

**いちごホテル (3463)**  
**Ichigo Hotel**



**2018年8月24日付で公表した資産入替の補足資料**

**August 24, 2018**

**いちごホテルリート投資法人 (3463)**  
**Ichigo Hotel REIT Investment Corporation**  
**いちご投資顧問株式会社**  
**Ichigo Investment Advisors Co., Ltd.**

# 西日本における豪雨の影響により被災された皆様へ

---

西日本を中心とした豪雨により被災された皆様に  
心よりお見舞い申し上げます。

被災者の救済および被災地域の一日も早い復旧を  
心よりお祈り申し上げます。



日本を世界一豊かに。  
その未来へ心を尽くす  
一期一会の「いちご」

いちごグループ

いちご 心築

Q 検索

一期一会  
ICHIGO

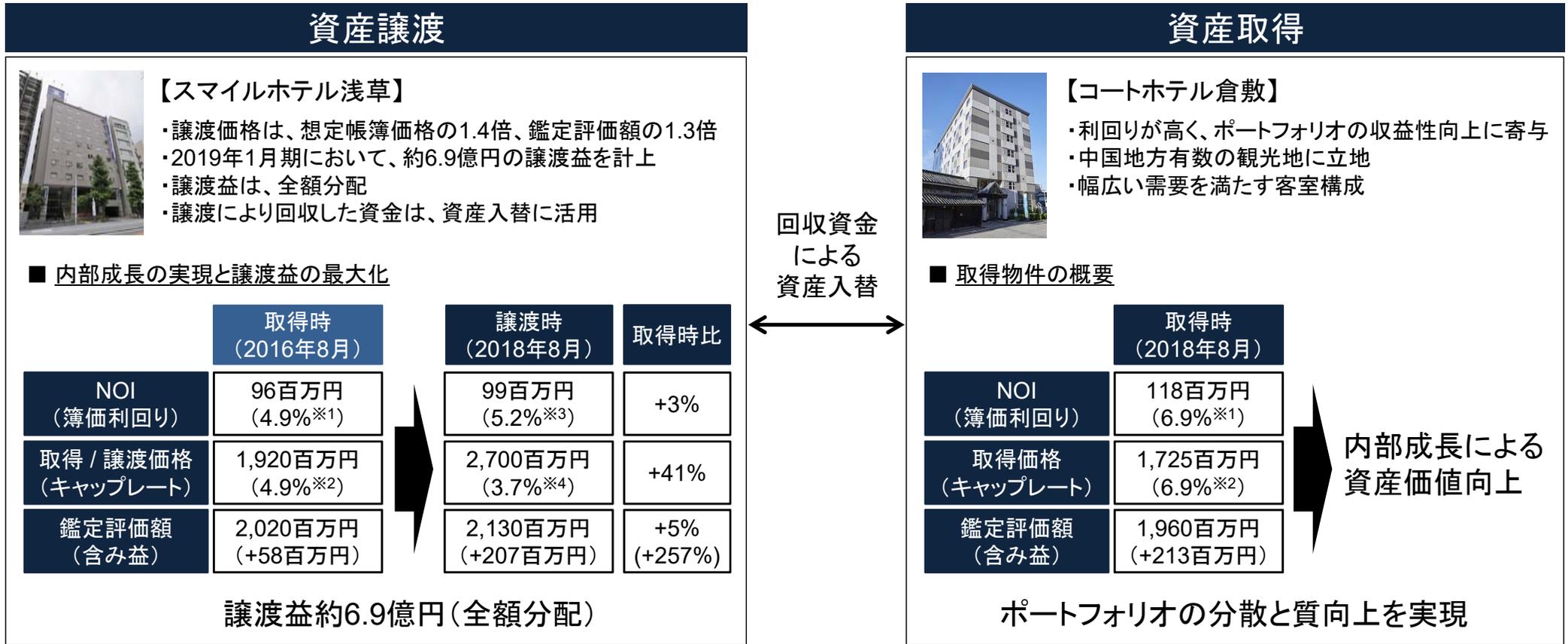
いちご社員  
三宅宏実 選手

---

本資料は、本投資法人が資産入替の一環として実施する2018年4月20日付発表の「資産譲渡のお知らせ(スマイルホテル浅草)」および本日付発表の「資産取得のお知らせ(コートホテル倉敷)」に記載の一連の資産譲渡および資産取得の概要をまとめた補足資料です。

