

いちごホテル (3463)
Ichigo Hotel



2018年7月期(第6期)決算説明資料

September 13, 2018

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.

お見舞い

2018年7月の西日本豪雨、台風21号ならびに北海道胆振東部地震により被災された皆様に心よりお見舞い申し上げます。

被災者の救済および被災地域の一日も早い復旧を心よりお祈り申し上げます。



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

いちご社員
三宅宏実 選手

目次

□ 2018年7月期決算		□ 2019年1月期 / 2019年7月期 業績予想	
✓ 決算ハイライト	6	✓ 2019年1月期 業績予想	21
✓ 2018年7月期 決算概要	7	✓ 2019年7月期 業績予想	22
✓ 好調なホテル業績による変動賃料増加	8		
✓ エリア分散による安定的な成長	9	□ Appendix	
【内部成長】			
✓ 今期に実施した収益向上策	10		
✓ 価値向上CAPEX事例 (スマイルホテル東京阿佐ヶ谷)	11		
✓ 価値向上CAPEX事例 (ヴァリエホテル天神)	12		
□ 成長に向けた取組み			
【外部成長】			
✓ 投資主価値向上のための資産入替	14		
✓ 2019年1月期 新規取得資産(コートホテル倉敷)	15		
✓ 地域分散の進展	16		
【内部成長】			
✓ 価値向上CAPEXによる収益向上の計画	17		
✓ J-REIT初となる「完全成果報酬」①	18		
✓ J-REIT初となる「完全成果報酬」②	19		

2018年7月期決算

決算ハイライト

	2018年7月期実績	説明
当期純利益	854百万円 (前年同期比+56百万円、+7.0%)	<ul style="list-style-type: none"> 内部成長と物件取得による営業収益の増加が寄与
RevPAR	8,537円(変動賃料12ホテル) (前年同期比+285円、+3.5%)	<ul style="list-style-type: none"> ADRは前年同期比 +3.9%上昇
NOI	1,640百万円 (前年同期比+117百万円、+7.7%)	<ul style="list-style-type: none"> 内部成長 +58百万円(+3.9%) 外部成長 +58百万円(+3.8%) 1物件(広島)取得
1口当たりFFO ^(※1)	4,671円 (前年同期比+384円、+9.0%)	<ul style="list-style-type: none"> NOIの成長により、キャッシュフローも順調に成長
1口当たり分配金	3,352円 (前年同期比+251円、+8.1%)	<ul style="list-style-type: none"> 予想比 +85円、+2.6%
1口当たりNAV ^(※2)	146,317円 (前期比+3,272円、+2.3%)	<ul style="list-style-type: none"> 含み益 +48億円→+57億円へ増加(前期比+17.1%)

(※1) 1口当たりFFO (Funds From Operations、現金収入)

= (当期純利益+当期減価償却費+創立費償却+投資口交付費償却+固定資産除却損+資産除却債務費用±不動産等売却損益±特別損益)÷期末時点発行済投資口数

(※2) 1口当たりNAV(Net Asset Value、純資産)

= (分配金控除後純資産額+不動産含み益-不動産含み損)÷期末時点発行済投資口数

ただし、2018年8月1日に譲渡したスマイルホテル浅草の不動産含み益は、譲渡価格から2018年7月31日時点の帳簿価格を差引した金額にて計算

2018年7月期 決算概要

(単位:百万円)

	2017年7月期 実績	2018年7月期 実績(A)	予想(B) (2018年3月発表)	予想比 (A)-(B)	予想との主な差異要因
営業収益	1,687	1,814	1,810	+3	
ホテル変動賃料	757	803	799	+3	予想比上振れ:5ホテル、予想どおり:1ホテル、 予想比下振れ:6ホテル
ホテル固定賃料	870	952	952	+0	
その他	60	58	58	+0	
営業費用	714	771	788	-17	
修繕費	19	20	31	-10	修繕費のコストコントロールによる減少
減価償却費	280	310	314	-3	
営業利益	973	1,042	1,022	+20	
経常利益	799	855	833	+21	
当期純利益	798	854	833	+21	
1口当たり分配金 (DPU)	3,101円	3,352円	3,267円	+85円	予想比+2.6% 前年同期比+8.1%(+251円)
1口当たりFFO	4,287円	4,671円	4,605円	+66円	
NOI	1,523	1,640	1,624	+16	
償却後NOI	1,243	1,329	1,309	+20	
資本的支出(CAPEX)	210	246	289	-43	資本的支出工事のコストコントロールによる減少
帳簿価格	49,649	51,448	—	—	

好調なホテル業績による変動賃料増加

■ 収益貢献度がより高い変動賃料ホテル(全12ホテル)

	2017年2月 ~2017年7月	2018年2月 ~2018年7月	前年同期比	増減率
客室売上高(百万円)	2,730	2,836	+105	+3.9%
売上高(百万円)	3,134	3,261	+126	+4.0%
RevPAR(円)	8,252	8,537	+285	+3.5%
客室稼働率	93.4%	92.9%	-0.4%	-0.5%
ADR(円)	8,837	9,186	+348	+3.9%

■ ポートフォリオ全体(20ホテル)

	2017年2月 ~2017年7月	2018年2月 ~2018年7月	前年同期比	増減率
客室売上高(百万円)	4,126	4,262	+135	+3.3%
売上高(百万円)	4,621	4,762	+140	+3.0%
RevPAR(円)	7,213	7,432	+219	+3.0%
客室稼働率	89.7%	89.4%	-0.3%	-0.4%
ADR(円)	8,038	8,313	+276	+3.4%

※ グランパーク・イン横浜は、賃借人から運営実績の開示が得られていないため集計対象外

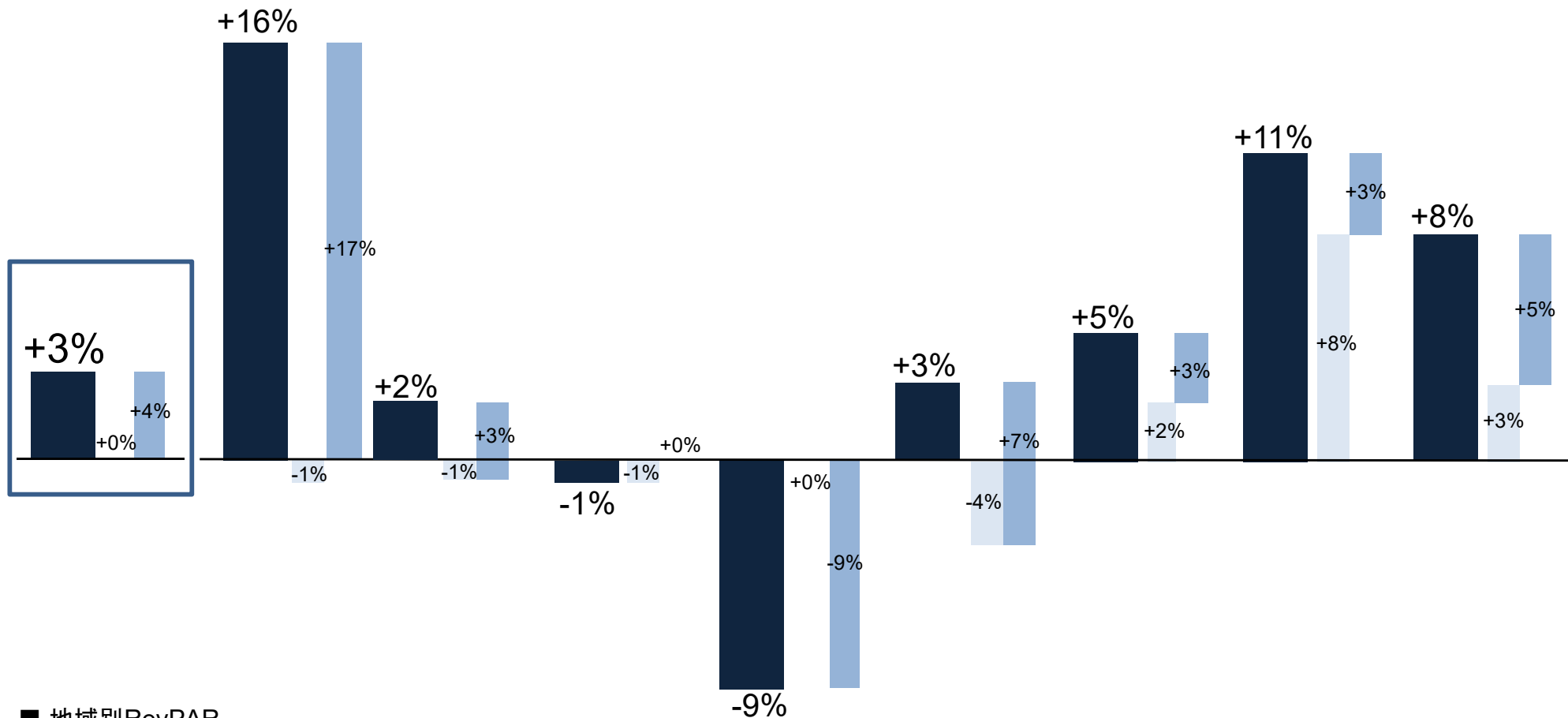
※ 本投資法人保有前については、前所有者から受領したデータに基づき記載

エリア分散による安定的な成長

■ ホテル指標の地域別対前年同期比(2018年2月~7月)

※ グランパーク・イン横浜、ホテルサーブ神戸アスタ、ホテルリブマックス日本橋箱崎除く

■ RevPAR ■ 客室稼働率 ■ ADR



■ 地域別RevPAR

地域	RevPAR
全体 (18ホテル)	7,594円
北海道 (3)	9,123円
東京 (2)	7,933円
東海・中部 (4)	6,299円
京都 (2)	10,516円
大阪 (2)	8,540円
中国・四国 (3)	5,754円
九州 (1)	9,268円
沖縄 (1)	8,965円



今期に実施した収益向上策

□ 収益の向上

✓ 価値向上CAPEX

- 客室およびロビー改装(スマイルホテル東京阿佐ヶ谷)
- エントランスおよびロビー改装(ヴァリエホテル天神)
- 客室の分割により、4室を追加(スマイルホテル京都四条)
投資額 46.0百万円 年間賃料増加額 7.2百万円 ROI 15.7%

✓ 共有スペースの有効活用による新たな収益の創出

- 遊休スペースへのテナント誘致(スマイルホテル京都四条)
和楽器・茶道体験等の和文化体験を提供する和カフェ
- 駐車スペースの増設(ヴァリエホテル天神)

✓ ホテルの賃貸借契約満了に伴うオペレーターの変更

- 2019年3月より新たなオペレーターと協働し収益拡大を図る(ホテルサーブ神戸アスタ)



スマイルホテル京都四条 新規テナント

□ コストの効率化

✓ ホテル運営費の削減

- 顧客満足度を維持した節水対応(ネストホテル札幌駅前他7ホテル)
投資額 15.8百万円 年間賃料増加額 4.4百万円 ROI 28.1%
- BM契約の見直し(ネストホテル松山)

価値向上CAPEX事例（スマイルホテル東京阿佐ヶ谷）

レジャー利用やインバウンド需要に対応するため、段階的に実施してきた全館改装工事が完了

- ✓ 収益貢献 年間39.6百万円賃料増収想定（取得時鑑定NOI比+20%相当）
- ✓ 投資効率 ROI 34.7%（総工事費114.1百万円）



価値向上CAPEX事例（ヴァリエホテル天神）

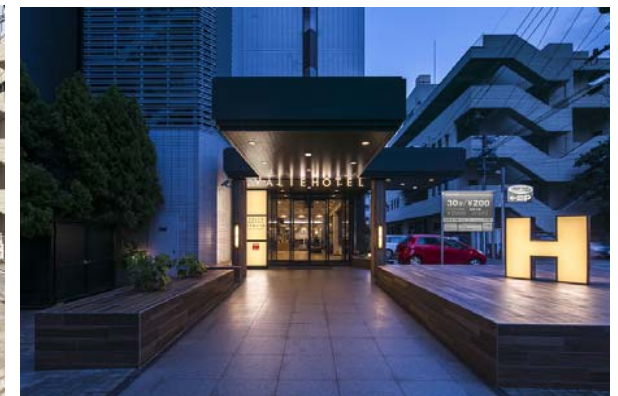
共用スペースの価値向上を目的としてエントランス・ロビー改装工事を実施

- ✓ 2015年全客室改装、2016年レストラン・ラウンジ新設工事を経て、購入前実績比ADR+24%、NOI+70%の成長を実現し、さらなる付加価値を付与
- ✓ 女性客やレジャー客も親しみやすいホテルデザインへリニューアル

