

2019年8月27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 代表執行役社長 岩井 裕志
問合せ先 執行役管理本部長 田實 裕人
(電話番号 03-3502-4892)

2020年1月期の運用状況および分配金の予想の修正のお知らせ

いちごホテルリート投資法人（以下、「本投資法人」という。）は、2019年3月14日付決算短信にて発表した2020年1月期の運用状況および分配金の予想（以下、「前回発表予想」という。）を上方修正すること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. 2020年1月期の運用状況および分配金の予想の修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金 (円)
前回発表予想 (A)	1,773	979	803	802	3,147
今回修正予想 (B)	2,383	1,402	1,199	1,198	4,700
増減額 (B-A)	+610	+423	+396	+396	+1,553
増減率	+34.4%	+43.2%	+49.3%	+49.4%	+49.3%
参考：前年同期実績 (2019年1月期)	2,439	1,573	1,399	1,398	5,487

(参考) 1口当たり予想当期純利益 4,700円、予想期末発行済投資口数 254,974口

- ※ 上述の予想は、別紙「2020年1月期（2019年8月1日～2020年1月31日）における運用状況の予想の主な前提条件」記載の前提条件に基づき算出した本日現在における運用状況の予想です。よって、今後の不動産等の追加取得もしくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、今後の新投資口の発行等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
- ※ 上述予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
- ※ 金額については単位未満を切り捨て、割合については小数第2位を四捨五入して記載しております。

2. 2020年1月期の運用状況および分配金の予想の修正理由

本投資法人は、本日付発表の「資産譲渡のお知らせ（ホテルビスタプレミアオ京都）」における資産の譲渡（以下、「本譲渡」という。）において、本譲渡資産であるホテルビスタプレミアオ京都の想定帳簿価格に対して約1.3倍、鑑定評価額に対して約1.2倍の譲渡予定価格による約6.6億円の譲渡益の計上等を勘案し、予想を上方修正することといたしました。その結果、営業利益が1,402百万円（+43.2%）、経常利益が1,199百万円（+49.3%）、当期純利益が1,198百万円（+49.4%）、1口当たり分配金が4,700円（+49.3%）と前回発表予想より増加する見込みです。

