

2018年3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 取締役財務管理本部長兼
 財務管理部長 隆 哲郎
 (TEL: 03-5159-6338)

国内不動産の取得に関するお知らせ

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、下記の物件(以下「取得予定資産」といいます。)の取得を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。

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 以外運営	都市 観光	0-42	ホテル・アンドルームス 大阪本町	大阪府 大阪市	4,238	靱プロパティ 特定目的会社

(注1)「分類」は、本投資法人の投資対象資産の区分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、売買契約書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 2018年3月16日
- (2) 取得予定日 2018年4月2日(引渡決済日)
- (3) 取得先 後記「4.取得先の概要」をご参照ください。
- (4) 取得資金 2018年3月16日開催の本投資法人役員会にて決議された借入金
- (5) 決済方法 引渡時に全額支払
- (6) 担保設定 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重点的に投資します。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総称していいいます。以下同じです。）の基幹ブランドである、「星のや」、「星野リゾート 界」及び「星野リゾート リゾナーレ」の3ブランドについて、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。また星野リゾートグループ以外のオペレーターが運営する施設についても、安定的な利用が見込まれ、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ホテル、旅館及び付帯施設（注）には積極的な投資を行い、収益の安定性を確保しつつ外部成長を図る方針ですが、この度、「ホテル・アンドルームス大阪本町」の取得検討を行いました。星野リゾートグループ以外運営物件である取得予定資産を取得することで、本投資法人のポートフォリオは、施設の立地及びビジネスモデルやブランド、オペレーターの面において分散が促進されるため、旅行者の旅のニーズ又はトレンドの変化、災害や国内外の景気動向等により、本投資法人のキャッシュ・フローが大きく低下するリスクが従前に比べ軽減され、本投資法人の収益安定性が強化されると判断し、取得を決定しました。

（注）「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、それぞれいいいます。

3. 取得予定資産の内容

取得予定資産の概要は、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、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施設の特性を総体として把握するための分類であり、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。
- ・「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書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、株式会社立地評価研究所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、株式会社立地評価研究所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。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- 土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載（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、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、本投資法人の取得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する者の数を記載しています。
- 「客室数」には、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。ただし、駐車場利用やアンテナ設置のために敷地又は建物の一部について転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、取得予定資産に関し、ホテル又は旅館に係る賃貸借を行っているテナントとの賃貸借契約の内容を記載しています。
- 「賃借人」、「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」及び「契約更改の方法」は、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及びそれに関連して締結された合意書面の内容を記載しています。

星野リゾート・リート投資法人

ホテル・アンドルームス大阪本町		分類	星野リゾートグループ以外運営 (都市観光)		
		用途	ホテル		
特定資産の概要					
取得予定年月日	2018年4月2日	特定資産の種類	不動産(注)		
取得予定価格	4,238,450,000円	鑑定評価額 (価格時点)	4,450,000,000円 (2018年2月1日)		
所在地(住居表示)	大阪府大阪市西区靱本町一丁目7番7号				
交通	大阪市営地下鉄四つ橋線、御堂筋線、中央線「本町」駅より約320m、 大阪市営地下鉄四つ橋線「肥後橋」駅より約450m				
土地	地番	大阪府大阪市西区靱本町一丁目74番2	建物	竣工年月	1998年8月
	建ぺい率	100%		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建
	容積率	545%		延床面積	3,191.32㎡
	用途地域	商業地域		設計者	浅井謙建築研究所株式会社(新築) /株式会社再生建築研究所(改修)
	敷地面積	594.88㎡		施工者	前田建設・銭高組共同企業体(新築) /株式会社エフビーエス(改修)
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	3,191.32㎡	稼働率	100%		
主要テナント	大阪ホテルマネージメント 合同会社	テナント数	1		
客室数	103	転貸テナント数	0		
特記事項： ・該当事項はありません。					

(注) 本物件は、本日現在、信託受益権ですが、本投資法人は、取得予定日付で本物件に係る信託受益権を取得し、同日付で本物件に係る不動産管理処分信託契約を解約することにより、本物件を不動産として取得します。

