



## 2020年7月期(第10期)決算説明資料

September 14, 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.



# 新型コロナウイルス感染症、自然災害により影響を受けている皆様へ

---

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

また、台風10号により被災された皆様に、心よりお見舞いを申し上げます。

私たちいちごの役職員一人ひとり、一日も早いご回復、被災地の救済  
および被災地域の一日も早い復旧をお祈りいたします。

いちご役職員一同



# Make More Sustainable

## サステナブルインフラの「いちご」



日本を世界一豊かに。  
その未来へ心を尽くす  
一期一会の「いちご」



いちご社員  
三宅宏実 選手



いちご

# JOIN and ENJOY

みんなで  
Jリーグを応援しよう!!

いちごJリーグ  
株主・投資主優待



©J.LEAGUE

# 目次

□ 2020年7月期決算		□ 2021年1月期 / 2021年7月期 業績予想	
✓ 決算ハイライト	8	✓ 2021年1月期 / 2021年7月期 業績予想の前提と環境認識	23
✓ 2020年7月期 決算概要	9	✓ 2021年1月期 業績予想	24
✓ 新型コロナウイルスの影響により全指標が前年同期比マイナス	10	✓ 2021年7月期 業績予想	25
✓ 全エリアでRevPARが前年同期比50%以上減少	11		
✓ 感染拡大防止への対応	12	□ ESG(環境・社会・ガバナンス)へのコミットメント	
✓ 「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度	13	✓ いちごのサステナビリティ方針	27
		✓ いちごグループにおけるESGの取り組み(環境)	28
□ 成長に向けた取り組み		✓ いちごグループにおけるESGの取り組み(社会)	29
✓ 賃貸借契約の更新を通じて、収益の安定・向上を図る	15	✓ いちごグループにおけるESGの取り組み(ガバナンス)	30
✓ 将来的な収益拡大に向けた取り組み(オペレーター変更 ①)	16		
✓ 将来的な収益拡大に向けた取り組み(オペレーター変更 ②)	17	□ Appendix	31
✓ 地域分散の効いた、安定性の高いポートフォリオの構築	18		
✓ 賃料・契約形態内訳	19		
✓ スポンサー(いちご)の保有ホテル	20		
✓ 投資主価値向上に連動する「完全成果報酬」	21		

# 2020年7月期決算

---

# 決算ハイライト

	2020年7月期実績	説明
当期純利益	170百万円 (前年同期比-633百万円、-78.8%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>3月～7月は変動賃料発生せず</li> <li>一部オペレーターとの間で、賃料の減額に合意するとともに、今後の変動賃料の料率を調整</li> </ul>
RevPAR	2,556円(変動賃料11ホテル) (前年同期比-5,024円、-66.3%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>稼働率 49.0% (前年同期 90.5%)</li> <li>ADR 5,220円(前年同期 8,375円)</li> </ul>
NOI	787百万円 (前年同期比-825百万円、-51.2%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>変動賃料の減少が大きく影響</li> </ul>
1口当たりFFO <sup>(※1)</sup>	2,009円 (前年同期比-2,487円、-55.3%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>NOIの減少によりFFOも減少</li> </ul>
1口当たり分配金	670円 (前年同期比-2,484円、-78.8%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>(4月27日付発表)修正予想比 -203円、-23.3%</li> </ul>
1口当たりNAV <sup>(※2)</sup>	132,668円 (前期比-8,171円、-5.8%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>含み損益合計額 +22億円(2020年7月期末)</li> </ul>

(※1) 1口当たりFFO (Funds From Operations、現金収入)

= (当期純利益 + 当期減価償却費 + 創立費償却 + 投資口交付費償却 + 固定資産除却損 + 資産除却債務費用 ± 不動産等譲渡損益 ± 特別損益) ÷ 期末時点発行済投資口数

(※2) 1口当たりNAV (Net Asset Value、純資産)

= (分配金控除後純資産額 + 不動産含み益 - 不動産含み損) ÷ 期末時点発行済投資口数

# 2020年7月期 決算概要

(単位:百万円)

	2019年7月期 実績	2020年7月期 実績(A)	予想(B) (2020年4月発表)	予想比 (A) - (B)	予想との主な差異要因
<b>営業収益</b>	<b>1,789</b>	<b>953</b>	<b>1,038</b>	<b>-85</b>	
ホテル変動賃料	735	-25	41	-66	変動賃料の精算:-66
ホテル固定賃料	984	935	953	-18	固定賃料の減額:-18
その他	70	42	43	-0	
<b>営業費用</b>	<b>797</b>	<b>581</b>	<b>607</b>	<b>-25</b>	
修繕費	18	21	31	-10	修繕費のコストコントロールによる減少
減価償却費	328	336	338	-2	
<b>営業利益</b>	<b>992</b>	<b>371</b>	<b>431</b>	<b>-60</b>	
<b>経常利益</b>	<b>805</b>	<b>171</b>	<b>223</b>	<b>-51</b>	
<b>当期純利益</b>	<b>804</b>	<b>170</b>	<b>222</b>	<b>-51</b>	
<b>1口当たり分配金 (DPU)</b>	<b>3,154円</b>	<b>670円</b>	<b>873円</b>	<b>-203円</b>	予想比-23.3% 前年同期比-78.8%(-2,484円)
<b>1口当たりFFO</b>	<b>4,496円</b>	<b>2,009円</b>	-	-	
<b>NOI</b>	1,611	787	863	-76	
<b>償却後NOI</b>	1,283	450	525	-74	
<b>資本的支出(CAPEX)</b>	256	128	356	-228	資本的支出工事のコストコントロールによる減少
<b>帳簿価格</b>	54,984	52,294	-	-	

# 新型コロナウイルスの影響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11ホテル)

	2019年2月 ～2019年7月	2020年2月 ～2020年7月	前年同期比	増減率
客室売上高(百万円)	2,424	610	-1,814	-74.8%
売上高(百万円)	2,742	707	-2,034	-74.2%
RevPAR(円)	7,581	2,556	-5,024	-66.3%
客室稼働率	90.5%	49.0%	-41.5%	-45.9%
ADR(円)	8,375	5,220	-3,154	-37.7%

## ■ ポートフォリオ全体(18ホテル)

	2019年2月 ～2019年7月	2020年2月 ～2020年7月	前年同期比	増減率
客室売上高(百万円)	3,764	1,059	-2,705	-71.9%
売上高(百万円)	4,120	1,172	-2,947	-71.5%
RevPAR(円)	7,010	2,335	-4,675	-66.7%
客室稼働率	88.8%	44.3%	-44.5%	-50.1%
ADR(円)	7,895	5,267	-2,628	-33.3%

※ 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、ホテルエミット渋谷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

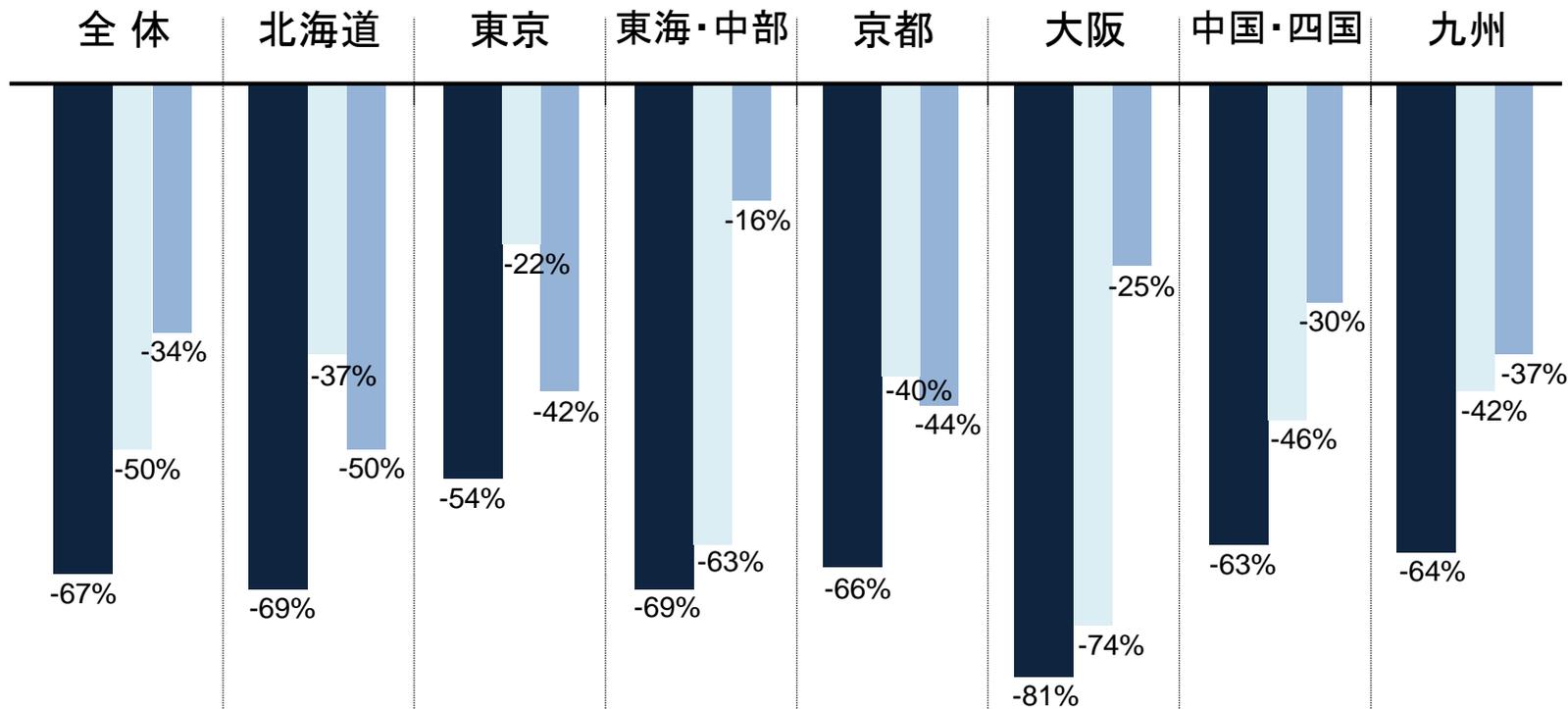
※ グランパーク・イン横浜、下関駅西ワシントンホテルプラザは、賃借人から運営実績の開示について同意が得られていないため、集計対象外

