



# 2023年8月16日付で公表した 取り組みに関する補足説明資料

August 16, 2023

いちごホテルリート投資法人 (3463)  
Ichigo Hotel REIT Investment Corporation  
いちご投資顧問株式会社  
Ichigo Investment Advisors Co., Ltd.



---

本資料は、いちごホテルリート投資法人が本日発表した

- 「第三者割当による新投資口発行のお知らせ」
- 「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)」
- 「資金の借入のお知らせ(資産取得に伴う新規借入)」
- 「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」

に記載の資産の取得(以下、「本取得」という。)、第三者割当による新投資口の発行、資金の借入(本取得ならびに本日公表の第三者割当による新投資口の発行および資金の借入を総称して「本取り組み」という。)ならびに運用状況予想および分配予想の修正につき、概要をまとめ、それらに付随する情報を追加した上で整理した補足資料です。詳細については、上記各公表資料をご参照ください。



# Make More Sustainable

## サステナブルインフラの「いちご」

# 本取り組みの意義

ホテルマーケットの本格回復を見据え、スポンサーサポートを活用し  
成長基盤を強化

分配金の 向上	<ul style="list-style-type: none"><li>1口当たり分配金の成長見込み(2024年1月期 1口当たり分配金の予想) 前回発表予想 2,134円 → 今回修正予想 2,246円(+5.2%)</li></ul>
資産規模 の拡充	<ul style="list-style-type: none"><li>NOIのアップサイドを有する資産(5物件 / 150億円)を取得予定 ✓ 資産規模は、30ホテル / 698億円に拡大予定 ※取得(予定)価格ベース</li></ul>
ポートフォリオの 安定性と成長性 の向上	<ul style="list-style-type: none"><li>地域分散の進展を通じた、ポートフォリオの安定性向上 ✓ ホテルマーケットの回復に伴う、観光・ビジネス双方の需要拡大を取りこむ</li><li>「HOTEL THE KNOT YOKOHAMA」「THE KNOT SAPPORO」の取得 ✓ スポンサーがデザインする、ライフスタイルホテル ✓ ホテルマーケットの本格回復を見据え、従来より高単価をターゲット</li></ul>
スポンサーの 強力な コミットメント	<ul style="list-style-type: none"><li>2023年3月に取得を予定していた5ホテルを、前回と同じ価額で取得 ✓ 物件のNOIは向上しており、鑑定評価額も上昇</li></ul>

