

2024年7月31日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区丸の内二丁目6番1号
いちごホテルリート投資法人
代表者名 執行役員 石井 絵梨子
(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 代表取締役社長執行役員 岩井 裕志
問合せ先 執行役員ホテルリート本部長 岩坂 英仁
(電話番号 03-4485-5232)

資産の譲渡のお知らせ（ネストホテル札幌駅前）

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、譲渡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、本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. 本譲渡の概要

物件番号 物件名称	001 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（※1）
建物建築時期	1984年6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	2015年11月30日
譲渡先	いちご地所株式会社
媒介の有無	無
譲渡予定価格（※2）	4,700百万円
想定帳簿価格（※3）	2,130百万円
譲渡予定価格から想定帳簿価格を差し引いた金額（※4）	2,569百万円
譲渡損益（※5）	2,181百万円
鑑定評価額（※6）	2,730百万円
契約締結日	2024年7月31日
引渡予定日	2024年12月25日
代金決済予定日	2024年12月25日

（※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。

- (※2) 信託受益権及び動産売買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、2024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帳簿価格です。なお、百万円未満の金額を切り捨てております。
- (※4) 譲渡予定価格から想定帳簿価格を差し引いた金額です。
- (※5) 譲渡予定価格から想定帳簿価格、本資産運用会社の譲渡成果報酬、本譲渡に係るその他費用を差し引くことにより、本資産運用会社が算定した本日現在で想定される金額です。
- (※6) 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2024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. 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構築を通じて、投資主価値の最大化を図っております。この運用戦略の下、2023年8月に「コンフォートホテル大阪心斎橋（いちご心斎橋ビル）」「HOTEL THE KNOT YOKOHAMA」「クインテッサホテル伊勢志摩」「クインテッサホテル大垣」「THE KNOT SAPPORO」の5ホテルをスポンサーより取得し、地域分散の進展を実現しております。

譲渡予定資産は、札幌市営地下鉄南北線「さっぽろ」駅から徒歩約5分の札幌市の中心街に所在する宿泊主体・特化型ホテルであり、2015年11月の取得以降、心築（※1）を通じた資産価値の向上に注力してまいりました。

その結果、この度、譲渡先よりその資産価値をご評価いただき、鑑定評価額の約1.7倍、想定帳簿価格の約2.2倍の価格提示を受けたことから、本資産運用会社にて売却に係る検討を行いました。本投資法人では、札幌市中心部の宿泊マーケット拡大を見込み、上述のとおりTHE KNOT SAPPOROを取得いたしました。譲渡予定資産においては、今後、競争力維持を目的とした資本的支出や管理コスト等が増加する可能性を勘案し、本譲渡が投資主様の利益に繋がるものと判断したことから、譲渡を決定いたしました。

なお、本譲渡により2025年1月期決算において、約21億円の譲渡益（※2）を計上する見込みであり、全額投資主様に分配いたします。

本投資法人では、本譲渡により得た資金を新たなホテルの取得や心築による価値向上といった成長投資の資金として、戦略的に活用していく所存です。

- (※1) 心築（しんちく）とは、いちごの不動産技術のノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心を込めた丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造することをいい、日本における「100年不動産」の実現を目指しております。
- (※2) 譲渡予定価格から想定帳簿価格、媒介手数料、本資産運用会社の譲渡成果報酬、本譲渡に係るその他費用を差し引くことにより、本資産運用会社が算定した本日現在で想定される金額です。

3. 本譲渡予定資産の概要

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				
所在地	北海道札幌市中央区北二条西二丁目9番地2				
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				
土地	所有形態	所有権			
	面積	899.01m ²			
	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 B1F / 11F			
	延床面積	5,734.93m ²			
	建築時期	1984年6月30日			
テナント総数	1 (2024年6月30日時点)				
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：-円				
賃貸可能面積	5,734.93m ²				
賃貸面積	5,734.93m ²				
稼働率の推移	2024年2月末	2024年3月末	2024年4月末	2024年5月末	2024年6月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
取得価格	2,160百万円				
鑑定評価額	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社			
	価格時点	2024年1月31日			
	鑑定評価額	2,730百万円			

(※) 最低保証賃料は2024年2月から2025年1月までの最低保証賃料（年額）を記載しています。
変動賃料の内容は賃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いません。

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	2,730,000,000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	2024年1月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,720,000,000円	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説明力が高く、説得力があると判断
直接還元法による価格	2,750,000,000円	
運営収益	179,379,000円	収支想定、類似事例等を参考に査定した収益
可能総収益	179,379,000円	
空室等損失合計	0円	
運営費用	18,421,722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、未計上
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、未計上
修繕費	3,016,167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	1,200,000円	依頼者提示書類等に基づき計上
テナント募集費用等	0円	
公租公課	12,829,400円	2023年度実績額に基づき査定し、計上（償却資産税を含む）
損害保険料	479,260円	実績額に基づき計上
その他費用	896,895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	160,957,278円	
一時金の運用益	159,000円	敷金等につき、運用利回り1.0%で計上
資本的支出	23,372,083円	エンジニアリング・レポートに基づき、12年間平均修繕費用にFF&Eリザーブを考慮のうえ、計上
FF&Eリザーブ	0円	
純収益	137,744,195円	
還元利回り	5.0%	近隣地域または同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し査定
DCF法による価格	2,720,000,000円	
割引率	4.8%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融資産に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	5.2%	還元利回りに対する保有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	1,910,000,000円	
土地比率	90.5%	
建物比率	9.5%	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. 譲渡先の概要

