

いちごホテル (3463)  
Ichigo Hotel



## 2022年7月期(第14期)決算説明資料

September 14, 2022

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(COVID-19)に罹患された方々および  
ご関係者の皆様、感染症の拡大により影響を受けている皆様に、  
心よりお見舞い申し上げます。

また、ウクライナへの侵攻により甚大な被害に遭われた皆様に  
心よりお見舞いを申し上げるとともに、ウクライナの人々に一日でも早く  
平穏な日々が訪れることを願っております。

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。

私たちは、人々の豊かな暮らしを支える  
「サステナブルインフラ企業」です。

いちご社員  
三宅宏実



サステナブルインフラ

いちご

(プライム 2337)

いちごはJリーグの「トップパートナー」です。



©J.LEAGUE

# 目次

□ 2022年7月期 決算	
✓ 決算ハイライト	8
✓ 2022年7月期 決算概要	9
✓ すべての指標で前年同期を上回る	10
✓ すべてのエリアでRevPARが前年同期を上回る	11
✓ 稼働率はコロナ前の水準まで回復	12
✓ いちごホテルの稼働は、マーケットの回復を上回る	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
✓ 【外部成長】	
ホテル取得によるポートフォリオ強化 ①	15
✓ 【外部成長】	
ホテル取得によるポートフォリオ強化 ②	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
□ いちごホテルの「サステナビリティ経営」	
✓ 「サステナビリティ経営」に向けた取り組み ①	20
✓ 「サステナビリティ経営」に向けた取り組み ②	21
✓ 2023年1月期 / 2023年7月期 業績予想の前提	22
✓ 2023年1月期 業績予想	23
✓ 2023年7月期 業績予想	24
□ 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	26
✓ 【いちごグループにおけるESGの取り組み】	
－ いちごのクライメイト・ポジティブの実現 (CO2削減量 / 排出量比較)	27
－ サステナブルな社会へ向けた 再生可能エネルギーへの切り替え	28
－ 環境(Environmental)	29
－ 社会(Social)	30
－ ガバナンス(Governance)	31
□ Appendix	32

## 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込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。

# 2022年7月期 決算

---

# 決算ハイライト

	2022年7月期実績	説明
資産取得	コンフォートホテル長野を取得 (取得価格670百万円)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ビジネス・レジャー双方の需要が期待できる</li> <li>・手元資金の活用にて取得</li> </ul>
当期純利益	361百万円 (修正予想比+50百万円、+16.2%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・前年同期比+93百万円、+34.5%</li> <li>・2022年3月発表当初予想比+148百万円、+69.5%</li> </ul>
RevPAR	4,348円(変動賃料15ホテル) (修正予想比+377円、+9.3%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・稼働率 84.7% (予想 78.1%)</li> <li>・ADR 5,132円(予想 5,084円)</li> </ul>
NOI	1,052百万円 (修正予想比+63百万円、+6.4%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・変動賃料の増額</li> <li>・2022年3月発表当初予算比+185百万円、+21.3%</li> </ul>
1口当たりFFO <sup>(※1)</sup>	2,853円 (前年同期比+435円、+18.0%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・NOIの増加に伴いFFOも増加</li> </ul>
1口当たり分配金	1,418円 (修正予想比+198円、+16.2%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・営業収益増が分配金増加に寄与</li> <li>・2022年3月発表当初予想比+580円、+69.2%</li> </ul>
1口当たりNAV <sup>(※2)</sup>	130,082円 (前期比+1,313円、+1.0%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・含み益合計額 15億円</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



# 2022年7月期 決算概要

(単位:百万円)

	2021年7月期 実績	2022年7月期 実績(A)	2022年7月発表 修正予想(B)	予想差異 (A) - (B)	【ご参考】 2022年3月発表 当初予想	修正予想との主な差異要因
<b>営業収益</b>	<b>1,117</b>	<b>1,248</b>	<b>1,197</b>	<b>+51</b>	<b>1,069</b>	
ホテル変動賃料	126	302	243	+59	122	変動賃料の増加 +62(名古屋、札幌駅前、ヴァリエ広島、札幌大通、熊本、阿佐ヶ谷、松山、横浜)
ホテル固定賃料	947	900	908	-8	902	固定賃料の減少(岡山)
その他	44	45	44	+1	45	
<b>営業費用</b>	<b>652</b>	<b>681</b>	<b>681</b>	<b>+0</b>	<b>647</b>	
修繕費	46	38	49	-11	44	予備費未消化に伴う減少
減価償却費	347	364	360	+4	351	
<b>営業利益</b>	<b>465</b>	<b>566</b>	<b>515</b>	<b>+51</b>	<b>421</b>	
<b>経常利益</b>	<b>269</b>	<b>362</b>	<b>312</b>	<b>+50</b>	<b>214</b>	
<b>当期純利益</b>	<b>268</b>	<b>361</b>	<b>311</b>	<b>+50</b>	<b>213</b>	
<b>1口当たり分配金 (DPU)</b>	<b>1,055円</b>	<b>1,418円</b>	<b>1,220円</b>	<b>+198円</b>	<b>838円</b>	2022年7月発表修正予想比 +16.2% 2022年3月発表当初予想比 +69.2% 前年同期比 +34.4%(+363円)
<b>1口当たりFFO</b>	<b>2,418円</b>	<b>2,853円</b>	—	—	—	
<b>NOI</b>	912	1,052	989	+63	867	
<b>償却後NOI</b>	565	687	628	+59	515	
<b>資本的支出(CAPEX)</b>	335	199	283	-84	283	工事実施時期見直しに伴う減少
<b>帳簿価格</b>	52,064	52,445	—	—	—	

# すべての指標で前年同期を上回る

## ■ 変動賃料導入ホテル(全15ホテル)

	2021年2月 ~2021年7月	2022年2月 ~2022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)	1,008	1,852	+844	+83.7%	2,583
売上高(百万円)	1,140	1,988	+848	+74.4%	2,902
RevPAR(円)	2,865	4,348	+1,483	+51.8%	7,104
客室稼働率	65.4%	84.7%	+19.3%	+29.6%	86.4%
ADR(円)	4,381	5,132	+751	+17.1%	8,218

## ■ ポートフォリオ全体(21ホテル)

	2021年2月 ~2021年7月	2022年2月 ~2022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)	1,456	2,520	+1,064	+73.1%	3,722
売上高(百万円)	1,598	2,672	+1,074	+67.2%	4,069
RevPAR(円)	2,740	4,162	+1,422	+51.9%	6,853
客室稼働率	58.3%	77.8%	+19.4%	+33.3%	86.2%
ADR(円)	4,696	5,351	+655	+13.9%	7,946

※ ホテルエミット渋谷は、2020年2月25日取得のため、2019年2月~2019年7月の実績には含まれておりません

※ 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、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

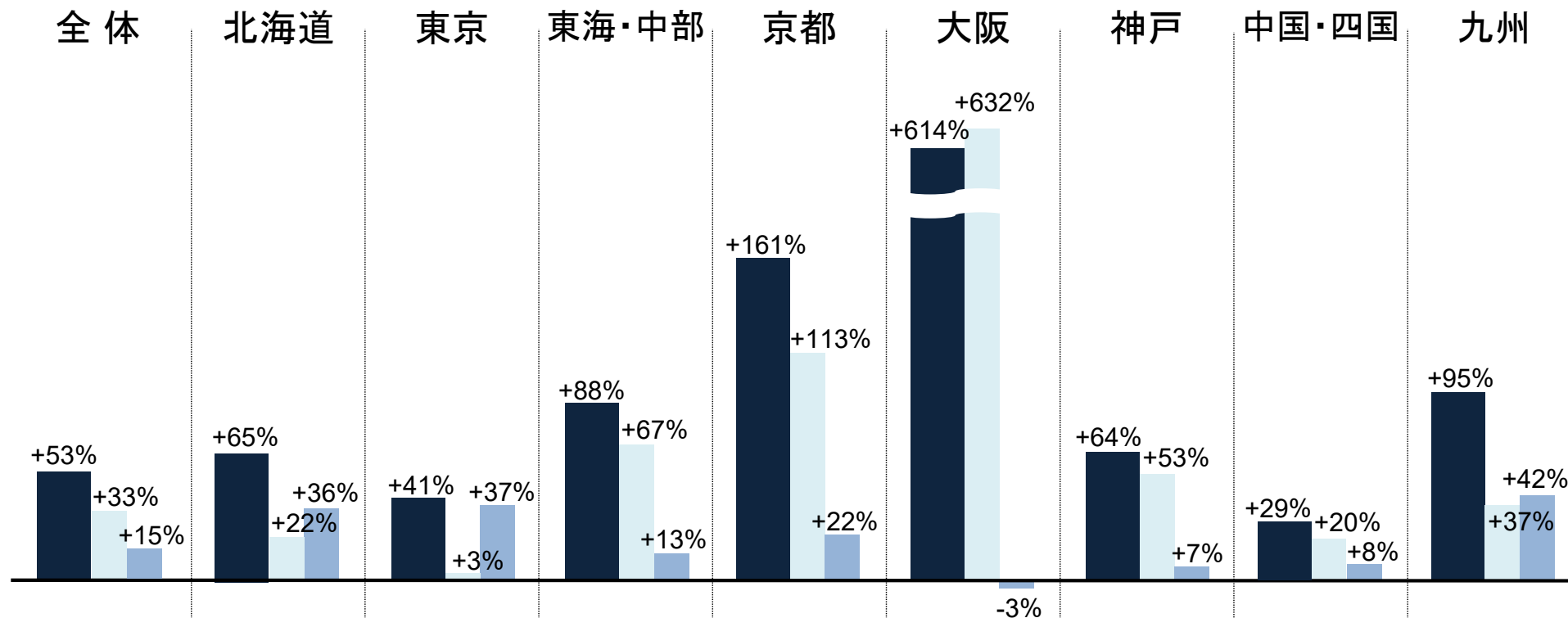
※ コンフォートホテル長野は、2022年5月31日取得のため、期中通算の前年比・増減率は集計対象外

※ 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

# すべてのエリアでRevPARが前年同期を上回る

## ■ ホテル指標の地域別対前年同期比 (2022年2月～2022年7月)

■ RevPAR ■ 客室稼働率 ■ ADR



RevPAR	5,024円	5,709円	4,398円	2,262円	2,360円	4,696円	4,059円	4,704円
ホテル数	3	3	4	1	2	1	5	2
賃料構成比	9%	13%	23%	3%	6%	4%	27%	11%

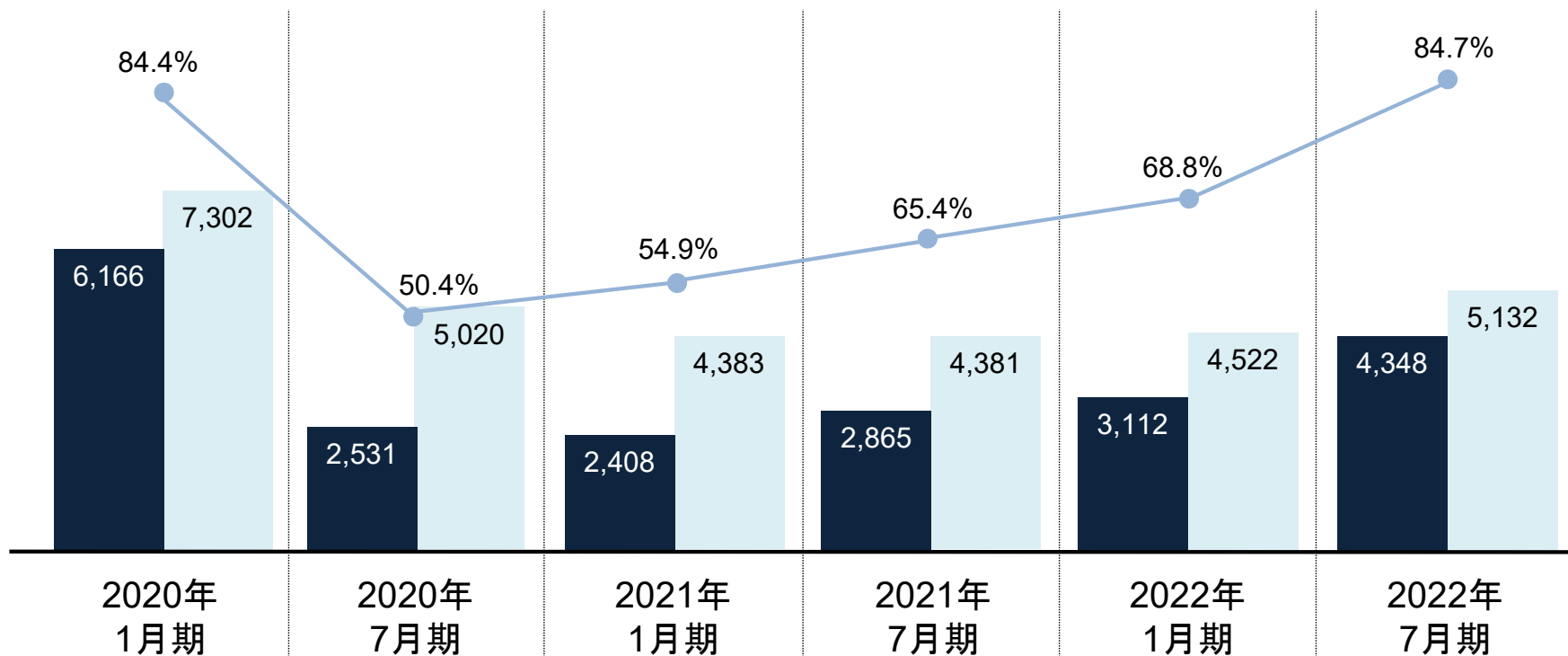
※1 カプセルプラス横浜、下関駅西ワシントンホテルプラザ、コンフォートホテル長野は集計対象外

