

平成27年11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)

資産運用会社名
いちご不動産投資顧問株式会社
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)

国内不動産信託受益権の取得完了に関するお知らせ

いちごホテルリート投資法人（以下、「本投資法人」という。）は、資産運用を開始するにあたり、規約に定める方針に従い、本投資法人の「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（交付目論見書）（平成27年10月）」に取得予定である旨を記載した9物件（以下、「取得資産」という。）の取得を本日完了しましたのでお知らせいたします。なお、かかる取得資産のうち、チサンイン大阪ほんまち、ホテルサーブ神戸アスタおよびヴァリエホテル天神の各取得先は、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するため、2015年10月2日開催の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います。また、上述の3物件を除く6物件の各取得先は、投信法上の利害関係人等には該当しませんが、本投資法人の資産運用会社であるいちご不動産投資顧問株式会社（以下、「本資産運用会社」という。）の「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、「利害関係者取引規程」に基づき、2015年10月2日開催の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います。

記

1. 取得の概要

物件番号 物件名称	001 スマイルホテル 京都四条	002 ホテルビスタプレミオ 京都	003 ホテルウィングインタ ーナショナル名古屋	004 ネストホテル 札幌駅前
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型ホテル			
建物建築時期	1991年1月	2008年6月	1984年10月	1984年6月
取得資産	不動産信託受益権（土地・建物）			
鑑定評価額（注1）	4,500,000,000円	3,620,000,000円	2,710,000,000円	2,180,000,000円
取得価格（注2）	4,480,000,000円	3,600,000,000円	2,670,000,000円	2,160,000,000円
取得先	合同会社四条 ホールディングス	合同会社河原町 ホールディングス	合同会社札幌 ホールディングス	合同会社札幌 ホールディングス
契約締結日	2015年10月9日			
取得日	2015年11月30日			
取得資金	新投資口発行（一般募集）による手取金、借入金			
決済方法	引渡時一括			

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

物件番号 物件名称	005 チサンイン 大阪ほんまち	006 コンフォートホテル 浜松	007 ホテルサーブ 神戸アスタ	008 ネストホテル 札幌大通
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型ホテル			
建物建築時期	1982年10月	2009年9月	2008年1月	1992年8月
取得資産	不動産信託受益権（土地・建物）			
鑑定評価額（注1）	1,650,000,000円	1,610,000,000円	1,500,000,000円	1,460,000,000円
取得価格（注2）	1,630,000,000円	1,550,000,000円	1,490,000,000円	1,450,000,000円
取得先	いちご地所株式会社	合同会社浜松 ホールディングス	いちごグループ ホールディングス 株式会社	合同会社札幌 ホールディングス
契約締結日	2015年10月9日			
取得日	2015年11月30日			
取得資金	新投資口発行（一般募集）による手取金、借入金			
決済方法	引渡時一括			

物件番号 物件名称	009 ヴァリエホテル天神	
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型 ホテル	
建物建築時期	1994年3月	
取得資産	不動産信託受益権 （土地・建物）	
鑑定評価額（注1）	1,450,000,000円	
取得価格（注2）	1,380,000,000円	
取得先	いちご不動産サービス 福岡株式会社	
契約締結日	2015年10月9日	
取得日	2015年11月30日	
取得資金	新投資口発行（一般募集）による手取金、借入金	
決済方法	引渡時一括	

（注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、株式会社谷澤総合鑑定所または一般財団法人日本不動産研究所の不動産鑑定士による2015年7月31日時点における鑑定評価額を記載しています。

（注2） 「取得価格」は、本投資法人の取得予定資産に係る各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及び消費税等を含みません。）を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

2. 取得資産の内容

本投資法人が取得する個別の信託不動産の概要は、以下のとおりです。

[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。
- ・「鑑定NOI利回り」は鑑定NOIを取得価格で除した数値（小数第2位を四捨五入）を記載しています。なお、鑑定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。
- ・「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＝各取得資産に係る（鑑定NOI － 減価償却費*） ÷ 取得価格
（*）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・階数」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・階数」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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(1) スマイルホテル京都四条

① 立地特性等

- ・京都市営地下鉄烏丸線「四条」駅、阪急電鉄京都本線「烏丸」駅の西方約400メートル、徒歩約5分の京都市中心部に位置する宿泊特化型ホテル。
- ・鉄道網、道路網の要衝で、市内の住宅地および観光地各所とのアクセスは良好。また「四条烏丸」エリアは、四条烏丸交差点を中心に、銀行・証券会社等が集積する金融街。
- ・JR「京都」駅周辺と双璧をなす京都市の主要エリアで、ビジネス需要に加え国内外のレジャー需要も期待できるエリア。
- ・2014年6月にスマイルホテル京都四条としてリブランドオープン。全客室および共用部の大幅なリニューアルを実施。

② 取得資産の写真・位置図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

③ 取得資産の概要

特定資産の概要		
物件名称	スマイルホテル京都四条	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	新生信託銀行株式会社	
信託契約の期間	2015年11月30日～2025年11月30日	
所在地（地番）	京都府京都市下京区四条通油小路東入傘鉦町59番他	
土地	所有形態	所有権
	面積	662.83㎡
	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・階数	SRC・S造 B1F/10F
	延床面積	4,891.84㎡
	建築時期	1991年1月31日
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	4,500,000,000円	
価格時点	2015年7月31日	
直接還元法による収益価格	4,570,000,000円	
総客室数	138室	
設計者	株式会社類設計室一級建築士事務所	
施工者	村本建設株式会社京都支店	
構造設計者	株式会社類設計室	
確認検査機関	京都市建築主事	
地震PML（評価会社）	1.95%（損保ジャパン日本興亜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（2015年11月30日時点）		
テナント総数	1	
賃料	最低保証賃料：64,975,890円/年額 変動賃料：当該月のGOPから、最低保証賃料、当該月の総売上の2%および当該月のGOPの10%を控除した金額	
敷金・保証金	敷金：該当なし、保証金：該当なし	
賃貸可能面積	4,891.84㎡	
賃貸面積	4,891.84㎡	
稼働率	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	5.7%	
償却後NOI利回り	5.0%	
特記事項		
該当事項はありません。		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

