



## 2017年7月期(第4期)決算説明資料

September 13, 2017

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.

# 収益の安定性と成長性を追求する いちごホテルリート



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  
三宅宏実 選手

# 目次

□ 2017年7月期決算	5	【外部成長】	
✓ 決算ハイライト	6	✓ 2017年7月期 新規取得資産	23
✓ 2017年7月期 決算概要	7	✓ 2018年1月期 新規取得資産	24
✓ 収益貢献度がより高い変動賃料ホテル 売上高 前年同期比+4.2%	8	✓ 着実な外部成長による地域分散	25
✓ 変動賃料ホテルのRevPAR 前年同期比+5.5%	9	【財務運営】	
✓ 京都以外の全地域でRevPARが上昇 全体の前年同期比+6%	10	✓ 安定性の高い財務運営 ①	26
		✓ 安定性の高い財務運営 ②	27
□ 成長戦略	11	□ 2018年1月期 / 2018年7月期 業績予想	28
✓ ホテルを取り巻く環境	12	✓ 2018年1月期 業績予想	29
✓ 成長に向けた取組み	13	✓ 2018年7月期 業績予想	30
✓ いちごホテルの成長実績 ①	14		
✓ いちごホテルの成長実績 ②	15	□ Appendix	
【内部成長】			
✓ 戦略的CAPEXによる収益向上	16		
✓ 戦略的CAPEX事例 ①	17		
✓ 戦略的CAPEX事例 ②	18		
✓ 今後の戦略的CAPEX	19		
✓ 賃料改定等による収益の向上	20		
✓ 収益向上重点ホテルにおける取組み	21		
✓ 取得ホテルのNOI成長	22		

# 2017年7月期決算

---

# 決算ハイライト

		2017年7月期実績	説明
内部成長	RevPAR	8,237円(変動賃料) (前年同期比+433円、+5.5%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 需要が厚いエリアや価格帯において、適切な施策の実施により稼働率およびADRの上昇継続</li> </ul>
	NOI	1,523百万円 (前年同期比+823百万円、+117.7%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• さらなる地域分散と固定賃料ホテル割合の増加により利益の安定性が向上</li> </ul>
外部成長	資産規模	491億円(20ホテル) (前年同期比+287億円、+140.9%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 競争力が高く、収益向上余地を有するホテルの取得により価値向上を実現</li> </ul>
1口当たりFFO <sup>(※1)</sup>		4,287円 (前年同期比+608円、+16.5%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• FFOの向上が分配金の成長を支える</li> </ul>
1口当たり分配金		3,101円 (前年同期比+276円、+9.8%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 期首予想比 +58円、+1.9%</li> <li>• 前期取得物件の固都税費用計上の影響(-202円)</li> </ul>
1口当たりNAV <sup>(※2)</sup>		139,940円 (前年同期比+26,547円、+23.4%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 既存物件の評価額の上昇により含み益が増加</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±不動産等売却損益±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

# 2017年7月期 決算概要

(単位: 百万円)

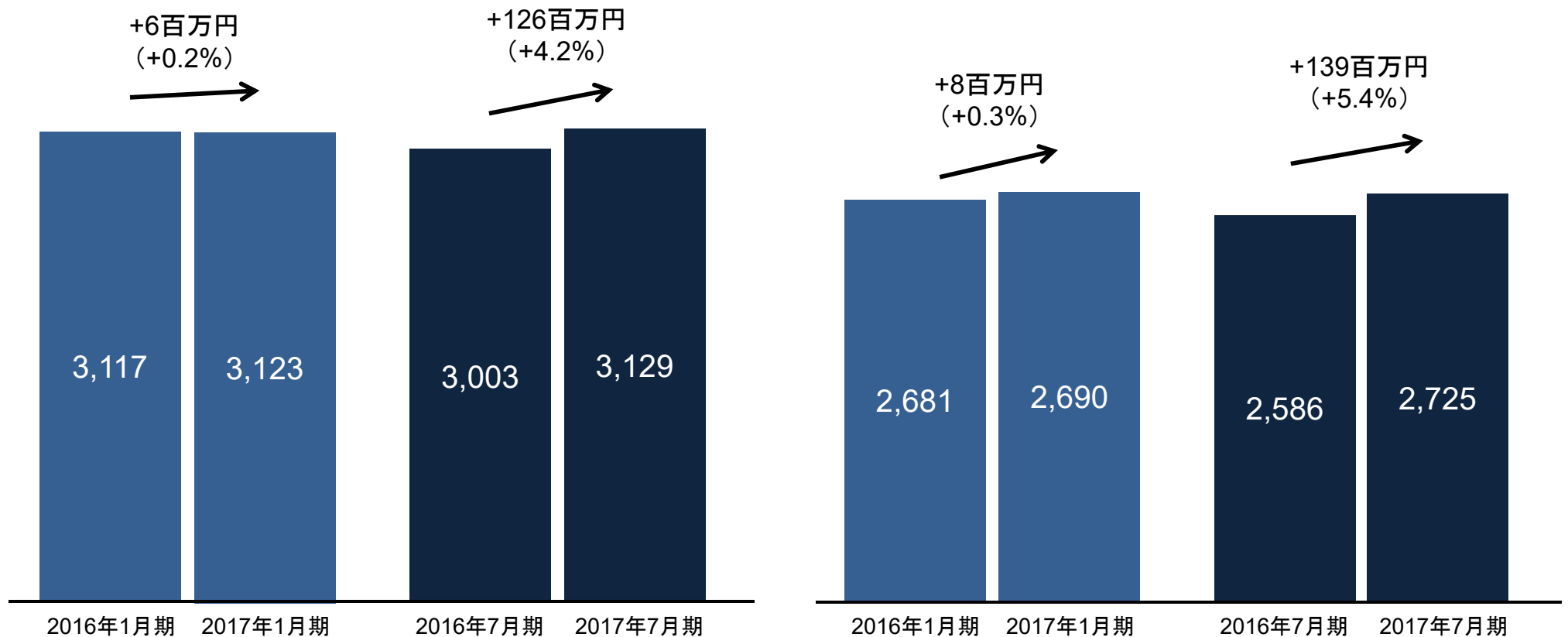
	2016年7月期 実績	2017年7月期 実績(A)	期首予想(B) (2017年3月発表)	期首予想比 (A)-(B)	期首予想との主な差異要因
営業収益	774	1,687	1,692	-4	
ホテル変動賃料	351	757	760	-2	増収: 7ホテル、減収: 4ホテル
ホテル固定賃料	387	870	869	+0	
その他	35	60	62	-2	更新料収入等: +3、水光熱費の減少等: -5
営業費用	302	714	731	-17	修繕費の減少: -12 水光熱費、その他賃貸事業費用の減少: -4
修繕費	4	19	31	-12	
減価償却費	101	280	281	-1	
営業利益	472	973	961	+12	
経常利益	392	799	784	+14	
当期純利益	391	798	783	+14	
1口当たり分配金 (DPU)	2,825円	3,101円	3,043円	+58	期首予想比+1.9% 前年同期(2016年7月期)比+9.8%(+276円)
FFO	3,679円	4,287円	4,235円	+52	
NOI	699	1,523	1,511	+11	
償却後NOI	598	1,243	1,229	+13	
資本的支出(CAPEX)	69	210	272	-62	

# 収益貢献度がより高い変動賃料ホテル売上高 前年同期比+4.2%

- 一部ホテルのレストランを朝食営業のみに切替えGOPを向上
- 札幌、東京、愛知、大阪、松山が大きく寄与 前年同期比+126百万円

■ 売上高(百万円)

■ 客室売上高(百万円)



※ 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

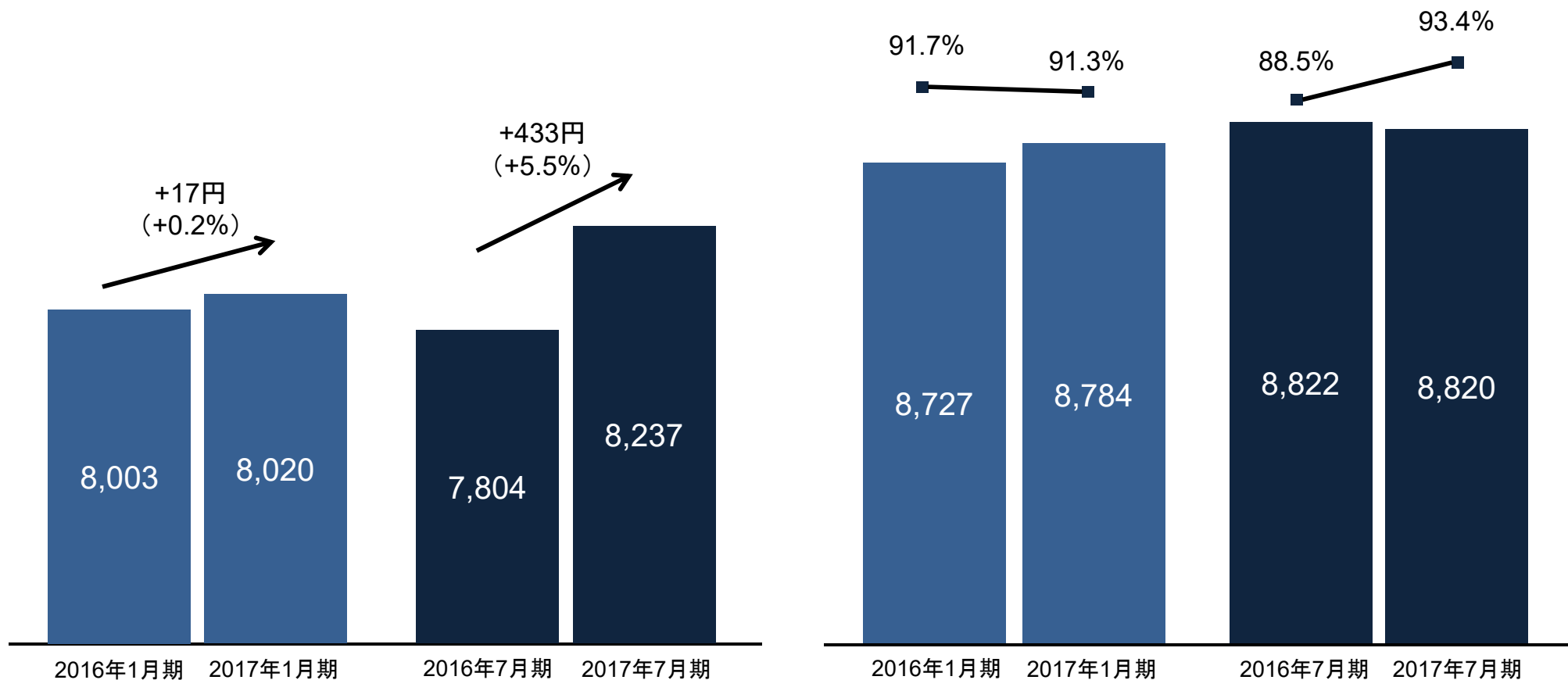


# 変動賃料ホテルのRevPAR 前年同期比+5.5%

- 客室稼働率の上昇(前年同期比 +4.9%)がRevPAR上昇に寄与
- ADRの上昇余地により、さらなるRevPARの成長期待

■ RevPAR(円)

■ ADR(円) / 客室稼働率(%)



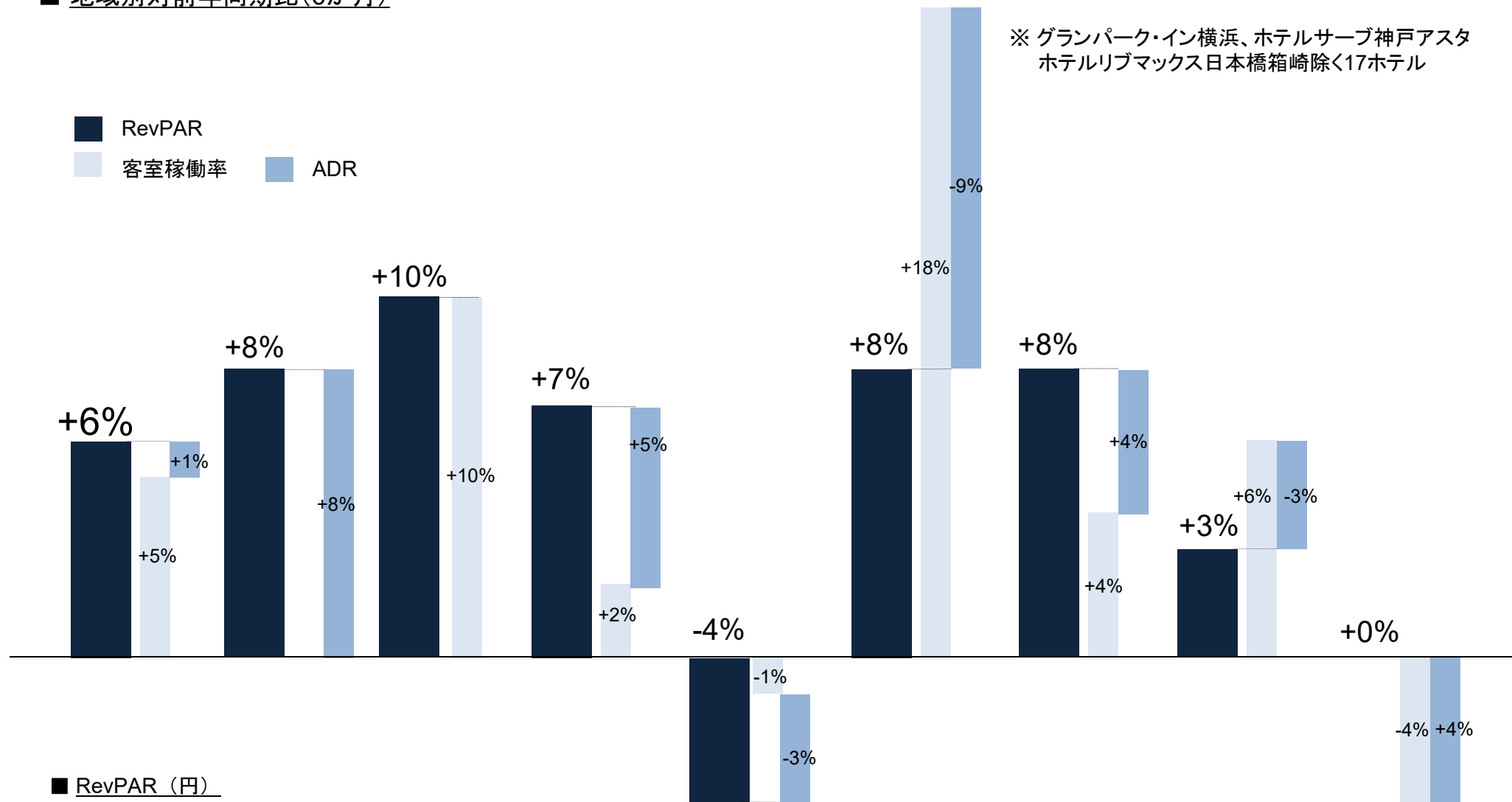
※ 本投資法人保有前については、前所有者から受領したデータに基づき記載

# 京都以外の全地域でRevPARが上昇 全体の前年同期比+6%

## ■ 地域別対前年同期比(6か月)

※ グランパーク・イン横浜、ホテルサーブ神戸アスタ  
ホテルリブマックス日本橋箱崎除く17ホテル

■ RevPAR  
■ 客室稼働率 ■ ADR



## ■ RevPAR (円)

全体	北海道	東京	東海・中部	京都	大阪	中国・四国	九州	沖縄
7,407	7,869	7,762	6,375	11,504	8,220	5,179	8,384	8,305

