

2023年4月28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 経営企画本部 企画管理部長
 窪田 健吾
 (TEL: 03-5159-6338)

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ (ザ・ビー 浅草)

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、下記のとおり、国内不動産信託受益権の取得(以下「本取得」といいます。また、本取得により取得する予定の当該信託受益権に係る物件を「取得予定資産」といいます。)を行うことについて決定いたしましたので、お知らせいたします。

なお、取得予定資産の貸借の相手方は、本日現在、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、かつ、本資産運用会社の社内規程である「利害関係人等取引規程」上の利害関係人等に該当しません。したがって、本資産運用会社は、当該貸借の決定に当たり、2023年4月28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。

取得予定資産の物件概要等詳細については、本書末尾添付の別紙も併せてご参照ください。

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 グループ以外 運営 都市 観光	0-49	ザ・ビー 浅草	東京都台東区	5,630	三菱地所株式会社

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

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

(注3) 「取得予定価格」は、売買契約に記載された物件の売買代金(消費税及び地方消費税、並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

- | | |
|-------------|----------------------|
| (1) 売買契約締結日 | 2023年4月28日 |
| (2) 取得予定日 | 2023年6月1日(引渡決済日) (注) |
| (3) 取得先 | 三菱地所株式会社 |
| (4) 取得資金 | 借入金及び手元資金(予定) |
| (5) 決済方法 | 引渡時に全額支払い(予定) |
| (6) 担保設定 | 無 |
| (7) 媒介の有無 | 無 |

(注) 本取得に関する売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等(先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの、その他これに類する契約をいいます。以下同じです。)に該当いたします。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については、後記「7. 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」をご参照ください。

2. 取得の理由

本投資法人は、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保が可能であると見込まれる施設に重点的に投資いたします。本投資法人は、星野リゾートグループ(株式会社星野リゾート、並びにその親会社及びその子会社をいいます。以下同じです。)が運営するホテル、旅館及び付帯施設(注)のなかで、基幹ブランドである「星のや」、「界」及び「星野リゾート リゾナーレ」の3ブランドが、特に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。

また、本投資法人は、星野リゾートグループ以外のオペレーターが運営するホテル、旅館及び付帯施設についても、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施設には積極的な投資を行い、収益の安定性を確保しつつ外部成長を図る方針であり、かかる方針に基づき、この度、取得予定資産の取得を決定いたしました。

取得予定資産は、日本を代表する観光地である浅草エリアに位置し、アフターコロナにおいて、日本人旅行者・外国人旅行者問わず、観光需要回復のアップサイドを期待できる築浅物件です。また、取得予定資産の取得予定価格は、対不動産鑑定評価額比 78.6%という水準であり、本取得は、本投資法人の1口あたりNAV(Net Asset Value)の成長に寄与するものであると、本投資法人は考えています。取得予定資産は、当初2018年10月に「ザ・ビー 浅草」として開業し、株式会社イシン・ホテルズ・グループにより好調な運営実績を記録していましたが、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響を受け、2020年4月に一度閉館しています。本取得後は、同オペレーター・同ホテル名称にて2023年7月に再開業する予定であり、豊富なホテル運営ノウハウを持つ同オペレーターが、過去の運営経験を活かし堅実な運営を行うことが期待されます。なお、本投資法人は取得予定資産の再開業に向け、システム更新等に係る工事の実施を予定しています。

本取得により、本投資法人のポートフォリオは、施設の立地及びビジネスモデルやブランド、オペレーターの面において分散が促進されるため、旅行者の旅のニーズ又はトレンドの変化、災害や国内外の景気動向等により、本投資法人のキャッシュ・フローが大きく低下するリスクが従前に比べ軽減され、本投資法人の収益安定性が強化されると判断しています。

