

2026年5月15日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区丸の内二丁目6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 岩井 裕志
問合せ先 財務企画部長 和泉 雅大
(電話番号 03-4485-5232)

2026年7月期の運用状況および分配予想の上方修正のお知らせ

いちごホテルリート投資法人（以下、「本投資法人」という。）は、2026年3月16日付「2026年1月期 決算短信（REIT）」にて発表した2026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。）の上方修正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. 2026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)	2,666	1,399	988	987	3,016
今回修正予想 (B)	2,843	1,579	1,168	1,167	3,566
増減額 (B-A)	+176	+179	+180	+180	+550
増減率	+6.6%	+12.8%	+18.3%	+18.3%	+18.2%
参考：前年同期実績 (2025年7月期)	3,051	1,734	1,378	1,377	4,207

(参考) 1口当たり当期純利益 3,566円、予想期末発行済投資口数 327,489口

※ 上述の予想は、別紙「2026年7月期（2026年2月1日～2026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および分配の予想です。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、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位を四捨五入しております。

2. 修正の理由

本日、別途発表の「資産の譲渡のお知らせ（ホテルリブマックス日本橋箱崎）」のとおり、本投資法人は、2026年7月30日付でホテルリブマックス日本橋箱崎を譲渡する予定です。これに伴い、2026年7月期において譲渡益約273百万円を計上する見込みです。

また、本上方修正に伴い、2026年3月16日付の2026年7月期の運用状況および分配予想より、主に以下の前提条件を変更しております。

- ① 賃貸事業収益 : 2026年2月および3月の実績を反映
- ② 賃貸事業収益 : ザ・ワンファイブ岡山、ザ・ワンファイブガーデン倉敷での重油の供給制限による変動賃料見直し
- ③ 賃貸事業収益 : 大阪所在2ホテルについて、中国における渡航自粛要請の影響を反映
- ④ 不動産等売却益 : ホテルリブマックス日本橋箱崎の譲渡による譲渡益を反映

運用状況の予想の前提条件は、「(別紙) 2026年7月期 (2026年2月1日～2026年7月31日) における運用状況の予想の主な前提条件」をご覧ください。

なお、2027年1月期においては、現時点で運用状況および分配予想の変更はありません。

以 上

(別紙) 2026年7月期 (2026年2月1日～2026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	・2026年7月期 (第22期) : 2026年2月1日 ~ 2026年7月31日 (181日)																																																																																																
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在保有する30物件から、ホテルリブマックス日本橋箱崎の譲渡を前提としています。実際には2026年7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) が生じる可能性があります。 ・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ホテルの指標] (※2) <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2026年7月期 (第22期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>客室稼働率 (※3)</td> <td>80.0%</td> </tr> <tr> <td>ADR (※4)</td> <td>10,557円</td> </tr> </tbody> </table> 		2026年7月期 (第22期)	客室稼働率 (※3)	80.0%	ADR (※4)	10,557円																																																																																										
	2026年7月期 (第22期)																																																																																																
客室稼働率 (※3)	80.0%																																																																																																
ADR (※4)	10,557円																																																																																																
営業収益	<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) 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。 (※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) 合計で除した値の単位未満を四捨五入して記載しています。 <p>[ホテル別想定賃料] (単位: 百万円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <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>40</td><td>38</td><td>79</td></tr> <tr><td>ザ・ワンファイブ大阪堺筋</td><td>11</td><td>21</td><td>32</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル浜松</td><td>55</td><td>対象外</td><td>55</td></tr> <tr><td>ネストホテル札幌大通</td><td>4</td><td>18</td><td>22</td></tr> <tr><td>ザ・ワンファイブ福岡天神</td><td>34</td><td>56</td><td>90</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル中部国際空港</td><td>169</td><td>16</td><td>185</td></tr> <tr><td>スマイルホテル東京阿佐ヶ谷</td><td>88</td><td>75</td><td>164</td></tr> <tr><td>ネストホテル松山</td><td>36</td><td>68</td><td>104</td></tr> <tr><td>ザ・ワンファイブ岡山</td><td>62</td><td>19</td><td>81</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル釧路</td><td>18</td><td>対象外</td><td>18</td></tr> <tr><td>ザ・ワンファイブガーデン倉敷</td><td>46</td><td>6</td><td>52</td></tr> <tr><td>ネストホテル熊本</td><td>25</td><td>48</td><td>73</td></tr> <tr><td>ザ・ワンファイブ東京渋谷</td><td>47</td><td>93</td><td>141</td></tr> <tr><td>スマイルホテル長野</td><td>10</td><td>45</td><td>56</td></tr> <tr><td>ホテルサンシャイン宇都宮</td><td>64</td><td>対象外</td><td>64</td></tr> <tr><td>HOTEL THE KNOT YOKOHAMA</td><td>26</td><td>21</td><td>48</td></tr> <tr><td>クインテッサホテル伊勢志摩</td><td>34</td><td>14</td><td>48</td></tr> <tr><td>クインテッサホテル大垣</td><td>19</td><td>0</td><td>19</td></tr> <tr><td>THE KNOT SAPPORO</td><td>76</td><td>94</td><td>170</td></tr> <tr><td>ザ・ワンファイブマリン福岡</td><td>26</td><td>53</td><td>80</td></tr> <tr><td>ネストホテル博多駅前</td><td>45</td><td>163</td><td>209</td></tr> <tr><td>スマイルホテル宮古島</td><td>11</td><td>37</td><td>48</td></tr> <tr><td>ホテルエノエ富山</td><td>20</td><td>66</td><td>87</td></tr> </tbody> </table>	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	40	38	79	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	11	21	32	コンフォートホテル浜松	55	対象外	55	ネストホテル札幌大通	4	18	22	ザ・ワンファイブ福岡天神	34	56	90	コンフォートホテル中部国際空港	169	16	185	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	88	75	164	ネストホテル松山	36	68	104	ザ・ワンファイブ岡山	62	19	81	コンフォートホテル釧路	18	対象外	18	ザ・ワンファイブガーデン倉敷	46	6	52	ネストホテル熊本	25	48	73	ザ・ワンファイブ東京渋谷	47	93	141	スマイルホテル長野	10	45	56	ホテルサンシャイン宇都宮	64	対象外	64	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	26	21	48	クインテッサホテル伊勢志摩	34	14	48	クインテッサホテル大垣	19	0	19	THE KNOT SAPPORO	76	94	170	ザ・ワンファイブマリン福岡	26	53	80	ネストホテル博多駅前	45	163	209	スマイルホテル宮古島	11	37	48	ホテルエノエ富山	20	66	87
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	40	38	79																																																																																														
ザ・ワンファイブ大阪堺筋	11	21	32																																																																																														
コンフォートホテル浜松	55	対象外	55																																																																																														
ネストホテル札幌大通	4	18	22																																																																																														
ザ・ワンファイブ福岡天神	34	56	90																																																																																														
コンフォートホテル中部国際空港	169	16	185																																																																																														
スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	88	75	164																																																																																														
ネストホテル松山	36	68	104																																																																																														
ザ・ワンファイブ岡山	62	19	81																																																																																														
コンフォートホテル釧路	18	対象外	18																																																																																														
ザ・ワンファイブガーデン倉敷	46	6	52																																																																																														
ネストホテル熊本	25	48	73																																																																																														
ザ・ワンファイブ東京渋谷	47	93	141																																																																																														
スマイルホテル長野	10	45	56																																																																																														
ホテルサンシャイン宇都宮	64	対象外	64																																																																																														
HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	26	21	48																																																																																														
クインテッサホテル伊勢志摩	34	14	48																																																																																														
クインテッサホテル大垣	19	0	19																																																																																														
THE KNOT SAPPORO	76	94	170																																																																																														
ザ・ワンファイブマリン福岡	26	53	80																																																																																														
ネストホテル博多駅前	45	163	209																																																																																														
スマイルホテル宮古島	11	37	48																																																																																														
ホテルエノエ富山	20	66	87																																																																																														

