建物	建築時期	平成 8 年 2 月 29 日
	建ぺい率	60%		構造/階数	鉄筋コンクリート造ステンレス鋼板ぶき 4 階建
	容積率	200%		延床面積	5, 947. 80 m ²
	用途地域	非線引都市計画区域、第一種住居地域		設計者	株式会社フケタ設計
	敷地面積	7, 734. 61 m ²		施工者	東急・浜屋特定建設工事共同企業体
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	5, 947. 80 m ²		稼働率	100%	
主要テナント	大江戸温泉物語株式会社		テナント数	1	
客室数	60		転貸テナント数	0	
PM 会社	大江戸温泉物語株式会社				
特記事項： <ul style="list-style-type: none"> ・本土地の隣地との境界について、境界立会い及び書面での境界確認がなされていませんが、本日現在、当該隣地所有者との間に紛争等は発生していません。 ・本物件に隣接しテナントが所有する建物（寄宿舎）への出入りのために、テナントの従業員等が本土地を無償にて通行することについて、本投資法人与テナントとの間で締結された停止条件付定期建物等賃貸借契約において容認しています。 ・本土地の一部は、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号。その後の改正を含みます。）に基づく土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域）に位置しています。 					

賃貸借の概要	
テナント	大江戸温泉物語株式会社
契約形態	定期借家契約
契約期間	本投資法人が本物件を取得した日から 20 年を経過した日又は本物件に関する賃貸借契約（以下、本賃貸借の概要において「本契約」といいます。）が解除その他により終了した日のいずれか早期に到来する日までとします。
賃貸面積	5, 947. 80 m ²
賃料	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本契約に基づきテナントが本投資法人に対して支払うべき賃料は、後記 2. に基づき支払うべき賃料（以下、本賃貸借の概要において「第一賃料」といいます。）及び後記 3. に基づき支払うべき賃料（以下、本賃貸借の概要において「第二賃料」といいます。）の合計額とします。 2. 第一賃料は、毎月について、固定賃料及び変動賃料の合計額とし、毎月の固定賃料及び変動賃料の金額は、以下のとおりとします（それぞれ消費税等は別途）。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 固定賃料 月額 5, 953, 916 円（ただし、平成 28 年 11 月までは、月額 6, 596, 944 円）とします。 (2) 変動賃料 <ol style="list-style-type: none"> (i) 平成 28 年 11 月（この月を含みます。）まで、0 円。 (ii) 平成 28 年 12 月（この月を含みます。）以降、月額 655, 836 円とし、6 か月ごとに改定され、以下のとおり算定します。 <ol style="list-style-type: none"> ① 直近 1 年間（毎年 12 月からの 6 か月間（以下、本賃貸借の概要において「前期」といいます。）については当年 3 月から翌年 2 月までの 1 年間をいい、毎年 6 月からの 6 か月間（以下、本賃貸借の概要において「後期」といいます。）については前年 9 月から当年 8 月までの 1 年間をいいます。）（以下、これらの 1 年間を本賃貸借の概要において「修正後 GOP 計算期間」といいます。）における修正後 GOP×6. 0%（年額。月額はその 12 分の 1） ② 修正後 GOP の 62. 0%（以下、本賃貸借の概要において「変動賃料発生基準額」といいます。）が 1 年分の固定賃料相当額を上回る場合に、変動賃料が発生します。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得完了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。

	<p>(iii) 前期の各月については前年9月から当年8月における、後期の各月については前年3月から当年2月における、各修正後GOP期間に係る修正後GOPに変動賃料率を乗じた額(年額。月額はその12分の1。ただし、当該修正後GOP計算期間に係る変動賃料発生基準額が固定賃料相当額の1年分以下である場合はゼロとします。以下、本賃貸借の概要において「暫定変動賃料額」といいます。)が暫定的に支払われ、前期及び後期の各最終月に、当該暫定変動賃料額と前期又は後期の各変動賃料額との差額が精算されます。</p> <p>(iv) 本投資法人及びテナントは、テナントに適用のある会計基準の変更その他の理由により、テナントの会計方法が変更され、本契約締結時と修正後GOPが実質的に異なるものとなる場合、本契約締結時における修正後GOPと実質的に同内容となるよう、変動賃料及び変動賃料発生基準額の算定式を、本投資法人及びテナントの書面による合意により変更します。</p> <p>3. 第二賃料は、毎月について、本契約に基づき本投資法人が本物件に関し負担すべき本物件及び本物件内に存在する本投資法人の所有物に係る公租公課及び損害保険料並びにその他の費用の合計額とします。第二賃料の金額は、賃貸借期間中、毎年12月1日において、直前の10月末日時点の固都税の納税通知書、保険料の請求額、地代(当該時点の月額支払賃料)に基づき今後1年間における毎月の必要額を合理的かつ客観的に、本投資法人において算定するものとし、1年ごとに改定するものとします。</p>
敷金、保証金	35,723,496円(固定賃料の6か月分)
期間満了時の更新について	本契約は賃貸借期間の満了をもって終了し、更新しないものとします。ただし、本投資法人及びテナントは、協議の上、賃貸借期間の満了の日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。
賃料改定について	本投資法人及びテナントは、本賃貸借開始日から3年間は賃料を改定することができません。本投資法人及びテナントは、賃貸借期間開始日から3年間を経過した後は、3年ごとに、賃料の改定について協議するものとし(なお、初回の賃料改定協議は、賃貸借期間開始日から3年間を経過した場合に行うものとします。)、経済情勢の変動、消費者物価指数(CPI)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	テナントは、賃貸借期間中、本投資法人の事前の書面による承諾がない限り、本契約を解約することができません。ただし、テナントは、賃貸借期間開始後5年を経過する日の翌日(以下、本賃貸借の概要において「解約日」といいます。)において、本契約を終了させることができます。この場合、テナントは解約日の12か月前の日までに、本投資法人に対して書面により解約日付で本契約を解約する旨の意思表示を行わなければならないものとします。
違約金	所定の事由により本契約が解除された場合又はテナントの意向を受け本投資法人が同意することにより本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、違約金として本投資法人に支払います。ただし、解除又は解約の日から解約禁止期間の末日まで又は(解除又は解約の日が解約禁止期間の末日の12か月前の日以降の日である場合には)解除又は解約の日から12か月を経過するまでの期間において、本投資法人が本件建物等を第三者に賃貸し、当該期間に係る賃料を受領した場合は、当該賃料の合計額の2分の1相当額を当該違約金から控除するものとし、テナントが本投資法人に対して当該金額を控除することなく違約金を支払い済みである場合には、本投資法人は、当該金額をテナントに対して返還するものとします。
契約更改の方法	該当事項はありません。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得完了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。

