



2016年7月期(第2期)決算説明資料

September 14, 2016

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.



日本を世界一豊かに。
その未来へ心を尽くす
一期一会の「いちご」

いちごグループ

いちご心築

Q検索

一期一会
ICHIGO

いちご社員
三宅宏美 選手

目次

□ 2016年7月期決算	5	□ 成長戦略	17
✓ 決算ハイライト	6	✓ 成長戦略ロードマップ	18
✓ 2016年7月期決算概要	7	✓ スポンサーといちごホテルリートにおけるシナジー	19
✓ 運営実績:前年同期比 (2016年2月～7月)	8	✓ 外部成長戦略:スポンサーサポートを通じた資産規模の早期拡大	20
✓ 運営実績:前年比 (2015年8月～2016年7月)	9	✓ 内部成長戦略:2017年1月期以降のCAPEX計画	21
✓ 戦略的なCAPEXの実例ーネストホテル 札幌大通	10	✓ 内部成長戦略:変動賃料の最大化とNOI向上施策	22
✓ 財務ハイライト	11		
□ ポートフォリオの状況	12	□ 2017年1月期／2017年7月期 分配金予想	23
✓ 2016年7月期ホテル別運営実績	13	✓ 2017年1月期 分配金予想	24
✓ スポンサーサポートを活用したポート フォリオの大幅成長	14	✓ 2017年7月期 分配金予想	25
✓ 地域・物件分散の進展によりキャッシュ フローの安定性向上	15	✓ 2017年7月期 分配金予想の修正内容	26
✓ ポートフォリオマップ (2016年8月17日現在)	16	✓ 分配金成長の推移	27
		Appendix	28
		- 保有物件関連データ	29
		- ホテルマーケット関連データ	45
		- 財務関連データ	48
		- その他	51

2016年7月期決算

決算ハイライト

項目		2016年7月期実績	説明
内部成長	RevPAR	7,693円 (前年同期比+356円、+4.8%)	<ul style="list-style-type: none"> 変動賃料を導入しているホテルにおけるADRの上昇により、RevPARが増加
	NOI	699百万円 (前回予想比+58百万円、+9.0%)	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益の増加および営業費用の削減が寄与
1口当たり 分配金		2,825円 (前回予想比+370円、+15.1%)	<ul style="list-style-type: none"> 上場時予想 2,336円(+489円、+20.9%) 前期 471円(+2,354円、6.0倍)

2016年7月期 決算概要

(単位:百万円)

項目	2016年1月期 実績	2016年7月期 実績	前回予想 (2016年3月発表)	前回 予想比	前回予想との主な差異要因
営業収益	197	774	730	+44	
ホテル変動賃料	66	351	308	+43	・ホテル変動賃料の増加: +43 (スマイルホテル京都四条 +20、ネストホテル札幌駅前 +10、 ヴァリエホテル天神 +8、ネストホテル札幌大通 +5)
ホテル固定賃料	119	387	387	±0	
その他	11	35	34	+1	
営業費用	95	302	307	▲5	・賃貸事業費用の減少: ▲14 ・運用報酬の増加: +9
(うち減価償却費)	50	101	101	±0	
営業利益	102	472	423	+49	
営業外収益	-	1	-	+1	
営業外費用	36	81	82	▲1	
経常利益	66	392	341	+51	
当期純利益	65	391	340	+51	
一口当たり分配金 (DPU)	471円	2,825円	2,455円	+370円	・2016年1月期比 +2,354円 ・前回予想比 +370円
NOI	180	699	641	+58	
償却後NOI	130	598	539	+59	
総資産	23,071	23,486	23,410	+76	
有利子負債	8,500	8,500	8,500	±0	
LTV	36.8%	36.2%	36.3%	▲0.1%	

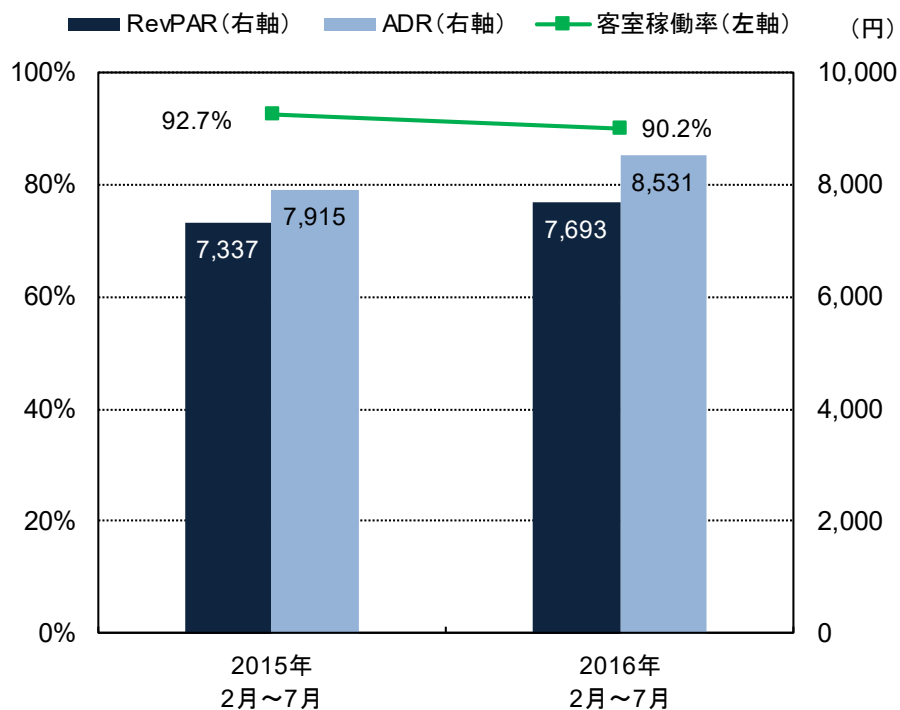
運営実績：前年同期比（2016年2月～2016年7月）

RevPAR +4.8%、ADR +7.8%

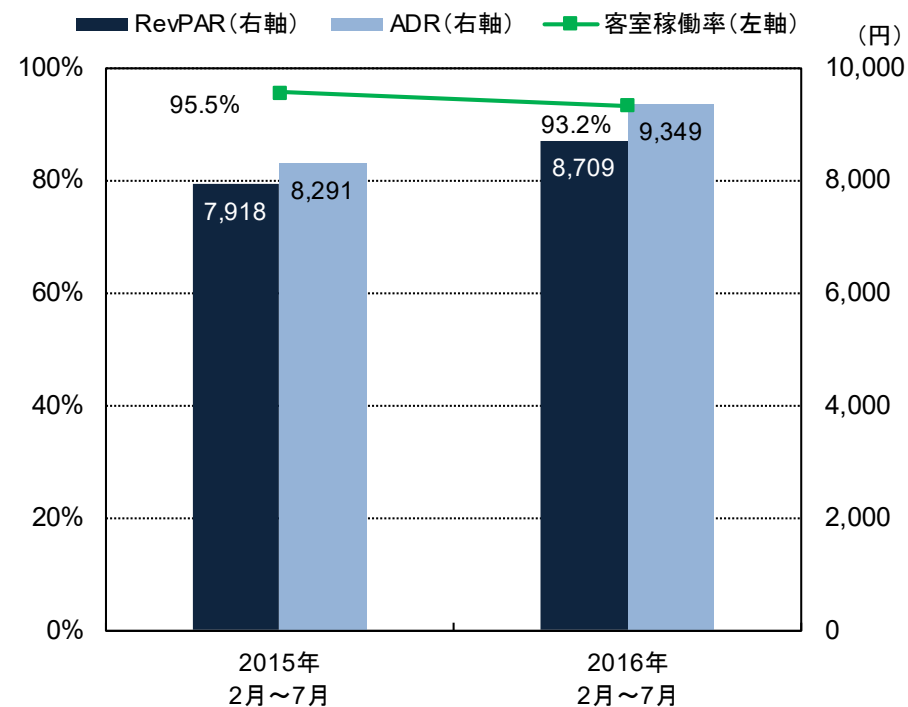
※コンフォートホテル浜松およびホテルサーブ神戸アスタを除く7物件

	ポートフォリオ全体			変動賃料主要7ホテル		
	2015年 2月～7月	2016年 2月～7月	対前年比	2015年 2月～7月	2016年 2月～7月	対前年比
RevPAR(円)	7,337	7,693	+4.8%	7,918	8,709	+10.0%
ADR(円)	7,915	8,531	+7.8%	8,291	9,349	+12.8%
客室稼働率	92.7%	90.2%	▲2.7%	95.5%	93.2%	▲2.5%

■ 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



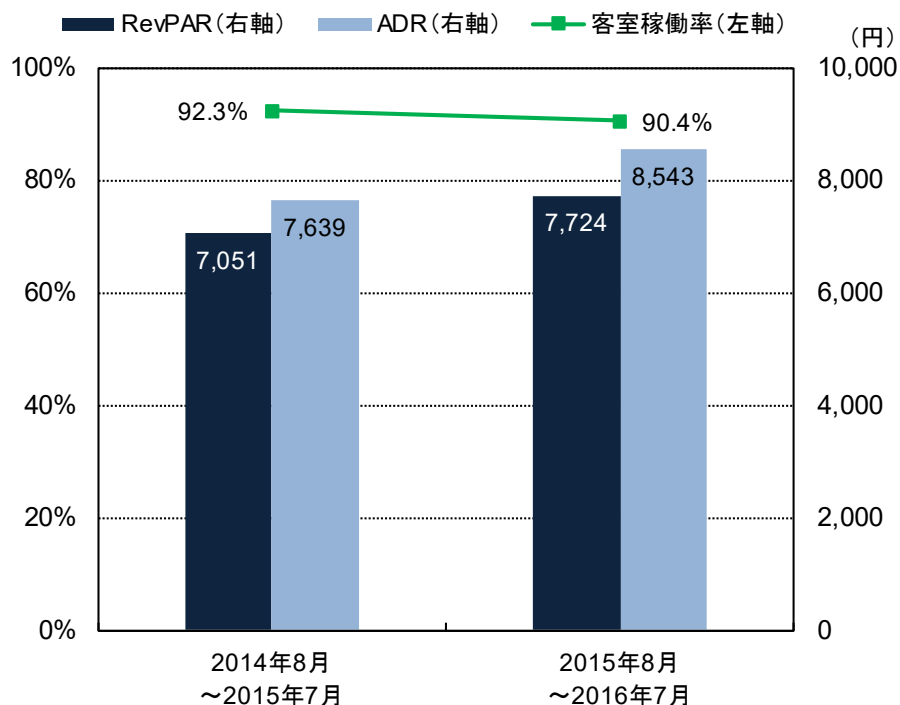
運営実績：前年比（2015年8月～2016年7月）

RevPAR +9.6%、ADR +11.8%

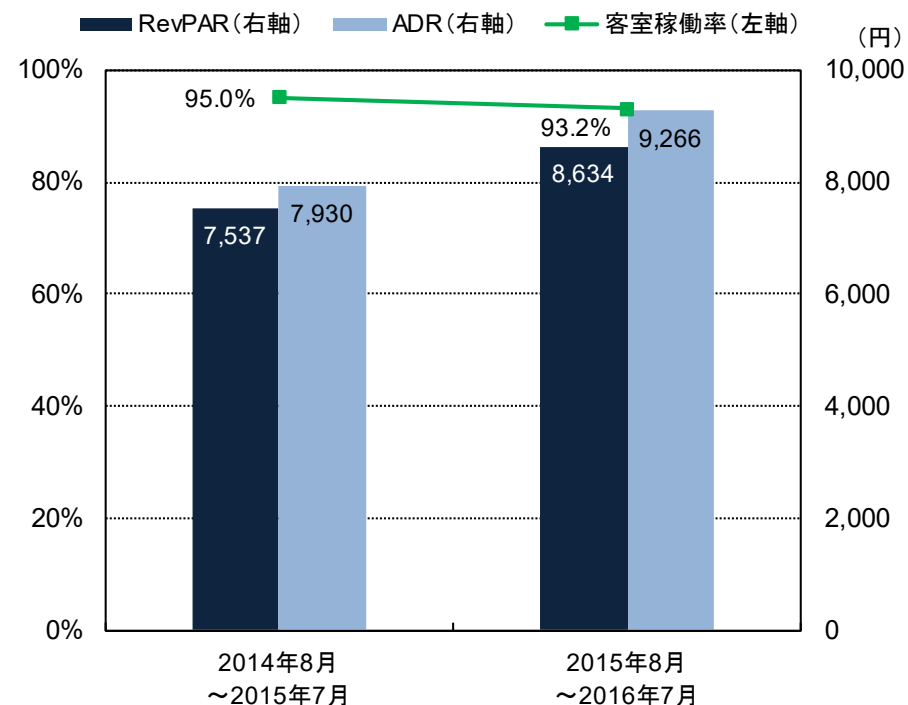
※コンフォートホテル浜松およびホテルサーブ神戸アスタを除く7物件

	ポートフォリオ全体			変動賃料主要7ホテル		
	2014年8月 ～2015年7月	2015年8月 ～2016年7月	対前年比	2014年8月 ～2015年7月	2015年8月 ～2016年7月	対前年比
RevPAR(円)	7,051	7,724	+9.6%	7,537	8,634	+14.6%
ADR(円)	7,639	8,543	+11.8%	7,930	9,266	+16.8%
客室稼働率	92.3%	90.4%	▲2.0%	95.0%	93.2%	▲2.0%

