

2022年5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（コンフォートホテル長野）

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、コンフォートホテル長野（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	コンフォートホテル長野
ホテル番号（※1）	B-2 027
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型ホテル
建物建築時期	1992年8月
資産の種類	不動産信託受益権（土地・建物）
鑑定評価額（※2）	700,000,000円
取得予定価格（※3）	670,000,000円
取得先	投資法人みらい
契約締結日	2022年5月25日
取得予定日	2022年5月31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5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、長野県長野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、2015年に延伸開業したJR北陸新幹線「長野」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です。長野市は長野県の県庁所在地であり、県内最大規模のターミナル駅となる長野駅周辺には、各種行政機関や大手企業が拠点を構えていることから、安定したビジネス需要が期待できます。また、長野市は善光寺の門前町として名高く、近隣には川中島古戦場などの名所・旧跡があるほか、松本・上田方面といった周辺観光地や、県内各所にある各種スポーツイベント開催地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、ならびに安定性の進展に寄与するものと考えております。また、今後は契約条件の見直しを通じてアップサイドを享受することも期待でき、巡航ベースの年間NOI（運営純収益）は約43百万円（※）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. 本ホテルの内容

① 立地および建物について

1. JR北陸新幹線および信越本線他「長野」駅より徒歩約3分に位置する宿泊主体・特化型ホテル。
2. 「長野」駅周辺は長野県庁をはじめ、行政機関や大手企業が拠点を構えていることから安定したビジネス需要があるうえ、善光寺をはじめとする多数の周辺観光スポットやスポーツイベントなどの拠点となり、レジャーによる宿泊需要も見込まれるエリア。
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	三井住友信託銀行株式会社				
信託契約の期間	2017年6月30日 ~ 2032年5月31日 (予定)				
所在地 (住居表示)	長野県長野市南千歳一丁目12番4号				
土地	所有形態	所有権			
	面積	396.28m 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			
	構造・階層	S造 8階建			
	延床面積	1,921.45m ²			
	建築時期	1992年8月14日			
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所				
鑑定評価額	700,000,000円				
価格時点	2022年5月1日				
直接還元法による収益価格	728,000,000円				
総客室数	76室				
設計者	株式会社設計事務所アーキプラン				
施工者	株式会社守谷商会				
構造設計者	株式会社関田構造設計事務所				
確認検査機関	長野市建築主事				
地震PML (評価会社)	0.6% (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： 14,093,273円 保証金：なし				
賃貸可能面積	1,921.45m ²				
賃貸面積	1,921.45m ²				
稼働率の推移	2021年12月	2022年1月	2022年2月	2022年3月	2022年4月
	100%	100%	100%	100%	100%
プロパティマネジメント会社	株式会社マリモ				
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	6.5%				
償却後NOI利回り	4.9%				

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. 8階エレベーター機械室のガラリにヒューズ切れによる閉塞が見られ、換気量不足が懸念される。
2. 1階レストランの排煙窓のワイヤーに断裂が見られた。
3. 2022年1月付の消防用設備等定期検査報告書において、指摘事項（非常放送設備：非常回路の切替不良、アンプユニットの不良、配線の異常）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	コンフォートホテル長野	
鑑定評価額	700,000,000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5月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	700,000,000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	728,000,000円	
運営収益	49,884,456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	49,884,456円	
空室等損失等	0円	
運営費用	6,303,999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	2,585,000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	960,000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	2,533,300円	2021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	125,930円	保険料見積額等に基づき計上
その他費用	99,769円	類似事例等に基づき計上
運営純収益	43,580,457円	
一時金の運用益	0円	
資本的支出	5,640,000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	2,280,000円	修繕費および資本的支出を考慮して計上
純収益	35,660,457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	688,000,000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	625,000,000円	
土地比率	68.4%	
建物比率	31.6%	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	投資法人みらい
本店所在地	東京都千代田区西神田三丁目2番1号
代表者	執行役員 菅沼 通夫
出資総額	73,516百万円 (2021年10月31日現在)
設立年月日	2015年12月4日
純資産	75,308百万円 (2021年10月31日現在)
総資産	161,226百万円 (2021年10月31日現在)
大投資主 (2021年10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) (13.4%) 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) (4.4%) 株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口) (3.8%) SMBC日興証券株式会社 (2.3%)
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5月25日
取得契約締結	2022年5月25日
取得予定日	2022年5月31日 (予定)
取得代金支払日	2022年5月31日 (予定)

8. 今後の見通し

本取得は、本投資法人の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に寄与するものと考えておりますが、現時点では2022年3月17日付「2022年1月期 決算短信 (REIT)」にて発表した、2022年7月期および2023年1月期の運用状況および分配金の予想に修正はありません。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	東京海上ディール株式会社
調査時点	2022年4月
短期修繕費（※1）	-
長期修繕費（※2）	106,572千円
再調達価格	469,160千円

（※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	2.8
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	カプセルプラス横浜	神奈川県横浜市	変動賃料	1,490	2.8
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	1.3
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
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	7.0
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	5.1
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	10.1
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-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	3.1
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	2.8
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	14.5
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	2.3
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	3.4
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	3.3
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	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	2.6
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（24ホテル）				52,583	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。