

2025年4月18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
燕木 貴裕
(TEL: 03-5159-6338)

国内不動産の取得及び国内不動産の譲渡等による資産入替え

並びに国内不動産の賃貸借契約変更等に関するお知らせ

(スポンサーとの共存共栄施策等)

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、2025年3月18日付「国内不動産の賃貸借契約変更等に関するお知らせ(グランドハイアット福岡及び星のや沖縄)」で公表した施策に続き、本投資法人の内部成長及び投資主価値の向上に向けた一連の取組みの1つとして、スポンサーである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総称していいいます。以下同じです。)との共存共栄施策、すなわち、星野リゾートグループとの国内不動産(「ホテル WBF グランデ旭川」)の取得(以下「本取得」といいます。また、本取得により取得予定の物件を「取得予定資産」といいます。)及び貸借取引、星野リゾートグループに対する本投資法人の保有物件である「OM07 旭川」の譲渡(以下「本譲渡」といいます。また、本譲渡により譲渡予定の物件を「譲渡予定資産」といいます。)並びに本投資法人の保有物件である「OM07 高知」に関する星野リゾートグループとの既存の賃貸借契約の変更等(以下「OM07 高知賃貸借契約変更」といいます。)を行うこと(本取得、本譲渡及びOM07 高知賃貸借契約変更をあわせて「本資産入替え等」といいます。)について決定いたしました。また、あわせて、本投資法人の保有物件である「the b 赤坂」、「the b 三軒茶屋」、「the b 名古屋」、「the b 神戸」及び「the b 浅草」に関し、既存の賃貸借契約の変更等を行うこと(以下「the b 5物件賃貸借契約変更等」といい、本資産入替え等とあわせて「本施策」といいます。)について決定いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、本取得及び本譲渡の相手方、「OM07 高知」に係る賃貸借変更契約の相手方並びに the b 5物件賃貸借契約変更等に係る賃貸借変更契約の相手方は、いずれも投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)上の利害関係人等及び本資産運用会社の社内規程である「利害関係人等取引規程」上の利害関係人等に該当することから、本資産運用会社は、各取引にあたり、「利害関係人等取引規程」に基づき、2025年4月18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. 本施策の概要

(1) 本取組みについて

本資産運用会社は、本投資法人の保有資産の内部成長及び本投資法人の投資主価値の向上に向けて、追加投資その他の条件と引換えに賃料増額改訂を行える物件については積極的に賃料改定を行い、それが難しい物件については資産入替えも併せて検討すること等を内容とする一連の取組み（以下「本取組み」といいます。）を実施することを検討しています。そこで、本投資法人は、2025年3月18日付「国内不動産の賃貸借契約変更等に関するお知らせ（グランドハイアット福岡及び星のや沖縄）」で公表した施策に続き、本取組みの1つとして、本施策を行うこととしました。なお、本取組み及び本施策の詳細については、2025年3月18日付で公表した「国内不動産の賃貸借契約変更等に関するお知らせ（グランドハイアット福岡及び星のや沖縄）」及び同日付で公表した「2025年3月18日付プレスリリースに関する補足説明資料」並びに本日付で別途公表の「国内不動産の取得及び貸借、並びに国内不動産の譲渡による資産入替えに関するお知らせ」及び「2025年4月18日付プレスリリースに関する補足説明資料」をご参照ください。

(2) 本資産入替え等の理由

譲渡予定資産である「OM07 旭川」は、当該物件に係る賃貸借契約において、賃貸借開始後一定の期間についてのみ適用される割増固定賃料について合意していましたが、2024年10月末日をもって当該割増固定賃料期間は終了しており、現在の運営実績を踏まえると、賃料増額改訂等による短期的なバリューアップが見込みにくいと、本投資法人は考えています。そこで、本投資法人は、本取組みに基づき、譲渡予定資産について本譲渡を行うとともに、本譲渡により取得する資金を活用し、以下に詳述するとおり、運営実績の好調な取得予定資産の取得及び敷金返還の課題を解決するOM07高知賃貸借契約変更を行うことを決定いたしました。かかる一連の本資産入替え等は、本投資法人と星野リゾートグループの双方にとって資金負担が少なくなるよう、上記各取引を一体のものとして行うものであり、これにより、本投資法人は、本投資法人の1口当たり分配金の向上及びポートフォリオ全体の収益力の向上を目指しています。

取得予定資産である「ホテルWBF グランデ旭川」は、JR函館本線ほか「旭川駅」から徒歩約4分と高い利便性を有するホテルであり、全5タイプの客室を備えているため、ビジネス・レジャーいずれの需要にも幅広く対応可能な施設です。また、「旭川駅」周辺では希少な天然温泉施設を併設しており、他ホテルとの差別化が図られています。こうした立地及び施設の特性に加え、2024年の客室稼働率は84.9%、ADR12,923円と足元の実績も好調であることから、中長期の安定稼働が期待できると考えています。また、取得予定資産の取得予定価格は対不動産鑑定評価額比で84.7%（注1）であり、取得予定価格を前提とした償却後NOI利回りは6.2%（注2）となるため、高利回りの物件を割安に取得できるものと、本投資法人は考えています。

（注1）「対不動産鑑定評価額比」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。）（以下本（2）において「取得予定価格」といいます。）を、取得予定資産に係る2025年4月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書（以下本（2）において「本鑑定評価書」といいます。）に記載された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）「償却後NOI利回り」は、本鑑定評価書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、本日現在における減価償却費の見込額を控除した数値を、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。本日現在における減価償却費の見込額は、取得予定資産に係る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。

