

2018年4月6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)

国内不動産の追加取得（星のや竹富島の魅力投資）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、魅力投資^(注)の目的で本投資法人の運用資産である下記の、「星のや竹富島」（以下「本館」といいます。）の別邸（以下「本物件」又は「追加取得予定資産」といいます。）を取得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。

（注）「魅力投資」とは中長期的な観点による資本的支出及び修繕計画の策定・実行並びに付帯又は関連する施設の追加取得（増築を含みます。）を通じた運用資産の資産価値・競争力の維持・向上を通じて、施設の魅力及び集客力をより高めることにより、当該施設の業績向上を図るための施策をいいます。以下同じです。

記

1. 取得の概要

分類 (注1)		物件 番号 (注2)	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注3)	取得先
星野 リゾート グループ 運営	星のや	H-4	星のや竹富島 ヴィラたけとみ別邸	沖縄県八重山郡竹富町	55	個人 (注4)

（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。）である40,810千円に、転借地権設定者に対する転借地権設定に係る権利金14,190千円を加算した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注4）氏名の開示について同意が得られていないため非開示とします。なお、当該取得先は、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しませんが、本物件の転借地権設定者は、本資産運用会社の親会社の子会社であり、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。）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。）（以下「投信法施行令」といいます。）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します。

- (1) 売買契約締結日 2018年4月6日
- (2) 取得予定日 2018年4月9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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の追加取得（星のや竹富島の魅力投資）に関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

- | | |
|----------|----------|
| (4) 取得資金 | 手元資金 |
| (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、本投資法人の掲げる内部成長戦略の一つとして魅力投資を行うこととしています。今般、本投資法人は本投資法人の運用資産である「星のや竹富島」における魅力投資を目的として、本館近隣に所在する本物件を取得し、本館に付属したウェディング施設として活用することを企図し、本物件を取得することとしました。本投資法人は、この取り組みを通じて、夏場の旺盛な宿泊需要に加え、冬場における新たな宿泊需要も取り込むことで、シーズナリティ(注)を平準化し、収益の最大化を図るとともに、「星のや竹富島」の宿泊施設としての競争力を強化することができると考えており、本物件の取得が、魅力投資として、本投資法人の収益性の向上及び資産価値の向上に資するものと判断いたしました。

(注)「シーズナリティ」とは季節によって変動する顧客の需要をいいます。

3. 追加取得予定資産取得後の「星のや竹富島」の内容（ご参考）

魅力投資として取得する追加取得予定資産取得後の「星のや竹富島」の内容は、以下の表に記載のとおりです。なお、追加取得予定資産は、本投資法人による取得後、本館とあわせ、本館の賃借人である株式会社星野リゾート・マネジメントに一括して賃貸することとなります（賃貸借期間及び賃料等の条件については、従前から変更はありません。）。

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。

「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、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については「付帯施設」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。
- ・「取得年月日」は、「星のや竹富島」本館の取得日及び追加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。
- ・「取得価格」は、本館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。）に、追加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。）である40百万円並びに本館に係る売主兼転借地権設定者に対する転借地権設定に係る権利金1,391百万円及び追加取得予定資産に係る転借地権設定者に対する転借地権設定に係る権利金14百万円の合計額を加算した金額を記載しています。
- ・「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館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追加取得予定資産に係る不動産鑑定評価書に記載の追加取得予定資産に係る不動産鑑定評価額の合計額並びにそれぞれの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館及び追加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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の追加取得（星のや竹富島の魅力投資）に関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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。) 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。また、1 筆の土地の一部のみが賃借の対象となる場合には、当該賃借対象部分の面積のみを記載しています。) に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- 土地及び建物の「所有形態」は、本投資法人が保有する権利の種類を記載しています。
- 建物の「竣工年月」は、主たる建物について建築基準法上の検査済証の工事完了検査年月を記載しています。
- 建物の「構造/階数」は、主たる建物について登記簿上の記載に基づいています。
- 建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めて記載しています。
- 建物の「設計者」及び「施工者」は、主たる建物について設計及び施工がなされた当時の社名で記載しています。
- 「賃貸可能面積」は、本館及び追加取得予定資産を併せた賃貸することが可能な面積で、本投資法人とテナントの間で締結済みの賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。
- 「稼働率」は、追加取得予定資産の取得予定日現在に予定される本館及び追加取得予定資産を併せた稼働率 (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、本投資法人の追加取得予定資産の取得日時時点で有効な賃貸借契約に基づき、本投資法人から本館及び追加取得予定資産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、本投資法人の追加取得予定資産の取得日時時点で有効な賃貸借契約に基づき、本投資法人から本館及び追加取得予定資産を賃借する者の数を記載しています。
- 「客室数」には、宿泊用途として使用可能な客室の数を記載しています。
- 「転貸テナント数」は、本投資法人の追加取得予定資産の取得日時時点で有効な賃貸借契約に基づき本投資法人から本館及び追加取得予定資産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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の追加取得 (星のや竹富島の魅力投資) に関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項分 (作成された場合) をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