# 第三者割当の意義

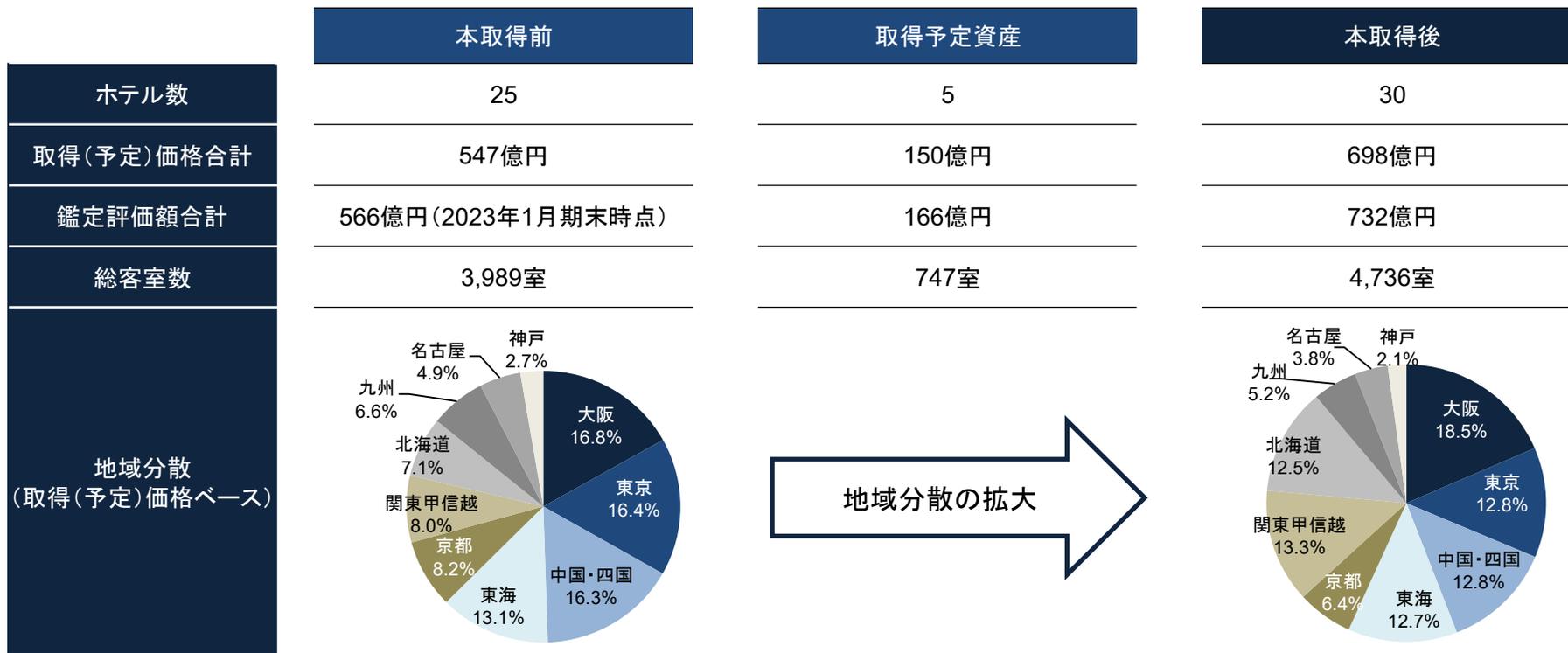
既存投資主様に対し、投資口価格の低下と希薄化の影響を最も低減できる増資手法

1. 前日の終値で実行し、ブックビルディング期間における投資口価格に連動した発行価額の下落を回避
2. 割引なしの新投資口発行により、公募増資時の割引価格での新投資口発行を回避
3. 公募増資の多大なコストを回避

## ■ 第三者割当増資の概要

発行新投資口数	72,515口
発行価額	1口当たり111,700円
発行価額の総額	8,099,925,500円
募集または割当方法	第三者割当
割当予定先および口数	いちごトラスト 59,087口 いちご株式会社 13,428口

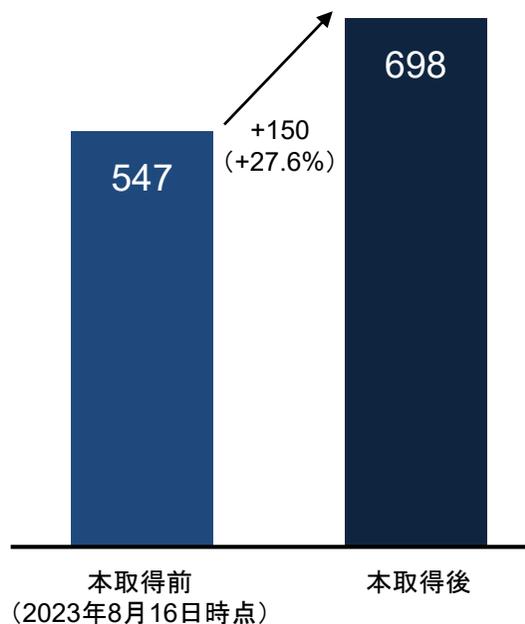
# ポートフォリオの地域分散の推進と安定性の向上



# 本取得により実現する資産規模・NOI・1口当たり分配金の向上

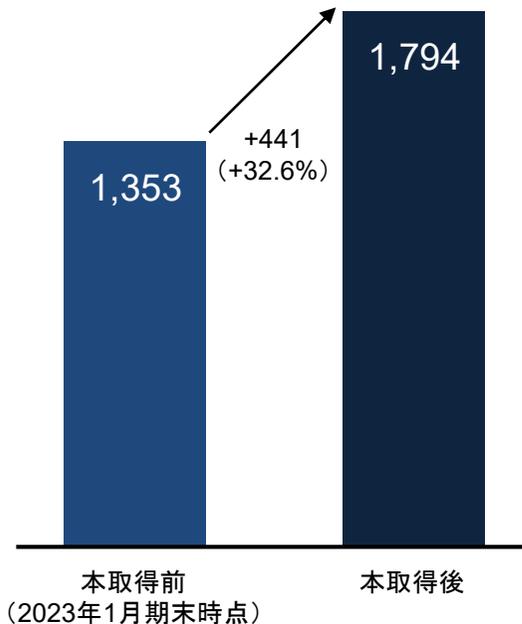
## 資産規模 (取得予定価格ベース)