また、「OM07 高知」は、「OM07 高知」へのリブランドに合わせてリニューアル工事を行っており、「OM07 高知」に係る賃貸借契約において定められた敷金は、本投資法人が当該リニューアル工事を実行する条件として賃借人が敷金として差し入れたリニューアル工事の投資相当額（以下「リニューアル工事敷金」といいます。）を含む金額となっています。リニューアル工事敷金については、2049年5月31日まで毎月一定額を償却すること、賃貸人の都合により賃貸借契約が終了する場合には、賃貸借契約の定めに従い、賃貸借契約の終了時点におけるリニューアル工事敷金の残額を賃借人に返還すること、及び賃貸人の都合以外の事由による賃貸借契約の終了の場合には、リニューアル工事敷金の残額を償却し、賃借人に返還することを要しないことを合意しています。

「OM07 高知」については、当該物件の賃貸借契約における利益連動賃料の規定を踏まえると、今般の業績から期待できる賃料収入のアップサイドの享受が想定より遅れることが見込まれると考えられることから、賃借人に対し、敷金を賃貸借契約所定の時期より前倒して返還することと引き換えに、一定の期間について、利益連動賃料の設定に代えて固定賃料の増額を行うことにより、本投資法人が、現在の業績から期待できる利益連動賃料に比して、実質的に賃料の増額を行うことを目指しています。

譲渡予定資産である「OM07 旭川」の現在の運営実績や、取得予定資産である「ホテル WBF グランデ旭川」の将来にわたる収益性の見込み、OM07 高知賃貸借契約変更による上記固定賃料増額期間の設定等の事情を総合的に勘案し、本資産入替え等は、足元の分配金向上に加え、中長期的な収益の安定性及び成長性の向上に寄与すると、本投資法人は考えています。

(3) 本資産入替え等における星野リゾートグループとの共存共栄

「OM07 旭川」の譲渡先である大阪船場ホテルマネジメント株式会社、「ホテル WBF グランデ旭川」の取得先である株式会社星野リゾート・マネジメント、「OM07 高知」に係る賃貸借変更契約の相手方である株式会社高知ホテルマネジメントは、いずれも星野リゾートグループに属する法人です。本資産入替え等は、本投資法人のスポンサーである株式会社星野リゾートの協力を得たことにより、本投資法人と星野リゾートグループの双方の利益の実現が可能となったものであり、本投資法人とスポンサーを含む星野リゾートグループの間で構築された密接な共存共栄の関係が具体化されたものであると、本投資法人は考えています。

(4) the b 5 物件賃貸借契約変更等について

本取組みの一環として、「the b 赤坂」、「the b 三軒茶屋」、「the b 名古屋」及び「the b 神戸」については、星野リゾートグループの協力を得て、当該各物件の賃貸借契約について全面変更契約を締結し、変動賃料に関し、各月の変動賃料については過去の業績を基に算出することとされていた規定を、各月の変動賃料を当該月の業績を基に算出する形に変更します。これにより、業績がタイムリーに変動賃料に反映されることで、コロナ禍からの業績の回復による利益連動賃料のアップサイドをより早期に享受する余地を獲得できると、本投資法人は考えています。なお、今後、株式会社ホライズン・ホテルズ（以下「ホライズン・ホテルズ」といいます。）によるホテル運営事業に係る新設分割の完了により、当該各物件の賃貸借契約における賃借人の地位は、当該新設分割により設立された新設分割設立会社に承継される予定です。また、ホライズン・ホテルズは、株式会社イシン・ホテルズ・グループとの間で、当該新設分割設立会社の株式について、その保有する全ての株式を譲渡すること等を内容とする株式譲渡契約を締結する予定であり、これにより、当該各物件の実質的な賃借権が株式会社イシン・ホテルズ・グループに移転することになります。

また、「the b 浅草」については、今般、賃貸借契約の変更契約を締結し、変動賃料の料率の引上げの時期を前倒すとともに、変動賃料に高い料率が適用される年間 AGOP（「3. the b 5 物件賃貸借契約変更等の概要 (2) 「the b 浅草」に係る取引の概要」に定義します。）の金額上限を引き上げます。これにより、足許のインバウンド増により業績の好調な「the b 浅草」の利益連動賃料のアップサイドを享受できるものと、本投資法人は考えています。

2. 本資産入替え等の概要

(1) 本資産入替え等による不動産鑑定評価額等の変化 (注)

物件名称	譲渡予定価格、 取得予定価格又は 返還予定敷金 (百万円)	不動産鑑定評価額 (百万円)
① 譲渡予定資産 「OMO7 旭川」	4,785	4,610
② 取得予定資産 「ホテル WBF グランデ旭川」	3,000	3,540
③ OMO7 高知賃貸借契約変更 「OMO7 高知」	1,923	—
差 額 (②+③-①)	138	▲1,070

(注) 各項目に関する詳細は、後記「(2) 本取得の概要」、「(3) 本譲渡の概要」及び前記「1. 本施策の概要 (2) 本資産入替え等の理由」をご参照ください。各項目に記載された金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2) 本取得の概要

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	0-52	ホテル WBF グランデ旭川	北海道旭川市	3,000	株式会社 星野リゾート・ 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物件の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

- ① 売買契約締結日 2025年4月18日
- ② 取得予定日 2025年5月1日（引渡決済日）
- ③ 取得先 後記「(4) 本資産入替え等の概要」をご参照ください。
- ④ 取得資金 譲渡予定資産の譲渡に伴う受取代金（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

(3) 本譲渡の概要

分 類	物件番号	物件名称	所在地	譲渡予定価格 (百万円) (注)	譲渡先	
星野リゾート グループ運営	OMO	0-35	OMO7 旭川	北海道旭川市	4,785	大阪船場ホテルマ ネジメント株式会 社

