

2018年4月20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)

資産譲渡のお知らせ（スマイルホテル浅草）

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、2019年1月期において、約6.9億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	スマイルホテル浅草
ホテル番号	C-2 014
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型ホテル
建物建築時期	1992年9月22日
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）	2,130,000,000円
譲渡予定価格（※2）	2,700,000,000円
想定帳簿価格（※3）	1,911,620,000円
想定譲渡益（※4）	約6.9億円
契約締結日	2018年4月20日
引渡予定日	2018年8月1日
代金決済予定日	2018年8月1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2018年1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、2018年1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2018年8月1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

本投資法人では、着実な外部成長および内部成長を通じ、投資主価値の向上を目指した運用を行っております。2017年には、Jリートでは2例目となる自己投資口取得および消却を行い、さらなる投資主価値の向上を図りました。

譲渡対象ホテルについては取得以降、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。今般譲渡先からその資産価値を評価いただき、想定帳簿価格の1.4倍、直近の鑑定評価額の1.3倍の価格提示を受け、本資産運用会社で検討した結果、本譲渡により今後の成長投資に向けた資金を確保するとともに、譲渡益については投資主に還元することが投資主価値の向上につながるものと判断いたしました。

また、本譲渡においては、中長期的な投資主価値向上の観点から買主と協議を重ねた結果、決済および物件引渡しは契約締結日から3か月半先となる2018年8月1日付といたしました。既に買主における本ホテルのデューデリジェンスは完了しており、契約締結時に手付金として売買代金の10%相当額を受領すること等から、決済リスクは低いものと判断いたします。あわせて、譲渡先への引継ぎを丁寧に行うなどホテル運営への悪影響を最大限抑えるとともに、今後の投資主価値の向上につながる成長投資について、検討を進めることができると考えております。

なお、本譲渡により2019年1月期の当期純利益は約564百万円(+70.0%)増加する見込みです。

3. 本譲渡予定資産の内容

(1) スマイルホテル浅草

資産の概要					
物件名称	スマイルホテル浅草				
特定資産の種類	不動産信託受益権				
所在地	東京都台東区浅草六丁目 35 番 8 号				
土地 建物	所有形態	所有権			
	面積	361.38m ²			
	用途地域	商業地域			
	建ぺい率 / 容積率	80% / 500%			
建物	所有形態	所有権			
	用途	ホテル、店舗			
	構造・階層	SRC 造 10F			
	延床面積	1,793.43m ²			
	建築時期	1992 年 9 月 22 日			
テナント総数	1 (2018 年 1 月 31 日時点)				
賃料 (※)	最低保証賃料：31,316,680 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：一円、保証金：一円				
賃貸可能面積	1,793.43m ²				
賃貸面積	1,793.43m ²				
稼働率の推移	2017 年 10 月末	2017 年 11 月末	2017 年 12 月末	2018 年 1 月末	2018 年 2 月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
取得価格	1,920 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	2018 年 1 月 31 日			
	鑑定評価額	2,130 百万円			

(※) 最低保証賃料は 2017 年 2 月から 2018 年 1 月までの最低保証賃料 (年額) を記載しています。
変動賃料の内容は借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おりません。

鑑定評価書の概要		
物件名称	スマイルホテル浅草	
鑑定評価額	2,130,000,000 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	2018 年 1 月 31 日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,130,000,000 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、収益価格を試算
直接還元法による価格	2,160,000,000 円	
運営収益	107,772,000 円	
可能総収益	107,772,000 円	
空室等損失等	0 円	
運営費用	8,242,767 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	1,137,417 円	エンジニアリングレポートに基づき 12 年間平均修繕費を計上
PM フィー	1,200,000 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	4,714,600 円	土地については 2017 年度実績額に基づき、負担水準を考慮の上、計上。建物については 2017 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	113,030 円	実績額を計上
その他費用	1,077,720 円	変動費用として、運用収益の 1.0%相当額を計上
運営純収益	99,529,233 円	
一時金の運用益	0 円	現行契約内容等を勘案し、一時金の運用益は計上しない
資本的支出	11,061,735 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
純収益	88,467,498 円	
還元利回り	4.1%	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査定
DCF 法による価格	2,120,000,000 円	
割引率	3.9%	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	4.3%	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	557,000,000 円	
土地比率	66.5%	
建物比率	33.5%	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		
該当事項はありません。		

4. 本譲渡先の概要

名称	国内の特別目的会社ですが、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

名称	東急リバブル株式会社
本店所在地	東京都渋谷区道玄坂1丁目9番5号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 榎 真二
事業内容	不動産仲介業、新築販売受託業、不動産販売業
資本金	13億9,630万円
設立年月日	1972年3月10日
本投資法人・本資産運用会社との関係	本投資法人、本資産運用会社と媒介者との間には、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、媒介者は投信法に定める「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。
媒介手数料	媒介者の同意を得られておらず、非開示とさせていただきます。

6. フォワード・コミットメント等に関する事項

本譲渡に係る信託受益権譲渡契約書（以下、「本契約」という。）については、譲渡予定日は2018年8月1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。

本契約においては、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、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、その他これに類する契約をいいます。

7. 決済方法等

売買契約締結時に手付金として売買代金の10%（270,000,000円）を受領し、譲渡時に残金を一括決済する予定です。

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、2019年1月期に約6.9億円の譲渡益が発生する見込みです。譲渡益を織り込んだ2019年1月期の当期純利益については、全額投資主へ分配させていただく予定であり、引続き、投資主価値の最大化に向けて収益のさらなる安定性と成長性を追求してまいります。

なお、本譲渡は2018年8月1日を予定しており、2018年7月期の運用状況への影響はありません。また、2019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「2019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」に記載のとおりです。

以 上

【ご参考①】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	変動賃料	2,160	4.4
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	3.0
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	3.0
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	8.0
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	2.8
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	3.2
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	5.4
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	10.8
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	9.1
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	7.3
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	3.3
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	3.0
E-5 010	ネストホテル大阪心齋橋	大阪府大阪市	変動賃料	7,600	15.5
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	3.3
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	3.7
G-1 009	ヴァリエホテル天神	福岡県福岡市	変動賃料	1,380	2.8
G-2 013	ネストホテル那覇	沖縄県那覇市	変動賃料	3,750	7.6
合計 (20 ホテル)				49,038	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の各信託受益権の売買金額（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除く。）を記載しております。

(※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おります。

(※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おります。