

**いちごホテル (3463)**  
**Ichigo Hotel**



## 2018年1月期(第5期)決算説明資料

March 15, 2018

**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

検索

いちご社員  
三宅宏実 選手



# 目次

□ 2018年1月期決算		□ 成長に向けた取組み	
✓ 決算ハイライト	6	✓ ホテルを取り巻く環境①	16
✓ 2018年1月期 決算概要	7	✓ ホテルを取り巻く環境②	17
✓ 2018年1月期 全指標においてプラス成長	8	✓ いちごホテルの成長実績 ①	18
✓ エリア分散による安定的な成長を引き続き実現	9	✓ いちごホテルの成長実績 ②	19
【外部成長】		✓ 成長戦略ロードマップ	20
✓ 地域分散の進展	10	【内部成長】	
【内部成長】		✓ 価値向上CAPEXによる収益向上への取組み	21
✓ 価値向上CAPEXの進展	11	✓ 今後の価値向上CAPEX	22
(スマイルホテル東京阿佐ヶ谷)		(スマイルホテル京都四条)	
✓ 今期に実施した主な収益向上の取組み	12	✓ スポンサー(いちご、東証一部2337)の 保有ホテル	23
✓ 物件取得後のNOIの着実な成長	13	【財務運営】	
✓ 投資主価値の向上: 自己投資口取得	14	✓ 安定性の高い財務運営	24
		□ 2018年7月期 / 2019年1月期 業績予想	
		✓ 2018年7月期 業績予想	26
		✓ 2019年1月期 業績予想	27
		□ Appendix	

# 2018年1月期決算

---

# 決算ハイライト

	2018年1月期実績	説明
当期純利益	841百万円 (前年同期比+33百万円、+4.2%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>内部成長および外部成長による着実な成長</li> <li>期初予想を上回る内部成長(期初予想比 +2.5%)</li> </ul>
RevPAR	8,234円(変動賃料12ホテル) (前年同期比+214円、+2.7%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>客室稼働率、ADRともに上昇</li> <li>期初予想比 +0.2%</li> </ul>
NOI	1,620百万円 (前年同期比+162百万円、+11.1%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>内部成長 +58百万円(+4.0%)</li> <li>外部成長 +103百万円(+7.1%) 2物件取得</li> </ul>
自己投資口取得	発行済投資口数の1.0% (2,610口)	<ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり分配金および1口当たりNAVの増加による投資主価値を向上</li> </ul>
1口当たりFFO <sup>(※1)</sup>	4,586円 (前年同期比+311円、+7.3%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>NOIの成長により、キャッシュフローも健全な成長</li> </ul>
1口当たり分配金	3,302円 (前年同期比+165円、+5.3%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>期初予想比 +115円、+3.6%</li> </ul>
1口当たりNAV <sup>(※2)</sup>	143,045円 (前期比+3,105円、+2.2%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>鑑定評価額 563億円</li> <li>含み損益 4,148百万円→4,875百万円へ増加(+17.5%)</li> </ul>
資産規模	509億円(21ホテル) (前期比+18億円、+3.7%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>アーバイン広島エグゼクティブ(1,800百万円)取得</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

# 2018年1月期 決算概要

(単位:百万円)

	2017年1月期 実績	2018年1月期 実績(A)	期初予想(B) (2017年9月発表)	期初予想比 (A)-(B)	期初予想との主な差異要因
<b>営業収益</b>	<b>1,560</b>	<b>1,782</b>	<b>1,770</b>	<b>+11</b>	
ホテル変動賃料	681	748	736	+11	増収: 8ホテル、減収: 4ホテル
ホテル固定賃料	823	974	974	+0	
その他	54	59	58	+0	
<b>営業費用</b>	<b>581</b>	<b>747</b>	<b>757</b>	<b>-9</b>	資産運用報酬、その他費用の増加: +4
修繕費	8	15	29	-13	計画工事費用の削減、修繕予備費の未消化: -13
減価償却費	268	302	301	+0	
<b>営業利益</b>	<b>978</b>	<b>1,034</b>	<b>1,012</b>	<b>+21</b>	
<b>経常利益</b>	<b>809</b>	<b>842</b>	<b>821</b>	<b>+20</b>	金利の減少: -1、自己投資口費用の発生: +2
<b>当期純利益</b>	<b>808</b>	<b>841</b>	<b>821</b>	<b>+20</b>	
<b>1口当たり分配金 (DPU)</b>	<b>3,137円</b>	<b>3,302円</b>	<b>3,187円</b>	<b>+115円</b>	期初予想比+3.6% 前年同期比+5.3% (+165円)
<b>FFO</b>	<b>4,275円</b>	<b>4,586円</b>	<b>4,457円</b>	<b>+129円</b>	
<b>NOI</b>	1,458	1,620	1,595	+24	
<b>償却後NOI</b>	1,189	1,318	1,294	+23	
<b>資本的支出(CAPEX)</b>	256	283	296	-13	
<b>帳簿価格</b>	48,204	51,512	—	—	
<b>発行済投資口数</b>	257,584 口	254,974 口	257,584 口	-2,610 口	自己投資口の取得および消却

# 2018年1月期 全指標においてプラス成長

RevPAR成長に加え、価値向上CAPEXにおける増室により客室売上が増加

## ■ 収益貢献度がより高い変動賃料ホテル(全12ホテル)

	2016年8月 ～2017年1月	2017年8月 ～2018年1月	前年同期比	増減率
客室売上高(百万円)	2,690	2,775	+85	+3.2%
売上高(百万円)	3,123	3,199	+75	+2.4%
RevPAR(円)	8,020	8,234	+214	+2.7%
客室稼働率	91.3%	92.9%	+1.6%	+1.8%
ADR(円)	8,784	8,860	+76	+0.9%

## ■ ポートフォリオ全体(20ホテル)

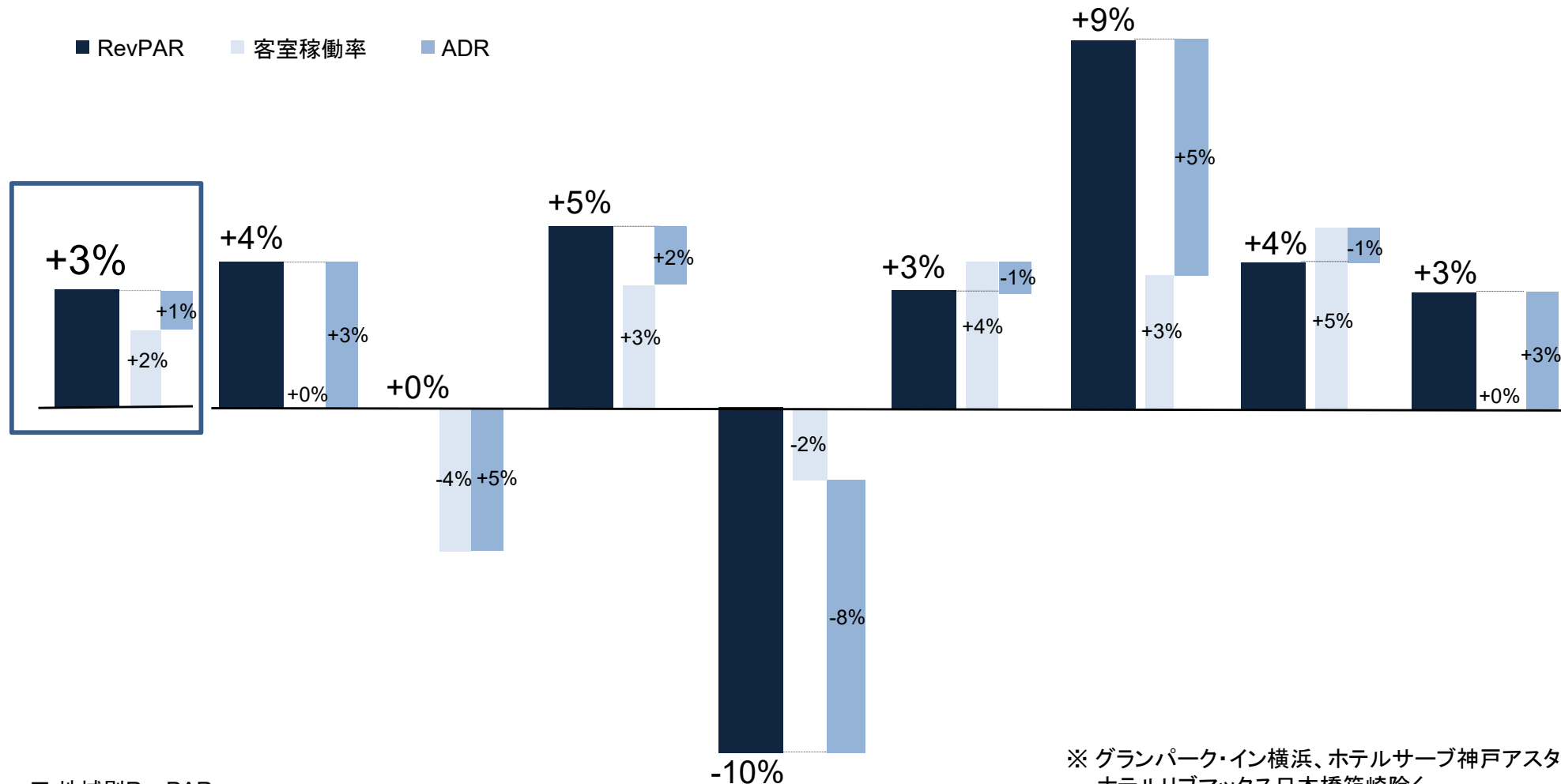
	2016年8月 ～2017年1月	2017年8月 ～2018年1月	前年同期比	増減率
客室売上高(百万円)	4,088	4,202	+113	+2.8%
売上高(百万円)	4,610	4,706	+96	+2.1%
RevPAR(円)	7,041	7,216	+175	+2.5%
客室稼働率	87.7%	89.0%	+1.3%	+1.5%
ADR(円)	8,033	8,110	+77	+1.0%

※ 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



# エリア分散による安定的な成長を引き続き実現

## ■ ホテル指標の地域別対前年同期比(2017年8月～2018年1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

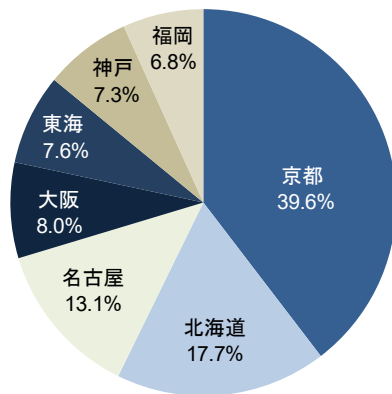
## ■ 地域別RevPAR

地域	RevPAR
全体 (18ホテル)	7,379円
北海道 (3)	7,754円
東京 (2)	7,411円
東海・中部 (4)	6,287円
京都 (2)	10,591円
大阪 (2)	8,338円
中国・四国 (3)	5,967円
九州 (1)	8,752円
沖縄 (1)	9,152円

# 地域分散の進展

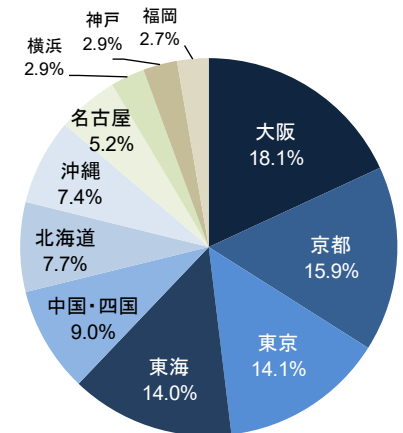
	上場時 (2015年11月30日)	2016年7月期 (第2期)	2017年1月期 (第3期)	2017年7月期 (第4期)	2018年1月期 (第5期)
資産	<p>■ 期末資産規模</p> <p>9ホテル 204億円 (期末評価額 213億円)</p> <p>■ IPOによる取得</p> <p>9ホテル 204億円 (鑑定NOI利回り5.9%)</p>  <p>北海道2、京都2、名古屋1 東海1、大阪1、神戸1、 福岡1</p>	<p>■ 期末資産規模</p> <p>9ホテル 204億円 (期末評価額 221億円)</p> <p>■ 取得</p> <p>—</p>	<p>■ 期末資産規模</p> <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>

■ 地域分散(取得価格ベース)



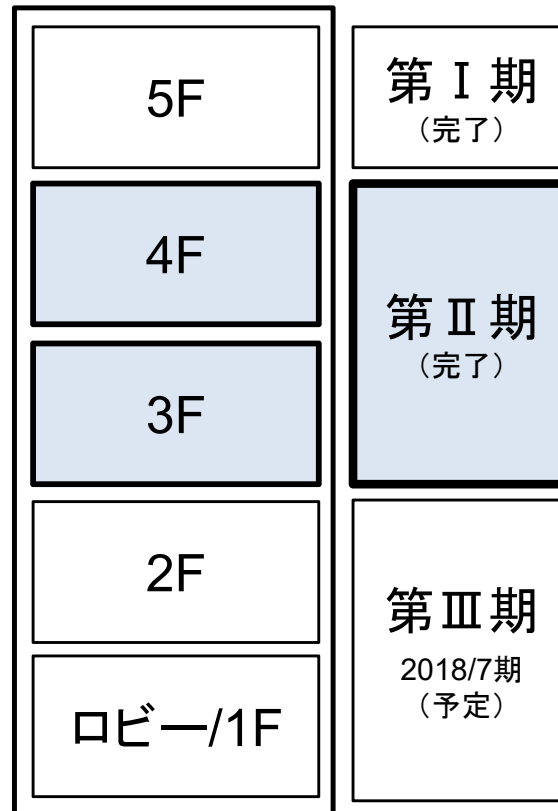
地域分散の効いた安定性の  
高いポートフォリオを構築

多様な取得手段により、  
着実に外部成長を実現



# 価値向上CAPEXの進展（スマイルホテル東京阿佐ヶ谷）

- 立地優位性を活かし、マーケットの変化をとらえた全館改装を実施
- レジャー利用やインバウンド需要に対応、1室収容人数増(ADR+14%)
- 収益貢献 年間39.6百万円賃料増収想定(取得時鑑定NOI比+20%相当)
- 投資効率 ROI 34.1%(総工事費116.1百万円)



