

2018年8月24日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
いちごホテルリート投資法人
代表者名 執行役員 宮下 修
(コード番号 3463) www.ichigo-hotel.co.jp
資産運用会社名
いちご投資顧問株式会社
代表者名 代表執行役社長 織井 渉
問合せ先 執行役管理本部長 田實 裕人
(電話番号 03-3502-4892)

資産取得のお知らせ（コートホテル倉敷）

いちごホテルリート投資法人（以下、「本投資法人」という。）の資産運用会社であるいちご投資顧問株式会社（以下、「本資産運用会社」という。）は、本日、根強いインバウンドの需要と安定性の高いビジネス需要を基盤に今後の成長が見込まれる「コートホテル倉敷」（以下、「取得予定資産」という。）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。

先月発生いたしました西日本を中心とした豪雨の影響により被災された皆様に心よりお見舞い申し上げますとともに、被災地の救済および被災地域の一日も早い復旧を心よりお祈り申し上げます。

なお、コートホテル倉敷が立地する倉敷市中央においては、今般の豪雨による建物やインフラの被害はなく、コートホテル倉敷の先月の客室稼働率は96.4%と好調を維持しております。

記

1. 取得予定資産の概要

ホテル名称	コートホテル倉敷
ホテル番号（※1）	F-4 022
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型ホテル
建物建築時期	1993年3月
特定資産の種類	不動産信託受益権（土地・建物）
鑑定評価額（※2）	1,960,000,000円
取得予定価格（※3）	1,725,000,000円
取得先	合同会社西日本ホールディングス（後述「4. 取得先の概要」参照）
契約締結日	2018年8月24日
取得予定日	2018年8月31日
取得資金	自己資金（予定）
決済方法	引渡時一括

（※1）「ホテル番号」のうち、アルファベットはホテルが所在する地域を示し、「F」は中国・四国に所在することを示します。

（※2）「鑑定評価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法および基準ならびに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士による2018年8月1日時点における鑑定評価額を記載しております。

(※3) 「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金額（資産取得に関する業務委託報酬等の取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税等相当額およびその他手数料等を除きます。）を記載しております。

2. 取得の理由

本投資法人は、2018年8月に実施したスマイルホテル浅草の譲渡（以下、「本譲渡」という。）

(※1) により得た資金を活用し、鑑定NOI利回り6.9% (※2) で、今後の成長が見込まれるコートホテル倉敷を新たに取得（以下、「本取得」という。）することにより、本投資法人のさらなる成長と分配金向上を図るものです。なお、本譲渡による譲渡益約6.9億円は、2019年1月期の分配金として投資主の皆様へ全額還元することとしております。

コートホテル倉敷は、観光地として高い人気を誇る倉敷美観地区から徒歩2分、JR倉敷駅から徒歩8分に立地するホテルで、いちごグループのスポンサーサポートにより取得するものです。

倉敷美観地区は、国の重要伝統的建造物群保存地区に選定されており、江戸時代からの町並みが色濃く残る国内有数の観光地です。後述グラフのとおり、2016年には約385万人の観光客が訪れており、近年、外国人観光客は年率約10%の増加を続けております。加えて、倉敷市南部には全国有数の規模の工業地帯である水島臨海工業地帯・水島コンビナートを有することから、安定的なビジネス需要も見込めます。

コートホテル倉敷のオペレーターは、本投資法人が保有する「ヴァリエホテル天神」の他、全国で16ホテルの運営実績を有するThe COURT株式会社となります。変動賃料を導入しており、今後の観光客の増加を背景としたホテル収入の増加によるアップサイドを享受可能です。

