

2020年1月31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)

資産取得のお知らせ（ホテルエミット渋谷）

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、ホテルエミット渋谷（以下、「本ホテル」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。

記

1. 取得予定資産の概要

ホテル名称	ホテルエミット渋谷
ホテル番号（※1）	C-4 025
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型ホテル
建物建築時期	2018年1月
資産の種類	不動産信託受益権（土地・建物）
鑑定評価額（※2）	4,200,000,000円
取得予定価格（※3）	3,700,000,000円
取得先（※4）	国内の一般事業会社
契約締結日	2020年1月31日
取得予定日	2020年2月25日
取得資金	自己資金
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、「C」は東京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2019年12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、信託受益権等売買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。
- (※4) 取得先は国内の一般事業会社ですが、名称等の開示について同意が得られていないため、非開示とします。

2. 取得の理由

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さらなる充実と、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、今般、都内有数のターミナル駅である渋谷駅至近に所在する宿泊主体・特化型ホテルの取得（以下、「本取得」という。）を決定いたしました。

鑑定評価額を11%下回る価格での取得となり、その資金は、2019年8月27日付「資産譲渡のお知らせ（ホテルビスタブレミオ京都）」にて発表いたしました、ホテルビスタブレミオ京都の譲渡代金の一部を充当いたします。

なお、本取得により巡航ベースの年間NOI（運営純収益）は約144百万円増加する見込み（※）です。

「渋谷」駅は、JR山手線・東急東横線・京王井の頭線・東京メトロ各線が停車し、交通利便性が高い都内有数のターミナル駅です。本ホテルは、「渋谷」駅から徒歩約6分、オフィス、商業施設、飲食店が集積する渋谷エリアの中心地に所在しており、原宿・表参道エリアへも徒歩圏内にあります。近隣にはNHK放送センター、NHKホール、国立代々木競技場、代々木公園、渋谷公会堂等があり、イベント需要が豊富なことからビジネス・レジャー両面の需要を取り込むことが可能です。

延べ宿泊者数が増加傾向にある東京都において、渋谷エリアは、特に外国人宿泊者数が増加傾向にあり、訪日外国人観光客の訪問先として高い人気を得ております。また、渋谷駅周辺では大規模な再開発が進んでおり、オフィスおよび商業施設の集積地としてより一層の発展が見込まれる一方、ホテルの新規供給は限定的であることから、今後も安定的な宿泊需要の取り込みが期待できます。

本投資法人は、いちごグループのホテル運営会社である博多ホテルズ株式会社（以下、「博多ホテルズ」という。）と新たに賃貸借契約を締結し、本ホテルを博多ホテルズへ一括賃貸します。博多ホテルズは、本ホテルの現オペレーターであり、シダックスグループのホテル運営会社であるシダックス大新東ヒューマンサービス株式会社へホテル運営を委託する予定です。

なお、本ホテルは変動賃料を導入しており、今後の訪日外国人観光客の増加を背景とした、ホテル収入の増加に伴うアップサイドを享受することが期待できます。本取得後は博多ホテルズおよびオペレーターと協働し、さらなる価値向上策を検討してまいります。

（※）本書の日付現在における、本資産運用会社の試算に基づく数値であり、実際のNOIの増加を保証するものではありません。

3. ホテルエミット渋谷の内容

① 立地および建物について

1. 渋谷エリアの中心地に位置し、近隣にはNHK放送センター、NHKホール、国立代々木競技場、代々木公園、渋谷公会堂等の多数の施設があり、ビジネス、レジャー、インバウンド需要の取り込みが可能な宿泊主体・特化型ホテル。
2. 「渋谷」駅および原宿・表参道エリアへのアクセスも良く、ビジネス・レジャー両面における高い利便性。
3. 客室は、シングルルームを主体に、2名以上が宿泊可能なダブル・ツインルームを取り揃え、幅広い需要を十分に満たす構成。また、「ACME Furniture」の家具を使用するなど、デザイン性が高いインテリアを配備。

4. なお、本ホテルは建築物省エネルギー性能表示制度（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System、BELS）の認証を取得している建物であり、省エネルギー性能として5段階（最高評価 ★★★★★）中、上から2番目の「4つ星（★★★★）」という評価結果となっております。

