

2018年12月14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 財務管理本部 企画管理部長  
 蛭田 清之  
 (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	
星野リゾート グループ運営	界	K-9	界 アルプス	長野県大町市	3,060	有限会社浅間温泉 ホテルマネジメント

(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野リゾートグループ運営(「星のや」、「リゾナーレ」、「界」及び「その他」)並びに星野リゾートグループ以外運営(「都市観光」及び「その他」)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、2017年10月11日付の本資産運用会社の運用ガイドラインの変更前の本投資法人の投資対象資産の区分に従った「星のや」、「リゾナーレ」、「界」及び「その他」の4つの分類ごとに付された物件番号を記載しています。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 2018年12月14日  
 (2) 取得予定日 2019年3月29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 借入金及び手元資金(予定)

なお、取得予定資産の取得に係る売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等(注)に該当します。解約条項等の内容等については、後記「8. フォワード・コミットメント等に該当する事項」をご参照ください。

(注) 先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの、その他これに類する契約をいいます。以下同じです。

- (5) 決済方法 引渡時に全額支払  
 (6) 担保設定 無

## 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いいます。以下同じです。）の基幹ブランドである、「星のや」、「星野リゾート 界」及び「星野リゾート リゾナーレ」の3ブランドについて、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローを確保できる施設であると考えていますが、この度「星野リゾート 界」ブランドである取得予定資産の取得検討を行いました。取得予定資産を取得することで、本投資法人のポートフォリオは、立地及びキャッシュ・フロー特性の面において分散が促進されるため、旅行者の旅のニーズ又はトレンドの変化、災害や国内外の景気動向等により、本投資法人のキャッシュ・フローが大きく低下するリスクが従前に比べ軽減され、本投資法人の収益安定性が強化されると判断し、取得を決定しました。

なお、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後速やかに、「界 アルプス」の経営法人である「有限会社浅間温泉ホテルマネジメント」の株式を取得し、同社を100%子会社とする予定であり、「有限会社浅間温泉ホテルマネジメント」の株主と株式譲渡契約を2018年12月14日付で締結します。

## 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が、本投資法人及び現所有者の間で合意の上変更されることがあります。
- ・「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「建蔽率」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蔽率の上限値（指定建蔽率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定建蔽率は、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蔽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

界 アルプス		分類	星野リゾートグループ運営 (界)	
		用途	旅館	
<b>特定資産の概要</b>				
取得予定年月日	2019年3月29日	特定資産の種類	不動産	
取得予定価格	3,060,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	3,150,000,000円 (2018年9月1日)	
所在地(住居表示)	長野県大町市平2884番26			
交通	JR 大糸線「信濃大町駅」より約7km			
土地	地番	長野県大町市平2884番26他	竣工年月	2017年8月
	建蔽率	70%	構造/階数	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
	容積率	300%	延床面積	4,241.12㎡
	用途地域	指定なし	設計者	前田建設工業株式会社
	敷地面積	7,796.90㎡	施工者	前田建設工業株式会社
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
賃貸可能面積	4,241.12㎡	稼働率	100%	
主要テナント	有限会社 浅間温泉ホテルマネジメント	テナント数	1	
客室数	48	転貸テナント数	0	
(注) 取得予定資産に関して、取得先は、温泉供給者との間で温泉供給契約を締結し、当該契約に基づく温泉受給権を保有しています。当該温泉受給権の譲渡に当たっては当該温泉供給者の承諾が必要とされていることから、本投資法人は、取得予定資産の取得に際して、当該温泉供給者の承諾を得た上でかかる温泉受給権を取得する予定です。				
<b>賃貸借の概要</b>				
賃借人	有限会社浅間温泉ホテルマネジメント			
契約形態	定期建物賃貸借契約			
契約期間	2019年3月29日から20年間			
賃貸面積	4,241.12㎡			
賃料	<p>年間固定賃料：123,261,000円(ただし、2019年3月29日から2022年4月30日までは、年間186,462,000円)</p> <p>変動賃料：変動賃料は、2022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か月分の賃料算出GOPを変動賃料算出期間GOPとし、以下の計算式に基づき算出した金額の合計額の12分の1に相当する額(下限を0円とします)。ただし、2019年3月29日から2022年4月30日までは、割増の年間固定賃料186,462,000円のみです。</p> <p>計算式</p> <p>① 変動賃料算出期間GOPが150,800,000円を超える部分(ただし、229,786,000円を超える部分を除きます。)について、その80%相当額</p> <p>② 変動賃料算出期間GOPが229,786,000円を超える部分について、その50%相当額</p> <p>(注)「変動賃料算出期間 GOP」とは、本施設の一定期間における売上金の総額から、売上原価及び販管費並びにチェーンサービス料(賃借人が本部機能として負担する費用のうち、本物件における営業に直接関連して負担したもの)を控除した額をいいます。</p>			
敷金、保証金	敷金：固定賃料6ヶ月分 ただし、賃借人及び賃借人の間で、敷金に代替する担保の提供をすることについて合意された場合には、敷金を減額することができます。			
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年ごとに一定の条件のもとに賃料を改定ができます。			
中途解約について	賃借人は、本賃貸借期間中、原則として本賃貸借契約を解約することはできません。ただし、賃借人は、本賃貸借開始日から起算して10年を経過後は、解約日の12か月前までに、賃借人に書面により中途解約の意思表示を行うことにより解約することができます。			

