

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 大江戸温泉リート投資法人
 代表者名 執行役員 今西 文則
 (コード番号:3472)

資産運用会社名
 大江戸温泉アセットマネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 今西 文則
 問合せ先 財務部長 本多 智裕
 (TEL. 03-6262-5200)

国内不動産の取得及び貸借に関するお知らせ

大江戸温泉リート投資法人（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大江戸温泉アセッ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、国内不動産の取得及び貸借につき、下記のとおり決議しましたので、お知らせいたします。なお、かかる取得予定資産の売主である合同会社香川県観光開発及び大江戸温泉物語株式会社並びに貸借先兼PM会社である大江戸温泉物語グループ株式会社は、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、以下「投信法」といいます。）第 201 条が定める利害関係人等に該当することから、本資産運用会社は投信法第 201 条の 2 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。また、合同会社香川県観光開発、大江戸温泉物語株式会社及び大江戸温泉物語グループ株式会社は、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に定める利害関係人等に該当することから、同規程及びその他の社内規程に基づき、必要な審議及び決議を経ています。

記

1. 取得の概要

物件番号 (注 1)	物件名称	取得予定価格 (百万円) (注 2)	取得先
S-10	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	1,637	合同会社香川県観光開発
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	1,040	
S-12	鬼怒川観光ホテル	3,870	大江戸温泉物語株式会社
S-13	大江戸温泉物語 きのさき	2,084	
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	1,230	
	合計	9,861	

(注 1) 「物件番号」については、後期「3. 取得予定資産及び貸借予定の内容 (1) 取得予定資産の概要 (イ) 「特定資産の概要」欄に関する説明」をご参照下さい。

(注 2) 「取得予定価格」は、各取得予定資産に係る売買契約（以下「本件売買契約」といいます。）に記載された各不動産の売買代金（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。したがって、各物件欄に記載の取得予定価格の合計が合計欄に記載の数値と一致しない場合があります。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、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訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

- (1) 売買契約締結日： 平成 29 年 11 月 9 日
 (2) 取得予定日： 平成 29 年 12 月 4 日（引渡決済日）
 (3) 取得先： 後記「3. 取得予定資産の内容 (2) 取得先の概要」をご参照下さい。
 (4) 取得資金： 平成 29 年 11 月 9 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（注 1）、借入金（注 2）及び自己資金
 (5) 決済方法： 引渡時に全額支払
 （注 1）詳細については、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照下さい。
 （注 2）詳細については、本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照下さい。

2. 取得及び貸借の理由

本投資法人は、「安定収益と継続的成長を見込むことができる大江戸モデル（注 1）が導入された温泉・温浴関連施設への重点投資」と「大江戸温泉物語グループ（注 2）からのサポートを最大限活用した成長戦略」の基本方針に基づき、コアポートフォリオの確立と強化に向けた取得予定資産の取得（以下「本取得」といいます。）を行うことを決定いたしました。

取得予定資産 5 物件の概要は以下の通りです。

物件番号	物件名称	物件概要
S-10	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	夜景の名所「稲佐山」の中腹に位置し、最上階に新設された露天風呂からは入浴しながら長崎市街地を一望できることで人気の温泉・温浴関連施設
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	年間約 110 万人の観光客が訪れるこけしの名所「鳴子温泉郷」に位置し、そのなかで最大級の露天風呂である「百畳露天風呂」を備えた温泉・温浴関連施設
S-12	鬼怒川観光ホテル	東京の奥座敷の一つである「鬼怒川温泉」に位置し、日光東照宮や中禅寺湖等、国内外で知名度のある観光名所にもアクセスしやすい温泉・温浴関連施設
S-13	大江戸温泉物語 きのさき	JR 城崎温泉駅から徒歩 10 分強に立地し、7 軒の外湯巡りが楽しめる温泉街へも「外湯めぐりバス」が運行される等、様々な城崎温泉が楽しめる温泉・温浴関連施設
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	開湯 1,300 年以上の歴史を持つ奥羽三楽郷の一つ「東山温泉郷」に位置し、周囲を磐梯山や猪苗代湖等に囲まれた、自然景観に恵まれた温泉・温浴関連施設

本取得により、本投資法人の保有資産は 14 物件、取得（予定）価格の合計は 367 億円となり、資産規模の拡大と地理的分散が進展し、ポートフォリオの更なる安定性の強化を図ることができるものと考えています。

また、取得予定資産のうち「大江戸温泉物語 長崎ホテル清風」及び「大江戸温泉物語 幸雲閣」については、本投資法人設立以降にスポンサーである大江戸温泉物語グループが新規に取得・活性化を行った物件であり、スポンサーの取得検討時期から本資産運用会社が情報の共有及び意見交換を行うことにより、本投資法人の投資基準に照らして本投資法人としての取得の可能性と各種必要条件の検討がなされ、その結果、早期組入れが実現しています。

投資主価値の更なる向上のため、今後も引続きポートフォリオの規模拡大による地理的分散等の強化を図るとともに、保有資産の安定性を重視しつつ着実な成長の実現を目指す運用により、中長期的な安定収益確保を図ります。

なお、本投資法人は、平成 29 年 8 月 24 日付の「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」に記載の通り、信用力、営業状況、財務状況及び投資対象施設の運営における優位性等を勘案した上で、中長期的な賃料収入の安定性が期待できると判断できるテナントを選定基準としており、取得予定資産の貸借人は、本投資法人の定めるテナントの選定基準に適合していると判断しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、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訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

- (注1)「大江戸モデル」は、大江戸温泉物語グループが運営する施設に導入されている、高収益・安定稼働を維持することを可能にする、大江戸温泉物語グループが保有する競争力の高いと考えられる事業ノウハウをいいます。以下同じです。
- (注2)「大江戸温泉物語グループ」は、本投資法人のスポンサーである大江戸温泉物語グループ株式会社及び大江戸温泉物語株式会社並びにその連結子会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）第8条第3項に規定する子会社をいい、本資産運用会社を含みます。）で構成されます。以下同じです。

3. 取得予定資産及び貸借予定の内容

(1) 取得予定資産の概要

取得予定資産である個別資産毎の概要及びその賃貸借の概要は、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。

(イ)「特定資産の概要」欄に関する説明

- ・ 「物件番号」は、本投資法人が投資対象とする資産の用途の別に従い、「温泉・温浴関連施設」及び「その他用途施設」の2つに分類し、用途ごとに符号及び番号を付したものです。「温泉・温浴関連施設」は「S」の符号を付しています。
- ・ 「物件名称」は、各取得予定資産を取得後に使用する予定の名称を記載しています。
- ・ 「用途」は、本投資法人が投資対象とする資産の用途の別に従い「温泉・温浴関連施設」及び「その他用途施設」の2つの分類のいずれかを記載しています。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、本件売買契約に記載された各取得予定資産の譲渡実行日を記載しています。
- ・ 「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。
- ・ 「取得予定価格」は、本件売買契約に記載された各不動産の売買代金（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。
- ・ 「鑑定評価額」は、一般財団法人日本不動産研究所から取得した各取得予定資産に係る不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額を記載しています。
- ・ 「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。住居表示が未実施の場合その他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）に都道府県名を加えて記載しています。
- ・ 「交通」は、一般財団法人日本不動産研究所から取得した各取得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、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。
- ・ 土地の「建ぺい率」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ぺい率の上限値（指定建ぺい率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定建ぺい率は、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ぺい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又は都市計画法第7条に掲げる区域区分の種類を記載しています。また、都市計画区域に指定されているが都市計画法第7条に掲げる区域区分がなされていないものは「非線引都市

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、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訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

計画区域」、都市計画区域に指定されていないものは「都市計画区域外」とそれぞれ記載しています。

- 土地の「敷地面積」は、不動産登記簿上の記載（借地がある場合には借地面積を含みます。）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予定の権利の種類を記載しています。
- 建物の「建築時期」は、不動産登記簿上の主たる建物の新築年月日を記載しています。なお、新築年月日が不明な場合は、最新の増築年月日を記載しています。
- 建物の「構造／階数」は、不動産登記簿上の主たる建物について不動産登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- 建物の「延床面積」は、不動産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、不動産登記簿上の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、本投資法人の取得予定日時点において効力を有する予定の各取得予定資産に係る停止条件付定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積を記載しています。
- 「稼働率」は、本投資法人の取得予定日時点において予定される稼働率（賃貸可能面積に対して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。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時点において効力を有する予定の各取得予定資産に係る停止条件付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時点において効力を有する予定の各取得予定資産に係る停止条件付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。
- 「客室数」には、本日現在、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日時点において効力を有する予定の各取得予定資産に係る停止条件付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基づき本投資法人から当該物件を賃借する者から転貸を受ける予定の者の数を記載しています。
- 「PM会社」は、本日現在、当該物件において建物の管理業務等を受託し、又は受託を予定している者を記載しています。
- 「特記事項」には、本日現在において各取得予定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、各取得予定資産の評価額、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。

(ロ) 「賃貸借の概要」欄に関する説明

- 「テナント」、「契約形態」、「契約期間」、「賃貸面積」、「賃料」、「敷金、保証金」、「期間満了時の更新について」、「賃料改定について」、「中途解約について」、「違約金」、「契約更改の方法」は、各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の内容を記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、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訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

物件番号	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風		用途	温泉・温浴関連施設	
S-10					
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成 29 年 12 月 4 日		特定資産の種類	不動産	
取得予定価格	1,637,000,000 円		鑑定評価額 (価格時点)	1,930,000,000 円 (平成 29 年 10 月 1 日)	
所在地 (住居表示) (注 1)	長崎県長崎市大鳥町 523 番地				
交通	JR 長崎本線「長崎」駅から約 3.3km・車で約 10 分				
土地	地番	長崎県長崎市大鳥町 523 番他 12 筆(注 2)	建物	建築時期	昭和 57 年 6 月 30 日
	建ぺい率	60%		構造/階数	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建
	容積率	200%		延床面積	11,112.59 m ² (注 3)
	用途地域	市街化調整区域、第 2 種住居地域		設計者	昭和 57 年新築：フジタ工業株式会社一級建築士事務所 昭和 57 年増築、昭和 63 年増築、平成 5 年増築、平成 18 年増築：不詳
	敷地面積	4,970.07 m ² (注 2)		施工者	昭和 57 年新築：フジタ工業株式会社九州支店 昭和 57 年増築、昭和 63 年増築、平成 5 年増築、平成 18 年増築：不詳
所有形態	所有権		所有形態	所有権	
賃貸可能面積	11,112.59 m ²		稼働率	100%	
主要テナント	大江戸温泉物語グループ株式会社		テナント数	1	
客室数	100		転貸テナント数	0	
PM 会社	大江戸温泉物語グループ株式会社				