鑑定評価書の概要		
物件名称	スマイルホテル京都四条	
鑑定評価額	4,500,000,000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	2015年7月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	4,500,000,000円	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行い、収益価格を試算
直接還元法による価格	4,570,000,000円	
運営収益	272,840,004円	
可能総収益	272,840,004円	
空室等損失合計	0円	
運営費用	18,394,010円	
維持管理費	0円	
水道光熱費	0円	
修繕費	4,600,000円	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
PMフィー	1,200,000円	
テナント募集費用等	0円	
公租公課	9,566,200円	2015年度実績額に基づき査定
損害保険料	299,410円	見積りによる保険料により査定
その他費用	2,728,400円	収支実績に基づき査定
運営純収益	254,445,994円	
一時金の運用益	0円	
資本的支出	17,020,000円	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を参考に査定した資本的支出の額に、類似事例等を参考に査定したFF&Eリザーブの額を加算
純収益	237,425,994円	
還元利回り	5.2%	周辺賃貸ホテル取引利回り等を中心に対象不動産の地域性・個別性を勘案し、割引率との関係にも留意の上査定
DCF法による価格	4,470,000,000円	
割引率	5.3%	賃貸ホテルのベース利回りに対象不動産のリスク要因を加味して査定
最終還元利回り	5.4%	価格時点現在の還元利回り水準に将来不確実性等を加味して査定
積算価格	4,430,000,000円	
土地比率	80.1%	
建物比率	19.9%	
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		

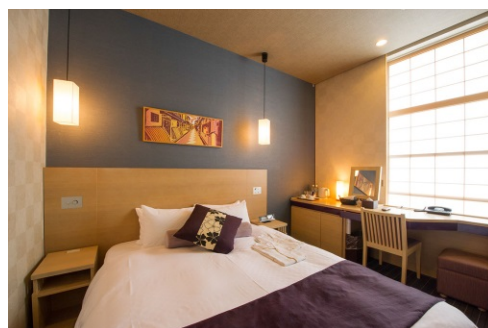
ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(2) ホテルビスタプレミアオ京都

① 立地特性等

- ・京都市営地下鉄東西線「京都市役所前」駅徒歩約5分、阪急電鉄京都本線「河原町」駅から徒歩約7分の河原町に立地する宿泊特化型ホテル。
- ・繁華性の高い中心市街地にあり交通利便性に優れており、ビジネス目的および市内観光目的の宿泊拠点として適している。
- ・広めのツイン、ダブルを中心とした客室構成となっており、拡大しているレジャー需要のさらなる取り込みが見込まれる。
- ・客室は機能的な洋室タイプを基調としながらも、京都らしい和風のテイストが織り込まれた内装であり、地域の標準的なビジネスホテルに比し総じて高品等の仕様となっている。

② 取得資産の写真・位置図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

③ 取得資産の概要

特定資産の概要		
物件名称	ホテルビスタプレミオ京都	
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	2015年11月30日～2025年11月30日	
所在地（地番）	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	1,004.91㎡(注)
	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・階数	S・RC造 B1F/6F
	延床面積	3,867.66㎡
	建築時期	2008年6月26日
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	3,620,000,000円	
価格時点	2015年7月31日	
直接還元法による収益価格	3,680,000,000円	
総客室数	84室	
設計者	株式会社ノム建築設計室	
施工者	大豊建設株式会社	
構造設計者	株式会社ノム建築設計室土谷建築構造事務所	
確認検査機関	株式会社京都確認検査機構	
地震PML（評価会社）	1.75%（損保ジャパン日本興亜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（2015年11月30日時点）		
テナント総数	3	
賃料	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、非開示としています。	
賃貸可能面積	3,867.66㎡	
賃貸面積	本件建物（延床面積3,867.66㎡）のうち、ホテル施設および当該施設共用部分	
稼働率	100%	
プロパティマネジメント会社	株式会社エスコプロパティ	
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	4.9%	
償却後NOI利回り	4.3%	
特記事項		
該当事項はありません。		

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

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	3,620,000,000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	2015年7月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	3,620,000,000円	DCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による検証もを行い、収益価格を試算
直接還元法による価格	3,680,000,000円	
運営収益	199,498,668円	
可能総収益	200,704,812円	対象ホテルの賃料負担可能額および中長期的競争力を勘案の上査定、店舗については標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入を計上
空室等損失合計	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、中長期的に安定的と認められる空室率を査定し、計上
運営費用	22,350,176円	
維持管理費	1,684,742円	貸床面積当り月額120円/坪を相当額と査定
水道光熱費	0円	
修繕費	3,020,667円	エンジニアリングレポートの12年間平均を妥当と判断し、計上
PMフィー	1,440,000円	現行契約、類似不動産の水準に基づき査定
テナント募集費用等	324,990円	類似不動産のテナント募集費用等に基づき査定
公租公課	13,665,000円	2015年度実績値に基づき査定
損害保険料	219,790円	見積りによる保険料を計上
その他費用	1,994,987円	変動費用として運営収益の1%相当額を計上
運営純収益	177,148,492円	
一時金の運用益	771,519円	運用利回りを2%として査定
資本的支出	4,964,553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の経費を考慮して計上
純収益	172,955,458円	
還元利回り	4.7%	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法による価格	3,600,000,000円	
割引率	4.5%	類似の不動産との比較から求める方法と、金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用の上査定
最終還元利回り	4.9%	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	3,100,000,000円	
土地比率	76.4%	
建物比率	23.6%	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		
特になし		

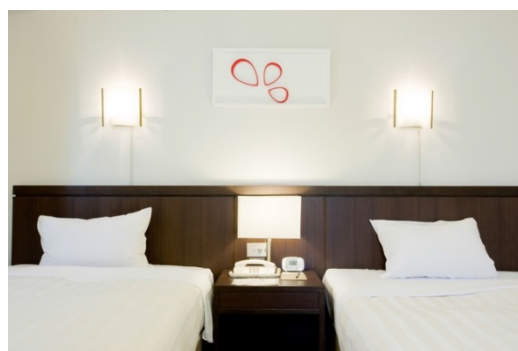
ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(3) ホテルウィングインターナショナル名古屋

① 立地特性等

- ・名古屋市営地下鉄桜通線・鶴舞線「丸の内」駅より徒歩約2分の中心市街地に立地する宿泊特化型ホテル。
- ・2006年に現在の「ホテルウィングインターナショナル名古屋」にリブランドされ現在に至る。
- ・周辺は日本銀行名古屋支店を中心に、官公庁関連のほか多数の金融機関や大企業の支店が存するエリア。
- ・栄エリアやJR「名古屋」駅等へのアクセスにも優れており、ビジネスおよびレジャー需要両面の取り込みが可能。