商号	いちご地所株式会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内二丁目6番1号 丸の内パークビルディング20階
代表者	代表取締役社長 細野 康英
資本金	500百万円
設立年月日	2005年11月10日
事業内容	心を込めて現存不動産に新しい価値を創造する不動産心築（しんちく）事業
純資産	27,789百万円（2024年2月28日現在）
総資産	130,195百万円（2024年2月28日現在）
大株主 （2024年2月28日現在）	いちご株式会社（100%）
本投資法人または本資産運用会社との関係	
人的関係	いちご地所株式会社（以下、「いちご地所」という。）との間に人的関係はありません。ただし、本資産運用会社およびいちご地所の従業員は、親会社であるいちご株式会社より出向しています。
取引関係	本投資法人は、2023年8月25日付でいちご地所より、HOTEL THE KNOT YOKOHAMA、クインテッサホテル伊勢志摩、クインテッサホテル大垣およびTHE KNOT SAPPOROを取得しています。
関連当事者への 該当状況	いちご地所は、同社の親会社であるいちご株式会社の100%子会社であり、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」ならびに関連当事者に該当します。

（※）いちご地所は、投信法に定める「利害関係人等」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。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。

5. 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売買契約（以下、「本契約」という。）については、譲渡予定日が4か月を25日経過した2024年12月25日であることから、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の条項につき違反があったときは、その相手方は本契約を解除し、違約金として契約解除された当該不動産の売買代金の10%相当額を請求することができるものとされています。

ただし、本投資法人が売主であることから、損害賠償金の負担が生じることにより、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、その他にこれに類する契約をいいます。

6. 媒介の概要

該当事項はありません。

7. 決済方法

譲渡時に一括決済いたします。

8. 譲渡代金の使途

譲渡益約21億円（※）の全額を2025年1月期の分配金として投資主様に還元いたします。

残額は手元資金とし、投資主価値の最大化を図るべく、資産取得や心築による価値向上等、戦略的に活用してまいります。

（※）譲渡予定価格から想定帳簿価格、本資産運用会社の譲渡成果報酬、本譲渡に係るその他費用を差し引くことにより、本資産運用会社が算定した本日現在で想定される金額です。

9. 今後の見通し

本譲渡に伴う、2025年1月期の運用状況予想については、本日付発表の「2025年1月期の運用状況および分配予想の修正のお知らせ」に記載のとおりです。

以 上

【ご参考】本譲渡後のポートフォリオの状況

物件番号 (※1)	物件名称	地域	賃料形態	取得価格 (百万円) (※2)	投資比率 (%) (※3)
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	2.1
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	0.4
A-4 033	THE KNOT SAPPORO	北海道札幌市	固定+変動賃料	4,900	7.2
B-1 020	カプセルプラス横浜	神奈川県横浜市	変動賃料	1,490	2.2
B-2 027	スマイルホテル長野	長野県長野市	固定+変動賃料	670	1.0
B-3 028	ホテルサンシャイン宇都宮	栃木県宇都宮市	固定賃料	2,200	3.2
B-4 030	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	神奈川県横浜市	固定+変動賃料	4,800	7.1
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	5.8
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	2.0
C-4 025	ザ・ワンファイブ東京渋谷	東京都渋谷区	固定+変動賃料	3,700	5.5
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	2.3
D-2 003	ホテルウィングインターナショナル 名古屋	愛知県名古屋市	固定+変動賃料	2,670	3.9
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	7.8
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	0.4
D-5 031	クインテッサホテル伊勢志摩	三重県志摩市	固定+変動賃料	610	0.9
D-6 032	クインテッサホテル大垣	岐阜県大垣市	固定+変動賃料	1,070	1.6
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	6.6
E-3 005	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	大阪府大阪市	固定+変動賃料	1,630	2.4
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	2.2
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	11.2
E-6 029	コンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)	大阪府大阪市	固定+変動賃料	3,700	5.5
F-1 017	ザ・ワンファイブ岡山	岡山県岡山市	固定+変動賃料	1,200	1.8
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	2.4
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	2.7
F-4 022	ザ・ワンファイブガーデン倉敷	岡山県倉敷市	固定+変動賃料	1,725	2.5
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	2.2
F-6 026	下関駅西ワシントンホテルプラザ	山口県下関市	固定賃料	1,080	1.6
G-1 009	ザ・ワンファイブ福岡天神	福岡県福岡市	固定+変動賃料	1,380	2.0
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	3.3
合計 (29ホテル)				67,703	100.0

(※1) 「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、百万円未満を切り捨てて記載しております。

(※3) 「投資比率」は、取得価格の合計に対する各物件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。