

平成29年2月10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)

資産取得のお知らせ（グランパーク・イン横浜）

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投資顧問株式会社（以下、「本資産運用会社」という。）は、本日、下記のとおり資産（以下、「取得予定資産」という。）の取得を決定しましたのでお知らせします。

記

1. 取得予定資産の概要

物件名称	グランパーク・イン横浜
物件番号（※1）	B-1 020
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型ホテル
建物建築時期	1993年12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（※2）	1,560,000,000円
取得予定価格（※3）	1,490,000,000円
取得先	国内事業法人（後述「4. 取得先の概要」参照）
契約締結日	2017年2月10日
取得予定日	2017年3月27日
取得資金	自己資金、借入金（※4）（予定）
決済方法	引渡時一括

（※1）「物件番号」のうち、アルファベットは物件が所在する地域を示し、「B」は関東甲信越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、大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定士による2017年1月1日時点における鑑定評価額を記載しています。

（※3）「取得予定価格」は、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。

（※4）当該借入金につきましては、決定次第お知らせします。

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（※）に基づき、スポンサーサポートを最大限に活用したポートフォリオの成長による投資主価値の最大化を目指しており、今般、本資産運用会社のソーシングルートを活用し、自己資金および借入金により、新たに資産を取得（以下、「本取得」という。）します。

「グランパーク・イン横浜」（以下、「本ホテル」という。）は、JR、私鉄、地下鉄の各線が集まる横浜駅から徒歩約6分に位置するデザイナーズカプセルホテルです。横浜駅は1日の乗降客数が200万人を超える首都圏有数のターミナル駅で、駅周辺は大型商業施設やビジネスオフィスが集積する繁華性が高い地域です。また、赤れんが倉庫、横浜中華街、みなとみらい地区等の横浜の有名観光地や都内へのアクセスにも優れており、本ホテルは、レジャー・ビジネス両面の需要を取り込むことができる利便性の高いエリアに所在します。

本ホテルは、「Library & Spa」をコンセプトに、横浜の煉瓦造りとクルーズ船をイメージした明るく清潔感のある内装にフルリノベーションされており、2016年12月より宿泊施設として営業を開始しています。客室の中心価格帯は、周辺ホテルに比べ低廉に設定され、価格競争力が高いことに加え、高反発マットレスが設置されたTV付きの最新型キャビンを備え、サウナ付き大浴場、リラクゼーションルーム、ライブラリー、レストラン等の付帯施設が充実し、ハード面でも高い競争力を有していると考えています。また、女性専用エリアを設けアメニティを充実させる等、女性が利用しやすい環境を整えており、幅広い顧客層の取り込みが期待できます。

近年、本ホテルのような競争力の高いエリアに立地し、付帯施設と利便性の高い設備を有するカプセルホテルへの注目が高まっており、今後も増加傾向にあります。また、訪日外国人旅行者の増加と宿泊客のニーズの多様化に伴い、宿泊施設の形態も同様に多様化する傾向にあるものと本投資法人は考えており、引き続き顧客ニーズを訴求する物件の取得に注力し、景気変動に強く高い収益性と稼働率を維持する差別化のあるポートフォリオの構築と投資主価値の向上に努めてまいります。

（※）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。

3. 取得予定資産の内容

① 立地特性等

1. JR他各線「横浜」駅から徒歩6分に立地するデザイナーズカプセルホテル。
2. 横浜駅周辺地区は鉄道やバスなどの公共交通機関が集中する横浜最大のターミナル拠点であり、繁華街のなかに存することから、鉄道利用のビジネス客、レジャーの他ウォークインによる当日需要を取り込める立地条件を有している。
3. 大浴場、サウナ、飲食スペースを有し、清潔感があり洗練されていて心地よい空間が創出されている点で幅広い宿泊需要を取り込めるスペックを有している。
4. 2016年12月に店舗ビルをカプセルホテルへとコンバージョンし、現在に至る。

② 取得予定資産の写真・位置図等



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（予定）				
信託契約の期間	2017年3月27日 ～ 2027年3月31日（予定）				
所在地（住居表示）	神奈川県横浜市西区北幸2丁目1番5号				
土地	所有形態	所有権			
	面積	516.22㎡			
	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	S造3F			
	延床面積	1,183.26㎡			
	建築時期	1993年12月9日			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社				
鑑定評価額	1,560,000,000円				
価格時点	2017年1月1日				
直接還元法による収益価格	1,620,000,000円				
部屋数	182室				
設計者	株式会社小山建築設計事務所				
施工者	株式会社大林組				
確認検査機関	横浜市				
地震PML（評価会社）	7.25%（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（2017年1月31日時点）					
テナントの内容					
テナント数	1				
賃料	賃借人より同意を得られていない為、非開示としています（※）。 なお、賃料の発生は2017年4月1日からとなります。				
敷金・保証金	賃借人より同意を得られていない為、非開示としています。				
賃貸可能面積	1,183.26㎡				
賃貸面積	1,183.26㎡				
稼働率の推移	2016年8月	2016年9月	2016年10月	2016年11月	2016年12月
	—	—	—	—	100%
プロパティマネジメント会社	未定				
マスターリース会社	いちごホテルリート投資法人（予定）				
マスターリース種別	パス・スルー（予定）				
鑑定NOI利回り	5.0%				
償却後NOI利回り	4.7%				
特記事項					
該当事項はありません。					

