



2016年1月期(第1期)決算説明資料

March 16, 2016

いちごホテルリート投資法人(3463)
Ichigo Hotel REIT Investment Corporation
いちご不動産投資顧問株式会社
Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd.



感謝、
そして進化

一期一会の「いちご」



一期一会
ICHIGO



安心の創造、誠実な経営。

目次

□ いちごホテルリート投資法人の新規上場

- ✓ オファリング概要
- ✓ いちごホテルリートの特徴
- ✓ 上場時運用資産ポートフォリオ
- ✓ ポートフォリオ構築方針

□ 2016年1月期(第1期)の決算概要

- ✓ 決算概要
- ✓ ホテル別運営指標
- ✓ ホテル運営実績
- ✓ (参考)ホテル運営実績(年間ベース)
- ✓ 財務ハイライト

□ 今後の成長戦略

- ✓ 成長戦略ロードマップ
- ✓ 外部成長戦略
- ✓ 内部成長戦略
- ✓ 分配金予想の修正

□ 個別物件の概要

Appendix

いちごホテルリート投資法人の新規上場

オフリング概要

■ IPOの概要

オフリング形態	国内募集
証券コード	3463
募集口数	国内一般募集:129,000口 オーバーアロットメントによる売出し:6,500口 合計:135,500口
発行価格	106,000円/口
オフリング総額	14,363百万円
上場日	2015年11月30日

■ メディアによる報道

いちごホテルリート投資法人、物件再生ノウハウ生かし内外成長目指す

(前略)

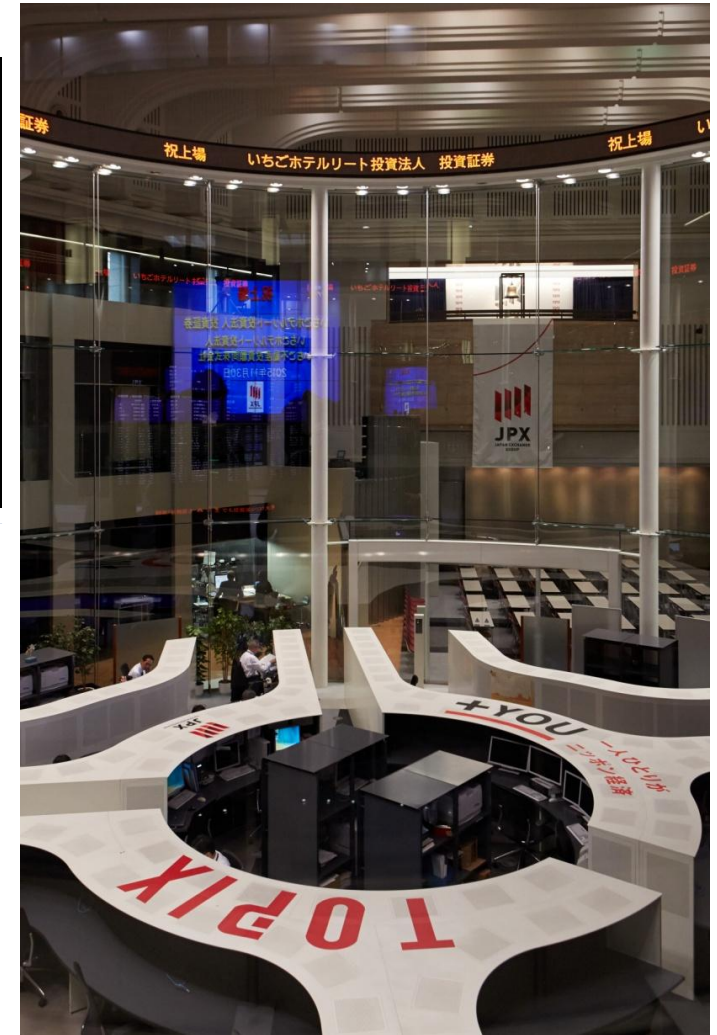
発行体は、スポンサーであるいちごグループホールディングス(2337)によって7月に設立されたホテル特化型リートである。円安による訪日外国人数の増加などを追い風にホテル業界が盛り上がる中での本案件に対する投資家の反応は「かなり良かった」(関係者)という。スポンサーが持つ物件再生のノウハウを活用した戦略的な投資で、内部成長と外部成長の両面を目指せるとの期待もある。

(中略)

ブックビルディングでは、一般投資家で6倍超、機関投資家分で25倍、全体で約11倍の需要を集めた。公開価格における配当金利回りは4.0%を超えており「ホテルに投資する他のREITと比べて100bp近く配当金利回りが高いことで割安感があった」(関係者)といい、仮条件の上限である10万6,000円でプライシングされた。

(後略)

(出所: Thomson Reuters DealWatch)



いちごホテルリートの特徴

□ いちごグループの強みを活用した成長戦略の実現

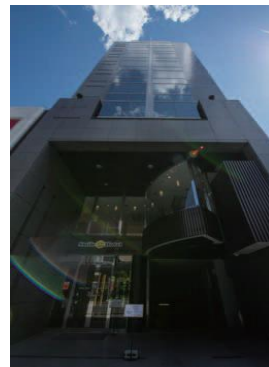
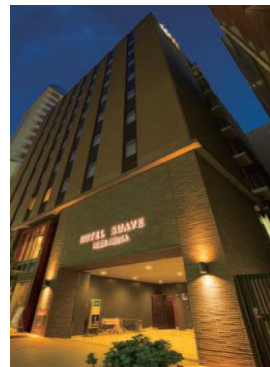
- ✓ いちごグループがこれまで培ってきた不動産再生のノウハウや強力な運用体制を活用し、効果的かつ戦略的なCAPEXの実施を通じて収益力の向上を図る
- ✓ ホテル用不動産等における外部成長ポテンシャルを背景に、いちごグループの強力なソーシング力を最大限に活用しながら、積極的な外部成長を目指す

□ 安定性と成長性を追求するポートフォリオの構築

- ✓ 昨今のインバウンド旅行者の増加に着目し、ホテルマーケットの変遷をとらえたホテル用不動産等へ重点投資を行う
- ✓ 上場当初は成長性を追求しながらも、需要の安定性、景気下降局面における収益への影響等を考慮し、相対的に安定収益を確保することが可能と考えられる宿泊主体・特化型ホテルに優先的に投資する
- ✓ ポートフォリオの安定運用が可能となったタイミングを判断し、より成長性を追求することが可能なリゾートホテルやフルサービスホテルの取得を目指す

□ 投資主価値の最大化

- ✓ いちごグループのサポートを最大限に活用し、ポートフォリオの収益力を向上させながら、着実に成長していくことで、投資主価値の最大化を目指す



上場時運用資産ポートフォリオ：大都市圏に分散

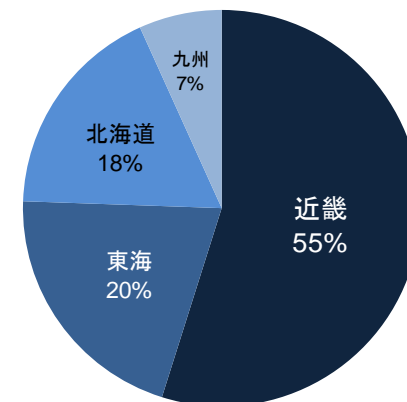
資産規模
204.1億円
平均鑑定NOI利回り
5.9%

物件数
9物件
総客室数
1,257室

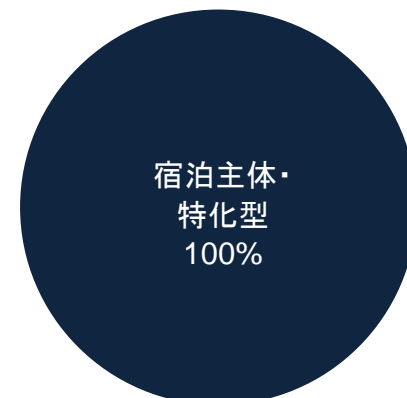
鑑定評価額合計
206.8億円
平均償却後NOI利回り
5.0%



■ 地域分散(取得価格ベース)



■ 業態分散(取得価格ベース)



ポートフォリオ構築方針（宿泊主体・特化型ホテルに優先投資）

上場当初は「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

2016年1月期(第1期)の決算概要

2016年1月期決算の概要

- 2016年1月期の一口当たり分配金は471円(当初予想比 +229円)
- 変動賃料の増加ならびに費用の減少が寄与

(単位:百万円)

項目	2016年1月期 実績	予想値 (2015年11月発表)	予想比	差異
営業収益	197	178	+19	・ホテル変動賃料の増加: +16百万円
ホテル変動賃料	66	49	+16	
ホテル固定賃料	119	116	+3	
その他	11	13	▲2	
営業利益	102	74	+28	
経常利益	66	34	+32	・営業費用の減少: ▲15百万円 ・営業外費用の減少: ▲3百万円
当期純利益	65	33	+32	
一口当たり分配金 (DPU)	471円	242円	+229円	
総資産	23,071	22,363	+708	
有利子負債	8,500	8,500	±0	
LTV	36.8%	38.0%	▲1.2%	

※本投資法人における2016年1月期の計算期間(2015年7月22日から2016年1月31日までの194日間)のうち、実質的な資産運用期間は2015年11月30日から2016年1月31日までの63日間

ホテル別運営指標

第1期(2015年12月～2016年1月)のRevPARは6,240円

物件番号	物件名称	所在地	客室数(室)	取得年月	第1期(2015年12月～2016年1月)実績			
					稼働率(%)	ADR(円)	RevPAR(円)	売上高(百万円)
001	スマイルホテル京都四条	京都府京都市	138	2015年11月	100.1	8,254	8,261	75
002	ホテルビスタブレミオ京都	京都府京都市	84	2015年11月	82.7	11,535	9,540	53
003	ホテルウイング インターナショナル名古屋	愛知県名古屋市	220	2015年11月	90.4	5,542	5,012	78
004	ネストホテル札幌駅前	北海道札幌市	162	2015年11月	89.4	6,178	5,521	80
005	チサンイン大阪ほんまち	大阪府大阪市	130	2015年11月	89.6	9,020	8,079	65
008	ネストホテル札幌大通	北海道札幌市	117	2015年11月	93.9	7,327	6,879	58
009	ヴァリエホテル天神	福岡県福岡市	77	2015年11月	85.4	8,998	7,688	39
ポートフォリオ全体(9物件)			1,257		86.9	7,184	6,240	541

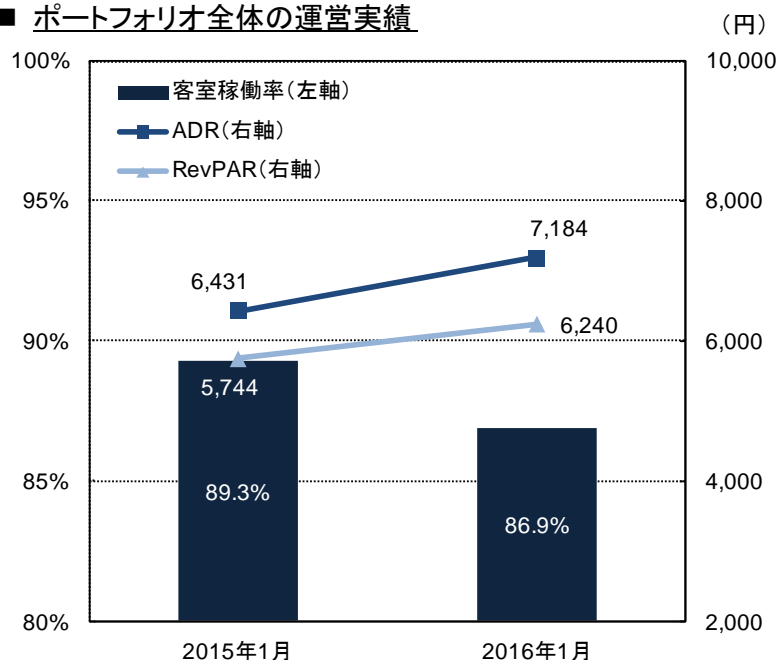
※コンフォートホテル浜松ならびにホテルサブ神戸アスタの運営指標は、賃借人より開示の同意を得られていないため、非開示

