

2018年7月17日

各位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー
 インヴィンシブル投資法人
 代表者名 執行役員 福田直樹
 (コード番号: 8963)

資産運用会社名
 コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 福田直樹
 問合せ先 企画部長 粉生潤
 (TEL 03-5411-2731)

国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ

インヴィンシブル投資法人(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コンソナント・インベストメント・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、本日、国内ホテル4物件(以下「本国内ホテル4物件」といいます。)に係る不動産信託受益権の取得(以下「本取得」といいます。)及びこれに付随する賃貸借契約の締結を決定いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。なお、本資産運用会社は、本日付で海外不動産を裏付資産とする匿名組合出資持分(以下「本海外不動産匿名組合出資持分」といいます。)の取得について決定しています。詳細については、本日付「海外不動産を裏付資産とする匿名組合出資持分の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

記

1. 取得の概要

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	取得先 (注3)	特定資産の種類
ホテル	D60	ホテルマイステイズ プレミア赤坂	東京都 港区	20,691	20,900	Aki 特定目的会社	信託受益権
	D61	ホテルマイステイズ プレミア札幌パーク	北海道 札幌市	16,731	16,900	Raetia 特定目的会社	
	D62	ホテルマイステイズ 上野イースト	東京都 台東区	5,286	5,340	エイチエル・インベストメンツ 2 特定目的会社	
	D63	ホテルマイステイズ 御堂筋本町	大阪府 大阪市	5,039	5,090	ドウゴ特定目的会社	
合計				47,747	48,230	-	-

(注1) 「取得予定価格」は、信託受益権売買契約書に記載された売買価格を記載しており、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。

(注2) 「鑑定評価額」は、2018年6月1日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所又は株式会社谷澤総合鑑定所による不動産

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

産鑑定評価書に基づく鑑定評価額を記載しています。詳細については、後記「4. 本国内ホテル4物件の内容等 (1) 本国内ホテル4物件の内容」をご参照ください。

(注3) 取得先の概要については、後記「5. 取得先の概要」をご参照ください。

(注4) 金額は単位未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

2. 取得及び貸借の理由

本投資法人は、新投資口発行(注1)により調達する資金、新規借入れ(注2)及び自己資金により、スポンサーである Fortress Investment Group LLC (以下「FIG」といいます。)の関係法人より、ポートフォリオ収益の成長性及び安定性に貢献することが期待される国内及び海外のホテル合計6物件(注3)を平均想定NOI利回り6.5%(注4)で取得することとしました。

本投資法人は、本国内ホテル4物件の取得及び本海外不動産匿名組合出資持分の取得(以下、これらの取得の対象となる特定資産を併せて「取得予定資産」と総称します。)に関連して直近5年間において6度目となる公募増資を実施します。本投資法人は、強力なスポンサー・サポートを活用し、更なる収益の成長性と安定性の向上を実現することが期待できる物件を取得するという外部成長戦略を推進しており、取得予定資産取得後の本投資法人の資産規模(注5)は448,960百万円に達する見込みです。また、ポートフォリオ全体に占めるホテルの割合(注6)は、取得(予定)価格ベースで取得予定資産取得前の73.7%から取得予定資産取得後は78.7%へと上昇します。また、本国内ホテル4物件の鑑定評価ベースの平均NOI利回りは4.6%であり、取得予定資産取得後のポートフォリオ全体(129物件)の同利回り(注7)は6.3%と引き続き高水準を維持する見込みです。

本国内ホテル4物件は国内主要都市である東京、大阪及び札幌に所在し、いずれも交通の要衝又は主要な観光エリアに近接しています。本国内ホテル4物件はいずれも、近年竣工又はリノベーションされたホテルであり、ビジネス客及び観光客双方の需要を満たすことができ、インバウンドの増加による恩恵を得ることが期待できます。インバウンドの増加に加え、2018年6月15日の住宅宿泊事業法(民泊新法)施行により一般住宅に旅行者を有料で泊める「民泊」が規制されたことから、業界の先駆者である Airbnb(注8)ウェブサイトに登録されている国内の物件数(注9)は、2018年5月31日時点の54,501件から2018年6月29日時点では25,450件と53.3%減少しており、本国内ホテル4物件は宿泊需要の受け皿の一部となり得るものと期待されます。特に、上記ウェブサイトにおいて、東京の登録件数は上記各時点の比較では11,690件(67.4%)減少し、大阪の登録件数は上記各時点の比較で6,425件(52.4%)減少しています。また、2018年6月は「マイステイズ」ホテルにおいてビジネス客の利用が大きく増加しています。

また、本国内ホテル4物件は全てスポンサー傘下の広範な専門能力と豊富な経験を有するホテルオペレーターである株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント(以下「MHM」といいます。)が運営しており、このうち2物件は、マイステイズホテルの中でもグレードの高いホテルとして位置付けられる「マイステイズプレミア」を冠するホテルです。「ホテルマイステイズプレミア赤坂」は、本投資法人へのスポンサー・サポートを象徴する、FIGが開発した2016年開業の築浅の宿泊特化型ホテルであり、他方、「ホテルマイステイズプレミア札幌パーク」は、客室面積が都市部に所在するホテルとしては広く、天然温泉大浴場等の充実した施設を備えるフルサービス型ホテルです。また、「ホテルマイステイズ上野イースト」及び「ホテルマイステイズ御堂筋本町」は、東京(上野)及び大阪(本町)に所在し、各エリアの観光スポットへのアクセスも優れている好立地のホテルです。本国内ホテル4物件の特徴につきましては、後記「4. 本国内ホテル4物件の内容等 (1) 本国内ホテル4物件の内容」をご参照ください。

本投資法人は、本日付「資産運用会社の社内規程(運用ガイドライン)の変更に伴う投資方針の変更に関するお知らせ」及び「海外不動産を裏付資産とする匿名組合出資持分の取得に関するお知らせ」で公表のとおり、海外ホテルへの投資を行うと同時に、宿泊特化型ホテルに加えて、フルサービス型やリゾートタイプのホテルも含め、立地やスペック面において競争力が高いと考えられる物件について厳選投資を行

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目録見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目録見書が用いられます。その場合には英文目録見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

う方針であり、かかる方針に基づきポートフォリオ全体の収益の成長性と安定性の向上を目指します。

取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオは、取得済資産（注 10）である国内旗艦ホテルの「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」（フルサービス型）を裏付不動産とする特定目的会社の優先出資証券、取得予定資産である海外旗艦ホテルの「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」（リゾートタイプ）を裏付不動産に含む匿名組合出資持分のほか、国内住居ポートフォリオの旗艦物件である「ロイヤルパークスタワー南千住」をはじめとする国内外の優良不動産を含む、J-REIT 市場の中で有数の規模を誇るポートフォリオとなる予定であり、本投資法人はかかるポートフォリオの運用を通じて継続的に投資主価値の向上を図ります。

（注 1） 新投資口発行については、本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

（注 2） 新規借入れについては、本日付で公表した「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

（注 3） 本日付「海外不動産を裏付資産とする匿名組合出資持分の取得に関するお知らせ」で公表の「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」の土地建物に係る Leasehold Interest（長期不動産賃借権に相当する権利）等を裏付不動産として取得する英領ケイマン諸島の特別目的会社である Seven Mile Resort Holdings Ltd. に対する匿名組合出資持分（本海外不動産匿名組合出資持分）の取得を裏付不動産の数に基づいて 2 物件（以下「本海外ホテル 2 物件」といいます。）として、本国内ホテル 4 物件に合算しています。なお、「裏付不動産」とは、本投資法人が取得する又は保有する匿名組合出資持分に係る匿名組合営業者又は優先出資証券を発行する事業体が取得する又は保有する不動産関連資産又は不動産関連資産の対象となる不動産であり、本投資法人の収益の源泉となる不動産をいいます。以下同じです。

（注 4） 平均想定 NO I 利回りは、以下の算定方法により算出しています。

$$\text{（本国内ホテル 4 物件の想定 NO I} + \text{（本海外ホテル 2 物件の想定 NO I} - \text{資産保有 SPC の想定費用額）} \div \text{（本国内ホテル 4 物件の取得予定価格合計} + \text{本海外不動産匿名組合出資持分の取得予定価格（出資予定金額）}$$

本国内ホテル 4 物件の想定 NO I は、2018 年間の NO I の予想値（1 月～5 月は売主から提供を受けた実績、6 月～12 月は予想）に基づき算出しており、2018 年を通じて本投資法人に保有されていたと仮定した場合に想定される信託報酬及び保険料を織り込んでいます。なお、本海外不動産匿名組合出資持分に関する数値の算出については、本日付「海外不動産を裏付資産とする匿名組合出資持分の取得に関するお知らせ」をご参照ください。また、想定 NO I は予想値を含むものであり、実際の NO I とは異なります。なお、将来の為替ヘッジについては考慮していません。米ドルと日本円の為替レートについては、2018 年 6 月 27 日現在の米ドルと日本円の為替レートである 1 米ドル=110 円（株式会社みずほ銀行発表の米ドルの日本円に対する対顧客電信売相場について、円単位未満を切り捨て）で換算しています。以下同じです。

（注 5） 取得（予定）価格に基づき記載しています。なお、「シェラトン・グランデ・トーキョー・ベイ・ホテル」を裏付不動産とする優先出資証券（以下「優先出資証券」といいます。）については、優先出資証券に係る本投資法人の出資金額を取得価格とし、本海外不動産匿名組合出資持分については、匿名組合出資に係る本投資法人の出資予定金額（339,836 千米ドルを 1 米ドル=110 円で邦貨換算した金額である 37,382 百万円）を取得予定価格としています。以下同じです。