（※）本物件の賃料形態は固定賃料となっています。

[記載事項に関する説明]

- ・「設計者」、「施工者」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。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

鑑定評価書の概要		
物件名称	グランパーク・イン横浜	
鑑定評価額	1,560,000,000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	2017年1月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,560,000,000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試算
直接還元法による価格	1,620,000,000円	
運営収益	82,080,000円	
可能総収益	82,080,000円	
空室等損失等	0円	
運営費用	7,691,877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	994,500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	類似不動産のPMフィー水準を参考に月10万円計上
テナント募集費用等	0円	
公租公課	4,930,977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	156,000円	保険料見積額等に基づき計上
その他費用	410,400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	74,388,123円	
一時金の運用益	547,200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上、運用利回り1.0%と査定
資本的支出	636,833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	74,298,490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、さらに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	1,540,000,000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	4.9%	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	1,630,000,000円	
土地比率	92.0%	
建物比率	8.0%	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		

4. 取得先の概要

取得先である国内事業法人より名称等の開示につき同意を得られていないため、非開示としています。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、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。）に定める「利害関係人等」には該当しません。

5. 媒介の概要

当該事項はありません。

6. フォワード・コミットメント等に関する事項

本取得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、取得予定日が1ヶ月を17日経過した2017年3月27日であるため、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（※）に該当します。

本契約において、本投資法人または売主が本契約に基づく重大な義務に違反した場合は、その相手方は催告をなし、当該義務の履行または義務違反状態の解消がなされない場合は本契約を解除し、違約金として契約解除された当該受益権の売買代金の20%相当額を請求することができるものとされています。

（※）先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ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。

