

2023年8月16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 石井 絵梨子
(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)

資産の取得およびこれに伴う貸借の開始のお知らせ (5ホテル)

いちごホテルリート投資法人(以下、「本投資法人」という。)が資産の運用を委託する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、5ホテル(以下、「取得予定資産」という。)の取得(以下、「本取得」という。)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。また、これに伴い、取得予定資産の貸借の開始(以下、「本貸借」という。)を行うこととなりますので、併せてお知らせいたします。

なお、取得予定資産のうち、HOTEL THE KNOT YOKOHAMA、クインテッサホテル伊勢志摩、クインテッサホテル大垣およびTHE KNOT SAPPOROの取得先は、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。)上の利害関係人等に該当するため、本日開催の本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しております。また、THE KNOT SAPPOROの賃借人であるワンファイブホテルズ株式会社は、投信法上の利害関係人等に該当し(ただし、投信法施行規則第245条の2に定める当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものに該当します。)、本資産運用会社の自主ルール(利害関係者取引規程)に定める利害関係者との取引に該当することから、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おります。

記

1. 取得予定資産の概要（鑑定評価額合計 16,604,000,000円、取得予定価格合計 15,080,000,000円）

物件番号 物件名称	029 コンフォート ホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)	030 HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	031 クインテッサ ホテル伊勢志摩	032 クインテッサ ホテル大垣	033 THE KNOT SAPPORO
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型ホテル（注1）				
建物建築時期	2002年9月	1984年1月	1998年2月	1989年6月	2020年2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 （注2）	3,900,000,000円	5,610,000,000円	644,000,000円	1,150,000,000円	5,300,000,000円
取得予定価格 （注3）	3,700,000,000円	4,800,000,000円	610,000,000円	1,070,000,000円	4,900,000,000円
取得先	合同会社心斎橋地所	いちご地所株式会社			
媒介の有無	なし				
取得決定日	2023年8月16日				
取得予定日	2023年8月25日				
取得資金	新投資口発行（第三者割当）による資金（注4）、借入金（注5）、自己資金（予定）				
決済方法	引渡時一括				

（注1）「宿泊主体・特化型ホテル」とは、駅前・空港・観光地・ビジネス街・繁華街等の集客エリア、ターミナル駅等の交通の要所近隣、高速道路のインターチェンジ付近等に位置し、付帯施設を限定、または最小限にして宿泊を主体としたホテルおよび宿泊に特化したホテルをいいます。以下同じです。

（注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2023年7月1日時点における鑑定評価額を記載しております。以下同じです。

（注3）「取得予定価格」は、各信託受益権の売買契約に定める売買価格（物件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く。）を記載しております。なお、当該売買金額にかかる売買対象資産には動産を含むことがあります。以下同じです。

（注4）詳細については、本日付発表の「第三者割当による新投資口発行のお知らせ」をご参照ください。

（注5）詳細については、本日付発表の「資金の借入のお知らせ（資産取得に伴う新規借入）」をご参照ください。

（注6）以下の文中において記載する数値は、別途注記する場合を除き、単位未満の金額については切り捨てて記載し、割合については小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の金額または比率の合計が一致しない場合があります。

2. 本取得の理由

2022年秋以降、新型コロナウイルス感染症の影響が次第に沈静化し、行動制限の緩和および「全

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

国旅行支援」などの政策による国内需要の回復と合わせ、インバウンド需要が回復基調にあります。本投資法人においては、これらの外部環境の改善を機会と捉え、ポートフォリオの地域分散をさらに進めるとともに、収益の安定性と成長性を高めることが投資主価値の最大化に資するものと考え、スポンサーサポートを活用した資産規模の拡大を図ることといたしました。

2023年3月に公募増資により調達した資金による資産の取得を進めておりましたが、当該公募増資の前提となる2023年1月期決算の内容に誤りが判明したことから、公募増資の中止を決定いたしました。

公募増資の中止以降、本投資法人が取得を予定していた5ホテルにおいては、公募増資検討時の想定を上回る水準で収益が向上していることが確認されております。今後、宿泊需要がさらに回復・拡大していくことが期待されるなか、収益の向上に伴ってホテルアセットの取得競争が激化し、取得価格が上昇することが想定されます。

このような状況を踏まえ、今般、スポンサーサポートの一環として、当該公募増資で予定されていた取得予定価格と同じ価額で取得できる見込みが立ったことから、本取得を決定いたしました。

本取得は、本日付「第三者割当による新投資口発行のお知らせ」にて発表いたしました第三者割当による新投資口発行にて調達する資金、取引銀行からの借入金および自己資金を活用いたします。本取得により、本投資法人の資産規模は30ホテル、698億円に拡大いたします。

取得予定資産はいずれも、固定賃料+変動賃料の賃料体系となっており、安定性の向上のみならず、国内外の宿泊需要増加に伴う、変動賃料のアップサイドを享受することが可能です。

なお、取得予定資産の平均鑑定NOI利回り（注1）は5.8%、平均償却後NOI利回り（注2）は4.8%となっております。

本投資法人のスポンサーであるいちご株式会社は、いちごグループの上場投資法人のさらなる成長に向けた支援および投資主価値の向上に対し、コミットメントを強化しております。本投資法人におきましては、宿泊需要がさらに拡大するタイミングを見極めつつ、外部成長および内部成長の両戦略を着実に推進することにより、引き続き投資主価値の最大化に注力してまいります。

