

2024年10月31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1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）」および「2025年1月期の運用状況および分配予想の上方修正のお知らせ」にて発表した2025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、下記の通りお知らせいたします。

記

1. 2025年1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)	4,564	3,277	2,951	2,950	9,009
今回修正予想 (B)	4,812	3,494	3,167	3,167	9,671
増減額 (B-A)	+247	+216	+216	+216	+662
増減率	+5.4%	+6.6%	+7.3%	+7.4%	+7.3%
参考：前年同期実績 (2024年1月期)	2,282	1,250	975	974	2,976

(参考) 1口当たり当期純利益 9,670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1月期（2024年8月1日～2025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「資産の譲渡のお知らせ（ヴァリエホテル広島）」にて発表のとおり、ヴァリエホテル広島の譲渡（以下、「本譲渡」という。）を決定し、2024年12月2日付で代金決済および引き渡しを行う予定です。本譲渡に伴い、2025年1月期において譲渡益約2.3億円を計上する見込みであることから、上述のとおり、運用状況および分配予想について上方修正を行うものです。

以 上

(別紙) 2025年1月期 (2024年8月1日～2025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	・2025年1月期 (第19期) : 2024年8月1日 ~ 2025年1月31日 (184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日に譲渡することを前提としています。これ以外に2025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。</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1月期 (第19期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>客室稼働率 (※3)</td> <td>88.4%</td> </tr> <tr> <td>ADR (※4)</td> <td>9,339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、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 (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およびTHE KNOT SAPPORO</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>32</td><td>30</td><td>62</td></tr> <tr><td>ネストホテル札幌駅前</td><td>28</td><td>75</td><td>103</td></tr> <tr><td>ザ・ワンファイブ大阪堺筋</td><td>17</td><td>14</td><td>31</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>54</td><td>80</td></tr> <tr><td>ザ・ワンファイブ福岡天神</td><td>40</td><td>19</td><td>60</td></tr> <tr><td>ネストホテル大阪心斎橋</td><td>65</td><td>98</td><td>164</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>71</td><td>130</td></tr> <tr><td>ネストホテル松山</td><td>35</td><td>48</td><td>84</td></tr> <tr><td>ザ・ワンファイブ岡山</td><td>72</td><td>18</td><td>90</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1月期 (第19期)	客室稼働率 (※3)	88.4%	ADR (※4)	9,339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	32	30	62	ネストホテル札幌駅前	28	75	103	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	17	14	31	コンフォートホテル浜松	55	-	55	ネストホテル札幌大通	26	54	80	ザ・ワンファイブ福岡天神	40	19	60	ネストホテル大阪心斎橋	65	98	164	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	71	130	ネストホテル松山	35	48	84	ザ・ワンファイブ岡山	72	18	90	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1月期 (第19期)																																																														
客室稼働率 (※3)	88.4%																																																														
ADR (※4)	9,339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	32	30	62																																																												
ネストホテル札幌駅前	28	75	103																																																												
ザ・ワンファイブ大阪堺筋	17	14	31																																																												
コンフォートホテル浜松	55	-	55																																																												
ネストホテル札幌大通	26	54	80																																																												
ザ・ワンファイブ福岡天神	40	19	60																																																												
ネストホテル大阪心斎橋	65	98	164																																																												
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	71	130																																																												
ネストホテル松山	35	48	84																																																												
ザ・ワンファイブ岡山	72	18	90																																																												