星野リゾート・リート投資法人

星のや竹富島		分類	星野リゾートグループ運営 (星のや)		
		用途	ホテル(本館) / 付帯施設(別邸)		
特定資産の概要					
取得年月日	2017年11月1日(本館) 2018年4月9日(予定)(別邸)		特定資産の種類	不動産	
取得価格	4,955,000,000円		鑑定評価額 (価格時点)	5,148,000,000円 (2017年8月1日(本館) / 2018年2月1日(別邸))	
所在地(住居表示)	沖縄県八重山郡竹富町字竹富1955番地(本館) 沖縄県八重山郡竹富町字竹富1496番地(別邸)				
交通	竹富港より約2.1km(本館) / 竹富港より約1.8km(別邸)				
土地	地番	沖縄県八重山郡竹富町字竹富漢那地 1940番他(本館) 沖縄県八重山郡竹富町字竹富志麻保 原1496番(別邸)	建物	竣工年月	2012年3月(本館) 2009年3月(別邸)
	建ぺい率	指定なし		構造/階数	木造かわらぶき平家建(本館) 木造かわらぶき平家建(別邸)
	容積率	指定なし		延床面積	4,150.72㎡(本館) 99.15㎡(別邸)
	用途地域	都市計画区域外		設計者	有限会社東環境・建築研究所(本館) 山里建築設計事務所(別邸)
	敷地面積	115,053㎡(本館) 929.04㎡(別邸)		施工者	前田建設工業株式会社(本館) 不明(別邸)
	所有形態	転借地権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	4,249.87㎡		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	48		転貸テナント数	0	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の追加取得（星のや竹富島の魅力投資）に関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

転借地契約の概要：

- ・本館土地について、本投資法人は、本館土地の賃借人である株式会社星野リゾート・マネジメントとの間で当該土地の土地転貸借契約書を締結しています。
 - 転借地権設定者：株式会社星野リゾート・マネジメント
 - 転借地権の種類：普通借地権
 - 転貸借期間：本投資法人による本館建物の取得日（2017年11月1日）から2059年3月22日まで。
 - 賃料（月額）：月額1,050,000円。
 - 賃料改定：該当事項はありません。
 - 敷金・保証金：該当事項はありません。
 - 権利金：転借地権設定の対価として、本投資法人による本館建物の取得日（2017年11月1日）において、本投資法人は転借地権設定者に対して金1,391,600,000円を権利金として支払い済みです。なお、権利金は返還されません。
 - 契約更新：転借地権設定者及び転借人である本投資法人は、転貸借期間満了の6か月前までに、いずれからも書面による解約の申し出がない場合には、従前の契約と同一の条件で更に50年間更新され、その後も同様です。
 - 中途解約：転借地権設定者は中途解約することができません。転借人である本投資法人は、転借地権設定者に対して12か月前に書面により通知することにより、中途解約することができます。
- ・別邸土地について、本投資法人は、別邸土地の賃借人である磐梯リゾート開発株式会社との間で当該土地の土地転貸借契約書を締結しています。
 - 転借地権設定者：磐梯リゾート開発株式会社
 - 転借地権の種類：普通借地権
 - 転貸借期間：停止条件成就の日（本投資法人による別邸建物の取得日）から満30年。
 - 賃料（年額）：前年度の沖縄県八重山郡竹富町字竹富志麻保原1496番の土地に係る固定資産税の3倍相当額に95.5%を乗じた金額（1円未満を四捨五入する。）。
 - 賃料改定：該当事項はありません。
 - 敷金・保証金：該当事項はありません。
 - 権利金：転借地権設定の対価として、停止条件成就の日において、本投資法人は転借地権設定者に対して金14,190,000円を権利金として支払います。なお、権利金は返還されません。
 - 契約更新：転借地権設定者及び転借人である本投資法人は、転貸借期間満了の6か月前までに、いずれからも書面による解約の申し出がない場合には、従前の契約と同一の条件で更に30年間更新され、その後も同様です。
 - 中途解約：該当事項はありません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の追加取得（星のや竹富島の魅力投資）に関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