改装前



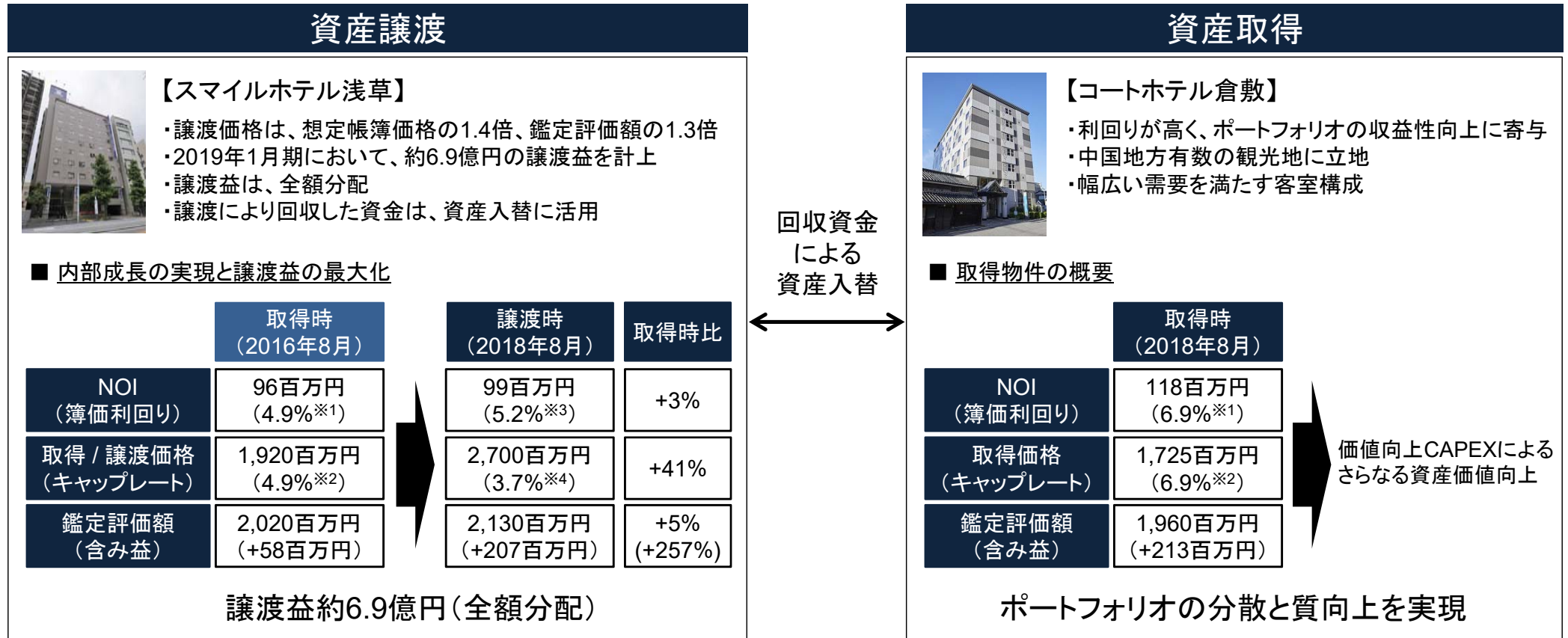
改装後



成長に向けた取組み

投資主価値向上のための資産入替

- 内部成長の加速と不動産マーケットの変遷をとらえた譲渡益の最大化
- 譲渡益を投資主に全額分配、簿価相当金額は成長性の高いホテルに再投資



投資主価値の最大化

(※1) 譲渡資産に係る鑑定NOI ÷ 取得時帳簿価格 (※3) 譲渡資産に係る2017年度(2017年2月~2018年1月)の年間NOI ÷ 譲渡時点帳簿価格
 (※2) 鑑定NOI ÷ 取得価格 (※4) 譲渡資産に係る2017年度(2017年2月~2018年1月)の年間NOI ÷ 譲渡価格

2019年1月期 新規取得資産(コートホテル倉敷)

- スポンサーサポートの活用による取得
- 鑑定NOI利回りが6.9%、譲渡資産と比べ、NOIが23%向上
※ スマイルホテル浅草の2017年8月1日から2018年7月31日の年間NOIとの比較
- 豊富なインバウンドやビジネス需要により、さらなる成長が期待できる

■ 物件写真



■ 物件概要

取得価格	1,725百万円
鑑定評価額	1,960百万円
鑑定NOI(利回り)	118百万円(6.9%)
物件タイプ	宿泊主体・特化型ホテル
所在地	岡山県倉敷市中央二丁目2番26号
賃貸可能面積	3,964.19m ²
構造 / 階数	RC造 8F
建築時期	1993年3月
稼働率	100% (2018年7月31日現在)

主要な観光地

- 倉敷美観地区(※)
- 児島地区(ジーンズストリート)
- 玉島地区
- 三井アウトレットパーク倉敷
- 岡山県倉敷スポーツ公園野球場(マスカットスタジアム)
- 大原美術館
- 岡山後楽園(日本三名園の一つ)
- 鷲羽山展望台
- 瀬戸大橋

ビジネス需要

- 中国地方で3番目の人口を擁する中核都市(広島市、岡山市)
- 岡山県備中県民局所在地
- 水島臨海工業地帯、水島コンビナート など

アクセス利便性

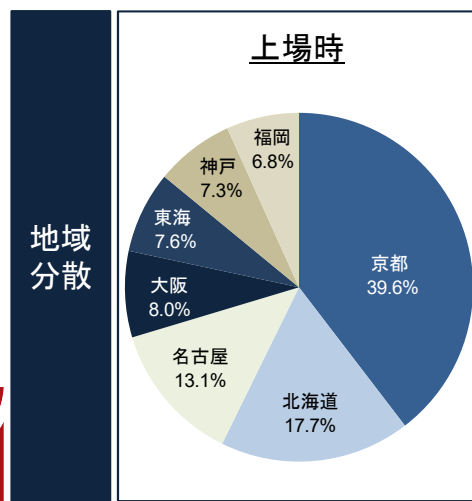
- 岡山空港～倉敷駅はリムジンバスで35分
- 新倉敷駅(山陽新幹線)～倉敷駅は電車(山陽本線)で10分
- 倉敷駅はJR山陽本線 / 伯備線、水島臨海本線の3線利用可



(※) 倉敷美観地区は、国の重要伝統的建造物群保存地区に選定された、江戸時代からの街並みが色濃く残る地域であり、2016年には約385万人の観光客が訪れる中国地方有数の観光地

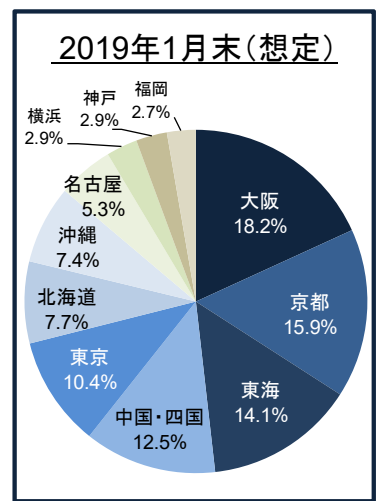
地域分散の進展

	上場時 (2015年11月30日)	2017年1月期 (第3期)	2017年7月期 (第4期)	2018年1月期 (第5期)	2019年1月期 (第7期想定)
資産	<p>■ 期末資産規模</p> <p>9ホテル 204億円 (期末評価額 213億円)</p> <p>■ IPOによる取得</p> <p>9ホテル 204億円 (鑑定NOI利回り5.9%)</p>  <p>北海道2、京都2、名古屋1 東海1、大阪1、神戸1、 福岡1</p>	<p>■ 期末資産規模</p> <p>19ホテル 476億円 (期末評価額 516億円)</p> <p>■ POによる取得</p> <p>10ホテル 272億円 (鑑定NOI利回り5.5%)</p>  <p>北海道1、東京3、東海2、 大阪1、中国・四国2、沖縄1</p>	<p>■ 期末資産規模</p> <p>20ホテル 491億円 (期末評価額 537億円)</p> <p>■ 取得</p> <p>1ホテル 14億円 (鑑定NOI利回り5.0%)</p>  <p>横浜1</p>	<p>■ 期末資産規模</p> <p>21ホテル 509億円 (期末評価額 563億円)</p> <p>■ 取得</p> <p>1ホテル 18億円 (鑑定NOI利回り6.3%)</p>  <p>中国・四国1</p>	<p>■ 期末資産規模</p> <p>21ホテル 507億円</p> <p>■ 取得</p> <p>1ホテル 17億円 (鑑定NOI利回り6.9%)</p>  <p>中国・四国1</p> <p>■ 売却</p> <p>1ホテル 27億円</p>



地域分散の効いた安定性の高いポートフォリオを構築

多様な取得手段により、
着実に外部成長を実現



※ 地域分散は取得価格ベース

価値向上CAPEXによる収益向上の計画

- 客室構成の最適化により、さらに6室増室予定
- 需要の変化を捉えながら、投資効率が高い価値向上CAPEXを継続

	ネストホテル那覇	ホテルウイング インターナショナル名古屋	コートホテル倉敷
内容	スイートルームの分割(2室増室) および客室、共用廊下改装	バックスペースの客室化 (4室新設)	客室、共用廊下改装
目的	客室構成最適化による収益の 向上	非収益スペースの収益化	客室構成最適化による収益の 向上、経年劣化の解消
投資額	50.0百万円	14.5百万円 (賃借人の投資額除く)	50.0百万円
賃料増加額	8.0百万円	2.8百万円	8.3百万円
ROI	16.0%	19.3%	16.8%
工事予定時期	2019年1月	2018年9月	2018年12月

※ 賃料増加額には一部想定額を含む

※ ホテルウイングインターナショナル名古屋はホテル賃借人との共同投資

J-REIT初となる「完全成果報酬」①

- 資産運用報酬体系を刷新し、投資主価値向上に連動する、J-REIT初となる「完全成果報酬」への移行(※)

運用報酬体系			変更前料率 (2019年1月31日まで)	変更後料率 (2019年2月1日から)	
資産規模連動	運用報酬Ⅰ	総資産額 × 料率	0.4%	—	廃止
	取得報酬	取得価格 × 料率	1%	—	
	譲渡報酬	譲渡価格 × 料率	0.5%	—	
利益連動	運用報酬Ⅱ (収益・分配金 成果報酬)	NOI × DPU × 料率	0.002%	0.0036%	変更
	譲渡成果報酬	譲渡益 × 料率	—	15%	新設

※ 譲渡成果報酬は、譲渡損の場合は発生なし(本投資法人の設立以降計上した譲渡損益の累計がプラスである場合のみ発生)

□ 報酬体系移行の効果

- ✓ 投資主価値向上につながる収益向上策の促進
- ✓ 静観的な運用ではなく能動的な運用の促進

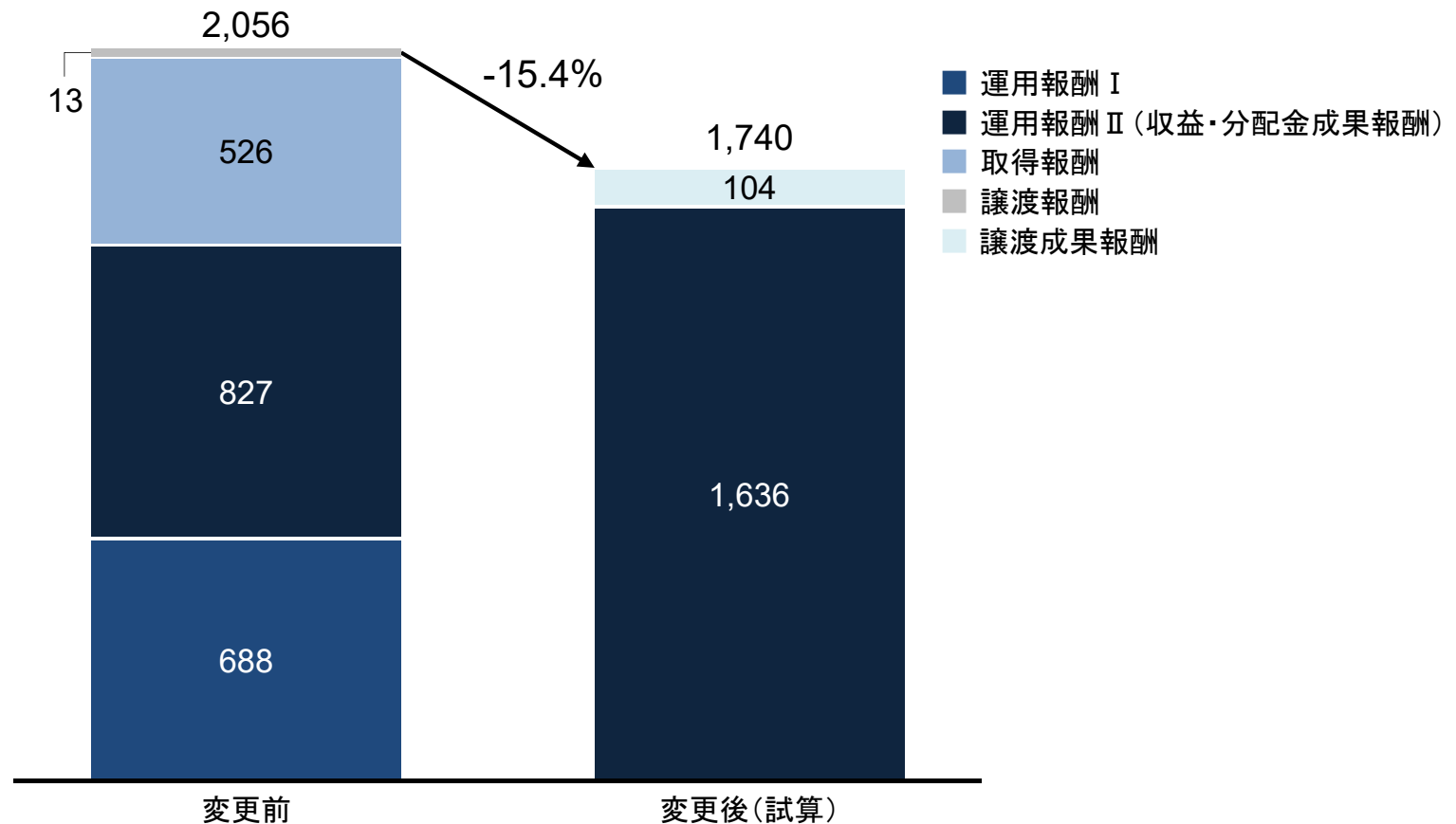
(※)・運用報酬体系の変更は、2018年10月27日開催予定の第3回投資主総会において、規約の一部変更議案が承認可決されることを条件に、2019年2月1日より効力発生
 ・DPU = 運用報酬控除前1口当たり分配金