（注 6） 優先出資証券及び本海外不動産匿名組合出資持分は、裏付不動産の用途区分に基づき、「ホテル」に含めて算定しています。別段の記載がない限り、以下同じです。

（注 7） 優先出資証券及び本海外不動産匿名組合出資持分を除いて算出しています。詳細については、4 頁の「（注 3）」及び「（注 4）」をご参照ください。

（注 8） 「Airbnb」は、米国サンフランシスコに本社をおき、空き部屋を短期間で貸したい人と、旅行などで宿泊場所を借りたい人をマッチングするサービスを提供する事業を行っている会社です。

（注 9） 民泊データバンクが独自のソフトを用いて把握した 2018 年 5 月 31 日時点と 2018 年 6 月 29 日時点の Airbnb ウェブサイトの登録件数です。住宅宿泊事業法施行前後の動向を示すものであり、将来的にかかる状況が継続することを示すものではありません。

（注 10） 「取得済資産」とは、本日現在において本投資法人が保有する不動産及び信託受益権（に係る信託不動産）及び優先出資証券をいいます。以下同じです。

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

取得予定資産取得後の優先出資証券及び本海外不動産匿名組合出資持分を含むポートフォリオの概要は、以下のとおりです。

	取得済資産 (注1)	取得予定資産 (注1)	取得予定資産取得後 (注1)
物件数（うちホテル数）(件)	126 (60)	6 (6)	132 (66)
取得（予定）価格の合計 (百万円) (注2)	363,831	85,129	448,960

(注1) 「取得済資産」に係る各項目においては優先出資証券を含めた数値を、また、「取得予定資産」及び「取得予定資産取得後」に係る各項目においては、優先出資証券及び本海外不動産匿名組合出資持分を含めた数値をそれぞれ記載しています。なお、物件数は裏付不動産の数に基づき、優先出資証券は1物件、本海外不動産匿名組合出資持分は2物件として計算しています。

(注2) 「取得（予定）価格の合計」は、単位未満を切り捨てて記載しています。

取得予定資産取得後の優先出資証券及び本海外不動産匿名組合出資持分を除くポートフォリオの概要は、以下のとおりです。

	取得済資産 (注1)	取得予定資産 (注1)	取得予定資産取得後 (注1)
物件数（うちホテル数）(件)	125 (59)	4 (4)	129 (63)
取得（予定）価格の合計 (百万円) (注2)	345,985	47,747	393,732
鑑定評価額の合計 (百万円) (注2) (注3)	410,905	48,230	459,135
鑑定NOI利回り (注4)	6.5%	4.6%	6.3%

(注1) 各項目においては、優先出資証券及び本海外不動産匿名組合出資持分を除外した数値を記載しています。

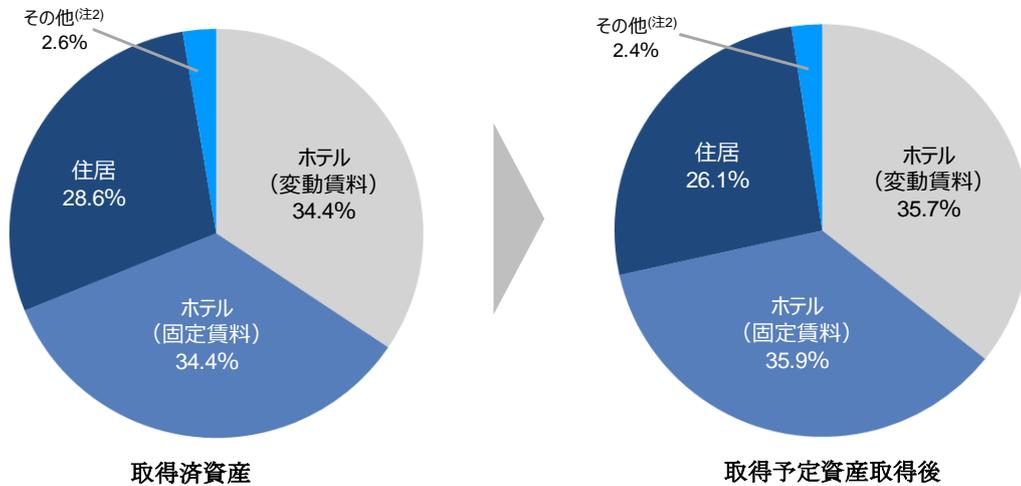
(注2) 「取得（予定）価格の合計」及び「鑑定評価額の合計」は、単位未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「鑑定評価額の合計」は、取得済資産125物件のうち、2017年12月末日時点で保有していた資産については2017年12月31日を価格時点とする鑑定評価書における鑑定評価額、2018年2月7日付で取得した資産については2018年1月1日を価格時点とする鑑定評価書における鑑定評価額、2018年6月27日付で取得した資産については2018年4月1日を価格時点とする鑑定評価書における鑑定評価額、本国内ホテル4物件については2018年6月1日を価格時点とする鑑定評価書における鑑定評価額に基づいています。

(注4) 「鑑定NOI利回り」は、前記(注3)記載の鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益(NOI)の合計を取得（予定）価格の合計で除して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

賃貸事業収入の構成比（注1）（平準化ベース）

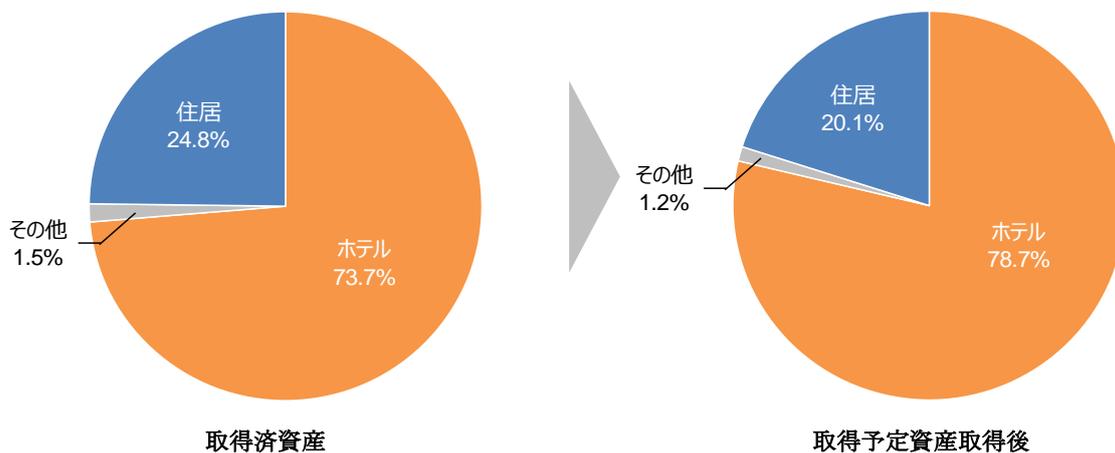


（注1） 「取得済資産」については、本日現在において本投資法人が保有する全ての物件（優先出資証券を除きます。）について、2018年年度の営業収益（賃貸事業収入）の予想値（1月～5月は実績、6月～12月は予想）に基づき、構成比を算出しています。なお、2018年2月及び6月に取得した物件については、2018年1月1日から本投資法人が保有していると仮定しており、本投資法人による取得前の実績値は、各物件の売主から提供を受けた実績値を、それ以降については2018年5月末日までは実績値を、2018年6月以降は予想値を基に算出しています。「取得予定資産取得後」については、「取得済資産」の数値に、本資産運用会社が算定した取得予定資産（本海外不動産匿名組合出資持分を除きます。）の2018年の営業収益の予想値（1月～5月は売主から提供を受けた実績、6月～12月は予想）を加算しています。

（注2） 「その他」は商業施設で構成されています。以下同じです。

（注3） 比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

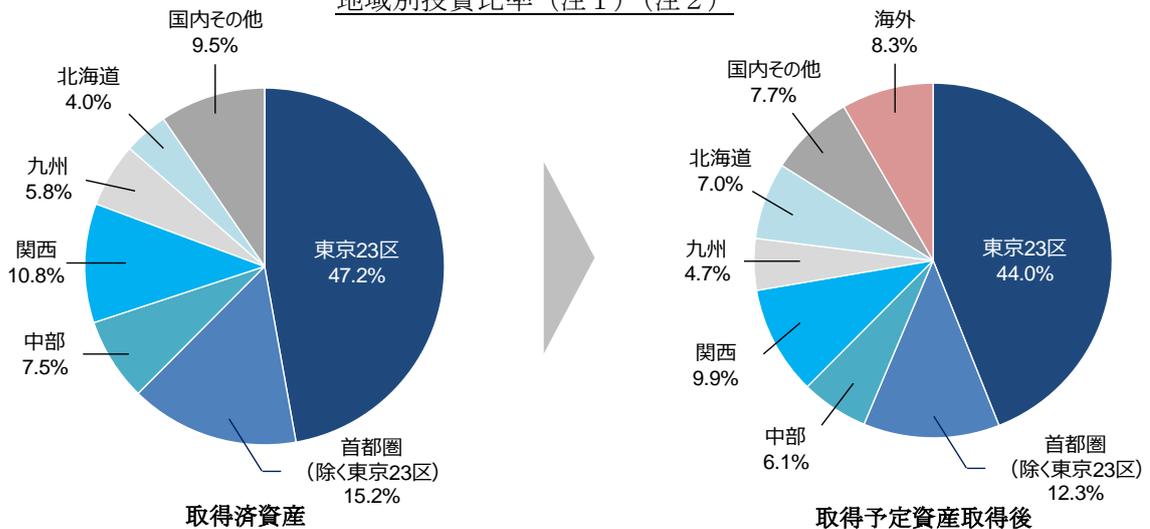
用途別のポートフォリオ構成比（注）



（注） 取得（予定）価格に基づいて算出しています。

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

地域別投資比率（注1）（注2）



（注1） 取得（予定）価格に基づいて算出しています。なお、優先出資証券及び本海外不動産匿名組合出資持分は、裏付不動産の地域区分に基づき、それぞれ「首都圏（東京23区除く）」及び「海外」に含めて算定しています。