■ 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



戦略的なCAPEXの実例ーネストホテル札幌大通

□ 客室の改装(投資額:16.6百万円)

- ✓ ツインルーム12室をトリプルルーム対応可能に改装
- ✓ 客室の暗さを解消し、デザイン性を向上
- ✓ 改装後の実績(全客室、2016年7月)
 - ー RevPAR: 15,387円(前年同月比+8.6%)
 - ー ADR: 15,685円(前年同月比+7.1%)
- ✓ 想定投資効果
 - ー 年間GOP +7.8百万円、年間賃料 +3.9百万円

□ 非収益スペースの客室化(投資額:16.3百万円)

- ✓ 倉庫スペースをトリプルルーム対応可能な客室に改装(2室、2016年7月工事完了)
- ✓ 増加するレジャー需要に対応可能な改装
- ✓ 高稼働ホテルにおけるさらなる収益増加を目指す
- ✓ 想定投資効果
 - ー 年間GOP +6.5百万円、年間賃料 +3.3百万円

改装後のツインルーム(トリプルルーム対応)



BEFORE(改装前の倉庫スペース)



AFTER(トリプルルーム対応可能なツインルームに)



財務ハイライト

■ 有利子負債の状況

	2016年1月31日	2016年7月31日	2016年8月17日
借入金残高	8,500百万円	8,500百万円	19,500百万円
長期借入比率	100.0%	100.0%	100.0%
固定金利比率	61.8%	61.8%	73.1%
借入平均利率	0.96%	0.91%	0.89%
平均残存年数	4.2年	3.6年	5.0年
LTV(総資産ベース)	36.8%	36.2%	37.7%

強力なバンクフォーメーション

適切なLTVコントロール

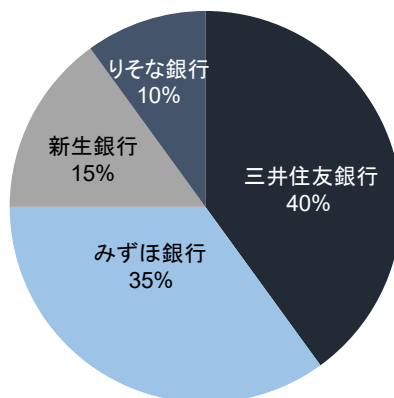
金利リスクマネジメント

安定的な財務基盤の構築を目指す

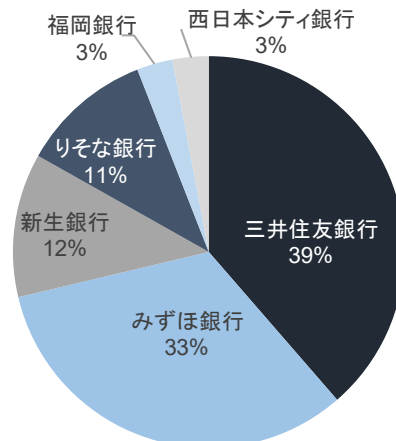
※2016年8月17日時点のLTVは、2016年7月31日時点の総資産残高に2016年8月16日の新投資口の払込金額および8月17日の借入額を加算して算出した値

■ 金融機関別借入残高の状況

(2016年7月31日現在)

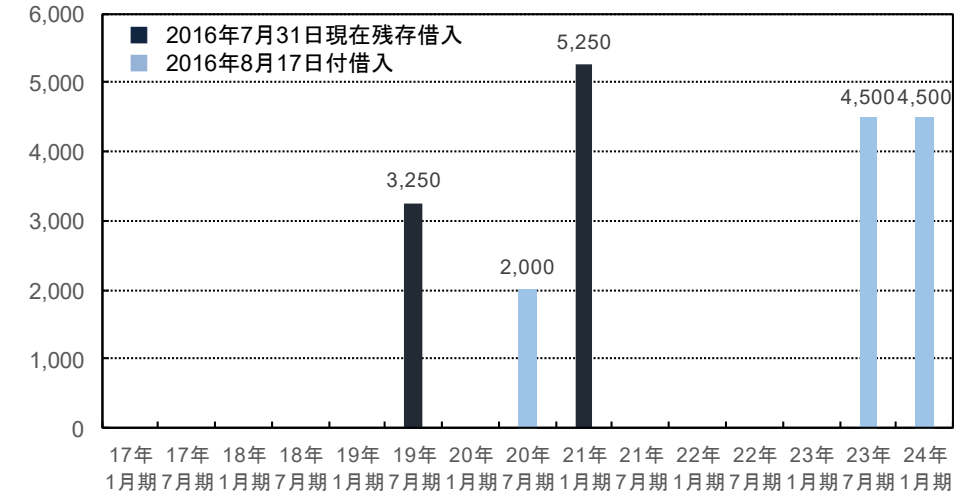


(2016年8月17日現在)



■ 返済期限の分散状況

(百万円)



ポートフォリオの状況

2016年7月期ホテル別運営実績

2016年7月期のRevPARは7,693円(前期比+1,453円、+23.3%)

()内は2016年1月期との比較

物件番号	物件名称	所在地	客室数 (室)	取得年月	2016年7月期(2016年2月～7月)実績				
					RevPAR	客室稼働率	ADR	売上高	
A-1	004	ネストホテル札幌駅前	北海道札幌市	162	2015年11月	8,430円 (+52.7%)	98.3% (+8.9%)	8,578円 (+38.8%)	316百万円 (+236百万円)
A-2	008	ネストホテル札幌大通	北海道札幌市	117	2015年11月	9,736円 (+41.5%)	95.6% (+1.7%)	10,188円 (+39.0%)	232百万円 (+174百万円)
D-2	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	5,326円 (+6.3%)	90.1% (▲ 0.3%)	5,911円 (+6.7%)	243百万円 (+165百万円)
E-1	001	スマイルホテル京都四条	京都府京都市	138	2015年11月	11,696円 (+41.6%)	100.1% (+0.0%)	11,683円 (+41.5%)	307百万円 (+232百万円)
E-2	002	ホテルビスタプレミアオ京都	京都府京都市	84	2015年11月	12,333円 (+29.3%)	91.0% (+8.3%)	13,548円 (+17.4%)	202百万円 (+149百万円)
E-3	005	チサンイン大阪ほんまち	大阪府大阪市	130	2015年11月	8,686円 (+7.5%)	89.1% (▲ 0.5%)	9,749円 (+8.1%)	206百万円 (+141百万円)
G-1	009	ヴァリエホテル天神	福岡県福岡市	77	2015年11月	8,132円 (+5.8%)	84.1% (▲ 1.3%)	9,666円 (+7.4%)	123百万円 (+84百万円)
-	-	その他	(静岡県浜松市) (兵庫県神戸市)	196 133	2015年11月	4,826円 (+8.9%)	81.8% (+6.3%)	5,903円 (+0.5%)	300百万円 (+206百万円)
ポートフォリオ全体(9物件)			1,257			7,693円 (+23.3%)	90.2% (+3.8%)	8,531円 (+18.8%)	1,928百万円 (+1,387百万円)

※コンフォートホテル浜松ならびにホテルサー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、詳細非開示

スポンサーサポートを活用したポートフォリオの大幅成長

いちごグループのスポンサーサポートを活用した資産取得（第3期）

- ✓ 資産規模は204億円から476億円へ大幅成長(約2.3倍)
- ✓ 一般募集による投資口数増加に伴い、投資口の流動性が向上

	資産規模	204億円	272億円	476億円	資産規模の 早期拡大を目指す
		資産取得前 ポートフォリオ	2016年8月 新規取得資産	資産取得後 ポートフォリオ	
物件数		9物件	10物件	19物件	
総客室数		1,257室	1,726室	2,983室	
取得価格		204億円	272億円	476億円	
鑑定評価額合計(注1)		206億円	282億円	495億円	
平均鑑定NOI利回り(注2)		5.9%	5.5%	5.7%	
償却後利回り		5.0%	4.3%	4.6%	

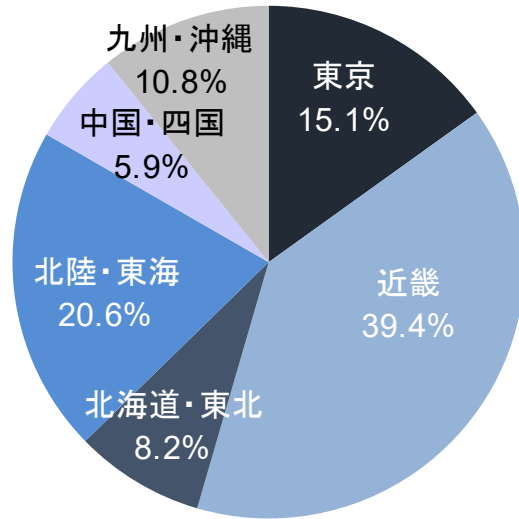
(注1) 資産取得前ポートフォリオの鑑定評価額は、上場時に取得した9物件に係る2015年7月31日を価格時点とする鑑定評価額の合計を記載。新規取得資産の鑑定評価額合計は、各新規取得資産に係る2016年5月1日を価格時点とする鑑定評価額の合計を記載。新規取得資産取得後の鑑定評価額合計は、資産取得前ポートフォリオ(9物件)については第1期末である2016年1月31日を、資産取得後ポートフォリオ(10物件)については2016年5月31日をそれぞれ価格時点とする鑑定評価額の合計を記載。

(注2) 資産取得前ポートフォリオの平均鑑定NOI利回りは、上場時に取得した9物件に係る2015年7月31日時点の鑑定NOIの合計をその取得価格の合計で除した数値を記載。資産取得後ポートフォリオの平均鑑定NOI利回りは、各新規取得資産に係る2016年5月1日時点の鑑定NOIの合計をその取得価格で除した数値を記載。新規取得資産取得後の平均鑑定NOI利回りは、資産取得前ポートフォリオ(9物件)については第1期末である2016年1月31日時点、資産取得後ポートフォリオ(10物件)については2016年5月31日時点の鑑定NOIの合計その取得価格の合計で除した数値を記載。

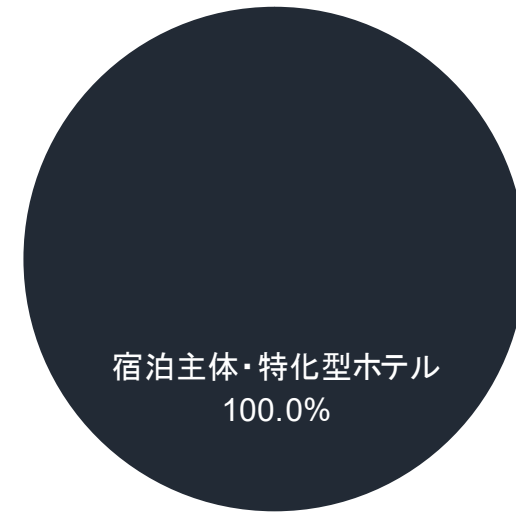
地域・物件分散の進展によりキャッシュフローの安定性向上

■ 資産取得後のポートフォリオにおける分散状況（取得価格ベース）

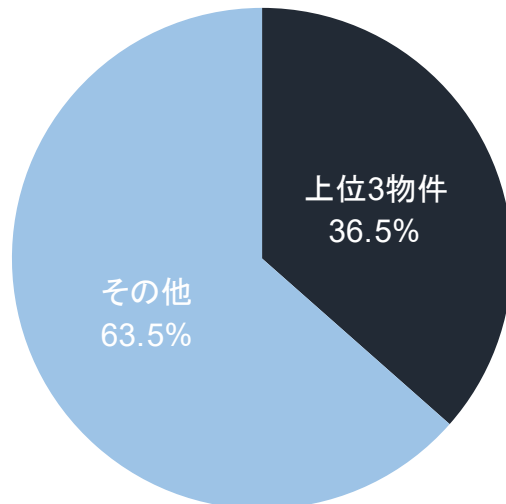
地域分散



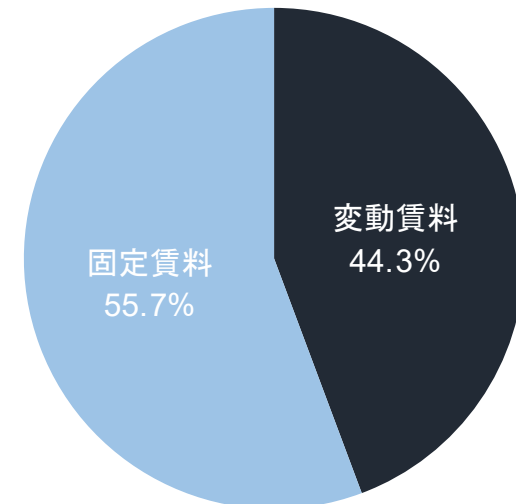
業態分散



物件分散



賃料収入割合



ポートフォリオマップ (2016年8月17日現在)