J-REIT初となる「完全成果報酬」②

報酬体系の比較

- ✓ 本投資法人における上場来の実績(第1期～第6期)および業績予想値(第7期～第8期)の合計値において、変更前の報酬体系と変更後の報酬体系を比較した場合、報酬総額は変更前比 -15.4%

■ 第1期～第6期実績+第7期～第8期想定 of 合計値 (単位:百万円)



2019年1月期 / 2019年7月期 業績予想

2019年1月期 業績予想

譲渡益の全額配当実施により、1口当たり分配金は5,429円(前年同期比+64.4%)

(単位:百万円)

	2018年1月期 実績 (A)	2019年1月期 前回予想 (2018年4月発表)	2019年1月期 今回予想 (B)	前年同期比 (B) - (A)	主な差異要因
営業収益	1,782	2,424	2,448	+666	
ホテル変動賃料	748	715	711	-36	変動賃料ホテルの想定RevPAR: 8,300円 (前年同期比+0.4%)
ホテル固定賃料	974	959	984	+9	資産入替による増加
その他	59	749	752	+693	譲渡ホテルの譲渡益: +694
営業費用	747	863	874	+126	新規ホテル取得に伴う固都税増加: +7、投資主総会開催費用: +5 譲渡に伴う費用増: +96
修繕費	15	19	20	+4	
減価償却費	302	309	312	+10	2018年1月期~2019年1月期実施の資本的支出工事に伴う増加
営業利益	1,034	1,560	1,574	+539	
経常利益	842	1,372	1,385	+542	
当期純利益	841	1,371	1,384	+542	
1口当たり分配金 (DPU)	3,302円	5,377円	5,429円	+2,127円	前回予想比+1.0% (+52円) 前年同期比+64.4%
1口当たりFFO	4,586円	3,977円	4,030円	-556円	譲渡に伴う費用増
NOI	1,620	1,562	1,583	-37	
償却後NOI	1,318	1,253	1,270	-47	
資本的支出 (CAPEX)	283	303	379	+96	新規ホテルの価値向上CAPEX工事: +50

2019年7月期 業績予想

- 資産入替により営業収益は増加
- 資産譲渡による譲渡益は想定しない予想

(単位:百万円)

	2018年7月期 実績 (A)	2019年7月期 予想 (B)	前年同期比 (B) - (A)	主な差異要因
営業収益	1,814	1,823	+9	
ホテル変動賃料	803	794	-8	変動賃料ホテルの想定RevPAR: 8,572円(前年同期比+0.3%) 資産入替による減少
ホテル固定賃料	952	963	+10	資産入替による増加: +15、テナント契約形態変更(神戸): -5
その他	58	64	+6	テナント契約形態変更(神戸)
営業費用	771	811	+39	報酬体系変更に伴う運用報酬増加: +13
修繕費	20	21	+1	
減価償却費	310	323	+13	2018年7月期～2019年7月期実施の資本的支出工事に伴う増加
営業利益	1,042	1,011	-30	
経常利益	855	827	-27	
当期純利益	854	827	-27	
1口当たり分配金 (DPU)	3,352円	3,243円	-109円	前年同期比-3.3%
1口当たりFFO	4,671円	4,567円	-104円	
NOI	1,640	1,644	+3	
償却後NOI	1,329	1,320	-9	
資本的支出(CAPEX)	246	310	+64	

※ 運用報酬は報酬体系変更後の数値を織り込み(報酬体系の変更は2018年10月27日開催予定の第3回投資主総会での承認可決をもって効力発生)

Appendix : ポートフォリオの状況

ポートフォリオマップ (2018年7月31日時点保有資産)



(※1) スマイルホテル浅草については、2018年8月1日に売却済み

(※2) コートホテル倉敷については、2018年8月31日に取得済み



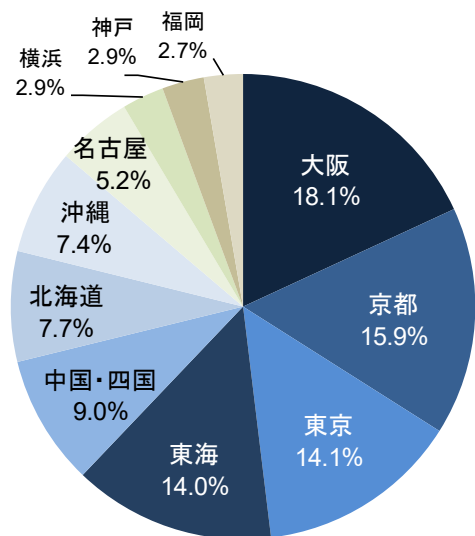
21ホテル
509億円

変動賃料ホテル

固定賃料ホテル

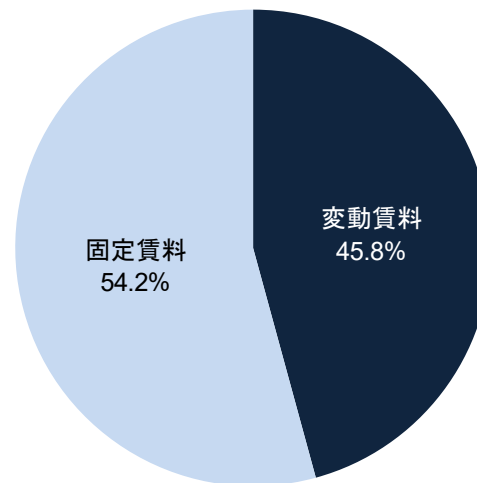
ポートフォリオの分散状況

地域分散
(取得価格ベース)

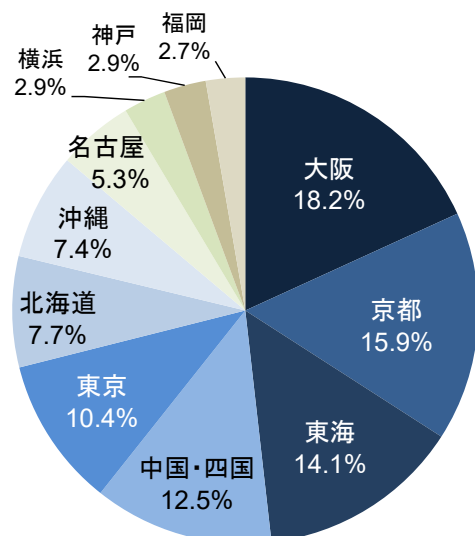
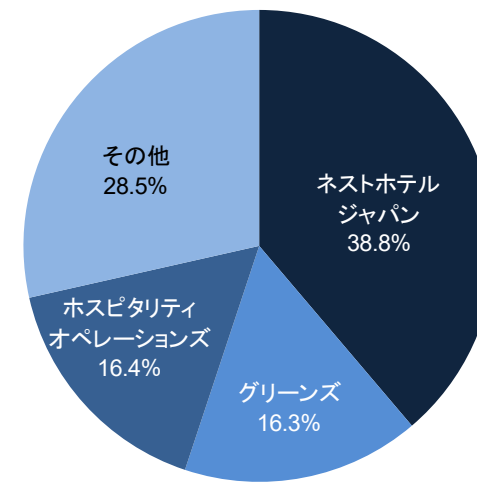


2018年
7月期末

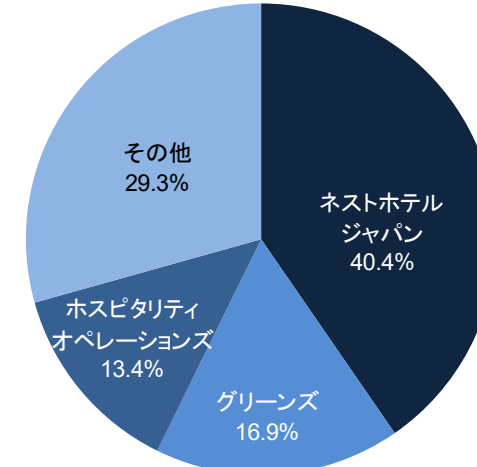
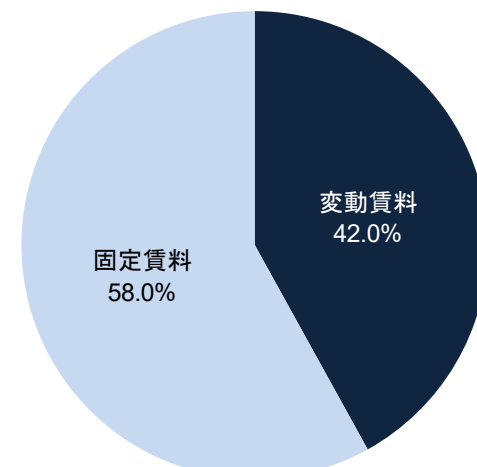
賃料形態分散
(ホテル賃料ベース)



オペレーター分散
(ホテル賃料ベース)



2019年
1月期末
(想定)



ホテル一覧（2018年7月31日時点保有ホテル）

タイプ	ホテル番号	ホテル	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)	2018年7月 期末評価		含み損益 (百万円) (B)-(A)
								期末評価額 (百万円) (B)	還元利回り (%)	
宿泊主体・特化型	A-1	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	2,148	2,490	5.4%	+341
	A-2	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	1,472	1,700	5.3%	+227
	A-3	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	299	421	5.5%	+121
	B-1	グランパーク・イン横浜	固定賃料	神奈川県横浜市	1,183.26	1,490	1,507	1,560	4.6%	+52
	C-1	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	3,997	4,130	4.4%	+132
	C-2	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	1,912	2,700	-	+787
	C-3	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	1,342	1,440	4.5%	+97
	D-1	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	1,494	1,810	5.4%	+315
	D-2	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	2,695	2,920	4.9%	+224
	D-3	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	5,309	5,890	4.0%	+580
	D-4	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	294	377	5.0%	+82
	E-1	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	4,558	4,810	4.6%	+251
	E-2	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	3,589	4,050	4.2%	+460
	E-3	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	1,700	1,990	4.5%	+289
	E-4	ホテルサーブ神戸アスタ	固定賃料	兵庫県神戸市	4,633.16	1,490	1,443	1,700	4.9%	+256
	E-5	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	7,748	7,690	4.5%	-58
	F-1	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	1,198	1,260	5.3%	+61
	F-2	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	1,650	1,890	5.7%	+239
	F-3	アーバイン広島エグゼクティブ	固定賃料	広島県広島市	2,756.20	1,800	1,857	2,080	5.3%	+222
	G-1	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	1,450	2,120	4.5%	+669
	G-2	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	3,775	4,130	5.3%	+354
21ホテル 合計					95,584.44	50,958	51,448	57,158	-	+5,709
(参考) 20ホテル(スマイルホテル浅草除く) 合計					93,791.01	49,038	49,535	54,458	4.7%	+4,922

