

2020年2月26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 執行役ホテルリート本部長 岩坂 英仁
(電話番号 03-3502-4892)

資産取得のお知らせ（下関駅西ワシントンホテルプラザ）

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、下関駅西ワシントンホテルプラザ（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	下関駅西ワシントンホテルプラザ
ホテル番号（※1）	F-6 026
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型ホテル
建物建築時期	1999年3月
資産の種類	不動産信託受益権（土地・建物）
鑑定評価額（※2）	1,200,000,000円
取得予定価格（※3）	1,080,000,000円
取得先（※4）	非開示（国内法人）
契約締結日	2020年2月26日
取得予定日	2020年3月12日
取得資金	自己資金
決済方法	引渡時一括

- （※1）「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。
- （※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、株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士による2020年1月1日時点における鑑定評価額を記載しております。
- （※3）「取得予定価格」は、信託受益権譲渡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。
- （※4）取得先より開示について承諾を得られていないため、非開示としております。

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充実を通じ、投資主価値の最大化を図っております。この度、その運用戦略の下、ビジネス・レジャー両面の安定した需要が期待できる、山口県下関市に所在する宿泊主体・特化型ホテルの取得（以下、「本取得」という。）を決定いたしました。

本取得は鑑定評価額を10%下回る価格での取得となり、その資金は、2020年1月30日付「資産譲渡のお知らせ（ネストホテル那覇）」にて発表いたしました、ネストホテル那覇の譲渡代金の一部を充当いたします。

本ホテルは、2014年に新駅舎が開業したJR山陽本線「下関」駅より徒歩約3分に所在しており、ビジネス・レジャー両面の需要を取り込むことが可能な立地です。

下関市は、古くから関門海峡に面する港湾都市として栄えたことから、人口は山口県内で最大であり、中国地方でも有数の都市です。経済面においても山口県の中心であり、市内に本社、あるいは営業所を置く企業も数多く見られます。歴史遺産を整備した名所旧跡や、歴史的建築物が多数存在しているほか、ウォーターフロントエリアには「唐戸市場」を筆頭に、観光スポットが立ち並んでおり、県内で最も観光客数が多い市となっています。また、有名観光地である巖流島や門司港へもフェリーで容易にアクセスできます。

また、関門海峡の対岸に位置する北九州市など、北部九州地域へのアクセスも至便であるため、人の流れも日常的にあります。

本ホテルのオペレーターとの契約は、固定賃料であり、ホテルポートフォリオの地域分散、ならびに安定性の進展に寄与するものと考えております。なお、本取得により巡航ベースの年間NOI（運営純収益）は約74百万円（※）増加する見込みです。

（※）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。

3. 下関駅西ワシントンホテルプラザの内容

① 立地および建物について

1. JR山陽本線「下関」駅より徒歩約3分に位置する宿泊主体・特化型ホテル。
2. 「下関」駅周辺はビジネス・レジャー双方の利用者にとって利便性の高い立地であり、マラソン大会や学会といったイベント需要も期待できることから、安定した宿泊需要が見込まれるエリア。
3. 客室は、シングルルームを主体に、2名以上が宿泊可能なツインルームを取り揃え、幅広い需要を十分に満たす構成。

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	三井住友信託銀行株式会社				
信託契約の期間	2020年3月12日 ~ 2030年3月31日 (予定)				
所在地 (住居表示)	山口県下関市大和町一丁目4番1号				
土地	所有形態	所有権			
	面積	978.36m ²			
	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	SRC造 11階建			
	延床面積	5,228.95m ²			
	建築時期	1999年3月18日			
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所				
鑑定評価額	1,200,000,000円				
価格時点	2020年1月1日				
直接還元法による収益価格	1,250,000,000円				
総客室数	238室				
設計者	一級建築士事務所株式会社全国農協設計・向栄企画設計株式会社				
施工者	株式会社竹中工務店広島支店				
構造設計者	一級建築士事務所株式会社全国農協設計・向栄企画設計株式会社				
確認検査機関	下関市建築主事				
地震PML (評価会社)	3.04% (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	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。 なお、本ホテルの賃料形態は固定賃料となっております。				
敷金・保証金	敷金： 157,609,000円 保証金： ー円				
賃貸可能面積	5,709.35m ²				
賃貸面積	5,709.35m ²				
稼働率の推移	2019年9月	2019年10月	2019年11月	2019年12月	2020年1月
	100%	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	7.3%				
償却後NOI利回り	4.6%				
特記事項					
特になし					

[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	下関駅西ワシントンホテルプラザ	
鑑定評価額	1,200,000,000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	2020年1月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,200,000,000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	1,250,000,000円	
運営収益	99,720,000円	
可能総収益	99,720,000円	
空室等損失等	0円	
運営費用	20,577,632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	8,700,000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	52,352円	
公租公課	9,728,300円	2019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	357,820円	保険料見積額等に基づき計上
その他費用	299,160円	収支実績等に基づき計上
運営純収益	79,142,368円	
一時金の運用益	1,576,090円	
資本的支出	20,880,000円	エンジニアリング・レポート12年間平均更新費を考慮して計上
純収益	59,838,458円	
還元利回り	4.8%	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	1,180,000,000円	
割引率	4.8%（10年度まで） 4.9%（11年度）	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	5.0%	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	1,190,000,000円	
土地比率	34.3%	
建物比率	65.7%	建物の積算価格を、土地および建物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

