



2023年3月16日付で公表した取り組みに 関する補足説明資料(その1)

March 16, 2023

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.



ディスクレーム

本資料は、2023年3月16日付にて公表した「2023年1月期 決算短信(REIT)」、「新投資口発行および投資口売出しのお知らせ」、「2023年1月期の運用状況および分配予想と決算値との差異ならびに 2023年7月期の運用状況予想の修正のお知らせ」、「資産の取得およびこれに伴う賞借の開始のお知らせ(5ホテル)」および「資金の借入のお知らせ」にて公表した内容ならびにそれらに付随する情報を追加し整理したものです。詳細については、上記各公表資料をご参照ください。

本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これらに付随する政令、内閣府令及び規則及びその他関連法令規則、ならびに、東京証券取引所の規則、一般社団法人投資信託協会の規則およびその他関連規則に基づく開示書類や資産運用報告書ではありません。また、本資料は、情報提供のみを目的としたものであり、いちごホテルリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)の投資証券その他特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出し届出目論見書ならびにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。なお、本資料を掲載している本投資法人のウェブサイト(以下「本ウェブサイト」といいます。)上のいかなる情報および本ウェブサイトまたはその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人が特定の商品の募集、勧誘または売買の推奨等を目的とするものではありません。

本資料は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資法人の投資口は1933年米国証券法(その後の改正を含みます。)に基づき登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、または登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスには、当該証券の発行人、または売出人より入手することができますが、これには発行人およびその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

本資料の内容には、本投資法人の戦略、目標および将来予想に関する記述が含まれています。このような将来に関する記述は、本投資法人および本投資法人の資産運用会社であるいちご投資顧問株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)において本資料の日付現在において入手可能な情報に基づきなされた一定の仮定、前提および判断によるものであり、かかる記述にはリスクおよび不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定およびその他の要因による影響を受けます。したがって、かかる戦略、目標および将来予想は将来における本投資法人の業績、経営成績、財務内容等を保証するものでなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的または黙示的に示される将来における業績、経営成績、財務内容等と大きく異なるおそれがあります。また、本投資法人は、これらの将来に関する記述が達成されることを保証または約束するものではありません。なお、かかる将来に関する記述に関する仮定および前提については、後記「注記」の内容をご参照ください。

本資料には、本投資法人および本資産運用会社が第三者から提供された情報または第三者が公表する情報等を基に本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、また、本投資法人および本資産運用会社の現時点での分析、判断およびその他の見解が含まれています。これらについて異なった見解が存在し、または本投資法人および本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

また、本資料には、本投資法人が株式会社東京証券取引所の規則により開示した決算短信および業績予想プレスリリースに記載された業績予想数値およびこれに基づき算定された参考値が含まれています。当該業績予想数値の算出の前提条件および当該参考値の算出方法その他の詳細については、後記「注記」をご参照ください。当該業績予想数値は開示時点における予想数値であり、過去の時点に係る予想数値については実際の数値と異なるものが含まれ、また、将来の時点に係る予想数値については実際の数値と一致する保証はなく、これに基づき算定された参考値も実際の数値と一致する保証はありません。なお、本投資法人の将来の業績に影響を与えうるリスク等については、目論見書に記載された投資リスク等をご参照ください。

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

本資料の内容に関しては、万全を期していますが、その内容は未監査であるものを含み、本投資法人はその内容の正確性、確実性、妥当性および公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がありますので、予めご了承ください。

第三者が公表するデータ・指標等(不動産鑑定評価書に基づくデータを含みます。)の正確性について、本投資法人および本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

今後、本資料の内容に重要な訂正があった場合は、本ウェブサイトにて訂正版を掲載する予定です。

本投資法人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します。

本資料は、日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

不動産投資信託証券発行者いちごホテルリート投資法人(証券コード:3463)

資産運用会社いちご投資顧問株式会社(金融商品取引業者取引業関東財務局長(金商)第318号/加入協会一般社団法人投資信託協会)



目次

□ オファリングハイライト

□ 運用基盤のさらなる安定化と成長フェーズへの移行

✓ 第14・15期取得資産および取得予定資産	07
✓ コンフォートホテル大阪心斎橋(いちご心斎橋ビル)	08
✓ HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	09
✓ クインテッサホテル伊勢志摩 / クインテッサホテル大垣	10
✓ THE KNOT SAPPORO	11
✓ 観光 / ビジネス双方の需要が豊富なエリア中心のポートフォリオ	12
✓ 本募集に伴う主要指標の変化	13
✓ 資産規模拡大と流動性向上	14
✓ 有利子負債の状況	15

□ コロナの状況下での取り組みを通じた堅実な成長

✓ 新型コロナウイルス感染症拡大以降の取り組み事例	17
✓ 外部成長: スポンサールート / 運用会社独自ルートの双方を活用	18
✓ 外部成長: スポンサーサポートを活用した物件取得	19
✓ 内部成長: リテナント実績	20
✓ 内部成長: いちごグループのホテルオペレーター(博多ホテルズ)	21
✓ ホテルマーケットの回復とさらなる成長への期待(①宿泊需要)	22
✓ ホテルマーケットの回復とさらなる成長への期待(②観光需要)	23
✓ ホテルマーケットの回復とさらなる成長への期待(②観光需要 – 続き)	24
✓ 変動賃料導入ホテルの指標推移	25
✓ インバウンド回帰によるアップサイドへの期待	26

□ Appendix

✓ 賃料形態内訳(取得予定資産取得後)	28
✓ ポートフォリオ一覧	29
✓ 「サステナビリティ経営」に向けた取り組み	30
✓ 投資主価値の向上に向けた本投資法人の成長戦略	31
✓ スポンサー(サステナブルインフラの「いちご」)の概要	32
✓ スポンサーと本投資法人のシナジー	33

オフリングハイライト

オフリングハイライト

1

運用基盤のさらなる安定化と成長フェーズへの移行

- 5物件 / 150億円の物件取得により資産規模を698億円に拡大
- 地域分散の進展を通じて安定性を高めるとともに、観光・ビジネス双方の需要の取り込みが可能なポートフォリオを構築
- 流動性の向上により、新規格付取得およびグローバルインデックス組入れを目指す
- 本募集後総資産LTVは39.0%に低下する見込みであり、取得余力の確保と財務基盤の安定化に寄与することに期待

2

コロナの状況下での取り組みを通じた堅実な成長

- 今後の経済活動活発化を見据えた投資主価値向上施策を通じて、コロナの状況下でも堅実なポートフォリオ運営を実現
- いちごグループの全面的なスポンサーサポートを活用
- ホテルマーケットの回復とさらなる成長への期待

運用基盤のさらなる安定化と成長フェーズへの移行

第14・15期取得資産および取得予定資産

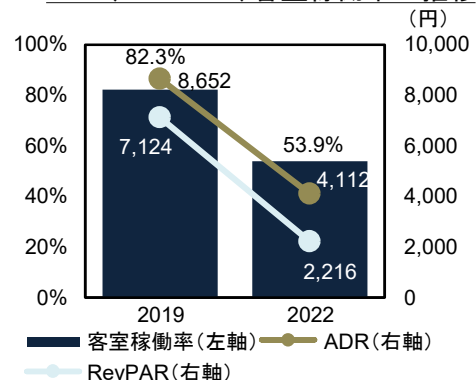
No.	1	2	3	4	5	6	7
取得区分	第14期 取得資産	第15期 取得資産	取得予定資産				
ホテル名	スマイルホテル 長野	ホテル サンシャイン 宇都宮	コンフォートホテル 大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	クインテッサホテル 伊勢志摩	クインテッサホテル 大垣	THE KNOT SAPPORO
外観写真							
取得(予定)日	2022年5月31日 (取得済)	2022年9月20日 (取得済)	2023年4月3日				
取得(予定) 価格	670百万円	2,200百万円	3,700百万円	4,800百万円	610百万円	1,070百万円	4,900百万円
鑑定 NOI利回り	6.5%	6.0%	4.7%	5.6%	11.7%	9.9%	4.9%
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	合同会社 エス・ホテル オペレーションズ 宇都宮	株式会社 グリーンズ	株式会社 ホスピタリティ オペレーションズ	コアグローバル マネジメント株式会社		博多ホテルズ 株式会社
賃料形態	固定+変動賃料	固定賃料	固定+変動賃料				
取得ルート	運用会社独自		スポンサー				

コンフォートホテル大阪心斎橋(いちご心斎橋ビル)

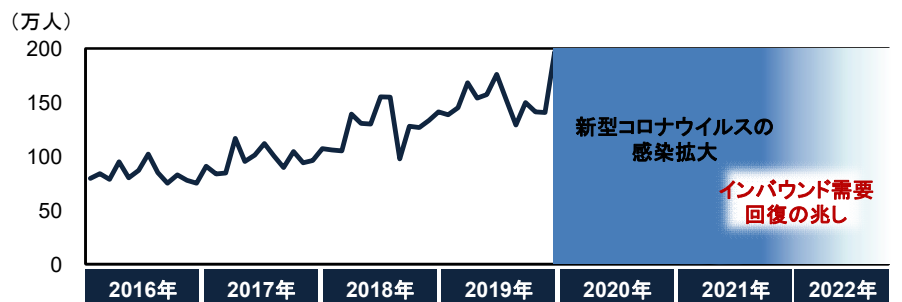


取得予定価格	3,700百万円
鑑定評価額	3,860百万円
鑑定NOI利回り	4.7%
所在地	大阪府大阪市中央区
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型
建物延床面積	6,114.29m ²
構造・階数・総客室数	S・RC造 B1F / 11F、214室
賃料形態	固定+変動賃料
オペレーター	株式会社グリーンズ

■ ADR、RevPAR、客室稼働率の推移



■ 大阪府の各月の外国人延べ宿泊者数の推移 (2016年1月～2022年11月)



※国土交通省「宿泊旅行統計調査」を基に、本資産運用会社作成

■ 本物件の立地特性

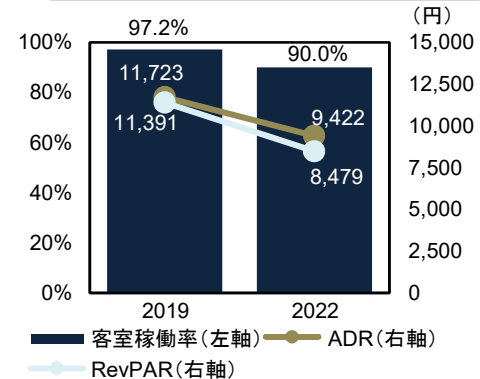
- ✓ 大阪メトロ御堂筋線、長堀鶴見緑地線「心斎橋」駅より徒歩約5分、大阪メトロ堺筋線、長堀鶴見緑地線「長堀橋」駅より徒歩約5分、近畿日本鉄道奈良線「近鉄日本橋」駅より徒歩約10分に位置する店舗付きの宿泊主体型ホテル
- ✓ 本ホテルが立地する心斎橋エリアは、百貨店やハイブランドの旗艦店が建ち並ぶ「御堂筋」およびファストファッションやドラッグストア等が建ち並ぶ「心斎橋筋」を中心に、大型商業施設や飲食店舗が集積する大阪市内有数の商業繁華性の高いエリアであり、ビジネス、国内外のレジャー需要の取り込みに優れている