物件番号 S-8	大江戸温泉物語 伊香保		用途	温泉・温浴関連施設		
特定資産の概要						
取得年月日	平成 28 年 9 月 1 日		特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,299,800,000 円		鑑定評価額 (価格時点)	1,340,000,000 円 (平成 28 年 4 月 1 日)		
所在地 (住居表示)	群馬県渋川市伊香保町伊香保 592 番 1 号					
交通	JR 上越線・吾妻線「渋川」駅より約 9.7km・車で約 30 分					
土地	地番	渋川市伊香保町伊香保字西沢 592 番 1 他 7 筆		建築物	建築時期	昭和 58 年 11 月 1 日 (注)
	建ぺい率	70%			構造/階数	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼 板ぶき・陸屋根 7 階建
	容積率	400%			延床面積	5,177.18 m ²
	用途地域	都市計画区域外			設計者	本館棟：不詳 浴室棟：南澤建設一級建築士事務所 新館棟： 新築：南澤建設一級建築士事務所 増築：株式会社再生建築研究所
	敷地面積	6,805.12 m ²			施工者	本館棟、浴室棟：南澤建設株式会社 新館棟： 新築：南澤建設株式会社 増築：不詳
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
賃貸可能面積	5,177.18 m ²		稼働率	100%		
主要テナント	大江戸温泉物語株式会社		テナント数	1		
客室数	40		転貸テナント数	0		
PM 会社	大江戸温泉物語株式会社					
特記事項：						
<ul style="list-style-type: none"> ・本土地の隣地との境界について、境界立会い及び書面での境界確認がなされていませんが、本日現在、当該隣地所有者との間に紛争等は発生していません。 ・本土地の一部 (1,835.00 m²) は、森林法 (昭和 26 年法律第 249 号。その後の改正を含みます。) に定める保安林に指定されています。当該土地の本日現在の現況は森林であり、日常的な立入りは行われていません。 ・本土地に所在する擁壁について、建造の際の建築基準法に基づく建築確認手続及び完了検査手続に関する確認済証及び検査済証が不明となっていますが、株式会社再生建築研究所及び対震構造エンジニアリング株式会社より、現況の経年劣化の状況を見る限りは特記すべき問題はないと判断でき、引き続き定期点検を行いながら、適宜、補修等の修繕を行っていく必要があるとの見解書を得ています。 ・本物件の 1 階から 4 階の階段室の天井、段裏にアスベスト含有の吹付けひる石が使用されていますが、当該建材につき、株式会社アースアプレイザルより、目視調査の範囲では、著しい劣化、損傷等は確認されず、概ね良好な状態であるとの調査結果を得ています。これらの吹付けひる石の状態は安定しており、本投資法人は、現状の使用に特別な問題はないと考えていますが、取得後も吹付けひる石の状態確認を定期的にも実施し、適切な管理を継続します。 						
(注) 不動産登記簿上、平成 6 年に増築工事を実施しています。						

賃貸借の概要	
テナント	大江戸温泉物語株式会社
契約形態	定期借家契約
契約期間	本投資法人が本物件を取得した日から 20 年を経過した日又は本物件に関する賃貸借契約 (以下、本賃貸借の概要において「本契約」といいます。) が解除その他により終了した日のいずれか早期に到来する日までとします。
賃貸面積	5,177.18 m ²
賃料	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本契約に基づきテナントが本投資法人に対して支払うべき賃料は、後記 2. に基づき支払うべき賃料 (以下、本賃貸借の概要において「第一賃料」といいます。) 及び後記 3. に基づき支払うべき賃料 (以下、本賃貸借の概要において「第二賃料」といいます。) の合計額とします。 2. 第一賃料は、毎月について、固定賃料及び変動賃料の合計額とし、毎月の固定賃料及び変動賃料の金額は、以下のとおりとします (それぞれ消費税等は別途)。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 固定賃料 月額 6,126,558 円 (ただし、平成 28 年 11 月までは、月額 6,788,768 円) とします。 (2) 変動賃料 <ol style="list-style-type: none"> (i) 平成 28 年 11 月 (この月を含みます。) まで、0 円。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得完了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。

	<p>(ii) 平成 28 年 12 月（この月を含みます。）以降、月額 708,097 円とし、6 か月ごとに改定され、以下のとおり算定します。</p> <p>① 直近 1 年間（毎年 12 月からの 6 か月間（以下、本賃貸借の概要において「前期」といいます。）については当年 3 月から翌年 2 月までの 1 年間をいい、毎年 6 月からの 6 か月間（以下、本賃貸借の概要において「後期」といいます。）については前年 9 月から当年 8 月までの 1 年間をいいます。）（以下、これらの 1 年間を本賃貸借の概要「修正後 GOP 計算期間」といいます。）における修正後 GOP×7.0%（年額。月額はその 12 分の 1）</p> <p>② 修正後 GOP の 67.0%（以下、本賃貸借の概要において「変動賃料発生基準額」といいます。）が 1 年分の固定賃料相当額を上回る場合に、変動賃料が発生します。</p> <p>(iii) 前期の各月については前年 9 月から当年 8 月における、後期の各月については前年 3 月から当年 2 月における、各修正後 GOP 期間に係る修正後 GOP に変動賃料率を乗じた額（年額。月額はその 12 分の 1。ただし、当該修正後 GOP 計算期間に係る変動賃料発生基準額が固定賃料相当額の 1 年分以下である場合はゼロとします。以下、本賃貸借の概要において「暫定変動賃料額」といいます。）が暫定的に支払われ、前期及び後期の各最終月に、当該暫定変動賃料額と前期又は後期の各変動賃料額との差額が精算されます。</p> <p>(iv) 本投資法人及びテナントは、テナントに適用のある会計基準の変更その他の理由により、テナントの会計方法が変更され、本契約締結時と修正後 GOP が実質的に異なるものとなる場合、本契約締結時における修正後 GOP と実質的に同内容となるよう、変動賃料及び変動賃料発生基準額の算定式を、本投資法人及びテナントの書面による合意により変更します。</p> <p>3. 第二賃料は、毎月について、本契約に基づき本投資法人が本物件に関し負担すべき本物件及び本物件内に存在する本投資法人の所有物に係る公租公課及び損害保険料並びにその他の費用の合計額とします。第二賃料の金額は、賃貸借期間中、毎年 12 月 1 日において、直前の 10 月末日時点の固都税の納税通知書、保険料の請求額、地代（当該時点の月額支払賃料）に基づき今後 1 年間に於ける毎月の必要額を合理的かつ客観的に、本投資法人において算定するものとし、1 年ごとに改定するものとします。</p>
敷金、保証金	36,759,348 円（固定賃料の 6 か月分）
期間満了時の更新について	本契約は賃貸借期間の満了をもって終了し、更新しないものとします。ただし、本投資法人及びテナントは、協議の上、賃貸借期間の満了の日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。
賃料改定について	本投資法人及びテナントは、本賃貸借開始日から 3 年間は賃料を改定することができません。本投資法人及びテナントは、賃貸借期間開始日から 3 年間を経過した後は、3 年ごとに、賃料の改定について協議するものとし（なお、初回の賃料改定協議は、賃貸借期間開始日から 3 年間を経過した場合に行うものとします。）、経済情勢の変動、消費者物価指数（CPI）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	テナントは、賃貸借期間中、本投資法人の事前の書面による承諾がない限り、本契約を解約することができません。ただし、テナントは、賃貸借期間開始後 5 年を経過する日の翌日（以下、本賃貸借の概要において「解約日」といいます。）において、本契約を終了させることができます。この場合、テナントは解約日の 12 か月前の日までに、本投資法人に対して書面により解約日付で本契約を解約する旨の意思表示を行わなければならないものとします。
違約金	所定の事由により本契約が解除された場合又はテナントの意向を受け本投資法人が同意することにより本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、違約金として本投資法人に支払います。ただし、解除又は解約の日から解約禁止期間の末日まで又は（解除又は解約の日が解約禁止期間の末日の 12 か月前の日以降の日である場合には）解除又は解約の日から 12 か月を経過するまでの期間において、本投資法人が本件建物等を第三者に賃貸し、当該期間に係る賃料を受領した場合は、当該賃料の合計額の 2 分の 1 相当額を当該違約金から控除するものとし、テナントが本投資法人に対して当該金額を控除することなく違約金を支払い済みである場合には、本投資法人は、当該金額をテナントに対して返還するものとします。
契約更改の方法	該当事項はありません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得完了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。