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

- ① 売買契約締結日 2025年4月18日
- ② 譲渡予定日 2025年5月1日（引渡決済日）
- ③ 譲渡先 後記「(4) 本資産入替え等の概要」をご参照ください。
- ④ 想定帳簿価額 4,757百万円（譲渡予定日時点）(注1)
- ⑤ 譲渡予定価格と想定帳簿価額の差額 27百万円 (注2)
- ⑥ 決済方法 引渡時に全額受取り（予定）
- ⑦ 媒介の有無 無

(注1) 2025年2月末時点の帳簿価額、引渡予定日までに予定されている資本的支出及び想定される減価償却費をもとに本資産運用会社が算定した、譲渡予定日時点での想定される帳簿価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 譲渡予定価格と譲渡予定日時点の想定帳簿価額との差額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。当該金額は参考値であり、実際の売却損益とは異なります。

(4) 本資産入替え等の概要

(ア) 取得先の概要

商号	株式会社星野リゾート・マネジメント	
本店所在地	沖縄県八重山郡竹富町字竹富 1955 番地	
代表者の役職・氏名	代表取締役 的場 健生	
資本金	10 百万円 (2025 年 4 月 8 日現在)	
設立年月日	2008 年 9 月 19 日	
純資産	5,510 百万円 (2024 年 11 月 30 日現在)	
総資産	17,582 百万円 (2024 年 11 月 30 日現在)	
大株主及び持株比率	株式会社星野リゾート (99.1%) (2025 年 1 月 31 日現在)	
主な事業内容	温泉旅館業及び飲食業の経営等	
本投資法人又は本資産運用会社との関係	資本関係	本資産運用会社の親会社の子会社です
	人的関係	本資産運用会社の従業員のうち 25 名が、当該会社からの出向者です。
	取引関係	本日現在、本投資法人より、「星のや竹富島」、「界 松本」、「界 遠州」、「界 玉造」、「界 伊東」、「界 箱根」、「界 阿蘇」、「OM07 旭川」及び「西表島ホテル」を賃借し、本投資法人に対し、「星のや竹富島」(本館)の敷地を賃貸しています。
	関連当事者への該当状況	取得先は本資産運用会社と同一の親会社を持つ会社であり、関連当事者に該当します。

(イ) 譲渡先の概要

商号	大阪船場ホテルマネジメント株式会社	
本店所在地	大阪市浪速区元町二丁目 7 番 20 号	
代表者の役職・氏名	代表取締役 佐藤 文彦	
資本金	1 円 (2025 年 4 月 7 日現在)	
設立年月日	2021 年 3 月 5 日	
純資産	▲299 百万円 (2024 年 11 月 30 日現在)	
総資産	28 百万円 (2024 年 11 月 30 日現在)	
大株主及び持株比率	株式会社星野リゾート (100%) (2025 年 1 月 31 日現在)	
主な事業内容	温泉旅館業及び飲食業の経営等	
本投資法人又は本資産運用会社との関係	資本関係	本資産運用会社の親会社の子会社です
	人的関係	本投資法人・本資産運用会社と譲渡先との間には、記載すべき人的関係はありません。
	取引関係	本投資法人・本資産運用会社と譲渡先との間には、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	取得先は本資産運用会社と同一の親会社を持つ会社であり、関連当事者に該当します。

(5) 「OM07 高知」に係る取引の概要

(ア) 定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約書の変更

本投資法人は、「OM07 高知」の賃借人である株式会社高知ホテルマネジメント、本資産運用会社及び株式会社星野リゾートとの間で、2025年5月1日を効力発生日として、「OM07 高知」に係る既存の定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約書について、リニューアル工事敷金を含む敷金を返還することと引換えに、以下に記載された事項等の変更を内容とする変更契約を締結しました。変更箇所には下線を付しています。

	既存契約	変更契約
賃料	年間固定賃料：83,976,000 円	年間固定賃料：83,976,000 円 <u>(ただし、2025年5月から割増固定賃料期間終了日までは年間 337,344,000 円)</u>
	変動賃料：変動賃料は以下の基準で発生しま	変動賃料：変動賃料は以下の基準で発生しま

	<p>す。 毎月の変動賃料の算定方法は、毎年5月から10月までは、前々年12月から前年11月までの12か月分の賃料算出 EBITDA を変動賃料算出期間 EBITDA とし、毎年11月から翌年4月までは前年6月から当年5月までの12か月分の賃料算出 EBITDA を変動賃料算出期間 EBITDA 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> ①2024年5月から2025年4月まで A. 変動賃料算出期間 EBITDA が 88,395,789 円を超える部分（ただし、100,000,000 円を超える部分を除きます。）について、その95%相当額 B. 変動賃料算出期間 EBITDA が 100,000,000 円を超える部分について、その5%相当額 ②2025年5月以降 A. 変動賃料算出期間 EBITDA が 119,965,714 円を超える部分（ただし、220,000,000 円を超える部分を除きます。）について、その70%相当額 B. 変動賃料算出期間 EBITDA が 220,000,000 円を超える部分について、その28%相当額</p> <p>(※1) 「EBITDA」とは、本物件の一定期間における売上金の総額から、売上原価、販管費、チェーンサービス料及び GOP 下費用を控除した額をいいます。 (※2) 売上原価、販管費、チェーンサービス料及び GOP 下費用は、本物件における営業に直接関連して支出されるものに限られるものとし、その他の支出（賃借人の他の運営施設と関連して支出するものを含みますが、これに限られません。）は含まれないものとします。</p>	<p>す。 毎月の変動賃料の算定方法は、毎年5月から10月までは、前々年12月から前年11月までの12か月分の賃料算出 EBITDA を変動賃料算出期間 EBITDA とし、毎年11月から翌年4月までは前年6月から当年5月までの12か月分の賃料算出 EBITDA を変動賃料算出期間 EBITDA 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> ①2024年5月から2025年4月まで A. 変動賃料算出期間 EBITDA が 88,395,789 円を超える部分（ただし、100,000,000 円を超える部分を除きます。）について、その95%相当額 B. 変動賃料算出期間 EBITDA が 100,000,000 円を超える部分について、その5%相当額 ②2025年5月から割増固定賃料期間終了日まで：なし ③割増固定賃料期間終了日の翌日以降： A. 変動賃料算出期間 EBITDA が 90,476,000 円を超える部分（ただし、374,819,000 円を超える部分を除きます。）について、その88%相当額 B. 変動賃料算出期間 EBITDA が 374,819,000 円を超える部分について、その50%相当額</p> <p>(※1) 「EBITDA」とは、本物件の一定期間における売上金の総額から、売上原価、販管費、チェーンサービス料及び GOP 下費用を控除した額をいいます。 (※2) 売上原価、販管費、チェーンサービス料及び GOP 下費用は、本物件における営業に直接関連して支出されるものに限られるものとし、その他の支出（賃借人の他の運営施設と関連して支出するものを含みますが、これに限られません。）は含まれないものとします。 (※3) 割増固定賃料期間終了日は、2030年4月末日とします。ただし、賃借人は、賃借人に対して1か月前までに書面により通知することにより、一度に限り、割増固定賃料期間終了日を、当該通知の直後に到来する4月30日又は10月31日のいずれか（ただし、2029年10月31日までの日に限り）に変更することができま</p>
--	--	---

