

平成 27 年 4 月 10 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 8 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	所在地	取得予定価格 (百万円) (注 3)	取得先
その他	O-22	カンデオホテルズ 半田	愛知県半田市	620	株式会社溜池管財
	O-23	カンデオホテルズ 茅野	長野県茅野市	793	株式会社溜池管財
	O-24	カンデオホテルズ 福山	広島県福山市	1,075	株式会社溜池管財
	O-25	カンデオホテルズ 佐野	栃木県佐野市	1,260	株式会社溜池管財
	O-26	カンデオホテルズ 亀山	三重県亀山市	470	株式会社溜池管財
	O-27	コンフォートホテル 函館	北海道函館市	937	株式会社高田屋
	O-28	コンフォートホテル 苫小牧	北海道苫小牧市	963	株式会社高田屋
	O-29	コンフォートホテル 呉	広島県呉市	1,100	株式会社高田屋
合計				7,218	—

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 (オペレーター)
O-22	カンデオホテルズ 半田	株式会社カンデオ・ ホスピタリティ・マネジメント
O-23	カンデオホテルズ 茅野	
O-24	カンデオホテルズ 福山	
O-25	カンデオホテルズ 佐野	
O-26	カンデオホテルズ 亀山	
O-27	コンフォートホテル 函館	株式会社グリーンズ
O-28	コンフォートホテル 苫小牧	
O-29	コンフォートホテル 呉	

- (1) 賃貸借契約締結日 平成 19 年 9 月 27 日 (コンフォートホテル 函館、コンフォートホテル 苫小牧)
平成 21 年 4 月 21 日 (コンフォートホテル 呉)
平成 27 年 4 月 10 日 (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、
カンデオホテルズ 亀山)
- (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、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、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 27 年 1 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います。

取得予定資産のオペレーターに関しては、本投資法人の定めるオペレーターの選定基準に適合していると判断しています。

4. 取得予定資産及び貸借予定の内容

取得予定資産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各施設の特徴を総体として把握するための分類であり、各施設を構成する個別の建物の不動産登記簿上の用途とは必ずしも一致しません。
- ・「取得予定年月日」は、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却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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。

- ・「鑑定評価額（価格時点）」は、株式会社立地評価研究所及び日本ヴァリュアーズ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及び日本ヴァリュアーズ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、各不動産に関し、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。

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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

- ・「賃借人」、「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。

カンデオホテルズ 半田		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 27 年 6 月 1 日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	620,000,000 円	鑑定評価額 (価格時点)	654,000,000 円 (平成 26 年 12 月 15 日)		
所在地 (住居表示)	愛知県半田市天王町一丁目 50 番 8 号				
交通	名鉄河和線「知多半田」駅より約 250m				
土地	地番	愛知県半田市天王町一丁目 50 番地 8	建物	竣工年月	平成 20 年 2 月
	建ぺい率	80%/60%		構造/階数	鉄骨造陸屋根 11 階建
	容積率	500%/200%		延床面積	2,814.05 m ²
	用途地域	商業地域/第一種住居地域		設計者	株式会社志賀建築研究所
	敷地面積	1,592.72 m ²		施工者	五洋建設株式会社
	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	2,814.05 m ²	稼働率		100%	
主要テナント	株式会社カンデオ・ホスピタリティ・マネジメント	テナント数	1		
客室数	126	転貸テナント数	0		
借地契約の概要： ・本土地の一部 (991.72 m ²) について、売主は、賃貸人である法人 (1 社) 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。本投資法人は、本物件の取得に伴い、当該賃貸借契約に基づく借地権を取得する予定です。 借地権設定者：法人 (1 社) 借地権の種類：普通借地権 借地期間：平成 18 年 9 月 1 日から平成 38 年 8 月 31 日まで 年間賃料：5,760,000 円 賃料改定：公租公課の増減、土地の価格の高低、その他の経済事情の変動によって、又は近隣の土地の賃料との比較等により不相当となったときは、賃料の改定について協議できるものとします。 敷金・保証金：3,000,000 円 契約更新：賃貸人又は賃借人は、賃貸借期間満了の 1 年前までに、相手方から書面により本契約を更新しない旨の申し出がないときは、更に 10 年間、本契約と同一の条件をもって本契約は更新されるものとし、その後の更新についても同様とします。 中途解約：該当事項はありません。					

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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

賃貸借の概要	
賃借人	株式会社カンデオ・ホスピタリティ・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 27 年 6 月 1 日から 20 年間
賃貸面積	2,814.05 m ²
賃料	年間固定賃料：52,920,000 円
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	改定できないものとします。ただし、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、解約日の 12 か月前までに、賃貸人に書面により解約日付で解約する旨の意思表示を行い、かつ賃貸人の承諾を得た上で所定の違約金を支払うことにより解約することができますが、この場合には、原則としてカンデオ 5 物件に係る賃貸借契約を一括して解約しなければならないものとします。
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、本賃貸借契約が終了した日から本賃貸借契約の効力発生日から 20 年を経過した日までの期間分の賃料相当額（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にはその賃貸借期間の平均月額とします。）を、違約金として賃貸人に支払います。 ただし、賃借人が、建物を賃借し建物の運営が継続可能な、賃貸人の満足する新たな賃借人を紹介し、賃貸人が当該新たな賃借人との間で新たな賃貸借契約を締結し、当該契約に基づく賃貸借を開始した場合には、この限りではありません。
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却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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

カンデオホテルズ 茅野		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 6 月 1 日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	793,000,000 円	鑑定評価額 (価格時点)	868,000,000 円 (平成 26 年 12 月 15 日)		
所在地 (住居表示)	長野県茅野市中沖 2 番 7 号				
交通	JR 中央本線「茅野」駅より約 2.4km				
土地	地番	長野県茅野市中沖 2 番地 7	建物	竣工年月	平成 20 年 1 月
	建ぺい率	60%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建
	容積率	200%		延床面積	2,868.18 m ²
	用途地域	準工業地域		設計者	株式会社久米設計
	敷地面積	2,399.15 m ²		施工者	北野建設株式会社
	所有形態	借地権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	2,868.18 m ²	稼働率	100%		
主要テナント	株式会社カンデオ・ホスピタリティ・マネジメント	テナント数	1		
客室数	119	転貸テナント数	0		

