



第3回 投資主総会

October 27, 2018

いちごホテルリート投資法人
Ichigo Hotel REIT Investment Corporation
いちご投資顧問株式会社
Ichigo Investment Advisors Co., Ltd.

各地での自然災害により被災された皆様へ

各地での自然災害により被災された皆様に心より
お見舞い申し上げます。

被災者の救済および被災地域の一日も早い復旧を
心よりお祈り申し上げます。



日本を世界一豊かに。
その未来へ心を尽くす
一期一会の「いちご」

いちごグループ

いちご 心築

Q 検索

一期一会
ICHIGO

いちご社員
三宅宏実 選手

概況

□ 2015年11月 東証リート市場に新規上場

- ✓ 上場後は、投資主価値最大化のための各種取組みを実行

□ 外部成長戦略(資産規模の拡大)

- ✓ 2017年8月 広島市所在の宿泊主体・特化型ホテルを取得(18億円)
 - － 広島駅(新幹線口)より徒歩5分の好立地
- ✓ 2018年8月 資産入替
 - － 東京・浅草所在の宿泊主体・特化型ホテルを譲渡
帳簿価格の1.4倍で売却、譲渡益は2019年1月期に分配
 - － 岡山県倉敷市所在の宿泊主体・特化型ホテルを取得(17.25億円)
- ✓ 現在のポートフォリオ:21物件、507億円

概況(続き)

□ 内部成長戦略

- ✓ 効果的かつ戦略的なCAPEXの実施による、賃料収入の増加
 - 客室だけでなく、ロビー・エントランスなどの共用部分の改装によるホテル競争力の強化
 - 既存の客室の分割、倉庫や会議室等の客室化などによる客室数の増加

※ CAPEXとは、不動産や設備の価値・競争力を向上させるための資本的支出

□ 自己投資口の取得

- ✓ 更なる投資主価値の向上につながる取組み
 - 2017年10月～11月に実施(Jリートでは2例目)
 - 2,610口(発行済投資口の1.0%)を取得し、消却
 - 1口当たり分配金の増加に寄与

2018年7月期(第6期)決算の概要

| 項目 | 2017年7月期 (第4期) | 2018年1月期 (第5期) | 2018年7月期 (第6期) |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 営業収益 | 1,687百万円 | 1,782百万円 | 1,814百万円 |
| 営業利益 | 973百万円 | 1,034百万円 | 1,042百万円 |
| 経常利益 | 799百万円 | 842百万円 | 855百万円 |
| 当期純利益 | 798百万円 | 841百万円 | 854百万円 |
| 1口当たり当期純利益 | 3,100円 | 3,285円 | 3,352円 |
| 1口当たり分配金 | 3,101円 | 3,302円 | 3,352円 |
| 1口当たりNAV | 139,940円 | 143,045円 | 146,317円 |
| 発行済投資口数 (期末時点) | 257,584口 | 254,974口 | 254,974口 |

※ 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定

※ 1口当たり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) ÷ 期末時点発行済投資口数

決議事項

招集ご通知の3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(3頁から8頁) ①

1. 変更の理由 (招集ご通知をご覧ください。)

- (1) 本投資法人のさらなる投資主価値向上に向け、資産運用会社に対する資産運用報酬体系を刷新し、投資主価値向上に連動する、J-REIT初となる「完全成果報酬」へと移行し、2019年2月1日(2019年7月期)より、次の改定を実施するもの

第1号議案 規約一部変更の件(3頁から8頁) ②

- ① 総資産額に基づく「運用報酬Ⅰ」の廃止
- ② 資産の取得に対する「取得報酬」の廃止
- ③ 資産の譲渡に対する「譲渡報酬」の廃止

| 運用報酬体系 | | 変更前 | 変更後 | |
|--------|-----------|------|-----|----|
| 運用報酬Ⅰ | 総資産額 × 料率 | 0.4% | — | 廃止 |
| 取得報酬 | 取得価格 × 料率 | 1.0% | — | |
| 譲渡報酬 | 譲渡価格 × 料率 | 0.5% | — | |

(2019年1月31日まで) (2019年2月1日から)

第1号議案 規約一部変更の件(3頁から8頁) ③

- ④ 投資主価値向上に連動する、NOI(運営純収益)および1口あたり分配金に連動する「運用報酬Ⅱ」を
- 「収益・分配金成果報酬」に改称
 - 料率を0.002%から0.0036%へ引上げ

| 運用報酬体系 | | 変更前 | 変更後 | |
|---------------------------|----------------------|--------|---------|----|
| 運用報酬Ⅱ (収益・分配金 成果報酬) | NOI × DPU × 料率 | 0.002% | 0.0036% | 変更 |

(2019年1月31日まで) (2019年2月1日から)

- 本投資法人が決算期に未処分または未消却の自己の投資口を保有する場合や、投資口の併合または分割が行われた場合に、投資口1口あたり分配金の計算に用いる発行済投資口の総口数を調整する

第1号議案 規約一部変更の件(3頁から8頁) ④

- ⑤ 投資主価値向上に連動する、資産譲渡における利益に対する「譲渡成果報酬」の新設

(譲渡益の15%、本投資法人の設立以降計上した譲渡損益の累計がプラスである場合のみ発生)

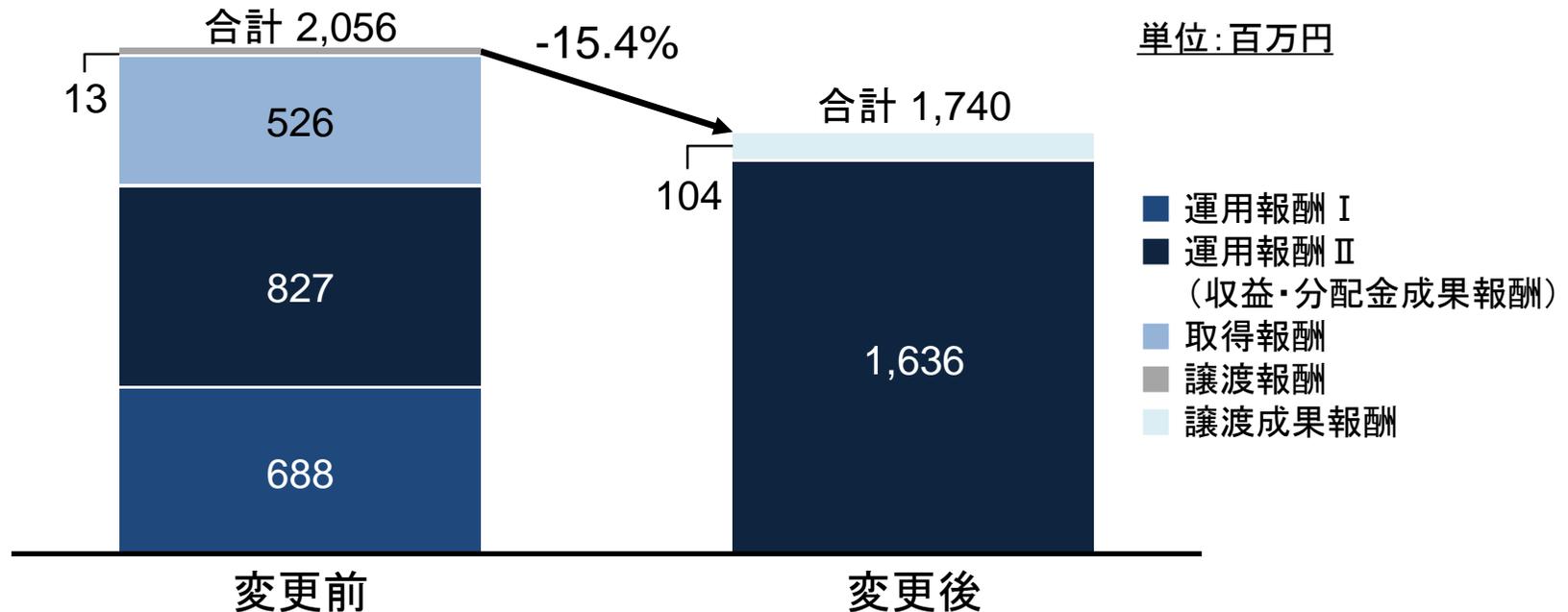
| 運用報酬体系 | | 変更前 | 変更後 |
|--------|----------|-----|--------|
| 譲渡成果報酬 | 譲渡益 × 料率 | — | 15% 新設 |

(2019年1月31日まで) (2019年2月1日から)

第1号議案 規約一部変更の件(3頁から8頁) ⑤

【ご参考】変更前 / 変更後における報酬額の試算比較

- ✓ 第1期(2016年1月期)～第6期(2018年7月期)の実績値と、第7期(2019年1月期)および第8期(2019年7月期)の予想の合計値



(2) 表現の明確化および字句の修正

執行役員候補者

みや

した

おさむ

宮 下 修

監督役員候補者

い い だ まさる
飯 田 善

す ず き さと こ
鈴 木 智 子

補欠執行役員候補者

やま ぐち ひろ み
山 口 博 己

補欠監督役員候補者

いし い え り こ
石 井 絵 梨 子

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」



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

October 27, 2018

いちごホテルリート投資法人
Ichigo Hotel REIT Investment Corporation
いちご投資顧問株式会社
Ichigo Investment Advisors Co., Ltd.

目次

□ いちごホテルについて

- ✓ いちごホテルの概要
- ✓ ポートフォリオマップ

□ 運用状況

- ✓ 着実な利益成長(2017年7月期～2018年7月期実績)
- ✓ 保有ホテルの資産価値向上
- ✓ スポンサーサポートの活用による成長
- ✓ 安定性の高い財務運営
- ✓ 2019年1月期、2019年7月期 業績予想
- ✓ 1口当たり投資主価値の成長

□ ホテルマーケットの展望

- ✓ 外国人旅行者の持続的な増加期待
- ✓ ビジネスホテル需要の持続的な増加期待
- ✓ 訪日外国人旅行者の滞在地域の拡大

□ いちごホテルの成長戦略

- ✓ スポンサーサポートを活用した持続的な成長モデル
- ✓ スポンサーの保有ホテル
- ✓ 内部成長戦略
 - － 心築を駆使した利益の向上
 - － 価値向上CAPEX事例 ①～③
 - － 今後の価値向上CAPEXによる収益向上計画
- ✓ 外部成長戦略
 - － 資産規模の拡大と地域分散の進展
 - － アーバイン広島エグゼクティブ取得
 - － コートホテル倉敷取得

□ さらなる投資主価値向上の取組み

- ✓ 自己投資口の取得(J-REITで2例目の実施)
- ✓ 投資主価値向上のための資産入替
- ✓ J-REIT初となる「完全成果報酬」①、②
- ✓ 投資口価格の騰落率 +23.3%

□ Appendix

- ✓ 成長戦略ロードマップ
- ✓ いちごのサステナビリティへの取組み
- ✓ 財務関連データ
- ✓ 保有物件関連データ
- ✓ その他

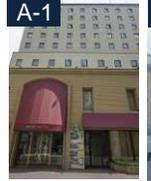
いちごホテルについて

いちごホテルの概要

(2018年9月30日時点)

| | |
|-------|------------------------------------|
| 証券コード | 3463 |
| 投資対象 | ホテル用不動産(特化型) |
| 保有物件数 | 21ホテル(総客室数:3,352室) |
| 資産規模 | 507億円(取得価格ベース) |
| スポンサー | いちご株式会社(東証一部、2337) |
| 上場 | 2015年11月30日 |
| 決算期 | 1月 / 7月 |
| 分配金予想 | 2019年1月期:5,429円 2019年7月期:3,243円 |

ポートフォリオマップ (2018年9月30日時点保有資産)

| 東京 | | 関東甲信越 | | 北陸・東海 | | | | 北海道・東北 | | |
|---|---|---|---|--|---|---|---|---|---|--|
| C-1  | C-3  | B-1  | D-1  | D-2  | D-3  | D-4  | A-1  | A-2  | A-3  | |
| スマイルホテル 東京阿佐ヶ谷 | ホテル リブマックス 日本橋箱崎 | グランパーク・ イン横浜 | コンフォート ホテル 浜松 | ホテルウイング インターナショナル 名古屋 | 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 | 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 | |

| 近畿 | | |
|---|---|---|
| E-1  | E-2  | E-3  |
| スマイルホテル 京都四条 | ホテルビスタ プレミアム京都 | チサンイン 大阪ほんまち |

| 中国・四国 | | | |
|---|---|--|---|
| F-1  | F-2  | F-3  | F-4  |
| コンフォートホテル 岡山 | ネストホテル 松山 | アーバイン広島 エグゼクティブ | コートホテル 倉敷 |

| | |
|--|--|
| E-4  | E-5  |
| ホテルサブ 神戸アスタ | ネストホテル 大阪心斎橋 |

| 九州・沖縄 | |
|--|--|
| G-1  | G-2  |
| ヴァリエホテル 天神 | ネストホテル 那覇 |

21ホテル
507億円



変動賃料ホテル
固定賃料ホテル



運用状況

着実な利益成長(2017年7月期～2018年7月期実績)