※ 取得価格、期末帳簿価格、期末評価額(鑑定評価額)は、百万円未満を切り捨て

※ スマイルホテル浅草の期末評価額は、譲渡価格

※ 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るものの、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ないことから、固定賃料ホテルに含めて記載

2018年7月期 ホテル別運営実績

()内は対前年同期比増減率

ホテル 番号	ホテル	賃料形態	所在地	客室数 (室)	2018年7月期(2018年1月~7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	固定+変動賃料	北海道札幌市	162	10,591	(+15.8%)	98.0	(+0.3%)	10,812	(+15.4%)	373.7	(+15.8%)
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	121	12,667	(+20.0%)	97.4	(+0.9%)	13,006	(+19.0%)	303.4	(+19.6%)
A-3	018	コンフォートホテル釧路	固定賃料	北海道釧路市	126	3,833	(+5.1%)	71.8	(-5.2%)	5,337	(+10.8%)	87.4	(-1.9%)
B-1	020	グランパーク・イン横浜	固定賃料	神奈川県横浜市	175	—	—	—	—	—	—	—	—
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	112	8,809	(+6.7%)	95.4	(+0.2%)	9,230	(+6.4%)	183.9	(+7.6%)
C-2	014	スマイルホテル浅草	固定+変動賃料	東京都台東区	96	6,910	(-3.8%)	94.4	(-2.9%)	7,319	(-1.0%)	125.1	(-4.0%)
D-1	006	コンフォートホテル浜松	固定賃料	静岡県浜松市	196	4,662	(-5.3%)	79.3	(-0.6%)	5,881	(-4.7%)	165.4	(-5.3%)
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	220	5,396	(-8.5%)	86.9	(-2.9%)	6,209	(-5.8%)	242.3	(-8.3%)
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	346	8,312	(+3.7%)	90.8	(+2.4%)	9,152	(+1.3%)	571.5	(+2.2%)
D-4	019	コンフォートホテル鈴鹿	固定賃料	三重県鈴鹿市	105	4,616	(-1.3%)	74.9	(-7.7%)	6,162	(+7.0%)	88.8	(-1.7%)
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	144	9,474	(-10.1%)	98.1	(-1.7%)	9,658	(-8.6%)	261.8	(-6.7%)
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	84	12,299	(-6.2%)	93.7	(+4.3%)	13,120	(-10.1%)	205.0	(-3.8%)
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	130	7,203	(-4.7%)	88.8	(-2.3%)	8,114	(-2.5%)	169.5	(-4.7%)
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	302	9,116	(+6.0%)	94.0	(-4.6%)	9,693	(+11.1%)	532.0	(+4.0%)
F-1	017	コンフォートホテル岡山	固定賃料	岡山県岡山市	208	5,612	(+10.1%)	90.1	(+4.9%)	6,231	(+5.0%)	220.1	(+9.5%)
F-2	015	ネストホテル松山	固定+変動賃料	愛媛県松山市	190	5,334	(+1.2%)	88.8	(+1.8%)	6,005	(-0.5%)	271.3	(+1.3%)
F-3	021	アーバイン広島エグゼクティブ	固定賃料	広島県広島市	171	6,393	—	90.4	—	7,073	—	197.9	—
G-1	009	ヴァリエホテル天神	固定+変動賃料	福岡県福岡市	77	9,268	(+10.5%)	96.4	(+7.7%)	9,612	(+2.6%)	138.5	(+8.8%)
G-2	013	ネストホテル那覇	固定+変動賃料	沖縄県那覇市	198	8,965	(+7.9%)	90.2	(+3.2%)	9,937	(+4.6%)	454.6	(+9.7%)
その他ホテル			固定賃料		181	4,757	(-3.9%)	80.8	(-1.8%)	5,887	(-2.1%)	170.1	(+0.0%)
変動賃料導入ホテル					1,836	8,537	(+3.5%)	92.9	(-0.5%)	9,186	(+3.9%)	3,261.1	(+4.0%)
固定賃料導入ホテル					1,508	5,911	(+2.1%)	84.5	(-0.2%)	6,991	(+2.4%)	1,501.2	(+1.0%)
ポートフォリオ全体					3,344	7,432	(+3.0%)	89.4	(-0.4%)	8,313	(+3.4%)	4,762.3	(+3.0%)

※ 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

また、グランパーク・イン横浜は賃借人から開示の同意が得られていないため、客室数以外は非開示

※ 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るものの、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ないことから、固定賃料ホテルに含めて記載

個別ホテル収支

(単位:千円)

	ポート フォリオ 合計	A-1	A-2	A-3	C-1	C-2	D-1	D-3	D-4	E-1	E-2	E-3	E-5	F-1	F-2	G-1	G-2	その他
		ネスト ホテル 札幌駅前	ネスト ホテル 札幌大通	コンフォート ホテル釧路	スマイル ホテル 東京 阿佐ヶ谷	スマイル ホテル 浅草	コンフォート ホテル浜松	コンフォート ホテル 中部 国際空港	コンフォート ホテル 鈴鹿	スマイル ホテル 京都四条	ホテル ビスタ プレミア 京都	チサンイン 大阪 ほんまち	ネスト ホテル 大阪心齋 橋	コンフォート ホテル岡山	ネスト ホテル 松山	ヴァリエ ホテル 天神	ネスト ホテル 那覇	
① 不動産運用 収益合計	1,814,064	129,917	105,752	18,419	98,227	55,796	55,361	151,441	15,442	133,671	75,000	82,834	226,005	45,900	88,905	65,038	130,639	335,710
固定賃料	952,653	31,129	23,766	18,419	30,041	15,839	55,361	151,441	15,442	30,744	75,000	39,600	64,581	45,900	36,167	21,664	41,531	256,020
変動賃料	803,401	98,787	81,824	-	68,084	39,956	-	-	-	102,926	-	43,234	161,408	-	52,738	43,374	89,106	21,959
その他収益	58,010	-	160	-	101	-	-	-	-	-	-	-	16	-	-	-	0	57,731
② 不動産運用 費用合計	173,452	9,034	10,565	5,480	8,665	3,723	3,395	14,270	3,083	10,695	9,221	4,671	19,797	5,525	6,294	4,516	7,857	46,654
外注委託費	16,769	600	600	900	2,347	600	600	570	540	639	1,475	915	1,232	490	580	600	1,080	3,000
保険料	2,536	146	154	81	87	55	93	273	47	147	101	98	240	137	195	54	233	388
修繕費	20,740	2,868	1,126	58	2,455	333	-	418	301	4,758	85	157	5,068	496	454	170	1,702	286
公租公課	105,497	4,993	8,182	4,030	3,367	2,326	2,430	12,553	1,786	4,789	7,144	3,130	12,846	3,860	4,528	3,326	4,423	21,775
その他費用	27,908	425	503	410	407	407	271	456	408	359	415	370	408	541	535	365	418	21,203
③ NOI (①-②)	1,640,612	120,882	95,186	12,939	89,562	52,072	51,966	137,171	12,359	122,976	65,778	78,162	206,208	40,374	82,611	60,522	122,781	289,056
④ 減価償却費	310,913	13,205	18,426	4,790	25,591	13,634	14,430	29,344	4,119	15,204	13,237	5,627	33,665	12,296	20,031	8,992	32,292	46,021
不動産賃貸 事業収益 (③-④)	1,329,698	107,677	76,759	8,149	63,970	38,437	37,536	107,826	8,240	107,771	52,541	72,534	172,542	28,077	62,580	51,529	90,489	243,034

※ 千円未満を切り捨て

※ 「その他」は、賃借人より当該テナントの個別賃料の開示について同意が得られていない「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」、「ホテルリブマックス日本橋箱崎」、「グランパーク・イン横浜」、「アーバイン広島エグゼクティブ」の収支状況、および「ホテルビスタプレミア京都」、「チサンイン大阪ほんまち」、「スマイルホテル東京阿佐ヶ谷」のホテル収支状況以外の合計数値を記載。「その他」に記載のNOIおよび減価償却費の内訳は、ホテルウィングインターナショナル名古屋のNOI 75,012千円、減価償却費 8,473千円、ホテルサーブ神戸アスタのNOI 46,656千円、減価償却費 12,693千円、ホテルリブマックス日本橋箱崎のNOI 33,130千円、減価償却費 9,106千円、グランパーク・イン横浜のNOI 37,399千円、減価償却費 2,241千円、アーバイン広島エグゼクティブのNOI 58,392千円、減価償却費は13,507千円

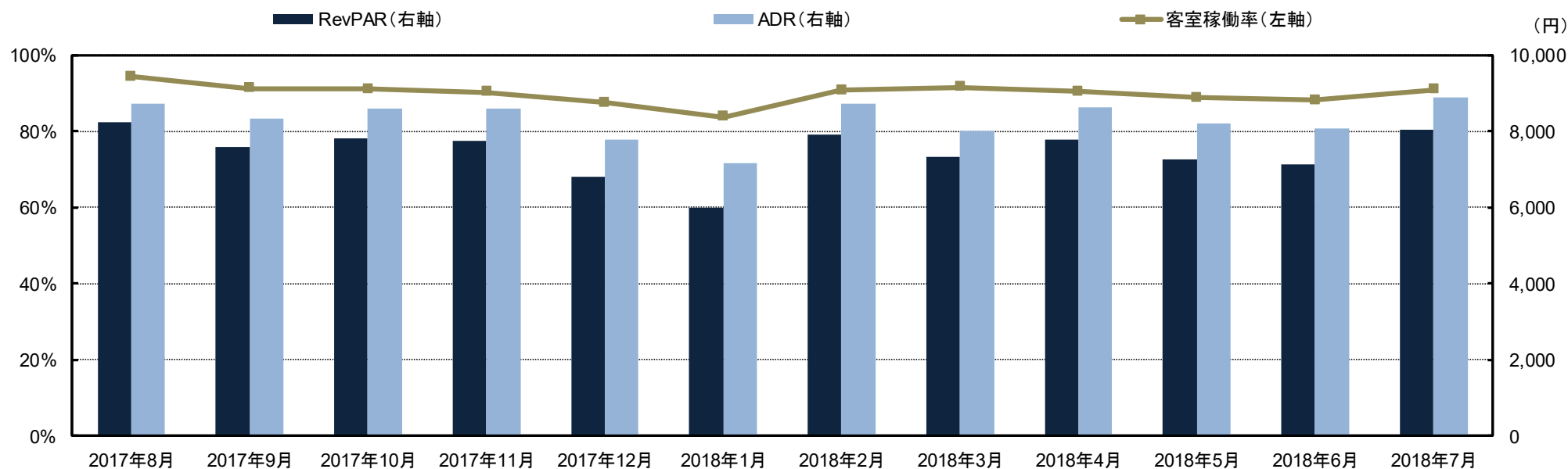
賃料・運営関連データ

■ 賃料収入割合（収益額ベース）

（単位：千円）

収益項目	第2期(2016年7月期)		第3期(2017年1月期)		第4期(2017年7月期)		第5期(2018年1月期)		第6期(2018年7月期)	
	収益額	比率	収益額	比率	収益額	比率	収益額	比率	収益額	比率
固定賃料収益	423,063	54.6%	878,775	56.3%	930,906	55.1%	1,034,015	58.0%	1,010,663	55.7%
各ホテルから支払われる固定賃料	387,253	50.0%	823,979	52.8%	870,228	51.6%	974,852	54.7%	952,653	52.5%
その他(店舗に係る個別賃料)	35,810	4.6%	54,796	3.5%	60,678	3.6%	59,163	3.3%	58,010	3.2%
変動賃料収益	351,895	45.4%	681,959	43.7%	757,077	44.9%	748,007	42.0%	803,401	44.3%
合計	774,959	100.0%	1,560,734	100.0%	1,687,985	100.0%	1,782,023	100.0%	1,814,064	100.0%