※2 賃料構成比は2022年7月期のホテル賃料実績合計に対する割合

# 稼働率はコロナ前の水準まで回復

## ■ 変動賃料導入ホテルの指標推移(2020年1月期～2022年7月期)

■ RevPAR    ■ ADR    ● 客室稼働率



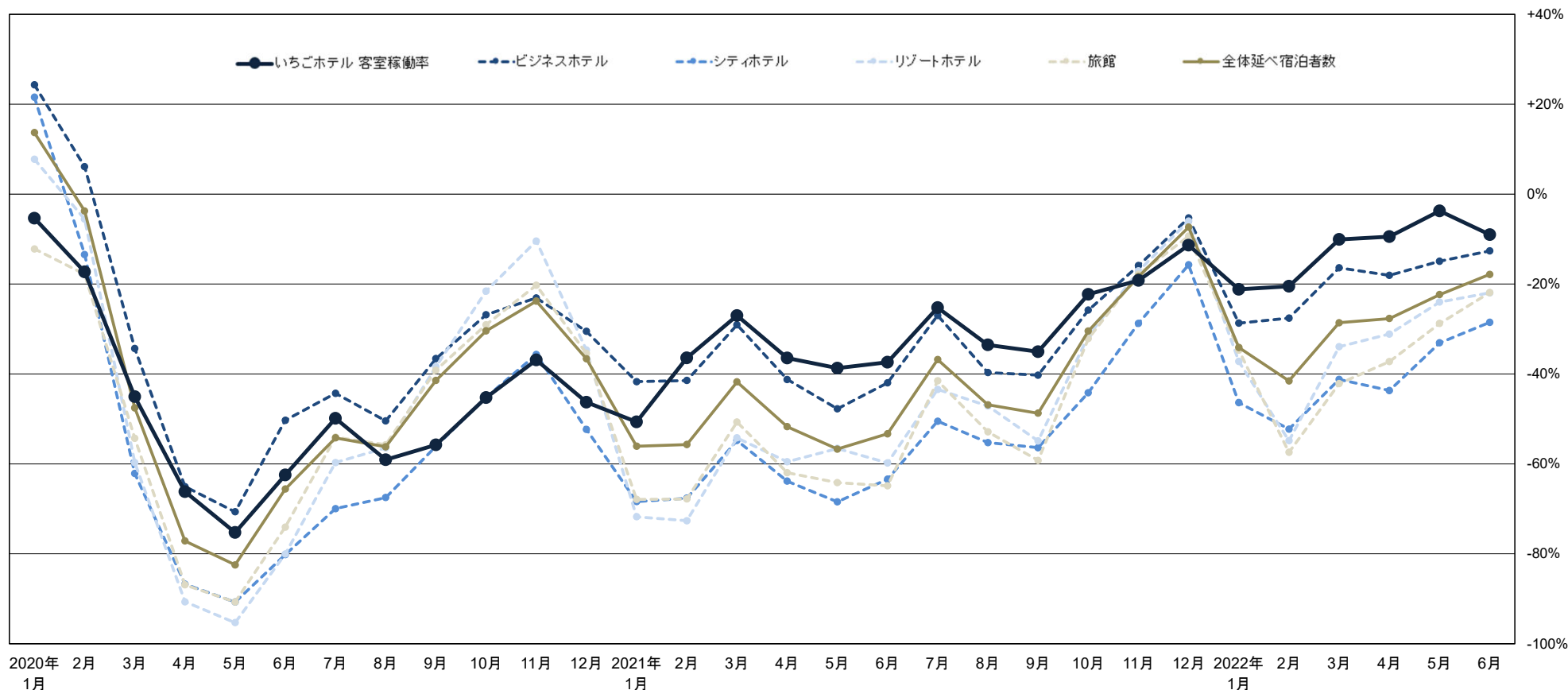
	2020年 1月期	2020年 7月期	2021年 1月期	2021年 7月期	2022年 1月期	2022年 7月期
ホテル数	14	15	15	15	15	15
RevPAR	6,166円	2,531円	2,408円	2,865円	3,112円	4,348円
客室稼働率	84.4%	50.4%	54.9%	65.4%	68.8%	84.7%
ADR	7,302円	5,020円	4,383円	4,381円	4,522円	5,132円

※1 カプセルプラス横浜は集計対象外

# いちごホテルの稼働は、マーケットの回復を上回る

- 宿泊需要は回復傾向が継続
- 今後も政府による行動制限や入国者数上限の緩和により回復の継続を期待
- ビジネスホテルは他のホテルタイプと比較しコロナの影響は限定的

■ いちごホテルの客室稼働率対2019年同月比と全国延べ宿泊者数



※ 観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に、資産運用会社作成

# 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	
2020年6月	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	固定＋変動	契約更新	<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	契約更新	<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>
2022年2月	ザ・ワンファイブガーデン倉敷 (旧コートホテル倉敷)	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> </ul>
2022年12月	コンフォートホテル長野	固定	契約満了	<ul style="list-style-type: none"> <li>複数の候補先から選定中</li> </ul>

# ホテル取得によるポートフォリオ強化 ①

## ■ コンフォートホテル長野（取得価格6.7億円、2022年5月31日取得）

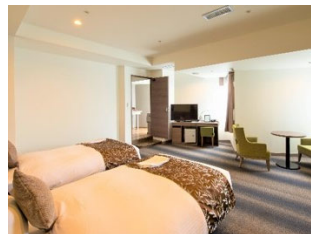
- 関東甲信越地方有数の都市である長野県長野市に所在する、宿泊主体・特化型ホテル
- 2020年1月に保有物件を譲渡した際の手元資金を活用
- 2022年4～6月に開催された善光寺御開帳特需後も客室稼働率、ADRはコロナ前水準を維持しており、ポートフォリオの安定性に寄与
- 2022年12月の契約満了に伴いオペレーターを変更し、賃料増額を見込む



## ホテル取得によるポートフォリオ強化 ②

### ■ ホテルサンシャイン宇都宮（取得価格22億円、2022年9月20日取得予定）

- 北関東最大の都市である栃木県宇都宮市に所在する、宿泊主体・特化型ホテル
- 近隣には工業団地や企業の研究所もあり、安定したビジネス需要を取り込める立地
- 2020年1月に保有物件を譲渡した際の手元資金を活用
- 宇都宮駅東口は2022年11月までにコンベンションホール含めた複合施設が開業し、2023年8月には次世代型路面電車システム(LRT)が開業予定
- 固定賃料ホテルの取得によるポートフォリオの安定性向上





# 【投資主優待制度 ①】 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

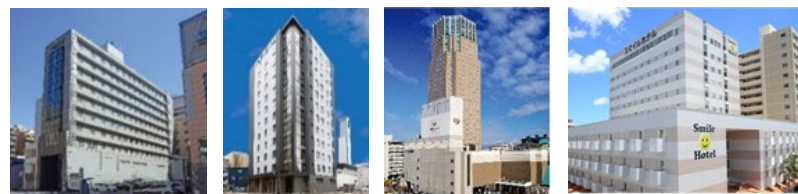
- ✓ 優待料金(公式サイトでの12%割引)を適用
- ✓ 北海道から鹿児島まで、全国39か所でホテルを運営



### 株式会社ホスピタリティオペレーションズ

#### ■ スマイルホテル等

- ✓ 優待料金(公式サイトでの10%割引)を適用
- ✓ 北海道から沖縄まで、「スマイルホテル」や「ホテルエミシア」ブランドにて68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70,000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



**JOIN  
and  
ENJOY**

みんなで  
Jリーグを応援しよう!!

いちごJリーグ  
株主・投資主優待



©J.LEAGUE

# いちごホテルの「サステナビリティ経営」

---

# 「サステナビリティ経営」に向けた取り組み ①

## □ 「環境認証の取得」保有する不動産が環境に与える影響への配慮を強化

- ✓ 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
  - GRESBレーティングで「2 Star」を取得
  - 「Green Star」の評価を獲得
- ✓ 2ホテルで省エネ診断実施予定



## □ 環境に配慮した省エネルギー工事の実施

- ✓ 全館の照明LED化および節水設備工事などエネルギー消費量削減に向け、計画調査を実施中

## □ エネルギー消費量および削減目標の開示

- ✓ 2023年1月までにいちごホテルのHPにて、エネルギー消費量および削減目標の開示を目指す

## 「サステナビリティ経営」に向けた取り組み ②

### 消費電力の再生可能エネルギーへの切り替え

- ✓ 2022年7月期時点で9ホテルにて再生可能エネルギーの受電を開始
- ✓ 残りの15ホテルにおいても順次切り替えを検討中

#### 切り替え完了ホテル

コンフォートホテル鈴鹿  
ホテルエミット渋谷  
ネストホテル札幌駅前  
ネストホテル札幌大通  
ザ・ワンファイブ福岡天神

ザ・ワンファイブ岡山  
カプセルプラス横浜  
ザ・ワンファイブ大阪堺筋  
スマイルホテル京都四条

RE100

CLIMATE  
GROUP

CDP

#### 「RE100」の概要

世界で影響力のある企業が、自らの事業で使用する電力を、CO2を発電時に排出しない太陽光、風力、水力、バイオマスなどの再生可能エネルギーで100%調達することにコミットし、将来的に脱炭素(カーボンニュートラル)社会に移行することを目的とする国際的イニシアティブです。

いちごホテルのスポンサーであるいちご株式会社は、サステナブルな社会の実現を目指して、2021年2月に「RE100」に加盟し、「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」ことを目標に、脱炭素社会を目指してまいります。

# 2023年1月期 / 2023年7月期 業績予想の前提

□ ホテルマーケットの回復傾向は持続する見通し

□ 変動賃料ホテル(15ホテル)の指標の想定

✓ コロナ前(2019年)比:客室稼働率 8~9割、ADR 6~7割、RevPAR 5~6割の水準

	2019年7月期 実績	2020年7月期 実績	2021年7月期 実績	2022年7月期 実績	2023年7月期 予想	前年同期比
客室稼働率	86.2%	49.9%	65.4%	84.7%	77.9%	-8.1%
ADR	8,475円	5,102円	4,381円	5,132円	6,409円	+24.9%
RevPAR	7,307円	2,544円	2,865円	4,348円	4,990円	+14.8%
	2019年1月期 実績	2020年1月期 実績	2021年1月期 実績	2022年1月期 実績	2023年1月期 予想	前年同期比
客室稼働率	92.0%	84.3%	54.9%	68.8%	76.8%	+11.6%
ADR	8,242円	7,428円	4,383円	4,522円	5,505円	+21.7%
RevPAR	7,586円	6,259円	2,408円	3,112円	4,226円	+35.8%

※ 2019年1月期は11ホテル、2019年7月期は12ホテル、2020年1月期は13ホテル、2020年7月期は14ホテル、2021年1月期以降は15ホテルが対象

# 2023年1月期 業績予想

1口当たり分配金は1,106円(前年同期比 -17.8%)

✓ NOIは前年同期を上回るも、特別利益剥落により前年同期を下回る

(単位:百万円)