星野リゾート・リート投資法人

賃貸借の概要	
借借人	大阪ホテルマネージメント合同会社
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間	2018年4月2日から20年間
賃貸面積	3,191.32㎡
賃料	<p>年間固定賃料:144,000,000円(ただし、2018年4月2日から2018年10月31日までは、月額18,380,000円)</p> <p>変動賃料：変動賃料は2018年11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。ただし、2018年4月2日から2018年10月31日までは、割増の月額固定賃料18,380,000円のみです。</p> <p>計算式 ① 変動賃料算出期間GOPが175,837,500円を超える部分（ただし、268,425,000円を超える部分を除きます。）について、その80%相当額 ② 変動賃料算出期間GOPが268,425,000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を控除した額をいいます。</p>
敷金、保証金	<p>敷金の預託は行わないものとします。ただし、本投資法人は、本賃貸借契約と同日付で、星野リゾートグループに属する本投資法人の保有資産の借借人（株式会社星野リゾート、株式会社星野リゾート・マネージメント、株式会社嵐山温泉嵐峡館、株式会社ホライズン・ホテルズ、株式会社旭川グランドホテル、株式会社HRO、株式会社イシン・ミナトアカサカ・オペレーションズ、株式会社イシン・サンゲンチャヤ・オペレーションズ、株式会社イシン・ナゴヤサカエ・オペレーションズ、株式会社イシン・コウベサンノミヤ・オペレーションズ及び大阪ホテルマネージメント合同会社をいいます。以下、総称して「星野リゾートグループ借借人」といいます。）との間で、本投資法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借借人が差し入れた、敷金、保証金等を、すべての星野リゾートグループ借借人の投資法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。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、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、借借人は、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、賃貸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	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、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、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。

4. 取得先の概要

0-42 ホテル・アンドルームス大阪本町

商号	靱プロパティ―特定目的会社	
本店所在地	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号	
代表者の役職・氏名	取締役 松澤 和浩	
資本金	275 百万円	
設立年月日	2010 年 3 月 19 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。	
大株主及び持株比率	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並びにその管理及び処分にかかる業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務	
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。

取得予定資産の賃貸先は、本資産運用会社の親会社の子会社となる予定です。かかる賃貸先は、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ます。）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、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、かかる賃貸先との間で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、本資産運用会社は「利害関係人等取引規程」に基づき、2018 年 3 月 16 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. 媒介の概要

媒介の概要は以下のとおりです。

0-42 ホテル・アンドルームス大阪本町

名称	三井住友信託銀行株式会社	
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号	
代表者の役職・氏名	取締役社長 橋本 勝	
資本金	342,037 百万円	
設立年月日	1925 年 7 月 28 日	
主な事業内容	1. 信託業務（信託業務として行う古物営業を含む。） 2. 預金または定期積金の受入れ、資金の貸付または手形の割引ならびに為替取引 3. その他前各号の業務に付帯または関連する事項	
媒介手数料等の内訳及び額	媒介者の承諾が得られなかったため、開示していません。	
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。

名称	ジョーンズラングラサル株式会社	
所在地	東京都千代田区永田町二丁目13番10号	
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 河西 利信	
資本金	195 百万円	
設立年月日	1985 年 4 月 23 日	
主な事業内容	1. 不動産投資のコンサルタント及び調査 2. 不動産の売買、交換、賃貸借及び管理並びにこれらについての代理、仲介 3. 不動産の鑑定評価及びコンサルタント 4. 前各号に関連又は付帯する一切の業務	
媒介手数料等の内訳及び額	媒介者の承諾が得られなかったため、開示していません。	
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。

8. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

該当事項はありません。

9. 今後の見通し

本物件取得による 2018 年 4 月期（2017 年 11 月 1 日～2018 年 4 月 30 日）及び 2018 年 10 月期（2018 年 5 月 1 日～2018 年 10 月 31 日）における本投資法人の運用状況に与える影響は軽微であり、2017 年 12 月 15 日付公表の「平成 29 年 10 月期 決算短信（REIT）」から変更はありません。

10. 鑑定評価書の概要

0-42 ホテル・アンドルームス大阪本町

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	4,450,000,000円	
価格時点	2018年2月1日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①-②-③)	231,107,645円	-
① 潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	231,107,645円	収支実績、予測から査定した標準年の固定賃料、変動賃料を計上した。
② 空室損失相当額	0円	一棟貸しの現況利用状況、契約内容等を考慮し、本件では計上しない。
③ 貸倒損失相当額	0円	テナントの属性、契約内容等を考慮し、本件では見込まない。
(2) 運営費用 (④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪)	15,679,957円	-
④ 維持管理費等	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。
⑦ プロパティマネジメントフィー	1,200,000円	類似不動産の負担水準等を参考に査定した。月額100,000円
⑧ テナント募集費用等	0円	本件では計上しない。
⑨ 公租公課	14,198,400円	土地につき、2017年度土地の税額等に関する地価水準を考慮し、査定額を計上した。建物につき税額等に関する資料及び本資産運用会社提示資料を基に査定額を計上した。償却資産につき契約内容等から本件では計上しない。
⑩ 損害保険料	281,557円	本資産運用会社提示資料を参考に実額相当額を計上。
⑪ その他の費用	0円	本件では計上しない。
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	215,427,688円	-
(4) 一時金の運用益	0円	本件では計上しない。
(5) 資本的支出及びFF&Eリザーブ	13,005,472円	資本的支出につき、建物の状況、類似不動産の実績値等を参考に査定額を計上した。FF&Eリザーブにつき、本資産運用会社提示資料等を基に査定額(テナント売上高の2.0%)を計上した。
(6) 純収益 ((3)+(4)-(5))	202,422,216円	-
(7) 還元利回り	4.5%	-
直接還元法による価格	4,500,000,000円	-
DCF法による価格	4,430,000,000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	2,040,000,000円	-
土地割合	80.9%	-
建物割合	19.1%	-
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