② 取得資産の写真・位置図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

③ 取得資産の概要

特定資産の概要		
物件名称	ホテルウィングインターナショナル名古屋	
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	2015年11月30日～2025年11月30日	
所在地（住居表示）	愛知県名古屋市中区錦一丁目4番11号	
土地	所有形態	所有権
	面積	603.37㎡
	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	旅館
	構造・階数	SRC・S造 B1F/11F
	延床面積	5,255.66㎡
	建築時期	1984年10月19日
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	2,710,000,000円	
価格時点	2015年7月31日	
直接還元法による収益価格	2,740,000,000円	
総客室数	220室	
設計者	株式会社上野山設計	
施工者	三井建設株式会社名古屋支店	
構造設計者	株式会社上野山設計	
確認検査機関	名古屋市建築主事	
地震PML（評価会社）	14.52%（損保ジャパン日本興亜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（2015年11月30日時点）		
テナント総数	1	
賃料	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。	
敷金・保証金	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。	
賃貸可能面積	5,255.66㎡	
賃貸面積	5,255.66㎡	
稼働率	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	5.9%	
償却後NOI利回り	5.4%	
特記事項		
該当事項はありません。		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

鑑定評価書の概要		
物件名称	ホテルウィングインターナショナル名古屋	
鑑定評価額	2,710,000,000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	2015年7月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,710,000,000円	DCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による検証も行い、収益価格を試算
直接還元法による価格	2,740,000,000円	
運営収益	175,200,000円	
可能総収益	175,200,000円	対象ホテルの賃料負担可能額および中長期的競争力を勘案の上査定
空室等損失合計	0円	
運営費用	17,049,890円	
維持管理費	0円	
水道光熱費	0円	
修繕費	2,447,000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	1,500,000円	月額125,000円と査定
テナント募集費用等	0円	
公租公課	12,252,400円	土地については2015年実績額を参考に、負担水準および地価動向を考慮の上査定、建物については2015年度実績額に基づき査定
損害保険料	324,890円	見積りによる保険料を計上
その他費用	525,600円	変動費用として運営収益の0.3%相当額を計上
運営純収益	158,150,110円	
一時金の運用益	1,200,000円	運用利回りを2%として査定
資本的支出	14,158,083円	エンジニアリングレポートの12年間平均更新費を計上
純収益	145,192,027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	2,700,000,000円	
割引率	5.1%	類似の不動産との比較から求める方法と、金融資産の利回りに不動産の個性を加味して求める方法を併用の上査定
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	2,060,000,000円	
土地比率	84.3%	
建物比率	15.7%	
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		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(4) ネストホテル札幌駅前

① 立地特性等

- ・札幌市営地下鉄南北線「さっぽろ」駅から徒歩約5分、JR函館本線他「札幌」駅から徒歩約6分圏内に立地する宿泊主体型ホテル。
- ・札幌市の中心街に位置しており、繁华性も高く交通便利性に優れ、観光・ビジネスの両面での宿泊拠点として需要が見込まれる。
- ・大通公園、すすきのエリア等の飲食街や観光スポットへのアクセスにも優れている。
- ・2013年5月に「ネストホテル札幌駅前」にリブランドされ現在に至る。
- ・本日現在、朝食は和洋食40種類以上を提供するビュッフェスタイルで人気を博している。

② 取得資産の写真・位置図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

③ 取得資産の概要

特定資産の概要		
物件名称	ネストホテル札幌駅前	
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	2015年11月30日～2025年11月30日	
所在地（地番）	北海道札幌市中央区北二条西二丁目9番2	
土地	所有形態	所有権
	面積	897.96㎡
	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・階数	SRC造 B1F/11F
	延床面積	5,734.93㎡
	建築時期	1984年6月30日
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	2,180,000,000円	
価格時点	2015年7月31日	
直接還元法による収益価格	2,190,000,000円	
総客室数	162室	
設計者	株式会社日本設計事務所	
施工者	フジタ工業・大木建設共同企業体	
構造設計者	株式会社日本設計事務所	
確認検査機関	札幌市建築主事	
地震PML（評価会社）	0.44%（損保ジャパン日本興亜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（2015年11月30日時点）		
テナント総数	1	
賃料	最低保証賃料：63,521,729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：15,900,000円、保証金：該当なし	
賃貸可能面積	5,734.93㎡	
賃貸面積	5,734.93㎡	
稼働率	100%	
プロパティマネジメント会社	日本管財株式会社	
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	6.9%	
償却後NOI利回り	5.9%	
特記事項		
該当事項はありません。		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

鑑定評価書の概要		
物件名称	ネストホテル札幌駅前	
鑑定評価額	2,180,000,000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	2015年7月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,180,000,000円	DCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による検証もを行い、収益価格を試算
直接還元法による価格	2,190,000,000円	
運営収益	163,474,000円	
可能総収益	163,474,000円	対象ホテルの賃料負担可能額および中長期的競争力を勘案の上査定
空室等損失合計	0円	
運営費用	14,454,409円	
維持管理費	0円	
水道光熱費	0円	
修繕費	2,195,167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	1,200,000円	月額100,000円を計上
テナント募集費用等	0円	
公租公課	10,252,900円	土地については2015年実績額を参考に、負担水準および地価動向を考慮の上査定、建物については2015年度実績値に基づき査定
損害保険料	315,920円	見積りによる保険料を計上
その他費用	490,422円	変動費用として運営収益の0.3%相当額を計上
運営純収益	149,019,591円	
一時金の運用益	318,000円	運用利回りを2%として査定
資本的支出	22,334,173円	エンジニアリングレポートの12年間平均更新費用にFF&Eリザーブを考慮して計上
純収益	127,003,418円	
還元利回り	5.8%	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	2,180,000,000円	
割引率	5.6%	類似の不動産との比較から求める方法と、他の金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用の上査定
最終還元利回り	6.0%	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	939,000,000円	
土地比率	66.3%	
建物比率	33.7%	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		
特になし		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(5) チサンイン大阪ほんまち

