

いちごホテル (3463)
Ichigo Hotel



第4回 投資主総会

October 24, 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。

私たちいちごの役職員一人ひとり、一日も早いご回復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

概況

□ 外部成長戦略

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

	取得		譲渡	
2019年 7月期	ネストホテル熊本	22.2億円	—	
	ヴァリエホテル広島	15.0億円		
2020年 1月期	—		ホテルビスタプレミアオ京都	帳簿価格 の1.3倍
	—		ネストホテル那覇	帳簿価格 の1.4倍
2020年 7月期	ホテルエミット渋谷	37.0億円	—	
	下関駅西ワシントンホテル プラザ	10.8億円		

- 京都、那覇の譲渡益(約20億円)は全額を投資主様に分配
- 現在の資産規模: 23ホテル、519億円

概況（続き）

□ 内部成長戦略

- ✓「心築」を活かした、ホテルの競争力強化ならびに収益力向上
 - 客室だけでなく、ロビーやエントランスといった共用部分の効果的かつ戦略的な改装
 - 既存客室の分割、倉庫や会議室などの遊休スペースの客室化により客室数を増加し、NOIの向上を推進
 - 新たな取り組みとして、定期賃貸借契約の満了に伴い、既存契約を上回る条件での契約を締結し、収益の安定化に寄与
 - 今期以降もホテルオペレーターとの契約期間満了に伴う、契約の締結予定あり

概況（続き）

□ 2020年1月以降の状況

- ✓ 新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の拡大
 - － 国内外における、人の移動に制限
 - － 宿泊需要の大幅な落ち込み、ホテルの収益悪化
 - － 終息には時間を要すものと思われ、世界的な経済回復の遅れや景気後退が懸念されている

2020年7月期(第10期)決算の概要

	2019年1月期 (第7期)	2019年7月期 (第8期)	2020年1月期 (第9期)	2020年7月期 (第10期)
営業収益	2,439百万円	1,789百万円	3,561百万円	953百万円
営業利益	1,573百万円	992百万円	2,334百万円	371百万円
経常利益	1,399百万円	805百万円	2,132百万円	171百万円
当期純利益	1,398百万円	804百万円	2,130百万円	170百万円
1口当たり当期純利益	5,486円	3,154円	8,355円	669円
1口当たり分配金	5,487円	3,154円	8,356円	670円
1口当たりNAV	145,726円	146,580円	140,839円	132,668円
ホテル数(期末)	21物件	23ホテル	21ホテル	23ホテル
資産規模(期末)	507億円	544億円	471億円	519億円

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

決議事項

招集ご通知の4頁から16頁をご覧ください。

第1号議案 規約一部変更の件(4頁から11頁) ①

1. 変更の理由 (招集通知をご覧ください)

(1) 本投資法人の現行規約第15条について、
いわゆる「みなし賛成制度」の一部適用除外を
定めるとともに、これに伴う変更を行うもの

■ 「みなし賛成」制度(現行規約第15条)

投資信託及び投資法人に関する法律第93条第1項に基づき、
投資主が投資主総会に出席せず、かつ、
議決権を行使しないときは、
複数の相反する趣旨の議案が提出された場合を除き、
当該投資主は、その投資主総会に
提出された議案について賛成するものとみなす

第1号議案 規約一部変更の件(4頁から11頁) ②

- みなし賛成制度が適用されることにより、相反する趣旨の議案を提出することが性質上難しく、かつ、投資主の利害関係および投資法人のガバナンスの構造などに大きな影響を与える議案や、投資主と投資法人の役員や資産運用会社との間で重大な利益相反が生じる可能性が高い議案について、必ずしも投資主全体による熟慮を通じた投資主の多数意思に従った判断がなされないまま提案が可決される可能性がある

第1号議案 規約一部変更の件(4頁から11頁) ③

- 投資主の皆様の権利を保護し、投資主の皆様の意思を正しく投資主総会の決議に反映させるため、このような一定の議案については、所定の手続きに基づいて、少数投資主または本投資法人から事前に反対の明確な意思が表明された場合に、みなし賛成制度を適用しないこととする変更を行うもの

第1号議案 規約一部変更の件(4頁から11頁) ④

■ みなし賛成制度の適用除外の対象となる議案

- ① 執行役員または監督役員を選任または解任
- ② 資産運用会社との間の資産運用委託契約の締結
または解約
- ③ 解散
- ④ 投資口の併合
- ⑤ 執行役員、監督役員または会計監査人の責任の免除
- ⑥ 吸収合併契約または新設合併契約の承認

第1号議案 規約一部変更の件(4頁から11頁) ⑤

- 事前に反対の意思を表明することのできる主体
 - ・ 公正性、公平性の観点から、一定の資格要件を備えた少数投資主および本投資法人とする

- 反対意思を表明する場合の手続き要件
 - ・ 少数投資主の場合

原則として、一定の期間内における本投資法人への通知とする

招集権者が執行役員または監督役員以外の者である場合は、本投資法人および招集権者の双方への通知とする
 - ・ 本投資法人の場合

招集通知への記載または本投資法人のウェブサイトにおける公表とする

- (2) 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現行の「完全成果報酬」である資産運用報酬体系を、より投資主価値に連動するものとするため、2021年2月1日(2021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(4頁から11頁) ⑦

- ① 「収益・分配金成果報酬」を、より投資主価値に連動するものにすべく、計算指標の一つである純利益ベースの指標を分配金ベースの指標に変更

運用報酬体系		料率(変更なし)
収益・分配金 成果報酬	$\text{DPU} \times \text{NOI} \times \text{料率}$	0.0036%

※ 2021年2月1日(2021年7月期)より効力発生

※ DPU = 1口当たり分配金

- 報酬計算上のDPUを「内部留保を含んだ税引前純利益」ベースから「投資主の皆さまあて分配される分配金総額」ベースに変更

第1号議案 規約一部変更の件(4頁から11頁) ⑧

- ② 本投資法人が他の投資法人によって合併される場合に、投資主価値に連動するものとする「被合併時成果報酬」を新設
- ③ 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、投資主価値に連動するものとする「被買収時成果報酬」を新設

運用報酬体系		料率
被合併時 成果報酬	$1\text{口当たり含み益} \times$ $\text{発行済投資口数} \times \text{料率}$	15%
被買収時 成果報酬	$1\text{口当たり含み益} \times$ $\text{被買収投資口数} \times \text{料率}$	15%

※ 2021年2月1日(2021年7月期)より効力発生

執行役員候補者

みやした

宮下

おさむ

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」



運用状況報告会につきまして

例年、投資主総会後に開催しております
運用状況報告会ですが、
新型コロナウイルス感染拡大防止のため、
本日までご出席いただきました投資主様の
安全確保に鑑み、
今回は開催を見合わせることにいたしました。

運用状況報告会につきまして

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

資料をご覧いただき、ご質問などございましたら
末尾に記載の「いちごホテルIRデスク」まで
お電話、または電子メールでお問い合わせを
いただきますよう、お願い申し上げます。



運用状況報告資料

October 24, 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.