HOTEL THE KNOT YOKOHAMA

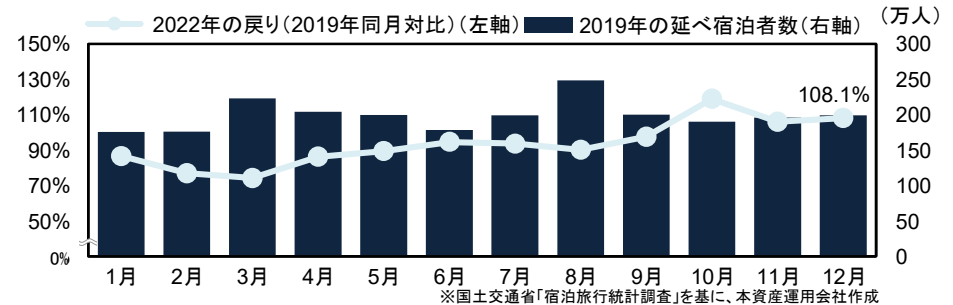


取得予定価格	4,800百万円
鑑定評価額	5,520百万円
鑑定NOI利回り	5.6%
所在地	神奈川県横浜市西区
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型
建物延床面積	5,794.75m ²
構造・階数・総客室数	SRC造 10F、145室
賃料形態	固定+変動賃料
オペレーター	株式会社ホスピタリティオペレーションズ

■ ADR、RevPAR、客室稼働率の推移



■ 神奈川県への延べ宿泊者数



■ 本物件の立地特性

- ✓ JR各線等「横浜」駅より徒歩約5分に位置するライフスタイルホテル
- ✓ 本ホテルが立地する「横浜駅西口」エリアは、横浜の新たなランドマークとなる複合施設である「JR横浜タワー」や、大規模小売店舗を核とした各種商業店舗が連なっている
- ✓ 西口のメインストリートとなるパルナード通り沿いは各種店舗が高密度に集積し、高い賑わいを有している。また、隣接地で(仮称)横浜南幸地区共同建替事業が進行しており、コアテナントのイオンモールが2023年秋に開業予定であり、さらに繁華性が高まることを期待されるエリア

クインテッサホテル伊勢志摩 / クインテッサホテル大垣

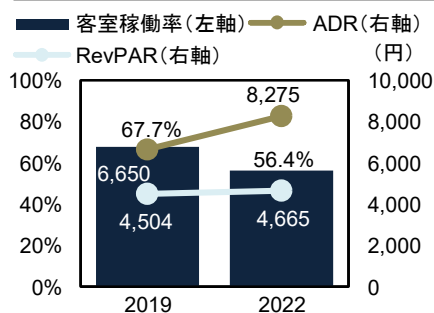
■ クインテッサホテル伊勢志摩



本物件の立地特性

- ✓ 近畿日本鉄道志摩線「志摩横山」駅より徒歩約3分、「鷺方」駅より徒歩約10分に位置する宿泊主体型ホテル
- ✓ 志摩市は、全域が伊勢志摩国立公園に含まれ、また、風光明媚なエリアであることから、旅館等が多く建ち並ぶ県内有数の観光地である賢島に近接

ADR、RevPAR、客室稼働率の推移



取得予定価格	610百万円
鑑定評価額	633百万円
鑑定NOI利回り	11.7%
所在地	三重県志摩市
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型
建物延床面積	11,523.25m ²
構造・階数・総客室数	S造 B1F / 9F、150室
賃料形態	固定+変動賃料
オペレーター	コアグローバルマネジメント株式会社

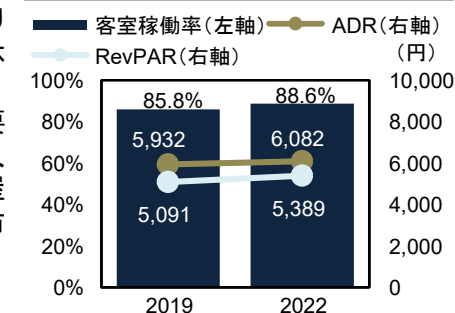
■ クインテッサホテル大垣



本物件の立地特性

- ✓ JR東海道本線他「大垣」駅より徒歩約5分に位置する宿泊主体型ホテル
- ✓ 大垣市は古くから東西交通の要衝として栄えてきた岐阜県で人口第2位の都市であり、名古屋市および関東・関西の主要都市圏からのアクセスも良好な立地

ADR、RevPAR、客室稼働率の推移



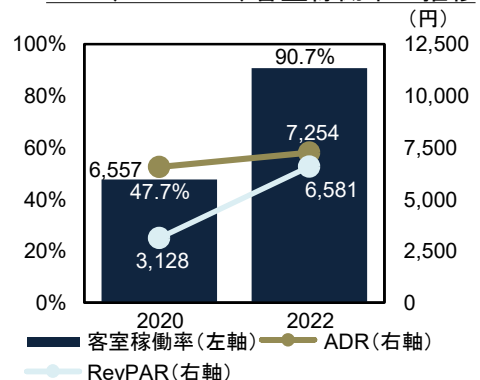
取得予定価格	1,070百万円
鑑定評価額	1,130百万円
鑑定NOI利回り	9.9%
所在地	岐阜県大垣市
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型
建物延床面積	7,883.29m ²
構造・階数・総客室数	SRC・RC造 B1F / 12F、98室
賃料形態	固定+変動賃料
オペレーター	コアグローバルマネジメント株式会社

THE KNOT SAPPORO

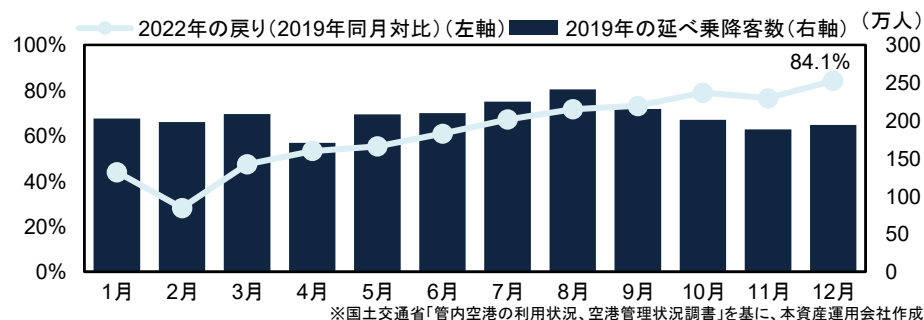


取得予定価格	4,900百万円
鑑定評価額	5,210百万円
鑑定NOI利回り	4.9%
所在地	北海道札幌市中央区
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型
建物延床面積	5,153.60㎡
構造・階数・総客室数	S・SRC造 B1F / 13F、140室
賃料形態	固定+変動賃料
オペレーター	博多ホテルズ株式会社

■ ADR、RevPAR、客室稼働率の推移



■ 新千歳空港の乗降客数推移

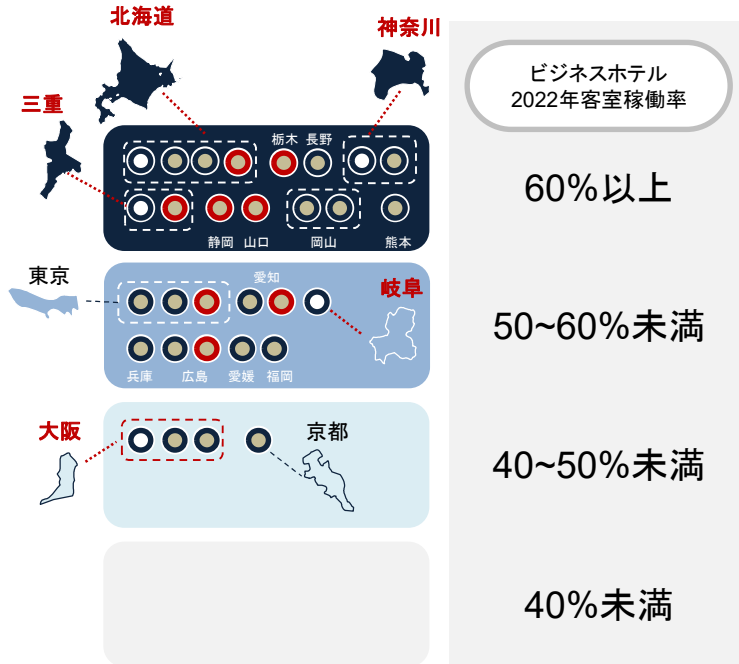


■ 本物件の立地特性

- ✓ 札幌市営地下鉄南北線「すすきの」駅より徒歩約2分に位置するライフスタイルホテル
- ✓ 札幌市は、北海道の政治・経済・文化の中心地であり、日本で4番目の人口規模を擁する政令指定都市。豊かな食文化や自然環境など、数多くの観光資源を備えており、季節を問わず国内外の観光客が訪れる
- ✓ 本ホテルは、三越等の大型商業施設が集積する「大通」駅と日本有数の歓楽街を有する「すすきの」駅の間にある、観光スポットである「狸小路商店街」にも近接しており、昼夜問わず多くの人の往来がある地域に立地

観光 / ビジネス双方の需要が豊富なエリア中心のポートフォリオ

■ 2022年の都道府県別ビジネスホテル客室稼働率と本投資法人のポートフォリオの状況（取得予定資産取得後）



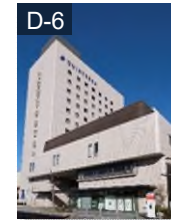
(固定+) 固定
変動賃料 賃料

○ 取得予定資産

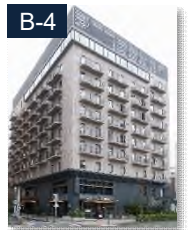
● 既存ポートフォリオ



A-4
THE KNOT
SAPPORO

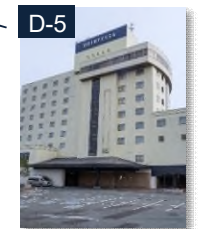


D-6
クインテッサ
ホテル大垣



B-4
HOTEL THE KNOT
YOKOHAMA

30ホテル
698億円



D-5
クインテッサ
ホテル伊勢志摩



E-6
コンフォートホテル大阪心齋橋
(いちご心齋橋ビル)

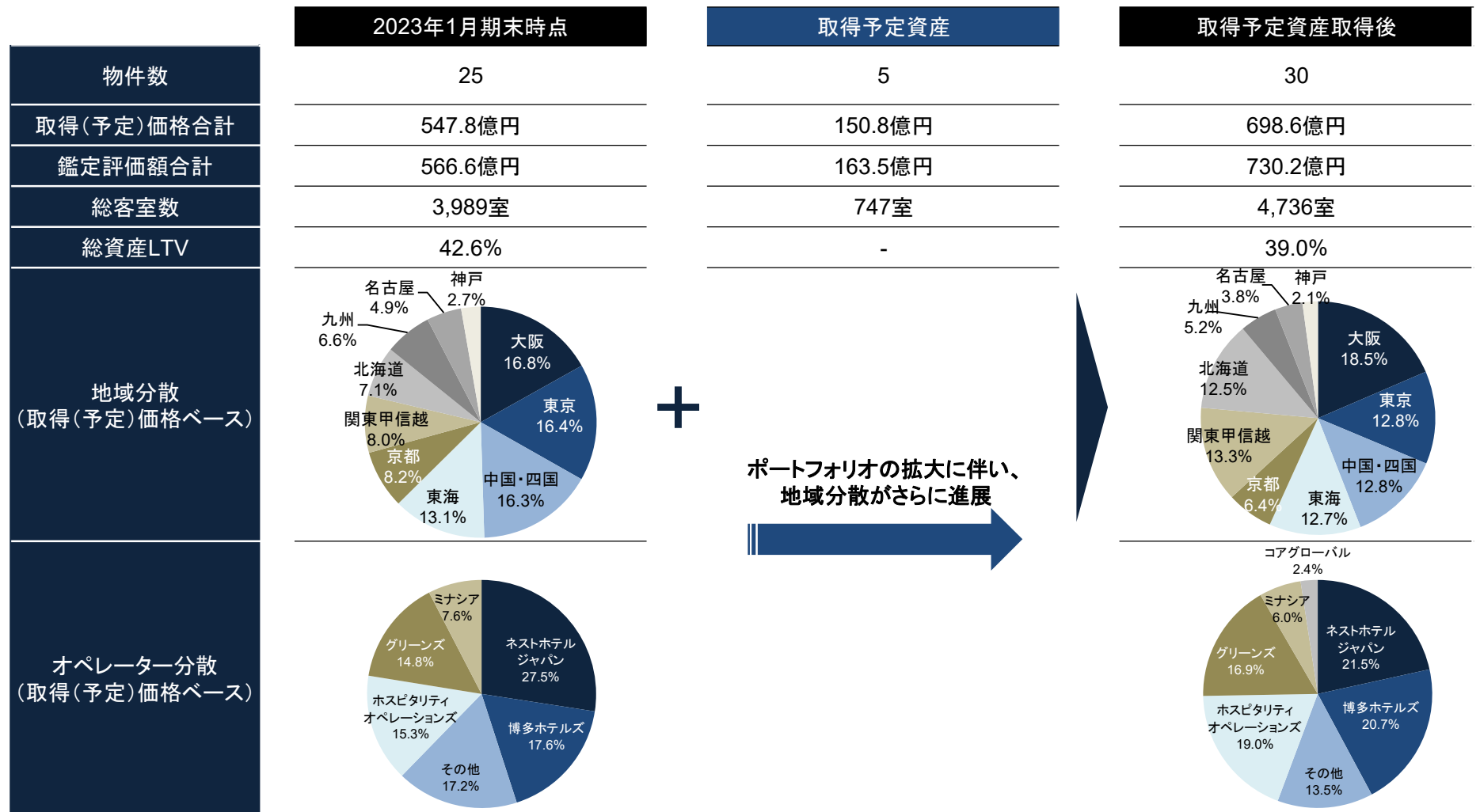
<本投資法人の収益・分配金に寄与すると本投資法人が考える要素>

	RevPAR成長に つながる宿泊需要	賃料形態
収益の安定性	✓ 日本人(ビジネス/観光)	固定賃料
収益のアップサイド	✓ 各種イベント (スポーツ・コンサート等) ✓ インバウンド旅行者	固定+ 変動賃料

