



## 2021年7月期(第12期)決算説明資料

September 14, 2021

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.



# 新型コロナウイルス感染症により影響を受けている皆様へ

---

新型コロナウイルス感染症(COVID-19)に罹患された方々および  
ご関係者の皆様、また感染症の拡大により影響を受けている皆様に、  
心よりお見舞いを申し上げます。

私たちいちごの役職員一人ひとり、感染拡大防止に努めるとともに、  
罹患された方々の一日も早いご回復をお祈りいたします。

いちご役職員一同



# Make More Sustainable

## サステナブルインフラの「いちご」



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」

いちご社員  
三宅宏実 選手

 **いちご**

いちごはJリーグの「トップパートナー」です。



©J.LEAGUE

# 目次

□ 2021年7月期 決算		
✓ 決算ハイライト	8	
✓ 2021年7月期 決算概要	9	
✓ 今期のホテル運用実績は前年を上回る	10	
✓ 宿泊需要は回復傾向	11	
✓ 月別運営状況推移:コロナ影響下の推移	12	
✓ 今期RevPARの2019年比マイナスは相対的に小さく推移	13	
✓ 安定した運営に向けた賃貸借契約更新とリブランド	14	
✓ 安定性向上に向けたスポンサーサポート	15	
✓ 感染拡大防止に向けた対応	16	
✓ 【投資主優待制度 ①】 宿泊代金割引	17	
✓ 【投資主優待制度 ②】 「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度	18	
□ 「サステナビリティ経営」の実現に向けて		
✓ 「サステナビリティ経営」の実現に向けた取り組み	20	
✓ 2022年1月期 / 2022年7月期 業績予想の 環境認識と前提	21	
✓ 2022年1月期 業績予想	22	
✓ 2022年7月期 業績予想	23	
□ ESG(環境・社会・ガバナンス)への コミットメント		
✓ いちごのサステナビリティ方針	25	
✓ いちごグループにおけるESGの取り組み(環境)	26	
✓ いちごグループにおけるESGの取り組み(社会)	27	
✓ いちごグループにおけるESGの取り組み (ガバナンス)	28	
□ Appendix		29

## 心築(しんちく)について

心築とは、いちごの不動産技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心をこめた丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造することをいい、日本における「100年不動産」の実現を目指しております。

# 2021年7月期 決算

---

# 決算ハイライト

## 当期純利益、分配金ともに6月発表予想を上回る

	2021年7月期実績	説明
当期純利益	268百万円 (予想比+35百万円、+15.2%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ヴァリエホテル広島で変動賃料が発生</li> </ul>
RevPAR	2,815円(変動賃料14ホテル) (予想比+156円、+5.9%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 稼働率 64.3% (予想 59.0%)</li> <li>• ADR 4,380円(予想 4,507円)</li> </ul>
NOI	912百万円 (予想比+31百万円、+3.6%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 営業収益は予想比+5百万円</li> <li>• コロナ対策費未消化に伴う営業費用減少</li> </ul>
1口当たりFFO <sup>(※1)</sup>	2,418円 (前年同期比+409円、+20.4%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• NOIの増加によりFFOが増加</li> </ul>
1口当たり分配金	1,055円 (予想比+140円、+15.3%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 営業収益の増加が分配金増加に寄与</li> </ul>
1口当たりNAV <sup>(※2)</sup>	129,007円 (前期比-496円、-0.4%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 含み益合計額 12億円</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 ± 不動産等譲渡損益 ± 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



# 2021年7月期 決算概要

(単位:百万円)

	2020年7月期 実績	2021年7月期 実績(A)	予想(B) (2021年6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>953</b>	<b>1,117</b>	<b>1,112</b>	<b>+5</b>	
ホテル変動賃料	-25	126	121	+5	変動賃料の増加 +9(ヴァリエ広島) 変動賃料の減少 -4(熊本、横浜)
ホテル固定賃料	935	947	947	+0	
その他	42	44	44	+0	
<b>営業費用</b>	<b>581</b>	<b>652</b>	<b>675</b>	<b>-23</b>	固都税 +7、コロナ対策予備費等 -35 資産運用報酬増加 +6、事務委託料等 -4
修繕費	21	46	45	+1	
減価償却費	336	347	345	+2	
<b>営業利益</b>	<b>371</b>	<b>465</b>	<b>437</b>	<b>+28</b>	
<b>経常利益</b>	<b>171</b>	<b>269</b>	<b>234</b>	<b>+35</b>	営業外収益 +1 支払利息減少 -3、融資関連費用減少 -3
<b>当期純利益</b>	<b>170</b>	<b>268</b>	<b>233</b>	<b>+35</b>	
<b>1口当たり分配金 (DPU)</b>	<b>670円</b>	<b>1,055円</b>	<b>915円</b>	<b>+140円</b>	予想比 +15.3% 前年同期比 +57.5%(+385円)
<b>1口当たりFFO</b>	<b>2,009円</b>	<b>2,418円</b>	-	-	
<b>NOI</b>	787	912	881	+31	
<b>償却後NOI</b>	450	565	536	+29	
<b>資本的支出(CAPEX)</b>	128	335	361	-26	コストコントロールおよび工事実施時期見直しに伴う減少
<b>帳簿価格</b>	52,294	52,064	-	-	

# 今期のホテル運用実績は前年を上回る

## ■ 変動賃料導入ホテル(全14ホテル)

	2020年2月 ~2020年7月	2021年2月 ~2021年7月	前年同期比	増減率	【ご参考】 2019年2月 ~2019年7月
客室売上高(百万円)	792	954	+162	+20.5%	2,583
売上高(百万円)	902	1,086	+184	+20.4%	2,902
RevPAR(円)	2,493	2,815	+322	+12.9%	7,104
客室稼働率	48.8%	64.3%	+15.5%	+31.7%	86.4%
ADR(円)	5,110	4,380	-730	-14.3%	8,218

## ■ ポートフォリオ全体(20ホテル)

	2020年2月 ~2020年7月	2021年2月 ~2021年7月	前年同期比	増減率	【ご参考】 2019年2月 ~2019年7月
客室売上高(百万円)	1,149	1,402	+253	+22.0%	3,722
売上高(百万円)	1,269	1,543	+274	+21.6%	4,069
RevPAR(円)	2,323	2,705	+381	+16.4%	6,853
客室稼働率	44.2%	57.4%	+13.3%	+30.0%	86.2%
ADR(円)	5,258	4,708	-550	-10.5%	7,946

※ ホテルエミット渋谷は2020年2月25日取得のため、期中通算の前年同期比および増減率は集計対象外

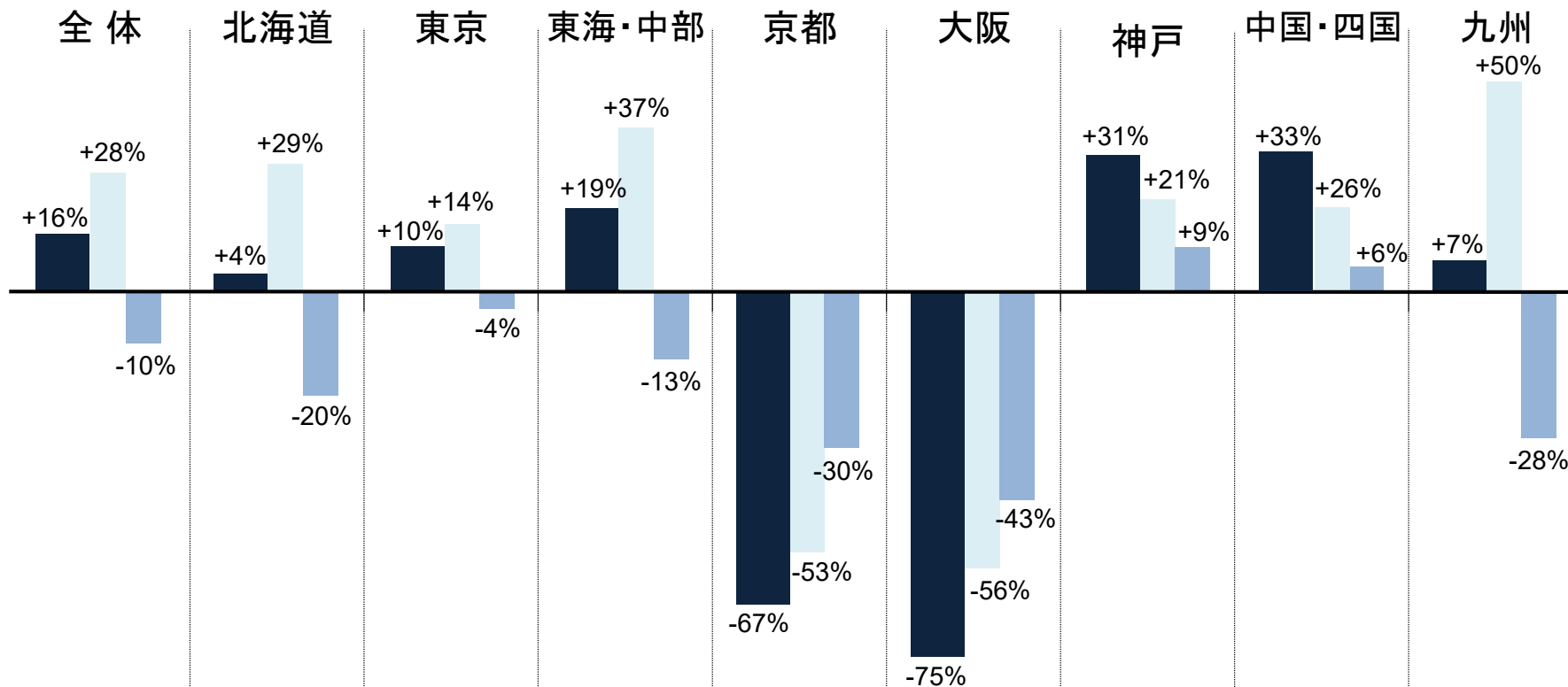
※ カプセルプラス横浜(旧:グランパーク・イン横浜)、下関駅西ワシントンホテルプラザは、賃借人から運営実績の開示について同意が得られていないため、集計対象外

※ 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

# 宿泊需要は回復傾向

## ■ ホテル指標の地域別対前年同期比(2021年2月～2021年7月)

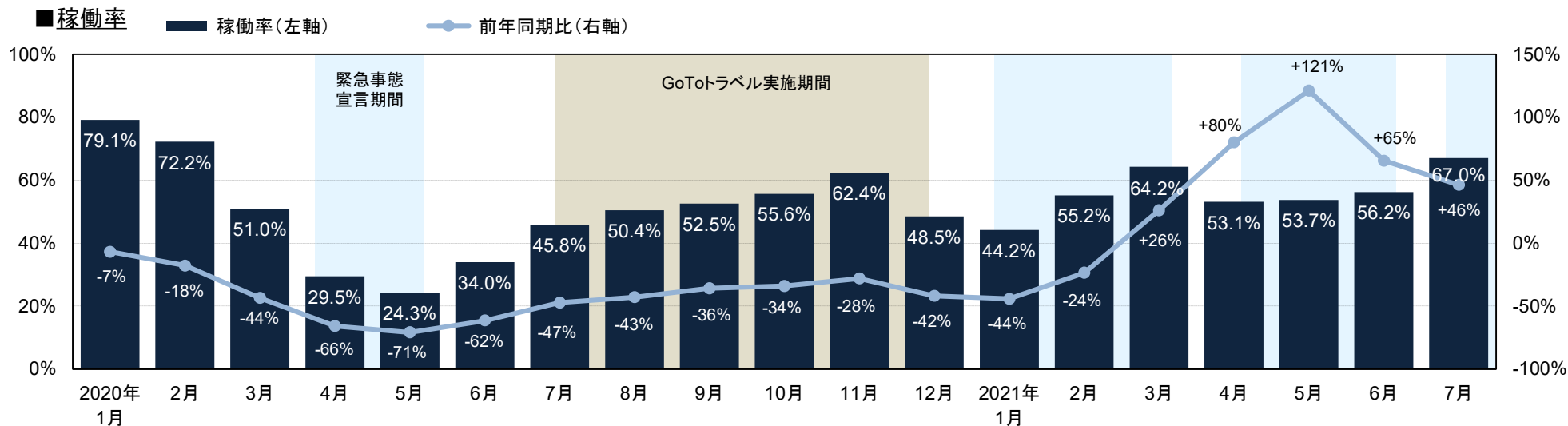
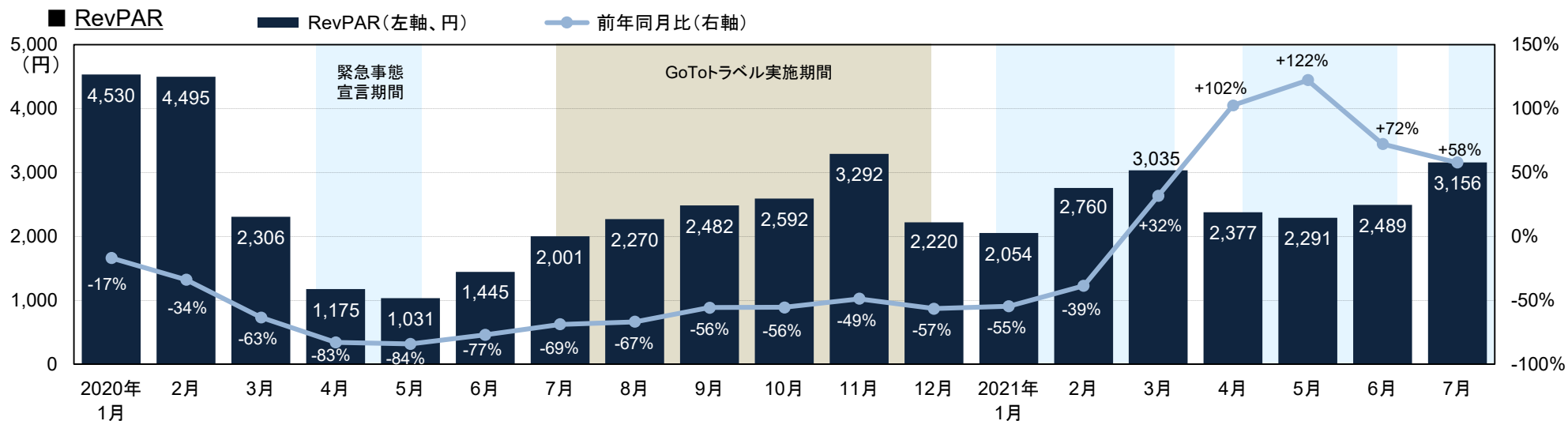
■ RevPAR ■ 客室稼働率 ■ ADR



