

平成 29 年 7 月 13 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 取締役財務管理本部長兼
 財務管理部長 隆 哲郎
 (TEL：03-5159-6338)

国内不動産の追加取得に関するお知らせ

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、本投資法人の運用資産である「星のや京都」（以下「本物件」又は「既存資産」といいます。）の近隣において、新たな土地（星のや京都 別館土地）（以下「本土地」といいます。）の取得を行うことについて決定いたしましたので、お知らせいたします。

また、本資産運用会社は、本日、本投資法人において、本土地の取得と同時に、本土地上に建築中の新たな建物（星のや京都 別館）（以下「本建物」といいます。）の建築（新築）に係る工事請負契約上の発注者としての地位等を本土地の取得先より承継し、竣工後の本建物を実質的に取得することについて決定いたしましたので、併せてお知らせいたします（以下、本土地と本建物を総称して「追加取得予定資産」といいます。）。

記

1. 取得の概要

物件名称	所在地	取得予定価格（注1）	取得先（注2）
星のや京都 別館 （追加取得予定資産）	京都府京都市	354,222 千円	株式会社嵐山温泉嵐峡館

（注1）「取得予定価格」は、売買契約に記載された本土地の売買代金（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。）である 93,000 千円と、上記の地位承継に伴い本投資法人が負担する本建物の建築（新築）に係る工事請負契約の請負代金（消費税及び地方消費税その他諸費用を含みません。）である 261,222 千円の合計額を記載しています。

（注2）「取得先」は、上記の取得及び地位承継の相手方（以下「取得先」といいます。）を記載しています。

- | | |
|-----------|-------------------------|
| (1) 契約締結日 | 平成 29 年 7 月 13 日（注） |
| (2) 取得予定日 | 平成 29 年 7 月 14 日（引渡決済日） |
| (3) 取得先 | 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。 |
| (4) 取得資金 | 手元資金 |
| (5) 決済方法 | 土地引渡時及び建物竣工引渡時に全額支払 |
| (6) 担保設定 | 無 |

（注）本土地の取得に係る売買契約及び上記の地位承継に係る地位承継覚書の締結日を記載しています。

2. 取得の理由

本投資法人は、本投資法人の掲げる内部成長戦略の一環として、本物件の近隣の本土地を取得し、その上に建築中の本建物に係る工事請負契約上の発注者としての地位等を承継します。本投資法人は、本建物の竣工後、本建物を、本物件の宿泊客等が利用可能な送迎船の待合所、売店兼事務所等として本物件の賃借人に追加で賃貸することを予定しており、これにより、本物件の増築と同様の効果を達成することを企図しています。

本投資法人は、これらの取組みを通じて固定賃料を増額することで収益の安定化を図るとともに、本物件の宿泊施設としての競争力を強化し、中長期的な資産価値の向上を図ります。

また、本建物竣工後を前提とした不動産鑑定機関（日本バリュアーズ株式会社）による平成 29 年 6 月 1 日を価格時点とする本物件全体の鑑定評価額は 4,260 百万円であり、本建物が存在しないことを前提とした同不動産鑑定機関による平成 29 年 4 月 30 日を価格時点とする本物件の鑑定評価額 3,830 百万円から 430 百万円増額される見込みです。

これらのことから、本投資法人は、追加取得予定資産が本投資法人の収益性の向上及び資産価値の向上に資するものと判断いたしました。

3. 追加取得予定資産の内容

本土地及び追加取得予定資産の取得が完了する本建物竣工後の本物件の概要は、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

