

2019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 財務管理本部 企画管理部長
 蕪木 貴裕
 (TEL: 03-5159-6338)

資産の取得に関する協定書の締結のお知らせ

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「対象不動産」といいます。)の取得に関する協定書(以下「本協定書」といいます。)を締結する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. 対象不動産の概要

本協定書において、本投資法人は、以下の各不動産について、2020年1月28日までを目途として本協定書所定の条件の売買契約を締結すること等を合意しています。本協定書は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等(先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。)に該当します。

なお、本投資法人は、今後取得先と協議の上、2020年1月28日までに以下の各不動産の取得に関する売買契約を締結する予定であり、当該各不動産の取得を決定し、売買契約を締結した際には、改めてお知らせいたします。

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	0-45	BEB5 軽井沢	長野県 北佐久郡 軽井沢町	2,170	有限会社中軽井沢ホテル マネジメント
星野リゾート グループ 以外運営	都市 観光	0-46	ソルヴィータホテル 那覇	沖縄県那覇市	3,860	株式会社 SV ホテルマ ネージメント
合計				6,030	-	

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

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

(注3) 「取得予定価格」は、本協定書に記載された対象不動産の売買代金(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。

- (1)本協定書締結日 2019年12月16日
- (2)取得予定日 2020年1月31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 借入金及び手元資金(予定)
- (5)決済方法 引渡時に全額支払
- (6)担保設定 無

2. 本協定書締結の理由

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)(以下「星野リゾートグループ運営物件」といいます。)について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ブランド以外のその他の星野リゾートグループ運営物件(以下「星野リゾートグループその他物件」といいます。)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場合には、投資を行う方針であり、かかる方針に基づき、この度、星野リゾートグループが運営している「BEB5 軽井沢」の取得を目的に、本協定書の締結を決定しました。

また、本投資法人は、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あり、かかる方針に基づき、この度、「ソルヴィータホテル那覇」の取得を目的に、本協定書の締結を決定しました。

星野リゾートグループ運営物件及び星野リゾートグループ以外運営物件である対象不動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ています。

(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、それぞれいいます。以下同じです。

3. 対象不動産の内容

対象不動産の概要は、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徴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、本協定書の対象不動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、本協定書に記載された対象不動産の売買代金(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本協定書の対象不動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本協定書の対象不動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、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、本協定書の対象不動産に関し、本投資法人による取得以降、ホテル又は

旅館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。

- 「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、いずれも本協定書の対象不動産の取得予定日までに締結され、取得予定日以降に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

BEB5 軽井沢		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	2020年1月31日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	2,170,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	2,260,000,000円 (2019年12月1日)		
所在地(住居表示)	長野県北佐久郡軽井沢町大字長倉字鳩ヶ谷3364番地15				
交通	JR北陸新幹線、しなの鉄道線「軽井沢駅」より約4.8km				
土地	地番	長野県北佐久郡軽井沢町大字長倉 字鳩ヶ谷3364番15他	建物	竣工年月	2018年11月
	建蔽率	80%/60%/30%		構造/階数	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
	容積率	200%/50%		延床面積	2,807.36㎡
	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域、第一種低層住居地域		設計者	株式会社佐々木達郎建築設計事務所
	敷地面積	5,307.36㎡		施工者	竹花工業株式会社
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	2,807.36㎡	稼働率	100%		
主要テナント	有限会社中軽井沢ホテルマネジメント	テナント数	1		
客室数	73	転貸テナント数	0		

賃貸借の概要	
賃借人	有限会社中軽井沢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	2020年1月31日から20年間
賃貸面積	2,807.36 m ²
賃料	<p>年間固定賃料：75,099,600円（ただし、2020年1月31日から2023年4月30日までは、年額136,440,000円）</p> <p>変動賃料：変動賃料は2023年5月1日より以下の基準で発生します。 毎月の変動賃料の算定方法は、毎年5月から10月までは、前々年12月から前年11月までの12か月分の賃料算出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。）。ただし、2020年1月31日から2023年4月30日までは、割増の年間固定賃料136,440,000円のみです。</p> <p><計算式></p> <p>①変動賃料算出期間GOPが84,826,800円を超える部分（ただし、155,400,000円を超える部分を除きます。）について、その87%相当額</p> <p>②変動賃料算出期間GOPが155,400,000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>敷金の預託は行わないものとします。</p> <p>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賃借人（株式会社星野リゾート、株式会社星野リゾート・マネジメント、株式会社嵐山温泉嵐峡館、株式会社ホライズン・ホテルズ、株式会社旭川グランドホテル、株式会社HRO、株式会社IHB、大阪ホテルマネジメント合同会社、株式会社八重山ホテル&リゾート、有限会社浅間温泉ホテルマネジメント、有限会社中軽井沢ホテルマネジメント及び株式会社那覇松山ホテルマネジメントを総称していいます。以下同じです。）との間で、賃借人との間で締結している賃貸借契約に基づき星野リゾートグループ賃借人が差し入れた、敷金、保証金等を、全ての星野リゾートグループ賃借人の賃借人に対する賃貸借契約に基づく債務の全てを担保するために差し入れられたこととみなすことを合意する予定です。</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。その後は5年ごとに公租公課あるいは経済情勢の著しい変動、その他やむを得ない事情が発生した場合、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	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年を経過後は、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、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。