RevPAR	3,047円	4,048円	2,334円	867円	331円	2,860円	2,451円	2,417円
ホテル数	3	3	4	1	2	1	5	2
賃料割合	7%	14%	26%	3%	6%	4%	32%	4%

※ カプセルプラス横浜、下関駅西ワシントンホテルプラザは集計対象外  
 ※ 賃料割合は2021年7月期のホテル賃料実績合計に対する割合

# 月別運営状況推移:コロナ影響下の推移



主なイベント

- ・2020年 3月 不要不急の外出自粛を要請
- ・2020年 6月 都道府県を超えた移動の全面解除
- ・2020年 10月 GoToトラベル事業に東京追加
- ・2020年 12月 全世界からの入国が原則禁止
- ・2021年 2月 医療従事者から先行してワクチン接種開始
- ・2021年 4月 高齢者から順にワクチン接種開始
- ・2021年 7月 東京オリンピック開催

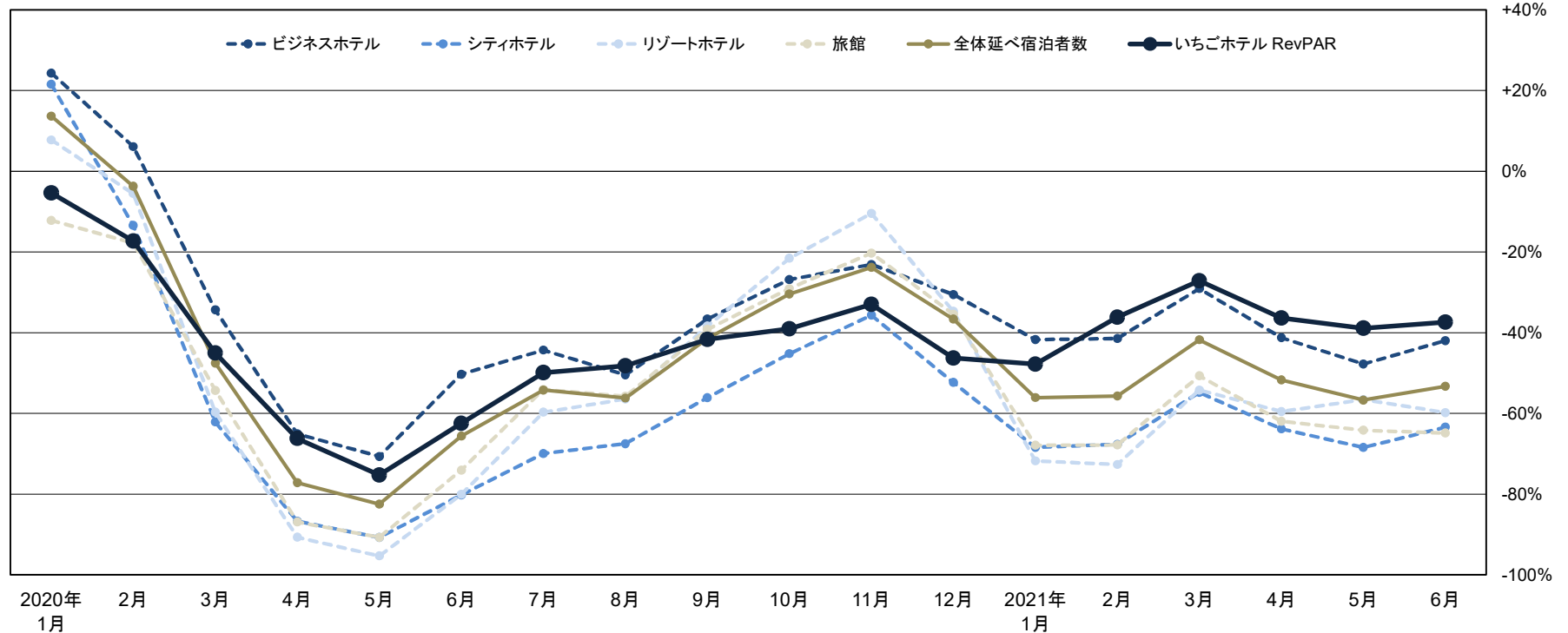
※ 下関駅西ワシントンホテルプラザは賃借人より運営実績の開示を得られていないため、集計対象外



# 今期RevPARの2019年比マイナスは相対的に小さく推移

## ■ いちごホテルのRevPAR対2019年同月比と全国延べ宿泊数

※ 観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に、資産運用会社作成



- ✓ GoToトラベルにより2020年10月、11月は宿泊需要が一時回復
- ✓ 2021年1月以降、ワクチン接種の進展により宿泊需要は緩やかに回復傾向にあったが、第4波やさらなる緊急事態宣言の発令により停滞
- ✓ 2019年比において、ビジネスホテルのマイナスは、他のホテルタイプと比較し小さく推移
- ✓ 2021年2月以降、いちごホテルのRevPARのマイナスはビジネスホテル全体よりも小さく推移
- ✓ 国内のワクチン接種率は6割近くまで普及しており、今後のホテルマーケットの回復に期待

※いちごホテルのRevPARは、変動賃料導入ホテルが対象

# 安定した運営に向けた賃貸借契約更新とリブランド

時期	ホテル名	賃料形態	変更内容	
実績	2020年6月	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	固定＋変動	契約満了 <ul style="list-style-type: none"> <li>固定賃料の増額</li> <li>変動賃料の料率改定</li> </ul>
	2020年10月	ザ・ワンファイブ岡山 (旧コンフォートホテル岡山)	固定→ 固定＋変動	リブランド <ul style="list-style-type: none"> <li>博多ホテルズと契約締結</li> <li>固定賃料増額＋変動賃料の導入</li> </ul>
	2020年10月	ザ・ワンファイブ福岡天神 (旧ヴァリエホテル天神)	固定＋変動	リブランド <ul style="list-style-type: none"> <li>博多ホテルズと契約締結</li> <li>変動賃料の算定基準見直し</li> </ul>
	2021年2月	カプセルプラス横浜 (旧グランパーク・イン横浜)	固定→変動	リブランド <ul style="list-style-type: none"> <li>GOP(営業利益)連動の変動賃料を導入</li> </ul>
	2021年8月	ホテルウイング インターナショナル名古屋	固定＋変動	契約満了 <ul style="list-style-type: none"> <li>固定賃料の減額</li> <li>変動賃料の料率改定</li> </ul>
	2021年9月	ザ・ワンファイブ大阪堺筋 (旧チサンイン大阪ほんまち)	固定＋変動	リブランド <ul style="list-style-type: none"> <li>博多ホテルズと契約締結</li> <li>変動賃料の算定基準見直し</li> </ul>
予定	2021年中	1ホテル	固定＋変動	契約満了 <ul style="list-style-type: none"> <li>現オペレーターを含め、複数の候補先から選定する予定</li> </ul>

# 安定性向上に向けたスポンサーサポート

- 博多ホテルズへのオペレーター変更(いちごの100%連結子会社)
  - ✓ 博多エリアを中心に全国で12ホテルを運営し、AIレベニューマネジメントシステム(PROPERA)に強みを持つ、いちごグループのホテルオペレーター
    - 他ホテルの稼働率が低迷している状況においても、高稼働を維持  
(PROPERA導入ホテルの2021年7月期の稼働率は90%を確保)
  - ✓ 合理的かつ他オペレーターより有利な賃料提案と迅速な連携が可能
  - ✓ 岡山、福岡天神に続き、チサンイン大阪ほんまちのオペレーターを2021年9月に変更(新ホテル名:ザ・ワンファイブ大阪堺筋)
  - ✓ オペレーター選定時の選択肢の拡充(経済条件等を総合的に判断し、選定)
  - ✓ コロナの影響を受ける状況下、オペレーター不在リスクを回避
  
- 投資法人債の発行(5億円、2020年11月発行)
  - ✓ 全額をいちごに割り当て
    - スポンサーの強力なコミットメントを示す
  - ✓ 不透明なマーケット環境において、財務基盤の強化を図ることが狙い

# 感染拡大防止に向けた対応

宿泊客に安心してホテルをご利用いただくための対策・サービスの徹底

- ✓ 自動チェックイン機の導入
- ✓ テレワークプランの提供 (Wi-Fi設備を增強し、テレワーク需要に対応)
- ✓ 消毒液の増設 / 定期消毒や除菌等、館内の衛生強化 / スタッフのマスク着用
- ✓ 宿泊客およびスタッフの健康状態の確認

## ■ 2021年7月期中に休館を実施した主なホテル

ホテル名	休館期間	現在の状況
ザ・ワンファイブ大阪堺筋 (旧チサンイン大阪ほんまち)	2020年4月17日 ～2021年8月31日	2020年12月末日をもって営業を終了 新オペレーターとして博多ホテルズを選定し、 「ザ・ワンファイブ大阪堺筋」としてリブランドオープン
カプセルプラス横浜 (旧グランパーク・イン横浜)	2020年11月1日 ～2021年2月28日	「カプセルプラス横浜」としてリブランドオープン
ネストホテル大阪心斎橋	2021年1月13日 ～2021年3月31日	営業再開
	2021年4月18日 ～2021年8月5日	
ネストホテル札幌大通	2021年1月17日 ～2021年2月7日	営業再開



# 宿泊代金割引

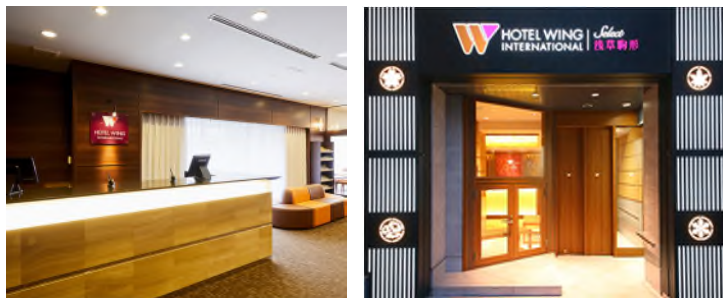
投資主の皆さまへの感謝をお伝えするとともに、コロナの影響を受ける国内ホテル業界を支援

## 宿泊代金の割引(いちごホテルが保有するホテル以外のホテルを含む)

### 株式会社ミナシア

#### ■ ホテルウイングインターナショナル

- ✓ 優待料金(公式サイトでの10%割引)を適用
- ✓ 北海道から鹿児島まで、全国39か所でホテルを運営



### 株式会社グリーンズ

#### ■ チョイスホテルズ

- ✓ ホテル毎に設定されたプレミアム料金を適用
- ✓ 北海道から沖縄まで、「コンフォート」ブランドにて71ホテルを運営



#### ■ グリーンズホテルズ

- ✓ ホテル毎に設定された会員専用の固定料金を適用
- ✓ 三重県、愛知県、北陸地方を中心に、様々なブランドで28ホテルを運営



# 「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度

## □ 2つの日本初となる優待制度

- ① 株主・投資主の合同優待（4発行体の総対象人数 約65,000名）
- ② Jリーグの全クラブと全試合が対象

## □ いちごは、株主・投資主様と一緒にJリーグ全クラブを応援し、地域創生への貢献を目指します



## その他いちごJリーグ株主・投資主優待

- キッズ向け優待イベント
  - ・ エスコートキッズ
  - ・ ハイタッチキッズ
  - ・ その他プログラム
- Jリーググッズプレゼント
  - ・ 選手サイン入りユニフォーム
  - ・ いちご×Jリーグオリジナルタオル
- オンライントークショー  
「Jリーグオンラインサロン」ご招待