## ■ 第Ⅱ期工事(2018年1月期)実施

3階、4階全56客室および共用廊下の改装  
→ ベッド幅拡大により収容人数 1.7倍

実施時期 : 2017年10月～12月  
投資額 : 53.2百万円  
賃料増加額/年 : 19.8百万円(※)  
ROI : 37.3%



(※) 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

## 今期に実施した主な収益向上の取組み

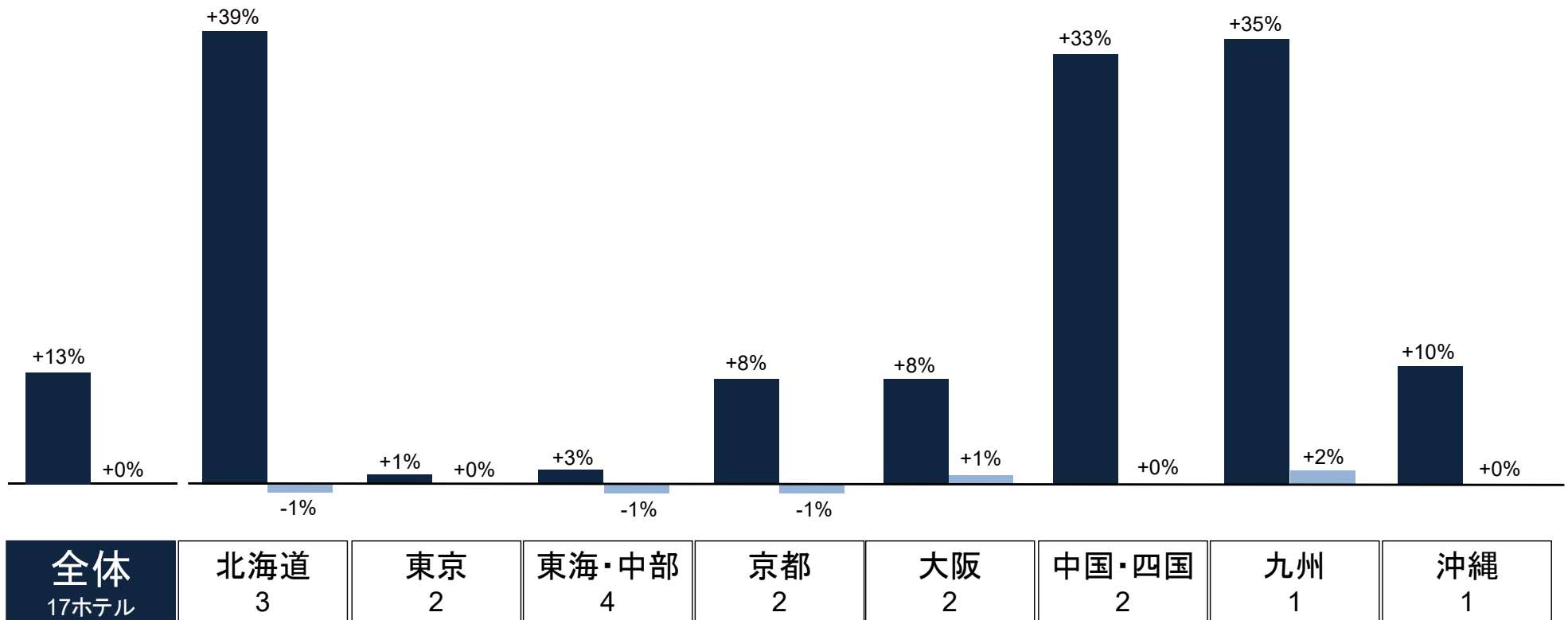
- 今後も増加が見込めるレジャー利用やインバウンド需要に対応
  - ✓ ベッドをより広いサイズに入れ替え(ネストホテル大阪心斎橋、ネストホテル松山)  
— 投資額2.9百万円 年間賃料増加額1.5百万円 ROI 51.7%
  - ✓ インバウンド等に選好される禁煙客室の割合を増加  
(ネストホテル大阪心斎橋、ネストホテル那覇、ホテルビスタプレミアオ京都)
  
- 共有スペースの有効活用
  - ✓ コインランドリーの設置による新たな収益や需要の創出(ネストホテル松山)  
— 投資額6.1百万円 年間賃料増加額1.0百万円 ROI 16.4%
  
- ホテル運営費の削減
  - ✓ 顧客満足度を維持した節水対応(ネストホテル大阪心斎橋、ネストホテル那覇)  
— 投資額9.0百万円 年間賃料増加額3.7百万円 ROI 41.7%
  
- ホテルオペレーターとの協働による顧客満足度の向上
  - ✓ 各種口コミ分析をシステム化し、ユーザーの評価を可視化
  - ✓ 口コミ分析に基づくハード面の対応(Wi-Fi環境の改善、浴室の快適性向上)

# 物件取得後のNOIの着実な成長

- 価値向上CAPEX、コスト削減等マーケットの変化に対応した施策の実施により、着実な内部成長を実現
- 簿価利回り5.6%（簿価453億円）→ 6.3%へ上昇

## ■ 地域別NOI成長率

■ 2017年NOI / 取得時鑑定NOI    ■ 2018年1月期末簿価 / 取得時簿価



※ 2017年NOI: 2017年2月から2018年1月までの1年間のNOI

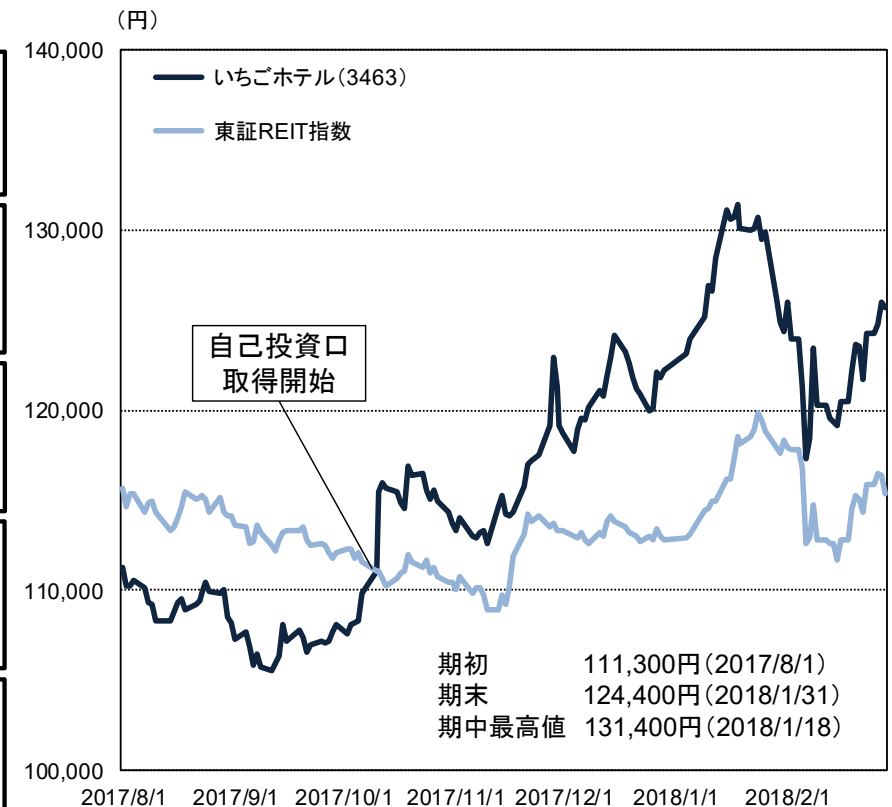
※ ホテルサブ神戸アスタ、ホテルリブマックス日本橋箱崎、グランパーク・イン横浜、アーバイン広島エグゼクティブを除く

# 投資主価値の向上: 自己投資口取得

- 内部成長および外部成長に加え、自己投資口の取得により、さらなる投資主価値の向上を図る(J-REITで2例目)
- 取得開始以降の投資口価格は堅調に推移し、東証REIT指数をアウトパフォーム

## ■ 自己投資口取得の概要

取得投資口総数	2,610口 (発行済投資口総数の1.0%)
取得価格総額	299,921,900円
取得期間	2017年10月11日～11月9日
投資口価格騰落率 (2017/10/10 - 2018/2/28)	+13.1% (東証REIT指数の騰落率 +3.8%)
1口当たり分配金 への影響	+34円(+1.0%)



※ 東証リート指数については、自己投資口取得発表日(2017年10月10日)の本投資法人投資口価格を基準に指数化

## 成長に向けた取組み

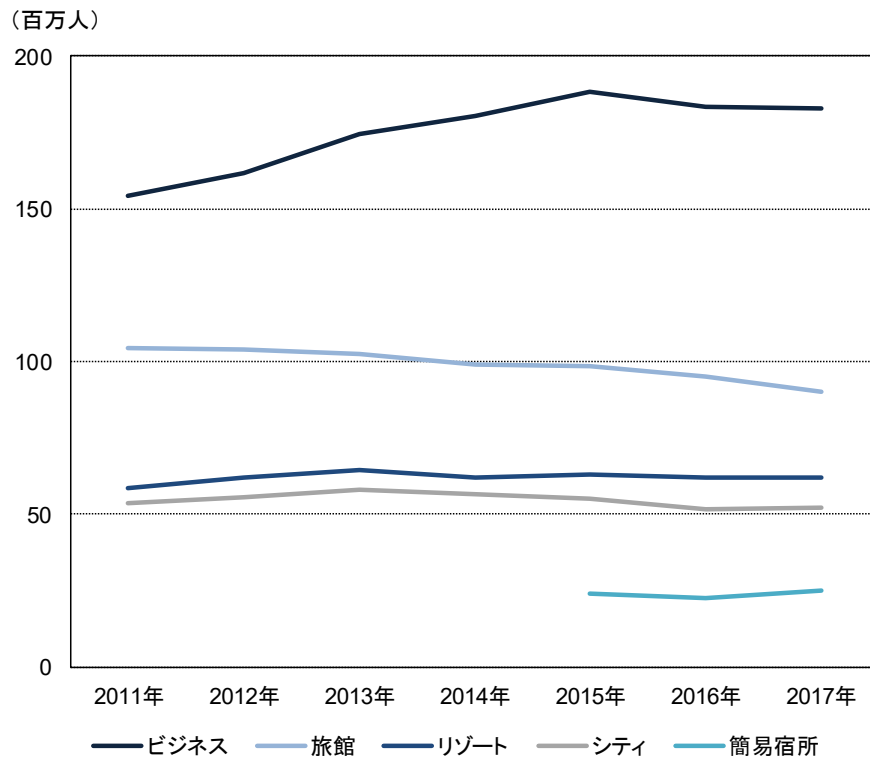
---

# ホテルを取り巻く環境 ①

ビジネスホテルは、日本人の安定した高い需要と、インバウンドの高い伸び率を有し、いちごホテルの成長を支える

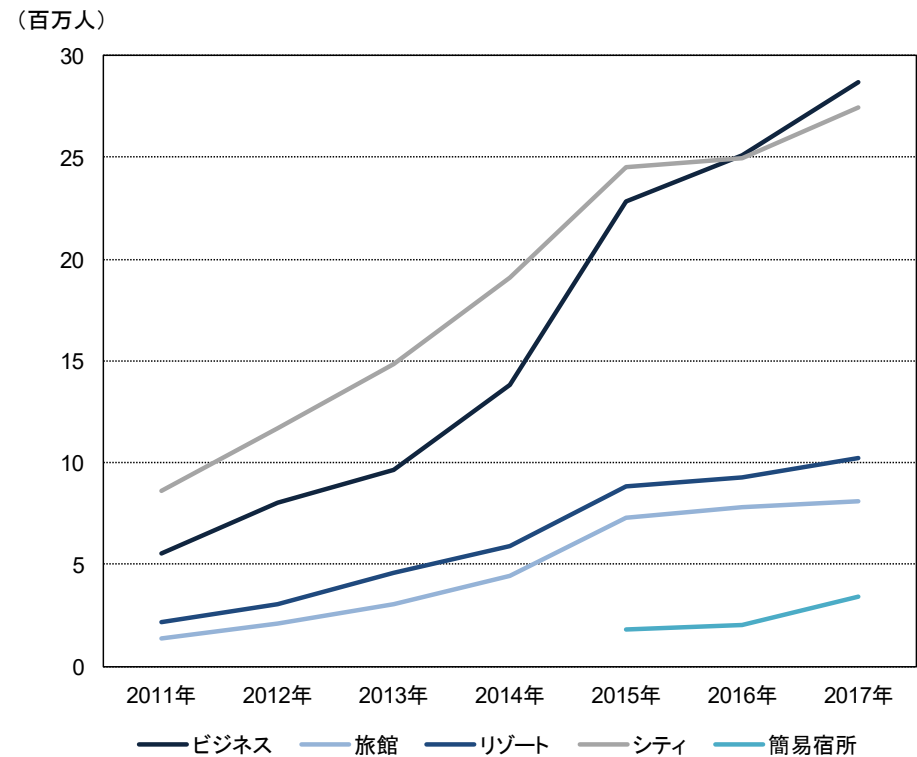
- ✓ 外国人のビジネスホテル宿泊者数伸長率 +420.0%(2011年対比)
- ✓ 安定的な日本人の需要に加え、2020年訪日外国人4,000万人達成の政府目標に向け、さらなる需要拡大に期待

