



2024年11月14日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区丸の内二丁目6番1号
いちごホテルリート投資法人
代表者名 執行役員 石井 絵梨子
(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 代表取締役社長執行役員 岩井 裕志
問合せ先 執行役員ホテルリート本部長 岩坂 英仁
(電話番号 03-4485-5232)

資産の取得（2ホテル）およびこれに伴う貸借の開始ならびに資産の譲渡のお知らせ

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、資産の取得（以下、「本取得」という。）および資産の譲渡（以下、「本譲渡」という。また、「本取得」と「本譲渡」を総称して「本資産入替」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。また、これに伴い、取得予定資産の貸借の開始（以下、「本貸借」という。）を行うこととなりますので、併せてお知らせいたします。

なお、取得予定資産のうち、ザ・ワンファイブマリン福岡の取得先は、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。その後の改正を含む。以下、「投信法」という。）上の利害関係人等に該当し（ただし、投信法施行規則第245条の2に定める当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものに該当します。）、本資産運用会社の自主ルール（利害関係者取引規程）に定める利害関係者との取引に該当することから、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しております。また、ザ・ワンファイブマリン福岡の賃借人であるワンファイブホテルズ株式会社は、投信法上の利害関係人等に該当し（ただし、投信法施行規則第245条の2に定める当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものに該当します。）、本資産運用会社の自主ルール（利害関係者取引規程）に定める利害関係者との取引に該当することから、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得ております。

記

1. 本取得の概要（鑑定評価額合計 9,190,000,000円、取得予定価格合計 9,100,000,000円）

| | | |
|---------------|-----------------|----------------|
| ホテル名称 | ザ・ワンファイブマリン福岡 | ネストホテル博多駅前 |
| ホテル番号（※1） | G-4 034 | G-5 035 |
| ホテルタイプ（※2） | 宿泊主体・特化型ホテル | |
| 建物建築時期 | 1993年3月 | 2018年1月 |
| 取得予定資産の種類 | 不動産信託受益権（土地・建物） | |
| 鑑定評価額（※3）（※4） | 2,610,000,000円 | 6,580,000,000円 |
| 取得予定価格（※5） | 2,600,000,000円 | 6,500,000,000円 |
| 取得先 | いちご地所株式会社 | 合同会社泊多 |
| 媒介の有無 | 無 | |
| 取得決定日 | 2024年11月14日 | |
| 取得予定日 | 2025年1月10日 | 2025年2月4日 |
| 取得資金（※6） | 自己資金 | 自己資金、借入金（予定） |
| 決済方法 | 引渡時一括 | |

- （※1）「ホテル番号」のうち、アルファベットは物件が所在する地域を示し、「G」は九州・沖縄に所在することを示します。
- （※2）「宿泊主体・特化型ホテル」とは、駅前・空港・観光地・ビジネス街・繁華街等の集客エリア、ターミナル駅等の交通の要所近隣、高速道路のインターチェンジ付近等に位置し、付帯施設を限定、または最小限にして宿泊を主体としたホテルおよび宿泊に特化したホテルをいいます。以下同じです。
- （※3）「ザ・ワンファイブマリン福岡」の鑑定評価額については、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2024年10月1日時点における鑑定評価額を記載しております。
- （※4）「ネストホテル博多駅前」の鑑定評価額については、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の不動産鑑定士による2024年10月1日時点における鑑定評価額を記載しております。
- （※5）「取得予定価格」は、信託受益権及び動産譲渡契約書に記載された売買価格（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。
- （※6）当該借入金につきましては、決定次第お知らせいたします。

2. 本譲渡の概要

| | |
|----------------------------|----------------------|
| ホテル番号（※1）ホテル名称 | E-05 010 ネストホテル大阪心齋橋 |
| ホテルタイプ | 宿泊主体・特化型ホテル |
| 建物建築時期 | 1984年8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 | 2016年8月17日 |
| 譲渡先（※2） | 国内の特定目的会社 |
| 媒介の有無 | 無 |
| 譲渡予定価格（※3） | 7,750百万円 |
| 想定帳簿価格（※4） | 7,403百万円 |
| 譲渡予定価格から想定帳簿価格を差し引いた金額（※5） | 346百万円 |
| 譲渡損益（※6） | 291百万円 |
| 鑑定評価額（※7） | 6,030百万円 |
| 契約締結日 | 2024年11月14日 |
| 引渡予定日 | 2025年2月3日 |
| 代金決済予定日 | 2025年2月3日 |

- （※1）「ホテル番号」のうち、アルファベットは物件が所在する地域を示し、「E」は近畿に所在することを示します。
- （※2）譲渡先は国内の特定目的会社ですが、名称等の開示について同意が得られていないため、非開示といたします。
- （※3）信託受益権及び動産売買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。
- （※4）「想定帳簿価格」は、2024年7月期の期末帳簿価格、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基に、本資産運用会社が算定した本日現在で想定される帳簿価格です。なお、百万円未満の金額を切り捨てております。
- （※5）譲渡予定価格から想定帳簿価格を差し引いた金額です。
- （※6）譲渡予定価格から想定帳簿価格、本資産運用会社の譲渡成果報酬、本譲渡に係るその他費用を差し引くことにより、本資産運用会社が算定した本日現在で想定される金額です。
- （※7）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2024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。