※ 本投資法人保有前については、前所有者から受領したデータに基づき記載

# 全エリアでRevPARが前年同期比50%以上減少

## ■ ホテル指標の地域別対前年同期比(2020年2月～2020年7月)

■ RevPAR ■ 客室稼働率 ■ ADR



RevPAR	2,940円	3,740円	1,967円	2,629円	1,326円	2,344円	2,258円
ホテル数	3	2	4	1	2	4	2
賃料割合	7%	8%	30%	3%	11%	19%	5%

※ 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、ホテルエミット渋谷、下関駅西ワシントンホテルプラザは集計対象外  
 ※ 賃料割合は2020年7月期のホテル賃料実績合計に対する割合

# 感染拡大防止への対応

- ✓ 宿泊客に安心してホテルを利用いただくための対策・サービス強化
  - 消毒液の増設 / 定期消毒や除菌等、館内の衛生強化 / スタッフのマスク着用徹底
  - 宿泊客およびスタッフの健康状態の確認
  - テレワークプランの提供 等

- ✓ 緊急事態宣言の発令を受け、9ホテルで臨時休館を実施

ホテル名	臨時休館開始日	現在の状況
スマイルホテル京都四条	2020年4月13日	2020年7月1日より営業再開
チサンイン大阪ほんまち	2020年4月17日	2020年10月1日より営業再開予定
ネストホテル大阪心斎橋	2020年4月17日	営業再開日 未定
ホテルウイングインターナショナル名古屋	2020年4月18日	2020年6月1日より営業再開
グランパーク・イン横浜	2020年4月19日	2020年6月1日より営業再開
ヴァリエホテル天神	2020年5月1日	2020年8月1日より営業再開
コートホテル倉敷	2020年5月1日	2020年9月1日より営業再開
アーバイン広島エグゼクティブ	2020年5月7日	2020年5月28日より営業再開
	2020年8月17日	営業再開日 未定
ヴァリエホテル広島	2020年5月10日	2020年9月15日より営業再開予定

- ✓ 資産運用会社における感染拡大防止策
  - 2020年3月より在宅勤務を促進するとともに、リモートワークの環境を整備
  - 時差出勤を奨励し、「密」にならないような環境を整備  
(出社人数を平時の30~40%でコントロール)

# 「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55,000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



- チケット優待実績（2020/2月期）  
対象試合数：85試合  
チケット枚数：約400枚  
※前期はシーズン中盤から優待スタート

- キッズ向け優待イベント実施  
招待人数：約350名

（イベント内容）

- ・エスコートキッズ
- ・ウォーミングアップ見学
- ・ハイタッチキッズ
- ・ビッグフラッグベアラー
- ・センターサークルシートベアラー

## 成長に向けた取り組み

---

# 賃貸借契約の更新を通じて、収益の安定・向上を図る

	時期	ホテル名	賃料形態	変更内容	
実績	2017年6月	チサンイン大阪ほんまち	固定＋変動	賃料改定	<ul style="list-style-type: none"> <li>固定賃料の増額</li> <li>変動賃料の料率改定</li> </ul>
	2019年3月	ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前	固定＋変動	リブランド	<ul style="list-style-type: none"> <li>物件全体の固定賃料の増額</li> <li>変動賃料の導入</li> </ul>
	2019年6月	ネストホテル(4ホテル)	固定＋変動	賃料改定	<ul style="list-style-type: none"> <li>固定賃料の増額</li> </ul>
	2019年9月	ヴァリエホテル広島	固定＋変動	リブランド	<ul style="list-style-type: none"> <li>取得後、改装を経てリブランド</li> <li>変動賃料の導入</li> </ul>
	2020年6月	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	固定＋変動	契約満了	<ul style="list-style-type: none"> <li>固定賃料の増額</li> <li>変動賃料の料率改定</li> </ul>
	2020年10月	コンフォートホテル岡山	固定	リブランド	<ul style="list-style-type: none"> <li>博多ホテルズと契約締結</li> <li>固定賃料増額＋変動賃料の導入</li> </ul>
	2020年10月	ヴァリエホテル天神	固定＋変動	リブランド	<ul style="list-style-type: none"> <li>博多ホテルズと契約締結</li> <li>変動賃料の算定基準見直し</li> </ul>
	2021年2月	グランパーク・イン横浜	固定	リブランド	<ul style="list-style-type: none"> <li>GOP(営業利益)連動の変動賃料を導入</li> </ul>
予定	2020年～2021年	3ホテル	固定＋変動	契約満了	<ul style="list-style-type: none"> <li>現オペレーターを含め、複数の候補先から選定することを検討中</li> </ul>

【従来】賃貸借契約の更新時にマーケットに応じた条件へ変更することによって、収益を向上させることが可能

【現在】契約期間中の中途解約申し出や、契約更新時における固定賃料の減額、変動賃料のみの契約を提示される事例が増加

# 将来的な収益拡大に向けた取り組み(オペレーター変更 ①)

## ■ ヴァリエホテル天神

- 外部オペレーターから、いちごグループのオペレーター(博多ホテルズ)へ変更
- ホテル名を「The OneFive Fukuoka Tenjin(ザ・ワンファイブ・福岡天神)」へ変更のうえリブランドオープン
- 固定賃料(最低保証賃料)を一定額確保するとともに、変動賃料の算定基準を見直し
- 「PROPERA」を導入し、収益の最大化と顧客満足度の向上を図る
  - いちごが開発した、AIレベニューマネジメントシステム
  - 売上10~40%アップの実績を誇る



### 博多ホテルズ 概要

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

※ リブランドオープンは2020年10月10日の予定  
※ 2020年10月1日から2021年1月31日の期間は最低保証賃料は0とする契約

# 将来的な収益拡大に向けた取り組み(オペレーター変更 ②)

## ■ グランパーク・イン横浜

- オペレーターを株式会社ナインアワーズへ変更
  - 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
- オペレーター変更に伴い、ホテルをリブランド予定(変更後名称は未定)
- 固定賃料のみの契約から、GOP連動の変動賃料契約へ変更



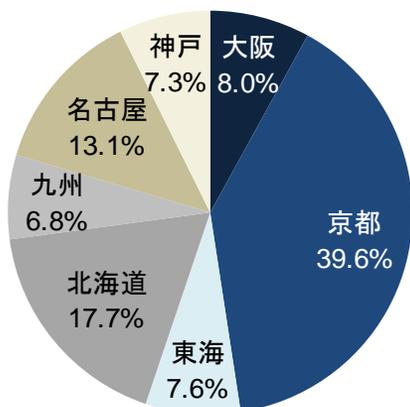
ナインアワーズ 概要	
商号	株式会社ナインアワーズ
本店所在地	東京都千代田区神田錦町三丁目19番1号
代表者	代表取締役 Founder 油井 啓祐 代表取締役 CEO 松井 隆浩
設立	2013年8月
資本金	45百万円
主な事業内容	カプセルホテル企画・開発・運営・コンサルティング
本投資法人・本運用会社との関係	なし

※ オペレーター変更およびリブランドオープンは2021年2月1日の予定

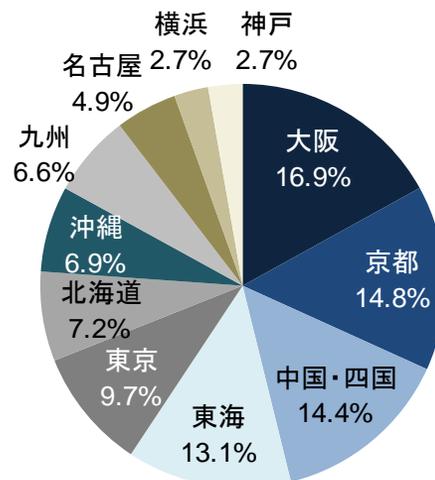
# 地域分散の効いた、安定性の高いホテルポートフォリオの構築

## 地域分散(取得価格ベース)の推移

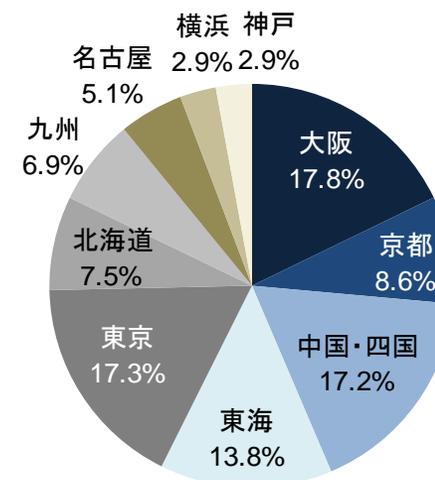
【新規上場時点】  
(2015年11月30日)



【2019年7月31日時点】



【2020年7月31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、沖繩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

# 賃料・契約形態内訳 (2020年7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7月期実績)	462百万円 (50.8%)	129百万円 (14.2%)	318百万円 (34.9%)	910百万円 (100.0%)
保有ホテル数	9ホテル	3ホテル	11ホテル	23ホテル
取得価格合計	14,388百万円 (27.7%)	5,790百万円 (11.2%)	31,735百万円 (61.1%)	51,913百万円 (100.0%)
ホテル名	コンフォートホテル釧路 コンフォートホテル浜松 コンフォートホテル中部国際空港 コンフォートホテル鈴鹿 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	ホテルウイングインターナショナル名古屋 ホテルウイングインターナショナル神戸新長田駅前 チサンイン大阪ほんまち	ネストホテル札幌駅前 ネストホテル札幌大通 ネストホテル大阪心斎橋 ネストホテル松山 ネストホテル熊本 スマイルホテル東京阿佐ヶ谷 スマイルホテル京都四条 ヴァリエホテル広島 ヴァリエホテル天神 コートホテル倉敷 ホテルエミット渋谷	-