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。

借地契約の概要：

- ・本土地の一部（1,702 m²）について、売主は、賃貸人である個人（1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。本投資法人は、本物件の取得に伴い、当該賃貸借契約に基づく借地権を取得する予定です。なお、本投資法人は、同土地の取得後、賃貸人の同意を得て、当該借地権に関して登記を行う方針です。

借地権設定者：個人（1名）

借地権の種類：普通借地権

借地期間：平成18年8月1日から平成48年7月31日まで

年間賃料：4,140,000円

賃料改定：公租公課の増減若しくは土地の価格の高低によって、又は近隣の土地の賃料と比較して相当でなくなったときは、賃料の改定について協議できるものとします。

敷金・保証金：1,035,000円

契約更新：賃貸人又は賃借人は、賃貸借期間満了の1年前までに、それぞれ相手方に対して書面により通知するものとし、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、その後の更新の場合も同様とします。ただし、賃貸人又は賃借人が、更新後の条件変更を希望する場合は、協議するものとします。

中途解約：該当事項はありません。

- ・本土地の一部（413 m²）について、売主は、賃貸人である個人（1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。本投資法人は、本物件の取得に伴い、当該賃貸借契約に基づく借地権を取得する予定です。なお、本書の日付現在、同土地には売主により登記された建物が存在していませんが、本投資法人は、同土地の取得後、賃貸人の同意を得て、当該借地権に関して登記を行う方針です。

借地権設定者：個人（1名）

借地権の種類：普通借地権

借地期間：平成18年11月1日から平成38年10月31日まで

年間賃料：870,000円

賃料改定：公租公課の増減若しくは土地の価格の高低によって、又は近隣の土地の賃料と比較して相当でなくなったときは、賃料の改定について協議できるものとします。

敷金・保証金：218,000円

契約更新：賃貸人又は賃借人は、賃貸借期間満了の1年前までに、それぞれ相手方に対して書面により通知するものとし、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、その後の更新の場合も同様とします。ただし、賃貸人又は賃借人が、更新後の条件変更を希望する場合は、協議するものとします。

中途解約：該当事項はありません。

- ・本土地の一部（284.15 m²）について、売主は、賃貸人である個人（2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。本投資法人は、本物件の取得に伴い、当該賃貸借契約に基づく借地権を取得する予定です。なお、本書の日付現在、同土地には売主により登記された建物が存在していませんが、本投資法人は、同土地の取得後、賃貸人の同意を得て、当該借地権に関して登記を行う方針です。

借地権設定者：個人（2名）

借地権の種類：普通借地権

借地期間：平成18年11月1日から平成38年10月31日まで

年間賃料：598,800円

賃料改定：公租公課の増減若しくは土地の価格の高低によって、又は近隣の土地の賃料と比較して相当でなくなったときは、賃料の改定について協議できるものとします。

敷金・保証金：150,000円

契約更新：賃貸人又は賃借人は、賃貸借期間満了の1年前までに、それぞれ相手方に対して書面により通知するものとし、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、その後の更新の場合も同様とします。ただし、賃貸人又は賃借人が、更新後の条件変更を希望する場合は、協議するものとします。

中途解約：該当事項はありません。

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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

賃貸借の概要	
賃借人	株式会社カンデオ・ホスピタリティ・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 27 年 6 月 1 日から 20 年間
賃貸面積	2,868.18 ㎡
賃料	年間固定賃料：65,688,000 円
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	改定できないものとします。ただし、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、解約日の 12 か月前までに、賃貸人に書面により解約日付で解約する旨の意思表示を行い、かつ賃貸人の承諾を得た上で所定の違約金を支払うことにより解約することができますが、この場合には、原則としてカンデオ 5 物件に係る賃貸借契約を一括して解約しなければならないものとします。
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、本賃貸借契約が終了した日から本賃貸借契約の効力発生日から 20 年を経過した日までの期間分の賃料相当額（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にはその賃貸借期間の平均月額とします。）を、違約金として賃貸人に支払います。 ただし、賃借人が、建物を賃借し建物の運営が継続可能な、賃貸人の満足する新たな賃借人を紹介し、賃貸人が当該新たな賃借人との間で新たな賃貸借契約を締結し、当該契約に基づく賃貸借が開始した場合には、この限りではありません。
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

カンデオホテルズ 福山		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 6 月 1 日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	1,075,000,000 円	鑑定評価額 (価格時点)	1,170,000,000 円 (平成 26 年 12 月 15 日)		
所在地 (住居表示)	広島県福山市御船町二丁目 8 番 20 号				
交通	JR 山陽本線「福山」駅より約 1.1km				
土地	地番	建物	竣工年月	平成 20 年 3 月	
	建ぺい率		80%	構造/階数	鉄骨造陸屋根 14 階建
	容積率		400%	延床面積	3,985.73 m ²
	用途地域		商業地域	設計者	株式会社九建設
	敷地面積		1,079.92 m ²	施工者	五洋建設株式会社
	所有形態		所有権	所有形態	所有権
賃貸可能面積	3,985.73 m ²	稼働率	100%		
主要テナント	株式会社カンデオ・ホスピタリティ・マネジメント	テナント数	1		
客室数	164	転貸テナント数	0		
賃貸借の概要					
賃借人	株式会社カンデオ・ホスピタリティ・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 27 年 6 月 1 日から 20 年間				
賃貸面積	3,985.73 m ²				
賃料	年間固定賃料：78,740,268 円				
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	改定できないものとします。ただし、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、解約日の 12 か月前までに、賃貸人に書面により解約日付で解約する旨の意思表示を行い、かつ賃貸人の承諾を得た上で所定の違約金を支払うことにより解約することができますが、この場合には、原則としてカンデオ 5 物件に係る賃貸借契約を一括して解約しなければならないものとします。				
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、本賃貸借契約が終了した日から本賃貸借契約の効力発生日から 20 年を経過した日までの期間分の賃料相当額（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にはその賃貸借期間の平均月額とします。）を、違約金として賃貸人に支払います。 ただし、賃借人が、建物を賃借し建物の運営が継続可能な、賃貸人の満足する新たな賃借人を紹介し、賃貸人が当該新たな賃借人との間で新たな賃貸借契約を締結し、当該契約に基づく賃貸借が開始した場合には、この限りではありません。				
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。