(イ) 貸借の概要

物件番号	物件名称	貸借先
0-44	OM07 高知	株式会社高知ホテルマネジメント

①貸借契約締結日：2025年4月18日

②貸借条件その他の詳細については、前記「(ア) 定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約書の変更」をご参照ください。

(ウ) 貸借先の概要

商号	株式会社高知ホテルマネジメント	
本店所在地	高知市九反田9番15号	
代表者の役職・氏名	代表取締役 的場 健生	
資本金	1百万円 (2025年4月8日現在)	
設立年月日	2022年9月30日	
純資産	▲594百万円 (2024年11月30日現在)	
総資産	2,597百万円 (2024年11月30日現在)	
大株主及び持株比率	株式会社星野リゾート (100%) (2025年1月31日現在)	
主な事業内容	旅館業及び飲食業の経営等	
本投資法人又は本資産運用会社との関係	資本関係	本資産運用会社の親会社の子会社です。
	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。
	取引関係	本日現在、本投資法人より「OM07 高知」を賃借しています。
	関連当事者への該当状況	貸借先は本資産運用会社と同一の親会社を持つ会社であり、関連当事者に該当します。

(6) 本資産入替え等に係る取得予定資産及び譲渡予定資産、並びに取得予定資産の貸借の内容

本資産入替え等に係る取得予定資産及び譲渡予定資産、並びに取得予定資産の賃貸借の概要は、以下の表に記載のとおりです。

なお、表中の各欄における記載事項に関する説明は、以下のとおりです。

a. 「特定資産の概要」欄に関する説明

- ・「用途」は、当該物件の現況に従い、主として洋風の構造及び設備を有する宿泊施設については「ホテル」と記載しています。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徴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、取得予定資産の取得予定日を記載していますが、本投資法人及び現所有者の間で合意の上変更されることがあります。
- ・「譲渡予定年月日」は、譲渡予定資産の譲渡予定日を記載していますが、本投資法人及び譲渡先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、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。）を記載しています。
- ・「譲渡予定価格」は、売買契約に記載された譲渡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。）を記載しています。・「鑑定評価額（価格時点）」は、一般財団法人日本不動産研究所から取得した取得予定資産又は株式会社立地評価研究所から取得した譲渡予定資産に係る不動産鑑定評価書等に記載の不動産鑑定評価額等及び価格時点を記載しています。
- ・「取得年月日」は、譲渡予定資産の当初取得日を記載しています。
- ・「取得価格」は、譲渡予定資産の取得時の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。
- ・「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、一般財団法人日本不動産研究所から取得した取得予定資産に係る不動産鑑定表評価書又は株式会社立地評価研究所から取得した譲渡予定資産に係る不動産鑑定評価書等に基づい

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、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、本投資法人の取得予定持分又は本投資法人の保有持分に相当する面積で、本投資法人とテナントの間で締結予定又は締結済みの賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。
- ・「稼働率」は、取得予定日又は譲渡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）について、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。
- ・「主要テナント」は、本投資法人の取得時点又は譲渡時点で有効な賃貸借契約に基づき本投資法人から当該物件を賃借（転借）する者のうち、もっとも賃貸面積が大きい者を記載しています。
- ・「テナント数」は、本投資法人の取得時点又は譲渡時点で有効な賃貸借契約に基づき本投資法人から当該物件を賃借（転借）する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借（転借）を受けている者又は受ける予定の者を除きます。
- ・「客室数」は、当該物件の宿泊用途として使用可能な客室の数を記載しています。
- ・「転貸テナント数」は、本投資法人の取得時点又は譲渡時点で有効な賃貸借契約に基づき本投資法人から当該物件を賃借（転借）する者から賃貸（転々貸）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（転々貸）を受ける予定の者を除きます。

b. 「賃貸借の概要」欄に関する説明

- ・「賃貸借の概要」欄は、取得予定資産及び the b 5 物件賃貸借契約変更等に係る資産に関し、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。

(ア) 取得予定資産の内容

ホテルWBFグランデ旭川		分類	星野リゾートグループ運営 その他		
		用途	ホテル		
特定資産の概要					
取得予定年月日	2025年5月1日		特定資産の種類	不動産	
取得予定価格	3,000,000,000円		鑑定評価額 (価格時点)	3,540,000,000円 (2025年4月1日)	
所在地(住居表示)	北海道旭川市宮下通十丁目3-3				
交通	JR函館本線ほか「旭川駅」徒歩約4分				
土地	地番	旭川市宮下通十丁目4番2他	建物	竣工年月	2015年7月
	建蔽率	80%		構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
	容積率	400%		延床面積	5,865.72㎡
	用途地域	商業地域		設計者	株式会社協立建築設計事務所
	敷地面積	3,761.39㎡		施工者	株式会社谷脇組
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	5,865.72㎡		稼働率	100%	
主要テナント	株式会社星野リゾート・マネジメント		テナント数	1	
客室数	120		転貸テナント数	0	

