



## 2019年7月期(第8期)決算説明資料

September 12, 2019

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.





# Make More Sustainable

## サステナブルインフラの「いちご」



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」

いちご社員  
三宅宏実 選手

 **いちご**



**J.LEAGUE**  **いちご**  
一期一会  
ICHIGO  
**TOP PARTNER**

いちごはJリーグの  
「トップパートナー」です。

# 目次

□ 2019年7月期決算		□ 2020年1月期 / 2020年7月期 業績予想	
✓ 決算ハイライト	7	✓ 2020年1月期 業績予想	22
✓ 2019年7月期 決算概要	8	✓ 2020年7月期 業績予想	23
✓ 保有ホテルの運用実績	9		
✓ 九州、北海道、中国・四国ではRevPAR上昇	10	□ ESG(環境・社会・ガバナンス)への コミットメント	
✓ 積極的な収益向上策への取組み	11	✓ いちごのサステナビリティ方針	25
✓ 価値向上CAPEX事例 (ネストホテル那覇)	12	✓ いちごグループにおけるESGの取組み(環境)	26
✓ 価値向上CAPEX事例 (コートホテル倉敷)	13	✓ いちごグループにおけるESGの取組み(社会)	27
✓ 資産取得を通じた利益成長と地域分散の進展	14	✓ いちごグループにおけるESGの取組み (ガバナンス)	28
		□ Appendix	
□ 成長に向けた取組み			
✓ さらなる投資主価値の向上に向けて	16		
✓ オペレーター変更によるさらなる収益の向上 ①	17		
✓ オペレーター変更によるさらなる収益の向上 ②	18		
✓ 投資主価値の向上に資する資産入替	19		
✓ スポンサーであるいちごの保有ホテル	20		

# 2019年7月期決算

---

# 決算ハイライト

	2019年7月期実績	説明
当期純利益	804百万円 (前年同期比-50百万円、-5.9%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>京都・大阪のホテルの新規供給のピークは2019年であり、今後の供給は減少する見込み</li> </ul>
資産取得	2ホテル取得 (取得価格3,720百万円)	<ul style="list-style-type: none"> <li>熊本、広島の優良ホテルを取得し、さらなる利益成長と地域分散の進展を図る</li> </ul>
RevPAR	7,773円(変動賃料13ホテル) (前年同期比-449円、-5.5%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>九州、北海道、中国・四国ではRevPARが増加した一方で、大阪、京都、沖縄では減少</li> </ul>
NOI	1,611百万円 (前年同期比-28百万円、-1.8%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>京都・大阪のホテル賃料の減少(-106百万円)が、資産入替によるホテル賃料の増加(+68百万円)を上回る</li> </ul>
1口当たりFFO <sup>(※1)</sup>	4,496円(前年同期比-175円、-3.7%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>NOIの減少によりFFOも減少</li> </ul>
1口当たり分配金	3,154円(前年同期比-198円、-5.9%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>予想比 -20円、-0.6%</li> </ul>
1口当たりNAV <sup>(※2)</sup>	146,580円(前期比+854円、+0.6%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>鑑定評価以下での資産取得により含み益が増加</li> </ul>

(※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

# 2019年7月期 決算概要

(単位:百万円)

	2018年7月期 実績	2019年7月期 実績(A)	予想(B) (2019年3月発表)	予想比 (A)-(B)	予想との主な差異要因
<b>営業収益</b>	<b>1,814</b>	<b>1,789</b>	<b>1,785</b>	<b>+4</b>	
ホテル変動賃料	803	735	750	-14	予想比上振れ:3ホテル、予想比下振れ:7ホテル
ホテル固定賃料	952	984	969	+14	ネストホテル熊本取得による変動賃料の増加 +24、 固定賃料の増加 +13
その他	58	70	65	+4	
<b>営業費用</b>	<b>771</b>	<b>797</b>	<b>796</b>	<b>+1</b>	
修繕費	20	18	22	-3	修繕費の効率化による減少
減価償却費	310	328	317	+11	ネストホテル熊本取得による増加: +12
<b>営業利益</b>	<b>1,042</b>	<b>992</b>	<b>989</b>	<b>+2</b>	
<b>経常利益</b>	<b>855</b>	<b>805</b>	<b>810</b>	<b>-5</b>	熊本・広島のホテル取得に伴う借入関連費用の 増加: +8
<b>当期純利益</b>	<b>854</b>	<b>804</b>	<b>809</b>	<b>-5</b>	
<b>1口当たり分配金 (DPU)</b>	<b>3,352円</b>	<b>3,154円</b>	<b>3,174円</b>	<b>-20円</b>	予想比-0.6% 前年同期比-5.9%(-198円)
<b>1口当たりFFO</b>	<b>4,671円</b>	<b>4,496円</b>	<b>4,473円</b>	<b>+23円</b>	
<b>NOI</b>	1,640	1,611	1,606	+5	
<b>償却後NOI</b>	1,329	1,283	1,288	-5	
<b>資本的支出(CAPEX)</b>	246	256	319	-63	資本的支出工事の効率化による減少
<b>帳簿価格</b>	51,448	54,984	-	-	



# 保有ホテルの運用実績

## ■ 収益貢献度がより高い変動賃料ホテル(全13ホテル)

	2018年2月 ~2018年7月	2019年2月 ~2019年7月	前年同期比	増減率
客室売上高(百万円)	3,042	2,885	-157	-5.2%
売上高(百万円)	3,517	3,349	-167	-4.8%
RevPAR(円)	8,221	7,773	-449	-5.5%
客室稼働率	92.6%	89.7%	-2.9%	-3.2%
ADR(円)	8,879	8,668	-212	-2.4%

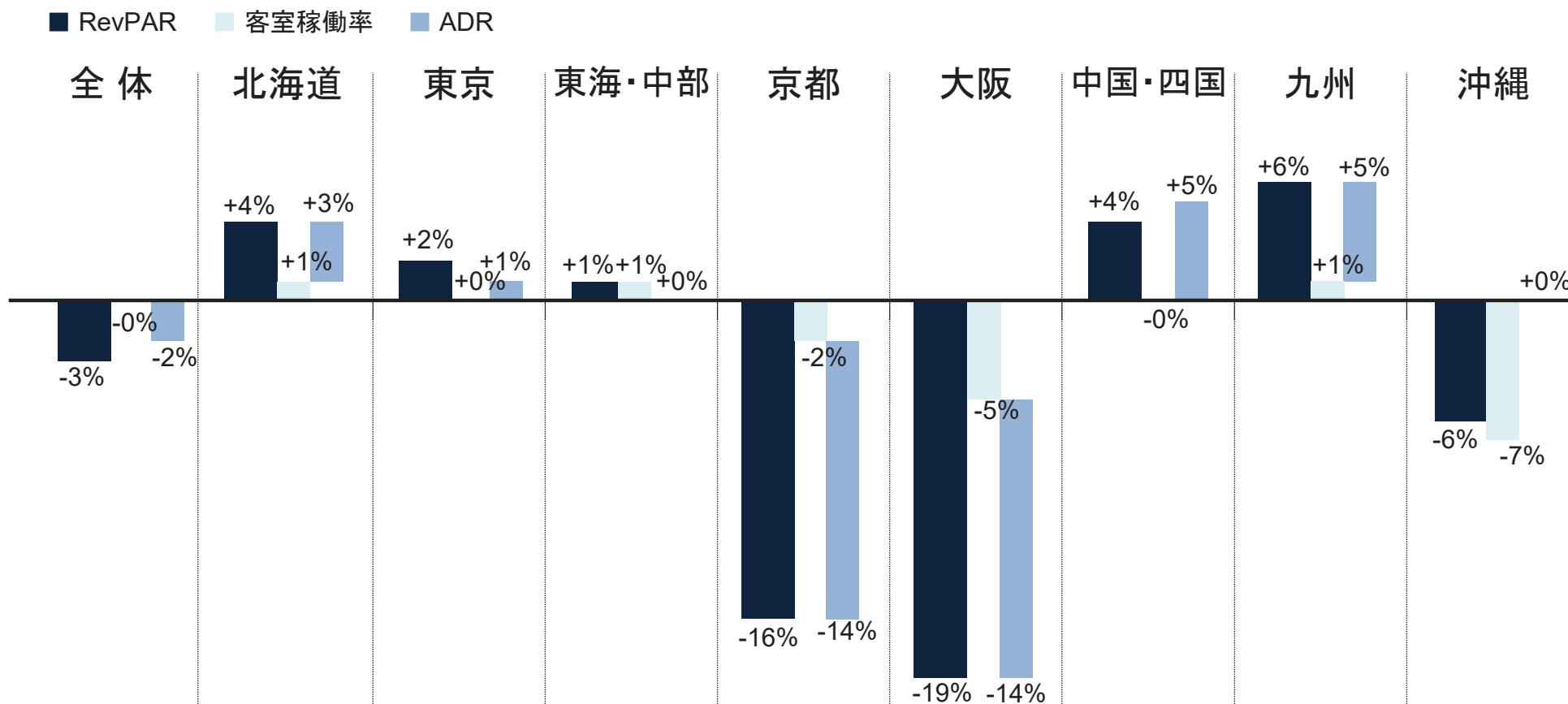
## ■ ポートフォリオ全体(20ホテル)

	2018年2月 ~2018年7月	2019年2月 ~2019年7月	前年同期比	増減率
客室売上高(百万円)	4,361	4,225	-135	-3.1%
売上高(百万円)	4,906	4,727	-178	-3.6%
RevPAR(円)	7,426	7,182	-245	-3.3%
客室稼働率	89.9%	88.4%	-1.5%	-1.7%
ADR(円)	8,260	8,122	-137	-1.7%

※ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前、2019年6月に開業したため集計対象外  
 ※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

# 九州、北海道、中国・四国ではRevPAR上昇

■ ホテル指標の地域別対前年同期比 (2019年2月～2019年7月)



RevPAR	9,449円	8,204円	6,406円	8,796円	6,901円	6,254円	9,906円	8,348円
ホテル数	3	2	4	2	2	4	1	1
賃料割合	15%	8%	17%	10%	14%	17%	4%	7%

※ グランパーク・イン横浜、ホテルウイングインターナショナル神戸新長田駅前、ネストホテル熊本、ヴァリエホテル広島は集計対象外  
 ※ 賃料割合は2019年7月期のホテル賃料実績合計に対する割合

# 積極的な収益向上策への取組み

収益向上策により、年間23.8百万円(+1.9%※)のNOI向上を見込む

- ✓ 価値向上CAPEX +11.3百万円 / 年
  - － ネストホテル那覇、コートホテル倉敷  
(P12~P13参照)
  
- ✓ 賃料改定 +11.1百万円 / 年
  - － 4ホテルにおいて、最低保証賃料の増額につき合意  
(ネストホテル札幌大通、ネストホテル大阪心斎橋、ネストホテル松山、ネストホテル那覇)
  
- ✓ コスト効率化 +1.4百万円 / 年
  - － 井戸水の活用による、水道使用量のコントロール(ヴァリエホテル天神)

※ 対象ホテルの年間NOI(2019年1月期実績+2019年7月実績)に対する割合

# 価値向上CAPEX事例（ネストホテル那覇）

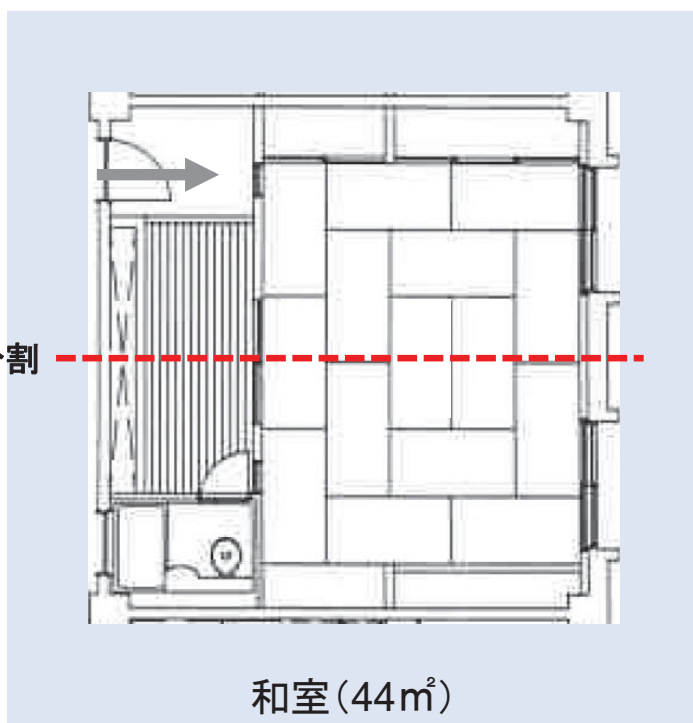
収容可能人数の増加による、レジヤ需要のさらなる取込み

- ✓ 和室2室を分割し、ツインルーム4室に変更（2室増室）

投資効率 (計画)	総工事費	収益貢献(賃料収入)	ROI
	22.0百万円	+3.7百万円 / 年	16.9%

・2019年7月工事完了

実施前



実施後

- ✓ 最大3名定員のツインルームを新設
- ✓ デスクを撤去し、レジヤ客が利用しやすいレイアウト、明るいデザインに改装



# 価値向上CAPEX事例（コートホテル倉敷）

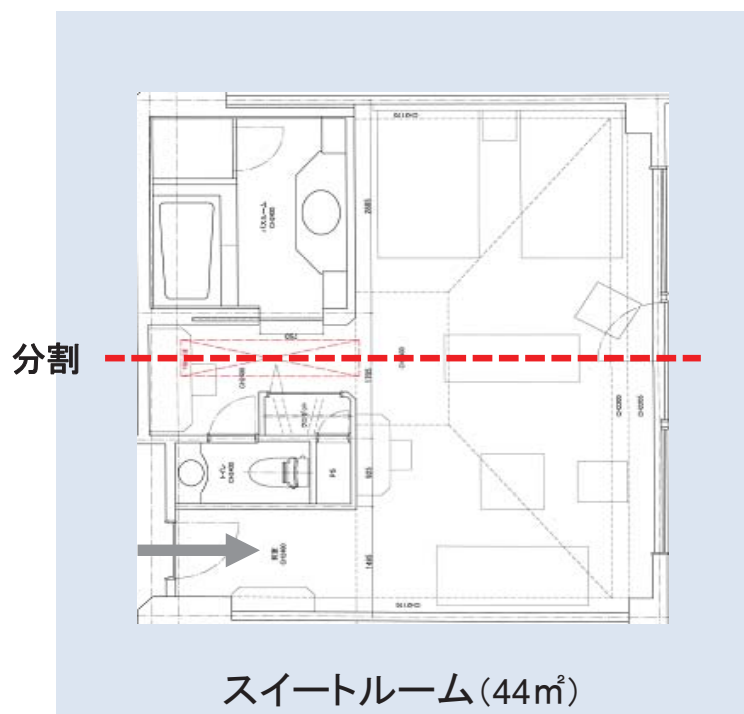
収容可能人数の増加による、レジヤ需要のさらなる取込み

- ✓ スイートルーム3室を分割し、ツインルーム6室に変更(3室増室)