3. 本取得および本譲渡の理由

本投資法人においては、2023年8月に「コンフォートホテル大阪心齋橋（いちご心齋橋ビル）」「HOTEL THE KNOT YOKOHAMA」「クインテッサホテル伊勢志摩」「クインテッサホテル大垣」「THE KNOT SAPPORO」の5ホテルをスポンサーより取得し、ポートフォリオの地域分散および安定性を高めてまいりました。また、2024年12月に「ネストホテル札幌駅前」「ヴァリエホテル広島」の譲渡を予定しており、譲渡益については全額を投資主様に分配するとともに、新たな投資に向けた資金を確保しております。

本資産入替は、上述2ホテルの売却に加え、大阪市に所在する1ホテルの譲渡と福岡市に所在する2ホテルの取得を行うことにより、地域分散の効いた高い安定性に加え、幅広い宿泊需要の取り込みが可能なホテルポートフォリオの構築を図るものです。

取得予定資産は、国内の高いビジネス・レジャー需要に加え、アジアを中心とするインバウンド需要が旺盛である、福岡市の中心部に所在する宿泊主体・特化型ホテル2物件です。いずれのホテルもツイン／トリプルタイプの客室を多数備えており、幅広い宿泊需要を取り込むことができると考えております。

一方、譲渡予定資産は、大阪メトロ「心斎橋」駅より徒歩約6分の立地に所在し、客室数は300室を超える、本投資法人では規模の大きな宿泊主体・特化型ホテルです。

譲渡予定先より、大阪市内でも有数の商業繁華性の高い立地などをご評価いただき、想定帳簿価格および直近の鑑定評価額を上回る価格提示を受け、本資産運用会社にて売却に係る検討を行いました。

譲渡予定資産においては、2025年12月16日に現在のテナント様との賃貸借契約が満了となることから今後、競争力の維持・向上を目的とした資本的支出や管理コスト等が増加する可能性を勘案し、本譲渡が投資主様の利益につながるものと判断した結果、譲渡を決定いたしました。

なお、本譲渡により2025年7月期決算において、約2.9億円の譲渡益（※1）を計上する見込みであり、全額投資主様に分配いたします。また、本譲渡により得た資金については、本取得をはじめとする新たなホテルの取得や、心築（※2）による価値向上といった成長投資の資金として、戦略的に活用してまいります。

（※1）譲渡予定価格から想定帳簿価格、媒介手数料、本資産運用会社の譲渡成果報酬、本譲渡に係るその他費用を差し引くことにより、本資産運用会社が算定した本日現在で想定される金額です。

（※2）心築（しんちく）とは、いちごの不動産技術のノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心を込めた丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい不動産価値向上を創造することをいい、日本における「100年不動産」の実現を目指しております。

4. 本貸借の概要

(1) 貸借先

| ホテル番号 | ホテル名称 | 主な貸借先 |
|---------|---------------|----------------|
| G-4 034 | ザ・ワンファイブマリン福岡 | ワンファイブホテルズ株式会社 |
| G-5 035 | ネストホテル博多駅前 | ネストホテルジャパン株式会社 |

(2) 賃貸借契約変更日または承継日

| | |
|---------------|----------------|
| ザ・ワンファイブマリン福岡 | 2025年1月10日（予定） |
| ネストホテル博多駅前 | 2025年2月4日（予定） |

(3) 賃貸借条件その他の詳細については、後述「5. 本取得予定資産の内容」の「賃貸借の概要」をご参照ください。

(4) 本貸借における貸借の相手先（注）は、本投資法人のテナントの選定基準に適合していることを確認しております。

（注）本投資法人がマスターリース会社となる予定物件の場合、転貸借の相手先をいいます。

5. 本取得予定資産の内容

[記載事項に関する説明]

- ・「信託受託者」は、本書の日付現在の信託受託者または信託受託者となる予定の者を記載しています。
- ・「信託契約の期間」は、本投資法人による取得時に効力を有する信託契約所定の信託期間を記載しています。
- ・「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。
- ・「賃料」はホテル施設に係る賃貸借の概要を記載しています。
- ・「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・階層」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・階層」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