賃貸借の概要	
借借人	株式会社星野リゾート・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5月1日から20年を経過した日又は本賃貸借契約が解除その他により終了した日のいずれか早期に到来する日まで
賃貸面積	5,865.72 m ²
賃料	<p>年間固定賃料：96,000,000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、(i)毎年5月から10月までは、前年4月から当年3月までの12か月分の変動賃料算出GOPを、(ii)毎年11月から翌年4月までは前年10月から当年9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。 ただし、1か月未満の期間に対する変動賃料は、当該月の実日数により日割計算した額とします。</p> <p><計算式> ①変動賃料算出期間GOPが305,241,967円までの部分について、その92%相当額から年間固定賃料額を控除した金額 ②変動賃料算出期間GOPが305,241,967円を超える部分について、その87%相当額</p> <p>(注)「変動賃料算出期間GOP」とは、本物件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(借借人が本部機能として負担する費用のうち、本物件における営業に直接関連して負担したもの)を控除した額をいいます。</p>
敷金、保証金	敷金：0円
期間満了時の更新について	期間満了により終了し、更新されないものとします。
賃料改定について	本賃貸借開始日から満10年間は改定できないものとします。その後5年ごとに賃料の改定について協議するものとし、経済情勢の変動、土地若しくは建物に対する公租若しくは公課その他の負担の増加その他やむを得ない事情が発生した場合において、双方合意したときは、賃料の改定をすることができます。
中途解約について	借借人は、賃貸借期間中、賃貸人の事前の書面による承諾がない限り、本賃貸借契約を解約することができません。
違約金	借借人は、本賃貸借契約が解除された場合又は借借人の意向を受け賃貸人が同意することにより本賃貸借契約が解約された場合、①解除又は解約の日から本賃貸借開始日から起算して10年を経過する日までの賃料相当額と②12か月分の変動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、違約金として賃貸人に支払います。ただし、当該違約金を超える損害が賃貸人に生じた場合における賃貸人の借借人に対する別途の損害賠償請求を妨げません。
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。

(イ) 譲渡予定資産の内容

OM07 旭川		分類	星野リゾートグループ運営 (OM0)		
		用途	ホテル		
特定資産の概要					
譲渡予定年月日	2025年5月1日	譲渡予定価格	4,785,000,000円		
取得年月日	2016年3月31日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	4,619,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	4,610,000,000円 (2024年10月31日)		
所在地(住居表示)	北海道旭川市六条通九丁目45番地1				
交通	JR函館本線、宗谷本線、富良野線「旭川駅」より約1.0km				
土地	地番	北海道旭川市六条通九丁目45番地1	建物	竣工年月	1994年3月
	建蔽率	80%		構造・階数	鉄骨造陸屋根地下2階付18階建 鉄骨造ステンレス鋼板葺平家建
	容積率	600%		延床面積	25,715.20㎡
	用途地域	商業地域		設計者	株式会社日本設計
	敷地面積	4,278.02㎡		施工者	清水・荒井・廣野・北野・ タカハタ・川島・新谷・国策 共同企業体
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	25,715.20㎡	稼働率	100%		
主要テナント	株式会社星野リゾート・マネジメント	テナント数	1		
客室数	237	転貸テナント数	2		

3. the b 5 物件賃貸借契約変更等の概要

(1) 「the b 赤坂」、「the b 三軒茶屋」「the b 名古屋」及び「the b 神戸」に係る取引の概要

本投資法人は、「the b 赤坂」「the b 三軒茶屋」「the b 名古屋」及び「the b 神戸」の各物件について、賃借人であるホライズン・ホテルズ、本資産運用会社、株式会社イシン・ホテルズ・グループ及び株式会社星野リゾートとの間で、既存の定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約書について、全面変更契約を締結し、賃料に関する定めを以下のとおり変更しました（なお、賃料以外の定めについては、重要な変更はありません。）。これにより、変動賃料に関し、各月の変動賃料については過去の業績を基に算出することとされていた規定を、各月の変動賃料を当該月の業績を基に算出する形に変更します。

