

いちごホテル (3463)  
Ichigo Hotel



2021年1月期(第11期)決算説明資料

March 17, 2021

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.



---

2021年2月に発生いたしました福島県沖を震源とする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。

また、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）に罹患された方々およびご関係者の皆様、また、感染症の拡大により影響を受けている皆様に、心よりお見舞いを申し上げます。

私たちいちごの役職員一人ひとり、感染拡大防止に努めるとともに、罹患された方々の一日も早いご回復をお祈りいたします。

いちご役職員一同



# 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**

# JOIN and ENJOY

みんなで  
Jリーグを応援しよう!!

いちごJリーグ  
株主・投資主優待



©J.LEAGUE

# 目次

□ 2021年1月期決算		□ 2021年7月期 / 2022年1月期 業績予想	
✓ 決算ハイライト	8	✓ 2021年7月期 / 2022年1月期 業績予想の 環境認識と前提	23
✓ 2021年1月期 決算概要	9	✓ 前回予想(2020年9月発表)の修正	24
✓ 新型コロナウイルスの影響は継続	10	✓ 2021年7月期 業績予想	25
✓ 新型コロナウイルスの影響は全国に波及	11	✓ 2022年1月期 業績予想	26
✓ 月別運営状況推移:新型コロナウイルス感染症の1年	12		
✓ 新型コロナウイルスの宿泊需要への影響	13	□ ESG(環境・社会・ガバナンス)への コミットメント	
✓ 感染拡大防止への対応	14	✓ いちごのサステナビリティ方針	28
✓ スポンサー(いちご株式会社)によるサポート	15	✓ いちごグループにおけるESGの取り組み(環境)	29
✓ ホテル支援:投資主優待制度の拡充(宿泊代金割引)	16	✓ いちごグループにおけるESGの取り組み(社会)	30
✓ 「いちご」リーグ株主・投資主優待」制度	17	✓ いちごグループにおけるESGの取り組み (ガバナンス)	31
		□ Appendix	32
□ 「サステナビリティ経営」の実現に向けて			
✓ 「サステナビリティ経営」の実現に向けた取り組み	19		
✓ 将来的な収益拡大に向けた取り組み (オペレーター変更)	20		
✓ 賃貸借契約の更新を通じて、収益の安定・向上 を図る	21		

# 2021年1月期決算

---

# 決算ハイライト

新型コロナウイルスによる影響が継続するも、分配金は予想比+3.5%で着地

	2021年1月期実績	説明
当期純利益	209百万円 (予想比+7百万円、+3.5%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>変動賃料は4か月発生</li> </ul>
RevPAR	2,335円(変動賃料14ホテル) (予想比-236円、-9.2%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>稼働率 53.4% (予想 55.8%)</li> <li>ADR 4,371円(予想 4,609円)</li> </ul>
NOI	844百万円 (予想比-11百万円、-1.3%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業収益は予想比-1百万円</li> <li>リブランドに伴う修繕費増加</li> </ul>
財務	第1回 投資法人債発行(5億円)	<ul style="list-style-type: none"> <li>スポンサーを割当先とした劣後投資法人債</li> <li>不透明なマーケット環境下における財務基盤の強化</li> </ul>
1口当たりFFO <sup>(※1)</sup>	2,162円 (前年同期比+33円、+1.6%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>完全業績連動による運用報酬の減少によりFFOが微増</li> </ul>
1口当たり分配金	823円 (予想比+28円、+3.5%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>コストコントロールによる費用の圧縮</li> </ul>
1口当たりNAV <sup>(※2)</sup>	129,503円 (前期比-3,165円、-2.4%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>含み益合計額 14億円</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 ± 不動産等譲渡損益 ± 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



# 2021年1月期 決算概要

(単位:百万円)

	2020年1月期 実績	2021年1月期 実績(A)	予想(B) (2020年9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>3,561</b>	<b>1,035</b>	<b>1,037</b>	<b>-1</b>	
ホテル変動賃料	564	-3	18	-22	変動賃料の増加 +2(阿佐ヶ谷、倉敷) 変動賃料の減少 -17(天神、ほんまち、札幌駅前、熊本) 変動賃料の精算 -7(那覇:2020年1月譲渡)
ホテル固定賃料	993	993	975	+18	固定賃料の減少 -8(渋谷、岡山)
その他	2,003	45	43	+2	その他収入:ヴァリエ広島、岡山
<b>営業費用</b>	<b>1,226</b>	<b>626</b>	<b>618</b>	<b>+7</b>	その他費用の減少 -6(渋谷)
修繕費	26	43	30	+13	修繕費増加 +22(天神、岡山、心斎橋、ヴァリエ広島、ほんまち) 修繕費減少 -8(横浜、渋谷、京都、箱崎、中部国際、下関)
減価償却費	352	341	342	-1	
<b>営業利益</b>	<b>2,334</b>	<b>409</b>	<b>418</b>	<b>-9</b>	
<b>経常利益</b>	<b>2,132</b>	<b>210</b>	<b>203</b>	<b>+7</b>	営業外収益 +2 支払利息減少 -10、融資関連費用減少 -3
<b>当期純利益</b>	<b>2,130</b>	<b>209</b>	<b>202</b>	<b>+7</b>	
<b>1口当たり分配金 (DPU)</b>	<b>8,356円</b>	<b>823円</b>	<b>795円</b>	<b>+28円</b>	期初予想比 +3.5% 前年同期比 -90.2%(-7,533円) 資産譲渡益の剥落
<b>1口当たりFFO</b>	<b>2,129円</b>	<b>2,162円</b>	-	-	
<b>NOI</b>	1,438	844	855	-10	
<b>償却後NOI</b>	1,086	503	512	-9	
<b>資本的支出 (CAPEX)</b>	257	123	449	-325	資本的支出工事のコストコントロールに伴う減少
<b>帳簿価格</b>	47,555	52,076	-	-	

# 新型コロナウイルスの影響は継続

## ■ 収益貢献度がより高い変動賃料ホテル(全14ホテル)

	2019年8月 ~2020年1月	2020年8月 ~2021年1月	前年同期比	増減率
客室売上高(百万円)	2,538	791	-1,746	-68.8%
売上高(百万円)	2,853	907	-1,946	-68.2%
RevPAR(円)	6,166	2,335	-3,831	-62.1%
客室稼働率	84.4%	53.4%	-31.0%	-36.7%
ADR(円)	7,302	4,371	-2,932	-40.1%

## ■ ポートフォリオ全体(20ホテル)

	2019年8月 ~2020年1月	2020年8月 ~2021年1月	前年同期比	増減率
客室売上高(百万円)	3,645	1,273	-2,372	-65.1%
売上高(百万円)	3,990	1,402	-2,587	-64.9%
RevPAR(円)	6,136	2,478	-3,658	-59.6%
客室稼働率	83.8%	51.2%	-32.6%	-38.9%
ADR(円)	7,322	4,840	-2,482	-33.9%

※ ホテルエミット渋谷は2020年1月期は保有前のため、集計対象外

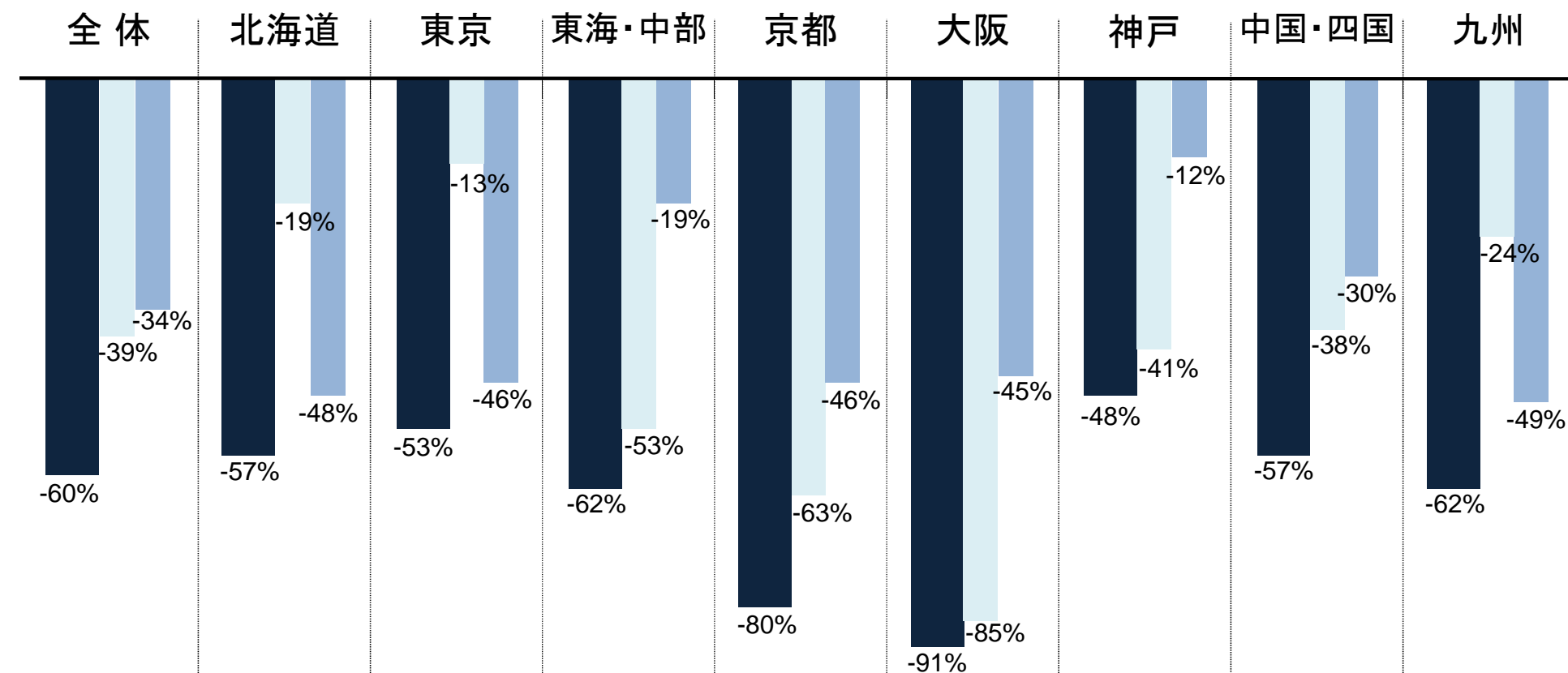
※ グランパーク・イン横浜、下関駅西ワシントンホテルプラザは、賃借人から運営実績の開示について同意が得られていないため、集計対象外

※ 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

# 新型コロナウイルスの影響は全国に波及

■ ホテル指標の地域別対前年同期比(2020年8月～2021年1月)

■ RevPAR ■ 客室稼働率 ■ ADR

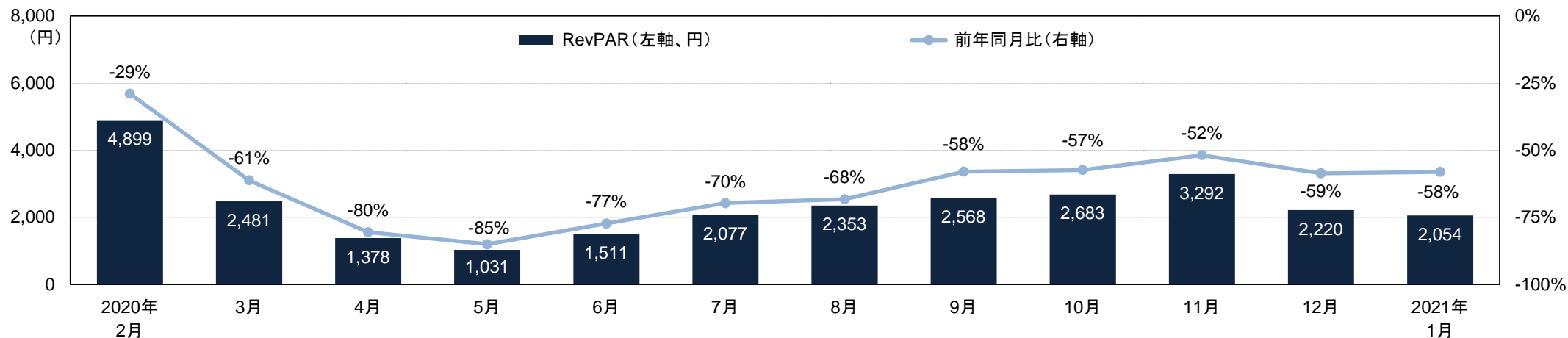


RevPAR	3,326円	3,590円	2,290円	1,383円	441円	3,190円	2,387円	2,294円
ホテル数	3	2	4	1	2	1	5	2
賃料割合	8%	10%	29%	3%	11%	5%	17%	4%