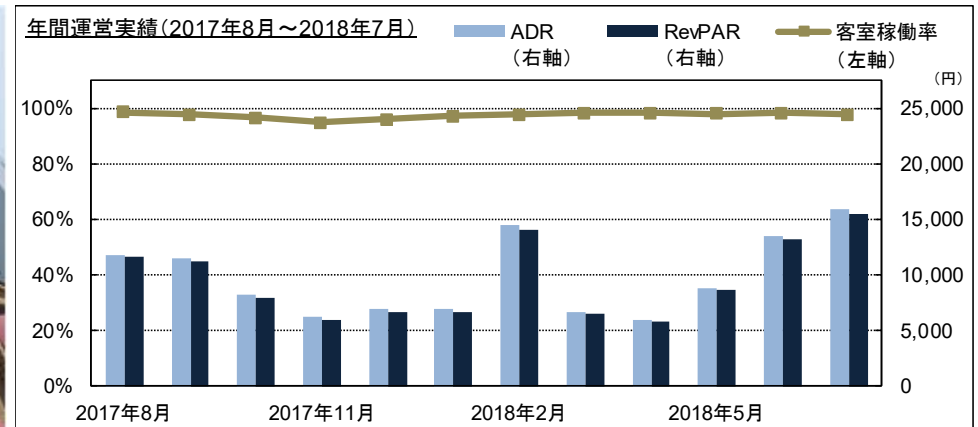
■ ポートフォリオ全体の運営実績（2018年2月～2018年7月）



保有ホテルの概要（変動賃料）

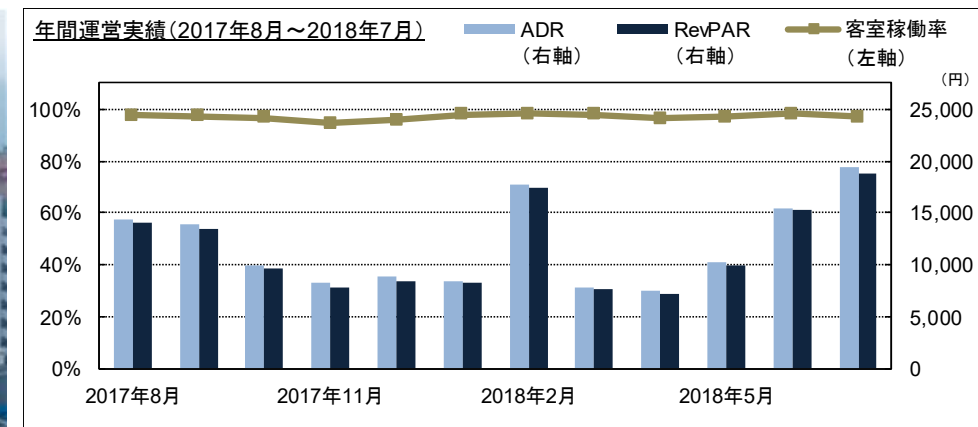
■ A-1 ネストホテル札幌駅前

所在地	北海道札幌市中央区
アクセス	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

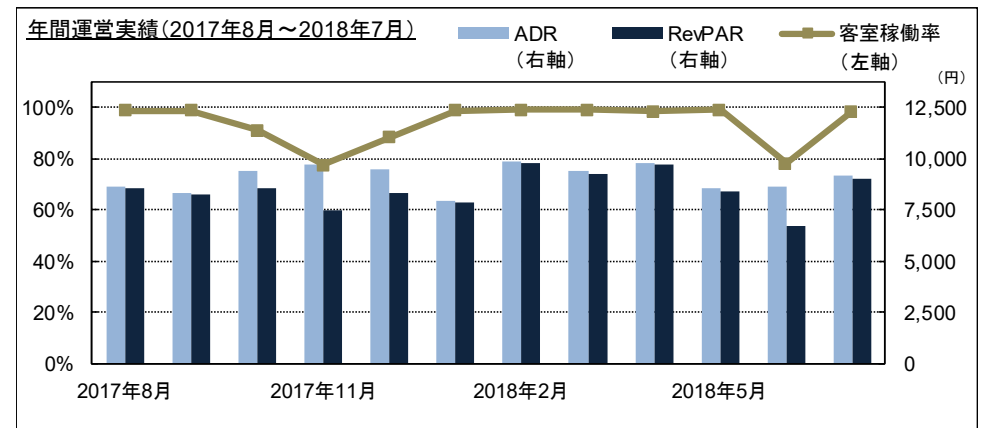
所在地	北海道札幌市中央区
アクセス	札幌市営地下鉄南北線「大通」駅 徒歩約4分
オペレーター	ネストホテルジャパン株式会社
客室数	121室
取得額	1,450百万円



保有ホテルの概要（変動賃料）

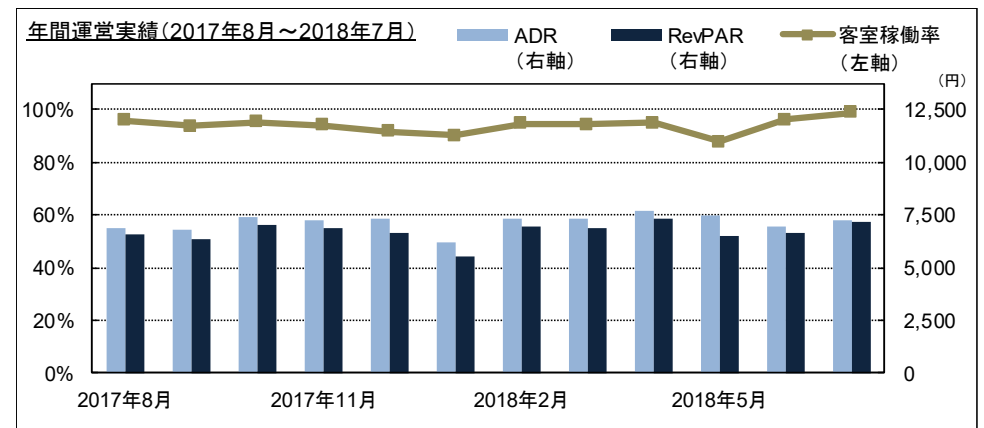
■ C-1 スマイルホテル東京阿佐ヶ谷

所在地	東京都杉並区
アクセス	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



■ C-2 スマイルホテル浅草

所在地	東京都台東区
アクセス	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

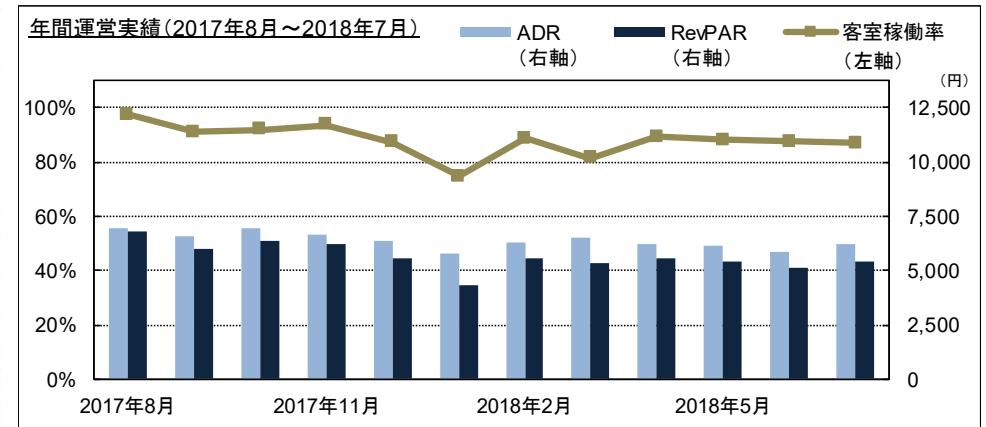


※ スマイルホテル浅草については、2018年8月1日に売却済み

保有ホテルの概要（変動賃料）

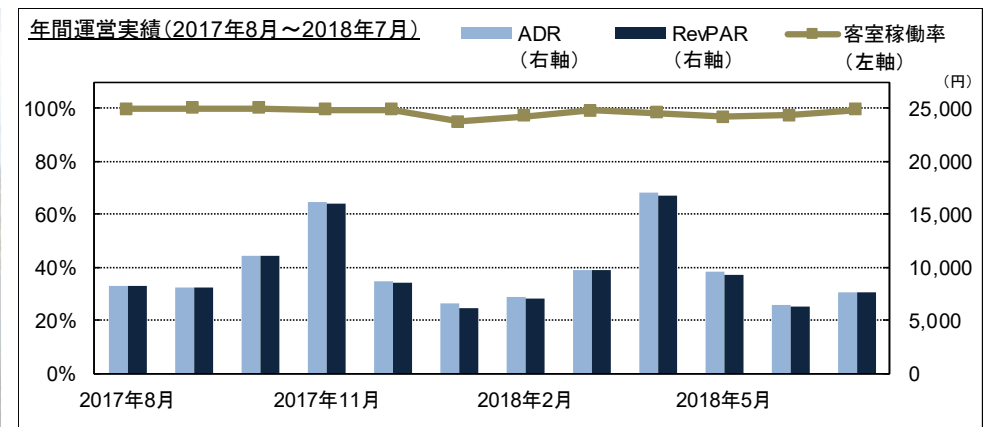
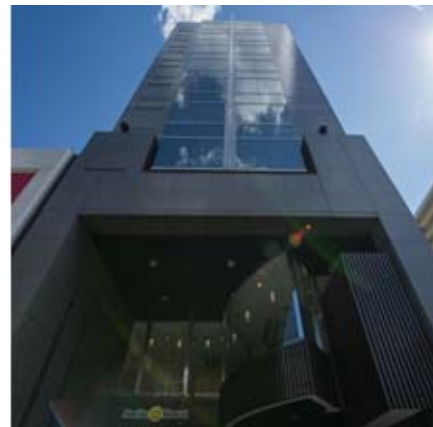
■ D-2 ホテルウイングインターナショナル名古屋

所在地	愛知県名古屋市中区
アクセス	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



■ E-1 スマイルホテル京都四条

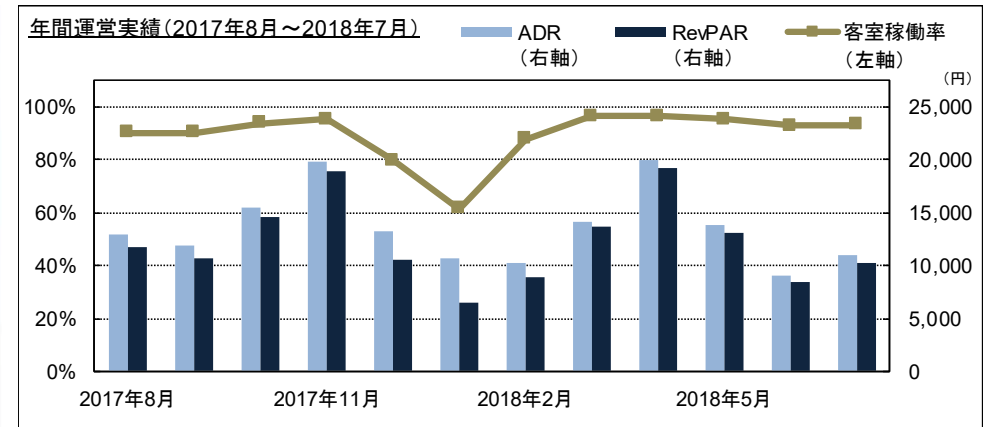
所在地	京都府京都市下京区
アクセス	京都市営地下鉄烏丸線 「四条」駅および 阪急電鉄京都本線 「烏丸」駅 徒歩約5分
オペレーター	株式会社ホスピタリティ オペレーションズ
客室数	144室
取得額	4,480百万円



保有ホテルの概要（変動賃料）

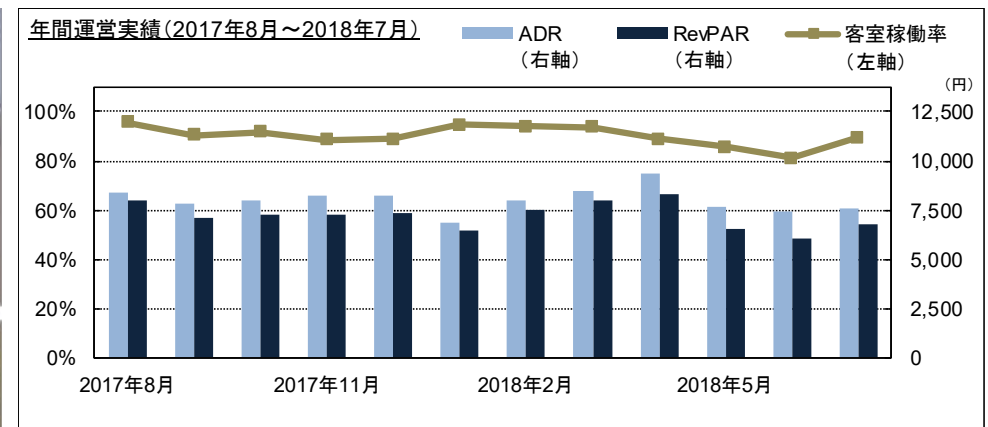
■ E-2 ホテルビスタプレミアオ京都

所在地	京都府京都市中京区
アクセス	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



■ E-3 チサンイン大阪ほんまち

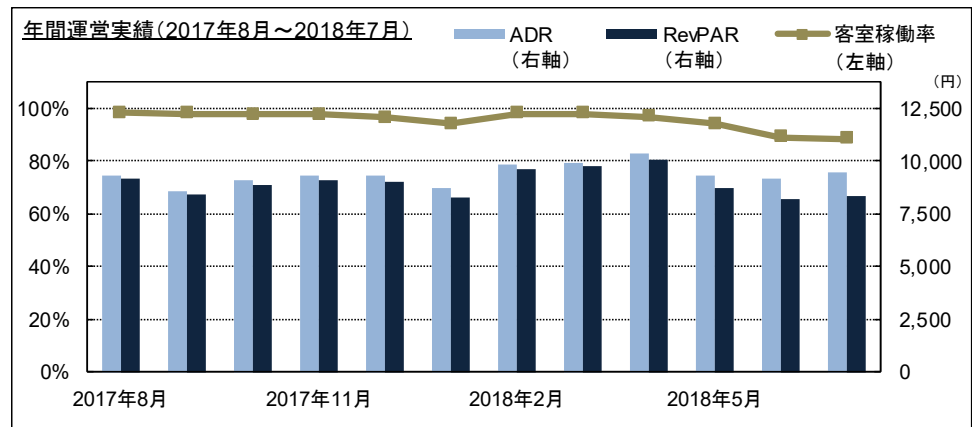
所在地	大阪府大阪市中央区
アクセス	大阪市営地下鉄中央線「堺筋本町」駅 徒歩約5分
オペレーター	株式会社 SHRホテルリース
客室数	130室
取得額	1,630百万円



