

2025年4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 経営企画 本部長
蕪木 貴裕
(TEL: 03-5159-6338)

国内不動産の取得及び貸借、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、2025年3月18日付「国内不動産の賃貸借契約変更等に関するお知らせ（グランドハイアット福岡及び星のや沖縄）」で公表した施策及び本日付で別途公表の「国内不動産の取得及び国内不動産の譲渡等による資産入替え並びに国内不動産の賃貸借契約変更等に関するお知らせ（スポンサーとの共存共栄施策等）」に続き、本投資法人の内部成長及び投資主価値の向上に向けた一連の取組みの1つとして、本日、下記のとおり、国内不動産（以下「取得予定資産」といいます。）の取得（以下「本取得」といいます。）及び貸借、並びに国内不動産（以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡（以下「本譲渡」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、本投資法人の内部成長及び投資主価値の向上に向けた一連の取組み及びそれに基づく施策の詳細については、2025年3月18日付で公表した「国内不動産の賃貸借契約変更等に関するお知らせ（グランドハイアット福岡及び星のや沖縄）」及び「2025年3月18日付プレスリリースに関する補足説明資料」並びに本日付で別途公表の「国内不動産の取得及び国内不動産の譲渡等による資産入替え並びに国内不動産の賃貸借契約変更等に関するお知らせ（スポンサーとの共存共栄施策等）」及び「2025年4月18日付プレスリリースに関する補足説明資料」をご参照ください。

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) | 不動産鑑定評価額 (百万円) |
|---------------------------|-----------------------------|-------------------|
| ①譲渡予定資産 「界 阿蘇」 | 774 | 774 |
| ②取得予定資産 「コンフォートイン新潟亀田」 | 422 | 475 |
| 差 額 (②-①) | ▲351 | ▲299 |

(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。各項目に記載された金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(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3) | 取得先 |
|------------------------|-----|--------------|--------------|--------|-------------------------|-----------|
| 星野リゾート グループ 以外運営 | その他 | 0-53 | コンフォートイン新潟亀田 | 新潟県新潟市 | 422 | 株式会社グリーンズ |

(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野リゾートグループ運営（「星のや」、「リゾナーレ」、「界」、「OMO」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、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」（OMOを含みます。）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 2025年4月18日
- ② 取得予定日 2025年5月1日（引渡決済日）
- 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
- ⑦ 媒介の有無 有

(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 運営 | 界 | K-5 | 界 阿蘇 | 大分県玖珠郡 | 774 | 株式会社NB I 地方創生インベストメント |

(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 2025年4月18日
- ② 譲渡予定日 2025年5月1日（引渡決済日）
- 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 614百万円（譲渡予定日時点）（注1）
- ⑤ 譲渡予定価格と想定帳簿価額の差額 159百万円（注2）
- ⑥ 決済方法 引渡時に全額受取り（予定）
- ⑦ 媒介の有無 無

(注1) 2025年2月末時点の帳簿価額、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2) 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 |
|------|--------------|-----------|
| 0-53 | コンフォートイン新潟亀田 | 株式会社グリーンズ |

- (1) 賃貸借契約締結日：2025年4月18日
- (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。）のなかで、基幹ブランドである「星のや」、「界」、「星野リゾート リゾナーレ」及び「OMO by 星野リゾート」の4ブランドが、特に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。

本資産入替えについては、かかる方針に基づき、物件売却による売却益の実現及び厳選投資による外部成長により、投資主価値最大化を企図した取り組みです。なお、取得予定資産である「コンフォートイン新潟亀田」については、本投資法人、株式会社グリーンズ及び株式会社三菱 UFJ 銀行の間で締結した、株式会社グリーンズが運営するロードサイド型ホテルに関して、2030年までの日本全国における事業拡大を目指すこと等を内容とした提携に関する合意書に基づき実現いたしました。かかる合意書の内容については、2023年10月24日付で公表した、「国内不動産の貸借に関するお知らせ（ロードサイド 22 物件）」をご参照ください。また、譲渡予定資産である「界 阿蘇」については、星野リゾートの主要ブランドの一つである「界」ブランド物件の中でも小規模の物件であることから、競争力の維持にあたっては資本的支出の効率性が課題となる一方で、本譲渡を行うことで譲渡益の実現による投資主還元が可能なることから、今回の譲渡を決定したものです。

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「2025年4月18日付プレスリリースに関する補足説明資料」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、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類を記載しています。
- ・「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、日本ヴァリュアーズ株式会社から取得した取得予定資産に係る不動産鑑定評価書又は JLL 森井鑑定株式会社から取得した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。
- ・「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。

