



2022年1月期(第13期)決算説明資料

March 17, 2022

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.



2022年3月16日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、感染症の拡大により影響を受けている皆様に、心よりお見舞い申し上げます。

最後に、ウクライナへの侵攻により甚大な被害に遭われた皆様に心よりお見舞いを申し上げますと共に、ウクライナの人々に一日でも早く平穏な日々が訪れることを願っております。

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。

私たちは、人々の豊かな暮らしを支える「サステナブルインフラ企業」です。

いちご社員
三宅 宏実



サステナブルインフラ

いちご

いちごはJリーグの「トップパートナー」です。



©J.LEAGUE

目次

□ 2022年1月期 決算	
✓ 決算ハイライト	8
✓ 2022年1月期 決算概要	9
✓ 前年同期比 客室売上高+56.8%、RevPAR+29.2% (変動賃料ホテル)	10
✓ 宿泊需要の回復は力強くなってきている	11
✓ 月別運営状況推移(2020年1月～2022年1月)	12
✓ 2021年後半より宿泊需要は回復傾向	13
✓ 収益拡大に向けた取り組み(オペレーターの変更)①	14
✓ 収益拡大に向けた取り組み(オペレーターの変更)②	15
✓ 安定した運営に向けた賃貸借契約更新とリブランド	16
✓ スポンサーサポートを通じた安定性のさらなる強化①	17
✓ スポンサーサポートを通じた安定性のさらなる強化②	18
✓ 【投資主優待制度①】 宿泊代金割引	19
✓ 【投資主優待制度②】 「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度	20
□ いちごホテルの「サステナビリティ経営」	
✓ 「サステナビリティ経営」に向けた取り組み①	22
✓ 「サステナビリティ経営」に向けた取り組み②	23
✓ 2022年7月期 / 2023年1月期 業績予想の前提	24
✓ 2022年7月期 業績予想	25
✓ 2023年1月期 業績予想	26
□ 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	28
✓ いちごグループにおけるESGの取り組み	
－ いちごのサステナブル経営	29
－ あらゆる層に向けたコンテンツを拡充	30
－ 環境(Environmental)	31
－ 社会(Social)	32
－ ガバナンス(Governance)	33
□ Appendix	34

心築(しんちく)について

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をいい、日本における「100年不動産」の実現を目指しております。

2022年1月期 決算

決算ハイライト

当期純利益、分配金ともに2022年1月発表の修正予想を上回る

	2022年1月期実績	説明
当期純利益	342百万円 (修正予想比+60百万円、+21.3%)	<ul style="list-style-type: none"> 3ホテルにて変動賃料が発生 2021年9月発表当初予想比+158百万円、+85.9%
RevPAR	3,112円(変動賃料15ホテル) (修正予想比-91円、-2.8%)	<ul style="list-style-type: none"> 稼働率 68.8% (予想 66.7%) ADR 4,522円(予想 4,802円)
NOI	938百万円 (修正予想比+66百万円、+7.6%)	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益は修正予想比+23百万円、+2.1% コロナ対策費未使用に伴う営業費用減少
1口当たりFFO ^(※1)	2,471円 (前年同期比+309円、+14.3%)	<ul style="list-style-type: none"> NOIの増加に伴いFFOも増加
1口当たり分配金	1,345円 (修正予想比+237円、+21.4%)	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益増が分配金増加に寄与 2021年9月発表当初予想比+621円、+85.8%
1口当たりNAV ^(※2)	128,766円 (前期比-241円、-0.2%)	<ul style="list-style-type: none"> 含み益合計額 12.9億円

(※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

2022年1月期 決算概要

(単位:百万円)

	2021年1月期 実績	2022年1月期 実績(A)	2022年1月発表 修正予想(B)	予想差異 (A) - (B)	【ご参考】 2021年9月発表 当初予想	修正予想との主な差異要因
営業収益	1,035	1,125	1,102	+23	1,007	
ホテル変動賃料	-3	147	124	+23	33	変動賃料の増加(ヴァリエ広島、横浜、阿佐ヶ谷)
ホテル固定賃料	993	933	933	+0	933	
その他	45	44	44	+0	44	
営業費用	626	653	687	-34	670	固都税 -4、コロナ対策予備費等 -36 資産運用報酬増加 +12、事務委託料等 -7
修繕費	43	34	36	-2	36	
減価償却費	341	355	351	+4	351	
営業利益	409	472	414	+58	336	
経常利益	210	274	209	+65	111	営業外収益 +6、融資関連費用 -1
当期純利益	209	342	282	+60	184	
1口当たり分配金 (DPU)	823円	1,345円	1,108円	+237円	724円	2022年1月発表修正予想比 +21.4% 2021年9月発表当初予想比 +85.8% 前年同期比 +63.4%(+522円)
1口当たりFFO	2,162円	2,471円	-	-	-	
NOI	844	938	872	+66	777	
償却後NOI	503	583	521	+62	425	
資本的支出(CAPEX)	123	206	388	-182	388	コストコントロールおよび工事実施時期見直しに伴う減少
帳簿価格	52,076	51,915	-	-	-	

前年同期比 客室売上高+56.8%、RevPAR+29.2%(変動賃料ホテル)

■ 変動賃料導入ホテル(全15ホテル)

	2020年8月 ~2021年1月	2021年8月 ~2022年1月	前年同期比	増減率	【ご参考】 2019年8月 ~2020年1月
客室売上高(百万円)	848	1,330	+482	+56.8%	2,538
売上高(百万円)	964	1,483	+519	+53.8%	2,853
RevPAR(円)	2,408	3,112	+704	+29.2%	6,166
客室稼働率	54.9%	68.8%	+13.9%	+25.3%	84.4%
ADR(円)	4,383	4,522	+138	+3.2%	7,302

■ ポートフォリオ全体(21ホテル)

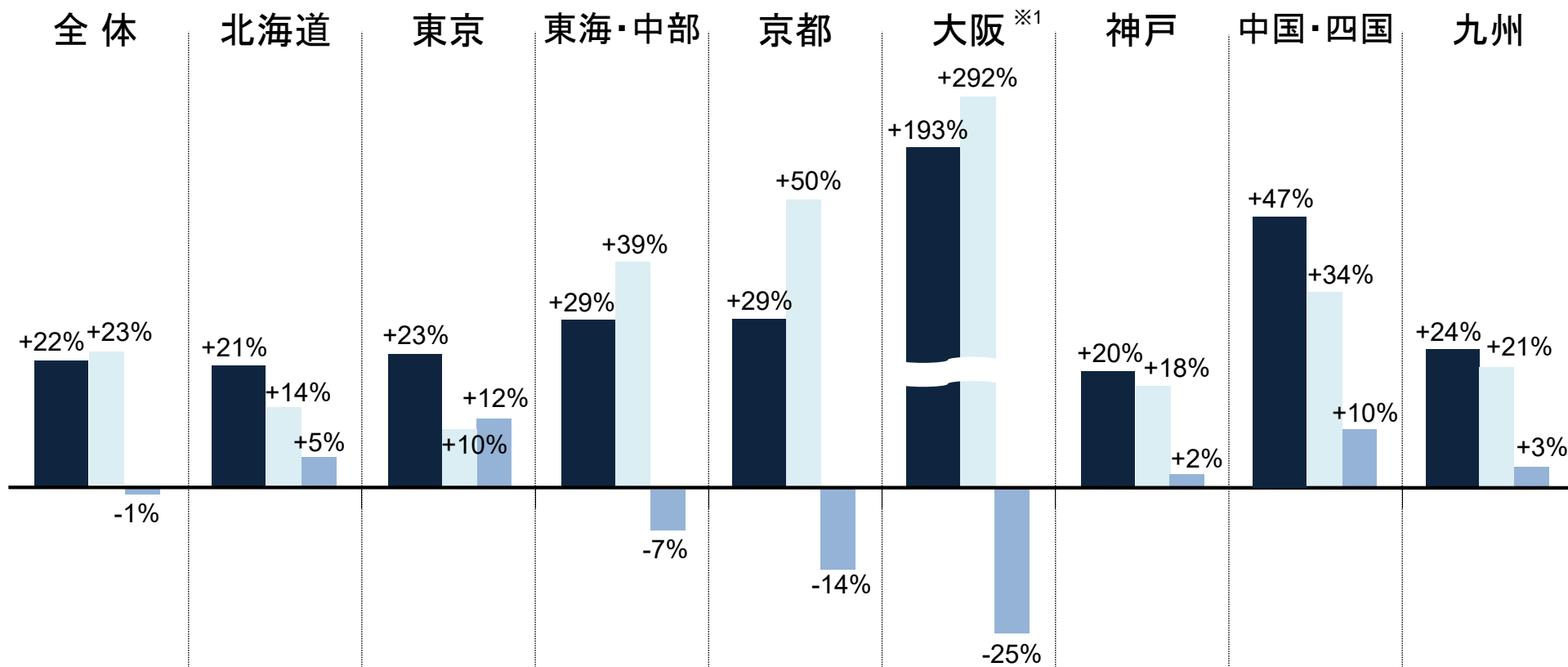
	2020年8月 ~2021年1月	2021年8月 ~2022年1月	前年同期比	増減率	【ご参考】 2019年8月 ~2020年1月
客室売上高(百万円)	1,330	1,883	+553	+41.6%	3,645
売上高(百万円)	1,458	2,049	+591	+40.5%	3,990
RevPAR(円)	2,523	3,088	+565	+22.4%	6,136
客室稼働率	52.3%	64.4%	+12.1%	+23.2%	83.8%
ADR(円)	4,828	4,795	-33	-0.7%	7,322

※ カプセルプラス横浜、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

宿泊需要の回復は力強くなってきている

■ ホテル指標の地域別対前年同期比 (2021年8月～2022年1月)

■ RevPAR ■ 客室稼働率 ■ ADR



RevPAR	4,008円	4,690円	2,953円	1,780円	1,293円	3,837円	2,636円	2,851円
ホテル数	3	3	4	1	2	1	5	2
賃料構成比	7%	13%	23%	3%	6%	4%	33%	5%

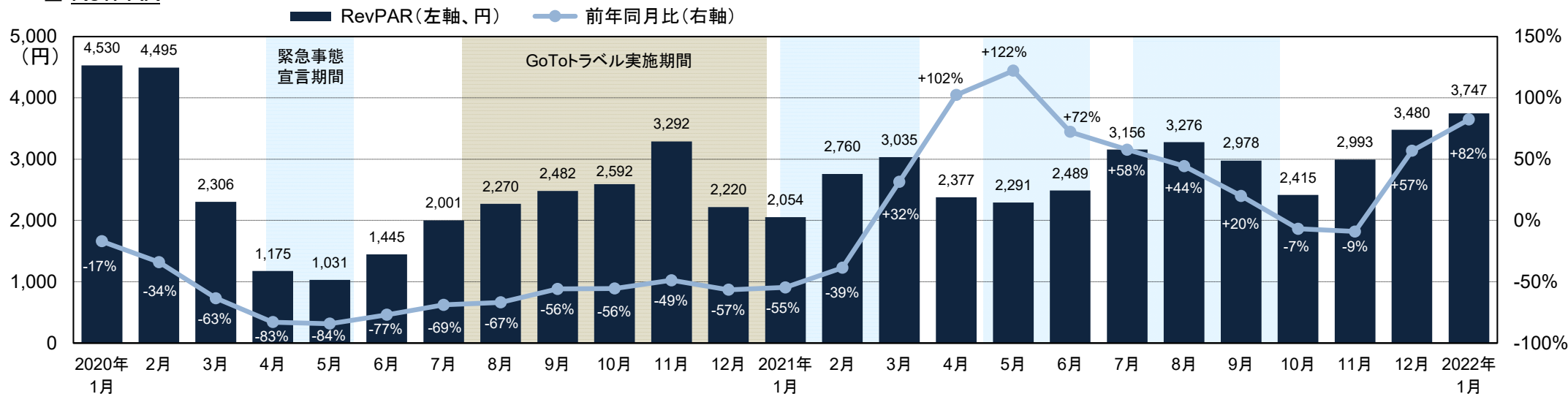
※1 ネストホテル大阪心斎橋は2020年4月17日から11月19日、2021年1月13日から3月末日、同年4月18日から8月6日まで閉館、ザ・ワンファイブ大阪堺筋(旧チサンイン大阪ほんまち)は2020年4月17日から2021年8月末日まで閉館