星野リゾート・リート投資法人

ソルヴィータホテル那覇		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	2020年1月31日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	3,860,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	3,980,000,000円 (2019年12月1日)		
所在地(住居表示)	沖縄県那覇市松山二丁目17番17号				
交通	ゆいレール「美栄橋」駅より徒歩約9分				
土地	地番	沖縄県那覇市松山二丁目17番8他	建物	竣工年月	2005年11月
	建蔽率	80%/60%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	容積率	400%/200%		延床面積	5,245.95㎡
	用途地域	商業地域、第一種住居地域		設計者	株式会社オオキ建築事務所
	敷地面積	2,129.30㎡		施工者	株式会社仲本工業
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	5,245.95㎡	稼働率	100%		
主要テナント	株式会社那覇松山ホテルマネージメント	テナント数	2		
客室数	200	転貸テナント数	0		

主要な賃貸借の概要	
借借人	株式会社那覇松山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	2020年1月31日から20年間
賃貸面積	5,015.82 m ²
賃料	<p>年間固定賃料：115,800,000円</p> <p>変動賃料：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。）。</p> <p><計算式></p> <p>①変動賃料算出期間GOPが152,470,000円を超える部分（ただし、242,400,000円を超える部分を除きます。）について、その76%相当額</p> <p>②変動賃料算出期間GOPが242,400,000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。</p> <p>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借借人との間で、賃貸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、全ての星野リゾートグループ借借人の賃貸人に対する賃貸借契約に基づく債務の全てを担保するために差し入れられたこととみなすことを合意する予定です。</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。その後は5年ごとに公租公課あるいは経済情勢の著しい変動、その他やむを得ない事情が発生した場合、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年を経過後は、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

0-45 BEB5 軽井沢

商号	有限会社中軽井沢ホテルマネジメント	
本店所在地	東京都港区虎ノ門三丁目18番13号虎ノ門サンライトビル6階	
代表者の役職・氏名 (注)	代表取締役社長 中村 海太 (予定)	
資本金	3,000,000 円	
設立年月日	2006年3月8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 (注)	株式会社嵐山温泉嵐峡館 100.0% (予定)	
主な事業内容	旅館業等	
本投資法人又は本資産運用会社との関係 (注)	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	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。

(注) 本投資法人による「BEB5 軽井沢」の取得に先立ち、上記取得先の発行済株式の全部を星野リゾートグループの法人である株式会社嵐山温泉嵐峡館が取得し、上記取得先を本資産運用会社の親会社の子会社とする予定あることから、本投資法人による取得時点の予定を記載しています。以下同じです。

0-46 ソルヴィータホテル那覇

商号	株式会社SV ホテルマネージメント(注)	
本店所在地	沖縄県那覇市おもろまち一丁目3番31号那覇新都心メディアビル西棟2階	
代表者の役職・氏名	代表清算人 中村 海太(注)	
資本金	1 円	
設立年月日	2016年8月17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	株式会社星野リゾート 100.0%	
主な事業内容	温泉旅館業等	
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。
	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	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。

(注) 上記取得先は2019年11月15日付で解散を決定しており、本日現在清算手続中です。以下同じです。

5. 利害関係人等との取引

本協定書の相手方である有限会社中軽井沢ホテルマネジメント及び株式会社SVホテルマネジメントは、本協定書の対象不動産の取得予定日時時点でいずれも本資産運用会社の親会社の子会社に該当する予定です。

そのため、本協定書の相手方は、投信法第 201 条及び投信法施行令第 123 条に規定する利害関係人等に該当し、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、本協定書を締結するに当たり、不動産の取得等に準じて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、2019 年 12 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