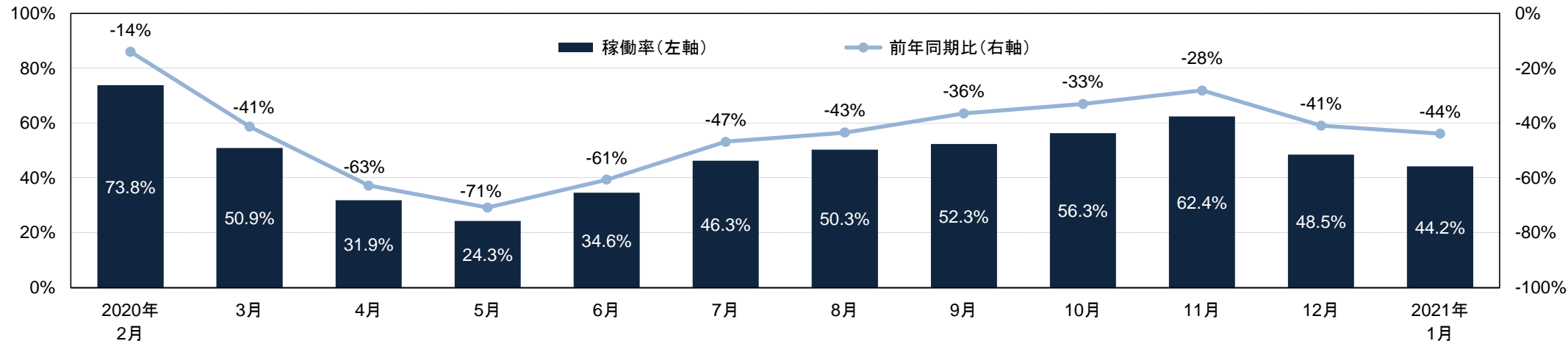
※ グランパーク・イン横浜、ホテルエミット渋谷、下関駅西ワシントンホテルプラザは集計対象外  
 ※ 賃料割合は2021年1月期のホテル賃料実績合計に対する割合

# 月別運営状況推移:新型コロナウイルス感染拡大の1年

## ■ RevPAR



## ■ 稼働率



7都府県に緊急事態宣言発令	緊急事態宣言の全面解除	都道府県を超えた移動の全面解除	GoToトラベル事業開始
緊急事態宣言が全国に拡大			

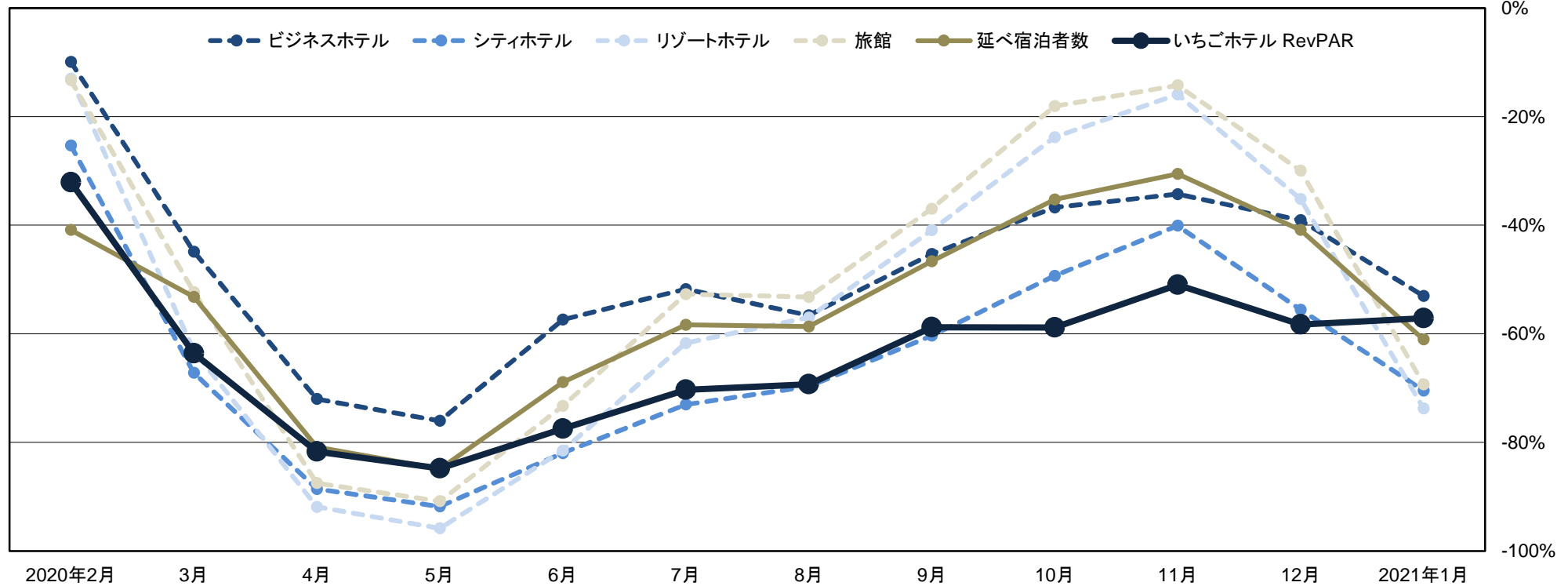
GoToトラベル事業に東京追加	GoToトラベル事業が大阪・札幌で停止	GoToトラベル事業が全国的に一時停止	4都府県に緊急事態宣言発令
			緊急事態宣言が11都府県に拡大



# 新型コロナウイルスの宿泊需要への影響

■ 全国延べ宿泊数といちごホテルのRevPAR対前年同月比

※ 観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に、資産運用会社作成



- ✓ いちごホテルのパフォーマンスは、全国の宿泊需要と連動した動き
- ✓ マイナス幅は2020年5月がボトム（1回目の緊急事態宣言中）
- ✓ GoToトラベルにより2020年10月、11月は需要が回復
- ✓ 2回目の緊急事態宣言が発令された2021年1月は、2020年4月ほどの下落は見られず
- ✓ ビジネスホテルのマイナス幅は他のホテルタイプに比べて低く、安定的
- ✓ GoToキャンペーンの補助により、ビジネスホテル以外のホテルタイプの回復が大きかった

# 感染拡大防止への対応

- ✓ 宿泊客に安心してホテルを利用いただくための対策・サービスの徹底
  - 消毒液の増設 / 定期消毒や除菌等、館内の衛生強化 / スタッフのマスク着用
  - 宿泊客およびスタッフの健康状態の確認
  - テレワークプランの提供 等
- ✓ 2021年1月期中に休館を実施した主なホテル

ホテル名	休館期間	現在の状況
チサンイン大阪ほんまち	2020年4月17日 ～2021年6月30日	博多ホテルズにてリブランドオープン(予定)
グランパーク・イン横浜	2020年11月1日 ～2021年2月28日	「カプセルプラス横浜」としてリブランドオープン
ネストホテル大阪心斎橋	2021年1月13日 ～2021年3月31日	営業再開予定
ネストホテル札幌大通	2021年1月17日 ～2021年2月7日	営業再開

- ✓ 資産運用会社における感染拡大防止策
  - 2020年3月より在宅勤務を促進するとともに、リモートワークの環境を整備
  - 時差出勤を奨励し、「密」を回避した環境を整備  
(出社人数を平時の30%でコントロール)

# 新型コロナウイルス影響下におけるスポンサーサポート

---

## □ 投資法人債の発行(5億円)

- ✓ 全額をいちごに割り当て
  - － スポンサーの強力なコミットメントを示す
- ✓ 不透明なマーケット環境において、財務基盤の強化を図ることが狙い

## □ 博多ホテルズ(いちごの100%連結子会社)

- ✓ 博多エリアを中心に全国で13ホテルを運営し、AIシステムに強みを持つ、いちごグループのホテルオペレーター
- ✓ 合理的かつ他オペレーターより有利な賃料提案と迅速な連携が可能
- ✓ 岡山、福岡天神に続き、チサンイン大阪ほんまちのオペレーターを2021年7月に変更予定(新ホテル名:ザ・ワンファイブ大阪堺筋)
- ✓ オペレーター選定時の選択肢の拡充(経済条件等を総合的に判断し、選定)
- ✓ コロナの影響を受ける状況下、オペレーター不在リスクを回避

# ホテル支援: 投資主優待制度の拡充(宿泊代金割引)

投資主の皆さまへの感謝をお伝えするとともに、新型コロナウイルスの影響を受ける国内ホテル業界の支援が目的

## 宿泊代金の割引(いちごホテルが保有するホテル以外のホテルを含む)

### 株式会社ミナシア

#### ■ ホテルウイングインターナショナル

- ✓ 優待料金(公式サイト)の10%割引を適用
- ✓ 北海道から鹿児島まで、全国36か所でホテルを運営(2021年3月に「京都三条」、2021年4月に「飛騨高山」が新規オープン予定)



### 株式会社グリーンズ

#### ■ チョイスホテルズ

- ✓ ホテル毎に設定されたプレミアム料金を適用
- ✓ 北海道から沖縄まで、「コンフォート」ブランドにて66ホテルを運営



#### ■ グリーンズホテルズ

- ✓ ホテル毎に設定された会員専用の固定料金を適用
- ✓ 三重県、愛知県、北陸地方を中心に、様々なブランドで32ホテルを運営





# 「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度

## □ 2つの日本初となる優待制度

- ① 株主・投資主の合同優待（4発行体の総対象人数 約67,000名）
- ② Jリーグの全クラブと全試合が対象

## □ いちごは、株主・投資主様と一緒にJリーグ全クラブを応援し、地域創生への貢献を目指します



### その他いちごJリーグ株主・投資主優待

- キッズ向け優待イベント
  - ・エスコートキッズ
  - ・ハイタッチキッズ
  - ・その他プログラム
- Jリーググッズプレゼント
  - ・選手サイン入りユニフォーム
  - ・いちご×Jリーグオリジナルタオル
  - ・選手サイン入り公式試合球
- オンライントークショー  
「Jリーグオンラインサロン」ご招待

# 「サステナビリティ経営」の実現に向けて

---

# 「サステナビリティ経営」の実現に向けた取り組み

## 保有する不動産が環境に与える影響への配慮を強化

### ■ GRESBリアルエステイト評価への参加

- ✓ 参加準備に着手
- ✓ 各種環境認証の取得についても開始



### ■ 消費電力の再生可能エネルギーへの切り替え

- 【いちごの目標】2040年までに事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーにする
- ✓ スポンサーが加盟した「RE100」の主旨に鑑み、いちごホテルにおいても事業活動で消費する電力の再生可能エネルギーへの切り替えを推進していく
  - ✓ 保有するホテルにて消費する電力を100%再生可能エネルギーに切り替えることを目指す



# 将来的な収益拡大に向けた取り組み(オペレーターの変更)

## ■ チサンイン大阪ほんまち

- 外部オペレーターから、いちごグループのオペレーター(博多ホテルズ)へ変更
- ホテル名を「The OneFive Osaka Sakaisuji(ザ・ワンファイブ大阪堺筋)」へ変更のうえリブランドオープン(2021年7月予定)
- 「PROPERA」を導入し、収益の最大化と顧客満足度の向上を図る
  - いちごが開発した、AIレベニューマネジメントシステム
  - 売上10~40%アップの実績を誇る



### 博多ホテルズ 概要

商号	博多ホテルズ株式会社
本店所在地	福岡県福岡市中央区春吉三丁目13番1号
代表者	代表取締役会長 石原 実 代表取締役社長 北崎 堂献
設立	2019年3月
資本金	10百万円 (いちご株式会社の連結子会社が100%出資)
本投資法人・本運用会社との関係	• 本資産運用会社の親会社の連結子会社 (投信法上の利害関係人等および本資産運用会社が定める自主ルールにおける、「利害関係者」に該当)

# 賃貸借契約の更新を通じて、収益の安定・向上を図る

	時期	ホテル名	賃料形態		変更内容
実績	2017年6月	チサンイン大阪ほんまち	固定＋変動	賃料改定	<ul style="list-style-type: none"> <li>固定賃料の増額</li> <li>変動賃料の料率改定</li> </ul>
	2019年3月	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	リブランド	<ul style="list-style-type: none"> <li>物件全体の固定賃料の増額</li> <li>変動賃料の導入</li> </ul>
	2019年6月	ネストホテル(4ホテル)	固定＋変動	賃料改定	<ul style="list-style-type: none"> <li>固定賃料の増額</li> </ul>
	2019年9月	ヴァリエホテル広島	固定＋変動	リブランド	<ul style="list-style-type: none"> <li>取得後、改装を経てリブランド</li> <li>変動賃料の導入</li> </ul>
	2020年6月	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	固定＋変動	契約満了	<ul style="list-style-type: none"> <li>固定賃料の増額</li> <li>変動賃料の料率改定</li> </ul>
	2020年10月	ザ・ワンファイブ岡山 (旧コンフォートホテル岡山)	固定→ 固定＋変動	リブランド	<ul style="list-style-type: none"> <li>博多ホテルズと契約締結</li> <li>固定賃料増額＋変動賃料の導入</li> </ul>
	2020年10月	ザ・ワンファイブ福岡天神 (旧ヴァリエホテル天神)	固定＋変動	リブランド	<ul style="list-style-type: none"> <li>博多ホテルズと契約締結</li> <li>変動賃料の算定基準見直し</li> </ul>
	2021年2月	カプセルプラス横浜 (旧グランパーク・イン横浜)	固定→変動	リブランド	<ul style="list-style-type: none"> <li>GOP(営業利益)連動の変動賃料を導入</li> </ul>
	2021年7月	チサンイン大阪ほんまち	固定＋変動	リブランド	<ul style="list-style-type: none"> <li>博多ホテルズと契約締結</li> <li>変動賃料の算定基準見直し</li> </ul>
予定	2021年中	2ホテル	固定＋変動	契約満了	<ul style="list-style-type: none"> <li>現オペレーターを含め、複数の候補先から選定する予定</li> </ul>

