

平成 30 年 2 月 5 日

各位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都港区六本木六丁目 10 番 1 号 六本木ヒルズ森タワー  
インヴィンシブル投資法人  
代表者名 執行役員 福田 直樹  
(コード番号 : 8963)

資産運用会社名  
コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社  
代表者名 代表取締役社長 福田 直樹  
問合せ先 企画部長 粉生 潤  
(TEL 03-5411-2731)

## 資産の取得に関するお知らせ

インヴィンシブル投資法人（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コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、ホテル 4 物件（以下「本ホテル 4 物件」といいます。）の取得を決定いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

### 記

#### 1. 取得の概要

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注 1)	鑑定評価額 (百万円) (注 2)	取得先 (注 3)	特定資産の種類
ホテル	D54	ホテルマイステイズ横浜関内	神奈川県 横浜市	5,326	5,380	Ginga 特定目的会社	信託受益権
	D55	アートホテル上越	新潟県 上越市	2,772	2,800	エイチエル・ インベストメンツ 特定目的会社	
	D56	アートホテル弘前シティ	青森県 弘前市	2,723	2,750	Monza 特定目的会社	
	D57	ホテルマイステイズ大分	大分県 大分市	1,604	1,620	Suisei 特定目的会社	
合計				12,425	12,550		

(注 1) 「取得予定価格」は、信託受益権売買契約書に記載された売買価格を記載しており、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。

(注 2) 「鑑定評価額」は、平成 30 年 1 月 1 日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所による不動産鑑定評価書に基づく鑑定評価額を記載しています。詳細については、後記「4. 本ホテル 4 物件の内容等 (1) 本ホテル 4 物件の内容」をご参照ください。

(注 3) 取得先の概要については、後記「5. 取得先の概要」をご参照ください。

(注 4) 金額は単位未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

## 2. 取得及び貸借の理由

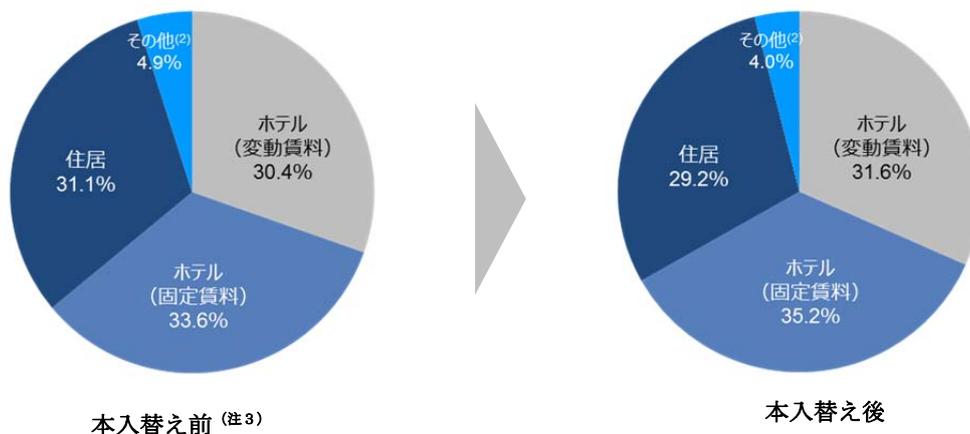
平成29年12月21日付及び平成29年12月26日付の各「資産の譲渡に関するお知らせ」で公表のとおり、本投資法人は平成29年12月及び平成30年1月に9物件（以下「本譲渡9物件」といいます。）を譲渡価格合計9,746百万円、実績NOI利回り（注1）4.2%となる価格で譲渡（以下「本譲渡」といいます。）しました。本譲渡における譲渡価格は帳簿価額（注2）を26.6%上回っており、譲渡価格と帳簿価額の差額（注2）は2,048百万円となります。また、鑑定評価額（注3）を15.1%上回っており、譲渡価格と鑑定評価額（注3）の差額は1,275百万円となります。

本投資法人は、本譲渡による譲渡資金を活用し、スポンサーであるFortress Investment Group LLC（以下「FIG」といいます。）の関係法人より、ポートフォリオ収益の成長性及び安定性に貢献することが期待できる本ホテル4物件を鑑定NOI利回り（注4）6.2%となる価格である取得価格合計12,425百万円で取得（以下「本取得」といい、本譲渡と併せて以下「本入替え」といいます。）することとしました。本ホテル4物件は、各物件におけるサブマーケットにおいて好立地の物件であり、全て株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント（以下「MHM」といいます。）により運営されています。本取得は、首都圏をはじめとした訪日外国人宿泊者の需要を取り込むことが期待できる物件を中心に、立地やスペック面において競争力が高く、高い利回りが見込め、収益の成長性と安定性を実現することが期待できる物件を取得する点で、本投資法人の外部成長戦略に沿ったものであると考えています。本ホテル4物件の鑑定NOI（償却後）（注5）合計は本譲渡9物件の実績NOI（償却後）合計（注6）を190百万円（1口当たり38円（注7））上回っています。また、本入替えは、投資口の追加発行や新規借入れを伴わずに実施されます。

なお、平成29年12月26日付「資産の譲渡に関するお知らせ」で公表のとおり、本投資法人はノンコア・アセット（注8）の譲渡（以下「追加譲渡」といいます。）を進めており、近日中に譲渡先と合意できる見込みです。本投資法人は、かかる追加譲渡が合意された場合は、その譲渡資金を原資とした更なる物件取得も検討していきます。

- （注1） 「実績NOI利回り」は本譲渡9物件の平成28年7月1日～平成29年6月30日の実績NOI合計を譲渡価格合計で除して算出しています。また、本譲渡9物件の実績NOI合計は、平成28年7月1日～平成29年6月30日の実績NOIの合計です。
- （注2） 帳簿価格は、平成29年6月30日時点での帳簿価格を記載しています。また、譲渡価格と帳簿価格との差額は、当該帳簿価格を用いて算出した参考値であり、不動産等売却益とは異なります。
- （注3） 平成29年12月1日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、森井総合鑑定株式会社及び株式会社アセッツアールアンドティーによる不動産鑑定評価書に基づきます。
- （注4） 「鑑定NOI利回り」は、平成30年1月1日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所による不動産鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益（NOI）の合計を取得予定価格の合計で除して算出し、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。
- （注5） 本ホテル4物件の鑑定NOI（償却後）は、平成30年1月1日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所による不動産鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益（NOI）の合計から、減価償却費を控除して算出しています。なお、減価償却費は、本資産運用会社による試算値を採用しています。
- （注6） 本譲渡9物件の実績NOI（償却後）合計は、平成28年7月1日～平成29年6月30日の実績NOIの合計額から同期間の減価償却費の合計額を控除した金額です。
- （注7） 本ホテル4物件の鑑定NOI（償却後）と本譲渡物件の実績NOI（償却後）との差額を、本日現在の本投資法人の発行済投資口の総口数（4,793,181口）で除した試算値であり、本投資法人の投資口1口当たりの分配金の増減に与える影響を示したのではなく、同額につき本投資法人の投資口1口当たりの分配金が増加することを保証するものではありません。
- （注8） コアアセットであるホテル及び住居以外の用途の物件を指します。

## 賃貸事業収入の構成比（注1）（平準化ベース）



本入替え前

本入替え後

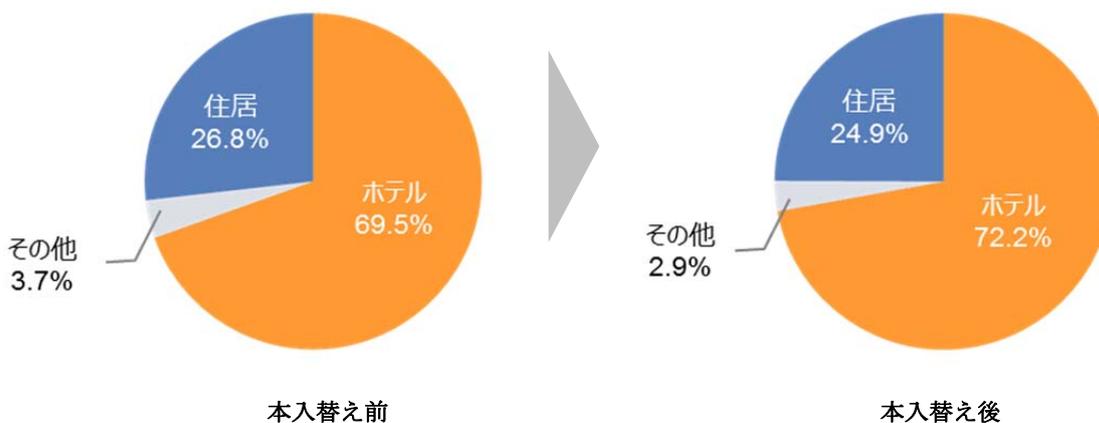
(注1) 「本入替え前」については、平成29年12月1日時点において本投資法人が保有していた全ての物件（本譲渡9物件を含みます。）について、本譲渡9物件以外については平成30年年間の営業収益（賃貸事業収入）の予想値に基づき、本譲渡9物件については平成30年年間の営業収益（賃貸事業収入）の予想値がないため平成29年年間の営業収益（賃貸事業収入）の実績値に基づき、構成比を算出しています。「本入替え後」については、「本入替え前」の数値に、本資産運用会社が算定した本ホテル4物件の平成30年の営業収益の予想値を加算のうえ、本譲渡9物件の平成29年年間の営業収益（賃貸事業収入）の実績値を控除しています。なお、平成29年2月に取得する本ホテル4物件については、平成30年1月1日から本投資法人が保有していると仮定しています。また、本投資法人が保有する、特定目的会社の優先出資証券（以下「優先出資証券」といいます。）の配当収入及び優先出資証券の裏付不動産である「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」に係る賃貸事業収入については、含めていません。