名称	取得先は国内の法人ですが、法人属性を含めた開示について同意を得られておりませんので、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. 媒介の概要

名称	媒介者から開示の同意を得られておりませんので、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、本資産運用会社と媒介者との間には、記載すべき資本関係、人間関係、取引関係はありません。また、媒介者は、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。
媒介手数料	媒介者から開示の同意を得られておりませんので、非開示とさせていただきます。

7. 本取得の日程

取得決定日	2020年2月26日
取得契約締結	2020年2月26日
取得予定日	2020年3月12日（予定）
取得代金支払日	2020年3月12日（予定）

8. 今後の見通し

本取得に伴い、2020年7月期のNOI（運営純収益）は約32百万円、1口当たり分配金は約50円の増加を見込んでおります。一方で、新型コロナウイルスの影響により、訪日旅行客の減少が長期化する懸念も想定されることから、現時点では2020年1月30日付で発表した2020年7月期の運用状況および分配金の予想の修正はありません。今後、予想修正の必要が生じた際には、速やかにお知らせいたします。

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	2020年1月
短期修繕費 (※1)	－
長期修繕費 (※2)	360,472千円
再調達価格	1,800,700千円

(※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

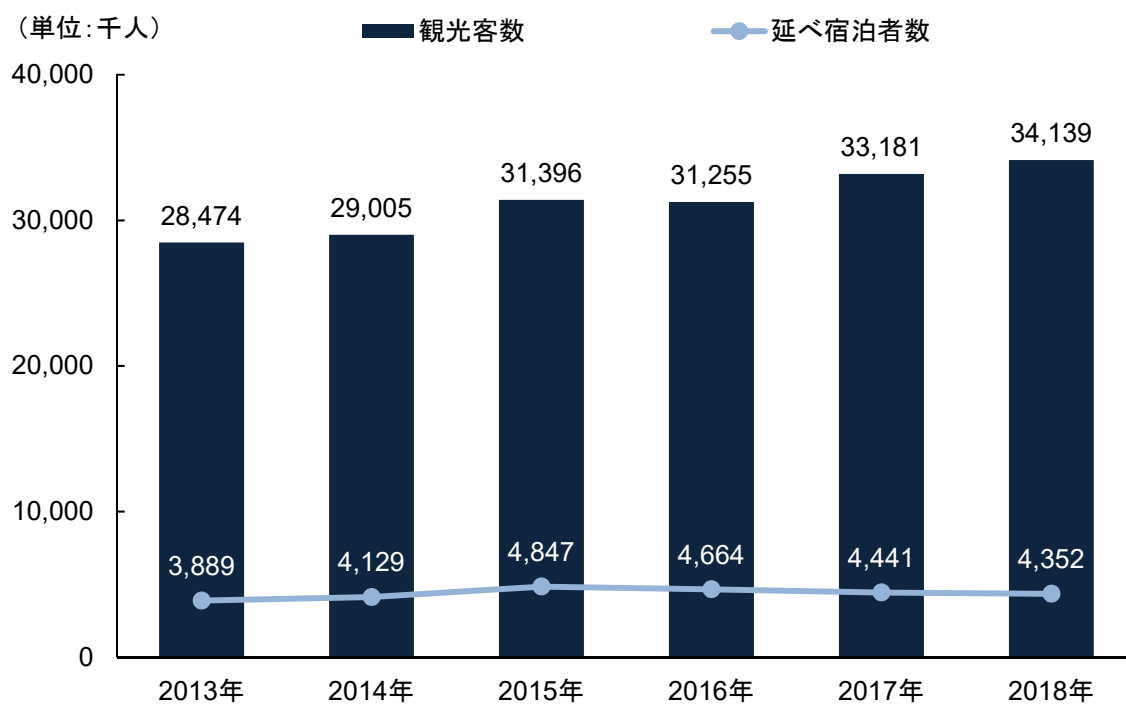
ホテル番号 (※1)	ホテル名称	地域	賃料形態	取得 (予定) 価格 (百万円) (※2)	投資比率 (%) (※3)
A-1 004	ネストホテル札幌駅前	北海道札幌市	固定+変動賃料	2,160	4.2
A-2 008	ネストホテル札幌大通	北海道札幌市	固定+変動賃料	1,450	2.8
A-3 018	コンフォートホテル釧路	北海道釧路市	固定賃料	300	0.6
B-1 020	グランパーク・イン横浜	神奈川県横浜市	固定賃料	1,490	2.9
C-1 012	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	東京都杉並区	固定+変動賃料	3,910	7.5
C-3 016	ホテルリブマックス日本橋箱崎	東京都中央区	固定賃料	1,360	2.6
C-4 025	ホテルエミット渋谷	東京都渋谷区	固定+変動賃料	3,700	7.1
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	3.0
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	5.1
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	10.2
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	8.6
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	3.1
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	2.9
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	14.6
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	2.3
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	3.1
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	3.5
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	3.3
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	2.9
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	2.1
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	2.7
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	4.3
合計 (23ホテル)				51,913	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。）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】 山口県の観光客数および延べ宿泊者数の推移



※ 山口県ホームページ「平成30年山口県の宿泊者及び観光客の動向について」に基づき本資産運用会社作成