

2019年7月1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18物件(以下「本ホテル18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。

記

1. 取得の概要

物件番号	物件名称	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)	取得 予定日
D64	ホテルマイステイズ札幌アスペン	15,543	15,700	洞爺湖合同会社	2019年 7月19日
D65	アートホテル石垣島	9,731	9,830	八重山リゾートホテル 特定目的会社	
D66	ホテルマイステイズ富士山 展望温泉	9,405	9,500	Saturnia 特定目的会社	
D67	ホテルソニア小樽	5,930	5,990	シラハマ特定目的会社	
D68	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	5,682	5,740	Calvis 特定目的会社	
D69	アートホテル新潟駅前	5,524	5,580	エイチエル・インベスト メンツ2 特定目的会社	
D70	ホテルマイステイズ名古屋錦	5,197	5,250	シラハマ特定目的会社	
D71	ホテルノルド小樽	4,296	4,340	シラハマ特定目的会社	
D72	ホテルマイステイズ鹿児島天文館	3,445	3,480	河口湖特定目的会社	
D73	アートホテル旭川	3,197	3,230	シラハマ特定目的会社	
D74	ホテルマイステイズ松山	3,098	3,130	Calvis 特定目的会社	

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。本投資法人の投資口は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。

物件番号	物件名称	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)	取得予定日
D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの	3,059	3,090	河口湖特定目的会社	
D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園	2,118	2,140	シラハマ特定目的会社	
D77	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	1,584	1,600	シラハマ特定目的会社	
D78	フレックスティン桜木町	1,425	1,440	Calvis 特定目的会社	
D79	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	1,287	1,300	Calvis 特定目的会社	
D80	ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館	1,168	1,180	河口湖特定目的会社	
D81	ホテルマイステイズ名寄	957	967	河口湖特定目的会社	
合計		82,646	83,487	-	

(注1) 「取得予定価格」は、各物件の信託受益権売買契約書（以下「売買契約」といいます。）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、2019年4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、JLL森井鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社による不動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. 本ホテル18物件の内容等（1）本ホテル18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) 本取得において、媒介はありません。

(注5) 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、2019年5月17日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」及び2019年5月28日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」で公表した2物件（以下「譲渡済資産」といいます。）の譲渡による譲渡代金（以下「譲渡代金」といいます。）の一部及び新規借入れ（注2）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、ポートフォリオ全体の収益の成長性及び安定性に貢献することが期待される本ホテル18物件を平均鑑定NOI利回り5.6%（注3）、平均想定NOI利回り5.8%（注4）で取得することとしました。

本投資法人は、本ホテル18物件の取得にあたり直近6年間において7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・サポートを活用して外部成長戦略を推進しており、本取得後の本投資法人の資産規模（注5）は5,013億円に達する見込みです。また、ホテルポートフォリオの資産規模は4,344億円（84物件、ホテル客室数14,665室）と、ホテル・旅館特化型の投資法人を含む全J-REITのホテルポートフォリオの中で最大の資産規模（注6）に成長する予定です。

また、本投資法人は、継続的な資産入替えを通じ投資主価値の向上に努めてきましたが、マーケットの好機を捉え、2019年6月に住居2物件を譲渡することにより、譲渡益111億円（注7）を計上する見込みです。本投資法人は、投資主利益の最大化を目指すため、当該譲渡の譲渡代金の一部を本ホテル18物件の取得資金の一部として再投資し、高い収益性を見込む国内の優良ホテル（注8）である本ホテル18物件（取得予定価格合計826億円）との入替えを実施します。かかる資産入替えにおいては、住居2物件を平均実績NOI利回り（注9）が3.9%となる譲渡価格で譲渡したのに対し、本ホテル18物件の平均鑑定NOI利回りは5.6%、平均想定NOI利回りは5.8%となっています。また、資産入替え後のポートフォリオ全体に占めるホテルの割合は、取得（予定）価格ベースで78.6%（2018年12月末時点）

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。本投資法人の投資口は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。

から本取得後に 86.7%へと上昇し、今後拡大が見込まれるインバウンド需要の恩恵をより享受できるものと本投資法人は期待しています。

本ホテル 18 物件は、北海道、山梨県（富士山麓）、沖縄県（石垣島）など、観光旅行者のホテル需要が旺盛で、特に外国人宿泊者の需要拡大が見込める「プライム・ツーリズム・エリア」（注 10）に所在する物件を中心とし、交通の要衝又は主要な観光エリアに近接し、設備面にも優れると本投資法人は考えており、いずれも優良ホテルであると判断しています。国内の「プライム・ツーリズム・エリア」を中心に大幅に拡充された国内ホテルポートフォリオは、取得（予定）価格ベースで 80.3%が都道府県別の訪日外国人延べ宿泊者数（2018 年年間）の上位 10 都道府県（東京都、大阪府、北海道、京都府、沖縄県、千葉県、福岡県、愛知県、神奈川県及び山梨県）に立地することから、観光客及びビジネス客双方の需要に対応し、ラグビーワールドカップ 2019 年日本大会や東京 2020 オリンピック・パラリンピック等の大型イベントを控え、訪日外国人旅行者（インバウンド）を中心としたホテル利用客数の増加と、これらのイベントを契機とした日本各地の観光地への訪問者数の増加に伴う収益機会を十分に取り込むことができると考えています。

また、本ホテル 18 物件のうち取得予定価格ベースで 44.4%を占める 8 物件については、観光資源が豊富で、観光客数が近年順調に増加し、特に外国人の延べ宿泊者数が大幅に増加している北海道エリアに所在しています。本投資法人のホテルポートフォリオに占める北海道エリアの割合は、取得（予定）価格ベースで、2018 年 12 月末の 8.0%から、本取得後は 14.9%に上昇する予定です。北海道エリアは、本投資法人のポートフォリオの中で、最も強いホテルマーケットの一つと本投資法人は考えています。本投資法人保有の北海道エリアのホテルは、2019 年上半期（2019 年 1 月～2019 年 6 月）の予想 RevPAR を 2018 年上半期（2018 年 1 月～2018 年 6 月）の実績 RevPAR と比べると 8.5%伸びる想定であり、今回取得予定の北海道エリアの 8 物件でも、同期間において RevPAR が 7.8%伸びるものと予想しています。その北海道エリアの 2018 年の訪日外国人旅行者（インバウンド）は 2017 年と比較して 12.9%増加しており、ホテルマーケットはその好影響を享受しています。また、2018 年年間の延べ宿泊者数及び訪日外国人延べ宿泊者数の双方において、東京都、大阪府に次ぐ全国 3 位となっています。

加えて、本取得により本投資法人は、富士山麓と石垣島という二つの新しいエリアにポートフォリオを拡大します。「ホテルマイステイズ富士山 展望温泉」が存するエリアは、富士山及びその周辺地域が 2013 年にユネスコの世界文化遺産に登録されたことに加え、国内有数のテーマパークである「富士急ハイランド」が至近に所在しており、これらにより、「ホテルマイステイズ富士山 展望温泉」への強い宿泊需要が創出されていると、本投資法人は考えています。「アートホテル石垣島」が所在する石垣島は、島がサンゴ礁に取り囲まれ、様々なビーチ、優れたシュノーケリングスポットやダイビングスポットを有する魅力的な観光地です。また、沖縄県八重山列島を構成する主要な島である石垣島は、2013 年 3 月の新石垣空港の開港によって、東京から約 3 時間の直行便で結ばれ、アクセスが改善した結果、受入れ可能な訪日外国人旅行者（インバウンド）や国内旅行者の数が増加しています。このように魅力的な観光資源を備え、アクセスが改善した石垣島の「アートホテル石垣島」は、2017 年 5 月にリノベーションを実施し、訪日外国人旅行者（インバウンド）や国内旅行者に人気の施設となっています。

また、本ホテル 18 物件のうち「アートホテル新潟駅前」を除いた 17 物件が、直近 5 年の間にリノベーションされ又は竣工したホテルです。本ホテル 18 物件のホテルタイプの構成は、フルサービス型 7 物件、リゾートタイプ 3 物件、宿泊特化型 8 物件であり、本投資法人のホテルポートフォリオ全体における比率（取得（予定）価格ベース）は、2018 年 12 月末対比で、フルサービス型が 25.2%から 30.3%に、リゾートタイプが 18.9%から 19.7%にそれぞれ上昇し、ホテルタイプ比率のバランスの向上に寄与しま

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）をご覧ください。また、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。本投資法人の投資口は 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。

す

また、取得（予定）価格ベースで82.2%を占める11物件（注11）は、それぞれ、温泉、大浴場又はバンケットルームなどの追加的な需要を喚起できる設備を有しており、かつ、18物件全てについて、固定賃料プラス変動賃料型の賃料体系を採用していることから、本取得は、今後の本投資法人のホテル収益の底上げに資するものと考えています。

本ホテル18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」ということがあります。）が運営しています。その中でも、「ホテルマイステイズ富士山 展望温泉」は、F I Gが開発した2016年開業の築浅リゾートタイプホテルを、本投資法人へのスポンサー・サポートを活用して取得するものです。

本ホテル18物件の特徴につきましては、後記「4. 本ホテル18物件の内容等（1）本ホテル18物件の内容」をご参照ください。

本投資法人は、取得済資産（注12）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、海外不動産である海外旗艦ホテル「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）等、国内外の旗艦物件を擁し、分散したポートフォリオを有していますが、本取得を通じて、エリア及びホテルタイプの分散が進展し、「プライム・ツーリズム・エリア」に存する物件を中心とする本ホテル18物件によりポートフォリオの収益性と安定性が更に向上するものと考えています。

また、スポンサーであるフォートレス・グループの関係法人との間で締結している優先交渉権に関する覚書（Memorandum of Understanding（MOU））の有効期間を2019年7月1日付で2020年6月30日まで延長し（以下、当該延長後の覚書を「本覚書」といいます。）、本書の日付現在、ホテル3物件、住居8物件の取得に関する優先交渉権を有しており（本ホテル18物件のうち本覚書の対象物件でない「ホテルマイステイズ名古屋錦」、「ホテルマイステイズ鹿児島天文館」及び「ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館」の3物件以外の15物件の取得に関する優先交渉権を除きます。）、また物件情報の提供を適時に受けることで、更なる成長のためのパイプラインを確保しています。

本投資法人は、上記パイプラインを含め、立地や設備面において競争力が高いと考えられる物件を対象に、今後も厳選して投資を行う方針であり、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。

（注1） 新投資口発行については、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2） 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。

（注3） 「平均鑑定NOI利回り」は、以下の算定方法により算出しています。

（本ホテル18物件の鑑定NOI）÷（本ホテル18物件の取得予定価格合計）

本ホテル18物件の鑑定NOIは、各物件の2019年4月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書における直接還元法で算出された運営純収益（NOI）の合計値です。以下同じです。

（注4） 「平均想定NOI利回り」は、以下の算定方法により算出しています。

（本ホテル18物件の想定NOI）÷（本ホテル18物件の取得予定価格合計）

本ホテル18物件の想定NOIは、2019年1月～2019年4月の調整後実績値（本投資法人が2019年の期初より保有していたと仮定した場合の信託報酬や保険料を考慮しています。）に本資産運用会社が試算した2019年5月～2019年12月の予想値を加算した2019年の運営純収益（NOI）の見込値です。なお、本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に前述の調整を加えて算出しています。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、本投資法人の出資金額を取得価格としています。また、本投資法人は、2018年9月に、匿名組合出資によりJ-REIT初となる海外ホテル2物件、「ウェスティン・

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。本投資法人の投資口は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。

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」（以下「本海外ホテル」ということがあります。）への投資を行っており、本海外ホテルについては、本投資法人が匿名組合契約の合意解約に伴う現物配当により本海外ホテルの土地及び建物に係る Leasehold Interest（長期不動産賃借権に相当する権利です。）及び FF&E（Furniture、Fixture&Equipment の略であり、家具、什器、備品、装飾品及び厨房機器等、ホテル運営に必要な資産をいいます。）などの動産（以下「Leasehold 等」と総称します。）を英領ケイマン諸島の特別目的会社である Seven Mile Resort Holdings Ltd.（以下「資産保有 SPC」といいます。）より承継した 2019 年 5 月 9 日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では 2019 年 5 月 10 日）時点の各本海外ホテルの Leasehold 等の資産保有 SPC における想定帳簿価額を、資産保有 SPC への出資に際し実行した為替予約取引（2018 年 7 月 26 日付で為替予約契約締結、2018 年 9 月 26 日付で実行）により固定された為替レートである 1 米ドル=110.45 円で邦貨換算した金額を取得価格として算出しています。また、単位未满是切り捨てて記載しています。別段の記載がない限り、以下同じです。なお、上記の想定帳簿価額は本書の日付現在における見込額であり、今後変動する可能性があります。

- (注 6) 「全 J-REIT のホテルポートフォリオの中で最大の資産規模」との記載は、本投資法人が本取得後に保有するホテル 84 物件の取得（予定）価格合計、並びに本投資法人以外の上場投資法人が 2019 年 6 月 20 日現在において保有するホテル（旅館その他の宿泊施設を含みます。以下、本（注 6）において同様です。）及び同日現在で取得を公表しているホテルの取得（予定）価格合計に基づくものです。
- (注 7) 当該譲渡益は、譲渡関連費用等控除後の不動産等譲渡益の本日現在における見込額であり、決算確定時に変動する可能性があります。
- (注 8) 「優良ホテル」との記載は、立地や外観、内装、仕様、付帯施設及び付帯設備等の設備面において競争力が高いと本投資法人が判断していることに基づいています。以下同じです。
- (注 9) 「平均実績 NO I 利回り」は、以下の算定方法により算出しています。

$$\text{（譲渡済資産の実績 NO I）} \div \text{（譲渡済資産の譲渡価格合計）}$$
 譲渡済資産の実績 NO I は、2018 年 1 月 1 日から 2018 年 12 月末日までの各譲渡済資産の実績 NO I の合計値です。なお、「譲渡価格」は、各物件の売買契約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 10) 「プライム・ツーリズム・エリア」とは、周辺に集客力を有する観光資源が所在しており、訪日外国人旅行者（インバウンド）を中心に宿泊需要が期待できると本投資法人が判断した地域を指します。以下同じです。
- (注 11) 「ホテルマイステイズ札幌アスペン」、「アートホテル石垣島」、「ホテルマイステイズ富士山 展望温泉」、「ホテルソニア小樽」、「ホテルマイステイズ金沢キャッスル」、「アートホテル新潟駅前」、「ホテルノルド小樽」、「ホテルマイステイズ鹿児島天文館」、「アートホテル旭川」、「ホテルマイステイズ松山」及び「ホテルマイステイズ札幌中島公園」が当該 11 物件に該当します。
- (注 12) 「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。

< 覚書対象物件一覧（本書の日付現在） >

番号	物件名称	所在地	ホテルタイプ / 住居タイプ (注 2)	客室数/ 賃貸可能戸数
1	リーガロイヤルホテル京都	京都府京都市	フルサービス型ホテル	489
2	ホテルマイステイズプレミア成田	千葉県成田市	フルサービス型ホテル	711
3	フサキビーチリゾート ホテル&ヴィラズ	沖縄県石垣市	リゾートタイプホテル	188
4	グランシャルム広尾	東京都渋谷区	住居（スモール）	121
5	グランシャルム吉祥寺	東京都武蔵野市	住居（スモール）	28
6	グリーンパティオ野田	千葉県野田市	住居（スモール）	240
7	ダイニチ館 F45 番館	千葉県浦安市	住居（スモール）	54
8	グランシャルム浦安	千葉県浦安市	住居（スモール）	54
9	グランシャルム浦安 5	千葉県浦安市	住居（スモール）	54

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。本投資法人の投資口は 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。

10	グランシャルム南行徳Ⅰ	千葉県市川市	住居（スモール）	52
11	グランシャルム南行徳Ⅱ	千葉県市川市	住居（スモール）	48

(注1) 上記は、フォートレス・グループの関係法人が対象物件の売却を希望する場合に、本投資法人が第三者に先立ち取得を検討する機会の提供を受けることとされている物件（取得予定資産を除いています。）の一覧表です。なお、一覧表に記載の物件については、本書の日付現在、当該関係法人が当該各物件の売却を希望しているわけでも、本投資法人が取得を検討しているわけでもありません。したがって、これらの物件について、本投資法人が取得の検討機会の提供を受ける保証はなく、また、今後取得できる保証もありません。なお、本投資法人は、海外の物件については優先交渉権を有していません。

(注2) ホテルタイプ／住居タイプについては以下の分類に従っています。

- ・「フルサービス型ホテル」とは、原則として朝・昼・晩の三食を提供する（予約による提供を含む）レストランと宴会等に使用できる会議室の両方を保有するホテルをいいます。
- ・「宿泊特化型ホテル」とは、フルサービス型ホテルに該当しないホテルをいいます。
- ・「リゾートタイプホテル」とは、主として観光や保養などを目的とした宿泊客が多い立地にあるホテルをいい、フルサービス型と宿泊特化型の両方が含まれます。
 なお、「リゾートタイプホテル」に該当する「フルサービス型ホテル」のうち、会議・宴会・結婚式・飲食などへの需要が非宿泊客を含めて相当に見込まれるホテルは「フルサービス型ホテル」に分類し、それ以外のホテルは「リゾートタイプホテル」に分類しています。また、「リゾートタイプホテル」に該当する「宿泊特化型ホテル」は「リゾートタイプホテル」に分類しています。
- ・「住居（スモール）」とは、30㎡未満の広さの住戸が過半数を占める住居をいいます。

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。本投資法人の投資口は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。

2018年12月末取得済資産、2物件の譲渡済住居物件（譲渡済資産）、本ホテル18物件、本取得後のポートフォリオの概要（優先出資証券及び本海外ホテルを含みます。）は、以下のとおりです。

	2018年12月末 取得済資産 (注1)	譲渡済資産	本ホテル 18物件	本取得後 (注1)
物件数(うちホテル数)(件)	132 (66)	2 (0)	18 (18)	148 (84)
取得(予定)価格の合計 (百万円)(注2)(注3)	447,550	28,889	82,646	501,307

(注1) 「取得済資産」及び「本取得後」に係る各項目においては、優先出資証券及び本海外ホテルを含めた数値をそれぞれ記載しています。なお、物件数については優先出資証券を1物件として計算し、裏付不動産の用途区分に基づき、「ホテル」に含めて算出しています。

