



## 2019年1月期(第7期)決算説明資料

March 14, 2019

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



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

□ 2019年1月期決算		□ 2019年7月期 / 2020年1月期 業績予想	
✓ 決算ハイライト	6	✓ 2019年7月期 業績予想	22
✓ 2019年1月期 決算概要	7	✓ 2020年1月期 業績予想	23
✓ 投資主価値向上に資する資産入替の実行	8		
✓ 自然災害の影響を吸収しポートフォリオ全体では前年並み	9	□ Appendix	
✓ エリア分散によるリスクの低減化が奏功	10		
✓ 積極的な収益向上策への取組み	11		
✓ 価値向上CAPEX事例 (ネストホテル那覇)	12		
✓ 価値向上CAPEX事例 (ホテルウィングインターナショナル名古屋)	13		
□ 成長に向けた取組み			
✓ 価値向上CAPEXによる収益向上の計画	15		
✓ オペレーター変更に伴う収益の向上	16		
✓ インバウンドを中心とした需要の増加傾向は継続	17		
✓ いちごホテル成長の軌跡	18		
✓ 投資主価値のさらなる向上に向けて	19		
✓ スポンサーの保有ホテル	20		

# 2019年1月期決算

---

# 決算ハイライト

	2019年1月期実績	説明
当期純利益	1,398百万円 (前年同期比+557百万円、+66.2%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>資産売却の譲渡益694百万円</li> <li>分散されたポートフォリオで自然災害の影響を緩和</li> </ul>
資産取得	コートホテル倉敷取得 (取得価格 1,725百万円)	<ul style="list-style-type: none"> <li>スポンサーサポートの活用による取得</li> </ul>
資産売却	スマイルホテル浅草売却 (譲渡価格 2,700百万円)	<ul style="list-style-type: none"> <li>帳簿価格の1.4倍、鑑定評価額の1.3倍での売却</li> </ul>
RevPAR	8,137円(変動賃料12ホテル) (前年同期比-127円、-1.5%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>自然災害や新規供給によりRevPAR微減</li> </ul>
NOI	1,574百万円 (前年同期比-45百万円、-2.8%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>資産入替効果を上回る近畿エリアの新規供給および自然災害の影響によりNOI減少</li> </ul>
1口当たりFFO <sup>(※1)</sup>	4,055円(前年同期比-531円、-11.6%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>NOI減少によるFFO減少</li> </ul>
1口当たり分配金	5,487円(前年同期比+2,185円、+66.2%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>資産売却の譲渡益を全額分配</li> <li>予想比 +58円、+1.1%</li> </ul>
1口当たりNAV <sup>(※2)</sup>	145,726円(前期比-591円、-0.4%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>前期は浅草を時価評価で算出</li> <li>前々期比は +2,681円、+1.9%</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

# 2019年1月期 決算概要

(単位:百万円)

	2018年1月期 実績	2019年1月期 実績(A)	予想(B) (2018年9月発表)	予想比 (A)-(B)	予想との主な差異要因
<b>営業収益</b>	<b>1,782</b>	<b>2,439</b>	<b>2,448</b>	<b>-8</b>	
ホテル変動賃料	748	701	711	-9	予想比上振れ:4ホテル、予想比下振れ:7ホテル
ホテル固定賃料	974	984	984	+0	
その他	59	753	752	+1	駐輪場増額改定による増加
<b>営業費用</b>	<b>747</b>	<b>866</b>	<b>874</b>	<b>-8</b>	
修繕費	15	16	20	-3	修繕費のコストコントロールによる減少
減価償却費	302	308	312	-3	
<b>営業利益</b>	<b>1,034</b>	<b>1,573</b>	<b>1,574</b>	<b>-0</b>	
<b>経常利益</b>	<b>842</b>	<b>1,399</b>	<b>1,385</b>	<b>+14</b>	自然災害に対する保険金収入
<b>当期純利益</b>	<b>841</b>	<b>1,398</b>	<b>1,384</b>	<b>+14</b>	
<b>1口当たり分配金 (DPU)</b>	<b>3,302円</b>	<b>5,487円</b>	<b>5,429円</b>	<b>+58円</b>	予想比+1.1% 前年同期比+66.2%(+2,185円)
<b>1口当たりFFO</b>	<b>4,586円</b>	<b>4,055円</b>	<b>4,030円</b>	<b>+25円</b>	
<b>NOI</b>	1,620	1,574	1,583	-8	
<b>償却後NOI</b>	1,318	1,266	1,270	-4	
<b>資本的支出(CAPEX)</b>	283	321	379	-57	資本的支出工事のコストコントロールによる減少
<b>帳簿価格</b>	51,512	51,299	-	-	

# 投資主価値向上に資する資産入替の実行

	<b>スマイルホテル浅草</b>	 <p>譲渡価格: 2,700百万円 (想定帳簿価格の1.4倍)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ NAVベースの含み益を上回る譲渡益の顕在化 (鑑定評価額の1.3倍)</li> <li>✓ 譲渡益を全額投資主に分配 (694百万円)</li> </ul>												
	<b>コートホテル倉敷</b>	 <p>取得価格: 1,725百万円 (鑑定評価額: 1,960百万円)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ ポートフォリオの分散の進展による安定性向上を実現</li> <li>✓ 譲渡ホテルよりも高いNOIと成長余地により、分配金アップに寄与</li> </ul>												
<b>資産入替 の効果</b>	<b>地域分布 (取得価格ベース)</b>	<b>2019年1月期におけるNOI成長 (実績比)</b>												
	<table border="0" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>(資産入替前)</td> <td>→</td> <td>(資産入替後)</td> </tr> <tr> <td>東京 14.1%、 中国・四国 9.0%</td> <td></td> <td>東京 10.4%、 中国・四国 12.5%</td> </tr> </table>	(資産入替前)	→	(資産入替後)	東京 14.1%、 中国・四国 9.0%		東京 10.4%、 中国・四国 12.5%	<table border="0" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>スマイルホテル浅草 2018年1月期(6か月間)</td> <td>→</td> <td>コートホテル倉敷 2019年1月期(5か月間)</td> </tr> <tr> <td colspan="3">+17.6百万円 (+40%)</td> </tr> </table>	スマイルホテル浅草 2018年1月期(6か月間)	→	コートホテル倉敷 2019年1月期(5か月間)	+17.6百万円 (+40%)		
(資産入替前)	→	(資産入替後)												
東京 14.1%、 中国・四国 9.0%		東京 10.4%、 中国・四国 12.5%												
スマイルホテル浅草 2018年1月期(6か月間)	→	コートホテル倉敷 2019年1月期(5か月間)												
+17.6百万円 (+40%)														

※ コートホテル倉敷の取得日は2018年8月31日のため、NOIについては5か月実績  
 ※ コートホテル倉敷の5か月分の固都税を勘案すると+14百万円 (+32%)



# 自然災害の影響を吸収しポートフォリオ全体では前年並み

## 保有ホテルの運用実績

### ■ 収益貢献度がより高い変動賃料ホテル(全12ホテル)

	2017年8月 ~2018年1月	2018年8月 ~2019年1月	前年同期比	増減率
客室売上高(百万円)	2,797	2,764	-32	-1.2%
売上高(百万円)	3,241	3,207	-33	-1.0%
RevPAR(円)	8,264	8,137	-127	-1.5%
客室稼働率	92.0%	91.2%	-0.8%	-0.9%
ADR(円)	8,980	8,919	-62	-0.7%

### ■ ポートフォリオ全体(19ホテル)

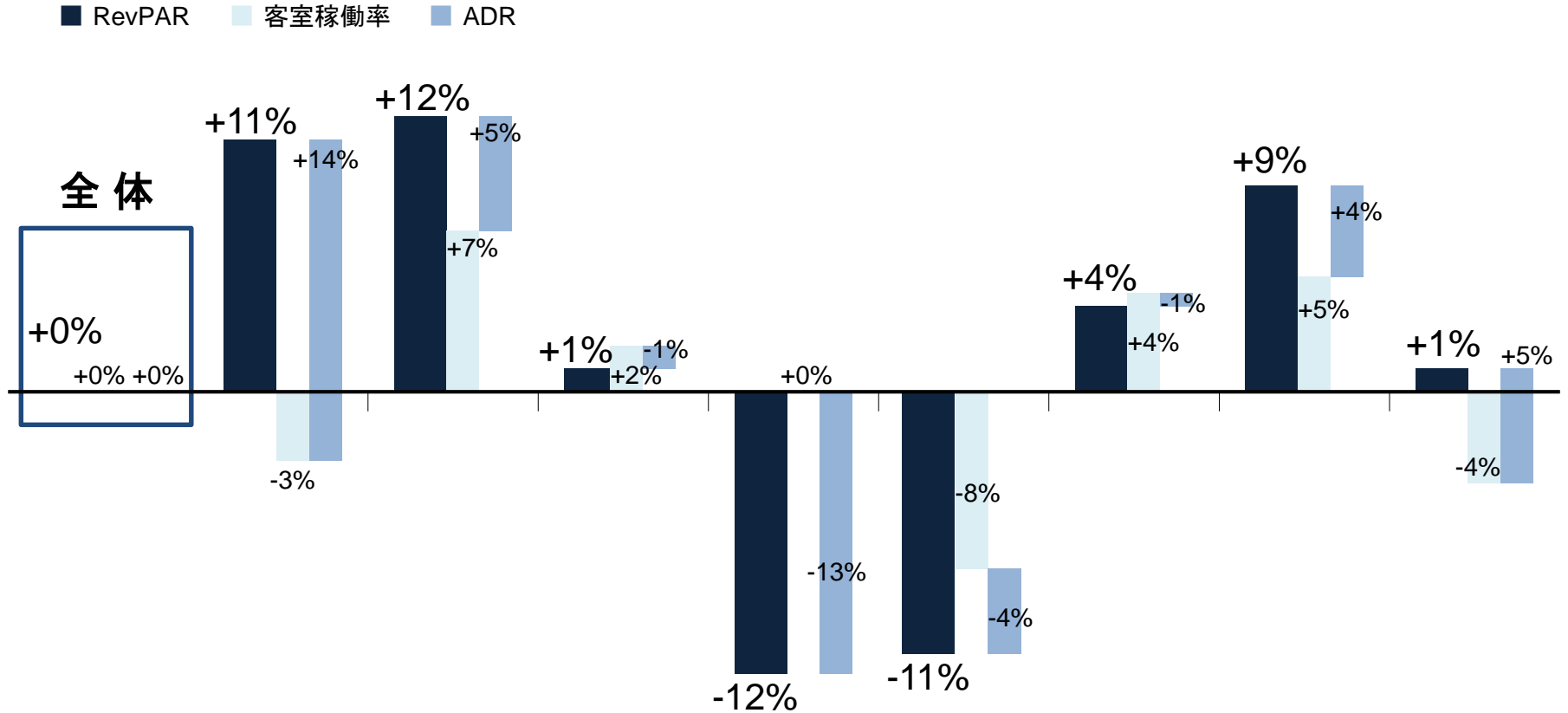
	2017年8月 ~2018年1月	2018年8月 ~2019年1月	前年同期比	増減率
客室売上高(百万円)	4,117	4,136	+19	+0.5%
売上高(百万円)	4,634	4,620	-13	-0.3%
RevPAR(円)	7,361	7,380	+18	+0.2%
客室稼働率	89.1%	89.0%	-0.0%	-0.0%
ADR(円)	8,266	8,290	+24	+0.3%

※ ホテルサーブ神戸アスタおよびグランパーク・イン横浜は、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  
※ 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

# エリア分散によるリスクの低減化が奏功

## ■ ホテル指標の地域別対前年同期比(2018年8月～2019年1月)

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



エリア	北海道	東京	東海・中部	京都	大阪	中国・四国	九州	沖縄
RevPAR	8,539円	9,131円	6,339円	9,288円	7,499円	6,300円	9,532円	9,257円
18ホテル	3	1	4	2	2	4	1	1
賃料割合(※)	14%	8%	18%	11%	14%	16%	4%	9%

※ 賃料割合は2019年1月期のホテル賃料実績合計に対する割合

# 積極的な収益向上策への取組み

□ 収益向上施策により、年間23.8百万円のNOI向上を見込む

□ 収益の向上

✓ 価値向上CAPEX NOI+18.2百万円/年

実施時期	対象ホテル	項目	投資額 (百万円)	NOI増加額 (百万円/年)	ROI
2018年9月	ホテルウィング 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)	14.3	2.8	19.8%
2018年9月	ネストホテル札幌大通	レストラン席数増加対応	0.8	-	-
2019年1月	ネストホテル那覇	客室改装・客室分割工事	50.0	9.9	19.8%
2019年1月	コートホテル倉敷	ダブルルームのツイン化	29.9	5.5	18.5%

✓ 共有スペースの有効活用 NOI+4.6百万円/年

— 外部貸し駐輪場の賃料増額改定および駐輪場の拡張(スマイルホテル東京阿佐ヶ谷)

□ コストの効率化 NOI+1.0百万円/年

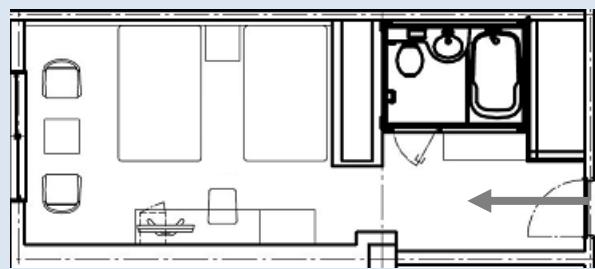
✓ 電力契約の見直し、節水対応(コートホテル倉敷・ネストホテル松山)

