

平成 28 年 10 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、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、本資産運用会社は投信法及び「利害関係人等取引規程」に基づき、平成 28 年 10 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-36	ハイアットリージェンシー大阪	大阪府大阪市	16,000	GCREF Japan I 特定目的会社

(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 10 月 28 日
- (2) 取得予定日 平成 28 年 11 月 1 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 10 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（予定）
- (5) 決済方法 引渡時に全額支払
- (6) 担保設定 無
- (7) その他 本投資法人は、上記(1)の売買契約締結日付で、上記取得先と株式会社星野リゾートの間で締結された本物件に係る信託受益権売買契約（以下「本件売買契約」といいます。）の買主の地位を本投資法人が承継することを内容とした地位譲渡契約（以下「本件地位譲渡契約」といいます。）を株式会社星野リゾートとの間で締結し、かかる契約上の地位を同社より無償で承継する予定です。

## 2.貸借の概要

物件番号	物件名称	貸借先
O-36	ハイアットリージェンシー大阪	GCP Hospitality Japan 株式会社

- (1) 賃貸借契約締結日 平成 28 年 11 月 1 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、キャッシュ・フローの安定性について、①ソフトの優位性、②ハードの優位性、という 2 つの観点から取得の検討を行い、取得予定資産が、特色あるオペレーターにより運営され、安定した収益を生み、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローを確保することが可能な物件であると判断し、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 7 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 11 月 1 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「GCP Hospitality Japan 株式会社」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、「GCP Hospitality Japan 株式会社」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完了予定日である平成 28 年 11 月 1 日付で、「ハイアットリージェンシー大阪」の経営法人である「GCP Hospitality Japan 株式会社」の株式を取得し、同社を 100%子会社とする予定です。

本物件の取得は、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「GCP Hospitality Japan 株式会社」の発行済株式を 100%取得することで、「ANA クラウンプラザ 4 物件」及び「旭川グランドホテル」と同様に「ハイアットリージェンシー大阪」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。

## 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徴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、日本ヴァリュアーズ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、日本ヴァリュアーズ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。なお、借地面積は、借地契約の記載に基づいています。）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

ハイアットリージェンシー大阪		分類	その他
		用途	ホテル
<b>特定資産の概要</b>			
取得予定年月日	平成28年11月1日	特定資産の種類	不動産（注）
取得予定価格	16,000,000,000円	鑑定評価額 （価格時点）	16,500,000,000円 （平成28年9月1日）
所在地（住居表示）	大阪府大阪市住之江区南港北一丁目13番11号		
交通	大阪市交通局南港ポートタウン線中ふ頭駅より約250m		
土地	地番	大阪府大阪市住之江区 南港北一丁目13番他	建物
	建ぺい率	60%	
	容積率	300%、200%	
	用途地域	準工業地域	
	敷地面積	30,483.14㎡	
	所有形態	所有権及び借地権	
竣工年月	①平成6年4月 ②平成24年7月		
構造／階数	①鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付28階建 ②鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建		
延床面積	①78,322.66㎡ ②1,874.94㎡		
設計者	①株式会社大林組本店一級建築士事務所 ②花谷建設株式会社一級建築士事務所		
施工者	①株式会社大林組 ②花谷建設株式会社		
所有形態	所有権		
賃貸可能面積	80,197.60㎡	稼働率	100%
主要テナント	GCP Hospitality Japan株式会社	テナント数	1
客室数	480	転貸テナント数	8
<p>借地契約の概要：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本土地の一部（7,054.47㎡）について、信託受託者は、賃貸人である大阪市との間で以下の内容の事業用定期借地権設定契約を締結しています。</li> <li>借地権設定者：大阪市</li> <li>借地権の種類：事業用定期借地権</li> <li>借地期間：平成33年12月31日まで</li> <li>賃料（月額）：2,000,000円</li> <li>賃料改定：借地権設定者は、賃料が関係法令及び大阪市財産条例の改正並びに経済情勢の変動により、又は近隣土地の賃料に比して不相当となったときは、賃料の改定（増額）を請求することができます。また、借地権者は、賃料が経済情勢の変動により、又は近隣土地の賃料に比して不相当となったときは、賃料の改定（減額）を請求することができます。</li> <li>敷金・保証金：24,000,000円</li> <li>契約更新：該当事項はありません。</li> <li>中途解約：借地権設定者と借地権者は、合意により、賃貸借期間中であっても本契約を解約することができます。</li> </ul>			
<b>賃貸借の概要</b>			
賃借人	GCP Hospitality Japan株式会社		
契約形態	定期建物賃貸借契約		
契約期間	平成28年11月1日から20年間		
賃貸面積	80,197.60㎡		
賃料	<p>変動賃料算出期間EBITDAに95%を乗じた金額（ただし、0円を下限とします。）</p> <p>計算式</p> <p>①毎月度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、変動賃料算出期間EBITDAに95%を乗じた金額の12分の1とします。</p> <p>②EBITDAとは、以下の数式で求められる数値をいいます。</p>		