ホテル運営実績：第1期（2015年12月～2016年1月）

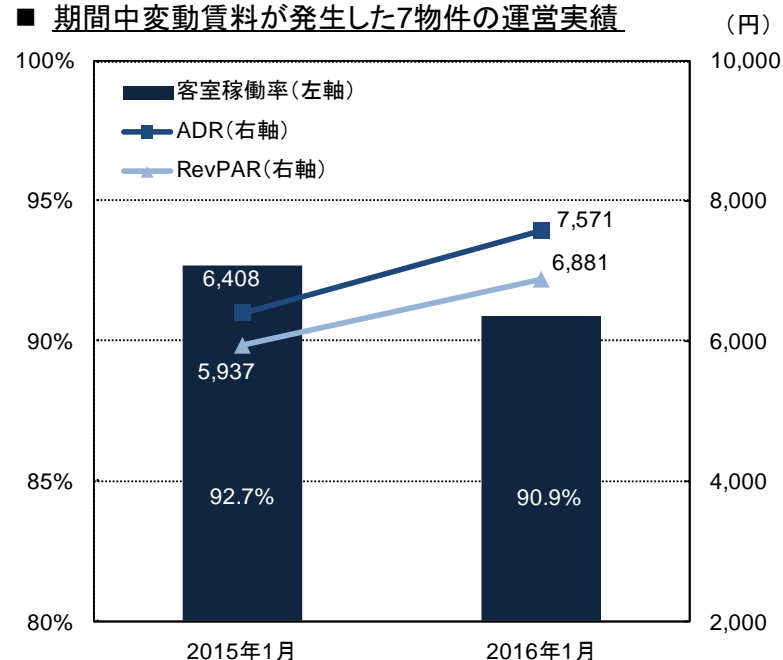
ADR、RevPARともに前年同時期比上昇

	ポートフォリオ全体			変動賃料主要7ホテル		
	2015年1月	2016年1月	対前年比	2015年1月	2016年1月	対前年比
客室稼働率	89.3%	86.9%	▲2.4%	92.7%	90.9%	▲1.8%
ADR(円)	6,431	7,184	+11.7%	6,408	7,571	+18.1%
RevPAR(円)	5,744	6,240	+8.6%	5,937	6,881	+15.9%

■ ポートフォリオ全体の運営実績



■ 期間中変動賃料が発生した7物件の運営実績



※ 対象期間は以下のとおり
 2015年1月：2014年12月から2015年1月の2ヶ月間、2016年1月：2015年12月から2016年1月の2ヶ月間

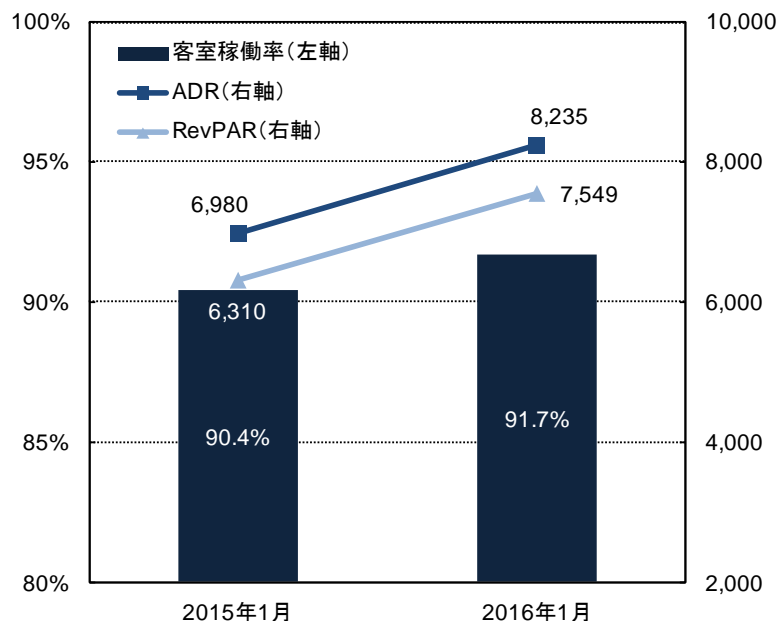
※コンフォートホテル浜松およびホテルサーブ神戸アスタを除く7物件

参考：ホテル運営実績:対前年比(年間ベース)

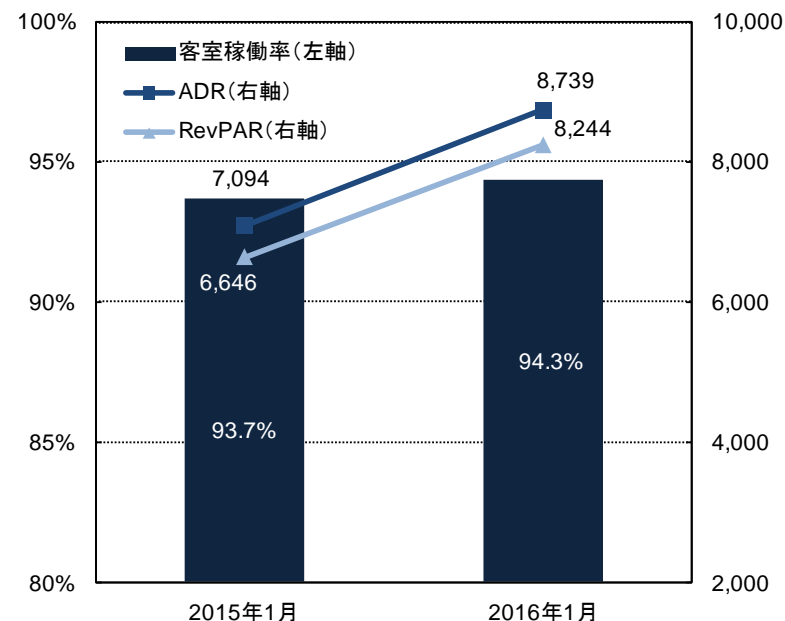
年間ベースのADR、RevPARにおいても上昇は顕著

	ポートフォリオ全体			変動賃料主要7ホテル		
	2015年1月	2016年1月	対前年比	2015年1月	2016年1月	対前年比
客室稼働率	90.4%	91.7%	+1.3%	93.7%	94.3%	+0.7%
ADR(円)	6,980	8,235	+18.0%	7,094	8,739	+23.2%
RevPAR(円)	6,310	7,549	+19.6%	6,646	8,244	+24.0%

■ ポートフォリオ全体の運営実績



■ 期間中変動賃料が発生した7物件の運営実績



※ 対象期間は以下のとおり
2015年1月:2014年2月から2015年1月の12ヶ月間、2016年1月:2015年2月から2016年1月の12ヶ月間

※コンフォートホテル浜松およびホテルサーブ神戸アスタを除く7物件

財務ハイライト

■ 有利子負債の状況

	IPO時点 (2015年11月30日)	2016年1月31日
借入金残高	8,500百万円	8,500百万円
長期借入比率	100.0%	100.0%
固定金利比率	61.8%	61.8%
借入平均利率	0.96%	0.96%
平均残存年数	4.2年	4.2年
LTV	38.0%	36.8%

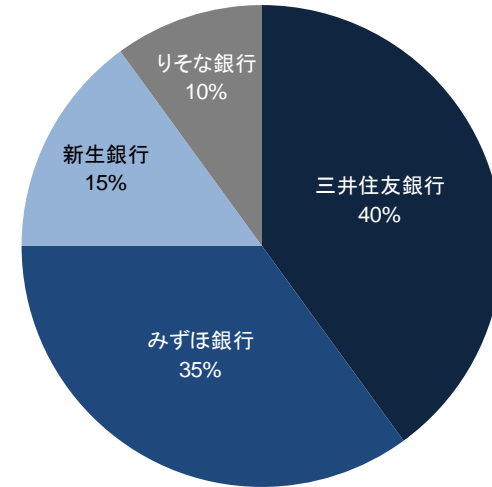
※LTVは以下の計算式により算出されます。

$$LTV = (\text{借入金額} + \text{投資法人債残高}) / \text{総資産額}$$



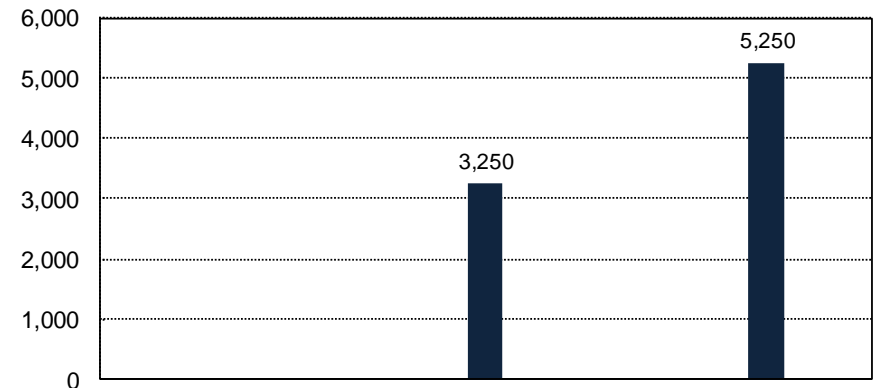
強力なバンクフォーメーション、適切なLTV
コントロール、金利リスクマネジメントを通じて
安定的な財務基盤の構築を目指す

■ 金融機関別借入残高の状況



■ 返済期限の分散状況

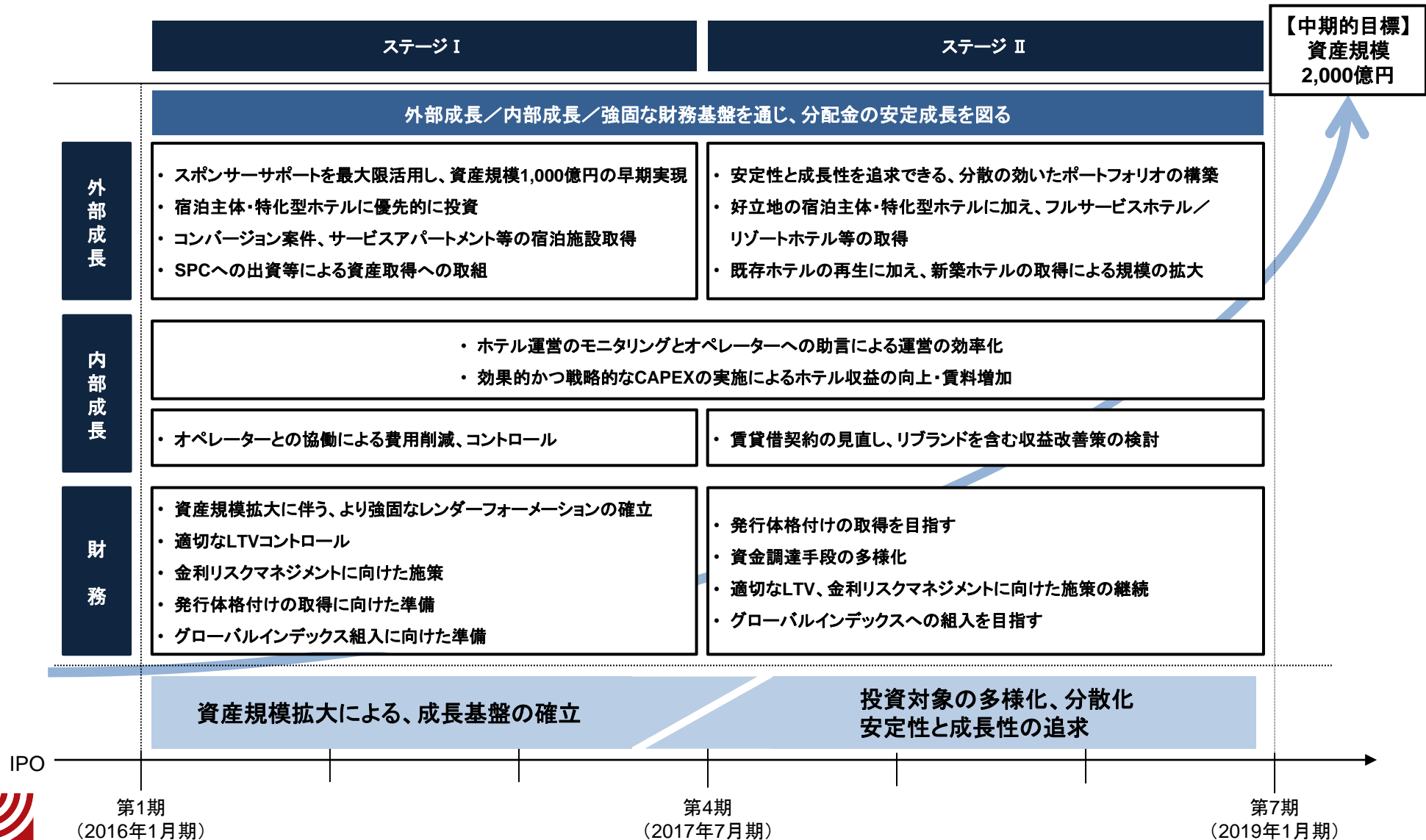
(百万円)



