

2020年9月14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ホテル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

① ヴァリエホテル天神

本変更に伴いホテルをリブランドし、名称を「The OneFive Fukuoka Tenjin (ザ・ワンファイブ・福岡天神)」に変更する予定です。

② グランパーク・イン横浜

本変更に伴いホテルをリブランドいたしますが、変更後の名称は未定です。

(2) 本変更の内容

① ヴァリエホテル天神

	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、「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: 40,807,620円 / 年額 (※) 変動賃料: 各四半期のGOPから各四半期の最低保証賃料、各四半期の売上に一定比率を乗じた額および各四半期のGOPに一定比率を乗じた額を控除した額	最低保証賃料: 46,416,444円 / 年額 変動賃料: 当該月のGOPから、最低保証賃料および当該月のGOPに一定比率を乗じた額を控除した額
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

(※) 最低保証賃料は2021年2月から2022年1月までの1年間の金額を記載しております。

なお、2020年10月から2021年1月までの最低保証賃料は0となります。

② グランパーク・イン横浜

	変更後	変更前
オペレーター	株式会社ナインアワーズ (以下、「ナインアワーズ」という。)	株式会社ミドルウッド (以下、「ミドルウッド」という。)
契約形態	変動賃料	固定賃料
賃料	GOP 連動 【月額 GOP が 800 万円以下の場合】 月額 GOP－100 万円 【月額 GOP が 800 万円超の場合】 700 万円＋ (月額 GOP－800 万円) × 50% GOP が 100 万円以下の場合、賃料は 0 GOL のオーナー負担はなし	賃借人より同意を得られていないため、非開示としております。
敷金・保証金	敷金：該当なし 保証金：該当なし	賃借人より同意を得られていないため、非開示としております。

※ GOP：Gross Operating Profit の略、営業利益
GOL：Gross Operating Loss の略、営業損失

2. 本変更の理由

(1) ヴァリエホテル天神

本変更は、当ホテルにおける COURT との定期建物賃貸借契約の満了に伴い、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、コンフォートホテル岡山（2020 年 10 月に The OneFive Okayama（ザ・ワンファイブ・岡山）としてリブランドオープン予定）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、当ホテルには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まいります。

(2) グランパーク・イン横浜

本変更は、当ホテルにおけるミドルウッドとの定期建物賃貸借契約の合意解約に伴い、オペレーターを変更するものです。新オペレーターのナインアワーズは、カプセルホテル「ナインアワーズ」を全国で 16 店舗、その他ホテル 6 店舗の運営実績を有しております。

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、複数の候補先からナインアワーズを選定いたしました。本変更に伴い、GOP 連動の変動賃料契約を導入することによって、今後の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

(1) ヴァリエホテル天神

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	10 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	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が保有するホテルエミット渋谷、コンフォートホテル岡山（※）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。

（※）「The OneFive Okayama（ザ・ワンファイブ・岡山）」として2020年10月にリブランドオープン予定

(2) グランパーク・イン横浜

商号	株式会社ナインアワーズ
本店所在地	東京都千代田区神田錦町三丁目19番1号
代表者	代表取締役 Founder 油井 啓祐 代表取締役 CEO 松井 隆浩
資本金	45百万円
設立年月日	2013年8月6日
主な事業内容	カプセルホテル企画・開発・運営・コンサルティング
本投資法人または本資産運用会社との関係	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、当該会社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。

4. 変更日

ヴァリエホテル天神 : 2020年10月1日（予定）

グランパーク・イン横浜 : 2021年2月1日（予定）

5. 利害関係人等との取引（ヴァリエホテル天神）

ヴァリエホテル天神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2021年1月期の運用状況に与える影響については、本日付発表の「2020年7月期の運用状況の予想と決算値との差異ならびに2021年1月期の運用状況および分配予想の修正のお知らせ」に織り込み済みです。（グランパーク・イン横浜の変更予定日は2021年2月1日であるため、2021年1月期の運用状況には影響ありません。）

また、2021年7月期の運用状況に与える影響については、本日付発表の「2020年7月期 決算短信」記載の2021年7月期の運用状況の予想に織り込み済みです。

以 上