# 「サステナビリティ経営」の実現に向けて

---

# 「サステナビリティ経営」の実現に向けた取り組み

## 保有する不動産が環境に与える影響への配慮を強化

### ■ 各種環境認証の取得

- ✓ ホテルエミット渋谷(BELS、4つ星〈★★★★〉)
- ✓ 2021年度よりGRESBリアルエステイト評価へ参加



### ■ 消費電力の再生可能エネルギーへの切り替え

- 【いちごの目標】2025年までに事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーにする
- ✓ スポンサーが加盟した「RE100」の主旨に鑑み、いちごホテルにおいても事業活動で消費する電力の再生可能エネルギーへの切り替えを推進していく
  - ✓ 保有するホテルにて消費する電力を100%再生可能エネルギーに切り替えることを目指す
  - ✓ 2022年1月以降、順次切り替え予定



# 2022年1月期 / 2022年7月期 業績予想の前提

## □ ホテルマーケットの見通しは、依然として不透明

- ✓ 国内におけるワクチン接種の普及・拡大(9月1日現在57.6%、1回目)に伴い、宿泊需要も回復の兆しを見せているが、本格的な回復には至らないものと思われる

## □ 業績予想の前提となる、変動賃料ホテル(15ホテル)の稼働率・ADRの想定

- ✓ コロナ前(2019年)比:客室稼働率 20~30%減、ADR 40~50%減

	2021年1月期 実績	2022年1月期 予想	前年同期比	【ご参考】 2019年1月期
客室稼働率	53.4%	63.9%	+19.7%	92.1%
ADR	4,371円	4,548円	+4.0%	8,488円
	2021年7月期 実績	2022年7月期 予想	前年同期比	【ご参考】 2019年7月期
客室稼働率	64.3%	71.4%	+11.0%	86.2%
ADR	4,380円	5,152円	+17.6%	8,475円

※ 2019年1月期は10ホテル、2019年7月期は12ホテル、2021年1月期および7月期は14ホテル、2022年1月期および7月期は15ホテルが対象

## □ コロナの影響に鑑み、2022年1月期もコロナ対策予備費を計上(37百万円)

# 2022年1月期 業績予想

1口当たり分配金は724円(前年同期比-12.0%)

(単位:百万円)

	2021年1月期 実績 (A)	2022年1月期 前回予想 (2021年3月発表)	2022年1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>1,035</b>	<b>1,058</b>	<b>1,007</b>	<b>-28</b>	
ホテル変動賃料	-3	81	30	+33	前年同期: 売却物件(那覇)の賃料精算+7 変動賃料増加 +29(ヴァリエ広島、熊本、横浜) 変動賃料減少 -3(阿佐ヶ谷、福岡、倉敷)
ホテル固定賃料	993	932	933	-60	固定賃料増加 +61(岡山、福岡、渋谷) 固定賃料減少 -121(名古屋、大阪堺筋、横浜、倉敷等)
その他	45	44	44	-1	
<b>営業費用</b>	<b>626</b>	<b>663</b>	<b>670</b>	<b>+44</b>	固定資産税増加 +10(渋谷、下関、松山)、コロナ対策予備費 +37 資産運用報酬減少 -6
修繕費	43	33	36	-7	修繕費増加 +15(横浜、倉敷、阿佐ヶ谷、心齋橋、下関等) 修繕費減少 -22(福岡、ネスト大阪、岡山、ヴァリエ広島等)
減価償却費	341	347	351	+10	減価償却費増加: 岡山、横浜、アーパイン広島、下関、熊本等
<b>営業利益</b>	<b>409</b>	<b>395</b>	<b>336</b>	<b>-73</b>	
<b>経常利益</b>	<b>210</b>	<b>184</b>	<b>111</b>	<b>-99</b>	融資関連費用 +24 営業外収益の剥落 -2
<b>当期純利益</b>	<b>209</b>	<b>183</b>	<b>184</b>	<b>-25</b>	特別利益 +74(訴訟和解金精算)
<b>1口当たり分配金 (DPU)</b>	<b>823円</b>	<b>719円</b>	<b>724円</b>	<b>-99円</b>	前年同期比 -12.0% 前回予想比 +0.7%(+5円)
NOI	844	833	777	-67	
償却後NOI	503	486	425	-78	
資本的支出(CAPEX)	123	345	388	+265	

# 2022年7月期 業績予想

1口当たり分配金は666円(前年同期比 -36.9%)

(単位:百万円)

	2021年7月期 実績 (A)	2022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>1,117</b>	<b>1,024</b>	<b>-93</b>	
ホテル変動賃料	126	79	-47	変動賃料増加 +77(熊本、松山、札幌駅前、倉敷、名古屋等) 変動賃料減少 -124(ヴァリエ広島)
ホテル固定賃料	947	902	-45	固定賃料増加 +29(岡山、福岡) 固定賃料減少 -74(名古屋、倉敷、大阪堺筋)
その他	44	43	-1	
<b>営業費用</b>	<b>652</b>	<b>629</b>	<b>-23</b>	資産運用報酬 -17、その他費用 +2
修繕費	46	34	-12	修繕費増加 +10(京都、中部国際空港、阿佐ヶ谷、下関等) 修繕費減少 -22(大阪堺筋、松山、横浜、倉敷等)
減価償却費	347	351	+4	減価償却費増加: 福岡、岡山、横浜等
<b>営業利益</b>	<b>465</b>	<b>395</b>	<b>-70</b>	
<b>経常利益</b>	<b>269</b>	<b>170</b>	<b>-99</b>	融資関連費用 +18、支払利息 +9 営業外収益の剥落 -2
<b>当期純利益</b>	<b>268</b>	<b>169</b>	<b>-99</b>	
<b>1口当たり分配金 (DPU)</b>	<b>1,055円</b>	<b>666円</b>	<b>-389円</b>	前年同期比 -36.9%
<b>NOI</b>	<b>912</b>	<b>832</b>	<b>-80</b>	
<b>償却後NOI</b>	<b>565</b>	<b>481</b>	<b>-84</b>	
<b>資本的支出 (CAPEX)</b>	<b>335</b>	<b>546</b>	<b>+211</b>	

## ESG(環境・社会・ガバナンス)へのコミットメント

---





# いちごのサステナビリティ方針

---

## □ 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

## □ 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

## □ 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

## □ 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

## □ 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

# いちごグループにおけるESGの取り組み(環境)

## 低炭素社会への取り組み

### クリーンエネルギーの供給とCO2削減

【年間発電量 186,921,674 kWh】



約62,307世帯分の年間発電量  
※ 1世帯当たりの年間消費電力 3,000kWh  
(電気事業連合会資料)

【年間CO2削減量 123,368,301 kg】



約53,638台分の年間CO2削減量  
※ 1台当たりの年間CO2排出量 約2,300kg  
(環境省資料)

(2020年7月~2021年6月、いちごグリーンおよびいちごの合算値)

### スポンサーとの協働による「RE100」への加盟

【目標】2025年までに事業活動において消費する電力を  
100%再生可能エネルギーにする  
(いちごオフィス、いちごホテルの保有物件含む)

RE100

CLIMATE GROUP

CDP

いちご  
ESG



Environmental

豊かさと環境  
が共存する  
未来へ

## 現存不動産の有効活用

### 建物を「壊す」から建物の価値を「活かす」へ

- 現存ストックを有効活用し、不動産の経済耐用年数の長期化、質の向上を図る
- 現存資源を有効活用し、省資源により環境負荷低減を図る



省資源  
高効率

### 遊休地の有効活用によるクリーンエネルギーの創出

【基本方針】

- 山林を無駄に切り崩さず、造成による水害が想定される土地は使用しない
- 地域住民の方々との十分な協議を行ったうえで着工

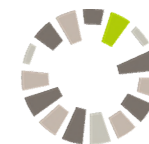
## REITにおける取り組み

### ■ いちごホテル(3463)

- 環境認証の取得
  - ✓ ホテルエミット渋谷(BELS、4つ星(★★★★))
- GRESBリアルエステイト評価
  - ✓ 2021年度評価より参加
- 消費電力の再生可能エネルギーへの切り替え
  - ✓ 2022年1月期以降、順次切り替え予定

### ■ いちごオフィス(8975)

- 各種環境認証の取得
  - ✓ 15件(14物件)、賃貸可能面積(オフィス)の25.1%で取得
- GRESBリアルエステイト評価(2016年より参加)
  - ✓ 4年連続で最高位の「Green Star」を獲得
- 消費電力の再生可能エネルギーへの切り替え
  - ✓ 2022年4月末までに全保有物件※において切り替え予定
  - ※ 区分所有物件および共有物件を除く



G R E S B  
☆☆☆☆ 2020

# いちごグループにおけるESGの取り組み(社会)

## 地域活性化・豊かさに向けた取り組み

- いちごのライフスタイルホテル「THE KNOT」  
人と人、人と街、街と歴史を繋ぎ、人が集まる場を提供
- 賑わいの場の創出  
宮交シティ、松戸南部市場等、地域に根差した生活拠点
- Jリーグのトップパートナー  
地域やクラブ、スタジアム運営等、様々な課題を共に解決  
優待制度によるスタジアムへの観客誘導
- スマート農業支援  
日本の農業の課題解決に向けたサポート



## 保有物件のテナント様との取り組み

- テナント様全従業員向けのアンケート実施  
ニーズを的確に捉えたテナント満足度の向上
- 押井守総監督作「ぶらどらぶ」への独占出資  
日本文化のさらなる発展とAKIBAカルチャーズZONE  
(秋葉原所在)とのシナジー
- テナント様の販路拡大、売上支援
- 生活に密着した新たなコンテンツの提供  
セルフストレージやランドリーサービスの提供による  
二大家事の支援



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



## 人財・社内ベンチャー支援

- 「いちご大学」の運営  
プロ集団に向けた教育システム  
テレワークに対応する社内コミュニケーション  
ツールとして「いちご大学メディア」を創設
- 人事制度、職場環境の整備  
育児休暇明け復職率100%
- 女性の積極登用(女性管理職31.6%)

## 文化・教育・スポーツ支援

- 将来有望なスポーツ選手の社員雇用
- 地域に根差したサッカークラブの支援  
テゲバジャーロ宮崎、南葛 SCの活動サポート
- 障害を持つアーティストの  
自立支援
- 小児がん患者を支援する  
宮崎ひまわりキャンプを  
支援  
三宅宏実選手(ウエイトリフティング)▶



## 災害対応・地域の安全

- 大雨・台風発生前対策
- 迅速な被害確認
- 自然災害時の迅速な現地入り対応  
物件の目視確認、二次被害防止、物件価値の  
維持、甚大な被害地における物資供給等
- 地域の方々と共に夜警による防災活動
- 積雪時の除雪や街の美化活動

# いちごグループにおけるESGの取り組み(ガバナンス)

## ベストプラクティスを目指す ガバナンス体制

### 投資法人

#### 資産運用会社の執行をモニタリング

- 投資法人の役員は全員、資産運用会社およびいちごグループから独立した社外役員にて構成
- 執行役員を中心とした役員会での活発な議論により、運用会社への牽制機能を発揮
- 監督役員を弁護士・公認会計士とし、専門的な見地から執行を監督

### 資産運用会社

#### ベストプラクティスを目指す運用体制

- 取締役5名のうち3名が社外取締役
- アセットマネジメント部を他業務から分離し、独立判断による最良執行を図る
- リスク・コンプライアンス部および監査部を社長直轄とし、法令順守・内部管理体制を確保
- 投資運用委員会、リスク・コンプライアンス委員会に外部有識者を入れることで、投資判断、コンプライアンス運営の客観性を充実



## Jリート初となる 「完全成果報酬」への移行

- ✓ 資産規模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

資産運用会社の社長が、投資法人の執行役員を兼務しておらず、かつ、資産運用会社の取締役の過半数が、社外取締役で構成されているのは、J-REIT 62投資法人中、「いちごホテル」と「いちごオフィス」の2投資法人のみ