- ・「取得価格」は、譲渡予定資産の取得時の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。
- ・「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、日本ヴァリュアーズ株式会社から取得した取得予定資産に係る不動産鑑定評価書又はJLL 森井鑑定株式会社から取得した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名称で記載しています。
- ・「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。
- ・「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」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」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、ホテルに係る賃貸借を行う予定のテナントとの賃貸借契約の内容を記載しています。

(1) 取得予定資産の内容

| | | | | | |
|--------------|----------------------|----------------------------|-----------------------------|-------|----------------|
| コンフォートイン新潟亀田 | | 分類 | 星野リゾートグループ以外運営 (その他) | | |
| | | 用途 | ホテル | | |
| 特定資産の概要 | | | | | |
| 取得予定年月日 | 2025年5月1日 | 特定資産の種類 | 不動産 | | |
| 取得予定価格 | 422,280,000円 | 鑑定評価額 (価格時点) | 475,000,000円 (2025年4月1日) | | |
| 所在地(住居表示) | 新潟県新潟市江南区東早通二丁目1番地11 | | | | |
| 交通 | JR信越本線「亀田駅」より約2km | | | | |
| 土地 | 地番 | 新潟県新潟市江南区東早通二丁目 2439番地1 | 建物 | 竣工年月 | 2002年8月 |
| | 建蔽率 | 60% | | 構造・階数 | 鉄骨造合金メッキ鋼板葺5階建 |
| | 容積率 | 200% | | 延床面積 | 1,873.23㎡ |
| | 用途地域 | 準工業地域 | | 設計者 | 高橋構造企画設計 |
| | 敷地面積 | 1,630.30㎡ | | 施工者 | 株式会社サトコウ |
| | 所有形態 | 所有権 | | 所有形態 | 所有権 |
| 賃貸可能面積 | 1,873.23㎡ | 稼働率 | 100% | | |
| 主要テナント | 株式会社グリーンズ | テナント数 | 1 | | |
| 客室数 | 71 | 転貸テナント数 | 0 | | |

| 賃貸借の概要 | |
|--------------|--|
| 賃借人 | 株式会社グリーンズ |
| 契約形態 | 定期建物賃貸借契約 |
| 契約期間 | 2025年5月1日（ただし、同日以降に賃貸借契約に定める停止条件が成就した場合には停止条件成就日とします。）から2034年8月31日まで |
| 賃貸面積 | 1,873.23 m ² |
| 賃料 | <p>年間固定賃料：20,399,472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、前月の変動賃料算出期間 GOP の88%相当額から固定賃料を控除した金額（下限を0円とします。）とします。</p> <p>（注）「変動賃料算出期間 GOP」とは、本施設の各月における売上金の総額から、売上原価及び販管費、並びに本社費コスト（賃借人において行う施設管理部門、人事・総務・経理・情報システム・購買等管理部門、営業部門における人件費・外注費・その他経費であって、賃借人が運営する各ホテルに各ホテルの客室数に応じて按分された費用）を控除した額をいいます。</p> |
| 敷金、保証金 | 敷金：10,199,736円 |
| 期間満了時の更新について | 期間満了により終了し、更新されないものとします。 |
| 賃料改定について | 賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中賃料を改定することができないものとし、本賃貸借契約に借地借家法第32条は適用しないことに合意します。 |
| 中途解約について | 賃貸人及び賃借人は、本賃貸借契約に別途の定めがある場合を除き、賃貸借期間中、相手方の事前の書面による承諾がない限り、本賃貸借契約を解除することができません。 |
| 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、①解除又は解約の日から賃貸借期間満了日までの賃料相当額と②12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、違約金として賃貸人に支払います。ただし、当該違約金を超える損害が賃貸人に生じた場合における賃貸人の賃借人に対する別途の損害賠償請求を妨げません。 |
| 契約更改の方法 | 更新がなく、本賃貸借期間満了により終了しますが、当事者間の協議により再契約を行うことができます。 |

