



# 運用状況報告会

June 17, 2017

いちごホテルリート投資法人 (3463)  
Ichigo Hotel REIT Investment Corporation  
いちご投資顧問株式会社  
Ichigo Investment Advisors Co., Ltd.

# 収益の安定性と成長性を追求する いちごホテルリート



日本を世界一豊かに。  
その未来へ心を尽くす  
一期一会の「いちご」

いちごグループ

いちご心築

Q検索

一期一会  
ICHIGO

一期一会  
ICHIGO

いちご社員  
三宅宏実 選手

# 目次

---

- いちごホテルリートについて
- 新規上場以降の取り組み
- いちごホテルリートの成長戦略
- Appendix
  - ・ ホテルマーケットを取り巻く外部環境
  - ・ 運用実績
  - ・ 2017年7月期 / 2018年1月期 分配金予想
  - ・ 財務関連データ
  - ・ 保有物件関連データ
  - ・ その他

(用語集を57ページに掲載しております)

# いちごホテルリートについて

---

# いちごホテルリートの保有するホテル一覧

## 東京





C-1  
スマイル  
ホテル  
東京阿佐ヶ谷



C-2  
スマイル  
ホテル  
浅草



C-3  
ホテル  
リブマックス  
日本橋箱崎

## 北海道・東北



A-1  
ネストホテル  
札幌駅前



A-2  
ネストホテル  
札幌大通



A-3  
コンフォート  
ホテル 釧路

## 近畿



E-1  
スマイルホテル  
京都四条



E-2  
ホテルビスタ  
プレミオ京都



E-3  
テサイン  
大阪ほんまち



E-4  
ホテルサーブ  
神戸アスタ



E-5  
ネストホテル  
大阪心斎橋

## 中国・四国



F-1  
コンフォートホテル  
岡山



F-2  
ネストホテル  
松山

## 九州・沖縄



G-1  
ヴァリエホテル  
天神



G-2  
ネストホテル  
那覇



## 関東甲信越

【2017年3月取得】



B-1  
グランパーク・イン横浜

## 北陸・東海



D-1  
コンフォート  
ホテル 浜松



D-2  
ホテルウイング  
インターナショナル  
名古屋



D-3  
コンフォート  
ホテル 中部  
国際空港



D-4  
コンフォート  
ホテル 鈴鹿

上場時取得

2017年1月期取得

2017年3月取得

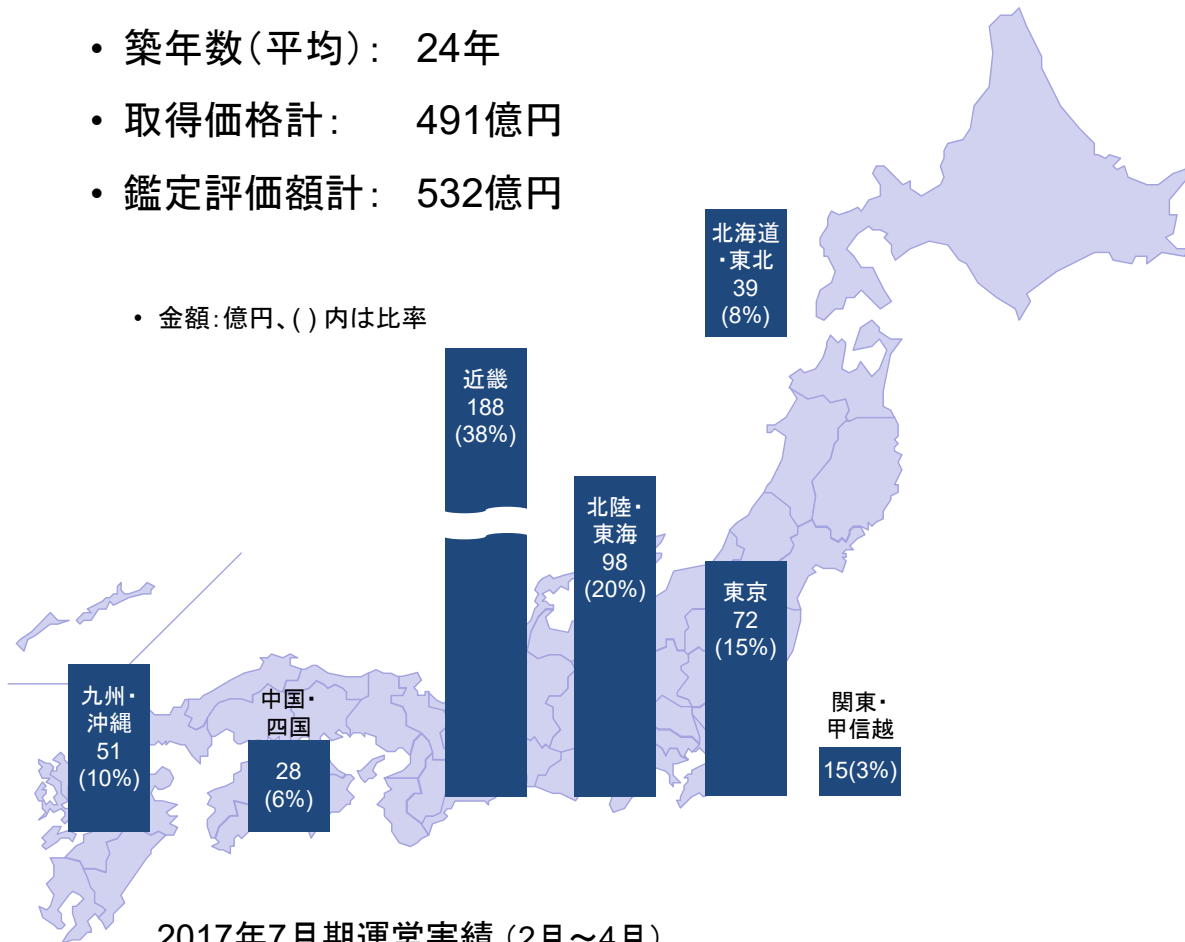
(2017年5月31日現在)

# 運用資産ポートフォリオ(2017年5月31日現在)

## ■ 地域分散 (取得価格ベース)

- 物件数: 20物件
- 総客室数: 3,171室
- 築年数(平均): 24年
- 取得価格計: 491億円
- 鑑定評価額計: 532億円

• 金額: 億円、( ) 内は比率

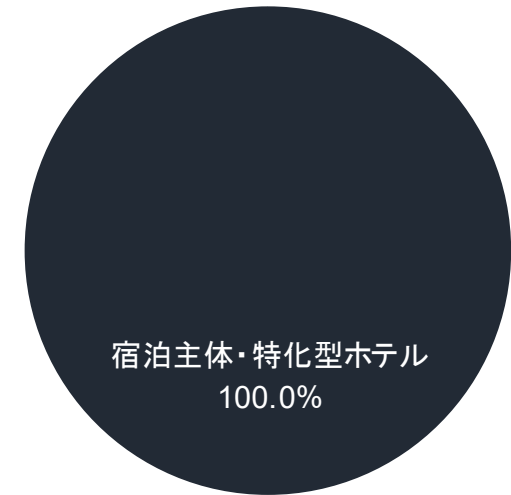


2017年7月期運営実績 (2月~4月)

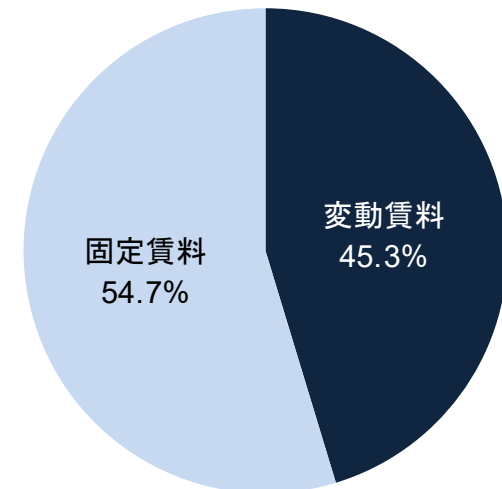
稼働率: 90.4%

平均客室販売単価(ADR): 8,112円

## ■ 業態分散



## ■ 賃料形態分散 (2017年1月期ホテル賃料ベース)



# いちごホテルリートの特徴

## 安定性と成長性を追求する、ホテル特化型リート

- ホテル用不動産への重点投資
- 当面は「宿泊主体・特化型ホテル」に優先投資
- 収入源は安定的な固定賃料と、成長性を反映する変動賃料

## いちごグループの強みを活用した成長戦略

- 外部成長: スポンサーサポートを活用し、資産規模拡大を図る
- 内部成長: 効果的かつ戦略的なCAPEXによる収益の拡大
- オペレーターとの協働による変動賃料の最大化

## 投資主価値の最大化

- 分配金の継続的な成長を目指す  
→ 分配金利回り: 5.1% (年間、2017年6月9日終値ベース)
- 資産規模拡大によるポートフォリオの成長を目指す



# 新規上場以降の取り組み

---

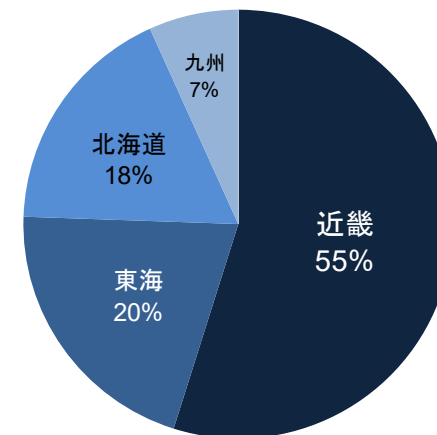
# 2015年11月30日付で新規上場

## 上場時のポートフォリオ：大都市圏に分散（9物件、204億円）

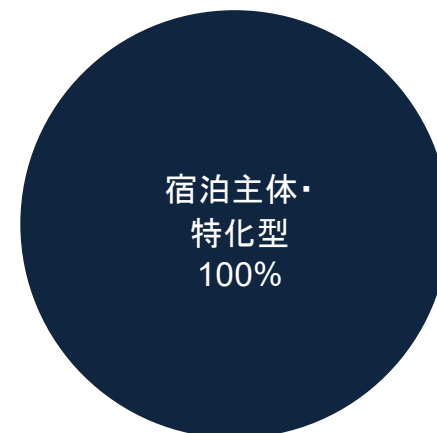
物件数	総客室数	資産規模	鑑定評価額計
9物件	1,257室	204.1億円	206.8億円



■ 地域分散（取得価格ベース）



■ 業態分散（取得価格ベース）



# 2017年1月期(第3期):ポートフォリオの大幅成長

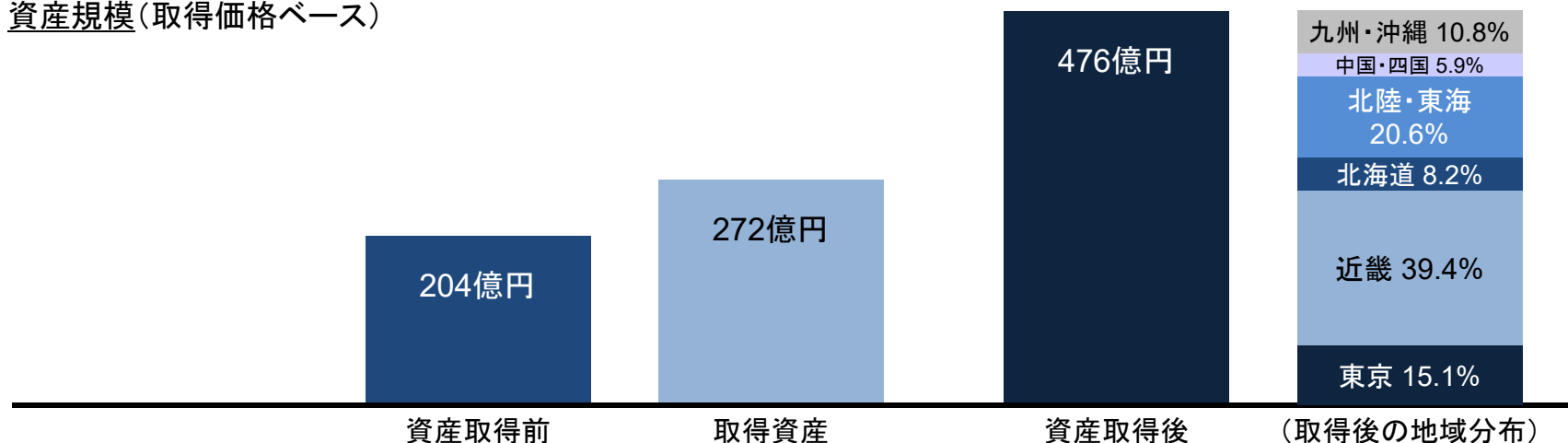
いちごグループのスポンサーサポートを活用し、資産を取得

- ✓ 10ホテル(272億円)を取得、資産規模は476億円へ大幅成長(約2.3倍)
- ✓ 公募増資による投資口数増加に伴い、投資口の流動性が向上

	資産取得前	2016年8月 取得資産	資産取得後
物件数	9物件	10物件	19物件
総客室数	1,257室	1,726室	2,983室
取得価格	204億円	272億円	476億円
鑑定評価額合計(注)	206億円	282億円	495億円
発行済投資口数	138,500口	119,084口	257,584口

