

いちごホテル (3463)
Ichigo Hotel



2020年1月期(第9期)決算説明資料

March 16, 2020

いちごホテルリート投資法人 (3463)
Ichigo Hotel REIT Investment Corporation

いちご投資顧問株式会社
Ichigo Investment Advisors Co., Ltd.





Make More Sustainable

サステナブルインフラの「いちご」



日本を世界一豊かに。
その未来へ心を尽くす
一期一会の「いちご」

いちご社員
三宅宏実 選手

 **いちご**

**JOIN
and
ENJOY**

みんなで
リーグを応援しよう!!

いちごJリーグ株主・投資主優待

J.LEAGUE  **いちご**
TOP PARTNER

©J.LEAGUE

目次

□ 2020年1月期決算		□ 2020年7月期 / 2021年1月期 業績予想	
✓ 決算ハイライト	7	✓ 2020年7月期 業績予想	25
✓ 2020年1月期 決算概要	8	✓ 2021年1月期 業績予想	26
✓ インバウンドの減少により全指標が前年同期比マイナス	9		
✓ 大阪・京都を中心に、全エリアでRevPAR減少	10	□ ESG(環境・社会・ガバナンス)へのコミットメント	
✓ 【ビジネスホテルマーケットの分析】 ビジネスホテルは底堅い需要あり	11	✓ いちごのサステナビリティ方針	28
✓ 中長期的目線に基づくポートフォリオの組換え	12	✓ いちごグループにおけるESGの取組み(環境)	29
		✓ いちごグループにおけるESGの取組み(社会)	30
		✓ いちごグループにおけるESGの取組み(ガバナンス)	31
□ 成長に向けた取組み		□ Appendix	
✓ 賃貸契約の更新による収益の拡大	14		
【内部成長／心築】			
✓ 心築を通じた収益性向上による賃料の増額	15		
✓ オペレーター変更による収益の向上	16		
【外部成長】			
✓ ホテルエミット渋谷の取得によるポートフォリオ強化	18		
✓ 下関駅西ワシントンホテルプラザの取得による ポートフォリオ強化	19		
✓ 地域分散の効いた、安定性の高いポートフォリオの 構築	20		
✓ 賃料・契約形態内訳	21		
✓ スポンサー(いちご)の保有ホテル	22		
✓ 「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度導入	23		

2020年1月期決算

決算ハイライト

	2020年1月期実績	説明
当期純利益	2,130百万円 (前年同期比+731百万円、+52.3%)	<ul style="list-style-type: none"> 資産譲渡により、過去最高益を更新
資産譲渡	2ホテルを譲渡(京都、那覇) (譲渡価格計 9,785百万円)	<ul style="list-style-type: none"> 簿価、鑑定評価額を上回る価格潜在価値を十分に評価した価格での資産譲渡
RevPAR	6,630円(変動賃料12ホテル) (前年同期比-1,066円、-13.9%)	<ul style="list-style-type: none"> 日韓問題、新型肺炎等の影響を受けRevPAR減少
NOI	1,438百万円 (前年同期比-136百万円、-8.6%)	<ul style="list-style-type: none"> 資産の譲渡および変動賃料の減少
1口当たりFFO ^(※1)	2,129円 (前年同期比-1,926円、-47.5%)	<ul style="list-style-type: none"> NOIの減少によりFFOも減少
1口当たり分配金	8,356円 (前年同期比+2,869円、+52.3%)	<ul style="list-style-type: none"> 期初予想比 +3,656円、+77.8%
1口当たりNAV ^(※2)	140,839円 (前期比-5,741円、-3.9%)	<ul style="list-style-type: none"> 2ホテルの譲渡により含み益は減少 譲渡益(含み益を大きく上回る)は分配

(※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

2020年1月期 決算概要

(単位:百万円)

	2019年1月期 実績	2020年1月期 実績(A)	予想(B) (2019年9月発表)	予想比 (A) - (B)	予想との主な差異要因
営業収益	2,439	3,561	2,383	+1,177	
ホテル変動賃料	701	564	665	-101	予想比上振れ:2ホテル、予想比下振れ:10ホテル
ホテル固定賃料	984	993	989	+3	賃料改定による増加(那覇):+3
その他(譲渡益等)	753	2,003	727	+1,275	資産譲渡(那覇)による譲渡益の増加+1,274
営業費用	866	1,226	980	+245	運用報酬の増加:+218、控除対象外消費税の増加:+35
修繕費	16	26	27	-0	
減価償却費	308	352	354	-2	
営業利益	1,573	2,334	1,402	+931	
経常利益	1,399	2,132	1,199	+932	
当期純利益	1,398	2,130	1,198	+931	
1口当たり分配金 (DPU)	5,487円	8,356円	4,700円	+3,656円	予想比+77.8% 前年同期比+52.3%(+2,869円)
1口当たりFFO	4,055円	2,129円	3,494円	-1,365円	
NOI	1,574	1,438	1,538	-100	
償却後NOI	1,266	1,086	1,183	-97	
資本的支出(CAPEX)	321	257	363	-106	資本的支出工事のコストコントロールによる減少
帳簿価格	51,299	47,549	-	-	

インバウンドの減少により全指標が前年同期比マイナス

■ 収益貢献度がより高い変動賃料ホテル(全12ホテル)

	2018年8月 ～2019年1月	2019年8月 ～2020年1月	前年同期比	増減率
客室売上高(百万円)	2,780	2,405	-375	-13.5%
売上高(百万円)	3,234	2,822	-411	-12.7%
RevPAR(円)	7,696	6,630	-1,066	-13.9%
客室稼働率	90.9%	85.4%	-5.4%	-6.0%
ADR(円)	8,468	7,760	-708	-8.4%

■ ポートフォリオ全体(19ホテル)

	2018年8月 ～2019年1月	2019年8月 ～2020年1月	前年同期比	増減率
客室売上高(百万円)	4,152	3,714	-438	-10.6%
売上高(百万円)	4,646	4,168	-477	-10.3%
RevPAR(円)	7,134	6,364	-770	-10.8%
客室稼働率	88.9%	84.5%	-4.4%	-4.9%
ADR(円)	8,026	7,530	-496	-6.2%

※ホテルウイングインターナショナル神戸新長田駅前、ヴァリエホテル広島は前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

※ホテルビスタプレミアオ京都は2019年10月31日付で譲渡したため、集計対象外

※グランパーク・イン横浜は、賃借人から運営実績の開示について同意が得られていないため、集計対象外

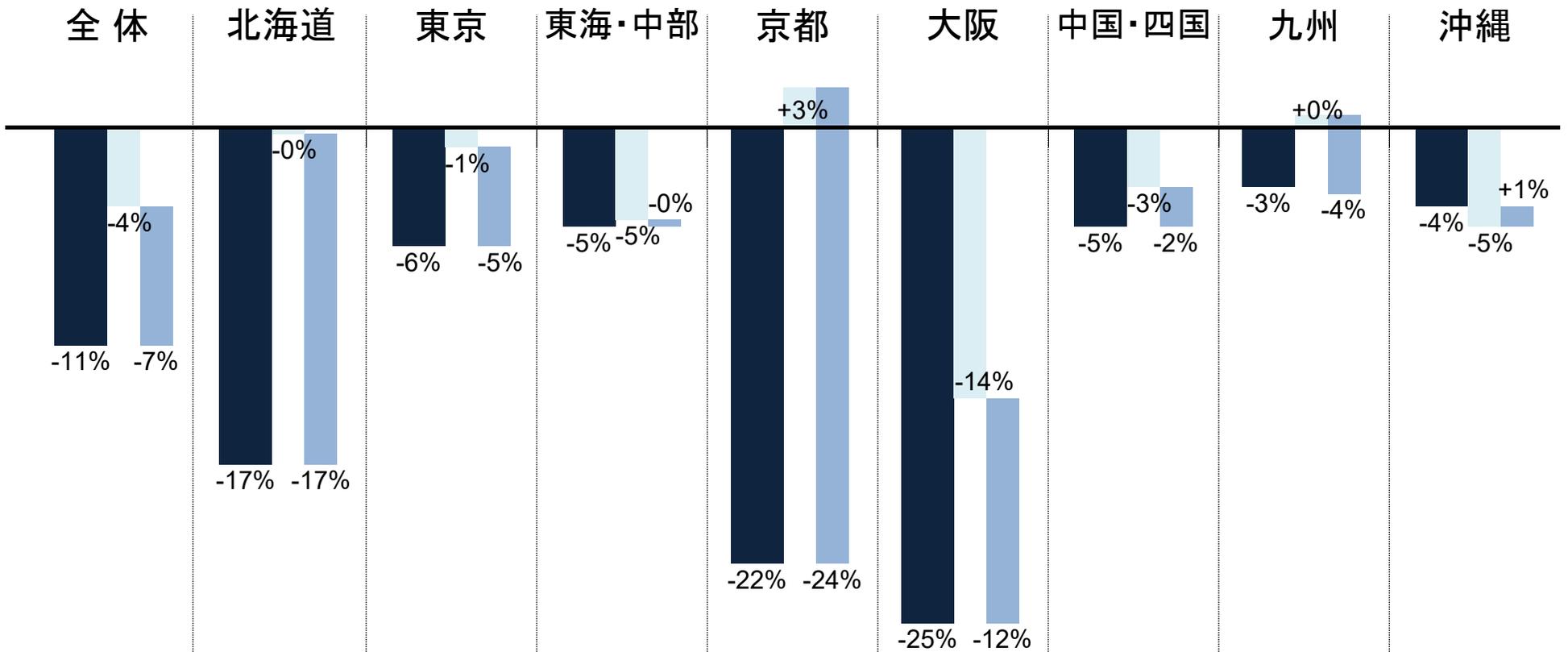
※ネストホテル那覇は、2020年1月31日付で譲渡を完了しているものの、集計の対象に含む

※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

大阪・京都を中心に、全エリアでRevPAR減少

■ ホテル指標の地域別対前年同期比(2019年8月～2020年1月)

■ RevPAR ■ 客室稼働率 ■ ADR

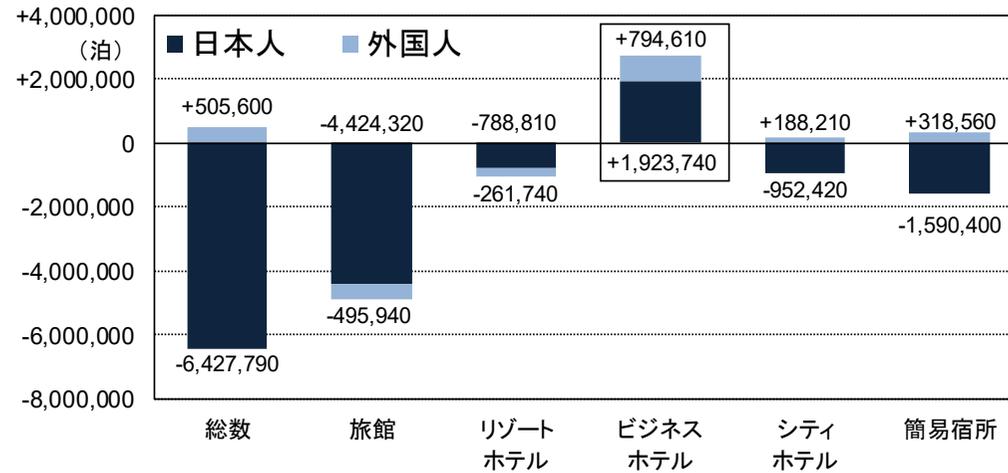


RevPAR	7,798円	7,675円	6,072円	6,800円	5,165円	5,904円	5,995円	8,348円
ホテル数	3	2	4	2	2	4	2	1
賃料割合	13%	8%	19%	6%	12%	19%	8%	9%

※ グランパーク・イン横浜、ホテルウイングインターナショナル神戸新長田駅前、ヴァリエホテル広島は集計対象外
 ※ ホテルビスタプレミアオ京都については、譲渡日である2019年10月31日までを集計
 ※ 賃料割合は2020年1月期のホテル賃料実績合計に対する割合

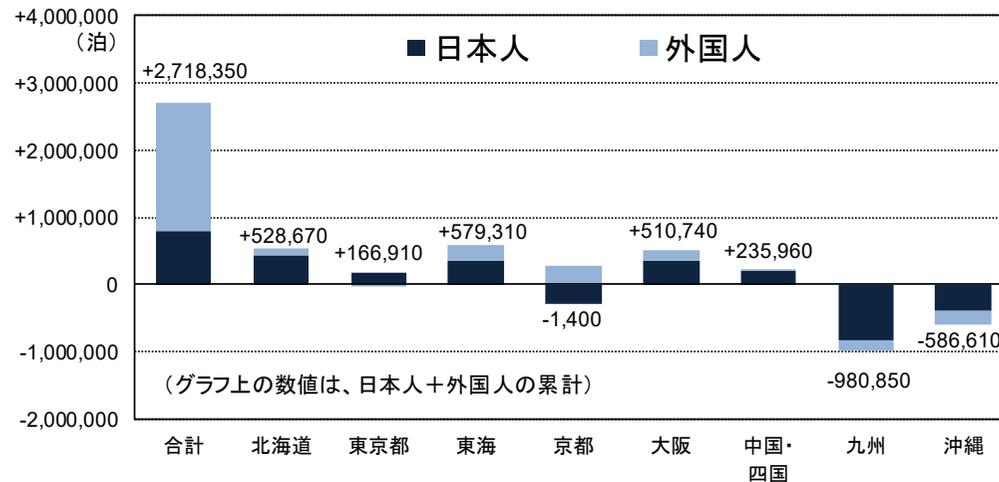
ビジネスホテルは底堅い需要あり

■ 施設タイプ別延べ宿泊者数比較 (8月～12月)



※ 観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に、資産運用会社作成
2018年8月～12月と2019年8月～12月の比較

■ エリア別宿泊者数比較 (ビジネスホテル、8月～12月)



※ 観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に、資産運用会社作成
2018年8月～12月と2019年8月～12月の比較

■ 国・地域別インバウンド旅行客数比 (8月～12月)

国・地域	2019年8月～12月累計	シェア	前年同期比
総数	12,257,259	100%	-1.6%
韓国	1,160,305	9%	-60.2%
中国	4,011,475	33%	+16.5%
台湾	1,950,568	16%	+8.9%
香港	976,051	8%	+12.1%
タイ	562,144	5%	+24.6%
シンガポール	256,477	2%	+18.6%
マレーシア	240,756	2%	+15.1%
インドネシア	171,688	1%	+9.9%
フィリピン	280,181	2%	+40.5%
ベトナム	201,036	2%	+24.7%
インド	69,695	1%	+14.1%
豪州	260,039	2%	+16.5%
米国	691,874	6%	+14.3%
カナダ	162,176	1%	+17.9%
英国	209,603	2%	+51.6%
フランス	141,428	1%	+15.5%
ロシア	55,065	0%	+35.5%
その他	619,771	5%	+24.6%