（注2） 各エリアは以下のように定義しています。

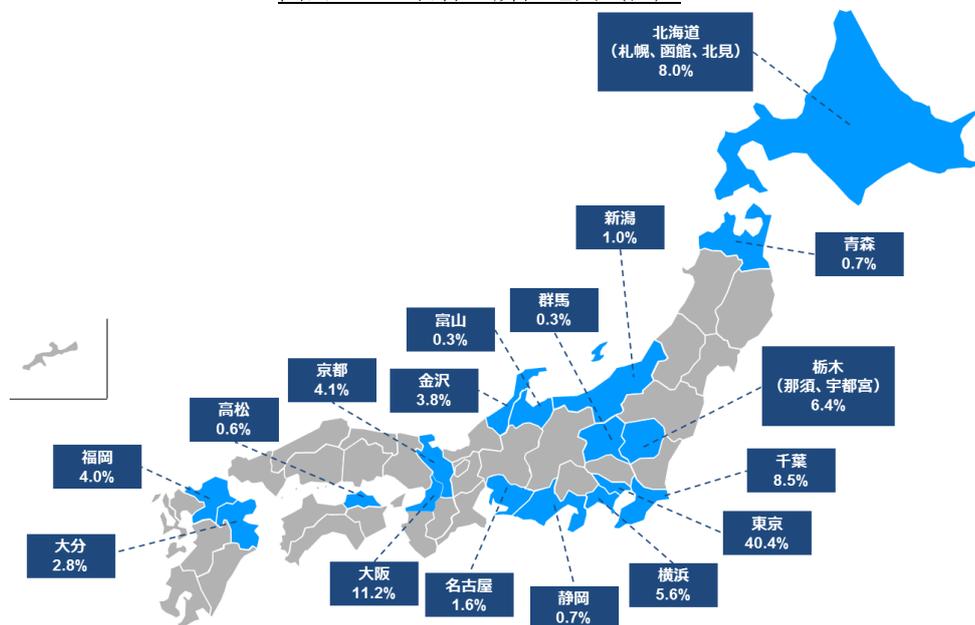
首都圏（除く東京23区）：東京都（東京23区を除く）、神奈川県、千葉県及び埼玉県

関西：大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、和歌山県及び奈良県

中部：愛知県、岐阜県、三重県、静岡県、長野県、山梨県、新潟県、富山県、石川県及び福井県

九州：福岡県、熊本県、鹿児島県、長崎県、大分県、宮崎県、佐賀県及び沖縄県

国内ホテル物件の所在地図（注）



（注） 各比率は、取得予定資産取得後における本投資法人の国内ホテル物件の所在地別比率を鑑定評価額ベースで記載しています。なお、優先出資証券については当該優先出資証券の取得価格により算出しています。

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

3. 賃貸借契約の締結

本国内ホテル4物件につき、それぞれMHMとの間で変動賃料及び固定賃料を組み合わせた賃貸借契約を締結する予定であり、変動賃料はGOP（注1）に基づくものとします。取得予定資産取得後の本投資法人が保有する国内ホテル64物件のうち53物件（注2）において上記の変動賃料スキームが採用されており、そのうち52物件については、経験豊富なホテルオペレーターであるMHM及びMHMの子会社が、徹底したレベニューマネジメント（収益管理）を実施することによる、宿泊需要の効果的な取込み等を通じ、収益の最大化を追求しており、本投資法人は、変動賃料スキームを通じたホテル収益向上によるアップサイドを直接的に享受することが可能となっています。また、GOPが低下した場合も、本投資法人は固定賃料により収入の減少を限定的にとどめることができます。

なお、本国内ホテル4物件のテナントに関しては、2018年3月27日付提出の「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」に記載のテナント選定方針に適合していると判断しています。

（注1） 売上高営業粗利益（Gross Operating Profit）をいい、テナントのホテル売上高からホテル営業に係る費用（人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用）及びオペレーターへの管理業務委託手数料（ある場合）を控除した額をいいます。

（注2） 優先出資証券の裏付不動産である「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を含みます。

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<テナント及びオペレーターの概要>

本国内ホテル4物件のテナント及びオペレーターの概要は以下のとおりです。

「ホテルマイステイズプレミア赤坂」、「ホテルマイステイズプレミア札幌パーク」、「ホテルマイステイズ上野イースト」及び「ホテルマイステイズ御堂筋本町」のテナント兼オペレーター

① 名 称	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
② 所 在 地	東京都港区六本木六丁目2番31号六本木ヒルズノースタワー14階
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 麻野 篤毅
④ 事 業 内 容	ホテル、旅館の管理運営
⑤ 資 本 金	1億円(2017年12月末日現在)
⑥ 設 立 年 月 日	1999年7月8日
⑦ 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・本資産運用会社とMHMの間には記載すべき資本関係はありませんが、MHMの親会社の株式は、本資産運用会社の発行済株式の100%を直接・間接的に保有する親会社であるソフトバンクグループ株式会社(以下「ソフトバンクグループ」といいます。)の子会社であるF I Gの関係法人が運用するファンドが間接的に保有しています。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社とMHMの間には記載すべき人的関係はありませんが、本日現在において、本投資法人の役員及び本資産運用会社の役職員のうち本投資法人の執行役員かつ本資産運用会社の代表取締役社長である福田直樹氏はF I Gの関係法人である Calliope 合同会社(以下「カリオペ」といいます。)からの出向者です。また、本資産運用会社の非常勤取締役であるクリストファー・リード氏はF I Gの子会社であるフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社からの出向者です。
取 引 関 係	本投資法人は、本日現在において、MHMとの間で、ホテル合計48物件(注)に係る賃貸借契約を締結しています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	MHMは、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。また、MHMの関係者及び関係会社は、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。また、MHMは、本資産運用会社の投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)に規定する利害関係人等に該当しません。

(注) MHMの子会社との契約及びMHMとテナントとの間の運営委託契約を含みます。

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

4. 本国内ホテル4物件の内容等

(1) 本国内ホテル4物件の内容

本国内ホテル4物件の個別の内容、収支状況等及び鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

＜本国内ホテル4物件の内容に関する説明＞

a. 「特定資産及び不動産の概要」欄の記載について

- ・「特定資産の種類」は、特定資産の種類を記載しています。
- ・「取得予定日」は、不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書等に記載された売買実行日を記載しています。
- ・「取得予定価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書等に記載された本国内ホテル4物件の売買価格を記載しています。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満を切り捨てています。
- ・「鑑定評価額」は、取得にあたり不動産鑑定士より取得した鑑定評価書に記載された価格を記載しています。
- ・「所在地（住居表示を除きます。）」、土地の「地積」並びに建物の「延床面積」、「構造・階数」、「用途」及び「建築時期」については、別段の記載がない限り、登記簿上に表示されているものを記載しています。なお、「延床面積」は床面積の合計を記載しており、特に注記のない限り附属建物に係る床面積は含みません。建物の「用途」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。また、「建築時期」は、登記簿上に表示されている当初新築時期を記載しています。
- ・「交通条件」については、不動産鑑定評価書の記載に基づく最寄り駅までの徒歩分数（不動産鑑定評価書に所要時間の記載がないものは、不動産の表示に関する公正競争規約（平成15年公正取引委員会告示第2号、その後の改正を含みます。）（以下「公正競争規約」といいます。）及び公正競争規約施行規則に基づき、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出した数値によっています。）を記載していますが、不詳のものは他の資料に基づき記載しています。
- ・土地の「用途地域」については、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。以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項各号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・土地の「建ぺい率」については、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（指定建ぺい率）を記載しています。
- ・土地の「容積率」については、建築基準法第52条に定める、建築物の延床面積の敷地面積に対する割合（指定容積率）を記載しています。
- ・「信託受託者」については、本投資法人による取得時に予定している信託受託者を記載しています。
- ・「信託期間」については、本投資法人による取得時に予定している信託期間を記載しています。

b. 「賃貸借の概況」欄の記載について

- ・2018年5月末日現在有効なテナントとの間の賃貸借契約又は本国内ホテル4物件の取得時において締結が予定されている賃貸借契約の内容に基づき記載しています。
- ・「テナントの総数」は、本投資法人又は信託受託者と直接賃貸借契約等の締結を予定している賃借人を1テナントとして算出し、1テナントが同一物件において複数の貸室を賃借している場合も、1テナントとして算出しています。
- ・「客室数」は、テナントが転貸可能な客室数を記載しています。「(S・T・D・O)」は、客室数の内訳をルームタイプ（シングル・ツイン・ダブル・その他）別に分類し記載しています。
- ・「賃貸可能面積」は、個々の不動産又は信託不動産の本投資法人が所有することとなる部分における賃貸が可能な客室、住宅、事務所及び店舗等の合計面積を記載しています。
- ・「賃貸面積」は、原則として、「賃貸可能面積」のうち、実際にエンドテナントと賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積又は取得後に賃貸が予定されている面積（賃貸借契約書に記載されている数値）の合計を記載しています。
- ・「稼働率」は、「賃貸面積」の「賃貸可能面積」に占める割合を表しており、小数第2位を四捨五入しています。
- ・「敷金等」は、締結されている又は本投資法人の取得後に予定されている賃貸借契約に基づく償却後の敷金額又は保証金額を記載しています。