# 価値向上CAPEX事例（ネストホテル那覇）

収容可能人数の増加によるレジャー需要のさらなる取込み

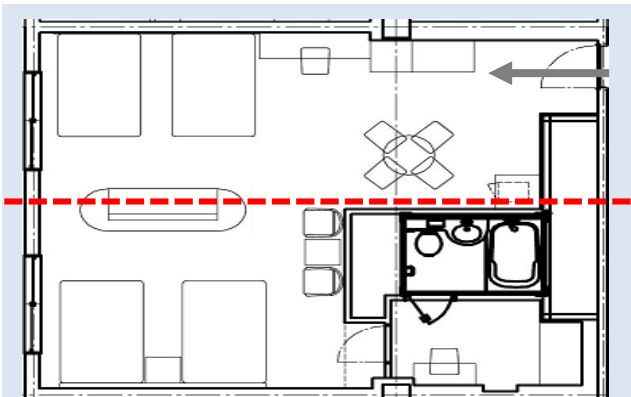
- ✓ ツインルーム6室の改装工事(各室定員3名→4名により計6名増)
- ✓ 스위트ルーム2室の分割工事(2室増室により計定員8名増)
- ✓ 収益貢献 年間9.9百万円賃料増収想定
- ✓ 投資効率 ROI 19.8%(総工事費50.0百万円)

実施前



ツイン(29㎡)

分割



スイート(58㎡)

実施後

- ✓ ツインは2段ベッドを導入し定員を3→4名に増員
- ✓ 스위트2室は分割し、ツイン4室にし、2室増室
- ✓ デスクを撤去し、レジャー客が利用しやすいレイアウト、明るいデザインに改装



# 価値向上CAPEX事例（ホテルウィングインターナショナル名古屋）

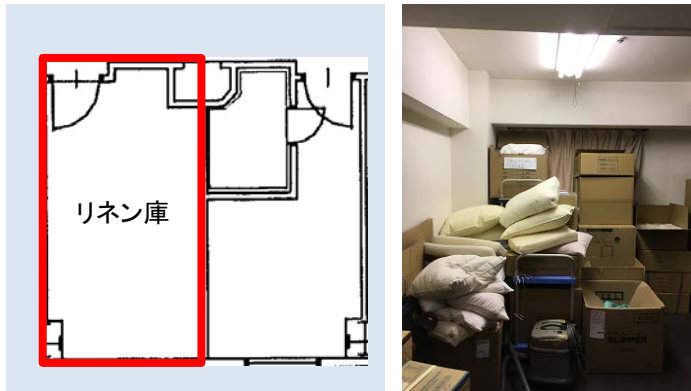
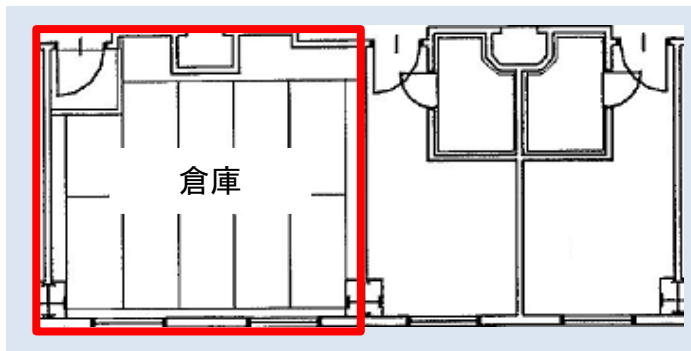
バックヤードの一部を客室化し、需要が高いシングルルームを4室増室

✓ 収益貢献 年間2.8百万円賃料増収想定

✓ 投資効率 ROI 19.8%（総工事費14.3百万円、賃借人との共同投資）

実施前

倉庫およびリネン庫2区画を客室化



実施後

ビジネス需要に対応したシングルルームを4室増室



# 成長に向けた取組み

---

# 価値向上CAPEXによる収益向上の計画

- 客室構成の最適化により、さらに8室増室予定
- 需要の変化を捉えながら、投資効率が高い価値向上CAPEXを継続

	上場～ 2019年1月期	2019年7月期(予定)		全期間累計
		コートホテル倉敷	ネストホテル那覇	
内容	客室改装・増室 等	客室増室 +6室	客室増室 +2室	-
投資額 (百万円)	423.0	62.0	22.0	507.0
NOI増加額 (百万円/年)	+103.9	+10.6	+3.7	+118.2
ROI	24.6%	17.2%	17.0%	23.3%

※ NOI増加額には一部想定額を含む

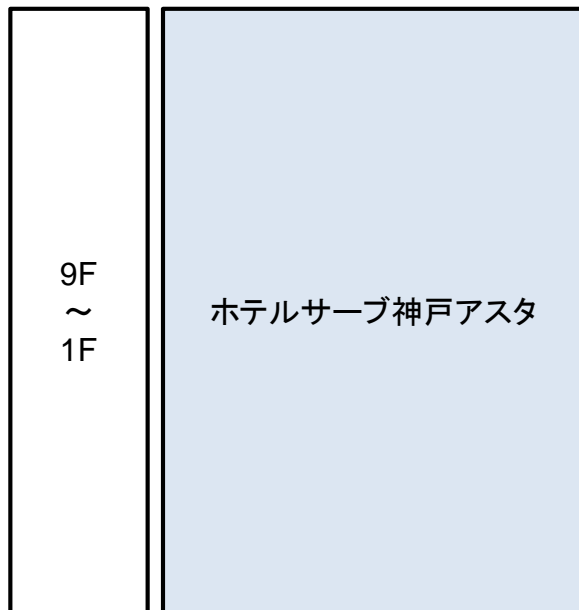
# オペレーター変更に伴う収益の向上

賃貸借契約期間満了後、ダウンタイムなくリースアップを実現

- ✓ 建物全体で固定賃料増額を実現、ホテルは変動賃料を導入
- ✓ 「ホテルウイングインターナショナル神戸新長田駅前」に名称変更し、2019年6月に開業予定
- ✓ 2019年6月には近隣に新長田合同庁舎が完成し、需要の増加が見込まれる

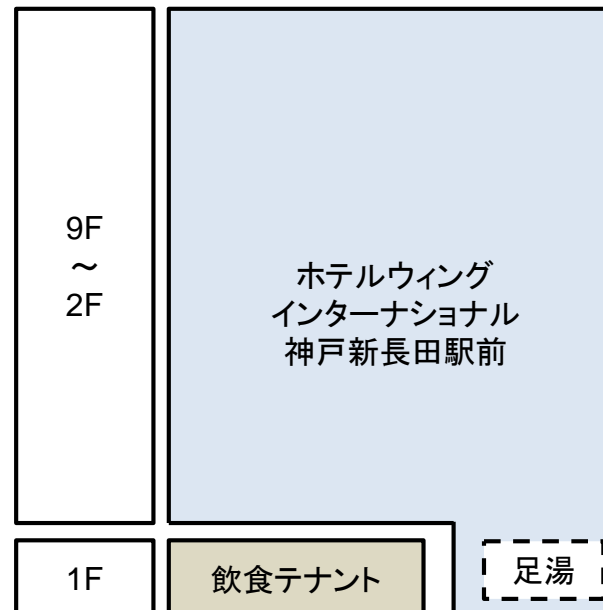
## オペレーター変更前

- ・ 賃借人: ホテル



## オペレーター変更後

- ・ 賃借人: ホテル、店舗
- ・ 足湯設備の運営再開



※イメージ図



※ 出典: 神戸市住宅都市局市街地整備部都市整備課

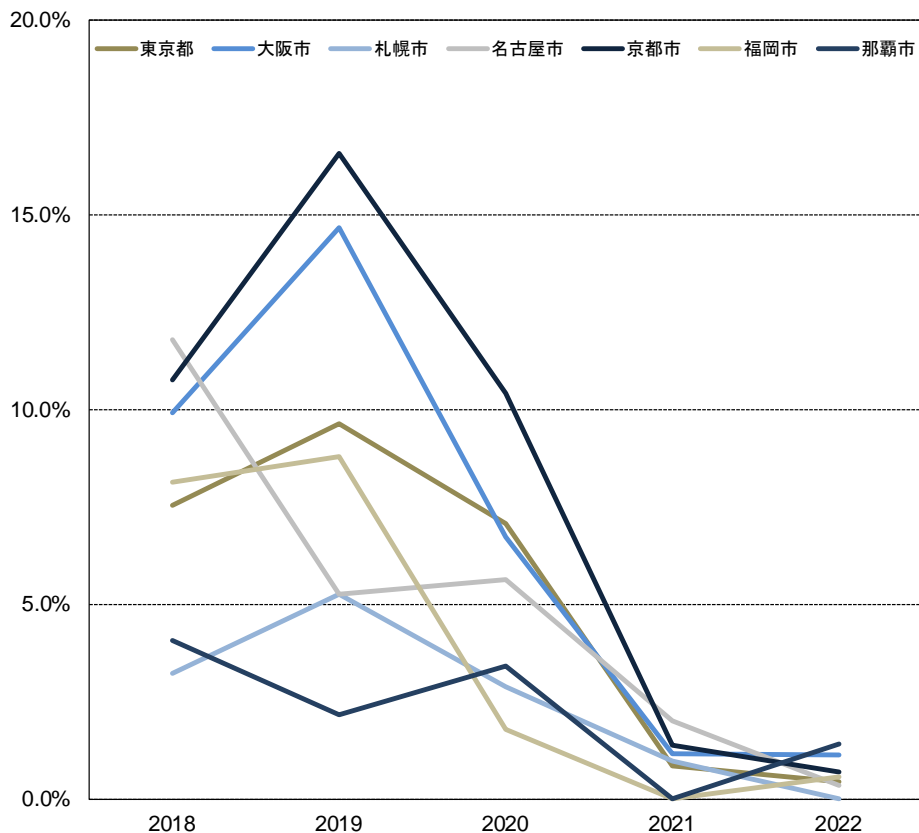
神戸市と協働し  
地域活性化に取り組む



# インバウンドを中心とした需要の増加傾向は継続

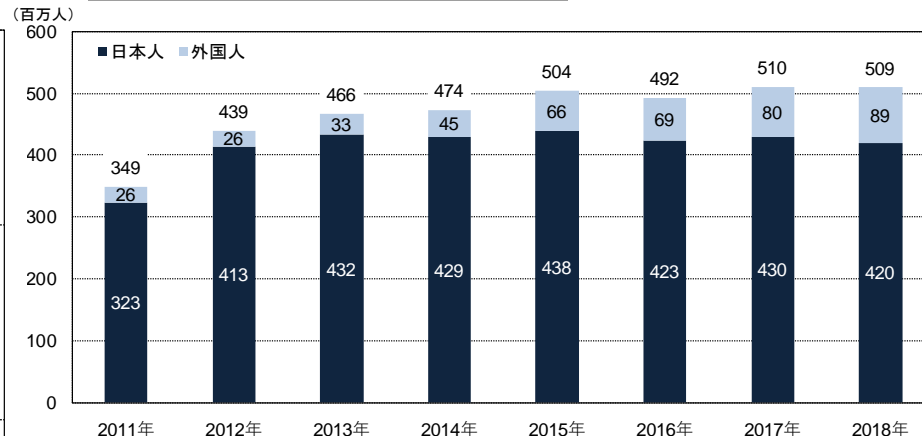
- ホテルの新規供給は2019年がピーク
- 安定した国内需要とインバウンドの増加がいちごホテルの成長を支える

■ 主要都市別 新規供給客室増減 / 2018年3月末比



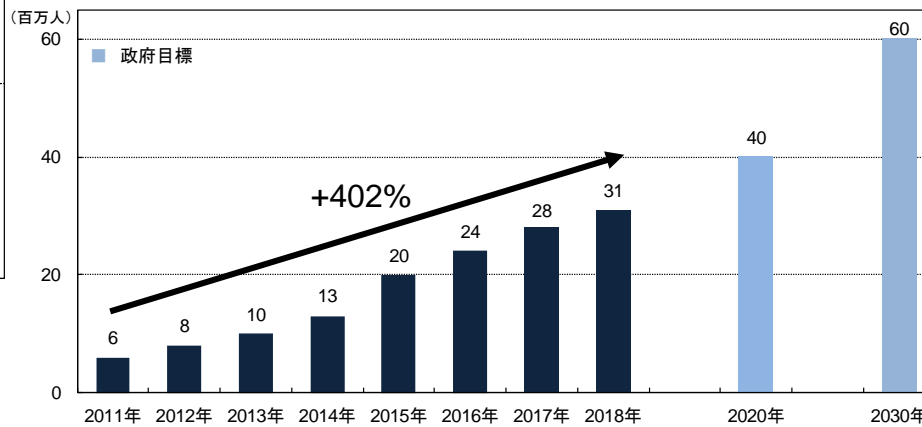
※ 厚生労働省「衛生行政報告書」および週刊ホテルレストラン2018年12月7日号のデータを基に、資産運用会社作成  
 ※ 東京都のみ都道府県データを使用  
 ※ 既存客室数はホテルと旅館の合計を集計し、開業時期未定のは新規供給の対象外