	既存契約	変更契約
変動賃料の算出方法	<p>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EBITDAを変動賃料算出期間EBITDA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EBITDAを変動賃料算出期間EBITDAとし、変動賃料算出期間EBITDAに以下各物件欄に記載の割合を乗じた金額。</p> <p>(注) EBITDAとは、以下の数式で求められる数値をいいます。 売上金の総額－売上原価－非配賦費用－マネジメント・フィー－GOP下費用 売上原価、非配賦費用、マネジメント・フィー及びGOP下費用は、本件ホテル等事業に直接関連して支出されるものに限られるものとし、その他の支出（賃借人の他の運営施設と関連して支出するものを含みますが、これに限られません。）は含まれないものとします。</p>	<p>各事業年度（毎年1月1日から12月31日までの1年間）の変動賃料として、各施設において行われる営業及びこれに付帯する事業の年間AGOPの額に応じた以下各物件欄に記載の①又は②のいずれかの金額から年間固定賃料を控除した金額（下限を0円とします。）</p> <p>(注) AGOPとは、以下の数式で求められる数値をいいます。 売上高の総額－売上原価－販管費－本社費コスト－リース料－保険料 本社費コストとは、賃借人において行う施設管理部門、人事・総務・経理・情報システム・購買等管理部門、営業部門における人件費・外注費・その他経費であって、賃借人が運営する各ホテルに按分された費用のことをいいます。</p>
(ア) the b 赤坂	<p>年間固定賃料： 135,000,000円</p> <p>変動賃料： 変動賃料算出期間EBITDAに99%を乗じた金額から年間固定賃料額を減じた金額の12分の1</p>	<p>年間固定賃料： 135,000,000円</p> <p>変動賃料： ① 年間AGOPの額が392,026,608円以下の場合：AGOPについて、その92%相当額 ② 年間AGOPの額が392,026,608円を超過した場合： (1) AGOPが392,026,608円以下の部分について、AGOPの92%相当額 (2) AGOPが392,026,608円を超過する部分について、AGOPの87%相当額</p>
(イ) the b 三軒茶屋	<p>年間固定賃料： 117,000,000円</p> <p>変動賃料： 変動賃料算出期間EBITDAに99%を乗じた金額から年間固定賃料額を減じた金額の12分の1</p>	<p>年間固定賃料： 117,000,000円</p> <p>変動賃料： ① 年間AGOPの額が345,137,234円以下の場合：AGOPについて、その92%相当額 ② 年間AGOPの額が345,137,234円を超過した場合： (1) AGOPが345,137,234円以下の部分について、AGOPの92%相当額 (2) AGOPが345,137,234円を超過する部分について、AGOPの87%相当額</p>

(ウ) the b 名古屋	<p>年間固定賃料：99,000,000 円</p> <p>変動賃料： 変動賃料算出期間 EBITDA に 99% を乗じた金額から年間固定賃料額を減じた金額の 12 分の 1</p>	<p>年間固定賃料：99,000,000 円</p> <p>変動賃料： ① 年間 AGOP の額が 278,081,135 円以下の場合： AGOP について、その 92% 相当額 ② 年間 AGOP の額が 278,081,135 円を超過した場合： (1) AGOP が 278,081,135 円以下の部分について、AGOP の 92% 相当額 (2) AGOP が 278,081,135 円を超過する部分について、AGOP の 87% 相当額</p>
(エ) the b 神戸	<p>年間固定賃料：：180,000,000 円</p> <p>変動賃料： 変動賃料算出期間 EBITDA に 99% を乗じた金額から年間固定賃料額を減じた金額の 12 分の 1</p>	<p>年間固定賃料：：180,000,000 円</p> <p>変動賃料： ① 年間 AGOP の額が 353,520,475 円以下の場合： AGOP について、その 92% 相当額 ② 年間 AGOP の額が 353,520,475 円を超過した場合： (1) AGOP が 353,520,475 円以下の部分について、AGOP の 92% 相当額 (2) AGOP が 353,520,475 円を超過する部分について、AGOP の 87% 相当額</p>

(2) 「the b 浅草」に係る取引の概要

本投資法人が信託受益権を保有する「the b 浅草」について、信託受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社、「the b 浅草」の賃借人である株式会社イシン・浅草・オペレーションズ、本資産運用会社、株式会社イシン・ホテルズ・グループとの間で、既存の定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約書について以下のとおり変更契約を締結しました。これにより、変動賃料の料率の引上げの時期を 2027 年 1 月 1 日から 2025 年 1 月 1 日に 2 年間前倒すとともに、変動賃料に高い料率が適用される年間 AGOP の金額上限を引き上げます。

	既存契約	変更契約
賃料	<p>年間固定賃料：132,000,000 円 (ただし、2023 年 7 月 1 日から 2026 年 12 月 31 日までは年間 93,600,000 円)</p> <p>変動賃料：各事業年度（毎年 1 月 1 日から 12 月 31 日までの 1 年間）の変動賃料として、本施設において行われる営業及びこれに付帯する事業の年間 AGOP の額に応じた以下のいずれかの金額から年間固定賃料を控除した金額（下限を 0 円とする。）</p> <p>①2026 年 12 月 31 日まで</p> <p>A. 年間 AGOP の額が 300,000,000 円以下の場合： AGOP の 90% 相当額</p> <p>B. 年間 AGOP の額が 300,000,000 円を超過した場合： AGOP のうち 300,000,000 円以下の部分の 90% 相当額に AGOP のうち 300,000,000 円を超過する部分の 75% 相当額を加算した金額</p> <p>②2027 年 1 月 1 日以降</p> <p>A. 年間 AGOP の額が 300,000,000 円以下の場合： AGOP の 92% 相当額</p> <p>B. 年間 AGOP の額が 300,000,000 円を超過した場合：</p>	<p>年間固定賃料：132,000,000 円 (ただし、2023 年 7 月 1 日から 2026 年 12 月 31 日までは年間 93,600,000 円)</p> <p>変動賃料：各事業年度（毎年 1 月 1 日から 12 月 31 日までの 1 年間）の変動賃料として、本施設において行われる営業及びこれに付帯する事業の年間 AGOP の額に応じた以下のいずれかの金額から年間固定賃料を控除した金額（下限を 0 円とする。）</p> <p>①2024 年 12 月 31 日まで</p> <p>A. 年間 AGOP の額が 300,000,000 円以下の場合： AGOP の 90% 相当額</p> <p>B. 年間 AGOP の額が 300,000,000 円を超過した場合： AGOP のうち 300,000,000 円以下の部分の 90% 相当額に AGOP のうち 300,000,000 円を超過する部分の 75% 相当額を加算した金額</p> <p>②2025 年 1 月 1 日以降</p> <p>A. 年間 AGOP の額が 400,000,000 円以下の場合： AGOP の 92% 相当額</p> <p>B. 年間 AGOP の額が 400,000,000 円を超過した場合：</p>

