



安心の創造、誠実な経営。

平成27年10月26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)

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

2016年1月期（第1期）、2016年7月期（第2期）および2017年1月期（第3期）におけるいちごホテルリート投資法人（以下、「本投資法人」という。）の運用状況の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

	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)
2016年1月期 (第1期)	178	74	32	31	227	0
2016年7月期 (第2期)	701	412	320	319	2,304	0
2017年1月期 (第3期)	687	398	305	304	2,197	0

(参考) 2016年1月期 : 予想期末発行済投資口数 138,500口、1口当たり予想当期純利益 227円
2016年7月期 : 予想期末発行済投資口数 138,500口、1口当たり予想当期純利益 2,304円
2017年1月期 : 予想期末発行済投資口数 138,500口、1口当たり予想当期純利益 2,197円

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日までおよび8月1日から翌年1月31日までですが、第1期営業期間は本投資法人の設立日である2015年7月22日から2016年1月31日までです。なお、第1期の実質的な営業期間は、物件取得予定日である2015年11月30日から2016年1月31日までとなります。

(注2) 上述予想数値の算定にあたっては、新投資口の発行価格を1口当たり100,000円と仮定しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出席出目論見書ならびに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

- (注3) 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ついては、別紙「2016年1月期、2016年7月期および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および発行価格、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4) 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5) 本投資法人の投資口の東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場予定日は2015年11月30日です。
- (注6) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

以上

*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出席出目論見書ならびに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

【別紙】

2016年1月期、2016年7月期および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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2016年1月期（第1期）（2015年7月22日～2016年1月31日）（194日） ・ 2016年7月期（第2期）（2016年2月1日～2016年7月31日）（182日） ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本日開催の役員会で決議した新投資口の発行後に新規取得予定の不動産信託受益権（合計9物件）（以下、「取得予定資産」という。）を2015年11月30日に取得すること、また2017年1月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）が生じないことを前提としています。 ・ 実際には取得予定資産以外の新規物件の取得または保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本日現在発行済投資口数3,000口に、本日開催の投資法人役員会で決議した一般募集による新投資口の発行口数129,000口およびオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行口数上限である6,500口が全て発行されることを前提としています（合計138,500口）。 ・ 上述を除き、2017年1月期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口当たり分配金は、上述の新規に発行予定の投資口数上限である合計135,500口を含む2016年1月期、2016年7月期および2017年1月期の予想期末発行済投資口数138,500口により算出しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出席出目論見書ならびに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

- ・ 営業収益のうち賃貸事業収益については、各取得予定資産の現所有者等より提供を受けた情報、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。

[ポートフォリオ全体の指標]

	2016年1月期 (第1期)	2016年7月期 (第2期)	2017年1月期 (第3期)
客室稼働率 (%)	88.3	92.6	91.9
ADR(円)	7,189	8,283	8,333

(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。

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)

(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。

(注3) 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は含まれていません。

[スマイルホテル京都四条の最低保証賃料および変動賃料]

最低保証賃料：64,975,890円/年額

変動賃料：当該月のGOPから、最低保証賃料、当該月の売上の2%および当該月のGOPの10%を控除した金額

(単位：百万円)

	2016年1月期 (第1期)	2016年7月期 (第2期)	2017年1月期 (第3期)
最低保証賃料	7	30	34
変動賃料	25	127	112
合計	32	157	147

(注1) 「最低保証賃料」とは、毎月のホテル運営予算に基づいて予め合意された確定金額をいい、2016年1月から2016年12月までの最低保証賃料を記載しています。以下同じです。

(注2) 「GOP」とは売上高営業粗利益(Gross Operating Profit)を意味し、原則として、ホテルの売上高から、ホテル運営経費を控除した額を意味します。ホテル運営経費には一般的に以下のような費用項目が含まれます。以下同じです。

- ①売上原価、②人件費、③直接営業費(リネン費、アメニティ費、保守管理業務委託費、水道光熱費、消耗品費等)、④営業・販売促進費、⑤間接費(通信費、支払手数料、ホテル営業に係る公租公課等)

営業収益

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出席出目論見書ならびに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

[ホテルビスタプレミアオ京都の固定賃料および変動賃料]

固定賃料：12,500,000 円/月額

変動賃料：GOP が年間 165 百万円を超過した場合、超過額の 35%

(単位：百万円)

	2016年1月期 (第1期)	2016年7月期 (第2期)	2017年1月期 (第3期)
固定賃料	25	75	75
変動賃料	0	0	13
合計	25	75	88

(注1)「固定賃料」とは、毎月同額で支払われる賃料をいいます。以下同じです。

(注2)「変動賃料」は年間実績 GOP が 165,000,000 円を超過した場合に発生します。

[ネストホテル札幌駅前の最低保証賃料および変動賃料]