違約金	賃借人は、本賃貸借契約が解除された場合又は賃借人の意向を受け賃貸人が同意することにより本賃貸借契約が解約された場合、解除又は解約の日から解約禁止期間（賃貸借期間開始後10年）の末日までの賃料相当額と12か月分の賃料相当額とのいずれか高い方の額（かかる賃料の計算にあたっては、本賃貸借契約の終了の日の属する月の前月を1か月目として過去12か月間の賃料の平均月額を用います。ただし、賃貸借期間が12か月に満たない場合はその賃貸借期間の平均月額とします。）を、賃貸人である本投資法人に、違約金として支払います。
契約更改の方法	更新がなく、本賃貸借期間満了により終了しますが、当事者間の協議により再契約を行うことができます。

## 4. 取得先の概要

### K-9 界 アルプス

商号	有限会社浅間温泉ホテルマネジメント	
本店所在地	長野県北佐久郡軽井沢町大字長倉 2148 番地	
代表者の役職・氏名	取締役 瀬尾光教	
資本金	10 百万円	
設立年月日	2006 年 3 月 8 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	1. 旅館業 2. 債権の買取業 3. 不動産の売買及び賃貸借並びにその仲介 4. その他前各号に付帯又は関連する一切の業務	
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、記載すべき資本的関係はありません（注）。
	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。

（注）取得先は、不動産売買契約締結時においては、本投資法人の「利害関係人等取引規定」記載の利害関係人等には該当しませんが、賃貸借契約の効力発生後速やかに、株式会社星野リゾートの100%子会社となる予定であり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。）上の利害関係人等及び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となる予定です。

## 5. 利害関係人等との取引

取得予定資産の賃貸先は、取得予定資産の取得後速やかに本資産運用会社の親会社の子会社となる予定です。そのため、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、2018年12月14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せん。

## 6. 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。

## 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・コミットメント等に該当する事項

取得予定資産の取得に係る売買契約に規定される予定の解約条項等は以下のとおりです。しかし当該売買契約上、本投資法人の売買代金の支払義務は、本投資法人が取得予定資産の取得に必

要となる額の資金調達を完了したことを条件として効力を生じる旨が定められています。したがって、本投資法人の資金調達が完了できず、フォワード・コミットメント等を履行できない場合であっても、本投資法人は、以下に記載の違約金の支払義務を負わないため、そのことが本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性はないものと考えています。

- (1) 当事者の一方に売買契約に違反し、かかる違反により売買契約の目的を達成することができない場合は、売買契約に別途定める場合を除き、その相手方は違反当事者へ催告の上、売買契約を解除することができます。
- (2) 上記(1)に基づく契約解除に伴う損害賠償として違反当事者が相手方へ支払う違約金は、売買代金から消費税及び地方消費税相当額を除いた金額の20%相当額とします。

## 9. 今後の見通し

2019年4月期(2018年11月1日～2019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「2018年10月期 決算短信(REIT)」をご参照ください。