- 物件取得や変動賃料増加により利益の成長を実現
- 自己投資口の取得により1口当たりの収益性が向上

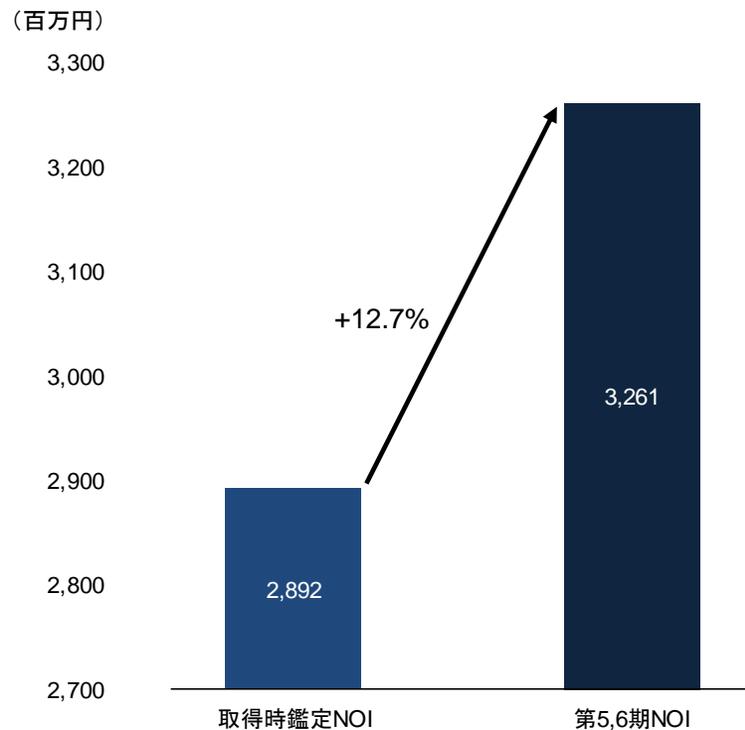
(単位:百万円)

| | 2017年7月期(第4期) 実績 | 2018年1月期(第5期) 実績 | 2018年7月期(第6期) 実績 | 前年同期比 |
|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------|
| 営業収益 | 1,687 | 1,782 | 1,814 | +7.5% |
| ホテル変動賃料 | 757 | 748 | 803 | +6.1% |
| ホテル固定賃料 | 870 | 974 | 952 | +9.5% |
| その他 | 60 | 59 | 58 | -4.4% |
| 営業費用 | 714 | 747 | 771 | +8.0% |
| 修繕費 | 19 | 15 | 20 | +6.7% |
| 減価償却費 | 280 | 302 | 310 | +10.9% |
| 営業利益 | 973 | 1,034 | 1,042 | +7.1% |
| 経常利益 | 799 | 842 | 855 | +7.0% |
| 当期純利益 | 798 | 841 | 854 | +7.0% |
| 1口当たり分配金 (DPU) | 3,101円 | 3,302円 | 3,352円 | +8.1% |
| 1口当たりFFO | 4,287円 | 4,586円 | 4,671円 | +9.0% |
| NOI | 1,523 | 1,620 | 1,640 | +7.7% |
| 償却後NOI | 1,243 | 1,318 | 1,329 | +7.0% |
| 資本的支出(CAPEX) | 210 | 283 | 246 | +17.1% |
| 運用物件数 | 20ホテル | 21ホテル | 21ホテル | - |

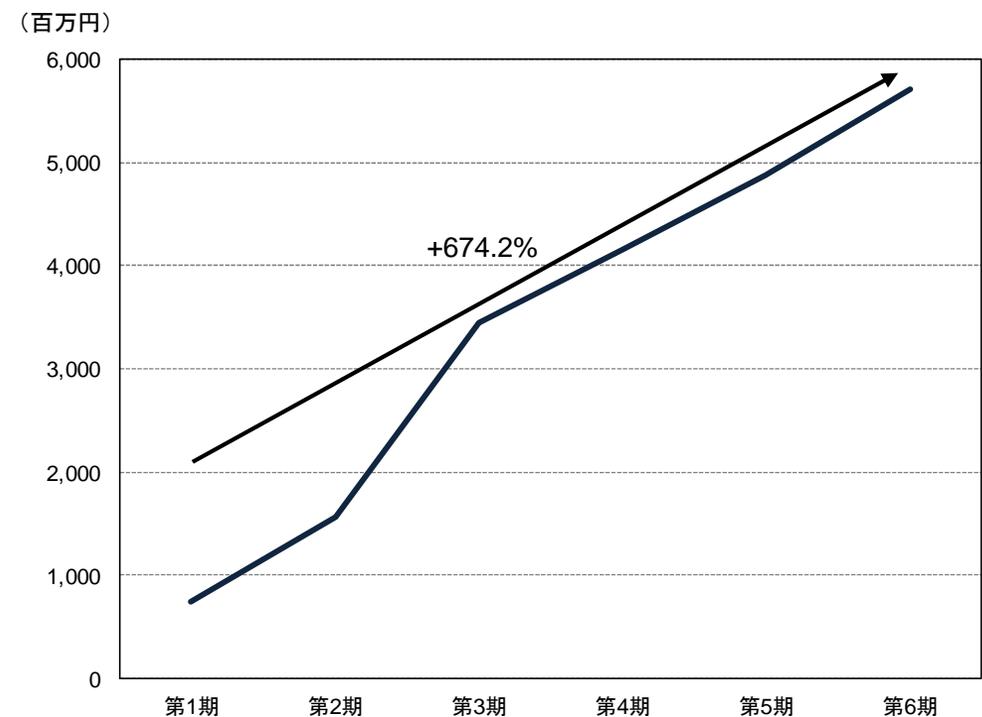
保有ホテルの資産価値の向上

- 力強い宿泊市況に加え、いちごの「心築」技術により収益は着実に成長
- 旺盛なホテル不動産売買市況に加え、収益増加により資産価値向上

■ 保有21ホテルの第6期末時点NOI成長



■ 上場以降保有ホテルの鑑定評価ベース含み損益推移



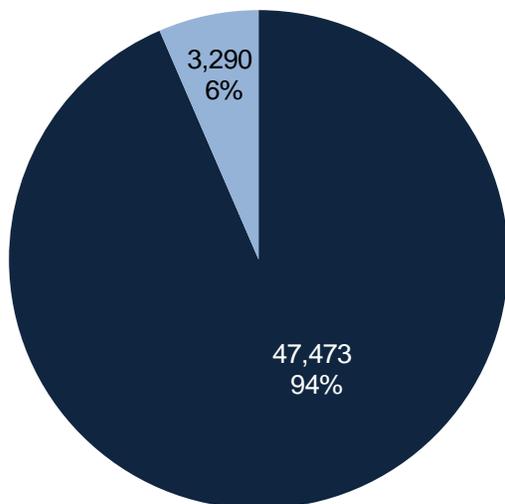
※含み損益＝期末鑑定評価額－期末帳簿価格
第6期については、売却が確定しているスマイルホテル浅草は鑑定評価額ではなく譲渡価格で計算

スポンサーサポートの活用による成長

- 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
- 取得後も心築を始めとする収益向上策によりNOIが増加

■ スポンサーからの取得割合 (単位:百万円)

- スポンサーサポートによる取得
- 外部取得



■ スポンサーから取得後の成長率

(単位:百万円)

| | 物件数 | NOI 成長率 | 含み損益 | 含み益率 |
|----------------|-----|---------|--------|--------|
| スポンサーからの取得資産 | 19 | +13.2% | +5,434 | +11.3% |
| スポンサー以外からの取得資産 | 2 | +6.0% | +274 | +8.2% |
| 合計 | 21 | +12.7% | +5,709 | +11.1% |

※ NOI成長率は、取得時鑑定NOIと2017年8月から2018年7月までの年間NOIの比較
※ 含み損益=2018年7月期末鑑定評価額-2018年7月期末帳簿価格
※ 含み益率=含み損益/2018年7月期末帳簿価格

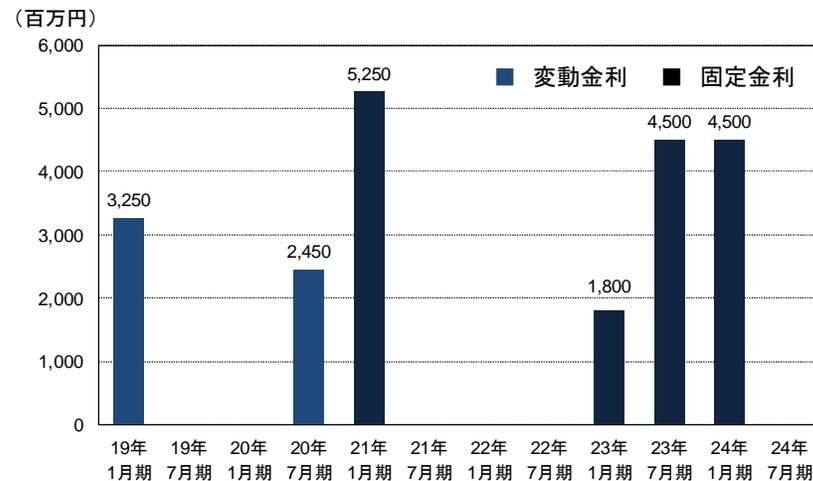
安定性の高い財務運営

メガバンクを中心とした強力なバンクフォーメーションのもと、返済期限の分散や70%以上の固定金利比率により将来の金利上昇リスクをヘッジ

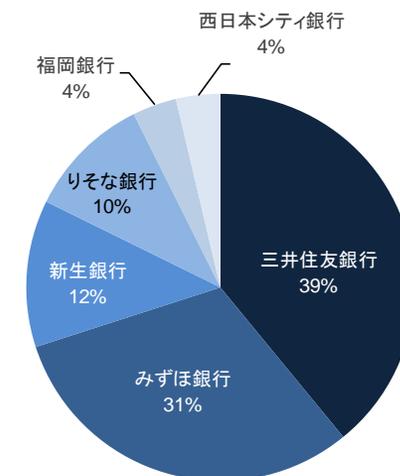
■ 借入状況の推移

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

■ 返済期限の分散状況



■ バンクフォーメーション



2019年1月期、2019年7月期 業績予想

- 2019年1月期 物件売却による譲渡益の全額分配で投資主還元
- 2019年7月期 資産入替によるNOI向上

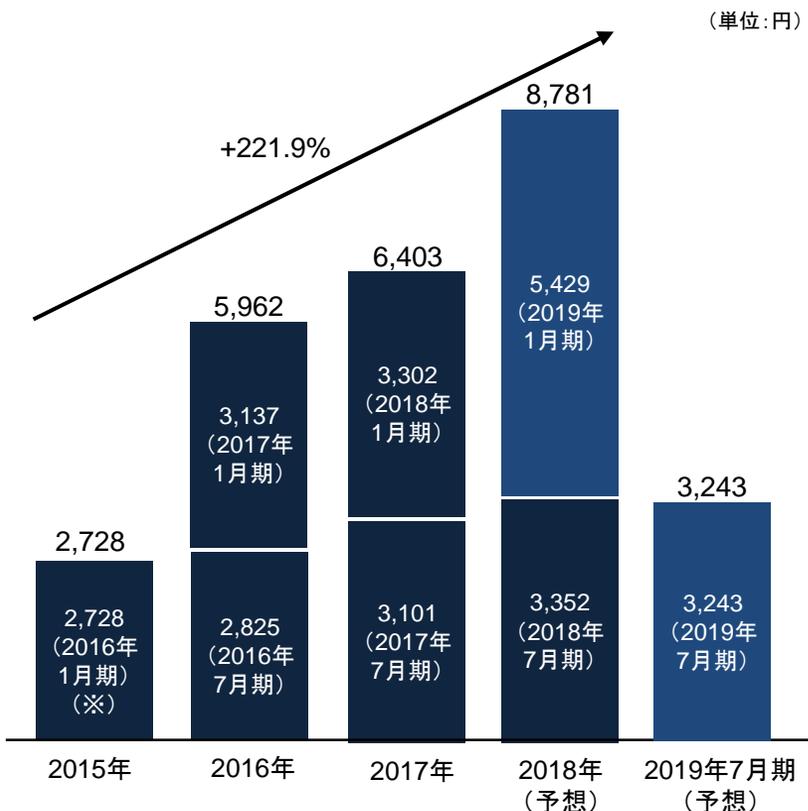
(単位:百万円)

| | 2019年1月期(第7期) 予想 | 前年同期比 | 2019年7月期(第8期) 予想 | 前年同期比 |
|---------------------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
| 営業収益 | 2,448 | +37.4% | 1,823 | +0.5% |
| ホテル変動賃料 | 711 | -4.9% | 794 | -1.1% |
| ホテル固定賃料 | 984 | +1.0% | 963 | +1.1% |
| その他 | 752 | +1172.2% | 64 | +11.7% |
| 営業費用 | 874 | +16.9% | 811 | +5.1% |
| 修繕費 | 20 | +25.7% | 21 | +5.0% |
| 減価償却費 | 312 | +3.4% | 323 | +4.2% |
| 営業利益 | 1,574 | +52.2% | 1,011 | -2.9% |
| 経常利益 | 1,385 | +64.4% | 827 | -3.2% |
| 当期純利益 | 1,384 | +64.5% | 827 | -3.2% |
| 1口当たり分配金 (DPU) | 5,429円 | +64.4% | 3,243円 | -3.3% |
| 1口当たりFFO | 4,030円 | -12.1% | 4,567円 | -2.2% |
| NOI | 1,583 | -2.3% | 1,644 | +0.2% |
| 償却後NOI | 1,270 | -3.6% | 1,320 | -0.7% |
| 資本的支出(CAPEX) | 379 | +33.9% | 310 | +25.9% |