投資効率 (計画)	総工事費	収益貢献(賃料収入)	ROI
	39.0百万円	+7.6百万円 / 年	19.5%

・2019年7月工事完了

実施前



実施後

- ✓ ビジネス、レジヤ両面の需要が取り込める、販売効率の高いツインルーム6室に変更
- ✓ 館内の雰囲気に合わせてクラシカルなデザインに改装



# 資産取得を通じた利益成長と地域分散の進展

	ネストホテル熊本	ヴァリエホテル広島
物件名		
取得時期	2019年4月25日	2019年7月19日
所在地	熊本県熊本市	広島県広島市
取得価格	2,220百万円	1,500百万円
鑑定価格	2,440百万円	1,730百万円
鑑定NOI利回り※	6.8%	7.1%
立地	熊本市電「西辛島町」駅 徒歩約2分	JR山陽本線他「広島」駅 徒歩約15分 広島電鉄「女学院前」停留所 徒歩約3分
取得先	スポンサー(いちご)	第三者(国内の一般事業会社)

※ 鑑定NOI利回り=鑑定NOI÷取得価格

・ 本ホテルについては取得後にリブランドを行い、ヴァリエホテル広島として2019年9月中にリブランドオープン予定

## 成長に向けた取組み

---

# さらなる投資主価値の向上に向けて

分配金の成長とポートフォリオの安定性強化を通じ、引き続き投資主価値の向上を図る

分配金のさらなる成長	
内部成長	外部成長
<ul style="list-style-type: none"> <li>ホテルの特性に応じた価値向上CAPEXの継続</li> <li>成長余力が限定的な物件の譲渡</li> <li>賃料改定時における、固定賃料の増額や変動賃料条件の見直し等を通じて収益の改善を図る</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>スポンサーパイプラインの活用                             <ul style="list-style-type: none"> <li>競争にさらされることなく、適正な価格での取得が可能</li> </ul> </li> <li>資産入替を通じたポートフォリオの成長                             <ul style="list-style-type: none"> <li>含み益の顕在化と回収した資本の再投資</li> </ul> </li> <li>借入余力を活用した資産取得                             <ul style="list-style-type: none"> <li>資金効率の向上</li> <li>借入期間の長期化、金利固定化を通じたリスク低減</li> </ul> </li> </ul>
ポートフォリオの安定性強化	
<ul style="list-style-type: none"> <li>引き続き安定性の高い宿泊主体・特化型ホテルを中心としたポートフォリオを構築</li> <li>政令指定都市を中心とした、土地評価の高い不動産への投資</li> <li>交通利便性が高く、イベント特需のメリット等が享受できる主要都市の中心部への投資</li> <li>地域分散の促進により、ポートフォリオの安定性を向上</li> </ul>	

「拡大」と「分散」を進めることにより、安定性と成長性を高める



# オペレーター変更によるさらなる収益の向上 ①

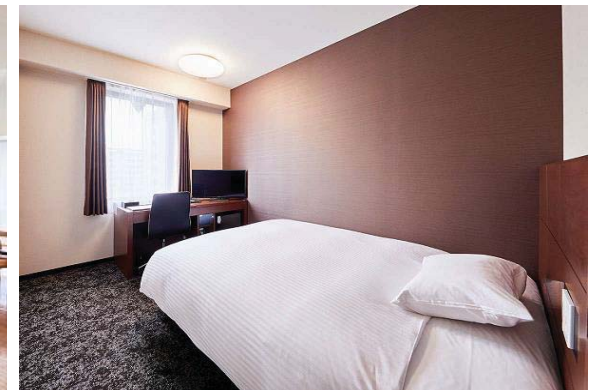
## ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前

- ✓ 全館リニューアル工事を経て、2019年6月1日にリブランド開業
- ✓ 賃料のダウンタイムなく新たなオペレーターを導入
- ✓ 物件全体で固定賃料を増額し、ホテルは変動賃料が発生

外観



リニューアル後(ホテル内)

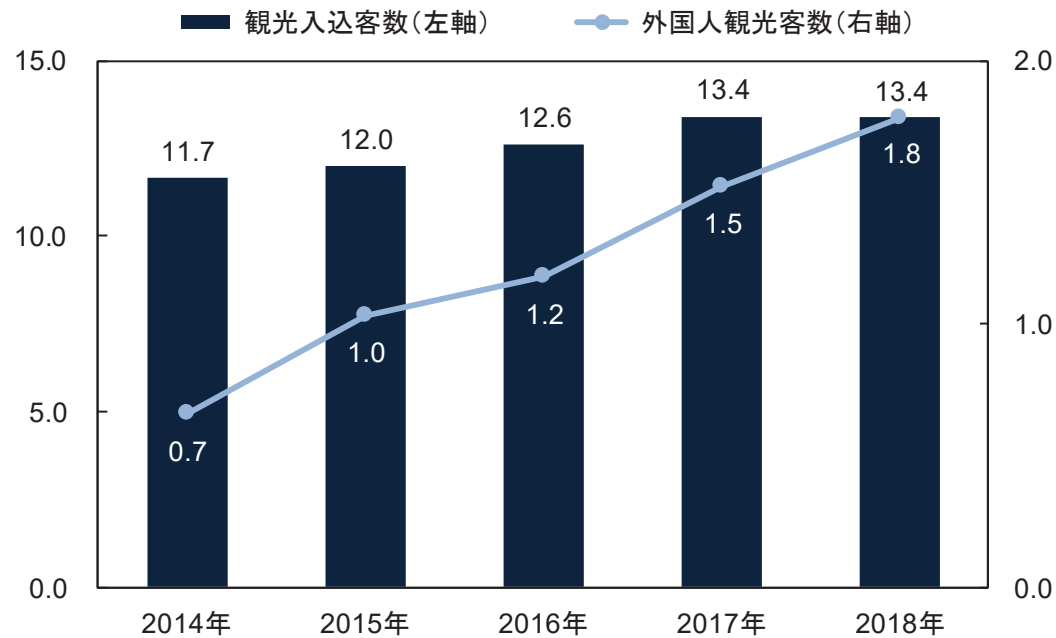


# オペレーター変更によるさらなる収益の向上 ②

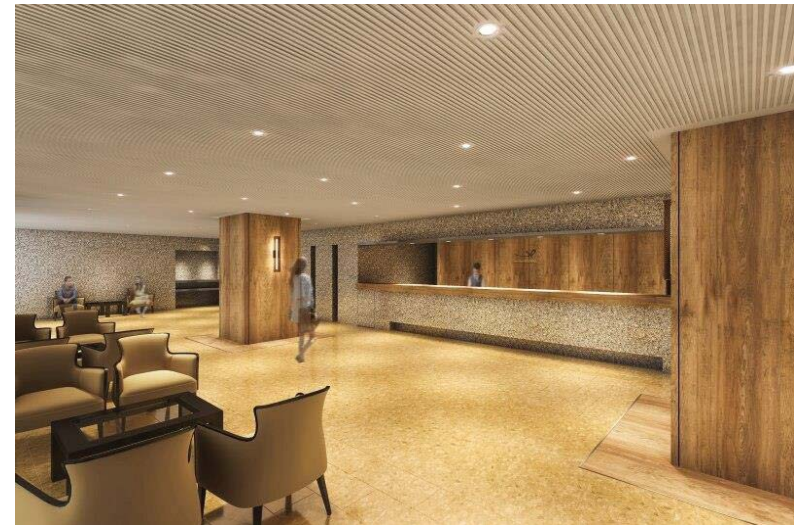
## ヴァリエホテル広島

- ✓ 2019年7月の取得と同時にリニューアル工事に着手し、ダウンタイムを最小限に抑え、2019年9月にリブランド開業予定
- ✓ 広島市はインバウンドが増加しており、その成長を最大限享受できる変動賃料を導入

■ 広島市の観光入込客数推移 (単位: 百万人)



改装後イメージ(ロビー)



※広島市「平成30年(2018年)広島市観光客数について」に基づき本資産運用会社作成

# 投資主価値の向上に資する資産入替

## ホテルビスタプレミアオ京都を譲渡(2019年8月27日付発表)

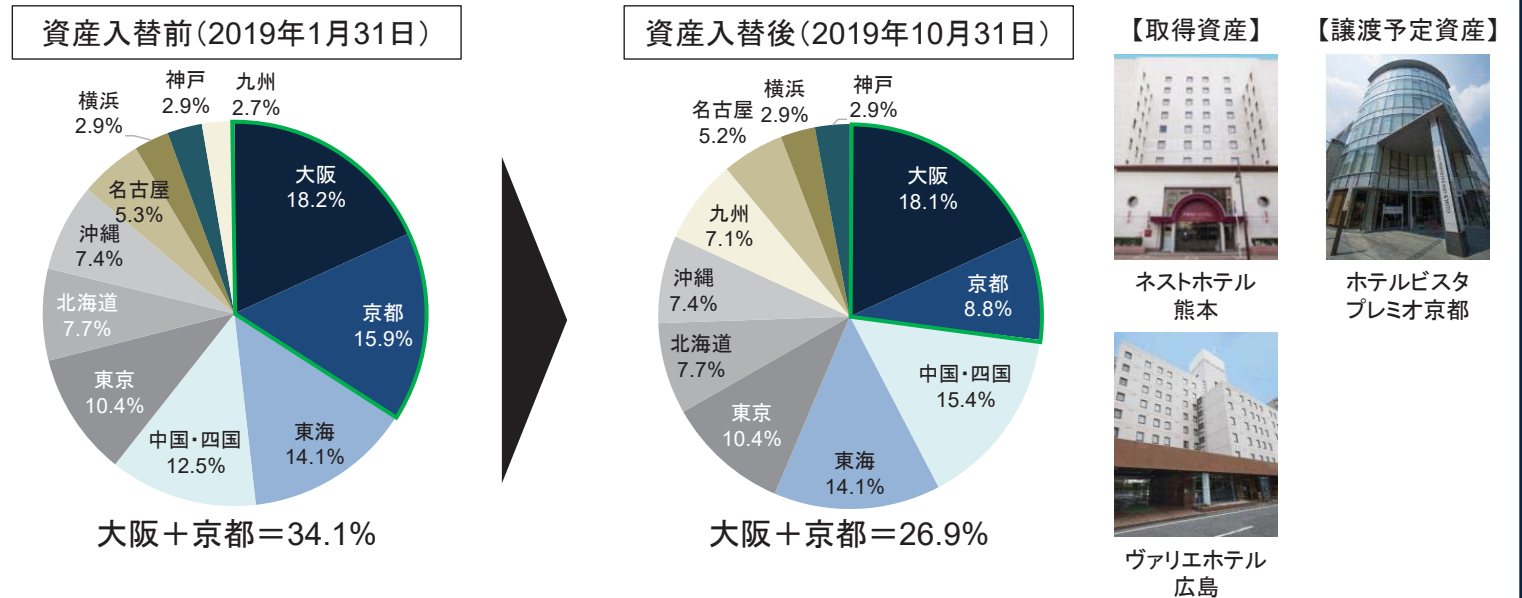
✓ 譲渡代金については、資産取得や価値向上CAPEX等の成長投資に活用

### 資産入替の効果

#### ■ 含み益を大きく上回る譲渡益の実現

- ✓ 譲渡価格(4,500百万円)は、直近の鑑定評価額(3,820百万円)の約1.2倍
- ✓ 譲渡益(約668百万円)については、全額を投資主に分配

#### ■ 地域分散の進展 (取得価格ベース)



#### ■ NOIの成長



※ NOI: 取得ホテルのNOIは取得時の鑑定NOIの合計値、譲渡予定ホテルのNOIは直近(2019年7月31日時点)の鑑定NOI

# スポンサーであるいちごの保有ホテル

18ホテル 約550億円(2019年7月31日現在)

- ✓ 宿泊特化型を中心に全国に保有
- ✓ ホテル所在地: 東京、横浜、大阪、京都、福岡等



神奈川県横浜市



東京都新宿区



福岡県福岡市



福岡県福岡市



大阪府中央区

## 2020年1月期 / 2020年7月期 業績予想

---

# 2020年1月期 業績予想

## 1口当たり分配金は+49.3%(前回予想比)

(単位:百万円)