# スポンサー(いちご)の保有ホテル

19ホテル 約607億円(2020年5月末日現在)

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



福岡県福岡市



大阪市中央区



北海道札幌市



東京都新宿区



福岡県福岡市



神奈川県横浜市



# 投資主価値向上に連動する「完全成果報酬」

## 「被合併時成果報酬」ならびに「被買収時成果報酬」を新設

- 被合併時成果報酬：本投資法人が他の投資法人によって合併される場合に投資主価値に連動
- 被買収時成果報酬：本投資法人が公開買付けの方法により買収される場合に投資主価値に連動

運用報酬体系			変更前料率 (2021年1月31日まで)	変更後料率 (2021年2月1日から)	
利益連動	収益・分配金成果報酬	$\text{NOI} \times \text{DPU} \times \text{料率}$	0.0036%	0.0036%	変更なし
	譲渡成果報酬	譲渡益 $\times$ 料率	15%	15%	変更なし
	被合併時成果報酬	1口含み益 $\times$ 発行済投資口数 $\times$ 料率	—	15%	新設
	被買収時成果報酬	1口含み益 $\times$ 被買収投資口数 $\times$ 料率	—	15%	新設

※ 2020年10月24日開催予定の第4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、第12期(2021年2月1日)より効力発生

※ 譲渡成果報酬は、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し、譲渡損失の場合は発生しない

※ 被合併成果報酬は、被合併時に合併に係る合併契約において定められる合併比率(割当比率)に基づき算出される本投資法人の投資口価格から被合併時1口当たり簿価純資産額を減じた金額がプラスである場合に限り、発生する

※ 被買収成果報酬は、被買収時に買収に係る公開買付価格から被買収時1口当たり簿価純資産額を減じた金額がプラスである場合に限り、発生する

## 2021年1月期 / 2021年7月期 業績予想

---

# 2021年1月期 / 2021年7月期 業績予想の前提と環境認識

## ■ ホテルマーケットの見通しは依然として不透明

- 地域によっては宿泊需要の戻りが確認できているが、ADRを一気に引き上げるまでには至っていない
- 2021年7月期には少額ではあるが、変動賃料が発生する水準にまで戻ることを想定

## ■ 業績予想の前提となる、変動賃料ホテル(15ホテル)の稼働率およびADRの想定

- 2019年と比較して、客室稼働率は60～70%、ADRは50～60%の水準

	2021年1月期	2021年7月期
客室稼働率	55.8%	63.6%
ADR	4,609円	4,954円
<b>【ご参考】</b>	<b>2019年1月期 実績※</b>	<b>2019年7月期 実績※</b>
客室稼働率	91.2%	89.7%
ADR	8,919円	8,668円

※ 2019年1月期は12ホテル、2019年7月期は13ホテルが対象

## ■ ホテルオペレーターの賃料負担能力を注視する必要性が高まっている

- 緊急事態宣言の解除までは、公的支援や銀行融資等で凌ぐことができた
- 今後、賃料の減免要請や、契約期間の満了を待たずして中途解約の申し出が発生する懸念

# 2021年1月期 業績予想

## 1口当たり分配金は-90.5%(前年同期比)

(単位:百万円)

	2020年1月期 実績 (A)	2021年1月期 前回予想 (2020年7月発表)	2021年1月期 今回予想 (B)	前年同期比 (B) - (A)	主な差異要因
<b>営業収益</b>	<b>3,561</b>	<b>1,107</b>	<b>1,037</b>	<b>-2,523</b>	
ホテル変動賃料	564	38	18	-545	変動賃料ホテルの想定RevPAR:2,571円(15ホテル、前年同期比-59.5%)
ホテル固定賃料	993	1,026	975	-18	資産取得・譲渡による増減:+2 賃貸借契約の更新による増加(阿佐ヶ谷):+30 賃貸借契約の改定による減少(岡山、天神):-25
その他	2,003	43	43	-1,959	譲渡益の剥落:-1,945 資産譲渡による店舗賃料等の減少:-15
<b>営業費用</b>	<b>1,226</b>	<b>635</b>	<b>618</b>	<b>-607</b>	資産取得・譲渡による物件関連費用の増減:-10 控除対象外消費税の剥落:-77 運用報酬の減少:-535
修繕費	26	35	30	+3	
減価償却費	352	337	342	-9	
<b>営業利益</b>	<b>2,334</b>	<b>472</b>	<b>418</b>	<b>-1,915</b>	
<b>経常利益</b>	<b>2,132</b>	<b>259</b>	<b>203</b>	<b>-1,928</b>	融資関連費用の増加:+18 創立費償却の減少:-5
<b>当期純利益</b>	<b>2,130</b>	<b>259</b>	<b>202</b>	<b>-1,927</b>	
<b>1口当たり分配金 (DPU)</b>	<b>8,356円</b>	<b>1,015円</b>	<b>795円</b>	<b>-7,561円</b>	前回予想比-21.7%(-220円) 前年同期比-90.5%
<b>1口当たりFFO</b>	<b>2,129円</b>	<b>2,359円</b>	<b>2,138円</b>	<b>+9円</b>	
<b>NOI</b>	1,438	914	855	-583	
<b>償却後NOI</b>	1,086	576	512	-573	
<b>資本的支出(CAPEX)</b>	257	310	449	+192	

# 2021年7月期 業績予想

## 1口当たり分配金は+31.5%(前年同期比)

(単位:百万円)

	2020年7月期 実績 (A)	2021年7月期 予想 (B)	前年同期比 (B) - (A)	主な差異要因
<b>営業収益</b>	<b>953</b>	<b>1,041</b>	<b>+88</b>	
ホテル変動賃料	-25	53	+79	変動賃料ホテルの想定RevPAR:3,152円(前年同期比+24.2%) 賃貸借契約の改定による増加(天神、横浜):+20 資産譲渡による増減(那覇):-7
ホテル固定賃料	935	944	+8	資産取得・譲渡による増加:+35 賃貸借約の更新による減少(天神・阿佐ヶ谷・岡山・横浜):-27
その他	42	43	+0	
<b>営業費用</b>	<b>581</b>	<b>618</b>	<b>+36</b>	資産取得・譲渡による固定資産税の増加:+10 運用報酬の増加:+9
修繕費	21	26	+4	
減価償却費	336	343	+7	資産取得・譲渡による増加:+7
<b>営業利益</b>	<b>371</b>	<b>423</b>	<b>+52</b>	
<b>経常利益</b>	<b>171</b>	<b>225</b>	<b>+54</b>	
<b>当期純利益</b>	<b>170</b>	<b>224</b>	<b>+53</b>	
<b>1口当たり分配金 (DPU)</b>	<b>670円</b>	<b>881円</b>	<b>+211円</b>	前年同期比+31.5%
<b>1口当たりFFO</b>	<b>2,009円</b>	<b>2,229円</b>	<b>+220円</b>	
<b>NOI</b>	787	859	+72	
<b>償却後NOI</b>	450	516	+65	
<b>資本的支出(CAPEX)</b>	128	707	+578	ホテルのリブランド・リニューアルに伴う支出(計画値)

## ESG(環境・社会・ガバナンス)へのコミットメント

---



# いちごのサステナビリティ方針

---

## □ 環境との調和

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

## □ 省エネルギー、低炭素化と資源循環

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

## □ 法令適応と環境管理体制の整備

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

## □ 教育・啓発活動

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

## □ サステナビリティ活動の開示等

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

# いちごグループにおけるESGの取り組み(環境)

## 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

158,586,005 kWh



約52,862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

104,666,758 kg



約45,507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

(2019年7月～2020年6月 いちごグリーンおよびいちご合算値)



## 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、台風発生前の止水板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り組み(環境認証の取得)

【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

■ GRESB  
リアルエステイト評価  
(Aランク)



G R E S B  
☆☆☆☆☆ 2019

最高位「Green Star」  
(3年連続)

- ・恵比寿グリーンガラス
- ・いちご堺筋本町ビル
- ・いちご仙台イーストビル
- ・いちご神田錦町ビル
- ・いちご池之端ビル

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の取り組み(社会)

## スポーツ

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



三宅宏実選手 ▶  
(ウェイトリフティング)

## 文化

パラリンアートを支援



障害をもつ  
アーティストとの  
コラボレーション

猪野 兼士さんの作品  
「三宅宏実選手」▲  
さくらさんの作品▶  
「Re Born  
~ 心築 ~ に祝福を」



## 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  
活動の継続的な支援



## 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



©J.LEAGUE

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の取り組み(ガバナンス)



## Jリート初となる「完全成果報酬」への移行

- ✓ 資産規模連動報酬等とは異なる、投資主価値向上との完全連動報酬体系
- ✓ 静観的な運用ではなく、投資主価値向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、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、社外取締役で構成されているのは、J-REIT 63投資法人中、「いちごホテル」と「いちごオフィス」の2投資法人のみ

