

平成 29 年 4 月 7 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 取締役財務管理本部長兼
 財務管理部長 隆 哲郎
 (TEL：03-5159-6338)

国内不動産の取得に関するお知らせ

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。

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
星のや	H-3	星のや富士	山梨県南都留郡富士河口湖町	4,160	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。）に売主兼転借地権設定者に対する転借地権設定に係る権利金 726 百万円を加算した金額を、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 29 年 4 月 7 日
- (2) 取得予定日 平成 29 年 5 月 1 日（引渡決済日）
- (3) 取得先 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
- (4) 取得資金 平成 29 年 4 月 7 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（予定）
- (5) 決済方法 引渡時に全額支払
- (6) 担保設定 無

ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得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。

2. 取得の理由

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並びにその親会社及びその子会社を総称していいます。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「星のや」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、施設の立地及びビジネスモデルやブランド、オペレーター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。

3. 取得予定資産の内容

取得予定資産の概要は、以下の表に記載のとおりです。

なお、表中の各欄における記載事項に関する説明は、以下のとおりです。

a. 「特定資産の概要」欄に関する説明

- ・「用途」は、当該物件の現況に従い、主として洋風の構造及び設備を有する宿泊施設については「ホテル」と、主として和風の構造及び設備を有する宿泊施設については「旅館」と、それぞれ記載しています。かかる「用途」欄の記載は、本投資法人の投資方針に照らした施設の特性を総体として把握するための分類であり、施設を構成する個別の建物の不動産登記簿上の用途とは必ずしも一致しません。
- ・「取得予定年月日」は、取得予定資産の取得予定日を記載しています。
- ・「特定資産の種類」は、特定資産としての不動産等資産の種別を記載しています。
- ・「取得予定価格」は、取得予定資産に係る売買契約に記載された売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）に売主兼転借地権設定者に対する転借地権設定に係る権利金 726 百万円を加算した金額を記載しています。
- ・「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。

- 土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載（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。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得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。

星野リゾート・リート投資法人

星のや富士		分類	星のや		
		用途	ホテル		
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成29年5月1日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	4,160,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	4,310,000,000円 (平成29年2月1日)		
所在地(住居表示)	山梨県南都留郡富士河口湖町大石1408				
交通	富士急行線 河口湖駅より約7km				
土地	地番	山梨県南都留郡富士河口湖町大石 字明光山2917番1他	建物	竣工年月	平成27年8月
	建ぺい率		70%	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階 建・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき平家建・木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	容積率		200%	延床面積	2,103.55㎡
	用途地域		指定なし	設計者	有限会社東環境・建築研究所
	敷地面積		74,772.03㎡	施工者	清水建設株式会社
	所有形態		転借地権	所有形態	所有権
賃貸可能面積	2,103.55㎡	稼働率	100%		
主要テナント	株式会社星野リゾート	テナント数	1		
客室数	40	転貸テナント数	0		
<p>転借地契約の概要：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本土地について、本投資法人は、本土地の賃借人である売主との間で当該土地上の建物の売買の実行を停止条件とする以下の内容の停止条件付土地転貸借契約書を締結しています。 <p>転借地権設定者：株式会社ホライズン・ホテルズ</p> <p>転借地権の種類：普通借地権</p> <p>転貸借期間：停止条件成就の日(本投資法人による建物の取得日)から30年間</p> <p>賃料(月額)：月額1,151,916円。ただし、毎年4月分は1,151,924円。</p> <p>賃料改定：該当事項はありません。</p> <p>敷金・保証金：38,016,500円。</p> <p>権利金：転借地権設定の対価として、停止条件成就の日において、本投資法人は転借地権設定者に対して金726百万円を権利金として支払います(本物件の取得予定価格は、かかる権利金を含む金額を記載しています。)。なお、権利金は返還されません。</p> <p>契約更新：転借地権設定者及び転借人である本投資法人は、転貸借期間満了の1年前までに、更新について協議し、更新するか否かについて決定します。転貸借期間が満了する場合において、転借人である本投資法人が更新を請求したときは、従前の契約と同一の条件で更に20年間更新するものとし、その後も同様です。ただし、転借地権設定者が転借人である本投資法人の請求に対して遅滞なく異議を述べたときは、この限りではありません。なお、転借地権設定者は、正当の事由がある場合を除き、かかる異議を述べることができません。</p> <p>中途解約：借地権設定者は中途解約することができません。転借人である本投資法人は、借地権設定者に対して12か月前に書面により通知することにより、中途解約することができます。</p>					

ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得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。

賃貸借の概要	
借借人	株式会社星野リゾート
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間	平成29年5月1日から20年間
賃貸面積	2,103.55 m ²
賃料	<p>年間固定賃料：184,860,000円（ただし、平成29年5月1日から平成32年4月30日までは、年間284,700,000円）</p> <p>変動賃料：変動賃料は平成32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。）とします。ただし、平成29年5月1日から平成32年4月30日までは、割増の年間固定賃料284,700,000円のみです。</p> <p>計算式 ①変動賃料算出期間GOPが222,300,000円を超える部分（ただし、347,100,000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347,100,000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の総額から、売上原価及び販管費並びにチェーンサービス料（借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	<p>敷金：固定賃料6か月分。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借借人（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株式会社HROをいいます。以下、総称して「星野リゾートグループ借借人」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借借人が差し入れた、敷金、保証金等を、すべての星野リゾートグループ借借人の投資法人に対する賃貸借契約に基づく債務のすべ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	期間満了により終了し、更新されないものとします。
賃料改定について	本賃貸借開始日から満10年間は改定できないものとします。その後5年ごとに賃料の改定について協議するものとし、経済情勢の変動、土地若しくは建物に対する公租若しくは公課その他の負担の増加その他やむを得ない事情が発生した場合において、双方合意したときは、賃料の改定をすることができます。
中途解約について	借借人は、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、借借人は、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	借借人は、本賃貸借契約が解除された場合又は借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。

4. 取得先の概要

H-3 星のや富士

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」をそれぞれ譲渡し、同日より、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、平成 28 年 5 月 2 日、本投資法人に対して 3,160 百万円（取得価格）で「界 加賀」を譲渡しています。さらに、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。	

5. 利害関係人等との取引

取得予定資産の取得先は本資産運用会社の親会社の子会社であり、また、取得予定資産の貸借先は、本資産運用会社の親会社です。これらの者は、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。）第 201 条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成 12 年政令第 480 号。その後の改正を含みます。）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 29 年 4 月 7 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。

6. 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
			①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
星のや富士	（山梨県南都留郡富士河口湖町大石字明光山2917番1他）	建物	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8月（竣工）

7. 媒介の概要

本投資法人は媒介者を起用していません。

8. 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。

9. 今後の見通し

平成29年10月期（平成29年5月1日～平成29年10月31日）及び平成30年4月期（平成29年11月1日～平成30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10月期の運用状況及び分配の予想の修正並びに平成30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。

10. 鑑定評価書の概要

H-3 星のや富士

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	4,310,000,000円	
価格時点	平成29年2月1日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①-②-③)	292,441,600円	—
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	292,441,600円	実際の契約に基づく(変動賃料部分はテナント収支関連資料を基に算定)。
②空室損失相当額	0円	—
③貸倒損失相当額	0円	敷金等により担保されているため計上しない。
(2) 運営費用 (④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪)	25,228,005円	—
④維持管理費等	879,000円	実額を計上(テナント負担部分を除く。)
⑤水道光熱費	0円	—
⑥修繕費	1,260,700円	ERの「修繕更新費用」12年間平均値の30%。
⑦プロパティマネジメントフィー	0円	—
⑧テナント募集費用等	0円	—
⑨公租公課	8,612,374円	土地につき、全部借地のため非計上、建物につき実額に基づき査定、償却資産につき課税標準額を基に予定額を計上。
⑩損害保険料	652,931円	建物再調達原価の0.03%。
⑪その他の費用	13,823,000円	実額を計上。
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	267,213,595円	—
(4) 一時金の運用益	544,135円	運用利回り1.0%。
(5) 資本的支出	2,941,633円	ERの「修繕更新費用」12年間平均値の70%。
(6) 純収益 ((3)+(4)-(5))	264,816,097円	—
(7) 還元利回り	6.1%	—
直接還元法による価格	4,340,000,000円	—
DCF法による価格	4,280,000,000円	—
割引率	5.8%	—
最終還元利回り	6.3%	—
原価法による積算価格	2,660,000,000円	—
土地割合	17.4%	—
建物割合	82.6%	—
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/>

ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得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	調査年月日	短期修繕費 (千円) (注1)(注2)	長期修繕費 (年平均) (千円) (注1)(注3)
H-3	星のや富士	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成29年1月13日	—	4,202

(注1)「短期修繕費」及び「長期修繕費(年平均)」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)「短期修繕費」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3)「長期修繕費(年平均)」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	調査年月日	PML値 (予想最大損失率) (%)
H-3	星のや富士	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成29年1月13日	9.4