	2019年1月期 実績 (A)	2020年1月期 前回予想 (2019年3月発表)	2020年1月期 今回予想 (B)	前年同期比 (B) - (A)	主な差異要因
<b>営業収益</b>	<b>2,439</b>	<b>1,773</b>	<b>2,383</b>	<b>-56</b>	
ホテル変動賃料	701	713	665	-35	変動賃料ホテルの想定RevPAR:7,090円(前年同期比-7.9%)
ホテル固定賃料	984	991	989	+5	資産取得・譲渡による増減: +5、賃料改定に伴う増加(札幌大通、大阪心斎橋、那覇、松山): +5、テナント契約形態変更(神戸): -6
その他	753	68	727	-25	資産取得・譲渡による増減: -7、テナント契約形態変更(神戸): +7、譲渡益の差異: -26
<b>営業費用</b>	<b>866</b>	<b>793</b>	<b>980</b>	<b>+114</b>	資産取得・譲渡による物件関連費用の増減: +28 運用報酬の増加: +32、控除対象外消費税の増加: +21
修繕費	16	23	27	+10	
減価償却費	308	322	354	+46	
<b>営業利益</b>	<b>1,573</b>	<b>979</b>	<b>1,402</b>	<b>-170</b>	
<b>経常利益</b>	<b>1,399</b>	<b>803</b>	<b>1,199</b>	<b>-200</b>	資産取得に伴う借入関連費用の増加: +31
<b>当期純利益</b>	<b>1,398</b>	<b>802</b>	<b>1,198</b>	<b>-200</b>	
<b>1口当たり分配金 (DPU)</b>	<b>5,487円</b>	<b>3,147円</b>	<b>4,700円</b>	<b>-787円</b>	前回予想比+49.3%(1,553円) 前年同期比-14.3%
<b>1口当たりFFO</b>	<b>4,055円</b>	<b>4,432円</b>	<b>3,494円</b>	<b>-561円</b>	
<b>NOI</b>	<b>1,574</b>	<b>1,592</b>	<b>1,538</b>	<b>-35</b>	
<b>償却後NOI</b>	<b>1,266</b>	<b>1,270</b>	<b>1,183</b>	<b>-82</b>	
<b>資本的支出(CAPEX)</b>	<b>321</b>	<b>317</b>	<b>363</b>	<b>+42</b>	

# 2020年7月期 業績予想

## 1口当たり分配金は-4.9%(前年同期比)

(単位:百万円)

	2019年7月期 実績 (A)	2020年7月期 予想 (B)	前年同期比 (B) - (A)	主な差異要因
<b>営業収益</b>	<b>1,789</b>	<b>1,789</b>	<b>+0</b>	
ホテル変動賃料	735	809	+73	変動賃料ホテルの想定RevPAR: 7,612円(前年同期比-0.6%) 資産取得による増加: +72
ホテル固定賃料	984	936	-47	資産取得・譲渡による増減: -46
その他	70	43	-26	資産取得・譲渡による増減: -27
<b>営業費用</b>	<b>797</b>	<b>816</b>	<b>+19</b>	資産取得・譲渡による増減: +7、既存物件の減価償却費の増加: +17 運用報酬の減少: -10
修繕費	18	19	+0	
減価償却費	328	362	+33	
<b>営業利益</b>	<b>992</b>	<b>972</b>	<b>-19</b>	
<b>経常利益</b>	<b>805</b>	<b>766</b>	<b>-38</b>	資産取得に伴う借入関連費用の増加: +24
<b>当期純利益</b>	<b>804</b>	<b>765</b>	<b>-39</b>	
<b>1口当たり分配金 (DPU)</b>	<b>3,154円</b>	<b>3,001円</b>	<b>-153円</b>	前年同期比-4.9%
<b>1口当たりFFO</b>	<b>4,496円</b>	<b>4,441円</b>	<b>-55円</b>	
<b>NOI</b>	1,611	1,620	+8	
<b>償却後NOI</b>	1,283	1,257	-25	
<b>資本的支出 (CAPEX)</b>	256	352	+96	

## ESG(環境・社会・ガバナンス)へのコミットメント

---





# いちごのサステナビリティ方針

## □ 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

## □ 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

## □ 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

## □ 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

## □ 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

# いちごグループにおけるESGの取組み(環境)

## 心築の社会的意義

建物を「壊す」から  
建物の価値を「活かす」

現存ストックを有効活用し、  
不動産の経済耐用年数の長期化、  
質の向上を図る



省資源  
高効率

## 地球に優しく安全性に優れたクリーンエネルギー

年間発電量

141,699,548 kWh



約47,233世帯分の  
年間消費電力を発電

※ 電気事業連合会資料  
1世帯当たりの年間消費電力  
3,000kWh

年間CO2削減量

93,521,697 kg



約40,661台分の  
年間CO2排出量を削減

※ 環境省資料  
車の排出ガスによる年間CO2排出量  
約2,300kg/台

(2018年7月～2019年6月 いちごグリーンおよびいちご合算値)



## 自然災害への対応

2018年多発した自然災害(地震、大雨、台風等)において、  
保有するすべての不動産、発電所で人的・物的被害はなし

発電所: 適正な立地選定、地域特性に合わせた綿密な設計

不動産: 常に安全性確保と耐用年数向上に向けた工事を実施

安心、安全な管理体制

- 大雨、台風発生前の止水版や土のう設置等の事前対策
- 人的な安全を最優先し、PM会社等と連携のうえ、被害の有無を早急に確認
- 社内エンジニアリングチーム等が災害当日に現地入りし、エリアに所在する物件すべてを目視確認、二次被害防止、物件価値の維持

## サステナブル不動産の取組み(環境認証取得)

【いちごオフィス(8975)】

■ CASBEE (建築環境総合性能評価システム)

(Sランク)



いちご  
高松ビル



いちご  
丸の内ビル



恵比寿  
グリーンガラス



いちご  
堺筋本町ビル



いちご仙台  
イーストビル

■ GRESB  
リアルエステイト評価



G R E S B

★ ★ ★ ★ ★ 2019

最高位「Green Star」  
(3年連続)

その他、  
BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)、DBJ Green Building認証を取得

# いちごグループにおけるESGの取組み(社会)

## スポーツ・文化支援

誠実、真摯、実直に「世界への挑戦」を続ける将来有望な選手を応援

- ウェイトリフティング
- ライフル射撃、陸上競技

### パラリンアート

- 障がい者アーティストを支援



三宅宏実選手  
(ウェイトリフティング)

## 社会福祉活動

宮崎大学医学部の小児医療分野(宮崎ひまわりキャンプ)への寄付

- 宮交シティがCSR型無担保社債を発行
- 引受人へ支払う手数料の一部を、宮交シティが指定する先へ寄付
- 小児がん患者を支援するボランティア活動の継続を支援



## 地域の活性化

Jリーグトップパートナー唯一の不動産会社として「不動産事業を通じた地域の活性化」に貢献

- スタジアムの老朽化や運営費の削減等に対応し、最適な環境整備
- 人の豊かな暮らしを支え、幸せにする不動産を通し、各地域の人々とともに街づくり、健康づくりに貢献



スマート農業支援を通じた地域の活性化、雇用の創出、日本の自給率向上に貢献

- 地域の方々と連携した地域の活性化を図るとともに、農作物の品質向上、農家の収入向上に貢献



# いちごグループにおけるESGの取組み(ガバナンス)



## Jリート初となる「完全成果報酬」への移行

- ✓ 資産連動報酬等とは異なる、投資主価値向上との完全連動報酬体系
- ✓ 静観的な運用ではなく、投資主価値向上につながる能動的な運用の促進

## ベストプラクティスを目指すガバナンス体制

### 投資法人

#### 資産運用会社の執行をモニタリング

- 投資法人の役員は全員、資産運用会社およびいちごグループから独立した社外役員にて構成
- 執行役員を中心とした役員会での活発な議論により、運用会社への牽制機能を発揮
- 監督役員を弁護士・公認会計士とし、専門的な見地から執行を監督

### 資産運用会社

#### ベストプラクティスを目指す運用体制

- 指名委員会設置会社とし、取締役5名のうち3名が社外取締役
- ホテルリート運用部門を他業務から分離し、独立判断による最良執行を図る
- コンプライアンス部および監査部を社長直轄とし、法令順守・内部管理体制を強化
- 投資運用委員会、リスク・コンプライアンス委員会に外部有識者を入れることで、投資判断、コンプライアンス運営に客観性を確保

資産運用会社の社長が、投資法人の執行役員を兼務しておらず、かつ、資産運用会社の取締役の過半数が、社外取締役で構成されているのは、J-REIT 63投資法人中、「いちごオフィス」と「いちごホテル」の2投資法人のみ

#### 資産運用会社社長・投資法人執行役員の兼務

➡ Jリート63投資法人中、31投資法人で兼務

いちごホテル：役員は全員、いちごグループから独立した第三者

#### 資産運用会社の取締役会の独立性

➡ (1名でも)社外取締役を導入している資産運用会社は3社のみ

いちご投資顧問：5名中、3名が社外取締役

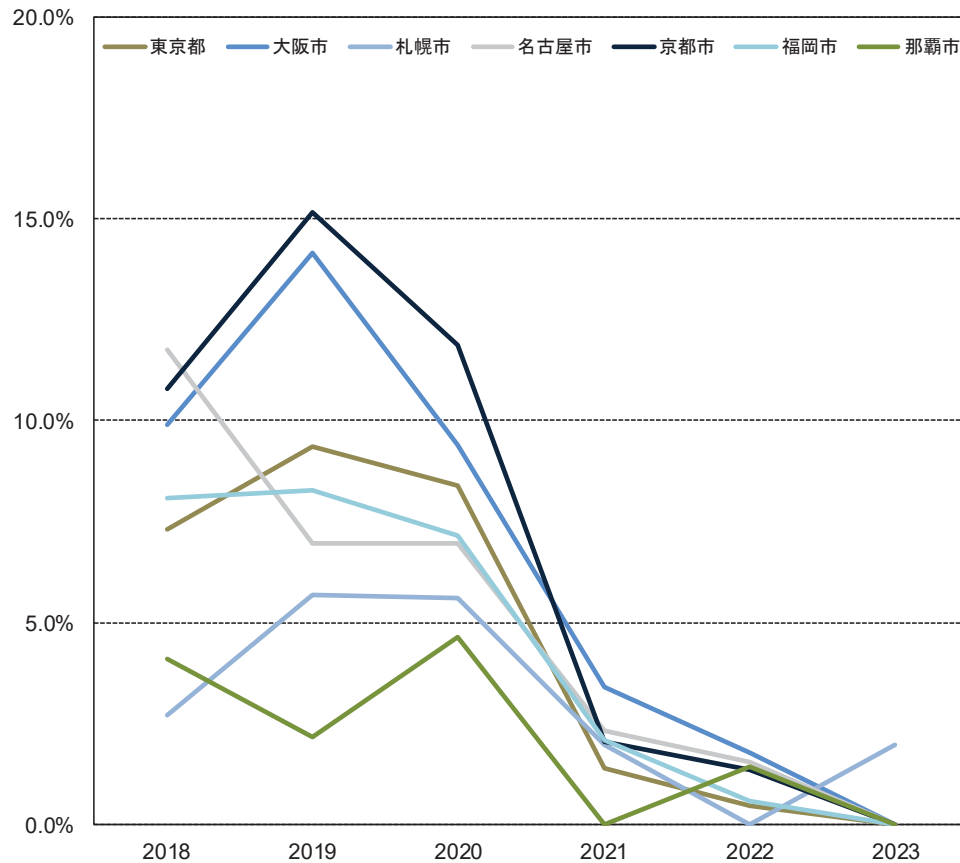
## Appendix : ホテルマーケット関連データ

---

# インバウンドを中心とした需要の増加傾向は継続

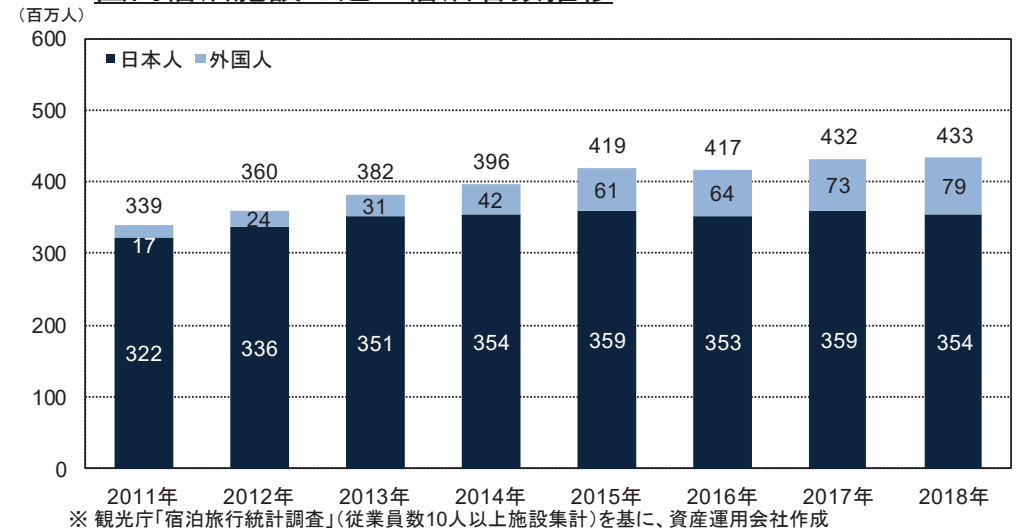
- ホテルの新規供給は2019年がピーク
- 安定した国内需要とインバウンドの増加がいちごホテルの成長を支える

■ 主要都市別 新規供給客室増加率 / 2018年3月末比

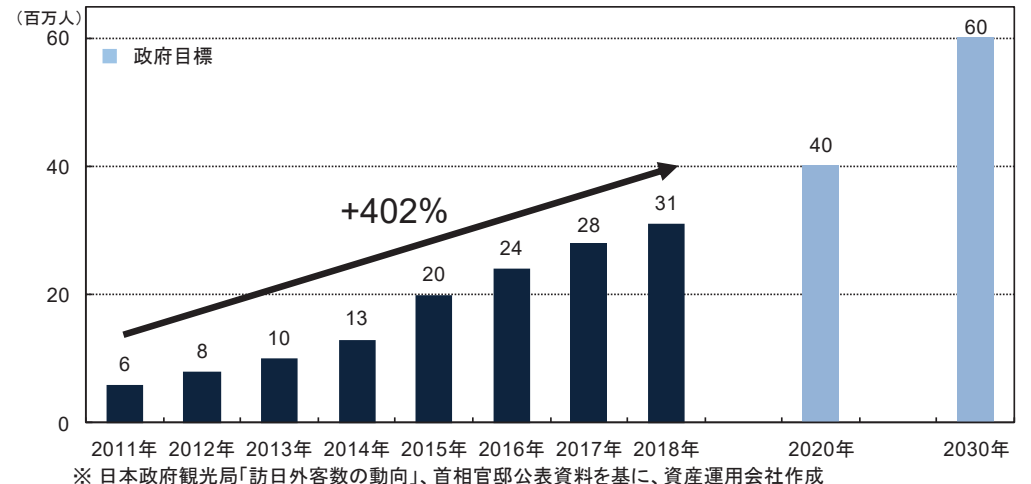


※ 厚生労働省「衛生行政報告書」および週刊ホテルレストラン2019年6月7日号のデータを基に、資産運用会社作成  
 ※ 東京都のみ都道府県データを使用  
 ※ 既存のホテルと旅館の客室数合計に対する新規供給の増加率。開業未定のものについては集計対象外。

