

平成 26 年 4 月 4 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都中央区銀座一丁目 11 番 1 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は、本日、下記 24 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	取得予定価格 (百万円) (注 3)	取得先
星のや	H-2	星のや 京都	2,785	株式会社嵐山温泉嵐峡館
	小計		2,785	—
界	K-5	界 阿蘇	575	株式会社オーバル
	K-6	界 川治	1,000	株式会社星野リゾート・マネジメント
	小計		1,575	—
その他	O-1	チサンイン 塩尻北インター	672	ライジング・サン第 2 号 A 特定目的会社
	O-2	チサンイン 佐野藤岡インター	742	ライジング・サン第 2 号 A 特定目的会社
	O-3	チサンイン 諏訪インター	658	ライジング・サン第 2 号 A 特定目的会社
	O-4	チサンイン 豊川インター	602	ライジング・サン第 2 号 A 特定目的会社
	O-5	チサンイン 鳥栖	504	SC26 有限会社

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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。

O-6	チサンイン 千葉浜野R16	798	株式会社鹿児島ホテル ホールディングス
O-7	チサンイン 熊本御幸笹田	616	株式会社鹿児島ホテル ホールディングス
O-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	714	SC26 有限会社
O-9	チサンイン 福井	644	SC26 有限会社
O-10	チサンイン 福島西インター	672	SC26 有限会社
O-11	チサンイン 新潟中央インター	630	SC26 有限会社
O-12	チサンイン 大村長崎空港	630	SC58 株式会社
O-13	チサンイン ひたちなか	742	SC58 株式会社
O-14	チサンイン 土浦阿見	770	株式会社リージョナル ホテルズ・マネジメント
O-15	チサンイン 甲府石和	658	SC58 株式会社
O-16	チサンイン 丸亀善通寺	588	SC58 株式会社
O-17	チサンイン 宗像	504	SC58 株式会社
O-18	チサンイン 岩手一関インター	700	SC58 株式会社
O-19	チサンイン 軽井沢	812	株式会社リージョナル ホテルズ・マネジメント
O-20	チサンイン 姫路夢前橋	616	有限会社チサンホテル関西
O-21	チサンイン 倉敷水島	728	SC58 株式会社
	小計	14,000	—
	合計	18,360	—

(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) 「取得予定価格」は、各売買契約に記載された各物件の売買代金（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26年4月4日
- (2) 取得予定日：平成26年5月2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26年4月4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及び借入金（予定）
- (5) 決済方法：引渡時に全額支払

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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。

2.貸借の概要

物件番号	物件名称	貸借先
H-2	星のや 京都	株式会社嵐山温泉嵐峡館
K-5	界 阿蘇	株式会社星野リゾート・ マネジメント
K-6	界 川治	
O-1	チサンイン 塩尻北インター	株式会社 SHR ロードサイドイン
O-2	チサンイン 佐野藤岡インター	
O-3	チサンイン 諏訪インター	
O-4	チサンイン 豊川インター	
O-5	チサンイン 鳥栖	
O-6	チサンイン 千葉浜野 R16	
O-7	チサンイン 熊本御幸笹田	
O-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	
O-9	チサンイン 福井	
O-10	チサンイン 福島西インター	
O-11	チサンイン 新潟中央インター	
O-12	チサンイン 大村長崎空港	
O-13	チサンイン ひたちなか	
O-14	チサンイン 土浦阿見	
O-15	チサンイン 甲府石和	
O-16	チサンイン 丸亀善通寺	
O-17	チサンイン 宗像	
O-18	チサンイン 岩手一関インター	
O-19	チサンイン 軽井沢	
O-20	チサンイン 姫路夢前橋	
O-21	チサンイン 倉敷水島	

- (1) 賃貸借契約締結日：平成 26 年 4 月 4 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の内容」の各「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、上場の際し、「中長期にわたり、観光産業の中核となり、安定的な利用が見込まれるホテル、旅館及び付帯施設に対する投資を行い」、また「星野リゾートグループが有するホテル・旅館業界におけるトップクラスの運営力を最大限活用する」という基本方針の下、収益の安定的な確保を目的とした、ポートフォリオ構築方針を策定しました。当該構築方針に基づき、星野リゾートグループ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、これらの物件に重点投資を行うとともに、当該3ブランド以外の様々なホテル、旅館及び付帯施設についても投資を検討することとしていました。

本資産運用会社は、本投資法人の上場以降、上記のようなポートフォリオ構築方針に基づき外部成長を目指し、上記3ブランド以外のホテル、旅館及び付帯施設については、特に、運営について高い専門性を有するオペレーター（ホテル、旅館及び付帯施設を運営する主体をいいます。以下同じです。）により生産性を向上させながら運営される施設を中心として物件情報の取得に努めてきました。その

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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。

結果、本投資法人の上場により、ホテル・旅館業界及び不動産投資業界において本投資法人の知名度及び信用力が向上したこと並びに本資産運用会社独自の人的ネットワークや積極的な活動等を要因として、スポンサー以外の本資産運用会社独自のネットワークから提供される物件情報が増加し、当初の想定以上に多様かつ豊富な物件情報が提供されている状況に至っています。また、様々なパイプラインから本資産運用会社に対して提供される上記3ブランド以外の物件情報には、オペレーターにより生産性を向上させながら運営される施設のほか、立地の優位性や建物の希少性等により他の施設と差別化が図れ優位性がある施設に関するものも含まれていました。

かかる状況を背景として、本資産運用会社は、スポンサー以外の本資産運用会社独自のネットワークを活用して外部成長のスピードを早めることが、本投資法人の資産規模の拡大及びポートフォリオ分散の促進、本投資法人は、平成26年4月4日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の一般募集（以下「本募集」といいます。）においては、星野リゾートグループの基幹ブラに寄与し、収益力及び安定性の向上に資するとの判断に至りました。かかる観点から、本資産運用会社の独自のネットワークを通じて提供される物件情報を検討した結果として上記3ブランドのうち「星のや」及び「星野リゾート 界」に属する施設に加え、安定的な集客力を有していると考えられるロードサイド型ホテル（自動車でのアクセスの利便性を重視した立地で、シンプル・カジュアルをコンセプトとしたホテルをいいます。）を取得することとしました。本投資法人は、取得予定資産であるロードサイド型ホテル21物件（以下「ロードサイド型ホテル21物件」といいます。）について、ビジネス用途の宿泊客に加え、レジャーを含む観光におけるシンプル・カジュアルな宿泊ニーズを有する旅行者に対しても適切な価格帯で適切なサービスを提供することが可能な宿泊施設と位置付けることができるものと判断しています。また、スポンサーである星野リゾートから受けているサポートの内容は引き続き維持されており、本投資法人は、かかるスポンサーサポートを活用して安定した収益を確保すべく「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ブランドへの投資を行うという方針も継続します。本募集においても、本投資法人は、「星のや 京都」、「界 阿蘇」及び「界 川治」の3物件を取得する予定です。

なお、本投資法人は、これらの取得予定資産の取得に併せ、本投資法人の定める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26年1月28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います。

まず、ロードサイド型ホテル21物件については、現在のオペレーターであるソラーレ ホテルズ アンド リゾーツ株式会社（以下「ソラーレ」といいます。）及びその子会社（以下、ソラーレ及びその子会社を総称して「ソラーレグループ」といいます。）が、ロードサイド型ホテルの運営について高い専門性を有するオペレーターであると判断したため、ロードサイド型ホテル21物件の取得と併せ、ソラーレの子会社である株式会社SHR ロードサイドインを選定し、ロードサイド型ホテル21物件を貸借することを決定しています。また、「星のや 京都」、「界 阿蘇」及び「界 川治」については、施設の「運営分野」を主たる事業領域として定めてノウハウ蓄積を行ってきた星野リゾートグループをオペレーターに選定し、星野リゾートグループが有するホテル・旅館業界におけるトップクラスの運営力を最大限活用するとの方針の下、株式会社嵐山温泉嵐峽館を「星のや 京都」のオペレーターとして、株式会社星野リゾート・マネジメントを「界 阿蘇」及び「界 川治」のオペレーターとして、それぞれに選定し、「星のや 京都」、「界 阿蘇」及び「界 川治」を貸借することを決定しています。

4.取得予定資産及び貸借の内容

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、以下の通りです。

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各施設の特性を

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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。

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、各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、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「鑑定評価額」は、日本ヴァリュアーズ株式会社及び森井総合鑑定株式会社から取得した各取得予定資産に係る不動産鑑定評価書に記載の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、日本ヴァリュアーズ株式会社及び森井総合鑑定株式会社から取得した各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。なお、「チサンイン 岩手一関インター」については、取得予定日に効力を有する予定の賃貸借契約は、当該物件の建物に関するものと土地の一部に関するものの合計 2 件ですが、「賃貸可能面積」欄には、当該建物に関する賃貸可能面積を記載しています。
- ・「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。なお、「チサンイン 岩手一関インター」については、取得予定日に効力を有する予定の賃貸借契約は、当該物件の建物に関するものと土地の一部に関するものの合計 2 件ですが、総賃貸可能面積及び総賃貸面積は、当該建物に関する総賃貸可能面積及び総賃貸面積を用いています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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。

- ・「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、本投資法人の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 京都		分類		星のや	
		用途		旅館	
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成 26 年 5 月 2 日		特定資産の種類	不動産	
取得予定価格	2,785,000,000 円		鑑定評価額 (価格時点)	2,930,000,000 円 (平成 26 年 1 月 31 日)	
所在地 (住居表示)	京都府京都市西京区嵐山元禄山町 11 番地 2 号				
交通	阪急嵐山線「嵐山駅」より約 1.6km				
土地	地番	京都府京都市西京区嵐山元禄山町 11 番地 2 他	建物	竣工年月	不明 (新築) / 平成 21 年 10 月 (改修)
	建ぺい率	60%		構造/階数	木造かわらぶき平家建 木造かわらぶき 2 階建
	容積率	100%		延床面積	2,626.15 m ²
	用途地域	指定なし		設計者	不明 (新築) / 東環境・建築研究所、オンサイト 計画設計事務所 (改修)
	敷地面積	9,681.98 m ²		施工者	不明 (新築) / 前田建設工業株式会社 (改修)
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	2,626.15 m ²		稼働率	100%	
主要テナント	株式会社嵐山温泉嵐峡館		テナント数	1	
客室数	25		転貸テナント数	0	
賃貸借の概要					
賃借人	株式会社嵐山温泉嵐峡館				
契約形態	定期建物賃貸借契約				
契約期間	平成 26 年 5 月 2 日から 20 年間				
賃貸面積	2,626.15 m ²				
賃料	年間固定賃料：187 百万円 (ただし、平成 26 年 5 月 2 日から平成 27 年 4 月 30 日までは、年間 197 百万円) 変動賃料：変動賃料は平成 27 年 5 月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、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、基準売上に変動率 (25%) 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 26 年 5 月 2 日から平成 27 年 4 月 30 日までの賃料は、割増の年間固定賃料 197 百万円のみです。				
敷金、保証金	敷金：固定賃料 6 か月分				
期間満了時の更新について	期間満了により終了し、更新されないものとします。				
賃料改定について	本賃貸借開始日から満 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。				