※ 日本政府観光局(JNTO)訪日外客数データを基に、
資産運用会社作成
2018年8月～12月と2019年8月～12月の比較

中長期的目線に基づくポートフォリオの組換え

- 京都(2019年10月)、那覇(2020年1月)に所在する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および直近の鑑定評価額を大きく上回る

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
(2020年1月に発表した、ホテルエミット渋谷の取得資金に充当)



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
(一部は2020年2月に発表した、下関駅西ワシントンホテルプラザの取得資金に充当)



成長に向けた取組み

賃貸契約の更新による収益の拡大

マーケットに応じた契約条件への変更により収益向上を目指す

	時期	ホテル名	賃料形態		変更内容
実績	2017年6月	チサンイン大阪ほんまち	固定+変動	賃料改定	<ul style="list-style-type: none"> 固定賃料の増額 変動賃料の料率改定
	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 変動賃料の導入
	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
	2019年9月	ネストホテル那覇	固定+変動	賃料改定	<ul style="list-style-type: none"> 固定賃料の増額
	2020年6月	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	固定+変動	契約満了	<ul style="list-style-type: none"> 固定賃料の増額 変動賃料の料率改定
	2020年9月	コンフォートホテル岡山	固定	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
予定	2020年12月	3ホテル	固定	賃料改定	<ul style="list-style-type: none"> 賃料協議予定
	2021年	2ホテル	固定+変動	契約満了	<ul style="list-style-type: none"> 賃料協議予定

オペレーター変更による収益の向上

■ ザ・ワンファイブ岡山（仮称、旧コンフォートホテル岡山）

- 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
- 固定賃料が増額すると共に、変動賃料契約へ変更
（巡航ベースNOI 71百万円/年の増加を見込む）
- 「PROPERA」を導入し、収益の最大化と顧客満足度の向上を図る
 - － いちごが開発した、AIレベニューマネジメントシステム
 - － GOPベースで平均20%アップの実績を誇る

※心築(しんちく)とは、いちごの技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心を込めた価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造すること



博多ホテルズについて	
商号	博多ホテルズ株式会社
本店所在地	福岡県福岡市中央区春吉三丁目13番1号
代表者	代表取締役会長 石原 実 代表取締役社長 北崎 堂献
設立	2019年3月
資本金	10百万円 (いちご株式会社の連結子会社が100%出資)
本投資法人・本運用会社との関係	<ul style="list-style-type: none"> • 本資産運用会社の親会社の連結子会社 (投信法上の利害関係人および本資産運用会社が定める自主ルールにおける、「利害関係者」に該当)

※ オペレーター変更およびリブランドオープンは2020年9月13日の予定

心築を通じた収益性向上による賃料の増額 ①

■ ネストホテル（札幌大通、大阪心斎橋、松山、那覇の4ホテル）

- 札幌大通は2015年11月、大阪心斎橋、松山、那覇は2016年8月に取得
- 取得後、さまざまなCAPEXを通じ収益性を向上、資産価値の増大に寄与
- 賃料改定のタイミング(2019年6月)で、ベースとなる固定賃料の増額を実現(+11百万円 / 年)

【取得後に実施したCAPEX】（単位:百万円）

項目	内容		ホテル名	実施時期	投資額	NOI増加額(年)
売上 増加	増室	客室化	ネストホテル札幌大通	2016年4月	16.3	2.3
			ネストホテル那覇	2017年1月	27.8	4.8
		分割	ネストホテル札幌大通	2017年1月	24.2	2.2
			ネストホテル那覇	2019年1月	50.0	9.9
			ネストホテル那覇	2019年7月	22.0	3.7
	客室改装／ ベッド変更	改装	ネストホテル札幌大通	2016年4月	16.6	2.4
		ツイン化	ネストホテル大阪心斎橋	2017年1月	0.8	1.2
			ネストホテル松山	2017年1月	3.8	1.1
		ワイドベッド化	ネストホテル大阪心斎橋	2017年11月	1.1	1.4
	ネストホテル松山		2018年1月	1.8	1.3	
	コインランドリー設置		ネストホテル松山	2017年7月	6.0	1.0
売上増加計					170.4	31.3
コスト 削減	ホテル運営費用	節水	ネストホテル札幌大通	2018年2月	2.9	0.7
			ネストホテル大阪心斎橋	2017年12月	6.8	2.3
			ネストホテル那覇	2017年12月	2.3	1.4
			ネストホテル松山	2018年3月	4.4	0.6
		新電力切替	ネストホテル松山	2018年4月	—	1.0
		BM契約改定	ネストホテル松山	2018年10月	—	3.0
	不動産関連費用	固都税減免	ネストホテル松山	2017年1月	—	2.0
コスト削減計					16.4	11.0

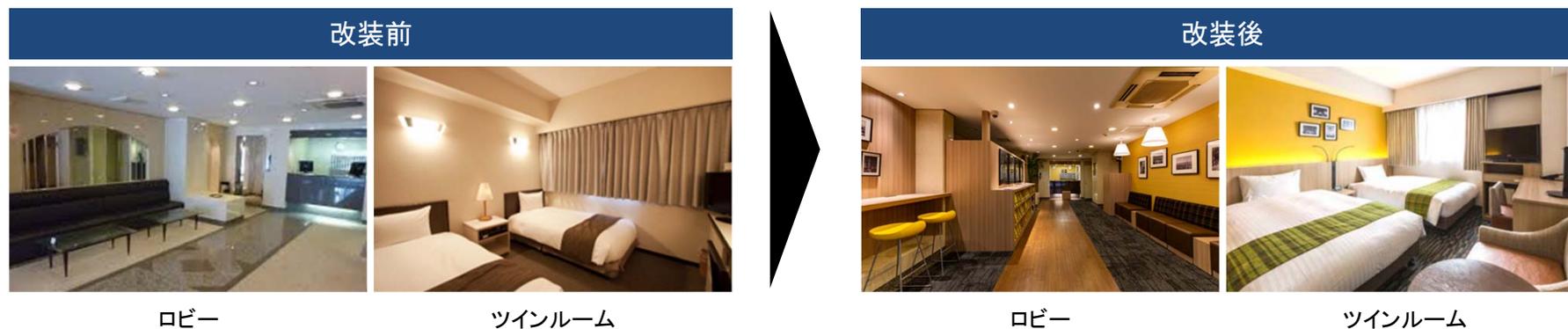
心築を通じた収益性向上による賃料の増額 ②

■ スマイルホテル東京阿佐ヶ谷（2016年8月取得）

- 取得後、1F店舗テナント入替による賃料増額、屋外広告看板の新たな契約締結による収益確保を実現
- 2017年6月～2018年6月にかけては3期にわたり、全館改装工事を実施、客室のレイアウトをシングルからダブル・ツインへ変更し収益性を向上、資産価値の増大に寄与
- 賃料改定のタイミングで、ベースとなる固定賃料の増額ならびに変動賃料の計算方法を改訂、年間賃料が約10百万円増額する見込み（新賃料は2020年6月より）

【取得後に実施したCAPEX】（単位：百万円）

実施時期	工事内容	投資額	賃料増額(年)
2017年7月期	屋外広告看板の設置	4.0	1.3
	客室改装(第一期工事、5F客室)	116.1	39.6
2018年1月期	客室改装(第二期工事、3F、4F客室)		
2018年7月期	客室改装(第三期工事、2F客室、1Fロビー)		



ロビー

ツインルーム

ロビー

ツインルーム

ホテルエミット渋谷の取得によるポートフォリオ強化

■ ホテルエミット渋谷 (2020年1月30日 取得発表、2020年2月25日 取得完了)

- 都内有数のターミナル駅である「渋谷」駅より徒歩約6分に所在する、宿泊主体特化型ホテル
- インバウンド旅行客の増加に伴い、今後も需要の拡大が期待できる
- 鑑定評価額を11%下回る価格での取得
- 今後、「PROPERA」の導入で変動賃料の増加を目指す
- 年間NOI 144百万円(巡航ベース)を見込む



下関駅西ワシントンホテルプラザの取得によるポートフォリオ強化

■ 下関駅西ワシントンホテルプラザ（2020年2月26日取得発表、2020年3月12日取得完了）

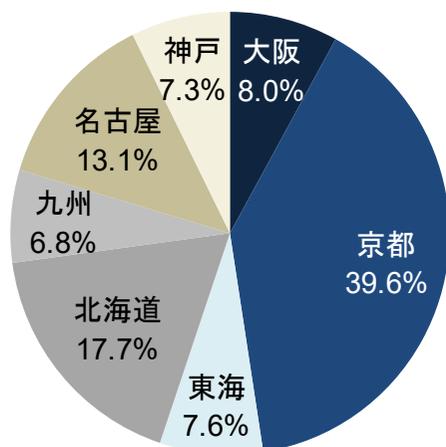
- 中国地方有数の都市である山口県下関市に所在する、宿泊主体特化型ホテル（JR山陽本線「下関」駅より徒歩約3分）
- 観光スポット（唐戸市場など）、史跡（壇ノ浦古戦場など）が所在するほか、市内に本社や営業所を設置する企業も多く、ビジネス／レジャー両方の需要取り込みが可能
- 鑑定評価額を10%下回る価格での取得
- 年間NOI 74百万円（巡航ベース）を見込む
- 固定賃料ホテルの取得によるポートフォリオの安定性向上



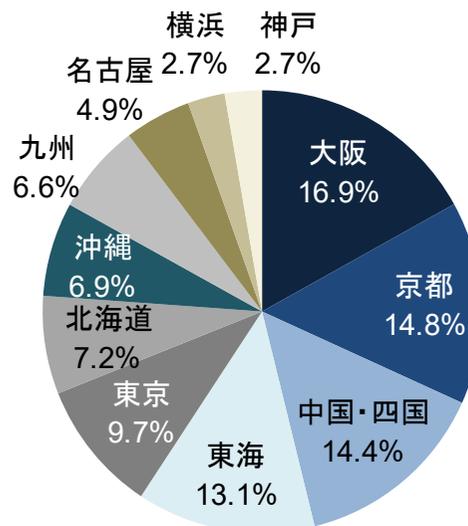
地域分散の効いた、安定性の高いホテルポートフォリオの構築

地域分散(取得価格ベース)の推移

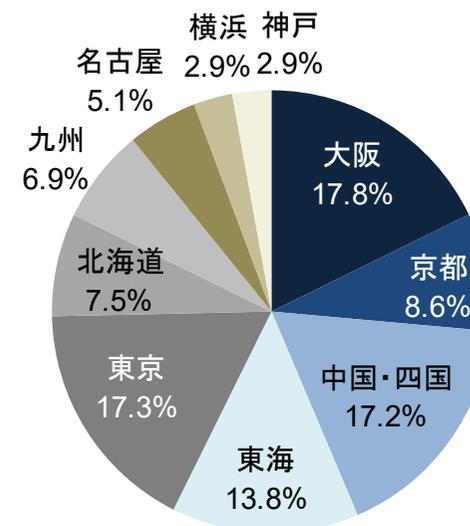
【新規上場時点】
(2015年11月30日)



【2019年7月31日時点】



【2020年3月12日時点】



保有ホテル	9ホテル
内訳	大阪1、京都2、東海1、北海道2、九州1、名古屋1、神戸1
資産規模	204億円

保有ホテル	23ホテル
内訳	大阪2、京都2、中国・四国5、東海3、東京2、北海道3、沖縄1、九州2、名古屋1、横浜1、神戸1
資産規模	544億円

保有ホテル	23ホテル
内訳	大阪2、京都1、中国・四国6、東海3、東京3、北海道3、九州2、名古屋1、横浜1、神戸1
資産規模	519億円

※ ホテルエミット渋谷、下関駅西ワシントンホテルプラザ取得後

賃料・契約形態内訳 (2020年1月末日時点)



賃料形態	固定賃料	固定賃料＋変動賃料		合計
契約形態	賃貸借契約	賃貸借契約	賃貸借契約	-
固定賃料	○	○	○	-
変動賃料	なし	売上超過分の一定割合	ホテルGOPの一定割合	-
不動産運用収益 (2020年1月期実績)	428百万円 (27.5%)	165百万円 (10.6%)	964百万円 (61.9%)	1,557百万円 (100.0%)
固定賃料部分	428百万円 (27.5%)	147百万円 (9.5%)	417百万円 (26.8%)	993百万円 (63.8%)
変動賃料部分	なし	17百万円 (1.1%)	546百万円 (35.1%)	564百万円 (36.2%)
保有ホテル数	8ホテル	3ホテル	10ホテル	21ホテル
取得価格合計	13,308百万円 (28.2%)	5,790百万円 (12.3%)	28,035百万円 (64.9%)	47,133百万円 (100.0%)
ホテル名	コンフォートホテル釧路 コンフォートホテル浜松 コンフォートホテル中部国際空港 コンフォートホテル鈴鹿 コンフォートホテル岡山 グランパーク・イン横浜 ホテルリブマックス日本橋箱崎 アーバイン広島エグゼクティブ 【下関駅西ワシントンホテルプラザ】	ホテルウ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 チサンイン大阪ほんまち	ネストホテル札幌駅前 ネストホテル札幌大通 ネストホテル大阪心斎橋 ネストホテル松山 ネストホテル熊本 スマイルホテル東京阿佐ヶ谷 スマイルホテル京都四条 ヴァリエホテル広島 ヴァリエホテル天神 コートホテル倉敷 ホテルビスタプレミオ京都(譲渡) ネストホテル那覇(譲渡) 【ホテルエミット渋谷】	-

スポンサー(いちご)の保有ホテル

18ホテル 約550億円(2020年1月末日現在)

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



福岡県福岡市



大阪府中央区



東京都新宿区



福岡県福岡市



神奈川県横浜市



「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度導入

□ 2つの日本初となる優待制度

- ① 株主・投資主の合同優待
- 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



2020年7月期 / 2021年1月期 業績予想

2020年7月期 業績予想

1口当たり分配金は-29.8%(前年同期比)

(単位:百万円)

	2019年7月期 実績 (A)	2020年7月期 前回予想 (2020年1月発表)	2020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	1,789	1,446	1,474	-315	
ホテル変動賃料	735	505	477	-258	変動賃料ホテルの想定RevPAR: 6,197円(前年同期比-18.3%)
ホテル固定賃料	984	897	953	-30	資産取得・譲渡による増減: -33、再契約に伴う増加(阿佐ヶ谷): +3、テナント契約形態変更(神戸): -1
その他(譲渡益等)	70	42	43	-26	資産取得・譲渡による増減: -26、テナント契約形態変更(神戸): +1
営業費用	797	669	702	-95	資産取得・譲渡による物件関連費用の増減: -10 運用報酬の減少: -110
修繕費	18	24	29	+10	
減価償却費	328	317	337	+9	
営業利益	992	776	771	-220	
経常利益	805	565	565	-239	資産取得に伴う借入関連費用の増加: +24 投資口交付償却の終了に伴う減少: -8
当期純利益	804	564	565	-239	
1口当たり分配金 (DPU)	3,154円	2,214円	2,216円	-938円	前回予想比+0.1%(+2円) 前年同期比-29.8%
1口当たりFFO	4,496円	3,480円	3,561円	-935円	
NOI	1,611	1,277	1,299	-312	
償却後NOI	1,283	959	961	-321	
資本的支出(CAPEX)	256	331	356	+100	