※2 カプセルプラス横浜、下関駅西ワシントンホテルプラザは集計対象外

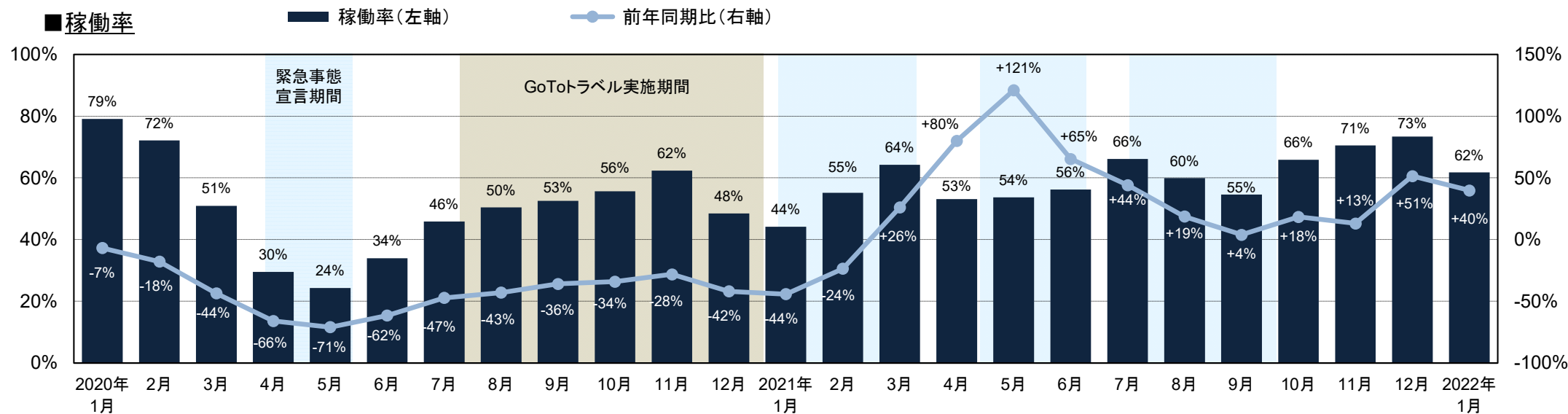
※3 賃料構成比は2022年1月期のホテル賃料実績合計に対する割合

月別運営状況推移(2020年1月～2022年1月)

■ RevPAR



■ 稼働率



主なイベント

- ・2020年 3月 不要不急の外出自粛を要請
- ・2020年 6月 都道府県を超えた移動の全面解除
- ・2020年10月 GoToトラベル事業に東京追加
- ・2020年12月 全世界からの入国が原則禁止
- ・2021年 2月 医療従事者から先行してワクチン接種開始
- ・2021年 4月 高齢者から順にワクチン接種開始
- ・2021年 7月 東京オリンピック開催
- ・2021年 9月 緊急事態宣言解除
- ・2022年 1月 まん延防止等重点措置の実施

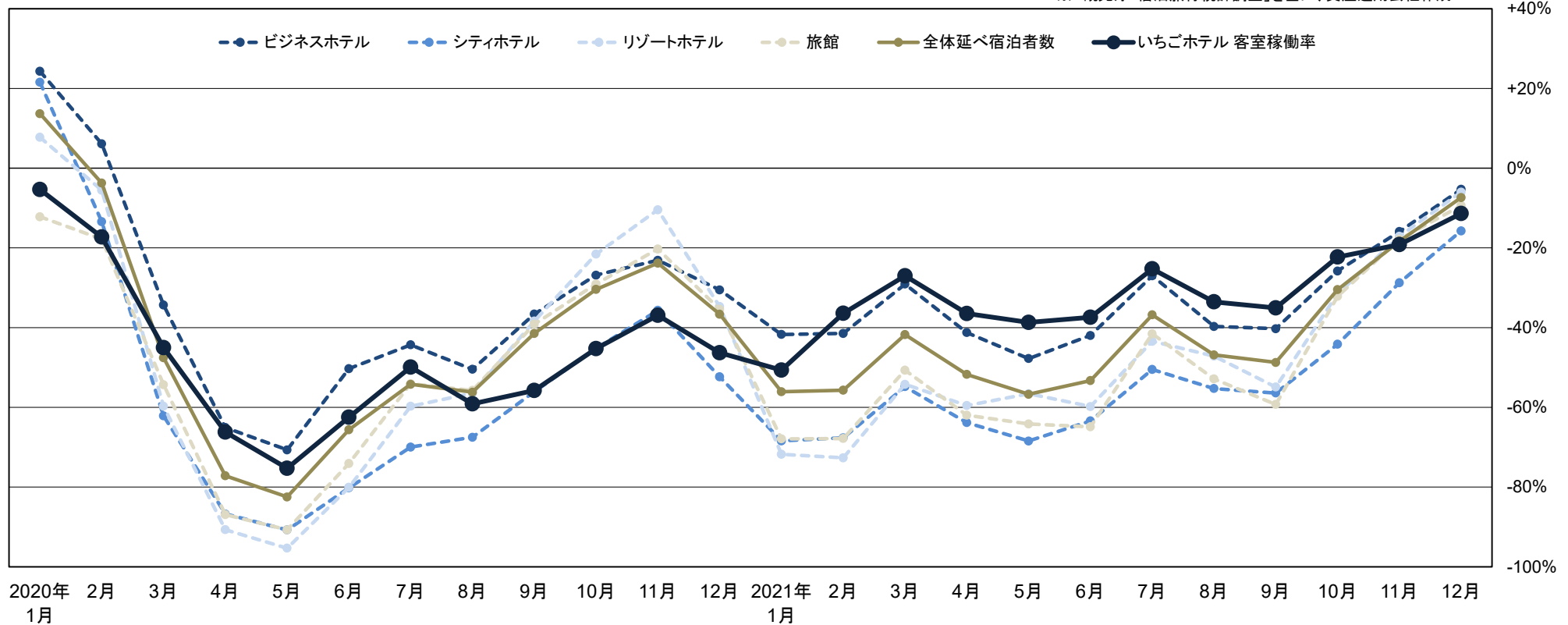
※ 下関駅西ワシントンホテルプラザは賃借人より運営実績の開示を得られていないため、集計対象外



2021年後半より宿泊需要は回復傾向

■ いちごホテルの客室稼働率対2019年同月比と全国延べ宿泊者数

※ 観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に、資産運用会社作成



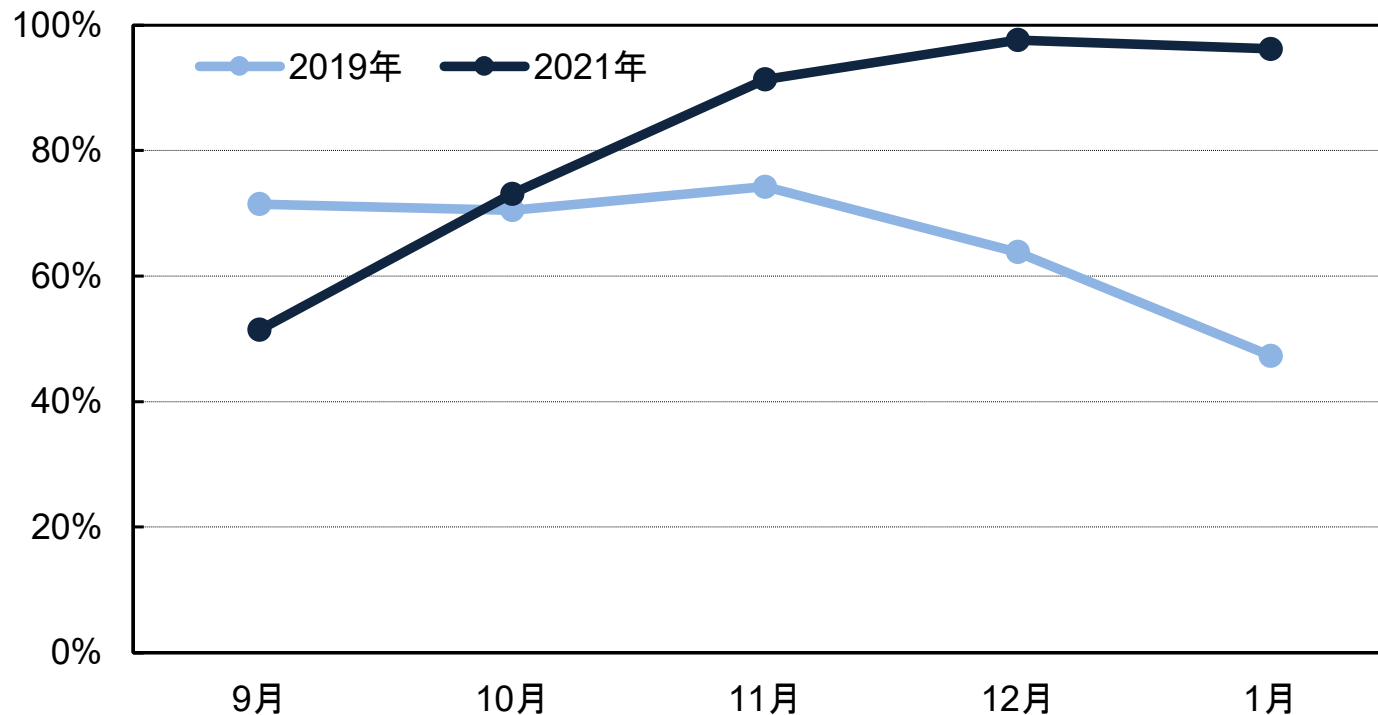
- ✓ 2021年10月以降、ワクチン接種の進捗や緊急事態宣言解除に伴う行動制限の緩和により宿泊需要は回復傾向
- ✓ ビジネスホテルは他のホテルタイプと比較しコロナの影響は限定的
- ✓ 2021年の訪日外国人は前年同期比94.0%減となり、当面インバウンド需要は見込めない状況
- ✓ いちごホテルの客室稼働率は、2021年2月から10月はアウトパフォーム

収益拡大に向けた取り組み(オペレーターの変更)①

ザ・ワンファイブ大阪堺筋(旧チサンイン大阪ほんまち)

- ✓ 契約終了に伴い、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
- ✓ 「The OneFive Osaka Sakaisuji(ザ・ワンファイブ大阪堺筋)」にリブランド
- ✓ 2021年9月のリブランド以降、稼働率は順調に推移

■ リブランド前後の稼働率推移

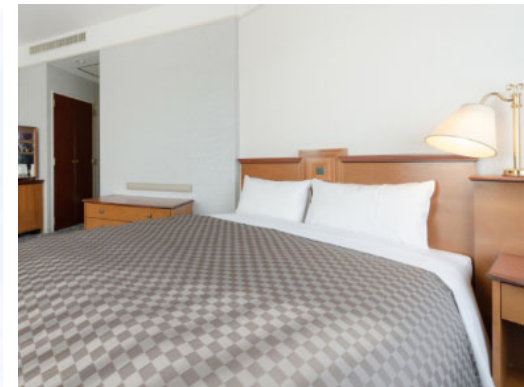


※ 2020年9月から2021年1月は閉館していたため、集計対象外

収益拡大に向けた取り組み(オペレーターの変更) ②

ザ・ワンファイブガーデン倉敷(旧コートホテル倉敷)

- ✓ 契約終了に伴い、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
- ✓ 2022年2月、「The OneFive Garden Kurashiki(ザ・ワンファイブガーデン倉敷)」にリブランド
- ✓ スポンサーと協働し、さらなる収益拡大を図る



安定した運営に向けた賃貸借契約更新とリブランド

時期	ホテル名	賃料形態		変更内容
2020年6月	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	固定＋変動	契約更新	<ul style="list-style-type: none"> 固定賃料の増額 変動賃料の料率改定
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"> 博多ホテルズと契約締結 固定賃料増額＋変動賃料の導入
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"> 博多ホテルズと契約締結 変動賃料の算定基準見直し
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"> GOP(営業利益)連動の変動賃料を導入
2021年8月	ホテルウイング インターナショナル名古屋	固定＋変動	契約更新	<ul style="list-style-type: none"> 固定賃料の減額 変動賃料の料率改定
2021年9月	ザ・ワンファイブ大阪堺筋 (旧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"> 博多ホテルズと契約締結 変動賃料の算定基準見直し
2022年2月	ザ・ワンファイブガーデン倉敷 (旧コートホテル倉敷)	固定＋変動	リブランド	<ul style="list-style-type: none"> 博多ホテルズと契約締結

スポンサーサポートを通じた安定性のさらなる強化 ①

博多ホテルズ(いちご100%連結子会社)へのオペレーター変更

- ✓ 博多エリアを中心に全国で14ホテルを運営し、AIレベニューマネジメントシステム (PROPERA)に強みを持つ、いちごグループのホテルオペレーター
- ✓ 他ホテルの稼働率が低迷している状況においても高稼働を維持 (PROPERA導入ホテルの2022年1月期の稼働率は90%を確保)
- ✓ 岡山、福岡天神、大阪堺筋に続き、コートホテル倉敷のオペレーターを2022年2月に変更(新ホテル名:ザ・ワンファイブガーデン倉敷)
 - 選定にあたり、経済条件等を勘案した賃料の提案といった、迅速な連携が可能
 - 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

■ 博多ホテルズ運営ホテル

九州(福岡市)	中国	関西	東京	北海道(札幌市)
				

スポンサーサポートを通じた安定性のさらなる強化 ②

財務基盤の強化を目的とした投資法人債の発行




- ✓ 前回に続き、全額をスポンサーへ割り当て、スポンサーコミットを示す
- ✓ 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

発行年月日	銘柄	発行総額	利率	発行期間
2020年11月25日	第1回無担保投資法人債	500百万円	2.0%	5.4年
2021年9月30日	第2回無担保投資法人債	370百万円	2.0%	5.5年
	合 計	870百万円	—	—

