

平成 29 年 10 月 11 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
 東京都中央区京橋三丁目 6 番 18 号  
 星野リゾート・リート投資法人  
 代表者名 執行役員 秋本 憲二  
 (コード番号：3287)

資産運用会社名  
 株式会社星野リゾート・アセットマネジメント  
 代表者名 代表取締役社長 秋本 憲二  
 問合せ先 取締役財務管理本部長兼  
 財務管理部長 隆 哲郎  
 (TEL：03-5159-6338)

## 国内不動産の取得及び貸借に関するお知らせ

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。）の取得及び貸借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。なお、かかる資産の取得及び貸借の相手方は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）上の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、本資産運用会社は投信法に基づき、平成 29 年 10 月 11 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。

### 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	沖縄県 八重山郡竹富町	4,900	株式会社 星野リゾート・マネジメント
星野 リゾート グループ 以外運営	都市 観光	0-37	ザ・ビー 赤坂	東京都 港区	4,860	株式会社星野リゾート
		0-38	ザ・ビー 三軒茶屋	東京都 世田谷区	4,420	株式会社星野リゾート
		0-39	ザ・ビー 名古屋	愛知県 名古屋市	4,500	株式会社星野リゾート
		0-40	ザ・ビー 神戸	兵庫県 神戸市	7,020	株式会社星野リゾート
		0-41	クインテッサホテル 大阪心斎橋	大阪府 大阪市	3,339	株式会社三栄建築設計
合計				29,039	-	

(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。

(注2) 「物件番号」は、平成 29 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。

ご注意：本報道発表文は、国内不動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。

(注3) 「取得予定価格」は、各取得予定資産に係る売買契約書(以下「本件売買契約」といいます。)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。)(ただし、「星のや竹富島」については、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1,391百万円を加算した金額、「ザ・ビー 赤坂」については、当該物件の売主である株式会社星野リゾート(以下「星野リゾート」といいます。)から取得する設備等の売買代金12百万円を加算した金額、「ザ・ビー 三軒茶屋」については、当該物件の売主である星野リゾートから取得する設備等の売買代金6百万円を加算した金額、「ザ・ビー 名古屋」については、当該物件の売主である星野リゾートから取得する設備等の売買代金24百万円を加算した金額、「ザ・ビー 神戸」については、当該物件の売主である星野リゾートから取得する設備等の売買代金16百万円を加算した金額、「クインテッサホテル大阪心齋橋」については、当該物件の貸借先であるコアグローバルマネジメント株式会社から取得する設備等の売買代金19百万円を加算した金額)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

- (1) 売買契約締結日 平成29年10月11日
- (2) 取得予定日 平成29年11月1日(引渡決済日)
- (3) 取得先 後記「5.取得先の概要」をご参照ください。
- (4) 取得資金 平成29年10月11日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による手取金、手元資金及び借入金(予定)
- (5) 決済方法 引渡時に全額支払
- (6) 担保設定 無

## 2. 貸借の概要

物件番号	物件名称	貸借先
H-4	星のや竹富島	株式会社星野リゾート・マネジメント
0-37	ザ・ビー 赤坂	株式会社イシン・ミナトアカサカ・オペレーションズ
0-38	ザ・ビー 三軒茶屋	株式会社イシン・サンゲンチャヤ・オペレーションズ
0-39	ザ・ビー 名古屋	株式会社イシン・ナゴヤサカエ・オペレーションズ
0-40	ザ・ビー 神戸	株式会社イシン・コウベサンノミヤ・オペレーションズ
0-41	クインテッサホテル大阪心齋橋	コアグローバルマネジメント株式会社

- (1) 賃貸借契約締結日 平成29年4月18日(クインテッサホテル大阪心齋橋)(注)  
平成29年10月11日(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)
- (2) 貸借条件その他の詳細については、後記「4.取得予定資産及び貸借予定の内容」の「賃貸借の概要」欄をご参照ください。

(注) 本投資法人が承継する予定の賃貸借契約の締結日を記載しています。

## 3. 取得及び貸借の理由

本投資法人は、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保が可能であると見込まれる施設に重点的に投資します。本投資法人は、星野リゾートグループ(株式会社星野リゾート並びにその親会社及びその子会社を総称していいます。以下同じです。)の基幹ブランドである、「星のや」、「星野リゾート界」及び「星野リゾート リゾナーレ」の3ブランドについて、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローを確保できる施設であると考えていますが、この度「星のや」ブランドの取得予定資産の取得検討を行いました。更に、星野リゾートグループ以外のオペレーターが運営する施設についても、安定的な利用が見込まれ、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保が可能であると見込まれるホテル、旅館及び付帯施設(注)には積極的な投資を行い、収益の安定性を確保しつつ外部成長を図る方針ですが、この度、「ザ・ビー4物件」(「ザ・ビー 赤坂」、「ザ・ビー 三軒茶屋」、「ザ・ビー 名古屋」及び「ザ・ビー 神戸」をいいます。以下同じです。)及び「クインテッサホテル大阪心齋橋」の取得検討を行いました。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、取得を決定しました。なお、本投資法人は、取得

ご注意：本報道発表文は、国内不動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。

予定資産の取得に併せ、本投資法人の定めるテナントの選定基準に基づき（当該選定基準の詳細は、平成 29 年 7 月 27 日付「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」をご参照ください。）、テナントを選定しており、旅館及びホテルの運営に高い専門性を有する星野リゾートグループに属する株式会社星野リゾート・マネジメント、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・オペレーションズ及び株式会社イシン・コウベサンノミヤ・オペレーションズ、並びにシティホテル・リゾートホテルをはじめとするホテル・旅館の運営・管理等を行っているコアグローバルマネジメント株式会社が、取得予定資産のテナントとして適任であると判断したため、上記 6 社を取得予定資産のテナントに選定し、取得予定資産を貸借することを決定しました。

（注）「ホテル」とは、主として洋風の構造及び設備を有する宿泊施設を、「旅館」とは、主として和風の構造及び設備を有する宿泊施設を、「付帯施設」とは、ホテル又は旅館に付帯するスキー場、ゴルフ場、プール、物販店舗などの大型施設を、それぞれいいます。

#### 4. 取得予定資産及び貸借予定の内容

取得予定資産及びその貸借の概要は、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各施設の特徴を総体として把握するための分類であり、各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、各取得予定資産に係る本件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。）（ただし、「星のや竹富島」については、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 百万円を加算した金額、「ザ・ビー 赤坂」については、当該物件の売主である星野リゾートから取得する設備等の売買代金 12 百万円を加算した金額、「ザ・ビー 三軒茶屋」については、当該物件の売主である星野リゾートから取得する設備等の売買代金 6 百万円を加算した金額、「ザ・ビー 名古屋」については、当該物件の売主である星野リゾートから取得する設備等の売買代金 24 百万円を加算した金額、「ザ・ビー 神戸」については、当該物件の売主である星野リゾートから取得する設備等の売買代金 16 百万円を加算した金額、「クインテッサホテル大阪心斎橋」については、当該物件の貸借先であるコアグローバルマネジメント株式会社から取得する設備等の売買代金 19 百万円を加算した金額）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及び株式会社立地評価研究所から取得した当該物件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及び株式会社立地評価研究所から取得した取得予定資産に係る不動産鑑定評価書に基づいて記載しています。
- ・土地の「地番」は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・土地の「建ぺい率」は、原則として、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）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