※ 新型コロナウイルスの影響によって収益の低下が見込まれますが、現時点ではその見通しが困難であることから、本予想には織り込んでおりません。

2021年1月期 業績予想

1口当たり分配金は-72.1%(前年同期比)

(単位:百万円)

	2020年1月期 実績 (A)	2021年1月期 予想 (B)	前年同期比 (B) - (A)	主な差異要因
営業収益	3,561	1,525	-2,035	
ホテル変動賃料	564	455	-108	変動賃料ホテルの想定RevPAR: 6,206円(前年同期比-6.3%) 資産取得・譲渡による増減: -22
ホテル固定賃料	993	1,026	+32	資産取得・譲渡による増減: +2、再契約・改定に伴う増加(天神・阿佐ヶ谷・岡山): +29
その他(譲渡益等)	2,003	43	-1,959	資産取得・譲渡による増減: -14、譲渡益の減少: -1,945
営業費用	1,226	728	-498	資産取得・譲渡による増減: -18、運用報酬減少: -424、譲渡に伴う控除対象外消費税の減少: -76
修繕費	26	35	+8	
減価償却費	352	337	-14	
営業利益	2,334	797	-1,537	
営業外費用	202	202	+0	
経常利益	2,132	594	-1,537	
当期純利益	2,130	593	-1,536	
1口当たり分配金 (DPU)	8,356円	2,328円	-6,028円	前年同期比-72.1%
1口当たりFFO	3,561円	3,651円	+90円	
NOI	1,438	1,339	-98	
償却後NOI	1,086	1,002	-84	
資本的支出(CAPEX)	257	310	+53	

※ 新型コロナウイルスの影響によって収益の低下が見込まれますが、現時点ではその見通しが困難であることから、本予想には織り込んでおりません。

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組みます

いちごグループにおけるESGの取組み(環境)

心築の社会的意義

建物を「壊す」から
建物の価値を「活かす」

現存ストックを有効活用し、
不動産の経済耐用年数の長期化、
質の向上を図る



「壊す」

省資源
高効率

地球に優しく安全性に優れたクリーンエネルギー

年間発電量

141,699,548 kWh



約47,233世帯分の
年間消費電力を発電

※ 電気事業連合会資料
1世帯当たりの年間消費電力
3,000kWh

年間CO2削減量

93,521,697 kg



約40,661台分の
年間CO2排出量を削減

※ 環境省資料
車の排出ガスによる年間CO2排出量
約2,300kg/台

(2018年7月～2019年6月 いちごグリーンおよびいちご合算値)

いちご
ESG



Environmental

自然災害への対応

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

発電所: 適正な立地選定、地域特性に合わせた綿密な設計
不動産: 常に安全性確保と耐用年数向上に向けた工事を実施

安心、安全な管理体制

- 大雨、台風発生前の止水版や土のう設置等の事前対策
- 人的な安全を最優先し、PM会社等と連携のうえ、被害の有無を早急に確認
- 社内エンジニアリングチーム等が災害当日に現地入りし、エリアに所在する物件すべてを目視確認、二次被害防止、物件価値の維持
- 災害時、所有物件の被害状況確認、情報共有を目的とした自社開発システム「サポート」を導入

サステナブル不動産の取組み(環境認証取得)

【いちごオフィス(8975)】

■ CASBEE (建築環境総合性能評価システム)
(Sランク)



いちご
高松ビル



いちご
丸の内ビル



恵比寿
グリーンガラス



いちご
塚筋本町ビル



いちご仙台
イーストビル

■ GRESB
リアルエステイト評価



G R E S B
☆☆☆ 2019

最高位「Green Star」
(3年連続)

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

いちごグループにおけるESGの取組み(社会)

スポーツ・文化支援

誠実、真摯、実直に「世界への挑戦」を続ける将来有望な選手を応援

- ウェイトリフティング
- ライフル射撃
- 陸上

パラリンアート

- 障がい者アーティストを支援



三宅宏実選手
(ウェイトリフティング)

社会福祉活動

宮崎大学医学部の小児医療分野(宮崎ひまわりキャンプ)への寄付

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



地域の活性化

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

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



スマート農業支援を通じた地域の活性化、雇用の創出、日本の自給率向上に貢献

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



いちごグループにおけるESGの取組み(ガバナンス)



Jリート初となる「完全成果報酬」への移行

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

ベストプラクティスを目指すガバナンス体制

投資法人

資産運用会社の執行をモニタリング

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

資産運用会社

ベストプラクティスを目指す運用体制

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

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、社外取締役に構成されているのは、
J-REIT 63投資法人中、「いちごオフィス」と「いちごホテル」の2投資法人のみ

資産運用会社社長・投資法人執行役員の兼務

➡ Jリート63投資法人中、31投資法人で兼務

いちごホテル：役員は全員、いちごグループから独立した第三者

資産運用会社の取締役会の独立性

➡ (1名でも)社外取締役に導入している
資産運用会社は4社のみ

いちご投資顧問：5名中、3名が社外取締役

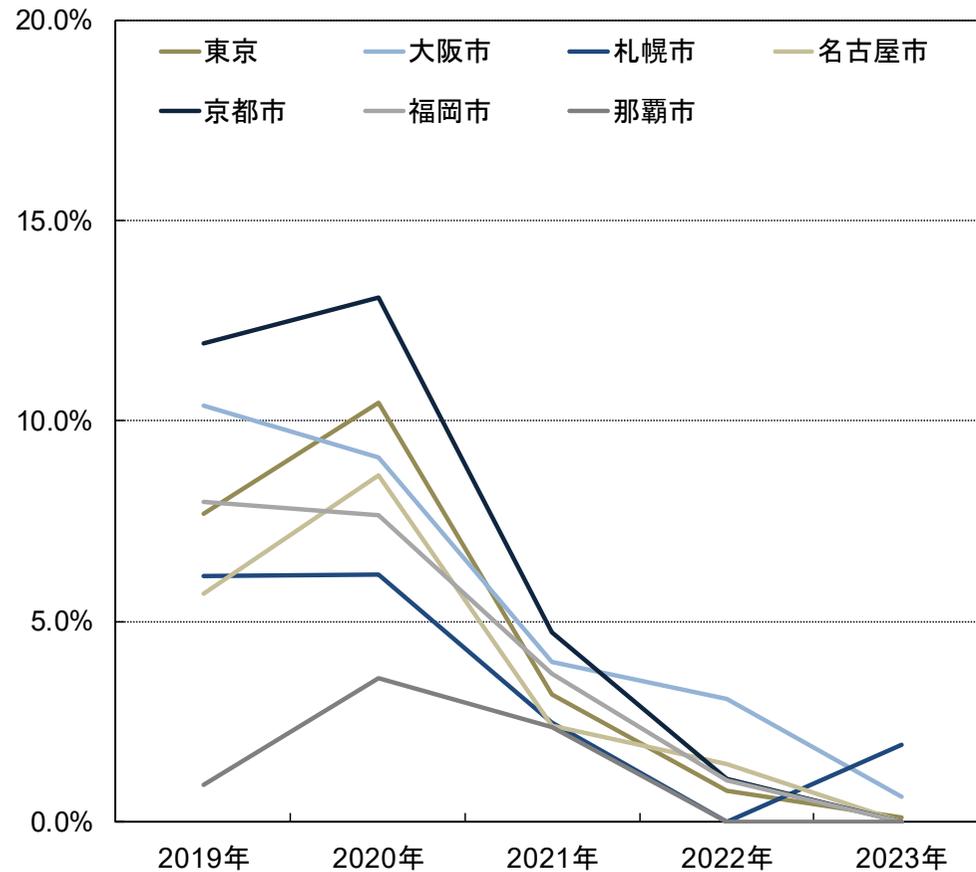
※ 2019年10月末の調査に基づく

Appendix : ホテルマーケット関連データ

インバウンドを中心とした需要の増加

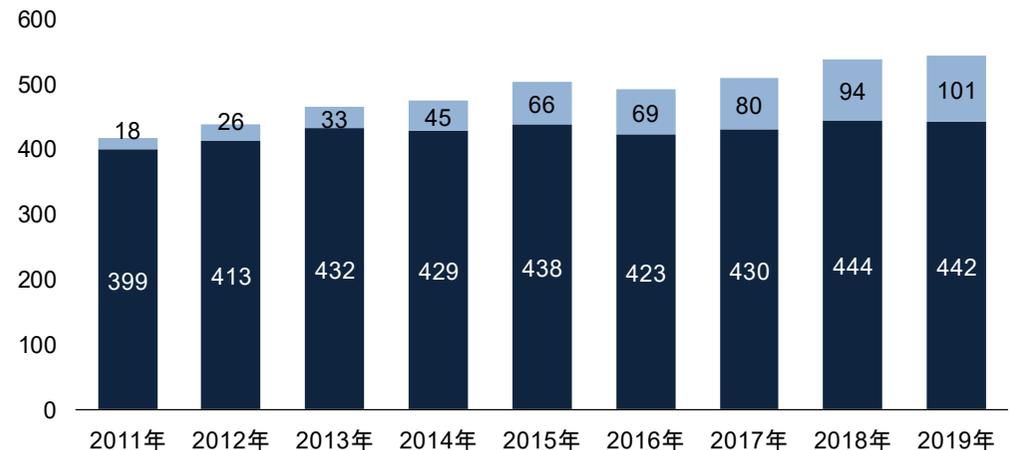
- ホテルの新規供給は2020年がピーク
- 安定した国内需要とインバウンドの増加がいちごホテルの成長を後押し

■ 主要都市別 新規供給客室増加率 / 2019年3月末比



※ 厚生労働省「衛生行政報告書」および週刊ホテルレストラン2019年12月6日号のデータを基に、資産運用会社作成
 ※ 東京都のみ都道府県データを使用
 ※ 既存のホテルと旅館の客室数合計に対する新規供給の増加率。開業未定のものについては集計対象外。

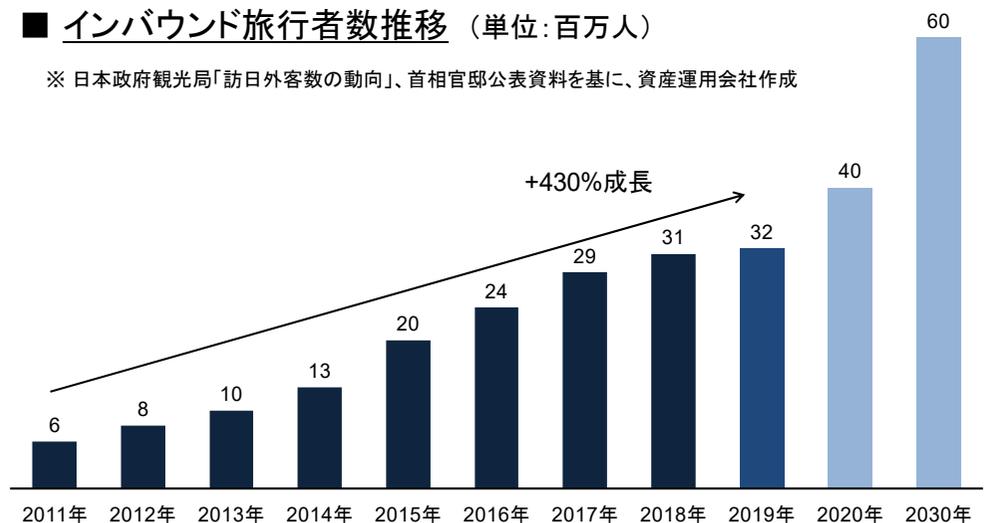
■ 国内宿泊施設の延べ宿泊者数推移 (単位:百万人)



※ 観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に、資産運用会社作成

■ インバウンド旅行者数推移 (単位:百万人)

