

星野リゾート・リート投資法人

平成 25 年 7 月 16 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都中央区八丁堀二丁目 14 番 4 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：03-6672-7981)

国内不動産の取得完了に関するお知らせ

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。）は、本日、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（平成 25 年 6 月）に記載した 6 物件の取得予定資産（以下「取得資産」といいます。）の取得を完了いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 取得の概要

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	取得先
H-1	星のや 軽井沢	7,600	株式会社星野リゾート
R-1	リゾナーレ八ヶ岳	4,500	株式会社星野リゾート・八ヶ岳
K-1	界 松本	600	合同会社浅間温泉開発
K-2	界 出雲	680	株式会社星野リゾート・ワクワク旅館
K-3	界 伊東	670	株式会社星野リゾート・ワクワク旅館
K-4	界 箱根	950	有限会社那須アーバンプロパティーズ
	合計	15,000	—

- (1) 売買契約締結日：平成 25 年 5 月 22 日
- (2) 取得日：平成 25 年 7 月 16 日（引渡決済日）
- (3) 取得先：後記「2. (2) 取得先の概要」をご参照ください。
- (4) 取得資金：平成 25 年 6 月 6 日、平成 25 年 6 月 26 日及び平成 25 年 7 月 3 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並びに借入金
(注)借入金につきましては、本投資法人が本日付で発表しております「資金の借入に関するお知らせ」をご参照ください。
- (5) 決済方法：引渡時に全額支払

(注)「取得価格」は、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。ただし、星のや 軽井沢については、売買代金に売主兼借地権設定者に対し支払う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。以下同じです。

2. 取得資産の内容

(1) 取得資産の概要

取得資産である個別資産毎の概要は、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。
- ・「取得年月日」は、売買契約書に記載された各不動産の譲渡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。
- ・「取得価格」は、売買契約書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、森井総合鑑定株式会社及び日本ヴァリュアーズ株式会社から取得した各取得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、森井総合鑑定株式会社及び日本ヴァリュアーズ株式会社から取得した各取得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。
- ・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。
- ・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、平成25年7月16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）について、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・「主要テナント」は、平成25年7月16日現在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。

星野リゾート・リート投資法人

- ・「テナント数」は、平成 25 年 7 月 16 日現在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、平成 25 年 7 月 16 日現在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者の数を記載しています。
 - ・「借地契約の概要」は、借地物件について、平成 25 年 7 月 16 日現在において効力を有する本投資法人が取得した借地権に係る賃貸借契約書の内容を記載しています。
- 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」、「契約更改の方法」は、平成 25 年 7 月 16 日現在において効力を有する賃貸借契約書の内容を記載しています。