- ・「取得年月日」は、本土地については取得予定日を、「<本建物竣工後の本物件の概要（ご参考）>」欄の本館については既存資産の取得日を、別館については本投資法人が竣工後の本建物の引渡しを受ける予定日をそれぞれ記載しています。
- ・「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、本土地については本土地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。また、「<本建物竣工後の本物件の概要（ご参考）>」欄については、既存資産及び本土地に係るそれぞれの売買契約に記載された各売買代金（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。）の合計額を記載しています。
- ・「鑑定評価額（価格時点）」は、本土地については、日本ヴァリュアーズ株式会社から取得した本土地に係る不動産鑑定評価書に記載の不動産鑑定評価額及び価格時点を記載しています。また、「<本建物竣工後の本物件の概要（ご参考）>」欄については、日本ヴァリュアーズ株式会社から取得した本土地に係る不動産鑑定評価書に記載の本建物竣工後の本物件の収益価格を記載しています。
- ・「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。なお、「<本建物竣工後の本物件の概要（ご参考）>」欄の別館については、本建物が竣工前のため未登記であることから、本土地の不動産登記簿上の所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・「交通」は、日本ヴァリュアーズ株式会社から取得した本土地及び既存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、不動産登記簿上の所在地（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を記載しています。
 - 土地の「敷地面積」は、不動産登記簿上の記載（借地面積を含みます。なお、借地面積は、借地契約の記載に基づいています。）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不動産登記簿上の記載に基づいています。
 - 建物の「延床面積」は、不動産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又は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、既存資産及び本建物を併せた賃貸することが可能な面積の合計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、本投資法人の本建物の取得予定日現在に予定される既存資産及び本建物を併せた稼働率（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。
 - 「主要テナント」は、本投資法人の本建物の取得予定日時点で有効な賃貸借契約に基づき本投資法人から既存資産及び本建物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、本投資法人の本建物の取得予定日時点で有効な賃貸借契約に基づき本投資法人から既存資産及び本建物を賃借する者の数を記載しています。
 - 「客室数」には、既存資産及び本建物について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、本投資法人の本建物の取得予定日時点で有効な賃貸借契約に基づき本投資法人から既存資産及び本建物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、本建物竣工後の星のや京都全体に関し、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。なお、本投資法人は、本建物の取得予定日付で、本投資法人と株式会社嵐山温泉嵐峡館との間で平成 26 年 4 月 4 日に締結した本物件に係る賃貸借契約の対象に本建物を追加し、本建物を株式会社嵐山温泉嵐峡館に賃貸する予定です。
 - 「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、本投資法人の本建物の取得予定日時点で有効な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。

星のや京都 別館土地		分類	星のや		
		用途	旅館		
特定資産の概要					
取得年月日	平成 29 年 7 月 14 日 (予定)	特定資産の種類	不動産		
取得価格	93,000,000 円 (予定)	鑑定評価額 (価格時点)	103,000,000 円 (平成 29 年 6 月 1 日)		
所在地 (住居表示)	京都府京都市西京区嵐山中尾下町 60 番他				
交通	阪急嵐山線 「嵐山駅」より徒歩約 7 分				
土地	地番	京都府京都市西京区嵐山中尾下町 60 番他	建物	竣工年月	—
	建ぺい率	80%/50%		構造/階数	—
	容積率	200%/80%		延床面積	—
	用途地域	近隣商業地域/第一種低層住居専用地域		設計者	—
	敷地面積	774.40 m ²		施工者	—
	所有形態	所有権		所有形態	—

