

2025年8月8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)

資産の譲渡のお知らせ（コンフォートホテル鈴鹿）

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、資産の譲渡（以下、「本譲渡」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. 本譲渡の概要

物件番号 物件名称	019 コンフォートホテル鈴鹿
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型ホテル（※1）
建物建築時期	2007年7月
譲渡予定資産の種類	不動産信託受益権（土地・建物）
譲渡予定資産の取得日	2016年8月17日
譲渡先（※2）	国内の一般事業法人
媒介の有無	無
譲渡予定価格（※3）	430百万円
想定帳簿価格（※4）	274百万円
譲渡予定価格から想定帳簿価格を 差し引いた金額（※5）	155百万円
譲渡損益（※6）	130百万円
鑑定評価額（※7）	362百万円
契約締結日	2025年8月8日
引渡予定日	2025年9月1日
代金決済予定日	2025年9月1日

（※1）「宿泊主体・特化型ホテル」とは、駅前・空港・観光地・ビジネス街・繁華街等の集客エリア、ターミナル駅等の交通の要所近隣、高速道路のインターチェンジ付近等に位置し、付帯施設を限定、または最小限にして宿泊を主体としたホテルおよび宿泊に特化したホテルをいいます。以下同じです。

（※2）譲渡先は国内の一般事業会社ですが、名称等の開示について同意が得られていないため非開示といたします。

- (※3) 信託受益権売買契約書に記載された売買価格（固定資産税、都市計画税相当額の精算分および消費税相当額およびその他手数料等を除きます。）を記載しております。
- (※4) 「想定帳簿価格」は、2025年1月期の期末帳簿価格、引渡予定日までに予定されている資本的支出および想定される減価償却費を基に、本資産運用会社が算定した本日現在で想定される帳簿価格です。なお、百万円未満の金額を切り捨てております。
- (※5) 譲渡予定価格から想定帳簿価格を差し引いた金額です。
- (※6) 譲渡予定価格から想定帳簿価格、本資産運用会社の譲渡成果報酬、本譲渡に係るその他費用を差し引くことにより、本資産運用会社が算定した本日現在で想定される金額です。
- (※7) 本投資法人の規約に定める資産評価の方法および基準ならびに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、大和不動産鑑定株式会社による2025年1月31日時点における評価額を記載しております。

2. 本譲渡の理由

本譲渡の対象であるコンフォートホテル鈴鹿は、安定的な宿泊需要を背景に、完全固定賃料の賃料形態ホテルとして本投資法人の収益の安定性に寄与する一方、本投資法人が保有するホテルにおいて最も規模が小さく、また、賃料形態やエリア・ポテンシャル等からも本投資法人の成長性への寄与は限定的であると判断できます。

本投資法人は、安定性と成長性の双方に重点を置いたポートフォリオを通じた投資主価値の最大化を目指しており、マーケットの変遷や保有ホテルの成長性、キャッシュ・フロー、収益性等を総合的に鑑み、より将来の成長に資するホテルとの入れ替えを推進しております。

この投資戦略に基づき、本譲渡により価値向上による利益を実現し、償還された資金を新たなホテルの取得や心築（※1）による価値向上への成長投資に活用することが、投資主様の利益に繋がるものと判断し、譲渡を決定いたしました。

また、譲渡予定価格は、430百万円（鑑定評価額の1.2倍、想定帳簿価格の1.6倍）であり、2026年1月期決算において、約130百万円の譲渡益（※2）を計上する見込みです。この譲渡益は、全額投資主様に分配いたします。これにより、2026年1月期の業績予想および予想分配金を上方修正しております。詳細は、本日、別途発表しております「2026年1月期の運用状況および分配予想の上方修正のお知らせ」をご覧ください。

www.ichigo-hotel.co.jp/ir/news

- (※1) 心築（しんちく）とは、いちごの不動産技術のノウハウを活用し、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をいい、日本における「100年不動産」の実現を目指しております。
- (※2) 譲渡予定価格から想定帳簿価格、本資産運用会社の譲渡成果報酬、本譲渡に係るその他費用を差し引くことにより、本資産運用会社が算定した本日現在で想定される金額です。