（注1）「平均鑑定NOI利回り」は、取得予定資産に係る鑑定NOI（不動産鑑定評価書に記載された金額をいいます。以下同じです。）の合計を取得予定価格の合計で除した数値を記載しています。なお、平均鑑定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において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なく、また、取得予定資産の取得後における実際のNOI利回りと一致するとは限りません。

（注2）「平均償却後NOI利回り」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

平均償却後NOI利回り＝取得予定資産に係る（鑑定NOI－減価償却費^(*)）の合計÷取得予定資産の取得予定価格の合計

（*）定額法により本資産運用会社が一定の仮定のもとに算出した試算値です。

なお、平均償却後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において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なく、また、取得予定資産の取得後における実際の償却後NOI利回りと一致するとは限りません。

3. 貸借の概要

(1) 主な貸借先

物件番号	物件名称	主な貸借先
029	コンフォートホテル大阪心齋橋 (いちご心齋橋ビル)	株式会社グリーンズ

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

物件番号	物件名称	主な貸借先
030	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	株式会社ホスピタリティオペレーションズ
031	クインテッサホテル伊勢志摩	コアグローバルマネジメント株式会社
032	クインテッサホテル大垣	コアグローバルマネジメント株式会社
033	THE KNOT SAPPORO	ワンファイブホテルズ株式会社

(2) 賃貸借契約変更日または承継日

2023年8月25日（予定）

(3) 貸借条件その他の詳細については、後述「4. 取得予定資産の内容」の「賃貸借の概要」欄をご参照ください。

(4) 本貸借における貸借の相手先（注）は、本投資法人のテナントの選定基準に適合していることを確認しております。

（注）本投資法人がマスターリース会社となる予定物件の場合、転貸借の相手先をいいます。

4. 取得予定資産の内容

〔記載事項に関する説明〕

- 「立地および建物について」には、不動産鑑定評価書、建物状況評価報告書、マーケット・レポートおよび不動産の建築主がウェブサイト等で公表している情報等を参考にした、本資産運用会社の判断を記載しています。
- 「特定資産の種類」は、特定資産としての不動産等資産の種別を記載しています。
- 「信託受託者」は、本書の日付現在の信託受託者または信託受託者となる予定の者を記載しています。
- 「信託契約の期間」は、本投資法人による取得時に効力を有する信託契約所定の信託期間を記載しています。
- 「所在地（住居表示）」は、住居表示（住居表示が実施されていない場合は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地））を記載しています。
- 土地および建物の「所有形態」には、本投資法人または信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する予定の権利の種類を記載しています。敷地権が設定されている建物の区分所有権を取得する場合は、登記簿上表示されている敷地権の比率を括弧内に記載しています。
- 土地の「面積」は、登記簿上表示されている地積を記載しています。
- 土地の「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- 土地の「建ぺい率」は、建築基準法第53条第1項に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。なお、当該物件が複数の建ぺい率の指定を受けている場合には、該当する複数の建ぺい率を記載しています。
- 土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。な

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

お、当該物件が複数の容積率の指定を受けている場合には、該当する複数の容積率を記載しています。

- ・ 建物の「用途」は、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
- ・ 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

- ・ 建物の「延床面積」は、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。附属建物の面積は含みません。
- ・ 建物の「建築時期」は、登記簿上表示されている新築年月日を記載しています。
- ・ 「鑑定機関」は、不動産鑑定評価書の作成者を記載しています。
- ・ 「鑑定評価額」、「価格時点」および「直接還元法による収益価格」ならびに「鑑定評価書の概要」欄は、鑑定機関から取得した不動産鑑定評価書に基づいて記載しています。
- ・ 「設計者」、「施工者」、「構造設計者」および「確認検査機関」は主たる建物について設計および施工がなされた当時の社名で記載しています。
- ・ 「担保設定の状況」は、本投資法人の取得後に存続する担保の有無を記載しています。
- ・ 「賃貸借の概要」欄は、各不動産に関し、「テナント数」を除き、ホテルに係る賃貸借を行っているテナントとの賃貸借契約の内容を記載しています。
- ・ 「テナント数」、「賃料」、「敷金・保証金」、「賃貸可能面積」、「賃貸面積」は、各取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約およびそれに関連して締結された合意書面の内容を記載しています。
- ・ 「プロパティマネジメント会社」は、各取得予定資産の取得予定日における、当該不動産に関してプロパティマネジメント業務を委託するプロパティマネジメント会社を記載しています。
- ・ 「マスターリース会社」は、各取得予定資産の取得予定日における、当該不動産に関してマスターリース業務を委託するマスターリース会社を記載しています。
- ・ 「マスターリース種別」は、各取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定のマスターリース契約において、エンド・テナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合「パス・スルー型」、マスターリース会社が保証賃料を支払うこととされている場合「賃料保証型」としており、主たる契約形態を記載しています。
- ・ 「鑑定NOI利回り」は、鑑定NOIを取得予定価格で除した数値を記載しています。なお、鑑定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において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なく、また、各取得予定資産の取得後における実際のNOI利回りと一致するとは限りません。
- ・ 「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（※））÷取得予定資産の取得予定価格