<p>AGOPのうち300,000,000円以下の部分の92%相当額にAGOPのうち300,000,000円を超過する部分の87%相当額を加算した金額</p> <p>(注1)「AGOP」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（本施設におけるホテル営業に関して直接発生したもの）、チェーン・サービス・チャージ、リース料並びに保険料を控除した額をいいます。</p> <p>(注2) 非常事態（地震、津波等の自然災害、感染症の拡大、戦争等を含むが、これらに限られません。）が発生し、かつそれが賃借人の責めに帰することができない事由によるものである場合において、当該影響によりある月のAGOPの金額が当該月の固定賃料の金額を下回ったときは、当該月の固定賃料は全額免除された上で、当該月の賃料は、AGOPの全額相当額（下限を0円とする。）に置き換わるものとします。</p>	<p>AGOPのうち400,000,000円以下の部分の92%相当額にAGOPのうち400,000,000円を超過する部分の87%相当額を加算した金額</p> <p>(注1)「AGOP」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（本施設におけるホテル営業に関して直接発生したもの）、チェーン・サービス・チャージ、リース料並びに保険料を控除した額をいいます。</p> <p>(注2) 非常事態（地震、津波等の自然災害、感染症の拡大、戦争等を含むが、これらに限られません。）が発生し、かつそれが賃借人の責めに帰することができない事由によるものである場合において、当該影響によりある月のAGOPの金額が当該月の固定賃料の金額を下回ったときは、当該月の固定賃料は全額免除された上で、当該月の賃料は、AGOPの全額相当額（下限を0円とする。）に置き換わるものとします。</p>
---	---

(3) 貸借先の概要

(ア) 「the b 赤坂」、「the b 三軒茶屋」、「the b 名古屋」及び「the b 神戸」に係る貸借先の概要

商号	株式会社ホライズン・ホテルズ	
本店所在地	富山市大手町2番3号	
代表者の役職・氏名	代表取締役 十川 隆	
資本金	10百万円（2025年4月8日現在）	
設立年月日	2006年2月23日	
純資産	13,147百万円（2024年11月30日現在）	
総資産	34,202百万円（2024年11月30日現在）	
大株主及び持株比率	株式会社星野リゾート（100%）（2025年1月31日現在）	
主な事業内容	不動産の売買、賃貸借、並びにその仲介及び不動産の管理業等	
本投資法人又は本資産運用会社との関係	資本関係	本資産運用会社の親会社の子会社です。また、2024年10月期末現在で、本投資法人の投資口のうち4,732口を所有しています。
	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。
	取引関係	本日現在、本投資法人より、「リゾナーレ八ヶ岳」、「リゾナーレ熱海」、「ANAクラウンプラザホテル広島」、「ANAクラウンプラザホテル金沢」、「ANAクラウンプラザホテル富山」「グランドプリンスホテル大阪ベイ the b 赤坂」、「the b 三軒茶屋」、「the b 名古屋」及び「the b 神戸」を賃借し、本投資法人に対し、「星のや富士」の敷地を賃貸しています。
	関連当事者への該当状況	貸借先は本資産運用会社と同一の親会社を持つ会社であり、関連当事者に該当します。

(イ) 「the b 浅草」に係る貸借先の概要

商号	株式会社イシン・浅草・オペレーションズ
本店所在地	東京都台東区西浅草三丁目16番12号
代表者の役職・氏名	代表取締役 亀井 康
資本金	1百万円（2025年4月8日現在）
設立年月日	2016年2月10日
純資産	▲23百万円（2024年12月31日現在）
総資産	192百万円（2024年12月31日現在）

大株主及び持株比率	株式会社イシン・ホテルズ・グループ（100%）（2025年1月31日現在）		
主な事業内容	ホテル・旅館の経営等		
本投資法人又は本資産運用会社との関係	資本関係	本資産運用会社の親会社の関連会社です。	
	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。	
	取引関係	本日現在、本投資法人より、「the b 浅草」を賃借しています。	
	関連当事者への該当状況	貸借先は本資産運用会社と同一の親会社を持つ会社であり、関連当事者に該当します。	

4. 利害関係人等との取引

「OM07 旭川」の譲渡先である大阪船場ホテルマネジメント株式会社、「ホテル WBF グランデ旭川」の取得先である株式会社星野リゾート・マネジメント、「OM07 高知」に係る賃貸借変更契約の相手方である株式会社高知ホテルマネジメント及び「the b 赤坂」、「the b 三軒茶屋」、「the b 名古屋」、「the b 神戸」に係る賃貸借変更契約の相手方であるホライズン・ホテルズは、いずれも本資産運用会社の親会社の子会社です。また、「the b 浅草」に係る賃貸借変更契約の相手方である株式会社イシン・浅草・オペレーションズは本資産運用会社の親会社が実質的な経営権を保有している会社です。そのため、上記各相手方は、いずれも投信法第 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し、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該当することから、本資産運用会社は、各取引を行うにあたり、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、2025 年 4 月 18 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。

5. 物件取得者等の状況

以下の表においては、会社名、特別な利害関係にある者との関係、及び取得経緯・理由等を記載しています。

物件名（所在地）：ホテル WBF グランデ旭川（北海道旭川市宮下通十丁目 3-3）

	前所有者	前々所有者	前々々所有者
会社名	株式会社星野リゾート・マネジメント	WBF ホテルマネジメント株式会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係人にある者との関係	本資産運用会社の親会社の子会社	本資産運用会社の親会社の子会社	
取得経緯・理由等	ホテル運営を目的として、WBF ホテルマネジメント株式会社を吸収合併することにより取得	ホテル運営を目的として取得	
取得（譲渡）価格	－（注）	－（注）	－
取得（譲渡）時期	2023 年 5 月 1 日	2021 年 4 月 30 日	－

