

2018年4月20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 織井 涉
問合せ先 執行役管理本部長 田實 裕人
(電話番号 03-3502-4892)

2019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、2018年3月15日付決算短信にて発表した2019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. 2019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)	1,780	996	807	806	3,162
今回修正予想 (B)	2,424	1,560	1,372	1,371	5,377
増減額 (B-A)	+644	+564	+564	+564	+2,215
増減率	+36.2%	+56.7%	+69.9%	+70.0%	+70.1%
参考：前年同期実績 (2018年1月期)	1,782	1,034	842	841	3,302

※ 2019年1月期：期末発行済投資口数 254,974口

※ 上述の予想は、別紙「2019年1月期(2018年8月1日～2019年1月31日)における運用状況の予想の主な前提条件」に記載した前提条件に基づき算出した本日現在の予想です。したがって、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. 2019年1月期の運用状況および分配金の予想の修正の理由

本投資法人は、本日発表の「資産譲渡のお知らせ（スマイルホテル浅草）」における資産の譲渡（以下、「本譲渡」という。）による譲渡益および本譲渡資産であるスマイルホテル浅草の賃貸営業収益の減少、本譲渡に伴う総資産額に連動する資産運用報酬の減少および分配金に連動する資産運用報酬の増加等を勘案し、運用状況の予想の修正を行うことといたしました。その結果、営業収益が644百万円、経常利益が564百万円、当期純利益が564百万円前回予想よりそれぞれ増加することを想定し、分配金が2,215円（+70.1%）増加する見込みです。

3. 2018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

2018年7月期の運用状況および分配金の予想については、現時点での修正はありません。

以 上

(別紙) 2019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	・2019年1月期（第7期）：2018年8月1日～2019年1月31日（184日）																																																														
運用資産	<p>・本日現在保有する21物件を前提としており、2018年8月1日に本譲渡予定資産であるスマイルホテル浅草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。</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11ホテルの指標]</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019年1月期 (第7期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>客室稼働率 (%) (※2)</td> <td>93.4</td> </tr> <tr> <td>ADR (円) (※3)</td> <td>9,140</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) 「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>(※3) 「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>[2019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"> <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>97</td> <td>131</td> </tr> <tr> <td>ホテルビスタプレミオ京都</td> <td>75</td> <td>12</td> <td>87</td> </tr> <tr> <td>ネストホテル札幌駅前</td> <td>32</td> <td>72</td> <td>104</td> </tr> <tr> <td>チサンイン大阪ほんまち</td> <td>39</td> <td>—</td> <td>39</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>23</td> <td>63</td> <td>86</td> </tr> <tr> <td>ヴァリエホテル天神</td> <td>24</td> <td>38</td> <td>63</td> </tr> <tr> <td>ネストホテル大阪心斎橋</td> <td>63</td> <td>169</td> <td>233</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>28</td> <td>78</td> <td>107</td> </tr> <tr> <td>ネストホテル那覇</td> <td>59</td> <td>97</td> <td>156</td> </tr> <tr> <td>ネストホテル松山</td> <td>35</td> <td>58</td> <td>93</td> </tr> <tr> <td>コンフォートホテル岡山</td> <td>45</td> <td>—</td> <td>45</td> </tr> </tbody> </table>		2019年1月期 (第7期)	客室稼働率 (%) (※2)	93.4	ADR (円) (※3)	9,140	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	97	131	ホテルビスタプレミオ京都	75	12	87	ネストホテル札幌駅前	32	72	104	チサンイン大阪ほんまち	39	—	39	コンフォートホテル浜松	55	—	55	ネストホテル札幌大通	23	63	86	ヴァリエホテル天神	24	38	63	ネストホテル大阪心斎橋	63	169	233	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	28	78	107	ネストホテル那覇	59	97	156	ネストホテル松山	35	58	93	コンフォートホテル岡山	45	—	45
	2019年1月期 (第7期)																																																														
客室稼働率 (%) (※2)	93.4																																																														
ADR (円) (※3)	9,140																																																														
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	97	131																																																												
ホテルビスタプレミオ京都	75	12	87																																																												
ネストホテル札幌駅前	32	72	104																																																												
チサンイン大阪ほんまち	39	—	39																																																												
コンフォートホテル浜松	55	—	55																																																												
ネストホテル札幌大通	23	63	86																																																												
ヴァリエホテル天神	24	38	63																																																												
ネストホテル大阪心斎橋	63	169	233																																																												
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	28	78	107																																																												
ネストホテル那覇	59	97	156																																																												
ネストホテル松山	35	58	93																																																												
コンフォートホテル岡山	45	—	45																																																												
営業収益																																																															

項目	前提条件																				
営業収益	<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釧路</td> <td>18</td> <td>—</td> <td>18</td> </tr> <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>その他ホテル賃料 (※)</td> <td>256</td> <td>28</td> <td>284</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>959</td> <td>715</td> <td>1,674</td> </tr> </tbody> </table> <p>(※) ホテルウィングインターナショナル名古屋、ホテルサーブ神戸アスタ、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>[その他賃料] 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）として58百万円を想定しています。</p> <p>[本譲渡にともなう修正] ・本譲渡による譲渡益として、691百万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スマイルホテル浅草の賃貸事業収益46百万円の減少を見込んでいます。</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釧路	18	—	18	コンフォートホテル鈴鹿	15	—	15	その他ホテル賃料 (※)	256	28	284	合計	959	715	1,674
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	—	18																		
コンフォートホテル鈴鹿	15	—	15																		
その他ホテル賃料 (※)	256	28	284																		
合計	959	715	1,674																		
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、309百万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も、104百万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>[本譲渡にともなう修正] ・本譲渡に伴い、総資産額に連動する資産運用報酬が減少し、分配金に連動する資産運用報酬が増加することにより、前回発表予想よりも約76百万円資産運用報酬が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、19百万円が費用計上されることを前提としています。</p>																				
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168百万円を見込んでいます。 ・創立費および投資口交付費の償却として20百万円を見込んでいます。 																				
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・2019年1月期末時点で、21,750百万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口であり、2019年1月末までに新投資口の発行がなく、投資口数が増え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。 																				

項目	前提条件
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。