(単位:億円)



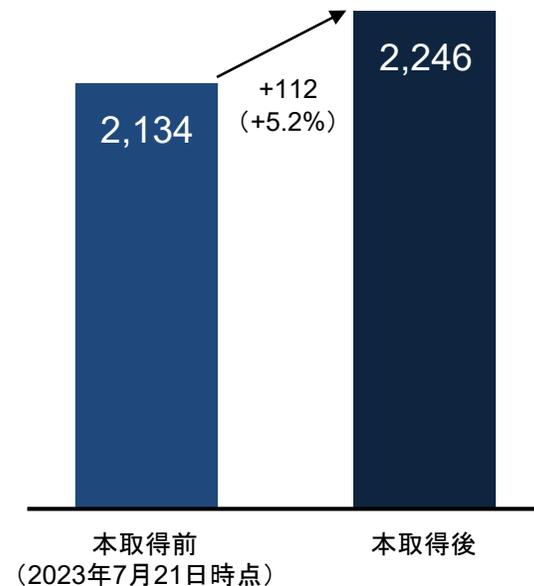
## NOI

(単位:百万円)



## 1口当たり分配金の予想 (2024年1月期)

(単位:円)



※ 資産規模(取得(予定)価格ベース)本取得前:取得価格合計

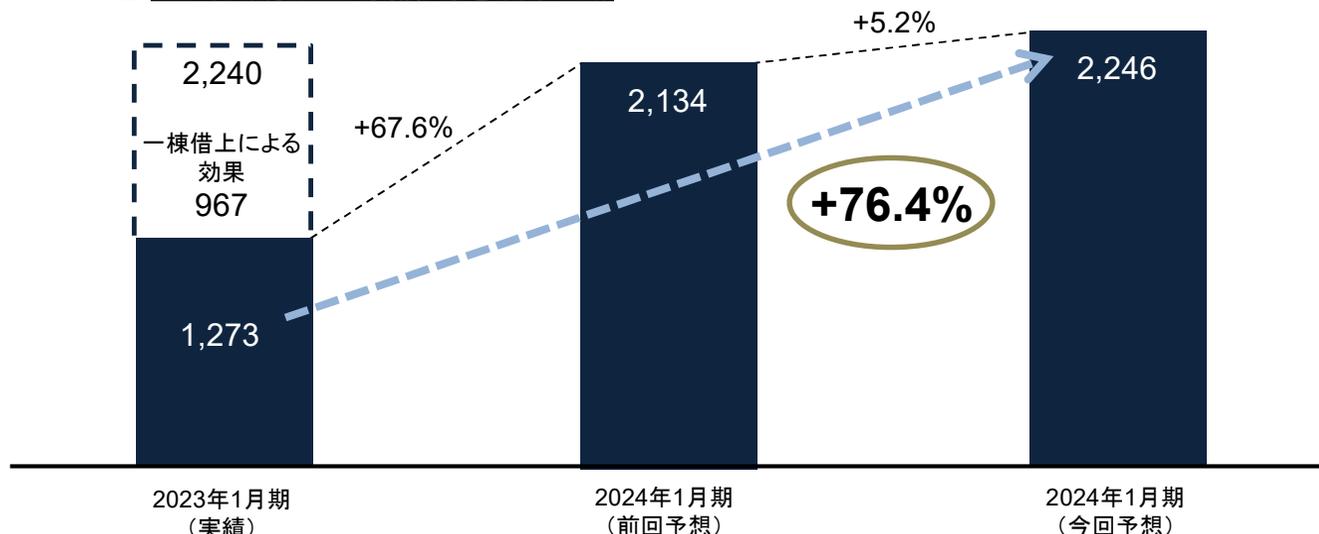
※ 資産規模(取得(予定)価格ベース)本取得後:本取得前の取得価格合計 + 5ホテルの取得予定価格合計