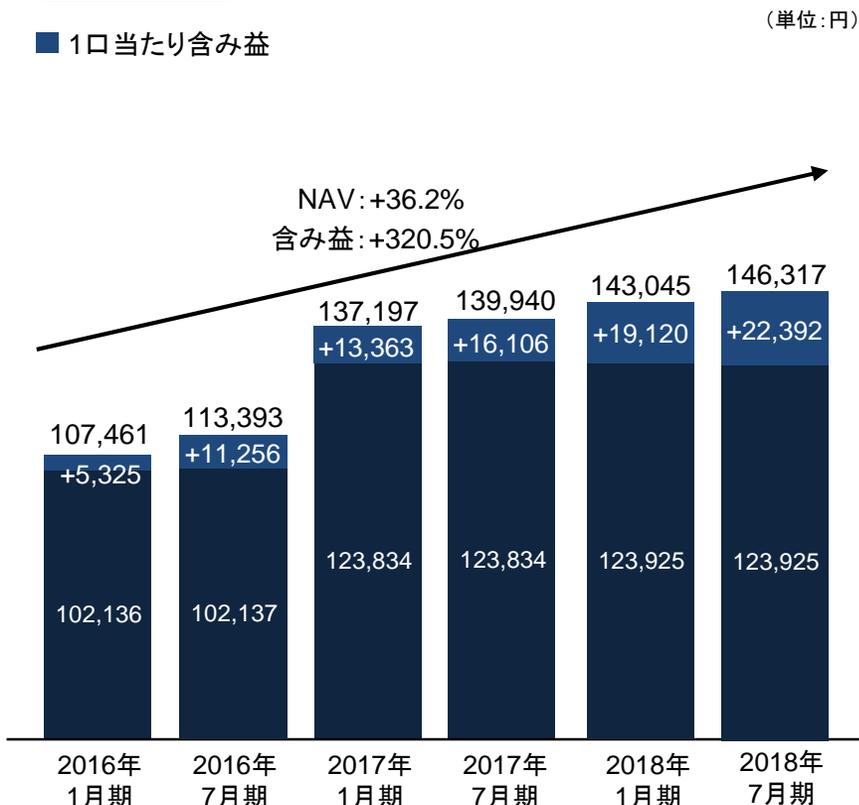
1口当たり投資主価値の成長

- 外部成長や内部成長による収益向上により1口当たり分配金を着実に成長
- 収益上昇と強いホテル不動産市況により資産価値も向上

■ 1口当たり年間分配金



■ 1口当たりNAV



※ 2015年は2016年1月期の分配金471円を年換算

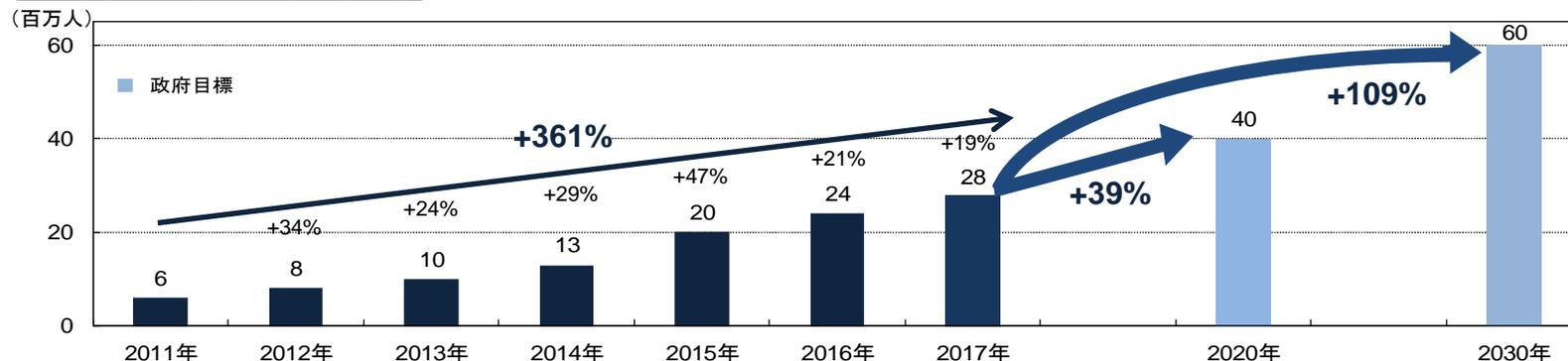
※ 1口当たりNAV (Net Asset Value、純資産)
 = (分配金控除後純資産額 + 不動産含み益 - 不動産含み損) ÷ 期末時点発行済投資口数
 ただし、2018年8月1日に譲渡したスマイルホテル浅草の不動産含み益は、譲渡価格から2018年7月31日時点の帳簿価格を差引した金額にて計算

ホテルマーケットの展望

外国人旅行者の持続的な増加期待

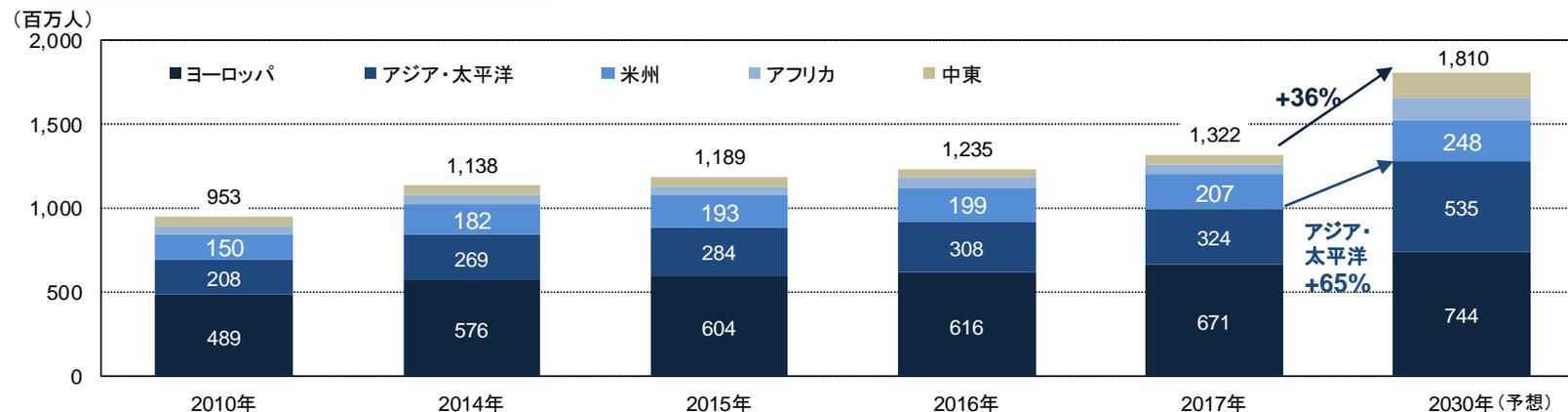
- 世界的に人口増、所得増により海外旅行者は増加期待
- 日本は、近隣諸国のアジアの伸びが顕著で潜在需要の拡大が望める
- 日本は、観光が政府の成長戦略の柱となっており追い風

■ 訪日外国人推移と日本政府目標



※ 日本政府観光局「訪日外客数の動向」、首相官邸公表資料を基に、資産運用会社作成

■ 国際観光客到着数の推移と国連機関予想

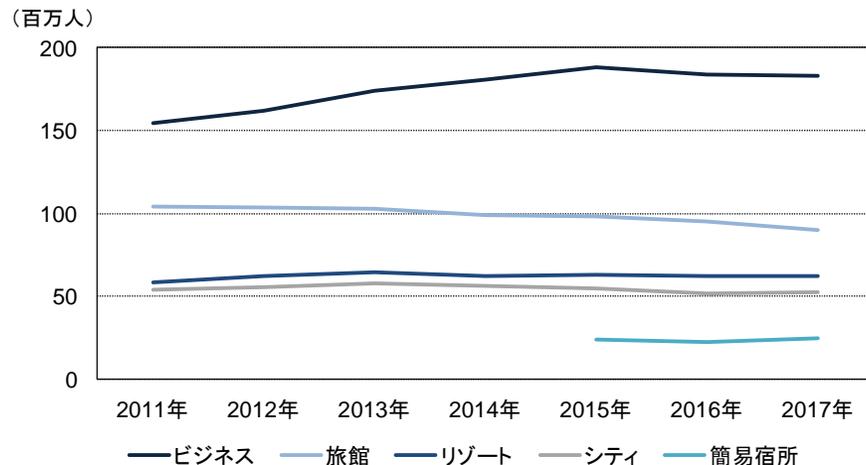


※ UNWTO (国連世界観光機構) の報道発表資料を基に、資産運用会社作成 (2016年および2017年については暫定値)

ビジネスホテル需要の持続的な増加期待

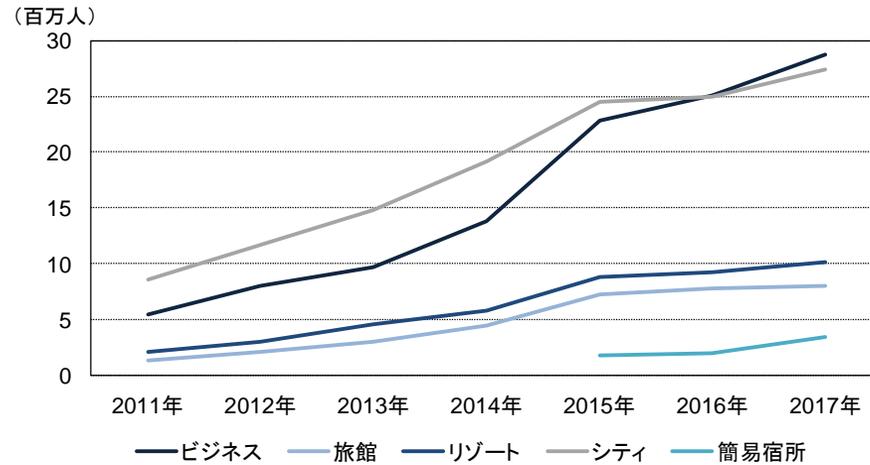
ビジネスホテルは、国内の安定した需要に加え、増加する訪日外国人旅行者の中心価格帯で今後の成長も期待できる

■ 施設タイプ別延べ宿泊者数（日本人）



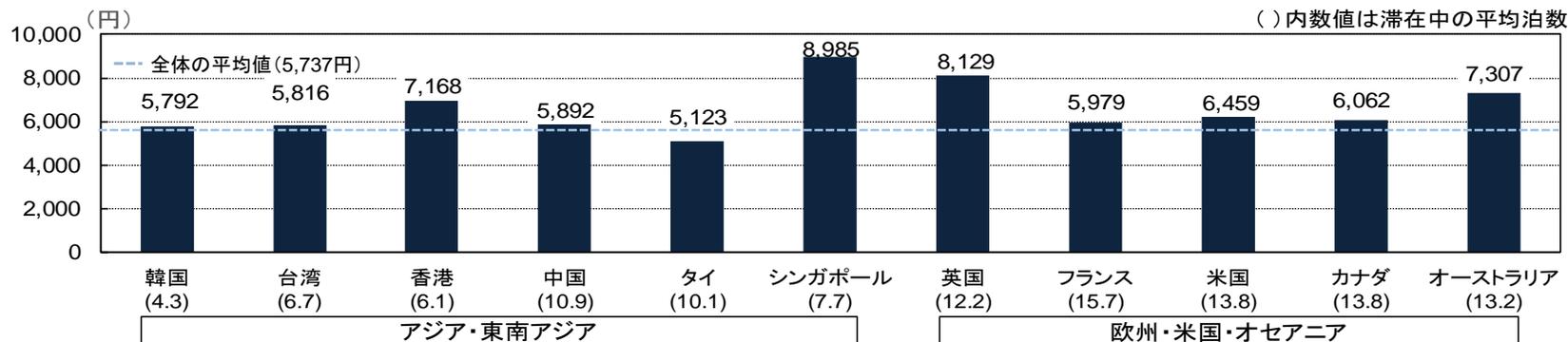
※ 観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に、資産運用会社作成