<本建物竣工後の本物件の概要 (ご参考) >

星のや京都		分類	星のや		
		用途	旅館		
特定資産の概要					
取得年月日	平成 26 年 5 月 2 日 (本館) 平成 29 年 7 月 14 日 (別館) (予定)	特定資産の種類	不動産		
取得価格	2,878,000,000 円 (予定)	鑑定評価額(注) (価格時点)	4,260,000,000 円 (平成 29 年 6 月 1 日)		
所在地 (住居表示)	京都府京都市西京区嵐山元録山町 11 番地 2 号 (本館) 京都府京都市西京区嵐山中尾下町 60 番他 (別館)				
交通	阪急嵐山線 「嵐山駅」より約 1.6km (本館) 阪急嵐山線 「嵐山駅」より徒歩約 7 分 (別館)				
土地	地番	京都府京都市西京区嵐山元録山町 11 番地 2 他 (本館) 京都府京都市西京区嵐山中尾下町 60 番他 (別館)	建物	竣工年月	不明 (本館・新築) /平成 21 年 10 月 (本館・改修) /平成 29 年 6 月 (別館)
	建ぺい率	60% (本館) 80%/50% (別館)		構造/階数	木造かわらぶき平家建 (本館) 木造かわらぶき 2 階建 (本館) 鉄筋コンクリート構造地下 1 階・木造地上 2 階建 (別館)
	容積率	100% (本館) 200%/80% (別館)		延床面積	3,097.69 m ²
	用途地域	指定なし (本館) 近隣商業地域/第一種低層住居専用地域 (別館)		設計者	不明 (本館・新築) /有限会社東環境・建築研究所 (本館・改修/別館)
	敷地面積	10,456.38 m ²		施工者	不明 (本館・新築) /前田建設工業株式会社 (本館・改修) /株式会社熊倉工務店 (別館)
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	3,097.69 m ²	稼働率	100%		
主要テナント	株式会社嵐山温泉嵐峡館	テナント数	1		
客室数	25	転貸テナント数	0		

(注) 当該金額は、日本ヴァリュアーズ株式会社から取得した本土地に係る不動産鑑定評価書に記載の本建物竣工後の本物件の収益価格であり、不動産鑑定評価基準に従った鑑定評価額ではありません。

追加取得後の賃貸借の概要(注)	
賃借人	株式会社嵐山温泉嵐峡館
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間	平成26年5月2日（ただし、本建物については本投資法人が本建物を取得した日）から20年間
賃貸面積	3,097.69㎡
賃料	年間第一固定賃料：187,800,000円 年間第二固定賃料：15,996,000円 なお、本建物及びその敷地にかかる平成30年度に課される固定資産税・都市計画税等の公租公課の総額が、2,120,000円を大幅に超過する時は、平成30年1月1日以降の期間に係る第二固定賃料の月額は、1,333,000円に当該超過額を12で除した金額を加えた額に改定されます。 変動賃料：月額 (i) 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か月の売上を基準売上とし、(ii) 毎年11月から翌年4月までは前年10月から当年9月までの12か月分の売上を基準売上とし、基準売上に変動率（25%）を乗じた金額から年間第一固定賃料額を減じた金額（下限を0円とします。）の12分の1に相当する額とします。
敷金、保証金	敷金：101,898,000円（第一固定賃料及び第二固定賃料の6か月分） ただし、本投資法人は、星野リゾートグループ（株式会社星野リゾート並びにその親会社及びその子会社を総称していいいます。）に属する本投資法人の保有資産の賃借人（株式会社星野リゾート、株式会社星野リゾート・マネジメント、株式会社嵐山温泉嵐峡館、株式会社ホライズン・ホテルズ、株式会社旭川グランドホテル及び株式会社HROをいいいます。以下、総称して「星野リゾートグループ賃借人」といいいます。）との間で、本投資法人との間で締結している賃貸借契約に基づき星野リゾートグループ賃借人が差し入れた、敷金、保証金等を、すべての星野リゾートグループ賃借人の本投資法人に対する賃貸借契約に基づく債務のすべてを担保するために差し入れられたこととみなすことを合意しています。
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	平成26年5月2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、平成26年5月2日から起算して10年を経過する日の翌日においては、その日の12か月前までに、賃借人に対して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、本賃貸借契約が本賃貸借契約の定めに基づき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（平成26年5月2日から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。

(注) 本投資法人は、本建物竣工後は本建物を株式会社嵐山温泉嵐峡館に賃貸する予定であり、これに伴い、本投資法人と株式会社嵐山温泉嵐峡館との間で平成26年4月4日に締結した既存資産に係る賃貸借契約につき、その賃貸借の対象に本建物を追加し、本建物にかかる賃料である第二固定賃料の設定及びこれに対応する敷金の増額等に関する変更を、本建物の取得を停止条件として、行う予定です。