ご注意：本報道発表文は、国内不動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。

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 (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、各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。

ご注意：本報道発表文は、国内不動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		
<b>特定資産の概要</b>					
取得予定年月日		平成29年11月1日	特定資産の種類	不動産	
取得予定価格		4,900,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	5,090,000,000円 (平成29年8月1日)	
所在地(住居表示)		沖縄県八重山郡竹富町字竹富1955番地			
交通		竹富港より約2.1km			
土地	地番	沖縄県八重山郡竹富町字 竹富漢那地1940番他	建物	竣工年月	平成24年3月
	建ぺい率	指定なし		構造/階数	木造かわらぶき平家建
	容積率	指定なし		延床面積	4,150.72㎡
	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
	敷地面積	115,053㎡		施工者	前田建設工業株式会社
	所有形態	転借地権		所有形態	所有権
賃貸可能面積		4,150.72㎡	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	
<p><b>転借地契約の概要：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本土地について、本投資法人は、本土地の賃借人である売主との間で当該土地上の建物の売買の実行を停止条件とする以下の内容の停止条件付土地転貸借契約書を締結しています。</li> <li>    転借地権設定者：株式会社星野リゾート・マネジメント</li> <li>    転借地権の種類：普通借地権</li> <li>    転貸借期間：停止条件成就の日(本投資法人による建物の取得日)から平成71年3月22日まで。</li> <li>    賃料(月額)：月額1,050,000円。</li> <li>    賃料改定：該当事項はありません。</li> <li>    敷金・保証金：該当事項はありません。</li> <li>    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1,391,600,000円を権利金として支払います(本物件の取得予定価格は、かかる権利金を含む金額を記載しています。)。なお、権利金は返還されません。</li> <li>    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。</li> <li>    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。</li> </ul>					

ご注意：本報道発表文は、国内不動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。

賃貸借の概要	
借借人	株式会社星野リゾート・マネジメント
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間	平成29年11月1日から20年間
賃貸面積	4,150.72㎡
賃料	<p>年間固定賃料：219,120,000円（ただし、平成29年11月1日から平成32年10月31日までは、年間336,720,000円）</p> <p>変動賃料：変動賃料は平成32年11月1日より以下の基準で発生します。            毎月の変動賃料の算定方法は、毎年5月から10月までは、前々年12月から前年11月までの12か月分の変動賃料算出GOPを変動賃料算出期間GOPとし、毎年11月から翌年4月までは、前年6月から当年5月までの12か月分の変動賃料算出GOPを変動賃料算出期間GOPとし、以下の計算式に基づき算出した金額の合計額の12分の1に相当する額（下限を0円とします。）とします。ただし、平成29年11月1日から平成32年10月31日までは、割増の年間固定賃料336,720,000円のみです。</p> <p>計算式            ① 変動賃料算出期間GOPが263,220,000円を超える部分（ただし、410,220,000円を超える部分を除きます。）について、その80%相当額            ② 変動賃料算出期間GOPが410,220,000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（借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：固定賃料6か月分</p> <p>ただし、本投資法人は、本賃貸借契約と同日付で、星野リゾートグループ借借人（株式会社星野リゾート、株式会社星野リゾート・マネジメント、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HR0、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・オペレーションズ及び株式会社イシン・コウベサンノミヤ・オペレーションズを総称していいいます。以下同じです。）との間で、本投資法人との間で締結している賃貸借契約に基づき星野リゾートグループ借借人が差し入れた、敷金、保証金等を、全ての星野リゾートグループ借借人の本投資法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しています。</p>
期間満了時の更新について	期間満了により終了し、更新されないものとします。
賃料改定について	本賃貸借開始日から満10年間は改定できないものとします。その後5年ごとに賃料の改定について協議するものとし、経済情勢の変動、土地若しくは建物に対する公租若しくは公課その他の負担の増加その他やむを得ない事情が発生した場合において、双方合意したときは、賃料の改定をすることができます。
中途解約について	借借人は、本賃貸借期間中、原則として本賃貸借契約を解約することはできません。ただし、借借人は、本賃貸借開始日から起算して10年経過後は、解約日の12か月前までに、賃貸人に書面により中途解約の意思表示を行うことにより解約することができます。
違約金	借借人は、本賃貸借契約が解除された場合又は借借人の意向を受け賃貸人が同意することにより本賃貸借契約が解約された場合、解除又は解約の日から解約禁止期間（賃貸借期間開始後10年）の末日までの賃料相当額と12か月分の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。

ご注意：本報道発表文は、国内不動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

ザ・ビー 赤坂		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		
<b>特定資産の概要</b>					
取得予定年月日	平成29年11月1日	特定資産の種類	不動産 (注)		
取得予定価格	4,860,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	5,130,000,000円 (平成29年8月1日)		
所在地 (住居表示)	東京都港区赤坂七丁目6番13号				
交通	東京メトロ千代田線「赤坂駅」より約450m				
土地	地番	東京都港区赤坂七丁目419番	建物	竣工年月	昭和48年3月
	建ぺい率	60%		構造/階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下1階付8階建
	容積率	300%		延床面積	4,027.00㎡
	用途地域	第一種中高層住居専用地域・第二種住居地域		設計者	三井建設一級建築士事務所
	敷地面積	1,311.55㎡		施工者	三井建設株式会社
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	4,027.00㎡	稼働率	100%		
主要テナント	株式会社イシン・ミナトアカサ カ・オペレーションズ	テナント数	1		
客室数	162	転貸テナント数	1		