特記事項：

- ・本土地の隣地との境界について、境界立会い及び書面での境界確認がなされていませんが、本日現在、当該隣地所有者との間に紛争等は発生していません。
- ・本物件の南側道路との境界において、一部敷地が南側道路に越境しています。かかる越境について、長崎市から占用許可を取得する予定です。なお、長崎市所有の当該道路用地（面積：約 122.18 m²）については、本日現在、売主の責任及び負担にて売払の途中であり、売主が売払を受けた後は無償にて本投資法人に所有権を移転する予定です。
- ・本土地の一部に、電線路（支持物を除く）の施設及び保持並びにその架設、保守の目的で立ち入るための、九州電力株式会社を地役権者とする地役権が設定されています。
- ・低濃度 PCB が含有されている可能性がある油遮断器及び零相蓄電器がありますが、適切に保管されています。なお、平成 30 年 3 月頃に含有分析調査を実施する予定であり、その結果含有が認められた場合は、法律に従い管轄官庁に保管状況の届出等を行う予定です。
- ・本土地の一部について、隣地所有者に対し、公道に通じるために無償で通行することを承諾しています。
- ・本土地の一部（1,020.68 m²）は、森林法（昭和 26 年法律第 249 号。その後の改正を含みます。）に定める保安林に指定されています。当該土地の本日現在の現況は森林であり、日常的な立入りは行われていません。
- ・建物状況調査報告書によると、消防法又は建築基準法等に関する複数の指摘事項がありますが、当該指摘事項については、譲渡実行日までに売主との間で売主の責任及び負担にて是正を完了することを合意しています。

(注 1) 本物件所在地は、住居表示が未実施です。

(注 2) 地番及び敷地面積には、長崎市から売主に対し売払が行われた後に本投資法人が取得する予定の土地を取得する前の数値を記載しています。

(注 3) 本土地上に存在する未登記建物 2 棟（面積：計 76.80 m²）の床面積を含みます。なお、当該未登記建物は、本日現在、売主の責任及び負担において登記に向けて途中であり、本投資法人の取得後に登記を完了させる予定です。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、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訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

賃貸借の概要	
テナント	大江戸温泉物語グループ株式会社
契約形態	定期借家契約
契約期間	本投資法人が本物件を取得した日から 20 年を経過した日又は本物件に関する賃貸借契約（以下、本賃貸借の概要において「本契約」といいます。）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とします。
賃貸面積	11, 112. 59 m ²
賃料	<p>1. 本契約に基づきテナントが本投資法人に対して支払うべき賃料は、後記 2. に基づき支払うべき賃料（以下、本賃貸借の概要において「第一賃料」といいます。）及び後記 3. に基づき支払うべき賃料（以下、本賃貸借の概要において「第二賃料」といいます。）の合計額とします。</p> <p>2. 第一賃料は、毎月について、固定賃料及び変動賃料の合計額とし、毎月の固定賃料及び変動賃料の金額は、以下のとおりとします（それぞれ消費税等は別途）。</p> <p>(1) 固定賃料 月額 9, 788, 199 円（ただし、平成 30 年 5 月までは、月額 10, 286, 583 円）とします。</p> <p>(2) 変動賃料 (i) 平成 30 年 5 月（この月を含みます。）まで、0 円。 (ii) 平成 30 年 6 月（この月を含みます。）以降、月額 498, 384 円とし、6 か月ごとに改定され、以下のとおり算定します。</p> <p>① 直近 1 年間（毎年 12 月からの 6 か月間（以下、本賃貸借の概要において「前期」といいます。）については当年 3 月から翌年 2 月までの 1 年間をいい、毎年 6 月からの 6 か月間（以下、本賃貸借の概要において「後期」といいます。）については前年 9 月から当年 8 月までの 1 年間をいいます。）（以下、これらの 1 年間を本賃貸借の概要において「修正後 GOP 計算期間」といいます。）における修正後 GOP×2. 2%（年額。月額はその 12 分の 1）</p> <p>② 修正後 GOP の 44. 7%（以下、本賃貸借の概要において「変動賃料発生基準額」といいます。）が 1 年分の固定賃料相当額を上回る場合に、変動賃料が発生します。</p> <p>(iii) 前期の各月については当年 3 月から翌年 2 月における、後期の各月については前年 9 月から当年 8 月における、各修正後 GOP 期間に係る修正後 GOP に変動賃料率を乗じた額（年額。月額はその 12 分の 1。ただし、当該修正後の GOP 計算期間に係る変動賃料発生基準額が固定賃料相当額の 1 年分以下である場合はゼロとします。以下、本賃貸借の概要において「暫定変動賃料額」といいます。）が暫定的に支払われ、前期及び後期の各最終月に、当該暫定変動賃料額と前期又は後期の各変動賃料額との差額が精算されます。</p> <p>(iv) 本投資法人及びテナントは、テナントに適用のある会計基準の変更その他の理由により、テナントの会計方法が変更され、本契約締結時と修正後 GOP が実質的に異なるものとなる場合、本契約締結時における修正後 GOP と実質的に同内容となるよう、変動賃料及び変動賃料発生基準額の算定式を、本投資法人及びテナントの書面による合意により変更します。</p> <p>(v) 上記 (ii) 及び (iii) にかかわらず、変動賃料発生月以降、最初の半期に適用となる修正後 GOP 計算期間は、平成 30 年 3 月から平成 31 年 2 月までの 1 年間とします。</p> <p>3. 第二賃料は、毎月について、本契約に基づき本投資法人が本物件に関し負担すべき本物件及び本物件内に存在する本投資法人の所有物に係る公租公課及び損害保険料並びにその他の費用の合計額とします。第二賃料の金額は、賃貸借期間中、毎年 12 月 1 日において、直前の 10 月末日時点の固都税の納税通知書、保険料の請求額、地代（当該時点の月額支払賃料）に基づき今後 1 年間における毎月の必要額を合理的かつ客観的に、本投資法人において算定するものとし、1 年ごとに改定するものとします。</p>
敷金、保証金	58, 729, 194 円（固定賃料の 6 か月分）
期間満了時の更新について	本契約は賃貸借期間の満了をもって終了し、更新しないものとします。ただし、本投資法人及びテナントは、協議の上、賃貸借期間の満了の日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、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訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

賃料改定について	本投資法人及びテナントは、本賃貸借開始日から3年間は賃料を改定することができません。本投資法人及びテナントは、賃貸借期間開始日から3年間を経過した後は、3年ごとに、賃料の改定について協議するものとし（なお、初回の賃料改定協議は、賃貸借期間開始日から3年間を経過した場合に行うものとしします。）、経済情勢の変動、消費者物価指数（CPI）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	テナントは、賃貸借期間中、本投資法人の事前の書面による承諾がない限り、本契約を解約することができません。ただし、テナントは、賃貸借期間開始後7年間を経過する日の翌日（以下、本賃貸借の概要において「解約日」といいます。）以降において、本契約を終了させることができます。この場合、テナントは解約日の12か月前の日までに、本投資法人に対して書面により解約日付で本契約を解約する旨の意思表示を行わなければならないものとしします。
違約金	テナントは、所定の事由により本契約が解除された場合又はテナントの意向を受け本投資法人が同意することにより本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、違約金として本投資法人に支払います。ただし、解除又は解約の日から解約禁止期間の末日まで又は（解除又は解約の日が解約禁止期間の末日の12か月前の日以降の日である場合には）解除又は解約の日から12か月を経過するまでの期間において、本投資法人が本件建物等を第三者に賃貸し、当該期間に係る賃料を受領した場合は、当該賃料の合計額の2分の1相当額を当該違約金から控除するものとし、テナントが本投資法人に対して当該金額を控除することなく違約金を支払い済みである場合には、本投資法人は、当該金額をテナントに対して返還するものとしします。
契約更改の方法	該当事項はありません。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、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訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

物件番号	大江戸温泉物語 幸雲閣		用途	温泉・温浴関連施設		
S-11						
特定資産の概要						
取得予定年月日	平成 29 年 12 月 4 日		特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	1,040,000,000 円		鑑定評価額 (価格時点)	1,250,000,000 円 (平成 29 年 10 月 1 日)		
所在地 (住居表示) (注 1)	宮城県大崎市鳴子温泉字車湯 1 番地 10					
交通	JR 陸羽東線「鳴子温泉」駅から約 1km・車で約 5 分					
土地	地番	宮城県大崎市鳴子温泉字車湯 1 番 10 他 36 筆		建物	建築時期	昭和 40 年 12 月 8 日 (注 4)
	建ぺい率	70%			構造/階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 8 階建
	容積率	400%			延床面積	10,836.97 m ²
	用途地域	非線引都市計画区域、用途地域指定なし			設計者	本館： 新築：青板建築設計事務所 昭和 47 年増築、昭和 53 年増築、 昭和 55 年増築、昭和 60 年増築： 不詳
	敷地面積	11,829.25 m ² (注 2) (注 3)			施工者	本館： 新築、昭和 47 年増築、昭和 53 年 増築、昭和 55 年増築、昭和 60 年 増築：フジタ工業株式会社
	所有形態	所有権・借地権			所有形態	所有権
賃貸可能面積	10,836.97 m ²		稼働率	100%		
主要テナント	大江戸温泉物語グループ株式会社		テナント数	1		
客室数	98		転貸テナント数	0		
PM 会社	大江戸温泉物語グループ株式会社					