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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

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、本投資法人の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。

界 阿蘇		分類	界		
		用途	旅館		
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成 26 年 5 月 2 日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	575,000,000 円	鑑定評価額 (価格時点)	639,000,000 平成 26 年 1 月 31 日		
所在地 (住居表示)	大分県玖珠郡九重町大字湯坪字瀬ノ本 628 番地 6				
交通	JR 豊肥線「宮地駅」より約 25km				
土地	地番	大分県玖珠郡九重町大字湯坪字瀬ノ本 628 番地 6	建物	竣工年月	平成 18 年 4 月
	建ぺい率	指定なし		構造/階数	鉄筋コンクリート・木造合金メッキ鋼板ぶき/2 階建
	容積率	指定なし		延床面積	1,543.53 m ²
	用途地域	指定なし		設計者	株式会社橋本建設一級建築事務所
	敷地面積	26,673 m ²		施工者	株式会社橋本建設
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	1,543.53 m ²	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	12	転貸テナント数	0		
賃貸借の概要					
賃借人	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 26 年 5 月 2 日から 20 年間				
賃貸面積	1,543.53 m ²				
賃料	年間固定賃料：42 百万円 (ただし、平成 26 年 5 月 2 日から平成 27 年 4 月 30 日までは、年間 46 百万円) 変動賃料：変動賃料は平成 27 年 5 月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、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、基準売上に変動率 (16%) 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 26 年 5 月 2 日から平成 27 年 4 月 30 日までの賃料は、割増の年間固定賃料 46 百万円のみです。				
敷金、保証金	敷金：固定賃料 6 か月分				
期間満了時の更新について	期間満了により終了し、更新されないものとします。				
賃料改定について	本賃貸借開始日から満 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、本投資法人の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

界 川治		分類 用途	界 旅館		
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成 26 年 5 月 2 日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	1,000,000,000 円	鑑定評価額 (価格時点)	1,100,000,000 円 (平成 26 年 1 月 31 日)		
所在地 (住居表示)	栃木県日光市川治温泉川治 22 番地 12				
交通	野岩鉄道会津鬼怒川線「川治湯元駅」より約 780m				
土地	地番	建物	竣工年月	平成 6 年 9 月	
	建ぺい率		60%	構造/階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺
	容積率		200%	延床面積	8,190.38 m ²
	用途地域		指定なし	設計者	株式会社交通公社トラベランド
	敷地面積		8,671.47 m ²	施工者	戸田建設株式会社
	所有形態		所有権及び借地権	所有形態	所有権
賃貸可能面積	8,190.38 m ²	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	54	転貸テナント数	0		
借地契約の概要：					
<ul style="list-style-type: none"> 本土地の一部 (696.95 m²) について、売主は、賃貸人である個人 (3 名) との間で以下の内容の土地賃貸借契約書を締結しています。 <ul style="list-style-type: none"> 借地権設定者：個人 (3 名) 借地権の種類：普通借地権 借地期間：平成 26 年 2 月 6 日から 30 年間 年間賃料：600,000 円 賃料改定：5 年毎に、公租公課の変動や周辺の賃料相場の変動等により賃料が不当となった場合等について協議し合意の上、賃料を改定することができる。 敷金・保証金：なし 契約更新：借地権設定者及び賃借人である本投資法人は、賃貸借期間満了の 1 年前までに、更新について協議する。賃貸借期間が満了する場合において、賃借人である本投資法人が更新を請求したときは、従前の契約と同一の条件で更に 20 年間更新するものとし、その後も同様とする。ただし、借地権設定者が賃借人の請求に対して遅滞なく異議を述べたときは、この限りではない。なお、借地権設定者は、正当の事由がある場合を除き、かかる異議を述べることができない。 中途解約：借地権設定者は中途解約することができない。賃借人は、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る。 					
賃貸借の概要					
賃借人	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 26 年 5 月 2 日から 20 年間				
賃貸面積	8,190.38 m ²				
賃料	年間固定賃料：99 百万円 (ただし、平成 26 年 5 月 2 日から平成 27 年 10 月 31 日までは、年間 110 百万円) 変動賃料：変動賃料は平成 27 年 11 月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、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、基準売上に変動率 (16%) 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 26 年 5 月 2 日から平成 27 年 10 月 31 日までの賃料は、割増の年間固定賃料月額 110 百万円のみです。				
敷金、保証金	敷金：固定賃料 6 か月分				

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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

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、本投資法人の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

チサンイン 塩尻北インター		分類 用途	その他 ホテル		
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成26年5月2日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	672,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	743,000,000円 (平成26年1月31日)		
所在地(住居表示)	長野県塩尻市大字広丘吉田字道西642番地3				
交通	JR篠ノ井線「村井駅」より約1.5km				
土地	地番	建物	竣工年月	平成19年3月(チサンイン 塩尻北インター) / 平成20年1月(飲食店舗)	
	建ぺい率		60%	構造/階数	(チサンイン 塩尻北インター) 鉄筋コンクリート造陸屋根 4階建 (飲食店舗) 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	容積率		200%	延床面積	(チサンイン 塩尻北インター) 1,944.95㎡ (飲食店舗) 155.52㎡
	用途地域		準工業地域	設計者	株式会社ディアンドエー(チサンイン 塩尻北インター) / 有限会社ヒロ設計室一級建築士事務所(飲食店舗)
	敷地面積		4,292.64㎡	施工者	大成建設株式会社(チサンイン 塩尻北インター) / 渋崎建設株式会社(飲食店舗)
	所有形態		所有権	所有形態	所有権
賃貸可能面積	2,100.47㎡	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	92	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	平成26年5月2日から10年間				
賃貸面積	2,100.47㎡				
賃料	年間固定賃料：48百万円 変動賃料：変動賃料は、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、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、基準売上に変動率(36.5%)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。				
敷金、保証金	敷金：24百万円				
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	賃借人及び賃貸人は、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2年間をいいます。以下、本賃貸借の概要において同じです。)経過後は、解約日の6か月前までに、賃貸人に書面により中途解約の意思表示を行うことにより解約することができます(ただし、ロードサイド型ホテル21物件に係る賃貸借契約を一括して解約する場に限りません)。また、賃貸人は、賃貸人解約禁止期間(賃貸借契約開始後6か月間をいいます。以下、本賃貸借の概要において同じです。)経過後は、解約日の6か月前ま				

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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。

星野リゾート・リート投資法人

	<p>で、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、ロードサイド型ホテル21物件に係る賃貸借契約を一括して解約する場合又はロードサイド型ホテル21物件のうち2物件までに限ります。）</p>
違約金	<p>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貸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、貸貸人である本投資法人に、違約金として支払います。</p> <p>貸貸人は、本賃貸借契約が解除された場合又は貸貸人の意向を受け賃借人が同意することにより本賃貸借契約が解約された場合（貸貸人解約禁止期間内の場合に限り）、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。</p> <p>(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。</p>
契約更改の方法	<p>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。</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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。

チサンイン 佐野藤岡インター		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26年5月2日	特定資産の種類	不動産
取得予定価格	742,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	845,000,000円 (平成26年1月31日)
所在地(住居表示)	栃木県佐野市高萩町1344番地1		
交通	JR両毛線「佐野駅」より約3.5km		
土地	地番	栃木県佐野市高萩町1344番地1他	建物
	建ぺい率	60%	竣工年月
	容積率	200%	構造/階数
	用途地域	準工業地域	延床面積
	敷地面積	2,894.40㎡	設計者
	所有形態	所有権	施工者
賃貸可能面積	1,968.91㎡	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	92	転貸テナント数	0
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	平成26年5月2日から10年間		
賃貸面積	1,968.91㎡		
賃料	年間固定賃料：52百万円 変動賃料：変動賃料は、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、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、基準売上に変動率(36.5%)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。		
敷金、保証金	敷金：26百万円		
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	賃借人及び賃貸人は、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2年間をいいます。以下、本賃貸借の概要において同じです。)経過後は、解約日の6か月前までに、賃貸人に書面により中途解約の意思表示を行うことにより解約することができます(ただし、ロードサイド型ホテル21物件に係る賃貸借契約を一括して解約する場に限りません)。また、賃貸人は、賃貸人解約禁止期間(賃貸借契約開始後6か月間をいいます。以下、本賃貸借の概要において同じです。)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、ロードサイド型ホテル21物件に係る賃貸借契約を一括して解約する場合又はロードサイド型ホテル21物件のうち2物件までに限りません)。		
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(賃借人解約禁止期間内の場合に限りません)、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又は賃貸人の意向を受け賃借人が同意することにより本賃貸借契約が解約された場合(賃貸人解約禁止期間内の場合に限りません)、本物件の6か月分の修		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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

	<p>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。</p> <p>(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。</p>
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、本投資法人の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

チサンイン 諏訪インター		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26年5月2日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	658,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	728,000,000円 (平成26年1月31日)		
所在地(住居表示)	長野県諏訪市大字中洲字境通2935番地2				
交通	JR中央本線「茅野駅」より約3.5km				
土地	地番	建物	竣工年月	平成18年10月	
	建ぺい率		60%	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
	容積率		200%	延床面積	1,944.94㎡
	用途地域		準工業地域	設計者	株式会社ディアンドエー
	敷地面積		2,858.11㎡	施工者	清水建設株式会社
	所有形態		所有権	所有形態	所有権
賃貸可能面積	1,944.94㎡	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	92	転貸テナント数	0		
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	平成26年5月2日から10年間				
賃貸面積	1,944.94㎡				
賃料	年間固定賃料：46百万円 変動賃料：変動賃料は、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、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、基準売上に変動率（36.5%）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。				
敷金、保証金	敷金：23百万円				
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	賃借人及び賃貸人は、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2年間をいいます。以下、本賃貸借の概要において同じです。）経過後は、解約日の6か月前までに、賃貸人に書面により中途解約の意思表示を行うことにより解約することができます（ただし、ロードサイド型ホテル21物件に係る賃貸借契約を一括して解約する場に限りません）。また、賃貸人は、賃貸人解約禁止期間（賃貸借契約開始後6か月間をいいます。以下、本賃貸借の概要において同じです。）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、ロードサイド型ホテル21物件に係る賃貸借契約を一括して解約する場合又はロードサイド型ホテル21物件のうち2物件までに限りません）。				
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（賃借人解約禁止期間内の場合に限りません）、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又は賃貸人の意向を受け賃借人が同意することにより本				

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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

	<p>賃貸借契約が解約された場合（賃貸人解約禁止期間内の場合に限ります。）、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。</p> <p>(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。</p>
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、本投資法人の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。