3. 2019年7月期の運用状況および分配金の予想の修正について

2019年7月期の運用状況および分配金の予想については、修正はありません。

以 上

(別紙) 2020年1月期における運用状況の予想の主な前提条件

項目	前提条件																																																														
計算期間	・2020年1月期（第9期）：2019年8月1日～2020年1月31日（184日）																																																														
運用資産	<p>・本日現在保有する23物件を前提としており、2019年10月31日に本譲渡予定資産であるホテルビスタプレミアオ京都の譲渡を行う予定です。これ以外に運用資産の異動（新規物件の取得または、保有物件の譲渡等）が生じないことを前提としています。実際には、今後の運用資産の異動により予想が変動する可能性があります。</p> <p>・営業収益のうち賃貸事業収益（※1）については、本日現在で有効な賃貸借契約のもとに、各物件の競争力および市場環境等を勘案して算出しています。</p> <p>・ホテルの賃料については、以下の前提で算出しています。</p> <p>[変動賃料を導入している13ホテル（※2）の指標]</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020年1月期 (第9期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>客室稼働率（%）（※3）</td> <td>89.6</td> </tr> <tr> <td>ADR（円）（※4）</td> <td>7,843</td> </tr> </tbody> </table> <p>（※1）賃貸事業収益については、賃貸借契約の解除、テナントによる賃料の滞納または不払いがないことを前提としています。</p> <p>（※2）2019年10月31日に譲渡予定のホテルビスタプレミアオ京都および2019年9月に開業予定のヴァリエホテル広島は集計対象外としています。</p> <p>（※3）「客室稼働率」は、以下の計算式により求められる数値を記載しています。 客室稼働率＝対象期間中に稼働した延べ客室数 ÷（対象期間中の全客室数×対象期間の営業日数）</p> <p>（※4）「ADR」とは、平均客室販売単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の宿泊売上高合計（料飲売上、その他売上およびサービス料等を除きます。）を、同期間の販売客室数（稼働した延べ客室数）合計で除した値を単位未満四捨五入して記載しています。</p> <p>[2020年1月期の変動賃料等の内訳]</p> <p>営業収益 (単位：百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>物件名称</th> <th>固定賃料 / 最低保証賃料</th> <th>変動賃料</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>スマイルホテル京都四条</td> <td>34</td> <td>46</td> <td>81</td> </tr> <tr> <td>ホテルビスタプレミアオ京都</td> <td>37</td> <td>0</td> <td>37</td> </tr> <tr> <td>ネストホテル札幌駅前</td> <td>32</td> <td>74</td> <td>106</td> </tr> <tr> <td>チサンイン大阪ほんまち</td> <td>39</td> <td>0</td> <td>39</td> </tr> <tr> <td>コンフォートホテル浜松</td> <td>55</td> <td>0</td> <td>55</td> </tr> <tr> <td>ネストホテル札幌大通</td> <td>26</td> <td>59</td> <td>85</td> </tr> <tr> <td>ヴァリエホテル天神</td> <td>24</td> <td>42</td> <td>67</td> </tr> <tr> <td>ネストホテル大阪心斎橋</td> <td>65</td> <td>99</td> <td>165</td> </tr> <tr> <td>コンフォートホテル 中部国際空港</td> <td>151</td> <td>0</td> <td>151</td> </tr> <tr> <td>スマイルホテル 東京阿佐ヶ谷</td> <td>28</td> <td>70</td> <td>98</td> </tr> <tr> <td>ネストホテル那覇</td> <td>60</td> <td>85</td> <td>145</td> </tr> <tr> <td>ネストホテル松山</td> <td>35</td> <td>52</td> <td>88</td> </tr> <tr> <td>コンフォートホテル岡山</td> <td>45</td> <td>0</td> <td>45</td> </tr> </tbody> </table>		2020年1月期 (第9期)	客室稼働率（%）（※3）	89.6	ADR（円）（※4）	7,843	物件名称	固定賃料 / 最低保証賃料	変動賃料	合計	スマイルホテル京都四条	34	46	81	ホテルビスタプレミアオ京都	37	0	37	ネストホテル札幌駅前	32	74	106	チサンイン大阪ほんまち	39	0	39	コンフォートホテル浜松	55	0	55	ネストホテル札幌大通	26	59	85	ヴァリエホテル天神	24	42	67	ネストホテル大阪心斎橋	65	99	165	コンフォートホテル 中部国際空港	151	0	151	スマイルホテル 東京阿佐ヶ谷	28	70	98	ネストホテル那覇	60	85	145	ネストホテル松山	35	52	88	コンフォートホテル岡山	45	0	45
	2020年1月期 (第9期)																																																														
客室稼働率（%）（※3）	89.6																																																														
ADR（円）（※4）	7,843																																																														
物件名称	固定賃料 / 最低保証賃料	変動賃料	合計																																																												
スマイルホテル京都四条	34	46	81																																																												
ホテルビスタプレミアオ京都	37	0	37																																																												
ネストホテル札幌駅前	32	74	106																																																												
チサンイン大阪ほんまち	39	0	39																																																												
コンフォートホテル浜松	55	0	55																																																												
ネストホテル札幌大通	26	59	85																																																												
ヴァリエホテル天神	24	42	67																																																												
ネストホテル大阪心斎橋	65	99	165																																																												
コンフォートホテル 中部国際空港	151	0	151																																																												
スマイルホテル 東京阿佐ヶ谷	28	70	98																																																												
ネストホテル那覇	60	85	145																																																												
ネストホテル松山	35	52	88																																																												
コンフォートホテル岡山	45	0	45																																																												