資産運用会社社長・  
投資法人執行役員の兼務

Jリート 62投資法人中、  
28投資法人で兼務

いちごホテル：  
役員は全員、  
いちごグループから  
独立した第三者

資産運用会社の  
取締役会の独立性

(1名でも)社外取締役を  
導入している資産運用会社  
は3社のみ

いちご投資顧問：  
5名中、3名が  
社外取締役

※ 2021年8月末の調査に基づく

## Appendix : ポートフォリオの状況

---



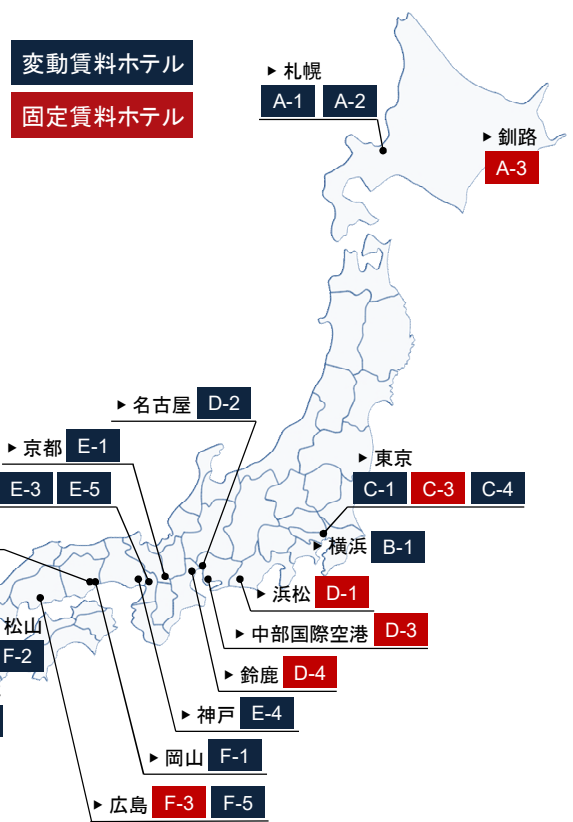
# ポートフォリオマップ (2021年7月31日時点保有資産)

東京			関東甲信越	北海道・東北			北陸・東海			
<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>C-4</b>  ホテルエミット渋谷	<b>B-1</b>  カプセルプラス 横浜	<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>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

近畿		中国・四国		
<b>E-1</b>  スマイルホテル 京都四条	<b>E-3</b>  チサンイン 大阪ほんまち(※)	<b>F-1</b>  ザ・ワンファイブ 岡山	<b>F-2</b>  ネストホテル 松山	<b>F-3</b>  アーパイン広島 エグゼクティブ
<b>E-4</b>  ホテルウイング インターナショナル 神戸新長田駅前	<b>E-5</b>  ネストホテル 大阪心斎橋	<b>F-4</b>  コートホテル 倉敷	<b>F-5</b>  ヴァリエホテル 広島	<b>F-6</b>  下関駅西ワシントン ホテルプラザ

九州・沖縄

<b>G-1</b>  ザ・ワンファイブ 福岡天神	<b>G-3</b>  ネストホテル 熊本
---	---

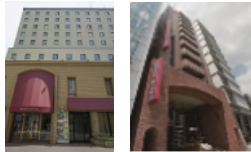


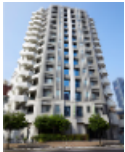

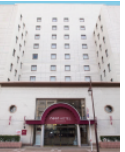

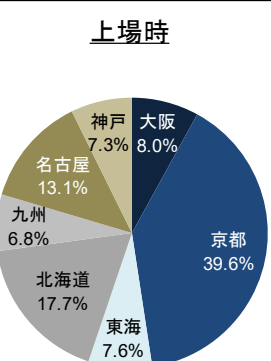
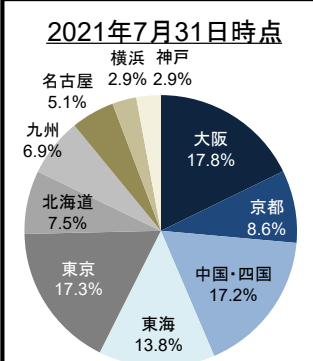


23ホテル  
519億円

※オペレーター変更のうえ、2021年9月に「ザ・ワンファイブ大阪堺筋」としてリブランドオープン



# 地域分散の進展

	上場時 (2015年11月)	2017年1月期 (第3期)	2017年7月期～2021年7月期 (第4期～第12期)						
取得	IPOによる取得 9ホテル 204億円 (鑑定NOI利回り5.9%) 	POによる取得 10ホテル 272億円 (同 5.5%) 	第4期 1ホテル 14億円 (同 5.0%) 	第5期 1ホテル 18億円 (同 6.3%) 	第7期 1ホテル 17億円 (同 6.9%) 	第8期 2ホテル 37億円 (同 6.9%) 	第9期 なし	第10期 2ホテル 47億円 (同 4.9%) 	第11,12期 なし
	譲渡	なし	なし	なし	なし	1ホテル 27億円 (譲渡益 6.9億円)	なし	2ホテル 97億円 (同 19.4億円)	なし
資産規模	9ホテル 204億円 (2016年1月期末)	19ホテル 476億円	20ホテル 491億円	21ホテル 509億円	21ホテル 507億円	23ホテル 544億円	21ホテル 471億円	23ホテル 519億円	23ホテル 519億円
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>→</p> <p>多様な取得手段を通じて外部成長を実現</p>							<p>2021年7月31日時点</p> 

# 賃料・契約形態内訳（2021年7月末日時点）

## オペレーターの分散が収益の安定性に寄与

賃料形態	固定賃料	固定賃料＋変動賃料		変動賃料	合計
契約形態	賃貸借契約	賃貸借契約	賃貸借契約	賃貸借契約	-
固定賃料	○	○	○	-	-
変動賃料	なし	売上超過分の一定割合	ホテルGOPの一定割合	ホテルGOPの一定割合超過分	-
不動産運用収益 (2021年7月期実績)	385百万円 (35.9%)	108百万円 (10.1%)	580百万円 (54.0%)	※2	1,073百万円 (100.0%)
保有ホテル数	7ホテル	2ホテル	13ホテル	1ホテル	23ホテル
取得価格合計	11,698百万円 (22.5%)	4,160百万円 (8.0%)	34,565百万円 (66.6%)	1,490百万円 (2.9%)	51,913百万円 (100.0%)
ホテル名	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンフォートホテル釧路</li> <li>・コンフォートホテル浜松</li> <li>・コンフォートホテル中部国際空港</li> <li>・コンフォートホテル鈴鹿</li> <li>・ホテルリブマックス日本橋箱崎</li> <li>・アーバイン広島エグゼクティブ</li> <li>・下関駅西ワシントンホテルプラザ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ホテルウィングインターナショナル名古屋</li> <li>・ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ネストホテル札幌駅前</li> <li>・ネストホテル札幌大通</li> <li>・ネストホテル大阪心斎橋</li> <li>・ネストホテル松山</li> <li>・ネストホテル熊本</li> <li>・スマイルホテル東京阿佐ヶ谷</li> <li>・スマイルホテル京都四条</li> <li>・ヴァリエホテル広島</li> <li>・ザ・ワンファイブ福岡天神</li> <li>・コートホテル倉敷</li> <li>・ホテルエミット渋谷</li> <li>・ザ・ワンファイブ岡山</li> <li>・チサンイン大阪ほんまち ※1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・カプセルプラス横浜</li> </ul>	-

※1 オペレーター変更のうえ、2021年9月に「ザ・ワンファイブ大阪堺筋」としてリブランドオープン

※2 カプセルプラス横浜は、賃借人から運営実績の開示について同意が得られていないため非開示



# ホテル一覧 (2021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)	2021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	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	2,112	2,590	5.1	+477
	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	1,470	1,830	5.0	+359
	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	288	421	5.5	+132
	B-1	カプセルプラス横浜	変動賃料	神奈川県横浜市	1,183.26	1,490	1,561	1,310	4.8	-251
	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	3,915	4,240	4.3	+324
	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	1,287	1,400	4.6	+112
	C-4	ホテルエミット渋谷	固定+変動賃料	東京都渋谷区	1,470.52	3,700	3,809	3,960	3.6	+150
	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	1,419	1,750	5.2	+330
	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	2,689	2,470	4.8	-219
	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	5,265	5,790	4.1	+524
	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	271	359	5.0	+87
	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	4,519	3,570	4.5	-949
	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	1,758	1,200	4.9	-558
	E-4	ホテルウイングインターナショナル神戸新長田駅前	固定+変動賃料	兵庫県神戸市	4,540.90	1,490	1,388	1,810	4.7	+421
	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	7,583	5,460	4.4	-2,123
	F-1	ザ・ワンファイブ岡山	固定+変動賃料	岡山県岡山市	5,543.70	1,200	1,208	1,800	5.7	+591
	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	1,617	1,970	5.6	+352
	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	1,805	2,060	5.3	+254
	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	1,798	2,000	5.1	+201
	F-5	ヴァリエホテル広島	固定+変動賃料	広島県広島市	4,332.50	1,500	1,566	1,660	5.0	+93
F-6	下関駅西ワシントンホテルプラザ	固定賃料	山口県下関市	5,709.35	1,080	1,098	1,180	4.9	+81	
G-1	ザ・ワンファイブ福岡天神	固定+変動賃料	福岡県福岡市	1,910.94	1,380	1,455	2,200	4.3	+744	
G-3	ネストホテル熊本	固定+変動賃料	熊本県熊本市	6,404.36	2,220	2,173	2,330	5.4	+156	
<b>23ホテル 合計</b>					<b>102,471.81</b>	<b>51,913</b>	<b>52,064</b>	<b>53,360</b>	<b>4.7</b>	<b>+1,295</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

# 2021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)	2021年7月期(2021年2月~2021年7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	3,319	(+9.1%)	87.5%	(+48.7%)	3,795	(-26.6%)	124.8	(+18.4%)
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	2,495	(-30.2%)	65.3%	(+3.2%)	3,820	(-32.3%)	66.8	(-24.6%)
A-3	コンフォートホテル釧路	固定賃料	北海道釧路市	126	3,205	(+45.6%)	62.5%	(+29.7%)	5,129	(+12.2%)	77.3	(+42.0%)
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	4,761	(+10.4%)	96.4%	(+25.5%)	4,939	(-12.0%)	99.3	(+9.3%)
C-4	ホテルエミット渋谷	固定+変動賃料	東京都渋谷区	72	4,157	-	94.4%	-	4,405	-	54.3	-
D-1	コンフォートホテル浜松	固定賃料	静岡県浜松市	196	2,473	(+26.5%)	50.7%	(+29.5%)	4,879	(-2.3%)	87.7	(+25.8%)
D-2	ホテルウィ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	1,535	(-16.7%)	40.0%	(+26.2%)	3,836	(-34.0%)	69.8	(+11.5%)
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	2,699	(+28.8%)	38.7%	(+52.6%)	6,977	(-15.6%)	173.4	(+26.2%)
D-4	コンフォートホテル鈴鹿	固定賃料	三重県鈴鹿市	105	2,580	(+45.7%)	51.8%	(+35.2%)	4,983	(+7.8%)	49.7	(+44.9%)
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	144	867	(-67.0%)	28.1%	(-52.6%)	3,079	(-30.5%)	24.0	(-42.5%)
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	-	-	-	-	-	-	-	(-100.0%)
E-4	ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前	固定+変動賃料	兵庫県神戸市	133	2,860	(+31.5%)	41.4%	(+21.0%)	6,913	(+8.7%)	77.4	(+32.4%)
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	331	(-74.1%)	9.8%	(-52.5%)	3,362	(-45.5%)	12.7	(-70.4%)
F-1	ザ・ワンファイブ岡山	固定+変動賃料	岡山県岡山市	208	2,364	(-2.6%)	89.6%	(+64.2%)	2,638	(-40.6%)	92.5	(-5.6%)
F-2	ネストホテル松山	固定+変動賃料	愛媛県松山市	190	2,308	(-9.4%)	54.3%	(+5.0%)	4,252	(-13.7%)	98.6	(-10.1%)
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	1,616	(-11.1%)	23.2%	(-32.1%)	6,977	(+31.0%)	50.0	(-0.0%)
F-4	コートホテル倉敷	固定+変動賃料	岡山県倉敷市	107	1,974	(-28.9%)	34.2%	(-33.6%)	5,770	(+7.0%)	47.7	(+43.2%)
F-5	ヴァリエホテル広島	固定+変動賃料	広島県広島市	171	7,261	(+228.4%)	96.6%	(+78.2%)	7,519	(+84.3%)	234.2	(+505.1%)
G-1	ザ・ワンファイブ福岡天神	固定+変動賃料	福岡県福岡市	77	2,436	(-41.1%)	90.4%	(+30.4%)	2,694	(-54.8%)	39.7	(+11.7%)
G-3	ネストホテル熊本	固定+変動賃料	熊本県熊本市	201	2,409	(+26.9%)	64.5%	(+47.1%)	3,735	(-13.8%)	98.7	(+19.6%)
その他ホテル(ホテルリブマックス日本橋箱崎、カプセルプラス横浜、下関駅西ワシントンホテルプラザ)				455								
変動賃料導入ホテル				2,523	2,815	(+12.9%)	64.3%	(+31.7%)	4,380	(-14.3%)	1,086.1	(+20.4%)
固定賃料導入ホテル				1,230	2,496	(+23.7%)	44.6%	(+24.1%)	5,602	(-0.3%)	457.6	(+24.5%)
<b>ポートフォリオ全体</b>				<b>3,753</b>	<b>2,705</b>	<b>(+16.4%)</b>	<b>57.4%</b>	<b>(+30.0%)</b>	<b>4,708</b>	<b>(-10.5%)</b>	<b>1,543.7</b>	<b>(+21.6%)</b>

