

平成29年7月25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（アーバイン広島エグゼクティブ）

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、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、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

物件名称	アーバイン広島エグゼクティブ
物件番号（※1）	F-3 021
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型ホテル
建物建築時期	2008年6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）	2,080,000,000円
取得予定価格（※3）	1,800,000,000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7月25日
取得予定日	2017年8月1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、「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、大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定士による2017年6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、利益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。

「アーバイン広島エグゼクティブ」（以下、「本ホテル」という。）は、中国地方最大のターミナル駅であるJR広島駅の新幹線口から徒歩約5分の立地にある宿泊主体・特化型ホテルです。

広島市の観光入込客数は5年連続で過去最高を更新し、外国人観光客数も増加傾向にあります。世界遺産である原爆ドーム、厳島神社および広島平和記念公園等の著名な観光・文化施設を有する広島は、世界的な知名度が高く、今後も安定した国内需要に加え、外国人観光客が増加するものと考えられます。

本ホテルは、新幹線利用客の利便性が高いほか、新幹線口側から運行されるリムジンバスにより広島空港とのアクセスも良く、上述の観光需要に加え、オフィス、官公庁が集積する市内中心部、マツダスタジアム等へのアクセスが容易であることから、レジャー、ビジネス両面の需要が期待できるエリアに所在します。また、JR広島駅の再整備、新幹線口に隣接した二葉の里地区における大規模な開発が進行中であり、今後さらなる発展が見込まれます。

本ホテルは、2008年6月竣工で、客室の仕様はデザイン性が高く、シングル・ダブルルームを中心にレジャー需要に対応したツインルームも擁し、共用部にはホテル会員専用のリフレッシュルームも備えています。また、1Fラウンジでは無料朝食や無料ドリンクを提供する等、ソフト、ハード両面で高い競争力を有し、「ミシュランガイド広島2013年 特別版」に掲載されたほか、楽天トラベル等各種大手予約サイトにおける各賞を受賞しています。

本ホテルは、固定賃料による長期の賃貸借契約を締結予定であり、鑑定NOI利回りは6.3%となります。本投資法人では、本取得を通じ、さらなるポートフォリオのクオリティ向上を図るとともに、長期的なキャッシュ・フローの安定性強化と景気変動に強いポートフォリオの構築により、投資主価値の向上に繋がるものと考えています。

なお、本取得による2018年1月期の運営純収益（NOI）は57百万円、1口当たり純利益は86円増加するものと見込んでおります（※）。

（※）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および1口当たり純利益の増加を保証するものではありません。

3. 取得予定資産の内容

① 立地特性等

1. 中国地方最大のターミナル駅であるJR広島駅新幹線口から徒歩約5分に立地する宿泊主体・特化型ホテル。
2. 観光需要の高い広島県内の主要エリアや新幹線利用の利便性が高く、空港へのアクセスにも優れていることから、レジャー・ビジネス両面の需要の取り込みが可能である。
3. 客室は、シングル、ダブル、ツインを完備し、幅広い需要を十分に満たす構成であるとともに、洗練された客室内は各種設備が充実しており、機能性と快適性に優れたデザイン性が高い仕様である。

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	株式会社SMBC信託銀行（予定）	
信託契約の期間	2017年8月1日～2027年7月31日（予定）	
所在地（住居表示）	広島県広島市東区若草町16番13号	
土地	所有形態	所有権
	面積	693.96m ²
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 400%
建物	所有形態	所有権
	用途	ホテル
	構造・階層	RC造 14F
	延床面積	2,756.20 m ²
	建築時期	2008年6月27日
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	2,080,000,000円	
価格時点	2017年6月1日	
直接還元法による収益価格	2,090,000,000円	
総客室数	171室	
設計者	幸建設株式会社広島支店一級建築士事務所	
施工者	幸建設株式会社広島支店	
構造設計者	佐々木建築構造設計事務所	
確認検査機関	ハウスプラス中国住宅保証株式会社	
地震PML（評価会社）	4.95%（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		
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。（※）	
敷金・保証金	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。	
賃貸可能面積	2,756.20 m ²	
賃貸面積	2,756.20 m ²	
稼働率の推移	前所有者は賃貸していなかったため、該当なし。	
プロパティマネジメント会社	BMS株式会社	
マスターリース会社	該当なし	
マスターリース種別	-	
鑑定NOI利回り	6.3%	
償却後NOI利回り	4.8%	
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」、「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。
- ・「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	アーバイン広島エグゼクティブ	
鑑定評価額	2,080,000,000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6月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,080,000,000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	2,090,000,000円	
運営収益	129,960,000円	
可能総収益	129,960,000円	
空室等損失等	0円	
運営費用	16,509,275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	2,920,583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	1,440,000円	類似不動産のPMフィー水準を参考に月12万円計上
テナント募集費用等	0円	
公租公課	10,684,372円	土地については2017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2017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	164,720円	保険料見積額等に基づき計上
その他費用	1,299,600円	変動費用として運用収益の1.0%相当額を計上
運営純収益	113,450,725円	
一時金の運用益	649,800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、査定
資本的支出	3,510,667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	110,589,858円	
還元利回り	5.3%	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	2,070,000,000円	
割引率	5.1%	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	5.5%	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	1,370,000,000円	
土地比率	58.6%	
建物比率	41.4%	建物の積算価格を、土地の積算価格、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	株式会社ユキ・コーポレーション
所在地	東京都大田区新蒲田一丁目6番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役 中本 晴邦
事業内容	ホテルの所有、経営、運営およびコンサルティング他
資本金の額	3,000万円
設立年月日	1993年10月26日
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、人間関係、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。以下、「投信法」という。）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。
純資産	取得先から開示の同意を得られておりませんので、非開示としています。
総資産	取得先から開示の同意を得られておりませんので、非開示としています。
大株主および持株比率	取得先から開示の同意を得られておりませんので、非開示としています。

