

2019年7月17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 岩井 裕志
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（ヴァリエホテル広島）

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、ヴァリエホテル広島（以下、「本ホテル」という。）の取得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。

記

1. 取得予定資産の概要

ホテル名称（※1）	ヴァリエホテル広島
ホテル番号（※2）	F-5 024
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型ホテル
建物建築時期	1985年8月
資産の種類	不動産信託受益権（土地・建物）
鑑定評価額（※3）	1,730,000,000円
取得予定価格（※4）	1,500,000,000円
取得先（※5）	国内の一般事業会社
地位譲渡契約締結日	2019年7月17日
取得予定日	2019年7月19日
取得資金	自己資金、借入金（※6）（予定）
決済方法	引渡時一括
その他	本投資法人は、本日付で、取得先といちご地所株式会社（以下、「いちご地所」という。）との間で締結された本ホテルに係る信託受益権等売買契約（以下、「本売買契約」という。）の買主の地位を本投資法人が承継することを内容とした地位譲渡契約（以下、「本地位譲渡契約」という。）をいちご地所との間で締結し、かかる契約上の地位を同社より承継しております。

（※1）本投資法人は本ホテル取得後にリブランドを行い、「ヴァリエホテル広島」として2019年9月にリブランドオープンする予定です。

（※2）「ホテル番号」のうち、アルファベットは物件が所在する地域を示し、「F」は中国・四国に所在することを示します。

（※3）「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、株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士によ

る2019年4月1日時点における鑑定評価額を記載しております。

- (※4) 「取得予定価格」は、信託受益権等売買契約書に記載された売買価格（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。）を記載しております。
- (※5) 取得先は国内の一般事業会社ですが、名称等の開示について同意が得られていないため、非開示とします。
- (※6) 当該借入金の詳細については、本日付発表の「資金の借入、金利スワップ契約締結のお知らせ」をご参照ください。

2. 取得の理由

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さらなる充実を図っております。その運用戦略の下、今般、外国人宿泊者が増加傾向にある広島市の中心部に所在する宿泊主体・特化型ホテルを、鑑定評価額を13%下回る価格で取得（以下、「本取得」という。）することは、投資主価値の最大化に寄与するものと考えております。

本取得により、巡航ベースの年間NOI（運営純収益）は約117百万円増加する見込み（※1）です。なお、本取得後のLTVは、43.6%になる見込み（※2）です。

ヴァリエホテル広島は、中国地方最大のターミナル駅であるJR「広島」駅から徒歩約15分、広島電鉄「女学院前」停留所から徒歩約3分の立地にある宿泊主体・特化型ホテルです。

本ホテルは官公庁、オフィスが集積する広島市の中心地に所在しており、広島合同庁舎に隣接しております。また、オフィス、商業施設、飲食店が集積する八丁堀エリアが徒歩圏内にあると共に、広島電鉄の利用により、世界遺産である原爆ドーム、広島平和記念公園等の観光スポットへのアクセスも容易であることから、ビジネス・レジャー両面の需要を取り込むことが可能です。

広島県の延べ宿泊者数は安定的に推移しており、外国人の宿泊者数が増加傾向にあります。世界的に知名度の高い観光・文化施設を有する広島は、今後も外国人宿泊者の増加が見込まれます。

本取得後、顧客の利便性向上に向けた価値向上CAPEX（資本的支出）とリブランドを行い、「ヴァリエホテル広島」として2019年9月にオープンする予定です。リブランドにあたっては、客室構成の中で最も割合が高いシングルルームについてダブルベッドへの入替えを行い、レジャー客にも対応できるよう、全客室を2名以上で宿泊可能とする予定です。なお、賃料はリブランドオープン時より発生いたします。

本ホテルのオペレーターは、本投資法人が保有するヴァリエホテル天神およびコートホテル倉敷の他、全国で13ホテルの運営実績を有するThe Court株式会社です。ヴァリエホテル広島は変動賃料を導入しており、今後の外国人観光客の増加を背景としたホテル収入の増加に伴うアップサイドを享受することが可能です。本取得後は、本投資法人が得意とする客室改装等のさらなる価値向上策を検討してまいります。

- (※1) 本書の日付現在における、本資産運用会社の試算に基づく数値であり、実際のNOIの増加を保証するものではありません。
- (※2) 本取得後のLTV＝（本取得に係る借入実施後の有利子負債残高）÷（2019年1月期末総資産額－2019年1月期 分配金総額＋ネストホテル熊本（2019年4月25日付取得）の取得価格＋本ホテルの取得予定価格）