※ その他ホテル(ホテルリブマックス日本橋箱崎、カプセルプラス横浜、下関駅西ワシントンホテルプラザ)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、客室数以外は非開示ですが、固定賃料導入ホテルの実績およびポートフォリオ全体の実績にはホテルリブマックス日本橋箱崎も含まれています。

# 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-4	D-1	D-3	D-4	E-1	E-3	E-5	F-1	F-2	F-4	F-5	G-1	G-3	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	ホテルエ ミット渋谷	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	チサンイン 大阪 ほんまち	ネスト ホテル 大阪心齋 橋	ザ・ワンファ イブ 岡山	ネスト ホテル 松山	コート ホテル 倉敷	ヴァリエ ホテル 広島	ザ・ワンファ イブ 福岡天神	ネスト ホテル 熊本	
① 不動産運用 収益合計	1,117,958	31,129	27,072	18,419	61,603	47,568	55,361	151,441	15,442	30,744	2,828	66,291	61,227	36,323	31,665	145,079	14,062	25,134	296,561
固定賃料	947,031	31,129	27,072	18,419	61,603	47,568	55,361	151,441	15,442	30,744	2,828	66,291	61,227	36,323	31,665	17,934	14,062	25,134	252,780
変動賃料	126,577	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	126,545	-	-	32
その他収益	44,348	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	600	-	-	43,748
② 不動産運用 費用合計	204,982	9,218	10,948	5,464	9,197	6,201	3,641	14,061	4,114	7,467	15,309	17,612	7,035	10,451	9,074	6,391	6,370	8,324	54,095
外注委託費	19,234	600	600	900	2,442	600	600	570	540	600	2,831	1,200	600	720	600	720	600	790	3,720
保険料	3,286	177	190	95	99	70	114	323	55	151	113	279	167	227	118	151	63	210	674
修繕費	46,520	3,062	1,601	48	2,578	507	268	111	1,374	1,451	8,815	1,633	2,097	4,678	3,907	1,080	1,987	2,218	9,097
公租公課	115,462	4,953	8,127	4,009	3,665	4,653	2,387	12,600	1,733	4,905	3,161	14,088	3,732	4,397	4,083	4,071	3,355	4,691	26,843
その他費用	20,478	424	429	411	410	369	271	455	411	359	386	411	438	429	363	369	364	411	13,759
③ NOI (①-②)	912,975	21,910	16,123	12,955	52,405	41,366	51,719	137,380	11,328	23,276	-12,481	48,678	54,192	25,871	22,591	138,687	7,692	16,810	242,465
④ 減価償却費	347,112	16,030	17,287	5,426	26,773	7,699	14,744	34,905	4,145	16,559	7,818	34,332	15,771	18,135	11,248	21,057	8,065	19,455	67,654
不動産賃貸 事業収益 (③-④)	565,863	5,880	-1,163	7,528	25,632	33,666	36,975	102,474	7,182	6,717	-20,299	14,346	38,420	7,736	11,342	117,630	-373	-2,644	174,811

※ 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」、「ホテルウイングインターナショナル神戸新長田駅前」、「ホテルリブマックス日本橋箱崎」、「カプセルプラス横浜」、「アーバイン広島エグゼクティブ」および「下関駅西ワシントンホテルプラザ」の収支状況、また「チサンイン大阪ほんまち」、「スマイルホテル東京阿佐ヶ谷」および「ネストホテル熊本」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」に合算して記載をしています。

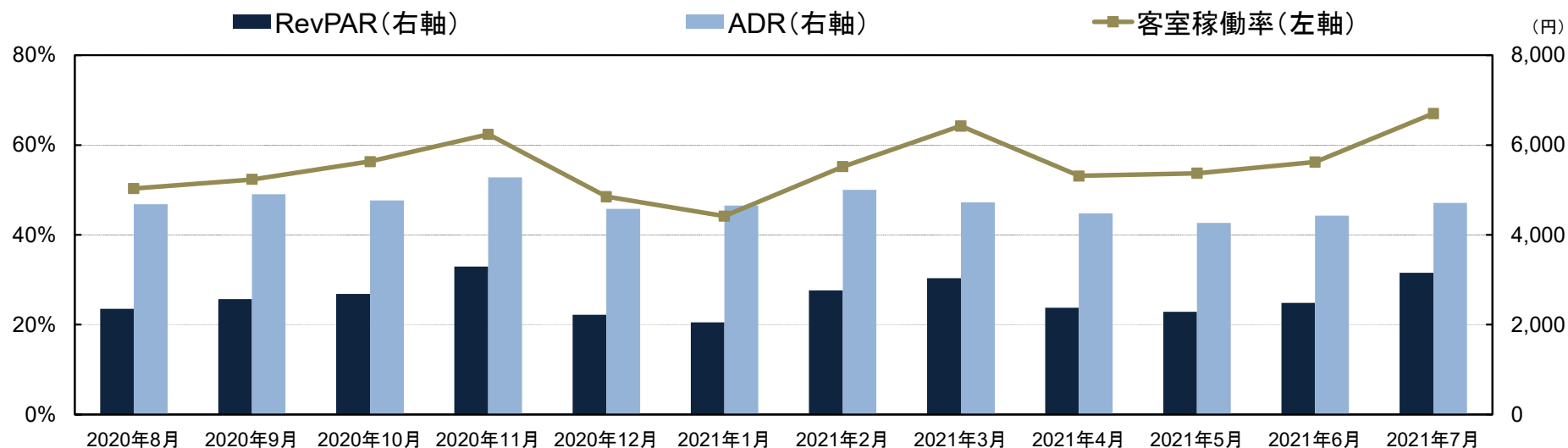
# 賃料・運営関連データ

## ■ 賃料収入割合 (収益額ベース)

(単位:千円)

収益項目		2020年7月期		2021年1月期		2021年7月期	
		収益額	比率	収益額	比率	収益額	比率
賃料	固定	963,173	-	1,023,281	-	976,195	87.3%
	ホテル	935,606	-	993,875	-	947,031	84.7%
	その他(店舗等)	27,566	-	29,405	-	29,164	2.6%
	変動	-25,467	-	-3,942	-	126,577	11.3%
その他(水光熱費収入等)		15,371	-	16,238	-	15,184	1.4%
合計		937,705	100.0%	1,035,576	100.0%	1,117,958	100.0%

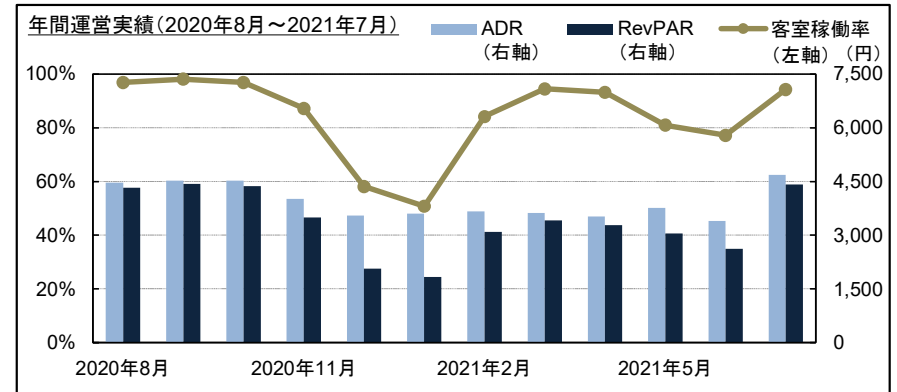
## ■ ポートフォリオ全体の運営実績(2020年8月~2021年7月)



# 保有ホテルの概要（変動賃料）

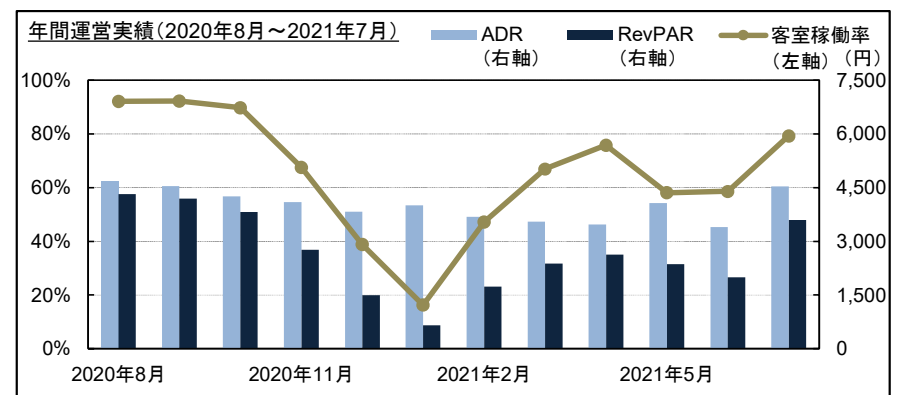
## ■ A-1 ネストホテル札幌駅前

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）

## ■ B-1 カプセルプラス横浜

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	株式会社ナインアワーズ
客室数	169室
取得額	1,490百万円

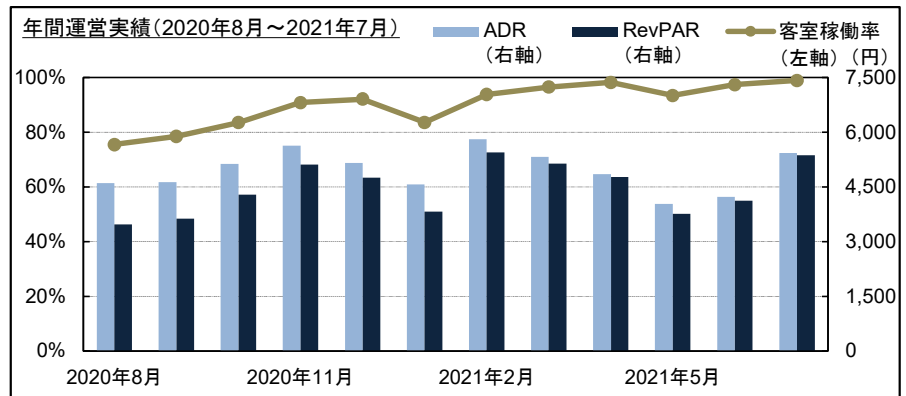


賃借人からの運営実績の開示についての同意が得られていないため非開示

※ オペレーター変更のうえ、2021年3月に「カプセルプラス横浜」としてリブランドオープン

## ■ C-1 スマイルホテル東京阿佐ヶ谷

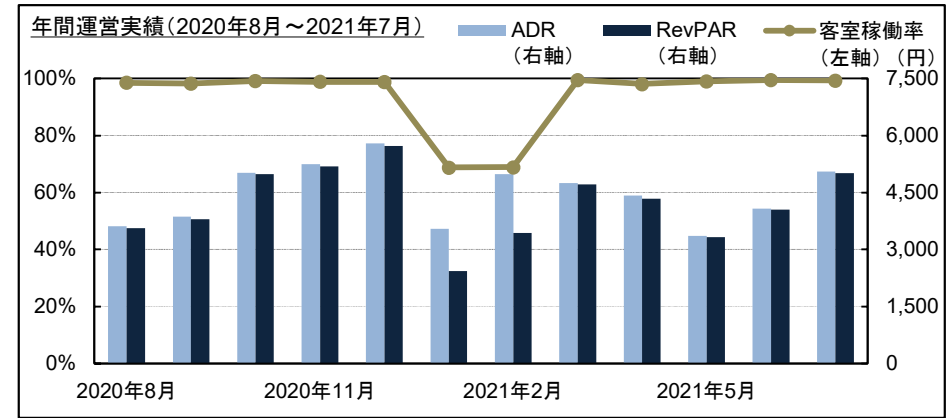
所在地	東京都杉並区
アクセス	JR中央線・総武線 「阿佐ヶ谷」駅 徒歩約1分
オペレーター	株式会社ホスピタリティ オペレーションズ
客室数	112室
取得額	3,910百万円