星野リゾート・リート投資法人

H-1 星のや軽井沢

物件名称	星のや 軽井沢		分類	星のや	
			用途	旅館	
取得年月日	平成 25 年 7 月 16 日		特定資産の種類	不動産	
取得価格	7,600,000,000 円		鑑定評価額 (価格時点)	8,930,000,000 円 (平成 25 年 3 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 2148 番 5 の一部他 (星のや) / 2148 番 7 (トンボの湯、村民食堂、ハルニレテラス)				
交通	JR 長野新幹線、しなの鉄道「軽井沢駅」より約 5.8km				
土地	地番	長野県北佐久郡軽井沢町大字長倉字赤岩 2148 番 8 他	建物	竣工年月	平成 14 年 2 月 (トンボの湯・村民食堂) / 平成 17 年 4 月 (星のや) / 平成 21 年 6 月 (ハルニレテラス)
	建ぺい率	60%・30%		構造/階数	(星のや 軽井沢) 鉄筋コンクリート・鉄骨造 ステンレス鋼板・合金メッキ鋼板葺地下 1 階付 2 階建 (村民食堂) 鉄筋コンクリート造 亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 (トンボの湯) 鉄筋コンクリート造 亜鉛メッキ鋼板葺平家建 (ハルニレテラス) 木造 合金メッキ鋼板ぶき平家建 木造 合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
	容積率	200%・50%		延床面積	11,638.45 m ²
	用途地域	第一種住居地域・第一種低層住居専用地域		設計者	東環境・建築研究所
	敷地面積	73,688.42 m ²		施工者	株式会社大林組北陸支店 (星のや、トンボの湯、村民食堂) / 竹花工業株式会社 (ハルニレテラス)
	所有形態	借地権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	11,638.45 m ²	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	77	転貸テナント数	13		
借地契約の概要：					
<p>・本土地について、本投資法人は、売主との間で当該土地上の建物の売買の実行を停止条件とする以下の内容の停止条件付土地賃貸借契約書を締結しています。なお、当該停止条件は平成 25 年 7 月 16 日に成就しています。</p> <p>借地権設定者：株式会社星野リゾート 借地権の種類：普通借地権 借地期間：平成 25 年 7 月 16 日から 30 年間 賃料 (月額)：本土地に対するその前年度の公租公課の倍額を 12 で除した額 (1 円未満切捨て)。ただし、平成 25 年 7 月 16 日から平成 26 年 4 月末日までの期間は、月額 1,067,118 円。 賃料改定：毎年 2 月末日までに、当年 5 月 1 日から翌年 4 月末日までに適用される月額賃料の額を借地権設定者が書面により通知します。 敷金・保証金：該当事項はありません。 権利金：借地権設定の対価として、本投資法人は借地権設定者に対して金 500,000,000 円を権利金として支払います (本物件の取得価格は、かかる権利金を含む金額を記載しています)。なお、権利金は返還されません。 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、更新について協議します。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、その後も同様です。ただし、借地権設定者が賃借人である本投資法人の請求に対して遅滞なく異議を述べたときは、この限りではありません。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ません。 中途解約：借地権設定者は中途解約することができません。賃借人である本投資法人は、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ます。</p>					

星野リゾート・リート投資法人

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 25 年 7 月 16 日から 20 年間
賃貸面積	11,638.45 m ²
賃料	年間固定賃料：600 百万円 変動賃料：変動賃料は平成 26 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。
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。

星野リゾート・リート投資法人

R-1 リゾナーレハヶ岳

リゾナーレ ハヶ岳		分類	リゾナーレ		
		用途	ホテル		
特定資産の概要					
取得年月日	平成 25 年 7 月 16 日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	4,500,000,000 円	鑑定評価額 (価格時点)	5,060,000,000 円 (平成 25 年 3 月 31 日)		
所在地 (住居表示)	山梨県北杜市小淵沢町 129 番 1 号				
交通	JR 中央本線、小海線「小淵沢駅」より約 1.6km				
土地	地番	建物	竣工年月	平成 4 年 6 月 (ホテル・プール) / 平成 16 年 4 月 (チャペル・機械室)	
	建ぺい率		50%	構造/階数	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・コンクリート板葺 地下 2 階付 5 階建 (ホテル・プール) 鉄骨鉄筋コンクリート造ガラス板葺 地下 1 階付平家建 (チャペル・機械室)
	容積率		100%	延床面積	33,853.45 m ²
	用途地域		指定無し	設計者	株式会社 IAO 竹田設計室 (ホテル・ プール) / 久山幸成建築設計事務所 (チャペル・機械室)
	敷地面積		75,831.81 m ²	施工者	日産建設株式会社 (ホテル・プール) / りんかい日産建設株式会社 (チャ ペル・機械室)
	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	33,853.45 m ²	稼働率	100%		
主要テナント	株式会社星野リゾート・ハヶ岳	テナント数	1		
客室数	172	転貸テナント数	16		
<p>借地契約の概要：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本土地の一部 (41,468.00 m²) について、売主は、賃貸人である小淵沢財産区との間で土地賃貸借契約書を締結し、また本土地の一部 (477.81 m²) を小淵沢財産区より使用貸借していましたが、かかる賃貸借の範囲に使用貸借の対象土地を含めるよう拡張した上で、本投資法人への本物件の譲渡に伴い、借地権を譲渡しています。なお、本投資法人取得後の賃貸借契約の内容は、以下のとおりです。 <ul style="list-style-type: none"> 借地権設定者：小淵沢財産区 借地権の種類：普通借地権 借地期間：平成 25 年 7 月 16 日から 15 年間 年間賃料：5,976,000 円 賃料改定：4 年ごとに双方協議の上改定 敷金・保証金：なし 契約更新：期間満了 1 年前までに異議を述べなかった場合は更新とし、更新後の賃貸借期間は 30 年とする。 中途解約：解約をする場合 6 か月までに通知し、相手方の同意を得る ・本土地の一部 (13,329 m²) について、売主は、賃貸人である尾根共有財産管理組合との間で土地賃貸借契約書を締結していましたが、本投資法人への本物件の譲渡に伴い、借地権を譲渡しています。なお、本投資法人取得後の賃貸借契約の内容は、以下のとおりです。 <ul style="list-style-type: none"> 借地権設定者：尾根共有財産管理組合 借地権の種類：普通借地権 借地期間：平成 25 年 7 月 16 日から 15 年間 年間賃料：1,899,116 円 賃料改定：4 年ごとに双方協議の上改定 敷金・保証金：なし 契約更新：期間満了 1 年前までに異議を述べなかった場合は更新とし、更新後の賃貸借期間は 30 年とする。 中途解約：解約をする場合 6 か月までに通知し、相手方の同意を得る 					