物件番号 S-9	大江戸温泉物語 君津の森		用途	温泉・温浴関連施設	
特定資産の概要					
取得年月日	平成 28 年 9 月 1 日		特定資産の種類	不動産	
取得価格	819,650,000 円		鑑定評価額 (価格時点)	845,000,000 円 (平成 28 年 4 月 1 日)	
所在地 (住居表示) (注 1)	千葉県君津市法木字法木野 384 番地 119				
交通	JR 内房線「君津」駅より約 15km・車で約 30 分 館山自動車道「君津 IC」より約 10km・車で約 16 分				
土地	地番	君津市法木字法木野 384 番 119 他 1 筆 (注 2)	建物	建築時期	平成 8 年 3 月 21 日
	建ぺい率	—		構造/階数	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき 4 階建
	容積率	—		延床面積	8,660.20 m ²
	用途地域	都市計画区域外		設計者	川鉄エンジニアリング株式会社
	敷地面積	56,000.38 m ² (注 2)		施工者	新日鉄・東急・白井建設工事共同企業体
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	8,660.20 m ²		稼働率	100%	
主要テナント	大江戸温泉物語株式会社		テナント数	1	
客室数	41		転貸テナント数	0	
PM 会社	大江戸温泉物語株式会社				
特記事項： <ul style="list-style-type: none"> ・本物件への進入口付近において、本土地と公道との間には君津市所有の土地が介在するため、占用許可を取得することで接道しています。当該道路用地を含めた君津市の所有地（面積：約 1,071 m²）については、本日現在、売主の責任及び負担にて売払の途中であり、売主が売払を受けた後は無償にて本投資法人に所有権を移転する予定です。 ・本物件は、センター棟、アリーナ棟及び離れで構成されていますが、アリーナ棟については、本日現在、日常的には使用されていません。 					

(注 1) 本物件所在地は、住居表示が未実施です。

(注 2) 地番及び敷地面積には、君津市から売主に対し売払が行われた後に本投資法人が取得する予定の土地を取得する前の数値を記載しています。

賃貸借の概要	
テナント	大江戸温泉物語株式会社
契約形態	定期借家契約
契約期間	本投資法人が本物件を取得した日から 20 年を経過した日又は本物件に関する賃貸借契約（以下、本賃貸借の概要において「本契約」といいます。）が解除その他により終了した日のいずれか早期に到来する日までとします。
賃貸面積	8,660.20 m ²
賃料	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本契約に基づきテナントが本投資法人に対して支払うべき賃料は、後記 2. に基づき支払うべき賃料（以下、本賃貸借の概要において「第一賃料」といいます。）及び後記 3. に基づき支払うべき賃料（以下、本賃貸借の概要において「第二賃料」といいます。）の合計額とします。 2. 第一賃料は、毎月について、固定賃料及び変動賃料の合計額とし、毎月の固定賃料及び変動賃料の金額は、以下のとおりとします（それぞれ消費税等は別途）。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 固定賃料 月額 4,098,412 円（ただし、平成 28 年 11 月までは、月額 4,535,272 円）とします。 (2) 変動賃料 <ol style="list-style-type: none"> (i) 平成 28 年 11 月（この月を含みます。）まで、0 円。 (ii) 平成 28 年 12 月（この月を含みます。）以降、月額 436,860 円とし、6 か月ごとに改定され、以下のとおり算定します。 <ol style="list-style-type: none"> ① 直近 1 年間（毎年 12 月からの 6 か月間（以下、本賃貸借の概要において「前期」といいます。）については当年 3 月から翌年 2 月までの 1 年間をいい、毎年 6 月からの 6 か月間（以下、本賃貸借の概要において「後期」といいます。）については前年 9 月から当年 8 月までの 1 年間をいいます。）（以下、これらの 1 年間を本賃貸借の概要において「修正後 GOP 計算期間」といいます。）における修正後 GOP×5.0%（年額。月額はその 12 分の 1） ② 修正後 GOP の 52.0%（以下、本賃貸借の概要において「変動賃料発生基準額」といいます。）

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得完了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。

	<p>す。)が1年分の固定賃料相当額を上回る場合に、変動賃料が発生します。</p> <p>(iii) 前期の各月については前年9月から当年8月における、後期の各月については前年3月から当年2月における、各修正後GOP期間に係る修正後GOPに変動賃料率を乗じた額(年額。月額はその12分の1。ただし、当該修正後GOP計算期間に係る変動賃料発生基準額が固定賃料相当額の1年分以下である場合はゼロとします。以下、本賃貸借の概要において「暫定変動賃料額」といいます。)が暫定的に支払われ、前期及び後期の各最終月に、当該暫定変動賃料額と前期又は後期の各変動賃料額との差額が精算されます。</p> <p>(iv) 本投資法人及びテナントは、テナントに適用のある会計基準の変更その他の理由により、テナントの会計方法が変更され、本契約締結時と修正後GOPが実質的に異なるものとなる場合、本契約締結時における修正後GOPと実質的に同内容となるよう、変動賃料及び変動賃料発生基準額の算定式を、本投資法人及びテナントの書面による合意により変更します。</p> <p>3. 第二賃料は、毎月について、本契約に基づき本投資法人が本物件に関し負担すべき本物件及び本物件内に存在する本投資法人の所有物に係る公租公課及び損害保険料並びにその他の費用の合計額とします。第二賃料の金額は、賃貸借期間中、毎年12月1日において、直前の10月末日時点の固都税の納税通知書、保険料の請求額、地代(当該時点の月額支払賃料)に基づき今後1年間における毎月の必要額を合理的かつ客観的に、本投資法人において算定するものとし、1年ごとに改定するものとします。</p>
敷金、保証金	24,590,472円(固定賃料の6か月分)
期間満了時の更新について	本契約は賃貸借期間の満了をもって終了し、更新しないものとします。ただし、本投資法人及びテナントは、協議の上、賃貸借期間の満了の日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。
賃料改定について	本投資法人及びテナントは、本賃貸借開始日から3年間は賃料を改定することができません。本投資法人及びテナントは、賃貸借期間開始日から3年間を経過した後は、3年ごとに、賃料の改定について協議するものとし(なお、初回の賃料改定協議は、賃貸借期間開始日から3年間を経過した場合に行うものとします。)、経済情勢の変動、消費者物価指数(CPI)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	テナントは、賃貸借期間中、本投資法人の事前の書面による承諾がない限り、本契約を解約することができません。ただし、テナントは、賃貸借期間開始後5年を経過する日の翌日(以下、本賃貸借の概要において「解約日」といいます。)において、本契約を終了させることができます。この場合、テナントは解約日の12か月前の日までに、本投資法人に対して書面により解約日付で本契約を解約する旨の意思表示を行わなければならないものとします。
違約金	所定の事由により本契約が解除された場合又はテナントの意向を受け本投資法人が同意することにより本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、違約金として本投資法人に支払います。ただし、解除又は解約の日から解約禁止期間の末日まで又は(解除又は解約の日が解約禁止期間の末日の12か月前の日以降の日である場合には)解除又は解約の日から12か月を経過するまでの期間において、本投資法人が本件建物等を第三者に賃貸し、当該期間に係る賃料を受領した場合は、当該賃料の合計額の2分の1相当額を当該違約金から控除するものとし、テナントが本投資法人に対して当該金額を控除することなく違約金を支払い済みである場合には、本投資法人は、当該金額をテナントに対して返還するものとします。
契約更改の方法	該当事項はありません。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得完了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。

(2) 取得先の概要

S-1 大江戸温泉物語 レオマリゾート

商号	合同会社香川県観光開発
本社所在地	香川県丸亀市綾歌町栗熊西40番地1
代表者	代表社員 大江戸温泉物語株式会社 職務執行者 藤岡勇
設立年月日	昭和61年7月1日
資本金	1千万円（平成28年2月末日現在）
事業内容	遊園地等の経営
従業員数	取得先の承諾が得られなかったため開示していません。
業績・財務	取得先の承諾が得られなかったため開示していません。
出資者及び出資比率	大江戸温泉物語株式会社 100%（平成28年2月末日現在）
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本資産運用会社の親会社の子会社（出資比率 100%）であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、人的関係はありません。
取引関係	本投資法人との間で、取得資産に関して、不動産売買契約を締結しています。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本資産運用会社のグループ会社であり、関連当事者に該当します。また、上記のとおり当該会社は、投信法に定める利害関係人等に該当します。また、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等に該当するため、本資産運用会社は、本資産取得の取引を行うにあたり、利害関係人等取引規程に定める意思決定手続を経ています。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得完了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。