（※）定額法により本資産運用会社が一定の仮定のもと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において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なく、また、各取得予定資産の取得後における実際の償却後NOI利回りと一致するとは限りません。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

- ・ 「特記事項」は、不動産の権利関係や利用等および評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

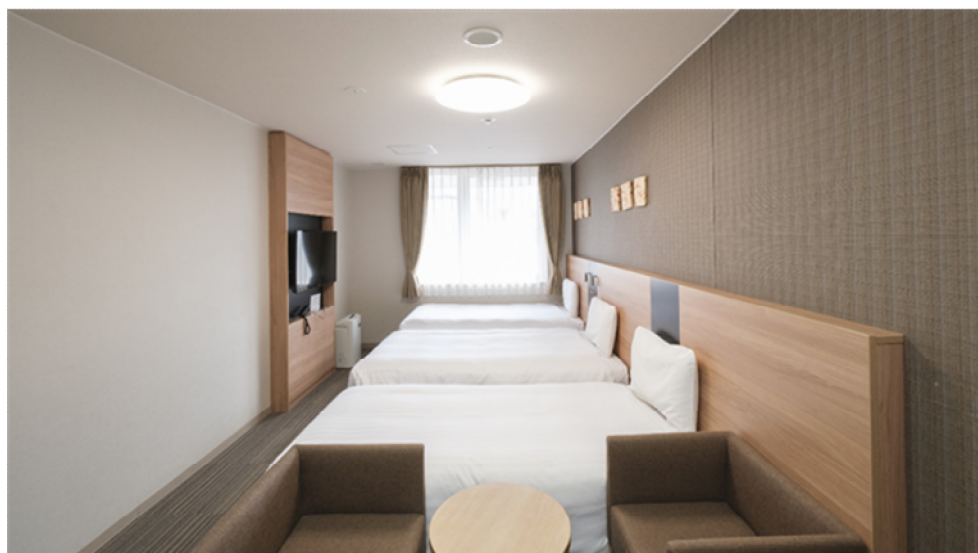
ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(1) コンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)

① 立地および建物について

1. 大阪メトロ御堂筋線、長堀鶴見緑地線「心斎橋」駅より徒歩約5分、大阪メトロ堺筋線、長堀鶴見緑地線「長堀橋」駅より徒歩約5分、近畿日本鉄道奈良線「近鉄日本橋」駅より徒歩約10分に位置する店舗付きの宿泊主体型ホテル。
2. 当該不動産が所在する心斎橋エリアは、百貨店やハイブランドの旗艦店が建ち並ぶ「御堂筋」およびファストファッションやドラッグストア等が建ち並ぶ商店街「心斎橋筋」を中心に、大型商業施設や飲食店舗が集積する大阪市内有数の商業繁華性の高いエリアである。
3. ビジネスおよび国内外のレジャー需要の取り込みにも優れており、大阪市内の主要な観光スポットであるユニバーサル・スタジオ・ジャパンや京セラドーム大阪等へのアクセスも良好である。

② 取得予定資産の写真・位置図



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

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	2005年4月27日 ～ 2033年8月31日				
所在地（住居表示）	大阪府大阪市中央区東心斎橋一丁目15番15号				
土地	所有形態	所有権			
	面積	1,276.87m ²			
	用途地域	商業地域			
	建ぺい率 / 容積率	80% / 500%			
建物	所有形態	所有権			
	用途	ホテル・店舗			
	構造・階層	S・RC造 B1F / 11F			
	延床面積	6,114.29m ²			
	建築時期	2002年9月6日			
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所				
鑑定評価額	3,900,000,000円				
価格時点	2023年7月1日				
直接還元法による収益価格	4,020,000,000円				
総客室数	214室				
設計者	株式会社鴻池組大阪本店一級建築士事務所				
施工者	株式会社鴻池組大阪本店				
構造設計者	株式会社鴻池組大阪本店一級建築士事務所				
確認検査機関	財団法人日本建築センター				
地震PML（評価会社）	2.5%（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	5				
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+変動賃料				
敷金・保証金	敷金：135,644,160円 保証金：該当なし				
賃貸可能面積	5,760.79m ²				
賃貸面積	5,453.97m ²				
稼働率の推移	2023年2月	2023年3月	2023年4月	2023年5月	2023年6月
	94.7%	94.7%	94.7%	94.7%	94.7%
プロパティマネジメント会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社				
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	4.7%				
償却後NOI利回り	4.1%				
特記事項					
特になし					