賃貸借の概要

賃借人	株式会社星野リゾート・ハヶ岳
-----	----------------

星野リゾート・リート投資法人

契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間	平成 25 年 7 月 16 日から 20 年間
賃貸面積	33,853.45 m ²
賃料	年間固定賃料：525 百万円 変動賃料：変動賃料は平成 26 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（15%）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：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。

星野リゾート・リート投資法人

K-1 界 松本

界 松本		分類 用途	界 旅館
特定資産の概要			
取得年月日	平成 25 年 7 月 16 日	特定資産の種類	不動産
取得価格	600,000,000 円	鑑定評価額 (価格時点)	686,000,000 円 (平成 25 年 3 月 31 日)
所在地 (住居表示)	長野県松本市浅間温泉一丁目 31 番 1 号		
交通	JR 篠ノ井線、大糸線「松本駅」より約 4.9km		
土地	地番	長野県松本市浅間温泉一丁目 81 番他	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	3,340.67 m ²	設計者
	所有形態	所有権	施工者
賃貸可能面積	4,056.12 m ²	稼働率	100%
主要テナント	株式会社星野リゾート・ワクワク旅館	テナント数	1
客室数	26	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・ワクワク旅館
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間	平成 25 年 7 月 16 日から 20 年間
賃貸面積	4,056.12 m ²
賃料	年間固定賃料：75 百万円 変動賃料：変動賃料は平成 26 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。
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。