目次

✓ いちごホテルの概要	35		
✓ ポートフォリオマップ	36		
□ 前回の運用状況報告会(2018年10月)以降の運用状況			
✓ 2019年1月期(第7期)～2020年7月期(第10期)実績	38		
✓ 新型コロナの影響により全指標が前年同期比マイナス	39		
✓ 全エリアでRevPARが前年同期比50%以上減少	40		
✓ 感染拡大防止への対応	41		
✓ 安定性の高い財務運営	42		
✓ 2021年1月期/2021年7月期 業績予想の前提と環境認識	43		
✓ 2021年1月期、2021年7月期 業績予想	44		
✓ 1口当たり年間分配金の推移	45		
✓ 「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度	46		
		□ いちごホテルの成長戦略	
		✓ スポンサーサポートを活用	48
		✓ スポンサー(いちご)の保有ホテル	49
		✓ 内部成長戦略	
		－ 賃貸借契約の更新を通じて収益の安定・向上を図る	50
		－ 将来的な収益拡大に向けた取り組み(オペレーター変更)	51
		－ 博多ホテルズとPROPERA	52
		－ 心築を通じた収益性の向上	53
		✓ 外部成長戦略	
		－ 資産規模の拡大と地域分散の進展	54
		－ 資産取得を通じた収益力向上	55
		－ 中長期目線に基づくポートフォリオの組換え	56
		□ ESG(環境・社会・ガバナンス)へのコミット	57
		□ Appendix	62
		□ 用語集	81

いちごホテルの概要

(2020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	23ホテル(総客室数:3,759室)
資産規模	519億円(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
予想分配金	2021年1月期:795円 2021年7月期:881円

ポートフォリオマップ (2020年7月31日時点保有資産)



23ホテル
519億円



(※1) 2020年10月1日にThe OneFive Okayama としてリブランドオープン
 (※2) 2020年10月10日にThe OneFive Fukuoka Tenjin としてリブランドオープン

前回の運用状況報告会(2018年10月) 以降の運用状況

2019年1月期(第7期)～2020年7月期(第10期)実績

- 第7期は1ホテル、第9期は2ホテル譲渡に伴う売却益を全額配当
- 第10期は新型コロナウイルス感染症が大きく影響

(単位:百万円)

	2019年1月期 (第7期)実績	2019年7月期 (第8期)実績	2020年1月期 (第9期)実績	2020年7月期 (第10期)実績	前年同期比
営業収益	2,439	1,789	3,561	953	-836
ホテル変動賃料	701	735	564	-25	-760
ホテル固定賃料	984	984	993	935	-49
その他	753	70	2,003	42	-28
営業費用	866	797	1,226	581	-216
修繕費	16	18	26	21	+3
減価償却費	308	328	352	336	+8
営業利益	1,573	992	2,334	371	-621
経常利益	1,399	805	2,132	171	-634
当期純利益	1,398	804	2,130	170	-634
1口当たり分配金 (DPU)	5,487円	3,154円	8,356円	670円	-2,484円
1口当たりFFO	4,055円	4,496円	2,129円	2,009円	-2,487円
NOI	1,574	1,611	1,438	787	-824
償却後NOI	1,266	1,283	1,086	450	-833
資本的支出(CAPEX)	321	256	257	128	-128
運用物件数	21	23	21	23	+0

新型コロナ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

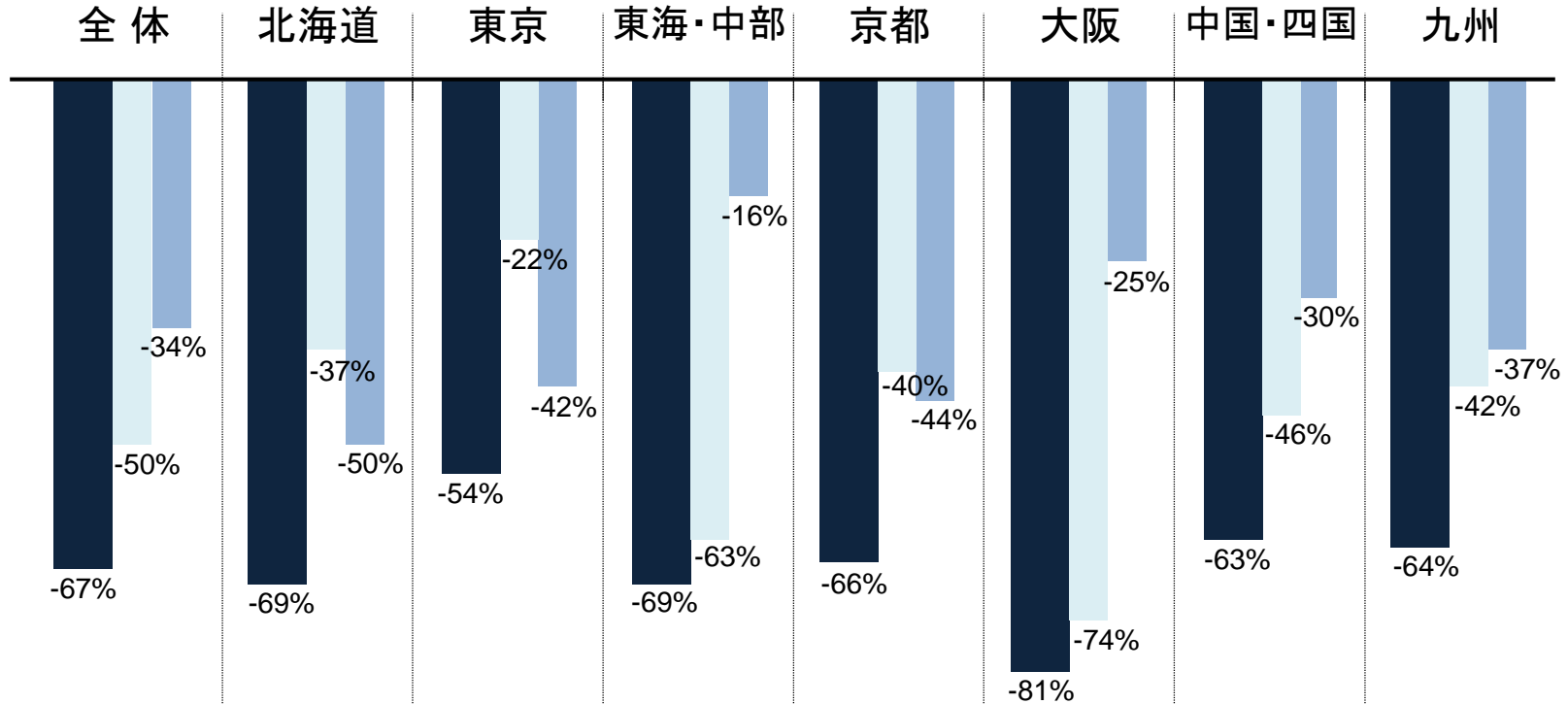
※ グランパーク・イン横浜、下関駅西ワシントンホテルプラザは、賃借人から運営実績の開示について同意が得られていないため、集計対象外

※ 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7月期)

■ 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

- ✓ 臨時休館を実施したホテルの状況

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	営業再開日 未定
ネストホテル大阪心斎橋	2020年4月17日	営業再開日 未定
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
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
アーバイン広島エグゼクティブ	2020年8月17日	2020年10月1日より営業再開

- ✓ 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)