#### 資産運用会社社長・投資法人執行役員の兼務

➡ Jリート63投資法人中、30投資法人で兼務

いちごホテル：役員は全員、いちごグループから独立した第三者

#### 資産運用会社の取締役会の独立性

➡ (1名でも)社外取締役を導入している資産運用会社は4社のみ

いちご投資顧問：5名中、3名が社外取締役

※ 2020年4月末の調査に基づく

## Appendix : ポートフォリオの状況

---

# ポートフォリオマップ (2020年7月31日時点保有資産)

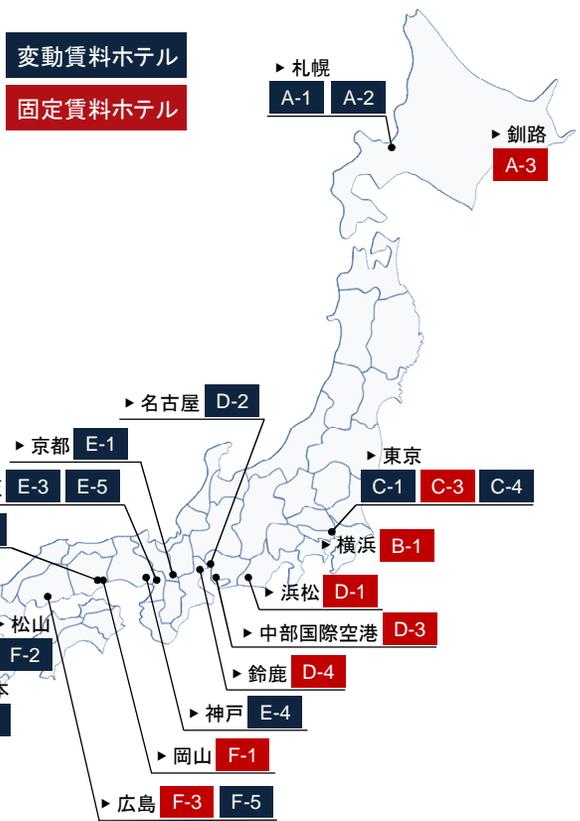
<p><b>東京</b></p> <p><b>C-1</b> スマイルホテル 東京阿佐ヶ谷</p> <p><b>C-3</b> ホテルリブマックス 日本橋箱崎</p> <p><b>C-4</b> ホテルエミット 渋谷</p>	<p><b>関東甲信越</b></p> <p><b>B-1</b> グランパーク・イン横浜</p>	<p><b>北海道・東北</b></p> <p><b>A-1</b> ネストホテル 札幌駅前</p> <p><b>A-2</b> ネストホテル 札幌大通</p> <p><b>A-3</b> コンフォートホテル 釧路</p>	<p><b>北陸・東海</b></p> <p><b>D-1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

<p><b>近畿</b></p> <p><b>E-1</b> スマイルホテル 京都四条</p> <p><b>E-3</b> チサンイン 大阪ほんまち</p> <p><b>E-4</b> ホテルウィング インターナショナル 神戸新長田駅前</p> <p><b>E-5</b> ネストホテル 大阪心斎橋</p>	<p><b>中国・四国</b></p> <p><b>F-1</b> コンフォートホテル 岡山</p> <p><b>F-2</b> ネストホテル 松山</p> <p><b>F-3</b> アーバイン広島 エグゼクティブ</p> <p><b>F-4</b> コートホテル 倉敷</p> <p><b>F-5</b> ヴァリエホテル 広島</p> <p><b>F-6</b> 下関駅西ワシントン ホテルプラザ</p>
---	--

**九州・沖縄**

**G-1**  
ヴァリエホテル 天神

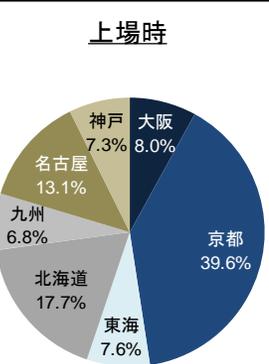
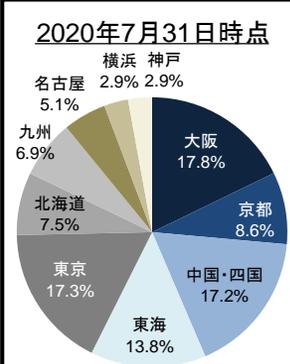
**G-3**  
ネストホテル 熊本



23ホテル  
519億円



# 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～2020年1月期 (第4期～第9期)					2020年7月期 (第10期)
取得	IPOによる取得 9ホテル 204億円 (鑑定NOI利回り5.9%) 	POIによる取得 10ホテル 272億円 (同 5.5%) 	第4期 1ホテル 14億円 (同 5.0%) 	第5期 1ホテル 18億円 (同 6.3%) 	第7期 1ホテル 17億円 (同 6.9%) 	第8期 2ホテル 37億円 (同 6.9%) 	第9期 なし 	自己資金による取得 2ホテル 47億円 (鑑定NOI利回り4.9%) 
譲渡	なし	なし	なし	なし	1ホテル 27億円 (譲渡益 6.9億円)	なし	2ホテル 97億円 (同 19.4億円)	なし
資産規模	9ホテル 204億円 (2016年1月期末)	19ホテル 476億円	20ホテル 491億円	21ホテル 509億円	21ホテル 507億円	23ホテル 544億円	21ホテル 471億円	23ホテル 519億円
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7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)

- 博多エリアを中心に全国で12ホテルの運営を行う、いちごグループのホテルオペレーター
- PROPERAの導入により、収益の最大化と顧客満足度の向上を図る

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

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

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

# ホテル一覧（2020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)	2020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	2,129	2,520	5.1	+390
	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	1,476	1,770	5.0	+293
	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	292	424	5.5	+131
	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	1,498	1,520	4.6	+21
	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	3,956	4,200	4.3	+243
	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	1,305	1,410	4.6	+104
	C-4	ホテルエミット渋谷	固定+変動賃料	東京都渋谷区	1,470.52	3,700	3,819	3,950	3.6	+130
	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	1,442	1,750	5.2	+307
	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	2,707	2,640	4.7	-67
	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	5,329	5,740	4.1	+410
	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	278	380	5.0	+101
	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	4,535	3,590	4.5	-945
	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	1,724	1,510	4.4	-214
	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	1,407	1,810	4.7	+402
	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	7,637	6,150	4.4	-1,487
	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	1,171	1,810	5.7	+638
	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	1,630	1,960	5.6	+329
	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	1,819	2,060	5.3	+240
	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	1,790	1,990	5.1	+199
	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	1,596	1,650	5.0	+53
	F-6	下関駅西ワシントンホテルプラザ	固定賃料	山口県下関市	5,709.35	1,080	1,114	1,180	4.9	+65
	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	1,437	2,190	4.3	+752
	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	2,190	2,320	5.4	+129
<b>23ホテル 合計</b>					<b>102,471.81</b>	<b>51,913</b>	<b>52,294</b>	<b>54,524</b>	<b>5.0</b>	<b>+2,229</b>

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

# 2020年7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7月期(2020年2月~2020年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	3,041	(-72.7%)	58.8	(-40.2%)	5,172	(-54.3%)	105.4	(-73.3%)
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	3,573	(-71.7%)	63.3	(-34.5%)	5,646	(-56.8%)	88.5	(-70.5%)
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	2,202	(-47.8%)	48.2	(-36.2%)	4,570	(-18.3%)	54.4	(-46.3%)
C-1	012	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	固定+変動賃料	東京都杉並区	112	4,311	(-52.7%)	76.8	(-22.0%)	5,612	(-39.4%)	90.9	(-52.0%)
C-4	025	ホテルエミット渋谷	固定+変動賃料	東京都渋谷区	72	3,576	-	95.6	-	3,739	-	41.6	-
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	1,954	(-61.1%)	39.1	(-52.5%)	4,994	(-17.9%)	69.7	(-60.8%)
D-2	003	ホテルウィングインターナショナル名古屋	固定+変動賃料	愛知県名古屋市	224	1,843	(-66.4%)	31.7	(-63.6%)	5,812	(-7.9%)	62.5	(-74.5%)
D-3	011	コンフォートホテル中部国際空港	固定賃料	愛知県常滑市	346	2,095	(-75.0%)	25.3	(-72.3%)	8,266	(-9.5%)	137.5	(-74.8%)
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	1,771	(-60.6%)	38.3	(-49.4%)	4,623	(-22.2%)	34.3	(-60.3%)
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	2,629	(-66.4%)	59.4	(-40.3%)	4,429	(-43.8%)	41.9	(-81.2%)
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	1,439	(-74.7%)	26.5	(-67.3%)	5,429	(-22.8%)	14.2	(-89.4%)
E-4	007	ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前	固定+変動賃料	兵庫県神戸市	133	2,175	-	34.2	-	6,359	-	58.5	-
E-5	010	ネストホテル大阪心齋橋	固定+変動賃料	大阪府大阪市	302	1,277	(-82.8%)	20.7	(-77.1%)	6,165	(-24.9%)	42.8	(-90.2%)
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	2,426	(-54.6%)	54.6	(-38.2%)	4,445	(-26.5%)	97.9	(-53.5%)
F-2	015	ネストホテル松山	固定+変動賃料	愛媛県松山市	190	2,547	(-56.3%)	51.7	(-40.8%)	4,924	(-26.2%)	109.6	(-61.9%)
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	1,818	(-72.3%)	34.1	(-62.9%)	5,327	(-25.3%)	50.0	(-75.3%)
F-4	022	コートホテル倉敷	固定+変動賃料	岡山県倉敷市	107	2,777	(-66.8%)	51.5	(-46.5%)	5,391	(-37.9%)	33.3	(-82.1%)
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	2,211	-	54.2	-	4,080	-	38.7	-
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	4,134	(-58.3%)	69.3	(-28.8%)	5,962	(-41.4%)	35.6	(-75.8%)
G-3	023	ネストホテル熊本	固定+変動賃料	熊本県熊本市	201	1,899	(-60.3%)	43.9	(-43.3%)	4,331	(-30.0%)	82.5	(-58.6%)
その他ホテル(ホテルリブマックス日本橋箱崎、グランパーク・イン横浜、下関駅西ワシントンホテルプラザ)				461	-	-	-	-	-	-	-	-	-
変動賃料導入ホテル				2,146	2,556	(-66.3%)	49.0	(-45.9%)	5,220	(-37.7%)	707.2	(-74.2%)	
固定賃料導入ホテル				1,613	2,090	(-66.1%)	39.2	(-54.6%)	5,331	(-25.5%)	465.3	(-66.2%)	
<b>ポートフォリオ全体</b>				<b>3,759</b>	<b>2,335</b>	<b>(-66.7%)</b>	<b>44.3</b>	<b>(-50.1%)</b>	<b>5,267</b>	<b>(-33.3%)</b>	<b>1,172.5</b>	<b>(-71.5%)</b>	