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

鑑定評価書の概要		
物件名称	コンフォートホテル大阪心斎橋（いちご心斎橋ビル）	
鑑定評価額	3,900,000,000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	2023年7月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	3,900,000,000円	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説明力が高く、説得力があると判断
直接還元法による価格	4,020,000,000円	
運営収益	260,910,578円	収支想定、類似事例等を参考に査定した収益
可能総収益	264,889,613円	
空室等損失合計	3,979,035円	
運営費用	85,843,262円	
維持管理費	15,692,392円	収支実績等に基づき査定
水道光熱費	36,846,013円	収支実績等に基づき査定
修繕費	5,625,000円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を法人税基本通達等を参考に「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定
PMフィー	2,722,794円	依頼者提示書類等に基づき計上
テナント募集費用等	523,360円	店舗部分についてテナント入替率：年間10%を想定
公租公課	22,499,000円	2023年度課税資料に基づき査定
損害保険料	630,150円	保険見積に基づき査定
その他費用	1,304,553円	収支実績および類似事例等に基づき査定
運営純収益	175,067,316円	
一時金の運用益	1,951,562円	敷金等につき、運用利回り1.0%で計上
資本的支出	12,375,000円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を法人税基本通達等を参考に「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定
FF&Eリザーブ	0円	テナント負担のため非計上
純収益	164,643,878円	
還元利回り	4.1%	近隣地域または同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し査定
DCF法による価格	3,850,000,000円	
割引率	4.2%	保有期間を10年と設定し、ベース利回りに対象不動産の個別リスクを勘案して査定
最終還元利回り	4.3%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	4,350,000,000円	
土地比率	85.0%	土地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
建物比率	15.0%	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		

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(2) HOTEL THE KNOT YOKOHAMA

① 立地および建物について

1. JR各線等「横浜」駅より徒歩約5分に位置するライフスタイルホテル。
2. 当該不動産が所在する「横浜駅西口」エリアは、横浜の新たなランドマークとなる複合施設である「JR横浜タワー」や「高島屋」、「ヨドバシカメラ」等の大規模小売店舗を核とした各種商業店舗が連なっており、特に西口のメインストリートであるパルナード通り沿いは各種店舗が高密度に集積し、高い賑わいを有している。また、隣接地で（仮称）横浜南幸地区共同建替事業が進行しており、コアテナントのイオンモールが2023年秋に開業予定であり、さらに繁华性が高まるものと期待される。
3. ツイン・ダブルを中心に旅路でもくつろげる客船のキャビンをイメージした客室を配し、港町横浜を目的とした観光需要と、交通利便性に優れた立地を活かしたビジネス目的の需要獲得が見込まれる。

② 取得予定資産の写真・位置図



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

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	2016年3月31日～2033年8月31日				
所在地（住居表示）	神奈川県横浜市西区南幸二丁目16番28号				
土地	所有形態	所有権			
	面積	854.06m ²			
	用途地域	商業地域			
	建ぺい率 / 容積率	80% / 700%			
建物	所有形態	所有権			
	用途	ホテル			
	構造・階層	SRC造 10F			
	延床面積	5,794.75m ²			
	建築時期	1984年1月20日			
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所				
鑑定評価額	5,610,000,000円				
価格時点	2023年7月1日				
直接還元法による収益価格	5,820,000,000円				
総客室数	145室				
設計者	本田設計事務所				
施工者	奈良建設株式会社				
構造設計者	本田設計事務所				
確認検査機関	横浜市建築主事				
地震PML（評価会社）	10.8%（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：104,553,574円 / 年額 （2022年7月から2023年6月までの最低保証賃料） 変動賃料：当該月のGOPから、最低保証賃料、当該月の売り上げ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：該当なし 保証金：該当なし				
賃貸可能面積	5,794.75m ²				
賃貸面積	5,794.75m ²				
稼働率の推移	2023年2月	2023年3月	2023年4月	2023年5月	2023年6月
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
プロパティマネジメント会社	清水総合開発株式会社				
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	5.7%				
償却後NOI利回り	5.0%				

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

特記事項

1. 本物件は、横浜市駐車場条例における駐車台数を確保していませんが、賃借人が周辺の時間貸し駐車場と駐車券の契約を締結して使用しており、横浜市から現状直ちに是正命令を出すことはない旨の回答を得ています。
2. 下記の建物状況評価報告書の指摘事項については、売主の費用負担により売買実行日までに是正することを、売主との間で合意しています。
 - ・消防用設備等定期検査報告書において指摘事項（消火器、非常警報設備、誘導灯及び誘導標識、防排煙制御設備）が確認された。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

鑑定評価書の概要		
物件名称	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	
鑑定評価額	5,610,000,000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	2023年7月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	5,610,000,000円	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説明力が高く、説得力があると判断
直接還元法による価格	5,820,000,000円	
運営収益	308,995,716円	収支想定、類似事例等を参考に査定した収益
可能総収益	308,995,716円	
空室等損失合計	0円	
運営費用	34,010,636円	
維持管理費	0円	テナント負担のため非計上
水道光熱費	0円	テナント負担のため非計上
修繕費	9,900,000円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を法人税基本通達等を参考に「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定
PMフィー	2,160,000円	PM報酬見積書等に基づき計上
テナント募集費用等	0円	
公租公課	21,081,600円	2023年度税金資料に基づき査定
損害保険料	560,040円	保険見積書等に基づき査定
その他費用	308,996円	類似事例等に基づき査定
運営純収益	274,985,080円	
一時金の運用益	0円	
資本的支出	21,780,000円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を法人税基本通達等を参考に「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定
FF&Eリザーブ	8,700,000円	類似事例等に基づき査定
純収益	244,505,080円	
還元利回り	4.2%	近隣地域または同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し査定
DCF法による価格	5,520,000,000円	
割引率	4.3%	保有期間を10年と設定し、ベース利回りに対象不動産の個別リスクを勘案して査定
最終還元利回り	4.4%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	5,560,000,000円	
土地比率	90.8%	土地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
建物比率	9.2%	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		