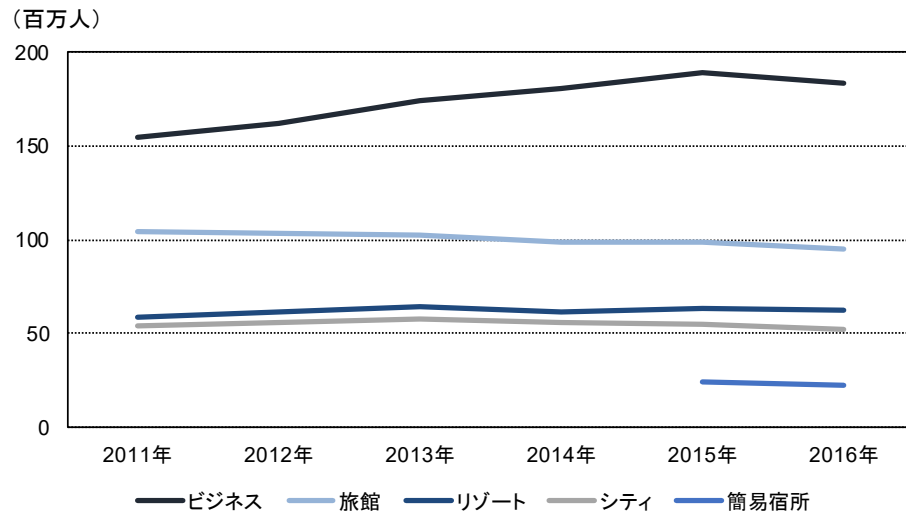


# 成長戦略

---

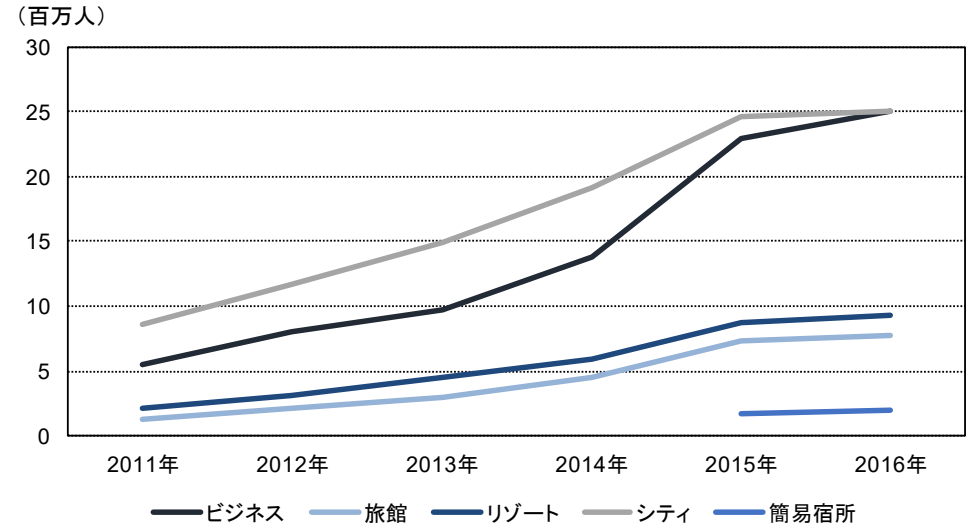
# ホテルを取り巻く環境

## ■ 施設タイプ別宿泊者数（日本人）



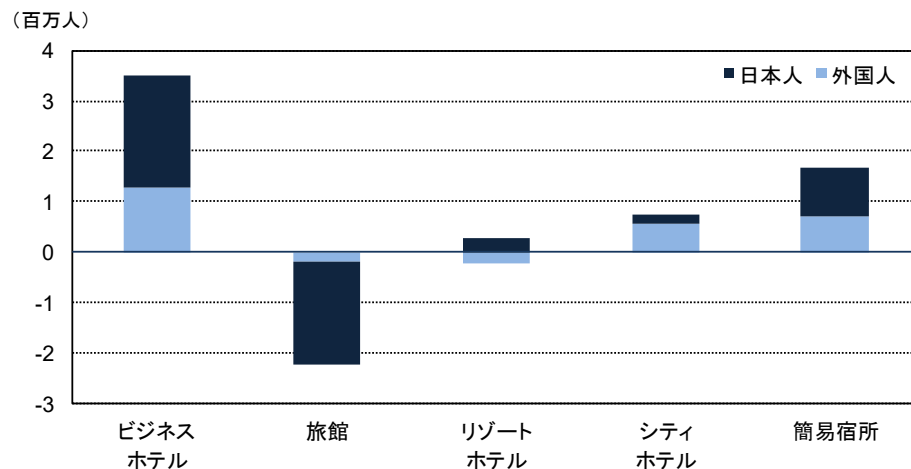
※ 観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に、資産運用会社作成

## ■ 施設タイプ別宿泊者数（外国人）



※ 観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に、資産運用会社作成

## ■ 施設タイプ別延べ宿泊者数 前年増減（2017年1 - 6月累計）

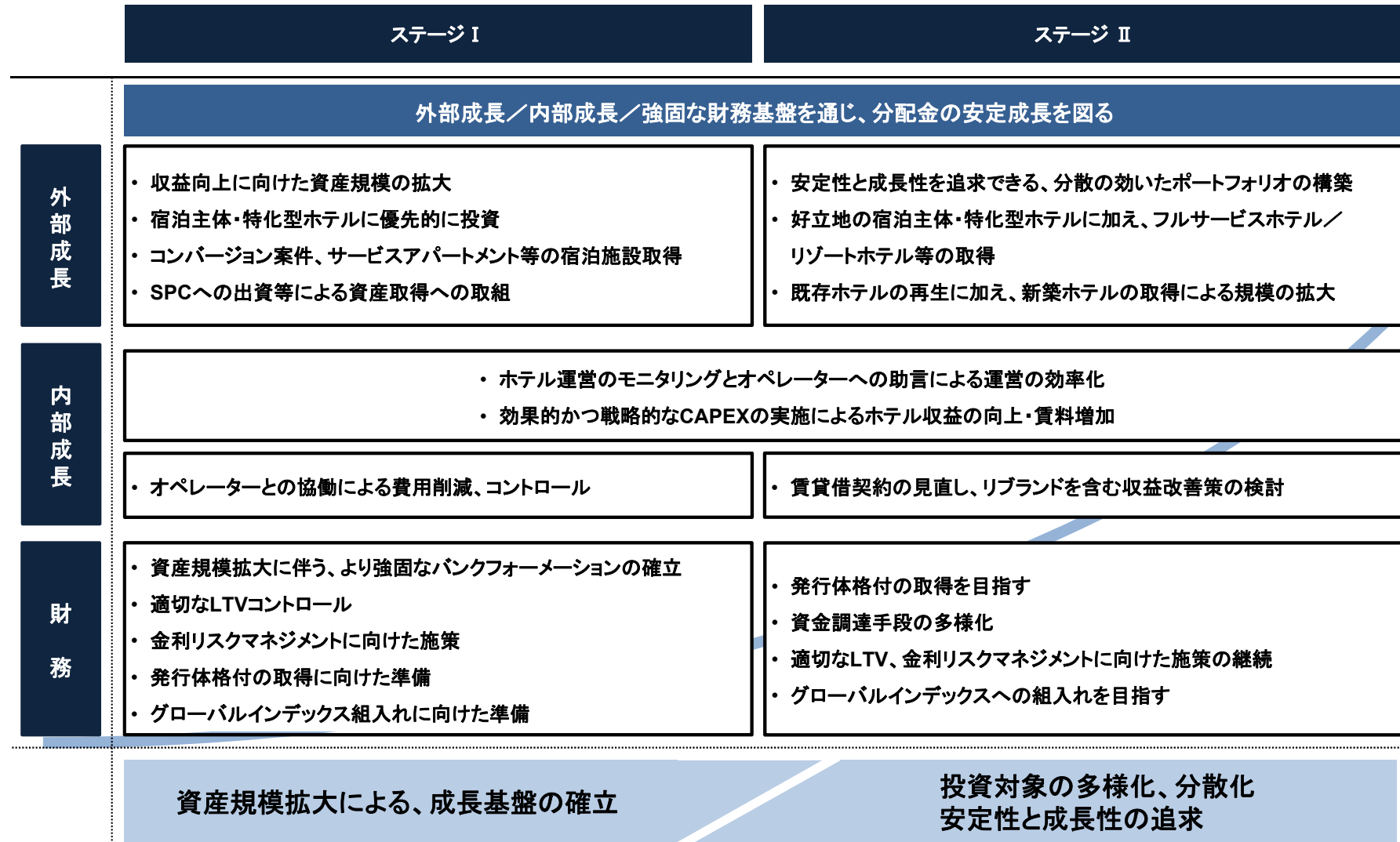


※ 観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に、資産運用会社作成

- 主な投資対象であるビジネスホテルは、高い需要と伸び率を有し、いちごホテルの成長を支える
- 安定的な日本人の需要に併せ、2020年訪日外国人4,000万人達成の政府目標に向け、さらなる需要拡大に期待

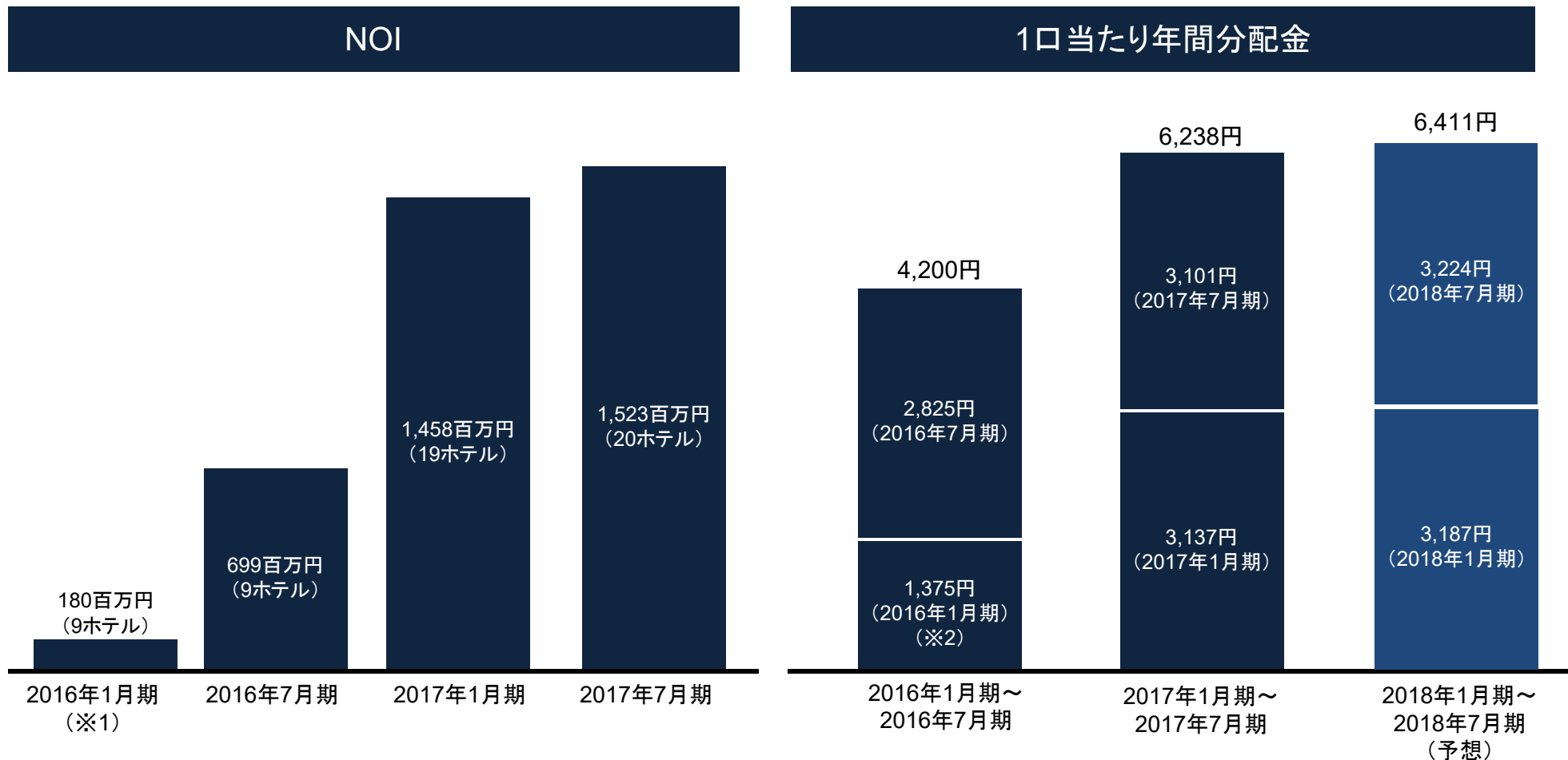
# 成長に向けた取組み

- 投資主価値最大化をより明確にするため、資産規模目標を削除
- 時間軸はマーケット環境に柔軟に対応



# いちごホテルの成長実績 ①

- NOI : 180百万円 → 1,523百万円へと向上 +746.1%
- 1口当たり年間分配金 : 4,200円 → 6,411円へと向上 +52.6%



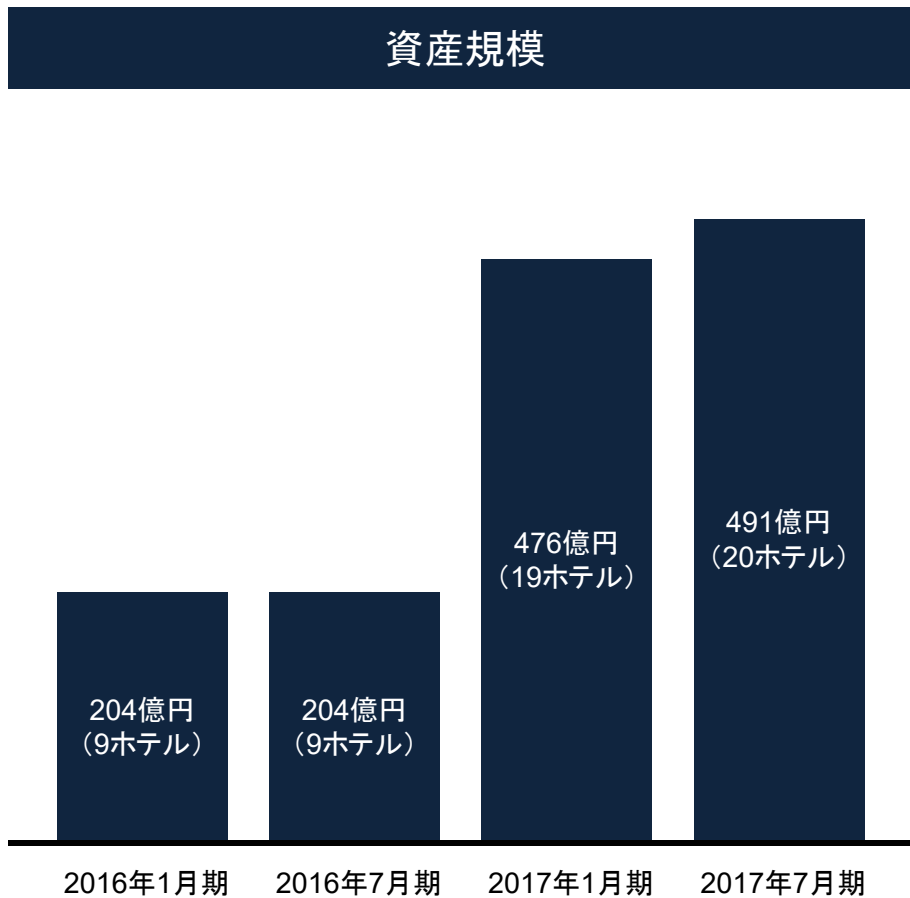
(※1) 2016年1月期運用期間: 2015年11月30日～2016年1月31日