5. 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、非開示としています。
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、非開示としています。

6. 取得の日程

取得決定日	2017年7月25日
取得契約締結日	2017年7月25日
取得代金支払日	2017年8月1日（予定）
物件引渡日	2017年8月1日（予定）

7. 今後の見通し

本ホテルの取得は、2017年8月1日を予定しているため、2017年7月期の業績に与える影響はありません。2018年1月期については、前述のとおり運営純収益（NOI）は57百万円、1口当たり純利益は86円増加するものと見込んでおりますが、現時点では2017年3月15日付発表の業績の修正はありません。

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	2017年5月
短期修繕費 (※1)	-
長期修繕費 (※2)	77,175千円
再調達価格	736,800千円

(※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

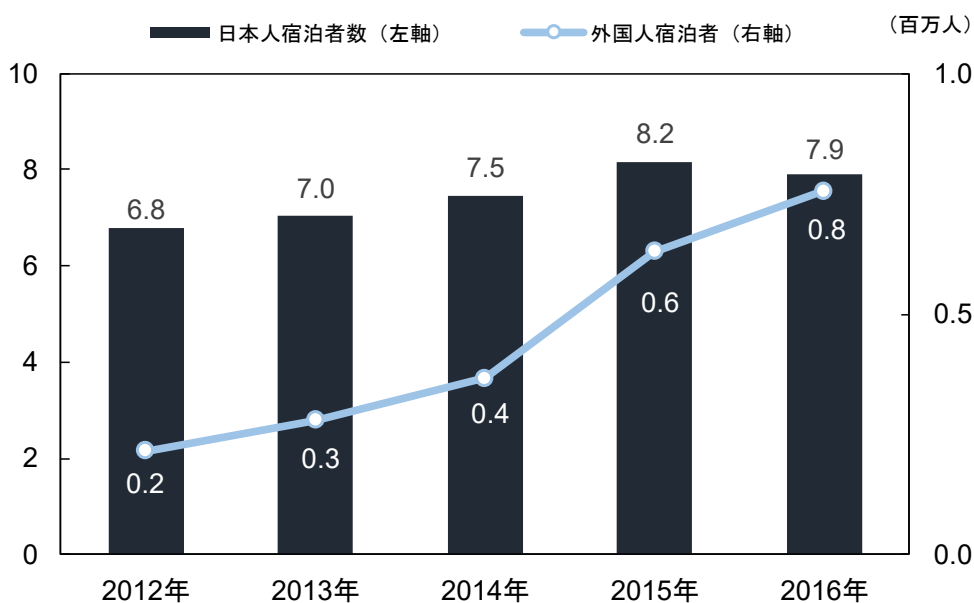
物件番号 (※1)	物件名称	地域	賃料形態	取得 (予定) 価格 (百万円) (※2)	投資比率 (%) (※3)
A-1 004	ネストホテル札幌駅前	北海道札幌市	変動賃料	2,160	4.2
A-2 008	ネストホテル札幌大通	北海道札幌市	変動賃料	1,450	2.8
A-3 018	コンフォートホテル釧路	北海道釧路市	固定賃料	300	0.6
B-1 020	グランパーク・イン横浜	神奈川県横浜市	固定賃料	1,490	2.9
C-1 012	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	東京都杉並区	変動賃料	3,910	7.7
C-2 014	スマイルホテル浅草	東京都台東区	変動賃料	1,920	3.8
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	2.7
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	変動賃料	2,670	5.2
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	10.4
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	8.8
E-2 002	ホテルビスタプレミオ京都	京都府京都市	変動賃料	3,600	7.1
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	3.2
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	2.9
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	14.9
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	2.4
F-2 015	ネストホテル松山	愛媛県松山市	変動賃料	1,610	3.2
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
G-1 009	ヴァリエホテル天神	福岡県福岡市	変動賃料	1,380	2.7
G-2 013	ネストホテル那覇	沖縄県那覇市	変動賃料	3,750	7.4
合計 (21物件)				50,958	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。