(注) 資産取得前:2015年7月31日時点の鑑定評価額、2016年8月取得資産:2016年5月1日時点の鑑定評価額、資産取得後:資産取得前(9物件)は2016年1月31日時点の鑑定評価額、2016年8月取得資産は2016年5月1日時点の鑑定評価額の合計

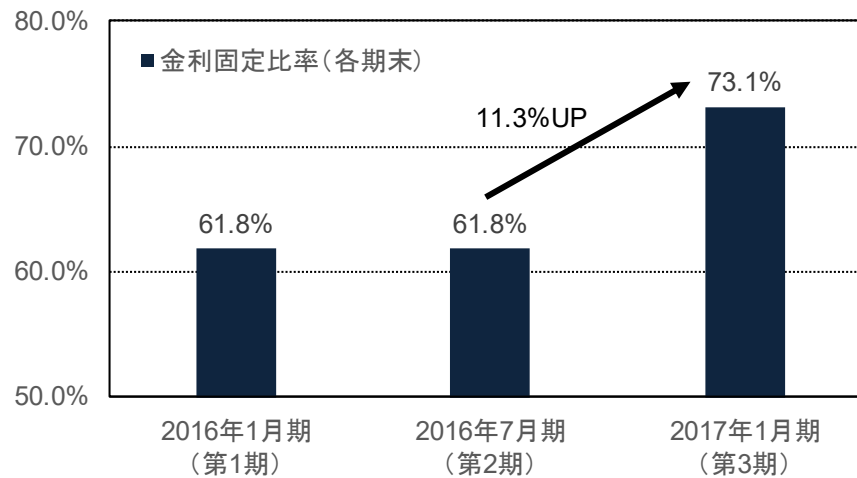
## ■ 資産規模(取得価格ベース)



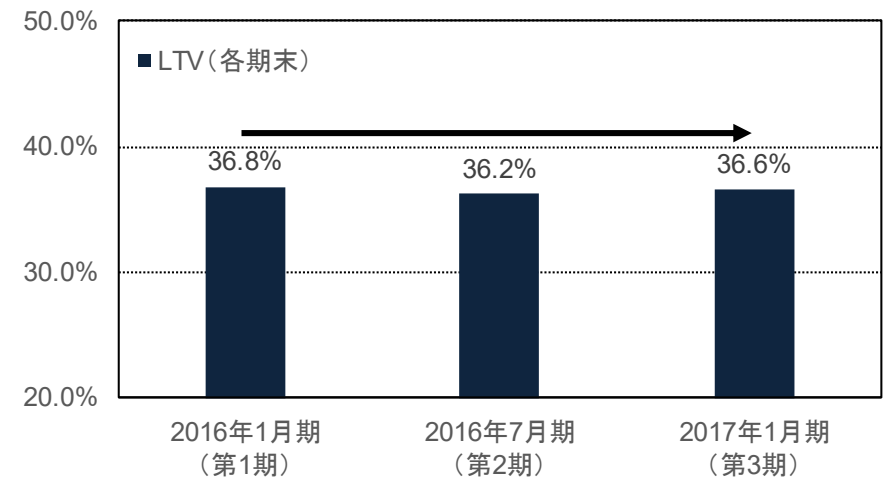
# 財務ハイライト

## 安定性の高い財務運営

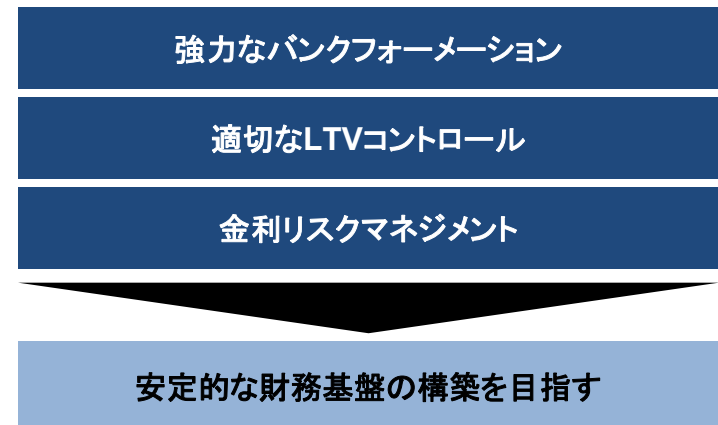
- ✓ 金利固定比率の引上げ  
— 将来の金利上昇リスクをヘッジ



- ✓ 増資時においてもLTV水準を維持  
— 取得余力を確保



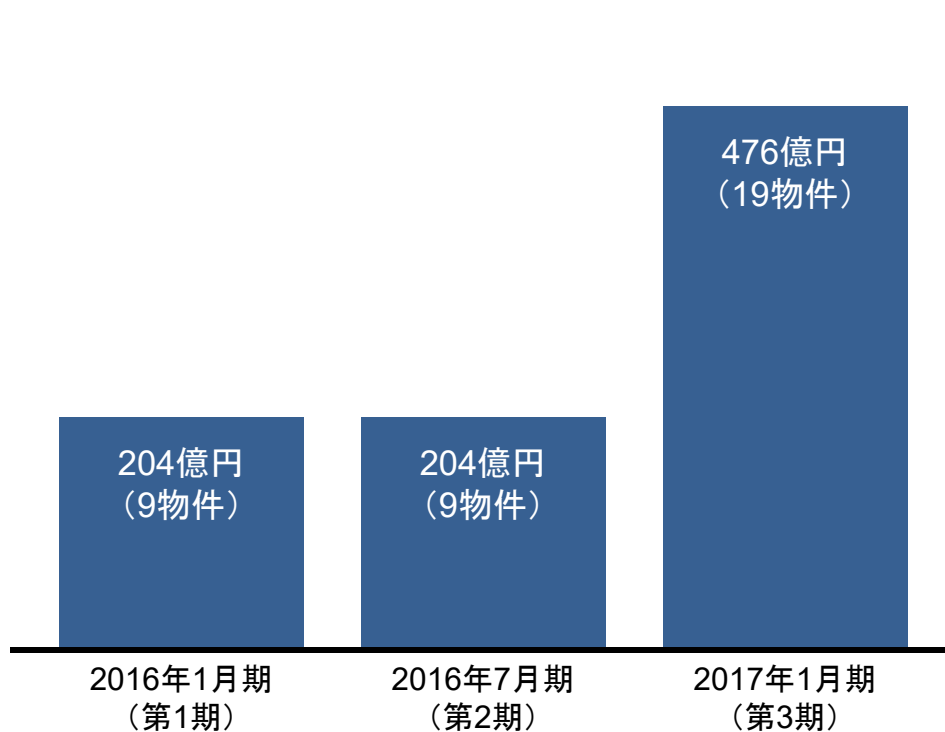
(各期末時点)	2016年1月期 (第1期)	2016年7月期 (第2期)	2017年1月期 (第3期)
借入金残高	8,500百万円	8,500百万円	19,500百万円
長期借入比率	100.0%	100.0%	100.0%
平均利率	0.96%	0.91%	0.89%
平均残存年数	4.2年	3.6年	4.5年