カンデオホテルズ 佐野		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6月1日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	1,260,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	1,390,000,000円 (平成26年12月15日)		
所在地(住居表示)	栃木県佐野市越名町2038番1号				
交通	東武佐野線「佐野市」駅より約3.3km				
土地	地番	栃木県佐野市越名町2038番地1他	建物	竣工年月	平成20年3月
	建ぺい率	60%/50%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	容積率	200%/80%		延床面積	2,828.71㎡
	用途地域	準工業地域/第1種低層住居専用地域		設計者	株式会社志賀建築研究所
	敷地面積	3,222.09㎡		施工者	西松建設株式会社
	所有形態	所有権/借地権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	2,828.71㎡	稼働率	100%		
主要テナント	株式会社カンデオ・ホスピタリティ・マネジメント	テナント数	1		
客室数	124	転貸テナント数	0		
<p>借地契約の概要：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本土の一部(230.62㎡)について、売主は、賃貸人である個人(1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。本投資法人は、本物件の取得に伴い、当該賃貸借契約に基づく借地権を取得する予定です。 <ul style="list-style-type: none"> 借地権設定者：個人(1名) 借地権の種類：普通借地権 借地期間：平成18年10月1日から平成28年9月30日まで 年間賃料：837,600円 賃料改定：該当事項はありません。 敷金・保証金：209,400円 契約更新：賃貸人又は賃借人より賃貸借期間満了の1年前までに、それぞれ相手方に対して書面により本契約を更新しない旨の申し出がない場合は、更に5年、本契約と同一の条件にて契約が更新されるものとし、その後の更新の場合も同様とします。 中途解約：該当事項はありません。 ・本土の一部(510㎡)について、売主は、賃貸人である個人(1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。本投資法人は、本物件の取得に伴い、当該賃貸借契約に基づく借地権を取得する予定です。なお、本書の日付現在、同土地には売主により登記された建物が存在していませんが、本投資法人は、同土地の取得後、賃貸人の同意を得て、当該借地権に関して登記を行う方針です。 <ul style="list-style-type: none"> 借地権設定者：個人(1名) 借地権の種類：普通借地権 借地期間：平成19年4月1日から平成39年3月31日まで 年間賃料：1,666,440円 賃料改定：該当事項はありません。 敷金・保証金：277,740円 契約更新：賃貸人又は賃借人より賃貸借期間満了の1年前までに、それぞれ相手方に対して書面により本契約を更新しない旨の申し出がない場合は、更に5年、本契約と同一の条件にて契約が更新されるものとし、その後の更新の場合も同様とします。 中途解約：該当事項はありません。 					

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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

賃貸借の概要	
賃借人	株式会社カンデオ・ホスピタリティ・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27年6月1日から20年間
賃貸面積	2,828.71㎡
賃料	年間固定賃料：91,512,000円
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	改定できないものとします。ただし、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、解約日の12か月前までに、賃貸人に書面により解約日付で解約する旨の意思表示を行い、かつ賃貸人の承諾を得た上で所定の違約金を支払うことにより解約することができますが、この場合には、原則としてカンデオ5物件に係る賃貸借契約を一括して解約しなければならないものとします。
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、本賃貸借契約が終了した日から本賃貸借契約の効力発生日から20年を経過した日までの期間分の賃料相当額（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にはその賃貸借期間の平均月額とします。）を、違約金として賃貸人に支払います。 ただし、賃借人が、建物を賃借し建物の運営が継続可能な、賃貸人の満足する新たな賃借人を紹介し、賃貸人が当該新たな賃借人との間で新たな賃貸借契約を締結し、当該契約に基づく賃貸借を開始した場合には、この限りではありません。
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却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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

カンデオホテルズ 亀山		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6月1日	特定資産の種類	不動産
取得予定価格	470,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	501,000,000円 (平成26年12月15日)
所在地(住居表示)	三重県亀山市小野町北割532番2号		
交通	JR関西本線「関」駅より約1.9km		
土地	地番	三重県亀山市小野町字北割532番地2	建物
	建ぺい率	60%	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	6,599.00㎡	設計者
	所有形態	所有権	施工者
賃貸可能面積	3,912.03㎡	稼働率	100%
主要テナント	株式会社カンデオ・ホスピタリティ・マネジメント	テナント数	1
客室数	170	転貸テナント数	0
賃貸借の概要			
賃借人	株式会社カンデオ・ホスピタリティ・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27年6月1日から20年間		
賃貸面積	3,912.03㎡		
賃料	年間固定賃料：41,820,000円		
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	改定できないものとします。ただし、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、解約日の12か月前までに、賃貸人に書面により解約日付で解約する旨の意思表示を行い、かつ賃貸人の承諾を得た上で所定の違約金を支払うことにより解約することができますが、この場合には、原則としてカンデオ5物件に係る賃貸借契約を一括して解約しなければならないものとします。		
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、本賃貸借契約が終了した日から本賃貸借契約の効力発生日から20年を経過した日までの期間分の賃料相当額(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にはその賃貸借期間の平均月額とします。)を、違約金として賃貸人に支払います。 ただし、賃借人が、建物を賃借し建物の運営が継続可能な、賃貸人の満足する新たな賃借人を紹介し、賃貸人が当該新たな賃借人との間で新たな賃貸借契約を締結し、当該契約に基づく賃貸借が開始した場合には、この限りではありません。		
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却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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。

