

平成28年3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 宮下 修
(コード番号 3463) www.ichigo-hotel.co.jp
資産運用会社名
いちご不動産投資顧問株式会社
代表者名 代表執行役社長 織井 渉
問合せ先 執行役管理本部長 田實 裕人
(電話番号 03-3502-4892)

2016年7月期および2017年1月期の運用状況および 分配金の予想の修正に関するお知らせ

いちごホテルリート投資法人(以下、「本投資法人」という。)は、2015年11月30日付「2016年1月期、2016年7月期および2017年1月期の運用状況の予想に関するお知らせ」において公表した2016年7月期(第2期)および2017年1月期(第3期)における運用状況および分配金の予想について、下記のとおり修正することとしましたので、お知らせいたします。

記

1. 2016年7月期の運用状況および分配金の予想の修正

	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) (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金(円)
前回発表予想 (A)	701	411	324	323	2,336	0
今回修正予想 (B)	730	423	341	340	2,455	0
増減額 (C)=(B)-(A)	28	11	16	16	119	0
増減率 (D)=(C)/(A)	3.9%	2.6%	4.9%	4.9%	5.0%	0

(参考) 2016年7月期： 予想期末発行済投資口数 138,500口

(注1) 2016年7月期の運用状況の予想については、別紙1「2016年7月期における運用状況の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出した本日現在の予想です。したがって、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、実際に決定される新投資口の発行数、または今後のさらなる新投資口の発行等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、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(利益超過分配金は含まない。)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。

(注2) 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。

(注3) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

2. 2016年7月期の運用状況および分配金の予想の修正の理由

2016年1月期の運用結果、2016年2月の運営状況、変動賃料を導入している各賃借人からの情報および市場動向等を勘案し、予想の修正を行うことを決定しました。修正の主な要因は以下のとおりです。

(1) 変動賃料の増加

変動賃料を導入しているホテル7物件において、ホテル運営収益が前回予想の前提を上回ることにより変動賃料が増加し、営業収益が17百万円増加する見込みです。

(2) 営業費用の増加

営業費用を見直した結果、減価償却費が6百万円増加する見込みです。

(3) 営業外費用の減少

営業外費用を見直した結果、支払利息等が前回予想の前提を下回る見込みで、営業外費用が5百万円減少する見込みです。

(4) 店舗に係る水道光熱費の計上について

2015年11月30日付「2016年1月期、2016年7月期および2017年1月期の運用状況の予想に関するお知らせ」では、店舗テナントの水道光熱費の実績がなかったため、収益と費用の差額がないものとして、前提条件に含めておりませんでした。今回より実績値に基づく見積もり額にて、店舗テナントから受領する水道光熱費をその他賃料に、また本投資法人が支払う店舗テナントに係る水道光熱費を賃貸事業費用として前提条件に含めております。

これに伴い、営業収益および営業費用が11百万円増加する見込みです。

なお、当該変更が営業利益に与える影響はございません。

3. 2017年1月期の運用状況および分配金の予想の修正

	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) (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
前回発表予想 (A)	687	397	309	308	2,230	0
今回修正予想 (B)	755	444	361	360	2,606	0
増減額 (C)=(B)-(A)	68	46	52	52	376	0
増減率 (D)=(C)/(A)	9.8%	11.5%	16.8%	16.8%	16.8%	0

(参考) 2017年1月期： 予想期末発行済投資口数 138,500口

(注4) 2017年1月期の運用状況の予想については、別紙2「2017年1月期における運用状況の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出した本日現在の予想です。したがって、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、実際に決定される新投資口の発行数、または今後のさらなる新投資口の発行等により、前提条件との間に差異が

- 生じ、その結果、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（利益超過分配金は含まない。）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。
- (注5) 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。
- (注6) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

4. 2017年1月期の運用状況および分配金の予想の修正の理由

2016年1月期の運用結果、2016年2月の運営状況、変動賃料を導入している各賃借人からの情報および市場環境等を勘案し、予想の修正を行うことを決定しました。修正の主な要因は以下のとおりです。