※ NOI 本取得後:本取得前のNOI(2023年1月期の実績NOI) + 5ホテルの鑑定NOI合計を365で除して2023年1月期の運用日数である184を乗じた金額

# 1口当たり分配金成長を本取得により増強

- ✓ 本取り組みによる2024年1月期の分配金向上効果は+112円(5.2%)※1を予想
- ✓ 1月期の分配金は、2021年1月期の823円を底に増配が続いており、2024年1月期も増配基調の継続を予想※2
- ✓ 行政による借上げ(3棟)利用の特殊要因※3を控除した前年同期比は+76.4%と急成長を見込む
- ✓ 中国政府の日本への団体旅行解禁により、さらなる成長加速も期待

■ 1口当たり分配金の実績と予想(単位:円)



※1 2024年1月期の1口当たり分配金の前回予想(2023年7月21日公表)と今回予想における前提の差異は、本取り組みの影響を反映したものであり、既存物件についての前提は同じであるため、前回予想と今回予想の差額を「本取り組みによる分配金向上効果」としています。

※2 季節要因等を勘案し、1月期の分配金についての比較をしています(7月期の分配金は比較対象外です)。

※3 本投資法人は、広島県によるヴァリエホテル広島(2021年2月~)、愛知県によるホテルウィングインターナショナル名古屋(2022年1月~)および熊本県によるネストホテル熊本(2022年2月~)の一棟借上げが継続された結果発生した変動賃料は、行政による借上げ利用の特殊要因であると考えています。これらの一棟借上げがなされた期間においては、当時のホテルマーケットの状況に鑑み、一棟借上げがなされなければ変動賃料が発生しない状況だったと、本資産運用会社は分析しています。これらに基づき、一棟借上げが行われた時期に生じた変動賃料の額を発行済投資口数で除した数値を、1口当たり分配金に対する「一棟借上げによる効果」としています。

# 取得予定資産(5ホテル / 150億円)

物件番号	029	030	031	032	033
ホテル名	コンフォートホテル 大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)	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	THE KNOT SAPPORO
外観写真					
取得(予定)日	2023年8月25日				
取得(予定)価格	3,700百万円	4,800百万円	610百万円	1,070百万円	4,900百万円
鑑定 NOI利回り	4.7%	5.7%	11.9%	10.0%	5.0%
賃料形態	固定+変動賃料				
取得ルート	スポンサー				

# コンフォートホテル大阪心斎橋(いちご心斎橋ビル)

## 大阪市内有数の商業繁華性の高いエリアに立地するホテル

### ■ 物件概要

取得予定価格	3,700百万円
鑑定評価額	3,900百万円
鑑定NOI利回り	4.7%
所在地	大阪府大阪市中央区
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型
建物延床面積	6,114.29m <sup>2</sup>
構造・階数・総客室数	S・RC造 B1F / 11F、214室
賃料形態	固定+変動賃料
オペレーター	株式会社グリーンズ

### ■ 物件写真 / MAP



#### 【本ホテルの立地特性】

- ✓ 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
- ✓ 本ホテルが立地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「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り、ビジネス、国内外のレジャー需要の取り込みに優れている



# HOTEL THE KNOT YOKOHAMA

## 横浜市内有数の商業繁華性の高いエリアに立地するホテル

### ■ 物件概要

取得予定価格	4,800百万円
鑑定評価額	5,610百万円
鑑定NOI利回り	5.7%
所在地	神奈川県横浜市西区
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型
建物延床面積	5,794.75m <sup>2</sup>
構造・階数・総客室数	SRC造 10F、145室
賃料形態	固定＋変動賃料
オペレーター	株式会社ホスピタリティオペレーションズ

### 【本ホテルの立地特性】

- ✓ 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
- ✓ 本ホテルが立地する「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、大規模小売店舗を核とした各種商業店舗が連なっている
- ✓ 西口のメインストリートとな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、さらに繁華性が高まることを期待されるエリア

### ■ 物件写真 / MAP



# クインテッサホテル伊勢志摩

近隣市町へのアクセスも良好であり、観光・修学旅行・ビジネスの幅広い需要が見込めるエリアに立地するホテル

## ■ 物件概要

取得予定価格	610百万円
鑑定評価額	644百万円
鑑定NOI利回り	11.9%
所在地	三重県志摩市
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型
建物延床面積	11,523.25m <sup>2</sup>
構造・階数・総客室数	S造 B1F / 9F、150室
賃料形態	固定＋変動賃料
オペレーター	コアグローバルマネジメント株式会社