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	2020年2月25日 ~ 2030年2月28日 (予定)				
所在地 (住居表示)	東京都渋谷区神南一丁目8番11号				
土地	所有形態	所有権			
	面積	388.82m ²			
	用途地域	商業地域			
	建ぺい率 / 容積率	100% / 366%			
建物	所有形態	所有権			
	用途	ホテル			
	構造・階層	S造 7階建			
	延床面積	1,470.52m ²			
	建築時期	2018年1月24日			
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所				
鑑定評価額	4,200,000,000円				
価格時点	2019年12月1日				
直接還元法による収益価格	4,340,000,000円				
総客室数	72室				
設計者	株式会社ケイパートナーズアーキテツ				
施工者	株式会社ナカノフドー建設				
構造設計者	株式会社ケイパートナーズアーキテツ				
確認検査機関	日本ERI株式会社				
地震PML (評価会社)	6.57% (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：73,792,067円/年額 (※) 変動賃料：当該月のGOPから、最低保証賃料、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：- 円 保証金：- 円				
賃貸可能面積	1,470.52 m ²				
賃貸面積	1,470.52 m 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%
プロパティマネジメント会社	BMS株式会社				
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	4.1%				
償却後NOI利回り	3.7%				

(※) 最低保証賃料は2020年3月から2021年2月までの1年間の金額を記載しております。

特記事項

建物エンジニアリング・レポートにおいて、以下の指摘がありますが、すべて売主の費用負担により物件引渡日までに是正することについて、売主との間で合意しております。

1. 屋外広告物について、合計表示面積が10m²を超える可能性があるが、屋外広告物許可書について確認できていない。
2. 1階西側の吹き抜け部分の洗濯機・乾燥機置場に設置されているポリカーボネート屋根について、増築に該当するが、増築申請が確認できていない。
3. 敷地北側に設置されている洗濯機置場のポリカーボネート屋根について、増築に該当するが、増築申請が確認できていない。
4. 屋外避難階段下のテント物置について、増築に該当するが、増築申請が確認できていない。
5. 道路からエントランス部インターホンまでの移動円滑化経路について、点字ブロックの位置が斜面上にあるが、適切に設置されているか確認できていない。
6. 受水槽排水口空間について、150mm以上の空間を確保する必要があるとされているが、確保されていない。

[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。
- ・「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

鑑定評価書の概要		
物件名称	ホテルエミット渋谷	
鑑定評価額	4,200,000,000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	2019年12月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	4,200,000,000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	4,340,000,000円	
運営収益	165,640,008円	
可能総収益	165,640,008円	
空室等損失等	0円	
運営費用	12,699,510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	1,250,000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	見積額に基づき計上
テナント募集費用等	0円	
公租公課	9,296,200円	2019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	125,110円	保険料見積額等に基づき計上
その他費用	828,200円	類似事例等に基づき運営収益の0.3%相当額を計上
運営純収益	152,940,498円	
一時金の運用益	0円	
資本的支出	5,380,000円	エンジニアリング・レポート12年間平均更新費およびFF&Eリザーブを考慮して計上
純収益	147,560,498円	
還元利回り	3.4%	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	4,140,000,000円	
割引率	3.5%	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	3.6%	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	4,190,000,000円	
土地比率	87.0%	
建物比率	13.0%	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		

4. 取得先の概要

名称	国内の一般事業会社ですが、取得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、本資産運用会社と取得先の間には、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、取得先は、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. 物件取得者等の状況

本ホテルの取得は、本投資法人、本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

6. 媒介の概要

名称	媒介者から開示の同意を得られておりませんので、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、本資産運用会社と媒介者との間には、記載すべき資本関係、人間関係、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	媒介者から開示の同意を得られておりませんので、非開示とさせていただきます。

7. 利害関係人等との取引

本ホテルの賃貸先は、取得予定日である2020年2月25日付で本資産運用会社の親会社（いちご株式会社）の連結子会社である博多ホテルズとなる予定です。博多ホテルズは、投信法上の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該当することから、利害関係者との間で賃貸借契約書を締結することについて、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おります。

