

2019年3月4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  
 蛭田 清之  
 (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 運営	その他	0-43	ホテルニラカナイ 西表島	沖縄県八重山郡 竹富町	3,650	株式会社 ユニマツプレシヤス
星野リゾート グループ 以外運営	都市 観光	0-44	ホテル日航高知 旭ロイヤル	高知県高知市	2,200	旭食品株式会社
合計					5,850	-

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

- (1) 売買契約締結日 2019年3月4日  
 (2) 取得予定日 2019年3月29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. 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を予定している「ホテルニラカナイ西表島」の取得を決定しました。

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、「ホテル日航高知旭ロイヤル」の取得を決定しました。

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。

なお、星野リゾートグループは、本投資法人の取得予定資産である「ホテルニラカナイ西表島」の取得予定日である2019年3月29日付で、「ホテルニラカナイ西表島」の経営法人である「株式会社八重山ホテル&リゾート」の株式を取得し、同社を100%子会社とする予定です。取得予定資産である「ホテルニラカナイ西表島」の取得は、本投資法人による取得予定資産の取得と同時に株式会社星野リゾートが「株式会社八重山ホテル&リゾート」の発行済株式を100%取得することで、「ホテルニラカナイ西表島」の運営を、取得予定資産の取得と同時に星野リゾートグループが開始することとなるため、本投資法人及びスポンサーである星野リゾートグループの協働投資ストラクチャーの深化としての意義を有する新たな事例であると、本投資法人は考えています。なお、本投資法人は、「ホテルニラカナイ西表島」のオペレーターである「株式会社八重山ホテル&リゾート」との間で、「ホテルニラカナイ西表島」の名称を、2019年10月1日を目途として、「星野リゾート 西表島ホテル」又は別途合意する名称及び商標に変更することを合意しています。

## 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、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、日本ヴァリュアーズ株式会社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、日本ヴァリュアーズ株式会社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、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

ホテルニラカナイ西表島		分類	星野リゾートグループ運営 その他	
		用途	ホテル	
<b>特定資産の概要</b>				
取得予定年月日	2019年3月29日	特定資産の種類	不動産	
取得予定価格	3,650,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	3,750,000,000円 (2019年2月1日)	
所在地(住居表示)	沖縄県八重山郡竹富町字上原2番2他			
交通	上原港より約4.0Km			
土地	地番	沖縄県八重山郡竹富町字 上原2番2他	竣工年月	2004年6月(ホテル棟) 2004年8月(レストラン棟) 2004年11月(社員寮) 不明(ごみ焼却炉)
	建蔽率	指定なし	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根瓦葺地 下1階付4階建(ホテル棟) 鉄筋コンクリート造コンクリート 屋根瓦重葺3階建(レストラン棟) 鉄筋コンクリート造コンクリート 屋根3階建(社員寮) 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建(ご み焼却炉)
	容積率	指定なし	延床面積	11,460.41㎡
	用途地域	指定なし	設計者	東急建設株式会社(ホテル棟・レス トラン棟) 株式会社総合計画設計(社員寮) 株式会社タイム・アンド・タイド(ご み焼却炉)
	敷地面積	68,928.47㎡	施工者	東急建設株式会社(ホテル棟・レス トラン棟) 株式会社大米(社員寮) 不明(ごみ焼却炉)
	所有形態	所有権及び借地権	所有形態	所有権
賃貸可能面積	11,460.41㎡	稼働率	100%	
主要テナント	株式会社八重山ホテル&リゾート	テナント数	1	
客室数	140	転貸テナント数	0	
借地権設定契約の概要:				
<ul style="list-style-type: none"> <li>本土地の一部(6,721㎡)について、本投資法人は、本物件の取得に伴い、賃貸人である竹富町との間で、以下の内容の土地賃貸借契約を締結する予定です。 <ul style="list-style-type: none"> <li>借地権設定者 : 竹富町</li> <li>賃貸借期間 : 2019年3月29日から2020年3月31日まで</li> <li>賃料(年額) : 2019年4月1日から2020年3月31日までは118,560円、2020年4月1日から2022年3月31日までは125,300円</li> <li>賃料改定 : 経済情勢の変動等により賃料を変更することができます。</li> <li>契約更新 : 賃貸借期間の満了後、引き続き土地を賃貸借しようとするときは、賃貸借期間満了日の3か月前までに契約更新の手続きをしなければなりません。</li> </ul> </li> <li>本土地の一部(2,392㎡)について、売主は、賃貸人である個人(1名)との間で土地賃貸借契約書を締結しています。本投資法人は、本物件の取得に伴い、当該賃貸借契約に基づく借地権を以下のとおりその内容を一部変更した上で取得する予定です。 <ul style="list-style-type: none"> <li>借地権設定者 : 個人(1名)</li> <li>借地権の種類 : 普通借地権</li> <li>賃貸借期間 : 2004年1月1日から2033年12月31日まで</li> <li>賃料(年額) : 276,000円</li> <li>賃料改定 : 地代が経済事業の変動、公租公課の増額、近隣の賃料との比較等により不相当となったときは、賃貸人は契約期間中であっても、賃料の増額の請求をすることができます。</li> <li>契約更新 : 賃貸人及び賃借人が賃貸借の期間の満了の1年前までに異議を述べなかった場合には、賃貸借期間は自動的に更新されます。この場合、かかる更新の期間は、本契約に基づく賃貸借の開始後最初に行われる更新については20年、それ以後の更新については10年とします。</li> </ul> </li> </ul>				