東京





C-1
スマイル
ホテル
東京阿佐ヶ谷



C-2
スマイル
ホテル
浅草



C-3
ホテル
リブマックス
日本橋箱崎

近畿



E-1
スマイルホテル
京都四条



E-2
ホテルビスタ
プレミア京都



E-3
チサンイン
大阪ほんまち



E-4
ホテルサーブ
神戸アスタ



E-5
ネストホテル
大阪心斎橋

九州・沖縄



G-1
ヴァリエホテル
天神



G-2
ネストホテル
那覇



▶札幌

A-1 A-2

▶釧路

A-3

▶京都

E-1 E-2

▶大阪

E-3 E-5

▶福岡

G-1

▶岡山

F-1 E-4

▶松山

F-2

▶神戸

E-4

▶鈴鹿

D-4

▶名古屋

D-2 D-3

▶浜松

D-1

▶沖縄

G-2

北海道・東北



A-1
ネストホテル
札幌駅前



A-2
ネストホテル
札幌大通



A-3
コンフォート
ホテル釧路

北陸・東海



D-1
コンフォート
ホテル浜松



D-2
ホテルウィング
インターナショナル
名古屋



D-3
コンフォート
ホテル中部
国際空港



D-4
コンフォート
ホテル鈴鹿

中国・四国



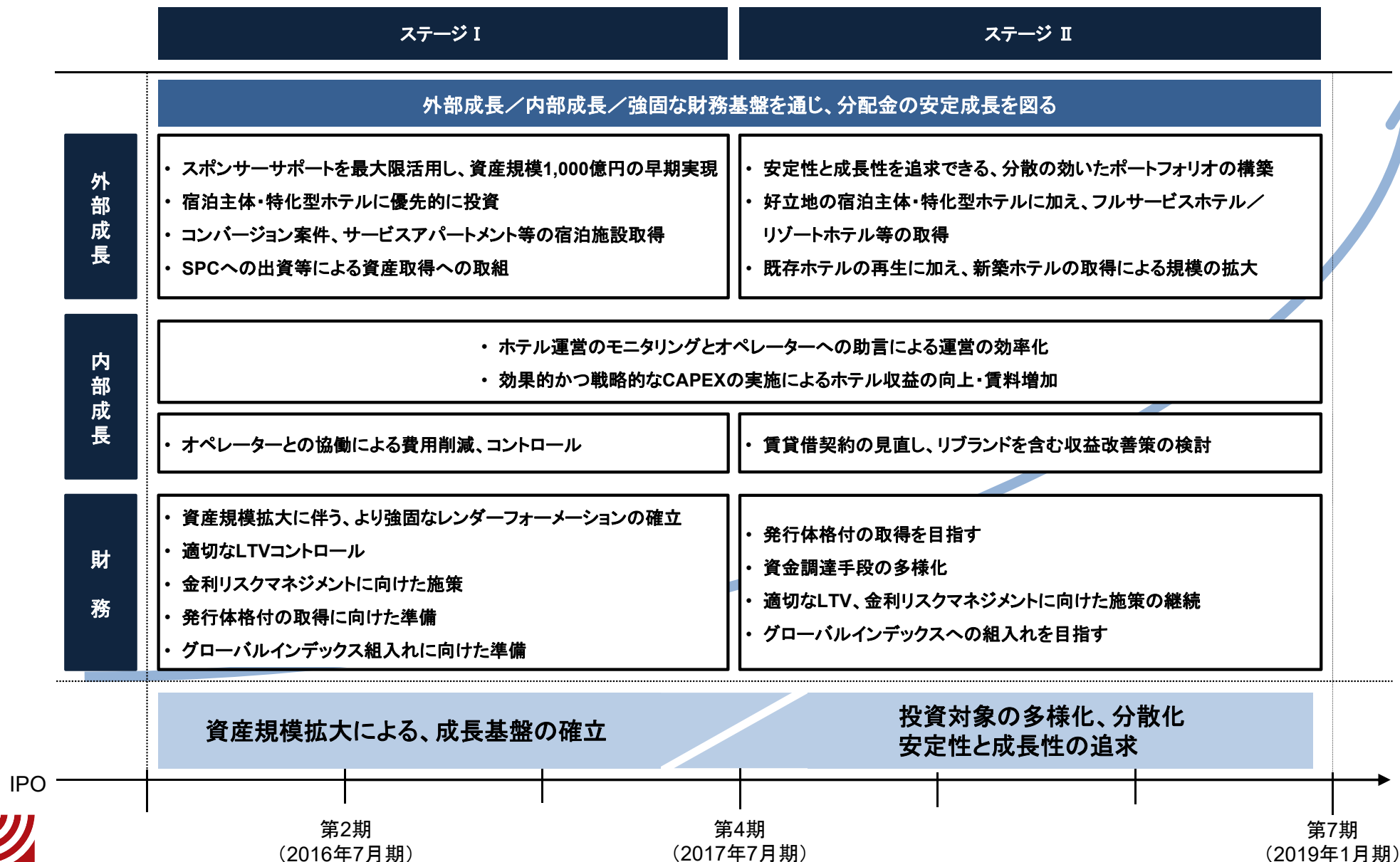
F-1
コンフォートホテル
岡山



F-2
ネストホテル
松山

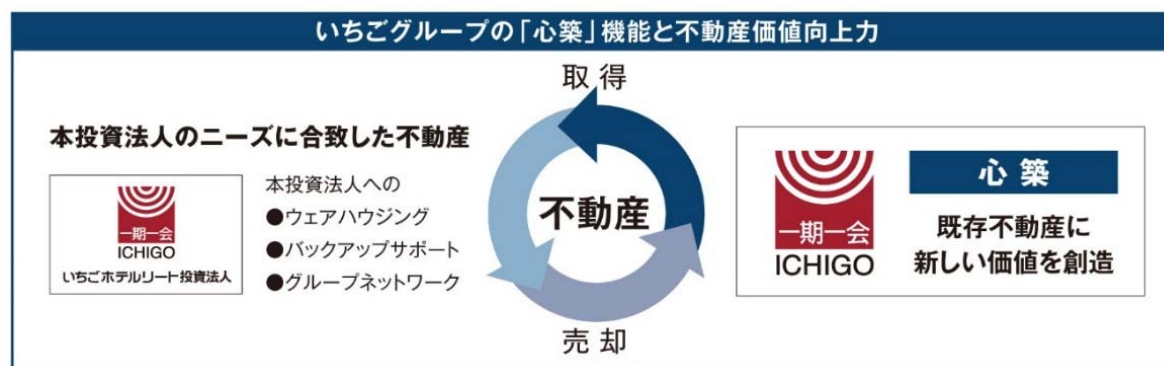
成長戦略

成長戦略ロードマップ



スポンサーといちごホテルリートにおけるシナジー

- 「心築(しんちく)」^(注) 機能を活用した独自のソーシングルートを通じて、物件を調達
- 心築(しんちく)のノウハウを活用し、リート投資可能な資産となるよう適正化を図る
- いちごホテルリートは取得した資産を長期的に運用し、収益を投資家に分配



心築機能を活用したホテル資産への施策例 (リートによる投資が可能な資産となるよう適正化)

ハード面	<ul style="list-style-type: none"> ■ 遵法性不適合状態の改善 ■ 耐震補強・安全性確保のための修繕 ■ 構造・設備の大幅更新 <p style="text-align: right;">等</p>
ソフト面	<ul style="list-style-type: none"> ■ オペレーター・ホテルブランドの変更 ■ オペレーターとの契約条件の変更 ■ ホテル運営方針の改善 <p style="text-align: right;">等</p>

いちごホテルリートでの長期的な運用 (ホテル資産からの収益を享受し投資家に分配)

<ul style="list-style-type: none"> ■ 戦略的なCAPEXの実施 ■ 中長期的な計画修繕・設備更新の実施 ■ ホテル資産としての競争力維持・向上
<ul style="list-style-type: none"> ■ オペレーターとの協働による収益の維持・向上 ■ リブランド・契約条件変更による収益のさらなる改善 ■ 運営経費・不動産経費の削減によるNOI向上施策

(注) 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、既存不動産に新しい価値を創造すること

外部成長戦略：スポンサーサポートを通じた資産規模の早期拡大

スポンサーパイプライン(7月末現在、13物件 約300億円)

- ✓ 物件所在地：横浜、大阪、名古屋、福岡、熊本などの主要都市
- ✓ 開発案件へのフォワードコミットを通じ、新築ホテルをパイプラインに組入れ
- ✓ 独自のソーシングルートによる物件取得

開発案件①
東京都港区
宿泊特化型ホテル

開発案件②
福岡市博多区
宿泊特化型ホテル



福岡県福岡市



福岡県福岡市



沖縄県那覇市



熊本県熊本市



大阪市中央区



神奈川県横浜市



大阪市中央区



青森県青森市



栃木県宇都宮市



愛知県名古屋市

内部成長戦略:2017年1月期以降の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
- ✓ 顧客満足度とADR向上による売上の増収を図る
- ✓ 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

□ 計画的な修繕と設備更新

- ✓ 中長期的な修繕計画に基づく、経年劣化の解消と資産価値の維持
- ✓ 運営費用削減につながる設備の更新

■ 2017年1月期以降に予定している主な戦略的投資

完了時期 (予定)	対象ホテル	工事の内容	目的	投資額 (百万円)	賃料増加見込 (年額、百万円)	ROI
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 (ホテルテナントとの共同改装)	経年劣化解消 レジャー需要のさらなる取り込みによるADR向上、増収	20.9	4.9	23.4%
2016年11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 (2室)	非収益スペースの客室化による増収	23.0	7.1	30.9%
2017年1月	ネストホテル札幌大通	スイートルームの分割	低収益スペースの収益改善	22.5	3.3	14.7%
2017年2月	ネストホテル那覇	宴会場の客室化による客室の増室 (4室)	低収益スペースの収益改善	22.0	3.0	13.6%
2017年3月	スマイルホテル京都四条	レストラン改装	経年劣化解消	20.0	-	-
2017年3月	スマイルホテル 東京阿佐ヶ谷	客室・ロビー改装	経年劣化解消 レジャー需要のさらなる取り込みによるADR向上、増収	32.0	7.7	24.1%
合計				140.4	26.0	18.5%

内部成長戦略：変動賃料の最大化とNOI向上施策

□ 変動賃料の最大化

- ✓ オペレーターの運営方針を確認し、収益向上のためのアドバイスとサポート
 - － インバウンドを含むレジャー需要の積極的な取り込み
 - － 顧客満足度のモニタリングと向上
 - － 市場環境、競合の動向を踏まえた販売戦略の見直し
 - － 運営費用の削減と効率化 等

□ ホテル運営状況と市場環境を踏まえた賃料条件・スキームの見直し

□ 共用スペースの活用等によるホテル賃料以外の収益向上

□ 不動産賃貸関連費用の削減

2017年1月期／2017年7月期 分配金予想

2017年1月期 分配金予想

□ 2017年1月期 一口当たり分配金予想:2,917円(2016年7月期比 +92円)

□ 新規取得した10物件が営業収益増加に寄与

(単位:百万円)