① 立地特性等

- ・大阪市営地下鉄中央線「堺筋本町」駅徒歩約5分の大阪主要ビジネスエリアに位置する宿泊特化型ホテル。
- ・本ホテル周辺は大型商業施設や飲食店舗が集積する商業繁華性の高いエリアであり、ビジネスおよびレジャー需要両面の取り込みが可能。
- ・大阪市内の主要な観光スポットであるユニバーサル・スタジオ・ジャパンや京セラドーム等へのアクセスにも優れている。

② 取得資産の写真・位置図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

③ 取得資産の概要

特定資産の概要		
物件名称	チサンイン大阪ほんまち	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託契約の期間	2015年11月30日～2025年11月30日	
所在地（住居表示）	大阪府大阪市中央区博労町二丁目3番8号	
土地	所有形態	所有権
	面積	596.21㎡(注1)
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80%/600%(注2)
建物	所有形態	所有権
	用途	ホテル
	構造・階数	SRC造 B1F/10F
	延床面積	3,568.32㎡
	建築時期	1982年10月26日
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	1,650,000,000円	
価格時点	2015年7月31日	
直接還元法による収益価格	1,670,000,000円	
総客室数	130室	
設計者	株式会社楡建築企画設計	
施工者	フジタ工業株式会社	
構造設計者	株式会社楡建築企画設計	
確認検査機関	大阪市建築主事	
地震PML（評価会社）	7.77%（損保ジャパン日本興亜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（2015年11月30日時点）		
テナント総数	2	
賃料	固定賃料：6,000,000円/月額 変動賃料：①年間客室売上高が、228,572,000円を超え286,000,000円以下の場合 は、228,572,000円を超えた金員に対して35%を乗じた額 ②年間客室売上高が、286,000,000円を超えた場合は、①に加え、 286,000,000円を超えた金員に対して15%を乗じた額	
敷金・保証金	敷金：18,000,000円、保証金：該当なし	
賃貸可能面積	3,690.00㎡	
賃貸面積	3,690.00㎡	
稼働率	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	5.4%	
償却後NOI利回り	4.9%	
特記事項		
<p>売主とテナントとの間の本件建物に係る賃貸借契約において、売主が賃貸借期間内に本物件を売却（贈与、信託の設定等、売却と同視できる場合を含みます。）する場合には、テナントは売主に対して優先交渉権を有するものとされています。本投資法人は、売主により信託された後信託受益権を取得し、売主とテナントとの間の賃貸借契約は信託受託者が承継しております。</p>		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(注1) 建築基準法第42条第1項第5号により位置指定道路とされている部分(約31.2㎡)を含みます。

(注2) 建ぺい率は、防火地域内にある耐火建築物であるため、100%に緩和されています。

鑑定評価書の概要		
物件名称	チサンイン大阪ほんまち	
鑑定評価額	1,650,000,000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	2015年7月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,650,000,000円	DCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による検証も行い、収益価格を試算
直接還元法による価格	1,670,000,000円	
運営収益	97,800,000円	
可能総収益	97,800,000円	対象ホテルの賃料負担可能額および中長期的競争力を勘案の上査定、店舗については中長期的競争力を勘案の上妥当と判断した現行契約に基づく賃料を計上
空室等損失合計	0円	
運営費用	10,062,017円	
維持管理費	540,000円	現行契約額を妥当と判断し計上
水道光熱費	0円	
修繕費	1,373,667円	エンジニアリングレポートの修繕費年平均額を妥当と判断し計上
PMフィー	1,173,600円	類似不動産の料率を考慮の上査定
テナント募集費用等	0円	
公租公課	6,275,400円	2015年度実績額に基づき査定
損害保険料	210,350円	見積りによる保険料を計上
その他費用	489,000円	変動費用として、運営収益の0.5%相当額を計上
運営純収益	87,737,983円	
一時金の運用益	420,000円	運用利回りを2%として査定
資本的支出	8,093,250円	エンジニアリングレポートの更新費年平均額を妥当と判断し計上
純収益	80,064,733円	
還元利回り	4.8%	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、さらには、近年のホテルアセットにおける利回りの低下傾向を考慮の上査定
DCF法による価格	1,640,000,000円	
割引率	4.6%	類似の不動産との比較から求める方法と、他の金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用の上査定
最終還元利回り	5.0%	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を考慮して査定
積算価格	1,130,000,000円	
土地比率	85.2%	
建物比率	14.8%	
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		

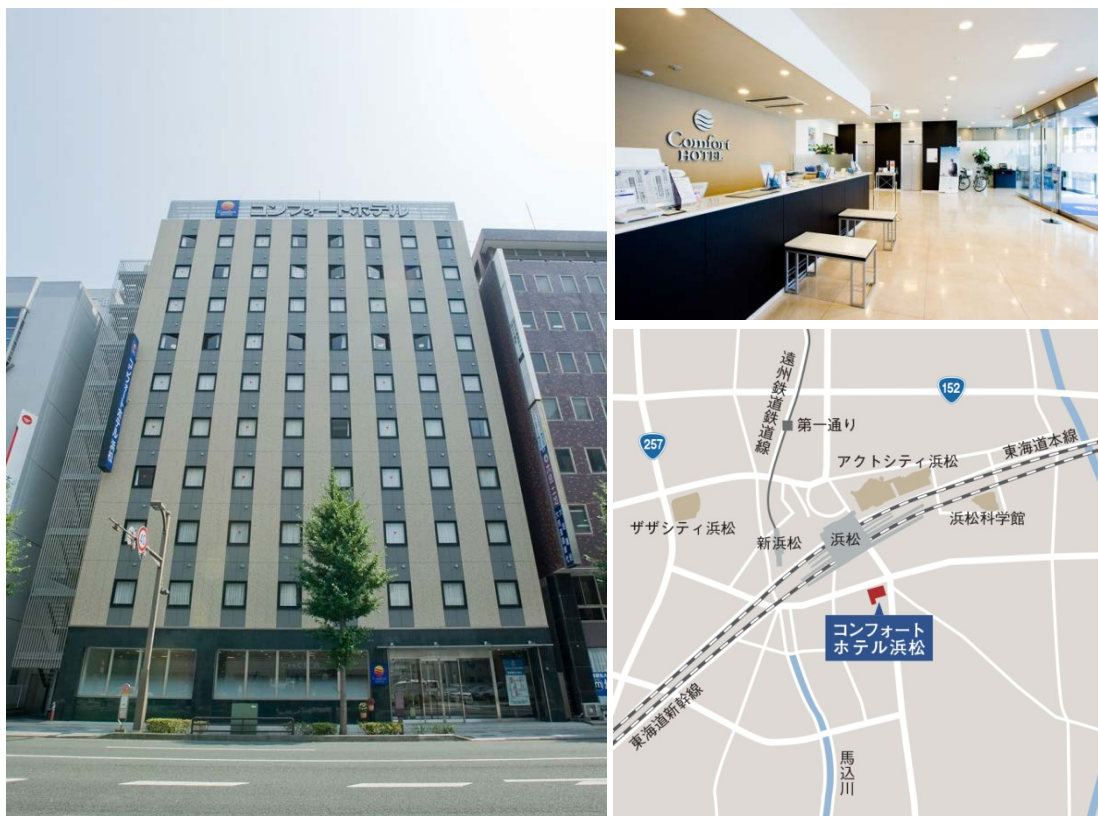
ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(6) コンフォートホテル浜松