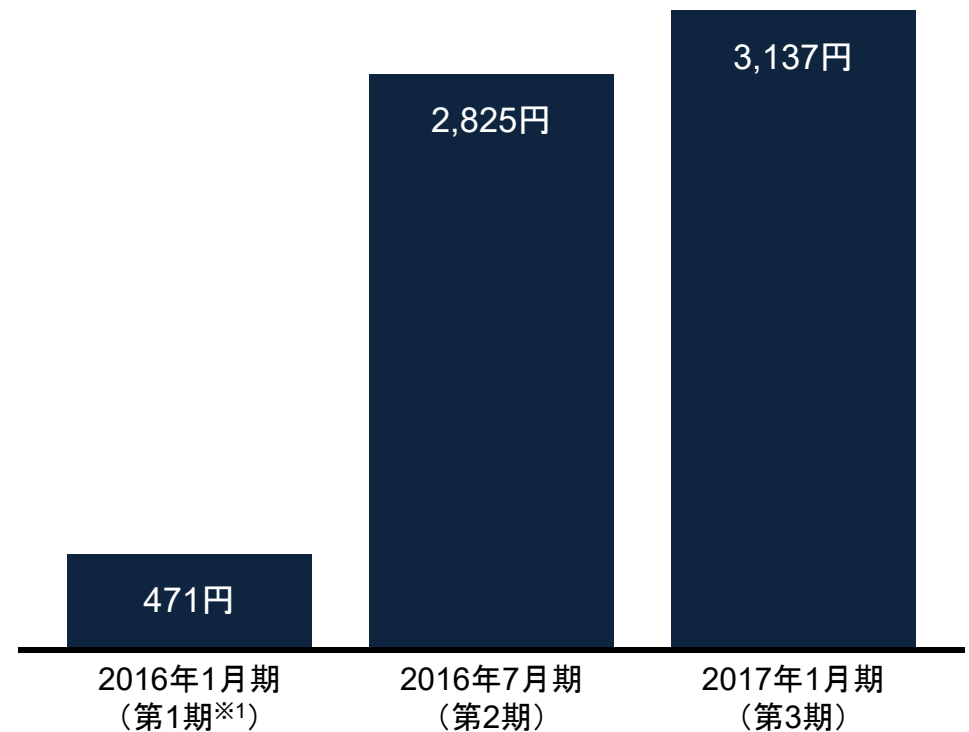
# いちごホテルリートの着実な成長①

- 資産規模：204億円 → 476億円へ大幅成長（約2.3倍）
- 分配金：戦略的CAPEX等により、着実な内部成長を実現

資産規模（取得価格ベース）



一口当たり分配金（実績）

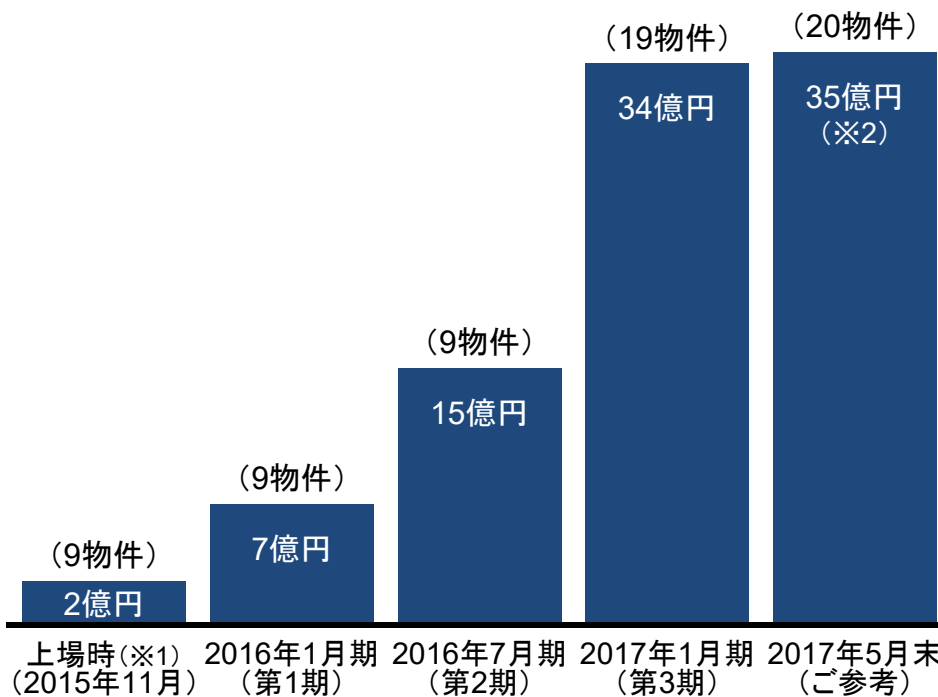


(※1)2016年1月期の運用期間:2015年11月30日～2016年1月31日

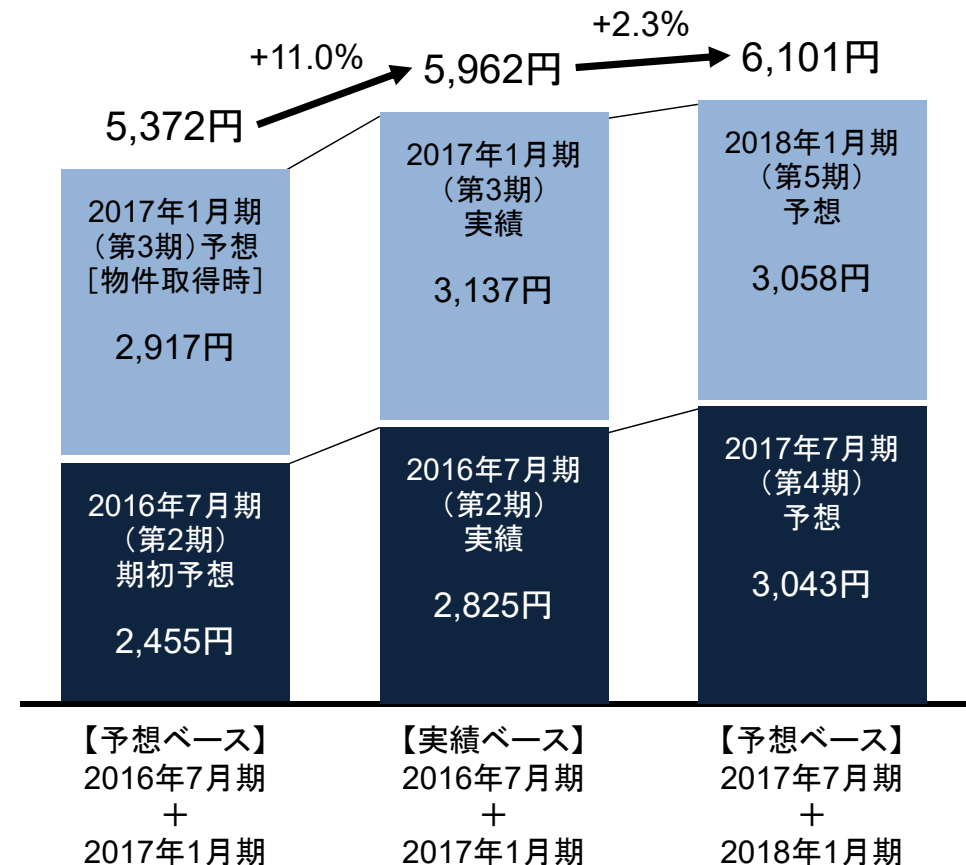
# いちごホテルリートの着実な成長②

- 含み益：取得物件の鑑定評価額は着実に向上
- 年間分配金：予想を11%上回る実績、継続的な成長を目指す

含み益（鑑定評価額－期末帳簿価格）



一口当たり年間分配金

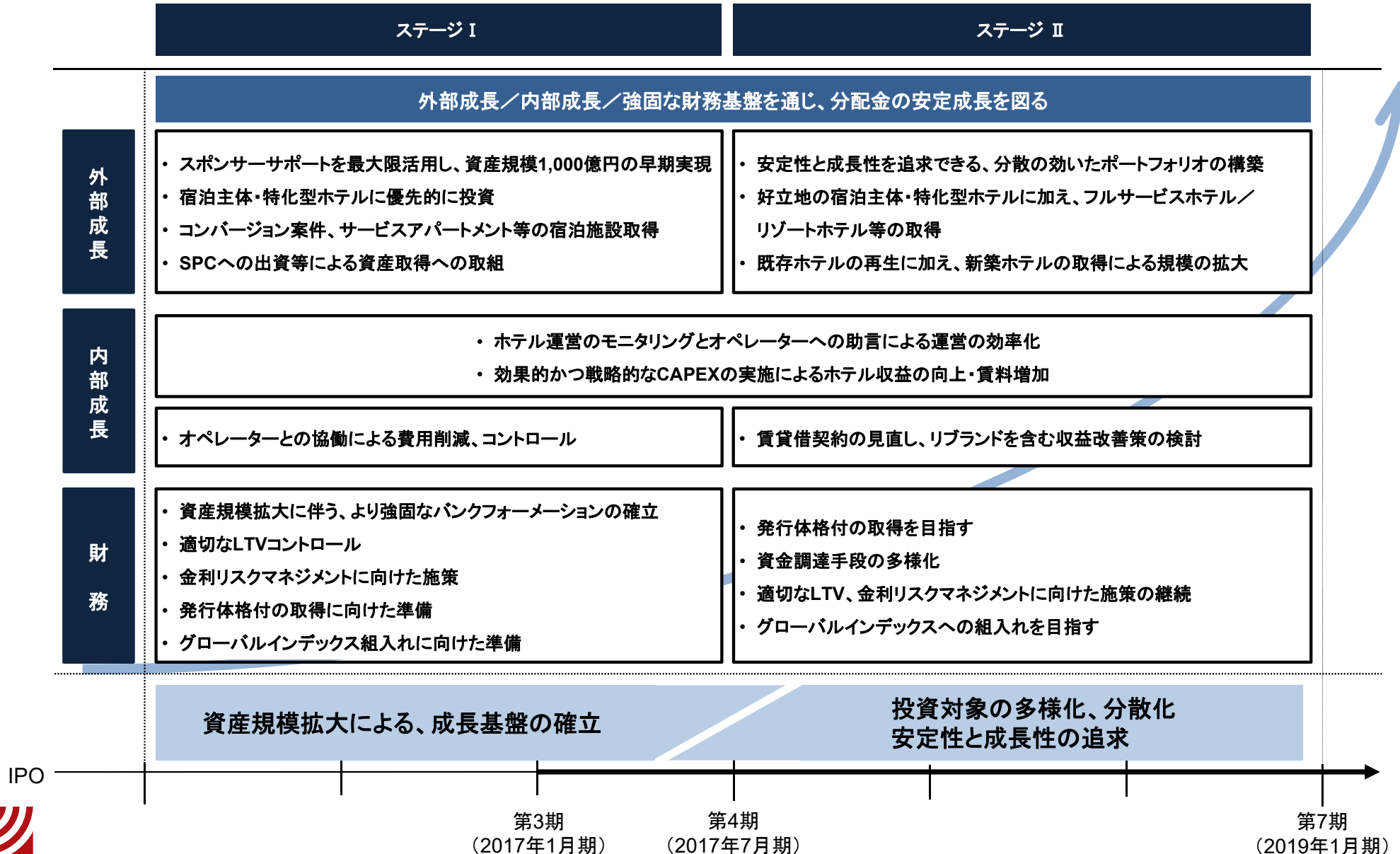


(※1) 上場時含み益は(取得価格－2015年7月31日時点の鑑定評価額)  
 (※2) 2017年1月期末の含み益＋新規取得物件の含み益(取得価格－鑑定評価額)

# いちごホテルリートの成長戦略

---

# 成長戦略ロードマップ





# ポर्टフォリオ構築方針

## 「宿泊主体・特化型ホテル」に優先的に投資

### 成長性

#### リゾートホテル

- 観光地、景勝地、レジャー施設近隣に位置し、比較的ゆとりのある宿泊施設とレストラン、宴会場、会議場、スポーツ施設などより多様な付帯施設・設備を有するホテル

#### フルサービスホテル

- 駅前・空港・観光地・ビジネス街・繁華街等の集客エリア、大都市圏、政令指定都市、県庁所在地等の都市及び市街地近郊に位置し、宿泊施設に加え、レストランなどの料飲施設・設備、宴会・会議場等の付帯施設を備えており、フルラインのサービスを提供するホテル

#### 宿泊主体・特化型ホテル

- 駅前・空港・観光地・ビジネス街・繁華街等の集客エリア、ターミナル駅等の交通の要所近隣、高速道路のインターチェンジ付近等に位置し、付帯施設を限定、または最小限にして宿泊を主体としたホテルおよび宿泊に特化したホテル

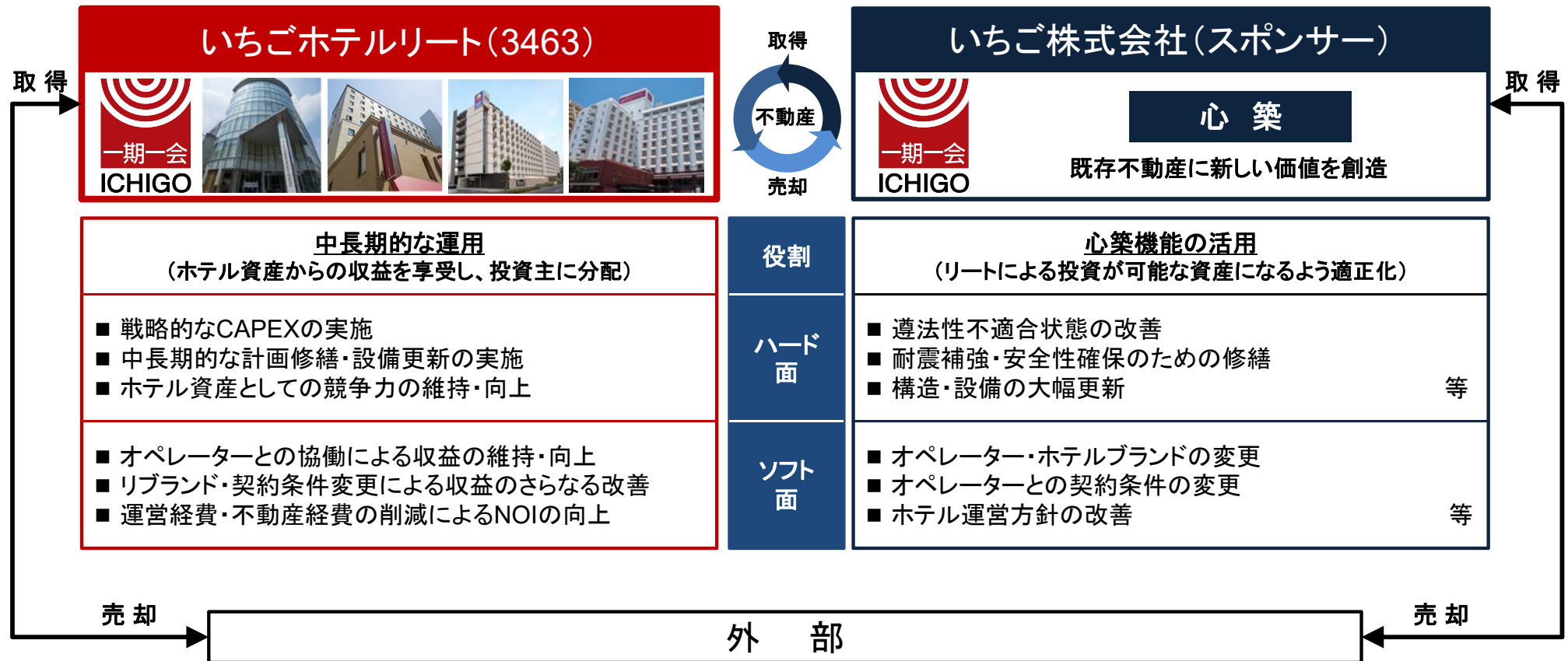
#### その他宿泊施設

- 交通の利便性が高い都市部、都市近郊、駅前・空港・観光地・ビジネス街・繁華街等の集客エリア、ターミナル駅等の交通の要所近隣等に位置し、旅館業法に定める旅館業を営むための宿泊施設で、ホテル以外の各宿泊施設およびサービスアパートメント等

### 安定性

# スポンサーとホテルリートのシナジー

- スポンサー、ホテルリート共に多様なソーシングルートを通じて物件を調達
- スポンサーは心築のノウハウを活用し、リートが投資できる資産にすべく適正化を図る
- ホテルリートは取得した資産を中長期的に運用し、収益を投資主に分配



# スポンサーサポートの活用

スポンサーパイプライン(2017年3月末現在、21物件 480億円)

- ✓ 所在地: 東京、横浜、大阪、名古屋、福岡、熊本、那覇等の主要都市
- ✓ 新規開発案件(フォワードコミット)の取得により、新築ホテルを組入れ

<p><b>開発案件①</b> 福岡市博多区 宿泊特化型ホテル 2017年4月竣工</p>	<p><b>開発案件②</b> 東京都港区 宿泊特化型ホテル 2017年6月竣工予定</p>	<p><b>開発案件③</b> 京都市 宿泊特化型ホテル 2018年9月竣工予定</p>
<p><b>開発案件④</b> 金沢市 宿泊特化型ホテル 2017年11月竣工予定</p>	<p><b>開発案件⑤</b> 大阪市 宿泊特化型ホテル 2017年11月竣工予定</p>	<p><b>開発案件⑥</b> 福岡市 宿泊特化型ホテル 2017年11月竣工予定</p>



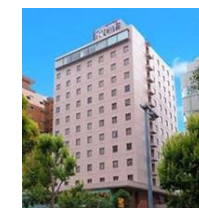
開発案件イメージパース(一例)



