

平成 27 年 10 月 8 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 6 物件（以下「取得予定資産」といいます。）の取得及び貸借を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。なお、かかる資産の取得及び貸借の相手方は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）上の利害関係人等に該当することから、資産運用会社は投信法に基づき、平成 27 年 10 月 8 日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

記

1.取得の概要

分類 (注 1)	物件番号 (注 2)	物件名称 (注 3)	所在地	取得予定価格 (百万円) (注 4)	取得先
リゾナーレ	R-2	リゾナーレ 熱海	静岡県熱海市	3,750	株式会社 エー・アイ・シー
界	K-7	界 鬼怒川	栃木県日光市	3,080	株式会社 星野リゾート
その他	O-31	ANA クラウンプラザホテル広島	広島県広島市	17,784	株式会社 ホライズン・ホテルズ
	O-32	ANA クラウンプラザホテル福岡	福岡県福岡市	7,599	株式会社 ホライズン・ホテルズ
	O-33	ANA クラウンプラザホテル金沢	石川県金沢市	6,609	株式会社 ホライズン・ホテルズ
	O-34	ANA クラウンプラザホテル富山	富山県富山市	4,008	株式会社 ホライズン・ホテルズ
合計				42,830	—

(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。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

(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各売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

- (1) 売買契約締結日 平成27年10月8日
- (2) 取得予定日 平成27年11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27年10月8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、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
R-2	リゾナーレ 熱海	株式会社ホライズン・ホテルズ
K-7	界 鬼怒川	株式会社星野リゾート
O-31	ANA クラウンプラザホテル広島	株式会社ホライズン・ホテルズ
O-32	ANA クラウンプラザホテル福岡	株式会社ホライズン・ホテルズ
O-33	ANA クラウンプラザホテル金沢	株式会社ホライズン・ホテルズ
O-34	ANA クラウンプラザホテル富山	株式会社ホライズン・ホテルズ

(1) 賃貸借契約締結日 平成 27 年 10 月 8 日

(2) 貸借条件その他の詳細については、後記「4.取得予定資産及び貸借予定の内容」の各「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、取得予定資産の取得検討を行い、取得予定資産を取得することで、本投資法人のポートフォリオは、オペレーター、立地及びキャッシュ・フロー特性の面において分散が一層促進される上、新たな観光タイプをターゲットとした資産がポートフォリオに追加されるため、旅行者の旅のニーズ又はトレンドの変化、災害や国内外の景気動向等により、本投資法人のキャッシュ・フローが大きく低下するリスクが従前に比べ一層軽減され、本投資法人のキャッシュ・フローの安定性が強化されると判断し、取得を決定しました。

なお、本投資法人は、取得予定資産の取得に併せ、本投資法人の定めるテナント及びオペレーターの選定基準に基づき（当該選定基準の詳細は、平成 27 年 7 月 29 日付「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」をご参照ください。）、テナント及びオペレーターを選定しており、ホテルの運営に高い専門性を有する星野リゾートグループ（株式会社星野リゾート、その親会社及び子会社並びにその親会社の子会社をいいます。以下同じです。）に属する株式会社星野リゾート及び株式会社ホライズン・ホテルズが、取得予定資産のテナントについても適任であると判断したため、株式会社星野リゾート及び株式会社ホライズン・ホテルズを取得予定資産のテナントに選定し、取得予定資産を貸借することを決定しました。

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、各取得予定資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、各取得予定資産に係る売買契約に記載された売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を記載しています。
- ・「鑑定評価額（価格時点）」は、株式会社立地評価研究所、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不動産鑑定評

ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

価額及び価格時点を記載しています。

- ・「所在地（住居表示）」は、原則として、住居表示を記載しています。住居表示のない物件は、不動産登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・「交通」は、株式会社立地評価研究所、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基づいて記載しています。
- ・土地の「地番」は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・土地の「建ぺい率」は、原則として、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第 53 条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建ぺい率とは異なる場合があります。
- ・土地の「容積率」は、建築基準法第 52 条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。その後の改正を含みます。）第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。
- ・土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載（借地がある場合には借地面積を含みます。）に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・土地及び建物の「所有形態」は、本投資法人が保有する権利の種類を記載しています。
- ・建物の「竣工年月」は、主たる建物について建築基準法上の検査済証の工事完了検査年月を記載しています。
- ・建物の「構造／階数」は、主たる建物について登記簿上の記載に基づいています。
- ・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めて記載しています。
- ・建物の「設計者」及び「施工者」は、主たる建物について設計及び施工がなされた当時の社名で記載しています。
- ・「賃貸可能面積」は、賃貸することが可能な面積のうち本投資法人の保有持分に相当する面積で、本投資法人とテナントの間で締結予定又は締結済みの賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。
- ・「稼働率」は、取得予定日現在に予定される稼働率（総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合）を記載しています。なお、本投資法人による取得を条件として効力が発生する停止条件付不動産賃貸借契約を本投資法人とテナントの間で締結している場合は、取得予定日に賃貸借が開始しているものとして記載しています。
- ・「主要テナント」は、本投資法人の取得時点で有効な賃貸借契約に基づき本投資法人から当該物件を賃借する者のうち、もっとも賃貸面積が大きい者を記載しています。
- ・「テナント数」は、本投資法人の取得時点で有効な賃貸借契約に基づき本投資法人から当該物件を賃借する者の数を記載しています。
- ・「客室数」には、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、各取得予定資産に関し、ホテル又は旅館に係る賃貸借を行っているテナントとの賃貸借契約の内容を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

星野リゾート・リート投資法人

- ・「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。

リゾナーレ 熱海		分類	リゾナーレ		
		用途	ホテル		
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成27年11月2日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	3,750,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	3,920,000,000円 (平成27年7月31日)		
所在地 (住居表示)	静岡県熱海市水口町二丁目13番1号				
交通	JR伊東線「来宮」駅より約1.5km				
土地	地番	静岡県熱海市水口町二丁目1859番地1 他	建物		
	竣工年月	平成4年10月 (A棟/B棟/テラス棟)			
	建ぺい率	60%		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造銅版葺11階建 (A棟/B棟) 鉄筋コンクリート造銅版葺5階建 (テラス棟)
	容積率	200%		延床面積	11,021.43㎡ (A棟) 7,646.67㎡ (B棟) 4,717.08㎡ (テラス棟)
	用途地域	第二種中高層住宅専用地域		設計者	株式会社森京介建築事務所
	敷地面積	65,161.44㎡		施工者	株式会社間組
所有形態	所有権	所有形態	所有権		
賃貸可能面積	23,385.18㎡	稼働率	100%		
主要テナント	株式会社ホライズン・ホテルズ	テナント数	1		
客室数	76	転貸テナント数	1		

ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

賃貸借の概要	
賃借人	株式会社ホライズン・ホテルズ
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間	平成27年11月2日から20年間
賃貸面積	23,385.18㎡
賃料	<p>年間固定賃料：223,200,000円（ただし、平成27年11月2日から平成30年10月31日までは、年間313,200,000円）</p> <p>変動賃料：変動賃料は、平成30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、前々年12月から前年11月までの12か月分の変動賃料算出GOPを変動賃料算出期間GOPとし、毎年11月から翌年4月までは前年6月から当年5月までの12か月分の変動賃料算出GOPを変動賃料算出期間GOPとし、以下の計算式に基づき算出した金額の合計額の12分の1に相当する額（下限を0円とします。）。ただし、平成27年11月2日から平成30年10月31日までは、割増の年間固定賃料313,200,000円のみです。</p> <p>計算式 ①変動賃料算出期間GOPが256,950,000円を超える部分（ただし、370,000,000円を超える部分を除きます。）について、その80%相当額 ②変動賃料算出期間GOPが370,000,000円を超える部分について、その50%相当額</p> <p>(注)「変動賃料算出期間GOP」とは、本施設の一定期間における売上金の総額から、売上原価及び販管費並びに本社配賦費用（賃借人が本部機能として負担する費用のうち、本物件における営業に直接関連して負担したもの）を控除した額をいいます。</p>
敷金、保証金	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、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

界 鬼怒川		分類	界		
		用途	旅館		
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成27年11月2日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	3,080,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	3,220,000,000円 (平成27年8月31日)		
所在地 (住居表示)	栃木県日光市鬼怒川温泉滝308				
交通	東武鉄道鬼怒川線「鬼怒川温泉」駅より約1.3km				
土地	地番	建物	竣工年月	平成27年8月	
	建ぺい率		80%	構造/階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき3階建
	容積率		400%	延床面積	4,066.60㎡
	用途地域		商業地域	設計者	今村幹建築設計事務所
	敷地面積		35,187.55㎡	施工者	東武建設株式会社
	所有形態		所有権	所有形態	所有権
賃貸可能面積	4,066.60㎡	稼働率	100%		
主要テナント	株式会社星野リゾート	テナント数	1		
客室数	48	転貸テナント数	0		

ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

賃貸借の概要	
賃借人	株式会社星野リゾート
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間	平成27年11月2日から20年間
賃貸面積	4,066.60㎡
賃料	<p>年間固定賃料：129,600,000円（ただし、平成27年11月2日から平成30年10月31日までは、年間204,000,000円）</p> <p>変動賃料：変動賃料は平成30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、前々年12月から前年11月までの12か月分の変動賃料算出GOPを変動賃料算出期間GOPとし、毎年11月から翌年4月までは前年6月から当年5月までの12か月分の変動賃料算出GOPを変動賃料算出期間GOPとし、以下の計算式に基づき算出した金額の合計額の12分の1に相当する額（下限を0円とします。）。ただし、平成27年11月2日から平成30年10月31日までは、割増の年間固定賃料204,000,000円のみです。</p> <p>計算式 ①変動賃料算出期間GOPが157,350,000円を超える部分（ただし、250,000,000円を超える部分を除きます。）について、その80%相当額 ②変動賃料算出期間GOPが250,000,000円を超える部分について、その50%相当額</p> <p>(注)「変動賃料算出期間GOP」とは、本施設の一定期間における売上金の総額から、売上原価及び販管費並びに本社配賦費用（賃借人が本部機能として負担する費用のうち、本物件における営業に直接関連して負担したもの）を控除した額をいいます。</p>
敷金、保証金	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、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

ANAクラウンプラザホテル広島		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11月2日	特定資産の種類	不動産
取得予定価格	17,784,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	19,000,000,000円 (平成27年8月15日)
所在地 (住居表示)	広島県広島市中区中町7番20号		
交通	JR山陽本線「広島」駅より約2.7km		
土地	地番	広島県広島市中区中町7番地6	建物
	建ぺい率	80%	
	容積率	800%	
	用途地域	商業地域	
	敷地面積	5,126.00㎡(注1)	
	所有形態	所有権 (共有) (注1)	
	竣工年月	昭和58年8月	
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付22階建	
	延床面積	42,727.85㎡ (注2)	
	設計者	鹿島建設株式会社一級建築士事務所	
	施工者	鹿島建設株式会社	
	所有形態	区分所有権(注2)	
賃貸可能面積	32,332.00㎡	稼働率	100%
主要テナント	株式会社ホライズン・ホテルズ	テナント数	1
客室数	409	転貸テナント数	7

(注1) 本投資法人の取得予定資産は、売主が有する本土地の共有持分（持分割合：100分の81）ですが、敷地面積は本土地全体の面積を記載しています。

(注2) 本建物は区分所有建物であり、本投資法人の取得予定資産は、ホテルの用途に用いられる専有部分のすべてに係る区分所有権及びこれに伴う共用部分の共有持分（持分割合：100分の81）ですが、延床面積は本建物全体の面積を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