(注2) 「その他」はオフィスビル及び商業施設で構成されています。以下同じです。

(注3) 平成29年12月1日時点において本投資法人が保有していた不動産及び信託受益権（に係る信託不動産）をいい、本譲渡9物件を含みます。以下同じです。

(注4) 比率は小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

## 用途別のポートフォリオ構成比（注）



(注) 取得（予定）価格に基づいて算出しています。なお、優先出資証券については、優先出資証券に係る本投資法人の出資金額を取得価格としています。また、優先出資証券は、裏付不動産の用途区分に基づき、「ホテル」に含め、物件数においては裏付不動産の物件数に基づき算定しています。別段の記載がない限り、以下同じです。

優先出資証券を含む、本入替え後のポートフォリオの概要は、以下のとおりです。

	本入替え前 (注1)	本譲渡 9物件	本ホテル 4物件	本入替え後 (注1)
物件数(うちホテル数)(件)	130(54)	9(0)	4(4)	125(58)
取得(予定)価格の合計 (百万円)(注2)	357,074	8,114	12,425	361,386

(注1) 「本入替え前」及び「本入替え後」に係る各項目においては、優先出資証券を含めた数値を記載しています。

(注2) 「取得(予定)価格の合計」は、単位未満を切り捨てて記載しています。

優先出資証券を除く、本入替え後のポートフォリオの概要は、以下のとおりです。

	本入替え前	本譲渡 9物件	本ホテル 4物件	本入替え後 (注1)
物件数(うちホテル数)(件)	129(53)	9(0)	4(4)	124(57)
取得(予定)価格の合計 (百万円)(注2)	339,229	8,114	12,425	343,540
鑑定評価額の合計 (百万円)(注2)(注3)	404,929	8,288	12,550	409,191
鑑定NOI利回り(注4)	6.5%	5.1%	6.2%	6.5%

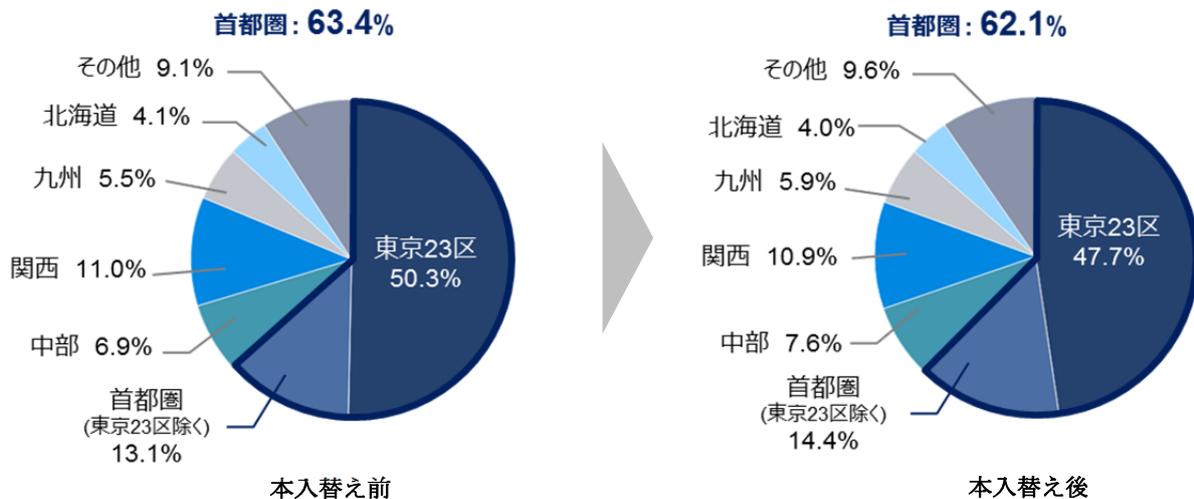
(注1) 「本入替え前」及び「本入替え後」に係る各項目においては、優先出資証券を除外した数値を記載しています。

(注2) 「取得(予定)価格の合計」及び「鑑定評価額の合計」は、単位未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「鑑定評価額の合計」は、平成29年7月末時点で取得済の125物件については平成29年6月30日を価格時点とする鑑定評価書における鑑定評価額(調査報告書における調査価格を含みます。以下同じです。)、平成29年10月13日付で取得したホテル4物件については平成29年7月1日を、平成29年10月31日付で取得した「ホテルマイステイズ五反田駅前」の追加取得部分については平成29年6月30日を、本ホテル4物件については平成30年1月1日をそれぞれ価格時点とする鑑定評価書に記載の鑑定評価額に基づいています。なお、「ホテルマイステイズ五反田駅前」の追加取得部分に係る鑑定評価額は、取得決定時において追加取得部分における客室増設工事が未竣工であったため、平成29年6月30日を価格時点とする森井総合鑑定株式会社による不動産調査報告書における調査価格に基づいて算定した額(本投資法人の既保有部分を対象とした調査価格(24,800百万円)と、客室増設工事の完成を前提とした本投資法人の既保有部分及び追加取得部分を対象とした調査価格(27,400百万円)との差額)に基づいています。詳細については、平成29年7月25日付「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」をご参照ください。

(注4) 「鑑定NOI利回り」は、前記(注3)記載の鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益(NOI)の合計を取得(予定)価格の合計で除して算出し、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。なお、「ホテルマイステイズ五反田駅前」のNOIについては、前記(注3)記載の不動産調査報告書における本投資法人の既保有部分を対象とした調査と、客室増設工事の完成を前提とした本投資法人の既保有部分及び追加取得部分を対象とした調査における、それぞれ直接還元法で算出された運営純収益(NOI)の差額に基づいています。

## 地域別投資比率（注1）（注2）



（注1）取得（予定）価格に基づいて算出しています。なお、優先出資証券については、優先出資証券に係る本投資法人の出資金額を取得価格としています。また、優先出資証券は、裏付不動産の地域区分に基づき、「首都圏（東京23区除く）」に含めて算定しています。

（注2）各エリアは以下のように定義しています。

首都圏（除く東京23区）：東京都（東京23区を除く）、神奈川県、千葉県及び埼玉県

関西：大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、和歌山県及び奈良県

中部：愛知県、岐阜県、三重県、静岡県、長野県、山梨県、新潟県、富山県、石川県及び福井県

### 3. 賃貸借契約の締結

本ホテル4物件のうち、「ホテルマイステイズ横浜関内」及び「ホテルマイステイズ大分」についてはMHMと、「アートホテル上越」については株式会社エイチエル・インベストメンツと、「アートホテル弘前シティ」については弘前ホテル・マネジメント合同会社と、それぞれ変動賃料及び固定賃料を組み合わせた賃貸借契約を締結する予定であり、変動賃料はGOP（注1）に基づくものとします。なお、株式会社エイチエル・インベストメンツ及び弘前ホテル・マネジメント合同会社は、それぞれMHMと運営委託契約を締結し「アートホテル上越」及び「アートホテル弘前シティ」のホテル運営をMHMに委託する予定です。本ホテル4物件取得後の本投資法人が保有するホテル58物件のうち47物件（注2）において上記の変動賃料スキームが採用されており、そのうち46物件（注3）については、経験豊富なホテルオペレーターであるMHM及びMHMの子会社が運営することとなります。

MHMは、全国で82物件を運営する経験豊富なオペレーターであり、システムや人的資源への継続的な投資を通じて運営ホテルの経営効率化と収益性改善を図っています。最近の取り組みとして、ウェブサイトのリニューアルしたの続き、現在は新しい予約システムの導入に取り組んでおり、宿泊客による直接予約の比率を高めることで代理店への支払手数料を削減することを図っています。また、直近において、オーバーブッキングにより予約キャンセルの影響を最小化し、収益向上を図るべく、オーバーブッキングの最適なアルゴリズムを自己学習する機能を備えた新しいレベニューマネジメントシステムを導入しました。

また、MHMは拡大する訪日外国人旅行者の需要の取り込みを図っており、平成29年においてMHMが運営する本投資法人の保有物件の海外サイト売上比率は42%に達しました。複数言語対応のチャットの導入やマルチリンガル・スタッフの配置はもとより、中国からの宿泊客の取り込みを企図し、MHMは日本のホテル運営会社の中で初めてFliggy（以下「フリギー」といいます。）での客室の販売を開始しました。フリギーは、中国アリババ集団の傘下で、オンライン旅行代理店や旅行会社を通じてホテル、旅行ツアー及びその他の旅行関連サービスを提供するプラットフォームであり、MHMは「W11」（11月11日の「独身の日」に中国で開催される世界最大規模のセール）で中国国外のホテルチェーンとしてトップレベルの売上を記録し、フリギーから賞を授けられました。

なお、本ホテル4物件のテナントに関しては、平成29年9月28日付提出の「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」に記載のテナント選定方針に適合していると判断しています。

(注1) 売上高営業粗利益 (Gross Operating Profit) をいい、テナントのホテル売上高からホテル営業に係る費用 (人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用) 及びオペレーターへの管理業務委託手数料 (ある場合) を控除した額であり、本投資法人が賃料として収受する賃貸事業収入をいいます。