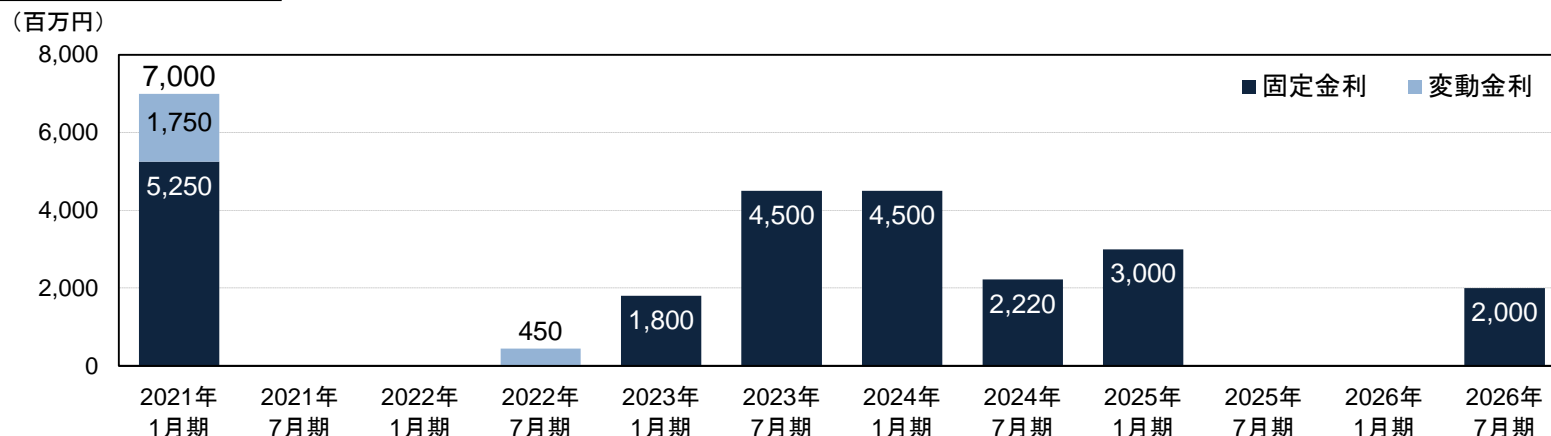
安定性の高い財務運営

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)



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
【ご参考】	2019年1月期 実績※	2019年7月期 実績※
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、2021年7月期 業績予想

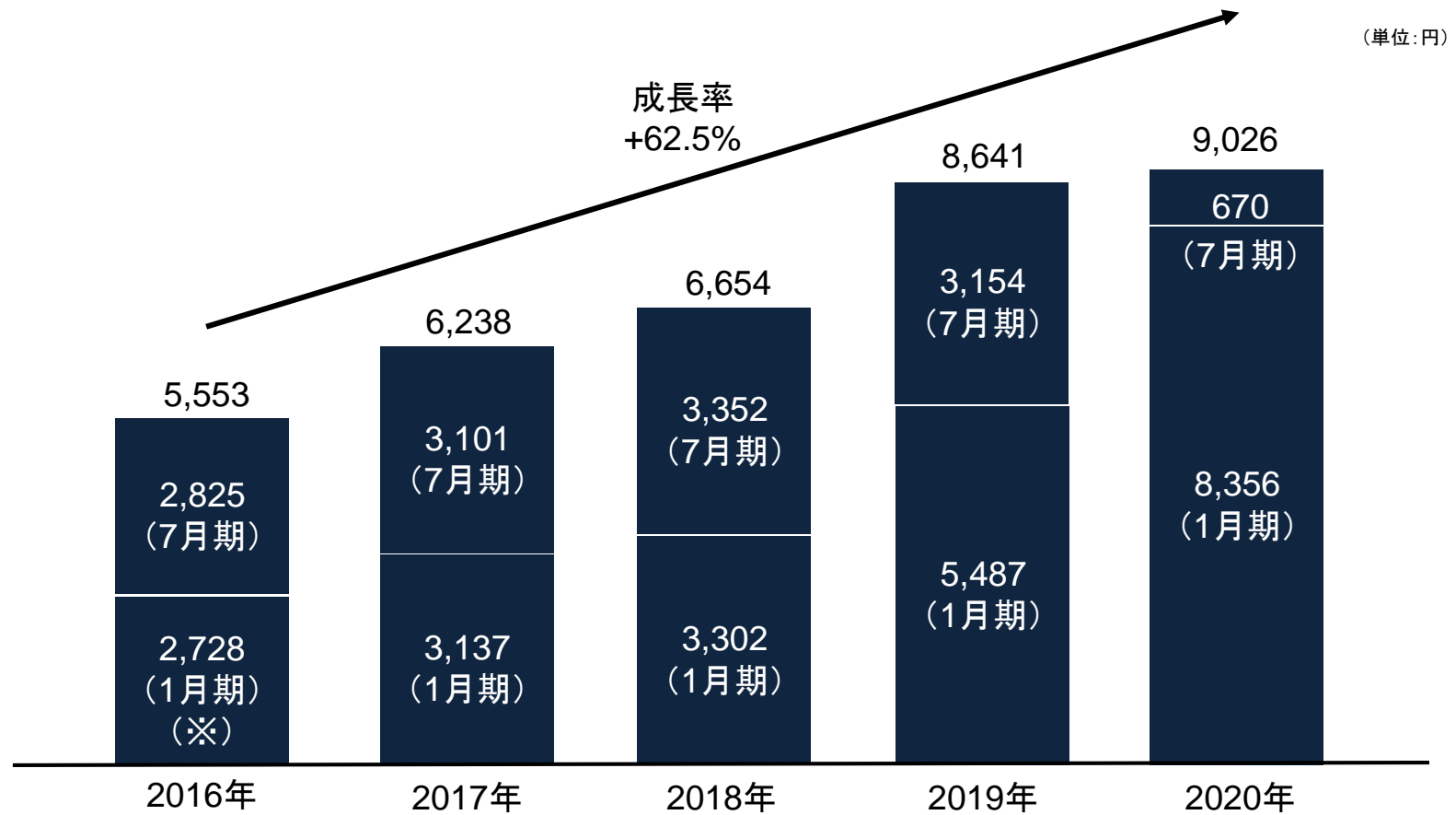
□ 2021年1月期 1口当たり分配金は-90.5%(前年同期比)

□ 2021年7月期 1口当たり分配金は+31.5%(前年同期比)

(単位:百万円)

	2021年1月期(第11期) 予想	前年同期比	2021年7月期(第12期) 予想	前年同期比
営業収益	1,037	-70.9%	1,041	+9.2%
ホテル変動賃料	18	-96.8%	53	-
ホテル固定賃料	975	-1.8%	944	+1.0%
その他	43	-97.9%	43	+2.4%
営業費用	618	-49.6%	618	+6.4%
修繕費	30	+15.4%	26	+23.8%
減価償却費	342	-2.8%	343	+2.1%
営業利益	418	-82.1%	423	+14.0%
経常利益	203	-90.5%	225	+31.6%
当期純利益	202	-90.5%	224	+31.8%
1口当たり分配金 (DPU)	795円	-90.5%	881円	+31.5%
NOI	855	-40.5%	859	+9.1%
償却後NOI	512	-52.9%	516	+14.7%
資本的支出(CAPEX)	449	+74.7%	707	+452.3%