	2022年1月期 実績 (A)	2023年1月期 前回予想 (2022年3月発表)	2023年1月期 今回予想 (B)	前年同期比 (B) - (A)	主な差異要因
営業収益	1,125	1,093	1,205	+80	
ホテル変動賃料	147	135	180	+33	変動賃料増加 +117 (熊本、札幌駅前、横浜、名古屋、松山、札幌大通、倉敷、阿佐ヶ谷他) 変動賃料減少 -84(ヴァリエ広島)※一棟貸し終了
ホテル固定賃料	933	912	974	+41	固定賃料増加 +73(宇都宮、長野、福岡、大阪堺筋) 固定賃料減少 -32(倉敷、名古屋)
その他	44	45	50	+6	
営業費用	653	642	690	+37	固定資産税増加 +8、管理委託料等 +2 販売管理費 +9、資産運用報酬 -6
修繕費	34	35	42	+8	
減価償却費	355	351	371	+16	
営業利益	472	451	514	+42	
経常利益	274	219	283	+9	融資関連費用/支払金利 +26 営業外収益の剥落 -7
当期純利益	342	218	282	-60	特別利益の剥落 -69
1口当たり分配金 (DPU)	1,345円	858円	1,106円	-239円	前年同期比 -17.8% 前回予想比 +28.9%(+248円)
NOI	938	901	998	+60	
償却後NOI	583	550	627	+44	
資本的支出 (CAPEX)	206	456	513	+307	オペレーター変更(長野) 設備更新(ヴァリエ広島、倉敷、大阪堺筋他)

# 2023年7月期 業績予想

1口当たり分配金は1,380円(前年同期比 -2.7%)

✓ NOIは前年同期を上回るも、営業外費用を保守的に見込む

(単位:百万円)

	2022年7月期 実績 (A)	2023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>1,248</b>	<b>1,326</b>	<b>+78</b>	
ホテル変動賃料	302	305	+3	変動賃料増加 +164(札幌駅前、札幌大通、松山、横浜、大阪堺筋、長野他) 変動賃料減少 -161(ヴァリエ広島、熊本、名古屋)※一棟貸し終了
ホテル固定賃料	900	972	+72	固定賃料増加 +76(宇都宮、倉敷、大阪堺筋) 固定賃料減少 -4(長野、岡山)
その他	45	48	+3	
<b>営業費用</b>	<b>681</b>	<b>723</b>	<b>+42</b>	固定資産税 +9、管理委託料等 +6 資産運用報酬 +2、販売管理費等 +4
修繕費	38	44	+6	
減価償却費	364	378	+14	
<b>営業利益</b>	<b>566</b>	<b>603</b>	<b>+37</b>	
<b>経常利益</b>	<b>362</b>	<b>352</b>	<b>-10</b>	融資関連費用/支払金利 +45 営業外収益の剥落 -1
<b>当期純利益</b>	<b>361</b>	<b>351</b>	<b>-10</b>	
<b>1口当たり分配金 (DPU)</b>	<b>1,418円</b>	<b>1,380円</b>	<b>-38円</b>	前年同期比 -2.7%
<b>NOI</b>	<b>1,052</b>	<b>1,110</b>	<b>+58</b>	
<b>償却後NOI</b>	<b>687</b>	<b>732</b>	<b>+45</b>	
<b>資本的支出(CAPEX)</b>	<b>199</b>	<b>670</b>	<b>+471</b>	客室等のリニューアル(倉敷)、設備更新(札幌駅前、熊本、松山他)



## 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

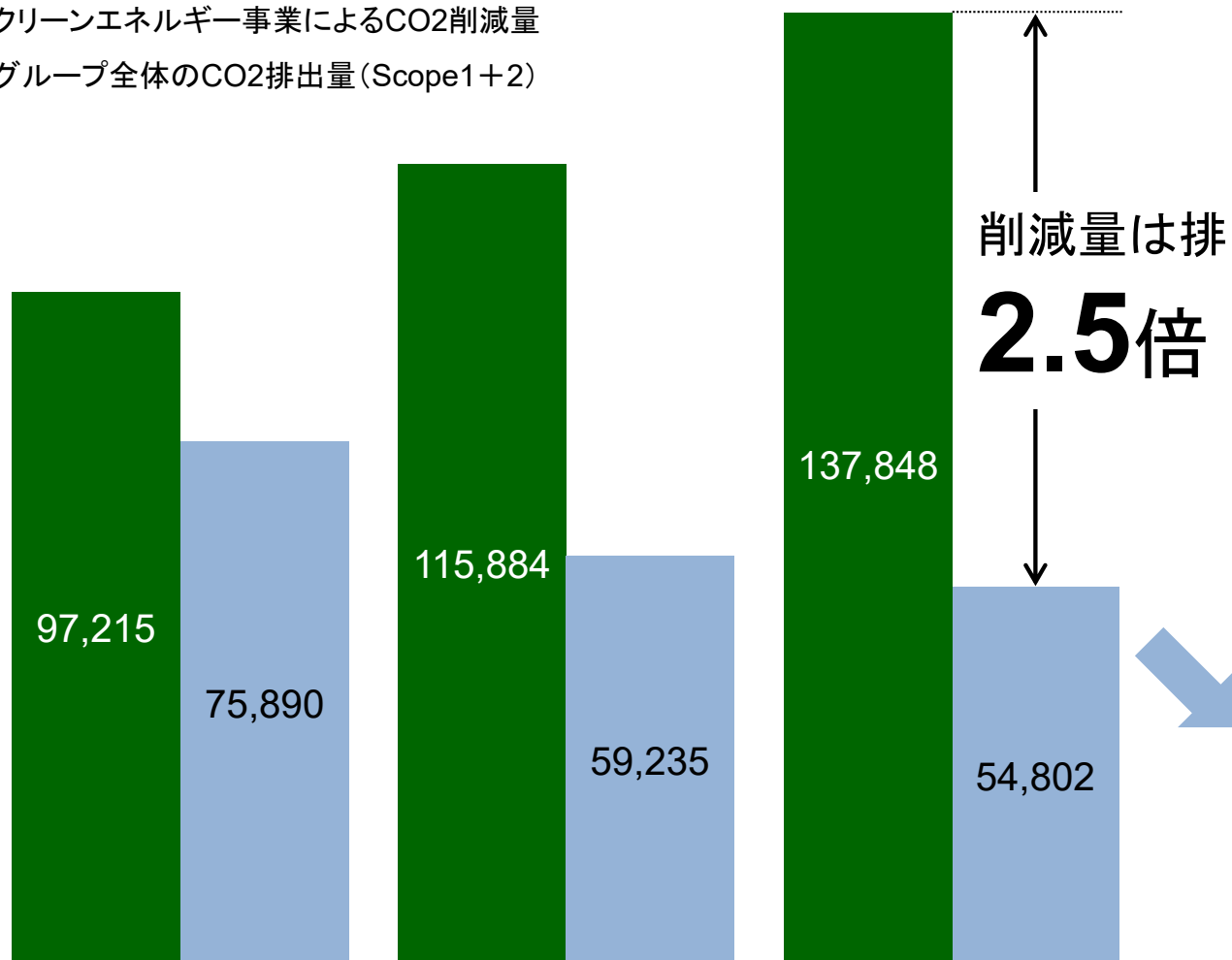
# いちごのクライメイト・ポジティブの実現(CO2削減量 / 排出量比較)

クリーンエネルギー事業の成長によりCO2削減量が年々増加

## CO2削減量/排出量の推移

(単位:t-CO2)

- クリーンエネルギー事業によるCO2削減量
- グループ全体のCO2排出量(Scope1+2)



削減量は排出量の

**2.5倍**

今後、排出量がさらに削減

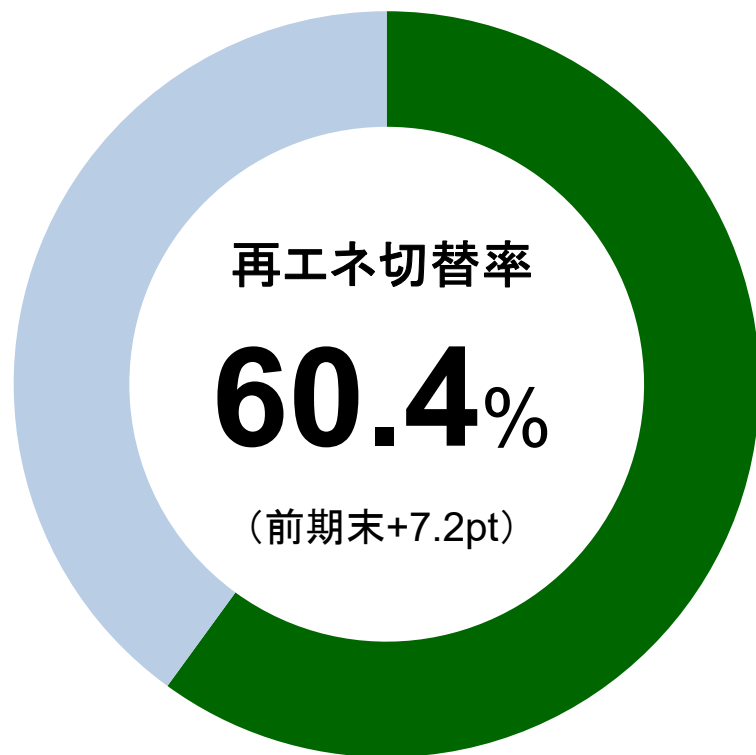
再エネ切り替え効果が順次顕在化

省エネ化推進

LED照明化、空調機器高効率化  
(約1.5%/年ペースで削減)

# サステナブルな社会へ向けた再生可能エネルギーへの切り替え

## ■ RE100 2025年達成目標に向けた進捗



2023年2月期 1Q末(2022年5月末)時点  
いちご、いちごオフィス(8975)、いちごホテル(3463)実績

## ■ 電力切り替え効果 年間予測(※1)

CO2削減量 **35,815 t-CO2**

CO2削減率 **47.2%**

 × **15,572**台分削減(※2)

(※1) 2020年2月期CO2排出量実績を基準とした年間削減予測値  
2020年2月期CO2排出量 : 75,890 t-CO2

(※2) 乗用車(ガソリン車) 1台あたり約2,300kg/年(環境省資料)

RE100

CLIMATE  
GROUP

CDP

# 環境 (Environmental)

いちご  
ESG



## 地球環境の保全に貢献し、環境負荷の低減に向けた取り組み

### 現存不動産の有効活用

- 現存不動産の有効活用・価値最大化による、資源消費の少ない不動産モデルの確立

現存する建物や遊休地を、いちご独自の心築技術により、最も有効活用。サステナブル社会の実現に向け、安心安全が100年持続する建物技術をオープンプラットフォームで研究開発し、公共インフラへのアプローチも含めた「100年不動産」にもチャレンジ

いちごの「心築」  
建物を活かして新たな価値を創る



### 低炭素社会の実現に向けた取り組み

- 遊休地を活用したクリーンエネルギーの創出、地域への貢献

山林を無駄に切り崩さず、造成による水の被害が想定される土地は使用しない、そして地域住民の方々との十分な協議を行ったうえで着工する、という基本方針に則り、太陽光発電を主軸としたクリーンエネルギー事業を展開



【年間発電量】

**217,758,958 kWh**

約72,586世帯分の年間発電量

【年間CO2削減量】

**124,281,000 kg**

自動車約54,035台分の年間CO2削減量

※ 2021年7月～2022年6月、いちごグリーンおよびいちごの合算値



### J-REITにおける取り組み

- 各種環境認証の取得を中心とした環境への配慮

CASBEE、BELS、DBJ Green Building認証など、物件の環境性能に加え、GRESBリアルエステイト評価にも参加することによって、ステークホルダーの要請に対する配慮等を含めた取り組みを通じて、社会インフラとして求められるスペックと運用体制を確保

いちごホテル (3463)	いちごオフィス (8975)
<b>環境認証の取得</b> ● ホテルエミット渋谷 (BELS、4つ星) <b>GRESBリアルエステイト評価 (2021年初参加)</b> ● ESG推進の方針、組織体制、パフォーマンスを評価され「GreenStar」を取得 <b>消費電力の再生可能エネルギーへの切り替え</b> ● 9ホテルにて完了 ● 残りのホテルについて切り替えを検討中	<b>環境認証の取得</b> ● 20件 (19物件) ● 賃貸可能面積の33.3% (オフィス) <b>GRESBリアルエステイト評価 (2016年より参加)</b> ● ESG推進の方針、組織体制、パフォーマンスを評価され「GreenStar」を5年連続で取得 <b>消費電力の再生可能エネルギーへの切り替え</b> ● 2022年4月までに完了 (区分所有等除く74物件)

(2022年8月31日現在)



## 「サステナブル社会」の実現に向けた、グループ全体の取り組み

### 地域活性化への貢献

地域独自の魅力を集約した観光拠点の創出、不動産・クリーンエネルギー事業を通じた地域雇用の創出、地域活動支援による防災性能や景観対策への貢献など、本業を通じた形での地域活性化を関係者との持続的な共栄関係を築きながら推進