【投資主優待制度 ①】 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、コロナの影響を受ける国内ホテル業界を支援
- 2022年1月期より1オペレーター追加(ホスピタリティオペレーションズ)

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	株式会社グリーンズ	株式会社ホスピタリティオペレーションズ
<ul style="list-style-type: none">■ <u>ホテルウイングインターナショナル</u><ul style="list-style-type: none">✓ 優待料金(公式サイト10%割引)を適用✓ 北海道から鹿児島まで、全国39か所でホテルを運営  	<ul style="list-style-type: none">■ <u>チョイスホテルズ</u><ul style="list-style-type: none">✓ 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73ホテルを運営■ <u>グリーンズホテルズ</u><ul style="list-style-type: none">✓ 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27ホテルを運営	<ul style="list-style-type: none">■ <u>スマイルホテル等</u><ul style="list-style-type: none">✓ 優待料金(公式サイト10%割引)を適用✓ 北海道から沖縄まで、「スマイルホテル」や「ホテルエミシア」ブランドにて66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65,000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
- 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

いちごホテルの「サステナビリティ経営」

「サステナビリティ経営」に向けた取り組み ①

□ 「環境認証の取得」保有する不動産が環境に与える影響への配慮を強化

- ✓ ホテルエミット渋谷(BELS、4つ星★★★★)
- ✓ 2021年度よりGRESBリアルエステイト評価へ参加
 - GRESBレーティングで「2 Star」を取得
 - 「Green Star」の評価を獲得
- ✓ 2022年4月以降、2ホテルで省エネ診断実施予定



□ 環境に配慮した省エネルギー工事の実施

- ✓ 照明のLED化、空調設備更新、給湯設備更新、水栓更新、ウォシュレット更新など
2020年8月から2021年7月までに実施した省エネ関連工事は68件
- ✓ 工事費全体(資本的支出+修繕費)の約25%が省エネ関連工事

□ エネルギー消費量および削減目標の開示

- ✓ 2023年1月までにいちごホテルのHPにて、エネルギー消費量および削減目標の開示を目指す

「サステナビリティ経営」に向けた取り組み ②

消費電力の再生可能エネルギーへの切り替え

- ✓ 2022年1月期は9ホテルにて切り替え手続きが完了し、うち2ホテルで再生可能エネルギーの受電を開始
- ✓ 残りの14ホテルにおいても順次切り替え予定

切り替え完了ホテル	契約手続き完了ホテル
コンフォートホテル鈴鹿 ホテルエミット渋谷	ネストホテル札幌駅前 ネストホテル札幌大通 ザ・ワンファイブ福岡天神 ザ・ワンファイブ岡山 カプセルプラス横浜 ザ・ワンファイブ大阪堺筋 スマイルホテル京都四条

RE100

CLIMATE
GROUP

CDP

「RE100」の概要

世界で影響力のある企業が、自らの事業で使用する電力を、CO2を発電時に排出しない太陽光、風力、水力、バイオマスなどの再生可能エネルギーで100%調達することにコミットし、将来的に脱炭素(カーボンニュートラル)社会に移行することを目的とする国際的イニシアティブです。

いちごホテルのスポンサーであるいちご株式会社は、サステナブルな社会の実現を目指して、2021年2月に「RE100」に加盟し、「2025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」ことを目標に、脱炭素社会を目指してまいります。

2022年7月期 / 2023年1月期 業績予想の前提

□ ホテルマーケットの見通しは回復の傾向

✓ 宿泊需要は回復傾向であるものの、業績予想は保守的に作成

□ 業績予想の前提となる、変動賃料ホテル(15ホテル)の稼働率・ADRの想定

✓ コロナ前(2019年)比:客室稼働率 10~20%減、ADR 30~40%減

	2019年7月期 実績	2020年7月期 実績	2021年7月期 実績	2022年7月期 予想	前年同期比
客室稼働率	86.2%	49.9%	65.4%	73.0%	+11.7%
ADR	8,475円	5,102円	4,381円	4,891円	+11.6%
	2020年1月期 実績	2021年1月期 実績	2022年1月期 実績	2023年1月期 予想	前年同期比
客室稼働率	84.3%	54.9%	68.8%	75.9%	+10.3%
ADR	7,428円	4,383円	4,522円	5,602円	+23.9%

※ 2019年7月期は12ホテル、2020年1月期は13ホテル、2020年7月期は14ホテル、2021年1月期以降は15ホテルが対象

2022年7月期 業績予想

1口当たり分配金は838円(前年同期比 -20.6%)

✓ 自治体による一棟借り上げ期間を通期でなく2~3か月と想定

(単位:百万円)

	2021年7月期 実績 (A)	2022年7月期 前回予想 (2021年9月発表)	2022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	1,117	1,024	1,069	-48	
ホテル変動賃料	126	79	122	-4	変動賃料増加 +78(熊本、横浜、札幌駅前、名古屋、松山、倉敷、大阪堺筋、札幌大通) 変動賃料減少 -83(ヴァリエ広島)
ホテル固定賃料	947	902	902	-45	固定賃料増加 +29(福岡、岡山) 固定賃料減少 -74(名古屋、倉敷、大阪堺筋)
その他	44	43	45	+1	
営業費用	652	629	647	-5	固定資産税増加 +3、管理委託料等 -5 資産運用報酬減少 -9、事務委託料等 +4
修繕費	46	34	44	-2	
減価償却費	347	351	351	+4	減価償却費増加(岡山、福岡、横浜、アーバイン広島、松山等)
営業利益	465	395	421	-44	
経常利益	269	170	214	-55	支払金利 +9、投資法人債発行費償却 +1 営業外収益 -1
当期純利益	268	169	213	-55	
1口当たり分配金 (DPU)	1,055円	666円	838円	-217円	前年同期比 -20.6% 前回予想比 +25.8%(+172円)
NOI	912	832	867	-45	
償却後NOI	565	481	515	-50	
資本的支出(CAPEX)	335	546	283	-52	

2023年1月期 業績予想

1口当たり分配金は858円(前年同期比 -36.2%)

- ✓ 自治体による一棟借り上げを見込まず
- ✓ 特別利益(訴訟和解金)が剥落

(単位:百万円)

	2022年1月期 実績 (A)	2023年1月期 予想 (B)	前年同期比 (B) - (A)	主な差異要因
営業収益	1,125	1,093	-32	
ホテル変動賃料	147	135	-12	変動賃料増加 +117(札幌駅前、名古屋、横浜、大阪堺筋等) 変動賃料減少 -129(ヴァリエ広島)
ホテル固定賃料	933	912	-21	固定賃料増加 +19(福岡、大阪堺筋) 固定賃料減少 -40(倉敷、名古屋、岡山)
その他	44	45	+1	
営業費用	653	642	-11	固定資産税増加 +4 資産運用報酬減少 -20、株主総会関連費 +4、販売管理費等 +4
修繕費	34	35	+1	
減価償却費	355	351	-4	減価償却費減少(大阪堺筋、札幌大通、倉敷等)
営業利益	472	451	-21	
経常利益	274	219	-55	融資関連費用 +12、支払利息 +14、投資法人債発行費償却 +1 営業外収益の剥落 -7
当期純利益	342	218	-124	
1口当たり分配金 (DPU)	1,345円	858円	-487円	前年同期比 -36.2%
NOI	938	901	-37	
償却後NOI	583	550	-33	
資本的支出(CAPEX)	157	456	+299	

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

いちごのサステナブル経営

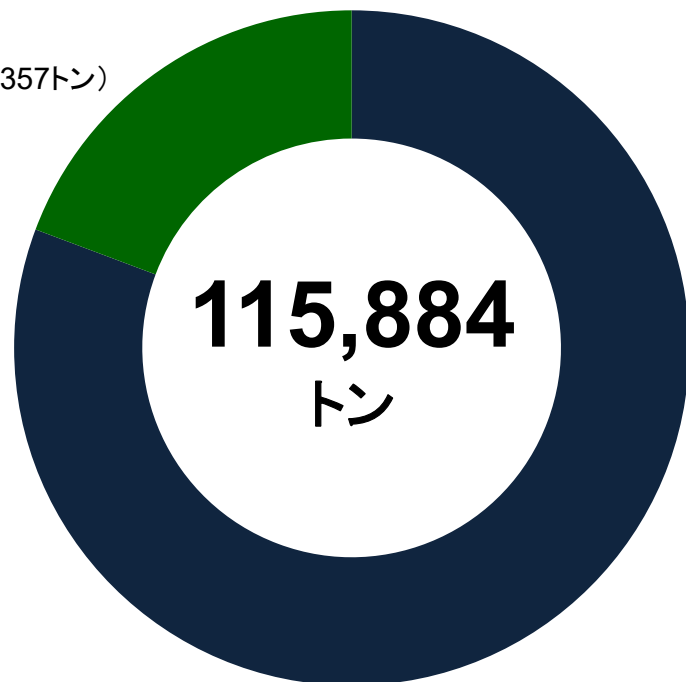
カーボンニュートラルに向けた体制構築

クリーンエネルギー事業拡大による、環境課題へのさらなる貢献

2021年2月期実績

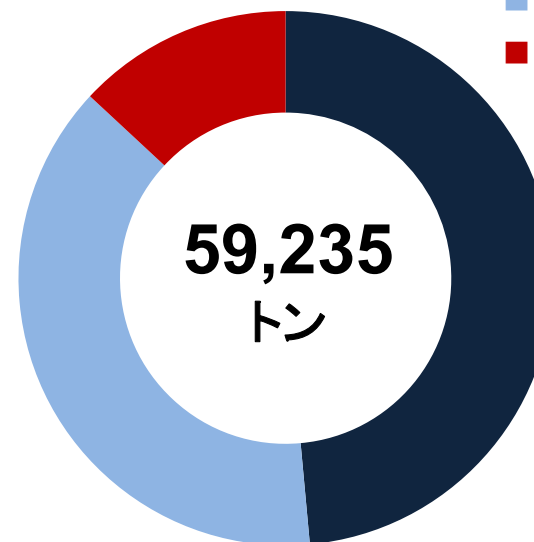
いちごECO発電所によるCO2削減量

- いちご (93,526トン)
- いちごグリーン (22,357トン)



いちご全体のCO2排出量

- いちご (28,763トン)
- いちごオフィス (22,727トン)
- いちごホテル (7,745トン)



コロナ前排出量との比較でも削減量が超過
(2020年2月期の排出量75,807トン)

【いちごグループにおけるESGの取り組み】 あらゆる層に向けたコンテンツを拡充

「ICHIGO Sustainable City」



人々の暮らしを豊かにする
いちごが目指す未来の社会を紹介

サステナブルインフラ事業

スポーツ

カルチャー

スマート農業

地方創生

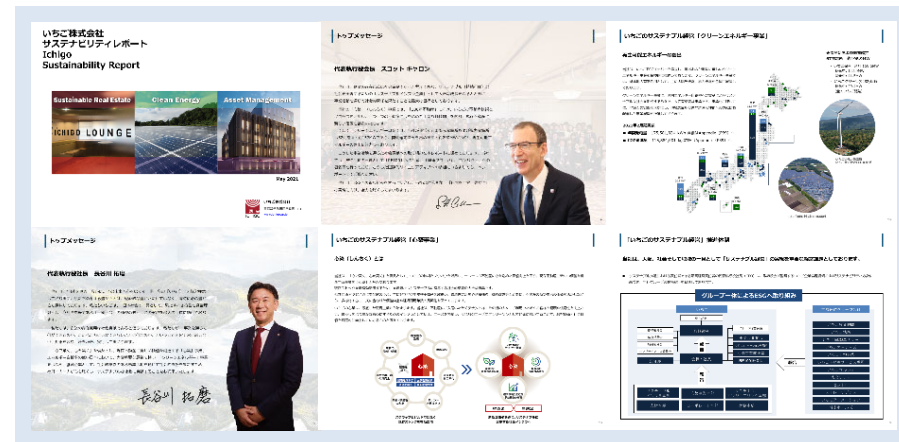
ESG / SDGs



いちごブランドサイト「ICHIGO Sustainable City」

www.ichigo.gr.jp/company/brand

「サステナビリティレポート」



サステナブルな社会形成に貢献する
取り組みをまとめたレポートを発行

トップメッセージ

サステナブルなビジネスモデル

サステナビリティ方針

ESGの取り組み事例

外部評価

ESG各種データ



「いちごサステナビリティレポート」

www.ichigo.gr.jp/pdf/esg/Ichigo_Sustainability_Report_JPN.pdf

環境 (Environmental)

いちご
ESG



地球環境の保全に貢献し、環境負荷の低減に向けた取り組み

現存不動産の有効活用

- 現存不動産の有効活用・価値最大化による、資源消費の少ない不動産モデルの確立

現存する建物や遊休地を、いちご独自の心築技術により、最も有効活用。サステナブル社会の実現に向け、安心安全が100年持続する建物技術をオープンプラットフォームで研究開発し、公共インフラへのアプローチも含めた「100年不動産」にもチャレンジ

