

平成 27 年 7 月 30 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 総合企画部長 横倉 理
 (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。

記

1.取得の概要

分類 (注1)	物件番号 (注2)	物件名称 (注3)	所在地	取得予定価格 (百万円) (注4)	取得先
その他	O-30	チサンイン 鹿児島谷山 (現 ホテルゼロシティ)	鹿児島県鹿児島市	1,995	株式会社タカスイ

(注1)「分類」は、本投資法人が投資対象とする資産のブランドの別に従い「星のや」、「リゾナーレ」、「界」及び「その他」の4つの分類のいずれかを記載しています。

(注2)「物件番号」は、本投資法人が投資対象とする資産のブランドの別に従い「星のや」、「リゾナーレ」、「界」及び「その他」の4つに分類し、分類毎に番号を付したものです。以下同じです。

(注3)「物件名称」は、本投資法人による取得予定資産の取得に伴い、取得予定資産の賃借人である株式会社SHRロードサイドインが、取得予定資産の貸借開始にあたり、取得予定資産の「チサンイン」ブランドへのリブランドを実施することを決定していることから、当該リブランド後の名称を記載し、括弧書きで本日現在の取得予定資産の名称を付記しています。なお、以下では、取得予定資産の名称は、当該リブランド後の名称のみを記載しています。

(注4)「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 平成 27 年 7 月 30 日
 (2) 取得予定日 平成 27 年 8 月 3 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 27 年 7 月 30 日開催の本投資法人役員会にて決議された借入金及び手元資金
 (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（オペレーター）
O-30	チサンイン 鹿児島谷山	株式会社 SHR ロードサイドイン

(1) 賃貸借契約締結日 平成 27 年 7 月 30 日

(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。

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するという基本方針に基づき、キャッシュ・フローの安定性について①ソフトの優位性、②ハードの優位性、という 2 つの観点から取得の検討を行い、外部オペレーターが運営する取得予定資産が、特色あるオペレーターにより運営され、安定した収益を生み、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローを確保することが可能な物件であると判断し、取得を決定しました。

なお、本投資法人は、取得予定資産の取得に併せ、本投資法人の定めるテナント及びオペレーターの選定基準に基づき（当該選定基準の詳細は、平成 27 年 7 月 29 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。）、オペレーターを選定しており、ホテルの運営に高い専門性を有するソラーレ ホテルズ アンド リゾーツ株式会社及びその子会社から成るソラーレグループの一つであり、本投資法人が保有するソラーレ 21 物件のオペレーターでもある株式会社 SHR ロードサイドインが、取得予定資産の運営についても適任であると判断したため、株式会社 SHR ロードサイドインを取得予定資産のオペレーターに選定し、取得予定資産を貸借することを決定しました。株式会社 SHR ロードサイドインは、取得予定資産の貸借開始にあたり、取得予定資産の「チサンイン」ブランドへのリブランドを実施することを決定しており、かかるリブランドに当たり、本投資法人の取得予定日付で、売主である株式会社タカスイが取得予定資産で営む運営事業の事業譲渡を受ける予定です。

また、取得予定資産については、本投資法人が保有するソラーレ 21 物件同様、株式会社 SHR ロードサイドインの退居等によって生じるリスクを低減するために星野リゾート株式会社との間で締結されているバックアップオペレーター契約の対象となる予定です。

4. 取得予定資産及び貸借予定の内容

取得予定資産である個別資産毎の概要及びその賃貸借の概要は、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

- ・「分類」は、本投資法人が投資対象とする資産のブランドの別に従い「星のや」、「リゾナーレ」、「界」及び「その他」の 4 つの分類のいずれかを記載しています。
- ・「用途」は、当該物件の現況に従い、主として洋風の構造及び設備を有する宿泊施設については「ホテル」と、主として和風の構造及び設備を有する宿泊施設については「旅館」と、それぞれ記載しています。かかる「用途」欄の記載は、本投資法人の投資方針に照らした施設の特性を総体として把握するための分類であり、施設を構成する個別の建物の不動産登記簿上の用途とは必ずしも一致しません。
- ・「取得予定年月日」は、不動産の取得予定日を記載しています。
- ・「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、売買契約に記載された売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を記載しています。
- ・「鑑定評価額（価格時点）」は、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記載の不動産鑑定評価額を記載しています。
- ・「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、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、建築基準法第 53 条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建ぺい率とは異なる場合があります。
 - ・土地の「容積率」は、建築基準法第 52 条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
 - ・土地の「用途地域」は、都市計画法第 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。）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、取得予定日現在の稼働率（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、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、不動産に関し、ホテル又は旅館に係る賃貸借を行っているテナントとの賃貸借契約の内容を記載しています。
 - ・「賃借人」、「契約形態」、「契約期間」、「賃貸面積」、「賃料」、「敷金、保証金」、「期間満了時の更新について」、「賃料改定について」、「中途解約について」、「違約金」、及び「契約更改の方法」は、取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約及びそれに関連して締結された合意書面の内容を記載しています。

