

平成 29 年 9 月 21 日

各位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区六本木六丁目 10 番 1 号 六本木ヒルズ森タワー
 インヴィンシブル投資法人
 代表者名 執行役員 福田 直樹
 (コード番号 : 8963)

資産運用会社名
 コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 福田 直樹
 問合せ先 企画部長 粉生 潤
 (TEL 03-5411-2731)

資産の取得及び貸借に関するお知らせ

インヴィンシブル投資法人（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コンソナント・インベストメント・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、ホテル 4 物件（以下「本ホテル 4 物件」といいます。）の取得及びこれに付随する賃貸借契約の締結を決定いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 取得の概要

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注 1)	鑑定評価額 (百万円) (注 2)	取得先 (注 3)	特定資産の種類
ホテル	D50	ホテルマイステイズ 新大阪コンファレンス センター	大阪府 大阪市	13,068	13,200	エイチエル・イン ベストメンツ 特定目的会社	信託受益権
	D51	ホテルマイステイズ プレミア大森	東京都 品川区	9,781	9,880	Septentrio 3 特定目的会社	
	D52	別府亀の井ホテル	大分県 別府市	8,870	8,960	Monza 特定目的会社	
	D53	ホテルマイステイズ 札幌駅北口	北海道 札幌市	7,880	7,960	Suisei 特定目的会社	
合計				39,599	40,000		

(注 1) 「取得予定価格」は、信託受益権売買契約書に記載された売買価格を記載しており、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。

(注 2) 「鑑定評価額」は、平成 29 年 7 月 1 日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所による不動産鑑定評価書に基づく鑑定評価額を記載しています。詳細については、後記「4. 本ホテル 4 物件の内容等 (1) 本ホテル 4 物件の内容」をご参照ください。

(注 3) 取得先の概要については、後記「5. 取得先の概要」をご参照ください。

(注 4) 金額は単位未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借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。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行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）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

2. 取得及び貸借の理由

本投資法人は、新投資口発行により調達する資金、新規借入金及び自己資金により、スポンサーである Fortress Investment Group LLC（以下「FIG」といいます。）の関係法人より、ポートフォリオ収益の成長性及び安定性に貢献することが期待できるホテル5物件（注1）を取得することといたしました。

本投資法人は、本ホテル4物件の取得、平成29年7月25日付「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」で公表しました「ホテルマイステイズ五反田駅前」の増床部分の追加取得（注2）、本優先出資証券の取得（以下、これらの取得の対象となる特定資産を併せて「取得予定資産」といいます。）に関連して直近4年間において5度目となる公募増資を実施します。本投資法人は、強力なスポンサーサポートを活用し、更なる収益の成長性と安定性を実現することが期待できる物件を取得するという外部成長戦略を推進しており、取得予定資産の取得後の資産規模（注3）は357,106百万円に達する見込みです。本投資法人のポートフォリオ全体に占めるホテルの割合（注4）は、取得（予定）価格ベースで取得予定資産取得前の63.5%から取得予定資産取得後は69.5%へ上昇します。また、取得予定資産の鑑定評価ベースの平均NOI利回り（注5）は5.7%であり、取得予定資産取得後のポートフォリオ全体（129物件）の同利回り（注5）は6.5%と引き続き高水準を維持する見込みです。

本ホテル4物件はいずれも交通機関の要衝又は主要な観光エリアに近接しており、旺盛なレジャー需要が見込まれ、訪日外国人観光客からも人気のエリアに立地しています。また、本ホテル4物件は全てスポンサー傘下の広範な専門能力と豊富な経験を有するホテルオペレーターである株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント（以下「MHM」といいます。）が運営しています。

なお、取得予定資産及び取得予定資産の裏付不動産には、フルサービス型の「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」や、リゾートタイプの「別府亀の井ホテル」が含まれるため、ポートフォリオにおけるホテルタイプが多様化しますが、取得予定資産取得後において、これら宿泊特化型以外のホテルが本投資法人のホテルポートフォリオに占める割合は限定的です。本投資法人は、引き続き宿泊特化型ホテルを中心としたポートフォリオの構築を行いますが、フルサービス型やリゾートタイプのホテルにおいても、立地やスペック面において競争力が高いと考えられる物件については厳選投資を行い、多様なホテル需要を取り込むことで、ポートフォリオ全体の収益の成長性と安定性を高めることを目指します。

また、「ホテルマイステイズ札幌駅北口」は、訪日外国人旅行者が多く訪れる札幌エリアにおいて、本投資法人が取得する初のホテル物件となります。

（注1） 本日付「資産（優先出資証券）の取得に関するお知らせ」で公表の「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産としてキングダム特定目的会社が発行する優先出資証券（以下「本優先出資証券」といいます。）の取得を1物件として、本ホテル4物件に合算しています。

（注2） 「ホテルマイステイズ五反田駅前」は、相互に隣接する二棟の建物（本館及び新館）により構成され、本投資法人は本館の全部及び新館の一部（区分所有建物の専有部分）を保有しています（以下「既保有部分」といいます。）。また、本館の一部及び新館の一部（本投資法人の保有する専有部分の全部）（以下、併せて「既存ホテル部分」といいます。）においてホテルの営業が行われています。本投資法人が追加取得を行うのは新館の1階、2階及び3階の一部に該当する専有部分（以下「増床部分」といいます。）（床面積の合計：1,385.46㎡）であり、増床部分においては、現在、ホテル客室49室（以下「増設客室」といいます。）の増設を目的として、売主によるコンバージョン（用途転換）工事（以下「客室増設工事」といいます。）が実施されています。

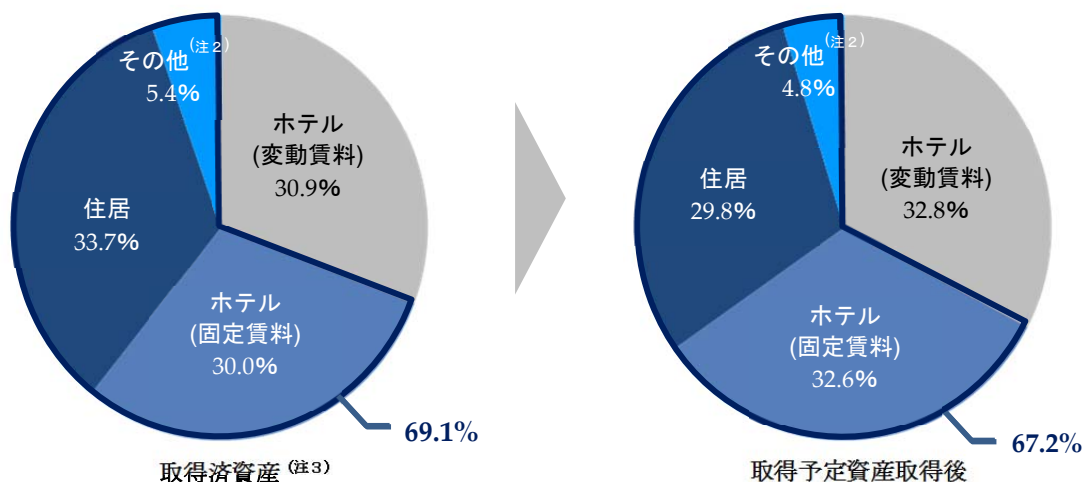
（注3） 取得（予定）価格に基づき記載しています。なお、以下、本優先出資証券については、優先出資証券に係る本投資法人の出資予定金額を取得予定価格としています。また、「ホテルマイステイズ五反田駅前」の追加取得については、増床部分に係る売買契約に記載された売買価格に、客室増設工事に係る工事費用及び什器備品の譲受価格の本日現在の見込額等を合算しており、今後変動する可能性があります。以下同じです。

（注4） 本優先出資証券は、裏付不動産の用途区分に基づき、「ホテル」に含めて算定しています。

（注5） 本優先出資証券を除いて算出しています。

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借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。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行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）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

賃貸事業収入の構成比（注1）（平準化ベース）



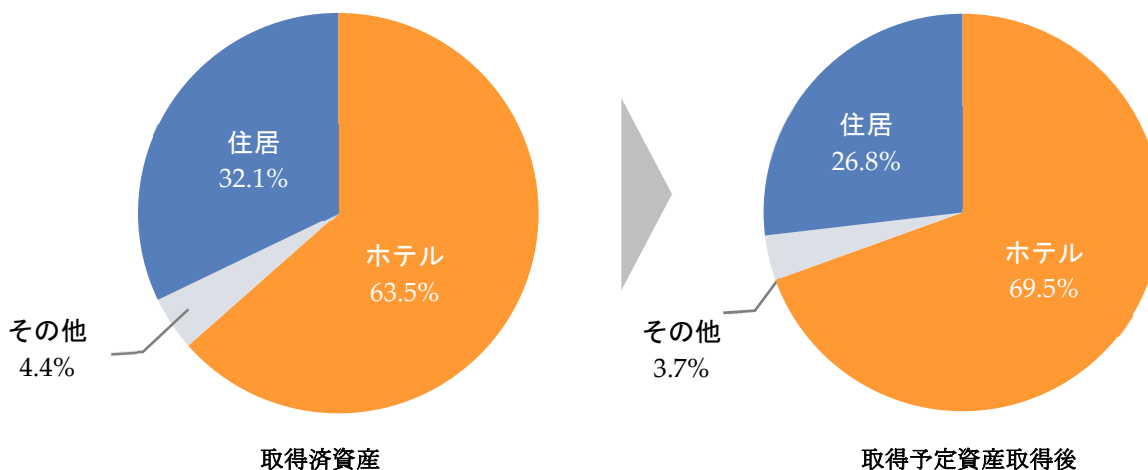
(注1) 「取得済資産」については、本日現在において本投資法人が保有する全ての物件について、平成29年間の営業収益（賃貸事業収入）の予想値（1～7月は実績、8～12月は予想）に基づき、構成比を算出しています。なお、平成29年3月及び5月に取得した物件については、平成29年1月1日から本投資法人が保有していると仮定しており、本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を、それ以降については平成29年7月末日までは実績値を、平成29年8月以降は予想値を基に算出しています。「取得予定資産取得後」については、「取得済資産」の数値に、本資産運用会社が算定した取得予定資産（本優先出資証券を除きます。）の平成29年の営業収益の予想値（1～7月は売主から提供を受けた実績、8～12月は予想）を加算しています。ただし、「ホテルマイステイズ五反田駅前」の追加取得分については実績がないため、当該追加取得分に係る平成30年の年間予想値を加算しています。