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- ・「賃貸事業収入（月額）」とは、売上高営業粗利益（Gross Operating Profit（G O P））をいい、テナントのホテル売上高からホテル営業に係る費用（人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用）及びオペレーターへの管理業務委託手数料（ある場合）を控除した額であり、本投資法人が賃料として収受する賃貸事業収入をいいます。
- c. 「賃貸借契約の概要」欄の記載について
- ・2018年5月末日現在有効なテナントとの間の賃貸借契約又は本国内ホテル4物件の取得時において締結が予定されている賃貸借契約の内容に基づき記載しています。
 - ・「契約形態」は、オペレーターから収受する賃料の種別（固定賃料型、固定賃料プラス変動賃料型）を記載しています。なお、ホテル営業の状況にかかわらず一定金額の賃料を受け取る契約を「固定賃料型」、固定賃料のほかホテルの売上高営業粗利益（G O P）に連動する変動賃料を受け取る契約を「固定賃料プラス変動賃料型」と定義しています。
 - ・「賃貸借による賃料設定」は、月額については一万円未満を切り捨て、年額については百万円未満を切り捨てています。
 - ・「管理業務委託手数料」とは、契約上テナントが提供する管理業務の対価として賃貸借契約における規定に従って賃借人が賃貸人から収受する手数料のことをいいます。なお、管理業務委託手数料については、開示につきテナントの同意が得られていないため開示していません。但し、MHMが運営するホテルについては、原則として(i)月間売上高の2%相当額、(ii)テナントの本社営業部門及びテナントが管理運営する自社ホームページを経由した送客実績に基づく月間売上高の0%から6%相当額の送客手数料、並びに(iii)手数料控除前月間G O Pから上記(i)及び(ii)の金額を控除した金額の4%から6%相当額のマネジメントフィー合計額を手数料として収受することとなっています。
 - ・「敷金・保証金」は、賃貸借契約に基づく償却後の敷金・保証金等の額を記載しています。
- d. 「建物状況調査報告書の概要」欄の記載について
- 本投資法人は、本国内ホテル4物件に関して、建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価を、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社及び株式会社東京建築検査機構に委託し報告を受けており、本欄にはその概要を記載しています。
- ・「再調達価格」とは、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。
 - ・「早期修繕費」とは、調査時点において劣化が著しく最低限必要となる機能を維持していない項目、又は法規上の違反項目、指摘項目等で1年以内に修繕や更新をした方が良いと判断できるものの修繕費用を示したものです。
 - ・「長期修繕費」は、資本的支出と修繕費に分けられます。資本的支出とは、設定した建築物機能維持レベルに建築物を維持するために必要になると予測される改修費用のうち、対象建築仕上、建築設備の使用可能期間を延長させるため及び全面的更新のための費用をいい、修繕費とは、設定した建築物機能維持レベルに建築物を維持するために必要になると予測される改修費用のうち、資本的支出以外の費用をいいます。
- e. 「地震リスク評価報告書の概要」欄の記載について
- 本投資法人は、本国内ホテル4物件に関して、地震リスク分析を東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に委託し、報告を受けており、本欄にはその概要を記載しています。
- ・「予想最大損失率（PML）」とは、地震による予想最大損失率をいいます。予想最大損失率（PML）には個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものとがあります。予想最大損失率（PML）についての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年）中に、想定される最大規模の地震（再現期間475年の大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予定復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものをいいます。
- f. 「地域特性等」欄の記載について
- 「地域特性等」は、原則として各不動産又は信託不動産に係る鑑定機関の鑑定評価書又は調査会社のマーケットレポートにおける記載を抜粋、要約又は参照して作成しています。

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

g. 「特記事項」欄の記載について

「特記事項」は、各不動産又は信託不動産に関する権利関係、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。

h. 「収支状況等」欄の記載について

- ・2016年1月1日から2017年12月31日までの各事業期間について、売主から受領した情報に基づいて記載しています。また、これらは将来における収支を保証するものではありません。
- ・金額は、単位未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を足し合わせても、合計値とは必ずしも一致しません。なお、特に注記のない限り、金額に消費税等は含まれていません。
- ・「借地料」には、土地賃貸借契約に定められた対象期間に対応する借地料を計上しています。
- ・「公租公課」に含まれる、固定資産税及び都市計画税は、原則として毎年1月1日時点における所有者に課されます。本投資法人が取得し又は取得する予定の不動産関連資産に関して前所有者又は現所有者が取得した際に負担した固定資産税、都市計画税等については、その精算額を取得原価に算入しており、「公租公課」には含みません。
- ・「損害保険料」には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。
- ・「信託報酬」には、本投資法人が信託不動産について締結予定の不動産管理処分信託契約における信託報酬額を対象期間に按分して計上しています。
- ・「NOI」(Net Operating Income)は、原則として、売主から提供を受けた実績値を記載しています。但し、信託報酬、管理報酬、減価償却費及び保険料については、本投資法人が保有する場合を想定した調整後の数値を記載しています。
- ・「客室収入」には、客室利用料及び賃貸利用料が含まれています。
- ・「その他収入」には、駐車場使用料、ランドリー利用料、自販機手数料等の上記「客室収入」項目に属さない項目が含まれています。
- ・「ADR」とは、平均客室単価(Average Daily Rate)をいい、一定期間の客室収入合計(サービス料を除きます。)を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。
- ・「RevPAR」とは、1日当たり総客室数当たり客室収入(Revenues Per Available Room)をいい、一定期間の客室収入合計を同期間の総客室数(客室数×日数)合計で除して算出され、客室稼働率をADRで乗じた値と同値となります。
- ・「客室稼働率」は、次の計算式により算出しています。
客室稼働率=対象期間中に稼働した延べ客室数÷対象期間中の総客室数(客室数×日数)
- ・「GOP比率」は、次の計算式により算出しています。
GOP比率=GOP÷売上高
- ・「デイリー/ウィークリー/マンスリー」は、各宿泊形態(デイリー/ウィークリー/マンスリー)の割合をいい、各運用期間の客室収入合計に対する同期間における各宿泊形態別の客室収入の割合をいいます。なお、デイリー=1~6泊、ウィークリー=7~29泊、マンスリー=30泊以上として宿泊日数により区分しています。
- ・「海外売上高」は、海外オンライン・トラベル・エージェンツ(ウェブサイトにおいて海外からの申込みを受け付ける業者)経由の売上高を意味し、「海外売上比率」は、客室収入に対する海外売上高の比率をいいます。

i. 「不動産鑑定評価書の概要」欄の記載について

本投資法人は、国内内ホテル4物件に関して、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。以下「不動産の鑑定評価に関する法律」といいます。)及び不動産鑑定評価基準に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所又は一般財団法人日本不動産研究所に鑑定評価を依頼しました。

不動産の調査価格又は鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。

不動産の調査価格又は鑑定評価額は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D60 : ホテルマイステイズプレミア赤坂

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	2018年8月2日			
取得予定価格	20,691百万円			
鑑定評価額	20,900百万円			
鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所			
所在地	(地番)	東京都港区赤坂二丁目1767番地3筆		
	(住居表示)	東京都港区赤坂二丁目17番54号		
交通条件	東京メトロ千代田線「赤坂」駅から徒歩4分、東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅から徒歩7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	2,024.64㎡	建ぺい率/容積率	80%/400%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	8,620.69㎡	建築時期	2016年6月17日
	構造・階数	鉄骨造陸屋根地下1階付き12階建		
	リノベーション時期	-		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自)2003年11月26日 (至)2028年8月31日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況 (2018年5月31日)				
テナントの総数	1	客室数	327室	
賃貸可能面積	8,620.69㎡		(うちT37室・D262室・O28室)	
賃貸面積	8,620.69㎡	敷金等	4,328千円	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	72,875千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	2018年8月2日から2028年8月31日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額432.5百万円(1月:月額24.5百万円/2月:月額34.7百万円/3月:月額40.0百万円/4月:月額52.0百万円/5月:月額36.8百万円/6月:月額29.2百万円/7月:月額33.0百万円/8月:月額30.3百万円/9月:月額31.3百万円/10月:月額42.6百万円/11月:月額41.5百万円/12月:月額36.6百万円)にテナントによるホテル営業のGOPに連動する変動賃料を加えた額とします ^(注1) 。			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。			
敷金・保証金	4,328千円			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	-			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	2018年6月	
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	2,588,500千円	
長期修繕費(今後12年間)	149,089千円			
地震リスク評価報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	2018年6月	
予想最大損失率(PML)	3.8%			
地域特性等				

ご注意:本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

対象不動産は、都内主要駅の1つである東京メトロ千代田線「赤坂」駅から徒歩4分の位置にある、2016年7月開業のスタイリッシュな宿泊特化型ホテルです。東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅からも徒歩7分の位置にあり、「東京」駅や「新宿」駅から10分～15分程度、羽田空港から45分程度、成田空港から1時間30分程度と、交通アクセスに優れた立地特性を有します。また、東京を散策するのに便利なロケーションであり、六本木ヒルズ、東京ミッドタウン、赤坂のレストランや商業施設の近くに立地しており、東京都心部に位置するため安定したビジネス需要が見込まれるとともに、各方面へのアクセス性に優れることから、東京観光等の拠点としてレジャー需要も十分に取り込み可能です。このように、本物件は観光客、ビジネス客の双方に便利なエリアに立地しています。ダブル（15.6㎡～17.1㎡）とツイン（23.1㎡）を標準とした全327室の客室構成で、全室2名利用も可能なことから、ビジネス・レジャー双方の様々な顧客ニーズにマッチする客室構成といえます。また、Pepperがリモートコンシェルジュとしてゲストをおもてなしします。

特記事項

該当事項はありません。

(注1) 変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるGOPから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D60 : ホテルマイステイズプレミア赤坂

収支状況等		2016年7月30日～ 2016年12月31日 (注1)	2017年1月1日～ 2017年12月31日
運用期間			
GOP (=賃貸事業収入) (= (1) - (2))		364,645千円	828,648千円
a. 借地料		-	-
b. 公租公課		19,548千円	46,158千円
c. 損害保険料		261千円	617千円
d. 信託報酬		338千円	800千円
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])		344,497千円	781,073千円
(参考)	(1) 売上高	601,531千円	1,427,880千円
	客室収入	535,483千円	1,337,221千円
	その他収入	66,047千円	90,659千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	236,885千円	599,231千円
	ADR	11,654円	11,917円
	RevPAR	10,565円	11,204円
	客室稼働率	90.7%	94.0%
	GOP比率	60.6%	58.0%
	デイリー/ウィークリー/マンスリー	100.0% / 0.0% / 0.0%	100.0% / 0.0% / 0.0%
	海外売上比率	35.5%	48.6%

