

2024年11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 03-4485-5232)

2025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、2024年9月17日付「2024年7月期 決算短信（REIT）」にて発表した2025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、下記の通りお知らせいたします。

記

1. 2025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)	2,314	1,221	896	895	2,733
今回修正予想 (B)	2,632	1,525	1,167	1,166	3,563
増減額 (B-A)	+318	+304	+271	+271	+830
増減率	+13.8%	+24.9%	+30.3%	+30.3%	+30.4%
参考：前年同期実績 (2024年7月期)	2,440	1,313	996	995	3,040

(参考) 1口当たり当期純利益 3,563円、予想期末発行済投資口数 327,489口

※ 上述の予想は、別紙「2025年7月期（2025年2月1日～2025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

本投資法人は、本日付「資産の取得（2ホテル）およびこれに伴う貸借の開始ならびに資産の譲渡のお知らせ」にて発表のとおり、ザ・ワンファイブマリン福岡およびネストホテル博多駅前の取得（以下、「本取得」という。）ならびにネストホテル大阪心斎橋の譲渡（以下、「本譲渡」という。また、「本取得」と「本譲渡」を総称して「本資産入替」という。）を決定いたしました。本資産入替に伴い、前回発表予想の前提条件が変動するとともに、2025年7月期において譲渡益約2.9億円を計上する見込みです。

その結果、営業収益が318百万円（前回発表予想比 +13.8%）、営業利益が304百万円（同 +24.9%）、経常利益が271百万円（同 +30.3%）、当期純利益が271百万円（同 +30.3%）、1口当たり分配金が830円（同 +30.4%）、前回発表予想よりそれぞれ増加するものと見込んでおります。