チサンイン 鹿児島谷山		分類	その他
		用途	ホテル
特定資産の概要			
取得予定年月日	平成 27 年 8 月 3 日	特定資産の種類	不動産
取得予定価格	1,995,000,000 円	鑑定評価額 (価格時点)	2,140,000,000 円 (平成 27 年 5 月 31 日)
所在地 (住居表示)	鹿児島県鹿児島市南栄五丁目 10 番 1		
交通	JR 指宿枕崎線「谷山」駅より約 2.3km		
土地	地番	鹿児島県鹿児島市南栄五丁目 10 番 1	建物
	建ぺい率	60%	竣工年月
	容積率	300%	構造/階数
	用途地域	準工業地域	延床面積
	敷地面積	3,521.52 m ²	設計者
	所有形態	所有権	施工者
賃貸可能面積	8,066.36 m ²	稼働率	100%
主要テナント	株式会社 SHR ロードサイドイン	テナント数	1
客室数	217	転貸テナント数	1
賃貸借の概要			
賃借人	株式会社 SHR ロードサイドイン		
契約形態	定期建物賃貸借契約		
契約期間	本投資法人が本件建物を取得した日から平成 36 年 5 月 2 日まで		
賃貸面積	8,066.36 m ²		
賃料	<p>(固定賃料) 月額 8,000,000 円 ただし、 (i)本契約の効力発生日から平成 27 年 10 月 31 日まで：月額金 4,300,000 円 (ii)平成 27 年 11 月 1 日から平成 28 年 10 月 31 日まで：月額金 9,800,000 円</p> <p>(変動賃料) 月額 (i)前年 5 月から 10 月までは、前年 4 月から当年 3 月までの 12 か月分の売上を基準売上とし、 (ii)毎年 11 月から翌年 4 月までは前年 10 月から当年 9 月までの 12 か月分の売上を基準売上とし、 基準売上から金 250,000,000 円を減じた金額 (下限を 0 円とします。)の 24 分の 1 に相当する額 (下限を 0 円とします。) ただし、本契約の効力発生日から平成 28 年 10 月 31 日までの期間については変動賃料は発生しないものとします。</p> <p>(サブテナント賃料) 月額金 1,800,000 円 (ただし、株式会社タカスイに対するサブリース契約が終了した日以降の期間については月額金 1,000,000 円)</p>		
敷金、保証金	敷金：48,000,000 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	本賃貸借開始日から 5 年を経過した時点で賃料条件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、賃借人解約禁止期間 (賃貸借契約開始後 3 年間をいう。以下、本賃貸借の概要において同じ。) 経過後は、解約日の 6 か月前までに、賃借人に書面により中途解約の意思表示を行うことにより解約することができます (ただし、原則として、本投資法人が保有するソーラーレ 21 物件に係る賃貸借		

星野リゾート・リート投資法人

	契約を一括して解約する場合があります。)。また、賃貸人は、賃貸借期間中、解約日の6か月前までに、賃借人に書面により中途解約の意思表示を行うことにより解約することができます(ただし、本投資法人が保有するソーラーレ21物件に係る賃貸借契約を一括して解約する場合があります。))。
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(賃借人解約禁止期間内の場合に限り。)、解除又は解約の日から賃借人解約禁止期間の末日までの賃料相当額と6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。賃貸人は、本賃貸借契約が解除された場合、本物件の6か月分の修正GOP(注)相当額から6か月分の賃料相当額を控除した額を、賃借人に、違約金として支払います。かかる計算に使用する修正GOP及び賃料は、それぞれ、本契約の終了の日の属する月の前月を1か月目とし過去12か月間のそれぞれ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。(注)「修正GOP」とは、本物件における賃借人の売上金の総額から、売上原価及び販管費並びに固定資産管理諸費(固定資産に関わる保険料及び公租公課、事業所税、並びに減価償却費等をいいます。)を控除した額をいいます。
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。

5.取得先の概要

商号	株式会社タカスイ	
本店所在地	宮城県延岡市北浦町市振 1269 番地 2	
代表者の役職・氏名	代表取締役 高須 清光	
資本金	1,000 万円	
設立年月日	昭和 57 年 4 月 14 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	漁業、水産加工業、鮮魚及び加工品販売業、不動産賃貸業等	
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