■ 国内宿泊施設の延べ宿泊者数推移



※ 観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に、資産運用会社作成

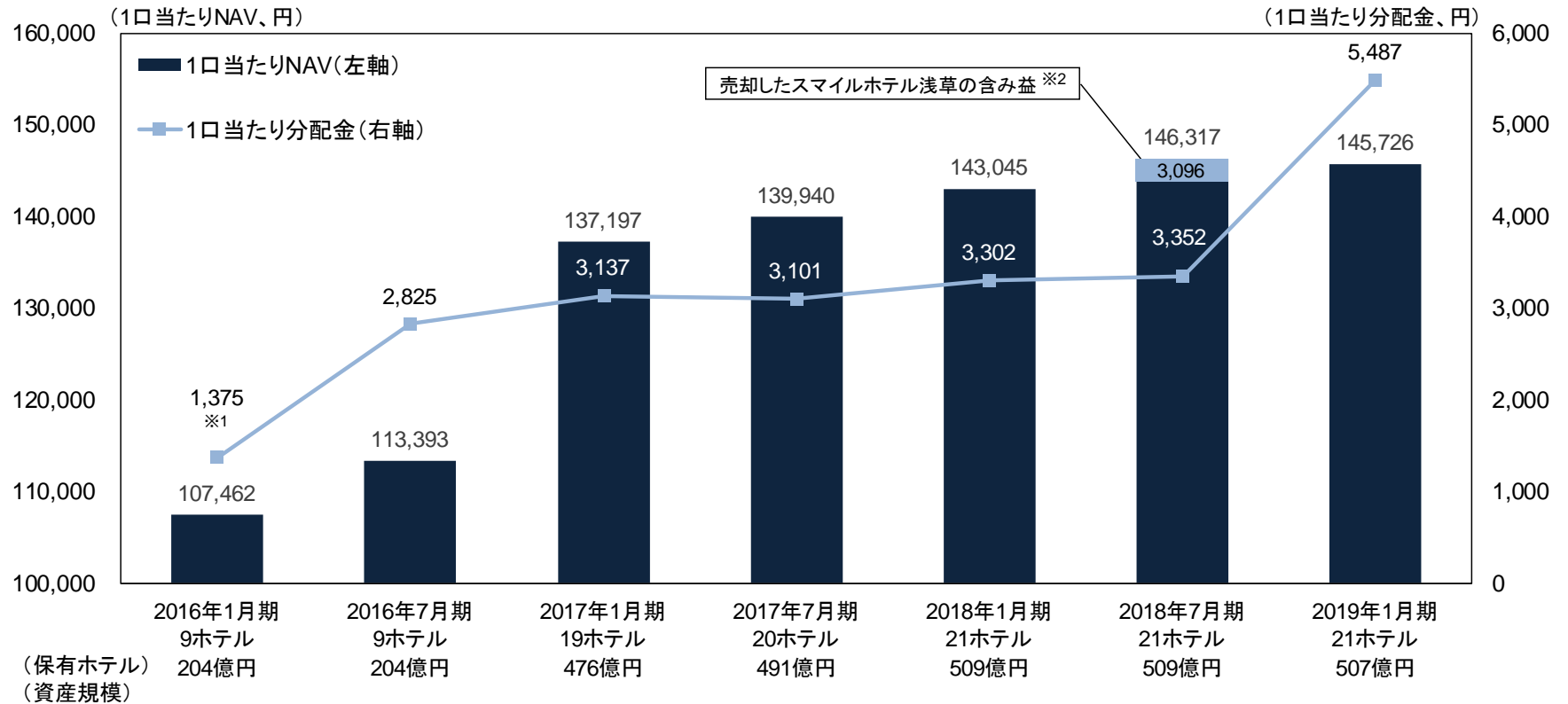
■ インバウンド旅行者数推移



※ 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



# いちごホテル成長の軌跡



主な取組み

新規上場

9ホテル  
取得

公募増資

10ホテル  
取得

1ホテル取得  
(銀行借入)

1ホテル取得  
(銀行借入)

自己投資口  
取得・消却

資産入替

資産譲渡益  
を全額分配

運用報酬  
体系見直し

リファイナンス

※1 2016年1月期の分配金471円を通期換算

※2 スマイルホテル浅草(2018年8月譲渡)の含み益 = (譲渡価格 - 売却時の帳簿価格) ÷ 期末時点発行済投資口数

# 投資主価値のさらなる向上に向けて

分配金の成長とポートフォリオの高安定性の維持・向上を通じ、投資主価値のさらなる向上を図る

分配金のさらなる成長		ポートフォリオの高安定性の維持・向上
内部成長	<ul style="list-style-type: none"><li>• 価値向上CAPEXを積極的に実施</li><li>• 成長余力が限定的な物件を譲渡</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 引き続き、地域分散の効いた、安定性の高い宿泊主体特化型ホテルを中心としたポートフォリオを構築</li><li>• 政令指定都市を中心とした、土地評価の高いホテルへの投資</li><li>• 交通利便性が高く、イベント特需のメリット等が享受できる主要都市の中心部への投資</li></ul>
外部成長	<ul style="list-style-type: none"><li>• 積極的な資産入替<ul style="list-style-type: none"><li>– 含み益の顕在化と優良資産への再投資</li></ul></li><li>• 借入余力の活用<ul style="list-style-type: none"><li>– 資金効率の向上</li><li>– 借入期間の長期化および金利固定化によるリスク低減</li></ul></li><li>• スポンサーパイプラインの活用<ul style="list-style-type: none"><li>– 競争にさらされることなく、優良資産の取得を図る</li></ul></li></ul>	

投資主価値のさらなる向上

# スポンサーの保有ホテル

16ホテル 約439億円(2019年1月31日現在)

- ✓ ホテル所在地:東京、横浜、大阪、福岡、熊本等
- ✓ 開発による新築ホテルをパイプラインに組入れ

【竣工済】



神奈川県横浜市



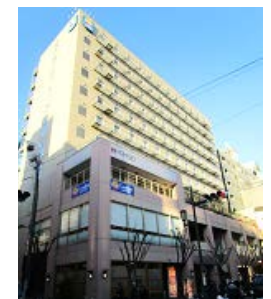
東京都新宿区



熊本県熊本市



福岡県福岡市



大阪市中央区

## 2019年7月期 / 2020年1月期 業績予想

---

# 2019年7月期 業績予想

## 京都・大阪の新規供給による影響を考慮し、変動賃料は保守的に見込む

(単位:百万円)

	2018年7月期 実績 (A)	2019年7月期 前回予想 (2018年9月発表)	2019年7月期 今回予想 (B)	前年同期比 (B) - (A)	主な差異要因
営業収益	1,814	1,823	1,785	-28	
ホテル変動賃料	803	794	750	-53	変動賃料ホテルの想定RevPAR: 8,374円(前年同期比-2.0%)
ホテル固定賃料	952	963	969	+16	資産入替による増加: +15、賃料改定に伴う増加(札幌大通、大阪心斎橋、那覇、松山): +6、テナント契約形態変更(神戸): -5
その他	58	64	65	+7	テナント契約形態変更(神戸): +6、駐輪場増額改定(阿佐ヶ谷): +2
営業費用	771	811	796	+24	新規取得に伴う固都税増加: +3、エンジニアリングレポート費用: +2
修繕費	20	21	22	+1	
減価償却費	310	323	317	+6	2018年7月期~2019年7月期実施の資本的支出工事に伴う増加
営業利益	1,042	1,011	989	-53	
経常利益	855	827	810	-45	
当期純利益	854	827	809	-45	
1口当たり分配金 (DPU)	3,352円	3,243円	3,174円	-178円	前回予想比-2.1%(-69円) 前年同期比-5.3%
1口当たりFFO	4,671円	4,567円	4,473円	-198円	
NOI	1,640	1,644	1,606	-34	
償却後NOI	1,329	1,320	1,288	-40	
資本的支出(CAPEX)	246	310	319	+72	

# 2020年1月期 業績予想

前年同期に計上した売却益694百万円の剥落により、営業収益は減益

(単位:百万円)

	2019年1月期 実績 (A)	2020年1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>2,439</b>	<b>1,773</b>	<b>-666</b>	
ホテル変動賃料	701	713	+11	変動賃料ホテルの想定RevPAR: 8,290円(前年同期比+1.9%)
ホテル固定賃料	984	991	+7	資産入替による増加: +8、賃料改定による増加(札幌大通、大阪心斎橋、那覇、松山): +5、テナント契約形態変更(神戸): -6
その他	753	68	-685	テナント契約形態変更(神戸): +7、駐輪場増額改定(阿佐ヶ谷): +1 売却益の減少: -694
<b>営業費用</b>	<b>866</b>	<b>793</b>	<b>-72</b>	新規取得に伴う固都税増加: +3、エンジニアリングレポート費用: +2、 運用報酬減少: -78、売却に伴う控除対象外消費税減少: -19
修繕費	16	23	+6	
減価償却費	308	322	+13	2019年1月期～2020年1月期実施の資本的支出工事に伴う増加
<b>営業利益</b>	<b>1,573</b>	<b>979</b>	<b>-593</b>	
<b>経常利益</b>	<b>1,399</b>	<b>803</b>	<b>-596</b>	
<b>当期純利益</b>	<b>1,398</b>	<b>802</b>	<b>-596</b>	
<b>1口当たり分配金 (DPU)</b>	<b>5,487円</b>	<b>3,147円</b>	<b>-2,340円</b>	前年同期比-42.6%
<b>1口当たりFFO</b>	<b>4,055円</b>	<b>4,432円</b>	<b>+377円</b>	
<b>NOI</b>	<b>1,574</b>	<b>1,592</b>	<b>+17</b>	
<b>償却後NOI</b>	<b>1,266</b>	<b>1,270</b>	<b>+4</b>	
<b>資本的支出(CAPEX)</b>	<b>321</b>	<b>317</b>	<b>-3</b>	

## Appendix : ホテルマーケット関連データ

---

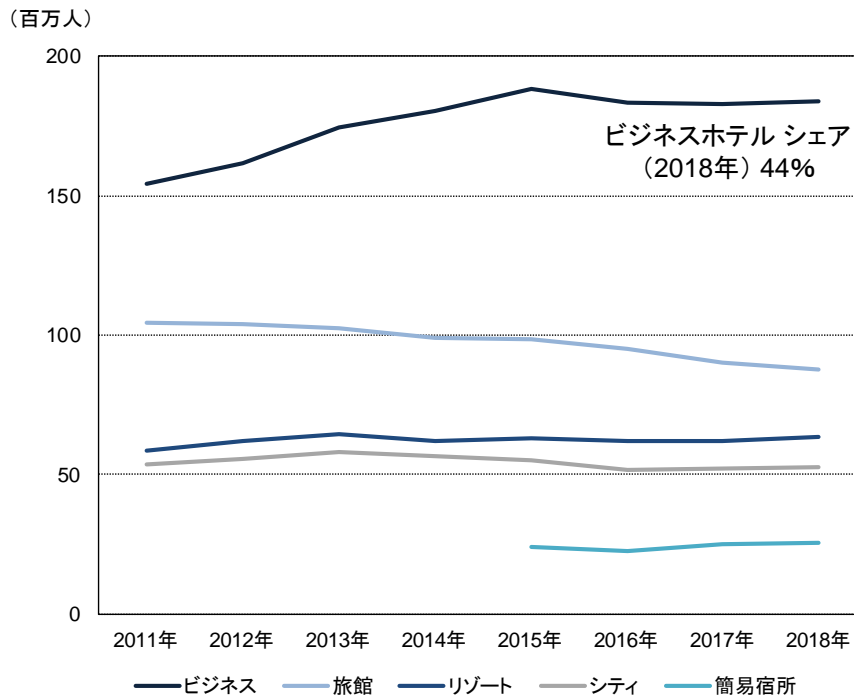


# ビジネスホテルの強い需要は継続

ビジネスホテル宿泊者は、日本人の高い安定性と外国人の強い成長性を有す

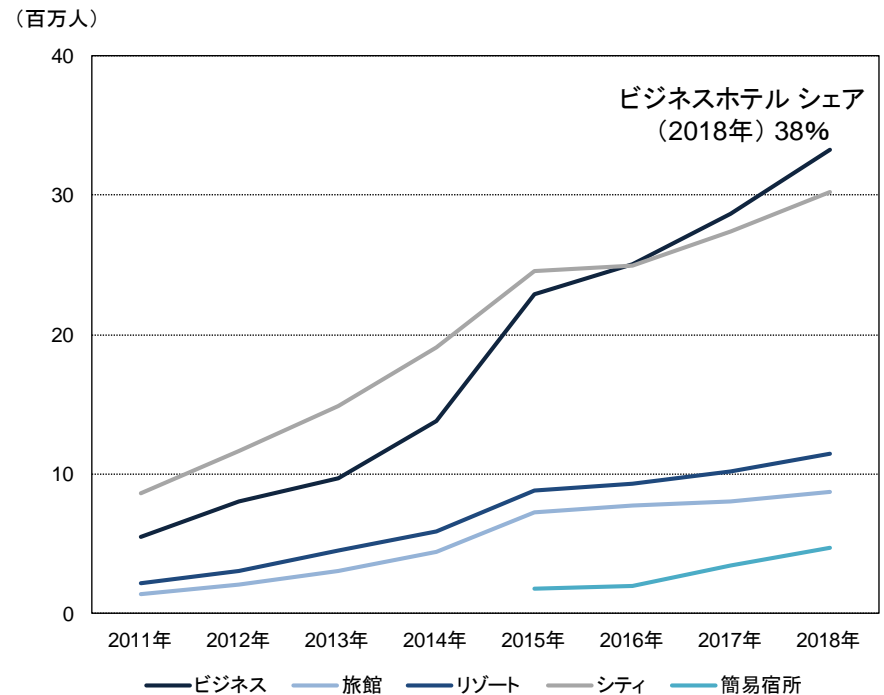
- ✓ 2018年の日本人ビジネスホテル宿泊者は183百万人(前年比+1%)でトップシェア
- ✓ 2018年の外国人ビジネスホテル宿泊者は33百万人(前年比+16%)でトップシェア