※ 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

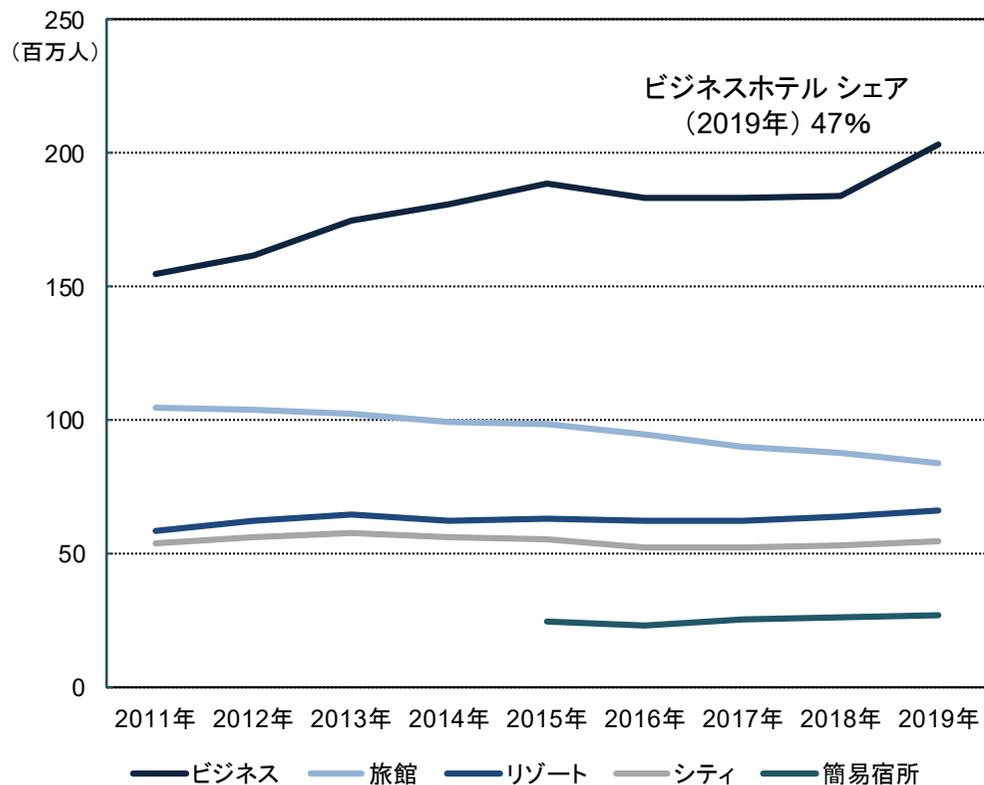


ビジネスホテルの需要は継続

ビジネスホテル宿泊者は、日本人の高い安定性と外国人の強い成長性を有す

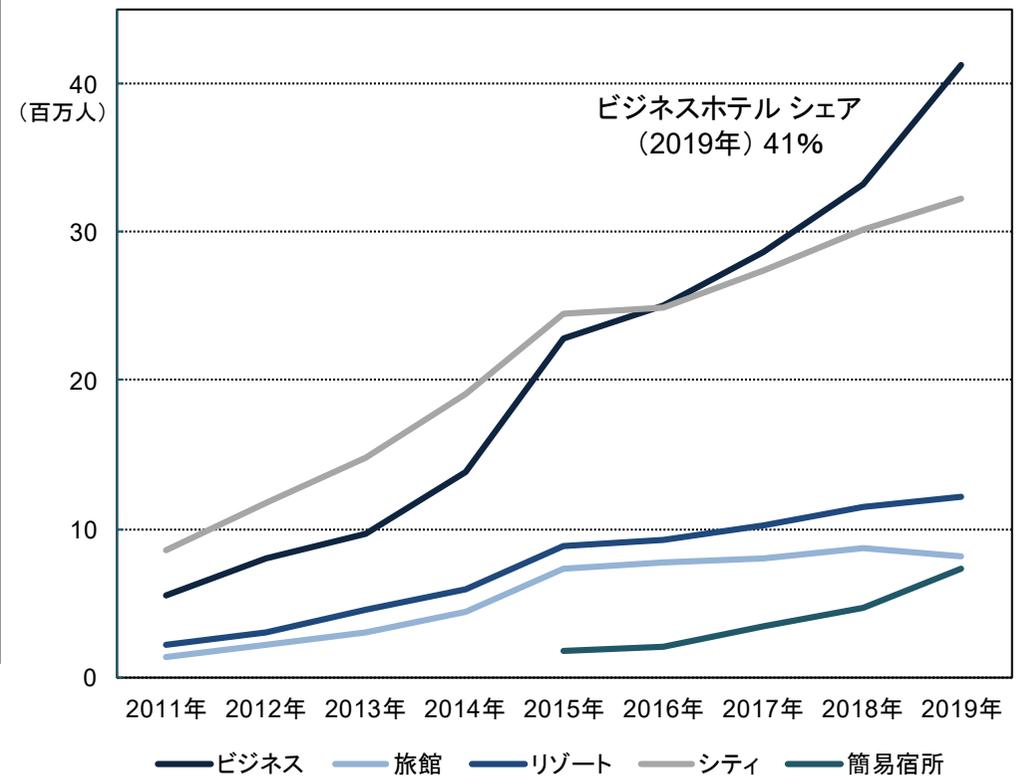
- ✓ 2019年の日本人ビジネスホテル宿泊者 203百万人(前年比+10.7%)でトップシェア
- ✓ 2019年の外国人ビジネスホテル宿泊者 41百万人(前年比+24.1%)でトップシェア

■ 施設タイプ別宿泊者数（日本人）



※ 観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に、資産運用会社作成

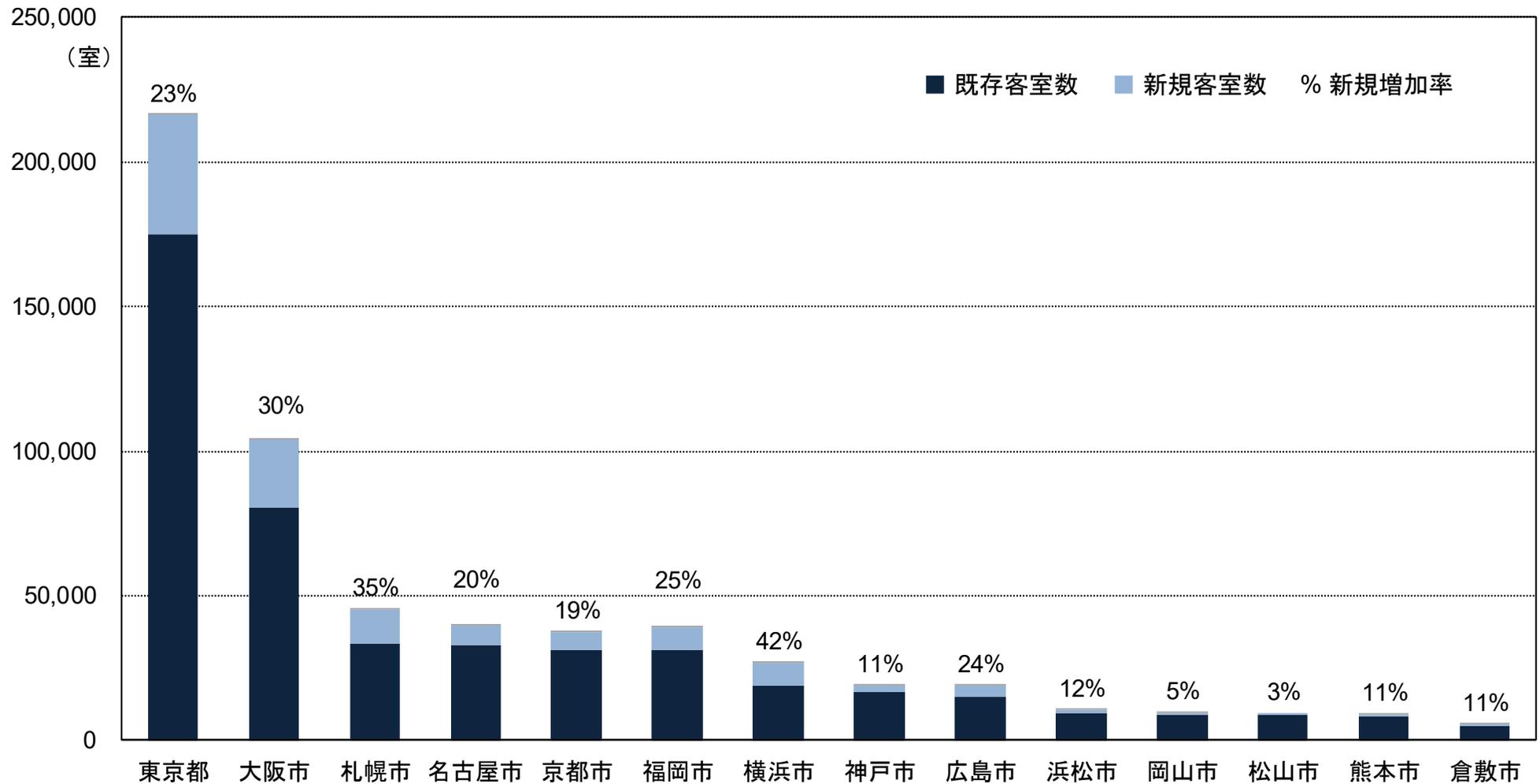
■ 施設タイプ別宿泊者数（外国人）



※ 観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に、資産運用会社作成

需要が強いエリアにおいて供給の増加が見込まれる

■ 主要都市別 新規供給客室増加率(対2019年3月末比)



※ 厚生労働省「衛生行政報告書」および週刊ホテルレストラン2019年12月6日号のデータを基に、資産運用会社作成
 ※ 東京都のみ都道府県データを使用
 ※ 新規増加率は既存のホテルと旅館の客室数合計に対する新規ホテルの客室数の増加率

Appendix : ポートフォリオの状況

ポートフォリオマップ (2020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>関東甲信越</p> <p>B-1 グランパーク・イン横浜</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>
---	--	--	--

近畿

E-1
スマイルホテル 京都四条

E-3
チサンイン 大阪ほんまち

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

E-5
ネストホテル 大阪心斎橋

中国・四国

F-1
コンフォートホテル 岡山

F-2
ネストホテル 松山

F-3
アーバイン広島 エグゼクティブ

F-4
コートホテル 倉敷

F-5
ヴァリエホテル 広島

九州・沖縄

G-1
ヴァリエホテル 天神

G-3
ネストホテル 熊本

変動賃料ホテル
固定賃料ホテル

21ホテル
471億円

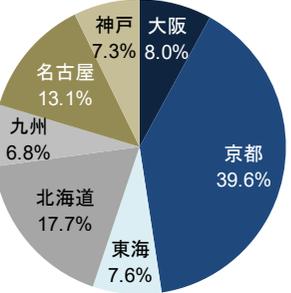
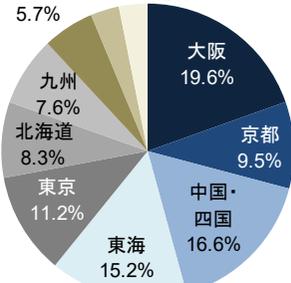


新規取得

C-4
ホテルエミット渋谷 (2020年2月25日取得済)

F-6
下関駅西 ワシントンホテルプラザ (2020年3月12日取得済)

地域分散の進展

	上場時 (2015年11月)	2017年1月期 (第3期)	2017年7月期～2019年7月期 (第4期～第8期)				2020年1月期 (第9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%) 	2017年7月期 1ホテル 14億円 (同 5.0%) 	2018年1月期 1ホテル 18億円 (同 6.3%) 	2019年1月期 1ホテル 17億円 (同 6.9%) 	2019年7月期 2ホテル 37億円 (同 6.9%) 	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 (譲渡益 19.4億円)
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
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>2020年1月31日時点</p> 

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)

- 博多エリアで5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
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	【福岡市(博多エリア)】 ホテル イル・パラッツォ(62室)、5th ホテルWEST(83室)、The OneFive Villa Fukuoka(50室)、 プラザホテル天神(205室)、プラザホテルプルミエ(170室) 【東京都】 ホテルエミット渋谷(72室)

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

- 顧客満足度の向上と収益の最大化を図る
- 年間収益 10~40%アップの実績あり
- 外販を開始、ノンアセットビジネスを通じたストック収益の拡大を目指す



ホテル一覧（2020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)	2020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	2,143	2,700	5.1	+556
	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	1,481	1,900	5.0	+418
	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	290	431	5.4	+140
	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	1,501	1,550	4.5	+48
	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	3,983	4,370	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	1,314	1,440	4.5	+125
	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	1,456	1,790	5.1	+333
	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	2,710	2,820	4.7	+109
	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	5,346	5,880	4.0	+533
	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	282	387	4.9	+104
	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	4,538	3,860	4.3	-678
	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	1,711	1,850	4.4	+138
	E-4	ホテルウイングインターナショナル神戸新長田駅前	固定+変動賃料	兵庫県神戸市	4,540.90	1,490	1,416	1,840	4.6	+423
	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	7,669	6,990	4.4	-679
	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	1,184	1,280	5.2	+95
	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	1,648	2,060	5.6	+411
	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	1,833	2,100	5.2	+266
	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	1,801	2,130	4.9	+328
	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	1,590	1,770	4.8	+179
	G-1	ヴァリエホテル天神	固定+変動賃料	福岡県福岡市	1,910.94	1,380	1,441	2,230	4.2	+788
G-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	2,202	2,490	5.2	+287	
21ホテル 合計					95,291.94	47,133	47,549	51,868	4.6	+4,318

※ 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

2020年1月期 ホテル別運営実績

ホテル 番号	ホテル	賃料形態	所在地	客室数 (室)	2020年1月期(2019年8月~2020年1月)実績				
					RevPAR(円)	客室稼働率(%)	ADR(円)	売上高(百万円)	
A-1	004	ネストホテル札幌駅前	固定+変動賃料	北海道札幌市	162	8,950 (-8.9%)	96.8 (+1.1%)	9,245 (-9.9%)	326.5 (-7.8%)
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	9,380 (-17.0%)	91.7 (-3.0%)	10,233 (-14.4%)	231.2 (-16.1%)
A-3	018	コンフォートホテル釧路	固定賃料	北海道釧路市	126	4,796 (+13.2%)	79.7 (+8.9%)	6,018 (+3.9%)	116.7 (+12.8%)
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	8,677 (-5.0%)	97.6 (-1.0%)	8,891 (-4.1%)	184.1 (-4.6%)
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	4,507 (-5.8%)	76.1 (-6.3%)	5,923 (+0.5%)	162.5 (-5.8%)
D-2	003	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	224	5,340 (-3.0%)	86.0 (-3.2%)	6,210 (+0.3%)	241.5 (-5.0%)
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	7,944 (-2.2%)	85.8 (-5.4%)	9,255 (+3.3%)	527.8 (-2.6%)
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	4,389 (-14.4%)	75.1 (-4.8%)	5,845 (-10.1%)	85.6 (-14.6%)
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	6,800 (-18.6%)	97.1 (-0.4%)	7,000 (-18.3%)	194.0 (-17.9%)
E-2	002	ホテルビスタプレミオ京都	固定+変動賃料	京都府京都市	84	9,702 (-11.0%)	91.1 (+3.1%)	10,650 (-13.6%)	86.7 (-53.1%)
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	4,180 (-33.8%)	67.7 (-20.1%)	6,176 (-17.2%)	100.0 (-33.8%)
E-4	007	ホテルウイングインターナショナル神戸新長田駅前	固定+変動賃料	兵庫県神戸市	133	6,160 (-)	77.6 (-)	7,934 (-)	167.9 (-)
E-5	010	ネストホテル大阪心斎橋	固定+変動賃料	大阪府大阪市	302	5,589 (-30.2%)	78.1 (-12.4%)	7,155 (-20.3%)	335.7 (-29.5%)
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	5,259 (-6.2%)	86.3 (-2.9%)	6,097 (-3.4%)	209.7 (-6.3%)
F-2	015	ネストホテル松山	固定+変動賃料	愛媛県松山市	190	5,424 (-2.2%)	86.8 (-2.7%)	6,250 (+0.6%)	269.0 (-1.8%)
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	6,233 (-9.4%)	88.1 (-3.0%)	7,073 (-6.6%)	196.1 (-9.4%)
F-4	022	コートホテル倉敷	固定+変動賃料	岡山県倉敷市	107	7,483 (-7.7%)	88.7 (-9.3%)	8,440 (+1.7%)	174.0 (-4.8%)
F-5	024	ヴァリエホテル広島	固定+変動賃料	広島県広島市	171	3,327 (-)	64.5 (-)	5,161 (-)	78.5 (-)
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	8,393 (-11.9%)	94.7 (-0.2%)	8,864 (-11.8%)	128.3 (-11.1%)
G-2	013	ネストホテル那覇	固定+変動賃料	沖縄県那覇市	200	7,986 (-13.7%)	79.1 (-7.3%)	10,099 (-7.0%)	425.2 (-11.7%)
G-3	023	ネストホテル熊本	固定+変動賃料	熊本県熊本市	201	5,077 (+1.9%)	79.1 (-8.7%)	6,419 (+11.6%)	213.2 (+0.9%)
その他ホテル(ホテルリブマックス日本橋箱崎、グランパーク・イン横浜)					223	-	-	-	-
変動賃料導入ホテル					2,358	6,630 (-13.9%)	85.4 (-6.0%)	7,760 (-8.4%)	2,822.8 (-12.7%)
固定賃料導入ホテル					1,375	5,927 (-4.6%)	83.0 (-3.0%)	7,140 (-1.6%)	1,345.8 (-4.7%)
ポートフォリオ全体					3,733	6,364 (-10.8%)	84.5 (-4.9%)	7,530 (-6.2%)	4,168.6 (-10.3%)