■ 国内宿泊施設の延べ宿泊者数推移



■ インバウンド旅行者数推移

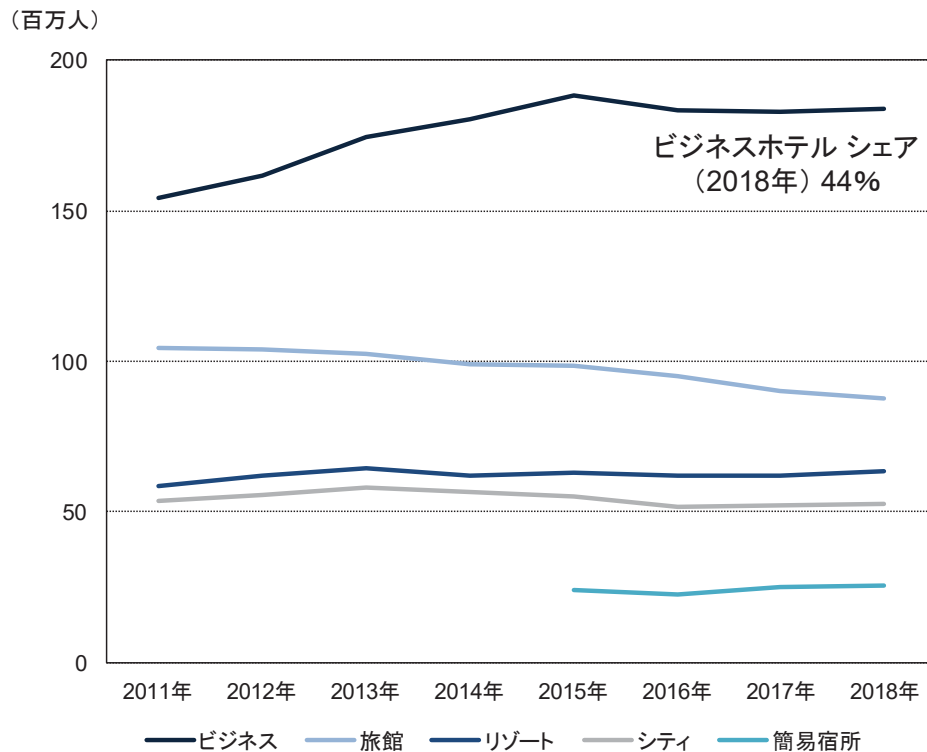


# ビジネスホテルの強い需要は継続

ビジネスホテル宿泊者は、日本人の高い安定性と外国人の強い成長性を有す

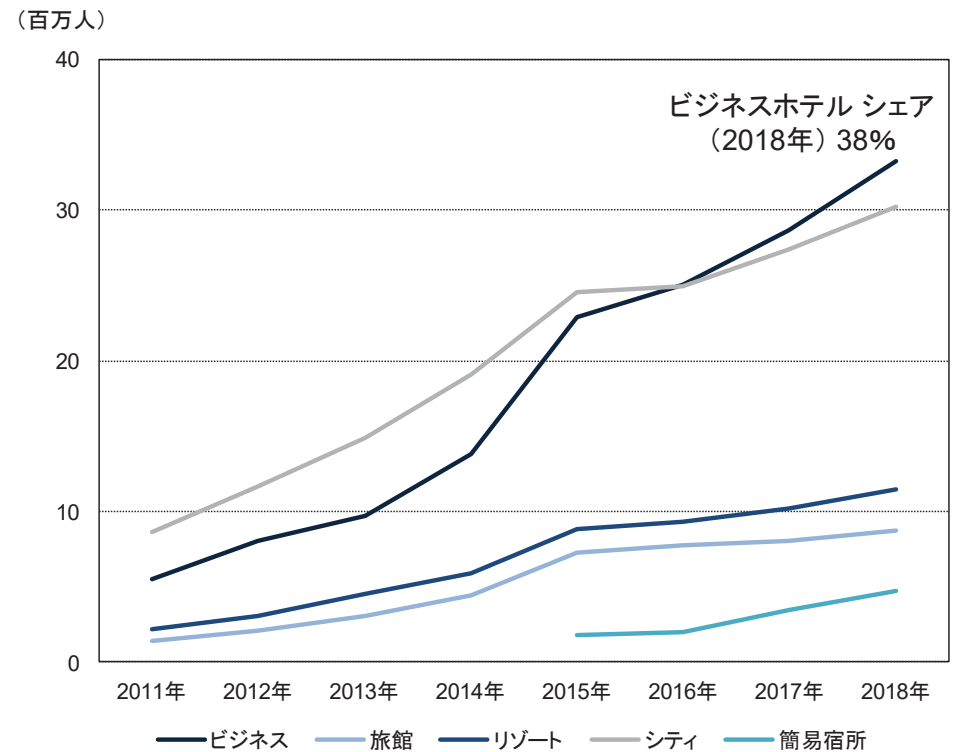
- ✓ 2018年の日本人ビジネスホテル宿泊者は183百万人(前年比+1%)でトップシェア
- ✓ 2018年の外国人ビジネスホテル宿泊者は33百万人(前年比+16%)でトップシェア

■ 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

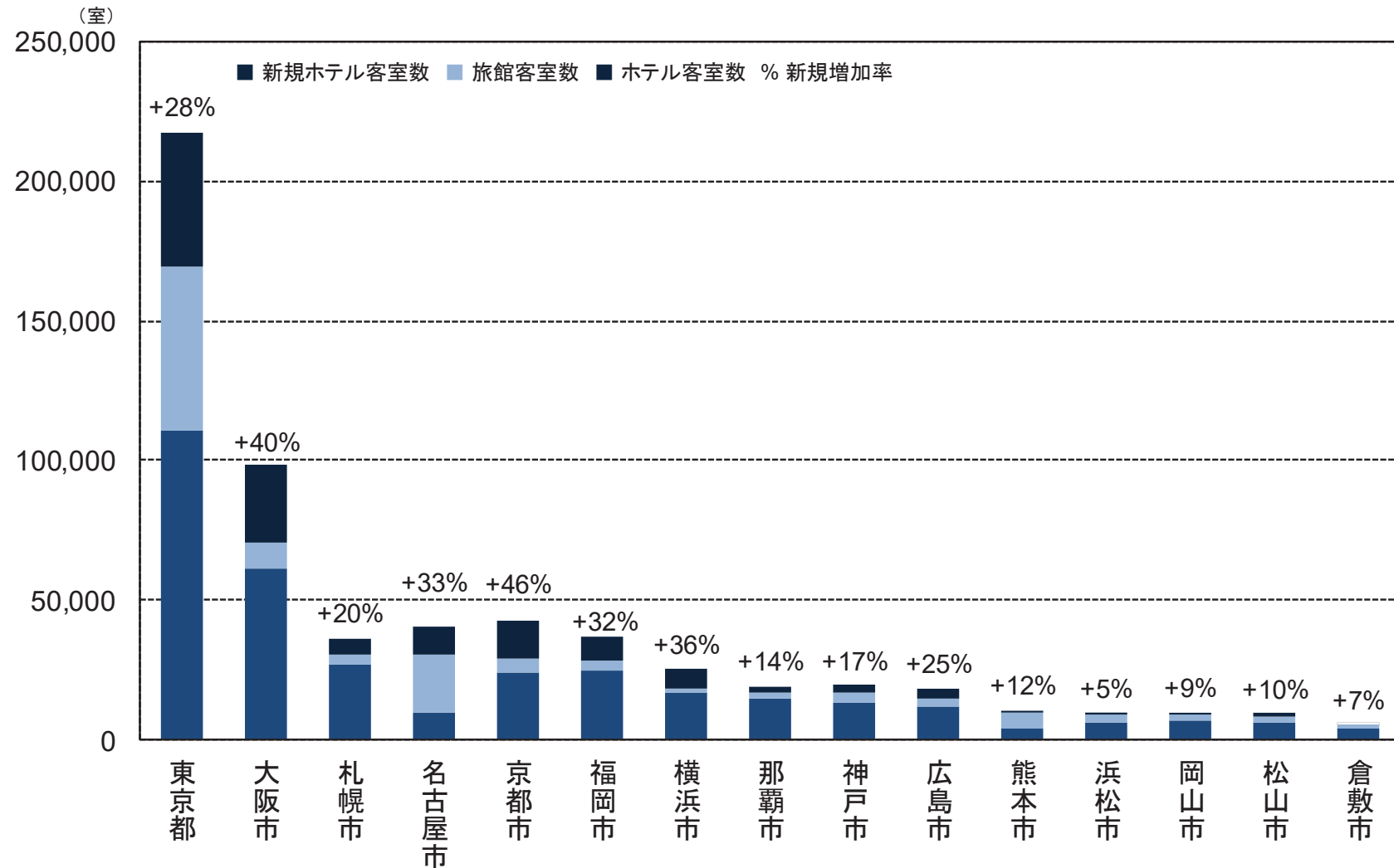
■ 施設タイプ別宿泊者数 (外国人)



※ 観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に、資産運用会社作成

# 需要が強いエリアにおいて供給の増加が見込まれる

■ 主要都市別 新規供給客室増加率(対2018年3月末比)



※ 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2019年6月7日号のデータを基に、資産運用会社作成  
 ※ 東京都のみ都道府県データを使用  
 ※ 新規増加率は既存のホテルと旅館の客室数合計に対する新規ホテルの客室数の増加率



## Appendix : ポートフォリオの状況

---

# ポートフォリオマップ (2019年7月31日時点保有資産)

<p><b>東京</b></p> <p><b>C-1</b> スマイルホテル 東京阿佐ヶ谷</p> <p><b>C-3</b> ホテルリブマックス 日本橋箱崎</p>	<p><b>関東甲信越</b></p> <p><b>B-1</b> グランパーク・イン横浜</p>	<p><b>北海道・東北</b></p> <p><b>A-1</b> ネストホテル 札幌駅前</p> <p><b>A-2</b> ネストホテル 札幌大通</p> <p><b>A-3</b> コンフォートホテル 釧路</p>	<p><b>北陸・東海</b></p> <p><b>D-1</b> コンフォートホテル 浜松</p> <p><b>D-2</b> ホテルウイング インターナショナル 名古屋</p> <p><b>D-3</b> コンフォートホテル 中部国際空港</p> <p><b>D-4</b> コンフォートホテル 鈴鹿</p>	<p>変動賃料ホテル</p> <p>固定賃料ホテル</p>
---	---	---	--	-------------------------------

<p><b>近畿</b></p> <p><b>E-1</b> スマイルホテル 京都四条</p> <p><b>E-2</b> ホテルビスタ プレミオ京都※</p> <p><b>E-3</b> チサンイン 大阪ほんまち</p> <p><b>E-4</b> ホテルウイング インターナショナル 神戸新長田駅前</p> <p><b>E-5</b> ネストホテル 大阪心齋橋</p>	<p><b>中国・四国</b></p> <p><b>F-1</b> コンフォートホテル 岡山</p> <p><b>F-2</b> ネストホテル 松山</p> <p><b>F-3</b> アーバイン広島 エグゼクティブ</p> <p><b>F-4</b> コートホテル 倉敷</p> <p><b>F-5</b> ヴァリエホテル 広島</p>
--	---

**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







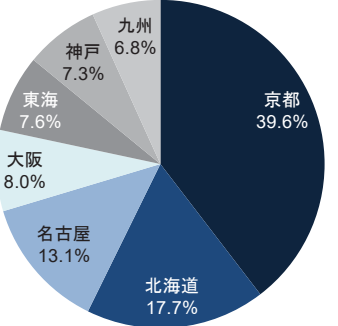
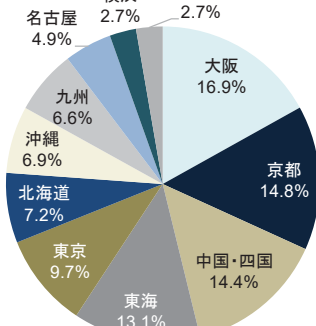
**G-3**  
ネストホテル 熊本

23ホテル  
544億円



※ ホテルビスタプレミオ京都は、2019年8月27日付で譲渡を発表

# 地域分散の進展

	上場時 (2015年11月)	2017年1月期 (第3期)	2017年7月期～2019年1月期 (第4期～第7期)			2019年7月期 (第8期)
取得	<p>IPOによる取得 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、九州1</p>	<p>POによる取得 10ホテル 272億円 (同 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>2017年7月期 1ホテル 14億円 (同 5.0%)</p>  <p>横浜1</p>	<p>2018年1月期 1ホテル 18億円 (同 6.3%)</p>  <p>中国・四国1</p>	<p>2019年1月期 1ホテル 17億円 (同 6.9%)</p>  <p>中国・四国1</p>	<p>銀行借入による取得 計2ホテル 37億円 (同 6.9%)</p>  <p>ネストホテル 熊本 ヴァリエホテル 広島</p> <p>九州1、中国・四国1</p>
譲渡	なし	なし	なし	なし	1ホテル 27億円 (譲渡益 6.9億円)	なし
資産規模	9ホテル 204億円 (2016年1月期末)	19ホテル 476億円	20ホテル 491億円	21ホテル 509億円	21ホテル 507億円	23ホテル 544億円
地域分散	<p>上場時</p> 	<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</p> <p>多様な取得手段を通じて、外部成長を実現</p>				<p>2019年7月31日時点</p> 