① 立地特性等

- ・JR東海道本線・東海道新幹線「浜松」駅の南方徒歩約2分に位置。
- ・シングルルーム（35室）とダブルルーム（142室）が中心の宿泊特化型ホテル。
- ・JR東海道本線、東海道新幹線「浜松」駅南口エリアの幹線道路沿いで交通利便性に優れており、同エリアでは商業性にも優れた立地。
- ・自動車、オートバイ、楽器等の全国規模メーカーの本社や工場が存在し、それらの部品や関連の中小企業も多く、底堅いビジネス需要が見込まれる。

② 取得資産の写真・位置図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

③ 取得資産の概要

特定資産の概要		
物件名称	コンフォートホテル浜松	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	あおぞら信託銀行株式会社	
信託契約の期間	2015年11月30日～2025年11月30日	
所在地（地番）	静岡県浜松市中区砂山町353番5	
土地	所有形態	所有権
	面積	835.12㎡
	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
	構造・階数	S造 10F
	延床面積	4,173.92㎡
	建築時期	2009年9月10日
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	1,610,000,000円	
価格時点	2015年7月31日	
直接還元法による収益価格	1,600,000,000円	
総客室数	196室	
設計者	株式会社ナカノフドー建設 東京本店 一級建築士事務所	
施工者	株式会社ナカノフドー建設 名古屋支社	
構造設計者	株式会社ナカノフドー建設 東京本店 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）	13.62%（損保ジャパン日本興亜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（2015年11月30日時点）		
テナント総数	1	
賃料	固定賃料：9,226,981円/月額（変動賃料：なし）	
敷金・保証金	敷金：55,361,886円、保証金：該当なし	
賃貸可能面積	4,173.92㎡	
賃貸面積	4,173.92㎡	
稼働率	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	該当なし	
マスターリース種別	-	
鑑定NOI利回り	6.3%	
償却後NOI利回り	4.6%	
特記事項		
該当事項はありません		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

鑑定評価書の概要		
物件名称	コンフォートホテル浜松	
鑑定評価額	1,610,000,000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	2015年7月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,610,000,000円	DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による検証を行い、収益価格を試算
直接還元法による価格	1,600,000,000円	
運営収益	110,723,772円	
可能総収益	110,723,772円	
空室等損失合計	0円	
運営費用	12,519,324円	
維持管理費	0円	
水道光熱費	0円	
修繕費	1,760,000円	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
PMフィー	1,800,000円	現行契約に基づき査定
テナント募集費用等	0円	
公租公課	8,636,200円	2015年度実績額に基づき査定
損害保険料	212,400円	見積もりに基づき査定
その他費用	110,724円	運営収益の0.1%として査定
運営純収益	98,204,448円	
一時金の運用益	1,107,238円	運用利回りを2%として査定
資本的支出	4,664,000円	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
純収益	94,647,686円	
還元利回り	5.9%	周辺賃貸ホテル取引利回り等を中心に対象不動産の地域性・個別性を勘案し、割引率との関係にも留意の上査定
DCF法による価格	1,610,000,000円	
割引率	5.9%	ホテルのベース利回りに対象不動産のリスク要因を加味して査定
最終還元利回り	6.1%	価格時点現在の還元利回り水準に翌年以降の純収益変動および将来不確実性等を加味して査定
積算価格	1,550,000,000円	
土地比率	38.3%	
建物比率	61.7%	
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		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(7) ホテルサーブ神戸アスタ

① 立地特性等

- ・JR神戸線（山陽本線）他「新長田」駅から徒歩約2分圏内に立地。
- ・2008年1月に建築されたシングルルーム（77室）中心の宿泊特化型ホテル。
- ・ホテルの位置する「新長田」エリアには、阪神・淡路大震災後に市街地再開発事業による再開発ビル等が多数整備されている。

② 取得資産の写真・位置図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

③ 取得資産の概要

特定資産の概要		
物件名称	ホテルサーブ神戸アスタ	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託契約の期間	2015年11月30日～2025年11月30日	
所在地（住居表示）	兵庫県神戸市長田区若松町五丁目1番1号	
土地	所有形態	所有権
	面積	838.88㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80%/500%、80%/400%
建物	所有形態	所有権
	用途	ホテル
	構造・階数	RC造 B1F/9F
	延床面積	4,540.90㎡
	建築時期	2008年1月15日
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	1,500,000,000円	
価格時点	2015年7月31日	
直接還元法による収益価格	1,530,000,000円	
総客室数	133室	
設計者	株式会社関東設計、大成建設株式会社	
施工者	大成建設株式会社 関西支店	
構造設計者	株式会社関東設計、大成建設株式会社	
確認検査機関	財団法人日本建築センター	
地震PML（評価会社）	2.58%（損保ジャパン日本興亜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（2015年11月30日時点）		
テナント総数	1	
賃料	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。	
敷金・保証金	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。	
賃貸可能面積	4,633.16㎡	
賃貸面積	4,633.16㎡	
稼働率	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	該当なし	
マスターリース種別	-	
鑑定NOI利回り	6.0%	
償却後NOI利回り	4.4%	
特記事項		
該当事項はありません		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