4. 取得先の概要

商号	株式会社嵐山温泉嵐峽館	
本店所在地	京都府京都市西京区嵐山元録山町 11 番地の 2	
代表者の役職・氏名	代表取締役 星野 佳路	
資本金	300 万円	
設立年月日	平成 18 年 1 月 25 日	
純資産	取得先の承諾が得られなかったため、開示していません。	
総資産	取得先の承諾が得られなかったため、開示していません。	
大株主及び持株比率	取得先の承諾が得られなかったため、開示していません。	
主な事業内容	リゾート運営事業等	
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	本投資法人との間で締結した不動産売買契約に基づき、平成 26 年 5 月 2 日、本投資法人に対して、2,785 百万円（取得価格）で「星のや京都」を譲渡し、同日より、本投資法人から「星のや京都」を賃借しています。また、平成 28 年 5 月 2 日より、本投資法人から「界 加賀」を賃借しています。
	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。

5. 利害関係人等との取引

追加取得予定資産の取得先は本資産運用会社の親会社の子会社です。かかる者は、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。）第 201 条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成 12 年政令第 480 号。その後の改正を含みます。）第 123 条に規定する利害関係人等に該当し、本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ことから、本資産運用会社は、これらの者との間で追加取得予定資産の取得に係る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、本資産運用会社は「利害関係人等取引規程」に基づき、平成 29 年 7 月 13 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。

6. 物件取得者等の状況

以下の表においては、①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等を記載しています。

物件名	前所有者	前々所有者	前々々所有者
	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
星のや京都別館土地 （京都府京都市西京区嵐山中尾下町 59 番 1 他）	① 株式会社嵐山温泉嵐峽館（注） ② 本資産運用会社の親会社の子会社 ③ 前々所有者の吸収合併により取得	① 株式会社嵐山温泉嵐峽館（注） ② 本資産運用会社の親会社の子会社 ③ 運営目的で取得	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、記載を省略しています。	—
	平成 26 年 3 月	平成 19 年 7 月	—

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

7. 媒介の概要

本投資法人は媒介者を起用していません。

8. 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。

9. 今後の見通し

平成 29 年 10 月期（平成 29 年 5 月 1 日～平成 29 年 10 月 31 日）及び平成 30 年 4 月期（平成 29 年 11 月 1 日～平成 30 年 4 月 30 日）における影響は軽微であり、各期の運用状況の予想に変更はありません。

10. 鑑定評価書の概要

本土地

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	103,000,000円	
価格時点	平成29年6月1日	
	数値	根拠等
収益還元法 - DCF法（開発賃貸型）		
(1) 運営収益（①-②-③）	0円	—
①潜在総収益 （賃料収入、共益費収入、その他収入等）	0円	—
②空室損失相当額	0円	—
③貸倒損失相当額	0円	—
(2) 運営費用（④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨）	0円	—
④維持管理費等	0円	—
⑤水道光熱費	0円	—
⑥修繕費	0円	—
⑦公租公課	0円	—
⑧損害保険料	0円	—
⑨その他の費用	0円	—
(3) 運営純収益（(1)-(2)）	0円	—
(4) 一時金の運用益	0円	—
(5) 資本的支出	0円	—
(6) 純収益（(3)+(4)-(5)）	0円	竣工前のため賃貸事業に基づく純収益は発生しない。
(7) 開発費用（①+②+③）	305,587,069円	—
①建築費等	297,000,000円	提示見積額・同種事例を考慮。
②開発～竣工後の公租公課等	3,587,069円	想定課税標準額に税率等乗じ査定。
③その他諸経費	5,000,000円	同種事例を考慮。
(8) 開発費用考慮後の純収益((6)-(7))	-305,587,069円	—
(9) 開発期間の適用複利現価率	0.92593	—
投下資本収益率	8.00%	—
(10) 純収益の現在価値((7)×(9))	-282,952,235円	—
(11) 竣工後建物の復帰価格	417,100,000円	本建物を含む星のや京都全体の収益価格から本建物を含まない星のや京都の収益価格を控除して査定。
(12) 竣工後建物の復帰現価((11)×(9))	386,205,403円	—
(13) 対象不動産(土地)の収益価格((10)+(12))	103,253,168円	—
(注)		
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	更地（開発用地）としての評価であり、(a)取引事例比較法による比準価格、(b)収益還元法による収益価格を求め、試算価格を調整の上鑑定評価額を決定。なお、本物件は既成市街地に属し、再調達原価を把握できないため、上記本土地に係る不動産鑑定評価書において原価法は適用されていない。	

