

平成 28 年 7 月 22 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](http://www.ichigo-hotel.co.jp)  
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)

## 資産の取得およびこれに伴う貸借の開始のお知らせ（ホテル 10 物件）

いちごホテルリート投資法人（以下、「本投資法人」という。）が資産の運用を委託する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。）は、本日、10 物件の資産（以下、「取得予定資産」という。）の取得を決定しましたので、下記のとおりお知らせします。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、併せてお知らせします。

### 記

#### 1. 取得予定資産の概要（鑑定評価額合計 28,213,000,000 円、取得予定価格合計 27,258,000,000 円）

物件番号 物件名称	010 ネストホテル 大阪心斎橋	011 コンフォートホテル 中部国際空港	012 スマイルホテル 東京阿佐ヶ谷	013 ネストホテル那覇	014 スマイルホテル 浅草
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型ホテル(注1)				
建物建築時期	1984年8月	2004年11月	1993年1月	1975年2月(※)	1992年9月
特定資産の種類	不動産信託受益権(土地・建物)				
鑑定評価額 (注2)	7,660,000,000円	5,770,000,000円	3,940,000,000円	3,770,000,000円	2,020,000,000円
取得予定価格 (注3)	7,600,000,000円	5,308,000,000円	3,910,000,000円	3,750,000,000円	1,920,000,000円
取得先	合同会社西日本 ホールディングス	合同会社心斎橋地所			
契約締結日	2016年7月22日				
取得予定日	2016年8月17日				
取得資金	新投資口発行(一般募集)による手取金(注4)、借入金(注5)、自己資金(予定)				
決済方法	引渡時一括				

(※) 本件建物は、1981年に改正される以前の耐震基準（いわゆる旧耐震基準）により設計および施工された建物ですが、2015年6月に耐震補強工事が完了しています。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件番号 物件名称	015 ネストホテル松山	016 ホテルリブマックス 日本橋箱崎	017 コンフォート ホテル岡山	018 コンフォート ホテル釧路	019 コンフォート ホテル鈴鹿
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型ホテル(注1)				
建物建築時期	1988年11月	2015年2月	1983年11月	2009年8月	2007年7月
特定資産の種類	不動産信託受益権(土地・建物)				
鑑定評価額 (注2)	1,640,000,000円	1,410,000,000円	1,220,000,000円	413,000,000円	370,000,000円
取得予定価格 (注3)	1,610,000,000円	1,360,000,000円	1,200,000,000円	300,000,000円	300,000,000円
取得先	合同会社心齋橋地所				
契約締結日	2016年7月22日				
取得予定日	2016年8月17日				
取得資金	新投資口発行(一般募集)による手取金(注4)、借入金(注5)、自己資金(予定)				
決済方法	引渡時一括				

(注1) 「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。

(注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、大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定士による2016年5月1日時点における鑑定評価額を記載しています。

(注3) 「取得予定価格」は、各信託受益権売買契約書に記載された売買金額(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。)を記載しています。

(注4) 詳細については、本日付発表の「新投資口発行および投資口売出しのお知らせ」をご参照ください。

(注5) 当該借入金につきましては、決定次第お知らせします。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

## 2. 取得の理由

本投資法人は、成長に向けたアクションプラン（注1）に基づき、スポンサーサポートを最大限活用したポートフォリオ成長の実現により、投資主価値の最大化を目指しております。

本投資法人では、一般募集により調達する手取金、メガバンク等からの借入金および自己資金により、新たに10物件の特定資産（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。）第2条第1項における意味を有する。以下、「取得予定資産」という。）を取得（以下、「本取得」という。）することを予定しています（かかる一連の取組みを「本取組」という。）。本取得により、本投資法人の資産規模は、上場時（204億円（注2））の約2.3倍となる476億円（注2）に大幅な成長を実現する見込みです。また、本投資法人は、上場以降、時価総額が堅調に拡大しております。そして、一般募集による投資口数の増加に伴い、流動性の大幅な向上も図れるものと考えております。

本取得では、変動賃料を導入した物件が5件、安定した固定賃料の物件が5件の計10物件であり、取得予定資産の平均鑑定NOI利回り（注3）は5.5%、平均償却後NOI利回り（注4）は4.3%となっています。

本投資法人は、リスク分散の視点から、資産の所在地域、資産規模等の分散により、ポートフォリオの地域分散および物件分散の進展を図ることで、キャッシュ・フローの安定性を向上させることを目指します。また、賃料の形態に関しても、東京をはじめ、大阪、北海道、沖縄等、インバウンド旅行者数の増加を背景に変動賃料のアップサイドを享受可能と考える地域を中心に所在する宿泊主体・特化型ホテルを取得することに加え、安定した固定賃料の物件も取得することにより、キャッシュ・フローの安定性と成長性を向上させることができると考えています。

本投資法人では、本取得により安定性と成長性をさらに追求することが可能なポートフォリオの構築を目指し、本取得後においても、いちごグループ（注5）の強みを最大限活用した外部成長戦略、内部成長戦略の推進により、引き続き投資主価値の最大化を目指してまいります。

（注1）アクションプランはあくまで計画であり、その実現を保証するものではありません。また、アクションプランは、現時点での計画であり、今後随時変更する可能性があります。

（注2）取得（予定）価格の合計を記載しています。なお、「取得（予定）価格」とは、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。）または各取得予定資産の取得予定価格の合計を記載しています。

（注3）「平均鑑定NOI利回り」は、取得予定資産に係る鑑定NOI（不動産鑑定評価書に記載された金額をいいます。以下同じです。）の合計を取得予定価格の合計で除した数値を記載しています。なお、平均鑑定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において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なく、また、取得予定資産の取得後における実際のNOI利回りと一致するとは限りません。

（注4）「平均償却後NOI利回り」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。以下同じです。

平均償却後NOI利回り＝各保有資産および取得予定資産に係る（鑑定NOI－減価償却費<sup>(\*)</sup>）の合計  
÷ 保有資産および取得予定資産の取得（予定）価格の合計

<sup>(\*)</sup> 定額法により本資産運用会社が一定の仮定のもとに算出した試算値です。

なお、平均償却後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において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なく、また、取得予定資産の取得後における実際の償却後NOI利回りと一致するとは限りません。

（注5）「いちごグループ」とは、いちごグループホールディングスおよびその連結子会社（本資産運用会社を含みません。）で構成されます。以下同じです。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

### 3. 賃借の概要

#### (1) 主な賃借先

物件番号	物件名称	主な賃借先
010	ネストホテル大阪心斎橋	ネストホテルジャパン株式会社
011	コンフォートホテル中部国際空港	株式会社グリーンズ
012	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	株式会社ホスピタリティオペレーションズ
013	ネストホテル那覇	ネストホテルジャパン株式会社
014	スマイルホテル浅草	株式会社ホスピタリティオペレーションズ
015	ネストホテル松山	ネストホテルジャパン株式会社
016	ホテルリブマックス日本橋箱崎	株式会社リブ・マックス
017	コンフォートホテル岡山	株式会社グリーンズ
018	コンフォートホテル釧路	株式会社グリーンズ
019	コンフォートホテル鈴鹿	株式会社グリーンズ