■ 施設タイプ別延べ宿泊者数（外国人）



※ 観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に、資産運用会社作成

■ 訪日外国人の日本滞在中における1日平均宿泊代金



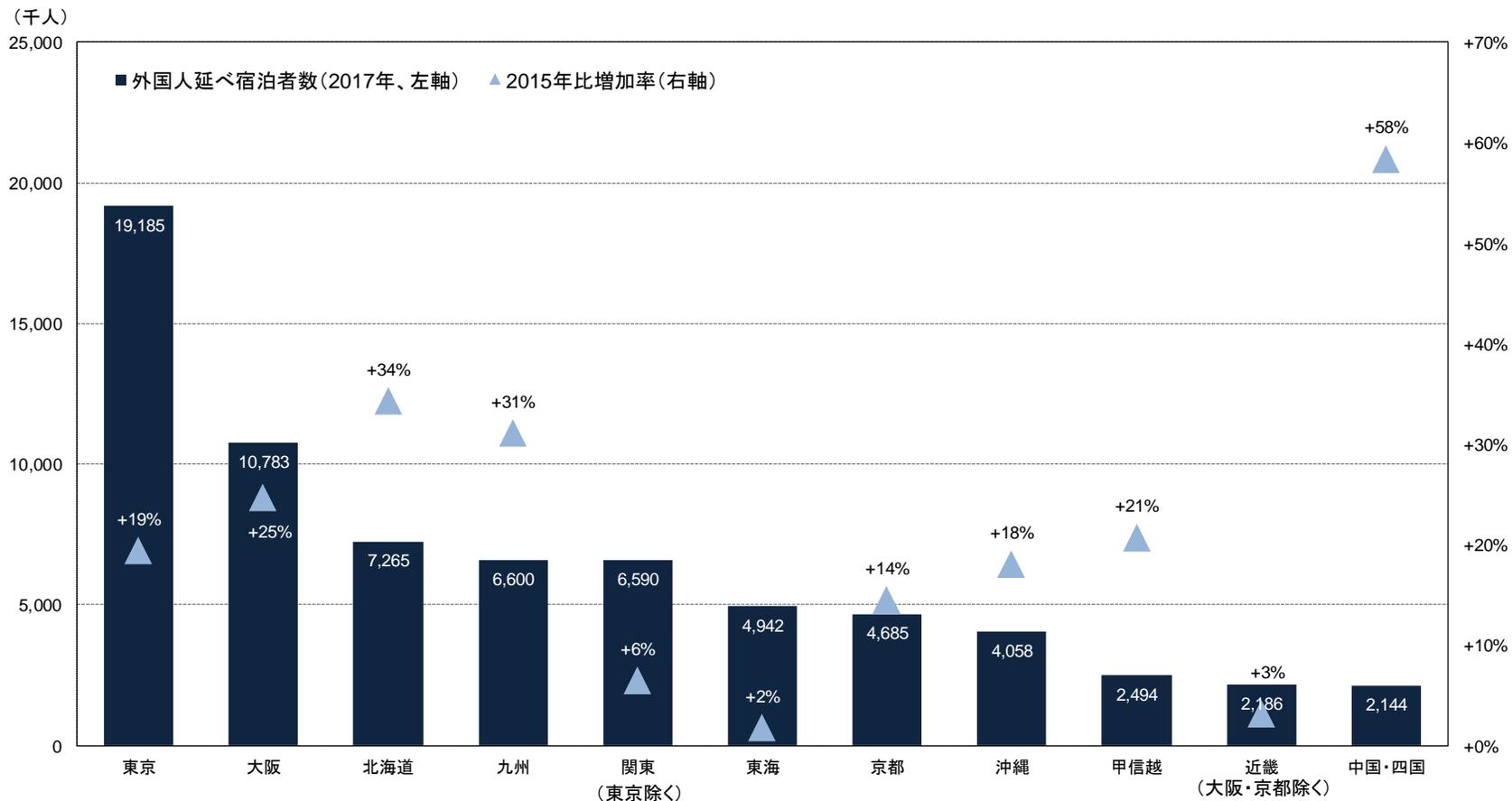
※ 観光庁「訪日外国人消費動向調査」の2017年データを基に、資産運用会社作成

訪日外国人旅行者の滞在地域の拡大

東京に限らず地方においてもインバウンド旅行者は増加傾向

- ✓ 2015年と比較し、外国人の延べ宿泊者数は全エリアにおいて増加
- ✓ 三大都市圏以外の2017年の地方部シェアは41%

■ 2017年 地域別外国人延べ宿泊者数および2015年比増加率

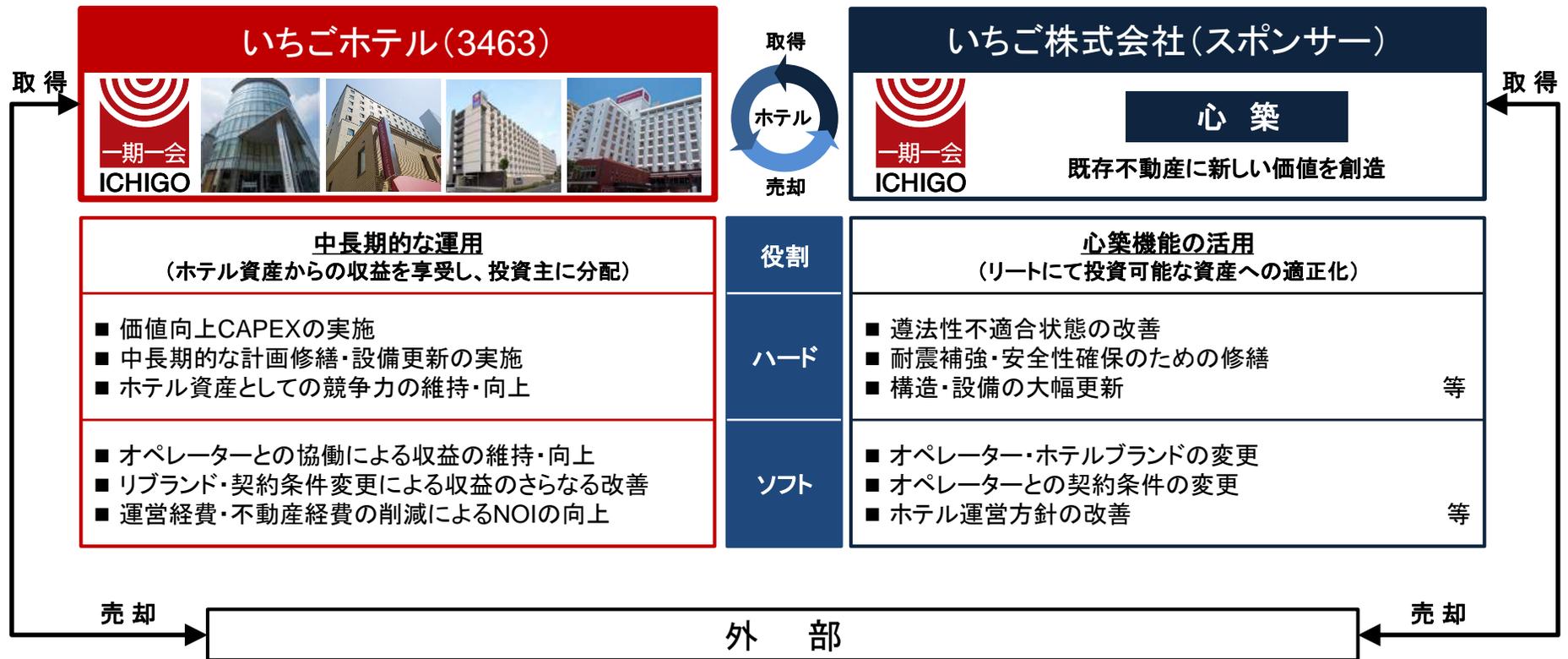


※ 観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に、資産運用会社作成

いちごホテルの成長戦略

スポンサーサポートを活用した持続的な成長モデル

- いちご、いちごホテル共に多様なソーシングルートを通じてホテルを取得
- 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可能な資産への適正化を図る
- 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



スポンサーの保有ホテル

20ホテル 約478億円(2018年7月31日現在)

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

【竣工済】

新築ホテル①
石川県金沢市
宿泊特化型ホテル
2017年12月オープン



【開発中】

開発案件①
京都市下京区
宿泊特化型ホテル
2018年9月竣工予定



神奈川県横浜市



東京都新宿区



福岡県福岡市



熊本県熊本市



大阪市中央区



大阪市中央区



北海道旭川市



福岡県福岡市



福岡県福岡市

心築を駆使した利益の向上

マーケットの成長のみならず、変化に応じた施策で着実に収益を向上

- ✓ 遊休スペースの客室化で売上増加
- ✓ 客室構成の最適化でレジャー需要の取り込み拡大
- ✓ 節電、節水対応により水光熱費の削減
- ✓ PM、BM契約などの運営契約の見直しによるコスト効率化
- ✓ 遊休スペースへのテナント誘致などによる新たな収益の創造
- ✓ 賃貸借契約見直しによる賃料の適正化

■ 実施済みの対応とリターン想定

| | 投資額(百万円) | NOI 増加額(百万円) | ROI(%) |
|--------------------------|--------------|--------------|--------------|
| 価値向上CAPEXに伴う収益増加策 | 324.8 | 84.3 | 26.0% |
| 客室増室(4ホテルで+15室) | 135.0 | 23.3 | 17.3% |
| 客室改装(収容人数増対応等) | 158.7 | 51.4 | 32.4% |
| その他(コスト効率化対応工事等) | 31.0 | 9.6 | 31.0% |
| 契約および運営費の見直し等 | - | 35.3 | - |
| 合計 | - | 119.6 | - |

※ NOI増加額は年間値(一部想定額を含む)

価値向上CAPEX事例 ① ネストホテル那覇

宴会場の客室化による5室増加(投資額 27.8百万円)

- ✓ 低稼働の10階宴会場を客室化し、ツイン2室とトリプル3室の計5室を新設
- ✓ 工事期間 2017年5月～2017年6月
- ✓ 想定投資効果 年間賃料 +4.8百万円、ROI 17.3%

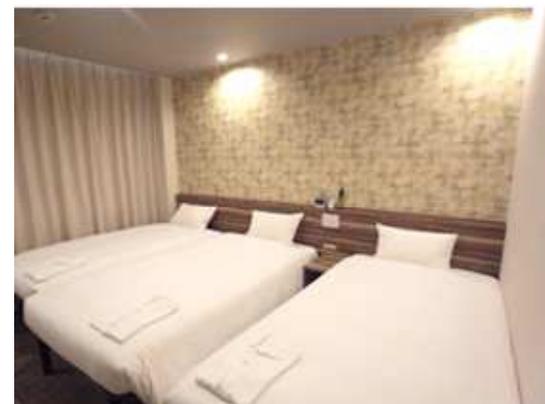
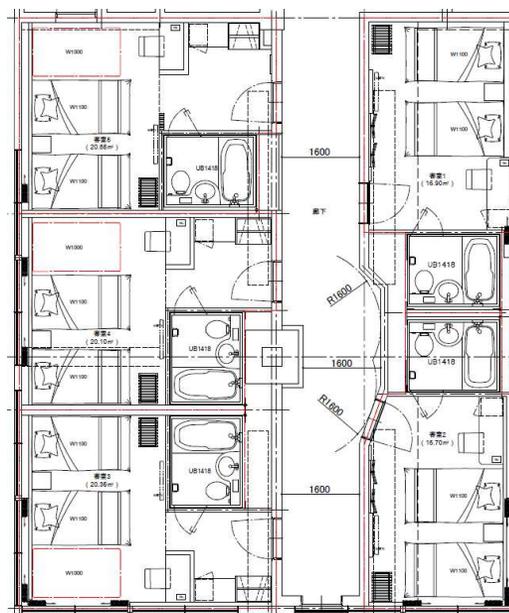
改装前