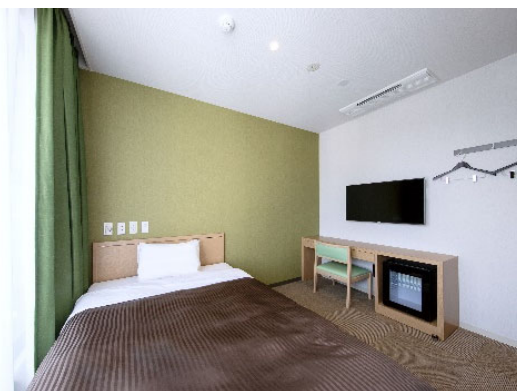
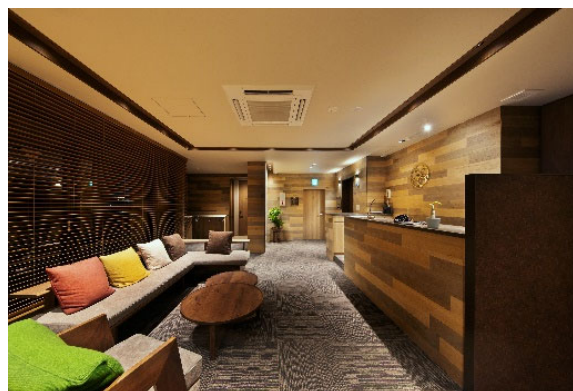
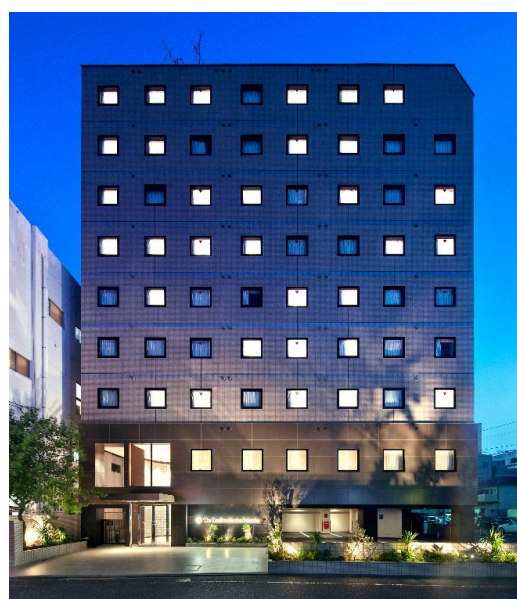
F：階、B：地下

(1) ザ・ワンファイブマリン福岡

① 立地および建物について

1. 福岡市地下鉄空港線「中洲川端」駅および福岡市地下鉄箱崎線「呉服町」駅より徒歩約8分に位置する宿泊主体・特化型ホテル。
2. 九州最大の都市である福岡市は、国内レジャーやビジネス目的での宿泊需要が強いエリアであり、本ホテルの所在する博多区は繁華性の高い中心市街地に立地しており、観光・ビジネスの両面での高い集客性が見込まれるエリアである。
3. 本ホテルが所在する「奈良屋町」は大型イベント施設からほど近く、また、歓楽街「中州」地区へのアクセスも良好であり、ビジネス・レジャー双方の宿泊需要に対し高い訴求力を有するエリアである。

② 取得予定資産の写真・位置図



③ 取得予定資産の概要

| 特定資産の概要 | | | | | |
|---------------|--|------------------------|---------|---------|----------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | | |
| 信託受託者 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | | | | |
| 信託契約の期間 | 2025年1月10日 ~ 2035年1月31日 (予定) | | | | |
| 所在地 (住居表示) | 福岡県福岡市博多区奈良屋町10番21号 | | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | | | |
| | 面積 | 495.89m 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 | SRC・RC造 10F | | | |
| | 延床面積 | 1,921.55m ² | | | |
| | 建築時期 | 1993年3月10日 | | | |
| 鑑定機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | | | | |
| 鑑定評価額 | 2,610,000,000円 | | | | |
| 価格時点 | 2024年10月1日 | | | | |
| 直接還元法による収益価格 | 2,690,000,000円 | | | | |
| 総客室数 | 103室 | | | | |
| 設計者 | 小島設計一級建築士事務所 | | | | |
| 施工者 | 丸信建設株式会社 | | | | |
| 構造設計者 | 有限会社アイ構造設計事務所 | | | | |
| 確認検査機関 | 福岡市建築主事 | | | | |
| 地震PML (評価会社) | 0.9% (SOMPOリスク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：60,177,007円 / 年額 変動賃料：当該月のGOPから、最低保証賃料、当該月の売上に一定比率を乗じた額および当該月のGOPに一定比率を乗じた額等を控除した額 | | | | |
| 敷金・保証金 | 敷金：なし 保証金：なし | | | | |
| 賃貸可能面積 | 1,921.55m ² | | | | |
| 賃貸面積 | 1,921.55m ² | | | | |
| 稼働率の推移 | 2024年6月 | 2024年7月 | 2024年8月 | 2024年9月 | 2024年10月 |
| | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| プロパティマネジメント会社 | 未定 | | | | |
| マスターリース会社 | 未定 | | | | |
| マスターリース種別 | - | | | | |
| 鑑定NOI利回り | 4.8% | | | | |
| 償却後NOI利回り | 4.5% | | | | |