コンフォートホテル 函館		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5月1日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	937,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	993,000,000円 (平成27年2月28日)		
所在地(住居表示)	北海道函館市若松町16番3号				
交通	JR函館本線「函館」駅より約220m				
土地	地番	北海道函館市若松町16番地3他	建物		
	建ぺい率	80%		竣工年月	平成19年8月
	容積率	600%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	用途地域	商業地域		延床面積	2,927.44㎡
	敷地面積	491.80㎡		設計者	株式会社フジタ
	所有形態	所有権		施工者	株式会社フジタ
賃貸可能面積	2,927.44㎡	稼働率	100%		
主要テナント	株式会社グリーンズ	テナント数	1		
客室数	139	転貸テナント数	0		
賃貸借の概要					
賃借人	株式会社グリーンズ				
契約形態	定期建物賃貸借契約				
契約期間	平成19年9月27日から20年間				
賃貸面積	2,927.44㎡				
賃料	年間固定賃料：65,845,200円				
敷金、保証金	敷金：32,922,600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	著しい経済情勢の変化が生じた場合を除き、賃貸借期間中においていかなる理由によっても賃料を変更することはできず、借地借家法第32条及び民法第611条第1項の適用はありません。				
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、やむを得ない事由により、解約日の1年前までに賃貸人に書面により中途解約の意思表示を行い、賃貸人と協議の上解約することができます。				
違約金	賃借人は、本賃貸借契約が賃貸人により解除された場合又は賃借人の意向を受け本賃貸借契約が解約された場合、本賃貸借期間の残存期間の賃料総額の3分の1を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届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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

コンフォートホテル 苫小牧		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5月1日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	963,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	1,020,000,000円 (平成27年2月28日)		
所在地(住居表示)	北海道苫小牧市旭町三丁目7番18号				
交通	JR室蘭本線「苫小牧」駅より約850m				
土地	地番	建物	竣工年月	平成19年9月	
	建ぺい率		80%	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	容積率		600%	延床面積	2,721.08㎡
	用途地域		設計者	株式会社フジタ	
	敷地面積		1,344.24㎡	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	2,721.08㎡	稼働率	100%		
主要テナント	株式会社グリーンズ	テナント数	1		
客室数	123	転貸テナント数	0		
賃貸借の概要					
賃借人	株式会社グリーンズ				
契約形態	定期建物賃貸借契約				
契約期間	平成19年9月27日から20年間				
賃貸面積	2,721.08㎡				
賃料	年間固定賃料：66,462,000円				
敷金、保証金	敷金：33,231,000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	著しい経済情勢の変化が生じた場合を除き、賃貸借期間中においていかなる理由によっても賃料を変更することはできず、借地借家法第32条及び民法第611条第1項の適用はありません。				
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、やむを得ない事由により、解約日の1年前までに賃貸人に書面により中途解約の意思表示を行い、賃貸人と協議の上解約することができます。				
違約金	賃借人は、本賃貸借契約が賃貸人により解除された場合又は賃借人の意向を受け本賃貸借契約が解約された場合、本賃貸借期間の残存期間の賃料総額の3分の1を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届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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

コンフォートホテル 呉		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5月1日	特定資産の種類	不動産
取得予定価格	1,100,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	1,170,000,000円 (平成27年2月28日)
所在地(住居表示)	広島県呉市宝町2番38号		
交通	JR呉線「呉」駅より約180m		
土地	地番	広島県呉市宝町26番地6	建物
	建ぺい率	80%	竣工年月
	容積率	400%	構造/階数
	用途地域	商業地域	延床面積
	敷地面積	793.11㎡	設計者
	所有形態	所有権	施工者
賃貸可能面積	3,121.02㎡	稼働率	100%
主要テナント	株式会社グリーンズ	テナント数	1
客室数	149	転貸テナント数	0
賃貸借の概要			
賃借人	株式会社グリーンズ		
契約形態	定期建物賃貸借契約		
契約期間	平成21年4月21日(以下、本賃貸借の概要において「賃貸借開始日」といいます。)から20年間		
賃貸面積	3,121.02㎡		
賃料	年間固定賃料: 75,048,000円		
敷金、保証金	敷金: 35,687,358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	諸般の経済情勢の変化及び公租公課を考慮して、本賃貸借開始日から3年ごとに協議の上賃料を改定することができます。		
中途解約について	賃借人は、賃貸借開始日から10年間(以下、本賃貸借の概要において「解約禁止期間」といいます。)は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、解約禁止期間経過後は、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い、所定の違約金を支払うことにより解約することができます。		
違約金	賃借人は、本賃貸借契約が賃借人の意向により解約された場合、以下の違約金を支払います。 ① 賃貸開始日から起算して満10年を経過する日の翌日から満13年を経過する日までの解約: 賃料及び駐車場使用料(以下、本賃貸借の概要において「賃料等」といいます。)の36か月分相当額 ② 賃貸借開始日から起算して満13年を経過する日の翌日から満16年を経過する日までの解約: 賃料等の24か月分相当額 ③ 賃貸借開始日から起算して満16年を経過する日の翌日から満19年を経過する日までの解約: 賃料等の12か月分相当額		
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

- O-22 カンデオホテルズ 半田
- O-23 カンデオホテルズ 茅野
- O-24 カンデオホテルズ 福山
- O-25 カンデオホテルズ 佐野
- O-26 カンデオホテルズ 亀山