1口当たり年間分配金の推移



※ 2016年1月期の分配金471円を年換算

「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）

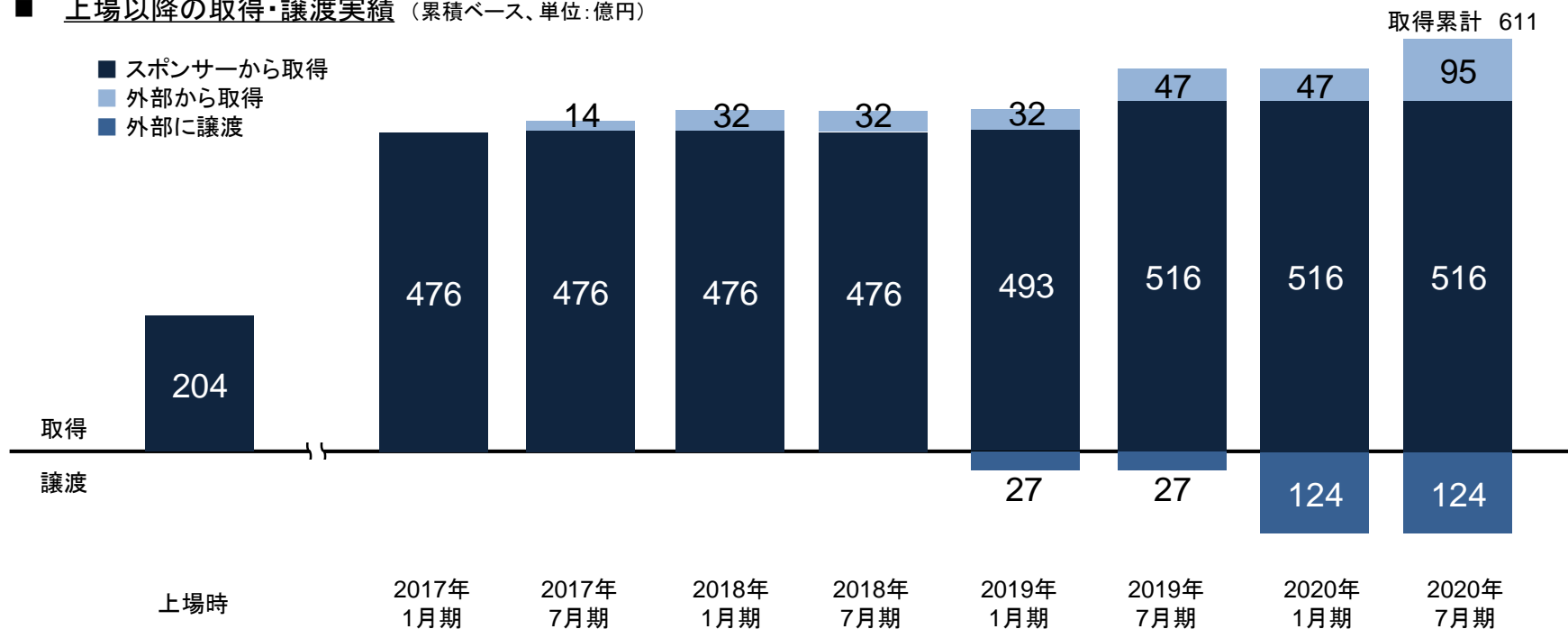
- ・エスコートキッズ
- ・ウォーミングアップ見学
- ・ハイタッチキッズ
- ・ビッグフラッグベアラー
- ・センターサークルシートベアラー

いちごホテルの成長戦略

スポンサーサポートの活用

- 持続的に適正価格での物件取得が可能
- 中長期的に競争力を維持できるホテルの取得が実現
- 資産取得累計611億円のうち、553億円(90.4%)についてはスポンサーサポートを活用

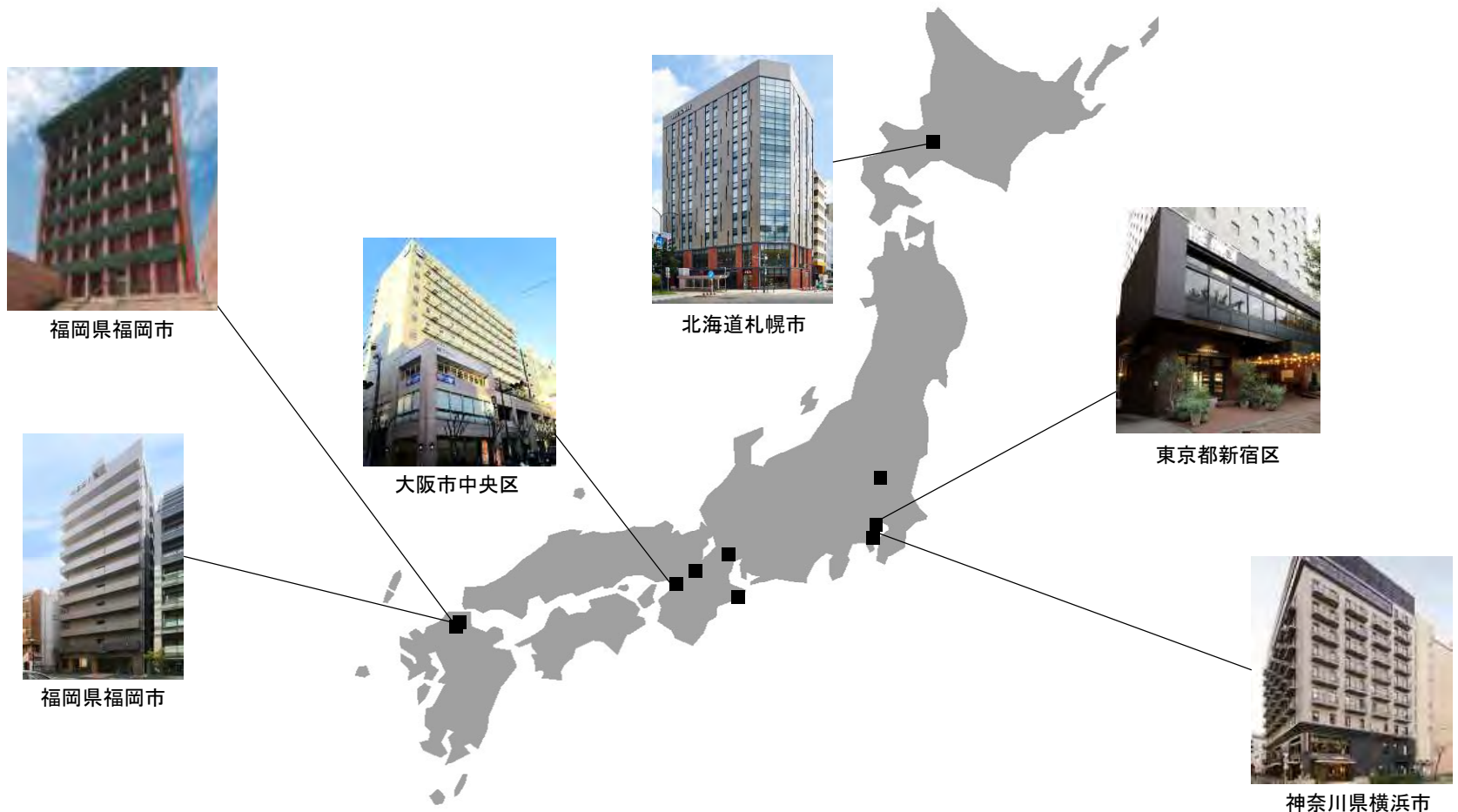
■ 上場以降の取得・譲渡実績 (累積ベース、単位:億円)



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



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"> 固定賃料の増額 変動賃料の料率改定
	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"> 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
	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"> 博多ホテルズと契約締結 固定賃料増額＋変動賃料の導入
	2020年10月	ヴァリエホテル天神	固定＋変動	リブランド	<ul style="list-style-type: none"> 博多ホテルズと契約締結 変動賃料の算定基準見直し
	2021年2月	グランパーク・イン横浜	固定	リブランド	<ul style="list-style-type: none"> GOP(営業利益)連動の変動賃料を導入
予定	2020年～2021年	3ホテル	固定＋変動	契約満了	<ul style="list-style-type: none"> 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