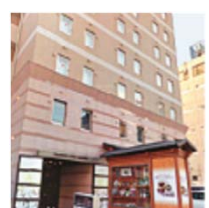
北海道旭川市



神奈川県横浜市



東京都新宿区



愛知県名古屋市



熊本県熊本市



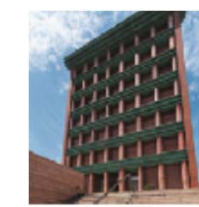
大阪市中央区



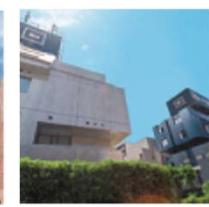
大阪市中央区



沖縄県那覇市



福岡県福岡市



福岡県福岡市

# 内部成長戦略：戦略的なCAPEXの実施

## 投資効率が高い戦略的なCAPEXを実施

- ✓ ホテル賃料、NOIの増加につながるCAPEX
- ✓ ホテルの中長期的な競争力、顧客満足度を高めるCAPEX

### ■ 戦略的CAPEXの実績と今後の計画

工事完了	対象ホテル	工事の内容	目的	投資額 (百万円)	想定賃料増加額 (年額、百万円)	ROI
2016年4月	ネストホテル札幌大通	客室改装	経年劣化解消、レジャー客取込みによる売上向上	16.6	3.9	23.5%
2016年7月	ネストホテル札幌大通	倉庫スペース客室化(2室増室)	非収益スペースの収益化	16.3	3.3	20.2%
2016年10月	ホテルウイングインターナショナル名古屋	客室・廊下・ロビー全面改装	経年劣化解消による売上向上、イメージアップ	20.6	4.9	23.8%
2016年12月	ネストホテル札幌駅前	宴会場喫煙室設置	ホテル利用客の利便性向上 顧客満足度向上	1.0	-	-
2017年1月	スマイルホテル京都四条	倉庫スペース客室化(2室増室)	非収益スペースの収益化	22.0	7.3	33.2%
2017年1月	スマイルホテル京都四条	エントランス改修	経年劣化の解消・利便性の向上	13.2	-	-
2017年1月	ネストホテル札幌大通	客室分割(3分割)	低稼働客室の収益改善	25.2	4.3	17.1%
2017年1月	ネストホテル大阪心斎橋 ネストホテル松山	ダブルベッドのツイン化	2名利用客増加による売上向上	4.6	2.3	50.0%
2017年2月 (予定)	ネストホテル那覇	宴会場の客室化による客室の増室(5室)	低収益スペースの収益改善	40.0	4.8	11.9%
2017年4月 (予定)	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	屋外貸看板設置	スペースの最有効活用	4.0	1.4	35.0%
2017年6月 (予定)	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	客室改装(第一期)、ロビー改装	経年劣化解消による売上向上	32.0	9.9	30.9%
2018年1月 (予定)	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	客室改装(第二期)	経年劣化解消による売上向上	50.4	19.8	39.3%
<b>合計</b>				<b>245.9</b>	<b>61.9</b>	<b>25.2%</b>



# 戦略的CAPEXの例：ネストホテル札幌大通 ①

## □ 客室の改装 (投資額: 16.6百万円)

- ✓ ツインルーム12室をトリプルルーム対応できるよう改装
- ✓ 客室の暗さを解消し、デザイン性を向上
- ✓ 改装後の実績 (全客室、2016年7月)
  - 平均客室単価: 15,685円 (前年同月比+7.1%)
- ✓ 想定投資効果
  - 年間賃料 +3.9百万円 (営業粗利益+7.8百万円)

## □ 非収益スペースの客室化 (投資額: 16.3百万円)

- ✓ 倉庫スペースをトリプルルーム対応可能な客室に改装 (2室、2016年7月工事完了)
- ✓ 増加するレジャー需要に対応可能な改装
- ✓ 高稼働ホテルにおけるさらなる収益増加を目指す
- ✓ 想定投資効果
  - 年間賃料 +3.3百万円 (営業粗利益+6.5百万円)

改装後のツインルーム (トリプルルーム対応)



BEFORE (改装前の倉庫スペース)



AFTER (トリプル対応可能なツインルームに)



# 戦略的なCAPEXの例：ネストホテル札幌大通②

スイートルーム1室をツイン3室に分割(投資額:25.2百万円)

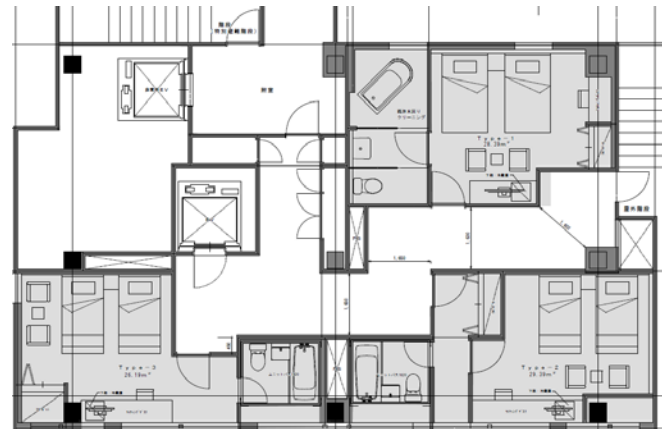
- ✓ 低稼働客室を分割することにより収益改善
- ✓ 工事期間:2016年12月~2017年1月
- ✓ 想定投資効果:年間賃料 +4.3百万円、ROI 17.1%

改装前



改装後

ツインベッドルーム3室に分割



# 戦略的なCAPEXの例：スマイルホテル京都四条

倉庫スペースを客室2室に変更し、収益化（投資額22.0百万円）

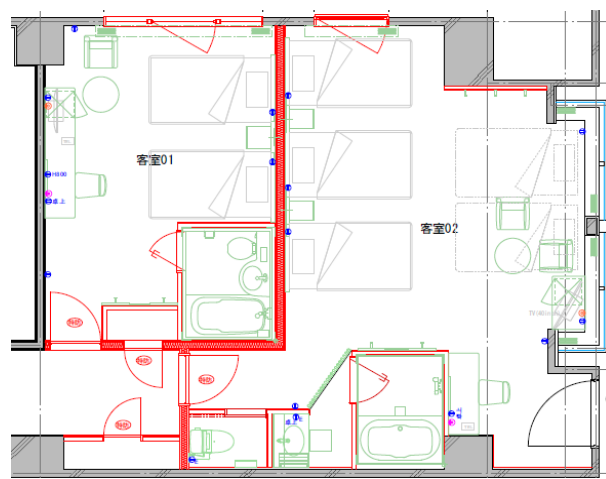
- ✓ レジャー需要の取り込みを狙い、ツインとトリプルを新設
- ✓ 工事期間：2016年12月～2017年1月
- ✓ 想定投資効果：年間賃料 +7.3百万円、ROI 33.2%

改装前

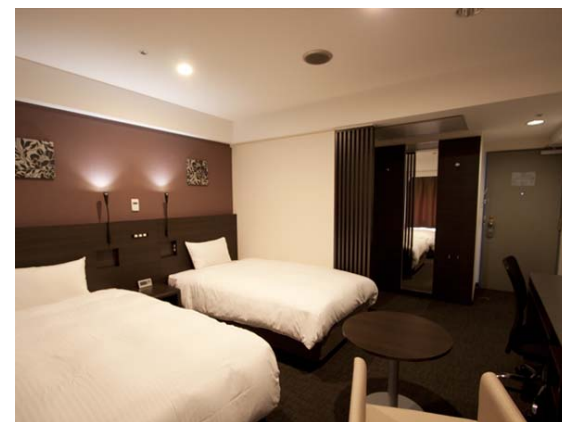


改装後

ツインベッドルームとトリプルベッドルームに分割



行政との調整を経て  
無窓スペースに窓を設置





# 戦略的なCAPEXの例：ホテルウィングインターナショナル名古屋

## 客室・廊下・ロビーの全面改装による競争力強化(投資額20.6百万円)

- ✓ 工事期間:2016年5月～2016年10月
- ✓ 改装後の実績(全客室、2016年11月～2017年1月)
  - 平均客室単価:6,287円(前年同期比+9.5%)
- ✓ 想定投資効果:年間賃料 +4.9百万円、ROI 23.8%