2016年7月期 2017年1月期 2017年7月期 2018年1月期 2018年7月期 2019年1月期 2019年7月期 2020年1月期 2020年7月期 2021年1月期 2021年7月期

今後の成長戦略

成長戦略ロードマップ



外部成長戦略：スポンサーとの連携による資産規模の早期拡大

- スポンサーがすでに保有、または取得確度の高い物件：計21物件
 - ✓ 主な物件所在地： 東京、神奈川、大阪、沖縄、福岡、熊本等の主要都市
- ウェアハウジング機能の活用
 - ✓ 既存施設のスポンサー保有期間における再生
 - ✓ コンバージョン案件による取得対象物件の拡大
 - ✓ 開発案件への参入による新築ホテルの取得

■ 現在スポンサーが保有するホテル物件例

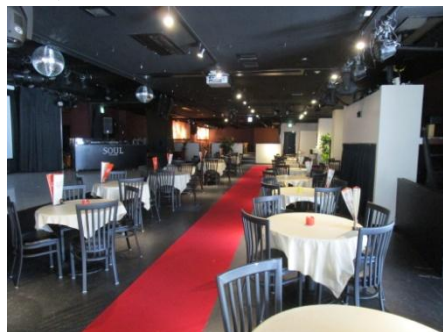


外部成長戦略：スポンサーによるバリューアップ事例

□ ホテルフロアの増床による収益向上

- ✓ ホテルおよび店舗が入居するビルの店舗部分1フロアをホテルに変更し客室21室を増加
- ✓ ホテルオペレーターへの賃貸部分を増床し、変動賃料を導入

(改装前)

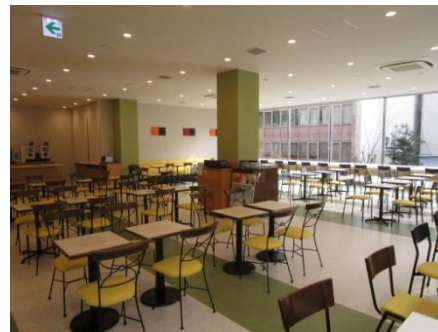


店舗フロア

(改装後)



ホテルフロント



ホテル朝食会場



ホテル客室

□ リブランド、オペレーター変更による改善プラン

- ✓ 既存ホテルをリブランド前提で取得し、オペレーターとの協働で取得直後から改善策を実施

取得前	取得後	改善点
ホテル所有と運営が一体	変動賃料を導入した賃貸借契約	所有と運営を分離し、双方にメリットのある賃貸借契約の導入
ホテル経営はノンコア事業	オペレーター変更	実績のあるオペレーターによるホテル運営
フランチャイズ契約	リブランド	フランチャイズフィーの削減、ホテルイメージの刷新
レベニューマネジメント未導入	レベニューマネジメントの導入	収益の最大化を目指したレート設定と予約管理
非効率なレストラン運営	レストラン運営の見直し	レストラン運営を効率化し、費用削減を実現

内部成長戦略：戦略的なCAPEXの実施（ヴァリエホテル天神）

1階に朝食カフェレストランとラウンジスペースを新設

- ✓ 2016年2月より朝食提供を開始
- ✓ 客室以外でも寛げる空間として、ラウンジスペースを常時開放
- ✓ ホテルの付加価値と顧客満足度の向上を企図
- ✓ 2015年の客室改装に加え、ホテル内施設をさらに充実
- ✓ 客室改装後8ヶ月間の実績(対前年同月比)

ADR: 8,666円 (+2,080円、+31.6%)

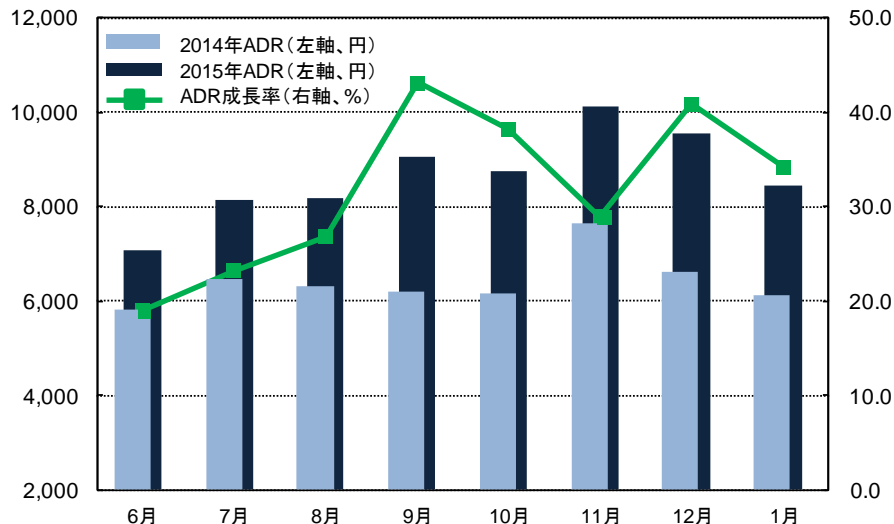
RevPAR: 7,808円 (+1,777円、+29.5%)

客室売上: 147百万円 (+33百万円、+29.5%)



レストラン：ブッフェスタイルの24席

■ 客室改装後のADR推移および対前年成長率



ラウンジスペース：Wi-Fi対応のカフェライクな空間でコーヒーを無料提供

内部成長戦略：第2期以降のCAPEX計画

効果的かつ戦略的なCAPEXの実施

- ✓ レジャー需要のさらなる取り込みを図る
- ✓ 高稼働が継続するホテルの客室改装を行い、顧客満足度を高めADR向上による増収を図る
- ✓ 年間稼働率が90%を超えるホテルは非収益スペースの客室化を計画

■ 2016年中に予定している戦略的投資

完了時期 (予定)	対象ホテル	工事の内容	目的
2016年4月	ネストホテル札幌大通	ツインルーム(12室)の客室改装およびトリプルルーム化	経年劣化解消 レジャー需要の更なる取り込みによるADR向上、増収
2016年7月	ネストホテル札幌大通	倉庫の客室化による客室の増室	非営業スペースの収益化による増収
2016年8月	スマイルホテル京都四条	倉庫の客室化による客室の増室	非営業スペースの収益化による増収
2016年10月	ホテルウイング インターナショナル名古屋	客室全室改装(バスルームリメイクを含む) (賃借人との共同改装)	経年劣化解消 レジャー需要の更なる取り込みによるADR向上、増収
2016年12月	チサンイン大阪ほんまち	客室改装(ユニットバス交換含む)およびトリプルルーム化 (賃借人との共同改装)	経年劣化解消 レジャー需要の更なる取り込みによるADR向上、増収

■ トリプルルーム化を含む客室改装の事例 (ネストホテル札幌駅前)

(改装前)



ツインルーム

(改装後)



ツインルーム仕様



トリプルルーム仕様

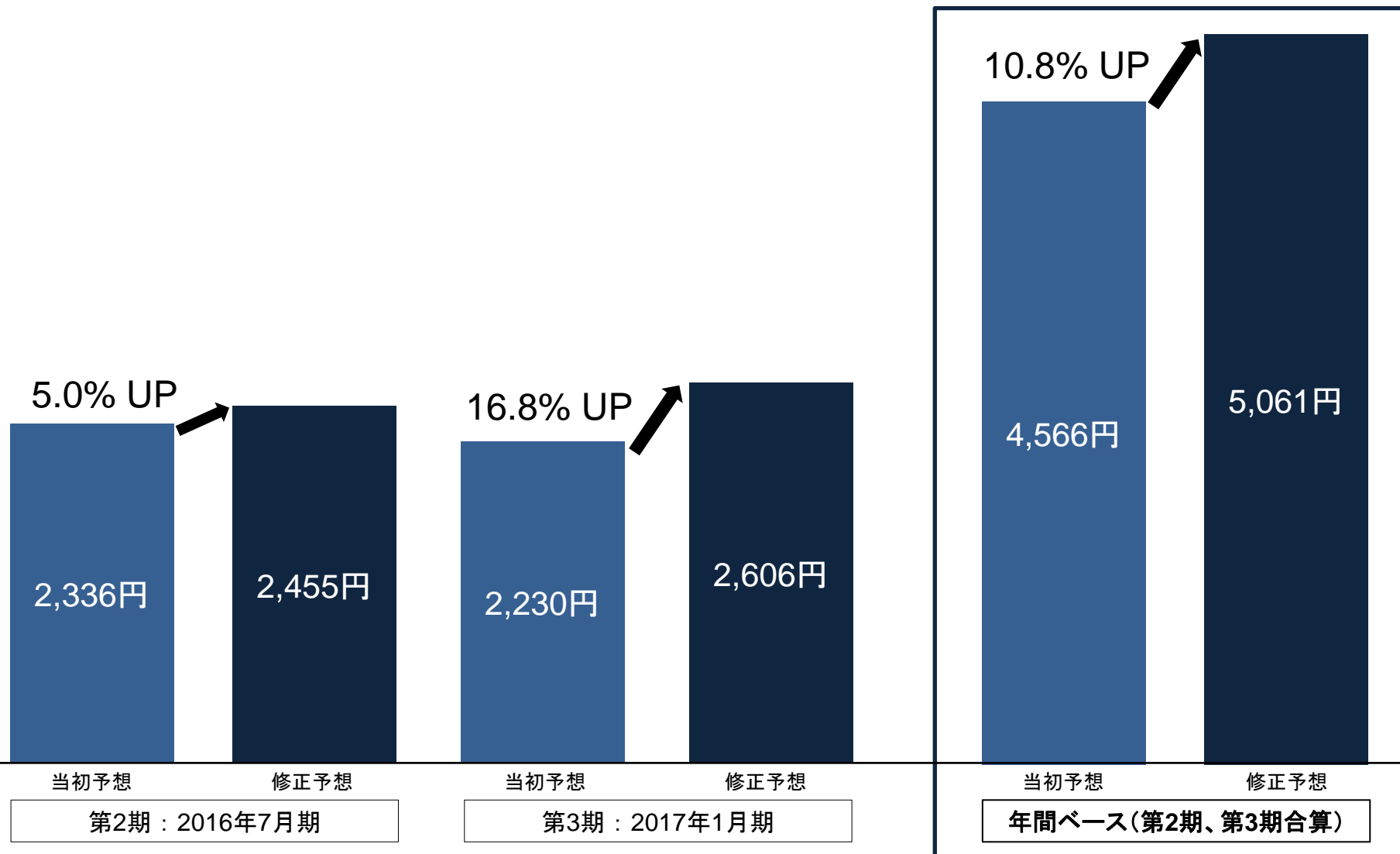
分配金予想の修正：1口当たり分配金(DPU)の上昇

(単位:百万円)