# ホテル一覧（2019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)	2019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	2,153	2,690	5.2	+536
	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	1,466	1,900	5.1	+433
	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	291	421	5.5	+129
	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	1,503	1,550	4.6	+46
	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	3,987	4,370	4.4	+382
	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	1,323	1,440	4.5	+116
	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	1,469	1,750	5.2	+280
	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	2,699	2,880	4.8	+180
	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	5,345	5,880	4.0	+534
	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	286	378	5.0	+91
	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	4,553	4,350	4.4	-203
	E-2	ホテルビスタプレミアム京都	固定+変動賃料	京都府京都市	3,867.66	3,600	3,580	3,820	4.2	+239
	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	1,707	1,960	4.5	+252
	E-4	ホテルウイングインターナショナル神戸新長田駅前	固定+変動賃料	兵庫県神戸市	4,540.90	1,490	1,424	1,800	4.7	+375
	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	7,695	7,550	4.5	-145
	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	1,188	1,260	5.3	+71
	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	1,664	2,020	5.7	+355
	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	1,839	2,080	5.3	+240
	F-4	コートホテル倉敷	固定+変動賃料	岡山県倉敷市	3,964.19	1,725	1,811	2,070	5.0	+258
	F-5	ヴァリエホテル広島	固定+変動賃料	広島県広島市	4,332.50	1,500	1,529	1,730	4.9	+200
	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	1,441	2,230	4.2	+788
	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	3,802	4,190	5.3	+387
	G-3	ネストホテル熊本	固定+変動賃料	熊本県熊本市	6,404.36	2,220	2,216	2,440	5.3	+223
<b>23ホテル 合計</b>					<b>108,399.80</b>	<b>54,483</b>	<b>54,984</b>	<b>60,759</b>	<b>4.7</b>	<b>+5,774</b>

※ 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

# 2019年7月期 ホテル別運営実績

ホテル 番号	ホテル	賃料形態	所在地	客室数 (室)	2019年7月期(2019年2月～2019年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	11,129	(+5.1%)	98.3	(+0.4%)	11,322	(+4.7%)	394.7	(+5.6%)
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	12,645	(-0.2%)	96.7	(-0.8%)	13,081	(+0.6%)	300.0	(-1.1%)
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	4,219	(+17.1%)	75.5	(+5.1%)	5,592	(+11.5%)	101.4	(+16.0%)
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	9,122	(+3.6%)	98.4	(+3.1%)	9,268	(+0.4%)	189.3	(+2.9%)
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	5,017	(+7.6%)	82.5	(+4.0%)	6,084	(+3.5%)	178.0	(+7.6%)
D-2	003	ホテルウィ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	224	5,489	(+1.7%)	87.0	(+0.1%)	6,308	(+1.6%)	245.2	(+1.2%)
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	8,365	(+0.6%)	91.5	(+0.8%)	9,138	(-0.2%)	546.4	(-4.4%)
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	4,497	(-2.6%)	75.6	(+1.0%)	5,945	(-3.5%)	86.3	(-2.9%)
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	7,833	(-17.3%)	99.4	(+1.4%)	7,877	(-18.4%)	222.3	(-15.1%)
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	10,446	(-15.1%)	85.8	(-8.5%)	12,179	(-7.2%)	177.6	(-13.4%)
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	5,696	(-20.9%)	81.0	(-8.7%)	7,031	(-13.3%)	134.0	(-20.9%)
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	7,419	(-18.6%)	90.4	(-3.9%)	8,207	(-15.3%)	436.5	(-17.9%)
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	5,347	(-4.7%)	88.4	(-1.9%)	6,048	(-2.9%)	210.5	(-4.4%)
F-2	015	ネストホテル松山	固定+変動賃料	愛媛県松山市	190	5,826	(+9.2%)	87.4	(-1.7%)	6,670	(+11.1%)	287.6	(+6.0%)
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	6,553	(+2.5%)	91.9	(+1.7%)	7,130	(+0.8%)	202.8	(+0.3%)
F-4	022	コートホテル倉敷	固定+変動賃料	岡山県倉敷市	104	8,360	(+16.4%)	96.3	(+1.1%)	8,685	(+15.1%)	186.2	(+16.8%)
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	9,906	(+6.9%)	97.3	(+1.0%)	10,177	(+5.9%)	147.2	(+6.3%)
G-2	013	ネストホテル那覇	固定+変動賃料	沖縄県那覇市	200	8,348	(-6.9%)	83.9	(-7.0%)	9,952	(+0.2%)	430.0	(-5.4%)
G-3	023	ネストホテル熊本	固定+変動賃料	熊本県熊本市	201	4,788	(-8.8%)	77.4	(-13.1%)	6,189	(+5.0%)	199.1	(-10.3%)
その他ホテル(ホテルリブマックス日本橋箱崎、グランパーク・イン横浜)※					527	-		-		-		-	
変動賃料導入ホテル					2,355	7,773	(-5.5%)	89.7	(-3.2%)	8,668	(-2.4%)	2,885.5	(-4.8%)
固定賃料導入ホテル					1,375	6,171	(+1.6%)	86.3	(+1.1%)	7,154	(+0.5%)	1,340.3	(-0.8%)
<b>ポートフォリオ全体</b>					<b>3,730</b>	<b>7,182</b>	<b>(-3.3%)</b>	<b>88.4</b>	<b>(-1.7%)</b>	<b>8,122</b>	<b>(-1.7%)</b>	<b>4,225.8</b>	<b>(-3.6%)</b>

※ その他ホテル(ホテルリブマックス日本橋箱崎およびグランパーク・イン横浜)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、客室数以外は非開示ですが、固定賃料導入ホテルの実績およびポートフォリオ全体の実績にはホテルリブマックス日本橋箱崎も含めています。

ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前が2019年6月にリブランド開業したため集計対象外としています。

# 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	D-1	D-3	D-4	E-1	E-2	E-3	E-5	F-1	F-2	F-4	F-5	G-1	G-2	G-3	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	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 京都四條	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	コート ホテル 倉敷	ヴァリエ ホテル 広島	ヴァリエ ホテル 天神	ネスト ホテル 那覇	ネスト ホテル 熊本	
① 不動産運用 収益合計	1,789,669	134,971	107,426	18,419	94,494	55,361	151,441	15,442	94,501	75,000	61,797	181,999	45,900	96,872	86,586	166	70,318	121,998	37,933	339,036
固定賃料	984,145	31,129	27,327	18,419	30,041	55,361	151,441	15,442	30,744	75,000	39,600	66,540	45,900	36,341	31,665	-	21,664	42,611	13,891	251,020
変動賃料	735,493	103,841	80,098	-	64,452	-	-	-	63,756	-	22,197	115,458	-	60,531	54,711	-	48,654	79,386	24,042	18,361
その他収益	70,030	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	209	166	-	-	-	69,655
② 不動産運用 費用合計	177,885	9,719	11,548	5,456	7,162	3,505	14,359	3,049	6,332	11,367	4,937	16,827	5,914	6,843	5,837	85	4,742	8,558	915	50,722
外注委託費	17,404	600	600	900	2,337	600	570	540	600	1,475	915	1,200	600	720	600	50	600	1,080	416	3,000
保険料	2,696	148	155	81	89	93	273	47	142	100	99	242	137	196	104	9	55	234	96	388
修繕費	18,648	3,427	1,901	-	555	115	403	271	233	1,850	270	1,296	883	922	823	-	350	2,326	35	2,984
公租公課	110,272	5,113	8,454	4,066	3,772	2,425	12,659	1,782	4,996	7,526	3,288	13,680	3,858	4,574	3,945	-	3,372	4,499	-	22,254
その他費用	28,864	429	436	409	407	271	452	408	359	415	364	408	435	429	363	25	364	417	368	22,094
③ NOI (①-②)	1,611,783	125,252	95,877	12,962	87,331	51,856	137,082	12,393	88,168	63,632	56,860	165,171	39,985	90,028	80,748	80	65,576	113,439	37,018	288,314
④ 減価償却費	328,558	15,338	14,950	4,943	26,462	14,635	32,443	4,156	16,159	13,919	6,735	34,108	12,832	17,955	10,142	-	8,751	35,642	12,431	46,947
不動産賃貸 事業収益 (③-④)	1,283,224	109,913	80,927	8,019	60,869	37,220	104,639	8,236	72,009	49,713	50,125	131,062	27,153	72,072	70,606	80	56,825	77,797	24,586	241,366

※ 千円未満を切り捨て

※ 「その他」は「ホテルウイングインターナショナル名古屋」、「ホテルウイングインターナショナル神戸新長田駅前」、「ホテルリブマックス日本橋箱崎」、「グランパーク・イン横浜」、「アーバン広島エグゼクティブ」の収支状況、また「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」および「ネストホテル熊本」のホテル収支状況以外の合計数値を記載しており、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を得られていないため、「その他」に合算して記載しています。

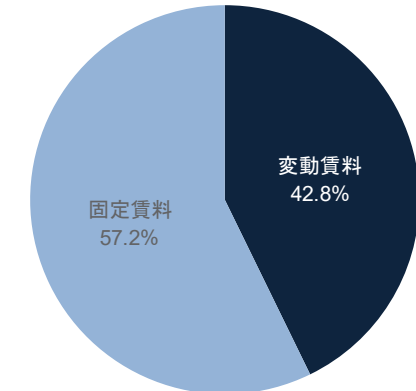
# 賃料・運営関連データ

## ■ 賃料収入割合 (収益額ベース)

収益項目		2018年7月期		2019年1月期		2019年7月期	
		収益額	比率	収益額	比率	収益額	比率
賃料	固定	988,147	54.5%	1,020,028	58.4%	1,029,238	57.5%
	ホテル	952,653	52.5%	984,468	56.4%	984,145	55.0%
	その他(店舗等)	35,494	2.0%	35,559	2.0%	45,092	2.5%
	変動	803,401	44.3%	701,671	40.2%	735,493	41.1%
	その他(水光熱費収入等)	22,515	1.2%	23,668	1.4%	24,937	1.4%
合計		1,814,064	100.0%	1,745,367	100.0%	1,789,669	100.0%

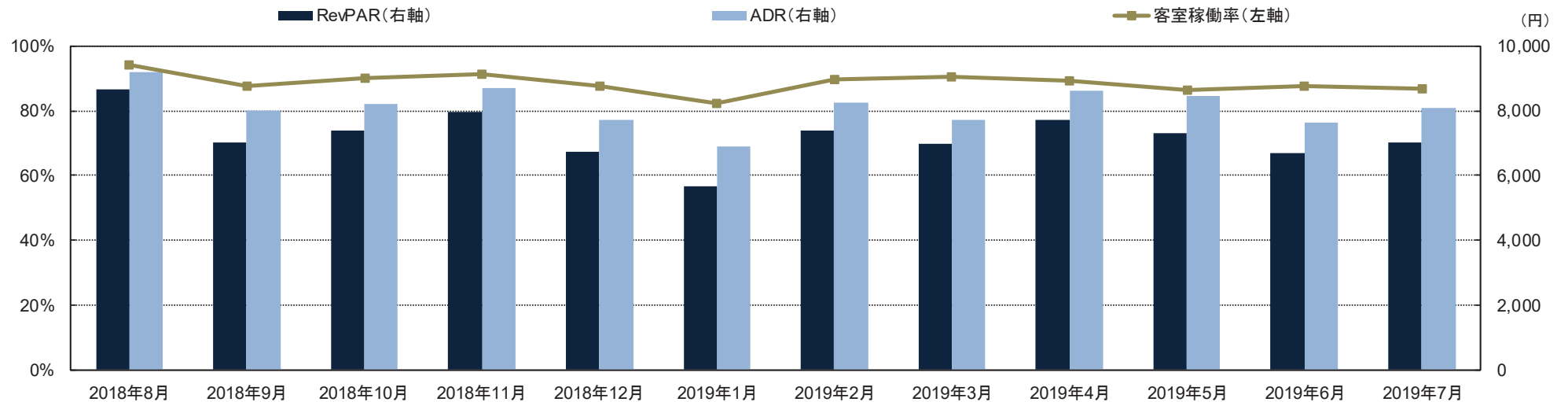
(単位:千円)

## ■ 賃料形態分散 (2019年7月期ホテル賃料ベース)



※ ホテル賃料のみの割合で、その他収益は除く。

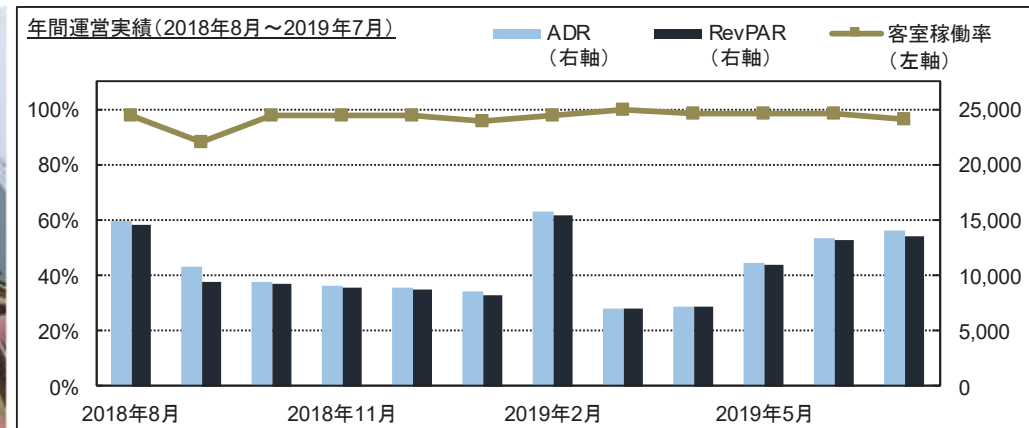
## ■ ポートフォリオ全体の運営実績 (2018年8月～2019年7月)