## 2021年7月期 / 2022年1月期 業績予想

---

# 2021年7月期 / 2022年1月期 業績予想の環境認識と前提

## □ ホテルマーケットの見通しは、依然として不透明

- ✓ 今後、ワクチン接種の普及・拡大が見込まれるものの、本格的な宿泊需要の回復には、さらに1年程度はかかるものと予想

## □ 業績予想の前提となる、変動賃料ホテル(14ホテル)の稼働率・ADRの想定

- ✓ コロナ前(2019年)比:客室稼働率 -20~-40%、ADR -35~-50%

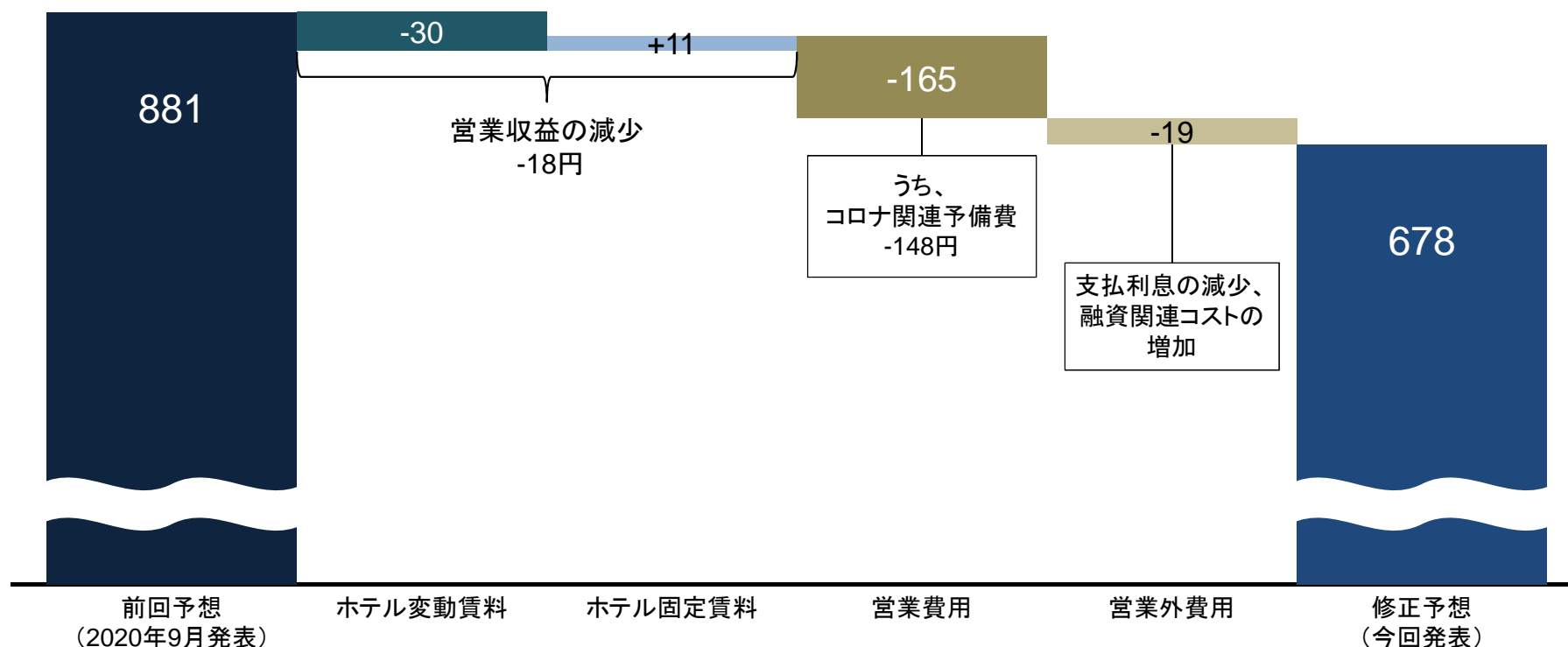
	2021年7月期 予想	2022年1月期予想
客室稼働率	57.8%	68.1%
ADR	4,737円	4,988円
【ご参考】	2019年7月期 実績※	2020年1月期 実績※
客室稼働率	89.7%	85.4%
ADR	8,668円	7,760円

※ 2019年7月期は13ホテル、2020年1月期は12ホテルが対象

# 2021年7月期 前回予想(2020年9月発表)の修正

- (前回予想比)営業収益 -0.4%に留まるも、1口当たり分配金は -23.0%
- これまでの賃料減免交渉の内容等に鑑み、「コロナ関連予備費」を計上
- 保守的に減収リスクを織り込むが、賃料減免要請には引き続き慎重に対応

## ■ 前回予想と修正予想の増減分析 (1口当たり分配金ベース、単位:円)





# 2021年7月期 業績予想

## 1口当たり分配金は678円(前年同期比+1.2%)

(単位:百万円)

	2020年7月期 実績 (A)	2021年7月期 前回予想 (2020年9月発表)	2021年7月期 今回予想 (B)	前年同期比 (B) - (A)	主な差異要因
営業収益	953	1,041	1,037	+84	
ホテル変動賃料	-25	53	46	+71	変動賃料の精算が発生しないことによる効果 +36 変動賃料増加 +45(広島、松山、熊本、横浜等) 変動賃料減少 -10(阿佐ヶ谷、天神、倉敷等)
ホテル固定賃料	935	944	947	+11	渋谷、下関の通期寄与 +35 固定賃料増加 +61(阿佐ヶ谷、岡山、名古屋等) 固定賃料減少 -85(横浜、ほんまち、天神)
その他	42	43	44	+1	
営業費用	581	618	660	+78	固定資産税増加 +12(渋谷、下関、熊本) コロナ対策予備費 +37.8
修繕費	21	26	28	+7	修繕費増加 +13(横浜、倉敷、阿佐ヶ谷、心斎橋、下関等) 修繕費減少 -5(天神、ヴァリエ広島、中部国際、札幌大通等)
減価償却費	336	343	346	+9	減価償却費増加: 岡山、下関、ヴァリエ広島
営業利益	371	423	376	+5	ER取得コスト +3、GRESBリアルエステイト評価などの環境対応コスト +2
経常利益	171	225	173	+2	融資手数料 +15、支払利息 -8 創立費償却完了の効果 -5、営業外収益の剥落 -2
当期純利益	170	224	172	+2	
1口当たり分配金 (DPU)	670円	881円	678円	+8円	前回予想比 -23.0%(-203円) 前年同期比 +1.2%(+8円)
NOI	787	859	813	+26	
償却後NOI	450	516	467	+16	
資本的支出(CAPEX)	128	707	463	+335	

# 2022年1月期 業績予想

1口当たり分配金は719円(前年同期比 -12.6%)

(単位:百万円)

	2021年1月期 実績 (A)	2022年1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>1,035</b>	<b>1,058</b>	<b>+23</b>	
ホテル変動賃料	-3	81	+85	変動賃料増加 +80(横浜、熊本、名古屋、松山、倉敷、ヴァリエ広島) 変動賃料減少 -2(阿佐ヶ谷、天神)
ホテル固定賃料	993	932	-61	固定賃料増加 +61(岡山、天神、渋谷) 固定賃料減少 -122(名古屋、横浜、ほんまち、ヴァリエ広島)
その他	45	44	-1	
<b>営業費用</b>	<b>626</b>	<b>663</b>	<b>+36</b>	コロナ対策予備費
修繕費	43	33	-10	修繕費増加 +12(名古屋、札幌大通、阿佐ヶ谷) 修繕費減少 -23(天神、心齋橋、岡山、ヴァリエ広島)
減価償却費	341	347	+5	減価償却費増加:岡山、天神、熊本、倉敷、阿佐ヶ谷、ヴァリエ広島
<b>営業利益</b>	<b>409</b>	<b>395</b>	<b>-13</b>	ER取得コスト +3 GRESBリアルエステイト評価などの環境対応コスト +1
<b>経常利益</b>	<b>210</b>	<b>184</b>	<b>-26</b>	
<b>当期純利益</b>	<b>209</b>	<b>183</b>	<b>-26</b>	
<b>1口当たり分配金 (DPU)</b>	<b>823円</b>	<b>719円</b>	<b>-104円</b>	前年同期比 -12.6%
<b>NOI</b>	<b>844</b>	<b>833</b>	<b>-11</b>	
<b>償却後NOI</b>	<b>503</b>	<b>486</b>	<b>-17</b>	
<b>資本的支出 (CAPEX)</b>	<b>123</b>	<b>345</b>	<b>+221</b>	

## 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の取り組み(環境)

## 低炭素社会への取り組み

### クリーンエネルギーの供給とCO2削減

【年間発電量 158,586,005 kWh】



約52,862世帯分の年間発電量  
※ 1世帯当たりの年間消費電力 3,000kWh  
(電気事業連合会資料)

【年間CO2削減量 104,666,758 kg】



約45,507台分の年間CO2削減量  
※ 1台当たりの年間CO2排出量 約2,300kg  
(環境省資料)

(2019年7月~2020年6月、いちごグリーンおよびいちごの合算値)

### スポンサーによる「RE100」への加盟

2040年までに、いちごグループが事業活動において消費する電力を100%再生可能エネルギーにすることが目標

RE100

CLIMATE GROUP



豊かさ  
と環境  
が共存する  
未来へ

## 現存不動産の有効活用

### 建物を「壊す」から建物の価値を「活かす」へ

- 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
- 現存資源を有効活用し、省資源により環境負荷低減を図る



省資源  
高効率

### 遊休地の有効活用によるクリーンエネルギーの創出

【基本方針】

- 山林を無駄に切り崩さず、造成による水害が想定される土地は使用しない
- 地域住民の方々との十分な協議を行ったうえで着工

## 「サステナブル不動産」としての環境認証【いちごオフィス (8975)】

### ■ CASBEE (建築環境総合性評価システム)



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
- いちご塚筋本町ビル
- いちご仙台イーストビル
- いちご神田錦町ビル
- いちご池之端ビル
- いちご・みらい信金ビル
- ウィン第2五反田ビル

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

### ■ GRESBリアルエステイト評価



G R E S B

★★★☆☆ 2020

4年連続で最高位の「Green Star」

# いちごグループにおけるESGの取り組み(社会)

## 地域活性化・豊かさに向けた取り組み

- いちごのライフスタイルホテル「THE KNOT」  
人と人、人と街、町と歴史をつなぎ、人が集まる場を提供
- 賑わいの場の創出  
宮交シティ、松戸南部市場等、地域に根差した生活拠点
- Jリーグのトップパートナー就任  
地域やクラブ、スタジアム運営等、様々な課題を共に解決
- 日本文化のさらなる発展と地域をつなぐ取り組み  
キャプテン翼スマートゲーム「TSUBASA+」支援
- スマート農業支援 (日本の農業の課題にチャレンジ)



## 保有物件のテナント様との取り組み

- テナント様全従業員向けのアンケート実施  
ニーズを的確に捉えたテナント満足度の向上
- 押井守総監督作「ぶらどらぶ」への独占出資  
日本文化のさらなる発展とAKIBAカルチャーズZONE (秋葉原所在)とのシナジー
- テナント様の販路拡大、売上支援
- 生活に密着した新たなコンテンツの提供  
セルフストレージやランドリーサービスの提供による、二大家事の支援



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



## 人財・社内ベンチャー支援

- 「いちご大学」の運営  
プロ集団に向けた教育システム
- 「いちごサステナブルラボ」の設置  
課題解決に向けた研究開発、社内ベンチャー立ち上げの推進
- 人事制度、職場環境の整備  
育児休暇明け復職率100%
- 女性の積極登用 (女性管理職24.3%)

## 文化・教育・スポーツ支援

- 将来有望なスポーツ選手の社員雇用
  - 地域に根差したサッカークラブの支援  
テゲバジャーロ宮崎、南葛 SCの活動サポート
  - 障害を持つアーティストの自立支援
  - 小児がん患者を支援するボランティア活動支援
- 三宅宏実選手(ウエイトリフティング)▶



