

2024年12月16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)

国内不動産の取得に関するお知らせ（界 ポロト）

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（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。）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、取得予定資産の貸借の相手方は、取得予定資産の取得後、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予定であることから、本資産運用会社は、当該貸借の決定にあたり、投信法及び「利害関係人等取引規程」に基づき、本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。

記

1. 取得の概要

分類 (注1)	物件番号 (注2)	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注3)	取得先
星野リゾート グループ運営 界	K-14	界 ポロト	北海道白老郡	3,060	株式会社白老ホテルマネ ジメント

(注1) 「分類」は、本投資法人が投資対象とする資産のブランドの別に従い星野リゾートグループ運営（「星のや」、「リゾナーレ」、「界」、「OMO」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、本投資法人が投資対象とする資産のブランドの別に従い、「星のや」、「リゾナーレ」、「界」及び「その他」（OMOを含みます。）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12月16日
(2) 取得予定日 2025年1月8日（引渡決済日）
(3) 取得先 後記「4. 取得先の概要」をご参照下さい。
(4) 取得資金 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
(7) 媒介の有無 無

2. 取得の理由

本投資法人は、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保が可能であると見込まれる施設に積極的な投資を行います。本投資法人は、星野リゾートグループ（株式会社星野リゾート、並びにその親会社及びその子会社をいいます。以下同じです。）が運営するホテル、旅館及び付帯施設（注1）のなかで、基幹ブランドである「星のや」、「界」、「星野リゾート リゾナーレ」及び「OMO by 星野リゾート」の4ブランドが、特に長期的かつ安定的なキャッシュ・フローを確保できる施設であると考えています。

取得予定資産は、ポロト湖畔に位置する4階建ての温泉旅館であり、「界」ブランドにおける北海道初進出の施設として、2022年1月に開業いたしました。アイヌ文化を体験できるという独自のコンセプトが強みであり、2024年5月～2024年10月の稼働率はインバウンドの底上げもあり90%以上で推移するなど、中長期の安定稼働が期待できると考えています。

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、調達環境を鑑みながら、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）。

取得予定資産の物件概要等詳細については、本書末尾添付の補足説明資料も併せてご参照ください。

なお、星野リゾートグループは、本投資法人の取得予定資産の取得後速やかに、「界 ポロト」の経営法人である「株式会社白老ホテルマネジメント」の株式を取得し、同社を100%子会社とする予定です。

（注1）「ホテル」とは、主として洋風の構造及び設備を有する宿泊施設を、「旅館」とは、主として和風の構造及び設備を有する宿泊施設を、「付帯施設」とは、ホテル又は旅館に付帯するスキー場、ゴルフ場、プール、物販店舗などの大型施設を、それぞれいいます。以下同じです。

（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。

（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。

3. 取得予定資産の内容

「取得予定資産の概要」及び「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」、「OMO」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、取得予定資産の現況に従い、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別を記載しています。
- ・ 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る売買契約に記載された売買代金（消費税及び地方消費税、並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を記載しています。
- ・ 「鑑定評価額（価格時点）」は、日本ヴァリュアーズ株式会社から取得した取得予定資産に係る不動産鑑定評価書に記載の不動産鑑定評価額及び価格時点を記載しています。
- ・ 「所在地（住居表示）」は、原則として、住居表示を記載しています。住居表示のない物件は、不動産登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・ 「交通」は、日本ヴァリュアーズ株式会社から取得した取得予定資産に係る不動産鑑定評価書に基づいて記載しています。