(2) 賃貸借契約変更日または承継日 2016年8月17日(予定)

(3) 賃借条件その他の詳細については、後述「4.取得予定資産の内容」の「賃貸借の概要」欄をご参照ください。

(4) 本賃借における賃借の相手先(注)は、本投資法人の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載のテナントの選定基準に適合していることを確認しています。

(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、転賃借の相手先をいいます。

### 4. 取得予定資産の内容

[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。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

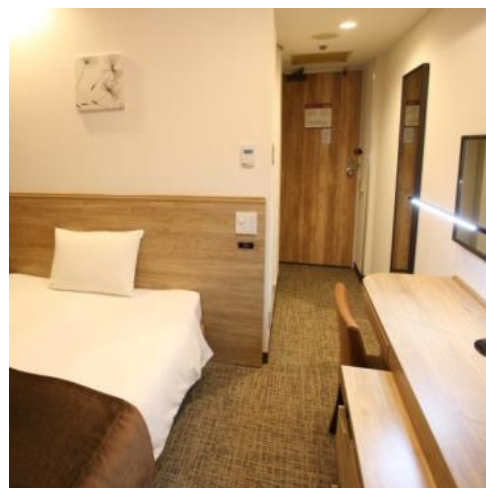
ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う賃借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

## (1) ネストホテル大阪心斎橋

### ① 立地特性等

1. 大阪市営地下鉄堺筋線・長堀鶴見緑地線「長堀橋」駅徒歩約1分、大阪市営地下鉄御堂筋線「心斎橋」駅徒歩約6分の心斎橋エリアに位置する宿泊特化型ホテル。
2. ホテル周辺は大型商業施設や飲食店舗が集積する大阪市内有数の商業繁華性の高いエリアであり、ビジネスおよび国内外レジャー需要の取り込みに優れた立地。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。
3. 2014年から「ネストホテル」にリブランドされ、現在に至っている。

### ② 取得予定資産の写真・位置図



ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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	2004年1月30日～2026年8月31日(予定)	
所在地(住居表示)	大阪府大阪市中央区南船場二丁目4番10号	
土地	所有形態	所有権
	面積	1,072.78 m <sup>2</sup>
	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	7,968.49 m <sup>2</sup>
	建築時期	1984年8月28日
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	7,660,000,000円	
価格時点	2016年5月1日	
直接還元法による収益価格	7,740,000,000円	
総客室数	302室	
設計者	株式会社銭高組一級建築士事務所	
施工者	株式会社銭高組大阪支社	
構造設計者	株式会社銭高組一級建築士事務所	
確認検査機関	大阪市建築主事	
地震PML(評価会社)	5.70%(SOMPO リスケアマネジメント株式会社)	
担保設定の状況	無担保(予定)	
賃貸借の概要(2016年7月22日時点)		
テナント総数	1	
賃料	最低保証賃料:128,555,633円/年額(注) 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:32,200,000円、保証金:該当なし	
賃貸可能面積	8,057.26 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	8,057.26 m <sup>2</sup>	
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	バス・スルー	
鑑定NOI利回り	5.3%	
償却後NOI利回り	4.6%	
特記事項		
本物件には、建築物における駐車施設の附置等に関する条例に基づき、機械式立体駐車場が設置されていますが、現在、点検修繕中のため稼働を休止しています。		

(注) 最低保証賃料は、2016年8月から2017年7月までの最低保証賃料(年額)を記載しています。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

鑑定評価書の概要		
物件名称	ネストホテル大阪心齋橋	
鑑定評価額	7,660,000,000 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	2016年5月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	7,660,000,000 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左記の通り試算
直接還元法による価格	7,740,000,000 円	
運営収益	438,096,000 円	
可能総収益	438,096,000 円	
空室等損失等	0 円	
運営費用	32,697,867 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	2,825,667 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	見積額に基づき月 200,000 円を計上
テナント募集費用等	0 円	
公租公課	24,770,200 円	土地については 2016 年度実績額に基づき、負担水準を考慮の上査定し、計上。建物については 2016 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	511,520 円	保険料見積額を計上
その他費用	2,190,480 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	405,398,133 円	
一時金の運用益	644,000 円	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回り 2.0%と査定
資本的支出	50,144,391 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	355,897,742 円	
還元利回り	4.6%	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	7,620,000,000 円	
割引率	4.4%	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	4.8%	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	2,290,000,000 円	
土地比率	77.5%	
建物比率	22.5%	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		
特になし		

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

## (2) コンフォートホテル中部国際空港

### ① 立地特性等

1. 中部国際空港から徒歩約5分、名鉄空港線「中部国際空港」駅から徒歩約3分、駅と空港の連絡通路に接続する宿泊特化型ホテル。
2. 近年LCCの離発着が増加する国際空港に近接しており、ビジネス、観光目的および空港関係者の宿泊拠点としてホテルに適したロケーション。中部北陸地方の新しい観光ルートとして注目されているドラゴンルートの拠点に位置付けられており、インバウンド客を中心に観光需要の増加が見込まれる。
3. シングル（約20㎡）、ダブル（約25㎡）、ツイン（約25㎡）と幅広い客室タイプで、観光、ビジネスの両面の需要を十分満たす構成。客室は海側または空港側に面しており、いずれの客室からも良好な眺望が期待できる。

### ② 取得予定資産の写真・位置図



ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



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	2012年12月27日～2026年8月31日(予定)	
所在地(住居表示)	愛知県常滑市セントレア四丁目2番3号	
土地	所有形態	所有権
	面積	①3,314.30㎡ ②3,322.81㎡
	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・階層	RC造 8F
	延床面積	①5,250.18㎡ ②6,349.45㎡
	建築時期	①2004年11月2日 ②2006年6月29日
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	5,770,000,000円	
価格時点	2016年5月1日	
直接還元法による収益価格	5,850,000,000円	
総客室数	346室	
設計者	株式会社竹中工務店一級建築士事務所	
施工者	株式会社竹中工務店名古屋支店	
構造設計者	株式会社竹中工務店名古屋一級建築士事務所	
確認検査機関	日本ERI株式会社	
地震PML(評価会社)	13.57%(SOMPOリスクアマネジメント株式会社)	
担保設定の状況	無担保(予定)	
賃貸借の概要(2016年7月22日時点)		
テナント総数	1	
賃料	固定賃料:25,240,333円/月額 変動賃料:なし	
敷金・保証金	敷金:151,441,998円、保証金:該当なし	
賃貸可能面積	11,599.63㎡	
賃貸面積	11,599.63㎡	
稼働率	100%	
プロパティマネジメント会社	株式会社ユニホー	
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	5.0%	
償却後NOI利回り	4.0%	
特記事項		
<p>1. 本件建物の確認申請図から排煙窓の位置が変更されまたは未設置となっているため、排煙面積が不足している可能性があります。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。</p> <p>2. 屋外避難階段から2m以内の位置に排気口が設置されていますが、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。</p>		