(注2) 優先出資証券の裏付不動産である「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を含みます。

(注3) 平成30年5月1日付でオペレーターをMHMに変更予定の「ホテルネッツ函館」を含みます。当該オペレーター変更の詳細については、平成30年1月31日付「オペレーターの変更に関するお知らせ」をご参照ください。

## <テナント及びオペレーターの概要>

本ホテル4物件のテナント及びオペレーターの概要は以下のとおりです。

「ホテルマイステイズ横浜関内」及び「ホテルマイステイズ大分」のテナント兼オペレーター並びに「アートホテル上越」及び「アートホテル弘前シティ」のオペレーター

① 名 称	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
② 所 在 地	東京都港区六本木六丁目2番31号六本木ヒルズノースタワー14階
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 麻野 篤毅
④ 事 業 内 容	ホテル、旅館の管理運営
⑤ 資 本 金	1億円 (平成29年12月末日現在)
⑥ 設 立 年 月 日	平成11年7月8日
⑦ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社とMHMの間には記載すべき資本関係はありませんが、MHMの親会社はCalliope 合同会社 (以下「カリオペ」といいます。) の関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンドが間接的に保有しています。なお、F I Gの関係法人であるカリオペは本日現在において、本投資法人の発行済投資口のうち609,942口 (保有投資口比率12.72%) の投資口を保有しています。また、カリオペは本日現在、本資産運用会社の発行済株式の100%を保有する本資産運用会社の親会社です。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社とMHMの間には記載すべき人的関係はありませんが、本日現在において、本投資法人の役員及び本資産運用会社の役員のうち本投資法人の執行役員かつ本資産運用会社の代表取締役社長である福田直樹氏はカリオペからの出向者です。また、本資産運用会社の非常勤取締役であるクリストファー・リード氏はF I Gの子会社であるフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社からの出向者です。
取 引 関 係	本投資法人は、本日現在において、MHMとの間で、ホテル合計42物件 (注) に係る賃貸借契約を締結しています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	MHMは、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。また、MHMの関係者及び関係会社は、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。また、MHMは、本資産運用会社の投資信託及び投資法人に関する法律 (以下「投信法」といいます。) に規定する利害関係人等に該当しません。

(注) MHMの子会社との契約及びMHMとテナントとの間の運営委託契約を含みます。なお、平成30年5月1日付でオペレーターをMHMに変更予定の「ホテルネッツ函館」に係る運営委託契約を含みます。

## 「アートホテル上越」のテナント

① 名 称	株式会社エイチエル・インベストメント
② 所 在 地	東京都港区赤坂二丁目10番5号税理士法人赤坂国際会計事務所内
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役 山本 俊祐
④ 事 業 内 容	(1) ホテル等の娯楽、保養および宿泊に関する施設、プール、ジム等スポーツ施設ならびにエステ、公衆浴場、遊技場の経営、賃貸借ならびに管理 (2) 結婚式場および駐車場の経営ならびに賃貸 (3) 料理飲食業

	(4) 貸会場の経営
⑤ 資本金	1,100万円(平成29年12月末日現在)
⑥ 設立年月日	平成20年9月30日
⑦ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナントの間には記載すべき資本関係はありませんが、当該テナントの親会社はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンドが間接的に保有しています。なお、F I Gの関係法人であるカリオペは本日現在において、本投資法人の発行済投資口のうち609,942口(保有投資口比率12.72%)の投資口を保有しています。また、カリオペは本日現在、本資産運用会社の発行済株式の100%を保有する本資産運用会社の親会社です。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナントの間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・資産運用会社と当該テナントの間には、記載すべき人的関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該テナントは、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。また、当該テナントの関係者及び関係会社は、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。また、当該テナントは、本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。

## 「アートホテル弘前シティ」のテナント

① 名称	弘前ホテル・マネジメント合同会社
② 所在地	青森県弘前市大町一丁目1番地2
③ 代表者の役職・氏名	代表社員 Monza 一般社団法人 職務執行者 山本 俊祐
④ 事業内容	(1) 不動産の取得、賃貸借、管理、保有及び処分 (2) 信託受益権の取得、保有、管理及び処分 (3) ホテル及び旅館の経営並びに売店の経営 (4) レストラン、コンビニエンスストア及び宴会場の経営 (5) 飲食店業
⑤ 資本金	10万円(平成29年12月末日現在)
⑥ 設立年月日	平成26年7月16日
⑦ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナントの間には記載すべき資本関係はありませんが、当該テナントの親会社はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンドが間接的に保有しています。なお、F I Gの関係法人であるカリオペは本日現在において、本投資法人の発行済投資口のうち609,942口(保有投資口比率12.72%)の投資口を保有しています。また、カリオペは本日現在、本資産運用会社の発行済株式の100%を保有する本資産運用会社の親会社です。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナントの間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・資産運用会社と当該テナントの間には、記載すべき人的関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該テナントは、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。また、当該テナントの関係者及び関係会社は、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。また、当該テナントは、本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。

## 4. 本ホテル4物件の内容等

### (1) 本ホテル4物件の内容

本ホテル4物件の個別の内容、収支状況等及び鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

<本ホテル4物件の内容に関する説明>

- a. 「特定資産及び不動産の概要」欄の記載について
- ・「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。
  - ・「取得予定日」は、不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書等に記載された売買実行日を記載しています。
  - ・「取得予定価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書等に記載された本ホテル4物件の売買価格を記載しています。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満を切り捨てています。
  - ・「鑑定評価額」は、取得にあたり不動産鑑定士より取得した鑑定評価書に記載された価格を記載しています。
  - ・「所在地（住居表示を除きます。）」、土地の「地積」並びに建物の「延床面積」、「構造・階数」、「用途」及び「建築時期」については、別段の記載がない限り、登記簿上に表示されているものを記載しています。なお、「延床面積」は床面積の合計を記載しており、特に注記のない限り附属建物に係る床面積は含みません。建物の「用途」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。また、「建築時期」は、登記簿上に表示されている当初新築時期を記載しています。
  - ・「交通条件」については、不動産鑑定評価書の記載に基づく最寄り駅までの徒歩分数（不動産鑑定評価書に所要時間の記載がないものは、不動産の表示に関する公正競争規約（平成15年公正取引委員会告示第2号、その後の改正を含みます。）（以下「公正競争規約」といいます。））及び公正競争規約施行規則に基づき、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出した数値によっています。）を記載していますが、不詳のものは他の資料に基づき記載しています。
  - ・「用途地域」については、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。
  - ・「建ぺい率」については、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（指定建ぺい率）を記載しています。
  - ・「容積率」については、建築基準法第52条に定める、建築物の延床面積の敷地面積に対する割合（指定容積率）を記載しています。
  - ・「信託受託者」については、本投資法人による取得時に予定している信託受託者を記載しています。
  - ・「信託期間」については、本投資法人による取得時に予定している信託期間を記載しています。
- b. 「賃貸借の概況」欄の記載について
- ・平成29年12月31日現在有効なテナントとの間の賃貸借契約に基づき記載しています。
  - ・「テナントの総数」は、本投資法人又は信託受託者と直接賃貸借契約等の締結を予定している賃借人を1テナントとして算出し、1テナントが同一物件において複数の貸室を賃借している場合も、1テナントとして算出しています。
  - ・「客室数」は、テナントが転貸可能な客室数を記載しています。「(S・T・D・O)」は、客室数の内訳をルームタイプ（シングル・ツイン・ダブル・その他）別に分類し記載しています。
  - ・「賃貸可能面積」は、本ホテル4物件に関し本投資法人が所有することとなる部分における賃貸が可能な客室、住宅、事務所及び店舗等の合計面積を記載しています。
  - ・「賃貸面積」は、原則として、「賃貸可能面積」のうち、実際にエンドテナントと賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積又は取得後に賃貸が予定されている面積（賃貸借契約書に記載されている数値）の合計を記載しています。
  - ・「稼働率」は、「賃貸面積」の「賃貸可能面積」に占める割合を表しており、小数点以下第2位を四捨五入しています。
  - ・「敷金等」は、締結されている又は本投資法人の取得後に予定されている賃貸借契約に基づく償却後の敷金額又は保証金額を記載しています。
  - ・「賃貸事業収入（月額）」とは、売上高営業粗利益（Gross Operating Profit（GOP））をいい、テナントのホテル売上高からホテル営業に係る費用（人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用）及びオペレーターへの管理業務委託手数料（ある場合）を控除した額であり、本投資法人が賃料として収受する賃貸事業収入をいいます。
- c. 「賃貸借契約の概要」欄の記載について
- ・平成29年12月31日現在有効なテナントとの間の賃貸借契約に基づき記載しています。
  - ・「契約形態」は、オペレーターから収受する賃料の種類（固定賃料型、固定賃料プラス変動賃料型）を記載しています。なお、ホテル営業の状況にかかわらず一定金額の賃料を受け取る契約を「固定賃料型」、固定賃料のほかホテルの売上高営業粗利益（GOP）に連動する変動賃料を受け取る契約を「固定賃料プラス変動賃料型」と定義しています。
  - ・「賃貸借による賃料設定」は、月額については一百万円未満を切り捨て、年額については百万円未満を切り捨てています。
  - ・「管理業務委託手数料」とは、契約上テナントが提供する管理業務の対価として賃貸借契約における規定に従って賃借人が賃借人から収受する手数料のことをいいます。なお、管理業務委託手数料については、開示につきテナントの同意が得られていないため開示していません。但し、MHMが運営するホテルについては、原則として(i)月間売上高の2%相当額、(ii)テナントの本社営業部門及びテナントが管理運営する自社ホームページを経由した送客実績に基づく月間売上高の0%から6%相当額の送客手数料、並びに(iii)手数料控除前月間GOPから上記(i)及び(ii)の金額を控除した金額の4%から6%相当額のマネジメントフィー