(注1) 2016年7月30日に新規開業したため、2016年7月30日から12月31日のデータを記載しています。

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D60 : ホテルマイステイズプレミア赤坂

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所
鑑定評価額（正常価格）	20,900百万円
価格時点	2018年6月1日

1. 収益還元法による収益価格		
(1) 直接還元法	内容	概要等
(a) 貸室賃料収入	919,961千円	予定賃貸借契約等を前提として、過年度のホテル事業収支及び周辺の類似ホテルの事業収支を参考に、中長期的な観点から求めた賃料を査定のうえ貸室賃料収入及び共益費収入を計上
(b) 共益費収入	-	
(c) 水道光熱費収入	-	
(d) 駐車場収入	-	
(e) その他収入	-	
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]	919,961千円	
(f) 空室等損失	-	
(g) 貸倒れ損失	-	
②運営収益 = [① - (f) - (g)]	919,961千円	
(h) 維持管理費	-	ホテル事業にかかる収支に含まれるため計上しない
(i) 水道光熱費	-	ホテル事業にかかる収支に含まれるため計上しない
(j) 修繕費	3,727千円	類似不動産の費用水準及びE Rにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
(k) プロパティ・マネジメントフィー	-	
(l) テナント募集費用等	-	
(m) 公租公課	49,922千円	公租公課関係資料による課税標準額、負担調整措置及び改装工事の内容を勘案して税額を計上
(n) 損害保険料	377千円	保険契約に基づく保険料及び類似建物の保険料率等を考慮して計上
(o) その他費用	120千円	
③運営費用 = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]	54,146千円	
④運営純収益 (NOI) = [② - ③]	865,815千円	
(p) 一時金の運用益	-	
(q) 資本的支出	8,697千円	類似不動産における資本的支出の水準及びE Rにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
(r) F F & E リザーブ	29,701千円	類似不動産におけるF F & E リザーブの水準や修繕・更新計画等を参考に査定
⑤純収益 (NCF) = [④ + (p) - (q) - (r)]	827,417千円	
⑥還元利回り	3.9%	近隣地域または同一受給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、将来の純収益の変動予測を勘案したうえで査定
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥]	21,200,000千円	
(参考) 運営純収益 (NOI) ベース利回り ④運営純収益 ÷ ⑦収益価格	4.1%	
(2) DCF法	内容	概要等
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額	6,822,321千円	
(a) 売却価格	20,229,951千円	
(b) 売却費用	606,899千円	売却価格の3.0%として査定
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	19,623,052千円	
②復帰価格現在価値	13,645,870千円	
③割引率	3.7%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
④最終還元利回り	4.1%	類似不動産の取引利回り等を参考に、将来の予測不確実性を総合的に勘案のうえ査定
⑤DCF法による収益価格 = [① + ②]	20,500,000千円	

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(3) 収益還元法による収益価格	20,900,000千円	
2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i) 土地価格	8,850,000千円	
(ii) 建物価格	2,450,000千円	
(iii) 家具・什器・備品・内装等の価格	233,000千円	
(iv) 土地・建物・家具・什器・備品・内装等合計価格 = [(i)+(ii)+(iii)]	11,533,000千円	
(v) 市場修正率	150%	建物及びその敷地一体としての付帯費用等を考慮
(vi) 原価法による積算価格 = [(iv) x (v)]	17,300,000千円	

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
収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D61 : ホテルマイステイズプレミア札幌パーク

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	2018年8月2日			
取得予定価格	16,731百万円			
鑑定評価額	16,900百万円			
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
所在地	(地番)	札幌市中央区南九条西二丁目5番8他26筆		
	(住居表示)	札幌市中央区南九条西二丁目2番10号		
交通条件	札幌市営地下鉄南北線「中島公園」駅から徒歩3分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	3,451.54㎡	建ぺい率/容積率	80%/600%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	21,670.64㎡ ^(注1)	建築時期	1998年3月23日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付26階建 ^(注2)		
	リノベーション時期	2017年11月～2018年4月		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	(自)2005年3月25日(至)2028年8月31日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(2018年5月31日)				
テナントの総数	1	客室数	419室	
賃貸可能面積	21,670.64㎡		(うちT283室・D112室・O24室)	
賃貸面積	21,670.64㎡	敷金等	-	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	54,302千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	2018年8月2日から2028年8月31日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額444.9百万円(1月:月額22.9百万円/2月:月額45.1百万円/3月:月額12.5百万円/4月:月額0百万円/5月:月額30.9百万円/6月:月額60.7百万円/7月:月額75.8百万円/8月:月額79.5百万円/9月:月額52.1百万円/10月:月額29.8百万円/11月:月額10.3百万円/12月:月額25.3百万円)にテナントによるホテル営業のGOPに連動する変動賃料を加えた額とします ^(注3) 。			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。			
敷金・保証金	-			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	-			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社東京建築検査機構	レポート日付	2018年6月	
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	6,751,000千円	
長期修繕費(今後12年間)	215,010千円			
地震リスク評価報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	2018年5月	
予想最大損失率(PML)	1.5%			
地域特性等				
対象不動産は、札幌市の中心部に位置し、札幌市営地下鉄南北線「中島公園」駅から徒歩3分とアクセスも良好な立地に位置する、2018年4月にリノベーションが完了した、種類が豊富な客室タイプと天然温泉大浴場等の充実した施設を完備するフルサービスホテルです。「中島公園」駅は「札				

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

幌」駅から約5分、新千歳空港からも「札幌」駅経由で約40分と良好なアクセス環境にあり、ビジネス・レジャーに最適な立地です。安定したビジネス需要が見込まれるほか、中島公園や豊平川など周辺環境も良好で、大通公園、サッポロビール園、すすきのエリア及び札幌市時計台をはじめとする国内外からの旅行者に人気の観光スポットへのアクセスも優れることから、レジャー需要の取り込みも可能です。

特記事項

隣接地との境界の一部について、書面による境界確定がなされていません。

(注1) この他、附属建物として駐車場棟 (91.83㎡) があります。

(注2) 登記簿上の記載に基づいて記載していますが、検査済証 (建築物) に記載の建築物の構造は鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造となっており、更正登記を行う予定です。

(注3) 変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるGOPから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D61 : ホテルマイステイズプレミア札幌パーク

収支状況等			
運用期間	2016年1月1日～ 2016年12月31日	2017年1月1日～ 2017年12月31日	
GOP (=賃貸事業収入) (= (1) - (2))	852,181千円	863,796千円	
a. 借地料	-	-	
b. 公租公課	56,565千円	56,565千円	
c. 損害保険料	1,113千円	1,113千円	
d. 信託報酬	800千円	800千円	
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])	793,702千円	805,318千円	
(参考)	(1) 売上高	2,164,032千円	2,150,694千円
	客室収入	1,512,323千円	1,499,933千円
	その他収入	651,709千円	650,761千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	1,311,851千円	1,286,897千円
	ADR	11,296円	11,890円
	RevPAR	9,885円	9,831円
	客室稼働率	87.5%	82.7%
	GOP比率	39.4%	40.2%
	デイリー/ウィークリー/マンスリー	100.0% / 0.0% / 0.0%	100.0% / 0.0% / 0.0%
	海外売上比率	21.3%	23.0%

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D61 : ホテルマイステイズプレミア札幌パーク

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額（正常価格）	16,900百万円
価格時点	2018年6月1日

1. 収益還元法による収益価格		
(1) 直接還元法	内容	概要等
(a) 貸室賃料収入	933,251千円	予定賃貸借契約等を前提として、過年度のホテル事業収支及び周辺の類似ホテルの事業収支を参考に、中長期的な観点から求めた賃料を査定のうち貸室賃料収入及び共益費収入を計上
(b) 共益費収入	-	
(c) 水道光熱費収入	-	
(d) 駐車場収入	-	
(e) その他収入	-	
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]	933,251千円	
(f) 空室等損失	-	
(g) 貸倒れ損失	-	
②運営収益 = [① - (f) - (g)]	933,251千円	
(h) 維持管理費	-	ホテル事業にかかる収支に含まれるため計上しない
(i) 水道光熱費	-	ホテル事業にかかる収支に含まれるため計上しない
(j) 修繕費	6,700千円	ER, 類似事例に基づく数値を「修繕費3 : 資本的支出7」に配分して査定
(k) プロパティ・マネジメントフィー	-	
(l) テナント募集費用等	-	
(m) 公租公課	56,564千円	提示資料に基づく2018年度実績
(n) 損害保険料	1,113千円	提示資料に基づく
(o) その他費用	933千円	
③運営費用 = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]	65,311千円	
④運営純収益 (NOI) = [② - ③]	867,940千円	
(p) 一時金の運用益	-	
(q) 資本的支出	13,400千円	ER, 類似事例に基づく数値を「修繕費3 : 資本的支出7」に配分して査定
(r) FF&Eリザーブ	46,129千円	類似事例等を参考に想定
⑤純収益 (NCF) = [④ + (p) - (q) - (r)]	808,411千円	
⑥還元利回り	4.7%	近隣地域または同一受給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し査定
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥]	17,200,000千円	
(参考) 運営純収益 (NOI) ベース利回り ④運営純収益 ÷ ⑦収益価格	5.0%	
(2) DCF法	内容	概要等
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額	6,340,000千円	
(a) 10年後の収益価格	17,200,000千円	
(b) 売却費用	344,000千円	売却価格の2.0%として査定
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	16,856,000千円	
②復帰価格現在価値	10,500,000千円	
③割引率	4.8%	ホテルの不動産投資利回りに対象不動産にかかる個別リスクを勘案することにより査定
④最終還元利回り	4.9%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
⑤DCF法による収益価格 = [① + ②]	16,800,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格	16,900,000千円	