特記事項

1. 指定建ぺい率は80%ですが、取得予定資産の建物は角地緩和により90%に緩和されております。
2. 下記の建物状況評価報告書の指摘事項については、売主の費用負担により売買実行日までに是正することを売主との間で合意しています。
 - ・EV機械室扉の給気口ダンパーにヒューズが設置されておらず、下りたままである。
 - ・塔屋避雷針から1.5m以内にある高架水槽やアンテナにアースの設置が確認できない。
 - ・EV機械室の有圧扇が作動しない。

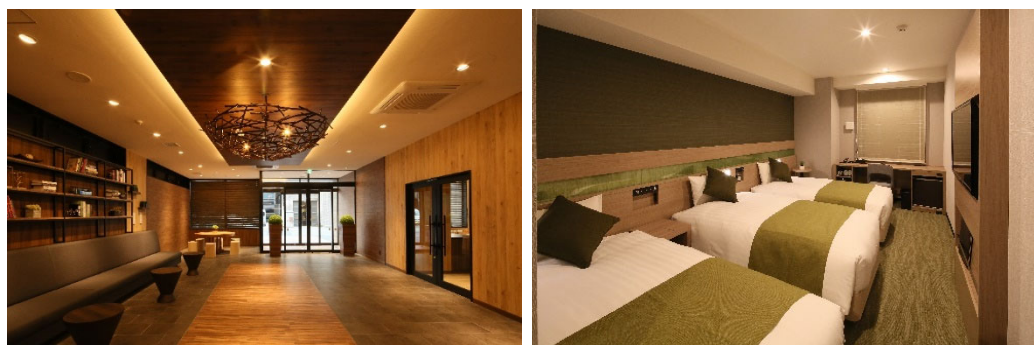
| 鑑定評価書の概要 | | |
|----------------------------|----------------|--|
| 物件名称 | ザ・ワンファイブマリン福岡 | |
| 鑑定評価額 | 2,610,000,000円 | |
| 鑑定評価機関の名称 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | |
| 価格時点 | 2024年10月1日 | |
| 項目 | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | 2,610,000,000円 | DCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行った試算 |
| 直接還元法による価格 | 2,690,000,000円 | |
| 運営収益 | 133,044,168円 | 収支予測、類似事例等を参考に査定した収益 |
| 可能総収益 | 133,044,168円 | |
| 空室等損失等 | 0円 | |
| 運営費用 | 8,424,724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 | 2,640,000円 | エンジニアリング・レポートおよび類似事例に基づき「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定 |
| PMフィー | 1,560,000円 | 業務委託契約に基づき計上 |
| テナント募集費用等 | 0円 | |
| 公租公課 | 3,837,100円 | 2024年度税金資料に基づき査定 |
| 損害保険料 | 254,580円 | 保険料資料に基づき査定 |
| その他費用 | 133,044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 | 124,619,444円 | |
| 一時金の運用益 | 26,000円 | 敷金等につき、運用利回り1.0%で計上 |
| 資本的支出 | 6,600,000円 | エンジニアリング・レポートおよび類似事例に基づき「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定 |
| FF&Eリザーブ | 5,150,000円 | |
| 純収益 | 112,895,444円 | |
| 還元利回り | 4.2% | 近隣地域または同一需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査定 |
| DCF法による価格 | 2,580,000,000円 | |
| 割引率 | 4.3% | 対象不動産の地域性・個別性リスクを踏まえて査定 |
| 最終還元利回り | 4.4% | 還元利回りを基礎に、将来予測不確実性等を加味して査定 |
| 積算価格 | 2,050,000,000円 | |
| 土地比率 | 90.3% | |
| 建物比率 | 9.7% | 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 | | |
| 特になし | | |

(2) ネストホテル博多駅前

① 立地および建物について

1. JR各線、福岡市地下鉄空港線および福岡市地下鉄七隈線「博多」駅より徒歩約5分に位置する宿泊主体・特化型ホテル。
2. 九州最大の都市、福岡市の玄関口である博多駅前の繁华性の高い中心市街地に立地していることから、国内の観光・ビジネスの両面そしてインバウンド需要など高い集客性が見込まれるエリアである。
3. 客室は、シングル、ダブル、ツイン、トリプル、バリアフリーの計5タイプとなっており、シングル利用からグループやファミリー層への需要に対応できる構成。また、設備は、シモンズのベッドに加えユニットバス、温水洗浄機付便座、エアコン、テレビ、保冷庫、VOD設備等を備えるなど、宿泊客のニーズを十分に満たす設備を備えている。