(注2) 本海外ホテルに係る取得価格は、本投資法人が匿名組合契約の合意解約に伴う現物配当により本海外ホテルに係る Leasehold 等を資産保有 SPC より承継した 2019年5月9日(ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2019年5月10日)時点の各本海外ホテルの Leasehold 等の資産保有 SPC における想定帳簿価額を、資産保有 SPC への出資に際し実行した為替予約取引(2018年7月26日付で為替予約契約締結、2018年9月26日付で実行)により固定された為替レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算して算出しています。

(注3) 「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。なお、譲渡済資産についても取得価格を記載しています。

2018年12月末取得済資産、2物件の譲渡済住居物件（譲渡済資産）、本ホテル18物件、本取得後のポートフォリオの概要（優先出資証券を除きます。）は、以下のとおりです。

	2018年12月末 取得済資産 (注1)	譲渡済資産	本ホテル 18物件	本取得後 (注1)
物件数(うちホテル数)(件)	131 (65)	2 (0)	18 (18)	147 (83)
取得(予定)価格の合計 (百万円)(注2)	429,704	28,889	82,646	483,461
鑑定評価額の合計 (百万円)(注2)(注3)	500,155	31,380	83,487	552,262
NOI利回り(注4)	6.6%	5.5%	5.6%	6.5%
償却後NOI利回り(注4)	4.9%	3.1%	4.0%	4.9%

(注1) 各項目においては、優先出資証券を除外した数値を記載しています。

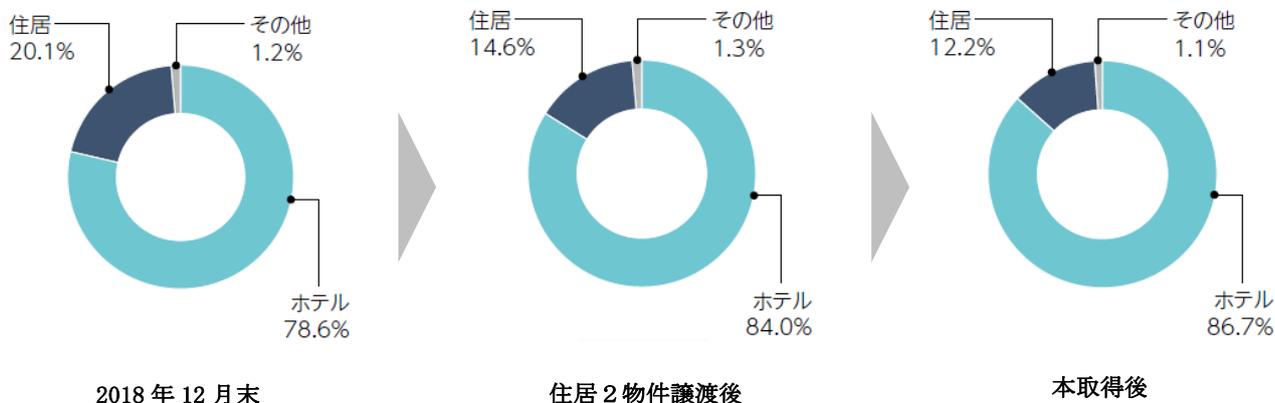
(注2) 「取得(予定)価格の合計」及び「鑑定評価額の合計」は、単位未満を切り捨てて記載しています。なお、譲渡済資産についても取得価格を記載しています。

(注3) 「鑑定評価額の合計」は、2018年12月末取得済資産131物件（譲渡済資産を含みます。）のうち、2018年12月31日以降に投資ストラクチャーの変更により直接保有することとなった本海外ホテルについては2019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に、それ以外の取得済資産については2018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に、本ホテル18物件については2019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に基づいています。なお、本海外ホテルに係る鑑定評価額は、2018年7月26日に締結した為替予約契約(2018年9月26日付で実行済み)に基づく米ドルと日本円の為替レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算して算出しています。

(注4) 「NOI利回り」及び「償却後NOI利回り」については、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)の合計及びその数値から本資産運用会社の試算に基づく減価償却の合計を控除したものを、それぞれ取得(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。なお、本海外ホテルの鑑定NOIについては、その他の2018年12月末取得済資産及び本ホテル18物件における鑑定NOIと同様の算出方法による数値とするため、FF&Eリザーブの額を加えた額としています。

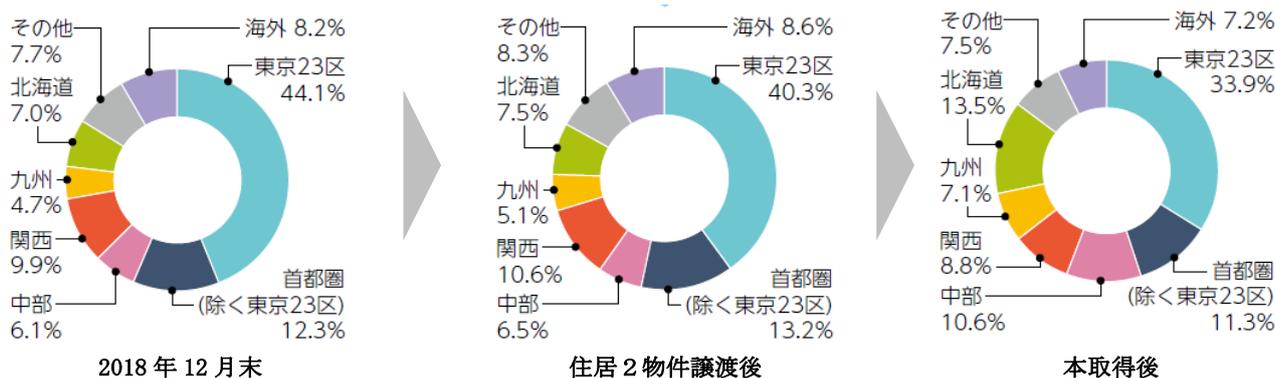
ご注意：本報道発表文は国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、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。

本取得前後の用途別ポートフォリオの推移（取得（予定）価格ベース）（注1）（注2）



- (注1) 取得（予定）価格に基づき算出しています。なお、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」に係る優先出資証券については、本投資法人の出資金額を取得価格として算出しています。また、裏付不動産の用途区分に基づき、「ホテル」1物件として取り扱っています。また、本海外ホテルについては、本投資法人が匿名組合契約の合意解約に伴う現物配当により本海外ホテルに係る Leasehold 等を資産保有 SPC より承継した 2019 年 5 月 9 日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では 2019 年 5 月 10 日）時点の各本海外ホテルの Leasehold 等の資産保有 SPC における想定帳簿価額を、資産保有 SPC への出資に際し実行した為替予約取引（2018 年 7 月 26 日付で為替予約契約締結、2018 年 9 月 26 日付で実行）により固定された為替レートである 1 米ドル＝110.45 円で邦貨換算した金額を取得価格として算出しています。
- (注2) 「住居2物件譲渡後」については、「スペースシア恵比寿」及び「ロイヤルパークスタワー南千住」の譲渡後である 2019 年 6 月末日時点の本投資法人のポートフォリオの状況を示しています。以下同じです。
- (注3) 「その他」は、商業施設で構成されています。以下同じです。
- (注4) 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。

本取得前後のエリア別ポートフォリオの推移（取得（予定）価格ベース）（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、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」に係る優先出資証券については、本投資法人の出資金額を取得価格として算出しています。また、本海外ホテルについては、本投資法人が匿名組合契約の合意解約に伴う現物配当により本海外ホテルに係る Leasehold 等を資産保有 SPC より承継した 2019 年 5 月 9 日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では 2019 年 5 月 10 日）時点の各本海外ホテルの Leasehold

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。本投資法人の投資口は 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。

等の資産保有 SPC における想定帳簿価額を、資産保有 SPC への出資に際し実行した為替予約取引（2018 年 7 月 26 日付で為替予約契約締結、2018 年 9 月 26 日付で実行）により固定された為替レートである 1 米ドル=110.45 円で邦貨換算した金額を取得価格として算出しています。また、優先出資証券は、裏付不動産の地域区分に基づき、「首都圏（東京 23 区除く）」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（除く東京 23 区）、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

本ホテル 18 物件の所在エリア



(注 1) ホテルタイプについては以下の分類に従っています。

- ・「フルサービス型ホテル」とは、原則として朝・昼・晩の三餐を提供する（予約による提供を含みます。）レストランと宴会等に使用できる会議室の両方を保有するホテルをいいます。
- ・「宿泊特化型ホテル」とは、フルサービス型ホテルに該当しないホテルをいいます。
- ・「リゾートタイプホテル」とは、主として観光や保養などを目的とした宿泊客が多い立地にあるホテルをいい、フルサービス型と宿泊特化型の両方が含まれます。

なお、「リゾートタイプホテル」に該当する「フルサービス型ホテル」のうち、会議・宴会・結婚式・飲食などへの需要が非宿泊客を含めて相当に見込まれるホテルは、「フルサービス型ホテル」に分類し、それ以外のホテルは「リゾートタイプホテル」に分類しています。また、「リゾートタイプホテル」に該当する「宿泊特化型ホテル」は「リゾートタイプホテル」に分類しています。

かかるホテルタイプの分類は、ホテルの施設・設備及びホテルの立地等の観点から、本資産運用会社における運用ガイドラインに定めるホテルタイプ（宿泊特化型ホテル：客室収入をより重視し、食事、宴会、スパ又はジム施設等については限定的なサービスの提供に留めるホテル。フルサービス型ホテル：宿泊・料飲・宴会部門を有するホテル。リゾートタイプホテル：観光地や保養地に立地し、宿泊・料飲部門及び付帯施設を有するホテル。）の分類を明確化したものです。

なお、本ホテル 18 物件のうち、スポンサーであるフォートレス・グループの関係法人との間で締結している本覚書の対象物件である一部のホテルについては、上記のとおりホテルタイプの分類を明確化したことにより、ホテルタイ

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。本投資法人の投資口は 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。

プの分類を従前の分類から変更しています。

(注2) 地図上の青色で表示している都道府県は、本投資法人が本日現在日本国内に保有するホテルが所在する都道府県を示しています。

3. 賃貸借契約の締結

本ホテル 18 物件につき、それぞれテナント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。本取得後の本投資法人が保有する国内ホテル 82 物件のうち 71 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、そのすべてについて、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、本ホテル 18 物件のテナントに関しては、2019 年 3 月 26 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。本投資法人の投資口は 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>

本ホテル 18 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札幌アスペン」、「アートホテル石垣島」、「アートホテル新潟駅前」及び「アートホテル旭川」の 4 物件を除く 14 物件のテナント兼オペレーター並びに「ホテルマイステイズ札幌アスペン」、「アートホテル石垣島」、「アートホテル新潟駅前」及び「アートホテル旭川」のオペレーター

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 代田 量一
④ 事 業 内 容	ホテル、旅館の管理運営
⑤ 資 本 金	4 億 6000 万円 (2019 年 4 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と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 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、本資産運用会社の取締役会長である市来直人氏及び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 53 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。

「ホテルマイステイズ札幌アスペン」のテナント

① 名 称	札幌アスペンホテル株式会社
② 所 在 地	北海道札幌市北区北八条西四丁目 5 番地
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 滝澤 和政
④ 事 業 内 容	1. ホテル、旅館、その他宿泊施設の経営 2. 飲食店の経営 3. 貸会場の経営
⑤ 資 本 金	1000 万円 (2019 年 4 月末日現在)
⑥ 設 立 年 月 日	1999 年 5 月 28 日

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。本投資法人の投資口は 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。

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・本資産運用会社と当該テナントとの間には記載すべき資本関係はありませんが、当該テナント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・本資産運用会社と当該テナントの間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナントの間には、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	当該テナントは、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、当該テナント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、当該テナントは、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。

「アートホテル石垣島」のテナント

① 名 称	株式会社琉球ホテルリゾート八重山
② 所 在 地	沖縄県石垣市字大川 559 番地
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役 齋藤 勇一
④ 事 業 内 容	1. ホテル、旅館、貸席及び宴会の経営 2. レストラン及び喫茶店の経営 3. 特殊公衆浴場に関する営業
⑤ 資 本 金	500 万円 (2019 年 4 月末日現在)
⑥ 設 立 年 月 日	2007 年 10 月 1 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・本資産運用会社と当該テナントの間には記載すべき資本関係はありませんが、当該テナント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・本資産運用会社と当該テナントの間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナントの間には、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	当該テナントは、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、当該テナント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、当該テナントは、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。

「アートホテル新潟駅前」のテナント

① 名 称	新潟ホテル・マネジメント合同会社
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	代表社員 エイチエル・インベストメンツ2一般社団法人 職務執行者 山本 俊祐

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。本投資法人の投資口は 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 事業内容	1. ホテル等の娯楽、保養及び宿泊に関する施設の経営 2. 結婚式場及び駐車場の経営 3. 料理飲食業 4. 貸会場の経営
⑤ 資本金	10万円（2019年4月末日現在）
⑥ 設立年月日	2015年1月26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・本資産運用会社と当該テナントとの間には記載すべき資本関係はありませんが、当該テナント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・本資産運用会社と当該テナントの間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナントの間には、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	当該テナントは、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、当該テナント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、当該テナントは、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。

「アートホテル旭川」のテナント

① 名称	株式会社アートホテルズ旭川
② 所在地	北海道旭川市七条通六丁目 29 番地 2
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 山本 俊祐
④ 事業内容	1. ホテル等の娯楽、保養及び宿泊に関する施設の経営 2. 結婚式場及び駐車場の経営 3. 料理飲食業 4. 貸会場の経営
⑤ 資本金	5000万円（2019年4月末日現在）
⑥ 設立年月日	2008年9月30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・本資産運用会社と当該テナントとの間には記載すべき資本関係はありませんが、当該テナント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・本資産運用会社と当該テナントの間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナントの間には、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	当該テナントは、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、当該テナント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、当該テナントは、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。

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。本投資法人の投資口は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。

4. 本ホテル 18 物件の内容等

(1) 本ホテル 18 物件の内容

本ホテル 18 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。

<本ホテル 18 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ホテル 18 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 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
 - ・土地の「建蔽率」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（指定建蔽率）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
- ・2019 年 4 月 30 日現在有効なテナントとの間の賃貸借契約又は本ホテル 18 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を締結している又は本投資法人の取得時において締結が予定されている賃借人を 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、

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。本投資法人の投資口は 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。

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。但し、賃料保証型のマスターリース契約が締結されている場合は、マスターレシーが賃借している面積を記載していません。
- ・「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時に締結が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。
- ・「賃貸事業収入（月額）」とは、売上高営業粗利益（Gross Operating Profit（GOP））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收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

- ・2019年4月30日現在有効なテナントとの間の賃貸借契約又は本ホテル18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、オペレーターから收受する賃料の種別（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（GOP）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收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GOP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收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、本ホテル18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、対象建築仕上げ、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。

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。本投資法人の投資口は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。

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、本ホテル 18 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、本プレスリリースにおいては、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。

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

- ・原則として 2017 年 1 月 1 日から 2018 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データが入手可能な範囲内で記載しています。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）

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。本投資法人の投資口は 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。

・「GOP比率」は、次の計算式により算出しています。

$GOP比率 = GOP \div 売上高$

・「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。

・「海外売上比率」は、客室収入に対する海外売上高（海外オンライン・トラベル・エージェント（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）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、本ホテル 18 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、一般財団法人日本不動産研究所、JLL 森井鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社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。なお、金額は単位未満を切り捨てています。

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。本投資法人の投資口は 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。

D64：ホテルマイステイズ札幌アспен

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	2019年7月19日		
取得予定価格	15,543百万円		
鑑定評価額	15,700百万円		
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
所在地	(地番)	北海道札幌市北区北八条西四丁目5番1他7筆	
	(住居表示)	住居表示は未実施です。	
交通条件	JR函館本線「札幌」駅徒歩4分		
土地	所有形態	所有権	用途地域 商業地域
	地積	2,551.69㎡	建蔽率/容積率 80%/700%
建物	所有形態	所有権	用途 ホテル
	延床面積	15,313.17㎡ ^(注1)	建築時期 1995年12月8日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建	
	リノベーション時期	2017年3月～2017年6月	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		
信託期間	(自)2016年12月9日(至)2029年7月31日		
担保設定の有無	無		
賃貸借の概況(2019年4月30日)			
テナントの総数	1	客室数	305室
賃貸可能面積	15,313.17㎡	敷金等	(うちS12室・T205室・D68室・O20室)
賃貸面積	15,313.17㎡	賃貸事業収入(月額)	14,270千円
稼働率	100.0%		37,959千円
賃貸借契約の概要			
テナント	札幌アспенホテル株式会社		
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型		
契約期間	2019年7月19日から2029年7月31日まで		
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額453.5百万円(1月:月額29.9百万円/2月:月額54.6百万円/3月:月額25.7百万円/4月:月額19.4百万円/5月:月額29.9百万円/6月:月額44.6百万円/7月:月額54.4百万円/8月:月額60.7百万円/9月:月額46.8百万円/10月:月額30.7百万円/11月:月額25.3百万円/12月:月額31.5百万円)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	14,270千円		
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	2019年5月
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	5,722,200千円
長期修繕費(今後12年間)	477,340千円		
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	2019年5月
予想最大損失率(PML)	2.8%		
地域特性等			
対象不動産は、北海道最大の交通拠点であるJR函館本線「札幌」駅北口から徒歩4分、札幌市営地下鉄南北線・東豊線「さっぽろ」駅から徒歩7分に位置する、会議・宴会機能を有するフルサービス型ホテルです。JR「札幌」駅から、JR「新千歳空港」駅まで快速で37分、「小樽」駅まで快速で32分と、各地へのアクセスが良好です。さっぽろ雪まつりの会場として知られる大通公園や北海道随一の繁華街であるすすきのエリア、サッポロビール園、札幌市時計台及びモエリ沼公園等の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にも優れ、ビジ			

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賃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。本投資法人の投資口は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。

ネス利用に加え、市内の観光にも優れた利便性を誇ります。ダブルルーム（16㎡～25㎡）とツインルーム（22㎡～50㎡）を標準とした全305室の客室構成で、さらに3名・4名での宿泊も可能な客室も20室と豊富なルームタイプを有し、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。近接する北海道大学の有名なポプラ並木をシンボルマークとして、随所に木のぬくもりが感じられる内装を有しています。加えて、大小複数の宴会場・会議室を備えており、北海道大学に関連した需要獲得が期待されます。