- ・ 土地の「地番」は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
 - ・ 土地の「建蔽率」は、原則として、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値（指定建蔽率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。
 - ・ 土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
 - ・ 土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。
 - ・ 土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載（借地がある場合には借地面積を含みます。なお、借地面積は、借地契約の記載に基づいています。）に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
 - ・ 土地及び建物の「所有形態」は、本投資法人が保有する権利の種類を記載しています。
 - ・ 建物の「竣工年月」は、主たる建物について建築基準法上の検査済証の工事完了検査年月を記載しています。
 - ・ 建物の「構造・階数」は、主たる建物について登記簿上の記載に基づいています。
 - ・ 建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めて記載しています。
 - ・ 建物の「設計者」及び「施工者」は、主たる建物について設計及び施工がなされた当時の社名で記載しています。
 - ・ 「賃貸可能面積」は、本投資法人による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取得予定資産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（総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合）を記載しています。なお、本投資法人による取得を条件として効力が発生する停止条件付不動産賃貸借契約を本投資法人とテナントの間で締結している場合は、取得予定日に賃貸借が開始しているものとして記載しています。
 - ・ 「主要テナント」は、本投資法人による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取得予定資産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、本投資法人による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取得予定資産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、本投資法人による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取得予定資産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。
- ② 「賃貸借の概要」欄に関する説明
- ・ 「賃貸借の概要」欄は、取得予定資産に関し、ホテル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。

界 ポロト		分類	星野リゾートグループ運営 (界)		
		用途	旅館		
特定資産の概要					
取得予定年月日	2025年1月8日		特定資産の種類	不動産	
取得予定価格	3,060,000,000円		鑑定評価額 (価格時点)	3,260,000,000円 (2024年12月1日)	
所在地(住居表示)	北海道白老郡白老町若草町一丁目1018番地94				
交通	JR 室蘭本線「白老」駅南西方約900m、道央自動車道「白老」IC西方約3km				
土地	地番	北海道白老郡白老町若草町一丁目1018番地94他		竣工年月	2021年10月
	建蔽率	60%		構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
	容積率	200%		延床面積	4,920.19㎡
	用途地域	第二種住居地域		設計者	株式会社NAP建築設計事務所
	敷地面積	10,396.00㎡		施工者	前田建設工業株式会社
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	4,920.19㎡		稼働率	100%	
主要テナント	株式会社白老ホテルマネジメント		テナント数	1	
客室数	42		転貸テナント数	0	

賃貸借の概要	
賃借人	株式会社白老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	2025年1月8日から20年間
賃貸面積	4,920.19 m ²
賃料	<p>年間固定賃料：72,055,200円</p> <p>変動賃料：変動賃料は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><計算式></p> <p>① 変動賃料算出期間GOPが83,508,000円を超える部分（ただし、236,000,000円を超える部分を除きます。）について、その81%相当額</p> <p>② 変動賃料算出期間GOPが236,000,000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）を控除した額をいいます。</p>
敷金、保証金	<p>敷金：0円</p> <p>本投資法人は、2024年12月16日付で、賃借人及び星野リゾートグループに属する賃借人との間で、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に属する賃借人が賃借人に対して差し入れた敷金、保証金等を、全ての星野リゾートグループに属する賃借人の賃借人に対する賃貸借契約に基づく債務のすべてを担保するために差し入れられたこととみなすことを合意しています。</p>
期間満了時の更新について	期間満了により終了し、更新されないものとします。
賃料改定について	本賃貸借開始日から満10年間は改定できないものとします。
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はその賃貸借期間の平均月額とします。）を、賃借人である本投資法人に、違約金として支払います。
契約更改の方法	更新がなく、本賃貸借期間満了により終了しますが、当事者間の協議により再契約を行うことができます。

4. 取得先の概要

K-14 界 ポロト

商号	株式会社白老ホテルマネジメント	
本店所在地	北海道白老郡白老町若草町一丁目 1018 番地 94	
代表者の役職・氏名	代表取締役 中村 海太	
資本金	金 100 万円	
設立年月日	2007 年 1 月 15 日	
純資産	取得先の承諾が得られなかったため、開示していません。	
総資産	取得先の承諾が得られなかったため、開示していません。	
主な株主	星野リゾート旅館・ホテル運営サポート 2 号投資事業有限責任組合 (100%)	
主な事業内容	1. 旅館業 2. 債権の買取業 3. 不動産の売買及び賃貸借並びにその仲介 4. 不動産の管理及び鑑定 5. 不動産に関する情報の収集及び提供 6. 不動産信託の受益権の取得、保有、管理及び売却 7. 什器、家具、建具、室内装飾品の売買及び賃貸借並びにその仲介 8. 金銭貸付業及びそれに関するコンサルタント業務 9. 前各号に付帯又は関連する一切の業務	
本投資法人又は本資産運用会社との関係	資本関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係はありません。
	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。