賃貸借の概要	
賃借人	株式会社八重山ホテル&リゾート
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間	2019年3月29日から20年間
賃貸面積	11,460.41 m <sup>2</sup>
賃料	<p>年間固定賃料：176,544,000円（ただし、2019年3月29日から2019年10月31日までは、月額13,596,000円、2019年11月1日から2022年10月31日までは、年間271,200,000円）</p> <p>変動賃料：変動賃料は、2022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、2019年3月29日から2019年10月31日までは、割増の月額固定賃料13,596,000円のみ、2019年11月1日から2022年10月31日までは、割増の月額固定賃料22,600,000円のみです。</p> <p>計算式</p> <p>① 変動賃料算出期間GOPが191,544,000円を超える部分（ただし、297,500,000円を超える部分を除きます。）について、その90%相当額</p> <p>② 変動賃料算出期間GOPが297,500,000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：0円</p> <p>賃借人は、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、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&amp;リゾート及び有限会社浅間温泉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5年ごとに一定の条件のもとに賃料の改定ができます。
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

ホテル日航高知旭ロイヤル		分類	星野リゾートグループ運営以外 都市観光		
		用途	ホテル		
<b>特定資産の概要</b>					
取得予定年月日	2019年3月29日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	2,200,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	2,250,000,000円 (2019年2月1日)		
所在地(住居表示)	高知県高知市九反田9番15号他				
交通	JR土讃線「高知駅」より、約1.5km				
土地	地番	高知県高知市九反田50番地他	建物	竣工年月	1997年3月(ホテル棟) 2007年10月(チャペル棟)
	建蔽率	80%		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付22階建(ホテル棟) 鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板 ぶき平家建(チャペル棟)
	容積率	400%		延床面積	16,222.49㎡
	用途地域	商業地域		設計者	株式会社西川設計(ホテル棟) 株式会社安井秀夫アトリエ(チャペル棟)
	敷地面積	3,127.39㎡		施工者	鹿島建設株式会社(ホテル棟) 株式会社岸之上工務店(チャペル棟)
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	16,222.49㎡	稼働率	100%		
主要テナント	旭食品株式会社	テナント数	1		
客室数	191	転貸テナント数	4		

賃貸借の概要	
賃借人	旭食品株式会社
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間	2019年3月29日から10年間
賃貸面積	16,222.49㎡
賃料	年間固定賃料：180,000,000円
敷金、保証金	敷金：固定賃料3か月分
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	本賃貸借期間、賃料を改定できないものとします。ただし、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	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、賃借人及び賃貸人は、2023年3月31日を解約日として、解約日の6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	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

