

いちごホテル (3463)
Ichigo Hotel



第5回 投資主総会

October 22, 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.

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。

また、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ともに、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 (プライム 2337)
ICHIGO

いちごはJリーグの「トップパートナー」です。



©J.LEAGUE

概況

□ 外部成長戦略

- ✓ 地域分散の効いた安定性の高いポートフォリオの構築とさらなる投資主価値の向上を追求した物件取得を実行

取得時期	取得ホテル名	取得価格
2022年5月	コンフォートホテル長野	6.7億円
2022年9月	ホテルサンシャイン宇都宮	22.0億円

- 2ホテルとも自己資金で取得
- 資産規模(本日現在): 25ホテル、547億円

概況（続き）

□ 内部成長戦略

- ✓ ホテルオペレーターとの契約期間満了に伴い、5ホテルにて新たな契約を締結
 - －従前契約と比べ、固定賃料は低下する条件となるものの、コロナ前の水準まで需要が回復すれば、従前の賃料を上回る契約条件を設定
 - －アフターコロナでの持続的な成長ができるよう、収益向上策を推進

概況（続き）

□ 環境に対する取り組み

- ✓ スポンサー（いちご株式会社）が加盟する「RE100」の趣旨に鑑み、すべての保有物件において使用する電力を再生可能エネルギーへ切り替え予定

－2022年7月期末時点では、9ホテルにて切り替え完了

「RE100」とは

サステナブル（持続可能な）社会、脱炭素社会への移行を目的とする国際的イニシアティブ（取り組み・戦略）

RE100

CLIMATE
GROUP

CDP

概況（続き）

✓ 各種環境認証の取得

ー ホテルエミット渋谷：「BELS」の4つ星(★★★★)を取得

BELS(ベルス)とは

Building-**H**ousing **E**nergy-efficiency **L**abeling **S**ystemの略。
非住宅建築物の省エネルギー性能を評価する公的制度。
最高評価は5つ星(★★★★★)。



ー 2021年度より「GRESBリアルエステイト評価」へ参加

【2022年度評価の結果】

- GRESBレーティング：2Star
(総合スコアのグローバル順位に基づく、5段階格付)
- 「Green Star」の評価を2年連続で獲得
(組織体制等の「マネジメント」および保有物件の環境改善に向けた取り組み等の「パフォーマンス」の双方を評定)



G R E S B
★☆☆☆☆ 2022

GRESB(グレスビー)とは

欧州の主要年金基金グループを中心に創設された、不動産セクターの環境・社会・ガバナンス(ESG)のパフォーマンスを測るベンチマーク評価で、毎年実施される。
投資先の選定にGRESBの評価データを活用している投資家は170機関に上る。
(日本でもGPIF(年金積立金管理運用独立行政法人)などが活用)

2022年7月期(第14期)決算の概要

	2021年1月期 (第11期)	2021年7月期 (第12期)	2022年1月期 (第13期)	2022年7月期 (第14期)
営業収益	1,035百万円	1,117百万円	1,125百万円	1,248百万円
営業利益	409百万円	465百万円	472百万円	566百万円
経常利益	210百万円	269百万円	274百万円	362百万円
当期純利益	209百万円	268百万円	342百万円	361百万円
1口当たり当期純利益	823円	1,054円	1,345円	1,417円
1口当たり分配金	823円	1,055円	1,345円	1,418円
1口当たりNAV	129,503円	129,007円	128,766円	130,082円
ホテル数(期末)	23ホテル	23ホテル	23ホテル	24ホテル
資産規模(期末)	519億円	519億円	519億円	525億円

※ 1口当たり当期純利益、1口当たり分配金、1口当たりNAVは、各期末時点の発行済投資口数で除することにより算出
 ※ NAV(Net Asset Value、純資産) = 分配金控除後純資産 + 不動産含み益 - 不動産含み損

決議事項

招集ご通知の4頁から13頁をご覧ください。

第1号議案 規約一部変更の件(4頁から6頁) ①

1. 変更の理由 (招集通知をご覧ください)

(1) 「会社法の一部を改正する法律」

(令和元年法律第70号)

附則第1条ただし書きに規定する改正規定が
2022年9月1日に施行されたことにより、

「会社法の一部を改正する法律の施行に伴う
関係法律の整備等に関する法律」

(令和元年法律第71号)

第10条第9項の定めに基づき
2022年9月1日をもって、

(1)【続き】

本投資法人規約に、
投資主総会参考書類等の内容である
情報について電子提供措置をとる旨の
定めを設けたものとみなされたことに伴い、
当該定めを明確化するとともに、
書面交付請求をした投資主に交付する
書面に記載する事項の範囲を限定するための
規定を設けるもの
(第9条第5項および第6項)

(2) 企業会計基準第30号

「時価の算定に関する会計基準」 および
企業会計基準第10号

「金融商品に関する会計基準」

(関連して新たに制定または改正された会計基準、
適用指針を含む)

の改正により、

有価証券およびデリバティブ取引に係る権利の
資産評価の方法が変更になったことに伴い、
関連する規定を変更するもの

(第34条第1項第(6)号および第(8)号関連)

執行役員候補者

い し い え り こ
石井 絵梨子
【新任】

監督役員候補者

い い だ ま さ る
飯田 善 【重任】

す ず き さ と こ
鈴木 智子 【重任】

補欠執行役員候補者

やまぐち

山口

ひろみ

博己

【重任】

補欠監督役員候補者

さ く ま た か お
佐久間 貴雄 【新任】

質 疑 応 答

議案の採決

第1号議案

「規約一部変更の件」

議案の採決

第2号議案

「執行役員1名選任の件」

議案の採決

第3号議案

「監督役員2名選任の件」

議案の採決

第4号議案

「補欠執行役員1名選任の件」

議案の採決

第5号議案

「補欠監督役員1名選任の件」

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」



運用状況報告会につきまして

引き続き、当会場にて運用状況報告会を開催いたします。

ぜひご出席を賜りますよう、宜しくお願い申し上げます。

運用状況報告会資料につきましては、投資主総会資料と合わせてお配りしております。



運用状況報告会

October 22, 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.



目次

✓ 運用資産ポートフォリオ(2022年9月末時点)	30	【いちごホテルの取り組み ⑤】	
✓ ポートフォリオマップ(2022年9月末時点)	31	✓ 投資主優待制度:宿泊代金割引	48
□ 前回の運用状況報告会(2018年10月)		✓ 「いちご」リーグ株主・投資主優待」制度	49
以降の運用状況	32	【いちごホテルの取り組み ⑥】	
✓ 当期純利益、NOI、1口当たり分配金の推移	33	✓ その他	50
✓ 変動賃料導入ホテルの指標推移	34	□ いちごホテルを取り巻く環境	51
【いちごホテルの取り組み ①】		✓ インバウンド旅行者の回復に期待 ①	52
✓ 資産入替を通じた投資主価値の最大化	35	✓ インバウンド旅行者の回復に期待 ②	53
✓ 譲渡:鑑定価格を大幅に上回る価格での売却を実現	36	✓ いちごホテルの稼働は、マーケットの回復を上回る	54
✓ 取得 ①:安定性と収益力向上を図る	37	□ 2023年1月期 / 2023年7月期 業績予想	55
✓ 取得 ②:安定性と収益力向上を図る	38	✓ 2023年1月期 / 2023年7月期 業績予想の前提	56
✓ 資産入替を通じた地域分散の進展	39	✓ 2023年1月期 / 2023年7月期 業績予想	57
✓ いちごホテルのパイプライン	40	□ ESG(環境・社会・ガバナンス)へのコミット	58
【いちごホテルの取り組み ②】		□ Appendix	65
✓ 安定した運営に向けた賃貸借契約更新と リブランド	41	□ 運用状況報告会資料 用語集	80
✓ コロナ感染拡大以降に実施したリブランド ①	42		
✓ コロナ感染拡大以降に実施したリブランド ②	43		
【いちごホテルの取り組み ③】			
✓ スポンサーサポートを通じた安定性のさらなる強化 ①	44		
✓ スポンサーサポートを通じた安定性のさらなる強化 ②	45		
【いちごホテルの取り組み ④】			
✓ 「サステナビリティ経営」に向けた取り組み ①	46		
✓ 「サステナビリティ経営」に向けた取り組み ②	47		

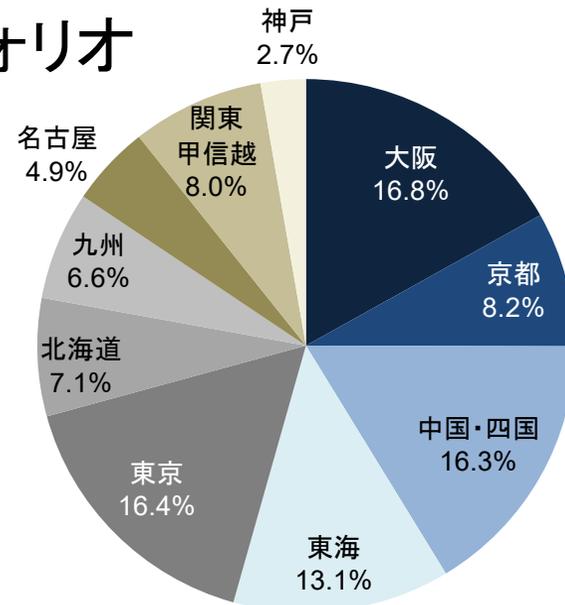
運用資産ポートフォリオ(2022年9月末時点)

宿泊主体・特化型ホテルに特化したポートフォリオ

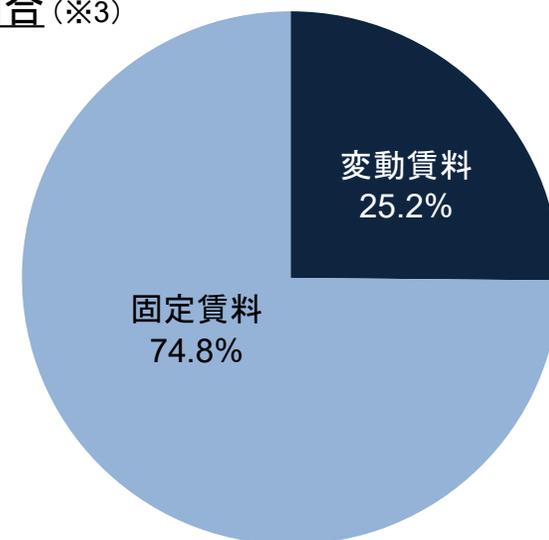
■ ポートフォリオ概要

ホテル数	25ホテル
総客室数	3,989室
取得総額	547億円
鑑定評価額(※1)	564億円
ADR(※2)	6,150円
客室稼働率(※2)	88.2%
RevPAR(※2)	5,422円