星野リゾート・リート投資法人

K-2 界 出雲

界 出雲		分類 用途	界 旅館
特定資産の概要			
取得年月日	平成 25 年 7 月 16 日	特定資産の種類	不動産
取得価格	680,000,000 円	鑑定評価額 (価格時点)	726,000,000 円 (平成 25 年 3 月 31 日)
所在地 (住居表示)	島根県松江市玉湯町玉造 1237		
交通	JR 山陰本線「玉造温泉駅」より約 1.9km		
土地	地番	島根県松江市玉湯町玉造 1233 番他	建物
	建ぺい率	80%	
	容積率	400%	
	用途地域	商業地域	
	敷地面積	11,321.56 m ²	
	所有形態	所有権及び借地権	
竣工年月	不明 (旧館) (注) / 平成 9 年 7 月 (新館)		
構造 / 階数	鉄筋コンクリート・鉄骨・木造 か わら・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建		
延床面積	3,909.02 m ²		
設計者	不明 (旧館) (注) / 株式会社交通公 社トラベランド一級建築士事務所 (新館)		
施工者	不明 (旧館) (注) / 株式会社松村組 広島支店 (新館)		
所有形態	所有権		
賃貸可能面積	3,909.02 m ²	稼働率	100%
主要テナント	株式会社星野リゾート・ワクワク旅館	テナント数	1
客室数	24	転貸テナント数	0
借地契約の概要：			
<p>・本土地の一部 (2,966.21 m²) について、売主は、賃貸人である有限会社玉静館及び個人 (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したが、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しています。なお、本投資法人は、売主との間で、かかる借地権の取得に際し賃貸人である有限会社玉静館及び個人 (2 名) に対して支払う承諾料を負担することを合意しており、当該承諾料の支払を考慮して全体として鑑定評価額を超えることがないよう、取得価格を決定しています。</p> <p>借地権設定者：有限会社玉静館及び個人 (2 名)</p> <p>借地権の種類：普通借地権</p> <p>借地期間：平成 25 年 7 月 16 日から 30 年間</p> <p>年間賃料：4,560,000 円</p> <p>賃料改定：原則不可</p> <p>敷金・保証金：なし</p> <p>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、更新について協議します。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、その後も同様です。ただし、借地権設定者が賃借人である本投資法人の請求に対して遅滞なく異議を述べたときは、この限りではありません。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ません。</p> <p>中途解約：借地権設定者は中途解約することができません。賃借人である本投資法人は、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ます。</p>			

(注) 現所有者から資料を受領していないため、不明です。

賃貸借の概要	
賃借人	株式会社星野リゾート・ワクワク旅館
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間	平成 25 年 7 月 16 日から 20 年間
賃貸面積	3,909.02 m ²
賃料	年間固定賃料：75 百万円 変動賃料：変動賃料は平成 26 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。
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。

星野リゾート・リート投資法人

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。

星野リゾート・リート投資法人

K-3 界 伊東

界 伊東		分類	界		
		用途	旅館		
特定資産の概要					
取得年月日	平成 25 年 7 月 16 日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	670,000,000 円	鑑定評価額 (価格時点)	714,000,000 円 (平成 25 年 3 月 31 日)		
所在地 (住居表示)	静岡県伊東市岡広町 2 番 21 号				
交通	JR 伊東線、伊豆急行伊豆急行線「伊東駅」より約 0.8km				
土地	地番	静岡県伊東市岡広町 446 番 1 他	建物	竣工年月	不明(注)／平成 7 年 11 月 (増築)
	建ぺい率	80%		構造/階数	木・鉄筋コンクリート造瓦葺地下 1 階付 2 階建 鉄骨鉄筋コンクリート造銅板葺・陸屋根 8 階建
	容積率	300%		延床面積	7,473.91 m ²
	用途地域	近隣商業地域		設計者	不明(注)／株式会社イナバ設計 (増築)
	敷地面積	4,899.97 m ²		施工者	不明(注)／株式会社鈴木工務店 (増築)
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	7,473.91 m ²	稼働率	100%		
主要テナント	株式会社星野リゾート・ワクワク旅館	テナント数	1		
客室数	34	転貸テナント数	0		

(注) 現所有者から資料を受領していないため、不明です。

賃貸借の概要	
借借人	株式会社星野リゾート・ワクワク旅館
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間	平成 25 年 7 月 16 日から 20 年間
賃貸面積	7,473.91 m ²
賃料	年間固定賃料：80 百万円 変動賃料：変動賃料は平成 26 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。
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	借借人は、本賃貸借期間中、原則として本賃貸借契約を解約することはできません。ただし、借借人は、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。
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。