## ■ 物件写真 / MAP



### 【本ホテルの立地特性】

- ✓ 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
- ✓ 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、風光明媚なエリアであることから、旅館等が多く建ち並ぶ県内有数の観光地である賢島に近接

# クインテッサホテル大垣

## 近隣エリアで希少な多目的に利用が可能な会議室・宴会場のあるホテル

### ■ 物件概要

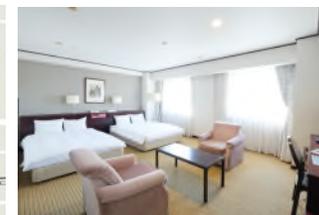
取得予定価格	1,070百万円
鑑定評価額	1,150百万円
鑑定NOI利回り	10.0%
所在地	岐阜県大垣市
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型
建物延床面積	7,883.29m <sup>2</sup>
構造・階数・総客室数	SRC・RC造 B1F / 12F、98室
賃料形態	固定＋変動賃料
オペレーター	コアグローバルマネジメント株式会社

### ■ 物件写真 / MAP



#### 【本ホテルの立地特性】

- ✓ JR東海道本線他「大垣」駅より徒歩約5分に位置する宿泊主体型ホテル
- ✓ 大垣市は古くから東西交通の要衝として栄えてきた岐阜県で人口第2位の都市であり、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な立地



# THE KNOT SAPPORO

## 札幌市内有数の商業繁華性の高いエリアに立地するホテル

### ■ 物件概要

取得予定価格	4,900百万円
鑑定評価額	5,300百万円
鑑定NOI利回り	5.0%
所在地	北海道札幌市中央区
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型
建物延床面積	5,153.60㎡
構造・階数・総客室数	S・SRC造 B1F / 13F、140室
賃料形態	固定+変動賃料
オペレーター	ワンファイブホテルズ株式会社

### ■ 物件写真 / MAP



#### 【本ホテルの立地特性】

- ✓ 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
- ✓ 札幌市は、北海道の政治・経済・文化の中心地であり、日本で4番目の人口規模を擁する政令指定都市。豊かな食文化や自然環境など、数多くの観光資源を備えており、季節を問わず国内外の観光客が訪れる
- ✓ 本ホテルは、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地域に立地

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。本投資法人の投資証券のご購入に当たっては、各証券会社にお問い合わせ下さい。投資を行う際には、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。
- 本資料は、金融商品取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。)、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。その後の改正を含みます。)、これらに付随するその他関連法令、東京証券取引所上場規程、一般社団法人投資信託協会の規則並びにその他関係諸規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。
- 本資料には、本投資法人の業績、財務状況及び事業に関する一定の予想並びに現在の目標及び戦略等が記載されています。本資料記載の各数値のうち将来に関するものは一定の仮定、見込みや前提条件のもと、一定の計算方法に基づいて現時点において算出されたものであり、実際の数値とは大きく乖離する可能性があります。したがって、本投資法人は、これら将来の数値の正確性について保証するものではありません。なお、前提条件や計算方法等の詳細については、本資料の注記のほか、本資料記載の各公表資料をご参照ください。1口当たり分配金の予想数値は現時点における運用状況を前提とした予想であり、今後の不動産等の追加取得もしくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、今後の新投資口の発行等の状況の変化や会計監査人による監査等により実際の1口当たり分配金は変動する可能性があります。したがって、本投資法人は、1口当たり分配金の予想数値の正確性を保証するものではありません。
- 本資料は弊社が信頼するに足りると思われる各種情報に基づいて作成しておりますが、その内容は未監査であるものを含み、弊社はその正確性、確実性、妥当性および公正性を保証するものではありません。
- 本資料は、予告なしに内容が変更または廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。
- なお、本投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製、転用等を行うことを禁止いたします。



## 【お問合せ】

いちご投資顧問株式会社

いちごホテルIRデスク

TEL: 03-3502-4892

IR\_Hotel@ichigo.gr.jp

www.ichigo-hotel.co.jp