項目	前提条件															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="437 259 855 331">物件名称</th> <th data-bbox="855 259 1038 331">固定賃料 / 最低保証賃料</th> <th data-bbox="1038 259 1222 331">変動賃料</th> <th data-bbox="1222 259 1406 331">合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="437 331 855 367">その他ホテル賃料 (※)</td> <td data-bbox="855 331 1038 367">284</td> <td data-bbox="1038 331 1222 367">183</td> <td data-bbox="1222 331 1406 367">468</td> </tr> <tr> <td data-bbox="437 367 855 405">合計</td> <td data-bbox="855 367 1038 405">1,262</td> <td data-bbox="1038 367 1222 405">1,143</td> <td data-bbox="1222 367 1406 405">2,405</td> </tr> </tbody> </table>				物件名称	固定賃料 / 最低保証賃料	変動賃料	合計	その他ホテル賃料 (※)	284	183	468	合計	1,262	1,143	2,405
物件名称	固定賃料 / 最低保証賃料	変動賃料	合計													
その他ホテル賃料 (※)	284	183	468													
合計	1,262	1,143	2,405													
	<p>(※) 「その他ホテル賃料」は、賃借人より開示の同意を得られていないため、7ホテルを合計で表示しています。</p> <p>固定賃料：ホテルリブマックス日本橋箱崎、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</p> <p>変動賃料導入：KOKO HOTEL 名古屋丸の内、KOKO HOTEL 神戸新長田、カプセルプラス横浜、コンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)</p> <p>[その他賃料] ザ・ワンファイブ大阪堺筋、KOKO HOTEL 神戸新長田、スマイルホテル東京阿佐ヶ谷、ネストホテル熊本、コンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)、HOTEL THE KNOT YOKOHAMAおよびTHE KNOT SAPPOROにおける店舗に係る賃料として101百万円を想定しています。</p> <p>[全館改修工事による休館] ・ネストホテル札幌大通で5か月、HOTEL THE KNOT YOKOHAMAで4か月の全館休館を見込んでいます。 ・ネストホテル札幌大通については、全館改修後のリニューアルオープンのタイミング (2026年9月) より「ネストホテル」から「ネストホテルalt」にリブランドを予定しています。 ・HOTEL THE KNOT YOKOHAMAについては、全館改修後のリニューアルオープンのタイミング (2026年12月) よりオペレーター変更を予定しています。</p> <p>[譲渡益] 本日付「資産の譲渡のお知らせ (ホテルリブマックス日本橋箱崎)」にて発表した、ホテルリブマックス日本橋箱崎の譲渡による譲渡益 (※) として273百万円を見込んでいます。 ※ 譲渡予定価格から想定帳簿価格、本資産運用会社の譲渡成果報酬、譲渡に係る諸費用を差し引いたもの</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、498百万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いては、171百万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。 ・販管費については、資産運用報酬として322百万円、鑑定評価書等取得費として17百万円、控除対象外消費税として24百万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"> ・支払利息およびその他融資関連費用として406百万円を、投資口交付費償却として3百万円を見込んでいます。 															
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・2026年7月期末時点では38,020百万円の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327,489口であり、2026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、投資口数に変動することがないことを前提としています。 															

項目	前提条件
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、一般社団法人資産運用業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。