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

ご注意：本報道発表文は、国内不動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。

賃貸借の概要	
賃借人	株式会社イシン・ミナトアカサカ・オペレーションズ
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間	平成29年11月1日から20年間
賃貸面積	4,027.00㎡
賃料	<p>年間固定賃料：135,000,000円（ただし、平成29年11月1日から平成30年4月30日までは、月額17,590,000円）</p> <p>変動賃料：変動賃料は平成30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EBITDAを変動賃料算出期間EBITDA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EBITDAを変動賃料算出期間EBITDAとし、変動賃料算出期間EBITDAに99%を乗じた金額から年間固定賃料額を減じた金額の12分の1とします。ただし、平成29年11月1日から平成30年4月30日までは、割増の月額固定賃料17,590,000円のみです。            EBITDAとは、以下の数式で求められる数値をいいます。            売上金の総額－売上原価－非配賦費用－マネジメント・フィー－GOP下費用</p> <p>(注) 売上原価、非配賦費用、マネジメント・フィー及びGOP下費用は、本件ホテル等事業に直接関連して支出されるものに限られるものとし、その他の支出（賃借人の他の運営施設と関連して支出するものを含みますが、これに限られません。）は含まれないものとします。</p>
敷金、保証金	敷金の預託は行わないものとします。ただし、本投資法人は、本賃貸借契約と同日付で、星野リゾートグループ賃借人との間で、本投資法人との間で締結している賃貸借契約に基づき星野リゾートグループ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本投資法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しています。
期間満了時の更新について	期間満了により終了し、更新されないものとします。
賃料改定について	本賃貸借開始日から満10年間は改定できないものとします。その後5年ごとに賃料の改定について協議するものとし、経済情勢の変動、土地若しくは建物に対する公租若しくは公課その他の負担の増加その他やむを得ない事情が発生した場合において、双方合意したときは、賃料の改定をすることができます。
中途解約について	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	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。

ご注意：本報道発表文は、国内不動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

ザ・ビー 三軒茶屋		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		
<b>特定資産の概要</b>					
取得予定年月日	平成29年11月1日	特定資産の種類	不動産 (注)		
取得予定価格	4,420,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	4,660,000,000円 (平成29年8月1日)		
所在地 (住居表示)	東京都世田谷区太子堂二丁目17番9号				
交通	東急田園都市線「三軒茶屋駅」より約160m、東急世田谷線「三軒茶屋駅」より約220m				
土地	地番	東京都世田谷区太子堂二丁目430番 5他	建物	竣工年月	昭和59年2月
	建ぺい率	80%		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 12階建
	容積率	500%		延床面積	2,672.20㎡
	用途地域	商業地域		設計者	株式会社大谷設計事務所
	敷地面積	545.58㎡		施工者	小田急建設株式会社
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	2,672.20㎡	稼働率	100%		
主要テナント	株式会社イシン・サンゲンヂャ ヤ・オペレーションズ	テナント数	1		
客室数	118	転貸テナント数	1		

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

ご注意：本報道発表文は、国内不動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。

賃貸借の概要	
賃借人	株式会社イシン・サンゲンチャヤ・オペレーションズ
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間	平成29年11月1日から20年間
賃貸面積	2,672.20㎡
賃料	<p>年間固定賃料：117,000,000円（ただし、平成29年11月1日から平成30年4月30日までは、月額19,060,000円）</p> <p>変動賃料：変動賃料は平成30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EBITDAを変動賃料算出期間EBITDA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EBITDAを変動賃料算出期間EBITDAとし、変動賃料算出期間EBITDAに99%を乗じた金額から年間固定賃料額を減じた金額の12分の1とします。ただし、平成29年11月1日から平成30年4月30日までは、割増の月額固定賃料19,060,000円のみです。            EBITDAとは、以下の数式で求められる数値をいいます。            売上金の総額－売上原価－非配賦費用－マネジメント・フィー－GOP下費用</p> <p>(注) 売上原価、非配賦費用、マネジメント・フィー及びGOP下費用は、本件ホテル等事業に直接関連して支出されるものに限られるものとし、その他の支出（賃借人の他の運営施設と関連して支出するものを含みますが、これに限られません。）は含まれないものとします。</p>
敷金、保証金	敷金の預託は行わないものとします。ただし、本投資法人は、本賃貸借契約と同日付で、星野リゾートグループ賃借人との間で、本投資法人との間で締結している賃貸借契約に基づき星野リゾートグループ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本投資法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しています。
期間満了時の更新について	期間満了により終了し、更新されないものとします。
賃料改定について	本賃貸借開始日から満10年間は改定できないものとします。その後5年ごとに賃料の改定について協議するものとし、経済情勢の変動、土地若しくは建物に対する公租若しくは公課その他の負担の増加その他やむを得ない事情が発生した場合において、双方合意したときは、賃料の改定をすることができます。
中途解約について	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	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。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得及び賃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

ザ・ビー 名古屋		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		
<b>特定資産の概要</b>					
取得予定年月日	平成29年11月1日		特定資産の種類	不動産(注1)	
取得予定価格	4,500,000,000円		鑑定評価額 (価格時点)	4,680,000,000円 (平成29年8月1日)	
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中区栄四丁目15番23号				
交通	名古屋市営地下鉄東山線・名城線「栄駅」より約250m、名古屋市営地下鉄名城線「矢場町駅」より約350m				
土地	地番	愛知県名古屋市中区栄四丁目1518番1	建物	竣工年月	昭和56年4月(注2)
	建ぺい率	80%		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付15階建
	容積率	800%		延床面積	8,058.64㎡
	用途地域	商業地域		設計者	株式会社久米建築事務所
	敷地面積	2,079.87㎡(注3)		施工者	株式会社浅沼組
	所有形態	所有権(共有)(注3)		所有形態	所有権
賃貸可能面積	8,058.64㎡		稼働率	100%	
主要テナント	株式会社イシン・ナゴヤサカエ・オペレーションズ		テナント数	1	
客室数	219		転貸テナント数	5	

(注1) 本物件は、本日現在、信託受益権ですが、本投資法人は、取得予定日付で本物件に係る信託受益権を取得し、同日付で本物件に係る不動産管理処分信託契約を解約することにより、本物件を不動産として取得します。

(注2) 前所有者から検査済証の原本を受領していないため、前所有者より受領した株式会社アセツアールアンドディーの意見書に記載の検査済証の交付年月を記載しています。

(注3) 本投資法人が取得する土地は、当該土地の共有持分(持分割合 10,000分の4,840)ですが、敷地面積は当該土地全体の面積を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、国内不動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。

賃貸借の概要	
賃借人	株式会社イシン・ナゴヤサカエ・オペレーションズ
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間	平成29年11月1日から20年間
賃貸面積	8,058.64㎡
賃料	<p>年間固定賃料：99,000,000円（ただし、平成29年11月1日から平成30年4月30日までは、月額18,940,000円）</p> <p>変動賃料：変動賃料は平成30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EBITDAを変動賃料算出期間EBITDA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EBITDAを変動賃料算出期間EBITDAとし、変動賃料算出期間EBITDAに99%を乗じた金額から年間固定賃料額を減じた金額の12分の1とします。ただし、平成29年11月1日から平成30年4月30日までは、割増の月額固定賃料18,940,000円のみです。            EBITDAとは、以下の数式で求められる数値をいいます。            売上金の総額－売上原価－非配賦費用－マネジメント・フィー－GOP下費用</p> <p>(注) 売上原価、非配賦費用、マネジメント・フィー及びGOP下費用は、本件ホテル等事業に直接関連して支出されるものに限られるものとし、その他の支出（賃借人の他の運営施設と関連して支出するものを含みますが、これに限られません。）は含まれないものとします。</p>
敷金、保証金	敷金の預託は行わないものとします。ただし、本投資法人は、本賃貸借契約と同日付で、星野リゾートグループ賃借人との間で、本投資法人との間で締結している賃貸借契約に基づき星野リゾートグループ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本投資法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しています。
期間満了時の更新について	期間満了により終了し、更新されないものとします。
賃料改定について	本賃貸借開始日から満10年間は改定できないものとします。その後5年ごとに賃料の改定について協議するものとし、経済情勢の変動、土地若しくは建物に対する公租若しくは公課その他の負担の増加その他やむを得ない事情が発生した場合において、双方合意したときは、賃料の改定をすることができます。
中途解約について	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	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。

