

2023年8月16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 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 03-3502-4892)

2024年1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、2023年7月21日付「2023年7月期および2024年1月期の運用状況ならびに分配予想の修正のお知らせ」にて発表した2024年1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。

なお、2023年7月期の運用状況および分配予想については、変更はありません。

記

1. 2024年1月期の運用状況および分配予想の修正の内容

	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)	1,665	816	544	543	2,134
今回修正予想(B)	2,094	1,086	736	735	2,246
増減額(B-A)	+428	+270	+191	+191	+112
増減率	+25.7%	+33.2%	+35.2%	+35.2%	+5.2%
参考：前年同期実績 (2023年1月期)	1,537	781	572	571	2,240

(参考) 1口当たり当期純利益 2,246円、予想期末発行済投資口数 327,489口

※ 上述の予想は、別紙「2024年1月期(2023年8月1日～2024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。

ご注意：この文書は、本投資法人の2024年1月期の運用状況および分配予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

2. 修正の理由

本日付「第三者割当による新投資口発行のお知らせ」「資産の取得およびこれに伴う貸借の開始のお知らせ(5ホテル)」「資金の借入のお知らせ(資産取得に伴う新規借入)」にて発表した資産(以下、「取得予定資産」という。)の取得等(当該取得ならびに当該公表の第三者割当による新投資口の発行および資金の借入を総称して、「本取り組み」という。)に伴い、前回発表予想の前提条件が変動し、営業収益・営業利益・経常利益・当期純利益・1口当たり分配金がそれぞれ増加する見通しであることから、修正を行うものです。

本投資法人は、ホテルマーケットの本格回復を見据え、スポンサーサポートを活用し、成長基盤を強化いたします。今回の資産の取得においては、スポンサーよりNOIのアップサイドを有する資産を取得いたしました。地域分散によるポートフォリオの安定性を向上させるとともに、スポンサーがデザインする、ソフトサービスが充実したライフスタイルホテルである「THE KNOT」シリーズを組み入れることで、より幅の広いお客様への訴求が可能となります。また、資金調達的手法として第三者割当増資を採用することで、投資口価格に連動した発行価額の低下の回避と希薄化の低減を図りました。

その結果、営業収益が428百万円(前回発表予想比 +25.7%)、営業利益が270百万円(同 +33.2%)、経常利益が191百万円(同 +35.2%)、当期純利益が191百万円(同 +35.2%)、1口当たり分配金が112円(同 +5.2%)、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、今回の資産取得により1口当たりの分配金は前年同期比+0.3%、行政による借上げ利用の特殊要因(※)を控除した場合の前年同期比は+76.4%に増加するものと見込んでおります。当該差異の前提は、本取り組みの影響を反映したものであり、既存物件についての前提は同じであるため、当該差額は「本取り組みによる分配金向上効果」です。

※ 本投資法人は、広島県によるヴァリエホテル広島(2021年2月～)、愛知県によるホテルウイングインターナショナル名古屋(2022年1月～)および熊本県によるネストホテル熊本(2022年2月～)の一棟借り上げが継続された結果発生した変動賃料は、行政による借上げ利用の特殊要因であると考えています。これらの一棟借り上げがなされた期間においては、当時のホテルマーケットの状況に鑑み、一棟借り上げがなされなければ変動賃料が発生しない状況だったと、本資産運用会社は分析しています。

以上

ご注意：この文書は、本投資法人の2024年1月期の運用状況および分配予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(別紙) 2024年1月期 (2023年8月1日～2024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	・2024年1月期 (第17期) : 2023年8月1日 ~ 2024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25物件に加えて、新規取得予定であるコンフォートホテル大阪心斎橋、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およびTHE KNOT SAPPOROを2023年8月25日に取得した後の30物件を前提としています。これ以外に2024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。 																																										
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、各取得予定資産の現所有者等により提供を受けた情報と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。 <ul style="list-style-type: none"> [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>2024年1月期 (第17期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>客室稼働率 (※3)</td> <td>84.6%</td> </tr> <tr> <td>ADR (※4)</td> <td>8,217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22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、ネストホテル札幌駅前、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、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、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、ヴァリエホテル広島、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、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およびTHE KNOT SAPPORO (※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>[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>34</td> <td>13</td> <td>48</td> </tr> <tr> <td>ネストホテル札幌駅前</td> <td>32</td> <td>66</td> <td>98</td> </tr> <tr> <td>ザ・ワンファイブ大阪堺筋</td> <td>17</td> <td>18</td> <td>35</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>51</td> <td>77</td> </tr> <tr> <td>ザ・ワンファイブ福岡天神</td> <td>40</td> <td>25</td> <td>66</td> </tr> <tr> <td>ネストホテル大阪心斎橋</td> <td>65</td> <td>66</td> <td>131</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> </tbody> </table>		2024年1月期 (第17期)	客室稼働率 (※3)	84.6%	ADR (※4)	8,217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	13	48	ネストホテル札幌駅前	32	66	98	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	17	18	35	コンフォートホテル浜松	55	-	55	ネストホテル札幌大通	26	51	77	ザ・ワンファイブ福岡天神	40	25	66	ネストホテル大阪心斎橋	65	66	131	コンフォートホテル中部国際空港	151	-	151
	2024年1月期 (第17期)																																										
客室稼働率 (※3)	84.6%																																										
ADR (※4)	8,217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	13	48																																								
ネストホテル札幌駅前	32	66	98																																								
ザ・ワンファイブ大阪堺筋	17	18	35																																								
コンフォートホテル浜松	55	-	55																																								
ネストホテル札幌大通	26	51	77																																								
ザ・ワンファイブ福岡天神	40	25	66																																								
ネストホテル大阪心斎橋	65	66	131																																								
コンフォートホテル中部国際空港	151	-	151																																								

