

2024年5月24日

各位

不動産投資信託証券発行者名  
 東京都中央区京橋三丁目6番18号  
 星野リゾート・リート投資法人  
 代表者名 執行役員 秋本 憲二  
 (コード番号: 3287)

資産運用会社名  
 株式会社星野リゾート・アセットマネジメント  
 代表者名 代表取締役社長 秋本 憲二  
 問合せ先 取締役経営企画本部長  
 蕪木 貴裕  
 (TEL: 03-5159-6338)

## 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 (OM07 大阪)

星野リゾート・リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託する資産運用会社である株式会社星野リゾート・アセットマネジメント(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日、下記のとおり、国内不動産信託受益権(以下「取得予定資産」といいます。)の取得(以下「本取得」といいます。また、取得予定資産に係る物件を「本物件」といいます。)及び貸借を行うことについて決定いたしましたので、お知らせいたします。

なお、「OM07 大阪」の貸借の相手方は、「OM07 大阪」の取得後、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法」といいます。)上の利害関係人等に該当することとなる予定であり、かつ、本資産運用会社の社内規程である「利害関係人等取引規程」上の利害関係人等に該当することとなる予定です(なお、本日現在は、本投資法人及び本資産運用会社との間には資本的関係はなく、投信法上の利害関係人等に該当しておらず、また、本資産運用会社の社内規程である「利害関係人等取引規程」上の利害関係人等にも該当していません。)

### 記

#### 1. 取得の概要

分類 (注1)	物件番号 (注2)	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注3)	取得先
星野リゾート グループ運営 その他	0-51	OM07 大阪	大阪府大阪市	29,000	新今宮開発特定目的会社

(注1)「分類」は、本投資法人が投資対象とする資産のブランドの別に従い星野リゾートグループ運営(「星のや」、「リゾナーレ」、「界」及び「その他」)並びに星野リゾートグループ以外運営(「都市観光」及び「その他」)の分類のいずれかを記載しています。以下同じです。

(注2)「物件番号」は、2017年10月11日付の本資産運用会社の運用ガイドラインの変更前の本投資法人の投資対象資産の区分に従った「星のや」、「リゾナーレ」、「界」及び「その他」の4つの分類ごとに付された物件番号を記載しています。以下同じです。

(注3)「取得予定価格」は、売買契約に記載された取得予定資産の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(1) 売買契約締結日 2024年5月24日

(2) 取得予定日 2024年6月6日(引渡決済日)

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借(OM07 大阪)に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。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。1933年米国証券法(その後の改正を含みます。)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出来ません。仮に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のプロスペクトスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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。

- (3) 取得先 後記「5. 取得先の概要」をご参照下さい。
- (4) 取得資金 本日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による手取金、借入金及び手元資金（予定）
- (5) 決済方法 引渡時に全額支払い（予定）
- (6) 担保設定 無

## 2. 貸借の概要

物件番号	物件名称	貸借先
0-51	OM07 大阪	株式会社ミナミホテルマネジメント

- (1) 賃貸借契約締結予定日：2024年5月24日
- (2) 貸借条件その他の詳細については、後記「4. 取得予定資産及び貸借の内容」の「賃貸借の概要」欄をご参照ください。

## 3. 取得及び貸借の理由

本投資法人は、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保が可能であると見込まれる施設に積極的な投資を行います。

本物件は、星野リゾートグループ（株式会社星野リゾート、並びにその親会社及びその子会社をいいます。以下同じです。）が運営する都市観光ホテルブランド「OMO」の旗艦物件でありながら、取得先との協議を重ねた結果、対不動産鑑定評価額比 85.3%（注1）、▲50億円となる割安な取得機会を逃さず取得する予定です。これにより、ポートフォリオの収益の安定性及び成長性の確保が期待できるものと、本投資法人は考えています。本投資法人は、引き続き、中長期目標である資産総額 3,000億円超及び星野リゾートグループ運営物件比率（注2）50%超の達成を目指してまいります（注3）。なお、本物件の特徴については、本日付で別途公表の「補足説明資料 新投資口発行及び資産（国内不動産信託受益権）の取得に関するお知らせ」をご覧ください。