THE KNOT TOKYO Shinjuku (ホテル、東京都)  
<https://hotel-the-knot.jp>

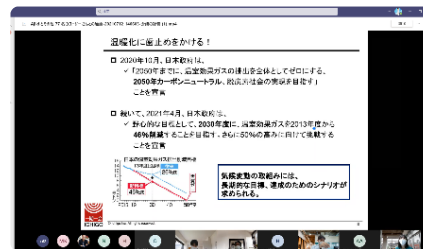


宮交シティ(商業施設、宮崎県)  
[www.miyakocity.com](http://www.miyakocity.com)

### 「いちご大学」の運営

役職員一人ひとりが学び続けられる場である「いちご大学」を、2013年5月より企業内大学として開校  
開催する講座では、専門性の高い役職員が自ら講師となり経験談や実績を踏まえた講義内容を展開するほか、外部専門講師を招聘(1年間の平均開講数 30回)

#### 【いちご大学の様子】



オンライン開催



オフライン開催(コロナ前)

### スポーツ支援

スポーツ支援の枠組みに限らない地域活性化への取り組みが可能と考え、Jリーグのトップパートナーとして提携契約を締結し、活動を支援。また、かねてよりウエイトリフティング部・ライフル射撃部・陸上部を創設し、可能性豊かなアスリートたちを社員として雇用のうえ、競技活動を支援



三宅宏実  
(ウエイトリフティング)



清山ちさと  
(陸上)

いちごスポーツサイト [www.ichigo.gr.jp/ichigosports](http://www.ichigo.gr.jp/ichigosports)

# 【いちごグループにおけるESGの取り組み】 ガバナンス (Governance)



## 徹底したガバナンス体制が、健全かつ効率的な運用を可能に

### 完全成果報酬体系 への移行

- ✓ 2019年2月1日より、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を導入
- ✓ 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

### 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、コンプライアンス運営の客観性を確保

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リート61投資法人中、3投資法人(うち2投資法人は、いちごホテルといちごオフィス)

#### 資産運用会社社長・投資法人執行役員の兼務

⇒ Jリート61投資法人中、27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

※ 2022年8月末の  
調査に基づく

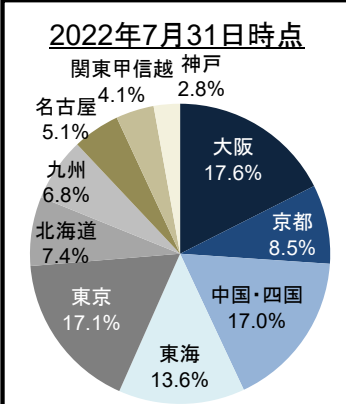
## Appendix : ポートフォリオの状況

---





# 地域分散の進展

	上場時 (2015年11月)	2017年1月期～2022年7月期 (第3期～第14期)								
取得	IPOによる取得 9ホテル 204億円 (鑑定NOI利回り5.9%) 	第3期	第4期	第5期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11～13期	第14期
		10ホテル 272億円 (同 5.5%)	1ホテル 14億円 (同 5.0%)	1ホテル 18億円 (同 6.3%)	1ホテル 17億円 (同 6.9%)	2ホテル 37億円 (同 6.9%)	なし	2ホテル 47億円 (同 4.9%)	なし	1ホテル 6億円 (同 6.5%)
譲渡	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	24ホテル 525億円	
地域分散	上場時 	地域分散の効いた安定性の高いポートフォリオを構築 ↓ 多様な取得手段を通じて外部成長を実現							2022年7月31日時点 	

# 賃料・契約形態内訳（2022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 (2022年7月期実績)	392百万円 (32.6%)	101百万円 (8.4%)	690百万円 (57.4%)	※1	1,203百万円 (100.0%)
保有ホテル数	8ホテル	2ホテル	13ホテル	1ホテル	24ホテル
取得価格合計	12,368百万円 (23.5%)	4,160百万円 (7.9%)	34,565百万円 (65.7%)	1,490百万円 (2.8%)	52,583百万円 (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> <li>・コンフォートホテル長野(※2)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ホテルウイングインターナショナル名古屋</li> <li>・ホテルウイ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>・ザ・ワンファイブガーデン倉敷</li> <li>・ホテルエミット渋谷</li> <li>・ザ・ワンファイブ岡山</li> <li>・ザ・ワンファイブ大阪堺筋</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・カプセルプラス横浜</li> </ul>	-

※1 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

※2 コンフォートホテル長野は、2022年5月31日取得

# ホテル一覧（2022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)	2022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	2,133	2,590	5.1	+456
	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	1,445	1,820	5.0	+374
	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	284	365	5.5	+80
	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	1,556	1,270	4.8	-286
	B-2	コンフォートホテル長野	固定賃料	長野県長野市	1,921.45	670	692	701	4.9	+8
	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	3,870	4,360	4.3	+489
	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	1,269	1,380	4.6	+110
	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	3,795	3,960	3.6	+164
	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	1,395	1,750	5.2	+354
	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	2,691	2,150	4.7	-541
	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	5,204	5,790	4.1	+585
	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	263	359	5.0	+95
	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	4,502	3,570	4.5	-932
	E-3	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	固定+変動賃料	大阪府大阪市	3,568.32	1,630	1,754	1,220	4.8	-534
	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	1,375	1,810	4.7	+434
	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	7,539	5,480	4.4	-2,059
	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	1,195	1,760	5.7	+564
	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	1,624	1,970	5.6	+345
	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	1,780	2,060	5.3	+279
	F-4	ザ・ワンファイブガーデン倉敷	固定+変動賃料	岡山県倉敷市	3,964.19	1,725	1,811	2,240	5.2	+428
	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	1,538	1,670	5.0	+131
	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	1,066	1,180	4.9	+113
	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	1,446	2,230	4.3	+783
	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	2,207	2,330	5.4	+122
<b>24ホテル 合計</b>					<b>104,271.58</b>	<b>52,583</b>	<b>52,445</b>	<b>54,015</b>	<b>4.7</b>	<b>+1,569</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

# 2022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)	2022年7月期(2022年2月~2022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	5,156	(+55.3%)	94.2%	(+7.7%)	5,473	(+44.2%)	183.3	(+46.9%)
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	5,355	(+114.6%)	95.2%	(+45.7%)	5,625	(+47.3%)	139.3	(+108.5%)
A-3	コンフォートホテル釧路	固定賃料	北海道釧路市	126	4,536	(+41.5%)	76.8%	(+22.8%)	5,909	(+15.2%)	109.8	(+42.1%)
B-2	コンフォートホテル長野	固定賃料	長野県長野市	76	6,467	-	94.3%	-	6,860	-	30.2	-
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	6,496	(+36.4%)	96.9%	(+0.5%)	6,703	(+35.7%)	133.5	(+34.5%)
C-4	ホテルエミット渋谷	固定+変動賃料	東京都渋谷区	72	6,289	(+51.3%)	99.0%	(+4.9%)	6,353	(+44.2%)	82.0	(+51.0%)
D-1	コンフォートホテル浜松	固定賃料	静岡県浜松市	196	3,675	(+48.6%)	68.3%	(+34.8%)	5,379	(+10.3%)	130.4	(+48.6%)
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	5,455	(+255.4%)	100.0%	(+149.9%)	5,455	(+42.2%)	221.2	(+217.0%)
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	4,190	(+55.3%)	56.1%	(+45.1%)	7,465	(+7.0%)	270.3	(+55.9%)
D-4	コンフォートホテル鈴鹿	固定賃料	三重県鈴鹿市	105	4,174	(+61.8%)	73.8%	(+42.6%)	5,655	(+13.5%)	80.0	(+61.0%)
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	2,262	(+161.0%)	60.0%	(+113.3%)	3,769	(+22.4%)	64.5	(+168.3%)
E-3	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	固定+変動賃料	大阪府大阪市	130	2,651	(+0.0%)	96.2%	(+0.0%)	2,755	(+0.0%)	62.9	(+0.0%)
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	4,696	(+64.2%)	63.4%	(+53.1%)	7,413	(+7.2%)	121.4	(+56.7%)
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	2,235	(+575.7%)	61.6%	(+526.3%)	3,627	(+7.9%)	134.4	(+960.0%)
F-1	ザ・ワンファイブ岡山	固定+変動賃料	岡山県岡山市	208	3,536	(+49.6%)	97.8%	(+9.1%)	3,618	(+37.1%)	138.7	(+50.0%)
F-2	ネストホテル松山	固定+変動賃料	愛媛県松山市	190	3,747	(+62.3%)	76.8%	(+41.4%)	4,881	(+14.8%)	162.3	(+64.6%)
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	2,144	(+32.7%)	39.7%	(+71.4%)	5,400	(-22.6%)	66.4	(+32.7%)
F-4	ザ・ワンファイブガーデン倉敷	固定+変動賃料	岡山県倉敷市	107	3,192	(+61.8%)	44.3%	(+29.5%)	7,209	(+24.9%)	68.4	(+43.4%)
F-5	ヴァリエホテル広島	固定+変動賃料	広島県広島市	171	7,500	(+3.3%)	100.0%	(+3.6%)	7,500	(-0.2%)	233.5	(-0.3%)
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	3,932	(+61.4%)	93.6%	(+3.5%)	4,200	(+55.9%)	60.6	(+52.6%)
G-3	ネストホテル熊本	固定+変動賃料	熊本県熊本市	201	5,000	(+107.5%)	100.0%	(+55.0%)	5,000	(+33.9%)	182.6	(+85.1%)
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	4,348	(+51.8%)	84.7%	(+29.6%)	5,132	(+17.1%)	1,988.8	(+74.4%)
固定賃料導入ホテル				1,306	3,721	(+49.1%)	61.3%	(+37.7%)	6,066	(+8.3%)	683.4	(+49.3%)
<b>ポートフォリオ全体</b>				<b>3,829</b>	<b>4,162</b>	<b>(+51.9%)</b>	<b>77.8%</b>	<b>(+33.3%)</b>	<b>5,351</b>	<b>(+13.9%)</b>	<b>2,672.1</b>	<b>(+67.2%)</b>

※ コンフォートホテル長野は、2022年5月31日取得のため、期中通算の前年比・増減率は集計対象外としております。

※ 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 京都四条	ザ・ワンフ アイブ 大阪堺筋	ネスト ホテル 大阪心齋 橋	ザ・ワンフ アイブ 岡山	ネスト ホテル 松山	ザ・ワン ファイブ ガーデン 倉敷	ヴァリエ ホテル 広島	ザ・ワンフ アイブ 福岡天神	ネスト ホテル 熊本	
① 不動産運用 収益合計	1,248,372	52,654	32,684	18,419	67,615	47,568	55,361	151,441	15,442	30,744	1,848	66,291	62,161	47,534	2,249	151,382	34,056	94,427	316,487
固定賃料	900,497	31,129	27,072	18,419	61,603	47,568	55,361	151,441	15,442	30,744	1,454	66,291	62,161	36,323	994	17,934	34,056	25,134	217,364
変動賃料	302,719	21,525	5,612	-	6,011	-	-	-	-	-	394	-	-	11,210	1,255	132,848	-	69,293	54,567
その他収益	45,155	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	600	-	-	44,555
② 不動産運用 費用合計	195,795	8,824	10,846	5,730	9,572	8,828	3,813	15,008	4,081	6,386	6,499	18,885	7,041	6,855	16,639	9,139	5,433	6,839	45,370
外注委託費	17,721	600	600	900	2,393	700	600	570	540	600	1,015	1,200	600	720	600	720	700	780	3,882
保険料	3,726	198	201	105	117	72	128	374	64	170	125	316	187	262	129	172	69	236	792
修繕費	38,651	2,560	1,403	290	2,995	2,793	430	1,053	1,336	231	1,294	2,331	1,923	1,065	10,865	3,721	511	608	3,236
公租公課	117,781	5,047	8,215	4,023	3,656	4,803	2,384	12,552	1,730	5,025	3,397	14,627	3,891	4,378	4,110	4,157	3,485	4,804	27,489
その他費用	17,914	418	426	411	409	460	270	458	410	359	666	410	437	427	933	367	667	410	9,969
③ NOI (①-②)	1,052,577	43,830	21,837	12,689	58,042	38,739	51,548	136,433	11,361	24,358	-4,650	47,405	55,120	40,679	-14,389	142,242	28,622	87,588	271,116
④ 減価償却費	364,915	15,728	18,078	5,820	26,361	7,784	15,058	34,998	4,166	17,156	9,552	35,953	16,879	19,036	12,560	21,368	8,554	22,148	73,707
不動産賃貸 事業収益 (③-④)	687,662	28,102	3,759	6,868	31,680	30,954	36,490	101,434	7,195	7,202	-14,203	11,452	38,241	21,642	-26,950	120,874	20,068	65,439	197,409