*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

< 添付資料 >

- 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
- 参考資料 2 地図及び物件写真
- 参考資料 3 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

< 添付資料 >

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	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)
0-42	ホテル・アンドルームス 大阪本町	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年1月19日	—	2,162

(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」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)」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) (%)
0-42	ホテル・アンドルームス 大阪本町	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年1月19日	9.1

参考資料 2 地図及び物件写真

0-42 ホテル・アンドルームス大阪本町



(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、現況とは一致しない場合があります。

参考資料3 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

分類	物件番号	物件名称	取得(予定)価格(百万円)	投資比率(%) (注1)	不動産鑑定評価額(百万円) (注2)	鑑定評価機関 (注3)	
保有資産							
星野リゾートグループ運営	星のや	H-1	星のや軽井沢	7,600	5.2	11,600	NV
		H-2	星のや京都	2,878	2.0	4,260	NV
		H-3	星のや富士	4,160	2.8	4,320	NV
		H-4	星のや竹富島	4,900	3.3	5,090	NV
		小計		19,538	13.3	25,270	—
	リゾナーレ	R-1	リゾナーレ八ヶ岳	4,500	3.1	6,690	NV
		R-2	リゾナーレ熱海	3,750	2.6	4,230	NV
		小計		8,250	5.6	10,920	—
	界	K-1	界 松本	600	0.4	799	MSK
		K-2	界 出雲	680	0.5	862	MSK
		K-3	界 伊東	670	0.5	971	MSK
		K-4	界 箱根	950	0.6	1,270	MSK
		K-5	界 阿蘇	575	0.4	689	MSK
		K-6	界 川治	1,000	0.7	1,160	MSK
		K-7	界 鬼怒川	3,080	2.1	3,280	MSK
		K-8	界 加賀	3,160	2.2	3,380	MSK
	小計		10,715	7.3	12,411	—	
	その他	0-35	旭川グランドホテル	4,619	3.1	4,780	RC
		小計		4,619	3.1	4,780	—
	星野リゾートグループ以外運営	都市観光	0-31	ANA クラウンプラザホテル広島	17,784	12.1	20,000
0-32			ANA クラウンプラザホテル福岡	7,599	5.2	8,780	RC
0-33			ANA クラウンプラザホテル金沢	6,609	4.5	7,180	RC
0-34			ANA クラウンプラザホテル富山	4,008	2.7	4,450	RC
0-36			ハイアットリージェンシー大阪	16,000	10.9	16,700	NV
0-37			ザ・ビー赤坂	4,860	3.3	5,130	RC
0-38			ザ・ビー三軒茶屋	4,420	3.0	4,660	RC
0-39			ザ・ビー名古屋	4,500	3.1	4,680	RC
0-40			ザ・ビー神戸	7,020	4.8	7,320	RC
0-41			クインテッサホテル大阪心斎橋	3,339	2.3	3,660	NV
小計			76,139	51.9	82,560	—	
その他		0-1	チサンイン 塩尻北インター	672	0.5	815	NV
		0-2	チサンイン 佐野藤岡インター	742	0.5	911	MSK
		0-3	チサンイン 諏訪インター	658	0.4	828	NV
		0-4	チサンイン 豊川インター	602	0.4	730	NV
		0-5	チサンイン 鳥栖	504	0.3	648	NV
		0-6	チサンイン 千葉浜野R16	798	0.5	1,020	MSK
		0-7	チサンイン 熊本御幸笛田	616	0.4	738	NV
		0-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	714	0.5	847	MSK
		0-9	チサンイン 福井	644	0.4	769	NV
		0-10	チサンイン 福島西インター	672	0.5	786	MSK
		0-11	チサンイン 新潟中央インター	630	0.4	775	NV
		0-12	チサンイン 大村長崎空港	630	0.4	755	NV
		0-13	チサンイン ひたちなか	742	0.5	920	MSK
0-14	チサンイン 土浦阿見	770	0.5	921	MSK		

