

2020年9月14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月期の運用状況の予想と決算値との差異 ならびに2021年1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4月27日付「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」にて発表した2020年7月期の運用状況および分配予想と本日発表の決算値に差異が生じたので、下記のとおりお知らせいたします。

また、2020年7月28日付「2021年1月期の運用状況および分配予想の修正のお知らせ」にて発表した2021年1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、併せてお知らせいたします。

記

1. 2020年7月期の運用状況の予想と決算値との差異

	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)	1,038	431	223	223	873
決算値(B)	953	371	171	170	670
増減額(B-A)	-85	-60	-51	-51	-203
増減率	-8.2%	-13.9%	-22.9%	-22.9%	-23.3%
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 670円、期末発行済投資口数 254,974口

※ 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. 2021年1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)	1,107	472	259	259	1,015
今回修正予想 (B)	1,037	418	203	202	795
増減額 (B-A)	-70	-54	-56	-57	-220
増減率	-6.3%	-11.4%	-21.6%	-22.0%	-21.6%
参考：前年同期実績 (2020年1月期)	3,561	2,334	2,132	2,130	8,356

(参考) 1口当たり当期純利益 794円、予想期末発行済投資口数 254,974口

- ※ 上述の予想は、別紙「2021年1月期（2020年8月1日～2021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。

3. 2020年7月期の差異発生および2021年1月期の修正の理由

(1) 2020年7月期

新型コロナウイルス感染症（COVID-19、以下「コロナ」という。）の拡大に伴い、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が続き、日本人・訪日外国人とも宿泊需要は大幅に減少しています。本投資法人が保有するホテルにおいても、5月には23ホテル中9ホテルが臨時休館を実施いたしました。

このような状況を踏まえ、オペレーター各社との間で、各社の経営環境に鑑み、賃料の取り扱いに関する協議を行っております。そして、今般、今後の変動賃料の料率を引き上げることを条件に、賃料の減額についてオペレーター1社（A社）と合意に至りました。また、別のオペレーター（B社）と賃貸借契約の定めに基づく協議を行い、2020年1月～7月の変動賃料を精算することについて合意に至りました。

その結果、2020年7月期の営業収益は2020年4月27日付で発表した前回発表予想より85百万円（前回発表予想比 -8.2%、内訳：固定賃料 / 最低保証賃料 18百万円、変動賃料 67百万円）、営業利益が60百万円（同 -13.9%）、当期純利益が-51百万円（同 -22.9%）、1口当たり分配金が203円（同 -23.3%）それぞれ減少いたしました。

(2) 2021年1月期

2020年5月下旬には政府による緊急事態宣言が解除され、臨時休館を実施したホテルについては6月以降順次、営業を再開しているものの、依然として宿泊需要の本格的な回復には時間を要するものと思われまます。

このような状況を踏まえ、2021年1月期（2020年8月1日～2021年1月31日）における変動賃料の見込みを見直すとともに、本日発表いたしましたヴァリエホテル天神のオペレーター変更（※）の影響等について保守的に見積もった結果、2020年7月28日付で発表した前回発表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70百万円（前回発表予想比 -6.3%、内訳：固定賃料 / 最低保証賃料 50百万円、変動賃料 20百万円）、営業利益が54百万円（同 -11.4%）、当期純利益が57百万円（同 -22.0%）、1口当たり分配金が220円（同 -21.6%）と前回発表予想より、それぞれ減少するものと見込んでおります。なお、運用状況予想のさらなる変動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。

（※）詳細については、本日付発表の「オペレーター変更のお知らせ」をご参照ください。

以 上

【ご参考】 臨時休館を実施したホテルの状況

ホテル名	臨時休館開始日	現在の状況
スマイルホテル京都四条	2020年4月13日	2020年7月1日より営業再開
チサンイン大阪ほんまち	2020年4月17日	2020年10月1日より営業再開予定
ネストホテル大阪心斎橋	2020年4月17日	営業再開日 未定
ホテルウィングインターナショナル名古屋	2020年4月18日	2020年6月1日より営業再開
グランパーク・イン横浜	2020年4月19日	2020年6月1日より営業再開
ヴァリエホテル天神	2020年5月1日	2020年8月1日より営業再開
コートホテル倉敷	2020年5月1日	2020年9月1日より営業再開
アーバイン広島エグゼクティブ	2020年5月7日	2020年5月28日より営業再開
	2020年8月17日	営業再開日 未定
ヴァリエホテル広島	2020年5月10日	2020年9月15日より営業再開予定