賃貸借の概要	
賃借人	株式会社ホライズン・ホテルズ
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間	平成27年11月2日から20年間
賃貸面積	32,332.00㎡
賃料	<p>年間固定賃料：606,000,000円</p> <p>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、前々年12月から前年11月までの12か月分のEBITDAを変動賃料算出期間EBITDAとし、毎年11月から翌年4月までは前年6月から当年5月までの12か月分のEBITDAを変動賃料算出期間EBITDAとし、以下の計算式に基づき算出した金額の12分の1に相当する額（下限を0円とします。）</p> <p>計算式 変動賃料算出期間EBITDAの95%から固定賃料相当額を減じた額</p> <p>(注)「EBITDA」とは、本施設の一定期間における売上金の総額から売上原価、非配賦費用、マネジメント・フィー及びGOP下費用を控除した額をいいます。</p>
敷金、保証金	敷金：固定賃料6か月分。ただし、本賃貸借開始日までに本契約に基づく一切の債務を被担保債権として星野リゾートグループの所有に係る資産に対して賃借人が満足する内容の根抵当権が設定され、かつ、当該根抵当権に係る仮登記がなされた場合には、当該根抵当権が有効に維持される間、敷金のうち固定賃料の1か月分相当額の預託は留保されるものとします。
期間満了時の更新について	期間満了により終了し、更新されないものとします。
賃料改定について	本賃貸借開始日から満10年間は改定できないものとします。その後5年ごとに賃料の改定について協議するものとし、経済情勢の変動、土地若しくは建物に対する公租若しくは公課その他の負担の増加その他やむを得ない事情が発生した場合において、双方合意したときは、賃料の改定をすることができます。
中途解約について	賃借人は、本賃貸借期間中、原則として本賃貸借契約を解約することはできません。ただし、賃借人は、本賃貸借開始日から起算して10年経過後は、解約日の12か月前までに、賃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。
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、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、賃借人である本投資法人に、違約金として支払います。
契約更改の方法	更新がなく、本賃貸借期間満了により終了しますが、当事者間の協議により再契約を行うことができます。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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

ANAクラウンプラザホテル福岡		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11月2日	特定資産の種類	不動産			
取得予定価格	7,599,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	8,100,000,000円 (平成27年8月15日)			
所在地 (住居表示)	福岡県福岡市博多区博多駅前三丁目3番3号					
交通	JR鹿児島本線「博多」駅約450m					
土地	地番	福岡県福岡市博多区博多駅前三丁目52番地	建物	竣工年月	昭和51年11月 (ホテル棟) 平成11年2月 (光のチャペル)	
	建ぺい率			80%	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付15階建 (ホテル棟) 鉄筋コンクリート造ガラス板葺4階建 (光のチャペル)
	容積率			600%	延床面積	26,753.82㎡ (ホテル棟) 618.92㎡ (光のチャペル)
	用途地域			商業地域	設計者	株式会社観光企画設計社 (ホテル棟 /光のチャペル)
	敷地面積			3,411.67㎡	施工者	鹿島建設株式会社 (ホテル棟/光の チャペル)
	所有形態			所有権	所有形態	所有権
賃貸可能面積	27,372.74㎡	稼働率	100%			
主要テナント	株式会社ホライズン・ホテルズ	テナント数	1			
客室数	320	転貸テナント数	6			

ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

賃貸借の概要	
賃借人	株式会社ホライズン・ホテルズ
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間	平成27年11月2日から20年間
賃貸面積	27,372.74㎡
賃料	<p>年間固定賃料：288,000,000円</p> <p>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、前々年12月から前年11月までの12か月分のEBITDAを変動賃料算出期間EBITDAとし、毎年11月から翌年4月までは前年6月から当年5月までの12か月分のEBITDAを変動賃料算出期間EBITDAとし、以下の計算式に基づき算出した金額の12分の1に相当する額（下限を0円とします。）</p> <p>計算式 変動賃料算出期間EBITDAの95%から固定賃料相当額を減じた額</p> <p>(注)「EBITDA」とは、本物件の一定期間における売上金の総額から売上原価、非配賦費用、マネジメント・フィー及びGOP下費用を控除した額をいいます。</p>
敷金、保証金	敷金：固定賃料6か月分。ただし、本賃貸借開始日までに本契約に基づく一切の債務を被担保債権として星野リゾートグループの所有に係る資産に対して賃借人が満足する内容の根抵当権が設定され、かつ、当該根抵当権に係る仮登記がなされた場合には、当該根抵当権が有効に維持される間、敷金のうち固定賃料の1か月分相当額の預託は留保されるものとします。
期間満了時の更新について	期間満了により終了し、更新されないものとします。
賃料改定について	本賃貸借開始日から満10年間は改定できないものとします。その後5年ごとに賃料の改定について協議するものとし、経済情勢の変動、土地若しくは建物に対する公租若しくは公課その他の負担の増加その他やむを得ない事情が発生した場合において、双方合意したときは、賃料の改定をすることができます。
中途解約について	賃借人は、本賃貸借期間中、原則として本賃貸借契約を解約することはできません。ただし、賃借人は、本賃貸借開始日から起算して10年経過後は、解約日の12か月前までに、賃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。
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、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、賃借人である本投資法人に、違約金として支払います。
契約更改の方法	更新がなく、本賃貸借期間満了により終了しますが、当事者間の協議により再契約を行うことができます。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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

ANAクラウンプラザホテル金沢		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27年11月2日	特定資産の種類	不動産
取得予定価格	6,609,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	6,990,000,000円 (平成27年8月15日)
所在地 (住居表示)	石川県金沢市昭和町16番3号		
交通	JR北陸新幹線「金沢」駅より約220m		
土地	地番	石川県金沢市昭和町540番地	建物
	建ぺい率	80%	
	容積率	600%	
	用途地域	商業地域	
	敷地面積	8,312.42㎡	
	所有形態	所有権 (共有) (注1)	
	竣工年月	平成2年3月	
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付20階建	
	延床面積	61,448.41㎡	
	設計者	株式会社日建設計	
	施工者	清水建設、大成建設、大林組、真柄建設共同企業体	
	所有形態	区分所有権 (共有) (注2)	
賃貸可能面積	23,835.00㎡	稼働率	100%
主要テナント	株式会社ホライズン・ホテルズ	テナント数	1
客室数	249	転貸テナント数	5

- (注1) 本投資法人の取得予定資産は、売主が有する本土地の敷地権 (所有権) の共有持分 (持分割合：1,000,000,000分の245,437,622) ですが、敷地面積は本土地全体の面積を記載しています。
- (注2) 本建物は区分所有建物であり、本投資法人の取得予定資産は、ホテルの用途に用いられる専有部分のすべてに係る区分所有権の共有持分 (持分割合：2分の1) 及びこれに伴う共用部分の共有持分 (持分割合：1,000,000,000分の245,437,622) ですが、延床面積は本建物全体の面積を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分 (作成された場合) をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