項目	2016年7月期 実績 (A)	2017年1月期 予想 (B)	(B) - (A)	主な差異要因
営業収益	774	(※) 1,547	+773	・10物件の追加取得に伴う賃料増加
ホテル変動賃料	351	663	+312	
ホテル固定賃料	387	823	+436	
その他	35	60	+25	
営業費用	302	614	+312	・10物件の追加取得に伴う営業費用の増加 ・運用報酬の増加: +76 ・修繕費の増加: +24 ・その他賃貸事業費用の増加: +28
(うち減価償却費)	101	268	+167	・10物件の追加取得に伴う減価償却費の増加
営業利益	472	933	+461	
営業外収益	1	-	▲1	
営業外費用	81	173	+92	・10物件の追加取得に伴う借入金コスト等の増加
経常利益	392	759	+367	
当期純利益	391	758	+367	
一口当たり分配金 (DPU)	2,825円	2,917円	+92円	
NOI	699	1,405	+706	
償却後NOI	598	1,136	+538	

※営業収益(賃貸事業収益)算出の前提条件: IPO時取得の9物件は、2015年8月~2016年1月の各ホテルにおける実績に基づく予想

2017年7月期 分配金予想

- 2017年7月期 一口当たり分配金予想:2,838円(2017年1月期比 ▲79円)
- 新規取得物件に係る固定資産税および都市計画税を費用計上
(分配金への影響 約▲200円)

(単位:百万円)

項目	2017年1月期 予想 (A)	2017年7月期 予想 (B)	(B) - (A)	主な差異要因
営業収益	1,547	(※) 1,638	+91	
ホテル変動賃料	663	738	+75	・季節的変動による賃料の増加 (主にチサンイン大阪ほんまちの変動賃料の発生:+39)
ホテル固定賃料	823	841	+18	・追加取得物件は2017年1月期においては2016年8月17日の物件取得であったため、 約半月分の賃料が増加
その他	60	58	▲2	
営業費用	614	729	+115	・追加取得物件の公租公課(固定資産税・都市計画税等)の発生による増加:+50 ・運用報酬の増加:+31 ・一般事務委託報酬等の増加:+8
(うち減価償却費)	268	280	+12	
営業利益	933	909	▲24	
営業外収益	-	-	±0	
営業外費用	173	177	+4	
経常利益	759	732	▲27	
当期純利益	758	731	▲27	
一口当たり分配金 (DPU)	2,917円	2,838円	▲79円	
NOI	1,405	1,443	+38	
償却後NOI	1,136	1,162	+26	

※営業収益(賃貸事業収益)算出の前提条件:IPO時取得の9物件は、2016年2月~7月の各ホテルにおける実績に基づく予想

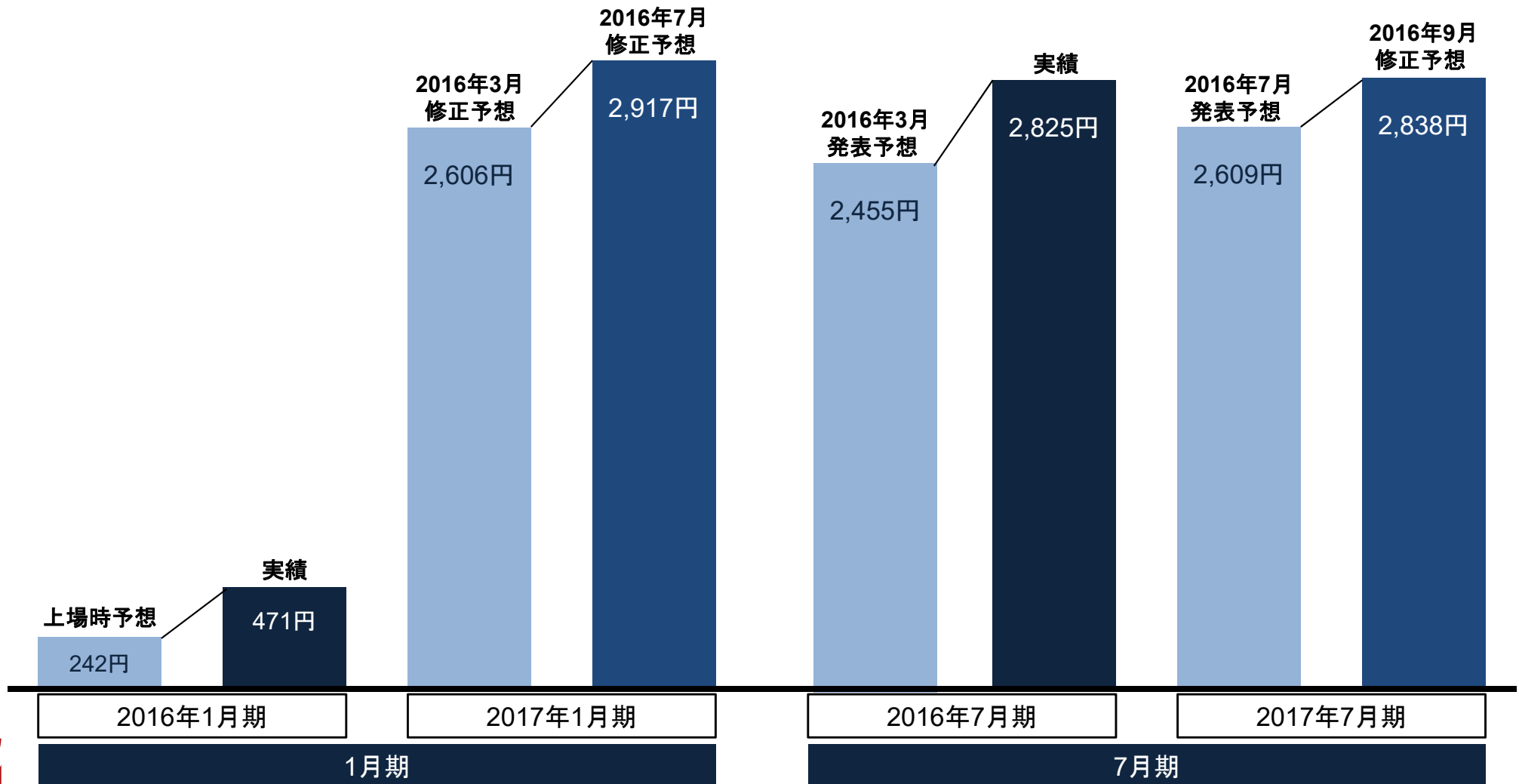
2017年7月期 分配金予想の修正内容

上場時取得資産9物件ならびに新規取得資産10物件の直近運営実績に基づき、2016年7月に発表した運用状況ならびに分配金予想を上方修正

(単位:百万円)

項目	(2016年7月発表)	(2016年9月発表)	(B) - (A)	主な差異要因
	2017年7月期 前回予想(A)	2017年7月期 修正予想(B)		
営業収益	1,566	1,638	+72	
ホテル変動賃料	665	738	+73	<ul style="list-style-type: none"> ・IPO時取得の9物件の2016年7月期の実績に基づく変動賃料収益の見直しによる増加: +51 ・追加取得の10物件の直近の実績に基づく変動賃料収益の見直しによる増加: +21
ホテル固定賃料	841	841	±0	
その他	58	58	±0	
営業費用	710	729	+19	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕費の増加: +5 ・運用報酬の増加: +12
(うち減価償却費)	278	280	+2	
営業利益	855	909	+54	
営業外収益	0	0	±0	
営業外費用	176	177	+1	
経常利益	679	732	+53	
当期純利益	678	731	+53	
一口当たり分配金 (DPU)	2,609円	2,838円	+229円	
NOI	1,374	1,443	+69	
償却後NOI	1,096	1,162	+66	

分配金成長の推移

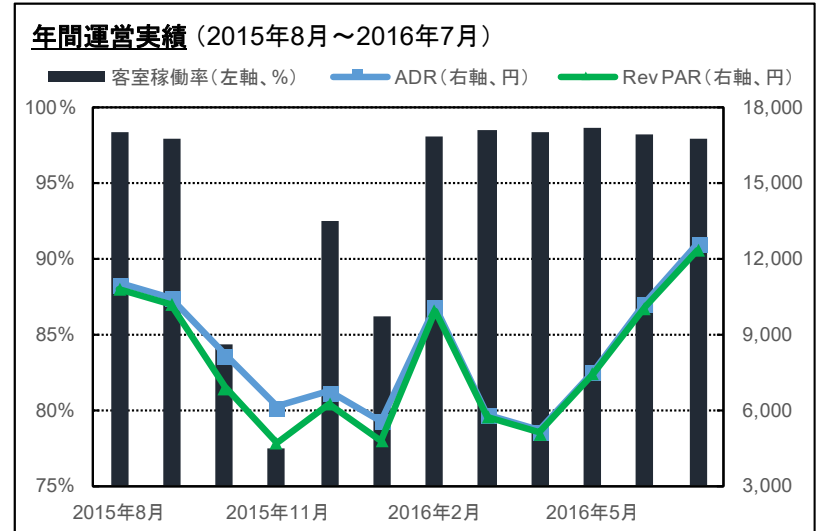


Appendix

保有物件関連データ

個別物件概要(北海道・東北エリア)

■ A-1 ネストホテル札幌駅前



ツインルーム(12室)の改装およびトリプル化を実施(2016年4月工事完了)

(改装前)



ツインルーム

(改装後)



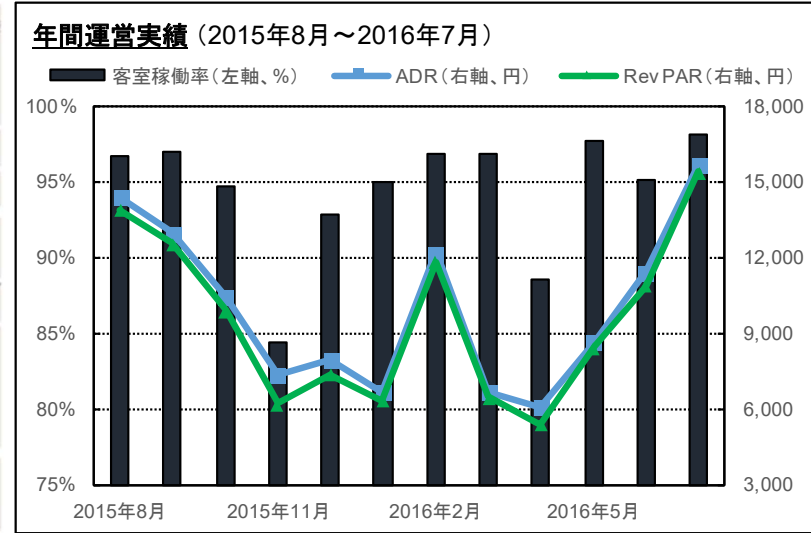
ツインルーム仕様



トリプルルーム仕様

個別物件概要(北海道・東北エリア)

■ A-2 ネストホテル札幌大通

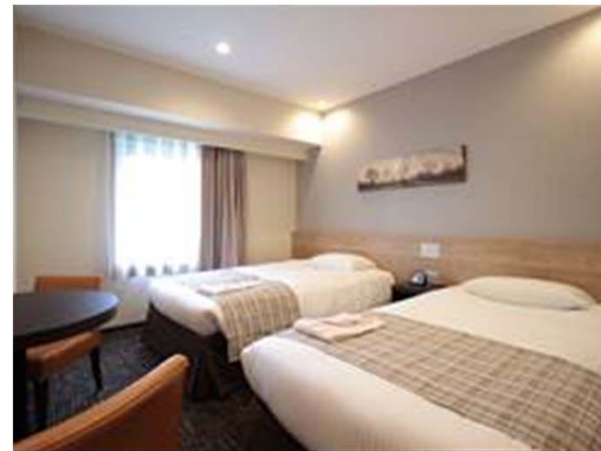


ツインルーム(12室)のトリプル化および非収益スペース(倉庫)の客室化を実施(2016年7月工事完了)