宴会場の中央に柱があり、レイアウトに制約があるため低稼働

改装後

ツインとトリプルルームを新設



価値向上CAPEX事例 ② スマイルホテル東京阿佐ヶ谷

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

- ✓ 収益貢献 年間39.6百万円賃料増収想定(取得時鑑定NOI比+20%相当)
- ✓ 工事期間 2017年6月～2018年7月
- ✓ 投資効率 ROI 34.7%(総工事費114.1百万円)



価値向上CAPEX事例 ③ ヴァリエホテル天神

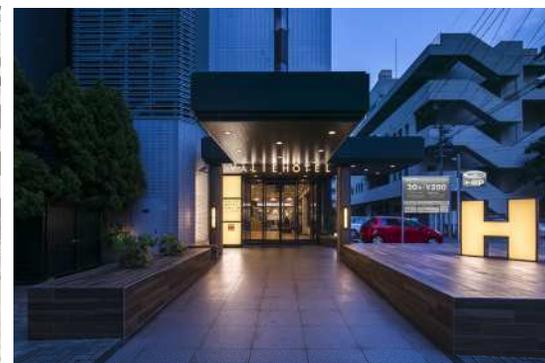
付加価値向上を目的としたエントランス・ロビー改装工事を完了

- ✓ 本ホテルは、2015年全客室改装、2016年レストラン・ラウンジ新設工事を経て、購入前実績比ADR+24%、NOI+70%の成長を実現
- ✓ 女性客やレジャー客も親しみやすいホテルデザインへリニューアル
- ✓ 工事期間 2017年7月

改装前



改装後



今後の価値向上CAPEXによる収益向上計画

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

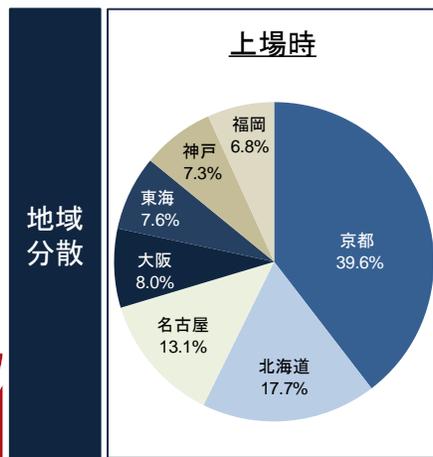
| | ネストホテル那覇 | ホテルウイング インターナショナル名古屋 | コートホテル倉敷 |
|--------|----------------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| 内容 | スイートルームの分割(2室増室) および客室、共用廊下改装 | バックスペースの客室化 (4室新設) | 客室、共用廊下改装 |
| 目的 | 客室構成最適化による収益の 向上 | 非収益スペースの収益化 | 客室構成最適化による収益の 向上、経年劣化の解消 |
| 投資額 | 50.0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

※ 賃料増加額には一部想定額を含む

※ ホテルウイングインターナショナル名古屋はホテル賃借人との共同投資

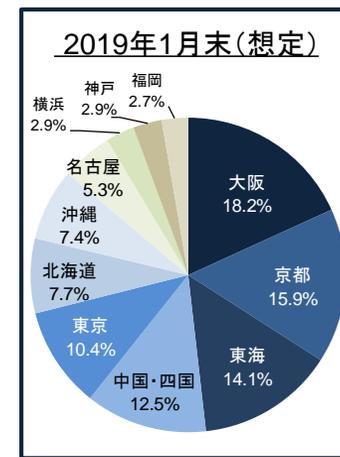
資産規模の拡大と地域分散の進展

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



地域分散の効いた安定性の高いポートフォリオを構築

多様な取得手段により、
着実に外部成長を実現



※ 地域分散は取得価格ベース

アーバイン広島エグゼクティブ取得

- 2018年1月期取得
- 収益の成長余地の見込める中国エリアでの追加取得
- JR広島駅新幹線口から徒歩5分と利便性の高い宿泊主体・特化型ホテル
- 収益の安定性に貢献する完全固定賃料ホテル
- 外部からの相対取引により取得時鑑定NOI利回り6.3%とポートフォリオ平均を上回る水準での取得が実現

■ 物件概要

| | |
|------------|------------------------|
| 取得価格 | 1,800百万円 |
| 鑑定評価額 | 2,080百万円 |
| 鑑定NOI(利回り) | 113百万円(6.3%) |
| 所在地 | 広島県広島市東区若草町16番13号 |
| 賃貸可能面積 | 2,756.20m ² |
| 構造 / 階数 | RC造 14F |
| 建築時期 | 2008年6月 |



コートホテル倉敷取得

- 2019年1月期取得
- スポンサーサポートの活用による取得
- 鑑定NOI利回り6.9%とポートフォリオ平均を上回る水準での取得が実現
- 安定的なビジネス需要のほか、レジャー需要のさらなる成長が期待できる



■ 物件概要

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

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

主要な観光地

- 倉敷美観地区(※)
- 児島地区(ジーンズストリート)
- 玉島地区
- 三井アウトレットパーク倉敷
- 岡山県倉敷スポーツ公園野球場(マスカットスタジアム)
- 大原美術館
- 岡山後楽園(日本三名園の1つ)
- 鷺羽山展望台
- 瀬戸大橋

ビジネス需要

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

アクセス利便性

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



さらなる投資主価値向上の取組み

自己投資口の取得（J-REITで2例目の実施）

- 投資口が割安であることや割安な投資口を放置しない姿勢の明示
- 自己投資口の取得により、1口当たりの収益性や資産価値が向上し、さらなる投資主価値の向上を図る

■ 自己投資口取得の概要

| | |
|--------------------------------------|---|
| 取得投資口総数 | 2,610口（平均取得価格114,912円） （発行済投資口総数の1.0%） |
| 取得価格総額 | 299,921,900円 |
| 取得期間 | 2017年10月11日～11月9日 |
| 投資口価格騰落率 (2017/10/10 - 2018/1/31) | +18.3% (東証REIT指数の騰落率 +7.9%) |
| 1口当たり分配金への影響 | +34円(+1.0%) |

投資主価値向上のための資産入替

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

資産譲渡



【スマイルホテル浅草】

- ・譲渡価格は、想定帳簿価格の1.4倍、鑑定評価額の1.3倍
- ・2019年1月期において、約6.9億円の譲渡益を計上
- ・譲渡益は、全額分配
- ・譲渡により回収した資金は、資産入替に活用

■ 内部成長の実現と譲渡益の最大化

| | 取得時 (2016年8月) | 譲渡時 (2018年8月) | 取得時比 |
|------------------------|----------------------|-----------------------|----------------|
| NOI (簿価利回り) | 96百万円 (4.9%※1) | 99百万円 (5.2%※3) | +3% |
| 取得 / 譲渡価格 (キャップレート) | 1,920百万円 (4.9%※2) | 2,700百万円 (3.7%※4) | +41% |
| 鑑定評価額 (含み益) | 2,020百万円 (+58百万円) | 2,130百万円 (+207百万円) | +5% (+257%) |

譲渡益約6.9億円(全額分配)

回収資金
による
物件取得

NOI+23%

資産取得



【コートホテル倉敷】

- ・利回りが高く、ポートフォリオの収益性向上に寄与
- ・中国地方有数の観光地に立地
- ・幅広い需要を満たす客室構成

■ 取得物件の概要

| | 取得時 (2018年8月) |
|-------------------|-----------------------|
| NOI (簿価利回り) | 118百万円 (6.9%※1) |
| 取得価格 (キャップレート) | 1,725百万円 (6.9%※2) |
| 鑑定評価額 (含み益) | 1,960百万円 (+213百万円) |

価値向上CAPEXによる
さらなる資産価値向上

ポートフォリオの分散と収益向上を実現

投資主価値の最大化

(※1) 譲渡資産に係る鑑定NOI ÷ 取得時帳簿価格
(※2) 鑑定NOI ÷ 取得価格

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

J-REIT初となる「完全成果報酬」①

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

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

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

□ 報酬体系移行の効果

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

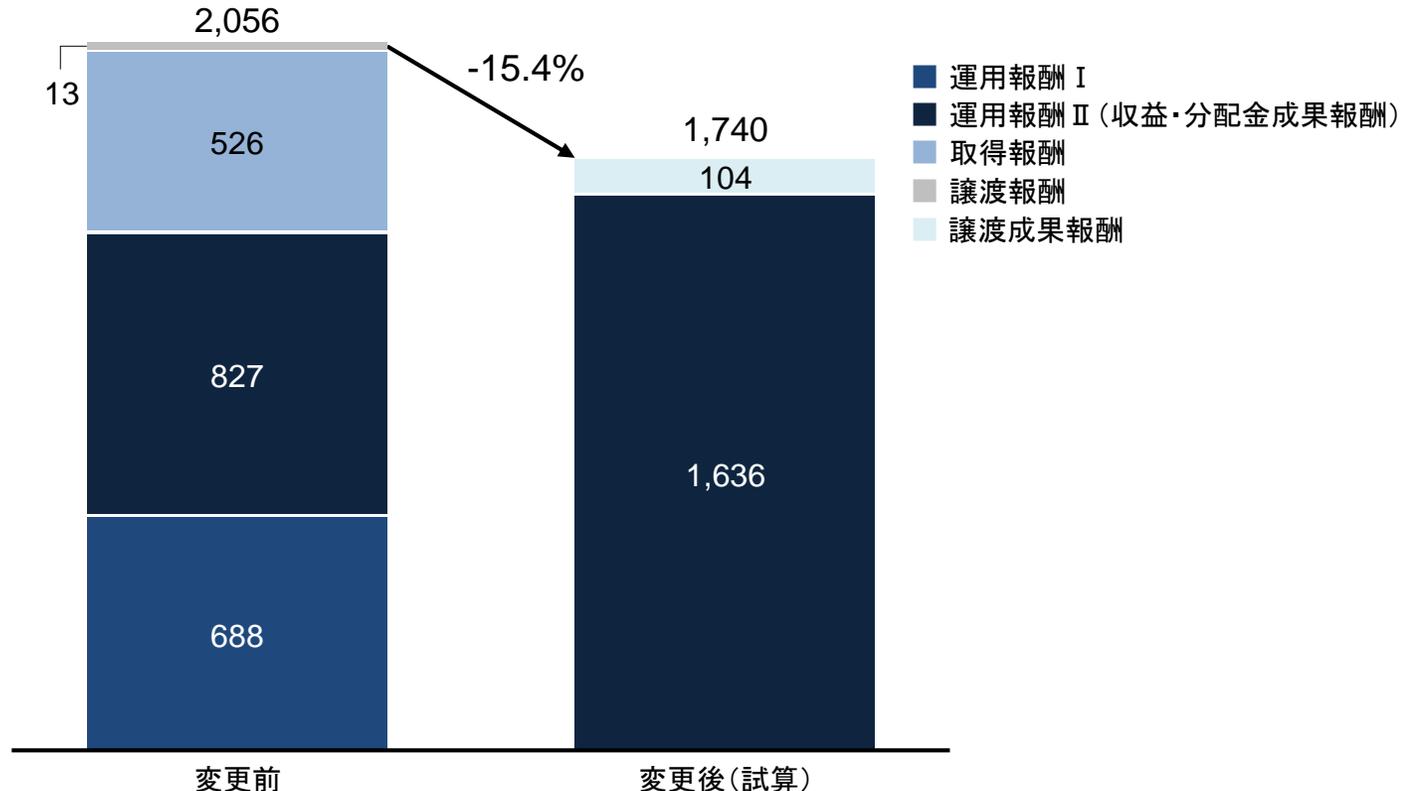
(※)・運用報酬体系の変更は、2018年10月27日開催予定の第3回投資主総会において、規約の一部変更議案が承認可決されることを条件に、2019年2月1日より効力発生
 ・DPU = 運用報酬控除前1口当たり分配金

