

2021年12月15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)

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「コートホテル倉敷」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

コートホテル倉敷(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「The OneFive Garden Kurashiki (ザ・ワンファイブ ガーデン 倉敷)」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	博多ホテルズ株式会社 (以下、「博多ホテルズ」という。)	The COURT 株式会社 (以下、「The COURT」という。)
契約形態	最低保証賃料(固定賃料) + 変動賃料	最低保証賃料(固定賃料) + 変動賃料
賃料	最低保証賃料: 予算 GOP (※1) - {(予算 GOR (※2) × 2%) + (予算 GOP × 10%)} × 料率 【料率内訳】 2022年2月~2023年1月 : 10% 2023年2月~2024年1月 : 30% 2024年2月以降 : 50% 変動賃料: 実績 GOP - 最低保証賃料 - {(実績 GOR × 2%) + (実績 GOP × 10%)}	最低保証賃料: 予算 GOP × 50% 変動賃料: 実績 GOP - 最低保証賃料 - (実績 GOP × 10%)
敷金・保証金	敷金 : 該当なし 保証金 : 該当なし	敷金 : 該当なし 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 The COURT 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。新オペレーターの博多ホテルズは、本資産運用会社の親会社（いちご株式会社）の連結子会社であり、博多エリアを中心に全国で12ホテルの運営実績を有しております。また、本投資法人が保有するホテルエミット渋谷、ザ・ワンファイブ岡山、ザ・ワンファイブ福岡天神、ザ・ワンファイブ大阪堺筋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、複数の候補先から博多ホテル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見直すことにより、ホテル収入の増加によるアップサイドが期待できます。また、本ホテルには、ホテルの売上実績を向上させたノウハウをもとに、いちご株式会社が開発した AI レベニューマネジメントシステム「PROPERA」を導入し、収益の最大化と顧客満足度の向上を図っております。

3. 本変更後のオペレーター概要

商号	博多ホテルズ株式会社
本店所在地	福岡県福岡市中央区春吉三丁目13番1号
代表者	代表取締役会長 石原 実 代表取締役社長 北崎 堂献
資本金	100 百万円
設立年月日	2019 年 3 月 11 日
主な事業内容	1. 商業ビル・ホテル・レストラン等の商業施設の開発、経営、賃貸および運営管理 2. 不動産の賃貸および管理 3. 建築・内装工事の設計および施工 4. 商業ビル・商業施設・飲食店業の総合コンサルタント
本投資法人または本資産運用会社との関係	・ 本投資法人が保有するホテルエミット渋谷、ザ・ワンファイブ岡山、ザ・ワンファイブ福岡天神、ザ・ワンファイブ大阪堺筋のオペレーターです。 ・ 本資産運用会社の親会社（いちご株式会社）の連結子会社であり、投信法上の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」に該当します。

4. 変更日

2022 年 2 月 1 日（予定）

5. 利害関係人等との取引

本ホテルの変更後のオペレーターである博多ホテルズは、本資産運用会社の親会社（いちご株式会社）の連結子会社です。博多ホテルズは、投信法上の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該当することから、利害関係者との間で賃貸借契約を締結することについて、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。

6. 今後の見通し

本変更が 2022 年 1 月期および 2022 年 7 月期の運用状況に与える影響については、2021 年 9 月 14 日付発表の「2021 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