トリプルルーム

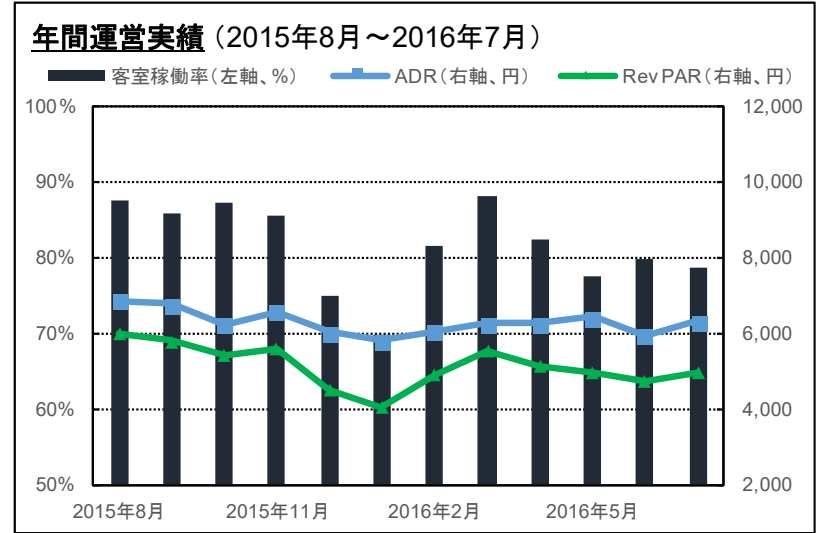


新設客室(トリプルルーム対応可能)

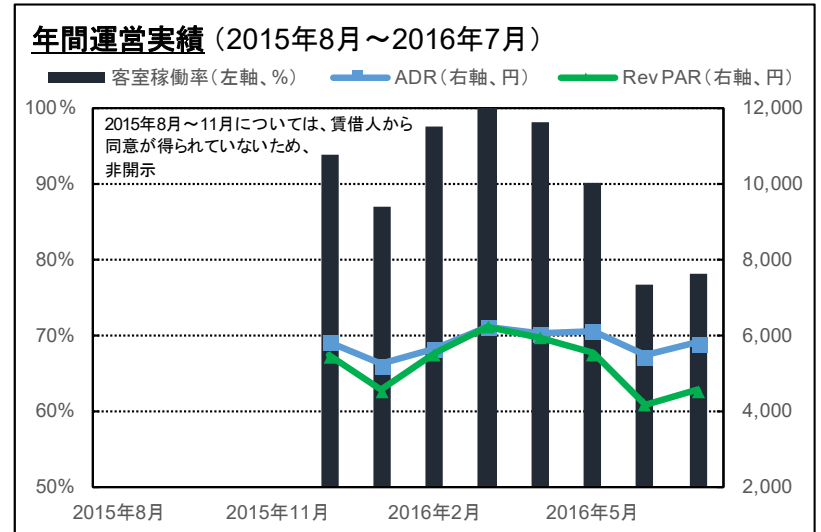


個別物件概要(北陸・東海エリア)

■ D-1 コンフォートホテル浜松

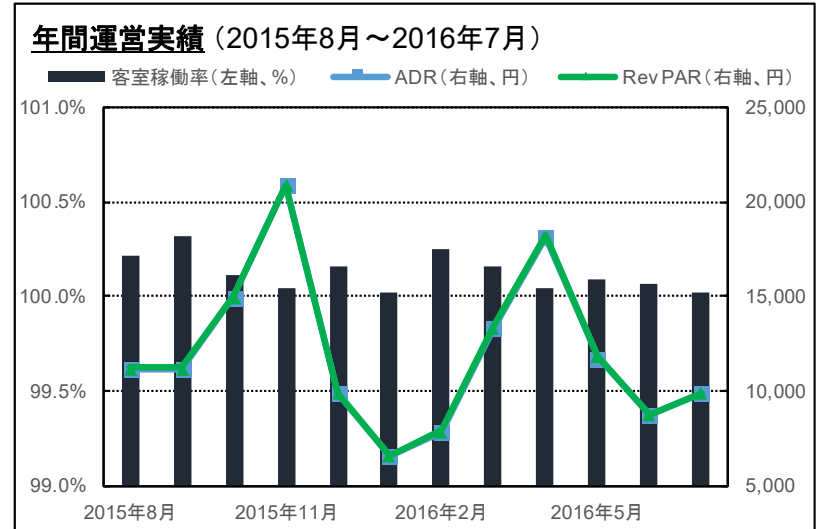
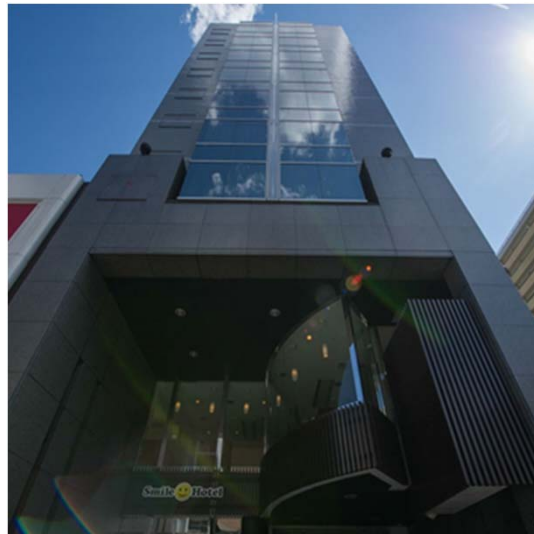


■ D-2 ホテルウィングインターナショナル名古屋

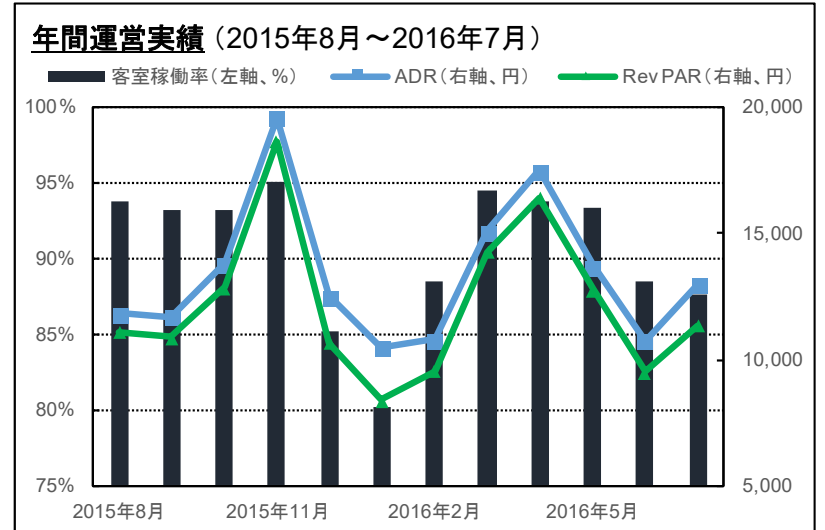


個別物件概要(近畿エリア)

■ E-1 スマイルホテル京都四条

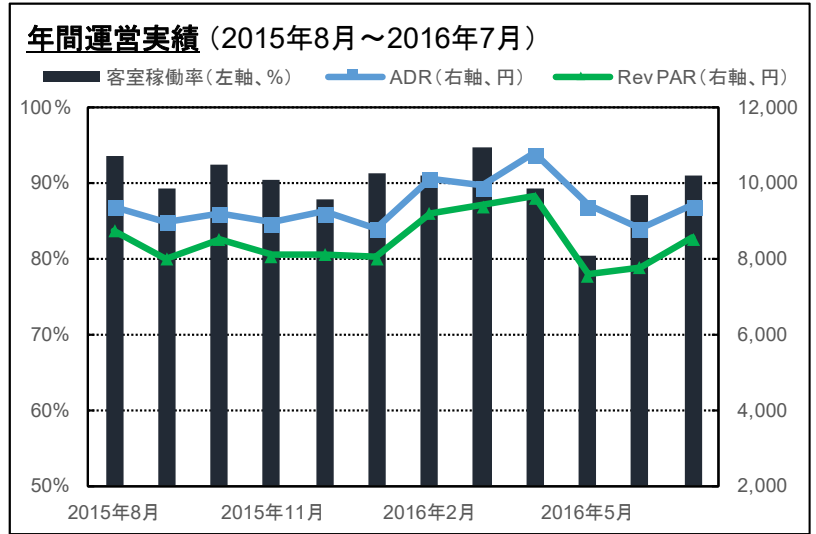


■ E-2 ホテルビスタプレミアオ京都

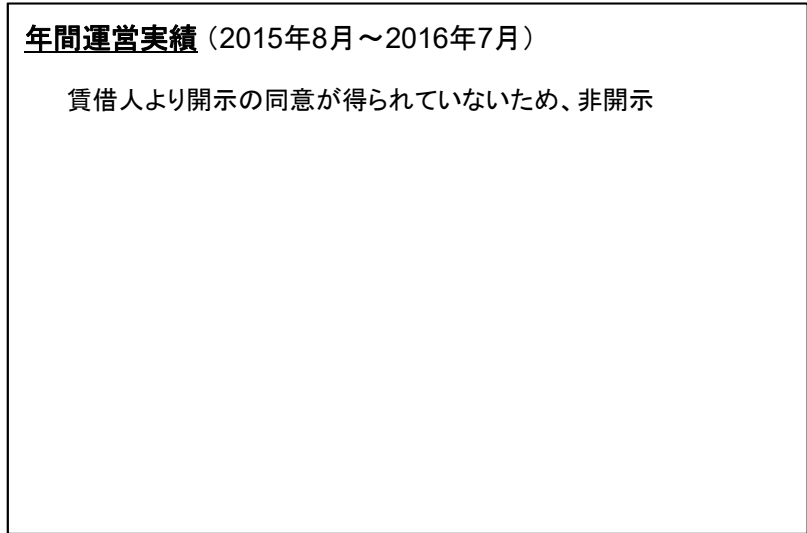


個別物件概要(近畿エリア)

■ E-3 チサンイン大阪ほんまち

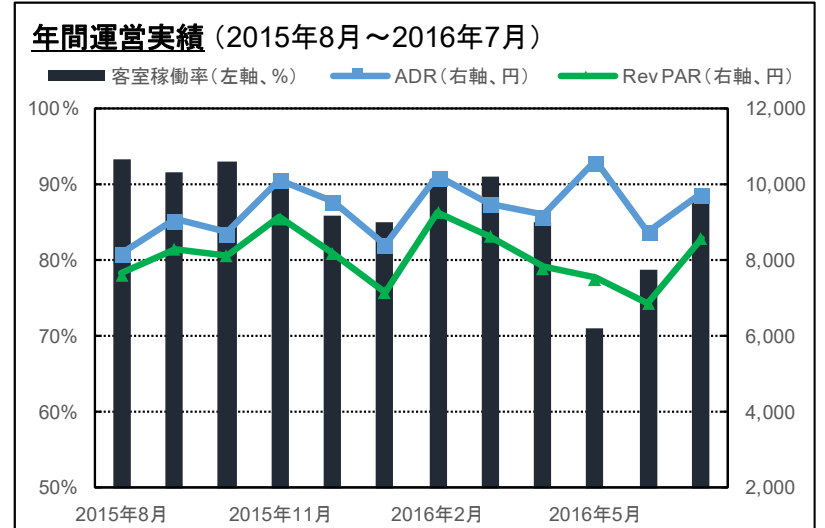


■ E-4 ホテルサーブ神戸アスタ



個別物件概要(九州・沖縄エリア)

■ G-1 ヴァリエホテル天神



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月工事完了)

レストラン: ブッフェスタイルの24席



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



個別物件概要(新規取得資産)

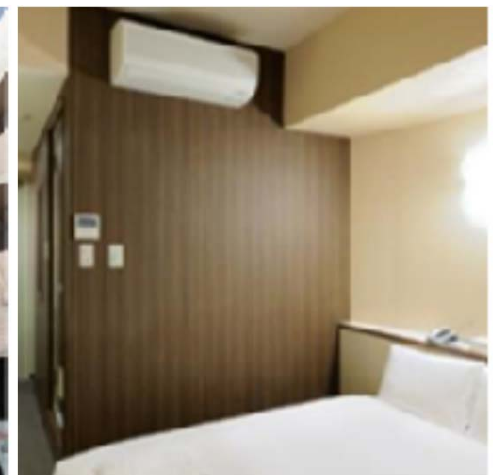
■ 【北海道・東北エリア】A-3 コンフォートホテル釧路

所在地	北海道釧路市
業態	宿泊主体・特化型
総客室数	126室
賃貸可能面積	3,180.58㎡
構造・階数	RC造 9階建
賃料形態	固定賃料
取得価格	300百万円
鑑定評価額	413百万円
償却後NOI利回り	4.8%