# 保有ホテルの概要（変動賃料）

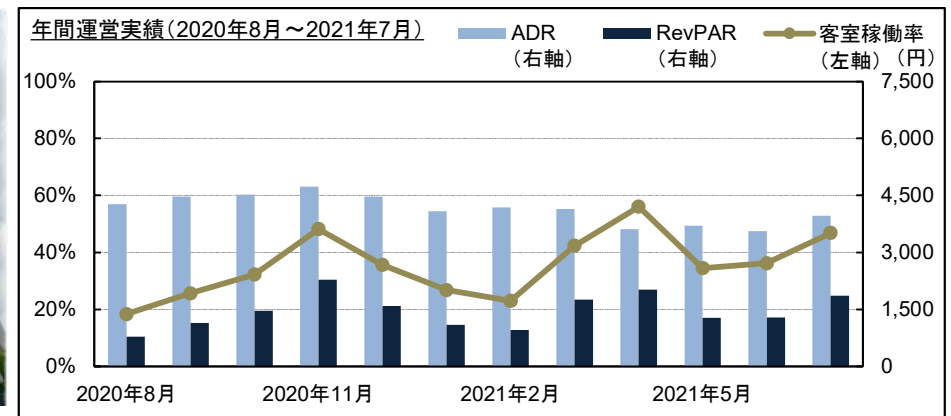
## ■ C-4 ホテルエミット渋谷

所在地	東京都渋谷区
アクセス	JR・東急・京王・東京メトロ「渋谷」駅 徒歩約6分
オペレーター	博多ホテルズ株式会社
客室数	72室
取得額	3,700百万円



## ■ 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	株式会社ミナシア
客室数	224室
取得額	2,670百万円

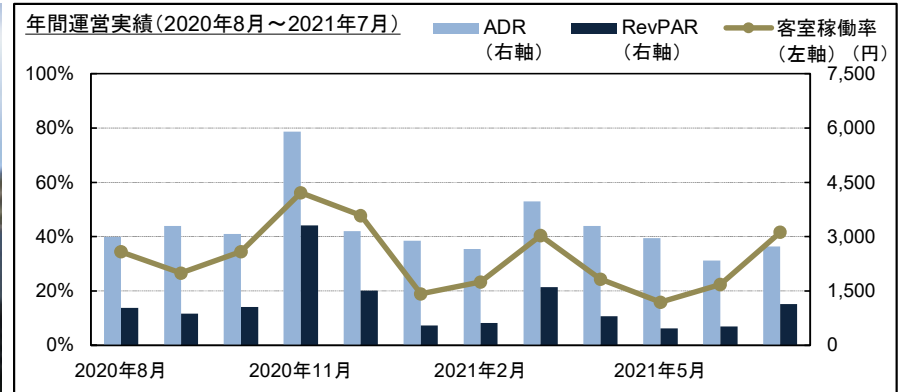




# 保有ホテルの概要（変動賃料）

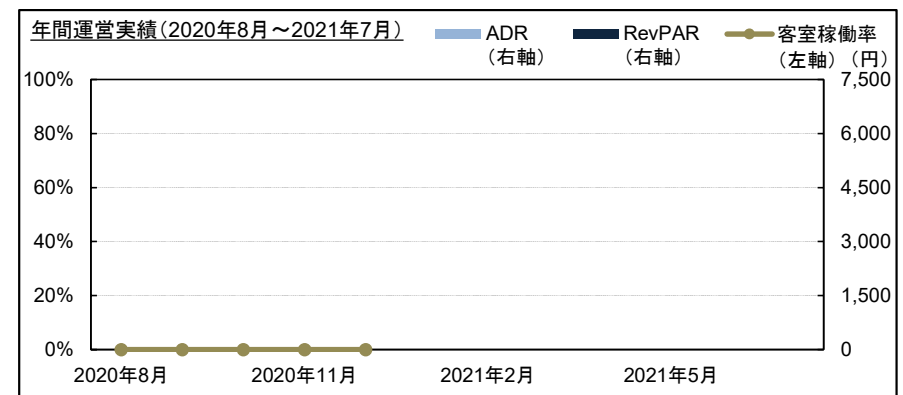
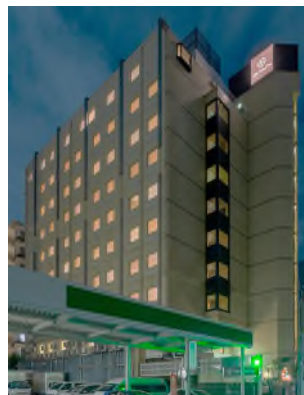
## ■ E-1 スマイルホテル京都四条

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-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	Osaka Metro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



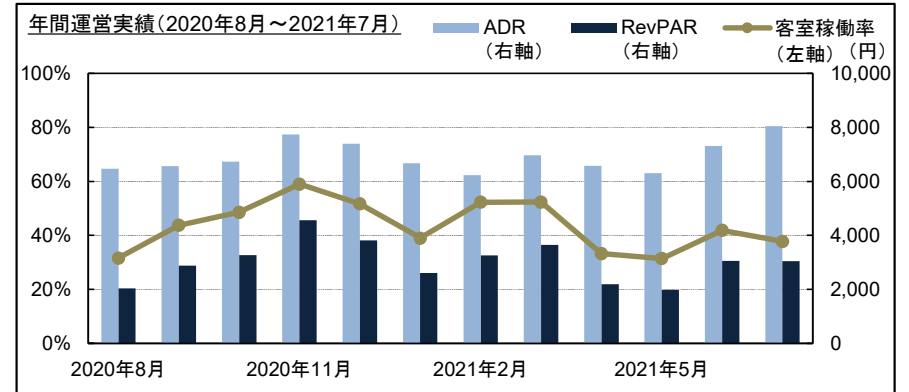
※ 2020年12月に閉館し、オペレーター変更のうえ、2021年9月に「ザ・ワンファイブ大阪堺筋」としてリブランドオープン



# 保有ホテルの概要（変動賃料）

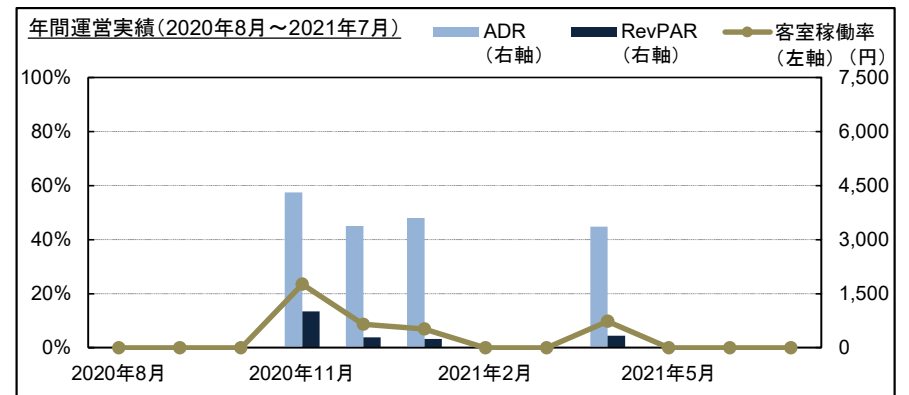
## ■ E-4 ホテルウイングインターナショナル神戸新長田駅前

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	株式会社ミナシア
客室数	133室
取得額	1,490百万円



## ■ E-5 ネストホテル大阪心斎橋

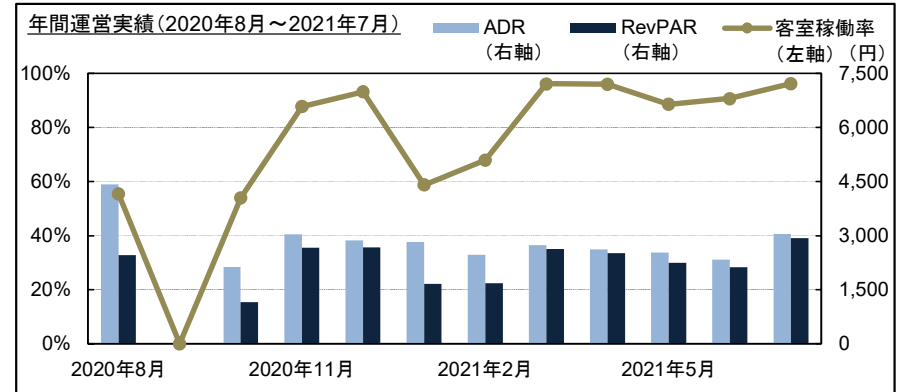
所在地	大阪府大阪市中央区
アクセス	Osaka Metro堺筋線 長堀鶴見緑地線 「長堀橋」駅 徒歩約1分 他
オペレーター	ネストホテルジャパン株式会社
客室数	302室
取得額	7,600百万円



# 保有ホテルの概要（変動賃料）

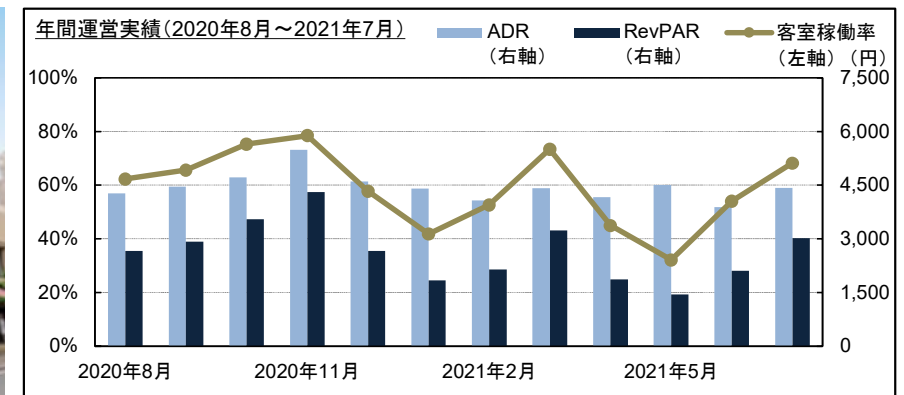
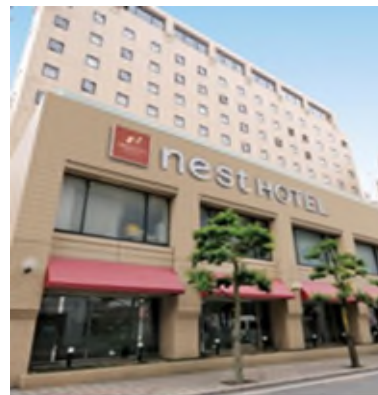
## ■ F-1 ザ・ワンファイブ岡山

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	博多ホテルズ株式会社
客室数	208室
取得額	1,200百万円



## ■ F-2 ネストホテル松山

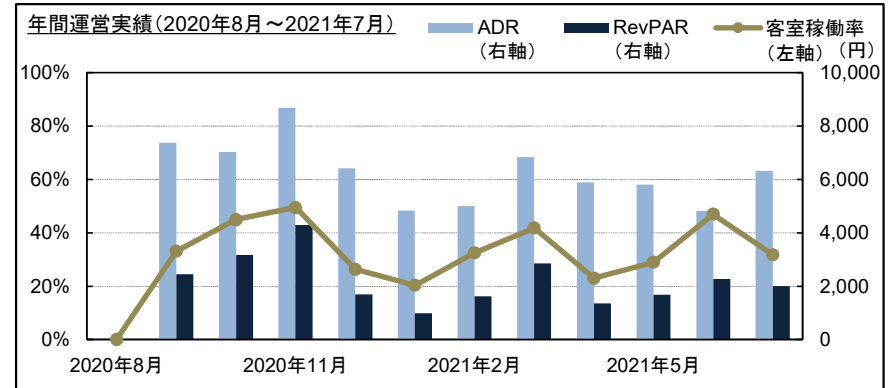
所在地	愛媛県松山市
アクセス	松山空港 車約25分 伊予鉄道城南線 「勝山町」駅 徒歩約3分
オペレーター	ネストホテルジャパン 株式会社
客室数	190室
取得額	1,610百万円



# 保有ホテルの概要（変動賃料）

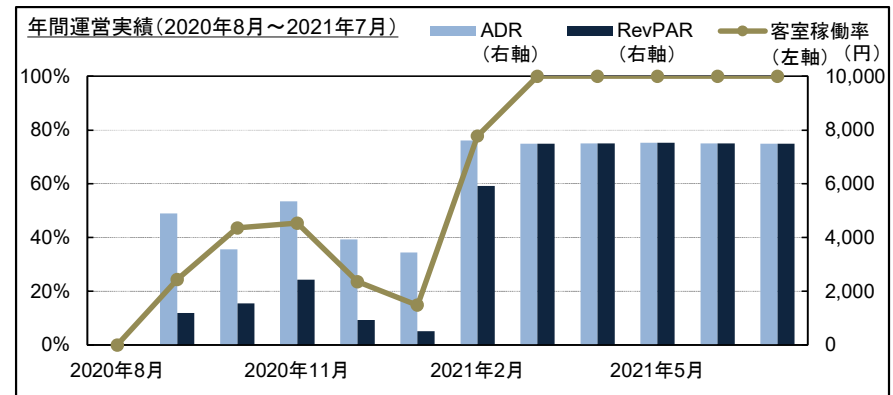
## ■ F-4 コートホテル倉敷

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	107室
取得額	1,725百万円



## ■ F-5 ヴァリエホテル広島

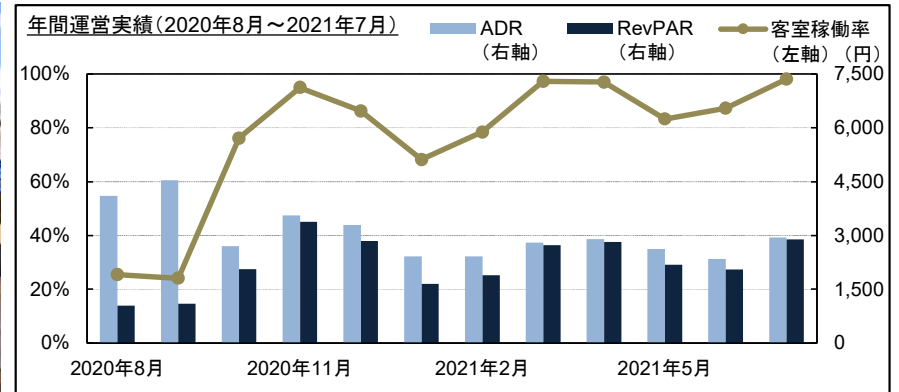
所在地	広島県広島市
アクセス	広島電鉄「女学院前」 停留所 徒歩約3分
オペレーター	The Court株式会社
客室数	171室
取得額	1,500百万円