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(3) クインテッサホテル伊勢志摩

① 立地および建物について

1. 近畿日本鉄道志摩線「志摩横山」駅より徒歩約3分、「鵜方」駅より徒歩約10分に位置する宿泊主体型ホテル。
2. 当該不動産が所在する志摩市は、全域が伊勢志摩国立公園に含まれ、大小の島々も点在する自然豊かな地域。また、2016年「G7伊勢志摩サミット」の開催地であり、英虞湾を望む風光明媚なエリアであることから旅館、ホテル、保養所等が多く建ち並ぶ県内有数の観光地である賢島に近接。
3. 鉄道および車両で鳥羽市、伊勢市等の近隣市町へのアクセスも良好であり、観光・修学旅行からビジネスまで幅広い需要の獲得が見込まれる。

② 取得予定資産の写真・位置図



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

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	2017年1月20日～2033年8月31日					
所在地（住居表示）	三重県志摩市阿児町鶴方1210番1					
土地	所有形態	所有権				
	面積	4,341.37m ²				
	用途地域	用途地域の指定なし				
	建ぺい率 / 容積率	60% / 200%				
建物	所有形態	所有権				
	用途	ホテル				
	構造・階層	S造 B1F/9F				
	延床面積	11,523.25m ²				
	建築時期	1998年2月10日				
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所					
鑑定評価額	644,000,000円					
価格時点	2023年7月1日					
直接還元法による収益価格	636,000,000円					
総客室数	150室					
設計者	五洋建設株式会社名古屋支店一級建築士事務所					
施工者	五洋建設株式会社名古屋支店					
構造設計者	五洋建設株式会社名古屋支店一級建築士事務所					
確認検査機関	阿児町建築主事					
地震PML（評価会社）	8.8%（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：41,169,088円 / 年額 （2022年7月から2023年6月までの最低保証賃料） 変動賃料：当該月のGOPから、最低保証賃料、当該月の売り上げ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：該当なし 保証金：該当なし					
賃貸可能面積	11,523.25m ²					
賃貸面積	11,523.25m ²					
稼働率の推移	2023年2月	2023年3月	2023年4月	2023年5月	2023年6月	
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
プロパティマネジメント会社	清水総合開発株式会社					
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	11.9%					
償却後NOI利回り	8.8%					

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

特記事項

本件建物の竣工後に行われた条例の改正により、本件建物の容積率は現行の基準容積率を上回っており、いわゆる既存不適格の建物となっています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

鑑定評価書の概要		
物件名称	クインテッサホテル伊勢志摩	
鑑定評価額	644,000,000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	2023年7月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	644,000,000円	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説明力が高く、説得力があると判断
直接還元法による価格	636,000,000円	
運営収益	98,536,308円	収支想定、類似事例等を参考に査定した収益
可能総収益	98,536,308円	
空室等損失合計	0円	
運営費用	25,971,162円	
維持管理費	0円	テナント負担のため計上しない
水道光熱費	0円	テナント負担のため計上しない
修繕費	14,364,000円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を法人税基本通達等を参考に「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定
PMフィー	2,160,000円	運営管理業務報酬見積書等に基づき計上
テナント募集費用等	0円	
公租公課	8,104,300円	2023年度税金資料に基づき査定
損害保険料	850,180円	保険資料等に基づき査定
その他費用	492,682円	類似事例等に基づき査定
運営純収益	72,565,146円	
一時金の運用益	0円	
資本的支出	33,516,000円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を法人税基本通達等を参考に「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定
FF&Eリザーブ	6,000,000円	修繕費および資本的支出にて考慮
純収益	33,049,146円	
還元利回り	5.2%	近隣地域または同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し査定
DCF法による価格	647,000,000円	
割引率	5.3%	保有期間を10年と設定し、ベース利回りに対象不動産の個別リスクを勘案して査定
最終還元利回り	5.4%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	666,000,000円	
土地比率	12.9%	土地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
建物比率	87.1%	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		

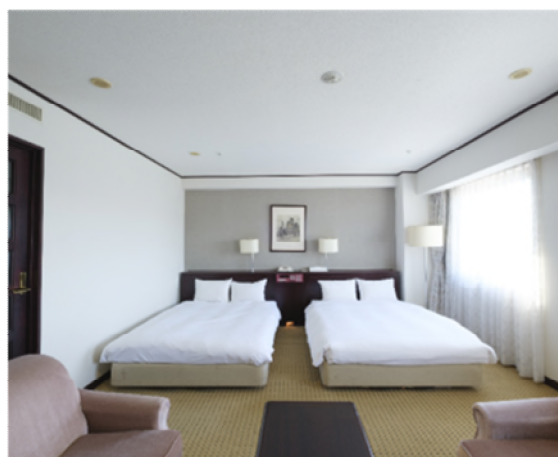
ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(4) クインテッサホテル大垣