チサンイン 豊川インター		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26年5月2日	特定資産の種類	不動産
取得予定価格	602,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	665,000,000円 (平成26年1月31日)
所在地(住居表示)	愛知県豊川市上野二丁目21番地		
交通	JR飯田線、名鉄豊川線「豊川駅」より約3.0km		
土地	地番	愛知県豊川市上野二丁目21番地他	建物
	建ぺい率	60%	竣工年月
	容積率	200%	平成19年7月
	用途地域	準工業地域	構造/階数
	敷地面積	2,607.19㎡	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	所有形態	所有権	延床面積
			2,040.09㎡
	設計者	株式会社ディアンドエー	
	施工者	清水建設株式会社	
	所有形態	所有権	
賃貸可能面積	2,040.09㎡	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	94	転貸テナント数	0
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	平成26年5月2日から10年間		
賃貸面積	2,040.09㎡		
賃料	年間固定賃料：42百万円 変動賃料：変動賃料は、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、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、基準売上に変動率（36.5%）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。		
敷金、保証金	敷金：21百万円		
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	賃借人及び賃貸人は、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2年間をいいます。以下、本賃貸借の概要において同じです。）経過後は、解約日の6か月前までに、賃貸人に書面により中途解約の意思表示を行うことにより解約することができます（ただし、ロードサイド型ホテル21物件に係る賃貸借契約を一括して解約する場に限りません）。また、賃貸人は、賃貸人解約禁止期間（賃貸借契約開始後6か月間をいいます。以下、本賃貸借の概要において同じです。）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、ロードサイド型ホテル21物件に係る賃貸借契約を一括して解約する場合又はロードサイド型ホテル21物件のうち2物件までに限りません。）		
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（賃借人解約禁止期間内の場合に限りません。）、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又は賃貸人の意向を受け賃借人が同意することにより本賃貸借契約が解約された場合（賃貸人解約禁止期間内の場合に限りません。）、本物件の6か月分の修		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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

	<p>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。</p> <p>(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。</p>
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、本投資法人の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

チサンイン 鳥栖		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26年5月2日	特定資産の種類	不動産
取得予定価格	504,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	558,000,000円 (平成26年1月31日)
所在地(住居表示)	佐賀県鳥栖市弥生が丘六丁目84番		
交通	JR鹿児島本線「弥生が丘駅」より約1.1km		
土地	地番	佐賀県鳥栖市弥生が丘六丁目91番地 他	建物
	建ぺい率	60%	竣工年月
	容積率	200%	構造/階数
	用途地域	第一種住居地域	延床面積
	敷地面積	2,374.09㎡	設計者
	所有形態	所有権	施工者
賃貸可能面積	1,968.02㎡	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	92	転貸テナント数	0
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	平成26年5月2日から10年間		
賃貸面積	1,968.02㎡		
賃料	年間固定賃料：36百万円 変動賃料：変動賃料は、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、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、基準売上に変動率(36.5%)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。		
敷金、保証金	敷金：18百万円		
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	賃借人及び賃貸人は、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2年間をいいます。以下、本賃貸借の概要において同じです。)経過後は、解約日の6か月前までに、賃貸人に書面により中途解約の意思表示を行うことにより解約することができます(ただし、ロードサイド型ホテル21物件に係る賃貸借契約を一括して解約する場に限りません)。また、賃貸人は、賃貸人解約禁止期間(賃貸借契約開始後6か月間をいいます。以下、本賃貸借の概要において同じです。)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、ロードサイド型ホテル21物件に係る賃貸借契約を一括して解約する場合又はロードサイド型ホテル21物件のうち2物件までに限りません)。		
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(賃借人解約禁止期間内の場合に限りません)、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又は賃貸人の意向を受け賃借人が同意することにより本		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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

	<p>賃貸借契約が解約された場合（賃貸人解約禁止期間内の場合に限ります。）、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。</p> <p>(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。</p>
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、本投資法人の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

チサンイン 千葉浜野R16		分類 用途	その他 ホテル		
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成26年5月2日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	798,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	947,000,000円 (平成26年1月31日)		
所在地(住居表示)	千葉県千葉市中央区村田町1133番地2				
交通	JR内房線「浜野駅」より約0.4km				
土地	地番	千葉県千葉市中央区村田町1133番地2他	建物	竣工年月	平成19年7月
	建ぺい率	60%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	容積率	200%		延床面積	2,023.29㎡
	用途地域	第二種住居地域		設計者	株式会社ディアンドエー
	敷地面積	2,470.00㎡		施工者	株式会社長谷工コーポレーション
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	2,023.29㎡	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	94	転貸テナント数	0		
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	平成26年5月2日から10年間				
賃貸面積	2,023.29㎡				
賃料	年間固定賃料：57百万円 変動賃料：変動賃料は、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、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、基準売上に変動率(36.5%)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。				
敷金、保証金	敷金：28百万円				
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	賃借人及び賃貸人は、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2年間をいいます。以下、本賃貸借の概要において同じです。)経過後は、解約日の6か月前までに、賃貸人に書面により中途解約の意思表示を行うことにより解約することができます(ただし、ロードサイド型ホテル21物件に係る賃貸借契約を一括して解約する場に限りません)。また、賃貸人は、賃貸人解約禁止期間(賃貸借契約開始後6か月間をいいます。以下、本賃貸借の概要において同じです。)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、ロードサイド型ホテル21物件に係る賃貸借契約を一括して解約する場合又はロードサイド型ホテル21物件のうち2物件までに限りません)。				
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(賃借人解約禁止期間内の場合に限りません)、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又は賃貸人の意向を受け賃借人が同意することにより本				

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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

	<p>賃貸借契約が解約された場合（賃貸人解約禁止期間内の場合に限ります。）、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。</p> <p>(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。</p>
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、本投資法人の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)をご覧ください。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。

チサンイン 熊本御幸笛田		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26年5月2日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	616,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	675,000,000円 (平成26年1月31日)		
所在地(住居表示)	熊本県熊本市南区御幸笛田二丁目16番1号				
交通	JR肥後本線「平成駅」約2.4km				
土地	地番	建物	竣工年月	平成19年10月	
	建ぺい率		60%	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	容積率		200%	延床面積	2,094.77㎡
	用途地域		準工業地域	設計者	株式会社ディアンドエー
	敷地面積		2,877.99㎡	施工者	株式会社フジタ
	所有形態		所有権	所有形態	所有権
賃貸可能面積	2,094.77㎡	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	98	転貸テナント数	0		
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	平成26年5月2日から10年間				
賃貸面積	2,094.77㎡				
賃料	年間固定賃料：43百万円 変動賃料：変動賃料は、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、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、基準売上に変動率（36.5%）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。				
敷金、保証金	敷金：21百万円				
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	賃借人及び賃貸人は、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2年間をいいます。以下、本賃貸借の概要において同じです。）経過後は、解約日の6か月前までに、賃貸人に書面により中途解約の意思表示を行うことにより解約することができます（ただし、ロードサイド型ホテル21物件に係る賃貸借契約を一括して解約する場に限りません）。また、賃貸人は、賃貸人解約禁止期間（賃貸借契約開始後6か月間をいいます。以下、本賃貸借の概要において同じです。）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、ロードサイド型ホテル21物件に係る賃貸借契約を一括して解約する場合又はロードサイド型ホテル21物件のうち2物件までに限りません）。				
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（賃借人解約禁止期間内の場合に限りません）、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又は賃貸人の意向を受け賃借人が同意することにより本				

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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

	<p>賃貸借契約が解約された場合（賃貸人解約禁止期間内の場合に限ります。）、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。</p> <p>(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。</p>
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、本投資法人の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

チサンイン 宇都宮鹿沼		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26年5月2日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	714,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	769,000,000円 (平成26年1月31日)		
所在地(住居表示)	栃木県宇都宮市鶴田町字油田3023番地				
交通	東武鉄道「南宇都宮駅」より約1.4km				
土地	地番	建物	竣工年月	平成19年12月	
	建ぺい率		60%	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	容積率		200%	延床面積	2,094.16㎡
	用途地域		第一種低層住居専用地域・第二種住居地域	設計者	株式会社ディアンドエー
	敷地面積		2,658.08㎡	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	2,094.16㎡	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	98	転貸テナント数	0		
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	平成26年5月2日から10年間				
賃貸面積	2,094.16㎡				
賃料	年間固定賃料：51百万円 変動賃料：変動賃料は、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、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、基準売上に変動率(36.5%)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。				
敷金、保証金	敷金：25百万円				
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	賃借人及び賃貸人は、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2年間をいいます。以下、本賃貸借の概要において同じです。)経過後は、解約日の6か月前までに、賃貸人に書面により中途解約の意思表示を行うことにより解約することができます(ただし、ロードサイド型ホテル21物件に係る賃貸借契約を一括して解約する場に限りません)。また、賃貸人は、賃貸人解約禁止期間(賃貸借契約開始後6か月間をいいます。以下、本賃貸借の概要において同じです。)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、ロードサイド型ホテル21物件に係る賃貸借契約を一括して解約する場合又はロードサイド型ホテル21物件のうち2物件までに限りません)。				
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(賃借人解約禁止期間内の場合に限りません)、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。				

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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

	<p>賃貸人は、本賃貸借契約が解除された場合又は賃貸人の意向を受け賃借人が同意することにより本賃貸借契約が解約された場合（賃貸人解約禁止期間内の場合に限ります。）、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。</p> <p>(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。</p>
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、本投資法人の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。

チサンイン 福井		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26年5月2日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	644,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	702,000,000円 (平成26年1月31日)		
所在地(住居表示)	福井県福井市大和田一丁目1504番地				
交通	JR北陸本線「福井駅」より約4.5km				
土地	地番	福井県福井市大和田一丁目1504番地 他	建物	竣工年月	平成19年12月
	建ぺい率	60%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	容積率	200%		延床面積	2,094.01㎡
	用途地域	準工業地域		設計者	株式会社ディアンドエー
	敷地面積	2,680.57㎡		施工者	木原建設株式会社
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	2,094.01㎡	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	98	転貸テナント数	0		
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	平成26年5月2日から10年間				
賃貸面積	2,094.01㎡				
賃料	年間固定賃料：45百万円 変動賃料：変動賃料は、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、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、基準売上に変動率(36.5%)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。				
敷金、保証金	敷金：22百万円				
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	賃借人及び賃貸人は、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2年間をいいます。以下、本賃貸借の概要において同じです。)経過後は、解約日の6か月前までに、賃貸人に書面により中途解約の意思表示を行うことにより解約することができます(ただし、ロードサイド型ホテル21物件に係る賃貸借契約を一括して解約する場に限りません)。また、賃貸人は、賃貸人解約禁止期間(賃貸借契約開始後6か月間をいいます。以下、本賃貸借の概要において同じです。)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、ロードサイド型ホテル21物件に係る賃貸借契約を一括して解約する場合又はロードサイド型ホテル21物件のうち2物件までに限りません)。				
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(賃借人解約禁止期間内の場合に限りません)、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又は賃貸人の意向を受け賃借人が同意することにより本				