# 保有ホテルの概要（変動賃料）

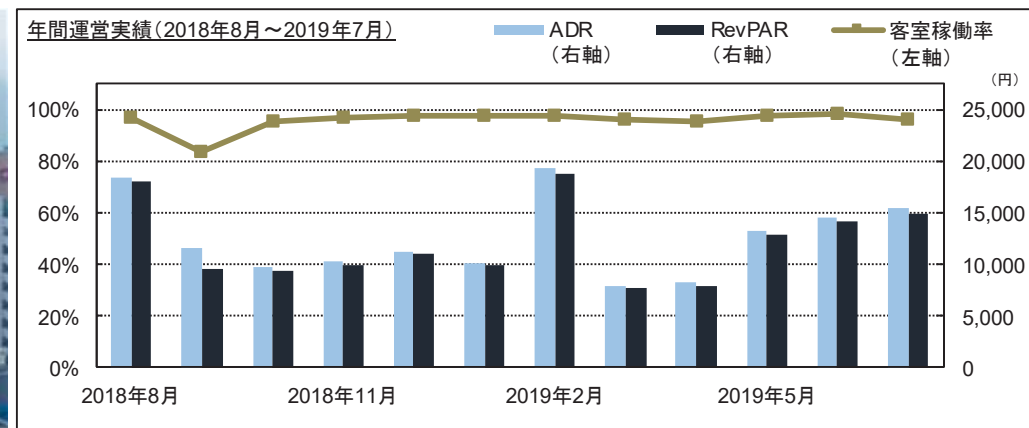
## ■ A-1 ネストホテル札幌駅前

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

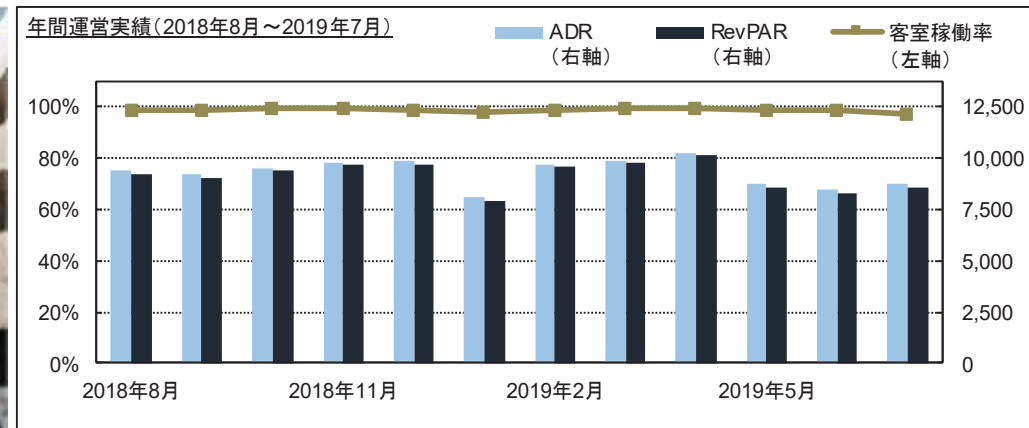




# 保有ホテルの概要（変動賃料）

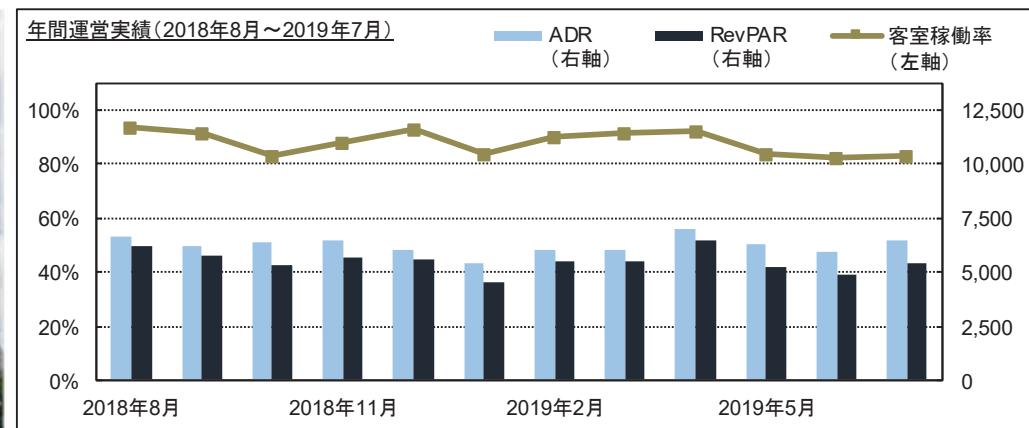
## ■ C-1 スマイルホテル東京阿佐ヶ谷

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



## ■ D-2 ホテルウィングインターナショナル名古屋

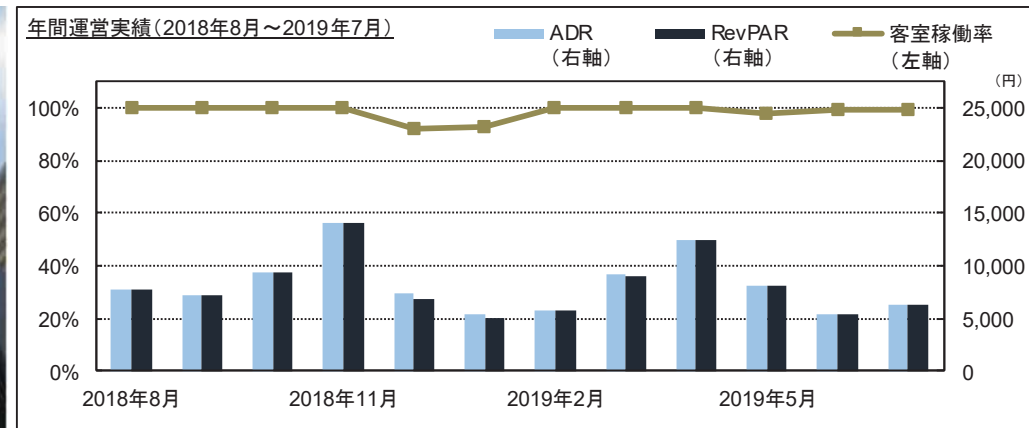
所在地	愛知県名古屋市中区
アクセス	名古屋市営地下鉄桜通線 および鶴舞線「丸の内」駅 徒歩約2分
オペレーター	株式会社フォーブス
客室数	224室
取得額	2,670百万円



# 保有ホテルの概要（変動賃料）

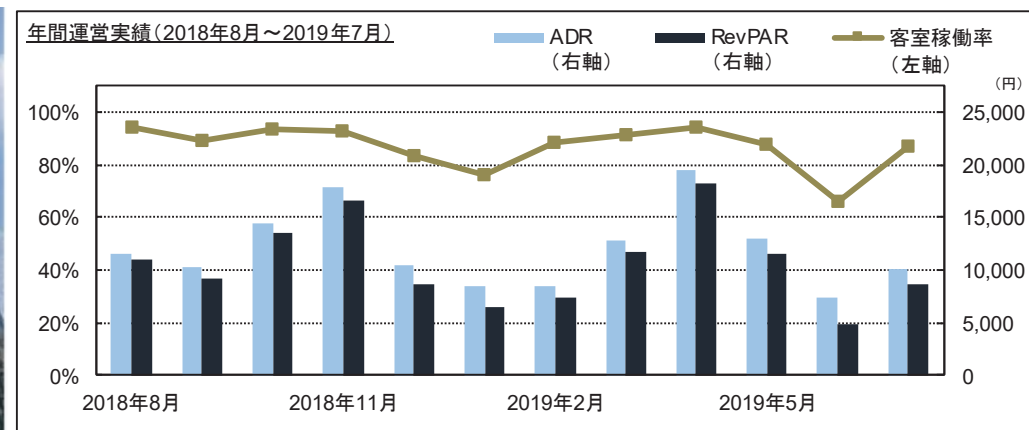
## ■ E-1 スマイルホテル京都四条

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



## ■ E-2 ホテルビスタプレミオ京都

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

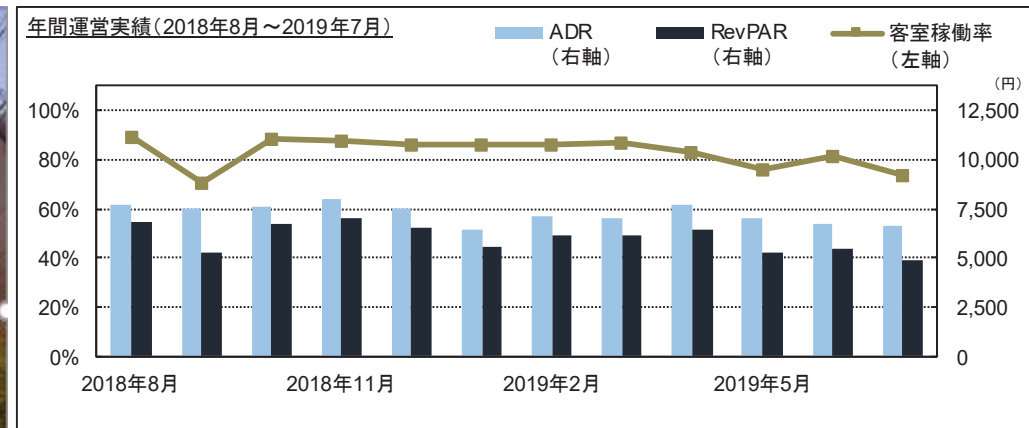


※ 2019年8月27日付で譲渡を発表

# 保有ホテルの概要（変動賃料）

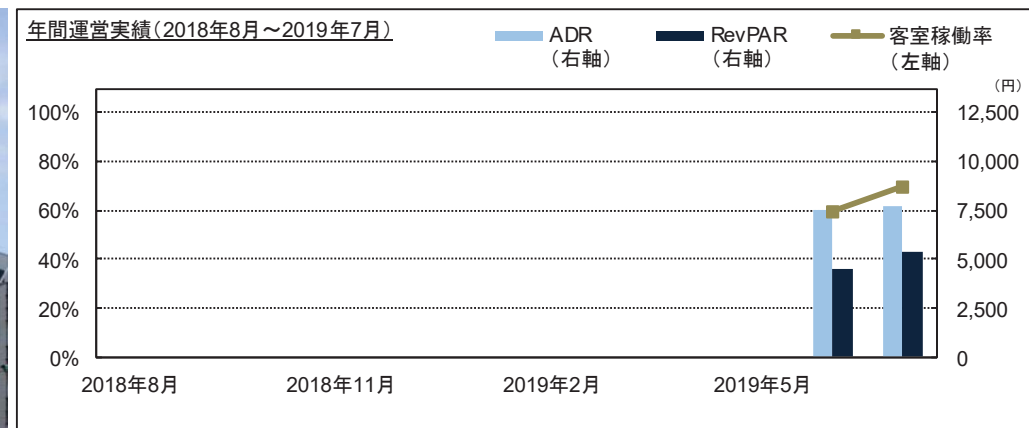
## ■ E-3 チサンイン大阪ほんまち

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



## ■ E-4 ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前

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	株式会社フォーブス
客室数	133室
取得額	1,490百万円

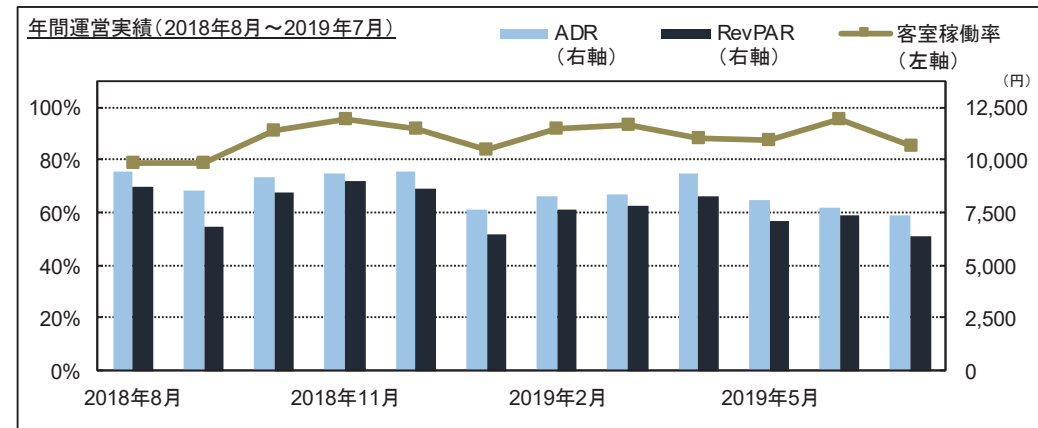


※2019年3月1日付でホテルサブ神戸アスタから名称変更。2019年6月にリブランドオープン

# 保有ホテルの概要（変動賃料）

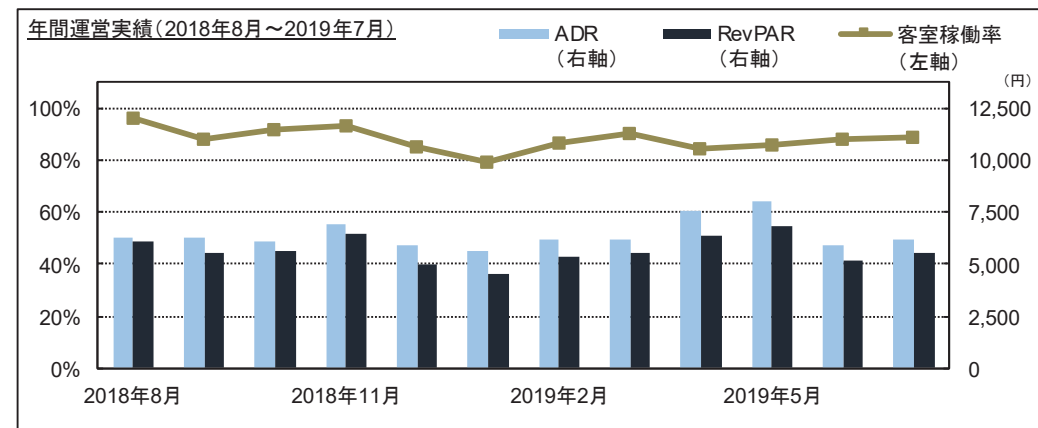
## ■ E-5 ネストホテル大阪心斎橋

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

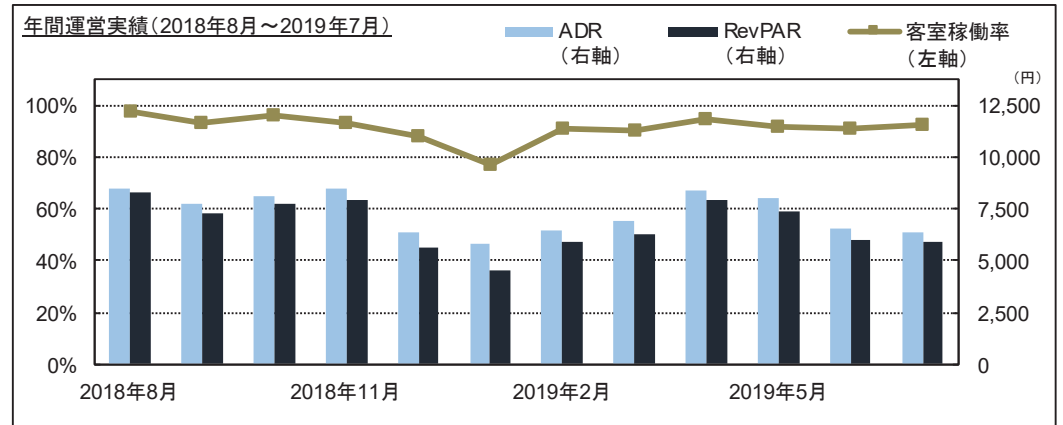
所在地	愛媛県松山市
アクセス	松山空港 車約25分 伊予鉄道城南線 「勝山町」駅 徒歩約3分
オペレーター	ネストホテルジャパン 株式会社
客室数	190室
取得額	1,610百万円