■ 地域分散

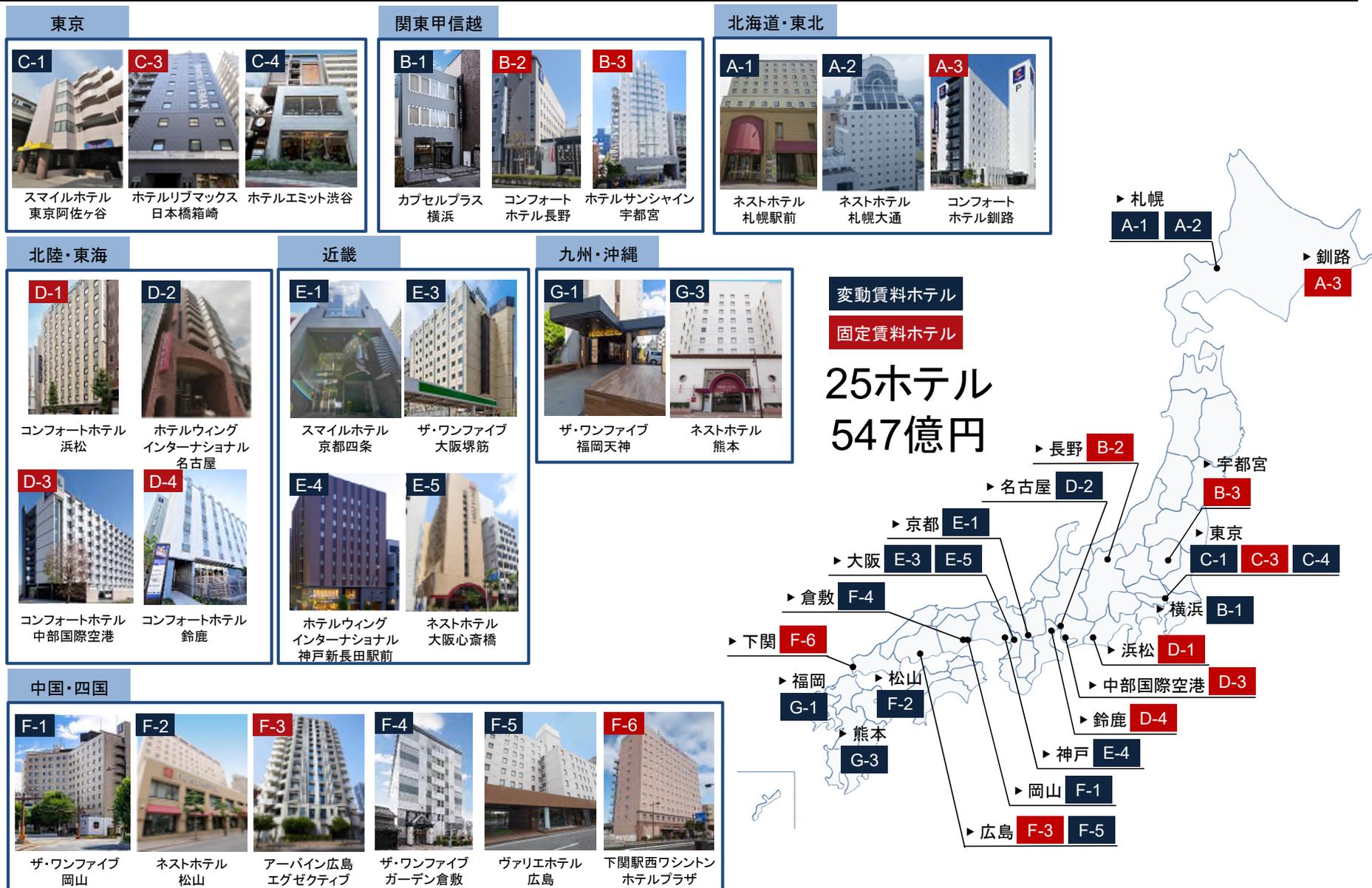


■ 賃料の固定変動割合(※3)



※1 鑑定評価額: 2022年7月31日時点の運用資産は2022年7月31日
時点の鑑定評価額、2023年1月期の取得資産は取得時の鑑定評価額
※2 ADR、客室稼働率、RevPARは2022年8月31日時点の変動賃料導入15ホテル
※3 2022年7月期の賃料割合

ポートフォリオマップ (2022年9月末時点保有資産)

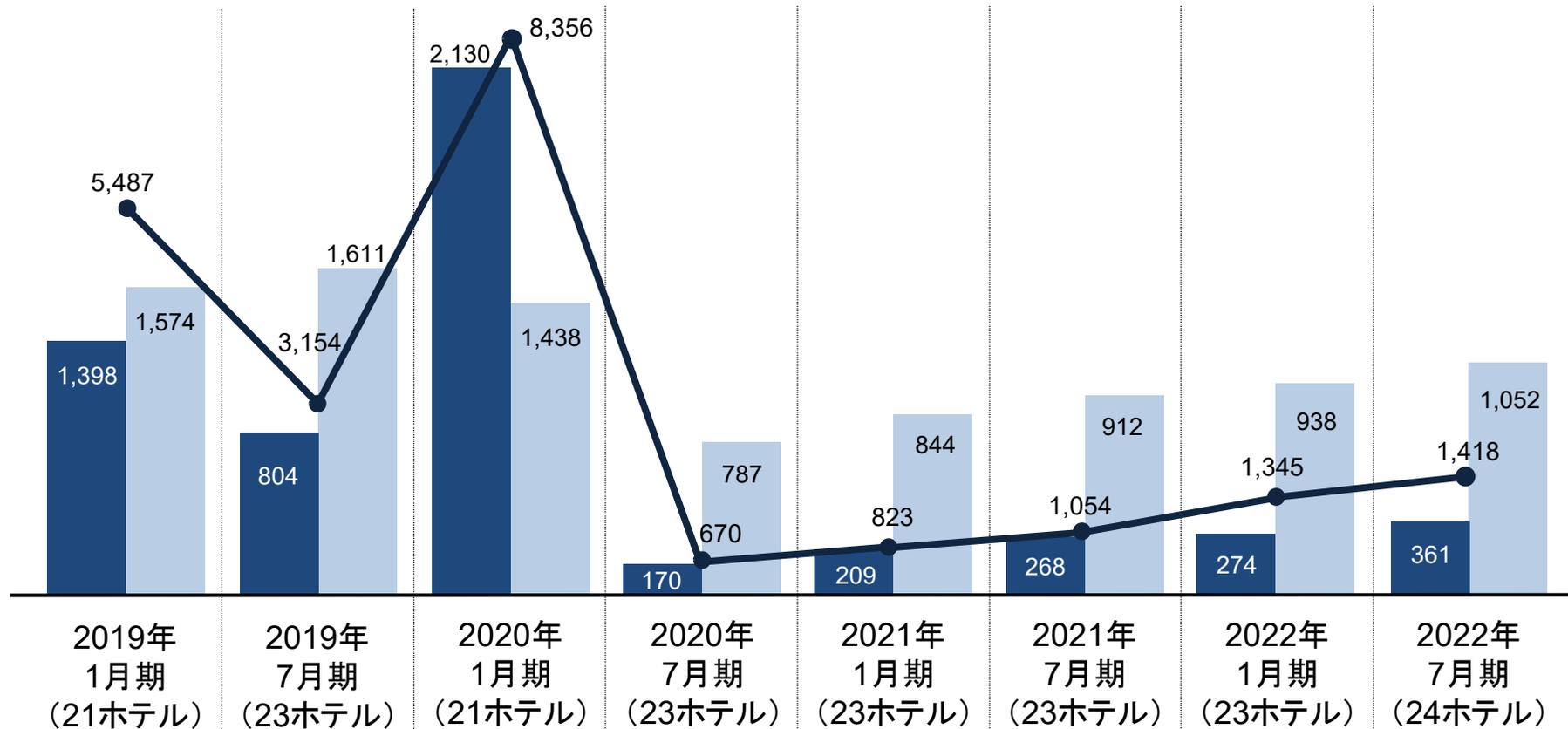


前回の運用状況報告会(2018年10月) 以降の運用状況

当期純利益、NOI、1口当たり分配金の推移

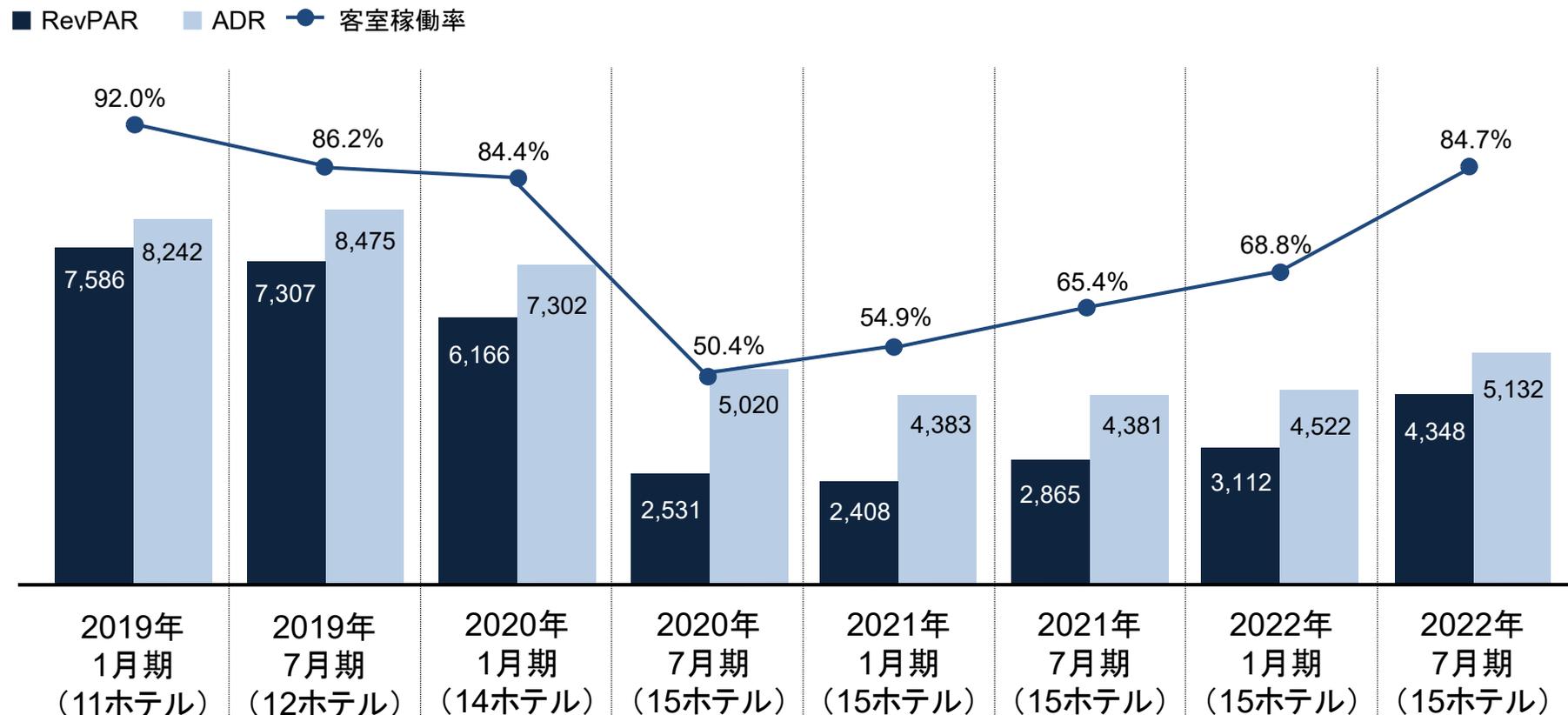
- コロナの影響は2020年7月期が最大、業績は次第に回復傾向
- 2019年1月期、2020年1月期は譲渡益を全額配当