# Appendix

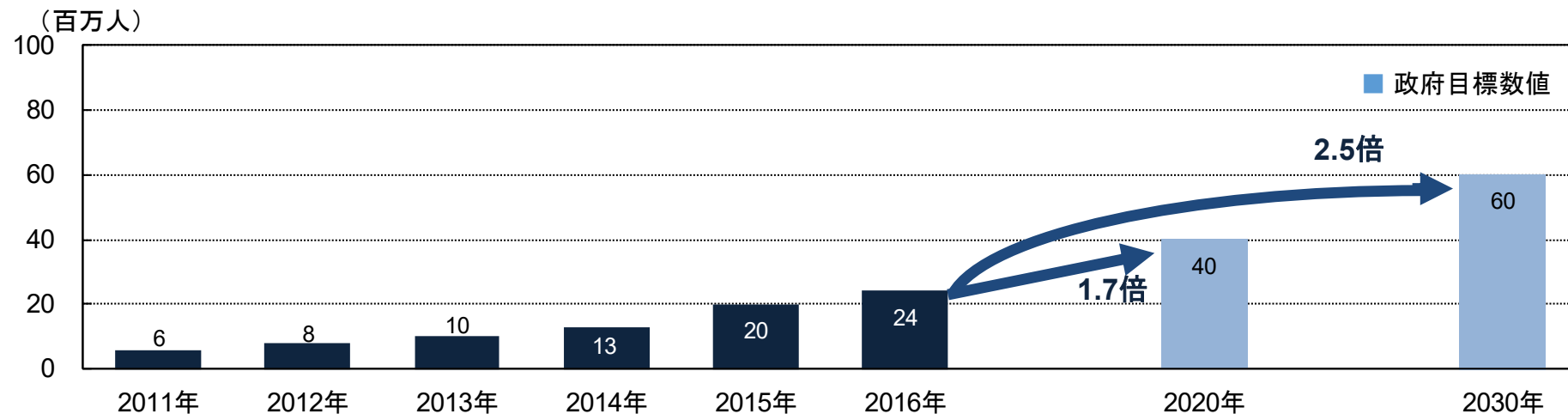
---

# ホテルマーケットを取り巻く環境

---

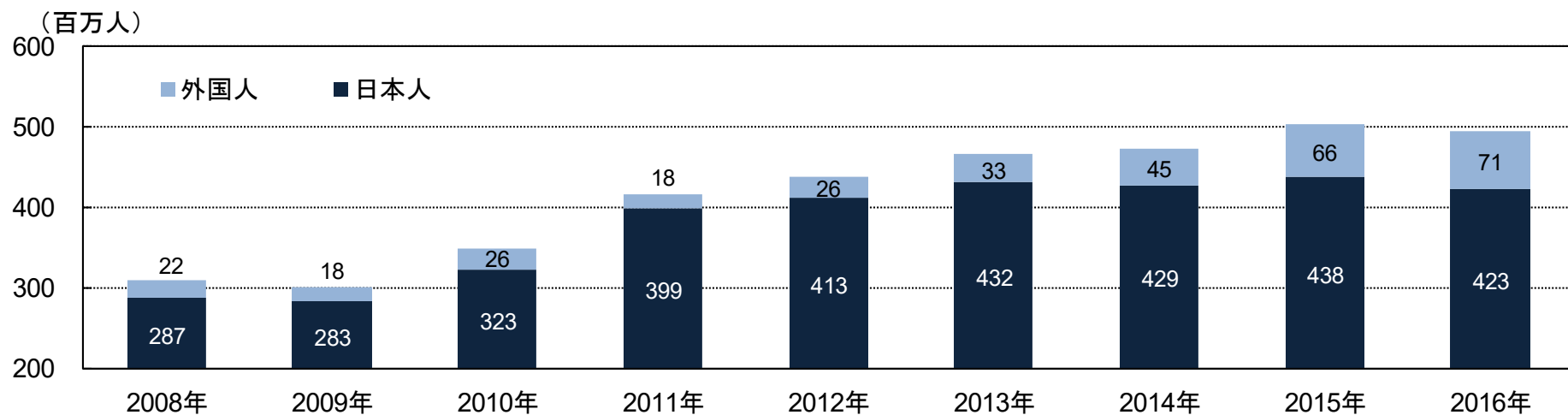
# ホテルマーケットを取り巻く外部環境 ①

## ■ インバウンド旅行者数の推移 - 2016年は2,404万人、前年比+22%



・日本政府観光局「訪日外客数の動向」、首相官邸公表資料を基に、資産運用会社作成

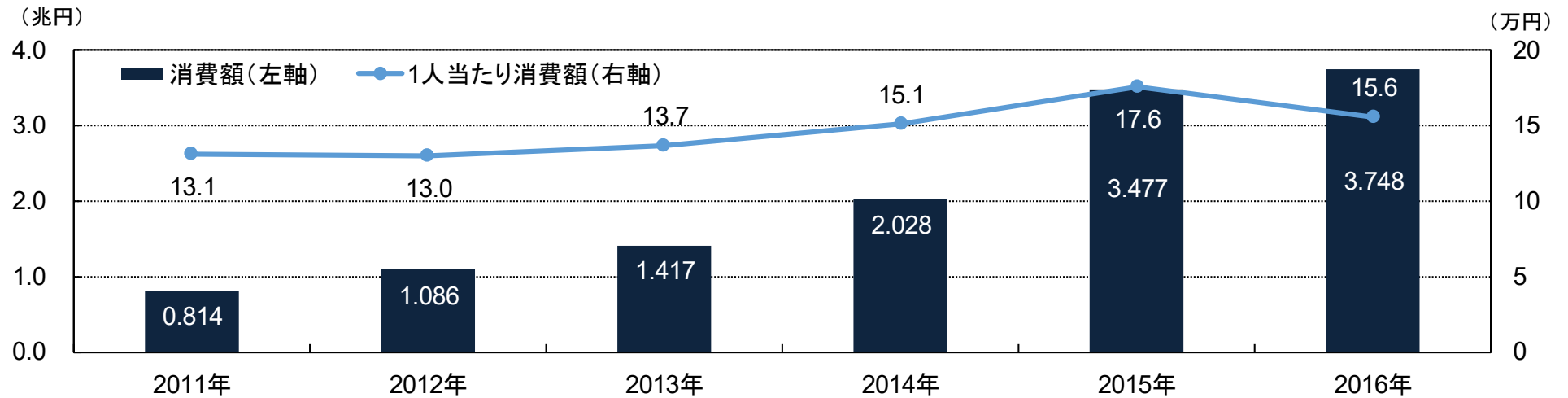
## ■ 国内延べ宿泊者数の推移



・観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に、資産運用会社作成

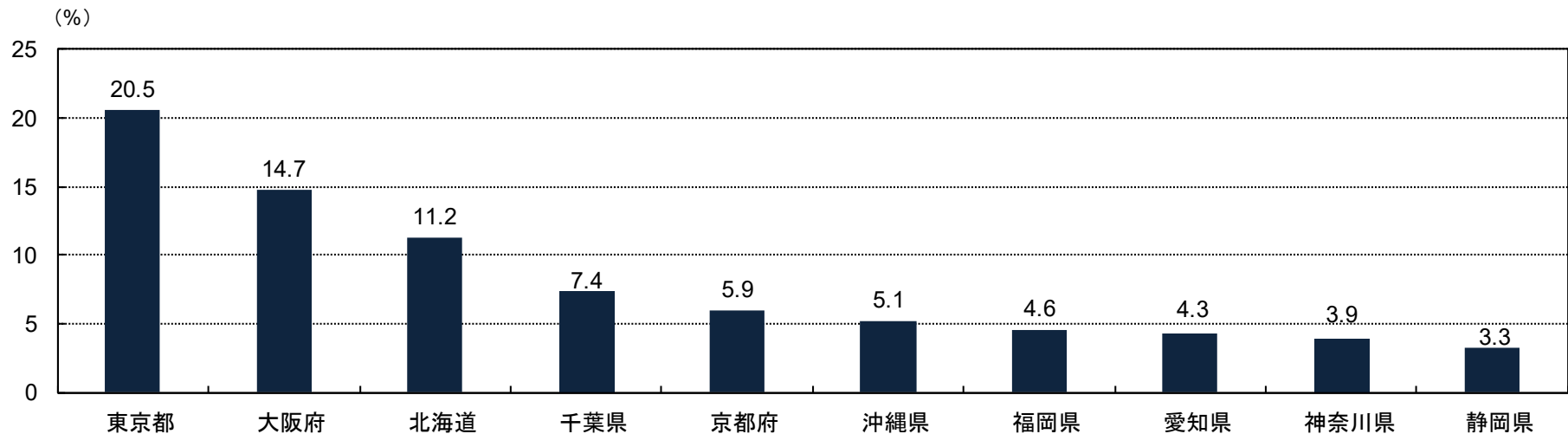
# ホテルマーケットを取り巻く外部環境 ②

## ■ インバウンド旅行者の消費動向 – 1人あたり消費額は前年比で減少



・観光庁「訪日外国人消費動向調査」を基に、資産運用会社作成

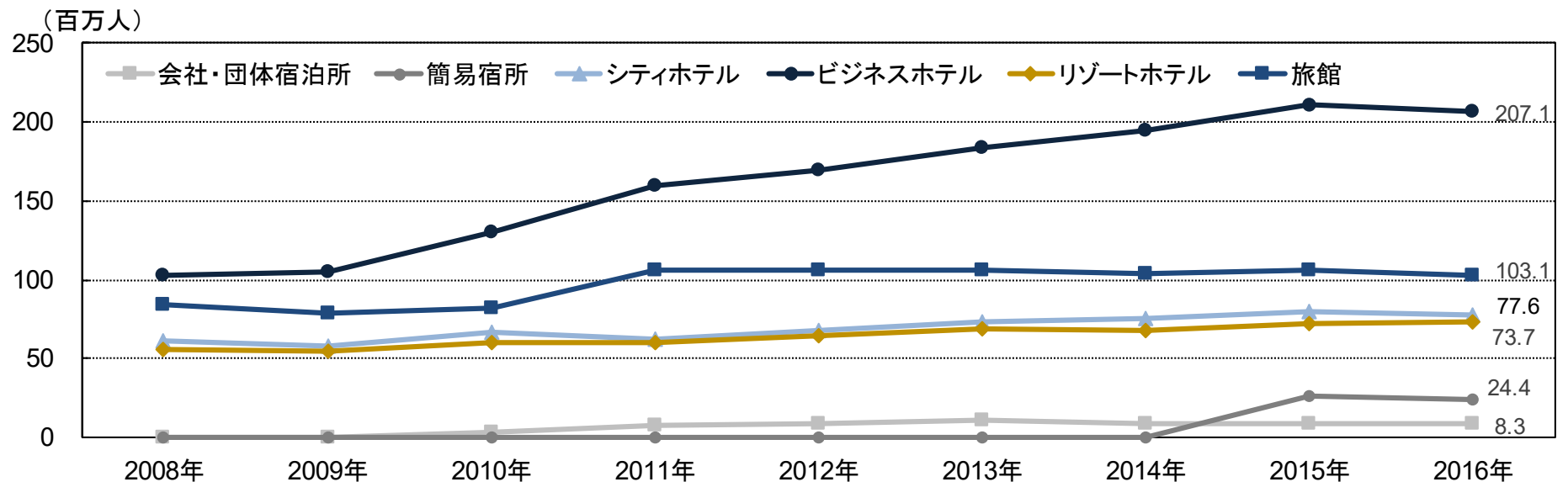
## ■ インバウンド旅行者都道府県別訪問率(2016年)



・観光庁「宿泊旅行統計調査」(従業員数10人以上施設集計)を基に、資産運用会社作成

# ホテルマーケットを取り巻く外部環境 ③

## ■ 宿泊施設タイプ別宿泊者数の推移 – ビジネスホテルが利用される頻度が高まっている

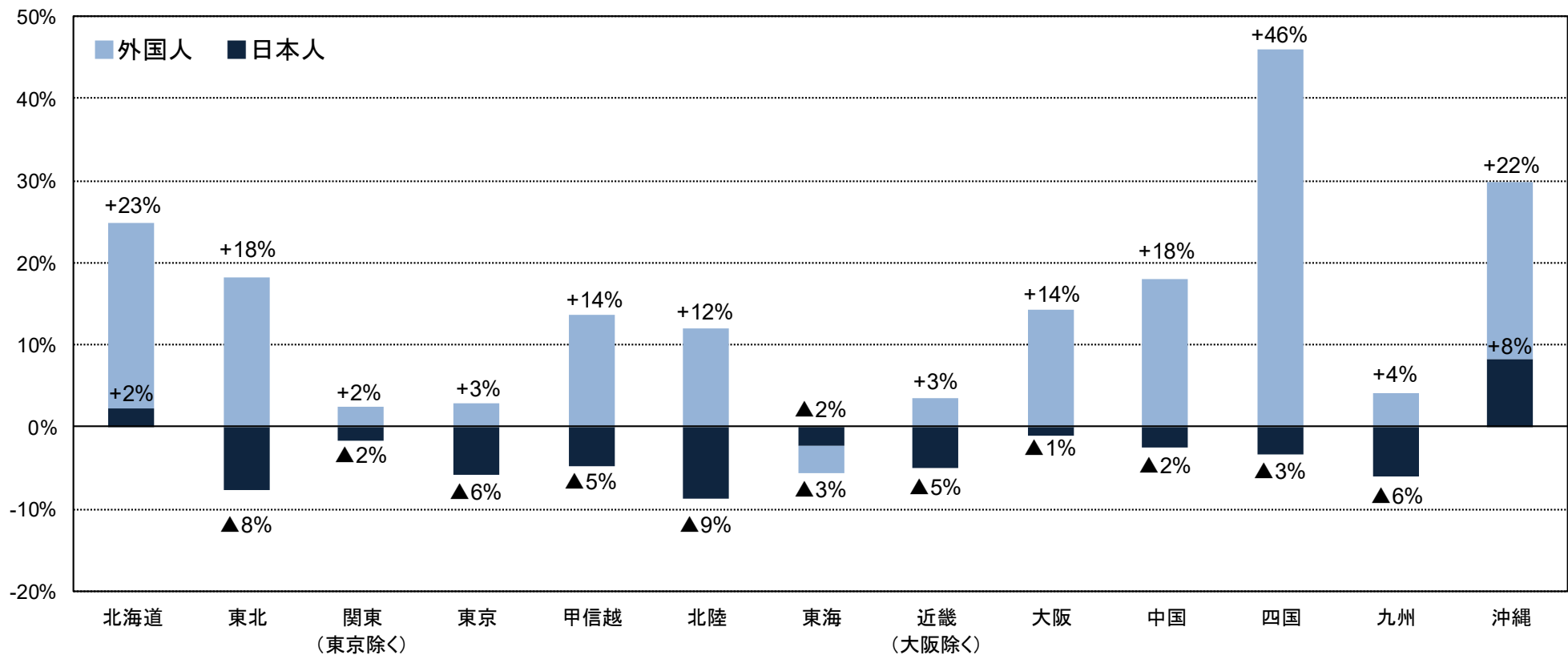


・観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に、資産運用会社作成

- ✓ 政府の積極的な後押しにより、インバウンド旅行者は継続して増加傾向
- ✓ 2016年のインバウンド旅行者の1人当たり消費額は前年比で減少  
1泊あたりの宿泊代金は5,000～9,000円の範囲 → ビジネスホテルの価格帯
- ✓ 国内のビジネス需要、レジャー需要による底堅いニーズがあるビジネスホテル  
インバウンド旅行者のニーズが上乘せされ、高い稼働率が継続

# ホテルマーケットを取り巻く外部環境 ④

## ■ 2016年 地域別延べ宿泊者数の対前年比増減率



・観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に、資産運用会社作成

- ✓ 東京、大阪に限らず、地方においてもインバウンド旅行者は増加傾向
- ✓ 日本人の延べ宿泊者数は北海道・沖縄を除いて減少

# 運用実績

---

# 運用実績 (2016年1月期[第1期]～2017年1月期[第3期])

(単位:百万円)

項目	2016年1月期(第1期)※	2016年7月期(第2期)	2017年1月期(第3期)
<b>営業収益</b>	<b>197</b>	<b>774</b>	<b>1,560</b>
ホテル変動賃料	66	351	681
ホテル固定賃料	119	387	823
その他	11	35	54
<b>営業費用</b>	<b>95</b>	<b>302</b>	<b>581</b>
うち、修繕費	1	4	8
うち、減価償却費	50	101	268
<b>営業利益</b>	<b>102</b>	<b>472</b>	<b>978</b>
営業外収益	0	1	0
営業外費用	36	81	169
<b>経常利益</b>	<b>66</b>	<b>392</b>	<b>809</b>
<b>当期純利益</b>	<b>65</b>	<b>391</b>	<b>808</b>
<b>一口当たり分配金(DPU)</b>	<b>471円</b>	<b>2,825円</b>	<b>3,137円</b>
<b>NOI</b>	<b>180</b>	<b>699</b>	<b>1,458</b>
<b>償却後NOI</b>	<b>130</b>	<b>598</b>	<b>1,189</b>
<b>資本的支出</b>	<b>25</b>	<b>69</b>	<b>256</b>
<b>総資産</b>	<b>23,071</b>	<b>23,486</b>	<b>53,331</b>
<b>有利子負債</b>	<b>8,500</b>	<b>8,500</b>	<b>19,500</b>
<b>LTV</b>	<b>36.8%</b>	<b>36.2%</b>	<b>36.6%</b>
物件数(期末時点)	9物件	9物件	19物件
客室数(期末時点)	1,257室	1,257室	2,985室
RevPAR	6,240円	7,693円	7,095円
稼働率	86.9%	90.2%	87.6%
ADR	7,184円	8,531円	8,096円