### 0-43 ホテルニラカナイ西表島

商号	株式会社ユニマツトプレシヤス	
本店所在地	東京都港区南青山2-12-14	
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 大庭 雅志	
資本金	1,600 百万円	
設立年月日	2011 年 3 月 31 日	
純資産	19,902 百万円	
総資産	66,587 百万円	
大株主及び持株比率	株式会社ユニマツトライフ 68.8%	
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. リゾートホテル及び諸施設の経営</li> <li>2. ゴルフ場及びそれに関連する諸施設の経営</li> <li>3. ゴルフ会員権の販売、仲介</li> <li>4. マリーナの開発運営、舟艇販売</li> <li>5. レストラン・カフェ・ショップ等の経営旅館業</li> </ol>	
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、記載すべき資本的関係はありません。
	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。

### 0-44 ホテル日航高知旭ロイヤル

商号	旭食品株式会社	
本店所在地	高知県南国市領石 246	
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 竹内 孝久	
資本金	500 百万円	
設立年月日	2012 年 12 月 3 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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 一般加工食品・冷凍食品・チルド食品・酒類・菓子・家庭用品の卸売業</li> <li>2. ホテル事業</li> </ol>	
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、記載すべき資本的関係はありません。
	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

取得予定資産のうち「ホテルニラカナイ西表島」の賃貸先は、当該取得予定資産の取得予定日である2019年3月29日付で本資産運用会社の親会社の子会社となる予定です。そのため、かかる賃貸先は、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、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、2019年3月4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・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。なお、「ホテル日航高知旭ロイヤル」について、本投資法人は媒介者の起用をしていません。

### 0-43 ホテルニラカナイ西表島

商号	株式会社SMB C信託銀行	
本店所在地	東京都港区西新橋一丁目3番1号	
代表者の役職・氏名	代表取締役社長兼最高執行役員 藏原文秋	
資本金	87,550百万円	
設立年月日	1986年2月25日	
純資産	184,373百万円	
総資産	3,064,414百万円	
大株主及び持株比率	株式会社三井住友銀行 100%	
主な事業内容	1. 信託業務 2. 預金、定期積金、資金の貸付、手形の割引ならびに為替取引 3. 債権の保証、手形の引受、銀行業務に付随する業務 4. 国債、地方債、政府保証債その他の有価証券に係る銀行または信託会社が営むことができる業務	
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、記載すべき資本的关系はありません。
	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. 今後の見通し

取得予定資産の取得による2019年4月期（2018年11月1日～2019年4月30日）及び2019年10月期（2019年5月1日～2019年10月31日）における本投資法人の運用状況の予想に与える影響は軽微であり、2018年12月14日付公表の「2018年10月期決算短信（REIT）」から変更はありません。

## 9. 鑑定評価書の概要

### 0-43 ホテルニラカナイ西表島

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	3,750,000,000円	
価格時点	2019年2月1日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①-②-③)	294,639,600円	-
① 可能総収入	294,639,600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	-
(2) 運営費用 (④+⑤+⑥+⑦+⑧)	44,591,166円	-
④ 管理委託費	12,370,384円	実額に基づく。
⑤ 修繕費	13,896,400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%を計上。
⑥ 公租公課	16,635,927円	実績に基づく。
⑦ 保険料	1,287,155円	予定額を記載。
⑧ 支払地代	401,300円	実額及び予定額に基づく。
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	250,048,434円	-
(4) 一時金の運用益等	0円	-
(5) 資本的支出	40,202,163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%及びFF&E積立相当額を一定計上。
(6) 純収益 ((3)+(4)-(5))	209,846,271円	-
(7) 還元利回り	5.4%	-
直接還元法による価格	3,750,000,000円	-
DCF法による価格	3,740,000,000円	-
割引率	4.9%	-
最終還元利回り	5.4%	-
原価法による積算価格	1,650,000,000円	-
土地割合	30.2%	-
建物割合	69.8%	-
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	収益性を適切に反映した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を標準に積算価格を参考として、鑑定評価額を決定しています。なお、上記収益価格は計画されている改装工事関連費用(注)の現在価値を控除しています。	

(注) 本日現在、本投資法人は、本物件の取得後2020年3月頃までに本物件の改修工事を行うことを検討していますが、当該検討している改装工事に係る工事関連費用の上記価格時点現在における見込額をいいます。なお、本日現在、本投資法人は当該改修工事の実施を決定しておらず、予告なく変更され、又は中止される可能性があります。