項目	2016年1月期		2016年7月期				2017年1月期				差異詳細
	当初予想	実績	修正予想 (2016/3/16)	当初予想 (2015/11/30)	増減額	増減率	修正予想 (2016/3/16)	当初予想 (2015/11/30)	増減額	増減率	
営業収益	178	197	730	701	+28	+3.9%	755	687	+68	+9.8%	
ホテル変動賃料	-	66	308	290	+17	+5.8%	325	268	+56	+20.8%	・ホテル収益の向上に伴う変動賃料増加
ホテル固定賃料	-	119	387	387	-	-	395	395	-	-	
その他	-	11	34	23	+11	+47.8%	34	23	+11	+47.8%	・店舗に係る水道光熱費の賃料計上
営業利益	74	102	423	411	+11	+2.6%	444	397	+46	+11.5%	・店舗に係る水道光熱費の費用計上 第2期および第3期各11百万円 ・減価償却費 第2期:6百万円増加の101百万円想定 第3期:5百万円増加の104百万円想定
経常利益	34	66	341	324	+16	+4.9%	361	309	+52	+16.8%	・支払利息 第2期:4百万円減少の40百万円見込 第3期:4百万円減少の40百万円見込
当期純利益	33	65	340	323	+16	+4.9%	360	308	+52	+16.8%	
一口当たり 分配金(DPU)	242円	471円	2,455円	2,336円	+119円	+5.0%	2,606円	2,230円	+376円	+16.8%	

分配金予想の修正：1口当たり分配金(DPU)の上昇

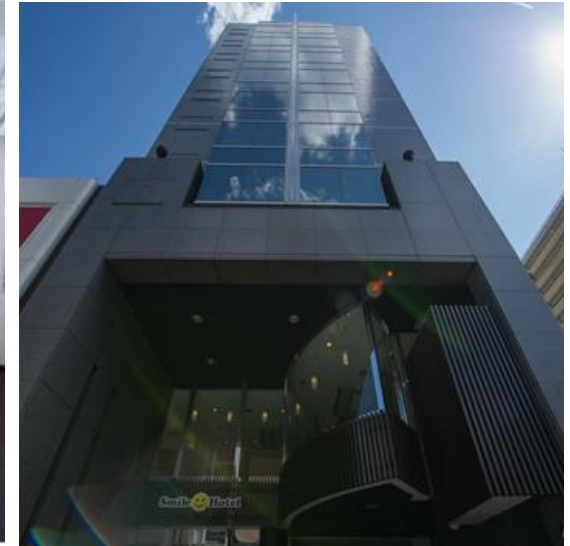
1口当たり分配金予想額は年間ベースで +495円(+10.8%)に上方修正



個別物件の概要

スマイルホテル京都四条

所在地	京都府京都市
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型
総客室数	138室
賃貸可能面積	4,891.84㎡
構造・階数	SRC・S造地下1階付10階建
賃料形態	固定+変動賃料
取得価格	4,480百万円
期末評価額	4,580百万円
キャップレート	5.1%
第1期運営実績	
稼働率	100.1%
ADR	8,254円
RevPAR	8,261円
売上高	75百万円

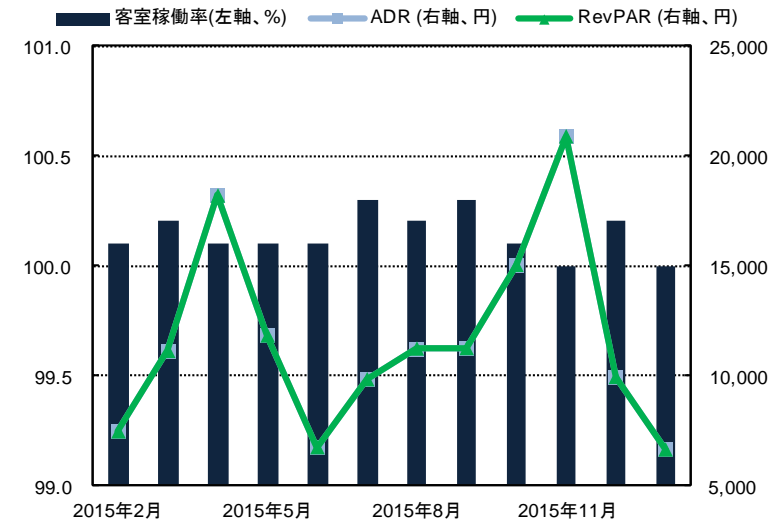


■ 立地特性等

- ✓ 京都市営地下鉄烏丸線「四条」駅、阪急電鉄京都本線「烏丸」駅の西方約400メートル、徒歩約5分の京都市中心部に位置する宿泊特化型ホテル
- ✓ 鉄道網、道路網の要衝で、市内の住宅地および観光地各所とのアクセスは良好、また「四条烏丸」エリアは、四条烏丸交差点を中心に、銀行・証券会社等が集積する金融街
- ✓ JR「京都」駅周辺と双壁をなす京都市の主要エリアで、ビジネス需要に加え国内外のレジャー需要も期待できるエリア
- ✓ 2014年6月にスマイルホテル京都四条としてリブランドオープン、全客室および共用部の大幅なリニューアルを実施

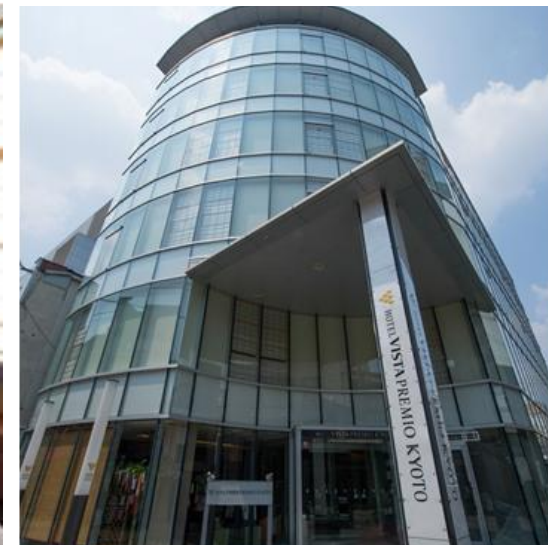


■ 年間運営実績 (2015年2月～2016年1月)



ホテルビスタプレミアオ京都

所在地	京都府京都市
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型
総客室数	84室
賃貸可能面積	3,867.66㎡
構造・階数	S・RC造地下1階付6階建
賃料形態	固定+変動賃料
取得価格	3,600百万円
期末評価額	3,730百万円
キャップレート	4.6%
第1期運営実績	
稼働率	82.7%
ADR	11,535円
RevPAR	9,540円
売上高	53百万円

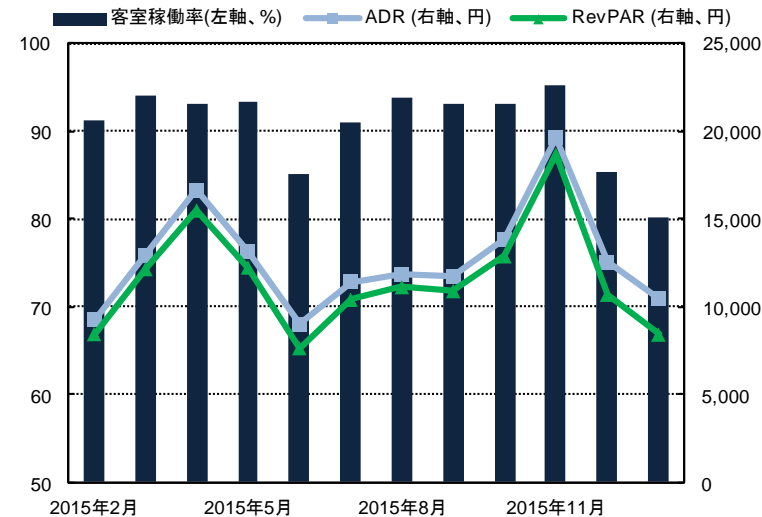


■ 立地特性等

- ✓ 京都市営地下鉄東西線「京都市役所前」駅徒歩約5分、阪急電鉄京都本線「河原町」駅から徒歩約7分の河原町に立地する宿泊特化型ホテル
- ✓ 繁华性の高い中心市街地にあり交通利便性に優れており、ビジネス目的および市内観光目的の宿泊拠点として適している
- ✓ 広めのツイン、ダブルを中心とした客室構成となっており、拡大しているレジャー需要のさらなる取り込みを見込む
- ✓ 客室は機能的な洋室タイプを基調としながらも、京都らしい和風のテイストが織り込まれた内装であり、地域の標準的なビジネスホテルに比し総じて高品等の仕様

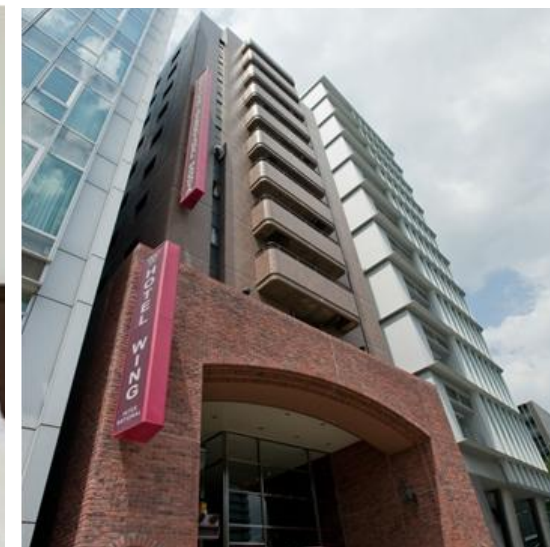


■ 年間運営実績 (2015年2月～2016年1月)



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
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型
総客室数	220室
賃貸可能面積	5,255.66㎡
構造・階数	SRC・S造地下1階付11階建
賃料形態	固定+変動賃料
取得価格	2,670百万円
期末評価額	2,760百万円
キャップレート	5.2%
第1期運営実績	
稼働率	90.4%
ADR	5,542円
RevPAR	5,012円
売上高	78百万円