合計額を手数料として収受することとなっています。

- ・「敷金・保証金」は、賃貸借契約に基づく償却後の敷金・保証金等の額を記載しています。
- d. 「建物状況調査報告書の概要」欄の記載について  
本投資法人は、本ホテル4物件に関して、建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価を、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に委託し報告を受けており、本欄にはその概要を記載しています。
  - ・「再調達価格」とは、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。
  - ・「早期修繕費」とは、調査時点において劣化が著しく最低限必要となる機能を維持していない項目、又は法規上の違反項目、指摘項目等で1年以内に修繕や更新をした方が良くと判断できるものの修繕費用を示したものです。
  - ・「長期修繕費」は、資本的支出と修繕費に分けられます。資本的支出とは、設定した建築物機能維持レベルに建築物を維持するために必要になると予測される改修費用のうち、対象建築仕上、建築設備の使用可能期間を延長させるため及び全面的更新のための費用をいい、修繕費とは、設定した建築物機能維持レベルに建築物を維持するために必要になると予測される改修費用のうち、資本的支出以外の費用をいいます。
- e. 「地震リスク評価報告書の概要」欄の記載について  
本投資法人は、本ホテル4物件に関して、地震リスク分析を東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に委託し、報告を受けており、本欄にはその概要を記載しています。
  - ・「予想最大損失率（PML）」とは、地震による予想最大損失率をいいます。予想最大損失率（PML）には個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。予想最大損失率（PML）についての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年）中に、想定される最大規模の地震（再現期間475年の大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予定復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものをいいます。
- f. 「地域特性等」欄の記載について  
「地域特性等」は、原則として本ホテル4物件に係る鑑定機関の鑑定評価書又は調査会社のマーケットレポートにおける記載を抜粋、要約又は参照して作成しています。
- g. 「特記事項」欄の記載について  
「特記事項」は、本ホテル4物件に関する権利関係、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。
- h. 「収支状況等」欄の記載について
  - ・平成28年1月1日から平成29年12月31日までの各事業期間について、売主から受領した情報に基づいて記載しています。また、これらは将来における収支を保証するものではありません。
  - ・金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を足し合わせても、合計値とは必ずしも一致しません。なお、特に注記のない限り、金額に消費税等は含まれていません。
  - ・「公租公課」に含まれる、固定資産税及び都市計画税は、原則として毎年1月1日時点における所有者に課されます。本ホテル4物件に関して現所有者又は前所有者が取得した際に負担した固定資産税、都市計画税等については、その精算額を取得原価に算入しており、「公租公課」には含みません。
  - ・「損害保険料」には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。
  - ・「NOI」（Net Operating Income）は、原則として、売主から提供を受けた実績値を記載しています。但し、信託報酬、管理報酬、減価償却費及び保険料については、本投資法人が保有する場合を想定した調整後の数値を記載しています。
  - ・「客室収入」には、客室利用料及び賃貸利用料が含まれています。
  - ・「その他収入」には、駐車場使用料、ランドリー利用料、自販機手数料等の上記「客室収入」項目に属さない項目が含まれています。
  - ・「ADR」とは、平均客室単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の客室収入合計（サービス料を除きます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。
  - ・「RevPAR」とは、1日当たり総客室数当たり客室収入（Revenues Per Available Room）をいい、一定期間の客室収入合計を同期間の総客室数（客室数×日数）合計で除して算出され、客室稼働率をADRで乗じた値と同値となります。
  - ・「客室稼働率」は、次の計算式により算出しています。  
客室稼働率＝対象期間中に稼働した延べ客室数÷対象期間中の総客室数（客室数×日数）
  - ・「GOP比率」は、次の計算式により算出しています。  
GOP比率＝GOP÷売上高
  - ・「デイリー/ウィークリー/マンスリー」は、各宿泊形態（デイリー/ウィークリー/マンスリー）の割合をいい、各運用期間の客室収入合計に対する同期間における各宿泊形態別の客室収入の割合をいいます。なお、デイリー＝1～6泊、ウィークリー＝7～29

泊、マンスリー＝30泊以上として宿泊日数により区分しています。

- ・「海外売上高」は、海外オンライン・トラベル・エージェント（ウェブサイトにおいて海外からの申込みを受け付ける業者）経由の売上高を意味し、「海外売上比率」は、客室収入に対する海外売上高の比率をいいます。

i. 「不動産鑑定評価書の概要」欄の記載について

本投資法人は、本ホテル4物件に関して、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。以下「不動産の鑑定評価に関する法律」といいます。）及び不動産鑑定評価基準に基づき、鑑定機関に鑑定評価を依頼しました。

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととまります。

不動産の鑑定評価額は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

D54 : ホテルマイステイズ横浜関内

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	平成30年2月7日			
取得予定価格	5,326百万円			
鑑定評価額	5,380百万円			
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
所在地	(地番)	神奈川県横浜市中区尾上町五丁目65番他3筆		
	(住居表示)	住居表示は未実施です。		
交通条件	横浜市営地下鉄ブルーライン「関内」駅徒歩1分、JR根岸線「関内」駅徒歩4分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	519.32㎡	建ぺい率/容積率	80%/800%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	4,501.18㎡	建築時期	平成28年8月13日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建		
	リノベーション時期	-		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成28年10月28日(至)平成40年2月6日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(平成29年12月31日)				
テナントの総数	1	客室数	165室 (うちT40・D125)	
賃貸可能面積	4,501.18㎡			
賃貸面積	4,501.18㎡	敷金等	1,679千円	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	22,014千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成30年2月7日から平成40年2月6日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額151.5百万円(1~3月:月額11.0百万円/4~6月:月額12.5百万円/7~9月:月額13.7百万円/10~12月:月額13.3百万円)にテナントによるホテル営業のGOPに連動する変動賃料を加えた額とします(注)。			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。			
敷金・保証金	1,679千円			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	-			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成30年1月	
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	1,472,700千円	
長期修繕費(今後12年間)	55,071千円			
地震リスク評価報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成30年1月	
予想最大損失率(PML)	10.2%			
地域特性等				
<p>「ホテルマイステイズ横浜関内」は、横浜市営地下鉄ブルーライン「関内」駅より徒歩約1分、JR根岸線「関内」駅より徒歩約4分に位置しています。関内エリアは、神奈川県庁、横浜市府所等の官公庁や、事務所ビル、飲食店舗等のビルが立ち並ぶ横浜市の商業中心地であり、安定したビジネス需要が見込まれるとともに、県立歴史博物館を始めとした歴史的建造物、赤レンガ倉庫、山下公園、横浜中華街などへの観光の拠点となることから、観光利用時の滞在先としての利便性に優れ、国内のみならず海外からも底堅いレジャー需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
本物件の土地は、セットバック部分(建築基準法第42条第2項により道路としてみなされる部分)(約0.65㎡)を含みます。				

(注) 変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるGOPから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D54 : ホテルマイステイズ横浜関内

収支状況等			
運用期間	平成28年1月1日～ 平成28年12月31日 (注)	平成29年1月1日～ 平成29年12月31日	
GOP (=賃貸事業収入) (= (1) - (2))	71,886千円	271,474千円	
a. 借地料	36千円	141千円	
b. 公租公課	1,031千円	18,285千円	
c. 損害保険料	62千円	251千円	
d. 信託報酬	142千円	800千円	
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])	70,613千円	251,996千円	
(参考)	(1) 売上高	117,503千円	524,723千円
	客室収入	114,209千円	511,011千円
	その他収入	3,294千円	13,712千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	45,617千円	253,249千円
	ADR	8,889円	9,069円
	RevPAR	8,545円	8,485円
	客室稼働率	96.1%	93.6%
	GOP比率	61.2%	51.7%
	デイリー/ウィークリー/マンスリー	100.0% / 0.0% / 0.0%	100.0% / 0.0% / 0.0%
	海外売上比率	11.0%	24.8%

(注) 平成28年10月11日以前はデータが存在しないため、平成28年10月12日から12月31日のデータを記載しています。

D54 : ホテルマイステイズ横浜関内

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額（正常価格）	5,380百万円
価格時点	平成30年1月1日