取得予定資産の物件概要等詳細については、本書末尾添付の別紙も併せてご参照ください。

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

3. 取得予定資産の内容

取得予定資産の概要は、以下の表に記載のとおりです。

なお、表中の各欄における記載事項に関する説明は、以下のとおりです。

a. 「特定資産の概要」欄に関する説明

- ・「用途」は、当該物件の現況に従い、主として洋風の構造及び設備を有する宿泊施設については「ホテル」と、主として和風の構造及び設備を有する宿泊施設については「旅館」と、それぞれ記載しています。かかる「用途」欄の記載は、本投資法人の投資方針に照らした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。
- ・「信託受託者」は、信託契約に記載された信託受託者を記載しています。
- ・「信託期間」は、本取得に伴い予定している変更後の信託期間を記載しています。
- ・「取得予定価格」は、売買契約に記載された取得予定資産の売買代金（消費税及び地方消費税、並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を記載しています。
- ・「鑑定評価額（価格時点）」は、一般財団法人日本不動産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、一般財団法人日本不動産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等に基づいて記載しています。
- ・土地の「地番」は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・土地の「建蔽率」は、原則として、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値（指定建蔽率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。
- ・土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。
- ・土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載（借地がある場合には借地面積を含みます。なお、借地面積は、借地契約の記載に基づいています。）に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・土地及び建物の「所有形態」は、信託不動産については信託受託者が、不動産については本投資法人が保有する権利の種類を記載しています。
- ・建物の「竣工年月」は、主たる建物について建築基準法上の検査済証の工事完了検査年月を記載しています。
- ・建物の「構造・階数」は、主たる建物について登記簿上の記載に基づいています。
- ・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めて記載しています。
- ・建物の「設計者」及び「施工者」は、主たる建物について設計及び施工がなされた当時の社名で記載しています。

- ・「賃貸可能面積」は、本投資法人による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、本投資法人による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、本投資法人による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に基づき本投資法人から当該物件を賃借す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等のために敷地又は建物の一部について賃貸を受ける予定の者を除きます。
 - ・「客室数」には、宿泊用途として使用可能な客室の数を記載しています。
 - ・「転貸テナント数」は、本投資法人による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に基づき本投資法人から当該物件を賃借する者から賃貸（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等のために敷地又は建物の一部について賃貸（転貸）を受ける予定の者を除きます。
 - ・「特記事項」には、原則として、取得予定日時点において取得予定資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、取得予定資産の評価額、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。
- 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う予定のテナントとの賃貸借契約の内容を記載しています。

星野リゾート・リート投資法人

ザ・ビー 浅草		分類	星野リゾートグループ以外運営 (都市観光)		
		用途	ホテル		
特定資産の概要					
取得予定年月日	2023年6月1日(予定)		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間	2023年6月1日から10年間(予定)	
取得予定価格	5,630,000,000円		鑑定評価額 (価格時点)	7,160,000,000円 (2023年3月31日)	
所在地(住居表示)	東京都台東区西浅草3丁目16番12号				
交通	つくばエクスプレス「浅草」駅より約130m				
土地	地番	東京都台東区西浅草3丁目6番地 2他	建物	竣工年月	2018年9月
	建蔽率	80%		構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
	容積率	700%		延床面積	5,243.52㎡
	用途地域	商業地域		設計者	株式会社イチケン東京支店一級建築士事務所
	敷地面積	728.16㎡		施工者	株式会社イチケン東京支店
	所有形態	借地権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	5,243.52㎡		稼働率	100%	
主要テナント	株式会社イシン・浅草・オペレーションズ(予定)		テナント数	1	
客室数	166		転貸テナント数	0	
特記事項： ・本土地(728.16㎡)について、信託受託者は、賃貸人である法人(1社)及び個人(1名)との間で以下の内容の土地賃貸借契約をそれぞれ締結しています。 借地権設定者：法人(1社)／個人(1名) 借地権者：信託受託者 借地権の種類：旧借地法に基づく借地権 賃貸借期間：2016年3月30日から2046年3月29日まで 賃料：非開示(注) 賃料改定：非開示(注) 敷金・保証金：該当事項はありません。 権利金：該当事項はありません。 契約更新：土地賃貸借契約を更新する場合は、借地権者は、借地権設定者と協議のうえ、相当な更新料を支払います。 中途解約：該当事項はありません。					