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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

	<p>賃貸借契約が解約された場合（賃貸人解約禁止期間内の場合に限ります。）、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。</p> <p>(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。</p>
<p>契約更改の方法</p>	<p>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。</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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。

チサンイン 福島西インター		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26年5月2日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	672,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	714,000,000円 (平成26年1月31日)		
所在地(住居表示)	福島県福島市成川字杵清水20番地1				
交通	JR東北新幹線、東北本線「福島駅」より約4.8km				
土地	地番	福島県福島市成川字杵清水20番地1	建物	竣工年月	平成20年2月
	建ぺい率	60%・70%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	容積率	200%		延床面積	2,094.01㎡
	用途地域	準工業地域・指定なし		設計者	株式会社ディアンドエー
	敷地面積	4,728.00㎡		施工者	斎藤工業株式会社
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	2,094.01㎡	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	98	転貸テナント数	0		
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	平成26年5月2日から10年間				
賃貸面積	2,094.01㎡				
賃料	年間固定賃料：48百万円 変動賃料：変動賃料は、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、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、基準売上に変動率(36.5%)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。				
敷金、保証金	敷金：24百万円				
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	賃借人及び賃貸人は、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2年間をいいます。以下、本賃貸借の概要において同じです。)経過後は、解約日の6か月前までに、賃貸人に書面により中途解約の意思表示を行うことにより解約することができます(ただし、ロードサイド型ホテル21物件に係る賃貸借契約を一括して解約する場に限りません)。また、賃貸人は、賃貸人解約禁止期間(賃貸借契約開始後6か月間をいいます。以下、本賃貸借の概要において同じです。)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、ロードサイド型ホテル21物件に係る賃貸借契約を一括して解約する場合又はロードサイド型ホテル21物件のうち2物件までに限りません)。				
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(賃借人解約禁止期間内の場合に限りません)、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又は賃貸人の意向を受け賃借人が同意することにより本賃貸借契約が解約された場合(賃貸人解約禁止期間内の場合に限りません)、本物件の6か月分の修				

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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

	<p>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。</p> <p>(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。</p>
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、本投資法人の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。

チサンイン 新潟中央インター		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26年5月2日	特定資産の種類	不動産
取得予定価格	630,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	686,000,000円 (平成26年1月31日)
所在地(住居表示)	新潟県新潟市中央区湖南14番5		
交通	JR上越新幹線、信越本線「新潟駅」より約6km		
土地	地番	新潟県新潟市中央区湖南14番地5	建物
	建ぺい率	60%	竣工年月
	容積率	200%	構造/階数
	用途地域	準工業地域	延床面積
	敷地面積	3,177.86㎡	設計者
	所有形態	所有権	施工者
賃貸可能面積	2,094.16㎡	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	98	転貸テナント数	0
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	平成26年5月2日から10年間		
賃貸面積	2,094.16㎡		
賃料	年間固定賃料：45百万円 変動賃料：変動賃料は、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、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、基準売上に変動率(36.5%)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。		
敷金、保証金	敷金：22百万円		
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	賃借人及び賃貸人は、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2年間をいいます。以下、本賃貸借の概要において同じです。)経過後は、解約日の6か月前までに、賃貸人に書面により中途解約の意思表示を行うことにより解約することができます(ただし、ロードサイド型ホテル21物件に係る賃貸借契約を一括して解約する場合には限りません)。また、賃貸人は、賃貸人解約禁止期間(賃貸借契約開始後6か月間をいいます。以下、本賃貸借の概要において同じです。)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、ロードサイド型ホテル21物件に係る賃貸借契約を一括して解約する場合又はロードサイド型ホテル21物件のうち2物件までに限りません)。		
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(賃借人解約禁止期間内の場合に限りません)、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又は賃貸人の意向を受け賃借人が同意することにより本賃貸借契約が解約された場合(賃貸人解約禁止期間内の場合に限りません)、本物件の6か月分の修		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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

	<p>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。</p> <p>(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。</p>
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、本投資法人の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。

チサンイン 大村長崎空港		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26年5月2日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	630,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	688,000,000円 (平成26年1月31日)		
所在地(住居表示)	長崎県大村市杭出津一丁目825番地3				
交通	JR大村線「大村駅」約1.5km				
土地	地番	長崎県大村市杭出津一丁目825番地3 他	建物	竣工年月	平成20年5月
	建ぺい率	60%・80%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
	容積率	200%		延床面積	1,968.02㎡
	用途地域	準工業地域・近隣商業地域		設計者	株式会社ディアンドエー
	敷地面積	2,781.68㎡		施工者	株式会社イチケン
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	1,968.02㎡	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	92	転貸テナント数	0		
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	平成26年5月2日から10年間				
賃貸面積	1,968.02㎡				
賃料	年間固定賃料：45百万円 変動賃料：変動賃料は、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、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、基準売上に変動率(36.5%)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。				
敷金、保証金	敷金：22百万円				
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	賃借人及び賃貸人は、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2年間をいいます。以下、本賃貸借の概要において同じです。)経過後は、解約日の6か月前までに、賃貸人に書面により中途解約の意思表示を行うことにより解約することができます(ただし、ロードサイド型ホテル21物件に係る賃貸借契約を一括して解約する場に限りません)。また、賃貸人は、賃貸人解約禁止期間(賃貸借契約開始後6か月間をいいます。以下、本賃貸借の概要において同じです。)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、ロードサイド型ホテル21物件に係る賃貸借契約を一括して解約する場合又はロードサイド型ホテル21物件のうち2物件までに限りません)。				
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(賃借人解約禁止期間内の場合に限りません)、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又は賃貸人の意向を受け賃借人が同意することにより本				

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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

	<p>賃貸借契約が解約された場合（賃貸人解約禁止期間内の場合に限ります。）、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。</p> <p>(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。</p>
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、本投資法人の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

チサンイン ひたちなか		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26年5月2日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	742,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	851,000,000円 (平成26年1月31日)		
所在地(住居表示)	茨城県ひたちなか市大字田彦字後原950番地11				
交通	JR常磐線「勝田駅」より約3.6km				
土地	地番	建物	竣工年月	平成20年12月	
	建ぺい率		60%	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
	容積率		200%	延床面積	1,968.30㎡
	用途地域		準住居地域	設計者	株式会社ディアンドエー
	敷地面積		2,284.84㎡	施工者	日本国土開発株式会社
	所有形態		所有権	所有形態	所有権
賃貸可能面積	1,968.30㎡	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	92	転貸テナント数	0		
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	平成26年5月2日から10年間				
賃貸面積	1,968.30㎡				
賃料	年間固定賃料：52百万円 変動賃料：変動賃料は、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、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、基準売上に変動率(36.5%)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。				
敷金、保証金	敷金：26百万円				
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	賃借人及び賃貸人は、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2年間をいいます。以下、本賃貸借の概要において同じです。)経過後は、解約日の6か月前までに、賃貸人に書面により中途解約の意思表示を行うことにより解約することができます(ただし、ロードサイド型ホテル21物件に係る賃貸借契約を一括して解約する場に限りません)。また、賃貸人は、賃貸人解約禁止期間(賃貸借契約開始後6か月間をいいます。以下、本賃貸借の概要において同じです。)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、ロードサイド型ホテル21物件に係る賃貸借契約を一括して解約する場合又はロードサイド型ホテル21物件のうち2物件までに限りません)。				
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(賃借人解約禁止期間内の場合に限りません)、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又は賃貸人の意向を受け賃借人が同意することにより本				

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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。

	<p>賃貸借契約が解約された場合（賃貸人解約禁止期間内の場合に限ります。）、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。</p> <p>(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。</p>
<p>契約更改の方法</p>	<p>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。</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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。

チサンイン 土浦阿見		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26年5月2日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	770,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	886,000,000円 (平成26年1月31日)		
所在地(住居表示)	茨城県稲敷郡阿見町西郷三丁目1番1号				
交通	JR常磐線「勝田駅」より約4.2km				
土地	地番	茨城県稲敷郡阿見町西郷三丁目1番地3他	建物	竣工年月	平成20年9月
	建ぺい率	60%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
	容積率	200%		延床面積	1,968.03㎡
	用途地域	準住居地域・指定なし		設計者	株式会社ディアンドエー
	敷地面積	2,963.49㎡		施工者	株式会社イチケン
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	1,968.03㎡	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	92	転貸テナント数	0		
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	平成26年5月2日から10年間				
賃貸面積	1,968.03㎡				
賃料	年間固定賃料：54百万円 変動賃料：変動賃料は、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、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、基準売上に変動率(36.5%)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。				
敷金、保証金	敷金：27百万円				
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	賃借人及び賃貸人は、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2年間をいいます。以下、本賃貸借の概要において同じです。)経過後は、解約日の6か月前までに、賃貸人に書面により中途解約の意思表示を行うことにより解約することができます(ただし、ロードサイド型ホテル21物件に係る賃貸借契約を一括して解約する場に限りません)。また、賃貸人は、賃貸人解約禁止期間(賃貸借契約開始後6か月間をいいます。以下、本賃貸借の概要において同じです。)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、ロードサイド型ホテル21物件に係る賃貸借契約を一括して解約する場合又はロードサイド型ホテル21物件のうち2物件までに限りません)。				
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(賃借人解約禁止期間内の場合に限りません)、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又は賃貸人の意向を受け賃借人が同意することにより本				

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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

	<p>賃貸借契約が解約された場合（賃貸人解約禁止期間内の場合に限ります。）、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。</p> <p>(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。</p>
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、本投資法人の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

チサンイン 甲府石和		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26年5月2日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	658,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	723,000,000円 (平成26年1月31日)		
所在地(住居表示)	山梨県笛吹市石和町広瀬字小物成場1195番地54				
交通	JR中央本線「石和温泉駅」より約2.1km				
土地	地番	建物	竣工年月	平成21年10月	
	建ぺい率		70%	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
	容積率		200%	延床面積	1,968.47㎡
	用途地域		指定なし	設計者	株式会社ディアンドエー
	敷地面積		3,357.07㎡	施工者	株式会社早野組
	所有形態		所有権	所有形態	所有権
賃貸可能面積	1,968.47㎡	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	92	転貸テナント数	0		
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	平成26年5月2日から10年間				
賃貸面積	1,968.47㎡				
賃料	年間固定賃料：46百万円 変動賃料：変動賃料は、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、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、基準売上に変動率(36.5%)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。				
敷金、保証金	敷金：23百万円				
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	賃借人及び賃貸人は、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2年間をいいます。以下、本賃貸借の概要において同じです。)経過後は、解約日の6か月前までに、賃貸人に書面により中途解約の意思表示を行うことにより解約することができます(ただし、ロードサイド型ホテル21物件に係る賃貸借契約を一括して解約する場に限りません)。また、賃貸人は、賃貸人解約禁止期間(賃貸借契約開始後6か月間をいいます。以下、本賃貸借の概要において同じです。)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、ロードサイド型ホテル21物件に係る賃貸借契約を一括して解約する場合又はロードサイド型ホテル21物件のうち2物件までに限りません)。				
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(賃借人解約禁止期間内の場合に限りません)、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又は賃貸人の意向を受け賃借人が同意することにより本				