② 取得予定資産の写真・位置図



③ 取得予定資産の概要

| 特定資産の概要 | | | | | |
|---------------|---|------------------------|---------|---------|----------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | | |
| 信託受託者 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | | | | |
| 信託契約の期間 | 2018年3月15日 ~ 2035年2月28日 (予定) | | | | |
| 所在地 (住居表示) | 福岡県福岡市博多区博多駅前二丁目11番27号 | | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | | | |
| | 面積 | 590.56m ² | | | |
| | 用途地域 | 商業地域 | | | |
| | 建ぺい率 / 容積率 | 80% / 600% | | | |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | | |
| | 用途 | ホテル | | | |
| | 構造・階層 | RC造 12F | | | |
| | 延床面積 | 3,669.22m ² | | | |
| | 建築時期 | 2018年1月22日 | | | |
| 鑑定機関 | 大和不動産鑑定株式会社 | | | | |
| 鑑定評価額 | 6,580,000,000円 | | | | |
| 価格時点 | 2024年10月1日 | | | | |
| 直接還元法による収益価格 | 6,680,000,000円 | | | | |
| 総客室数 | 160室 | | | | |
| 設計者 | 株式会社ナカノフドー建設九州支社一級建築士事務所 | | | | |
| 施工者 | 株式会社ナカノフドー建設九州支社 | | | | |
| 構造設計者 | 株式会社ナカノフドー建設九州支社一級建築士事務所 | | | | |
| 確認検査機関 | ビューローベリタスジャパン株式会社 | | | | |
| 地震PML (評価会社) | 0.1%未満 (SOMPOリスク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：105,360,095円 / 年額 変動賃料：当該月のGOPから、最低保証賃料、当該月の売上に一定比率を乗じた額および当該月のGOPに一定比率を乗じた額等を控除した額 | | | | |
| 敷金・保証金 | 敷金：35,200,000円 保証金：なし | | | | |
| 賃貸可能面積 | 3,669.22m ² | | | | |
| 賃貸面積 | 3,669.22m ² | | | | |
| 稼働率の推移 | 2024年6月 | 2024年7月 | 2024年8月 | 2024年9月 | 2024年10月 |
| | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| プロパティマネジメント会社 | 未定 | | | | |
| マスターリース会社 | 未定 | | | | |
| マスターリース種別 | - | | | | |
| 鑑定NOI利回り | 4.6% | | | | |
| 償却後NOI利回り | 3.4% | | | | |

特記事項

1. 指定建ぺい率は80%ですが、取得予定資産の建物は防火地域内にある耐火建築物であることから、100%に緩和されております。
2. 下記の建物状況評価報告書の指摘事項については、売主の費用負担により売買実行日までに是正することを売主との間で合意しています。
 - ・2024年8月付の特定建築物定期調査報告書において、指摘事項（ベランダ軒裏白華有、外壁タイル浮き有、各階PS内壁面貫通穴耐火パテ未充填、階段土間亀裂・浮き有）が確認された。
 - ・2024年8月付の建築設備定期検査報告書において、指摘事項（1階厨房換気風量不足）が確認された。
3. 下記の建物状況評価報告書の指摘事項については、売主の費用負担により2025年3月までに是正することを売主との間で合意しています。
 - ・2024年4月付の電気工作物年次定期点検報告書において、指摘事項（LM-1分電盤内、屋外床照明回路絶縁不良）が確認された。（※）

（※）電気工作物年次定期点検報告書に関する指摘事項に関しては、業務委託者からのヒアリングにより、2025年3月までに是正工事を完了予定とのことであった。また、売主にて是正に向けて工事が発注済みである。

| 鑑定評価書の概要 | | |
|----------------------------|----------------|--|
| 物件名称 | ネストホテル博多駅前 | |
| 鑑定評価額 | 6,580,000,000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 | 2024年10月1日 | |
| 項目 | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | 6,580,000,000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 | 6,680,000,000円 | |
| 運営収益 | 326,400,000円 | 収支予測、類似事例等を参考に査定した収益 |
| 可能総収益 | 326,400,000円 | |
| 空室等損失等 | 0円 | |
| 運営費用 | 28,302,787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 | 2,016,917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 | 1,800,000円 | 依頼者提示書類等に基づき計上 |
| テナント募集費用等 | 0円 | |
| 公租公課 | 22,328,600円 | 2024年度税金資料に基づき査定 |
| 損害保険料 | 525,270円 | 保険料資料に基づき査定 |
| その他費用 | 1,632,000円 | 変動費用として運用収益の0.5%相当額を計上 |
| 運営純収益 | 298,097,213円 | |
| 一時金の運用益 | 352,000円 | 敷金等につき、運用利回り1.0%で計上 |
| 資本的支出 | 24,505,848円 | エンジニアリング・レポートに基づき、12年間平均更新費にFF&Eリザーブを考慮のうえ計上 |
| FF&Eリザーブ | 0円 | |
| 純収益 | 273,943,365円 | |
| 還元利回り | 4.1% | 近隣地域または同一需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査定 |
| DCF法による価格 | 6,540,000,000円 | |
| 割引率 | 3.9% | 対象不動産の地域性・個別性リスクを踏まえて査定 |
| 最終還元利回り | 4.3% | 還元利回りを基礎に、将来予測不確実性等を加味して査定 |
| 積算価格 | 3,430,000,000円 | |
| 土地比率 | 73.2% | |
| 建物比率 | 26.8% | 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 | | |
| 特になし | | |