① 立地および建物について

1. JR東海道本線、養老鉄道養老線、樽見鉄道樽見線「大垣」駅より徒歩約5分に位置する宿泊主体型ホテル。
2. 大垣市は日本列島のほぼ中心に位置し、古くから東西交通の要衝として、経済・文化の交流点として栄えてきた岐阜県で人口第2位の中心都市。JR東海道線や名神高速道路が整備されており、名古屋市および関東・関西の主要都市圏からのアクセスも良好。
3. 約20㎡以上のゆったりとした客室を有しており、ビジネスユースおよびレジャーの拠点として利用が可能。また、近隣エリアでは稀少な多目的に利用可能な会議室・宴会場もあり、幅広いニーズ獲得が期待される。

② 取得予定資産の写真・位置図



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

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	2017年5月31日～2033年8月31日				
所在地（住居表示）	岐阜県大垣市宮町一丁目13番				
土地	所有形態	所有権			
	面積	①1,592.95m ² ②691.23m ²			
	用途地域	商業地域			
	建ぺい率 / 容積率	80% / 500%、400%			
建物	所有形態	所有権			
	用途	①ホテル ②駐車場			
	構造・階層	①SRC・RC造 B1F / 12F ②S造 1F			
	延床面積	①7,798.78m ² ②84.51m ²			
	建築時期	1989年6月22日			
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所				
鑑定評価額	1,150,000,000円				
価格時点	2023年7月1日				
直接還元法による収益価格	1,140,000,000円				
総客室数	98室				
設計者	株式会社久米建築事務所				
施工者	株式会社竹中工務店名古屋支店				
構造設計者	株式会社久米建築事務所				
確認検査機関	大垣市建築主事				
地震PML（評価会社）	2.0%（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：31,053,708円 / 年額 （2022年7月から2023年6月までの最低保証賃料） 変動賃料：当該月のGOPから、最低保証賃料、当該月の売り上げ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：該当なし 保証金：該当なし				
賃貸可能面積	7,883.29m ²				
賃貸面積	7,883.29m ²				
稼働率の推移	2023年2月	2023年3月	2023年4月	2023年5月	2023年6月
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
プロパティマネジメント会社	清水総合開発株式会社				
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	10.0%				
償却後NOI利回り	7.3%				

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

特記事項

本件建物のうち駐車場については、現在稼働を休止しており、保守点検を実施しておりません。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

鑑定評価書の概要		
物件名称	クインテッサホテル大垣	
鑑定評価額	1,150,000,000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	2023年7月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,150,000,000円	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説明力が高く、説得力があると判断
直接還元法による価格	1,140,000,000円	
運営収益	142,338,264円	収支想定、類似事例等を参考に査定した収益
可能総収益	142,338,264円	
空室等損失合計	0円	
運営費用	35,310,338円	
維持管理費	0円	テナント負担のため計上しない
水道光熱費	0円	テナント負担のため計上しない
修繕費	18,980,000円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を法人税基本通達等を参考に「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定
PMフィー	2,160,000円	依頼者提示条件に基づき計上
テナント募集費用等	0円	
公租公課	13,261,300円	2023年度税金資料に基づき査定
損害保険料	766,700円	依頼者提示の見積書等に基づき査定
その他費用	142,338円	収支実績、類似事例等に基づき査定
運営純収益	107,027,926円	
一時金の運用益	0円	
資本的支出	43,800,000円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を法人税基本通達等を参考に「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定
FF&Eリザーブ	4,900,000円	修繕費および資本的支出にて考慮
純収益	58,327,926円	
還元利回り	5.1%	近隣地域または同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し査定
DCF法による価格	1,150,000,000円	
割引率	5.2%	保有期間を10年と設定し、ベース利回りに対象不動産の個別リスクを勘案して査定
最終還元利回り	5.3%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	1,190,000,000円	
土地比率	31.5%	土地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
建物比率	68.5%	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		

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(5) THE KNOT SAPPORO

① 立地および建物について

1. 札幌市営地下鉄南北線「すすきの」駅より徒歩約2分に位置するライフスタイルホテル。
2. 三越等の大型商業施設が集積する「大通」駅と日本有数の歓楽街を有する「すすきの」駅の間にあり、観光スポットである「狸小路商店街」にも近接しており、昼夜問わず多くの人の往来があるエリア。また、周辺では複数の再開発案件も予定されており、今後さらなる繁華性の高まりが期待される。
3. ツイン・ダブルを中心に、「Modern & Nature」をテーマとした温かみを感じる客室を配し、インバウンドを含む観光目的とビジネス目的の両方の需要獲得が見込まれる。