星野リゾート・リート投資法人

K-4 界 箱根

界 箱根		分類 用途	界 旅館		
特定資産の概要					
取得年月日	平成 25 年 7 月 16 日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	950,000,000 円	鑑定評価額 (価格時点)	1,080,000,000 円 (平成 25 年 3 月 31 日)		
所在地 (住居表示)	神奈川県足柄下郡箱根町湯本茶屋 230				
交通	箱根登山鉄道「箱根湯本駅」より約 3.5km				
土地	地番	建物	竣工年月	昭和 62 年 7 月	
	建ぺい率		60%	構造/階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造銅板葺地 下 1 階付 4 階建 鉄筋コンクリート造銅板葺 4 階建
	容積率		200%	延床面積	4,649.67 m ²
	用途地域		非線引き区域、第一種住居地域	設計者	株式会社坂倉建築研究所
	敷地面積		9,342.04 m ²	施工者	株式会社熊谷組
	所有形態		所有権	所有形態	所有権
賃貸可能面積	4,649.67 m ²	稼働率	100%		
主要テナント	株式会社星野リゾート・ワクワク旅館	テナント数	1		
客室数	31	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・ワクワク旅館
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間	平成 25 年 7 月 16 日から 20 年間
賃貸面積	4,649.67 m ²
賃料	年間固定賃料：95 百万円 変動賃料：変動賃料は平成 26 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。
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。

星野リゾート・リート投資法人

(2) 取得先の概要

H-1 星のや軽井沢

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 星野 佳路	
資本金	1 億円	
設立年月日	昭和 26 年 1 月 11 日	
純資産	5,360 百万円	
総資産	16,346 百万円	
大株主及び持株比率	やまぼうし投資事業有限責任組合 94.2%	
主な事業内容	リゾート運営業	
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であり、本投資法人の投資口を 2,025 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	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	取得先は資産運用会社の親会社であり、関連当事者に該当します。

R-1 リゾナーレ八ヶ岳

商号	株式会社星野リゾート・八ヶ岳	
本店所在地	山梨県北杜市小淵沢町 1 2 9 番地 1	
代表者の役職・氏名	代表取締役 加藤 智久	
資本金	1 千万円	
設立年月日	平成 5 年 1 月 12 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-1 界 松本

商号	合同会社浅間温泉開発	
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	職務執行者 古谷 奈々	
資本金	600 万円	
設立年月日	平成 9 年 10 月 17 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	リゾート運営業	

星野リゾート・リート投資法人

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連結子会社です。
	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-2 界 松本、K-3 界 伊東

商号	株式会社星野リゾート・ワクワク旅館	
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 千万円	
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-4 界 箱根

商号	有限会社那須アーバンプロパティーズ	
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	取締役 古谷 奈々	
資本金	300 万円	
設立年月日	平成 12 年 9 月 22 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。

(3) 利害関係人等との取引

各取得資産の取得先および賃貸借先は、いずれも資産運用会社の親会社又は親会社の子会社等となります。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。

星野リゾート・リート投資法人

3. 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 (所在地)	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
星のや軽井沢 (長野県北佐久郡軽井沢町大字長倉 2148 番 5 の一部他(星のや)／2148 番 7 (トンボの湯、村民食堂、ハルニレテラス))	① 株式会社星野リゾート ② 資産運用会社の親会社 ③ 開発目的で取得	— (注) 本投資法人は建物のみを取得していますが、建物は前所有者の新築の為、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14年2月 (トンボの湯・村民食堂)／平成17年4月(星のや)／平成21年6月 (ハルニレテラス) (いずれも新築)	—	—
リゾナーレ八ヶ岳 (山梨県北杜市小淵沢町 129 番 1 号)	① 株式会社星野リゾート・八ヶ岳 ② 資産運用会社の親会社の子会社 ③ 運営目的で取得	ホテル・プール 特別な利害関係にある者以外 チャペル・機械室 — (注) チャペル・機械室は前所有者の新築の為、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13年12月 (ホテル・プール)／平成16年4月 (チャペル・機械室)	—	—
界 松本 (長野県松本市浅間温泉一丁目 31 番 1 号)	① 合同会社浅間温泉開発 ② 資産運用会社の親会社の連結子会社 ③ 前々所有者の営業譲渡により取得	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省略	—	—
	平成18年3月	—	—