いちごの「心築」
建物を活かして新たな価値を創る



低炭素社会の実現に向けた取り組み

- 遊休地を活用したクリーンエネルギーの創出、地域への貢献

山林を無駄に切り崩さず、造成による水の被害が想定される土地は使用しない、そして地域住民の方々との十分な協議を行ったうえで着工する、という基本方針に則り、太陽光発電を主軸としたクリーンエネルギー事業を展開



【年間発電量】

186,921,674 kWh

約62,307世帯分の年間発電量

【年間CO2削減量】

123,368,301 kg

自動車約53,638台分の年間CO2削減量

※ 2020年7月～2021年6月、いちごグリーンおよびいちごの合算値



J-REITにおける取り組み

- 各種環境認証の取得を中心とした環境への配慮

CASBEE、BELS、DBJ Green Building認証など、物件の環境性能に加え、GRESBリアルエステイト評価にも参加することによって、ステークホルダーの要請に対する配慮等を含めた取り組みを通じて、社会インフラとして求められるスペックと運用体制を確保

いちごホテル (3463)	いちごオフィス (8975)
環境認証の取得 ● ホテルエミット渋谷 (BELS、4つ星) GRESBリアルエステイト評価(2021年初参加) ● ESG推進の方針、組織体制、パフォーマンスを評価され「GreenStar」を取得 消費電力の再生可能エネルギーへの切り替え ● 2ホテルにて完了 ● 2022年2月以降、順次切り替えを予定	環境認証の取得 ● 20件(19物件) ● 賃貸可能面積の33.2% (オフィス) GRESBリアルエステイト評価(2016年より参加) ● ESG推進の方針、組織体制、パフォーマンスを評価され「GreenStar」を5年連続で取得 消費電力の再生可能エネルギーへの切り替え ● 2022年4月までに完了 (区分所有等除く74物件)

(2022年2月28日現在)



「サステナブル社会」の実現に向けた、グループ全体の取り組み

地域活性化への貢献

地域独自の魅力を集約した観光拠点の創出、不動産・クリーンエネルギー事業を通じた地域雇用の創出、地域活動支援による防災性能や景観対策への貢献など、本業を通じた形での地域活性化を関係者との持続的な共栄関係を築きながら推進



THE KNOT TOKYO Shinjuku (ホテル、東京都)

<https://hotel-the-knot.jp>



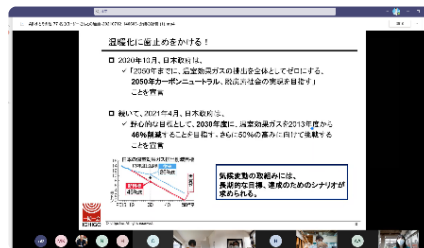
宮交シティ(商業施設、宮崎県)

www.miyakocity.com

「いちご大学」の運営

役職員一人ひとりが学び続けられる場である「いちご大学」を、2013年5月より企業内大学として開校
開催する講座では、専門性の高い役職員が自ら講師となり経験談や実績を踏まえた講義内容を展開するほか、外部専門講師を招聘(1年間の平均開講数 30回)

【いちご大学の様子】



オンライン開催



オフライン開催(コロナ前)

スポーツ支援

スポーツ支援の枠組みに限らない地域活性化への取り組みが可能と考え、Jリーグのトップパートナーとして提携契約を締結し、活動を支援。また、かねてよりウエイトリフティング部・ライフル射撃部・陸上部を創設し、可能性豊かなアスリートたちを社員として雇用のうえ、競技活動を支援



三宅宏実
(ウエイトリフティング)



清山ちさと
(陸上)

いちごスポーツサイト www.ichigo.gr.jp/ichigosports

【いちごグループにおけるESGの取り組み】 ガバナンス (Governance)



徹底したガバナンス体制が、健全かつ効率的な運用を可能に

完全成果報酬体系 への移行

- ✓ 2019年2月1日より、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を導入
- ✓ 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
 - 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、コンプライアンス運営の客観性を確保

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リート61投資法人中、3投資法人(うち2投資法人は、いちごホテルといちごオフィス)

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、28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

※ 2022年2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 (2022年1月31日時点保有資産)

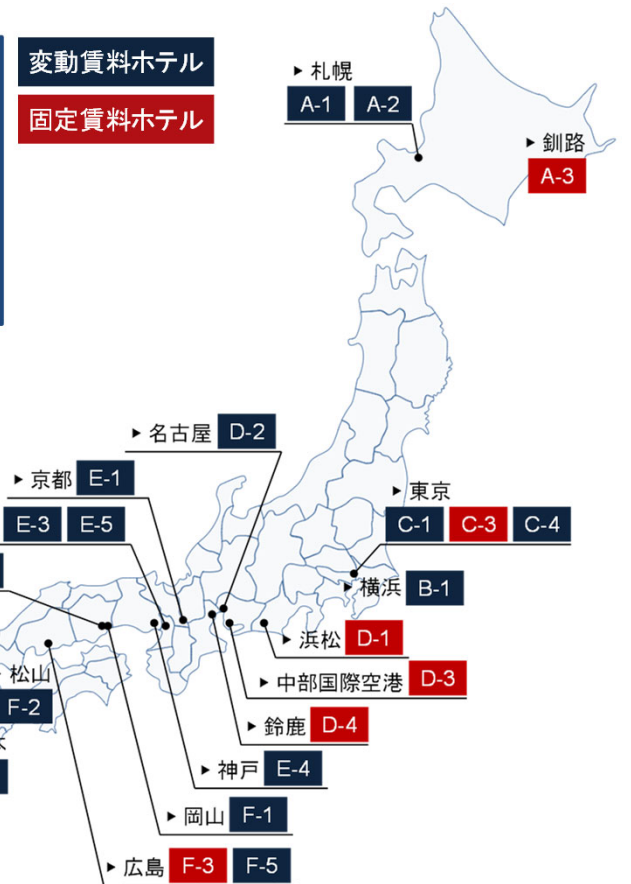
<p>東京</p> <p>C-1 スマイルホテル 東京阿佐ヶ谷</p> <p>C-3 ホテルリブマックス 日本橋箱崎</p> <p>C-4 ホテルエミット渋谷</p>	<p>関東甲信越</p> <p>B-1 カプセルプラス 横浜</p>	<p>北海道・東北</p> <p>A-1 ネストホテル 札幌駅前</p> <p>A-2 ネストホテル 札幌大通</p> <p>A-3 コンフォートホテル 釧路</p>	<p>北陸・東海</p> <p>D-1 コンフォートホテル 浜松</p> <p>D-2 ホテルウイング インターナショナル 名古屋</p> <p>D-3 コンフォートホテル 中部国際空港</p>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

<p>近畿</p> <p>E-1 スマイルホテル 京都四条</p> <p>E-3 ザ・ワンファイブ 大阪堺筋</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 大阪心斎橋</p>	<p>中国・四国</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>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

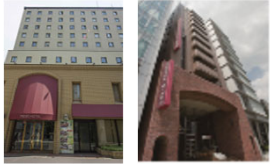




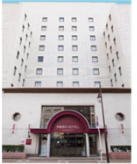



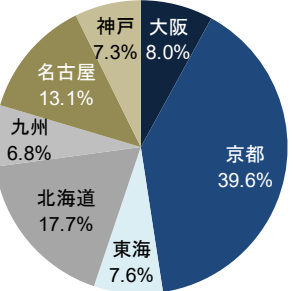
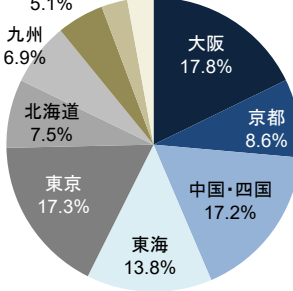
G-1
ザ・ワンファイブ 福岡天神

G-3
ネストホテル 熊本



※オペレーター変更のうえ、2022年2月に「ザ・ワンファイブガーデン倉敷」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～2022年1月期 (第4期～第13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11～13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	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>2022年1月31日時点</p> 

賃料・契約形態内訳（2022年1月末日時点）

オペレーターの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		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	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	ホテルGOPの一定割合超過分	-
不動産運用収益 (2022年1月期実績)	385百万円 (35.7%)	71百万円 (6.6%)	615百万円 (56.9%)	※2	1,081百万円 (100.0%)
保有ホテル数	7ホテル	2ホテル	13ホテル	1ホテル	23ホテル
取得価格合計	11,698百万円 (22.5%)	4,160百万円 (8.0%)	34,565百万円 (66.6%)	1,490百万円 (2.9%)	51,913百万円 (100.0%)
ホテル名	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ※1 ・ホテルエミット渋谷 ・ザ・ワンファイブ岡山 ・ザ・ワンファイブ大阪堺筋 	<ul style="list-style-type: none"> ・カプセルプラス横浜 	-

※1 オペレーター変更のうえ、2022年2月に「ザ・ワンファイブガーデン倉敷」としてリブランドオープン

※2 カプセルプラス横浜は、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非開示

ホテル一覧（2022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)	2022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	2,104	2,590	5.1	+485
	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	1,461	1,820	5.0	+358
	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	366	5.5	+78
	B-1	カプセルプラス横浜	変動賃料	神奈川県横浜市	1,183.26	1,490	1,557	1,310	4.8	-247
	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	3,893	4,280	4.3	+386
	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	1,278	1,380	4.6	+101
	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	3,802	3,960	3.6	+157
	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	1,406	1,750	5.2	+343
	D-2	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	5,255.66	2,670	2,692	2,150	4.7	-542
	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	5,233	5,790	4.1	+556
	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	267	359	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	4,519	3,570	4.5	-949
	E-3	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	固定+変動賃料	大阪府大阪市	3,568.32	1,630	1,753	1,220	4.8	-533
	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	固定+変動賃料	兵庫県神戸市	4,540.90	1,490	1,380	1,810	4.7	+429
	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	7,569	5,460	4.4	-2,109
	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	1,760	5.7	+556
	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	1,611	1,970	5.6	+358
	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	1,790	2,060	5.3	+269
	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	1,816	2,220	5.2	+403
	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	1,546	1,660	5.0	+113
	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	1,082	1,180	4.9	+97
	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	1,451	2,220	4.3	+768
	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	2,204	2,330	5.4	+125
23ホテル 合計					102,350.13	51,913	51,915	53,215	4.7	+1,299

※ 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

2022年1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)	2022年1月期(2021年8月~2022年1月)実績			
					RevPAR(円)	客室稼働率(%)	ADR(円)	売上高(百万円)
A-1	ネストホテル札幌駅前	固定+変動賃料	北海道札幌市	162	3,970 (+16.2%)	91.0% (+12.1%)	4,363 (+3.7%)	147.3 (+17.2%)
A-2	ネストホテル札幌大通	固定+変動賃料	北海道札幌市	121	3,692 (+28.6%)	82.9% (+25.5%)	4,454 (+2.5%)	99.7 (+35.1%)
A-3	コンフォートホテル釧路	固定賃料	北海道釧路市	126	4,362 (+19.6%)	75.5% (+7.9%)	5,779 (+10.8%)	106.9 (+19.3%)
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	112	5,360 (+28.3%)	99.1% (+17.9%)	5,410 (+8.7%)	112.6 (+26.3%)
C-4	ホテルエミット渋谷	固定+変動賃料	東京都渋谷区	72	5,224 (+22.1%)	98.9% (+5.5%)	5,285 (+15.7%)	69.3 (+21.8%)
D-1	コンフォートホテル浜松	固定賃料	静岡県浜松市	196	2,884 (+36.6%)	58.8% (+38.2%)	4,906 (-1.1%)	104.0 (+36.6%)
D-2	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	1,911 (+37.5%)	45.1% (+45.2%)	4,233 (-5.3%)	87.2 (+35.9%)
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	346	3,670 (+27.8%)	54.0% (+45.3%)	6,791 (-12.1%)	239.5 (+26.5%)
D-4	コンフォートホテル鈴鹿	固定賃料	三重県鈴鹿市	105	2,941 (+12.1%)	61.0% (+18.0%)	4,821 (-5.0%)	57.4 (+12.1%)
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	144	1,780 (+28.7%)	54.6% (+50.0%)	3,263 (-14.2%)	48.5 (+28.4%)
E-3	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	固定+変動賃料	大阪府大阪市	130	1,946 (+0.0%)	82.1% (+0.0%)	2,371 (+0.0%)	39.0 (+0.0%)
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	固定+変動賃料	兵庫県神戸市	133	3,837 (+20.3%)	53.5% (+17.5%)	7,169 (+2.4%)	104.4 (+18.3%)
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	302	1,053 (+138.7%)	31.8% (+175.0%)	3,317 (-13.2%)	68.8 (+265.9%)
F-1	ザ・ワンファイブ岡山	固定+変動賃料	岡山県岡山市	208	3,082 (+45.6%)	97.6% (+40.0%)	3,157 (+4.0%)	123.3 (+77.9%)
F-2	ネストホテル松山	固定+変動賃料	愛媛県松山市	190	2,962 (-0.7%)	64.4% (+1.6%)	4,598 (-2.2%)	131.5 (+4.7%)
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	171	1,183 (-58.5%)	23.7% (-44.6%)	4,998 (-25.1%)	37.2 (-45.5%)
F-4	コートホテル倉敷	固定+変動賃料	岡山県倉敷市	107	1,603 (-35.9%)	25.9% (-25.5%)	6,190 (-14.0%)	40.7 (-19.9%)
F-5	ヴァリエホテル広島	固定+変動賃料	広島県広島市	171	7,500 (+465.0%)	100.0% (+223.7%)	7,500 (+74.5%)	249.6 (+664.7%)
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	77	3,338 (+66.3%)	97.0% (+56.7%)	3,442 (+6.1%)	53.0 (+61.0%)
G-3	ネストホテル熊本	固定+変動賃料	熊本県熊本市	201	2,664 (+11.1%)	68.5% (+7.9%)	3,889 (+2.9%)	108.2 (+9.7%)
その他ホテル(ホテルリブマックス日本橋箱崎、カプセルプラス横浜、下関駅西ワシントンホテルプラザ)				455				
変動賃料導入ホテル				2,523	3,112 (+29.2%)	68.8% (+25.3%)	4,522 (+3.2%)	1,483.2 (+53.8%)
固定賃料導入ホテル				1,230	3,032 (+10.1%)	54.1% (+15.3%)	5,608 (-4.5%)	566.4 (+14.6%)
ポートフォリオ全体				3,753	3,088 (+22.4%)	64.4% (+23.2%)	4,795 (-0.7%)	2,049.6 (+40.5%)