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

※ ホテルウィ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	C-4	D-1	D-3	D-4	E-1	E-3	E-5	F-1	F-2	F-4	F-5	G-1	G-3	その他
		ネスト ホテル 札幌駅前	ネスト ホテル 札幌大通	コンフォート ホテル釧路	スマイル ホテル 東京 阿佐ヶ谷	ホテルエミッ ト渋谷	コンフォート ホテル 浜松	コンフォート ホテル 中部 国際空港	コンフォート ホテル 鈴鹿	スマイル ホテル 京都四条	チサンイン 大阪 ほんまち	ネスト ホテル 大阪心斎橋	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 熊本	
① 不動産運用 収益合計	953,076	22,506	22,021	18,419	41,007	22,003	55,361	151,441	15,442	30,744	39,600	56,456	45,900	28,906	32,207	19,382	23,544	19,879	308,250
固定賃料	935,606	31,129	27,072	18,419	33,701	22,003	55,361	151,441	15,442	30,744	39,600	66,291	45,900	36,323	31,665	17,779	21,664	25,134	265,929
変動賃料	-25,467	-8,622	-5,051	-	7,305	-	-	-	-	-	-	-9,834	-	-7,417	541	986	1,880	-5,255	-
その他収益	42,937	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	617	-	-	42,320
② 不動産運用 費用合計	165,985	8,346	11,884	5,840	8,312	877	4,073	15,865	3,377	6,571	4,954	16,742	6,044	7,092	5,388	8,260	7,940	7,353	37,060
外注委託費	17,227	600	600	900	2,574	517	600	570	540	600	915	1,200	600	720	600	720	600	793	3,577
保険料	2,890	162	173	83	91	53	100	284	48	143	102	248	142	203	111	138	61	185	553
修繕費	21,057	1,879	2,290	427	1,466	-	668	1,840	600	420	248	390	1,025	1,161	-	2,737	3,540	1,182	1,179
公租公課	108,914	5,280	8,387	4,020	3,773	-	2,433	12,717	1,779	5,047	3,324	14,495	3,854	4,578	4,312	4,261	3,373	4,671	22,603
その他費用	15,895	423	432	409	407	305	271	452	408	360	364	408	421	429	364	402	364	521	9,145
③ NOI (①-②)	787,091	14,159	10,137	12,578	32,694	21,126	51,288	135,576	12,065	24,173	34,645	39,714	39,855	21,813	26,819	11,121	15,603	12,525	271,190
④ 減価償却費	336,423	16,097	16,368	5,393	27,122	7,426	14,717	34,794	4,149	16,280	7,185	34,532	13,286	18,350	11,073	19,722	9,237	18,971	61,713
不動産賃貸 事業収益 (③-④)	450,667	-1,937	-6,231	7,185	5,571	13,700	36,571	100,782	7,915	7,892	27,460	5,182	26,569	3,463	15,745	-8,601	6,366	-6,446	209,477

※ 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」および「下関駅西ワシントンホテルプラザ」の収支状況、また「チサンイン大阪ほんまち」、「スマイルホテル東京阿佐ヶ谷」および「ネストホテル熊本」のホテル収支状況以外の合計数値を記載しており、賃借人より当該テナントの個別賃料の開示について同意を得られていないため、「その他」に合算して記載をしています。

# 賃料・運営関連データ

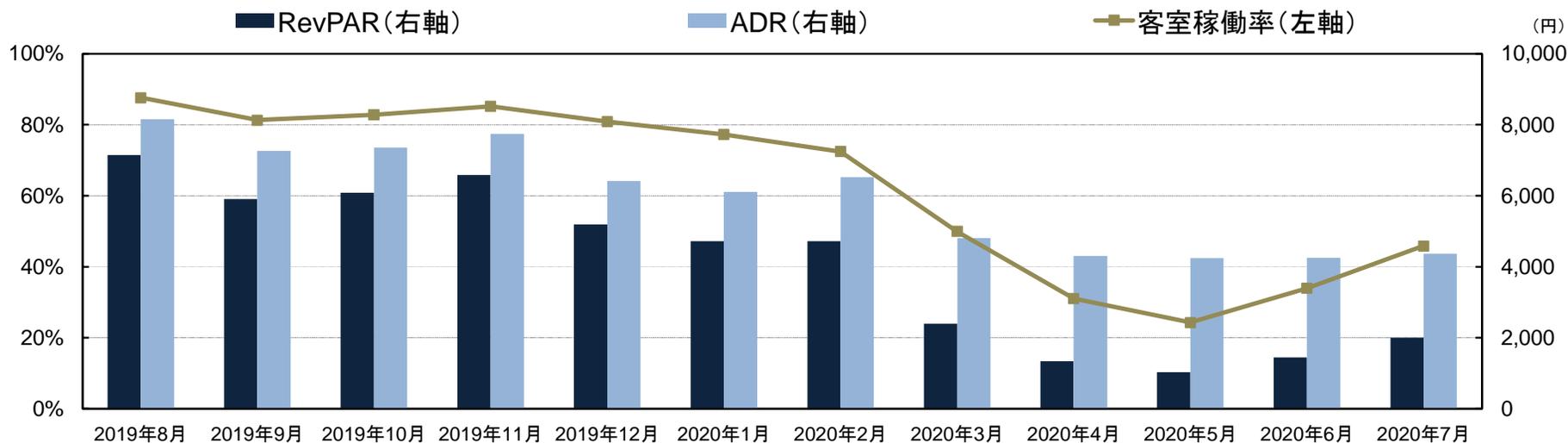
## ■ 賃料収入割合

(収益額ベース)

(単位:千円)

収益項目		2019年7月期		2020年1月期		2020年7月期	
		収益額	比率	収益額	比率	収益額	比率
賃料	固定	1,029,238	57.5%	1,032,448	63.9%	963,173	-
	ホテル	984,145	55.0%	993,479	61.5%	935,606	-
	その他(店舗等)	45,092	2.5%	38,969	2.4%	27,566	-
	変動	735,493	41.1%	564,434	34.9%	-25,467	-
	その他(水光熱費収入等)	24,937	1.4%	19,104	1.2%	15,371	-
合計		1,789,669	100.0%	1,615,986	100.0%	937,705	100.0%

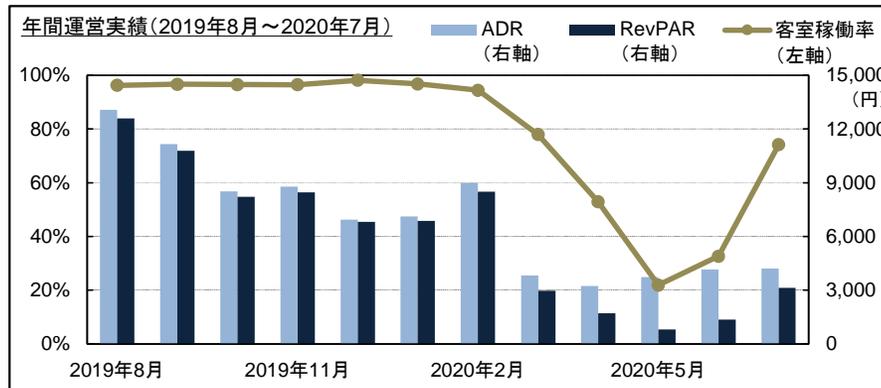
## ■ ポートフォリオ全体の運営実績 (2019年8月～2020年7月)



# 保有ホテルの概要（変動賃料）

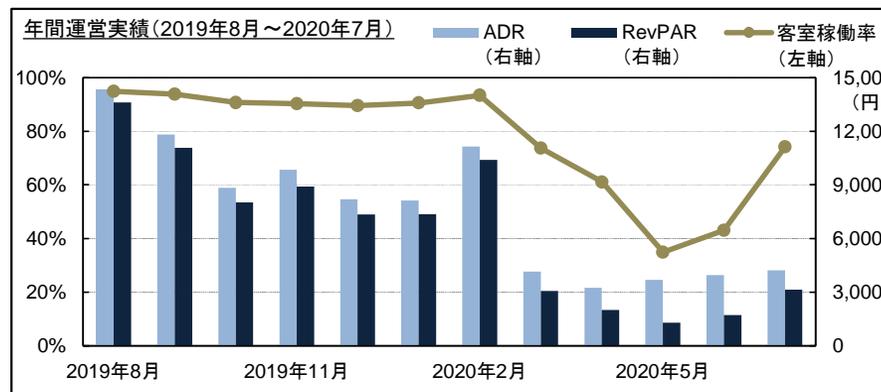
## ■ A-1 ネストホテル札幌駅前

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



## ■ A-2 ネストホテル札幌大通

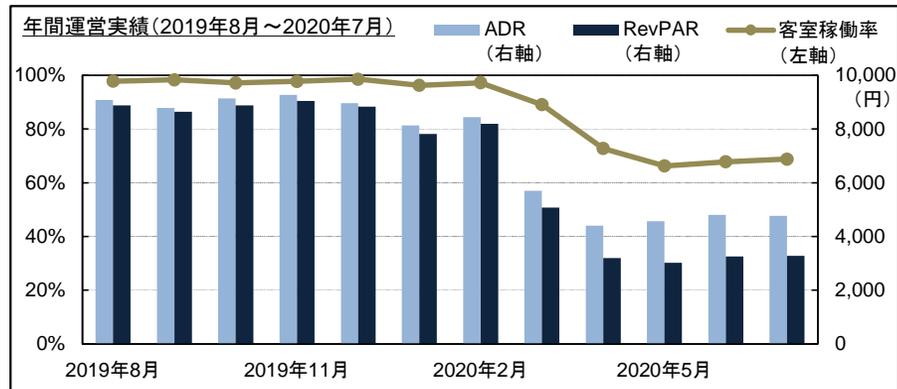
所在地	北海道札幌市中央区
アクセス	札幌市営地下鉄南北線「大通」駅 徒歩約4分
オペレーター	ネストホテルジャパン株式会社
客室数	121室
取得額	1,450百万円