※ 2016年1月期運用期間:  
2015年11月30日～2016年1月31日



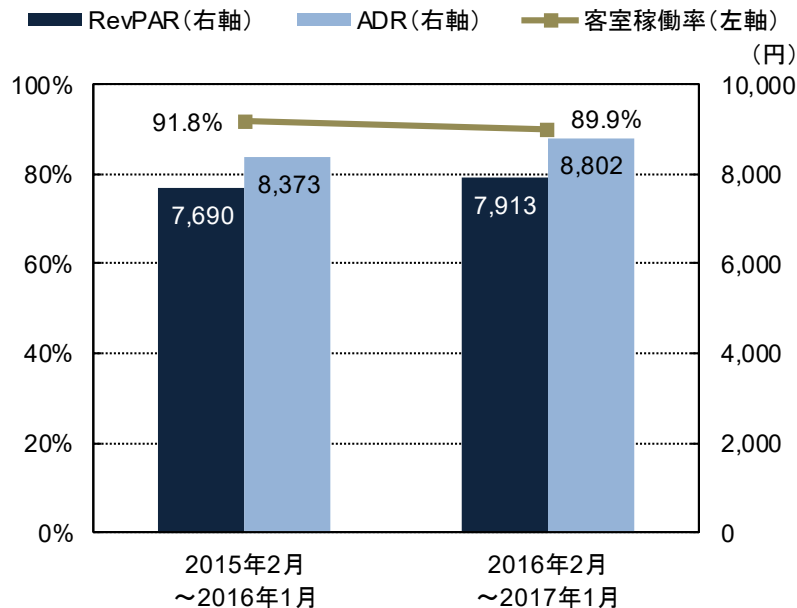
# 運営実績(年間ベース、2016年2月～2017年1月)

## 変動賃料ホテルの売上高は6.2%の成長

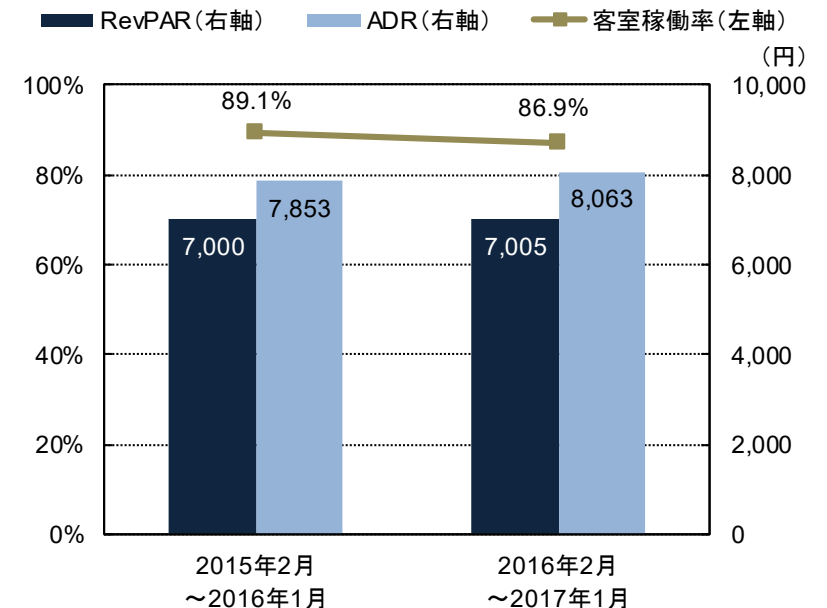
	変動賃料ホテル(12物件)			ポートフォリオ全体(19物件)		
	2015年2月 ～2016年1月	2016年2月 ～2017年1月	対前年比	2015年2月 ～2016年1月	2016年2月 ～2017年1月	対前年比
売上高(百万円)	5,768	6,126	+6.2%	8,429	8,666	+2.8%
RevPAR(円)	7,690	7,913	+2.9%	7,000	7,005	+0.1%
客室稼働率	91.8%	89.9%	▲2.1%	89.1%	86.9%	▲2.5%
ADR(円)	8,373	8,802	+5.1%	7,853	8,063	+2.7%

※ 全19物件のうち、9物件は2015年11月30付、10物件は2016年8月17日付の取得であり、本投資法人保有以前については、前所有者から受領したデータに基づき記載

### ■ 変動賃料ホテル(12物件)



### ■ ポートフォリオ全体(19物件)



# 2017年1月期 ホテル別運営実績

( )内は対前年同期比増減率

物件番号	物件名称	所在地	客室数 (室)	2017年1月期(2016年8月～2017年1月)実績								
				RevPAR(円)		客室稼働率(%)		ADR(円)		売上高(百万円)		
A-1	004	ネストホテル札幌駅前	北海道札幌市	162	8,298	(+13.9%)	96.7	(+8.1%)	8,580	(+5.4%)	310.5	(+8.9%)
A-2	008	ネストホテル札幌大通	北海道札幌市	119	9,985	(+6.2%)	96.1	(+2.8%)	10,395	(+3.3%)	241.4	(+6.4%)
A-3	018	コンフォートホテル釧路	北海道釧路市	126	4,072	(+1.5%)	76.9	(+0.9%)	5,293	(+0.6%)	101.2	(+1.9%)
C-1	012	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	東京都杉並区	112	7,981	(▲ 4.0%)	98.5	(▲ 1.1%)	8,102	(▲ 2.9%)	170.2	(▲ 3.9%)
C-2	014	スマイルホテル浅草	東京都台東区	96	6,749	(▲ 0.3%)	95.4	(▲ 1.1%)	7,071	(+0.8%)	124.2	(▲ 0.4%)
D-1	006	コンフォートホテル浜松	静岡県浜松市	196	5,084	-	80.5	-	6,314	-	183.4	-
D-2	003	ホテルウイングインターナショナル名古屋	愛知県名古屋市	220	5,222	-	84.9	-	6,149	-	239.2	-
D-3	011	コンフォートホテル中部国際空港	愛知県常滑市	346	7,407	(▲ 4.4%)	84.1	(▲ 5.3%)	8,804	(+0.9%)	528.2	(▲ 4.3%)
D-4	019	コンフォートホテル鈴鹿	三重県鈴鹿市	105	4,560	(▲ 4.8%)	75.8	(▲ 6.0%)	6,016	(+1.3%)	90.3	(▲ 4.1%)
E-1	001	スマイルホテル京都四条	京都府京都市	138	11,055	(▲ 11.2%)	99.6	(▲ 0.5%)	11,094	(▲ 10.7%)	297.6	(▲ 9.9%)
E-2	002	ホテルビスタプレミアオ京都	京都府京都市	84	12,893	(+6.8%)	90.0	(▲ 0.0%)	14,319	(+6.9%)	212.7	(+7.2%)
E-3	005	チサンイン大阪ほんまち	大阪府大阪市	130	7,418	(▲ 10.2%)	86.3	(▲ 4.9%)	8,592	(▲ 5.5%)	177.4	(▲ 10.2%)
E-5	010	ネストホテル大阪心斎橋	大阪府大阪市	302	8,337	(▲ 3.2%)	94.0	(▲ 1.1%)	8,870	(▲ 2.2%)	508.4	(▲ 3.6%)
F-1	017	コンフォートホテル岡山	岡山県岡山市	208	5,380	(+5.8%)	87.0	(▲ 0.2%)	6,186	(+6.0%)	215.7	(+10.9%)
F-2	015	ネストホテル松山	愛媛県松山市	190	4,985	(+14.1%)	83.2	(+12.9%)	5,993	(+1.0%)	257.1	(+8.4%)
G-1	009	ヴァリエホテル天神	福岡県福岡市	77	8,394	(+3.7%)	85.7	(▲ 4.6%)	9,794	(+8.7%)	129.0	(+5.9%)
G-2	013	ネストホテル那覇	沖縄県那覇市	193	8,880	(+6.0%)	88.9	(▲ 1.4%)	9,994	(+7.4%)	455.9	(+5.5%)
その他ホテル				181	4,897	(▲ 24.7%)	80.1	(▲ 9.6%)	6,116	(▲ 16.8%)	175.7	(▲ 23.8%)
変動賃料導入ホテル(12物件)				1,823	8,020	(+0.2%)	91.3	(▲ 0.4%)	8,784	(+0.6%)	3,123.7	(+0.2%)
固定賃料導入ホテル(7物件)				1,162	5,643	(▲ 5.7%)	81.9	(▲ 3.9%)	6,893	(▲ 1.8%)	1,294.5	(▲ 4.8%)
ポートフォリオ全体(19物件)				<b>2,985</b>	<b>7,095</b>	<b>(▲ 1.7%)</b>	<b>87.6</b>	<b>(▲ 1.7%)</b>	<b>8,096</b>	<b>(+0.0%)</b>	<b>4,418.2</b>	<b>(▲ 1.3%)</b>

- ※ ホテルウイングインターナショナル名古屋およびコンフォートホテル浜松の対前年同期に係る各数値は、賃借人等から開示についての同意が得られていないため、記載していません。
- ※ 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運営実績は賃借人から開示についての同意が得られていないため、「その他ホテル」として合算値で記載しています。
- ※ ホテルサーブ神戸アスタの賃貸借契約には変動賃料の規定が含まれていますが、これまで当該規定による変動賃料が発生したことはなく、本投資法人の収益予想においても変動賃料収入は想定していませんことから、固定賃料ホテルに含めて記載しています。
- ※ ネストホテル札幌大通およびスマイルホテル京都四条の客室数は、2017年1月末時点の客室数を記載しています。2017年2月よりネストホテル札幌大通は1室を3室へ分割工事が完了し、スマイルホテル京都四条は2室の増室工事が終了し、両ホテルの客室数は、ネストホテル札幌大通121室、スマイルホテル京都四条140室となっています。

# 2017年7月期 / 2018年1月期 分配金予想

---

# 2017年7月期 / 2018年1月期 分配金予想

2016年8月物件取得に係る固都税を費用計上(影響額▲200円)

✓ 2017年7月期 予想:3,043円(前年同期比 +218円 +7.7%)

✓ 2018年1月期 予想:3,058円(前年同期比 ▲79円 ▲2.5%)

(単位:百万円)

項目	2017年1月期(第3期) 実績	2017年7月期(第4期) 予想	2018年1月期(第5期) 予想
営業収益	1,560	1,692	1,698
ホテル変動賃料	681	760	725
ホテル固定賃料	823	869	908
その他	54	62	65
営業費用	581	731	730
うち、修繕費	8	31	22
うち、減価償却費	268	281	287
営業利益	978	961	967
営業外収益	0	-	-
営業外費用	169	176	178
経常利益	809	784	788
当期純利益	808	783	787
一口当たり分配金 (DPU)	3,137円	3,043円	3,058円
NOI	1,458	1,511	1,523
償却後NOI	1,189	1,229	1,236
資本的支出	256	272	285

# 財務関連データ

---

# 貸借対照表(2017年1月期 [第3期])

(単位:千円)

	前期(ご参考) (平成28年7月31日)	当期 (平成29年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,688,640	1,765,918
信託現金及び信託預金	802,331	1,860,008
営業未収入金	106,358	102,190
前払費用	49,207	125,113
未収消費税等	-	718,442
流動資産合計	2,646,537	4,571,673
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	6,218,644	15,247,894
減価償却累計額	△150,008	△415,620
信託建物(純額)	6,068,636	14,832,274
信託構築物	1,816	2,606
減価償却累計額	△20	△91
信託構築物(純額)	1,795	2,514
信託機械及び装置	2,220	11,721
減価償却累計額	△163	△480
信託機械及び装置(純額)	2,056	11,240
信託工具、器具及び備品	24,644	39,721
減価償却累計額	△1,198	△3,402
信託工具、器具及び備品(純額)	23,445	36,318
信託土地	14,515,032	33,322,504
有形固定資産合計	20,610,966	48,204,852
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	123,552	424,105
投資その他の資産合計	133,552	434,105
固定資産合計	20,744,519	48,638,957
繰延資産		
創立費	40,710	35,622
投資口交付費	54,752	85,696
繰延資産合計	95,463	121,319
資産合計	23,486,520	53,331,950