星野リゾート・リート投資法人

界 出雲 (島根県松江市玉湯町玉造1237)	① 株式会社星野リゾート・ワクワク旅館 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 合同会社玉造温泉開発 ② 資産運用会社の親会社の子会社 ③ 事業譲渡により取得	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。	1年を超えて所有しているため省略	—
	平成25年5月	平成19年3月	—
界 伊東 (静岡県伊東市岡広町2番21号)	① 株式会社星野リゾート・ワクワク旅館 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 株式会社伊東温泉ホテルマネージメント ② 資産運用会社の親会社の子会社 ③ 前々々所有者の吸収分割により取得	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。	1年を超えて所有しているため省略	—
	平成25年5月	平成23年10月	—
界 箱根 (神奈川県足柄下郡箱根町湯本茶屋230)	① 有限会社那須アーバン・プロパティーズ ② 資産運用会社の親会社の子会社 ③ 投資目的で取得	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省略	—	—
	平成13年5月	—	—

3. 媒介の概要

上記資産取得に係る取引に媒介はありません。

4. 今後の見通し

平成25年10月期(平成25年3月6日～平成25年10月31日)及び平成26年4月期(平成25年11月1日～平成26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、平成25年7月12日付で公表の「平成25年10月期及び平成26年4月期の運用状況の予想について」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/>

<添付資料>

参考資料1 鑑定評価書の概要

星野リゾート・リート投資法人

参考資料 2 建物状況調査報告書及び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 ポートフォリオ一覧

参考資料 5 担保の状況

星野リゾート・リート投資法人

< 添付資料 >

参考資料 1 鑑定評価書の概要

物件 番号	取得資産 (物件名称)	鑑定 評価機関	価格時点	鑑定 評価額 (百万円)	収益価格					
					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 (%)	NOI (百万円) (注)
H-1	星のや 軽井沢	日本ヴァリュアーズ 株式会社	平成 25 年 3 月 31 日	8,930	9,450	5.7	8,930	5.7	6.2	554
R-1	リゾナーレ ハヶ岳	日本ヴァリュアーズ 株式会社	平成 25 年 3 月 31 日	5,060	5,290	6.0	5,060	6.0	6.5	433
K-1	界 松本	森井総合鑑定 株式会社	平成 25 年 3 月 31 日	686	695	6.3	676	6.0	6.6	60
K-2	界 出雲	森井総合鑑定 株式会社	平成 25 年 3 月 31 日	726	742	6.5	720	6.2	6.8	58
K-3	界 伊東	森井総合鑑定 株式会社	平成 25 年 3 月 31 日	714	724	6.3	704	6.0	6.6	62
K-4	界 箱根	森井総合鑑定 株式会社	平成 25 年 3 月 31 日	1,080	1,100	6.2	1,060	5.9	6.5	82
合計			—	17,196	18,001	—	17,150	—	—	1,248

(注) 「NOI」とは、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。NOI 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 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。したがって、各物件の NOI を足し合わせてもポートフォリオ合計と一致していない場合があります。

星野リゾート・リート投資法人

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)
H-1	星のや 軽井沢	株式会社アセツ 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	株式会社アセツ アールアンドディー	平成 25 年 4 月 30 日	—	21,332
合計				—	300,022

(注1) 短期修繕費及び長期修繕費は、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、日常の保守よりも優先的に修繕等が必要となる不具合を修繕更新する場合の修繕更新の費用であって、建物状況評価報告書の日付から起算して1年以内に必要とされる修繕費用の概算費用の合計額を記載しています。

(注3) 長期修繕費には、経年に伴う劣化に対して機能維持及び安全稼働していく上での修繕更新の費用であって、建物状況評価報告書の日付から起算して12年以内に必要とされる修繕費用及び更新費用の合計額を本資産運用会社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) (%)
H-1	星のや 軽井沢	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	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			6.1
K-1	界 松本			8.0
K-2	界 出雲			0.6
K-3	界 伊東			10.5
K-4	界 箱根			9.8

