

2021年3月18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
 蕪木 貴裕
 (TEL: 03-5159-6338)

国内不動産信託受益権の取得及び貸借、並びに国内不動産の譲渡による

資産入替えに関するお知らせ

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、下記のとおり、国内不動産信託受益権（共有持分88.28%）の取得（以下「本取得」といいます。また、本取得により取得予定の物件を「取得予定資産」といいます。）及び貸借、並びに国内不動産の譲渡（以下「本譲渡」といいます。また、本譲渡により譲渡予定の物件を「譲渡予定資産」といいます。）を行うこと（本取得及び本譲渡をあわせて「本資産入替え」といいます。）について決定いたしましたので、お知らせいたします。なお、取得予定資産の貸借の相手方は、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、本資産運用会社は当該貸借の取引の条件を星野リゾートグループと合意するに当たり、2021年3月18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. 本資産入替えの概要

(1) 本資産入替えによる不動産鑑定評価額等の変化（注）

物件名称	譲渡予定価格又は 取得予定価格 (百万円)	想定帳簿価額 (百万円)	不動産鑑定評価額 (百万円)
①譲渡予定資産 「ANAクラウンプラザホテル福岡」	7,700	7,644	8,360
②取得予定資産 「グランドハイアット福岡」	7,700	7,863	8,870
差 額 (②-①)	±0 (同額)	+ 219	+ 510

(注) 各項目に関する詳細は、後記「(2) 本取得の概要」及び「(3) 本譲渡の概要」をご参照ください。

(2) 本取得の概要

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5)	取得先
星野リゾート グループ 以外運営	都市 観光	0-47	グランドハイアット福岡 (注3) (注4)	福岡県福岡市	7,700	福岡リート投資法人

- (注1) 「分類」は、本投資法人の投資対象資産の区分の別に従い星野リゾートグループ運営（「星のや」、「リゾナーレ」、「界」及び「その他」）並びに星野リゾートグループ以外運営（「都市観光」及び「その他」）の分類のいずれかを記載しています。以下同じです。
- (注2) 「物件番号」は、2017年10月11日付の本資産運用会社の運用ガイドラインの変更前の本投資法人の投資対象資産の区分に従った「星のや」、「リゾナーレ」、「界」及び「その他」の4つの分類ごとに付された物件番号を記載しています。以下同じです。
- (注3) 取得予定資産は、区分所有建物であるキャナルシティ博多のうち、区分所有建物の一部の専有部分である、「グランドハイアット福岡」が入居するキャナルシティ博多・B グランドビル（建物217番30の1）及びその敷地権等の共有持分（持分割合88.28%）であり、本日現在、キャナルシティ博多・Bの他の専有部分と合わせて一つの信託の信託財産となっていますが、福岡リート投資法人は、本取得に先立ち、当該信託について新規信託分割を行い、取得予定資産のみを他の専有部分と異なる新たな信託に分割する予定です。本投資法人は、当該新たな信託の信託受益権を取得する予定です。なお、グランドビルは呼称であり、不動産登記簿上の表示は「ホテルA」です。以下同じです。
- (注4) 本投資法人の取得予定資産である、キャナルシティ博多・B グランドビル（建物217番30の1）及びその敷地権等の共有持分（持分割合88.28%）の残りの共有持分（持分割合11.72%）については、本資産入替後も引き続き福岡リート投資法人がその信託受益権を保有いたします。
- (注5) 「取得予定価格」は、売買契約に記載された物件の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

- ①売買契約締結日 2021年3月18日
- ②取得予定日 2021年6月1日（引渡決済日）（注）
- ③取得先 後記「5. 本資産入替えの取得先、譲渡先の概要」をご参照ください。
- ④取得資金 譲渡予定資産の譲渡に伴う受取代金（予定）
- ⑤決済方法 引渡時に全額支払い（予定）
- ⑥担保設定 無

(注) 本取得に関する売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの、その他これに類する契約をいいます。以下同じです。）に該当いたします。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については、後記「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」をご参照ください。

(3) 本譲渡の概要

分類		物件番号	物件名称	所在地	譲渡予定価格 (百万円) (注)	譲渡先
星野リゾート グループ 以外運営	都市 観光	0-32	ANAクラウンプラザホテル福岡	福岡県福岡市	7,700	福岡地所株式会社