8. 本取得の日程

取得決定日	2020年1月31日
取得契約締結	2020年1月31日
取得予定日	2020年2月25日（予定）
取得代金支払日	2020年2月25日（予定）

9. 今後の見通し

本取得に伴い、2020年7月期のNOI（運営純収益）は約60百万円、1口当たり分配金は約100円の増加を見込んでおります。

本ホテルの取得は、2020年2月25日を予定しており、2020年1月30日付で発表した2020年1月期の運用状況および分配金の予想への影響はありません。また、2020年7月期につきましても、現時点で修正はありませんが、本ホテルは変動賃料を導入しており、博多ホテルズおよびオペレーターとの協働により、さらなる価値向上策を検討し、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	2019年12月
短期修繕費 (※1)	－
長期修繕費 (※2)	52,278千円
再調達価格	499,400千円

(※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

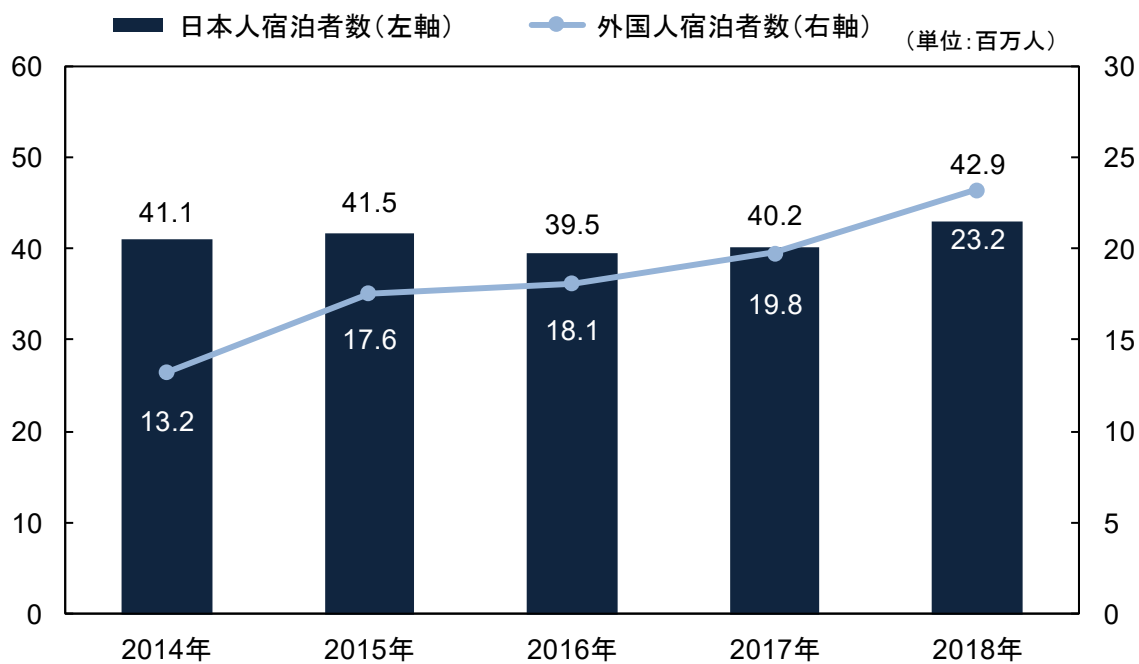
ホテル番号 (※1)	ホテル名称	地域	賃料形態	取得 (予定) 価格 (百万円) (※2)	投資比率 (%) (※3)
A-1 004	ネストホテル札幌駅前	北海道札幌市	固定+変動賃料	2,160	4.2
A-2 008	ネストホテル札幌大通	北海道札幌市	固定+変動賃料	1,450	2.9
A-3 018	コンフォートホテル釧路	北海道釧路市	固定賃料	300	0.6
B-1 020	グランパーク・イン横浜	神奈川県横浜市	固定賃料	1,490	2.9
C-1 012	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	東京都杉並区	固定+変動賃料	3,910	7.7
C-3 016	ホテルリブマックス日本橋箱崎	東京都中央区	固定賃料	1,360	2.7
C-4 025	ホテルエミット渋谷	東京都渋谷区	固定+変動賃料	3,700	7.3
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	愛知県名古屋市	固定+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	10.4
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	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	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	3.0
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-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)				50,833	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（予定）価格」は、本投資法人が取得済み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。）の信託受益権の売買契約に記載された売買金額を記載しています。

(※3) 「投資比率」は、取得（予定）価格の合計に対する各信託受益権の取得（予定）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。

【ご参考③】 東京都の宿泊者推移



※ 観光庁「宿泊旅行統計調査」に基づき本資産運用会社作成