S-2 大江戸温泉物語 伊勢志摩/S-3 伊東ホテルニュー岡部/S-4 大江戸温泉物語 あたみ
 S-5 大江戸温泉物語 土肥マリンホテル/S-6 大江戸温泉物語 あわら
 S-7 大江戸温泉物語 かもしか荘/S-8 大江戸温泉物語 伊香保/S-9 大江戸温泉物語 君津の森

商号	大江戸温泉物語株式会社
本社所在地	東京都中央区日本橋本町一丁目9番4号
代表者	代表取締役 森田 満昌
設立年月日	平成26年9月26日（創業 平成13年11月）
資本金	1億円（平成28年2月末日現在）
事業内容	全国で温泉旅館、ホテル、温浴施設、テーマパークの活性化事業を展開 江戸文化をモチーフにした温泉テーマパーク「大江戸温泉物語」をはじめ、 本日現在31物件の温泉・温浴関連施設を運営
従業員数	910名(注)（平成28年2月末日現在、連結ベース）
業績・財務 （平成28年2月期）	連結売上高： 38,221百万円 連結総資産： 64,478百万円 純資産： 15,532百万円
大株主及び持株比率	株式会社大江戸温泉ホールディングスジャパン 100% （平成28年2月末日現在）
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人の投資主（出資比率 5.2%）です。本資産運用会社の親会社（出資比率 100%）であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	本資産運用会社の5名の役職員の出向元企業に該当します。本投資法人と当該会社との間には、人的関係はありません。
取引関係	本投資法人は、本資産運用会社及び当該会社との間で、スポンサーサポート契約を締結しています。また、当該会社は、本投資法人との間で、大江戸温泉物語レオマリゾートを除く取得資産に関して、不動産売買契約及び停止条件付定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約を締結しています。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関係会社に該当します。また、当該会社は、本資産運用会社のグループ会社であり、関連当事者に該当します。また、上記のとおり当該会社は、投信法に定める利害関係人等に該当します。また、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等に該当するため、本資産運用会社は、本資産取得の取引を行うにあたり、利害関係人等取引規程に定める意思決定手続を経ています。

(注) パートタイマーやアルバイト等の非正規雇用従業員を除きます。

(3) 利害関係人等との取引

各取得資産の取得先及び賃貸借先は、いずれも投信法に定める利害関係人等及び本資産運用会社の自主ルールである利害関係人等取引規程に定める利害関係人等に該当することから、投信法及び利害関係人等取引規程その他の社内規程に基づき、必要な審議及び決議を経ています。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得完了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。

3. 物件取得者等の状況

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

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者	前々所有者	前々々所有者
	③ 取得(譲渡)価格 (注1) 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
大江戸温泉物語レオリゾート (香川県丸亀市)	本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる物件との判断から取得しました。取得価格は、鑑定評価額を下回る金額であり、妥当であると判断しています。	① 合同会社香川県観光開発 ② 資産運用会社の親会社の子会社 ③ 事業拡大を目的に、売買により取得	特別な利害関係にある者以外	
	10,379百万円	(注2)		
	平成28年9月1日	平成元年5月29日 (注3)		
大江戸温泉物語伊勢志摩 (三重県志摩市)	本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる物件との判断から取得しました。取得価格は、鑑定評価額を下回る金額であり、妥当であると判断しています。	① 大江戸温泉物語株式会社(取得当時の大江戸温泉物語株式会社の地位を合併により承継(注4)(注5)) ② 資産運用会社の親会社 ③ 事業拡大を目的に、売買により取得	特別な利害関係にある者以外	
	3,656百万円	(注2)		
	平成28年9月1日	平成23年12月9日		
伊東ホテルニュー岡部 (静岡県伊東市)	本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる物件との判断から取得しました。取得価格は、鑑定評価額を下回る金額であり、妥当であると判断しています。	① 大江戸温泉物語株式会社(取得当時の株式会社新伊東ホテルニュー岡部の地位を合併により承継(注6)) ② 資産運用会社の親会社 ③ 事業拡大を目的に、会社分割により取得	① 株式会社ホテルニュー塩原 ② 利害関係人(注7) ③ 開発を目的に、取得(建物につき新築、土地につき合併等により取得)	特別な利害関係にある者以外
	2,657百万円	(注2)		
	平成28年9月1日	平成21年7月1日	(建物新築) 平成2年11月8日 (土地取得) 平成元年9月1日(注3)	

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得完了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。

大江戸温泉物語 あたみ (静岡県熱海市)	本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる物件との判断から取得しました。取得価格は、鑑定評価額を下回る金額であり、妥当であると判断しています。	① 大江戸温泉物語株式会社(取得当時の大江戸温泉物語株式会社の地位を合併により承継(注4)(注5)) ② 資産運用会社の親会社 ③ 事業拡大を目的に、売買により取得	特別な利害関係にある者以外					
					2,997百万円	(注2)		
					平成28年9月1日	平成23年10月13日		
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル (静岡県伊豆市)	本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる物件との判断から取得しました。取得価格は、鑑定評価額を下回る金額であり、妥当であると判断しています。	① 大江戸温泉物語株式会社(取得当時の土肥マリンホテル株式会社の地位を合併により承継(注4)) ② 資産運用会社の親会社 ③ 事業拡大を目的に、会社分割により取得	特別な利害関係にある者以外					
					1,910百万円	(注2)		
					平成28年9月1日	平成19年6月1日		
大江戸温泉物語 あわら (福井県あわら市)	本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる物件との判断から取得しました。取得価格は、鑑定評価額を下回る金額であり、妥当であると判断しています。	① 大江戸温泉物語株式会社(取得当時の大江戸温泉物語株式会社の地位を合併により承継(注4)(注5)) ② 資産運用会社の親会社 ③ 事業拡大を目的に、売買により取得	特別な利害関係にある者以外					
					1,901百万円	(注2)		
					平成28年9月1日	平成23年9月28日 (注3)		
大江戸温泉物語 かもしか荘 (栃木県那須塩原市)	本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる物件との判断から取得しました。取得価格は、鑑定評価額を下回る金額であり、妥当であると判断しています。	① 大江戸温泉物語株式会社(取得当時の大江戸不動産管理株式会社の地位を合併により承継(注4)) ② 資産運用会社の親会社 ③ 事業拡大を目的に、会社分割により取得	① 株式会社キョウデンエリアネット ② 利害関係人(注7) ③ 事業拡大を目的に、売買により取得	特別な利害関係にある者以外				
					1,222百万円	(注2)		
					平成28年9月1日	平成25年12月2日	平成19年11月1日	

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得完了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。

大江戸温泉物語 伊香保 (群馬県渋川市)	本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる物件との判断から取得しました。取得価格は、鑑定評価額を下回る金額であり、妥当であると判断しています。	① 大江戸温泉物語株式会社(取得当時の草軽リゾートサービス株式会社の地位を合併により承継(注6)) ② 資産運用会社の親会社 ③ 事業拡大を目的に、売買により取得	特別な利害関係にある者以外	
	1,299百万円	(注2)		
	平成28年9月1日	平成16年11月30日		
大江戸温泉物語 君津の森 (千葉県君津市)	本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる物件との判断から取得しました。取得価格は、鑑定評価額を下回る金額であり、妥当であると判断しています。	① 大江戸温泉物語株式会社(取得当時の大江戸不動産管理株式会社の地位を合併により承継(注4)) ② 資産運用会社の親会社 ③ 事業拡大を目的に、会社分割により取得	① 株式会社キョウデンエリアネット ② 利害関係人(注7) ③ 事業拡大を目的に、売買により取得	特別な利害関係にある者以外
	819百万円	(注2)		
	平成28年9月1日	平成25年12月2日	平成19年2月28日	