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

鑑定評価書の概要		
物件名称	コンフォートホテル中部国際空港	
鑑定評価額	5,770,000,000 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	2016年5月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	5,770,000,000 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左記の通り試算
直接還元法による価格	5,850,000,000 円	
運営収益	302,883,996 円	
可能総収益	302,883,996 円	
空室等損失等	0 円	
運営費用	36,911,569 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	8,657,333 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	1,140,000 円	予定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	25,259,300 円	土地については2016年度実績額に基づき、負担水準を考慮の上査定し、計上。建物については2016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	594,600 円	保険料見積額を計上
その他費用	1,260,336 円	変動費用として運用収益の0.4%相当額を計上し、加えて、道路占用料等を実績額に基づき計上
運営純収益	265,972,427 円	
一時金の運用益	3,028,840 円	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを2.0%と査定
資本的支出	29,342,000 円	エンジニアリングレポートに基づき12年間平均更新費を計上
純収益	239,659,267 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	5,730,000,000 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	5,790,000,000 円	
土地比率	70.5%	
建物比率	29.5%	
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: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

### (3) スマイルホテル東京阿佐ヶ谷

#### ① 立地特性等

1. JR中央線・総武線「阿佐ヶ谷」駅徒歩約1分に立地する宿泊特化型ホテル。
2. 新宿駅へ電車で約10分など都心中心部への交通利便性に優れ、周辺には風情のある飲食店街が存在するなど、ビジネス目的および観光目的の需要の取り込みが可能な立地。
3. 2010年から「スマイルホテル」にリブランドされ、現在に至っている。

#### ② 取得予定資産の写真・位置図



ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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	2010年6月30日～2026年8月31日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都杉並区阿佐谷南三丁目37番11号	
土地	所有形態	所有権
	面積	919.72 m <sup>2</sup>
	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	RC造 B1F/5F
	延床面積	2,732.47 m <sup>2</sup>
	建築時期	1993年1月29日
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	3,940,000,000円	
価格時点	2016年5月1日	
直接還元法による収益価格	4,000,000,000円	
総客室数	112室	
設計者	新建設一級建築士事務所	
施工者	新建設株式会社	
構造設計者	新建設一級建築士事務所	
確認検査機関	東京都杉並区建築主事	
地震PML(評価会社)	6.31%(SOMPO リスケアマネジメント株式会社)	
担保設定の状況	無担保(予定)	
賃貸借の概要(2016年7月22日時点)		
テナント総数	8	
賃料(注1)	最低保証賃料: 58,413,994円/年額(注2) 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(注1)	敷金: 該当なし、保証金: 該当なし	
賃貸可能面積	2,721.70 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	2,721.70 m <sup>2</sup>	
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	5.0%	
償却後 NOI 利回り	4.0%	

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う賃貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

#### 特記事項

1. 北側隣地（地番 780 番 13、780 番 12、780 番 16、780 番 15）から本件土地へ当該隣地上にある建物のコンクリート基礎の一部が越境しています。かかる被越境に関して、覚書等は存在しません。
2. 定期検査報告書にて非常用照明装置に不点灯が確認されましたが、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。

(注1) ホテル施設に係る賃貸借の賃料及び敷金・保証金を記載しています。本物件においては、店舗に係る賃貸借契約も締結されています。

(注2) 最低保証賃料は2016年8月から2017年7月までの最低保証賃料（年額）を記載しています。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

鑑定評価書の概要		
物件名称	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	
鑑定評価額	3,940,000,000 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	2016年5月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	3,940,000,000 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左記の通り試算
直接還元法による価格	4,000,000,000 円	
運営収益	232,136,658 円	
可能総収益	233,592,720 円	
空室等損失等	1,456,062 円	
運営費用	35,561,999 円	
維持管理費	0 円	共益費収入と通り抜を前提とするため計上しない
水道光熱費	24,186,000 円	過去の実績額に基づき査定
修繕費	1,152,667 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	見積額に基づき月150,000円を計上
テナント募集費用等	188,419 円	店舗部分について類似不動産のテナント募集費用等を参考に計上
公租公課	6,892,500 円	土地については2016年度実績額に基づき、負担水準を考慮の上査定し、計上。建物については2016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	181,730 円	保険料見積額を計上
その他費用	1,160,683 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	196,574,659 円	
一時金の運用益	492,999 円	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを2.0%と査定
資本的支出	17,147,911 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	179,919,747 円	
還元利回り	4.5%	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	3,920,000,000 円	
割引率	4.3%	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	4.7%	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と考慮して査定
積算価格	1,080,000,000 円	
土地比率	70.8%	
建物比率	29.2%	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: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

#### (4) ネストホテル那覇

##### ① 立地特性等

1. 那覇空港より車で約7分の場所に立地し、那覇空港へのアクセスに優れている。沖縄都市モノレール「旭橋」駅から徒歩約5分に位置する交通利便性に優れる宿泊特化型ホテル。
2. 沖縄最大の繁華街である国際通りからも徒歩圏内にあり、ビジネスおよび国内外レジャー需要の取り込みに優れた立地。
3. 2013年から「ネストホテル」にリブランドされ、現在に至っている。

##### ② 取得予定資産の写真・位置図



ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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	2004年12月16日～2026年8月31日(予定)	
所在地(住居表示)	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	2,322.62 m <sup>2</sup>
	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	9,240.20 m <sup>2</sup>
	建築時期	1975年2月28日
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	3,770,000,000 円	
価格時点	2016年5月1日	
直接還元法による収益価格	3,800,000,000 円	
総客室数	193 室	
設計者	日成設計株式会社	
施工者	株式会社大林組 東京本社	
構造設計者	日成設計株式会社	
確認検査機関	那覇市建築主事	
地震PML(評価会社)	4.63%(SOMPO リスケアマネジメント株式会社)	
担保設定の状況	無担保(予定)	
賃貸借の概要(2016年7月22日時点)		
テナント総数	1	
賃料	最低保証賃料:100,640,513 円/年額(注) 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	9,240.20 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	9,240.20 m <sup>2</sup>	
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	バス・スルー	
鑑定 NOI 利回り	6.2%	
償却後 NOI 利回り	4.7%	
特記事項		
<p>本件建物は、1981年に改正される以前の耐震基準(いわゆる旧耐震基準)により設計および施工された建物ですが、2015年6月に耐震補強工事が完了しています。なお、当該耐震補強工事に関し、那覇市長による、建築物の耐震改修の促進に関する法律第17条第3項に基づく建築物の耐震改修の計画の認定と、工事完了確認を得ています。</p>		

(注) 最低保証賃料は2016年8月から2017年7月までの最低保証賃料(年額)を記載しています。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



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	3,770,000,000 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	2016年5月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	3,770,000,000 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左記の通り試算
直接還元法による価格	3,800,000,000 円	
運営収益	250,464,000 円	
可能総収益	250,464,000 円	
空室等損失等	0 円	
運営費用	19,685,862 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に基づき12年間平均修繕費用を計上
PMフィー	2,160,000 円	見積額に基づき月180,000円を計上
テナント募集費用等	0 円	
公租公課	9,335,602 円	土地については2016年度実績額に基づき、負担水準を考慮の上査定し、計上。建物については2016年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	495,940 円	保険料見積額を計上
その他費用	1,252,320 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	230,778,138 円	
一時金の運用益	504,000 円	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを2.0%と査定
資本的支出	25,949,641 円	エンジニアリングレポートに基づき12年間平均更新費にFF&Eリザーブを考慮の上計上
純収益	205,332,497 円	
還元利回り	5.4%	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	3,750,000,000 円	
割引率	5.2%	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	5.6%	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	1,250,000,000 円	
土地比率	75.3%	
建物比率	24.7%	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		