5. 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、本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。

6. 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。

7. 今後の見通し

取得予定資産の取得による 2025 年 4 月期（2024 年 11 月 1 日～2025 年 4 月 30 日）及び 2025 年 10 月期（2025 年 5 月 1 日～2025 年 10 月 31 日）における本投資法人の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 月期決算短信（REIT）」をご参照下さい。

8. 鑑定評価書の概要

K-14 界 ポロト

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
鑑定評価額	3,260,000,000円	
価格時点	2024年12月1日	
	数値	査定方法
直接還元法		
I. 運営収益 (i - ii - iii)	193,179,864円	—
i. 可能総収入 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	193,179,864円	予定契約に基づく(変動賃料部分はテナント収支関連資料を基に算定)。
ii. 空室損失相当額	0円	—
iii. 貸倒損失	0円	敷金等により担保されているため計上しない。
II. 運営費用 (a. +b.)	27,499,204円	—
a. 管理費等		
管理委託費	4,253,000円	オーナー負担額を採用。
修繕費	4,842,950円	ER「修繕更新費用」12年間平均の30%を計上。
b. 諸経費		
公租公課	17,866,397円	実額を基に査定。
保険料	536,857円	実額による。
III. 運営純収益 (I - II)	165,680,660円	—
c. 一時金の運用益等 (収入)	0円	—
d. 資本的支出 (CAPEX)	11,300,217円	ER「修繕更新費用」12年間平均の70%を計上。
預かり一時金残高	0円	—
土地建物に帰属するNCF (III. +c. -d.)	154,380,443円	—
還元利回り	4.7%	—
直接還元法による価格	3,280,000,000円	—
DCF法による価格	3,230,000,000円	—
割引率 (DR)	4.5%	—
最終還元利回り (TCR)	4.9%	—
原価法による積算価格	2,480,000,000円	—
土地割合	29.4%	—
建物割合	70.6%	—
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。	

以 上

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

< 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 補足説明資料

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

1. 取得予定資産の建物状況評価報告書の概要

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)
K-14	界 ポロト	東京海上ディーアール株式会社	2024年11月	—	16,143千円

(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。

2. 地震リスク評価報告書の概要

物件番号	物件名称	調査業者	調査年月日	PML値 (予想最大損失率) (%)
K-14	界 ポロト	東京海上ディーアール株式会社	2023年9月11日	5.3

界ポロト

コンセプト

ポロト湖の懐にひたる、とんがり湯小屋の宿

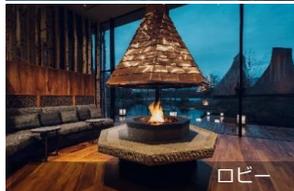
- 本投資法人の基本戦略に則る、**DBJ共同ファンドから7物件目**の取得
- **北海道初の「界」ブランド**として開業。四季が鮮やかな白老町・ポロト湖畔に建ち、**全室から湖を望めるデザイナーズ湯宿**
- **アイヌ文化を体験**できるという独自のコンセプトが強み
- 施設の競争力、直近の稼働実績を踏まえると、**中長期の安定稼働が期待**できる



客室



外観



ロビー

物件概要

所在地	北海道白老郡白老町
竣工年月	2021年10月
取得予定日	2025年1月8日
総客室数	42室
賃借人	星野リゾート
オペレーター	星野リゾート
賃料形態	固定+変動
取得予定価格	3,060百万円
不動産鑑定評価額	3,260百万円
賃貸借契約期間	20年
鑑定NOI利回り	5.4%
鑑定NCF利回り	5.0%
償却後利回り	3.8%



界ポロトの魅力

- ポロト湖に面した全客室は、アイヌ文様をイメージしたデザインやアートが飾られ、**アイヌ文化が随所に感じられる**
- 湖に浮かぶかのような一体感を味わえる「△湯（さんかくのゆ）」と、洞窟のような「○湯（まるのゆ）」の2つの大浴場があり、世界的にも珍しい植物由来の有機物を含有する「**モール温泉**」を楽しめる
- アイヌ民族にとって悪いものを遠ざけるといわれる植物「イケマ」を使った魔よけのお守り作りが体験できる「**ご当地楽**」を提供
- 札幌から自動車及び鉄道で1時間程度、新千歳空港から45分程度と**アクセス良好**