保有ホテルの概要（変動賃料）

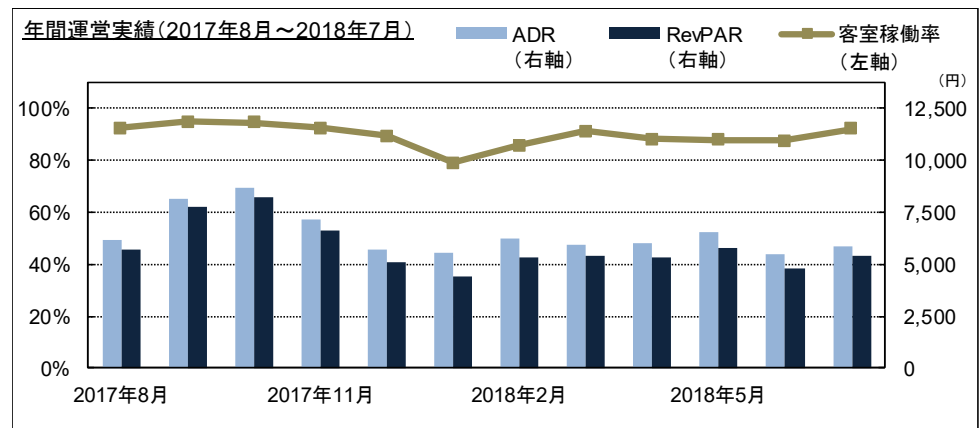
■ E-5 ネストホテル大阪心斎橋

所在地	大阪府大阪市中央区
アクセス	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-2 ネストホテル松山

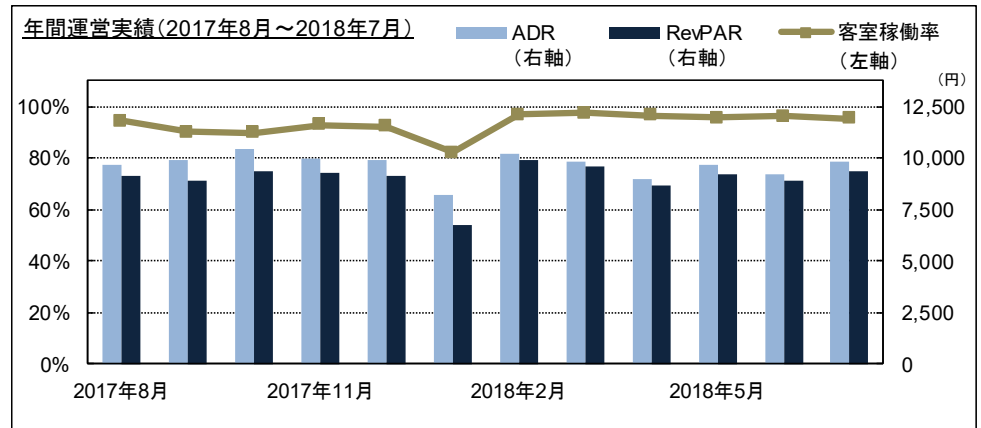
所在地	愛媛県松山市
アクセス	松山空港 車約25分 伊予鉄道城南線 「勝山町」駅 徒歩約3分
オペレーター	ネストホテルジャパン 株式会社
客室数	190室
取得額	1,610百万円



保有ホテルの概要（変動賃料）

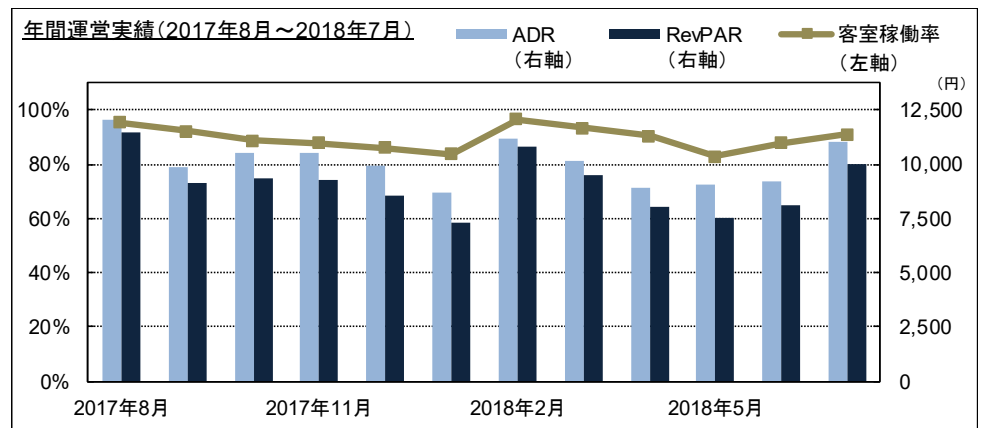
■ G-1 ヴァリエホテル天神

所在地	福岡県福岡市中央区
アクセス	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



■ G-2 ネストホテル那覇

所在地	沖縄県那覇市
アクセス	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	198室
取得額	3,750百万円



保有ホテルの概要（固定賃料）

■ A-3 コンフォートホテル釧路

所在地	北海道釧路市
アクセス	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



■ B-1 グランパーク・イン横浜

所在地	神奈川県横浜市西区
アクセス	JR・私鉄・地下鉄 「横浜」駅 徒歩約6分
オペレーター	株式会社ミドルウッド
客室数	175室
取得額	1,490百万円



■ 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
アクセス	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



■ D-1 コンフォートホテル浜松

所在地	静岡県浜松市中区
アクセス	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



保有ホテルの概要（固定賃料）

■ 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
アクセス	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
アクセス	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



■ E-4 ホテルサーブ神戸アスタ

所在地	兵庫県神戸市
アクセス	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



■ F-1 コンフォートホテル岡山

所在地	岡山県岡山市
アクセス	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



保有ホテルの概要（固定賃料）

■ F-3 アーバイン広島エグゼクティブ

所在地	広島県広島市
アクセス	JR山陽新幹線 山陽本線、可部線等 「広島」駅 徒歩約6分
オペレーター	株式会社 ユキ・コーポレーション
客室数	171室
取得額	1,800百万円



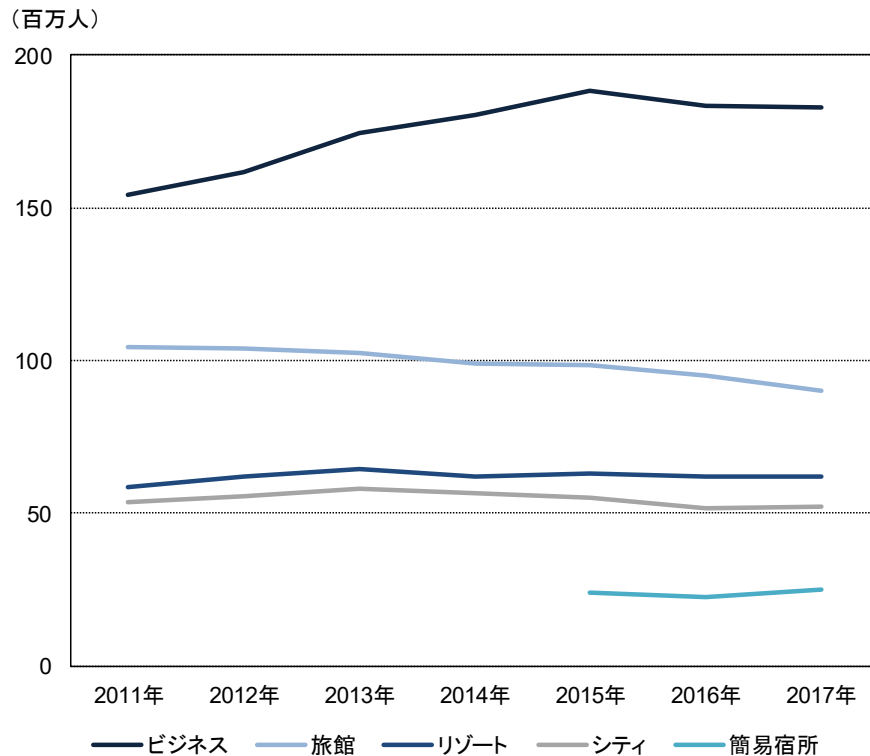
Appendix : ホテルマーケット関連データ

ホテルマーケットを取り巻く外部環境 ①

ビジネスホテルは、日本人の安定した高い需要と、インバウンドの高い伸び率を有し、いちごホテルの成長を支える

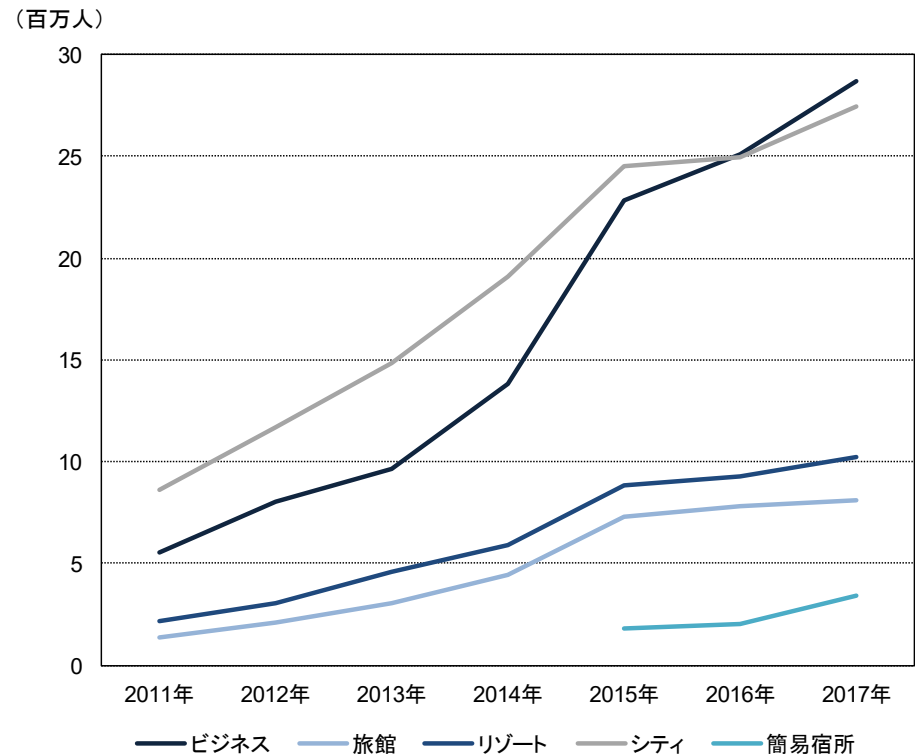
- ✓ 外国人のビジネスホテル宿泊者数伸長率 +420.0%(2011年対比)
- ✓ 安定的な日本人の需要に加え、2020年訪日外国人4,000万人達成の政府目標に向け、さらなる需要拡大に期待