(注) 「譲渡予定価格」は、売買契約に記載された物件の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

- ①売買契約締結日 2021年3月18日
- ②譲渡予定日 2021年6月1日（引渡決済日）（注1）
- ③譲渡先 後記「5. 本資産入替えの取得先、譲渡先の概要」をご参照ください。
- ④想定帳簿価額 7,644百万円（譲渡予定日時点）（注2）
- ⑤譲渡予定価格と想定帳簿価額の差額 55百万円（注3）
- ⑥決済方法 引渡時に全額受取り（予定）

(注1) 本譲渡に関する売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当いたします。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については、後記「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」をご参照ください。

(注2) 2020年10月期の期末帳簿価額、引渡予定日までに予定されている資本的支出及び想定される減価償却費をもとに本資産運用会社が算定した、譲渡予定日時点での想定される帳簿価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 譲渡予定価格と譲渡予定日時点の想定帳簿価額との差額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。当該金額は参考値であり、実際の売却損益とは異なります。

2. 貸借の概要

物件番号	物件名称	貸借先
0-47	グランドハイアット福岡	新設経営法人（予定）（注）

（注） 貸借先である「新設経営法人（予定）」は、本日現在の「グランドハイアット福岡」の経営法人である、株式会社エフ・ジェイホテルズより設立される新たな「グランドハイアット福岡」の経営法人です。星野リゾートグループは、本投資法人による取得予定資産の取得と同時に、新設経営法人の実質的な経営権を取得する予定です。

- （1） 賃貸借契約締結予定日：2021年6月1日（予定）
- （2） 貸借条件その他の詳細については、後記「4. 本資産入替えに係る取得予定資産及び譲渡予定資産、並びに取得予定資産の貸借の内容（1）取得予定資産の内容」の「賃貸借の概要」欄をご参照ください。

3. 本資産入替え及び取得予定資産の貸借の理由

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いたします。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いいます。以下同じです。）が運営するホテル、旅館及び付帯施設（注）（以下「星野リゾートグループ運営物件」といいます。）について、基幹ブランドである「星のや」、「星野リゾート 界」及び「星野リゾート リゾナーレ」の3ブランドが、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローを確保できる施設であると考えています。

また、本投資法人は、星野リゾートグループ以外のオペレーターが運営するホテル、旅館及び付帯施設（注）（以下「星野リゾートグループ以外運営物件」といいます。）についても、安定的な利用が見込まれ、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は積極的な投資を行い、収益の安定性を確保しつつ外部成長を図る方針です。

かかる方針に基づき、本投資法人は、かねてから、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として興味を持っていた、福岡市内の希少なラグジュアリーホテルである「グランドハイアット福岡」について、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機に同ホテルへの様々な打ち手を検討中であった取得先の福岡リート投資法人と、取得に関する具体的な協議を進めるため、「ANAクラウンプラザホテル福岡」の譲渡先である福岡地所株式会社を交えた、3者一体による取引の実現可能性を模索してまいりました。3者による協議の結果、本投資法人にとって本資産入替えが中長期的な投資主価値の向上に資すると判断し、この度、本投資法人は、星野リゾートグループ以外運営物件である「グランドハイアット福岡」に関する共有持分を信託財産とする不動産信託受益権の取得と、「ANAクラウンプラザホテル福岡」の譲渡による資産入替えの実施を決定いたしました。

本資産入替えにより、本投資法人の純資産価格（NAV）が増加する見込みであることに加えて、オフィスや商業施設の集積が進み、国内及びアジア圏をはじめとする海外からの九州地区の玄関口として発展を続ける福岡市において、そのアップサイドを享受できる希少なラグジュアリーホテルの取得が実現し、さらに総客室数・賃貸面積の増加や築年数の若返りも合わせて実現できることから、本資産入替えは、中長期的な収益の安定性及び成長性の向上に寄与すると、本投資法人は考えています。

なお、本投資法人による取得予定資産の取得と同時期に、本日現在の「グランドハイアット福岡」の経営法人である株式会社エフ・ジェイホテルズにより、新たな「グランドハイアット福岡」の経営法人（以下「新設経営法人」といいます。）が設立される予定です。また、星野リゾートグループは、新設経営法人の実質的な経営権を取得し、「グランドハイアット福岡」の経営に参画することを企図しており、本投資法人がスポンサーである星野リゾートグループと協働して投資を行う事例としての意義もあると、本投資法人は考えています。