特記事項：

- ・本土地の隣地との境界について、境界立会い及び書面での境界確認がなされていませんが、本日現在、当該隣地所有者との間に紛争等は発生していません。
- ・本建物の一部は借地上に存在しており、売主は土地所有者である国との間で賃貸借契約を締結しています。当該借地及び当該借地上の本建物その他の工作物について、増改築等により現状を変更（軽微な変更を除く。）しようとするときは、土地所有者（借地権設定者）の書面による事前承諾が必要です。また、本物件を第三者に譲渡する際にも土地所有者（借地権設定者）の承諾が必要です。
- ・本土地に所在する擁壁について、建築基準法に基づく完了検査手続に関する検査済証が存在しませんが、ケイ・ユニット株式会社より、構造図及び構造計算書がともに存在していないため詳細については不明であるが、目視で確認する限り、構造的に問題となるような過大な変形、ひび割れ等の劣化・損傷は見られないため、安全性に関して問題ないものと考えられる旨の見解書を得ています。
- ・建物状況調査報告書によると、低濃度 PCB が含有されている可能性があるトランスがありますが、現状の使用においては問題ないとされています。
- ・本土地の一部は、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号。その後の改正を含みます。）に基づく土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域）に位置しています。

(注 1) 本物件所在地は、住居表示が未実施です。

(注 2) 敷地面積には、建築基準法第 42 条第 2 項により、道路とみなされる部分（セットバック部分。面積は測量中です。）が含まれます。

(注 3) 売主は、当該土地の一部（面積：498.62 m²）を第三者（国）から賃借しています。

(注 4) 不動産登記簿上、昭和 47 年、昭和 53 年、昭和 55 年及び昭和 60 年に増築工事を実施しています。

賃貸借の概要	
テナント	大江戸温泉物語グループ株式会社
契約形態	定期借家契約
契約期間	本投資法人が本物件を取得した日から 20 年を経過した日又は本物件に関する賃貸借契約

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、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訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

	(以下、本賃貸借の概要において「本契約」といいます。)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とします。
賃貸面積	10,836.97 m ²
賃料	<p>1. 本契約に基づきテナントが本投資法人に対して支払うべき賃料は、後記 2. に基づき支払うべき賃料 (以下、本賃貸借の概要において「第一賃料」といいます。)及び後記 3. に基づき支払うべき賃料 (以下、本賃貸借の概要において「第二賃料」といいます。)の合計額とします。</p> <p>2. 第一賃料は、毎月について、固定賃料及び変動賃料の合計額とし、毎月の固定賃料及び変動賃料の金額は、以下のとおりとします (それぞれ消費税等は別途)。</p> <p>(1) 固定賃料 月額 7,017,209 円 (ただし、平成 30 年 5 月までは、月額 7,772,214 円) とします。</p> <p>(2) 変動賃料</p> <p>(i) 平成 30 年 5 月 (この月を含みます。)まで、0 円。</p> <p>(ii) 平成 30 年 6 月 (この月を含みます。)以降、月額 755,005 円とし、6 か月ごとに改定され、以下のとおり算定します。</p> <p>① 直近 1 年間 (毎年 12 月からの 6 か月間 (以下、本賃貸借の概要において「前期」といいます。)については当年 3 月から翌年 2 月までの 1 年間をいい、毎年 6 月からの 6 か月間 (以下、本賃貸借の概要において「後期」といいます。)については前年 9 月から当年 8 月までの 1 年間をいいます。) (以下、これらの 1 年間を本賃貸借の概要において「修正後 GOP 計算期間」といいます。)における修正後 GOP×4.5% (年額。月額はその 12 分の 1)</p> <p>② 修正後 GOP の 45.3% (以下、本賃貸借の概要において「変動賃料発生基準額」といいます。)が 1 年分の固定賃料相当額を上回る場合に、変動賃料が発生します。</p> <p>(iii) 前期の各月については当年 3 月から翌年 2 月における、後期の各月については前年 9 月から当年 8 月における、各修正後 GOP 期間に係る修正後 GOP に変動賃料率を乗じた額 (年額。月額はその 12 分の 1。ただし、当該修正後の GOP 計算期間に係る変動賃料発生基準額が固定賃料相当額の 1 年分以下である場合はゼロとします。以下、本賃貸借の概要において「暫定変動賃料額」といいます。)が暫定的に支払われ、前期及び後期の各最終月に、当該暫定変動賃料額と前期又は後期の各変動賃料額との差額が精算されます。</p> <p>(iv) 本投資法人及びテナントは、テナントに適用のある会計基準の変更その他の理由により、テナントの会計方法が変更され、本契約締結時と修正後 GOP が実質的に異なるものとなる場合、本契約締結時における修正後 GOP と実質的に同内容となるよう、変動賃料及び変動賃料発生基準額の算定式を、本投資法人及びテナントの書面による合意により変更します。</p> <p>(v) 上記(ii)及び(iii)にかかわらず、変動賃料発生月以降、最初の半期に適用となる修正後 GOP 計算期間は、平成 30 年 3 月から平成 31 年 2 月までの 1 年間とします。</p> <p>3. 第二賃料は、毎月について、本契約に基づき本投資法人が本物件に関し負担すべき本物件及び本物件内に存在する本投資法人の所有物に係る公租公課及び損害保険料並びにその他の費用の合計額とします。第二賃料の金額は、賃貸借期間中、毎年 12 月 1 日において、直前の 10 月末日時点の固都税の納税通知書、保険料の請求額、地代 (当該時点の月額支払賃料) に基づき今後 1 年間における毎月の必要額を合理的かつ客観的に、本投資法人において算定するものとし、1 年ごとに改定するものとします。</p>
敷金、保証金	42,103,254 円 (固定賃料の 6 か月分)
期間満了時の更新について	本契約は賃貸借期間の満了をもって終了し、更新しないものとします。ただし、本投資法人及びテナントは、協議の上、賃貸借期間の満了の日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。
賃料改定について	本投資法人及びテナントは、本賃貸借開始日から 3 年間は賃料を改定することができません。本投資法人及びテナントは、賃貸借期間開始日から 3 年間を経過した後は、3 年ごとに、賃料の改定について協議するものとし (なお、初回の賃料改定協議は、賃貸借期間開始日から 3 年間を経過した場合に行うものとします。)、経済情勢の変動、消費者物価指数

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、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訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

	(CPI)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	テナントは、賃貸借期間中、本投資法人の事前の書面による承諾がない限り、本契約を解約することができません。ただし、テナントは、賃貸借期間開始後5年を経過する日の翌日（以下、本賃貸借の概要において「解約日」といいます。）以降において、本契約を終了させることができます。この場合、テナントは解約日の12か月前の日までに、本投資法人に対して書面により解約日付で本契約を解約する旨の意思表示を行わなければならないものとします。
違約金	テナントは、所定の事由により本契約が解除された場合又はテナントの意向を受け本投資法人が同意することにより本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、違約金として本投資法人に支払います。ただし、解除又は解約の日から解約禁止期間の末日まで又は（解除又は解約の日が解約禁止期間の末日の12か月前の日以降の日である場合には）解除又は解約の日から12か月を経過するまでの期間において、本投資法人が本件建物等を第三者に賃貸し、当該期間に係る賃料を受領した場合は、当該賃料の合計額の2分の1相当額を当該違約金から控除するものとし、テナントが本投資法人に対して当該金額を控除することなく違約金を支払い済みである場合には、本投資法人は、当該金額をテナントに対して返還するものとします。
契約更改の方法	該当事項はありません。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、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訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

物件番号	鬼怒川観光ホテル		用途	温泉・温浴関連施設		
S-12						
特定資産の概要						
取得予定年月日	平成 29 年 12 月 4 日		特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	3,870,000,000 円		鑑定評価額 (価格時点)	4,620,000,000 円 (平成 29 年 10 月 1 日)		
所在地 (住居表示) (注 1)	栃木県日光市鬼怒川温泉滝字中島 359 番地 2					
交通	東武鬼怒川線「鬼怒川温泉」駅から約 1.1km・徒歩約 15 分					
土地	地番	栃木県日光市鬼怒川温泉滝字中島 354 番 1 他 23 筆		建物	建築時期	昭和 56 年 8 月 21 日 (注 2)
	建ぺい率	80%			構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下 2 階付 10 階建
	容積率	400%			延床面積	22,402.38 m ²
	用途地域	非線引都市計画区域、商業地域			設計者	昭和 56 年新築：株式会社石井設計一級建築士事務所 昭和 56 年増築、平成 2 年増築： 不詳
	敷地面積	6,701.63 m ²			施工者	昭和 56 年新築、昭和 56 年増築、 平成 2 年増築：不詳
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
賃貸可能面積	22,402.38 m ²		稼働率	100%		
主要テナント	大江戸温泉物語グループ株式会社		テナント数	1		
客室数	172		転貸テナント数	0		
PM 会社	大江戸温泉物語グループ株式会社					
特記事項：						
<ul style="list-style-type: none"> ・本土地の隣地との一部の境界について、境界立会い及び書面での境界確認がなされていませんが、本日現在、当該隣地所有者との間に紛争等は発生していません。 ・本物件の北東側の構築物及び西側の入口付近の屋根及び緑地の一部が公有地に越境している可能性があります。境界確認の結果、越境が確認された場合は、行政と協議の上、占用許可の取得又は売払いの手続きを行う予定です。 ・テナントは本土地の南側の駐車場南西部にある公団上水路とされている部分についても駐車場として使用しています。国所有の当該水路（面積：約 17.85 m²）については、本日現在、売主の責任及び負担において売払の途中で、売主が売払を受けた後は無償にて本投資法人に所有権を移転する予定です。 ・本土地の一部に、電気事業用設備の設置等のための、東京電力株式会社（設定当時の契約当事者を記載しています。以下同じです。）を地上権者とする地上権が設定されています。 ・本土地の一部に、送電線路の架設及び保守等並びに送電鉄塔までの立入り等のための、東京電力株式会社を地役権者とする地役権が設定されています。 ・本土地の一部は、東京電力株式会社との間の契約により、送電線路の架設及び保守等のため、上記地役権と同種の制限が課されています。 ・高濃度 PCB が含有されている高圧コンデンサーがありますが、平成 29 年 11 月に処分する予定です。 ・本土地の一部は、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号。その後の改正を含みます。）に基づく土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域）に位置しています。 						

(注 1) 本物件所在地は、住居表示が未実施です。

(注 2) 不動産登記簿上、平成 2 年に増築工事を実施しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、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訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

