

2021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)

2021年7月期の運用状況の予想および分配予想と決算値との差異 ならびに2022年1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、2021年6月28日付「2021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2021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、2021年3月17日付「2021年1月期 決算短信」にて発表した2022年1月期の運用状況の予想(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、併せてお知らせいたします。

記

1. 2021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)	1,112	437	234	233	915
決算値(B)	1,117	465	269	268	1,055
増減額(B-A)	+5	+28	+35	+35	+140
増減率	+0.5%	+6.5%	+15.0%	+15.2%	+15.3%
参考：前年同期実績 (2020年7月期)	953	371	171	170	670

(参考) 1口当たり当期純利益 1,054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. 2022年1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)	1,058	395	184	183	719
今回修正予想 (B)	1,007	336	111	184	724
増減額 (B-A)	-51	-59	-73	+1	+5
増減率	-4.8%	-14.9%	-39.5%	+0.7%	+0.7%
参考：前年同期実績 (2021年1月期)	1,035	409	210	209	823

(参考) 1口当たり当期純利益 724円、予想期末発行済投資口数 254,974口

※ 上述の予想は、別紙「2022年1月期 (2021年8月1日～2022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. 2021年7月期の差異発生および2022年1月期の修正の理由

(1) 2021年7月期

2021年6月28日付「2021年7月期の運用状況および分配予想の修正のお知らせ」記載の「(別紙) 2021年7月期 (2021年2月1日～2021年7月31日) における運用状況の予想の主な前提条件」のとおり、当期の予想においてはコロナの状況下におけるホテルオペレーターに対する支援や賃料減額リスク費として、37.8百万円を営業費用として計上しておりましたが、賃料減免等の要請については慎重に対応した結果、当該費用は発生いたしませんでした。

これらにより、営業収益は前回発表予想より5百万円 (前回発表予想比 +0.5%)、営業利益が28百万円 (同 +6.5%)、経常利益が35百万円 (同 +15.0%)、当期純利益が35百万円 (同 +15.2%)、1口当たり分配金が140円 (同 +15.3%) それぞれ上回りました。

(2) 2022年1月期

日本国内における新型コロナウイルスワクチン接種の普及・拡大 (2021年9月1日現在 57.6%、1回以上) に伴い、宿泊需要についても回復の兆しを見せておりますが、本格的な回復には時間を要するものと思われれます。

このような状況を踏まえ、2022年1月期 (2021年8月1日～2022年1月31日) における変動賃料の見込みならびに11月に予定されているリファイナンスにおける金利を保守的に見積もった結果、営業収益が51百万円 (前回発表予想比 -4.8%、内訳：固定賃料 / 最低保証賃料 +0.3百万円、変動賃料 -51百万円)、営業利益が59百万円 (同 -14.9%)、経常利益が73百万円 (同 -39.5%) と2021年3月17日付で発表した前回発表予想より、それぞれ減少する見込みとなりました。

一方で、旧オペレーターとの建物明渡請求訴訟において和解が成立したことに伴い、賃貸借契約に基づく違約金等（約74百万円）を特別利益として計上することから、当期純利益は1百万円（同 +0.7%）、1口当たり分配金は5円（同 +0.7%）前回発表予想より増加する見込みです。