■ 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

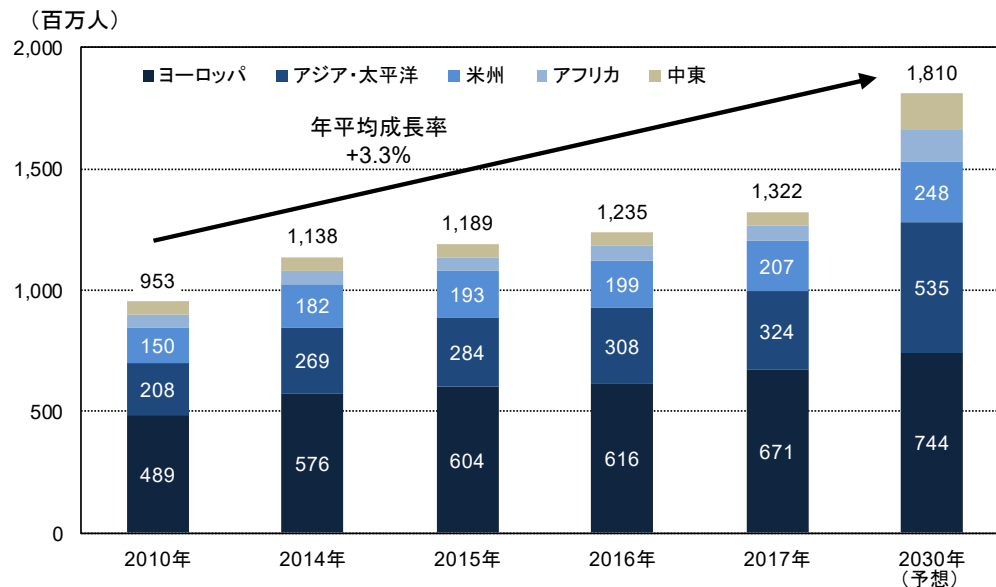


## ホテルを取り巻く環境 ②

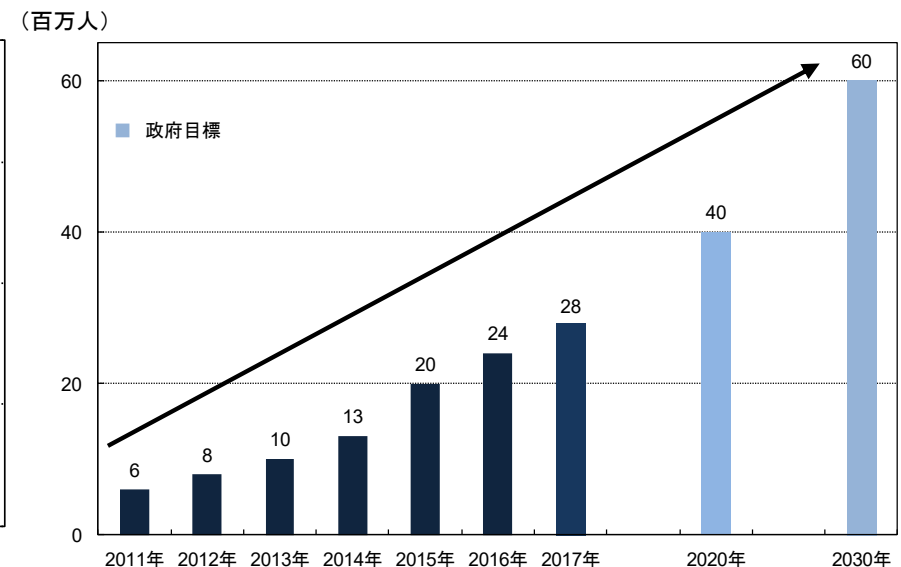
国連世界観光機関 (UNWTO) は、2030年国際観光客到着数を約18億人 (2017年比+36.9%) と予想、今後も海外旅行者の増加が見込まれる

- ✓ アジア太平洋地域の予想値は、2017年比+65.1%
- ✓ 2017年の国際観光客到着数 (全体) の成長率は前年比+7%
  - 過去7年間で最高の成長率 (2010年以降平均成長率+4%以上)
- ✓ 2017年訪日外国人旅行者数2,869万人 (前年比 +19.3%) と過去最高を更新
- ✓ 政府目標6,000万人に向けインフラ整備、宿泊施設の充実が必要

■ 国際観光客到着数の推計



■ 訪日外国人推移と政府目標



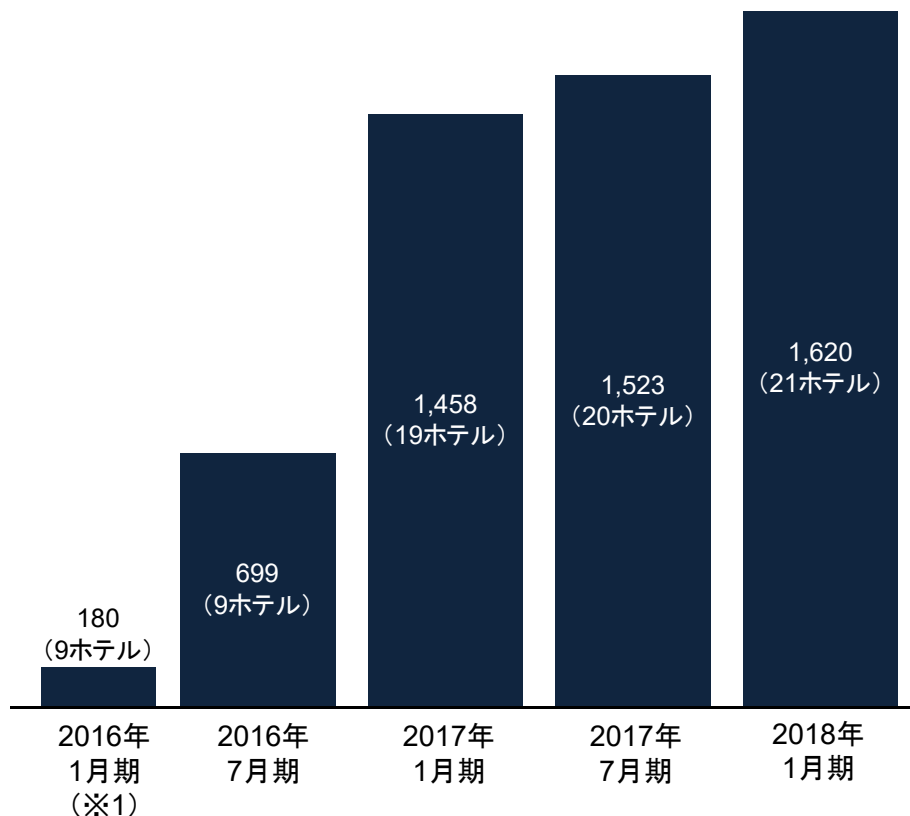
※ UNWTOの報道発表資料を基に、資産運用会社作成  
 ※ 2016年および2017年については暫定値

※ 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

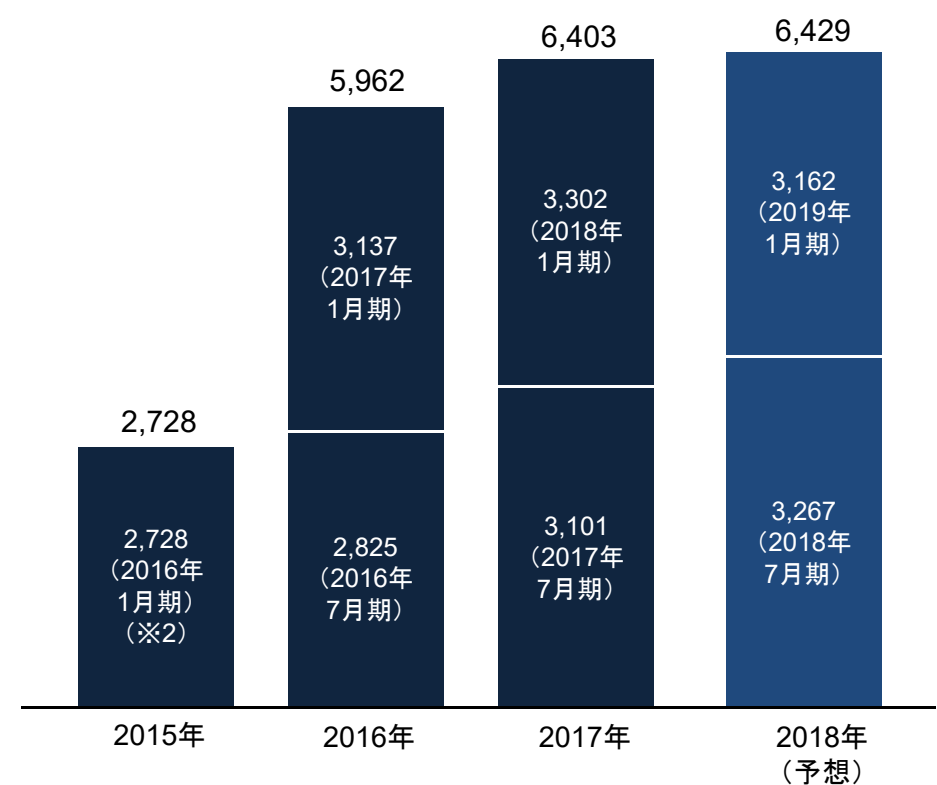
# いちごホテルの成長実績 ①

- NOI : 699百万円(2016年7月期) → 1,620百万円(2018年1月期) +131.6%
- 1口当たり年間分配金 : 5,962円(2016年) → 6,429円(2018年予想) +7.8%

NOI (百万円)



1口当たり年間分配金 (円)



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

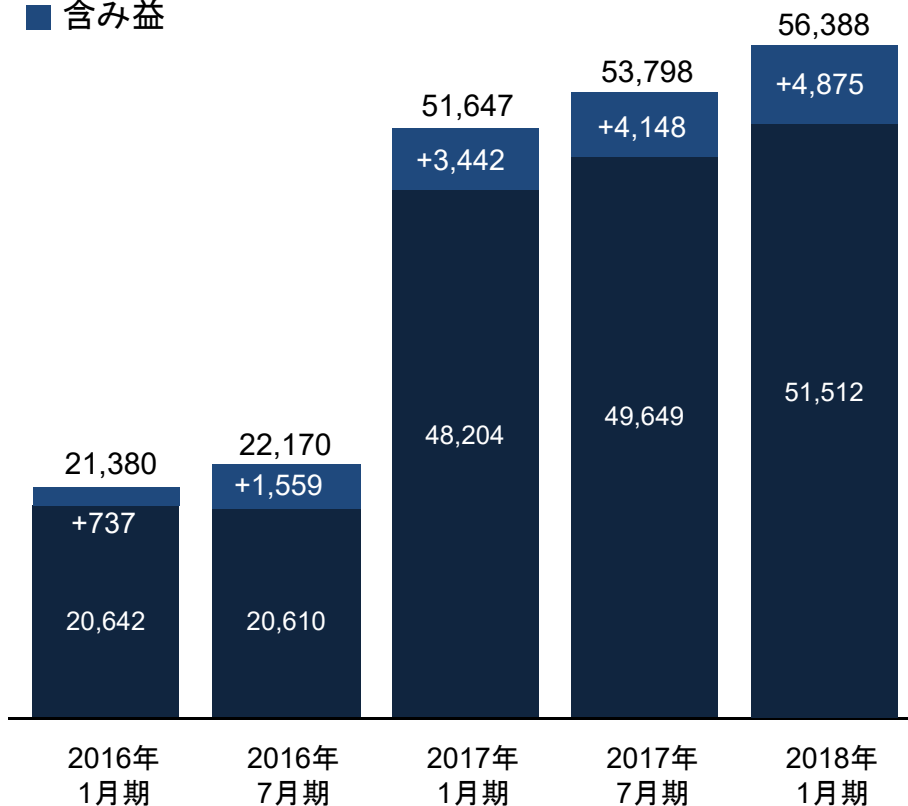
(※2) 2015年は2016年1月期の分配金471円を年換算

## いちごホテルの成長実績 ②

- 鑑定評価額：21,380百万円 → 56,388百万円へと向上 +163.7%
- 含み益：737百万円 → 4,875百万円へと向上 +561.1%
- 1口当たりNAV：107,461円 → 143,045円へと向上 +33.1%