賃貸借の概要	
テナント	大江戸温泉物語グループ株式会社
契約形態	定期借家契約
契約期間	本投資法人が本物件を取得した日から 20 年を経過した日又は本物件に関する賃貸借契約（以下、本賃貸借の概要において「本契約」といいます。）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とします。
賃貸面積	22,402.38 m ²
賃料	<p>1. 本契約に基づきテナントが本投資法人に対して支払うべき賃料は、後記 2. に基づき支払うべき賃料（以下、本賃貸借の概要において「第一賃料」といいます。）及び後記 3. に基づき支払うべき賃料（以下、本賃貸借の概要において「第二賃料」といいます。）の合計額とします。</p> <p>2. 第一賃料は、毎月について、固定賃料及び変動賃料の合計額とし、毎月の固定賃料及び変動賃料の金額は、以下のとおりとします（それぞれ消費税等は別途）。</p> <p>(1) 固定賃料 月額 22,478,074 円（ただし、平成 30 年 5 月までは、月額 23,666,168 円）とします。</p> <p>(2) 変動賃料 (i) 平成 30 年 5 月（この月を含みます。）まで、0 円。 (ii) 平成 30 年 6 月（この月を含みます。）以降、月額 1,188,094 円とし、6 か月ごとに改定され、以下のとおり算定します。</p> <p>① 直近 1 年間（毎年 12 月からの 6 か月間（以下、本賃貸借の概要において「前期」といいます。）については当年 3 月から翌年 2 月までの 1 年間をいい、毎年 6 月からの 6 か月間（以下、本賃貸借の概要において「後期」といいます。）については前年 9 月から当年 8 月までの 1 年間をいいます。）（以下、これらの 1 年間を本賃貸借の概要において「修正後 GOP 計算期間」といいます。）における修正後 GOP×2.4%（年額。月額はその 12 分の 1）</p> <p>② 修正後 GOP の 47.5%（以下、本賃貸借の概要において「変動賃料発生基準額」といいます。）が 1 年分の固定賃料相当額を上回る場合に、変動賃料が発生します。</p> <p>(iii) 前期の各月については当年 3 月から翌年 2 月における、後期の各月については前年 9 月から当年 8 月における、各修正後 GOP 期間に係る修正後 GOP に変動賃料率を乗じた額（年額。月額はその 12 分の 1。ただし、当該修正後の GOP 計算期間に係る変動賃料発生基準額が固定賃料相当額の 1 年分以下である場合はゼロとします。以下、本賃貸借の概要において「暫定変動賃料額」といいます。）が暫定的に支払われ、前期及び後期の各最終月に、当該暫定変動賃料額と前期又は後期の各変動賃料額との差額が精算されます。</p> <p>(iv) 本投資法人及びテナントは、テナントに適用のある会計基準の変更その他の理由により、テナントの会計方法が変更され、本契約締結時と修正後 GOP が実質的に異なるものとなる場合、本契約締結時における修正後 GOP と実質的に同内容となるよう、変動賃料及び変動賃料発生基準額の算定式を、本投資法人及びテナントの書面による合意により変更します。</p> <p>(v) 上記 (ii) 及び (iii) にかかわらず、変動賃料発生月以降、最初の半期に適用となる修正後 GOP 計算期間は、平成 30 年 3 月から平成 31 年 2 月までの 1 年間とします。</p> <p>3. 第二賃料は、毎月について、本契約に基づき本投資法人が本物件に関し負担すべき本物件及び本物件内に存在する本投資法人の所有物に係る公租公課及び損害保険料並びにその他の費用の合計額とします。第二賃料の金額は、賃貸借期間中、毎年 12 月 1 日において、直前の 10 月末日時点の固都税の納税通知書、保険料の請求額、地代（当該時点の月額支払賃料）に基づき今後 1 年間における毎月の必要額を合理的かつ客観的に、本投資法人において算定するものとし、1 年ごとに改定するものとします。</p>
敷金、保証金	134,868,444 円（固定賃料の 6 か月分）
期間満了時の更新について	本契約は賃貸借期間の満了をもって終了し、更新しないものとします。ただし、本投資法人及びテナントは、協議の上、賃貸借期間の満了の日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、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訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

賃料改定について	本投資法人及びテナントは、本賃貸借開始日から3年間は賃料を改定することができません。本投資法人及びテナントは、賃貸借期間開始日から3年間を経過した後は、3年ごとに、賃料の改定について協議するものとし（なお、初回の賃料改定協議は、賃貸借期間開始日から3年間を経過した場合に行うものとしします。）、経済情勢の変動、消費者物価指数（CPI）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	テナントは、賃貸借期間中、本投資法人の事前の書面による承諾がない限り、本契約を解約することができません。ただし、テナントは、賃貸借期間開始後7年間を経過する日の翌日（以下、本賃貸借の概要において「解約日」といいます。）以降において、本契約を終了させることができます。この場合、テナントは解約日の12か月前の日までに、本投資法人に対して書面により解約日付で本契約を解約する旨の意思表示を行わなければならないものとしします。
違約金	テナントは、所定の事由により本契約が解除された場合又はテナントの意向を受け本投資法人が同意することにより本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、違約金として本投資法人に支払います。ただし、解除又は解約の日から解約禁止期間の末日まで又は（解除又は解約の日が解約禁止期間の末日の12か月前の日以降の日である場合には）解除又は解約の日から12か月を経過するまでの期間において、本投資法人が本件建物等を第三者に賃貸し、当該期間に係る賃料を受領した場合は、当該賃料の合計額の2分の1相当額を当該違約金から控除するものとし、テナントが本投資法人に対して当該金額を控除することなく違約金を支払い済みである場合には、本投資法人は、当該金額をテナントに対して返還するものとしします。
契約更改の方法	該当事項はありません。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、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訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

物件番号 S-13	大江戸温泉物語 きのさき		用途	温泉・温浴関連施設	
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成 29 年 12 月 4 日		特定資産の種類	不動産	
取得予定価格	2,084,000,000 円		鑑定評価額 (価格時点)	2,490,000,000 円 (平成 29 年 10 月 1 日)	
所在地 (住居表示) (注 1)	兵庫県豊岡市城崎町桃島字菊屋島 1232 番地 1				
交通	JR 山陰本線「城崎温泉」駅から徒歩約 11 分				
土地	地番	兵庫県豊岡市城崎町桃島字菊屋島 1232 番 1 他 12 筆	建物	建築時期	昭和 43 年 10 月 28 日(注 3)
	建ぺい率	80%		構造/階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造重鉛メッキ鋼板ぶき・陸屋根 7 階建
	容積率	400%		延床面積	10,602.89 m ² (注 4)
	用途地域	非線引都市計画区域、商業地域		設計者	昭和 43 年新築、昭和 43 年増築：不詳 昭和 46 年増築、昭和 52 年増築：三田建築設計事務所一級建築士事務所 平成 1 年増築：不詳
	敷地面積	11,350.80 m ² (注 2)		施工者	昭和 43 年新築、昭和 43 年増築：東洋棉花株式会社 昭和 46 年増築：株式会社竹内工務店 昭和 52 年増築：株式会社淺沼組 平成 1 年増築：不詳
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	10,602.89 m ² (注 4)		稼働率	100%	
主要テナント	大江戸温泉物語グループ株式会社		テナント数	1	
客室数	103		転貸テナント数	0	
PM 会社	大江戸温泉物語グループ株式会社				
特記事項：					
<ul style="list-style-type: none"> ・本土地の一部の隣地との境界について、境界立会い及び書面での境界確認がなされていませんが、本日現在、当該隣地所有者との間に紛争等は発生していません。 ・本物件の本館 1 階から 4 階、6 階及び 7 階の客室等の天井部分等にアスベスト含有の吹付け材及び吹付けひる石が使用されていますが、当該建材につき、株式会社アースアプレイザルより、空気環境測定ではアスベスト繊維濃度は一般環境中と同程度であり、現況利用上の問題は少ないとの調査結果を得ています。これらの吹付け材及び吹付けひる石の状態は安定しており、本投資法人は、現状の使用に特別な問題はないと考えていますが、取得後も吹付け材及び吹付けひる石の状態確認を定期的の実施し、適切な管理を継続します。 ・建物状況調査報告書によると、消防法又は建築基準法等に関する指摘事項がありますが、当該指摘事項については、譲渡実行日までに売主との間で売主の責任及び負担にて是正を完了することを合意しています。 					

(注 1) 本物件所在地は、住居表示が未実施です。

(注 2) 敷地面積には、建築基準法第 42 条第 2 項により、道路とみなされる部分 (セットバック部分) が約 60~70 m² 含まれます。

(注 3) 不動産登記簿上、昭和 43 年、昭和 52 年及び平成 1 年に増築工事を実施しています。

(注 4) 本土地上に存在する濾過機設備庫、LP ガス庫、ゴミ置場及び自家発電機庫の床面積を含みません。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、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訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