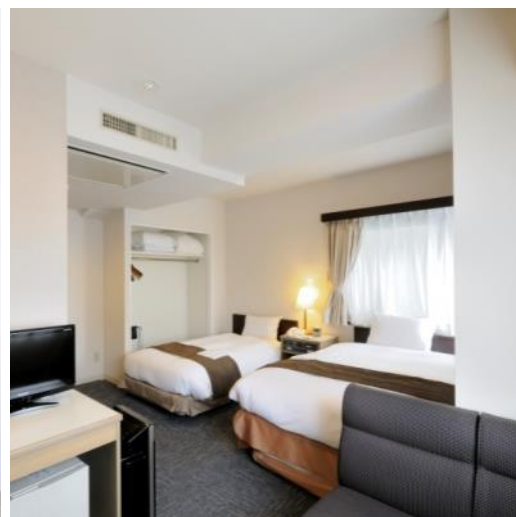
ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

## (5) スマイルホテル浅草

### ① 立地特性等

1. 都内屈指の観光名所である浅草から徒歩圏内で、東京メトロ銀座線「浅草」駅から徒歩約11分に立地する宿泊特化型ホテル。ビジネス目的および観光目的の需要の取り込みが可能な立地。
2. 東側客室からは東京スカイツリーを間近に見ることが出来るため、眺望は良好。
3. 2010年から「スマイルホテル」にリブランドされ、現在に至っている。

### ② 取得予定資産の写真・位置図



ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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	2010年6月30日～2026年8月31日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都台東区浅草六丁目35番8号	
土地	所有形態	所有権
	面積	361.38㎡
	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	1,793.43㎡
	建築時期	1992年9月22日
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	2,020,000,000円	
価格時点	2016年5月1日	
直接還元法による収益価格	2,040,000,000円	
総客室数	96室	
設計者	株式会社建築設計事務所アトリエ・コア	
施工者	新建設株式会社	
構造設計者	株式会社建築設計事務所アトリエ・コア	
確認検査機関	東京都台東区建築主事	
地震PML(評価会社)	3.92%(SOMPO リスクアマネジメント株式会社)	
担保設定の状況	無担保(予定)	
賃貸借の概要(2016年7月22日時点)		
テナント総数	1	
賃料	最低保証賃料:31,316,680円/年額(注) 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:該当なし、保証金:該当なし	
賃貸可能面積	1,793.43㎡	
賃貸面積	1,793.43㎡	
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	5.0%	
償却後NOI利回り	3.7%	
特記事項		
消防用設備等(特殊消防用設備等)点検結果総括表によると、自動火災報知設備に関し、感知器不動作が確認されたと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。		

(注) 最低保証賃料は2016年8月から2017年7月までの最低保証賃料(年額)を記載しています。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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	2,020,000,000 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	2016年5月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,020,000,000 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	2,040,000,000 円	
運営収益	105,144,000 円	
可能総収益	105,144,000 円	
空室等損失等	0 円	
運営費用	8,235,077 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	見積額に基づき、月額 100,000 円を計上
テナント募集費用等	0 円	
公租公課	4,729,700 円	土地については 2016 年度実績額に基づき、負担水準を考慮の上査定し、計上。建物については 2016 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	116,520 円	保険料見積額を計上
その他費用	1,051,440 円	変動費用として、運営収益の 1.0%相当額を計上
運営純収益	96,908,923 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	85,847,188 円	
還元利回り	4.2%	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	2,010,000,000 円	
割引率	4.0%	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	4.4%	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	544,000,000 円	
土地比率	63.9%	
建物比率	36.1%	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: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

## (6) ネストホテル松山

### ① 立地特性等

1. 松山空港から車で約 25 分、伊予鉄道城南線「勝山町」駅徒歩約 3 分に立地する宿泊主体型ホテル。
2. 松山市内において最も商業性・繁華性の高い大街道・二番町エリアに所在し、観光・ビジネスの両面での需要を取り込める。市内の主要観光スポットである松山城・城山公園は徒歩圏内にあり、道後温泉には「勝山町」駅から電車約 10 分でアクセスが可能。
3. 2015 年から「ネストホテル」にリブランドされ、現在に至っている。

### ② 取得予定資産の写真・位置図



ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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	2005年3月29日～2026年8月31日(予定)	
所在地(住居表示)	愛媛県松山市二番町一丁目7番1号	
土地	所有形態	所有権
	面積	1,692.01 m <sup>2</sup>
	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・階層	RC造 11F
	延床面積	6,671.94 m <sup>2</sup>
	建築時期	1988年11月16日
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	1,640,000,000 円	
価格時点	2016年5月1日	
直接還元法による収益価格	1,640,000,000 円	
総客室数	190 室	
設計者	株式会社大建設工務	
施工者	清水建設株式会社四国支店	
構造設計者	株式会社大建設工務	
確認検査機関	松山市建築主事	
地震PML(評価会社)	5.68%(SOMPO リスケアマネジメント株式会社)	
担保設定の状況	無担保(予定)	
賃貸借の概要(2016年7月22日時点)		
テナント総数	1	
賃料	最低保証賃料: 69,494,400 円/年額(注) 変動賃料: 当該月のGOPから、最低保証賃料月額、当該月の売上(注)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: 18,000,000 円、保証金: 該当なし	
賃貸可能面積	6,671.94 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	6,671.94 m <sup>2</sup>	
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	7.4%	
償却後 NOI 利回り	5.5%	

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

#### 特記事項

1. 本件土地の東側、南西側、南東側に高さが1.2mを超える控壁のないコンクリートブロック塀が設置されていますが、建物状況評価報告書によると、特に緊急を要する問題は見られないと記載されています。
2. 以下の建物状況評価報告書および点検業務報告書の各指摘事項については、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。
  - ①延焼の恐れのある部分に設置されている換気ガラリに空調冷媒管等が貫通し、防火設備の要件を満たしていない。
  - ②軽微あるいは一時的なものとして判断しがたい出幅1mを超える庇が設置されている。
  - ③宴会場が可動式間仕切りにより4つの宴会場に区分されているが、東側宴会場を複数組み合わせ使用、あるいは4区画を一体で使用した場合に排煙面積が不足となる。
  - ④非常電源に関し、燃料噴射ポンプの不良が確認された。

(注) 最低保証賃料は2016年8月から2017年7月までの最低保証賃料(年額)を記載しています。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

鑑定評価書の概要		
物件名称	ネストホテル松山	
鑑定評価額	1,640,000,000 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	2016年5月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,640,000,000 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	1,640,000,000 円	
運営収益	138,000,000 円	
可能総収益	138,000,000 円	
空室等損失等	0 円	
運営費用	18,124,257 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	3,761,417 円	エンジニアリングレポートに基づき12年間平均修繕費用を計上
PMフィー	2,160,000 円	見積額に基づき、月180,000円を計上
テナント募集費用等	0 円	
公租公課	10,801,400 円	土地については2016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2016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	417,840 円	保険料見積額を計上
その他費用	983,600 円	変動費用として運営収益の0.7%相当額を計上。加えて、道路占用使用料等の年額を計上
運営純収益	119,875,743 円	
一時金の運用益	360,000 円	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを2.0%と査定
資本的支出	25,390,131 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	94,845,612 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	1,640,000,000 円	
割引率	5.6%	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	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	1,180,000,000 円	
土地比率	46.4%	
建物比率	53.6%	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: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