特記事項

該当事項はありません。

(注1) このほか、附属建物として駐車場棟（43.55㎡）があります。

(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。

D64：ホテルマイステイズ札幌アスペン

収支状況等			
運用期間	2017年1月1日～ 2017年12月31日	2018年1月1日～ 2018年12月31日	
GOP (=賃貸事業収入) (= (1) - (2))	696,266千円	796,440千円	
a. 借地料	-	-	
b. 公租公課	39,149千円	39,637千円	
c. 損害保険料	942千円	942千円	
d. 信託報酬	800千円	800千円	
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])	655,374千円	755,060千円	
(参考)	(1) 売上高	1,490,510千円	1,580,373千円
	客室収入	1,227,477千円	1,309,909千円
	その他収入	263,032千円	270,463千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d.は含みません)	794,243千円	783,933千円
	ADR	12,867円	13,218円
	RevPAR	11,074円	11,767円
	客室稼働率	86.1%	89.0%
	GOP比率	46.7%	50.4%
	デ일리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	35.0%	39.8%

<ホテル指標>

客室稼働率 ^(注1)	88.3%
ADR ^(注1)	13,676円
RevPAR ^(注1)	12,081円
NOI ^(注2)	780百万円

(注1) 2019年4月末日時点の直近12か月（2018年5月1日から2019年4月末日まで）の平均値です。

(注2) NOIは、2019年4月末日時点の直近12か月（2018年5月1日から2019年4月末日まで）のホテル運営純収益（実績値）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。本投資法人の投資口は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。

D64：ホテルマイステイズ札幌アспен

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	15,700百万円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2019年4月1日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
1. 収益還元法による収益価格	15,700,000	
(1) 直接還元法による価格	15,900,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	838,763	
(a) 潜在総収益	838,763	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上貸室賃料収入及び共益費収入を計上
(b) 空室損失等	-	
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	54,027	
(c) 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
(d) 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
(e) 修繕費	11,440	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
(f) プロパティマネジメントフィー	-	
(g) テナント募集費用等	-	
(h) 公租公課	40,806	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
(i) 損害保険料	942	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
(j) その他費用	838	
③ 運営純収益 (NOI) [(1)-②]	784,735	
(k) 一時金の運用益	142	
(l) 資本的支出	28,600	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上査定
(m) FF&Eリザーブ	24,811	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
④ 純収益 (NCF) [(3)+(k)-(l)-(m)]	731,467	
還元利回り	4.6%	近隣地域または同一需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
(2) DCF法による価格	15,600,000	
割引率	4.7%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案の上査定
最終還元利回り	4.8%	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上査定
2. 原価法による積算価格	15,200,000	
土地比率	78.2%	
建物比率	21.3%	
FF&E価格比率	0.5%	
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	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。本投資法人の投資口は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。

D65：アートホテル石垣島

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	2019年7月19日			
取得予定価格	9,731百万円			
鑑定評価額	9,830百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
所在地	(地番)	沖縄県石垣市宇大川西真地554番2他4筆		
	(住居表示)	住居表示は未実施です。		
交通条件	新石垣空港から車で25分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域/第一種住居地域
	地積	16,670.32㎡	建蔽率/容積率	60%/200%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	17,247.54㎡ ^(注1)	建築時期	1984年1月20日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	リノベーション時期	2016年10月～2017年5月		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	(自)2015年12月11日(至)2029年7月31日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(2019年4月30日)				
テナントの総数	1	客室数	245室	
賃貸可能面積	17,247.54㎡		(うちT222室・D1室・O22室)	
賃貸面積	17,247.54㎡	敷金等	-	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	45,690千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社琉球ホテルリゾート八重山			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	2019年7月19日から2029年7月31日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額329.4百万円(1月:月額10.7百万円/2月:月額11.0百万円/3月:月額25.7百万円/4月:月額26.0百万円/5月:月額17.3百万円/6月:月額19.2百万円/7月:月額53.3百万円/8月:月額83.6百万円/9月:月額34.7百万円/10月:月額23.8百万円/11月:月額14.3百万円/12月:月額9.8百万円)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	-			
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	2019年5月	
早期修繕費(1年以内)	340千円	再調達価格	6,295,000千円	
長期修繕費(今後12年間)	670,180千円			
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	2019年5月	
予想最大損失率(PML)	2.2%			
地域特性等				
対象不動産は、新石垣空港から車で25分、石垣港離島ターミナルから車で5分の立地にあり、リゾートとして人気の高い沖縄県石垣島での観光の拠点に適したフルサービス型ホテルです。観光客をメインターゲットとしながらも地域のコミュニティ・ホテルとしての機能も有しています。対象不動産は、アーバンリゾートをコンセプトに、客室、共用部の全館リノベーションが2017年5月に完了し、大浴場完備、フオースルームも備え、ファミリーからカップルに加え、ビジネス利用の顧客ニーズも満たす客室構成です。2019年3月にリノベーションが完了した				

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賃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)をご覧ください。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。本投資法人の投資口は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。

屋外プールのほか、スパ、宴会場、石垣牛を楽しめる3つのレストラン、最上階には島内を見渡す美しい夜景が楽しめるバーも備えています。ビーチ及び大規模な屋外プールを有する「フサキビーチリゾート ホテル&ヴィラズ」へシャトルバスを運行し、レジャーを目的とした利用者への訴求力を高めています。

特記事項

該当事項はありません。

(注1) このほか、附属建物として倉庫・事務所・機械室(245.34㎡)があります。

(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。

D65：アートホテル石垣島

収支状況等			
運用期間	2017年1月1日～ 2017年12月31日	2018年1月1日～ 2018年12月31日	
GOP (= 賃貸事業収入) (= (1) - (2))	384,290千円	509,523千円	
a. 借地料	-	-	
b. 公租公課	20,718千円	20,912千円	
c. 損害保険料	976千円	976千円	
d. 信託報酬	800千円	800千円	
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])	361,796千円	486,834千円	
(参考)	(1) 売上高	1,743,458千円	1,956,854千円
	客室収入	1,033,109千円	1,213,243千円
	その他収入	710,349千円	743,611千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d.は含みません)	1,359,168千円	1,447,330千円
	ADR	18,334円	17,711円
	RevPAR	11,671円	13,567円
	客室稼働率	63.7%	76.6%
	GOP比率	22.0%	26.0%
	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	9.1%	10.1%

<ホテル指標>

客室稼働率 ^(注1)	79.3%
ADR ^(注1)	17,763円
RevPAR ^(注1)	14,089円
NOI ^(注2)	509百万円

(注1) 2019年4月末日時点の直近12か月(2018年5月1日から2019年4月末日まで)の平均値です。

(注2) NOIは、2019年4月末日時点の直近12か月(2018年5月1日から2019年4月末日まで)のホテル運営純収益(実績値)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。本投資法人の投資口は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。

D65：アートホテル石垣島

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	9,830百万円	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2019年4月1日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
1. 収益還元法による収益価格	9,830,000	
(1) 直接還元法による価格	9,960,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	607,751	
(a) 潜在総収益	607,751	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) 空室損失等	-	
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	43,562	
(c) 維持管理費	2,000	ホテル事業にかかる収支に含まれるため計上しない
(d) 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
(e) 修繕費	16,755	類似不動産の費用水準及びERにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
(f) プロパティマネジメントフィー	3,000	
(g) テナント募集費用等	-	
(h) 公租公課	20,912	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
(i) 損害保険料	895	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
(j) その他費用	-	
③ 運営純収益 (NOI) [①-②]	564,189	
(k) 一時金の運用益	-	
(l) 資本的支出	39,880	類似不動産における資本的支出の水準及びERにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
(m) FF&Eリザーブ	26,204	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
④ 純収益 (NCF) [③+(k)-(l)-(m)]	498,105	
還元利回り	5.0%	近隣地域または同一需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
(2) DCF法による価格	9,690,000	
割引率	4.8%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	5.2%	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
2. 原価法による積算価格	3,730,000	
土地比率	71.6%	
建物比率	26.0%	
FF&E価格比率	2.4%	
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	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。本投資法人の投資口は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。

D66：ホテルマイステイズ富士山 展望温泉

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	2019年7月19日		
取得予定価格	9,405百万円		
鑑定評価額	9,500百万円		
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所		
所在地	(地番)	山梨県富士吉田市新倉字出口2654番他15筆	
	(住居表示)	住居表示は未実施です。	
交通条件	富士急行線「富士急ハイランド」駅徒歩5分、中央自動車道河口湖ICから車で10分		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	地積	4,281.05㎡	建蔽率/容積率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	5,498.49㎡	建築時期
	構造・階数	鉄骨造陸屋根7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)2016年11月30日(至)2029年7月31日		
担保設定の有無	無		
賃貸借の概況(2019年4月30日)			
テナントの総数	1	客室数	159室
賃貸可能面積	5,498.49㎡		(うちT120室・D24室・O15室)
賃貸面積	5,498.49㎡	敷金等	-
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	75,728千円
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	2019年7月19日から2029年7月31日まで		
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額302.6百万円(1月:月額13.3百万円/2月:月額13.5百万円/3月:月額28.1百万円/4月:月額33.3百万円/5月:月額25.0百万円/6月:月額15.7百万円/7月:月額28.9百万円/8月:月額49.2百万円/9月:月額23.0百万円/10月:月額24.2百万円/11月:月額26.0百万円/12月:月額22.4百万円)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	2019年5月
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	1,775,900千円
長期修繕費(今後12年間)	73,122千円		
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	2019年5月
予想最大損失率(PML)	5.2%		
地域特性等			
対象不動産は、マイステイズブランド初のリゾートタイプホテルとして2016年12月に開業した、富士急行線「富士急ハイランド」駅から徒歩5分に位置する温泉付のリゾートタイプホテルです。JR「新宿」駅から最寄りの「富士急ハイランド」駅までは約2時間20分、高速バスであれば新宿駅バスターミナルより「河口湖」駅まで約1時間45分(「河口湖」駅から「富士急ハイランド」駅は電車で約3分)と、都心部からの良好なアクセスに恵まれた立地特性を有します。対象不動産は世界文化遺産の富士山を望み、半数以上の客室や最上階にある天然温泉の展			

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賃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)をご覧ください。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。本投資法人の投資口は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。

望大浴場から富士山の眺めを楽しむことができます。また国内有数のテーマパークである富士急ハイランドまで徒歩5分であり、同施設への来場者の需要獲得において有利な立地です。客室はツインルーム（120室）をメインに、トリプルルーム、フォースルームも備え、ファミリー層にも対応した客室構成で、多様な顧客ニーズに応えることが期待できます。

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。

D66：ホテルマイステイズ富士山 展望温泉

収支状況等		2017年1月1日～ 2017年12月31日	2018年1月1日～ 2018年12月31日
運用期間			
GOP (= 賃貸事業収入) (= (1) - (2))		411,355千円	529,445千円
a. 借地料		-	-
b. 公租公課		14,504千円	16,021千円
c. 損害保険料		455千円	455千円
d. 信託報酬		800千円	800千円
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])		395,595千円	512,168千円
(参考)	(1) 売上高	797,863千円	1,083,297千円
	客室収入	701,137千円	893,344千円
	その他収入	96,726千円	189,952千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	386,508千円	553,851千円
	ADR	14,817円	17,511円
	RevPAR	12,081円	15,393円
	客室稼働率	81.5%	87.9%
	GOP比率	51.6%	48.9%
	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	45.8%	50.7%

<ホテル指標>

客室稼働率 ^(注1)	88.2%
ADR ^(注1)	18,473円
RevPAR ^(注1)	16,293円
NOI ^(注2)	550百万円

(注1) 2019年4月末日時点の直近12か月（2018年5月1日から2019年4月末日まで）の平均値です。

(注2) NOIは、2019年4月末日時点の直近12か月（2018年5月1日から2019年4月末日まで）のホテル運営純収益（実績値）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。本投資法人の投資口は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。

D66：ホテルマイステイズ富士山 展望温泉

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	9,500百万円	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2019年4月1日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
1. 収益還元法による収益価格	9,500,000	
(1) 直接還元法による価格	9,630,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	540,738	
(a) 潜在総収益	540,738	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) 空室損失等	-	
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	20,090	
(c) 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
(d) 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
(e) 修繕費	3,815	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
(f) プロパティマネジメントフィー	-	
(g) テナント募集費用等	-	
(h) 公租公課	16,021	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
(i) 損害保険料	254	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
(j) その他費用	-	
③ 運営純収益 (NOI) [①-②]	520,648	
(k) 一時金の運用益	-	
(l) 資本的支出	8,902	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
(m) FF&Eリザーブ	20,700	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
④ 純収益 (NCF) [③+(k)-(l)-(m)]	491,046	
還元利回り	5.1%	近隣地域または同一需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
(2) DCF法による価格	9,370,000	
割引率	4.9%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	5.3%	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
2. 原価法による積算価格	2,900,000	
土地比率	17.7%	
建物比率	79.6%	
FF&E価格比率	2.7%	
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	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。本投資法人の投資口は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。

D67：ホテルソニア小樽

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	2019年7月19日			
取得予定価格	5,930百万円			
鑑定評価額	5,990百万円			
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
所在地	(地番)	北海道小樽市色内一丁目209番他8筆		
	(住居表示)	北海道小樽市色内一丁目4番20号		
交通条件	JR函館本線「小樽」駅徒歩9分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	2,604.45㎡	建蔽率/容積率	60%/300%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	6,509.41㎡	建築時期	1992年4月5日 1998年3月14日 2018年11月27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、鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建、鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
	リノベーション時期	2016年12月～2017年5月		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自)2016年8月19日(至)2029年7月31日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(2019年4月30日)				
テナントの総数	1	客室数	149室	
賃貸可能面積	6,509.41㎡		(うちT143室・D2室・O4室)	
賃貸面積	6,509.41㎡	敷金等	-	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	9,369千円	
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	2019年7月19日から2029年7月31日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額180.9百万円(1月:月額5.3百万円/2月:月額18.1百万円/3月:月額0百万円/4月:月額0百万円/5月:月額15.1百万円/6月:月額18.9百万円/7月:月額34.6百万円/8月:月額40.8百万円/9月:月額18.1百万円/10月:月額11.8百万円/11月:月額3.3百万円/12月:月額14.9百万円)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	2019年5月	
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	2,259,200千円	
長期修繕費(今後12年間)	285,312千円			
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	2019年5月	
予想最大損失率(PML)	3.6%			
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賃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。本投資法人の投資口は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、JR函館本線「小樽」駅から徒歩9分、小樽の街の中心地に位置し、小樽運河沿いの美しい街並みに調和する外観が印象的なリゾートタイプホテルです。小樽は道内有数の観光地であり、JR「札幌」駅から快速で32分、JR「新千歳空港」駅から快速で約75分とアクセスも良く、レジャーに最適なエリアに立地しています。情緒ある街並みと、海産物、ガラス工芸品、オルゴール等で知られ、国内外からの観光需要が期待できます。歴史的な町並みが残る市街地の観光に加え、おたる水族館、ニッカウキスキー余市蒸留所、近隣の山々や、スキーリゾート、積丹半島など、国内外の旅行者に人気の観光スポットへもアクセスがよく、今後もレジャー需要の増加が期待されます。全部屋が20㎡を超えるゆとりある客室であり、ツインルームを中心に運河を望む部屋も多数あります。2017年5月に全室リノベーションを完了し、2018年12月には最上階に天然温泉大浴場を完備した新築棟をオープンし、客室も55室増室しています。

特記事項

- ・対象不動産の土地の一部（約78.51㎡）が、歴史的価値のある建物の保存のための利用に供されています。
- ・対象不動産の土地は、セットバック部分（建築基準法第42条第2項により道路としてみなされる部分）（約12.12㎡）を含みます。
- ・対象不動産の土地の一部（約9㎡）について、都市計画道路（本通線）の計画が決定されています。

(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。

D67：ホテルソニア小樽

収支状況等			
運用期間	2017年1月1日～ 2017年12月31日	2018年1月1日～ 2018年12月31日 (注1)	
GOP (= 賃貸事業収入) (= (1) - (2))	173,298千円	174,145千円	
a. 借地料	-	-	
b. 公租公課	9,639千円	9,595千円	
c. 損害保険料	352千円	352千円	
d. 信託報酬	800千円	800千円	
NOI (= GOP - [a. + b. + c. + d.])	162,506千円	163,397千円	
(参考)	(1) 売上高	395,062千円	398,657千円
	客室収入	322,559千円	336,360千円
	その他収入	72,502千円	62,297千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d.は含みません)	221,764千円	224,512千円
	ADR	13,361円	13,154円
	RevPAR	9,392円	9,726円
	客室稼働率	70.3%	73.9%
	GOP比率	43.9%	43.7%
	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	33.6%	40.9%

(注1) 2018年12月26日より55室増室されています。

<ホテル指標>

客室稼働率 (注1)	68.9%
ADR (注1)	13,568円
RevPAR (注1)	9,351円
NOI (注2)	189百万円

(注1) 2019年4月末日時点の直近12か月（2018年5月1日から2019年4月末日まで）の平均値です。

(注2) NOIは、2019年4月末日時点の直近12か月（2018年5月1日から2019年4月末日まで）のホテル運営純収益（実績値）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。本投資法人の投資口は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。

D67：ホテルソニア小樽

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	5,990百万円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2019年4月1日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
1. 収益還元法による収益価格	5,990,000	
(1) 直接還元法による価格	6,070,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	363,716	
(a) 潜在総収益	363,716	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) 空室損失等	-	
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	26,337	
(c) 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
(d) 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
(e) 修繕費	6,780	類似不動産の費用水準及びERにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
(f) プロパティマネジメントフィー	-	
(g) テナント募集費用等	-	
(h) 公租公課	18,841	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
(i) 損害保険料	352	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
(j) その他費用	363	
② 運営純収益 (NOI) [①-②]	337,378	
(k) 一時金の運用益	-	
(l) 資本的支出	15,820	類似不動産における資本的支出の水準及びERにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
(m) FF&Eリザーブ	11,990	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
④ 純収益 (NCF) [③+(k)-(l)-(m)]	309,567	
還元利回り	5.1%	近隣地域または同一需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
(2) DCF法による価格	5,950,000	
割引率	5.2%	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
最終還元利回り	5.3%	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
2. 原価法による積算価格	5,580,000	
土地比率	48.9%	
建物比率	49.6%	
FF&E価格比率	1.5%	
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	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。本投資法人の投資口は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。