■ 【東京エリア】C-1 スマイルホテル東京阿佐ヶ谷

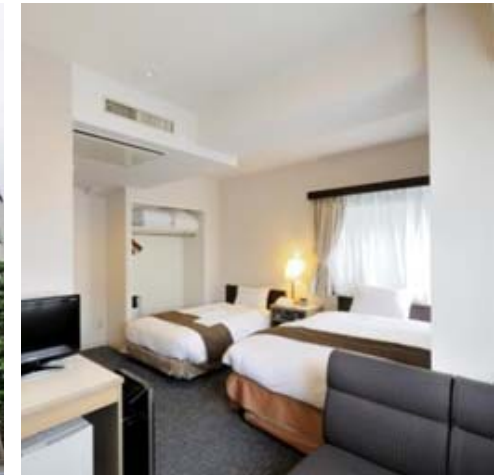
所在地	東京都杉並区
業態	宿泊主体・特化型
総客室数	112室
賃貸可能面積	2,721.70㎡
構造・階数	RC造 地下1階付5階建
賃料形態	固定+変動賃料
取得価格	3,910百万円
鑑定評価額	3,940百万円
償却後NOI利回り	4.0%



個別物件概要(新規取得資産)

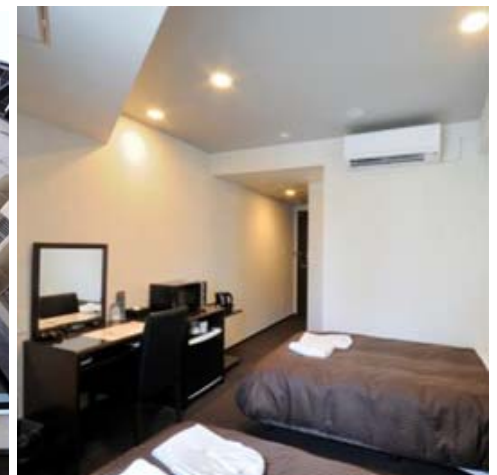
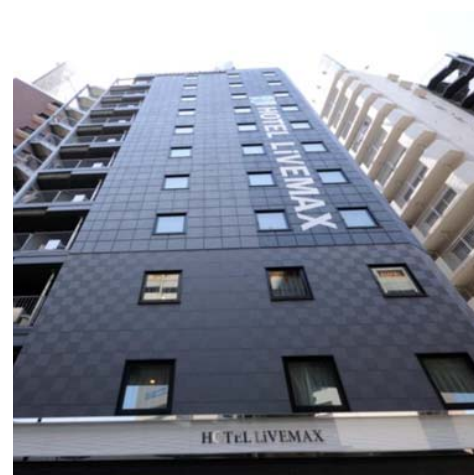
■ 【東京エリア】C-2 スマイルホテル浅草

所在地	東京都台東区
業態	宿泊主体・特化型
総客室数	96室
賃貸可能面積	1,793.43㎡
構造・階数	SRC造 10階建
賃料形態	固定+変動賃料
取得価格	1,920百万円
鑑定評価額	2,020百万円
償却後NOI利回り	3.7%



■ 【東京エリア】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
業態	宿泊主体・特化型
総客室数	48室
賃貸可能面積	853.00㎡
構造・階数	S造 11階建
賃料形態	固定賃料
取得価格	1,360百万円
鑑定評価額	1,410百万円
償却後NOI利回り	3.5%



個別物件概要(新規取得資産)

■ 【北陸・東海エリア】 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
業態	宿泊主体・特化型
総客室数	346室
賃貸可能面積	11,599.63㎡
構造・階数	RC造 8階建
賃料形態	固定賃料
取得価格	5,308百万円
鑑定評価額	5,770百万円
償却後NOI利回り	4.0%



■ 【北陸・東海エリア】 D-4 コンフォートホテル鈴鹿

所在地	三重県鈴鹿市
業態	宿泊主体・特化型
総客室数	105室
賃貸可能面積	2,186.65㎡
構造・階数	S造 6階建
賃料形態	固定賃料
取得価格	300百万円
鑑定評価額	370百万円
償却後NOI利回り	5.1%



個別物件概要(新規取得資産)

■ 【近畿エリア】E-5 ネストホテル大阪心斎橋

所在地	大阪府大阪市
業態	宿泊主体・特化型
総客室数	302室
賃貸可能面積	8,057.26㎡
構造・階数	SRC造 13階建
賃料形態	固定+変動賃料
取得価格	7,600百万円
鑑定評価額	7,660百万円
償却後NOI利回り	4.6%



■ 【中国・四国エリア】F-1 コンフォートホテル岡山

所在地	岡山県岡山市
業態	宿泊主体・特化型
総客室数	208室
賃貸可能面積	5,543.70㎡
構造・階数	SRC造 10階建
賃料形態	固定賃料
取得価格	1,200百万円
鑑定評価額	1,220百万円
償却後NOI利回り	4.7%



個別物件概要(新規取得資産)

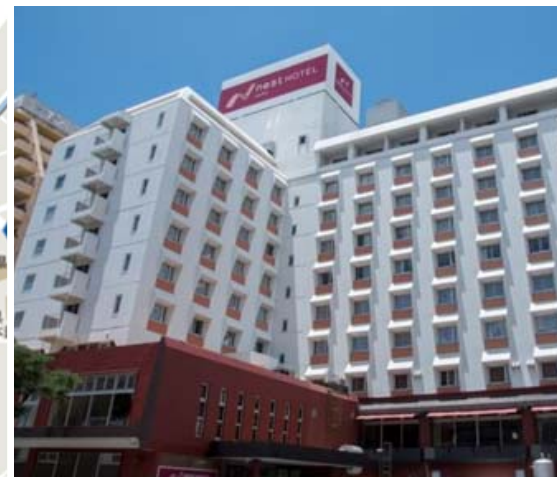
■ 【中国・四国エリア】F-2 ネストホテル松山

所在地	愛媛県松山市
業態	宿泊主体・特化型
総客室数	190室
賃貸可能面積	6,671.94㎡
構造・階数	RC造 11階建
賃料形態	固定+変動賃料
取得価格	1,610百万円
鑑定評価額	1,640百万円
償却後NOI利回り	5.5%



■ 【九州・沖縄エリア】G-2 ネストホテル那覇

所在地	沖縄県那覇市
業態	宿泊主体・特化型
総客室数	193室
賃貸可能面積	9,240.20㎡
構造・階数	SRC造 11階建
賃料形態	固定+変動賃料
取得価格	3,750百万円
鑑定評価額	3,770百万円
償却後NOI利回り	4.7%



物件一覧（2016年7月31日時点保有物件）

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7月31日現在	
											2016年7月 期末評価	
											期末評価額 (百万円)	Cap rate (%)
ホテル	A-1 004	ネストホテル札幌駅前	北海道・東北	宿泊主体・特化型	変動+固定賃料	北海道札幌市	2,160	2,176	5,734.93	100.0	2,260	5.6
	A-2 008	ネストホテル札幌大通	北海道・東北	宿泊主体・特化型	変動+固定賃料	北海道札幌市	1,450	1,484	5,638.78	100.0	1,510	5.5
	D-1 006	コンフォートホテル浜松	北陸・東海	宿泊主体・特化型	固定賃料	静岡県浜松市	1,550	1,549	4,173.92	100.0	1,670	5.7
	D-2 003	ホテルウイング インターナショナル名古屋	北陸・東海	宿泊主体・特化型	変動+固定賃料	愛知県名古屋市	2,670	2,692	5,255.66	100.0	2,810	5.1
	E-1 001	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	4,513	4,891.84	100.0	4,760	4.9
	E-2 002	ホテルビスタブレミアオ京都	近畿	宿泊主体・特化型	変動+固定賃料	京都府京都市	3,600	3,625	3,867.66	100.0	3,860	4.5
	E-3 005	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	1,648	3,690.00	100.0	1,780	4.6
	E-4 007	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	1,494	4,633.16	100.0	1,620	5.2
	G-1 009	ヴァリエホテル天神	九州・沖縄	宿泊主体・特化型	変動+固定賃料	福岡県福岡市	1,380	1,425	1,910.94	100.0	1,900	4.6
2016年7月31日時点保有物件(9物件)合計							20,410	20,610	39,796.89	100.0	22,170	5.0

※ 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、鑑定評価額

※ 地域別物件番号の内容は以下のとおり

- A (北海道・東北) : 北海道、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県
- B (関東甲信越) : 茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、神奈川県、山梨県、長野県、新潟県
- C (東京) : 東京都
- D (北陸・東海) : 富山県、石川県、福井県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県
- E (近畿) : 大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県
- F (中国・四国) : 鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県、香川県、徳島県、高知県、愛媛県
- G (九州・沖縄) : 福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

物件一覧（新規取得物件）

2016年8月17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)	取得日	賃貸可能 面積 (㎡)	稼働率 (%)	取得時鑑定評価	
											評価額 (百万円)	Cap rate (%)
ホテル	A-3 018	コンフォートホテル釧路	北海道・東北	宿泊主体・特化型	固定賃料	北海道釧路市	300	2016/8/17	3,180.58	100.0	413	5.6
	C-1 012	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	東京	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	東京都杉並区	3,910	2016/8/17	2,721.70	100.0	3,940	4.5
	C-2 014	スマイルホテル浅草	東京	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	東京都台東区	1,920	2016/8/17	1,793.43	100.0	2,020	4.2
	C-3 016	ホテルリブマックス日本橋箱崎	東京	宿泊主体・特化型	固定賃料	東京都中央区	1,360	2016/8/17	853.00	100.0	1,410	4.6
	D-3 011	コンフォートホテル中部国際空港	北陸・東海	宿泊主体・特化型	固定賃料	愛知県常滑市	5,308	2016/8/17	11,599.63	100.0	5,770	4.1
	D-4 019	コンフォートホテル鈴鹿	北陸・東海	宿泊主体・特化型	固定賃料	三重県鈴鹿市	300	2016/8/17	2,186.65	100.0	370	5.1
	E-5 010	ネストホテル大阪心斎橋	近畿	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	大阪府大阪市	7,600	2016/8/17	8,057.26	100.0	7,660	4.6
	F-1 017	コンフォートホテル岡山	中国・四国	宿泊主体・特化型	固定賃料	岡山県岡山市	1,200	2016/8/17	5,543.70	100.0	1,220	5.4
	F-2 015	ネストホテル松山	中国・四国	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	愛媛県松山市	1,610	2016/8/17	6,671.94	100.0	1,640	5.8
	G-2 013	ネストホテル那覇	九州・沖縄	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	沖縄県那覇市	3,750	2016/8/17	9,240.20	100.0	3,770	5.4
新規取得物件(10物件)小計							27,258		51,848.09	100.0	28,213	4.7
2016年7月31日時点保有物件(9物件)+新規取得物件(10物件)の合計(19物件)							47,668		91,644.98	100.0	50,383	4.8

個別物件収支

(単位:千円)

物件番号	ポートフォリオ 合計	A-1	A-2	D-1	E-1	E-2	E-3	G-1	その他
物件名・項目		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 ホテル浜松	スマイルホテル 京都四条	ホテルビスタ プレミアオ京都	チサンイン 大阪ほんまち	ヴァリエホテル 天神	
① 不動産運用 収益合計	774,959	99,628	79,993	55,571	179,248	75,000	57,787	61,227	166,503
固定賃料	387,253	31,129	23,766	55,361	30,331	75,000	36,000	21,664	114,000
変動賃料	351,895	68,498	55,776	0	148,916	0	21,787	39,563	17,352
その他賃料	35,810	0	450	209	0	0	0	0	35,151
② 不動産運用 費用合計	75,243	7,640	11,081	5,526	6,420	9,536	4,632	4,513	25,891
外注委託費	6,594	600	600	600	600	1,475	915	600	1,204
公租公課	48,189	5,113	8,308	4,362	4,783	6,875	3,131	3,212	12,403
保険料	1,113	155	164	101	159	107	105	56	263
修繕費等	4,749	1,348	1,582	200	510	661	112	276	60
その他費用	14,595	423	426	263	367	418	368	368	11,960
③ NOI (①-②)	699,715	91,987	68,911	50,044	172,827	65,463	53,155	56,713	140,611
④ 減価償却費	101,315	11,951	15,135	14,298	15,288	12,337	4,184	7,774	20,345
不動産賃貸 事業収益 (③-④)	598,399	80,036	53,776	35,746	157,539	53,126	48,970	48,938	120,266