賃貸借の概要	
テナント	大江戸温泉物語グループ株式会社
契約形態	定期借家契約
契約期間	本投資法人が本物件を取得した日から 20 年を経過した日又は本物件に関する賃貸借契約（以下、本賃貸借の概要において「本契約」といいます。）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とします。
賃貸面積	10,602.89 m ² （注）
賃料	<p>1. 本契約に基づきテナントが本投資法人に対して支払うべき賃料は、後記 2. に基づき支払うべき賃料（以下、本賃貸借の概要において「第一賃料」といいます。）及び後記 3. に基づき支払うべき賃料（以下、本賃貸借の概要において「第二賃料」といいます。）の合計額とします。</p> <p>2. 第一賃料は、毎月について、固定賃料及び変動賃料の合計額とし、毎月の固定賃料及び変動賃料の金額は、以下のとおりとします（それぞれ消費税等は別途）。</p> <p>(1) 固定賃料 月額 12,447,999 円（ただし、平成 30 年 5 月までは、月額 13,098,944 円）とします。</p> <p>(2) 変動賃料 (i) 平成 30 年 5 月（この月を含みます。）まで、0 円。 (ii) 平成 30 年 6 月（この月を含みます。）以降、月額 650,945 円とし、6 か月ごとに改定され、以下のとおり算定します。</p> <p>① 直近 1 年間（毎年 12 月からの 6 か月間（以下、本賃貸借の概要において「前期」といいます。）については当年 3 月から翌年 2 月までの 1 年間をいい、毎年 6 月からの 6 か月間（以下、本賃貸借の概要において「後期」といいます。）については前年 9 月から当年 8 月までの 1 年間をいいます。）（以下、これらの 1 年間を本賃貸借の概要において「修正後 GOP 計算期間」といいます。）における修正後 GOP×2.4%（年額。月額はその 12 分の 1）</p> <p>② 修正後 GOP の 47.7%（以下、本賃貸借の概要において「変動賃料発生基準額」といいます。）が 1 年分の固定賃料相当額を上回る場合に、変動賃料が発生します。</p> <p>(iii) 前期の各月については当年 3 月から翌年 2 月における、後期の各月については前年 9 月から当年 8 月における、各修正後 GOP 期間に係る修正後 GOP に変動賃料率を乗じた額（年額。月額はその 12 分の 1。ただし、当該修正後の GOP 計算期間に係る変動賃料発生基準額が固定賃料相当額の 1 年分以下である場合はゼロとします。以下、本賃貸借の概要において「暫定変動賃料額」といいます。）が暫定的に支払われ、前期及び後期の各最終月に、当該暫定変動賃料額と前期又は後期の各変動賃料額との差額が精算されます。</p> <p>(iv) 本投資法人及びテナントは、テナントに適用のある会計基準の変更その他の理由により、テナントの会計方法が変更され、本契約締結時と修正後 GOP が実質的に異なるものとなる場合、本契約締結時における修正後 GOP と実質的に同内容となるよう、変動賃料及び変動賃料発生基準額の算定式を、本投資法人及びテナントの書面による合意により変更します。</p> <p>(v) 上記 (ii) 及び (iii) にかかわらず、変動賃料発生月以降、最初の半期に適用となる修正後 GOP 計算期間は、平成 30 年 3 月から平成 31 年 2 月までの 1 年間とします。</p> <p>3. 第二賃料は、毎月について、本契約に基づき本投資法人が本物件に関し負担すべき本物件及び本物件内に存在する本投資法人の所有物に係る公租公課及び損害保険料並びにその他の費用の合計額とします。第二賃料の金額は、賃貸借期間中、毎年 12 月 1 日において、直前の 10 月末日時点の固都税の納税通知書、保険料の請求額、地代（当該時点の月額支払賃料）に基づき今後 1 年間における毎月の必要額を合理的かつ客観的に、本投資法人において算定するものとし、1 年ごとに改定するものとします。</p>
敷金、保証金	74,687,994 円（固定賃料の 6 か月分）
期間満了時の更新について	本契約は賃貸借期間の満了をもって終了し、更新しないものとします。ただし、本投資法人及びテナントは、協議の上、賃貸借期間の満了の日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、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訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

賃料改定について	本投資法人及びテナントは、本賃貸借開始日から3年間は賃料を改定することができません。本投資法人及びテナントは、賃貸借期間開始日から3年間を経過した後は、3年ごとに、賃料の改定について協議するものとし（なお、初回の賃料改定協議は、賃貸借期間開始日から3年間を経過した場合に行うものとしします。）、経済情勢の変動、消費者物価指数（CPI）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	テナントは、賃貸借期間中、本投資法人の事前の書面による承諾がない限り、本契約を解約することができません。ただし、テナントは、賃貸借期間開始後7年間を経過する日の翌日（以下、本賃貸借の概要において「解約日」といいます。）以降において、本契約を終了させることができます。この場合、テナントは解約日の12か月前の日までに、本投資法人に対して書面により解約日付で本契約を解約する旨の意思表示を行わなければならないものとしします。
違約金	テナントは、所定の事由により本契約が解除された場合又はテナントの意向を受け本投資法人が同意することにより本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、違約金として本投資法人に支払います。ただし、解除又は解約の日から解約禁止期間の末日まで又は（解除又は解約の日が解約禁止期間の末日の12か月前の日以降の日である場合には）解除又は解約の日から12か月を経過するまでの期間において、本投資法人が本件建物等を第三者に賃貸し、当該期間に係る賃料を受領した場合は、当該賃料の合計額の2分の1相当額を当該違約金から控除するものとし、テナントが本投資法人に対して当該金額を控除することなく違約金を支払い済みである場合には、本投資法人は、当該金額をテナントに対して返還するものとしします。
契約更改の方法	該当事項はありません。

（注）本土地上に存在する濾過機設備庫、LPガス庫、ゴミ置場及び自家発電機庫の床面積を含みません。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、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訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

物件番号 S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル		用途	温泉・温浴関連施設		
特定資産の概要						
取得予定年月日	平成 29 年 12 月 4 日		特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	1,230,000,000 円		鑑定評価額 (価格時点)	1,480,000,000 円 (平成 29 年 10 月 1 日)		
所在地 (住居表示) (注 1)	福島県会津若松市東山町大字湯本字上湯本 5 番地 1					
交通	JR 磐越西線・只見線「会津若松」駅から約 7.2km・車で約 15 分					
土地	地番	福島県会津若松市東山町大字湯本字上湯本 5 番 1 他 10 筆		建物	建築時期	昭和 39 年 9 月 29 日 (注 3)
	建ぺい率	60%			構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建
	容積率	200%			延床面積	16,665.71 m ² (注 4)
	用途地域	市街化調整区域			設計者	昭和 39 年旧本館新築、昭和 49 年茜館増築、昭和 54 年茜館増築：不詳 昭和 55 年葵館増築、平成 3 年本館増築：株式会社石井建築事務所
	敷地面積	12,451.81 m ² (注 2)			施工者	昭和 39 年旧本館新築、昭和 49 年茜館増築、昭和 54 年茜館増築、昭和 55 年葵館増築：不詳 平成 3 年本館増築：フジタ工業株式会社仙台支店
	所有形態	所有権・借地権			所有形態	所有権・借家権
賃貸可能面積	16,602.03 m ²		稼働率	100%		
主要テナント	大江戸温泉物語グループ株式会社		テナント数	1		
客室数	123		転貸テナント数	0		
PM 会社	大江戸温泉物語グループ株式会社					
特記事項：						
<ul style="list-style-type: none"> ・本土地の一部の隣地との境界について、境界立会い及び書面での境界確認がなされていませんが、本日現在、当該隣地所有者との間に紛争等は発生していません。 ・隣地より建物（寄宿舍）の一部が本土地に越境しており、本投資法人は当該建物所有者である大江戸温泉物語株式会社との間で建物の敷地として使用するための賃貸借契約を締結しています。また、当該建物（寄宿舍）への出入りのために、テナントの従業員等が本土地を無償にて通行すること、及び周辺地権者等の関係者が必要な範囲で本土地を無償にて通行することについて、本投資法人とテナントとの間で締結された停止条件付定期建物等賃貸借契約において容認しています。 ・本物件の構造物の一部（受水槽及び制御盤）は借地上に存在しており、本投資法人は土地所有者である大江戸温泉物語株式会社との間で賃貸借契約を締結しています。この借地権を第三者に譲渡する際には当該土地所有者（借地権設定者）の承諾が必要です。 ・本建物とその付帯施設の維持管理に必要な機械設備等の設置・管理のために、本投資法人は隣接建物所有者である大江戸温泉物語株式会社との間で当該建物の一部を使用するための賃貸借契約を締結しています。 ・本土地に所在する擁壁について、建築基準法に基づく完了検査手続に関する検査済証が一部存在しませんが、ケイ・ユニット株式会社より、構造図及び構造計算書がともに存在していないため詳細については不明であるが、目視で確認する限り、構造的に問題となるような過大な変形、ひび割れ等の劣化・損傷は見られないため、安全性に関して問題ないものと考えられる旨の見解書を得ています。 ・建物状況調査報告書によると、微量 PCB が含有されている可能性がある機器がありますが、現状の使用においては問題ないとされています。 ・本物件の茜館の 1 階旧ボイラー室、3 階倉庫、3 階から 7 階までのパントリーにアスベスト含有の吹付け材が使用されていますが、当該建材につき、株式会社アースプレイザルより、低温灰化処理を行い、空気環境測定ではアスベスト不検出との調査結果を得ています。これらの吹付け材の状態は安定しており、本投資法人は、現状の使用に特別な問題はないと考えていますが、取得後も吹付け材の状態確認を定期的に変更し、適切な管理を継続します。 						

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、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訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

- ・本建物の一部（茜館及び葵館）は昭和 56 年に改正される以前の耐震基準（いわゆる旧耐震基準）により設計及び施工された建物ですが、ケイ・ユニット株式会社より、本建物全体について、特記すべき構造的な問題は見受けられない旨、及び、外壁部分に経年劣化によるひび割れが見受けられ、また、主要構造部に支障のない庇部分や屋上の外壁等に鉄筋のかぶり不足によるひび割れや剥離が見受けられるが、日常の点検及び保全は重要であり継続して行われていく事を前提とし、適切な補修を行えば経年劣化も改善され、宿泊施設としての安全性に問題がないと判断されるとの見解書を得ています。
- ・本土地の一部は、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号。その後の改正を含みます。）に基づく土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域）に位置しています。
- ・建物状況調査報告書によると、消防法又は建築基準法等に関する複数の指摘事項がありますが、当該指摘事項については、譲渡実行日までに売主との間で売主の責任及び負担にて是正を完了することを合意しています。

