

2023年3月16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 石井 絵梨子
(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)

2023年1月期の運用状況および分配予想と決算値との差異 ならびに2023年7月期の運用状況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、2022年12月22日付「2023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2023年1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、2022年9月14日付「2022年7月期 決算短信（REIT）」にて発表した2023年7月期の運用状況の予想についても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. 2023年1月期の運用状況および分配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)	1,323	597	374	373	1,465
決算値 (B)	1,562	799	590	589	2,311
増減額 (B-A)	+239	+201	+215	+215	+846
増減率	+18.1%	+33.8%	+57.6%	+57.7%	+57.7%
参考：前年同期実績 (2022年1月期)	1,125	472	274	342	1,345

(参考) 1口当たり当期純利益 2,311円、期末発行済投資口数 254,974口

※ 金額は単位未満を切り捨て、割合は小数第2位を四捨五入して記載しております。

ご注意：この文書は、本投資法人の2023年1月期の運用状況および分配予想と決算値との差異ならびに2023年7月期の運用状況の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、または登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

2. 2023年7月期の運用状況の予想の修正

	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)	1,326	603	352	351	1,380
今回修正予想 (B)	1,699	855	564	563	1,532
増減額 (B-A)	+373	+252	+212	+212	+152
増減率	+28.1%	+41.8%	+60.1%	+59.9%	+11.0%
参考：前年同期実績 (2022年7月期)	1,248	566	362	361	1,418

(参考) 1口当たり当期純利益 1,532円、予想期末発行済投資口数 367,974口

※ 上述の予想は、別紙「2023年7月期 (2023年2月1日～2023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の予想です。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、実際に決定される新投資口の発行数および発行価格、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。

※ 金額は単位未満を切り捨て、割合は小数第2位を四捨五入して記載しております。

3. 2023年1月期の差異発生および2023年7月期の修正の理由

(1) 2023年1月期

当期におきましては、政府による観光促進策「全国旅行支援」による国内のレジャー需要に加え、入国制限の緩和に伴うインバウンド需要の大幅な増加が見られました。

また、広島県によるヴァリエホテル広島 (2021年2月～)、愛知県によるホテルウィングインターナショナル名古屋 (2022年1月～)、熊本県によるネストホテル熊本 (2022年2月～) の一棟借り上げが継続された結果、想定を上回る変動賃料が発生いたしました。

その結果、2022年12月22日付で公表した運用状況および分配予想の修正より、営業収益が239百万円 (+18.1%)、営業利益が201百万円 (+33.8%)、経常利益が215百万円 (+57.6%)、当期純利益が215百万円 (+57.7%)、1口当たり分配金が846円 (+57.7%) さらに増加しました。

なお、1口当たり分配金 (2,311円) のうち、上述の一棟借り上げによる変動賃料が占める金額は1,015円となります。

(2) 2023年7月期

本日付「新投資口発行および投資口売出しのお知らせ」「資産の取得およびこれに伴う貸借の開始のお知らせ (5ホテル)」「資金の借入のお知らせ」にて発表した資産 (以下、「取得予定資産」という。) の取得等に伴い、2022年9月14日付で発表の「2022年7月期 決算短信 (REIT)」に記載の2023年7月期の運用状況予想の前提条件が変動したことから、予想の修正を行うものです。

新投資口の発行ならびに銀行借入等により、5ホテルを取得しますが、2023年7月期末の総資産

ご注意: この文書は、本投資法人の2023年1月期の運用状況および分配予想と決算値との差異ならびに2023年7月期の運用状況の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法 (その後の改正を含みます。) に基づいて証券の登録を行うか、または登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

LTVは39.0%（ご参考：2022年7月期末：42.9%、2023年1月期末：42.6%）となる見込みです。総資産LTVの低下による借入余力、すなわち取得余力の拡大により、引き続き機動的な外部成長を通じて、分配金のさらなる向上につなげることが可能であると考えております。

なお、本投資法人の2024年1月期の運用状況および分配予想については、前提条件を含め、本日付「2023年1月期 決算短信（REIT）」に記載しております。

以 上

ご注意：この文書は、本投資法人の2023年1月期の運用状況および分配予想と決算値との差異ならびに2023年7月期の運用状況の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、または登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