■ 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)

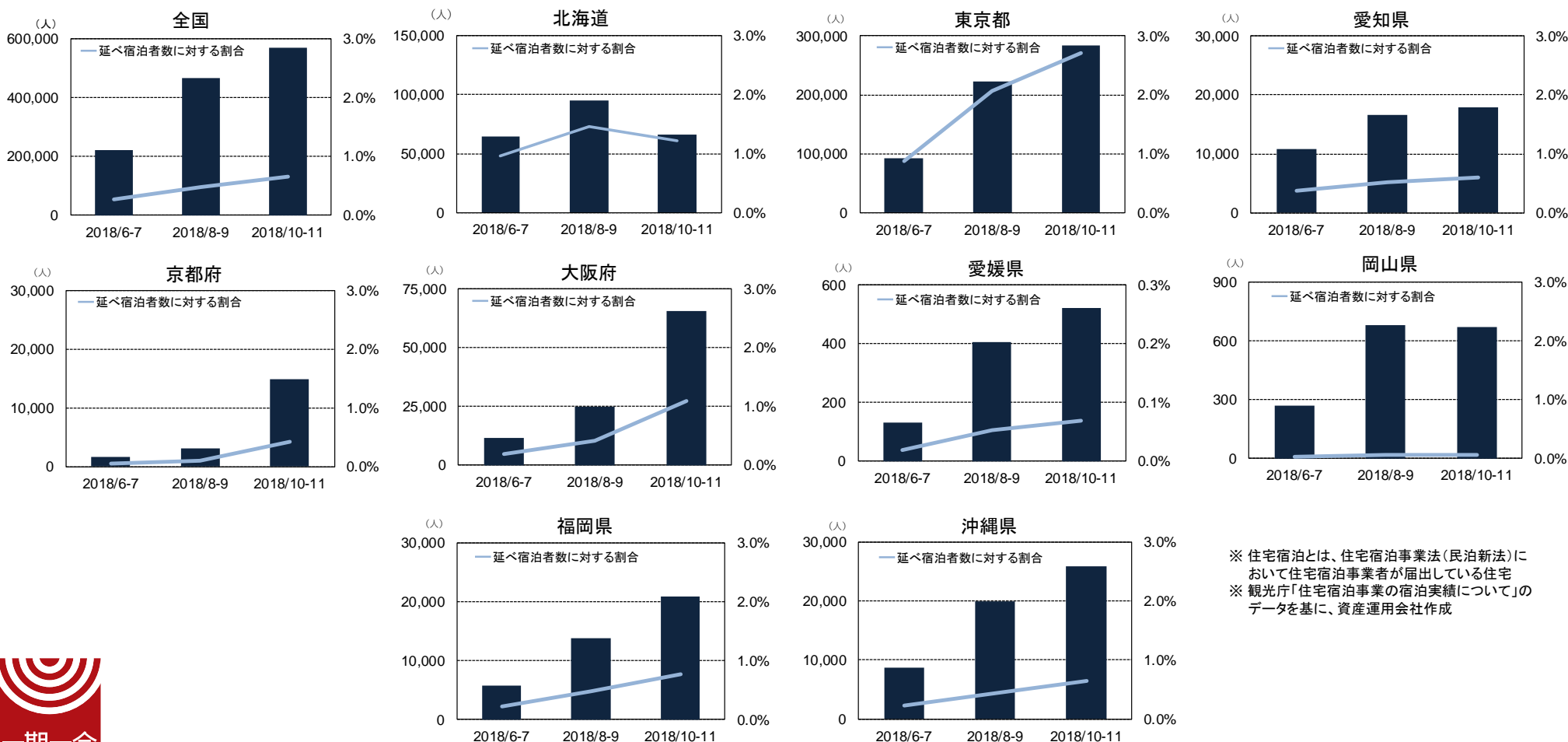


※ 観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に、資産運用会社作成

# 民泊が占める全国の延べ宿泊者数の割合は1%未満

全国の宿泊施設延べ宿泊者数のうち、民泊(住宅宿泊※)が占める割合は0.7%にとどまる

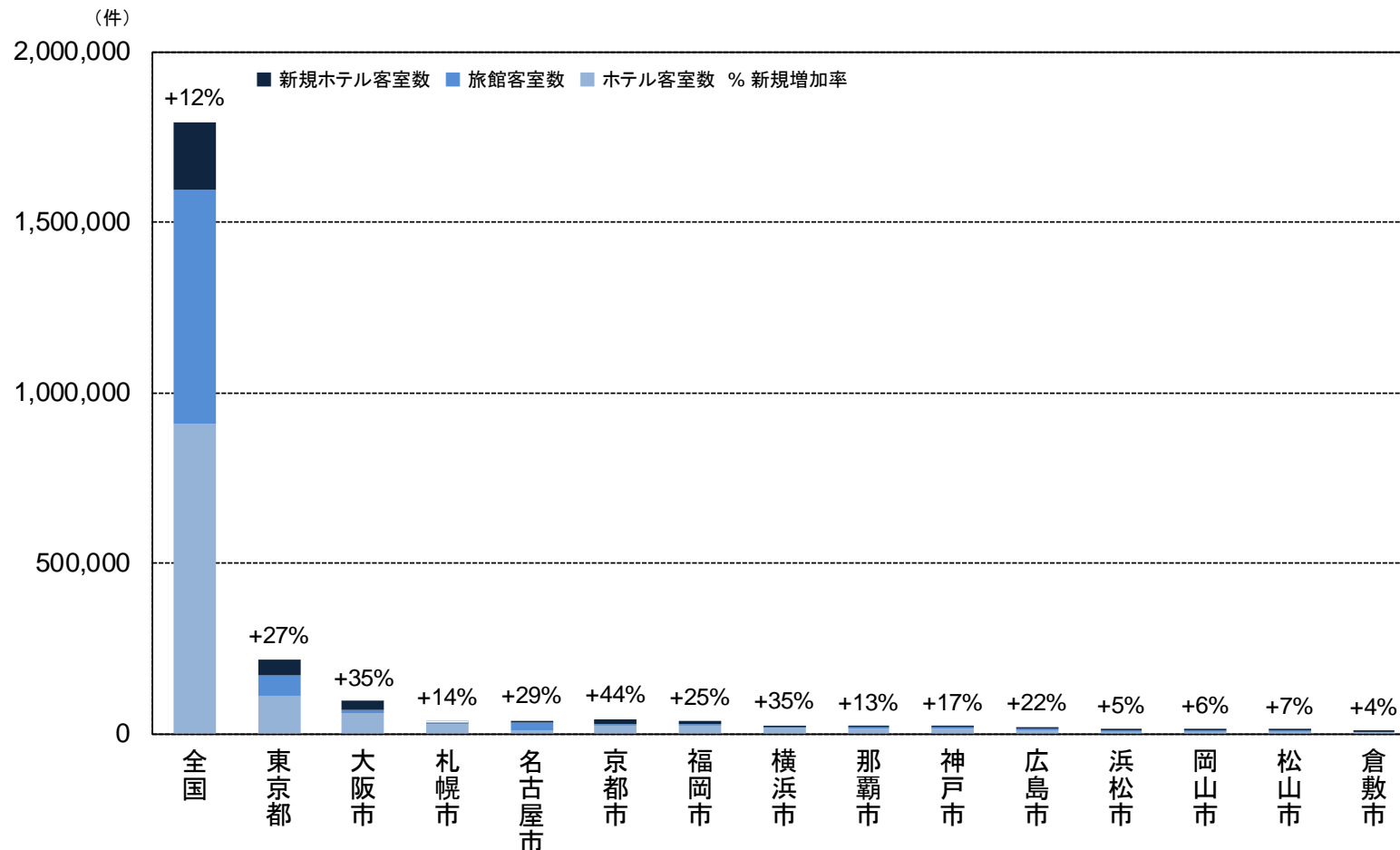
■ 変動賃料ホテル所在都道府県別 民泊(住宅宿泊※)延べ宿泊者数推移



※ 住宅宿泊とは、住宅宿泊事業法(民泊新法)において住宅宿泊事業者が届出している住宅  
 ※ 観光庁「住宅宿泊事業の宿泊実績について」のデータを基に、資産運用会社作成

# 全国の宿泊施設新規増加率は+12%

■ 主要都市別 宿泊施設新規増加率(対2018年3月末比)



※ 厚生労働省「衛生行政報告書」および週刊ホテルレストラン2018年12月7日号のデータを基に、資産運用会社作成  
 ※ 東京都のみ都道府県データを使用  
 ※ 既存客室数はホテルと旅館の合計を集計し、新規ホテル客室数には開業時期未定のものも含む

## Appendix : ポートフォリオの状況

---

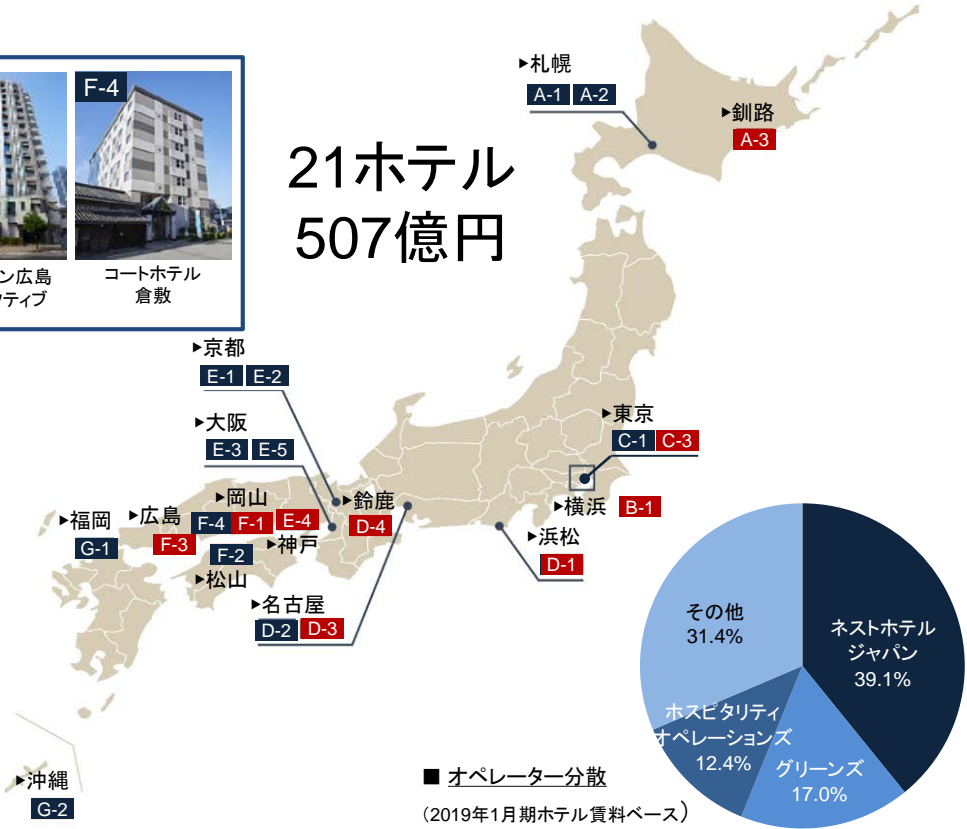
# ポートフォリオマップ (2019年1月31日時点保有資産)

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

近畿		
<b>E-1</b>  スマイルホテル 京都四条	<b>E-2</b>  ホテルビスタ プレミオ京都	<b>E-3</b>  チサンイン 大阪ほんまち
<b>E-4</b>  ホテルサーブ 神戸アスタ	<b>E-5</b>  ネストホテル 大阪心斎橋	

中国・四国			
<b>F-1</b>  コンフォートホテル 岡山	<b>F-2</b>  ネストホテル 松山	<b>F-3</b>  アーバイン広島 エグゼクティブ	<b>F-4</b>  コートホテル 倉敷

九州・沖縄	
<b>G-1</b>  ヴァリエホテル 天神	<b>G-2</b>  ネストホテル 那覇



# 地域分散の進展

	上場時 (2015年11月30日)	2017年1月期 (第3期)	2017年7月期 (第4期)	2018年1月期 (第5期)	2019年1月期 (第7期)
資産	<p>■ 期末資産規模</p> <p>9ホテル 204億円 (期末評価額 213億円)</p> <p>■ IPOによる取得</p> <p>9ホテル 204億円 (鑑定NOI利回り5.9%)</p>  <p>北海道2、京都2、名古屋1 東海1、大阪1、神戸1、 福岡1</p>	<p>■ 期末資産規模</p> <p>19ホテル 476億円 (期末評価額 516億円)</p> <p>■ POIによる取得</p> <p>10ホテル 272億円 (鑑定NOI利回り5.5%)</p>  <p>北海道1、東京3、東海2、 大阪1、中国・四国2、沖縄1</p>	<p>■ 期末資産規模</p> <p>20ホテル 491億円 (期末評価額 537億円)</p> <p>■ 取得</p> <p>1ホテル 14億円 (鑑定NOI利回り5.0%)</p>  <p>横浜1</p>	<p>■ 期末資産規模</p> <p>21ホテル 509億円 (期末評価額 563億円)</p> <p>■ 取得</p> <p>1ホテル 18億円 (鑑定NOI利回り6.3%)</p>  <p>中国・四国1</p>	<p>■ 期末資産規模</p> <p>21ホテル 507億円</p> <p>■ 取得</p> <p>1ホテル 17億円 (鑑定NOI利回り6.9%)</p>  <p>中国・四国1</p> <p>■ 売却</p> <p>1ホテル 27億円</p>
	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>多様な取得手段により、 着実に外部成長を実現</p>		