(注) 借地権設定者から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

星野リゾート・リート投資法人

賃貸借の概要	
借借人	株式会社イシン・浅草・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	2023年6月1日から2033年12月31日
賃貸面積	5,243.52㎡
賃料	<p>年間固定賃料：132,000,000円 (ただし、2023年7月1日(予定)から2026年12月31日までは年間93,600,000円)</p> <p>変動賃料：各事業年度(毎年1月1日から12月31日までの1年間)の変動賃料として、本施設において行われる営業及びこれに付帯する事業の年間AGOPの額に応じた以下のいずれかの金額から年間固定賃料を控除した金額(下限を0円とする。)</p> <p>① 年間AGOPの額が300,000,000円以下の場合： AGOPについて、その92%相当額(ただし、2026年12月31日までについては90%相当額)</p> <p>② 年間AGOPの額が300,000,000円を超過した場合： (1)AGOPが300,000,000円以下の部分について、AGOPの92%相当額(ただし、2026年12月31日までについては90%相当額) (2)AGOPが300,000,000円を超過する部分について、AGOPの87%相当額(ただし、2026年12月31日までについては75%相当額)</p> <p>(注1)「AGOP」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(本施設におけるホテル営業に関して直接発生したもの)、チェーン・サービス・チャージ、リース料並びに保険料を控除した額をいいます。</p> <p>(注2)賃料は、営業開始日((i)借借人が本物件に立ち入り、借借人が本物件においてホテル営業に係る営業準備を開始できるようになった日から2か月が経過した日、又は(ii)2023年7月15日のいずれか早い方の日)から発生します。なお、本賃貸借契約締結時点においては、2023年7月1日の営業開始を予定しています。</p> <p>(注3)非常事態(地震、津波等の自然災害、感染症の拡大、戦争等を含むが、これらに限られません。)が発生し、かつそれが借借人の責めに帰することができない事由によるものである場合において、当該影響によりある月のAGOPの金額が当該月の固定賃料の金額を下回ったときは、当該月の固定賃料は全額免除された上で、当該月の賃料は、AGOPの全額相当額に置き換わるものとします。</p>
敷金、保証金	敷金：33,000,000円 (ただし、このうち9,600,000円については、2027年1月1日までに預託するものとする。)
期間満了時の更新について	期間満了により終了し、更新されないものとします。
賃料改定について	本賃貸借期間中、原則として賃料を改定することはできません。
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。
違約金	借借人は、借借人の責に帰すべき事由によって本賃貸借契約が解除された場合、解除日から本賃貸借期間の末日までの賃料相当額と、12か月分の賃料相当額(かかる賃料の計算にあたっては、本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る。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する。)とのいずれか高い方の額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	本賃貸借期間満了により終了し、更新されないものとしますが、賃貸人又は借借人が相手方に対して、本賃貸借期間満了の1年前までに再契約を希望する旨を通知した場合、賃貸人及び借借人は、再契約について誠実に協議するものとし、両者が合意した場合には再契約を行うことができます。

4. 取得先の概要

(1) 取得先の概要 0-49 ザ・ビー 浅草

商号	三菱地所株式会社	
本店所在地	東京都千代田区大手町一丁目1番1号 大手町パークビル	
代表者の役職・氏名	代表執行役 執行役社長 中島 篤	
資本金	142,414百万円(2022年12月31日現在)	
設立年月日	1937年5月7日	
純資産	2,415,605百万円(2022年12月31日現在)	
総資産	7,012,769百万円(2022年12月31日現在)	
大株主及び持株比率 (2022年9月30日現在)	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) (16.93%) 株式会社日本カストディ銀行(信託口) (5.71%) 明治安田生命保険相互会社(3.18%)	
主な事業内容	総合デベロッパー	
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いたしません。

5. 利害関係人等との取引

取得予定資産の取得先については、該当事項はありません。

取得予定資産の貸借の相手方は、本日現在、本資産運用会社の親会社が実質的な経営権を保有している会社です。そのため、取得予定資産の貸借の相手方は、投信法上の利害関係人等に該当し、かつ、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、取得予定資産の貸借の取引を行うに当たり、社内規程に定める承認手続を経ており、また、投信法及び「利害関係人等取引規程」に基づき、2023年4月28日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

6. 物件取得者等の状況

取得予定資産については、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。

7. 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

本資産取得に係る売買契約等は、いずれも金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当いたします。売買契約等に定められた違約金に関する条項の概要は以下のとおりです。

取得予定資産の取得に係る受益権売買契約(以下「本取得契約」といいます。)において、本投資法人又は取得先が契約上の義務を履行しなかったときは、その相手方が合理的期間を定め催告のうえ、その期間が経過してもなお是正されない場合、当該相手方は本取得契約を解除することができるものとされています。これにより本取得契約が解除されたときは、解除した当事者は売買代金の20%相当額の違約金を請求することができます。