# 保有ホテルの概要（変動賃料）

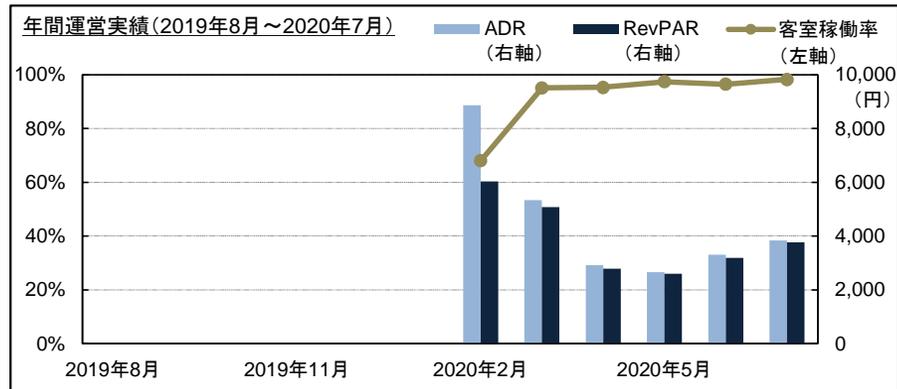
## ■ C-1 スマイルホテル東京阿佐ヶ谷

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



## ■ C-4 ホテルエミット渋谷 (2020年2月25日付取得)

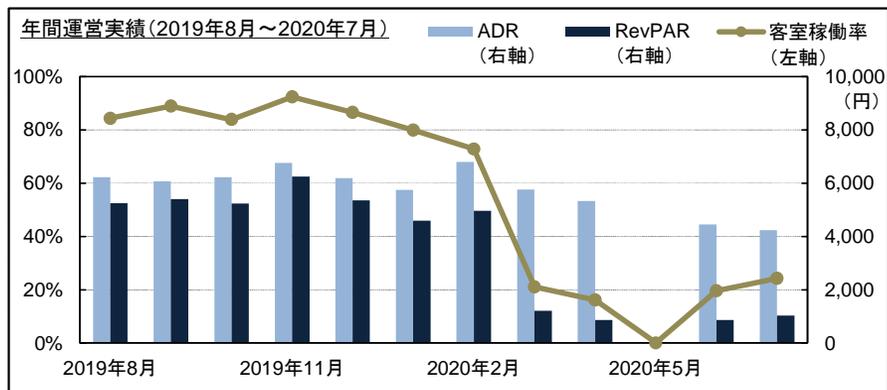
所在地	東京都渋谷区
アクセス	JR・東急・京王・東京 メトロ「渋谷」駅 徒歩約 6分
オペレーター	博多ホテルズ株式会社 シダックス大新東ヒュー マンサービス株式会社
客室数	72室
取得額	3,700百万円



# 保有ホテルの概要（変動賃料）

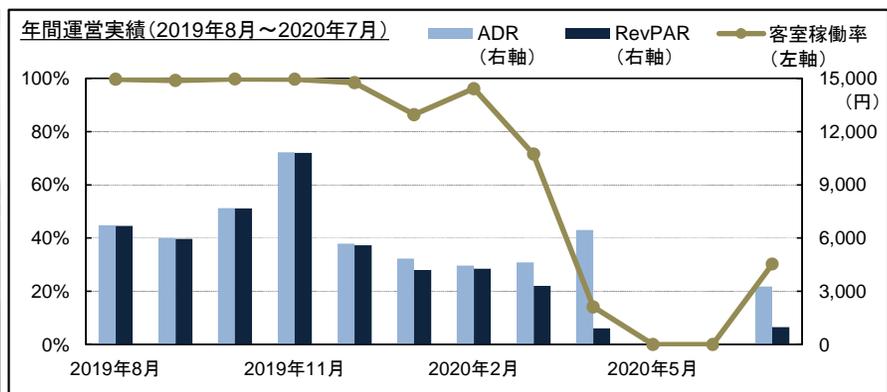
## ■ D-2 ホテルウイングインターナショナル名古屋

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



## ■ E-1 スマイルホテル京都四条

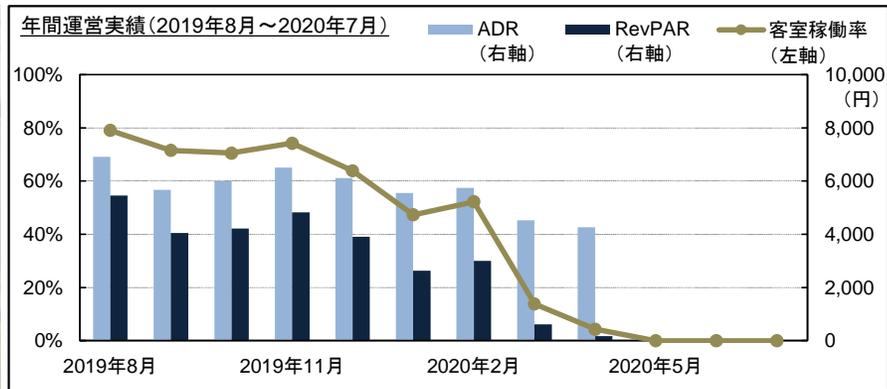
所在地	京都府京都市下京区
アクセス	京都市営地下鉄烏丸線 「四条」駅および 阪急電鉄京都本線 「烏丸」駅 徒歩約5分
オペレーター	株式会社ホスピタリティ オペレーションズ
客室数	144室
取得額	4,480百万円



# 保有ホテルの概要（変動賃料）

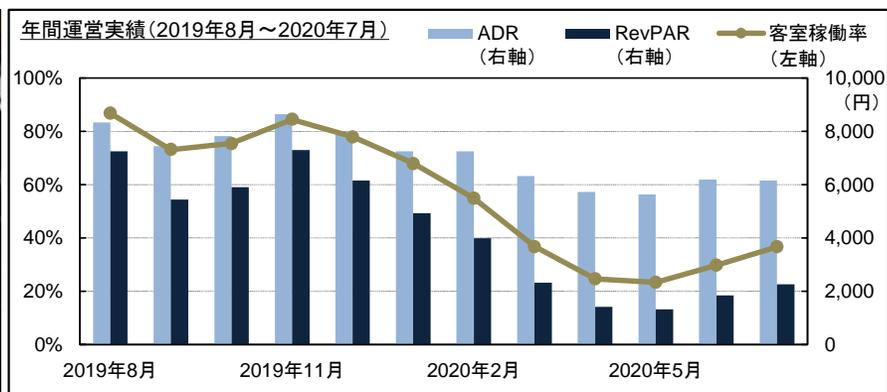
## ■ E-3 チサンイン大阪ほんまち

所在地	大阪府大阪市中央区
アクセス	Osaka Metro中央線「塚筋本町」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 ホテルウイングインターナショナル神戸新長田駅前

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

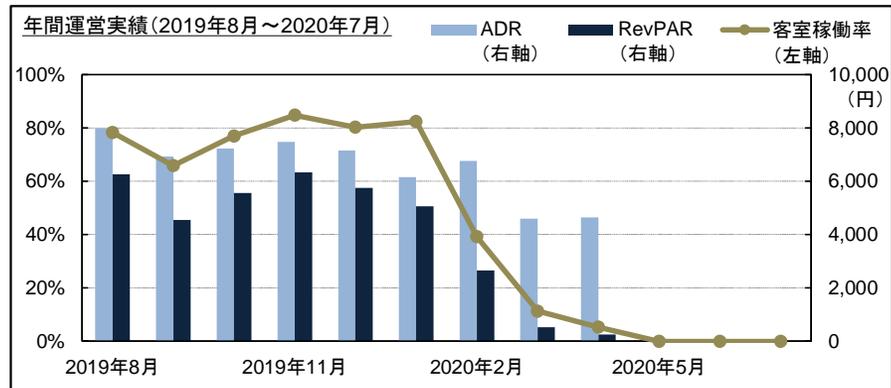


※2019年3月1日付で、ホテルサーブアスタ神戸から名称変更。2019年6月にリブランドオープン

# 保有ホテルの概要（変動賃料）

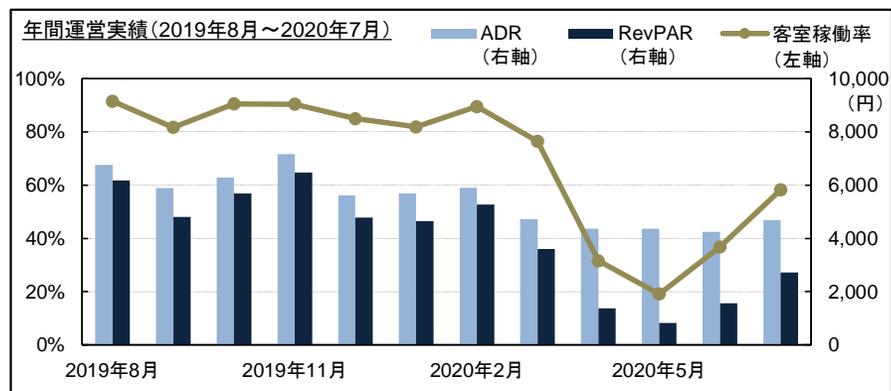
## ■ E-5 ネストホテル大阪心斎橋

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

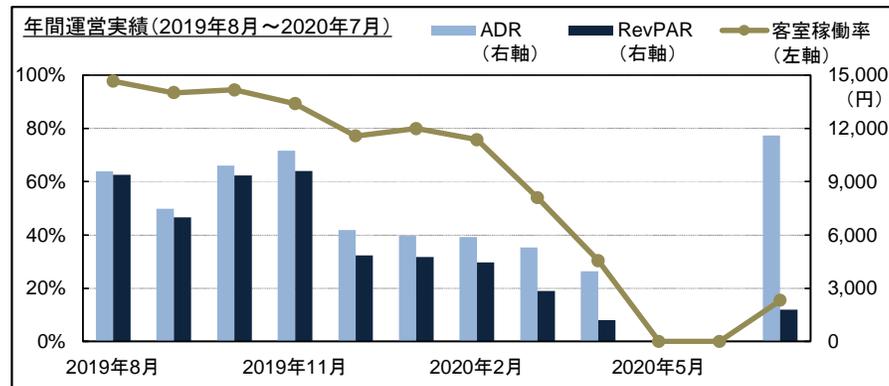
所在地	愛媛県松山市
アクセス	松山空港 車約25分 伊予鉄道城南線 「勝山町」駅 徒歩約3分
オペレーター	ネストホテルジャパン 株式会社
客室数	190室
取得額	1,610百万円