※ その他ホテル(ホテルリブマックス日本橋箱崎、カプセルプラス横浜、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まれています。

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	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-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 京都四条	ザ・ワンフ アイブ 大阪堺筋	ネスト ホテル 大阪心斎 橋	ザ・ワンフ アイブ 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 アイブ 福岡天神	ネスト ホテル 熊本		
① 不動産運用 収益合計	1,125,819	32,392	26,083	18,419	64,265	44,932	55,361	151,441	15,442	34,644	201	65,487	72,233	35,720	28,267	158,520	26,745	26,401	269,256
固定賃料	933,355	32,392	26,083	18,419	59,282	44,932	55,361	151,441	15,442	34,644	201	65,487	72,233	35,717	28,267	22,871	26,745	27,348	216,480
変動賃料	147,812	-	-	-	4,982	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	135,049	-	-946	8,728
その他収益	44,650	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	600	-	-	44,047
② 不動産運用 費用合計	187,056	9,948	12,308	5,933	9,961	5,982	3,931	14,510	3,740	6,757	7,056	17,242	6,053	6,567	15,474	6,829	4,778	7,583	42,396
外注委託費	17,676	600	600	900	2,721	600	600	570	540	600	1,005	1,200	600	720	600	720	600	780	3,720
保険料	3,599	193	200	103	112	73	124	359	61	166	122	307	182	252	127	166	68	230	745
修繕費	34,437	3,780	2,946	508	3,055	295	550	572	995	730	2,404	1,238	1,123	1,400	10,303	1,502	392	1,470	1,169
公租公課	114,835	4,951	8,127	4,008	3,662	4,653	2,386	12,599	1,733	4,902	3,161	14,088	3,730	3,784	4,080	4,071	3,355	4,691	26,847
その他費用	16,506	422	434	412	409	359	271	409	409	359	362	409	416	409	363	368	362	410	9,914
③ NOI (①-②)	938,762	22,443	13,774	12,486	54,303	38,950	51,430	136,931	11,702	27,886	-6,855	48,245	66,180	29,153	12,793	151,691	21,966	18,817	226,859
④ 減価償却費	355,572	16,050	17,961	5,668	26,589	7,731	14,921	34,890	4,148	16,878	9,353	34,852	16,612	18,612	11,982	21,205	8,415	20,057	69,641
不動産賃貸 事業収益 (③-④)	583,190	6,393	-4,186	6,818	27,713	31,218	36,508	102,040	7,554	11,008	-16,208	13,392	49,567	10,541	810	130,486	13,551	-1,239	157,218

※ 千円未満を切り捨て

※ 「その他」は「ホテルウィングインターナショナル名古屋」、「ホテルウィ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」、「カプセルプラス横浜」、「アーバイ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「ザ・ワンファイブ大阪堺筋」、「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。

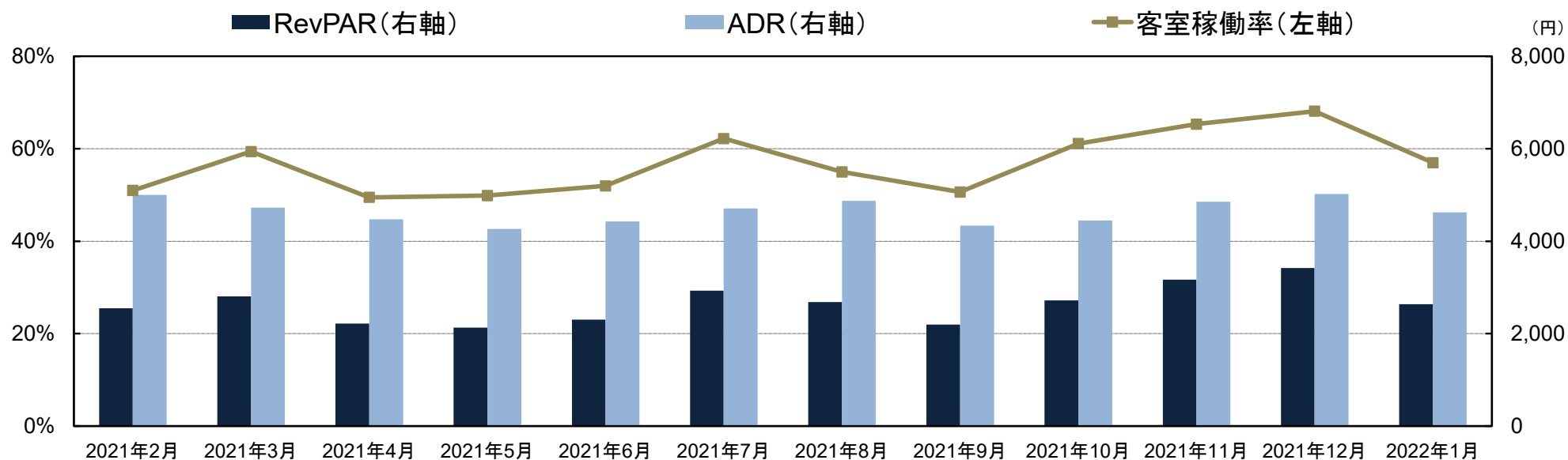
賃料・運営関連データ

■ 賃料収入割合（収益額ベース）

（単位：千円）

収益項目		2021年1月期		2021年7月期		2022年1月期	
		収益額	比率	収益額	比率	収益額	比率
賃料	固定	1,023,280	—	976,196	87.3%	962,540	85.5%
	ホテル	993,875	—	947,031	84.7%	933,355	82.9%
	その他(店舗等)	29,405	—	29,164	2.6%	29,184	2.6%
	変動	-3,942	—	126,577	11.3%	147,812	13.1%
その他(水光熱費収入等)		16,238	—	15,184	1.4%	15,466	1.4%
合計		1,035,576	100.0%	1,117,958	100.0%	1,125,819	100.0%

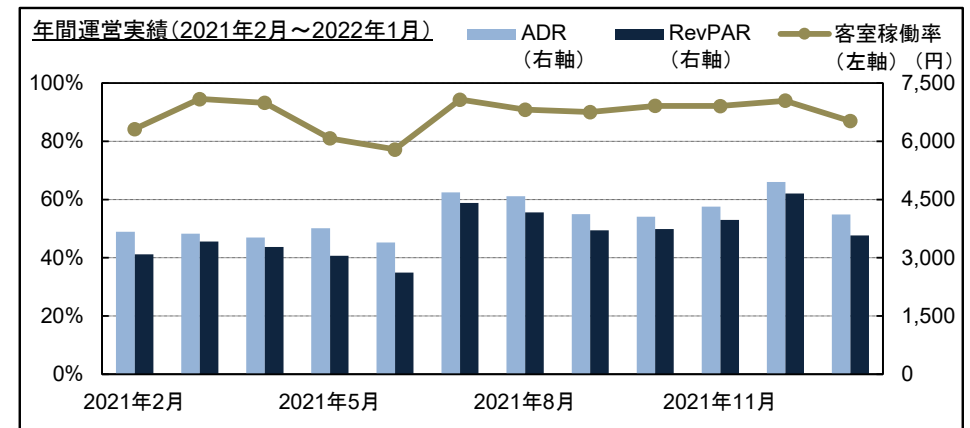
■ ポートフォリオ全体の運営実績（2021年2月～2022年1月）



保有ホテルの概要（変動賃料）

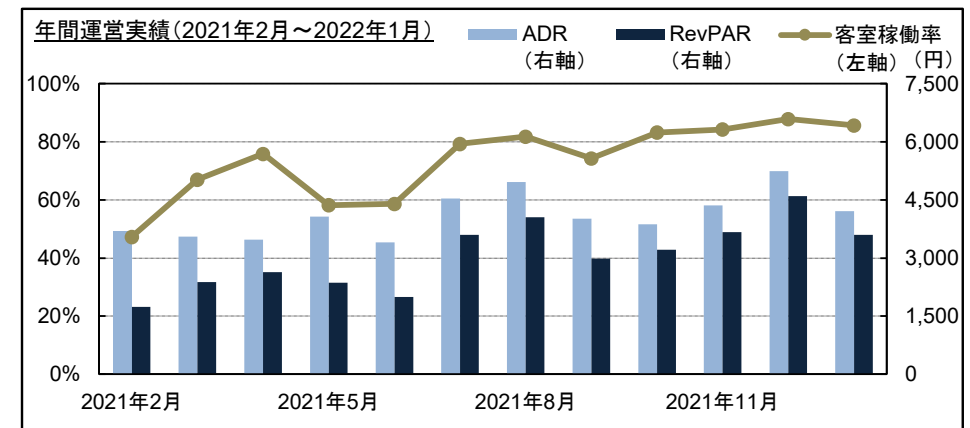
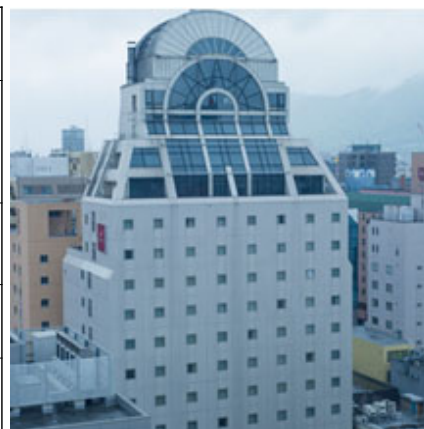
■ A-1 ネストホテル札幌駅前

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）

■ B-1 カプセルプラス横浜

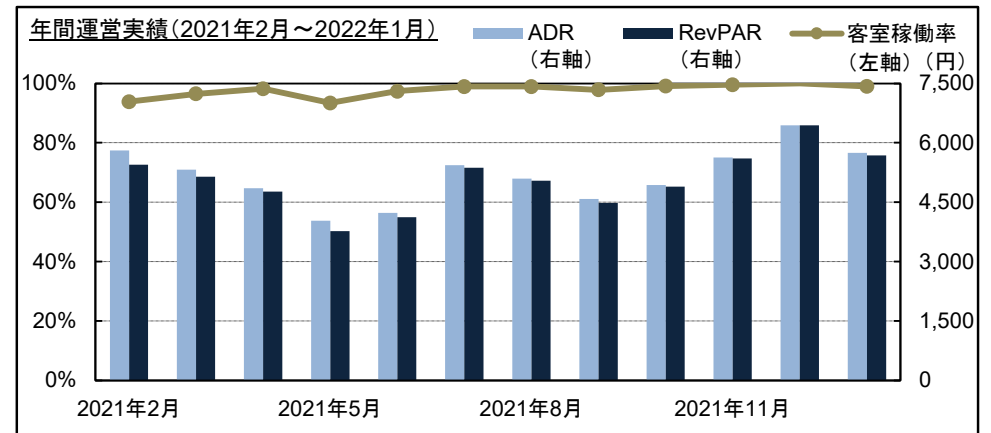
所在地	神奈川県横浜市西区
アクセス	JR・私鉄・地下鉄 「横浜」駅 徒歩約6分
オペレーター	株式会社ナインアワーズ
客室数	169室
取得額	1,490百万円