商号	株式会社溜池管財	
本店所在地	東京都港区新橋4丁目5番1号 アーバン新橋ビル	
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 穂積 輝明	
資本金	30 百万円	
設立年月日	平成 13 年 1 月 11 日	
純資産	取得先の承諾が得られなかったため、開示していません。	
総資産	取得先の承諾が得られなかったため、開示していません。	
大株主及び持株比率	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	不動産の売買・賃借・所有・管理業務	
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。

- O-27 コンフォートホテル 函館
- O-28 コンフォートホテル 苫小牧
- O-29 コンフォートホテル 呉

商号	株式会社高田屋	
本店所在地	福岡県北九州市小倉北区田町10番5号	
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 土井 良太	
資本金	50 百万円	
設立年月日	昭和 34 年 2 月 7 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	不動産賃貸業、不動産分譲業、商業・温浴施設運営管理業、太陽光発電事業	
本投資法人又は本資産運用会社との関係	資本関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係はありません。
	人的関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき人的関係はありません。
	取引関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき取引関係はありません。
	関連当事者への該当状況	本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

6.利害関係人等との取引

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。

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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

8.媒介の概要

媒介の概要は以下のとおりです。なお、O-22 カンデオホテルズ 半田、O-23 カンデオホテルズ 茅野、O-24 カンデオホテルズ 福山、O-25 カンデオホテルズ 佐野及びO-26 カンデオホテルズ 亀山について、本投資法人は媒介者の起用をしていません。

O-27 コンフォートホテル 函館

O-28 コンフォートホテル 苫小牧

O-29 コンフォートホテル 呉

名称	サヴィルズ・ジャパン株式会社	
所在地	東京都港区麻布台一丁目11番9号 CR 神谷町ビル	
代表者の役職・氏名	代表取締役 クリスチャン・マンシーニ	
資本金	50 百万円	
設立年月日	平成 16 年 8 月 23 日	
主な事業内容	不動産に関するコンサルティング業務、不動産管理・運用業務、不動産売買・賃貸の仲介業務、不動産鑑定評価、リサーチ・コンサルティング	
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。

名称	平和不動産株式会社	
所在地	東京都中央区日本橋兜町1番10号	
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 岩熊 博之	
資本金	21,492 百万円	
設立年月日	昭和 22 年 7 月	
主な事業内容	1.貸貸事業 証券取引所、オフィス、商業施設および住宅等の開発、賃貸、管理ならびに運営等 2.不動産ソリューション事業 収益用不動産の開発、運用およびマネジメント、住宅の開発および販売ならびに不動産の仲介等 3.その他の事業 建物設備保守管理および改修工事請負、保険代理店業務ならびに介護付有料老人ホームの運営等	
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。

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。

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

取得予定資産のうち、「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」に係る売買契約（以下「本件フォワード・コミットメント等」といいます。）はフォワード・コミットメント等（不動産等の売買契約のうち契約締結から1か月以上経過した後に不動産等の決済・物件引渡しを行うことを条件としているもの）に該当します。

本件フォワード・コミットメント等には、売主又は買主である本投資法人が本件フォワード・コミットメント等に違反し、違反により本件フォワード・コミットメント等の目的を達成することができない場合に、催告の上契約の解除ができ、違反した当事者は、相手方に対し、違約金として売買代金から消費税及び地方消費税相当額を除いた金額の20%相当額を支払う旨の定めがあります。

ただし、本件フォワード・コミットメント等においては、新投資口の発行により必要資金の調達を完了したこと等の前提条件が成就しない場合には、本投資法人は、違約金を負担することなく本件フォワード・コミットメント等を解除できるものとされています。したがって、新投資口の発行による必要資金の調達が完了できずに本件フォワード・コミットメント等を履行できない場合において、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

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に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

11. 鑑定評価書の概要

O-22 カンデオホテルズ 半田

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	株式会社立地評価研究所	
鑑定評価額	654,000,000 円	
価格時点	平成 26 年 12 月 15 日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①-②-③)	52,920,000 円	-
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	52,920,000 円	提示の賃貸借契約書及び周辺の賃貸マーケットを考慮して、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	一時金等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)	12,707,221 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。 30,000 円/月
⑧テナント募集費用等	0 円	潜在的なテナント退去時のリスクは利回りの査定に含めて検討。
⑨公租公課	6,327,400 円	土地：平成 26 年度土地の税額に関する資料を基に計上。 建物：平成 26 年度建物の税額に関する資料を基に計上。 償却資産：平成 26 年度償却資産税に関する資料を基に計上。
⑩損害保険料	259,821 円	提示の見積り金額を妥当と判断し、計上（火災・賠償保険を計上）。
⑪その他の費用	5,760,000 円	提示資料より支払地代を計上。
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	40,212,779 円	-
(4) 一時金の運用益	469,200 円	運用利回りを 2% として査定額を計上。
(5) 資本的支出	3,527,000 円	ER 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))	37,154,979 円	-
(7) 還元利回り	5.7%	「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	652,000,000 円	-
DCF 法による価格	655,000,000 円	-
割引率	5.5%	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	5.9%	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。

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

原価法による積算価格	722,000,000 円	—
土地割合	24.6%	—
建物割合	75.4%	—
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。	

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-23 カンデオホテルズ 茅野

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	株式会社立地評価研究所	
鑑定評価額	868,000,000 円	
価格時点	平成 26 年 12 月 15 日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①-②-③)	65,688,000 円	-
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	65,688,000 円	提示の賃貸借契約書及び周辺の賃貸マーケットを考慮して、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	一時金等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)	12,702,261 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。 30,000 円/月
⑧テナント募集費用等	0 円	潜在的なテナント退去時のリスクは利回りの査定に含めて検討。
⑨公租公課	6,484,400 円	土地：本件では計上しない。 建物：平成 26 年度建物の税額等に関する資料を基に計上。 償却資産：平成 26 年度償却資産の税額等に関する資料を基に計上。
⑩損害保険料	249,061 円	提示の見積り金額を妥当と判断し、計上 (火災・賠償保険を計上)。
⑪その他の費用	5,608,800 円	提示資料より支払地代を計上。
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	52,985,739 円	-
(4) 一時金の運用益	628,820 円	運用利回りを 2%として査定額を計上。
(5) 資本的支出	3,162,000 円	ER 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))	50,452,559 円	-
(7) 還元利回り	5.8%	「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	870,000,000 円	-
DCF 法による価格	867,000,000 円	-
割引率	5.6%	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	6.0%	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。