(注) 本土地の鑑定評価額の算出にあたっては、本建物を含む星のや京都全体の収益価格から本建物を含まない星のや京都の収益価格を控除して得られた追加取得予定資産の竣工後価格から、竣工後建物の売却費用等を控除して竣工後建物の復帰価格(上表(11))を求め、その現在価値である竣工後建物の復帰現価(上表(12))に、開発費用の現在価値(上表(10))を加算して、本土地の収益価格(上表(13))が算出されています。

(参考) H-2. 星のや京都(追加取得予定資産取得後)

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(注)	4,260,000,000円	
価格時点	平成29年6月1日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益(①-②-③)	257,717,372円	-
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	257,717,372円	実際の契約に基づく(変動賃料部分はテナント収支関連資料を基に算定)。
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)	11,654,461円	-
④維持管理費等	530,000円	予定額を計上。
⑤水道光熱費	0円	-
⑥修繕費	3,928,917円	ERの「修繕費」12年間平均値(別館部分は概算値による)。
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	6,749,764円	土地、建物(別館を除く。)及び償却資産につき実額に基づき査定、建物のうち別館につき想定に基づき査定。
⑩損害保険料	445,780円	実額及び予定額を計上。
⑪その他の費用	7,195,544円	-
(3) 運営純収益((1)-(2))	246,062,911円	-
(4) 一時金の運用益	1,018,980円	運用利回り1.0%。
(5) 資本的支出	3,154,583円	ERの「更新費」12年間平均値(別館部分は概算値による)。
(6) 純収益((3)+(4)-(5))	243,927,308円	-
(7) 還元利回り	5.8%	-
直接還元法による価格	4,210,000,000円	-
DCF法による価格	4,300,000,000円	-
割引率	5.4%	-
最終還元利回り	6.2%	-
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。	