該当事項はありません。

7.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・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。

8.媒介の概要

媒介の概要は以下のとおりです。

名称	福岡地所株式会社	
所在地	福岡市博多区住吉一丁目 2 番 25 号	
代表者の役職・氏名	代表取締役 石井 敏	
資本金	40 億円	
設立年月日	昭和 36 年 7 月 19 日	
主な事業内容	不動産の売買、賃貸、仲介、管理等	
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27年10月期（平成27年5月1日～平成27年10月31日）及び平成28年4月期（平成27年11月1日～平成28年4月30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27年10月期の運用状況及び分配の予想の修正並びに平成28年4月期の運用状況及び分配の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

11. 鑑定評価書の概要

O-30 チサンイン 鹿児島谷山

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	株式会社土地評価研究所	
鑑定評価額	2,140,000,000 円	
価格時点	平成 27 年 5 月 31 日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①-②-③)	144,100,000 円	—
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	144,100,000 円	提示の賃貸借契約書及び周辺の賃貸マーケット、対象ホテルの収支実績及び収支見込等を考慮して、価格時点における標準賃料を査定。
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、非計上。
③貸倒損失相当額	0 円	一時金により担保されており、本件では計上不要と判断。
(2) 運営費用 (④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪)	14,811,800 円	—
④維持管理費等	0 円	テナント負担と判断し計上しない。
⑤水道光熱費	0 円	テナント負担と判断し計上しない。
⑥修繕費	0 円	テナント負担と判断し計上しない。
⑦プロパティマネジメントフィー	360,000 円	類似不動産の水準等を基に査定。
⑧テナント募集費用等	0 円	契約形態より計上しない。
⑨公租公課	13,886,400 円	土地：平成 27 年度土地の税額に関する資料を基に計上。 建物：平成 27 年度建物の税額に関する資料を基に計上。 償却資産：平成 27 年度償却資産税に関する資料を基に計上。
⑩損害保険料	565,400 円	提示の見積り金額を妥当と判断し、計上（火災・賠償責任保険を計上）。
⑪その他の費用	0 円	該当しない。
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	129,288,200 円	—
(4) 一時金の運用益	960,000 円	
(5) 資本的支出	8,756,000 円	エンジニアリングレポート記載の更新費用の年平均値相当額を資本的支出と見込んで計上。
(6) 純収益 ((3)+(4)-(5))	121,492,200 円	—
(7) 還元利回り	5.6%	「不動産投資家調査」に基づく利回り水準を参考に、利回り事例に基づく方法で求められた還元利回り、対象不動産の個別性等を考慮し、割引率を基に将来における収益予測の不確実性等を勘案の上、対象不動産の還元利回りを査定。
直接還元法による価格	2,170,000,000 円	—
DCF 法による価格	2,120,000,000 円	—
割引率	5.4%	積上方式による方法及び利回り事例に基づく方法により求めた利回りに、対象不動産の個別性等を考慮の上、割引率を査定。
最終還元利回り	5.8%	還元利回りに、将来における建物劣化、保有期間満了後の経済動向及び純賃料の変動予測、純収益の予測不確実性に基づくリスク等を加減して査定。

星野リゾート・リート投資法人

原価法による積算価格	2,048,393,000 円	—
土地割合	19.2%	—
建物割合	80.8%	—
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	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

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

<添付資料>

参考資料 1 建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書の概要

参考資料 2 地図・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

< 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)
O-30	チサンイン 鹿児島谷山	東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社	平成27年7月	—	13,129

(注1) 「短期修繕費」及び「長期修繕費(年平均)」は、建物状況評価報告書の記載に基づき記載しています。

(注2) 「短期修繕費」には、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書に基づく、標準的な修繕又は内装・設備の更新に関わる費用以外で、劣化が進んでいるために概ね1年以内に修繕更新をする場合の修繕更新の費用を記載しています。

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

物件番号	物件名称	調査業者	調査年月日	PML値 (予想最大損失率) (%)
O-30	チサンイン 鹿児島谷山	東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社	平成27年7月	13.8

参考資料 2 地図・外観写真

O-30 チサンイン 鹿児島谷山



- (注1) 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、必ずしも現況と一致していません。
- (注2) 株式会社 SHR ロードサイドインは、取得予定資産の貸借開始にあたり、取得予定資産の「チサンイン」ブランドへのリブランドを実施することを決定していますが、上記取得予定資産の写真は、かかるリブランド前に撮影されたものです。