観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に、本資産運用会社作成

本募集に伴う主要指標の変化

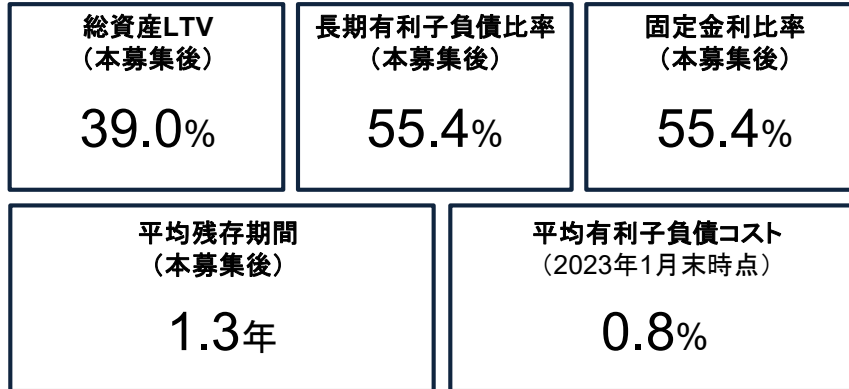
- 取得予定資産5物件150億円の取得により、資産規模は698億円へ拡大
- 地域分散が進展し、ポートフォリオの安定性が向上



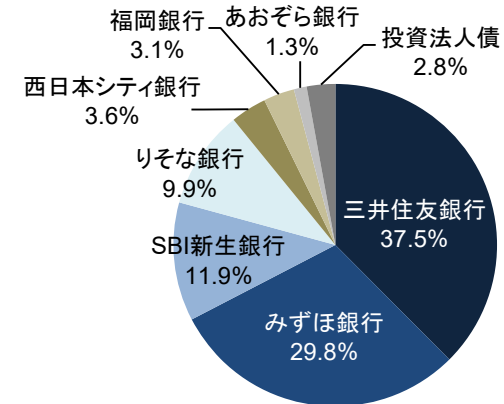
有利子負債の状況

本募集後総資産LTVは39.0%に低下見込、財務基盤の安定化に期待

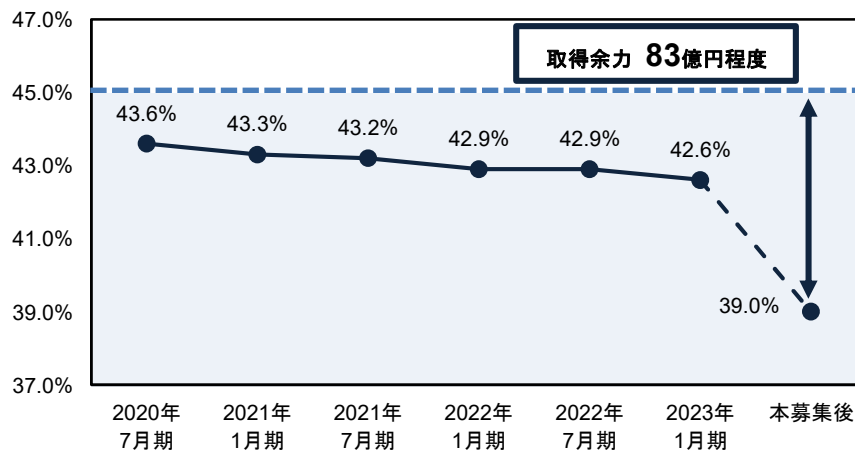
■ 主要な財務指標



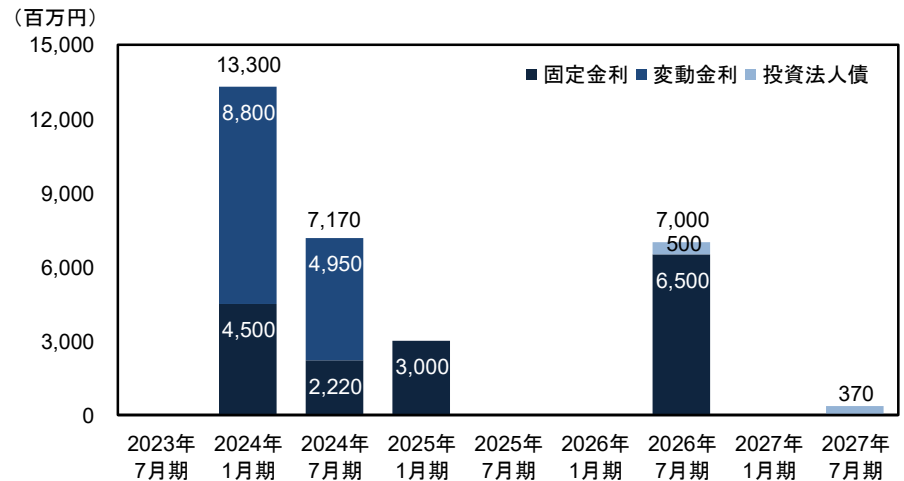
■ 有利子負債の残高(2023年1月期末)



■ 総資産LTVの推移



■ 返済期限の分散状況(本募集後)



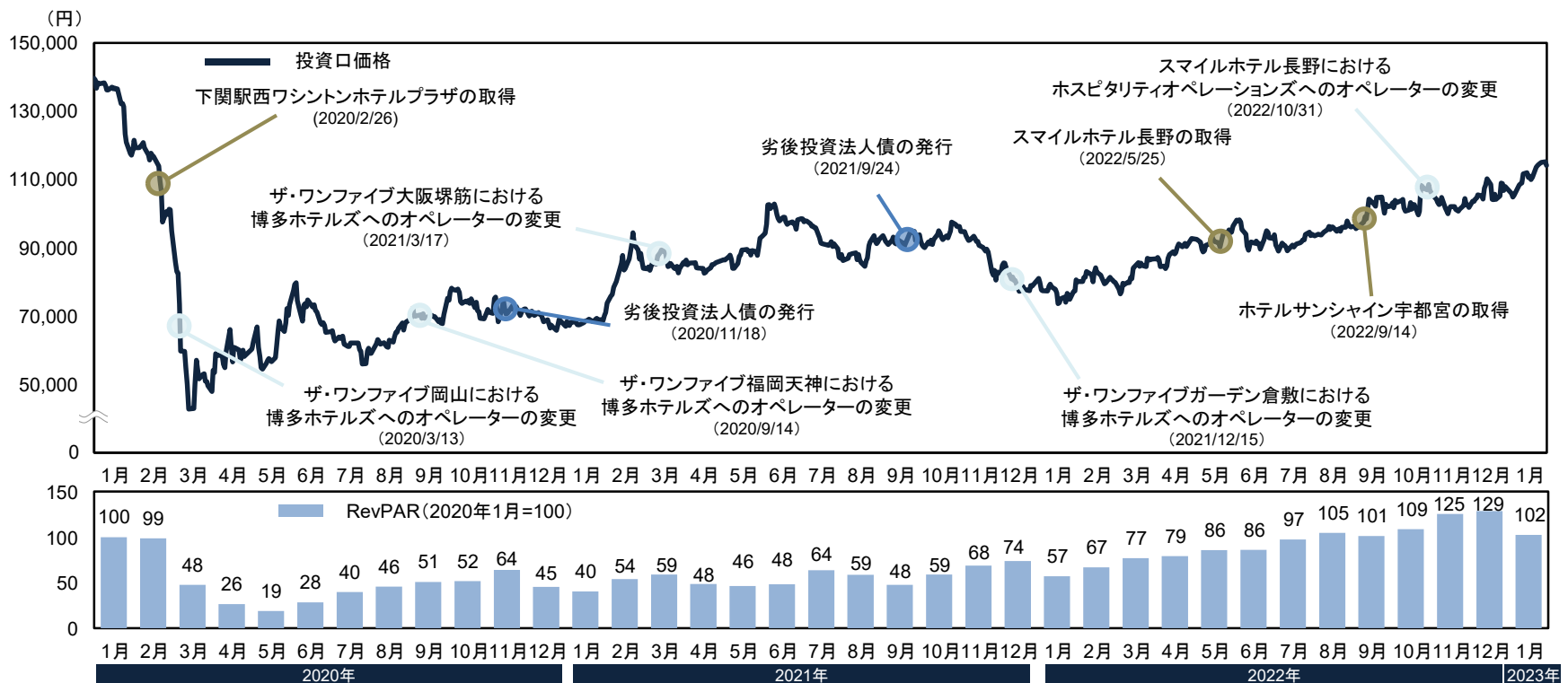
コロナの状況下での取り組みを通じた堅実な成長

新型コロナウイルス感染症拡大以降の取り組み事例

- コロナの状況下でも内部成長と財務基盤安定化により投資口価格は回復基調
- 2022年には今後の経済活動活発化を見据え、物件取得を先行して実施

外部成長	内部成長	財務戦略
今後のアップサイドを見据えた先行投資により、ポートフォリオの地方分散が進展	オペレーターの変更を通じた賃料増額によるアップサイドの追求	劣後投資法人債の発行による財務基盤の安定化