※ その他ホテル(ホテルリブマックス日本橋箱崎およびグランパーク・イン横浜)の個別の運営実績は賃借人から開示についての同意が得られていないため、客室数以外は非開示ですが、固定賃料導入ホテルの実績およびポートフォリオ全体の実績にはホテルリブマックス日本橋箱崎も含めています。

※ ホテルウイングインターナショナル神戸新長田駅前およびヴァリエホテル広島のリブランドオープン前の運営実績は開示についての同意が得られていないため、比較を行っておりません。

個別ホテル収支

(単位:千円)

	ポート フォリオ 合計	A-1	A-2	A-3	C-1	D-1	D-3	D-4	E-1	E-2	E-3	E-5	F-1	F-2	F-4	F-5	G-1	G-2	G-3	その他
		ネスト ホテル 札幌駅前	ネスト ホテル 札幌大通	コンフォート ホテル釧路	スマイル ホテル 東京 阿佐ヶ谷	コンフォート ホテル 浜松	コンフォート ホテル 中部 国際空港	コンフォート ホテル 鈴鹿	スマイル ホテル 京都 四條	ホテル ビスタ プレミア 京都	チサンイン 大阪 ほんまち	ネスト ホテル 大阪心齋橋	コンフォート ホテル 岡山	ネスト ホテル 松山	コート ホテル 倉敷	ヴァリエ ホテル 広島	ヴァリエ ホテル 天神	ネスト ホテル 那覇	ネスト ホテル 熊本	
① 不動産運用 収益合計	1,615,986	108,014	77,529	18,419	90,128	55,361	151,441	15,442	64,113	37,096	39,600	140,847	45,900	87,915	72,433	20,176	52,610	135,991	77,956	325,006
固定賃料	993,479	32,392	26,083	18,419	28,372	55,361	151,441	15,442	34,644	37,096	39,600	65,487	45,900	35,717	33,013	8,914	24,752	63,469	27,348	250,020
変動賃料	564,434	75,621	51,446	-	61,755	-	-	-	29,468	-	-	75,359	-	52,194	39,420	10,661	27,857	72,522	50,608	17,516
その他収益	58,073	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	600	-	-	-	57,470
② 不動産運用 費用合計	177,249	9,150	11,321	5,819	8,452	4,820	14,157	3,162	7,036	8,875	4,938	16,842	6,463	6,316	5,018	3,735	5,409	8,566	2,397	44,764
外注委託費	17,189	600	600	900	2,298	600	570	540	600	729	915	1,200	600	720	600	720	600	616	780	3,000
保険料	2,985	159	168	84	91	99	284	49	146	50	102	250	143	204	110	139	60	243	185	410
修繕費	26,975	2,880	1,784	389	1,198	1,428	239	384	938	2,902	268	1,316	1,436	1,057	-	2,507	1,014	1,997	897	4,335
公租公課	108,236	5,083	8,332	4,036	4,455	2,422	12,656	1,782	4,992	4,984	3,288	13,668	3,856	3,924	3,944	-	3,372	5,195	-	22,240
その他費用	21,862	426	434	409	408	271	406	406	359	208	363	406	427	410	363	368	363	513	530	14,782
③ NOI (①-②)	1,438,737	98,863	66,208	12,599	81,675	50,541	137,284	12,280	57,077	28,220	34,661	124,004	39,436	81,599	67,415	16,441	47,200	127,424	75,563	280,237
④ 減価償却費	352,077	15,774	15,633	5,028	27,141	14,689	34,228	4,160	16,084	7,049	6,978	34,395	13,084	18,295	11,073	16,269	8,935	36,993	18,822	47,437
不動産賃貸 事業収益 (③-④)	1,086,659	83,089	50,575	7,570	54,533	35,851	103,055	8,119	40,992	21,171	27,683	89,609	26,351	63,304	56,341	171	38,264	90,430	56,740	232,799

※ 千円未満を切り捨て

※ 「その他」は「ホテルウイングインターナショナル名古屋」、「ホテルウイングインターナショナル神戸新長田駅前」、「ホテルリブマックス日本橋箱崎」、「グランパーク・イン横浜」、「アーバイン広島エグゼクティブ」の収支状況、また「ホテルビスタプレミア京都」、「チサンイン大阪ほんまち」、「スマイルホテル東京阿佐ヶ谷」および「ネストホテル熊本」のホテル収支状況以外の合計数値を記載しており、賃借人より当該テナントの個別賃料の開示について同意を得られていないため、「その他」に合算して記載しています。

賃料・運営関連データ

■ 賃料収入割合

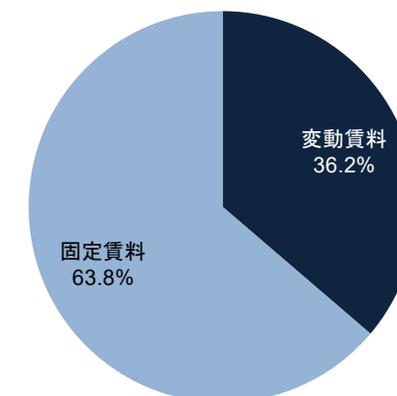
(収益額ベース)

(単位:千円)

収益項目		2019年1月期		2019年7月期		2020年1月期	
		収益額	比率	収益額	比率	収益額	比率
賃料	固定	1,020,028	58.4%	1,029,238	57.5%	1,032,448	63.9%
	ホテル	984,468	56.4%	984,145	55.0%	993,479	61.5%
	その他(店舗等)	35,559	2.0%	45,092	2.5%	38,969	2.4%
	変動	701,671	40.2%	735,493	41.1%	564,434	34.9%
その他(水光熱費収入等)		23,668	1.4%	24,937	1.4%	19,104	1.2%
合計		1,745,367	100.0%	1,789,669	100.0%	1,615,986	100.0%

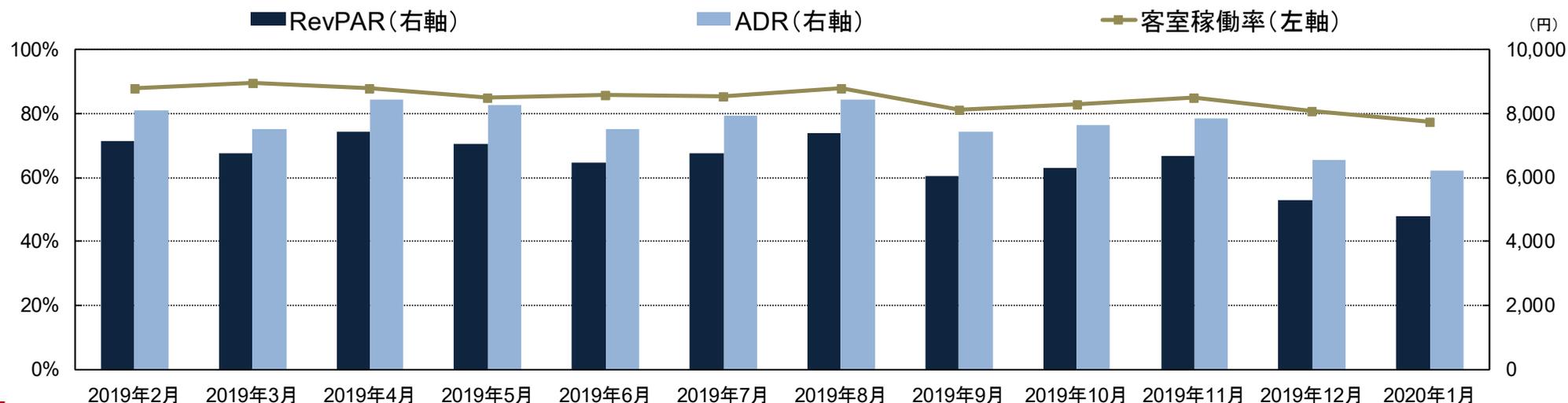
■ 賃料形態分散

(2020年1月期ホテル賃料ベース)



※ ホテル賃料のみの割合で、その他収益は除く。

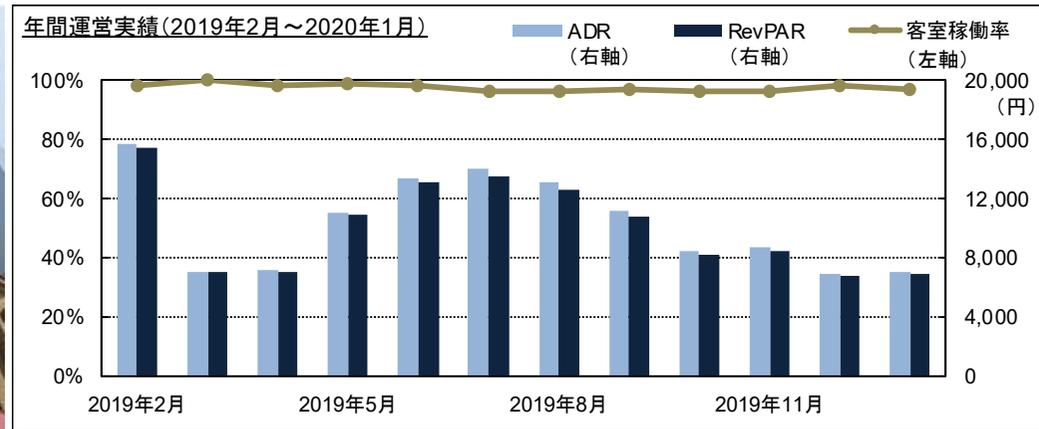
■ ポートフォリオ全体の運営実績 (2019年2月～2020年1月)



保有ホテルの概要（変動賃料）

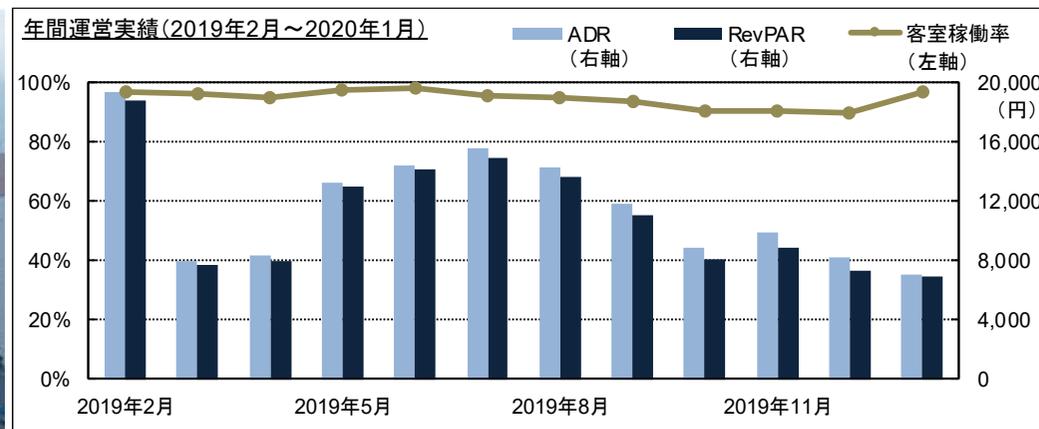
■ A-1 ネストホテル札幌駅前

所在地	北海道札幌市中央区
アクセス	札幌市営地下鉄南北線「さっぽろ」駅 徒歩約5分 他
オペレーター	ネストホテルジャパン株式会社
客室数	162室
取得額	2,160百万円



■ A-2 ネストホテル札幌大通

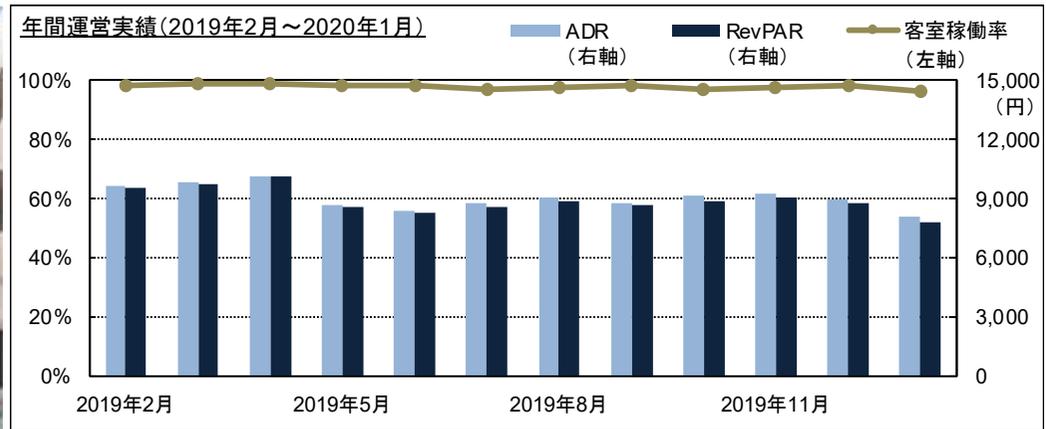
所在地	北海道札幌市中央区
アクセス	札幌市営地下鉄南北線「大通」駅 徒歩約4分
オペレーター	ネストホテルジャパン株式会社
客室数	121室
取得額	1,450百万円