D68：ホテルマイステイズ金沢キャッスル

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	2019年7月19日			
取得予定価格	5,682百万円			
鑑定評価額	5,740百万円			
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
所在地	(地番)	石川県金沢市此花町393番他6筆		
	(住居表示)	石川県金沢市此花町10番17号		
交通条件	J R北陸新幹線他「金沢」駅徒歩6分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業/近隣商業地域
	地積	1,951.82㎡	建蔽率/容積率	80%/339.61%
建物	所有形態	所有権	用途	旅館・店舗・事務所
	延床面積	5,931.84㎡ ^(注1)	建築時期	1982年6月29日 1991年2月22日 1997年1月23日
	構造・階数	鉄骨造陸屋根10階建、鉄骨造陸屋根7階建、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建		
	リノベーション時期	2015年11月～2016年3月		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自) 2015年7月30日 (至) 2029年7月31日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況 (2019年4月30日)				
テナントの総数	1	客室数	206室	
賃貸可能面積	5,931.84㎡		(うちT128室・D49室・O29室)	
賃貸面積	5,931.84㎡	敷金等	2,000千円	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	42,494千円	
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	2019年7月19日から2029年7月31日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額185.5百万円(1月:月額4.8百万円/2月:月額9.5百万円/3月:月額13.2百万円/4月:月額19.6百万円/5月:月額18.0百万円/6月:月額11.4百万円/7月:月額11.3百万円/8月:月額25.0百万円/9月:月額20.4百万円/10月:月額20.0百万円/11月:月額23.0百万円/12月:月額9.3百万円)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	2,000千円			
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	2019年5月	
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	2,105,800千円	
長期修繕費(今後12年間)	229,122千円			
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	2019年5月	
予想最大損失率(PML)	10.1%			
地域特性等				
対象不動産は、金沢市の玄関口として機能するJ R北陸新幹線他「金沢」駅兼六園口から徒歩6分と駅至近の便利なロケーションにある宿泊特化型ホテルです。2015年3月に北陸新幹線(長野-金沢間)が開業し、東京-金沢間の所要時間が約2時間30分と従前より約1時間20分短縮				

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。本投資法人の投資口は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。

され、金沢市では、北陸地方の基幹都市としてのビジネス需要に加え、金沢21世紀美術館、金沢城、兼六園、ひがし茶屋街、近江町市場といった多数の観光スポットが所在することでレジャー需要が活性化しています。対象不動産も、金沢21世紀美術館、金沢城、兼六園といった豊富な観光スポットを擁するエリアに立地しています。対象不動産は、2016年3月のリブランドを契機とした全館リノベーションの完了により、現代的な内装デザインを実現しました。また、29室のトリプルルームを有する等、多様な客層に適した客室の提供が可能である上、宿泊者専用の大浴場も完備しています。

特記事項

該当事項はありません。

(注1) このほか、附属建物としてポンプ室・物置 (11.63㎡) があります。

(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。

D68：ホテルマイステイズ金沢キャッスル

収支状況等		2017年1月1日～ 2017年12月31日	2018年1月1日～ 2018年12月31日
運用期間			
GOP (= 賃貸事業収入) (= (1) - (2))		369,443千円	364,812千円
a. 借地料		-	-
b. 公租公課		8,452千円	7,923千円
c. 損害保険料		353千円	353千円
d. 信託報酬		800千円	800千円
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])		359,837千円	355,735千円
(参考)	(1) 売上高	680,887千円	687,252千円
	客室収入	653,243千円	658,619千円
	その他収入	27,644千円	28,632千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	311,443千円	322,439千円
	ADR	9,798円	10,042円
	RevPAR	8,688円	8,759円
	客室稼働率	88.7%	87.2%
	GOP比率	54.3%	53.1%
	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	35.4%	32.1%

<ホテル指標>

客室稼働率 ^(注1)	86.8%
ADR ^(注1)	9,923円
RevPAR ^(注1)	8,608円
NOI ^(注2)	343百万円

(注1) 2019年4月末日時点の直近12か月 (2018年5月1日から2019年4月末日まで) の平均値です。

(注2) NOIは、2019年4月末日時点の直近12か月 (2018年5月1日から2019年4月末日まで) のホテル運営純収益 (実績値) 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。本投資法人の投資口は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。

D68：ホテルマイステイズ金沢キャッスル

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	5,740百万円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2019年4月1日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
1. 収益還元法による収益価格	5,740,000	
(1) 直接還元法による価格	5,820,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	345,163	
(a) 潜在総収益	345,163	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) 空室損失等	-	
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	17,255	
(c) 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
(d) 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
(e) 修繕費	8,400	類似不動産の費用水準及びERにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
(f) プロパティマネジメントフィー	-	
(g) テナント募集費用等	-	
(h) 公租公課	8,156	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
(i) 損害保険料	353	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
(j) その他費用	345	
③ 運営純収益 (NOI) [①-②]	327,908	
(k) 一時金の運用益	20	
(l) 資本的支出	17,850	類似不動産における資本的支出の水準及びERにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうち査定
(m) FF&ERリザーブ	13,369	類似不動産におけるFF&ERリザーブの水準や修繕・更新計画等を参考に査定
④ 純収益 (NCF) [③+(k)-(l)-(m)]	296,708	
還元利回り	5.1%	近隣地域または同一需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
(2) DCF法による価格	5,700,000	
割引率	5.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうち査定
最終還元利回り	5.3%	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ち査定
2. 原価法による積算価格	5,590,000	
土地比率	83.7%	
建物比率	13.4%	
FF&E価格比率	2.9%	
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	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。本投資法人の投資口は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。

D69：アートホテル新潟駅前

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	2019年7月19日			
取得予定価格	5,524百万円			
鑑定評価額	5,580百万円			
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
所在地	(地番)	新潟県新潟市中央区笹口一丁目1番		
	(住居表示)	住居表示は未実施です。		
交通条件	J R上越新幹線他「新潟」駅直結			
土地	所有形態	所有権（共有持分） ^(注1)	用途地域	商業地域
	地積	4,631.67㎡ ^(注1)	建蔽率/容積率	80%/600%
建物	所有形態	区分所有権	用途	ホテル
	延床面積	10,403.01㎡ ^(注2)	建築時期	1985年4月25日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建		
	リノベーション時期	2007年5月～2007年8月		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	(自)2015年4月1日(至)2029年7月31日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況（2019年4月30日）				
テナントの総数	1	客室数	304室	
賃貸可能面積	10,403.01㎡		(うちS204室・T83室・D17室)	
賃貸面積	10,403.01㎡	敷金等	-	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	40,265千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	新潟ホテル・マネジメント合同会社			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	2019年7月19日から2029年7月31日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額221.9百万円(1月:月額11.8百万円/2月:月額14.1百万円/3月:月額20.7百万円/4月:月額17.8百万円/5月:月額19.0百万円/6月:月額19.3百万円/7月:月額21.0百万円/8月:月額26.6百万円/9月:月額17.8百万円/10月:月額21.4百万円/11月:月額18.2百万円/12月:月額14.2百万円)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	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	2019年5月	
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格 ^(注4)	5,494,393千円	
長期修繕費(今後12年間)	688,072千円			
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	2019年5月	
予想最大損失率(PML)	9.7%			
地域特性等				
対象不動産は、2016年10月にアートホテルとしてリブランドオープンしたホテルであり、J R上越新幹線他「新潟」駅南口に連絡通路等を通じて直結する優れたロケーションに位置し、「新潟」駅は上越新幹線の終点であり、北陸・信越エリアの基幹都市である新潟市の玄関口として機能しています。「東京」駅からは上越新幹線を利用して約1時間40分でアクセスが可能であり、国内外の観光客やビジネス客の双方に便利な				

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賃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。本投資法人の投資口は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。

エリアに立地しています。シングルルーム、ツインルーム中心の客室に加え、最大600名超を収容可能な宴会場を含む複数の宴会場を備えたフルサービス型ホテルであり、会議、研修、学会、展示会等に関連したビジネス利用の取り込みが期待できます。また、新潟県は米どころ・酒どころとして定評を得ており、日本海の恵みである海産物とあわせてグルメを満喫できるとともに、上杉謙信の歴史情緒あふれる史跡・旧跡巡りや佐渡島渡航の拠点、豪農の館や広大な田園風景・棚田といった日本の原風景を有するエリアとしてレジャー需要の取り込みも見込まれます。

特記事項

- ・本物件に係る区分所有者間の管理規約において、区分所有者がその区分所有権を譲渡する場合は予め管理者に届け出なければならず、他の区分所有者は第三者に優先して譲受けの交渉ができるとされています。
- ・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) 本物件の敷地は1筆からなり、本投資法人は、所有権の共有持分（持分割合100億分の18億9173万6672）を取得します。なお、「地積」欄には一棟の建物全体に係る地積を記載しています。
- (注2) 本物件は区分所有物件であり、本投資法人による取得予定の専有部分の面積を記載しています。なお、一棟の建物全体の延床面積は27,874.87㎡です。本投資法人が取得する専有部分の面積が本物件建物の専有部分全体の面積に占める割合は、約46.5%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。
- (注4) 本物件建物全体の再調達価格に本投資法人の持分比率を乗じて算出しています。

D69：アートホテル新潟駅前

収支状況等		
運用期間	2017年1月1日～ 2017年12月31日	2018年1月1日～ 2018年12月31日
GOP (= 賃貸事業収入) (= (1) - (2))	374,511千円	415,501千円
a. 借地料	-	-
b. 公租公課	21,340千円	19,943千円
c. 損害保険料	841千円	841千円
d. 信託報酬	800千円	800千円
e. その他費用	9,752千円	9,720千円
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d. + e.])	341,776千円	384,196千円
(参考)		
(1) 売上高	1,096,791千円	1,158,331千円
客室収入	625,533千円	686,806千円
その他収入	471,257千円	471,525千円
(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	722,280千円	742,830千円
ADR	6,508円	6,964円
RevPAR	5,637円	6,190円
客室稼働率	86.6%	88.9%
GOP比率	34.1%	35.9%
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	7.5%	8.8%

<ホテル指標>

客室稼働率 ^(注1)	88.5%
ADR ^(注1)	7,071円
RevPAR ^(注1)	6,261円
NOI ^(注2)	387百万円

(注1) 2019年4月末日時点の直近12か月（2018年5月1日から2019年4月末日まで）の平均値です。

(注2) NOIは、2019年4月末日時点の直近12か月（2018年5月1日から2019年4月末日まで）のホテル運営純収益（実績値）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。本投資法人の投資口は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。

D69：アートホテル新潟駅前

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	5,580百万円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2019年4月1日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
1. 収益還元法による収益価格	5,580,000	
(1) 直接還元法による価格	5,640,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	402,526	
(a) 潜在総収益	402,526	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) 空室損失等	-	
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	36,640	
(c) 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
(d) 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
(e) 修繕費	19,215	類似不動産の費用水準及びERにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
(f) プロパティマネジメントフィー	-	
(g) テナント募集費用等	-	
(h) 公租公課	12,559	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
(i) 損害保険料	841	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
(j) その他費用	4,025	
③ 運営純収益 (NOI) [①-②]	365,886	
(k) 一時金の運用益	-	
(l) 資本的支出	43,920	類似不動産における資本的支出の水準及びERにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
(m) FF&Eリザーブ	23,283	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
④ 純収益 (NCF) [③+(k)-(l)-(m)]	298,682	
還元利回り	5.3%	近隣地域または同一需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
(2) DCF法による価格	5,560,000	
割引率	5.4%	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
最終還元利回り	5.5%	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
2. 原価法による積算価格	5,340,000	
土地比率	41.4%	
建物比率	57.4%	
FF&E価格比率	1.2%	
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	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。本投資法人の投資口は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。

D70：ホテルマイステイズ名古屋錦

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	2019年7月19日		
取得予定価格	5,197百万円		
鑑定評価額	5,250百万円		
鑑定機関	J L L 森井鑑定株式会社		
所在地	(地番)	愛知県名古屋市中区錦三丁目821番他3筆	
	(住居表示)	愛知県名古屋市中区錦三丁目8番21号	
交通条件	名古屋市内営地下鉄東山線・名城線「栄」駅徒歩4分		
土地	所有形態	所有権	用途地域 商業地域
	地積	561.72㎡	建蔽率/容積率 80%/600%
建物	所有形態	所有権	用途 ホテル
	延床面積	6,077.99㎡	建築時期 1974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3階付12階建	
	リノベーション時期	2017年5月～2018年7月	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		
信託期間	(自)2017年3月29日(至)2029年7月31日		
担保設定の有無	無		
賃貸借の概況(2019年4月30日)			
テナントの総数	1	客室数	169室 (うちT67室・D100室・O2室)
賃貸可能面積	6,077.99㎡		
賃貸面積	6,077.99㎡	敷金等	11,409千円
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	29,965千円
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	2019年7月19日から2029年7月31日まで		
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額140.3百万円(1月:月額8.3百万円/2月:月額7.8百万円/3月:月額11.9百万円/4月:月額14.7百万円/5月:月額13.2百万円/6月:月額9.0百万円/7月:月額10.6百万円/8月:月額14.2百万円/9月:月額13.2百万円/10月:月額12.4百万円/11月:月額13.8百万円/12月:月額11.2百万円)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	11,409千円		
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	2019年4月
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	1,914,100千円
長期修繕費(今後12年間)	92,609千円		
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	2019年4月
予想最大損失率(PML)	8.4%		
地域特性等			
対象不動産は、2018年7月にマイステイズブランドのホテルとしてリブランドオープンした、名古屋市内営地下鉄東山線・名城線「栄」駅より徒歩4分に位置する宿泊特化型ホテルです。客室は、リブランド時に、ダブルルームを中心に、ツインルーム、トリプルルームなど全169室をリノベーションし、機能的かつ清潔感のある内装となっています。周辺は商業繁華性が高く、複数の地下鉄路線にアクセスが可能であることから、ビジネス客を中心に底堅い需要が見込まれます。また、名古屋を代表する繁華街、栄/錦の中心に位置し、観光名所である名古屋レ			

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。本投資法人の投資口は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。

ビ塔や繁華街まで徒歩圏内、名古屋城まで車で10分と好立地なホテルであることから、観光客の需要も見込まれます。

特記事項

- ・対象不動産は、建蔽率規制及び容積率規制が定められる前に建築確認の申請がなされているため、建蔽率及び容積率の点で既存不適格の状態にあります。
- ・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) 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。

D70：ホテルマイステイズ名古屋錦

収支状況等		
運用期間	2017年1月1日～ 2017年12月31日	2018年7月5日～ 2018年12月31日 (注1)
GOP (= 賃貸事業収入) (= (1) - (2))	-	147,665千円
a. 借地料	-	-
b. 公租公課	-	4,646千円
c. 損害保険料	-	144千円
d. 信託報酬	-	394千円
NOI (= GOP - [a. + b. + c. + d.])	-	142,479千円
(参考)	(1) 売上高	-
	客室収入	-
	その他収入	-
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	-
	ADR	-
	RevPAR	-
	客室稼働率	-
	GOP比率	-
	デイリー/ウィークリー/マンスリー	-
	海外売上比率	-

(注1) 2018年7月4日以前はデータが存在しないため、2018年7月5日以降のデータを記載しています。

<ホテル指標>

客室稼働率 (注1)	89.6%
ADR (注1)	8,618円
RevPAR (注1)	7,724円
NOI (注2)	217百万円

(注1) データの存在する2018年のリブランドオープン以降の期間(2019年4月末日時点の直近約10か月(2018年7月5日から2019年4月末日まで))の平均値です。

(注2) NOIは、データの存在する2018年のリブランドオープン以降の期間(2019年4月末日時点の直近約10か月(2018年7月5日から2019年4月末日まで))のホテル運営純収益(実績値)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。本投資法人の投資口は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。

D70：ホテルマイステイズ名古屋錦

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	5,250百万円	
鑑定評価機関	J L L 森井鑑定株式会社	
価格時点	2019年4月1日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
1. 収益還元法による収益価格	5,250,000	
(1) 直接還元法による価格	5,310,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	258,605	
(a) 潜在総収益	258,605	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上貸室賃料収入及び共益費収入を計上
(b) 空室損失等	-	
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	14,449	
(c) 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
(d) 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
(e) 修繕費	2,315	類似不動産の費用水準及びERにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
(f) プロパティマネジメントフィー	-	
(g) テナント募集費用等	-	
(h) 公租公課	9,241	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
(i) 損害保険料	293	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
(j) その他費用	2,600	
③ 運営純収益 (NOI) [①-②]	244,156	
(k) 一時金の運用益	-	
(l) 資本的支出	5,402	類似不動産における資本的支出の水準及びERにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定
(m) FF&Eリザーブ	10,249	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
④ 純収益 (NCF) [③+(k)-(l)-(m)]	228,505	
還元利回り	4.3%	近隣地域または同一需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
(2) DCF法による価格	5,180,000	
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上査定
最終還元利回り	4.5%	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上査定
2. 原価法による積算価格	3,220,000	
土地比率	77.4%	
建物比率	16.8%	
FF&E価格比率	5.8%	
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	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。本投資法人の投資口は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。