J-REIT初となる「完全成果報酬」②

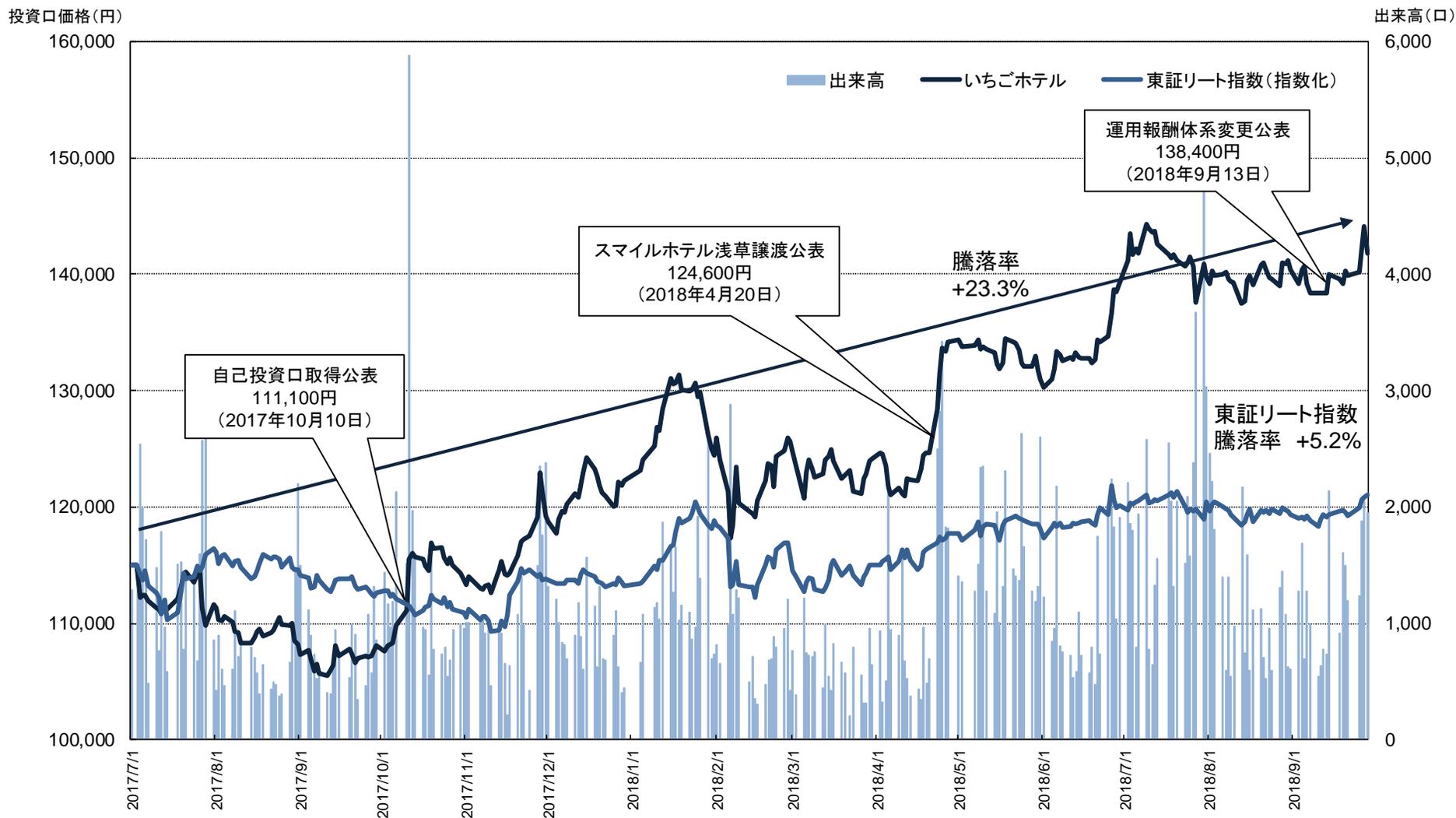
報酬体系の比較

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

■ 第1期～第6期実績+第7期～第8期想定 of 合計値 (単位:百万円)



投資口価格の騰落率 +23.3% (2017年7月1日～2018年9月30日)



※ 東証リート指数については、2017年7月1日の本投資法人投資口価格を基準に指数化

Appendix

成長戦略ロードマップ

各種施策はマーケット環境に柔軟に対応

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

いちごのサステナビリティへの取り組み

サステナビリティに関する方針

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

1. 環境との調和

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

2. 省エネルギー、低炭素化と資源循環

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

3. 法令適応と環境管理体制の整備

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

4. 教育・啓発活動

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

5. サステナビリティ活動の開示等

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

財務関連データ

貸借対照表(2018年7月期)

(単位:千円)

| | 前期(ご参考) (2018年1月31日) | 当期 (2018年7月31日) |
|-----------------|-------------------------|--------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 1,081,964 | 1,483,487 |
| 信託現金及び信託預金 | 2,110,114 | 2,063,345 |
| 営業未収入金 | 100,562 | 217,201 |
| 前払費用 | 133,180 | 117,871 |
| 未収消費税等 | 46,044 | — |
| その他 | — | 540 |
| 流動資産合計 | 3,471,867 | 3,882,447 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 信託建物 | 16,557,970 | 16,749,684 |
| 減価償却累計額 | △982,157 | △1,279,300 |
| 信託建物(純額) | 15,575,812 | 15,470,384 |
| 信託構築物 | 4,986 | 4,986 |
| 減価償却累計額 | △367 | △537 |
| 信託構築物(純額) | 4,618 | 4,448 |
| 信託機械及び装置 | 33,950 | 45,540 |
| 減価償却累計額 | △2,669 | △4,879 |
| 信託機械及び装置(純額) | 31,281 | 40,661 |
| 信託工具、器具及び備品 | 100,964 | 144,396 |
| 減価償却累計額 | △16,818 | △28,210 |
| 信託工具、器具及び備品(純額) | 84,145 | 116,185 |
| 信託土地 | 35,816,845 | 35,816,845 |
| 信託建設仮勘定 | 1,448 | 1,448 |
| 有形固定資産合計 | 51,514,152 | 51,449,974 |
| 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 | 349,245 | 294,876 |
| 投資その他の資産合計 | 359,245 | 304,876 |
| 固定資産合計 | 51,873,397 | 51,754,850 |
| 繰延資産 | | |
| 創立費 | 25,445 | 20,356 |
| 投資口交付費 | 44,990 | 24,638 |
| 繰延資産合計 | 70,436 | 44,994 |
| 資産合計 | 55,415,701 | 55,682,292 |

(単位:千円)

| | 前期(ご参考) (2018年1月31日) | 当期 (2018年7月31日) |
|---------------------|-------------------------|--------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 205,493 | 111,910 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 3,250,000 | 3,250,000 |
| 未払金 | 208,724 | 213,283 |
| 未払費用 | 525 | 525 |
| 未払法人税等 | 818 | 948 |
| 未払消費税等 | 12,229 | 82,684 |
| 前受金 | 90,086 | 361,341 |
| その他 | 5,138 | 6,045 |
| 流動負債合計 | 3,773,016 | 4,026,738 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | 18,500,000 | 18,500,000 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 703,095 | 703,095 |
| 固定負債合計 | 19,203,095 | 19,203,095 |
| 負債合計 | 22,976,112 | 23,229,834 |
| 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(△) | 841,965 | 854,834 |
| 剰余金合計 | 841,965 | 854,834 |
| 投資主資本合計 | 32,439,589 | 32,452,458 |
| 純資産合計 | ※1 32,439,589 | ※1 32,452,458 |
| 負債純資産合計 | 55,415,701 | 55,682,292 |

貸借対照表に関する注記

| 前期(ご参考) (2018年1月31日) | 当期 (2018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 |

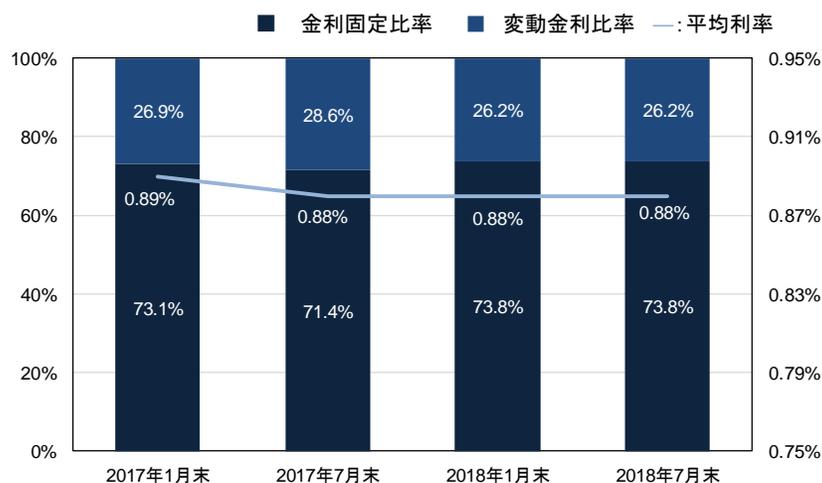
銀行借入の状況

■ 個別借入明細

2018年7月31日時点

| 借入金 | 借入先 | 借入残高 | 変動 / 固定 | 借入金利 | 借入日 | 返済期日 |
|---------|---------------------------------------|-----------|---------|----------|-------------|-------------|
| タームローン1 | 三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行 | 3,250百万円 | 変動 | 0.65364% | 2015年11月30日 | 2018年11月30日 |
| タームローン2 | 三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行 | 5,250百万円 | 固定 | 1.08000% | 2015年11月30日 | 2020年11月30日 |
| タームローン3 | 三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行 | 2,000百万円 | 変動 | 0.60364% | 2016年8月17日 | 2020年2月28日 |
| タームローン4 | 三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行 | 4,500百万円 | 固定 | 0.90750% | 2016年8月17日 | 2023年2月28日 |
| タームローン5 | 三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行 | 4,500百万円 | 固定 | 0.98500% | 2016年8月17日 | 2023年8月31日 |
| タームローン6 | 三井住友銀行 | 450百万円 | 変動 | 0.55364% | 2017年3月27日 | 2020年2月28日 |
| タームローン7 | 三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行 | 1,800百万円 | 固定 | 0.78750% | 2017年8月1日 | 2023年1月31日 |
| 合計 | | 21,750百万円 | | 平均0.88% | | 平均残存年数 3.1年 |

■ 金利の固定変動比率



強力なバンクフォーメーション

適切なLTVコントロール

金利リスクマネジメント

安定的な財務基盤の構築を目指す

保有物件関連データ

ホテル一覧（2018年7月31日時点保有ホテル）

| タイプ | ホテル番号 | ホテル | 賃料形態 | 所在地 | 賃貸可能面積 (㎡) | 取得価格 (百万円) | 期末帳簿価格 (百万円) (A) | 2018年7月期末評価 | | 含み損益 (百万円) (B)-(A) |
|-----------------------------------|-------|---------------------|---------|---------|------------------|---------------|------------------|-----------------|-------------|--------------------|
| | | | | | | | | 期末評価額 (百万円) (B) | 還元利回り (%) | |
| 宿泊主体・特化型 | A-1 | ネストホテル札幌駅前 | 固定+変動賃料 | 北海道札幌市 | 5,734.93 | 2,160 | 2,148 | 2,490 | 5.4% | +341 |
| | A-2 | ネストホテル札幌大通 | 固定+変動賃料 | 北海道札幌市 | 5,638.78 | 1,450 | 1,472 | 1,700 | 5.3% | +227 |
| | A-3 | コンフォートホテル釧路 | 固定賃料 | 北海道釧路市 | 3,180.58 | 300 | 299 | 421 | 5.5% | +121 |
| | B-1 | グランパーク・イン横浜 | 固定賃料 | 神奈川県横浜市 | 1,183.26 | 1,490 | 1,507 | 1,560 | 4.6% | +52 |
| | C-1 | スマイルホテル東京阿佐ヶ谷 | 固定+変動賃料 | 東京都杉並区 | 2,721.70 | 3,910 | 3,997 | 4,130 | 4.4% | +132 |
| | C-2 | スマイルホテル浅草 | 固定+変動賃料 | 東京都台東区 | 1,793.43 | 1,920 | 1,912 | 2,700 | - | +787 |
| | C-3 | ホテルリブマックス日本橋箱崎 | 固定賃料 | 東京都中央区 | 853.00 | 1,360 | 1,342 | 1,440 | 4.5% | +97 |
| | D-1 | コンフォートホテル浜松 | 固定賃料 | 静岡県浜松市 | 4,173.92 | 1,550 | 1,494 | 1,810 | 5.4% | +315 |
| | D-2 | ホテルウイングインターナショナル名古屋 | 固定+変動賃料 | 愛知県名古屋市 | 5,255.66 | 2,670 | 2,695 | 2,920 | 4.9% | +224 |
| | D-3 | コンフォートホテル中部国際空港 | 固定賃料 | 愛知県常滑市 | 11,599.63 | 5,308 | 5,309 | 5,890 | 4.0% | +580 |
| | D-4 | コンフォートホテル鈴鹿 | 固定賃料 | 三重県鈴鹿市 | 2,186.65 | 300 | 294 | 377 | 5.0% | +82 |
| | E-1 | スマイルホテル京都四条 | 固定+変動賃料 | 京都府京都市 | 4,891.84 | 4,480 | 4,558 | 4,810 | 4.6% | +251 |
| | E-2 | ホテルビスタブレミアオ京都 | 固定+変動賃料 | 京都府京都市 | 3,867.66 | 3,600 | 3,589 | 4,050 | 4.2% | +460 |
| | E-3 | チサンイン大阪ほんまち | 固定+変動賃料 | 大阪府大阪市 | 3,690.00 | 1,630 | 1,700 | 1,990 | 4.5% | +289 |
| | E-4 | ホテルサーブ神戸アスタ | 固定賃料 | 兵庫県神戸市 | 4,633.16 | 1,490 | 1,443 | 1,700 | 4.9% | +256 |
| | E-5 | ネストホテル大阪心斎橋 | 固定+変動賃料 | 大阪府大阪市 | 8,057.26 | 7,600 | 7,748 | 7,690 | 4.5% | -58 |
| | F-1 | コンフォートホテル岡山 | 固定賃料 | 岡山県岡山市 | 5,543.70 | 1,200 | 1,198 | 1,260 | 5.3% | +61 |
| | F-2 | ネストホテル松山 | 固定+変動賃料 | 愛媛県松山市 | 6,671.94 | 1,610 | 1,650 | 1,890 | 5.7% | +239 |
| | F-3 | アーバイン広島エグゼクティブ | 固定賃料 | 広島県広島市 | 2,756.20 | 1,800 | 1,857 | 2,080 | 5.3% | +222 |
| | G-1 | ヴァリエホテル天神 | 固定+変動賃料 | 福岡県福岡市 | 1,910.94 | 1,380 | 1,450 | 2,120 | 4.5% | +669 |
| | G-2 | ネストホテル那覇 | 固定+変動賃料 | 沖縄県那覇市 | 9,240.20 | 3,750 | 3,775 | 4,130 | 5.3% | +354 |
| 21ホテル 合計 | | | | | 95,584.44 | 50,958 | 51,448 | 57,158 | - | +5,709 |
| (参考) 20ホテル(スマイルホテル浅草除く) 合計 | | | | | 93,791.01 | 49,038 | 49,535 | 54,458 | 4.7% | +4,922 |