6. 取得先の概要

(1) ザ・ワンファイブマリン福岡

| | |
|-----------------------|---|
| 商号 | いちご地所株式会社 |
| 本店所在地 | 東京都千代田区丸の内二丁目6番1号 |
| 代表者 | 代表取締役社長 細野 康英 |
| 資本金 | 500百万円 |
| 設立年月日 | 2005年11月10日 |
| 事業内容 | 心を込めて現存不動産に新しい価値を創造する不動産心築（しんちく）事業 |
| 純資産 | 27,789百万円（2024年2月29日時点） |
| 総資産 | 130,195百万円（2024年2月29日時点） |
| 大株主 （2024年2月29日時点） | いちご株式会社（100%） |
| 本投資法人または本資産運用会社との関係 | |
| 人的関係 | いちご地所株式会社（以下、「いちご地所」という。）との間に人的関係はありません。ただし、本資産運用会社およびいちご地所の従業員は、親会社であるいちご株式会社より出向しています。 |
| 取引関係 | 本投資法人は、2024年12月25日付でいちご地所へネストホテル札幌駅前を譲渡予定です。 |
| 関連当事者への 該当状況 | いちご地所は、同社の親会社であるいちご株式会社の100%子会社であり、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」ならびに関連当事者に該当します。 |

(※) いちご地所株式会社は、投信法に定める「利害関係人等」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います。

(2) ネストホテル博多駅前

| | |
|---------------------|---|
| 商号 | 合同会社泊多 |
| 本店所在地 | 東京都千代田区丸の内二丁目6番1号 |
| 代表者の役職・氏名 | 代表社員 一般社団法人IES2 職務執行者 稲葉 孝史 |
| 事業内容 | 1. 信託受益権の保有および売買 2. 不動産の保有、管理および売買 3. 上記各号に付帯関連する一切の業務 |
| 資本金 | 10万円 |
| 設立年月日 | 2018年2月1日 |
| 出資者 | 一般社団法人IES2 |
| 本投資法人または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」には該当しませんが、本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、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」に該当します。 |

(※) 合同会社泊多は、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、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。なお、合同会社泊多は、いちご株式会社が全額出資を行っています。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います。

7. 物件取得者等の状況

| | | |
|-----------------|----------------------------|---------------|
| ホテル名称 | ザ・ワンファイブマリン福岡 | |
| 物件取得者等の状況 | 現所有者 | 前所有者 |
| 会社名 | いちご地所株式会社 | 特別な利害関係にある者以外 |
| 特別な利害関係にある者との関係 | 前述「6. 取得先の概要」をご参照ください。 | — |
| 取得経緯・理由等 | 投資運用目的 | — |
| 取得価格 | 1年を超えて保有しているため、記載を省略しています。 | — |
| 取得時期 | 2019年2月28日 | |

| | | |
|-----------------|----------------------------|---------------|
| ホテル名称 | ネストホテル博多駅前 | |
| 物件取得者等の状況 | 現受益者 | 前受益者 |
| 会社名 | 合同会社泊多 | 特別な利害関係にある者以外 |
| 特別な利害関係にある者との関係 | 前述「6. 取得先の概要」をご参照ください。 | — |
| 取得経緯・理由等 | 投資運用目的 | — |
| 取得価格 | 1年を超えて保有しているため、記載を省略しています。 | — |
| 取得時期 | 2018年3月15日 | |

8. 本譲渡予定資産の概要

| 資産の概要 | | | | | |
|---------|---|------------------------|----------|----------|-----------|
| 物件名称 | ネストホテル大阪心斎橋 | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | | | | |
| 所在地 | 大阪府大阪市中央区南船場二丁目4番10号 | | | | |
| 信託受託者 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | | | | |
| 信託契約の期間 | 2004年1月30日 ~ 2026年8月31日 | | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | | | |
| | 面積 | 1,072.78m ² | | | |
| | 用途地域 | 商業地域 | | | |
| | 建ぺい率 / 容積率 | 80% / 800% | | | |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | | |
| | 用途 | ホテル | | | |
| | 構造・階層 | SRC造 13F | | | |
| | 延床面積 | 7,968.49m ² | | | |
| | 建築時期 | 1984年8月28日 | | | |
| テナント総数 | 1 (2024年10月31日時点) | | | | |
| 賃料 (※) | 最低保証賃料：131,778,886円 / 年額 変動賃料：当該月のGOPから当該月の最低保証賃料、当該月の売上に一定比率を乗じた額および当該月のGOPに一定比率を乗じた額を控除した額 | | | | |
| 敷金・保証金 | 敷金：32,200,000円、保証金：-円 | | | | |
| 賃貸可能面積 | 8,057.26m ² | | | | |
| 賃貸面積 | 8,057.26m ² | | | | |
| 稼働率の推移 | 2024年6月末 | 2024年7月末 | 2024年8月末 | 2024年9月末 | 2024年10月末 |
| | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| 取得価格 | 7,600百万円 | | | | |
| 鑑定評価額 | 鑑定評価機関 | 大和不動産鑑定株式会社 | | | |
| | 価格時点 | 2024年7月31日 | | | |
| | 鑑定評価額 | 6,030百万円 | | | |