(※2) 第1期の分配金471円を通期換算

# いちごホテルの成長実績 ②

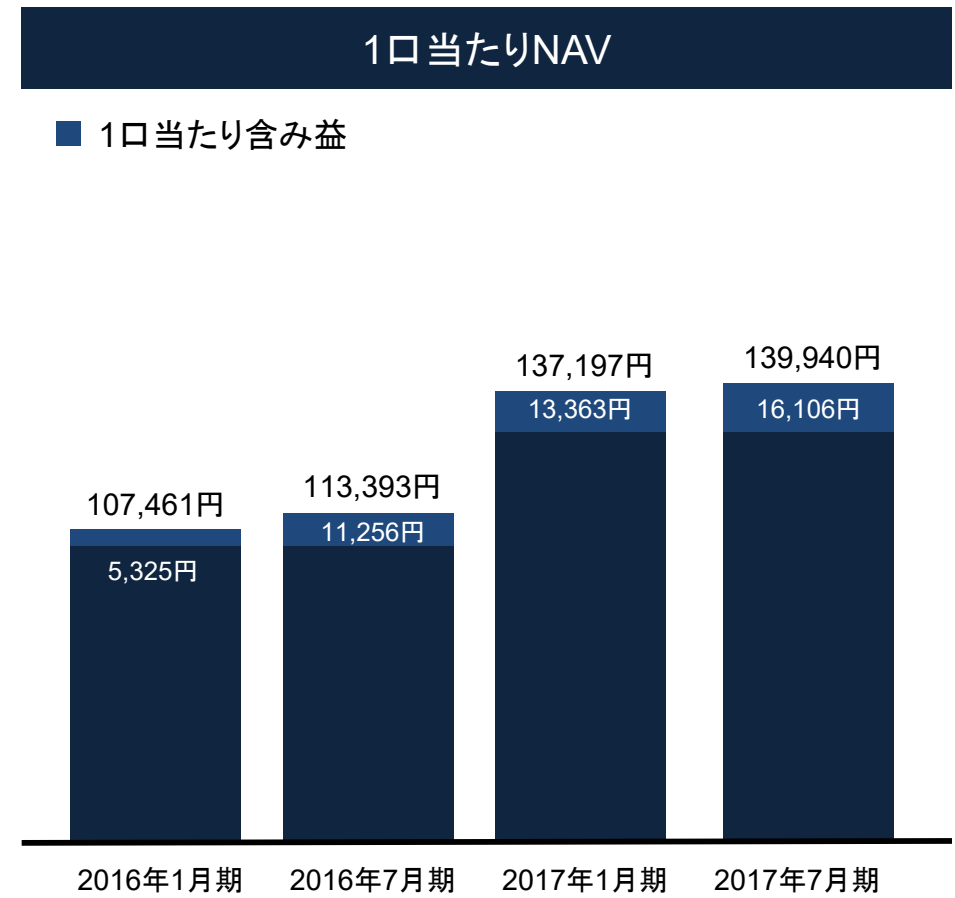
1口当たりNAV : 107,461円 → 139,940円へと向上 +30.2%

### 資産規模



### 1口当たりNAV

■ 1口当たり含み益



# 戦略的CAPEXによる収益向上

## 投資効率が高い戦略的CAPEXの実施

✓ 賃料増加額(年間)合計 37.8百万円、平均ROI 21.0%

実施時期	対象ホテル	項目	目的	投資額 (百万円)	賃料増加額 (百万円/年)	ROI	
2016年4月	ネストホテル札幌大通	客室改装	快適性向上、レジャー客取込みによる売上向上	16.6	2.4	14.6%	
2016年7月	ネストホテル札幌大通	倉庫スペース客室化(2室増室)	非収益スペースの収益化	16.3	2.3	14.4%	
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・廊下・ロビー全面改装	快適性、デザイン性向上による売上向上	20.6	4.4	21.4%	
2016年12月	ネストホテル札幌駅前	宴会場喫煙室設置	ホテル利用客の利便性、顧客満足度向上	1.0	—	—	
2017年1月	スマイルホテル京都四条	倉庫スペース客室化(2室増室)	非収益スペースの収益化	22.0	6.8	31.2%	
2017年1月	スマイルホテル京都四条	エントランス改修	快適性、利便性の向上	13.2	—	—	
2017年1月	ネストホテル札幌大通	客室分割(3分割)	低稼働客室の最適化による収益改善	25.2	2.2	8.9%	
2017年1月	ネストホテル大阪心斎橋 ネストホテル松山	ダブルベッドのツイン化	2名客増加への対応による売上向上	4.6	3.5	76.2%	
2017年4月	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	屋外貸看板設置	スペースの最有効活用	4.0	1.3	33.3%	
2017年6月	ネストホテル那覇	宴会場の客室化による客室の増室(5室)	低収益スペースの最適化による収益改善	27.8	4.8	17.3%	
2017年7月	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	客室改装(第一期工事)	快適性向上、レジャー客取込みによる売上向上	28.9	9.9	34.2%	
				2017年7月期 実施施策合計	60.7	16.0	26.4%
				合計	180.2	37.8	21.0%

※ 賃料増加額には一部想定額を含む



# 戦略的CAPEX事例 ① ネストホテル那覇

宴会場の客室化による5室増加(投資額 27.8百万円)

- ✓ 低稼働の10階宴会場を客室化し、ツイン2室とトリプル3室の計5室を新設
- ✓ 工事期間 2017年5月～2017年6月
- ✓ 想定投資効果 年間賃料 +4.8百万円、ROI 17.3%

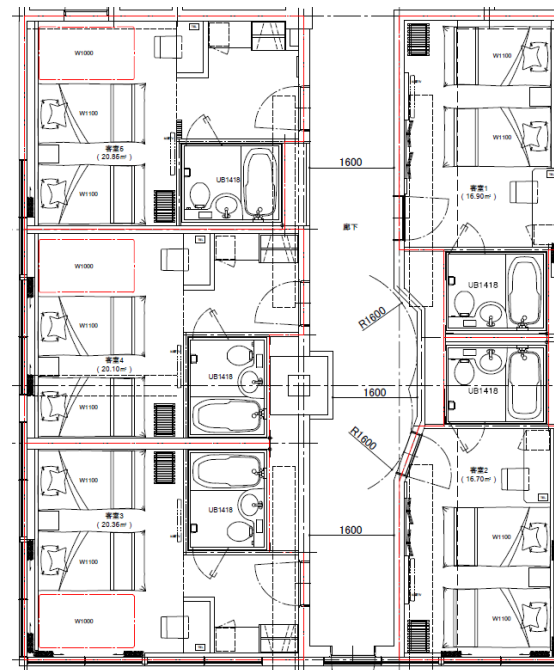
改装前



宴会場の中央に柱があり、レイアウトに制約があるため低稼働

改装後

ツインとトリプルルームを新設



## 戦略的CAPEX事例 ② スマイルホテル東京阿佐ヶ谷

5階客室全室(28室)、共用廊下の改装(投資額 28.9百万円)

- ✓ シングルルーム20室をダブルベッドに入替、2名収容可能なレイアウトに変更
- ✓ ダブル1室、ツイン5室は3名収容可能なレイアウトに変更
- ✓ 工事期間 2017年6月～2017年7月
- ✓ 想定投資効果 年間賃料 +9.9百万円、ROI 34.2%

改装前



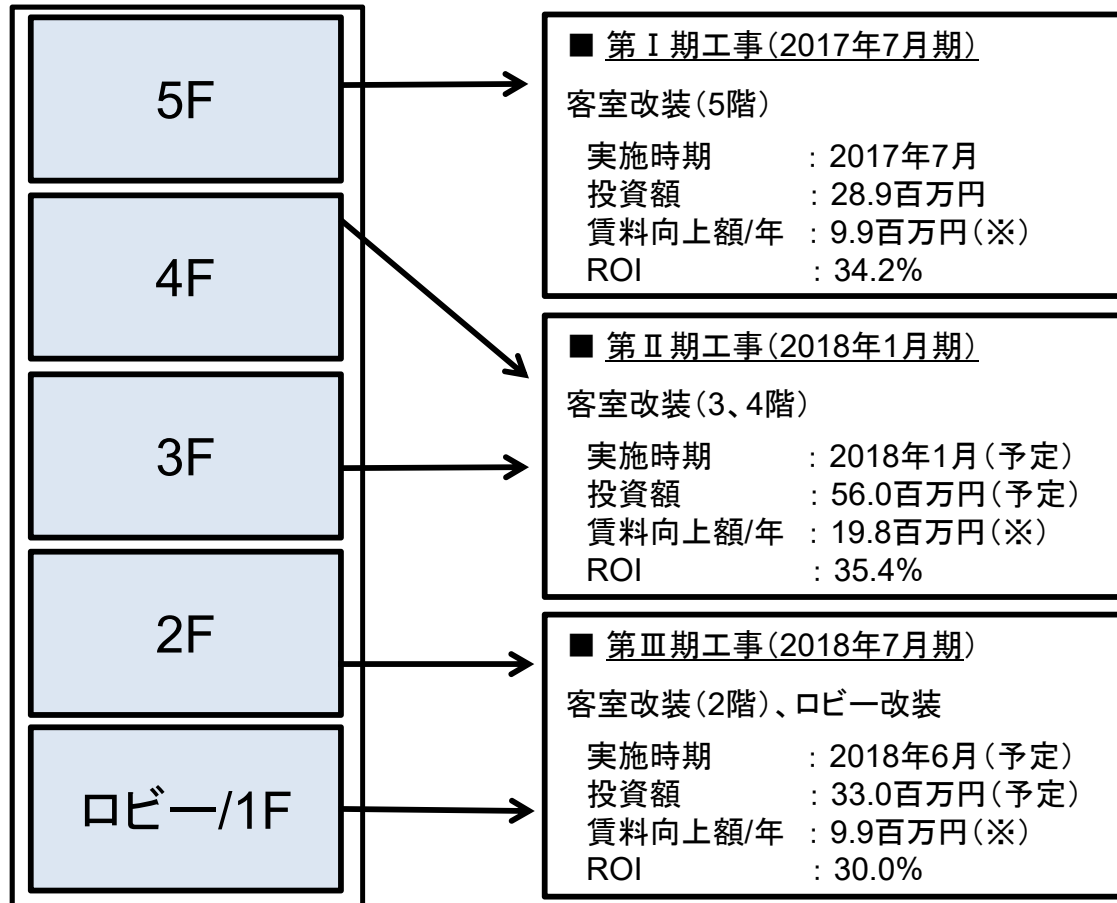
改装後



# 今後の戦略的CAPEX スマイルホテル東京阿佐ヶ谷

目的: 快適性向上、レジャー客の取込みによる売上向上

## ■ スマイルホテル東京阿佐ヶ谷



投資額  
117.9百万円

賃料向上額/年  
39.6百万円

平均ROI  
33.6%

(※) 業績予想に織り込んでいる想定値をベースに年額で記載

## 賃料改定等による収益の向上

- チサンイン大阪ほんまち ホテルテナントの賃料増額改定
  - ✓ 契約更新のタイミングで賃借人と協議し、増額改定を実現
  - ✓ 固定賃料の10.0%アップと売上連動賃料の料率アップにより、年間13.3百万円の賃料増額見込み(直近実績比 +13.0%)
  
- スマイルホテル東京阿佐ヶ谷 ① 店舗テナント入替による賃料増額
  - ✓ 1F飲食店舗テナントの契約満了に伴い、テナント入替
  - ✓ 12.3%の賃料増額を実現
  
- スマイルホテル東京阿佐ヶ谷 ② 屋外広告看板契約による新たな収益確保
  - ✓ JR阿佐ヶ谷駅に隣接する立地を生かし、建物壁面に貸出看板スペースを新設
  - ✓ 年間約133万円の収入増加
  
- 固定資産税の減免
  - ✓ 国際観光ホテル整備法を活用した減免措置 年間約567万円
  - ✓ 固定資産税、都市計画税の減免申請による費用の軽減 年間63万円



# 収益向上重点ホテルにおける取組み(スマイルホテル京都四条)

- 一時的に収益が減少しているものの、取得時鑑定ベースを上回るNOIを維持
  - ✓ 京都マーケットの新築ホテル供給の急増
  - ✓ 四条エリアの宿泊単価低下傾向によるADRの減少

	取得時 (鑑定評価ベース)	2016年7月期(実績) +2017年1月期(実績)	2017年7月期(実績) +2018年1月期(予想)
鑑定評価額	4,500百万円	4,870百万円(※)	4,960百万円(※)
RevPAR	9,975円	11,373円	10,216円
NOI	254百万円	333百万円	278百万円
対取得時増減	—	+31.1%	+9.5%
NOI利回り	5.7%	7.4%	6.2%

(※)2017年1月期もしくは、2017年7月期の期末鑑定評価額を記載

## □ 今後の収益向上策の推進

- ✓ 新たな収益源の確保
  - 30㎡のツインルーム4室を分割し、8室に増加 ※2018年7月期予定  
想定投資効果 年間賃料 +7.5百万円、ROI 15.5%
  - 遊休スペース(倉庫)の客室化(+6室の予定) ※2019年1月期予定  
想定投資効果 年間賃料 +12.0百万円、ROI 12.0%
- ✓ レベニューマネジメントの強化
  - オペレーターと協議のうえ、専属レベニューマネジメント担当を増員

# 取得ホテルのNOI成長

ホテル取得後も戦略的CAPEXの実施等により着実にNOIは増加

	2015年11月 上場時 取得物件	2016年8月 公募増資 取得物件	2017年3月 取得物件	2017年8月 取得物件	合計
取得物件	9物件 スマイルホテル京都四条 等	10物件 ネストホテル大阪心斎橋 等	1物件 グランパーク・イン横浜	1物件 アーバイン広島 エグゼクティブ	21物件
運用期間 (2017年7月末時点)	1年9か月	11か月	4か月	0か月	—
取得価格総額	20,410百万円	27,258百万円	1,490百万円	1,800百万円	50,958百万円
鑑定評価額 (2017年7月末時点)	23,320百万円	28,918百万円	1,560百万円	2,080百万円	55,878百万円
含み損益 (※1) (2017年7月末時点)	2,762百万円	1,338百万円	47百万円	—	4,148百万円
取得時鑑定NOI利回り① (取得価格ベース)	5.9%	5.5%	5.0%	6.3%	5.7%
NOI利回り②(※2)	6.8%	5.9%	5.0%	6.3%	6.3%
NOI利回り増減 ② - ①	+0.9%	+0.4%	—	—	+0.6%
NOI向上策	【スマイルホテル京都四条】 2室増室 【ネストホテル札幌大通】 客室改装・2室増室・客室分割 【ホテルウイング インターナショナル名古屋】 客室等改装 【チサンイン大阪ほんまち】 ホテルテナント賃料改定	【スマイルホテル東京阿佐ヶ谷】 客室改装・屋外看板設置・ テナント入替 【ネストホテル那覇】 5室増室 【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	固定賃料	固定賃料	—

(※1) 期末時点鑑定評価額－期末帳簿価格

(※2) NOIは2017年7月実績＋2018年1月期予想

# 2017年7月期 新規取得資産(2017年3月取得)

## グランパーク・イン横浜

- ✓ 首都圏最大級のターミナル駅である横浜駅至近
- ✓ 固定賃料ホテルの取得による分配金の安定性強化
- ✓ 多様化する宿泊ニーズに対応した宿泊施設
- ✓ 女性専用エリアを設けて幅広い顧客層の獲得
- ✓ 資産運用会社のソーシングによる取得



取得価格	1,490百万円
鑑定評価額 (2017年1月1日時点)	1,560百万円
償却後NOI利回り	4.7%



# 2018年1月期 新規取得資産(2017年8月取得)

## アーバイン広島エグゼクティブ

- ✓ JR広島駅新幹線口から徒歩5分の好立地にある宿泊主体・特化型ホテル(171室)
- ✓ 安定した国内需要に加え、外国人観光客の増加が期待される広島エリア
- ✓ 固定賃料ホテルの取得による分配金の安定性強化
- ✓ 資産運用会社のソーシングによる取得
- ✓ 鑑定NOI利回りは6.3%とポートフォリオ平均を上回る水準での取得