また、星野リゾートグループは、本投資法人の取得予定資産の取得後、株式会社星野リゾートと株式会社日本政策投資銀行が組成した共同運営ファンド（以下「DBJ共同ファンド」といいます。）より、「OM07大阪」の賃借人である「株式会社ミナミホテルマネジメント」の株式を取得し、100%子会社とする予定であり、本取得と同時期にDBJ共同ファンドとの間で、株式譲渡契約を締結する予定です。

（注1）対不動産鑑定評価額比は、取得予定価格を不動産鑑定評価額で除した値を百分率で、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注2）「星野リゾートグループ運営物件」とは、星野リゾートグループが運営するホテル、旅館及び付帯施設をいいます。また、「星野リゾートグループ運営物件比率」とは、本投資法人のポートフォリオ全体（不動産関連資産に限ります。）の取得（予定）価格に占める、星野リゾートグループ運営物件の取得（予定）価格の比率をいいます。なお、「不動産関連資産」については、本投資法人が2024年1月26日に提出した有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」をご参照ください。

（注3）本資産運用会社の策定した中期経営計画上の目標値です。かかる目標値は、本日現在における目標値であり、将来本投資法人の資産規模が当該目標値に達することや目標の達成時期を保証するものではありません。また、投資環境や不動産市況の変動等の事情によって、中長期目標が変更又は撤廃される可能性もあります。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借（OM07大阪）に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。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。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）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出来ません。仮に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のプロスペクトスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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. 取得予定資産及び貸借の内容

「取得予定資産の概要」並びに「賃貸借の概要」は、以下の表に記載のとおりです。

なお、各表中の各欄における記載事項に関する説明については、以下をご参照ください。

### ① 「特定資産の概要」欄に関する説明

- ・ 「分類」は、本投資法人の投資対象資産の区分の別に従い星野リゾートグループ運営（「星のや」、「リゾナーレ」、「界」及び「その他」）並びに星野リゾートグループ以外運営（「都市観光」及び「その他」）の分類のいずれかを記載しています。
- ・ 「用途」は、当該物件の現況に従い、主として洋風の構造及び設備を有する宿泊施設については「ホテル」と、主として和風の構造及び設備を有する宿泊施設については「旅館」と、それぞれ記載しています。かかる「用途」欄の記載は、本投資法人の投資方針に照らした各施設の特性を総体として把握するための分類であり、各施設を構成する個別の建物の不動産登記簿上の用途とは必ずしも一致しません。
- ・ 「取得予定年月日」は、本書の日付現在における取得予定日を記載していますが、本投資法人及び現所有者の間で合意の上変更されることがあります。
- ・ 「特定資産の種類」は、特定資産としての不動産等資産の種類を記載しています。
- ・ 「信託受託者」は、本投資法人による取得時点で効力を有する信託契約に記載された信託受託者を記載しています。
- ・ 「信託期間」は、本投資法人による取得以降に効力を有する予定の信託契約に記載された信託期間を記載しています。
- ・ 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る売買契約に記載された売買代金（消費税及び地方消費税、並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を記載しています。
- ・ 「鑑定評価額（価格時点）」は、大和不動産鑑定株式会社から取得した当該物件に係る不動産鑑定評価書に記載の不動産鑑定評価額及び価格時点を記載しています。
- ・ 「所在地（住居表示）」は、原則として、住居表示を記載しています。住居表示のない物件は、不動産登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・ 「交通」は、大和不動産鑑定株式会社から取得した当該物件に係る不動産鑑定評価書に基づいて記載しています。
- ・ 土地の「地番」は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・ 土地の「建蔽率」は、原則として、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値（指定建蔽率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。
- ・ 土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- ・ 土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（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（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。
- ・ 土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載（借地がある場合には借地面積を含みます。なお、借地面積は、借地契約の記載に基づいています。）に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・ 土地及び建物の「所有形態」は、信託不動産については信託受託者が、不動産については本

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借（OM07 大阪）に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。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。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）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出来ません。仮に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のプロスペクトスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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。

