

平成28年9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)

2017年7月期の運用状況および分配金の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、2016年7月22日付発表の「2017年1月期の運用状況および分配金の予想の修正ならびに2017年7月期の運用状況および分配金のお知らせ」に記載の2017年7月期の運用状況および分配金の予想を修正することとしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 2017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)
前回発表予想 (A)	1,566	855	679	678	2,609
今回修正予想 (B)	1,638	909	732	731	2,838
増減額 (B-A)	+72	+53	+52	+52	+229
増減率	+4.5%	+6.1%	+7.6%	+7.6%	+8.7%
参考：前期実績 (2016年7月期)	774	472	392	391	2,825

※ 2017年7月期：期末発行済投資口数 257,584口

※ 上述の予想は、別紙1「2017年7月期（2017年2月1日～2017年7月31日）における運用状況の予想の主な前提条件」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、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、割合については小数第2位を切り捨てて記載しています。

2. 2017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7月期の運用実績および市場動向等を勘案し、予想の修正を行うこととしました。2017年7月期における上場時取得資産9物件のホテル運営収益の前提は、2016年3月に策定した2016年7月期の予算に準じておりましたが、確定した2016年7月期の運用実績および市場動向等を踏まえ、2017年7月期におけるホテル運営収益の前提を見直しました。また、2016年8月に取得した10物件のうち、変動賃料を導入しているホテル5物件においても直近のホテル運営収益および市場動向等を踏まえ、2017年7月期におけるホテル運営収益の前提を見直しました。その結果、変動賃料を導入しているホテル13物件中11物件において、ホテル運営収益が前回予想の前提を上回ったことにより変動賃料が増加し、それにより営業収益が72百万円、営業費用が19百万円、営業利益が53百万円、一口当たり分配金が229円（+8.7%）、それぞれ増加する見込みです。

3. 2017年1月期の運用状況および分配金の予想について

2017年1月期の運用状況および分配金の予想については、現時点での修正はありません。

以 上

(別紙1) 2017年7月期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	・2017年7月期 : 2017年2月1日 ~ 2017年7月31日 (181日)																																																						
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在保有している19物件を前提としています。2017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。 																																																						
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・営業収益のうち賃貸事業収益(注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。 ・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 style="text-align: center;">[ポートフォリオ全体の指標]</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2017年7月期 (第4期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>客室稼働率(%) (注2)</td> <td style="text-align: center;">89.1</td> </tr> <tr> <td>ADR(円) (注3)</td> <td style="text-align: center;">8,041</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注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>(注2) 「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>(注3) 「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。</p> <p style="text-align: center;">[2017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" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <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 style="text-align: center;">30</td> <td style="text-align: center;">150</td> <td style="text-align: center;">181</td> </tr> <tr> <td>ホテルビスタプレミアオ京都</td> <td style="text-align: center;">75</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">75</td> </tr> <tr> <td>ネストホテル札幌駅前</td> <td style="text-align: center;">31</td> <td style="text-align: center;">68</td> <td style="text-align: center;">99</td> </tr> <tr> <td>チサンイン大阪ほんまち</td> <td style="text-align: center;">35</td> <td style="text-align: center;">39</td> <td style="text-align: center;">74</td> </tr> <tr> <td>コンフォートホテル浜松</td> <td style="text-align: center;">55</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">55</td> </tr> <tr> <td>ネストホテル札幌大通</td> <td style="text-align: center;">23</td> <td style="text-align: center;">56</td> <td style="text-align: center;">80</td> </tr> <tr> <td>ヴァリエホテル天神</td> <td style="text-align: center;">21</td> <td style="text-align: center;">42</td> <td style="text-align: center;">64</td> </tr> <tr> <td>ネストホテル大阪心斎橋</td> <td style="text-align: center;">64</td> <td style="text-align: center;">145</td> <td style="text-align: center;">210</td> </tr> <tr> <td>コンフォートホテル 中部国際空港</td> <td style="text-align: center;">151</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">151</td> </tr> <tr> <td>スマイルホテル 東京阿佐ヶ谷</td> <td style="text-align: center;">30</td> <td style="text-align: center;">63</td> <td style="text-align: center;">93</td> </tr> <tr> <td>ネストホテル那覇</td> <td style="text-align: center;">41</td> <td style="text-align: center;">69</td> <td style="text-align: center;">111</td> </tr> </tbody> </table>		2017年7月期 (第4期)	客室稼働率(%) (注2)	89.1	ADR(円) (注3)	8,041	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	150	181	ホテルビスタプレミアオ京都	75	0	75	ネストホテル札幌駅前	31	68	99	チサンイン大阪ほんまち	35	39	74	コンフォートホテル浜松	55	0	55	ネストホテル札幌大通	23	56	80	ヴァリエホテル天神	21	42	64	ネストホテル大阪心斎橋	64	145	210	コンフォートホテル 中部国際空港	151	0	151	スマイルホテル 東京阿佐ヶ谷	30	63	93	ネストホテル那覇	41	69	111
	2017年7月期 (第4期)																																																						
客室稼働率(%) (注2)	89.1																																																						
ADR(円) (注3)	8,041																																																						
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	150	181																																																				
ホテルビスタプレミアオ京都	75	0	75																																																				
ネストホテル札幌駅前	31	68	99																																																				
チサンイン大阪ほんまち	35	39	74																																																				
コンフォートホテル浜松	55	0	55																																																				
ネストホテル札幌大通	23	56	80																																																				
ヴァリエホテル天神	21	42	64																																																				
ネストホテル大阪心斎橋	64	145	210																																																				
コンフォートホテル 中部国際空港	151	0	151																																																				
スマイルホテル 東京阿佐ヶ谷	30	63	93																																																				
ネストホテル那覇	41	69	111																																																				

項目	前提条件				
営業収益		物件名称	固定賃料/ 最低保証賃料	変動賃料	合計
		スマイルホテル浅草	15	37	53
		ネストホテル松山	35	43	79
		コンフォートホテル岡山	45	0	45
		コンフォートホテル釧路	18	0	18
		コンフォートホテル鈴鹿	15	0	15
		その他ホテル賃料 (注1)	150	21	171
		その他賃料 (店舗に係る賃料) (注2)	32	0	32
		合計	873	738	1,612
	<p>(注1) ホテルウィングインターナショナル名古屋、ホテルサーブ神戸アスタおよびホテルリブマックス日本橋箱崎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」として合算で表示をしています。</p> <p>(注2) ホテルビスタプレミオ京都、チサンイン大阪ほんまちおよびスマイルホテル東京阿佐ヶ谷における店舗に係る賃料を表示しています。</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、280百万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、98百万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。 				
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150百万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26百万円を見込んでいます。なお、26百万円には、2016年7月22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係る9百万円の償却を含んでいます。 				
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 2017年7月期末時点で、19,500百万円の借入金残高があることを前提としております。 				
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257,584口であり、2017年7月末までに新投資口の発行がなく、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。 				
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。 				

項目	前提条件
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。

(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。