取得価格	1,800百万円
鑑定評価額 (2017年6月1日時点)	2,080百万円
償却後NOI利回り	4.8%



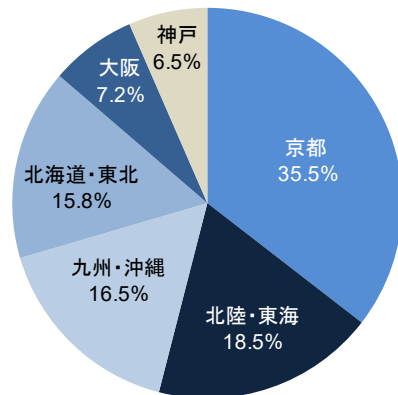


# 着実な外部成長による地域分散

	上場時 (2015年11月30日)	2016年7月期 (第2期)	2017年1月期 (第3期)	2017年7月期 (第4期)	2018年1月期 (第5期)
資産	<b>■ 資産規模</b> 9ホテル 204億円  <b>■ 取得</b> (IPO: スポンサーサポート) 9ホテル 204億円  	<b>■ 資産規模</b> 9ホテル 204億円  <b>■ 取得</b> —	<b>■ 資産規模</b> 19ホテル 476億円  <b>■ 取得</b> (PO: スポンサーサポート) 10ホテル 272億円  	<b>■ 資産規模</b> 20ホテル 491億円  <b>■ 取得</b> (借入余力活用: 外部取得) 1ホテル 14億円  	<b>■ 資産規模</b> 21ホテル 509億円  <b>■ 取得</b> (借入余力活用: 外部取得) 1ホテル 18億円  
	北海道・東北2物件、 京都2物件、北陸・東海2物件、 大阪1物件、神戸1物件、 九州・沖縄1物件		北海道・東北1物件、 東京3物件、北陸・東海2物件、 大阪1物件、中国・四国2物件、 九州・沖縄1物件	関東甲信越1物件	中国・四国1物件

■ 地域分散

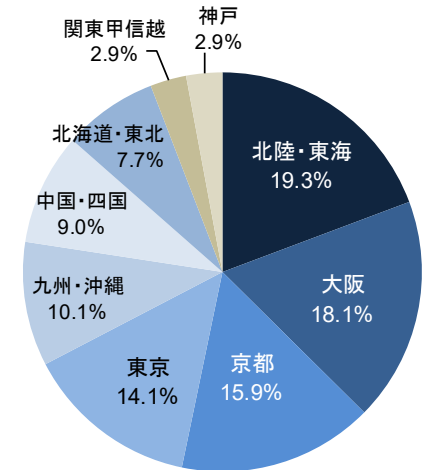
2015年11月30日時点(上場時)



地域分散の効いた安定性の高いポートフォリオを構築

多様な取得手段により、  
着実に外部成長を実現

2017年8月1日時点



# 安定性の高い財務運営 ①

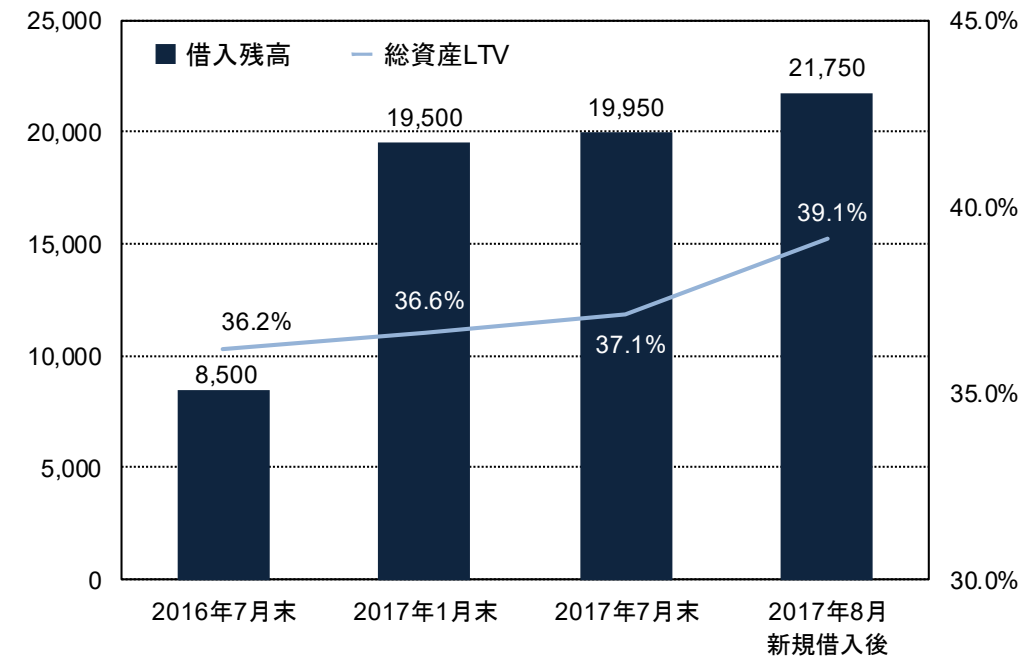
## 40%以下のLTV水準により、取得余力を確保

### ■ 借入状況の推移

	2016年 7月期末	2017年 1月期末	2017年 7月期末	2017年 8月新規借入後
借入金残高	8,500百万円	19,500百万円	19,950百万円	21,750百万円
長期借入比率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
平均金利	0.91%	0.89%	0.88%	0.88%
平均残存年数	3.6年	4.5年	4.1年	4.2年

### ■ 借入残高とLTV水準

(単位: 百万円)

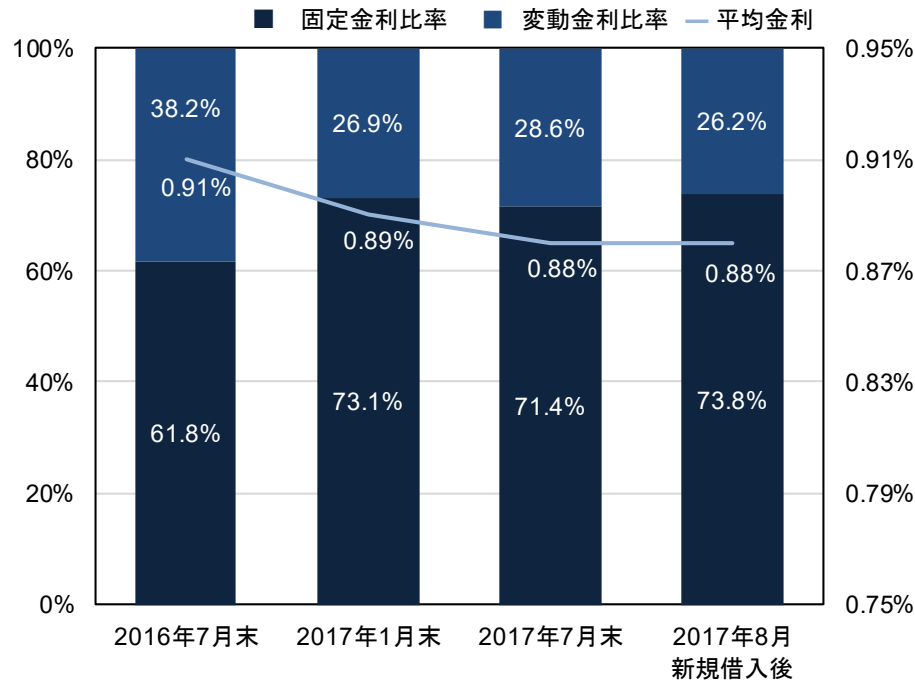


※ 2017年8月新規借入後の総資産LTVは、  
2017年7月末の総資産額に新規実行ローンを加算した額に対する借入残高の割合

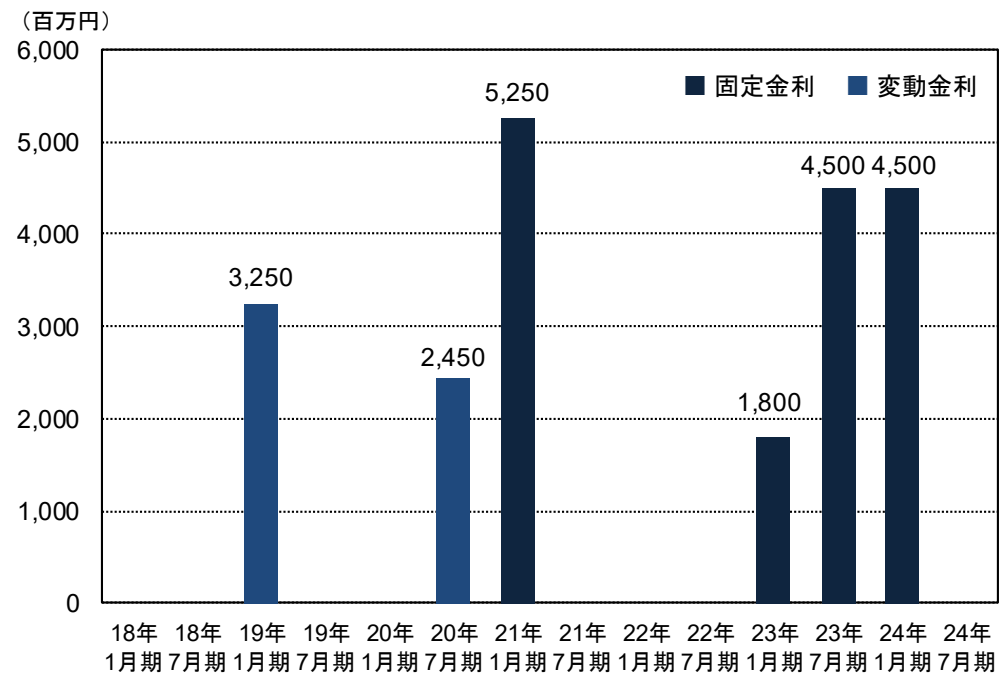
# 安定性の高い財務運営 ②

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  
70%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

■ 金利の固定変動比率と加重平均金利



■ 返済期限の分散状況



※ 2017年8月新規借入後

## 2018年1月期 / 2018年7月期 業績予想

---

# 2018年1月期 業績予想

1口当たり分配金予想: 3,187円(前年同期比 +50円 +1.6%)

(単位:百万円)

	2017年1月期 実績 (A)	2018年1月期 前回予想 (B) 2017/3/15発表	2018年1月期 今回予想 (C)	前年同期比 (C) - (A)	主な差異要因
<b>営業収益</b>	<b>1,560</b>	<b>1,698</b>	<b>1,770</b>	<b>+209</b>	変動賃料ホテルの想定RevPAR: 8,221円(前年同期比+2.5%) IPO時取得ホテルの変動賃料減少: -19
ホテル変動賃料	681	725	736	+54	追加取得ホテルの通期寄与による変動賃料増加: +33 追加取得ホテルの増収による変動賃料増加: +41
ホテル固定賃料	823	908	974	+150	追加取得ホテルの通期寄与による固定賃料増加: +147 賃料改定による固定賃料増加(チサンイン大阪ほんまち): +3
その他	54	65	58	+3	
<b>営業費用</b>	<b>581</b>	<b>730</b>	<b>757</b>	<b>+175</b>	2017年1月期取得10ホテル固定資産税: +51 2017年7月期、2018年1月期取得ホテルの修繕費: +15 2017年7月期、2018年1月期取得ホテルの減価償却費: +29 運用報酬、事務委託報酬等: +70
修繕費	9	22	29	+19	
減価償却費	268	287	301	+33	
<b>営業利益</b>	<b>978</b>	<b>967</b>	<b>1,012</b>	<b>+33</b>	
<b>経常利益</b>	<b>809</b>	<b>788</b>	<b>821</b>	<b>+12</b>	営業利益+33、新規借入に伴う金利コストの増加による減益: -20
<b>当期純利益</b>	<b>808</b>	<b>787</b>	<b>821</b>	<b>+12</b>	
<b>1口当たり分配金 (DPU)</b>	<b>3,137円</b>	<b>3,058円</b>	<b>3,187円</b>	<b>+50円</b>	当初予想比+4.2%(+129円) ※新規ホテル追加取得および既存ホテル変動賃料増加 前年同期(2017年1月期)比+1.6%(+50円)
<b>FFO</b>	<b>4,275円</b>	<b>4,274円</b>	<b>4,457円</b>	<b>+182円</b>	
<b>NOI</b>	1,458	1,523	1,595	+137	
<b>償却後NOI</b>	1,189	1,236	1,294	+104	
<b>資本的支出(CAPEX)</b>	256	285	296	+40	

# 2018年7月期 業績予想

1口当たり分配金予想: 3,224円 (2017年7月期比 +123円 +4.0%)

(単位: 百万円)

	2017年7月期 実績 (A)	2018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>1,687</b>	<b>1,805</b>	<b>+117</b>	変動賃料ホテルの想定RevPAR: 8,448円 (前年同期比+2.6%)
ホテル変動賃料	757	795	+38	増収: 8ホテル +48 減収: 1ホテル -10
ホテル固定賃料	870	952	+82	追加取得ホテルの通期寄与による固定賃料増加: +79 賃料改定による固定賃料増加(チサンイン大阪ほんまち): +3
その他	60	57	-2	
<b>営業費用</b>	<b>714</b>	<b>785</b>	<b>+71</b>	2017年7月期取得ホテルの固定資産税: +2 2018年1月期取得ホテルの固定資産税: +5 2018年1月期取得ホテルの減価償却費: +13 運用報酬、事務委託報酬等: +16
修繕費	19	34	+14	
減価償却費	280	309	+29	
<b>営業利益</b>	<b>973</b>	<b>1,020</b>	<b>+46</b>	
<b>経常利益</b>	<b>799</b>	<b>831</b>	<b>+31</b>	営業利益+46、新規借入に伴う金利コストの増加による減益: -14
<b>当期純利益</b>	<b>798</b>	<b>830</b>	<b>+31</b>	
<b>1口当たり分配金 (DPU)</b>	<b>3,101円</b>	<b>3,224円</b>	<b>+123円</b>	前年同期(2017年7月期)比+4.0%(+123円)
<b>FFO</b>	<b>4,287円</b>	<b>4,525円</b>	<b>+238円</b>	
<b>NOI</b>	1,523	1,615	+92	
<b>償却後NOI</b>	1,243	1,305	+62	
<b>資本的支出(CAPEX)</b>	210	308	+98	

## Appendix : ポートフォリオの状況

---

# ポートフォリオマップ

## 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

## 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

## 近畿



E-1  
スマイルホテル  
京都四条



E-2  
ホテルビスタ  
プレミアム京都



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

## 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

## 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

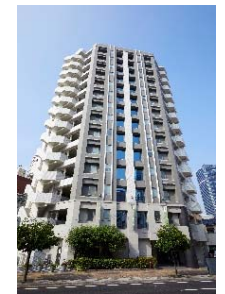


【2017年3月取得】



グランパーク・イン横浜

【2017年8月取得】



アーバイン広島  
エグゼクティブ

## 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

21ホテル  
509億円

上場時取得

2017年1月期取得



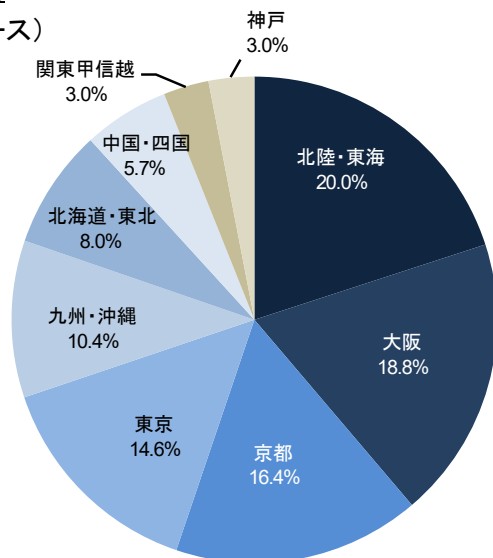


# ポートフォリオの分散状況

2017年7月期末時点

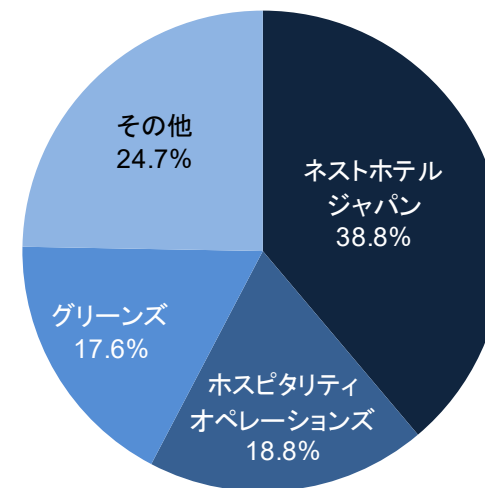
## ■ 地域分散

(取得価格ベース)