## 10. 鑑定評価書の概要

### K-9 界 アルプス

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	3,150,000,000円	
価格時点	2018年9月1日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①-②-③)	189,121,900円	-
① 可能総収入	189,121,900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)	12,565,703円	-
④ 管理委託費	2,365,000円	実績及び予定額に基づき査定。
⑤ 修繕費	2,391,425円	ER「修繕更新費用」12年間平均値の30%。
⑥ 公租公課	7,376,109円	土地及び建物につき、実績に基づき査定。償却資産については課税標準額を基に負担相当額を計上。
⑦ 保険料	415,980円	予定額を計上。
⑧ その他の費用	17,189円	実額を採用。
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	176,556,197円	-
(4) 一時金の運用益等	0円	契約条件を加味し、運用益は計上しない。
(5) 資本的支出	5,579,992円	ER「修繕更新費用」12年間平均値の70%。
(6) 純収益 ((3)+(4)-(5))	170,976,205円	-
(7) 還元利回り	5.4%	-
直接還元法による価格	3,170,000,000円	-
DCF法による価格	3,120,000,000円	-
割引率	5.1%	-
最終還元利回り	5.6%	-
原価法による積算価格	1,910,000,000円	-
土地割合	24.2%	-
建物割合	75.8%	-
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) (注2)	長期修繕費 (年平均) (千円) (注1) (注3)
K-9	界 アルプス	東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社	2018年8月6日	—	7,971

(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」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3) 「長期修繕費(年平均)」には、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書に基づき、調査時点より今後12年間の修繕更新費用の金額を本投資法人にて年平均額に換算し、千円未満を四捨五入して記載しています。

物件番号	物件名称	調査業者	調査年月	PML値 (予想最大損失率) (%)
K-9	界 アルプス	東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社	2018年8月6日	11.3

## 参考資料2 地図及び外観写真

### K-9 界 アルプス



(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。

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							
星野 リゾート グループ 運営	星のや	H-1	星のや軽井沢	7,600	5.1	11,800	NV
		H-2	星のや京都	2,878	1.9	4,270	NV
		H-3	星のや富士	4,160	2.8	4,320	NV
		H-4	星のや竹富島	4,955	3.3	5,260	NV
		小計		19,593	13.1	25,650	—
	リゾートレー	R-1	リゾートレー八ヶ岳	4,500	3.0	7,000	NV
		R-2	リゾートレー熱海	3,750	2.5	4,290	NV
		小計		8,250	5.5	11,290	—
	界	K-1	界 松本	600	0.4	812	JMK
		K-2	界 出雲	680	0.5	862	JMK
		K-3	界 伊東	670	0.4	980	JMK
		K-4	界 箱根	950	0.6	1,320	JMK
		K-5	界 阿蘇	575	0.4	691	JMK
		K-6	界 川治	1,000	0.7	1,160	JMK
		K-7	界 鬼怒川	3,080	2.1	3,330	JMK
		K-8	界 加賀	3,160	2.1	3,380	JMK
		小計		10,715	7.2	12,535	—
	その他	0-35	OM07 旭川	4,619	3.1	4,780	RC
		小計		4,619	3.1	4,780	—
	星野 リゾート グループ 以外運営	都市観光	0-31	ANA クラウンプラザホテル広島	17,784	11.9	20,000
0-32			ANA クラウンプラザホテル福岡	7,599	5.1	8,800	RC
0-33			ANA クラウンプラザホテル金沢	6,609	4.4	7,190	RC
0-34			ANA クラウンプラザホテル富山	4,008	2.7	4,460	RC
0-36			ハイアットリージェンシー大阪	16,000	10.7	16,600	NV
0-37			ザ・ビー 赤坂	4,860	3.2	5,130	RC
0-38			ザ・ビー 三軒茶屋	4,420	3.0	4,670	RC
0-39			ザ・ビー 名古屋	4,500	3.0	4,680	RC
0-40			ザ・ビー 神戸	7,020	4.7	7,320	RC
0-41			クインテッサホテル大阪心斎橋	3,339	2.2	3,730	NV
0-42			ホテル・アンドルームス大阪本町	4,238	2.8	4,450	RC
小計			80,377	53.6	87,030	—	
その他		0-1	チサンイン 塩尻北インター	672	0.4	821	NV
		0-2	チサンイン 佐野藤岡インター	742	0.5	911	JMK
		0-3	チサンイン 諏訪インター	658	0.4	829	NV
		0-4	チサンイン 豊川インター	602	0.4	733	NV
		0-5	チサンイン 鳥栖	504	0.3	655	NV
		0-6	チサンイン 千葉浜野R16	798	0.5	1,020	JMK
		0-7	チサンイン 熊本御幸笹田	616	0.4	747	NV
		0-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	714	0.5	847	JMK
	0-9	チサンイン 福井	644	0.4	801	NV	
	0-10	チサンイン 福島西インター	672	0.4	768	JMK	
0-11	チサンイン 新潟中央インター	630	0.4	776	NV		
0-12	チサンイン 大村長崎空港	630	0.4	757	NV		