## 災害対応・地域の安全

- 大雨・台風発生前対策
- 迅速な被害確認
- 自然災害時の迅速な現地入り対応  
物件の目視確認、二次被害防止、物件価値の維持、甚大な被害地における物資供給等
- 地域の方々と共に夜警による防災活動
- 積雪時の除雪や街の美化活動

# いちごグループにおけるESGの取り組み(ガバナンス)

## 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

- 取締役5名のうち3名が社外取締役
- アセットマネジメント部を他業務から分離し、独立判断による最良執行を図る
- リスク・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・内部管理体制を確保
- 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の客観性を充実



## Jリート初となる 「完全成果報酬」への移行

- ✓ 資産規模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、投資主価値向につながる能動的な運用の促進

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 61投資法人中、「いちごホテル」と「いちごオフィス」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 61投資法人中、  
30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4社のみ

いちご投資顧問：  
5名中、3名が  
社外取締役

※ 2020年12月末の調査に基づく

## Appendix : ポートフォリオの状況

---



# ポートフォリオマップ (2021年1月31日時点保有資産)

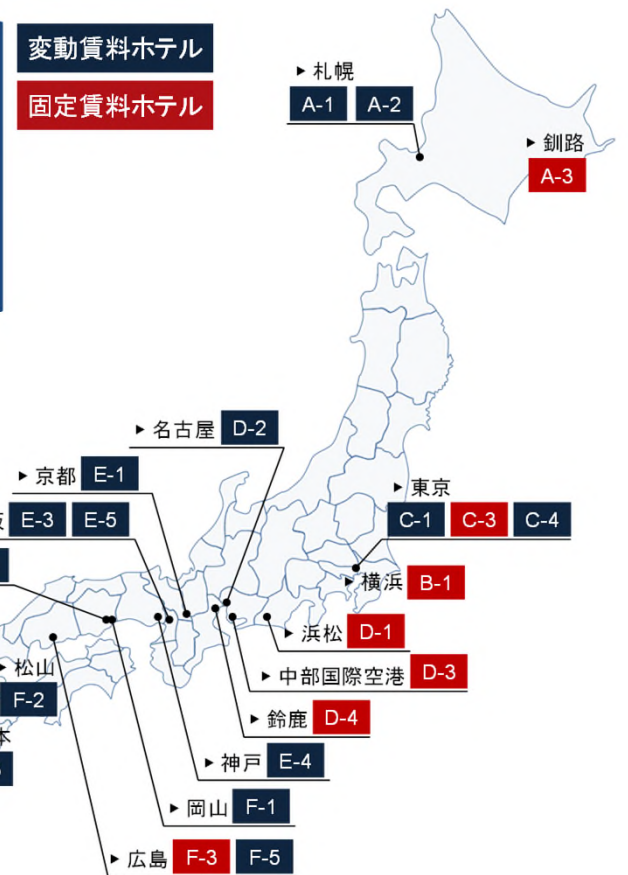
<p><b>東京</b></p> <p>C-1 スマイルホテル 東京阿佐ヶ谷</p> <p>C-3 ホテルリブマックス 日本橋箱崎</p> <p>C-4 ホテルエミット渋谷</p>	<p><b>関東甲信越</b></p> <p>B-1 グランパーク・イン横浜(※)</p>	<p><b>北海道・東北</b></p> <p>A-1 ネストホテル 札幌駅前</p> <p>A-2 ネストホテル 札幌大通</p> <p>A-3 コンフォートホテル 釧路</p>	<p><b>北陸・東海</b></p> <p>D-1 コンフォートホテル 浜松</p> <p>D-2 ホテルウイング インターナショナル 名古屋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

<p><b>近畿</b></p> <p>E-1 スマイルホテル 京都四条</p> <p>E-3 チサンイン 大阪ほんまち</p>	<p><b>中国・四国</b></p> <p>F-1 ザ・ワンファイブ 岡山</p> <p>F-2 ネストホテル 松山</p> <p>F-3 アーバイン広島 エグゼクティブ</p>
<p>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</p> <p>E-5 ネストホテル 大阪心齋橋</p>	<p>F-4 コートホテル 倉敷</p> <p>F-5 ヴァリエホテル 広島</p> <p>F-6 下関駅西ワシントン ホテルプラザ</p>

**九州・沖縄**

G-1  
ザ・ワンファイブ 福岡天神




G-3  
ネストホテル 熊本



23ホテル  
519億円

※ オペレーター変更のうえ、2021年3月に「カプセルプラス横浜」としてリブランドオープン

# 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～2021年1月期 (第4期～第11期)						
取得	IPOによる取得 9ホテル 204億円 (鑑定NOI利回り5.9%) 	POによる取得 10ホテル 272億円 (同 5.5%) 	第4期 1ホテル 14億円 (同 5.0%) 	第5期 1ホテル 18億円 (同 6.3%) 	第7期 1ホテル 17億円 (同 6.9%) 	第8期 2ホテル 37億円 (同 6.9%) 	第9期 なし	第10期 2ホテル 47億円 (同 4.9%) 	第11期 なし
	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	2ホテル 97億円 (同 19.4億円)	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	21ホテル 471億円	23ホテル 519億円	23ホテル 519億円
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>→</p> <p>多様な取得手段を通じて外部成長を実現</p>							<p>2021年1月31日時点</p> 

# 賃料・契約形態内訳 (2021年1月末日時点)

## オペレーター分散が収益の安定性に寄与

賃料形態	固定賃料	固定賃料+変動賃料		合計
契約形態	賃貸借契約	賃貸借契約	賃貸借契約	-
固定賃料	○	○	○	-
変動賃料	なし	売上超過分の一定割合	ホテルGOPの一定割合	-
不動産運用収益 (2021年1月期実績)	426百万円 (43.1%)	147百万円 (14.9%)	415百万円 (42.0%)	989百万円 (100.0%)
保有ホテル数	8ホテル	3ホテル	12ホテル	23ホテル
取得価格合計	13,188百万円 (25.4%)	5,790百万円 (11.2%)	32,935百万円 (63.4%)	51,913百万円 (100.0%)
ホテル名	コンフォートホテル釧路 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 グランパーク・イン横浜 ホテルリブマックス日本橋箱崎 アーバイン広島エグゼクティブ 下関駅西ワシントンホテルプラザ	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 チサンイン大阪ほんまち	ネストホテル札幌駅前 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 ネストホテル熊本 スマイルホテル東京阿佐ヶ谷 スマイルホテル京都四条 ヴァリエホテル広島 ザ・ワンファイブ福岡天神 コートホテル倉敷 ホテルエミット渋谷 ザ・ワンファイブ岡山	<p><b>オペレーター分散</b></p> <p>【固定賃料契約】 グリーنز、ホスピタリティ オペレーションズ、その他 (リブ・マックスなど)</p>

# ホテル一覧 (2021年1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)	2021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)	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	2,115	2,520	5.1	+404
	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	1,463	1,770	5.0	+306
	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	287	421	5.5	+133
	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	1,496	1,310	4.8	-186
	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	3,936	4,140	4.3	+203
	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	1,296	1,400	4.6	+103
	C-4	ホテルエミット渋谷	固定+変動賃料	東京都渋谷区	1,470.52	3,700	3,816	3,950	3.6	+133
	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	1,428	1,750	5.2	+321
	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	2,698	2,580	4.7	-118
	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	5,296	5,730	4.1	+433
	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	274	378	5.0	+103
	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	4,521	3,570	4.5	-951
	E-3	チサンイン大坂ほんまち	固定+変動賃料	大阪府大阪市	3,690.00	1,630	1,717	1,300	4.7	-417
	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	1,399	1,810	4.7	+410
	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	7,604	5,730	4.4	-1,874
	F-1	ザ・ワンファイブ岡山	固定+変動賃料	岡山県岡山市	5,543.70	1,200	1,203	1,800	5.7	+596
	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	1,618	1,950	5.6	+331
	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	1,811	2,060	5.3	+248
	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	1,780	1,990	5.1	+209
	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	1,585	1,650	5.0	+64
	F-6	下関駅西ワシントンホテルプラザ	固定賃料	山口県下関市	5,709.35	1,080	1,098	1,170	4.9	+71
	G-1	ザ・ワンファイブ福岡天神	固定+変動賃料	福岡県福岡市	1,910.94	1,380	1,448	2,190	4.3	+741
	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	2,177	2,330	5.4	+152
<b>23ホテル 合計</b>					<b>102,471.81</b>	<b>51,913</b>	<b>52,076</b>	<b>53,499</b>	<b>5.0</b>	<b>+1,422</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

# 2021年1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)	2021年1月期(2020年8月~2021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	固定+変動賃料	北海道札幌市	162	3,415 (-61.8%)	81.2 (-16.1%)	4,206 (-54.5%)	125.7 (-61.5%)
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	2,871 (-69.4%)	66.1 (-27.9%)	4,347 (-57.5%)	73.8 (-68.1%)
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	3,648 (-23.9%)	70.0 (-12.2%)	5,215 (-13.3%)	89.6 (-23.2%)
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	4,179 (-51.8%)	84.0 (-13.9%)	4,975 (-44.0%)	89.2 (-51.6%)
C-4	025	ホテルエミット渋谷	固定+変動賃料	東京都渋谷区	72	4,278 -	93.7 -	4,568 -	56.9 -
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	2,111 (-53.2%)	42.5 (-44.1%)	4,963 (-16.2%)	76.1 (-53.2%)
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	1,390 (-74.0%)	31.1 (-63.8%)	4,468 (-28.0%)	64.1 (-73.4%)
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	2,873 (-63.8%)	37.2 (-56.7%)	7,726 (-16.5%)	189.3 (-64.1%)
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	2,623 (-40.2%)	51.7 (-31.1%)	5,073 (-13.2%)	51.2 (-40.2%)
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	1,383 (-79.7%)	36.4 (-62.5%)	3,801 (-45.7%)	37.8 (-80.5%)
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	-	-	-	-
E-4	007	ホテルウィ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	133	3,190 (-48.2%)	45.5 (-41.3%)	7,003 (-11.7%)	88.2 (-47.4%)
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	441 (-92.1%)	11.5 (-85.2%)	3,821 (-46.6%)	18.8 (-94.4%)
F-1	017	ザ・ワンファイブ岡山	固定+変動賃料	岡山県岡山市	208	2,117 (-59.8%)	69.7 (-19.1%)	3,035 (-50.3%)	69.3 (-67.0%)
F-2	015	ネストホテル松山	固定+変動賃料	愛媛県松山市	190	2,984 (-45.0%)	63.4 (-26.9%)	4,703 (-24.8%)	125.6 (-53.3%)
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	2,851 (-54.3%)	42.7 (-51.5%)	6,669 (-5.7%)	68.3 (-65.2%)
F-4	022	コートホテル倉敷	固定+変動賃料	岡山県倉敷市	107	2,503 (-66.6%)	34.8 (-60.8%)	7,199 (-14.7%)	50.9 (-70.8%)
F-5	024	ヴァリエホテル広島	固定+変動賃料	広島県広島市	171	1,327 -	30.9 -	4,297 -	32.6 -
G-1	009	ザ・ワンファイブ福岡天神	固定+変動賃料	福岡県福岡市	77	2,007 (-76.1%)	61.9 (-34.7%)	3,244 (-63.4%)	32.9 (-74.3%)
G-3	023	ネストホテル熊本	固定+変動賃料	熊本県熊本市	201	2,399 (-52.7%)	63.5 (-19.7%)	3,779 (-41.1%)	98.7 (-53.7%)
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、下関駅西ワシントンホテルプラザ)				461	-	-	-	-	
変動賃料導入ホテル				2,354	2,335 (-62.1%)	53.4 (-36.7%)	4,371 (-40.1%)	907.7 (-68.2%)	
固定賃料導入ホテル				1,405	2,755 (-54.6%)	46.9 (-43.1%)	5,876 (-20.3%)	494.4 (-56.5%)	
<b>ポートフォリオ全体</b>				<b>3,759</b>	<b>2,533 (-59.5%)</b>	<b>52.2 (-32.4%)</b>	<b>4,855 (-34.3%)</b>	<b>1,369.4 (-65.0%)</b>	

※ 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、下関駅西ワシントンホテルプラザ)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。