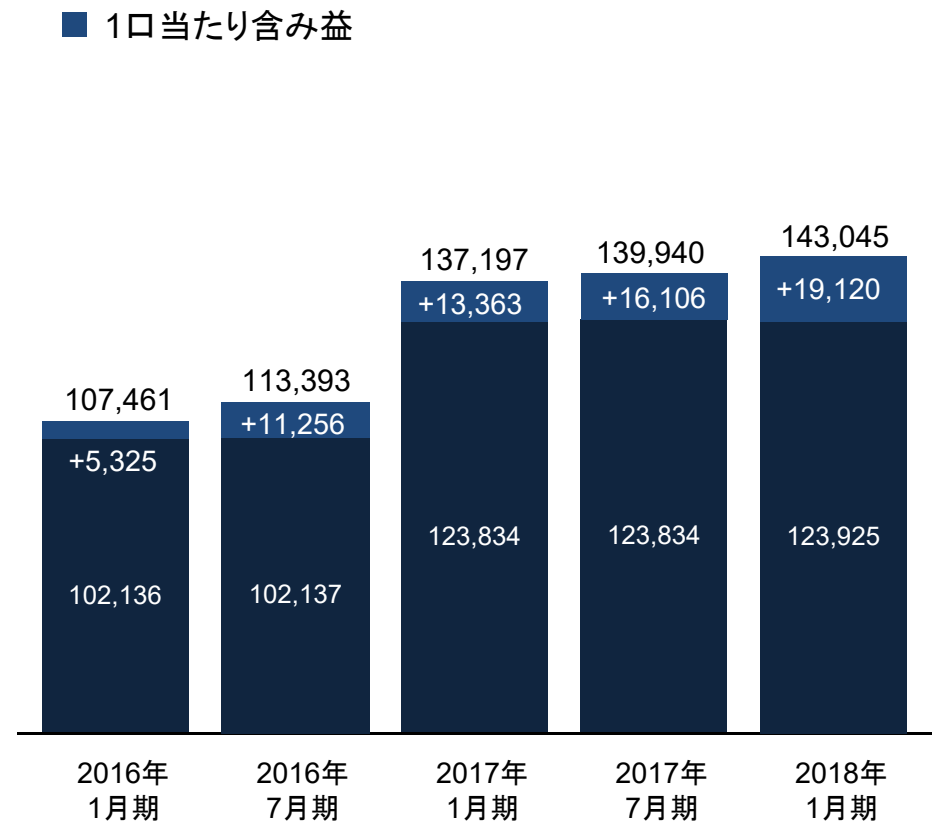
鑑定評価額（百万円）

■ 含み益



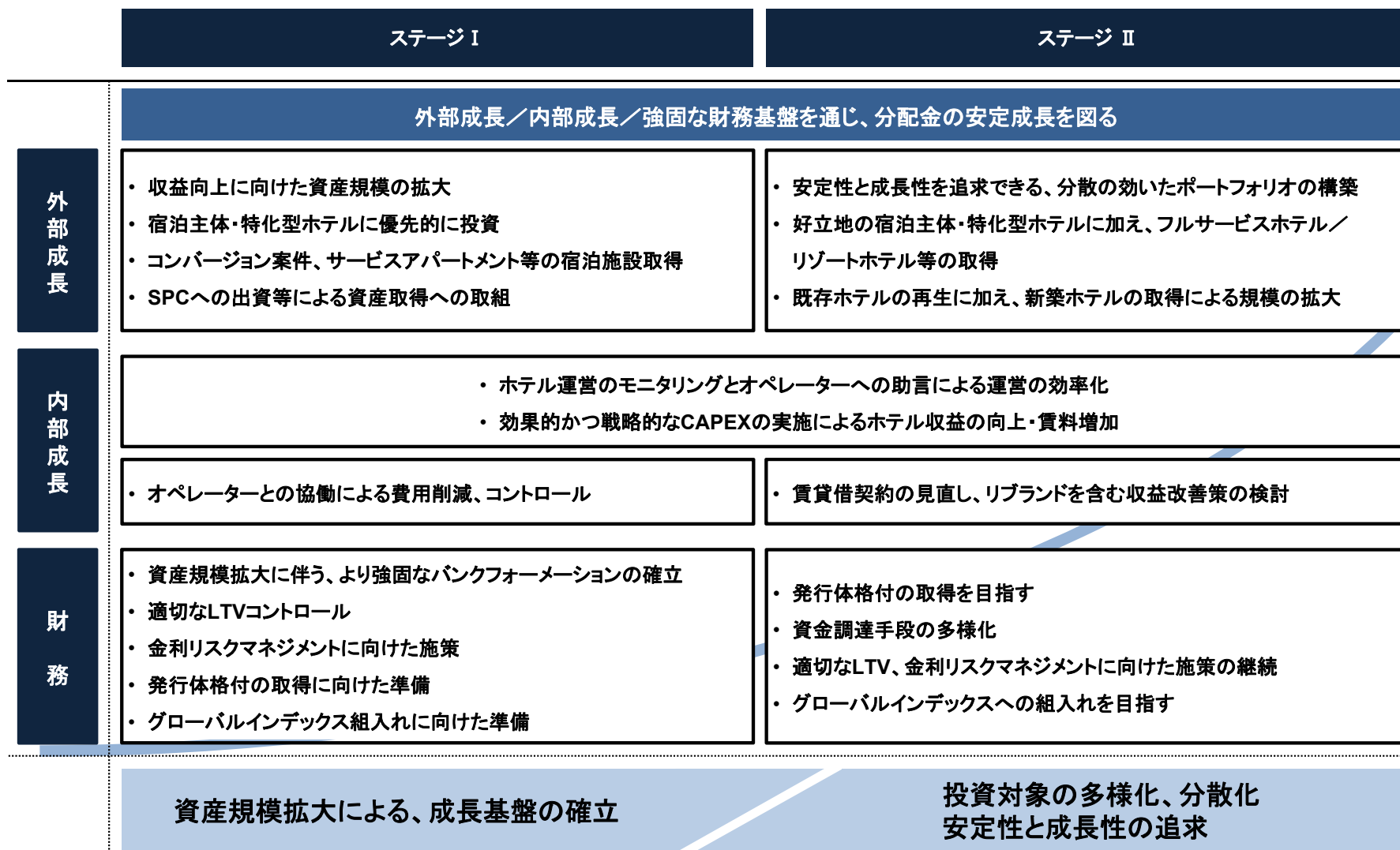
1口当たりNAV（円）

■ 1口当たり含み益



# 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



# 価値向上CAPEXによる収益向上への取組み

- 価値向上CAPEXによる賃料増加額は合計+21.9百万円
- 客室構成の最適化により、2018年2月時点で累計15室増室
- 今後も需要の変化を捉えながら、投資効率が高い価値向上CAPEXを積極的に実施

## ■ 2018年7月期 価値向上CAPEX（予定）

対象ホテル	価値向上CAPEX	投資額 (百万円)	賃料増加額 (百万円 / 年)	ROI
スマイルホテル京都四条	客室分割(4室増室)	46.0	+7.2	15.7%
ネストホテル札幌大通 他7ホテル	節水対策器具の設置	16.8	+4.8	28.6%
スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	客室、ロビー改装(第Ⅲ期工事)	34.0	+9.9	29.1%
ヴァリエホテル天神	ロビー、エントランス改装	15.0	—	—
合計		111.8	+21.9	19.6%
(参考) 2018年1月期 価値向上CAPEX 計		65.1	+25.0	38.4%

※ 賃料増加額には一部想定額を含む

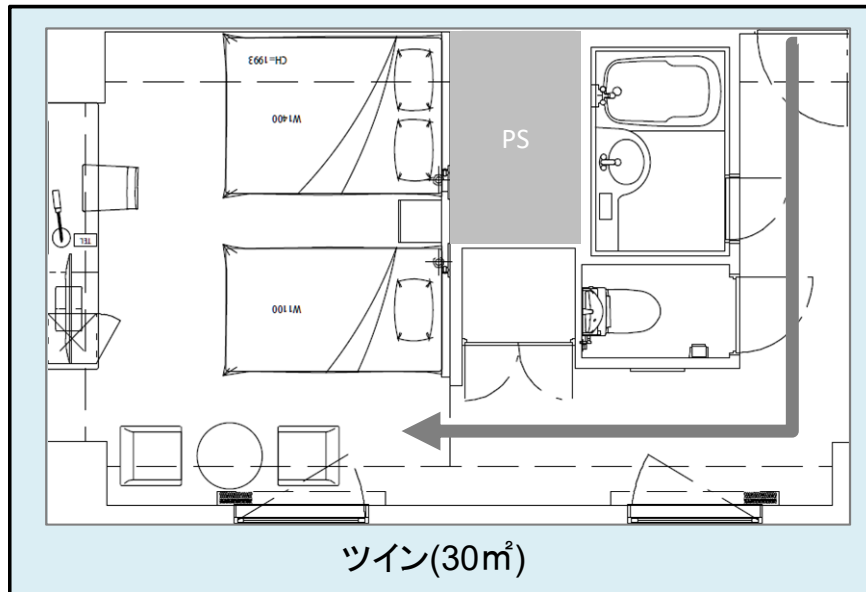
# 今後の価値向上CAPEX（スマイルホテル京都四条）

客室構成の最適化による収益の向上を目的として客室分割工事を実施

- ✓ 3～6Fの計4室をそれぞれツインとダブルに分割し計4室増室
- ✓ 増室により客室収入増加(対象客室収入1.8倍)
- ✓ 想定投資効果 投資額 46.0百万円 年間賃料増加額 7.2百万円 ROI 15.7%

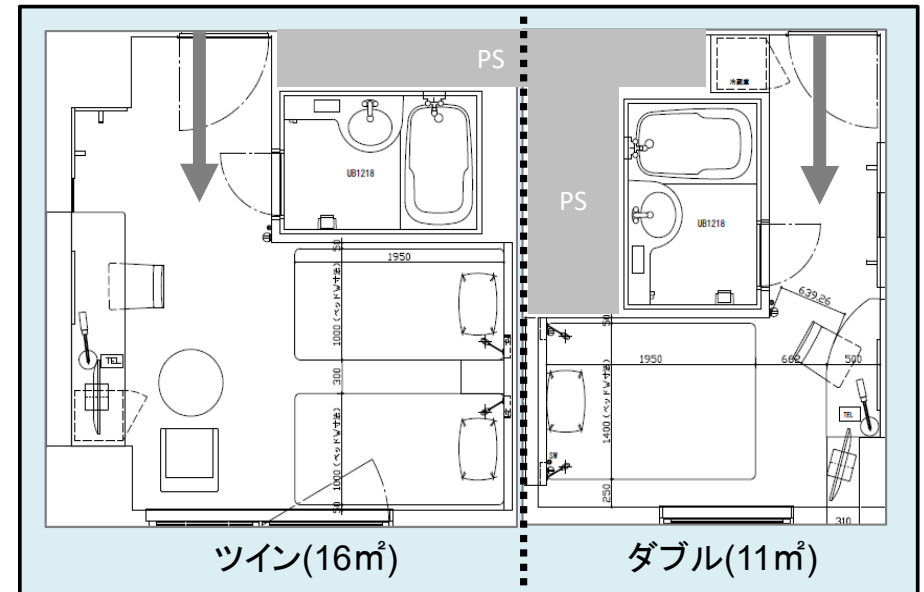
分割前

余剰スペースが多く非効率な客室レイアウト



分割後

ツインルームとダブルルームに分割




# スポンサー(いちご、東証一部2337)の保有ホテル

25ホテル 約578億円(2018年1月31日現在)

- ✓ ホテル所在地: 東京、横浜、大阪、名古屋、福岡、熊本、那覇等
- ✓ 開発による新築ホテルをパイプラインに組み入れ

## 【竣工済】


**新築ホテル①**  
大阪府中央区  
宿泊特化型ホテル  
2017年4月オープン



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



**新築ホテル③**  
東京都港区  
宿泊特化型ホテル  
2017年9月オープン



**新築ホテル④**  
石川県金沢市  
宿泊特化型ホテル  
2017年12月オープン



## 【開発中】

**開発案件①**  
京都市下京区  
宿泊特化型ホテル  
2018年9月竣工予定



北海道旭川市



神奈川県横浜市



東京都新宿区



愛知県名古屋市



熊本県熊本市



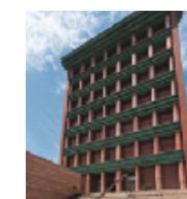
大阪市中央区



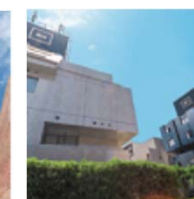
大阪市中央区



沖縄県那覇市



福岡県福岡市



福岡県福岡市



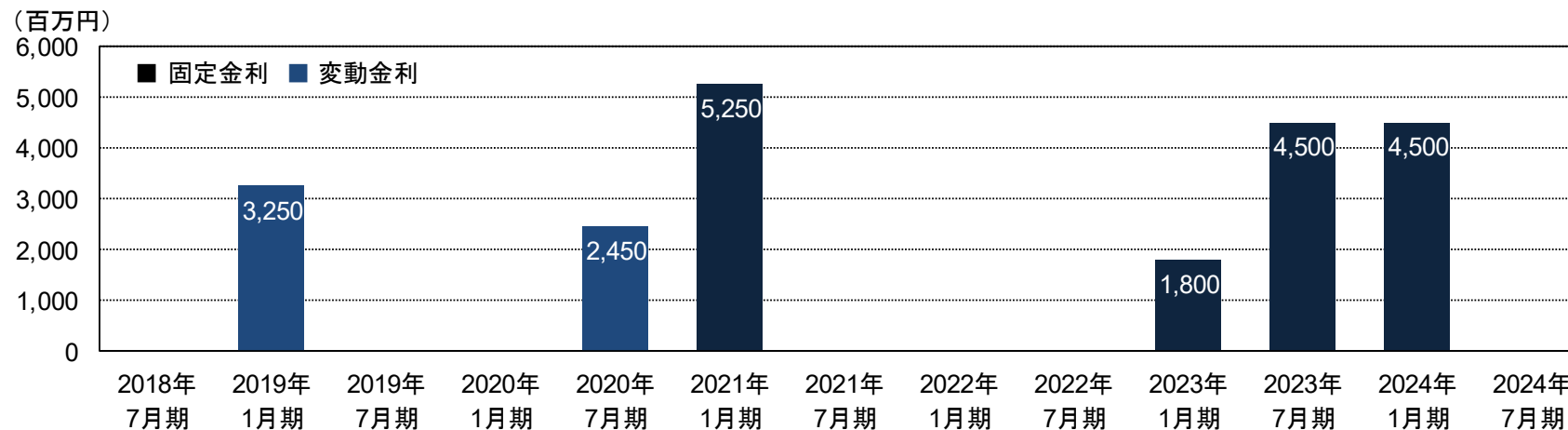
# 安定性の高い財務運営

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  
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

## ■ 借入状況の推移

	2016年1月期末	2016年7月期末	2017年1月期末	2017年7月期末	2018年1月期末
借入金残高	8,500百万円	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%	100.0%
固定金利比率	61.8%	61.8%	73.1%	71.4%	73.8%
平均借入金利	0.96%	0.91%	0.89%	0.88%	0.88%
平均残存期間	4.2年	3.6年	4.5年	4.1年	3.6年
LTV(総資産ベース)	36.8%	36.2%	36.6%	37.1%	39.2%

## ■ 返済期限の分散状況





## 2018年7月期 / 2019年1月期 業績予想

---

# 2018年7月期 業績予想

## 前年同期比 外部成長効果(+1物件)および変動賃料の内部成長を反映

(単位:百万円)

	2017年7月期 実績 (A)	2018年7月期 前回予想 (2017年9月発表)	2018年7月期 今回予想 (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>1,810</b>	<b>+122</b>	1ホテル(アーバイン広島エグゼクティブ) 増
ホテル変動賃料	757	795	799	+42	変動賃料ホテルの想定RevPAR: 8,648円 (前年同期比+5.0%、前回予想比+2.4%)
ホテル固定賃料	870	952	952	+82	追加取得ホテルの賃料増加: +78 賃料改定分増加: +3
その他	60	57	58	-2	
<b>営業費用</b>	<b>714</b>	<b>785</b>	<b>788</b>	<b>+74</b>	物件増加による費用増: +3 固定資産税: +9(うち追加取得ホテル: +7、固定資産税の評価替え: +1)
修繕費	19	34	31	+11	うち追加取得ホテル: +1
減価償却費	280	309	314	+34	うち追加取得ホテル: +13
<b>営業利益</b>	<b>973</b>	<b>1,020</b>	<b>1,022</b>	<b>+48</b>	
<b>経常利益</b>	<b>799</b>	<b>831</b>	<b>833</b>	<b>+34</b>	金利関連費用: +13
<b>当期純利益</b>	<b>798</b>	<b>830</b>	<b>833</b>	<b>+34</b>	
<b>1口当たり分配金 (DPU)</b>	<b>3,101円</b>	<b>3,224円</b>	<b>3,267円</b>	<b>+166円</b>	前回予想比+1.3%(+43円) 前年同期比+5.3%
<b>FFO</b>	<b>4,287円</b>	<b>4,525円</b>	<b>4,601円</b>	<b>+182円</b>	
<b>NOI</b>	1,523	1,615	1,624	+100	
<b>償却後NOI</b>	1,243	1,305	1,309	+66	
<b>資本的支出(CAPEX)</b>	210	308	289	+79	