賃借人から運営実績の開示についての同意が得られていないため非開示

■ C-1 スマイルホテル東京阿佐ヶ谷

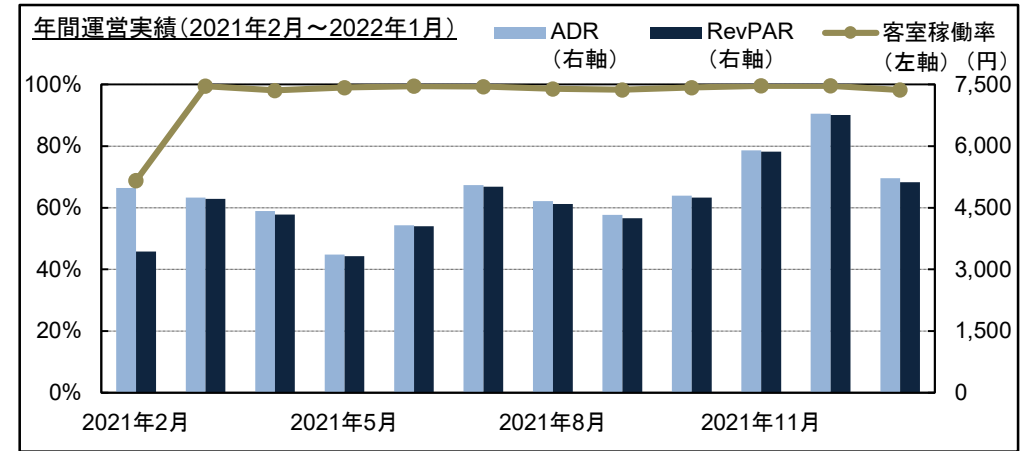
所在地	東京都杉並区
アクセス	JR中央線・総武線 「阿佐ヶ谷」駅 徒歩約1分
オペレーター	株式会社ホスピタリティ オペレーションズ
客室数	112室
取得額	3,910百万円



保有ホテルの概要（変動賃料）

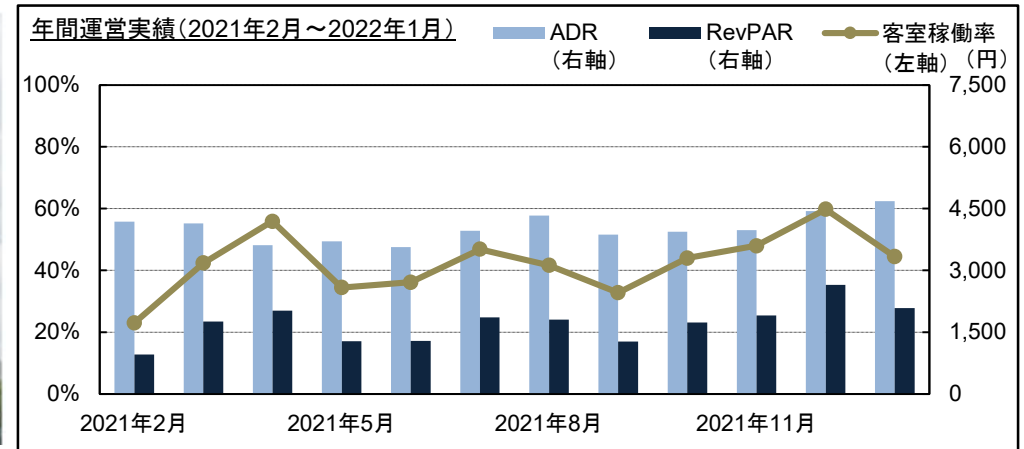
■ C-4 ホテルエミット渋谷

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
客室数	72室
取得額	3,700百万円



■ D-2 ホテルウィングインターナショナル名古屋

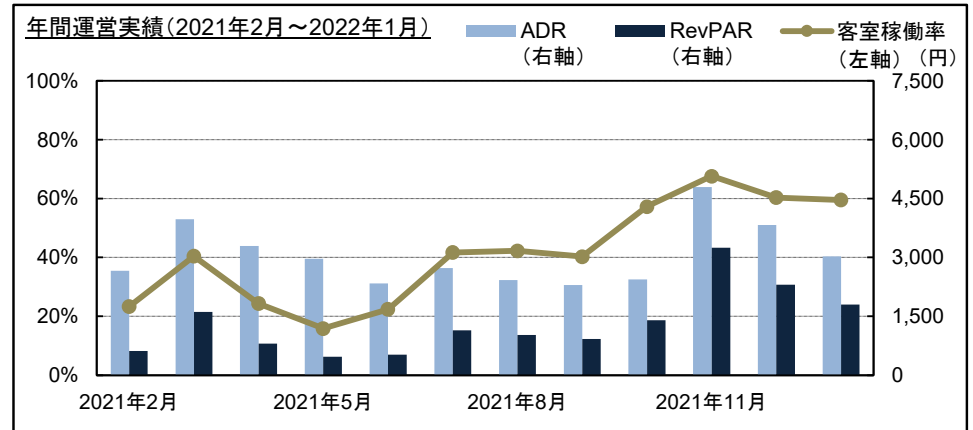
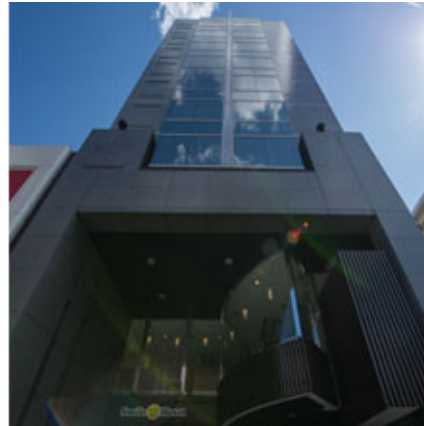
所在地	愛知県名古屋市中区
アクセス	名古屋市営地下鉄桜通線および鶴舞線「丸の内」駅 徒歩約2分
オペレーター	株式会社ミナシア
客室数	224室
取得額	2,670百万円



保有ホテルの概要（変動賃料）

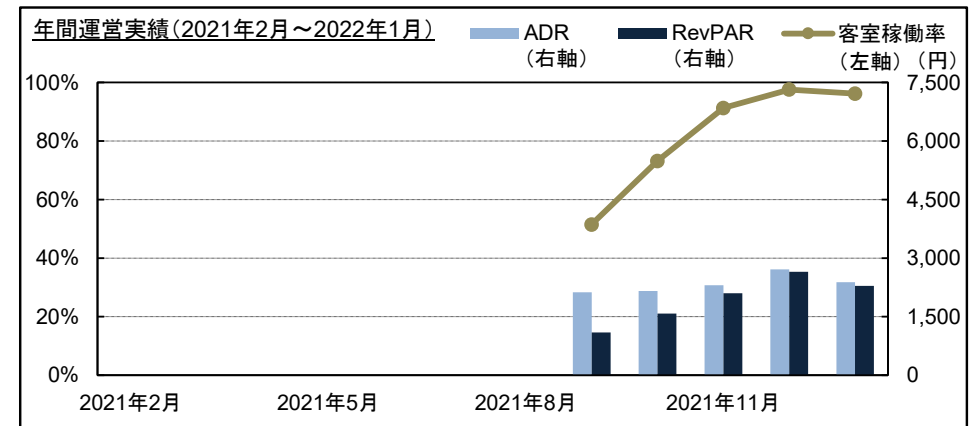
■ E-1 スマイルホテル京都四条

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-3 ザ・ワンファイブ大阪堺筋

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	博多ホテルズ株式会社
客室数	130室
取得額	1,630百万円

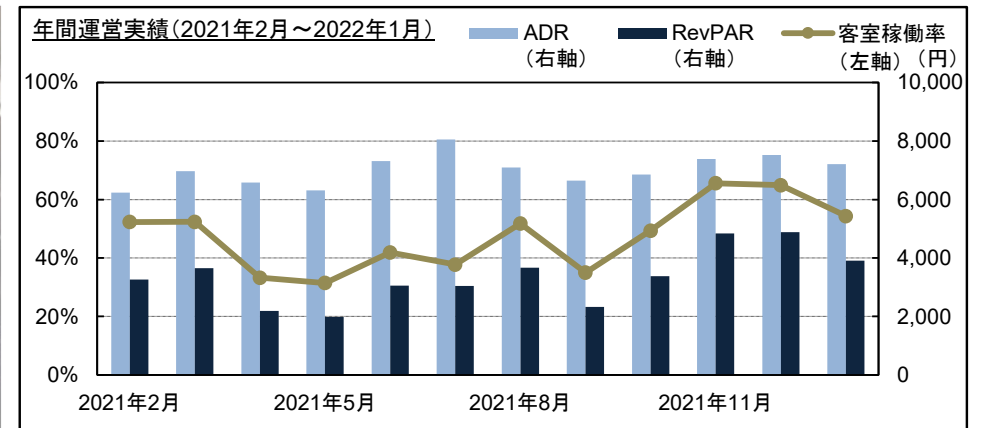


※ 2020年12月に閉館し、オペレーター変更のうえ、2021年9月に「ザ・ワンファイブ大阪堺筋」としてリブランドオープン

保有ホテルの概要（変動賃料）

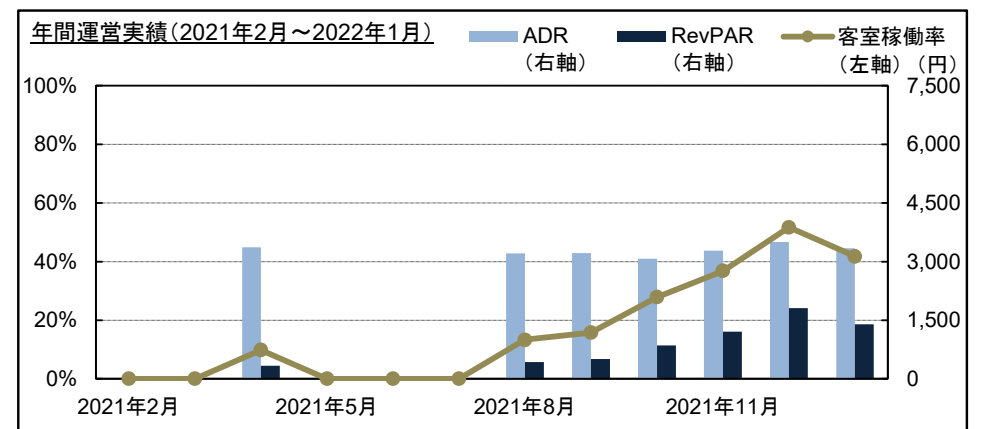
■ E-4 ホテルウイングインターナショナル神戸新長田駅前

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



■ E-5 ネストホテル大阪心斎橋

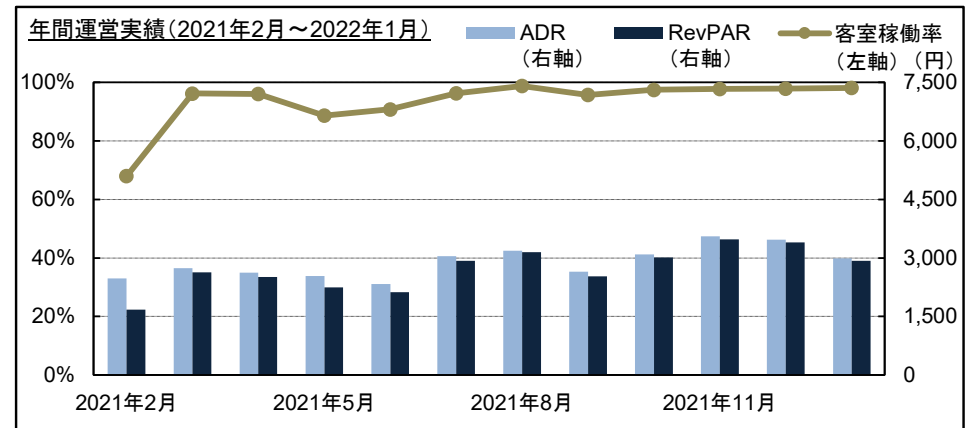
所在地	大阪府大阪市中央区
アクセス	Osaka Metro堺筋線 長堀鶴見緑地線 「長堀橋」駅 徒歩約1分 他
オペレーター	ネストホテルジャパン 株式会社
客室数	302室
取得額	7,600百万円



保有ホテルの概要（変動賃料）

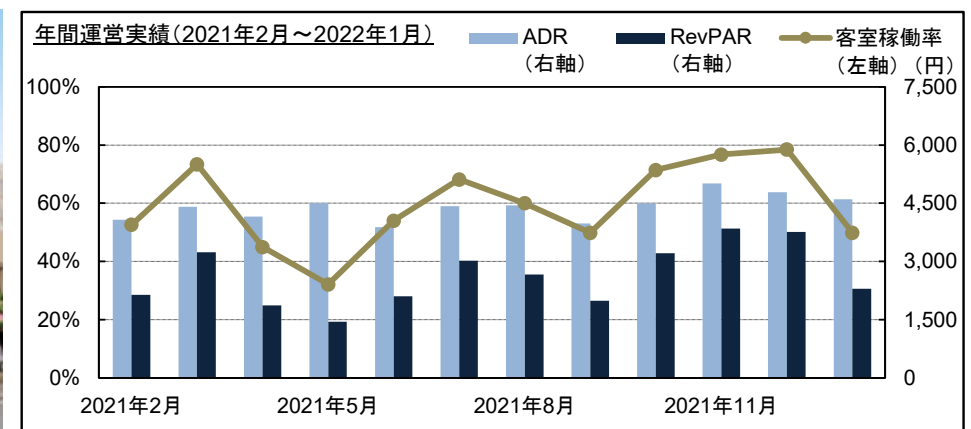
■ F-1 ザ・ワンファイブ岡山

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	博多ホテルズ株式会社
客室数	208室
取得額	1,200百万円