(注2) 「その他」はオフィスビル及び商業施設で構成されています。以下同じです。

(注3) 本日現在において本投資法人が保有する不動産及び信託受益権（に係る信託不動産）をいいます。以下同じです。

(注4) 比率は小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

用途別のポートフォリオ構成比（注）



(注) 取得（予定）価格に基づいて算出しています。なお、本優先出資証券は、裏付不動産の用途区分に基づき、「ホテル」に含めて算定しています。別段の記載がない限り、以下同じです。

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借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。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行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）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行人又は売出人から入手することができ、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

取得予定資産取得後の本優先出資証券を含むポートフォリオの概要は、以下のとおりです。

	取得済資産	取得予定資産 (注1)	取得予定資産取得後 (注1)
物件数（うちホテル数）（件）（注2）	125（49）	6（6）	130（54）
取得（予定）価格の合計 （百万円）（注3）	297,781	59,324	357,106

- (注1) 「取得予定資産」及び「取得予定資産取得後」に係る各項目においては、本優先出資証券を含めた数値を記載しています。
- (注2) 「ホテルマイステイズ五反田駅前」の追加取得部分（増床部分）については、取得予定資産においては1物件としていますが、取得予定資産取得後においては取得済資産である既保有部分と一体として運用することを想定しているため、既保有部分と併せて1物件としています。したがって、取得済資産の物件数と取得予定資産の物件数の合計数は、取得予定資産取得後の物件数とは一致していません。以下同じです。
- (注3) 「取得（予定）価格の合計」は、単位未満を切り捨てて記載しています。

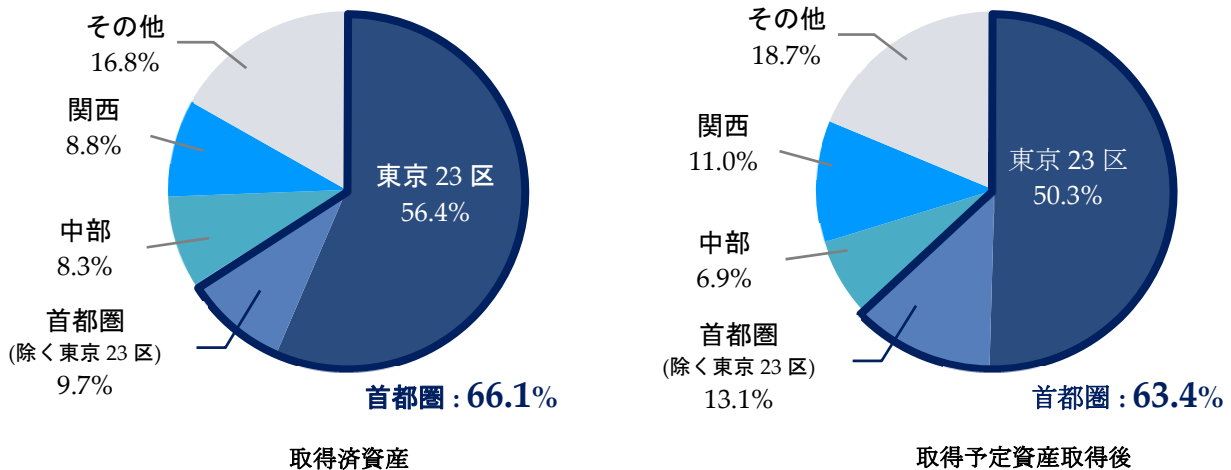
取得予定資産取得後の本優先出資証券を除くポートフォリオの概要は、以下のとおりです。

	取得済資産	取得予定資産 (注1)	取得予定資産取得後 (注1)
物件数（うちホテル数）（件）	125（49）	5（5）	129（53）
取得（予定）価格の合計 （百万円）（注2）	297,781	41,479	339,260
鑑定評価額の合計 （百万円）（注2）（注3）	362,329	42,600	404,929
鑑定NOI利回り（注4）	6.6%	5.7%	6.5%

- (注1) 「取得予定資産」及び「取得予定資産取得後」に係る各項目においては、本優先出資証券を除外した数値を記載しています。
- (注2) 「取得（予定）価格の合計」及び「鑑定評価額の合計」は、単位未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 「鑑定評価額の合計」は、取得済資産125物件については平成29年6月30日を価格時点とする鑑定評価書における鑑定評価額（調査報告書における調査価格を含みます。以下同じです。）、本ホテル4物件については平成29年7月1日をそれぞれ価格時点とする鑑定評価書に記載の鑑定評価額に基づいています。なお、「ホテルマイステイズ五反田駅前」の追加取得部分に係る鑑定評価額は、追加取得に係る増床部分が未竣工であるため、平成29年6月30日を価格時点とする森井総合鑑定株式会社による不動産調査報告書における調査価格に基づいて算定した額（既存保有部分を対象とした調査価格（24,800百万円）と、客室増設工事の完成を前提とした既存保有部分及び増床部分を対象とした調査価格（27,400百万円）との差額）に基づいています。詳細については、平成29年7月25日付「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」をご参照ください。
- (注4) 「鑑定NOI利回り」は、前記（注3）記載の鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益（NOI）の合計を取得（予定）価格の合計で除して算出し、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。なお、「ホテルマイステイズ五反田駅前」のNOIについては、前記（注3）記載の不動産調査報告書における既存保有部分を対象とした調査と、客室増設工事の完成を前提とした既存保有部分及び増床部分を対象とした調査における、それぞれ直接還元法で算出された運営純収益（NOI）の差額に基づいています。なお、前記のとおり、「ホテルマイステイズ五反田駅前」の増床部分の取得予定価格は今後変動する可能性があり、取得予定価格が変動した場合には鑑定NOI利回りも変動する可能性があります。詳細については、平成29年7月25日付「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借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。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行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）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行人又は売出人から入手することができ、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

地域別投資比率（注1）（注2）



（注1）取得（予定）価格に基づいて算出しています。

（注2）各エリアは以下のように定義しています。

首都圏（除く東京 23 区）：東京都（東京 23 区を除く）、神奈川県、千葉県及び埼玉県

関西：大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、和歌山県及び奈良県

中部：愛知県、岐阜県、三重県、静岡県、長野県、山梨県、新潟県、富山県、石川県及び福井県

3. 賃貸借契約の締結

本ホテル 4 物件につき、それぞれMHMとの間で変動賃料及び固定賃料を組み合わせた賃貸借契約を締結する予定であり、変動賃料はGOP（注1）に基づくものとします。取得予定資産取得後の本投資法人が保有するホテル 54 物件のうち 43 物件（注2）において上記の変動賃料スキームが採用されており、そのうち 41 物件については、経験豊富なホテルオペレーターであるMHM及びMHMの子会社が、徹底したレベニューマネジメント（収益管理）を実施し、5か国語での宿泊客対応等のウェブサイト等の強化やマーケティングチャネルの強化等の各種取組みを行うことによる、宿泊需要の効果的な取込み等を通じ、収益の最大化を追求しており、本投資法人は、変動賃料スキームを通じたホテル収益向上によるアップサイドを直接的に享受することが可能となっています。また、GOPが低下した場合も、本投資法人は固定賃料により収入の減少を限定的にとどめることができます。

なお、本ホテル 4 物件のテナントに関しては、平成 29 年 3 月 27 日付提出の「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」に記載のテナント選定方針に適合していると判断しています。

（注1）売上高営業粗利益（Gross Operating Profit）をいい、テナントのホテル売上高からホテル営業に係る費用（人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用）及びオペレーターへの管理業務委託手数料（ある場合）を控除した額であり、本投資法人が賃料として收受する賃貸事業収入をいいます。

（注2）本優先出資証券の裏付不動産である「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を含みます。

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借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。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行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）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<テナント及びオペレーターの概要>

本ホテル4物件のテナント及びオペレーターの概要は以下のとおりです。

「ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター」、「ホテルマイステイズプレミア大森」及び「ホテルマイステイズ札幌駅北口」のテナント兼オペレーター並びに「別府亀の井ホテル」のオペレーター