なお、運用状況の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。

以 上

(別紙) 2022年1月期 (2021年8月1日～2022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	・2022年1月期 (第13期) : 2021年8月1日 ~ 2022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2022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。 ・チサンイン大阪ほんまちは、2021年3月17日付でオペレーターが変更し、The OneFive Osaka Sakaisuji (ザ・ワンファイブ大阪堺筋) として2021年9月1日にリブランドオープンしています。 																																																														
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16ホテルの指標] (※2) <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2022年1月期 (第13期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>客室稼働率 (※3)</td> <td>63.9%</td> </tr> <tr> <td>ADR (※4)</td> <td>4,548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16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述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、チサンイン大阪ほんまち、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、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、ザ・ワンファイブ岡山、カプセルプラス横浜 (※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>[2022年1月期の変動賃料等の内訳] (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>-</td><td>34</td></tr> <tr><td>ネストホテル札幌駅前</td><td>32</td><td>-</td><td>32</td></tr> <tr><td>チサンイン大阪ほんまち</td><td>0</td><td>-</td><td>0</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>-</td><td>26</td></tr> <tr><td>ザ・ワンファイブ福岡天神</td><td>26</td><td>-</td><td>26</td></tr> <tr><td>ネストホテル大阪心斎橋</td><td>65</td><td>-</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>-</td><td>59</td></tr> <tr><td>ネストホテル松山</td><td>35</td><td>-</td><td>35</td></tr> <tr><td>ザ・ワンファイブ岡山</td><td>72</td><td>-</td><td>72</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> <tr><td>コンフォートホテル鈴鹿</td><td>15</td><td>-</td><td>15</td></tr> </tbody> </table>		2022年1月期 (第13期)	客室稼働率 (※3)	63.9%	ADR (※4)	4,548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	-	34	ネストホテル札幌駅前	32	-	32	チサンイン大阪ほんまち	0	-	0	コンフォートホテル浜松	55	-	55	ネストホテル札幌大通	26	-	26	ザ・ワンファイブ福岡天神	26	-	26	ネストホテル大阪心斎橋	65	-	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	-	59	ネストホテル松山	35	-	35	ザ・ワンファイブ岡山	72	-	72	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
	2022年1月期 (第13期)																																																														
客室稼働率 (※3)	63.9%																																																														
ADR (※4)	4,548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	-	34																																																												
ネストホテル札幌駅前	32	-	32																																																												
チサンイン大阪ほんまち	0	-	0																																																												
コンフォートホテル浜松	55	-	55																																																												
ネストホテル札幌大通	26	-	26																																																												
ザ・ワンファイブ福岡天神	26	-	26																																																												
ネストホテル大阪心斎橋	65	-	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	-	59																																																												
ネストホテル松山	35	-	35																																																												
ザ・ワンファイブ岡山	72	-	72																																																												
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																																																												

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>コートホテル倉敷</td> <td>28</td> <td>-</td> <td>28</td> </tr> <tr> <td>ネストホテル熊本</td> <td>27</td> <td>1</td> <td>28</td> </tr> <tr> <td>ヴァリエホテル広島</td> <td>22</td> <td>27</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>ホテルエミット渋谷</td> <td>44</td> <td>-</td> <td>44</td> </tr> <tr> <td>その他ホテル賃料 (注)</td> <td>216</td> <td>1</td> <td>217</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>933</td> <td>30</td> <td>963</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、カプセルプラス横浜、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	コートホテル倉敷	28	-	28	ネストホテル熊本	27	1	28	ヴァリエホテル広島	22	27	50	ホテルエミット渋谷	44	-	44	その他ホテル賃料 (注)	216	1	217	合計	933	30	963
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	28	-	28																										
ネストホテル熊本	27	1	28																										
ヴァリエホテル広島	22	27	50																										
ホテルエミット渋谷	44	-	44																										
その他ホテル賃料 (注)	216	1	217																										
合計	933	30	963																										
	<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、351百万円を想定しています。 固定資産税及び都市計画税等の公租公課につきましては、119百万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。 その他費用については、コロナの状況下においてホテルオペレーターに対する支援や賃料減額リスク費として、37.7百万円を費用計上されることを想定しております。 販管費については、ER取得費として3.1百万円、環境認証費として0.5百万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"> 支払利息およびその他融資関連費用として225百万円を見込んでいます。 																												
特別利益	<ul style="list-style-type: none"> 旧ホテルサーブ神戸アスタ(現:ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前)の建物明渡請求訴訟の和解成立による賃貸借契約に基づく違約金等を特別利益として約74百万円を見込んでいます。 																												
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 2021年11月30日に返済期限が到来する短期借入金7,000百万円について、同額の借入を行い、借入金及び投資法人債を含め、2022年1月期末時点で25,970百万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254,974口を前提としています。 あわせて、2022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。 																												

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。 ・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。