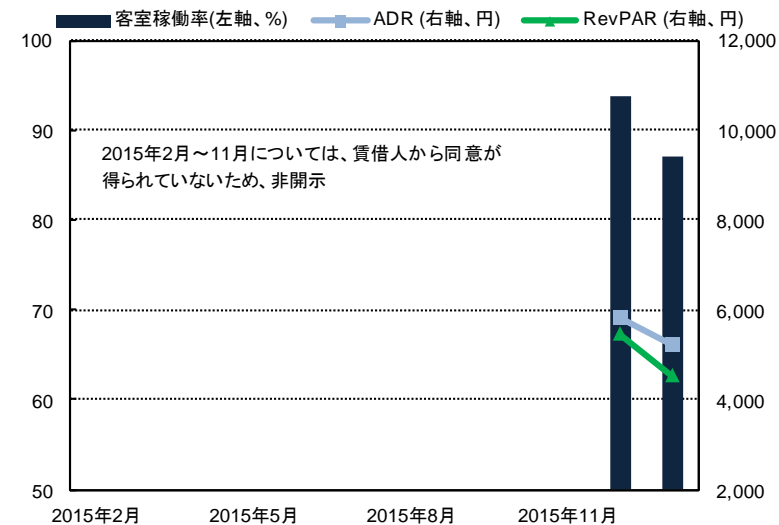


■ 立地特性等

- ✓ 名古屋市営地下鉄桜通線・鶴舞線「丸の内」駅より徒歩約2分の中心市街地に立地する宿泊特化型ホテル
- ✓ 2006年に現在の「ホテルウィングインターナショナル名古屋」にリブランドされる
- ✓ 周辺は日本銀行名古屋支店を中心に、官公庁関連のほか多数の金融機関や大企業の支店が存するエリア
- ✓ 栄エリアやJR「名古屋」駅等へのアクセスにも優れており、ビジネスおよびレジャー需要両面の取り込みが可能



■ 年間運営実績 (2015年2月～2016年1月)



ネストホテル札幌駅前

所在地	北海道札幌市
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型
総客室数	162室
賃貸可能面積	5,734.93㎡
構造・階数	SRC造地下1階付11階建
賃料形態	固定+変動賃料
取得価格	2,160百万円
期末評価額	2,220百万円
キャップレート	5.7%
第1期運営実績	
稼働率	89.4%
ADR	6,178円
RevPAR	5,521円
売上高	80百万円

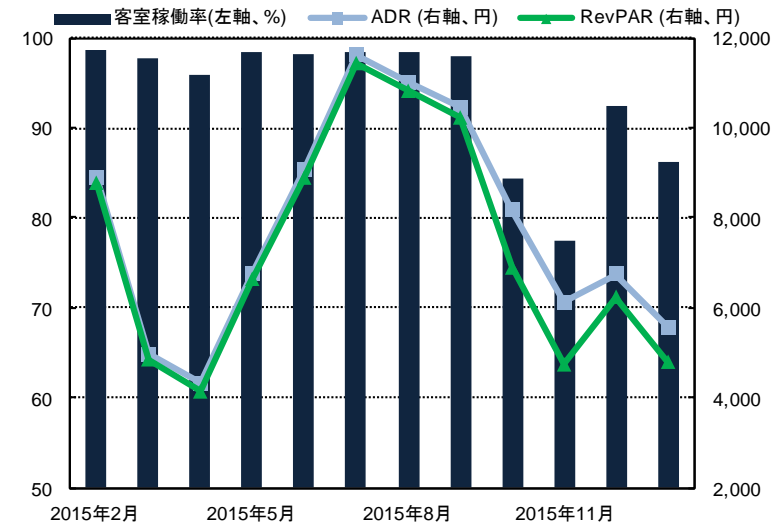


■ 立地特性等

- ✓ 札幌市営地下鉄南北線「さっぽろ」駅から徒歩約5分、JR函館本線他「札幌」駅から徒歩約6分圏内に立地する宿泊主体型ホテル
- ✓ 札幌市の中心街に位置しており、繁华性も高く交通便利性に優れ、観光・ビジネスの両面での宿泊拠点として需要を見込む
- ✓ 大通公園、すすきのエリア等の飲食街や観光スポットへのアクセスにも優れている
- ✓ 2013年5月に「ネストホテル札幌駅前」にリブランドされる
- ✓ 朝食は和洋食40種類以上を提供するビュッフェスタイルで人気を博す



■ 年間運営実績 (2015年2月～2016年1月)



チサンイン大阪ほんまち

所在地	大阪府大阪市
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型
総客室数	130室
賃貸可能面積	3,690.00㎡
構造・階数	SRC造地下1階付10階建
賃料形態	固定+変動賃料
取得価格	1,630百万円
期末評価額	1,720百万円
キャップレート	4.7%
第1期運営実績	
稼働率	89.6%
ADR	9,020円
RevPAR	8,079円
売上高	65百万円

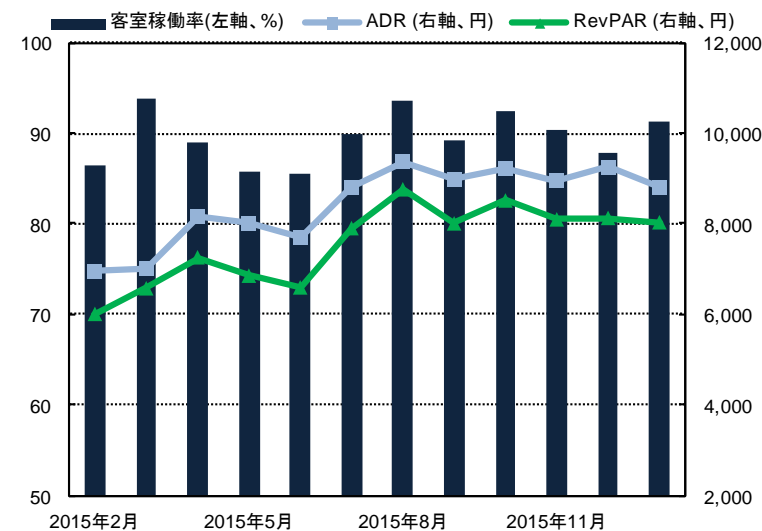


■ 立地特性等

- ✓ 大阪市営地下鉄中央線「堺筋本町」駅徒歩約5分の大阪主要ビジネスエリアに位置する宿泊特化型ホテル
- ✓ 本ホテル周辺は大型商業施設や飲食店舗が集積する商業繁華性の高いエリアであり、ビジネスおよびレジャー需要両面の取り込みが可能
- ✓ 大阪市内の主要な観光スポットであるユニバーサル・スタジオ・ジャパンや京セラドーム等へのアクセスにも優れている



■ 年間運営実績 (2015年2月～2016年1月)



コンフォートホテル浜松

所在地	静岡県浜松市
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型
総客室数	196室
賃貸可能面積	4,173.92㎡
構造・階数	S造10階建
賃料形態	固定賃料
取得価格	1,550百万円
期末評価額	1,640百万円
キャップレート	5.8%
第1期運営実績	
稼働率	
ADR	賃借人より開示の同意を得られていないため、非開示
RevPAR	
売上高	

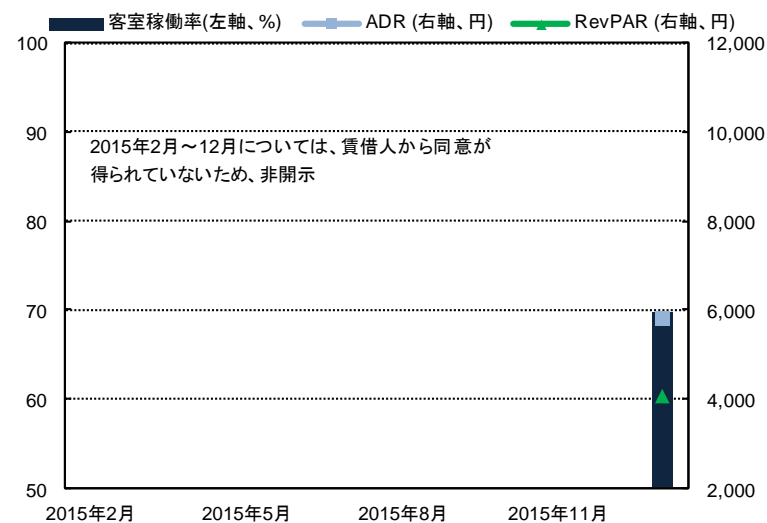


■ 立地特性等

- ✓ JR東海道本線・東海道新幹線「浜松」駅の南方徒歩約2分に位置。
- ✓ シングルルーム(35室)とダブルルーム(142室)が中心の宿泊特化型ホテル
- ✓ JR東海道本線、東海道新幹線「浜松」駅南口エリアの幹線道路沿いで交通利便性に優れており、同エリアでは商業性にも優れた立地
- ✓ 自動車、オートバイ、楽器等の全国規模メーカーの本社や工場が存在し、それらの部品や関連の中小企業も多く、底堅いビジネス需要を見込む

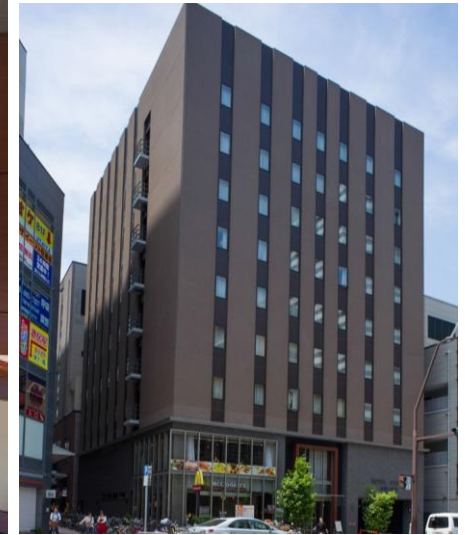


■ 年間運営実績 (2015年2月～2016年1月)



ホテルサーブ神戸アスタ

所在地	兵庫県神戸市
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型
総客室数	133室
賃貸可能面積	4,633.16㎡
構造・階数	RC造地下1階付9階建
賃料形態	固定+変動賃料
取得価格	1,490百万円
期末評価額	1,550百万円
キャップレート	5.4%
第1期運営実績	
稼働率	
ADR	賃借人より開示の同意を得られていないため、非開示
RevPAR	
売上高	



■ 立地特性等

- ✓ JR神戸線(山陽本線)他「新長田」駅から徒歩約2分圏内に立地
- ✓ 2008年1月に建築されたシングルルーム(77室)中心の宿泊特化型ホテル
- ✓ ホテルの位置する「新長田」エリアには、阪神・淡路大震災後に市街地再開発事業による再開発ビル等が多数整備されている



■ 年間運営実績 (2015年2月~2016年1月)

- ✓ 賃借人より開示の同意が得られていないため、非開示

ネストホテル札幌大通

所在地	北海道札幌市
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型
総客室数	117室
賃貸可能面積	5,638.78㎡
構造・階数	SRC・S造地下1階付15階建
賃料形態	固定+変動賃料
取得価格	1,450百万円
期末評価額	1,490百万円
キャップレート	5.6%
第1期運営実績	
稼働率	93.9%
ADR	7,327円
RevPAR	6,879円
売上高	58百万円

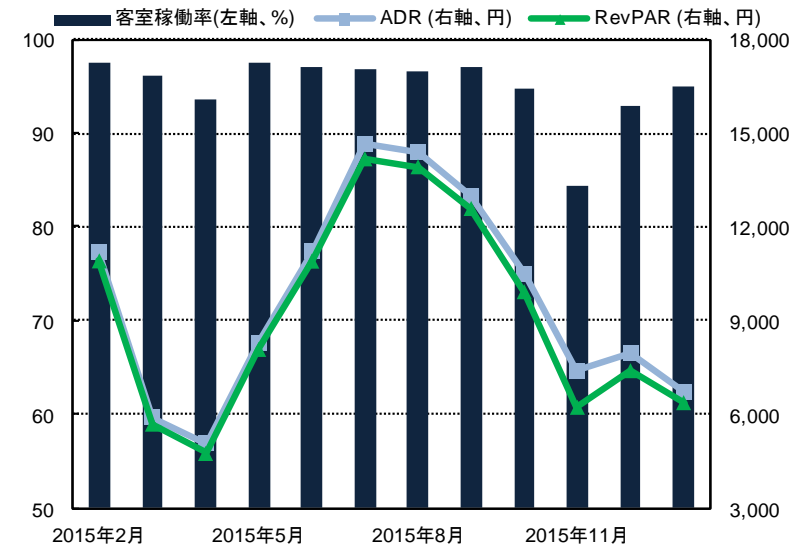


■ 立地特性等

- ✓ 札幌市営地下鉄南北線「大通」駅徒歩約4分、札幌市の中心街に位置する宿泊特化型ホテル
- ✓ 繁華性の高い中心市街地に立地しており、交通利便性にも優れるため、ビジネス目的および市内観光目的の宿泊拠点として観光、ビジネスの両面の需要が見込める立地
- ✓ 2013年12月に「ネストホテル札幌大通」にリブランドされる
- ✓ 全室20㎡以上の客室構成となっており、拡大する観光需要のさらなる取り込みを期待