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

※ スマイルホテル浅草の期末評価額は、譲渡価格

※ ホテルサーブ神戸アスタの賃貸借契約には変動賃料の規定が含まれるものの、これまで当該規定による変動賃料が発生したことはなく、本投資法人の収益予想においても変動賃料収入は想定していないことから、固定賃料ホテルに含めて記載

ホテル別運営実績（2018年7月期）

()内は対前年同期比増減率

| ホテル 番号 | ホテル | 賃料形態 | 所在地 | 客室数 (室) | 2018年7月期(2018年1月~7月)実績 | | | | |
|------------------|-----|---------------------|---------|--------------|------------------------|---------------------|----------------------|------------------------|----------------|
| | | | | | RevPAR(円) | 客室稼働率(%) | ADR(円) | 売上高(百万円) | |
| A-1 | 004 | ネストホテル札幌駅前 | 固定+変動賃料 | 北海道札幌市 | 162 | 10,591 (+15.8%) | 98.0 (+0.3%) | 10,812 (+15.4%) | 373.7 (+15.8%) |
| A-2 | 008 | ネストホテル札幌大通 | 固定+変動賃料 | 北海道札幌市 | 121 | 12,667 (+20.0%) | 97.4 (+0.9%) | 13,006 (+19.0%) | 303.4 (+19.6%) |
| A-3 | 018 | コンフォートホテル釧路 | 固定賃料 | 北海道釧路市 | 126 | 3,833 (+5.1%) | 71.8 (-5.2%) | 5,337 (+10.8%) | 87.4 (-1.9%) |
| B-1 | 020 | グランパーク・イン横浜 | 固定賃料 | 神奈川県横浜市 | 175 | - | - | - | - |
| C-1 | 012 | スマイルホテル東京阿佐ヶ谷 | 固定+変動賃料 | 東京都杉並区 | 112 | 8,809 (+6.7%) | 95.4 (+0.2%) | 9,230 (+6.4%) | 183.9 (+7.6%) |
| C-2 | 014 | スマイルホテル浅草 | 固定+変動賃料 | 東京都台東区 | 96 | 6,910 (-3.8%) | 94.4 (-2.9%) | 7,319 (-1.0%) | 125.1 (-4.0%) |
| D-1 | 006 | コンフォートホテル浜松 | 固定賃料 | 静岡県浜松市 | 196 | 4,662 (-5.3%) | 79.3 (-0.6%) | 5,881 (-4.7%) | 165.4 (-5.3%) |
| D-2 | 003 | ホテルウ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 | 220 | 5,396 (-8.5%) | 86.9 (-2.9%) | 6,209 (-5.8%) | 242.3 (-8.3%) |
| D-3 | 011 | コンフォートホテル中部国際空港 | 固定賃料 | 愛知県常滑市 | 346 | 8,312 (+3.7%) | 90.8 (+2.4%) | 9,152 (+1.3%) | 571.5 (+2.2%) |
| D-4 | 019 | コンフォートホテル鈴鹿 | 固定賃料 | 三重県鈴鹿市 | 105 | 4,616 (-1.3%) | 74.9 (-7.7%) | 6,162 (+7.0%) | 88.8 (-1.7%) |
| E-1 | 001 | スマイルホテル京都四条 | 固定+変動賃料 | 京都府京都市 | 144 | 9,474 (-10.1%) | 98.1 (-1.7%) | 9,658 (-8.6%) | 261.8 (-6.7%) |
| E-2 | 002 | ホテルビスタプレミアオ京都 | 固定+変動賃料 | 京都府京都市 | 84 | 12,299 (-6.2%) | 93.7 (+4.3%) | 13,120 (-10.1%) | 205.0 (-3.8%) |
| E-3 | 005 | チサンイン大阪ほんまち | 固定+変動賃料 | 大阪府大阪市 | 130 | 7,203 (-4.7%) | 88.8 (-2.3%) | 8,114 (-2.5%) | 169.5 (-4.7%) |
| E-5 | 010 | ネストホテル大阪心斎橋 | 固定+変動賃料 | 大阪府大阪市 | 302 | 9,116 (+6.0%) | 94.0 (-4.6%) | 9,693 (+11.1%) | 532.0 (+4.0%) |
| F-1 | 017 | コンフォートホテル岡山 | 固定賃料 | 岡山県岡山市 | 208 | 5,612 (+10.1%) | 90.1 (+4.9%) | 6,231 (+5.0%) | 220.1 (+9.5%) |
| F-2 | 015 | ネストホテル松山 | 固定+変動賃料 | 愛媛県松山市 | 190 | 5,334 (+1.2%) | 88.8 (+1.8%) | 6,005 (-0.5%) | 271.3 (+1.3%) |
| F-3 | 021 | アーバイン広島エグゼクティブ | 固定賃料 | 広島県広島市 | 171 | 6,393 - | 90.4 - | 7,073 - | 197.9 - |
| G-1 | 009 | ヴァリエホテル天神 | 固定+変動賃料 | 福岡県福岡市 | 77 | 9,268 (+10.5%) | 96.4 (+7.7%) | 9,612 (+2.6%) | 138.5 (+8.8%) |
| G-2 | 013 | ネストホテル那覇 | 固定+変動賃料 | 沖縄県那覇市 | 198 | 8,965 (+7.9%) | 90.2 (+3.2%) | 9,937 (+4.6%) | 454.6 (+9.7%) |
| その他ホテル | | 固定賃料 | | 181 | 4,757 (-3.9%) | 80.8 (-1.8%) | 5,887 (-2.1%) | 170.1 (+0.0%) | |
| 変動賃料導入ホテル | | | | 1,836 | 8,537 (+3.5%) | 92.9 (-0.5%) | 9,186 (+3.9%) | 3,261.1 (+4.0%) | |
| 固定賃料導入ホテル | | | | 1,508 | 5,911 (+2.1%) | 84.5 (-0.2%) | 6,991 (+2.4%) | 1,501.2 (+1.0%) | |
| ポートフォリオ全体 | | | | 3,344 | 7,432 (+3.0%) | 89.4 (-0.4%) | 8,313 (+3.4%) | 4,762.3 (+3.0%) | |

※ ホテルサブ神戸アスタおよびホテルリブマックス日本橋箱崎の個別の運営実績は賃借人から開示についての同意が得られていないため、「その他ホテル」として合算値で記載
また、グランパーク・イン横浜は賃借人から開示の同意が得られていないため、客室数以外は非開示

※ ホテルサブ神戸アスタの賃貸借契約には変動賃料の規定が含まれるものの、これまで当該規定による変動賃料が発生したことはなく、本投資法人の収益予想においても変動賃料収入は想定していないことから、固定賃料ホテルに含めて記載

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 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 |



保有ホテルの概要

■ 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-2 ホテルウィングインターナショナル名古屋

| | |
|--------|--------------------------------------|
| 所在地 | 愛知県名古屋市中区 |
| アクセス | 名古屋市営地下鉄桜通線 および鶴舞線「丸の内」駅 徒歩約2分 |
| オペレーター | 株式会社フォーブス |
| 客室数 | 220室 |
| 取得額 | 2,670百万円 |



保有ホテルの概要

■ D-3 コンフォートホテル中部国際空港

| | |
|--------|--|
| 所在地 | 愛知県常滑市 |
| アクセス | 中部国際空港 徒歩約5分 名鉄空港線 「中部国際空港」駅 徒歩約3分 |
| オペレーター | 株式会社グリーンズ |
| 客室数 | 346室 |
| 取得額 | 5,308百万円 |



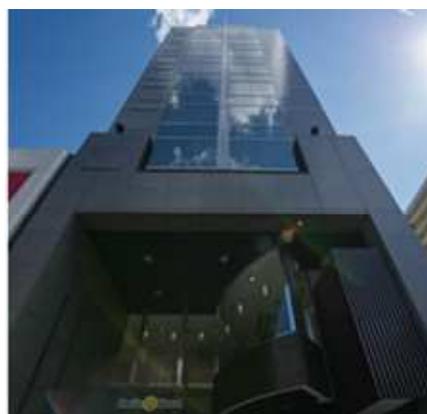
■ D-4 コンフォートホテル鈴鹿

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



■ E-1 スマイルホテル京都四条

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



■ E-2 ホテルビスタプレミオ京都

| | |
|--------|------------------------------------|
| 所在地 | 京都府京都市中京区 |
| アクセス | 京都市営地下鉄東西線 「京都市役所前」駅 徒歩約5分 他 |
| オペレーター | 株式会社 ビスタホテルマネジメント |
| 客室数 | 84室 |
| 取得額 | 3,600百万円 |



保有ホテルの概要

■ E-3 チサンイン大阪ほんまち

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



■ E-4 ホテルサーブ神戸アスタ

| | |
|--------|---------------------------------|
| 所在地 | 兵庫県神戸市 |
| アクセス | JR神戸線(山陽本線)他 「新長田」駅 徒歩約2分 |
| オペレーター | 有限会社ホテルテトラ |
| 客室数 | 133室 |
| 取得額 | 1,490百万円 |



■ 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 コンフォートホテル岡山

| | |
|--------|--------------------------------------|
| 所在地 | 岡山県岡山市 |
| アクセス | JR山陽新幹線 山陽本線、宇野線等 「岡山」駅 徒歩約15分 |
| オペレーター | 株式会社グリーンズ |
| 客室数 | 208室 |
| 取得額 | 1,200百万円 |



保有ホテルの概要

■ 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 |



■ F-4 コートホテル倉敷

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



■ G-1 ヴァリエホテル天神

| | |
|--------|---------------------------|
| 所在地 | 福岡県福岡市中央区 |
| アクセス | 福岡市営地下鉄空港線 「天神」駅 徒歩約6分 |
| オペレーター | The COURT株式会社 |
| 客室数 | 77室 |
| 取得額 | 1,380百万円 |



保有ホテルの概要

■ G-2 ネストホテル那覇

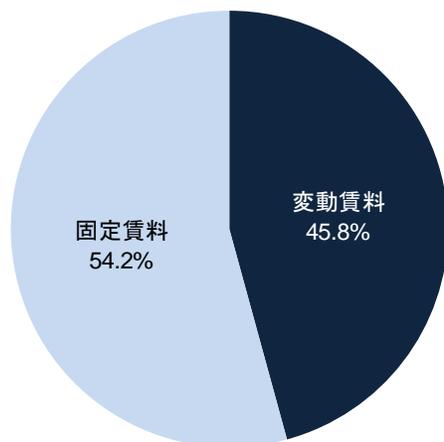
| | |
|--------|---------------------------------------|
| 所在地 | 沖縄県那覇市 |
| アクセス | 那覇空港 車約7分 沖縄都市モノレール 「旭橋」駅 徒歩約5分 |
| オペレーター | ネストホテルジャパン 株式会社 |
| 客室数 | 198室 |
| 取得額 | 3,750百万円 |