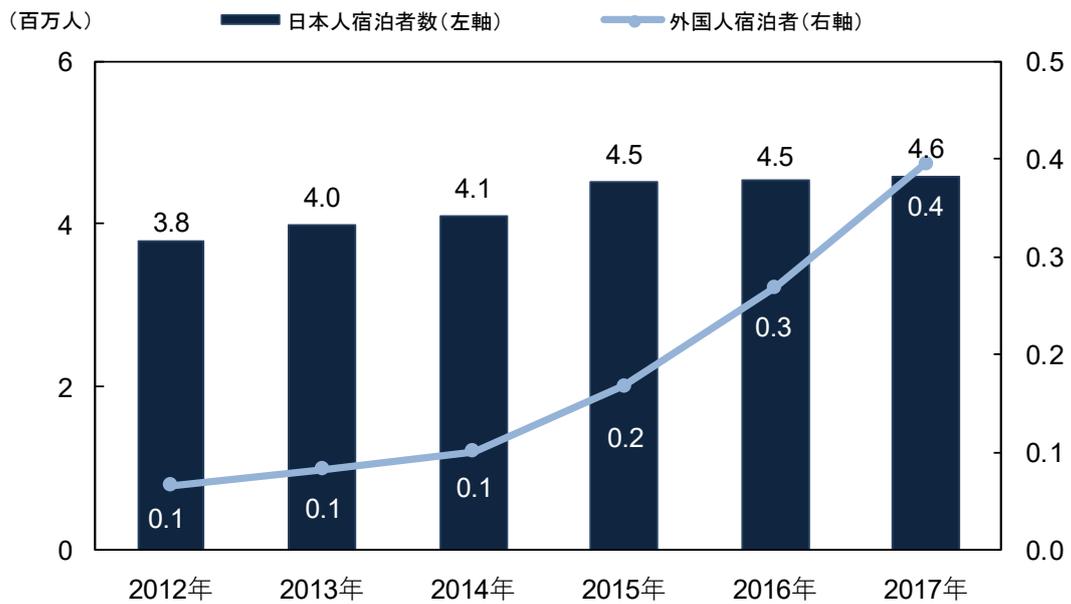
なお、本投資法人では、本取得に際し、適正な価格での取得を確認しており、不動産マーケットが活況の中、取得予定価格は鑑定評価額を12%下回っております。

本取得先は、本資産運用会社の利益相反対策に係る自主ルール（利害関係者取引規程）における利害関係者に該当するため、本資産運用会社の利害関係者取引規程に従い、所定の手続きを経ることとしており、不動産鑑定評価も勘案のうえ、取得価格を決定するとともに、不動産鑑定評価書に対するセカンド・オピニオンを取得し、鑑定評価書の妥当性を確認しております。

(※1) 詳細については、2018年4月20日付発表の「資産譲渡のお知らせ（スマイルホテル浅草）」および2018年8月1日付発表の「資産譲渡完了のお知らせ（スマイルホテル浅草）」をご参照ください。

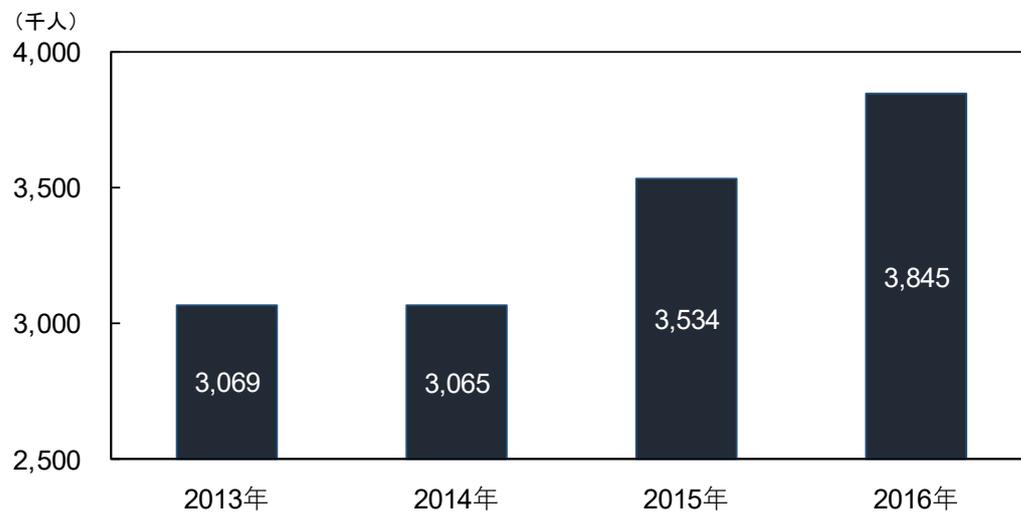
(※2) 取得時の想定帳簿価格を基準に、鑑定機関の試算に基づくNOIから算出した数値であり、実際のNOI利回りを保証するものではありません。