■ 年間運営実績 (2015年2月～2016年1月)



ヴァリエホテル天神

所在地	福岡県福岡市
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型
総客室数	77室
賃貸可能面積	1,910.94㎡
構造・階数	RC造地上8階建
賃料形態	固定+変動賃料
取得価格	1,380百万円
期末評価額	1,690百万円
キャップレート	4.9%
第1期運営実績	
稼働率	85.4%
ADR	8,998円
RevPAR	7,668円
売上高	39百万円

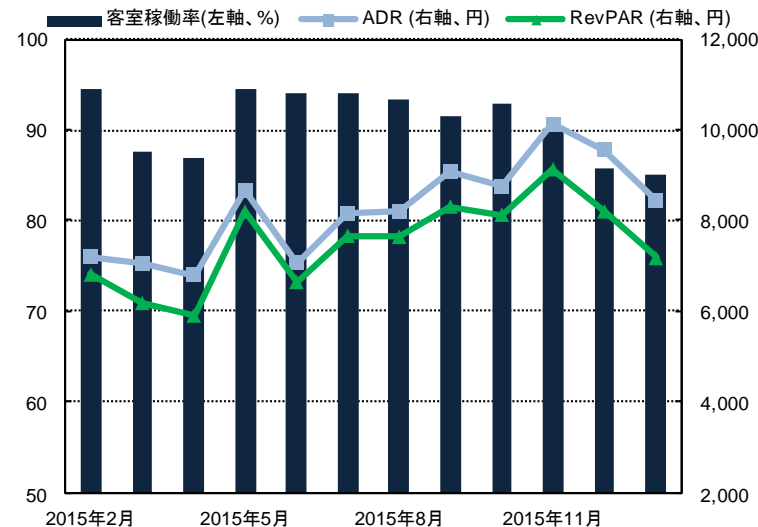


■ 立地特性等

- ✓ 福岡市営地下鉄空港線「天神」駅徒歩約6分、最寄りの出口から徒歩約2分の駅近に立地
- ✓ 天神エリアはアクセス面、商業繁華性、利用者層等いずれの観点からも、福岡市内で最も宿泊需要が見込めるエリア
- ✓ 大型商業施設や中高層のオフィスビルが集積する「明治通り」および「昭和通り」の背面に位置し、平日のビジネス需要、週末は観光等のレジャー需要の取り込みが可能な立地
- ✓ 総客室数77室の宿泊特化型ホテル。約15㎡のダブル、ツインがそれぞれ35室、約17㎡のツインが7室で構成
- ✓ 2015年に全客室の改装を行い、リニューアルオープン朝食カフェレストランおよびラウンジスペースを新設



■ 年間運営実績 (2015年2月～2016年1月)



Appendix

物件一覧

2016年1月31日現在

用途	物件番号	物件名称	所在地	ホテルタイプ	賃料形態	所在地	取得価格 (百万円)	期末帳簿 価格 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡)	稼働率 (%)	2016年1月期末評価	
											期末評価額 (百万円)	Cap rate (%)
ホテル	001	スマイルホテル京都四条	近畿	宿泊主体・特化型	変動+固定賃料	京都府京都市	4,480	4,524	4,891.84	100.0	4,580	5.1
	002	ホテルピスタプレミオ京都	近畿	宿泊主体・特化型	変動+固定賃料	京都府京都市	3,600	3,635	3,867.66	100.0	3,730	4.6
	003	ホテルウイング インターナショナル名古屋	東海	宿泊主体・特化型	変動+固定賃料	愛知県名古屋市	2,670	2,697	5,255.66	100.0	2,760	5.2
	004	ネストホテル札幌駅前	北海道	宿泊主体・特化型	変動+固定賃料	北海道札幌市	2,160	2,182	5,734.93	100.0	2,220	5.7
	005	チサンイン大阪ほんまち	近畿	宿泊主体・特化型	変動+固定賃料	大阪府大阪市	1,630	1,650	3,690.00	100.0	1,720	4.7
	006	コンフォートホテル浜松	東海	宿泊主体・特化型	固定賃料	静岡県浜松市	1,550	1,563	4,173.92	100.0	1,640	5.8
	007	ホテルサーブ神戸アスタ	近畿	宿泊主体・特化型	変動+固定賃料	兵庫県神戸市	1,490	1,507	4,633.16	100.0	1,550	5.4
	008	ネストホテル札幌大通	北海道	宿泊主体・特化型	変動+固定賃料	北海道札幌市	1,450	1,464	5,638.78	100.0	1,490	5.6
	009	ヴァリエホテル天神	九州	宿泊主体・特化型	変動+固定賃料	福岡県福岡市	1,380	1,416	1,910.94	100.0	1,690	4.9
合計							20,410	20,642	39,796.89	100.0	21,380	

※ 取得価格、期末帳簿価格、期末評価額は、百万円未満を切り捨て

※ 期末評価額は、鑑定価格または調査価格

※ 所在地は以下のとおり

北海道：北海道

東海：岐阜県、静岡県、愛知県、三重県

近畿：大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県

九州：福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県

個別物件収支

(単位:千円)

物件番号		001	002	004	005	006	008	009	
物件名・項目	ポートフォリオ 合計	スマイル ホテル 京都四条	ホテルビスタ プレミア京都	ネストホテル 札幌駅前	チサンイン 大阪ほんまち	コンフォート ホテル浜松	ネストホテル 札幌大通	ヴァリエホテル 天神	その他
① 不動産運用 収益合計	197,950	34,879	25,446	16,922	12,200	18,761	14,364	19,270	56,104
固定賃料	119,616	7,292	25,416	7,089	12,200	18,761	2,427	7,794	38,633
変動賃料	66,870	27,586	30	9,832	0	0	11,937	11,475	6,008
その他賃料	11,463	0	0	0	0	0	0	0	11,463
② 不動産運用 費用合計	17,595	899	776	4,128	506	426	3,771	722	6,364
外注委託費	3,091	303	599	303	348	303	303	303	626
保険料	385	55	37	53	36	34	56	19	91
修繕費	1,990	420	0	645	0	0	553	0	372
その他費用	12,127	120	139	3,126	121	87	2,858	399	5,274
③ NOI (①-②)	180,355	33,980	24,670	12,793	11,693	18,335	10,592	18,548	49,740
④ 減価償却費	50,074	7,540	6,273	6,013	2,098	7,296	7,082	3,442	10,327
不動産賃貸 事業収益 (③-④)	130,280	26,439	18,397	6,780	9,595	11,038	3,509	15,105	39,412

※ 千円未満を切り捨て

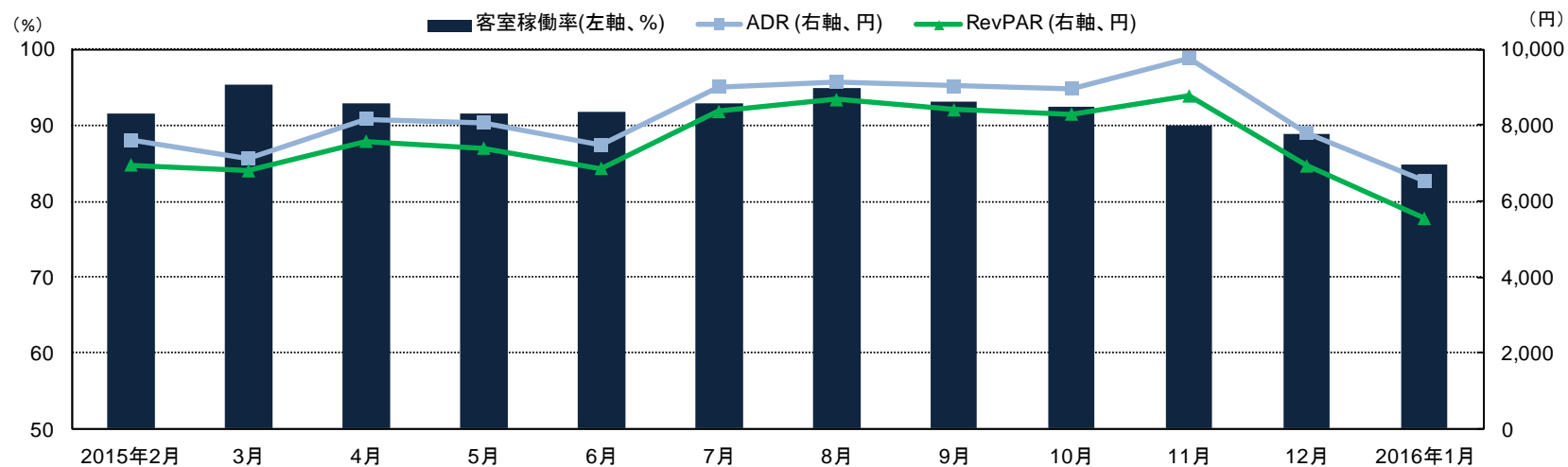
※ ホテルウイングインターナショナル名古屋、ホテルサブ神戸アスタおよび店舗に係る個別賃料については、賃借人から開示の同意を得られていないため、その他として合算で表示

賃料・運営関連データ

■ 賃料収入割合（収益額ベース）

収益項目	2016年1月期実績	比率
固定賃料収益	131,079千円	66.2%
各ホテルから支払われる固定賃料	119,616千円	60.4%
その他(店舗に係る個別賃料)	11,463千円	5.8%
変動賃料収益	66,870千円	33.8%
合計	197,950千円	100.0%