D71：ホテルノルド小樽

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	2019年7月19日			
取得予定価格	4,296百万円			
鑑定評価額	4,340百万円			
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
所在地	(地番)	北海道小樽市色内一丁目205番1他5筆		
	(住居表示)	北海道小樽市色内一丁目4番16号		
交通条件	J R函館本線「小樽」駅徒歩9分			
土地	所有形態	所有権/借地権	用途地域	準工業地域
	地積	1,944.77㎡	建蔽率/容積率	60%/300%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	6,047.43㎡	建築時期	1996年3月19日
	構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根7階建		
	リノベーション時期	2016年11月～2017年4月		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自)2016年3月18日(至)2029年7月31日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(2019年4月30日)				
テナントの総数	1	客室数	98室	
賃貸可能面積	6,047.43㎡		(うちT77室・D14室・O7室)	
賃貸面積	6,047.43㎡	敷金等	-	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	10,169千円	
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	2019年7月19日から2029年7月31日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額154.2百万円(1月:月額8.7百万円/2月:月額12.4百万円/3月:月額0百万円/4月:月額0百万円/5月:月額12.7百万円/6月:月額17.0百万円/7月:月額28.5百万円/8月:月額37.7百万円/9月:月額13.5百万円/10月:月額10.4百万円/11月:月額3.9百万円/12月:月額9.4百万円)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	2019年5月	
早期修繕費(1年以内)	100千円	再調達価格	2,368,700千円	
長期修繕費(今後12年間)	338,256千円			
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	2019年5月	
予想最大損失率(PML)	4.4%			
地域特性等				
対象不動産は、J R函館本線「小樽」駅より徒歩9分、歴史ある小樽の街の中心地に位置するリゾートタイプホテルです。ホテル外観は大理石でできており、ヨーロッパ調のエレガントな雰囲気が眼下の小樽運河と調和しています。小樽は道内有数の観光地であり、J R「札幌」駅から快速で32分、J R「新千歳空港」駅から快速で約75分の位置にあり各地からアクセスも良く、レジャーに最適なエリアに立地しています。情緒ある街並みと、海産物、ガラス工芸品、オルゴール等で知られ、国内外からの観光需要が期待できます。歴史的な町並みが残る市街地の				

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賃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。本投資法人の投資口は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。

観光に加え、おたる水族館、ニッカウキスキー余市蒸留所、近隣の山々や、スキーリゾート、積丹半島など、国内外の旅行者に人気の観光スポットへのアクセスも良好であり、今後もレジャー需要の増加が期待されます。対象不動産の宿泊者は、追加料金を支払うことによりホテルソニア小樽の天然温泉大浴場を利用可能です。

特記事項

- ・対象不動産の土地の一部は、一般社団法人からの借地であり、建物の譲渡に伴う借地権譲渡、借地権への担保権の設定又は借地の第三者への転貸に際し土地所有者である一般社団法人の承諾が必要となります。
- ・対象不動産の土地は、セットバック部分（建築基準法第42条第2項により道路としてみなされる部分）（約7.74㎡）を含みます。
- ・対象不動産の隅切り部分（約16㎡）が都市計画道路の計画地に含まれています。当該計画道路は整備済みですが、当該隅切り部分が収用された場合、容積率超過により、既存不適格になる可能性があります。
- ・隣接地との境界（借地部分）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） 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。

D71：ホテルノルド小樽

収支状況等		2017年1月1日～ 2017年12月31日	2018年1月1日～ 2018年12月31日
運用期間			
GOP（＝賃貸事業収入）（＝（1）－（2））		268,230千円	266,725千円
a. 借地料		1,800千円	1,800千円
b. 公租公課		15,265千円	13,477千円
c. 損害保険料		380千円	380千円
d. 信託報酬		800千円	800千円
NOI（＝GOP－[a.＋b.＋c.＋d.]）		249,984千円	250,267千円
（参考）	(1) 売上高	624,617千円	638,451千円
	客室収入	472,182千円	471,242千円
	その他収入	152,435千円	167,209千円
	(2) 営業費用 （上記a.～d.は含みません）	356,387千円	371,726千円
	ADR	15,908円	16,055円
	RevPAR	13,201円	13,174円
	客室稼働率	83.0%	82.1%
	GOP比率	42.9%	41.8%
	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	36.1%	37.0%

<ホテル指標>

客室稼働率 ^{（注1）}	81.5%
ADR ^{（注1）}	16,218円
RevPAR ^{（注1）}	13,222円
NOI ^{（注2）}	253百万円

（注1） 2019年4月末日時点の直近12か月（2018年5月1日から2019年4月末日まで）の平均値です。

（注2） NOIは、2019年4月末日時点の直近12か月（2018年5月1日から2019年4月末日まで）のホテル運営純収益（実績値）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。本投資法人の投資口は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。

D71：ホテルノルド小樽

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	4,340百万円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2019年4月1日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
1. 収益還元法による収益価格	4,340,000	
(1) 直接還元法による価格	4,390,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	278,858	
(a) 潜在総収益	278,858	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) 空室損失等	-	
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	24,761	
(c) 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
(d) 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
(e) 修繕費	8,295	類似不動産の費用水準及びERにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
(f) プロパティマネジメントフィー	-	
(g) テナント募集費用等	-	
(h) 公租公課	14,007	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
(i) 損害保険料	380	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
(j) その他費用	2,078	
③ 運営純収益 (NOI) [①-②]	254,096	
(k) 一時金の運用益	-	
(l) 資本的支出	20,145	類似不動産における資本的支出の水準及びERにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
(m) FF&ERリザーブ	9,958	類似不動産におけるFF&ERリザーブの水準や修繕・更新計画等を参考に査定
④ 純収益 (NCF) [③+(k)-(l)-(m)]	223,993	
還元利回り	5.1%	近隣地域または同一需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
(2) DCF法による価格	4,320,000	
割引率	5.2%	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
最終還元利回り	5.3%	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
2. 原価法による積算価格	4,120,000	
土地比率	59.9%	
建物比率	39.6%	
FF&E価格比率	0.5%	
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	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。本投資法人の投資口は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。

D72：ホテルマイステイズ鹿児島天文館

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	2019年7月19日		
取得予定価格	3,445百万円		
鑑定評価額	3,480百万円		
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
所在地	(地番)	鹿児島県鹿児島市山之口町2番7他3筆	
	(住居表示)	鹿児島県鹿児島市山之口町2番7号	
交通条件	鹿児島市電「高見馬場」駅徒歩3分		
土地	所有形態	所有権	用途地域 商業地域
	地積	1,407.04㎡	建蔽率/容積率 80%/500%
建物	所有形態	所有権	用途 ホテル
	延床面積	7,659.55㎡	建築時期 1990年9月14日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋地下1階付11階建	
	リノベーション時期	2018年1月～2018年4月	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		
信託期間	(自)2017年10月31日(至)2029年7月31日		
担保設定の有無	無		
賃貸借の概況(2019年4月30日) ^(注1)			
テナントの総数	2	客室数	196室
賃貸可能面積	7,659.55㎡		(うちT24室・D168室・O4室)
賃貸面積	7,659.55㎡	敷金等	9,500千円
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	21,454千円
賃貸借契約の概要 ^(注1)			
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	2019年7月19日から2029年7月31日まで		
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額117.8百万円(1月:月額4.8百万円/2月:月額6.7百万円/3月:月額10.9百万円/4月:月額9.6百万円/5月:月額11.8百万円/6月:月額7.6百万円/7月:月額7.4百万円/8月:月額14.2百万円/9月:月額8.4百万円/10月:月額14.1百万円/11月:月額13.0百万円/12月:月額9.3百万円)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	9,500千円		
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	2019年4月
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	2,324,800千円
長期修繕費(今後12年間)	347,353千円		
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	2019年4月
予想最大損失率(PML)	8.8%		
地域特性等			
対象不動産は、2018年3月にマイステイズブランドのホテルとしてリブランドオープンした、6つの宴会場とリニューアルしたばかりのレストランを備えるフルサービス型ホテルです。鹿児島県を代表する繁華街である天文館に位置し、JR鹿児島本線「鹿児島中央」駅から鹿児島市電で約12分の「高見馬場」駅から徒歩3分に立地し、観光にもビジネスにも便利な立地です。桜島、いおワールドかごしま水族館、仙巖園(通称磯庭園)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、レジャー利用を中心とした需要が			

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賃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。本投資法人の投資口は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。

見込まれます。また、2018年に全館リノベーションが完了し、セミダブル/ツイン/ダブル/トリプル/クイーンルームの客室構成となっています。

特記事項

・対象不動産は、鹿児島市における建築物に付置する駐車施設に関する条例制定前に建築されたため、駐車場附置義務の点で既存不適格の状態にあります。

- (注1) 対象不動産のホテル部分と店舗部分を別のテナントに賃貸していますが、店舗部分のテナントからの賃貸事業収入が対象不動産全体の賃貸事業収入に占める割合は小さいため、賃貸借契約の概要の賃貸事業収入については、ホテル部分のテナントとの賃貸借契約に基づくもののみを記載しています。
- (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。

D72：ホテルマイステイズ鹿児島天文館

収支状況等		
運用期間	2017年1月1日～ 2017年12月31日	2018年1月1日～ 2018年12月31日
賃貸事業収入 ^(注1)	111,035千円	193,924千円
a. 借地料	-	-
b. 公租公課	14,056千円	13,922千円
c. 損害保険料	359千円	359千円
d. 信託報酬	800千円	800千円
NOI (=賃貸事業収入-[a. + b. + c. + d.])	95,819千円	178,842千円
(参考)		
(1) 売上高	364,815千円	423,943千円
客室収入	316,591千円	352,805千円
その他収入	48,223千円	71,137千円
(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	265,698千円	241,937千円
ADR	5,100円	6,540円
RevPAR	4,425円	5,143円
客室稼働率	86.8%	78.6%
GOP比率	27.2%	42.9%
デイリー/ウィークリー/マンスリー ^(注2)	-	100.0% / 0.0% / 0.0%
海外売上比率 ^(注2)	-	20.0%

(注1) 賃貸事業収入にはホテルのGOP及び店舗賃料の合計を記載しています。

(注2) 2018年1月15日以前はデータが存在しないため、2018年1月16日以降のデータを記載しています。

<ホテル指標>

客室稼働率 ^(注1)	88.6%
ADR ^(注1)	6,604円
RevPAR ^(注1)	5,850円
NOI ^(注2)	204百万円

(注1) 2019年4月末日時点の直近12か月(2018年5月1日から2019年4月末日まで)の平均値です。

(注2) NOIは、2019年4月末日時点の直近12か月(2018年5月1日から2019年4月末日まで)のホテル運営純収益(実績値)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。本投資法人の投資口は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。

D72：ホテルマイステイズ鹿児島天文館

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	3,480百万円	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2019年4月1日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
1. 収益還元法による収益価格	3,480,000	
(1) 直接還元法による価格	3,490,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	227,864	
(a) 潜在総収益	227,864	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) 空室損失等	-	
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	28,053	
(c) 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
(d) 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
(e) 修繕費	10,075	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
(f) プロパティマネジメントフィー	360	
(g) テナント募集費用等	-	
(h) 公租公課	13,922	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
(i) 損害保険料	359	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
(j) その他費用	3,336	
③ 運営純収益 (NOI) [①-②]	199,810	
(k) 一時金の運用益	95	
(l) 資本的支出	18,870	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
(m) F F & E リザーブ	6,577	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
④ 純収益 (NCF) [③+(k)-(l)-(m)]	174,456	
還元利回り	5.0%	近隣地域または同一需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
(2) DCF法による価格	3,470,000	
割引率	4.8%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	5.2%	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
2. 原価法による積算価格	1,690,000	
土地比率	65.0%	
建物比率	34.0%	
F F & E 価格比率	1.0%	
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	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。本投資法人の投資口は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。

D73：アートホテル旭川

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	2019年7月19日		
取得予定価格	3,197百万円		
鑑定評価額	3,230百万円		
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
所在地	(地番)	北海道旭川市七条通六丁目29番2	
	(住居表示)	住居表示は未実施です。	
交通条件	JR函館本線・宗谷本線「旭川」駅徒歩15分		
土地	所有形態	所有権	用途地域 商業地域
	地積	4,284.18㎡	建蔽率/容積率 80%/600%
建物	所有形態	所有権	用途 ホテル
	延床面積	25,131.84㎡	建築時期 1987年10月26日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付15階建	
	リノベーション時期	2017年12月～2018年1月	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		
信託期間	(自)2015年10月1日(至)2029年7月31日		
担保設定の有無	無		
賃貸借の概況(2019年4月30日)			
テナントの総数	1	客室数	265室
賃貸可能面積	25,131.84㎡		(うちT214室・D8室・O43室)
賃貸面積	25,131.84㎡	敷金等	600千円
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	2,784千円
賃貸借契約の概要			
テナント	株式会社アートホテルズ旭川		
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型		
契約期間	2019年7月19日から2029年7月31日まで		
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額161.9百万円(1月:月額5.2百万円/2月:月額9.8百万円/3月:月額4.3百万円/4月:月額0百万円/5月:月額1.2百万円/6月:月額21.7百万円/7月:月額49.3百万円/8月:月額43.9百万円/9月:月額12.9百万円/10月:月額7.2百万円/11月:月額0百万円/12月:月額6.4百万円)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	600千円		
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	2019年5月
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	9,142,000千円
長期修繕費(今後12年間)	670,458千円		
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	2019年5月
予想最大損失率(PML)	1.5%		
地域特性等			
対象不動産は、JR函館本線・宗谷本線「旭川」駅から車で5分の好立地で、ツイン/トリプル/クイーン/キングルーム、和室と豊富なルームタイプを揃え、結婚式場、宴会場、サウナ&スパを備えたフルサービス型ホテルです。30年以上の営業実績を有し、地域のコミュニティ・ホテルとして確固たる地位を築いている一方、一定の競争力を維持するため随時リニューアルを実施しています。旭川市内を一望できる最上階のビュッフェスタイルレストラン「ミノリ」は北海道の地産品を用いた料理で高い評価を得ています。その他、北海道産の原料、食材にこ			

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賃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。本投資法人の投資口は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。

だわったブラスリーや和食処などの豊富なレストランのラインアップを有しています。旭川市は北海道のほぼ中央に位置し、札幌に次ぐ道内第2位の人口（約34万人）を擁する北海道の中核都市であり、周辺には人気の観光スポットである旭山動物園や層雲峡があり、冬には旭川冬まつりが開催されるなど、観光需要が期待できます。

特記事項

- ・対象物件は、旭川市建築物における駐車施設の附置等に関する条例改正前に建築されたため、駐車場附置義務の点で既存不適格の状態にあります。
- ・対象不動産の土地の一部（約32㎡）について、都市計画道路（6・7条間仲通2号線）の計画が決定されています。

(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。

D73：アートホテル旭川

収支状況等		2017年1月1日～ 2017年12月31日	2018年1月1日～ 2018年12月31日
運用期間			
GOP (=賃貸事業収入) (= (1) - (2))		199,837千円	234,093千円
a. 借地料		-	-
b. 公租公課		36,385千円	34,346千円
c. 損害保険料		1,343千円	1,343千円
d. 信託報酬		800千円	800千円
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])		161,308千円	197,603千円
(参考)	(1) 売上高	1,799,361千円	1,954,289千円
	客室収入	586,638千円	661,958千円
	その他収入	1,212,722千円	1,292,330千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	1,599,523千円	1,720,195千円
	ADR	8,844円	8,776円
	RevPAR	6,065円	6,844円
	客室稼働率	68.6%	78.0%
	GOP比率	11.1%	12.0%
	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	10.6%	9.7%

<ホテル指標>

客室稼働率 ^(注1)	80.5%
ADR ^(注1)	8,814円
RevPAR ^(注1)	7,099円
NOI ^(注2)	207百万円

(注1) 2019年4月末日時点の直近12か月（2018年5月1日から2019年4月末日まで）の平均値です。

(注2) NOIは、2019年4月末日時点の直近12か月（2018年5月1日から2019年4月末日まで）のホテル運営純収益（実績値）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。本投資法人の投資口は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。

D73：アートホテル旭川

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	3,230百万円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2019年4月1日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
1. 収益還元法による収益価格	3,230,000	
(1) 直接還元法による価格	3,190,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	271,194	
(a) 潜在総収益	271,194	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) 空室損失等	-	
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	49,671	
(c) 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
(d) 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
(e) 修繕費	13,710	類似不動産の費用水準及びERにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
(f) プロパティマネジメントフィー	-	
(g) テナント募集費用等	-	
(h) 公租公課	34,346	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
(i) 損害保険料	1,343	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
(j) その他費用	271	
③ 運営純収益 (NOI) [①-②]	221,523	
(k) 一時金の運用益	6	
(l) 資本的支出	31,990	類似不動産における資本的支出の水準及びERにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうち査定
(m) FF&ERリザーブ	20,231	類似不動産におけるFF&ERリザーブの水準や修繕・更新計画等を参考に査定
④ 純収益 (NCF) [③+(k)-(l)-(m)]	169,307	
還元利回り	5.3%	近隣地域または同一需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
(2) DCF法による価格	3,250,000	
割引率	5.4%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうち査定
最終還元利回り	5.5%	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ち査定
2. 原価法による積算価格	2,950,000	
土地比率	13.6%	
建物比率	85.2%	
FF&E価格比率	1.2%	
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	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。本投資法人の投資口は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。

D74：ホテルマイステイズ松山

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	2019年7月19日		
取得予定価格	3,098百万円		
鑑定評価額	3,130百万円		
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
所在地	(地番)	愛媛県松山市大手町一丁目10番10	
	(住居表示)	住居表示は未実施です。	
交通条件	JR予讃線「松山」駅徒歩10分、伊予鉄「松山市」駅徒歩9分		
土地	所有形態	所有権	用途地域 商業地域
	地積	1,744.08㎡	建蔽率/容積率 80%/500%
建物	所有形態	所有権	用途 ホテル
	延床面積	8,274.37㎡ ^(注1)	建築時期 2000年7月28日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建	
	リノベーション時期	2018年5月～2018年7月	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		
信託期間	(自)2005年12月1日(至)2029年7月31日		
担保設定の有無	無		
賃貸借の概況(2019年4月30日)			
テナントの総数	1	客室数	162室
賃貸可能面積	8,274.37㎡		(うちT39室・D118室・O5室)
賃貸面積	8,274.37㎡	敷金等	-
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	20,472千円
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	2019年7月19日から2029年7月31日まで		
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額126.0百万円(1月:月額4.5百万円/2月:月額7.3百万円/3月:月額17.6百万円/4月:月額11.2百万円/5月:月額11.8百万円/6月:月額4.2百万円/7月:月額12.1百万円/8月:月額13.7百万円/9月:月額8.5百万円/10月:月額10.2百万円/11月:月額14.5百万円/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	-		
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	2019年5月
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	3,004,000千円
長期修繕費(今後12年間)	323,662千円		
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	2019年5月
予想最大損失率(PML)	4.9%		
地域特性等			
対象不動産は、四国初のマイステイズブランドのホテルとして2017年7月にリブランドオープンした、JR予讃線「松山」駅より徒歩10分という松山市中心の好立地に位置し、宴会場を併設するフルサービス型ホテルです。また、松山空港よりバスで約17分、松山観光港よりバスで約25分、伊予鉄「松山市」駅より徒歩9分と、交通アクセスに恵まれた立地特性を有しています。松山市中心部に位置するためビジネス利用に便利なおことから安定したビジネス需要が見込まれることに加え、日本最古の温泉といわれる道後温泉まで路面電車で20分と観光の利便性も			

