

2019年8月27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 岩井 裕志
問合せ先 執行役管理本部長 田實 裕人
(電話番号 03-3502-4892)

資産譲渡のお知らせ（ホテルビスタプレミオ京都）

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、資産の譲渡（以下、「本譲渡」という。）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。

なお、本譲渡の譲渡予定価格は、想定帳簿価格に対して約1.3倍、鑑定評価額に対して約1.2倍であり、2020年1月期において、約6.6億円の譲渡益を計上する予定です。

記

1. 譲渡の概要

ホテル名称	ホテルビスタプレミオ京都
ホテル番号	E-2 002
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型ホテル
建物建築時期	2008年6月
譲渡予定資産の種類	不動産信託受益権（土地・建物）
譲渡予定資産の取得日	2015年11月30日
鑑定評価額（※1）	3,820,000,000円
譲渡予定価格（※2）	4,500,000,000円
想定帳簿価格（※3）	3,576,737,000円
想定譲渡益（※4）	約6.6億円
譲渡先	非開示（第三者の国内特定目的会社）
媒介の有無	有
契約締結日	2019年8月27日
引渡予定日	2019年10月31日
代金決済予定日	2019年10月31日
譲渡方法	不動産を信託する信託の受益権を売買

- (※1) 「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、大和不動産鑑定株式会社による2019年7月31日時点における鑑定評価額を記載しております。
- (※2) 「譲渡予定価格」には、信託受益権譲渡契約書に記載された売買価格（固定資産税、都市計画税相当額の精算分および消費税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。

- (※3) 「想定帳簿価格」は、2019年7月期の期末帳簿価格から引渡予定日までに予定されている資本的支出および想定される減価償却費を考慮し、本資産運用会社が算出した本日現在で想定される2019年10月31日時点の帳簿価格です。なお、「想定帳簿価格」は、千円未満を切り捨てております。
- (※4) 「想定譲渡益」は、譲渡予定価格から想定帳簿価格、および本譲渡に係る諸費用（見込額）を差し引いて算出した参考値であり、変動する可能性があります。

2. 本譲渡の理由

本投資法人は、地域分散の効いた、安定性の高いホテルポートフォリオの充実を図っております。その運用戦略の下、ポートフォリオのさらなる地域分散を図るための資産の入替えとして、本年4月に「ネストホテル熊本」、7月に「ヴァリエホテル広島」を先行して取得しておりますが、今般、京都府に所在する本ホテルを譲渡することといたしました。

本投資法人では、本ホテルの取得以降、オペレーターと協働し、資産価値の向上を図ってまいりました。その結果、直近の鑑定評価額は取得時より5.5%（200百万円）上昇しております。

今般、譲渡先よりその価値向上をご評価いただき、想定帳簿価格の約1.3倍、直近の鑑定評価額の約1.2倍の価格提示を受け、本資産運用会社にて検討を行ってまいりました。本ホテルは、収益向上策を通じた資産価値のさらなる向上が限定的であること、また、本ホテルが所在する京都・大阪エリアは、新規供給の影響を受けていることから、中長期的な成長性および安定性、ポートフォリオ全体のバランス等を勘案のうえ、本譲渡による譲渡益を投資主様に還元することが投資主価値の向上に資するものと判断いたしました。

なお、本譲渡により2020年1月期において、約6.6億円の譲渡益を計上する予定であり、当期純利益は約396百万円（+49.4%）増加する見込みです。

本投資法人では、着実な外部成長および内部成長とともに、Jリートでは2例目となる自己投資口の取得や、Jリート初となる完全成果報酬型の運用報酬体系への移行などを実施しており、引き続き、投資主価値の最大化に全力を尽くしてまいります。

3. 本譲渡予定資産の内容

資産の概要					
物件名称	ホテルビスタプレミアオ京都				
特定資産の種類	不動産信託受益権				
所在地	京都府京都市中京区河原町通六角西入ル松ヶ枝町 457				
土地	所有形態	所有権			
	面積	1,004.91m ² (※1)			
	用途地域	商業地域			
	建ぺい率 / 容積率	80% / 700%			
建物	所有形態	所有権			
	用途	ホテル			
	構造・階層	S・RC造 B1F / 6F			
	延床面積	3,867.66m ²			
	建築時期	2008年6月26日			
テナント総数	3 (2019年7月31日時点)				
賃料 (※2)	固定賃料：12,500,000円/月額 変動賃料：年額変動賃料として、GOPが年間165百万円を超過した場合、超過額の35%				
敷金・保証金	賃借人より同意を得られていないため、非開示				
賃貸可能面積	3,867.66m ²				
賃貸面積	3,867.66m ²				
稼働率の推移	2019年3月	2019年4月	2019年5月	2019年6月	2019年7月
	100%	100%	100%	100%	100%
取得価格	3,600百万円				
鑑定評価額	鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社			
	価格時点	2019年7月31日			
	鑑定評価額	3,820百万円			