※ ヴァリエホテル広島のリブランドオープン前の運営実績は開示についての同意が得られていないため、比較を行っておりません。

# 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-4	D-1	D-3	D-4	E-1	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	ホテルエ ミット渋谷	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 京都四条	チサンイン 大阪 ほんまち	ネスト ホテル 大阪心斎 橋	ザ・ワンファ イブ 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	ザ・ワンファ イブ 福岡天神	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	1,035,576	32,493	26,184	18,419	60,974	39,476	55,361	151,441	15,442	34,644	39,604	65,588	35,597	35,821	33,472	23,731	8,666	-7,479	28,295	337,838
固定賃料	993,875	32,392	26,083	18,419	59,282	39,476	55,361	151,441	15,442	34,644	39,600	65,487	34,984	35,717	33,013	23,131	8,226	-	27,348	293,820
変動賃料	-3,942	-	-	-	1,691	-	-	-	-	-	-	-	-	-	459	-	440	-7,479	946	-
その他収益	45,643	101	101	-	-	-	-	-	-	-	4	101	613	104	-	600	-	-	-	44,018
② 不動産運用 費用合計	190,955	8,704	10,190	6,837	10,752	1,147	4,430	14,304	2,869	6,917	7,693	21,713	15,185	6,227	5,962	8,762	13,341	51	6,574	39,289
外注委託費	17,487	600	600	900	2,520	600	600	570	540	600	1,016	1,200	600	720	600	720	600	-	780	3,720
保険料	3,195	174	186	92	98	68	110	312	53	151	110	271	159	221	117	148	64	-	203	651
修繕費	43,455	2,238	552	1,414	3,954	120	1,016	298	89	765	2,475	5,306	9,467	926	548	3,204	8,868	-	474	1,735
公租公課	108,182	5,233	8,387	4,020	3,772	-	2,432	12,716	1,779	5,040	3,324	14,495	3,854	3,915	4,266	4,253	3,377	51	4,670	22,589
その他費用	18,634	458	463	410	407	359	271	406	406	359	765	440	1,104	444	431	436	430	-	445	10,593
③ NOI (①-②)	844,620	23,789	15,993	11,582	50,221	38,329	50,931	137,137	12,573	27,727	31,911	43,874	20,411	29,594	27,510	14,968	-4,674	-7,531	21,720	298,549
④ 減価償却費	341,139	16,044	16,515	5,407	26,866	7,566	14,696	34,862	4,165	16,395	7,378	34,397	15,131	17,895	10,374	20,731	8,731	-	19,150	64,830
不動産賃貸 事業収益 (③-④)	503,481	7,744	-521	6,175	23,355	30,762	36,235	102,275	8,407	11,332	24,532	9,477	5,279	11,698	17,136	-5,762	-13,405	-7,531	2,570	233,719

※ 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」および「下関駅西ワシントンホテルプラザ」の収支状況、また「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」に合算して記載をしています。

# 賃料・運営関連データ

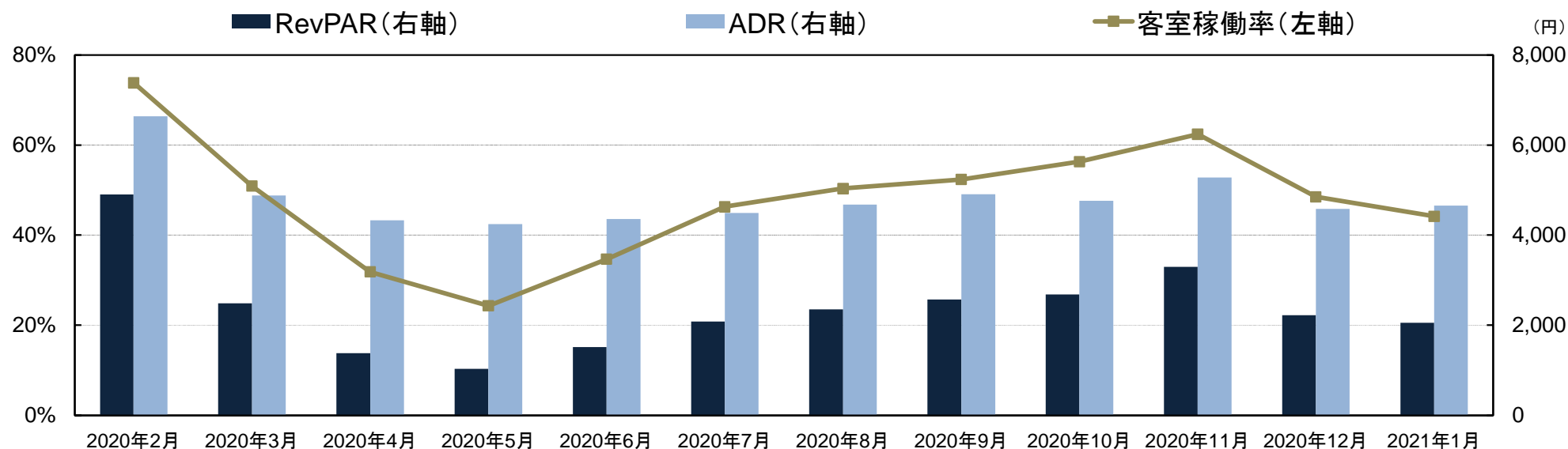
## ■ 賃料収入割合

(収益額ベース)

(単位:千円)

収益項目		2020年1月期		2020年7月期		2021年1月期	
		収益額	比率	収益額	比率	収益額	比率
賃料	固定	1,032,448	63.9%	963,173	—	1,023,281	—
	ホテル	993,479	61.5%	935,606	—	993,875	—
	その他(店舗等)	38,969	2.4%	27,566	—	29,405	—
	変動	564,434	34.9%	-25,467	—	-3,942	—
その他(水光熱費収入等)		19,104	1.2%	15,371	—	16,238	—
合計		<b>1,615,986</b>	<b>100.0%</b>	<b>937,705</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,035,576</b>	<b>100.0%</b>

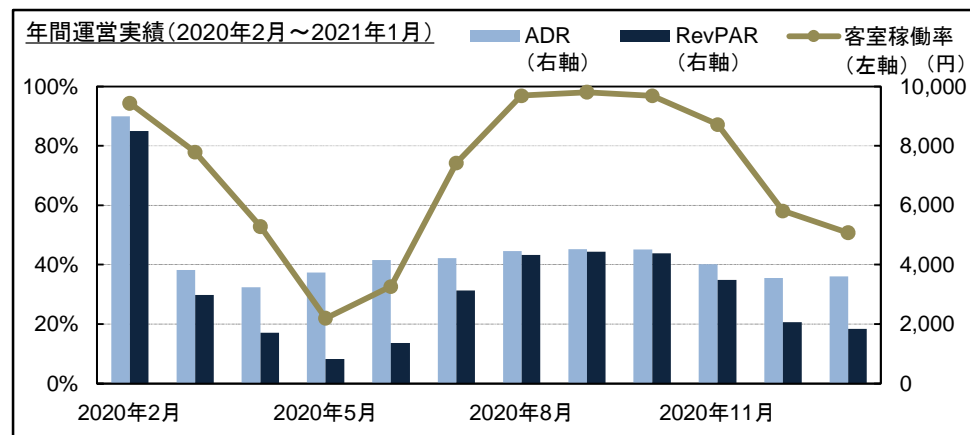
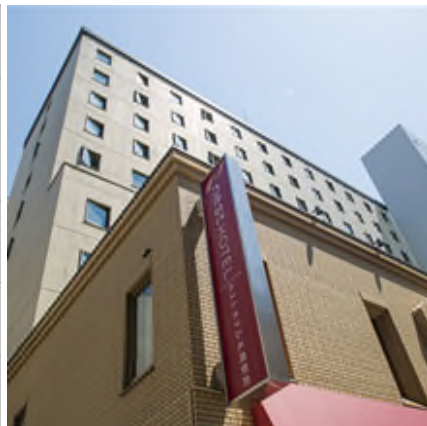
## ■ ポートフォリオ全体の運営実績 (2020年2月～2021年1月)



# 保有ホテルの概要（変動賃料）

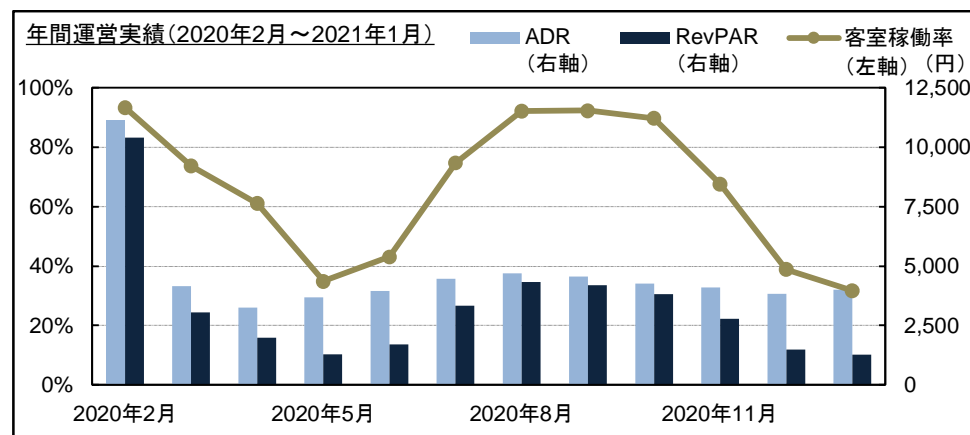
## ■ A-1 ネストホテル札幌駅前

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

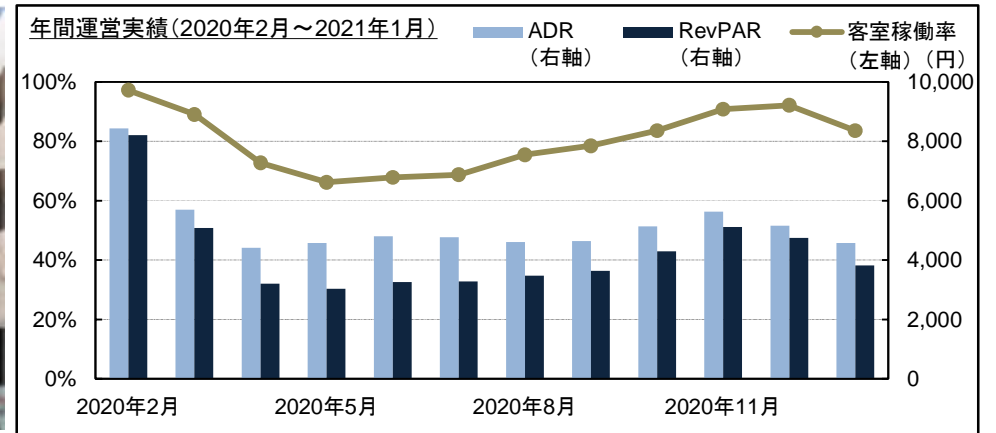




# 保有ホテルの概要（変動賃料）

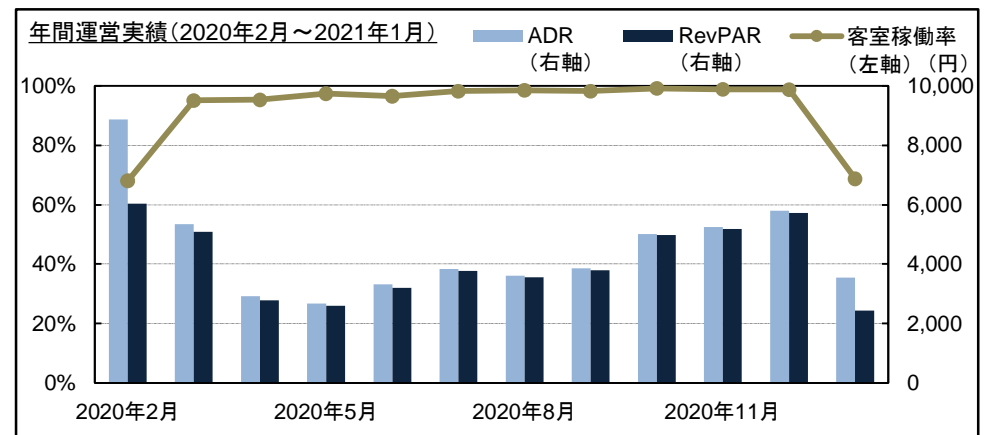
## ■ C-1 スマイルホテル東京阿佐ヶ谷

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-4 ホテルエミット渋谷

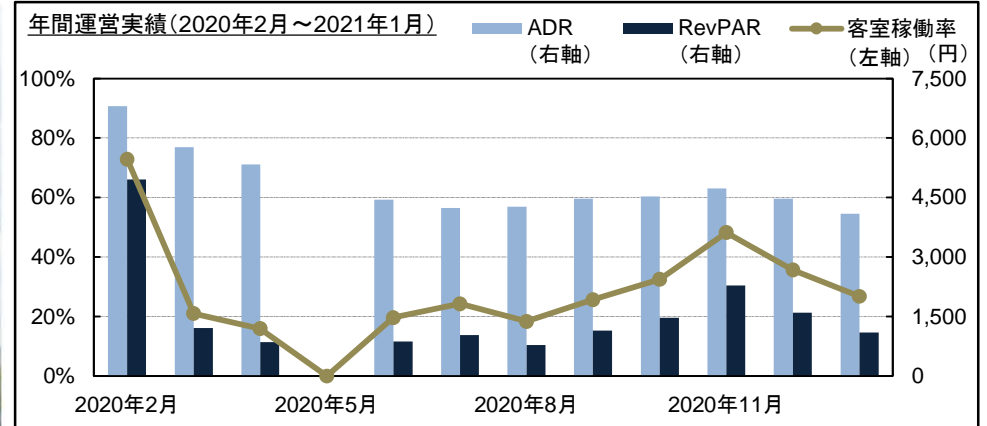
所在地	東京都渋谷区
アクセス	JR・東急・京王・東京 メトロ「渋谷」駅 徒歩約 6分
オペレーター	博多ホテルズ株式会社 シダックス大新東ヒュー マンサービス株式会社
客室数	72室
取得額	3,700百万円