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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。

	<p>賃貸借契約が解約された場合（賃貸人解約禁止期間内の場合に限ります。）、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。</p> <p>(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。</p>
<p>契約更改の方法</p>	<p>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。</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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

チサンイン 丸亀普通寺		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26年5月2日	特定資産の種類	不動産
取得予定価格	588,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	631,000,000円 (平成26年1月31日)
所在地(住居表示)	香川県丸亀市原田町字西三分一1588番地		
交通	JR土讃線「金蔵寺駅」より約1.5km		
土地	地番	香川県丸亀市原田町字西三分一1588番地他	建物
	建ぺい率	70%	竣工年月
	容積率	200%	構造/階数
	用途地域	指定なし	延床面積
	敷地面積	2,447.29㎡	設計者
	所有形態	所有権	施工者
賃貸可能面積	2,094.16㎡	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	98	転貸テナント数	0
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	平成26年5月2日から10年間		
賃貸面積	2,094.16㎡		
賃料	年間固定賃料：42百万円 変動賃料：変動賃料は、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、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、基準売上に変動率(36.5%)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。		
敷金、保証金	敷金：21百万円		
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	賃借人及び賃貸人は、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2年間をいいます。以下、本賃貸借の概要において同じです。)経過後は、解約日の6か月前までに、賃貸人に書面により中途解約の意思表示を行うことにより解約することができます(ただし、ロードサイド型ホテル21物件に係る賃貸借契約を一括して解約する場に限りません)。また、賃貸人は、賃貸人解約禁止期間(賃貸借契約開始後6か月間をいいます。以下、本賃貸借の概要において同じです。)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、ロードサイド型ホテル21物件に係る賃貸借契約を一括して解約する場合又はロードサイド型ホテル21物件のうち2物件までに限りません)。		
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(賃借人解約禁止期間内の場合に限りません)、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又は賃貸人の意向を受け賃借人が同意することにより本		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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。

	<p>賃貸借契約が解約された場合（賃貸人解約禁止期間内の場合に限ります。）、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。</p> <p>(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。</p>
<p>契約更改の方法</p>	<p>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。</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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。

チサンイン 宗像		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26年5月2日	特定資産の種類	不動産
取得予定価格	504,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	536,000,000円 (平成26年1月31日)
所在地(住居表示)	福岡県宗像市光岡992番地1		
交通	JR鹿児島本線「東郷駅」より約2.9km		
土地	地番	福岡県宗像市光岡字大畑992番地1他	建物
	建ぺい率	60%	竣工年月
	容積率	200%	構造/階数
	用途地域	準工業地域	延床面積
	敷地面積	3,015.37㎡	設計者
	所有形態	所有権	施工者
賃貸可能面積	2,094.16㎡	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	98	転貸テナント数	0
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	平成26年5月2日から10年間		
賃貸面積	2,094.16㎡		
賃料	年間固定賃料：36百万円 変動賃料：変動賃料は、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、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、基準売上に変動率（36.5%）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。		
敷金、保証金	敷金：18百万円		
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	賃借人及び賃貸人は、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2年間をいいます。以下、本賃貸借の概要において同じです。）経過後は、解約日の6か月前までに、賃貸人に書面により中途解約の意思表示を行うことにより解約することができます（ただし、ロードサイド型ホテル21物件に係る賃貸借契約を一括して解約する場に限りません）。また、賃貸人は、賃貸人解約禁止期間（賃貸借契約開始後6か月間をいいます。以下、本賃貸借の概要において同じです。）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、ロードサイド型ホテル21物件に係る賃貸借契約を一括して解約する場合又はロードサイド型ホテル21物件のうち2物件までに限りません）。		
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（賃借人解約禁止期間内の場合に限りません。）、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又は賃貸人の意向を受け賃借人が同意することにより本賃貸借契約が解約された場合（賃貸人解約禁止期間内の場合に限りません。）、本物件の6か月分の修		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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

	<p>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。</p> <p>(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。</p>
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、本投資法人の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。

チサンイン 岩手一関インター		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26年5月2日	特定資産の種類	不動産
取得予定価格	700,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	738,000,000円 (平成26年1月31日)
所在地(住居表示)	岩手県一関市赤荻字月町186番地		
交通	JR東北新幹線、東北本線「一ノ関駅」より約3.3km		
土地	地番	岩手県一関市赤荻字月町186番地	建物
	建ぺい率	60%	竣工年月
	容積率	200%	構造/階数
	用途地域	準工業地域	延床面積
	敷地面積	3,633.00㎡	設計者
	所有形態	所有権	施工者
賃貸可能面積	1,968.02㎡	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(注)	1
客室数	92	転貸テナント数	1

(注) 本投資法人の取得時点で有効な賃貸借契約は、本建物に関するものと本土地の一部に関するものの合計 2 件ですが、両賃貸借契約において賃借する者は同一であるため、テナント数は1と記載しています。

賃貸借の概要(建物)	
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	平成26年5月2日から10年間
賃貸面積	1,968.02㎡
賃料	<p>年間固定賃料：49 百万円 変動賃料：変動賃料は、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、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、基準売上に変動率(36.5%)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。</p> <p>ただし、後記「賃貸借の概要(土地)」に記載の事業用定期借地権設定契約に基づき賃借人が賃料(以下、本賃貸借の概要において「本借地料」といいます。)を支払った場合には、本借地料が支払われた月分の本賃貸借契約に基づく賃料の額は、上記に基づいて算出された額から本借地料相当額を控除した金額とします。</p>
敷金、保証金	敷金：24百万円
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	賃借人及び賃貸人は、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2年間をいいます。以下、本賃貸借の概要において同じです。)経過後は、解約日の6か月前までに、賃貸人に書面により中途解約の意思表示を行うことにより解約することができます(ただし、ロードサイド型ホテル21物件に係る賃貸借契約を一括して解約する場合に限りません)。また、賃貸人は、賃貸人解約禁止期間(賃貸借契約開始後6か月間をいいます。以下、本賃貸借の概要において同じです。)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、ロードサイド型ホテル21物件に係る賃貸借契約を一括して解約する場合又はロードサイド型ホテル21物件のうち2物件までに限りません)。
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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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。

	<p>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。</p> <p>賃貸人は、本賃貸借契約が解除された場合又は賃貸人の意向を受け賃借人が同意することにより本賃貸借契約が解約された場合（賃貸人解約禁止期間内の場合に限り）、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。</p> <p>(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用います。）を控除した額をいいます。</p>
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。
賃貸借の概要（土地）	
賃借人	株式会社 SHR ロードサイドイン
契約形態	事業用定期借地権設定契約
契約期間	平成 26 年 5 月 2 日から平成 37 年 6 月 30 日まで。ただし、前記「賃貸借の概要（建物）」に記載の定期建物賃貸借契約が理由の如何を問わず終了する場合、当該契約の終了と同時に本契約も終了するものとします。
賃貸面積	814 m ²
賃料	月間賃料：200,000 円
敷金、保証金	なし
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	本投資法人は、物価、地価の変動、公租公課の増額、その他の経済事情の変動により、本土地の賃料が不相応と認められるに至ったときは、賃料の増額を請求することができます。
中途解約について	中途解約の定めはありません。ただし、前記「賃貸借の概要（建物）」に記載の定期建物賃貸借契約が理由の如何を問わず終了する場合、当該契約の終了と同時に本契約も終了するものとします。
違約金	賃借人は、本賃貸借契約が解除された場合、解除の日から賃貸借期間満了日までの賃料相当額を、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	—

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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

チサンイン 軽井沢		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26年5月2日	特定資産の種類	不動産
取得予定価格	812,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	898,000,000円 (平成26年1月31日)
所在地(住居表示)	長野県北佐久郡軽井沢町大字長倉字子丸浦6番地47		
交通	JR長野新幹線、しなの鉄道線「軽井沢駅」より約3.0Km		
土地	地番	長野県北佐久郡軽井沢町大字長倉字小丸浦6番地47	建物
	建ぺい率	60%・30%	竣工年月
	容積率	200%・50%	構造/階数
	用途地域	第一種住居地域・第一種低層住居専用地域	延床面積
	敷地面積	4,266.44㎡	設計者
	所有形態	所有権	施工者
			所有形態
賃貸可能面積	1,917.10㎡	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	90	転貸テナント数	0
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	平成26年5月2日から10年間		
賃貸面積	1,917.10㎡		
賃料	年間固定賃料：57百万円 変動賃料：変動賃料は、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、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、基準売上に変動率（36.5%）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。		
敷金、保証金	敷金：28百万円		
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	賃借人及び賃貸人は、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2年間をいいます。以下、本賃貸借の概要において同じです。）経過後は、解約日の6か月前までに、賃貸人に書面により中途解約の意思表示を行うことにより解約することができます（ただし、ロードサイド型ホテル21物件に係る賃貸借契約を一括して解約する場に限りません）。また、賃貸人は、賃貸人解約禁止期間（賃貸借契約開始後6か月間をいいます。以下、本賃貸借の概要において同じです。）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、ロードサイド型ホテル21物件に係る賃貸借契約を一括して解約する場合又はロードサイド型ホテル21物件のうち2物件までに限りません）。		
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（賃借人解約禁止期間内の場合に限りません）、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		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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。

	<p>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。</p> <p>賃貸人は、本賃貸借契約が解除された場合又は賃貸人の意向を受け賃借人が同意することにより本賃貸借契約が解約された場合(賃貸人解約禁止期間内の場合に限ります。)、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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p>
<p>契約更改の方法</p>	<p>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。</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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。