(注1)「取得(譲渡)価格」は、本件売買契約に記載された各不動産の売買代金(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。

(注2)前所有者が1年(前所有者に吸収合併された消滅会社が所有していた期間を含みます。)を超えて所有していたため記載を省略しています。

(注3)取得資産のうち、主要な土地又は建物についての取得時期のみを記載しています。

(注4)前所有者である「大江戸温泉物語株式会社」は、括弧内に記載の各取得資産における元所有者を吸収合併した大江戸温泉ホールディングス株式会社を吸収合併したことにより、当該地位を承継しています。

(注5)括弧内に記載されている「大江戸温泉物語株式会社」は、平成13年11月16日に設立され、東京都江東区青海を本店所在地とする株式会社でしたが、平成27年10月1日付で大江戸温泉ホールディングス株式会社に吸収合併され、すでに解散しています。他方、前所有者である「大江戸温泉物語株式会社」は、平成26年9月26日に設立され、東京都中央区日本橋本町を本店所在地とする株式会社であり、両者の商号は同じですが別法人です。

(注6)前所有者である「大江戸温泉物語株式会社」は、括弧内に記載の各取得資産における元所有者を大江戸温泉株式会社が吸収合併したのちに同社を吸収合併した大江戸温泉ホールディングス株式会社を吸収合併したことにより、当該地位を承継しています。

(注7)株式会社ホテルニュー塩原及び株式会社キョウデンエリアネットは、当該物件を取得した当時の資本関係を前提とすると、本資産運用会社の親会社(合併により承継した会社を含みます。以下本(注7)において同じです。)の関連会社となり、本資産運用会社の親会社にとって特別な利害関係を有する者に該当していたと考えられるため、記載しています。

4. 媒介の概要

上記資産取得に係る取引に媒介はありません。

5. 今後の見通し

本投資法人の今後の運用状況の見通しについては、平成28年8月31日付で公表の「平成28年11月期、平成29年5月期及び平成29年11月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

6. 鑑定評価書の概要

「不動産鑑定評価書の概要」欄は、日本ヴァリュアーズ株式会社又は株式会社立地評価研究所から取得した各取得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。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得完了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。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	大江戸温泉物語 レオマリゾート	
鑑定評価額	10,700百万円	
鑑定評価機関の名称	株式会社立地評価研究所	
価格時点	平成28年4月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	10,700,000,000円	
直接還元法による収益価格	10,800,000,000円	
(1) 運営収益	887,218,525円	①-②
①可能総収益	887,218,525円	定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約書(Draft)に基づき、過去の収支実績及び今後の収支見込等を勘案して賃料収入を査定
②空室等損失等	0円	現況利用状況、契約内容等を考慮し、本件では非計上
(2) 運営費用	73,366,769円	a. からh. までの合計
a. 維持管理費	0円	テナント負担と判断し計上しない
b. 水道光熱費	0円	テナント負担と判断し計上しない
c. 修繕費	0円	テナント負担と判断し計上しない
d. PMフィー	4,000,000円	定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約書(Draft)を基に計上
e. テナント募集費用等	0円	契約形態を考慮し、非計上と判断
f. 公租公課	65,185,849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：本件では該当しない
g. 損害保険料	4,180,920円	提示資料を基に見積額を計上(火災保険、賠償責任保険、利益保険を計上)
h. その他費用	0円	テナント負担と判断し計上しない
(3) 運営純収益	813,851,756円	(1)-(2)
(4) 一時金の運用益	7,494,820円	運用利回りを2%として査定額を計上。
(5) 資本的支出	138,273,000円	建物エンジニアリングレポート記載の更新費用の年平均値を計上
純収益	683,073,576円	(3)+(4)-(5)
還元利回り	6.3%	「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
DCF法による収益価格	10,600,000,000円	
割引率	6.1%	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	6.5%	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純賃料の変動予測、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
積算価格	7,100,000,000円	
土地比率	42.6%	
建物比率	57.4%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし	

(注) 本物件のうち、「ホテルレオマの森」の主たる建物及び「ニューレオマワールド」の附属建物のうち1棟について、売主の負担による一部増築工事を前者については実施済みであり、後者については今後行うこととしています。当該増築部分は、本投資法人の所有となりますが、表中の各数値は、表記価格時点の数値を記載しています。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得完了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。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	大江戸温泉物語 伊勢志摩	
鑑定評価額	3,770 百万円	
鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	平成 28 年 4 月 1 日	
項目	内容	概要等
収益価格	3,770,000,000円	
直接還元法による収益価格	3,810,000,000円	実際の契約に基づき査定
(1) 運営収益	238,974,600円	①-②
① 可能総収益	238,974,600円	
② 空室等損失等	0円	
(2) 運営費用	12,126,576円	a. からh. までの合計
a. 維持管理費	0円	
b. 水道光熱費	0円	
c. 修繕費	0円	テナント負担と判断し計上しない
d. PM フィー	2,000,000円	提示資料記載額
e. テナント募集費用等	0円	
f. 公租公課	9,360,700円	実額に基づき査定
g. 損害保険料	765,876円	実額に基づき査定
h. その他費用	0円	
(3) 運営純収益	226,848,024円	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益	2,161,128円	運用利回り 2.0%として査定額を計上
(5) 資本的支出	11,880,000円	建物エンジニアリングレポート「修繕更新費用」12年間平均値
純収益	217,129,152円	(3) + (4) - (5)
還元利回り	5.70%	DCF 法における割引率の分析を前提として、割引率には織り込まれていない純収益の見通しや売却価格の変動予測を加味し、さらに類似不動産の取引事例における利回り事例を参考に査定
DCF 法による収益価格	3,730,000,000円	
割引率	5.50%	市場の実勢を反映し、対象不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	5.90%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較における保有期間終了時以降の収益予測が現在の収益予測と比較して一層不確定であるリスクを判定し、査定
積算価格	637,000,000円	
土地比率	24.0%	
建物比率	76.0%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし	

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得完了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。

不動産鑑定評価書の概要

物件名称	伊東ホテルニュー岡部
鑑定評価額	2,740 百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社立地評価研究所
価格時点	平成 28 年 4 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,740,000,000円	
直接還元法による収益価格	2,790,000,000円	
(1) 運営収益	183,509,193 円	①－②
①可能総収益	183,509,193 円	定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約書（Draft）に基づき、過去の収支実績及び今後の収支見込等を勘案して賃料収入を査定
②空室等損失等	0円	
(2) 運営費用	20,238,609円	a. からh. までの合計
a. 維持管理費	0円	テナント負担により計上しない
b. 水道光熱費	0円	テナント負担により計上しない
c. 修繕費	0円	テナント負担により計上しない
d. PM フィー	2,000,000円	定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約書（Draft）を基に計上
e. テナント募集費用等	0円	契約形態を考慮し、非計上と判断
f. 公租公課	17,191,859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：本件では該当しない
g. 損害保険料	1,046,750円	提示資料を基に見積額を計上（火災保険、賠償責任保険、利益保険を計上）
h. その他費用	0円	
(3) 運営純収益	163,270,584 円	(1)－(2)
(4)一時金の運用益	1,475,620 円	運用利回りを2%として査定額を計上
(5)資本的支出	17,046,000 円	建物エンジニアリングレポート記載の更新費用の年平均値を計上
純収益	147,700,204 円	(3)＋(4)－(5)
還元利回り	5.3%	「不動産投資家調査」の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
DCF 法による収益価格	2,720,000,000 円	
割引率	5.1%	積上方式による方法及び利回り事例に基づく方法で求めた利回りに対象不動産の個性等を考慮の上、割引率を査定
最終還元利回り	5.5%	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純賃料の変動予測、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
積算価格	1,420,000,000円	
土地比率	26.6%	
建物比率	73.4%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし	