# 保有ホテルの概要（変動賃料）

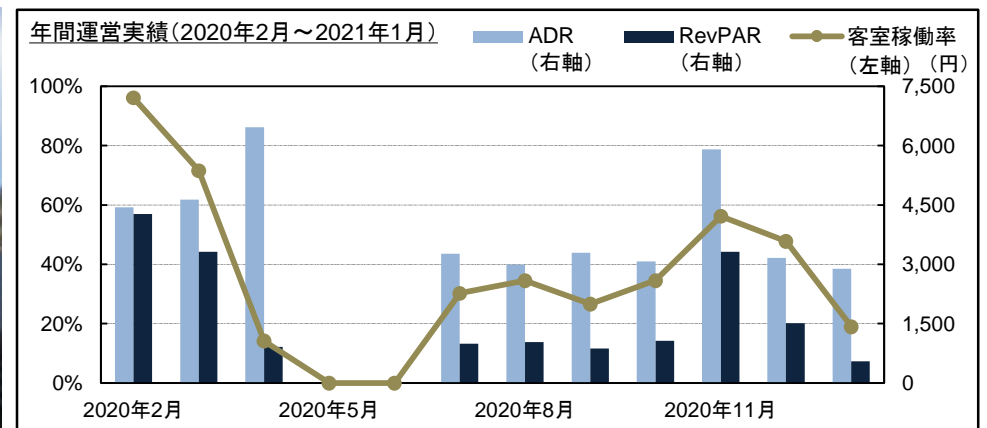
## ■ D-2 ホテルウイングインターナショナル名古屋

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	株式会社ミナシア
客室数	224室
取得額	2,670百万円



## ■ E-1 スマイルホテル京都四条

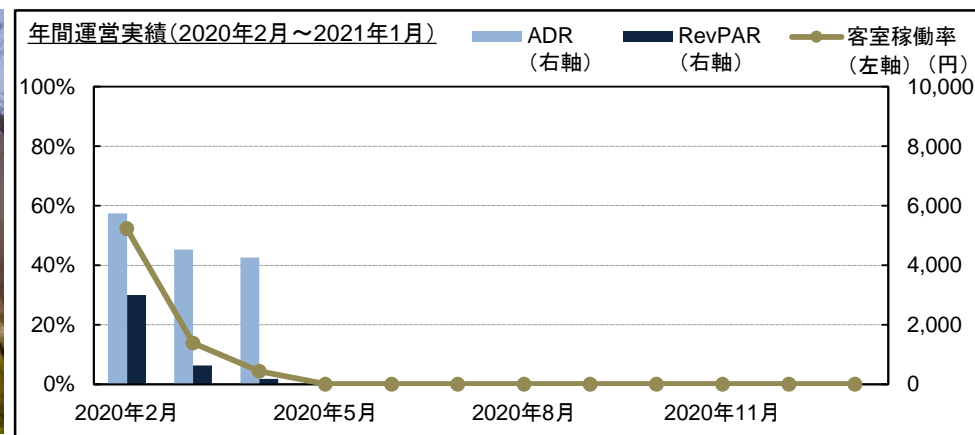
所在地	京都府京都市下京区
アクセス	京都市営地下鉄烏丸線 「四条」駅および 阪急電鉄京都本線 「烏丸」駅 徒歩約5分
オペレーター	株式会社ホスピタリティ オペレーションズ
客室数	144室
取得額	4,480百万円



# 保有ホテルの概要（変動賃料）

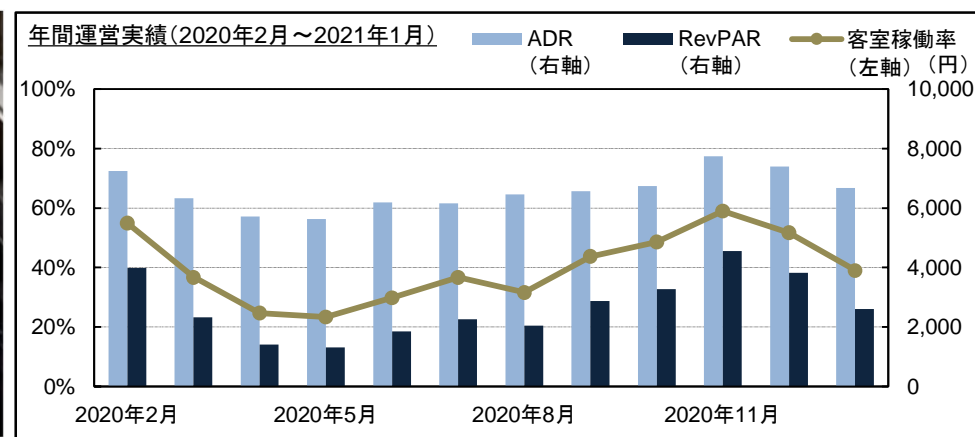
## ■ E-3 チサンイン大阪ほんまち

所在地	大阪府大阪市中央区
アクセス	Osaka Metro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

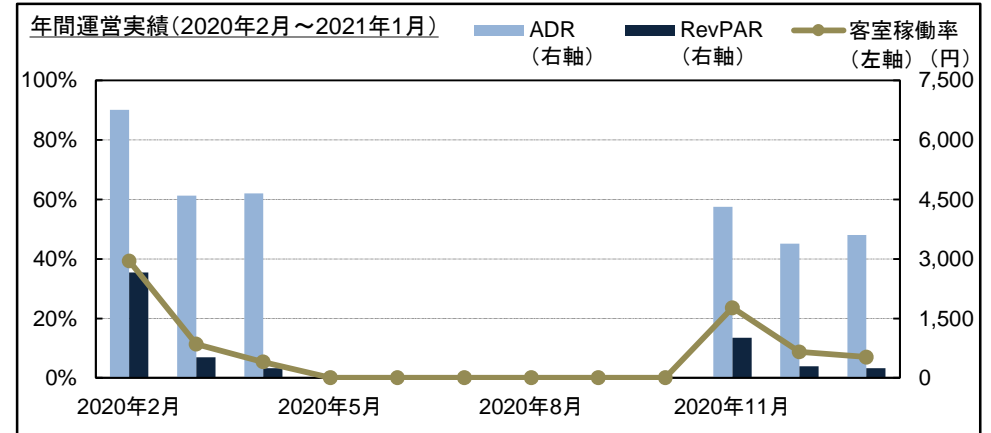
所在地	兵庫県神戸市
アクセス	JR神戸線(山陽本線)他 「新長田」駅 徒歩約2分
オペレーター	株式会社ミナシア
客室数	133室
取得額	1,490百万円



# 保有ホテルの概要（変動賃料）

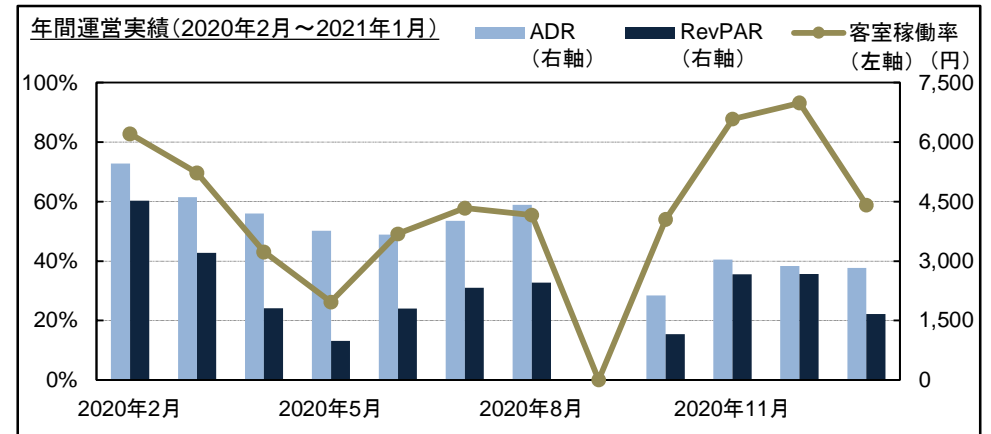
## ■ E-5 ネストホテル大阪心斎橋

所在地	大阪府大阪市中央区
アクセス	Osaka Metro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 ザ・ワンファイブ岡山

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

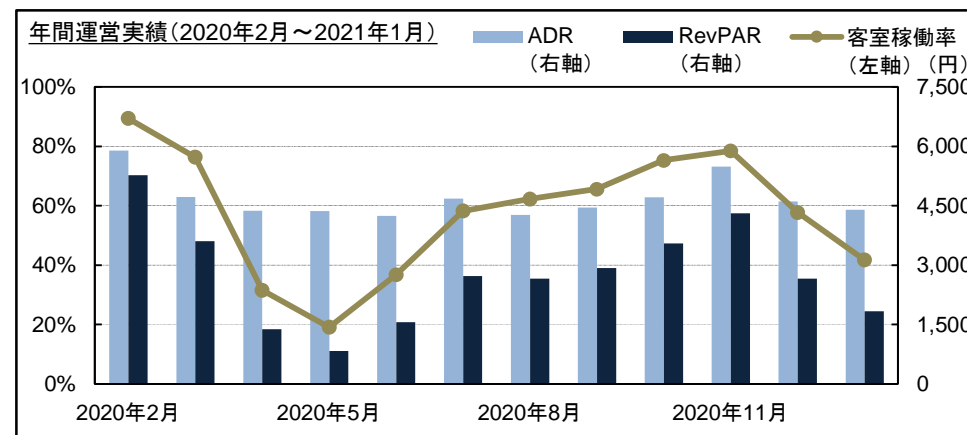
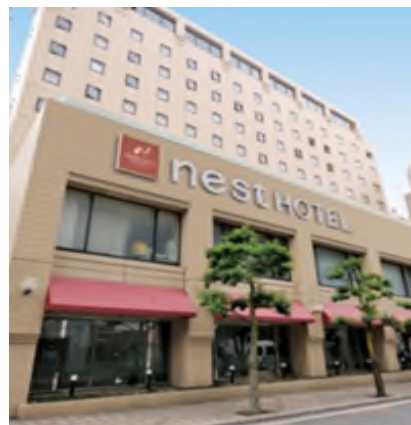


※ オペレーター変更のうえ、2020年10月に「ザ・ワンファイブ岡山」としてリブランドオープン

# 保有ホテルの概要（変動賃料）

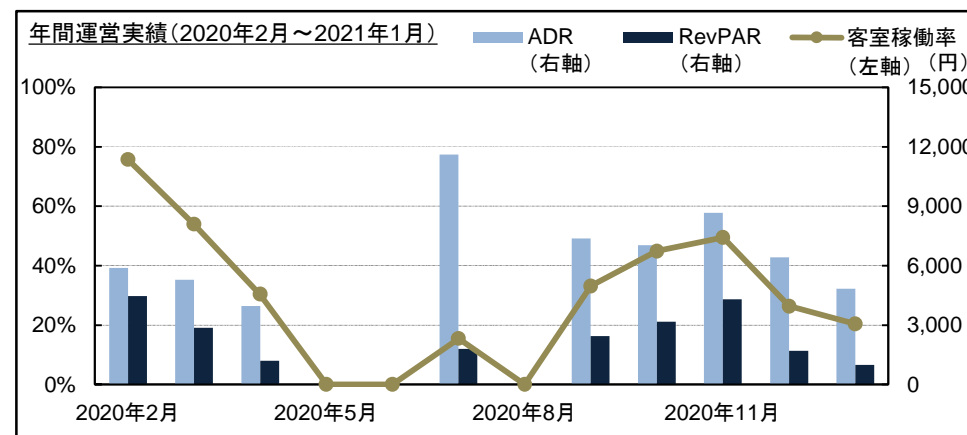
## ■ F-2 ネストホテル松山

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



## ■ F-4 コートホテル倉敷

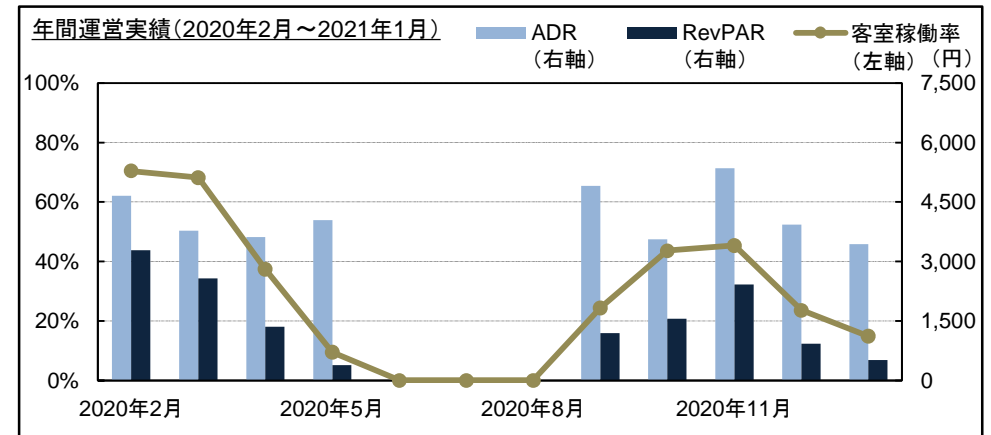
所在地	岡山県倉敷市
アクセス	JR山陽本線「倉敷」駅 徒歩約8分
オペレーター	The Court株式会社
客室数	107室
取得額	1,725百万円



