

2026年8月31日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区丸の内二丁目6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 岩井 裕志
問合せ先 財務企画部長 和泉 雅大
(電話番号 03-4485-5232)

オペレーター変更およびこれに伴う賃借の開始のお知らせ

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「HOTEL THE KNOT YOKOHAMA」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。これに伴い、HOTEL THE KNOT YOKOHAMAにおいて、新たな賃借の開始を行うこととなりますので、併せてお知らせいたします。

記

1. 本変更の概要

(1) 対象ホテル

HOTEL THE KNOT YOKOHAMA（以下、「本ホテル」という。）

本ホテルは、2026年3月31日付で前オペレーターとの賃貸借契約を終了し、現在、バリューアップ工事中です。本ホテルは、新オペレーターとの賃貸借契約後、2026年12月1日にリニューアルオープン予定であり、今後、1階レストランに加え、2階および3階の宴会場のテナント様との賃貸借契約も進めてまいります。また、リニューアルオープン後は、本ホテルの名称を「THE KNOT YOKOHAMA」に変更いたします。

(2) 本変更の内容

	変更後	変更前
オペレーター	ワンファイブホテルズ株式会社	株式会社ホスピタリティオペレーションズ
賃貸面積 / 賃貸可能面積	4,334.14 m ² / 5,794.75m ²	4,383.45 m ² / 5,794.75 m ²
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：334,000,000円 / 年額 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及び当該月のGOPに一定比率を乗じた額等を控除した額	最低保証賃料：155,942,619円 / 年額 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及び当該月の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	敷金：該当なし、保証金：該当なし

※ GOP：Gross Operating Profit の略。営業利益。

2. 本変更の理由

本ホテルは、2017年当時、築33年の老舗ホテルを、本投資法人のスポンサーであるいちごが、自社ブランドホテル「THE KNOT」として大規模な心築を施した第一弾のホテルです。「THE KNOT」は地域の人々や歴史などをつなぎ、街の魅力を大きく育てることをコンセプトとしており、2023年8月に本投資法人がスポンサーより取得し、THE KNOTのコンセプトとその想いを引き継いでおります。

前オペレーターとの賃貸借契約の終了を迎えるにあたり、本ホテルの収益および物件価値向上に向けた検討を行い、設備更新を含むリニューアル工事の実施を決定するとともに、前オペレーターを含む複数社のオペレーター様よりホテル運営の提案を受けました。賃貸条件、運営実績、運営体制および収益向上施策等を総合的に比較検討した結果、最低保証賃料の大幅な増額による収益安定性の向上に加え、飲食テナント様との連携による収益性向上の実績を有するワンファイブホテルズ株式会社への賃貸が、本投資法人の収益および投資主価値の向上に資するものと判断いたしました。

※ 心築とは、いちごの不動産技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心を込めた丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造することで、日本における「100年不動産」の実現を目指しております。

3. 本変更後のオペレーター概要

商号	ワンファイブホテルズ株式会社
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	代表取締役会長兼社長 石原 実
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) ホテル運営事業 (2) 飲食店運営事業 (3) コンサルティング事業 (4) 業務受託事業 (5) プロパティマネジメント業務 (6) アセットマネジメント業務
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ザ・ワンファイブ大阪堺筋、ザ・ワンファイブ福岡天神、ザ・ワンファイブ岡山、ザ・ワンファイブガーデン倉敷、THE KNOT SAPPOROおよびザ・ワンファイブマリン福岡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。

※ 新たなオペレーターは、本投資法人が定める運用ガイドラインのテナントの選定基準に適合しております。

4. 賃貸借契約締結日

2026年9月1日（予定）

5. 賃貸借期間

2026年10月15日から2031年11月30日

6. 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ワンファイブホテルズ株式会社（以下、「ワンファイブホテルズ」という。）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。ワンファイブホテルズは、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。

7. 今後の見通し

本変更における賃貸借の開始は、2026年10月15日であり、2026年7月期の運用状況の予想に影響ありません。2027年1月期の運用状況の予想においては、本件検討段階での想定を織り込み済みであり、「2026年1月期 決算短信（REIT）」に記載の運用状況の予想に変更はありません。

以 上