# 星野リゾート・リート投資法人

	<p>売上金の総額－売上原価－非配賦費用－マネジメント・フィー－GOP下費用            (※)売上原価、非配賦費用、マネジメント・フィー及びGOP下費用は、本件ホテル等事業に直接関連して支出されるものに限られるものとし、その他の支出（賃借人の他の運営施設と関連して支出するものを含むが、これに限られません。）は含まれないものとします。</p>
敷金、保証金	<p>敷金の預託は行わないものとします。ただし、本投資法人は、本賃貸借契約と同日付で、星野リゾートグループに属する本投資法人の保有資産の賃借人（株式会社星野リゾート、株式会社星野リゾート・マネジメント、株式会社嵐山温泉嵐峡館、株式会社ホライズン・ホテルズ、株式会社旭川グランドホテル及び GCP Hospitality Japan 株式会社をいいます。以下、総称して「星野リゾートグループ賃借人」といいます。）との間で、本投資法人との間で締結している賃貸借契約に基づき星野リゾートグループ賃借人が差し入れた、敷金、保証金等を、全ての星野リゾートグループ賃借人の投資法人に対する賃貸借契約に基づく債務の全てを担保するために差し入れられたこととみなすことを合意しています。</p>
期間満了時の更新について	<p>期間満了により終了し、更新されないものとします。</p>
賃料改定について	<p>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。</p>
中途解約について	<p>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年を経過する日の翌日以降は、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。</p>
違約金	<p>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。</p>
契約更改の方法	<p>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。</p>

(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管理処分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

### O-36 ハイアットリージェンシー大阪

商号	GCREF Japan I 特定目的会社	
本店所在地	東京都中央区銀座一丁目 6 番 11 号土志田ビルディング 3F	
代表者の役職・氏名	取締役 中村 武	
資本金	特定資本金 10 万円 優先資本金 400 百万円	
設立年月日	平成 25 年 10 月 9 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	資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分にかかる業務 その他上記特定資産の流動化にかかる業務に付帯する業務	
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、本資産運用会社は投信法及び「利害関係人等取引規程」に基づき、平成 28 年 10 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	サヴィルズ・ジャパン株式会社	
所在地	東京都千代田区有楽町二丁目7番1号	
代表者の役職・氏名	代表取締役 クリスチャン・マンシーニ	
資本金	50百万円	
設立年月日	平成16年8月23日	
主な事業内容	不動産に関するコンサルティング業務、不動産管理・運用業務、不動産売買・賃貸の仲介業務、不動産鑑定評価、リサーチ・コンサルティング	
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。

## 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29年4月期の運用状況及び分配の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

## 11. 鑑定評価書の概要

### O-36 ハイアットリージェンシー大阪

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
鑑定評価額	16,500,000,000円	
価格時点	平成28年9月1日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①-②-③)	1,174,635,600円	—
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	1,174,635,600円	実際の契約に基づき査定。
②空室損失相当額	0円	—
③貸倒損失相当額	0円	ホテル事業収支や契約形態等を考慮して計上しない。
(2) 運営費用 (④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪)	185,938,483円	—
④維持管理費等	0円	テナント負担につき計上しない。
⑤水道光熱費	0円	テナント負担につき計上しない。
⑥修繕費	0円	テナント負担につき計上しない。
⑦プロパティマネジメントフィー	0円	テナント負担につき計上しない。
⑧テナント募集費用等	0円	テナント負担につき計上しない。
⑨公租公課	177,743,023円	実額に基づき査定。
⑩損害保険料	8,195,460円	建物再調達原価の0.03%
⑪その他の費用	0円	—
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	988,697,117円	—
(4) 一時金の運用益等	0円	—
(5) 資本的支出及びFF&E積立額	245,069,887円	ERの「更新費」12年平均値(一部を除く。)及びホテル運営収益の3%に基づき査定。
(6) 純収益 ((3)+(4)-(5))	743,627,230円	—
(7) 還元利回り	4.5%	—
直接還元法による価格	16,500,000,000円	—
DCF法による価格	16,500,000,000円	—
割引率	4.2%	—
最終還元利回り	4.7%	—
原価法による積算価格	11,600,000,000円	—
土地割合	56.4%	—
建物割合	43.6%	—
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-36	ハイアットリージェンシー大阪	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8月	—	215,055