(※) 最低保証賃料は2023年8月から2024年7月までの最低保証賃料（年額）を記載しています。変動賃料の内容は賃借人より同意を得られなかったため、詳細について記載していません。

| 鑑定評価書の概要 | | |
|----------------------------|----------------|--|
| 物件名称 | ネストホテル大阪心斎橋 | |
| 鑑定評価額 | 6,030,000,000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 | 2024年7月31日 | |
| 項目 | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | 6,030,000,000円 | 将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説明力が高く、説得力があると判断 |
| 直接還元法による価格 | 6,130,000,000円 | |
| 運営収益 | 340,464,000円 | 収支想定、類似事例等を参考に査定した収益 |
| 可能総収益 | 340,464,000円 | |
| 空室等損失合計 | 0円 | |
| 運営費用 | 44,389,667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、未計上 |
| 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、未計上 |
| 修繕費 | 3,360,917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 | 2,400,000円 | 依頼者提示書類等に基づき計上 |
| テナント募集費用等 | 0円 | |
| 公租公課 | 36,194,100円 | 2024年度税金資料に基づき査定 |
| 損害保険料 | 732,330円 | 保険料資料に基づき査定 |
| その他費用 | 1,702,320円 | 変動費用として運用収益の0.5%相当額を計上 |
| 運営純収益 | 296,074,333円 | |
| 一時金の運用益 | 322,000円 | 敷金等につき、運用利回り1.0%で計上 |
| 資本的支出 | 32,784,143円 | エンジニアリング・レポートに基づき、12年間平均更新費にFF&Eリザーブを考慮のうえ計上 |
| FF&Eリザーブ | 0円 | |
| 純収益 | 263,612,190円 | |
| 還元利回り | 4.3% | 近隣地域または同一需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査定 |
| DCF法による価格 | 5,980,000,000円 | |
| 割引率 | 4.1% | 対象不動産の地域性・個別性リスクを踏まえて査定 |
| 最終還元利回り | 4.5% | 還元利回りを基礎に、将来予測不確実性等を加味して査定 |
| 積算価格 | 3,530,000,000円 | |
| 土地比率 | 91.0% | |
| 建物比率 | 9.0% | 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 | | |
| 特になし | | |

9. 譲渡先の概要

| | |
|---------------------|--|
| 名称 | 国内の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。 |
| 本投資法人または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。 |

10. 媒介の概要

該当事項はありません。

11. フォワード・コミットメント等に関する事項

「ネストホテル大阪心斎橋」の譲渡に係る信託受益権及び動産売買契約（以下、「本譲渡契約」という。）および「ザ・ワンファイブマリン福岡」ならびに「ネストホテル博多駅前」取得に係る信託受益権及び動産譲渡契約（以下、「本取得契約」という。）についてはいずれも、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。

本譲渡契約においては、本投資法人または譲渡先に本契約の条項につき違反があったときは、その相手方は本契約を解除し、違約金として契約解除された当該不動産の売買代金の10%相当額を請求することができるものとされています。

ただし、本投資法人が売主であることから、損害賠償金の負担が生じることにより、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。

また、本取得契約においては、本投資法人または売主に本取得契約の条項につき重大な違反があったときは、その相手方は本取得契約を解除し、違約金として売買代金の10%相当額を請求できるものとされています。ただし、本取得契約においては、本投資法人が売買代金に必要な資金調達ができることを売買代金の支払い義務の履行の条件としています。したがって、損害賠償金の負担が生じ、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、その他にこれに類する契約をいいます。

12. 本譲渡の決済方法

譲渡時に一括決済いたします。

13. 譲渡代金の使途

譲渡益約2.9億円（※）の全額を2025年7月期の分配金として投資主様に還元いたします。

残額は本取得の取得資金の一部を含め、投資主価値の最大化を図るべく、資産取得や心築による価値向上等、戦略的に活用してまいります。

（※）譲渡予定価格から想定帳簿価格、本資産運用会社の譲渡成果報酬、本譲渡に係るその他費用を差し引くことにより、本資産運用会社が算定した本日現在で想定される金額です。

14. 本取得および本譲渡の日程

| | |
|----------------------|--|
| 本取得および本譲渡決定日 | 2024年11月14日 |
| 本取得および本譲渡契約締結日 | 2024年11月14日 |
| 本取得にかかる代金決済日および物件引渡日 | (1) ザ・ワンファイブマリン福岡 2025年1月10日 (予定) (2) ネストホテル博多駅前 2025年2月4日 (予定) |
| 本譲渡にかかる代金決済日および物件引渡日 | 2025年2月3日 (予定) |