ご注意：本報道発表文は、国内不動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

ザ・ビー 神戸		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		
<b>特定資産の概要</b>					
取得予定年月日	平成29年11月1日		特定資産の種類	不動産(注)	
取得予定価格	7,020,000,000円		鑑定評価額 (価格時点)	7,320,000,000円 (平成29年8月1日)	
所在地(住居表示)	兵庫県神戸市中央区下山手通二丁目11番5号				
交通	JR東海道本線「三ノ宮駅」、阪急電鉄神戸線「神戸三宮駅」、阪神電鉄本線「三宮駅」より約350m、地下鉄西神・山手線「三宮駅」より約90m				
土地	地番	兵庫県神戸市中央区下山手通二丁目11番2	建物	竣工年月	昭和56年10月
	建ぺい率	80%		構造/階数	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建
	容積率	600%		延床面積	9,647.11㎡
	用途地域	商業地域		設計者	株式会社日建設計
	敷地面積	1,616.89㎡		施工者	大成建設株式会社
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	9,647.11㎡		稼働率	100%	
主要テナント	株式会社イシン・コウベサンノミヤ・オペレーションズ		テナント数	1	
客室数	168		転貸テナント数	13	

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

ご注意：本報道発表文は、国内不動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。

賃貸借の概要	
賃借人	株式会社イシン・コウベサンノミヤ・オペレーションズ
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間	平成29年11月1日から20年間
賃貸面積	9,647.11㎡
賃料	<p>年間固定賃料：180,000,000円（ただし、平成29年11月1日から平成30年4月30日までは、月額31,240,000円）</p> <p>変動賃料：変動賃料は平成30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EBITDAを変動賃料算出期間EBITDA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EBITDAを変動賃料算出期間EBITDAとし、変動賃料算出期間EBITDAに99%を乗じた金額から年間固定賃料額を減じた金額の12分の1とします。ただし、平成29年11月1日から平成30年4月30日までは、割増の月額固定賃料31,240,000円のみです。            EBITDAとは、以下の数式で求められる数値をいいます。            売上金の総額－売上原価－非配賦費用－マネジメント・フィー－GOP下費用</p> <p>(注) 売上原価、非配賦費用、マネジメント・フィー及びGOP下費用は、本件ホテル等事業に直接関連して支出されるものに限られるものとし、その他の支出（賃借人の他の運営施設と関連して支出するものを含みますが、これに限られません。）は含まれないものとします。</p>
敷金、保証金	敷金の預託は行わないものとします。ただし、本投資法人は、本賃貸借契約と同日付で、星野リゾートグループ賃借人との間で、本投資法人との間で締結している賃貸借契約に基づき星野リゾートグループ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本投資法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しています。
期間満了時の更新について	期間満了により終了し、更新されないものとします。
賃料改定について	本賃貸借開始日から満10年間は改定できないものとします。その後5年ごとに賃料の改定について協議するものとし、経済情勢の変動、土地若しくは建物に対する公租若しくは公課その他の負担の増加その他やむを得ない事情が発生した場合において、双方合意したときは、賃料の改定をすることができます。
中途解約について	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	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。

ご注意：本報道発表文は、国内不動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。

クインテッサホテル大阪心斎橋		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		
<b>特定資産の概要</b>					
取得予定年月日	平成29年11月1日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	3,339,400,000円	鑑定評価額 (価格時点)	3,660,000,000円 (平成29年8月1日)		
所在地(住居表示)	大阪府大阪市中央区東心斎橋一丁目8番21号				
交通	大阪市営地下鉄堺筋線及び長堀鶴見緑地線「長堀橋駅」より約240m、大阪市営地下鉄御堂筋線「心斎橋駅」より約350m				
土地	地番	大阪府大阪市中央区東心斎橋一丁目47番他	建物	竣工年月	平成29年8月
	建ぺい率	100%		構造/階数	鉄骨造陸屋根9階建
	容積率	360%		延床面積	2,964.69㎡
	用途地域	商業地域		設計者	有限会社デルフィ 一級建築士事務所
	敷地面積	791.15㎡		施工者	日本建設株式会社
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	2,997.46㎡	稼働率	100%		
主要テナント	コアグローバルマネジメント株式会社	テナント数	1		
客室数	132	転貸テナント数	0		

<b>賃貸借の概要</b>	
賃借人	コアグローバルマネジメント株式会社
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間	平成29年9月7日から20年間
賃貸面積	2,997.46㎡
賃料	年間固定賃料： 平成29年11月1日から平成30年4月30日まで：月額13,675,000円 平成30年5月1日から平成30年10月31日まで：月額14,175,000円 平成30年11月1日から平成31年10月31日まで：月額14,500,000円 平成31年11月1日以降：月額15,500,000円
敷金、保証金	敷金：35,025,000円
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	賃借人及び賃貸人である本投資法人は、賃貸借期間中賃料を改定することができないものとし、本契約に借地借家法第32条は適用しないこととします。
中途解約について	賃借人は、本契約に別途の定めがある場合を除き、賃貸借期間中、相手方の事前の書面による承諾がない限り、本契約を解除することができません。
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賃貸借期間満了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。

ご注意：本報道発表文は、国内不動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。

## 5. 取得先の概要

### H-4 星のや竹富島

商号	株式会社星野リゾート・マネジメント	
本店所在地	沖縄県八重山郡竹富町字竹富 1955 番地	
代表者の役職・氏名	代表取締役 十川 隆	
資本金	10 百万円	
設立年月日	平成 20 年 9 月 19 日	
純資産	取得先の承諾が得られなかったため、開示していません。	
総資産	取得先の承諾が得られなかったため、開示していません。	
大株主及び持株比率	取得先の承諾が得られなかったため、開示していません。	
主な事業内容	リゾート運営事業等	
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	本日現在、本投資法人より「界 出雲」、「界 伊東」、「界 川治」、「界 松本」、「界 箱根」及び「界 阿蘇」の合計 6 物件を賃借しています。
	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。