① 名 称	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
② 所 在 地	東京都港区六本木六丁目 2 番 31 号六本木ヒルズノースタワー14 階
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 麻野 篤毅
④ 事 業 内 容	ホテル、旅館の管理運営
⑤ 資 本 金	1 億円 (平成 28 年 12 月末日現在)
⑥ 設 立 年 月 日	平成 11 年 7 月 8 日
⑦ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社とMHMの間には記載すべき資本関係はありませんが、MHMの親会社はCalliope 合同会社 (以下「カリオペ」といいます。) の関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンドが間接的に保有しています。なお、F I Gの関係法人であるカリオペは本日現在において、本投資法人の発行済投資口のうち 609,942 口 (保有投資口比率 15.79%) の投資口を保有しています。また、カリオペは本日現在、本資産運用会社の発行済株式の 100%を保有する本資産運用会社の親会社です。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社とMHMの間には記載すべき人的関係はありませんが、本日現在において、本投資法人の役員及び本資産運用会社の役職員のうち本投資法人の執行役員かつ本資産運用会社の代表取締役社長である福田直樹氏はカリオペからの出向者です。また、本資産運用会社の非常勤取締役であるクリストファー・リード氏はF I Gの子会社であるフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社からの出向者です。
取 引 関 係	本投資法人は、本日現在において、MHMとの間で、ホテル合計 36 物件 (注) に係る賃貸借契約を締結しています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	MHMは、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。また、MHMの関係者及び関係会社は、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。また、MHMは、本資産運用会社の投資信託及び投資法人に関する法律 (以下「投信法」といいます。) に規定する利害関係人等に該当しません。

(注) MHMの子会社との契約及びMHMとテナントとの間の運営委託契約を含みます。

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借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。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行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) をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

4. 本ホテル4物件の内容等

(1) 本ホテル4物件の内容

本ホテル4物件の個別の内容、収支状況等及び鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

<本ホテル4物件の内容に関する説明>

a. 「特定資産及び不動産の概要」欄の記載について

- ・「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。
- ・「取得予定日」は、不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書等に記載された売買実行日を記載しています。
- ・「取得予定価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書等に記載された本ホテル4物件の売買価格を記載しています。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満を切り捨てています。
- ・「鑑定評価額」は、取得にあたり不動産鑑定士より取得した鑑定評価書に記載された価格を記載しています。
- ・「所在地（住居表示を除きます。）」、土地の「地積」並びに建物の「延床面積」、「構造・階数」、「用途」及び「建築時期」については、別段の記載がない限り、登記簿上に表示されているものを記載しています。なお、「延床面積」は床面積の合計を記載しており、特に注記のない限り附属建物に係る床面積は含みません。建物の「用途」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。また、「建築時期」は、登記簿上に表示されている当初新築時期を記載しています。
- ・「交通条件」については、不動産鑑定評価書の記載に基づく最寄り駅までの徒歩分数（不動産鑑定評価書に所要時間の記載がないものは、不動産の表示に関する公正競争規約（平成15年公正取引委員会告示第2号、その後の改正を含みます。）（以下「公正競争規約」といいます。））及び公正競争規約施行規則に基づき、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出した数値によっています。）を記載していますが、不詳のものは他の資料に基づき記載しています。
- ・「用途地域」については、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項各号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・「建ぺい率」については、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（指定建ぺい率）を記載しています。
- ・「容積率」については、建築基準法第52条に定める、建築物の延床面積の敷地面積に対する割合（指定容積率）を記載しています。
- ・「信託受託者」については、本投資法人による取得時に予定している信託受託者を記載しています。
- ・「信託期間」については、本投資法人による取得時に予定している信託期間を記載しています。

b. 「賃貸借の概況」欄の記載について

- ・平成29年7月31日現在有効なテナントとの間の賃貸借契約に基づき記載しています。
- ・「テナントの総数」は、本投資法人又は信託受託者と直接賃貸借契約等の締結を予定している賃借人を1テナントとして算出し、1テナントが同一物件において複数の貸室を賃借している場合も、1テナントとして算出しています。
- ・「客室数」は、テナントが転貸可能な客室数を記載しています。「(S・T・D・O)」は、客室数の内訳をルームタイプ（シングル・ツイン・ダブル・その他）別に分類し記載しています。
- ・「賃貸可能面積」は、本ホテル4物件に関し本投資法人が所有することとなる部分における賃貸が可能な客室、住宅、事務所及び店舗等の合計面積を記載しています。
- ・「賃貸面積」は、原則として、「賃貸可能面積」のうち、実際にエンドテナントと賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積又は取得後に賃貸が予定されている面積（賃貸借契約書に記載されている数値）の合計を記載しています。
- ・「稼働率」は、「賃貸面積」の「賃貸可能面積」に占める割合を表しており、小数点以下第2位を四捨五入しています。
- ・「敷金等」は、締結されている又は本投資法人の取得後に予定されている賃貸借契約に基づく償却後の敷金額又は保証金額を記載しています。
- ・「賃貸事業収入（月額）」とは、売上高営業粗利益（Gross Operating Profit（GOP））をいい、テナントのホテル売上高からホテル営業に係る費用（人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用）及びオペレーターへの管理業務委託手数料（ある場合）を控除した額であり、本投資法人が賃料として収受する賃貸事業収入をいいます。

c. 「賃貸借契約の概要」欄の記載について

- ・平成29年7月31日現在有効なテナントとの間の賃貸借契約に基づき記載しています。
- ・「契約形態」は、オペレーターから収受する賃料の種類（固定賃料型、固定賃料プラス変動賃料型）を記載しています。なお、ホテル営業の状況にかかわらず一定金額の賃料を受け取る契約を「固定賃料型」、固定賃料のほかホテルの売上高営業粗利益（GO

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借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。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行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）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

P) に連動する変動賃料を受け取る契約を「固定賃料プラス変動賃料型」と定義しています。

- ・「賃貸借による賃料設定」は、月額については一万円未満を切り捨て、年額については百万円未満を切り捨てています。
 - ・「管理業務委託手数料」とは、契約上テナントが提供する管理業務の対価として賃貸借契約における規定に従って賃借人が賃貸人から収受する手数料のことをいいます。なお、管理業務委託手数料については、開示につきテナントの同意が得られていないため開示していません。但し、MHMが運営するホテルについては、原則として(i)月間売上高の2%相当額、(ii)テナントの本社営業部門及びテナントが管理運営する自社ホームページを経由した送客実績に基づく月間売上高の0%から6%相当額の送客手数料、並びに(iii)手数料控除前月間GOPから上記(i)及び(ii)の金額を控除した金額の4%から6%相当額のマネジメントフィー合計額を手数料として収受することとなっています。
 - ・「敷金・保証金」は、賃貸借契約に基づく償却後の敷金・保証金等の額を記載しています。
- d. 「建物状況調査報告書の概要」欄の記載について
- 本投資法人は、本ホテル4物件に関して、建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価を、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に委託し報告を受けており、本欄にはその概要を記載しています。
- ・「再調達価格」とは、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。
 - ・「早期修繕費」とは、調査時点において劣化が著しく最低限必要となる機能を維持していない項目、又は法規上の違反項目、指摘項目等で1年以内に修繕や更新をした方が良いと判断できるものの修繕費用を示したものです。
 - ・「長期修繕費」は、資本的支出と修繕費に分けられます。資本的支出とは、設定した建築物機能維持レベルに建築物を維持するために必要になると予測される改修費用のうち、対象建築仕上、建築設備の使用可能期間を延長させるため及び全面的更新のための費用をいい、修繕費とは、設定した建築物機能維持レベルに建築物を維持するために必要になると予測される改修費用のうち、資本的支出以外の費用をいいます。
- e. 「地震リスク評価報告書の概要」欄の記載について
- 本投資法人は、本ホテル4物件に関して、地震リスク分析を東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に委託し、報告を受けており、本欄にはその概要を記載しています。
- ・「予想最大損失率(PML)」とは、地震による予想最大損失率をいいます。予想最大損失率(PML)には個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。予想最大損失率(PML)についての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間(50年)中に、想定される最大規模の地震(再現期間475年の大地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予定復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものをいいます。
- f. 「地域特性等」欄の記載について
- 「地域特性等」は、原則として本ホテル4物件に係る鑑定機関の鑑定評価書又は調査会社のマーケットレポートにおける記載を抜粋、要約又は参照して作成しています。
- g. 「特記事項」欄の記載について
- 「特記事項」は、本ホテル4物件に関する権利関係、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。
- h. 「収支状況等」欄の記載について
- ・平成27年1月1日から平成28年12月31日までの各事業期間について、売主から受領した情報に基づいて記載しています。また、これらは将来における収支を保証するものではありません。
 - ・金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を足し合わせても、合計値とは必ずしも一致しません。なお、特に注記のない限り、金額に消費税等は含まれていません。
 - ・「公租公課」に含まれる、固定資産税及び都市計画税は、原則として毎年1月1日時点における所有者に課されます。本ホテル4物件に関して現所有者又は前所有者が取得した際に負担した固定資産税、都市計画税等については、その精算額を取得原価に算入しており、「公租公課」には含みません。
 - ・「損害保険料」には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借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。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行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)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- ・「NOI」(Net Operating Income) は、原則として、売主から提供を受けた実績値を記載しています。但し、信託報酬、管理報酬、減価償却費及び保険料については、本投資法人が保有する場合を想定した調整後の数値を記載しています。
- ・「客室収入」には、客室利用料及び賃貸利用料が含まれています。
- ・「その他収入」には、駐車場使用料、ランドリー利用料、自販機手数料等の上記「客室収入」項目に属さない項目が含まれていません。
- ・「ADR」とは、平均客室単価 (Average Daily Rate) をいい、一定期間の客室収入合計 (サービス料を除きます。) を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。
- ・「RevPAR」とは、1日当たり総客室数当たり客室収入 (Revenues Per Available Room) をいい、一定期間の客室収入合計を同期間の総客室数 (客室数×日数) 合計で除して算出され、客室稼働率をADRで乗じた値と同値となります。
- ・「客室稼働率」は、次の計算式により算出しています。
客室稼働率=対象期間中に稼働した延べ客室数÷対象期間中の総客室数 (客室数×日数)
- ・「GOP比率」は、次の計算式により算出しています。
GOP比率=GOP÷売上高
- ・「デイリー/ウィークリー/マンスリー」は、各宿泊形態 (デイリー/ウィークリー/マンスリー) の割合をいい、各運用期間の客室収入合計に対する同期間における各宿泊形態別の客室収入の割合をいいます。なお、デイリー=1~6泊、ウィークリー=7~29泊、マンスリー=30泊以上として宿泊日数により区分しています。
- ・「海外売上高」は、海外オンライン・トラベル・エージェンツ (ウェブサイトにおいて海外からの申込みを受け付ける業者) 経由の売上高を意味し、「海外売上比率」は、客室収入に対する海外売上高の比率をいいます。