鑑定評価書の概要		
物件名称	ホテルサーブ神戸アスタ	
鑑定評価額	1,500,000,000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	2015年7月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,500,000,000円	DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による検証を行い、収益価格を試算
直接還元法による価格	1,530,000,000円	
運営収益	108,000,000円	
可能総収益	108,000,000円	
空室等損失合計	0円	
運営費用	18,576,330円	
維持管理費	0円	
水道光熱費	0円	
修繕費	2,820,000円	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
PMフィー	2,400,000円	現行契約に基づき査定
テナント募集費用等	0円	
公租公課	12,562,000円	2015年度実績額に基づき査定
損害保険料	254,330円	見積もりに基づき査定
その他費用	540,000円	運用収益の0.5%として査定
運営純収益	89,423,670円	
一時金の運用益	960,000円	運用利回りを2%として査定
資本的支出	6,110,000円	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
純収益	84,273,670円	
還元利回り	5.5%	周辺賃貸ホテル取引利回り等を中心に対象不動産の地域性・個別性を勘案し、割引率との関係にも留意の上査定
DCF法による価格	1,490,000,000円	
割引率	5.4%(1~3年目) 5.6%(4年目以降)	賃貸ホテルのベース利回りに対象不動産のリスク要因を加味して査定
最終還元利回り	5.7%	価格時点現在の還元利回り水準に翌年以降の純収益変動および将来不確実性等を加味して査定
積算価格	1,450,000,000円	
土地比率	36.0%	
建物比率	64.0%	
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		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(8) ネストホテル札幌大通

① 立地特性等

- ・札幌市営地下鉄南北線「大通」駅徒歩約4分、札幌市の中心街に位置する宿泊特化型ホテル。
- ・繁华性の高い中心市街地に立地しており交通利便性にも優れるため、ビジネス目的および市内観光目的の宿泊拠点として観光、ビジネスの両面の需要が見込める立地。
- ・2013年12月に「ネストホテル札幌大通」にリブランドされ現在に至る。
- ・全室20㎡以上の客室構成となっており、拡大する観光需要のさらなる取り込みが期待される。

② 取得資産の写真・位置図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

③ 取得資産の概要

特定資産の概要		
物件名称	ネストホテル札幌大通	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託契約の期間	2015年11月30日～2025年11月30日	
所在地（地番）	北海道札幌市中央区南二条西五丁目29番1他	
土地	所有形態	所有権
	面積	811.69㎡
	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・階数	SRC・S造 B1F/15F
	延床面積	5,634.88㎡
	建築時期	1992年8月26日
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	1,460,000,000円	
価格時点	2015年7月31日	
直接還元法による収益価格	1,450,000,000円	
総客室数	117室	
設計者	株式会社アール・アイ・エー	
施工者	不二建設株式会社	
構造設計者	株式会社アール・アイ・エー有限会社織本匠構造設計研究所	
確認検査機関	札幌市建築主事	
地震PML（評価会社）	0.03%（損保ジャパン日本興亜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（2015年11月30日時点）		
テナント総数	1	
賃料	最低保証賃料：47,152,040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：11,850,000円、保証金：該当なし	
賃貸可能面積	5,638.78㎡	
賃貸面積	5,638.78㎡（付属建物の面積を含む。）	
稼働率	100%	
プロパティマネジメント会社	日本管財株式会社	
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	6.9%	
償却後NOI利回り	5.1%	
特記事項		
昇降機の定期検査報告書において巻上機・綱車または巻胴について要是正の指摘がありますが、売主の費用負担により是正することを売主との間で合意しています。		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

鑑定評価書の概要		
物件名称	ネストホテル札幌大通	
鑑定評価額	1,460,000,000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	2015年7月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,460,000,000円	DCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による検証もを行い、収益価格を試算
直接還元法による価格	1,450,000,000円	
運営収益	121,895,000円	
可能総収益	121,895,000円	対象ホテルの賃料負担可能額および中長期的競争力を勘案の上査定
空室等損失合計	0円	
運営費用	21,910,865円	
維持管理費	0円	
水道光熱費	0円	
修繕費	3,418,500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	1,200,000円	月額100,000円と査定
テナント募集費用等	0円	
公租公課	16,594,200円	土地については2015年実績額を参考に、負担水準および地価動向を考慮の上査定、建物については2015年度の実績額に基づき査定
損害保険料	332,480円	見積りによる保険料を計上
その他費用	365,685円	変動費用として、運営収益の0.3%相当額を計上
運営純収益	99,984,135円	
一時金の運用益	237,000円	運用利回りを2%として査定
資本的支出	17,608,604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	82,612,531円	
還元利回り	5.7%	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	1,470,000,000円	
割引率	5.5%	類似の不動産との比較から求める方法と、他の金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用の上査定
最終還元利回り	5.9%	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	1,130,000,000円	
土地比率	51.4%	
建物比率	48.6%	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		
特になし		

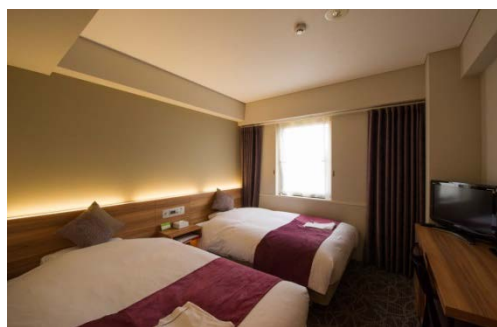
ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(9) ヴァリエホテル天神

① 立地特性等

- ・福岡市営地下鉄空港線「天神」駅徒歩約6分、最寄りの出口から徒歩約2分の駅近に立地。
- ・天神エリアはアクセス面、商業繁華性、利用者層等いずれの観点からも、福岡市内で最も宿泊需要が見込めるエリア。
- ・大型商業施設や中高層のオフィスビルが集積する「明治通り」および「昭和通り」の背面に位置し、平日のビジネス需要、週末は観光等のレジャー需要の取り込みが可能な立地。
- ・総客室数77室の宿泊特化型ホテル。約15㎡のダブル、ツインがそれぞれ35室、約17㎡のツインが7室で構成されている。
- ・2015年に全客室の改装を行い、リニューアルオープンしている。