(注) 日本ヴァリュアーズ株式会社から取得した本土地に係る不動産鑑定評価書に記載の本建物竣工後の本物件の収益価格及びその査定根拠等の概要を記載しています。

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

*本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 地図及び写真

参考資料 2 追加取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

<添付資料>

参考資料1 地図及び写真

星のや京都 別館



(注) 本建物の写真は、ある特定の時点における竣工前の本建物の状況を撮影したものであり、竣工後の本建物の現況とは一致しない場合があります。

参考資料2 追加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) (注1)	投資比率(%) (注2)	不動産鑑定評価額 (百万円)(注3)	鑑定評価機関 (注4)
保有資産						
星のや	H-1	星のや軽井沢	7,600	6.7	11,300	NV
	H-2	星のや京都	2,878	2.6	3,933	NV
	H-3	星のや富士	4,160	3.7	4,310	NV
	小計		14,545	12.8	19,440	—
リゾナーレ	R-1	リゾナーレ八ヶ岳	4,500	4.0	6,480	NV
	R-2	リゾナーレ熱海	3,750	3.3	4,150	NV
	小計		8,250	7.3	10,603	—
界	K-1	界 松本	600	0.5	784	MSK
	K-2	界 出雲	680	0.6	848	MSK
	K-3	界 伊東	670	0.6	953	MSK
	K-4	界 箱根	950	0.8	1,240	MSK
	K-5	界 阿蘇	575	0.5	676	MSK
	K-6	界 川治	1,000	0.9	1,140	MSK
	K-7	界 鬼怒川	3,080	2.7	3,280	MSK
	K-8	界 加賀	3,160	2.8	3,330	MSK
	小計		10,715	9.4	12,251	—
その他	0-1	チサンイン 塩尻北インター	672	0.6	809	NV
	0-2	チサンイン 佐野藤岡インター	742	0.7	895	MSK
	0-3	チサンイン 諏訪インター	658	0.6	802	NV
	0-4	チサンイン 豊川インター	602	0.5	726	NV
	0-5	チサンイン 鳥栖	504	0.4	630	NV
	0-6	チサンイン 千葉浜野R16	798	0.7	1,020	MSK
	0-7	チサンイン 熊本御幸笛田	616	0.5	736	NV
	0-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	714	0.6	833	MSK
	0-9	チサンイン 福井	644	0.6	768	NV
	0-10	チサンイン 福島西インター	672	0.6	774	MSK
	0-11	チサンイン 新潟中央インター	630	0.6	771	NV
	0-12	チサンイン 大村長崎空港	630	0.6	752	NV
	0-13	チサンイン ひたちなか	742	0.7	904	MSK
	0-14	チサンイン 土浦阿見	770	0.7	921	MSK
	0-15	チサンイン 甲府石和	658	0.6	787	NV
	0-16	チサンイン 丸亀善通寺	588	0.5	714	NV
	0-17	チサンイン 宗像	504	0.4	619	NV
	0-18	チサンイン 岩手一関インター	700	0.6	773	MSK
	0-19	チサンイン 軽井沢	812	0.7	1,080	NV
	0-20	チサンイン 姫路夢前橋	616	0.5	731	NV
	0-21	チサンイン 倉敷水島	728	0.6	860	NV
	0-22	カンデオホテルズ 半田	620	0.5	693	RC
	0-23	カンデオホテルズ 茅野	793	0.7	914	RC
	0-24	カンデオホテルズ 福山	1,075	0.9	1,240	RC
	0-25	カンデオホテルズ 佐野	1,260	1.1	1,460	RC
	0-26	カンデオホテルズ 亀山	470	0.4	532	RC
	0-27	コンフォートホテル 函館	937	0.8	1,040	NV
	0-28	コンフォートホテル 苫小牧	963	0.8	1,070	NV
	0-29	コンフォートホテル 呉	1,100	1.0	1,230	NV

分類	物件 番号	物件名称	取得（予定） 価格（百万円） （注1）	投資比率 （%） （注2）	不動産鑑定 評価額 （百万円）（注3）	鑑定評価 機関 （注4）
	0-30	チサンイン 鹿児島谷山	1,995	1.8	2,290	RC
	0-31	ANA クラウンプラザホテル広島	17,784	15.7	19,900	RC
	0-32	ANA クラウンプラザホテル福岡	7,599	6.7	8,700	RC
	0-33	ANA クラウンプラザホテル金沢	6,609	5.8	7,170	RC
	0-34	ANA クラウンプラザホテル富山	4,008	3.5	4,440	RC
	0-35	旭川グランドホテル	4,619	4.1	4,770	RC
	0-36	ハイアットリージェンシー大阪	16,000	14.1	16,600	NV
		小計	79,832	70.4	88,954	—
		合計	113,435	100.0	131,378	—

（注1）「星のや京都」の取得（予定）価格については、既存資産及び本土地に係るそれぞれの売買契約に記載された各売買代金（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。）の合計額を記載しています。

（注2）「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3）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（「星のや京都」及び「星のや富士」を除きます。）については平成29年4月30日を価格時点とする各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、「星のや京都」については既存資産に係る平成29年4月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額と本土地に係る平成29年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額との合計額を、「星のや富士」については平成29年2月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書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。

（注4）「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5）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、正確性及び当該不動産鑑定評価額等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。