# 2019年1月期 業績予想

□ 前年同期と同水準の営業収益想定

□ 費用の増加を業績予想に反映

(単位:百万円)

	2018年1月期 実績 (A)	2019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>1,782</b>	<b>1,780</b>	<b>-1</b>	変動賃料ホテルの想定RevPAR: 8,424円 (前年同期比+2.3%)
ホテル変動賃料	748	747	-0	
ホテル固定賃料	974	974	—	
その他	59	58	-0	
<b>営業費用</b>	<b>747</b>	<b>784</b>	<b>+36</b>	固定資産税: +10(うち物件増: +7、評価替え: +2) 投資主総会開催費用: +5
修繕費	15	19	+3	
減価償却費	302	320	+18	資本的支出工事実施: +18
<b>営業利益</b>	<b>1,034</b>	<b>996</b>	<b>-38</b>	
<b>経常利益</b>	<b>842</b>	<b>807</b>	<b>-35</b>	金利関連費用: +4 自己投資口関連費用の減少: -2
<b>当期純利益</b>	<b>841</b>	<b>806</b>	<b>-35</b>	
<b>1口当たり分配金 (DPU)</b>	<b>3,302円</b>	<b>3,162円</b>	<b>-140円</b>	前年同期比-4.2%
<b>FFO</b>	<b>4,586円</b>	<b>4,502円</b>	<b>-84円</b>	
<b>NOI</b>	1,620	1,605	-14	
<b>償却後NOI</b>	1,318	1,284	-33	
<b>資本的支出 (CAPEX)</b>	283	306	+23	

## Appendix : ポートフォリオの状況

---

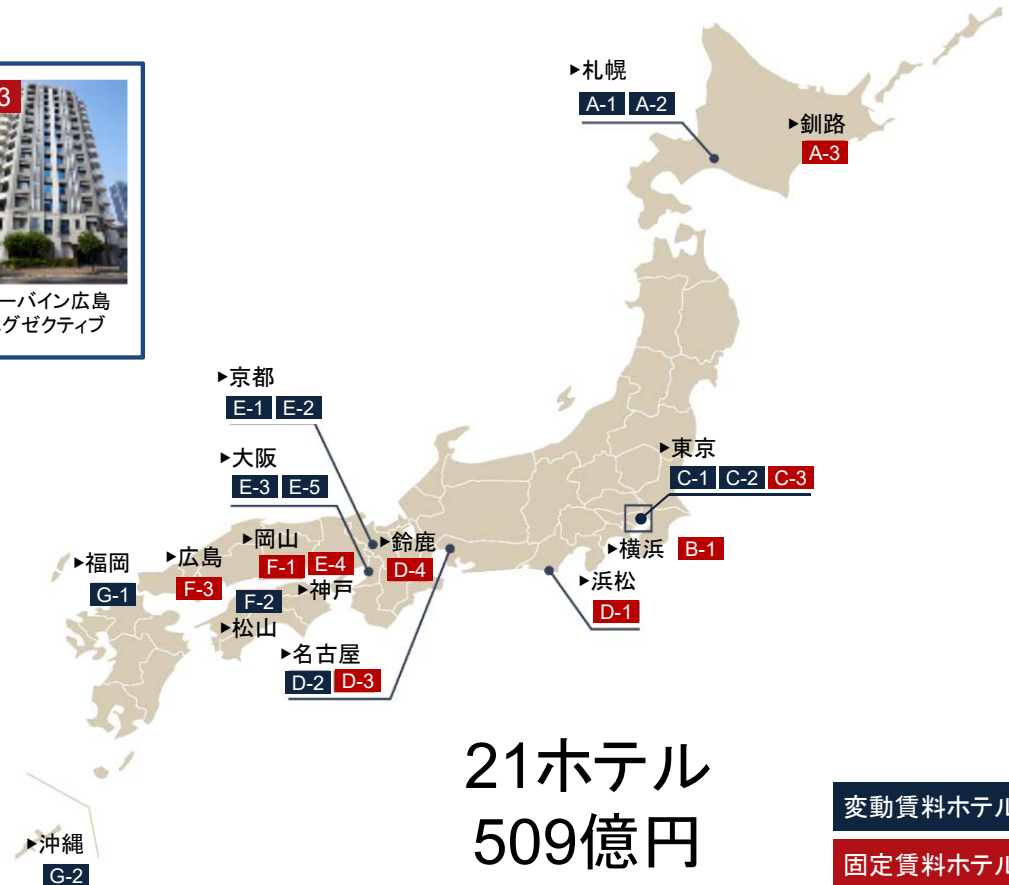
# ポートフォリオマップ (2018年1月31日時点保有資産)

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

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

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

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



21ホテル  
509億円

変動賃料ホテル

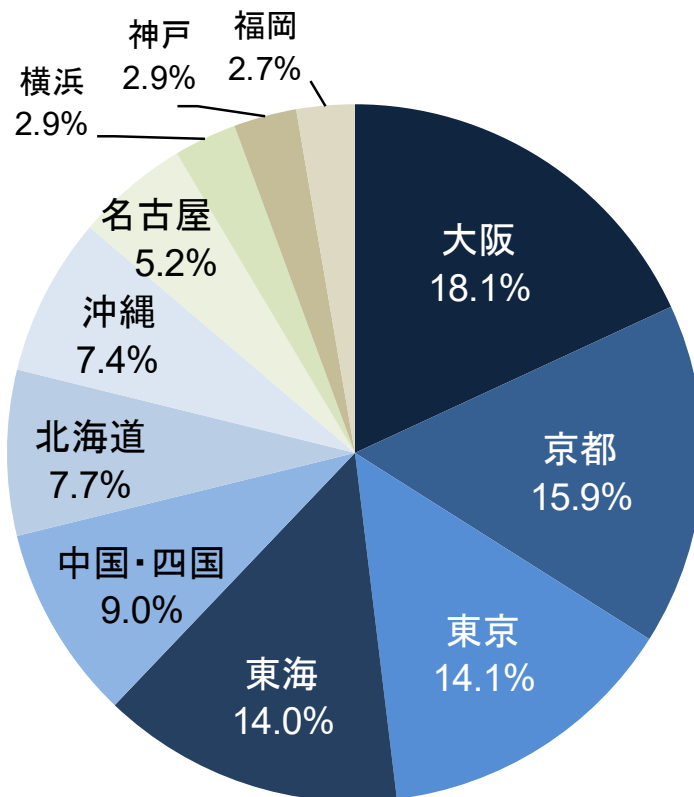
固定賃料ホテル

# ポートフォリオの分散状況

2018年1月31日時点

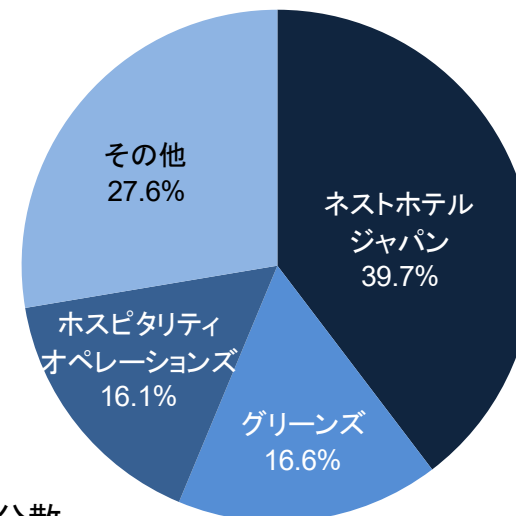
## ■ 地域分散

(取得価格ベース)



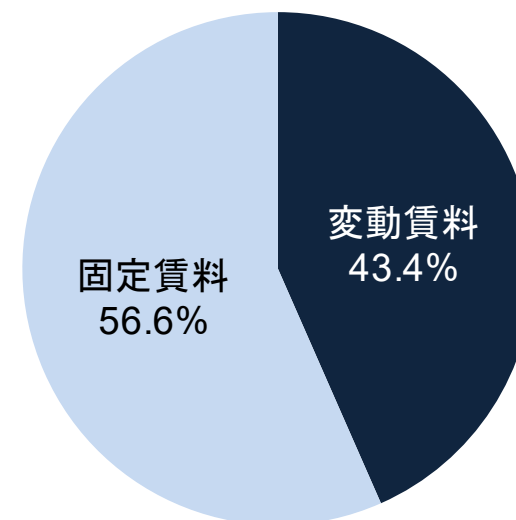
## ■ オペレーター分散

(2018年1月期ホテル賃料ベース)



## ■ 賃料形態分散

(2018年1月期ホテル賃料ベース)



# ホテル一覧（2018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)	2018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	2,153	2,440	5.4	+286
	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	1,481	1,680	5.3	+198
	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	300	421	5.5	+120
	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	1,509	1,560	4.6	+50
	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	3,983	4,050	4.4	+66
	C-2	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	1,922	2,130	4.1	+207
	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	1,351	1,440	4.5	+88
	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	1,508	1,810	5.4	+301
	D-2	ホテルウイングインターナショナル名古屋	固定+変動賃料	愛知県名古屋市	5,255.66	2,670	2,701	2,910	4.9	+208
	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	5,302	5,880	4.0	+577
	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	298	377	5.0	+78
	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	4,524	4,990	4.6	+465
	E-2	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	3,598	4,050	4.3	+451
	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	1,670	1,990	4.5	+319
	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	1,456	1,700	4.9	+243
	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	7,778	7,690	4.5	-88
	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	1,202	1,240	5.3	+37
	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	1,660	1,770	5.7	+109
	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	1,870	2,080	5.3	+209
	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	1,434	2,090	4.5	+655
	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	3,803	4,090	5.3	+286
<b>21ホテル 合計</b>					<b>95,584.44</b>	<b>50,958</b>	<b>51,512</b>	<b>56,388</b>	<b>4.7</b>	<b>+4,875</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

# 2018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)	2018年1月期(2017年8月~2018年1月)実績							
					RevPAR(円)		客室稼働率(%)		ADR(円)		売上高(百万円)	
A-1	ネストホテル札幌駅前	固定+変動賃料	北海道札幌市	162	8,332	(+0.4%)	96.7	(-0.1%)	8,621	(+0.5%)	300.3	(-3.3%)
A-2	ネストホテル札幌大通	固定+変動賃料	北海道札幌市	121	10,303	(+3.2%)	96.7	(+0.6%)	10,659	(+2.5%)	254.1	(+5.2%)
A-3	コンフォートホテル釧路	固定賃料	北海道釧路市	126	4,564	(+12.1%)	77.3	(+0.4%)	5,906	(+11.6%)	105.8	(+4.6%)
B-1	グランパーク・イン横浜	固定賃料	神奈川県横浜市	175	—	—	—	—	—	—	—	—
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	112	8,184	(+2.5%)	92.3	(-6.3%)	8,865	(+9.4%)	174.3	(+2.4%)
C-2	スマイルホテル浅草	固定+変動賃料	東京都台東区	96	6,509	(-3.5%)	93.4	(-2.1%)	6,968	(-1.5%)	120.3	(-3.2%)
D-1	コンフォートホテル浜松	固定賃料	静岡県浜松市	196	4,696	(-7.6%)	79.7	(-1.0%)	5,891	(-6.7%)	169.4	(-7.6%)
D-2	ホテルウイングインターナショナル名古屋	固定+変動賃料	愛知県名古屋市	220	5,871	(+12.4%)	89.3	(+5.1%)	6,575	(+6.9%)	267.9	(+12.0%)
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	346	7,935	(+7.1%)	87.5	(+3.9%)	9,073	(+3.1%)	562.3	(+6.4%)
D-4	コンフォートホテル鈴鹿	固定賃料	三重県鈴鹿市	105	4,699	(+3.1%)	76.9	(+1.5%)	6,108	(+1.5%)	92.0	(+1.9%)
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	140	9,671	(-12.5%)	99.0	(-0.7%)	9,769	(-11.9%)	262.3	(-11.9%)
E-2	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	84	12,124	(-6.0%)	84.9	(-5.7%)	14,277	(-0.3%)	201.1	(-5.4%)
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	130	7,256	(-2.2%)	91.6	(+6.1%)	7,920	(-7.8%)	173.6	(-2.2%)
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	302	8,803	(+5.6%)	97.1	(+3.3%)	9,066	(+2.2%)	527.5	(+3.8%)
F-1	コンフォートホテル岡山	固定賃料	岡山県岡山市	208	5,627	(+4.6%)	89.4	(+2.8%)	6,296	(+1.8%)	223.6	(+3.7%)
F-2	ネストホテル松山	固定+変動賃料	愛媛県松山市	190	6,289	(+26.1%)	90.4	(+8.6%)	6,958	(+16.1%)	310.8	(+20.9%)
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	171	6,022	—	87.1	—	6,917	—	189.5	—
G-1	ヴァリエホテル天神	固定+変動賃料	福岡県福岡市	77	8,752	(+4.3%)	90.2	(+5.3%)	9,699	(-1.0%)	134.3	(+4.1%)
G-2	ネストホテル那覇	固定+変動賃料	沖縄県那覇市	198	9,152	(+3.1%)	88.9	(+0.0%)	10,300	(+3.1%)	472.9	(+3.7%)
その他ホテル		固定賃料		181	4,527	(-7.6%)	78.4	(-2.0%)	5,771	(-5.6%)	164.8	(-6.2%)
変動賃料導入ホテル				1,832	8,234	(+2.7%)	92.9	(+1.8%)	8,860	(+0.9%)	3,199.5	(+2.4%)
固定賃料導入ホテル				1,508	5,817	(+2.0%)	83.6	(+1.1%)	6,962	(+0.9%)	1,507.3	(+1.4%)
<b>ポートフォリオ全体</b>				<b>3,340</b>	<b>7,216</b>	<b>(+2.5%)</b>	<b>89.0</b>	<b>(+1.5%)</b>	<b>8,110</b>	<b>(+1.0%)</b>	<b>4,706.8</b>	<b>(+2.1%)</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)