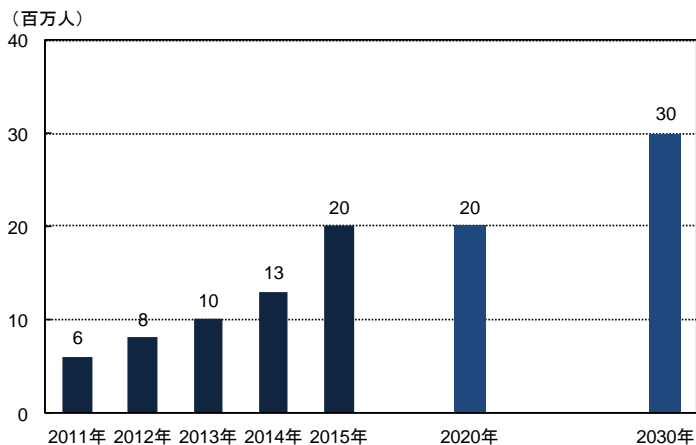
■ ポートフォリオ全体の運営実績（2015年2月～2016年1月）



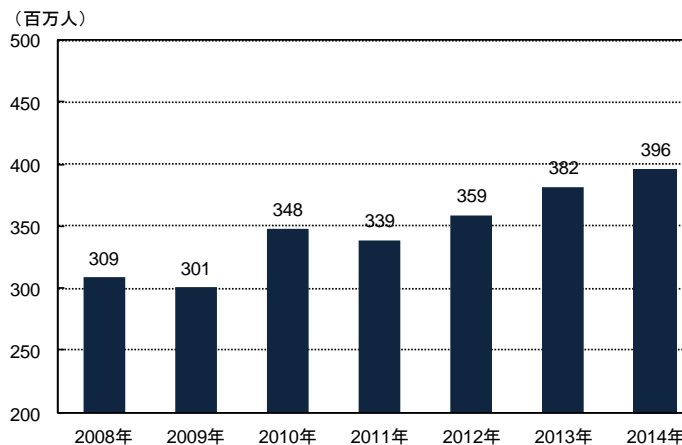
ホテルマーケットを取り巻く外部環境 ①

国策の推進に加え、東京五輪開催決定等によりインバウンドは顕著に増加

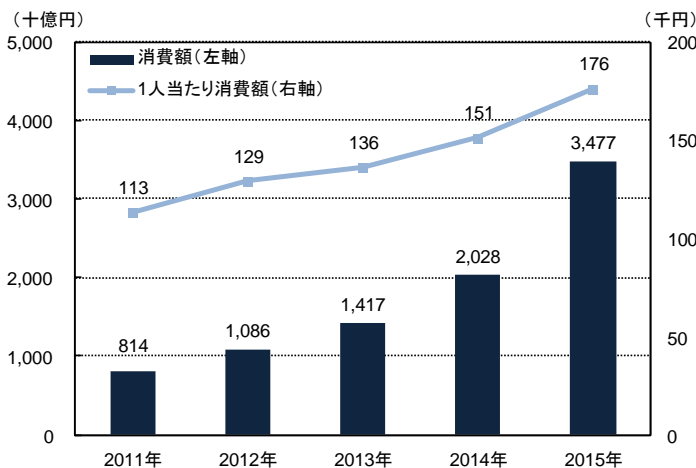
■ インバウンド旅行者数



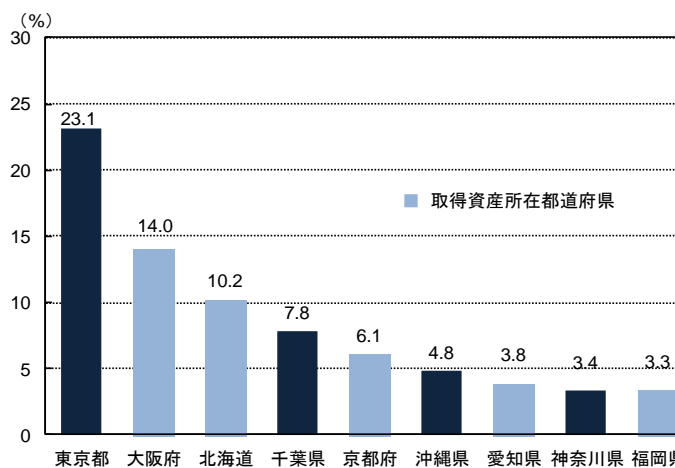
■ 国内宿泊施設への延べ宿泊者数



■ インバウンド旅行者消費動向



■ インバウンド旅行者県別訪問率 (2015年1月～12月)



【日本の観光政策】

2003年
「ビジット・ジャパン
・キャンペーン」開始

2007年
「観光立国推進基本法」

2008年
外資系LCC等による
国際線新規就航開始

2012年
国内系LCC等による
国際線新規就航開始

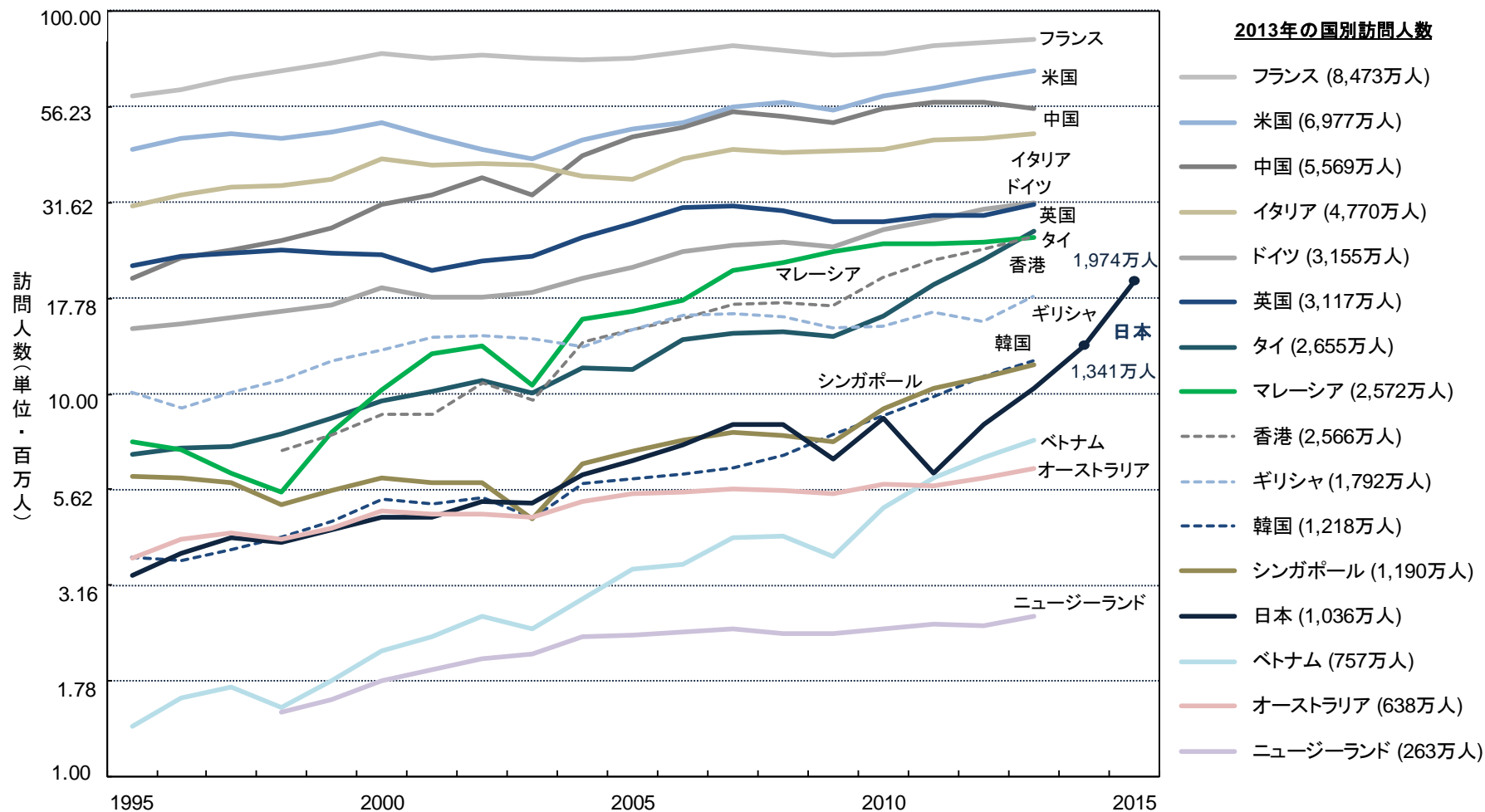
2013年
ビザの発給要件緩和

2014年～2015年
ビザの発給要件緩和
の追加

ホテルマーケットを取り巻く外部環境 ②

外国人訪問客数は日本以外でも増加、近年はアジアへの訪問が急増

■ 欧米・アジア各国の訪問外国人数 (対数軸)