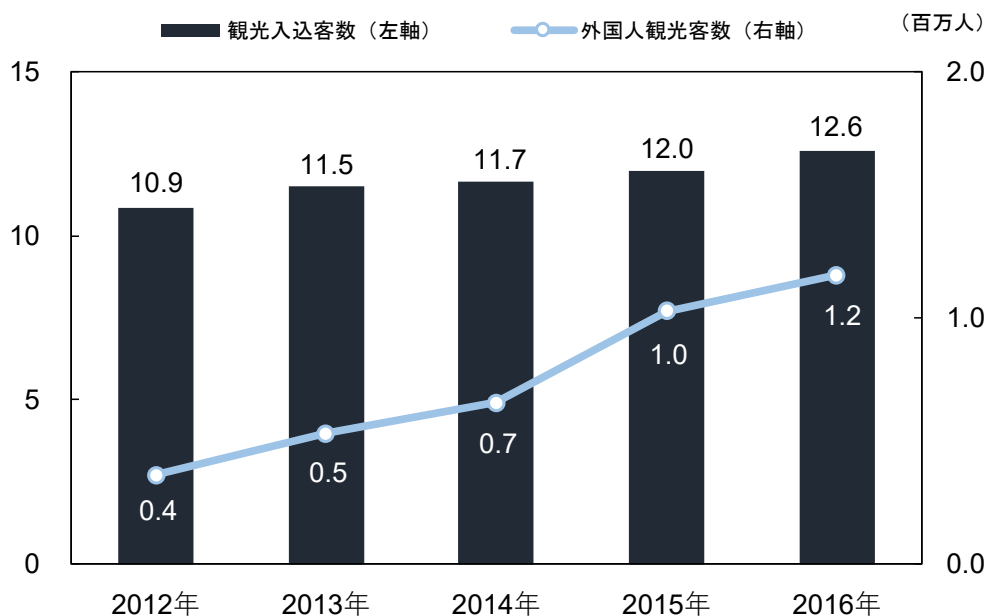
- (※3) 「投資比率」は、取得（予定）価格の合計に対する各信託受益権の取得（予定）価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (※4) ホテルサーブ神戸アスタの賃貸借契約には変動賃料の規定が含まれていますが、これまで当該規定による変動賃料が発生したことはなく、本投資法人の収益予想においても変動賃料収入は想定していないことから、固定賃料と記載しています。

【ご参考③】 広島県の宿泊者数推移



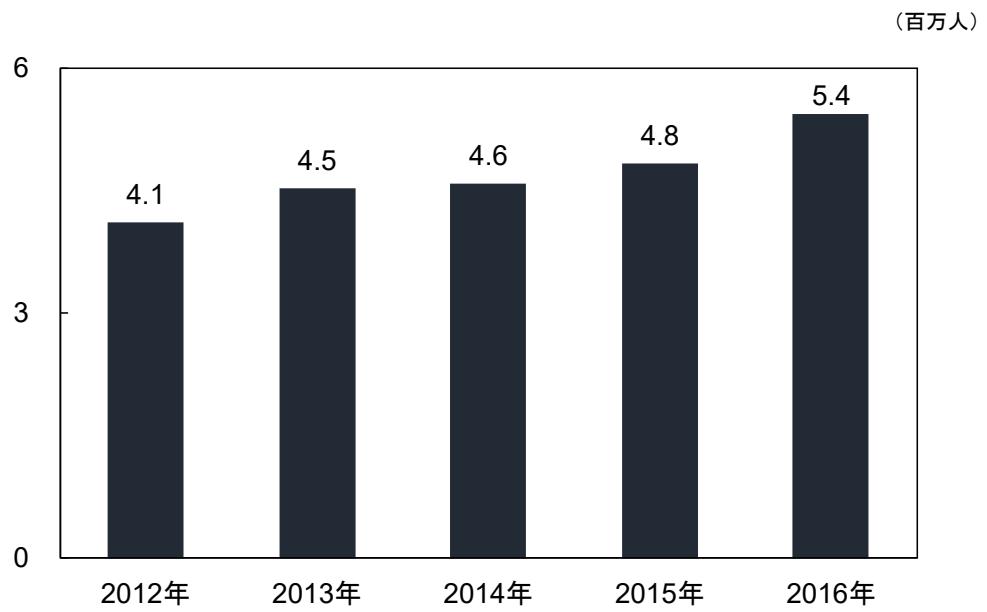
※ 各年の観光庁「宿泊旅行統計調査」（従業者数10人以上施設集計）に基づき本資産運用会社作成。

【ご参考④】 広島市の観光入込客数の推移



※ 広島市「平成28年（2016年）広島市観光客数について」に基づき資産運用会社作成。

【ご参考⑤】 広島市の宿泊者数推移



※ 広島市「平成28年（2016年）広島市観光客数について」に基づき資産運用会社作成。