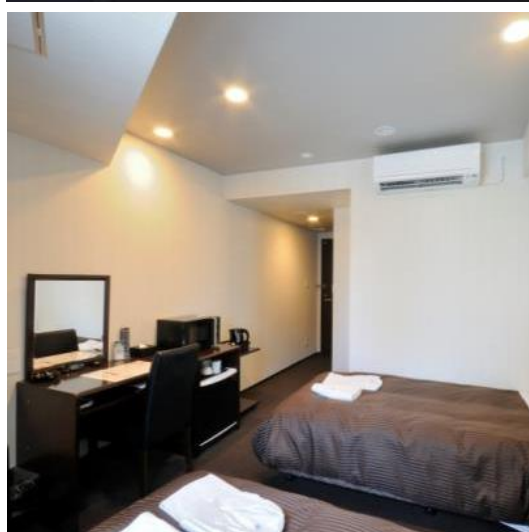


(7) ホテルリブマックス日本橋箱崎

① 立地特性等

1. 東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅徒歩約3分に立地する、2015年2月に新築された宿泊特化型ホテル。
2. 東京、日本橋、銀座など都心中心部に近接しており、「水天宮前」駅に直結する東京シティエターミナルまで徒歩約5分、リムジンバスを利用して羽田空港、成田空港へのアクセスも良く交通利便性が高い立地。
3. 東京スカイツリーなど都内観光スポットへのアクセスも良く、ビジネス目的および観光目的の両面に適している。

②取得予定資産の写真・位置図



ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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	みずほ信託銀行株式会社	
信託契約の期間	2015年9月30日～2026年8月31日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都中央区日本橋箱崎町29番5号	
土地	所有形態	所有権
	面積	123.54 m <sup>2</sup>
	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・店舗
	構造・階層	S造 11F
	延床面積	853.00 m <sup>2</sup>
	建築時期	2015年2月17日
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	1,410,000,000円	
価格時点	2016年5月1日	
直接還元法による収益価格	1,430,000,000円	
総客室数	48室	
設計者	住協建設株式会社東京支店一級建築士事務所	
施工者	住協建設株式会社	
構造設計者	住協建設株式会社東京支店一級建築士事務所	
確認検査機関	株式会社グッド・アイズ建築検査機構	
地震PML(評価会社)	3.20%(SOMPO リスケアマネジメント株式会社)	
担保設定の状況	無担保(予定)	
賃貸借の概要(2016年7月22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(注)	
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	
賃貸可能面積	853.00 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	853.00 m <sup>2</sup>	
稼働率	100%	
プロパティマネジメント会社	株式会社ユニホー	
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	3.5%	
特記事項		
該当事項はありません。		

(注) 本物件の賃料形態は固定賃料となっています。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う賃貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

鑑定評価書の概要		
物件名称	ホテルリブマックス日本橋箱崎	
鑑定評価額	1,410,000,000 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	2016年5月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,410,000,000 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	1,430,000,000 円	
運営収益	72,000,000 円	
可能総収益	72,000,000 円	
空室等損失等	0 円	
運営費用	5,783,945 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	609,417 円	エンジニアリングレポートに基づき12年間平均修繕費用を計上
PMフィー	1,080,000 円	月額90,000円を計上
テナント募集費用等	0 円	
公租公課	3,812,608 円	土地については2016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2016年度実績額に基づき計上（償却資産税を含む）
損害保険料	65,920 円	保険料見積額を計上
その他費用	216,000 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	66,216,055 円	
一時金の運用益	360,000 円	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを2.0%と査定
資本的支出	861,750 円	エンジニアリングレポートに基づき12年間平均更新費を計上
純収益	65,714,305 円	
還元利回り	4.6%	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	1,400,000,000 円	
割引率	4.4%	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	4.8%	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	599,000,000 円	
土地比率	51.2%	
建物比率	48.8%	
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: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(8) コンフォートホテル岡山

① 立地特性等

1. JR 山陽新幹線のほか山陽本線、宇野線等多くの在来線が乗り入れる「岡山」駅から徒歩約15分の場所に立地している宿泊特化型ホテル。
2. 「岡山」駅は中国四国地方における交通の要衝であり、ビジネス目的および観光目的の拠点となっている。
3. 岡山市街の中心地に立地しており、市内主要観光スポットである岡山城や日本三大庭園の一つである後楽園の背後に位置する。また、県内の主要観光エリアである倉敷へは JR「岡山」駅から JR「倉敷」駅まで電車にて約16分でアクセス可能。

② 取得予定資産の写真・位置図



ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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	2010年12月21日～2026年8月31日(予定)	
所在地(住居表示)	岡山県岡山市北区丸の内一丁目1番13号	
土地	所有形態	所有権
	面積	986.26 m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80%/400%、600%
建物	所有形態	所有権
	用途	旅館
	構造・階層	SRC造 10F
	延床面積	5,543.70 m <sup>2</sup>
	建築時期	1983年11月30日
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	1,220,000,000円	
価格時点	2016年5月1日	
直接還元法による収益価格	1,210,000,000円	
総客室数	208室	
設計者	清水建設株式会社	
施工者	清水建設株式会社 広島支店	
構造設計者	清水建設株式会社	
確認検査機関	岡山市建築主事	
地震PML(評価会社)	5.12%(SOMPO リスクアマネジメント株式会社)	
担保設定の状況	無担保(予定)	
賃貸借の概要(2016年7月22日時点)		
テナント総数	1	
賃料	固定賃料:7,650,000円/月額 変動賃料:なし	
敷金・保証金	敷金:30,600,000円、保証金:該当なし	
賃貸可能面積	5,543.70 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	5,543.70 m <sup>2</sup>	
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	該当なし	
マスターリース種別	-	
鑑定 NOI 利回り	6.6%	
償却後 NOI 利回り	4.7%	
特記事項		
対象不動産は、岡山市建築物における駐車施設の附置等に関する条例における駐車台数を確保していませんが、これを確保するため、近隣の駐車場貸主との間で駐車場の利用に係る覚書を締結しています。		

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

鑑定評価書の概要		
物件名称	コンフォートホテル岡山	
鑑定評価額	1,220,000,000 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	2016年5月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,220,000,000 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	1,210,000,000 円	
運営収益	91,800,000 円	
可能総収益	91,800,000 円	
空室等損失等	0 円	
運営費用	12,512,417 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	1,911,167 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	月額 150,000 円を計上
テナント募集費用等	0 円	
公租公課	8,191,400 円	土地については、2016 年度実績額に基づき負担水準を考慮の上査定し、計上。建物については 2016 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	299,450 円	保険料見積額を計上
その他費用	310,400 円	変動費用として、運営収益の 0.3% 相当額を計上、道路占用料等を実績額に基づき計上
運営純収益	79,287,583 円	
一時金の運用益	612,000 円	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを 2.0% と査定
資本的支出	14,627,333 円	エンジニアリングレポートに基づく 12 年間平均更新費を計上
純収益	65,272,250 円	
還元利回り	5.4%	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	1,220,000,000 円	
割引率	5.2%	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	5.6%	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	569,000,000 円	
土地比率	47.9%	
建物比率	52.1%	
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: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(9) コンフォートホテル釧路