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賃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。本投資法人の投資口は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。

高く、レジャー需要も十分に見込まれます。対象不動産は松山城の麓に位置し、客室からお堀と路面電車の往來を眺めることができ、中には松山城が一望できる客室もあります。16.25㎡のダブルルームから77.04㎡のスイートルームまで計162室を擁し、ビジネス・レジャー双方の顧客ニーズを満たす客室構成となっています。また、2018年7月までに宴会場と上層階の客室を、同年11月にレストランをリノベーション済みです。

特記事項

該当事項はありません。

(注1) このほか、附属建物として駐車場棟 (42.78㎡) があります。

(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。

D74：ホテルマイステイズ松山

収支状況等		2017年1月1日～ 2017年12月31日	2018年1月1日～ 2018年12月31日
運用期間			
GOP (=賃貸事業収入) (= (1) - (2))		191,742千円	195,769千円
a. 借地料		-	-
b. 公租公課		12,329千円	12,284千円
c. 損害保険料		455千円	455千円
d. 信託報酬		800千円	800千円
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])		178,157千円	182,229千円
(参考)	(1) 売上高	701,675千円	697,866千円
	客室収入	394,376千円	405,643千円
	その他収入	307,299千円	292,222千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d.は含みません)	509,932千円	502,096千円
	ADR	8,219円	8,528円
	RevPAR	6,711円	6,882円
	客室稼働率	81.7%	80.7%
	GOP比率	27.3%	28.1%
	デイリー／ウィークリー／マンスリー (注1)	100.0% / 0.0% / 0.0%	100.0% / 0.0% / 0.0%
	海外売上比率 (注1)	18.2%	21.9%

(注1) 2017年6月30日以前はデータが存在しないため、2017年7月1日以降のデータを記載しています。

<ホテル指標>

客室稼働率 (注1)	82.6%
ADR (注1)	8,615円
RevPAR (注1)	7,115円
NOI (注2)	197百万円

(注1) 2019年4月末日時点の直近12か月 (2018年5月1日から2019年4月末日まで) の平均値です。

(注2) NOIは、2019年4月末日時点の直近12か月 (2018年5月1日から2019年4月末日まで) のホテル運営純収益 (実績値) 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。本投資法人の投資口は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。

D74：ホテルマイステイズ松山

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	3,130百万円	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2019年4月1日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
1. 収益還元法による収益価格	3,130,000	
(1) 直接還元法による価格	3,140,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	217,464	
(a) 潜在総収益	217,464	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) 空室損失等	-	
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	33,221	
(c) 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
(d) 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
(e) 修繕費	12,431	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
(f) プロパティマネジメントフィー	360	
(g) テナント募集費用等	-	
(h) 公租公課	16,114	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
(i) 損害保険料	455	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
(j) その他費用	3,861	
③ 運営純収益 (NOI) [①-②]	184,242	
(k) 一時金の運用益	-	
(l) 資本的支出	14,541	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
(m) F F & E リザーブ	6,450	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
④ 純収益 (NCF) [③+(k)-(l)-(m)]	163,251	
還元利回り	5.2%	近隣地域または同一需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
(2) DCF法による価格	3,130,000	
割引率	5.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	5.4%	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
2. 原価法による積算価格	2,200,000	
土地比率	31.5%	
建物比率	67.6%	
F F & E 価格比率	0.9%	
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	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。本投資法人の投資口は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。

D75：ホテルマイステイズ札幌すすきの

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	2019年7月19日		
取得予定価格	3,059百万円		
鑑定評価額	3,090百万円		
鑑定機関	J L L 森井鑑定株式会社		
所在地	(地番)	北海道札幌市中央区南七条西五丁目1番6他1筆	
	(住居表示)	住居表示は未実施です。	
交通条件	札幌市営地下鉄南北線「すすきの」駅徒歩7分		
土地	所有形態	所有権	用途地域 商業地域
	地積	745.14㎡	建蔽率/容積率 80%/600%
建物	所有形態	区分所有権	用途 旅館/店舗/事務所/居宅(注2)
	延床面積	2,853.26㎡(注1)	建築時期 1981年5月29日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根11階建	
	リノベーション時期	2018年4月～2018年7月	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		
信託期間	(自)2017年6月29日(至)2029年7月31日		
担保設定の有無	無		
賃貸借の概況(2019年4月30日)			
テナントの総数	1	客室数	104室
賃貸可能面積	2,853.26㎡		(うちT64室・D31室・O9室)
賃貸面積	2,853.26㎡	敷金等	931千円
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	5,740千円
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	2019年7月19日から2029年7月31日まで		
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額87.1百万円(1月:月額3.4百万円/2月:月額10.6百万円/3月:月額0百万円/4月:月額2.2百万円/5月:月額6.3百万円/6月:月額8.8百万円/7月:月額15.8百万円/8月:月額15.6百万円/9月:月額7.6百万円/10月:月額7.0百万円/11月:月額3.8百万円/12月:月額6.0百万円)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	931千円		
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	2019年5月
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	916,200千円
長期修繕費(今後12年間)	98,681千円		
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	2019年5月
予想最大損失率(PML)	5.8%		
地域特性等			
対象不動産は、札幌市営地下鉄南北線「すすきの」駅から徒歩7分、札幌市営地下鉄東豊線「豊水すすきの」駅から徒歩10分に立地し、繁華街として有名なすすきのの中心部へのアクセスも良好な利便性の高い宿泊特化型ホテルです。最寄りの札幌市営地下鉄南北線「すすきの」駅は札幌市営地下鉄南北線「さっぽろ」駅から約3分、新千歳空港からもJR「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。立地の良さから安定したビジネス利用に加え、国内外からのレジャー需要の増加が期待されます。2018年7月に			

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賃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。本投資法人の投資口は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。

マイステイズブランドのホテルとしてリブランドオープンしており、ダブル/ツインルームを中心に全104室をリノベーションしています。

特記事項

該当事項はありません。

(注1) 本物件は区分所有物件ですが、建物に係る全ての区分所有権を取得する予定であり、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。

(注2) 本投資法人による取得時に登記上の建物の種類を「ホテル」に変更する予定です。

(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。

D75：ホテルマイステイズ札幌すすきの

収支状況等		2017年8月1日～ 2017年12月31日 (注1)	2018年1月1日～ 2018年12月31日 (注2)
運用期間			
GOP (= 賃貸事業収入) (= (1) - (2))		46,152千円	88,670千円
a. 借地料		-	-
b. 公租公課		1,706千円	4,761千円
c. 損害保険料		61千円	146千円
d. 信託報酬		335千円	800千円
NOI (= GOP - [a. + b. + c. + d.])		44,049千円	82,962千円
(参考)	(1) 売上高	86,035千円	199,968千円
	客室収入	81,227千円	188,820千円
	その他収入	4,808千円	11,147千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	39,883千円	111,298千円
	ADR	7,507円	9,407円
	RevPAR	5,530円	5,171円
	客室稼働率	73.7%	55.0%
	GOP比率	53.6%	44.3%
	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	16.6%	28.2%

(注1) 2017年7月31日以前はデータが存在しないため、2017年8月1日以降のデータを記載しています。

(注2) 2018年4月16日から2018年7月1日までリノベーションのため全館クローズしていました。

<ホテル指標>

客室稼働率 (注1)	69.6%
ADR (注1)	9,909円
RevPAR (注1)	6,894円
NOI (注2)	109百万円

(注1) 2019年4月末日時点の直近12か月のうち、リノベーションによる全館クローズ期間(2018年4月16日から2018年7月1日まで)を除いた約10か月間の平均値です。

(注2) NOIは、2019年4月末日時点の直近12か月のうち、リノベーションによる全館クローズ期間(2018年4月16日から2018年7月1日まで)を除いた約10か月間のホテル運営純収益(実績値)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)をご覧ください。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。本投資法人の投資口は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。

D75：ホテルマイステイズ札幌すすきの

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	3,090百万円	
鑑定評価機関	J L L 森井鑑定株式会社	
価格時点	2019年4月1日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
1. 収益還元法による収益価格	3,090,000	
(1) 直接還元法による価格	3,140,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	168,096	
(a) 潜在総収益	168,096	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) 空室損失等	-	
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	8,275	
(c) 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
(d) 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
(e) 修繕費	2,467	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
(f) プロパティマネジメントフィー	-	
(g) テナント募集費用等	-	
(h) 公租公課	3,961	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
(i) 損害保険料	147	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
(j) その他費用	1,700	
③ 運営純収益 (NOI) [①-②]	159,821	
(k) 一時金の運用益	-	
(l) 資本的支出	5,756	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
(m) F F & E リザーブ	6,659	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
④ 純収益 (NCF) [③+(k)-(l)-(m)]	147,406	
還元利回り	4.7%	近隣地域または同一需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
(2) DCF法による価格	3,040,000	
割引率	4.5%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	4.9%	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
2. 原価法による積算価格	1,360,000	
土地比率	71.2%	
建物比率	20.3%	
F F & E 価格比率	8.5%	
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	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。本投資法人の投資口は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。

D76：ホテルマイステイズ札幌中島公園

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	2019年7月19日		
取得予定価格	2,118百万円		
鑑定評価額	2,140百万円		
鑑定機関	J L L 森井鑑定株式会社		
所在地	(地番)	北海道札幌市中央区南十四条西一丁目1番3他3筆	
	(住居表示)	北海道札幌市中央区南十四条西一丁目1番20号	
交通条件	札幌市営地下鉄南北線「幌平橋」駅徒歩4分		
土地	所有形態	所有権	用途地域 商業地域
	地積	1,421.30㎡	建蔽率/容積率 80%/400%
建物	所有形態	所有権	用途 ホテル
	延床面積	5,473.41㎡	建築時期 1991年2月5日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建	
	リノベーション時期	2016年1月～2016年5月	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		
信託期間	(自) 2015年10月30日 (至) 2029年7月31日		
担保設定の有無	無		
賃貸借の概況 (2019年4月30日)			
テナントの総数	1	客室数	86室 (うちT31室・D40室・O15室)
賃貸可能面積	5,473.41㎡		
賃貸面積	5,473.41㎡	敷金等	-
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	3,379千円
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	2019年7月19日から2029年7月31日まで		
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額71.7百万円(1月:月額3.8百万円/2月:月額8.6百万円/3月:月額0百万円/4月:月額0百万円/5月:月額5.5百万円/6月:月額7.9百万円/7月:月額12.6百万円/8月:月額15.1百万円/9月:月額7.5百万円/10月:月額3.6百万円/11月:月額3.4百万円/12月:月額3.7百万円)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	2019年5月
早期修繕費(1年以内)	510千円	再調達価格	2,280,800千円
長期修繕費(今後12年間)	137,733千円		
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	2019年5月
予想最大損失率(PML)	4.3%		
地域特性等			
対象不動産は、札幌市営地下鉄南北線「幌平橋」駅より徒歩4分とアクセス良好な、中島公園至近に所在するデザイン性の高いフルサービス型ホテルです。最寄りの札幌市営地下鉄南北線「幌平橋」駅は同「さっぽろ」駅から約6分、新千歳空港からもJR「札幌」駅経由で約50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。2016年5月に全館リノベーションが完了しており、現代的な内装デザインとコンクリート打ち放しの重厚な外観が融合したホテルです。客室の窓の外には「日本の都市公園100選 ^(注2) 」にも選定されている中島公			

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賃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)をご覧ください。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。本投資法人の投資口は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。

園の自然美が広がっており、近隣の緑豊かな中島公園は、都市部のホテルには珍しい閑静な憩いの場をもたらしています。客室構成は、ダブルルーム（14㎡）とツインルーム（21㎡）を標準とした全86室であり、全室リニューアル工事が実施されており、ビジネスからレジャー利用まで対応できる客室ラインアップとなっています。対象不動産が所在する札幌中島公園エリアは、繁華街であるすすきのエリア、札幌市時計台、大通公園、サッポロビール園等、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にも優れることから、ビジネスのみならず、レジャー需要も見込まれます。

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。
- (注2) 「日本の都市公園100選」とは、1989年に一般社団法人日本公園緑地協会によって選ばれた都市公園百選をいいます。また、「都市公園」とは、都市内に存在し、地域の住民に緑や憩いの場を提供することを目的に運営されている公園をいいます。

D76：ホテルマイステイズ札幌中島公園

収支状況等			
運用期間	2017年1月1日～ 2017年12月31日	2018年1月1日～ 2018年12月31日	
GOP (=賃貸事業収入) (= (1) - (2))	111,305千円	119,762千円	
a. 借地料	-	-	
b. 公租公課	14,843千円	14,107千円	
c. 損害保険料	343千円	343千円	
d. 信託報酬	800千円	800千円	
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])	95,317千円	104,511千円	
(参考)	(1) 売上高	266,170千円	282,666千円
	客室収入	257,504千円	272,940千円
	その他収入	8,666千円	9,725千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d.は含みません)	154,865千円	162,903千円
	ADR	10,514円	10,873円
	RevPAR	8,203円	8,695円
	客室稼働率	78.0%	80.0%
	GOP比率	41.8%	42.4%
	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	56.0%	58.1%

<ホテル指標>

客室稼働率 (注1)	79.6%
ADR (注1)	11,231円
RevPAR (注1)	8,941円
NOI (注2)	111百万円

(注1) 2019年4月末日時点の直近12か月（2018年5月1日から2019年4月末日まで）の平均値です。

(注2) NOIは、2019年4月末日時点の直近12か月（2018年5月1日から2019年4月末日まで）のホテル運営純収益（実績値）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。本投資法人の投資口は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。

D76：ホテルマイステイズ札幌中島公園

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	2,140百万円	
鑑定評価機関	J L L 森井鑑定株式会社	
価格時点	2019年4月1日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
1. 収益還元法による収益価格	2,140,000	
(1) 直接還元法による価格	2,180,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	133,257	
(a) 潜在総収益	133,257	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) 空室損失等	-	
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	16,819	
(c) 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
(d) 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
(e) 修繕費	3,443	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
(f) プロパティマネジメントフィー	-	
(g) テナント募集費用等	-	
(h) 公租公課	11,732	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
(i) 損害保険料	344	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
(j) その他費用	1,300	
③ 運営純収益 (NOI) [①-②]	116,438	
(k) 一時金の運用益	-	
(l) 資本的支出	8,034	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
(m) F F & E リザーブ	6,096	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
④ 純収益 (NCF) [③+(k)-(l)-(m)]	102,308	
還元利回り	4.7%	近隣地域または同一需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
(2) DCF法による価格	2,100,000	
割引率	4.5%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	4.9%	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
2. 原価法による積算価格	1,930,000	
土地比率	55.4%	
建物比率	41.3%	
F F & E 価格比率	3.3%	
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	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。本投資法人の投資口は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。

D77：ホテルマイステイズ札幌中島公園別館

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	2019年7月19日		
取得予定価格	1,584百万円		
鑑定評価額	1,600百万円		
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
所在地	(地番)	北海道札幌市中央区南十一条西一丁目1番19他1筆	
	(住居表示)	北海道札幌市中央区南十一条西一丁目4番3号	
交通条件	札幌市営地下鉄南北線「中島公園」駅徒歩7分		
土地	所有形態	所有権	用途地域 商業地域
	地積	437.71㎡	建蔽率/容積率 80%/400%
建物	所有形態	所有権	用途 ホテル
	延床面積	1,775.21㎡	建築時期 1991年9月11日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建	
	リノベーション時期	2017年3月～2017年6月	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		
信託期間	(自)2016年11月29日(至)2029年7月31日		
担保設定の有無	無		
賃貸借の概況(2019年4月30日)			
テナントの総数	1	客室数	80室
賃貸可能面積	1,775.21㎡		(うちT11室・D69室)
賃貸面積	1,775.21㎡	敷金等	-
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	2,244千円
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	2019年7月19日から2029年7月31日まで		
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額50.0百万円(1月:月額1.1百万円/2月:月額6.3百万円/3月:月額0百万円/4月:月額0百万円/5月:月額3.9百万円/6月:月額7.1百万円/7月:月額9.2百万円/8月:月額9.7百万円/9月:月額6.2百万円/10月:月額2.6百万円/11月:月額2.0百万円/12月:月額1.9百万円)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	2019年5月
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	743,300千円
長期修繕費(今後12年間)	75,818千円		
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	2019年5月
予想最大損失率(PML)	4.7%		
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7分と、ビジネス・観光に便利な立地にある宿泊特化型ホテルです。同「中島公園」駅は札幌市営地下鉄南北線「さっぽろ」駅から徒歩約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。札幌市の中心部に位置することから、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あり、特に近隣の緑豊かな中島公園は、都市部のホテルには珍しい閑静な憩いの場をもたらしています。			

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賃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。本投資法人の投資口は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。

す。対象不動産が所在する札幌中島公園エリアは、繁華街であるすすきのエリア、札幌市時計台、大通公園、サッポロビール園等、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にも優れることから、レジャー需要も見込まれます。2017年6月に全館リノベーションが完了し、明るく現代的なデザインで、機能美を追求した白を基調としたシンプルな客室は、心地よい空間を提供しています。

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。

D77：ホテルマイステイズ札幌中島公園別館

収支状況等			
運用期間	2017年1月1日～ 2017年12月31日	2018年1月1日～ 2018年12月31日	
GOP (=賃貸事業収入) (= (1) - (2))	51,840千円	90,420千円	
a. 借地料	-	-	
b. 公租公課	3,723千円	3,883千円	
c. 損害保険料	118千円	118千円	
d. 信託報酬	800千円	800千円	
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])	47,198千円	85,619千円	
(参考)	(1) 売上高	135,524千円	187,000千円
	客室収入	132,381千円	182,866千円
	その他収入	3,143千円	4,134千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d.は含みません)	83,684千円	96,580千円
	ADR	7,499円	8,282円
	RevPAR	4,646円	6,263円
	客室稼働率	61.9%	75.6%
	GOP比率	38.3%	48.4%
	デイリー/ウィークリー/マンスリー (注1)	100.0% / 0.0% / 0.0%	100.0% / 0.0% / 0.0%
	海外売上比率 (注1)	34.0%	48.2%