保有ホテルの概要（変動賃料）

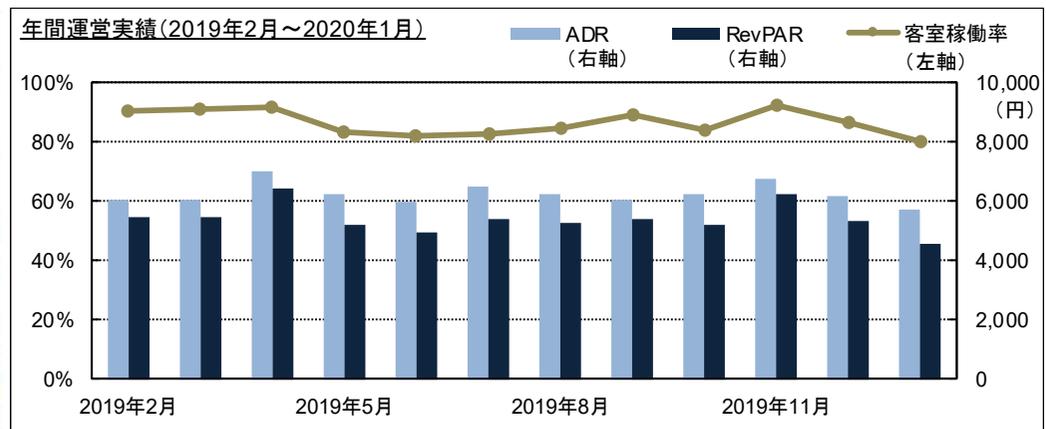
■ C-1 スマイルホテル東京阿佐ヶ谷

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



■ D-2 ホテルウィングインターナショナル名古屋

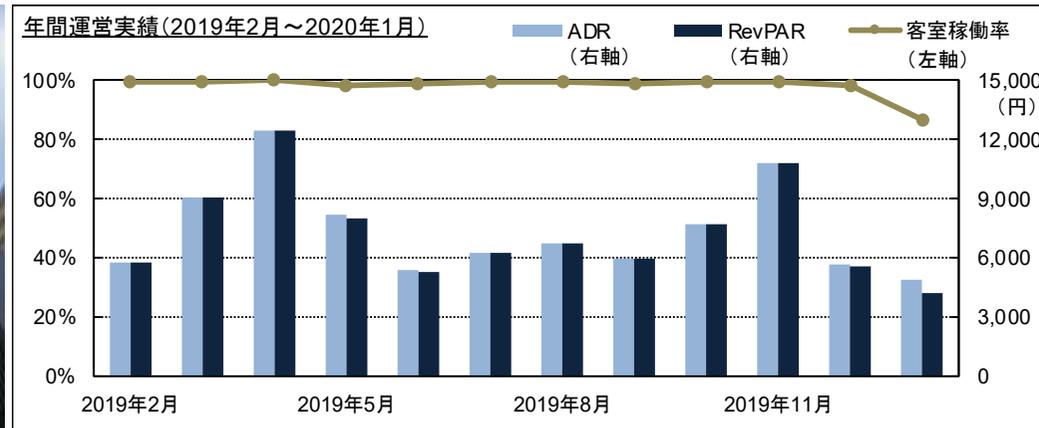
所在地	愛知県名古屋市中区
アクセス	名古屋市営地下鉄桜通線 および鶴舞線「丸の内」駅 徒歩約2分
オペレーター	株式会社フォーブス
客室数	224室
取得額	2,670百万円



保有ホテルの概要（変動賃料）

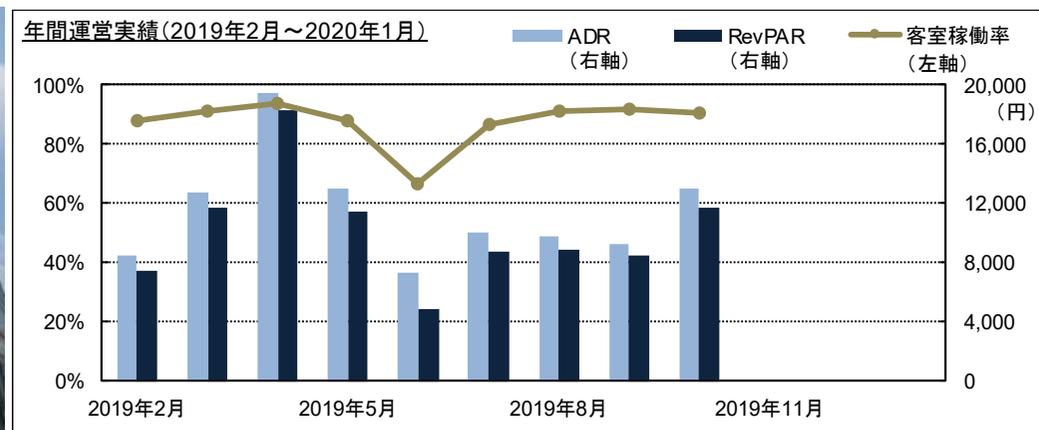
■ E-1 スマイルホテル京都四条

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



■ E-2 ホテルビスタプレミオ京都 (2019年8月27日付で譲渡を発表、2019年10月31日付で譲渡)

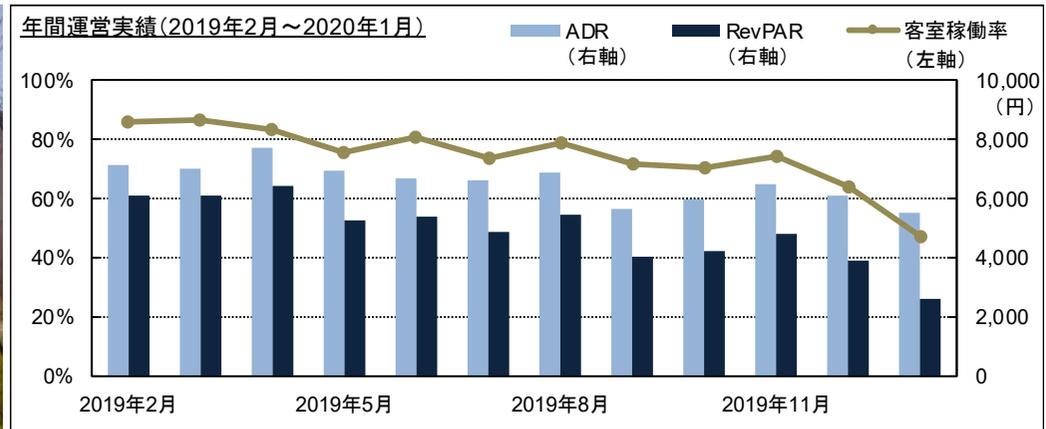
所在地	京都府京都市中京区
アクセス	京都市営地下鉄東西線 「京都市役所前」駅 徒歩約5分 他
オペレーター	株式会社 ビスタホテルマネジメント
客室数	84室
取得額	3,600百万円



保有ホテルの概要（変動賃料）

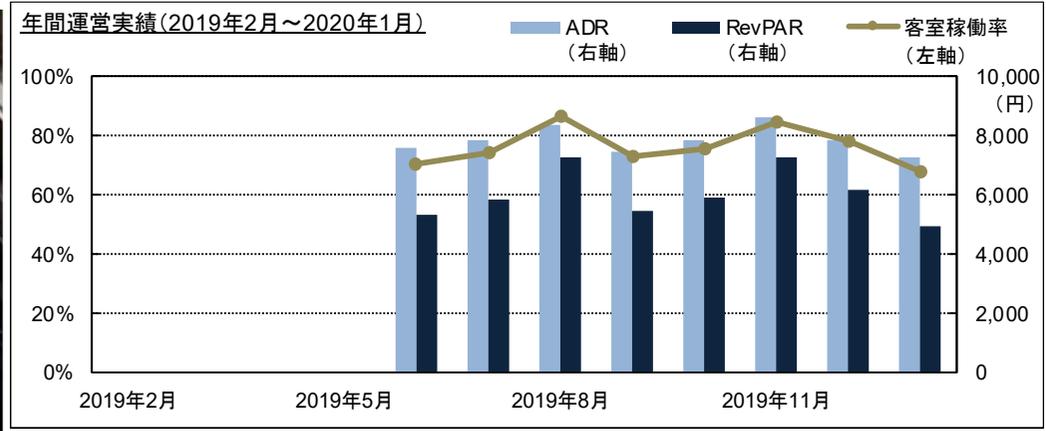
■ E-3 チサンイン大阪ほんまち

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



■ E-4 ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前 (旧ホテルサブ神戸アスタ、2019年6月リブランドオープン)

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

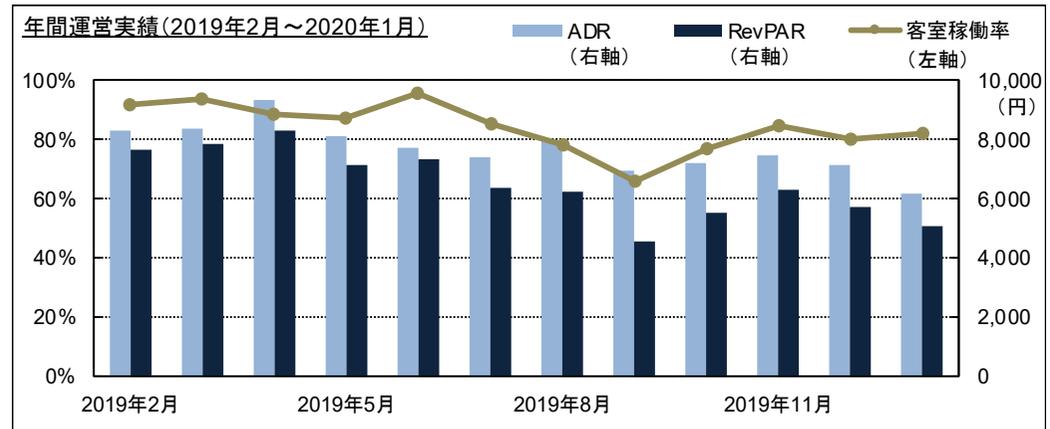


※2019年3月1日付でホテルサブ神戸アスタから名称変更。2019年6月にリブランドオープン

保有ホテルの概要（変動賃料）

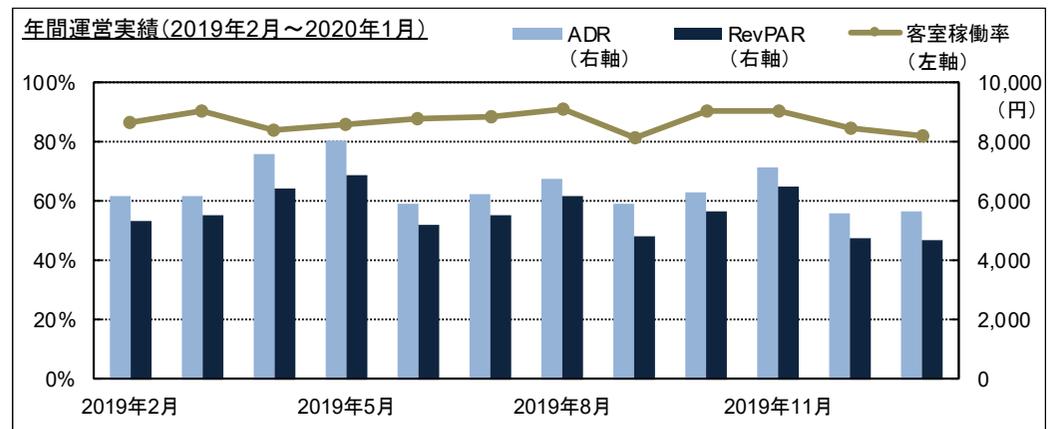
■ E-5 ネストホテル大阪心斎橋

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



■ F-2 ネストホテル松山

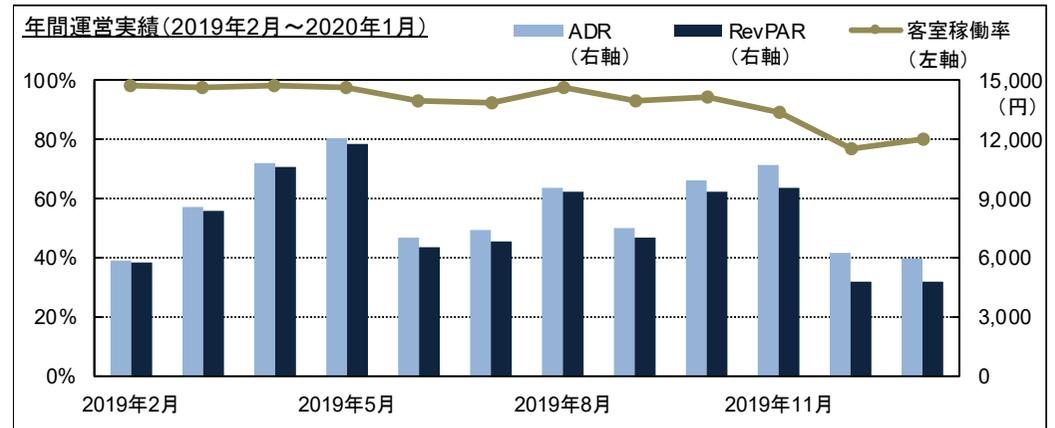
所在地	愛媛県松山市
アクセス	松山空港 車約25分 伊予鉄道城南線 「勝山町」駅 徒歩約3分
オペレーター	ネストホテルジャパン 株式会社
客室数	190室
取得額	1,610百万円



保有ホテルの概要（変動賃料）

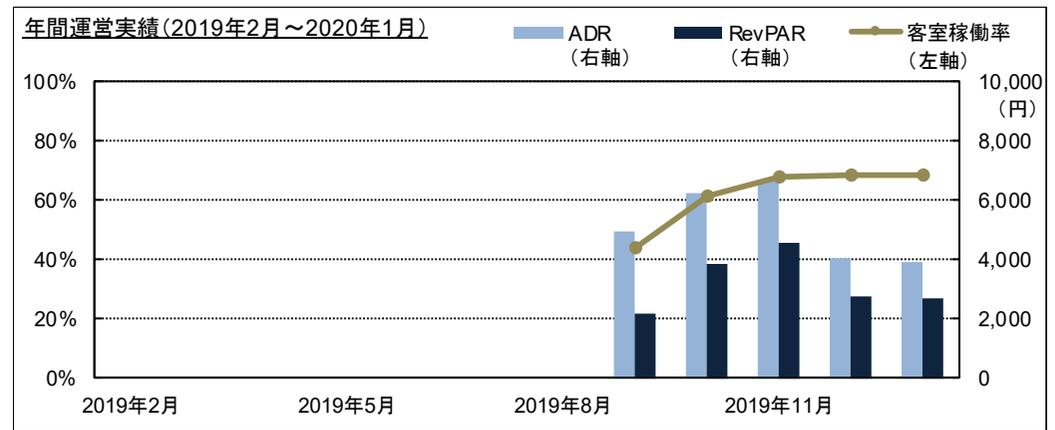
■ F-4 コートホテル倉敷

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



■ F-5 ヴァリエホテル広島 (2019年7月19日付取得、2019年9月リブランドオープン)