【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)

	The OneFive Okayama (旧 コンフォートホテル岡山)	The OneFive Fukuoka Tenjin (旧 ヴァリエホテル天神)	(新名称未定) グランパーク・イン横浜
ホテル名			
所在地	岡山県岡山市	福岡県福岡市	神奈川県横浜市
客室数	208室	77室	175室
実施時期	2020年10月	2020年10月	2021年2月
賃料形態	固定＋変動賃料 ※ 変更前は完全固定賃料	固定＋変動賃料	変動賃料(GOP連動) ※ 変更前は完全固定賃料
新オペレーター	博多ホテルズ株式会社 (いちごグループ)	博多ホテルズ株式会社 (いちごグループ)	株式会社ナインアワーズ
新オペレーターの特長	<ul style="list-style-type: none"> ・博多エリアを中心に全国で13ホテルの運営を行う、いちごグループのホテルオペレーター ・「PROPERA」を導入 <ul style="list-style-type: none"> － いちごが開発した、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 － GOPベースで平均20%アップの実績を誇る 		<ul style="list-style-type: none"> ・カプセルホテル「ナインアワーズ」を全国で16店舗、その他ホテル6店舗を運営

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13ホテルの運営を行う、いちごグループのホテルオペレーター
- PROPERAの導入により、収益の最大化と顧客満足度の向上を図る

商号	博多ホテルズ株式会社  博多ホテルズ
本店所在地	福岡県福岡市中央区春吉三丁目13番1号
代表者	代表取締役会長 石原 実 代表取締役社長 北崎 堂献
資本金	10百万円 (いちご株式会社の100%連結子会社である、株式会社セントロが100%出資)
設立	2019年3月
主な事業内容	1. 商業ビル・ホテル・レストラン等の商業施設の開発、経営賃貸および運営管理 2. 不動産の賃貸および管理 3. 建築・内装工事の設計および施工 4. 商業ビル・商業施設・飲食店業の総合コンサルタント
運営ホテル	【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】 The OneFive Osaka Midosuji(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・パラッツオ(62室)、The OneFive Marine Fukuoka(103室)、The OneFive Terrace Fukuoka(82室)、The OneFive Fukuoka Tenjin(77室)

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

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




心築を通じた収益性の向上

2016年以降 5.2億円を投資、約1.2億円の年間賃料増額(想定)

(単位:百万円)

実施時期	投資額	年間賃料増額(想定)	投資利益率	主な価値向上CAPEXの内容
2016年7月期	32.9	4.7	14.2%	<ul style="list-style-type: none"> ・ ネストホテル札幌大通: 客室改装および倉庫スペースの客室化(2室増室)
2017年1月期	86.6	16.9	19.5%	<ul style="list-style-type: none"> ・ ホテルウイングインターナショナル名古屋: 客室、廊下、ロビーの改装 ・ ネストホテル札幌駅前: 宴会場に喫煙室設置 ・ スマイルホテル京都四条: 倉庫スペースの客室化(2室増室)、エントランス改修 ・ ネストホテル札幌大通: 客室分割(3分割) ・ ネストホテル大阪心斎橋: ダブルベッドのツイン化 ・ ネストホテル松山: ダブルベッドのツイン化
2017年7月期	66.8	17.0	25.4%	<ul style="list-style-type: none"> ・ スマイルホテル東京阿佐ヶ谷: 屋外看板設置 ・ ネストホテル那覇: 宴会場の客室化(5室増室) ・ スマイルホテル東京阿佐ヶ谷: 客室改装(第一期工事) ・ スマイルホテル松山: コインランドリー、製氷機の設置
2018年1月期	65.1	25.0	38.4%	<ul style="list-style-type: none"> ・ ネストホテル大阪心斎橋: ワイドサイズベッドへの入替、節水対策器具設置 ・ スマイルホテル東京阿佐ヶ谷: 客室改装(第二期工事) ・ ネストホテル那覇: 節水対策器具設置 ・ ネストホテル松山: ワイドサイズベッドへの入替
2018年7月期	111.8	21.9	19.5%	<ul style="list-style-type: none"> ・ スマイルホテル京都四条: 客室分割(4室増室) ・ スマイルホテル東京阿佐ヶ谷: 客室改装(第三期)、ロビー改装 ・ ヴァリエホテル天神: ロビー、エントランス改装 ・ ネストホテル札幌大通他7ホテル: 節水対策器具の設置
2019年1月期	95.0	18.2	19.1%	<ul style="list-style-type: none"> ・ ホテルウイングインターナショナル名古屋: 非収益スペースの客室化(4室増室) ・ ネストホテル札幌大通: レストランの席数増加 ・ ネストホテル那覇: 客室の改装、分割工事(2室増室) ・ コートホテル倉敷: ダブルルームのツイン化
2019年7月期	61.0	11.3	18.5%	<ul style="list-style-type: none"> ・ ネストホテル那覇: 客室分割(2室増室) ・ コートホテル倉敷: 客室分割(3室増室)

資産規模の拡大と地域分散の進展

	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>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> 	

資産取得を通じた収益力向上

	ネストホテル熊本	ヴァリエホテル広島	ホテルエミット渋谷	下関駅西ワシントン ホテルプラザ
ホテル名				
取得時期	2019年4月25日	2019年7月19日	2020年2月25日	2020年3月12日
所在地	熊本県熊本市	広島県広島市	東京都渋谷区	山口県下関市
取得価格	2,220百万円	1,500百万円	3,700百万円	1,080百万円
鑑定価格	2,440百万円	1,730百万円	4,200百万円	1,200百万円
鑑定NOI利回り※	6.8%	7.1%	4.1%	7.3%
立地	熊本市電「西辛島町」駅 徒歩約2分	JR山陽本線他「広島」駅 徒歩約15分 広島電鉄「女学院前」停 留所 徒歩約3分	JR山手線、東急東横線 京王井の頭線、東京メ トロ「渋谷」駅徒歩約2分	JR山陽本線「下関」駅 徒歩約3分
取得先	スポンサー(いちご)	第三者 (国内の一般事業会社)	第三者 (国内の一般事業会社)	第三者 (国内の一般事業会社)

※ 鑑定NOI利回り=鑑定NOI÷取得価格

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

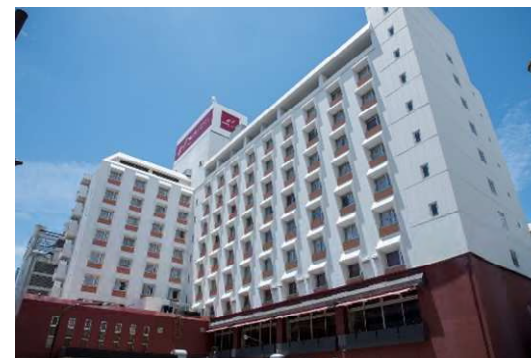
ホテルビスタプレミアオ京都

- ✓ 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）



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)



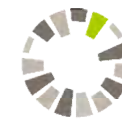
いちご高松ビル



いちご丸の内ビル

■ GRESB
リアルエステイト評価
(Aランク)

- ・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



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

貸借対照表(2020年7月期)

(単位:千円)