① 立地特性等

1. JR 根室本線「釧路」駅徒歩約2分に立地する宿泊特化型ホテル。
2. 駅前商業エリアに立地しており、駅前にある釧路空港からのバス降車場からも近いこと、空港へのアクセスに優れており、ビジネス目的および道東観光目的の需要の取り込みに優れた立地。
3. 釧路市は2016年1月に観光立国モデル市に選定されており、豊富な自然資源を活用した、自治体による観光アピールが促進され、インバウンド需要の増加が見込まれる。

② 取得予定資産の写真・位置図



ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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	2012年12月27日～2026年8月31日(予定)	
所在地(地番)	北海道釧路市北大通十三丁目1番1他	
土地	所有形態	所有権
	面積	895.05 m <sup>2</sup>
	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9F
	延床面積	3,180.58 m <sup>2</sup>
	建築時期	2009年8月7日
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	413,000,000円	
価格時点	2016年5月1日	
直接還元法による収益価格	412,000,000円	
総客室数	126室	
設計者	大成建設株式会社一級建築士事務所	
施工者	大成建設株式会社札幌支店	
構造設計者	大成建設株式会社一級建築士事務所	
確認検査機関	釧路市建築主事	
地震PML(評価会社)	8.82%(SOMPO リスケアマネジメント株式会社)	
担保設定の状況	無担保(予定)	
賃貸借の概要(2016年7月22日時点)		
テナント総数	1	
賃料	固定賃料:3,069,917円/月額 変動賃料:なし	
敷金・保証金	敷金:18,419,502円、保証金:該当なし	
賃貸可能面積	3,180.58 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	3,180.58 m <sup>2</sup>	
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	該当なし	
マスターリース種別	-	
鑑定NOI利回り	7.7%	
償却後NOI利回り	4.8%	
特記事項		
該当事項はありません。		

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



鑑定評価書の概要		
物件名称	コンフォートホテル釧路	
鑑定評価額	413,000,000 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	2016年5月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	413,000,000 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	412,000,000 円	
運営収益	36,839,004 円	
可能総収益	36,839,004 円	
空室等損失等	0 円	
運営費用	13,671,795 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	3,329,000 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	見積額に基づき月額150,000円を計上
テナント募集費用等	0 円	
公租公課	8,182,100 円	土地については、2016年度実績額に基づき、負担水準を考慮の上査定し、計上。建物については2016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	176,500 円	保険料見積額を計上
その他費用	184,195 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	23,167,209 円	
一時金の運用益	368,390 円	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを2.0%と査定
資本的支出	445,917 円	エンジニアリングレポートに基づく12年間平均更新費を計上
純収益	23,089,682 円	
還元利回り	5.6%	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	414,000,000 円	
割引率	5.4%	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	5.8%	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	850,000,000 円	
土地比率	17.7%	
建物比率	82.3%	
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: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

## (10) コンフォートホテル鈴鹿

### ① 立地特性等

1. 近鉄名古屋線「白子」駅徒歩約3分に立地する宿泊特化型ホテル。
2. 市内の主要なイベントスポットである鈴鹿サーキットへ車で15分程度とアクセスは良好である。収容人数16万人を誇る鈴鹿サーキットは年間を通して大規模なモータースポーツイベントが開催されており、遊園地、スポーツ施設等も併設される国内有数のレジャー施設。
3. 周辺には大企業の工場が多数存在しており、これら工場に車でアクセスに優れ、ビジネス需要を取り込める立地にある。

### ② 取得予定資産の写真・位置図



ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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	2012年12月27日～2026年8月31日(予定)	
所在地(住居表示)	三重県鈴鹿市白子駅前14番26号	
土地	所有形態	所有権
	面積	553.26 m <sup>2</sup>
	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	S造 6F
	延床面積	2,186.65 m <sup>2</sup>
	建築時期	2007年7月17日
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	370,000,000円	
価格時点	2016年5月1日	
直接還元法による収益価格	371,000,000円	
総客室数	105室	
設計者	株式会社竹中工務店名古屋一級建築士事務所	
施工者	株式会社竹中工務店名古屋支店	
構造設計者	株式会社竹中工務店名古屋一級建築士事務所	
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)	7.39%(SOMPO リスケアマネジメント株式会社)	
担保設定の状況	無担保(予定)	
賃貸借の概要(2016年7月22日時点)		
テナント総数	1	
賃料	固定賃料:2,573,833円/月額 変動賃料:なし	
敷金・保証金	敷金:15,442,998円、保証金:該当なし	
賃貸可能面積	2,186.65 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	2,186.65 m <sup>2</sup>	
稼働率	100%	
プロパティマネジメント会社	株式会社ユニホー	
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	7.7%	
償却後NOI利回り	5.1%	
特記事項		
該当事項はありません。		

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

鑑定評価書の概要		
物件名称	コンフォートホテル鈴鹿	
鑑定評価額	370,000,000 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	2016年5月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	370,000,000 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	371,000,000 円	
運営収益	30,885,996 円	
可能総収益	30,885,996 円	
空室等損失等	0 円	
運営費用	7,874,857 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	2,794,167 円	エンジニアリングレポートに基づく12年間平均修繕費用を計上
PMフィー	1,080,000 円	予定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	3,648,100 円	土地については2016年度実績額に基づき、負担水準を考慮の上査定し、計上。建物については2016年度実績額を参考に査定し、計上
損害保険料	102,590 円	保険料見積額を計上
その他費用	250,000 円	変動費用として、運営収益の0.8%相当額を計上
運営純収益	23,011,139 円	
一時金の運用益	308,860 円	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを2.0%と査定
資本的支出	4,413,083 円	エンジニアリングレポートに基づく12年間平均更新費を計上
純収益	18,906,916 円	
還元利回り	5.1%	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	370,000,000 円	
割引率	4.9%	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	5.3%	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を考慮して査定
積算価格	452,000,000 円	
土地比率	22.3%	
建物比率	77.7%	建物の積算価格及びFF&Eの積算価格の合計を、土地の積算価格、建物の積算価格及び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: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

## 5.取得先の概要

名称	合同会社西日本ホールディングス
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 一般社団法人ブイエスエル 職務執行者 佐々木 弘
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・信託受益権の保有および売買</li> <li>・不動産の保有、管理および売買</li> <li>・上記各号に付帯関連する一切の業務</li> </ul>
資本金	10万円
設立年月日	2015年10月23日
出資者	一般社団法人ブイエスエル
本投資法人・資産運用会社との関係(注)	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、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、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。