本投資法人は、取得予定資産の取得資金について主に借入金により調達する予定ですが、現在予定している借入金についてその全部又は一部が実行されず、当該借入れの合計融資金額が予定金額に満たない場合に、株式会社三菱UFJ銀行から代替の借入れが実施できる見込みであること等に鑑み、取得予定資産の取得に係るフォワード・コミットメント等が本投資法人の財務及び分配金の支払等に重大な影響を与える可能性は極めて低いと考えています。なお、当該借入金及び代替の借入れの詳細については、本日公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

8. 今後の見通し

本取得は 2023 年 6 月 1 日を予定しているため、2023 年 4 月期（2022 年 11 月 1 日～2023 年 4 月 30 日）の運用状況の見通しへの影響はありません。

また、2023 年 10 月期（2023 年 5 月 1 日～2023 年 10 月 31 日）における運用状況の見通しへの影響は軽微であり、2022 年 12 月 15 日付公表の「2022 年 10 月期 決算短信（REIT）」から変更はありません。

星野リゾート・リート投資法人

9. 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	7,160,000,000円	
価格時点	2023年3月31日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①-②-③)	368,822,000円	—
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	368,822,000円	賃貸借契約内容等をもとに、対象ホテルの安定稼働期における営業総利益(GOP)を査定し、これに基づく貸室賃料収入を計上。
②空室等損失	0円	賃貸借契約の内容、入居している借借人の属性・信用力等を総合的に判断し、空室等損失は非計上。
③貸倒れ損失	0円	借借人の状況等を勘案し、計上不要と判断。
(2) 運営費用 (④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪)	36,361,000円	—
④維持管理費	0円	賃貸借契約上、借借人負担となっていることから非計上。
⑤水道光熱費	0円	賃貸借契約上、借借人負担となっていることから非計上。
⑥修繕費	4,762,000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計上。
⑦プロパティマネジメントフィー	0円	賃貸借契約上、プロパティマネジメントフィーは発生しないため非計上。
⑧テナント募集費用等	0円	事業の内容、借借人の属性、賃貸借契約の内容等を勘案し、計上不要と判断。
⑨公租公課	16,776,000円	土地：借地につき非計上。 建物：公租公課関係資料に基づき計上。 償却資産：公租公課関係資料に基づき計上。
⑩損害保険料	559,000円	対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮し計上。
⑪その他費用	14,264,000円	地代等を計上。
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	332,461,000円	—
(4) 一時金の運用益	330,000円	賃貸借契約に基づく敷金残高に1.0%の運用利回りを乗じて査定。
(5) 資本的支出	11,111,000円	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びERにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
(6) FF&Eリザーブ	11,965,000円	今後見込まれる費用を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産におけるFF&Eリザーブの水準を参考として査定。
(7) 純収益 ((3)+(4)-(5)-(6))	309,715,000円	—
(8) 還元利回り	4.3%	—
直接還元法による価格	7,200,000,000円	—
DCF法による価格	7,110,000,000円	—
割引率	3.6%	—
最終還元利回り	4.3%	—
原価法による積算価格	6,640,000,000円	—
土地割合	50.6%	—
建物割合	49.4%	—
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

*本投資法人のホームページアドレス：<https://www.hoshinoresorts-reit.com/>

< 添付資料 >

参考資料 取得予定資産の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 取得予定資産の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	エンジニアリング・レポート 報告書年月	短期修繕費 (千円) (注1) (注2)	長期修繕費 (年平均) (千円) (注1) (注3)
0-49	ザ・ビー 浅草	デロイトトーマツ PRS株式会社	2023年4月	-	15,873

(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。

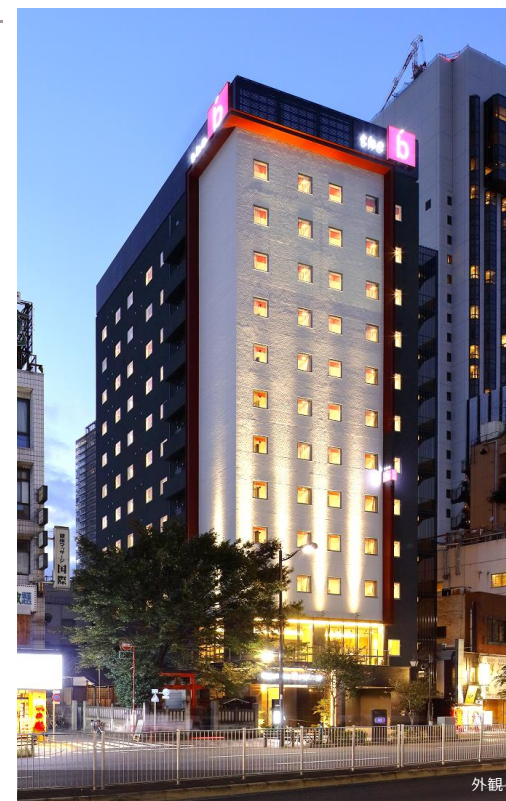
(注3) 「長期修繕費(年平均)」には、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書に基づき、調査時点より今後12年間の修繕更新費用の金額を本投資法人にて年平均額に換算し、千円未満を四捨五入して記載しています。