■ 当期純利益(百万円) ■ NOI(百万円) ● 1口当たり分配金(円)



変動賃料導入ホテルの指標推移

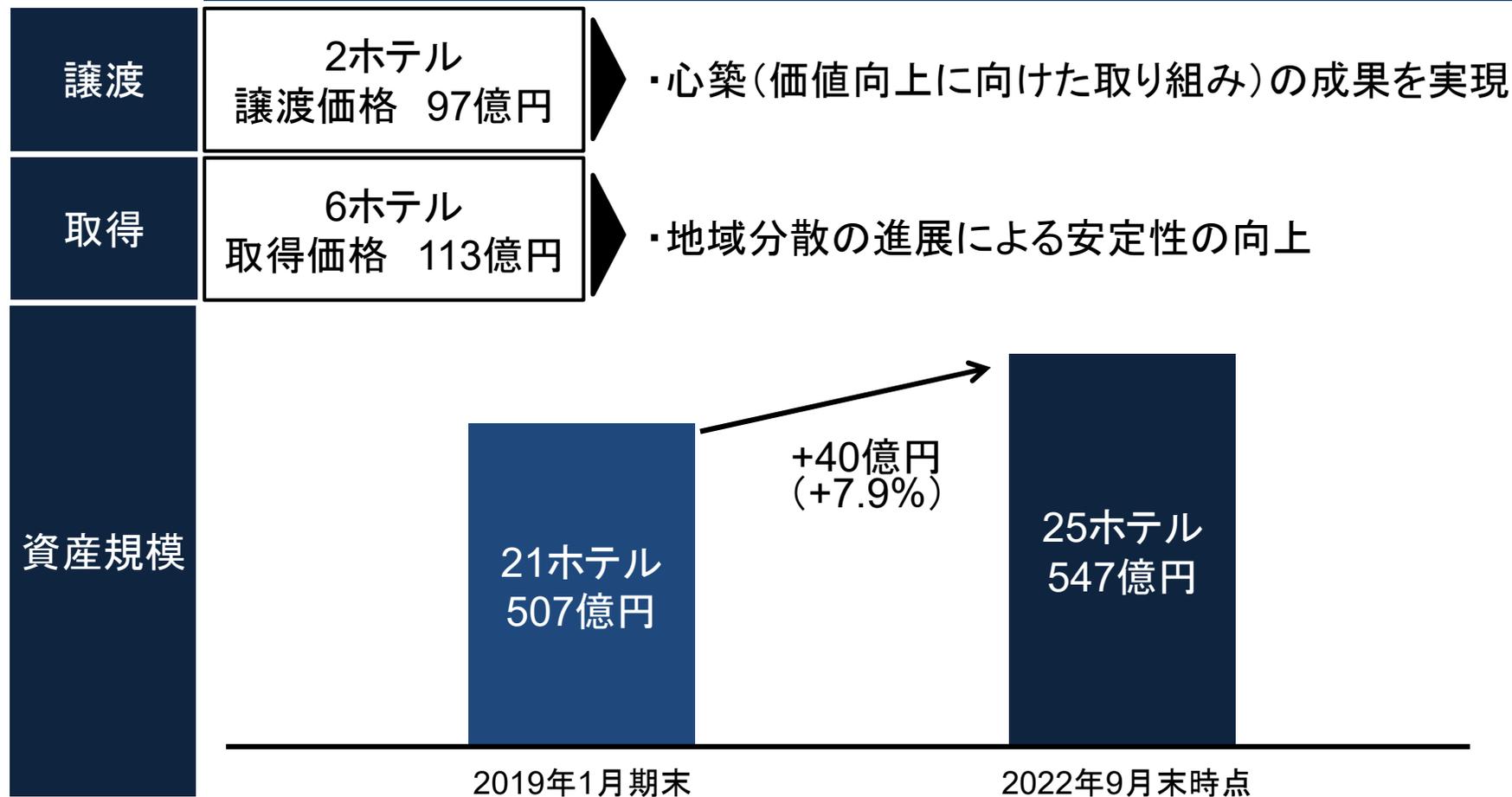
コロナの影響を受けるも、客室稼働率はコロナ前の水準まで回復



※ カプセルプラス横浜は集計対象外

資産入替を通じた投資主価値の最大化

2019年1月期～2023年1月期における戦略的な資産入替



譲渡：鑑定価格を大幅に上回る価格での売却を実現

- 京都(2019年10月)、那覇(2020年1月)所在の2ホテルを譲渡
(譲渡益計 19.4億円)
- 譲渡価格はいずれも帳簿価格、直近の鑑定評価額を大きく上回る
- 譲渡益は全額投資主様に分配

ホテルビスタプレミアオ京都

- ✓ 2019年10月に譲渡
- ✓ 譲渡価格(4,500百万円)は、2019年7月期末鑑定評価額の約1.2倍
- ✓ 2020年1月期に6.7億円の譲渡益を計上
(譲渡益計上に伴う、譲渡成果報酬控除後)
- ✓ 譲渡益は全額分配、回収した資金は新たな資産取得やCAPEXなどの成長投資に活用



ネストホテル那覇

- ✓ 2020年1月に譲渡
- ✓ 譲渡価格(5,285百万円)は、2019年7月期末鑑定評価額の約1.3倍
- ✓ 2020年1月期に12.7億円の譲渡益を計上
(譲渡益計上に伴う、譲渡成果報酬控除後)
- ✓ 譲渡益は全額分配、回収した資金は新たな資産取得やCAPEXなどの成長投資に活用



取得 ①: 安定性と収益力向上を図る

	ネストホテル熊本	ヴァリエホテル広島	ホテルエミット渋谷
ホテル名			
取得時期	2019年4月25日	2019年7月19日	2020年2月25日
所在地	熊本県熊本市	広島県広島市	東京都渋谷区
取得価格	2,220百万円	1,500百万円	3,700百万円
鑑定価格	2,440百万円	1,730百万円	4,200百万円
鑑定NOI利回り※	6.8%	7.1%	4.1%
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	JR山手線、東急東横線 京王井の頭線、東京メトロ 「渋谷」駅徒歩約2分
賃料形態	固定 + 変動賃料	固定 + 変動賃料	固定 + 変動賃料

※ 鑑定NOI利回り = 鑑定NOI ÷ 取得価格

取得 ②: 安定性と収益力向上を図る

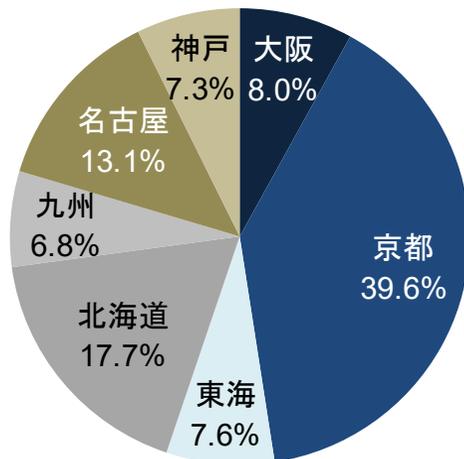
	下関駅西ワシントン ホテルプラザ	コンフォートホテル長野	ホテルサンシャイン宇都宮
ホテル名			
取得時期	2020年3月12日	2022年5月31日	2022年9月20日
所在地	山口県下関市	長野県長野市	栃木県宇都宮市
取得価格	1,080百万円	670百万円	2,200百万円
鑑定価格	1,200百万円	700百万円	2,400百万円
鑑定NOI利回り※	7.3%	6.5%	6.1%
立地	JR山陽本線「下関」駅 徒歩約3分	JR北陸新幹線、信越本線他 「長野」駅徒歩約3分	JR東北本線 東北・山形・秋田新幹線他 「宇都宮」駅徒歩約5分
賃料形態	固定賃料	固定賃料	固定賃料