名称	合同会社心齋橋地所
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 IES2 職務執行者 鄭武壽
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産信託受益権の取得、保有および処分</li> <li>・不動産の取得、開発、保有、処分、賃貸および管理</li> <li>・前各号に掲げる事業をその目的とする会社の株式、出資持分、特定持分等の取得、保有および処分</li> <li>・前各号に付帯する一切の業務</li> </ul>
資本金	10万円
設立年月日	2010年3月26日
出資者	一般社団法人 IES2
本投資法人・資産運用会社との関係(注)	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、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に資産運用に関わる助言を委託していることから、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) 合同会社西日本ホールディングスおよび合同会社心齋橋地所は、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、合同会社西日本ホールディングスおよび合同会社心齋橋地所は、いちごグループHDが全額匿名組合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。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

6. 物件取得者等の状況

物件名称	ネストホテル大阪心齋橋	
物件取得者等の状況	現受益者	前受益者
会社名	合同会社西日本ホールディングス	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「5. 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	4,935,603,687 円	—
取得時期	2015 年 12 月	—

(注) 本投資法人の取得価格は、現受益者がスポンサーであるいちごグループの独自のソーシングルートにより相対取得した取得価格を超えておりますが、本物件の取得における鑑定評価額を下回っております。また、本投資法人では、スポンサー取得後のバリューアップ、賃料増加と運営費用削減等の収益向上による資産価値向上に鑑み、本物件の取得における取得価格の妥当性を確認しております。

物件名称	コンフォートホテル中部国際空港	
物件取得者等の状況	現受益者	前受益者
会社名	合同会社心齋橋地所	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「5. 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	5,245,000,000 円	—
取得時期	2016 年 2 月	—

(注) 本投資法人の取得価格は、現受益者がスポンサーであるいちごグループの独自のソーシングルートにより相対取得した取得価格を超えておりますが、本物件の取得における鑑定評価額を下回っております。また、本投資法人では、スポンサー取得後のバリューアップ、賃料増加と運営費用削減等の収益向上による資産価値向上に鑑み、本物件の取得における取得価格の妥当性を確認しております。

物件名称	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	
物件取得者等の状況	現受益者	前受益者
会社名	合同会社心齋橋地所	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「5. 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	2,850,000,000 円	—
取得時期	2015 年 12 月	—

(注) 本投資法人の取得価格は、現受益者がスポンサーであるいちごグループの独自のソーシングルートにより相対取得した取得価格を超えておりますが、本物件の取得における鑑定評価額を下回っております。また、本投資法人では、スポンサー取得後のバリューアップ、賃料増加と運営費用削減等の収益向上による資産価値向上に鑑み、本物件の取得における取得価格の妥当性を確認しております。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件名称	ネストホテル那覇	
物件取得者等の状況	現受益者	前受益者
会社名	合同会社心齋橋地所	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「5. 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	2,180,279,647 円	—
取得時期	2015 年 12 月	—

(注) 本投資法人の取得価格は、現受益者がスポンサーであるいちごグループの独自のソーシングルートにより相対取得した取得価格を超えておりますが、本物件の取得における鑑定評価額を下回っております。また、本投資法人では、スポンサー取得後のバリューアップ、賃料増加と運営費用削減等の収益向上による資産価値向上に鑑み、本物件の取得における取得価格の妥当性を確認しております。

物件名称	スマイルホテル浅草	
物件取得者等の状況	現受益者	前受益者
会社名	合同会社心齋橋地所	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「5. 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	1,330,000,000 円	—
取得時期	2015 年 12 月	—

(注) 本投資法人の取得価格は、現受益者がスポンサーであるいちごグループの独自のソーシングルートにより相対取得した取得価格を超えておりますが、本物件の取得における鑑定評価額を下回っております。また、本投資法人では、スポンサー取得後のバリューアップ、賃料増加と運営費用削減等の収益向上による資産価値向上に鑑み、本物件の取得における取得価格の妥当性を確認しております。

物件名称	ネストホテル松山	
物件取得者等の状況	現受益者	前受益者
会社名	合同会社心齋橋地所	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「5. 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	1,170,653,492 円	—
取得時期	2015 年 12 月	—

(注) 本投資法人の取得価格は、現受益者がスポンサーであるいちごグループの独自のソーシングルートにより相対取得した取得価格を超えておりますが、本物件の取得における鑑定評価額を下回っております。また、本投資法人では、スポンサー取得後のバリューアップ、賃料増加と運営費用削減等の収益向上による資産価値向上に鑑み、本物件の取得における取得価格の妥当性を確認しております。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件名称	ホテルリブマックス日本橋箱崎	
物件取得者等の状況	現受益者	前受益者
会社名	合同会社心齋橋地所	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「5. 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	1,230,000,000 円	—
取得時期	2015 年 9 月	—

(注) 本投資法人の取得価格は、現受益者がスポンサーであるいちごグループの独自のソーシングルートにより相対取得した取得価格を超えておりますが、本物件の取得における鑑定評価額を下回っております。また、本投資法人では、スポンサー取得後のバリューアップ、賃料増加と運営費用削減等の収益向上による資産価値向上に鑑み、本物件の取得における取得価格の妥当性を確認しております。

物件名称	コンフォートホテル岡山	
物件取得者等の状況	現受益者	前受益者
会社名	合同会社心齋橋地所	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「5. 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	990,000,000 円	—
取得時期	2015 年 12 月	—

(注) 本投資法人の取得価格は、現受益者がスポンサーであるいちごグループの独自のソーシングルートにより相対取得した取得価格を超えておりますが、本物件の取得における鑑定評価額を下回っております。また、本投資法人では、スポンサー取得後のバリューアップ、賃料増加と運営費用削減等の収益向上による資産価値向上に鑑み、本物件の取得における取得価格の妥当性を確認しております。

物件名称	コンフォートホテル釧路	
物件取得者等の状況	現受益者	前受益者
会社名	合同会社心齋橋地所	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「5. 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	350,000,000 円	—
取得時期	2016 年 2 月	—

(注) 本投資法人の取得価格は、現受益者がスポンサーであるいちごグループの独自のソーシングルートにより相対取得した取得価格および本物件の取得における鑑定評価額を下回っており、本物件の取得における取得価格の妥当性を確認しております。なお、本投資法人では、スポンサー取得後のバリューアップ、賃料増加と運営費用削減等の収益向上による資産価値向上につきましてもあわせて確認しております。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



物件名称	コンフォートホテル鈴鹿	
物件取得者等の状況	現受益者	前受益者
会社名	合同会社心齋橋地所	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「5. 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	320,000,000 円	—
取得時期	2016 年 2 月	—

(注) 本投資法人の取得価格は、現受益者がスポンサーであるいちごグループの独自のソーシングルートにより相対取得した取得価格および本物件の取得における鑑定評価額を下回っており、本物件の取得における取得価格の妥当性を確認しております。なお、本投資法人では、スポンサー取得後のバリュアアップ、賃料増加と運営費用削減等の収益向上による資産価値向上につきましてもあわせて確認しております。

#### 7. 媒介の概要

該当事項はありません。

#### 8. 取得の日程

取得決定日	2016 年 7 月 22 日
取得契約締結日	2016 年 7 月 22 日
取得代金支払日	2016 年 8 月 17 日 (予定)
物件引渡日	2016 年 8 月 17 日 (予定)

#### 9. 今後の見通し

本日付発表の「2017 年 1 月期の運用状況および分配金の予想の修正ならびに 2017 年 7 月期の運用状況および分配金の予想のお知らせ」に記載のとおりです。