チサンイン 姫路夢前橋		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26年5月2日	特定資産の種類	不動産
取得予定価格	616,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	672,000,000円 (平成26年1月31日)
所在地(住居表示)	兵庫県姫路市西夢前三丁目5番地		
交通	JR山陽新幹線、山陽本線「姫路駅」より約5.8km		
土地	地番	兵庫県姫路市西夢前三丁目5番地	建物
	建ぺい率	60%	竣工年月
	容積率	200%	構造/階数
	用途地域	第二種住居地域	延床面積
	敷地面積	2,413.68㎡	設計者
	所有形態	所有権	施工者
賃貸可能面積	2,406.95㎡	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	98	転貸テナント数	0
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	平成26年5月2日から10年間		
賃貸面積	2,406.95㎡		
賃料	年間固定賃料：43百万円 変動賃料：変動賃料は、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、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、基準売上に変動率（36.5%）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。		
敷金、保証金	敷金：21百万円		
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	賃借人及び賃貸人は、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2年間をいいます。以下、本賃貸借の概要において同じです。）経過後は、解約日の6か月前までに、賃貸人に書面により中途解約の意思表示を行うことにより解約することができます（ただし、ロードサイド型ホテル21物件に係る賃貸借契約を一括して解約する場に限りません）。また、賃貸人は、賃貸人解約禁止期間（賃貸借契約開始後6か月間をいいます。以下、本賃貸借の概要において同じです。）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、ロードサイド型ホテル21物件に係る賃貸借契約を一括して解約する場合又はロードサイド型ホテル21物件のうち2物件までに限りません）。		
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（賃借人解約禁止期間内の場合に限りません）、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又は賃貸人の意向を受け賃借人が同意することにより本賃貸借契約が解約された場合（賃貸人解約禁止期間内の場合に限りません）、本物件の6か月分の修		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得及び賃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

	<p>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。</p> <p>(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。</p>
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、本投資法人の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。

チサンイン 倉敷水島		分類 用途	その他 ホテル
特定資産の概要			
取得予定年月日	平成26年5月2日	特定資産の種類	不動産
取得予定価格	728,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	789,000,000円 (平成26年1月31日)
所在地(住居表示)	岡山県倉敷市東塚一丁目9番1号		
交通	水島臨界本線「水島駅」より約2.1km		
土地	地番	岡山県倉敷市東塚一丁目286番地3	建物
	建ぺい率	60%	竣工年月
	容積率	200%	構造/階数
	用途地域	準工業地域	延床面積
	敷地面積	2,876.06㎡	設計者
	所有形態	所有権	施工者
賃貸可能面積	2,094.16㎡	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	98	転貸テナント数	0
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	平成26年5月2日から10年間		
賃貸面積	2,094.16㎡		
賃料	年間固定賃料：51百万円 変動賃料：変動賃料は、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、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、基準売上に変動率(36.5%)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。		
敷金、保証金	敷金：25百万円		
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	賃借人及び賃貸人は、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2年間をいいます。以下、本賃貸借の概要において同じです。)経過後は、解約日の6か月前までに、賃貸人に書面により中途解約の意思表示を行うことにより解約することができます(ただし、ロードサイド型ホテル21物件に係る賃貸借契約を一括して解約する場合に限りません)。また、賃貸人は、賃貸人解約禁止期間(賃貸借契約開始後6か月間をいいます。以下、本賃貸借の概要において同じです。)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、ロードサイド型ホテル21物件に係る賃貸借契約を一括して解約する場合又はロードサイド型ホテル21物件のうち2物件までに限りません)。		
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(賃借人解約禁止期間内の場合に限りません)、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又は賃貸人の意向を受け賃借人が同意することにより本賃貸借契約が解約された場合(賃貸人解約禁止期間内の場合に限りません)、本物件の6か月分の修		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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

	<p>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。</p> <p>(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。</p>
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、本投資法人の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-2 星のや 京都

商号	株式会社嵐山温泉嵐峡館	
本店所在地	京都市西京区嵐山元録山町 11 番地の 2	
代表者の役職・氏名	代表取締役 星野 佳路	
資本金	300 万円	
設立年月日	平成 18 年 1 月 25 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	
本投資法人又は資産運用会社との関係	資本関係	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・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・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	取得先は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。

K-5 界 阿蘇

商号	株式会社オーバル	
本店所在地	熊本県合志市福原 1 番地 35	
代表者の役職・氏名	代表取締役 工藤 正也	
資本金	5,000 万円	
設立年月日	平成 15 年 12 月 18 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	1.ホテル、旅館、飲食店、浴場、スポーツ施設の経営 2.観光事業及び旅行業	
本投資法人又は資産運用会社との関係	資本関係	本投資法人・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・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・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	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。

K-6 界 川治

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 古谷 奈々	
資本金	1,000 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	
本投資法人又は資産運用会社との関係	資本関係	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・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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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

取引関係	本投資法人との間で締結した不動産売買契約に基づき、平成 25 年 7 月 16 日、本投資法人に対して 680 百万円（取得価格）で「界 出雲」、670 百万円（取得価格）で「界 伊東」を譲渡し、同日、本投資法人から「界 松本」、「界 出雲」、「界 伊東」及び「界 箱根」を賃借しています。
関連当事者への該当状況	取得先は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。

- O-1 チサンイン 塩尻北インター
- O-2 チサンイン 佐野藤岡インター
- O-3 チサンイン 諏訪インター
- O-4 チサンイン 豊川インター

商号	ライジング・サン第 2 号 A 特定目的会社	
本店所在地	東京都港区虎ノ門三丁目 8 番 21 号	
代表者の役職・氏名	取締役 栗国正樹	
資本金	特定資本金 1,000 万円 優先資本金 155 億 6,175 万円	
設立年月日	平成 18 年 6 月 29 日	
純資産	先方からの了承が得られないため、非開示とします。	
総資産	先方からの了承が得られないため、非開示とします。	
大株主及び持株比率	株式会社 SHR インベストメント第 2 号（100%※特定資本金、優先資本金ともに）	
主な事業内容	資産の流動化に関する法律に基づく業務	
本投資法人又は資産運用会社との関係	資本関係	本投資法人・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・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・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	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。

- O-5 チサンイン 鳥栖
- O-8 チサンイン 宇都宮鹿沼
- O-9 チサンイン 福井
- O-10 チサンイン 福島西インター
- O-11 チサンイン 新潟中央インター

商号	SC26 有限会社	
本店所在地	東京都港区虎ノ門三丁目 8 番 21 号	
代表者の役職・氏名	取締役 沖浩幸	
資本金	9,300 万円	
設立年月日	平成 18 年 2 月 17 日	
純資産	先方からの了承が得られないため、非開示とします。	
総資産	先方からの了承が得られないため、非開示とします。	
大株主及び持株比率	株式会社 SHR インベストメント第 2 号（100%）	
主な事業内容	不動産業	
本投資法人又は資産運用会社との関係	資本関係	本投資法人・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・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・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	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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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。

O-6 チサンイン 千葉浜野R16

O-7 チサンイン 熊本御幸笛田

商号	株式会社鹿児島ホテルホールディングス	
本店所在地	東京都港区虎ノ門三丁目8番21号	
代表者の役職・氏名	代表取締役 沖浩幸	
資本金	100万円	
設立年月日	平成21年9月1日	
純資産	先方からの了承が得られないため、非開示とします。	
総資産	先方からの了承が得られないため、非開示とします。	
大株主及び持株比率	株式会社トレディーチホテルズホールディングス (100%)	
主な事業内容	不動産業	
本投資法人又は資産運用会社との関係	資本関係	本投資法人・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・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・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	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。

O-12 チサンイン 大村長崎空港

O-13 チサンイン ひたちなか

O-15 チサンイン 甲府石和

O-16 チサンイン 丸亀善通寺

O-17 チサンイン 宗像

O-18 チサンイン 岩手一関インター

O-21 チサンイン 倉敷水島

商号	SC58 株式会社	
本店所在地	東京都港区虎ノ門三丁目8番21号	
代表者の役職・氏名	代表取締役 井上理	
資本金	30万円	
設立年月日	平成19年1月22日	
純資産	先方からの了承が得られないため、非開示とします。	
総資産	先方からの了承が得られないため、非開示とします。	
大株主及び持株比率	株式会社スター・キャピタル (100%)	
主な事業内容	不動産業	
本投資法人又は資産運用会社との関係	資本関係	本投資法人・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・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・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	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。

O-14 チサンイン 土浦阿見

O-19 チサンイン 軽井沢

商号	株式会社リージョナルホテルズ・マネジメント	
本店所在地	東京都港区虎ノ門三丁目8番21号	
代表者の役職・氏名	代表取締役 井上理	
資本金	300万円	
設立年月日	平成18年2月17日	
純資産	先方からの了承が得られないため、非開示とします。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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

総資産	先方からの了承が得られないため、非開示とします。	
大株主及び持株比率	株式会社トレディーチホテルズホールディングス (100%)	
主な事業内容	不動産業	
本投資法人又は資産運用会社との関係	資本関係	本投資法人・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・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・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	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。

O-20 チサンイン 姫路夢前橋

商号	有限会社チサンホテル関西	
本店所在地	東京都港区虎ノ門三丁目8番21号	
代表者の役職・氏名	取締役 井上理	
資本金	1億円	
設立年月日	平成18年1月30日	
純資産	先方からの了承が得られないため、非開示とします。	
総資産	先方からの了承が得られないため、非開示とします。	
大株主及び持株比率	株式会社SHR インベストメント第2号 (100%)	
主な事業内容	不動産業	
本投資法人又は資産運用会社との関係	資本関係	本投資法人・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・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・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	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。

6.利害関係人等との取引

「星のや 京都」及び「界 川治」の取得先および賃貸借先並びに「界 阿蘇」の賃貸借先は、いずれも資産運用会社の親会社の子会社となります。これらの者は、投信法第201条及び投信法施行令第123条に規定する利害関係人等に該当し、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ため、資産運用会社は、これらの者との間で各取得予定資産の取得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います。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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	前々々所有者
	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	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
星のや 京都 （京都府京都市西京区嵐山元録山町11番2号）	① 株式会社嵐山温泉嵐峡館（注1） 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 株式会社嵐山温泉嵐峡館（注1） ② 資産運用会社の親会社の子会社 ③ 運営目的で取得	土地（地番13番を除く）及び建物（家屋番号11番2の1） 特別な利害関係にある者以外 土地の一部（地番13番）及び建物（家屋番号11番2の2） －（注2）
	吸収合併による取得のため、該当事項はありません。	1年を超えて所有しているため省略	－
	平成26年3月	平成19年7月	－
界 川治 （栃木県日光市川治温泉22番）	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 合同会社ふなびき ② 資産運用会社の親会社の連結子会社 ③ 前々々所有者の吸収合併により取得	特別な利害関係にある者以外
	吸収合併による取得のため、該当事項はありません。	吸収合併による取得のため、該当事項はありません。	－
	平成25年5月	平成24年8月	－

（注1） 前所有者たる株式会社嵐山温泉嵐峡館（当時の本店所在地：長野県北佐久郡軽井沢町大字長倉2148番地）は、前々所有者たる株式会社嵐山温泉嵐峡館（当時の本店所在地：京都市西京区嵐山元録山町11番地の2）を平成26年3月1日付で吸収合併しています。

（注2） 土地の一部（地番13番）については、前々所有者にて所有権保存登記がされ、また、建物（家屋番号11番2の2）については、特別な利害関係にある者以外によって所有権保存された後、前々所有者へ真正な登記名義の回復を原因として所有権移転しているため、いずれも該当事項はありません。

