

2022年10月31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)

オペレーター変更のお知らせ

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、本投資法人が保有する「コンフォートホテル長野」におけるオペレーターの変更(以下、「本変更」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。

記

1. 本変更の概要

(1) 対象ホテル

コンフォートホテル長野(以下、「本ホテル」という。)

なお、本変更に伴いホテルをリブランドし、名称を「スマイルホテル長野」に変更する予定です。

(2) 本変更の内容

	変更後	変更前
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 (以下、「ホスピタリティオペレーションズ」という。)	株式会社グリーンズ (以下、「グリーンズ」という。)
契約形態	最低保証賃料(固定賃料) + 変動賃料	固定賃料のみ
賃料	最低保証賃料： $\text{予算 GOP} (\times 1) - \{(\text{予算 GOR} (\times 2) \times 2\%) + (\text{予算 GOP} \times 10\%)\} \times \text{料率}$ 【料率内訳】 1年目、2年目 : 30% 3年目以降 : 50% 変動賃料： $\text{実績 GOP} - \text{最低保証賃料} - \{(\text{実績 GOR} \times 2\%) + (\text{実績 GOP} \times 10\%)\}$	賃借人より同意を得られていないため、非開示
敷金・保証金	敷金 : 10,000,000 円 保証金 : 該当なし	敷金 : 14,093,273 円 保証金 : 該当なし

※1 GOP : Gross Operating Profit の略。営業利益。

※2 GOR : Gross Operating Revenue の略。営業収入。

2. 本変更の理由

本変更は、本ホテルにおけるグリーンズとの建物賃貸借契約の終了に伴い、オペレーターを変更するものです。新オペレーターのホスピタリティオペレーションズは、宿泊特化型ホテルを中心に、シティホテルやリゾートホテル等、北海道から沖縄まで全国 74 か所（グループ会社を含む運営施設合計）のホテルを展開しております。また、本投資法人が保有するスマイルホテル東京阿佐ヶ谷、スマイルホテル京都四条のオペレーターです。

新オペレーターの選定にあたっては、経済条件等を総合的に判断し、複数の候補先からホスピタリティオペレーションズを選定いたしました。本変更に伴い、最低保証賃料を一定額確保するとともに、変動賃料の算定基準を追加することにより、ホテル収入の増加によるアップサイドが期待できます。

3. 本変更後のオペレーター概要

商号	株式会社ホスピタリティオペレーションズ
本店所在地	東京都千代田区神田錦町二丁目 5 番 16 号 名古屋ビル新館 8 階
代表者	代表取締役 田中 章生
資本金	10 百万円
設立年月日	2005 年 7 月 22 日
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none">1. ホテル、旅館、飲食店、ゴルフ場、テニス場、スキー場、キャンプ場、遊技場、遊園地、釣堀、碁会所、公衆浴場、サウナ、エステティックサロン、スポーツクラブ、介護施設、病院、スーパー、その他の商業施設等の経営、保安、管理、企画、事業再生2. 前号に記載の各種施設の会員権の企画、販売、賃貸、管理3. 公共団体及び民間団体の宿泊施設並びに第 1 号に記載の各種施設の受託経営4. 不動産の売買、賃貸、管理、仲介、鑑定
本投資法人または本資産運用会社との関係	<ul style="list-style-type: none">・ 本投資法人が保有するスマイルホテル東京阿佐ヶ谷、スマイルホテル京都四条のオペレーターです。・ その他記載すべき資本関係、人的関係はありません。・ なお、当該会社は本投資法人および資産運用会社の関連当事者には該当いたしません。

4. 変更日

2022 年 12 月 27 日（予定）

5. 今後の見通し

本変更が 2023 年 1 月期および 2023 年 7 月期の運用状況に与える影響については、2022 年 9 月 14 日付発表の「2022 年 7 月期 決算短信」記載の運用状況の予想に織り込み済みです。

以 上