(2) 譲渡予定資産の内容

| | | | | | |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------------|-------|-------------------------|
| 界 阿蘇 | | 分類 | 星野リゾートグループ運営 (界) | | |
| | | 用途 | 旅館 | | |
| 特定資産の概要 | | | | | |
| 譲渡予定年月日 | 2025年5月1日 | 譲渡予定価格 | 774,000,000円 | | |
| 取得年月日 | 2014年5月2日 | 特定資産の種類 | 不動産 | | |
| 取得価格 | 575,000,000円 | 鑑定評価額 (価格時点) | 774,000,000円 (2024年10月31日) | | |
| 所在地(住居表示) | 大分県玖珠郡九重町大字湯坪字瀬ノ本628番地6 | | | | |
| 交通 | JR豊肥本線「宮地駅」より約25km | | | | |
| 土地 | 地番 | 大分県玖珠郡九重町大字湯坪字瀬ノ本628番地6 | 建物 | 竣工年月 | 2006年4月 |
| | 建蔽率 | 指定なし | | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート・木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 容積率 | 指定なし | | 延床面積 | 1,554.50㎡ |
| | 用途地域 | 指定なし | | 設計者 | 株式会社橋本建設一級建築士事務所 |
| | 敷地面積 | 26,754.67㎡ | | 施工者 | 株式会社橋本建設 |
| | 所有形態 | 所有権 | | 所有形態 | 所有権 |
| 賃貸可能面積 | 1,545.26㎡ | 稼働率 | 100% | | |
| 主要テナント | 株式会社星野リゾート・マネジメント | テナント数 | 1 | | |
| 客室数 | 12 | 転貸テナント数 | 0 | | |
| <p>特記事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本土地の隣地との境界について、境界立会い及び書面での境界確認がなされていませんが、当期末現在、当該隣地所有者との間に紛争等は発生していません。 ・本物件は、主たる建物1棟及び附属建物12棟からなります。かかる主たる建物1棟の一部及び附属建物12棟の一部が木造の建築物です。 ・本物件は自然公園法に定める国立公園内に位置しており、宿舎事業を行う場合には、環境大臣の認可が必要です。また、建物の増改築を行う場合等、認可にあたり提出した申請書等の事項を変更する場合には、環境大臣の認可を受ける必要があります。なお、本投資法人は本物件において宿舎事業を行うにあたって必要となる認可を取得済みです。 ・本物件には、水質汚濁防止法に規定される特定施設に該当する厨房施設が設置されています。 | | | | | |

5. 本資産入替えの取得先、譲渡先の概要

(1) 取得先の概要

0-53 コンフォートイン新潟亀田

| | | |
|------------------------------|--|--|
| 商号 | 株式会社グリーンズ | |
| 本店所在地 | 三重県四日市市浜田町5番3号 | |
| 代表者の役職・氏名 | 代表取締役社長 村木 雄哉 | |
| 資本金 | 100百万円(2025年4月8日時点) | |
| 設立年月日 | 1964年1月8日 | |
| 純資産 | 11,169百万円(2024年12月31日現在) | |
| 総資産 | 29,962百万円(2024年12月31日現在) | |
| 大株主及び持株比率 (2024年12月31日現在) | <ul style="list-style-type: none"> ・ 株式会社新緑 (18.02%) ・ 株式会社TM (12.25%) ・ 村木 雄哉 (7.64%) ・ 株式会社日本カストディ銀行(信託口) (4.64%) ・ MSIP CLIENT SECURITIES (常任代理人 モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社) (4.02%) ・ BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG (FE-AC) (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行) (3.33%) ・ BNP PARIBAS SINGAPORE/2S/JASDEC/MBCLIENT ASSETS 2 (常任代理人 香港上海銀行東京支店) (3.23%) ・ 村木 敏雄 (2.52%) ・ GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL (常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社) (2.48%) ・ JP JPMSE LUX RE NOMURA INT PLC 1 EQ CO (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行) (1.68%) | |
| 主な事業内容 | ホテル・レストランの経営、その他付帯する業務 | |
| 本投資法人又は本資産運用会社との関係 | 資本関係 | 本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本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いたしません。 |

(2) 譲渡先の概要

K-5 界 阿蘇

| | | |
|-----------------------------|-----------------------------|--|
| 商号 | 株式会社NB I 地方創生インベストメント | |
| 本店所在地 | 東京都港区西新橋一丁目2番9号日比谷セントラルビル5階 | |
| 代表者の役職・氏名 | 代表取締役 中津 正憲 | |
| 資本金 | 3百万円 (2025年4月8日時点) | |
| 設立年月日 | 2025年2月25日 | |
| 純資産 | 3百万円 (2025年2月25日現在) | |
| 総資産 | 3百万円 (2025年2月25日現在) | |
| 大株主及び持株比率 (2025年2月25日現在) | 株式会社NB I ホールディングス (75%) | |
| 主な事業内容 | 不動産投資事業、金融サービス事業、地方創生事業 | |
| 本投資法人又は本資産運用会社との関係 | 資本関係 | 本投資法人・本資産運用会社と譲渡先との間には、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賃借先並びに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。

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. 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2025年5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2025年4月期(2024年11月1日～2025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2025年10月期(2025年5月1日～2025年10月31日)における運用状況への影響及び見通しの詳細については、本日付で別途公表の「2025年10月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