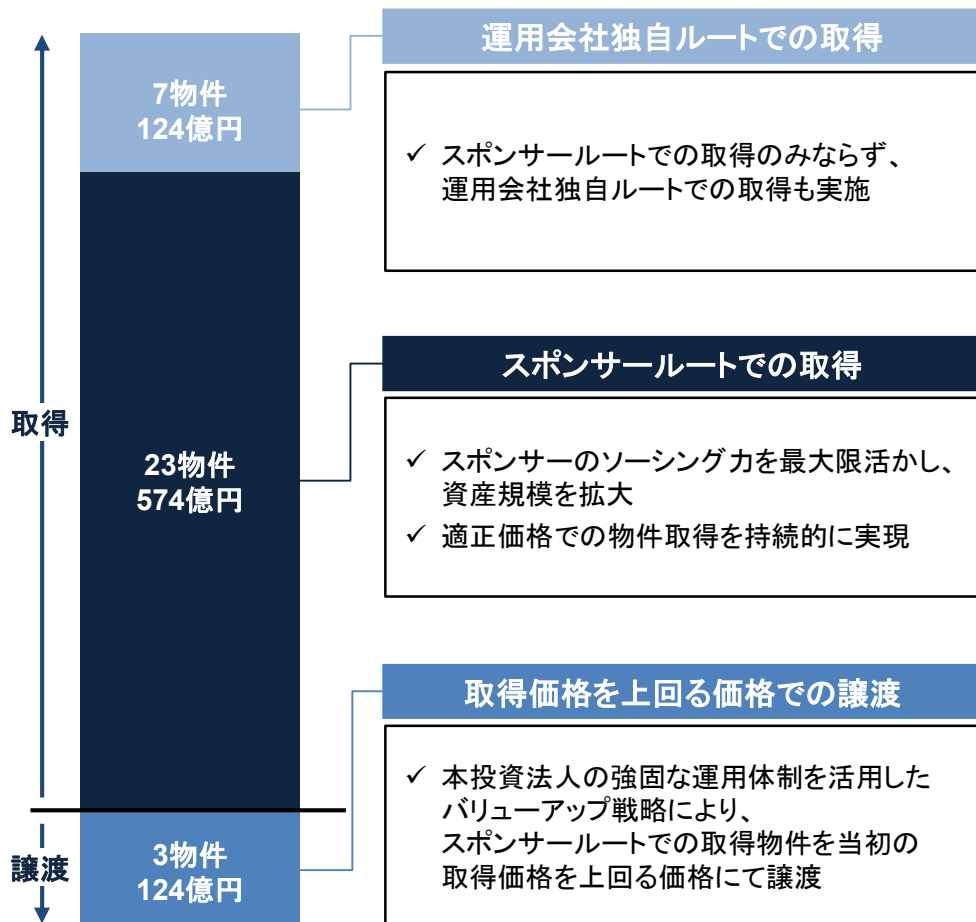
■ 過去3年間のRevPARと投資口価格の推移と各種取り組みの公表日(2020年1月初～2023年1月末)



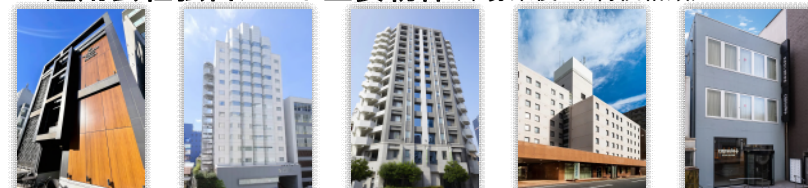
外部成長：スポンサールート / 運用会社独自ルートの双方を活用

多様なルートによる物件取得を通じて今後の外部成長を加速するとともに、物件譲渡により譲渡益を確保

■ 取得・譲渡実績(累計ベース、取得予定資産を含む)

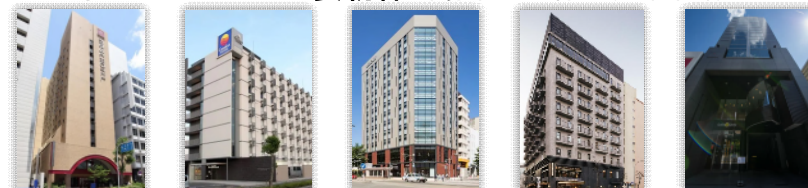


■ 運用会社独自ルート主要物件(本募集後・取得価格順)



ザ・ワンファイブ 東京渋谷 37億円
 ホテルサンシャイン 宇都宮 22億円
 アーバイン広島 エグゼクティブ 18億円
 ヴァリエホテル 広島 15億円
 カプセルプラス 横浜 14.9億円

■ スポンサールート主要物件(本募集後・取得(予定)価格順)



ネストホテル 大阪心斎橋 76億円
 コンフォートホテル 中部国際空港 53億円
 THE KNOT SAPPORO 49億円
 HOTEL THE KNOT YOKOHAMA 48億円
 スマイルホテル 京都四条 44.8億円

■ 譲渡物件(譲渡価格順)



ネストホテル那覇 37.5億円 / 52.8億円
 (取得価格/譲渡価格)
 ホテルビスタプレミア京都 36億円 / 45億円
 (取得価格/譲渡価格)
 スマイルホテル浅草 19.2億円 / 27億円
 (取得価格/譲渡価格)

外部成長：スポンサーサポートを活用した物件取得

スポンサーは宿泊主体・特化型ホテルを中心に、全国広域に13ホテルを保有

■ 各エリアの代表的なスポンサーパイプライン

関東甲信越



神奈川県横浜市



栃木県宇都宮市

東京



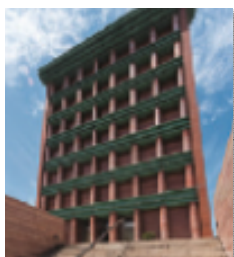
東京都新宿区

中国・四国



広島県広島市

九州・沖縄



いずれも福岡県福岡市

■ スポンサー保有物件

エリア	ホテル数	取得時簿価
関東甲信越	2	5,331百万円
東京	2	8,211百万円
近畿	1	5,322百万円
中国・四国	1	3,962百万円
九州・沖縄	7	23,940百万円
合計	13	46,767百万円

内部成長：リテナント実績

時期	ホテル名	賃料形態	変更内容
2019年3月	ホテルウイングインターナショナル 神戸新長田駅前 (旧ホテルサブ神戸アスタ)	固定→ 固定+変動	<ul style="list-style-type: none"> • 物件全体の固定賃料の増額 • 変動賃料の導入
2019年9月	ヴァリエホテル広島	固定→ 固定+変動	<ul style="list-style-type: none"> • 取得後、改装を経てリブランド • 変動賃料の導入
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	<ul style="list-style-type: none"> • 博多ホテルズと契約締結(オペレーター変更) • 固定賃料増額+変動賃料の導入
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	<ul style="list-style-type: none"> • 博多ホテルズと契約締結(オペレーター変更) • 変動賃料の算定基準見直し
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	<ul style="list-style-type: none"> • GOP連動の変動賃料を導入
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	<ul style="list-style-type: none"> • 博多ホテルズと契約締結(オペレーター変更) • 変動賃料の算定基準見直し
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	<ul style="list-style-type: none"> • 博多ホテルズと契約締結(オペレーター変更)
2022年12月	スマイルホテル長野 (旧コンフォートホテル長野)	固定→ 固定+変動	<ul style="list-style-type: none"> • 変動賃料の導入

内部成長:いちごグループのホテルオペレーター(博多ホテルズ)

- 博多エリアを中心に全国で14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
- AIレベニューマネジメント(売上管理)システム「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	100百万円 (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	<ol style="list-style-type: none"> 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 不動産の賃貸および管理 建築・内装工事の設計および施工 商業ビル・商業施設・飲食店業の総合コンサルタント 前各号に付帯関連する一切の事業
PROPERAについて	<ul style="list-style-type: none"> いちご株式会社が開発した、AIレベニューマネジメント(売上管理)システム 顧客満足度の向上と収益の最大化を図る 外販についても展開

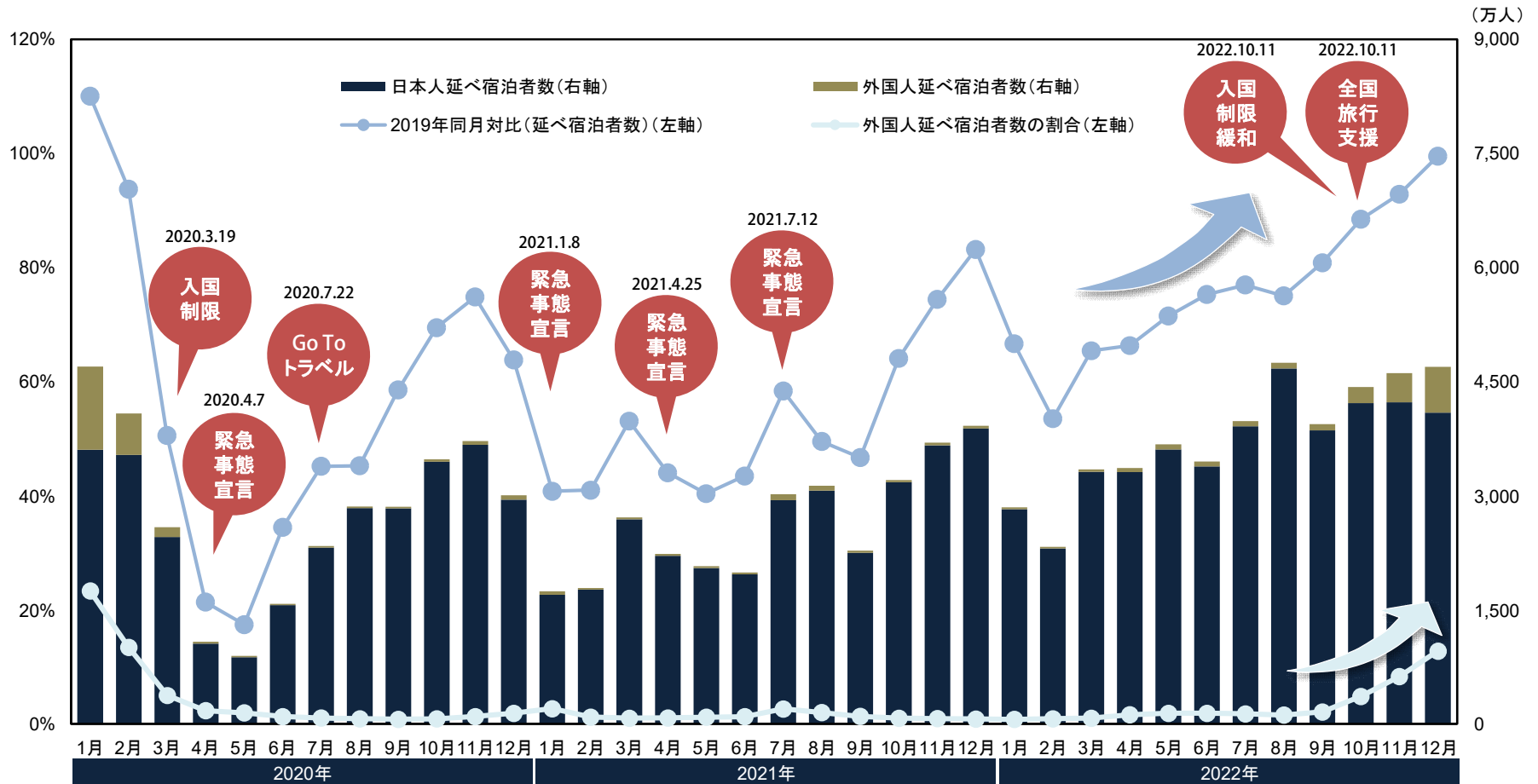
■ 博多ホテルズ運営ホテル



ホテルマーケットの回復とさらなる成長への期待(①宿泊需要)

- 足元では国内宿泊需要がコロナ前の水準にまで回復
- 入国制限の緩和により、インバウンド需要も増加傾向

■ 延べ宿泊者数の推移(2020年初以降)