# 保有ホテルの概要（変動賃料）

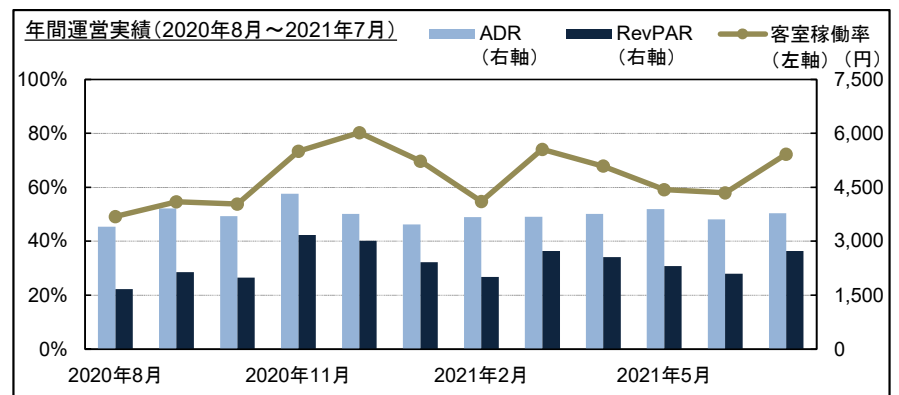
## ■ G-1 ザ・ワンファイブ福岡天神

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	博多ホテルズ株式会社
客室数	77室
取得額	1,380百万円



## ■ G-3 ネストホテル熊本

所在地	熊本県熊本市中央区
アクセス	熊本市電「西辛島町」駅 徒歩約2分
オペレーター	ネストホテルジャパン株式会社
客室数	201室
取得額	2,220百万円



# 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



## ■ 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



## ■ 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





# 保有ホテルの概要（固定賃料）

## ■ 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



## ■ 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



## ■ F-6 下関駅西ワシントンホテルプラザ

所在地	山口県下関市
アクセス	JR山陽本線「下関」駅 徒歩約3分
オペレーター	ワシントンホテル 株式会社
客室数	238室
取得額	1,080百万円



## Appendix : 財務関連データ

---

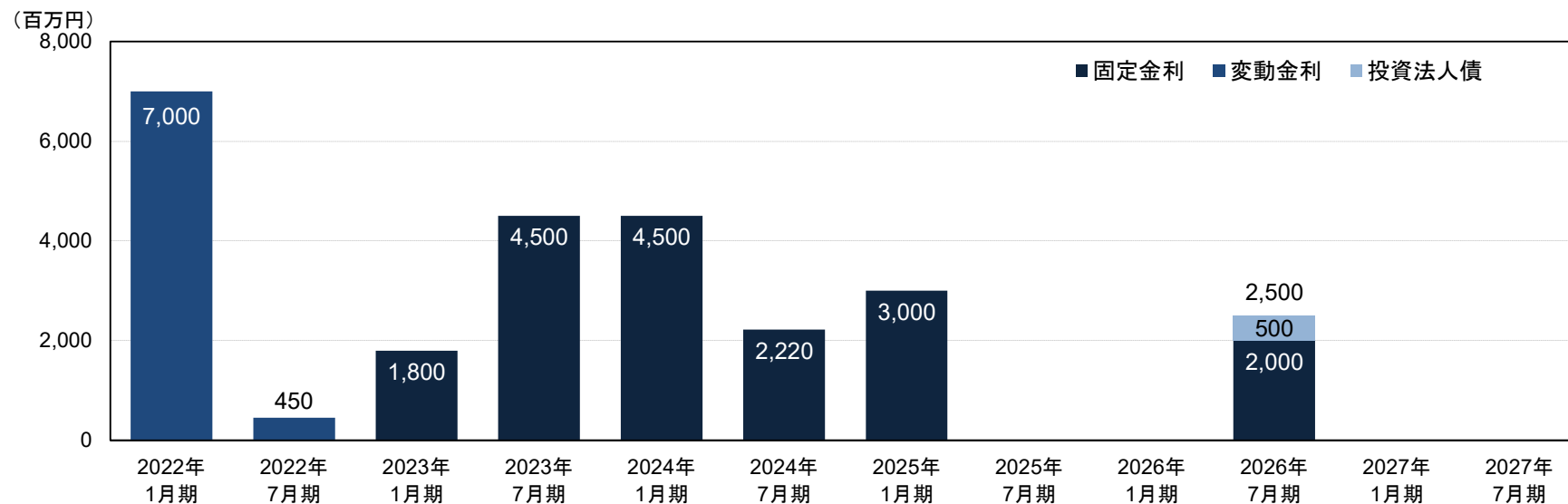
# 有利子負債の状況 ①

## ■ 銀行借入状況の推移

	2019年7月期末	2020年1月期末	2020年7月期末	2021年1月期末	2021年7月期末
借入金残高	25,470百万円	25,470百万円	25,470百万円	25,470百万円	25,470百万円
長期借入比率	100.0%	100.0%	93.1%	72.5%	70.7%
固定金利比率	83.5%	83.5%	91.4%	70.7%	70.7%
平均借入金利	0.86%	0.88%	0.87%	0.82%	0.75%
平均残存期間	3.0年	2.5年	2.5年	2.3年	1.8年
LTV(総資産ベース)	43.0%	41.5%	43.6%	43.3%	43.2%

※ 上記については、投資法人債は含まれておりません

## ■ 返済期限の分散状況 (2021年7月31日現在)





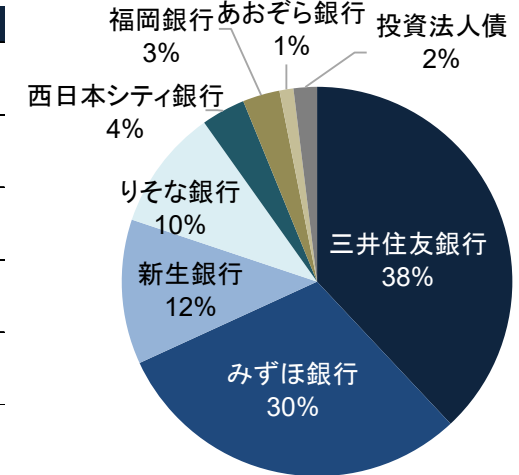
# 有利子負債の状況 ②

## ■ 有利子負債の状況

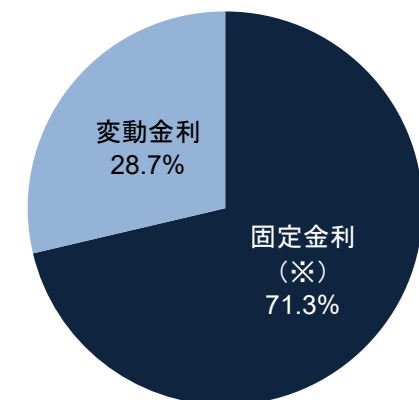
借入金	借入先	借入残高	固定／変動	借入金利	借入日	返済期日
タームローン4	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行	4,500百万円	固定	0.90750%	2016年08月17日	2023年02月28日
タームローン5	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行	4,500百万円	固定	0.98500%	2016年08月17日	2023年08月31日
タームローン7	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行	1,800百万円	固定	0.78750%	2017年08月01日	2023年01月31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
タームローン10	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行、西日本シティ銀行	2,220百万円	固定	0.75450%	2019年04月25日	2024年04月30日
タームローン11	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行、あおぞら銀行	1,500百万円	固定	0.73575%	2019年07月19日	2024年11月29日
タームローン12	三井住友銀行	450百万円	変動	0.52909%	2020年02月28日	2022年02月28日
タームローン13	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	固定	0.65600%	2020年02月28日	2026年02月27日
タームローン15	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行	7,000百万円	変動	0.50727%	2020年11月30日	2021年11月29日
借入金合計		25,470百万円		平均 0.75%		平均残存年数1.8年
発行年月日	銘柄	発行総額		利率	償還期限	発行期間(当初)
2020年11月25日	第1回期限前償還条項付無担保投資法人債(劣後特約および適格機関投資家限定)	500百万円		2.00%	2026年04月30日	5.4年
有利子負債合計		25,970百万円		平均 0.78%		平均残存年数1.9年

2021年7月31日時点

## ■ バンクフォーメーション



## ■ 金利の固定変動比率



※ 金利スワップによる金利固定化を含みます

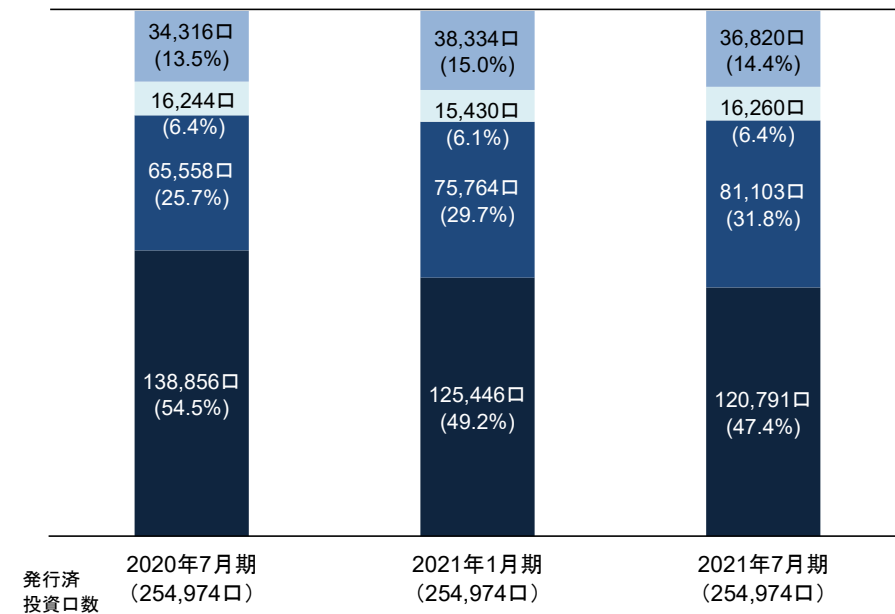
# 投資主の状況 (2021年7月31日現在)

## ■ 主要投資主

氏名または名称	所有投資口数	比率
1 株式会社日本カストディ銀行(信託口)	24,741	9.7%
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	24,629	9.7%
3 いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	10,908	4.3%
4 野村信託銀行株式会社(投信口)	9,417	3.7%
5 いちご株式会社	6,500	2.5%
6 株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	4,933	1.9%
7 播州信用金庫	4,900	1.9%
8 BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/SECURITIES—AIFM	4,352	1.7%
9 個人投資主	3,140	1.2%
10 DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	3,112	1.2%
<b>合計</b>	<b>96,632</b>	<b>37.9%</b>

## ■ 所有者別投資口数

■ 外国法人・個人 ■ その他の国内法人 ■ 金融機関(証券会社を含む) ■ 個人・その他



## ■ 所有者別投資主数

所有者区分	2020年7月末	2021年1月末	2021年7月末	
	投資主数	投資主数	投資主数	比率
個人・その他	18,688	16,985	16,178	97.5%
金融機関(証券会社を含む)	38	36	35	0.2%
都市銀行・信託銀行	4	4	4	0.0%
地方銀行	0	0	0	0.0%
その他(証券会社を含む)	34	32	31	0.2%
その他の国内法人	248	232	226	1.4%
外国法人・個人	124	144	154	0.9%
<b>合計</b>	<b>19,098</b>	<b>17,397</b>	<b>16,593</b>	<b>100.0%</b>