1. 収益還元法による収益価格		
(1) 直接還元法	内容	概要等
(a) 貸室賃料収入	279,677千円	予定賃貸借契約等を前提として、過年度のホテル事業収支及び周辺の類似ホテルの事業収支を参考に、中長期的な観点から求めた賃料を査定の上貸室賃料収入及び共益費収入を計上
(b) 共益費収入	-	
(c) 水道光熱費収入	-	
(d) 駐車場収入	-	
(e) その他収入	-	
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]	279,677千円	
(f) 空室等損失	-	
(g) 貸倒れ損失	-	
②運営収益 = [① - (f) - (g)]	279,677千円	
(h) 維持管理費	-	ホテル事業にかかる収支に含まれるため計上しない
(i) 水道光熱費	-	ホテル事業にかかる収支に含まれるため計上しない
(j) 修繕費	1,470千円	類似不動産の費用水準及びERにおける修繕更新費の年平均額等を考慮し、建物再調達原価の0.35%相当額を計上
(k) プロパティ・マネジメントフィー	-	
(l) テナント募集費用等	-	
(m) 公租公課	18,285千円	公租公課関係資料による課税標準額、負担調整措置及び改装工事の内容を勘案して税額を計上
(n) 損害保険料	251千円	見積額を妥当として計上
(o) その他費用	279千円	
③運営費用 = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]	20,286千円	
④運営純収益 (NOI) = [② - ③]	259,391千円	
(p) 一時金の運用益	16千円	
(q) 資本的支出	2,940千円	類似不動産における資本的支出の水準及びERにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上、建物再調達原価の0.8%相当額を計上
(r) FF&Eリザーブ	10,833千円	類似不動産におけるFF&Eリザーブの水準や修繕・更新計画等を参考に査定
⑤純収益 (NCF) = [④ + (p) - (q) - (r)]	245,634千円	
⑥還元利回り	4.5%	近隣地域または同一受給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、将来の純収益の変動予測を勘案したうえで査定
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥]	5,460,000千円	
(参考) 運営純収益 (NOI) ベース利回り ④運営純収益 ÷ ⑦収益価格	4.8%	
(2) DCF法	内容	概要等
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額	1,950,000千円	
(a) 売却価格	5,420,000千円	
(b) 売却費用	108,000千円	売却価格の2.0%として査定
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	5,312,000千円	
②復帰価格現在価値	3,390,000千円	
③割引率	4.6%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
④最終還元利回り	4.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、将来の予測不確実性を総合的に勘案の上査定
⑤DCF法による収益価格 = [① + ②]	5,340,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格	5,380,000千円	

2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i) 土地価格	3,030,000千円	
(ii) 建物価格	2,140,000千円	
(iii) 家具・什器・備品・内装等の価格	170,000千円	
(iv) 原価法による積算価格 = [(i) + (ii) + (iii)]	5,340,000千円	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項

収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。

D55 : アートホテル上越

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	平成30年2月7日			
取得予定価格	2,772百万円			
鑑定評価額	2,800百万円			
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
所在地	(地番)	新潟県上越市本町五丁目182番2、183番1、183番2、183番3、183番4、183番5他14筆(注1)		
	(住居表示)	新潟県上越市本町五丁目1番11号		
交通条件	えちごトキめき鉄道妙高はねうまライン「高田」駅から徒歩約4分			
土地	所有形態	所有権(注1)	用途地域	商業地域
	地積	3,321.81㎡ (注1)	建ぺい率/容積率	80%/500%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	7,563.60㎡	建築時期	平成5年11月11日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建		
	リノベーション時期	-		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成18年10月2日(至)平成40年2月6日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(平成29年12月31日)				
テナントの総数	1	客室数	198室	
賃貸可能面積	7,563.60㎡	(うちS106・T43・D49・O0)		
賃貸面積	7,563.60㎡	敷金等	700千円	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	19,833千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社エイチエル・インベストメンツ(注2)			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成30年2月7日から平成40年2月6日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額120.1百万円(1月:月額0百万円/2月:月額7.0百万円/3月:月額6.2百万円/4月:月額17.7百万円/5月:月額7.5百万円/6月:月額10.0百万円/7月:月額10.0百万円/8月:月額14.8百万円/9月:月額14.8百万円/10月:月額18.4百万円/11月:月額13.7百万円/12月:月額0百万円)にテナントによるホテル営業のGOPに連動する変動賃料を加えた額とします(注3)。			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。			
敷金・保証金	700千円			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	-			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成30年1月	
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	2,404,800千円	
長期修繕費(今後12年間)	366,300千円			
地震リスク評価報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成30年1月	
予想最大損失率(PML)	13.3%			
地域特性等				
「アートホテル上越」は、えちごトキめき鉄道妙高はねうまライン「高田」駅徒歩約4分に位置しており、北陸新幹線「上越妙高」駅から「高田」駅までは妙高はねうまライン利用で約8分でアクセスできます。上越市は新潟県第3位の人口を有する都市であり、上越地方の基幹都市としての機能に加え、日本三大夜桜の一つとして知られる高田公園を始め、上杉謙信ゆかりの地としての史跡や古い町並み・旧家等の観光名所が存在しており、ビジネス、レジャー両面での需要が見込まれます。				
特記事項				
対象不動産の土地の一部について、都市計画道路(五分一高田新田線)の計画が決定されています。 隣接地との境界の一部について、書面による境界確定がなされていません。 本物件の土地のうち、各駐車場の一部(約115㎡)に歩道等が整備されており、一般の通行の用に供されています(上越市との間で使用				

貸借契約を締結している部分を含みます。)

(注1) その他駐車場用地(6筆、合計591.7㎡)の借地権を取得します。なお、本投資法人の負担する地代(年間約6百万円)はオペレーターが支払うため、テナントにおけるホテル営業のGOPは当該地代相当額が控除された金額となります。

(注2) MHMとホテル営業に係る運営委託契約を締結し、ホテル運営を委託しています。

(注3) 変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるGOPから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D55 : アートホテル上越

収支状況等			
運用期間	平成28年1月1日～ 平成28年12月31日 (注)	平成29年1月1日～ 平成29年12月31日	
GOP (=賃貸事業収入) (= (1) - (2))	58,409千円	234,625千円	
a. 借地料	—	—	
b. 公租公課	4,071千円	16,269千円	
c. 損害保険料	96千円	386千円	
d. 信託報酬	200千円	800千円	
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])	54,040千円	217,168千円	
(参考)	(1) 売上高	242,744千円	933,182千円
	客室収入	91,056千円	408,035千円
	その他収入	151,688千円	525,146千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	184,334千円	698,557千円
	ADR	6,956円	7,552円
	RevPAR	4,999円	5,646円
	客室稼働率	71.9%	74.8%
	GOP比率	24.1%	25.3%
	デイリー/ウィークリー/マンスリー	100.0% / 0.0% / 0.0%	100.0% / 0.0% / 0.0%
	海外売上比率	1.5%	3.2%

(注) 平成28年9月30日以前はリブランド前であり、現在のオペレーターによるデータが存在しないため、平成28年10月1日から12月31日までのデータを記載しています。

D55 : アートホテル上越

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額（正常価格）	2,800百万円
価格時点	平成30年1月1日

1. 収益還元法による収益価格		
(1) 直接還元法	内容	概要等
(a) 貸室賃料収入	227,375千円	予定賃貸借契約等を前提として、過年度のホテル事業収支及び周辺の類似ホテルの事業収支を参考に、中長期的な観点から求めた賃料を査定の上貸室賃料収入及び共益費収入を計上
(b) 共益費収入	-	
(c) 水道光熱費収入	-	
(d) 駐車場収入	-	
(e) その他収入	-	
①潜在総収益 = [(a)+(b)+(c)+(d)+(e)]	227,375千円	
(f) 空室等損失	-	
(g) 貸倒れ損失	-	
②運営収益 = [①-(f)-(g)]	227,375千円	
(h) 維持管理費	-	ホテル事業にかかる収支に含まれるため計上しない
(i) 水道光熱費	-	ホテル事業にかかる収支に含まれるため計上しない
(j) 修繕費	9,600千円	類似不動産の費用水準及びERにおける修繕更新費の年平均額等を考慮し、建物再調達原価の0.35%相当額を計上
(k) プロパティ・マネジメントフィー	-	
(l) テナント募集費用等	-	
(m) 公租公課	14,898千円	公租公課関係資料による課税標準額、負担調整措置及び改装工事の内容を勘案して税額を計上
(n) 損害保険料	386千円	見積額を妥当として計上
(o) その他費用	227千円	
③運営費用 = [(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)]	25,112千円	
④運営純収益 (NOI) = [②-③]	202,263千円	
(p) 一時金の運用益	7千円	
(q) 資本的支出	24,000千円	類似不動産における資本的支出の水準及びERにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上、建物再調達原価の0.8%相当額を計上
(r) FF&Eリザーブ	14,235千円	類似不動産におけるFF&Eリザーブの水準や修繕・更新計画等を参考に査定
⑤純収益 (NCF) = [④+(p)-(q)-(r)]	164,035千円	
⑥還元利回り	5.8%	近隣地域または同一受給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、将来の純収益の変動予測を勘案したうえで査定
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤÷⑥]	2,830,000千円	
(参考) 運営純収益 (NOI) ベース利回り (④運営純収益 ÷ ⑦収益価格)	7.2%	
(2) DCF法	内容	概要等
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額	1,210,000千円	
(a) 売却価格	2,860,000千円	
(b) 売却費用	57,200千円	売却価格の2.0%として査定【1M未満切り捨てかどうか確認】
(c) 復帰価格 = [(a)-(b)]	2,802,800千円	
②復帰価格現在価値	1,580,000千円	
③割引率	5.9%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
④最終還元利回り	6.0%	類似不動産の取引利回り等を参考に、将来の予測不確実性を総合的に勘案の上査定
⑤DCF法による収益価格=[①+②]	2,790,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格	2,800,000千円	

2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i) 土地価格	910,000千円	
(ii) 建物価格	1,710,000千円	
(iii) 家具・什器・備品・内装等の価格	60,000千円	
(iv) 原価法による積算価格 = [(i)+(ii)+(iii)]	2,680,000千円	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項