	前 期 (ご参考) (2020年 1 月31日)	当 期 (2020年 7 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,305,830	3,511,153
信託現金及び信託預金	1,978,744	1,669,268
営業未収入金	123,087	182,791
前払費用	142,011	137,129
未収消費税等	—	287,540
その他	—	4
流動資産合計	13,549,674	5,787,888
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	16,833,761	18,193,225
減価償却累計額	△1,827,979	△2,139,478
信託建物 (純額)	15,005,781	16,053,747
信託構築物	11,718	12,135
減価償却累計額	△1,366	△1,794
信託構築物 (純額)	10,351	10,341
信託機械及び装置	53,173	62,017
減価償却累計額	△11,350	△15,277
信託機械及び装置 (純額)	41,822	46,739
信託工具、器具及び備品	253,061	255,423
減価償却累計額	△74,674	△95,245
信託工具、器具及び備品 (純額)	178,386	160,177
信託土地	32,313,538	36,023,617
信託建設仮勘定	5,279	5,279
有形固定資産合計	47,555,160	52,299,903
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	273,401	283,919
投資その他の資産合計	283,401	293,919
固定資産合計	47,838,562	52,593,823
繰延資産		
創立費	5,091	2
繰延資産合計	5,091	2
資産合計	61,393,327	58,381,714

(単位:千円)

	前 期 (ご参考) (2020年 1 月31日)	当 期 (2020年 7 月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	514,906	56,014
短期借入金	—	1,750,000
1年内返済予定の長期借入金	9,450,000	5,250,000
未払金	636,982	42,211
未払費用	604	2,017
未払法人税等	1,901	605
未払消費税等	236,715	39,550
前受金	103,677	69,993
預り金	—	74,133
その他	7,734	8,515
流動負債合計	10,952,523	7,293,041
固定負債		
長期借入金	16,020,000	18,470,000
信託預り敷金及び保証金	687,582	845,180
資産除去債務	4,996	5,001
固定負債合計	16,712,579	19,320,182
負債合計	27,665,102	26,613,223
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		
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	2,130,601	170,866
剰余金合計	2,130,601	170,866
投資主資本合計	33,728,225	31,768,490
純資産合計	※ 1 33,728,225	※ 1 31,768,490
負債純資産合計	61,393,327	58,381,714

貸借対照表に関する注記

前 期 (ご参考) (2020年 1 月31日)	当 期 (2020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	※ 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	50,000千円



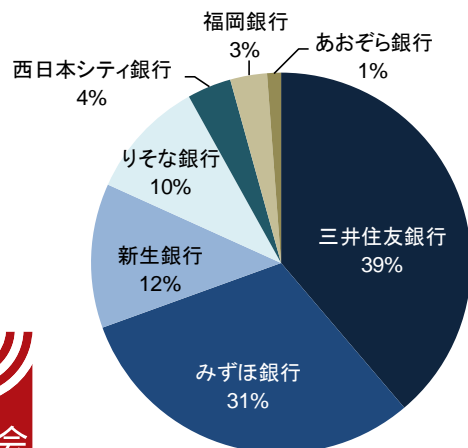
銀行借入の状況

■ 個別借入明細

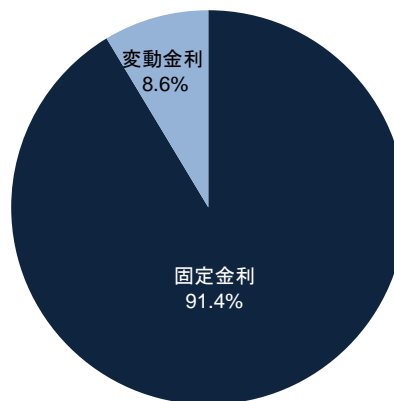
2020年7月31日時点

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

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	-

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
23ホテル 合計					102,471.81	51,913	52,294	54,524	5.0	+2,229

※ 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%)	
ポートフォリオ全体				3,759	2,335	(-66.7%)	44.3	(-50.1%)	5,267	(-33.3%)	1,172.5	(-71.5%)	

※ 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。

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



※ 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)

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



■ 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
客室数	72室
取得額	3,700百万円



■ D-1 コンフォートホテル浜松

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



保有ホテルの概要

■ 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



■ 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



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 ホテルウイングインターナショナル神戸新長田駅前

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



■ E-5 ネストホテル大阪心斎橋

所在地	大阪府大阪市中央区
アクセス	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	博多ホテルズ株式会社
客室数	208室
取得額	1,200百万円



※ 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

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	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



保有ホテルの概要

■ F-6 下関駅西ワシントンホテルプラザ

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



■ G-1 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	博多ホテルズ株式会社
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

■ G-3 ネストホテル熊本

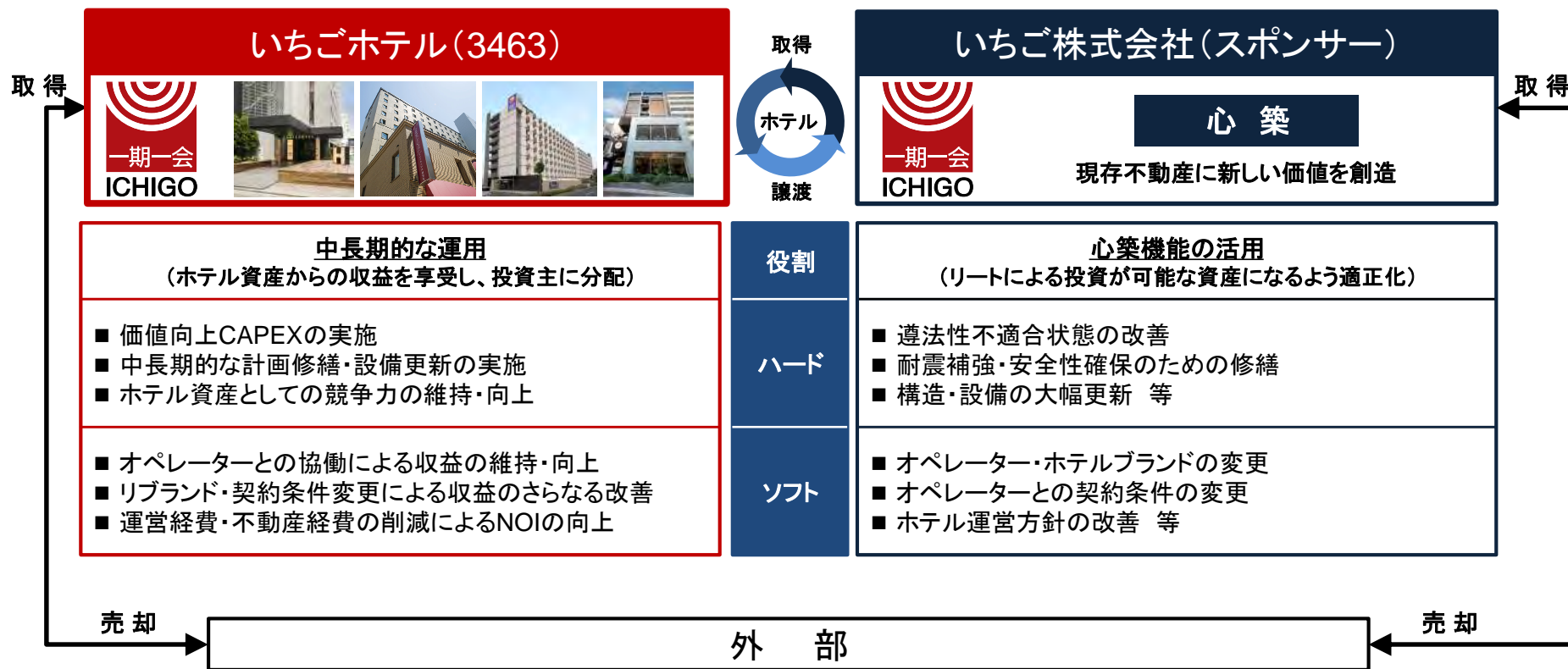
所在地	熊本県熊本市中央区
アクセス	熊本市電「西辛島町」駅 徒歩約2分
オペレーター	ネストホテルジャパン 株式会社
客室数	201室
取得額	2,220百万円