(注) 本物件（相模亭）は、取得資産ではない駿河亭と渡り廊下で連結しており、本物件（相模亭）と駿河亭は一体的な運営がなされています。表中の各数値は本物件（相模亭）に関する数値のみを記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得完了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。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	大江戸温泉物語 あたみ	
鑑定評価額	3,090百万円	
鑑定評価機関の名称	株式会社立地評価研究所	
価格時点	平成28年4月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	3,090,000,000円	
直接還元法による収益価格	3,150,000,000円	
(1) 運営収益	208,673,479円	①-②
①可能総収益	208,673,479円	定期建物賃貸借契約兼建物等管理業務委託契約書(Draft)に基づき、過去の収支実績及び今後の収支見込等を勘案して、賃料収入を査定
②空室等損失等	0円	現況利用状況、契約内容等を考慮し、本件では非計上
(2) 運営費用	9,712,419円	a. からh. までの合計
a. 維持管理費	0円	テナント負担により計上しない
b. 水道光熱費	0円	テナント負担により計上しない
c. 修繕費	0円	テナント負担により計上しない
d. PMフィー	2,000,000円	定期建物賃貸借契約兼建物等管理業務委託契約書(Draft)を基に計上
e. テナント募集費用等	0円	契約形態を考慮し、非計上と判断
f. 公租公課	6,967,419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：本件では該当しない
g. 損害保険料	745,000円	提示資料を基に見積額を計上(火災保険、賠償責任保険、利益保険を計上)
h. その他費用	0円	
(3) 運営純収益	198,961,060円	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益	1,874,320円	運用利回りを2%として査定額を計上
(5) 資本的支出	33,632,504円	建物エンジニアリングレポート記載の更新費用の年平均値に資産除去費用積立金を加算して計上
純収益	167,202,876円	(3) + (4) - (5)
還元利回り	5.3%	「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
DCF法による収益価格	3,070,000,000円	
割引率	5.1%	積上方式による方法及び利回り事例に基づく方法で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	5.5%	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純賃料の変動予測、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
積算価格	1,120,000,000円	
土地比率	41.5%	
建物比率	58.5%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得完了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。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	
鑑定評価額	1,970 百万円	
鑑定評価機関の名称	株式会社立地評価研究所	
価格時点	平成 28 年 4 月 1 日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,970,000,000円	
直接還元法による収益価格	2,000,000,000円	
(1) 運営収益	125,831,967 円	①－②
①可能総収益	125,831,967 円	定期建物賃貸借契約兼建物等管理業務委託契約書 (Draft) に基づき、過去の収支実績及び今後の収支見込等を勘案して賃料収入を査定
②空室等損失等	0円	
(2) 運営費用	4,793,339円	a. からh. までの合計
a. 維持管理費	0円	テナント負担により計上しない
b. 水道光熱費	0円	テナント負担により計上しない
c. 修繕費	0円	テナント負担により計上しない
d. PM フィー	2,000,000円	定期建物賃貸借契約兼建物等管理業務委託契約書 (Draft) を基に計上
e. テナント募集費用等	0円	契約形態を考慮し、非計上と判断
f. 公租公課	2,286,619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：本件では該当しない
g. 損害保険料	506,720円	提示資料を基に見積額を計上 (火災保険、賠償責任保険、利益保険を計上)
h. その他費用	0円	
(3) 運営純収益	121,038,628 円	(1)－(2)
(4) 一時金の運用益	1,091,780 円	運用利回りを 2%として査定額を計上
(5) 資本的支出	6,377,812 円	建物エンジニアリングレポート記載の更新費用の年平均値に資産除去費用積立金を加算して計上
純収益	115,752,596 円	(3) + (4) - (5)
還元利回り	5.8%	「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
DCF 法による収益価格	1,950,000,000 円	
割引率	5.6%	積上方式による方法及び利回り事例に基づく方法で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	6.0%	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純賃料の変動予測、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
積算価格	735,000,000円	
土地比率	27.9%	
建物比率	72.1%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得完了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。

不動産鑑定評価書の概要

物件名称	大江戸温泉物語 あわら	
鑑定評価額	1,960 百万円	
鑑定評価機関の名称	株式会社立地評価研究所	
価格時点	平成 28 年 4 月 1 日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,960,000,000円	
直接還元法による収益価格	1,990,000,000円	
(1) 運営収益	158,130,424 円	①-②
① 可能総収益	158,130,424 円	定期建物賃貸借契約兼建物等管理業務委託契約書 (Draft) に基づき、過去の収支実績及び今後の収支見込等を勘案して、賃料収入を査定
② 空室等損失等	0 円	現況利用状況、契約内容等を考慮し、本件では非計上
(2) 運営費用	19,615,892 円	a. から h. までの合計
a. 維持管理費	0 円	テナント負担により計上しない
b. 水道光熱費	0 円	テナント負担により計上しない
c. 修繕費	0 円	テナント負担により計上しない
d. PM フィー	2,000,000 円	定期建物賃貸借契約兼建物等管理業務委託契約書 (Draft) を基に計上
e. テナント募集費用等	0 円	契約形態を考慮し、非計上と判断
f. 公租公課	11,219,732 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：本件では該当しない
g. 損害保険料	1,219,480 円	提示資料を基に見積額を計上 (火災保険、賠償責任保険、利益保険を計上)
h. その他費用	5,176,680 円	支払地代を計上
(3) 運営純収益	138,514,532 円	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益	1,315,560 円	運用利回りを 2% として査定額を計上
(5) 資本的支出	18,719,140 円	建物エンジニアリングレポート記載の更新費用の年平均値に資産除去費用積立金を加算して計上
純収益	121,110,952 円	(3) + (4) - (5)
還元利回り	6.1%	「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
DCF 法による収益価格	1,940,000,000 円	
割引率	5.9%	積上方式による方法及び利回り事例に基づく方法で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	6.3%	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純賃料の変動予測、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
積算価格	1,450,000,000 円	
土地比率	30.0%	
建物比率	70.0%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得完了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。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	大江戸温泉物語 かもしか荘	
鑑定評価額	1,260 百万円	
鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	平成 28 年 4 月 1 日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,260,000,000円	
直接還元法による収益価格	1,270,000,000円	
(1) 運営収益	91,735,100円	①-②
① 可能総収益	91,735,100円	実際の契約に基づき査定
② 空室等損失等	0円	
(2) 運営費用	14,236,089円	a. からh. までの合計
a. 維持管理費	0円	
b. 水道光熱費	0円	
c. 修繕費	0円	テナント負担と判断し計上しない
d. PM フィー	2,000,000円	提示資料記載額
e. テナント募集費用等	0円	
f. 公租公課	11,715,097円	実額に基づき査定
g. 損害保険料	520,992円	実額に基づき査定
h. その他費用	0円	
(3) 運営純収益	77,499,011円	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益	714,470円	運用利回り 2.0%として査定額を計上
(5) 資本的支出	12,082,000円	建物エンジニアリングレポート「修繕更新費用」12年間平均値
純収益	66,131,481円	(3) + (4) - (5)
還元利回り	5.20%	DCF 法における割引率の分析を前提として、割引率には織り込まれていない純収益の見通しや売却価格の変動予測を加味し、さらに類似不動産の取引事例における利回り事例を参考に査定
DCF 法による収益価格	1,240,000,000円	
割引率	5.00%	市場の実勢を反映し、対象不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	5.40%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較における保有期間終了時以降の収益予測が現在の収益予測と比較して一層不確定であるリスクを判定し、査定
積算価格	955,000,000円	
土地比率	21.3%	
建物比率	78.7%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし	