収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。

D56 : アートホテル弘前シティ

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	平成30年2月7日			
取得予定価格	2,723百万円			
鑑定評価額	2,750百万円			
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
所在地	(地番)	青森県弘前市大字大町一丁目1番2、1番6、1番7、2番1		
	(住居表示)	住居表示は未実施です。		
交通条件	JR奥羽本線、弘南鉄道弘南線「弘前」駅徒歩1分			
土地	所有形態	所有権(共有持分含む)(注1)	用途地域	商業地域
	地積	3,195.86㎡ (敷地全体)(注1)	建ぺい率/容積率	80%/600%
建物	所有形態	区分所有権	用途	ホテル/店舗
	延床面積	14,806.73㎡ (注2)	建築時期	平成元年8月18日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		
	リノベーション時期	-平成20年3月		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成26年9月30日(至)平成40年2月6日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(平成29年12月31日)				
テナントの総数	2	客室数	134室 (うちT54・D52・O28)	
賃貸可能面積	14,826.30㎡			
賃貸面積	14,826.30㎡	敷金等	54,324千円	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	17,934千円	
主要賃貸借契約の概要(ホテル)				
テナント	弘前ホテル・マネジメント合同会社(注3)			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成30年2月7日から平成40年2月6日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額122.4百万円(1月:月額0百万円/2月:月額3.5百万円/3月:月額5.2百万円/4月:月額23.0百万円/5月:月額13.2百万円/6月:月額7.6百万円/7月:月額7.9百万円/8月:月額25.6百万円/9月:月額11.8百万円/10月:月額15.8百万円/11月:月額8.6百万円/12月:月額3.5百万円))にテナントによるホテル営業のGOPに連動する変動賃料を加えた額とします(注4)。			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。			
敷金・保証金	54,324千円			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	-			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成30年1月	
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	6,232,100千円	
長期修繕費(今後12年間)	356,601千円			
地震リスク評価報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成30年1月	
予想最大損失率(PML)	2.8%			
地域特性等				
「アートホテル弘前シティ」は青森県第3位の人口を有する弘前市に所在し、JR奥羽本線、弘南鉄道弘南線「弘前」駅前(徒歩1分)に位置する好立地物件です。弘前市は津軽地方の中心都市としての一定のビジネス需要が見込まれるとともに、桜の名所で知られる弘前公園、弘前城跡を始めとする歴史的遺産や世界遺産に登録される白神山地等、豊かな観光資源に恵まれる他、弘前ねぶたまつり等の有名なイベントが開催されており、国内外からの安定的なレジャー需要が見込まれます。				
特記事項				
本物件に係る区分所有者間の管理規約において、区分所有者がその区分所有権の全部又は一部を第三者に譲渡しようとする場合は、事前に他の区分所有者に通知するものとし、各区分所有者は第三者に優先して譲受けを申し出ることができることとされています。				

本物件の土地のうち、北西側の一部（約13㎡）に歩道が整備されており、一般の通行の用に供されています。

- (注1) 本物件の敷地は4筆からなり、本投資法人は、うち3筆については所有権を、1筆については所有権の共有持分（持分割合1000000分の817568）を取得します。なお、「地積」欄には4筆の登記上の敷地面積の合計を記載しています。
- (注2) 本投資法人が取得する専有部分における登記上の面積を記載しています。なお、一棟全体の延床面積は17,953.43㎡です。本投資法人が取得する専有部分の面積が本物件建物の専有部分全体の面積に占める割合は、約98.95%です。
- (注3) MHMとホテル営業に係る運営委託契約を締結し、ホテル運営を委託しています。
- (注4) 変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるGOPから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D56 : アートホテル弘前シティ

収支状況等			
運用期間	平成28年1月1日～ 平成28年12月31日 (注)	平成29年1月1日～ 平成29年12月31日	
GOP (=賃貸事業収入) (= (1) - (2))	157,848千円	230,254千円	
a. 借地料	—	—	
b. 公租公課	21,253千円	32,091千円	
c. 損害保険料	257千円	945千円	
d. 信託報酬	533千円	800千円	
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])	135,803千円	196,418千円	
(参考)	(1) 売上高	741,707千円	1,088,097千円
	客室収入	231,992千円	341,389千円
	その他収入	509,715千円	746,707千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	583,858千円	857,842千円
	ADR	8,890円	8,993円
	RevPAR	4,730円	6,980円
	客室稼働率	53.2%	77.6%
	GOP比率	21.3%	21.2%
	デイリー/ウィークリー/マンスリー	100.0% / 0.0% / 0.0%	100.0% / 0.0% / 0.0%
	海外売上比率	—	5.1%

(注) 平成28年4月30日以前はリブランド前であり、現在のオペレーターによるデータが存在しないため、平成28年5月1日から12月31日までのデータを記載しています。

D56 : アートホテル弘前シティ

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額（正常価格）	2,750百万円
価格時点	平成30年1月1日

1. 収益還元法による収益価格		
(1) 直接還元法	内容	概要等
(a) 貸室賃料収入	240,467千円	予定賃貸借契約等を前提として、過年度のホテル事業収支及び周辺の類似ホテルの事業収支を参考に、中長期的な観点から求めた賃料を査定の上貸室賃料収入及び共益費収入を計上
(b) 共益費収入	-	
(c) 水道光熱費収入	-	
(d) 駐車場収入	-	
(e) その他収入	-	
① 在総収益 = [(a)+(b)+(c)+(d)+(e)]	240,467千円	
(f) 空室等損失	-	
(g) 貸倒れ損失	-	
② 運営収益 = [①-(f)-(g)]	240,467千円	
(h) 維持管理費	-	ホテル事業にかかる収支に含まれるため計上しない
(i) 水道光熱費	-	ホテル事業にかかる収支に含まれるため計上しない
(j) 修繕費	12,360千円	類似不動産の費用水準及びERにおける修繕更新費の年平均額等を考慮し、建物再調達原価の0.35%相当額を計上
(k) プロパティ・マネジメントフィー	-	
(l) テナント募集費用等	-	
(m) 公租公課	28,825千円	公租公課関係資料による課税標準額、負担調整措置及び改装工事の内容を勘案して税額を計上
(n) 損害保険料	945千円	見積額を妥当として計上
(o) その他費用	240千円	
③ 運営費用 = [(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)]	42,371千円	
③ 営純収益 (NOI) = [②-③]	198,095千円	
(p) 一時金の運用益	543千円	
(q) 資本的支出	24,720千円	類似不動産における資本的支出の水準及びERにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上、建物再調達原価の0.8%相当額を計上
(r) FF&Eリザーブ	11,502千円	類似不動産におけるFF&Eリザーブの水準や修繕・更新計画等を参考に査定
④ 収益 (NCF) = [④+(p)-(q)-(r)]	162,416千円	
⑥ 還元利回り	5.9%	近隣地域または同一受給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、将来の純収益の変動予測を勘案したうえで査定
⑦ 直接還元法による収益価格 = [⑤÷⑥]	2,750,000千円	
(参考) 運営純収益 (NOI) ベース利回り (④運営純収益 ÷ ⑦収益価格)	7.2%	
(2) DCF法	内容	概要等
① 分析期間中の純収益の現在価値の合計額	1,200,000千円	
(a) 売却価格	2,830,000千円	
(b) 売却費用	56,600千円	売却価格の2.0%として査定
(c) 復帰価格 = [(a)-(b)]	2,773,400千円	
② 復帰価格現在価値	1,550,000千円	
③ 割引率	6.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
④ 最終還元利回り	6.1%	類似不動産の取引利回り等を参考に、将来の予測不確実性を総合的に勘案の上査定
⑤ DCF法による収益価格 = [①+②]	2,750,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格	2,750,000千円	

2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i) 土地価格	380,000千円	
(ii) 建物価格	2,210,000千円	
(iii) 家具・什器・備品・内装等の価格	20,000千円	
(iv) 原価法による積算価格 = [(i)+(ii)+(iii)]	2,610,000千円	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項

収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。

D57 : ホテルマイステイズ大分

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得予定日	平成30年2月7日			
取得予定価格	1,604百万円			
鑑定評価額	1,620百万円			
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
所在地	(地番)	大分県大分市荷揚町1番		
	(住居表示)	大分県大分市荷揚町一丁目32番		
交通条件	JR日豊本線「大分」駅から徒歩10分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	537.96㎡	建ぺい率/容積率	80%/600%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル/店舗
	延床面積	3,254.69㎡(注1)	建築時期	平成19年7月20日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	リノベーション時期	-		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成19年8月31日(至)平成40年2月6日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(平成29年12月31日)				
テナントの総数	1	客室数	145室	
賃貸可能面積	3,254.69㎡		(うちS0・T22・D123)	
賃貸面積	3,254.69㎡	敷金等	-	
稼働率	100.0%	賃貸事業収入(月額)	10,382千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成30年2月7日から平成40年2月6日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額60.9百万円(1~3月:月額4.9百万円/4~6月:月額4.3百万円/7~9月:月額4.9百万円/10~12月:月額6.2百万円))にテナントによるホテル営業のGOPに連動する変動賃料を加えた額とします(注2)。			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。			
敷金・保証金	-			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	-			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成30年1月	
早期修繕費(1年以内)	-	再調達価格	1,211,000千円	
長期修繕費(今後12年間)	99,849千円			
地震リスク評価報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成29年7月	
予想最大損失率(PML)	8.7%			
地域特性等				
「ホテルマイステイズ大分」は、JR日豊本線「大分」駅徒歩8分に位置しています。周辺は大分市役所等官公庁の他、金融機関等の各種企業が集積する大分市の中心エリアであり、ビジネス客の底堅い需要が見込まれます。また、大分城や高崎山といった観光スポットに加え、別府温泉などの著名な温泉地にも近接し、「日本一のおんせん県」として国内外からの観光客誘致に力を入れており、今後のレジャー需要の拡大が期待されます。				
特記事項				
該当事項はありません。				