なお、界 阿蘇、チサンイン 塩尻北インター、チサンイン 佐野藤岡インター、チサンイン 諏訪インター、チサンイン 豊川インター、チサンイン 鳥栖、チサンイン 千葉浜野R16、チサンイン 熊本御幸笛田、チサンイン 宇都宮鹿沼、チサンイン 福井、チサンイン 福島西インター、チサンイン 新潟中央インター、チサンイン 大村長崎空港、チサンイン ひたちなか、チサンイン 土浦阿見、チサンイン 甲府石和、チサンイン 丸亀善通寺、チサンイン 宗像、チサンイン 岩手一関インター、チサンイン 軽井沢、チサンイン 姫路夢前橋及びチサンイン 倉敷水島の取得は、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、本投資法人の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

界 阿蘇

名称	みずほ信託銀行株式会社	
所在地	東京都中央区八重洲一丁目2番1号	
代表者の役職・氏名	代表取締役 中野 武夫	
資本金	2473 億 6970 万 9634 円	
設立年月日	大正 14 年 5 月 9 日	
主な事業内容	信託業務、銀行業務、その他業務（信託受益権売買等業務、不動産売買の媒介等）	
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。	
本投資法人又は資産運用会社との関係	資本関係	本投資法人・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・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・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	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。

チサンイン 塩尻北インター、チサンイン 佐野藤岡インター、チサンイン 諏訪インター、チサンイン 豊川インター、チサンイン 鳥栖、チサンイン 千葉浜野 R16、チサンイン 熊本御幸笛田、チサンイン 宇都宮鹿沼、チサンイン 福井、チサンイン 福島西インター、チサンイン 新潟中央インター、チサンイン 大村長崎空港、チサンイン ひたちなか、チサンイン 土浦阿見、チサンイン 甲府石和、チサンイン 丸亀善通寺、チサンイン 宗像、チサンイン 岩手一関インター、チサンイン 軽井沢、チサンイン 姫路夢前橋、チサンイン 倉敷水島

名称	株式会社マックスリアルティ	
所在地	東京都中央区築地 1-13-10	
代表者の役職・氏名	代表取締役 島田 雅文、代表取締役 笠原 康邦	
資本金	150 百万円	
設立年月日	平成 14 年 11 月 1 日	
主な事業内容	不動産仲介業、金融商品取引業	
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。	
本投資法人又は資産運用会社との関係	資本関係	本投資法人・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・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・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	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。

9.今後の見通し

平成 26 年 10 月期（平成 26 年 5 月 1 日～平成 26 年 10 月 31 日）及び平成 27 年 4 月期（平成 26 年 11 月 1 日～平成 27 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 26 年 10 月期の運用状況及び分配の予想の修正並びに平成 27 年 4 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。

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/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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。

<添付資料>

参考資料 1 鑑定評価書の概要

参考資料 2 建物状況評価報告書及びポートフォリオ地震リスク評価報告書の概要

参考資料 3 地図・外観写真

参考資料 4 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、本投資法人の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 鑑定評価書の概要

分類	物件番号	運用資産 (物件名称)	鑑定評価機関 (注1)	鑑定評価額 (百万円)	収益価格					NOI (百万円) (注2)	鑑定NOI 利回り (%) (注3)
					直接還元法		DCF法				
					直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
保有資産											
星のや	H-1	星のや 軽井沢	NV	9,160	9,630	5.7	9,160	5.7	6.2	561	7.4
	小計			9,160	9,630	—	9,160	—	—	561	7.4
リゾナーレ	R-1	リゾナーレ 八ヶ岳	NV	5,190	5,410	6.0	5,190	6.0	6.5	438	9.7
	小計			5,190	5,410	—	5,190	—	—	438	9.7
界	K-1	界 松本	MSK	687	696	6.3	677	6.0	6.6	60	10.0
	K-2	界 出雲	MSK	737	748	6.5	726	6.2	6.8	58	8.6
	K-3	界 伊東	MSK	717	727	6.3	706	6.0	6.6	62	9.3
	K-4	界 箱根	MSK	1,090	1,110	6.2	1,070	5.9	6.5	83	8.7
	小計			3,231	3,281	—	3,179	—	—	263	9.1
中計				17,581	18,321	—	17,529	—	—	1,261	8.4
取得予定資産											
星のや	H-2	星のや 京都	NV	2,930	2,950	6.4	2,900	6.0	6.8	190	6.8
	小計			2,930	2,950	—	2,900	—	—	190	6.8
界	K-5	界 阿蘇	MSK	639	646	6.5	632	6.3	6.7	45	7.9
	K-6	界 川治	MSK	1,100	1,110	6.3	1,080	6.1	6.5	86	8.6
	小計			1,739	1,756	—	1,712	—	—	132	8.4
その他	O-1	チサンイン 塩尻北インター	NV	743	746	6.4	739	6.2	6.6	49	7.4
	O-2	チサンイン 佐野藤岡インター	MSK	845	853	6.3	836	6.1	6.5	56	7.5
	O-3	チサンイン 諏訪インター	NV	728	731	6.5	725	6.3	6.7	49	7.5
	O-4	チサンイン 豊川インター	NV	665	668	6.4	662	6.2	6.6	44	7.4
	O-5	チサンイン 鳥栖	NV	558	562	6.5	553	6.3	6.8	38	7.6
	O-6	チサンイン 千葉浜野R16	MSK	947	957	6.0	936	5.8	6.2	59	7.4
	O-7	チサンイン 熊本御幸笛田	NV	675	677	6.6	672	6.4	6.8	46	7.5
	O-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	MSK	769	776	6.5	761	6.3	6.7	52	7.4
	O-9	チサンイン 福井	NV	702	705	6.7	698	6.5	6.9	49	7.6
	O-10	チサンイン 福島西インター	MSK	714	721	6.6	707	6.4	6.8	50	7.4
	O-11	チサンイン 新潟中央インター	NV	686	689	6.5	682	6.3	6.7	47	7.4

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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

O-12	チサンイン 大村長崎空港	NV	688	691	6.5	684	6.3	6.7	47	7.4
O-13	チサンイン ひたちなか	MSK	851	860	6.3	842	6.1	6.5	56	7.6
O-14	チサンイン 土浦阿見	MSK	886	895	6.3	877	6.1	6.5	58	7.6
O-15	チサンイン 甲府石和	NV	723	727	6.6	719	6.4	6.8	50	7.6
O-16	チサンイン 丸亀善通寺	NV	631	634	6.7	628	6.5	6.9	44	7.5
O-17	チサンイン 宗像	NV	536	540	6.6	532	6.4	6.9	38	7.4
O-18	チサンイン 岩手一関イン ター	MSK	738	745	6.6	731	6.4	6.8	51	7.3
O-19	チサンイン 軽井沢	NV	898	902	6.5	893	6.3	6.7	60	7.4
O-20	チサンイン 姫路夢前橋	NV	672	675	6.7	669	6.5	6.9	47	7.7
O-21	チサンイン 倉敷水島	NV	789	792	6.5	786	6.3	6.7	53	7.3
小計			15,444	15,546	—	15,332	—	—	1,046	7.5
中計			20,113	20,252	—	19,944	—	—	1,367	7.4
合計			37,694	38,573	—	37,473	—	—	2,628	7.9

(注1) 「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

(注2) 「鑑定 NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却費を控除する前の収益です。運営純収益（Net Operating Income）から敷金等の運用益や資本的支出を控除した NCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。上記鑑定 NOI は直接還元法による NOI です。なお、「NOI」は、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注3) 「鑑定 NOI 利回り」は、鑑定 NOI を取得（予定）価格で除して本資産運用会社が算出した数値を、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。ただし、小計欄、中計欄又は合計欄の数値は、鑑定 NOI の小計、中計又は合計を取得（予定）価格の小計、中計又は合計で除して本資産運用会社が算出した数値を、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。かかる数値は、いずれも本資産運用会社が算出したものであり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。

(注4) 保有資産については平成 25 年 10 月 31 日を価格時点とする、取得予定資産については平成 26 年 1 月 31 日を価格時点とする、各不動産鑑定評価書に基づき記載しています。

(注5) 不動産鑑定評価書は、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、正確性及び当該鑑定評価額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及び森井総合鑑定株式会社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、本投資法人の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 建物状況評価報告書及びポートフォリオ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)
保有資産					
H-1	星のや 軽井沢	株式会社アセッツ アールアンドディー	平成 25 年 4 月 30 日	—	36,084
R-1	リゾナーレ 八ヶ岳	株式会社アセッツ アールアンドディー	平成 25 年 4 月 30 日	—	179,604
K-1	界 松本	株式会社アセッツ アールアンドディー	平成 25 年 4 月 30 日	—	23,767
K-2	界 出雲	株式会社アセッツ アールアンドディー	平成 25 年 4 月 30 日	—	14,766
K-3	界 伊東	株式会社アセッツ アールアンドディー	平成 25 年 4 月 30 日	—	24,469
K-4	界 箱根	株式会社アセッツ アールアンドディー	平成 25 年 4 月 30 日	—	21,332
小計				—	300,022
取得予定資産					
H-2	星のや 京都	株式会社アセッツア ールアンドディー	平成 26 年 3 月 20 日	—	6,754
K-5	界 阿蘇	株式会社ケーディー アンドパートナーズ	平成 26 年 3 月 20 日	—	5,391
K-6	界 川治	株式会社アセッツア ールアンドディー	平成 26 年 3 月 20 日	—	24,832
O-1	チサンイン 塩尻北インター	デロイトトーマツ PRS 株式会社	平成 26 年 3 月 20 日	—	3,483
O-2	チサンイン 佐野藤岡インター	株式会社ケーディー アンドパートナーズ	平成 26 年 3 月 20 日	—	3,509
O-3	チサンイン 諏訪インター	デロイトトーマツ PRS 株式会社	平成 26 年 3 月 20 日	—	3,291
O-4	チサンイン 豊川インター	デロイトトーマツ PRS 株式会社	平成 26 年 3 月 20 日	—	3,483
O-5	チサンイン 鳥栖	デロイトトーマツ PRS 株式会社	平成 26 年 3 月 20 日	—	3,311
O-6	チサンイン 千葉浜野 R16	株式会社ケーディー アンドパートナーズ	平成 26 年 3 月 20 日	—	3,354
O-7	チサンイン 熊本御幸笛田	デロイトトーマツ PRS 株式会社	平成 26 年 3 月 20 日	—	3,497
O-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	株式会社ケーディー アンドパートナーズ	平成 26 年 3 月 20 日	—	3,609
O-9	チサンイン 福井	デロイトトーマツ PRS 株式会社	平成 26 年 3 月 20 日	—	3,871
O-10	チサンイン 福島西インター	株式会社ケーディー アンドパートナーズ	平成 26 年 3 月 20 日	—	3,906
O-11	チサンイン 新潟中央インター	デロイトトーマツ PRS 株式会社	平成 26 年 3 月 20 日	—	3,676
O-12	チサンイン 大村長崎空港	デロイトトーマツ PRS 株式会社	平成 26 年 3 月 20 日	—	3,391