※ 鑑定NOI利回り=鑑定NOI÷取得価格

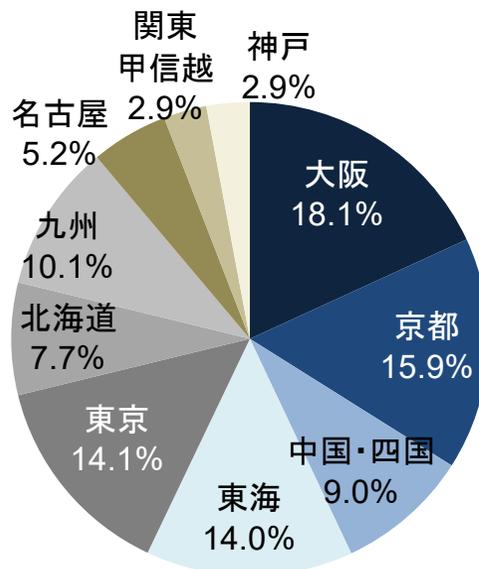
資産入替を通じた地域分散の進展

- 地域分散の効いた安定性の高いポートフォリオを構築
- 多様な取得手段を通じて、外部成長を実現

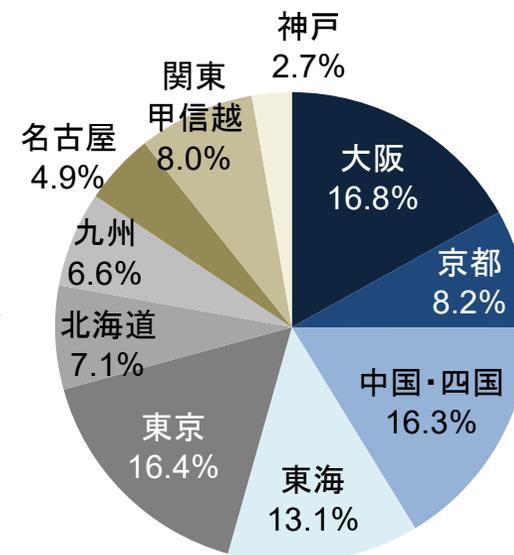
上場時(2015年11月)



2018年7月期末



2022年9月末時点



いちごホテルのパイプライン

いちご(スポンサー)保有ホテル

✓ 20ホテル 約620億円(2022年5月末日時点)

— 宿泊特化型を中心に全国に保有

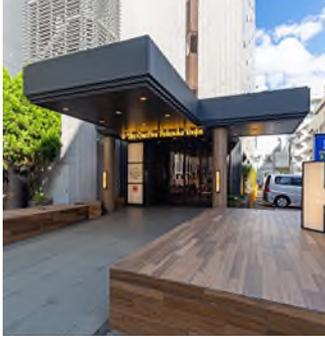
— ホテル所在地: 北海道、東京、横浜、大阪、福岡等



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
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"> ・物件全体の固定賃料の増額 ・変動賃料の料率改定
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"> ・固定賃料の増額
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"> ・取得後、改装を経てリブランド ・変動賃料の導入
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

コロナ感染拡大以降に実施したリブランド ①

	ザ・ワンファイブ岡山 (旧 コンフォートホテル岡山)	ザ・ワンファイブ福岡天神 (旧 ヴァリエホテル天神)	カプセルプラス横浜 (旧 グランパーク・イン横浜)
ホテル名			
所在地	岡山県岡山市	福岡県福岡市	神奈川県横浜市
客室数	208室	77室	175室
リブランドオープン	2020年10月	2020年10月	2021年2月
賃料形態	固定＋変動賃料 ※ 変更前は完全固定賃料	固定＋変動賃料	変動賃料(GOP連動) ※ 変更前は完全固定賃料
新オペレーター	博多ホテルズ株式会社 (いちごグループ)	博多ホテルズ株式会社 (いちごグループ)	株式会社ナインアワーズ
新オペレーターの特長	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・いちごが開発したAIレベニューマネジメントシステム「PROPERA」を導入し、顧客満足度の向上と収益の最大化を図る (GOPベースで平均20%アップの実績) 		<ul style="list-style-type: none"> ・カプセルホテル「ナインアワーズ」を全国で16店舗、その他ホテル6店舗を運営

コロナ感染拡大以降に実施したリブランド ②

	ザ・ワンファイブ大阪堺筋 (旧 チサンイン大阪ほんまち)	ザ・ワンファイブガーデン倉敷 (旧 コートホテル倉敷)
ホテル名		
所在地	大阪府大阪市	岡山県倉敷市
客室数	130室	107室
リブランドオープン	2021年9月	2022年2月
賃料形態	固定+変動賃料	固定+変動賃料
新オペレーター	博多ホテルズ株式会社 (いちごグループ)	博多ホテルズ株式会社 (いちごグループ)
新オペレーターの特長	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・いちごが開発したAIレベニューマネジメントシステム「PROPERA」を導入し、顧客満足度の向上と収益の最大化を図る (GOPベースで平均20%アップの実績) 	

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

- ✓ PROPERAの導入により、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7月期の稼働率は85%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

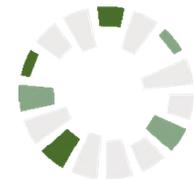
- ✓ スポンサーが全額を引き受けることで、コミットメントを示す
- ✓ 不透明なマーケット環境において、財務基盤の強化を図ることが狙い

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	—	—

「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
 - 昨年度に続き、GRESBレーティングで「2 Star」を取得
 - 「Green Star」の評価を2年連続で獲得
- ✓ 2ホテルで省エネ診断実施予定



G R E S B
☆☆☆☆ 2022

□ 環境に配慮した省エネルギー工事の実施

- ✓ 全館の照明LED化および節水設備工事などエネルギー消費量削減に向け計画調査を実施中

□ 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7月期末時点で9ホテルにて再生可能エネルギーの受電を開始
- ✓ 残りの15ホテルにおいても順次切り替えを検討中

切り替え完了ホテル

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

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。

投資主優待制度：宿泊代金割引

- 2021年4月より宿泊代金割引優待を導入
- 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

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

■ ホテルウィングインターナショナル

- ✓ 優待料金(公式サイトでの12%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



株式会社ホスピタリティオペレーションズ

■ スマイルホテル等

- ✓ 優待料金(公式サイトでの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68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70,000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

- 2ホテルにて自治体などが主催するコンテストで受賞
- サステナビリティ経営に向け、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

ザ・ワンファイブ福岡天神(2020年8月)

■ 第9回福岡県屋外広告景観賞 受賞

- ✓ 2011年から自治体が主催
- ✓ 意匠、材質、色彩等のデザインコンセプトや表現の完成度、地域特性や周辺建物との調和などが基準
- ✓ ゲストに落ち着きと安心感、居心地の良さを感じさせてくれる空間作りを評価



ザ・ワンファイブガーデン倉敷(2022年5月)

■ 企業対抗おもてなしコンテストグランプリ受賞

- ✓ JRグループと自治体が共催する大型観光キャンペーン
- ✓ 「宿泊・飲食部門」においてトップ
- ✓ チェックイン後にゲストをおもてなしする「ウェルカムアフタヌーンティー」などが好評



いちごホテルを取り巻く環境

インバウンド旅行者の回復に期待 ①

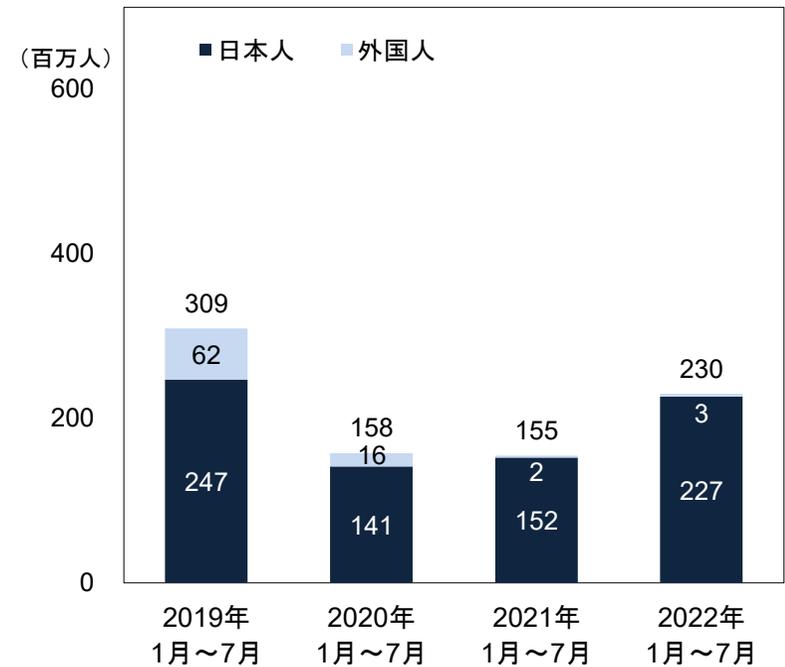
- 2022年1月～7月の国内宿泊需要は、コロナ前に近づく
- 今後も入国者数上限の緩和などによる、インバウンド旅行者の回復に伴うさらなる宿泊需要増に期待

■ 延べ宿泊者数の推移



コロナ前

■ 延べ宿泊者数の推移(1月～7月)