ご注意: この文書は、本投資法人の2024年1月期の運用状況および分配予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

項目	前提条件																																																																															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="437 259 852 331">物件名称</th> <th data-bbox="852 259 1034 331">固定賃料 / 最低保証賃料</th> <th data-bbox="1034 259 1209 331">変動賃料</th> <th data-bbox="1209 259 1385 331">合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>スマイルホテル東京阿佐ヶ谷</td><td>59</td><td>33</td><td>93</td></tr> <tr><td>ネストホテル松山</td><td>35</td><td>43</td><td>79</td></tr> <tr><td>ザ・ワンファイブ岡山</td><td>72</td><td>8</td><td>80</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> <tr><td>ザ・ワンファイブガーデン倉敷</td><td>22</td><td>82</td><td>105</td></tr> <tr><td>ネストホテル熊本</td><td>27</td><td>46</td><td>74</td></tr> <tr><td>ヴァリエホテル広島</td><td>22</td><td>22</td><td>44</td></tr> <tr><td>ザ・ワンファイブ東京渋谷</td><td>44</td><td>28</td><td>73</td></tr> <tr><td>スマイルホテル長野</td><td>5</td><td>19</td><td>25</td></tr> <tr><td>ホテルサンシャイン宇都宮</td><td>57</td><td>-</td><td>57</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル大阪心斎橋</td><td>59</td><td>3</td><td>62</td></tr> <tr><td>HOTEL THE KNOT YOKOHAMA</td><td>57</td><td>76</td><td>134</td></tr> <tr><td>クインテッサホテル伊勢志摩</td><td>17</td><td>11</td><td>29</td></tr> <tr><td>クインテッサホテル大垣</td><td>13</td><td>14</td><td>27</td></tr> <tr><td>THE KNOT SAPPORO</td><td>38</td><td>64</td><td>103</td></tr> <tr><td>その他ホテル賃料 (注)</td><td>216</td><td>69</td><td>285</td></tr> <tr><td>合計</td><td>1,209</td><td>766</td><td>1,976</td></tr> </tbody> </table> <p data-bbox="480 981 1453 1137">(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	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	59	33	93	ネストホテル松山	35	43	79	ザ・ワンファイブ岡山	72	8	80	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	ザ・ワンファイブガーデン倉敷	22	82	105	ネストホテル熊本	27	46	74	ヴァリエホテル広島	22	22	44	ザ・ワンファイブ東京渋谷	44	28	73	スマイルホテル長野	5	19	25	ホテルサンシャイン宇都宮	57	-	57	コンフォートホテル大阪心斎橋	59	3	62	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	57	76	134	クインテッサホテル伊勢志摩	17	11	29	クインテッサホテル大垣	13	14	27	THE KNOT SAPPORO	38	64	103	その他ホテル賃料 (注)	216	69	285	合計	1,209	766	1,976
物件名称	固定賃料 / 最低保証賃料	変動賃料	合計																																																																													
スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	59	33	93																																																																													
ネストホテル松山	35	43	79																																																																													
ザ・ワンファイブ岡山	72	8	80																																																																													
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																																																																													
ザ・ワンファイブガーデン倉敷	22	82	105																																																																													
ネストホテル熊本	27	46	74																																																																													
ヴァリエホテル広島	22	22	44																																																																													
ザ・ワンファイブ東京渋谷	44	28	73																																																																													
スマイルホテル長野	5	19	25																																																																													
ホテルサンシャイン宇都宮	57	-	57																																																																													
コンフォートホテル大阪心斎橋	59	3	62																																																																													
HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	57	76	134																																																																													
クインテッサホテル伊勢志摩	17	11	29																																																																													
クインテッサホテル大垣	13	14	27																																																																													
THE KNOT SAPPORO	38	64	103																																																																													
その他ホテル賃料 (注)	216	69	285																																																																													
合計	1,209	766	1,976																																																																													
	<p data-bbox="421 1167 571 1200">[その他賃料]</p> <p data-bbox="448 1205 1453 1339">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、ホテルサンシャイン宇都宮、コンフォートホテル大阪心斎橋、HOTEL THE KNOT YOKOHAMAおよびTHE KNOT SAPPOROにおける店舗に係る賃料として77百万円を想定しています。</p>																																																																															
営業費用	<ul data-bbox="411 1368 1453 1917" 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、現在保有している物件については過去の実績値に基づき、取得予定資産については各取得予定資産の現所有者等より提供を受けた情報を勘案したうえで、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、473百万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、126百万円が費用計上されることを前提としています。なお、取得予定資産に係る固定資産税および都市計画税は、2024年7月期より費用計上されます。 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、ER取得費として2百万円、環境関連対策費として2百万円を費用計上することを前提としています。 																																																																															

ご注意：この文書は、本投資法人の2024年1月期の運用状況および分配予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・本日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口の発行および募集関連費用については、36か月間で定額法により償却する予定であり、かかる影響額は、2024年1月期に5百万円を見込んでいます。 ・支払利息およびその他融資関連費用として345百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・2023年8月25日付で、取得予定資産の取得資金の一部への充当を目的として、総額7,000百万円の借入を行い、2023年8月31日に返済期限が到来する長期借入金合計4,500百万円、2023年11月30日に返済期限が到来する短期借入金合計7,000百万円および2024年1月31日に返済期限が到来する短期借入金合計1,800百万円については、同額の借入を行い、2024年1月期末時点で32,470百万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"> ・本日現在の発行済投資口数254,974口に、本日開催の役員会で決議した第三者割当増資による新投資口の発行口数72,515口が全て発行されることを前提としています（合計327,489口）。 ・上記の他に、2024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。
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の規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上記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。

ご注意：この文書は、本投資法人の2024年1月期の運用状況および分配予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。