なお、本資産入替による2025年1月期の運用状況予想の変更はありません。

本投資法人は、引き続きスポンサーサポートを活用し、成長基盤の強化に注力してまいります。

以 上

(別紙) 2025年7月期 (2025年2月1日～2025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	・ 2025年7月期 (第20期) : 2025年2月1日 ~ 2025年7月31日 (181日)																																																										
運用資産	<p>・ 本日現在保有する30物件のうち、ヴァリエホテル広島を2024年12月2日に、ネストホテル札幌駅前を2024年12月25日に、ネストホテル大阪心斎橋を2025年2月3日に譲渡し、ザ・ワンファイブマリン福岡を2025年1月10日に、ネストホテル博多駅前を2025年2月4日に取得することを前提としています。これ以外に2025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>																																																										
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ホテルの指標] (※2)</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2025年7月期 (第20期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>客室稼働率 (※3)</td> <td>88.3%</td> </tr> <tr> <td>ADR (※4)</td> <td>9,736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、ホテルウィングインターナショナル名古屋、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、ネストホテル札幌大通、ザ・ワンファイブ福岡天神、スマイルホテル東京阿佐ヶ谷、ネストホテル松山、ザ・ワンファイブ岡山、カプセルプラス横浜、ザ・ワンファイブガーデン倉敷、ネストホテル熊本、ザ・ワンファイブ東京渋谷、スマイルホテル長野、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、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、ザ・ワンファイブマリン福岡およびネストホテル博多駅前</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) 合計で除した値の単位未満を四捨五入して記載しています。</p> <p>[ホテル別想定賃料]</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>38</td><td>39</td><td>78</td></tr> <tr><td>ザ・ワンファイブ大阪堺筋</td><td>11</td><td>33</td><td>44</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>15</td><td>53</td><td>68</td></tr> <tr><td>ザ・ワンファイブ福岡天神</td><td>34</td><td>31</td><td>65</td></tr> <tr><td>ネストホテル大阪心斎橋</td><td>0</td><td>0</td><td>1</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>65</td><td>73</td><td>138</td></tr> <tr><td>ネストホテル松山</td><td>36</td><td>48</td><td>84</td></tr> <tr><td>ザ・ワンファイブ岡山</td><td>62</td><td>9</td><td>71</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>		2025年7月期 (第20期)	客室稼働率 (※3)	88.3%	ADR (※4)	9,736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	38	39	78	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	11	33	44	コンフォートホテル浜松	55	-	55	ネストホテル札幌大通	15	53	68	ザ・ワンファイブ福岡天神	34	31	65	ネストホテル大阪心斎橋	0	0	1	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	65	73	138	ネストホテル松山	36	48	84	ザ・ワンファイブ岡山	62	9	71	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
	2025年7月期 (第20期)																																																										
客室稼働率 (※3)	88.3%																																																										
ADR (※4)	9,736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	38	39	78																																																								
ザ・ワンファイブ大阪堺筋	11	33	44																																																								
コンフォートホテル浜松	55	-	55																																																								
ネストホテル札幌大通	15	53	68																																																								
ザ・ワンファイブ福岡天神	34	31	65																																																								
ネストホテル大阪心斎橋	0	0	1																																																								
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	65	73	138																																																								
ネストホテル松山	36	48	84																																																								
ザ・ワンファイブ岡山	62	9	71																																																								
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>ザ・ワンファイブガーデン倉敷</td> <td>46</td> <td>-</td> <td>46</td> </tr> <tr> <td>ネストホテル熊本</td> <td>25</td> <td>43</td> <td>68</td> </tr> <tr> <td>ザ・ワンファイブ東京渋谷</td> <td>47</td> <td>74</td> <td>122</td> </tr> <tr> <td>スマイルホテル長野</td> <td>10</td> <td>27</td> <td>38</td> </tr> <tr> <td>ホテルサンシャイン宇都宮</td> <td>64</td> <td>-</td> <td>64</td> </tr> <tr> <td>HOTEL THE KNOT YOKOHAMA</td> <td>76</td> <td>84</td> <td>161</td> </tr> <tr> <td>クインテッサホテル伊勢志摩</td> <td>20</td> <td>44</td> <td>64</td> </tr> <tr> <td>クインテッサホテル大垣</td> <td>15</td> <td>10</td> <td>26</td> </tr> <tr> <td>THE KNOT SAPPORO</td> <td>76</td> <td>77</td> <td>154</td> </tr> <tr> <td>ザ・ワンファイブマリン福岡</td> <td>26</td> <td>34</td> <td>61</td> </tr> <tr> <td>ネストホテル博多駅前</td> <td>45</td> <td>126</td> <td>172</td> </tr> <tr> <td>その他ホテル賃料 (注)</td> <td>284</td> <td>128</td> <td>412</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,245</td> <td>940</td> <td>2,186</td> </tr> </tbody> </table>	物件名称	固定賃料 / 最低保証賃料	変動賃料	合計	ザ・ワンファイブガーデン倉敷	46	-	46	ネストホテル熊本	25	43	68	ザ・ワンファイブ東京渋谷	47	74	122	スマイルホテル長野	10	27	38	ホテルサンシャイン宇都宮	64	-	64	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	76	84	161	クインテッサホテル伊勢志摩	20	44	64	クインテッサホテル大垣	15	10	26	THE KNOT SAPPORO	76	77	154	ザ・ワンファイブマリン福岡	26	34	61	ネストホテル博多駅前	45	126	172	その他ホテル賃料 (注)	284	128	412	合計	1,245	940	2,186			
物件名称	固定賃料 / 最低保証賃料	変動賃料	合計																																																									
ザ・ワンファイブガーデン倉敷	46	-	46																																																									
ネストホテル熊本	25	43	68																																																									
ザ・ワンファイブ東京渋谷	47	74	122																																																									
スマイルホテル長野	10	27	38																																																									
ホテルサンシャイン宇都宮	64	-	64																																																									
HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	76	84	161																																																									
クインテッサホテル伊勢志摩	20	44	64																																																									
クインテッサホテル大垣	15	10	26																																																									
THE KNOT SAPPORO	76	77	154																																																									
ザ・ワンファイブマリン福岡	26	34	61																																																									
ネストホテル博多駅前	45	126	172																																																									
その他ホテル賃料 (注)	284	128	412																																																									
合計	1,245	940	2,186																																																									
	<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コンフォートホテル大阪心斎橋（いちご心斎橋ビル）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、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105百万円を想定しています。</p> <p>[譲渡益] 本日付「資産の取得（2ホテル）およびこれに伴う貸借の開始ならびに資産の譲渡のお知らせ」にて発表した、ネストホテル大阪心斎橋の譲渡による譲渡益（※）として291百万円を見込んでいます。</p> <p>※ 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、430百万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、150百万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。 保管費については、資産運用報酬として272百万円、鑑定評価書等取得費として19百万円、控除対象外消費税として30百万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353百万円を、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"> ・本日現在の残高32,470百万円に加え、ネストホテル博多駅前の取得資金として3,550百万円を借り入れることを想定しており、2025年7月期末時点では36,020百万円の残高があることを前提としています。 ・当該借入金につきましては、決定次第お知らせいたします。
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、2025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	<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。