i. 「不動産鑑定評価書の概要」欄の記載について

本投資法人は、本ホテル4物件に関して、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項、不動産の鑑定評価に関する法律 (昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。以下「不動産の鑑定評価に関する法律」といいます。) 及び不動産鑑定評価基準に基づき、鑑定機関に鑑定評価を依頼しました。

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととります。

不動産の鑑定評価額は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借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。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行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) をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D50 : ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	平成29年10月13日			
取得予定価格	13,068百万円			
鑑定評価額	13,200百万円			
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
所在地	(地番)	大阪府大阪市淀川区西中島六丁目2番4他2筆		
	(住居表示)	大阪府大阪市淀川区西中島六丁目2番19号		
交通条件	J R東海道新幹線・山陽新幹線・東海道本線「新大阪」駅より徒歩7分、大阪市営地下鉄御堂筋線「新大阪」駅より徒歩4分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	2,935.97㎡	建ぺい率/容積率	80%/800%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル・会議室
	延床面積	13,026.99㎡	建築時期	昭和49年6月27日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	リノベーション時期	平成27年11月～平成28年3月		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成26年12月1日(至)平成39年10月12日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(平成29年7月31日)				
テナントの総数	1	客室数	397室	
賃貸可能面積	13,026.99㎡		(うちS40・T71・D286)	
賃貸面積	13,026.99㎡	敷金等	1,550千円	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	65,822千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成29年10月13日から平成39年10月12日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額399.0百万円(1～3月:月額28.3百万円/4～6月:月額36.1百万円/7～9月:月額32.8百万円/10～12月:月額35.8百万円))にテナントによるホテル営業のGOPに連動する変動賃料を加えた額とします(注)。			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。			
敷金・保証金	1,550千円			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	-			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成29年8月	
早期修繕費(1年以内)	150千円	再調達価格	5,001,200千円	
長期修繕費(今後12年間)	769,239千円			
地震リスク評価報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成29年7月	
予想最大損失率(PML)	7.2%			
地域特性等				

ご注意:本報道発表文は資産の取得及び貸借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。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行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)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

対象不動産は、JR東海道・山陽新幹線及び東海道本線の「新大阪」駅より徒歩7分、地下鉄御堂筋線「新大阪」駅及び「西中島南方」駅より徒歩4分に位置し、大阪市内全域に好アクセスであり、会議施設を有した宿泊特化型ホテルです。「新大阪」駅は東海道新幹線の終点及び山陽新幹線の起点であり関西圏の玄関口といえます。東海道新幹線で「京都」駅へは約15分、「東京」駅へは約2時間半でアクセスが可能であり、ビジネス・レジャーに最適な立地です。会議室を有することで会議・研修・講習会・総会等、ビジネスユースの需要の取り込みが期待できます。また、海遊館や大阪城、ユニバーサル・スタジオ・ジャパン®等の観光スポットへのアクセスに優れ、京都への日帰り旅行も可能という立地の良さから、国内外からのレジャー需要の増加が期待されます。全館改装工事により洗練されたデザインを実現し、多様な客層に適した客室の提供が可能です。

特記事項

該当事項はありません。

(注1) 変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるGOPから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借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。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D50 : ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター

収支状況等			
運用期間	平成27年1月1日～ 平成27年12月31日(注1)	平成28年1月1日～ 平成28年12月31日(注1)	
GOP (= 賃貸事業収入) (= (1) - (2))	496,646千円	661,537千円	
a. 借地料	—	—	
b. 公租公課	25,618千円	25,618千円	
c. 損害保険料	827千円	827千円	
d. 信託報酬	800千円	800千円	
NOI (= GOP - [a. + b. + c. + d.])	469,401千円	634,292千円	
(参考)	(1) 売上高	1,267,823千円	1,364,026千円
	客室収入	833,533千円	1,043,598千円
	その他収入	434,290千円	320,428千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	771,177千円	702,489千円
	ADR	7,073円	8,658円
	RevPAR	5,752円	7,182円
	客室稼働率	81.3%	83.0%
	GOP比率	39.2%	48.5%
	デイリー/ウィークリー/マンスリー (注2)	— / — / —	100.0% / 0.0% / 0.0%
	海外売上比率(注2)	—	41.8%

(注1) 平成27年11月1日から平成28年3月18日までの期間において全館改装工事を実施した影響が生じています。

(注2) 平成28年2月以前におけるデイリー/ウィークリー/マンスリーの区分データ及び海外売上比率は存在しないため、平成27年の同指標については記載していません。平成28年の同指標については、平成28年3月1日から同年12月31日のデータを記載しています。

D50 : ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	株式会社社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額 (正常価格)	13,200百万円
価格時点	平成29年7月1日

1. 収益還元法による収益価格		
(1) 直接還元法	内容	概要等
(a) 貸室賃料収入	727,776千円	予定賃貸借契約等を前提として、過年度のホテル事業収支及び周辺の類似ホテルの事業収支を参考に、中長期的な観点から求めた賃料を査定の上、貸室賃料収入及び共益費収入を計上
(b) 共益費収入	—	
(c) 水道光熱費収入	—	
(d) 駐車場収入	—	
(e) その他収入	—	
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]	727,776千円	
(f) 空室等損失	—	
(g) 貸倒れ損失	—	
②運営収益 = [① - (f) - (g)]	727,776千円	
(h) 維持管理費	—	ホテル事業にかかる収支に含まれるため計上しない
(i) 水道光熱費	—	ホテル事業にかかる収支に含まれるため計上しない
(j) 修繕費	15,000千円	類似不動産の費用水準及びERにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して、建物再調達原価の0.3%相当額を計上
(k) プロパティ・マネジメントフィー	—	
(l) テナント募集費用等	—	
(m) 公租公課	25,618千円	公租公課関係資料による課税標準額の内容を勘案して税額を

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借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。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行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）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行人又は売出人から入手することができ、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

		計上
(n) 損害保険料	827千円	見積額を妥当として計上
(o) その他費用	727千円	
③運営費用 = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]	42,173千円	
④運営純収益 (NOI) = [②-③]	685,603千円	
(p) 一時金の運用益	15千円	
(q) 資本的支出	35,000千円	類似不動産における資本的支出の水準及びERにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ、建物再調達原価の0.7%相当額を計上
(r) FF&Eリザーブ	24,118千円	類似不動産におけるFF&Eリザーブの水準を参考に査定
⑤純収益 (NCF) = [④+(p)-(q)-(r)]	626,500千円	
⑥還元利回り	4.7%	近隣地域または同一受給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、将来の純収益の変動予測を勘案したうえで査定
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤÷⑥]	13,300,000千円	
(参考) 運営純収益 (NOI) ベース利回り (④運営純収益 ÷ ⑦収益価格)	5.2%	
(2) DCF法	内容	概要等
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額	4,980,000千円	
(a) 売却価格	13,300,000千円	
(b) 売却費用	266,000千円	売却価格の2.0%として査定
(c) 復帰価格 = [(a)-(b)]	13,034,000千円	
②復帰価格現在価値	8,160,000千円	
③割引率	4.8%	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うえ査定
④最終還元利回り	4.9%	類似不動産の取引利回り等を参考に、将来の予測不確実性を総合的に勘案のうえ査定
⑤DCF法による収益価格=[①+②]	13,100,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格	13,200,000千円	

2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i) 土地価格	10,300,000千円	
(ii) 建物価格	1,400,000千円	
(iii) 家具・什器・備品・内装等の価格	300,000千円	
(iv) 原価法による積算価格 = [(i)+(ii)+(iii)]	12,000,000千円	

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
収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借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。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D51 : ホテルマイステイズプレミア大森