(1) 変動賃料の増加

変動賃料を導入しているホテル7物件において、ホテル運営収益が前回予想の前提を上回ることにより変動賃料が増加し、営業収益が56百万円増加する見込みです。

(2) 営業費用の増加

営業費用を見直した結果、減価償却費が5百万円増加する見込みです。

(3) 営業外費用の減少

営業外費用を見直した結果、支払利息等が前回予想の前提を下回る見込みで、営業外費用が5百万円減少する見込みです。

(4) 店舗に係る水道光熱費の計上について

2015年11月30日付「2016年1月期、2016年7月期および2017年1月期の運用状況の予想に関するお知らせ」では、店舗テナントの水道光熱費の実績がなかったため、収益と費用の差額がないものとして、前提条件に含めておりませんでした。今回より実績値に基づく見積もり額にて、店舗テナントから受領する水道光熱費をその他賃料に、また本投資法人が支払う店舗テナントに係る水道光熱費を賃貸事業費用として前提条件含めております。

これに伴い、営業収益および営業費用が11百万円増加する見込みです。

なお、当該変更が営業利益に与える影響はございません。

以 上

(別紙1) 2016年7月期における運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																																														
計算期間	・ 2016年7月期(第2期) 2016年2月1日~2016年7月31日(182日)																																														
運用資産	・ 2016年7月期(第2期)末までの間に運用資産の変動(新規物件の取得、保有物件の処分等)が生じない事を前提としています。なお、実際には運用資産の異動により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については、本日現在有効な賃貸借契約を基に、テナント動向、市場動向等を勘案し算出しています。</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>[ポートフォリオ全体の指標]</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2016年7月期 (第2期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>客室稼働率(%)</td> <td>91.2</td> </tr> <tr> <td>ADR(円)</td> <td>8,611</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1)「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。以下同じです。 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>(注2)「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を四捨五入して記載しています。以下同じです。</p> <p>[2016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"> <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>128</td> <td>158</td> </tr> <tr> <td>ホテルビスタプレミアオ京都</td> <td>75</td> <td>—</td> <td>75</td> </tr> <tr> <td>ネストホテル札幌駅前</td> <td>31</td> <td>58</td> <td>89</td> </tr> <tr> <td>チサンイン大阪ほんまち</td> <td>36</td> <td>22</td> <td>58</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>23</td> <td>50</td> <td>74</td> </tr> <tr> <td>ヴァリエホテル天神</td> <td>21</td> <td>31</td> <td>53</td> </tr> <tr> <td>その他ホテル</td> <td>114</td> <td>17</td> <td>131</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>387</td> <td>308</td> <td>695</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) ホテルウィングインターナショナル名古屋およびホテルサーブ神戸アスタの個別の賃料は、賃借人より開示の同意を得られていないため、その他ホテルとして合算で表示をしています。</p> <p>・ その他賃料 34百万円 (ホテルビスタプレミアオ京都およびチサンイン大阪ほんまちにおける店舗に係る賃料)</p>		2016年7月期 (第2期)	客室稼働率(%)	91.2	ADR(円)	8,611	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	128	158	ホテルビスタプレミアオ京都	75	—	75	ネストホテル札幌駅前	31	58	89	チサンイン大阪ほんまち	36	22	58	コンフォートホテル浜松	55	—	55	ネストホテル札幌大通	23	50	74	ヴァリエホテル天神	21	31	53	その他ホテル	114	17	131	合計	387	308	695
	2016年7月期 (第2期)																																														
客室稼働率(%)	91.2																																														
ADR(円)	8,611																																														
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	128	158																																												
ホテルビスタプレミアオ京都	75	—	75																																												
ネストホテル札幌駅前	31	58	89																																												
チサンイン大阪ほんまち	36	22	58																																												
コンフォートホテル浜松	55	—	55																																												
ネストホテル札幌大通	23	50	74																																												
ヴァリエホテル天神	21	31	53																																												
その他ホテル	114	17	131																																												
合計	387	308	695																																												