0-37 ザ・ビー 赤坂

0-38 ザ・ビー 三軒茶屋

0-39 ザ・ビー 名古屋

0-40 ザ・ビー 神戸

商号	株式会社星野リゾート	
本店所在地	長野県北佐久郡軽井沢町大字長倉 2148 番地	
代表者の役職・氏名	代表取締役 十川 隆	
資本金	10 百万円	
設立年月日	昭和 26 年 1 月 11 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ホールディングス 100.0%	
主な事業内容	リゾート運営事業等	
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であり、本投資法人の投資口を 6,140 口保有しています。
	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	本日現在、本投資法人より「星のや軽井沢」、「界 鬼怒川」及び「星のや富士」を賃借し、また、本投資法人に対し、「星のや軽井沢」の土地を賃貸しています。更に、本投資法人及び本資産運用会社との間で、スポンサーサポート契約及び商標の使用等に関する覚書を締結しています。
	関連当事者への該当状況	取得先は本資産運用会社の親会社であり、関連当事者に該当します。

ご注意：本報道発表文は、国内不動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。



## 0-41 クインテッサホテル大阪心斎橋

商号	株式会社三栄建築設計	
本店所在地	東京都杉並区西荻北二丁目1番11号	
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 小池 信三	
資本金	1,340 百万円	
設立年月日	平成5年9月29日	
純資産	30,473 百万円	
総資産	75,421 百万円	
大株主及び持株比率	小池 信三 63.82%、ビービーエイチ・フォー・フィデリティ・ロープライズド・ストック・ファンド 6.12%	
主な事業内容	戸建分譲事業、注文住宅・請負事業、賃貸収入事業	
本投資法人又は本資産運用会社との関係	資本関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係はありません。
	人的関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき人的関係はありません。
	取引関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき取引関係はありません。
	関連当事者への該当状況	本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

### 6. 利害関係人等との取引

「星のや竹富島」の取得先及び貸借先は本資産運用会社の親会社の子会社であり、「ザ・ビー 赤坂」、「ザ・ビー 三軒茶屋」、「ザ・ビー 名古屋」及び「ザ・ビー 神戸」の取得先は、本資産運用会社の親会社であり、貸借先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 条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成 12 年政令第 480 号。その後の改正を含みます。）第 123 条に規定する利害関係人等に該当し、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取得予定資産の取得及び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、平成 29 年 10 月 11 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。

ご注意：本報道発表文は、国内不動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。

## 7. 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	前々所有者
	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
星のや竹富島 （沖縄県八重山郡竹富町 字竹富1955番地）	①株式会社星野リゾート・マネジメント ②資産運用会社の親会社の子会社 ③前々所有者の吸収合併により取得	①南星観光株式会社 ②資産運用会社の親会社の子会社 ③運営を目的として取得
	前々所有者の吸収合併による取得のため、該当事項はありません。	当該建物については、前々所有者の開発物件のため、記載を省略しています。
	平成25年5月	平成24年3月
ザ・ビー 赤坂 （東京都港区赤坂七丁目 6番13号）	①株式会社星野リゾート ②資産運用会社の親会社 ③本投資法人のためのウェアハウジング目的により取得	特別な利害関係にある者以外
	5,010百万円	—
	平成29年6月	—
ザ・ビー 三軒茶屋 （東京都世田谷区太子堂 二丁目17番9号）	①株式会社星野リゾート ②資産運用会社の親会社 ③本投資法人のためのウェアハウジング目的により取得	特別な利害関係にある者以外
	4,150百万円	—
	平成29年6月	—
ザ・ビー 名古屋 （愛知県名古屋市中区 栄四丁目15番23号）	①株式会社星野リゾート ②資産運用会社の親会社 ③本投資法人のためのウェアハウジング目的により取得	特別な利害関係にある者以外
	4,096百万円	—
	平成29年6月	—
ザ・ビー 神戸 （兵庫県神戸市中央区 下山手通二丁目11番5 号）	①株式会社星野リゾート ②資産運用会社の親会社 ③本投資法人のためのウェアハウジング目的により取得	特別な利害関係にある者以外
	7,544百万円	—
	平成29年6月	—

なお、クインテッサホテル大阪心斎橋の取得は、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ではありません。

ご注意：本報道発表文は、国内不動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。

## 8. 媒介の概要

媒介の概要は以下の通りです。なお、「星のや竹富島」、「ザ・ビー 赤坂」、「ザ・ビー 三軒茶屋」、「ザ・ビー 名古屋」及び「ザ・ビー 神戸」について、本投資法人は媒介者の起用をしていません。

### 0-41 クインテッサホテル大阪心斎橋

名称	株式会社りそな銀行	
所在地	大阪府大阪市中央区備後町二丁目2番1号	
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 東 和浩	
資本金	279,928 百万円	
設立年月日	大正7年5月15日	
主な事業内容	預金業務、貸出業務、商品有価証券売買業務、有価証券投資業務、内国為替業務、外国為替業務、社債受託及び振替債に関する発行・支払代理人業務、金融先物取引等の受託等業務、信託業務、銀行代理業務、附帯業務	
媒介手数料等の内訳及び額	媒介者の承諾が得られなかったため、開示していません。	
本投資法人又は 本資産運用会社との関係	資本関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係はありません。
	人的関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき人的関係はありません。
	取引関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき取引関係はありません。
	関連当事者への該当状況	本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

## 9. 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。

## 10. 今後の見通し

平成30年4月期（平成29年11月1日～平成30年4月30日）及び平成30年10月期（平成30年5月1日～平成30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「平成30年4月期の運用状況及び分配の予想の修正並びに平成30年10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、国内不動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。

11. 鑑定評価書の概要  
H-4 星のや竹富島

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	5,090,000,000円	
価格時点	平成29年8月1日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①-②-③)	351,308,000円	-
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	351,308,000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	-
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+⑨+⑩+⑪)	31,745,529円	-
④維持管理費等	6,625,000円	実額に基づき査定。
⑤水道光熱費	0円	-
⑥修繕費	5,468,775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	6,599,366円	土地については全部借地のため非計上。 建物については実額に基づき査定。 償却資産については課税標準を基に予定額を計上。
⑩損害保険料	452,388円	建物再調達原価の0.03%。
⑪支払地代	12,600,000円	予定額を計上。
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	319,562,471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	12,760,475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))	307,897,596円	-
(7) 還元利回り	6.0%	-
直接還元法による価格	5,130,000,000円	-
DCF法による価格	5,040,000,000円	-
割引率	5.7%	-
最終還元利回り	6.2%	-
原価法による積算価格	1,650,000,000円	-
土地割合	28.4%	-
建物割合	71.6%	-
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。	