■ 施設タイプ別宿泊者数（日本人）



※ 観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に、資産運用会社作成

■ 施設タイプ別宿泊者数（外国人）



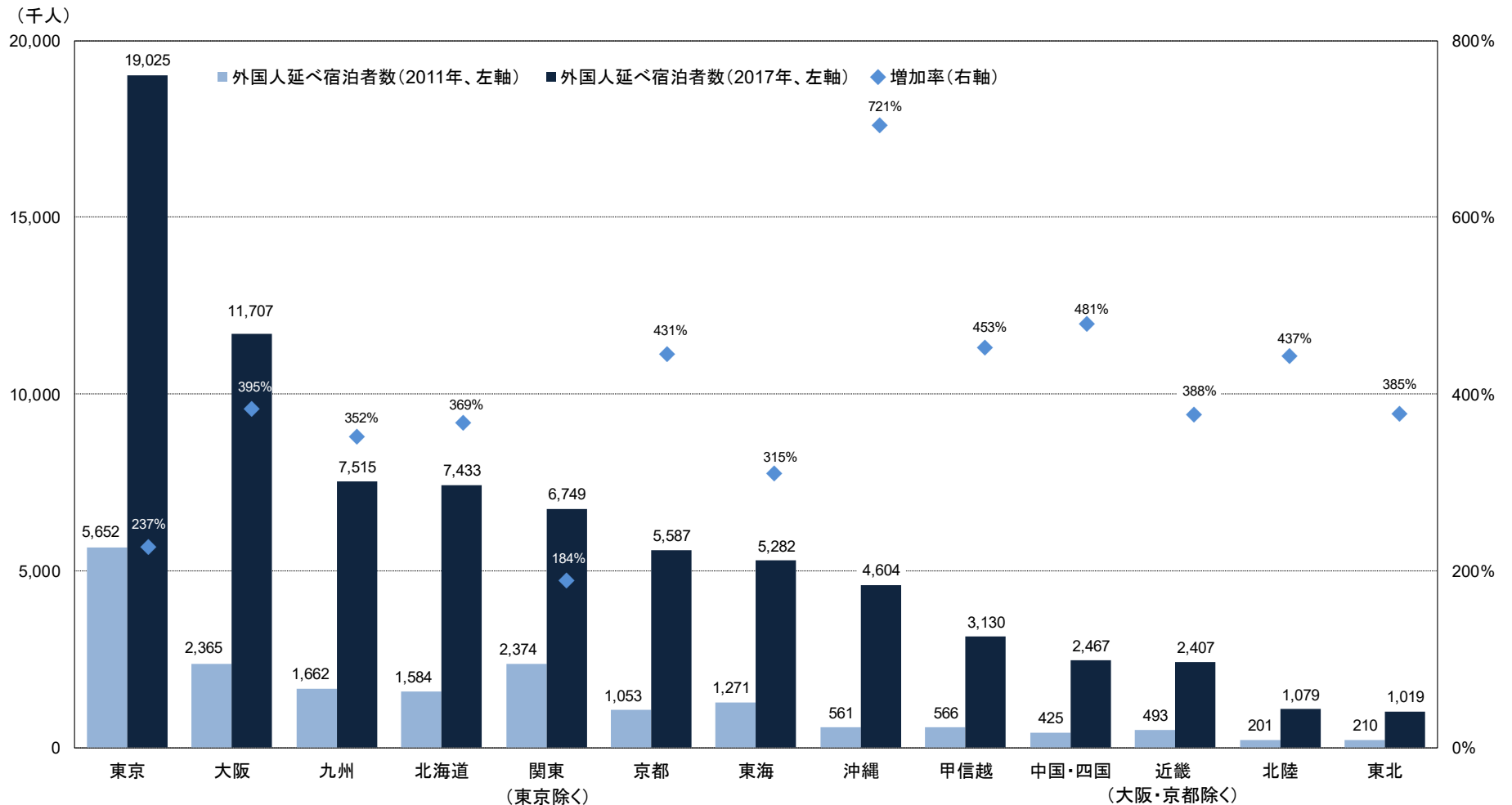
※ 観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に、資産運用会社作成

ホテルマーケットを取り巻く外部環境 ②

東京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

- ✓ 2011年と比較し、外国人の延べ宿泊者数は全エリアにおいて増加
- ✓ 三大都市圏以外を指す2017年の地方部のシェア41%まで拡大

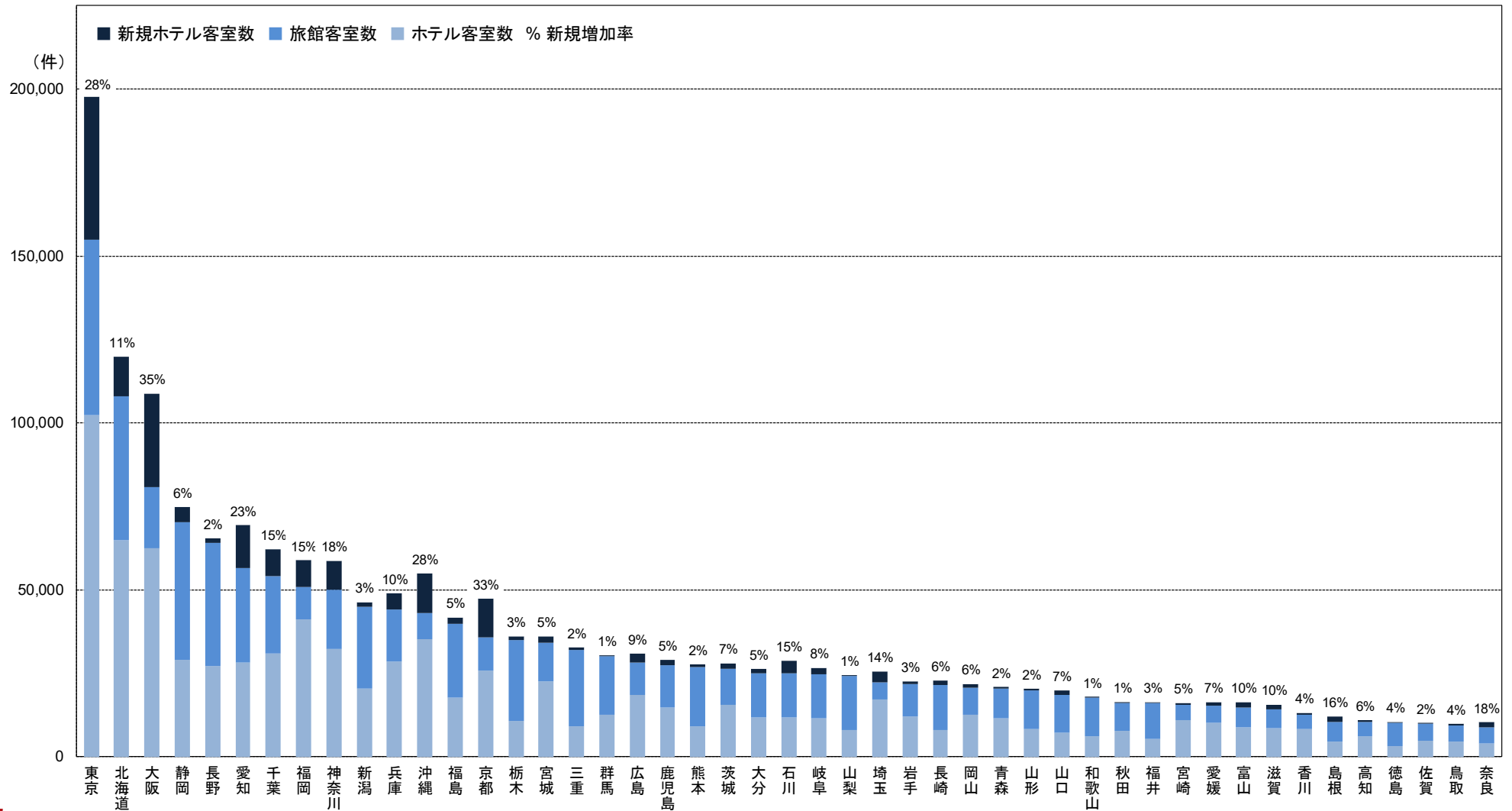
■ 2011年、2017年 地域別外国人延べ宿泊者数の比較



※ 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 ③

都道府県別 宿泊施設新規増加率



※ 厚生労働省「衛生行政報告書」および週刊ホテルレストラン2018年6月1日号のデータを基に、資産運用会社作成

Appendix : 財務関連データ

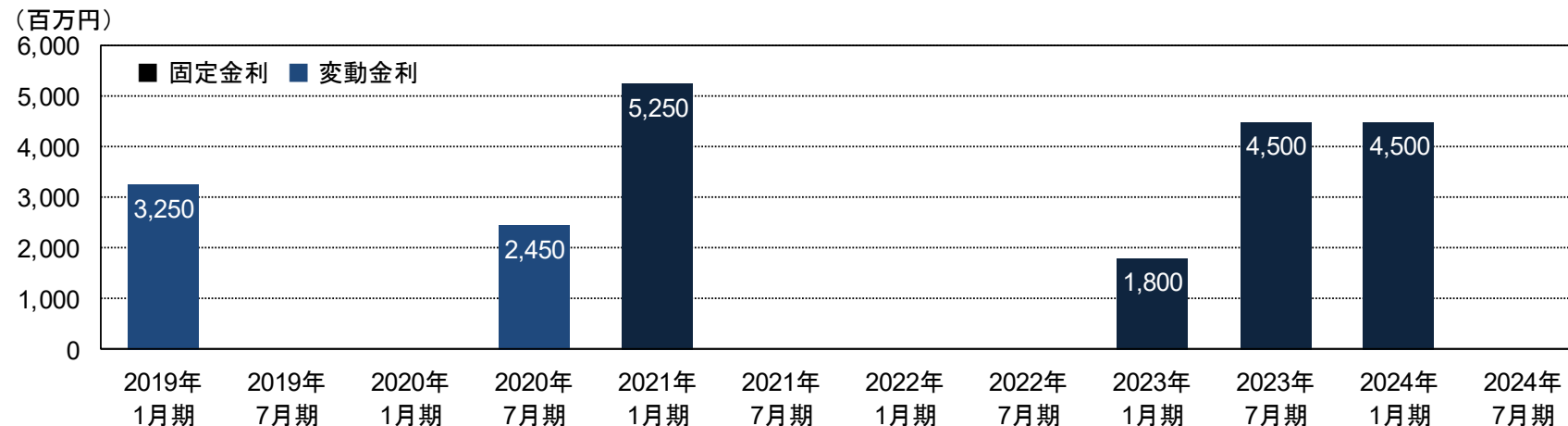
安定性の高い財務運営

借入残存期間の短い借入は変動金利で低金利のメリットを享受しつつ
70%以上の固定金利比率により将来の金利上昇リスクをヘッジ

■ 借入状況の推移

	2016年7月期末	2017年1月期末	2017年7月期末	2018年1月期末	2018年7月期末
借入金残高	8,500百万円	19,500百万円	19,950百万円	21,750百万円	21,750百万円
長期借入比率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
固定金利比率	61.8%	73.1%	71.4%	73.8%	73.8%
平均借入金利	0.91%	0.89%	0.88%	0.88%	0.88%
平均残存期間	3.6年	4.5年	4.1年	3.6年	3.1年
LTV(総資産ベース)	36.2%	36.6%	37.1%	39.2%	39.1%

■ 返済期限の分散状況



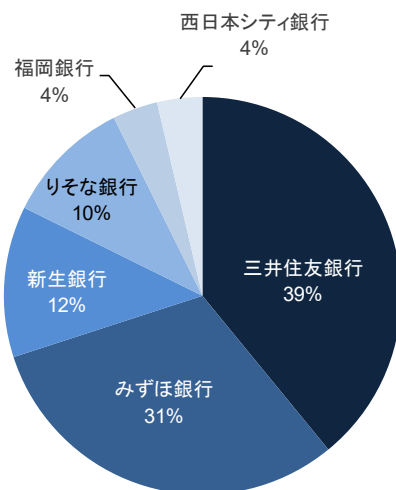
銀行借入の状況

■ 個別借入明細

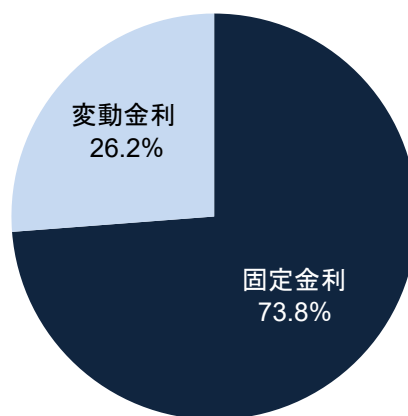
2018年7月31日時点

借入金	借入先	借入残高	変動 / 固定	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	変動	0.65364%	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	固定	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	変動	0.60364%	2016年8月17日	2020年2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	固定	0.90750%	2016年8月17日	2023年2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	固定	0.98500%	2016年8月17日	2023年8月31日
タームローン6	三井住友銀行	450百万円	変動	0.55364%	2017年3月27日	2020年2月28日
タームローン7	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	1,800百万円	固定	0.78750%	2017年8月1日	2023年1月31日
合計		21,750百万円		平均0.88%		平均残存年数 3.1年