※ 千円未満を切り捨て

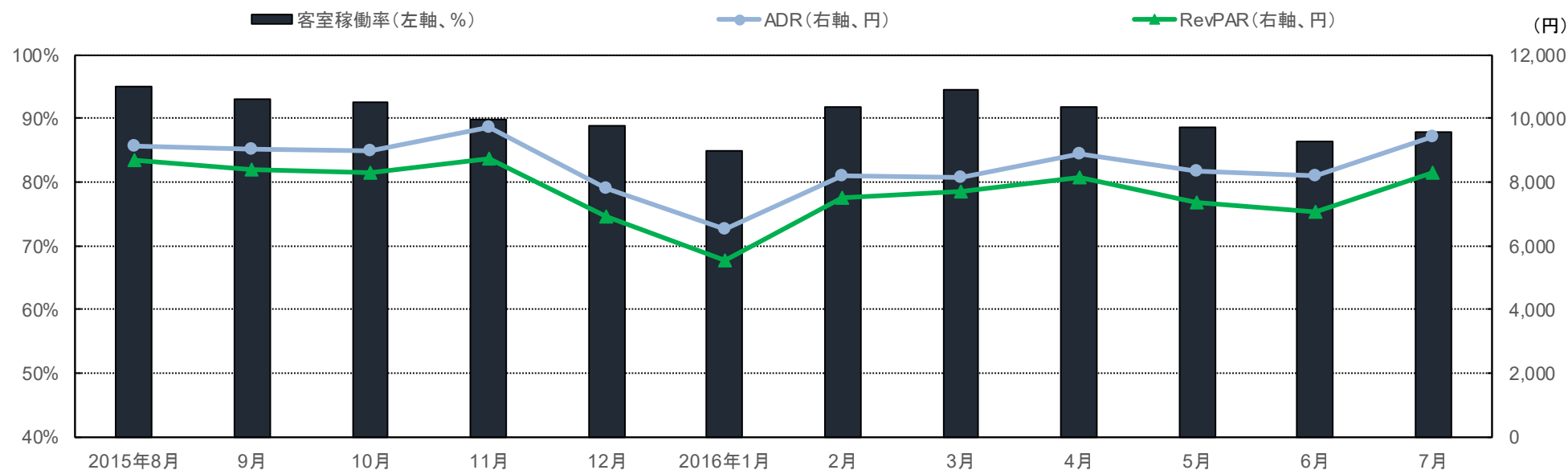
※ ホテルウイングインターナショナル名古屋、ホテルサーブ神戸アスタおよび店舗に係る個別賃料については、賃借人から開示の同意を得られていないため、その他として合算で表示

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	第1期（2016年1月期）		第2期（2016年7月期）	
	収益額	比率	収益額	比率
固定賃料収益	131,079千円	66.2%	423,063千円	54.6%
各ホテルから支払われる固定賃料	119,616千円	60.4%	387,253千円	50.0%
その他（店舗に係る個別賃料）	11,463千円	5.8%	35,810千円	4.6%
変動賃料収益	66,870千円	33.8%	351,895千円	45.4%
合計	197,950千円	100.0%	774,959千円	100.0%

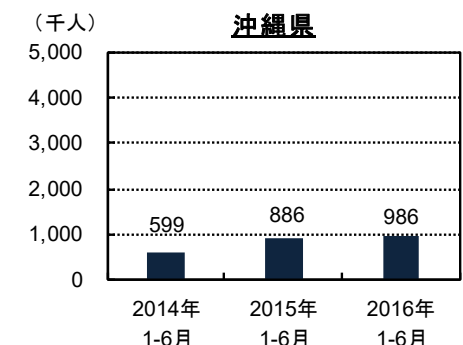
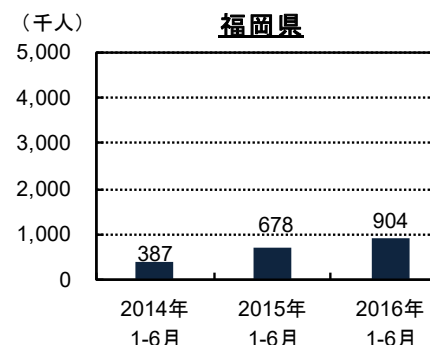
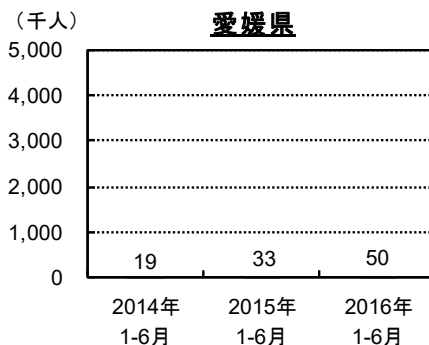
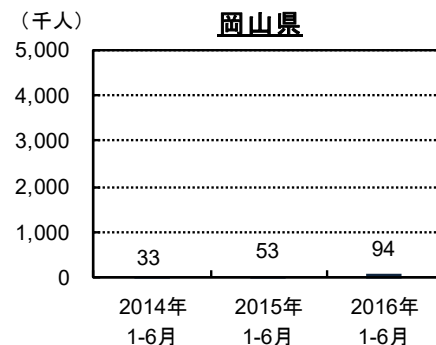
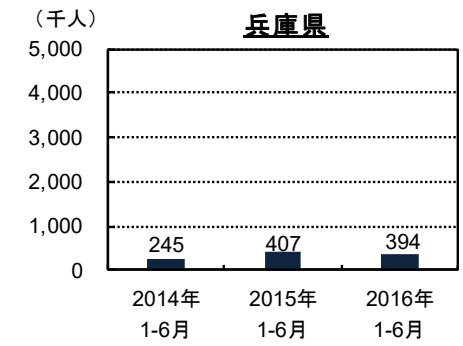
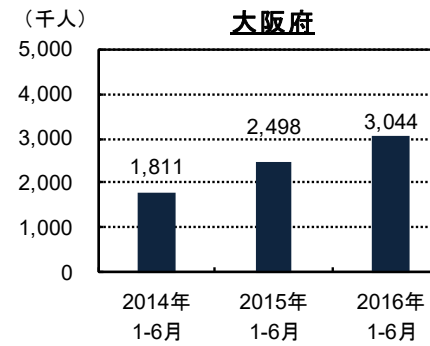
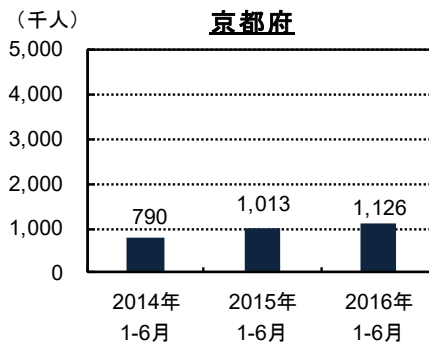
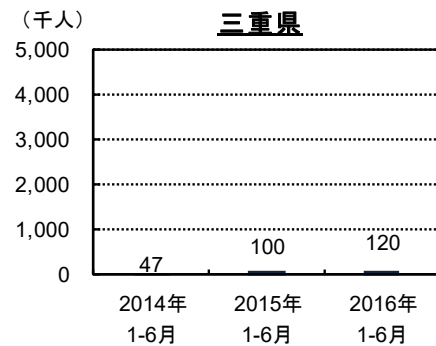
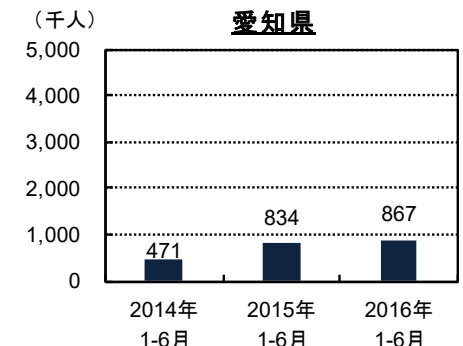
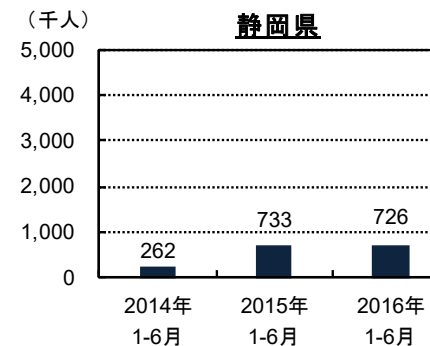
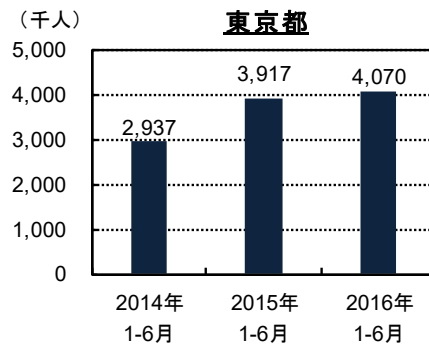
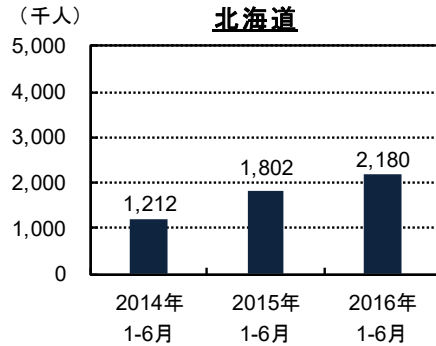
■ ポートフォリオ全体の運営実績（2015年8月～2016年7月）



ホテルマーケット関連データ

ホテルマーケットを取り巻く外部環境 ①

■ ポートフォリオ資産所在都道府県別 外国人宿泊者数の推移



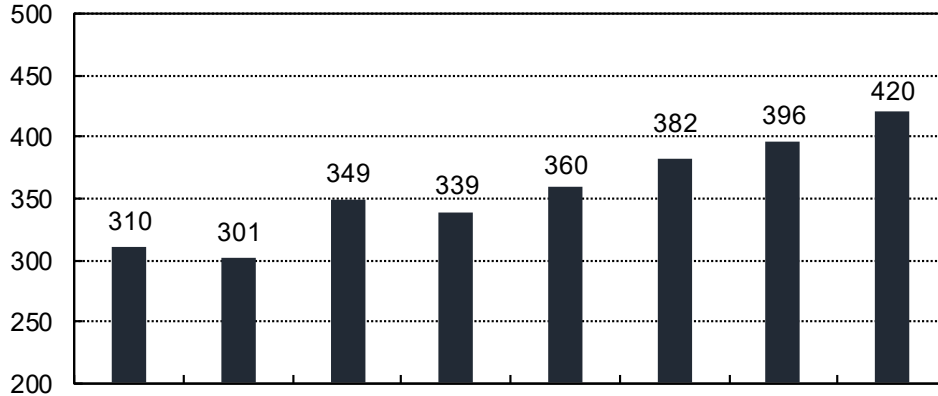
・観光庁「宿泊旅行統計調査」(従業員数10人以上施設集計)を基に、資産運用会社作成

ホテルマーケットを取り巻く外部環境 ②

2015年は過去最高のインバウンド旅行者数(2,000万人)を記録、2016年も順調に推移

■ 国内宿泊施設への延べ宿泊者数推移

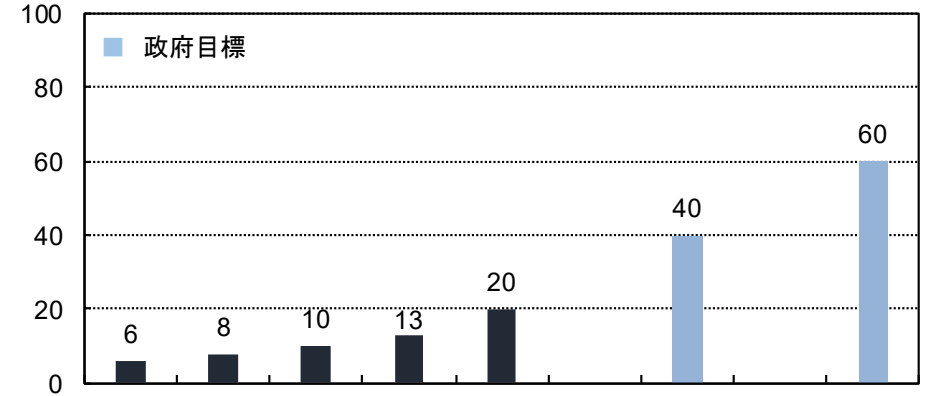
(百万人)



2008年 2009年 2010年 2011年 2012年 2013年 2014年 2015年
・観光庁「宿泊旅行統計調査」(従業員数10人以上施設集計)を基に、資産運用会社作成