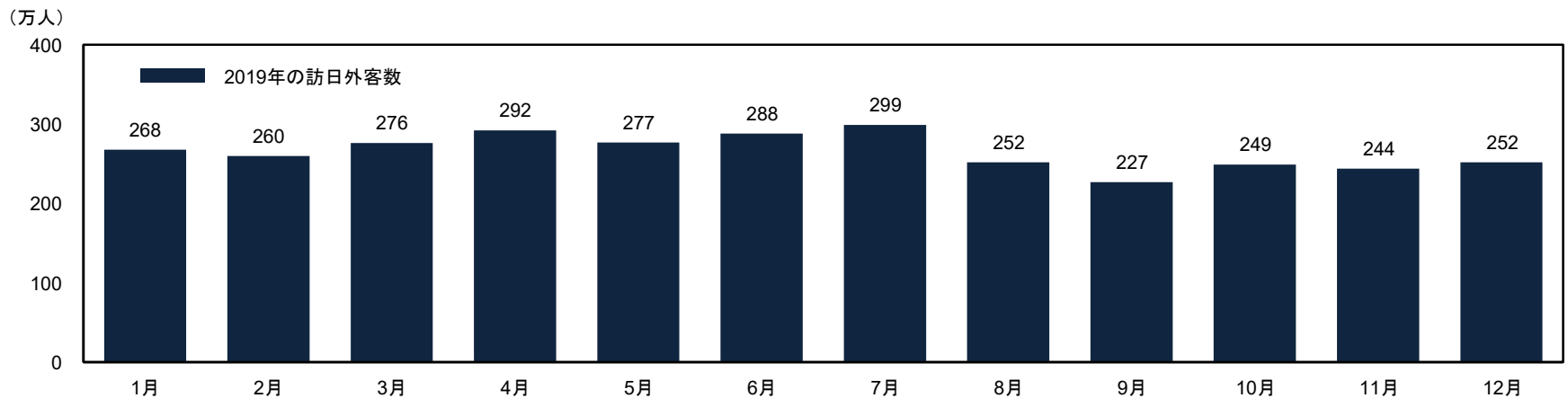
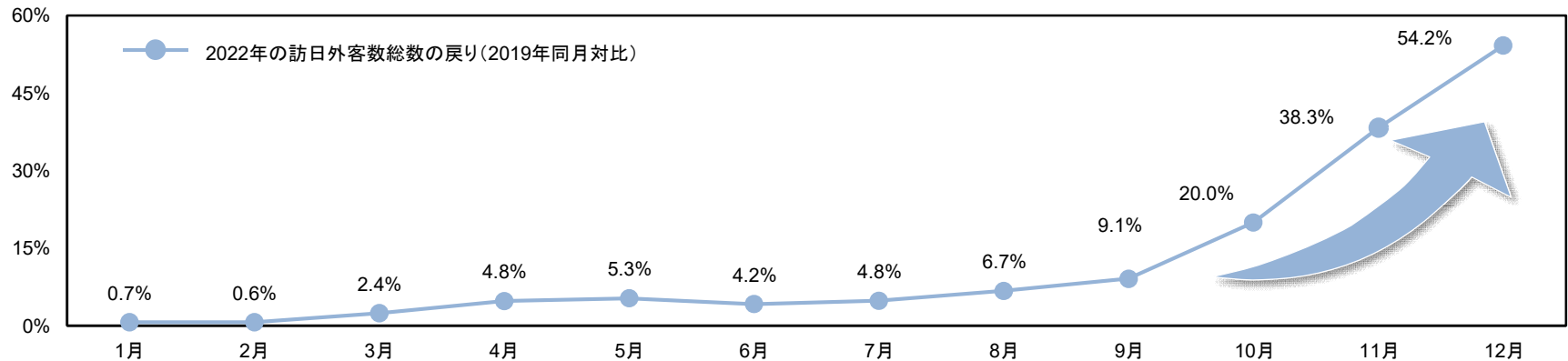


※観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に、本資産運用会社作成

ホテルマーケットの回復とさらなる成長への期待(②観光需要)

足元の訪日外客数はコロナ前の水準に戻りつつあり、ホテルマーケットでは今後も回復基調が続くことが期待される

■ 2019年の訪日外客数と2022年の訪日外客数総数の戻り(2019年同月対比)

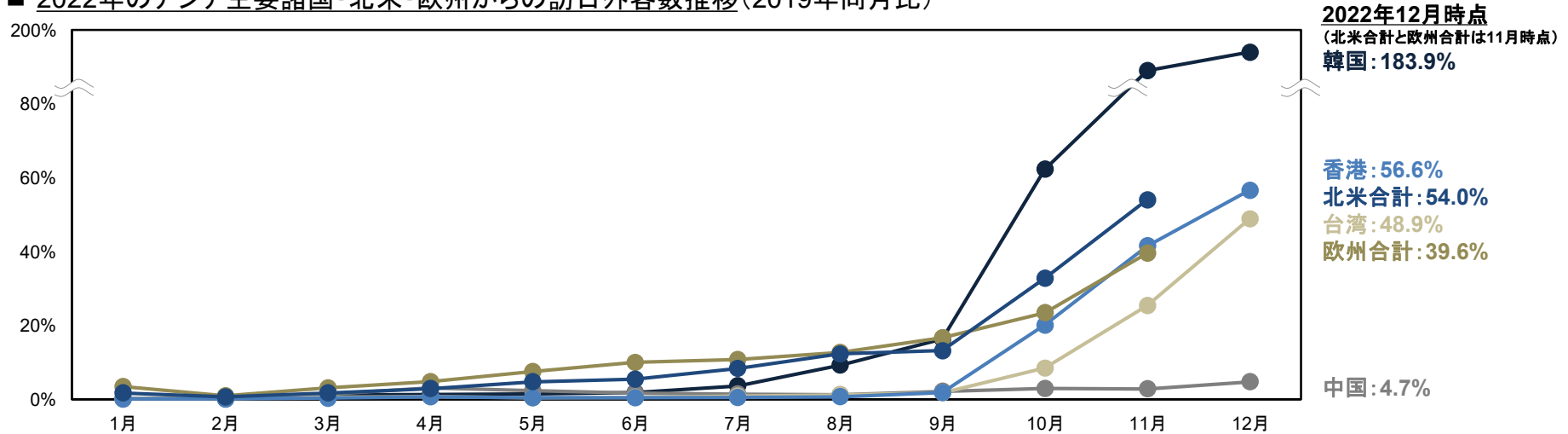


※日本政府観光局(JNTO)「訪日外客数の動向」を基に、本資産運用会社作成

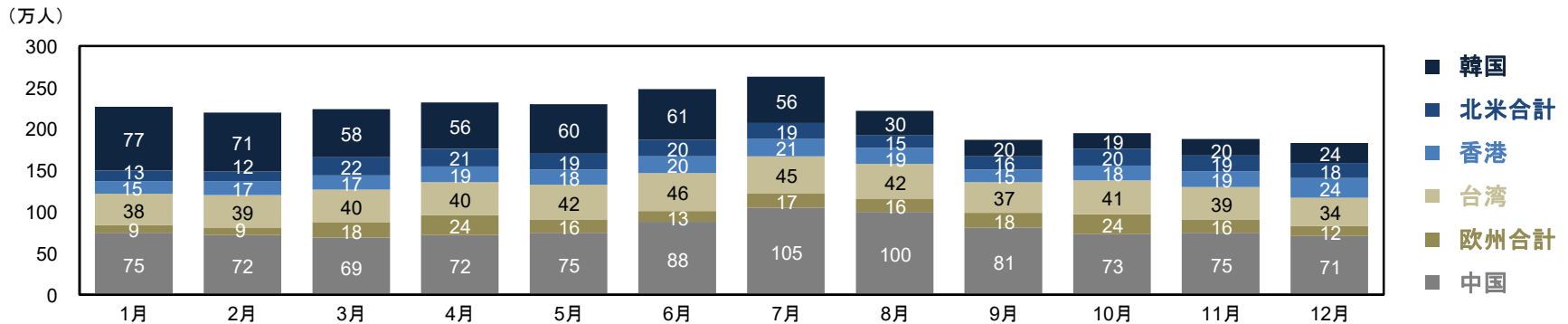
ホテルマーケットの回復とさらなる成長への期待(②観光需要-続き)

- 中国を除くアジア主要諸国では、訪日外客数が顕著に回復している
- 観光需要の主要な源泉である中国は水際対策緩和に伴い、回復する見込み

■ 2022年のアジア主要諸国・北米・欧州からの訪日外客数推移(2019年同月比)



■ 2019年のアジア主要諸国・北米・欧州からの訪日外客数



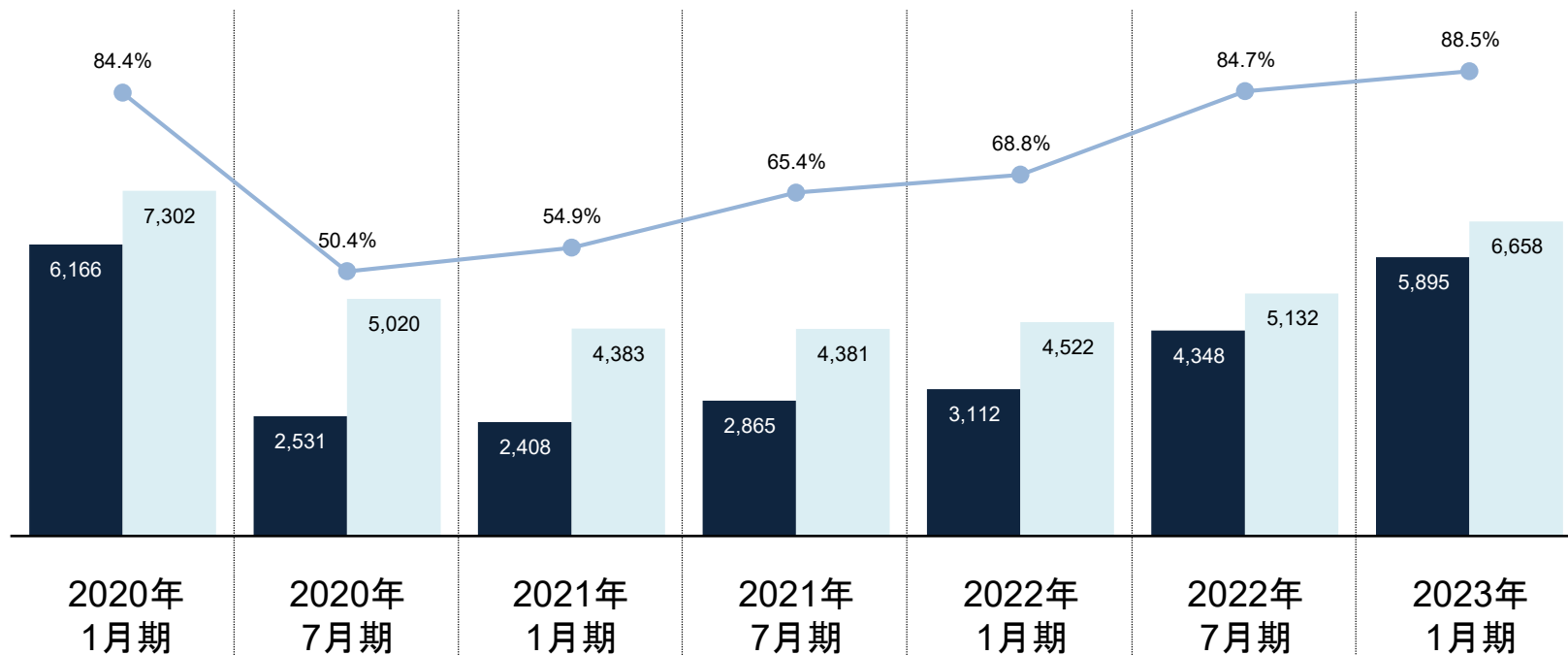
※日本政府観光局(JNTO)「訪日外客数の動向」を基に、本資産運用会社作成

変動賃料導入ホテルの指標推移

RevPAR、客室稼働率、ADRともに順調に回復基調にある

■ 変動賃料導入ホテルの指標推移(2020年1月期～2023年1月期)