項目	前提条件																																
営業収益	<table border="1" data-bbox="464 264 1369 672"> <thead> <tr> <th data-bbox="464 264 807 353">物件名称</th> <th data-bbox="807 264 995 353">固定賃料 / 最低保証賃料</th> <th data-bbox="995 264 1182 353">変動賃料</th> <th data-bbox="1182 264 1369 353">合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="464 353 807 398">コンフォートホテル釧路</td> <td data-bbox="807 353 995 398">18</td> <td data-bbox="995 353 1182 398">0</td> <td data-bbox="1182 353 1369 398">18</td> </tr> <tr> <td data-bbox="464 398 807 443">コンフォートホテル鈴鹿</td> <td data-bbox="807 398 995 443">15</td> <td data-bbox="995 398 1182 443">0</td> <td data-bbox="1182 398 1369 443">15</td> </tr> <tr> <td data-bbox="464 443 807 488">コートホテル倉敷</td> <td data-bbox="807 443 995 488">33</td> <td data-bbox="995 443 1182 488">50</td> <td data-bbox="1182 443 1369 488">83</td> </tr> <tr> <td data-bbox="464 488 807 533">ネストホテル熊本</td> <td data-bbox="807 488 995 533">27</td> <td data-bbox="995 488 1182 533">41</td> <td data-bbox="1182 488 1369 533">68</td> </tr> <tr> <td data-bbox="464 533 807 577">ヴァリエホテル広島</td> <td data-bbox="807 533 995 577">7</td> <td data-bbox="995 533 1182 577">24</td> <td data-bbox="1182 533 1369 577">32</td> </tr> <tr> <td data-bbox="464 577 807 622">その他ホテル賃料 (※)</td> <td data-bbox="807 577 995 622">250</td> <td data-bbox="995 577 1182 622">17</td> <td data-bbox="1182 577 1369 622">267</td> </tr> <tr> <td data-bbox="464 622 807 672">合計</td> <td data-bbox="807 622 995 672">989</td> <td data-bbox="995 622 1182 672">665</td> <td data-bbox="1182 622 1369 672">1,655</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="480 674 1437 846">(※) ホテルウィングインターナショナル名古屋、ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前、ホテルリブマックス日本橋箱崎、グランパーク・イン横浜およびアーバイン広島エグゼクティブの個別の賃料の詳細については、賃借人より開示の同意を得られていないため、「その他ホテル賃料」として合算で表示しています。</p> <p data-bbox="405 857 560 891">[その他賃料]</p> <p data-bbox="464 898 1422 1003">ホテルビスタプレミオ京都、チサンイン大阪ほんまちおよびスマイルホテル東京阿佐ヶ谷における店舗に係る賃料（水道光熱費を含む）およびネストホテル熊本における宴会場に係る賃料として39百万円を想定しています。</p> <p data-bbox="405 1010 687 1043">[本譲渡にともなう修正]</p> <ul data-bbox="405 1050 1437 1153" style="list-style-type: none"> ・本譲渡による譲渡益として、668百万円を見込んでいます。 ・本譲渡により前回発表予想で見込んでいたホテルビスタプレミオ京都の賃貸事業収益53百万円の減少を見込んでいます。 	物件名称	固定賃料 / 最低保証賃料	変動賃料	合計	コンフォートホテル釧路	18	0	18	コンフォートホテル鈴鹿	15	0	15	コートホテル倉敷	33	50	83	ネストホテル熊本	27	41	68	ヴァリエホテル広島	7	24	32	その他ホテル賃料 (※)	250	17	267	合計	989	665	1,655
物件名称	固定賃料 / 最低保証賃料	変動賃料	合計																														
コンフォートホテル釧路	18	0	18																														
コンフォートホテル鈴鹿	15	0	15																														
コートホテル倉敷	33	50	83																														
ネストホテル熊本	27	41	68																														
ヴァリエホテル広島	7	24	32																														
その他ホテル賃料 (※)	250	17	267																														
合計	989	665	1,655																														
営業費用	<ul data-bbox="405 1160 1437 1556" style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値を基に、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、354百万円を想定しています。 ・固定資産税および都市計画税等の公租公課につきましては、105百万円が費用計上されることを前提としています。 ・修繕費については、物件ごとに本投資法人の資産運用会社が、各営業期間に必要と想定した額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額または追加で発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなることおよび定期的に発生する費用ではないこと等から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 <p data-bbox="405 1563 687 1597">[本譲渡にともなう修正]</p> <ul data-bbox="405 1603 1437 1736" style="list-style-type: none"> ・本譲渡による修正を含む営業収益の変更に伴い、資産運用報酬が前回発表予想よりも約111百万円増加することを前提としています。 ・本譲渡による課税売上割合変動に伴う租税公課として、41百万円が費用計上されることを前提としています。 																																
営業外費用	<ul data-bbox="405 1749 1257 1825" style="list-style-type: none"> ・支払利息およびその他融資関連費用として197百万円を見込んでいます。 ・創立費および投資口交付の償却として5百万円を見込んでいます。 																																
借入金	<ul data-bbox="405 1839 1380 1883" style="list-style-type: none"> ・2020年1月期末時点で、25,470百万円の借入金残高があることを前提としています。 																																
発行済投資口数	<ul data-bbox="405 1895 1437 1995" style="list-style-type: none"> ・本日現在、本投資法人の発行済投資口数は254,974口であり、2020年1月末までに新投資口の発行または投資口の消却がなく、投資口数が変動することがないことを前提としています。 																																
分配金	<ul data-bbox="405 2007 1437 2119" style="list-style-type: none"> ・分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動または予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、分配金は変動する可能性があります。 																																

項目	前提条件
利益超過 分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超える金銭の分配は現時点において行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の有価証券上場規程等規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上述の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向および不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。