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

原価法による積算価格	816,000,000 円	—
土地割合	14.6%	—
建物割合	85.4%	—
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。	

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-24 カンデオホテルズ 福山

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	株式会社立地評価研究所	
鑑定評価額	1,170,000,000 円	
価格時点	平成 26 年 12 月 15 日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①-②-③)	78,740,268 円	-
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	78,740,268 円	提示の賃貸借契約書及び周辺の賃貸マーケットを考慮して、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)	8,944,146 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。 30,000 円/月
⑧テナント募集費用等	0 円	潜在的なテナント退去時のリスクは利回りの査定に含めて検討。
⑨公租公課	8,234,400 円	土地：平成 26 年度土地の税額に関する資料を基に計上。 建物：平成 26 年度建物の税額に関する資料を基に計上。 償却資産：平成 26 年度償却資産税に関する資料を基に計上。
⑩損害保険料	349,746 円	提示の見積り金額を妥当と判断し、計上 (火災・賠償保険を計上)。
⑪その他の費用	0 円	本件では該当しない。
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	69,796,122 円	-
(4) 一時金の運用益	787,403 円	運用利回りを 2%として査定額を計上。
(5) 資本的支出	4,974,000 円	ER 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))	65,609,525 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	1,170,000,000 円	-
DCF 法による価格	1,170,000,000 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。

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

原価法による積算価格	980,000,000 円	—
土地割合	25.7%	—
建物割合	74.3%	—
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。	

ご注意：本報道発表文は、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-25 カンデオホテルズ 佐野

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	株式会社立地評価研究所	
鑑定評価額	1,390,000,000 円	
価格時点	平成 26 年 12 月 15 日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①-②-③)	91,512,000 円	-
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	91,512,000 円	提示の賃貸借契約書及び周辺の賃貸マーケットを考慮して、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	一時金等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)	9,693,789 円	-
④維持管理費等	0 円	テナント負担のため、本件では計上しない。
⑤水道光熱費	0 円	テナント負担のため、本件では計上しない。
⑥修繕費	0 円	テナント負担のため、本件では計上しない。
⑦プロパティマネジメントフィー	360,000 円	類似不動産の水準等を基に査定。 30,000 円/月
⑧テナント募集費用等	0 円	潜在的なテナント退去時のリスクは利回りの査定に含めて検討。
⑨公租公課	6,575,700 円	土地：平成 26 年度土地の税額等に関する資料を基に計上。 建物：建物：平成 26 年度の建物の税額等に関する資料を基に計上。 償却資産：平成 26 年度償却資産税に関する資料を基に計上。
⑩損害保険料	254,049 円	提示の見積り金額を妥当と判断し、計上(火災・賠償保険を計上)。
⑪その他の費用	2,504,040 円	提示資料を基に支払地代を計上。
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	81,818,211 円	-
(4) 一時金の運用益	905,377 円	運用利回り 2%として査定額を計上。
(5) 資本的支出	3,154,000 円	ER 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))	79,569,588 円	-
(7) 還元利回り	5.7%	「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	1,400,000,000 円	-
DCF法による価格	1,380,000,000 円	-
割引率	5.5%	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	5.9%	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。

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

原価法による積算価格	962,000,000円	—
土地割合	25.4%	—
建物割合	74.6%	—
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。	

ご注意：本報道発表文は、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-26 カンデオホテルズ 亀山

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	株式会社立地評価研究所	
鑑定評価額	501,000,000 円	
価格時点	平成 26 年 12 月 15 日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①-②-③)	41,820,000 円	-
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	41,820,000 円	提示の賃貸借契約書及び周辺の賃貸マーケットを考慮して、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)	8,892,173 円	-
④維持管理費等	0 円	テナント負担と判断して計上しない。
⑤水道光熱費	0 円	テナント負担と判断して計上しない。
⑥修繕費	0 円	テナント負担と判断して計上しない。
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。 30,000 円/月
⑧テナント募集費用等	0 円	潜在的なテナント退去時のリスクは利回りの査定に含めて検討。
⑨公租公課	8,178,200 円	土地：平成 26 年度土地の税額等に関する資料を基に計上。 建物：建物：平成 26 年度の建物の税額等に関する資料を基に計上。 償却資産：平成 26 年度償却資産税額に関する資料を基に計上。
⑩損害保険料	353,973 円	提示の見積り金額を妥当と判断し、計上 (火災・賠償保険を計上)。
⑪その他の費用	0 円	本件では計上しない。
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	32,927,827 円	-
(4) 一時金の運用益	418,200 円	運用利回り 2%として査定額を計上。
(5) 資本的支出	4,471,000 円	ER 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))	28,875,027 円	-
(7) 還元利回り	5.8%	「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	498,000,000 円	-
DCF法による価格	502,000,000 円	-
割引率	5.6%	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	6.0%	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。

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

原価法による積算価格	737,000,000 円	—
土地割合	27.7%	—
建物割合	72.3%	—
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。	

ご注意：本報道発表文は、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-27 コンフォートホテル 函館

