

2020年1月30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 岩井 裕志
問合せ先 執行役ホテルリート本部長 岩坂 英仁
(電話番号 03-3502-4892)

2020年1月期ならびに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、2019年9月12日付決算短信にて発表した2020年1月期ならびに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. 運用状況および分配予想の修正

(1) 2020年1月期の運用状況および分配予想

	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)	2,383	1,402	1,199	1,198	4,700
今回修正予想 (B)	3,550	2,323	2,123	2,121	8,321
増減額 (B-A)	+1,167	+920	+923	+923	+3,621
増減率	+49.0%	+65.7%	+77.0%	+77.0%	+77.0%
参考：前年同期実績 (2019年1月期)	2,439	1,573	1,399	1,398	5,487

(参考) 1口当たり当期純利益 8,321円、予想期末発行済投資口数 254,974口

※ 上述の予想は、別紙1「2020年1月期（2019年8月1日～2020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。

(2) 2020年7月期の運用状況および分配予想

	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)	1,789	972	766	765	3,001
今回修正予想 (B)	1,446	776	565	564	2,214
増減額 (B-A)	-343	-195	-200	-200	-787
増減率	-19.2%	-20.1%	-26.2%	-26.2%	-26.2%
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 2,214円、予想期末発行済投資口数 254,974口

- ※ 上述の予想は、別紙2「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

(1) 2020年1月期

本投資法人は、本日発表の「資産譲渡のお知らせ（ネストホテル那覇）」における資産の譲渡（以下、「本譲渡」という。）による譲渡益の計上、および訪日韓国人の大幅な減少、ホテルの新規供給や自然災害等の影響による変動賃料の減少を勘案し、予想の修正を行うことといたしました。

その結果、前回発表予想より営業収益が1,167百万円（+49.0%）、営業利益が920百万円（+65.7%）、経常利益が923百万円（+77.0%）、当期純利益が923百万円（+77.0%）、1口当たり分配金が3,621円（+77.0%）増加するものと見込んでおります。

(2) 2020年7月期

本譲渡に伴う収益の減少とあわせ、本日現在保有するホテルについては、インバウンド旅行者の堅調な増加が見込まれる一方で、訪日韓国人の大幅な減少、ホテルの新規供給の影響といった要因を勘案し、変動賃料を導入しているホテルを中心に収益見通しの見直しを行った結果、予想の修正を行うことといたしました。

その結果、前回発表予想より営業収益が343百万円（-19.2%）、営業利益が195百万円（-20.1%）、経常利益が200百万円（-26.2%）、当期純利益が200百万円（-26.2%）、1口当たり分配金が787円（-26.2%）減少するものと見込んでおります。

新型コロナウイルスの影響による訪日旅行者の減少が懸念されますが、現時点ではその見通しが困難であることから、上述予想には織り込んでおりません。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。

また、本譲渡に伴う譲渡代金は、新たな資産取得や価値向上CAPEXといった今後の成長投資の資金として、戦略的に活用してまいります。

以上

(別紙1) 2020年1月期 (2019年8月1日～2020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	・ 2020年1月期 (第9期) : 2019年8月1日 ~ 2020年1月31日 (184日)																																																														
運用資産	<p>・ 本日現在保有する22物件を前提としており、2020年1月31日にネストホテル那覇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15ホテルの指標]</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020年1月期 (第9期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>客室稼働率 (%) (※2)</td> <td>85.0</td> </tr> <tr> <td>ADR (円) (※3)</td> <td>7,758</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>[2020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>29</td> <td>64</td> </tr> <tr> <td>ホテルビスタプレミオ京都</td> <td>37</td> <td>0</td> <td>37</td> </tr> <tr> <td>ネストホテル札幌駅前</td> <td>32</td> <td>74</td> <td>107</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>26</td> <td>51</td> <td>77</td> </tr> <tr> <td>ヴァリエホテル天神</td> <td>24</td> <td>29</td> <td>54</td> </tr> <tr> <td>ネストホテル大阪心斎橋</td> <td>65</td> <td>78</td> <td>144</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>28</td> <td>60</td> <td>88</td> </tr> <tr> <td>ネストホテル那覇</td> <td>62</td> <td>73</td> <td>136</td> </tr> <tr> <td>ネストホテル松山</td> <td>35</td> <td>51</td> <td>87</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> </tbody> </table>		2020年1月期 (第9期)	客室稼働率 (%) (※2)	85.0	ADR (円) (※3)	7,758	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	29	64	ホテルビスタプレミオ京都	37	0	37	ネストホテル札幌駅前	32	74	107	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	26	51	77	ヴァリエホテル天神	24	29	54	ネストホテル大阪心斎橋	65	78	144	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	28	60	88	ネストホテル那覇	62	73	136	ネストホテル松山	35	51	87	コンフォートホテル岡山	45	0	45
	2020年1月期 (第9期)																																																														
客室稼働率 (%) (※2)	85.0																																																														
ADR (円) (※3)	7,758																																																														
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	29	64																																																												
ホテルビスタプレミオ京都	37	0	37																																																												
ネストホテル札幌駅前	32	74	107																																																												
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	26	51	77																																																												
ヴァリエホテル天神	24	29	54																																																												
ネストホテル大阪心斎橋	65	78	144																																																												
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	28	60	88																																																												
ネストホテル那覇	62	73	136																																																												
ネストホテル松山	35	51	87																																																												
コンフォートホテル岡山	45	0	45																																																												
営業収益																																																															