## Appendix : その他

---

# 投資主価値の向上に向けて

「分散」を念頭に置いた「拡大」を通じ、収益の安定性と成長性の向上を図る

内部成長	外部成長
<p>■ 環境認識</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ コロナの拡大により、日本人・訪日外国人の宿泊需要は大幅に減少しており、ホテルマーケットは当面、停滞が続くものと想定される</li><li>・ 一部の地域では新規ホテルの過剰供給により、需給のバランスが崩れている</li><li>・ ホテルオペレーターの賃料負担能力を注視する必要性が高まっている</li><li>・ 中長期的には成長トレンドに大きな変化はないものと見込む</li></ul> <p>■ 施策</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ ホテルの特性に応じた心築※を通じた資産価値の向上</li><li>・ 成長余力が限定的な物件については、譲渡を検討</li><li>・ 賃料改定時における固定賃料の増額や、変動賃料条件の見直し等を通じた収益の改善</li><li>・ スポンサーサポートの活用(博多ホテルズ・PROPERA)</li></ul>	<p>■ 環境認識</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 市況の不透明感から売主/買主ともに静観の状態が続いており、売買取引は停滞</li><li>・ 効果的なワクチンや治療薬の開発、実用化に伴い宿泊需要が回復するにつれて、ホテルへの投資は再び活性化するものと期待</li><li>・ 一方で、優良なアセットについては、さらに競争が激化するものと想定</li></ul> <p>■ 施策</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 安定性の高い宿泊主体・特化型ホテル中心のポートフォリオ構築を継続</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、イベント特需等のメリットが享受できる主要都市中心部への投資</li><li>・ 地域分散の促進により、ポートフォリオの安定性も考慮</li></ul>

分配金の安定・成長

※ 心築とは、いちごの不動産技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心をこめた丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造することをいい、日本における「100年不動産」の実現を目指しております。

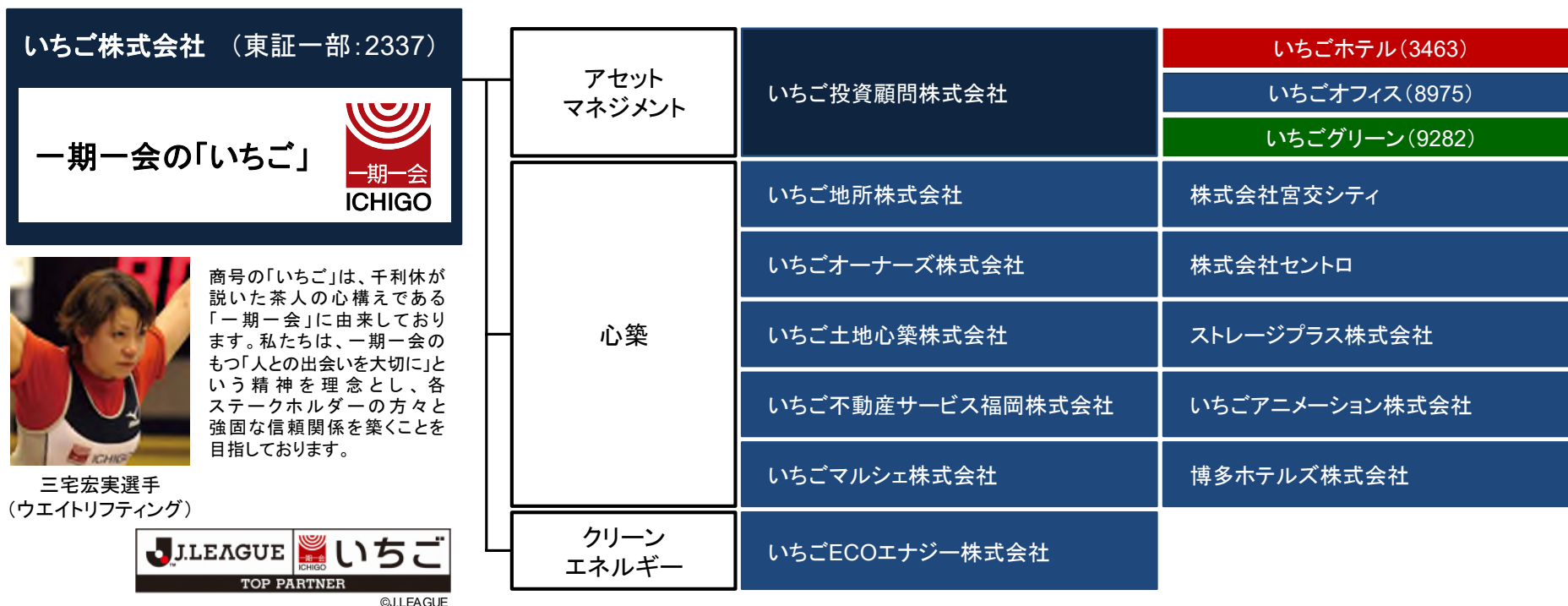
# 成長戦略ロードマップ

## 各種施策はマーケット環境に応じて柔軟に対応

	ステージ I	ステージ II
	外部成長・内部成長・強固な財務基盤の構築を通じ、分配金の安定成長を図る	
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> <li>収益向上に向けた資産規模の拡大</li> <li>宿泊主体・特化型ホテルに優先的に投資</li> <li>コンバージョン案件、サービスアパートメント等の宿泊施設取得</li> <li>SPCへの出資等、資産取得手法の多様化</li> <li>LTV余力を利用した物件の取得</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>安定性と成長性を追求できる、分散の効いたポートフォリオの構築</li> <li>合理的な資産入替による含み益の分配と成長性の追求</li> <li>好立地の宿泊主体・特化型ホテルに加え、ラグジュアリーホテルを含むフルサービスホテル/リゾートホテル等の取得</li> <li>既存ホテルの心築に加え、新築ホテルの取得による規模の拡大</li> </ul>
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> <li>ホテル運営のモニタリングとオペレーターへの助言による運営の効率化</li> <li>効果的かつ戦略的な価値向上CAPEXを通じたホテル収益の向上・賃料増加</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>オペレーターとの協働による費用削減、コントロール</li> <li>収益向上に向けた賃貸借契約の見直しやリブランド</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>大規模改修やリブランドを含む収益改善策の検討</li> <li>さらなる収益力向上を目指したブランドによるマーケットポジションUP</li> </ul>
財務	<ul style="list-style-type: none"> <li>資産規模拡大に伴う、より強固なバンクフォーメーションの確立</li> <li>適切なLTVコントロール</li> <li>金利リスクマネジメントに向けた施策</li> <li>発行体格付の取得に向けた準備</li> <li>完全成果型への報酬体系の見直し</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>発行体格付の取得を目指す</li> <li>資金調達手段の多様化</li> <li>適切なLTV、金利リスクマネジメントに向けた施策の継続</li> <li>グローバルインデックスへの組み入れに向けた準備</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>分配金向上と適切な投資口価格の維持に向けた自己投資口の取得</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>分配金向上と適切な投資口価格の維持に向けた自己投資口の取得</li> <li>災害時インフラとしての強化(ESG対応)</li> </ul>

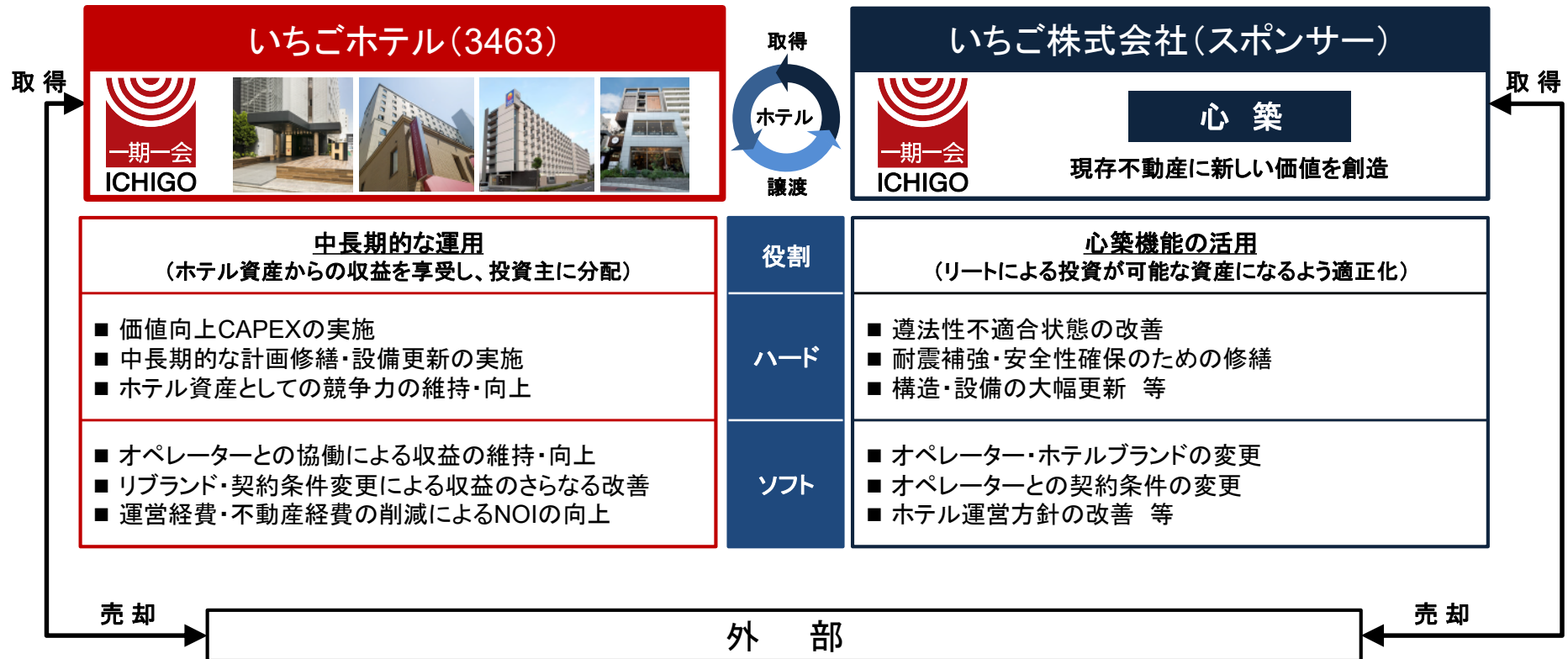
# スポンサー サステナブルインフラの「いちご」

- Jリート、インフラ投資法人の運用等のアセットマネジメント、心築、クリーンエネルギー等の事業を展開
- 不動産・建築技術を活かし、現存不動産に新しい価値を創造する「心築」事業が強み
- 太陽光および風力発電、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、Jリーグ)等も積極的に推進



# いちごといちごホテルのシナジー

- いちご、いちごホテルとも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、いちごの不動産技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心をこめた丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造することをいい、日本における「100年不動産」の実現を目指しております。



# 博多ホテルズとPROPERA (いちご開発のAIレベニューマネジメントシステム)

- 博多エリアを中心に全国で12ホテルの運営を行う、いちごグループのホテルオペレーター
- PROPERAの導入により、収益の最大化と顧客満足度の向上を図る

商号	博多ホテルズ株式会社 
本店所在地	福岡県福岡市中央区春吉三丁目13番1号
代表者	代表取締役会長 石原 実 代表取締役社長 北崎 堂献
資本金	10百万円 (いちご株式会社の100%連結子会社である、株式会社セントロが100%出資)
設立	2019年3月
主な事業内容	1. 商業ビル・ホテル・レストラン等の商業施設の開発、経営賃貸および運営管理 2. 不動産の賃貸および管理 3. 建築・内装工事の設計および施工 4. 商業ビル・商業施設・飲食店業の総合コンサルタント
運営ホテル	【東京】 ホテルエミット渋谷(72室)、MusBee東京浜松町(29室)、 【京都】 The OneFive Kyoto Shijo(146室) 【大阪】 The OneFive Osaka Sakaisuji(130室) 【岡山】 The OneFive Okayama(208室) 【福岡】 The OneFive Villa Fukuoka(50室)、プラザホテル天神(205室)、プラザホテルブルミエ(170室)、 ホテル イル・パラッツオ(62室)、The OneFive Marine Fukuoka(103室)、The OneFive Terrace Fukuoka(82室)、The OneFive Fukuoka Tenjin(77室)

## ■ PROPERA (いちご株式会社が開発した、AIレベニューマネジメントシステム)

- 顧客満足度の向上と収益の最大化を図る
- 年間収益 10~40%アップの実績あり
- 外販についても展開

# スポンサー(いちご)の保有ホテル

20ホテル 約640億円(2021年5月末日現在)

- ✓ 宿泊特化型を中心に全国に保有
- ✓ ホテル所在地:北海道、東京、横浜、大阪、福岡等



福岡県福岡市



広島県広島市



北海道札幌市



東京都新宿区



福岡県福岡市



大阪市中央区



神奈川県横浜市



## ■ 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
代表取締役社長執行役員	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



**Make More Sustainable**

サステナブルインフラの「いちご」