※ 千円未満を切り捨て

※ 「その他」は「ホテルウィングインターナショナル名古屋」、「ホテルウィ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」、「下関駅西ワシントンホテルプラザ」および「コンフォートホテル長野」の収支状況。また「ザ・ワンファイブ大阪堺筋」、「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。

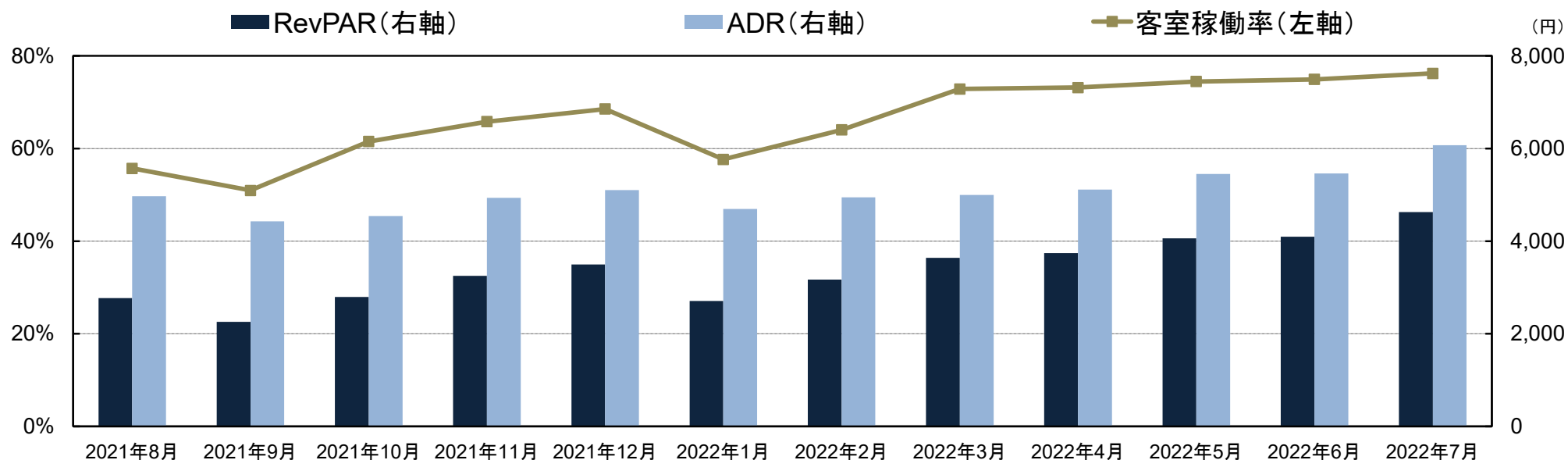
# 賃料・運営関連データ

## ■ 賃料収入割合（収益額ベース）

（単位：千円）

収益項目		2021年7月期		2022年1月期		2022年7月期	
		収益額	比率	収益額	比率	収益額	比率
賃料	固定	976,196	87.3%	962,540	85.5%	929,692	74.5%
	ホテル	947,031	84.7%	933,355	82.9%	900,497	72.1%
	その他(店舗等)	29,164	2.6%	29,184	2.6%	29,194	2.3%
	変動	126,577	11.3%	147,812	13.1%	302,719	24.2%
その他(水光熱費収入等)		15,184	1.4%	15,466	1.4%	15,960	1.3%
合計		<b>1,117,958</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,125,819</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,248,372</b>	<b>100.0%</b>

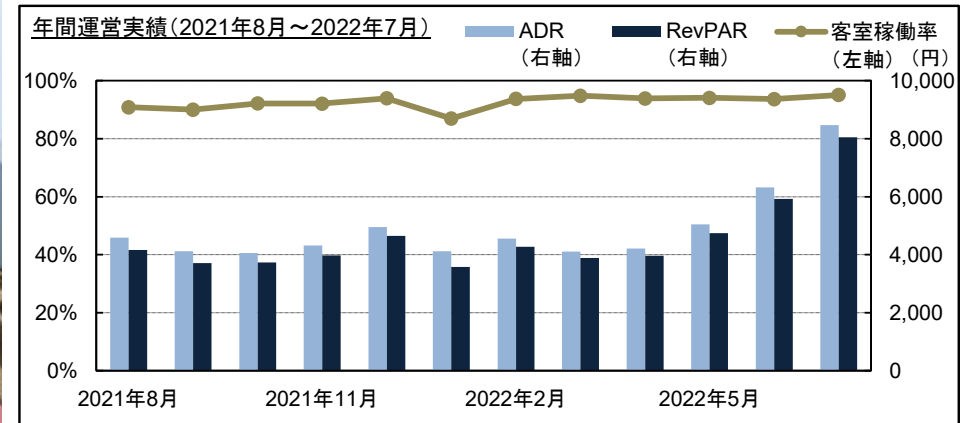
## ■ ポートフォリオ全体の運営実績（2021年8月～2022年7月）



# 保有ホテルの概要（変動賃料）

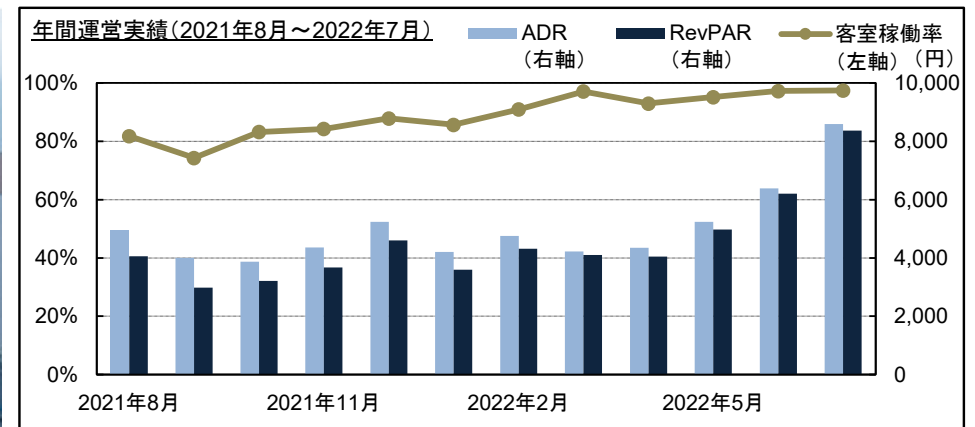
## ■ A-1 ネストホテル札幌駅前

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

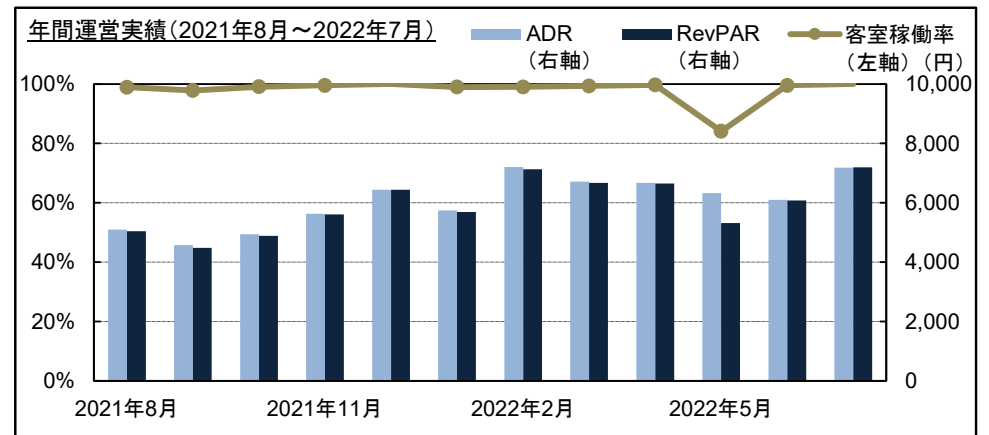
所在地	神奈川県横浜市西区
アクセス	JR・私鉄・地下鉄 「横浜」駅 徒歩約6分
オペレーター	株式会社ナインアワーズ
客室数	169室
取得額	1,490百万円



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

## ■ C-1 スマイルホテル東京阿佐ヶ谷

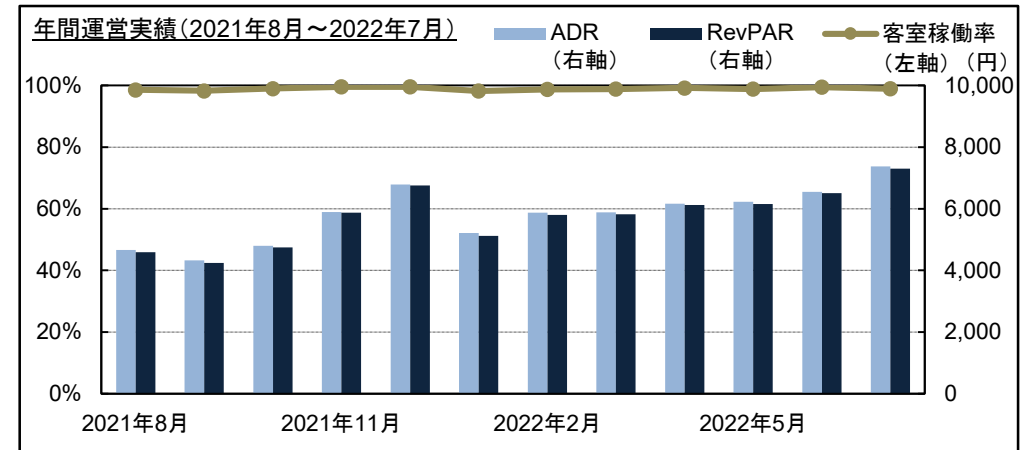
所在地	東京都杉並区
アクセス	JR中央線・総武線 「阿佐ヶ谷」駅 徒歩約1分
オペレーター	株式会社ホスピタリティ オペレーションズ
客室数	112室
取得額	3,910百万円



# 保有ホテルの概要（変動賃料）

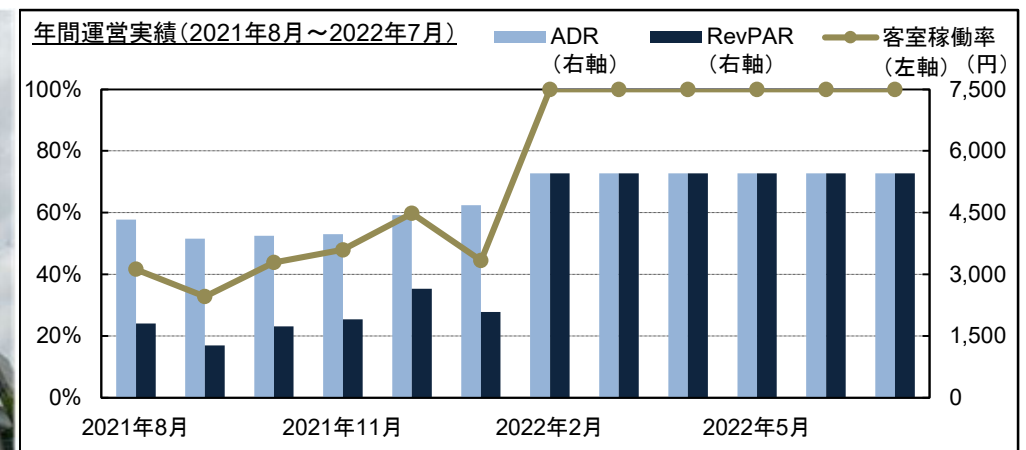
## ■ C-4 ホテルエミット渋谷

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

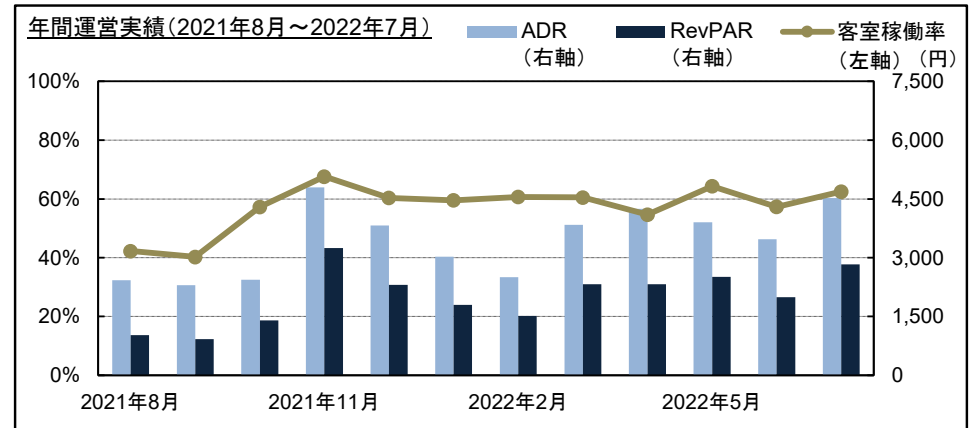
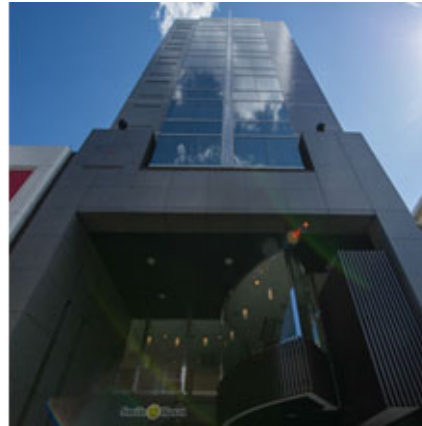