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) (%)
0-49	ザ・ビー 浅草	デロイトトーマツPRS株式会社	2023年3月6日	11.5

物件ハイライト

- 日本を代表する観光地・浅草エリアに位置し、アフターコロナにおける観光需要回復のアップサイドを期待できる良質な築浅物件を、償却後利回り4.8%、対不動産鑑定評価額比78.6%の価格で取得。
- 浅草のメインストリート「国際通り」沿いで駅近の好立地。東側には、1,400年近い歴史を有する「浅草寺」や「雷門」、西側には、「食」の専門店が集まる「かっぱ橋道具街」や「東本願寺」といった東京都内有数の観光スポットが点在し、季節を問わず老若男女で賑わう。
- “the b hotels” をチェーン展開し、豊富なホテル運営ノウハウを持つ株式会社イシシ・ホテルズ・グループをホテルオペレーターとして、2023年7月1日に開業予定。本物件は、2018年10月から2020年4月まで、同オペレーターが「ザ・ビー浅草」として運営していた経緯があり（コロナ禍の影響で閉館）、今回は過去の運営経験を活かしたリオープン案件となる。
- 本投資法人が元々保有するザ・ビー4物件（赤坂、三軒茶屋、名古屋、神戸）の2019年（コロナ禍前）の客室稼働率は、概ね8～9割程度と安定。また、本物件についても、コロナ禍前は8～9割程度の高稼働を維持できていた（次頁グラフを参照）ことから、アフターコロナにおいては、日本人旅行者、外国人旅行者を問わず高い需要の獲得が期待できる。

所在地	東京都台東区西浅草
竣工年月	2018年9月
取得予定日	2023年6月1日
総客室数	166室
賃借人	株式会社イシシ・浅草・オペレーションズ
賃料形態	固定+変動
オペレーター	株式会社イシシ・ホテルズ・グループ
取得予定価格	5,630百万円
不動産鑑定評価額	7,160百万円
賃貸借契約期間	10.6年
鑑定NOI利回り	5.9%
鑑定NCF利回り	5.5%
償却後利回り	4.8%



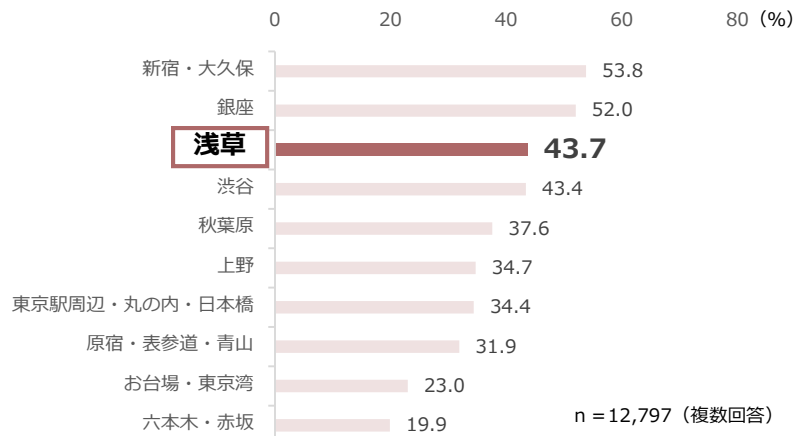
外観



エントランスホール

浅草エリアの高いインバウンド需要

外国人旅行者が訪れた場所（2019年、東京都訪問者に限る）



(出所) 東京都「平成31年・令和元年 国・地域別外国人旅行者行動特性調査」

- コロナ禍前、東京都を訪問した外国人旅行者の約2人に1人が浅草を訪れており、アフターコロナにおいても高い観光需要が見込まれる。



月次運営実績（2019年1月～12月） ※当初開業期間（2018年10月～2020年4月）における参考値