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 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">ザ・ワンファイブガーデン倉敷</td> <td data-bbox="855 331 1038 367">47</td> <td data-bbox="1038 331 1222 367">3</td> <td data-bbox="1222 331 1406 367">51</td> </tr> <tr> <td data-bbox="437 367 855 403">ネストホテル熊本</td> <td data-bbox="855 367 1038 403">27</td> <td data-bbox="1038 367 1222 403">47</td> <td data-bbox="1222 367 1406 403">74</td> </tr> <tr> <td data-bbox="437 403 855 439">ヴァリエホテル広島</td> <td data-bbox="855 403 1038 439">30</td> <td data-bbox="1038 403 1222 439">17</td> <td data-bbox="1222 403 1406 439">47</td> </tr> <tr> <td data-bbox="437 439 855 474">ザ・ワンファイブ東京渋谷</td> <td data-bbox="855 439 1038 474">44</td> <td data-bbox="1038 439 1222 474">94</td> <td data-bbox="1222 439 1406 474">139</td> </tr> <tr> <td data-bbox="437 474 855 510">スマイルホテル長野</td> <td data-bbox="855 474 1038 510">7</td> <td data-bbox="1038 474 1222 510">45</td> <td data-bbox="1222 474 1406 510">53</td> </tr> <tr> <td data-bbox="437 510 855 546">ホテルサンシャイン宇都宮</td> <td data-bbox="855 510 1038 546">64</td> <td data-bbox="1038 510 1222 546">-</td> <td data-bbox="1222 510 1406 546">64</td> </tr> <tr> <td data-bbox="437 546 855 582">HOTEL THE KNOT YOKOHAMA</td> <td data-bbox="855 546 1038 582">70</td> <td data-bbox="1038 546 1222 582">75</td> <td data-bbox="1222 546 1406 582">145</td> </tr> <tr> <td data-bbox="437 582 855 618">クインテッサホテル伊勢志摩</td> <td data-bbox="855 582 1038 618">20</td> <td data-bbox="1038 582 1222 618">41</td> <td data-bbox="1222 582 1406 618">62</td> </tr> <tr> <td data-bbox="437 618 855 654">クインテッサホテル大垣</td> <td data-bbox="855 618 1038 654">15</td> <td data-bbox="1038 618 1222 654">18</td> <td data-bbox="1222 618 1406 654">34</td> </tr> <tr> <td data-bbox="437 654 855 689">THE KNOT SAPPORO</td> <td data-bbox="855 654 1038 689">66</td> <td data-bbox="1038 654 1222 689">48</td> <td data-bbox="1222 654 1406 689">114</td> </tr> <tr> <td data-bbox="437 689 855 725">その他ホテル賃料 (注)</td> <td data-bbox="855 689 1038 725">284</td> <td data-bbox="1038 689 1222 725">115</td> <td data-bbox="1222 689 1406 725">400</td> </tr> <tr> <td data-bbox="437 725 855 763">合計</td> <td data-bbox="855 725 1038 763">1,299</td> <td data-bbox="1038 725 1222 763">940</td> <td data-bbox="1222 725 1406 763">2,239</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="480 770 1437 958">(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 data-bbox="419 981 571 1012">[その他賃料]</p> <p data-bbox="448 1016 1437 1182">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、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 (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106百万円を想定しています。</p> <p data-bbox="419 1189 517 1220">[譲渡益]</p> <p data-bbox="448 1225 1437 1355">2024年7月31日付「資産の譲渡 (ネストホテル札幌駅前)」にて発表した、ネストホテル札幌駅前の譲渡による譲渡益 (※) として2,181百万円、本日付「資産の譲渡 (ヴァリエホテル広島)」にて発表した、ヴァリエホテル広島の譲渡による譲渡益 (※) として233百万円を見込んでいます。</p> <p data-bbox="448 1359 1437 1429">※ 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>				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	47	3	51	ネストホテル熊本	27	47	74	ヴァリエホテル広島	30	17	47	ザ・ワンファイブ東京渋谷	44	94	139	スマイルホテル長野	7	45	53	ホテルサンシャイン宇都宮	64	-	64	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	70	75	145	クインテッサホテル伊勢志摩	20	41	62	クインテッサホテル大垣	15	18	34	THE KNOT SAPPORO	66	48	114	その他ホテル賃料 (注)	284	115	400	合計	1,299	940	2,239
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	47	3	51																																																					
ネストホテル熊本	27	47	74																																																					
ヴァリエホテル広島	30	17	47																																																					
ザ・ワンファイブ東京渋谷	44	94	139																																																					
スマイルホテル長野	7	45	53																																																					
ホテルサンシャイン宇都宮	64	-	64																																																					
HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	70	75	145																																																					
クインテッサホテル伊勢志摩	20	41	62																																																					
クインテッサホテル大垣	15	18	34																																																					
THE KNOT SAPPORO	66	48	114																																																					
その他ホテル賃料 (注)	284	115	400																																																					
合計	1,299	940	2,239																																																					
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、457百万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、170百万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390百万円、鑑定評価書等取得費として22百万円、控除対象外消費税とし46百万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322百万円を、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"> ・2025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。 																																																							

項目	前提条件
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。