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

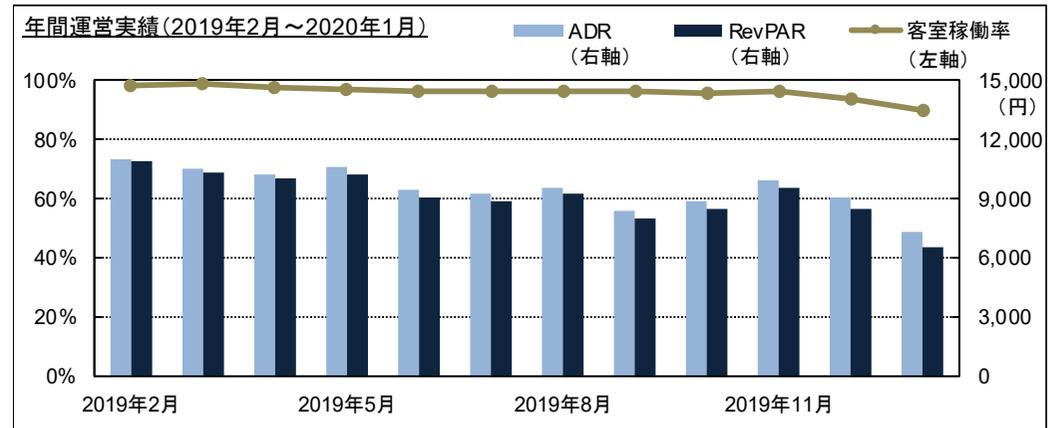


※ 取得前のデータは前賃借人の承諾が得られていないため、非開示

保有ホテルの概要（変動賃料）

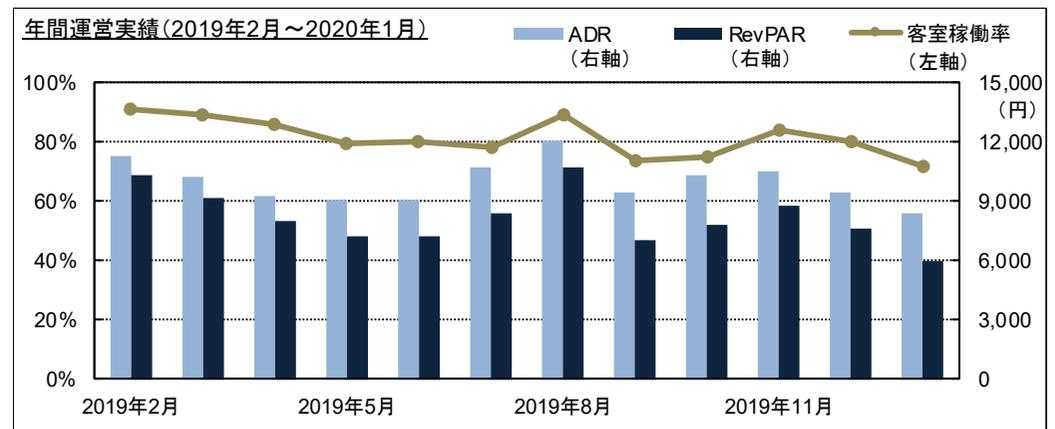
■ G-1 ヴァリエホテル天神

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



■ G-2 ネストホテル那覇 (2020年1月30日付で譲渡を発表、2020年1月31日付で譲渡)

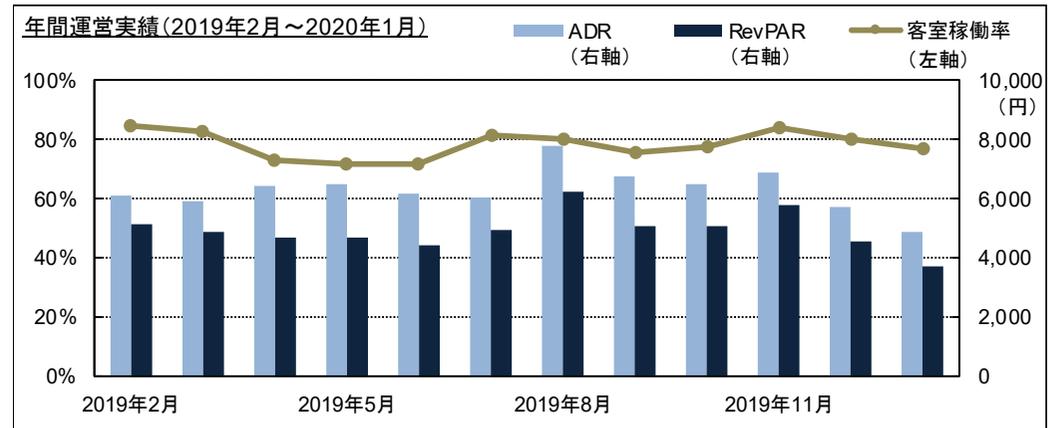
所在地	沖縄県那覇市
アクセス	那覇空港 車約7分 沖縄都市モノレール「旭橋」駅 徒歩約5分
オペレーター	ネストホテルジャパン株式会社
客室数	200室
取得額	3,750百万円



保有ホテルの概要（変動賃料）

■ G-3 ネストホテル熊本

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



【2020年7月期 新規取得ホテル】

■ C-4 ホテルエミット渋谷

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



※2020年1月31日付で取得を発表、2020年2月25日付で取得

■ 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
賃料形態	固定賃料
客室数	238室
取得額	1,080百万円



※2020年2月26日付で取得を発表、2020年3月12日付で取得

保有ホテルの概要（固定賃料）

■ A-3 コンフォートホテル釧路

所在地	北海道釧路市
アクセス	JR根室本線 「釧路」駅 徒歩約2分
オペレーター	株式会社グリーンズ
客室数	126室
取得額	300百万円



■ B-1 グランパーク・イン横浜

所在地	神奈川県横浜市西区
アクセス	JR・私鉄・地下鉄 「横浜」駅 徒歩約6分
オペレーター	株式会社ミドルウッド
客室数	175室
取得額	1,490百万円



■ C-3 ホテルリブマックス日本橋箱崎

所在地	東京都中央区
アクセス	東京メトロ半蔵門線 「水天宮前」駅 徒歩約3分
オペレーター	株式会社リブ・マックス
客室数	48室
取得額	1,360百万円



■ D-1 コンフォートホテル浜松

所在地	静岡県浜松市中区
アクセス	JR東海道本線 東海道新幹線 「浜松」駅 徒歩約2分
オペレーター	株式会社グリーンズ
客室数	196室
取得額	1,550百万円



保有ホテルの概要（固定賃料）

■ D-3 コンフォートホテル中部国際空港

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



■ D-4 コンフォートホテル鈴鹿

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



■ F-1 コンフォートホテル岡山

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



■ F-3 アーバイン広島エグゼクティブ

所在地	広島県広島市
アクセス	JR山陽新幹線 山陽本線、可部線等 「広島」駅 徒歩約6分
オペレーター	株式会社 ユキ・コーポレーション
客室数	171室
取得額	1,800百万円



Appendix : 財務関連データ

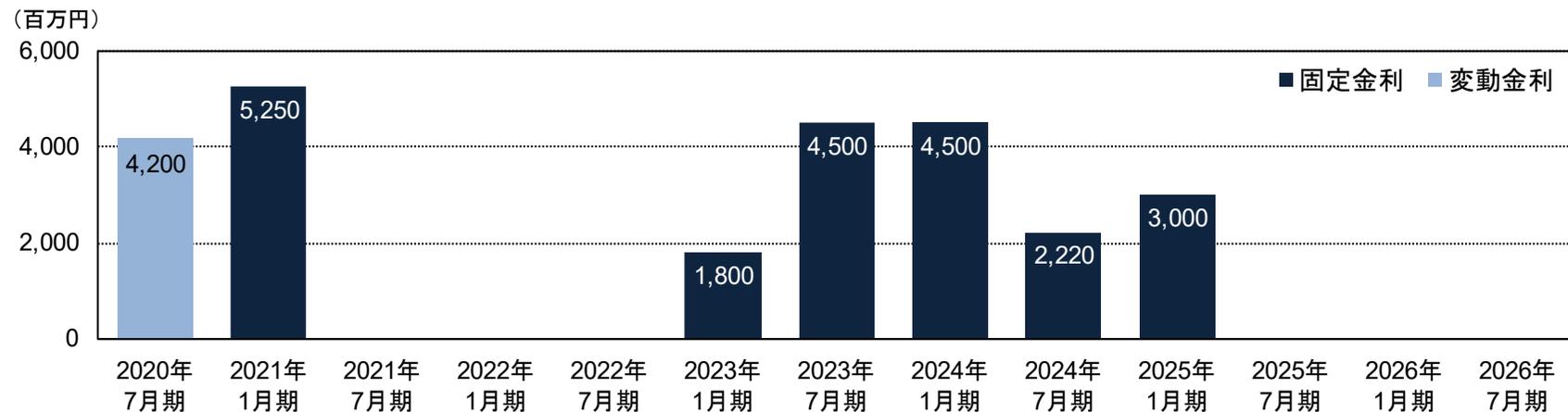
安定性の高い財務運営

借入残存期間の短い借入は変動金利で低金利のメリットを享受しつつ
80%以上の固定金利比率により将来の金利上昇リスクをヘッジ

■ 借入状況の推移

	2018年1月期末	2018年7月期末	2019年1月期末	2019年7月期末	2020年1月期末
借入金残高	21,750百万円	21,750百万円	21,750百万円	25,470百万円	25,470百万円
長期借入比率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
固定金利比率	73.8%	73.8%	80.7%	83.5%	83.5%
平均借入金利	0.88%	0.88%	0.91%	0.86%	0.88%
平均残存期間	3.6年	3.1年	3.2年	3.0年	2.5年
LTV(総資産ベース)	39.2%	39.1%	38.8%	43.0%	41.5%

■ 返済期限の分散状況 (2020年1月31日現在)



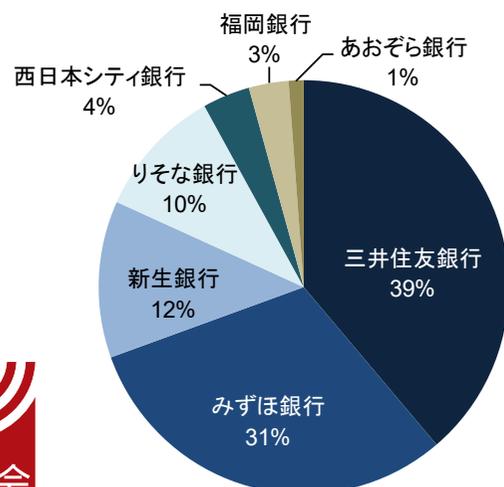
銀行借入の状況

■ 個別借入明細

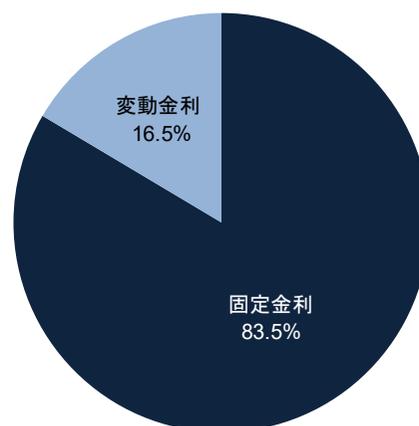
2020年1月31日時点

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	0.58000%	2016年08月17日	2020年02月28日
タームローン4	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行	4,500百万円	固定	0.90750%	2016年08月17日	2023年02月28日
タームローン5	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行	4,500百万円	固定	0.98500%	2016年08月17日	2023年08月31日
タームローン6	三井住友銀行	450百万円	変動	0.53000%	2017年03月27日	2020年02月28日
タームローン7	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行	1,800百万円	固定	0.78750%	2017年08月01日	2023年01月31日
タームローン8	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行	1,750百万円	変動	0.78750%	2018年11月30日	2020年05月29日
タームローン9	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行	1,500百万円	固定	0.92000%	2018年11月30日	2024年11月29日
タームローン10	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行、西日本シティ銀行	2,220百万円	固定	0.75450%	2019年04月25日	2024年04月30日
タームローン11	三井住友銀行、みずほ銀行、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
合計		25,470百万円		平均 0.88%		平均残存年数2.5年

■ バンクフォーメーション



■ 金利の固定変動比率



強力なバンクフォーメーション

適切なLTVコントロール

金利リスクマネジメント

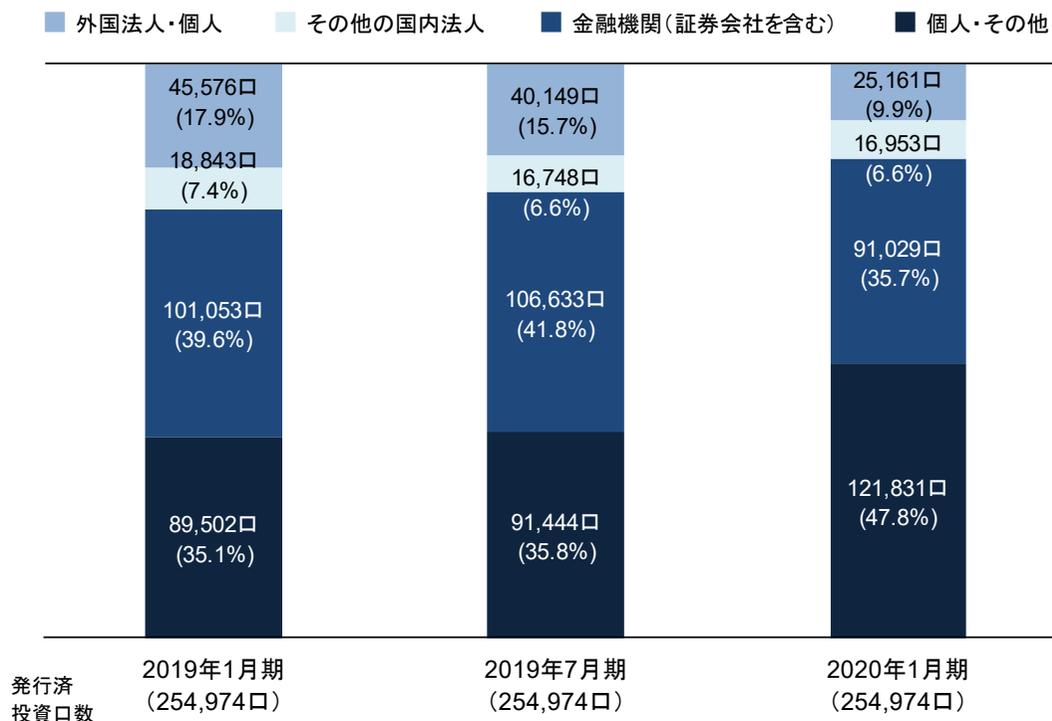
安定的な財務基盤の構築を目指す

投資主の状況 (2020年1月31日現在)

■ 主要投資主

氏名または名称	所有投資口数	比率
1 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	26,008	10.2%
2 日本スタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	20,549	8.1%
3 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	9,298	3.6%
4 野村信託銀行株式会社 (投信口)	7,246	2.8%
5 いちご株式会社	6,500	2.5%
6 いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	6,424	2.5%
7 GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	3,433	1.3%
8 BNY FOR GCM CLIENT ACCOUNTS (E) ISG	3,311	1.3%
9 上田八木短資株式会社	3,000	1.2%
10 富国生命保険相互会社	2,800	1.1%
合計	88,569	34.7%