ご注意：本報道発表文は、国内不動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。

0-37 ザ・ビー 赤坂

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	株式会社立地評価研究所	
鑑定評価額	5,130,000,000円	
価格時点	平成29年8月1日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①-②-③)	265,442,161円	—
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	265,442,161円	変動賃料：ホテルの運営収支状況等を考慮して、中長期的に安定的に得られる標準賃料を査定した。
②空室損失相当額	0円	現況利用状況、契約内容等を考慮し、本件では空室等損失相当額を非計上とした。
③貸倒損失相当額	0円	テナント属性、対象不動産及び類似不動産の管理状況を勘案し、本件では貸倒れ損失は見込まない。
(2) 運営費用 (④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪)	18,905,968円	—
④維持管理費等	0円	テナント負担のため、本件では計上しない。
⑤水道光熱費	0円	テナント負担のため、本件では計上しない。
⑥修繕費	0円	テナント負担のため、本件では計上しない。
⑦プロパティマネジメントフィー	1,200,000円	類似不動産のプロパティマネジメントフィー水準等を参考に査定額を計上した。
⑧テナント募集費用等	0円	現況利用状況、契約内容等を考慮し、本件では計上しない。
⑨公租公課	17,343,700円	土地については依頼者提示の平成29年度土地の税額等に関する資料を基に計上した。 建物については依頼者提示の平成29年度建物の税額等に関する資料を基に計上した。 償却資産については依頼者提示の平成29年度償却資産の税額等に関する資料を基に計上した。
⑩損害保険料	362,268円	依頼者提示資料の金額を妥当と判断し、実額相当額を計上した(火災保険等を計上)。
⑪その他の費用	0円	テナント負担のため、本件では計上しない。
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	246,536,193円	—
(4) 一時金の運用益	0円	本件では計上しない。
(5) FF&E積立金	16,971,788円	ホテル収入合計の3.0%相当額を計上した。
(6) 資本的支出	8,717,000円	エンジニアリング・レポート記載の更新費用(所有者負担分)の年平均値相当額を計上した。
(7) 純収益 ((3)+(4)-(5)-(6))	220,847,405円	—
(8) 還元利回り	4.2%	—
直接還元法による価格	5,260,000,000円	—
DCF法による価格	5,080,000,000円	—
割引率	4.0%	—
最終還元利回り	4.4%	—
原価法による積算価格	4,790,000,000円	—
土地割合	94.3%	—
建物割合	5.7%	—
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。	

ご注意：本報道発表文は、国内不動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。

0-38 ザ・ビー 三軒茶屋

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	株式会社立地評価研究所	
鑑定評価額	4,660,000,000円	
価格時点	平成29年8月1日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①-②-③)	231,215,917円	—
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	231,215,917円	変動賃料：ホテルの運営収支状況等を考慮して、中長期的に安定的に得られる標準賃料を査定した。
②空室損失相当額	0円	現況利用状況、契約内容等を考慮し、本件では空室等損失相当額を非計上とした。
③貸倒損失相当額	0円	テナント属性、対象不動産及び類似不動産の管理状況を勘案し、本件では貸倒れ損失は見込まない。
(2) 運営費用 (④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪)	7,989,440円	—
④維持管理費等	0円	テナント負担のため、本件では計上しない。
⑤水道光熱費	0円	テナント負担のため、本件では計上しない。
⑥修繕費	0円	テナント負担のため、本件では計上しない。
⑦プロパティマネジメントフィー	1,200,000円	類似不動産のプロパティマネジメントフィー水準等を参考に査定額を計上した。
⑧テナント募集費用等	0円	現況利用状況、契約内容等を考慮し、本件では計上しない。
⑨公租公課	6,537,500円	土地については依頼者提示の平成29年度土地の税額等に関する資料を基に計上した。 建物については依頼者提示の平成29年度建物の税額等に関する資料を基に計上した。 償却資産については依頼者提示の平成29年度償却資産の税額等に関する資料を基に計上した。
⑩損害保険料	251,940円	依頼者提示資料の金額を妥当と判断し、実額相当額を計上した(火災保険等を計上)。
⑪その他の費用	0円	テナント負担のため、本件では計上しない。
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	223,226,477円	—
(4) 一時金の運用益	0円	本件では計上しない。
(5) FF&E積立金	13,609,058円	ホテル収入合計の3.0%相当額を計上した。
(6) 資本的支出	5,148,000円	エンジニアリング・レポート記載の更新費用(所有者負担分)の年平均値相当額を計上した。
(7) 純収益 ((3)+(4)-(5)-(6))	204,469,419円	—
(8) 還元利回り	4.3%	—
直接還元法による価格	4,760,000,000円	—
DCF法による価格	4,620,000,000円	—
割引率	4.1%	—
最終還元利回り	4.5%	—
原価法による積算価格	3,140,000,000円	—
土地割合	88.8%	—
建物割合	11.2%	—
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。	

ご注意：本報道発表文は、国内不動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。

0-39 ザ・ビー 名古屋

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	株式会社立地評価研究所	
鑑定評価額	4,680,000,000円	
価格時点	平成29年8月1日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①-②-③)	254,821,728円	-
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	254,821,728円	変動賃料：ホテルの運営収支状況等を考慮して、中長期的に安定的に得られる標準賃料を査定した。
②空室損失相当額	0円	現況利用状況、契約内容等を考慮し、本件では空室等損失相当額を非計上とした。
③貸倒損失相当額	0円	テナント属性、対象不動産及び類似不動産の管理状況を勘案し、本件では貸倒れ損失は見込まない。
(2) 運営費用 (④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪)	17,826,184円	-
④維持管理費等	0円	テナント負担のため、本件では計上しない。
⑤水道光熱費	0円	テナント負担のため、本件では計上しない。
⑥修繕費	0円	テナント負担のため、本件では計上しない。
⑦プロパティマネジメントフィー	1,200,000円	類似不動産のプロパティマネジメントフィー水準等を参考に査定額を計上した。
⑧テナント募集費用等	0円	現況利用状況、契約内容等を考慮し、本件では計上しない。
⑨公租公課	15,935,800円	土地については依頼者提示の平成29年度土地の税額等に関する資料を基に計上した。 建物については依頼者提示の平成29年度建物の税額等に関する資料を基に計上した。 償却資産については依頼者提示の平成29年度償却資産の税額等に関する資料を基に計上した。
⑩損害保険料	690,384円	依頼者提示資料の金額を妥当と判断し、実額相当額を計上した(火災保険等を計上)。
⑪その他の費用	0円	テナント負担のため、本件では計上しない。
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	236,995,544円	-
(4) 一時金の運用益	0円	本件では計上しない。
(5) FF&E積立金	17,427,352円	ホテル収入合計の3.0%相当額を計上した。
(6) 資本的支出	14,805,000円	エンジニアリング・レポート記載の更新費用(所有者負担分)の年平均値相当額を計上した。
(7) 純収益 ((3)+(4)-(5)-(6))	204,763,192円	-
(8) 還元利回り	4.3%	-
直接還元法による価格	4,760,000,000円	-
DCF法による価格	4,650,000,000円	-
割引率	4.1%	-
最終還元利回り	4.5%	-
原価法による積算価格	4,710,000,000円	-
土地割合	88.8%	-
建物割合	11.2%	-
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。	