3. ヴァリエホテル広島の内容

① 立地および建物について

1. 広島市の中心地に位置し、官公庁街、繁華街、原爆ドーム、広島平和記念公園へのアクセスが良好であることから、ビジネス、レジャー、インバウンド需要の取り込みが可能な宿泊主体・特化型ホテル。
2. 本ホテルからはJR「広島」駅および広島バスセンターへのアクセスも良く、新幹線利用、リムジンバスによる広島空港利用時の利便性が高い。
3. 客室は、本投資法人取得後にシングルルーム中心からダブルルームへの変更を行うことで、全客室2名以上で宿泊可能となるため、幅広い需要を十分に満たす構成である。

② 取得予定資産の写真・位置図



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	2004年2月20日～2029年7月31日（予定）				
所在地（住居表示）	広島県広島市中区上八丁堀7番25号				
土地	所有形態	所有権			
	面積	1,091.58m ²			
	用途地域	商業地域			
	建ぺい率 / 容積率	100% / 500%			
建物	所有形態	所有権			
	用途	ホテル			
	構造・階層	RC造 地下1階付8階建			
	延床面積	4,473.91m ²			
	建築時期	1985年8月2日			
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所				
鑑定評価額	1,730,000,000円				
価格時点	2019年4月1日				
直接還元法による収益価格	1,780,000,000円				
総客室数	171室				
設計者	大成建設株式会社広島支店一級建築士事務所				
施工者	大成建設株式会社広島支店				
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	広島市建築主事				
地震PML（評価会社）	4.46%（SOMPO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					
テナントの内容					
テナント数	1				
賃料	最低保証賃料：32,655,612円/年額（※） 変動賃料：当該月のGOPから、最低保証賃料、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：- 円、保証金：- 円				
賃貸可能面積	4,473.91 m ²				
賃貸面積	4,473.91 m ²				
稼働率の推移	2019年2月	2019年3月	2019年4月	2019年5月	2019年6月
	100%	100%	100%	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	7.1%				
償却後NOI利回り	4.5%				

（※）賃料はリブランドオープン時から発生しますが、リブランドオープンを2019年9月1日とした場合の2020年8月末日までの最低保証賃料（年額）を記載しております。

特記事項

株式会社アースアプレイザルによる調査において、1階廊下等の内壁に使用されている仕上げ塗材の一部にアスベスト含有が確認されておりますが、著しい破損箇所等はなく、塗膜の状態は健全であり安定していることから、通常の建物利用時において、アスベストが飛散するおそれがあるものではないと考えられる旨が報告されております。なお、本投資法人は、将来、建物の解体および改修に伴い費用の発生が見込まれる当該アスベストの除去費用として、資産除去債務（約5百万円）を2019年7月期に計上する予定です。

〔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。
- ・「賃料」はホテル施設に係る賃貸借の概要を記載しています。
- ・「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・階層」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・階層」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	ヴァリエホテル広島	
鑑定評価額	1,730,000,000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	2019年4月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,730,000,000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った試算
直接還元法による価格	1,780,000,000円	
運営収益	124,200,000円	
可能総収益	124,200,000円	
空室等損失等	0円	
運営費用	18,427,930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	7,920,000円	エンジニアリング・レポートおよび類似事例に基づき12年間平均修繕費用を計上
PMフィー	1,440,000円	見積額に基づき計上
テナント募集費用等	0円	
公租公課	8,420,600円	2018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	274,730円	保険料見積額等に基づき計上
その他費用	372,600円	類似事例等に基づき運営収益の0.3%相当額を計上
運営純収益	105,772,070円	
一時金の運用益	0円	
資本的支出	18,480,000円	エンジニアリング・レポートおよび類似事例に基づき12年間平均更新費を計上
純収益	87,292,070円	
還元利回り	4.9%	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	1,710,000,000円	
割引率	5.0%	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	5.1%	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	1,550,000,000円	
土地比率	56.2%	
建物比率	43.8%	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		
アスベストに関して、建物取り壊し時の除去に要する費用を鑑定評価の各手法に適切に反映		

4. 取得先の概要

名称	国内の一般事業会社ですが、取得先から開示の同意を得られておらず、非開示とさせていただきます。
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、取得先は、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」には該当しません。