(注1) このほか、附属建物として駐車場棟(38.68㎡)があります。

(注2) 変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるGOPから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D57 : ホテルマイステイズ大分

収支状況等			
運用期間	平成28年1月1日～ 平成28年12月31日 (注)	平成29年1月1日～ 平成29年12月31日	
GOP (=賃貸事業収入) (= (1) - (2))	41,294千円	118,105千円	
a. 借地料	—	—	
b. 公租公課	1,995千円	8,665千円	
c. 損害保険料	48千円	193千円	
d. 信託報酬	200千円	800千円	
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])	39,050千円	108,446千円	
(参考)	(1) 売上高	65,937千円	300,836千円
	客室収入	59,116千円	269,773千円
	その他収入	6,821千円	31,063千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	24,642千円	182,731千円
	ADR	5,907円	5,898円
	RevPAR	5,033円	5,097円
	客室稼働率	85.2%	86.4%
	GOP比率	62.6%	39.3%
	デイリー/ウィークリー/マンスリー	100.0% / 0.0% / 0.0%	100.0% / 0.0% / 0.0%
	海外売上比率	13.5%	21.1%

(注) 平成28年10月11日以前はリブランド前であり、現在のオペレーターによるデータが存在しないため、平成28年10月12日から12月31日までのデータを記載しています。

D57 : ホテルマイステイズ大分

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額（正常価格）	1,620百万円
価格時点	平成30年1月1日

1. 収益還元法による収益価格		
(1) 直接還元法	内容	概要等
(a) 貸室賃料収入	118,399千円	予定賃貸借契約等を前提として、過年度のホテル事業収支及び周辺の類似ホテルの事業収支を参考に、中長期的な観点から求めた賃料を査定の上貸室賃料収入及び共益費収入を計上
(b) 共益費収入	-	
(c) 水道光熱費収入	-	
(d) 駐車場収入	-	
(e) その他収入	-	
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]	118,399千円	
(f) 空室等損失	-	
(g) 貸倒れ損失	-	
②運営収益 = [① - (f) - (g)]	118,399千円	
(h) 維持管理費	-	ホテル事業にかかる収支に含まれるため計上しない
(i) 水道光熱費	-	ホテル事業にかかる収支に含まれるため計上しない
(j) 修繕費	2,420千円	類似不動産の費用水準及びE Rにおける修繕更新費の年平均額等を考慮し、建物再調達原価の0.35%相当額を計上
(k) プロパティ・マネジメントフィー	-	
(l) テナント募集費用等	-	
(m) 公租公課	7,979千円	公租公課関係資料による課税標準額、負担調整措置及び改装工事の内容を勘案して税額を計上
(n) 損害保険料	193千円	見積額を妥当として計上
(o) その他費用	118千円	
③運営費用 = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]	10,710千円	
④運営純収益 (NOI) = [② - ③]	107,689千円	
(p) 一時金の運用益	-	
(q) 資本的支出	6,050千円	類似不動産における資本的支出の水準及びE Rにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上、建物再調達原価の0.8%相当額を計上
(r) F F & E リザーブ	7,719千円	類似不動産におけるF F & E リザーブの水準や修繕・更新計画等を参考に査定
⑤純収益 (NCF) = [④ + (p) - (q) - (r)]	93,919千円	
⑥還元利回り	5.7%	近隣地域または同一受給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、将来の純収益の変動予測を勘案したうえで査定
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥]	1,650,000千円	
(参考) 運営純収益 (NOI) ベース利回り (④運営純収益 ÷ ⑦収益価格)	6.5%	
(2) DCF法	内容	概要等
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額	688,000千円	

(a) 売却価格	1,660,000千円	
(b) 売却費用	33,200千円	売却価格の2.0%として査定
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	1,626,800千円	
②復帰価格現在価値	926,000千円	
③割引率	5.8%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ査定
④最終還元利回り	5.9%	類似不動産の取引利回り等を参考に、将来の予測不確実性を総合的に勘案のうえ査定
⑤DCF法による収益価格=[①+②]	1,610,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格	1,620,000千円	

2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i) 土地価格	440,000千円	
(ii) 建物価格	1,080,000千円	
(iii) 家具・什器・備品・内装等の価格	30,000千円	
(iv) 原価法による積算価格 = [(i)+(ii)+(iii)]	1,550,000千円	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項
収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。

## (2) 本ホテル4物件の耐震性等に関する事項

本投資法人は、本ホテル4物件に係る建物のうち、ホテルマイステイズ横浜関内については、専門の第三者機関である株式会社都市居住評価センター発行の構造計算適合性判定の結果通知書により、構造設計は建築基準法令の要件に合致し適正に行われている旨を確認しています。アートホテル上越については、株式会社 ERI ソリューション発行の評価書により、構造設計に関し、構造計算書等に故意の改ざん等偽装は認められない旨を確認しています。アートホテル弘前シティについては、株式会社 SD ネットワーク発行の評価書により、構造偽証となる事実はなく、構造設計上の懸念がないと判断される旨を確認しています。ホテルマイステイズ大分については、株式会社プロパティ・リスク・ソリューション（現社名：デロイト トーマツ PRS 株式会社）発行の評価書により、構造設計は建築基準法及び同施行令に規定される耐震設計規範に十分準拠しており特段の問題は認められず、また、意図的な改ざんの痕跡は認められなかった旨を確認しています。

なお、本ホテル4物件はすべて、新耐震基準（注1）による建物です。

加えて、本投資法人は、物件を取得する際のデュー・ディリジェンス（注2）の一環として、地震リスク調査を実施しています。

（注1）建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、昭和56（1981）年6月1日以降の建築確認において適用されている基準をいいます。

（注2）物件を取得する際のデュー・ディリジェンスには、鑑定価格調査、建物診断調査、地震リスク調査、法務調査等が含まれます。

## 5. 取得先の概要

本ホテル4物件の取得先の概要はそれぞれ以下のとおりです。

### D53 「ホテルマイステイズ横浜関内」

①	名 称	Ginga 特定目的会社（以下「Ginga TMK」といいます。）
②	所 在 地	東京都港区西新橋一丁目2番9号 EP コンサルティングサービス内
③	代表者の役職・氏名	取締役 目黒 正行
④	事 業 内 容	1. 特定資産の流動化に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
⑤	資 本 金 （ 本 日 現 在 ）	特定資本金 10 万円 優先資本金 26 億 5,500 万円
⑥	設 立 年 月 日	平成 25 年 11 月 7 日
⑦	純 資 産	非開示（注）
⑧	総 資 産	非開示（注）
⑨	出 資 者	非開示（注）
⑩	投資法人・資産運用会社と取得先との関係	
	資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と取得先の間には記載すべき資本関係はありませんが、取得先はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。なお、カリオペは本日現在において、本投資法人の発行済投資口のうち 609,942 口（所有投資口比率 12.72%）の投資口を保有しています。また、カリオペは本日現在、本資産運用会社の発行済株式の 100%を保有する本資産運用会社の親会社です。

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が、本日現在において、本投資法人の役員及び本資産運用会社の役職員のうち本投資法人の執行役員かつ本資産運用会社の代表取締役社長である福田直樹氏はカリオペからの出向者です。また、本資産運用会社の非常勤取締役であるクリストファー・リード氏はF I Gの子会社であるフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社からの出向者です。
取 引 関 係	本投資法人は、取得先より「ホテルマイステイズ金沢（平成 28 年 10 月 1 日付で「ホテルマイステイズプレミア金沢」に名称を変更）」を平成 28 年 6 月に取得しています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	取得先は、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。また、取得先の関係者及び関係会社は、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。また、取得先は、本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。

(注) 開示につき取得先の同意が得られていないため開示いたしません。

## D54 「アートホテル上越」

① 名 称	エイチエル・インベストメンツ特定目的会社（以下「エイチエル・インベストメンツ TMK」といいます。）
② 所 在 地	東京都港区赤坂二丁目 10 番 5 号税理士法人赤坂国際会計事務所内
③ 代表者の役職・氏名	取締役 山崎 亮雄
④ 事 業 内 容	1. 特定資産の流動化に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
⑤ 資 本 金 ( 本 日 現 在 )	特定資本金 10 万円 優先資本金 23 億 5000 万円
⑥ 設 立 年 月 日	平成 26 年 7 月 18 日
⑦ 純 資 産	非開示 (注)
⑧ 総 資 産	非開示 (注)
⑨ 出 資 者	非開示 (注)
⑩ 投資法人・資産運用会社と取得先との関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と取得先の間には記載すべき資本関係はありませんが、取得先はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。なお、カリオペは本日現在において、本投資法人の発行済投資口のうち 609,942 口（所有投資口比率 12.72%）の投資口を保有しています。また、カリオペは本日現在、本資産運用会社の発行済株式の 100%を保有する本資産運用会社の親会社です。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と取得先の間には、記載すべき人的関係はありませんが、本日現在において、本投資法人の役員及び本資産運用会社の役職員のうち本投資法人の執行役員かつ本資産運用会社の代表取締役社長である福田直樹氏はカリオペからの出向者です。また、本資産運用会社の非常勤取締役であるクリストファー・リード氏はF I Gの子会社であるフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合

	同会社からの出向者です。
取引関係	本投資法人は、取得先より「ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター」を平成 29 年 10 月に取得しています。
関連当事者への該当状況	取得先は、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。また、取得先の関係者及び関係会社は、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。また、取得先は、本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。