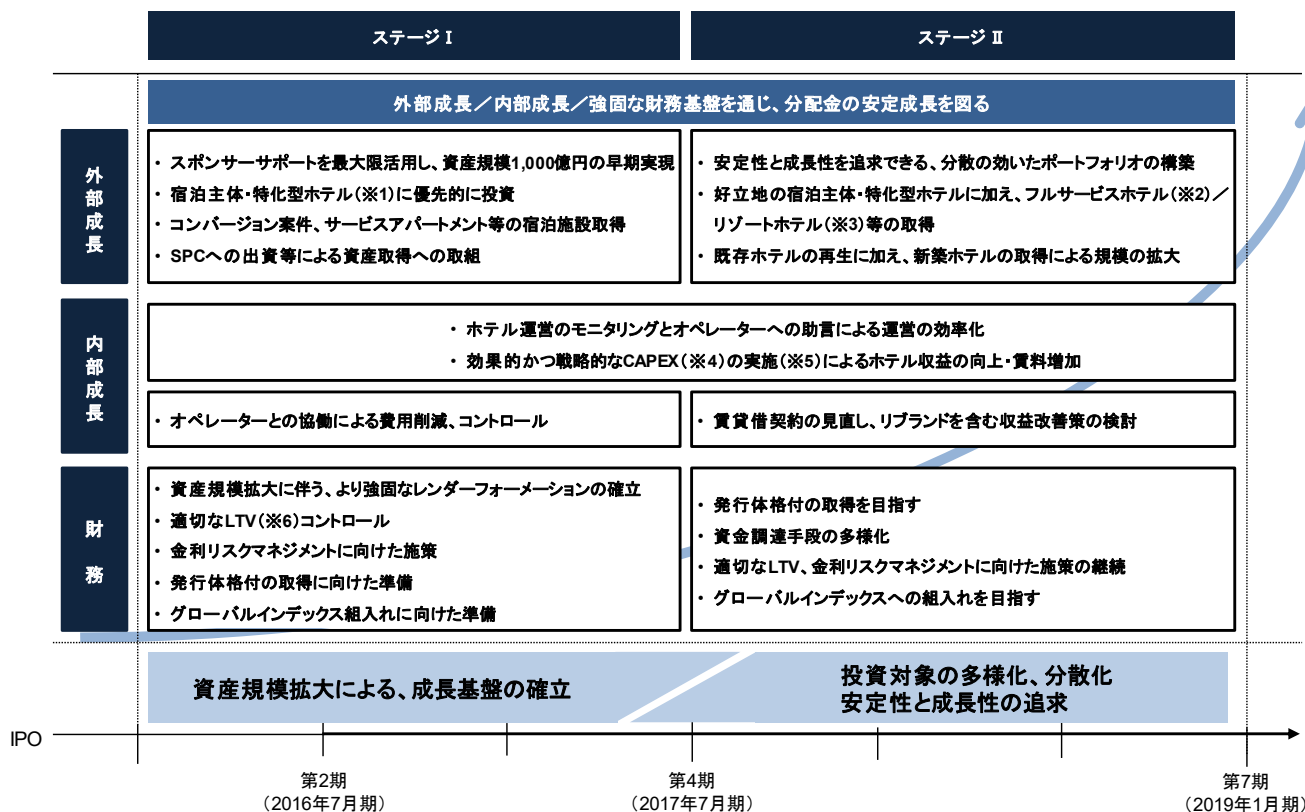
7. 取得の日程

取得決定日	2017年2月10日
取得契約締結日	2017年2月10日
取得代金支払日	2017年3月27日（予定）
物件引渡日	2017年3月27日（予定）

8. 今後の見通し

本ホテルの取得は、業績および分配金の向上に資すると考えておりますが、2017年7月期に与える影響については軽微です。

【ご参考①】 本投資法人のアクションプラン



(※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。

(※2) 「フルサービスホテル」とは、駅前・空港・観光地・ビジネス街・繁華街等の集客エリア、大都市圏、政令指定都市、県庁所在地等の都市および市街地近郊に位置し、宿泊施設に加え、レストランなどの料飲施設・設備、宴会・会議場等の付帯施設を備えており、フルラインのサービスを提供するホテルをいいます。

(※3) 「リゾートホテル」とは、観光地、景勝地、レジャー施設近隣に位置し、比較的ゆとりのある宿泊施設とレストラン、宴会場、会議場、スポーツ施設などより多様な付帯施設・設備を有するホテルをいいます。

(※4) 「CAPEX」とは、Capital Expenditure（資本的支出）をいい、不動産を維持するための修繕費用ではなく、不動産および設備の価値・競争力を高めることを目的とした支出を意味します。以下同じです。

(※5) 本投資法人は、CAPEXを原則として各期に計上する減価償却費総額の範囲内で実施します。また、本投資法人は、物件の特性を踏まえた運営方針に基づき、費用対効果に優れたCAPEXを的確に行うことにより、効果的かつ戦略的なCAPEXを実施することを目指します。

(※6) 「LTV」は、下記の計算式により算出されます。

$$LTV = (\text{借入金額} + \text{投資法人債発行残高}) / \text{総資産額} (*)$$

(*) 「総資産額」は、直近の決算期の貸借対照表記載の総資産額をいいます。

【ご参考②】 エンジニアリング・レポートの概要

調査会社	清水建設株式会社
調査時点	2017年1月
短期修繕費 (※1)	-
長期修繕費 (※2)	19,576千円
再調達価格	312,000千円

(※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③】 本取得後のポートフォリオの状況

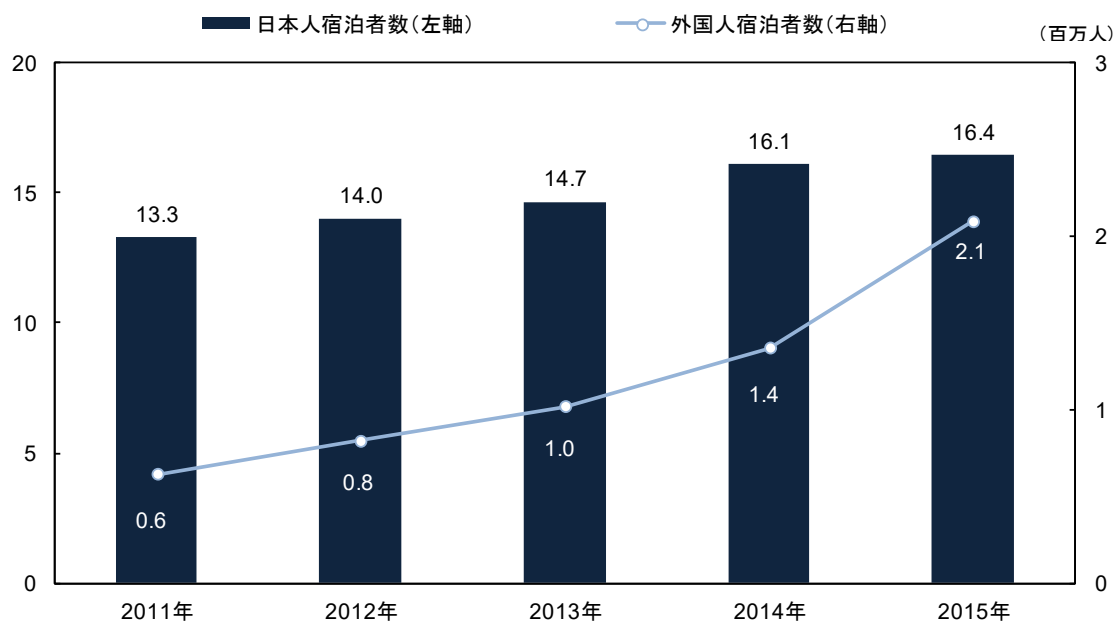
物件番号 (※1)	物件名称	地域	賃料形態	取得 (予定) 価格 (百万円) (※2)	投資比率 (%) (※3)
A-1 004	ネストホテル札幌駅前	北海道札幌市	変動賃料	2,160	4.4
A-2 008	ネストホテル札幌大通	北海道札幌市	変動賃料	1,450	3.0
A-3 018	コンフォートホテル釧路	北海道釧路市	固定賃料	300	0.6
B-1 020	グランパーク・イン横浜	神奈川県横浜市	固定賃料	1,490	2.9
C-1 012	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	東京都杉並区	変動賃料	3,910	8.0
C-2 014	スマイルホテル浅草	東京都台東区	変動賃料	1,920	3.9
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アオ京都	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斎橋	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
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物件)				49,158	100.0