3. 譲渡予定資産の概要

資産の概要					
物件名称		コンフォートホテル鈴鹿			
特定資産の種類		不動産信託受益権			
所在地		三重県鈴鹿市白子駅前14番26号			
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託契約の期間		2012年12月27日 ～ 2026年8月31日			
土地	所有形態	所有権			
	面積	553.26m ²			
	用途地域	商業地域			
	建ぺい率 / 容積率	80% / 400%			
建物	所有形態	所有権			
	用途	ホテル			
	構造・階層	S造 6F			
	延床面積	2,186.65m ²			
	建築時期	2007年7月17日			
テナント総数		1（2025年7月31日時点）			
賃料		固定賃料：2,573,833円／月額 変動賃料：なし			
敷金・保証金		敷金：15,442,998円、保証金：-円			
賃貸可能面積		2,186.65m ²			
賃貸面積		2,186.65m ²			
稼働率の推移		2025年3月末	2025年4月末	2025年5月末	2025年6月末
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
取得価格		300百万円			
鑑定評価額	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社			
	価格時点	2025年1月31日			
	鑑定評価額	362百万円			

鑑定評価書の概要		
物件名称	コンフォートホテル鈴鹿	
鑑定評価額	362,000,000円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2025年1月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	362,000,000円	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説明力が高く、説得力があると判断
直接還元法による価格	359,000,000円	
運営収益	30,885,996円	収支想定を参考に査定した収益
可能総収益	30,885,996円	
空室等損失合計	0円	
運営費用	7,285,933円	
維持管理費	0円	賃借人が負担することを前提とするため、未計上
水道光熱費	0円	賃借人が負担することを前提とするため、未計上
修繕費	2,384,833円	エンジニアリング・レポートに基づく12年平均修繕費用を計上
PMフィー	1,080,000円	PM業務委託契約に基づき計上
テナント募集費用等	0円	
公租公課	3,339,800円	2024年度税金資料に基づき査定
損害保険料	181,300円	保険料資料に基づき査定
その他費用	300,000円	運営収益の1.0%相当額を計上
運営純収益	23,600,063円	
一時金の運用益	154,430円	敷金等につき、運用利回り1.0%で計上
資本的支出	5,824,917円	エンジニアリング・レポートに基づく12年平均修繕費用を計上
FF&Eリザーブ	0円	
純収益	17,929,576円	
還元利回り	5.0%	近隣地域または同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し査定
DCF法による価格	363,000,000円	
割引率	4.8%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融承認に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	5.2%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	313,000,000円	
土地比率	29.5%	
建物比率	70.5%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		
なし		

4. 譲渡先の概要

商号	国内の一般事業会社ですが、取引先から開示の同意を得られておらず、非開示とさせていただきます。
本投資法人・本資産運用会社との関係	本投資法人、本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、取得先は、投信法に定める「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」には該当しません。

5. 決済方法

譲渡時に一括決済いたします。

6. 譲渡代金の使途

譲渡益約130百万円（※）の全額を2026年1月期の分配金として投資主様に還元いたします。残額は手元資金とし、投資主価値の最大化を図るべく、資産取得や心築による価値向上等、戦略的に活用してまいります。

（※）譲渡予定価格から想定帳簿価格、本資産運用会社の譲渡成果報酬、本譲渡に係るその他費用を差し引くことにより、本資産運用会社が算定した本日現在で想定される金額です。

7. 今後の見通し

本譲渡に伴う、2026年1月期の運用状況予想については、本日付発表の「2026年1月期の運用状況および分配予想の上方修正のお知らせ」に記載のとおりです。なお、2025年7月期の運用状況予想の変更はありません。