② 取得予定資産の写真・位置図



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

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	2023年8月25日～2033年8月31日				
所在地	北海道札幌市中央区南三条西三丁目16番地2				
土地	所有形態	所有権、賃借権			
	面積	609.26m ²			
	用途地域	商業地域			
	建ぺい率 / 容積率	80% / 800%			
建物	所有形態	所有権			
	用途	ホテル			
	構造・階層	S・SRC造 B1F / 13F			
	延床面積	5,153.60m ²			
	建築時期	2020年2月28日			
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所				
鑑定評価額	5,300,000,000円				
価格時点	2023年7月1日				
直接還元法による収益価格	5,470,000,000円				
総客室数	140室				
設計者	岩田地崎建設株式会社				
施工者	岩田地崎建設株式会社				
構造設計者	株式会社久米設計				
確認検査機関	日本ERI株式会社				
地震PML (評価会社)	0.3% (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	3				
賃料	最低保証賃料：69,663,658円 / 年額 (2022年7月から2023年6月までの最低保証賃料) 変動賃料：当該月のGOPから、最低保証賃料、当該月の売り上げ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：該当なし 保証金：該当なし				
賃貸可能面積	4,828.49m ²				
賃貸面積	4,828.49m ²				
稼働率の推移	2023年2月	2023年3月	2023年4月	2023年5月	2023年6月
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
プロパティマネジメント会社	東京キャピタルマネジメント株式会社				
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	5.0%				
償却後NOI利回り	4.2%				

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

特記事項

1. 本件土地の一部は借地であり、「面積」欄には借地部分を含めた面積を記載しています。なお、借地部分の面積は226.37 m²です。
2. 本件土地の借地部分の借地権に係る信託受益権を第三者に譲渡する場合は、借地権設定者に対して所定の承諾料を支払い、事前の承諾を得るものとする旨の合意があります。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

鑑定評価書の概要		
物件名称	THE KNOT SAPPORO	
鑑定評価額	5,300,000,000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	2023年7月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	5,300,000,000円	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説明力が高く、説得力があると判断
直接還元法による価格	5,470,000,000円	
運営収益	289,829,978円	収支想定、類似事例等を参考に査定した収益
可能総収益	291,010,128円	
空室等損失合計	1,180,150円	
運営費用	42,975,997円	
維持管理費	0円	テナント負担のため計上しない
水道光熱費	1,430,911円	収支実績に基づき査定
修繕費	2,280,000円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を法人税基本通達等を参考に「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定
PMフィー	1,560,000円	PM報酬見積書に基づき計上
テナント募集費用等	220,266円	店舗部分についてテナント入替率：年間10%を想定
公租公課	24,534,900円	2023年度公租公課資料に基づき査定
損害保険料	420,090円	保険見積書等に基づき査定
その他費用	12,529,830円	類似事例および実績等に基づき査定
運営純収益	246,853,981円	
一時金の運用益	71,779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	4,560,000円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を法人税基本通達等を参考に「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定
FF&Eリザーブ	7,000,000円	類似事例等に基づき査定
純収益	235,365,760円	
還元利回り	4.3%	近隣地域または同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し査定
DCF法による価格	5,230,000,000円	
割引率	4.4%	保有期間を10年と設定し、ベース利回りに対象不動産の個別リスクを勘案して査定
最終還元利回り	4.5%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	5,090,000,000円	
土地比率	67.6%	土地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
建物比率	32.4%	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		

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

5. 取得先の概要

商号	合同会社心齋橋地所
本店所在地	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 IES2 職務執行者 鄭 武壽
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産信託受益権の取得、保有および処分 ・不動産の取得、開発、保有、処分、賃貸および管理 ・前各号に掲げる事業をその目的とする会社の株式、出資持分、特定持分等の取得、保有および処分 ・前各号に付帯する一切の業務
資本金	10万円
設立年月日	2010年3月26日
本投資法人または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」に該当します。

(注) 合同会社心齋橋地所は、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。なお、合同会社心齋橋地所は、いちご株式会社が全額匿名組合出資を行っています。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います。

商号	いちご地所株式会社
本店所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
代表者	代表取締役社長 細野 康英
資本金	500百万円
設立年月日	2005年11月10日
事業内容	心を込めて現存不動産に新しい価値を創造する不動産心築（しんちく）事業
純資産	23,876百万円（2023年2月28日現在）
総資産	110,605百万円（2023年2月28日現在）
大株主 （2023年2月28日現在）	いちご株式会社（100%）
本投資法人または本資産運用会社との関係	いちご地所株式会社は投信法に定める「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」、ならびに関連当事者に該当します。

(注) いちご地所株式会社は、投信法に定める「利害関係人等」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います。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

6. 物件取得者等の状況

物件名称	コンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)		
物件取得者等の状況	現受益者	前受益者	前々受益者
会社名	合同会社心斎橋地所	いちご不動産投資法人 (現・いちごオフィスリート 投資法人)	特別な利害関係に ある者以外
特別な利害関係に ある者との関係	前述「5. 取得先の概要」 をご参照ください。	投信法に定める「利害関係人 等」には該当しませんが、本資 産運用会社に資産運用業務を委 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 該当します。	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	投資運用目的 (Jリートとしての長期保有)	—
取得価格	2,810,000,000円	1年を超えて保有しているた め、記載を省略しております。	—
取得時期	2015年5月	2005年10月	—

(注) 本投資法人の取得価格は、現受益者が前受益者であるいちご不動産投資法人 (現・いちごオフィ
スリート投資法人) から取得した取得価格を超えておりますが、本物件の取得における鑑定評価
額を下回っております。また、本投資法人では、現受益者取得後のバリュウアップ、賃料増加と
運営費用削減等の収益向上を通じた資産価値向上に鑑み、本物件の取得における取得価格の妥当
性を確認しております。