(注 1) 本物件所在地は、住居表示が未実施です。

(注 2) 本投資法人は、当該土地の一部（面積：70.29 m²）を借地権設定者である大江戸温泉物語株式会社から賃借する予定です。

(注 3) 不動産登記簿上、昭和 49 年、昭和 54 年、昭和 55 年及び平成 3 年に増築工事を実施しています。

(注 4) 本投資法人は、当該建物の一部（床面積：63.68 m²）を借家権設定者である大江戸温泉物語株式会社から賃借する予定です。

賃貸借の概要	
テナント	大江戸温泉物語グループ株式会社
契約形態	定期借家契約
契約期間	本投資法人が本物件を取得した日から 20 年を経過した日又は本物件に関する賃貸借契約（以下、本賃貸借の概要において「本契約」といいます。）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とします。
賃貸面積	16,602.03 m ²
賃料	<p>1. 本契約に基づきテナントが本投資法人に対して支払うべき賃料は、後記 2. に基づき支払うべき賃料（以下、本賃貸借の概要において「第一賃料」といいます。）及び後記 3. に基づき支払うべき賃料（以下、本賃貸借の概要において「第二賃料」といいます。）の合計額とします。</p> <p>2. 第一賃料は、毎月について、固定賃料及び変動賃料の合計額とし、毎月の固定賃料及び変動賃料の金額は、以下のとおりとします（それぞれ消費税等は別途）。</p> <p>(1) 固定賃料 月額 8,631,767 円（ただし、平成 30 年 5 月までは、月額 9,572,334 円）とします。</p> <p>(2) 変動賃料 (i) 平成 30 年 5 月（この月を含みます。）まで、0 円。 (ii) 平成 30 年 6 月（この月を含みます。）以降、月額 940,567 円とし、6 か月ごとに改定され、以下のとおり算定します。</p> <p>① 直近 1 年間（毎年 12 月からの 6 か月間（以下、本賃貸借の概要において「前期」といいます。）については当年 3 月から翌年 2 月までの 1 年間をいい、毎年 6 月からの 6 か月間（以下、本賃貸借の概要において「後期」といいます。）については前年 9 月から当年 8 月までの 1 年間をいいます。）（以下、これらの 1 年間を本賃貸借の概要において「修正後 GOP 計算期間」といいます。）における修正後 GOP×4.5%（年額。月額はその 12 分の 1）</p> <p>② 修正後 GOP の 45.0%（以下、本賃貸借の概要において「変動賃料発生基準額」といいます。）が 1 年分の固定賃料相当額を上回る場合に、変動賃料が発生します。</p> <p>(iii) 前期の各月については当年 3 月から翌年 2 月における、後期の各月については前年 9 月から当年 8 月における、各修正後 GOP 期間に係る修正後 GOP に変動賃料率を乗じた額（年額。月額はその 12 分の 1。ただし、当該修正後の GOP 計算期間に係る変動賃料発生基準額が固定賃料相当額の 1 年分以下である場合はゼロとします。以下、本賃貸借の概要において「暫定変動賃料額」といいます。）が暫定的に支払われ、前期及び後期の各最終月に、当該暫定変動賃料額と前期又は後期の各変動賃料額との差額が精算されます。</p>

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、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訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

	<p>(iv) 本投資法人及びテナントは、テナントに適用のある会計基準の変更その他の理由により、テナントの会計方法が変更され、本契約締結時と修正後 GOP が実質的に異なるものとなる場合、本契約締結時における修正後 GOP と実質的に同内容となるよう、変動賃料及び変動賃料発生基準額の算定式を、本投資法人及びテナントの書面による合意により変更します。</p> <p>(v) 上記(ii)及び(iii)にかかわらず、変動賃料発生月以降、最初の半期に適用となる修正後 GOP 計算期間は、平成 30 年 3 月から平成 31 年 2 月までの 1 年間とします。</p> <p>3. 第二賃料は、毎月について、本契約に基づき本投資法人が本物件に関し負担すべき本物件及び本物件内に存在する本投資法人の所有物に係る公租公課及び損害保険料並びにその他の費用の合計額とします。第二賃料の金額は、賃貸借期間中、毎年 12 月 1 日において、直前の 10 月末日時点の固都税の納税通知書、保険料の請求額、地代(当該時点の月額支払賃料)に基づき今後 1 年間における毎月の必要額を合理的かつ客観的に、本投資法人において算定するものとし、1 年ごとに改定するものとします。</p>
敷金、保証金	51,790,602 円 (固定賃料の 6 か月分)
期間満了時の更新について	本契約は賃貸借期間の満了をもって終了し、更新しないものとします。ただし、本投資法人及びテナントは、協議の上、賃貸借期間の満了の日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。
賃料改定について	本投資法人及びテナントは、本賃貸借開始日から 3 年間は賃料を改定することができません。本投資法人及びテナントは、賃貸借期間開始日から 3 年間を経過した後は、3 年ごとに、賃料の改定について協議するものとし(なお、初回の賃料改定協議は、賃貸借期間開始日から 3 年間を経過した場合に行うものとします。)、経済情勢の変動、消費者物価指数(CPI)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	テナントは、賃貸借期間中、本投資法人の事前の書面による承諾がない限り、本契約を解約することができません。ただし、テナントは、賃貸借期間開始後 5 年を経過する日の翌日(以下、本賃貸借の概要において「解約日」といいます。)以降において、本契約を終了させることができます。この場合、テナントは解約日の 12 か月前の日までに、本投資法人に対して書面により解約日付で本契約を解約する旨の意思表示を行わなければならないものとします。
違約金	テナントは、所定の事由により本契約が解除された場合又はテナントの意向を受け本投資法人が同意することにより本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、違約金として本投資法人に支払います。ただし、解除又は解約の日から解約禁止期間の末日まで又は(解除又は解約の日が解約禁止期間の末日の 12 か月前の日以降の日である場合には)解除又は解約の日から 12 か月を経過するまでの期間において、本投資法人が本件建物等を第三者に賃貸し、当該期間に係る賃料を受領した場合は、当該賃料の合計額の 2 分の 1 相当額を当該違約金から控除するものとし、テナントが本投資法人に対して当該金額を控除することなく違約金を支払い済みである場合には、本投資法人は、当該金額をテナントに対して返還するものとします。
契約更改の方法	該当事項はありません。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、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訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

(2) 取得先の概要

S-10 大江戸温泉物語 長崎ホテル清風/S-11 大江戸温泉物語 幸雲閣

商号	合同会社香川県観光開発
本社所在地	香川県丸亀市綾歌町栗熊西40番地1
代表者の役職・氏名	代表社員 大江戸温泉物語株式会社 職務執行者 藤岡 勇
設立年月日	昭和61年7月1日
資本金	1千万円（平成29年2月末日現在）
事業内容	遊園地等の経営
財務（平成29年2月期）	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。 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。
出資者及び出資比率	大江戸温泉物語株式会社 100%（平成29年10月末日現在）
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係（平成29年11月9日現在）	
資本関係	該当ありません。
人的関係	該当ありません。
取引関係	該当ありません。
関連当事者への 該当状況	当該会社は、本資産運用会社のグループ会社であり、関連当事者に該当します。また、上記のとおり当該会社は、投信法に定める利害関係人等に該当します。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等に該当するため、本資産運用会社は、本資産取得の取引を行うにあたり、利害関係人等取引規程に定める意思決定手続を経ています。

S-12 鬼怒川観光ホテル/S-13 大江戸温泉物語 きのさき

S-14 大江戸温泉物語 東山グランドホテル

商号	大江戸温泉物語株式会社
本社所在地	東京都中央区日本橋本町一丁目9番4号
代表者の役職・氏名	代表取締役 森田 満昌
設立年月日	平成26年9月26日（創業 平成13年11月）
資本金	112百万円（平成29年2月末日現在）
事業内容	全国で温泉旅館、ホテル、温浴施設、テーマパークの活性化事業を展開 江戸文化をモチーフにした温泉テーマパーク「大江戸温泉物語」をはじめ、 32施設（注1）（本日現在）の温泉・温浴関連施設の所有
財務（平成29年2月期） （注2）	総資産：62,570百万円 純資産：10,879百万円
大株主及び持株比率	大江戸温泉物語グループ株式会社 100%（平成29年10月末日現在）
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係（平成29年11月9日現在）	
資本関係	本投資法人の投資主（出資比率 5.2%）です。本資産運用会社の親会社（出資比率 100%）であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	本資産運用会社の6名の役職員の出向元企業に該当します。
取引関係	本投資法人、本資産運用会社及び大江戸温泉物語グループ株式会社との間で、スポンサーサポート契約を締結しています。
関連当事者への 該当状況	当該会社は、本資産運用会社のグループ会社であり、関連当事者に該当します。また、上記のとおり当該会社は、投信法に定める利害関係人等に該当します。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等に該当するため、本資産運用会社は、本資産取得の取引を行うにあたり、利害関係人等取引規程に定める意思決定手続を経ています。

（注1）大江戸温泉物語グループが運営する施設のうち、「大江戸温泉物語レオマリゾート」のほか、取得予定資産ではない「大江戸温泉物語箕面観光ホテル」及び「箕面温泉スパガーデン」についても、これらを一体の施設として区分しています。なお、大江戸温泉物語株式会社は平成29年6月30日付で「串本温泉ホテル株式会社」の株式を取得していますが、施設数には同社が所有するホテルを含めていません。以下同じです。

（注2）大江戸温泉物語グループは、平成29年にグループ内再編を行っており、新会社として平成29年6月29日に設立された大江戸温泉物語グループ株式会社が、平成29年10月1日付で、株式会社大江戸温泉ホールディングスジャパンの事業の一部（株式会社大江戸温泉ホールディングスジャパンの保有する大江戸温泉物語株式会社の全ての発行済株式を含みます。）を吸収分割により承継し、平成29年11月1日付で、大江戸温泉物語株式会社が営む事業の全てを吸収分割により承継しています。「財務（平成29年2月期）」の各数値については、大江戸温泉物語株式会社の平成29年2月期の連結財務諸表に基づく数値を記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、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訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

(3) 利害関係人等との取引

取得予定資産の売主である合同会社香川県観光開発及び大江戸温泉物語株式会社並びに貸借先兼PM会社である大江戸温泉物語グループ株式会社は、投信法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、投信法に基づき、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。また、合同会社香川県観光開発、大江戸温泉物語株式会社及び大江戸温泉物語グループ株式会社は、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に定める利害関係人等に該当することから、同規程及びその他の社内規程に基づき、必要な審議及び決議を経ていきます。

4. 物件取得者等の状況

以下の表においては、会社名又は氏名を①、特別な利害関係にある者との関係を②、取得経緯・理由等を③として記載しています。

物件名 (所在地)	現所有者	前所有者	前々所有者
	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
大江戸温泉物語 長崎ホテル清風 (長崎県長崎市)	① 合同会社香川県観光開発 ② 資産運用会社の親会社の子会社 ③ 事業拡大を目的に、売買により取得 — (注1) 平成28年8月16日	特別な利害関係にある者以外	
大江戸温泉物語 幸雲閣 (宮城県大崎市)	① 合同会社香川県観光開発 ② 資産運用会社の親会社の子会社 ③ 事業拡大を目的に、売買により取得 — (注1) 平成28年5月31日	特別な利害関係にある者以外	—
鬼怒川観光ホテル (栃木県日光市)	① 大江戸温泉物語株式会社（取得当時の株式会社新伊東ホテルニュー岡部の地位を合併により承継）(注2) ② 資産運用会社の親会社 ③ 事業拡大を目的に、合併により取得 — (注1) (建物及び一部の土地) 平成23年11月1日 (一部の土地) 平成25年9月26日	(建物及び一部の土地) ① 株式会社新鬼怒川観光ホテル水明 ② 利害関係人(注3) ③ 建物及び一部の土地につき会社分割等により取得 (一部の土地) 特別な利害関係にある者以外 — (注1) (建物及び一部の土地) 平成21年7月1日	(建物及び一部の土地) 特別な利害関係にある者以外