賃貸借の概要	
賃借人	株式会社ホライズン・ホテルズ
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間	平成27年11月2日から20年間
賃貸面積	23,835.00㎡
賃料	<p>年間固定賃料：546,000,000 円</p> <p>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、前々年12月から前年11月までの12か月分のEBITDAを変動賃料算出期間EBITDAとし、毎年11月から翌年4月までは前年6月から当年5月までの12か月分のEBITDAを変動賃料算出期間EBITDAとし、以下の計算式に基づき算出した金額の12分の1に相当する額（下限を0円とします。）</p> <p>計算式 変動賃料算出期間EBITDAの95%から固定賃料相当額を減じた額</p> <p>(注)「EBITDA」とは、本物件の一定期間における売上金の総額から売上原価、非配賦費用、マネジメント・フィー及びGOP下費用を控除した額をいいます。</p>
敷金、保証金	敷金：固定賃料6か月分。ただし、本賃貸借開始日までに本契約に基づく一切の債務を被担保債権として星野リゾートグループの所有に係る資産に対して賃借人が満足する内容の根抵当権が設定され、かつ、当該根抵当権に係る仮登記がなされた場合には、当該根抵当権が有効に維持される間、敷金のうち固定賃料の1か月分相当額の預託は留保されるものとします。
期間満了時の更新について	期間満了により終了し、更新されないものとします。
賃料改定について	本賃貸借開始日から満10年間は改定できないものとします。その後5年ごとに賃料の改定について協議するものとし、経済情勢の変動、土地若しくは建物に対する公租若しくは公課その他の負担の増加その他やむを得ない事情が発生した場合において、双方合意したときは、賃料の改定をすることができます。
中途解約について	賃借人は、本賃貸借期間中、原則として本賃貸借契約を解約することはできません。ただし、賃借人は、本賃貸借開始日から起算して10年経過後は、解約日の12か月前までに、賃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。
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、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、賃借人である本投資法人に、違約金として支払います。
契約更改の方法	更新がなく、本賃貸借期間満了により終了しますが、当事者間の協議により再契約を行うことができます。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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

ANAクラウンプラザホテル富山		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11月2日	特定資産の種類	不動産
取得予定価格	4,008,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	4,280,000,000円 (平成27年8月15日)
所在地 (住居表示)	富山県富山市大手町2番3号		
交通	JR北陸新幹線「富山」駅より約1.2km		
土地	地番	富山県富山市大手町2番地1	建物
	建ぺい率	80%	
	容積率	600%	
	用途地域	商業地域	
	敷地面積	3,723.50㎡	
	所有形態	借地権	
	竣工年月	平成11年6月	
	構造/階数	鉄骨造陸屋根地下2階付21階建	
	延床面積	26,209.92㎡ (注1)	
	設計者	楨総合計画事務所・観光企画設計社 設計連合株式会社観光企画設計社	
	施工者	大成建設株式会社他共同企業体(注2)	
	所有形態	区分所有権(注1)	
賃貸可能面積	21,600.11㎡	稼働率	100%
主要テナント	株式会社ホライズン・ホテルズ	テナント数	1
客室数	251	転貸テナント数	6

- (注1) 本建物は区分所有建物であり、本投資法人の取得予定資産は、ホテルの用途に用いられる専有部分のすべてに係る区分所有権及びこれに伴う共用部分の共有持分(持分割合: 1,000,000分の870,472)ですが、延床面積は本建物全体の面積を記載しています。
- (注2) 当該共同企業体の代表者は大成建設株式会社であり、構成員は、大日本土木株式会社、辻建設株式会社、タカノ建設株式会社及び石坂建設株式会社です。

ご注意: 本報道発表文は、国内不動産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

賃貸借の概要	
賃借人	株式会社ホライズン・ホテルズ
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間	平成27年11月2日から20年間
賃貸面積	21,600.11㎡
賃料	<p>年間固定賃料：240,000,000 円</p> <p>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、前々年12月から前年11月までの12か月分のEBITDAを変動賃料算出期間EBITDAとし、毎年11月から翌年4月までは前年6月から当年5月までの12か月分のEBITDAを変動賃料算出期間EBITDAとし、以下の計算式に基づき算出した金額の12分の1に相当する額（下限を0円とします。）</p> <p>計算式 変動賃料算出期間EBITDAの95%から固定賃料相当額を減じた額</p> <p>(注)「EBITDA」とは、本物件の一定期間における売上金の総額から売上原価、非配賦費用、マネジメント・フィー及びGOP下費用を控除した額をいいます。</p>
敷金、保証金	敷金：固定賃料6か月分。ただし、本賃貸借開始日までに本契約に基づく一切の債務を被担保債権として星野リゾートグループの所有に係る資産に対して賃借人が満足する内容の根抵当権が設定され、かつ、当該根抵当権に係る仮登記がなされた場合には、当該根抵当権が有効に維持される間、敷金のうち固定賃料の1か月分相当額の預託は留保されるものとします。
期間満了時の更新について	期間満了により終了し、更新されないものとします。
賃料改定について	本賃貸借開始日から満10年間は改定できないものとします。その後5年ごとに賃料の改定について協議するものとし、経済情勢の変動、土地若しくは建物に対する公租若しくは公課その他の負担の増加その他やむを得ない事情が発生した場合において、双方合意したときは、賃料の改定をすることができます。
中途解約について	賃借人は、本賃貸借期間中、原則として本賃貸借契約を解約することはできません。ただし、賃借人は、本賃貸借開始日から起算して10年経過後は、解約日の12か月前までに、賃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。
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、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、賃借人である本投資法人に、違約金として支払います。
契約更改の方法	更新がなく、本賃貸借期間満了により終了しますが、当事者間の協議により再契約を行うことができます。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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

R-2 リゾナーレ 熱海

商号	株式会社エー・アイ・シー	
本店所在地	東京都千代田区内幸町一丁目5番2号	
代表者の役職・氏名	代表取締役 小高 勉	
資本金	300万円	
設立年月日	平成15年1月31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	19,282百万円（平成27年2月末）	
大株主及び持株比率	株式会社アトリウム 100.0%	
主な事業内容	不動産の売買・保有等	
本投資法人又は本資産運用会社との関係	資本関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係はありません。
	人的関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき人的関係はありません。
	取引関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき取引関係はありません。
	関連当事者への該当状況	本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