また、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、2021年1月25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が実質的な経営権を取得する予定である

新設経営法人が、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、新設経営法人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いたしました。

本資産入替えのスキームや想定される投資効果の詳細等については、本日付で別途公表の「補足説明資料 国内不動産信託受益権の取得及び貸借、並びに国内不動産の譲渡による資産入替えに関するお知らせ」をご参照ください。

(注) 「ホテル」とは、主として洋風の構造及び設備を有する宿泊施設を、「旅館」とは、主として和風の構造及び設備を有する宿泊施設を、「付帯施設」とは、ホテル又は旅館に付帯するスキー場、ゴルフ場、プール、物販店舗などの大型施設を、それぞれいいます。以下同じです。

4. 本資産入替えに係る取得予定資産及び譲渡予定資産、並びに取得予定資産の貸借の内容

本資産入替えに係る取得予定資産及び譲渡予定資産、並びに取得予定資産の貸借の概要は、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

- ・「用途」は、当該物件の現況に従い、主として洋風の構造及び設備を有する宿泊施設については「ホテル」と、主として和風の構造及び設備を有する宿泊施設については「旅館」と、それぞれ記載しています。かかる「用途」欄の記載は、本投資法人の投資方針に照らした各施設の特性を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、取得予定資産の取得予定日を記載していますが、本投資法人及び現所有者の間で合意の上変更されることがあります。
- ・「譲渡予定年月日」は、譲渡予定資産の譲渡予定日を記載していますが、本投資法人及び譲渡先の間で合意の上変更されることがあります。
- ・「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。
- ・「信託受託者」は、本投資法人による取得以降に効力を有する予定の信託契約に記載された信託受託者を記載しています。
- ・「信託期間」は、本投資法人による取得以降に効力を有する予定の信託契約に記載された信託期間を記載しています。
- ・「取得予定価格」は、売買契約に記載された取得予定資産の売買代金（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。）を記載しています。
- ・「譲渡予定価格」は、売買契約に記載された譲渡予定資産の売買代金（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から取得した取得予定資産又は譲渡予定資産に係る不動産鑑定評価書等に記載の不動産鑑定評価額等及び価格時点を記載しています。
- ・「想定帳簿価額」は、2020年10月期の期末帳簿価額、引渡予定日までに予定されている資本的支出及び想定される減価償却費をもとに本資産運用会社が算定した、譲渡予定日時点での想定される帳簿価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「取得年月日」は、譲渡予定資産の当初取得日を記載しています。
- ・「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から取得した取得予定資産又は譲渡予定資産に係る不動産鑑定評価書等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「建蔽率」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せん。）（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蔽率の上限値（指定建蔽率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定建蔽率は、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

建蔽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。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、信託不動産については信託受託者が、不動産について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、本投資法人の取得予定持分又は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。ただし、取得予定資産については、本投資法人は、キャナルシティ博多・B グランドビルを保有する信託受託者及び福岡リート投資法人との間で、キャナルシティ博多・B グランドビルの地下 1 階部分については福岡リート投資法人が、地下 1 階以外の部分については本投資法人が、それぞれマスターリースをして、自己のマスターリース部分をエンドテナントに対して賃貸（転貸）すること等を合意しているため、かかる合意に基づいて本投資法人が賃貸（転貸）することが可能な部分に相当する面積として、本投資法人とテナントの間で締結予定の賃貸借契約書に関連して締結される合意書面又は当該物件の図面に表示されているもののいずれかを記載しています。
- ・「稼働率」は、取得予定日又は譲渡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）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、本投資法人の取得時点又は譲渡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（転借）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又は譲渡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（転借）する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等のために敷地又は建物の一部について賃借（転借）を受けている者又は受ける予定の者を除きます。
- ・「客室数」には、当該物件の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又は譲渡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（転借）する者から賃貸（転々貸）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等のために敷地又は建物の一部について賃貸（転々貸）を受ける予定の者を除きます。
- ・「特記事項」には、取得時点又は譲渡時点において各資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、各資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