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)	
星野 リゾート グループ 以外運営	その他	0-13	チサンイン ひたちなか	742	0.5	920	JMK
		0-14	チサンイン 土浦阿見	770	0.5	921	JMK
		0-15	チサンイン 甲府石和	658	0.4	788	NV
		0-16	チサンイン 丸亀善通寺	588	0.4	736	NV
		0-17	チサンイン 宗像	504	0.3	633	NV
		0-18	チサンイン 岩手一関インター	700	0.5	777	JMK
		0-19	チサンイン 軽井沢	812	0.5	1,090	NV
		0-20	チサンイン 姫路夢前橋	616	0.4	735	NV
		0-21	チサンイン 倉敷水島	728	0.5	866	NV
		0-22	カンデオホテルズ半田	620	0.4	702	RC
		0-23	カンデオホテルズ茅野	793	0.5	925	RC
		0-24	カンデオホテルズ福山	1,075	0.7	1,250	RC
		0-25	カンデオホテルズ佐野	1,260	0.8	1,480	RC
		0-26	カンデオホテルズ亀山	470	0.3	537	RC
		0-27	コンフォートホテル函館	937	0.6	1,040	NV
		0-28	コンフォートホテル苫小牧	963	0.6	1,070	NV
		0-29	コンフォートホテル呉	1,100	0.7	1,230	NV
		0-30	チサンイン 鹿児島谷山	1,995	1.3	2,410	RC
		小計	23,213	15.5	27,775	—	
取得予定資産							
星野 リゾート グループ 運営	界	K-9	界 アルプス	3,060	2.0	3,150	NV
			小計	3,060	2.0	3,150	—
合計			149,827	100.0	172,210	—	

(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)価格の比率をいい、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額については、日本ヴァリュアーズ株式会社、JLL 森井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、保有資産については2018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」といいます。)を、取得予定資産の「界 アルプス」については、2018年9月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の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

JMK: JLL 森井鑑定株式会社

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、JLL 森井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。

また、本日現在、本投資法人が保有する投資有価証券は、以下のとおりです。

銘柄	株式数 (株)	取得価額(千円)(注1)		評価額(千円)(注2)		評価損益 (千円)	備考	投資比率 (%) (注3)
		単価	金額	単価	金額			
株式会社読谷ホテルマネジメント 第1回B種優先株式	332	507	168,530	507	168,530	—		0.1
株式会社読谷ホテルマネジメント 第2回B種優先株式	333	505	168,165	505	168,165	—		0.1

(注1)「取得価額」は、売買契約に記載された株式の売買代金(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す。)を記載しています。

(注2)「評価額」は、非上場株式であることから、取得原価を記載しています。なお、本投資法人及び本資産運用会社は、2018年4月30日を評価基準日とする株式会社ブルータス・コンサルティング作成の2018年5月9日付「株式会社読谷ホテルマネジメント第1回乃至第3回B種優先株式評価報告書」を取得しており、当該報告書に記載の評価額については、太陽有限責任監査法人による価格の調査手続を実施しています。当該報告書に記載の評価額に基づき本投資法人が算出した株式会社読谷ホテルマネ

ジメント第1回B種優先株式の評価額の中間値の単価は1株当たり592千円、当該単価に基づく評価額の総額は196,704千円、株式会社読谷ホテルマネジメント第2回B種優先株式の評価額の中間値の単価は1株当たり571千円、当該単価に基づく評価額の総額は190,462千円です。

- (注3) 「投資比率」は、総資産に占める取得価額の割合を示しており、少数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 本投資法人は、本日現在、株式会社読谷ホテルマネジメント第3回B種優先株式334株を引き受けることを株式会社読谷ホテルマネジメントと合意していますが、係る各優先株式は、「取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧」には含めていません。
- (注5) 上記優先株式及び第3回B種優先株式の詳細については、2018年3月16日公表の「資産の取得に関するお知らせ（株式会社読谷ホテルマネジメントB種優先株式）」をご参照ください。