(単位:千円)

	前期(ご参考) (平成28年7月31日)	当期 (平成29年1月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	43,116	274,908
未払金	79,730	182,302
未払費用	634	476
未払法人税等	903	954
未払消費税等	44,449	-
前受金	28,989	77,378
その他	292	2,463
流動負債合計	198,116	538,484
固定負債		
長期借入金	8,500,000	19,500,000
信託預り敷金及び保証金	251,111	587,635
固定負債合計	8,751,111	20,087,635
負債合計	8,949,228	20,626,120
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	14,145,932	31,897,545
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	391,360	808,284
剰余金合計	391,360	808,284
投資主資本合計	14,537,292	32,705,830
純資産合計	14,537,292	32,705,830
負債純資産合計	23,486,520	53,331,950

# 損益計算書(2017年1月期 [第3期])

(単位:千円)

	前期(ご参考)		当期	
	自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日	自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日	自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日	自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日
<b>営業収益</b>				
賃貸事業収入	※1 763,534	※1 1,540,030		
その他賃貸事業収入	※1 11,424	※1 20,704		
<b>営業収益合計</b>	<b>774,959</b>	<b>1,560,734</b>		
<b>営業費用</b>				
賃貸事業費用	※1 176,559	※1 370,771		
資産運用報酬	89,977	177,943		
資産保管手数料	1,730	1,761		
一般事務委託手数料	5,445	5,011		
役員報酬	4,200	4,200		
その他営業費用	24,271	22,120		
<b>営業費用合計</b>	<b>302,184</b>	<b>581,807</b>		
<b>営業利益</b>	<b>472,774</b>	<b>978,927</b>		
<b>営業外収益</b>				
受取利息	93	10		
還付加算金	1,104	-		
<b>営業外収益合計</b>	<b>1,198</b>	<b>10</b>		
<b>営業外費用</b>				
支払利息	39,105	83,445		
融資関連費用	25,675	61,409		
創立費償却	5,088	5,088		
投資口交付費償却	11,867	19,849		
雑損失	1	0		
<b>営業外費用合計</b>	<b>81,738</b>	<b>169,794</b>		
<b>経常利益</b>	<b>392,234</b>	<b>809,143</b>		
税引前当期純利益	392,234	809,143		
法人税、住民税及び事業税	917	956		
法人税等合計	917	956		
<b>当期純利益</b>	<b>391,316</b>	<b>808,186</b>		
前期繰越利益	43	97		
<b>当期未処分利益又は当期未処理損失(Δ)</b>	<b>391,360</b>	<b>808,284</b>		

(損益計算書に関する注記)

	前期(ご参考)		当期	
	(自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日)		(自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日)	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位:千円)		(単位:千円)	
<b>A. 不動産賃貸事業収益</b>				
賃貸事業収入				
賃貸料収入	763,534		1,540,030	
計	763,534		1,540,030	
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	11,173		18,184	
その他収入	250		2,519	
計	11,424		20,704	
<b>不動産賃貸事業収益合計</b>	<b>774,959</b>		<b>1,560,734</b>	
<b>B. 不動産賃貸事業費用</b>				
賃貸事業費用				
外注委託費	6,594		16,346	
水道光熱費	11,173		18,208	
信託報酬	3,250		6,869	
減価償却費	101,315		268,204	
修繕費	4,197		8,727	
公租公課	48,189		48,325	
損害保険料	1,113		2,438	
その他賃貸事業費用	723		1,650	
<b>不動産賃貸事業費用合計</b>	<b>176,559</b>		<b>370,771</b>	
<b>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</b>	<b>598,399</b>		<b>1,189,963</b>	

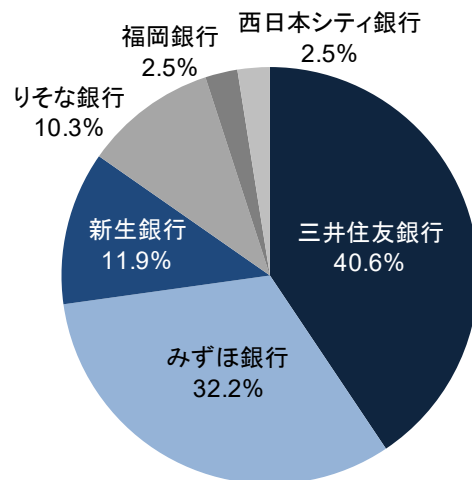
# 銀行借入の状況

2017年4月30日現在

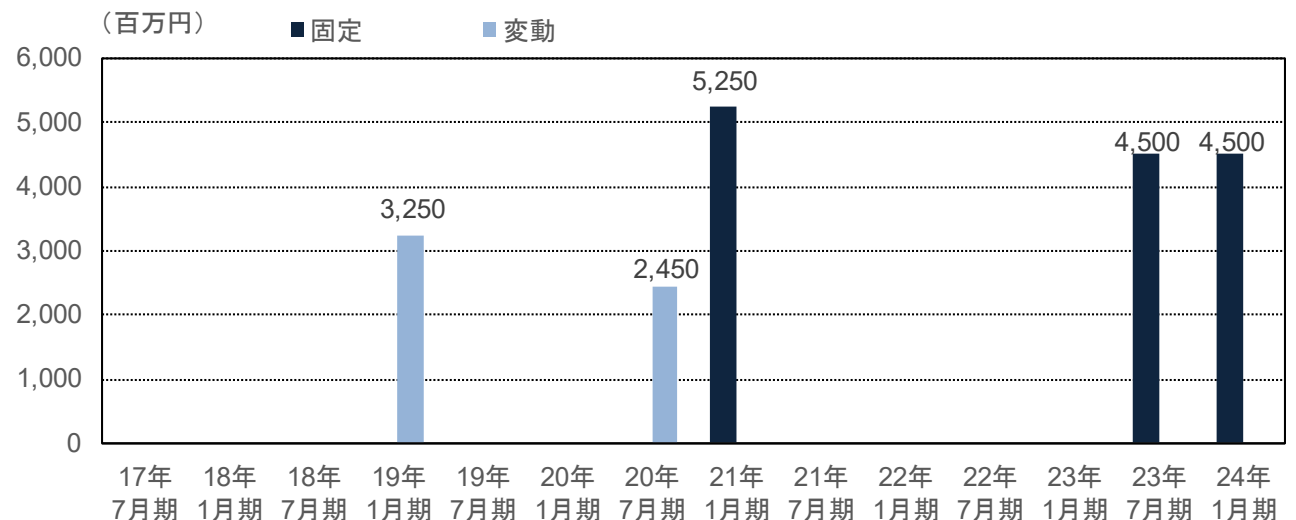
## ■ 個別借入明細

借入金	借入先	借入残高	借入金利	借入日	返済期日
タームローン1	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行	3,250百万円	0.63000%	2015年11月30日	2018年11月30日
タームローン2	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行	5,250百万円	1.08000%	2015年11月30日	2020年11月30日
タームローン3	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行	2,000百万円	0.58000%	2016年08月17日	2020年02月28日
タームローン4	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行	4,500百万円	0.90750%	2016年08月17日	2023年02月28日
タームローン5	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行	4,500百万円	0.98500%	2016年08月17日	2023年08月31日
タームローン6	三井住友銀行	450百万円	0.53000%	2017年03月27日	2020年02月28日
<b>合計</b>		<b>19,950百万円</b>	<b>平均 0.88%</b>	<b>平均残存年数 4.3年</b>	

## ■ バンクフォーメーション



## ■ 返済期限の分散状況





# 保有物件関連データ

---

# ホテル一覧 (2017年1月31日時点保有物件)

タイプ	物件番号	物件名称	賃料形態	所在地	賃貸可能面積 (㎡)	取得価格 (百万円)	期末帳簿価格 (百万円) (A)	2017年1月期末評価		含み損益 (百万円) (B)-(A)	
								期末評価額 (百万円) (B)	Cap rate (%)		
宿泊主体・特化型	A-1	004	ネストホテル札幌駅前	固定+変動賃料	北海道札幌市	5,734.93	2,160	2,166	2,350	5.5	+183
	A-2	008	ネストホテル札幌大通	固定+変動賃料	北海道札幌市	5,638.78	1,450	1,502	1,620	5.4	+117
	A-3	018	コンフォートホテル釧路	固定賃料	北海道釧路市	3,180.58	300	305	421	5.5	+115
	C-1	012	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	固定+変動賃料	東京都杉並区	2,721.70	3,910	3,936	4,030	4.4	+93
	C-2	014	スマイルホテル浅草	固定+変動賃料	東京都台東区	1,793.43	1,920	1,931	2,090	4.1	+158
	C-3	016	ホテルリブマックス日本橋箱崎	固定賃料	東京都中央区	853.00	1,360	1,369	1,440	4.5	+70
	D-1	006	コンフォートホテル浜松	固定賃料	静岡県浜松市	4,173.92	1,550	1,535	1,690	5.6	+154
	D-2	003	ホテルウイングインターナショナル名古屋	固定+変動賃料	愛知県名古屋市	5,255.66	2,670	2,714	2,850	5.0	+136
	D-3	011	コンフォートホテル中部国際空港	固定賃料	愛知県常滑市	11,599.63	5,308	5,350	5,880	4.0	+530
	D-4	019	コンフォートホテル鈴鹿	固定賃料	三重県鈴鹿市	2,186.65	300	305	376	5.0	+70
	E-1	001	スマイルホテル京都四条	固定+変動賃料	京都府京都市	4,891.84	4,480	4,539	4,870	4.8	+331
	E-2	002	ホテルビスタプレミアオ京都	固定+変動賃料	京都府京都市	3,867.66	3,600	3,614	3,950	4.4	+336
	E-3	005	チサンイン大阪ほんまち	固定+変動賃料	大阪府大阪市	3,690.00	1,630	1,645	1,840	4.5	+195
	E-4	007	ホテルサブ神戸アスタ	固定賃料	兵庫県神戸市	4,633.16	1,490	1,481	1,640	5.1	+158
	E-5	010	ネストホテル大阪心斎橋	固定+変動賃料	大阪府大阪市	8,057.26	7,600	7,766	7,680	4.5	▲ 86
	F-1	017	コンフォートホテル岡山	固定賃料	岡山県岡山市	5,543.70	1,200	1,210	1,240	5.3	+29
	F-2	015	ネストホテル松山	固定+変動賃料	愛媛県松山市	6,671.94	1,610	1,639	1,670	5.7	+31
	G-1	009	ヴァリエホテル天神	固定+変動賃料	福岡県福岡市	1,910.94	1,380	1,419	2,040	4.5	+621
	G-2	013	ネストホテル那覇	固定+変動賃料	沖縄県那覇市	9,240.20	3,750	3,769	3,970	5.3	+200
	<b>19物件 合計</b>					<b>91,644.98</b>	<b>47,668</b>	<b>48,204</b>	<b>51,647</b>	<b>4.7</b>	<b>+3,442</b>

※ 取得価格、期末帳簿価格、期末評価額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

※ 期末評価額は、期末時点の鑑定評価額を記載しています。

# 個別ホテルの概要

## ■ A-1 ネストホテル札幌駅前

所在地	北海道札幌市中央区
交通機関	札幌市営地下鉄南北線 「さっぽろ」駅 徒歩約5分 他
オペレーター	ネストホテルジャパン 株式会社
客室数	162室
取得額	2,160百万円



## ■ A-2 ネストホテル札幌大通

所在地	北海道札幌市中央区
交通機関	札幌市営地下鉄南北線 「大通」駅 徒歩約4分
オペレーター	ネストホテルジャパン 株式会社
客室数	121室
取得額	1,450百万円



# 個別ホテルの概要

## ■ A-3 コンフォートホテル釧路

所在地	北海道釧路市
交通機関	JR根室本線 「釧路」駅 徒歩約2分
オペレーター	株式会社グリーンズ
客室数	126室
取得額	300百万円



## ■ C-1 スマイルホテル東京阿佐ヶ谷

所在地	東京都杉並区
交通機関	JR中央線・総武線 「阿佐ヶ谷」駅 徒歩約1分
オペレーター	株式会社ホスピタリティ オペレーションズ
客室数	112室
取得額	3,910百万円