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
鑑定評価額	993,000,000 円	
価格時点	平成 27 年 2 月 28 日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①-②-③)	65,845,200 円	-
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	65,845,200 円	実際の契約に基づき査定。
②空室損失相当額	0 円	-
③貸倒損失相当額	0 円	敷金等により担保されているため計上しない。
(2) 運営費用 (④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪)	7,286,814 円	-
④維持管理費等	0 円	テナント負担につき計上なし。
⑤水道光熱費	0 円	-
⑥修繕費	0 円	-
⑦プロパティマネジメントフィー	0 円	-
⑧テナント募集費用等	0 円	-
⑨公租公課	7,038,484 円	平成 26 年度実額に基づき査定。
⑩損害保険料	248,330 円	見積額を計上。
⑪その他の費用	0 円	-
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	58,558,386 円	-
(4) 一時金の運用益	658,452 円	運用利回り 2.0%を標準的と判断。
(5) 資本的支出	4,392,750 円	提示 ER「更新費」12年平均値。
(6) 純収益 ((3)+(4)-(5))	54,824,088 円	-
(7) 還元利回り	5.5%	DCF 法における割引率の分析を前提として、割引率には織り込まれていない純収益の見通しや売却価格の変動予測を加味し、さらに類似不動産の取引事例における利回り事例を参考に査定。
直接還元法による価格	997,000,000 円	-
DCF法による価格	988,000,000 円	-
割引率	5.3%	市場の実勢を反映し、対象不動産の個別性を加味して査定。
最終還元利回り	5.7%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較における当該リスクを判定し査定。
原価法による積算価格	678,000,000 円	-
土地割合	8.6%	-
建物割合	91.4%	-
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。	

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-28 コンフォートホテル 苫小牧

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
鑑定評価額	1,020,000,000円	
価格時点	平成27年2月28日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①-②-③)	66,462,000円	—
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	66,462,000円	実際の契約に基づき査定。
②空室損失相当額	0円	—
③貸倒損失相当額	0円	敷金等により担保されているため計上しない。
(2) 運営費用 (④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪)	5,954,808円	—
④維持管理費等	0円	テナント負担につき計上なし。
⑤水道光熱費	0円	—
⑥修繕費	0円	—
⑦プロパティマネジメントフィー	0円	—
⑧テナント募集費用等	0円	—
⑨公租公課	5,714,828円	平成26年度実額に基づき査定。
⑩損害保険料	239,980円	見積額を計上。
⑪その他の費用	0円	—
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	60,507,192円	—
(4) 一時金の運用益	664,620円	運用利回り2.0%を標準的と判断。
(5) 資本的支出	3,926,583円	提示ER「更新費」12年平均値。
(6) 純収益 ((3)+(4)-(5))	57,245,229円	—
(7) 還元利回り	5.6%	DCF法における割引率の分析を前提として、割引率には織り込まれていない純収益の見通しや売却価格の変動予測を加味し、さらに類似不動産の取引事例における利回り事例を参考に査定。
直接還元法による価格	1,020,000,000円	
DCF法による価格	1,010,000,000円	—
割引率	5.4%	市場の実勢を反映し、対象不動産の個別性を加味して査定。
最終還元利回り	5.8%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較における当該リスクを判定し査定。
原価法による積算価格	657,000,000円	
土地割合	16.0%	—
建物割合	84.0%	—
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。	

ご注意：本報道発表文は、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-29 コンフォートホテル 呉

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
鑑定評価額	1,170,000,000 円	
価格時点	平成 27 年 2 月 28 日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①-②-③)	75,048,000 円	-
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	75,048,000 円	実際の契約に基づき査定。
②空室損失相当額	0 円	-
③貸倒損失相当額	0 円	敷金等により担保されているため計上しない。
(2) 運営費用 (④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪)	7,734,381 円	-
④維持管理費等	0 円	テナント負担につき計上なし。
⑤水道光熱費	0 円	-
⑥修繕費	0 円	-
⑦プロパティマネジメントフィー	0 円	-
⑧テナント募集費用等	0 円	-
⑨公租公課	7,462,731 円	平成 26 年度実額に基づき査定。
⑩損害保険料	271,650 円	見積額を計上。
⑪その他の費用	0 円	-
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	67,313,619 円	-
(4) 一時金の運用益	713,747 円	運用利回り 2.0%を標準的と判断。
(5) 資本的支出	4,802,083 円	提示 ER「更新費」12年平均値。
(6) 純収益 ((3)+(4)-(5))	63,225,283 円	-
(7) 還元利回り	5.4%	DCF 法における割引率の分析を前提として、割引率には織り込まれていない純収益の見通しや売却価格の変動予測を加味し、さらに類似不動産の取引事例における利回り事例を参考に査定。
直接還元法による価格	1,170,000,000 円	-
DCF法による価格	1,160,000,000 円	-
割引率	5.2%	市場の実勢を反映し、対象不動産の個別性を加味して査定。
最終還元利回り	5.6%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較における当該リスクを判定し査定。
原価法による積算価格	922,000,000 円	-
土地割合	29.5%	-
建物割合	70.5%	-
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/>

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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

<添付資料>

参考資料 1 建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書の概要

参考資料 2 地図・外観写真

参考資料 3 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

ご注意：本報道発表文は、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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

< 添付資料 >

参考資料 1 建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書の概要

物件番号	物件名称	調査業者	調査年月日	短期修繕費 (千円) (注1)(注2)	長期修繕費 (年平均) (千円) (注1)(注3)
0-22	カンデオホテルズ 半田	デロイトトーマツPRS 株式会社	平成27年3月16日	—	4,540
0-23	カンデオホテルズ 茅野	デロイトトーマツPRS 株式会社	平成27年3月16日	—	3,815
0-24	カンデオホテルズ 福山	デロイトトーマツPRS 株式会社	平成27年3月16日	—	7,469
0-25	カンデオホテルズ 佐野	デロイトトーマツPRS 株式会社	平成27年3月16日	—	3,764
0-26	カンデオホテルズ 亀山	デロイトトーマツPRS 株式会社	平成27年3月16日	—	5,051
0-27	コンフォートホテル 函館	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3月	—	4,393
0-28	コンフォートホテル 苫小牧	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3月	—	3,927
0-29	コンフォートホテル 呉	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3月	—	4,802
合計				—	37,760

