

2019年4月23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（ネストホテル熊本）

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	ネストホテル熊本
ホテル番号（※1）	G-3 023
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型ホテル
建物建築時期	1984年8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）	2,440,000,000円
取得予定価格（※3）	2,220,000,000円
取得先	合同会社西日本ホールディングス（後述「4. 取得先の概要」参照）
契約締結日	2019年4月23日
取得予定日	2019年4月25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) 「ホテル番号」のうち、アルファベットはホテルが所在する地域を示し、「G」は九州・沖縄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2019年3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、信託受益権及び動産譲渡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。）を記載しております。
- (※4) 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安定性・成長性の向上を通じて、投資主価値の最大化を目指しております。今般、いちごグループのスポンサーサポートを活用し、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。）するものです。

本取得により、2019年7月期のNOI（運営純収益）は40百万円、2020年1月期のNOIは75百万円増加の見込みです（※1）。なお、本取得後のLTVは42.1%になる見込みです（※2）。

取得予定資産であるネストホテル熊本（以下、「本ホテル」という。）は、熊本市電「西辛島町」駅から徒歩約2分に立地する宿泊主体・特化型ホテルです。

本ホテルは官公庁、企業、飲食店等が集積する熊本市の中心地に所在しており、熊本城へのアクセスも良いことから、安定的なビジネス需要に加え、観光需要を取り込むことができる立地にあります。本ホテルから徒歩3分の距離には熊本空港からのリムジンバスが停車する熊本交通センターがあることから、空港へのアクセスも良好です。また、熊本交通センターがある桜町地区においては現在、大規模な再開発が進められており、2019年9月には日本最大級のバスターミナルを有する大規模な複合施設が開業する予定です。複合施設には、約150テナントが入居予定の商業施設「SAKURA MACHI Kumamoto」をはじめ、大規模会議場、シネマコンプレックス、ホテル（本ホテルとは客室構成、価格帯とも競合は少ないと見ております）などが開業する予定であり、本ホテルへの宿泊需要の増加が期待できます。

熊本県の延べ宿泊数は増加傾向にあり、2016年4月に発生した熊本地震により一時的に外国人宿泊者が減少しましたが、その後、外国人の延宿泊者数は震災前の水準を上回って推移しています。熊本は東アジアからのアクセスも良く、阿蘇山や黒川温泉などの観光コンテンツに恵まれていることから、今後もインバウンドの増加が見込まれます。

本ホテルは全客室が2名以上で宿泊可能であり、ビジネス・レジャー両面の需要を取り込むことができます。また、本ホテルの2階には大型の宴会・会議を開催可能な宴会場を備えていることから、宴会・会議に伴う宿泊需要も取り込むことが可能です。

本ホテルのオペレーターは、本投資法人が保有する「ネストホテル」ブランドの5ホテルの他、全国で13ホテルの運営実績を有するネストホテルジャパン株式会社です。本ホテルは変動賃料を導入しており、今後の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価値向上策を検討してまいります。

なお、本投資法人では、本取得に際し、適正な価格での取得を確認しております。本取得先は、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ため、本資産運用会社の利害関係者取引規程に従い、所定の手続きを経ることとしており、不動産鑑定評価も勘案のうえ、取得価格を決定するとともに、不動産鑑定評価書に対するセカンド・オピニオンを取得し、鑑定評価書の妥当性を確認しております。