物件名称	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	
物件取得者等の状況	現受益者	前受益者
会社名	いちご地所株式会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係に ある者との関係	前述「5. 取得先の概要」 をご参照ください。	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—
取得価格	2,289,000,000円	—
取得時期	2016年3月	—

(注) 本投資法人の取得価格は、現受益者による取得価格を超えておりますが、本物件の取得における
鑑定評価額を下回っております。また、本投資法人では、現受益者取得後のバリュウアップ、賃
料増加と運営費用削減等の収益向上を通じた資産価値向上に鑑み、本物件の取得における取得価
格の妥当性を確認しております。

物件名称	クインテッサホテル伊勢志摩	
物件取得者等の状況	現受益者	前受益者
会社名	いちご地所株式会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係に ある者との関係	前述「5. 取得先の概要」 をご参照ください。	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—
取得価格	541,000,000円	—
取得時期	2017年1月	—

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であ
り、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(注) 本投資法人の取得価格は、現受益者による取得価格を超えておりますが、本物件の取得における鑑定評価額を下回っております。また、本投資法人では、現受益者取得後のバリュウアップ、賃料増加と運営費用削減等の収益向上を通じた資産価値向上に鑑み、本物件の取得における取得価格の妥当性を確認しております。

物件名称	クインテッサホテル大垣	
物件取得者等の状況	現受益者	前受益者
会社名	いちご地所株式会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	前述「5. 取得先の概要」をご参照ください。	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—
取得価格	1,243,000,000円	—
取得時期	2017年5月	—

物件名称	THE KNOT SAPPORO	
物件取得者等の状況	現受益者	前所有者（土地）
会社名	いちご地所株式会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	前述「5. 取得先の概要」をご参照ください。	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—
取得価格	3,519,000,000円	—
取得時期	2020年3月	—

(注) 本物件は、スポンサーであるいちごグループが将来的に本投資法人に売却することを視野に入れて開発したものです。本投資法人の取得予定価格は現受益者による取得価格を超えておりますが、本物件の取得における鑑定評価額を下回っております。また、本投資法人では、現受益者取得後のバリュウアップ、賃料増加と運営費用削減等の収益向上を通じた資産価値向上に鑑み、本物件の取得における取得価格の妥当性を確認しております。

7. 媒介の概要

該当事項はありません。

8. 本取得の日程

取得決定日	2023年8月16日
取得契約締結	2023年8月16日
取得予定日	2023年8月25日（予定）
取得代金支払日	2023年8月25日（予定）

9. 今後の見通し

本取得に伴う、2024年1月期の運用状況予想については、本日付発表の「2024年1月期の運用状況および分配予想の修正のお知らせ」に記載のとおりです。

以上

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【ご参考①】 エンジニアリング・レポートの概要

物件番号	物件名称	調査業者	調査書 作成年月	緊急・短期 修繕費 (千円) (注1)	長期修繕費 (千円) (注2)
029	コンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)	東京海上ディーアール 株式会社	2023年 7月	—	18,408
030	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA			—	29,287
031	クインテッサホテル伊勢志摩			—	41,758
032	クインテッサホテル大垣			—	55,108
033	THE KNOT SAPPORO	大和不動産鑑定 株式会社		—	8,332

(注1) 「緊急・短期修繕費」は、緊急に必要とされる費用および概ね1年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況評価報告書に記載された費用の合計を記載しています。

(注2) 「長期修繕費」は、今後12年間に予測される1年あたりの修繕更新費用（緊急・短期修繕費を除きます。）を記載しています。

【ご参考②】 本取得後のポートフォリオの状況

物件番号 (注1)	物件名称	地域	賃料形態	取得 (予定) 価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注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	3.1
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	2.1
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	0.4
A-4 033	THE KNOT SAPPORO	北海道札幌市	固定+変動賃料	4,900	7.0
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	2.1
B-2 027	スマイルホテル長野	長野県長野市	固定+変動賃料	670	1.0
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	3.1
B-4 030	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	神奈川県横浜市	固定+変動賃料	4,800	6.9
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	5.6
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	1.9
C-4 025	ザ・ワンファイブ東京渋谷	東京都渋谷区	固定+変動賃料	3,700	5.3
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	2.2
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	3.8
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	7.6
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	0.4
D-5 031	クインテッサホテル伊勢志摩	三重県志摩市	固定+変動賃料	610	0.9
D-6 032	クインテッサホテル大垣	岐阜県大垣市	固定+変動賃料	1,070	1.5
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	6.4
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	2.3
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	2.1
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	10.9
E-6 029	コンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)	大阪府大阪市	固定+変動賃料	3,700	5.3
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	1.7
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	2.3

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

物件番号 (注1)	物件名称	地域	賃料形態	取得(予定) 価格(百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
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	2.6
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	2.5
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	2.1
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	1.5
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	2.0
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	3.2
合計(30ホテル)				69,863	100.0

(注1) 「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。

(注2) 「取得(予定)価格」は、各信託受益権の売買契約に定める売買金額(物件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。なお、当該売買金額に係る売買対象資産には動産を含むことがあります。

(注3) 「投資比率」は、取得(予定)価格の合計に対する各物件の取得(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。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。