■ F-2 ネストホテル松山

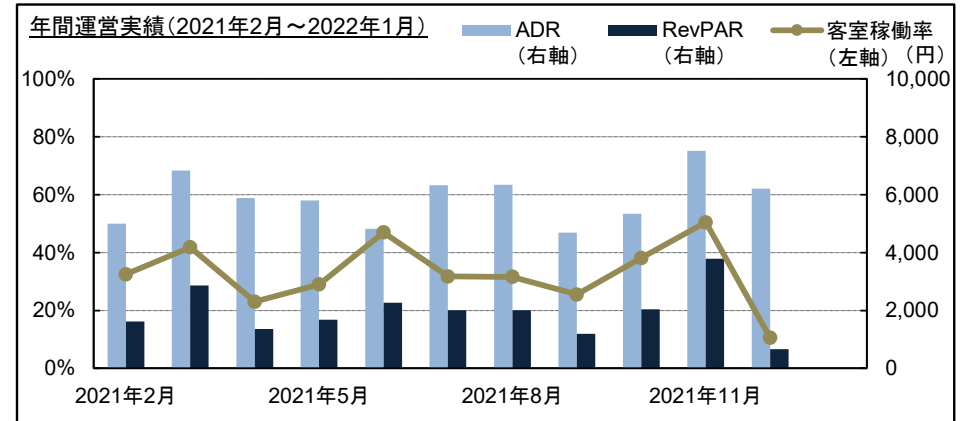
所在地	愛媛県松山市
アクセス	松山空港 車約25分 伊予鉄道城南線 「勝山町」駅 徒歩約3分
オペレーター	ネストホテルジャパン 株式会社
客室数	190室
取得額	1,610百万円



保有ホテルの概要（変動賃料）

■ F-4 コートホテル倉敷

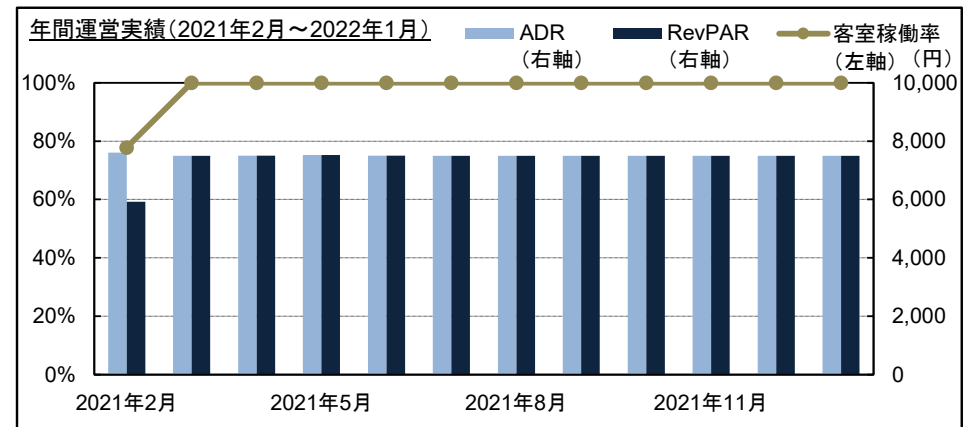
所在地	岡山県倉敷市
アクセス	JR山陽本線「倉敷」駅 徒歩約8分
オペレーター	The Court株式会社
客室数	107室
取得額	1,725百万円



※ 2021年12月に閉館し、オペレーター変更のうえ、2022年2月に「ザ・ワンファイブガーデン倉敷」としてリブランドオープン

■ 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

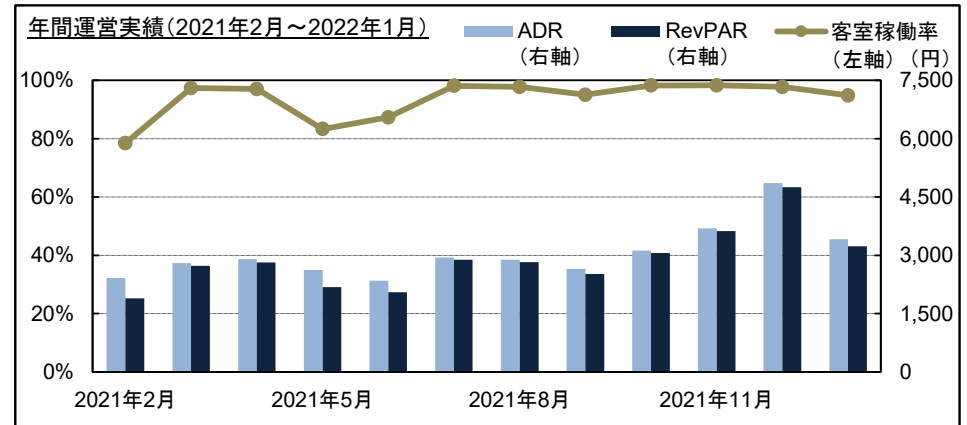


※ 2021年2月8日以降、広島県により一棟での借り上げがなされております

保有ホテルの概要（変動賃料）

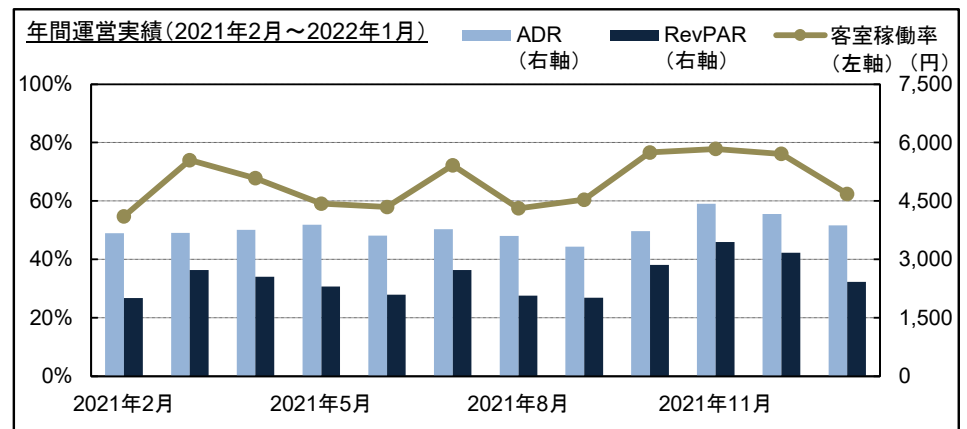
■ G-1 ザ・ワンファイブ福岡天神

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	博多ホテルズ株式会社
客室数	77室
取得額	1,380百万円



■ 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）

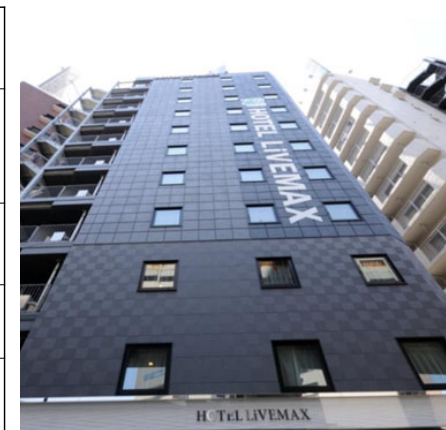
■ A-3 コンフォートホテル釧路

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



■ 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



■ 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



保有ホテルの概要（固定賃料）

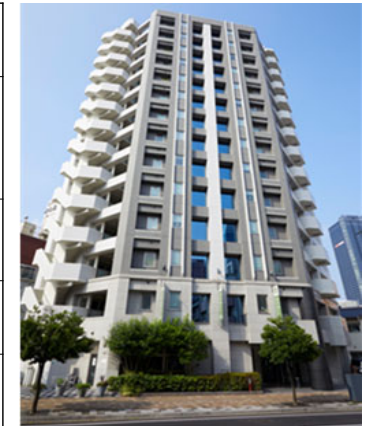
■ D-4 コンフォートホテル鈴鹿

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



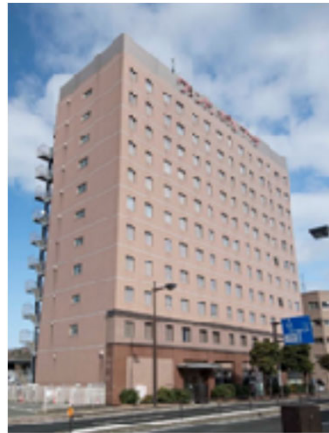
■ F-3 アーバイン広島エグゼクティブ

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

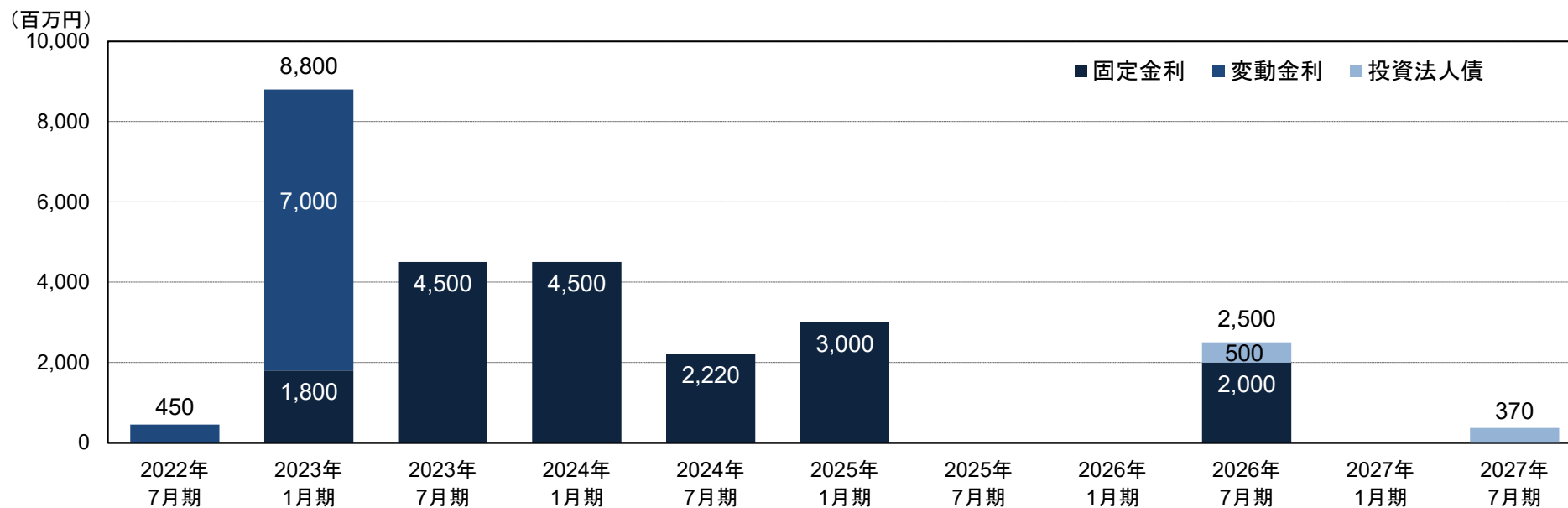
有利子負債の状況 ①

■ 銀行借入状況の推移

	2020年1月期末	2020年7月期末	2021年1月期末	2021年7月期末	2022年1月期末
借入金残高	25,470百万円	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%	93.1%	72.5%	72.5%	72.5%
固定金利比率	83.5%	91.4%	70.7%	70.7%	70.7%
平均借入金利	0.88%	0.87%	0.82%	0.75%	0.77%
平均残存期間	2.5年	2.5年	2.3年	1.8年	1.6年
LTV(総資産ベース)	41.5%	43.6%	43.3%	43.2%	42.9%

※ 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 (2022年1月31日時点)



