

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書の訂正報告書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2023年3月16日

【計算期間】 第14期（自 2022年2月1日 至 2022年7月31日）

【発行者名】 いちごホテルリート投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 石井 絵梨子

【本店の所在の場所】 東京都千代田区内幸町一丁目1番1号

【事務連絡者氏名】 いちご投資顧問株式会社
執行役員ホテルリート本部長 岩坂 英仁

【連絡場所】 東京都千代田区内幸町一丁目1番1号

【電話番号】 03-3502-4886

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

1【有価証券報告書の訂正報告書の提出理由】

2022年10月26日に提出いたしました第14期（自 2022年2月1日 至 2022年7月31日）有価証券報告書について、その作成時に不動産鑑定評価書及びエンジニアリング・レポートからの転記を誤った箇所があり、かつ、当該箇所については有価証券報告書作成担当部署及び記載内容関連部署により記載内容の確認を行っておりましたが、確認が不十分であったことにより当該誤記について発見できていままで提出に至りました。その後、本投資法人の資産運用会社であるいちご投資顧問株式会社が記載内容の確認を行った結果、「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なものの「(イ) 取得価格、期末帳簿価額、期末評価額及び投資比率等」、同「(二) 不動産鑑定評価書の概要」、「(ヨ) 個別信託不動産の概要」」の記載に誤りがあったことが判明したことから、これらを訂正するため、本訂正報告書を提出いたします。

2【訂正事項】

第一部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

5【運用状況】

(2)【投資資産】

【その他投資資産の主要なもの】

(イ) 取得価格、期末帳簿価額、期末評価額及び投資比率等

(二) 不動産鑑定評価書の概要

(ヨ) 個別信託不動産の概要

3【訂正箇所】

下線部_____は訂正部分を示しております。

第一部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

5【運用状況】

(2)【投資資産】

【その他投資資産の主要なもの】

<訂正前>

(イ) 取得価格、期末帳簿価額、期末評価額及び投資比率等

(2022年7月31日現在)

| ホテル タイプ (注1) | 物件番号 | 物件名称 | 取得価格 (百万円) | 期末 帳簿価額 (百万円) (注2) | 期末 評価額 (百万円) (注3) | 投資比率 (%) (注4) |
|--------------------|------|----------------|---------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------|
| (中略) | | | | | | |
| 宿泊主体・特化型 ホテル | 021 | アーバイン広島エグゼクティブ | 1,800 | 1,780 | 2,060 | 3.4 |
| (中略) | | | | | | |
| 合計 | | | 52,583 | 52,445 | 54,015 | 100.0 |
| (後略) | | | | | | |

<訂正後>

(イ) 取得価格、期末帳簿価額、期末評価額及び投資比率等

(2022年7月31日現在)

| ホテル タイプ (注1) | 物件番号 | 物件名称 | 取得価格 (百万円) | 期末 帳簿価額 (百万円) (注2) | 期末 評価額 (百万円) (注3) | 投資比率 (%) (注4) |
|--------------------|------|----------------|---------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------|
| (中略) | | | | | | |
| 宿泊主体・特化型 ホテル | 021 | アーバイン広島エグゼクティブ | 1,800 | 1,780 | 2,030 | 3.4 |
| (中略) | | | | | | |
| | | 合計 | 52,583 | 52,445 | 53,985 | 100.0 |

<訂正前>

(二) 不動産鑑定評価書の概要

(前略)

| ホ テ ル タ イ プ | 物 件 番 号 | 物 件 名 称 | 不動産 鑑定 機関 | 鑑定 評価額 (百万円) | 積算 価格 (百万円) | 収益価格(百万円) | | | | | | 鑑定 NOI利 回り (%) (注1) | 償却後 NOI利 回り (%) (注2) | |
|---|-------------------------|--------------------|-----------------|--------------------|-------------------|--------------------|------------------|----------------------------------|--------|--------------------|-------------------|---------------------------------|----------------------------------|--|
| | | | | | | 直接還元 法による 価格 | 還元利 回り (%) | DCF法によ る価格 | 割引率(%) | 最終還 元利回 り(%) | 鑑定 NOI (千円) | | | |
| (中略) | | | | | | | | | | | | | | |
| 宿 泊 主 体 ・ 特 化 型 ホ テ ル | 021 | アーバイン広島 エグゼクティブ | 大和不動産鑑定株 式会社 | 2,060 | 1,320 | 2,070 | 5.3 | 2,060 | 5.1 | 5.5 | 112,662 | 6.3 | 4.6 | |
| (中略) | | | | | | | | | | | | | | |
| 026 | 下関駅西ワシ トンホテルブラン ザ | 株式会社谷澤総合 鑑定所 | 1,180 | 1,090 | 1,230 | 4.9 | 1,160 | 4.9 (1~7年目) 5.0 (8年目以降) | 5.1 | 5.1 | 79,373 | 7.4 | 4.6 | |
| (中略) | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 / 平均(注3) | | | | 54,015 | 44,549 | 55,456 | 4.7 | 53,357 | - | - | 2,933,428 | 5.6 | 4.2 | |