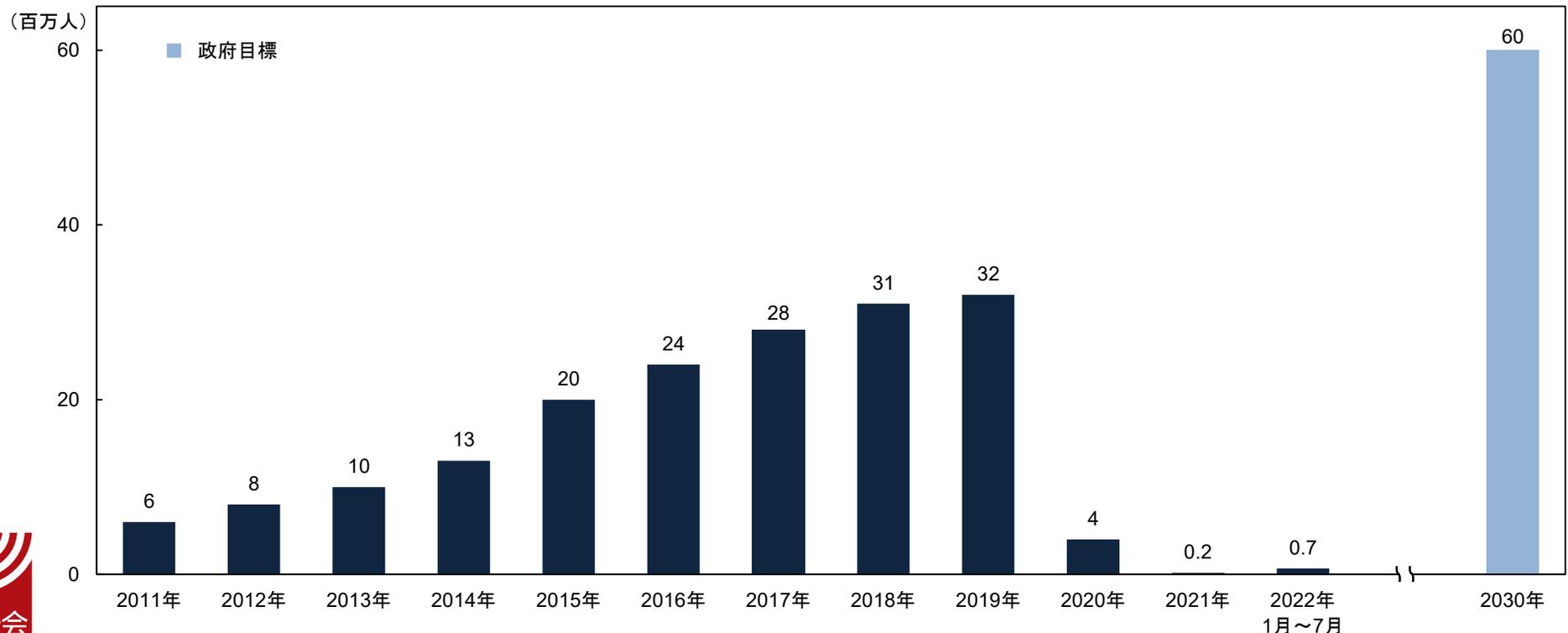


コロナ前

インバウンド旅行者の回復に期待 ②

- コロナ以前は順調に増加していたものの、コロナの影響によりインバウンド旅行者は激減
- インバウンド旅行者が回復するにつれ、本格的な国内宿泊需要回復に期待

■ インバウンド旅行者数推移

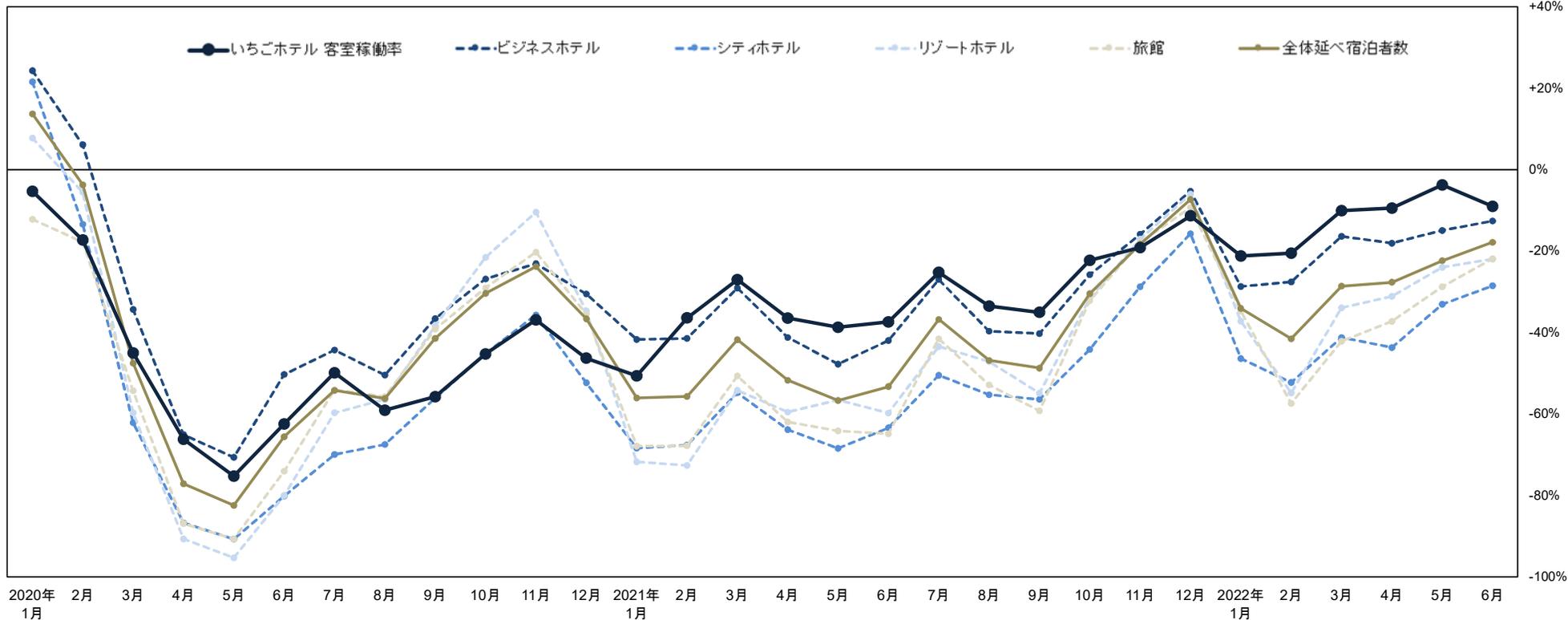


いちごホテルの稼働は、マーケットの回復を上回る

□ 宿泊需要は回復傾向が継続

□ 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

■ 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



2023年1月期 / 2023年7月期 業績予想

2023年1月期 / 2023年7月期 業績予想の前提

□ ホテルマーケットの回復傾向は持続する見通し

□ 変動賃料ホテル(15ホテル)の指標の想定

- ✓ 客室稼働率: コロナ前(2019年)比 8~9割
- ✓ ADR : コロナ前(2019年)比 6~7割
- ✓ RevPAR : コロナ前(2019年)比 5~6割

	2019年1月期 実績	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	92.0%	84.3%	54.9%	68.8%	76.8%	+11.6%
ADR	8,242円	7,428円	4,383円	4,522円	5,505円	+21.7%
RevPAR	7,586円	6,259円	2,408円	3,112円	4,226円	+35.8%
	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 実績	2023年7月期 予想	前年同期比
客室稼働率	86.2%	49.9%	65.4%	84.7%	77.9%	-8.1%
ADR	8,475円	5,102円	4,381円	5,132円	6,409円	+24.9%
RevPAR	7,307円	2,544円	2,865円	4,348円	4,990円	+14.8%

※ 2019年1月期は11ホテル、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

2023年1月期 / 2023年7月期 業績予想

営業収益、営業利益は前年同期を上回り、回復基調を想定

(単位:百万円)

	2023年1月期(第15期) 予想	前年同期比	2023年7月期(第16期) 予想	前年同期比
営業収益	1,205	+80	1,326	+78
ホテル変動賃料	180	+33	305	+3
ホテル固定賃料	974	+41	972	+72
その他	50	+6	48	+3
営業費用	690	+37	723	+42
修繕費	42	+8	44	+6
減価償却費	371	+16	378	+14
営業利益	514	+42	603	+37
経常利益	283	+9	352	-10
当期純利益	282	-60	351	-10
1口当たり分配金 (DPU)	1,106円	-239円	1,380円	-38円
NOI	998	+60円	1,110	+58円
償却後NOI	627	+44	732	+45
資本的支出(CAPEX)	513	+307	670	+471

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

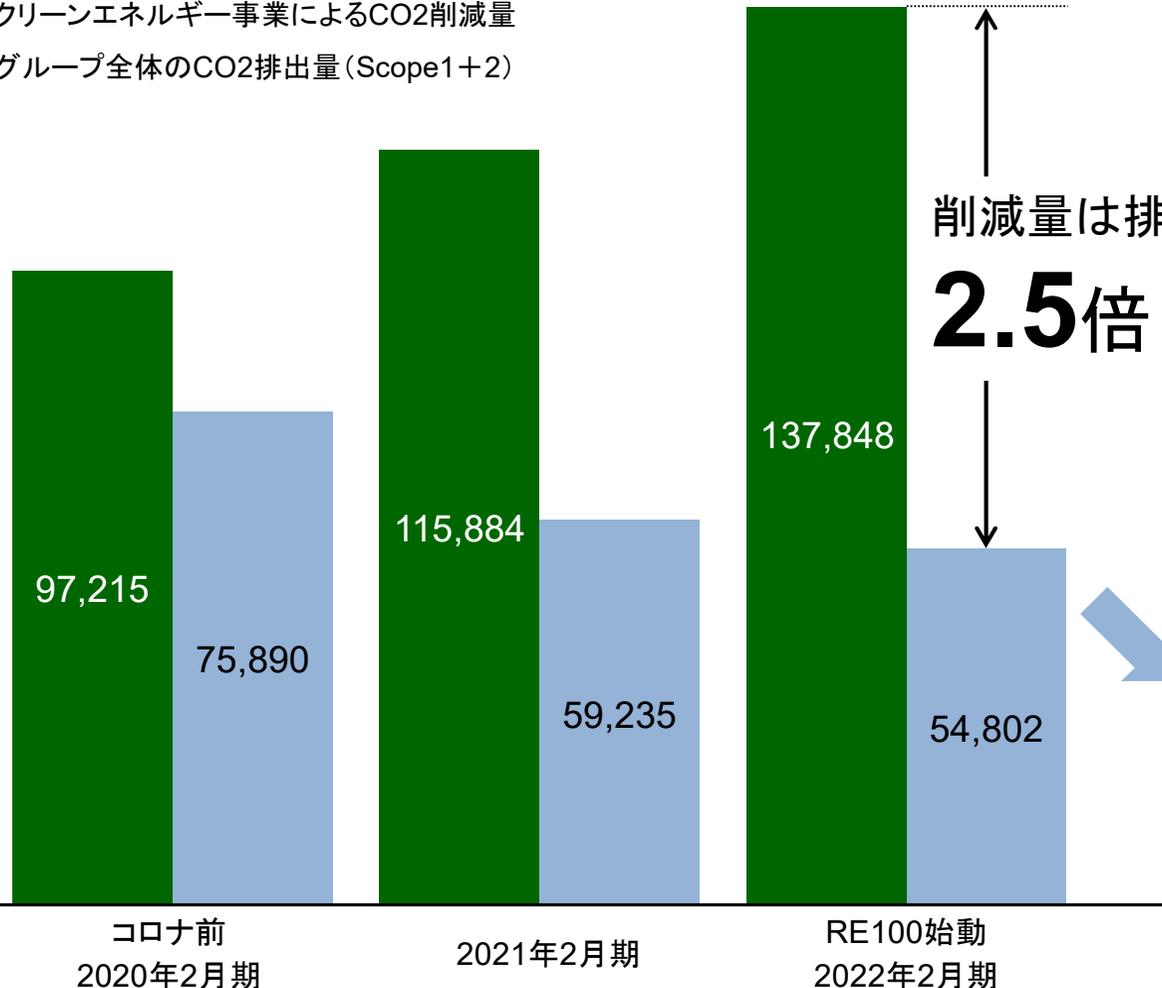
いちごのクライメイト・ポジティブの実現(CO2削減量 / 排出量比較)

クリーンエネルギー事業の成長によりCO2削減量が年々増加

■ CO2削減量/排出量の推移

(単位:t-CO2)