投資法人が保有する権利の種類を記載しています。

- ・ 建物の「竣工年月」は、主たる建物について建築基準法上の検査済証の工事完了検査年月を記載しています。
- ・ 建物の「構造・階数」は、主たる建物について登記簿上の記載に基づいています。
- ・ 建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めて記載しています。
- ・ 建物の「設計者」及び「施工者」は、主たる建物について設計及び施工がなされた当時の社名で記載しています。
- ・ 「賃貸可能面積」は、賃貸することが可能な面積のうち本投資法人の保有持分に相当する面積で、本投資法人の取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを、それぞれ記載しています。
- ・ 「稼働率」は、取得予定日現在に予定される稼働率を、記載しています。なお、本投資法人による取得を条件として効力が発生する停止条件付不動産賃貸借契約を本投資法人とテナントの間で締結している場合は、取得予定日に賃貸借が開始しているものとして記載しています。
- ・ 「主要テナント」は、本投資法人の取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約に基づき本投資法人から当該物件を賃借する予定の者のうち、もっとも賃貸面積が大きい者を記載しています。
- ・ 「テナント数」は、本投資法人の取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約に基づき本投資法人から当該物件を賃借する予定の者の数を記載しています。ただし、駐車場利用やアンテナ設置等のために敷地又は建物の一部について賃貸を受けている者又は受ける予定の者を除きます。
- ・ 「客室数」には、宿泊用途として使用可能な客室の数を記載しています。
- ・ 「転貸テナント数」は、本投資法人の取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約に基づき本投資法人から当該物件を賃借する予定の者から賃貸（転貸）を受ける予定の者の数を記載しています。ただし、駐車場利用やアンテナ設置等のために敷地又は建物の一部について賃貸（転貸）を受けている者又は受ける予定の者を除きます。
- ・ 「特記事項」には、原則として、本書の日付現在において各資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、各資産の評価額、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。

## ② 「賃貸借の概要」欄に関する説明

- ・ 「賃貸借の概要」欄は、当該物件に関し、ホテルに係る賃貸借を行う予定のテナントとの賃貸借契約の内容を記載しています。ただし、取得予定資産の「賃貸面積」については、当該合意書面に記載の賃貸面積から、本賃借建物の面積を除いた面積を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借（OM07 大阪）に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。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。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）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出来ません。仮に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のプロスペクトスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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。

# 星野リゾート・リート投資法人

OM07大阪		分類	星野リゾートグループ運営 (その他)		
		用途	ホテル		
<b>特定資産の概要</b>					
取得予定年月日	2024年6月6日	特定資産の種類	信託受益権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間	2024年6月6日から10年間(予定)		
取得予定価格	29,000,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	34,000,000,000円 (2024年4月30日)		
所在地(住居表示)	大阪府大阪市浪速区恵比須西三丁目16番30号				
交通	JR西日本各線及び南海電鉄各線「新今宮」駅北方約130m、大阪メトロ各線「動物園前」駅北西方約160m				
土地	地番	大阪府大阪市浪速区恵比須西三丁目38番地2	建物	竣工年月	2021年11月
	建蔽率	80%		構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	容積率	400%		延床面積	36,168.15㎡
	用途地域	商業地域		設計者	株式会社日本設計
	敷地面積	13,907.34㎡		施工者	株式会社竹中工務店
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	36,168.15㎡	稼働率	100%		
主要テナント	株式会社ミナミホテルマネジメント	テナント数	1		
客室数	436	転貸テナント数	0		
<b>特記事項：</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>本物件の売主、信託受託者及び本物件土地の過去の所有者である大阪市の間の合意に基づき、2027年3月20日までの間、本物件又は本物件に係る信託受益権を第三者に譲渡する場合には、大阪市の事前の承認を得ることが必要とされており、本投資法人は、本物件の取得に当たり、当該合意に基づく義務を承継する予定です。</li> <li>本物件の売主、信託受託者及び本物件土地の過去の所有者である大阪市の間の合意において、大阪市の、2027年3月20日までの間、本土地があらかじめ合意した用途以外の用に供された場合その他大阪市との合意事項に違反した場合、本土地を買い戻すことができることが合意されています。</li> <li>本土地の一部は、土壌汚染対策法(平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。)(以下「土壌汚染対策法」といいます。)に定める基準値を超える特定有害物質による土壌汚染が確認されたことから、土壌汚染対策法に基づく形質変更時要届出区域に指定されています。ただし、本投資法人は、本物件の取得に当たり、本物件の環境調査を実施した東京海上ディール株式会社から、当該土壌汚染に関して、健康被害が生じるリスクは低い旨の見解を得ています。</li> <li>建物状況評価報告書において、建築基準法等の遵法性に関する指摘事項がありますが、売主との間で、売主の責任及び負担にて是正する旨を合意しています。</li> </ul>					