■ RevPAR ■ ADR ● 客室稼働率

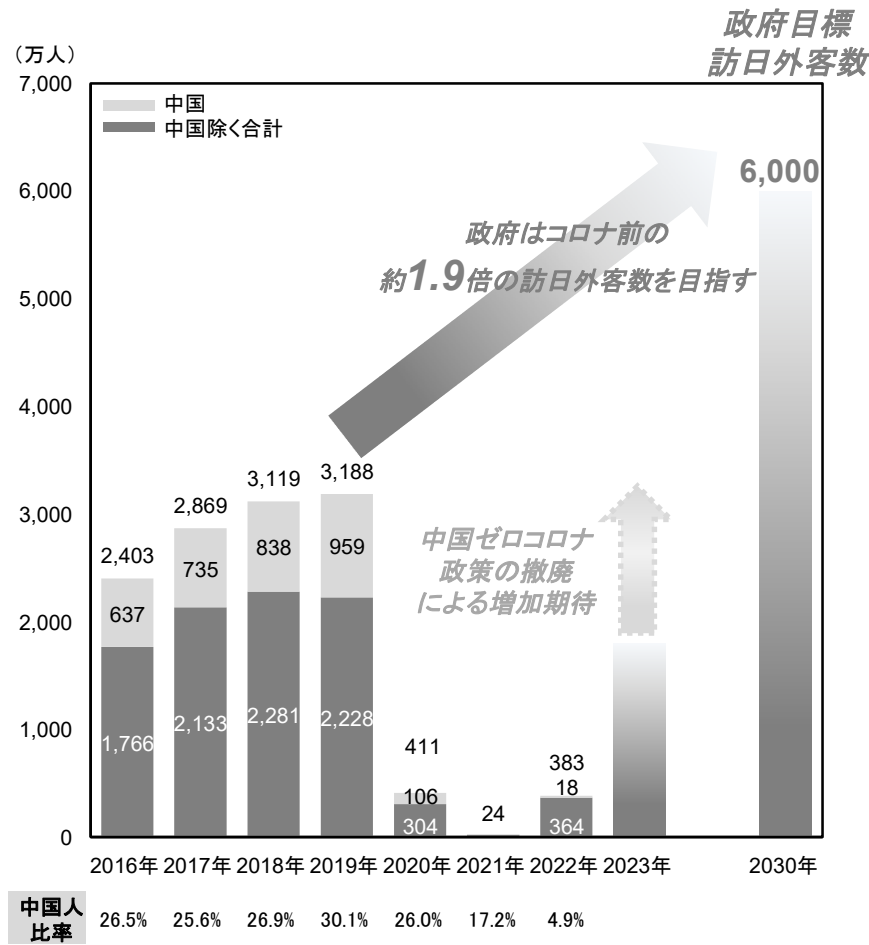


	2020年1月期	2020年7月期	2021年1月期	2021年7月期	2022年1月期	2022年7月期	2023年1月期
ホテル数	14	15	15	15	15	15	15
RevPAR	6,166円	2,531円	2,408円	2,865円	3,112円	4,348円	5,895円
客室稼働率	84.4%	50.4%	54.9%	65.4%	68.8%	84.7%	88.5%
ADR	7,302円	5,020円	4,383円	4,381円	4,522円	5,132円	6,658円

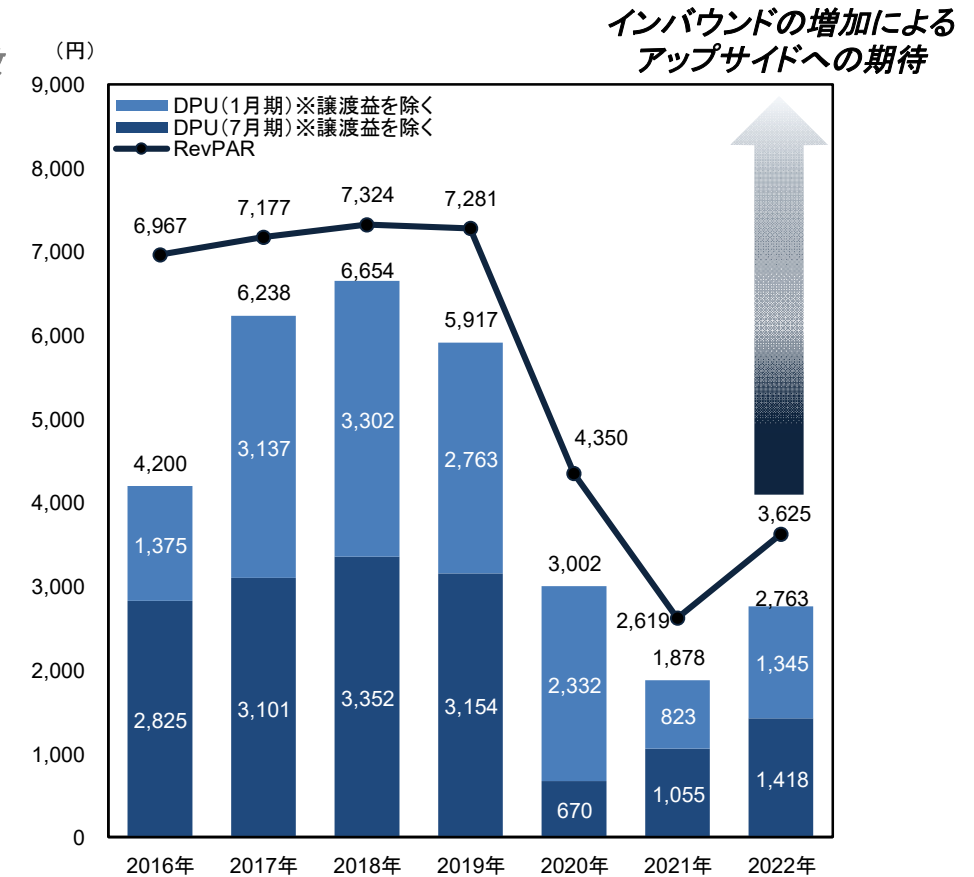
インバウンド回帰によるアップサイドへの期待

- 中国のゼロコロナ政策撤廃による訪日外客数の回復期待
- インバウンドの回帰によるRevPAR・DPUのアップサイドへの期待

■ 訪日外客数推移(2016年～2022年実績)



■ RevPAR・DPU(譲渡益を除く)推移(2016年～2022年)



※日本政府観光局(JNTO)「訪日外客数の動向」を基に、本資産運用会社作成

Appendix

賃料形態内訳(取得予定資産取得後)

- 取得予定資産は、すべて固定賃料＋変動賃料の賃料形態
- 固定賃料の増加による安定性の向上と合わせ、変動賃料によるアップサイド追求

■ 賃料形態の構成

賃料形態	変動賃料の算出方法	保有資産に関するオペレーターの賃料合計 (百万円) (2023年1月期実績)	ホテル数	取得(予定)価格合計 (百万円)	ホテル名	
固定賃料	-	451 (29.6%)	8	13,898 (19.9%)	<ul style="list-style-type: none"> ・コンフォートホテル釧路 ・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 ・ホテルリブマックス日本橋箱崎 ・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 ・ホテルサンシャイン宇都宮 	
変動賃料	固定賃料 ＋売上歩合	売上超過分 × 一定の料率	124 (8.1%)	2	4,160 (6.0%)	<ul style="list-style-type: none"> ・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
	固定賃料 ＋変動賃料	GOPの 一定割合分 × 一定の料率	949 (62.3%)	19	50,315 (72.0%)	<ul style="list-style-type: none"> ・ネストホテル札幌駅前 ・ネストホテル札幌大通 ・ネストホテル大阪心斎橋 ・ネストホテル松山 ・ネストホテル熊本 ・スマイルホテル東京阿佐ヶ谷 ・スマイルホテル京都四条 ・ヴァリエホテル広島 ・ザ・ワンファイブ福岡天神 ・ザ・ワンファイブガーデン倉敷 ・ザ・ワンファイブ東京渋谷 ・ザ・ワンファイブ岡山 ・ザ・ワンファイブ大阪堺筋 ・スマイルホテル長野 ・コンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル) ・HOTEL THE KNOT YOKOHAMA ・クインテッサホテル伊勢志摩 ・クインテッサホテル大垣 ・THE KNOT SAPPORO
	変動賃料	GOPの 一定割合超過分 × 一定の料率	非開示	1	1,490 (2.1%)	<ul style="list-style-type: none"> ・カプセルプラス横浜

ポートフォリオ一覧

タイプ	ホテル番号	ホテル	賃料形態	所在地	総賃貸可能面積 (㎡)	取得価格 (百万円)	期末帳簿価格 (百万円) (A)	2023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 (%)	
既存物件	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	2,135	2,590	5.1	+454
	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	1,431	1,820	5.0	+388
	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	278	365	5.5	+86
	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	1,555	1,280	4.9	-275
	B-2	スマイルホテル長野	固定+変動賃料	長野県長野市	1,921.45	670	712	708	4.9	-4
	B-3	ホテルサンシャイン宇都宮	固定賃料	栃木県宇都宮市	5,267.16	2,200	2,269	2,410	4.9	+140
	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	3,852	4,440	4.3	+587
	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	1,260	1,380	4.6	+119
	C-4	ザ・ワンファイブ東京渋谷	固定+変動賃料	東京都渋谷区	1,470.52	3,700	3,793	4,080	3.5	+286
	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	1,386	1,750	5.2	+363
	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	2,686	2,150	4.7	-536
	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	5,185	5,800	4.1	+614
	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	275	354	5.1	+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	4,485	3,570	4.5	-915
	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	1,748	1,230	4.8	-518
	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	1,361	1,810	4.7	+448
	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	7,511	5,500	4.4	-2,011
	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	1,187	1,760	5.7	+572
	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	1,621	1,970	5.6	+348
	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	1,766	1,990	5.4	+223
	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	1,829	2,280	5.1	+450
	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	1,519	1,670	5.0	+150
	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	1,050	1,200	4.9	+149
	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	1,445	2,230	4.3	+784
	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	2,187	2,330	5.4	+142
25ホテル合計					109,538.74	54,783	54,539	56,667	4.7	+2,127
タイプ	ホテル番号	ホテル	賃料形態	所在地	総賃貸可能面積 (㎡)	取得予定価格 (百万円)	2023年1月1日時点評価			
取得予定資産	E-6	コンフォートホテル大阪心斎橋(いちご心斎橋ビル)	固定+変動賃料	大阪府大阪市	5,760.79	3,700	3,860	4.1		
	B-4	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	固定+変動賃料	神奈川県横浜市	5,794.75	4,800	5,520	4.2		
	D-5	クインテッサホテル伊勢志摩	固定+変動賃料	三重県志摩市	11,523.25	610	633	5.2		
	D-6	クインテッサホテル大垣	固定+変動賃料	岐阜県大垣市	7,883.29	1,070	1,130	5.1		
	A-4	THE KNOT SAPPORO	固定+変動賃料	北海道札幌市	5,153.60	4,900	5,210	4.3		
5ホテル合計					36,115.68	15,080	16,353	-		
30ホテル合計					145,654.42	69,863	73,020	-		

「サステナビリティ経営」に向けた取り組み

□ 環境認証の取得

保有する資産が環境に与える影響への配慮を強化

- ✓ ザ・ワンファイブ東京渋谷 (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
 - － 2年連続で「Green Star」の評価を獲得
- ✓ 2ホテルで省エネ診断実施



□ 環境に配慮した省エネルギー工事の実施

- ✓ 全保有資産の照明LED化および節水設備工事等のエネルギー消費量削減に向け、計画調査を実施済

投資主価値の向上に向けた本投資法人の成長戦略

「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

■ 環境認識

- コロナ感染症拡大期からの回復の兆しが見える中、行動制限緩和によりホテルマーケットにおいて日本人・訪日外国人の宿泊需要の回復が期待される
- 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
- 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

■ 施策

- ホテルの特性に応じた「心築」を通じた資産価値の向上
- 成長余力が限定的なホテルについては、入れ替えを検討
- 変動賃料物件の増加によるアップサイド追求を目指しつつ、固定賃料物件の賃料改定時の賃料増額を図る
- スポンサーサポートの活用(博多ホテルズ・PROPERA)

外部成長

■ 環境認識

- 市況回復の不透明感から売主/買主ともに一部のエリアやホテルタイプでの静観の状態が継続しており、売買取引は停滞
- ホテルマーケットの回復に伴う宿泊需要の回復につれて、ホテルへの投資は再び活性化するものと期待
- 一方で、優良なアセットについては、競争が激化するものと想定