- クリーンエネルギー事業によるCO2削減量
- グループ全体のCO2排出量 (Scope1+2)



削減量は排出量の
2.5倍

今後、排出量がさらに削減

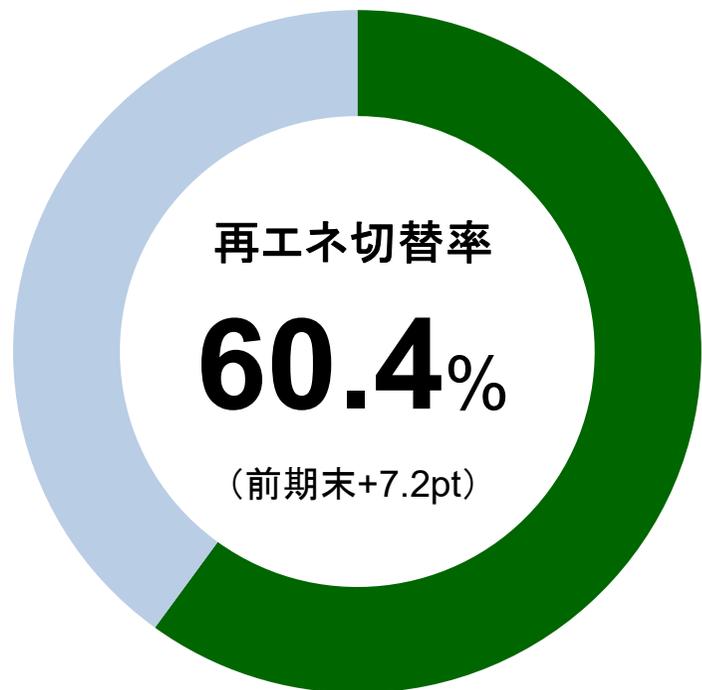
再エネ切り替え効果が順次顕在化

省エネ化推進

LED照明化、空調機器高効率化
(約1.5%/年ペースで削減)

サステナブルな社会へ向けた再生可能エネルギーへの切り替え

■ RE100 2025年達成目標に向けた進捗



2023年2月期 1Q末(2022年5月末)時点
いちご、いちごオフィス(8975)、いちごホテル(3463)実績

■ 電力切り替え効果 年間予測(※1)

CO2削減量 **35,815 t-CO2**

CO2削減率 **47.2%**

 × **15,572台分削減(※2)**

(※1) 2020年2月期CO2排出量実績を基準とした年間削減予測値
2020年2月期CO2排出量：75,890 t-CO2

(※2) 乗用車(ガソリン車) 1台あたり約2,300kg/年(環境省資料)

RE100

CLIMATE
GROUP

CDP

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

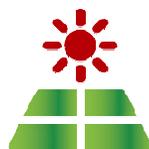


低炭素社会の実現に向けた取り組み

- 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】



217,758,958 kWh

約72,586世帯分の年間発電量

【年間CO2削減量】



124,281,000 kg

自動車約54,035台分の年間CO2削減量

※ 2021年7月～2022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 ● 9ホテルにて完了 ● 残りのホテルについて切り替えを検討中	環境認証の取得 ● 20件(19物件) ● 賃貸可能面積の33.3% (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8月31日現在)

社会 (Social)



「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>

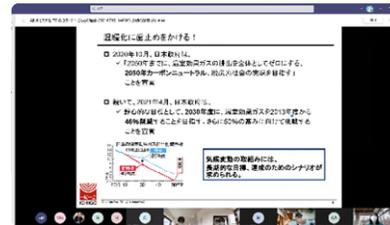


宮交シティ(商業施設、宮崎県)
www.miyakocity.com

「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

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、27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8月末の調査に基づく

Appendix

貸借対照表(2022年7月期)

(単位:千円)

	前 期 (ご参考) (2022年 1 月31日)	当 期 (2022年 7 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,270,512	4,583,818
信託現金及び信託預金	1,791,445	1,933,753
営業未収入金	88,967	165,394
前払費用	185,970	128,285
流動資産合計	7,336,896	6,811,251
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	18,714,650	19,098,999
減価償却累計額	△3,102,834	△3,438,118
信託建物(純額)	15,611,816	15,660,880
信託構築物	25,886	26,426
減価償却累計額	△3,752	△4,595
信託構築物(純額)	22,134	21,831
信託機械及び装置	99,336	112,888
減価償却累計額	△30,753	△37,349
信託機械及び装置(純額)	68,583	75,539
信託工具、器具及び備品	347,818	369,044
減価償却累計額	△158,280	△180,471
信託工具、器具及び備品(純額)	189,537	188,572
信託土地	36,023,617	36,498,409
信託建設仮勘定	8,019	8,019
有形固定資産合計	51,923,709	52,453,253
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	113,247	73,608
投資その他の資産合計	123,247	83,608
固定資産合計	52,046,956	52,536,862
繰延資産		
投資法人債発行費	9,922	8,850
繰延資産合計	9,922	8,850
資産合計	59,393,775	59,356,965

	前 期 (ご参考) (2022年 1 月31日)	当 期 (2022年 7 月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	221,935	137,883
短期借入金	7,000,000	7,450,000
1年内返済予定の長期借入金	2,250,000	6,300,000
未払金	78,844	89,184
未払費用	11,353	12,589
未払法人税等	925	926
未払消費税等	29,586	13,535
前受金	67,239	77,454
預り金	—	9,322
その他	4,389	3,894
流動負債合計	9,664,274	14,094,791
固定負債		
投資法人債	870,000	870,000
長期借入金	16,220,000	11,720,000
信託預り敷金及び保証金	693,873	707,950
資産除去債務	5,016	5,021
固定負債合計	17,788,890	13,302,972
負債合計	27,453,164	27,397,763
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	31,897,545	31,897,545
出資総額控除額	△299,921	△299,921
出資総額(純額)	31,597,623	31,597,623
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	342,987	361,577
剰余金合計	342,987	361,577
投資主資本合計	31,940,610	31,959,201
純資産合計	※1 31,940,610	※1 31,959,201
負債純資産合計	59,393,775	59,356,965

貸借対照表に関する注記

前 期 (ご参考) (2022年 1 月31日)	当 期 (2022年 7 月31日)
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

保有ホテルの概要

■ A-1 ネストホテル札幌駅前

所在地	北海道札幌市中央区
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



■ 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 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



保有ホテルの概要

■ B-2 コンフォートホテル長野

所在地	長野県長野市
アクセス	JR北陸新幹線 「長野」駅 徒歩約3分
オペレーター	株式会社グリーンズ
客室数	76室
取得額	670百万円



■ B-3 ホテルサンシャイン宇都宮

所在地	栃木県宇都宮市
アクセス	JR東北本線他 「宇都宮」駅 徒歩約5分
オペレーター	サムティホテルマネジ メント株式会社
客室数	160室
取得額	2,200百万円



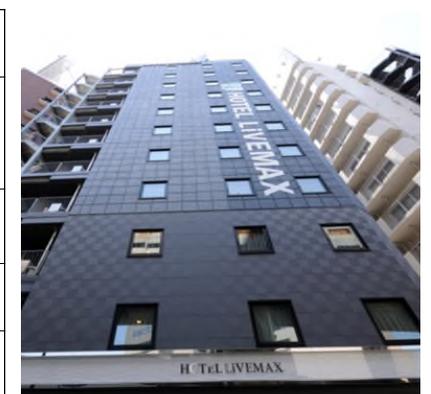
■ C-1 スマイルホテル東京阿佐ヶ谷

所在地	東京都杉並区
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-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 「水天宫前」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



保有ホテルの概要

■ 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-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-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



■ 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

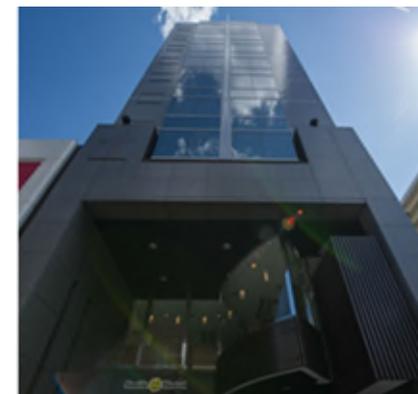
■ D-4 コンフォートホテル鈴鹿

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



■ E-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



■ 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

■ 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-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



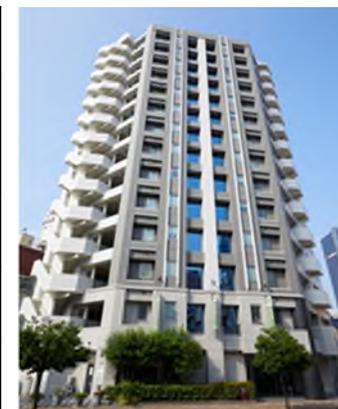
■ F-2 ネストホテル松山

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



■ 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



保有ホテルの概要

■ F-4 ザ・ワンファイブガーデン倉敷

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	博多ホテルズ株式会社
客室数	107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	1,500百万円