# 保有ホテルの概要（変動賃料）

## ■ F-4 コートホテル倉敷

所在地	岡山県倉敷市
アクセス	JR山陽本線「倉敷」駅 徒歩約8分
オペレーター	The Court株式会社
客室数	104室
取得額	1,725百万円



## ■ F-5 ヴァリエホテル広島

所在地	広島県広島市
アクセス	広島電鉄「女学院前」 停留所 徒歩約3分
オペレーター	The Court株式会社
客室数	171室
取得額	1,550百万円

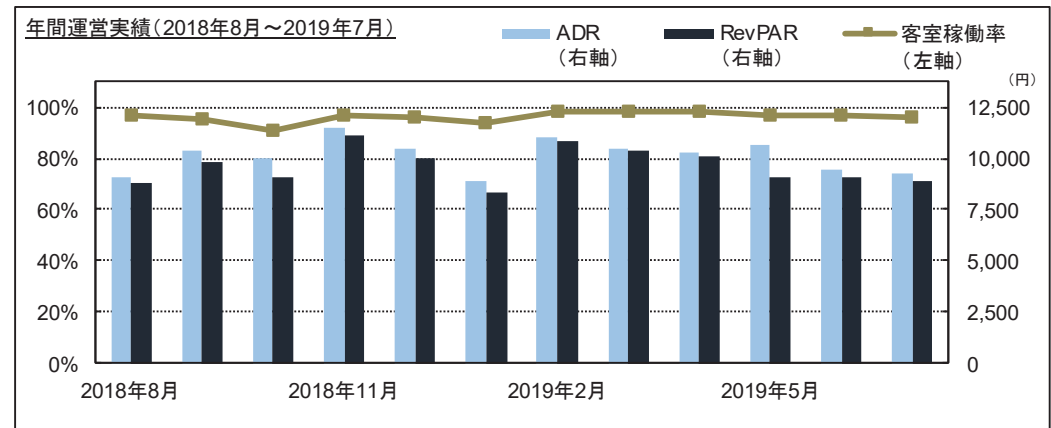


※2019年7月19日付で取得。2019年9月にリブランド開業予定  
取得前のデータは前賃借人の承諾が得られていないため、非開示

# 保有ホテルの概要（変動賃料）

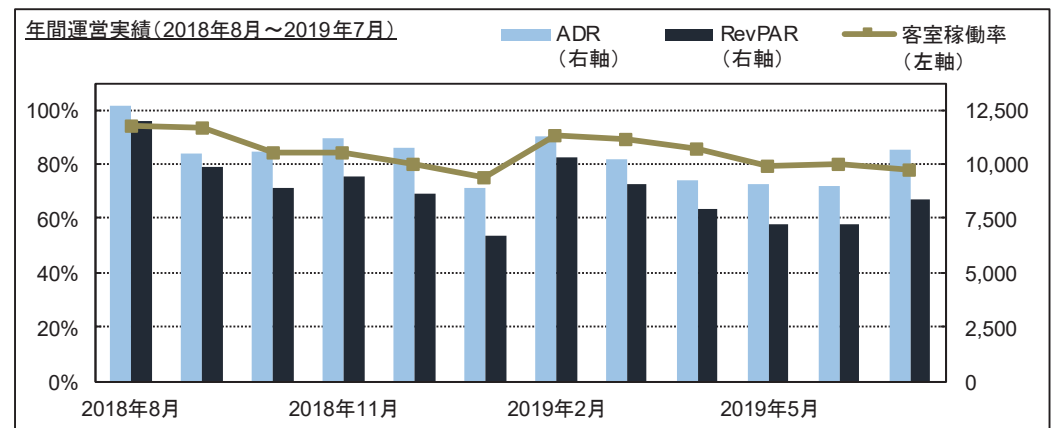
## ■ G-1 ヴァリエホテル天神

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

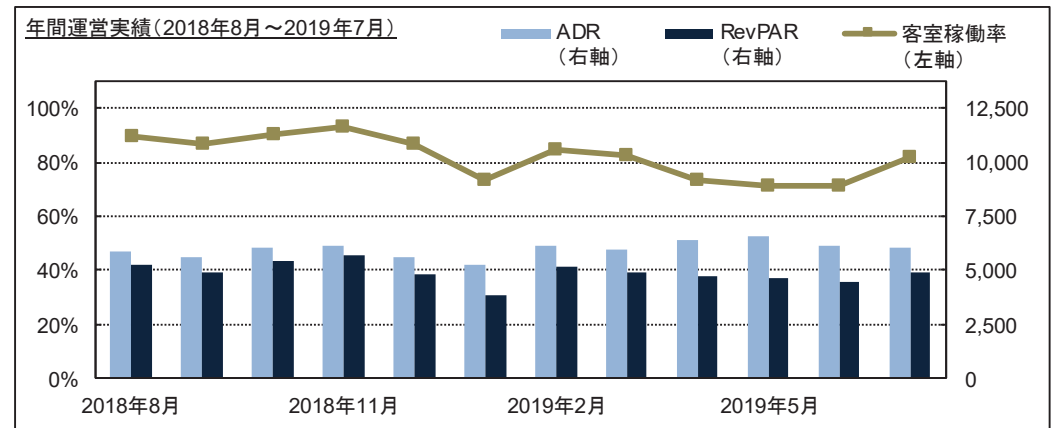
所在地	沖縄県那覇市
アクセス	那覇空港 車約7分 沖縄都市モノレール「旭橋」駅 徒歩約5分
オペレーター	ネストホテルジャパン株式会社
客室数	200室
取得額	3,750百万円



# 保有ホテルの概要（変動賃料）

## ■ G-3 ネストホテル熊本

所在地	熊本県熊本市中央区
アクセス	熊本市電「西辛島町」駅 徒歩約2分
オペレーター	ネストホテルジャパン 株式会社
客室数	201室
取得額	2,220百万円



# 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



## ■ 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



## ■ 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 : 財務関連データ

---

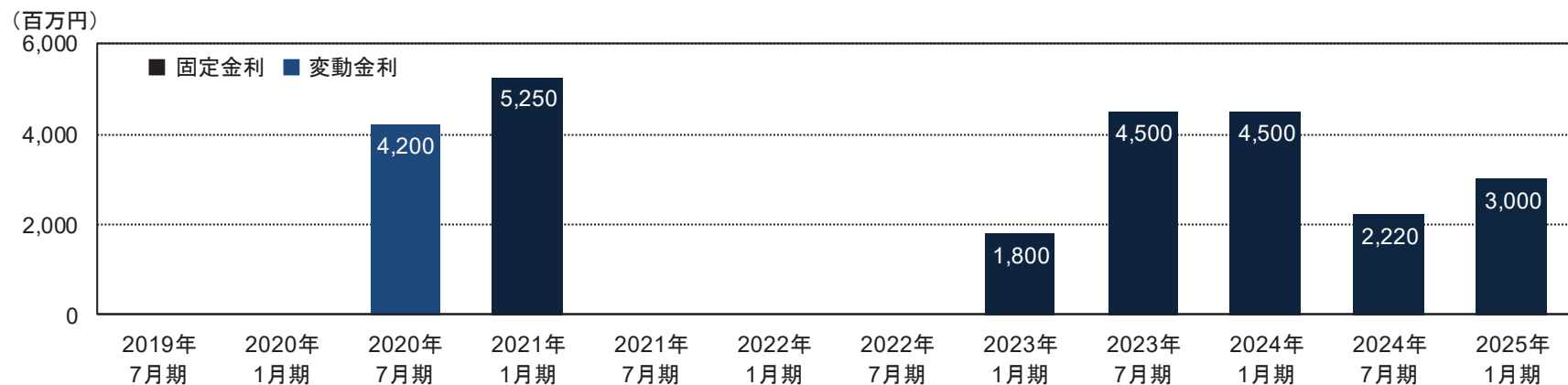
# 安定性の高い財務運営

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  
80%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

	2017年7月期末	2018年1月期末	2018年7月期末	2019年1月期末	2019年7月期末
借入金残高	19,950百万円	21,750百万円	21,750百万円	21,750百万円	25,470百万円
長期借入比率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
固定金利比率	71.4%	73.8%	73.8%	80.7%	83.5%
平均借入金利	0.88%	0.88%	0.88%	0.89%	0.86%
平均残存期間	4.1年	3.6年	3.1年	3.2年	3.0年
LTV(総資産ベース)	37.1%	39.2%	39.1%	38.8%	43.0%

## ■ 返済期限の分散状況



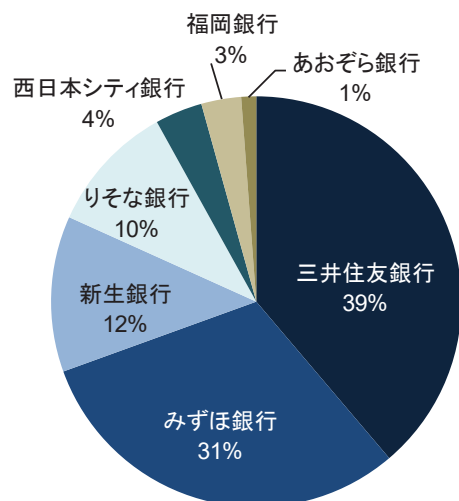
# 銀行借入の状況

## ■ 個別借入明細

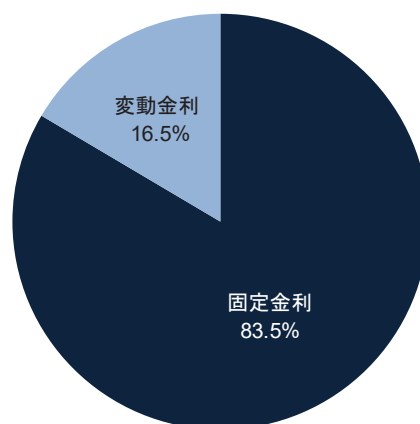
2019年7月31日時点

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	0.61545%	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	固定	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	固定	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	変動	0.56545%	2017年03月27日	2020年02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08月01日	2023年01月31日
タームローン8	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行	1,750百万円	変動	0.46545%	2018年11月30日	2020年05月29日
タームローン9	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行	1,500百万円	固定	0.92000%	2018年11月30日	2024年11月29日
タームローン10	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行、西日本シティ銀行	2,220百万円	固定	0.75450%	2019年04月25日	2024年04月30日
タームローン11	三井住友銀行、みずほ銀行、あおぞら銀行、新生銀行、りそな銀行	1,500百万円	固定	0.73575%	2019年07月19日	2024年11月29日
合計		25,470百万円		平均 0.86%		平均残存年数 3.0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

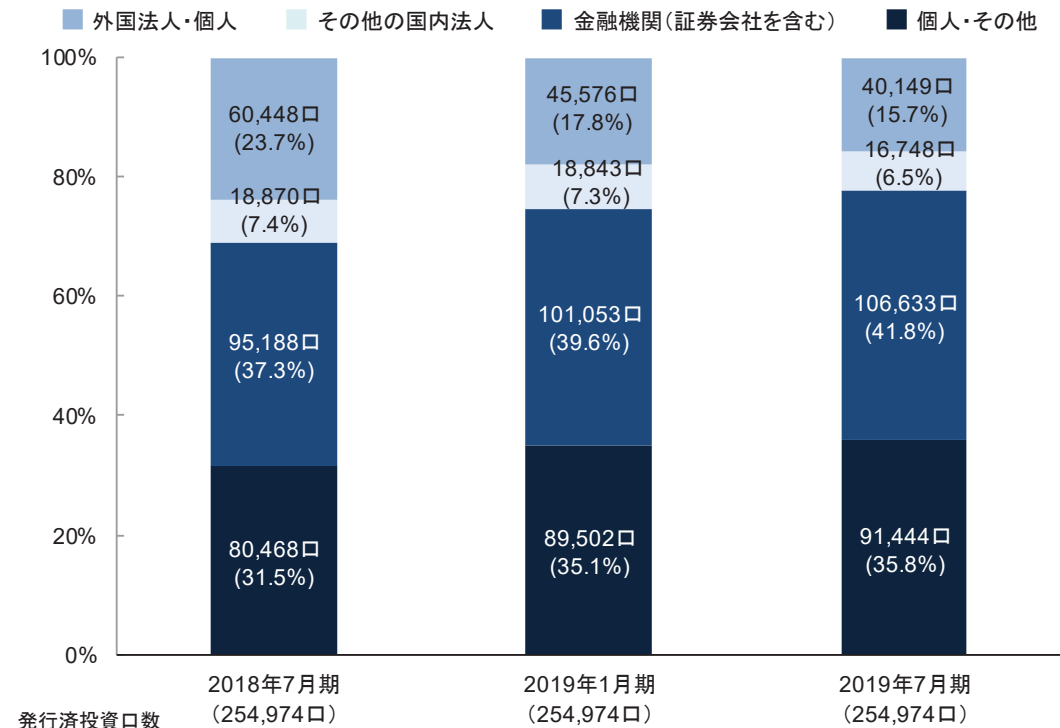
安定的な財務基盤の構築を目指す

# 投資主の状況 (2019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	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	30,960	12.1%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	26,333	10.3%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	13,068	5.1%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	9,373	3.7%
5	いちご株式会社	6,500	2.5%
6	いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	6,424	2.5%
7	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	5,872	2.3%
8	SIX SIS LTD.	5,133	2.0%
9	モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	3,835	1.5%
10	CGML-LONDON EQUITY	3,477	1.4%
	<b>合計</b>	<b>110,975</b>	<b>43.5%</b>