岡山県の宿泊者数推移



※ 各年の観光庁「宿泊旅行統計調査」(従業者数10人以上施設集計)に基づき本資産運用会社作成。

倉敷美観地区の観光客数の推移



※ 倉敷市文化産業局 観光課「平成28年 倉敷市観光統計書」に基づき資産運用会社作成。

③ 概要

資産の概要					
資産の種類	不動産信託受益権				
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社				
信託契約の期間	2005年11月9日 ~ 2028年8月31日 (予定)				
所在地 (住居表示)	岡山県倉敷市中央2丁目2番26号				
土地	所有形態	所有権			
	面積	1,031.57m ²			
	用途地域	商業地域			
	建ぺい率 / 容積率	80% / 400%			
建物	所有形態	所有権			
	用途	ホテル			
	構造・階層	RC造 8F			
	延床面積	3,964.19 m ²			
	建築時期	1993年3月12日			
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所				
鑑定評価額	1,960,000,000円				
価格時点	2018年8月1日				
直接還元法による収益価格	1,970,000,000円				
総客室数	104室				
設計者	鹿島建設株式会社広島支店一級建築士事務所				
施工者	鹿島建設株式会社広島支店				
構造設計者	鹿島建設株式会社広島支店一級建築士事務所				
確認検査機関	倉敷市建築主事				
地震PML (評価会社)	6.54% (SOMPOリスクアマネジメント株式会社)				
担保設定の状況	無担保				
賃貸借の概要					
テナントの内容					
テナント数	1				
賃料	最低保証賃料：64,679,234円/年額 変動賃料：当該月のGOPから、最低保証賃料および当該月のGOPに一定比率を乗じた額を控除した額				
敷金・保証金	敷金：-円、保証金：-円				
賃貸可能面積	3,964.19 m ²				
賃貸面積	3,964.19 m ²				
稼働率の推移	2018年3月	2018年4月	2018年5月	2018年6月	2018年7月
	100%	100%	100%	100%	100%
プロパティマネジメント会社	株式会社ユニホー				
マスターリース会社	いちごホテルリート投資法人				
マスターリース種別	パス・スルー				
鑑定NOI利回り	6.9%				
償却後NOI利回り	5.6%				

特記事項

1. 建物エンジニアリング・レポートにおいて、8階屋外階段へと通じる扉上部の誘導灯の不点灯の指摘がありますが、取得予定日までに売主の費用負担により是正することを売主との間で合意しております。
2. 消防用設備等点検において、自動火災報知設備煙感知器不作動、誘導灯不良の指摘がありますが、取得予定日までに売主の費用負担により是正することを売主との間で合意しております。

[記載事項に関する説明]

- ・「設計者」、「施工者」、「構造設計者」および「確認検査機関」の名称は、建物竣工時における名称を記載しています。
- ・「鑑定NOI 利回り」は、鑑定NOI を取得予定価格で除した数値（小数第2位を四捨五入）を記載しています。よって、本資産運用会社が算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。
- ・「償却後NOI 利回り」は、以下の計算式により求められる数値（小数第2位を四捨五入）を記載しています。

