

2020年1月30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 執行役ホテルリート本部長 岩坂 英仁
(電話番号 03-3502-4892)

資産譲渡のお知らせ（ネストホテル那覇）

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1.4倍、鑑定評価額に対して約1.3倍であり、2020年1月期において、約12.6億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	ネストホテル那覇
ホテル番号	G-2 013
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型ホテル
建物建築時期	1975年2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
鑑定評価額（※1）	4,190,000,000円
譲渡予定価格（※2）	5,285,000,000円
想定帳簿価格（※3）	3,787,815,000円
想定譲渡益（※4）	約12.6億円
譲渡先	非開示（国内の事業会社）
媒介の有無	無
契約締結日	2020年1月30日
引渡予定日	2020年1月31日
代金決済予定日	2020年1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、信託受益権および動産売買契約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費用を除きます。）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、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出した本日現在で想定される2020年1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。なお、「想定譲渡益」は千万円未満の金額を切り捨てております。

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と投資主価値の最大化を図っております。その運用戦略の下、2019年4月に「ネストホテル熊本」、2019年7月に「ヴァリエホテル広島」を取得するとともに、2019年8月には「ホテルビスタプレミアム京都」を譲渡し、今般、ネストホテル那覇（以下、「本ホテル」という。）を譲渡することといたしました。

本ホテルは、空港より車で約7分的那覇市中心部に所在する宿泊主体・特化型ホテルです。2016年8月の取得以降、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11%（420百万円）上昇しております。

今般、譲渡先よりその資産価値をご評価いただき、前述の鑑定評価額の約1.3倍、想定帳簿価格の約1.4倍の価格提示を受け、本資産運用会社にて売却に係る検討を行ってまいりました。本投資法人が得意とする収益向上策を通じたさらなる資産価値向上が限定的であり、今後、修繕等の維持・管理コストの増加も想定されます。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した結果、好機を捉え、本譲渡により鑑定評価ベースで約10期分（5年分）のNOIと同水準の譲渡益を獲得し、今後の成長に向けた投資資金を確保するとともに、譲渡益を投資主に還元することが投資主価値の最大化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12.6億円の譲渡益を計上する予定です。

本投資法人では、引き続き、保有ホテルのさらなる収益向上に向けた施策に取組み、投資主価値の最大化に努めてまいります。

3. 本譲渡予定資産の内容

資産の概要					
物件名称	ネストホテル那覇				
特定資産の種類	不動産信託受益権				
所在地	沖縄県那覇市西一丁目 6 番 1 号				
土地	所有形態	所有権			
	面積	2,322.62m 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	旅館			
	構造・階層	SRC 造 11F			
	延床面積	9,240.20m ²			
	建築時期	1975 年 2 月 28 日			
テナント総数	1				
賃料	固定賃料：108,391,987 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：25,200,000 円、保証金：該当なし				
賃貸可能面積	9,240.20m ²				
賃貸面積	9,240.20m ²				
稼働率の推移	2019 年 8 月	2019 年 9 月	2019 年 10 月	2019 年 11 月	2019 年 12 月
	100%	100%	100%	100%	100%
取得価格	3,750 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	4,190 百万円			

鑑定評価書の概要		
物件名称	ネストホテル那覇	
鑑定評価額	4,190,000,000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	4,190,000,000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	4,230,000,000円	
運営収益	268,800,000円	
可能総収益	268,800,000円	
空室等損失等	0円	
運営費用	18,664,490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しない
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しない
修繕費	6,442,000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	0円	
公租公課	8,963,500円	2019年度の実績額に基づき計上
損害保険料	474,990円	実績額を計上
その他費用	1,344,000円	類似事例等に基づき運営収益の0.5%相当額を計上
運営純収益	250,135,510円	
一時金の運用益	252,000円	運用利回りを1.0%と査定
資本的支出	25,949,641円	エンジニアリングレポートの12年間平均更新費にFF&Eリザーブを考慮して計上
純収益	224,437,869円	
還元利回り	5.3%	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	4,170,000,000円	
割引率	5.1%	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	5.5%	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	1,470,000,000円	
土地比率	80.4%	
建物比率	19.6%	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		
対象不動産の賃貸市場および売買市場における競争力を考慮し、最も有効活用を現況のまま継続使用することと判定しており、売買市場における需要者が収益力および投資採算を重視して取引を行うことから、本件においては収益価格の方が積算価格よりも相対的に説得力が高いものと判断		

4. 本譲渡先の概要

名称	国内の一般事業会社ですが、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

当該事項はありません。

6. 決済方法等

譲渡時に一括決済いたします。

7. 譲渡代金の使途

譲渡代金は手元資金とし、新たな資産の取得や価値向上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。

8. 今後の見通し

本譲渡により、2020年1月期に約12.6億円の譲渡益が発生する見込みであり、譲渡益を織り込んだ2020年1月期の当期純利益については全額を分配させていただく予定です。

本譲渡による2020年1月期および2020年7月期の運用状況の予想に与える影響につきましては、本日付発表の「2020年1月期ならびに2020年7月期の運用状況および分配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	4.6
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	3.1
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	0.6
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	3.2
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	8.3
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	2.9
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	3.3
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	5.7
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	11.3
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	9.5
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	3.5
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	3.2
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	16.1
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	2.5
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	3.4
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	3.8
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	3.7
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	3.2
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	2.9
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	4.7
合計 (21ホテル)				47,133	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。）記載しています。

(※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。