4. 取得先の概要

本物件は個人からの取得ですが、氏名の開示について同意が得られていないため非開示とします。なお、当該取得先は、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

5. 利害関係人等との取引

本物件の取得は、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得に該当しません。

なお、本物件の貸借先及び転借地権設定者は、本資産運用会社の親会社の子会社です。これらの者は、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ことから、本資産運用会社は、これらの者との間で本物件の貸借及び転借地権設定に係る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 4 月 6 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ないため、該当事項はありません。

7. 媒介の概要

本投資法人は媒介者を起用していません。

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。なお、本日公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」にてお知らせした新投資口の発行に伴う 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及び分配の予想の修正については、本日公表した「2018 年 10 月期の運用状況及び分配の予想の修正並びに 2019 年 4 月期の運用状況及び分配の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の追加取得（星のや竹富島の魅力投資）に関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

10. 鑑定評価書の概要

H-4 星のや竹富島 ヴィラたけとみ別邸

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	58,000,000円
価格時点	2018年2月1日
	数値
	根拠等 (注)
直接還元法	
(1) 運営収益 (①-②-③)	-
① 潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	-
② 空室損失相当額	-
③ 貸倒損失相当額	-
(2) 運営費用 (④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪)	-
④ 維持管理費等	-
⑤ 水道光熱費	-
⑥ 修繕費	-
⑦ プロパティマネジメントフィー	-
⑧ テナント募集費用等	-
⑨ 公租公課	-
⑩ 損害保険料	-
⑪ その他の費用	-
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	-
(4) 一時金の運用益	-
(5) 資本的支出	-
(6) 純収益 ((3)+(4)-(5))	-
(7) 還元利回り	-
直接還元法による価格	-
DCF法による価格	-
割引率	-
最終還元利回り	-
原価法による積算価格	-
土地割合	-
建物割合	-
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	「別邸」を含む収益価格から「別邸」を含まない収益価格を控除して、対象不動産の収益価格を試算しました。また、本件鑑定評価は、実際の利用計画に基づき収益価格を求めるものですが、対象不動産を一般市場において賃貸した場合の収益価格を求め、実際の利用計画が経済価値的に最有効使用に合致するものであるか検証を行いました。結果は、実際の利用計画が収益性の面からも最有効使用に合致するものであることを検証し得ました。

(注) 「別邸」の鑑定評価額の算出にあたっては、「別邸」を含む「星のや竹富島」全体の収益価格から「別邸」を含まない「星のや竹富島」の収益価格を控除して「別邸」の収益価格が算出されています。そのため、「別邸」のみについての運営収益、運営費用等の各数値は算出されていません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の追加取得（星のや竹富島の魅力投資）に関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

星野リゾート・リート投資法人

(参考) H-4 星のや竹富島 (追加取得予定資産取得後の「本館」及び「別邸」)

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	
収益価格	5,246,600,000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)	355,076,100円	—
① 潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	355,076,100円	実際の契約に基づく(変動賃料部分はテナント収支関連資料を基に算定)。
② 空室損失相当額	0円	—
② 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+⑨+⑩+⑪)	31,155,148円	—
④ 維持管理費等	5,700,000円	実額に基づき査定した。
⑤ 水道光熱費	0円	—
⑥ 修繕費	5,697,375円	提示エンジニアリング・レポート「修繕更新費用」12年間平均値の30%。
⑦ プロパティマネジメントフィー	0円	—
⑧ テナント募集費用等	0円	—
⑨ 公租公課	6,664,289円	土地につき、全部借地のため非計上とした。建物につき、実額に基づき査定した。償却資産につき、課税標準額を基に予定額を計上した。
⑩ 損害保険料	459,411円	見積額を採用した。
⑪ 支払地代	12,634,073円	予定額を計上した。
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	323,920,952円	—
(4) 一時金の運用益	1,095,600円	運用利回り1.0%。
(5) 資本的支出	13,293,875円	提示エンジニアリング・レポート「修繕更新費用」12年間平均値の70%。
(6) 純収益 ((3)+(4)-(5))	311,722,677円	—
(7) 還元利回り	5.90%	—
直接還元法による価格	5,283,400,000円	—
DCF法による価格	5,209,700,000円	—
割引率	5.60%	—
最終還元利回り	6.10%	—
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。	