△湯（さんかくのゆ）

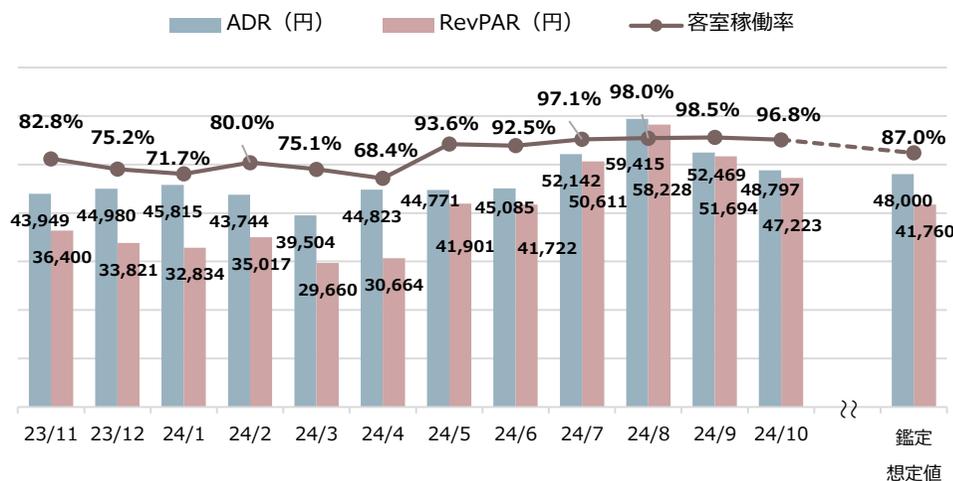


ご当地楽

白老町とのパートナーシップ協定

2018年6月、星野リゾートは、白老町及び隣接する「民族共生象徴空間 ウポポイ」の関連団体と、**アイヌ文化を尊重し、ゲストがアイヌ文化や異なる民族との共生を体験できるように協働して取り組む**ために、白老町と「パートナーシップ協定」を締結。

月別運営実績 / 鑑定の想定値



注記表

- (注1) 「鑑定NOI利回り」は、「界 ポロト」の不動産鑑定評価書又は調査報告書（以下「不動産鑑定評価書等」といいます。）に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）を「界 ポロト」の取得予定価格で除して本資産運用会社が算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。「鑑定NOI利回り」は、本資産運用会社が算出したものであり、不動産鑑定評価書等に記載されている数値ではありません。なお、運営純収益は、減価償却費を控除する前の収益です。運営純収益から敷金等の運用益の加算や資本的支出の控除をしたNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。また、直接還元法による運営純収益を用いています。
- (注2) 「鑑定NCF利回り」は、「界 ポロト」の不動産鑑定評価書等に記載された1年間のNCF（純収益、Net Cash Flow）を、「界 ポロト」の取得予定価格で除して本資産運用会社が算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。NCF（純収益、Net Cash Flow）は、運営純収益に敷金等の運用益の加算や資本的支出の控除をしたものであり、直接還元法による純収益を用いています。「鑑定NCF利回り」は、本資産運用会社が算出したものであり、不動産鑑定評価書等に記載されている数値ではありません。
- (注3) 「償却後利回り」は、「界 ポロト」の不動産鑑定評価書等に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）から、本資料の日付現在における減価償却費の見込額を控除した数値を、「界 ポロト」の取得予定価格で除して本資産運用会社が算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。本資料の日付現在における減価償却費の見込額は、建物状況評価報告書等の本資産運用会社が入手した情報を考慮した上で、取得予定価格及び取得費用等の見込額に、耐用年数に応じた定額法の償却率を乗じて本資産運用会社が算出した想定額を用いています。「償却後利回り」は、本資産運用会社が算出したもの（試算値）であり、不動産鑑定評価書等に記載されている数値ではありません。また、直接還元法による運営純収益を用いています。