ご注意：本報道発表文は、国内不動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。

0-40 ザ・ビー 神戸

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	株式会社立地評価研究所	
鑑定評価額	7,320,000,000円	
価格時点	平成29年8月1日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①-②-③)	400,322,133円	-
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	400,322,133円	変動賃料：ホテルの運営収支状況等を考慮して、中長期的に安定的に得られる標準賃料を査定した。
②空室損失相当額	0円	現況利用状況、契約内容等を考慮し、本件では空室等損失相当額を非計上とした。
③貸倒損失相当額	0円	テナント属性、対象不動産及び類似不動産の管理状況を勘案し、本件では貸倒れ損失は見込まない。
(2) 運営費用 (④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪)	24,630,616円	-
④維持管理費等	0円	テナント負担につき、計上しない。
⑤水道光熱費	0円	テナント負担につき、計上しない。
⑥修繕費	0円	テナント負担につき、計上しない。
⑦プロパティマネジメントフィー	1,200,000円	類似不動産のプロパティマネジメントフィー水準等を参考に査定額を計上した。
⑧テナント募集費用等	0円	現況利用状況、契約内容等を考慮し、本件では計上しない。
⑨公租公課	22,621,300円	土地については依頼者提示の平成29年度土地の税額等に関する資料を基に計上。 建物については依頼者提示の平成29年度建物の税額等に関する資料を基に計上。 償却資産については依頼者提示の平成29年度償却資産の税額等に関する資料を基に計上。
⑩損害保険料	809,316円	依頼者提示資料の金額を妥当と判断し、実額相当額を計上した(火災保険等を計上)。
⑪その他の費用	0円	テナント負担のため、本件では計上しない。
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	375,691,517円	-
(4) 一時金の運用益	0円	本件では計上しない。
(5) FF&E積立金	22,238,402円	ホテル収入合計の3.0%相当額を計上した。
(6) 資本的支出	26,126,000円	エンジニアリング・レポート記載の更新費用(所有者負担分)の年平均値相当額を計上した。
(7) 純収益 ((3)+(4)-(5)-(6))	327,327,115円	-
(8) 還元利回り	4.4%	-
直接還元法による価格	7,440,000,000円	-
DCF法による価格	7,270,000,000円	-
割引率	4.2%	-
最終還元利回り	4.6%	-
原価法による積算価格	5,840,000,000円	-
土地割合	88.0%	-
建物割合	12.0%	-
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。	

ご注意：本報道発表文は、国内不動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。



## 0-41 クインテッサホテル大阪心齋橋

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	3,660,000,000円	
価格時点	平成29年8月1日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①-②-③)	186,000,000円	—
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	186,000,000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	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)	11,552,663円	—
④維持管理費等	0円	テナント負担につき計上なし。
⑤水道光熱費	0円	—
⑥修繕費	0円	—
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	11,293,499円	土地については平成29年度実額を基に査定。 建物については想定税額標準額を基に査定。
⑩損害保険料	259,164円	建物再調達価格の0.03%と査定。
⑪その他の費用	0円	—
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	174,447,337円	—
(4) 一時金の運用益	350,250円	運用利回り1.0%。
(5) 資本的支出	1,820,583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。
(6) 純収益 ((3)+(4)-(5))	172,977,004円	—
(7) 還元利回り	4.7%	—
直接還元法による価格	3,680,000,000円	—
DCF法による価格	3,640,000,000円	—
割引率	4.4%	—
最終還元利回り	4.8%	—
原価法による積算価格	3,250,000,000円	—
土地割合	70.6%	—
建物割合	29.4%	—
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/>

ご注意：本報道発表文は、国内不動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

参考資料 2 地図及び外観写真

参考資料 3 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

ご注意：本報道発表文は、国内不動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	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成29年7月14日	—	18,229
0-37	ザ・ビー 赤坂	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成29年3月21日	—	15,422
0-38	ザ・ビー 三軒茶屋	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成29年3月21日	—	13,270
0-39	ザ・ビー 名古屋	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成29年3月22日	—	22,632
0-40	ザ・ビー 神戸	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成29年3月17日	—	33,837
0-41	クインテッサホテル 大阪心斎橋	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成29年8月2日	—	1,821
合計				—	105,211

(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。

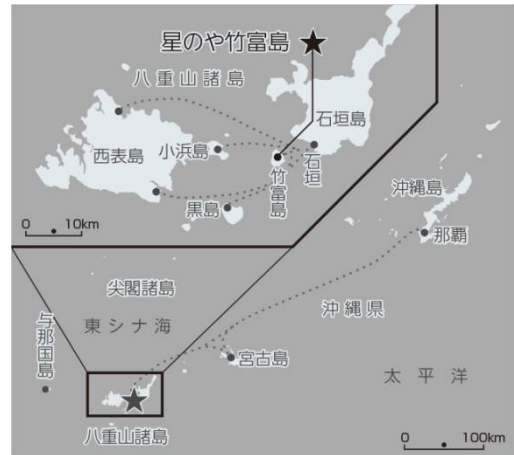
(注3)「長期修繕費(年平均)」には、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書に基づき、調査時点より今後12年間の修繕更新費用の金額を本投資法人にて年平均額に換算し、千円未満を四捨五入して記載しています。

物件番号	物件名称	調査業者	調査年月日	PML値 (予想最大損失率) (%)
H-4	星のや竹富島	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成29年7月14日	8.6
0-37	ザ・ビー 赤坂	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成29年3月21日	9.8
0-38	ザ・ビー 三軒茶屋	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成29年3月21日	6.4
0-39	ザ・ビー 名古屋	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成29年3月22日	7.3
0-40	ザ・ビー 神戸	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成29年3月17日	12.0
0-41	クインテッサホテル 大阪心斎橋	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成29年8月2日	14.2

ご注意：本報道発表文は、国内不動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 2 地図及び外観写真

### H-4 星のや竹富島



### 0-37 ザ・ビー 赤坂

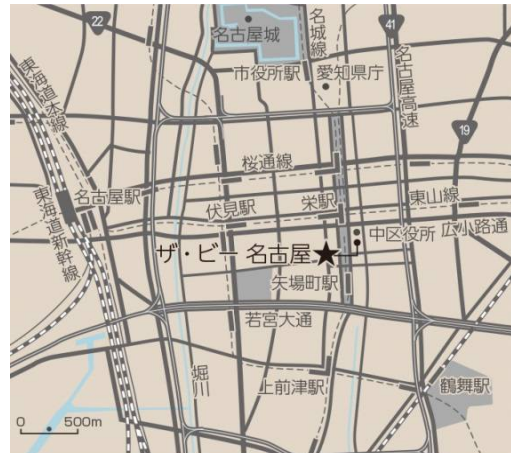


### 0-38 ザ・ビー 三軒茶屋



ご注意：本報道発表文は、国内不動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却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。