(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(グリーンズ3物件)又は15年間(カンデオ5物件)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。

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。

物件番号	物件名称	調査業者	調査年月日	PML値 (予想最大損失率) (%)
0-22	カンデオホテルズ 半田	デロイトトーマツPRS株式会社	平成27年3月16日	14.6
0-23	カンデオホテルズ 茅野	デロイトトーマツPRS株式会社	平成27年3月16日	11.0
0-24	カンデオホテルズ 福山	デロイトトーマツPRS株式会社	平成27年3月16日	11.2
0-25	カンデオホテルズ 佐野	デロイトトーマツPRS株式会社	平成27年3月16日	9.9
0-26	カンデオホテルズ 亀山	デロイトトーマツPRS株式会社	平成27年3月16日	12.4
0-27	コンフォートホテル函館	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3月	4.8
0-28	コンフォートホテル苫小牧	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3月	7.2
0-29	コンフォートホテル呉	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3月	2.4

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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

参考資料 2 地図・外観写真

O-22 カンデオホテルズ 半田



O-23 カンデオホテルズ 茅野



O-24 カンデオホテルズ 福山



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席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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-25 カンデオホテルズ 佐野



O-26 カンデオホテルズ 亀山



O-27 コンフォートホテル函館



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-28 コンフォートホテル苫小牧



O-29 コンフォートホテル呉



(注) 取得予定資産の写真は、ある特定の時点における取得予定資産の状況を撮影したものであり、撮影後の期間の経過に伴う変更等により、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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

参考資料 3 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

分類	物件番号	物件名称	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	不動産鑑定 評価額 (百万円) (注2)	鑑定評価 機関 (注3)	担保設定
保有資産							
星のや	H-1	星のや 軽井沢	7,600	18.7	9,470	NV	有(注4)
	H-2	星のや 京都	2,785	6.9	3,000	NV	有(注5)
		小計	10,385	25.6	12,470	—	—
リゾナーレ	R-1	リゾナーレ 八ヶ岳	4,500	11.1	5,350	NV	有(注5)
		小計	4,500	11.1	5,350	—	—
界	K-1	界 松本	600	1.5	685	MSK	有(注5)
	K-2	界 出雲	680	1.7	747	MSK	有(注5)
	K-3	界 伊東	670	1.7	761	MSK	有(注5)
	K-4	界 箱根	950	2.3	1,140	MSK	有(注5)
	K-5	界 阿蘇	575	1.4	645	MSK	有(注5)
	K-6	界 川治	1,000	2.5	1,100	MSK	有(注5)
		小計	4,475	11.0	5,078	—	—
その他	0-1	チサンイン 塩尻北インター	672	1.7	757	NV	有(注5)
	0-2	チサンイン 佐野藤岡インター	742	1.8	845	MSK	有(注5)
	0-3	チサンイン 諏訪インター	658	1.6	746	NV	—(注6)
	0-4	チサンイン 豊川インター	602	1.5	678	NV	—(注6)
	0-5	チサンイン 鳥栖	504	1.2	568	NV	—(注6)
	0-6	チサンイン 千葉浜野R16	798	2.0	947	MSK	有(注5)
	0-7	チサンイン 熊本御幸笛田	616	1.5	686	NV	—(注6)
	0-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	714	1.8	770	MSK	有(注5)
	0-9	チサンイン 福井	644	1.6	715	NV	—(注6)
	0-10	チサンイン 福島西インター	672	1.7	718	MSK	—(注6)
	0-11	チサンイン 新潟中央インター	630	1.6	699	NV	—(注6)
	0-12	チサンイン 大村長崎空港	630	1.6	702	NV	—(注6)
	0-13	チサンイン ひたちなか	742	1.8	852	MSK	有(注5)
	0-14	チサンイン 土浦阿見	770	1.9	886	MSK	有(注5)
	0-15	チサンイン 甲府石和	658	1.6	738	NV	—(注6)
	0-16	チサンイン 丸亀善通寺	588	1.4	647	NV	—(注6)
	0-17	チサンイン 宗像	504	1.2	552	NV	—(注6)
	0-18	チサンイン 岩手一関インター	700	1.7	739	MSK	—(注6)
	0-19	チサンイン 軽井沢	812	2.0	918	NV	有(注5)
	0-20	チサンイン 姫路夢前橋	616	1.5	686	NV	—(注6)
	0-21	チサンイン 倉敷水島	728	1.8	805	NV	有(注5)
	小計	14,000	34.5	15,654	—	—	
	中計	33,360	82.2	38,552	—	—	
取得予定資産							
その他	0-22	カンデオホテルズ 半田	620	1.5	654	RC	—
	0-23	カンデオホテルズ 茅野	793	2.0	868	RC	—
	0-24	カンデオホテルズ 福山	1,075	2.6	1,170	RC	—
	0-25	カンデオホテルズ 佐野	1,260	3.1	1,390	RC	—
	0-26	カンデオホテルズ 亀山	470	1.2	501	RC	—
	0-27	コンフォートホテル 函館	937	2.3	993	NV	—
	0-28	コンフォートホテル 苫小牧	963	2.4	1,020	NV	—

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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

分類	物件番号	物件名称	取得（予定） 価格 （百万円）	投資比率 （%） （注1）	不動産鑑定 評価額 （百万円） （注2）	鑑定評価 機関 （注3）	担保設定
	0-29	コンフォートホテル 呉	1,100	2.7	1,170	NV	—
		中計	7,218	17.8	7,766	—	—
		合計	40,578	100.0	46,318	—	—

(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、保有資産については平成26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、取得予定資産のうち「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、それぞれ記載しています。

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

NV：日本ヴァリュアーズ株式会社

MSK：森井総合鑑定株式会社

RC：株式会社立地評価研究所

(注4) 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。

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。