（※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＋本ホテルの取得予定価格）

3. 取得予定資産の内容

① 立地および建物について

1. 熊本市の中心地に位置し、官公庁街、繁華街、熊本城へのアクセスが良好な場所に立地しており、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. 本ホテルの至近の距離にある桜町地区において大型の再開発が進んでおり、2019年9月には複合施設が開業予定であり、関連する需要の取込みが期待できる。
3. 客室は、ダブル、ツイン、トリプルルームを完備し、全客室2名以上で宿泊可能なため、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	三菱UFJ信託銀行株式会社				
信託契約の期間	2005年11月9日 ~ 2029年4月30日 (予定)				
所在地 (住居表示)	熊本県熊本市中央区辛島町4番39号				
土地	所有形態	所有権			
	面積	1,074.39m 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	RC、SRC造 地下1階付10階建			
	延床面積	6,404.36m ²			
	建築時期	1984年8月30日			
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所				
鑑定評価額	2,440,000,000円				
価格時点	2019年3月1日				
直接還元法による収益価格	2,470,000,000円				
総客室数	201室				
設計者	株式会社日建設計東京本社一級建築士事務所				
施工者	株式会社大林組福岡支店				
構造設計者	株式会社日建設計東京本社一級建築士事務所				
確認検査機関	熊本市建築主事				
地震PML (評価会社)	1.82% (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	2				
賃料	最低保証賃料：64,679,234円/年額 変動賃料：当該月のGOPから、最低保証賃料、当該月の売上に一定比率を乗じた額および当該月の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：19,525,140円、保証金：- 円				
賃貸可能面積	6,404.36 m ²				
賃貸面積	6,404.36 m ²				
稼働率の推移	2018年11月	2018年12月	2019年1月	2019年2月	2019年3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	6.8%				
償却後NOI利回り	5.3%				

特記事項

1. 建物エンジニアリング・レポートにおいて、2階男性更衣室において有効排煙面積が必要排煙面積を満たしていないとの指摘がありますが、売主の費用負担により物件引渡日までに是正することを売主との間で合意しております。
2. 貯水槽清掃報告書において、高置水槽からの漏水の指摘がありますが、売主の費用負担により速やかに是正することを売主との間で合意しております。

[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。
- ・「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。本物件においては、宴会場に係る賃貸借契約も締結されています。
- ・「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	ネストホテル熊本	
鑑定評価額	2,440,000,000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3月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,440,000,000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	2,470,000,000円	
運営収益	168,878,052円	
可能総収益	168,968,052円	
空室等損失等	90,000円	
運営費用	17,993,374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	6,195,000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	1,560,000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	9,371,500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	360,240円	保険料見積額等に基づき計上
その他費用	506,634円	実績および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	150,884,678円	
一時金の運用益	195,884円	
資本的支出	20,190,000円	エンジニアリング・レポートに基づく12年間平均更新費にFF&Eリザーブを考慮のうえ計上
純収益	130,890,562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査定
DCF法による価格	2,420,000,000円	
割引率	5.4%	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	2,430,000,000円	
土地比率	58.2%	
建物比率	41.8%	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		
特になし		

4. 取得先の概要

名称	合同会社西日本ホールディングス
所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人ブイエスエル 職務執行者 佐々木 弘
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・信託受益権の保有および売買 ・不動産の保有、管理および売買 ・上記各号に付帯関連する一切の業務
資本金の額	10万円
設立年月日	2015年10月23日
本投資法人・本資産運用会社との関係	本合同会社は、投信法に定める「利害関係人等」には該当いたしません。が、本資産運用会社の株主（100%出資者）で、投信法に定める「利害関係人等」に該当するいちご株式会社が過半の匿名組合出資を行っていること、また、投信法に定める「利害関係人等」に該当するいちご地所株式会社に資産運用に関わる助言を委託していることから、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」に該当いたします。
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。

(※) 合同会社西日本ホールディングスは、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」に該当するため、本資産運用会社の利害関係者取引規程に従い、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。また、不動産鑑定評価書に対するセカンド・オピニオンを取得し、鑑定評価書の妥当性を確認しております。

5. 物件取得者等の状況

物件名称	ネストホテル熊本	
物件取得者等の状況	現受益者	前受益者
会社名	合同会社西日本ホールディングス	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にあるものとの関係	前述「4. 取得先の概要」をご参照下さい。	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—
取得価格	(注)	—
取得時期	2015年12月	—