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得完了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。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	大江戸温泉物語 伊香保	
鑑定評価額	1,340 百万円	
鑑定評価機関の名称	株式会社立地評価研究所	
価格時点	平成 28 年 4 月 1 日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,340,000,000円	
直接還元法による収益価格	1,370,000,000円	
(1) 運営収益	91,656,346 円	①－②
①可能総収益	91,656,346 円	定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約書 (Draft) に基づき、過去の収支実績及び今後の収支見込等を勘案して賃料収入を査定
②空室等損失等	0円	
(2) 運営費用	10,314,870円	a. からh. までの合計
a. 維持管理費	0円	テナント負担により計上しない
b. 水道光熱費	0円	テナント負担により計上しない
c. 修繕費	0円	テナント負担により計上しない
d. PM フィー	2,000,000円	定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約書 (Draft) を基に計上
e. テナント募集費用等	0円	契約形態を考慮し、非計上と判断
f. 公租公課	7,893,880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：本件では該当しない
g. 損害保険料	420,990円	提示資料を基に見積額を計上 (火災保険、賠償責任保険、利益保険を計上)
h. その他費用	0円	
(3) 運営純収益	81,341,476 円	(1)－(2)
(4)一時金の運用益	735,180 円	運用利回りを2%として査定額を計上
(5)資本的支出	6,922,772 円	建物エンジニアリングレポート記載の更新費用の年平均値に資産除去費用積立金を加算して計上
純収益	75,153,884 円	(3) + (4) - (5)
還元利回り	5.5%	「不動産投資家調査」の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
DCF 法による収益価格	1,330,000,000 円	
割引率	5.3%	積上方式による方法及び利回り事例に基づく方法で求めた利回りに対象不動産の個性等を考慮の上、割引率を査定
最終還元利回り	5.7%	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純賃料の変動予測、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
積算価格	818,000,000円	
土地比率	28.8%	
建物比率	71.2%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得完了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。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	大江戸温泉物語 君津の森	
鑑定評価額	845 百万円	
鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	平成 28 年 4 月 1 日	
項目	内容	概要等
収益価格	845,000,000円	
直接還元法による収益価格	855,000,000円	
(1) 運営収益	65,098,600円	①-②
① 可能総収益	65,098,600円	実際の契約に基づき査定
② 空室等損失等	0円	
(2) 運営費用	12,809,610円	a. からh. までの合計
a. 維持管理費	0円	
b. 水道光熱費	0円	
c. 修繕費	0円	テナント負担と判断し計上しない
d. PM フィー	2,000,000円	提示資料記載額
e. テナント募集費用等	0円	
f. 公租公課	10,204,570円	実額に基づき査定
g. 損害保険料	605,040円	実額に基づき査定
h. その他費用	0円	
(3) 運営純収益	52,288,990円	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益	491,809円	運用利回り 2.0%として査定額を計上。
(5) 資本的支出	7,454,167円	建物エンジニアリングレポート「修繕更新費用」12年間平均値
純収益	45,326,632円	(3) + (4) - (5)
還元利回り	5.3%	DCF 法における割引率の分析を前提として、割引率には織り込まれていない純収益の見通しや売却価格の変動予測を加味し、さらに類似不動産の取引事例における利回り事例を参考に査定
DCF 法による収益価格	834,000,000円	
割引率	5.1%	市場の実勢を反映し、対象不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	5.5%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較における保有期間終了時以降の収益予測が現在の収益予測と比較して一層不確定であるリスクを判定し、査定
積算価格	1,170,000,000円	
土地比率	35.4%	
建物比率	64.6%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし	

(注) 本物件の進入口付近において、本土地と公道との間に介在する道路用地を含めた君津市の所有地(面積:約1,071㎡)につき、君津市から売主に対し売払が行われた後に本投資法人が取得する予定ですが、表中の各数値には、当該売払の対象地に関する数値も含まれていません。

※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://oom-reit.com/>

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得完了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。

<添付資料>

参考資料1 鑑定評価書のサマリー

参考資料2 建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要

参考資料3 地図・外観写真

参考資料4 ポートフォリオ一覧

参考資料5 担保の状況

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得完了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。

参考資料 1 鑑定評価書のサマリー

物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円) (注 1)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注 2)
				直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF 法 による価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還 元 利回り (%)	
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート	株式会社立地評 価研究所	10,700 (注 3)	10,800	6.3	10,600	6.1	6.5	814
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	日本ヴァリュア ーズ株式会社	3,770	3,810	5.7	3,730	5.5	5.9	227
S-3	伊東ホテル ニュー岡部(注 4)	株式会社立地評 価研究所	2,740	2,790	5.3	2,720	5.1	5.5	163
S-4	大江戸温泉物語 あたみ	株式会社立地評 価研究所	3,090	3,150	5.3	3,070	5.1	5.5	199
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	株式会社立地評 価研究所	1,970	2,000	5.8	1,950	5.6	6.0	121
S-6	大江戸温泉物語 あわら	株式会社立地評 価研究所	1,960	1,990	6.1	1,940	5.9	6.3	139
S-7	大江戸温泉物語 かもしか荘	日本ヴァリュア ーズ株式会社	1,260	1,270	5.2	1,240	5.0	5.4	77
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	株式会社立地評 価研究所	1,340	1,370	5.5	1,330	5.3	5.7	81
S-9	大江戸温泉物語 君津の森(注 5)	日本ヴァリュア ーズ株式会社	845	855	5.3	834	5.1	5.5	52
合計			27,675	28,035	—	27,414	—	—	1,874

(注 1) 「鑑定評価額」には、日本ヴァリュアーズ株式会社又は株式会社立地評価研究所作成の平成 28 年 4 月 1 日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、「鑑定評価額」は、百万円未満を四捨五入して記載しています。したがって、各物件欄に記載の鑑定評価額の合計が合計欄に記載の数値と一致しない場合があります。以下同じです。

(注 2) 「鑑定 NOI」とは、鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益 (Net Operating Income) をいい、減価償却費を控除する前の収益です。NOI から敷金等の運用益や資本的支出を控除した NCF (純収益、Net Cash Flow) とは異なります。上記 NOI は直接還元法による NOI です。なお、「鑑定 NOI」は、百万円未満を四捨五入して記載しています。したがって、各物件欄に記載の鑑定 NOI の合計が合計欄に記載の数値と一致しない場合があります。

(注 3) 「大江戸温泉物語レオマリゾート」のうち、「ホテルレオマの森」の主たる建物及び「ニューレオマワールド」の附属建物のうち 1 棟について、売主の負担による一部増築工事を前者については実施済みであり、後者については今後行うこととしています。当該増築部分は、本投資法人の所有となりますが、鑑定評価額には当該増築は反映されておらず、価格時点である平成 28 年 4 月 1 日のものを記載しています。

(注 4) 本物件 (相模亭) は、取得資産ではない駿河亭と渡り廊下で連結しており、本物件 (相模亭) と駿河亭は一体的な運営がなされています。表中の各数値は本物件 (相模亭) に関する数値のみを記載しています。

(注 5) 本物件の進入口付近において、本土地と公道との間に介在する道路用地を含めた君津市の所有地 (面積: 約 1,071 ㎡) につき、君津市から売主に対し売払が行われた後に本投資法人が取得する予定ですが、表中の各数値には、当該売払の対象地に関する数値も含まれています。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得完了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。