項目	前提条件
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、101 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、48 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（いちご不動産投資顧問株式会社）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。
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 65 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 16 百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本書の日付現在、本投資法人の借入金残高は 8,500 百万円です。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本書の日付現在、本投資法人の発行済み投資口数は 138,500 口であり、2016 年 7 月末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1 口当たり分配金は、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、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利益を超える金銭の分配（1 口当たり利益超過分配金）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、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) 2017年1月期における運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																																														
計算期間	・ 2017年1月期(第3期) 2016年8月1日~2017年1月31日(184日)																																														
運用資産	・ 2017年1月期(第3期)末までの間に運用資産の変動(新規物件の取得、保有物件の処分等)が生じない事を前提としています。なお、実際には運用資産の異動により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については、本日現在有効な賃貸借契約を基に、テナント動向、市場動向等を勘案し算出しています。 ホテルの賃料については、以下の前提で算出しています。 <p>[ポートフォリオ全体の指標]</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2017年1月期 (第3期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>客室稼働率(%)</td> <td>90.5</td> </tr> <tr> <td>ADR(円)</td> <td>8,841</td> </tr> </tbody> </table> <p>[2017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>151</td> <td>186</td> </tr> <tr> <td>ホテルビスタプレミオ京都</td> <td>75</td> <td>14</td> <td>89</td> </tr> <tr> <td>ネストホテル札幌駅前</td> <td>32</td> <td>53</td> <td>86</td> </tr> <tr> <td>チサンイン大阪ほんまち</td> <td>36</td> <td>—</td> <td>36</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>23</td> <td>49</td> <td>72</td> </tr> <tr> <td>ヴァリエホテル天神</td> <td>24</td> <td>36</td> <td>61</td> </tr> <tr> <td>その他ホテル</td> <td>114</td> <td>19</td> <td>133</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td>395</td> <td>325</td> <td>721</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) ホテルウィングインターナショナル名古屋およびホテルサーブ神戸アスタの個別の賃料は、賃借人より開示の同意を得られていないため、その他ホテルとして合算で表示をしています。</p> <ul style="list-style-type: none"> その他賃料 34百万円 (ホテルビスタプレミオ京都およびチサンイン大阪ほんまちにおける店舗に係る賃料) 		2017年1月期 (第3期)	客室稼働率(%)	90.5	ADR(円)	8,841	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	151	186	ホテルビスタプレミオ京都	75	14	89	ネストホテル札幌駅前	32	53	86	チサンイン大阪ほんまち	36	—	36	コンフォートホテル浜松	55	—	55	ネストホテル札幌大通	23	49	72	ヴァリエホテル天神	24	36	61	その他ホテル	114	19	133	合計	395	325	721
		2017年1月期 (第3期)																																													
	客室稼働率(%)	90.5																																													
	ADR(円)	8,841																																													
	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	151	186																																											
	ホテルビスタプレミオ京都	75	14	89																																											
	ネストホテル札幌駅前	32	53	86																																											
	チサンイン大阪ほんまち	36	—	36																																											
	コンフォートホテル浜松	55	—	55																																											
ネストホテル札幌大通	23	49	72																																												
ヴァリエホテル天神	24	36	61																																												
その他ホテル	114	19	133																																												
合計	395	325	721																																												
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、104百万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、48百万円が費用計上されることを前提としています。 																																														

項目	前提条件
営業費用	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（いちご不動産投資顧問株式会社）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。
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 65 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 16 百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本書の日付現在、本投資法人の借入金残高は 8,500 百万円です。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本書の日付現在、本投資法人の発行済投資口数は 138,500 口であり、2017 年 1 月末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1口当たり分配金は、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、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）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、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。

(注) 本資料に記載の数値は現時点での運用状況の予想であり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益および一口当たり分配金は変動する可能性があります。