■ 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



■ 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



保有ホテルの概要

■ 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



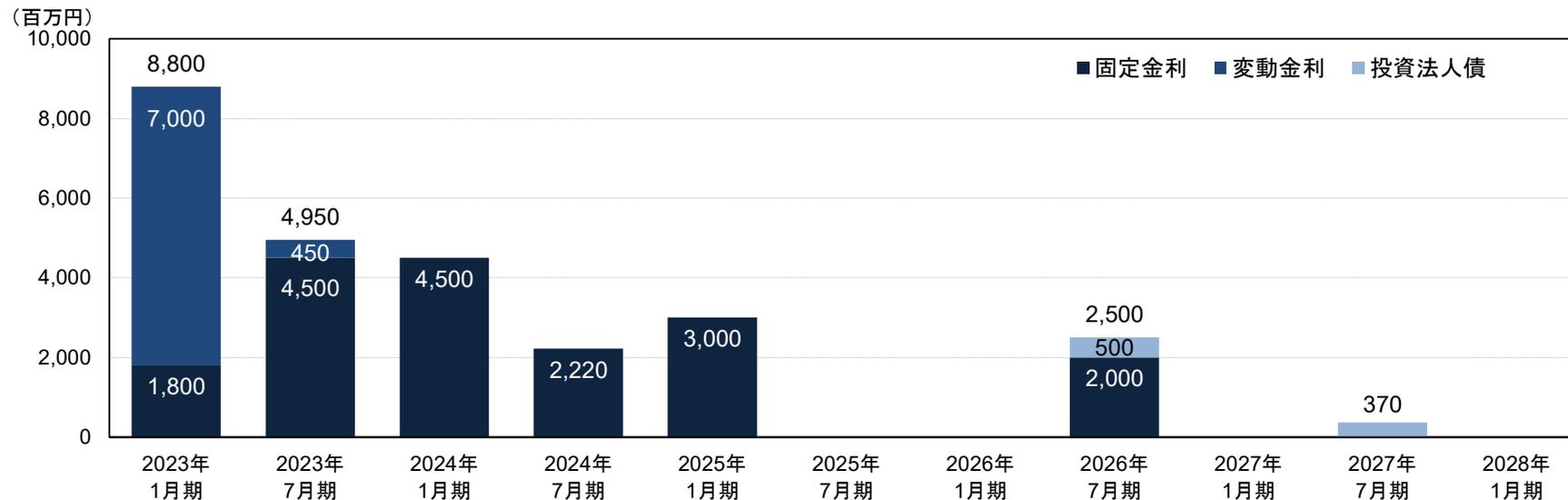
安定性の高い財務運営

■ 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	2021年 7月期末	2022年 1月期末	2022年 7月期末
借入金残高	21,750百万円	25,470百万円						
長期借入比率	100.0%	100.0%	100.0%	93.1%	72.5%	72.5%	72.5%	70.7%
固定金利比率	80.7%	83.5%	83.5%	91.4%	70.7%	70.7%	70.7%	70.7%
平均借入金利	0.91%	0.86%	0.88%	0.87%	0.82%	0.75%	0.77%	0.77%
平均残存期間	3.2年	3.0年	2.5年	2.5年	2.3年	1.8年	1.6年	1.1年
LTV (総資産ベース)	38.8%	43.0%	41.5%	43.6%	43.3%	43.2%	42.9%	42.9%

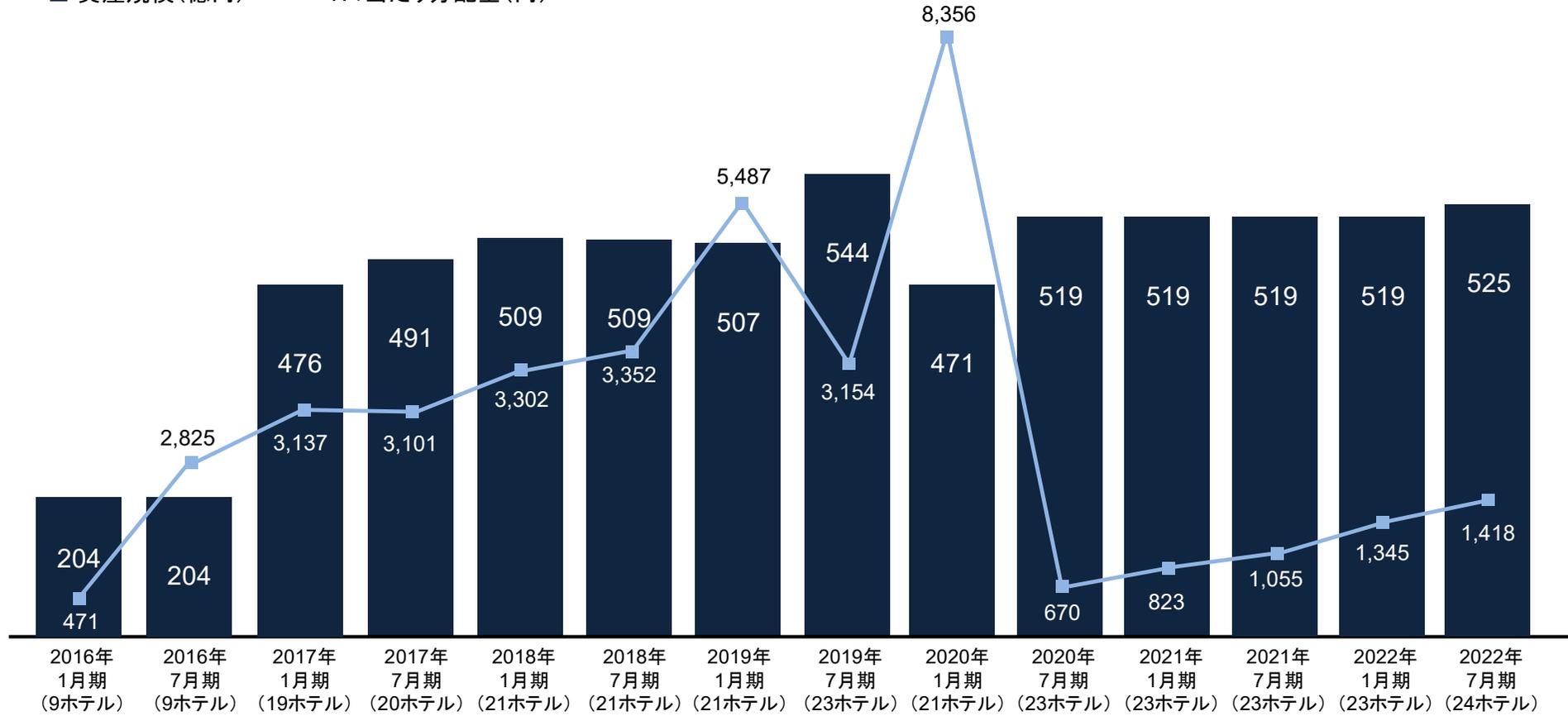
※ 上記については、投資法人債は含まれておりません

■ 返済期限の分散状況 (2022年7月31日時点)



資産規模・分配金の推移

■ 資産規模(億円) ◆ 1口当たり分配金(円)



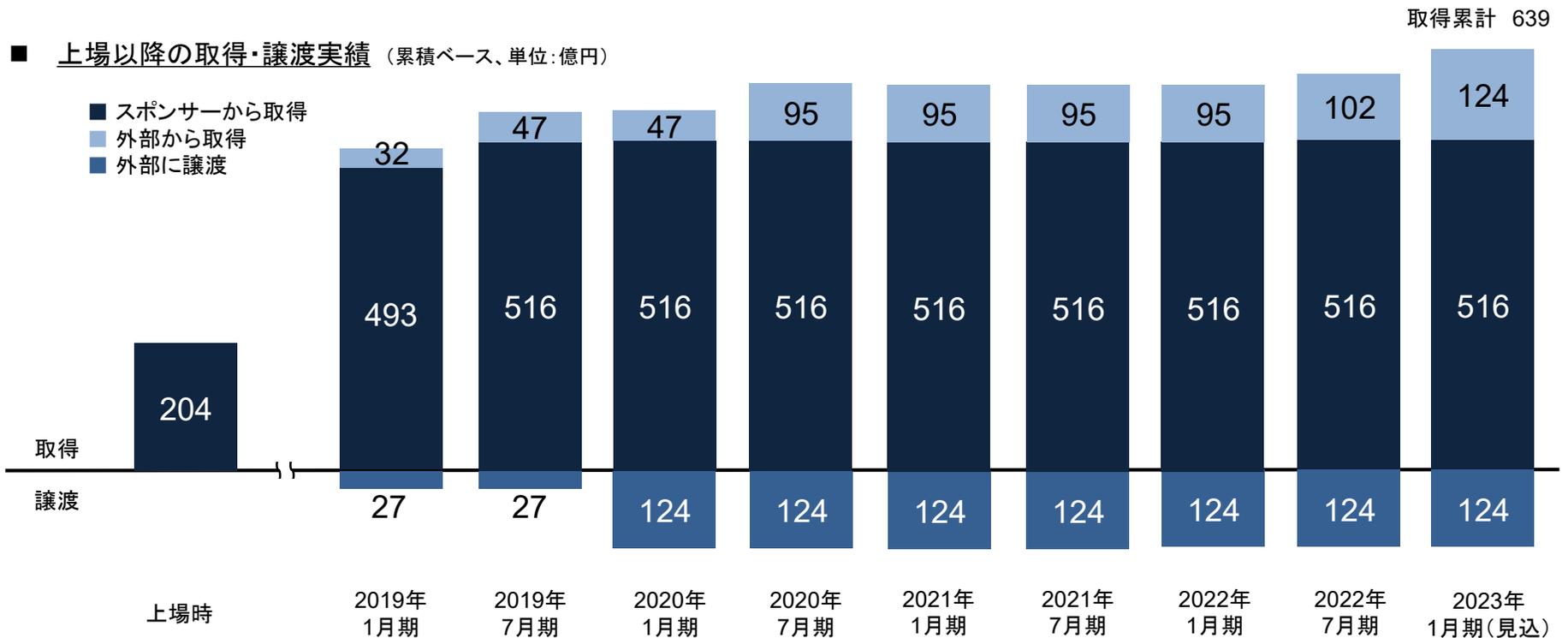
主な取り組み

IPO	分配金成長型PO	横浜取得	自己投資口の取得	浅草売却	完全成果報酬導入	ピスタ京都那覇売却	渋谷・下関取得	岡山・天神オペレーター変更	横浜オペレーター変更	名古屋・大阪オペレーター変更	長野取得
			アーバイン広島取得	倉敷取得	ヴァリエ広島熊本取得	ヴァリエ広島オペレーター変更					倉敷オペレーター変更
					神戸オペレーター変更						

