

2023年8月16日

各位

会社名 いちご株式会社
代表者 代表執行役会長 スコット キャロン
(コード番号 2337 東証プライム)
問合せ先 上席執行役財務本部長 坂松 孝紀
(電話番号 03-3502-4818)
www.ichigo.gr.jp

連結子会社による固定資産（ホテル5物件）譲渡および子会社の異動のお知らせ

当社は、当社の100%連結子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。）が運用する上場不動産投資信託（REIT）であるいちごホテルリート投資法人（3463 以下、「いちごホテル」という。）のスポンサーとして、そのさらなる成長に向けた支援および投資主価値の向上のため、当社が100%出資する連結SPCにより、国内所在のホテルをいちごホテルへ譲渡することを本日決定し、各信託受益権売買契約を締結いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。これにより、本譲渡後、連結SPCの合同会社心齋橋地所匿名組合は当社の連結の範囲から除外されることとなります。

また、当社が100%出資する連結子会社のいちご地所株式会社では、国内所在のホテル4物件をいちごホテルへ譲渡することを2023年8月10日付で決定しており、当社の各連結子会社からいちごホテルへ合計5物件を譲渡（以下、「本譲渡」という。）することとなります。

記

1. 本譲渡の目的および背景

当社は、いちごホテルのスポンサーとして、その成長を支援するため、いちごホテルの成長戦略に合致したホテル5物件について、いちごホテルへ譲渡することを決定いたしました。

本ホテル5物件は、いちごホテルより2023年3月16日付発表の新投資口発行および新投資口売り出し（以下、「前回公募増資」という。）に併せ譲渡を予定していた物件であり、前回公募増資の中止に伴い、譲渡も中止しておりました。

今般、いちごホテルからの申し出を受け、本ホテル5物件の譲渡を再度決定しておりますが、前回公募増資以降、宿泊需要は回復しております。このような状況下、ホテルの取引価格が上昇傾向にありますが、当社は、いちごホテルのスポンサーとして成長を支援するため、譲渡価格を据え置いております。本譲渡においては、ホテル5物件の総投資額に対し約19億円の譲渡益となります。

譲渡ホテルのうち、「THE KNOT」はいちごブランドのライフスタイルホテルです。その街の歴史や特徴との融合をコンセプトに、「HOTEL THE KNOT YOKOHAMA」では約13億円の追加投資を実施して2017年12月に全面リニューアルオープンし、「THE KNOT SAPPORO」においては、当社の開発により2020年8月にグランドオープンしており、いちごが大切に育ててきたホテルブランドです。

当社は、長期VISION「いちご2030」の目標のひとつであるストック収益比率の向上を図るため、アセットマネジメント事業のさらなる強化を強力に推進する方針を明確に掲げております。この方針の下、本資産運用会社が運用を受託する投資法人（いちごホテルのほか、いちごオフィスリート投資法人（8975）およびいちごグリーンインフラ投資法人（9282）をいう。以下、「運用投資法人」という。）に対する様々な支援をより積極的に行ってまいります。

まず、今後、当社が取得する物件のうち、運用投資法人の投資対象となりうる物件については、収益の安定性をしっかりと確保したうえで、ブリッジファンドの活用を含め、早期に運用投資法人に供給できる体制を構築いたします。

また、各運用投資法人においては、いちごの強みである心築（※）ノウハウを通じた資産の価値向上のための取り組みを行い、より深化した内部成長を果たすことで、運用投資法人の中長期的な分配金の成長を図ってまいります。

当社は、当社の株主価値向上において、運用投資法人の成長が重要なファクターであると考えております。本譲渡のほか、スポンサーサポートに基づく運用投資法人への支援は、分配金の成長およびAUM（運用資産残高）拡大に寄与するものであり、運用投資法人の投資主様はもちろん、Jリート業界において唯一無二の投資主目線の完全成果報酬制度を導入している運用投資法人のスポンサーとして、相互の価値向上を実現するものと考えております。

（※）心築（しんちく）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. 本譲渡資産の概要

(1) いちご心齋橋ビル（コンフォートホテル大阪心齋橋）

- ① 所在地 : 大阪府大阪市中央区東心齋橋一丁目 15 番 15 号
- ② 土地面積 / 延床面積 : 1,276.87m² / 6,114.29m²
- ③ 所有形態 : 所有権
- ④ ホテルオペレーター : 株式会社グリーンズ

(2) HOTEL THE KNOT YOKOHAMA

- ① 所在地 : 神奈川県横浜市西区南幸二丁目 16 番 28 号
- ② 土地面積 / 延床面積 : 854.06m² / 5,794.75m²
- ③ 所有形態 : 所有権
- ④ ホテルオペレーター : 株式会社ホスピタリティオペレーションズ