■ バンクフォーメーション



■ 金利の固定変動比率



強力なバンクフォーメーション

適切なLTVコントロール

金利リスクマネジメント

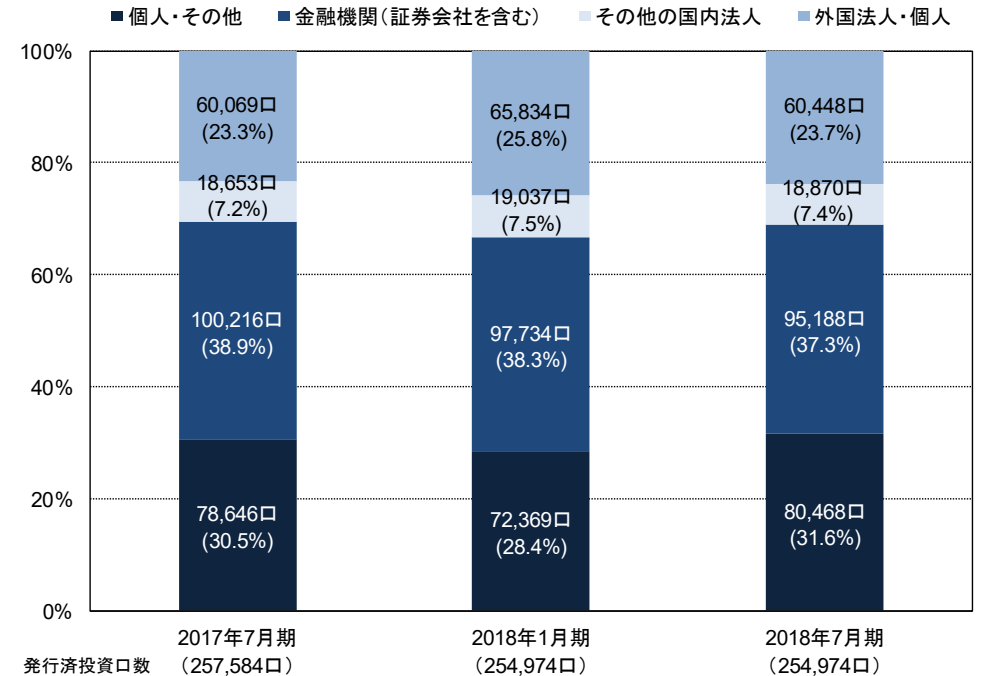
安定的な財務基盤の構築を目指す

投資主の状況 (2018年7月31日現在)

■ 主要投資主

	氏名または名称	所有 投資口数	比率
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	26,220	10.3%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	25,754	10.1%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	12,569	4.9%
4	SIX SIS LTD.	10,957	4.3%
5	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	8,675	3.4%
6	野村信託銀行株式会社(投信口)	8,452	3.3%
7	いちご株式会社 (スポンサー)	6,500	2.5%
8	いちごトラスト・パーティーイー・リミテッド	6,424	2.5%
9	モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	5,076	2.0%
10	CGML - LONDON EQUITY	4,465	1.8%
		115,092	45.1%

■ 所有者別投資口数



※2017年11月28日付決議により、2,610 口の自己投資口を消却

■ 所有者別投資主数

所有者区分	2017年7月末	2018年1月末	2018年7月末	
	投資主数	投資主数	投資主数	比率
個人・その他	10,705	10,503	11,299	97.0%
金融機関(証券会社を含む)	51	53	54	0.5%
都市銀行・信託銀行	8	8	7	0.1%
地方銀行	4	4	4	0.0%
その他(証券会社を含む)	39	41	43	0.4%
その他の国内法人	178	179	183	1.6%
外国法人・個人	56	90	107	0.9%
合計	10,990	10,825	11,643	100.0%

Appendix : その他

成長戦略ロードマップ

各種施策はマーケット環境に柔軟に対応

	ステージ I	ステージ II
	外部成長／内部成長／強固な財務基盤を通じ、分配金の安定成長を図る	
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 収益向上に向けた資産規模の拡大 ・ 宿泊主体・特化型ホテルに優先的に投資 ・ コンバージョン案件、サービスアパートメント等の宿泊施設取得 ・ SPCへの出資等による資産取得への取組 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 安定性と成長性を追求できる、分散の効いたポートフォリオの構築 ・ 好立地の宿泊主体・特化型ホテルに加え、フルサービスホテル／リゾートホテル等の取得 ・ 既存ホテルの再生に加え、新築ホテルの取得による規模の拡大
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> ・ ホテル運営のモニタリングとオペレーターへの助言による運営の効率化 ・ 効果的かつ戦略的なCAPEXの実施によるホテル収益の向上・賃料増加 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ オペレーターとの協働による費用削減、コントロール 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸借契約の見直し、リブランドを含む収益改善策の検討
財務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 資産規模拡大に伴う、より強固なバンクフォーメーションの確立 ・ 適切なLTVコントロール ・ 金利リスクマネジメントに向けた施策 ・ 発行体格付の取得に向けた準備 ・ グローバルインデックス組入れに向けた準備 	
		<ul style="list-style-type: none"> ・ 発行体格付の取得を目指す ・ 資金調達手段の多様化 ・ 適切なLTV、金利リスクマネジメントに向けた施策の継続 ・ グローバルインデックスへの組入れを目指す
	資産規模拡大による、成長基盤の確立	投資対象の多様化、分散化 安定性と成長性の追求

スポンサーであるいちご(東証一部 2337)について


アセットマネジメント、心築(しんちく)、クリーンエネルギーを中核事業とする

- ✓ 本投資法人の他、いちごオフィス(8975)およびいちごグリーン(9282)をスポンサーとしてサポート
- ✓ 不動産・建築技術を活かした、既存不動産に新しい価値を創造する「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

■ グループ会社

いちご株式会社
(東証一部:2337)

一期一会の「いちご」



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。



いちご投資顧問株式会社	J-REIT「いちごオフィス(8975)」「いちごホテル(3463)」「いちごグリーン(9282)」等の運用(AM)事業
いちご地所株式会社	心を込めて既存不動産に新しい価値を創造する不動産心築(しんちく)事業
いちごECOエネルギー株式会社	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	不動産オーナーサービス事業
いちご土地心築株式会社	心を込めて既存不動産に新しい価値を創造する不動産心築(しんちく)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	千葉県に位置する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(地方卸売市場運営事業)
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(地方ショッピングセンター運営事業)

いちごといちごホテルのシナジー

- いちご、いちごホテル共に多様なソーシングルートを通じてホテルを調達
- いちごは心築(しんちく)のノウハウを活用し、いちごホテルが投資できる資産にすべく適正化を図る
- いちごホテル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



※心築とは、いちごの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

スポンサーの保有ホテル

20ホテル 約478億円(2018年7月31日現在)

- ✓ ホテル所在地: 東京、横浜、大阪、福岡、熊本、沖縄等
- ✓ 開発による新築ホテルをパイプラインに組み入れ

【竣工済】

新築ホテル①
石川県金沢市
宿泊特化型ホテル
2017年12月オープン



【開発中】

開発案件①
京都市下京区
宿泊特化型ホテル
2018年9月竣工予定



神奈川県横浜市



東京都新宿区



福岡県福岡市



熊本県熊本市



大阪市中央区



大阪市中央区



北海道旭川市



福岡県福岡市



福岡県福岡市

いちごのサステナビリティへの取組み

サステナビリティに関する方針

- ✓ いちごは、サステナビリティの推進に主体的に取り組むことを目的に、以下のとおり「いちごサステナビリティ方針」を定め、環境負荷の低減や環境貢献活動に積極的に参加してまいります

1. 環境との調和

事業が地球環境に与える影響を的確に把握し、環境への負荷を最小限とするよう積極的に取り組みます

2. 省エネルギー、低炭素化と資源循環

事業の遂行にあたっては、エネルギー使用量の削減、施設等の長寿命化、節水、廃棄物の削減・リサイクル等に努め、また、グリーン調達を推進し、低炭素社会と資源循環型社会の実現を目指します

3. 法令適応と環境管理体制の整備

環境に関わる法規制や、自ら受け入れを決めたその他の環境に関わる要求事項を順守し、環境保全に努めます。また、法規制等の動向を常に注視し、その変化に適応します

4. 教育・啓発活動

当方針を全役職員に周知し、意識の向上を図るとともに、サステナビリティに関する教育・啓発活動を推進します

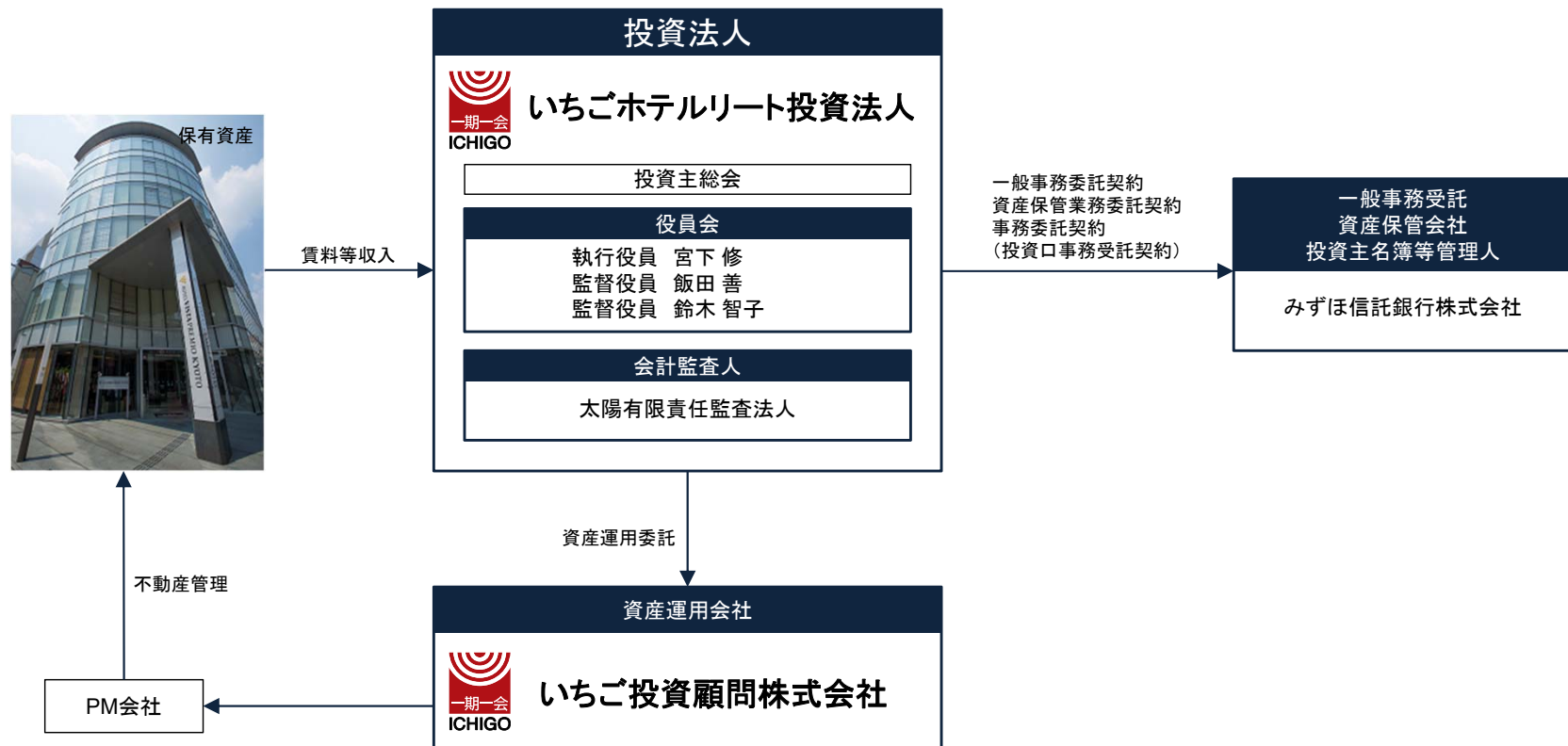
5. サステナビリティ活動の開示等

本方針やサステナビリティに関する活動の情報開示に努め、広く社会とのコミュニケーションを図ります。また、サステナビリティに関する認証等の取得に継続的に取り組みます

ベストプラクティスを目指すガバナンス体制

いちごホテルは、長期にわたり魅力ある資産を構成していくため、投資と運用においてESG(環境、社会および企業統治)の課題に積極的に取り組んでまいります

- ✓ 投資法人役員がすべて独立役員
 - ー いちごグループ役職員以外の第三者
- ✓ 運用会社の重要な意思決定プロセスへの社外有識者参加
- ✓ 利益相反管理の徹底(リスク・コンプライアンス委員会設置)



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 関東財務局長(金商)第318号 (投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業) 一般社団法人投資信託協会会員

- 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IRデスク

TEL: 03-3502-4892

IR_Hotel@ichigo.gr.jp

www.ichigo-hotel.co.jp