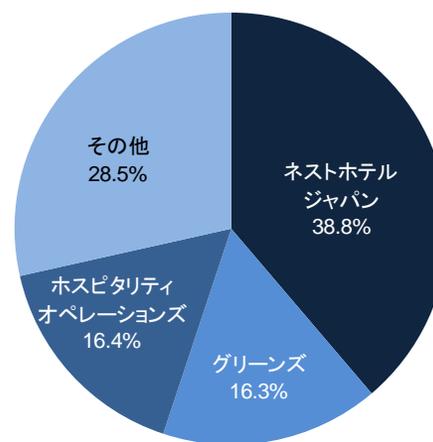
全21ホテル
507億円

■ ポートフォリオの分散状況(2018年7月期末)

賃料形態分散
(ホテル賃料ベース)



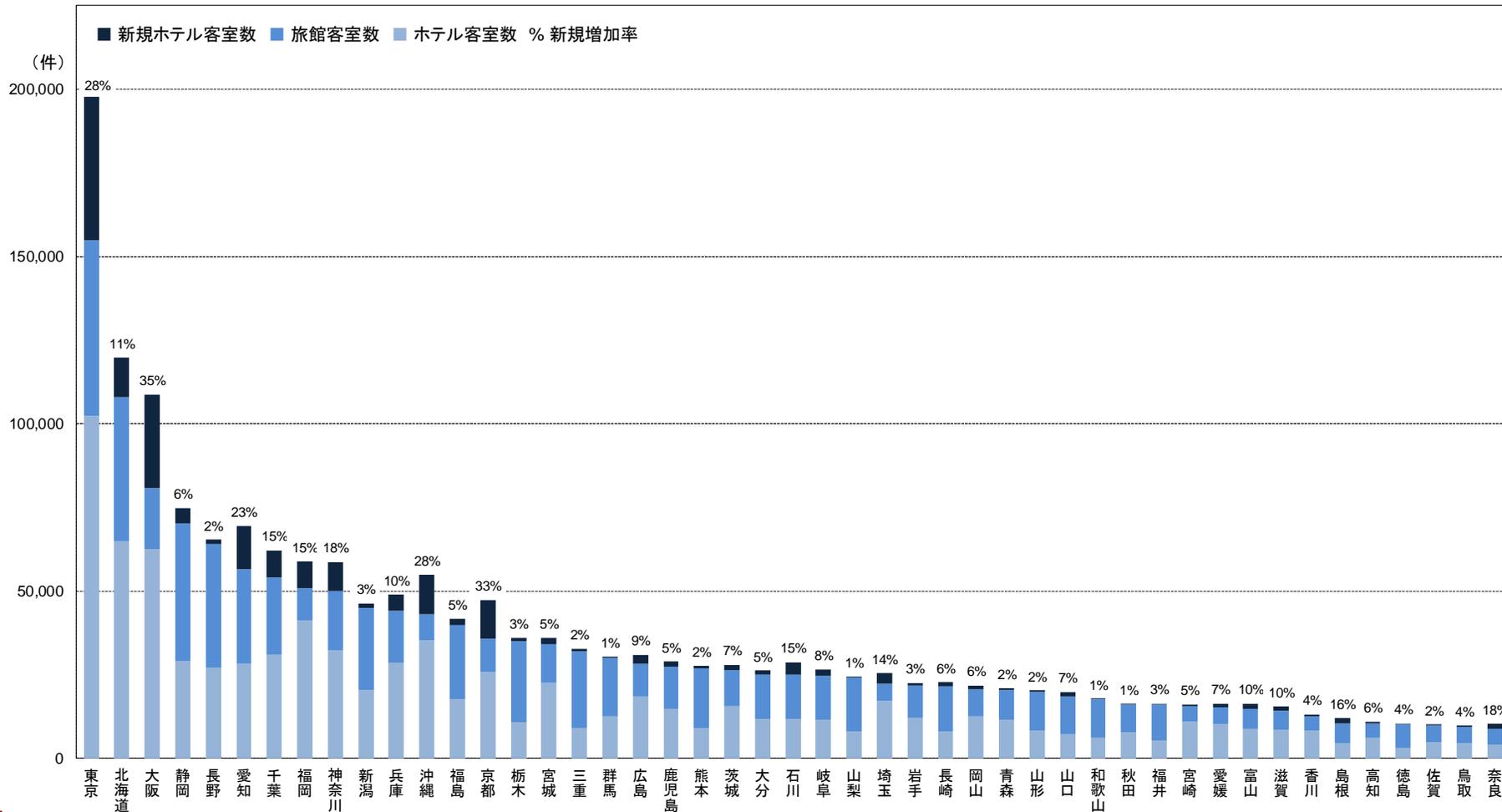
オペレーター分散
(ホテル賃料ベース)



その他

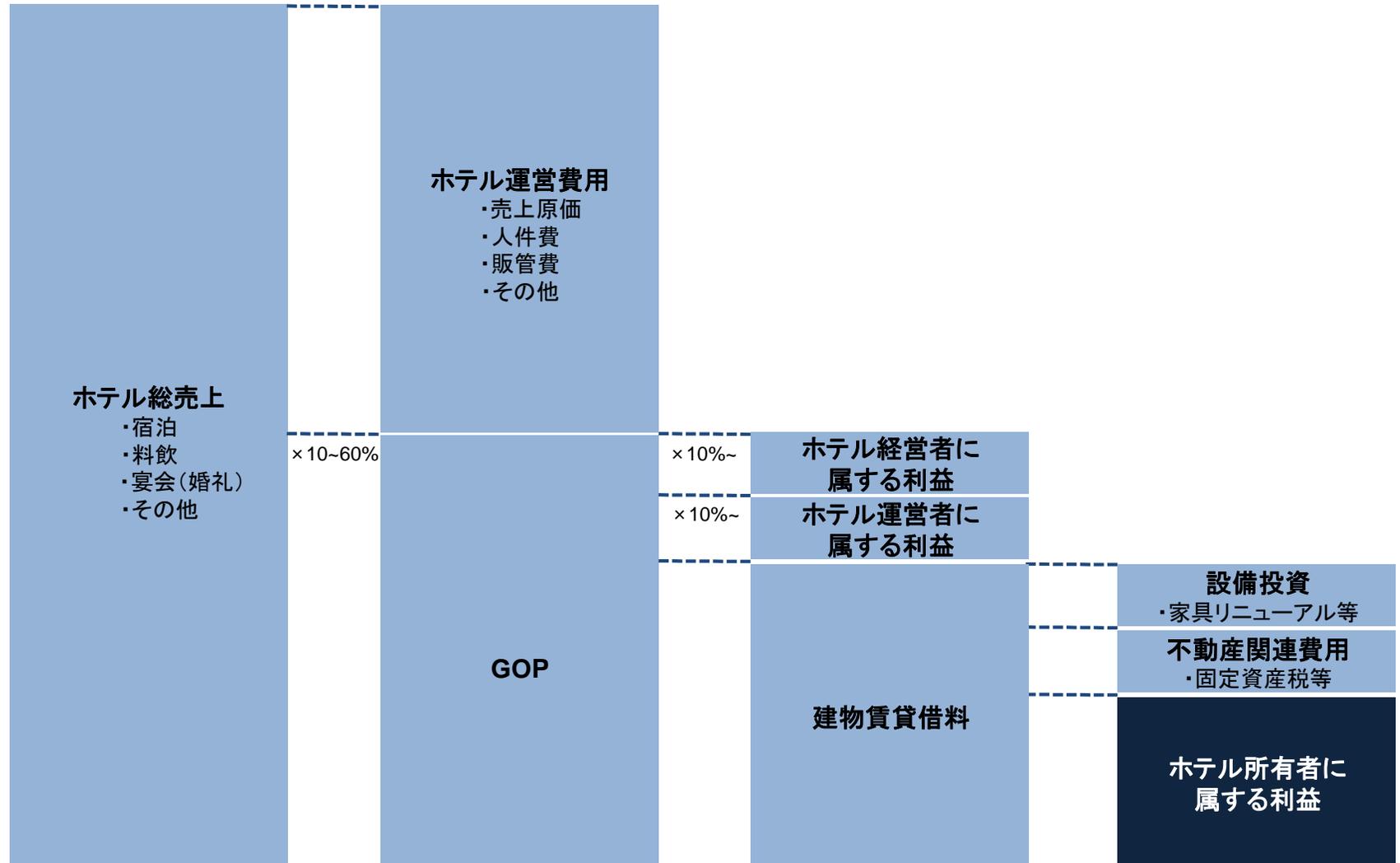
【参考】新規建築予定ホテル等

都道府県別 宿泊施設新規増加率



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

【参考】ホテル売上の利益配分(イメージ)



ポートフォリオ構築方針

「宿泊主体・特化型ホテル」に優先的に投資

成長性

リゾートホテル

- 観光地、景勝地、レジャー施設近隣に位置し、比較的ゆとりのある宿泊施設とレストラン、宴会場、会議場、スポーツ施設などより多様な付帯施設・設備を有するホテル

その他宿泊施設

- 交通の利便性が高い都市部、都市近郊、駅前・空港・観光地・ビジネス街・繁華街等の集客エリア、ターミナル駅等の交通の要所近隣等に位置し、旅館業法に定める旅館業を営むための宿泊施設で、ホテル以外の各宿泊施設およびサービスアパートメント等

フルサービスホテル

- 駅前・空港・観光地・ビジネス街・繁華街等の集客エリア、大都市圏、政令指定都市、県庁所在地等の都市及び市街地近郊に位置し、宿泊施設に加え、レストランなどの料飲施設・設備、宴会・会議場等の付帯施設を備えており、フルラインのサービスを提供するホテル

宿泊主体・特化型ホテル（上場時投資対象）

- 駅前・空港・観光地・ビジネス街・繁華街等の集客エリア、ターミナル駅等の交通の要所近隣、高速道路のインターチェンジ付近等に位置し、付帯施設を限定、または最小限にして宿泊を主体としたホテルおよび宿泊に特化したホテル

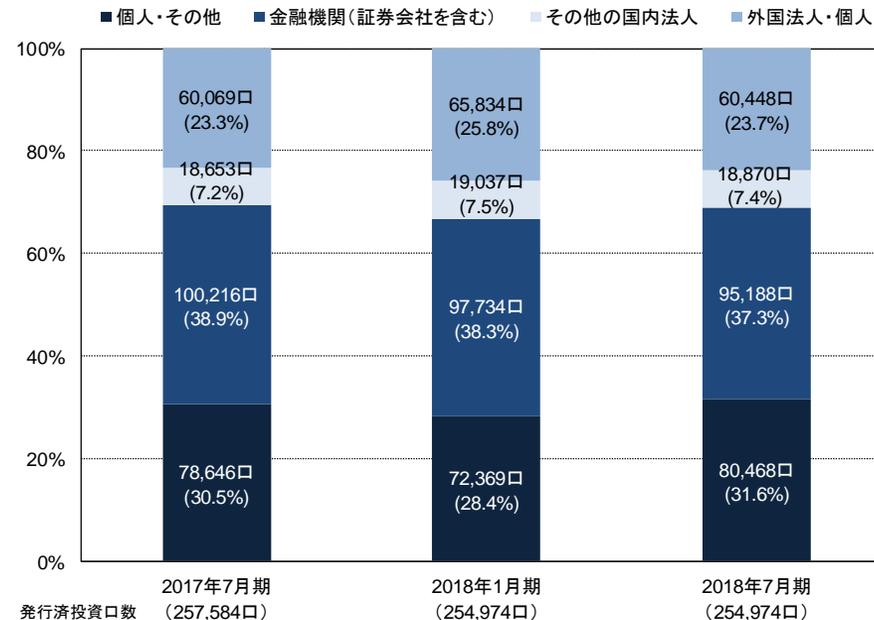
安定性

投資主の状況 (2018年7月31日現在)

■ 主要投資主

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

■ 所有者別投資口数



※2017年11月28日付決議により、2,610 口の自己投資口を消却

■ 所有者別投資主数

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

投資法人概要

■ 投資法人

| | |
|-------|-----------------------------------|
| 名称 | いちごホテルリート投資法人 |
| 証券コード | 3463 |
| 所在地 | 東京都千代田区内幸町一丁目1番1号 |
| 執行役員 | 宮下 修 |
| 決算期 | 1月期(8月1日~1月31日)および7月期(2月1日~7月31日) |

■ 資産運用会社

| | |
|---------|--|
| 会社名 | いちご投資顧問株式会社 |
| 代表執行役社長 | 織井 渉 |
| 登録・加入協会 | 金融商品取引業 関東財務局長(金商)第318号 (投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業) 一般社団法人投資信託協会会員 |

年間スケジュール

次回の権利付き最終取引日は2019年1月28日(月)