<訂正後>

(二) 不動産鑑定評価書の概要

(前略)

| ホ テ ル タ イ プ | 物 件 番 号 | 物件 名称 | 不動産 鑑定 機関 | 鑑定 評価額 (百万円) | 積算 価格 (百万円) | 収益価格(百万円) | | | | | | 鑑定 NOI (千円) | 償却後 NOI利 回り (%) (注2) |
|------------------------------|------------------|-------------------------|-----------------|--------------------|-------------------|--------------------|------------------|---------------|----------------------------------|--------------------|-----------|-------------------|----------------------------------|
| | | | | | | 直接還元 法による 価格 | 還元利 回り (%) | DCF法によ る価格 | 割引率(%) | 最終還 元利回 り(%) | | | |
| (中略) | | | | | | | | | | | | | |
| 宿泊 主体 ・ 特 化 型 | 021 | アーバイン広島 エグゼクティブ | 大和不動産鑑定株 式会社 | 2,030 | 1,340 | 2,040 | 5.3 | 2,020 | 5.1 | 5.5 | 112,596 | 6.3 | 4.6 |
| (中略) | | | | | | | | | | | | | |
| ホ テ ル | 026 | 下関駅西ワシン トンホテルプラ ザ | 株式会社谷澤総合 鑑定所 | 1,180 | 1,090 | 1,230 | 4.9 | 1,160 | 4.9 (1~7年目) 5.0 (8年目以降) | 5.1 | 79,373 | 7.3 | 4.4 |
| (中略) | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 / 平均(注3) | | | | 53,985 | 44,569 | 55,426 | 4.7 | 53,317 | - | - | 2,933,363 | 5.6 | 4.2 |

<訂正前>

(ヨ) 個別信託不動産の概要

022 ザ・ワンファイブガーデン倉敷(注)

| 特定資産の概要 | | |
|---------|----------|------------------------|
| (中略) | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 面積 | 1,031.57m ² |
| | 用途地域 | 商業地域 |
| | 建ぺい率/容積率 | 80%/400% |
| (後略) | | |

(注) 2022年2月1日付で名称をコートホテル倉敷から変更しています。

023 ネストホテル熊本

| 特定資産の概要 | | |
|---------|----------|------------------------|
| (中略) | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 面積 | 1,074.39m ² |
| | 用途地域 | 商業地域 |
| | 建ぺい率/容積率 | 80%/600% |
| (後略) | | |

024 ヴァリエホテル広島

| 特定資産の概要 | | |
|---------|----------|------------------------|
| (中略) | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 面積 | 1,090.97m ² |
| | 用途地域 | 商業地域 |
| | 建ぺい率/容積率 | 100%/500% |
| (後略) | | |

025 ホテルエミット渋谷

| 特定資産の概要 | | |
|---------|----------|----------------------|
| (中略) | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 面積 | 388.82m ² |
| | 用途地域 | 商業地域 |
| | 建ぺい率/容積率 | 100%/500% |
| (後略) | | |

026 下関駅西ワシントンホテルプラザ

| 特定資産の概要 | | |
|---------|-------------|--|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | |
| (中略) | | |
| 特記事項 | 該当事項はありません。 | |

<訂正後>

(ヨ) 個別信託不動産の概要

022 ザ・ワンファイブガーデン倉敷(注1)

| 特定資産の概要 | | |
|---------|----------|-----------------------------|
| (中略) | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 面積 | 1,031.57m ² (注2) |
| | 用途地域 | 商業地域 |
| | 建ぺい率/容積率 | 80%/400% |
| (後略) | | |

(注1) 2022年2月1日付で名称をコートホテル倉敷から変更しています。

(注2) セットバック部分(30.06m²)を含みます。

023 ネストホテル熊本

| 特定資産の概要 | | |
|---------|----------|----------------------------|
| (中略) | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 面積 | 1,074.39m ² (注) |
| | 用途地域 | 商業地域 |
| | 建ぺい率/容積率 | 80%/600% |
| (後略) | | |

(注) セットバック部分 (7.21m²) を含みます。

024 ヴァリエホテル広島

| 特定資産の概要 | | |
|---------|----------|------------------------|
| (中略) | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 面積 | 1,090.97m ² |
| | 用途地域 | 商業地域 |
| | 建ぺい率/容積率 | 80%/500% |
| (後略) | | |

025 ホテルエミット渋谷

| 特定資産の概要 | | |
|---------|----------|----------------------|
| (中略) | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 面積 | 388.82m ² |
| | 用途地域 | 商業地域 |
| | 建ぺい率/容積率 | 80%/500% |
| (後略) | | |

026 下関駅西ワシントンホテルプラザ

| 特定資産の概要 | | |
|---------|--|--|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | |
| (中略) | | |
| 特記事項 | 対象不動産は、下関市建築物における駐車施設の附置等に関する条例における駐車台数を確保していませんが、これを確保するため、近隣の駐車場の利用に係る賃貸借契約を締結しています。 | |

以 上