(※1) 建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分(約11.2m²)を含みます。

(※2) 賃料はホテル部分に係る賃貸借の賃料を記載しています。本物件においては、店舗に係る賃貸借契約も締結されています。

鑑定評価書の概要		
物件名称	ホテルビスタプレミアオ京都	
鑑定評価額	3,820,000,000円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2019年7月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	3,820,000,000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行い試算
直接還元法による価格	3,880,000,000円	
運営収益	191,098,668円	
可能総収益	192,304,812円	
空室等損失等	1,206,144円	店舗部分について、類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して計上
運営費用	23,717,416円	
維持管理費	1,684,742円	賃貸可能面積当月額120円/坪を相当額と査定
水道光熱費	0円	実費精算を前提とするため計上しない
修繕費	3,020,667円	エンジニアリングレポートの12年間平均修繕費を計上
PMフィー	1,440,000円	契約額に基づき計上
テナント募集費用等	324,990円	店舗部分について、想定入替率および類似不動産の水準に基づき計上
公租公課	15,133,500円	2019年度の実績額に基づき計上
損害保険料	202,530円	実績額を計上
その他費用	1,910,987円	類似事例等に基づき運営収益の1.0%相当額を計上
運営純収益	167,381,252円	
一時金の運用益	444,993円	運用利回りを1.0%と査定
資本的支出	4,777,333円	エンジニアリングレポートの12年間平均更新費およびその他経費を考慮して計上
純収益	163,048,912円	
還元利回り	4.2%	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現行賃料の市場賃料に対する水準、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査定
DCF法による収益価格	3,800,000,000円	
割引率	4.0%	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	4.4%	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	4,710,000,000円	
土地比率	87.7%	
建物比率	12.2%	建物およびFF&Eの積算価格を、土地の積算価格、建物および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

積算価格が収益価格に比べて高位に試算されたが、積算価格は費用性を反映した価格であるものの、収益性を適正に表示するものではなく、当該物件の投資採算価値の把握という観点から、本鑑定評価においては、積算価格を参考とし、より説得力を有する収益価格を標準に査定した。

4. 本譲渡先の概要

名称	第三者の国内特定目的会社ですが、譲渡先から開示の同意を得られておらず、非開示とさせていただきます。
本投資法人・本資産運用会社との関係	本投資法人、本資産運用会社と譲渡先との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、譲渡先は、投信法に定める「利害関係人等」および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」には該当しません。

5. 媒介の概要

媒介者は、第三者であり、本投資法人、本資産運用会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、投信法に定める「利害関係人等」および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」には該当しません。

6. フォワード・コミットメント等に関する事項

本譲渡に係る不動産信託受益権譲渡契約書（以下、「本契約」という。）において、譲渡実行日は2019年10月31日を予定しており、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。

本契約において、本投資法人または譲渡先に本契約につき重要な点で違反があったときは、その相手方は本契約を解除し、売買代金の20%相当額を請求することができるものとされております。

ただし、本投資法人が売主であり、本契約の履行に関し資金調達リスク等の懸念はなく、従いまして、違約金の負担が生じ、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は極めて低いと考えております。

（※）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。

7. 決済方法等

譲渡時に一括決済いたします。

8. 譲渡代金の使途

譲渡代金は手元資金とし、資産取得や価値向上CAPEX等といった今後の成長投資の資金として戦略的な活用を図ります。

9. 今後の見通し

本譲渡により、2020年1月期に約6.6億円の譲渡益を計上する見込みであり、全額を投資主様に分配させていただく予定です。

本譲渡は2019年10月31日を予定しておりますので、2019年7月期の運用状況への影響はありません。また、本譲渡による2020年1月期の運用状況の予想に与える影響につきましては、本日付で別途発表の「2020年1月期の運用状況および分配金の予想の修正のお知らせ」をご参照ください。

以 上

【ご参考】本譲渡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	固定+変動賃料	2,160	4.2
A-2 008	ネストホテル札幌大通	北海道札幌市	固定+変動賃料	1,450	2.8
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	固定+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	3.0
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	固定+変動賃料	2,670	5.2
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	10.4
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	固定+変動賃料	4,480	8.8
E-3 005	チサンイン大阪ほんまち	大阪府大阪市	固定+変動賃料	1,630	3.2
E-4 007	ホテルウィングインターナショナル 神戸新長田駅前	兵庫県神戸市	固定+変動賃料	1,490	2.9
E-5 010	ネストホテル大阪心斎橋	大阪府大阪市	固定+変動賃料	7,600	14.9
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	固定+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	固定+変動賃料	1,725	3.4
F-5 024	ヴァリエホテル広島	広島県広島市	固定+変動賃料	1,500	2.9
G-1 009	ヴァリエホテル天神	福岡県福岡市	固定+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	固定+変動賃料	3,750	7.4
G-3 023	ネストホテル熊本	熊本県熊本市	固定+変動賃料	2,220	4.4
合計 (22ホテル)				50,883	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・沖縄に各物件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み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。）記載していません。

(※3) 「投資比率」は、取得価格の合計に対する各信託受益権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。