(注) 日本ヴァリュアーズ株式会社から取得した本物件に係る不動産鑑定評価書に記載の本物件取得後の「星のや竹富島」全体の収益価格及びその査定根拠等の概要を記載しています。

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/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の追加取得(星のや竹富島の魅力投資)に関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

< 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
- 参考資料 3 追加取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の追加取得（星のや竹富島の魅力投資）に関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

<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)
H-4	星のや竹富島 ヴィラたけとみ別邸	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年2月6日	—	762

(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) (%)
H-4	星のや竹富島 ヴィラたけとみ別邸	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年2月6日	9.3

参考資料2 地図及び外観写真

H-4 星のや竹富島 ヴィラたけとみ別邸



(注) 追加取得予定資産の写真は、ある特定の時点における追加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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の追加取得（星のや竹富島の魅力投資）に関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

参考資料3 追加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(注4)	4,955	3.4	5,148	NV
		小計		19,593	13.3	25,328	—
	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	JMS
		K-2	界 出雲	680	0.5	862	JMS
		K-3	界 伊東	670	0.5	971	JMS
		K-4	界 箱根	950	0.6	1,270	JMS
		K-5	界 阿蘇	575	0.4	689	JMS
		K-6	界 川治	1,000	0.7	1,160	JMS
		K-7	界 鬼怒川	3,080	2.1	3,280	JMS
		K-8	界 加賀	3,160	2.2	3,380	JMS
		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
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			80,377	54.8	87,010	—	
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	JMS
		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	JMS
		0-7	チサンイン 熊本御幸笹田	616	0.4	738	NV
		0-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	714	0.5	847	JMS
	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	JMS	
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		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の追加取得（星のや竹富島の魅力投資）に関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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	0-13	チサンイン ひたちなか	742	0.5	920	JMS	
		0-14	チサンイン 土浦阿見	770	0.5	921	JMS	
		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	JMS	
		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	—
				合計	146,767	100.0	168,037	—

(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)価格の比率をいい、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額については、日本ヴァリュアーズ株式会社、JLL 森井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、保有資産(「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斎橋」(以下、これらを総称して「第6回公募増資取得資産」といいます。))を除きます。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」については、2017年8月1日を価格時点とする本館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2018年2月1日を価格時点とする別邸に係る不動産鑑定評価書に記載の不動産鑑定評価額の合計額を、「ホテル・アンドルームス大阪本町」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の不動産鑑定評価額を、第6回公募増資取得資産(「星のや竹富島」を除きます。)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の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

JMS：JLL 森井鑑定株式会社

RC：株式会社立地評価研究所

(注4)追加取得予定資産取得後の「星のや竹富島」全体の概要について記載しています。

(注5)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、JLL 森井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、本投資法人が保有する投資有価証券は、以下のとおりです。

資産の種類	銘柄名	取得価格 (百万円) (注1)	評価額 (百万円) (注2)	対評価額 (%) (注2)	投資比率 (%) (注3)	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	166	195	84.9	100.0	株式会社ブルータス・ コンサルティング

(注1)「取得価格」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。また、「対評価額」は、上記優先株式の取得価格を評価額で除した値を小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3)「投資比率」は、本投資法人が保有する投資有価証券の取得価格の合計に対する当該資産の取得価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の追加取得(星のや竹富島の魅力投資)に関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

- (注4) 上記優先株式の詳細については、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。
- (注5) 本投資法人は、本日現在、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株及び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株を引き受けることを株式会社読谷ホテルマネジメントと合意していますが、係る各優先株式は、「追加取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧」には含めていません。係る引き受けることを合意している優先株式の詳細については、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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の追加取得（星のや竹富島の魅力投資）に関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。