※ 地域分散は取得価格ベース

# ホテル一覧 (2019年1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)	2019年1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	2,152	2,640	5.3	+487
	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	1,465	1,780	5.2	+314
	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	295	421	5.5	+125
	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	1,505	1,560	4.6	+54
	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	3,987	4,310	4.4	+322
	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	1,333	1,440	4.5	+106
	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	1,482	1,850	5.3	+367
	D-2	ホテルウイング 国際ターミナル名古屋	固定+変動賃料	愛知県名古屋市	5,255.66	2,670	2,701	2,920	4.9	+218
	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	5,325	5,890	4.0	+564
	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	290	377	5.0	+86
	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	4,567	4,640	4.5	+72
	E-2	ホテルビスタプレミアム京都	固定+変動賃料	京都府京都市	3,867.66	3,600	3,587	3,960	4.2	+372
	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	1,704	1,990	4.5	+285
	E-4	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	1,431	1,820	4.8	+388
	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	7,722	7,690	4.5	-32
	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	1,193	1,260	5.3	+66
	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	1,672	1,890	5.7	+217
	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	1,848	2,080	5.3	+231
	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	1,780	1,960	5.1	+179
	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	1,445	2,200	4.3	+754
G-2	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	3,805	4,180	5.3	+374	
<b>21ホテル 合計</b>					<b>97,755.20</b>	<b>50,763</b>	<b>51,299</b>	<b>56,858</b>	<b>4.7</b>	<b>+5,558</b>

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

※ 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、本投資法人の収益予想において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



# 2019年1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)	2019年1月期(2018年8月～2019年1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	9,821 (+17.9%)	95.8 (-0.9%)	10,257 (+19.0%)	354.1 (+17.9%)
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	11,301 (+9.7%)	94.5 (-2.2%)	11,959 (+12.2%)	275.5 (+8.4%)
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	4,237 (-1.8%)	73.2 (-5.3%)	5,792 (+3.8%)	103.5 (-2.2%)
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	9,131 (+11.6%)	98.5 (+6.7%)	9,267 (+4.5%)	193.0 (+10.7%)
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	4,783 (+1.9%)	81.2 (+1.8%)	5,892 (+0.0%)	172.5 (+1.9%)
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	224	5,504 (-6.2%)	88.9 (-0.5%)	6,193 (-5.8%)	254.1 (-5.2%)
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	8,126 (+2.4%)	90.7 (+3.7%)	8,960 (-1.2%)	542.2 (-3.6%)
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	5,126 (+9.1%)	78.9 (+2.5%)	6,498 (+6.4%)	100.3 (+9.0%)
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	8,350 (-13.7%)	97.5 (-1.5%)	8,563 (-12.3%)	236.3 (-9.9%)
E-2	002	ホテルビスタプレミオ京都	固定+変動賃料	京都府京都市	84	10,896 (-10.1%)	88.4 (+4.0%)	12,332 (-13.6%)	185.1 (-8.0%)
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	6,318 (-16.9%)	84.7 (-7.5%)	7,458 (-10.1%)	151.1 (-16.9%)
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	8,007 (-9.0%)	89.2 (-8.2%)	8,979 (-1.0%)	476.0 (-9.8%)
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	5,610 (-0.3%)	88.9 (-0.6%)	6,313 (+0.3%)	223.7 (+0.1%)
F-2	015	ネストホテル松山	固定+変動賃料	愛媛県松山市	190	5,544 (-11.8%)	89.2 (-1.3%)	6,216 (-10.7%)	273.9 (-11.9%)
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	6,883 (+14.3%)	90.9 (+4.4%)	7,574 (+9.5%)	216.6 (+14.3%)
F-4	022	コートホテル倉敷	固定+変動賃料	岡山県倉敷市	104	8,106 (+20.2%)	97.7 (+26.2%)	8,296 (-4.7%)	182.8 (+18.4%)
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	9,532 (+8.9%)	94.9 (+5.1%)	10,046 (+3.6%)	144.3 (+7.4%)
G-2	013	ネストホテル那覇	固定+変動賃料	沖縄県那覇市	198	9,257 (+1.1%)	85.3 (-4.0%)	10,855 (+5.4%)	481.5 (+1.8%)
その他ホテル		固定賃料			356	-	-	-	-
変動賃料導入ホテル					1,848	8,137 (-1.5%)	91.2 (-0.9%)	8,919 (-0.7%)	3,207.9 (-1.0%)
固定賃料導入ホテル					1,508	6,220 (+3.8%)	85.8 (+1.7%)	7,251 (+2.1%)	1,358.7 (+1.2%)
<b>ポートフォリオ全体</b>					<b>3,356</b>	<b>7,380 (+0.2%)</b>	<b>89.0 (-0.0%)</b>	<b>8,290 (+0.3%)</b>	<b>4,620.4 (-0.3%)</b>

※ 個別の運営実績の開示について同意を得られていないホテルサブ神戸アスタ、ホテルリブマックス日本橋箱崎、グランパーク・イン横浜はその他ホテルに客室数のみ合算して記載

※ 固定賃料導入ホテルおよびポートフォリオ全体の実績にはその他ホテルに含まれるホテルリブマックス日本橋箱崎の実績を加えて集計したものを記載

※ ホテルサ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、本投資法人の収益予想において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)

	ポート フォリオ 合計	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	F-4	その他
		ネスト ホテル 札幌駅前	ネスト ホテル 札幌大通	コンフォート ホテル 釧路	スマイル ホテル 東京 阿佐ヶ谷	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 大阪心齋 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	コート ホテル 倉敷	
① 不動産運用 収益合計	1,745,367	120,997	91,985	18,419	101,048	17	55,361	151,441	15,442	108,809	80,209	39,600	199,862	45,914	90,176	69,435	157,136	63,096	336,409
固定賃料	984,468	32,392	23,385	18,419	28,372	-	55,361	151,441	15,442	34,644	75,000	39,600	63,974	45,900	35,558	24,752	59,109	25,093	256,020
変動賃料	701,671	88,605	68,600	-	72,676	-	-	-	-	74,165	5,209	-	135,887	-	54,566	44,683	98,027	37,959	21,288
その他収益	59,227	-	-	-	-	17	-	-	-	-	-	-	-	14	51	-	-	43	59,101
② 不動産運用 費用合計	170,595	10,387	12,137	5,566	8,021	376	3,516	14,158	2,865	6,586	9,647	6,101	15,311	5,293	6,220	4,416	8,100	1,000	50,886
外注委託費	18,612	600	600	900	2,700	-	600	570	540	600	1,475	915	1,200	600	720	600	1,081	590	4,320
保険料	2,628	150	158	82	90	-	95	279	48	148	102	101	247	140	200	56	239	89	397
修繕費	16,501	4,212	2,759	144	1,426	0	120	350	84	690	513	1,601	611	278	1,002	70	1,941	-	697
公租公課	102,866	4,993	8,182	4,030	3,396	376	2,430	12,552	1,786	4,789	7,144	3,120	12,846	3,857	3,864	3,326	4,423	-	21,746
その他費用	29,987	430	436	408	407	0	271	406	406	359	412	363	406	417	434	363	414	321	23,725
③ NOI (①-②)	1,574,772	110,610	79,848	12,853	93,027	-359	51,844	137,283	12,577	102,222	70,561	33,498	184,550	40,621	83,955	65,019	149,035	62,095	285,523
④ 減価償却費	308,764	13,763	16,521	4,913	25,760	2,212	14,480	31,329	4,154	15,501	13,501	6,532	33,797	12,574	17,108	9,039	33,250	7,898	46,424
不動産賃貸 事業収益 (③-④)	1,266,007	96,847	63,327	7,939	67,266	-2,571	37,364	105,954	8,422	86,721	57,060	26,966	150,753	28,046	66,847	55,979	115,785	54,197	239,098

※ 千円未満を切り捨て

※ 「その他」は「ホテルウイングインターナショナル名古屋」、「ホテルサーブ神戸アスタ」、「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「アーバイン広島エグゼクティブ」の収支状況、また「ホテルビスタプレミア京都」、「チサンイン大阪ほんまち」及び「スマイルホテル東京阿佐ヶ谷」のホテル収支状況以外の合計数値を記載しており、賃借人より当該テナントの個別賃料の開示について同意を得られていないため、「その他」に合算して記載しています。なお、「その他」に記載のNOIおよび減価償却費の内訳は、ホテルウイングインターナショナル名古屋のNOI 73,956千円、減価償却費 8,791千円、ホテルサーブ神戸アスタのNOI 43,897千円、減価償却費 12,693千円、ホテルリブマックス日本橋箱崎のNOI 33,129千円、減価償却費 9,106千円、グランパーク・イン横浜のNOI 37,399千円、減価償却費 2,242千円、アーバイン広島エグゼクティブのNOI 58,005千円、減価償却費は13,591千円

# 賃料・運営関連データ

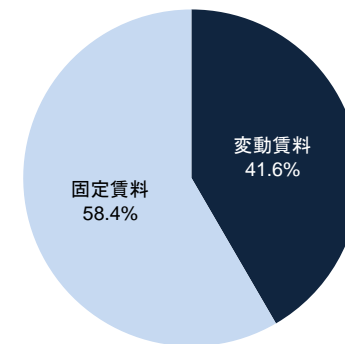
## ■ 賃料収入割合 (収益額ベース)

(単位: 千円)

収益項目	第5期(2018年1月期)		第6期(2018年7月期)		第7期(2019年1月期)	
	収益額	比率	収益額	比率	収益額	比率
固定賃料収益	1,034,015	58.0%	1,010,663	55.7%	1,043,696	59.8%
各ホテルから支払われる固定賃料	974,852	54.7%	952,653	52.5%	984,468	56.4%
その他(店舗に係る個別賃料)	59,163	3.3%	58,010	3.2%	59,227	3.4%
変動賃料収益	748,007	42.0%	803,401	44.3%	701,671	40.2%
合計	1,782,023	100.0%	1,814,064	100.0%	1,745,367	100.0%

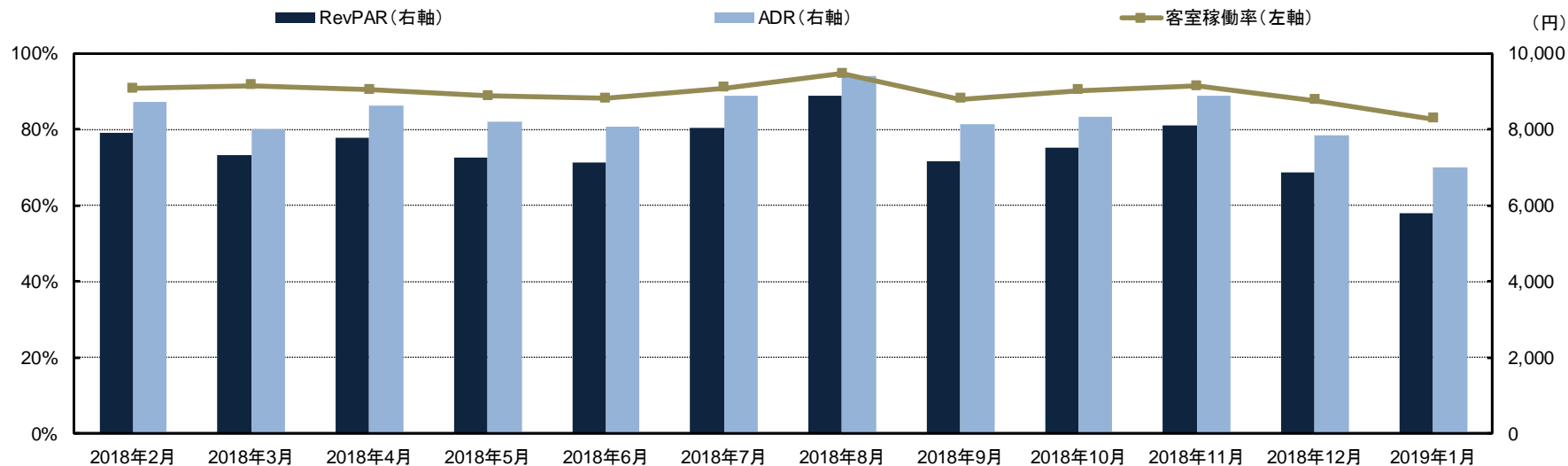
## ■ 賃料形態分散

(2019年1月期ホテル賃料ベース)