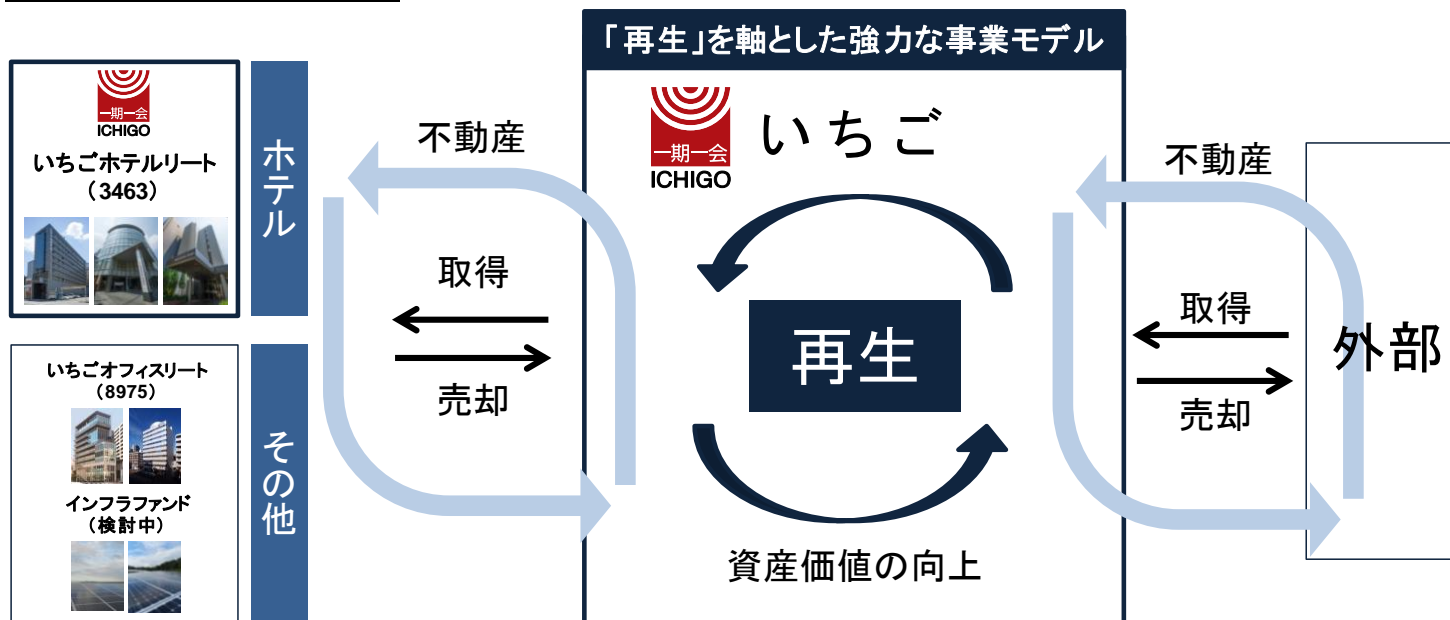


出所: 世界銀行と日本政府観光局のデータに基づき、三菱UFJ信託銀行作成 2015年12月30日付 不動産マーケットレポート

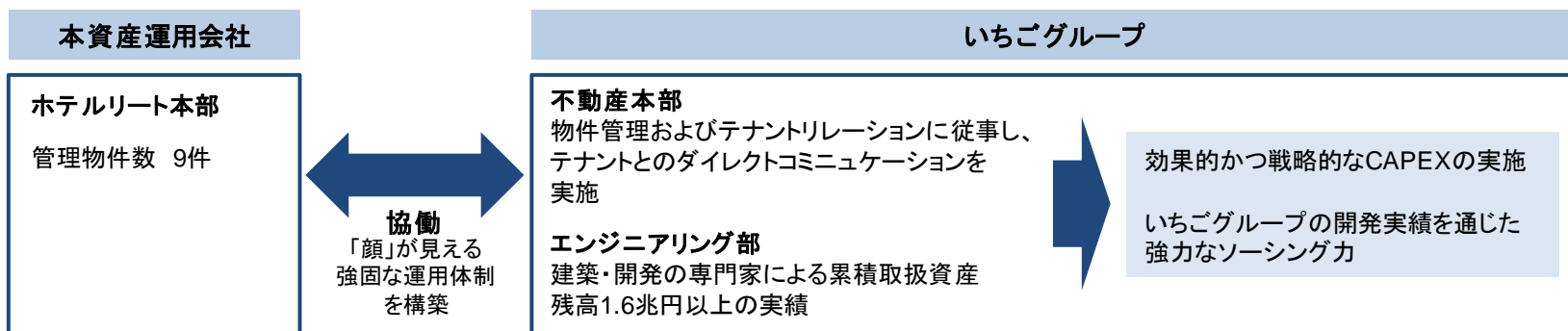
(ご参考)いちごホテルリートの強み

いちごグループの「不動産再生」機能、ならびに協働体制を最大限活用

■ いちごグループの事業モデル



■ いちごグループの協働体制



(ご参考) 物件選定における着目ポイント

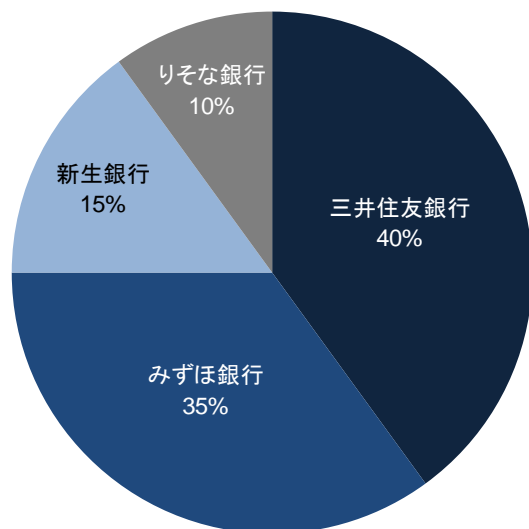
物件選定にあたっては、以下の5点に着目し、総合的に判断

Hard 立地	ホテル立地としての高い競争力 十分な集客が見込める主な都市圏の駅前・空港・観光地・ビジネス街・繁華街等の集客エリア、景勝地、観光地、レジャー施設等の近隣に所在
Hard 建物	ホテル用不動産等としての物件クオリティ 宿泊設備およびその他必要な付帯設備が整っている点、改修によって利用可能な状態となり得る点を加味し、ホテル用不動産等として競争力が高い設備を有しているかを総合的に判断
Hard バリューアップ余地	いちごグループの実績、ノウハウを活用したバリューアップ余地 効果的かつ戦略的なCAPEXを実施することで、安定的な運営またはアップサイドを獲得する可能性を考慮
Soft オペレーター	オペレーターとしての信用力と高い運営能力 オペレーターとしての信用力、適切な運営を可能とする運営能力については、これまでのオペレーターの運営実績および今後の成長性等を総合的に判断
Soft キャッシュフロー分析	個別ホテルごとに異なるキャッシュフロー(賃料収入)の詳細な分析と、賃料契約形態の適切な設定 ポートフォリオ全体のキャッシュフローの安定と成長を図るため、個別ホテルごとのキャッシュフロー分析と適切な賃料契約形態による契約の締結を実施

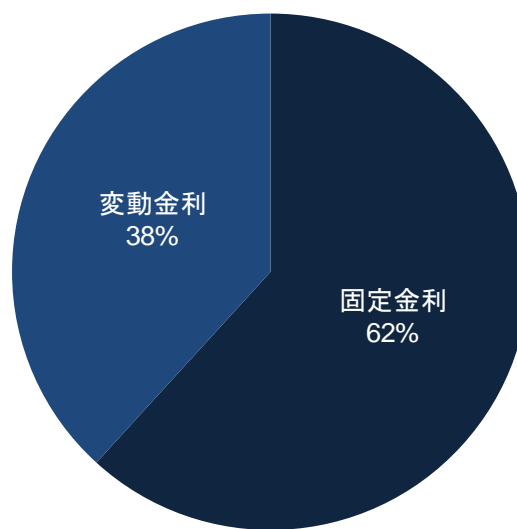
個別借入明細 (2016年1月31日現在)

						2016年1月31日時点
借入金	借入先	借入残高	借入金利	借入日	返済期日	
タームローン1	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行	3,250百万円	0.77091%	2015年11月30日	2018年11月30日	
タームローン2	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行	5,250百万円	1.08000%	2015年11月30日	2020年11月30日	
合計		8,500百万円	平均 0.96%			

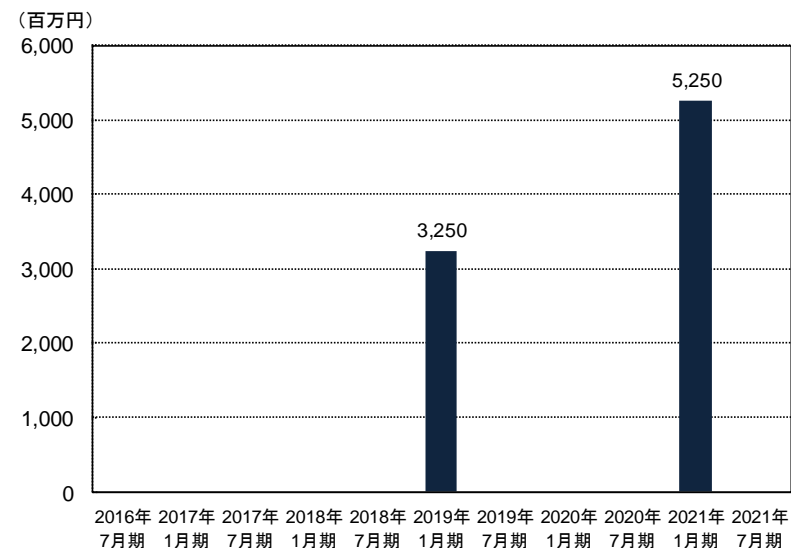
■ 借入先分布状況



■ 金利変動固定比率



■ 借入返済期限の分布状況

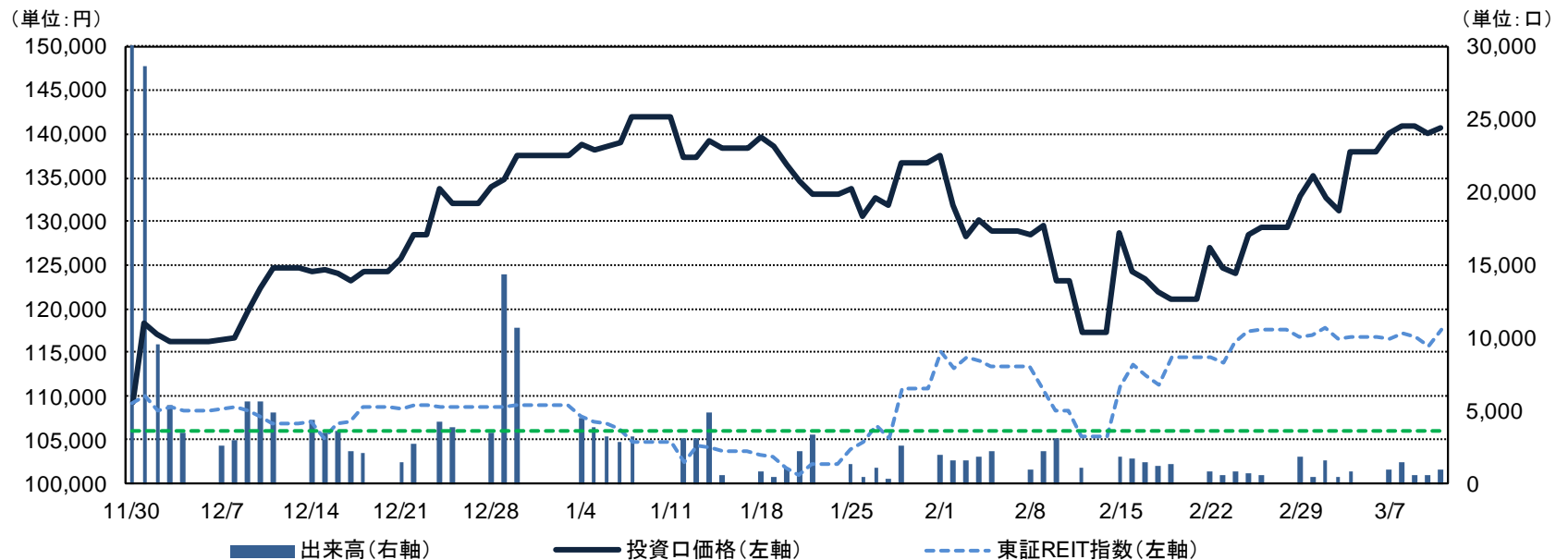


IPO後のパフォーマンス: 東証REIT指数を大きくアウトパフォーム

- 上場日以降、IPO価格を上回って推移
- 東証REIT指数を大きくアウトパフォーム

■ 上場日以降の投資口価格推移(2015年11月30日～2016年3月11日)

上場日(2015年11月30日)の投資口価格				
発行価格: 106,000円	初値: 104,100円	高値: 112,000円	安値: 103,800円	終値: 109,200円



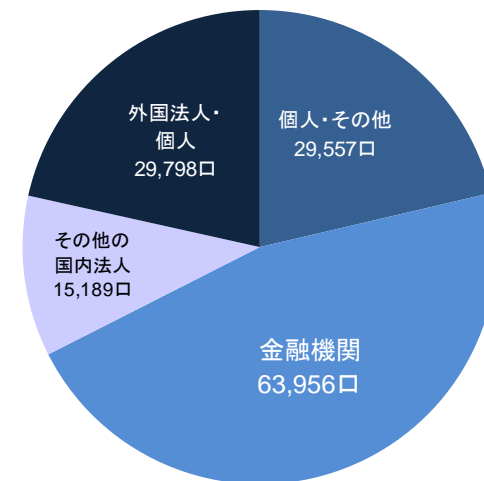
※東証REIT指数については、2015年11月30日の東証REIT指数の終値を、いちごホテルリートの同日終値(109,200円)として指数化したもの

投資主の状況 (2016年1月31日現在)

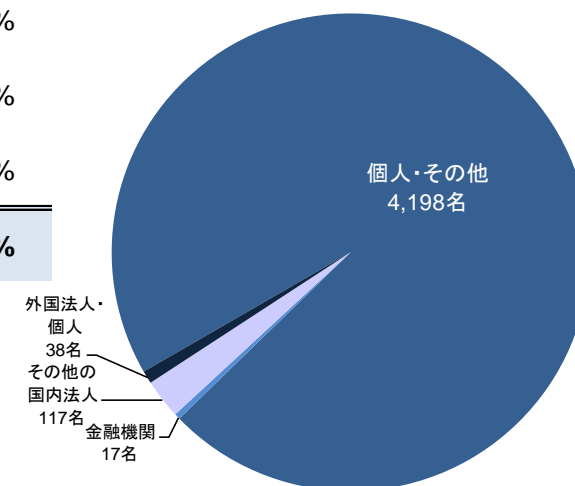
■ 主要投資主

順位	氏名又は名称	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)	25,089	18%
2	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	17,786	13%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	11,474	8%
4	いちごグループホールディングス株式会社 (スポンサー)	6,500	5%
5	MSIP CLIENT SECURITIES	6,423	5%
6	野村信託銀行株式会社(投信口)	5,322	4%
7	SIX SIS LTD.	4,470	3%
8	MSCO CUSTOMER SECURITIES	3,988	3%
9	株式会社SBI証券	1,782	1%
10	CBLDN STANDARD LIFE INVESTMENT COMPANY II - GLOBAL REIT FUND	1,602	1%
合計		84,436	61%

■ 所有者別投資口数



■ 所有者別投資主数



投資法人概要 (2016年1月31日現在)

■ 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
保有物件数	9物件
ポートフォリオ規模	20,410百万円(取得価格ベース)
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	いちご不動産投資顧問株式会社
代表執行役社長	織井 渉

- 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】

いちご不動産投資顧問株式会社

いちごホテルリートIRデスク

TEL:03-3502-4892 FAX:03-3502-4876

IR_Hotel@ichigo.gr.jp

www.ichigo-hotel.co.jp