	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	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 京都四條	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	
① 不動産運用 収益合計	1,782,023	103,563	86,470	18,419	91,730	48,955	55,361	151,441	15,442	136,212	92,547	40,408	233,359	46,000	106,560	62,046	153,442	340,060
固定賃料	974,852	32,392	23,385	18,419	28,372	15,476	55,361	151,441	15,442	34,644	75,000	39,600	63,974	45,900	35,558	24,752	59,109	256,020
変動賃料	748,007	71,170	62,885	-	63,358	33,478	-	-	-	101,567	17,547	789	169,384	-	70,999	37,293	94,333	25,199
その他収益	59,163	-	200	-	-	-	-	-	-	-	-	19	-	100	3	-	-	58,840
② 不動産運用 費用合計	161,749	9,428	12,081	5,464	8,041	4,475	3,446	14,092	2,817	7,680	9,191	4,774	15,096	5,766	6,185	4,465	9,321	39,419
外注委託費	17,721	600	600	900	2,320	600	600	570	540	606	1,475	900	1,200	900	1,080	600	1,080	3,150
保険料	2,618	150	158	83	88	57	96	282	48	154	103	102	248	142	201	56	240	401
修繕費	15,949	3,145	2,382	-	1,787	1,052	-	227	-	1,760	319	271	848	212	461	226	2,916	338
公租公課	97,009	5,103	8,304	4,070	3,435	2,357	2,478	12,604	1,821	4,799	6,878	3,140	12,392	4,101	4,028	3,221	4,667	13,605
その他費用	28,450	429	636	409	408	408	271	407	407	360	414	360	407	411	415	360	417	21,923
③ NOI (①-②)	1,620,274	94,134	74,388	12,955	83,688	44,479	51,915	137,349	12,625	128,531	83,355	35,634	218,262	40,233	100,375	57,580	144,121	300,641
④ 減価償却費	302,163	12,705	17,842	4,550	23,422	13,276	14,390	29,088	4,072	15,446	12,777	5,172	32,330	11,983	19,086	8,457	31,638	45,921
不動産賃貸 事業収益 (③-④)	1,318,111	81,428	56,546	8,404	60,266	31,203	37,525	108,261	8,552	113,085	70,577	30,461	185,932	28,249	81,289	49,123	112,482	254,720

※ 千円未満を切り捨て

※ 「その他」は、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が得られていない「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」、「アーバイン広島エグゼクティブ」の収支状況、および「ホテルビスタプレミア京都」、「チサンイン大阪ほんまち」、「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。「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 78,272千円、減価償却費 8,451千円、ホテルサーブ神戸アスタのNOI 46,601千円、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 33,160千円、減価償却費 9,106千円、グランパーク・イン横浜のNOI 40,058千円、減価償却費 2,241千円、アーバイン広島エグゼクティブのNOI 63,346千円、減価償却費は13,428千円

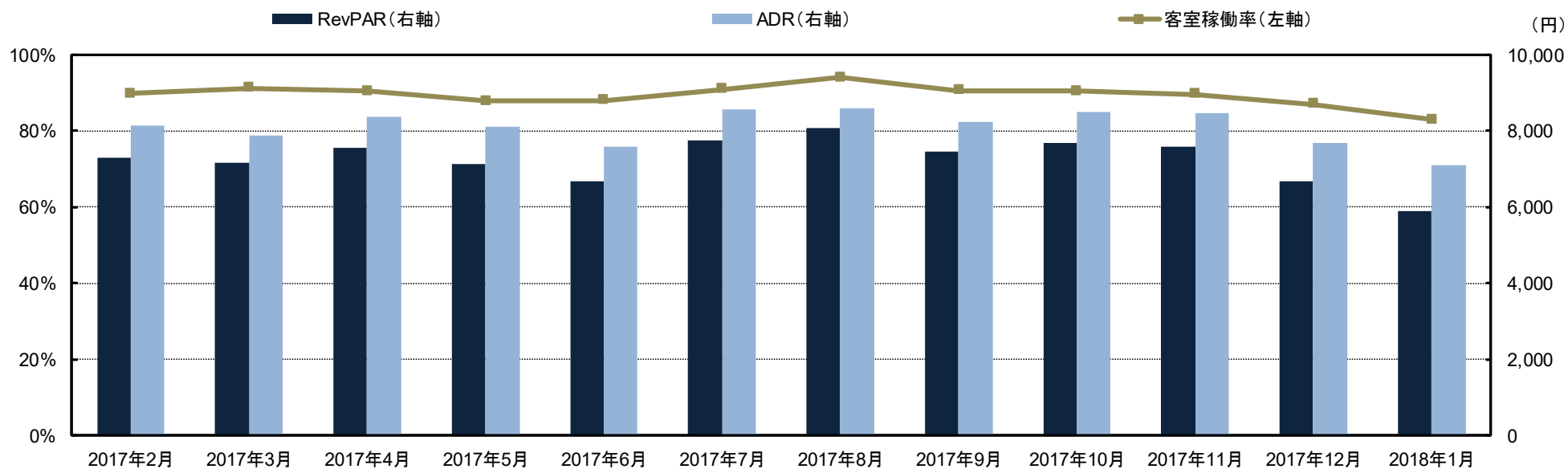
# 賃料・運営関連データ

## ■ 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)		第5期(2018年1月期)	
	収益額	比率	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%	1,034,015	58.0%
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%	974,852	54.7%
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%	59,163	3.3%
変動賃料収益	66,870	33.8%	351,895	45.4%	681,959	43.7%	757,077	44.9%	748,007	42.0%
合計	197,950	100.0%	774,959	100.0%	1,560,734	100.0%	1,687,985	100.0%	1,782,023	100.0%

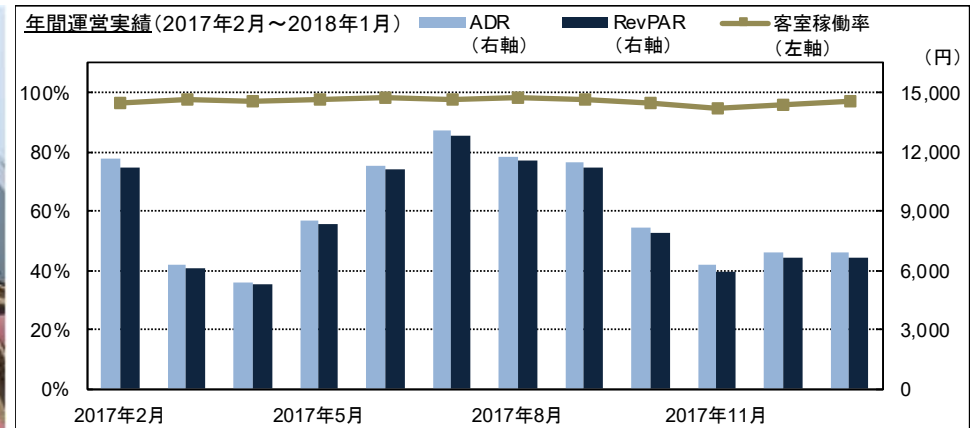
## ■ ポートフォリオ全体の運営実績（2017年2月～2018年1月）



# 保有ホテルの概要（変動賃料）

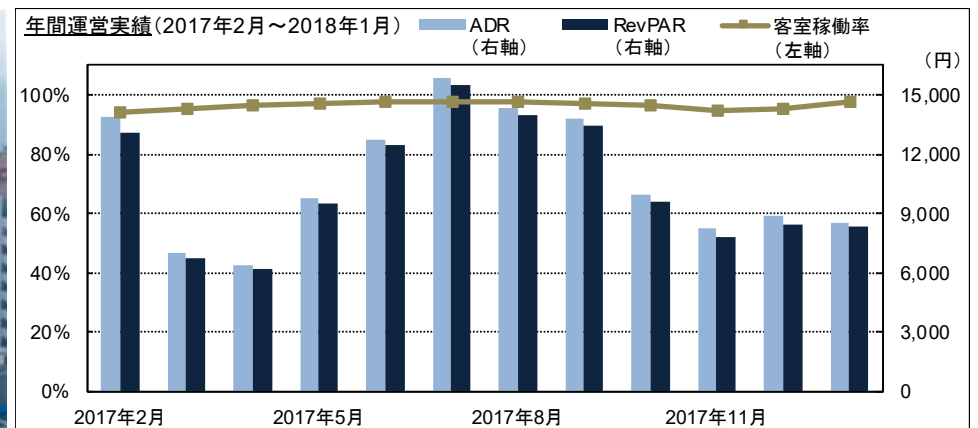
## ■ A-1 ネストホテル札幌駅前

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

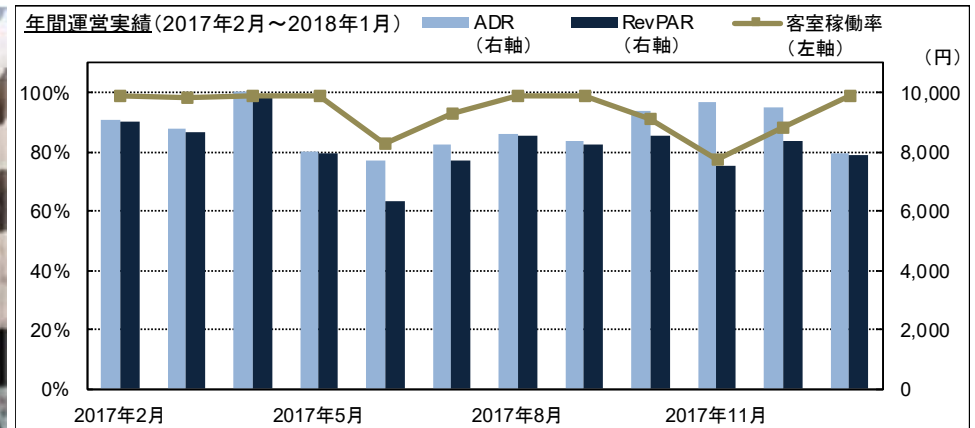
所在地	北海道札幌市中央区
アクセス	札幌市営地下鉄南北線「大通」駅 徒歩約4分
オペレーター	ネストホテルジャパン株式会社
客室数	121室
取得額	1,450百万円



# 保有ホテルの概要（変動賃料）

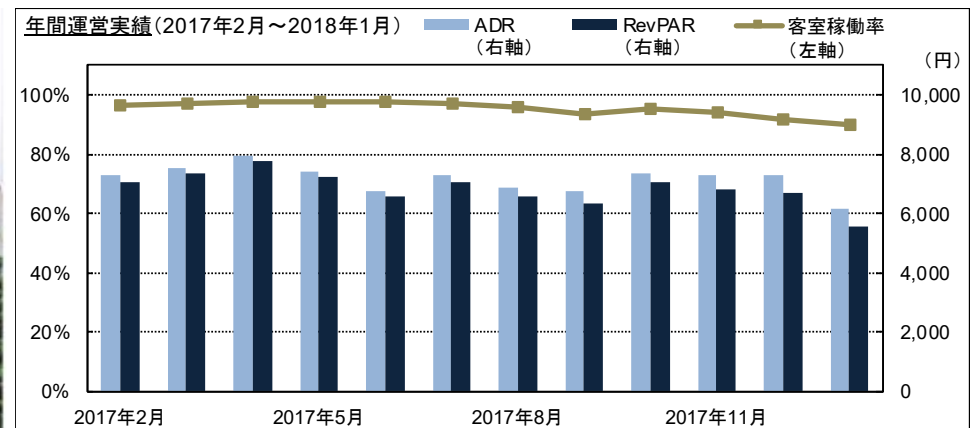
## ■ C-1 スマイルホテル東京阿佐ヶ谷

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



## ■ C-2 スマイルホテル浅草

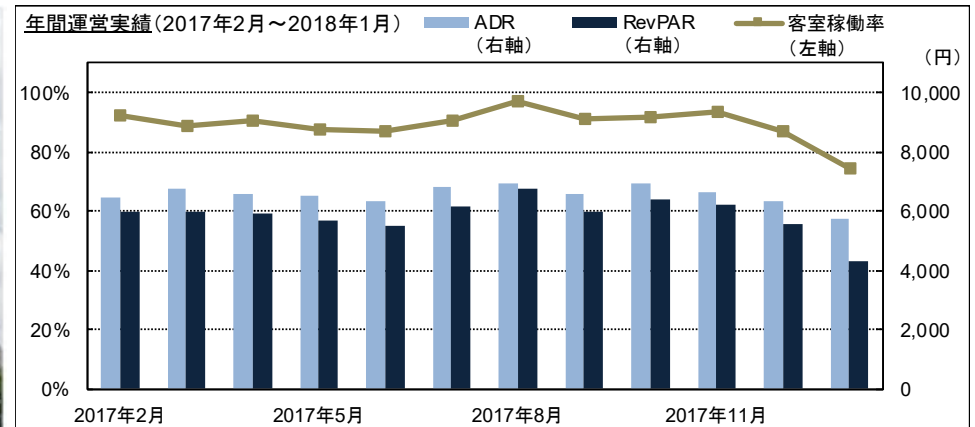
所在地	東京都台東区
アクセス	東京メトロ銀座線 「浅草」駅 徒歩約11分
オペレーター	株式会社ホスピタリティ オペレーションズ
客室数	96室
取得額	1,920百万円



# 保有ホテルの概要（変動賃料）

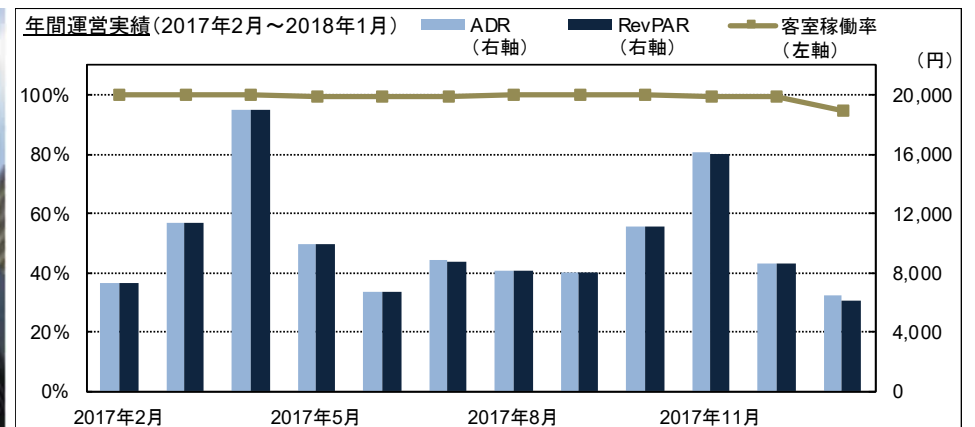
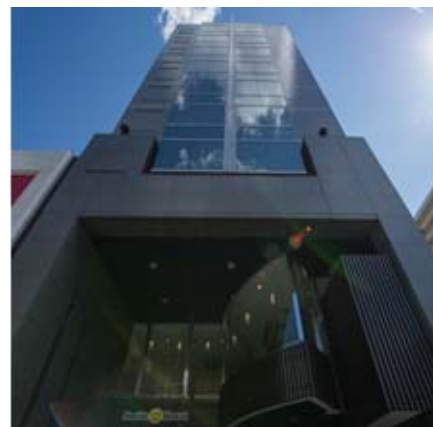
## ■ D-2 ホテルウイングインターナショナル名古屋