5. 物件取得者等の状況

本ホテルの取得は、本投資法人、本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

6. 本取得の媒介の概要

当該事項はありません。

7. 利害関係人等との取引

本投資法人は、本ホテルの取得にあたり、取得先が希望する売買契約締結までのスケジュールが、本投資法人が取得検討を完了し売買契約を締結するために要する期間より極めて短かったため、本ホテルを将来的に取得する機会を確保するための方策として、投信法に定める「利害関係人等」に該当するいちご地所に対し、本売買契約を締結するとともに、将来、本投資法人が本ホテルの取得を希望した際には、本売買契約上の買主の地位を本投資法人に譲渡することを依頼いたしました。

いちご地所は、本投資法人の依頼に基づき本売買契約を締結しておりましたが、今般、本投資法人は本地位譲渡契約を同社との間で締結し、本売買契約上の買主の地位を同社より承継して取得予定日付で本ホテルを取得することを決定いたしました。本投資法人は、本地位譲渡契約に基づく地位譲渡の対価として、いちご地所に対し1,500万円を支払う予定です。

本件地位譲渡の対価については、取得機会の確保により本投資法人が享受する便益と、本売買契約の締結により地位譲渡以前にいちご地所が負担したリスクの程度ならびにいちご地所における本売買契約および本地位譲渡契約締結に係る費用を勘案し、取得機会確保のためにブリッジファンド等他の方法による場合の採算性や実質的なコスト、宅地建物取引業法に定める媒介報酬との比較、取得予定価格および本件地位譲渡の対価の合計額が本ホテルの鑑定評価額（1,730百万円）以下であること等を総合的に考慮したうえで、妥当であるものと判断いたしました。

なお、本地位譲渡契約の相手先であるいちご地所は、投信法上の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に該当することから、利害関係者からの資産の取得に準ずる取引として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。

8. 本取得の日程

取得決定日	2019年7月17日
地位承継日	2019年7月17日
取得予定日	2019年7月19日（予定）
取得代金支払日	2019年7月19日（予定）

9. 今後の見通し

本取得が期末に近いことから、本投資法人の2019年7月期の運用状況の予想に与える影響は軽微です。また、価値向上CAPEXとリブランドオープンの時期に鑑み、2020年1月期における本投資法人の運用状況の予想に与える影響についても軽微であり、現時点では2019年3月14日付発表の運用状況および分配金の予想の修正はありませんが、本投資法人の中長期的な収益向上と投資主価値の向上に寄与するものと考えます。

以 上

【ご参考①】 エンジニアリング・レポートの概要

調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
調査時点	2019年4月
短期修繕費 (※1)	0千円
長期修繕費 (※2)	286,631千円
再調達価格	1,324,800千円

(※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②】 本取得後のポートフォリオの状況

ホテル番号 (※1)	ホテル名称	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	固定+変動賃料	2,160	4.0
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	2.7
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	2.7
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	7.2
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	2.5
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	2.8
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	4.9
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	9.7
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	固定+変動賃料	4,480	8.2
E-2 002	ホテルビスタプレミオ京都	京都府京都市	固定+変動賃料	3,600	6.6
E-3 005	チサンイン大阪ほんまち	大阪府大阪市	固定+変動賃料	1,630	3.0
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	2.7
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	13.9
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	2.2
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	3.0
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	3.3
F-4 022	コートホテル倉敷	岡山県倉敷市	固定+変動賃料	1,725	3.2
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	2.8
G-1 009	ヴァリエホテル天神	福岡県福岡市	固定+変動賃料	1,380	2.5
G-2 013	ネストホテル那覇	沖縄県那覇市	固定+変動賃料	3,750	6.9
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	4.1
合計 (23物件)				54,483	100.0