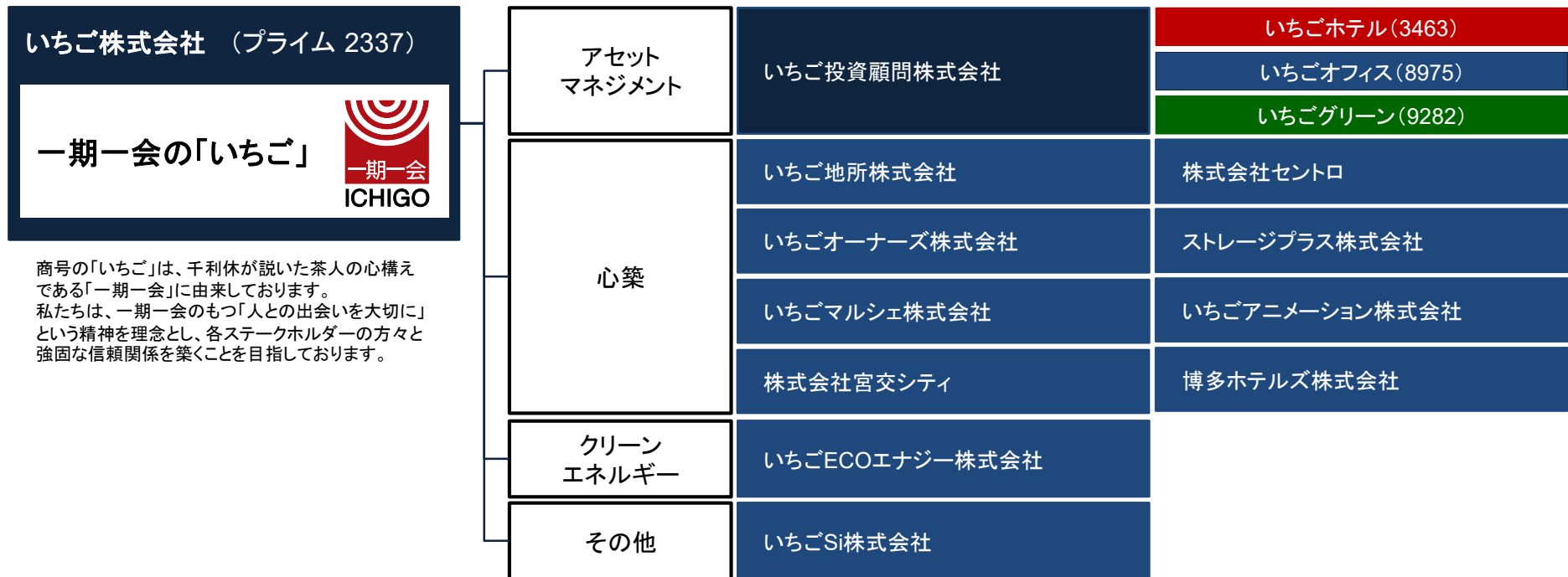
■ 施策

- 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
- 政令指定都市を中心とし、中核都市への対象範囲を拡大しながら土地評価の高いホテルへの投資
- 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
- 地域分散の促進により、ポートフォリオのさらなる安定性も考慮

分配金の安定・成長

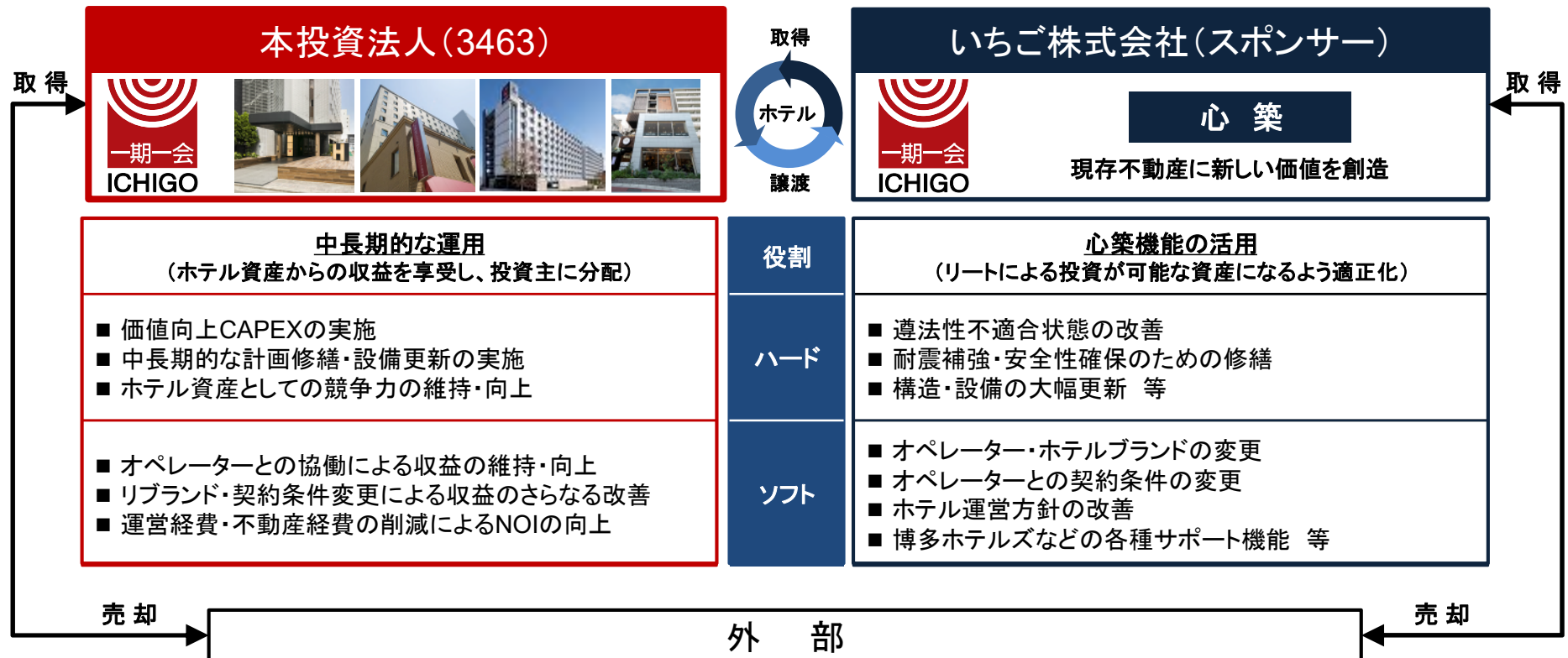
スポンサー(サステナブルインフラの「いちご」)の概要

- J-REIT、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グループで展開
- 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



スポンサーと本投資法人のシナジー

- スポンサーと本投資法人ともに多様なソーシングルートを通じてホテルを調達
- スポンサーは「心築」のノウハウを活用し、本投資法人が投資できる資産にすべく適正化を図る
- 本投資法人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



注記

本資料に記載する数値は、別途注記する場合を除き、単位未満の金額については切り捨てて記載し、割合については小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の金額または比率の合計が一致しない場合があります。本資料における記載のうち、第15期(2022年8月1日から2023年1月31日まで)以降に係る数値(第15期に係る投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)第129条に基づき作成された計算書類に記載の数値を含みます。)については、本資料の日付現在、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査を終了していません。

5ページ

- 注1: 「資産規模」とは、各保有資産および各取得予定資産に係る取得(予定)価格の合計額をいいます。なお、「取得(予定)価格」とは、各信託受益権の売買契約に定める売買金額(物件取得に関する業務委託報酬等の取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税等相当額およびその他手数料等を除きます。)を記載しています。なお、当該売買金額に係る売買対象資産には動産を含むことがあります。以下同じです。
- 注2: 「本募集」とは、2023年3月16日付有価証券届出書に基づく一般募集および第三者割当(以下「本第三者割当」といいます。)を総称していいますが、これらに伴う取得予定資産の取得およびこれらと並行して実施予定の新規借入れ(以下「新規借入れ」といいます。)も含意して「本募集」ということがあります。以下同じです。
- 注3: 「総資産LTV」および「取得余力」の詳細は、15ページおよび後記の同ページに係る注記をご参照ください。なお、本募集後総資産LTVは試算値であり、実際の本募集後の総資産LTVはこれと異なる可能性があります。以下同じです。
- 注4: 「いちごグループ」とは、いちご株式会社およびその連結子会社(本資産運用会社を含みます。)で構成されます。以下個別にまたは総称して「スポンサー」ということがあります。以下同じです。

7ページ

- 注1: 「第14期取得資産」とは、第14期(2022年7月期)に取得したコンフォートホテル長野(2022年12月27日付でスマイルホテル長野に名称変更済みです。)を、「第15期取得資産」とは、第15期(2023年1月期)に取得したホテルサンシャイン宇都宮をいいます。以下同じです。
- 注2: 「取得(予定)日」は、第14期取得資産、第15期取得資産および各取得予定資産に係る不動産信託受益権売買契約書に記載された取得(予定)日を記載しています。なお、取得予定資産に係る取得予定日は、本資料の日付現在、本ページに記載のとおりですが、発行価格等決定日が繰り下げられた場合には、数日程度繰り下げられることがあります。以下同じです。
- 注3: 「鑑定NOI利回り」は、第14期取得資産および第15期取得資産については2023年1月31日時点、取得予定資産については2023年1月1日時点の不動産鑑定評価書の鑑定NOIを取得(予定)価格で除した数値を記載しています。なお、鑑定NOI利回りは、不動産鑑定評価書に記載された金額を基に本資産運用会社において算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではなく、また、実際のNOI利回りと一致するとは限りません。以下同じです。
- 注4: 「賃料形態」に記載の「固定賃料」は固定額の賃料または最低保証賃料を意味し、「変動賃料」は変動額の賃料(売上歩合の賃料を含みます。)を意味し、「固定+変動賃料」はその両者を組み合わせた賃料を意味します。なお、当該契約は、ホテルに係る賃貸借のテナントであるオペレーターとの賃貸借契約です。以下同じです。

注記

注5: 「取得ルート」の詳細は、後記18ページおよび同ページに係る注記をご参照ください。

8-11ページ

- 注1: 取得予定資産の「鑑定評価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法および基準ならびに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所に委託しており、2023年1月1日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。
- 注2: 「ホテルタイプ」は、本投資法人が投資対象とするホテルタイプ別に従い、「宿泊主体・特化型ホテル」、「フルサービスホテル」、「リゾートホテル」および「その他宿泊施設」のいずれかを記載しています。「宿泊主体・特化型ホテル」とは、駅前・空港・観光地・ビジネス街・繁華街等の集客エリア、ターミナル駅等の交通の要所近隣、高速道路のインターチェンジ付近等に位置し、付帯施設を限定、または最小限にして宿泊を主体としたホテルおよび宿泊に特化したホテルをいいます。なお、カプセルホテルを含みます。「フルサービスホテル」とは、駅前・空港・観光地・ビジネス街・繁華街等の集客エリア、大都市圏、政令指定都市、県庁所在地等の都市および市街地近郊に位置し、宿泊施設に加え、レストランなどの料飲施設・設備、宴会・会議場等の付帯施設を備えており、フルラインのサービスを提供するホテルをいいます。「リゾートホテル」とは、観光地、景勝地、レジャー施設近隣に位置し、比較的ゆとりのある宿泊施設とレストラン、宴会場、会議場、スポーツ施設などより多様な付帯施設・設備を有するホテルをいいます。「その他宿泊施設」とは、交通の利便性が高い都市部、都市近郊、駅前・空港・観光地・ビジネス街・繁華街等の集客エリア、ターミナル駅等の交通の要所近隣等に位置し、旅館業法に定める旅館業を営むための宿泊施設で、ホテル以外の各宿泊施設およびサービスアパートメント等をいいます。以下同じです。
- 注3: 「建物延床面積」は、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。「クインテッサホテル大垣」については、稼働を中止している駐車場に係る床面積84.51㎡を含みます。なお、附属建物の面積は含みません。以下同じです。
- 注4: 「構造・階数」は、登記簿上表示されている構造を記載しています。なお、「構造・階数」欄の記載の略称は、それぞれ次のとおりです。
RC造: 鉄筋コンクリート造、SRC造: 鉄骨鉄筋コンクリート造、S造: 鉄骨造、F: 階、B: 地下
- 注5: 「総客室数」は、宿泊用途として使用可能な客室の数を記載しています。以下同じです。
- 注6: 「ADR」とは、平均客室販売単価(Average Daily Rate)をいい、一定期間の宿泊売上高合計(料飲売上、その他売上およびサービス料等を除きます。)を同期間の販売客室数(稼働した延べ客室数)合計で除した値を単位未満を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- 注7: 「RevPAR」とは、1日当たり販売可能客室数当たり宿泊売上高合計(Revenue Per Available Room)をいい、一定期間の宿泊売上高合計(料飲売上、その他売上およびサービス料等を除きます。)を同期間の販売可能客室数合計で除した値を単位未満を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- 注8: 「客室稼働率」とは、一定期間中における、稼働した延べ客室数(予定していた滞在期間の宿泊料を支払っているにもかかわらず滞在期限前にチェックアウトした客室に別の当日客を宿泊させる場合や、時間利用の場合も加算することがあります。)の、全営業日における全延べ客室数に対する割合をいいます。以下同じです。
- 注9: 「立地特性」には、不動産鑑定評価書、建物状況評価報告書、マーケット・レポートおよび不動産の建築主がウェブサイト等で公表している情報等を参考に、本資産運用会社の判断を記載しています。