償却後NOI 利回り＝取得予定資産に係る（鑑定NOI － 減価償却費（*）） / 取得予定価格

（*）定額法により本資産運用会社が一定の仮定の下に算出した試算値です。

なお、償却後NOI 利回りは、不動産鑑定評価書に記載された金額を基に本資産運用会社が算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。

- ・建物の「構造・階数」は、登記簿上表示されている構造を記載しています。

なお、「構造・階数」欄の記載の略称は、それぞれ次のとおりです。

RC造：鉄筋コンクリート造、SRC造：鉄骨鉄筋コンクリート造、S造：鉄骨造

F：階、B：地下

鑑定評価書の概要		
物件名称	コートホテル倉敷	
鑑定評価額	1,960,000,000円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2018年8月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,960,000,000円	DCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証もを行い試算
直接還元法による価格	1,970,000,000円	
運営収益	135,000,000円	
可能総収益	135,000,000円	
空室等損失等	0円	
運営費用	15,999,470円	
維持管理費	0円	賃借人が負担することを前提とするため計上なし
水道光熱費	0円	賃借人が負担することを前提とするため計上なし
修繕費	6,500,000円	エンジニアリング・レポートに基づき12年間平均修繕費用を計上
PMフィー	1,200,000円	見積額に基づき月10万円計上
テナント募集費用等	0円	
公租公課	7,952,500円	2018年度実績額を参考に査定し計上 (償却資産税を含む)
損害保険料	211,970円	保険料見積額に基づき計上
その他費用	135,000円	変動費用として運用収益の0.1%相当額を計上
運営純収益	119,000,530円	
一時金の運用益	0円	
資本的支出	18,620,000円	エンジニアリング・レポートに基づき12年間平均更新費を計上
純収益	100,380,530円	
還元利回り	5.1%	類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件および建物条件ならびに契約賃料の変動可能性の程度、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらに近年のホテルアセットにおける利回りの低下傾向を考慮の上、査定
DCF法による価格	1,950,000,000円	
割引率	5.2%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	5.3%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定

積算価格	1,790,000,000円	
土地比率	70.1%	
建物比率	29.9%	建物の積算価格およびFF&Eの積算価格の合計を、土地の積算価格、建物の積算価格およびFF&Eの積算価格の合計で除した比率を記載
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		
特になし		

4. 取得先の概要

名称	合同会社西日本ホールディングス
所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人ブイエスエル 職務執行者 佐々木 弘
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 信託受益権の保有および売買 ・ 不動産の保有、管理および売買 ・ 上記各号に付帯関連する一切の業務
資本金の額	10万円
設立年月日	2015年10月23日
本投資法人・本資産運用会社との関係	本合同会社は、投信法に定める「利害関係人等」には該当いたしません が、資産運用会社の株主（100%出資者）で、投信法に定める「利害関係人等」に該当するいちご株式会社が過半の匿名組合出資を行っていること、また、投信法に定める「利害関係人等」に該当するいちご地所株式会社に資産運用に関わる助言を委託していることから、資産運用会社の利益相反対策に係る自主ルール（利害関係者取引規程）における「利害関係者」に該当いたします。
純資産	取得先から開示の同意を得られておりませんので、非開示としています。
総資産	取得先から開示の同意を得られておりませんので、非開示としています。
大株主および持株比率	取得先から開示の同意を得られておりませんので、非開示としています。

(※) 合同会社西日本ホールディングスは、本資産運用会社の利益相反対策に係る自主ルール（利害関係者取引規定）における「利害関係者」に該当するため、本資産運用会社の利害関係者取引規程に従い、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の事前同意を得ています。また、不動産鑑定評価書に対するセカンド・オピニオンを取得し、鑑定評価書の妥当性を確認しております。

5. 取得の日程

取得決定日	2018年8月24日
取得契約締結日	2018年8月24日
取得代金支払日	2018年8月31日（予定）
物件引渡日	2018年8月31日（予定）

6. 今後の見通し

コートホテル倉敷の取得により、2019年1月期については、運営純収益（NOI）は37百万円（1口当たり純利益は66円）増加するものと見込んでおりますが、現時点では2018年4月20日付発表の運用状況および分配金の予想に変更はありません。今後、予想修正の必要が生じた際には、速やかにお知らせいたします。