分類	物件番号	物件名称	取得(予定)価格(百万円)	投資比率(%) (注1)	不動産鑑定評価額(百万円) (注2)	鑑定評価機関 (注3)	
星野リゾートグループ以外運営	その他	0-15	チサンイン 甲府石和	658	0.4	788	NV
		0-16	チサンイン 丸亀善通寺	588	0.4	730	NV
		0-17	チサンイン 宗像	504	0.3	621	NV
		0-18	チサンイン 岩手一関インター	700	0.5	776	MSK
		0-19	チサンイン 軽井沢	812	0.6	1,090	NV
		0-20	チサンイン 姫路夢前橋	616	0.4	734	NV
		0-21	チサンイン 倉敷水島	728	0.5	866	NV
		0-22	カンデオホテルズ 半田	620	0.4	693	RC
		0-23	カンデオホテルズ 茅野	793	0.5	914	RC
		0-24	カンデオホテルズ 福山	1,075	0.7	1,240	RC
		0-25	カンデオホテルズ 佐野	1,260	0.9	1,460	RC
		0-26	カンデオホテルズ 亀山	470	0.3	533	RC
		0-27	コンフォートホテル 函館	937	0.6	1,050	NV
		0-28	コンフォートホテル 苫小牧	963	0.7	1,080	NV
		0-29	コンフォートホテル 呉	1,100	0.7	1,230	NV
		0-30	チサンイン 鹿児島谷山	1,995	1.4	2,320	RC
		小計	23,213	15.8	27,588	—	
中計			142,474	97.1	163,529	—	
取得予定資産							
星野リゾートグループ以外運営	都市観光	0-42	ホテル・アンドルームス大阪本町	4,238	2.9	4,450	RC
			小計	4,238	2.9	4,450	—
			合計	146,712	100.0	167,979	—

(注1)「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。

(注2)各物件の不動産鑑定評価については、日本ヴァリュアーズ株式会社、森井総合鑑定株式会社又は株式会社立地評価研究所に委託しており、2017年10月31日時点の保有資産については2017年10月31日を価格時点とする各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。)に記載された不動産鑑定評価額又は調査価格(以下「不動産鑑定評価額等」といいます。)を、「星のや竹富島」、「ザ・ビー赤坂」、「ザ・ビー三軒茶屋」、「ザ・ビー名古屋」、「ザ・ビー神戸」及び「クインテッサホテル大阪心齋橋」については2017年8月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額を、取得予定資産については2018年2月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額を、それぞれ記載しています。

(注3)「鑑定評価機関」は、上表において略称により記載しています。各鑑定評価機関の略称は、以下のとおりです。

NV：日本ヴァリュアーズ株式会社

MSK：森井総合鑑定株式会社

RC：株式会社立地評価研究所

(注4)不動産鑑定評価書等は、一定時点における評価者たる鑑定評価機関の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該不動産鑑定評価額等での取引可能性等を保証するものではありません。なお、日本ヴァリュアーズ株式会社、森井総合鑑定株式会社及び株式会社立地評価研究所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

また、本日現在、本投資法人が2018年3月30日に取得予定の投資有価証券は、以下のとおりです。

資産の種類	銘柄名	取得予定株式数	取得予定価格(百万円) (注1)	投資比率(%)	評価額(百万円) (注2)	評価機関
優先株式	株式会社読谷ホテルマネジメント 第1回B種優先株式	332	166	100	195	株式会社ブルータス・コンサルティング

(注1)「取得予定価格」は、売買契約に記載された株式の売買代金(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。

(注2)「評価額」は、本投資法人が上記優先株式について価値の評価を委託した株式会社ブルータス・コンサルティングより取得した株式評価レポートに記載された当該優先株式の評価額から本投資法人が算出した中間値を記載しています。

(注3)上記優先株式については、2018年3月16日公表の「資産の取得に関するお知らせ(株式会社読谷ホテルマネジメント B種優先株式)」をご参照ください。

更に、本日現在、本投資法人が引受予定の投資有価証券の種類、銘柄名、引受予定株式数、払込予定金額、払込予定金額の総額及び払込予定期日は、以下のとおりです。

資産の種類	銘柄名	引受予定 株式数 (株)	払込予定金額 (注1)	払込予定 金額の総額 (千円)	払込予定期日 (注2)
優先株式	株式会社 読谷ホテルマネジメント 第2回B種優先株式	333	1株につき500,000円	166,500	2018年10月30日
優先株式	株式会社 読谷ホテルマネジメント 第3回B種優先株式	334	1株につき500,000円	167,000	2019年5月30日

(注1) 「払込予定金額」は、引受契約に記載された払込金額(手数料等の諸費用を含みません)に記載しています。当該払込金額は、本日現在における予定であり、引受契約の定めに従い、又は本投資法人及び株式会社読谷ホテルマネジメントの間での合意により、変更されることがあります。以下同じです。

(注2) 「払込予定期日」は、引受契約に記載された払込期日に記載しています。当該払込期日は、本日現在における払込の予定日であり、引受契約の定めに従い、又は本投資法人及び株式会社読谷ホテルマネジメントの間での合意により、変更されることがあります。