全23ホテル
519億円

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



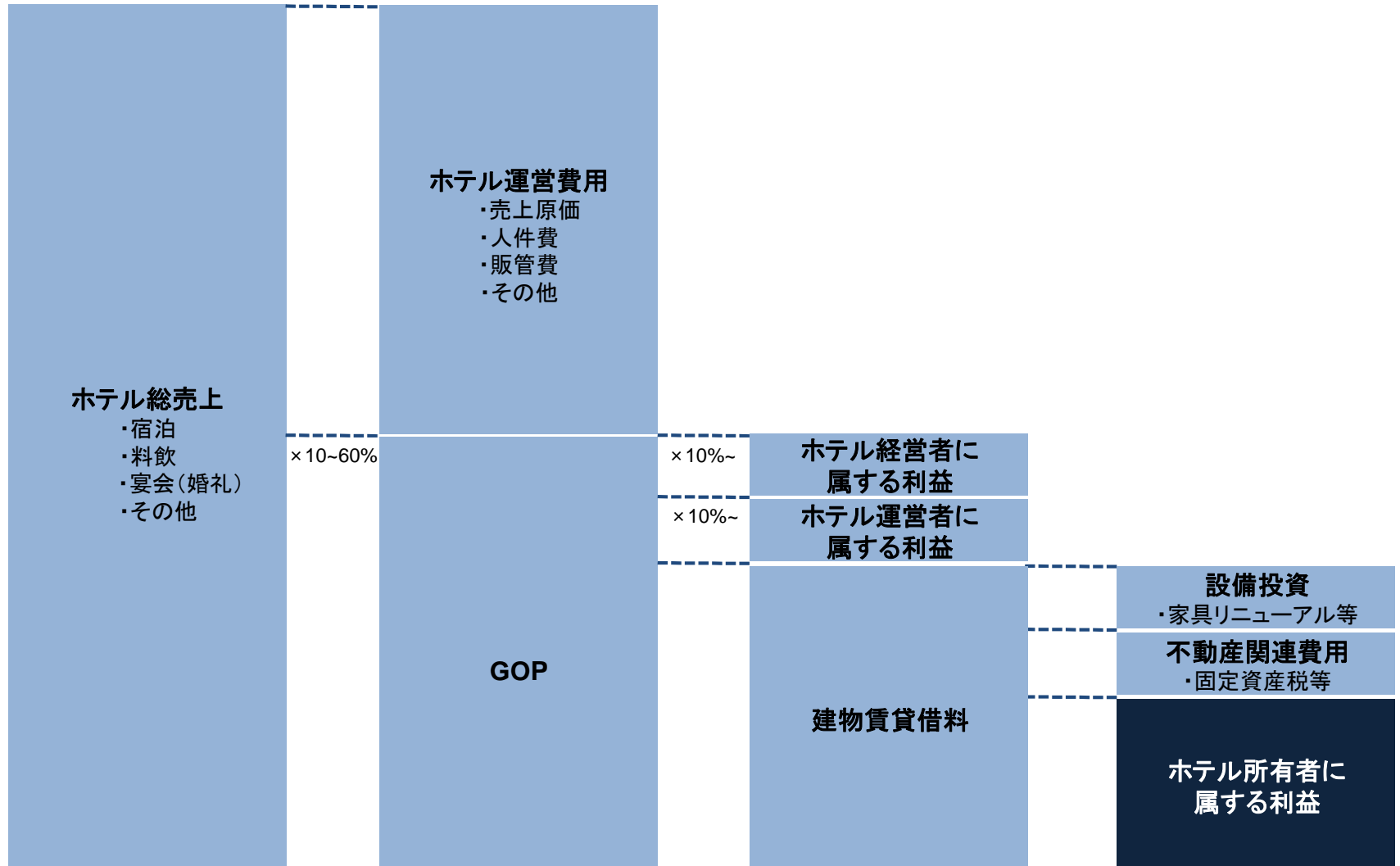
※ 心築とは、いちごの技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心を込めた価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造すること

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)

【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

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）

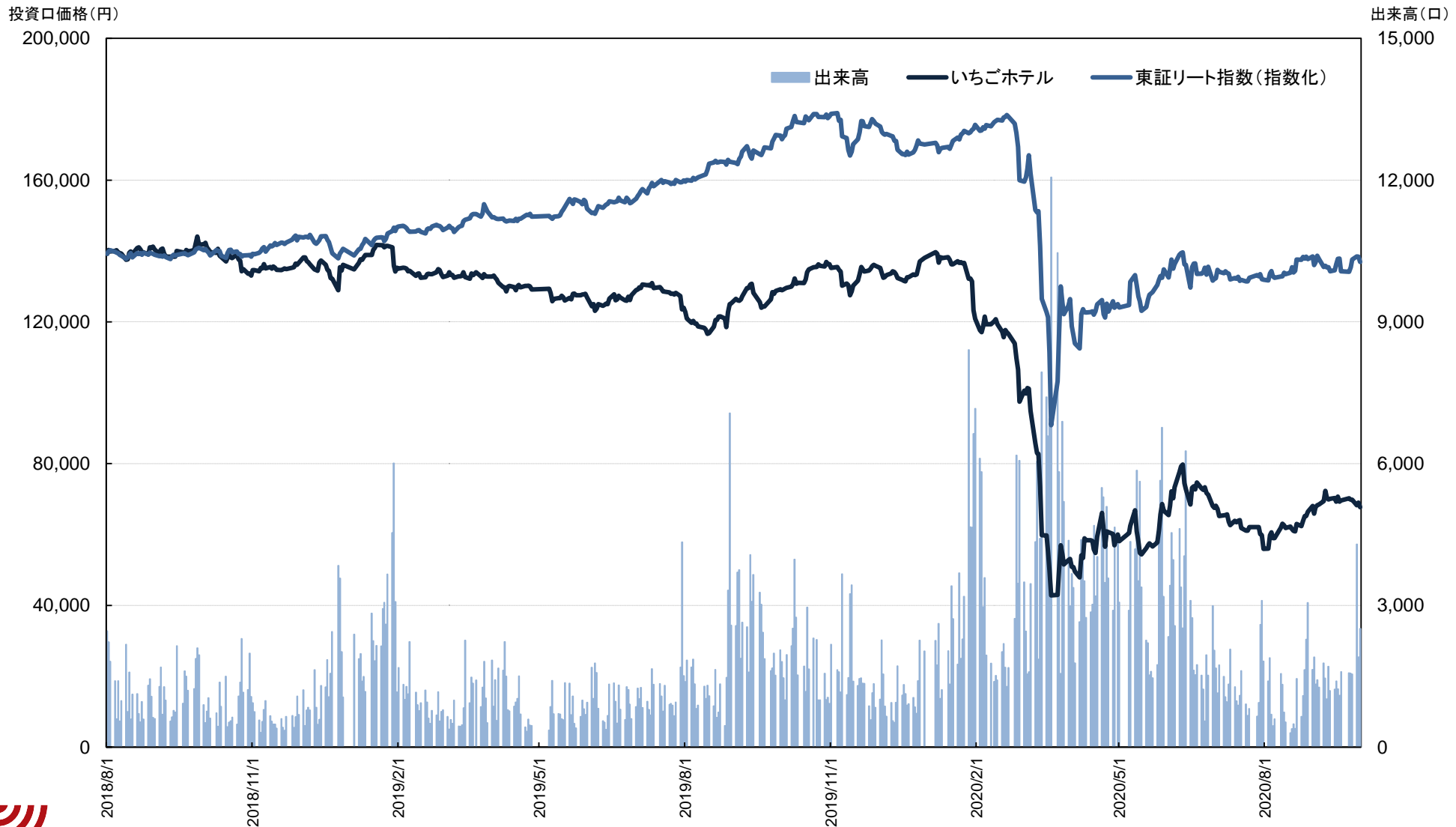
- 駅前・空港・観光地・ビジネス街・繁華街等の集客エリア、ターミナル駅等の交通の要所近隣、高速道路のインターチェンジ付近等に位置し、付帯施設を限定、または最小限にして宿泊を主体としたホテルおよび宿泊に特化したホテル