■ 所有者別投資口数

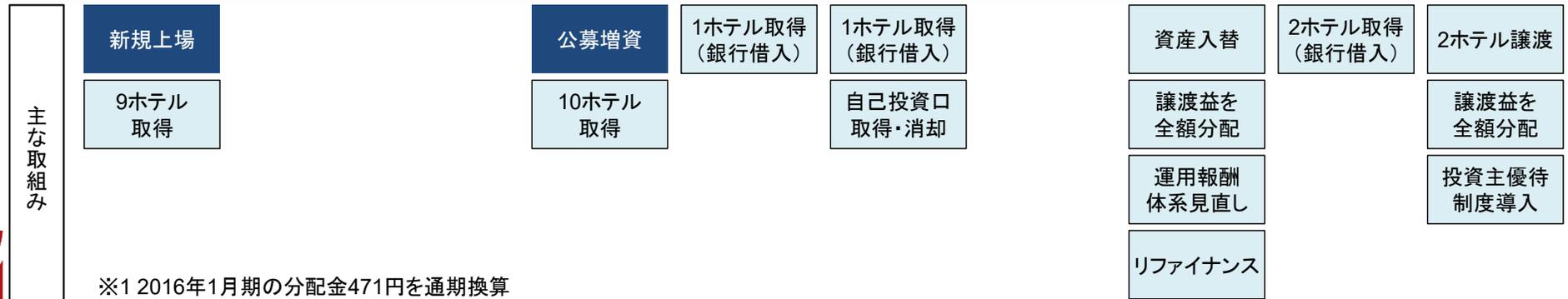
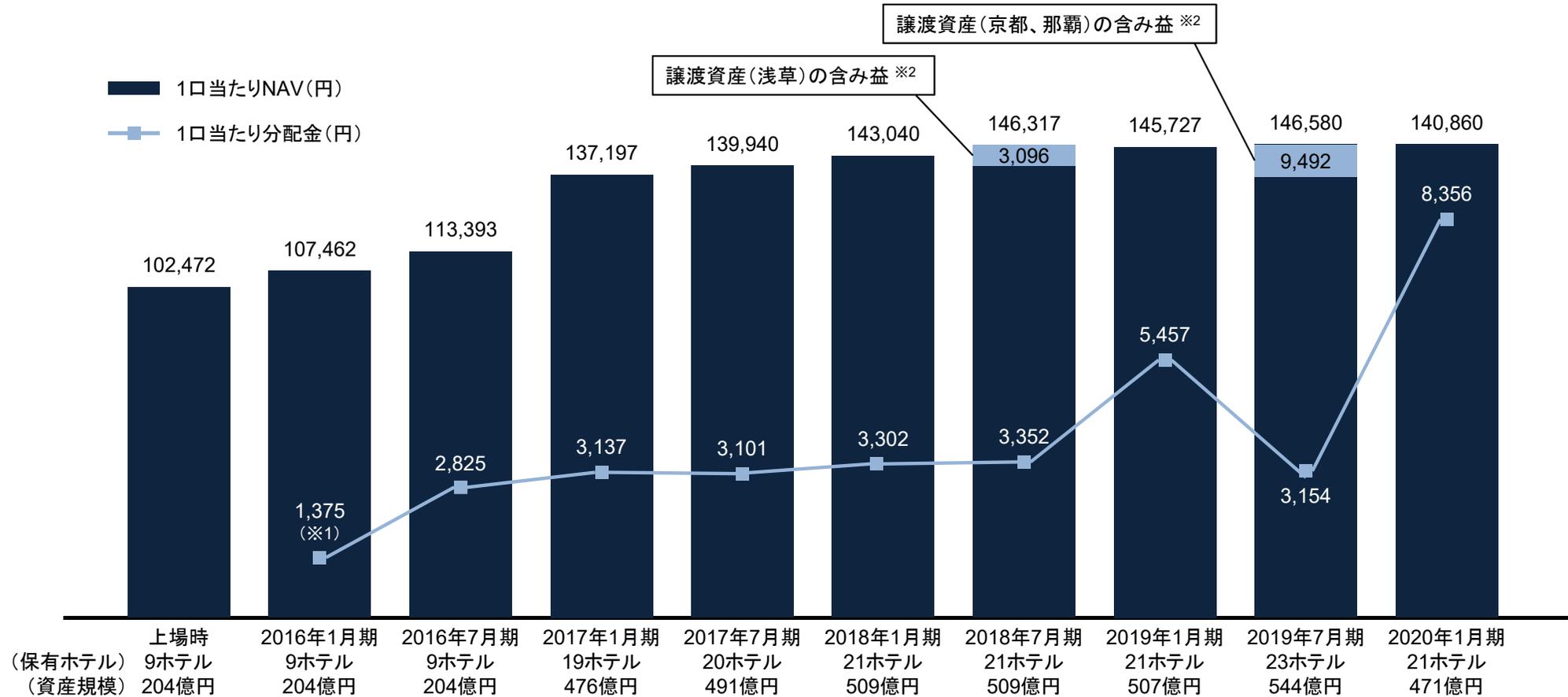


■ 所有者別投資主数

所有者区分	2019年1月末	2019年7月末	2020年1月末	
	投資主数	投資主数	投資主数	比率
個人・その他	13,101	13,415	17,201	97.7%
金融機関(証券会社を含む)	48	54	56	0.3%
都市銀行・信託銀行	7	7	6	0.0%
地方銀行	3	2	3	0.0%
その他(証券会社を含む)	38	45	47	0.3%
その他の国内法人	218	220	248	1.4%
外国法人・個人	78	88	99	0.6%
合計	13,445	13,777	17,604	100.0%

Appendix : その他

いちごホテル成長の軌跡



※1 2016年1月期の分配金471円を通期換算
 ※2 譲渡資産の含み益 = (譲渡価格 - 譲渡時の帳簿価格) ÷ 期末時点発行済投資口数



さらなる投資主価値の向上に向けて

引き続き安定性の高いポートフォリオの構築を通じ、投資主価値の向上を図る

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

「拡大」と「分散」を進めることにより、安定性と成長性を高める

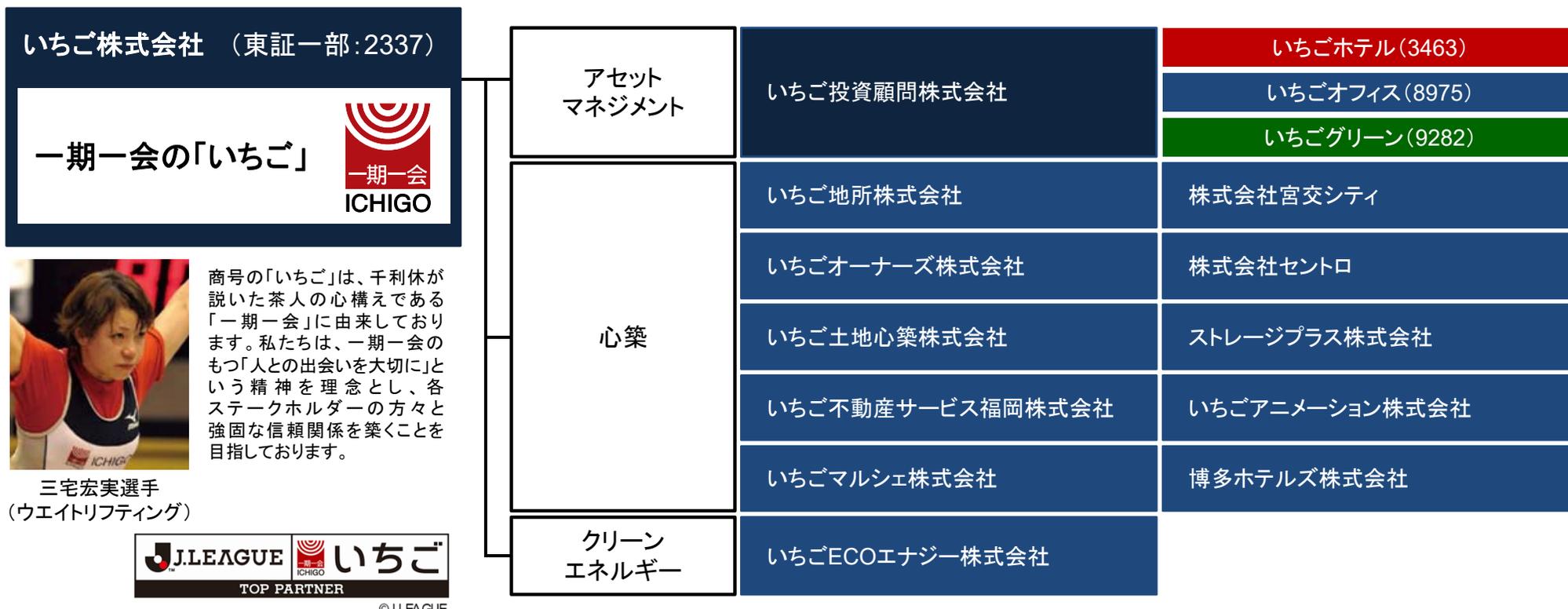
成長戦略ロードマップ

各種施策はマーケット環境に応じて柔軟に対応

	ステージ I	ステージ II
	外部成長・内部成長・強固な財務基盤の構築を通じ、分配金の安定成長を図る	
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> ・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、資産取得手法の多様化 ・LTV余力を利用した物件の取得 	<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 ・合理的な資産入替えによる含み益の分配と成長性の追求 ・好立地の宿泊主体・特化型ホテルに加え、ラグジュアリーホテルを含むフルサービスホテル／リゾートホテル等の取得 ・既存ホテルの心築に加え、新築ホテルの取得による規模の拡大
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価値向上CAPEXを通じたホテル収益の向上・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 ・収益向上に向けた賃貸借契約の見直しやリブランド 	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模改修やリブランドを含む収益改善策の検討 ・さらなる収益力向上を目指したブランドによるマーケットポジションUP
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 ・完全成果型への報酬体系の見直し 	<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に向けた準備
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・分配金向上と適切な投資口価格の維持に向けた自己投資口の取得 	<ul style="list-style-type: none"> ・分配金向上と適切な投資口価格の維持に向けた自己投資口の取得 ・災害時インフラとしての強化(ESG対応)

スポンサー「サステナブルインフラのいちご」

- Jリート、インフラ投資法人の運用等のアセットマネジメント、心築、クリーンエネルギー等の事業を展開
- 不動産・建築技術を活かし、現存不動産に新しい価値を創造する「心築」事業が強み
- 太陽光および風力発電、環境負荷軽減やスポーツ支援(ウエイトリフティング、ライフル射撃、陸上、Jリーグ)等のCSR活動も積極的に推進



商号の「いちご」は、千利休が説いた茶人の心構えである「一期一会」に由来しております。私たちは、一期一会のもつ「人との出会いを大切に」という精神を理念とし、各ステークホルダーの方々との強固な信頼関係を築くことを目指しております。

三宅宏実選手
(ウエイトリフティング)

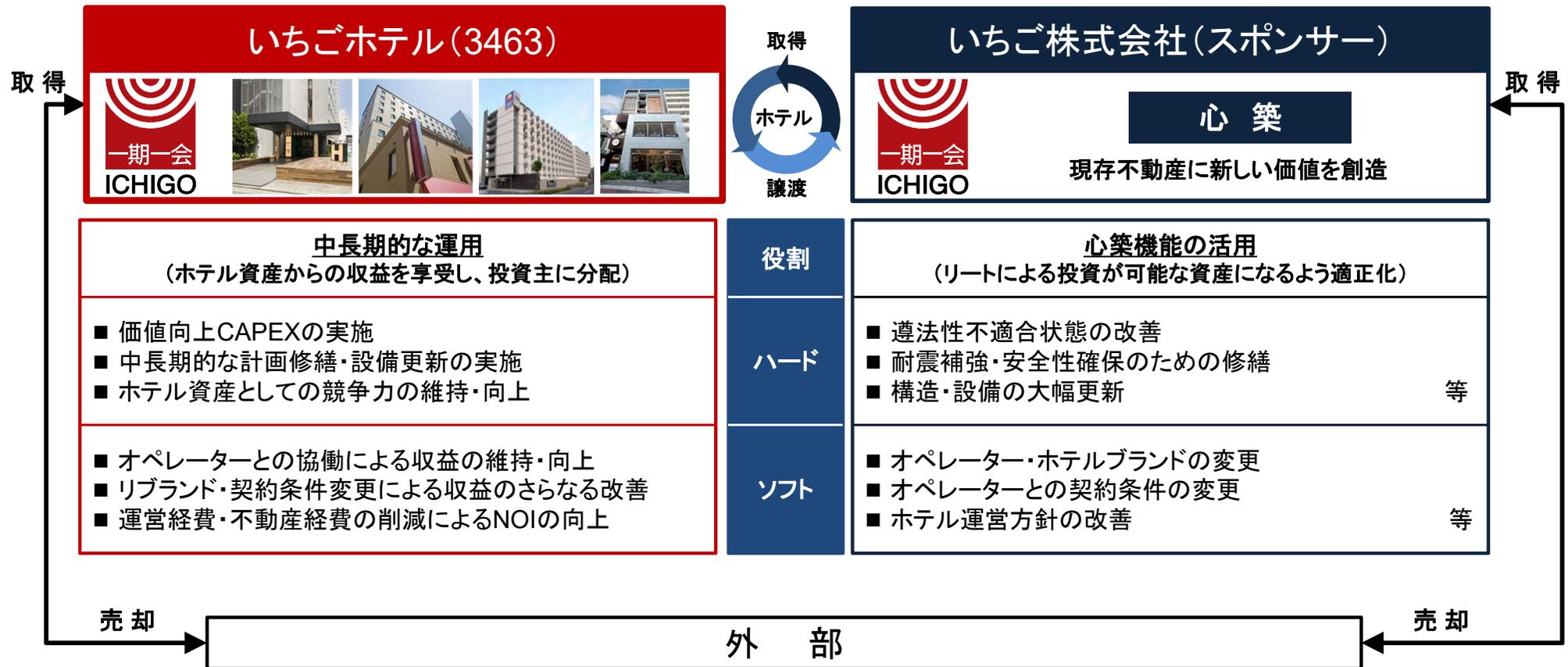


©J.LEAGUE



いちごといちごホテルのシナジー

- いちご、いちごホテル共に多様なソーシングルートを通じてホテルを調達
- いちごは心築(しんちく)のノウハウを活用し、いちごホテルが投資できる資産にすべく適正化を図る
- いちごホテルは取得した資産を中長期的に運用し、収益を投資主に分配



※心築とは、いちごの技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心を込めた価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造すること

【ご参考】J-REIT初となる「完全成果報酬」への移行

□ 投資主総会で投資主の約99%の賛同を得て承認可決

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

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

□ 報酬体系移行の効果

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

(※)・運用報酬体系の変更は、2019年2月1日より効力発生
 ・DPU = 運用報酬控除前1口当たり分配金

投資法人概要

2020年3月16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」