② 取得資産の写真・位置図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

③ 取得資産の概要

特定資産の概要		
物件名称	ヴァリエホテル天神	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託契約の期間	2015年11月30日～2025年11月30日	
所在地（住居表示）	福岡県福岡市中央区大名二丁目8番12号	
土地	所有形態	所有権
	面積	788.62㎡(注)
	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
	構造・階数	RC造 8F
	延床面積	1,910.94㎡
	建築時期	1994年3月31日
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	1,450,000,000円	
価格時点	2015年7月31日	
直接還元法による収益価格	1,470,000,000円	
総客室数	77室	
設計者	東海興業株式会社九州支店一級建築士事務所	
施工者	東海興業株式会社九州支店	
構造設計者	東海興業株式会社	
確認検査機関	福岡市建築主事	
地震PML（評価会社）	0.81%（損保ジャパン日本興亜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（2015年11月30日時点）		
テナント総数	1	
賃料	最低保証賃料：46,416,444円/年額 変動賃料：当該月のGOPから、最低保証賃料および当該月のGOPに一定比率を乗じた額を控除した額	
敷金・保証金	敷金：該当なし、保証金：該当なし	
賃貸可能面積	1,910.94㎡	
賃貸面積	1,910.94㎡	
稼働率	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	6.0%	
償却後NOI利回り	5.1%	
特記事項		
本件土地（地番 193 番 2）について、隣地（地番 202 番）および近隣地（地番 192 番）を要役地とする通行地役権が設定されています。		

(注) セットバック部分 (0.3㎡) を含みます。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

鑑定評価書の概要		
物件名称	ヴァリエホテル天神	
鑑定評価額	1,450,000,000円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2015年7月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,450,000,000円	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ試算
直接還元法による価格	1,470,000,000円	
運営収益	91,379,000円	
可能総収益	91,379,000円	予定建物賃貸借契約を前提として、対象不動産の過年度の事業収支実績を踏まえ、宿泊マーケットの状況および競合ホテルと比較した対象不動産の競争力および個別性を考慮し、中長期的な観点から求めた賃料を査定の上貸室賃料を計上
空室等損失合計	0円	
運営費用	8,324,000円	
維持管理費	0円	
水道光熱費	0円	
修繕費	0円	
PMフィー	1,200,000円	類似不動産の報酬料率、対象不動産の個別性を考慮の上査定
テナント募集費用等	0円	
公租公課	6,385,000円	2015年度実績額に基づき査定
損害保険料	168,000円	現行保険契約に基づく保険料および類似の建物の保険料率等を考慮して計上
その他費用	571,000円	事業所税を計上
運営純収益	83,055,000円	
一時金の運用益	0円	
資本的支出	7,989,000円	類似不動産における水準、築年数およびエンジニアリングレポートの更新費の年平均等を勘案して査定した資本的支出の額に、類似不動産における水準や修繕・更新計画等を参考に査定したFF&Eリザーブの額を加算して査定
純収益	75,066,000円	
還元利回り	5.1%	地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件およびその他条件に起因するスプレッドを加減し、将来の不確実性等を勘案し査定
DCF法による価格	1,430,000,000円	
割引率	4.9%	類似不動産における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
最終還元利回り	5.3%	類似不動産に係る利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般予測や不動産価格および賃料の動向等を総合的に勘案し査定
積算価格	1,010,000,000円	
土地比率	76.4%	
建物比率	23.6%	建物の価格および家具・什器・備品・内装等の価格の合計を、土地の価格、建物の価格および家具・什器・備品・内装等の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		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

3. 取得先の概要

名称	合同会社四条ホールディングス
所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人スター・ホールディング 職務執行者 茂木 亮一
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	2013年10月21日
出資者	一般社団法人スター・ホールディング
本投資法人・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」には該当しませんが、本資産運用会社の親会社で、投信法に定める「利害関係人等」に該当するいちごグループホールディングス株式会社（以下、「いちごグループHD」という。）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（以下、「いちご地所」という。）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。（注1）

名称	合同会社河原町ホールディングス
所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人ハイステージ 職務執行者 平野 真理子
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	2014年9月9日
出資者	代表社員 一般社団法人ハイステージ
本投資法人・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」には該当しませんが、本資産運用会社の親会社で、投信法に定める「利害関係人等」に該当するいちごグループHD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。（注1）

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

名称	合同会社札幌ホールディングス
所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人スター・ホールディング 職務執行者 佐々木 弘
事業内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
資本金	10万円
設立年月日	2010年3月29日
出資者	一般社団法人スター・ホールディング
本投資法人・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」には該当しませんが、本資産運用会社の親会社で、投信法に定める「利害関係人等」に該当するいちごグループHD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。（注1）

名称	合同会社浜松ホールディングス
所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人スター・ホールディング 職務執行者 佐々木 弘
事業内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
資本金	10万円
設立年月日	2010年3月23日
出資者	一般社団法人スター・ホールディング
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」には該当しませんが、本資産運用会社の親会社で、投信法に定める「利害関係人等」に該当するいちごグループHD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。（注1）

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

名称	いちご地所株式会社
所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 瀧瀬 雅彦
事業内容	中小規模不動産、底地等を対象とした不動産ソリューション事業等
資本金	500百万円 (2015年2月末日現在)
設立年月日	2005年11月10日
純資産	1,791百万円 (2015年2月末日現在)
総資産	28,248百万円 (2015年2月末日現在)
大株主および株主比率	いちごグループホールディングス株式会社 (100%)
投資法人・資産運用会社との関係	
資本関係	本資産運用会社の親会社の子会社であり、投資法に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	該当ありません。
取引関係	いちご地所、本資産運用会社およびいちごグループHDの間で、不動産情報のグループ内優先交渉順位に関する覚書を締結しています。
関連当事者への該当状況	本投資法人および本資産運用会社の関連当事者に該当します。また、上述のとおり、当該会社は投信法に定める本資産運用会社の利害関係人等に該当します。(注2)

名称	いちごグループホールディングス株式会社
所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
代表者の役職・氏名	代表執行役社長 長谷川 拓磨
事業内容	いちごグループの経営等
資本金	26,499百万円 (2015年2月末日現在)
設立年月日	2000年3月17日
純資産	53,115百万円 (2015年2月末日現在)
総資産	82,204百万円 (2015年2月末日現在)
大株主および株主比率	いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド (2015年8月31日現在 64.41%)
投資法人・資産運用会社との関係	
資本関係	いちごグループHDは、本投資法人の発行済投資口数の4.9%の投資口を保有しています。また、本資産運用会社の親会社であり、投信法に定める「利害関係人等」に該当します。
人的関係	本資産運用会社の取締役を除く全ての役職員の出向元企業に該当します。また、いちごグループHDの取締役8名が本資産運用会社の取締役を兼務しています。
取引関係	本投資法人との間で、スポンサーサポート契約を締結しています。また、いちごグループHD、本資産運用会社およびいちご地所との間で、不動産情報のグループ内優先交渉順位に関する覚書を締結しています。本資産運用会社との間で、経営管理等に関する契約を締結しています。
関連当事者への該当状況	本投資法人および本資産運用会社の関連当事者に該当します。また、上述のとおり、当該会社は投信法に定める本資産運用会社の利害関係人等に該当します。(注2)