（注） 前所有者は、1年を超えて保有しているため、取得価格の記載を省略しています。

6. 今後の見通し

本資産入替え等に係る取得予定資産及び譲渡予定資産の引渡決済日は 2025 年 5 月 1 日付を予定しており、また各賃貸借契約の変更契約の効力発生日は 2025 年 5 月 1 日を予定しているため、各取引による 2025 年 4 月期（2024 年 11 月 1 日～2025 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、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「2025 年 10 月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」をご覧ください。

7. 鑑定評価書の概要

0-52 ホテル WBF グランデ旭川

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	3,540,000,000円	
価格時点	2025年4月1日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①-②-③)	234,833,000円	
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	234,833,000円	
②空室等損失	0円	ホテルに係る建物賃貸借については、長期的に経営を行うことを前提として貸借人及び借借人が契約を締結することが一般的である。そのため、テナントが退出した際の空室リスク等については、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、空室等損失は計上しない。
③貸倒れ損失	0円	借借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断した。
(2) 運営費用 (④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪)	17,797,000円	
④維持管理費	0円	予定賃貸借契約上、維持管理費は借借人負担となっていることから計上しない。
⑤水道光熱費	0円	水道光熱費はホテル事業にかかる収支に含まれるため、計上しない。
⑥修繕費	0円	予定賃貸借契約上、修繕費は借借人負担となっているため、計上しない。
⑦プロパティマネジメントフィー	0円	予定賃貸借契約条件では借借人負担となっていることから、計上しない。
⑧テナント募集費用等	0円	ホテル事業の内容、借借人の属性、予定賃貸借契約の内容等を勘案し、テナント募集費用等の計上は不要であると判断した。
⑨公租公課	17,196,000円	
土地	1,561,000円	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を考慮して計上した。
建物	15,268,000円	公租公課関係資料及び経年減点補正率等を考慮して計上した。
償却資産	367,000円	公租公課関係資料に基づき計上した。
⑩損害保険料	601,000円	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上した。
⑪その他の費用	0円	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	217,036,000円	
(4) 敷金等の運用益	0円	予定賃貸借契約に基づく一時金はないため計上しない。
(5) 資本的支出	16,085,000円	建物の機能維持に必要となる更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定した。
(6) FF&E リザーブ	8,258,000円	FF&Eの機能維持に必要となる更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる費用を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産におけるFF&E リザーブの水準を参考として査定した。
(7) 純収益 ((3)+(4)-(5)-(6))	192,693,000円	

星野リゾート・リート投資法人

(8) 還元利回り	5.4%	還元利回りは、当研究所が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定した。
直接還元法による価格	3,570,000,000円	
DCF法による価格	3,500,000,000円	
割引率	5.2%	
最終還元利回り	5.6%	
原価法による積算価格	2,790,000,000円	
土地割合	31.1%	
建物割合	66.6%	
建物付属設備 (FF&E) 割合	2.3%	
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	該当事項はありません。	

星野リゾート・リート投資法人

0-35 OM07 旭川

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	株式会社立地評価研究所	
鑑定評価額	4,610,000,000円	
価格時点	2024年10月31日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①-②-③)	400,145,256円	
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	400,145,256円	
②空室損失相当額	0円	現況利用状況、契約内容等を考慮し、本件では空室等損失相当額を計上しない。
③貸倒れ損失	0円	一時金により担保されているため計上不要と判断した。
(2) 運営費用 (④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪)	39,166,052円	
④維持管理費	0円	テナント負担により計上しない。
⑤水道光熱費	0円	テナント負担により計上しない。
⑥修繕費	0円	契約内容等から本件では計上しない。
⑦PMフィー	1,800,000円	類似不動産の負担水準等を参考に査定した。月額150,000円
⑧テナント募集費用	0円	本件では計上しない(潜在的な退去リスクは利回りにて考慮)。
⑨公租公課	35,915,300円	
	土地	2,925,300円 2024年度土地の税額等に関する資料を基に実額相当額を計上した。
	建物	32,369,500円 2024年度建物の税額等に関する資料を基に実額相当額を計上した。
	償却資産	620,500円 2024年度償却資産の税額等に関する資料を基に実額相当額を計上した。
⑩損害保険料	1,450,752円	依頼者提示資料を参考に実額相当額を計上した。
⑪その他費用	0円	本件では計上しない。
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	360,979,204円	
(4) 敷金等の運用益	1,230,000円	標準的な預託金の月数を6ヶ月と判断し、比較的流動性の高い金融資産の金利・利回り水準等を考慮して査定した。
(5) 資本的支出 (CAPEX)	78,151,000円	ERを基準に建設物価動向等を勘案し査定額を計上した。
(6) FF&E	51,400,000円	類似不動産の水準及び過去の実績値等を参考に、査定額を計上した。
(7) 純収益 ((3)+(4)-(5)-(6))	232,658,204円	
(8) 還元利回り	4.8%	
直接還元法による価格	4,850,000,000円	
DCF法による価格	4,500,000,000円	
	割引率	4.6%
	最終還元利回り	5.0%
原価法による積算価格	4,090,000,000円	
	土地割合	30.1%
	建物割合	69.9%
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	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 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 (注1)(注2)	長期修繕費 (年平均) (注1)(注3)
0-52	ホテルWBFグランデ旭川	大和不動産鑑定株式会社	2025年4月	—	22,979千円

(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く、標準的な修繕又は内装・設備の更新に関わる費用以外で、劣化が進んでいるために概ね1年以内に修繕更新をする場合の修繕更新の費用を記載しています。

(注3) 「長期修繕費(年平均)」には、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書に記載された、調査時点より今後12年間のそれぞれの修繕更新費用の金額を年平均額に換算した金額を記載しています。

2. 取得予定資産の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	PML値 (予想最大損失率) (%)
0-52	ホテルWBFグランデ旭川	大和不動産鑑定株式会社	2025年4月	2.5