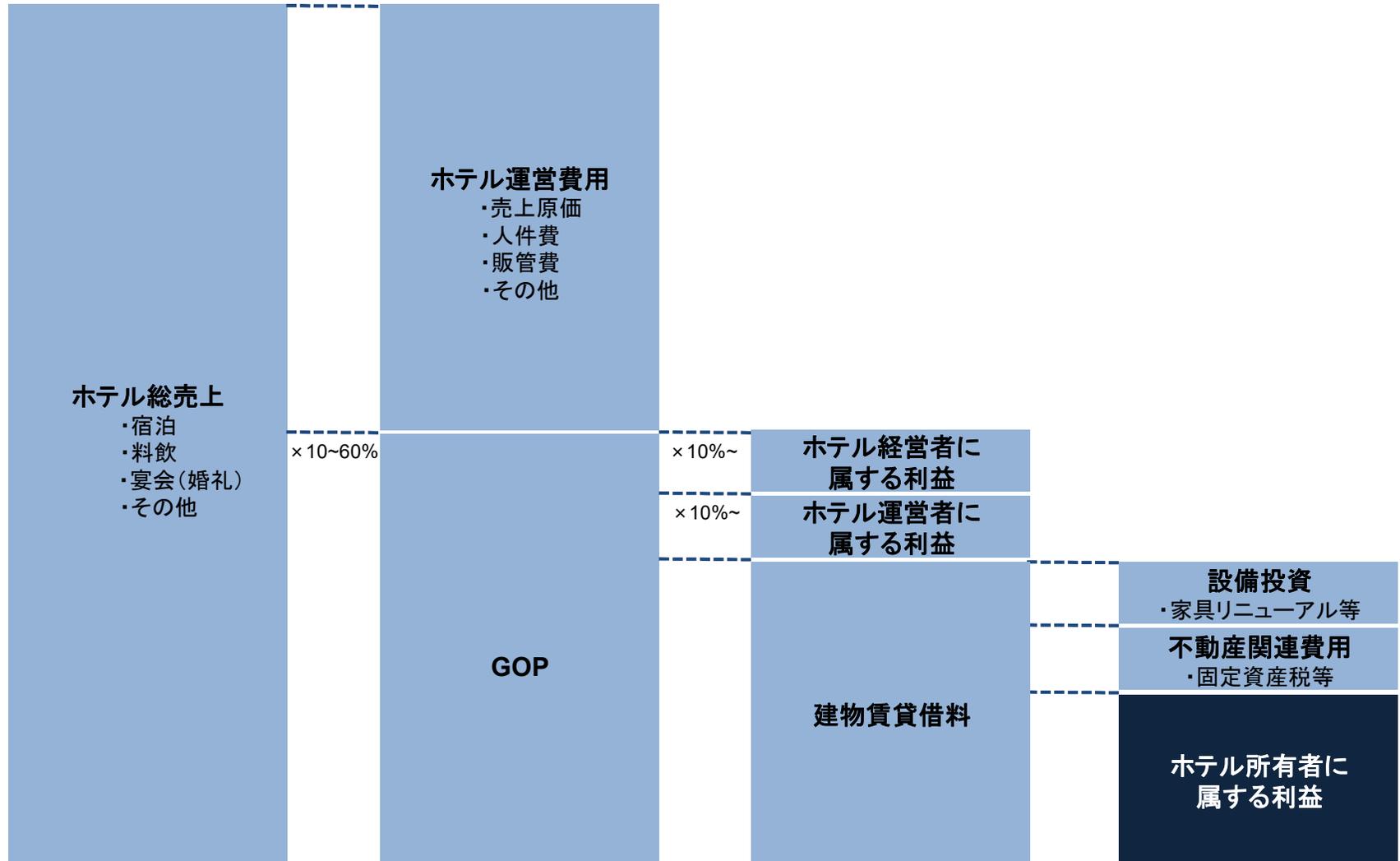


スポンサーサポートの活用

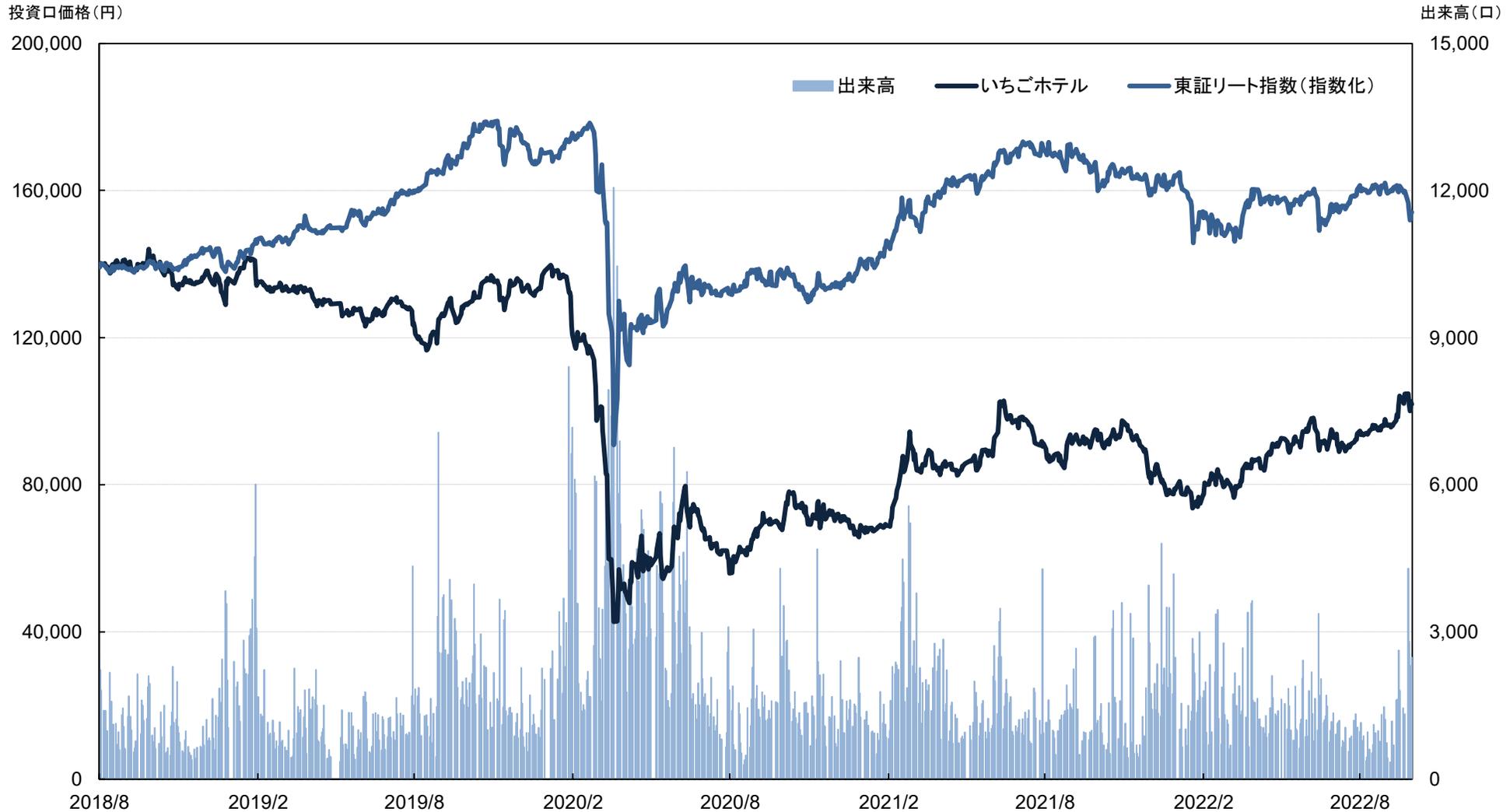
- 持続的に適正価格での物件取得が可能
- 中長期的に競争力を維持できるホテルの取得が実現
- 資産取得累計640億円のうち、516億円(80.6%)についてはスポンサーサポートを活用



【参考】ホテル売上の利益配分(イメージ)



投資口価格の推移(2018年8月1日～2022年9月30日)



※ 東証リート指数については、2018年8月1日の本投資法人投資口価格を基準に指数化

投資法人概要

2022年9月30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

運用状況報告会資料 用語集 ①

	用語	説明
あ行	オペレーター	ホテルの経営・運営を行う事業者。いちごホテルにおいては賃借人。
か行	外部成長	追加の物件取得により資産規模を拡大させることで、NOIや1口当たり当期純利益を増加させること。
さ行	サステナビリティ	一般的には持続可能性を指し、企業のサステナビリティというときは、企業が利益を上げ、将来においても顧客にサービスを供給し続けられる可能性を現在において持っていることをいう。
	宿泊主体・特化型ホテル	ホテルの売上の中心となる宿泊、宴会、レストランのうち、宿泊売上を主とするホテル。日本のビジネスホテルはこれに該当する。
	償却後NOI	NOIからキャッシュアウト(資金の流出)を伴わない費用である減価償却費を差し引いた金額。不動産運営の利益。
	心築(しんちく)	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こ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。
	スポンサー	資産運用会社の株主で、REITの立ち上げを主導する企業。いちごホテルのスポンサーは東証一部上場のいちご株式会社(2337)。
	た行	東証リート指数
は行	パイプライン	スポンサーが保有するホテルで、いちごホテルが物件を取得できる可能性の高いホテル。
	変動賃料	売上や利益に応じて賃料が変動する体系。いちごホテルにおいては、賃料が完全変動賃料のホテルはなく、固定賃料+変動賃料のホテルを12ホテル保有。
	ポートフォリオ	保有する不動産等資産全体のことや、または不動産等資産の組み合わせのことをいう。

運用状況報告会資料 用語集 ②

	用語	説明
A	ADR	ホテルの1室あたりの1日の平均販売単価; Average Daily Rateの略。
B	BELS	Building-Housing Energy-efficiency Labeling Systemの略。 非住宅建築物の省エネルギー性能を評価する公的制度。 最高評価は5つ星(★★★★★)。
C	CAPEX	資産の価値を維持・向上させるための資本的支出; Capital Expenditureの略。
D	DPU	1口当たり分配金; Dividend Per Unitの略。
E	ESG	環境(Environment)、社会(Social)、ガバナンス(Governance)の頭文字を取ったもの。 今日、企業の長期的な成長のためには、ESGが示す3つの観点が必要だという考え方が世界的に広まってきており、投資の意思決定において、従来型の財務情報だけを重視するだけでなく、ESGも考慮に入れることが機関投資家の間で急速に広がってきている。
G	GOP	ホテル総売上からホテル運営費用を引いた営業粗利益; Gross Operating Profitの略。
	GRESBリアルエステイト評価	欧州の主要年金基金グループを中心に創設された、不動産セクターの環境・社会・ガバナンス(ESG)のパフォーマンスを測るベンチマーク評価で、毎年実施される。 投資先の選定にGRESBの評価データを活用している投資家は170機関に上る。 (日本でもGPIF(年金積立金管理運用独立行政法人)などが活用)
L	LTV	総資産の評価額に対する負債の比率; Loan To Valueの略。
N	NOI	不動産運営収入から不動産運営費用を差し引いたもの。営業純利益; Net Operational Incomeの略。
	NOI利回り	NOIの年換算額を物件の取得価格や帳簿価格などで除して算出した不動産の収益率を示す指標。
R	RevPAR	1日の客室売上をホテルの全客室数(販売可能客室数)で除した金額。1日当たりの全客室の1室あたりの宿泊売上を表す。ADRに稼働率を乗じた数値に同じ; Revenue Per Available Roomの略。

- 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全面的に依拠することはお控えいただくようお願いします。
- 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」