(注1) 「PML 値」とは、当該地域で予想される最大規模の地震 (475 年に 1 度起こる可能性のある大地震=50 年間に起こる可能性が 10%を超える大地震) を対象物件が受けた場合に、被災後の建物を被災前の状態に戻すための工事費が総建替費に占める割合 (%) を示したものをいいます。

(注2) 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・地震動電波、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。

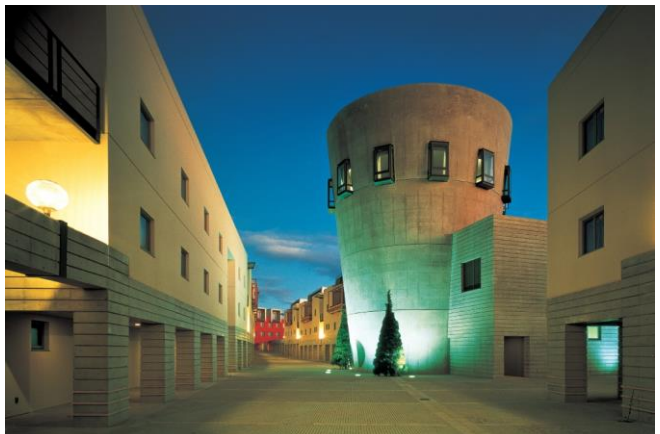
星野リゾート・リート投資法人

参考資料 3 地図・外観写真

H-1 星のや軽井沢



R-1 リゾナーレ八ヶ岳



K-1 界 松本



星野リゾート・リート投資法人

K-2 界 出雲



K-3 界 伊東



K-4 界 箱根



(注) 取得資産の写真は、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。

星野リゾート・リート投資法人

参考資料 4 ポートフォリオ一覧

分類	物件番号	物件名称	取得価格 (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 3)	取得 年月日
星のや	H-1	星のや 軽井沢	7,600	50.7	8,930	85.1	平成 25 年 7 月 16 日
	小計		7,600	50.7	8,930	85.1	—
リゾナーレ	R-1	リゾナーレ 八ヶ岳	4,500	30.0	5,060	88.9	平成 25 年 7 月 16 日
	小計		4,500	30.0	5,060	88.9	—
界	K-1	界 松本	600	4.0	686	87.5	平成 25 年 7 月 16 日
	K-2	界 出雲	680	4.5	726	93.7	平成 25 年 7 月 16 日
	K-3	界 伊東	670	4.5	714	93.8	平成 25 年 7 月 16 日
	K-4	界 箱根	950	6.3	1,080	88.0	平成 25 年 7 月 16 日
	小計		2,900	19.3	3,206	90.5	—
合計			15,000	100.0	17,196	87.2	—

(注 1) 「投資比率」は、取得価格の合計に占める各物件の取得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、森井総合鑑定株式会社及び日本ヴァリュアーズ株式会社に委託しており、「不動産鑑定評価額」には、平成 25 年 3 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鑑定評価額を記載しています。

(注 3) 「対不動産鑑定評価額」は、各物件の取得価格を不動産鑑定評価額で除した値をいい、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。なお、合計欄には、取得価格の合計を不動産鑑定評価額の合計で除した値を、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

星野リゾート・リート投資法人

参考資料 5 担保の状況

物件番号	物件名称	担保の状況
H-1	星のや 軽井沢	有担保(注 1)
R-1	リゾナーレ ハヶ岳	有担保(注 2)
K-1	界 松本	有担保(注 2)
K-2	界 出雲	有担保(注 2)
K-3	界 伊東	有担保(注 2)
K-4	界 箱根	有担保(注 2)

(注 1) 取得資産の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おります。

(注 2) 取得資産のうち所有権を取得した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おります。