(別紙) 2021年1月期 (2020年8月1日～2021年1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	・2021年1月期 (第11期) : 2020年8月1日 ~ 2021年1月31日 (184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2021年1月期末までの間に運用資産の異動 (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。 ・ヴァリエホテル天神は、2020年10月1日付でオペレーターが変更し、The OneFive Fukuoka Tenjin (ザ・ワンファイブ・福岡天神) として2020年10月10日にリブランドオープン予定です。 ・コンフォートホテル岡山は、2020年9月13日付でオペレーターが変更し、The OneFive Okayama (ザ・ワンファイブ・岡山) として2020年10月1日にリブランドオープン予定です。 																																																										
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 [変動賃料を導入している15ホテルの指標] (※2) <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2021年1月期 (第11期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>客室稼働率 (※3)</td> <td>55.8%</td> </tr> <tr> <td>ADR (※4)</td> <td>4,609円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> (※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。 (※2) 変動賃料を導入している15ホテルは、以下のとおりです。 スマイルホテル京都四条、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、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、ネストホテル熊本、ヴァリエホテル広島、ホテルエミット渋谷、コンフォートホテル岡山 (※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) (※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く) 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を四捨五入して記載しています。 <p>[2021年1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="margin-left: 20px;"> <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>0</td><td>34</td></tr> <tr><td>ネストホテル札幌駅前</td><td>32</td><td>1</td><td>33</td></tr> <tr><td>チサンイン大阪ほんまち</td><td>13</td><td>3</td><td>16</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル浜松</td><td>55</td><td>-</td><td>55</td></tr> <tr><td>ネストホテル札幌大通</td><td>26</td><td>0</td><td>26</td></tr> <tr><td>ヴァリエホテル天神</td><td>8</td><td>11</td><td>19</td></tr> <tr><td>ネストホテル大阪心斎橋</td><td>65</td><td>0</td><td>65</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル中部国際空港</td><td>151</td><td>-</td><td>151</td></tr> <tr><td>スマイルホテル東京阿佐ヶ谷</td><td>59</td><td>0</td><td>59</td></tr> <tr><td>ネストホテル松山</td><td>35</td><td>0</td><td>35</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル岡山</td><td>37</td><td>0</td><td>37</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル釧路</td><td>18</td><td>-</td><td>18</td></tr> </tbody> </table>		2021年1月期 (第11期)	客室稼働率 (※3)	55.8%	ADR (※4)	4,609円	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	0	34	ネストホテル札幌駅前	32	1	33	チサンイン大阪ほんまち	13	3	16	コンフォートホテル浜松	55	-	55	ネストホテル札幌大通	26	0	26	ヴァリエホテル天神	8	11	19	ネストホテル大阪心斎橋	65	0	65	コンフォートホテル中部国際空港	151	-	151	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	59	0	59	ネストホテル松山	35	0	35	コンフォートホテル岡山	37	0	37	コンフォートホテル釧路	18	-	18
	2021年1月期 (第11期)																																																										
客室稼働率 (※3)	55.8%																																																										
ADR (※4)	4,609円																																																										
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	0	34																																																								
ネストホテル札幌駅前	32	1	33																																																								
チサンイン大阪ほんまち	13	3	16																																																								
コンフォートホテル浜松	55	-	55																																																								
ネストホテル札幌大通	26	0	26																																																								
ヴァリエホテル天神	8	11	19																																																								
ネストホテル大阪心斎橋	65	0	65																																																								
コンフォートホテル中部国際空港	151	-	151																																																								
スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	59	0	59																																																								
ネストホテル松山	35	0	35																																																								
コンフォートホテル岡山	37	0	37																																																								
コンフォートホテル釧路	18	-	18																																																								

項目	前提条件																																
	<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>コンフォートホテル鈴鹿</td> <td>15</td> <td>-</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>コートホテル倉敷</td> <td>33</td> <td>0</td> <td>33</td> </tr> <tr> <td>ネストホテル熊本</td> <td>27</td> <td>2</td> <td>29</td> </tr> <tr> <td>ヴァリエホテル広島</td> <td>23</td> <td>0</td> <td>23</td> </tr> <tr> <td>ホテルエミット渋谷</td> <td>45</td> <td>0</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>その他ホテル賃料 (注)</td> <td>293</td> <td>0</td> <td>293</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>975</td> <td>18</td> <td>994</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 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	コンフォートホテル鈴鹿	15	-	15	コートホテル倉敷	33	0	33	ネストホテル熊本	27	2	29	ヴァリエホテル広島	23	0	23	ホテルエミット渋谷	45	0	45	その他ホテル賃料 (注)	293	0	293	合計	975	18	994
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鈴鹿	15	-	15																														
コートホテル倉敷	33	0	33																														
ネストホテル熊本	27	2	29																														
ヴァリエホテル広島	23	0	23																														
ホテルエミット渋谷	45	0	45																														
その他ホテル賃料 (注)	293	0	293																														
合計	975	18	994																														
	<p>[その他賃料]</p> <p>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29百万円を想定しています。</p>																																
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、342百万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、108百万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215百万円を見込んでいます。 																																
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 2021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 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口を前提としています。 あわせて、2021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 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	<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。 新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の影響によっては、今後、運用状況の予想が大幅に変わることがあります。 																																