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	平成29年10月13日			
取得予定価格	9,781百万円			
鑑定評価額	9,880百万円			
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
所在地	(地番)	東京都品川区南大井六丁目11番2他13筆		
	(住居表示)	東京都品川区南大井六丁目19番3号		
交通条件	J R京浜東北線「大森」駅より徒歩7分、京浜急行本線「大森海岸」駅より徒歩8分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	1,775.19㎡	建ぺい率/容積率	80%/500%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル・共同住宅・駐車場
	延床面積	11,849.61㎡	建築時期	平成7年2月27日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付18階建		
	リノベーション時期	平成28年8月～平成28年11月		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成28年3月1日(至)平成39年10月12日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(平成29年7月31日)				
テナントの総数	1	客室数	232室(注1)	
賃貸可能面積	11,849.61㎡		(うちT80・D146・O6)	
賃貸面積	11,849.61㎡	敷金等	2,903千円	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	43,410千円(注2)	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成29年10月13日から平成39年10月12日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額280.8百万円(1～3月:月額20.4百万円/4～6月:月額25.6百万円/7～9月:月額23.3百万円/10～12月:月額24.3百万円))にテナントによるホテル営業のGOPに連動する変動賃料を加えた額とします(注3)。			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。			
敷金・保証金	2,903千円			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	-			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成29年8月	
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	3,929,500千円	
長期修繕費(今後12年間)	426,511千円			
地震リスク評価報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成29年7月	
予想最大損失率(PML)	2.9%			
地域特性等				
対象不動産は、J R京浜東北線「大森」駅徒歩7分、京浜急行本線「大森海岸」駅徒歩8分に位置する宿泊特化型ホテルです。「大森」駅				

ご注意:本報道発表文は資産の取得及び貸借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。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行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)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

からは「品川」駅、羽田空港、「横浜」駅へのアクセスに優れ、「品川」駅からは約6分、羽田空港からは無料シャトルバスで約25分、「横浜」駅へは約25分と利便性の高い立地です。客室は、平成28年11月に全館リノベーションを完了し、全室22.5㎡を超える快適な滞在空間を提供しており、訪日外国人需要、ビジネス需要及びレジャー需要の更なる取り込みによる収益の増加が見込まれます。また、15階から18階部分にはサービスアパートメント（全24戸）を併設しており、ビジネスでの長期滞在者の需要にも対応が可能です。レストランでは朝食及びランチを提供しています。

特記事項

該当事項はありません。

(注1) ホテル部分に関する客室数のみを記載しています。この他にサービスアパートメントの客室が24戸あります。

(注2) 賃貸事業収入には、サービスアパートメント部分の収入も含まれます。

(注3) 変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるGOPから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借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。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D51 : ホテルマイステイズプレミア大森

収支状況等			
運用期間	平成27年1月1日～平成27年12月31日	平成28年1月1日～平成28年12月31日(注1)	
GOP (=賃貸事業収入) (= (1) - (2))	406,382千円	351,114千円	
a. 借地料	—	—	
b. 公租公課	30,698千円	30,698千円	
c. 損害保険料	640千円	640千円	
d. 信託報酬	800千円	800千円	
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])	374,243千円	318,975千円	
(参考)	(1) 売上高	1,292,698千円	1,024,487千円
	客室収入	861,595千円	754,849千円
	その他収入	431,102千円	269,638千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	886,315千円	673,372千円
	ADR (注2)	11,529円	12,563円
	RevPAR (注2)	10,730円	9,332円
	客室稼働率 (注2)	93.1%	74.3%
	GOP比率	31.4%	34.3%
	デイリー/ウィークリー/マンスリー(注3)	— / — / —	100.0% / 0.0% / 0.0%
	海外売上比率	—	26.1%

(注1) 平成28年8月から同年11月までの期間において全館改装工事を実施した影響が生じています。

(注2) ホテル部分のみを対象とし、サービスアパートメント部分を除外して算定しています。

(注3) 平成28年7月以前におけるデイリー/ウィークリー/マンスリーの区分データは存在しないため、平成27年の同指標については記載していません。平成28年の同指標については、平成28年8月1日から同年12月31日のデータを記載しています。

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借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。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行人又は売出人から入手することができ、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D51 : ホテルマイステイズプレミア大森

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額（正常価格）	9,880百万円
価格時点	平成29年7月1日

1. 収益還元法による収益価格		
(1) 直接還元法	内容	概要等
(a) 貸室賃料収入	524,226千円	予定賃貸借契約等を前提として、過年度のホテル事業収支及び周辺の類似ホテルの事業収支を参考に、中長期的な観点から求めた賃料を査定の上貸室賃料収入及び共益費収入を計上
(b) 共益費収入	-	
(c) 水道光熱費収入	-	
(d) 駐車場収入	-	
(e) その他収入	151千円	
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]	524,378千円	
(f) 空室等損失	-	
(g) 貸倒れ損失	-	
②運営収益 = [① - (f) - (g)]	524,378千円	
(h) 維持管理費	-	ホテル事業にかかる収支に含まれるため計上しない
(i) 水道光熱費	-	ホテル事業にかかる収支に含まれるため計上しない
(j) 修繕費	9,825千円	類似不動産の費用水準及びE Rにおける修繕更新費の年平均額等を考慮し、建物再調達原価の0.25%相当額を計上
(k) プロパティ・マネジメントフィー	-	
(l) テナント募集費用等	-	
(m) 公租公課	30,698千円	公租公課関係資料による課税標準額を勘案して税額を計上
(n) 損害保険料	640千円	見積額を妥当として計上
(o) その他費用	94千円	
③運営費用 = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]	41,259千円	
④運営純収益 (NOI) = [② - ③]	483,118千円	
(p) 一時金の運用益	42千円	
(q) 資本的支出	25,545千円	類似不動産における資本的支出の水準及びE Rにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上、建物再調達原価の0.65%相当額を計上
(r) F F & E リザーブ	16,453千円	類似不動産におけるF F & E リザーブの水準や修繕・更新計画等を参考に査定
⑤純収益 (NCF) = [④ + (p) - (q) - (r)]	441,162千円	
⑥還元利回り	4.4%	近隣地域または同一受給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、将来の純収益の変動予測を勘案したうえで査定
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥]	10,000,000千円	
(参考) 運営純収益 (NOI) ベース利回り ④運営純収益 ÷ ⑦収益価格	4.8%	
(2) DCF法	内容	概要等
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額	3,520,000千円	
(a) 売却価格	10,000,000千円	
(b) 売却費用	200,000千円	売却価格の2.0%として査定
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	9,800,000千円	
②復帰価格現在価値	6,310,000千円	
③割引率	4.5%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案の上査定
④最終還元利回り	4.6%	類似不動産の取引利回り等を参考に、将来の予測不確実性を総合的に勘案の上査定
⑤DCF法による収益価格 = [① + ②]	9,830,000千円	

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借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。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(3) 収益還元法による収益価格	9,880,000千円	
------------------	-------------	--

2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i) 土地価格	7,750,000千円	
(ii) 建物価格	1,720,000千円	
(iii) 家具・什器・備品・内装等の価格	80,000千円	
(iv) 原価法による積算価格 = [(i)+(ii)+(iii)]	9,550,000千円	

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		
収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。		

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借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。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D52 : 別府亀の井ホテル

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	平成29年10月13日			
取得予定価格	8,870百万円			
鑑定評価額	8,960百万円			
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
所在地	(地番)	大分県別府市中央町2160番1他12筆		
	(住居表示)	大分県別府市中央町5番17号		
交通条件	J R日豊本線「別府」駅より徒歩4分、大分自動車道 別府 I Cより車で12分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	5,709.02㎡	建ぺい率/容積率	80% /500%・400%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	19,422.08㎡(注1)	建築時期	平成9年5月30日
	構造・階数	鉄骨造陸屋根17階建		
	リノベーション時期	平成27年5月～平成27年7月		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成19年2月6日(至)平成39年10月12日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(平成29年7月31日)				
テナントの総数	1	客室数	322室	
賃貸可能面積	19,422.08㎡		(うちS28・T153・O141)	
賃貸面積	19,422.08㎡	敷金等	-	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	56,407千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	別府ホテル・マネジメント合同会社			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成29年10月13日から平成39年10月12日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額391.2百万円(1～3月:月額32.1百万円/4～6月:月額27.6百万円/7～9月:月額35.5百万円/10～12月:月額35.2百万円)にテナントによるホテル営業のGOPに連動する変動賃料を加えた額とします(注2))。			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。			
敷金・保証金	-			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	-			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成29年8月	
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	7,324,200千円	
長期修繕費(今後12年間)	1,250,779千円			
地震リスク評価報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成29年8月	
予想最大損失率(PML)	11.0%			
地域特性等				

ご注意:本報道発表文は資産の取得及び貸借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。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行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)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行人又は売出人から入手することができ、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

対象不動産は、様々な温泉が堪能できる日本有数の温泉地である別府に所在する宴会施設と温泉施設を備えるリゾートホテルです。JR日豊本線「別府」駅より徒歩4分、大分自動車道別府ICから車で12分に位置し、また、大分空港から別府駅まではリムジンバスで51分であり、市内やその他のエリアへのアクセスに優れています。シングルベッドの客室から家族での滞在に最適な6人まで宿泊できるゆとりのある客室まで様々なタイプの客室を備えています。一人旅、カップル、家族及びグループでの幅広い宿泊需要に対応できます。ホテル内には、3つのレストランを有し、その1つでは別府の郷土料理を提供しています。また、別府エリアで観光地としてトップの人気を誇る高崎山自然動物園へのアクセスに優れ、九州を訪れる外国人観光客が増えていることから、国内外からのレジャー需要が見込まれます。

特記事項

該当事項はありません。

(注1) このほか、付属建物として駐車場棟(4,519.91㎡)があります。

(注2) 変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるGOPから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借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。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行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)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D52 : 別府亀の井ホテル