(3) クインテッサホテル伊勢志摩

- ① 所在地 : 三重県志摩市阿児町鵜方 1210 番 1
- ② 土地面積 / 延床面積 : 4,341.37m² / 11,523.25m²
- ③ 所有形態 : 所有権
- ④ ホテルオペレーター : コアグローバルマネジメント株式会社

(4) クインテッサホテル大垣

- ① 所在地 : 岐阜県大垣市宮町一丁目 13 番
- ② 土地面積 / 延床面積 : 2,284.18m² / 7,883.29m²（駐車場 84.51m²を含む。）
- ③ 所有形態 : 所有権
- ④ ホテルオペレーター : コアグローバルマネジメント株式会社

(5) THE KNOT SAPPORO

- ① 所在地 : 北海道札幌市中央区南三条西三丁目 16 番地 2
- ② 土地面積 / 延床面積 : 609.26m² / 5,153.60m²
- ③ 所有形態 : (土地) 所有権、賃借権・(建物) 所有権
- ④ ホテルオペレーター : ワンファイブホテルズ株式会社(旧博多ホテルズ株式会社)

3. 本譲渡先の概要

名称	いちごホテルリート投資法人
所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
代表者	執行役員 石井 絵梨子
資産運用会社	いちご投資顧問株式会社（当社100%子会社）

4. 異動する子会社の概要

当社は本SPCに27億円の匿名組合出資を行っており、本譲渡により当社の連結の範囲から外れます。

名称	合同会社心齋橋地所匿名組合		
所在地（営業者）	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号		
営業者	合同会社心齋橋地所		
営業者の代表	代表社員 一般社団法人IES2 職務執行者 鄭 武壽		
事業内容（営業者）	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産信託受益権の取得、保有および処分 ・不動産の取得、開発、保有、処分、賃貸および管理 ・前各号に掲げる事業をその目的とする会社の株式、出資持分、特定持分等の取得、保有および処分 ・前各号に付帯する一切の業務 		
資本金（営業者）	10万円		
設立年月日（営業者）	2010年3月26日		
上場会社と当該会社の関係	<p>営業者とは、資本関係、人的関係、取引関係につき該当事項はありません。</p> <p>なお、本匿名組合にかかるアセットマネジメント業務を当社の100%子会社が有しており、本匿名組合を当社の子会社として取り扱っております。</p>		
最近3年間の財政状態および経営成績	2021年 3月期	2022年 3月期	2023年 3月期
純資産	2,795百万円	2,794百万円	2,794百万円
総資産	3,001百万円	3,005百万円	3,005百万円
売上高	215百万円	221百万円	239百万円
営業利益	44百万円	42百万円	43百万円
経常利益	44百万円	43百万円	43百万円
当期純利益	44百万円	43百万円	43百万円

5. 資産を譲渡する会社の概要

(1) いちご心齋橋ビル（コンフォートホテル大阪心齋橋）

名称	合同会社心齋橋地所		
所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号		
代表者	代表社員 一般社団法人IES2 職務執行者 鄭 武壽		
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産信託受益権の取得、保有および処分 ・不動産の取得、開発、保有、処分、賃貸および管理 ・前各号に掲げる事業をその目的とする会社の株式、出資持分、特定持分等の取得、保有および処分 ・前各号に付帯する一切の業務 		
資本金	10万円		
設立年月日	2010年3月26日		

(2) HOTEL THE KNOT YOKOHAMA、クインテッサホテル伊勢志摩、
クインテッサホテル大垣、THE KNOT SAPPORO

名称	いちご地所株式会社
所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
代表者	代表取締役社長 細野 康英
事業内容	心を込めて現存不動産に新しい価値を創造する不動産心築 (しんちく) 事業
資本金	500 百万円 (2023 年 2 月 28 日時点)
設立年月日	2005 年 11 月 10 日

6. 譲渡価格

いちご心齋橋ビル (コンフォートホテル大阪心齋橋)	3,700 百万円
HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	4,800 百万円
クインテッサホテル伊勢志摩	610 百万円
クインテッサホテル大垣	1,070 百万円
THE KNOT SAPPORO	4,900 百万円

7. 本譲渡の日程

- (1) 売買契約締結日 : 2023 年 8 月 16 日
(2) 物件引渡予定日 : 2023 年 8 月 25 日

8. 今後の見通し

本譲渡による 2023 年 4 月 19 日発表の 2024 年 2 月期連結業績予想の変更はありませんが、いちごホテルの利益成長に資する本譲渡は、当社のアセットマネジメント事業の成長および中長期的なストック収益の向上に寄与いたします。

以 上