# 保有ホテルの概要（変動賃料）

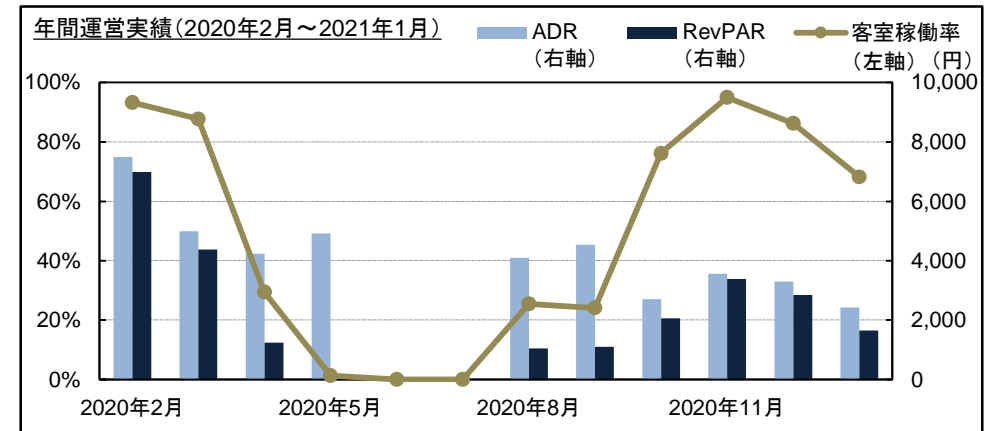
## ■ F-5 ヴァリエホテル広島

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	1,500百万円



## ■ G-1 ザ・ワンファイブ福岡天神

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

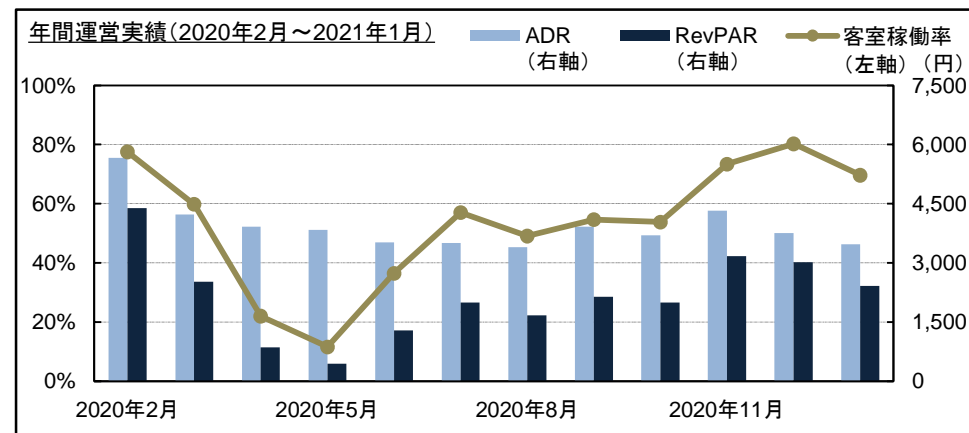


※ オペレーター変更のうえ、2020年10月に「ザ・ワンファイブ福岡天神」としてリブランドオープン

# 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



※ オペレーター変更のうえ、2021年3月に「カプセルプラス横浜」としてリブランドオープン

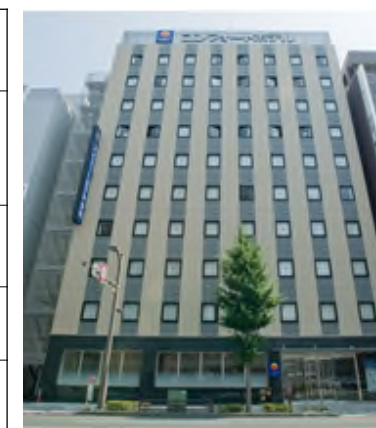
## ■ C-3 ホテルリブマックス日本橋箱崎

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-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



## ■ F-6 下関駅西ワシントンホテルプラザ

所在地	山口県下関市
アクセス	JR山陽本線「下関」駅 徒歩約3分
オペレーター	ワシントンホテル 株式会社
客室数	238室
取得額	1,080百万円



## Appendix : 財務関連データ

---

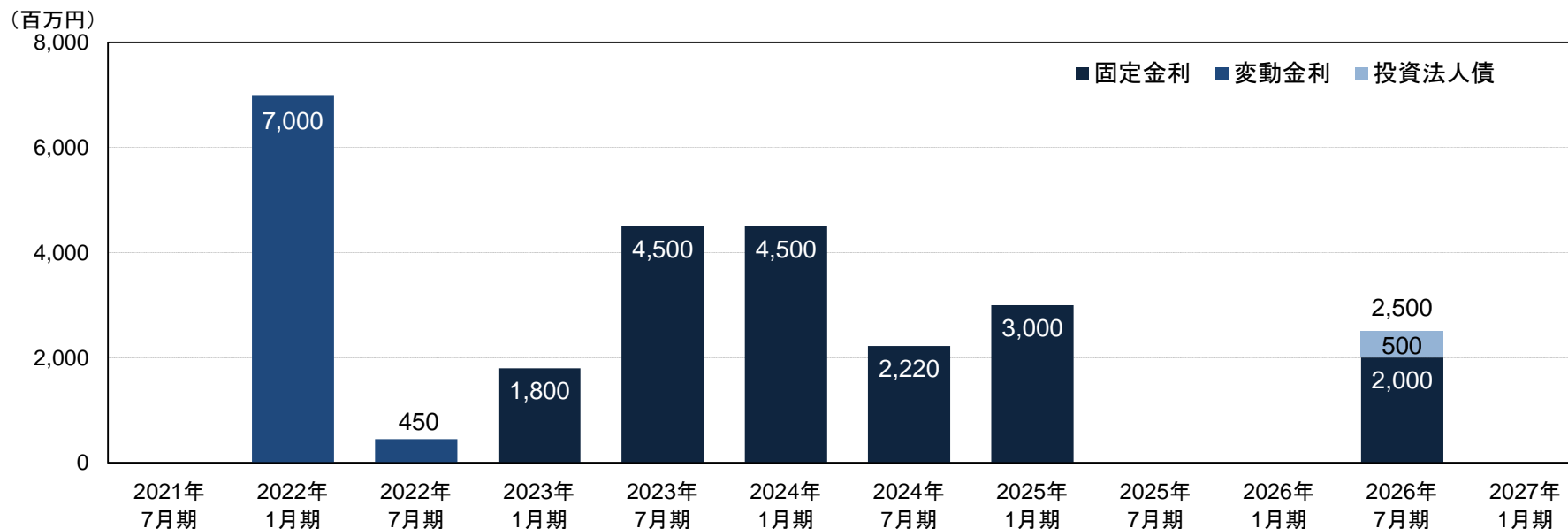
# 有利子負債の状況 ①

## ■ 銀行借入状況の推移

	2019年1月期末	2019年7月期末	2020年1月期末	2020年7月期末	2021年1月期末
借入金残高	21,750百万円	25,470百万円	25,470百万円	25,470百万円	25,470百万円
長期借入比率	100.0%	100.0%	100.0%	93.1%	72.5%
固定金利比率	80.7%	83.5%	83.5%	91.4%	70.7%
平均借入金利	0.91%	0.86%	0.88%	0.87%	0.82%
平均残存期間	3.2年	3.0年	2.5年	2.5年	2.3年
LTV(総資産ベース)	38.8%	43.0%	41.5%	43.6%	43.3%

※ 上記については、投資法人債は含まれておりません

## ■ 返済期限の分散状況 (2021年1月31日現在)



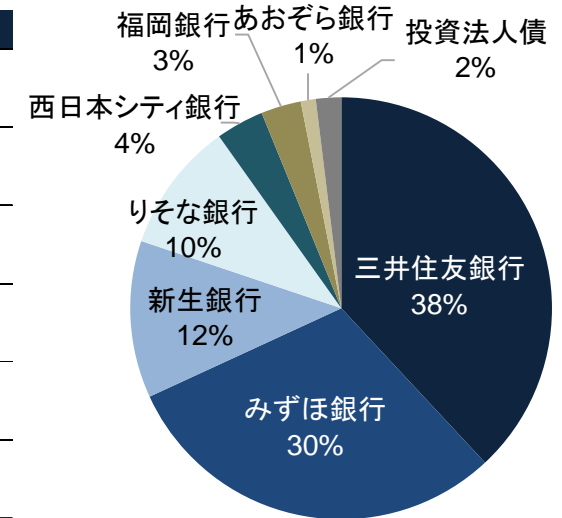
# 有利子負債の状況 ②

2021年1月31日時点

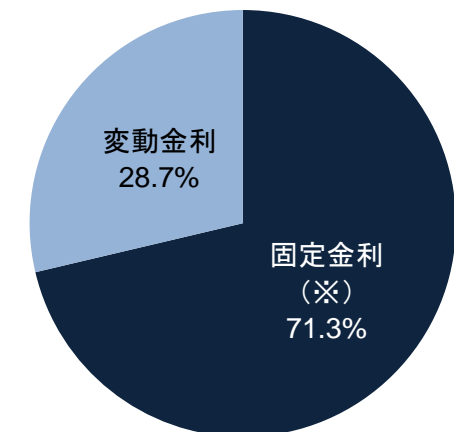
## 有利子負債の状況

借入金	借入先	借入残高	固定/変動	借入金利	借入日	返済期日
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、新生銀行、りそな銀行、あおぞら銀行	1,500百万円	固定	0.73575%	2019年07月19日	2024年11月29日
タームローン12	三井住友銀行	450百万円	変動	0.52909%	2020年02月28日	2022年02月28日
タームローン13	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	固定	0.65600%	2020年02月28日	2026年02月27日
タームローン15	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行	7,000百万円	変動	0.52909%	2020年11月30日	2021年11月29日
借入金合計		25,470百万円		平均 0.76%		平均残存年数2.3
発行年月日	銘柄	発行総額	利率	償還期限	発行期間(当初)	
2020年11月25日	第1回期限前償還条項付無担保投資法人債(劣後特約および適格機関投資家限定)	500百万円	2.00%	2026年04月30日	5.4年	
有利子負債合計		25,970百万円		平均 0.78%		平均残存年数2.3

## バンクフォーメーション



## 金利の固定変動比率



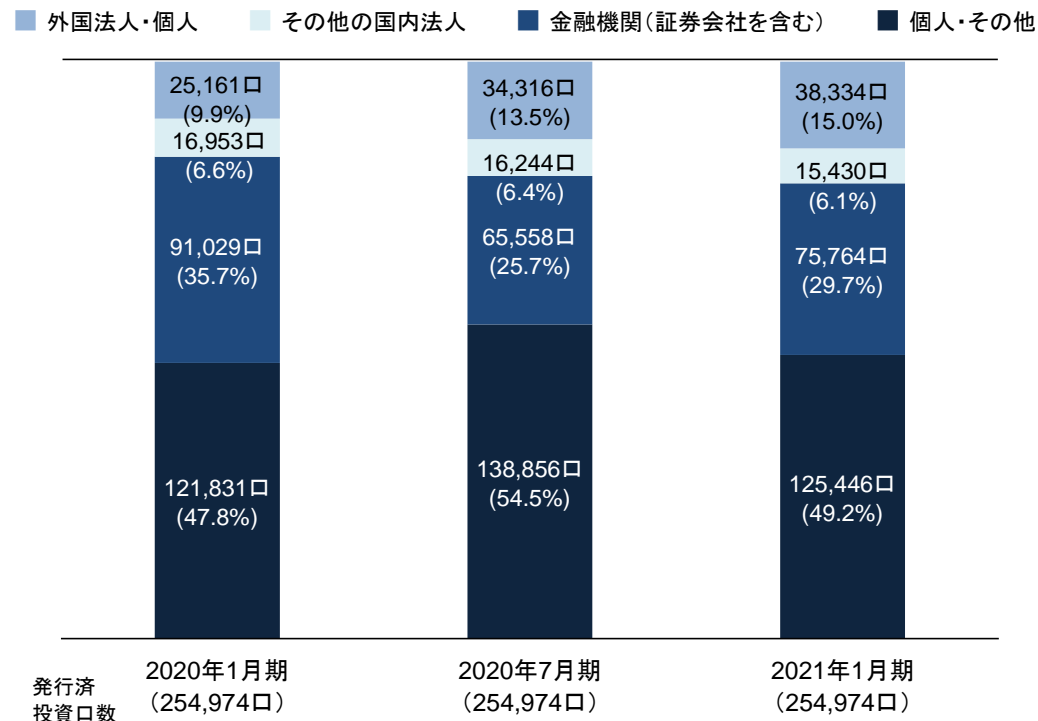
※ 金利スワップによる金利固定化を含みます

# 投資主の状況 (2021年1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)	23,412	9.2%
2 株式会社日本カストディ銀行(信託口)	22,115	8.7%
3 いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	10,908	4.3%
4 野村信託銀行株式会社(投信口)	10,400	4.1%
5 いちご株式会社	6,500	2.5%
6 播州信用金庫	4,900	1.9%
7 株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	4,670	1.8%
8 個人投資主	3,140	1.2%
9 モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	3,098	1.2%
10 DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	2,990	1.2%
<b>合計</b>	<b>92,133</b>	<b>36.1%</b>