b. 「賃貸借の概要」欄に関する説明

- ・「賃貸借の概要」欄は、取得予定資産に関し、本投資法人による取得以降、ホテル又は旅館に係

る賃貸借を行う予定のテナント（以下「本件ホテルテナント」といいます。）との間で締結される賃貸借契約に関連して締結される合意書面の内容を記載しています。

- 「借借人」、「契約形態」、「契約期間」、「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、いずれも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本件ホテルテナントとの間で締結予定の賃貸借契約に関連して締結される合意書面の内容を記載しています。
- 「賃貸面積」については、本投資法人と本件ホテルテナントの間で締結予定の賃貸借契約書に関連して締結される合意書面に記載の賃貸面積のうち、賃貸可能面積に含まれる部分の面積を記載しています。

(1) 取得予定資産の内容

グランドハイアット福岡		分類	星野リゾートグループ以外運営 (都市観光)		
		用途	ホテル		
特定資産の概要					
取得予定年月日	2021年6月1日(予定)		特定資産の種類	信託受益権(予定)	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社(予定)		信託期間	2021年6月1日から10年間(予定)	
取得予定価格	7,700,000,000円		鑑定評価額 (価格時点)	8,870,000,000円 (2021年2月15日)	
所在地(住居表示)	福岡県福岡市博多区住吉一丁目2番82号				
交通	JR鹿児島本線、九州新幹線、地下鉄空港線「博多」駅より800m				
土地 (注1)	地番	福岡県福岡市博多区住吉一丁目 217番地30		竣工年月	1996年3月
	建蔽率	80%		構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造14階建
	容積率	500%		延床面積	39,701.27㎡(注2)(注3)
	用途地域	商業地域		設計者	福岡地所株式会社一級建築士 事務所
	敷地面積	34,363.91㎡(注1)		施工者	キャナルシティ博多新築工事 建設共同企業体
	所有形態	所有権(共有)		所有形態	区分所有権(共有)(注2)
賃貸可能面積	35,048.87㎡		稼働率	100%	
主要テナント	新設経営法人(予定)		テナント数	1	
客室数	372		転貸テナント数	4(予定)	

特記事項：

- ・ 本建物は、区分所有建物であるキャナルシティ博多のうち、区分所有建物の一部の専有部分であり、主としてホテルの用途に用いられる専有部分であるキャナルシティ博多・B グランドビル（建物217番30の1）及びその敷地権等（以下「本共有物件」といいます。）の共有持分（持分割合88.28%）を信託財産とする新たな信託の信託受益権です。当該信託の信託受託者（以下「受託者」といいます。）は、キャナルシティ博多を、複数の区分所有者との間で区分所有するとともに、本共有物件を、他の共有者である福岡リート投資法人（以下「FRC」といいます。）を受益者とする信託の信託受託者（以下「共有者」といいます。）と共有する予定です。本投資法人及び受託者は、取得予定資産の取得にあたり、FRC及び共有者との間で、本共有物件の管理及び運営等に関して、共有者間協定書（以下「本共有者間協定書」といいます。）を締結する予定です。本共有者間協定書の主な内容は、以下のとおりです。

 - ・ 本共有物件の賃貸： 受託者及び共有者は、本建物のうち地下1階部分において生じる収益及び費用が実質的にFRCのみに、地下1階以外の部分において生じる収益及び費用が実質的に本投資法人のみに帰属することとなることを意図して、地下1階部分をFRCに対して、地下1階以外の部分を本投資法人に対して、それぞれ賃貸します。
 - ・ 本共有物件に関する意思決定： 区分所有者としての権利行使に関する決定及び本共有物件の全体に関連する区分所有者としての行為に関する意思決定は、原則として本投資法人が単独で決定します。
ただし、区分所有建物であるキャナルシティ博多の他の区分所有者に信託受託者としての三井住友信託銀行株式会社が含まれる場合には、管理規約に基づく議決権行使にあたっては、FRCが代表指図者となり、三井住友信託銀行株式会社が受託する複数の信託において議決権数に応じた議決権の集約を行い、管理規約に基づく議決権等行使が認められる議決権総数に対する割合の要件に従い議決権が統一して行使されます。また、FRCに賃貸した部分に関する事項についてはFRCが単独で決定します。さらに、本共有物件の売却その他の処分に関する事項及び本共有物件の賃貸に関する契約の変更及び解除等については、FRCと本投資法人との合意により決定します。
 - ・ 本共有物件の処分等： 本投資法人及び受託者がその保有する信託受益権又は本共有物件の共有持分の全部又は一部を第三者に譲渡しようとする場合には、事前にFRCの承諾を得なければなりません。また、FRC及び共有者がその保有する信託受益権又は本共有物件の共有持分の全部又は一部を第三者に譲渡しようとする場合には、事前に本投資法人の承諾を得なければなりません。
- ・ 本建物を含む区分所有建物であるキャナルシティ博多の管理規約において、区分所有者が区分所有権を譲渡しようとする場合には、あらかじめ所定の届出書等を管理者に提出するものとされています。また、区分所有権又は区分所有権を信託財産とする信託受益権を第三者に譲渡しようとする場合には、原則として、他の区分所有者が先買権を有するものとされています。