※ 賃料合計のみの割合で、その他収益は除く

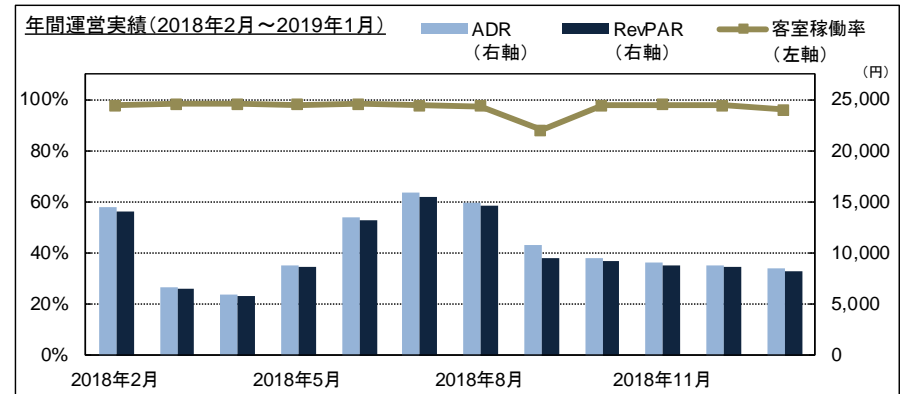
## ■ ポートフォリオ全体の運営実績 (2018年2月～2019年1月)



# 保有ホテルの概要（変動賃料）

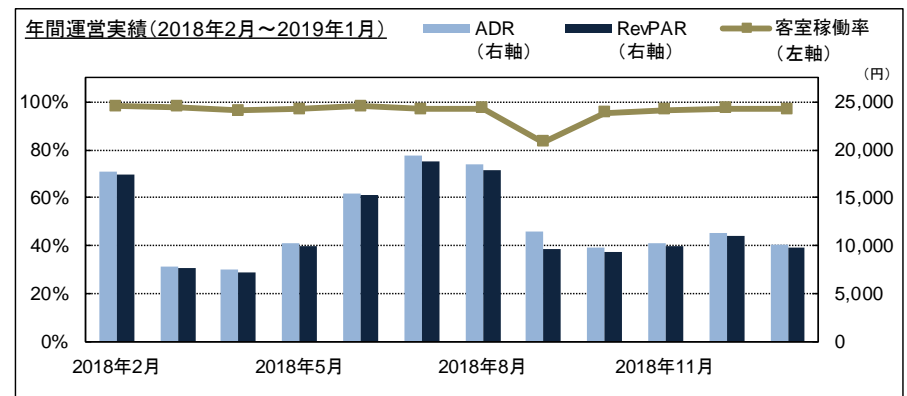
## ■ A-1 ネストホテル札幌駅前

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



## ■ A-2 ネストホテル札幌大通

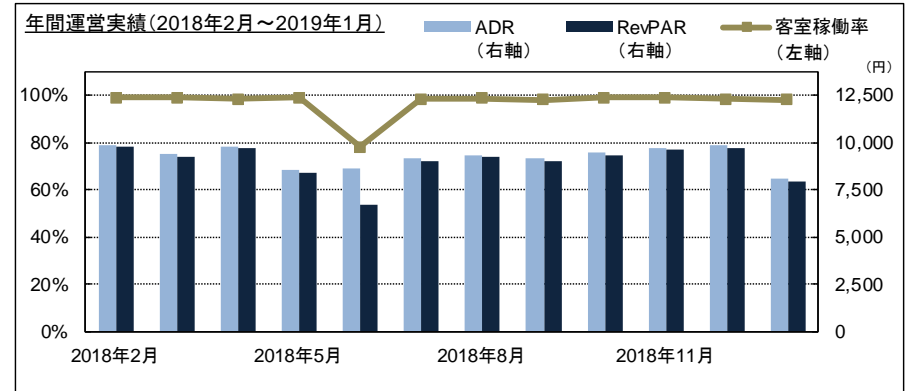
所在地	北海道札幌市中央区
アクセス	札幌市営地下鉄南北線「大通」駅 徒歩約4分
オペレーター	ネストホテルジャパン株式会社
客室数	121室
取得額	1,450百万円



# 保有ホテルの概要（変動賃料）

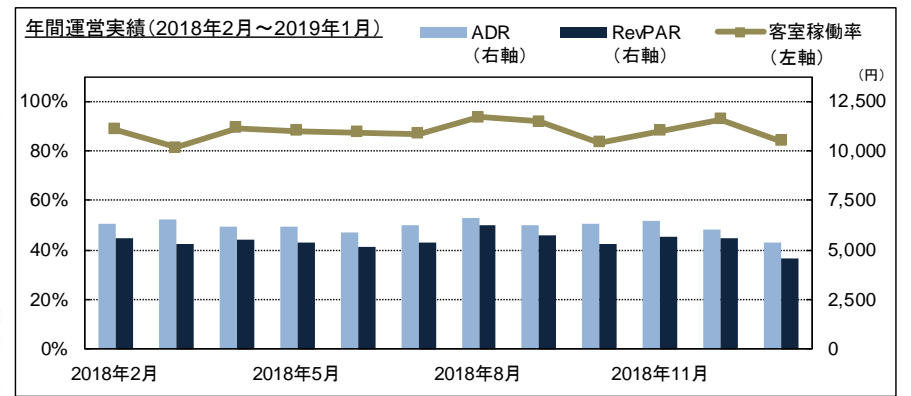
## ■ C-1 スマイルホテル東京阿佐ヶ谷

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



## ■ D-2 ホテルウィングインターナショナル名古屋

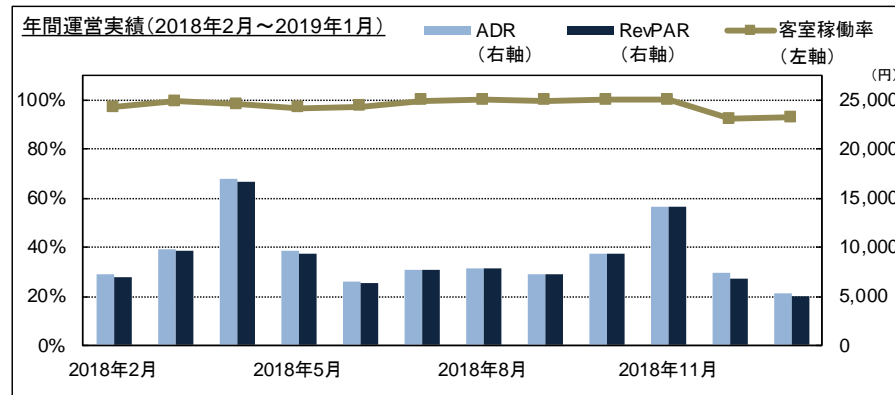
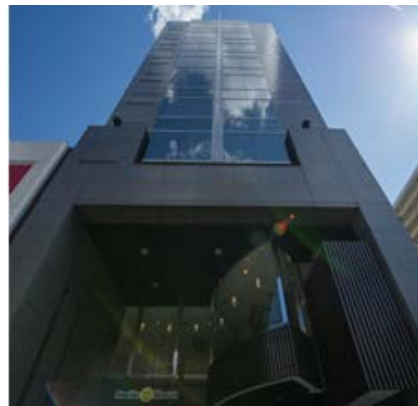
所在地	愛知県名古屋市中区
アクセス	名古屋市営地下鉄桜通線 および鶴舞線「丸の内」駅 徒歩約2分
オペレーター	株式会社フォーブス
客室数	224室
取得額	2,670百万円



# 保有ホテルの概要（変動賃料）

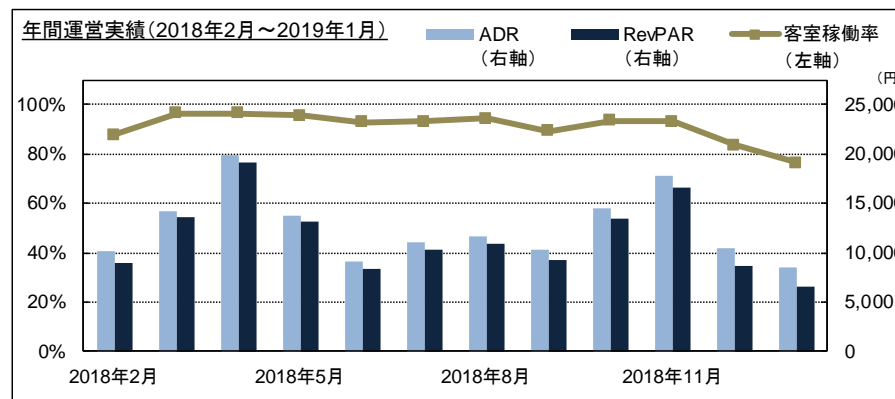
## ■ E-1 スマイルホテル京都四条

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



## ■ E-2 ホテルビスタプレミオ京都

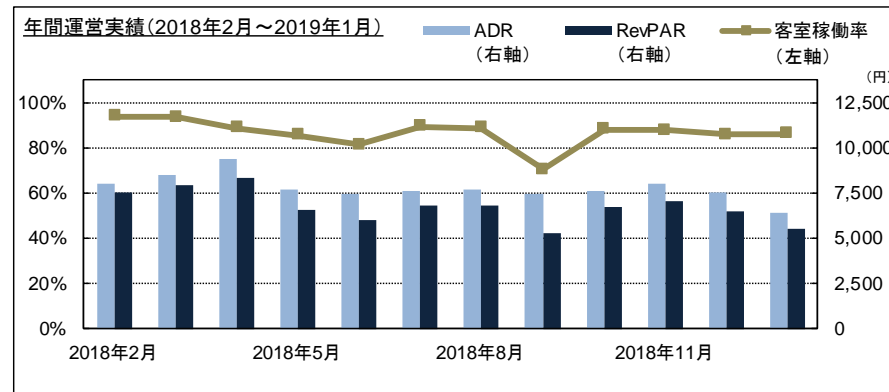
所在地	京都府京都市中京区
アクセス	京都市営地下鉄東西線「京都市役所前」駅 徒歩約5分 他
オペレーター	株式会社 ビスタホテルマネジメント
客室数	84室
取得額	3,600百万円



# 保有ホテルの概要（変動賃料）

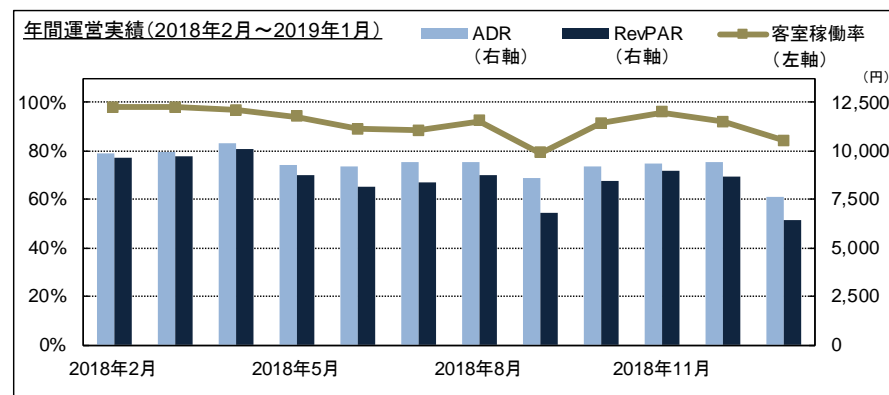
## ■ E-3 チサンイン大阪ほんまち

所在地	大阪府大阪市中央区
アクセス	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-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

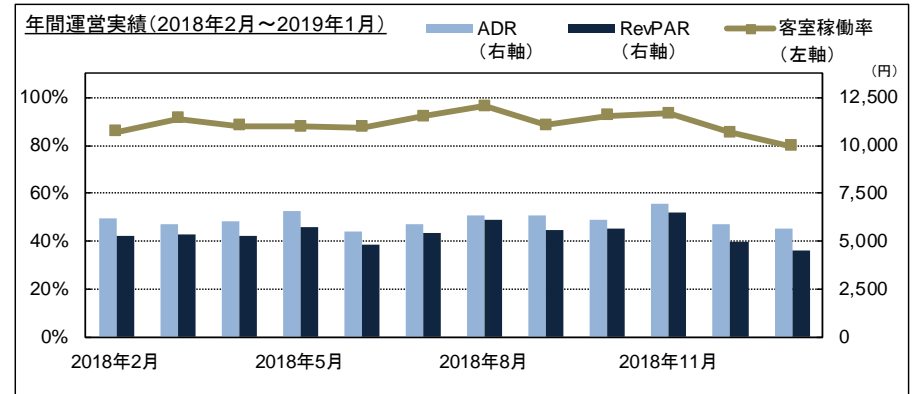




# 保有ホテルの概要（変動賃料）

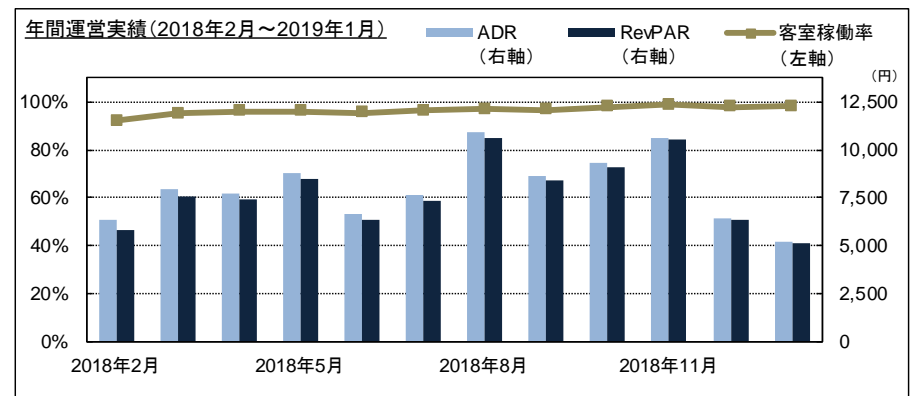
## ■ F-2 ネストホテル松山

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-4 コートホテル倉敷

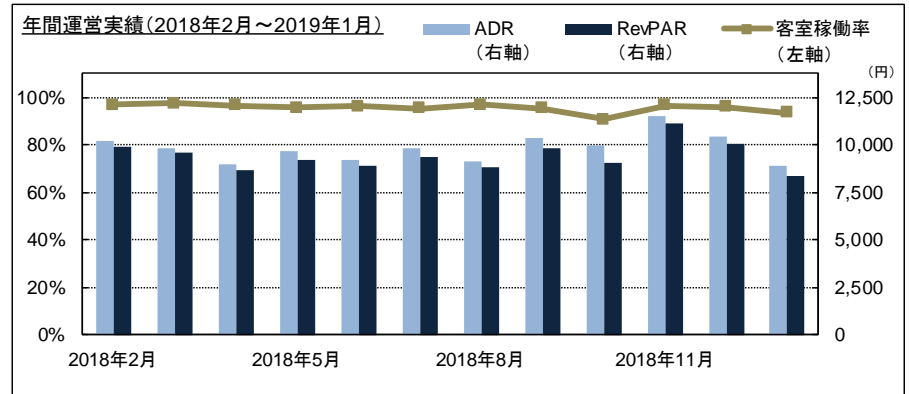
所在地	岡山県倉敷市
アクセス	JR山陽本線「倉敷」駅 徒歩約8分
オペレーター	The Court株式会社
客室数	104室
取得額	1,725百万円