(注) 開示につき取得先の同意が得られていないため開示いたしません。

## D55 「アートホテル弘前シティ」

① 名称	Monza 特定目的会社 (以下「Monza TMK」といいます。)
② 所在地	東京都港区虎ノ門五丁目 1 番 4 号グローバル・ソリューションズ・コンサルティング株式会社内
③ 代表者の役職・氏名	取締役 福永 隆明
④ 事業内容	1. 特定資産の流動化に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
⑤ 資本金 (本日現在)	特定資本金 10 万円 優先資本金 32 億 2400 万円
⑥ 設立年月日	平成 26 年 4 月 2 日
⑦ 純資産	非開示 (注)
⑧ 総資産	非開示 (注)
⑨ 出資者	非開示 (注)
⑩ 投資法人・資産運用会社と取得先との関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先の間には記載すべき資本関係はありませんが、取得先はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。なお、カリオペは本日現在において、本投資法人の発行済投資口のうち 609,942 口 (所有投資口比率 12.72%) の投資口を保有しています。また、カリオペは本日現在、本資産運用会社の発行済株式の 100% を保有する本資産運用会社の親会社です。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先の間には、記載すべき人的関係はありませんが、本日現在において、本投資法人の役員及び本資産運用会社の役職員のうち本投資法人の執行役員かつ本資産運用会社の代表取締役社長である福田直樹氏はカリオペからの出向者です。また、本資産運用会社の非常勤取締役であるクリストファー・リード氏は F I G の子会社であるフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社からの出向者です。
取引関係	本投資法人は、取得先より「別府亀の井ホテル」を平成 29 年 10 月に取得しています。
関連当事者への該当状況	取得先は、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。また、取得先の関係者及び関係会社は、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。また、取得先は、本資産運用会社の投信

	法に規定する利害関係人等に該当しません。
--	----------------------

(注) 開示につき取得先の同意が得られていないため開示いたしません。

## D56 「ホテルマイステイズ大分」

① 名 称	Suisei 特定目的会社 (以下「Suisei TMK」といいます。)
② 所 在 地	東京都港区西新橋一丁目 2 番 9 号 E P コンサルティングサービス内
③ 代表者の役職・氏名	取締役 目黒 正行
④ 事 業 内 容	1. 特定資産の流動化に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
⑤ 資 本 金 ( 本 日 現 在 )	特定資本金 10 万円 優先資本金 20 億 1000 万円
⑥ 設 立 年 月 日	平成 25 年 12 月 11 日
⑦ 純 資 産	非開示 (注)
⑧ 総 資 産	非開示 (注)
⑨ 出 資 者	非開示 (注)
⑩ 投資法人・資産運用会社と取得先との関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と取得先の間には記載すべき資本関係はありませんが、取得先はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。なお、カリオペは本日現在において、本投資法人の発行済投資口のうち 609,942 口 (所有投資口比率 12.72%) の投資口を保有しています。また、カリオペは本日現在、本資産運用会社の発行済株式の 100% を保有する本資産運用会社の親会社です。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と取得先の間には、記載すべき人的関係はありませんが、本日現在において、本投資法人の役員及び本資産運用会社の役職員のうち本投資法人の執行役員かつ本資産運用会社の代表取締役社長である福田直樹氏はカリオペからの出向者です。また、本資産運用会社の非常勤取締役であるクリストファー・リード氏は F I G の子会社であるフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社からの出向者です。
取 引 関 係	本投資法人は、取得先より「スーパーホテル新橋・烏森口」及び「コンフォートホテル富山駅前」を平成 27 年 7 月に、「ホテルマイステイズ札幌駅北口」を平成 29 年 10 月に、それぞれ取得しています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	取得先は、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。また、取得先の関係者及び関係会社は、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。また、取得先は、本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。

(注) 開示につき取得先の同意が得られていないため開示いたしません。

## 6. 利害関係人等との取引

本ホテル 4 物件の売主である Ginga TMK、エイチエル・インベストメンツ TMK、Monza TMK 及び Suisei TMK は、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者 (注) には該当しません。しかしながら、当該売主はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じて出資を受けています (なお、カリオペは本資産運用会社の親

会社でありスポンサー関係者に該当します。)。したがって、本資産運用会社では、当該売主をスポンサー関係者に準ずるものとして取り扱っています。

本件取得については、本資産運用会社の内規であるスポンサー関係者取引規程及びスポンサー関係者取引管理マニュアルに従い、鑑定評価額を超えない価格で取得するものとし、本資産運用会社において、平成30年2月5日開催のコンプライアンス委員会及び同日開催の投資委員会の審議及び決定を経て、同日開催の取締役会において本件取得を承認する旨の決議を行い、更に同日開催の本投資法人の役員会において承認を得ています。

また、「ホテルマイステイズ横浜関内」及び「ホテルマイステイズ大分」のテナント兼オペレーター並びに「アートホテル上越」及び「アートホテル弘前シティ」のオペレーターであるMHMは、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者(注)には該当しません。しかしながら、当該テナント兼オペレーターはカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンドから間接的に出資を受けています(なお、カリオペは本資産運用会社の親会社でありスポンサー関係者に該当します。)。したがって、本資産運用会社では、MHMをスポンサー関係者に準ずるものとして取り扱っています。

テナント兼オペレーターであるMHMとの間で締結予定の賃貸借契約については、本資産運用会社の内規であるスポンサー関係者取引規程及びスポンサー関係者取引管理マニュアルに従い、第三者レポート等を取得しMHMのホテル営業能力を検証し問題ないことを確認すること、賃料水準がマーケット水準を勘案して妥当であること、管理業務委託手数料及びその報酬体系が類似不動産と比較して適正水準であること等を条件とし、平成30年2月5日開催のコンプライアンス委員会及び同日開催の投資委員会の審議及び決定を経て、同日開催の取締役会において本契約を承認する旨の決議を行い、更に同日開催の本投資法人の役員会において承認を得ています。

(注) スポンサー関係者とは、(a) 投信法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、その後の変更を含みます。)で定義される利害関係人等に該当する者、(b) 本資産運用会社の株主全て及び(c) (b) に該当する者が運用の委託を受けている又は出資若しくは匿名組合出資を行っている特別目的会社をいいます。

## 7. 物件取得者等の状況

① 社名・氏名 ② 特別な利害関係にある者との関係 ③ 取得経緯・理由等 ④ 取得価格 ⑤ 取得時期

物件名	D54 ホテルマイステイズ横浜関内
現所有者・信託受益者	① GingaTMK ② 当該 TMK はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。 ③ 開発目的で取得 ④ 1年を超えて所有しているため記載を省略します。 ⑤ 平成28年10月
前所有者・前信託受益者	特別な利害関係にある者以外

物件名	D55 アートホテル上越
現所有者・信託受益者	① エイチエル・インベストメンツ TMK ② 当該 TMK はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。 ③ 投資目的で取得 ④ 1年を超えて所有しているため記載を省略します。 ⑤ 平成26年10月
前所有者・前信託受益者	特別な利害関係にある者以外

物件名	D56 アートホテル弘前シティ
現所有者・信託受益者	① Monza TMK ② 当該 TMK はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。 ③ 投資目的で取得 ④ 1年を超えて所有しているため記載を省略します。 ⑤ 平成26年9月
前所有者・前信託受益者	特別な利害関係にある者以外

物件名	D57 ホテルマイステイズ大分
現所有者・信託受益者	① Suisei TMK ② 当該 TMK はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。 ③ 投資目的で取得 ④ 1年を超えて所有しているため記載を省略します。 ⑤ 平成 26 年 4 月
前所有者・前信託受益者	特別な利害関係にある者以外

## 8. 媒介の概要

本ホテル 4 物件の取得に係る媒介はありません。

## 9. 日程

取得決定日	平成 30 年 2 月 5 日
契約締結日	
取得予定日	平成 30 年 2 月 7 日
取得資金	本譲渡（注）の譲渡代金を含む自己資金
決済方法	引渡し時一括決済

（注）本譲渡の詳細については、平成 29 年 12 月 21 日付及び平成 29 年 12 月 26 日付の各「資産の譲渡に関するお知らせ」をご参照ください。

## 10. 今後の見通し

本ホテル 4 物件の取得は平成 30 年 6 月期（平成 30 年 1 月 1 日～平成 30 年 6 月 30 日）において実行されるため、本ホテル 4 物件の取得に伴う本投資法人の平成 29 年 12 月期（平成 29 年 7 月 1 日～平成 29 年 12 月 31 日）の運用状況及び分配金の予想の修正はありません。また、本ホテル 4 物件の取得が平成 30 年 6 月期の運用状況に与える影響も軽微です。

なお、上記「2. 取得及び貸借の理由」に記載のとおり、本投資法人はノンコア・アセットの譲渡を進めており、近日中に譲渡先と合意できる見込みです。そのため、本ホテル 4 物件の取得が実行される平成 30 年 6 月期の業績予想については、追加譲渡の有無及び内容が確定した時点で改めて開示する予定です。

## 11. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

本ホテル 4 物件への投資に係るリスクに関しては、本投資法人が平成 29 年 9 月 21 日付で提出した平成 29 年 6 月期（平成 29 年 1 月 1 日～平成 29 年 6 月 30 日）有価証券報告書に記載した「投資リスク」の記載をご参照ください。

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

\* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.invincible-inv.co.jp/>

【参考資料】

1. 本ホテル4物件の写真及び地図  
 D54 ホテルマイステイズ横浜関内



- D55 アートホテル上越



D56 アートホテル弘前シティ



D57 ホテルマイステイズ大分