# 本資産入替の目的および概要

- 内部成長の加速と不動産マーケットの変遷をとらえた譲渡益の最大化
- 譲渡益を投資主に全額分配、簿価相当金額は成長性の高いホテルに再投資



## 投資主価値の最大化

(※1) 譲渡資産に係る鑑定NOI ÷ 取得時帳簿価格 (※3) 譲渡資産に係る2017年度(2017年2月~2018年1月)の年間NOI ÷ 譲渡時点帳簿価格  
 (※2) 鑑定NOI ÷ 取得予定価格 (※4) 譲渡資産に係る2017年度(2017年2月~2018年1月)の年間NOI ÷ 譲渡価格

# 【取得予定資産】コートホテル倉敷(F-04)

- スポンサーサポートの活用による取得
- 鑑定NOI利回りが6.9%、譲渡資産と比べ、NOIが23%向上  
※ スマイルホテル浅草の2017年8月1日から2018年7月31日の年間NOIとの比較
- 豊富なインバウンドやビジネス需要により、さらなる成長が期待できる

## ■ 物件写真



## ■ 物件概要

取得予定価格	1,725百万円
鑑定評価額	1,960百万円
鑑定NOI(利回り)	118百万円(6.9%)
物件タイプ	宿泊主体・特化型ホテル
所在地	岡山県倉敷市中央二丁目2番26号
賃貸可能面積	3,964.19m <sup>2</sup>
構造 / 階数	RC造 8F
建築時期	1993年3月
稼働率	100% (2018年7月31日現在)

## 主要な観光地

- 倉敷美観地区(※)
- 児島地区(ジーンズストリート)
- 玉島地区
- 三井アウトレットパーク倉敷
- 岡山県倉敷スポーツ公園野球場(マスカットスタジアム)
- 大原美術館
- 岡山後楽園(日本三名園の一つ)
- 鷲羽山展望台
- 瀬戸大橋

## ビジネス需要

- 中国地方で3番目の人口を擁する中核都市(広島市、岡山市)
- 岡山県備中県民局所在地
- 水島臨海工業地帯、水島コンビナート など

## アクセス利便性

- 岡山空港～倉敷駅はリムジンバスで35分
- 新倉敷駅(山陽新幹線)～倉敷駅は電車(山陽本線)で10分
- 倉敷駅はJR山陽本線 / 伯備線、水島臨海本線の3線利用可



(※) 倉敷美観地区は、国の重要伝統的建造物群保存地区に選定された、江戸時代からの街並みが色濃く残る地域であり、2016年には約385万人の観光客が訪れる中国地方有数の観光地

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。本投資法人の投資証券のご購入に当たっては、各証券会社にお問い合わせください。
- 本資料の内容について、将来に関するものは一定の仮説、見込みや前提条件のもと、一定の計算方法に基づいて算出されたものであり、実際の数値とは大きく乖離する可能性があります。したがって、本投資法人は、これら将来の数値の正確性について保証するものではありません。
- 本資料は弊社が信頼するに足りると思われる各種情報に基づいて作成しておりますが、弊社はその正確性および完全性を保証するものではありません。
- 本資料は予告なしに内容が変更または廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。
- なお、弊社の事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製、転用等を行うことを禁止いたします。



### 【お問合せ】

いちご投資顧問株式会社

いちごホテルIRデスク

TEL: 03-3502-4892

IR\_Hotel@ichigo.gr.jp

www.ichigo-hotel.co.jp