# 保有ホテルの概要（変動賃料）

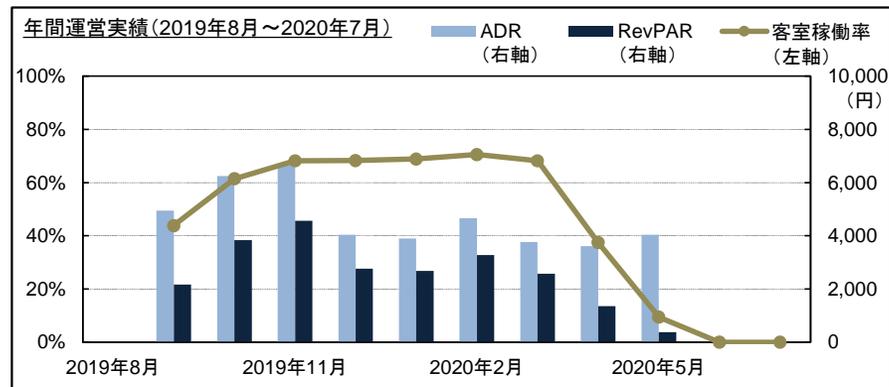
## ■ F-4 コートホテル倉敷

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

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

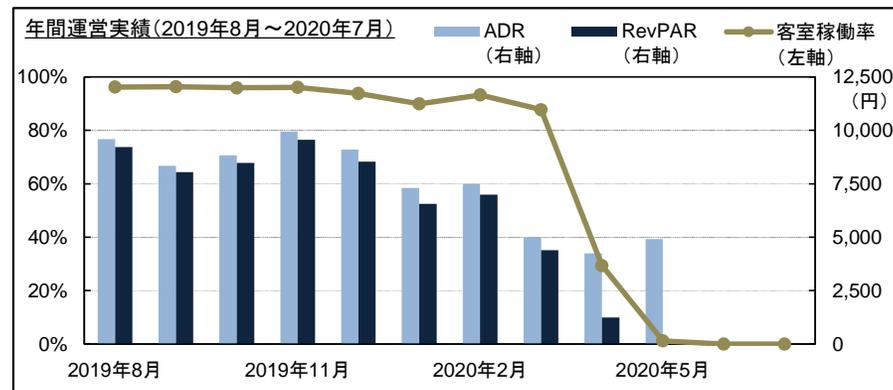


※ 2019年7月19日付で取得。2019年9月にヴァリエホテル広島としてリブランドオープン

# 保有ホテルの概要（変動賃料）

## ■ G-1 ヴァリエホテル天神

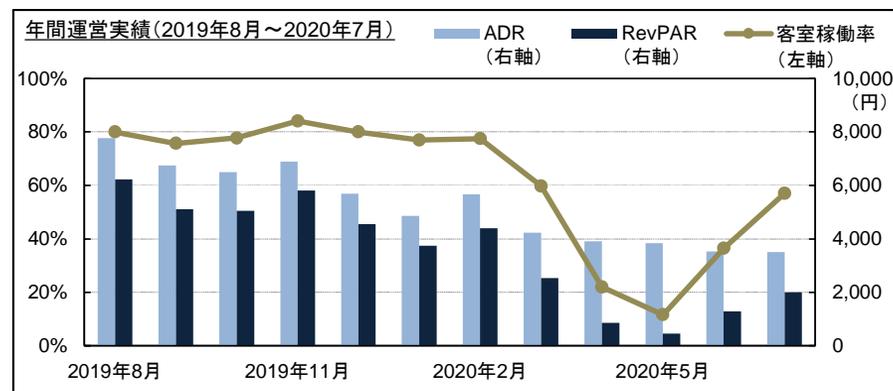
所在地	福岡県福岡市中央区
アクセス	福岡市営地下鉄空港線「天神」駅 徒歩約6分
オペレーター	The Court株式会社
客室数	77室
取得額	1,380百万円



※ オペレーター変更のうえ、2020年10月に「The OneFive Fukuoka Tenjin」としてリブランドオープン の予定

## ■ G-3 ネストホテル熊本

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



# 保有ホテルの概要（固定賃料）

## ■ A-3 コンフォートホテル釧路

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



## ■ B-1 グランパーク・イン横浜

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



※ オペレーター変更のうえ、2021年2月にリブランドオープン予定  
（新ホテル名称は未定）

## ■ 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



※ オペレーター変更のうえ、2020年10月に「The OneFive Okayama」として  
リブランドオープン予定です

# 保有ホテルの概要（固定賃料）

## ■ F-6 下関駅西ワシントンホテルプラザ（2020年3月12日付取得）

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



## Appendix : 財務関連データ

---

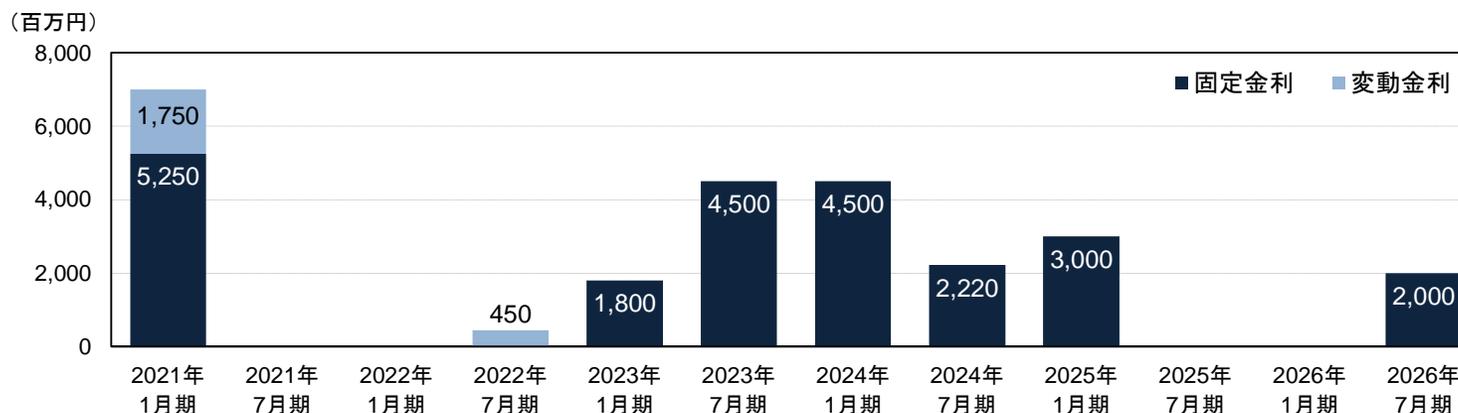
# 安定性の高い財務運営

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  
90%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7月期末	2019年1月期末	2019年7月期末	2020年1月期末	2020年7月期末
借入金残高	21,750百万円	21,750百万円	25,470百万円	25,470百万円	25,470百万円
長期借入比率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.1%
固定金利比率	73.8%	80.7%	83.5%	83.5%	91.4%
平均借入金利	0.88%	0.91%	0.86%	0.88%	0.87%
平均残存期間	3.1年	3.2年	3.0年	2.5年	2.5年
LTV(総資産ベース)	39.1%	38.8%	43.0%	41.5%	43.6%

## ■ 返済期限の分散状況 (2020年7月31日現在)



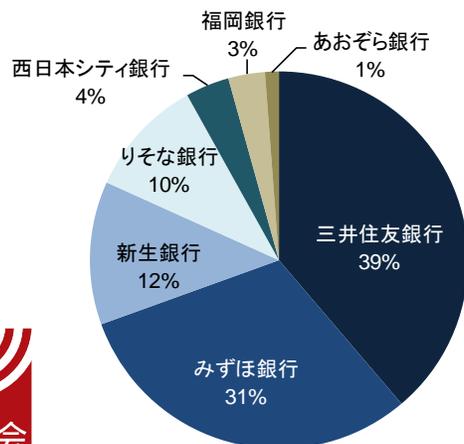
# 銀行借入の状況

## ■ 個別借入明細

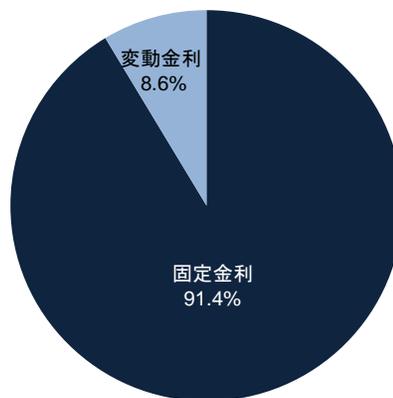
2020年7月31日時点

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4	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行	4,500百万円	固定	0.90750%	2016年08月17日	2023年02月28日
タームローン5	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行	4,500百万円	固定	0.98500%	2016年08月17日	2023年08月31日
タームローン7	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行	1,800百万円	固定	0.78750%	2017年08月01日	2023年01月31日
タームローン9	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行	1,500百万円	固定	0.92000%	2018年11月30日	2024年11月29日
タームローン10	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行、西日本シティ銀行	2,220百万円	固定	0.75450%	2019年04月25日	2024年04月30日
タームローン11	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行、あおぞら銀行	1,500百万円	固定	0.73575%	2019年07月19日	2024年11月29日
タームローン12	三井住友銀行	450百万円	変動	0.51909%	2020年02月28日	2022年02月28日
タームローン13	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行	2,000百万円	固定	0.65600%	2020年02月28日	2026年02月27日
タームローン14	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	0.46909%	2020年05月29日	2020年11月30日
合計		25,470百万円		平均 0.87%		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