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

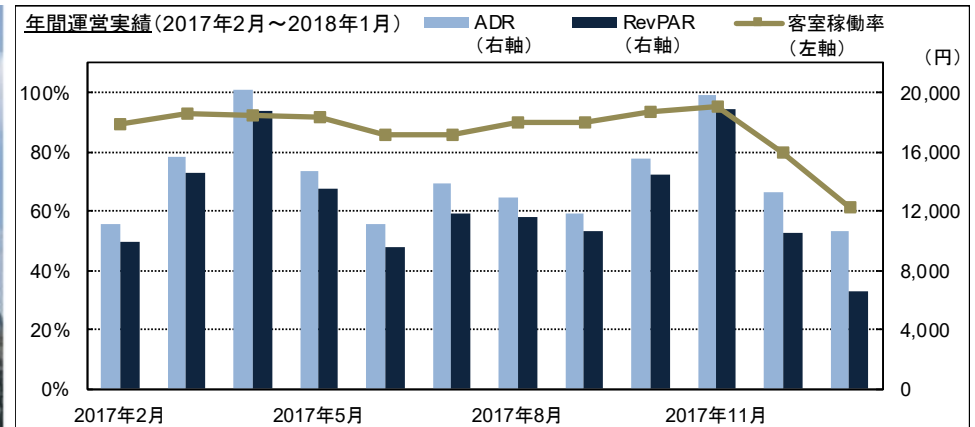
所在地	京都府京都市下京区
アクセス	京都市営地下鉄烏丸線 「四条」駅および 阪急電鉄京都本線 「烏丸」駅 徒歩約5分
オペレーター	株式会社フォーブス
客室数	140室
取得額	4,480百万円



# 保有ホテルの概要（変動賃料）

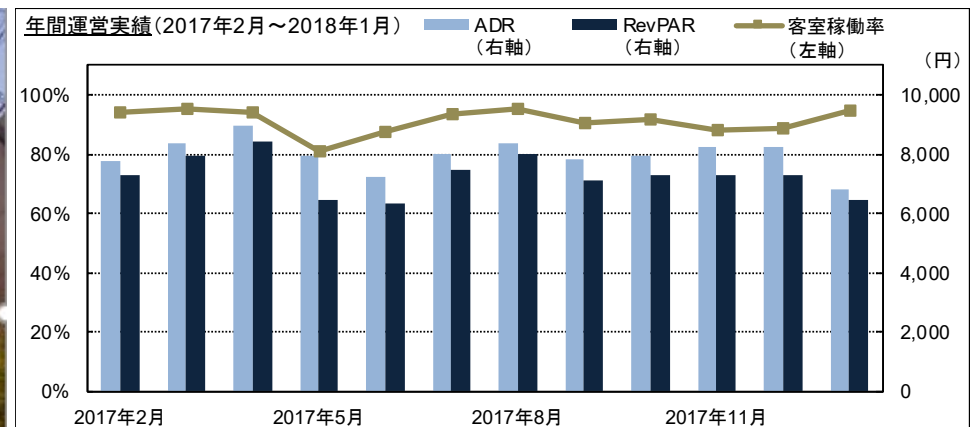
## ■ E-2 ホテルビスタプレミアオ京都

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

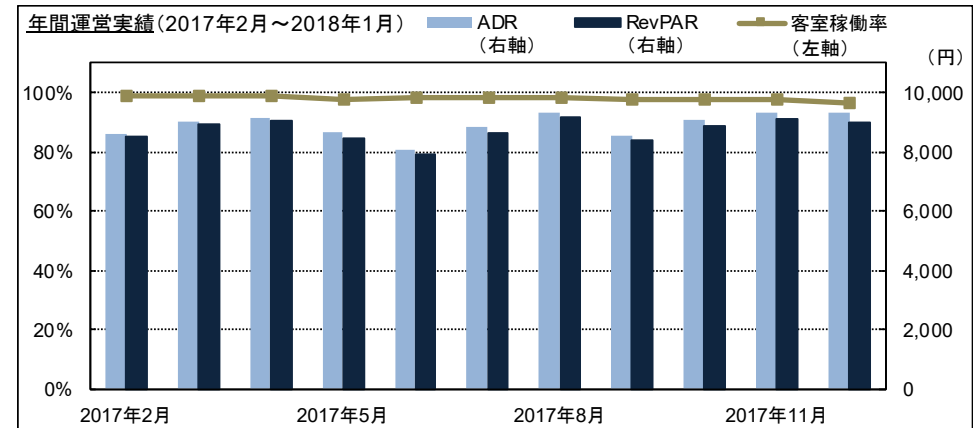




# 保有ホテルの概要（変動賃料）

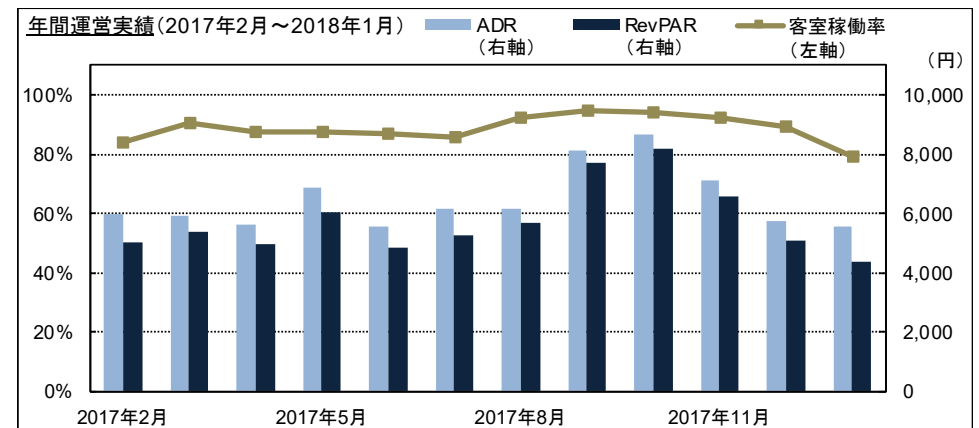
## ■ E-5 ネストホテル大阪心斎橋

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

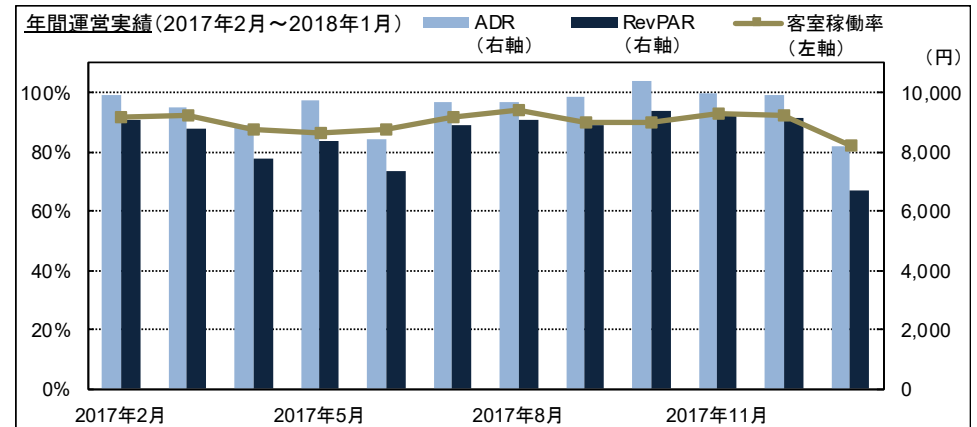
所在地	愛媛県松山市
アクセス	松山空港 車約25分 伊予鉄道城南線 「勝山町」駅 徒歩約3分
オペレーター	ネストホテルジャパン 株式会社
客室数	190室
取得額	1,610百万円



# 保有ホテルの概要（変動賃料）

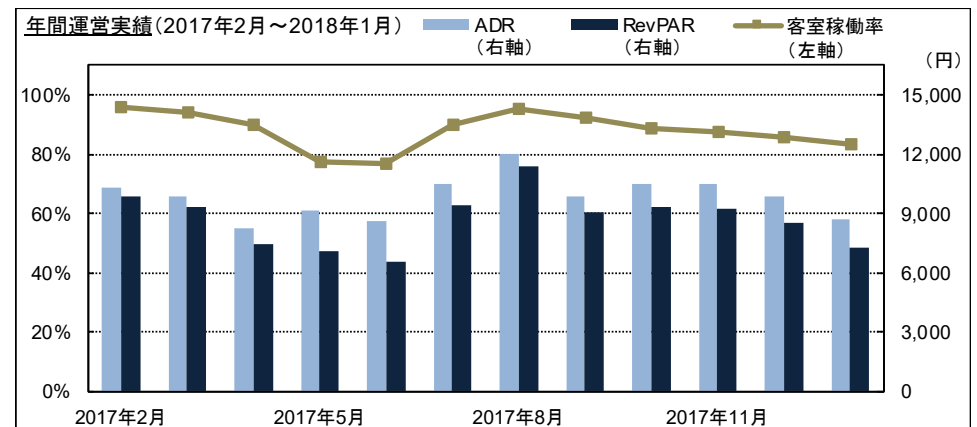
## ■ G-1 ヴァリエホテル天神

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



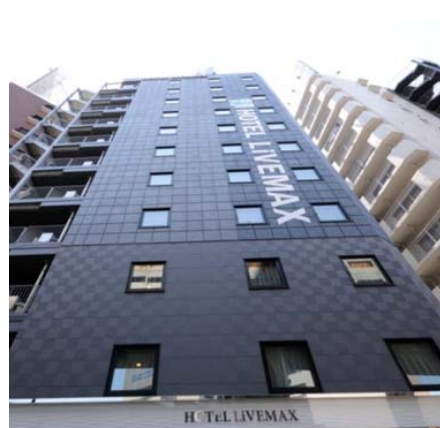
## ■ B-1 グランパーク・イン横浜

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



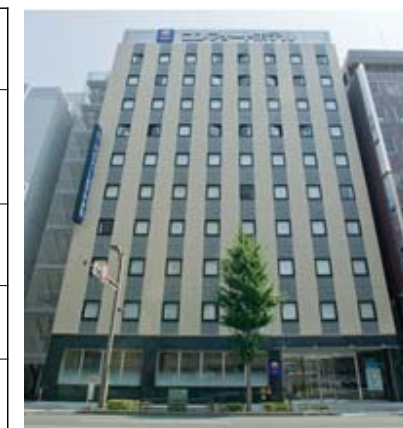
## ■ C-3 ホテルリブマックス日本橋箱崎

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	広島県広島駅
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