(別紙) 2023年7月期 (2023年2月1日～2023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	・2023年7月期 (第16期) : 2023年2月1日 ~ 2023年7月31日 (181日)						
運用資産	・本書の日付現在保有している25物件に加えて、今回募集する投資口の発行により調達した資金、借入金および自己資金をもって、取得予定資産を取得予定日にそれぞれ取得した後の30物件を前提としています。これ以外に2023年7月期末までの間に運用資産の異動 (その他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。						
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在の発行済投資口数254,974口に、本日開催の役員会で決議した一般募集による新投資口の発行口数107,620口およびオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当に係る新投資口の発行口数上限である5,380口がすべて発行されることを前提としています (合計367,974口)。 ・上述を除き、2023年7月期末までに新投資口の発行がなく、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。 						
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、各取得予定資産の現所有者等により提供を受けた情報を勘案した上で、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22ホテルの指標] (※2) <table border="1" data-bbox="454 891 1216 1003"> <thead> <tr> <th></th> <th>2023年7月期 (第16期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>客室稼働率 (※3)</td> <td>81.2%</td> </tr> <tr> <td>ADR (※4)</td> <td>6,847円</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) 変動賃料を導入している22ホテルは、以下のとおりですが、カプセルプラス横浜は賃借人から運営予想の開示について同意が得られていないため上記指標から除外しています。 スマイルホテル京都四条、ネストホテル札幌駅前、ザ・ワンファイブ大阪堺筋、ネストホテル札幌大通、ザ・ワンファイブ福岡天神、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、ザ・ワンファイブガーデン倉敷、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、ザ・ワンファイブ東京渋谷、ザ・ワンファイブ岡山、スマイルホテル長野、コンフォートホテル大阪心斎橋、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、カプセルプラス横浜</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>		2023年7月期 (第16期)	客室稼働率 (※3)	81.2%	ADR (※4)	6,847円
	2023年7月期 (第16期)						
客室稼働率 (※3)	81.2%						
ADR (※4)	6,847円						

ご注意: この文書は、本投資法人の2023年1月期の運用状況および分配予想と決算値との差異ならびに2023年7月期の運用状況の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法 (その後の改正を含みます。) に基づいて証券の登録を行うか、または登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

項目	前提条件			
	[2023年7月期の変動賃料等の内訳]			
	(単位：百万円)			
	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	30	－	30
	ネストホテル札幌駅前	31	61	92
	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	11	11	23
	コンフォートホテル浜松	55	－	55
	ネストホテル札幌大通	27	42	69
	ザ・ワンファイブ福岡天神	34	9	43
	ネストホテル大阪心齋橋	66	16	82
	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	61	26	87
	ネストホテル松山	36	37	74
	ザ・ワンファイブ岡山	61	0	62
	コンフォートホテル釧路	18	－	18
	コンフォートホテル鈴鹿	15	－	15
	ザ・ワンファイブガーデン倉敷	9	23	33
	ネストホテル熊本	25	23	48
	ヴァリエホテル広島	12	56	69
	ザ・ワンファイブ東京渋谷	47	17	65
	ホテルサンシャイン宇都宮	57	－	57
	コンフォートホテル大阪心齋橋	44	－	44
	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	42	50	92
	クインテッサホテル伊勢志摩	13	9	22
	クインテッサホテル大垣	10	0	10
	THE KNOT SAPPORO	42	38	80
	その他ホテル賃料 (注)	219	58	277
	合計	1,126	483	1,609
	<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、カプセルプラス横浜、アーバイン広島エグゼクティブ、下関駅西ワシントンホテルプラザおよびスマイルホテル長野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>[その他賃料] ザ・ワンファイブ大阪堺筋、ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前、スマイルホテル東京阿佐ヶ谷、ホテルサンシャイン宇都宮、コンフォートホテル大阪心齋橋、HOTEL THE KNOT YOKOHAMAおよびTHE KNOT SAPPOROにおける店舗に係る賃料として55百万円を想定しています。</p>			

ご注意：この文書は、本投資法人の2023年1月期の運用状況および分配予想と決算値との差異ならびに2023年7月期の運用状況の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、または登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

項目	前提条件
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、現保有資産については過去の実績に基づき、取得予定資産については各取得予定資産の現所有者等により提供を受けた情報を勘案した上で、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、428百万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127百万円が費用計上されることを前提としています。なお、取得予定資産に係る固定資産税および都市計画税は、2024年7月期より費用計上されます。 修繕費については、物件ごとに資産運用会社が、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。 販管費については、エンジニアリング・レポート取得費および環境認証費として2.5百万円を費用計上することを前提としています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 本日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口の発行および募集関連費用については、36か月間で定額法により償却する予定であり、かかる影響額は、2023年7月期に1百万円を見込んでいます。 支払利息およびその他融資関連費用として283百万円を見込んでいます。 投資口交付費の償却として6百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2023年4月3日付で、取得予定資産の取得資金の一部への充当を目的として、総額4,500百万円の借入を行い、借入金および投資法人債を含め、2023年7月期末時点で30,840百万円の残高がある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。

ご注意：この文書は、本投資法人の2023年1月期の運用状況および分配予想と決算値との差異ならびに2023年7月期の運用状況の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、または登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。