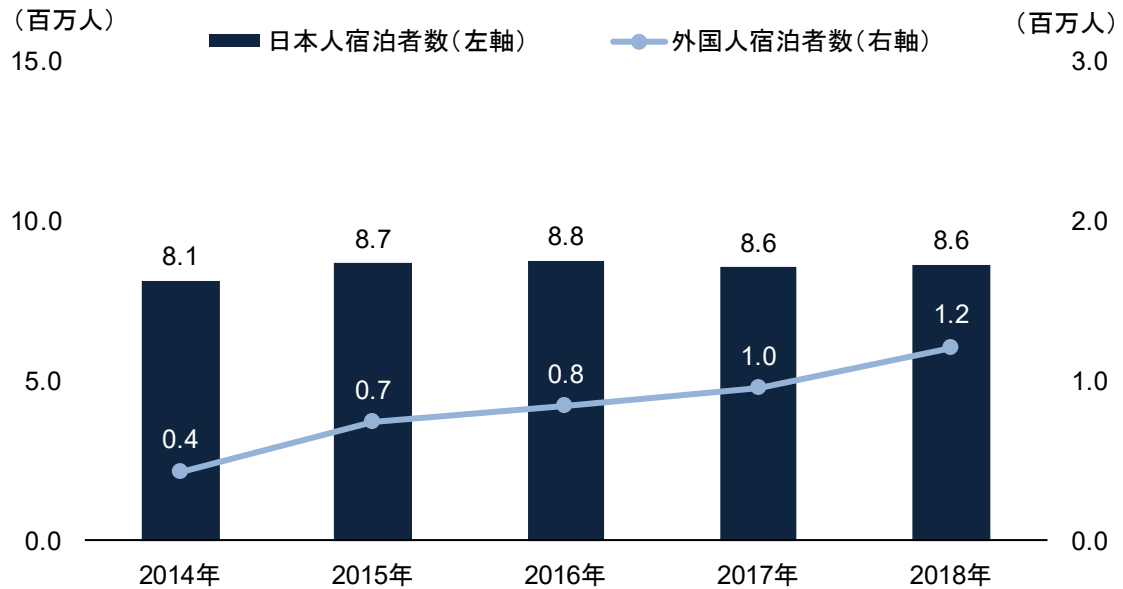
(※1) 「ホテル番号」のうち、「A」は北海道・東北、「B」は関東甲信越、「C」は東京、「D」は北陸・東海、「E」は近畿、「F」は中国・四国、「G」は九州・沖縄に各物件が所在することを示します。

(※2) 「取得 (予定) 価格」は、本投資法人が取得済みまたは取得予定資産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。)の信託受益権の売買契約に記載された売買金額を記載しています。

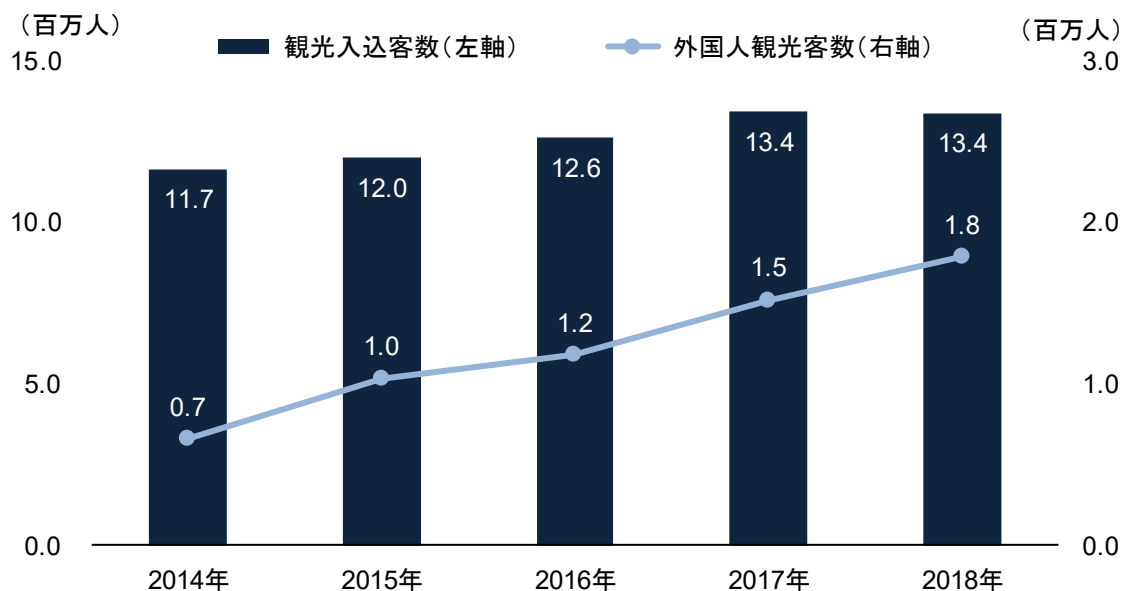
(※3)「投資比率」は、取得(予定)価格の合計に対する各信託受益権の取得(予定)価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

【ご参考③】 広島県の宿泊者数推移



※ 観光庁「宿泊旅行統計調査」に基づき本資産運用会社作成

【ご参考④】 広島市の観光入込客数推移



※広島市「平成30年(2018年)広島市観光客数について」に基づき本資産運用会社作成