K-7 界 鬼怒川

商号	株式会社星野リゾート	
本店所在地	長野県北佐久郡軽井沢町大字長倉2148番地	
代表者の役職・氏名	代表取締役 古谷 奈々	
資本金	100百万円	
設立年月日	昭和26年1月11日	
純資産	取得先の承諾が得られなかったため、開示していません。	
総資産	取得先の承諾が得られなかったため、開示していません。	
大株主及び持株比率	株式会社星野リゾートホールディングス 100.0%	
主な事業内容	リゾート運営業	
本投資法人又は本資産運用会社との関係	資本関係	本資産運用会社の親会社であり、本投資法人の投資口を3,070口保有しています。
	人的関係	本投資法人の執行役員は、取得先の従業員であり、取得先から本資産運用会社に出向しており、本投資法人の執行役員を兼職しています。
	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7,600百万円（取得価格）で「星のや 軽井沢」を譲渡し、同日、本投資法人から「星のや 軽井沢」を賃借しています。取得先は、本投資法人に対し、「星のや 軽井沢」の土地を賃貸しています。また、取得先は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、スポンサーサポート契約及び商標の使用等に関する覚書を締結しています。
	関連当事者への該当状況	取得先は本資産運用会社の親会社であり、関連当事者に該当します。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

- O-31 ANA クラウンプラザホテル広島
- O-32 ANA クラウンプラザホテル福岡
- O-33 ANA クラウンプラザホテル金沢
- O-34 ANA クラウンプラザホテル富山

商号	株式会社ホライズン・ホテルズ	
本店所在地	富山県富山市大手町2番3号	
代表者の役職・氏名	代表取締役 孔 令庸	
資本金	115 百万円	
設立年月日	平成 18 年 2 月 23 日	
純資産	取得先の承諾が得られなかったため、開示していません。	
総資産	取得先の承諾が得られなかったため、開示していません。	
大株主及び持株比率	株式会社星野リゾート 100.0%	
主な事業内容	ホテル事業等	
本投資法人又は本資産運用会社との関係	資本関係	本資産運用会社の親会社の子会社です。
	人的関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき人的関係はありません。
	取引関係	本投資法人・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	取得先は本資産運用会社と同一の親会社を持つ会社であり、関連当事者に該当します。

6.利害関係人等との取引

「界 鬼怒川」の取得先及び貸借先は本資産運用会社の親会社となり、「ANA クラウンプラザホテル広島」、「ANA クラウンプラザホテル福岡」、「ANA クラウンプラザホテル金沢」及び「ANA クラウンプラザホテル富山」（以下「ANA クラウンプラザ 4 物件」といいます。）の取得先及び貸借先並びに「リゾートナーレ 熱海」の貸借先は、いずれも本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及び貸借の取引を行うに当たり、社内規程に定める承認手続を経ており、また、資産運用会社は投信法に基づき、平成 27 年 10 月 8 日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売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
界 鬼怒川 （栃木県日光市鬼怒川温泉滝308）	①株式会社星野リゾート ②資産運用会社の親会社 ③開発を目的として取得	—	—
	土地については、1年を超えて所有しているため、記載を省略します。また、建物については、前所有者の開発物件のため、記載を省略します。	—	—
	平成24年12月（土地） 平成27年8月（建物竣工）	—	—
ANA クラウンプラザホテル広島 （広島県広島市中区中町7番20号）	①株式会社ホライズン・ホテルズ ②資産運用会社の親会社の子会社 ③投資目的により取得	特別な利害関係にある者以外	—
	1年を超えて所有しているため、記載を省略します。（注）	—	—
	平成12年1月	—	—
ANA クラウンプラザホテル福岡 （福岡県福岡市博多区博多駅前3丁目3番3号）	①株式会社ホライズン・ホテルズ ②資産運用会社の親会社の子会社 ③投資目的により取得	特別な利害関係にある者以外	—
	1年を超えて所有しているため、記載を省略します。（注）	—	—
	昭和54年1月	—	—

ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

ANAクラウンプラザホテル金沢 (石川県金沢市昭和町16番3号)	①株式会社ホライズン・ホテルズ		
	②資産運用会社の親会社の子会社	—	—
	③開発目的により取得		
	1年を超えて所有しているため、記載を省略します。(注)	—	—
	平成2年4月	—	—
ANAクラウンプラザホテル富山 (富山県富山市大手町2番3号)	①株式会社ホライズン・ホテルズ		
	②資産運用会社の親会社の子会社	—	—
	③開発目的により取得		
	1年を超えて所有しているため、記載を省略します。(注)	—	—
	平成11年7月	—	—

(注) 本投資法人による「ANAクラウンプラザ4物件」の取得に先立ち、平成27年7月、星野リゾートは、本投資法人と協働して入札に参加し、平成27年8月31日に「ANAクラウンプラザ4物件」の所有及び経営を行う株式会社ホライズン・ホテルズの株式を取得し、同社を100%子会社としました。

8.媒介の概要

媒介の概要は以下のとおりです。なお、「界 鬼怒川」、「ANAクラウンプラザホテル広島」、「ANAクラウンプラザホテル福岡」、「ANAクラウンプラザホテル金沢」及び「ANAクラウンプラザホテル富山」について、本投資法人は媒介者の起用をしていません。

R-2 リゾナーレ 熱海

名称	株式会社アトリウム	
所在地	東京都千代田区内幸町一丁目5番2号	
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 福田 昭彦	
資本金	50百万円	
設立年月日	平成24年4月2日	
主な事業内容	不動産の売買・保有等	
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、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。

名称	三井不動産リアルティ株式会社	
所在地	東京都千代田区霞が関3丁目2番5号	
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 山代 裕彦	
資本金	20,000 百万円	
設立年月日	昭和44年7月15日	
主な事業内容	個人向け不動産仲介事業、法人向け不動産仲介事業、駐車場事業、その他事業	
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。	
本投資法人又は本資産運用会社との関係	資本関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係はありません。
	人的関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき人的関係はありません。
	取引関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき取引関係はありません。
	関連当事者への該当状況	本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

9. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

該当事項はありません。

10. 今後の見通し

平成28年4月期（平成27年11月1日～平成28年4月30日）及び平成28年10月期（平成28年5月1日～平成28年10月31日）における本投資法人の運用状況の見通しについては、本日付で別途公表の「平成28年4月期の運用状況及び分配の予想の修正並びに平成28年10月期の運用状況及び分配の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