※ 2022年1月28日以降、愛知県により一棟での借り上げがなされております

# 保有ホテルの概要（変動賃料）

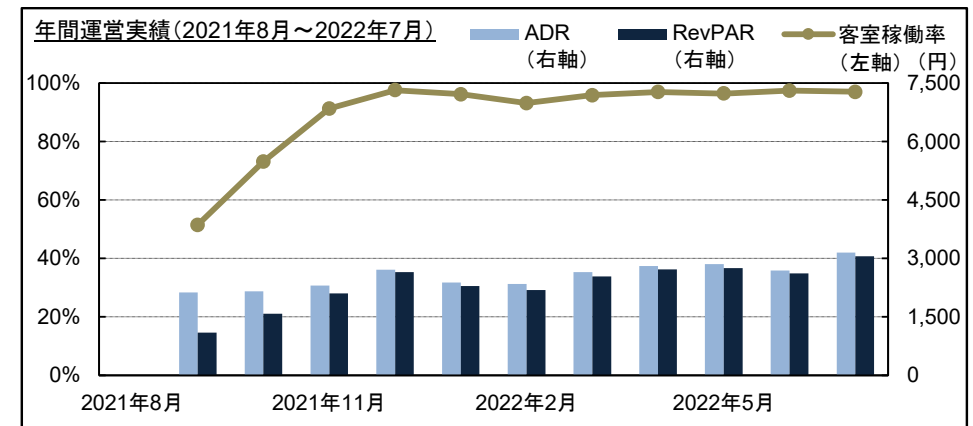
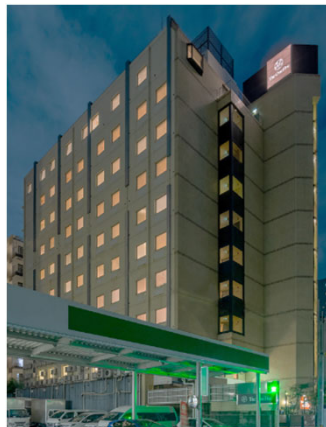
## ■ E-1 スマイルホテル京都四条

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 ザ・ワンファイブ大阪堺筋

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	博多ホテルズ株式会社
客室数	130室
取得額	1,630百万円

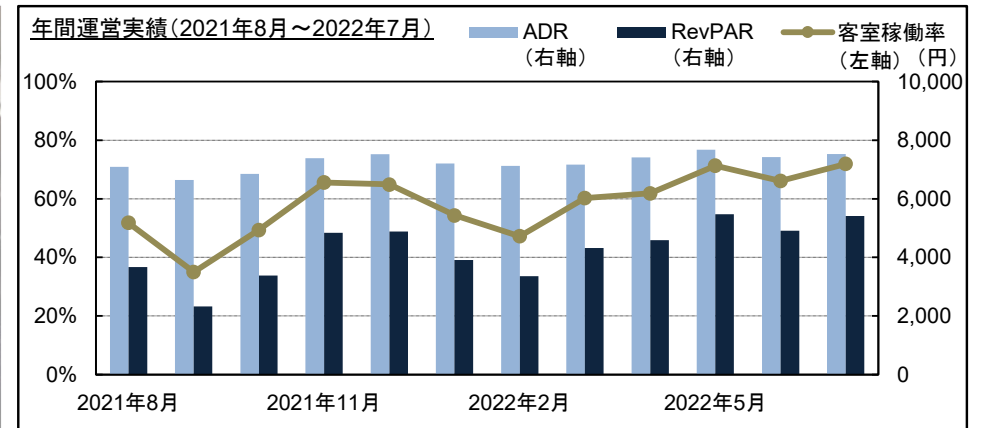


※ 2020年12月に閉館し、オペレーター変更のうえ、2021年9月に「ザ・ワンファイブ大阪堺筋」としてリブランドオープン

# 保有ホテルの概要（変動賃料）

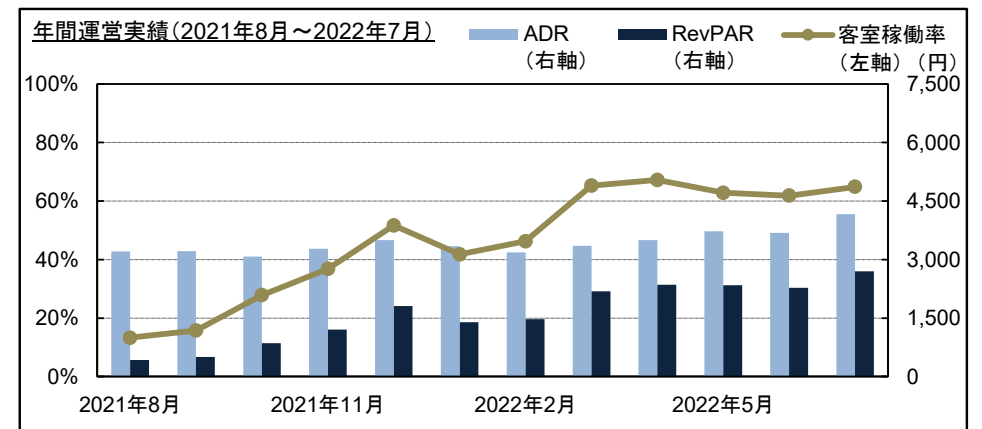
## ■ E-4 ホテルウイングインターナショナル神戸新長田駅前

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

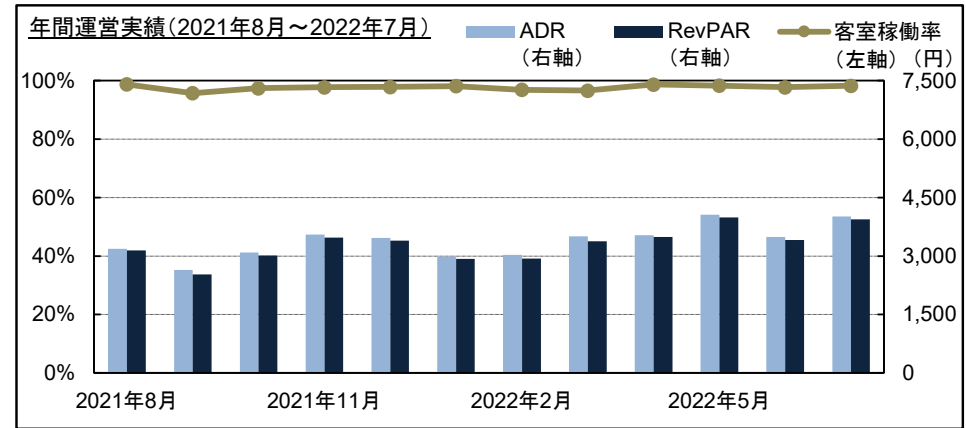
所在地	大阪府大阪市中央区
アクセス	Osaka Metro堺筋線 長堀鶴見緑地線 「長堀橋」駅 徒歩約1分 他
オペレーター	ネストホテルジャパン株式会社
客室数	302室
取得額	7,600百万円



# 保有ホテルの概要（変動賃料）

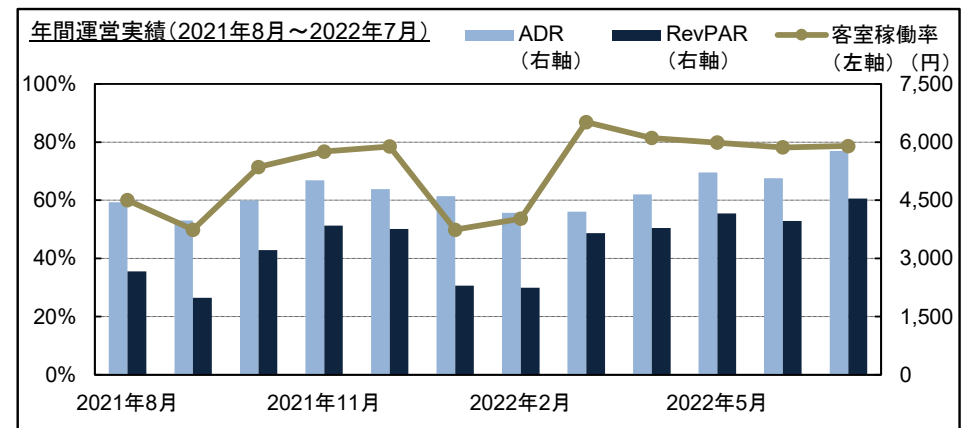
## ■ F-1 ザ・ワンファイブ岡山

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

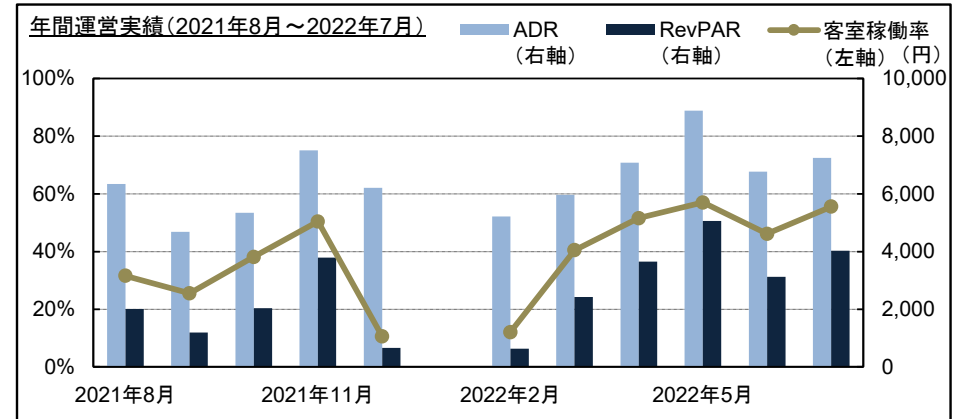
所在地	愛媛県松山市
アクセス	松山空港 車約25分 伊予鉄道城南線 「勝山町」駅 徒歩約3分
オペレーター	ネストホテルジャパン 株式会社
客室数	190室
取得額	1,610百万円



# 保有ホテルの概要（変動賃料）

## ■ F-4 ザ・ワンファイブガーデン倉敷

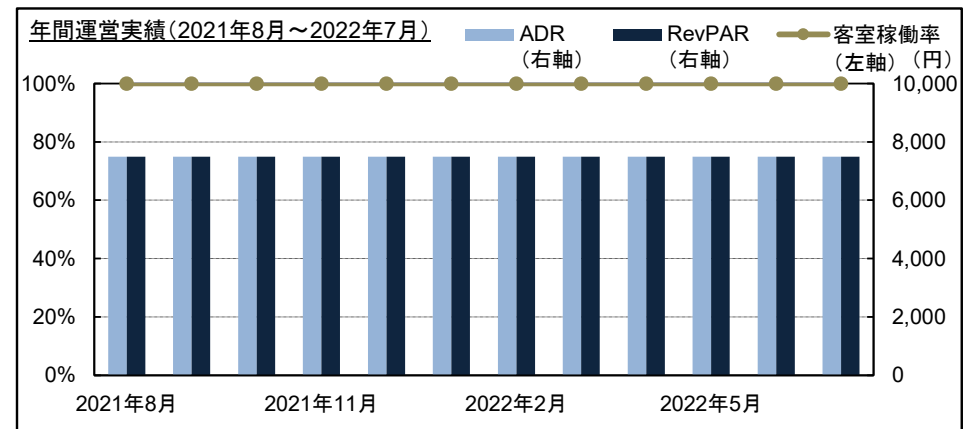
所在地	岡山県倉敷市
アクセス	JR山陽本線「倉敷」駅 徒歩約8分
オペレーター	博多ホテルズ株式会社
客室数	107室
取得額	1,725百万円