以 上

【ご参考】本譲渡後のポートフォリオの状況（※1）

物件番号 （※2）	物件名称	地域	賃料形態	取得価格 （百万円） （※3）	投資比率 （%） （※4）
A-2 008	ネストホテル札幌大通	北海道札幌市	固定+変動賃料	1,450	2.0
A-3 018	コンフォートホテル釧路	北海道釧路市	固定賃料	300	0.4
A-4 033	THE KNOT SAPPORO	北海道札幌市	固定+変動賃料	4,900	6.7
B-1 020	カプセルプラス横浜	神奈川県横浜市	変動賃料	1,490	2.0
B-2 027	スマイルホテル長野	長野県長野市	固定+変動賃料	670	0.9
B-3 028	ホテルサンシャイン宇都宮	栃木県宇都宮市	固定賃料	2,200	3.0
B-4 030	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	神奈川県横浜市	固定+変動賃料	4,800	6.6
C-1 012	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	東京都杉並区	固定+変動賃料	3,910	5.3
C-3 016	ホテルリブマックス日本橋箱崎	東京都中央区	固定賃料	1,360	1.9
C-4 025	ザ・ワンファイブ東京渋谷	東京都渋谷区	固定+変動賃料	3,700	5.1
D-1 006	コンフォートホテル浜松	静岡県浜松市	固定賃料	1,550	2.1
D-2 003	ホテルウィングインターナショナル 名古屋	愛知県名古屋市	固定+変動賃料	2,670	3.7
D-3 011	コンフォートホテル中部国際空港	愛知県常滑市	固定+変動賃料	5,308	7.3
D-5 031	クインテッサホテル伊勢志摩	三重県志摩市	固定+変動賃料	610	0.8
D-6 032	クインテッサホテル大垣	岐阜県大垣市	固定+変動賃料	1,070	1.5
D-7 037	ホテルエノエ富山	富山県富山市	固定+変動賃料	3,400	4.7
E-1 001	スマイルホテル京都四条	京都府京都市	固定+変動賃料	4,480	6.1
E-3 005	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	大阪府大阪市	固定+変動賃料	1,630	2.2
E-4 007	ホテルウィングインターナショナル 神戸新長田駅前	兵庫県神戸市	固定+変動賃料	1,490	2.0
E-6 029	コンフォートホテル大阪心斎橋 （いちご心斎橋ビル）	大阪府大阪市	固定+変動賃料	3,700	5.1
F-1 017	ザ・ワンファイブ岡山	岡山県岡山市	固定+変動賃料	1,200	1.6
F-2 015	ネストホテル松山	愛媛県松山市	固定+変動賃料	1,610	2.2
F-3 021	アーバイン広島エグゼクティブ	広島県広島市	固定賃料	1,800	2.5
F-4 022	ザ・ワンファイブガーデン倉敷	岡山県倉敷市	固定+変動賃料	1,725	2.4
F-6 026	下関駅西ワシントンホテルプラザ	山口県下関市	固定賃料	1,080	1.5
G-1 009	ザ・ワンファイブ福岡天神	福岡県福岡市	固定+変動賃料	1,380	1.9
G-3 023	ネストホテル熊本	熊本県熊本市	固定+変動賃料	2,220	3.0
G-4 034	ザ・ワンファイブマリン福岡	福岡県福岡市	固定+変動賃料	2,600	3.6
G-5 035	ネストホテル博多駅前	福岡県福岡市	固定+変動賃料	6,500	8.9
G-6 036	スマイルホテル宮古島	沖縄県宮古島市	固定+変動賃料	2,300	3.1
合計（30ホテル）				73,103	100.0

（※1） 2025年8月29日取得予定のホテルエノエ富山を含んでおります。

（※2） 「A」は北海道・東北、「B」は関東甲信越、「C」は東京、「D」は北陸・東海、「E」は近畿、「F」は中国・四国、「G」は九州・沖縄に各物件が所在することを示します。

（※3） 「取得価格」は、百万円未満を切り捨てて記載しております。

（※4） 「投資比率」は、取得価格の合計に対する各物件の取得価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しております。