11. 鑑定評価書の概要

R-2 リゾナーレ 熱海

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
鑑定評価額	3,920,000,000円	
価格時点	平成27年7月31日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①-②-③)	360,625,700円	-
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	360,625,700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)	87,713,500円	-
④維持管理費等	5,822,000円	予定額を計上。
⑤水道光熱費	0円	-
⑥修繕費	25,147,800円	提示ER「修繕更新費用」12年間平均値。
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	54,793,600円	実額に基づき査定。
⑩損害保険料	1,950,100円	見積額を計上。
⑪その他の費用	0円	-
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	272,912,200円	-
(4) 一時金の運用益	2,232,000円	運用利回り2.0%を標準的と判断。
(5) 資本的支出	58,678,200円	提示ER「修繕更新費用」12年間平均値。
(6) 純収益 ((3)+(4)-(5))	216,466,000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	3,940,000,000円	-
DCF法による価格	3,900,000,000円	-
割引率	5.2%	市場の実勢を反映し、対象不動産の個性を加味して査定。
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	4,110,000,000円	-
土地割合	48.0%	-
建物割合	52.0%	-
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。	

ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

K-7 界 鬼怒川

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	森井総合鑑定株式会社	
鑑定評価額	3,220,000,000円	
価格時点	平成27年8月31日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①-②-③)	204,263,000円	-
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	204,263,000円	-
②空室損失相当額	0円	契約内容により長期的に賃貸されるものと想定していることから計上しない。
③貸倒損失相当額	0円	保証金等により担保されているので計上しない。
(2) 運営費用 (④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪)	15,226,000円	-
④維持管理費等	2,680,000円	自ら入手した資料(類似不動産の水準)を参考に見積りを妥当と判断し採用(月158円/賃貸坪)。
⑤水道光熱費	0円	テナント負担のため計上しない。
⑥修繕費	661,000円	エンジニアリングレポートの見積りを妥当と判断し平準化した額の30%を計上。
⑦プロパティマネジメントフィー	0円	テナント負担のため計上しない。
⑧テナント募集費用等	0円	-
⑨公租公課	11,509,000円	土地：実額を基礎とし、変動率を考慮(DCF分析期間の10年平均を採用)。 建物：経年減価を考慮し査定(DCF分析期間の11年目を採用)。 償却資産：実績を基礎とし、経年減価を考慮し査定(DCF分析期間の10年平均を採用)。
⑩損害保険料	376,000円	提示の見積りを妥当と判断し計上(再調達原価の0.03%相当)。
⑪その他の費用	0円	-
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	189,037,000円	-
(4) 一時金の運用益	1,295,000円	満室時保証金等の額から空室相当額を控除した額に2.0%の利回りを乗じて査定。
(5) 資本的支出	1,542,000円	エンジニアリングレポートの見積りを妥当と判断し平準化した額の70%を計上。
(6) 純収益 ((3)+(4)-(5))	188,790,000円	-
(7) 還元利回り	5.8%	-
直接還元法による価格	3,260,000,000円	-
DCF法による価格	3,180,000,000円	-
割引率	5.6%	-
最終還元利回り	6.0%	-
原価法による積算価格	2,420,000,000円	-
土地割合	40.1%	-
建物割合	59.9%	-
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。	

ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

O-31 ANA クラウンプラザホテル広島

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	19,000,000,000円	
価格時点	平成27年8月15日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①-②-③)	1,093,626,919円	-
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	1,093,626,919円	固定賃料：提示の定期建物賃貸借契約タームシート(案)及び賃貸マーケットを考慮し、予定賃料を妥当と判断し、計上。 変動賃料：運営収支状況等を考慮して、中長期的に安定的に得られる標準賃料を査定。
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)	98,806,038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	1,800,000円	類似不動産の水準等を基に査定。 150,000円/月
⑧テナント募集費用等	0円	現況利用状況、契約内容等を考慮し、非計上。
⑨公租公課	72,553,700円	土地：平成27年度土地の税額等に関する資料を基に計上。 建物：平成27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27年度償却資産税に関する資料を基に計上。
⑩損害保険料	2,952,280円	提示の見積り金額を妥当と判断し、計上（火災等を計上）。
⑪その他の費用	21,500,058円	提示資料より共用部分に係る管理運営費を計上。
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	994,820,881円	-
(4) 一時金の運用益	5,050,000円	運用利回りを2%として査定額を計上。
(5) FF&E積立金	131,245,474円	調整後総収入の3%相当額を計上。
(6) 資本的支出	24,768,678円	エンジニアリングレポート記載の更新費用の年平均値相当額から、FF&E積立金のうち、資本的支出として使用できる金額を控除し、当該超過額相当について計上。
(7) 純収益 ((3)+(4)-(5)-(6))	843,856,729円	-
(8) 還元利回り	4.4%	「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	19,200,000,000円	-

ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

星野リゾート・リート投資法人

DCF法による価格		18,900,000,000円	—
	割引率	4.2%	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	4.6%	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。
原価法による積算価格		12,300,000,000円	—
	土地割合	81.7%	—
	建物割合	18.3%	—
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、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-32 ANA クラウンプラザホテル福岡

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	8,100,000,000円	
価格時点	平成27年8月15日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①-②-③)	523,873,277円	-
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	523,873,277円	固定賃料：提示の定期建物賃貸借契約タームシート(案)及び賃貸マーケットを考慮し、予定賃料を妥当と判断し、計上。 変動賃料：運営収支状況等を考慮して、中長期的に安定的に得られる標準賃料を査定。
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)	65,992,024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	1,800,000円	類似不動産の水準等を基に査定。 150,000円/月
⑧テナント募集費用等	0円	現況利用状況、契約内容等を考慮し、非計上。
⑨公租公課	62,184,600円	土地：平成27年度土地の税額等に関する資料を基に計上。 建物：平成27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27年度償却資産税に関する資料を基に計上。
⑩損害保険料	2,007,424円	提示の見積り金額を妥当と判断し、計上（火災等を計上）。
⑪その他の費用	0円	該当しない。
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	457,881,253円	-
(4) 一時金の運用益	2,400,000円	運用利回りを2%として査定額を計上。
(5) FF&E積立金	83,223,089円	調整後総収入の3%相当額を計上。
(6) 資本的支出	27,108,745円	エンジニアリングレポート記載の更新費用の年平均値相当額から、FF&E積立金のうち、資本的支出として使用できる金額を控除し、当該超過額相当について計上。
(7) 純収益 ((3)+(4)-(5)-(6))	349,949,419円	-
(8) 還元利回り	4.3%	「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	8,140,000,000円	-

ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

星野リゾート・リート投資法人

DCF法による価格		8,080,000,000円	—
	割引率	4.1%	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	4.5%	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。
原価法による積算価格		9,560,000,000円	—
	土地割合	88.7%	—
	建物割合	11.3%	—
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、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-33 ANA クラウンプラザホテル金沢

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	6,990,000,000円	
価格時点	平成27年8月15日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①-②-③)	779,320,984円	-
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	779,320,984円	固定賃料：提示の定期建物賃貸借契約タームシート(案)及び賃貸マーケットを考慮し、予定賃料を妥当と判断し、計上。 変動賃料：運営収支状況等を考慮して、中長期的に安定的に得られる標準賃料を査定。
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)	362,329,137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	1,800,000円	類似不動産の水準等を基に査定。 150,000円/月
⑧テナント募集費用等	0円	現況利用状況、契約内容等を考慮し、非計上。
⑨公租公課	28,363,500円	土地：平成27年度土地の税額等に関する資料を基に計上。 建物：平成27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27年度償却資産税に関する資料を基に計上。
⑩損害保険料	2,176,317円	提示の見積り金額を妥当と判断し、計上（火災等を計上）。
⑪その他の費用	329,989,320円	提示資料より支払家賃及び管理組合管理費を計上。
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	416,991,847円	-
(4) 一時金の運用益	4,550,000円	運用利回りを2%として査定額を計上。
(5) FF&E積立金	91,703,754円	調整後総収入の3%相当額を計上。
(6) 資本的支出	4,500,515円	エンジニアリングレポート記載の更新費用の年平均値相当額から、FF&E積立金のうち、資本的支出として使用できる金額を控除し、当該超過額相当について計上。
(7) 純収益 ((3)+(4)-(5)-(6))	325,337,578円	-
(8) 還元利回り	4.6%	「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	7,070,000,000円	-

ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

星野リゾート・リート投資法人

DCF法による価格		6,960,000,000円	—
	割引率	4.4%	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	4.8%	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。
原価法による積算価格		3,220,000,000円	—
	土地割合	71.2%	—
	建物割合	28.8%	—
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。		

ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

O-34 ANA クラウンプラザホテル富山

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	4,280,000,000円	
価格時点	平成27年8月15日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①-②-③)	367,388,728円	-
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	367,388,728円	固定賃料：提示の定期建物賃貸借契約タームシート(案)及び賃貸マーケットを考慮し、予定賃料を妥当と判断し、計上。 変動賃料：運営収支状況等を考慮して、中長期的に安定的に得られる標準賃料を査定。
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)	69,111,750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	1,800,000円	類似不動産の水準等を基に査定。 150,000円/月
⑧テナント募集費用等	0円	現況利用状況、契約内容等を考慮し、非計上。
⑨公租公課	36,779,300円	土地：借地のため非計上。 建物：平成27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27年度償却資産税に関する資料を基に計上。
⑩損害保険料	2,122,477円	提示の見積り金額を妥当と判断し、計上（火災等を計上）。
⑪その他の費用	28,409,973円	提示資料より支払地代を計上。
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	298,276,978円	-
(4) 一時金の運用益	2,000,000円	運用利回りを2%として査定額を計上。
(5) FF&E積立金	70,045,239円	調整後総収入の3%相当額を計上。
(6) 資本的支出	28,654,020円	エンジニアリングレポート記載の更新費用の年平均値相当額から、FF&E積立金のうち、資本的支出として使用できる金額を控除し、当該超過額相当について計上。
(7) 純収益 ((3)+(4)-(5)-(6))	201,577,719円	-
(8) 還元利回り	4.7%	「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	4,290,000,000円	-

ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

星野リゾート・リート投資法人

DCF法による価格		4,270,000,000円	—
	割引率	4.5%	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	4.9%	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。
原価法による積算価格		4,100,000,000円	—
	土地割合	20.0%	—
	建物割合	80.0%	—
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。		

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、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。

<添付資料>

参考資料 1 建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書の概要

参考資料 2 地図及び外観・内観写真

参考資料 3 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

< 添付資料 >

参考資料 1 建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書の概要

物件番号	物件名称	調査業者	調査年月日	短期修繕費 (千円) (注1) (注2)	長期修繕費 (年平均) (千円) (注1) (注3)
R-2	リゾナーレ 熱海	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6月	—	39,124
K-7	界 鬼怒川	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8月	—	2,203
O-31	ANAクラウンプラザホテル広島	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6月	—	76,078
O-32	ANAクラウンプラザホテル福岡	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6月	—	78,166
O-33	ANAクラウンプラザホテル金沢	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6月	—	74,938
O-34	ANAクラウンプラザホテル富山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年6月	—	54,292
合 計				—	324,799

(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・設備の更新に関する費用以外で、劣化が進んでいるために概ね1年以内に修繕更新をする場合の修繕更新の費用を記載しています。

(注3)「長期修繕費(年平均)」には、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書に基づき、調査時点より今後12年間の修繕更新費用の金額を本投資法人にて年平均額に換算し、千円未満を四捨五入して記載しています。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	調査業者	調査年月日	PML値 (予想最大損失率) (%)
R-2	リゾナーレ 熱海	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6月	10.5
K-7	界 鬼怒川	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8月	4.4
O-31	ANAクラウンプラザホテル広島	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6月	1.9
O-32	ANAクラウンプラザホテル福岡	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6月	(ホテル棟) 5.1 (光のチャペル) 7.1
O-33	ANAクラウンプラザホテル金沢	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6月	7.5
O-34	ANAクラウンプラザホテル富山	東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社	平成27年6月	4.7

ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

参考資料 2 地図及び外観・内観写真

R-2 リゾナーレ 熱海



K-7 界 鬼怒川



O-31 ANAクラウンプラザホテル広島



ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

0-32 ANA クラウンプラザホテル福岡



0-33 ANA クラウンプラザホテル金沢



0-34 ANA クラウンプラザホテル富山



(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、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。