(注1) 取得予定資産は、本共有物件（キャナルシティ博多・B グランドビル（建物 217 番 30 の 1）及びその敷地権等の共有持分）を信託財産とする新たな信託の信託受益権ですが、敷地面積は信託財産に含まれる予定の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、取得予定資産は、本共有物件（キャナルシティ博多・B グランドビル（建物 217 番 30 の 1）及びその敷地権等の共有持分）を信託財産とする新たな信託の信託受益権ですが、延床面積は信託財産に含まれる予定の専有部分であるキャナルシティ博多・B グランドビル全体の面積を記載しています。

(注3) 本日現在、本共有物件において、2002年に実施された増築に係る登記が未了です。本投資法人及びFRCは、2021年11月30日までに、当該登記をFRCの責任と負担において完了することを合意しています。

賃貸借の概要	
賃借人	新設経営法人（予定）（注1）
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間	2021年6月1日から20年間（予定）
賃貸面積	35,048.87 m ² （注2）
賃料	<p>年間固定賃料：①2021年6月から2021年10月まで 728,568,000円（年換算） ②2021年11月から2022年4月まで 813,108,000円（年換算） ③2022年5月から2022年10月まで 1,004,640,000円（年換算） ④2022年11月から2023年4月まで 1,043,040,000円（年換算） ⑤2023年5月以降 540,612,000円</p> <p>変動賃料：変動賃料は2022年5月1日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か月分の賃料算出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か月分の賃料算出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合計額の12分の1に相当する額（下限を0円とします。）とします。</p> <p><計算式> ①2022年5月から2022年10月まで A. 変動賃料算出期間EBITDAが1,322,539,000円を超える部分（ただし、1,409,364,000円を超える部分を除きます。）について、その65%相当額 B. 変動賃料算出期間EBITDAが1,409,364,000円を超過する部分について、その50%相当額 ②2022年11月から2023年4月まで A. 変動賃料算出期間EBITDAが1,322,539,000円を超える部分（ただし、1,409,364,000円を超える部分を除きます。）について、その65%相当額 B. 変動賃料算出期間EBITDAが1,409,364,000円を超過する部分について、その50%相当額 ③2023年5月以降 A. 変動賃料算出期間EBITDAが579,113,000円を超える部分（ただし、1,409,364,000円を超える部分を除きます。）について、その65%相当額 B. 変動賃料算出期間EBITDAが1,409,364,000円を超過する部分について、その50%相当額</p> <p>（※1）「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。 （※2）売上原価、非配賦費用、マネジメント・フィー及びGOP下費用は、本物件における営業に直接関連して支出されるものに限られるものとし、その他の支出（賃借人の他の運営施設と関連して支出するものを含みますが、これに限られません。）は含まれないものとします。また、FFEリザーブ及び実際に賃借人が支出したFFEに係る費用についてもGOP下費用には含まれないものとします。</p>
敷金、保証金	<p>敷金：144,000,000円。ただし、本賃貸借開始日までに本賃貸借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その他の担保権が設定され、かつ、当該根抵当権その他の担保権に係る仮登記等がなされた場合には、当該根抵当権その他の担保権が有効に維持される間、敷金のうち24,000,000円の預託は留保されるものとします。</p> <p>なお、本賃貸借契約と同日付で、星野リゾートグループ賃借人との間で、賃借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、全ての星野リゾートグループ賃借人の賃借人に対する賃貸借契約に基づく債務の全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する予定です。</p>