## ■ 所有者別投資口数



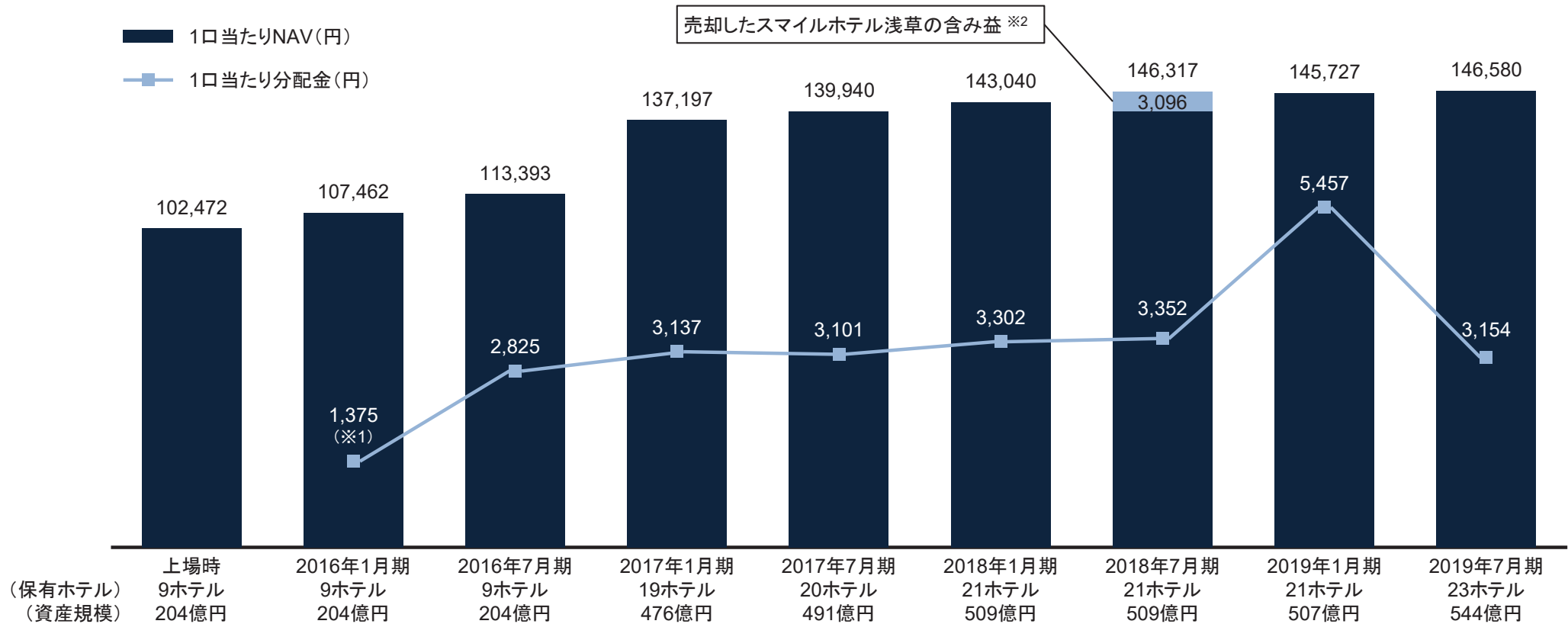
## ■ 所有者別投資主数

所有者区分	2018年7月末	2019年1月末	2019年7月末	
	投資主数	投資主数	投資主数	比率
個人・その他	11,299	13,101	13,415	97.4%
金融機関(証券会社を含む)	54	48	54	0.4%
都市銀行・信託銀行	7	7	7	0.1%
地方銀行	4	3	2	0.0%
その他(証券会社を含む)	43	38	45	0.3%
その他の国内法人	183	218	220	1.6%
外国法人・個人	107	78	88	0.6%
合計	11,643	13,445	13,777	100.0%

## Appendix : その他

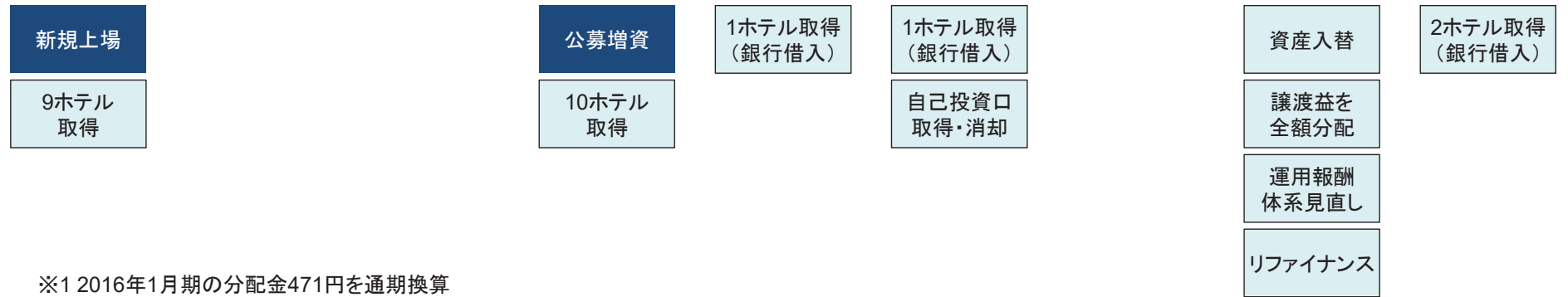
---

# いちごホテル成長の軌跡



売却したスマイルホテル浅草の含み益 ※2

主な取組み



※1 2016年1月期の分配金471円を通期換算

※2 スマイルホテル浅草(2018年8月譲渡)の含み益 = (譲渡価格 - 売却時の帳簿価格) ÷ 期末時点発行済投資口数



# 成長戦略ロードマップ

## 各種施策はマーケット環境に応じて柔軟に対応

	ステージ I	ステージ II
	外部成長・内部成長・強固な財務基盤の構築を通じ、分配金の安定成長を図る	
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・収益向上に向けた資産規模の拡大</li> <li>・宿泊主体・特化型ホテルに優先的に投資</li> <li>・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</li> <li>・SPCへの出資等、資産取得手法の多様化</li> <li>・LTV余力を利用した物件の取得</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・合理的な資産入替えによる含み益の分配と成長性の追求</li> <li>・好立地の宿泊主体・特化型ホテルに加え、ラグジュアリーホテルを含むフルサービスホテル／リゾートホテル等の取得</li> <li>・既存ホテルの心築に加え、新築ホテルの取得による規模の拡大</li> </ul>
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・効果的かつ戦略的な価値向上CAPEXを通じたホテル収益の向上・賃料増加</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・オペレーターとの協働による費用削減、コントロール</li> <li>・収益向上に向けた賃貸借契約の見直しやリブランド</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模改修やリブランドを含む収益改善策の検討</li> <li>・更なる収益力向上を目指したブランドによるマーケットポジションUP</li> </ul>
財務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・適切なLTVコントロール</li> <li>・金利リスクマネジメントに向けた施策</li> <li>・発行体格付の取得に向けた準備</li> <li>・完全成果型への報酬体系の見直し</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・発行体格付の取得を目指す</li> <li>・資金調達手段の多様化</li> <li>・適切なLTV、金利リスクマネジメントに向けた施策の継続</li> <li>・グローバルインデックスへの組入れに向けた準備</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分配金向上と適切な投資口価格の維持に向けた自己投資口の取得</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分配金向上と適切な投資口価格の維持に向けた自己投資口の取得</li> <li>・災害時インフラとしての強化(ESG対応)</li> </ul>



# スポンサーであるいちご(東証一部 2337)について

- 累積運用資産残高1.8兆円以上、不動産や建築技術を活かした「心築」機能が強み
- 太陽光発電と風力発電、環境負荷の軽減やスポーツ支援(ウエイトリフティング、ライフル射撃、陸上、Jリーグ)等のCSR活動も積極的に推進



三宅宏実選手  
(ウエイトリフティング)



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。

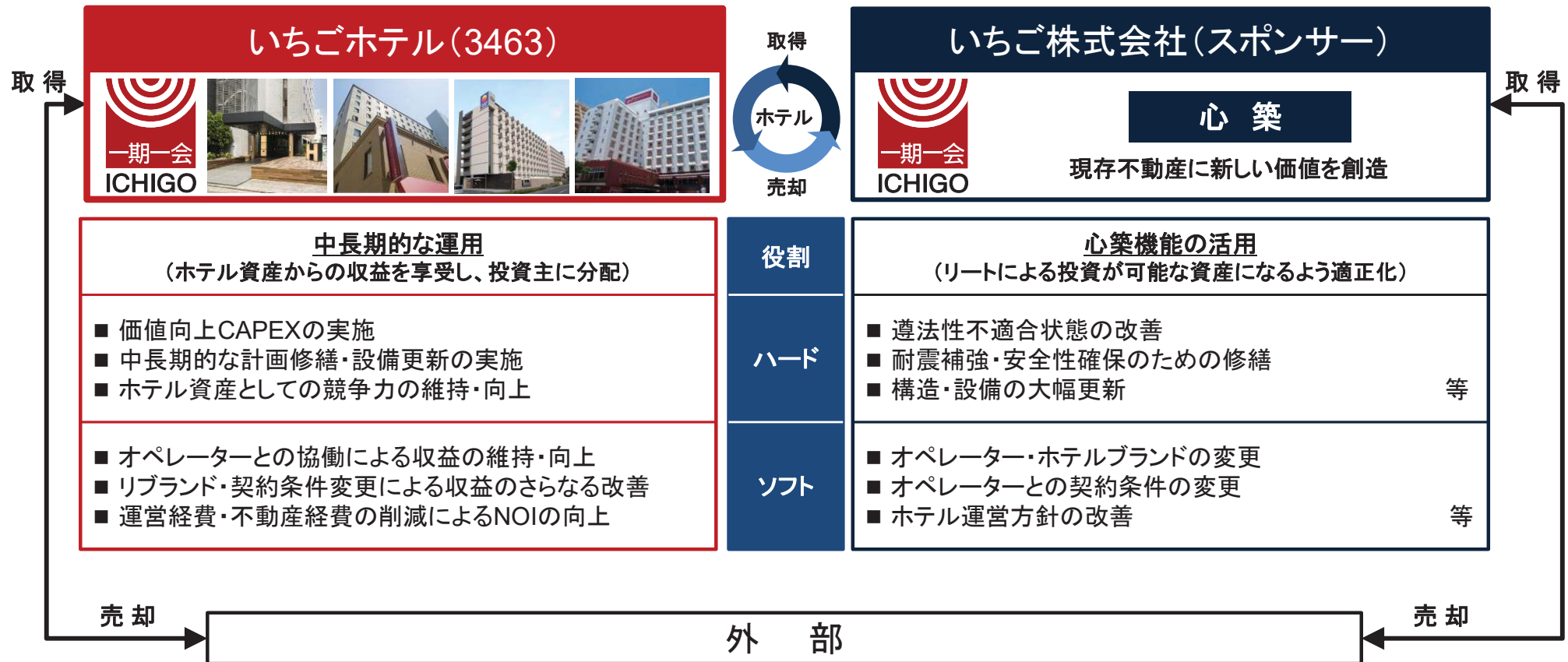


いちご投資顧問株式会社	J-REIT「いちごオフィス(8975)」および「いちごホテル(3463)」に加え、「いちごグリーン(9282)」等のアセットマネジメント事業
いちご地所株式会社	心を込めて現存不動産に新しい価値を創造する不動産心築(しんちく)事業
いちごECOエナジー株式会社	不動産の新たな有効活用としての、太陽光発電事業を主軸としたクリーンエネルギー事業
いちごオーナーズ株式会社	「顧客ファースト」不動産オーナーサービス事業
いちご土地心築株式会社	心を込めて現存不動産に新しい価値を創造する不動産心築(しんちく)事業
いちご不動産サービス福岡株式会社	九州地区における不動産事業(賃貸、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)
株式会社セントロ	不動産心築事業および不動産の空間創造、有効活用事業
ストレージプラス株式会社	トランクルーム・レンタル収納を扱う屋内型のセルフストレージ事業
いちごアニメーション株式会社	アニメ(コンテンツ)の企画、制作、配信、海外向け販売、関連事業および関連不動産の心築事業
博多ホテルズ株式会社	ホテル、商業施設、飲食店等の開発、経営、賃貸、運営管理およびこれらの業態における総合コンサルティング事業



# 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

# 【ご参考】J-REIT初となる「完全成果報酬」への移行

## □ 投資主総会で投資主の約99%の賛同を得て承認可決

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

- ✓ 資産連動報酬等とは異なる、投資主価値向上との完全連動報酬体系
- ✓ 静観的な運用ではなく、投資主価値向上につながる能動的な運用の促進

(※)・運用報酬体系の変更は、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

# 投資法人概要

2019年7月31日時点

## ■ 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	岩井 裕志
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、これら見通しのみで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



**Make More Sustainable**  
サステナブルインフラの「いちご」