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借(OM07大阪)に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。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。1933年米国証券法(その後の改正を含みます。)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出来ません。仮に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のプロスペクトスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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。

賃貸借の概要	
賃借人	株式会社ミナミホテルマネジメント
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間	2024年6月6日から20年間
賃貸面積	36,168.15 m <sup>2</sup>
賃料	<p>年間固定賃料：598,980,000円            (ただし、2024年6月6日から2024年6月30日までは月額78,000,000円(実額)、2024年7月1日から2024年10月31日までは年間1,443,228,000円(年換算)、2024年11月1日から2026年4月30日までは年間1,849,416,000円(年換算)、2026年5月以降の年間固定賃料は598,980,000円です。)</p> <p>変動賃料：変動賃料は2026年5月1日より以下の基準で発生します。            毎月の変動賃料の算定方法は、毎年5月から10月までは、前々年12月から前年11月までの12か月分の変動賃料算出GOPを変動賃料算出期間GOPとし、毎年11月から翌年4月までは、前年6月から当年5月までの12か月分の変動賃料算出GOPを変動賃料算出期間GOPとし、以下の計算式に基づき算出した金額の合計額の12分の1に相当する額(下限を0円とします。)とします。</p> <p>&lt;計算式&gt;            ① 変動賃料算出期間GOPが687,768,000円を超える部分(ただし、2,312,000,000円を超える部分を除きます。)について、その81%相当額            ② 変動賃料算出期間GOPが2,312,000,000円を超える部分について、その50%相当額</p> <p>(注)「変動賃料算出期間GOP」とは、本施設の一定期間における売上金の総額から、売上原価及び販管費、並びにチェーンサービス料(賃借人が本部機能として負担する費用のうち、本物件における営業に直接関連して負担したものを)を控除した額をいいます。</p>
敷金、保証金	<p>敷金：0円            本投資法人は、2024年5月24日付で、星野リゾートグループ賃借人(株式会社星野リゾート、株式会社星野リゾート・マネジメント、株式会社嵐山温泉嵐峡館、株式会社ホライズン・ホテルズ、大阪ホテルマネジメント合同会社、株式会社読谷オペレーションズ、有限会社浅間温泉ホテルマネジメント、有限会社中軽井沢ホテルマネジメント、株式会社那覇松山ホテルマネジメント、株式会社高知ホテルマネジメント、有限会社長門ホテルマネジメント、株式会社博多住吉ホテルマネジメント、株式会社霧島ホテルマネジメント及び花菱ホールディングス株式会社を総称していいます。以下同じです。)との間で、賃借人との間で締結している賃貸借契約に基づき星野リゾートグループ賃借人が差し入れた、敷金、保証金等を、全ての星野リゾートグループ賃借人の賃借人に対する賃貸借契約に基づく債務の全てを担保するために差し入れられたこととみなすことを合意しています。</p>
期間満了時の更新について	期間満了により終了し、更新されないものとします。
賃料改定について	本賃貸借開始日から満10年間は改定できないものとします。
中途解約について	賃借人は、本賃貸借期間中、原則として本賃貸借契約を解約することはできません。ただし、賃借人は、本賃貸借開始日から起算して10年経過後は、解約日の12か月前までに、賃借人に書面により中途解約の意思表示を行うことにより解約することができます。
違約金	賃借人は、賃借人の責に帰すべき事由によって本賃貸借契約が解除された場合又は賃借人の意向を受け賃借人が同意することにより本賃貸借契約が解約された場合、解除又は解約の日から解約禁止期間(賃貸借期間開始後10年)の末日までの賃料相当額と12か月分の賃料相当額とのいずれか高い方の額(かかる賃料の計算にあたっては、本賃貸借契約の終了の日の属する月の前月を1か月目として過去12か月間の賃料の平均月額を用います。ただし、賃貸借期間が12か月に満たない場合

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び賃貸(OM07 大阪)に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。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。1933年米国証券法(その後の改正を含みます。)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出来ません。仮に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のプロスペクトスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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。