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

物件名	前所有者
	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
BEB5 軽井沢 (長野県北佐久郡軽井沢町大字長倉字鳩ヶ谷 3364 番地 15)	①有限会社中軽井沢ホテルマネジメント ②資産運用会社の親会社の子会社 ③開発を目的として取得 当該土地については、前所有者が 1 年を超えて所有しているため、記載を省略しています。また、当該建物については、前所有者の開発物件のため、記載を省略しています。 土地：2016年11月 建物：2018年11月（竣工）

物件名	前所有者	前々所有者	前々々所有者
	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
ソルヴィータホテル那覇 (沖縄県那覇市松山二丁目 17 番 17 号)	①株式会社SVホテルマネジメント ②資産運用会社の親会社の子会社 ③ホテル事業承継ため合併により取得 前所有者が 1 年を超えて当該物件を所有しているため、記載を省略しています。	①株式会社 MSV インベストメント ②資産運用会社の親会社の子会社 ③ホテル事業承継ため会社分割により取得	特別な利害関係にある者以外
	2016年11月	2007年4月	—

7. 今後の見通し

2020年4月期（2019年11月1日～2020年4月30日）及び2020年10月期（2020年5月1日～2020年10月31日）における本投資法人の運用状況の見通しについては、本日付で別途公表の「2019年10月期決算短信（REIT）」をご参照ください。

8. 鑑定評価書の概要

0-45 BEB5 軽井沢

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	2,260,000,000円	
価格時点	2019年12月1日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①-②-③)	136,009,500円	-
① 可能総収入	136,009,500円	実際の契約に基づく。
② 空室損失相当額	0円	-
③ 貸倒損失相当額	0円	敷金等により担保されているため計上しない。
(2) 運営費用 (④+⑤+⑥+⑦+⑧)	8,253,771円	-
④ 管理委託費	2,058,720円	オーナー負担額を採用。
⑤ 修繕費	1,606,425円	ER「修繕更新費用」12年間平均値の30%を計上。
⑥ 公租公課	3,362,305円	実額に基づく。
⑦ 保険料	266,321円	見積額を採用。
⑧ 支払地代	960,000円	実額に基づく。
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	127,755,729円	-
(4) 一時金の運用益等	0円	契約条件を加味し、運用益は計上しない。
(5) 資本的支出	3,748,325円	ER「修繕更新費用」12年間平均値の70%を計上。
(6) 純収益 ((3)+(4)-(5))	124,007,404円	-
(7) 還元利回り	5.50%	-
直接還元法による価格	2,250,000,000円	-
DCF法による価格	2,260,000,000円	-
割引率	5.20%	-
最終還元利回り	5.60%	-
原価法による積算価格	1,080,000,000円	-
土地割合	25.65%	-
建物割合	74.35%	-
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。	

0-46 ソルヴィータホテル那覇

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	3,980,000,000円	
価格時点	2019年12月1日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①+②+③-④-⑤)	212,446,300円	-
① 可能総収入	199,793,300円	実際の契約に基づく。
② 店舗収入	12,528,000円	実際の契約に基づく。
③ 太陽光売電収入	125,000円	過去実績より査定。
④ 空室損失相当額	0円	-
⑤ 貸倒損失相当額	0円	敷金等により担保されているため計上しない。
(2) 運営費用 (⑥+⑦+⑧+⑨+⑩)	11,638,858円	-
⑥ 管理委託費	0円	テナント負担につき計上なし。
⑦ 修繕費	414,000円	1階店舗部分につき査定。
⑧ 公租公課	10,786,979円	実額に基づく。
⑨ 保険料	437,879円	予定額を記載。
⑩ 支払地代	0円	-
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	200,807,442円	-
(4) 一時金の運用益等	31,320円	運用利回り1.0%で計算。
(5) 資本的支出	21,845,303円	ER「更新費用」12年間平均値及びホテル運営収益の2.0%を計上。
(6) 純収益 ((3)+(4)-(5))	178,993,459円	-
(7) 還元利回り	4.50%	-
直接還元法による価格	3,980,000,000円	-
DCF法による価格	3,970,000,000円	-
割引率	4.20%	-
最終還元利回り	4.60%	-
原価法による積算価格	1,870,000,000円	-
土地割合	75.88%	-
建物割合	24.12%	-
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

*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 地図及び外観写真

< 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	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)
0-45	BEB5 軽井沢	東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社	2019年11月	—	5,355
0-46	ソルヴィータ ホテル那覇	東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社	2019年10月	—	15,151

(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	PML値 (予想最大損失率) (%)
0-45	BEB5 軽井沢	東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社	2019年11月	3.0
0-46	ソルヴィータ ホテル那覇	東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社	2019年10月	4.7

参考資料 2 地図及び外観写真

0-45 BEB5 軽井沢



0-46 ソルヴィータホテル那覇