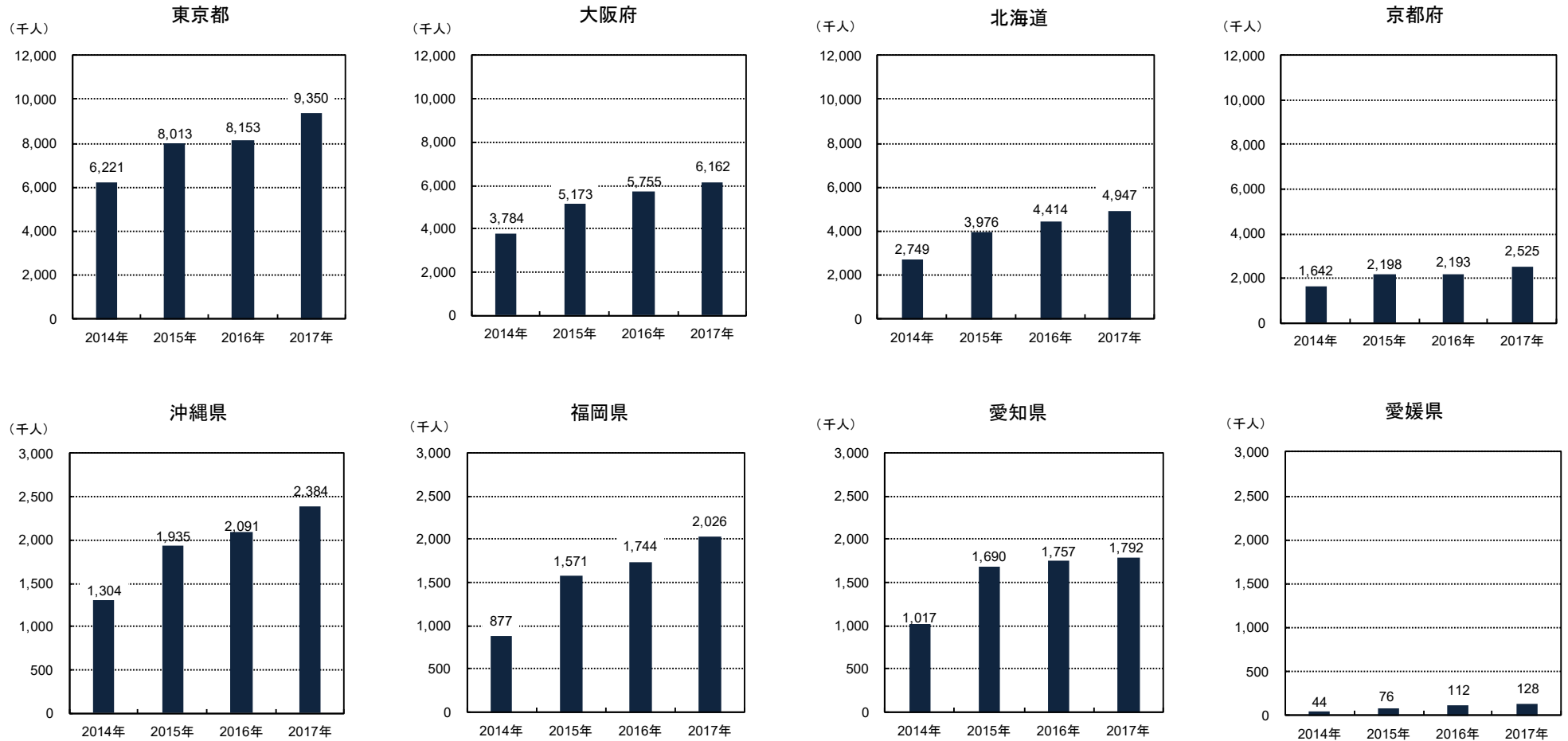


## Appendix : ホテルマーケット関連データ

---

# 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

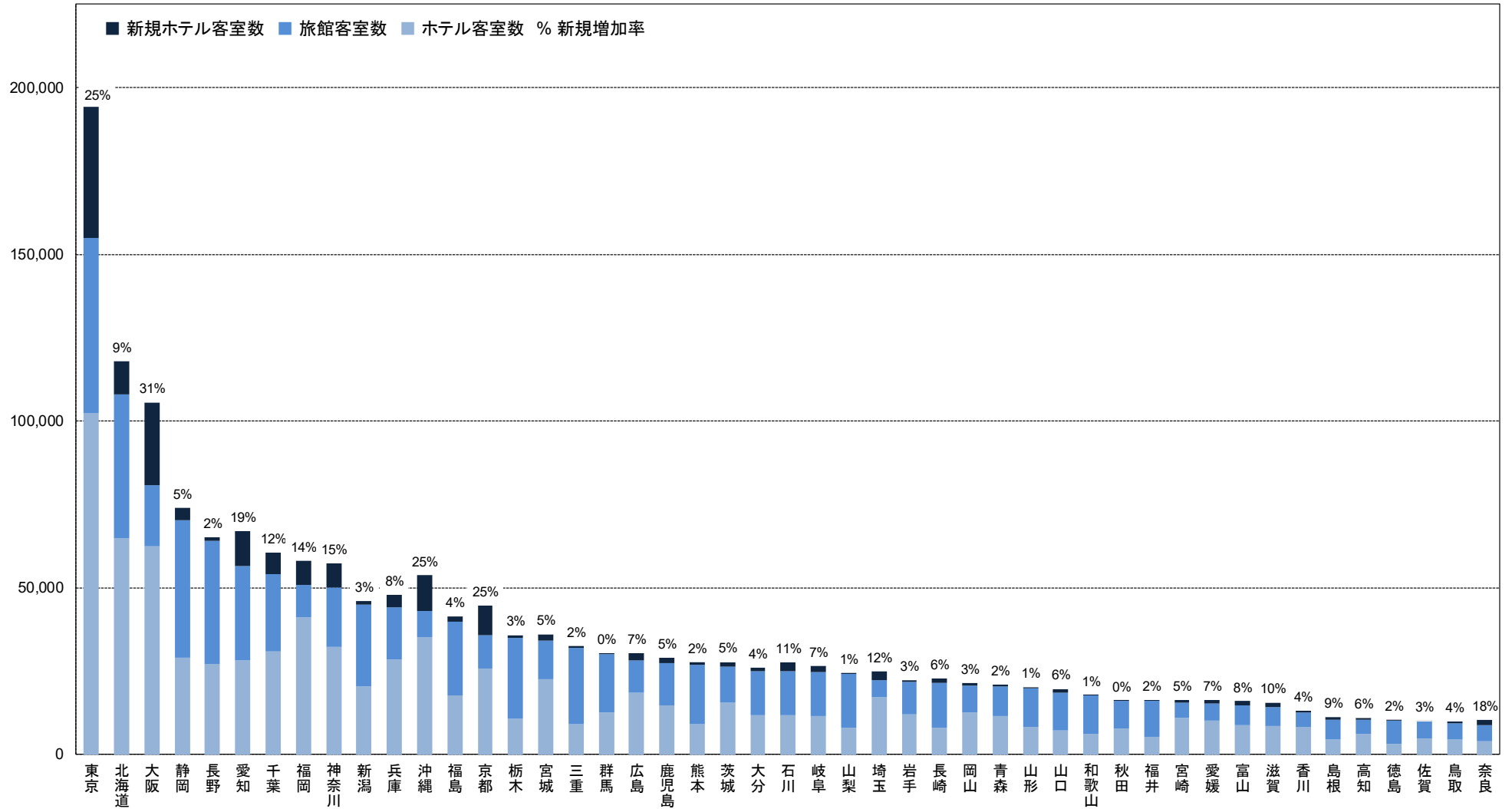


※ 観光庁「宿泊旅行統計調査」(従業員数10人以上施設集計)を基に、資産運用会社作成

# ホテルマーケットを取り巻く外部環境 ②

## 都道府県別 宿泊施設新規増加率

(件)



※ 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2017年12月1日号のデータを基に、資産運用会社作成

## Appendix : 財務関連データ

---

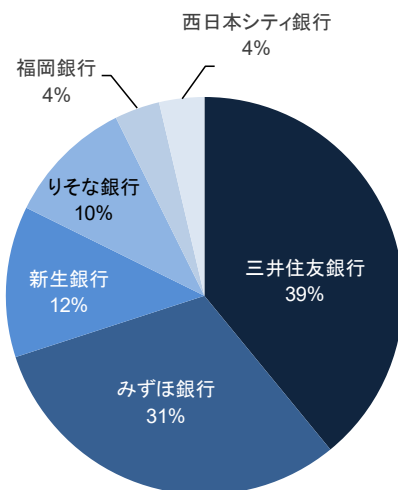
# 銀行借入の状況

## ■ 個別借入明細

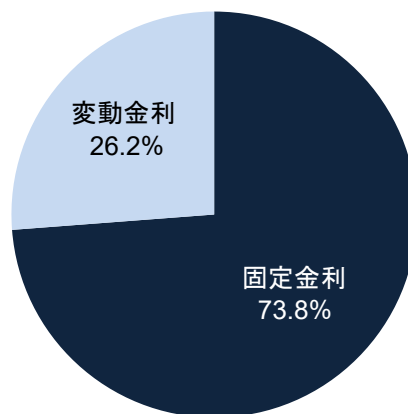
2018年1月31日時点

借入金	借入先	借入残高	借入金利	借入日	返済期日
タームローン1	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行	3,250百万円	0.65545%	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
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	0.78750%	2017年08月01日	2023年01月31日
<b>合計</b>		<b>21,750百万円</b>	<b>平均 0.88%</b>		<b>平均残存年数 3.6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

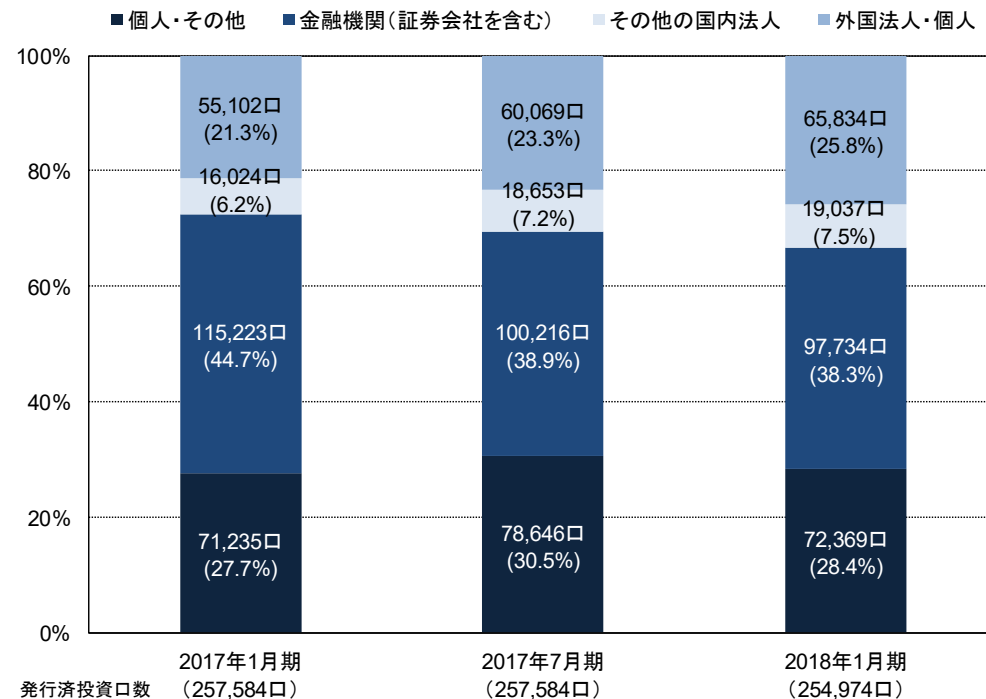


# 投資主の状況 (2018年1月31日現在)

## ■ 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)	30,548	12.0%
2	日本スタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	24,893	9.8%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	13,321	5.2%
4	SIX SIS LTD.	12,253	4.8%
5	野村信託銀行株式会社 (投信口)	8,960	3.5%
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MUFJ証券株式会社	4,356	1.7%
9	THE BANK OF NEW YORK MELLON (INTERNATIONAL) LIMITED 131800	3,990	1.6%
10	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/BPSS DUBLIN CLIENTS/UCITS ASSETS	3,935	1.5%
		<b>115,180</b>	<b>45.2%</b>

## ■ 所有者別投資口数



※2017年11月28日付決議により、2,610 口の自己投資口を消却

## ■ 所有者別投資主数

所有者区分	2017年1月末		2017年7月末		2018年1月末	
	投資主数	比率	投資主数	比率	投資主数	比率
個人・その他	9,656	97.0%	10,705	97.0%	10,503	97.0%
金融機関(証券会社を含む)	52	0.5%	51	0.5%	53	0.5%
都市銀行・信託銀行	5	0.1%	8	0.1%	8	0.1%
地方銀行	3	0.0%	4	0.0%	4	0.0%
その他(証券会社を含む)	44	0.4%	39	0.4%	41	0.4%
その他の国内法人	181	1.7%	178	1.7%	179	1.7%
外国法人・個人	57	0.8%	56	0.8%	90	0.8%
<b>合計</b>	<b>9,946</b>	<b>100.0%</b>	<b>10,990</b>	<b>100.0%</b>	<b>10,825</b>	<b>100.0%</b>

## Appendix : いちごとのシナジー

---

# 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(8975)およびいちごグリーン(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(ウェイトリフティング、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」



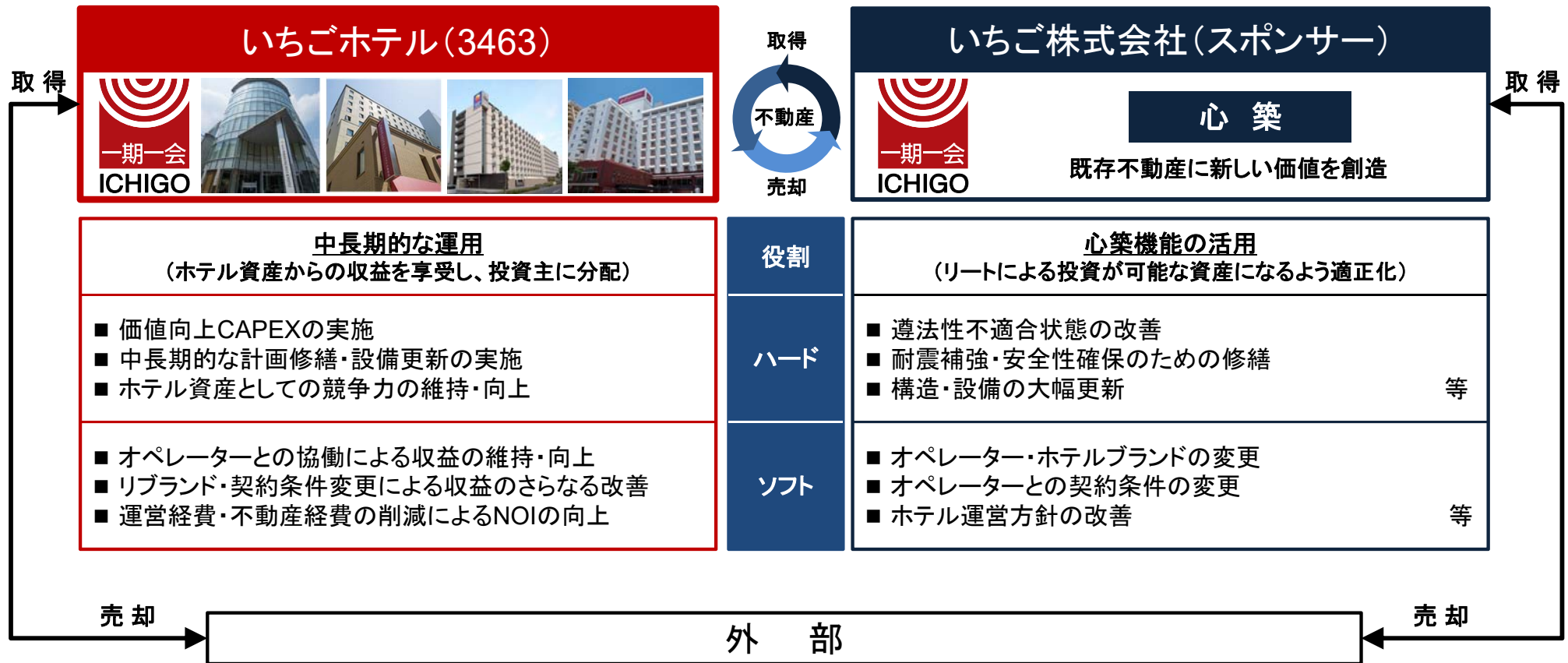
商号の「いちご」は、千利休が説いた茶人の心構えである「一期一会」に由来しております。私たちは、一期一会のもつ「人との出会いを大切に」という精神を理念とし、各ステークホルダーの方々と強固な信頼関係を築くことを目指しております。



いちご投資顧問株式会社	J-REIT「いちごオフィス(8975)」「いちごホテル(3463)」「いちごグリーン(9282)」等の運用(AM)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	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	宮城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)

# 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

# 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