	はその賃貸借期間の平均月額とします。)を、賃貸人である本投資法人に、違約金として支払います。
契約更改の方法	更新がなく、本賃貸借期間満了により終了しますが、当事者間の協議により再契約を行うことができます。

## 5. 取得先の概要

0-51 OM07 大阪

商号	新今宮開発特定目的会社	
本店所在地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号	
代表者の役職・氏名	取締役 三品 貴仙	
資本金	特定資本金 1円 優先資本金 50億円	
設立年月日	2014年11月4日	
主な株主	取得先の承諾が得られなかったため、開示していません。	
主な事業内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に附帯又は関連する一切の業務	
本投資法人又は本資産運用会社との関係	資本関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本的関係はありません。
	人的関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき人的関係はありません。
	取引関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき取引関係はありません。
	関連当事者への該当状況	本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

## 6. 利害関係人等との取引

取得予定資産の取得先については、該当事項はありません。

取得予定資産の貸借の相手方は、本投資法人による取得予定資産の取得後、本資産運用会社の親会社又はその子会社に該当する、星野リゾートグループに属する法人となる予定です(なお、本日現在は、本資産運用会社の親会社又はその子会社に該当しておらず、星野リゾートグループに属する法人ではありません。)。そのため、取得予定資産の貸借の相手方は、投信法第201条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。)第123条に規定する利害関係人等に該当する予定であり、かつ、本資産運用会社の社内規程である「利害関係人等取引規程」上の利害関係人等に該当する予定であることから、本資産運用会社は、取得予定資産の貸借の取引を行うに当たり、社内規程に定める承認手続を経ており、また、投信法及び「利害関係人等取引規程」に基づき、2024年5月24日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

## 7. 物件取得者等の状況

本取得については、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借(OM07 大阪)に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。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。1933年米国証券法(その後の改正を含みます。)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出来ません。仮に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のプロスペクトスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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。

## 8. 今後の見通し

本物件の取得は、2024年6月6日を予定しているため、2024年4月期（2023年11月1日～2024年4月30日）の運用状況の見通しへの影響はありません。

また、2024年10月期（2024年5月1日～2024年10月31日）及び2025年4月期（2024年11月1日～2025年4月30日）における運用状況への影響及び見通しの詳細については、本日付で別途公表の「2024年10月期の運用状況及び分配金の予想の修正、並びに2025年4月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご覧ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借（OM07 大阪）に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。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。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）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出来ません。仮に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のプロスペクトスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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。

## 9. 鑑定評価書の概要

0-51 OM07 大阪

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	34,000,000,000円	
価格時点	2024年4月30日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①-②-③)	1,838,345,000円	—
①貸室賃料収入等 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	1,838,345,000円	ホテルの過年度実績、事業計画及び類似ホテルの水準を参考に分析し、対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ、対象不動産の標準化した想定賃料収入を査定。
②空室等損失	0円	テナントの入替を想定しないため非計上。
③貸倒れ損失	0円	契約形態及びテナントクレジット等を考慮し、特段の計上は不要と判断。
(2) 運営費用 (④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪)	232,201,060円	—
④維持管理費	27,046,000円	類似不動産の維持管理費等を参考に、賃貸可能面積1坪当たり月額200円と査定。
⑤水道光熱費	0円	賃借人負担を想定し、非計上。
⑥修繕費	21,162,360円	類似不動産の修繕費を参考に、建物再調達価格の0.12%相当額と査定し、計上。
⑦プロパティマネジメントフィー	0円	予定賃貸借契約においてプロパティマネジメントフィーは発生しないため、計上しない。
⑧テナント募集費用等	0円	長期的なテナントの入居を前提とするため、計上しない。
⑨公租公課	178,170,100円	土地：2024年度実績額に基づき、負担水準及び地価動向を考慮のうえ、計上。 建物他：2024年度実績額に基づき査定し、計上。
⑩損害保険料	3,984,600円	依頼者から受領した見積額に基づき、計上。
⑪その他の費用	1,838,000円	維持管理費、その他予備費等について、運営収益の0.1%相当額と査定。
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	1,606,143,940円	—
(4) 一時金の運用益	0円	予定賃貸借契約により一時金の授受を想定しないため、計上しない。
(5) 資本的支出	49,378,840円	類似不動産の資本的支出等を参考に、建物再調達価格の0.28%相当額と査定し、計上。
(6) 純収益 ((3)+(4)-(5))	1,556,765,100円	—
(7) 還元利回り	4.5%	—
直接還元法による価格	34,600,000,000円	—
DCF法による価格	33,800,000,000円	—
割引率	4.3%	—
最終還元利回り	4.7%	—
原価法による積算価格	33,500,000,000円	—
土地割合	43.8%	—
建物割合	56.0%	—
FF&E割合	0.2%	—
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	該当事項はありません。	