項目	前提条件																																
営業収益	<table border="1" data-bbox="464 266 1369 672"> <thead> <tr> <th data-bbox="472 277 807 356">物件名称</th> <th data-bbox="807 277 995 356">固定賃料 / 最低保証賃料</th> <th data-bbox="995 277 1182 356">変動賃料</th> <th data-bbox="1182 277 1361 356">合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="472 356 807 400">コンフォートホテル釧路</td> <td data-bbox="807 356 995 400">18</td> <td data-bbox="995 356 1182 400">0</td> <td data-bbox="1182 356 1361 400">18</td> </tr> <tr> <td data-bbox="472 400 807 445">コンフォートホテル鈴鹿</td> <td data-bbox="807 400 995 445">15</td> <td data-bbox="995 400 1182 445">0</td> <td data-bbox="1182 400 1361 445">15</td> </tr> <tr> <td data-bbox="472 445 807 490">コートホテル倉敷</td> <td data-bbox="807 445 995 490">33</td> <td data-bbox="995 445 1182 490">37</td> <td data-bbox="1182 445 1361 490">70</td> </tr> <tr> <td data-bbox="472 490 807 535">ネストホテル熊本</td> <td data-bbox="807 490 995 535">27</td> <td data-bbox="995 490 1182 535">49</td> <td data-bbox="1182 490 1361 535">77</td> </tr> <tr> <td data-bbox="472 535 807 580">ヴァリエホテル広島</td> <td data-bbox="807 535 995 580">8</td> <td data-bbox="995 535 1182 580">10</td> <td data-bbox="1182 535 1361 580">19</td> </tr> <tr> <td data-bbox="472 580 807 624">その他ホテル賃料 (※)</td> <td data-bbox="807 580 995 624">250</td> <td data-bbox="995 580 1182 624">16</td> <td data-bbox="1182 580 1361 624">266</td> </tr> <tr> <td data-bbox="472 624 807 669">合計</td> <td data-bbox="807 624 995 669">993</td> <td data-bbox="995 624 1182 669">562</td> <td data-bbox="1182 624 1361 669">1,555</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="480 674 1425 846">(※) 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 data-bbox="405 857 560 887">[その他賃料]</p> <p data-bbox="464 898 1425 1037">ホテルビスタプレミオ京都、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51百万円を想定しています。</p> <p data-bbox="405 1048 687 1077">[本譲渡にともなう修正]</p> <ul data-bbox="405 1088 1118 1120" style="list-style-type: none"> ・本譲渡による譲渡益として、1,268百万円を見込んでいます。 	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	0	18	コンフォートホテル鈴鹿	15	0	15	コートホテル倉敷	33	37	70	ネストホテル熊本	27	49	77	ヴァリエホテル広島	8	10	19	その他ホテル賃料 (※)	250	16	266	合計	993	562	1,555
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	0	18																														
コンフォートホテル鈴鹿	15	0	15																														
コートホテル倉敷	33	37	70																														
ネストホテル熊本	27	49	77																														
ヴァリエホテル広島	8	10	19																														
その他ホテル賃料 (※)	250	16	266																														
合計	993	562	1,555																														
営業費用	<ul data-bbox="405 1126 1442 1518" 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、352百万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、105百万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 data-bbox="405 1529 687 1559">[本譲渡にともなう修正]</p> <ul data-bbox="405 1570 1442 1704" style="list-style-type: none"> ・本譲渡による修正を含む営業収益の変更に伴い、資産運用報酬が前回発表予想よりも約216百万円増加することを前提としています。 ・本譲渡により、課税売上割合変動に伴う租税公課が前回発表予想よりも約34百万円増加することを前提としています。 																																
営業外費用	<ul data-bbox="405 1720 1257 1794" style="list-style-type: none"> ・支払利息およびその他融資関連費用として195百万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5百万円を見込んでいます。 																																
借入金	<ul data-bbox="405 1809 1378 1854" style="list-style-type: none"> ・2020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 data-bbox="405 1865 1442 1966" 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、2020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 data-bbox="405 1977 1442 2094" 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。 																																