2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i) 土地価格	10,200,000千円	

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行人又は売出人から入手することができ、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

Invincible Investment Corporation

(ii) 建物価格	5,100,000千円	
(iii) 家具・什器・備品・内装等の価格	200,000千円	
(iv) 原価法による積算価格 = [(i)+(ii)+(iii)]	15,500,000千円	

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
収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D62 : ホテルマイステイズ上野イースト

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	2018年8月2日			
取得予定価格	5,286百万円			
鑑定評価額	5,340百万円			
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
所在地	(地番)	東京都台東区東上野五丁目59番6他1筆		
	(住居表示)	東京都台東区東上野五丁目5番6号		
交通条件	東京メトロ銀座線「稲荷町」駅から徒歩2分、JR山手線・京浜東北線他「上野」駅から徒歩9分			
土地	所有形態	所有権・借地権 ^(注1)	用途地域	商業地域
	地積	856.48㎡ ^(注1)	建ぺい率/容積率	80%/600%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	4,396.02㎡	建築時期	1991年9月26日
	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		
	リノベーション時期	2015年12年～2016年5月		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	(自)2005年9月22日(至)2028年8月31日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(2018年5月31日)				
テナントの総数	1	客室数	150室 (うちT12室・D135室・O3室)	
賃貸可能面積	4,396.02㎡	敷金等	1,045千円	
賃貸面積	4,396.02㎡	賃貸事業収入(月額)	22,551千円	
稼働率	100.0%			
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	2018年8月2日から2028年8月31日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額138.7百万円(1月:月額7.9百万円/2月:月額10.1百万円/3月:月額14.0百万円/4月:月額17.8百万円/5月:月額11.4百万円/6月:月額8.5百万円/7月:月額11.2百万円/8月:月額10.4百万円/9月:月額9.5百万円/10月:月額13.8百万円/11月:月額12.7百万円/12月:月額11.4百万円)にテナントによるホテル営業のGOPに連動する変動賃料を加えた額とします ^(注2) 。			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。			
敷金・保証金	1,045千円			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	-			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	2018年6月	
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	1,509,300千円	
長期修繕費(今後12年間)	202,710千円			
地震リスク評価報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	2018年6月	
予想最大損失率(PML)	6.7%			
地域特性等				
対象不動産は、東京メトロ銀座線「稲荷町」駅から徒歩2分、JR「上野」駅から徒歩9分の位置に所在する宿泊特化型ホテルです。JR山手線				

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

他「上野」駅も利用可能であり、「東京」駅から18分程度、「新宿」駅から20分程度、東京国際空港（羽田空港）から50分程度、成田空港から1時間10分程度と、両空港へのアクセスに優れています。2016年5月に全館リノベーションを完了しており、2016年にトリップアドバイザーでエクセレンス認証（Certificate of Excellence）^(注3)を受賞しています。上野動物園や東京国立博物館、国立科学博物館、国立西洋美術館、東京都美術館などが所在する上野恩賜公園やアメヤ横丁などの人気観光スポットへのアクセスも良好であり、また、東京都心部に位置するため安定したビジネス需要が見込まれ、各方面へのアクセス性に優れることから、観光拠点としてのレジャー需要も十分に取り込み可能です。11㎡のダブルから28㎡のトリプルまで計150室を擁し、全室2名利用が可能な客室構成は、ビジネス・レジャー双方の様々な顧客ニーズにマッチする構成といえます。

特記事項

本物件の土地は、一部は宗教法人からの借地であり、建物の譲渡に伴う借地権の譲渡に際し、土地所有者の承諾又は承諾料の支払が必要となります。

- (注1) 本物件の敷地は2筆からなり、本投資法人は、うち1筆については所有権を取得し、1筆については借地です。なお、「地積」欄には2筆の登記上の敷地面積の合計を記載しています。
- (注2) 変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるGOPから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。
- (注3) 「エクセレンス認証」は、トリップアドバイザーのホームページの記載によれば、12か月間に旅行者がトリップアドバイザーに投稿した口コミの質、件数及び時期に加え、施設の営業年数や人気ランキングの順位を考慮した、トリップアドバイザー独自のアルゴリズムを使用して決定されます。受賞するには、トリップアドバイザーのバブル評価で、5段階中4以上の総合評価を維持しており、最低限の口コミ数を獲得しているほか、トリップアドバイザーへの掲載期間が12か月以上である必要があると説明されています。なお、「トリップアドバイザー」とは、TripAdvisor, Inc.（米国NASDAQ市場上場の米国法人）のグループ会社が運営する旅行に関する口コミのインターネット上のサイトです。

D62 : ホテルマイステイズ上野イースト

収支状況等			
運用期間	2016年1月1日～ 2016年12月31日	2017年1月1日～ 2017年12月31日	
GOP (=賃貸事業収入) (= (1) - (2))	233,700千円	276,217千円	
a. 借地料	10,364千円	10,364千円	
b. 公租公課	9,768千円	9,768千円	
c. 損害保険料	252千円	252千円	
d. 信託報酬	800千円	800千円	
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])	212,514千円	255,031千円	
(参考)	(1) 売上高	451,290千円	516,730千円
	客室収入	444,882千円	510,444千円
	その他収入	6,408千円	6,285千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d.は含みません)	217,590千円	240,513千円
	ADR	9,836円	9,932円
	RevPAR	8,104円	9,323円
	客室稼働率	82.4%	93.9%
	GOP比率	51.8%	53.5%
	デイリー/ウィークリー/マンスリー	100.0% / 0.0% / 0.0%	100.0% / 0.0% / 0.0%
	海外売上比率	64.4%	68.6%

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D62 : ホテルマイステイズ上野イースト

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額（正常価格）	5,340百万円
価格時点	2018年6月1日

1. 収益還元法による収益価格		
(1) 直接還元法	内容	概要等
(a) 貸室賃料収入	281,079千円	予定賃貸借契約等を前提として、過年度のホテル事業収支及び周辺の類似ホテルの事業収支を参考に、中長期的な観点から求めた賃料を査定のうち貸室賃料収入及び共益費収入を計上
(b) 共益費収入	-	
(c) 水道光熱費収入	-	
(d) 駐車場収入	-	
(e) その他収入	-	
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]	281,079千円	
(f) 空室等損失	-	
(g) 貸倒れ損失	-	
②運営収益 = [① - (f) - (g)]	281,079千円	
(h) 維持管理費	-	ホテル事業にかかる収支に含まれるため計上しない
(i) 水道光熱費	-	ホテル事業にかかる収支に含まれるため計上しない
(j) 修繕費	5,285千円	ER, 類似事例に基づく数値を「修繕費3:資本的支出7」に配分して査定
(k) プロパティ・マネジメントフィー	-	
(l) テナント募集費用等	-	
(m) 公租公課	9,337千円	2018年度課税資料に基づく2018年度実額
(n) 損害保険料	252千円	提示資料に基づく
(o) その他費用	10,645千円	
③運営費用 = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]	25,520千円	
④運営純収益 (NOI) = [② - ③]	255,558千円	
(p) 一時金の運用益	10千円	運用利回り1.0%
(q) 資本的支出	12,835千円	ER, 類似事例に基づく数値を「修繕費3:資本的支出7」に配分して査定
(r) FF&Eリザーブ	7,738千円	類似事例等を参考に想定
⑤純収益 (NCF) = [④ + (p) - (q) - (r)]	234,995千円	
⑥還元利回り	4.3%	近隣地域または同一受給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、対象地に借地権が含まれていることを考慮の上査定
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥]	5,470,000千円	
(参考) 運営純収益 (NOI) ベース利回り ④運営純収益 ÷ ⑦収益価格	4.7%	
(2) DCF法	内容	概要等
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額	1,900,000千円	
(a) 10年後の収益価格	5,430,000千円	
(b) 売却費用	272,000千円	売却価格の5.0%として査定
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	5,158,000千円	
②復帰価格現在価値	3,390,000千円	
③割引率	4.3%	ホテルの不動産投資利回りに対象不動産にかかる個別リスクを勘案することにより査
④最終還元利回り	4.5%	還元利回りを基礎に、対象地に借地権が含まれていることを考慮の上、将来の予測不確実性を加味して査定
⑤DCF法による収益価格 = [① + ②]	5,290,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格	5,340,000千円	

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目録見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目録見書が用いられます。その場合には英文目録見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i) 土地価格	3,430,000千円	
(ii) 建物価格	1,130,000千円	
(iii) 家具・什器・備品・内装等の価格	160,000千円	
(iv) 原価法による積算価格 = [(i)+(ii)+(iii)]	4,720,000千円	

<p>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</p> <p>収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。</p>

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D63 : ホテルマイステイズ御堂筋本町

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	2018年8月2日			
取得予定価格	5,039百万円			
鑑定評価額	5,090百万円			
鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所			
所在地	(地番)	大阪府大阪市中央区本町三丁目24番1他1筆		
	(住居表示)	大阪府大阪市中央区本町三丁目2番10号		
交通条件	Osaka Metro御堂筋線・中央線・四つ橋線「本町」駅から徒歩3分、Osaka Metro堺筋線「堺筋本町」駅から徒歩4分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	398.37㎡	建ぺい率/容積率	80%/800%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	3,429.43㎡	建築時期	2017年10月24日
	構造・階数	鉄骨造陸屋根14階建		
	リノベーション時期	-		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自)2017年11月15日(至)2028年8月31日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(2018年5月31日)				
テナントの総数	1	客室数	108室	
賃貸可能面積	3,429.43㎡		(うちT24室・D72室・O12室)	
賃貸面積	3,429.43㎡	敷金等	-	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	14,259千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	2018年8月2日から2028年8月31日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額115.6百万円(1月:月額5.6百万円/2月:月額9.3百万円/3月:月額11.4百万円/4月:月額11.3百万円/5月:月額7.0百万円/6月:月額7.8百万円/7月:月額10.2百万円/8月:月額13.2百万円/9月:月額7.9百万円/10月:月額10.9百万円/11月:月額10.6百万円/12月:月額10.4百万円)にテナントによるホテル営業のGOPに連動する変動賃料を加えた額とします ^(注1) 。			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。			
敷金・保証金	-			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	-			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	2018年6月	
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	1,086,200千円	
長期修繕費(今後12年間)	77,276千円			
地震リスク評価報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	2018年6月	
予想最大損失率(PML)	9.7%			
地域特性等				

