

2022年9月14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 03-3502-4892)

資産取得のお知らせ（ホテルサンシャイン宇都宮）

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、ホテルサンシャイン宇都宮（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	ホテルサンシャイン宇都宮
ホテル番号（※1）	B-3 028
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型ホテル
建物建築時期	1991年2月
資産の種類	不動産信託受益権（土地・建物）
鑑定評価額（※2）	2,400,000,000円
取得予定価格（※3）	2,200,000,000円
取得先	タカラレーベン不動産投資法人
契約締結日	2022年9月14日
取得予定日	2022年9月20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、「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、株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士による2022年8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。

2. 取得の理由

本投資法人は、地域分散を図った安定性の高いホテルポートフォリオの構築を通じ、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、栃木県宇都宮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。

本ホテルは、JR東北本線、東北・山形・秋田新幹線他「宇都宮」駅より徒歩約5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です。宇都宮市は栃木県の県庁所在地であり、各種行政機関が設置されているほか、内陸型工業団地では国内最大規模である清原工業団地を有していることから、安定したビジネス需要が期待できます。また、日光東照宮や中禅寺湖といった名所・旧跡や、市内・県内の各所にある各種スポーツイベント会場への玄関口としての機能も有しており、レジャー需要も見込まれるエリアとなっております。

なお、本取得にあたっては、2020年1月に保有物件を譲渡した際の譲渡代金等、手元資金を充当いたします。

本ホテルのオペレーターとの契約は、固定賃料のみとなっております、ホテルポートフォリオの地域分散、ならびに収益安定性の向上に寄与するものと考えております。

3. 本ホテルの内容

① 立地および建物について

1. JR東北本線、東北・山形・秋田新幹線他「宇都宮」駅より徒歩約5分に位置する宿泊主体・特化型ホテル。
2. 本ホテルが立地するエリアは、ビジネスホテル・低層オフィスビル・病院・飲食店舗等が集積しており、宇都宮駅東口においては2023年8月開業予定のLRT（軽量軌道交通。Light Rail Transitの略）の整備に合わせ、宇都宮駅東口地区整備事業の中核となる「ウツノミヤテラス」が2022年8月にオープン。コンベンションセンター（ライトキューブ宇都宮）も2022年11月に開業する予定であり、今後、商業地としてさらに成熟していくことが期待される地区。
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ダブル・ツインルームも備えており、幅広い需要に対応できる構成。

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	みずほ信託銀行株式会社				
信託契約の期間	2017年4月21日 ~ 2032年9月30日 (予定)				
所在地 (住居表示)	栃木県宇都宮市東宿郷二丁目3番3号				
土地	所有形態	所有権			
	面積	1,038.28m 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	S造 地下1階付13階建			
	延床面積	5,397.36m ²			
	建築時期	1991年2月20日			
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所				
鑑定評価額	2,400,000,000円				
価格時点	2022年8月1日				
直接還元法による収益価格	2,480,000,000円				
総客室数	160室				
設計者	清水建設株式会社一級建築士事務所				
施工者	清水建設株式会社				
構造設計者	清水建設株式会社一級建築士事務所				
確認検査機関	宇都宮市建築主事				
地震PML (評価会社)	0.2% (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 なお、本ホテルの賃料形態は固定賃料				
敷金・保証金	敷金： 31,981,899円 保証金：なし				
賃貸可能面積	5,267.16m ²				
賃貸面積	5,267.16m ²				
稼働率の推移	2022年3月	2022年4月	2022年5月	2022年6月	2022年7月
	100%	100%	100%	100%	100%
プロパティマネジメント会社	サムティプロパティマネジメント株式会社				
マスターリース会社	合同会社エス・ホテルオペレーションズ宇都宮				
マスターリース種別	賃料保証 / パススルー				
鑑定NOI利回り	6.05%				
償却後NOI利回り	5.30%				