星野リゾート・リート投資法人

期間満了時の更新について	期間満了により終了し、更新されないものとします。
賃料改定について	本賃貸借開始日から満 10 年間は改定できないものとします。その後は5年ごとに公租公課あるいは経済情勢の著しい変動、その他やむを得ない事情が発生した場合、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満 10 年を経過後は、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、賃借人の責に帰すべき事由によって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て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不能期間（賃貸借期間開始後 10 年間）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、本賃貸借期間が 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。

(注 1) 賃借人である「新設経営法人(予定)」は、本日現在の「グランドハイアット福岡」の経営法人である株式会社エフ・ジェイホテルズにより設立される新たな「グランドハイアット福岡」の経営法人です。星野リゾートグループは、本投資法人による取得予定資産の取得と同時に、新設経営法人の実質的な経営権を取得する予定です。これにより、星野リゾートグループは、「グランドハイアット福岡」の経営に参画することを企図しています。

(注 2) 本共有者間協定書に基づき FRC が共有者から賃借する予定である本建物の地下 1 階部分について、本投資法人は、その一部を FRC から賃借(転借)したうえで、新設経営法人へ賃貸(転々貸)する予定です。当該賃貸(転々貸)に係る面積は上記賃貸面積には含まれません。

(2) 譲渡予定資産の内容

ANAクラウンプラザホテル福岡		分類	星野リゾートグループ以外運営 (都市観光)		
		用途	ホテル		
特定資産の概要					
譲渡予定年月日	2021年6月1日(予定)		譲渡予定価格	7,700,000,000円	
想定帳簿価額	7,644百万円				
取得年月日	2015年11月2日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	7,599,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	8,360,000,000円 (2020年10月31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鹿兒島本線「博多駅」より約450m				
土地	地番	福岡県福岡市博多区博多駅前 三丁目52番地他	建物	竣工年月	1976年11月(ホテル棟) 1999年2月(光のチャペル)
	建蔽率	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	5		
特記事項： ・該当事項はありません。					

5. 本資産入替えの取得先、譲渡先の概要

(1) 本取得先の概要 0-47 グランドハイアット福岡

商号	福岡リート投資法人	
本店所在地	福岡県福岡市博多区住吉一丁目2番25号	
代表者の役職・氏名	執行役員 松雪 恵津男	
出資総額	98,938 百万円 (2020年8月31日現在)	
設立年月日	2004年7月2日	
純資産	101,525 百万円 (2020年8月31日現在)	
総資産	199,004 百万円 (2020年8月31日現在)	
大口投資主及び持投資口比率 (2020年8月31日現在)	株式会社日本カストディ銀行(信託口) (21.31%) 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) (10.83%) 福岡地所株式会社 (9.18%)	
主な事業内容	資産を主として不動産などの特定資産(投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項に定める資産)に対する投資として運用すること	
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・本資産運用会社と本取得先との間には、記載すべき資本的関係はありません。
	人的関係	本投資法人・本資産運用会社と本取得先との間には、記載すべき人的関係はありません。
	取引関係	本投資法人・本資産運用会社と本取得先との間には、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いたしません。

(2) 本譲渡先の概要 0-32 ANA クラウンプラザホテル福岡

商号	福岡地所株式会社	
本店所在地	福岡県福岡市博多区住吉一丁目2番25号	
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 榎本 一郎	
資本金	100 百万円	
設立年月日	1961年7月19日	
純資産	61,455 百万円 (2020年5月31日現在)	
総資産	198,299 百万円 (2020年5月31日現在)	
大株主及び持株比率	譲渡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	不動産の開発、売買、賃貸、仲介、管理	
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・本資産運用会社と本譲渡先との間には、記載すべき資本的関係はありません。
	人的関係	本投資法人・本資産運用会社と本譲渡先との間には、記載すべき人的関係はありません。
	取引関係	本投資法人・本資産運用会社と本譲渡先との間には、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いたしません。

6. 利害関係人等との取引

取得予定資産の取得先及び譲渡予定資産の譲渡先については、該当事項はありません。

取得予定資産について、本件ホテルテナントは、取得予定資産の取得予定日時点で本資産運用会社の親会社が実質的な経営権を保有している会社となる予定です。そのため、本件ホテルテナントは、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する可能性があり、また、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可能性があることから、本資産運用会社は、本件ホテルテナントとの間で行う予定の取得予定資産の貸借の取引の条件を星野リゾートグループと合意するに当たり、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、2021年3月18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。