9. 鑑定評価書の概要

0-53 コンフォートイン新潟亀田

| 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 | 475,000,000円 | |
| 価格時点 | 2025年4月1日 | |
| | 数値 | 根拠等 |
| 直接還元法 | | |
| (1) 運営収益 (①-②-③) | 40,157,040円 | |
| ① 可能総収入 | 40,157,040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 | 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) | 2,326,368円 | |
| ④ 維持管理費 | 0円 | テナント負担であり計上しない |
| ⑤ 修繕費 | 0円 | テナント負担であり計上しない |
| ⑥ PMフィー | 0円 | 契約により発生しない |
| ⑦ 公租公課 土地 | 791,384円 | 2024年度実績に基づき査定 |
| ⑧ 公租公課 建物 | 1,098,600円 | 2024年度実績に基づき査定 |
| ⑨ 公租公課 償却資産 | 247,200円 | 2025年度課税標準額に基づき査定 |
| ⑩ 保険料 | 189,184円 | 資料記載額を採用 |
| (3) 運営純収益 ((1)-(2)) | 37,830,672円 | |
| (4) 敷金等の運用益 | 101,997円 | |
| (5) 資本的支出及びFF&E積立額 | 10,753,407円 | |
| (6) 純収益 ((3)+(4)-(5)) | 27,179,262円 | |
| (7) 還元利回り | 5.70% | |
| 直接還元法による価格 | 477,000,000円 | |
| DCF法による価格 | 472,000,000円 | |
| 割引率 | 5.5% | |
| 最終還元利回り | 5.9% | |
| 原価法による積算価格 | 275,000,000円 | |
| 土地 | 164,000,000円 | |
| 建物(動産含む) | 111,000,000円 | |
| 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。 | |

K-5 界阿蘇

| 鑑定評価書の概要 | | |
|--------------------------------|--------------|------------------------------------|
| 不動産鑑定機関 | JLL森井鑑定株式会社 | |
| 鑑定評価額 | 774,000,000円 | |
| 価格時点 | 2024年10月31日 | |
| | 数値 | 根拠等 |
| 直接還元法 | | |
| (1) 運営収益 (①-②-③) | 54,090,000円 | |
| ① 潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等) | 54,090,000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 | 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 | 0円 | 保証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+⑫+⑬) | 3,778,000円 | |
| ④ 維持管理費 | 0円 | テナント負担であり計上しない |
| ⑤ 水道光熱費 | 0円 | テナント負担であり計上しない |
| ⑥ 修繕費 | 1,672,000円 | ERの見積も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 | テナント負担であり計上しない |
| ⑧ テナント募集費用等 | 0円 | |
| ⑨ 土地公租公課 | 830,000円 | 実額を基礎とし変動率を考慮 |
| ⑩ 建物公租公課 | 894,000円 | 経年減価を考慮し査定 |
| ⑪ 償却資産公租公課 | 277,000円 | 実績を基礎とし経年減価を考慮し査定 |
| ⑫ 損害保険料 | 105,000円 | 実額を計上 |
| ⑬ その他の費用 | 0円 | |
| (3) 運営純収益 ((1)-(2)) | 50,312,000円 | |
| (4) 敷金等の運用益 | 210,000円 | |
| (5) 資本的支出 | 3,902,000円 | |
| (6) FF&E積立金 | 0円 | |
| (7) 純収益 ((3)+(4)-(5)-(6)) | 46,620,000円 | |
| (8) 還元利回り | 6.0% | |
| 直接還元法による価格 | 777,000,000円 | |
| DCF法による価格 | 770,000,000円 | |
| 割引率 | 5.8% | |
| 最終還元利回り | 6.2% | |
| 原価法による積算価格 | 284,000,000円 | |
| 土地割合 | 38.7% | |
| 建物割合 | 61.3% | |
| 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。 | |

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 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

1. 取得予定資産の建物状況評価報告書の概要

| 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) |
|------|--------------|----------------|--------------------|----------------------------|-------------------------------------|
| 0-53 | コンフォートイン新潟亀田 | 東京海上ディーアール株式会社 | 2025年2月 | — | 11,424 |

(注1) 「短期修繕費」及び「長期修繕費(年平均)」は、建物状況評価報告書の記載に基づき記載しています。

(注2) 「短期修繕費」には、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書に基づく、標準的な修繕又は内装・設備の更新に関わる費用以外で、劣化が進んでいるために概ね1年以内に修繕更新をする場合の修繕更新の費用を記載しています。

(注3) 「長期修繕費(年平均)」には、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書に基づき、調査時点より今後12年間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。

2. 取得予定資産の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 | PML値 (予想最大損失率) (%) |
|------|--------------|----------------|---------|--------------------------|
| 0-53 | コンフォートイン新潟亀田 | 東京海上ディーアール株式会社 | 2024年4月 | 9.3 |