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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。

O-13	チサンイン ひたちなか	株式会社ケーディー アンドパートナーズ	平成 26 年 3 月 20 日	—	3,755
O-14	チサンイン 土浦阿見	株式会社ケーディー アンドパートナーズ	平成 26 年 3 月 20 日	—	3,315
O-15	チサンイン 甲府石和	デロイトトーマツ PRS 株式会社	平成 26 年 3 月 20 日	—	3,384
O-16	チサンイン 丸亀善通寺	デロイトトーマツ PRS 株式会社	平成 26 年 3 月 20 日	—	3,500
O-17	チサンイン 宗像	デロイトトーマツ PRS 株式会社	平成 26 年 3 月 20 日	—	3,501
O-18	チサンイン 岩手一関インター	株式会社ケーディー アンドパートナーズ	平成 26 年 3 月 20 日	—	3,816
O-19	チサンイン 軽井沢	デロイトトーマツ PRS 株式会社	平成 26 年 3 月 20 日	—	3,507
O-20	チサンイン 姫路夢前橋	デロイトトーマツ PRS 株式会社	平成 26 年 3 月 20 日	—	3,784
O-21	チサンイン 倉敷水島	デロイトトーマツ PRS 株式会社	平成 26 年 3 月 20 日	—	3,675
小計				—	111,593
合計				—	411,615

(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く、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。したがって、各物件の長期修繕費を足し合わせてもポートフォリオ合計と一致しない場合があります。

物件 番号	物件名称	調査年月日	PML 値 (予想最大損失率) (%)
保有資産			
H-1	星のや 軽井沢	平成 25 年 4 月 30 日	(星のや) 4.8 (トンボの湯) 2.1 (村民食堂) 2.6 (ハルニレテラス) 6.2
R-1	リゾナーレ 八ヶ岳	平成 25 年 4 月 30 日	6.1
K-1	界 松本	平成 25 年 4 月 30 日	8.0
K-2	界 出雲	平成 25 年 4 月 30 日	0.6
K-3	界 伊東	平成 25 年 4 月 30 日	10.5
K-4	界 箱根	平成 25 年 4 月 30 日	9.8
取得予定資産			
H-2	星のや 京都	平成 26 年 3 月 20 日	9.3
K-5	界 阿蘇	平成 26 年 3 月 20 日	1.1

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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。

K-6	界 川治	平成 26 年 3 月 20 日	2.8
O-1	チサンイン 塩尻北インター	平成 26 年 3 月 20 日	7.8
O-2	チサンイン 佐野藤岡インター	平成 26 年 3 月 20 日	4.8
O-3	チサンイン 諏訪インター	平成 26 年 3 月 20 日	11.0
O-4	チサンイン 豊川インター	平成 26 年 3 月 20 日	9.8
O-5	チサンイン 鳥栖	平成 26 年 3 月 20 日	7.1
O-6	チサンイン 千葉浜野 R16	平成 26 年 3 月 20 日	10.1
O-7	チサンイン 熊本御幸笛田	平成 26 年 3 月 20 日	6.9
O-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	平成 26 年 3 月 20 日	4.2
O-9	チサンイン 福井	平成 26 年 3 月 20 日	6.6
O-10	チサンイン 福島西インター	平成 26 年 3 月 20 日	4.1
O-11	チサンイン 新潟中央インター	平成 26 年 3 月 20 日	5.9
O-12	チサンイン 大村長崎空港	平成 26 年 3 月 20 日	4.7
O-13	チサンイン ひたちなか	平成 26 年 3 月 20 日	4.4
O-14	チサンイン 土浦阿見	平成 26 年 3 月 20 日	9.2
O-15	チサンイン 甲府石和	平成 26 年 3 月 20 日	11.5
O-16	チサンイン 丸亀善通寺	平成 26 年 3 月 20 日	9.4
O-17	チサンイン 宗像	平成 26 年 3 月 20 日	5.9
O-18	チサンイン 岩手一関インター	平成 26 年 3 月 20 日	7.4
O-19	チサンイン 軽井沢	平成 26 年 3 月 20 日	4.4
O-20	チサンイン 姫路夢前橋	平成 26 年 3 月 20 日	10.3
O-21	チサンイン 倉敷水島	平成 26 年 3 月 20 日	7.9

(注) 「界 出雲」及び「界 箱根」の地震リスク分析については、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社が、当該建物に関する資料に基づき、応用アール・エム・エス株式会社の所有する自然災害リスク評価システム Risk Link®を用いて、地震発生・地震動伝播、地盤特性及び建物の脆弱性の評価に基づき、予測の不確実性を考慮して予想損失を算出しています。

「星のや 京都」及び「界 阿蘇」の地震リスク分析については、応用アール・エム・エス株式会社が、当該建物に関する資料に基づき、応用アール・エム・エス株式会社の所有する自然災害リスク評価システム Risk Link®を用いて、地震発生・地震動伝播、地盤特性及び建物の脆弱性の評価に基づき、予測の不確実性を考慮して予想損失を算出しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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 地図・外観写真

H-2 星のや 京都



K-5 界 阿蘇



K-6 界 川治



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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。

O-1 チサンイン 塩尻北インター



O-2 チサンイン 佐野藤岡インター



O-3 チサンイン 諏訪インター



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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。

O-4 チサンイン 豊川インター



O-5 チサンイン 鳥栖



O-6 チサンイン 千葉浜野R16



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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。

O-7 チサンイン 熊本御幸笛田



O-8 チサンイン 宇都宮鹿沼



O-9 チサンイン 福井



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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。

O-10 チサンイン 福島西インター



O-11 チサンイン 新潟中央インター



O-12 チサンイン 大村長崎空港



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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。

O-13 チサンイン ひたちなか



O-14 チサンイン 土浦阿見



O-15 チサンイン 甲府石和



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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。

O-16 チサンイン 丸亀善通寺



O-17 チサンイン 宗像



O-18 チサンイン 岩手一関インター



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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。

O-19 チサンイン 軽井沢



O-20 チサンイン 姫路夢前橋



O-21 チサンイン 倉敷水島



(注)取得予定資産の写真は、ある特定の時点における取得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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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 4 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 (注4)	22.8	9,160	NV	有(注6)
	小計		7,600	22.8	9,160	—	—
リゾナーレ	R-1	リゾナーレ 八ヶ岳	4,500	13.5	5,190	NV	有(注7)
	小計		4,500	13.5	5,190	—	—
界	K-1	界 松本	600	1.8	687	MSK	有(注7)
	K-2	界 出雲	680	2.0	737	MSK	有(注7)
	K-3	界 伊東	670	2.0	717	MSK	有(注7)
	K-4	界 箱根	950 (注5)	2.8	1,090	MSK	有(注7)
	小計		2,900	8.7	3,231	—	—
中計			15,000	45.0	17,581	—	—
取得予定資産							
星のや	H-2	星のや 京都	2,785	8.3	2,930	NV	有(注8)
	小計		2,785	8.3	2,930	—	—
界	K-5	界 阿蘇	575	1.7	639	MSK	有(注8)
	K-6	界 川治	1,000	3.0	1,100	MSK	有(注8)
	小計		1,575	4.7	1,739	—	—
その他	O-1	チサンイン 塩尻北インター	672	2.0	743	NV	有(注8)
	O-2	チサンイン 佐野藤岡インター	742	2.2	845	MSK	有(注8)
	O-3	チサンイン 諏訪インター	658	2.0	728	NV	—(注8)
	O-4	チサンイン 豊川インター	602	1.8	665	NV	—(注8)
	O-5	チサンイン 鳥栖	504	1.5	558	NV	—(注8)
	O-6	チサンイン 千葉浜野R16	798	2.4	947	MSK	有(注8)
	O-7	チサンイン 熊本御幸笛田	616	1.8	675	NV	—(注8)
	O-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	714	2.1	769	MSK	有(注8)
	O-9	チサンイン 福井	644	1.9	702	NV	—(注8)
	O-10	チサンイン 福島西インター	672	2.0	714	MSK	—(注8)
	O-11	チサンイン 新潟中央インター	630	1.9	686	NV	—(注8)
	O-12	チサンイン 大村長崎空港	630	1.9	688	NV	—(注8)
	O-13	チサンイン ひたちなか	742	2.2	851	MSK	有(注8)

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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。

O-14	チサンイン 土浦阿見	770	2.3	886	MSK	有(注8)
O-15	チサンイン 甲府石和	658	2.0	723	NV	—(注8)
O-16	チサンイン 丸亀善通寺	588	1.8	631	NV	—(注8)
O-17	チサンイン 宗像	504	1.5	536	NV	—(注8)
O-18	チサンイン 岩手一関インター	700	2.1	738	MSK	—(注8)
O-19	チサンイン 軽井沢	812	2.4	898	NV	有(注8)
O-20	チサンイン 姫路夢前橋	616	1.8	672	NV	—(注8)
O-21	チサンイン 倉敷水島	728	2.2	789	NV	有(注8)
	小計	14,000	42.0	15,444	—	—
	中計	18,360	55.0	20,113	—	—
	合計	33,360	100.0	37,694	—	—

(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) 各物件の鑑定評価については、日本ヴァリュアーズ株式会社及び森井総合鑑定株式会社に委託しており、保有資産については平成25年10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、取得予定資産については平成26年1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

(注4) 「星のや 軽井沢」の取得価格は、売買代金に借地権設定者に対し支払った借地権設定に係る権利金 500,000,000 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。

(注5) 平成25年11月29日付で本投資法人が株式会社星野リゾート・マネジメントより隣地を120,000円で取得しています。なお、当該金額は、取得価格には含めていますが、不動産鑑定評価額には、その価格時点が当該隣地の取得前である平成25年10月31日のため、含まれていません。

(注6) 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7) 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8) 本投資法人は、本募集と並行して行う新規借入れ(以下「本借入れ」といいます。)に関し金融機関が発行した融資関心表明書が参照するタームシート上、本投資法人は、不動産鑑定評価額の合計額が、貸付元本総額の一定金額(かかる金額につき、本投資法人と金融機関は今後合意を行う予定です。)以上となる不動産等に対して担保権を設定する必要があるものとされています。これに基づき、本投資法人は、取得予定資産のうち、所有権を保有することを予定している土地及び建物の一部に根抵当権を設定する予定であり、本書の日付現在、本投資法人が土地及び建物に根抵当権を設定すると想定している物件には「有」と記載しています。また、本書の日付現在、本投資法人は、全ての取得予定資産の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することを想定しています。実際の担保の設定対象は、本借入れに関する契約の締結時に確定する予定であり、上記の内容と取得予定資産取得後における実際の担保の設定内容は異なる可能性があります。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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。