# 保有ホテルの概要（変動賃料）

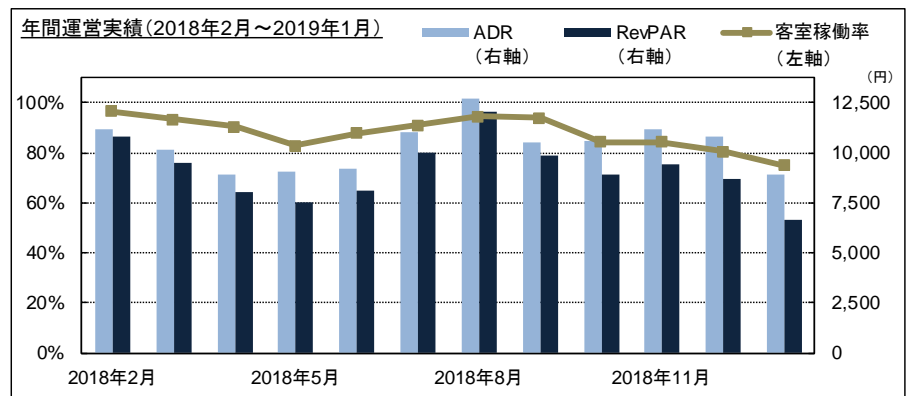
## ■ G-1 ヴァリエホテル天神

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



## ■ 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





# 保有ホテルの概要（固定賃料）

## ■ A-3 コンフォートホテル釧路

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



## ■ B-1 グランパーク・イン横浜

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



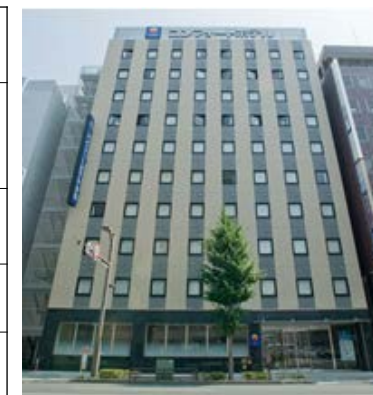
## ■ C-3 ホテルリブマックス日本橋箱崎

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



## ■ D-1 コンフォートホテル浜松

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



# 保有ホテルの概要（固定賃料）

## ■ D-3 コンフォートホテル中部国際空港

所在地	愛知県常滑市
アクセス	中部国際空港 徒歩約5分 名鉄空港線 「中部国際空港」駅 徒歩約3分
オペレーター	株式会社グリーンズ
客室数	346室
取得額	5,308百万円



## ■ D-4 コンフォートホテル鈴鹿

所在地	三重県鈴鹿市
アクセス	近鉄名古屋線 「白子」駅 徒歩約3分
オペレーター	株式会社グリーンズ
客室数	105室
取得額	300百万円



## ■ 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



# 保有ホテルの概要（固定賃料）

## ■ 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



## Appendix : 財務関連データ

---

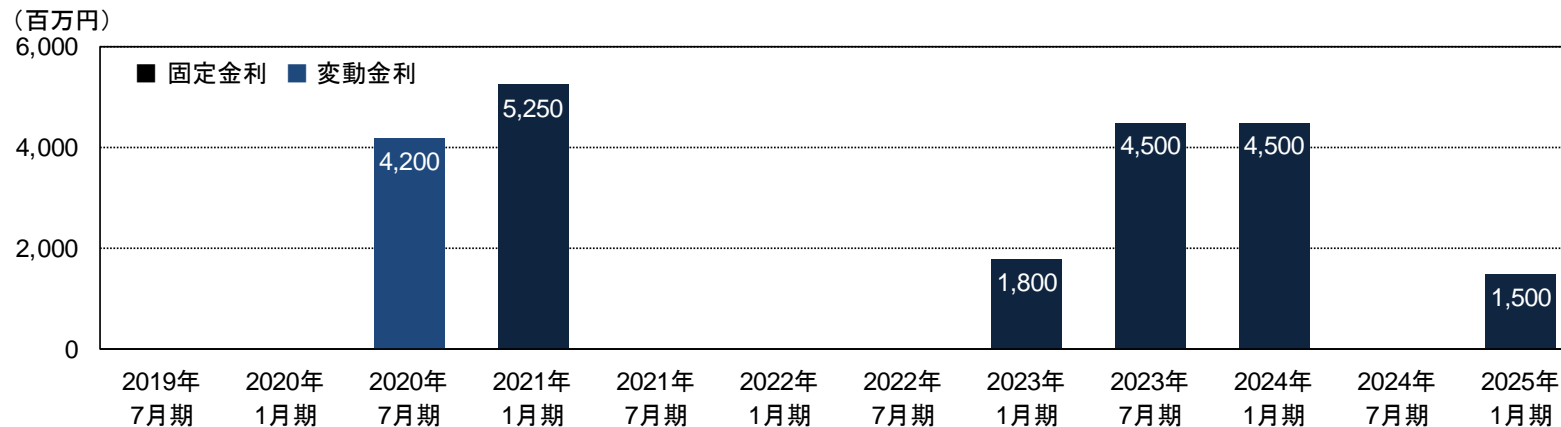
# 安定性の高い財務運営

借入残存期間の短い借入は変動金利で低金利のメリットを享受しつつ  
80%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

	2017年1月期末	2017年7月期末	2018年1月期末	2018年7月期末	2019年1月期末
借入金残高	19,500百万円	19,950百万円	21,750百万円	21,750百万円	21,750百万円
長期借入比率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
固定金利比率	73.1%	71.4%	73.8%	73.8%	80.7%
平均借入金利	0.89%	0.88%	0.88%	0.88%	0.89%
平均残存期間	4.5年	4.1年	3.6年	3.1年	3.2年
LTV(総資産ベース)	36.6%	37.1%	39.2%	39.1%	38.8%

## ■ 返済期限の分散状況



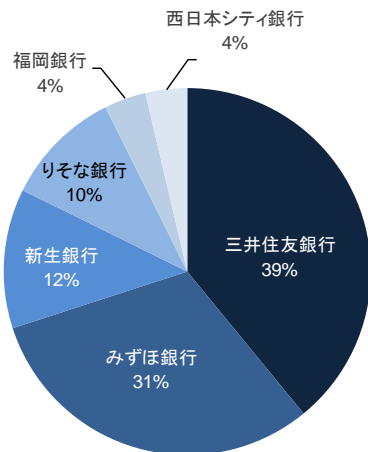
# 銀行借入の状況

## ■ 個別借入明細

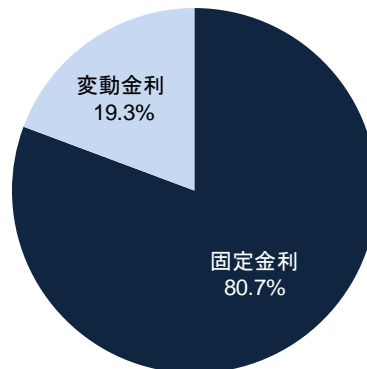
2019年1月31日時点

借入金	借入先	借入残高	変動 / 固定	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	変動	0.61091%	2016年8月17日	2020年2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	固定	0.90750%	2016年8月17日	2023年2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8月17日	2023年8月31日
タームローン6	三井住友銀行	450百万円	変動	0.56091%	2017年3月27日	2020年2月28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8月1日	2023年1月31日
タームローン8	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	0.46091%	2018年11月30日	2020年5月29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
合計		21,750百万円		平均0.89%		平均残存年数 3.2年

## ■ バンクフォーメーション



## ■ 金利の固定変動比率



強力なバンクフォーメーション

適切なLTVコントロール

金利リスクマネジメント

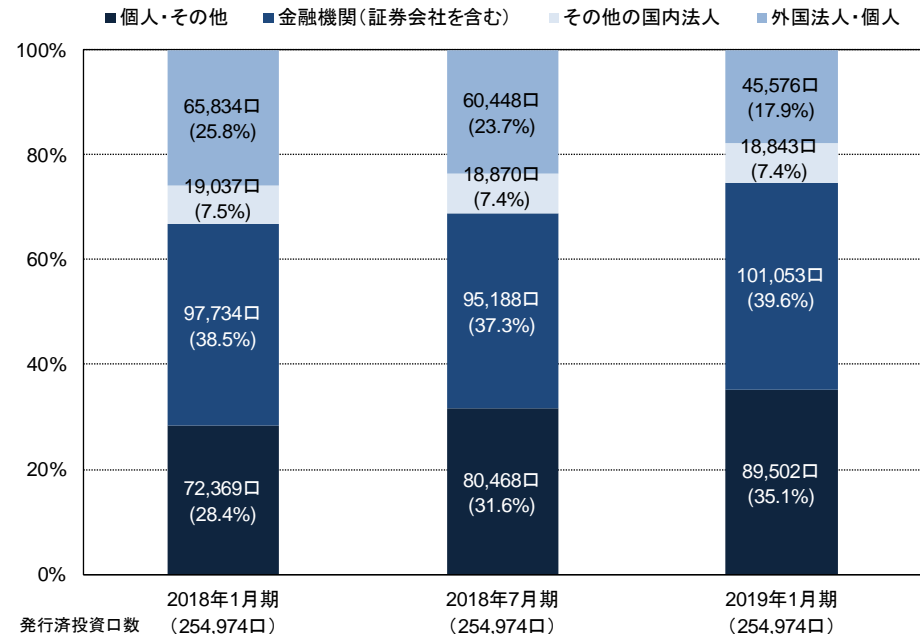
安定的な財務基盤の構築を目指す

# 投資主の状況 (2019年1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)	31,339	12.3%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	28,192	11.1%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	11,451	4.5%
4	SIX SIS LTD.	9,533	3.7%
5	野村信託銀行株式会社 (投信口)	8,714	3.4%
6	いちご株式会社 (スポンサー)	6,500	2.5%
7	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	6,445	2.5%
8	いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	6,424	2.5%
9	BNYMSANV RE GCLB RE JP RD LMGC	4,215	1.7%
10	富国生命保険相互会社	2,800	1.1%
		<b>115,613</b>	<b>45.3%</b>

## ■ 所有者別投資口数



## ■ 所有者別投資主数

所有者区分	2018年1月末	2018年7月末	2019年1月末	
	投資主数	投資主数	投資主数	比率
個人・その他	10,503	11,299	13,101	97.4%
金融機関(証券会社を含む)	53	54	48	0.4%
都市銀行・信託銀行	8	7	7	0.1%
地方銀行	4	4	3	0.0%
その他(証券会社を含む)	41	43	38	0.3%
その他の国内法人	179	183	218	1.6%
外国法人・個人	90	107	78	0.6%
<b>合計</b>	<b>10,825</b>	<b>11,643</b>	<b>13,445</b>	<b>100.0%</b>