※ 2021年12月に閉館し、オペレーター変更のうえ、2022年2月に「ザ・ワンファイブガーデン倉敷」としてリブランドオープン

## ■ 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

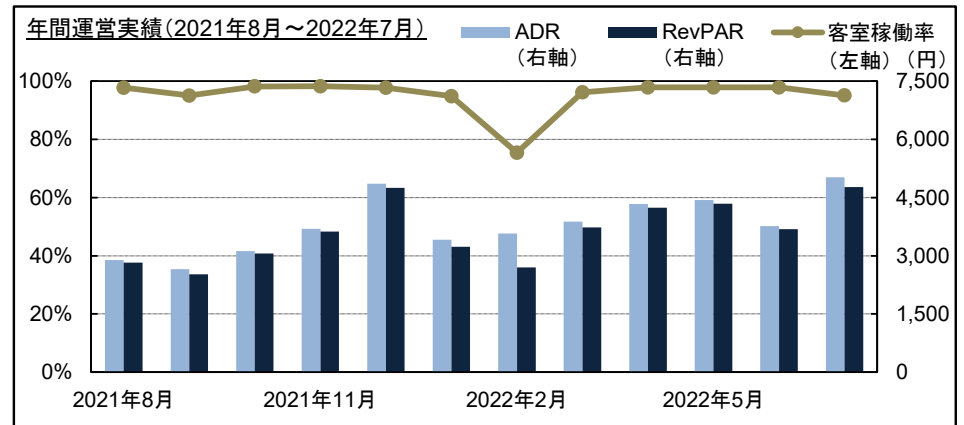


※ 2021年2月8日以降、広島県により一棟での借り上げがなされております

# 保有ホテルの概要（変動賃料）

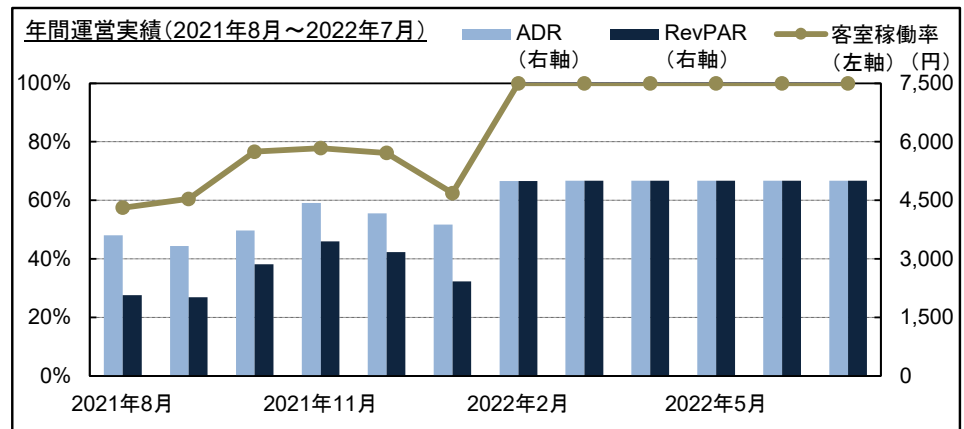
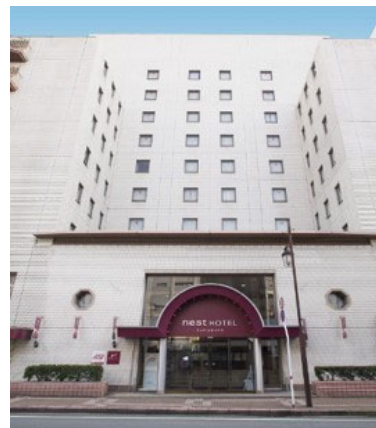
## ■ G-1 ザ・ワンファイブ福岡天神

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



※ 2022年2月1日以降、熊本県により一棟での借り上げがなされております

# 保有ホテルの概要（固定賃料）

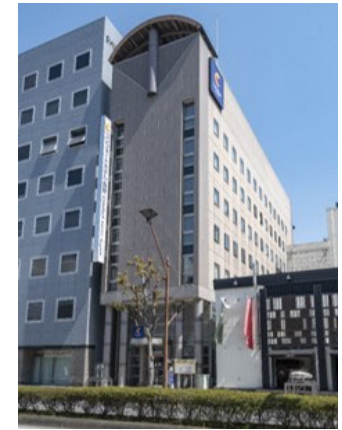
## ■ A-3 コンフォートホテル釧路

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-2 コンフォートホテル長野

所在地	長野県長野市
アクセス	JR北陸新幹線 「長野」駅 徒歩約3分
オペレーター	株式会社グリーンズ
客室数	76室
取得額	670百万円



## ■ 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）

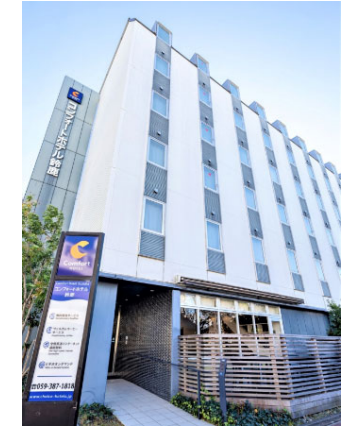
## ■ D-3 コンフォートホテル中部国際空港

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



## ■ 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

---

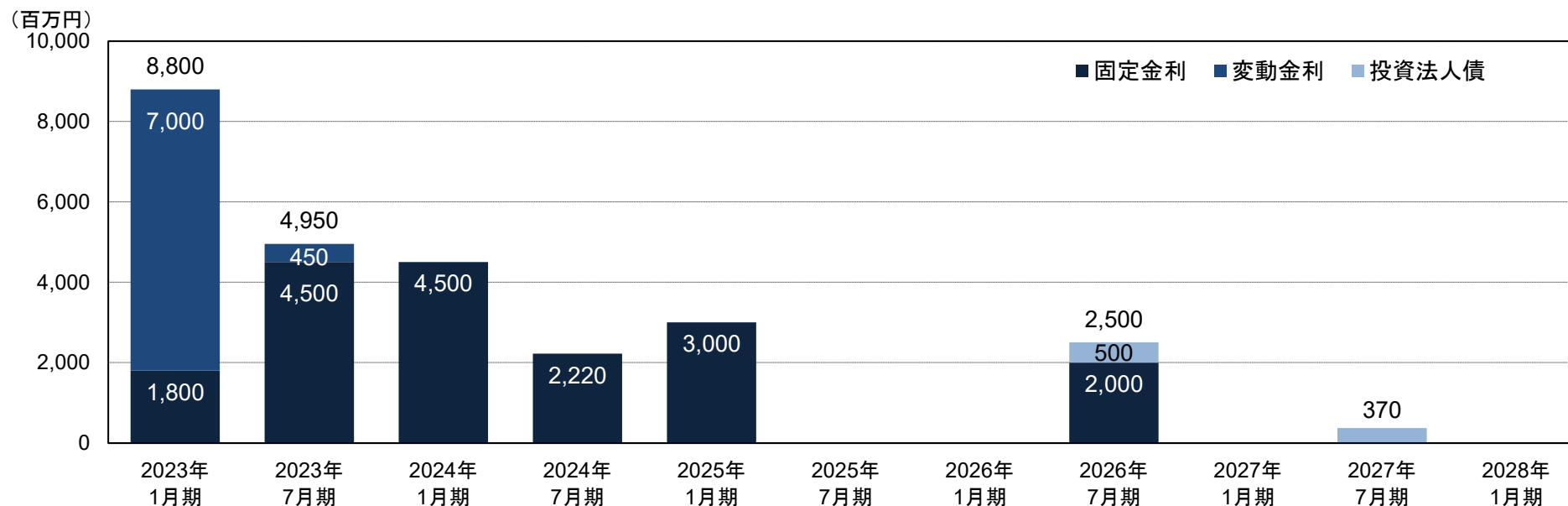
# 有利子負債の状況 ①

## ■ 銀行借入状況の推移

	2020年7月期末	2021年1月期末	2021年7月期末	2022年1月期末	2022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	93.1%	72.5%	72.5%	72.5%	70.7%
固定金利比率	91.4%	70.7%	70.7%	70.7%	70.7%
平均借入金利	0.87%	0.82%	0.75%	0.77%	0.77%
平均残存期間	2.5年	2.3年	1.8年	1.6年	1.1年
LTV(総資産ベース)	43.6%	43.3%	43.2%	42.9%	42.9%

※ 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 (2022年7月31日時点)



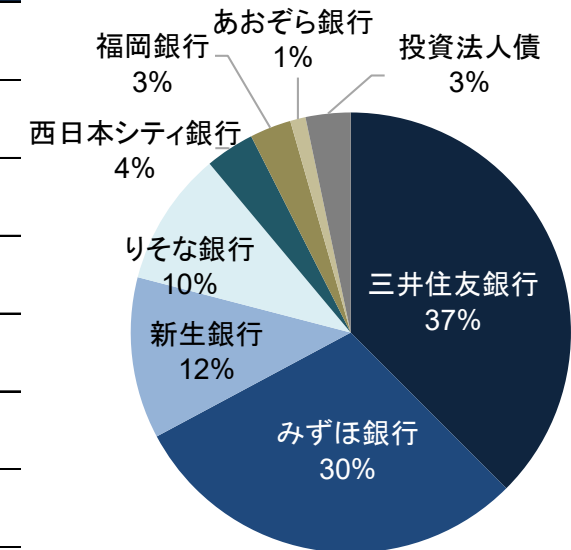
# 有利子負債の状況 ②

## 有利子負債の状況

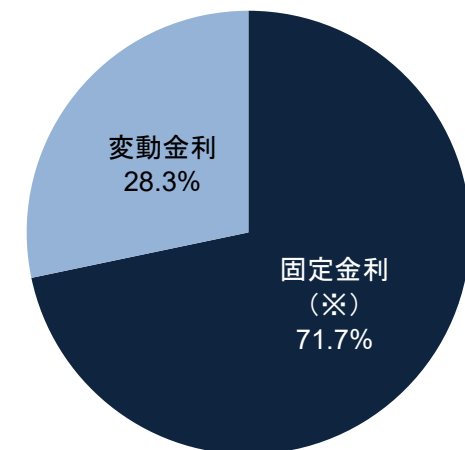
借入金	借入先	借入残高	固定/変動	借入金利	借入日	返済期日
タームローン4	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行	4,500百万円	固定	0.90750%	2016年08月17日	2023年02月28日
タームローン5	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行	4,500百万円	固定	0.98500%	2016年08月17日	2023年08月31日
タームローン7	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行	1,800百万円	固定	0.78750%	2017年08月01日	2023年01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16	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	0.56727%	2021年11月30日	2022年11月30日
タームローン17	三井住友銀行	450百万円	変動	0.56727%	2022年02月28日	2023年02月28日
借入金合計		25,470百万円		平均 0.77%		平均残存年数1.1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	
2021年09月30日	第2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)	370百万円	2.00%	2027年03月31日	5.5年	
投資法人債合計		870百万円	平均 2.00%			
有利子負債合計		26,340百万円	平均 0.81%		平均残存年数1.2年	