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

安定性

投資口価格の推移(2018年8月1日～2020年9月30日)



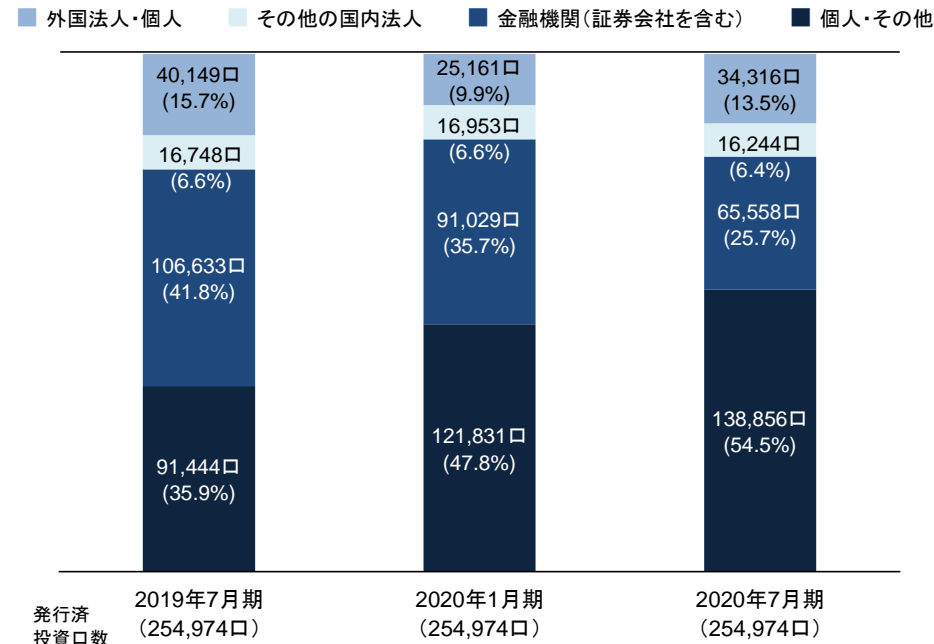
※ 東証リート指数については、2018年8月1日の本投資法人投資口価格を基準に指数化

投資主の状況 (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%
合計	84,591	33.2%

■ 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%
合計	13,777	17,604	19,098	100.0%

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

用語集 ①

	用語	説明
あ行	オペレーター	ホテルの経営・運営を行う事業者。いちごホテルにおいては賃借人。
か行	外部成長	追加の物件取得により資産規模を拡大させることで、NOIや1口当たり当期純利益を増加させること。
さ行	価値向上CAPEX	物件競争力の維持・向上を目的として戦略的に実施する工事。
	サステナビリティ	一般的には持続可能性を指し、企業のサステナビリティというときは、企業が利益を上げ、将来においても顧客にサービスを供給し続けられる可能性を現在において持っていることをいう。
	宿泊主体、特化型ホテル	ホテルの売上の中心となる宿泊、宴会、レストランのうち、宿泊売上を主とするホテル。日本のビジネスホテルはこれに該当する。
	償却後NOI	NOIからキャッシュアウト(資金の流出)を伴わない費用である減価償却費を差し引いた金額。不動産運営の利益。
	心築(しんちく)	いちごの不動産技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心をこめた丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造すること。
	スポンサー	資産運用会社の株主で、REITの立ち上げを主導する企業。いちごホテルのスポンサーは東証一部上場のいちご株式会社(2337)。
	ソーシングルート	物件の売買情報の入先経路(仲介会社、金融機関、売主直接等)のこと。
た行	東証リート指数	東京証券取引所に上場している不動産投資信託(リート)の全体の動向を表す指数。
な行	内部成長	保有物件の賃料収入の増加や賃貸経費の削減等により、NOIや1口当たり当期純利益を増加させること。
は行	パイプライン	スポンサーが保有するホテルで、いちごホテルが物件を取得できる可能性の高いホテル。
	含み益	不動産の期末算定価額(期末鑑定評価額)から不動産の期末貸借対照表計上額を差し引いた数値でプラスとなるもの。逆にマイナスであれば、含み損という。
	変動賃料	売上や利益に応じて賃料が変動する体系。いちごホテルにおいては、賃料が完全変動賃料のホテルはなく、固定賃料+変動賃料のホテルを12ホテル保有。
	ポートフォリオ	保有する不動産等資産全体のことや、または不動産等資産の組み合わせのことをいう。

用語集 ②

	用語	説明
A	ADR	ホテルの1室あたりの1日の平均販売単価; Average Daily Rateの略。
C	CAPEX	資産の価値を維持・向上させるための資本的支出; Capital Expenditureの略。
D	DPU	1口当たり分配金; Dividend Per Unitの略。
F	FFO	投資法人が期中運用で創出した1口当たりキャッシュフローの金額。「当期純利益+減価償却費+固定資産除却損+資産除去債務費用+不動産売却損-不動産売却益+特別損失-特別利益」; Funds From Operationsの略。
G	GOP	ホテル総売上からホテル運営費用を引いた営業粗利益; Gross Operating Profitの略。
L	LTV	総資産の評価額に対する負債の比率; Loan To Valueの略。
N	NOI	不動産運営収入から不動産運営費用を差し引いたもの。営業純利益; Net Operational Incomeの略。
	NOI利回り	NOIの年換算額を物件の取得価格や帳簿価格などで除して算出した不動産の収益率を示す指標。
R	RevPAR	1日の客室売上をホテルの全客室数(販売可能客室数)で除した金額。1日当たりの全客室の1室あたりの宿泊売上を表す。; ADRに稼働率を乗じた数値に同じ; Revenue Per Available Roomの略。

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。本投資法人の投資証券のご購入に当たっては、各証券会社にお問い合わせください。
- 本資料の内容については、将来の予測に関する記述が含まれていますが、こうした記述は、将来の本投資法人の業績、経営成績、財政状態等を保証するものではありません。また、本投資法人の実際の業績は、さまざまな要素により、本説明会資料における見通しとは大きく異なる可能性があります。よって、これら見通しのみに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」