以 上

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【ご参考①】 取得予定資産取得後のポートフォリオの状況

物件番号	物件名称	地域（注1）	取得（予定） 価格（百万円） （注2）	投資比率 （%） （注3）
001	E-1	スマイルホテル京都四条	4,480	9.4%
002	E-2	ホテルビスタブレミオ京都	3,600	7.6%
003	D-2	ホテルウィングインターナショナル名古屋	2,670	5.6%
004	A-1	ネストホテル札幌駅前	2,160	4.5%
005	E-3	チサンイン大阪ほんまち	1,630	3.4%
006	D-1	コンフォートホテル浜松	1,550	3.3%
007	E-4	ホテルサーブ神戸アスタ	1,490	3.1%
008	A-2	ネストホテル札幌大通	1,450	3.0%
009	G-1	ヴァリエホテル天神	1,380	2.9%
010	E-5	ネストホテル大阪心斎橋	7,600	15.9%
011	D-3	コンフォートホテル中部国際空港	5,308	11.1%
012	C-1	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	3,910	8.2%
013	G-2	ネストホテル那覇	3,750	7.9%
014	C-2	スマイルホテル浅草	1,920	4.0%
015	F-2	ネストホテル松山	1,610	3.4%
016	C-3	ホテルリブマックス日本橋箱崎	1,360	2.9%
017	F-1	コンフォートホテル岡山	1,200	2.5%
018	A-3	コンフォートホテル釧路	300	0.6%
019	D-4	コンフォートホテル鈴鹿	300	0.6%
合計（19物件）			47,668	100.0%

（注1） 今回の資産取得に合わせて、新たに地域別の物件番号を付与しております。各地域は以下を表しています。

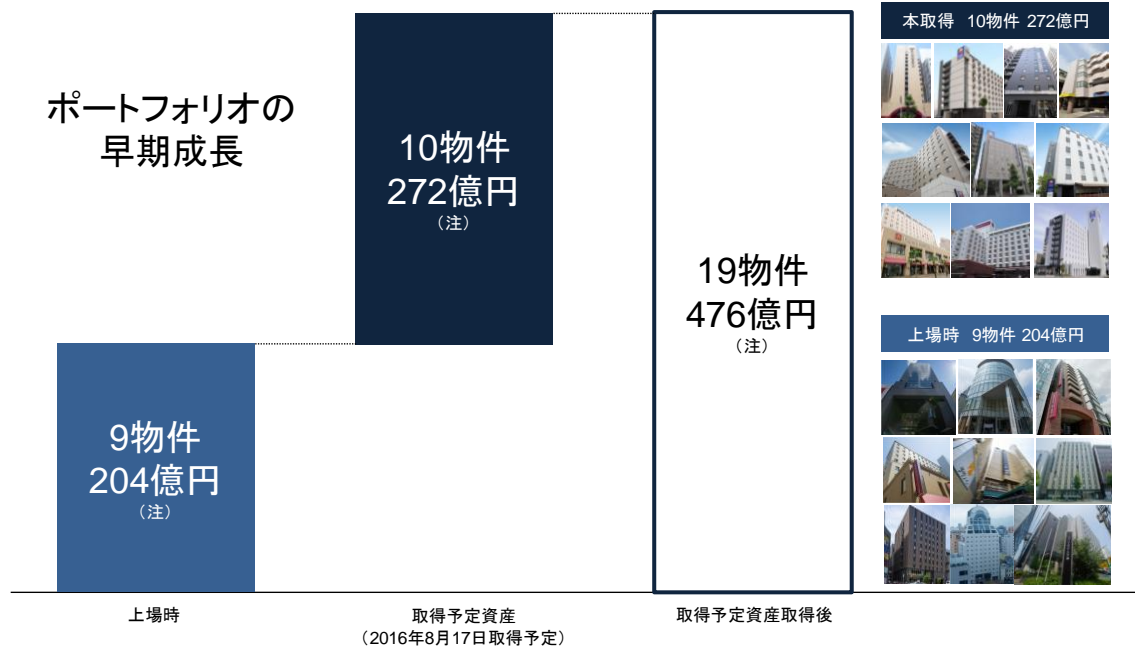
- A 北海道・東北 北海道、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県
- B 関東甲信越 茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、神奈川県、山梨県、長野県、新潟県
- C 東京 東京都
- D 北陸・東海 富山県、石川県、福井県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県
- E 近畿 大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県
- F 中国・四国 鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県、香川県、徳島県、高知県、愛媛県
- G 九州・沖縄 福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

（注2） 「取得（予定）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。）または各取得予定資産の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。）を記載しています。

（注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。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【ご参考②】 スポンサーサポートを活用したポートフォリオの成長  
 スポンサーサポートを活用し、10物件の宿泊主体・特化型ホテルを取得



(注) 各金額は「取得（予定）価格」の合計を記載しています。

【ご参考③】 取得予定資産一覧  
 取得予定資産（ホテル 10物件） 平均鑑定 NOI 利回り（注1）：5.5%

- ✓ 取得予定価格合計：約 272 億円
- ✓ いちごグループのスポンサーサポートを活用して取得

物件番号	物件名称	ホテルタイプ	所在地	取得予定価格	鑑定評価額 (注2)	鑑定NOI利回り (注3)	賃料契約 形態	総客室数
010	ネストホテル大阪心斎橋	宿泊主体・特化型	大阪府大阪市	7,600百万円	7,660百万円	5.3%	固定+変動	302
011	コンフォートホテル中部国際空港	宿泊主体・特化型	愛知県常滑市	5,308百万円	5,770百万円	5.0%	固定	346
012	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	宿泊主体・特化型	東京都杉並区	3,910百万円	3,940百万円	5.0%	固定+変動	112
013	ネストホテル那覇	宿泊主体・特化型	沖縄県那覇市	3,750百万円	3,770百万円	6.2%	固定+変動	193
014	スマイルホテル浅草	宿泊主体・特化型	東京都台東区	1,920百万円	2,020百万円	5.0%	固定+変動	96
015	ネストホテル松山	宿泊主体・特化型	愛媛県松山市	1,610百万円	1,640百万円	7.4%	固定+変動	190
016	ホテルリブマックス日本橋箱崎	宿泊主体・特化型	東京都中央区	1,360百万円	1,410百万円	4.9%	固定	48
017	コンフォートホテル岡山	宿泊主体・特化型	岡山県岡山市	1,200百万円	1,220百万円	6.6%	固定	208
018	コンフォートホテル釧路	宿泊主体・特化型	北海道釧路市	300百万円	413百万円	7.7%	固定	126
019	コンフォートホテル鈴鹿	宿泊主体・特化型	三重県鈴鹿市	300百万円	370百万円	7.7%	固定	105
<b>合計</b>				<b>27,258百万円</b>	<b>28,213百万円</b>	<b>5.5%</b>		<b>1,726 室</b>

(注1) 「平均鑑定 NOI 利回り」については、本文書3頁をご参照ください。

(注2) 「鑑定評価額」については、本文書2頁をご参照ください。

(注3) 「鑑定 NOI 利回り」については、本文書4頁をご参照ください。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。