最低保証賃料：63,521,729 円/年額

変動賃料：当該月の GOP から、最低保証賃料、当該月の売上に一定比率を乗じた額および当該月の GOP に一定比率を乗じた額を控除した金額

(単位：百万円)

	2016年1月期 (第1期)	2016年7月期 (第2期)	2017年1月期 (第3期)
最低保証賃料	7	31	32
変動賃料	6	55	51
合計	13	86	83

[ネストホテル札幌大通の最低保証賃料および変動賃料]

最低保証賃料：47,152,040 円/年額

変動賃料：当該月の GOP から、最低保証賃料、当該月の売上に一定比率を乗じた額および当該月の GOP に一定比率を乗じた額を控除した金額

(単位：百万円)

	2016年1月期 (第1期)	2016年7月期 (第2期)	2017年1月期 (第3期)
最低保証賃料	2	23	23
変動賃料	5	50	43
合計	7	74	66

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売届出目論見書ならびに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

[ヴァリエホテル天神の最低保証賃料および変動賃料]

最低保証賃料：46,416,444 円/年額

変動賃料：当該月の GOP から、最低保証賃料および当該月の GOP に一定比率を乗じた額を控除した金額

(単位：百万円)

	2016年1月期 (第1期)	2016年7月期 (第2期)	2017年1月期 (第3期)
最低保証賃料	7	21	24
変動賃料	5	21	20
合計	13	43	44

[チサンイン大阪ほんまちの固定賃料および変動賃料]

固定賃料：6,000,000 円/月額

変動賃料①：年間客室売上高が 228,572,000 円を超え、286,000,000 円以下の場合は、228,572,000 円を超えた金員に対して 35%を乗じた額

変動賃料②：年間客室売上高が 286,000,000 円を超えた場合は、①に加え、286,000,000 円を超えた金員に対して 15%を乗じた額

(単位：百万円)

	2016年1月期 (第1期)	2016年7月期 (第2期)	2017年1月期 (第3期)
固定賃料	12	36	36
変動賃料	0	13	0
合計	12	49	36

[コンフォートホテル浜松の固定賃料]

固定賃料：9,226,981 円/月額

(単位：百万円)

	2016年1月期 (第1期)	2016年7月期 (第2期)	2017年1月期 (第3期)
固定賃料	18	55	55

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出席出目論見書ならびに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

	[その他2ホテルの固定賃料および変動賃料の合計]		
	(単位：百万円)		
	2016年1月期 (第1期)	2016年7月期 (第2期)	2017年1月期 (第3期)
固定賃料	38	114	114
変動賃料	8	21	27
合計	46	135	141
	<p>(注1)その他2ホテルには、ホテルサーブ神戸アスタおよびホテルウイングインターナショナル名古屋が含まれます。</p> <p>(注2)本投資法人は、変動賃料については個別物件ごとの開示とする事を基本方針としていますが、ホテルサーブ神戸アスタおよびホテルウイングインターナショナル名古屋の個別の賃料の詳細については、賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。</p>		
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 営業収益については、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。 		
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、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上で、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、2016年1月期に48百万円、2016年7月期に95百万円、2017年1月期に98百万円を想定しています。 ・ 一般的に、不動産等の売買にあたり固定資産税および都市計画税等については現所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当額が取得原価に算入されるため取得期には費用計上されません。したがって、取得予定資産については、2016年1月期については費用計上されず、2016年度の固定資産税および都市計画税等が2016年7月期から一部費用計上されることとなります。なお、取得予定資産について取得原価に算入する固定資産税および都市計画税等の総額は8百万円を想定しています。 ・ 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"> ・ 本日開催の役員会で決議した新投資口の発行および本投資口の上場・募集関連費用および創立費見込額として、2016年1月期に133百万円を見込んでいます。新投資口の発行および本投資口の上場に係る費用については36か月間、創立費については60か月間でそれぞれ定額法により償却する予定であり、かかる影響額は、2016年1月期に11百万円、2016年7月期に18百万円、2017年1月期に18百万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2016年1月期に30百万円、2016年7月期に73百万円、2017年1月期に73百万円を見込んでいます。 		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

借入金	<ul style="list-style-type: none"> 金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（ただし、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）より9,200百万円の借入れを2015年11月に行うことを前提としています。また、上述の「発行済投資口数」に記載のオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行口数上限である6,500口による手取金は、取得予定資産の取得資金として借り入れた借入金の返済、または将来の新たな特定資産の取得資金の一部に充当することを見込んでいます。 今回発行する新投資口の発行価額により、LTVは変動する可能性があります。
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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売届出目論見書ならびに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。