(注1) 2017年1月31日以前はデータが存在しないため、2017年2月1日以降のデータを記載しています。

<ホテル指標>

客室稼働率 (注1)	76.9%
ADR (注1)	8,310円
RevPAR (注1)	6,387円
NOI (注2)	86百万円

(注1) 2019年4月末日時点の直近12か月 (2018年5月1日から2019年4月末日まで) の平均値です。

(注2) NOIは、2019年4月末日時点の直近12か月 (2018年5月1日から2019年4月末日まで) のホテル運営純収益 (実績値) 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。本投資法人の投資口は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。

D77：ホテルマイステイズ札幌中島公園別館

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	1,600百万円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2019年4月1日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
1. 収益還元法による収益価格	1,600,000	
(1) 直接還元法による価格	1,620,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	92,471	
(a) 潜在総収益	92,471	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) 空室損失等	-	
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	6,233	
(c) 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
(d) 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
(e) 修繕費	2,220	類似不動産の費用水準及びERにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
(f) プロパティマネジメントフィー	-	
(g) テナント募集費用等	-	
(h) 公租公課	3,802	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
(i) 損害保険料	118	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
(j) その他費用	92	
③ 運営純収益 (NOI) [①-②]	86,237	
(k) 一時金の運用益	-	
(l) 資本的支出	4,810	類似不動産における資本的支出の水準及びERにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
(m) FF&ERリザーブ	3,888	類似不動産におけるFF&ERリザーブの水準や修繕・更新計画等を参考に査定
④ 純収益 (NCF) [③+(k)-(l)-(m)]	77,538	
還元利回り	4.8%	近隣地域または同一需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
(2) DCF法による価格	1,590,000	
割引率	4.9%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	5.0%	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
2. 原価法による積算価格	1,180,000	
土地比率	52.8%	
建物比率	39.6%	
FF&E価格比率	7.6%	
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	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。本投資法人の投資口は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。

D78：フレックステイイン桜木町

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	2019年7月19日		
取得予定価格	1,425百万円		
鑑定評価額	1,440百万円		
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
所在地	(地番)	神奈川県横浜市中区花咲町二丁目72番2他4筆	
	(住居表示)	住居表示は未実施です。	
交通条件	JR根岸線「桜木町」駅徒歩5分		
土地	所有形態	所有権	用途地域 商業地域
	地積	402.28㎡	建蔽率/容積率 80%/400%
建物	所有形態	区分所有権	用途 ホテル
	延床面積	1,308.61㎡ ^(注1)	建築時期 1991年11月22日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	
	リノベーション時期	2016年7月～2016年9月	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		
信託期間	(自)2015年9月1日(至)2029年7月31日		
担保設定の有無	無		
賃貸借の概況(2019年4月30日)			
テナントの総数	1	客室数	70室
賃貸可能面積	1,308.61㎡		(うちS14室・T1室・D55室)
賃貸面積	1,308.61㎡	敷金等	-
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	8,405千円
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	2019年7月19日から2029年7月31日まで		
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額40.8百万円(1月:月額2.1百万円/2月:月額2.9百万円/3月:月額4.2百万円/4月:月額3.9百万円/5月:月額3.7百万円/6月:月額3.7百万円/7月:月額3.1百万円/8月:月額4.4百万円/9月:月額2.6百万円/10月:月額3.8百万円/11月:月額3.3百万円/12月:月額3.1百万円)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	-		
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	2019年5月
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	471,100千円
長期修繕費(今後12年間)	52,844千円		
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	2019年5月
予想最大損失率(PML)	12.6%		
地域特性等			
対象不動産は、JR根岸線「桜木町」駅西口から徒歩5分に位置する宿泊特化型ホテルです。JR根岸線「桜木町」駅のほか、横浜市営地下鉄ブルーライン「桜木町」駅や京急本線「日ノ出町」駅も利用可能であり、東京国際(羽田)空港や東京の主要駅へも1時間以内でアクセス可能な交通利便性を有する優れた立地です。横浜の商業の中心の一つである桜木町・関内エリアに位置するため安定したビジネス需要が見込まれ、また、パシフィコ横浜、横浜ランドマークタワー、赤レンガ倉庫等が位置する横浜みなとみらいエリアへのアクセスが良好であり、ビ			

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賃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。本投資法人の投資口は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。

ビジネス・レジャー双方の需要獲得が期待できます。2016年9月にリノベーションが完了し、客室は10.3㎡～27.3㎡のシングル／セミダブル／ツインルームの計70室となり、全室に電子レンジを完備しています。1日当たりの宿泊料金を抑えた連泊、中長期滞在プランも実施しています。

特記事項

- ・対象不動産は、横浜市駐車場条例の改正前に建築されたため、駐車場設置義務の点で既存不適格の状態にあります。

(注1) 本物件は区分所有物件ですが、建物に係る全ての区分所有権を取得する予定であり、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。

(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。

D78：フレックスステイイン桜木町

収支状況等			
運用期間	2017年1月1日～ 2017年12月31日	2018年1月1日～ 2018年12月31日	
GOP (=賃貸事業収入) (= (1) - (2))	64,183千円	70,898千円	
a. 借地料	-	-	
b. 公租公課	3,124千円	2,985千円	
c. 損害保険料	77千円	77千円	
d. 信託報酬	800千円	800千円	
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])	60,181千円	67,036千円	
(参考)	(1) 売上高	131,460千円	142,396千円
	客室収入	125,501千円	135,364千円
	その他収入	5,959千円	7,031千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d.は含みません)	67,277千円	71,497千円
	ADR	5,803円	6,076円
	RevPAR	4,912円	5,298円
	客室稼働率	84.6%	87.2%
	GOP比率	48.8%	49.8%
	デイリー／ウィークリー／マンスリー	66.4% / 15.9% / 17.7%	69.0% / 15.5% / 15.5%
	海外売上比率	19.0%	25.9%

<ホテル指標>

客室稼働率 (注1)	90.3%
ADR (注1)	6,218円
RevPAR (注1)	5,616円
NOI (注2)	72百万円

(注1) 2019年4月末日時点の直近12か月（2018年5月1日から2019年4月末日まで）の平均値です。

(注2) NOIは、2019年4月末日時点の直近12か月（2018年5月1日から2019年4月末日まで）のホテル運営純収益（実績値）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。本投資法人の投資口は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。

D78：フレックステイイン桜木町

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	1,440百万円	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2019年4月1日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
1. 収益還元法による収益価格	1,440,000	
(1) 直接還元法による価格	1,450,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	74,506	
(a) 潜在総収益	74,506	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) 空室損失等	-	
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	5,564	
(c) 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
(d) 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
(e) 修繕費	1,519	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
(f) プロパティマネジメントフィー	360	
(g) テナント募集費用等	-	
(h) 公租公課	2,985	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
(i) 損害保険料	77	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
(j) その他費用	622	
③ 運営純収益 (NOI) [①-②]	68,941	
(k) 一時金の運用益	-	
(l) 資本的支出	2,883	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
(m) F F & E リザーブ	2,082	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
④ 純収益 (NCF) [③+(k)-(l)-(m)]	63,975	
還元利回り	4.4%	近隣地域または同一需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
(2) DCF法による価格	1,430,000	
割引率	4.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	4.6%	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
2. 原価法による積算価格	479,000	
土地比率	72.1%	
建物比率	26.6%	
F F & E 価格比率	1.3%	
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	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。本投資法人の投資口は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。

D79 : MyCUBE by MYSTAYS浅草蔵前

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	2019年7月19日			
取得予定価格	1,287百万円			
鑑定評価額	1,300百万円			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社			
所在地	(地番)	東京都台東区蔵前二丁目1番3		
	(住居表示)	東京都台東区蔵前二丁目6番7号		
交通条件	都営地下鉄浅草線「蔵前」駅徒歩1分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	302.38㎡	建蔽率/容積率	80%/700%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	2,156.70㎡	建築時期	1991年9月18日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	リノベーション時期	2015年11月～2016年5月(注1)		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自)2015年7月31日(至)2029年7月31日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(2019年4月30日)				
テナントの総数	1	客室数	161室	
賃貸可能面積	2,156.70㎡		(S161室)	
賃貸面積	2,156.70㎡	敷金等	300千円	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	9,027千円	
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	2019年7月19日から2029年7月31日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額40.3百万円(1月:月額1.6百万円/2月:月額1.3百万円/3月:月額4.9百万円/4月:月額4.8百万円/5月:月額4.1百万円/6月:月額2.3百万円/7月:月額2.8百万円/8月:月額3.4百万円/9月:月額3.5百万円/10月:月額3.9百万円/11月:月額4.2百万円/12月:月額3.5百万円)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	300千円			
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	2019年5月	
早期修繕費(1年以内)	1,020千円	再調達価格	716,000千円	
長期修繕費(今後12年間)	51,365千円			
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	2019年5月	
予想最大損失率(PML)	9.3%			
地域特性等				
対象不動産は、都営地下鉄浅草線「蔵前」駅から徒歩1分、都営地下鉄大江戸線「蔵前」駅から徒歩4分と複数路線へのアクセスに優れる、宿泊特化型ホテルに分類される「キューブ」型宿泊施設(簡易宿所)です。東京都内の著名な歴史的な地域であり、都内を訪れる観光客に最も人気の高い地域の1つである浅草から至近の好立地です。東京スカイツリーや浅草寺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にも優れることから、レジャー需要の取り込みが見込まれます。2016年6月にオフィスビルからホテル(簡易宿所)にコンバー				

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賃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。本投資法人の投資口は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。

ジョンシ、「キューブ」と呼ばれる空間で区切られたカプセルホテル型としてオープンしました。キューブは2段構造で、ベッドの下に十分な収納スペースを設置し、その他、テレビ、折り畳み式テーブル、セーフティボックス、コンセント、USB充電ポート等を完備しています。宿泊客のコミュニティスペースとなるロビーラウンジも備えており、外国人のバックパッカーや国内のビジネス客等幅広い客層から支持を得ています。

特記事項

該当事項はありません。

(注1) コンバージョン(用途転換)工事を実施していた期間を記載しています。

(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。

D79: MyCUBE by MYSTAYS浅草蔵前

収支状況等		2017年1月1日～ 2017年12月31日	2018年1月1日～ 2018年12月31日
運用期間			
GOP (=賃貸事業収入) (= (1) - (2))		56,230千円	70,271千円
a. 借地料		-	-
b. 公租公課		8,008千円	7,844千円
c. 損害保険料		113千円	113千円
d. 信託報酬		800千円	800千円
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])		47,308千円	61,513千円
(参考)	(1) 売上高	197,288千円	205,842千円
	客室収入	188,268千円	200,400千円
	その他収入	9,019千円	5,442千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d.は含みません)	141,058千円	135,571千円
	ADR	3,808円	3,813円
	RevPAR	3,204円	3,410円
	客室稼働率	84.1%	89.4%
	GOP比率	28.5%	34.1%
	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	54.3%	58.0%

<ホテル指標>

客室稼働率 ^(注1)	90.0%
ADR ^(注1)	3,824円
RevPAR ^(注1)	3,442円
NOI ^(注2)	62百万円

(注1) 2019年4月末日時点の直近12か月(2018年5月1日から2019年4月末日まで)の平均値です。

(注2) NOIは、2019年4月末日時点の直近12か月(2018年5月1日から2019年4月末日まで)のホテル運営純収益(実績値)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。本投資法人の投資口は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。

D79 : MyCUBE by MYSTAYS浅草蔵前

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	1,300百万円	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2019年4月1日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
1. 収益還元法による収益価格	1,300,000	
(1) 直接還元法による価格	1,310,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	70,130	
(a) 潜在総収益	70,130	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) 空室損失等	-	
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	12,380	
(c) 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
(d) 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
(e) 修繕費	3,106	類似不動産の費用水準及びERにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
(f) プロパティマネジメントフィー	360	
(g) テナント募集費用等	-	
(h) 公租公課	7,844	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
(i) 損害保険料	113	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
(j) その他費用	957	
③ 運営純収益 (NOI) [①-②]	57,749	
(k) 一時金の運用益	3	
(l) 資本的支出	1,173	類似不動産における資本的支出の水準及びERにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
(m) FF&Eリザーブ	3,040	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
④ 純収益 (NCF) [③+(k)-(l)-(m)]	53,537	
還元利回り	4.1%	近隣地域または同一需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
(2) DCF法による価格	1,300,000	
割引率	3.9%	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
最終還元利回り	4.3%	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
2. 原価法による積算価格	1,030,000	
土地比率	75.3%	
建物比率	23.5%	
FF&E価格比率	1.2%	
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	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。本投資法人の投資口は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。

D80：ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館

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	2019年7月19日		
取得予定価格	1,168百万円		
鑑定評価額	1,180百万円		
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
所在地	(地番)	鹿児島県鹿児島市呉服町1番17	
	(住居表示)	鹿児島県鹿児島市呉服町1番20号	
交通条件	鹿児島市電「天文館通」駅徒歩2分		
土地	所有形態	所有権	用途地域 商業地域
	地積	483.23㎡	建蔽率/容積率 100%/700%
建物	所有形態	所有権	用途 ホテル・立体駐車場
	延床面積	2,047.70㎡	建築時期 1985年2月15日
	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	
	リノベーション時期	2018年2月～2018年4月	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		
信託期間	(自)2017年10月31日(至)2029年7月31日		
担保設定の有無	無		
賃貸借の概況(2019年4月30日)			
テナントの総数	1	客室数	73室
賃貸可能面積	2,047.70㎡		(うちT11室・D62室)
賃貸面積	2,047.70㎡	敷金等	750千円
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	6,038千円
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	2019年7月19日から2029年7月31日まで		
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額39.8百万円(1月:月額2.8百万円/2月:月額2.4百万円/3月:月額3.4百万円/4月:月額2.7百万円/5月:月額4.7百万円/6月:月額2.6百万円/7月:月額3.0百万円/8月:月額4.6百万円/9月:月額3.4百万円/10月:月額4.2百万円/11月:月額4.1百万円/12月:月額1.9百万円)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	750千円		
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	2019年5月
早期修繕費(1年以内)	260千円	再調達価格	818,800千円
長期修繕費(今後12年間)	106,029千円		
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	2019年5月
予想最大損失率(PML)	9.1%		
地域特性等			
対象不動産は、2018年3月にマイステイズブランドのホテルとしてリブランドオープンした、鹿児島県を代表する繁華街である天文館の中心に位置し、JR鹿児島本線「鹿児島中央」駅から鹿児島市電で約14分の「天文館通」駅から徒歩2分に位置する宿泊特化型ホテルです。西郷隆盛銅像、鶴丸城跡、天璋院篤姫像など周辺散策ができ、桜島、いおワールドかごしま水族館、仙巖園(通称磯庭園)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、レジャー需要が見込まれます。2018年4月にリノベーションを完了し、			

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賃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。本投資法人の投資口は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。

同エリアに所在する「ホテルマイステイズ鹿児島天文館」の別館として小規模ながら高稼働率を維持しています。全室リニューアルが施された客室は、セミダブル/ダブル/クイーン/ツインルームで構成されており、居住性の高い仕様となっています。

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) 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。

D80：ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館

収支状況等			
運用期間	2017年1月1日～ 2017年12月31日	2018年1月1日～ 2018年12月31日	
GOP (= 賃貸事業収入) (= (1) - (2))	27,865千円	64,728千円	
a. 借地料	-	-	
b. 公租公課	3,486千円	3,478千円	
c. 損害保険料	125千円	125千円	
d. 信託報酬	800千円	800千円	
NOI (= GOP - [a. + b. + c. + d.])	23,452千円	60,324千円	
(参考)	(1) 売上高	111,909千円	146,257千円
	客室収入	101,887千円	131,886千円
	その他収入	10,022千円	14,371千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d.は含みません)	84,044千円	81,529千円
	ADR	4,271円	6,167円
	RevPAR	3,824円	5,162円
	客室稼働率	89.5%	83.7%
	GOP比率	24.9%	44.3%
	デイリー/ウィークリー/マンスリー (注1)	-	100.0% / 0.0% / 0.0%
	海外売上比率 (注1)	-	30.7%

(注1) 2018年1月15日以前はデータが存在しないため、2018年1月16日以降のデータを記載しています。

<ホテル指標>

客室稼働率 (注1)	93.3%
ADR (注1)	6,321円
RevPAR (注1)	5,895円
NOI (注2)	68百万円

(注1) 2019年4月末日時点の直近12か月(2018年5月1日から2019年4月末日まで)の平均値です。

(注2) NOIは、2019年4月末日時点の直近12か月(2018年5月1日から2019年4月末日まで)のホテル運営純収益(実績値)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。本投資法人の投資口は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。

D80：ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	1,180百万円	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2019年4月1日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
1. 収益還元法による収益価格	1,180,000	
(1) 直接還元法による価格	1,190,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	76,946	
(a) 潜在総収益	76,946	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) 空室損失等	-	
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	7,716	
(c) 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
(d) 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
(e) 修繕費	2,837	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
(f) プロパティマネジメントフィー	360	
(g) テナント募集費用等	-	
(h) 公租公課	3,478	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
(i) 損害保険料	125	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
(j) その他費用	915	
③ 運営純収益 (NOI) [①-②]	69,229	
(k) 一時金の運用益	7	
(l) 資本的支出	5,998	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
(m) F F & E リザーブ	2,364	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
④ 純収益 (NCF) [③+(k)-(l)-(m)]	60,874	
還元利回り	5.1%	近隣地域または同一需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
(2) DCF法による価格	1,180,000	
割引率	4.9%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	5.3%	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
2. 原価法による積算価格	502,000	
土地比率	74.8%	
建物比率	23.9%	
F F & E 価格比率	1.3%	
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	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。本投資法人の投資口は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。