収支状況等			
運用期間	平成27年1月1日～ 平成27年12月31日(注1)	平成28年1月1日～ 平成28年12月31日	
G O P (=賃貸事業収入) (= (1) - (2))	426,146千円	547,795千円	
a. 借地料	—	—	
b. 公租公課	27,272千円	27,272千円	
c. 損害保険料	1,341千円	1,341千円	
d. 信託報酬	800千円	800千円	
N O I (=G O P - [a. + b. + c. + d.])	396,732千円	518,380千円	
(参考)	(1) 売上高	1,319,797千円	1,378,054千円
	客室収入	714,686千円	824,511千円
	その他収入	605,111千円	553,543千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	893,650千円	830,259千円
	ADR	8,522円	9,048円
	RevPAR	6,019円	6,996円
	客室稼働率	70.6%	77.3%
	G O P 比率	32.3%	39.8%
	デイリー/ウィークリー/マンスリー (注2)	— / — / —	100.0% / 0.0% / 0.0%
	海外売上比率(注2)	—	9.9%

(注1) 平成27年5月7日から同年7月31日までの期間において実施した改装工事の影響が生じています。

(注2) 平成27年12月以前におけるデイリー/ウィークリー/マンスリーの区分データ及び海外売上比率データは存在しないため、平成27年の同指標については記載していません。平成28年の同指標については、平成28年1月1日から同年12月31日のデータを記載しています。

D52 : 別府亀の井ホテル

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額(正常価格)	8,960百万円
価格時点	平成29年7月1日

1. 収益還元法による収益価格		
(1) 直接還元法	内容	概要等
(a) 貸室賃料収入	700,861千円	予定賃貸借契約等を前提として、過年度のホテル事業収支及び周辺の類似ホテルの事業収支を参考に、中長期的な観点から求めた賃料を査定の上貸室賃料収入及び共益費収入を計上
(b) 共益費収入	—	
(c) 水道光熱費収入	—	
(d) 駐車場収入	—	
(e) その他収入	—	
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]	700,861千円	
(f) 空室等損失	—	
(g) 貸倒れ損失	—	
②運営収益 = [① - (f) - (g)]	700,861千円	
(h) 維持管理費	—	ホテル事業にかかる収支に含まれるため計上しない
(i) 水道光熱費	—	ホテル事業にかかる収支に含まれるため計上しない
(j) 修繕費	29,240千円	類似不動産の費用水準及びE Rにおける修繕更新費の年平均額等を考慮し、建物再調達原価の0.4%相当額を計上
(k) プロパティ・マネジメントフィー	—	
(l) テナント募集費用等	—	
(m) 公租公課	27,272千円	公租公課関係資料による課税標準額を勘案して税額を計上
(n) 損害保険料	1,341千円	見積額を妥当として計上
(o) その他費用	700千円	
③運営費用 = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]	58,554千円	

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借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。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行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)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行人又は売出人から入手することができ、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(n) + (o)]		
④運営純収益 (NOI) = [②-③]	642,306千円	
(p) 一時金の運用益	-	
(q) 資本的支出	62,135千円	類似不動産における資本的支出の水準及びERにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ、建物再調達原価の0.85%相当額を計上
(r) FF&Eリザーブ	32,654千円	類似不動産におけるFF&Eリザーブの水準や修繕・更新計画等を参考に査定
⑤純収益 (NCF) = [④+(p)-(q)-(r)]	547,516千円	
⑥還元利回り	6.1%	近隣地域または同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、将来の純収益の変動予測を勘案したうえで査定
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤÷⑥]	8,970,000千円	
(参考) 運営純収益 (NOI) ベース利回り (④運営純収益 ÷ ⑦収益価格)	7.2%	
(2) DCF法	内容	概要等
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額	4,050,000千円	
(a) 売却価格	9,130,000千円	
(b) 売却費用	183,000千円	売却価格の2.0%として査定
(c) 復帰価格 = [(a)-(b)]	8,947,000千円	
②復帰価格現在価値	4,900,000千円	
③割引率	6.2%	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うえ査定
④最終還元利回り	6.3%	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を総合的に勘案のうえ査定
⑤DCF法による収益価格=[①+②]	8,950,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格	8,960,000千円	

2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i) 土地価格	2,130,000千円	
(ii) 建物価格	5,850,000千円	
(iii) 家具・什器・備品・内装等の価格	140,000千円	
(iv) 原価法による積算価格 = [(i)+(ii)+(iii)]	8,120,000千円	

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
収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借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。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D53 : ホテルマイステイズ札幌駅北口

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	平成29年10月13日			
取得予定価格	7,880百万円			
鑑定評価額	7,960百万円			
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
所在地	(地番)	北海道札幌市北区北八条西四丁目15番		
	(住居表示)	北海道札幌市北区北八条西四丁目15番		
交通条件	J R 函館本線「札幌」駅より徒歩4分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	1,043.24㎡	建ぺい率/容積率	80%/700%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	7,267.88㎡	建築時期	平成19年10月23日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	リノベーション時期	-		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成19年11月30日 (至)平成39年10月12日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況 (平成29年7月31日)				
テナントの総数	1	客室数	242室	
賃貸可能面積	7,267.88㎡		(うちS58・T118・D64・O2)	
賃貸面積	7,267.88㎡	敷金等	3,010千円	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	66,207千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成29年10月13日から平成39年10月12日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額241.9百万円(1~2月:月額18.0百万円/3月:月額9.0百万円/4月:月額6.0百万円/5~10月:月額27.0百万円/11月:月額9.0百万円/12月:月額19.9百万円)にテナントによるホテル営業のGOPに連動する変動賃料を加えた額とします(注)。			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。			
敷金・保証金	3,010千円			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	-			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成29年8月	
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	2,660,900千円	
長期修繕費(今後12年間)	371,229千円			
地震リスク評価報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成29年8月	
予想最大損失率(PML)	2.5%			
地域特性等				
対象不動産は、J R 函館本線他「札幌」駅北口より徒歩4分、地下鉄南北線・東豊線「さっぽろ」駅徒歩5分という札幌市の中心に位置す				

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借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。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行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)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

る宿泊特化型ホテルです。「札幌」駅は北海道の玄関口であり、「新千歳空港」駅から37分、「小樽」駅から32分と各地からのアクセスが良好で、ビジネス・レジャーに最適な立地です。安定したビジネス需要に加え、さっぽろ雪まつりの会場として知られる大通公園へは徒歩圏内であり、サッポロビール園、すすきのエリア、札幌市時計台及びモエレ沼公園をはじめとする国内外からの旅行者に人気の観光スポットへのアクセスにも優れることから、レジャー需要の取り込みも見込まれます。

特記事項

該当事項はありません。

(注1) 変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるGOPから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借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。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D53 : ホテルマイステイズ札幌駅北口

収支状況等			
運用期間	平成27年1月1日～ 平成27年12月31日（注1）	平成28年1月1日～ 平成28年12月31日（注1）	
G O P（＝賃貸事業収入）（＝（1）－（2））	—	65,558千円	
a. 借地料	—	—	
b. 公租公課	—	4,132千円	
c. 損害保険料	—	76千円	
d. 信託報酬	—	133千円	
N O I（＝G O P－[a.＋b.＋c.＋d.]）	—	61,215千円	
(参考)	(1) 売上高	880,606千円	935,706千円
	客室収入	744,161千円	815,171千円
	その他収入	136,444千円	120,535千円
	(2) 営業費用 （上記a.～d.は含みません）	—	59,049千円
	ADR	8,928円	9,736円
	RevPAR	8,425円	9,203円
	客室稼働率	94.4%	94.5%
	G O P比率	—	64.3%
	デイリー／ウィークリー／マンスリー （注2）	— / — / —	100.0% / 0.0% / 0.0%
	海外売上比率	—	52.0%

（注1）平成28年10月11日以前は「売上高」「ADR」「RevPAR」「客室稼働率」以外のデータが存在しないため、平成27年はこれらの指標のみ記載しています。平成28年は「売上高」「ADR」「RevPAR」「客室稼働率」については通年のデータを、それ以外の指標については原則として10月12日以降のデータを記載しています。

（注2）平成28年の同指標については、平成28年7月1日から12月31日のデータを記載しています。

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借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。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行人又は売出人から入手することができ、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D53 : ホテルマイステイズ札幌駅北口

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額 (正常価格)	7,960百万円
価格時点	平成29年7月1日