特記事項

建物エンジニアリング・レポートにおいて、以下の指摘がありますが、すべて売主の費用負担により速やかに是正することについて、売主との間で合意しております。

1. 対象地に設置されている屋外広告物について、有効期限内の屋外広告物許可書が確認できていない。
2. 敷地東側にある屋外避難階段から外部へと通じる経路上に扉が設置されている。階段の経路上に設置された扉として扱う場合でも有効幅員は階段と同程度の 90cm が必要となるが、現況では確保されていない。
3. 敷地東側にあるコンクリートブロック塀が 1.2m を超すが、控壁が設置されていない。
- 4.1 階店舗の開口部が、敷地東側にある屋外避難階段から 2m の範囲内にあるとともに、延焼ライン内にある外壁の耐火要件が確認できない。
5. 2021 年 11 月特定建築物定期調査報告書において、指摘事項（塀の控壁未設置、照明器具の脱落）が確認された。

[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	ホテルサンシャイン宇都宮	
鑑定評価額	2,400,000,000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	2022年8月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,400,000,000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を行い試算
直接還元法による価格	2,480,000,000円	
運営収益	150,097,126円	収支予測、類似事例等を参考に査定した収益
可能総収益	150,743,604円	
空室等損失等	646,478円	
運営費用	17,092,137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	5,355,000円	エンジニアリング・レポートおよび類似事例に基づき計上
PMフィー	1,560,000円	見積額に基づき計上
テナント募集費用等	112,050円	店舗部分について類似不動産のテナント募集費用等を参考に計上
公租公課	9,508,900円	2022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	406,090円	保険料見積額等に基づき計上
その他費用	150,097円	類似事例等に基づき計上
運営純収益	133,004,989円	
一時金の運用益	61,415円	店舗部分の敷金等につき、運用利回り1.0%で計上
資本的支出	11,475,000円	エンジニアリング・レポートおよび類似事例に基づき計上
FF&Eリザーブ	0円	賃借人が負担することを前提とするため計上なし
純収益	121,591,404円	
還元利回り	4.9%	類似地域等の取引事例と、対象不動産の立地条件、建物条件およびテナント属性等ならびに権利形態等の比較検討により査定
DCF法による価格	2,370,000,000円	
割引率	5.0%	ベース利回りに対象不動産の個別リスクを考慮して査定
最終還元利回り	5.1%	還元利回りを基に将来の予測不確実性を考慮して査定
積算価格	2,090,000,000円	
土地比率	71.5%	
建物比率	28.5%	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

商号	タカラレーベン不動産投資法人	
本店所在地	東京都港区赤坂一丁目14番15号	
代表者	執行役員 宰田 哲男	
出資総額	63,801百万円 (2022年9月1日現在)	
設立年月日	2017年9月11日	
純資産	59,320百万円 (2022年2月28日現在)	
総資産	121,319百万円 (2022年2月28日現在)	
大投資主 (2022年8月31日現在)	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	(14.1%)
	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	(10.6%)
	野村信託銀行株式会社 (投信口)	(4.2%)
	株式会社タカラレーベン	(2.5%)
	JP MORGAN CHASE BANK 385771	(1.6%)
事業内容	資産を主として不動産等資産に対する投資として運用	
本投資法人または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投資法人との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。 なお、取得先投資法人は本投資法人および本資産運用会社の関連当事者には該当いたしません。	

5. 物件取得者等の状況

本取得は、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。
本投資法人または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	2022年9月14日
取得契約締結	2022年9月14日
取得予定日	2022年9月20日 (予定)
取得代金支払日	2022年9月20日 (予定)

8. 今後の見通し

本取得による2023年1月期および2023年7月期の運用状況への影響については、本日発表の「2022年7月期 決算短信 (REIT)」に記載のとおりです。

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	東京海上ディール株式会社
調査時点	2022年7月
短期修繕費（※1）	-
長期修繕費（※2）	231,862千円
再調達価格	1,528,400千円

（※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	3.9
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	2.6
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	0.5
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	2.7
B-2 027	コンフォートホテル長野	長野県長野市	固定賃料	670	1.2
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	4.0
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	7.1
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
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	6.8
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	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	0.5
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-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	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	ザ・ワンファイブ岡山	岡山県岡山市	固定+変動賃料	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	2.9
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	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	3.1
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	2.7
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	2.0
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	2.5
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（25ホテル）				54,783	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。