以上

\*本投資法人のホームページアドレス：<https://www.hoshinoresorts-reit.com/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借（OM07 大阪）に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。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。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）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出来ません。仮に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のプロスペクトスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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。

< 添付資料 >

参考資料 1 取得予定資産の建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書の概要

参考資料 2 取得予定資産の物件写真及び地図

参考資料 1 取得予定資産の建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書の概要

物件番号	物件名称	調査業者	エンジニアリング・レポート報告書年月	短期修繕費 (千円) (注1) (注2)	長期修繕費 (年平均) (千円) (注1) (注3)
0-51	OM07大阪	東京海上ディーアール株式会社	2024年4月	—	49,448

(注1) 「短期修繕費」及び「長期修繕費(年平均)」は、建物状況評価報告書の記載に基づき記載しています。

(注2) 「短期修繕費」には、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書に基づき、標準的な修繕又は内装・設備の更新に関わる費用以外で、劣化が進んでいるために概ね1年以内に修繕更新をする場合の修繕更新の費用を記載しています。

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

物件番号	物件名称	調査業者	調査年月日	PML値 (予想最大損失率) (%)
0-51	OM07大阪	東京海上ディーアール株式会社	2024年4月3日	6.5

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借（OM07 大阪）に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。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。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）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出来ません。仮に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のプロスペクトスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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 2 取得予定資産の物件写真及び地図

0-51 OM07 大阪

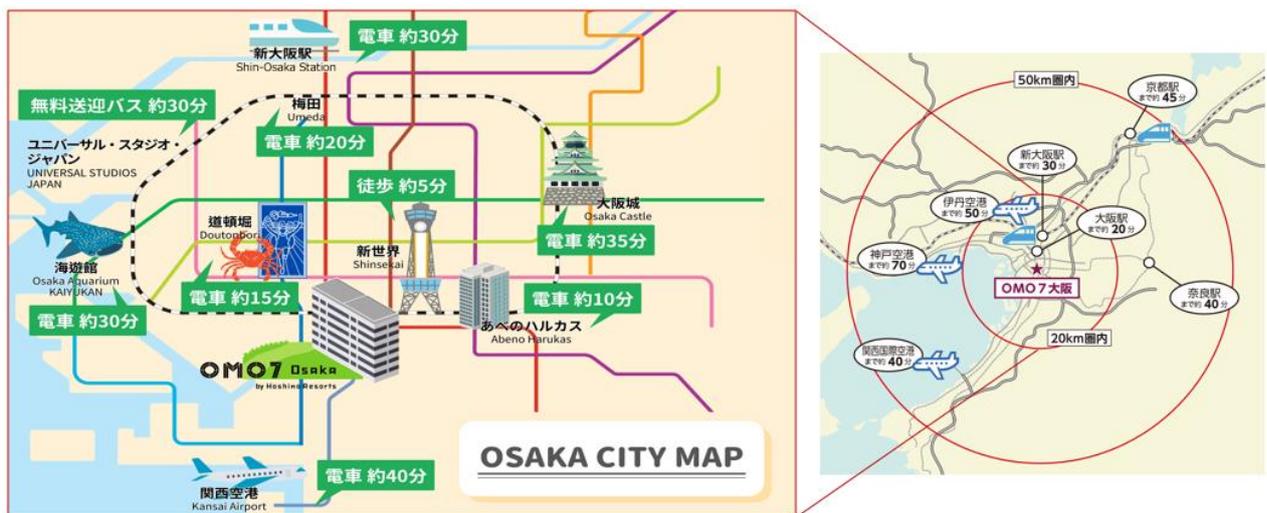
(写真 1)



(写真 2)



(地図)



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借（OM07 大阪）に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。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。1933 年米国証券法（その後の改正を含みます。）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出来ません。仮に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のプロスペクタスが用いられ、当該プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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。