ご注意:本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

対象不動産は、Osaka Metro御堂筋線、中央線、四つ橋線「本町」駅から徒歩3分の位置にある客室108室の宿泊特化型ホテルです。Osaka Metro堺筋線「堺筋本町」駅も利用可能であり、また、「本町」駅は、「梅田」駅から5分程度、「新大阪」駅から10分程度、大阪国際空港（伊丹空港）から35分程度、関西国際空港から50分程度と、交通アクセスに優れた立地特性を有します。中之島や大阪城、水族館「海遊館」も電車で30分圏内とアクセスに優れています。大阪中心部に位置するため安定したビジネス需要が見込まれるとともに、各方面へのアクセス性に優れることから、観光拠点としてのレジャー需要も十分に取り込み可能です。ダブル（14.5㎡）とツイン（18㎡）のほかに4名での利用が可能なフォース（4ベッドルーム）（35㎡）で構成される全108室の宿泊特化型ホテルであり、ビジネスやファミリー層を含むレジャー双方の顧客ニーズをも満たし得る客室構成といえます。

特記事項

該当事項はありません。

(注1) 変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるGOPから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D63 : ホテルマイステイズ御堂筋本町

収支状況等			
運用期間	2016年1月1日～ 2016年12月31日	2017年12月13日～ 2017年12月31日	
GOP (=賃貸事業収入) (= (1) - (2))	—	17,337千円	
a. 借地料	—	—	
b. 公租公課	—	889千円	
c. 損害保険料	—	11千円	
d. 信託報酬	—	41千円	
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])	—	16,395千円	
(参考)	(1) 売上高	—	22,346千円
	客室収入	—	21,388千円
	その他収入	—	958千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	—	5,009千円
	ADR	—	11,198円
	RevPAR	—	10,423円
	客室稼働率	—	93.1%
	GOP比率	—	77.6%
	デイリー/ウィークリー/マンスリー	— / — / —	100.0% / 0.0% / 0.0%
	海外売上比率	—	16.6%

(注1) 2017年12月13日に新規開業したため、2017年12月13日から12月31日のデータを記載しています。

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行人又は売出人から入手することができ、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D63 : ホテルマイステイズ御堂筋本町

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所
鑑定評価額 (正常価格)	5,090百万円
価格時点	2018年6月1日

1. 収益還元法による収益価格		
(1) 直接還元法	内容	概要等
(a) 貸室賃料収入	252,115千円	予定賃貸借契約等を前提として、過年度のホテル事業収支及び周辺の類似ホテルの事業収支を参考に、中長期的な観点から求めた賃料を査定のうえ貸室賃料収入及び共益費収入を計上
(b) 共益費収入	-	
(c) 水道光熱費収入	-	
(d) 駐車場収入	-	
(e) その他収入	-	
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]	252,115千円	
(f) 空室等損失	-	
(g) 貸倒れ損失	-	
②運営収益 = [① - (f) - (g)]	252,115千円	
(h) 維持管理費	-	ホテル事業にかかる収支に含まれるため計上しない
(i) 水道光熱費	-	ホテル事業にかかる収支に含まれるため計上しない
(j) 修繕費	1,932千円	類似不動産の費用水準及びE Rにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
(k) プロパティ・マネジメントフィー	-	
(l) テナント募集費用等	-	
(m) 公租公課	19,334千円	公租公課関係資料による課税標準額、負担調整措置及び改装工事の内容を勘案して税額を計上
(n) 損害保険料	157千円	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似建物の保険料率を考慮して計上
(o) その他費用	-	
③運営費用 = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]	21,423千円	
④運営純収益 (NOI) = [② - ③]	230,692千円	
(p) 一時金の運用益	-	
(q) 資本的支出	4,510千円	類似不動産における資本的支出の水準及びE Rにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
(r) FF&Eリザーブ	8,994千円	類似不動産におけるFF&Eリザーブの水準や修繕・更新計画等を参考に査定
⑤純収益 (NCF) = [④ + (p) - (q) - (r)]	217,188千円	
⑥還元利回り	4.2%	近隣地域または同一受給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、将来の純収益の変動予測を勘案したうえで査定
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥]	5,170,000千円	
(参考) 運営純収益 (NOI) ベース利回り (④運営純収益 ÷ ⑦収益価格)	4.5%	
(2) DCF法	内容	概要等
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額	1,751,506千円	
(a) 売却価格	4,957,455千円	
(b) 売却費用	148,724千円	売却価格の3.0%として査定
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	4,808,731千円	
②復帰価格現在価値	3,248,779千円	
③割引率	4.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
④最終還元利回り	4.4%	類似不動産の取引利回り等を参考に、将来の予測不確実性を総合的に勘案のうえ査定

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

⑤DCF法による収益価格=[①+②]	5,000,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格	5,090,000千円	

2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i) 土地価格	1,220,000千円	
(ii) 建物価格	1,090,000千円	
(iii) 家具・什器・備品・内装等の価格	83,600千円	
(iv) 土地・建物・家具・什器・備品・内装等合計価格 = [(i)+(ii)+(iii)]	2,393,600千円	
(v) 市場修正率	130%	建物及びその敷地一体としての付帯費用等を考慮
(vi) 原価法による積算価格 = [(iv) x (v)]	3,110,000千円	

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
収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(2) 本国内ホテル4物件の耐震性等に関する事項

本国内ホテル4物件に係る建物のうち、「ホテルマイステイズプレミア赤坂」については、アウェイ建築評価ネット株式会社発行の構造計算適合性判定通知書により、また、「ホテルマイステイズ御堂筋本町」については、一般財団法人日本建築総合試験所発行の構造計算適合性判定通知書により、それぞれ建築基準法第6条の3第1項に規定する特定構造計算基準に適合していることを確認しています。「ホテルマイステイズプレミア札幌パーク」については、財団法人日本建築センター高層建築物構造評定委員会発行の評定書により、構造設計は構造耐力上支障がない旨を確認しています。「ホテルマイステイズ上野イースト」については、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社から、設計者の故意による構造計算書の改ざんが行われている疑いは認められず、構造設計に関して、建築基準法及び同施行令等の耐震性の規定に適合した設計がなされていると判断する旨の見解を得ています。

なお、本国内ホテル4物件はすべて、新耐震基準（注1）による建物です。

加えて、本投資法人は、物件を取得する際のデュー・ディリジェンス（注2）の一環として、地震リスク調査を実施しています。

（注1）建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、1981年6月1日以降の建築確認において適用されている基準をいいます。

（注2）物件を取得する際のデュー・ディリジェンスには、鑑定価格調査、建物診断調査、地震リスク調査、法務調査等が含まれます。

5. 取得先の概要

本国内ホテル4物件の取得先の概要はそれぞれ以下のとおりです。

D60「ホテルマイステイズプレミア赤坂」

① 名 称	Aki 特定目的会社（以下「Aki TMK」といいます。）
② 所 在 地	東京都港区西新橋一丁目2番9号E Pコンサルティングサービス内
③ 代表者の役職・氏名	取締役 中村 博康
④ 事 業 内 容	1. 特定資産の流動化に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
⑤ 資 本 金 （ 本 日 現 在 ）	特定資本金 10万円 優先資本金 2億円
⑥ 設 立 年 月 日	2011年1月17日
⑦ 純 資 産	非開示（注）
⑧ 総 資 産	非開示（注）
⑨ 出 資 者	非開示（注）
⑩ 投資法人・資産運用会社と取得先との関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と取得先の間には記載すべき資本関係はありませんが、取得先は本資産運用会社の発行済株式の100%を直接・間接的に保有する親会社であるソフトバンクグループの子会社であるFIGの関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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が、本日現在において、本投資法人の役員及び本資産運用会社の役職員のうち本投資法人の執行役員かつ本資産運用会社の代表取締役社長である福田直樹氏はカリオペからの出向者です。また、本資産運用会社の非常勤取締役であるクリストファー・リード氏はFIGの子会社であるフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社からの出向者です。
取 引 関 係	本投資法人は、取得先より「ホテルマイステイズ心斎橋」を2016年1月22日付で取得しており、その他にホテル10物件を取得しています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	取得先は、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。また、取得先の関係者及び関係会社は、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。また、取得先は、本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。

(注) 開示につき取得先の同意が得られていないため非開示としています。

D61 「ホテルマイステイズプレミア札幌パーク」

① 名 称	Raetia 特定目的会社 (以下「Raetia TMK」といいます。)
② 所 在 地	東京都港区西新橋一丁目2番9号EPコンサルティングサービス内
③ 代表者の役職・氏名	取締役 目黒 正行
④ 事 業 内 容	1. 特定資産の流動化に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
⑤ 資 本 金 (本 日 現 在)	特定資本金 10万円 優先資本金 33億5000万円
⑥ 設 立 年 月 日	2014年9月3日
⑦ 純 資 産	非開示 (注)
⑧ 総 資 産	非開示 (注)
⑨ 出 資 者	非開示 (注)
⑩ 投資法人・資産運用会社と取得先との関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と取得先の間には記載すべき資本関係はありませんが、取得先は本資産運用会社の発行済株式の100%を直接・間接的に保有する親会社であるソフトバンクグループの子会社であるFIGの関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と取得先の間には、記載すべき人的関係はありませんが、本日現在において、本投資法人の役員及び本資産運用会社の役職員のうち本投資法人の執行役員かつ本資産運用会社の代表取締役社長である福田直樹氏はカリオペからの出向者です。また、本資産運用会社の非常勤取締役であるクリストファー・リード氏はFIGの