0-44 ホテル日航高知旭ロイヤル

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	2,250,000,000円	
価格時点	2019年2月1日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①-②-③)	180,000,000円	-
① 可能総収入	180,000,000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	-
(2) 運営費用 (④+⑤+⑥+⑦+⑧)	37,498,976円	-
④ 管理委託費	0円	テナント負担につき計上なし。
⑤ 修繕費	0円	テナント負担につき計上なし。
⑥ 公租公課	35,489,889円	実額を基に査定。
⑦ 保険料	2,009,087円	予定額を記載。
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	142,501,024円	-
(4) 一時金の運用益等	450,000円	運用利回り1.0%
(5) 資本的支出	36,146,417円	提示エンジニアリング・レポート「更新費用」12年間平均値及びFF&E積立相当額を一定計上。
(6) 純収益 ((3)+(4)-(5))	106,804,607円	-
(7) 還元利回り	4.8%	-
直接還元法による価格	2,230,000,000円	-
DCF法による価格	2,260,000,000円	-
割引率	4.6%	-
最終還元利回り	5.1%	-
原価法による積算価格	2,250,000,000円	-
土地割合	41.9%	-
建物割合	58.1%	-
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	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)
0-43	ホテルニラカナイ 西表島	東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社	2018年11月	—	32,368 (ホテル棟) 6,649 (レストラン棟) 7,159 (社員寮) 145 (焼却炉)
0-44	ホテル日航高知 旭ロイヤル	東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社	2018年11月	—	39,674 (ホテル棟・ チャペル棟)

(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) (%)
0-43	ホテルニラカナイ 西表島	東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社	2018年11月	9.6 (ホテル棟) 11.0 (レストラン棟) 7.9 (社員寮・焼却炉)
0-44	ホテル日航高知 旭ロイヤル	東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社	2018年11月	6.1 (ホテル棟) 10.2 (チャペル棟)

## 参考資料2 地図及び物件写真

### 0-43 ホテルニラカナイ西表島



## 0-44 ホテル日航高知旭ロイヤル



(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、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	4.9	11,800	NV	
		H-2	星のや京都	2,878	1.8	4,270	NV	
		H-3	星のや富士	4,160	2.7	4,320	NV	
		H-4	星のや竹富島	4,955	3.2	5,260	NV	
			小計	19,593	12.6	25,650	—	
	リゾナーレ	R-1	リゾナーレ八ヶ岳	4,500	2.9	7,000	NV	
		R-2	リゾナーレ熱海	3,750	2.4	4,290	NV	
			小計	8,250	5.3	11,290	—	
	界	K-1	界 松本	600	0.4	812	JMK	
		K-2	界 出雲	680	0.4	862	JMK	
		K-3	界 伊東	670	0.4	980	JMK	
		K-4	界 箱根	950	0.6	1,320	JMK	
		K-5	界 阿蘇	575	0.4	691	JMK	
		K-6	界 川治	1,000	0.6	1,160	JMK	
		K-7	界 鬼怒川	3,080	2.0	3,330	JMK	
		K-8	界 加賀	3,160	2.0	3,380	JMK	
			小計	10,715	6.9	12,535	—	
	その他	0-35	OM07 旭川	4,619	3.0	4,780	RC	
			小計	4,619	3.0	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	11.4	20,000	RC
			0-32	ANA クラウンプラザホテル福岡	7,599	4.9	8,800	RC
			0-33	ANA クラウンプラザホテル金沢	6,609	4.2	7,190	RC
			0-34	ANA クラウンプラザホテル富山	4,008	2.6	4,460	RC
0-36			ハイアットリージェンシー大阪	16,000	10.3	16,600	NV	
0-37			ザ・ビー 赤坂	4,860	3.1	5,130	RC	
0-38			ザ・ビー 三軒茶屋	4,420	2.8	4,670	RC	
0-39			ザ・ビー 名古屋	4,500	2.9	4,680	RC	
0-40			ザ・ビー 神戸	7,020	4.5	7,320	RC	
0-41			クインテッサホテル大阪心斎橋	3,339	2.1	3,730	NV	
0-42			ホテル・アンドルームス大阪本町	4,238	2.7	4,450	RC	
			小計	80,377	51.6	87,030	—	
その他		0-1	チサンイン 塩尻北インター	672	0.4	821	NV	
		0-2	チサンイン 佐野藤岡インター	742	0.5	911	JMK	
		0-3	チサンイン 諏訪インター	658	0.4	829	NV	
		0-4	チサンイン 豊川インター	602	0.4	733	NV	
		0-5	チサンイン 鳥栖	504	0.3	655	NV	
		0-6	チサンイン 千葉浜野R16	798	0.5	1,020	JMK	
		0-7	チサンイン 熊本御幸笛田	616	0.4	747	NV	
		0-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	714	0.5	847	JMK	
		0-9	チサンイン 福井	644	0.4	801	NV	
		0-10	チサンイン 福島西インター	672	0.4	768	JMK	
		0-11	チサンイン 新潟中央インター	630	0.4	776	NV	
0-12	チサンイン 大村長崎空港	630	0.4	757	NV			