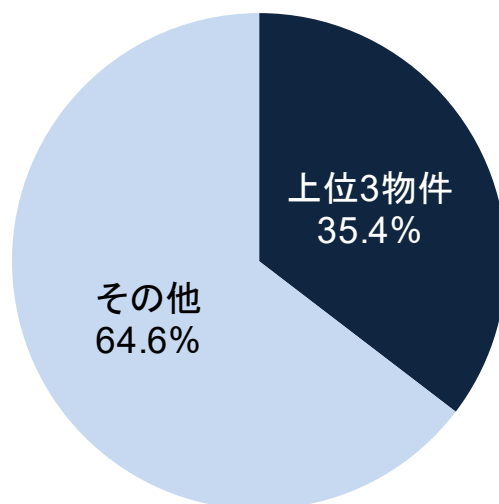
## ■ オペレーター分散

(2017年7月期ホテル賃料ベース)



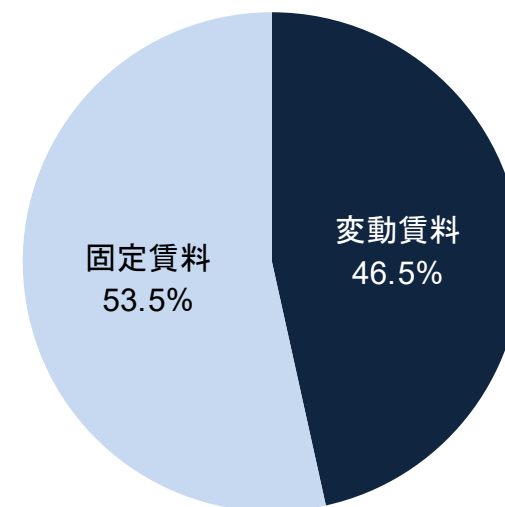
## ■ ホテル分散

(取得価格ベース)



## ■ 賃料形態分散

(2017年7月期ホテル賃料ベース)



# ホテル一覧（2017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)	2017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	004	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	2,161	2,380	5.5	+218
	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	5,638.78	1,450	1,489	1,650	5.4	+160
	A-3	018	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	301	421	5.5	+119
	B-1	020	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	1,512	1,560	4.6	+47
	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	2,721.70	3,910	3,950	4,030	4.4	+79
	C-2	014	スマイルホテル浅草	固定+変動賃料	東京都台東区	1,793.43	1,920	1,921	2,130	4.1	+208
	C-3	016	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	1,360	1,440	4.5	+79
	D-1	006	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	1,521	1,780	5.5	+258
	D-2	003	ホテルウイングインターナショナル名古屋	固定+変動賃料	愛知県名古屋市	5,255.66	2,670	2,710	2,850	5.0	+139
	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	11,599.63	5,308	5,329	5,880	4.0	+550
	D-4	019	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	302	377	5.0	+74
	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	4,891.84	4,480	4,527	4,960	4.7	+432
	E-2	002	ホテルビスタプレミアオ京都	固定+変動賃料	京都府京都市	3,867.66	3,600	3,603	3,980	4.4	+376
	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	3,690.00	1,630	1,657	1,990	4.5	+332
	E-4	007	ホテルサーブ神戸アスタ	固定賃料	兵庫県神戸市	4,633.16	1,490	1,469	1,670	5.0	+200
	E-5	010	ネストホテル大阪心斎橋	固定+変動賃料	大阪府大阪市	8,057.26	7,600	7,736	7,690	4.5	-46
	F-1	017	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	1,206	1,240	5.3	+33
	F-2	015	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	1,656	1,670	5.7	+13
	G-1	009	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	1,415	2,060	4.5	+644
	G-2	013	ネストホテル那覇	固定+変動賃料	沖縄県那覇市	9,240.20	3,750	3,814	4,040	5.3	+225
<b>20ホテル 合計</b>						<b>92,828.24</b>	<b>49,158</b>	<b>49,649</b>	<b>53,798</b>	<b>4.7</b>	<b>+4,148</b>

※ 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

※ ホテルサーブ神戸アスタの賃貸借契約には変動賃料の規定が含まれるものの、これまで当該規定による変動賃料が発生したことはなく、本投資法人の収益予想においても変動賃料収入は想定していないことから、固定賃料ホテルに含めて記載

# 2017年7月期 ホテル別運営実績

( )内は対前年同期比増減率

ホテル番号	ホテル	賃料形態	所在地	客室数 (室)	2017年7月期(2017年2月～2017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	9,145	(+8.5%)	97.7	(-0.6%)	9,366	(+9.2%)	322.7	(+2.0%)
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	10,556	(+8.4%)	96.6	(+1.1%)	10,931	(+7.3%)	253.6	(+9.4%)
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	3,647	(+2.4%)	75.7	(+0.8%)	4,816	(+1.6%)	89.1	(+1.7%)
B-1	020	グランパーク・イン横浜	固定賃料	神奈川県横浜市	182	—		—		—		—	
C-1	012	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	固定+変動賃料	東京都杉並区	112	8,258	(+14.9%)	95.2	(+17.0%)	8,673	(-1.9%)	170.9	(+13.3%)
C-2	014	スマイルホテル浅草	固定+変動賃料	東京都台東区	96	7,183	(+3.4%)	97.2	(+2.7%)	7,390	(+0.7%)	130.3	(+3.6%)
D-1	006	コンフォートホテル浜松	固定賃料	静岡県浜松市	196	4,924	(-2.6%)	79.8	(-1.9%)	6,172	(-0.8%)	174.7	(-3.1%)
D-2	003	ホテルウイングインターナショナル名古屋	固定+変動賃料	愛知県名古屋市	220	5,896	(+10.7%)	89.5	(-0.7%)	6,591	(+11.5%)	264.3	(+8.8%)
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	8,017	(+8.8%)	88.7	(+3.5%)	9,036	(+5.1%)	559.4	(+7.5%)
D-4	019	コンフォートホテル鈴鹿	固定賃料	三重県鈴鹿市	105	4,675	(+10.9%)	81.2	(+13.5%)	5,757	(-2.3%)	90.4	(+10.2%)
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	140	10,544	(-9.8%)	99.8	(-0.3%)	10,567	(-9.6%)	280.7	(-8.6%)
E-2	002	ホテルビスタプレミア京都	固定+変動賃料	京都府京都市	84	13,105	(+6.3%)	89.8	(-1.3%)	14,589	(+7.7%)	213.1	(+5.7%)
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	7,339	(-15.5%)	90.9	(+2.0%)	8,077	(-17.1%)	172.7	(+16.0%)
E-5	010	ネストホテル大阪心斎橋	固定+変動賃料	大阪府大阪市	302	8,599	(+19.5%)	98.6	(+26.2%)	8,724	(-5.3%)	511.8	(+17.1%)
F-1	017	コンフォートホテル岡山	固定賃料	岡山県岡山市	208	5,097	(+3.5%)	85.9	(+0.0%)	5,935	(+3.5%)	201.1	(+6.1%)
F-2	015	ネストホテル松山	固定+変動賃料	愛媛県松山市	190	5,269	(+13.1%)	87.3	(+7.9%)	6,037	(+4.8%)	267.8	(+7.2%)
G-1	009	ヴァリエホテル天神	固定+変動賃料	福岡県福岡市	77	8,384	(+3.1%)	89.5	(+6.4%)	9,365	(-3.1%)	127.3	(+3.4%)
G-2	013	ネストホテル那覇	固定+変動賃料	沖縄県那覇市	198	8,305	(+0.3%)	87.4	(-3.6%)	9,504	(+4.1%)	414.4	(+0.7%)
その他ホテル			固定賃料		181	4,948	(-6.5%)	82.3	(-2.8%)	6,013	(-3.8%)	178.5	(-3.8%)
変動賃料導入ホテル					1,832	8,237	(+5.5%)	93.4	(+5.6%)	8,820	(-0.0%)	3,129.4	(+4.2%)
固定賃料導入ホテル					1,162	5,719	(+3.6%)	83.6	(+1.5%)	6,839	(+2.1%)	1,293.1	(+3.8%)
<b>ポートフォリオ全体</b>					<b>2,994</b>	<b>7,258</b>	<b>(+5.0%)</b>	<b>89.6</b>	<b>(+4.0%)</b>	<b>8,102</b>	<b>(+0.9%)</b>	<b>4,422.6</b>	<b>(+4.1%)</b>

※ ホテルサーブ神戸アスタおよびホテルリブマックス日本橋箱崎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、「その他ホテル」として合算値で記載  
また、グランパーク・イン横浜は賃借人から開示の同意が得られていないため、客室数以外は非開示

※ ホテルサーブ神戸アスタの賃貸借契約には変動賃料の規定が含まれるものの、これまで当該規定による変動賃料が発生したことはなく、本投資法人の収益予想においても変動賃料収入は想定していないことから、固定賃料ホテルに含めて記載

# 個別ホテル収支

(単位:千円)

ホテル番号		A-1	A-2	A-3	C-1	C-2	D-1	D-3	D-4	E-1	E-2	E-3	E-5	F-1	F-2	G-1	G-2	
ホテル	ポート フォリオ 合計	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	スマイル ホテル 浅草	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	ホテル ビスタ プレミア 京都	チサンイン 大阪 ほんまち	ネスト ホテル 大阪心斎橋	コンフォート ホテル 岡山	ネスト ホテル 松山	ヴァリエ ホテル 天神	ネスト ホテル 那覇	その他
① 不動産運用 収益合計	1,687,985	112,142	89,149	18,419	92,731	59,303	55,361	151,441	15,442	154,639	75,000	66,891	223,789	45,958	91,585	58,562	116,740	260,825
固定賃料	870,228	31,129	23,766	18,419	30,041	15,839	55,361	151,441	15,442	30,744	75,000	36,600	64,581	45,900	35,402	21,664	41,531	177,360
変動賃料	757,077	81,012	65,382	-	62,689	43,463	-	-	-	123,894	-	30,291	159,208	-	54,682	36,898	75,208	24,345
その他収益	60,678	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	58	1,500	-	-	59,120
② 不動産運用 費用合計	164,676	8,137	10,685	5,567	12,993	4,105	3,454	14,305	3,156	7,137	9,482	5,290	15,241	5,705	8,245	4,960	8,067	38,138
外注委託費	16,472	600	600	900	2,145	600	600	570	540	600	1,475	870	1,200	900	1,080	600	1,080	2,112
保険料	2,502	148	157	83	86	56	95	280	48	156	101	101	246	141	198	56	237	305
修繕費	19,432	1,860	1,183	98	6,909	675	8	385	330	1,214	608	812	1,016	86	1,817	715	1,653	60
公租公課	98,347	5,103	8,304	4,071	3,435	2,357	2,479	12,604	1,821	4,800	6,879	3,140	12,362	4,101	4,708	3,221	4,673	14,283
その他費用	27,921	424	441	415	417	416	271	465	417	365	418	367	417	476	440	367	422	21,377
③ NOI (①-②)	1,523,308	104,004	78,463	12,851	79,737	55,198	51,906	137,136	12,286	147,502	65,517	61,600	208,548	40,253	83,339	53,602	108,672	222,686
④ 減価償却費	280,255	12,355	17,460	4,445	21,262	12,995	14,339	28,820	4,072	16,953	12,633	4,471	31,813	11,731	17,056	8,238	29,604	32,000
不動産賃貸 事業収益 (③-④)	1,243,053	91,649	61,002	8,405	58,475	42,202	37,567	108,315	8,213	130,548	52,884	57,129	176,734	28,522	66,283	45,363	79,068	190,686

※ 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、ホテルリブマックス日本橋箱崎、グランパーク・イン横浜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

※ なお、「その他」に記載のNOIおよび減価償却費のうち、ホテルウイングインターナショナル名古屋のNOIは77,071千円、減価償却費は8,333千円、ホテルサーブ神戸アスタのNOIは46,619千円、減価償却費は12,693千円、またホテルリブマックス日本橋箱崎のNOIは33,156千円、減価償却費は9,106千円、グランパーク・イン横浜のNOIは26,681千円、減価償却費は1,867千円

# 売上高、RevPAR、客室稼働率、ADRの推移(前年同期比)

うるう年(2016年)の影響を排除した場合の変動賃料ホテルの前年同期比

✓ 売上高 +4.5%、客室売上高 +5.7%

## ■ 収益貢献度がより高い変動賃料ホテル(全12ホテル)

	2016年2月 ~2016年7月	2017年2月 ~2017年7月	対前年同期比
売上高(百万円)	3,003	3,129	+4.2%
RevPAR(円)	7,804	8,237	+5.5%
客室稼働率	88.5%	93.4%	+5.6%
ADR(円)	8,822	8,820	-0.0%

## ■ ポートフォリオ全体(19ホテル)

	2016年2月 ~2016年7月	2017年2月 ~2017年7月	対前年同期比
売上高(百万円)	4,248	4,422	+4.1%
RevPAR(円)	6,914	7,258	+5.0%
客室稼働率	86.1%	89.6%	+4.0%
ADR(円)	8,030	8,102	+0.9%

※ グランパーク・イン横浜は、開業が2016年12月22日であることから、前年同月のデータが存在せず、かつ賃借人から運営実績の開示が得られていないため集計対象外

※ 2016年はうるう年であり、2016年2月~2016年7月は営業日数を1日多く反映

※ 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

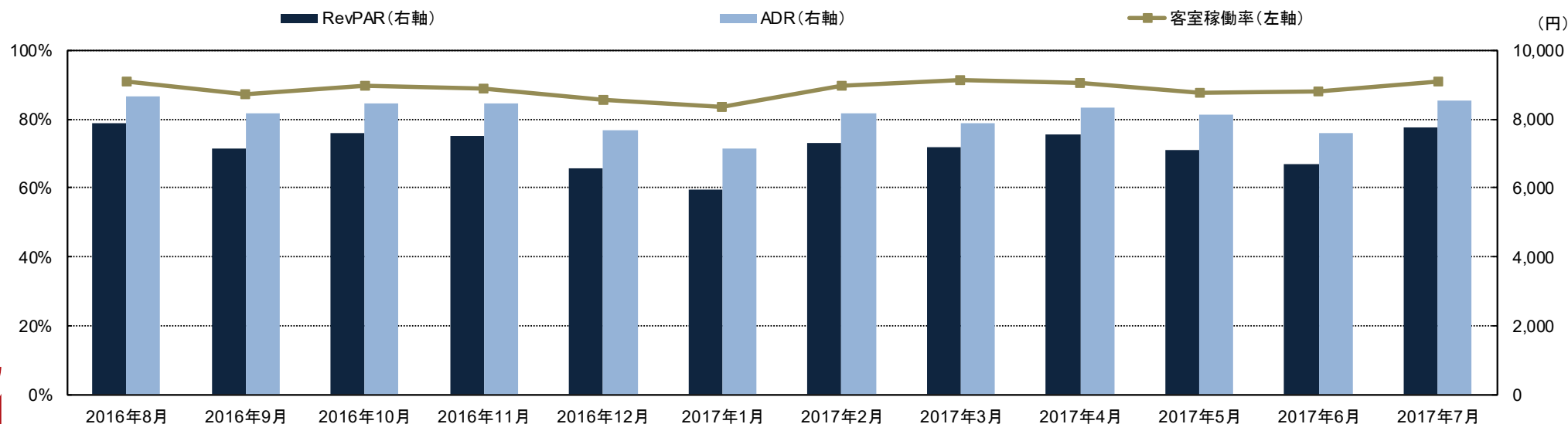
# 賃料・運営関連データ

## ■ 賃料収入割合（収益額ベース）

（単位：千円）

収益項目	第1期(2016年1月期)		第2期(2016年7月期)		第3期(2017年1月期)		第4期(2017年7月期)	
	収益額	比率	収益額	比率	収益額	比率	収益額	比率
固定賃料収益	131,079	66.2%	423,063	54.6%	878,775	56.3%	930,906	55.1%
各ホテルから支払われる固定賃料	119,616	60.4%	387,253	50.0%	823,979	52.8%	870,228	51.6%
その他(店舗に係る個別賃料)	11,463	5.8%	35,810	4.6%	54,796	3.5%	60,678	3.6%
変動賃料収益	66,870	33.8%	351,895	45.4%	681,959	43.7%	757,077	44.9%
<b>合計</b>	<b>197,950</b>	<b>100.0%</b>	<b>774,959</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,560,734</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,687,985</b>	<b>100.0%</b>