参考資料2 地図及び外観写真

H-3 星のや富士



(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、現況とは一致しない場合があります。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得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)
保有資産						
星のや	H-1	星のや軽井沢	7,600	6.7	11,100	NV
	H-2	星のや京都	2,785	2.5	3,760	NV
		小計	10,385	9.2	14,860	—
リゾナーレ	R-1	リゾナーレ八ヶ岳	4,500	4.0	6,000	NV
	R-2	リゾナーレ熱海	3,750	3.3	4,080	NV
		小計	8,250	7.3	10,080	—
界	K-1	界 松本	600	0.5	783	MSK
	K-2	界 出雲	680	0.6	847	MSK
	K-3	界 伊東	670	0.6	923	MSK
	K-4	界 箱根	950	0.8	1,240	MSK
	K-5	界 阿蘇	575	0.5	676	MSK
	K-6	界 川治	1,000	0.9	1,140	MSK
	K-7	界 鬼怒川	3,080	2.7	3,280	MSK
	K-8	界 加賀	3,160	2.8	3,330	MSK
		小計	10,715	9.5	12,219	—
その他	0-1	チサンイン 塩尻北インター	672	0.6	809	NV
	0-2	チサンイン 佐野藤岡インター	742	0.7	895	MSK
	0-3	チサンイン 諏訪インター	658	0.6	802	NV
	0-4	チサンイン 豊川インター	602	0.5	726	NV
	0-5	チサンイン 鳥栖	504	0.4	630	NV
	0-6	チサンイン 千葉浜野R16	798	0.7	1,020	MSK
	0-7	チサンイン 熊本御幸笹田	616	0.5	736	NV
	0-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	714	0.6	833	MSK
	0-9	チサンイン 福井	644	0.6	767	NV
	0-10	チサンイン 福島西インター	672	0.6	773	MSK
	0-11	チサンイン 新潟中央インター	630	0.6	747	NV
	0-12	チサンイン 大村長崎空港	630	0.6	752	NV
	0-13	チサンイン ひたちなか	742	0.7	903	MSK
	0-14	チサンイン 土浦阿見	770	0.7	921	MSK
	0-15	チサンイン 甲府石和	658	0.6	786	NV
	0-16	チサンイン 丸亀善通寺	588	0.5	692	NV
	0-17	チサンイン 宗像	504	0.4	618	NV
	0-18	チサンイン 岩手一関インター	700	0.6	773	MSK
	0-19	チサンイン 軽井沢	812	0.7	1,050	NV
	0-20	チサンイン 姫路夢前橋	616	0.5	731	NV
	0-21	チサンイン 倉敷水島	728	0.6	857	NV
	0-22	カンデオホテルズ 半田	620	0.5	693	RC
	0-23	カンデオホテルズ 茅野	793	0.7	914	RC
	0-24	カンデオホテルズ 福山	1,075	0.9	1,240	RC
	0-25	カンデオホテルズ 佐野	1,260	1.1	1,460	RC
	0-26	カンデオホテルズ 亀山	470	0.4	532	RC
	0-27	コンフォートホテル 函館	937	0.8	1,040	NV
	0-28	コンフォートホテル 苫小牧	963	0.8	1,070	NV
	0-29	コンフォートホテル 呉	1,100	1.0	1,230	NV

ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得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）
	0-30	チサンイン 鹿児島谷山	1,995	1.8	2,230	RC
	0-31	ANA クラウンプラザホテル広島	17,784	15.7	19,900	RC
	0-32	ANA クラウンプラザホテル福岡	7,599	6.7	8,630	RC
	0-33	ANA クラウンプラザホテル金沢	6,609	5.8	7,170	RC
	0-34	ANA クラウンプラザホテル富山	4,008	3.5	4,440	RC
	0-35	旭川グランドホテル	4,619	4.1	4,770	RC
	0-36	ハイアットリージェンシー大阪	16,000	14.1	16,500	NV
		小計	79,832	70.4	88,640	—
		中計	109,182	96.3	125,799	—
取得予定資産						
星のや	H-3	星のや富士	4,160	3.7	4,310	NV
		小計	4,160	3.7	4,310	—
		合計	113,342	100.0	130,109	—

（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、保有資産（「ハイアットリージェンシー大阪」を除きます。）については平成28年10月31日を価格時点とする各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、「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日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額を、取得予定資産については平成29年2月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額を、それぞれ記載しています。

（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、正確性及び当該不動産鑑定評価額等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。