7. 物件取得者等の状況

本取得は、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

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

本資産入替えに係る売買契約等は、いずれも金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当いたします。売買契約等に定められた違約金に関する条項の概要は以下のとおりです。

取得予定資産の取得に係る受益権譲渡契約（以下「本取得契約」といいます。）において、本投資法人又は取得先が契約上の義務を履行しなかったときは、その相手方が相当の期間を定めた上でその履行を催告し、当該期間内に義務を履行しない場合には、取得予定資産の取得実行前に限り、当該相手方は本取得契約を解除することができるものとされています。また、催告をしても当該不履行を正すことが不可能であることが明らかな場合には、当該相手方は催告を要せずして直ちに本取得契約を解除することができるものとされています。これにより本取得契約が解除されたときは、解除した当事者は、売買代金の20%相当額の違約金を請求することができます。

譲渡予定資産の譲渡に係る不動産等売買契約（以下「本譲渡契約」といいます。）において、本投資法人又は譲渡先が契約上の義務を履行しなかったときは、その相手方が相当の期間を定めた上でその履行を催告し、当該期間内に義務を履行しない場合には、譲渡予定資産の譲渡実行前に限り、当該相手方は本譲渡契約を解除することができるものとされています。また、催告をしても当該不履行を正すことが不可能であることが明らかな場合には、当該相手方は催告を要せずして直ちに本譲渡契約を解除することができるものとされています。これにより本譲渡契約が解除されたときは、解除した当事者は、売買代金の20%相当額の違約金を請求することができます。

なお、本資産入替えは、取得予定資産の取得予定価格及び譲渡予定資産の譲渡予定価格が同額であり、かつ取得予定資産の取得の実行が客観的に確実であること及び譲渡予定資産の譲渡の実行が客観的に確実であることが、本取得契約及び本譲渡契約における本投資法人による売買代金支払義務の前提条件の一つとなっていることから、本資産入替えに当たっての資金調達における懸念は乏しく、フォワード・コミットメント等を履行できない事態が生じる可能性は低いものと本投資法人は考えています。

9. 今後の見通し

本資産入替えに係る取得予定資産及び譲渡予定資産の引渡決済日、並びに取得予定資産の貸借開始日は2021年6月1日（予定）であることから、本資産入替え及び取得予定資産の貸借による2021年4月期（2020年11月1日～2021年4月30日）における本投資法人の運用状況の予想への影響はありません。

また、本資産入替え及び取得予定資産の貸借による2021年10月期（2021年5月1日～2021年10月31日）における本投資法人の運用状況への影響は軽微であり、2020年12月15日付公表の「2020年10月期決算短信（REIT）」から変更はありません。

10. 鑑定評価書の概要

0-47 グランドハイアット福岡

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	8,870,000,000円	
価格時点	2021年2月15日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①-②-③)	1,121,293,982円	-
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	1,121,293,982円	依頼者提示の契約条件に基づき、標準年度の固定賃料及び変動賃料を計上。
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いるため計上不要と判断。
(2) 運営費用 (④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪)	481,486,320円	-
④維持管理費	247,184,000円	組合管理費について、依頼者提示資料に基づく実績値を参考に査定。
⑤水道光熱費	33,546,400円	共用部の水道光熱費について、依頼者提示資料に基づく実績値を参考に査定。
⑥修繕費	20,996,000円	ERを標準にオーナー負担となる全体共用部分の修繕費を計上。
⑦プロパティマネジメントフィー	360,000円	類似不動産の負担水準等を参考に査定。
⑧テナント募集費用等	0円	本件では非計上。
⑨公租公課	146,340,100円	土地：2020年度土地の税額等に関する資料を基に、共有持分比率、地価上昇を勘案し計上。 建物：2020年度建物の税額等に関する資料を基に、共有持分比率、物価変動等を勘案し計上。 償却資産：2020年度償却資産の税額等に関する資料を基に、全体施設の総額に対象専有部分の敷地権割合、共有持分比率等を勘案し計上。
⑩損害保険料	4,843,620円	依頼者提示資料に基づく見積額を計上。
⑪その他の費用	28,216,200円	依頼者提示資料より予定賃料を計上。
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	639,807,662円	-
(4) 一時金の運用益	1,125,177円	標準的な預託金の月数を別途判断し、比較的流動性の高い金融資産の金利・利回り水準等を考慮して査定（地下1階部分の賃貸借にかかる敷金の運用損失相当額を控除）。
(5) 資本的支出	229,966,000円	ERを標準に、全体共用部分及び対象専有部分の更新費年平均額（共有持分を勘案）を計上。
(6) 純収益 ((3)+(4)-(5))	410,966,839円	-
(7) 還元利回り	4.6%	-
直接還元法による価格	8,930,000,000円	-
DCF法による価格	8,850,000,000円	-
割引率	4.3%	-
最終還元利回り	4.7%	-
原価法による積算価格	9,630,000,000円	-
土地割合	32.7%	-
建物割合	67.3%	-
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	「グランドハイアット福岡」のうち、地下1階部分は評価対象外となるが、地下1階の一部区画については賃借のうえ利用する。	