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	子会社であるフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社からの出向者です。
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。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と取得先の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	取得先は、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。また、取得先の関係者及び関係会社は、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。また、取得先は、本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。

(注) 開示につき取得先の同意が得られていないため非開示としています。

D62 「ホテルマイステイズ上野イースト」

① 名称	エイチエル・インベストメンツ2特定目的会社（以下「エイチエル・インベストメンツ2TMK」といいます。）
② 所在地	東京都港区赤坂二丁目10番5号税理士法人赤坂国際会計事務所内
③ 代表者の役職・氏名	取締役 山崎 亮雄
④ 事業内容	1. 特定資産の流動化に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
⑤ 資本金（本日現在）	特定資本金 10万円 優先資本金 22億7400万円
⑥ 設立年月日	2015年1月23日
⑦ 純資産	非開示 (注)
⑧ 総資産	非開示 (注)
⑨ 出資者	非開示 (注)
⑩ 投資法人・資産運用会社と取得先との関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先の間には記載すべき資本関係はありませんが、取得先は本資産運用会社の発行済株式の100%を直接・間接的に保有する親会社であるソフトバンクグループの子会社であるFIGの関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先の間には、記載すべき人的関係はありませんが、本日現在において、本投資法人の役員及び本資産運用会社の役職員のうち本投資法人の執行役員かつ本資産運用会社の代表取締役社長である福田直樹氏はカリオペからの出向者です。また、本資産運用会社の非常勤取締役であるクリストファー・リード氏はFIGの子会社であるフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社からの出向者です。

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と取得先の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	取得先は、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。また、取得先の関係者及び関係会社は、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。また、取得先は、本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。

(注) 開示につき取得先の同意が得られていないため非開示としています。

D63 「ホテルマイステイズ御堂筋本町」

① 名 称	ドウゴ特定目的会社（以下「ドウゴTMK」といいます。）
② 所 在 地	東京都港区赤坂二丁目 10 番 5 号税理士法人赤坂国際会計事務所内
③ 代表者の役職・氏名	取締役 山崎 亮雄
④ 事 業 内 容	1. 特定資産の流動化に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
⑤ 資 本 金 (本 日 現 在)	特定資本金 10 万円 優先資本金 15 億 6900 万円
⑥ 設 立 年 月 日	2015 年 3 月 12 日
⑦ 純 資 産	非開示 (注)
⑧ 総 資 産	非開示 (注)
⑨ 出 資 者	非開示 (注)
⑩ 投資法人・資産運用会社と取得先との関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と取得先の間には記載すべき資本関係はありませんが、取得先は本資産運用会社の発行済株式の 100%を直接・間接的に保有する親会社であるソフトバンクグループの子会社である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と取得先の間には、記載すべき人的関係はありませんが、本日現在において、本投資法人の役員及び本資産運用会社の役職員のうち本投資法人の執行役員かつ本資産運用会社の代表取締役社長である福田直樹氏はカリオペからの出向者です。また、本資産運用会社の非常勤取締役であるクリストファー・リード氏は F I G の子会社であるフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社からの出向者です。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と取得先の間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と取得先の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はあり

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	ません。
関連当事者への 該当状況	取得先は、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。また、取得先の関係者及び関係会社は、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。また、取得先は、本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。

(注) 開示につき取得先の同意が得られていないため非開示としています。

6. 利害関係人等との取引

本国内ホテル4物件の売主である Aki TMK、Raetia TMK、エイチエル・インベストメンツ 2 TMK 及び ドウゴ TMK は、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者（注）には該当しません。しかしながら、当該売主は F I G の関係法人が運用するファンド等を通じて出資を受けています（なお、F I G は、本資産運用会社の発行済株式の 100% を直接・間接的に保有する親会社であるソフトバンクグループの子会社であり、スポンサー関係者に該当します。）。したがって、本資産運用会社では、当該売主をスポンサー関係者に準ずるものとして取り扱っています。

本取得については、本資産運用会社の内規であるスポンサー関係者取引規程及びスポンサー関係者取引管理マニュアルに従い、鑑定評価額を超えない価格で取得するものとし、本資産運用会社において、2018 年 7 月 17 日開催のコンプライアンス委員会及び同日開催の投資委員会の審議及び決定を経て、同日開催の取締役会において本取得を承認する旨の決議を行い、更に同日開催の本投資法人の役員会において承認を得ています。

また、本国内ホテル4物件のテナント兼オペレーターであるMHMは、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者には該当しません。しかしながら、当該テナント兼オペレーターは F I G の関係法人が運用するファンドから間接的に出資を受けています。したがって、本資産運用会社では、MHMをスポンサー関係者に準ずるものとして取り扱っています。

テナント兼オペレーターであるMHMとの間で締結予定の賃貸借契約については、本資産運用会社の内規であるスポンサー関係者取引規程及びスポンサー関係者取引管理マニュアルに従い、第三者レポート等を取得しMHMのホテル営業能力を検証し問題ないことを確認すること、賃料水準がマーケット水準を勘案して妥当であること、管理業務委託手数料及びその報酬体系が類似不動産と比較して適正水準であること等を条件とし、2018 年 7 月 17 日開催のコンプライアンス委員会及び同日開催の投資委員会の審議及び決定を経て、同日開催の取締役会において本契約を承認する旨の決議を行い、更に同日開催の本投資法人の役員会において承認を得ています。

(注) スポンサー関係者とは、(a) 投信法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。）で定義される利害関係人等に該当する者、(b) 本資産運用会社の株主全て及び (c) (b) に該当する者が運用の委託を受けている又は出資若しくは匿名組合出資を行っている特別目的会社をいいます。以下同じです。

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

7. 物件取得者等の状況

①会社名・氏名 ②特別な利害関係にある者との関係 ③取得経緯・理由等 ④取得価格 ⑤取得時期

物件名	D60 ホテルマイステイズプレミア赤坂
現所有者・信託受益者	① Aki TMK ② 当該 TMK は本資産運用会社の親会社であるソフトバンクグループの子会社である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。 ③ 開発目的で取得 ④ 開発目的で取得したため記載を省略します。 ⑤ 2011 年 7 月
前所有者・前信託受益者	開発目的で取得したため記載を省略します。

物件名	D61 ホテルマイステイズプレミア札幌パーク
現所有者・信託受益者	① Raetia TMK ② 当該 TMK は本資産運用会社の親会社であるソフトバンクグループの子会社である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。 ③ 投資目的で取得 ④ 1 年を超えて所有しているため記載を省略します。 ⑤ 2014 年 12 月
前所有者・前信託受益者	特別な利害関係にある者以外

物件名	D62 ホテルマイステイズ上野イースト
現所有者・信託受益者	① エイチエル・インベストメンツ 2 TMK ② 当該 TMK は本資産運用会社の親会社であるソフトバンクグループの子会社である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。 ③ 投資目的で取得 ④ 1 年を超えて所有しているため記載を省略します。 ⑤ 2015 年 4 月
前所有者・前信託受益者	特別な利害関係にある者以外

物件名	D63 ホテルマイステイズ御堂筋本町
現所有者・信託受益者	① ドウゴ TMK ② 当該 TMK は本資産運用会社の親会社であるソフトバンクグループの子会社である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。 ③ 開発目的で取得 ④ 開発目的で取得したため記載を省略します。 ⑤ 2015 年 10 月
前所有者・前信託受益者	開発目的で取得したため記載を省略します。

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

8. 媒介の概要

本国内ホテル4物件の取得に係る媒介はありません。

9. 日程

取得決定日	2018年7月17日
契約締結日	
取得予定日	2018年8月2日(注1)
取得資金	新投資口の発行(国内一般募集及び海外募集)(注2)により調達する資金、新規借入れ(注3)及び自己資金
決済方法	引渡し時一括決済(注1)

(注1) 新投資口の発行及び新規借入れによる調達資金の合計が取得予定資産の取得予定価格の合計に満たない場合であっても、取得予定日に変更はありません。但し、本国内ホテル4物件の売買契約において、本投資法人の請求により、売買契約に定める調達不足額につき、売買実行日後の別途合意する日に支払うことができる旨及び当該金額には利息を付さない旨が規定されており、調達不足額が生じた場合、本投資法人は、かかる規定に基づき売買実行日後に調達不足額を支払う予定です。

(注2) 新投資口の発行については、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

(注3) 新規借入れについては、本日付「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

10. 今後の見通し

本国内ホテル4物件の取得に伴う本投資法人の2018年6月期(2018年1月1日～2018年6月30日)及び2018年12月期(2018年7月1日～2018年12月31日)の運用状況及び分配金の予想の修正については、本日付「2018年6月期(第30期)及び2018年12月期(第31期)の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

11. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

本国内ホテル4物件への投資に係るリスクに関しては、本投資法人が2018年3月26日に提出した2017年12月期(2017年7月1日～2017年12月31日)有価証券報告書に記載した「投資リスク」の記載のほか、本日提出した有価証券届出書の「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 5. 投資リスク」の記載をご参照ください。

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

* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.invincible-inv.co.jp/>

ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

【参考資料】

1. 本国内ホテル4物件の写真及び地図 D60 ホテルマイステイズプレミア赤坂



D61 ホテルマイステイズプレミア札幌パーク



ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D62 ホテルマイステイズ上野イースト



D63 ホテルマイステイズ御堂筋本町



ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。