■ インバウンド旅行者数推移

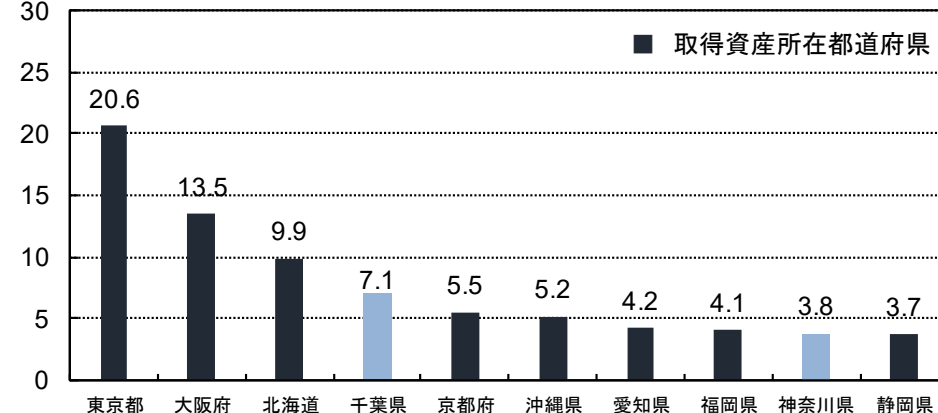
(百万人)



2011年 2012年 2013年 2014年 2015年 2020年 2030年
・日本政府観光局「訪日外客数の動向」、首相官邸公表資料を基に、資産運用会社作成

■ インバウンド旅行者都道府県別訪問率(2015年)

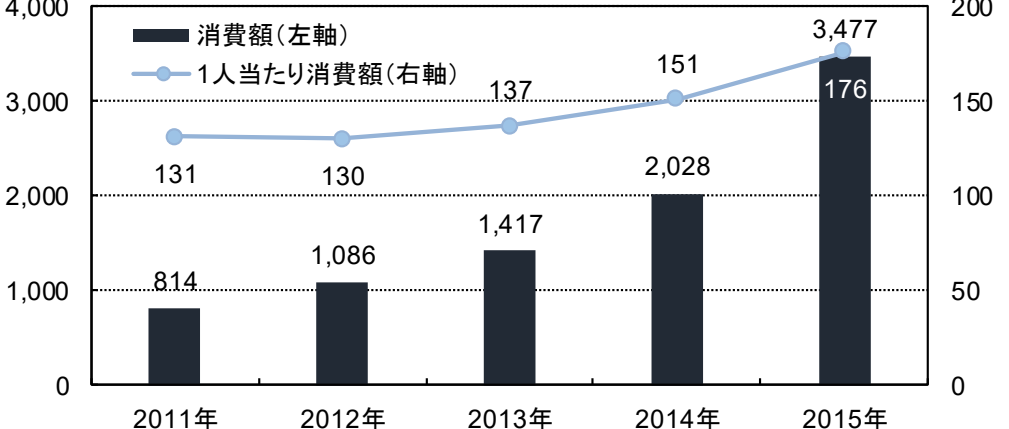
(%)



・観光庁「宿泊旅行統計調査」(従業員数10人以上施設集計)を基に、資産運用会社作成

■ インバウンド旅行者消費動向

(十億円)



・観光庁「訪日外国人対応消費動向調査」を基に、資産運用会社作成

財務関連データ

個別借入明細

■ 2016年7月31日現在

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	0.63182%	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 0.91%		

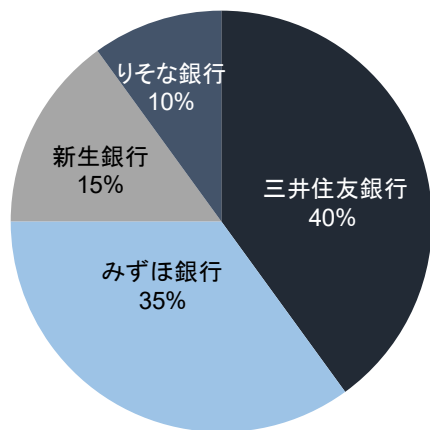
■ 2016年8月17日現在

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	0.63182%	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
タームローン3	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行	2,000百万円	0.58182%	2016年08月17日	2020年02月29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	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	0.98500%	2016年08月17日	2023年08月31日
合計		19,500百万円	平均 0.89%		

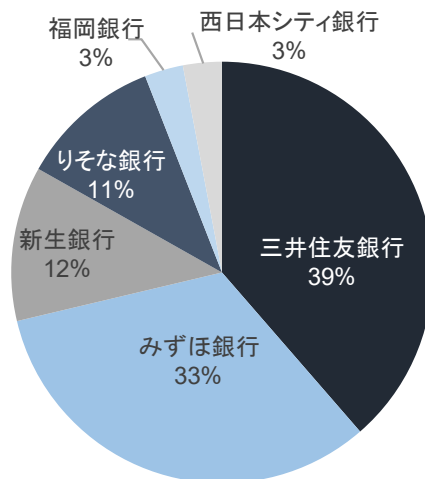
銀行借入の状況

■ レンダーフォーメーション

(2016年7月31日現在)

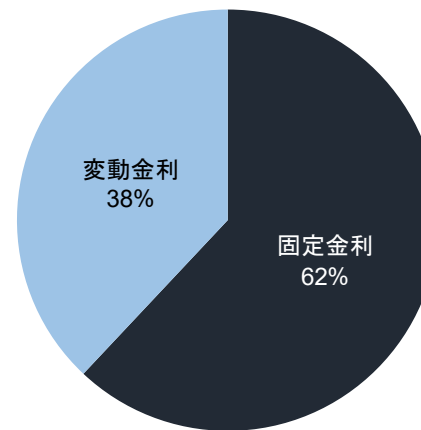


(2016年8月17日現在)

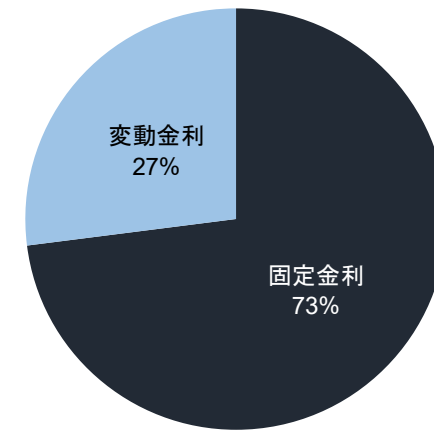


■ 固定／変動金利比率

(2016年7月31日現在)

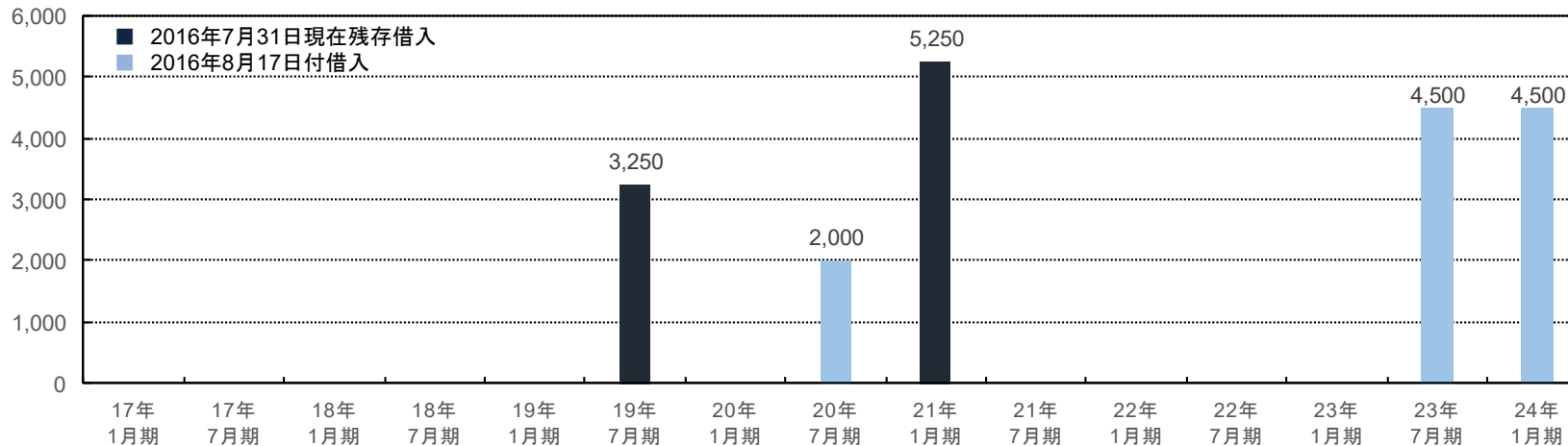


(2016年8月17日現在)



■ 借入返済期限の分散状況

(百万円)



その他

(ご参考)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

(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

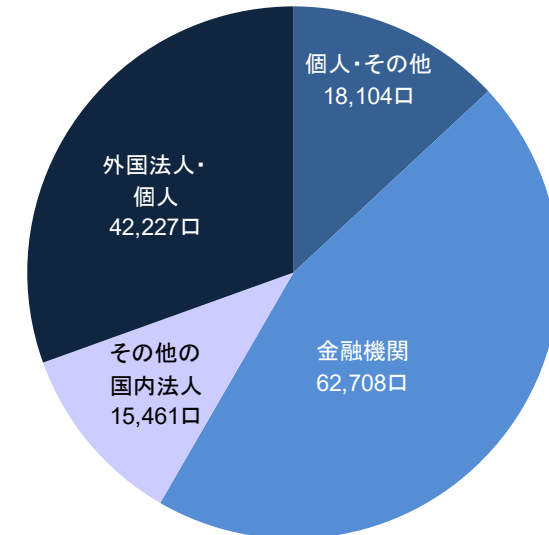
Hard 立地	ホテル立地としての高い競争力 十分な集客が見込める主な都市圏の駅前・空港・観光地・ビジネス街・繁華街等の集客エリア、景勝地、観光地、レジャー施設等の近隣に所在
Hard 建物	ホテル用不動産等としての物件クオリティ 宿泊設備およびその他必要な付帯設備が整っている点、改修によって利用可能な状態となり得る点を加味し、ホテル用不動産等として競争力が高い設備を有しているかを総合的に判断
Hard バリューアップ余地	いちごグループの実績、ノウハウを活用したバリューアップ余地 効果的かつ戦略的なCAPEXを実施することで、安定的な運営またはアップサイドを獲得する可能性を考慮
Soft オペレーター	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

投資主の状況 (2016年7月31日現在)

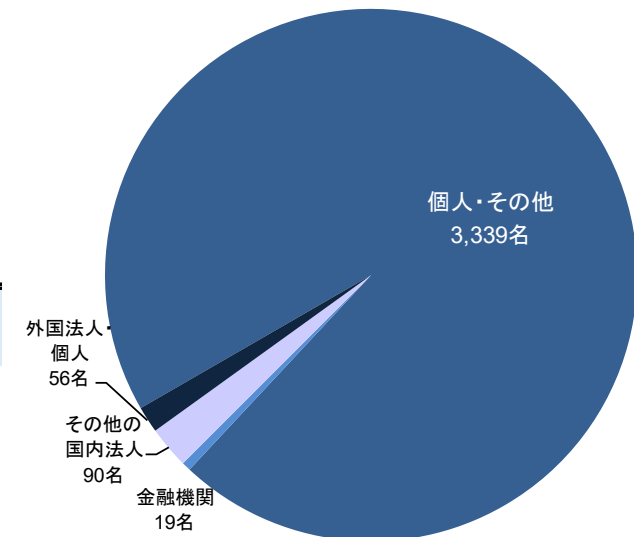
■ 主要投資主

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)	24,975	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)	18,054	13%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	10,074	7%
4	いちご株式会社 [スポンサー]	6,500	5%
5	いちごトラスト・パーティーイー・リミテッド	6,424	5%
6	CREDITSUISSE SECURITIES (EUROPE) LIMITED MAIN ACCOUNT	5,934	4%
7	野村信託銀行株式会社(信託口)	4,299	3%
8	MSCO CUSTOMER SECURITIES	3,922	3%
9	CBLDN STANDARD LIFE INVESTMENT COMPANY II - GLOBAL REIT FUND	3,306	2%
10	富国生命保険相互会社	2,800	2%
合計		86,288	62%

■ 所有者別投資口数



■ 所有者別投資主数



投資法人概要

■ 投資法人

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

■ 資産運用会社

会社名	いちご投資顧問株式会社
代表執行役社長	織井 渉

- いちご不動産投資顧問株式会社は、2016年9月1日付でいちご投資顧問株式会社に商号を変更しております。

- 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も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