15. 今後の見通し

本資産入替に伴う、2025年7月期の運用状況予想については、本日付発表の「2025年7月期の運用状況および分配予想の上方修正のお知らせ」に記載のとおりです。なお、2025年1月期の運用状況予想の変更はありません。

以上

【ご参考①】 エンジニアリング・レポートの概要

| ホテル番号 | ホテル名称 | 調査業者 | 調査書 作成年月 | 緊急・短期 修繕費 (千円) (※1) | 長期修繕費 (千円) (※2) |
|-------|---------------|--------------------|--------------|---------------------------|-----------------------|
| 034 | ザ・ワンファイブマリン福岡 | 東京海上ディーアール 株式会社 | 2024年 11月 | 40 | 8,177 |
| 035 | ネストホテル博多駅前 | | 2024年 10月 | — | 9,460 |

(※1) 「緊急・短期修繕費」は、緊急に必要とされる費用および概ね1年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況評価報告書に記載された費用の合計を記載しています。

(※2) 「長期修繕費」は、今後12年間に予測される1年あたりの修繕更新費用（緊急・短期修繕費を除きます。）を記載しています。

【ご参考②】 本資産入替後のポートフォリオの状況 (※1)

| ホテル番号 (※2) | ホテル名称 | 地域 | 賃料形態 | 取得価格 (百万円) (※3) | 投資比率 (%) (※4) |
|---------------|-------------------------|---------|---------|-----------------------|---------------------|
| 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 | 2.1 |
| 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 | 0.4 |
| A-4 033 | THE KNOT SAPPORO | 北海道札幌市 | 固定+変動賃料 | 4,900 | 7.2 |
| B-1 020 | カプセルプラス横浜 | 神奈川県横浜市 | 変動賃料 | 1,490 | 2.2 |
| B-2 027 | スマイルホテル長野 | 長野県長野市 | 固定+変動賃料 | 670 | 1.0 |
| B-3 028 | ホテルサンシャイン宇都宮 | 栃木県宇都宮市 | 固定賃料 | 2,200 | 3.2 |
| B-4 030 | HOTEL THE KNOT YOKOHAMA | 神奈川県横浜市 | 固定+変動賃料 | 4,800 | 7.1 |
| 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 | 5.8 |
| 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 | 2.0 |
| C-4 025 | ザ・ワンファイブ東京渋谷 | 東京都渋谷区 | 固定+変動賃料 | 3,700 | 5.5 |
| 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 | 2.3 |
| 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 | 3.9 |
| 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 | 7.8 |

| ホテル番号 (※2) | ホテル名称 | 地域 | 賃料形態 | 取得価格 (百万円) (※3) | 投資比率 (%) (※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 | 0.4 |
| D-5 031 | クインテッサホテル伊勢志摩 | 三重県志摩市 | 固定+変動賃料 | 610 | 0.9 |
| D-6 032 | クインテッサホテル大垣 | 岐阜県大垣市 | 固定+変動賃料 | 1,070 | 1.6 |
| 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 | 6.6 |
| E-3 005 | ザ・ワンファイブ大阪堺筋 | 大阪府大阪市 | 固定+変動賃料 | 1,630 | 2.4 |
| 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 | 2.2 |
| E-6 029 | コンフォートホテル大阪心齋橋 (いちご心齋橋ビル) | 大阪府大阪市 | 固定+変動賃料 | 3,700 | 5.5 |
| F-1 017 | ザ・ワンファイブ岡山 | 岡山県岡山市 | 固定+変動賃料 | 1,200 | 1.8 |
| 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 | 2.4 |
| 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 | 2.7 |
| F-4 022 | ザ・ワンファイブガーデン倉敷 | 岡山県倉敷市 | 固定+変動賃料 | 1,725 | 2.5 |
| F-6 026 | 下関駅西ワシントンホテルプラザ | 山口県下関市 | 固定賃料 | 1,080 | 1.6 |
| G-1 009 | ザ・ワンファイブ福岡天神 | 福岡県福岡市 | 固定+変動賃料 | 1,380 | 2.0 |
| 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 | 3.3 |
| G-4 034 | ザ・ワンファイブマリン福岡 | 福岡県福岡市 | 固定+変動賃料 | 2,600 | 3.8 |
| G-5 035 | ネストホテル博多駅前 | 福岡県福岡市 | 固定+変動賃料 | 6,500 | 9.6 |
| 合計 (29ホテル) | | | | 67,703 | 100.0 |

(※1) 2024年12月2日譲渡予定のヴァリエホテル広島 (F-5 024) および2024年12月25日付で譲渡予定のネストホテル札幌駅前 (A-1 001) を除いています。譲渡の詳細につきましては、2024年7月31日付発表の「資産の譲渡のお知らせ (ネストホテル札幌駅前)」および2024年10月31日付発表の「資産の譲渡のお知らせ (ヴァリエホテル広島)」をご参照ください。

(※2) 「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。

(※3) 「取得価格」は、百万円未満を切り捨てて記載しております。

(※4) 「投資比率」は、取得価格の合計に対する各物件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。