2022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



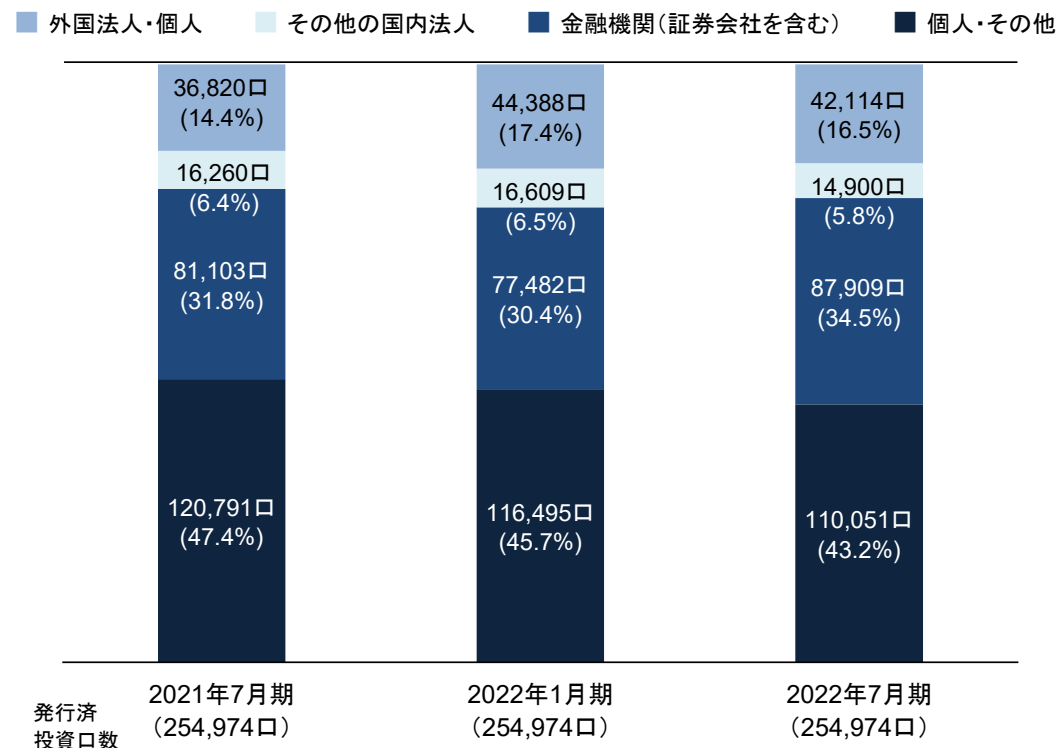
※ 金利スワップによる金利固定化を含みます

# 投資主の状況 (2022年7月31日時点)

## ■ 主要投資主

氏名または名称	所有投資口数	比率
1 日本スタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	34,906	13.7%
2 株式会社日本カストディ銀行(信託口)	32,857	12.9%
3 野村信託銀行株式会社(投信口)	11,718	4.6%
4 いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	10,908	4.3%
5 BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/SECURITIES—AIFM	9,243	3.6%
6 いちご株式会社	6,500	2.5%
7 個人投資主	3,270	1.3%
8 DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	2,996	1.2%
9 個人投資主	2,590	1.0%
10 INTERACTIVE BROKERS LLC	1,875	0.7%
<b>合計</b>	<b>116,863</b>	<b>45.8%</b>

## ■ 所有者別投資口数



## ■ 所有者別投資主数

所有者区分	2021年7月末	2022年1月末	2022年7月末	
	投資主数	投資主数	投資主数	比率
個人・その他	16,178	15,456	15,075	97.5%
金融機関(証券会社を含む)	35	34	34	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)	31	30	30	0.2%
その他の国内法人	226	222	212	1.4%
外国法人・個人	154	155	146	0.9%
<b>合計</b>	<b>16,593</b>	<b>15,867</b>	<b>15,467</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>■ <u>環境認識</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ コロナ拡大により、日本人・訪日外国人の宿泊需要は大幅に減少、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>・ 一部の地域では過剰供給により、需給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力を注視する必要性が高まる</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> <hr/> <p>■ <u>施策</u></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ホテルについては、入れ替えを検討</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>■ <u>環境認識</u></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継続しており、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> <hr/> <p>■ <u>施策</u></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>

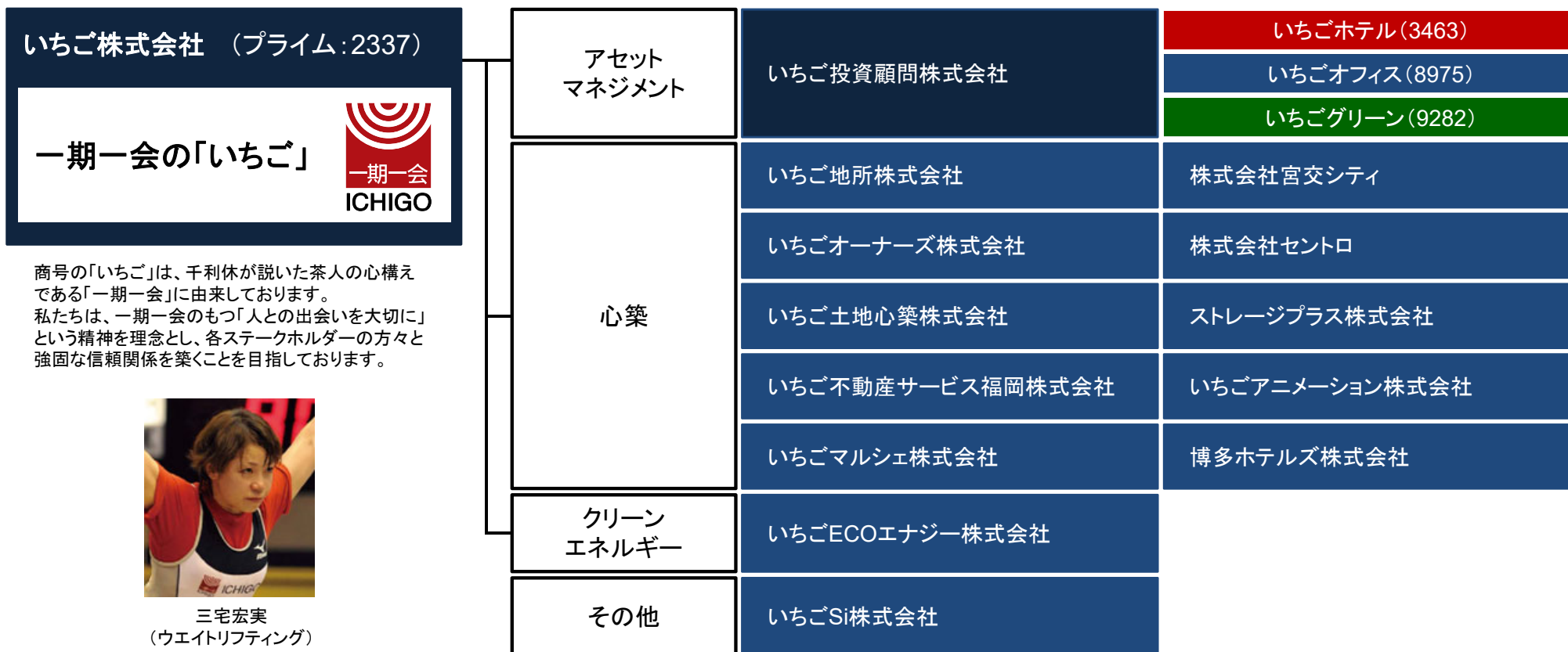
分配金の安定・成長

# 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(しんちく)、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リーグトップパートナー)等も積極的に推進



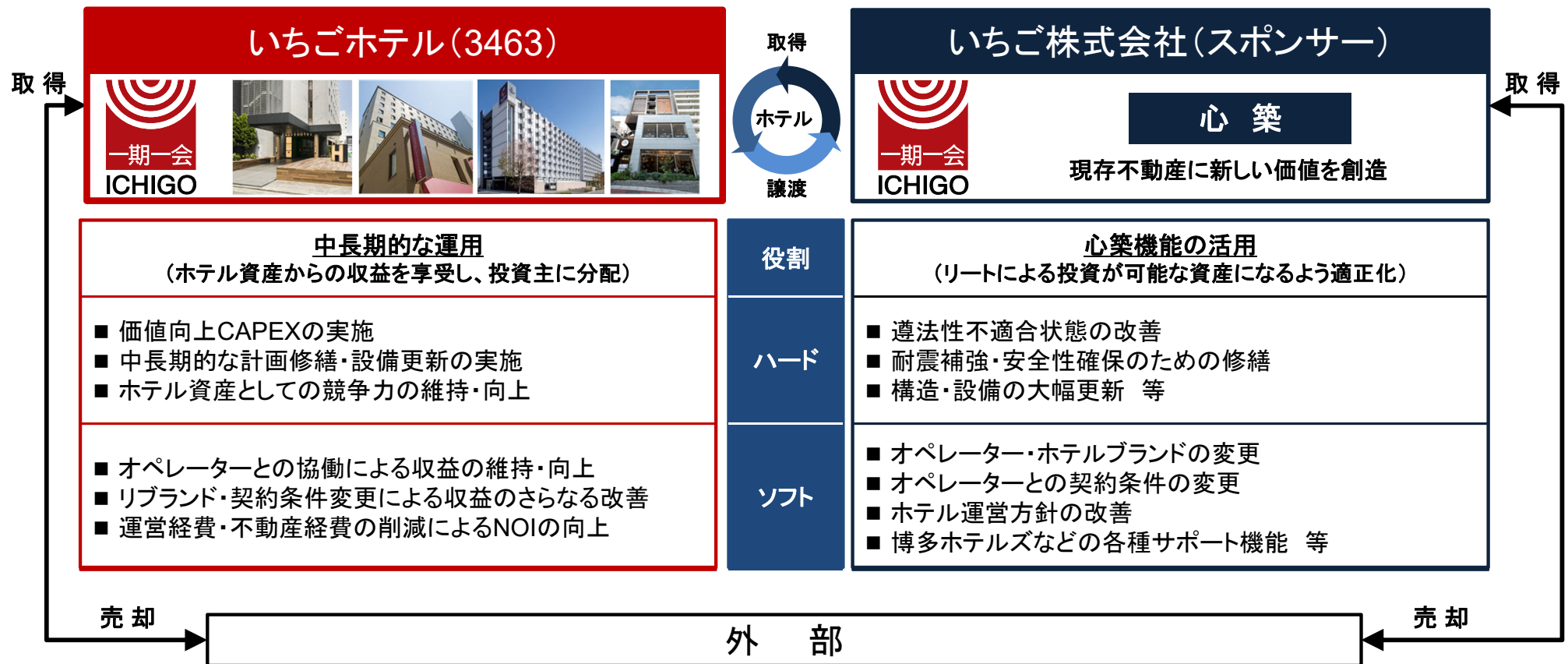
©J.LEAGUE





# 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



# スポンサーサポートを通じた安定性のさらなる強化

## 博多ホテルズ(いちご100%連結子会社)へのオペレーター変更

- ✓ 博多エリアを中心に全国で13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2022年7月期の稼働率は87.4%)
- ✓ 岡山、福岡天神、大阪堺筋に続き、コートホテル倉敷のオペレーターを2022年2月に変更(新ホテル名:ザ・ワンファイブガーデン倉敷)
  - 選定にあたり、経済条件等を勘案した賃料の提案といった、迅速な連携が可能
  - 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

### ■ 博多ホテルズ運営ホテル

九州(福岡市)	中国	関西	東京	北海道(札幌市)
				
				

# 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13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	【北海道】 THE KNOT SAPPORO(140室) 【東京】 ホテルエミット渋谷(72室) 【京都】 The OneFive Kyoto Shijo(146室) 【大阪】 The OneFive Osaka Sakaisuji(130室) 【岡山】 The OneFive Okayama(208室)、The OneFive Garden Kurashiki(107室) 【福岡】 The OneFive Villa Fukuoka(50室)、プラザホテル天神(205室)、プラザホテルプルミエ(170室)、ホテル イル・パラッツォ(62室)、The OneFive Marine Fukuoka(103室)、The OneFive Terrace Fukuoka(82室)、The OneFive Fukuoka Tenjin(77室)

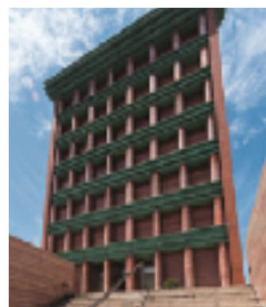
■ **PROPERA** (いちご株式会社が開発した、AIレベニューマネジメントシステム)

- 顧客満足度の向上と収益の最大化を図る
- 年間収益 約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620億円(2022年5月末日時点)

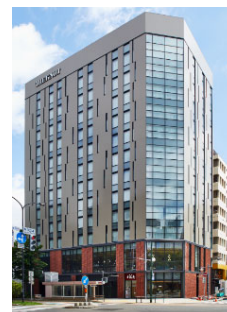
- ✓ 宿泊特化型を中心に全国に保有
- ✓ ホテル所在地:北海道、東京、横浜、大阪、福岡等



福岡県福岡市



広島県広島市



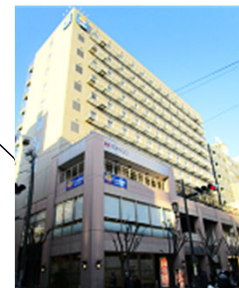
北海道札幌市



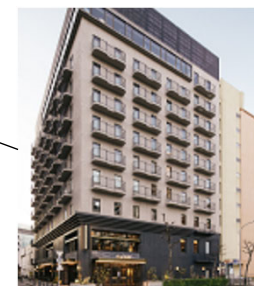
東京都新宿区



福岡県福岡市



大阪市中央区



神奈川県横浜市



# 投資法人概要

2022年7月31日時点

## ■ 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」