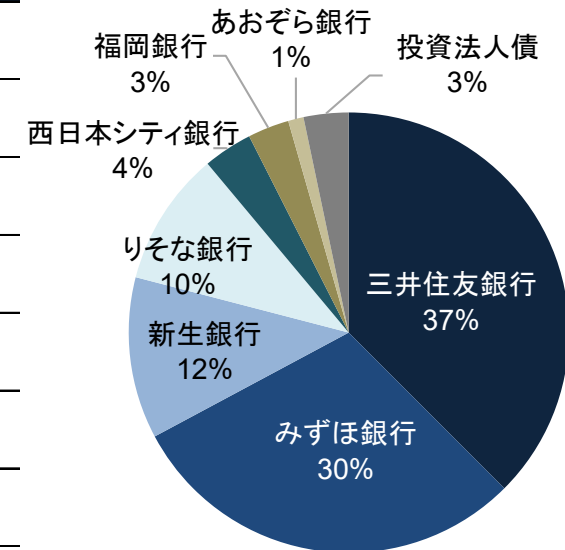
有利子負債の状況 ②

有利子負債の状況

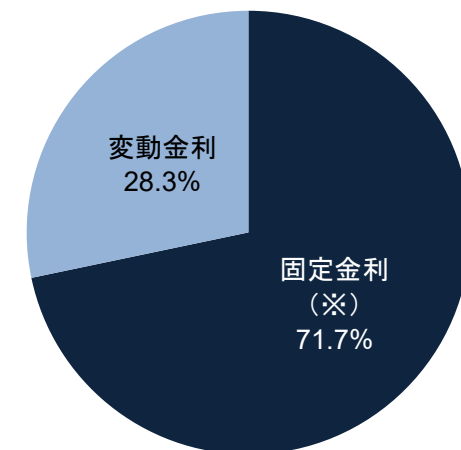
借入金	借入先	借入残高	固定/変動	借入金利	借入日	返済期日
タームローン4	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行	4,500百万円	固定	0.90750%	2016年08月17日	2023年02月28日
タームローン5	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行	4,500百万円	固定	0.98500%	2016年08月17日	2023年08月31日
タームローン7	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行	1,800百万円	固定	0.78750%	2017年08月01日	2023年01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	0.51727%	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16	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	0.56727%	2021年11月30日	2022年11月30日
借入金合計		25,470百万円		平均 0.77%		平均残存年数1.6年
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
2021年09月30日	第2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)	370百万円		2.00%	2027年03月31日	5.5年
投資法人債合計		870百万円		平均 2.00%		
有利子負債合計		26,340百万円		平均 0.81%		平均残存年数1.7年

2022年1月31日時点

バンクフォーメーション



金利の固定変動比率



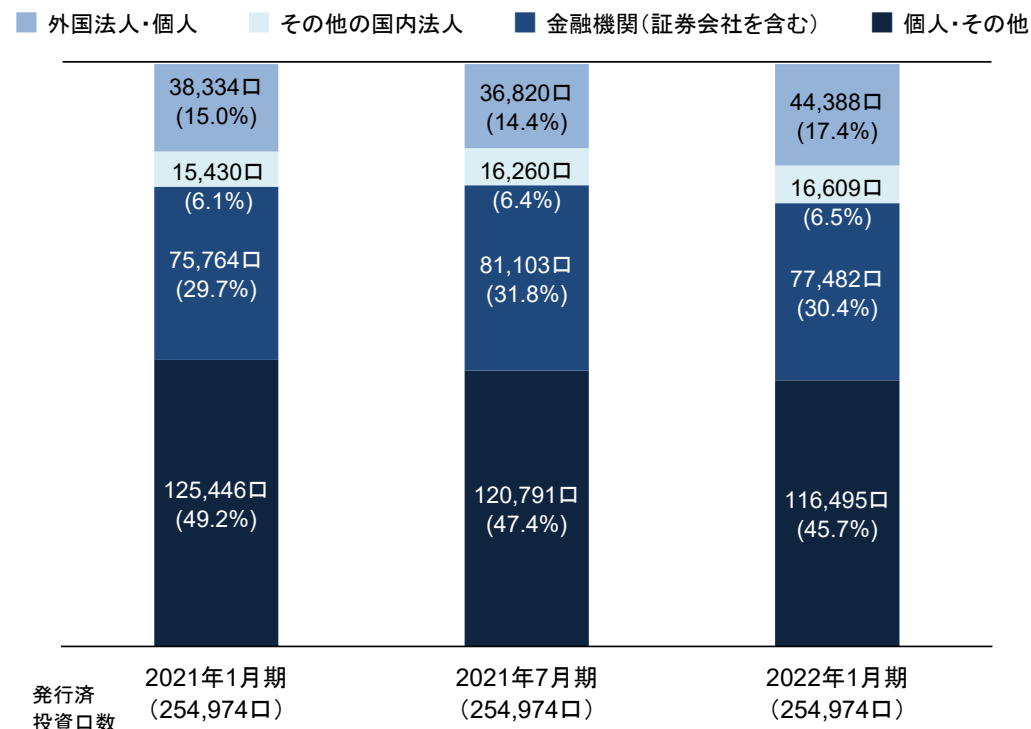
※ 金利スワップによる金利固定化を含みます

投資主の状況 (2022年1月31日時点)

■ 主要投資主

氏名または名称	所有投資口数	比率
1 株式会社日本カストディ銀行(信託口)	26,813	10.5%
2 日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	24,401	9.6%
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)	9,634	3.8%
5 BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/SECURITIES—AIFM	9,243	3.6%
6 いちご株式会社	6,500	2.5%
7 株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	4,304	1.7%
8 個人投資主	3,215	1.3%
9 DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	3,041	1.2%
10 上田八木短資株式会社	2,482	1.0%
合計	100,541	39.4%

■ 所有者別投資口数



■ 所有者別投資主数

所有者区分	2021年1月末	2021年7月末	2022年1月末	
	投資主数	投資主数	投資主数	比率
個人・その他	16,985	16,178	15,456	97.4%
金融機関(証券会社を含む)	36	35	34	0.2%
都市銀行・信託銀行	4	4	4	0.0%
地方銀行	0	0	0	0.0%
その他(証券会社を含む)	32	31	30	0.2%
その他の国内法人	232	226	222	1.4%
外国法人・個人	144	154	155	1.0%
合計	17,397	16,593	15,867	100.0%

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">・ コロナ拡大により、日本人・訪日外国人の宿泊需要は大幅に減少、ホテルマーケットは当面、停滞が続くものと想定される・ 一部の地域では過剰供給により、需給バランスが崩れている・ ホテルオペレーターの賃料負担力を注視する必要性が高る・ 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 <p>■ <u>施策</u></p> <ul style="list-style-type: none">・ ホテルの特性に応じた心築※を通じた資産価値の向上・ 成長余力が限定的なホテルについては、入れ替えを検討・ 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・ スポンサーサポートの活用(博多ホテルズ・PROPERA)	<p>■ <u>環境認識</u></p> <ul style="list-style-type: none">・ 市況の不透明感から売主/買主ともに静観の状態が継続しており、売買取引は停滞・ 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・ 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 <p>■ <u>施策</u></p> <ul style="list-style-type: none">・ 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・ 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・ 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・ 地域分散の促進により、ポートフォリオの安定性も考慮

分配金の安定・成長

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(しんちく)、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リーグトップパートナー)等も積極的に推進



©J.LEAGUE

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。



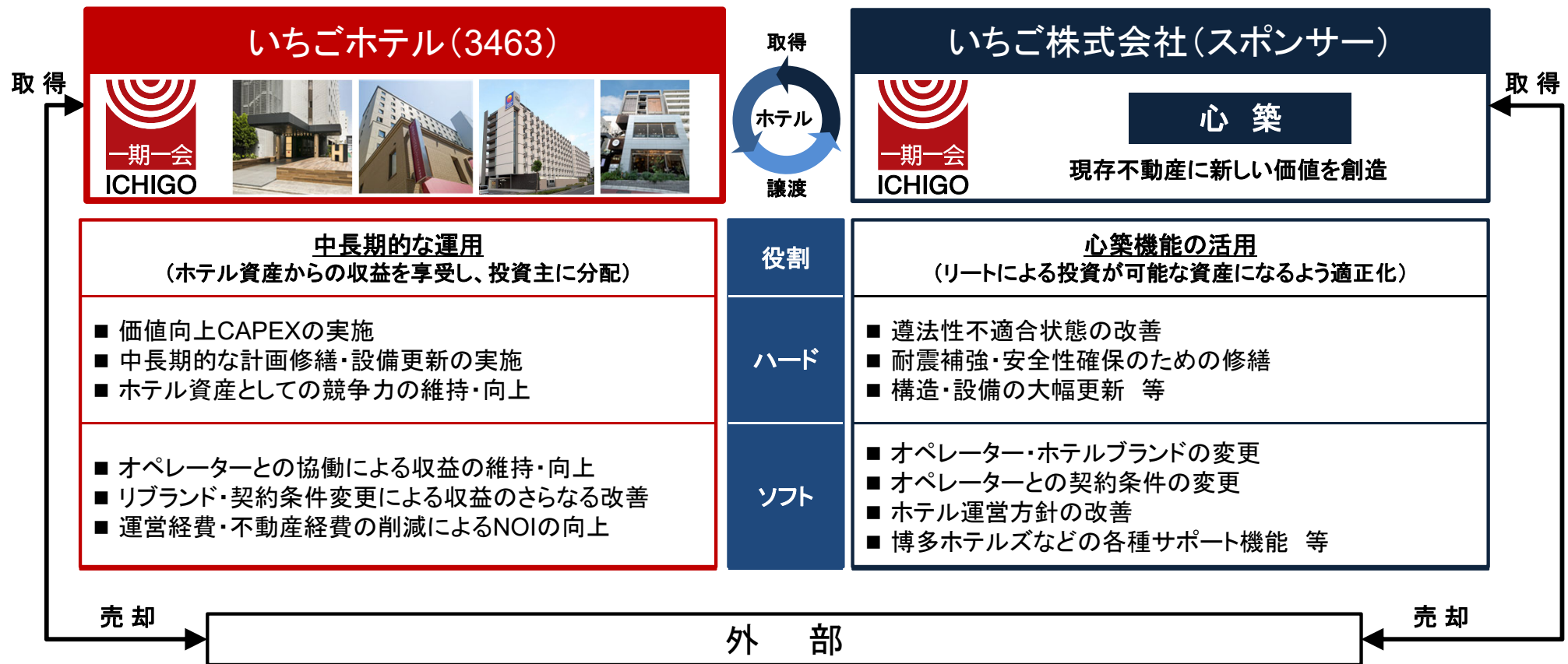
三宅宏実 (ウエイトリフティング)

アセット マネジメント	いちご投資顧問株式会社	いちごホテル(3463)
		いちごオフィス(8975)
		いちごグリーン(9282)
心築	いちご地所株式会社	株式会社宮交シティ
	いちごオーナーズ株式会社	株式会社セントロ
	いちご土地心築株式会社	ストレージプラス株式会社
	いちご不動産サービス福岡株式会社	いちごアニメーション株式会社
	いちごマルシェ株式会社	博多ホテルズ株式会社
クリーン エネルギー	いちごECOエナジー株式会社	
その他	いちごSi株式会社	



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



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14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  博多ホテルズ
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	【北海道】 THE KNOT SAPPORO(140室) 【東京】 ホテルエミット渋谷(72室)、MusBee東京浜松町(29室)、 【京都】 The OneFive Kyoto Shijo(146室) 【大阪】 The OneFive Osaka Sakaisuji(130室) 【岡山】 The OneFive Okayama(208室)、The OneFive Garden Kurashiki(107室) 【福岡】 The OneFive Villa Fukuoka(50室)、プラザホテル天神(205室)、プラザホテルブルミエ(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)

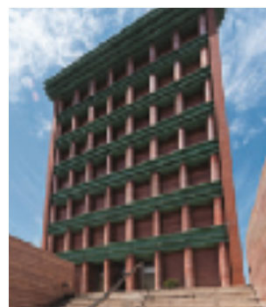
■ **PROPERA** (いちご株式会社が開発した、AIレベニューマネジメントシステム)

- 顧客満足度の向上と収益の最大化を図る
- 年間収益 約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(2021年11月末日時点)

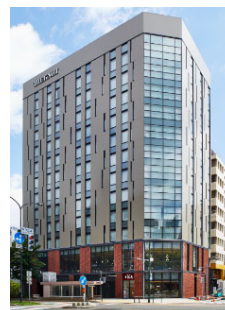
- ✓ 宿泊特化型を中心に全国に保有
- ✓ ホテル所在地:北海道、東京、横浜、大阪、福岡等



福岡県福岡市



広島県広島市



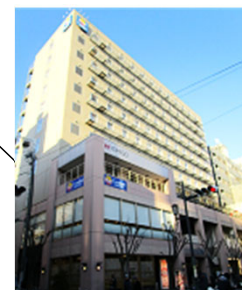
北海道札幌市



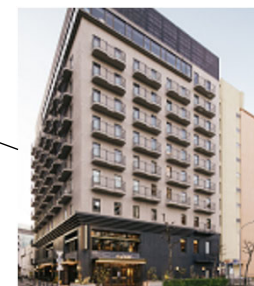
東京都新宿区



福岡県福岡市



大阪市中央区



神奈川県横浜市



感染拡大防止に向けた対応

宿泊客に安心してホテルをご利用いただくための対策・サービスの徹底

- ✓ 自動チェックイン機の導入
- ✓ テレワークプランの提供 (Wi-Fi設備を增強し、テレワーク需要に対応)
- ✓ 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

■ 2022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
ザ・ワンファイブ大阪堺筋 (旧チサンイン大阪ほんまち)	2020年4月17日 ～2021年8月31日	2020年12月末日をもって営業を終了 新オペレーターとして博多ホテルズを選定し、 「ザ・ワンファイブ大阪堺筋」としてリブランドオープン
ザ・ワンファイブガーデン倉敷 (旧コートホテル倉敷)	2021年12月16日 ～2022年1月31日	2021年12月15日をもって営業を終了 新オペレーターとして博多ホテルズを選定し、 「ザ・ワンファイブガーデン倉敷」としてリブランドオープン

投資法人概要

2022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



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