(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-36	ハイアットリージェンシー大阪	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8月	7.7

## 参考資料 2 地図及び外観写真

O-36 ハイアットリージェンシー大阪



(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）
保有資産						
星のや	H-1	星のや軽井沢	7,600	7.0	10,900	NV
	H-2	星のや京都	2,785	2.6	3,550	NV
	小計		10,385	9.5	14,450	—
リゾナーレ	R-1	リゾナーレ八ヶ岳	4,500	4.1	5,920	NV
	R-2	リゾナーレ熱海	3,750	3.4	4,000	NV
	小計		8,250	7.6	9,920	—
界	K-1	界 松本	600	0.5	745	MSK
	K-2	界 出雲	680	0.6	822	MSK
	K-3	界 伊東	670	0.6	881	MSK
	K-4	界 箱根	950	0.9	1,220	MSK
	K-5	界 阿蘇	575	0.5	674	MSK
	K-6	界 川治	1,000	0.9	1,130	MSK
	K-7	界 鬼怒川	3,080	2.8	3,280	MSK
	K-8	界 加賀	3,160	2.9	3,300	MSK
	小計		10,715	9.8	12,052	—
その他	O-1	チサンイン 塩尻北インター	672	0.6	799	NV
	O-2	チサンイン 佐野藤岡インター	742	0.7	894	MSK
	O-3	チサンイン 諏訪インター	658	0.6	788	NV
	O-4	チサンイン 豊川インター	602	0.6	720	NV
	O-5	チサンイン 鳥栖	504	0.5	600	NV
	O-6	チサンイン 千葉浜野R16	798	0.7	1,010	MSK
	O-7	チサンイン 熊本御幸笛田	616	0.6	708	NV
	O-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	714	0.7	823	MSK
	O-9	チサンイン 福井	644	0.6	752	NV
	O-10	チサンイン 福島西インター	672	0.6	765	MSK
	O-11	チサンイン 新潟中央インター	630	0.6	736	NV
	O-12	チサンイン 大村長崎空港	630	0.6	746	NV
	O-13	チサンイン ひたちなか	742	0.7	900	MSK
	O-14	チサンイン 土浦阿見	770	0.7	918	MSK
	O-15	チサンイン 甲府石和	658	0.6	777	NV
	O-16	チサンイン 丸亀善通寺	588	0.5	679	NV
	O-17	チサンイン 宗像	504	0.5	613	NV
	O-18	チサンイン 岩手一関インター	700	0.6	763	MSK
	O-19	チサンイン 軽井沢	812	0.7	1,040	NV
	O-20	チサンイン 姫路夢前橋	616	0.6	724	NV
	O-21	チサンイン 倉敷水島	728	0.7	845	NV
	O-22	カンデオホテルズ 半田	620	0.6	684	RC
	O-23	カンデオホテルズ 茅野	793	0.7	903	RC
	O-24	カンデオホテルズ 福山	1,075	1.0	1,220	RC
	O-25	カンデオホテルズ 佐野	1,260	1.2	1,440	RC
	O-26	カンデオホテルズ 亀山	470	0.4	524	RC
	O-27	コンフォートホテル 函館	937	0.9	1,030	NV
	O-28	コンフォートホテル 苫小牧	963	0.9	1,060	NV
	O-29	コンフォートホテル 呉	1,100	1.0	1,210	NV
	O-30	チサンイン 鹿児島谷山	1,995	1.8	2,210	RC

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）
	O-31	ANA クラウンプラザホテル広島	17,784	16.3	19,700	RC
	O-32	ANA クラウンプラザホテル福岡	7,599	7.0	8,440	RC
	O-33	ANA クラウンプラザホテル金沢	6,609	6.1	7,150	RC
	O-34	ANA クラウンプラザホテル富山	4,008	3.7	4,420	RC
	O-35	旭川グランドホテル	4,619	4.2	4,770	RC
		小計	63,832	68.5	71,361	
		中計	93,182	85.3	107,783	—
取得予定資産						
その他	O-36	ハイアットリージェンシー大阪	16,000	14.7	16,500	NV
		小計	16,000	14.7	16,500	—
		合計	109,182	100.0	124,283	

(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28年4月30日時点の保有資産については平成28年4月30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、「界 加賀」については平成28年2月29日を、「ハイアットリージェンシー大阪」については平成28年9月1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。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) 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。