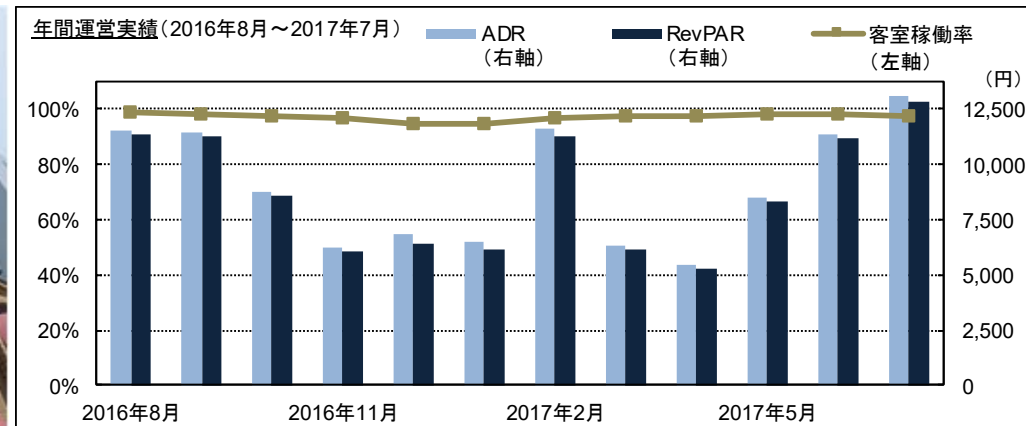
## ■ ポートフォリオ全体の運営実績（2016年8月～2017年7月）



# 変動賃料ホテルの概要 ①

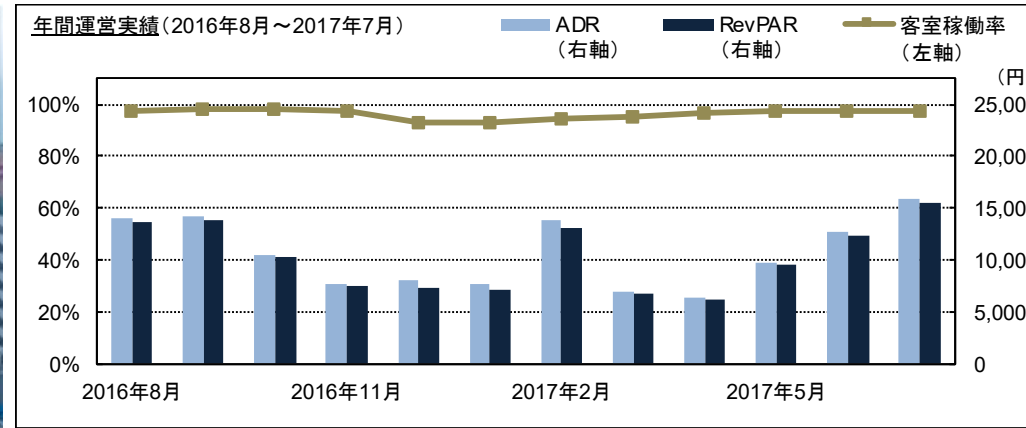
## ■ A-1 ネストホテル札幌駅前

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

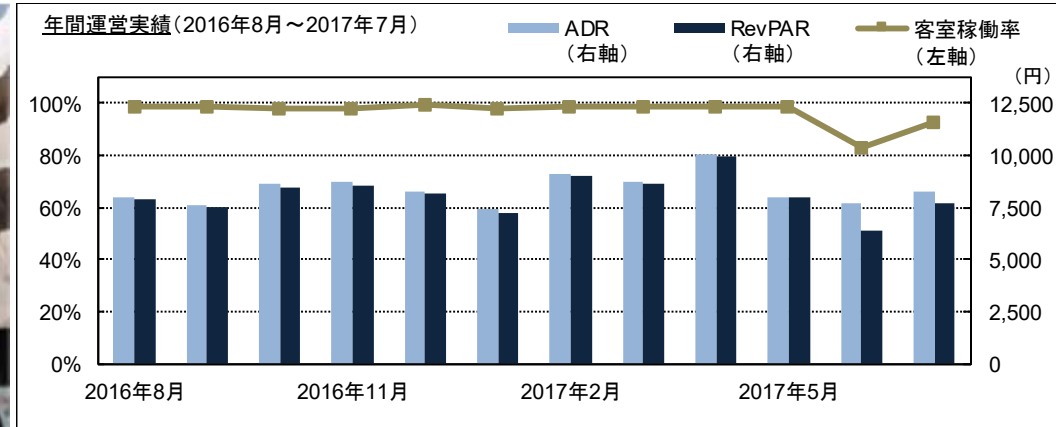
所在地	北海道札幌市中央区
アクセス	札幌市営地下鉄南北線「大通」駅 徒歩約4分
オペレーター	ネストホテルジャパン株式会社
客室数	121室
取得額	1,450百万円



# 変動賃料ホテルの概要 ②

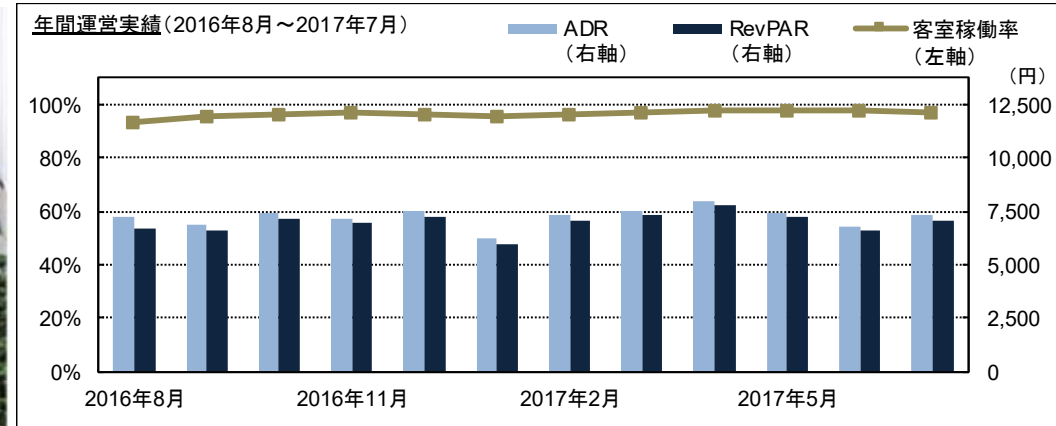
## ■ C-1 スマイルホテル東京阿佐ヶ谷

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-2 スマイルホテル浅草

所在地	東京都台東区
アクセス	東京メトロ銀座線 「浅草」駅 徒歩約11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	96室
取得額	1,920百万円

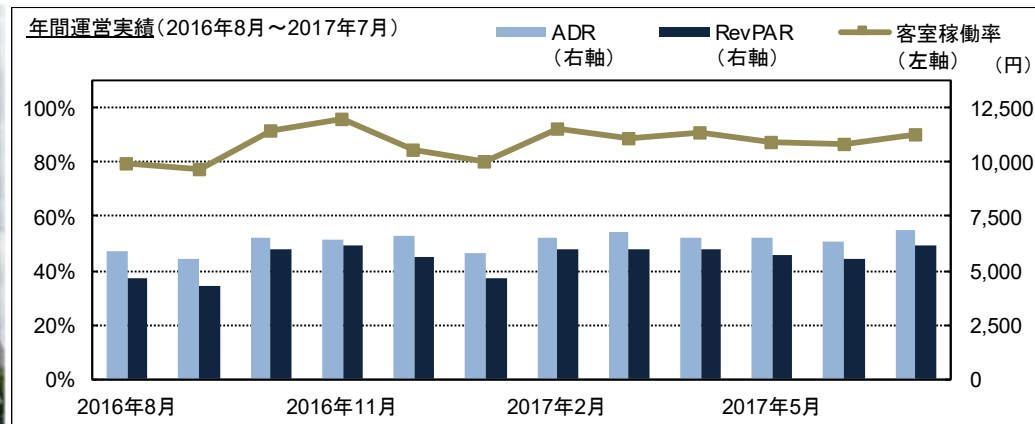




# 変動賃料ホテルの概要 ③

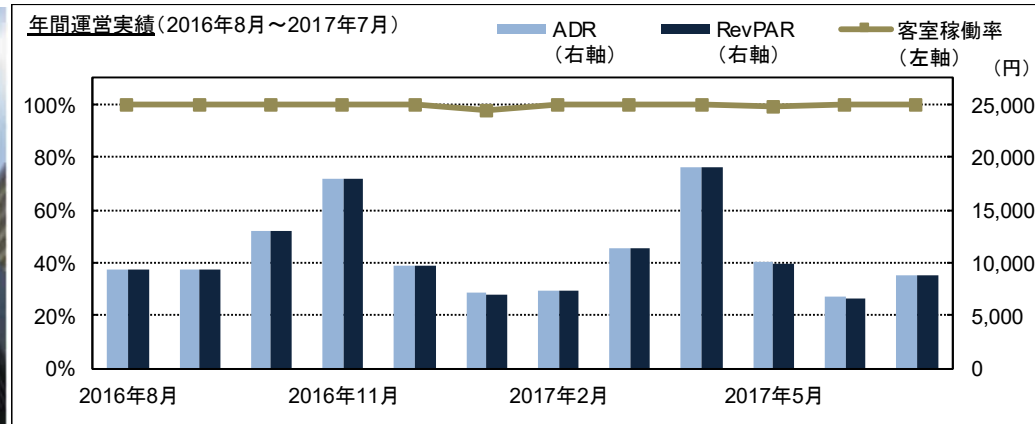
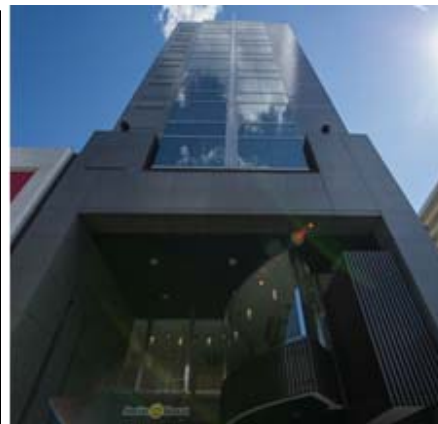
## ■ D-2 ホテルウィングインターナショナル名古屋

所在地	愛知県名古屋市中区
アクセス	名古屋市営地下鉄桜通線 および鶴舞線「丸の内」駅 徒歩約2分
オペレーター	株式会社フォーブス
客室数	220室
取得額	2,670百万円



## ■ E-1 スマイルホテル京都四条

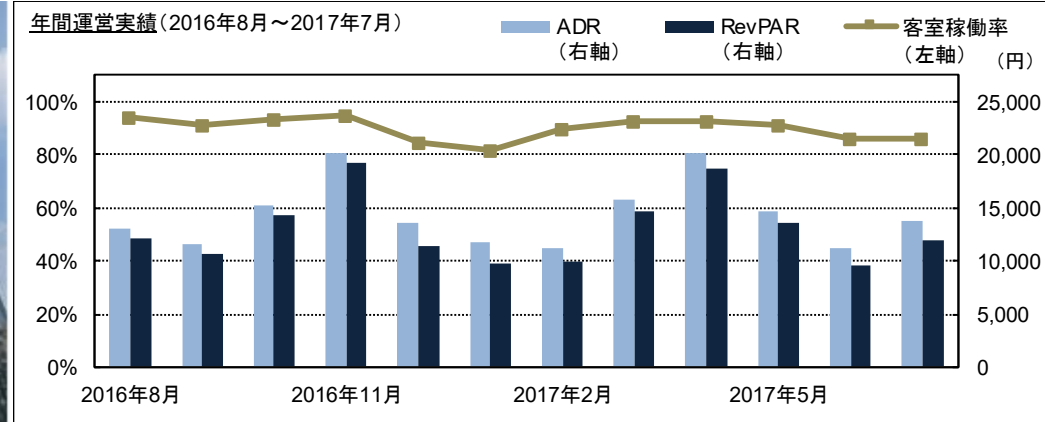
所在地	京都府京都市下京区
アクセス	京都市営地下鉄烏丸線 「四条」駅および 阪急電鉄京都本線 「烏丸」駅 徒歩約5分
オペレーター	株式会社ホスピタリティ オペレーションズ
客室数	140室
取得額	4,480百万円



# 変動賃料ホテルの概要 ④

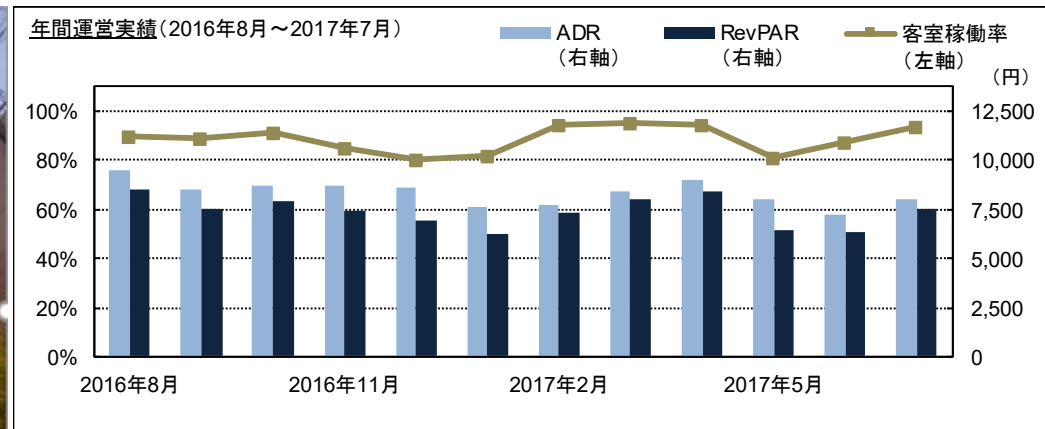
## ■ E-2 ホテルビスタプレミアオ京都

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



## ■ E-3 チサンイン大阪ほんまち

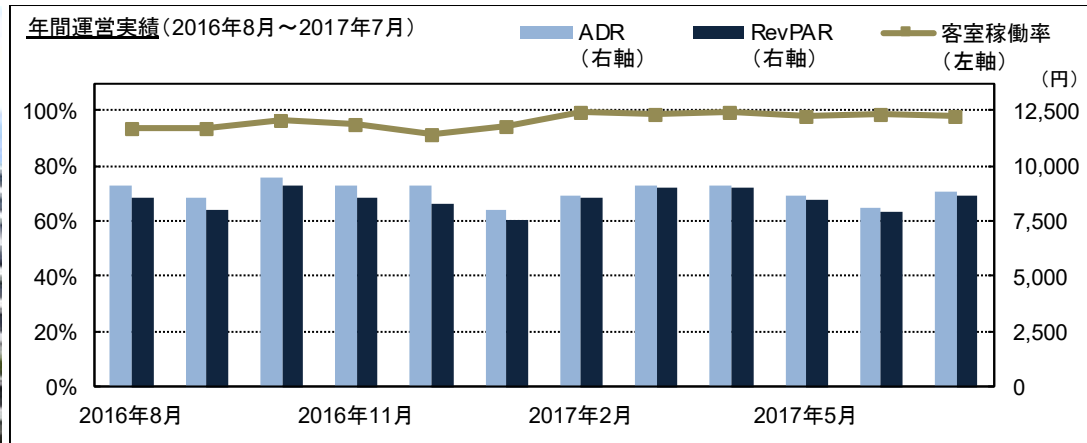
所在地	大阪府大阪市中央区
アクセス	大阪市営地下鉄中央線「堺筋本町」駅 徒歩約5分
オペレーター	株式会社 SHRホテルリース
客室数	130室
取得額	1,630百万円