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)	担保設定
保有資産							
星のや	H-1	星のや 軽井沢	7,600	17.9	9,800	NV	有(注4)
	H-2	星のや 京都	2,785	6.5	3,270	NV	有(注5)
	小計		10,385	24.4	13,070	—	—
リゾナーレ	R-1	リゾナーレ 八ヶ岳	4,500	10.6	5,540	NV	有(注5)
	小計		4,500	10.6	5,540	—	—
界	K-1	界 松本	600	1.4	697	MSK	有(注5)
	K-2	界 出雲	680	1.6	758	MSK	有(注5)
	K-3	界 伊東	670	1.6	778	MSK	有(注5)
	K-4	界 箱根	950	2.2	1,160	MSK	有(注5)
	K-5	界 阿蘇	575	1.4	657	MSK	有(注5)
	K-6	界 川治	1,000	2.3	1,110	MSK	有(注5)
	小計		4,475	10.5	5,160	—	—
その他	O-1	チサンイン 塩尻北インター	672	1.6	768	NV	有(注5)
	O-2	チサンイン 佐野藤岡インター	742	1.7	861	MSK	有(注5)
	O-3	チサンイン 諏訪インター	658	1.5	757	NV	—(注6)
	O-4	チサンイン 豊川インター	602	1.4	691	NV	—(注6)
	O-5	チサンイン 鳥栖	504	1.2	579	NV	—(注6)
	O-6	チサンイン 千葉浜野R16	798	1.9	971	MSK	有(注5)
	O-7	チサンイン 熊本御幸笛田	616	1.4	697	NV	—(注6)
	O-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	714	1.7	795	MSK	有(注5)
	O-9	チサンイン 福井	644	1.5	724	NV	—(注6)
	O-10	チサンイン 福島西インター	672	1.6	739	MSK	—(注6)
	O-11	チサンイン 新潟中央インター	630	1.5	709	NV	—(注6)
	O-12	チサンイン 大村長崎空港	630	1.5	713	NV	—(注6)
	O-13	チサンイン ひたちなか	742	1.7	879	MSK	有(注5)
	O-14	チサンイン 土浦阿見	770	1.8	896	MSK	有(注5)
	O-15	チサンイン 甲府石和	658	1.5	751	NV	—(注6)
	O-16	チサンイン 丸亀善通寺	588	1.4	656	NV	—(注6)
	O-17	チサンイン 宗像	504	1.2	582	NV	—(注6)
	O-18	チサンイン 岩手一関インター	700	1.6	749	MSK	—(注6)
	O-19	チサンイン 軽井沢	812	1.9	933	NV	有(注5)
	O-20	チサンイン 姫路夢前橋	616	1.4	698	NV	—(注6)
	O-21	チサンイン 倉敷水島	728	1.7	814	NV	有(注5)
	O-22	カンデオホテルズ 半田	620	1.5	654	RC	—
	O-23	カンデオホテルズ 茅野	793	1.9	868	RC	—
	O-24	カンデオホテルズ 福山	1,075	2.5	1,170	RC	—
	O-25	カンデオホテルズ 佐野	1,260	3.0	1,390	RC	—
	O-26	カンデオホテルズ 亀山	470	1.1	501	RC	—
	O-27	コンフォートホテル 函館	937	2.2	993	NV	—
	O-28	コンフォートホテル 苫小牧	963	2.3	1,020	NV	—
	O-29	コンフォートホテル 呉	1,100	2.6	1,170	NV	—
小計		21,218	49.8	23,728	—	—	
中計			40,578	95.3	47,498		

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）	担保設定
取得予定資産							
その他	O-30	チサンイン 鹿児島谷山	1,995	4.7	2,140	RC	—
中計			1,995	4.7	2,140	—	—
合計			42,573	100.0	49,638	—	—

(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、保有資産の内、「カンデオホテルズ 半田」、「カンデオホテルズ 茅野」、「カンデオホテルズ 福山」、「カンデオホテルズ 佐野」及び「カンデオホテルズ 亀山」については平成26年12月15日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を、「コンフォートホテル 函館」、「コンフォートホテル 苫小牧」及び「コンフォートホテル 呉」については平成27年2月28日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を、上記以外については平成27年4月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額をそれぞれ記載しています。また、取得予定資産については、平成27年5月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

(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) 建物に根抵当権を設定し、当該建物に設定された保険に係る保険金債権に保険金債権根質権を設定しています。

(注5) 所有権を保有している土地及び建物に根抵当権を設定し、当該建物に設定された保険に係る保険金債権に保険金債権根質権を設定しています。

(注6) 当該建物に設定された保険に係る保険金債権に保険金債権根質権を設定しています。