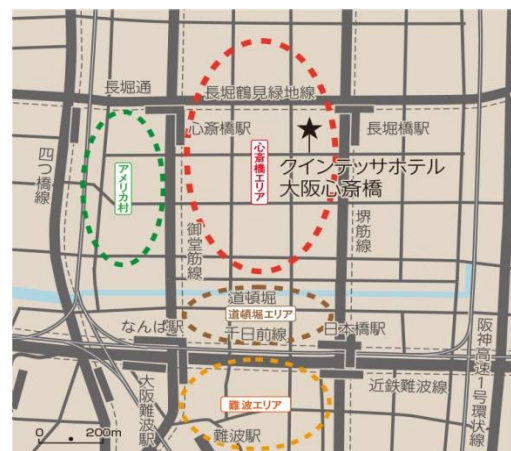
0-39 ザ・ビー 名古屋



0-40 ザ・ビー 神戸



0-41 クインテッサホテル大阪心斎橋



(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。

ご注意：本報道発表文は、国内不動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 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	5.3	11,300	NV	
		H-2	星のや京都(注4)	2,878	2.0	3,933	NV	
		H-3	星のや富士	4,160	2.9	4,310	NV	
		小計		14,638	10.3	19,543	—	
	リゾナーレ	R-1	リゾナーレ八ヶ岳	4,500	3.2	6,480	NV	
		R-2	リゾナーレ熱海	3,750	2.6	4,150	NV	
		小計		8,250	5.8	10,630	—	
	界	K-1	界 松本	600	0.4	784	MSK	
		K-2	界 出雲	680	0.5	848	MSK	
		K-3	界 伊東	670	0.5	953	MSK	
		K-4	界 箱根	950	0.7	1,240	MSK	
		K-5	界 阿蘇	575	0.4	676	MSK	
		K-6	界 川治	1,000	0.7	1,140	MSK	
		K-7	界 鬼怒川	3,080	2.2	3,280	MSK	
		K-8	界 加賀	3,160	2.2	3,330	MSK	
		小計		10,715	7.5	12,251	—	
	その他	0-35	旭川グランドホテル	4,619	3.2	4,770	RC	
		小計		4,619	3.2	4,770	—	
	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	12.5	19,900	RC
			0-32	ANA クラウンプラザホテル福岡	7,599	5.3	8,700	RC
0-33			ANA クラウンプラザホテル金沢	6,609	4.6	7,170	RC	
0-34			ANA クラウンプラザホテル富山	4,008	2.8	4,440	RC	
0-36			ハイアットリージェンシー大阪	16,000	11.2	16,600	NV	
小計			52,000	36.5	56,810	—		
その他		0-1	チサンイン 塩尻北インター	672	0.5	809	NV	
		0-2	チサンイン 佐野藤岡インター	742	0.5	895	MSK	
		0-3	チサンイン 諏訪インター	658	0.5	802	NV	
		0-4	チサンイン 豊川インター	602	0.4	726	NV	
		0-5	チサンイン 鳥栖	504	0.4	630	NV	
		0-6	チサンイン 千葉浜野R16	798	0.6	1,020	MSK	
		0-7	チサンイン 熊本御幸笹田	616	0.4	736	NV	
		0-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	714	0.5	833	MSK	
		0-9	チサンイン 福井	644	0.5	768	NV	
		0-10	チサンイン 福島西インター	672	0.5	774	MSK	
		0-11	チサンイン 新潟中央インター	630	0.4	771	NV	
		0-12	チサンイン 大村長崎空港	630	0.4	752	NV	
		0-13	チサンイン ひたちなか	742	0.5	904	MSK	
		0-14	チサンイン 土浦阿見	770	0.5	921	MSK	
		0-15	チサンイン 甲府石和	658	0.5	787	NV	
0-16		チサンイン 丸亀善通寺	588	0.4	714	NV		
0-17		チサンイン 宗像	504	0.4	619	NV		
0-18		チサンイン 岩手一関インター	700	0.5	773	MSK		
0-19		チサンイン 軽井沢	812	0.6	1,080	NV		
0-20		チサンイン 姫路夢前橋	616	0.4	731	NV		
0-21		チサンイン 倉敷水島	728	0.5	860	NV		

ご注意：本報道発表文は、国内不動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。

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	0-22	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	0.6	914	RC
		0-24	カンデオホテルズ 福山	1,075	0.8	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	532	RC
		0-27	コンフォートホテル 函館	937	0.7	1,040	NV
		0-28	コンフォートホテル 苫小牧	963	0.7	1,070	NV
		0-29	コンフォートホテル 呉	1,100	0.8	1,230	NV
		0-30	チサンイン 鹿児島谷山	1,995	1.4	2,290	RC
				小計	23,213	16.3	27,374
中計			113,435	79.6	131,378	—	
取得予定資産							
星野リゾートグループ運営	星のや	H-4	星のや竹富島	4,900	3.4	5,090	NV
				小計	4,900	3.4	5,090
星野リゾートグループ以外運営	都市観光	0-37	ザ・ビー 赤坂	4,860	3.4	5,130	RC
		0-38	ザ・ビー 三軒茶屋	4,420	3.1	4,660	RC
		0-39	ザ・ビー 名古屋	4,500	3.2	4,680	RC
		0-40	ザ・ビー 神戸	7,020	4.9	7,320	RC
		0-41	クインテッサホテル大阪心齋橋	3,339	2.3	3,660	NV
		小計	24,139	16.9	25,450	—	
中計			29,039	20.4	30,540	—	
合計			142,474	100.0	161,918	—	

(注1)「投資比率」は、取得(予定)価格の合計に占める各物件の取得(予定)価格の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2)各物件の不動産鑑定評価については、日本ヴァリュアーズ株式会社、森井総合鑑定株式会社又は株式会社立地評価研究所に委託しており、保有資産(「星のや京都」及び「星のや富士」を除きます。)については平成29年4月30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、「星のや京都」については、平成29年4月30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平成29年6月1日を価格時点とする別館土地に係る不動産鑑定評価書に記載の別館土地に係る不動産鑑定評価額の合計額を、「星のや富士」については平成29年2月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額を、取得予定資産については、平成29年8月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額を、それぞれ記載しています。

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

NV：日本ヴァリュアーズ株式会社

MSK：森井総合鑑定株式会社

RC：株式会社立地評価研究所

(注4)「星のや京都」については、本館及び別館を合わせた「星のや京都」全体にかかる内容を記載しています。

(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、森井総合鑑定株式会社及び株式会社立地評価研究所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

ご注意：本報道発表文は、国内不動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。