(注) 1年を超えて物件を所有しているため記載を省略します。

6. 本取得の媒介の概要

該当事項はありません。

7. 取得の日程

取得決定日	2019年4月23日
取得契約締結日	2019年4月23日
取得代金支払日	2019年4月25日（予定）
物件引渡日	2019年4月25日（予定）

8. 今後の見通し

本ホテルの取得により、2019年7月期のNOI（運営純収益）は40百万円、2020年1月期のNOIは75百万円増加するものと見込んでおります。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、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	2019年3月
短期修繕費 (※1)	-
長期修繕費 (※2)	214,871千円
再調達価格	1,764,100千円

(※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	4.1
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	2.8
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	7.4
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
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	2.9
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	5.0
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	10.0
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	8.5
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	6.8
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 (※4)	兵庫県神戸市	固定+変動賃料	1,490	2.8
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	14.3
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	3.0
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	3.4
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
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	2.6
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	7.1
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	4.2
合計 (22物件)				52,983	100.0

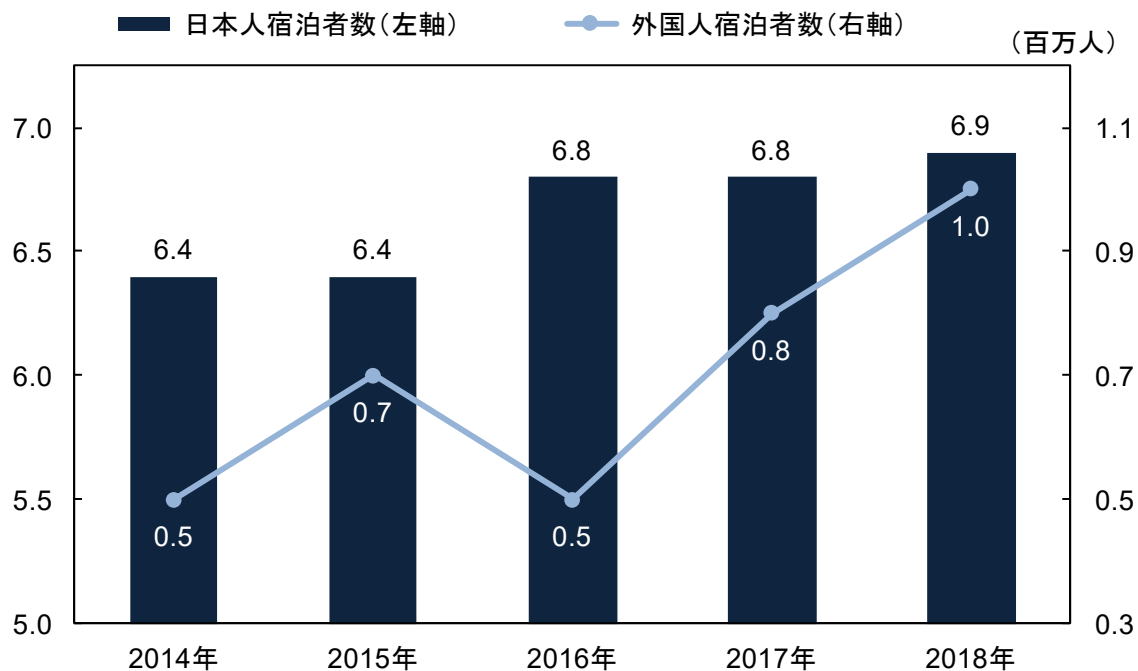
(※1) 「ホテル番号」のうち、「A」は北海道・東北、「B」は関東甲信越、「C」は東京、「D」は北陸・東海、「E」は近畿、「F」は中国・四国、「G」は九州・沖縄に各物件が所在することを示します。

(※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。

(※4) ホテルサーブ神戸アスタは、2019年3月1日付でホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前に名称を変更するとともに、賃料形態を「固定+変動賃料」に変更しております。

【ご参考③】 熊本県の宿泊者数推移



※ 観光庁「宿泊旅行統計調査」に基づき本資産運用会社作成