以 上

【ご参考①】 エンジニアリング・レポートの概要

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
調査時点	2018年7月
短期修繕費（※1）	-
長期修繕費（※2）	207,553千円
再調達価格	999,200千円

（※1） 調査時点より1年以内に日常保守に優先して必要と思われる修繕費をいいます。

（※2） 調査時点より12年間の維持保全に必要と思われる修繕更新費をいいます。

【ご参考②】 本取得後のポートフォリオの状況

ホテル番号 （※1）	ホテル名称	地域	賃料形態	取得価格 （百万円） （※2）	投資比率 （%） （※3）
A-1 004	ネストホテル札幌駅前	北海道札幌市	変動賃料	2,160	4.3
A-2 008	ネストホテル札幌大通	北海道札幌市	変動賃料	1,450	2.9
A-3 018	コンフォートホテル釧路	北海道釧路市	固定賃料	300	0.6
B-1 020	グランパーク・イン横浜	神奈川県横浜市	固定賃料	1,490	2.9
C-1 012	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	東京都杉並区	変動賃料	3,910	7.7
C-3 016	ホテルリブマックス日本橋箱崎	東京都中央区	固定賃料	1,360	2.7
D-1 006	コンフォートホテル浜松	静岡県浜松市	固定賃料	1,550	3.1
D-2 003	ホテルウィングインターナショナル名古屋	愛知県名古屋市	変動賃料	2,670	5.3
D-3 011	コンフォートホテル中部国際空港	愛知県常滑市	固定賃料	5,308	10.5
D-4 019	コンフォートホテル鈴鹿	三重県鈴鹿市	固定賃料	300	0.6
E-1 001	スマイルホテル京都四条	京都府京都市	変動賃料	4,480	8.8
E-2 002	ホテルビスタプレミオ京都	京都府京都市	変動賃料	3,600	7.1
E-3 005	チサンイン大阪ほんまち	大阪府大阪市	変動賃料	1,630	3.2
E-4 007	ホテルサーブ神戸アスタ	兵庫県神戸市	固定賃料（※4）	1,490	2.9
E-5 010	ネストホテル大阪心斎橋	大阪府大阪市	変動賃料	7,600	15.0
F-1 017	コンフォートホテル岡山	岡山県岡山市	固定賃料	1,200	2.4
F-2 015	ネストホテル松山	愛媛県松山市	変動賃料	1,610	3.2
F-3 021	アーバイン広島エグゼクティブ	広島県広島市	固定賃料	1,800	3.5
F-4 022	コートホテル倉敷	岡山県倉敷市	変動賃料	(予定) 1,725	3.4
G-1 009	ヴァリエホテル天神	福岡県福岡市	変動賃料	1,380	2.7
G-2 013	ネストホテル那覇	沖縄県那覇市	変動賃料	3,750	7.4
合計（21物件）				50,763	100.0

- (※1) 「ホテル番号」のうち、「A」は北海道・東北、「B」は関東甲信越、「C」は東京、「D」は北陸・東海、「E」は近畿、「F」は中国・四国、「G」は九州・沖縄に各ホテルが所在することを示します。
- (※2) 「取得価格」は、本投資法人が取得済または取得予定資産の各信託受益権の売買契約に記載された売買金額（取得に係る諸費用、公租公課等の精算金および消費税等を含みません。）を記載しています。
- (※3) 「投資比率」は、取得価格の合計に対する各ホテルの取得価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (※4) ホテルサーブ神戸アスタの賃貸借契約には変動賃料の規定が含まれていますが、これまで当該規定による変動賃料が発生したことはなく、本投資法人の収益予想においても変動賃料収入は想定していないことから、固定賃料と記載しています。