1. 収益還元法による収益価格		
(1) 直接還元法	内容	概要等
(a) 貸室賃料収入	454,286千円	予定賃貸借契約等を前提として、過年度のホテル事業収支及び周辺の類似ホテルの事業収支を参考に、中長期的な観点から求めた賃料を査定のうえ貸室賃料収入及び共益費収入を計上
(b) 共益費収入	-	
(c) 水道光熱費収入	-	
(d) 駐車場収入	-	
(e) その他収入	-	
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]	454,286千円	
(f) 空室等損失	-	
(g) 貸倒れ損失	-	
②運営収益 = [① - (f) - (g)]	454,286千円	
(h) 維持管理費	-	ホテル事業にかかる収支に含まれるため計上しない
(i) 水道光熱費	-	ホテル事業にかかる収支に含まれるため計上しない
(j) 修繕費	9,310千円	類似不動産の費用水準及びE Rにおける修繕更新費の年平均額等を考慮し、建物再調達原価の0.35%相当額を計上
(k) プロパティ・マネジメントフィー	-	
(l) テナント募集費用等	-	
(m) 公租公課	24,795千円	公租公課関係資料による課税標準額、負担調整措置及び改装工事の内容を勘案して税額を計上
(n) 損害保険料	458千円	見積額を妥当として計上
(o) その他費用	454千円	
③運営費用 = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]	35,018千円	
④運営純収益 (NOI) = [② - ③]	419,267千円	
(p) 一時金の運用益	30千円	
(q) 資本的支出	21,280千円	類似不動産における資本的支出の水準及びE Rにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ、建物再調達原価の0.8%相当額を計上
(r) FF&Eリザーブ	17,697千円	類似不動産におけるFF&Eリザーブの水準や修繕・更新計画等を参考に査定
⑤純収益 (NCF) = [④ + (p) - (q) - (r)]	380,320千円	
⑥還元利回り	4.7%	近隣地域または同一受給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、将来の純収益の変動予測を勘案したうえで査定
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥]	8,090,000千円	
(参考) 運営純収益 (NOI) ベース利回り (④運営純収益 ÷ ⑦収益価格)	5.2%	
(2) DCF法	内容	概要等
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額	2,950,000千円	
(a) 売却価格	8,080,000千円	
(b) 売却費用	162,000千円	売却価格の2.0%として査定
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	7,918,000千円	
②復帰価格現在価値	4,950,000千円	
③割引率	4.8%	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を総合的に勘案のうえ査定
④最終還元利回り	4.9%	類似不動産の取引利回り等を参考に、将来の予測不確実性を総合的に勘案のうえ査定
⑤DCF法による収益価格 = [① + ②]	7,900,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格	7,960,000千円	

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借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。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i) 土地価格	3,040,000千円	
(ii) 建物価格	2,440,000千円	
(iii) 家具・什器・備品・内装等の価格	80,000千円	
(iv) 原価法による積算価格 = [(i)+(ii)+(iii)]	5,560,000千円	

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
収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借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。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行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）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(2) 本ホテル4物件の耐震性等に関する事項

本ホテル4物件に係る建物のうち、D50「ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター」は旧耐震基準（注1）による設計ですが、平成21年8月に耐震補強工事が完了し、平成26年11月、地震の震動および衝撃に対して倒壊又は破壊する危険性が低いと判断できる旨の耐震診断の結果の報告書を取得しております。かかる耐震診断報告書に関して、本投資法人は専門の第三者機関である東京海上日動リスクコンサルティング株式会社から、診断者の故意により構造計算書の改ざんが行われている疑いは認められず、耐震診断報告書に記載されている準拠基準に則った手法により耐震診断がなされていると判断できる旨の見解を得ています。また、本ホテル4物件に係る建物のうち、D51「ホテルマイステイズプレミア大森」、D52「別府亀の井ホテル」については、各々専門の第三者機関である一般財団法人日本建築センター発行の評価書により、構造設計は建築基準法令の要件に合致し適正に行われている旨を確認しています。本ホテル4物件に係る建物のうち、D53「ホテルマイステイズ札幌駅北口」については、専門の第三者機関である東京建築検査機構株式会社から構造計算書等に特に故意の改ざん・偽装等の不正は見当たらず、許容応力度設計（1次設計）・保有水平耐力計算（2次設計）はいずれも所定の安全率を確保している旨の見解を得ています。

加えて、本投資法人は、物件を取得する際のデュー・ディリジェンス（注2）の一環として、地震リスク調査を実施しています。

（注1） 建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、昭和56（1981）年5月31日までの建築確認において適用されていた基準をいいます。

（注2） 物件を取得する際のデュー・ディリジェンスには、鑑定価格調査、建物診断調査、地震リスク調査、法務調査等が含まれます。

5. 取得先の概要

本ホテル4物件の取得先の概要はそれぞれ以下のとおりです。

D50「ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター」

① 名 称	エイチエル・インベストメンツ特定目的会社（以下「エイチエル・インベストメンツ TMK」といいます。）
② 所 在 地	東京都港区赤坂二丁目10番5号税理士法人赤坂国際会計事務所内
③ 代表者の役職・氏名	取締役 山崎 亮雄
④ 事 業 内 容	1. 特定資産の流動化に係る業務 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
⑤ 資 本 金 （ 本 日 現 在 ）	特定資本金 10万円 優先資本金 23億5000万円
⑥ 設 立 年 月 日	平成26年7月18日
⑦ 純 資 産	非開示（注）
⑧ 総 資 産	非開示（注）
⑨ 出 資 者	非開示（注）
⑩ 投資法人・資産運用会社と取得先との関係	

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借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。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行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）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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が、取得先はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。なお、カリオペは本日現在において、本投資法人の発行済投資口のうち609,942口（所有投資口比率15.79%）の投資口を保有しています。また、カリオペは本日現在、本資産運用会社の発行済株式の100%を保有する本資産運用会社の親会社です。
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が、本日現在において、本投資法人の役員及び本資産運用会社の役職員のうち本投資法人の執行役員かつ本資産運用会社の代表取締役社長である福田直樹氏はカリオペからの出向者です。また、本資産運用会社の非常勤取締役であるクリストファー・リード氏はF I Gの子会社であるフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社からの出向者です。
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。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と取得先の関係者及び関係会社の間には、特筆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。また、取得先の関係者及び関係会社は、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。また、取得先は、本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。

(注) 開示につき取得先の同意が得られていないため開示いたしません。

D51 「ホテルマイステイズプレミア大森」

① 名 称	Septentrio 3 特定目的会社（以下「Septentrio 3 TMK」といいます。）
② 所 在 地	東京都港区西新橋一丁目2番9号EPコンサルティングサービス内
③ 代表者の役職・氏名	取締役 目黒 正行
④ 事 業 内 容	1. 特定資産の流動化に係る業務 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
⑤ 資 本 金 (本 日 現 在)	特定資本金 10万円 優先資本金 13億円
⑥ 設 立 年 月 日	平成28年2月5日
⑦ 純 資 産	非開示 ^(注)
⑧ 総 資 産	非開示 ^(注)
⑨ 出 資 者	非開示 ^(注)
⑩ 投資法人・資産運用会社と取得先との関係	

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借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。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行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）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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が、取得先はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。なお、カリオペは本日現在において、本投資法人の発行済投資口のうち609,942口（所有投資口比率15.79%）の投資口を保有しています。また、カリオペは本日現在、本資産運用会社の発行済株式の100%を保有する本資産運用会社の親会社です。
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が、本日現在において、本投資法人の役員及び本資産運用会社の役職員のうち本投資法人の執行役員かつ本資産運用会社の代表取締役社長である福田直樹氏はカリオペからの出向者です。また、本資産運用会社の非常勤取締役であるクリストファー・リード氏はF I Gの子会社であるフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社からの出向者です。
取 引 関 係	本投資法人は、取得先より「ホテルエピナール那須」を平成28年3月に取得しています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	取得先は、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。また、取得先の関係者及び関係会社は、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。また、取得先は、本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。

(注) 開示につき取得先の同意が得られていないため開示いたしません。

D52 「別府亀の井ホテル」

① 名 称	Monza 特定目的会社（以下「Monza TMK」といいます。）
② 所 在 地	東京都港区虎ノ門五丁目1番4号グローバル・ソリューションズ・コンサルティング株式会社内
③ 代表者の役職・氏名	取締役 福永 隆明
④ 事 業 内 容	1. 特定資産の流動化に係る業務 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
⑤ 資 本 金 (本 日 現 在)	特定資本金 10万円 優先資本金 32億2400万円
⑥ 設 立 年 月 日	平成26年4月2日
⑦ 純 資 産	非開示 (注)
⑧ 総 資 産	非開示 (注)
⑨ 出 資 者	非開示 (注)
⑩ 投資法人・資産運用会社と取得先との関係	

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借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。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行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）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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が、取得先はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。なお、カリオペは本日現在において、本投資法人の発行済投資口のうち609,942口（所有投資口比率15.79%）の投資口を保有しています。また、カリオペは本日現在、本資産運用会社の発行済株式の100%を保有する本資産運用会社の親会社です。
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が、本日現在において、本投資法人の役員及び本資産運用会社の役職員のうち本投資法人の執行役員かつ本資産運用会社の代表取締役社長である福田直樹氏はカリオペからの出向者です。また、本資産運用会社の非常勤取締役であるクリストファー・リード氏はF I Gの子会社であるフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社からの出向者です。
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。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と取得先との関係者及び関係会社の間には、特筆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。また、取得先との関係者及び関係会社は、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。また、取得先は、本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。

(注) 開示につき取得先の同意が得られていないため開示いたしません。

D53 「ホテルマイステイズ札幌駅北口」

① 名 称	Suisei 特定目的会社（以下「Suisei TMK」といいます。）
② 所 在 地	東京都港区西新橋一丁目2番9号EPコンサルティングサービス内
③ 代表者の役職・氏名	取締役 目黒 正行
④ 事 業 内 容	1. 特定資産の流動化に係る業務 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
⑤ 資 本 金 (本 日 現 在)	特定資本金 10万円 優先資本金 20億1000万円
⑥ 設 立 年 月 日	平成25年12月11日
⑦ 純 資 産	非開示 (注)
⑧ 総 資 産	非開示 (注)
⑨ 出 資 者	非開示 (注)
⑩ 投資法人・資産運用会社と取得先との関係	