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

名称	いちご不動産サービス福岡株式会社
所在地	福岡市博多区博多駅東二丁目5番19号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 石松 昇洋
事業内容	九州地区における不動産の賃貸、管理および売買等
資本金	50百万円 (2015年2月末現在)
設立年月日	2014年4月8日
純資産	127百万円 (2015年2月末現在)
総資産	7,411百万円 (2015年2月末現在)
大株主および株主比率	いちごグループホールディングス株式会社 (100%)
投資法人・資産運用会社との関係	
資本関係	本資産運用会社の親会社の子会社であり、投資法に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	取得先の取締役1名が本資産運用会社の取締役を兼務しています。
取引関係	本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	本投資法人および本資産運用会社の関連当事者に該当します。また、上述のとおり、当該会社は投信法に定める本資産運用会社の利害関係人等に該当します。(注2)

(注1) 合同会社四条ホールディングス、合同会社河原町ホールディングス、合同会社札幌ホールディングスおよび合同会社浜松ホールディングスは、投信法に定める「利害関係人等」に該当いたしません。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」に該当するいちごグループHD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。そのため、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・オピニオンを株式会社中央不動産鑑定所より取得し、鑑定評価書の妥当性を確認しています。

(注2) いちご地所株式会社、いちごグループホールディングス株式会社およびいちご不動産サービス福岡株式会社は、投信法に定める「利害関係人等」に該当します。そのため、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・オピニオンを株式会社中央不動産鑑定所より取得し、鑑定評価書の妥当性を確認しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

4. 物件取得者等の状況

物件名称	スマイルホテル京都四条	
物件取得者等の状況	前受益者	前々受益者／前々所有者
会社名	合同会社四条ホールディングス	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にあるものとの関係	前述「3. 取得先の概要」をご参照下さい。	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—
取得価格	—	—
取得時期	2014年2月	—

物件名称	ホテルビスタプレミアオ京都	
物件取得者等の状況	前受益者	前々受益者／前々所有者
会社名	合同会社河原町ホールディングス	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にあるものとの関係	前述「3. 取得先の概要」をご参照下さい。	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—
取得価格	3,150,000,000円	—
取得時期	2015年1月	—

物件名称	ホテルウイングインターナショナル名古屋	
物件取得者等の状況	前受益者	前々受益者／前々所有者
会社名	合同会社札幌ホールディングス	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にあるものとの関係	前述「3. 取得先の概要」をご参照下さい。	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—
取得価格	2,500,000,000円	—
取得時期	2015年6月	—

物件名称	ネストホテル札幌駅前	
物件取得者等の状況	前受益者	前々受益者／前々所有者
会社名	合同会社札幌ホールディングス	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にあるものとの関係	前述「3. 取得先の概要」をご参照下さい。	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—
取得価格	1,665,000,000円	—
取得時期	2014年12月	—

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

物件名称	チサンイン大阪ほんまち	
物件取得者等の状況	前受益者	前々受益者／前々所有者
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ものとの関係	前述「3. 取得先の概要」をご参照下さい。	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—
取得価格	1,148,000,000円	—
取得時期	2015年2月	—

物件名称	コンフォートホテル浜松	
物件取得者等の状況	前受益者	前々受益者／前々所有者
会社名	合同会社浜松ホールディングス	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にあるものとの関係	前述「3. 取得先の概要」をご参照下さい。	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—
取得価格	—	—
取得時期	2013年12月	—

物件名称	ホテルサーブ神戸アスタ	
物件取得者等の状況	前受益者	前々受益者／前々所有者
会社名	いちごグループホールディングス株式会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にあるものとの関係	前述「3. 取得先の概要」をご参照下さい。	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—
取得価格	—	—
取得時期	2009年6月	—

物件名称	ネストホテル札幌大通	
物件取得者等の状況	前受益者	前々受益者／前々所有者
会社名	合同会社札幌ホールディングス	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にあるものとの関係	前述「3. 取得先の概要」をご参照下さい。	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—
取得価格	1,000,000,000円	—
取得時期	2014年12月	—

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

物件名称	ヴァリエホテル天神	
物件取得者等の状況	前受益者	前々受益者／前々所有者
会社名	いちご不動産サービス福岡株式会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にあるものとの関係	前述「3. 取得先の概要」をご参照下さい。	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—
取得価格	—	—
取得時期	2014年7月	—

5. 媒介の概要

上述の資産取得に係る取引に媒介はありません。

6. 取得の日程

取得決定日	2015年10月2日
取得契約締結日	2015年10月9日
代金支払日	2015年11月30日
物件引渡日	2015年11月30日

7. 今後の見通し

2016年1月期、2016年7月期および2017年1月期における本投資法人の運用状況の見通しについては、本日付発表の「2016年1月期、2016年7月期および2017年1月期の運用状況の予想に関するお知らせ」に記載のとおりです。

【ご参考】本取得後のポートフォリオの状況

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注)	総客室数 (室)
001	スマイルホテル京都四条	京都府京都市	4,480	22.0	138
002	ホテルビスタプレミアオ京都	京都府京都市	3,600	17.6	84
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	2,670	13.1	220
004	ネストホテル札幌駅前	北海道札幌市	2,160	10.6	162
005	チサンイン大阪ほんまち	大阪府大阪市	1,630	8.0	130
006	コンフォートホテル浜松	静岡県浜松市	1,550	7.6	196
007	ホテルサーブ神戸アスタ	兵庫県神戸市	1,490	7.3	133
008	ネストホテル札幌大通	北海道札幌市	1,450	7.1	117
009	ヴァリエホテル天神	福岡県福岡市	1,380	6.8	77

(注) 「投資比率」は取得価格の総額に対する各不動産（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。

以 上

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

※本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

※本投資法人のホームページアドレス：www.ichigo-hotel.co.jp

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。