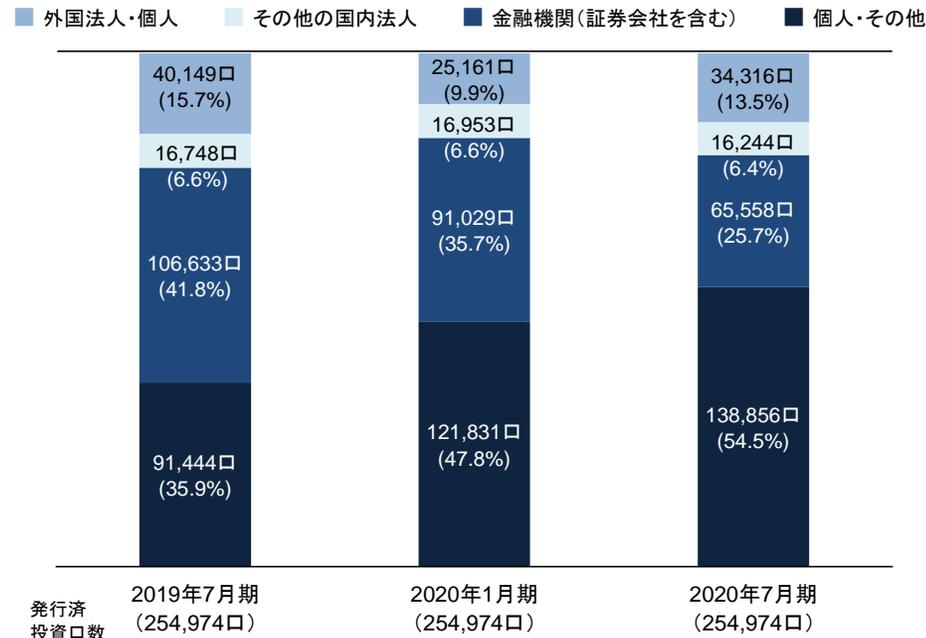
安定的な財務基盤の構築を目指す

# 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 株式会社日本カストディ銀行(信託口)	22,531	8.8%
2 日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	18,713	7.3%
3 いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	10,908	4.3%
4 野村信託銀行株式会社(投信口)	7,617	3.0%
5 いちご株式会社	6,500	2.5%
6 播州信用金庫	4,900	1.9%
7 株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	4,165	1.6%
8 BNY FOR GCM CLIENT ACCOUNTS (E) ISG	3,367	1.3%
9 個人投資主	3,091	1.2%
10 DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	2,799	1.1%
<b>合計</b>	<b>84,591</b>	<b>33.2%</b>

## ■ 所有者別投資口数



## ■ 所有者別投資主数

所有者区分	2019年7月末	2020年1月末	2020年7月末	
	投資主数	投資主数	投資主数	比率
個人・その他	13,415	17,201	18,688	97.9%
金融機関(証券会社を含む)	54	56	38	0.2%
都市銀行・信託銀行	7	6	4	0.0%
地方銀行	2	3	0	0.0%
その他(証券会社を含む)	45	47	34	0.2%
その他の国内法人	220	248	248	1.3%
外国法人・個人	88	99	124	0.6%
<b>合計</b>	<b>13,777</b>	<b>17,604</b>	<b>19,098</b>	<b>100.0%</b>

## Appendix : その他

---

# 投資主価値の向上に向けて

「分散」を念頭に置いた「拡大」を通じ、収益の安定性と成長性の向上を図る

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

分配金の安定・成長

※ 心築(しんちく)とは、いちごの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

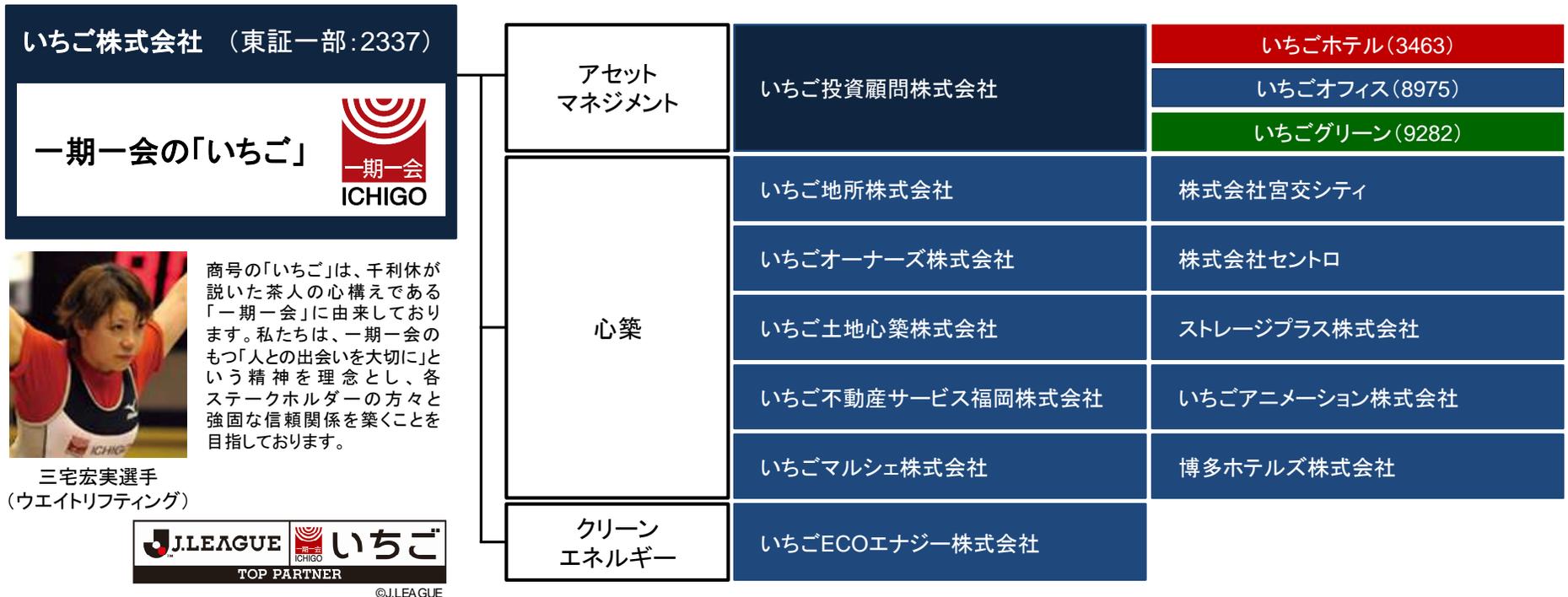
# 成長戦略ロードマップ

## 各種施策はマーケット環境に応じて柔軟に対応

	ステージ I	ステージ II
	外部成長・内部成長・強固な財務基盤の構築を通じ、分配金の安定成長を図る	
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> <li>収益向上に向けた資産規模の拡大</li> <li>宿泊主体・特化型ホテルに優先的に投資</li> <li>コンバージョン案件、サービスアパートメント等の宿泊施設取得</li> <li>SPCへの出資等、資産取得手法の多様化</li> <li>LTV余力を利用した物件の取得</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>安定性と成長性を追求できる、分散の効いたポートフォリオの構築</li> <li>合理的な資産入替えによる含み益の分配と成長性の追求</li> <li>好立地の宿泊主体・特化型ホテルに加え、ラグジュアリーホテルを含むフルサービスホテル/リゾートホテル等の取得</li> <li>既存ホテルの心築に加え、新築ホテルの取得による規模の拡大</li> </ul>
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> <li>ホテル運営のモニタリングとオペレーターへの助言による運営の効率化</li> <li>効果的かつ戦略的な価値向上CAPEXを通じたホテル収益の向上・賃料増加</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>オペレーターとの協働による費用削減、コントロール</li> <li>収益向上に向けた賃貸借契約の見直しやリブランド</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>大規模改修やリブランドを含む収益改善策の検討</li> <li>さらなる収益力向上を目指したブランドによるマーケットポジションUP</li> </ul>
財務	<ul style="list-style-type: none"> <li>資産規模拡大に伴う、より強固なバンクフォーメーションの確立</li> <li>適切なLTVコントロール</li> <li>金利リスクマネジメントに向けた施策</li> <li>発行体格付の取得に向けた準備</li> <li>完全成果型への報酬体系の見直し</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>発行体格付の取得を目指す</li> <li>資金調達手段の多様化</li> <li>適切なLTV、金利リスクマネジメントに向けた施策の継続</li> <li>グローバルインデックスへの組入れに向けた準備</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>分配金向上と適切な投資口価格の維持に向けた自己投資口の取得</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>分配金向上と適切な投資口価格の維持に向けた自己投資口の取得</li> <li>災害時インフラとしての強化 (ESG対応)</li> </ul>

# スポンサー サステナブルインフラの「いちご」

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



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

三宅宏実選手  
(ウエイトリフティング)



©J.LEAGUE



# いちごといちごホテルのシナジー

- いちご、いちごホテル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

# 投資法人概要

2020年7月31日時点

## ■ 投資法人

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

## ■ 資産運用会社

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



- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。本投資法人の投資証券のご購入に当たっては、各証券会社にお問い合わせください。
- 本資料の内容については、将来の予測に関する記述が含まれていますが、こうした記述は、将来の本投資法人の業績、経営成績、財政状態等を保証するものではありません。また、本投資法人の実際の業績は、さまざまな要素により、本説明会資料における見通しとは大きく異なる可能性があります。よって、これら見通しのみにより全面的に依拠することはお控えいただくようお願いいたします。
- 本資料は弊社が信頼するに足りると思われる各種情報に基づいて作成しておりますが、弊社はその正確性および完全性を保証するものではありません。
- 本資料は予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。
- なお、弊社の事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製、転用等を行うことを禁止いたします。

### 【お問合せ】

#### いちご投資顧問株式会社

いちごホテルIRデスク

TEL: 03-3502-4892

IR\_Hotel@ichigo.gr.jp

www.ichigo-hotel.co.jp



**Make More Sustainable**

サステナブルインフラの「いちご」