## ■ 所有者別投資口数



## ■ 所有者別投資主数

所有者区分	2020年1月末	2020年7月末	2021年1月末	
	投資主数	投資主数	投資主数	比率
個人・その他	17,201	18,688	16,985	97.6%
金融機関(証券会社を含む)	56	38	36	0.2%
都市銀行・信託銀行	6	4	4	0.0%
地方銀行	3	0	0	0.0%
その他(証券会社を含む)	47	34	32	0.2%
その他の国内法人	248	248	232	1.3%
外国法人・個人	99	124	144	0.8%
<b>合計</b>	<b>17,604</b>	<b>19,098</b>	<b>17,397</b>	<b>100.0%</b>

## Appendix : その他

---

# 投資主価値の向上に向けて

「分散」を念頭に置いた「拡大」を通じ、収益の安定性と成長性の向上を図る

内部成長	外部成長
<p>■ <u>環境認識</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>新型コロナウイルス感染症の拡大により、日本人・訪日外国人の宿泊需要は大幅に減少しており、ホテルマーケットは当面、停滞が続くものと想定される</li><li>一部の地域では新規ホテルの過剰供給により、需給のバランスが崩れている</li><li>ホテルオペレーターの賃料負担能力を注視する必要性が高まっている</li><li>中長期的には成長トレンドに大きな変化はないものと見込む</li></ul> <hr/> <p>■ <u>施策</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>ホテルの特性に応じた心築※を通じた資産価値の向上</li><li>成長余力が限定的な物件については、譲渡を検討</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た収益の改善</li><li>スポンサーサポートの活用(博多ホテルズ・PROPERA)</li></ul>	<p>■ <u>環境認識</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>市況の不透明感から売主/買主ともに静観の状態が続いており、売買取引は停滞</li><li>効果的なワクチンや治療薬の開発、実用化に伴い宿泊需要が回復するにつれて、ホテルへの投資は再び活性化するものと期待</li><li>一方で、優良なアセットについては、さらに競争が激化するものと想定</li></ul> <hr/> <p>■ <u>施策</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>安定性の高い宿泊主体・特化型ホテル中心のポートフォリオ構築を継続</li><li>政令指定都市を中心とした、土地評価の高いホテルへの投資</li><li>交通利便性が高く、イベント特需等のメリットが享受できる主要都市中心部への投資</li><li>地域分散の促進により、ポートフォリオの安定性も考慮</li></ul>

分配金の安定・成長

※ 心築(しんちく)とは、いちごの不動産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丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造すること

# 成長戦略ロードマップ

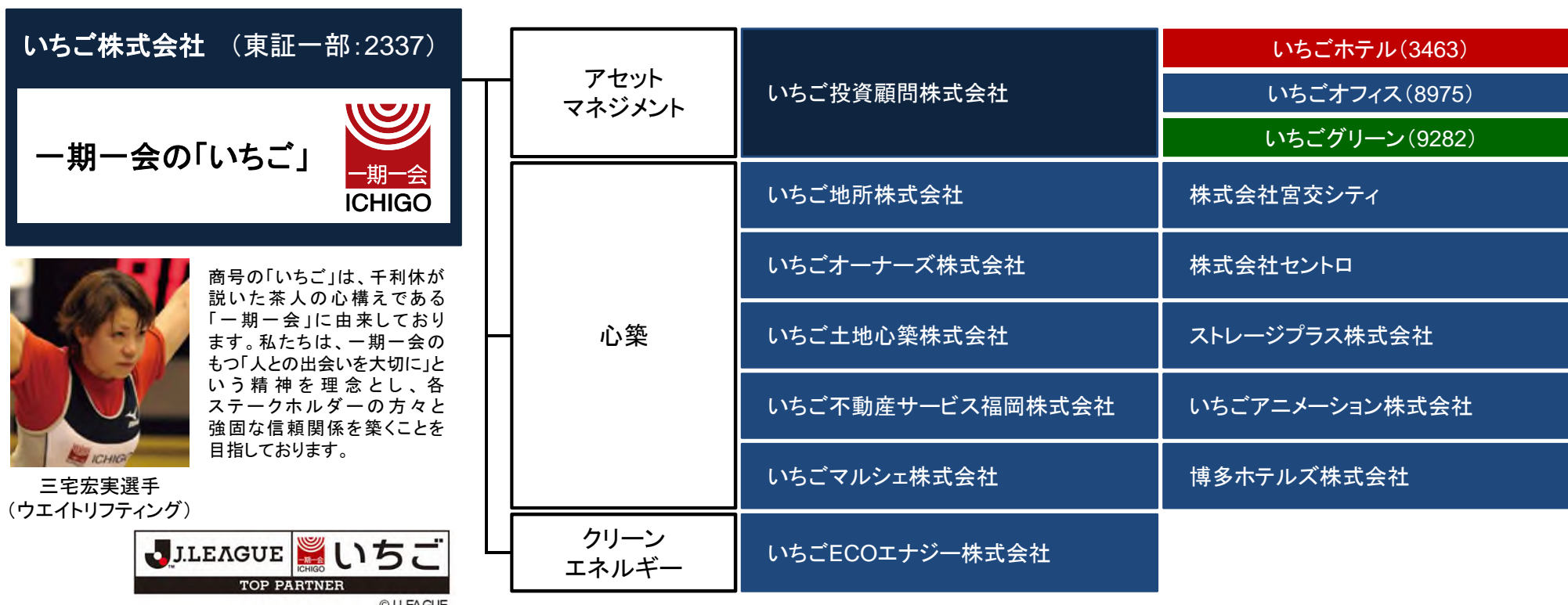
## 各種施策はマーケット環境に応じて柔軟に対応

	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>さら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み入れに向けた準備</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 サステナブルインフラの「いちご」

- Jリート、インフラ投資法人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等の事業を展開
- 不動産・建築技術を活かし、現存不動産に新しい価値を創造する「心築」事業が強み
- 太陽光および風力発電、環境負荷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  
(ウエイトリフティング)

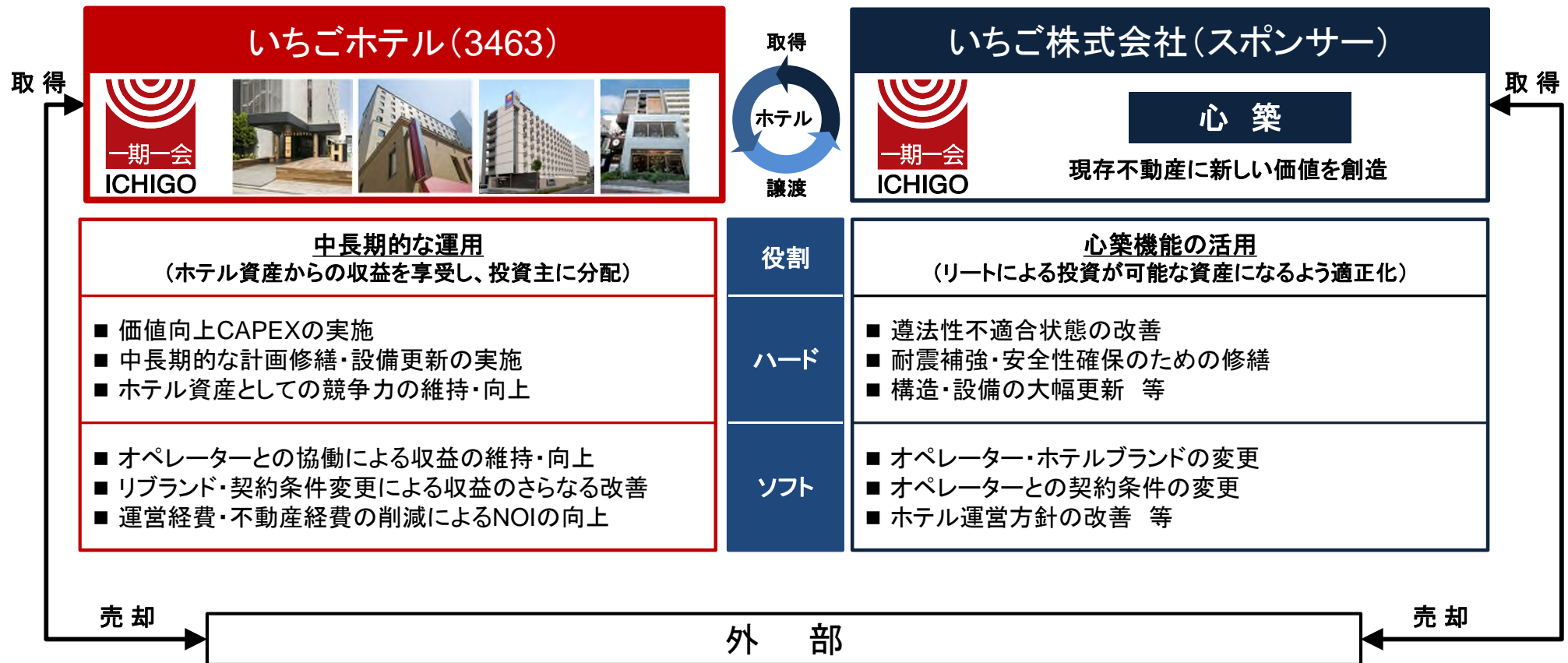


©J.LEAGUE



# いちごといちごホテルのシナジー


- いちご、いちごホテルとも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、いちごの不動産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丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造すること

# 博多ホテルズとPROPERA (いちご開発のAIレベニューマネジメントシステム)

- 博多エリアを中心に全国で13ホテルの運営を行う、いちごグループのホテルオペレーター
- PROPERAの導入により、収益の最大化と顧客満足度の向上を図る

商号	博多ホテルズ株式会社  <b>博多ホテルズ</b>
本店所在地	福岡県福岡市中央区春吉三丁目13番1号
代表者	代表取締役会長 石原 実 代表取締役社長 北崎 堂献
資本金	10百万円 (いちご株式会社の100%連結子会社である、株式会社セントロが100%出資)
設立	2019年3月
主な事業内容	1. 商業ビル・ホテル・レストラン等の商業施設の開発、経営賃貸および運営管理 2. 不動産の賃貸および管理 3. 建築・内装工事の設計および施工 4. 商業ビル・商業施設・飲食店業の総合コンサルタント
運営ホテル	【東京】 ホテルエミット渋谷(72室)、MusBee東京浜松町(29室)、The OneFive Tokyo Kanda(50室) 【京都】 The OneFive Kyoto Shijo(146室) 【大阪】 The OneFive Osaka Midosuji(136室) 【岡山】 The OneFive Okayama(208室) 【福岡】 The OneFive Villa Fukuoka(50室)、プラザホテル天神(205室)、プラザホテルプルミエ(170室)、ホテル イル・パラッツォ(62室)、The OneFive Marine Fukuoka(103室)、The OneFive Terrace Fukuoka(82室)、The OneFive Fukuoka Tenjin(77室)

■ PROPERA (いちご株式会社が開発した、AIレベニューマネジメントシステム)

- 顧客満足度の向上と収益の最大化を図る
- 年間収益 10~40%アップの実績あり
- 外販についても展開

# スポンサー(いちご)の保有ホテル

20ホテル 約640億円(2020年11月末日現在)

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



福岡県福岡市



広島県広島市



北海道札幌市



東京都新宿区



福岡県福岡市



大阪市中央区



神奈川県横浜市



# 投資法人概要

2021年1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
代表取締役社長執行役員	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、これら見通しのみにより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」