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、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訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

大江戸温泉物語 きのさき (兵庫県豊岡市)	① 大江戸温泉物語株式会社(取得当時の大江戸温泉物語株式会社の地位を合併により承継(注4)(注5)) ② 資産運用会社の親会社 ③ 事業拡大を目的に、売買により取得	特別な利害関係にある者以外	
	—(注1) (建物及び一部の土地) 平成23年1月13日 (一部の土地) 平成26年10月27日		
大江戸温泉物語 東山グランドホテル (福島県会津若松市)	① 大江戸温泉物語株式会社(取得当時の大江戸温泉株式会社の地位を合併により承継(注4)) ② 資産運用会社の親会社 ③ 事業拡大を目的に、合併により取得	① 会津観光株式会社 ② 利害関係人(注3) ③ 不詳	特別な利害関係にある者以外
	—(注1) 平成23年4月1日	—(注1)	

(注1) 現所有者又は前所有者が1年(現所有者に吸収合併された消滅会社が所有していた期間を含みます。)を超えて所有していたため記載を省略しています。

(注2) 現所有者である「大江戸温泉物語株式会社」は、括弧内に記載の元所有者を大江戸温泉株式会社が吸収合併したのちに同社を吸収合併した大江戸温泉ホールディングス株式会社を吸収合併したことにより、当該地位を承継しています。

(注3) 株式会社新鬼怒川観光ホテル水明及び会津観光株式会社は、当該物件を取得した当時の資本関係を前提とすると、本資産運用会社の親会社(合併により承継した会社を含みます。以下本(注3)において同じです。)の関連会社となり、本資産運用会社の親会社にとって特別な利害関係を有する者に該当していたと考えられるため、記載しています。

(注4) 現所有者である「大江戸温泉物語株式会社」は、括弧内に記載の元所有者を吸収合併した大江戸温泉ホールディングス株式会社を吸収合併したことにより、当該地位を承継しています。

(注5) 括弧内に記載されている「大江戸温泉物語株式会社」は、平成13年11月16日に設立され、東京都江東区青海を本店所在地とする株式会社でしたが、平成27年10月1日付で大江戸温泉ホールディングス株式会社に吸収合併され、すでに解散しています。他方、現所有者である「大江戸温泉物語株式会社」は、平成26年9月26日に設立され、東京都中央区日本橋本町を本店所在地とする株式会社であり、両者の商号は同じですが別法人です。

5. 媒介の概要

該当はありません。

6. 担保の状況

該当はありません。

7. 今後の見通し

本投資法人の今後の運用状況の見通しについては、本日付で公表の「平成30年5月期の運用状況の予想の修正及び平成30年11月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

8. 鑑定評価書の概要

「不動産鑑定評価書の概要」欄は、一般財団法人日本不動産研究所から取得した各取得予定資産にかかる不動産鑑定評価書に基づいて記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、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訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	
鑑定評価額	1,930 百万円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成 29 年 10 月 1 日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,930,000,000円	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ試算
直接還元法による収益価格	1,950,000,000円	可能総収益から空室等損失及び貸倒れ損失を控除して運営収益を求め、これから運営費用を控除して運営収益を査定し、これに一時金の運用益及び資本的支出を加減して総収益を求め、これを還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益	137,217,000 円	①-②
① 可能総収益	137,217,000 円	予定の賃貸借契約内容等をもとに、第一賃料（固定賃料）及び第二賃料を計上し、さらに過年度の施設事業収支及び対象施設の競争力の程度等を考慮して、対象施設の安定稼働期における営業総利益（修正後 GOP）を査定し、これに基づく第一賃料（変動賃料）を計上の上、賃料負担力も留意して計上。なお、共益費収入はない
② 空室等損失等	0円	締結予定の賃貸借契約等の内容、対象不動産の立地条件や建物条件等の個別性及び入居している賃借人の属性・信用力等を総合的に判断し、賃借人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
(2) 運営費用	15,592,000円	a. からh. までの合計
a. 維持管理費	0円	締結予定の賃貸借契約上、賃借人負担となっていることから計上しない
b. 水道光熱費	0円	締結予定の賃貸借契約上、賃借人負担となっていることから計上しない
c. 修繕費	0円	締結予定の賃貸借契約上、賃借人負担となっていることから計上しない
d. PM フィー	2,000,000円	契約条件に基づく報酬額を参考に、類似不動産における報酬額、対象不動産の個別性等を考慮して計上
e. テナント募集費用等	0円	テナント募集費用等として計上すべき費用はない
f. 公租公課	12,978,000円	公租公課関係資料に基づき計上
g. 損害保険料	614,000円	対象不動産の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
h. その他費用	0円	その他費用はない
(3) 運営純収益	121,625,000 円	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益	587,000 円	締結予定の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して 1.0%と査定
(5) 資本的支出	20,700,000 円	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上査定

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、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訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

	純収益	101,512,000 円	(3) + (4) - (5)
	還元利回り	5.2%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の用途及び事業性に係る条件、立地条件、建物条件等の対象施設の競争力並びに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上査定
	DCF 法による収益価格	1,900,000,000 円	
	割引率	5.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
	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、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
	積算価格	1,160,000,000 円	
	土地比率	33.5%	
	建物比率	66.5%	
	その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし	

(注) 本物件の南側道路との境界において本物件の敷地が越境している長崎市所有の道路用地（面積：約 122.18 m²）につき、長崎市から売主に対し売払が行われた後に本投資法人が取得する予定ですが、表中の各数値には、当該売払の対象地に関する数値も含まれています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、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訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	大江戸温泉物語 幸雲閣	
鑑定評価額	1,250 百万円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成 29 年 10 月 1 日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,250,000,000円	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ試算
直接還元法による収益価格	1,260,000,000円	可能総収益から空室等損失及び貸倒れ損失を控除して運営収益を求め、これから運営費用を控除して運営収益を査定し、これに一時金の運用益及び資本的支出を加減して総収益を求め、これを還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益	104,172,000 円	①－②
① 可能総収益	104,172,000 円	予定の賃貸借契約内容等をもとに、第一賃料（固定賃料）及び第二賃料を計上し、さらに過年度の施設事業収支及び対象施設の競争力の程度等を考慮して、対象施設の安定稼働期における営業総利益（修正後 GOP）を査定し、これに基づく第一賃料（変動賃料）を計上の上、賃料負担力も留意して計上。なお、共益費収入はない
② 空室等損失等	0円	予定の賃貸借契約等の内容、対象不動産の立地条件や建物条件等の個別性及び入居している賃借人の属性・信用力等を総合的に判断し、賃借人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
(2) 運営費用	12,177,000円	a. からh. までの合計
a. 維持管理費	0円	予定の賃貸借契約上、賃借人負担となっていることから計上しない
b. 水道光熱費	0円	予定の賃貸借契約上、賃借人負担となっていることから計上しない
c. 修繕費	0円	予定の賃貸借契約上、賃借人負担となっていることから計上しない
d. PM フィー	2,000,000円	契約条件に基づく報酬額を参考に、類似不動産における報酬額、対象不動産の個別性等を考慮して計上
e. テナント募集費用等	0円	テナント募集費用等として計上すべき費用はない
f. 公租公課	9,394,000円	公租公課関係資料に基づき計上
g. 損害保険料	583,000円	対象不動産の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
h. その他費用	200,000円	青地部分にかかる貸付料を計上
(3) 運営純収益	91,995,000 円	(1)－(2)
(4) 一時金の運用益	421,000 円	予定の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して 1.0%と査定
(5) 資本的支出	23,000,000 円	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上査定

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、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訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

	純収益	69,416,000 円	(3) + (4) - (5)
	還元利回り	5.5%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の用途及び事業性に係る条件、立地条件、建物条件等の対象施設の競争力並びに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上査定
	DCF 法による収益価格	1,230,000,000 円	
	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上査定
	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、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
	積算価格	1,140,000,000 円	
	土地比率	23.3%	
	建物比率	76.7%	
	その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、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訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

不動産鑑定評価書の概要

物件名称	鬼怒川観光ホテル
鑑定評価額	4,620 百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 29 年 10 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	4,620,000,000円	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ試算
直接還元法による収益価格	4,670,000,000円	可能総収益から空室等損失及び貸倒れ損失を控除して運営収益を求め、これから運営費用を控除して運営収益を査定し、これに一時金の運用益及び資本的支出を加減して総収益を求め、これを還元利回りで還元して査定
(1)運営収益	301,386,000円	①－②
①可能総収益	301,386,000円	予定の賃貸借契約内容等をもとに、第一賃料（固定賃料）及び第二賃料を計上し、さらに過年度の施設事業収支及び対象施設の競争力の程度等を考慮して、対象施設の安定稼働期における営業総利益（修正後 GOP）を査定し、これに基づく第一賃料（変動賃料）を計上の上、賃料負担力も留意して計上。なお、共益費収入はない
②空室等損失等	0円	予定の賃貸借契約等の内容、対象不動産の立地条件や建物条件等の個別性及び入居している賃借人の属性・信用力等を総合的に判断し、賃借人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
(2)運営費用	21,414,000円	a. からh. までの合計
a. 維持管理費	0円	予定の賃貸借契約上、賃借人負担となっていることから計上しない
b. 水道光熱費	0円	予定の賃貸借契約上、賃借人負担となっていることから計上しない
c. 修繕費	0円	予定の賃貸借契約上、賃借人負担となっていることから計上しない
d. PM フィー	2,000,000円	契約条件に基づく報酬額を参考に、類似不動産における報酬額、対象不動産の個別性等を考慮して計上
e. テナント募集費用等	0円	テナント募集費用等として計上すべき費用はない
f. 公租公課	15,893,000円	公租公課関係資料に基づき計上
g. 損害保険料	1,271,000円	対象不動産の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
h. その他費用	2,250,000円	配湯受湯契約に基づき予定される前払引湯料等の年間支払相当額をその他費用として計上
(3)運営純収益	279,972,000円	(1)－(2)
(4)一時金の運用益	1,124,000円	予定の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に予定される前払引湯料等の 1 年目の期末残高を控除した額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して 1.0%と査定
(5)資本的支出	38,200,000円	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