参考資料 2 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	調査年月日	緊急・短期修繕費 (千円) (注1) (注2)	中長期修繕費(年平均) (千円)(注1)(注3)			PML値 (予想最大損失率) (%) (注5)	PML算 定機関 (注6)
						修繕費	更新費	計		
S-1	大江戸温泉物語 レオマ リゾート (注7)	ホテル レオマの森	株式会社ケーディー アンド パートナーズ	平成 28 年 6 月 30 日	—	35,940	68,681	104,621	4.7	①
		ニュー レオマ ワールド	株式会社ケーディー アンド パートナーズ	平成 28 年 6 月 30 日	—	80,835	69,592	150,427	9.1	②
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩		デロイト トーマツ PRS 株式会社	平成 28 年 6 月 30 日	—	9,327	11,880	21,207	16.5	③
S-3	伊東ホテル ニュー岡部 (注4)(注8)		デロイト トーマツ PRS 株式会社	平成 28 年 6 月 30 日	—	5,279	16,363	21,642	14.3	③
S-4	大江戸温泉物語 あたま		株式会社ケーディー アンド パートナーズ	平成 28 年 6 月 30 日	—	15,613	33,176	48,789	10.1	②
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル		株式会社ケーディー アンド パートナーズ	平成 28 年 6 月 30 日	—	13,316	5,359	18,676	14.3	②
S-6	大江戸温泉物語 あわら		株式会社ケーディー アンド パートナーズ	平成 28 年 6 月 30 日	—	34,599	17,731	52,330	8.5	②
S-7	大江戸温泉物語 かもしか荘		株式会社 J 建築検査 センター	平成 28 年 6 月 30 日	—	3,624	12,082	15,706	3.97	④
S-8	大江戸温泉物語 伊香保		株式会社 J 建築検査 センター	平成 28 年 6 月 30 日	—	2,850	6,867	9,717	0.88	④
S-9	大江戸温泉物語 君津の森(注9)		株式会社 J 建築検査 センター	平成 28 年 6 月 30 日	—	4,308	7,454	11,763	9.64	④
合計					—	205,691	249,185	454,876		

- (注1) 「緊急・短期修繕費」及び「中長期修繕費」は、建物状況評価報告書の記載に基づき記載しています。
- (注2) 「緊急・短期修繕費」には、日常の保守よりも優先的に修繕等が必要となる不具合を修繕更新する場合の修繕更新の費用であって、建物状況評価報告書の日付から起算して1年以内に必要とされる緊急・短期修繕費の概算費用の合計額を記載しています。
- (注3) 「中長期修繕費」の合計欄には、経年に伴う劣化に対して機能維持及び安全稼働していく上での修繕更新の費用であって、建物状況評価報告書の日付から起算して12年以内に必要とされる修繕費及び更新費の合計額を本資産運用会社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。したがって、各物件欄に記載の中長期修繕費の合計が合計欄に記載の数値と一致しない場合があります。なお、本投資法人の本日現在において効力を有する各取得資産に係る停止条件付定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約において、本投資法人は、売主との間で、修繕費については売主の、更新費については本投資法人の負担とすることで合意しています。
- (注4) 本物件(相模亭)は、取得資産ではない駿河亭と渡り廊下で連結しており、本物件(相模亭)と駿河亭は一体的な運営がなされています。表中には本物件(相模亭)の緊急・短期修繕費及び中長期修繕費を記載しています。
- (注5) 「PML値(予想最大損失率)」は、各PML算定機関から提供を受けた建物状況評価報告書等の数値をそのまま記載しています。
- (注6) 「PML算定機関」に記載されている番号のうち、①は応用アール・エム・エス株式会社、②は株式会社ケーディーアンドパートナーズ、③はデロイトトーマツPRS株式会社、④は損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社を表しています。
- (注7) 本物件のうち、「ホテルレオマの森」は、ホテル棟と増築部分の2棟の建物から構成されていますが、ホテル棟のみを評価対象とした数値を、また、「ニューレオマワールド」は、全64棟の建物から構成されていますが、ワールドプラザ棟他11棟を評価対象とした数値を本物件のPML値として記載しています。
- (注8) 本物件(相模亭)は、取得資産ではない駿河亭と渡り廊下で連結しており、本物件(相模亭)と駿河亭は一体的な運営がなされています。表中には本物件(相模亭)のPML値を記載しています。なお、駿河亭のPML値は15.8%、また、2棟合わせた建物全体では14.8%とされています。
- (注9) 本物件は、センター棟、アリーナ棟及び離れから構成されていますが、センター棟及びアリーナ棟のみを評価対象とした数値を本物件のPML値として記載しています。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得完了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。

参考資料3 地図・外観写真

S-1 大江戸温泉物語 レオマリゾート



S-2 大江戸温泉物語 伊勢志摩



S-3 伊東ホテルニュー岡部

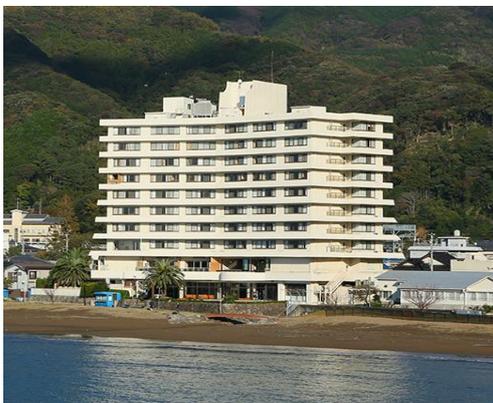


ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

S-4 大江戸温泉物語 あたみ



S-5 大江戸温泉物語 土肥マリンホテル



S-6 大江戸温泉物語 あわら



ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得完了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。

S-7 大江戸温泉物語 かもしか荘



S-8 大江戸温泉物語 伊香保



S-9 大江戸温泉物語 君津の森



(注) 取得資産の写真は、ある特定の時点における取得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、本投資法人の国内不動産の取得完了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。

参考資料4 ポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	鑑定評価額 (百万円)	対鑑定評価額 (%) (注3)	取得年月日
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート (注4)	10,379	38.7	10,700	97.0	平成28年9月1日
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	3,656	13.6	3,770	97.0	平成28年9月1日
S-3	伊東ホテルニュー岡部 (注5)	2,657	9.9	2,740	97.0	平成28年9月1日
S-4	大江戸温泉物語 あたみ	2,997	11.2	3,090	97.0	平成28年9月1日
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	1,910	7.1	1,970	97.0	平成28年9月1日
S-6	大江戸温泉物語 あわら	1,901	7.1	1,960	97.0	平成28年9月1日
S-7	大江戸温泉物語 かもしか荘	1,222	4.6	1,260	97.0	平成28年9月1日
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	1,299	4.8	1,340	97.0	平成28年9月1日
S-9	大江戸温泉物語 君津の森	819	3.1	845	97.0	平成28年9月1日
合計/平均		26,844	100	27,675	97.0	—

(注1) 「取得価格」は、本件売買契約に記載された各不動産の売買代金(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。したがって、各物件欄に記載の取得価格の合計が合計欄に記載の数値と一致しない場合があります。

(注2) 「投資比率」は、取得価格の合計に占める各物件の取得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。したがって、各物件欄に記載の投資比率の合計が合計欄に記載の数値と一致しない場合があります。

(注3) 「対鑑定評価額」は、各物件の取得価格を鑑定評価額で除した値をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、合計欄には、取得価格の合計を鑑定評価額の合計で除した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「大江戸温泉物語レオマリゾート」のうち、「ホテルレオマの森」の主たる建物及び「ニューレオマワールド」の附属建物のうち1棟について、売主の負担による一部増築工事を前者については実施済みであり、後者については今後行うこととしています。当該増築部分は、本投資法人の所有となりますが、鑑定評価額には当該増築は反映されておらず、価格時点である平成28年4月1日のものを記載しています。

(注5) 本物件(相模亭)は、取得資産ではない駿河亭と渡り廊下で連結しており、本物件(相模亭)と駿河亭は一体的な運営がなされています。表中の鑑定評価額及び対鑑定評価額は、本物件(相模亭)に関する数値のみを記載しています。

参考資料5 担保の状況

取得資産につき、本投資法人の取得後に設定が予定されている担保はありません。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得完了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。