D81：ホテルマイステイズ名寄

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	2019年7月19日			
取得予定価格	957百万円			
鑑定評価額	967百万円			
鑑定機関	J L L 森井鑑定株式会社			
所在地	(地番)	北海道名寄市西三条南五丁目11番他1筆		
	(住居表示)	住居表示は未実施です。		
交通条件	J R 宗谷本線「名寄」駅徒歩10分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	1,031.40㎡	建蔽率/容積率	80%/400%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	1,985.27㎡ ^(注1)	建築時期	2014年11月6日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7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6月29日 (至) 2029年7月31日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況 (2019年4月30日)				
テナントの総数	1	客室数	70室	
賃貸可能面積	1,985.27㎡		(うちT7室・D62室・O1室)	
賃貸面積	1,985.27㎡	敷金等	-	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	3,255千円	
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	2019年7月19日から2029年7月31日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額36.4百万円(1月:月額3.0百万円/2月:月額3.6百万円/3月:月額3.2百万円/4月:月額0百万円/5月:月額2.8百万円/6月:月額3.6百万円/7月:月額4.6百万円/8月:月額4.9百万円/9月:月額3.6百万円/10月:月額3.2百万円/11月:月額2.3百万円/12月:月額1.6百万円)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	-			
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	2019年5月	
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	544,000千円	
長期修繕費(今後12年間)	31,705千円			
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	2019年5月	
予想最大損失率(PML)	2.6%			
地域特性等				
対象不動産は、J R 宗谷本線「名寄」駅から徒歩10分という立地にあり、道北圏一円エリアのビジネス・観光の拠点に適した宿泊特化型ホテルです。2014年竣工と比較的新しく、2017年9月にマイステイズブランドのホテルとしてリブランドオープンした清潔感のあるホテルであり、大浴場を有し、ビジネス客を中心に高い支持を得ています。名寄市は旭川市より北へ80kmに位置し、道北圏一円エリアのビジネス・観光の拠点エリアであり、また、冬には「シルキースノー」と呼ばれる雪質でのスキー、夏には市内を取り囲んで広がるひまわり畑が有名であるこ				

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賃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却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。本投資法人の投資口は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。

とから、ビジネス・観光客両方の底堅い需要が見込まれます。

特記事項

該当事項はありません。

(注1) このほか、附属建物として物置 (2.00㎡) があります。

(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。

D81：ホテルマイステイズ名寄

収支状況等			
運用期間	2017年9月1日～ 2017年12月31日 (注1)	2018年1月1日～ 2018年12月31日	
GOP (=賃貸事業収入) (= (1) - (2))	25,288千円	64,554千円	
a. 借地料	-	-	
b. 公租公課	1,686千円	5,890千円	
c. 損害保険料	29千円	89千円	
d. 信託報酬	267千円	800千円	
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])	23,304千円	57,775千円	
(参考)	(1) 売上高	49,292千円	156,757千円
	客室収入	45,291千円	144,007千円
	その他収入	4,000千円	12,750千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d.は含みません)	24,003千円	92,203千円
	ADR	6,776円	7,278円
	RevPAR	5,303円	5,636円
	客室稼働率	78.3%	77.4%
	GOP比率	51.3%	41.2%
	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	4.0%	5.7%

(注1) 2017年8月31日以前はデータが存在しないため、2017年9月1日以降のデータを記載しています。

<ホテル指標>

客室稼働率 (注1)	78.0%
ADR (注1)	7,351円
RevPAR (注1)	5,734円
NOI (注2)	59百万円

(注1) 2019年4月末日時点の直近12か月 (2018年5月1日から2019年4月末日まで) の平均値です。

(注2) NOIは、2019年4月末日時点の直近12か月 (2018年5月1日から2019年4月末日まで) のホテル運営純収益 (実績値) 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。本投資法人の投資口は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。

D81：ホテルマイステイズ名寄

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額（正常価格）	967百万円	
鑑定評価機関	J L L 森井鑑定株式会社	
価格時点	2019年4月1日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
1. 収益還元法による収益価格	967,000	
(1) 直接還元法による価格	979,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	65,509	
(a) 潜在総収益	65,509	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) 空室損失等	-	
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	6,586	
(c) 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
(d) 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
(e) 修繕費	793	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
(f) プロパティマネジメントフィー	-	
(g) テナント募集費用等	-	
(h) 公租公課	5,004	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
(i) 損害保険料	89	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
(j) その他費用	700	
③ 運営純収益 (NOI) [①-②]	58,923	
(k) 一時金の運用益	-	
(l) 資本的支出	1,849	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ち査定
(m) F F & E リザーブ	3,229	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
④ 純収益 (NCF) [③+(k)-(l)-(m)]	53,845	
還元利回り	5.5%	近隣地域または同一需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
(2) DCF法による価格	954,000	
割引率	5.3%	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ち査定
最終還元利回り	5.7%	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ち査定
2. 原価法による積算価格	758,000	
土地比率	5.1%	
建物比率	89.3%	
F F & E 価格比率	5.6%	
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	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。本投資法人の投資口は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。

(2) 本ホテル 18 物件の耐震性等に関する事項

本ホテル 18 物件のうち、「ホテルマイステイズ名古屋錦」及び「ホテルマイステイズ札幌すすきの」以外の 16 物件については新耐震基準（注 1）による設計です。「ホテルマイステイズ名古屋錦」及び「ホテルマイステイズ札幌すすきの」のみ旧耐震基準（注 1）による設計であり、「ホテルマイステイズ名古屋錦」は 2018 年 6 月に耐震補強工事を完了し、「ホテルマイステイズ札幌すすきの」も 2018 年 7 月に耐震補強工事を完了しています。

本投資法人は、新耐震基準により設計された 16 物件のうち「ホテルマイステイズ札幌アスペン」、「アートホテル新潟駅前」、「ホテルマイステイズ鹿児島天文館」、「ホテルマイステイズ松山」及び「ホテルマイステイズ札幌中島公園」の 5 物件並びに「ホテルソニア小樽」の新館及び新館立体駐車場については、専門の第三者機関である東京海上日動リスクコンサルティング株式会社発行の構造計算書耐震関連事項評価報告書により建築基準法及び同施行令等の構造上の規定に合致している旨を確認しています。また、「ホテルノルド小樽」、「ホテルマイステイズ札幌中島公園別館」、「フレックスイン桜木町」及び「ホテルマイステイズ鹿児島天文館 2 番館」の 4 物件並びに「ホテルソニア小樽」の本館棟については、同じく東京海上日動リスクコンサルティング株式会社発行の耐震 Pre 診断報告書により所要の耐震性能を有していることを確認しています。残り 6 物件のうち、「ホテルマイステイズ富士山 展望温泉」については、専門の第三者機関である一般社団法人日本建築設備・昇降機センター発行の適合判定通知書により、また「アートホテル旭川」については同一般財団法人日本建築センター鋼構造評定委員会発行の構造評定書により、それぞれ構造計算基準に適合している旨確認しています。「アートホテル石垣島」については同株式会社 E R I ソリューション発行の構造計算書検証結果報告書により、「ホテルマイステイズ金沢キャッスル」及び「MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前」については、同デロイトトーマツ PRS 株式会社発行の構造設計評価報告書により、構造計算書に意図的な改ざんは見られない旨を確認しています。「ホテルマイステイズ名寄」に関しては、同地方独立行政法人北海道立総合研究機構による構造計算適合性判定を経たうえで確認済証が交付されていることを確認しています。

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、昭和 56（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新耐震基準、同日以前の建築確認において適用されている基準を旧耐震基準といたします。

(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

本ホテル 18 物件の取得先の概要はそれぞれ以下のとおりです。

D64 「ホテルマイステイズ札幌アスペン」

①	名 称	洞爺湖合同会社
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	洞爺湖一般社団法人 職務執行者 山崎 亮雄
④	事業内容	1. 金銭債権、有価証券（みなし有価証券を含む）、各種法人の株式、出資持分、特定出資その他の投資用資産の取得、保有、管理及び処分 2. 不動産及び不動産信託受益権の取得、保有、管理及び処分 3. 上記に附帯関連する一切の業務
⑤	資 本 金 (本 日 現 在)	10 万円
⑥	設 立 年 月 日	2016 年 7 月 29 日
⑦	純 資 産	非開示 ^(注)
⑧	総 資 産	非開示 ^(注)

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。本投資法人の投資口は 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。

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FIGの関係法人であるカリオペからの出向者です。また、本資産運用会社の取締役会長である市来直人氏及び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・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。

D65 「アートホテル石垣島」

① 名 称	八重山リゾートホテル特定目的会社
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 16億5200万円
⑥ 設 立 年 月 日	2015年10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	

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。本投資法人の投資口は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。

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FIGの関係法人であるカリオペからの出向者です。また、本資産運用会社の取締役会長である市来直人氏及び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・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。

D66 「ホテルマイステイズ富士山 展望温泉」

① 名 称	Saturnia 特定目的会社
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 5000万円
⑥ 設 立 年 月 日	2014年10月31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。本投資法人の投資口は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F I Gの関係法人であるカリオペからの出向者です。また、本資産運用会社の取締役会長である市来直人氏及び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。

D67「ホテルソニア小樽」、D70「ホテルマイステイズ名古屋錦」、D71「ホテルノルド小樽」、D73「アートホテル旭川」、D76「ホテルマイステイズ札幌中島公園」及びD77「ホテルマイステイズ札幌中島公園別館」

① 名 称	シラハマ特定目的会社
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 43 億 1200 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。

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。本投資法人の投資口は 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。

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F I Gの関係法人であるカリオペからの出向者です。また、本資産運用会社の取締役会長である市来直人氏及び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。

D68「ホテルマイステイズ金沢キャッスル」、D74「ホテルマイステイズ松山」、D78「フレックステイイン桜木町」及びD79「MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前」

① 名 称	Calvis 特定目的会社
② 所 在 地	東京都港区虎ノ門五丁目1番4号グローバル・ソリューションズ・コンサルティング株式会社内
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 30 億 1900 万円
⑥ 設 立 年 月 日	2014 年 10 月 31 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。

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。本投資法人の投資口は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F I Gの関係法人であるカリオペからの出向者です。また、本資産運用会社の取締役会長である市来直人氏及び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。

D69 「アートホテル新潟駅前」

① 名 称	エイチエル・インベストメンツ 2 特定目的会社
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 19 億 2400 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 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F I Gの関係法人であるカリオペから

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。本投資法人の投資口は 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。

	の出向者です。また、本資産運用会社の取締役会長である市来直人氏及び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	本投資法人は取得先より「ホテルマイステイズ上野イースト」を2018年8月に取得しています。
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。

D72「ホテルマイステイズ鹿児島天文館」、D75「ホテルマイステイズ札幌すすきの」、D80「ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館」及びD81「ホテルマイステイズ名寄」

① 名 称	河口湖特定目的会社
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 29億7800万円
⑥ 設 立 年 月 日	2015年7月15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と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F I Gの関係法人であるカリオペからの出向者です。また、本資産運用会社の取締役会長である市来直人氏及び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との間には、記載すべき取引関係

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。本投資法人の投資口は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。

	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。

6. 利害関係人等との取引

本ホテル 18 物件の売主である洞爺湖合同会社、八重山リゾートホテル特定目的会社、Saturnia 特定目的会社、シラハマ特定目的会社、Calvis 特定目的会社、エイチエル・インベストメンツ 2 特定目的会社及び河口湖特定目的会社は、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、2019 年 7 月 1 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、本ホテル 18 物件のうち 14 物件のテナント兼オペレーター並びに「ホテルマイステイズ札幌アスペン」、「アートホテル石垣島」、「アートホテル新潟駅前」及び「アートホテル旭川」の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又は当該オペレーターは 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。また、「ホテルマイステイズ札幌アスペン」、「アートホテル石垣島」、「アートホテル新潟駅前」及び「アートホテル旭川」のテナントも、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、これらのテナントも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又はオペレーターであるMHMとの間で締結予定の賃貸借契約及び運営委託契約並びに「ホテルマイステイズ札幌アスペン」、「アートホテル石垣島」、「アートホテル新潟駅前」及び「アートホテル旭川」のテナント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、2019 年 7 月 1 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。本投資法人の投資口は 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	D64 ホテルマイステイズ札幌アスペン
現所有者・信託受益者	① 洞爺湖合同会社 ② 当該合同会社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 2016年12月
前所有者・前信託受益者	① 札幌アスペンホテル株式会社 ② 当該会社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 2001年12月/2005年3月/2014年1月
前々所有者・前々信託受益者	特別な利害関係にある者以外

物件名	D65 アートホテル石垣島
現所有者・信託受益者	① 八重山リゾートホテル特定目的会社 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	D66 ホテルマイステイズ富士山 展望温泉
現所有者・信託受益者	① Saturnia 特定目的会社 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9月(土地)/2016年11月(建物・新築)
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	D67 ホテルソニア小樽
現所有者・信託受益者	① シラハマ特定目的会社 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 2016年8月/2017年3月/2018年11月(新築・増築棟)
前所有者・前信託受益者	特別な利害関係にある者以外

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。本投資法人の投資口は 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。

物件名	D68 ホテルマイステイズ金沢キャッスル
現所有者・信託受益者	① Calvis 特定目的会社 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7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	D69 アートホテル新潟駅前
現所有者・信託受益者	① エイチエル・インベストメンツ2 特定目的会社 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	D70 ホテルマイステイズ名古屋錦
現所有者・信託受益者	① シラハマ特定目的会社 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 2017年3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	D71 ホテルノルド小樽
現所有者・信託受益者	① シラハマ特定目的会社 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 2016年3月
前所有者・前信託受益者	特別な利害関係にある者以外

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。本投資法人の投資口は 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。

物件名	D72 ホテルマイステイズ鹿児島天文館
現所有者・信託受益者	① 河口湖特定目的会社 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 2017年10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	D73 アートホテル旭川
現所有者・信託受益者	① シラハマ特定目的会社 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10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	D74 ホテルマイステイズ松山
現所有者・信託受益者	① Calvis 特定目的会社 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	D75 ホテルマイステイズ札幌すすきの
現所有者・信託受益者	① 河口湖特定目的会社 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 2017年6月
前所有者・前信託受益者	特別な利害関係にある者以外

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。本投資法人の投資口は 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。

物件名	D76 ホテルマイステイズ札幌中島公園
現所有者・信託受益者	① シラハマ特定目的会社 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10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	D77 ホテルマイステイズ札幌中島公園別館
現所有者・信託受益者	① シラハマ特定目的会社 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 2016年11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	D78 フレックステイイン桜木町
現所有者・信託受益者	① Calvis 特定目的会社 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9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	D79 MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前
現所有者・信託受益者	① Calvis 特定目的会社 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 2017年10月
前所有者・前信託受益者	① ミョウコウ特定目的会社 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10月
前々所有者・前々信託受益者	特別な利害関係にある者以外

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。本投資法人の投資口は 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。

物件名	D80 ホテルマイステイズ鹿児島天文館 2 番館
現所有者・信託受益者	① 河口湖特定目的会社 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 2017 年 10 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	D81 ホテルマイステイズ名寄
現所有者・信託受益者	① 河口湖特定目的会社 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 2017 年 6 月
前所有者・前信託受益者	特別な利害関係にある者以外

8. 日程

取得決定日	2019 年 7 月 1 日
契約締結日	
取得予定日	2019 年 7 月 19 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、譲渡代金の一部及び新規借入れ (注 3)
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本ホテル 18 物件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、本ホテル 18 物件のうち 4 物件 (「ホテルマイステイズ金沢キャッスル」、「ホテルマイステイズ松山」、「フレックステイイン桜木町」及び「MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前」) 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。

9. 今後の見通し

本ホテル 18 物件の取得に伴う本投資法人の 2019 年 6 月期 (2019 年 1 月 1 日～2019 年 6 月 30 日) の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2019 年 12 月期 (2019 年 7 月 1 日～2019 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「2019 年 6 月期 (第 32 期) の運用状況の予想の修正並びに 2019 年 12 月期 (第 33 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。

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し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。本投資法人の投資口は 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。

10. 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

本ホテル 18 物件への投資に係るリスクに関しては、本投資法人が 2019 年 3 月 26 日に提出した 2018 年 12 月期（2018 年 7 月 1 日～2018 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。本投資法人の投資口は 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. 本ホテル 18 物件の写真及び地図

D64 ホテルマイステイズ札幌アспен



D65 アートホテル石垣島



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。本投資法人の投資口は 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。

D66 ホテルマイステイズ富士山 展望温泉



D67 ホテルソニア小樽



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。本投資法人の投資口は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。

D68 ホテルマイステイズ金沢キャッスル



D69 アートホテル新潟駅前



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。本投資法人の投資口は 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。

D70 ホテルマイステイズ名古屋錦



D71 ホテルノルド小樽



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。本投資法人の投資口は 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。

D72 ホテルマイステイズ鹿児島天文館



D73 アートホテル旭川



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。本投資法人の投資口は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。

D74 ホテルマイステイズ松山

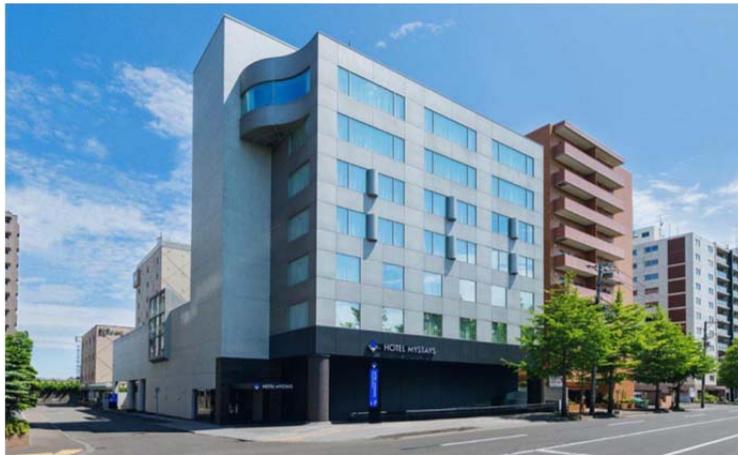


D75 ホテルマイステイズ札幌すすきの



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。本投資法人の投資口は 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。

D76 ホテルマイステイズ札幌中島公園



D77 ホテルマイステイズ札幌中島公園別館



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。本投資法人の投資口は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。

D78 フレックステイイン桜木町



D79 MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前



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。本投資法人の投資口は 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。

D80 ホテルマイステイズ鹿児島天文館2番館



D81 ホテルマイステイズ名寄



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。本投資法人の投資口は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。