# 変動賃料ホテルの概要 ⑤

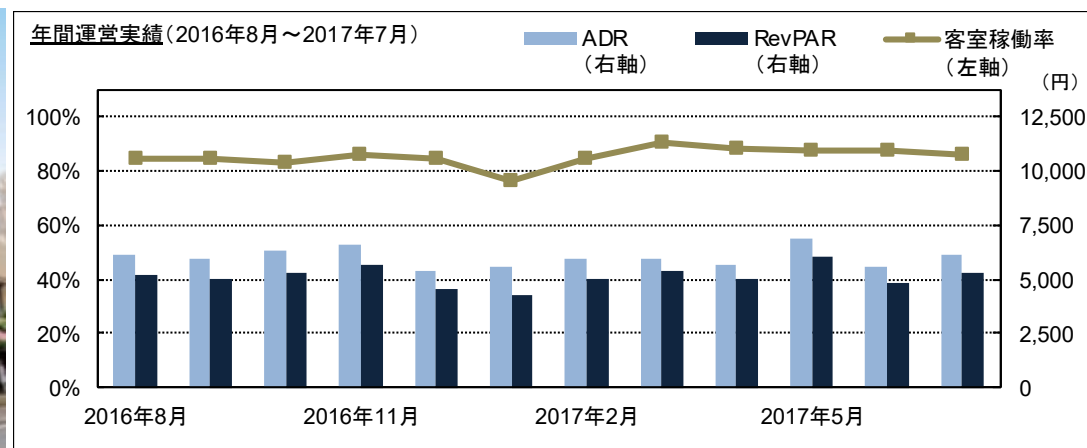
## ■ E-5 ネストホテル大阪心斎橋

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-2 ネストホテル松山

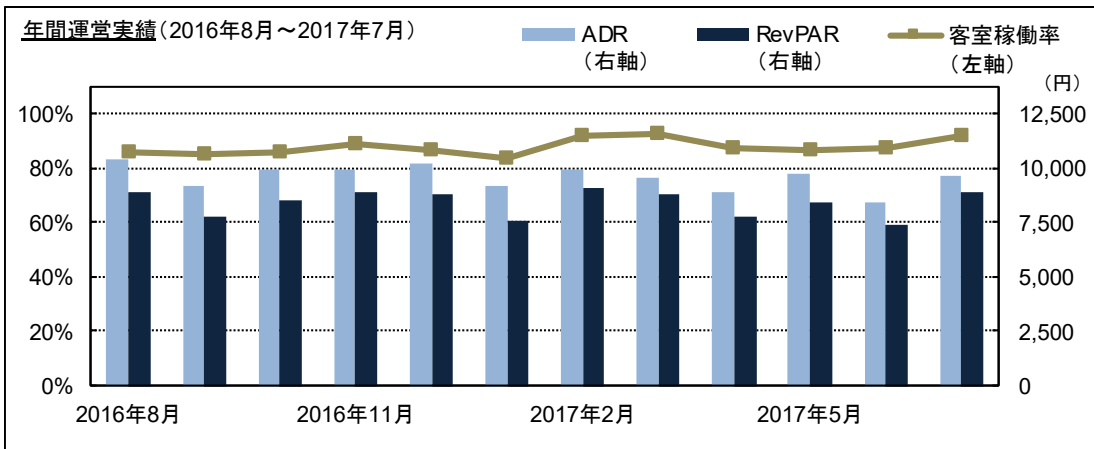
所在地	愛媛県松山市
アクセス	松山空港 車約25分 伊予鉄道城南線 「勝山町」駅 徒歩約3分
オペレーター	ネストホテルジャパン 株式会社
客室数	190室
取得額	1,610百万円



# 変動賃料ホテルの概要 ⑥

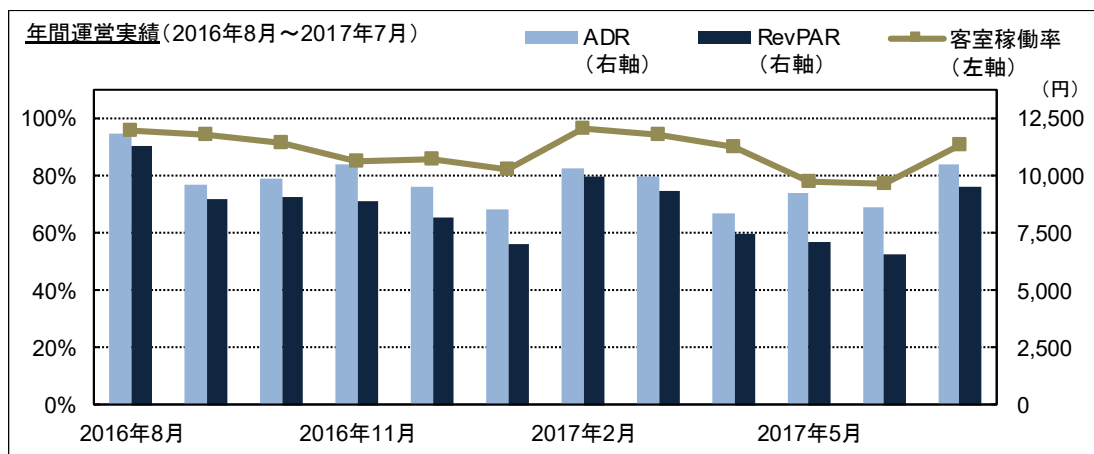
## ■ G-1 ヴァリエホテル天神

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



## ■ G-2 ネストホテル那覇

所在地	沖縄県那覇市
アクセス	那覇空港 車約7分 沖縄都市モノレール「旭橋」駅 徒歩約5分
オペレーター	ネストホテルジャパン株式会社
客室数	198室
取得額	3,750百万円



# 固定賃料ホテルの概要 ①

## ■ 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



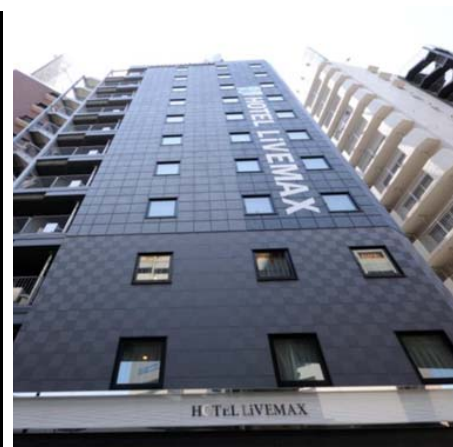
## ■ B-1 グランパーク・イン横浜

所在地	神奈川県横浜市
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	182室
取得額	1,490百万円



## ■ C-3 ホテルリブマックス日本橋箱崎

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



## ■ D-1 コンフォートホテル浜松

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



# 固定賃料ホテルの概要 ②

## ■ 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-4 ホテルサーブ神戸アスタ

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	有限会社 ホテルテトラ
客室数	133室
取得額	1,490百万円



## ■ 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

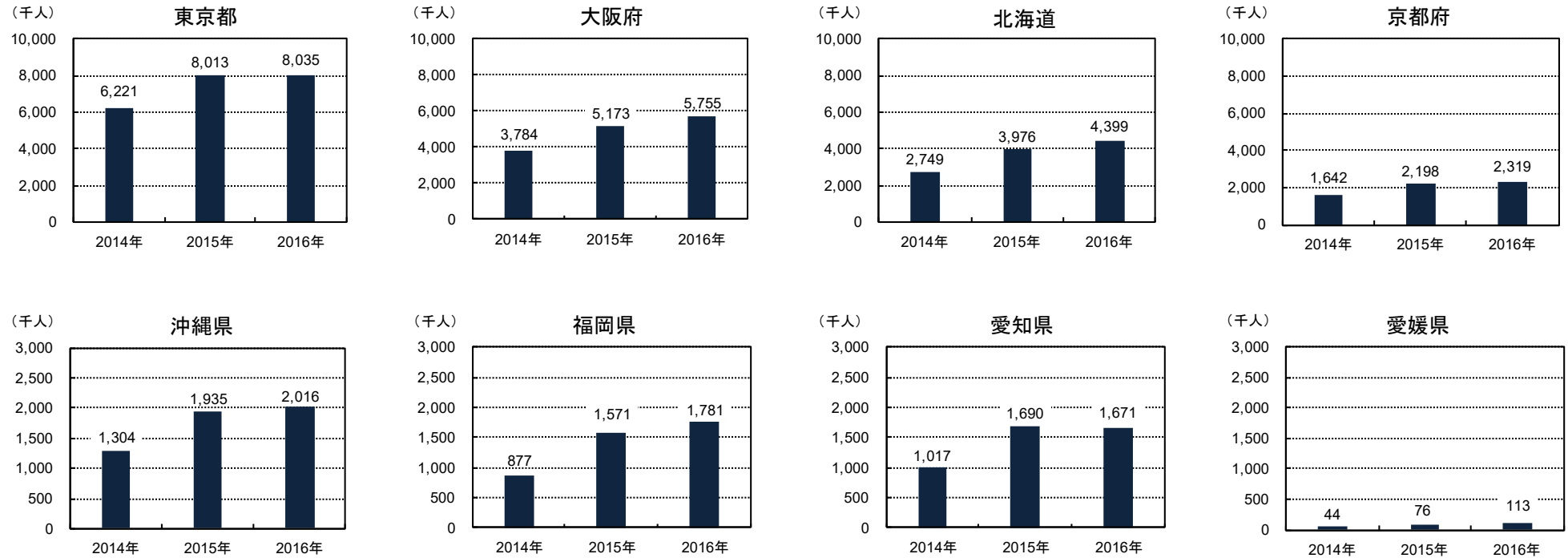


## Appendix : ホテルマーケット関連データ

---

# ホテルマーケットを取り巻く外部環境 ①

## ■ 変動賃料ホテル所在都道府県別 外国人宿泊者数の推移

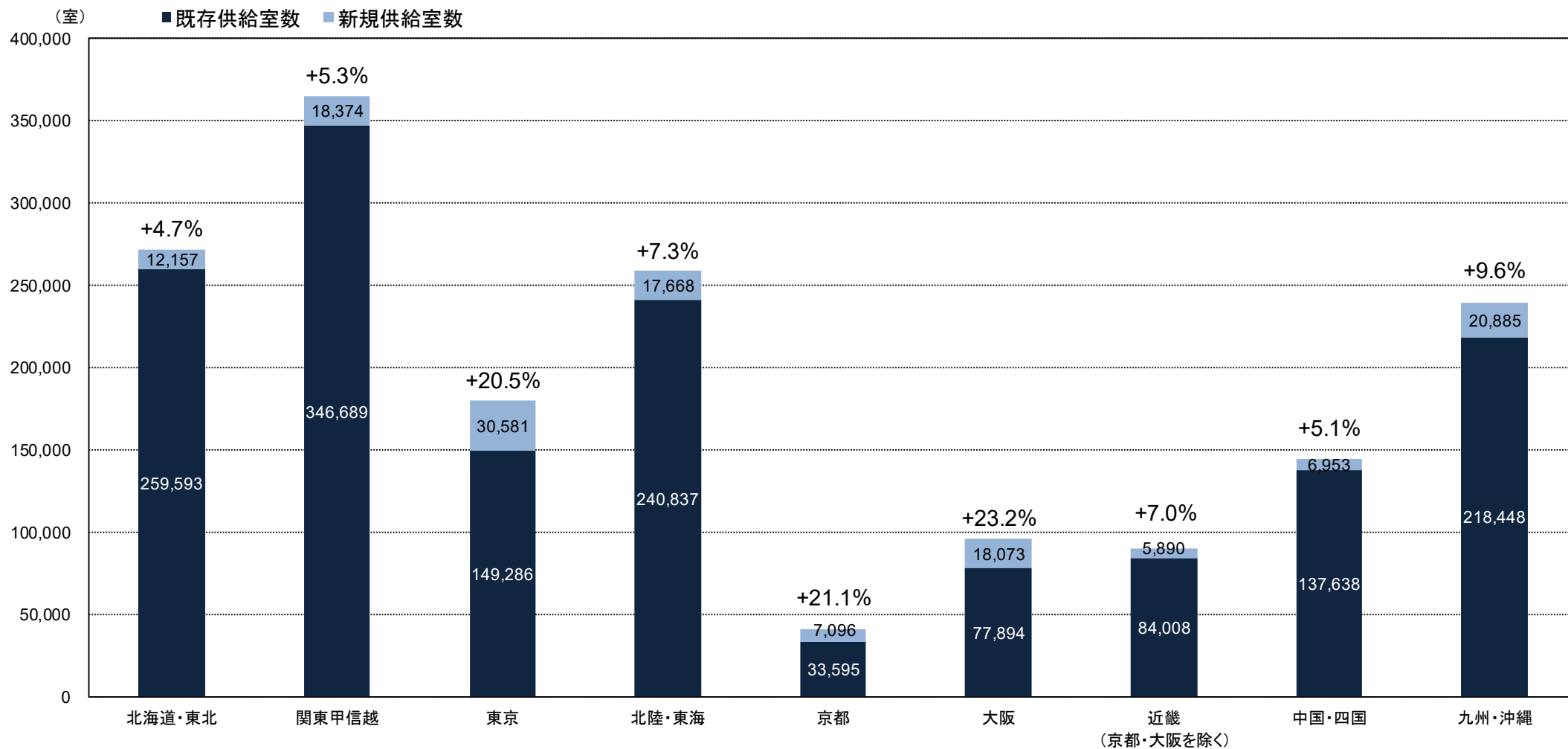


・観光庁「宿泊旅行統計調査」(従業員数10人以上施設集計)を基に、資産運用会社作成



# ホテルマーケットを取り巻く外部環境 ②

## ■ 地域別既存供給室数・新規供給室数



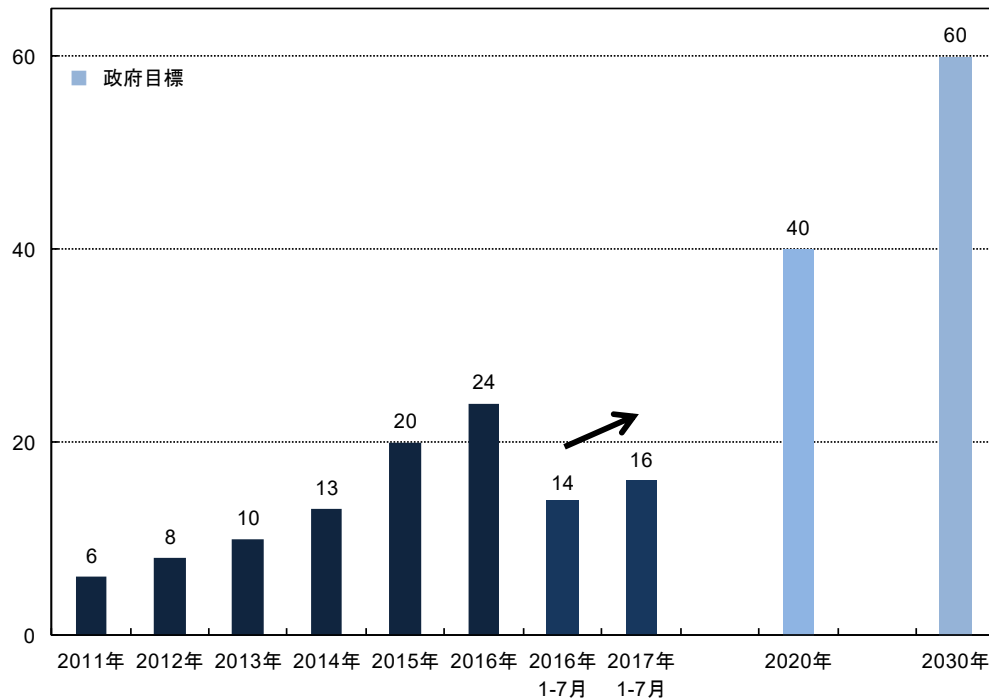
・パーセンテージは既存供給室数に対する新規供給室数の増加率  
 ・厚生労働省「衛生行政報告例」および週刊ホテルレストラン2017年6月2日号のデータを基に、資産運用会社作成