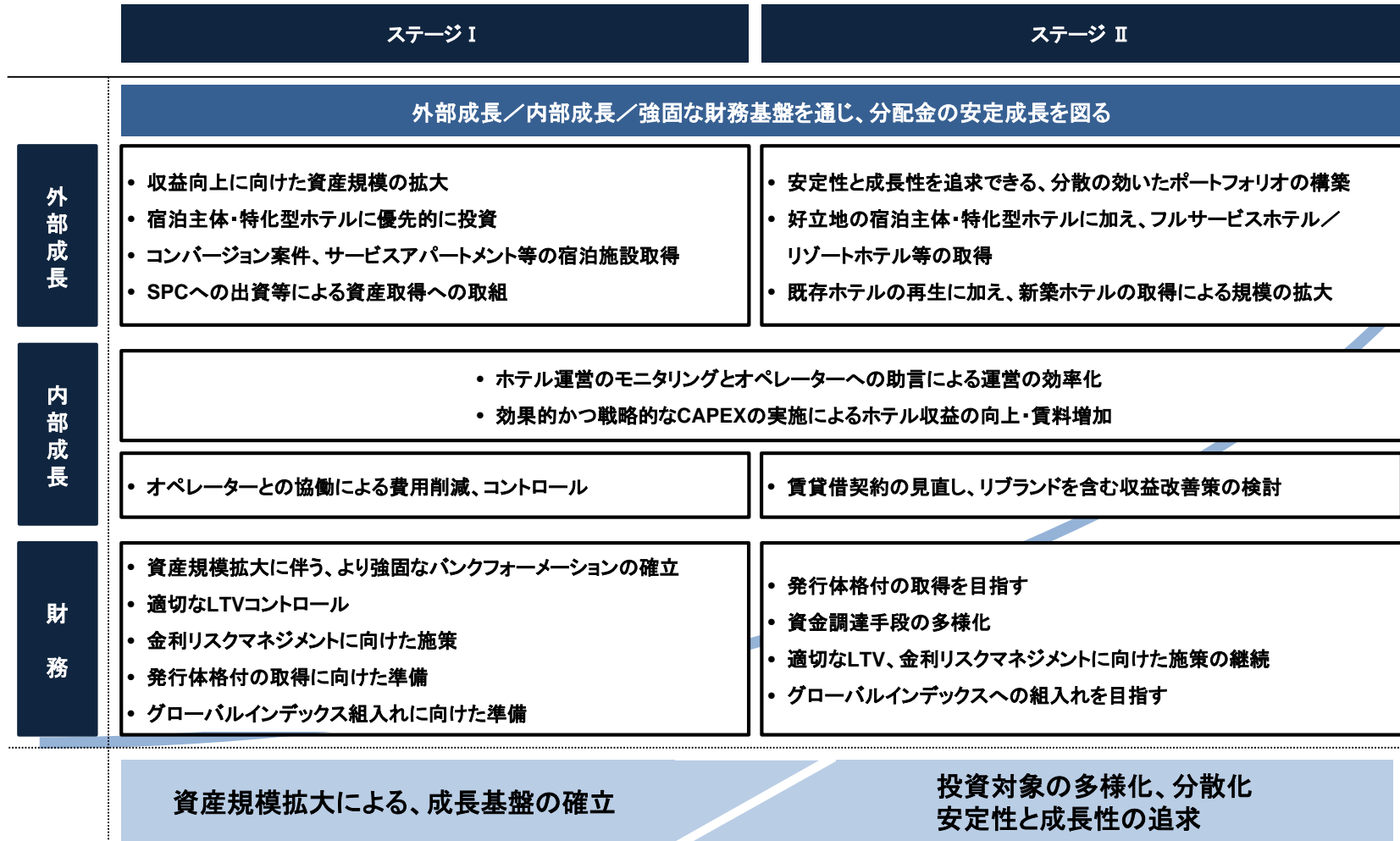
## Appendix : その他

---



# 成長戦略ロードマップ

## 各種施策はマーケット環境に柔軟に対応



# スポンサーであるいちご(東証一部 2337)について

- 累積運用資産残高1.8兆円以上、不動産や建築技術を活かした「心築」機能が強み
- 太陽光発電と風力発電、環境負荷の軽減やスポーツ支援(ウエイトリフティング、ライフル射撃、陸上、Jリーグ)等のCSR活動も積極的に推進



三宅宏実選手  
(ウエイトリフティング)



©J.LEAGUE

## ■ 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「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。

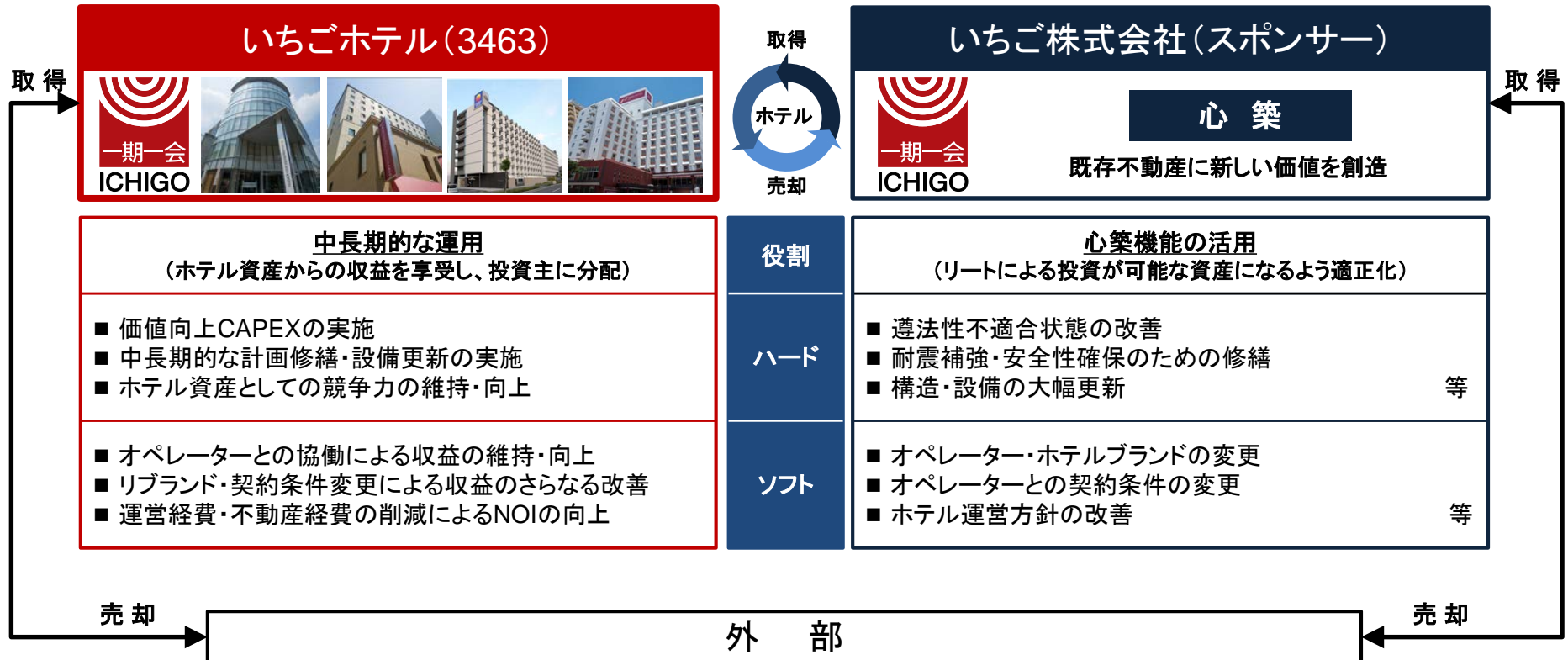


いちご投資顧問株式会社	J-REIT「いちごオフィス(8975)」および「いちごホテル(3463)」に加え、「いちごグリーン(9282)」等のアセットマネジメント事業
いちご地所株式会社	心を込めて既存不動産に新しい価値を創造する不動産心築(しんちく)事業
いちごECOエナジー株式会社	不動産の新たな有効活用としての、太陽光発電事業を主軸としたクリーンエネルギー事業
いちごオーナーズ株式会社	「顧客ファースト」不動産オーナーサービス事業
いちご土地心築株式会社	心を込めて既存不動産に新しい価値を創造する不動産心築(しんちく)事業
いちご不動産サービス福岡株式会社	九州地区における不動産事業(賃貸、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)
株式会社セントロ	不動産心築事業および不動産の空間創造、有効活用事業
ストレージプラス株式会社	トランクルーム・レンタル収納を扱う屋内型のセルフストレージ事業
株式会社テヌート	CO2の有効活用をはじめとするスマート農業事業



# 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、既存不動産に新しい価値を創造すること

# いちごのサステナビリティへの取り組み

## サステナビリティに関する方針

- ✓ いちごは、サステナビリティの推進に主体的に取り組むことを目的に、以下のとおり「いちごサステナビリティ方針」を定め、環境負荷の低減や環境貢献活動に積極的に参加してまいります

### 1. 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

### 2. 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

### 3. 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

### 4. 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

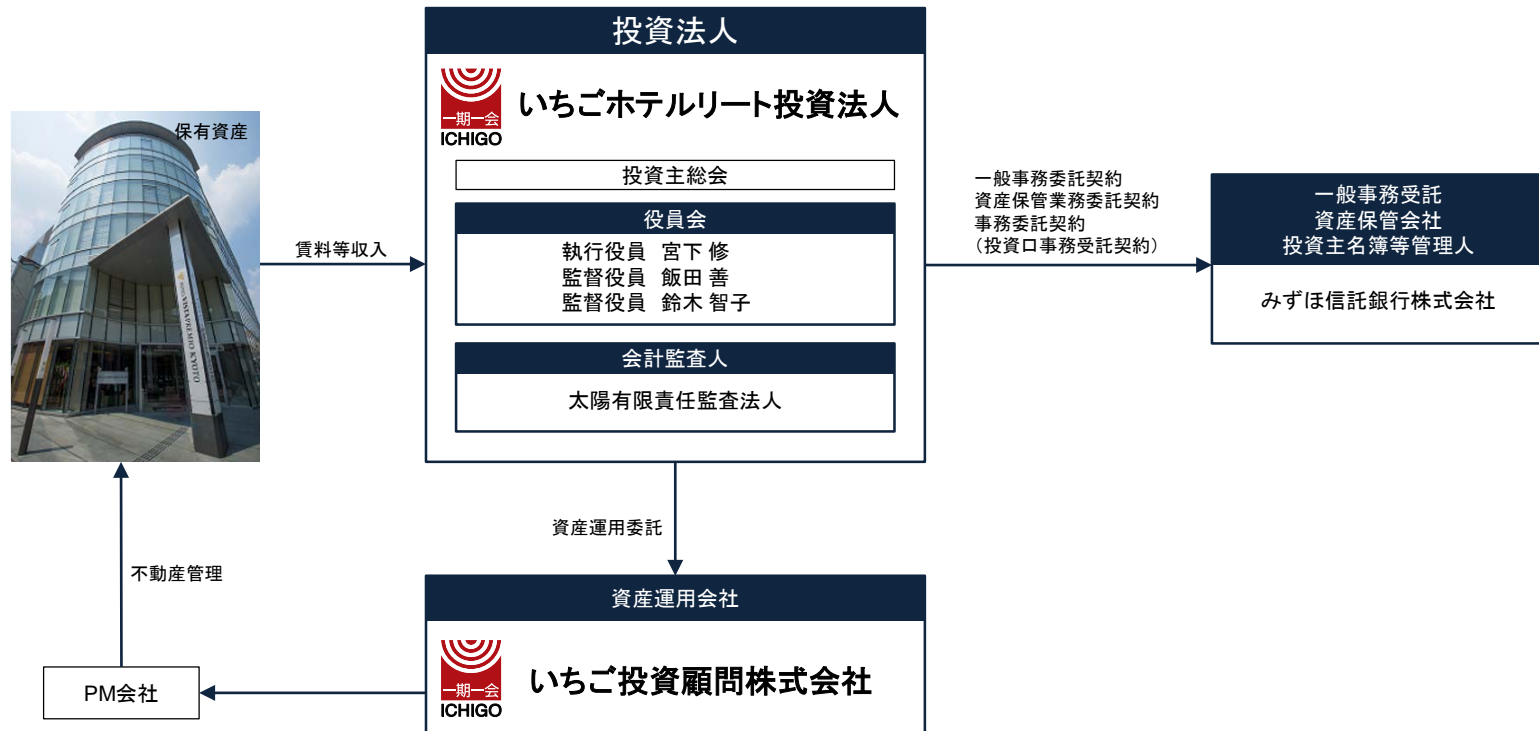
### 5. サステナビリティ活動の開示等

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

# ベストプラクティスを目指すガバナンス体制

いちごホテルは、長期にわたり魅力ある資産を構成していくため、投資と運用においてESG(環境、社会および企業統治)の課題に積極的に取り組んでまいります

- ✓ 投資法人役員がすべて独立役員
  - ー いちごグループ役職員以外の第三者
- ✓ 運用会社の重要な意思決定プロセスへの社外有識者参加
- ✓ 利益相反管理の徹底(リスク・コンプライアンス委員会設置)



# 【ご参考】J-REIT初となる「完全成果報酬」への移行

## □ 投資主総会で投資主の約99%の賛同を得て承認可決

運用報酬体系			変更前料率 (2019年1月31日まで)	変更後料率 (2019年2月1日から)
資産規模連動	運用報酬Ⅰ	総資産額 × 料率	0.4%	—
	取得報酬	取得価格 × 料率	1%	—
	譲渡報酬	譲渡価格 × 料率	0.5%	—
利益連動	運用報酬Ⅱ (収益・分配金 成果報酬)	NOI × DPU × 料率	0.002%	0.0036%
	譲渡成果報酬	譲渡益 × 料率	—	15%

※ 譲渡成果報酬は、譲渡損の場合は発生なし(本投資法人の設立以降計上した譲渡損益の累計がプラスである場合のみ発生)

## □ 報酬体系移行の効果

- ✓ 資産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

(※)・運用報酬体系の変更は、2019年2月1日より効力発生  
 ・DPU = 運用報酬控除前1口当たり分配金

## ■ 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	岩井 裕志
登録・加入協会	金融商品取引業 関東財務局長(金商)第318号 (投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業) 一般社団法人投資信託協会会員









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