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）	対不動産 鑑定 評価額 （%） （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	8.9	9,800	77.6	NV	有(注4)
	H-2	星のや 京都	2,785	3.3	3,270	85.2	NV	有(注5)
		小計	10,385	12.2	13,070	79.5	—	—
リゾナーレ	R-1	リゾナーレ ハヶ岳	4,500	5.3	5,540	81.2	NV	有(注5)
		小計	4,500	5.3	5,540	81.2	—	—
界	K-1	界 松本	600	0.7	697	86.1	MSK	有(注5)
	K-2	界 出雲	680	0.8	758	89.7	MSK	有(注5)
	K-3	界 伊東	670	0.8	778	86.1	MSK	有(注5)
	K-4	界 箱根	950	1.1	1,160	81.9	MSK	有(注5)
	K-5	界 阿蘇	575	0.7	657	87.5	MSK	有(注5)
	K-6	界 川治	1,000	1.2	1,110	90.1	MSK	有(注5)
		小計	4,475	5.2	5,160	86.7	—	—
その他	O-1	チサンイン 塩尻北インター	672	0.8	768	87.5	NV	有(注5)
	O-2	チサンイン 佐野藤岡インター	742	0.9	861	86.2	MSK	有(注5)
	O-3	チサンイン 諏訪インター	658	0.8	757	86.9	NV	—
	O-4	チサンイン 豊川インター	602	0.7	691	87.1	NV	—
	O-5	チサンイン 鳥栖	504	0.6	579	87.0	NV	—
	O-6	チサンイン 千葉浜野 R 16	798	0.9	971	82.2	MSK	有(注5)
	O-7	チサンイン 熊本御幸笛田	616	0.7	697	88.4	NV	—
	O-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	714	0.8	795	89.8	MSK	有(注5)
	O-9	チサンイン 福井	644	0.8	724	89.0	NV	—
	O-10	チサンイン 福島西インター	672	0.8	739	90.9	MSK	—
	O-11	チサンイン 新潟中央インター	630	0.7	709	88.9	NV	—
	O-12	チサンイン 大村長崎空港	630	0.7	713	88.4	NV	—
	O-13	チサンイン ひたちなか	742	0.9	879	84.4	MSK	有(注5)
	O-14	チサンイン 土浦阿見	770	0.9	896	85.9	MSK	有(注5)
	O-15	チサンイン 甲府石和	658	0.8	751	87.6	NV	—
	O-16	チサンイン 丸亀善通寺	588	0.7	656	89.6	NV	—
	O-17	チサンイン 宗像	504	0.6	582	86.6	NV	—
	O-18	チサンイン 岩手一関インター	700	0.8	749	93.5	MSK	—
	O-19	チサンイン 軽井沢	812	1.0	933	87.0	NV	有(注5)
	O-20	チサンイン 姫路夢前橋	616	0.7	698	88.3	NV	—
	O-21	チサンイン 倉敷水島	728	0.9	814	89.4	NV	有(注5)
	O-22	カンデオホテルズ 半田	620	0.7	654	94.8	RC	—
	O-23	カンデオホテルズ 茅野	793	0.9	868	91.4	RC	—
	O-24	カンデオホテルズ 福山	1,075	1.3	1,170	91.9	RC	—
	O-25	カンデオホテルズ 佐野	1,260	1.5	1,390	90.6	RC	—
	O-26	カンデオホテルズ 亀山	470	0.6	501	93.8	RC	—
	O-27	コンフォートホテル 函館	937	1.1	993	94.4	NV	—
	O-28	コンフォートホテル 苫小牧	963	1.1	1,020	94.4	NV	—

ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売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。

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）	対不動産 鑑定 評価額 （%） （注2）	鑑定評価 機関 （注3）	担保設定
	O-29	コンフォートホテル 呉	1,100	1.3	1,170	94.0	NV	—
	O-30	チサンイン 鹿児島谷山	1,995	2.3	2,140	93.2	RC	—
	小計		23,213	27.2	25,868	89.7	—	—
中計			42,573	49.8	49,638	85.8	—	—
取得予定資産								
リゾナーレ	R-2	リゾナーレ 熱海	3,750	4.4	3,920	95.7	NV	有(注6)
	小計		3,750	4.4	3,920	95.7	—	—
界	K-7	界 鬼怒川	3,080	3.6	3,220	95.7	MSK	有(注6)
	小計		3,080	3.6	3,220	95.7	—	—
その他	O-31	ANAクラウンプラザホテル広島	17,784	20.8	19,000	93.6	RC	有(注6)
	O-32	ANAクラウンプラザホテル福岡	7,599	8.9	8,100	93.8	RC	有(注6)
	O-33	ANAクラウンプラザホテル金沢	6,609	7.7	6,990	94.5	RC	—
	O-34	ANAクラウンプラザホテル富山	4,008	4.7	4,280	93.6	RC	—
	小計		36,000	42.2	38,370	93.8	—	—
中計			42,830	50.2	45,510	94.1	—	—
合計			85,403	100.0	95,148	89.8	—	—

(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、平成27年4月30日時点の保有資産については平成27年4月30日を価格時点とするそれぞれの不動産鑑定評価書又は調査報告書（以下「不動産鑑定評価書等」といいます。）に記載された不動産鑑定評価額又は調査価格（以下「不動産鑑定評価額等」といいます）を、「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、「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、「チサンイン 鹿児島谷山」については平成27年5月31日を、「ANAクラウンプラザ4物件」については平成27年8月15日を、「界 鬼怒川」については平成27年8月31日を、「リゾナーレ 熱海」については平成27年7月31日を、それぞれ価格時点とする各不動産鑑定評価書等に記載された不動産鑑定評価額を、それぞれ記載しています。また、「対不動産鑑定評価額」は、各物件の取得（予定）価格を不動産鑑定評価額等で除した値を小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、小計欄、中計欄又は合計欄には取得（予定）価格の小計、中計又は合計を不動産鑑定評価額等の小計、中計又は合計で除した値を記載しています。

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

NV：日本ヴァリュアーズ株式会社

MSK：森井総合鑑定株式会社

RC：株式会社立地評価研究所

(注4) 建物に根抵当権を設定し、当該建物に設定された保険に係る保険金債権に保険金債権根質権を設定しています。

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

(注6) 本日付で別途公表の「資金の借入れ及び期限前弁済に関するお知らせ」に記載の資金の借入れ（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、不動産鑑定評価額等の合計額が、本借入れの貸付元本総額の一定割合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、本日現在、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、本日現在、本投資法人は、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の一部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。

(注7) 不動産鑑定評価書等は、一定時点における評価者たる鑑定評価機関の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該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、森井総合鑑定株式会社及び株式会社立地評価研究所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。