項目	前提条件
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。

(別紙2) 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	・ 本日現在保有する22物件のうち、2020年1月31日に譲渡予定のネストホテル那覇を除く21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	<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13ホテルの指標]</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020年7月期 (第10期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>客室稼働率 (%) (※2)</td> <td>87.0</td> </tr> <tr> <td>ADR (円) (※3)</td> <td>7,250</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>[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="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>30</td><td>28</td><td>59</td></tr> <tr><td>ネストホテル札幌駅前</td><td>31</td><td>69</td><td>100</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>53</td><td>80</td></tr> <tr><td>ヴァリエホテル天神</td><td>21</td><td>34</td><td>55</td></tr> <tr><td>ネストホテル大阪心斎橋</td><td>66</td><td>71</td><td>137</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>57</td><td>91</td></tr> <tr><td>ネストホテル松山</td><td>36</td><td>53</td><td>89</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> </tbody> </table>		2020年7月期 (第10期)	客室稼働率 (%) (※2)	87.0	ADR (円) (※3)	7,250	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	28	59	ネストホテル札幌駅前	31	69	100	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	53	80	ヴァリエホテル天神	21	34	55	ネストホテル大阪心斎橋	66	71	137	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	57	91	ネストホテル松山	36	53	89	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
		2020年7月期 (第10期)																																																													
	客室稼働率 (%) (※2)	87.0																																																													
	ADR (円) (※3)	7,250																																																													
	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	28	59																																																											
	ネストホテル札幌駅前	31	69	100																																																											
	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	53	80																																																											
ヴァリエホテル天神	21	34	55																																																												
ネストホテル大阪心斎橋	66	71	137																																																												
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	57	91																																																												
ネストホテル松山	36	53	89																																																												
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																																																												

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>コートホテル倉敷</td> <td>31</td> <td>25</td> <td>56</td> </tr> <tr> <td>ネストホテル熊本</td> <td>25</td> <td>44</td> <td>69</td> </tr> <tr> <td>ヴァリエホテル広島</td> <td>17</td> <td>52</td> <td>69</td> </tr> <tr> <td>その他ホテル賃料 (※)</td> <td>250</td> <td>15</td> <td>265</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>897</td> <td>505</td> <td>1,403</td> </tr> </tbody> </table>	物件名称	固定賃料 / 最低保証賃料	変動賃料	合計	コートホテル倉敷	31	25	56	ネストホテル熊本	25	44	69	ヴァリエホテル広島	17	52	69	その他ホテル賃料 (※)	250	15	265	合計	897	505	1,403
	物件名称	固定賃料 / 最低保証賃料	変動賃料	合計																					
	コートホテル倉敷	31	25	56																					
	ネストホテル熊本	25	44	69																					
	ヴァリエホテル広島	17	52	69																					
	その他ホテル賃料 (※)	250	15	265																					
	合計	897	505	1,403																					
(※) 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。																									
[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。																									
[本譲渡にともなう修正] ・本譲渡により前回発表予想で見込んでいたネストホテル那覇の賃貸事業収益122百万円の減少を見込んでいます。																									
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、317百万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。 																								
	[本譲渡にともなう修正] ・本譲渡により前回発表予想で見込んでいたネストホテル那覇の賃貸事業費用46百万円の減少を見込んでいます。																								
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206百万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。																								

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。