# ホテルマーケットを取り巻く外部環境 ③

2016年は過去最高の訪日外客数(2,404万人 前年比21.8%増)を記録  
 2017年1~7月の累計は1,644万人 前年比17.3%増と過去最高のペースで推移

## ■ インバウンド旅行者数推移

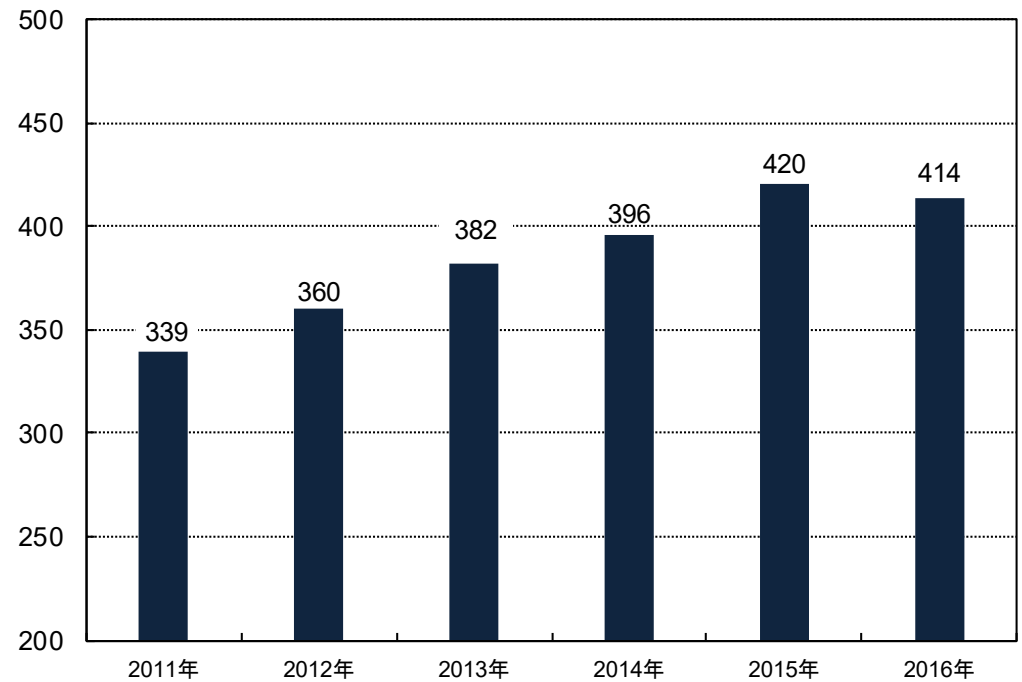
(百万人)



※ 日本政府観光局「訪日外客数の動向」、首相官邸公表資料を基に、資産運用会社作成

## ■ 国内宿泊施設の延べ宿泊者数推移

(百万人)



※ 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

## Appendix : 財務関連データ

---

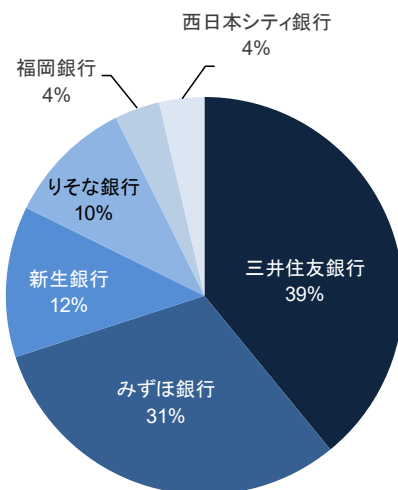
# 銀行借入の状況

## ■ 個別借入明細

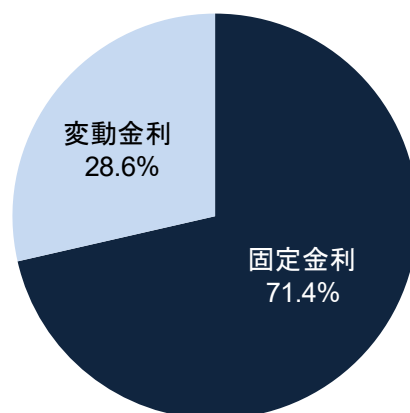
2017年7月期末時点

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	0.63000%	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	0.58000%	2016年08月17日	2020年02月28日
タームローン4	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行	4,500百万円	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
タームローン6	三井住友銀行	450百万円	0.53000%	2017年03月27日	2020年02月28日
<b>合計</b>		<b>19,950百万円</b>	<b>平均 0.88%</b>		<b>平均残存年数 4.1年</b>

## ■ 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

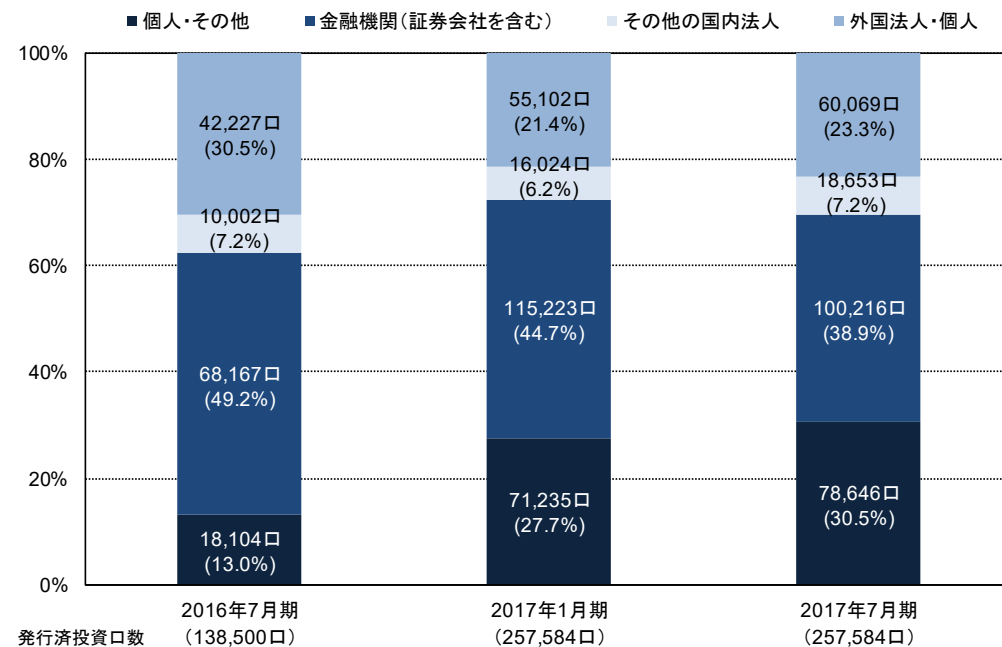
安定的な財務基盤の構築を目指す

# 投資主の状況 (2017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 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	29,913	11.6%
2 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	23,406	9.1%
3 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	17,685	6.9%
4 SIX SIS LTD.	14,392	5.6%
5 野村信託銀行株式会社 (投信口)	9,343	3.6%
6 いちご株式会社 (スポンサー)	6,500	2.5%
7 いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	6,424	2.5%
8 モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	5,086	2.0%
9 THE BANK OF NEW YORK MELLON (INTERNATIONAL) LIMITED 131800	4,009	1.6%
10 THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	3,956	1.5%
<b>合計</b>	<b>120,714</b>	<b>46.9%</b>

## ■ 所有者別投資口数



※2016年7月22日付決議により、119,084口の新投資口を発行

## ■ 所有者別投資主数

所有者区分	2016年7月末	2017年1月末	2017年7月末	
	投資主数	投資主数	投資主数	比率
個人・その他	3,339	9,656	10,705	97.4%
金融機関(証券会社を含む)	44	52	51	0.5%
都市銀行・信託銀行	4	5	8	0.1%
地方銀行	4	3	4	0.0%
その他(証券会社を含む)	36	44	39	0.4%
その他の国内法人	65	181	178	1.6%
外国法人・個人	56	57	56	0.5%
合計	3,504	9,946	10,990	100.0%

# スポンサーであるいちご(東証一部 2337)について


アセットマネジメント、心築(しんちく)、クリーンエネルギーを中核事業とする

- ✓ 本投資法人の他、いちごオフィスリート(8975)およびいちごグリーンインフラ(9282)をスポンサーとしてサポート
- ✓ 不動産・建築技術を活かした、既存不動産に新しい価値を創造する「心築」機能が強み
- ✓ 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)等のCSR活動も積極的に推進

## ■ グループ会社

いちご株式会社  
(東証一部:2337)

一期一会の「いちご」



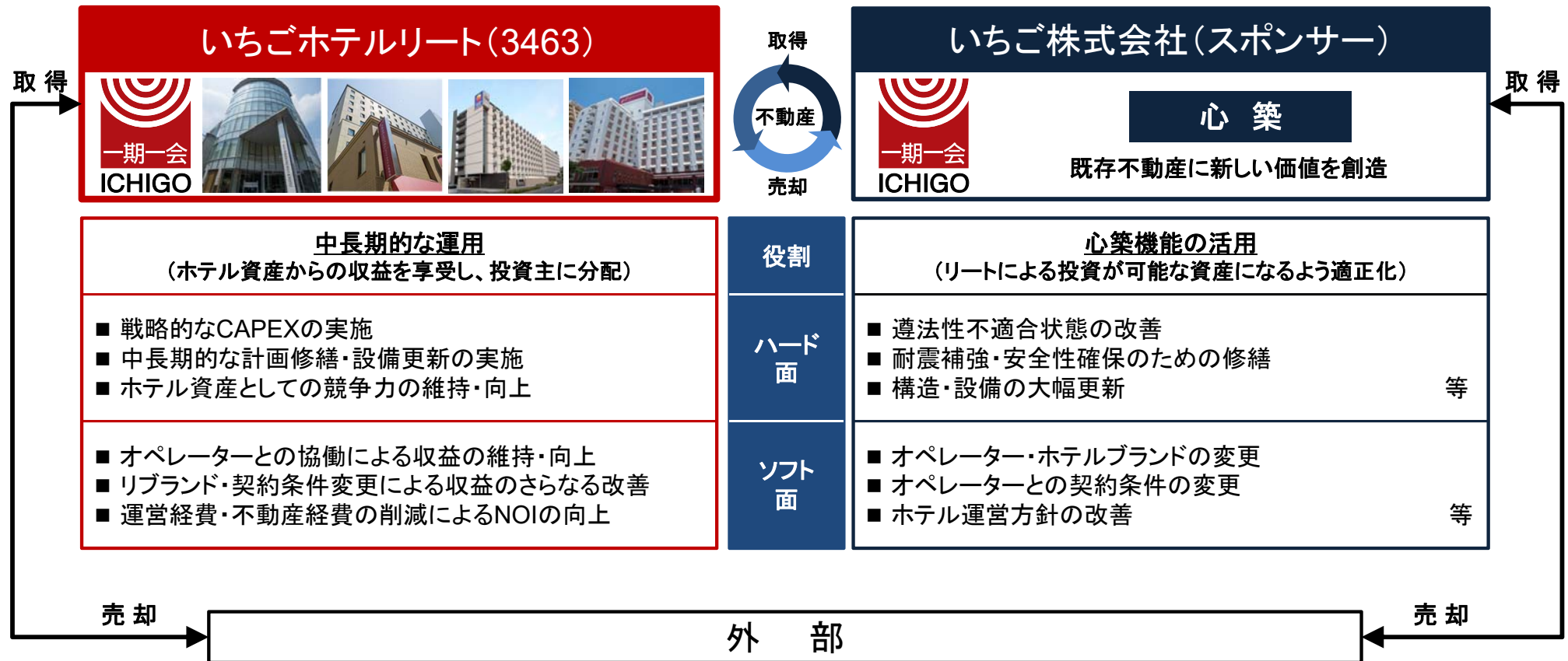
商号の「いちご」は、千利休が説いた茶人の心構えである「一期一会」に由来しております。私たちは、一期一会の持つ「人との出会いを大切に」という精神を理念とし、各ステークホルダーの方々と強固な信頼関係を築くことを目指しております。



いちご投資顧問株式会社	J-REIT「いちごオフィスリート(8975)」および「いちごホテルリート(3463)」に加え、「いちごグリーンインフラ(9282)」等の不動産運用(AM)事業
いちご地所株式会社	不動産心築事業
いちごグローバルキャピタル株式会社	クロスボーダーM&A支援等
いちごECOエネルギー株式会社	不動産の新たな有効活用としての、メガソーラー(大規模太陽光発電)事業を主軸としたクリーンエネルギー事業
いちごオーナーズ株式会社	「顧客ファースト」不動産オーナーサービス事業
いちご不動産サービス福岡株式会社	九州地区における不動産事業(賃貸、管理および売買等)
いちごマルシェ株式会社	千葉県に位置する松戸市公設地方卸売市場南部市場(松戸南部市場)のプロパティマネジメント事業(地方卸売市場運営事業)
株式会社宮交シティ	宮崎県初の大型ショッピングセンター「宮交シティ」のプロパティマネジメント事業(地方ショッピングセンター運営事業)

# スポンサーといちごホテルのシナジー

- スポンサー、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
- スポンサーは心築(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、既存不動産に新しい価値を創造すること


# スポンサー保有ホテル

スポンサーパイプライン(2017年7月期末現在、24ホテル 約525億円)


- ✓ ホテル所在地: 東京、横浜、大阪、名古屋、福岡、熊本、那覇等
- ✓ 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

【竣工済】

**開発案件①**  
東京都港区  
宿泊特化型ホテル  
2017年9月オープン



**開発案件②**  
福岡市博多区  
宿泊特化型ホテル  
2017年4月オープン




北海道旭川市

【開発中】

**開発案件③**  
京都市  
宿泊特化型ホテル  
2018年9月竣工予定

**開発案件④**  
石川県金沢市  
宿泊特化型ホテル  
2017年11月竣工予定

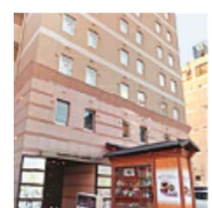
**開発案件⑤**  
大阪市  
宿泊特化型ホテル  
2017年11月竣工予定



神奈川県横浜市



東京都新宿区



愛知県名古屋市



開発案件イメージパース(一例)



熊本県熊本市



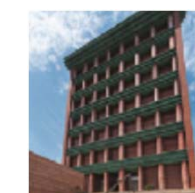
大阪市中央区



大阪市中央区



沖縄県那覇市



福岡県福岡市



福岡県福岡市





# 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
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

IR\_Hotel@ichigo.gr.jp

www.ichigo-hotel.co.jp