星野リゾート・リート投資法人

0-32 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	8,360,000,000円	
価格時点	2020年10月31日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①-②-③)	571,231,369円	—
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	571,231,369円	固定賃料：依頼者提示の停止条件付定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約書及びホテル賃貸マーケットを考慮し、現行賃料を妥当と判断し、計上。 変動賃料：ホテルの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)	95,329,056円	—
④維持管理費	0円	テナント負担のため、本件では非計上。
⑤水道光熱費	0円	テナント負担のため、本件では非計上。
⑥修繕費	0円	テナント負担のため、本件では非計上。
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。
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	92,153,100円	土地：2020年度土地の税額等に関する資料を基に近年の地価上昇の影響を勘案し、査定。 建物：2020年度建物の税額等に関する資料を基に実額相当額を計上。 償却資産：2020年度償却資産税に関する資料を基に計上。
⑩損害保険料	1,375,956円	依頼者提示資料の金額を妥当と判断し、実額相当額を計上（火災保険等を計上）。
⑪その他の費用	0円	本件では非計上。
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	475,902,313円	—
(4) 敷金等の運用益	1,200,000円	標準的な預託金の月数を別途判断し、比較的流動性の高い金融資産の金利・利回り水準等を考慮して査定。
(5) 資本的支出	44,389,000円	ER記載の更新費用（借借人負担である修繕費相当額を除く）の年平均値相当額を計上。
(6) FF&E積立金	46,885,000円	過年度FF&E実績額をもとにホテル総収入に一定率を乗じて査定。
(7) 純収益 ((3)+(4)-(5)-(6))	385,828,313円	—
(8) 還元利回り	4.4%	—
直接還元法による価格	8,770,000,000円	—
DCF法による価格	8,190,000,000円	—
割引率	4.2%	—
最終還元利回り	4.6%	—
原価法による積算価格	13,400,000,000円	—
土地割合	90.1%	—
建物割合	9.9%	—
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。	

以上

*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 取得予定資産の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 取得予定資産の物件写真及び地図

< 添付資料 >

参考資料 1 取得予定資産の建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書の概要

0-47 グランドハイアット福岡

物件番号	物件名称	調査業者	エンジニアリング・レポート報告書年月	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)
0-47	グランドハイアット福岡	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2021年3月	-	①165,418 ②846,693

(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、①は、区分所有建物であるキャナルシティ博多のうち、区分所有建物の一部の専有部分である本共有物件全体に関して、②は、区分所有建物であるキャナルシティ博多全体の共用部分に関して、調査時点より今後12年間のそれぞれ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。

物件番号	物件名称	調査業者	調査年月	PML値 (予想最大損失率) (%)
0-47	グランドハイアット福岡	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2021年1月	4.1

参考資料 2 取得予定資産の物件写真及び地図
0-47 グランドハイアット福岡
(写真1)



(写真2)



(地図)



(注) 福岡市交通局が運営する地下鉄七隈線は、現在実施中の「地下鉄七隈線延伸事業」によって天神南駅から博多駅まで延伸されるとともに、延伸区間の中間地点に位置する「キャナルシティ博多」至近に新駅が開業する予定です(2022年度開業予定)。本地図は、現況の地図に当該延伸路線及び新駅(予定)を記載したイメージ図です。