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借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。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行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）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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が、取得先はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。なお、カリオペは本日現在において、本投資法人の発行済投資口のうち609,942口（所有投資口比率15.79%）の投資口を保有しています。また、カリオペは本日現在、本資産運用会社の発行済株式の100%を保有する本資産運用会社の親会社です。
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が、本日現在において、本投資法人の役員及び本資産運用会社の役職員のうち本投資法人の執行役員かつ本資産運用会社の代表取締役社長である福田直樹氏はカリオペからの出向者です。また、本資産運用会社の非常勤取締役であるクリストファー・リード氏はF I Gの子会社であるフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社からの出向者です。
取 引 関 係	本投資法人は、取得先より「スーパーホテル新橋・烏森口」及び「コンフォートホテル富山駅前」を平成27年7月に取得しています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	取得先は、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。また、取得先の関係者及び関係会社は、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。また、取得先は、本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。

(注) 開示につき取得先の同意が得られていないため開示いたしません。

6. 利害関係人等との取引

本ホテル4物件の売主であるエイチエル・インベストメンツ TMK、Septentrio3 TMK、Monza TMK 及び Suisai TMK は、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者（注）には該当しません。しかしながら、当該売主はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じて出資を受けています（なお、カリオペは本資産運用会社の親会社でありスポンサー関係者に該当します。）。したがって、本資産運用会社では、当該売主をスポンサー関係者に準ずるものとして取り扱っています。

本件取得については、本資産運用会社の内規であるスポンサー関係者取引規程及びスポンサー関係者取引管理マニュアルに従い、鑑定評価額を超えない価格で取得するものとし、本資産運用会社において、平成29年9月21日開催のコンプライアンス委員会及び同日開催の投資委員会の審議及び決定を経て、同日開催の取締役会において本件取得を承認する旨の決議を行い、更に同日開催の本投資法人の役員会において承認を得ています。

また、本ホテル4物件のテナント兼オペレーターであるMHMは、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者（注）には該当しません。しかしながら、当該テナント兼オペレーターはカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンドから間接的に出資を受けています（なお、カリオペは本資産運用会社の親会社でありスポンサー関係者に該当します。）。したがって、本資産運用会社では、MHMをスポンサー関係者に準ずるものとして取り扱っています。

テナント兼オペレーターであるMHMとの間で締結予定の賃貸借契約については、本資産運用会社の内規であるスポンサー関係者取引規程及びスポンサー関係者取引管理マニュアルに従い、第三者レポー

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借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。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行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）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

ト等を取得しMHMのホテル営業能力を検証し問題ないことを確認すること、賃料水準がマーケット水準を勘案して妥当であること、管理業務委託手数料及びその報酬体系が類似不動産と比較して適正水準であること等を条件とし、平成29年9月21日開催のコンプライアンス委員会及び同日開催の投資委員会の審議及び決定を経て、同日開催の取締役会において本契約を承認する旨の決議を行い、更に同日開催の本投資法人の役員会において承認を得ています。

(注) スポンサー関係者とは、(a) 投信法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、その後の変更を含みます。)で定義される利害関係人等に該当する者、(b) 本資産運用会社の株主全て及び(c) (b)に該当する者が運用の委託を受けている又は出資若しくは匿名組合出資を行っている特別目的会社をいいます。

7. 物件取得者等の状況

①会社名・氏名 ②特別な利害関係にある者との関係 ③取得経緯・理由等 ④取得価格 ⑤取得時期

物件名	D50 ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター
現所有者・信託受益者	① エイチエル・インベストメンツ TMK ② 当該 TMK はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。 ③ 投資目的で取得 ④ 1年を超えて所有しているため記載を省略します。 ⑤ 平成26年12月
前所有者・前信託受益者	特別な利害関係にある者以外

物件名	D51 ホテルマイステイズプレミア大森
現所有者・信託受益者	① Septentrio 3 TMK ② 当該 TMK はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。 ③ 投資目的で取得 ④ 1年を超えて所有しているため記載を省略します。 ⑤ 平成28年3月
前所有者・前信託受益者	① Boreas 特定目的会社 ② 当該 TMK はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。 ③ 投資目的で取得 ④ 1年を超えて所有しているため記載を省略します。 ⑤ 平成23年6月
前々所有者・前々信託受益者	特別な利害関係にある者以外

物件名	D52 別府亀の井ホテル
現所有者・信託受益者	① Monza TMK ② 当該 TMK はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。 ③ 投資目的で取得 ④ 1年を超えて所有しているため記載を省略します。 ⑤ 平成26年10月
前所有者・前信託受益者	特別な利害関係にある者以外

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借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。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行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)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件名	D53 ホテルマイステイズ札幌駅北口
現所有者・信託受益者	① Suisei TMK ② 当該 TMK はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。 ③ 投資目的で取得 ④ 1年を超えて所有しているため記載を省略します。 ⑤ 平成 26 年 4 月
前所有者・前信託受益者	特別な利害関係にある者以外

8. 媒介の概要

本ホテル 4 物件の取得に係る媒介はありません。

9. 日程

取得決定日	平成 29 年 9 月 21 日
契約締結日	
取得予定日	平成 29 年 10 月 13 日 (注 1)
取得資金	新投資口の発行 (国内一般募集及び海外募集) (注 2) により調達した資金、新規借入れ (注 3) 及び自己資金
決済方法	引渡し時一括決済 (注 1)

(注 1) 新投資口の発行及び新規借入れによる調達資金の合計が取得予定資産の取得予定価格の合計に満たない場合であっても、取得予定日に変更はありません。但し、「ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター」、「ホテルマイステイズプレミア大森」及び「別府亀の井ホテル」の売買契約において、本投資法人の請求により、売買契約に定める調達不足額につき、売買実行日後の別途合意する日に支払うことができる旨及び当該金額には利息を付さない旨が規定されており、調達不足額が生じた場合、本投資法人は、かかる規定に基づき売買実行日後に調達不足額を支払う予定です。

(注 2) 新投資口の発行については、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

(注 3) 新規借入れについては、本日付「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

10. 今後の見通し

本ホテル 4 物件の取得に伴う本投資法人の平成 29 年 12 月期 (平成 29 年 7 月 1 日～平成 29 年 12 月 31 日) の運用状況及び分配金の予想の修正については、本日付「平成 29 年 12 月期 (第 29 期) の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

11. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

本ホテル 4 物件への投資に係るリスクに関しては、本投資法人が本日提出した平成 29 年 6 月期 (平成 29 年 1 月 1 日～平成 29 年 6 月 30 日) 有価証券報告書に記載した「投資リスク」の記載のほか、本日提出した有価証券届出書の「第二部 参照情報 第 2 参照書類の補完情報 5. 投資リスク」の記載をご参照ください。

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

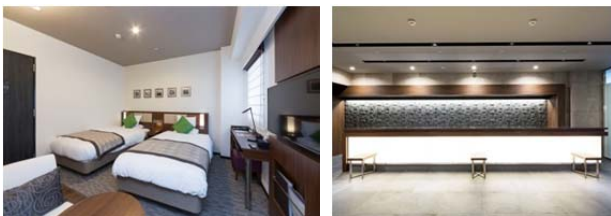
* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.invincible-inv.co.jp/>

ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借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。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行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) をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

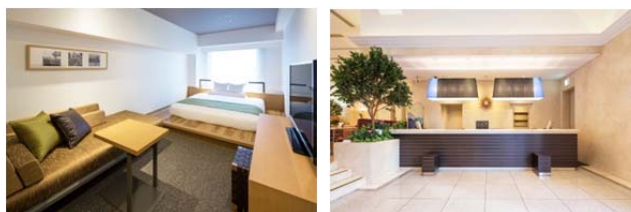
【参考資料】

1. 本ホテル4物件の写真及び地図

D50 ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター



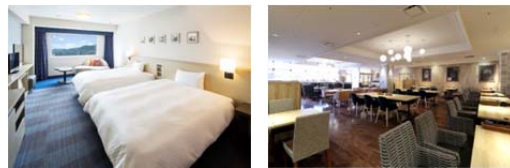
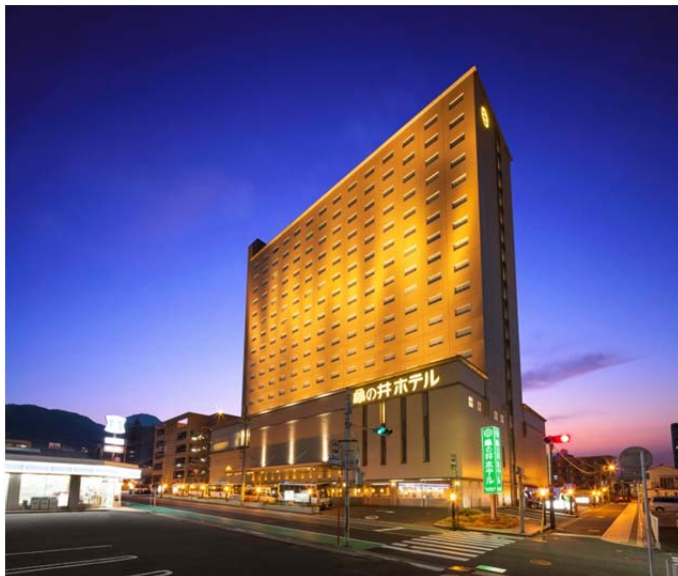
D51 ホテルマイステイズプレミア大森



ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借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。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行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）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

D52 別府亀の井ホテル



D53 ホテルマイステイズ札幌駅北口



ご注意：本報道発表文は資産の取得及び貸借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。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行人又は売出人から入手することができ、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。