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	JMK
		0-14	チサンイン 土浦阿見	770	0.5	921	JMK
		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	736	NV
		0-17	チサンイン 宗像	504	0.3	633	NV
		0-18	チサンイン 岩手一関インター	700	0.4	777	JMK
		0-19	チサンイン 軽井沢	812	0.5	1,090	NV
		0-20	チサンイン 姫路夢前橋	616	0.4	735	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	702	RC
		0-23	カンデオホテルズ茅野	793	0.5	925	RC
		0-24	カンデオホテルズ福山	1,075	0.7	1,250	RC
		0-25	カンデオホテルズ佐野	1,260	0.8	1,480	RC
		0-26	カンデオホテルズ亀山	470	0.3	537	RC
		0-27	コンフォートホテル函館	937	0.6	1,040	NV
		0-28	コンフォートホテル苫小牧	963	0.6	1,070	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	1.3	2,410	RC
小計			23,213	14.9	27,775	—	
取得予定資産							
星野 リゾート グループ 運営	界	K-9	界 アルプス(注4)	3,060	2.0	3,150	NV
		小計		3,060	2.0	3,150	—
	その他	0-43	ホテルニラカナイ西表島	3,650	2.3	3,750	NV
小計		3,650	2.3	3,750	—		
星野 リゾート グループ 以外運営	都市観光	0-44	ホテル日航高知旭ロイヤル	2,200	1.4	2,250	NV
		小計		2,200	1.4	2,250	—
合計			155,677	100.0	178,210	—	

(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、保有資産については2018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」といいます。)を、取得予定資産の「界 アルプス」については、2018年9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、「ホテルニラカナイ西表島」及び「ホテル日航高知旭ロイヤル」については2019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、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

JMK: JLL 森井鑑定株式会社

RC: 株式会社立地評価研究所

(注4)「界 アルプス」については、2018年12月14日付で取得に係る売買契約を締結済みであり、取得予定日は2019年3月29日です。本物件の詳細については、2018年12月14日付で公表の「国内不動産の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

(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。

銘柄	株式数 (株)	取得価額 (千円) (注1)		評価額 (千円) (注2)		評価損益 (千円)	備考	投資比率 (%) (注3)
		単価	金額	単価	金額			
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	507	168,530	507	168,530	—		0.1
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	505	168,165	505	168,165	—		0.1

(注1) 「取得価額」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す。）を記載しています。

(注2) 「評価額」は、非上場株式であることから、取得原価を記載しています。なお、本投資法人及び本資産運用会社は、2018年10月31日を評価基準日とする株式会社ブルータス・コンサルティング作成の2018年11月6日付「株式会社読谷ホテルマネジメント第1回乃至第3回B種優先株式評価報告書」を取得しており、当該報告書に記載の評価額については、太陽有限責任監査法人による価格の調査手続を実施しています。当該報告書に記載の評価額に基づき本投資法人が算出した株式会社読谷ホテルマネジメント第1回B種優先株式の評価額の中間値の単価は1株当たり604千円、当該単価に基づく評価額の総額は200,619千円、株式会社読谷ホテルマネジメント第2回B種優先株式の評価額の中間値の単価は1株当たり576千円、当該単価に基づく評価額の総額は191,965千円です。

(注3) 「投資比率」は、総資産に占める取得価額の割合を示しており、少数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 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、「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。

(注5) 上記優先株式及び第3回B種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。