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、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訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

			ートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定
	純収益	242,896,000円	(3) + (4) - (5)
	還元利回り	5.2%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の用途及び事業性に係る条件、立地条件、建物条件等の対象施設の競争力並びに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上査定
	DCF法による収益価格	4,570,000,000円	
	割引率	5.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
	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、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
	積算価格	2,220,000,000円	
	土地比率	13.5%	
	建物比率	86.5%	
	その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし	

(注) 本土地の南側の駐車場南西部にある公団上水路とされている部分についても駐車場として使用しています。国所有の当該水路（面積：約 17.85 ㎡）については、本日現在、売主の責任及び負担において売払の手續中であり、売主が売払を受けた後は無償にて本投資法人に所有権を移転する予定ですが、表中の各数値には、当該売払の対象地に関する数値も含まれています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、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訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	大江戸温泉物語 きのさき	
鑑定評価額	2,490百万円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成29年10月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,490,000,000円	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ試算
直接還元法による収益価格	2,520,000,000円	可能総収益から空室等損失及び貸倒れ損失を控除して運営収益を求め、これから運営費用を控除して運営収益を査定し、これに一時金の運用益及び資本的支出を加減して総収益を求め、これを還元利回りで還元して査定
(1)運営収益	170,802,000円	①-②
①可能総収益	170,802,000円	予定の賃貸借契約の内容等をもとに、第一賃料(固定賃料)及び第二賃料を計上し、さらに過年度の施設事業収支及び対象施設の競争力の程度等を考慮して、対象施設の安定稼働期における営業総利益(修正後GOP)を査定し、これに基づく第一賃料(変動賃料)を計上の上、賃料負担力も留意して計上。なお、共益費収入はない
②空室等損失等	0円	予定の賃貸借契約等の内容、対象不動産の立地条件や建物条件等の個別性及び入居している賃借人の属性・信用力等を総合的に判断し、賃借人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
(2)運営費用	12,710,000円	a.からh.までの合計
a.維持管理費	321,000円	アスベスト含有吹付け材にかかるモニタリング費用等を維持管理費として計上
b.水道光熱費	0円	予定の賃貸借契約上、賃借人負担となっていることから計上しない
c.修繕費	0円	予定の賃貸借契約上、賃借人負担となっていることから計上しない
d.PMフィー	2,000,000円	契約条件に基づく報酬額を参考に、類似不動産における報酬額、対象不動産の個別性等を考慮して計上
e.テナント募集費用等	0円	テナント募集費用等として計上すべき費用はない
f.公租公課	9,819,000円	公租公課関係資料に基づき計上
g.損害保険料	570,000円	対象不動産の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
h.その他費用	0円	その他費用はない
(3)運営純収益	158,092,000円	(1)-(2)
(4)一時金の運用益	747,000円	予定の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定
(5)資本的支出	22,976,000円	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、吹付けアスベスト除去に関する費用等を勘案の上査定

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、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訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

	純収益	135,863,000 円	(3) + (4) - (5)
	還元利回り	5.4%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の用途及び事業性に係る条件、立地条件、建物条件等の対象施設の競争力並びに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上査定
	DCF 法による収益価格	2,460,000,000 円	
	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上査定
	最終還元利回り	5.6%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
	積算価格	2,280,000,000 円	
	土地比率	57.1%	
	建物比率	42.9%	
	その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、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訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	
鑑定評価額	1,480 百万円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成 29 年 10 月 1 日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,480,000,000円	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ試算
直接還元法による収益価格	1,490,000,000円	可能総収益から空室等損失及び貸倒れ損失を控除して運営収益を求め、これから運営費用を控除して運営収益を査定し、これに一時金の運用益及び資本的支出を加減して総収益を求め、これを還元利回りで還元して査定
(1)運営収益	137,608,000円	①－②
①可能総収益	137,608,000円	予定の賃貸借契約内容等をもとに、第一賃料（固定賃料）及び第二賃料を計上し、さらに過年度の施設事業収支及び対象施設の競争力の程度等を考慮して、対象施設の安定稼働期における営業総利益（修正後 GOP）を査定し、これに基づく第一賃料（変動賃料）を計上の上、賃料負担力も留意して計上。なお、共益費収入はない
②空室等損失等	0円	予定の賃貸借契約等の内容、対象不動産の立地条件や建物条件等の個別性及び入居している賃借人の属性・信用力等を総合的に判断し、賃借人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
(2)運営費用	23,674,000円	a. からh. までの合計
a. 維持管理費	304,000円	アスベスト含有吹付け材にかかるモニタリング費用等を維持管理費として計上
b. 水道光熱費	0円	予定の賃貸借契約上、賃借人負担となっていることから計上しない
c. 修繕費	0円	予定の賃貸借契約上、賃借人負担となっていることから計上しない
d. PM フィー	2,000,000円	契約条件に基づく報酬額を参考に、類似不動産における報酬額、対象不動産の個別性等を考慮して計上
e. テナント募集費用等	0円	テナント募集費用等として計上すべき費用はない
f. 公租公課	20,305,000円	公租公課関係資料に基づき計上
g. 損害保険料	884,000円	対象不動産の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
h. その他費用	181,000円	借地地代及び機械室賃借料等にかかる貸付料を計上
(3)運営純収益	113,934,000円	(1)－(2)
(4)一時金の運用益	518,000円	予定の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して 1.0%と査定
(5)資本的支出	26,558,000円	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、吹付けア

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、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訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

			スベスト除去に関する費用等を勘案の上査定
	純収益	87,894,000 円	(3) + (4) - (5)
	還元利回り	5.9%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の用途及び事業性に係る条件、立地条件、建物条件等の対象施設の競争力並びに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上査定
	DCF 法による収益価格	1,460,000,000 円	
	割引率	5.7%	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	6.1%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
	積算価格	1,330,000,000 円	
	土地比率	14.4%	
	建物比率	85.6%	
	その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし	

<添付資料>

参考資料1 建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要

参考資料2 外観写真・地図

参考資料3 本取得後のポートフォリオ一覧

以上

※投資法人のホームページアドレス：<http://oom-reit.com/>

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、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訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

参考資料 1 建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書の概要

物件番号	物件名称	調査業者	調査年月日	緊急・短期修繕費 (千円) (注1) (注2)	中長期修繕費(年平均) (千円)(注1)(注3)			PML値 (予想最大損失率) (%) (注4)
					修繕費	更新費	計	
S-10	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	大和不動産鑑定 株式会社	平成29年 10月20日	—	2,845	17,813	20,658	6.4
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成29年 10月20日	1,950	1,560	21,391	22,951	3.9
S-12	鬼怒川観光ホテル	大和不動産鑑定 株式会社	平成29年 10月20日	150	3,876	34,295	38,171	2.1
S-13	大江戸温泉物語 きのさき	大和不動産鑑定 株式会社	平成29年 10月20日	100	605	19,591	20,195	11.8
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成29年 10月20日	1,250	1,781	24,185	25,965	4.6
合計				3,450	10,666	117,275	127,941	

(注1) 「緊急・短期修繕費」及び「中長期修繕費」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) 「緊急・短期修繕費」には、日常の保守よりも優先的に修繕等が必要となる不具合を修繕更新する場合の修繕更新の費用であって、建物状況評価報告書の日付から起算して1年以内に必要とされる緊急・短期修繕費の概算費用の合計額を記載しています。

(注3) 「中長期修繕費」の合計欄には、経年に伴う劣化に対して機能維持及び安全稼働していく上での修繕更新の費用であって、建物状況評価報告書の日付から起算して12年以内に必要とされる修繕費及び更新費の合計額を本資産運用会社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。したがって、各物件欄に記載の中長期修繕費の合計が合計欄に記載の数値と一致しない場合があります。なお、本投資法人の取得予定日時点において効力を有する予定の各取得予定資産に係る停止条件付定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約において、本投資法人は、売主との間で、修繕費については売主の、更新費については本投資法人の負担とすることで合意しています。

(注4) 「PML値(予想最大損失率)」は、S-11及びS-14については東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による建物状況調査報告書(建物エンジニアリング・レポート)に、S-10、S-12及びS-13については平成29年10月付地震リスク評価報告書—詳細評価版(Phase2)—に基づいて記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、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訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

参考資料2 外観写真・地図

S-10 大江戸温泉物語 長崎ホテル清風



S-11 大江戸温泉物語 幸雲閣



S-12 鬼怒川観光ホテル



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、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訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

S-13 大江戸温泉物語 きのさき



S-14 大江戸温泉物語 東山グランドホテル



(注) 取得予定資産の写真は、ある特定の時点における取得予定資産の状況を撮影したものであり、撮影後の期間の経過に伴う変更等により、必ずしも現況と一致していません。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、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席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

参考資料3 本取得後のポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	取得（予定）価格 （百万円）（注1）	投資比率（%） （注2）	取得（予定）年月日
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート	10,379	28.3	平成28年9月1日
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	3,656	10.0	平成28年9月1日
S-3	伊東ホテルニュー岡部	2,657	7.2	平成28年9月1日
S-4	大江戸温泉物語 あたみ	2,997	8.2	平成28年9月1日
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	1,910	5.2	平成28年9月1日
S-6	大江戸温泉物語 あわら	1,901	5.2	平成28年9月1日
S-7	大江戸温泉物語 かもしか荘	1,222	3.3	平成28年9月1日
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	1,299	3.5	平成28年9月1日
S-9	大江戸温泉物語 君津の森	819	2.2	平成28年9月1日
S-10	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	1,637	4.5	平成29年12月4日
S-11	大江戸温泉物語 幸雲閣	1,040	2.8	平成29年12月4日
S-12	鬼怒川観光ホテル	3,870	10.5	平成29年12月4日
S-13	大江戸温泉物語 きのさき	2,084	5.7	平成29年12月4日
S-14	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	1,230	3.4	平成29年12月4日
合計		36,705	100	—

(注1) 「取得（予定）価格」は、各物件に係る売買契約に記載された各不動産の売買代金（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。したがって、各物件欄に記載の取得価格の合計が合計欄に記載の数値と一致しない場合があります。

(注2) 「投資比率」は、取得（予定）価格の合計に占める各物件の取得（予定）価格の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件欄に記載の投資比率の合計が合計欄に記載の数値と一致しない場合があります。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、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訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。