# 個別ホテルの概要

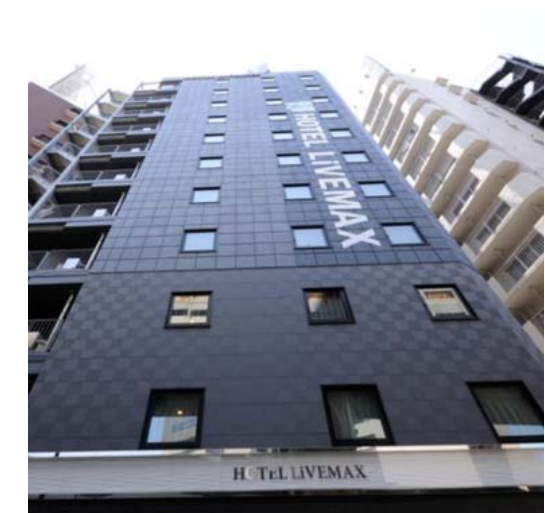
## ■ C-2 スマイルホテル浅草

所在地	東京都台東区
交通機関	東京メトロ銀座線 「浅草」駅 徒歩約11分
オペレーター	株式会社ホスピタリティ オペレーションズ
客室数	96室
取得額	1,920百万円



## ■ C-3 ホテルリブマックス日本橋箱崎

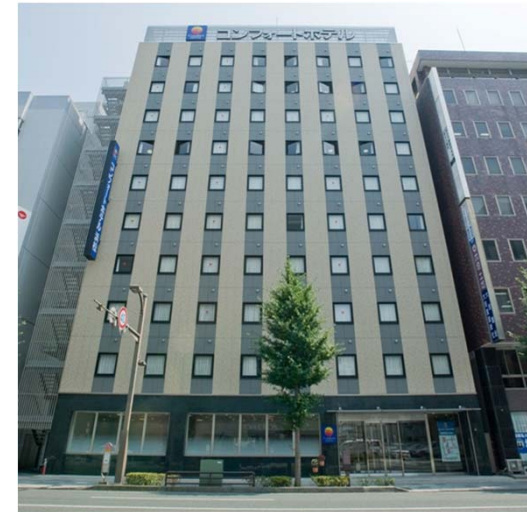
所在地	東京都中央区
交通機関	東京メトロ半蔵門線 「水天宮前」駅 徒歩約3分
オペレーター	株式会社 リブ・マックス
客室数	48室
取得額	1,360百万円



# 個別ホテルの概要

## ■ D-1 コンフォートホテル浜松

所在地	静岡県浜松市中区
交通機関	JR東海道本線 東海道新幹線 「浜松」駅 徒歩約2分
オペレーター	株式会社グリーンズ
客室数	196室
取得額	1,550百万円



## ■ D-2 ホテルウイングインターナショナル名古屋

所在地	愛知県名古屋市中区
交通機関	名古屋市営地下鉄桜通線 および鶴舞線「丸の内」駅 徒歩約2分
オペレーター	株式会社フォーブス
客室数	220室
取得額	2,670百万円



# 個別ホテルの概要

## ■ D-3 コンフォートホテル中部国際空港

所在地	愛知県常滑市
交通機関	中部国際空港 徒歩約5分 名鉄空港線 「中部国際空港」駅 徒歩約3分
オペレーター	株式会社グリーンズ
客室数	346室
取得額	5,308百万円



## ■ D-4 コンフォートホテル鈴鹿

所在地	三重県鈴鹿市
交通機関	近鉄名古屋線 「白子」駅 徒歩約3分
オペレーター	株式会社グリーンズ
客室数	105室
取得額	300百万円

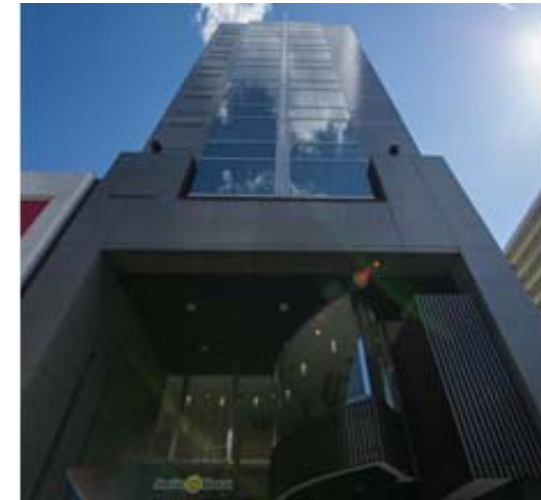




# 個別ホテルの概要

## ■ E-1 スマイルホテル京都四条

所在地	京都府京都市下京区
交通機関	京都市営地下鉄烏丸線 「四条」駅および 阪急電鉄京都本線 「烏丸」駅 徒歩約5分
オペレーター	株式会社ホスピタリティ オペレーションズ
客室数	140室
取得額	4,480百万円



## ■ E-2 ホテルビスタプレミアオ京都

所在地	京都府京都市中京区
交通機関	京都市営地下鉄東西線 「京都市役所前」駅 徒歩約5分 他
オペレーター	株式会社 ビスタホテルマネジメント
客室数	84室
取得額	3,600百万円





# 個別ホテルの概要

## ■ E-3 チサンイン大阪ほんまち

所在地	大阪府大阪市中央区
交通機関	大阪市営地下鉄中央線 「堺筋本町」駅 徒歩約5分
オペレーター	株式会社 SHRホテルリース
客室数	130室
取得額	1,630百万円



## ■ E-4 ホテルサーブ神戸アスタ

所在地	兵庫県神戸市
交通機関	JR神戸線 (山陽本線)他 「新長田」駅 徒歩約2分
オペレーター	有限会社 ホテルテトラ
客室数	133室
取得額	1,490百万円



# 個別ホテルの概要

## ■ E-5 ネストホテル大阪心斎橋

所在地	大阪府大阪市中央区
交通機関	大阪市営地下鉄堺筋線 長堀鶴見緑地線 「長堀橋」駅 徒歩約1分 他
オペレーター	ネストホテルジャパン 株式会社
客室数	302室
取得額	7,600百万円



## ■ F-1 コンフォートホテル岡山

所在地	岡山県岡山市
交通機関	JR山陽新幹線 山陽本線、宇野線等 「岡山」駅 徒歩約15分
オペレーター	株式会社グリーンズ
客室数	208室
取得額	1,200百万円



# 個別ホテルの概要

## ■ F-2 ネストホテル松山

所在地	愛媛県松山市
交通機関	松山空港 車約25分 伊予鉄道城南線 「勝山町」駅 徒歩約3分
オペレーター	ネストホテルジャパン 株式会社
客室数	190室
取得額	1,610百万円



## ■ G-1 ヴァリエホテル天神

所在地	福岡県福岡市中央区
交通機関	福岡市営地下鉄空港線 「天神」駅 徒歩約6分
オペレーター	The Court 株式会社
客室数	77室
取得額	1,380百万円





# 個別ホテルの概要

## ■ G-2 ネストホテル那覇

所在地	沖縄県那覇市
交通機関	那覇空港 車約7分 沖縄都市モノレール 「旭橋」駅 徒歩約5分
オペレーター	ネストホテルジャパン 株式会社
客室数	193室
取得額	3,750百万円



# 2017年7月期(第4期)新規取得資産

「グランパーク・イン横浜」を2017年3月に取得

- ✓ 首都圏最大級のターミナル駅である横浜駅至近
- ✓ 固定賃料ホテルの取得による分配金の安定性強化
- ✓ 多様化する宿泊ニーズに対応した宿泊施設
- ✓ 女性専用エリアを設けて幅広い顧客層の獲得
- ✓ スポンサー経由ではなく、資産運用会社のソーシングによる取得



取得価格	1,490百万円
鑑定評価額 (2017年1月1日時点)	1,560百万円
償却後NOI利回り	4.7%



# その他

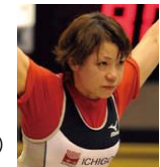
---

# いちごグループについて

## いちご株式会社（東証一部、2337）

- J-REIT、インフラ・イールドコ (YieldCo) の運用等のアセットマネジメント、心築、クリーンエネルギーを展開
- 累積運用資産残高: 1.6兆円以上
- 不動産・金融技術や建築技術を活かした「心築」機能が強み
- 環境負荷軽減やスポーツ支援(ウェイトリフティング、ライフル射撃、陸上)等のCSR活動も積極的に推進

- 商号の「いちご」は、千利休が説いた茶人の心構えである「一期一会」に由来しております。私たちは、一期一会のもつ「人との出会いを大切に」という精神を理念とし、各ステークホルダーの方々と強固な信頼関係を築くことを目指しております。



三宅宏実選手  
(ウェイトリフティング)



## いちご投資顧問株式会社

### いちごホテルリート 投資法人 (3463)

- ホテル用不動産に特化
- 成長性を追求する一方で需要の安定性、景気下降局面における収益への影響等を考慮し、当面は宿泊主体・特化型ホテルへ投資
- 2015年11月上場
- 資産規模:  
20物件、491億円



### いちごオフィスリート 投資法人 (8975)

- 中規模オフィスに特化
- 投資対象地域は、東京都心を中心に、その他首都圏および全国の政令指定都市、県庁所在地などの主要都市
- 2005年10月上場
- 資産規模:  
85物件、1,969億円



### いちごグリーンインフラ 投資法人 (9282)

- 太陽光発電所を中心に再生可能エネルギー発電設備に特化
- 保有資産の減価償却により生じるキャッシュフローの一定割合を投資主に還元する「利回り追求型投資商品」
- 2016年12月上場
- 資産規模:  
13発電所、100億円



## (その他グループ企業)

いちご地所株式会社	不動産心築事業
いちごグローバルキャピタル株式会社	クロスボーダーM&A支援等
いちごECOエナジー株式会社	不動産の新たな有効活用としての、メガソーラー(大規模太陽光発電)事業を主軸としたクリーンエネルギー事業
いちごオーナーズ株式会社	「顧客ファースト」不動産オーナーサービス事業
いちご不動産サービス福岡株式会社	九州地区における不動産事業(賃貸、管理および売買等)
いちごマルシェ株式会社	千葉県所在の松戸市公設地方卸売市場南部市場(松戸南部市場)のプロパティマネジメント事業
株式会社宮交シティ	宮崎県初の大型ショッピングセンター「宮交シティ」のプロパティマネジメント事業

# 投資口価格の推移(2015年11月30日～2017年6月9日)



- 東証リート指数については、上場日(2015年11月30日)の本投資法人投資口価格を基準に指数化
- Bloombergデータを基に資産運用会社作成



# 用語集

- 心築(しんちく) :いちごグループが有する技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心を込めた価値向上を図り、既存不動産に新しい価値を創造することを示す造語
- インバウンド旅行者 :外国から訪れてくる旅行者のこと
- CAPEX :不動産、設備の価値・競争力を向上させるための資本的支出;Capital Expenditureの略
- NOI :不動産賃貸事業収入から不動産賃貸事業費用(ただし、減価償却費を除く)を控除した金額;Net Operational Incomeの略
- ADR :販売客室数1室あたりの平均単価;Average Daily Rateの略
- RevPAR :1日あたり販売可能客室数1室あたりの宿泊売上;ADRに稼働率を乗じた数値;Revenue Per Available Roomの略
- ROI :投下した資本に対して得られる収益の割合;Return On Investmentの略
- LTV :総資産に対する有利子負債の比率;Loan To Valueの略
- オペレーター :不動産所有者からホテル資産を賃借し、ホテルの経営・運営を行う事業者
- ソーシング :不動産の売買案件を発掘する活動のこと
- フォワードコミット :契約締結から相当期間経過した後に決済・物件引き渡しを行う契約

# 投資法人概要

## ■ 投資法人

名称	いちごホテルリート投資法人
証券コード	3463
所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
執行役員	宮下 修
決算期	1月期(8月1日～1月31日)および7月期(2月1日～7月31日)

## ■ 資産運用会社

会社名	いちご投資顧問株式会社
代表執行役社長	織井 渉
登録・加入協会	金融商品取引業登録 関東財務局長(金商)第318号 (投資運用業、第二種金融商品取引業、投資助言・代理業) 一般社団法人投資信託協会会員

# 年間スケジュール

次回の権利付き最終取引日は2017年7月26日(水)









- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。本投資法人の投資証券のご購入に当たっては、各証券会社にお問い合わせください。
- 本資料の内容については、将来の予測に関する記述が含まれていますが、こうした記述は、将来の本投資法人の業績、経営成績、財政状態等を保証するものではありません。また、本投資法人の実際の業績は、さまざまな要素により、本説明会資料における見通しとは大きく異なる可能性があります。よって、これら見通しのみにも全面的に依拠することはお控えいただくようお願いいたします。
- 本資料は弊社が信頼するに足りると思われる各種情報に基づいて作成しておりますが、弊社はその正確性および完全性を保証するものではありません。
- 本資料は予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。
- なお、弊社の事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製、転用等を行うことを禁止いたします。



### 【お問合せ】

いちご投資顧問株式会社

いちごホテルリートIRデスク

TEL:03-3502-4892 FAX:03-3502-4876

IR\_Hotel@ichigo.gr.jp

www.ichigo-hotel.co.jp