(※1) 「物件番号」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。

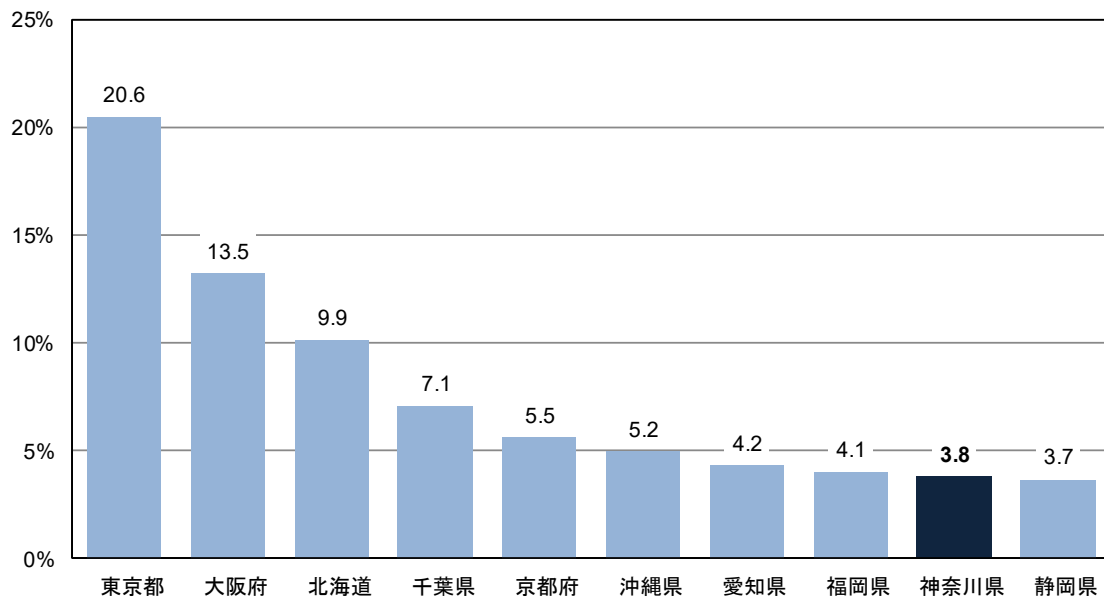
- (※3) 「投資比率」は、取得（予定）価格の合計に対する各信託受益権の取得（予定）価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (※4) ホテルサーブ神戸アスタの賃貸借契約には変動賃料の規定が含まれていますが、これまで当該規定による変動賃料が発生したことはなく、本投資法人の収益予想においても変動賃料収入は想定していないことから、固定賃料と記載しています。

【ご参考④】 神奈川県の宿泊者数推移



※ 各年の観光庁「宿泊旅行統計調査」（従業者数10人以上施設集計）に基づき本資産運用会社作成。

【ご参考⑤】 神奈川県外国人旅行者訪問率



※ 2015年の観光庁「宿泊旅行統計調査」（従業者数10人以上施設集計）に基づき本資産運用会社作成。

※ 上述の図における「訪問率」は、宿泊施設の外国人宿泊者数全体に占める各都道府県に所在する宿泊施設の外国人宿泊者数の割合をいいます。なお、宿泊施設には簡易宿所を含みます。

以 上