

2020年4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)

2020年7月期の運用状況および分配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、2020年3月16日付決算短信にて発表した2020年7月期の運用状況および分配予想（以下、「前回発表予想」という。）を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7月期の運用状況および分配予想の修正

	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)	1,474	771	565	565	2,216
今回修正予想 (B)	1,038	431	223	223	873
増減額 (B-A)	-435	-340	-342	-342	-1,343
増減率	-29.5%	-44.1%	-60.5%	-60.6%	-60.6%
参考：前年同期実績 (2019年7月期)	1,789	992	805	804	3,154

(参考) 1口当たり当期純利益 873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7月期（2020年2月1日～2020年7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の運用状況予想です。従って、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. 修正の理由

新型コロナウイルス（COVID-19）の感染拡大に伴い、政府によるイベントの自粛要請、国内外における移動・渡航の自粛や規制等により、日本人・訪日外国人の宿泊需要が大幅に減少しております。本投資法人が保有する変動賃料導入の11ホテル（※）合計のRevPARは、2020年2月度は前年同期比35.4%の減少、2020年3月度については前年同期比66.3%の減少となりました。

（3月度の運営状況の詳細については、本日付発表の「ホテル運営状況のお知らせ（2020年3月度）」をご参照ください。）

また、4月に入ってから緊急事態宣言が発令され、国内の移動に対する自粛要請が一層強まったことから、ビジネス・レジャーを問わず宿泊需要はさらに減少しております。本投資法人が保有する5ホテルにおきましては緊急事態宣言を受け、一時休館となっております。

このような状況を踏まえ、2020年2月および3月の運営実績に基づき、4月～7月については、変動賃料を導入している全ホテルにおいて変動賃料が発生しないことを前提とし、運用状況の予想を修正することといたしました。

その結果、営業収益が1,038百万円（前回発表予想比-29.5%）、営業利益が431百万円（同-44.1%）、経常利益が223百万円（同-60.5%）、1口当たり分配金が873円（同-60.6%）と前回発表予想より減少するものと見込んでおります。なお、固定賃料 / 最低保証賃料を含め、さらなる変更により予想修正の必要が生じた場合には、速やかにお知らせいたします。

最後に、現時点で2021年1月期（2020年8月1日～2021年1月31日）については、2020年3月16日付決算短信において発表した予想内容から変更はありません。今後、予想修正の必要が生じた際には、速やかにお知らせいたします

※ スマイルホテル京都四条、ホテルウィングインターナショナル名古屋、ネストホテル札幌駅前、チサンイン大阪ほんまち、ネストホテル札幌大通、ヴァリエホテル天神、ネストホテル大阪心斎橋、スマイルホテル東京阿佐ヶ谷、ネストホテル松山、コートホテル倉敷、ネストホテル熊本の11ホテル

以上

【ご参考】2021年1月期の運用状況および分配予想

（2020年3月16日付決算短信にて発表）

	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)
2021年1月期	1,525	797	594	593	2,328

現時点では新型コロナウイルスの影響を合理的に算定することが困難であることから、上述「2021年1月期の運用状況および分配予想」には織り込んでおりません。

(別紙) 2020年7月期 (2020年2月1日～2020年7月31日) 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7月期 (第10期) : 2020年2月1日 ~ 2020年7月31日 (182日)																																																																																
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在保有する23物件を前提としています。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。 																																																																																
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・営業収益のうち賃貸事業収益 (※) については、本日現在で有効な賃貸借契約をもとに、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。 ・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>[変動賃料を導入している14ホテル]</p> <p>2020年2月は運営実績に基づき、変動賃料を受領しております。</p> <p>2020年3月は、変動賃料が発生しておりません。</p> <p>2020年4月～7月についても、変動賃料が発生しないことを前提としております。</p> <p>(※) 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>[2020年7月期の変動賃料等の内訳]</p> <p style="text-align: right;">(単位: 百万円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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>30</td><td>0</td><td>30</td></tr> <tr><td>ネストホテル札幌駅前</td><td>31</td><td>9</td><td>40</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>27</td><td>8</td><td>35</td></tr> <tr><td>ヴァリエホテル天神</td><td>21</td><td>1</td><td>22</td></tr> <tr><td>ネストホテル大阪心斎橋</td><td>66</td><td>0</td><td>66</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>33</td><td>6</td><td>39</td></tr> <tr><td>ネストホテル松山</td><td>36</td><td>6</td><td>42</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> <tr><td>コンフォートホテル釧路</td><td>18</td><td>0</td><td>18</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル鈴鹿</td><td>15</td><td>0</td><td>15</td></tr> <tr><td>コートホテル倉敷</td><td>31</td><td>0</td><td>31</td></tr> <tr><td>ネストホテル熊本</td><td>25</td><td>6</td><td>31</td></tr> <tr><td>ヴァリエホテル広島</td><td>17</td><td>0</td><td>17</td></tr> <tr><td>ホテルエミット渋谷</td><td>22</td><td>0</td><td>22</td></tr> <tr><td>その他ホテル賃料 (※)</td><td>283</td><td>0</td><td>283</td></tr> <tr><td>合計</td><td>953</td><td>41</td><td>995</td></tr> </tbody> </table> <p>(※) 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、アーバイン広島エグゼクティブおよび下関駅西ワシントンホテルプラザ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>	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	30	0	30	ネストホテル札幌駅前	31	9	40	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	27	8	35	ヴァリエホテル天神	21	1	22	ネストホテル大阪心斎橋	66	0	66	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	33	6	39	ネストホテル松山	36	6	42	コンフォートホテル岡山	45	0	45	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	31	0	31	ネストホテル熊本	25	6	31	ヴァリエホテル広島	17	0	17	ホテルエミット渋谷	22	0	22	その他ホテル賃料 (※)	283	0	283	合計	953	41	995
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	30	0	30																																																																														
ネストホテル札幌駅前	31	9	40																																																																														
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	27	8	35																																																																														
ヴァリエホテル天神	21	1	22																																																																														
ネストホテル大阪心斎橋	66	0	66																																																																														
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	33	6	39																																																																														
ネストホテル松山	36	6	42																																																																														
コンフォートホテル岡山	45	0	45																																																																														
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	31	0	31																																																																														
ネストホテル熊本	25	6	31																																																																														
ヴァリエホテル広島	17	0	17																																																																														
ホテルエミット渋谷	22	0	22																																																																														
その他ホテル賃料 (※)	283	0	283																																																																														
合計	953	41	995																																																																														

項目	前提条件
営業収益	[その他賃料] チサンイン大阪ほんまち、ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前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の賃料として36百万円を想定しています。
営業費用	<ul 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、338百万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、106百万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、予測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。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息およびその他融資関連費用として203百万円を見込んでいます。 ・創立費の償却として5百万円を見込んでいます。
借入金	・2020年7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	・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7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 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。
利益超過分配金	・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。