注記

12ページ

注1: 「アップサイド」とは、変動賃料の増額に伴う賃料総額の増加可能性をいいます。以下同じです。

注2: 「A」は北海道・東北、「B」は関東甲信越、「C」は東京、「D」は北陸・東海、「E」は近畿、「F」は中国・四国、「G」は九州・沖縄に各物件が所在することを示します。各地域の詳細は以下のとおりです。以下同じです。

北海道・東北	北海道、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県
関東甲信越	茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、神奈川県、山梨県、長野県、新潟県
東京	東京都
北陸・東海	富山県、石川県、福井県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県
近畿	大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県
中国・四国	鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県、香川県、徳島県、高知県、愛媛県
九州・沖縄	福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

13ページ

注: 「地域分散」は、2023年1月末日時点および取得予定資産取得後について、取得(予定)価格の総額に占める地域別の各不動産の取得(予定)価格の合計額の比率を、「オペレーター分散」は、2023年1月末日時点および取得予定資産取得後について、取得(予定)価格の総額に占める各オペレーターが運営する不動産の取得(予定)価格の合計額(当該不動産の一部をオペレーター以外のテナントが賃借している場合も、単に当該不動産の取得(予定)価格の全額を基準としています。)の比率を記載しています。なお、取得予定資産取得後の数値は、一定の仮定の下、保有資産に係る2023年1月期末の数値および取得予定資産に係る数値から算出したものであり、実際の数値と一致するとは限りません。以下同じです。

14ページ

注1: 「J-REIT」とは、上場不動産投資法人をいいます。以下同じです。

注2: 「資産規模1,500億円未満のJ-REITの資産規模」は、2023年1月31日時点において資産規模1,500億円未満の各J-REITについて、各J-REITの開示情報に基づき同日時点の値を記載しています。

注3: 「JCR格付」とは株式会社日本格付研究所(JCR)が提供または閲覧に供する長期発行体格付けをいいます。本ページの図は2023年1月31日時点において資産規模1,500億円未満の各J-REITの、同日時点のJCR格付の状況を各J-REITの開示情報に基づき記載しています。

注4: 「時価総額1,000億円未満のJ-REITの時価総額」は、2023年1月31日時点において時価総額1,000億円未満の各J-REITについて、各J-REITの開示情報に基づき同日時点の値を示しています。

注5: 「FTSE EPRA Nareit Global Real Estate」とは、「FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series」の略称であり、金融データの提供を行うFTSEグループが欧州上場不動産協会(EPRA)および全米不動産投資信託協会(NAREIT)と共同開発した国際的な不動産投資指数です。国内外問わず多くの機関投資家の国際不動産投資におけるベンチマークとして採用されています。本ページの図は2023年1月31日時点において時価総額1,000億円未満の各J-REITの、同日時点のFTSE EPRA Nareit Global Real Estateへの組入れ状況を各J-REITの開示情報に基づき記載しています。

注記

15ページ

- 注1: 「総資産LTV」とは、借入金額の合計額を総資産額で除して得られる割合をいいます。以下同じです。
- 注2: 「長期有利子負債比率」とは、本投資法人の有利子負債の総見込額のうち、借入実行日から返済期限までが1年超の借入金および払込期日から償還期限までが1年超の投資法人債の総見込額が占める比率を記載しています。なお、有利子負債には借入残高に加えて投資法人債発行残高を含みます。以下同じです。
- 注3: 「固定金利比率」とは、本投資法人の有利子負債の総見込額のうち、固定金利による有利子負債の総見込額が占める比率を記載しています。なお、金利スワップ契約により金利が固定化されたまたは固定化される見込みの変動金利による有利子負債は、固定金利比率の算出においては、固定金利による有利子負債として計算しています。
- 注4: 「平均残存期間」とは、各有利子負債について、新規借入れの借入予定日である2023年4月3日時点から借入契約等に表示された満期弁済日および満期償還日までの期間を、有利子負債の総見込額に基づき加重平均した値を記載しています。
- 注5: 「平均有利子負債コスト」とは、各有利子負債に適用される利率を各有利子負債の額で加重平均した平均値を記載しています。
- 注6: 本募集後の「総資産LTV」とは、以下の計算式より求められる数値をいいます。

総資産LTV = (第15期(2023年1月期)末時点の借入残高 + 新規借入れの借入予定額) ÷ (第15期(2023年1月期)末時点の総資産額 + 新規借入れの借入予定額 + 本募集における発行価額の総見込額(*))

(*本募集における発行価額の総見込額は、2023年3月8日(水)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出したものです。また、本第三者割当については、本第三者割当における発行口数の全部について、SMBC日興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額についてSMBC日興証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、本募集後における実際の発行価額が当該見込額と異なる場合または本第三者割当による新投資口発行の全部もしくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、実際の本募集後の総資産LTVは前記と異なる可能性があります。

- 注7: 「取得余力」とは、総資産LTVを45%まで上昇させることが可能であると仮定した場合に、金融機関からの新規借入れによって、物件取得のために追加的に調達することのできる借入金の額をいいます。なお、当該金額は、当該金額の借入金の調達および調達する借入金による物件取得ができることを保証または約束するものではありません。また、実際の本募集における発行価額の総額が、本資料の日付現在の見込額よりも少額または多額となった場合には、それに応じて実際の取得余力は上記の金額よりも低くまたは高くなる可能性があります。
- 注8: 「有利子負債の残高」は、借入金額および投資法人債発行残高の比率を示しており、借入先の金融機関名は略称を使用しています。
- 注9: 「返済期限の分散状況」については、借入(見込)金額および投資法人債発行残高を示しています。
- 注10: 本募集後の有利子負債総額または有利子負債残高は、第15期(2023年1月期)末時点の有利子負債残高26,340百万円(投資法人債発行残高870百万円を含む。)に、新規借入れの借入予定額である4,500百万円を加えた、30,840百万円であることを前提としています。また、本募集後の借入総額または借入残高は、第15期(2023年1月期)末時点の借入残高25,470百万円に、新規借入れの借入予定額である4,500百万円を加えた、29,970百万円であることを前提としています。当該新規借入れの借入予定額は予定額であり、本募集後における実際の発行価額等によっては、実際の新規借入れの借入額は異なる可能性があります。その場合、上記前提の下に算出した本頁に記載の各数値とは、実際の数値は異なる可能性があります。

注記

17ページ

- 注1: 投資口価格の推移と各種取組みとの間に相関関係はありません。
- 注2: 「RevPAR」は、2020年1月の数値を100として指数化した数値を記載しています。

18ページ

- 注1: 「スポンサールート」での物件取得または物件譲渡とは、本投資法人とスポンサーであるいちご株式会社との間で締結されているスポンサーサポート契約に基づくスポンサーサポートを活用し本投資法人による物件取得または物件譲渡につながった場合をいい、「運用会社独自ルート」での物件取得とは、本資産運用会社が独自に物件情報を取得して、本投資法人による物件取得につながった場合をいいます。
- 注2: 「ソーシング力」とは、投資対象となり得る物件情報の収集力および物件取得に向けた交渉力等の投資対象物件を取得するための総合的な力をいいます。
- 注3: 「譲渡価格」とは、各信託受益権の譲渡契約書に記載された売買金額(固定資産税、都市計画税相当額の精算分および消費税相当額およびその他手数料等を除きます。)を記載しています。なお、当該売買金額に係る売買対象資産には動産を含むことがあります。

19ページ

- 注1: 本投資法人がこれらの資産を当該金額で取得できる保証もありません。
- 注2: 本資料の日付現在、本投資法人が保有している物件または取得を予定している物件ではなく、また、将来本投資法人が取得を決定または取得できることを保証するものでもありません。

20ページ

- 注1: 「リテナント」とは、物件の既存の賃借人(テナント)が退去した後に、新たな賃借人(テナント)が入居または入居するよう働きかけることを指します。
- 注2: 「GOP」とは、売上高営業粗利益(Gross Operating Profit)を意味し、原則として、ホテルの売上高から、ホテル運営経費を控除した値をいい、単位未満を四捨五入して記載しています。ホテル運営経費には一般的に以下のような費用項目が含まれます。①売上原価、②人件費、③直接営業費(リネン費、アメニティ費、保守管理業務委託費、水道光熱費、消耗品費等)、④営業・販売促進費、⑤間接費(通信費、支払手数料、ホテル営業に係る公租公課等)。以下同じです。

21ページ

- 注1: 「PROPERA」とは、現状の統計プロセスを基にした過去データの複数要因の解析や、予測能力の高い機械学習により、最善の宿泊施設の価格設定を提案するシステムをいいます。以下同じです。
- 注2: 「博多ホテルズ運営ホテル」について、本投資法人の取得予定資産を赤色の破線、本投資法人の保有資産を赤色の実線でそれぞれ囲んでいます。

24ページ

- 注: 「アジア主要諸国」とは、中国、韓国、台湾および香港をいいます。

注記

25ページ

注： 各指標につき、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、集計の対象としていません。また、2022年5月に取得したスマイルホテル長野は、2023年1月期までの間は固定賃料のみの賃料形態であったため、集計の対象とはしていません。

26ページ

注： 「DPU(譲渡益を除く)」とは、DPU(1口当たり分配金)から1口当たり譲渡益(物件を譲渡した際に発生した利益)を控除した数値をいいます。

28ページ

- 注1： 「賃料形態」、「変動賃料の算出方法」および「保有資産に関するオペレーターの賃料合計」については、各物件のエンドテナント全てについてではなく、ホテルに係る賃貸借のテナントであるオペレーターの賃貸借契約に係る賃料についてのみ記載しています。
- 注2： 「保有資産に関するオペレーターの賃料合計」については、賃借人から運営実績の開示が得られていない変動賃料のみの賃料形態に係る賃料を除いた金額の合計を100%として、賃料形態毎の賃料割合を算出しています。
- 注3： ホテルサンシャイン宇都宮については、2022年9月20日に取得したため、保有資産に関するオペレーターの賃料合計には日割りの金額が含まれています。
- 注4： スマイルホテル長野については、2023年1月期には固定賃料の賃貸借契約のみ存在したため「保有資産に関するオペレーターの賃料合計」に賃料は含まれていません。
- 注5： カプセルプラス横浜については、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としています。

29ページ

- 注1： 「総賃貸可能面積」は、本資料の日付現在における保有資産または取得予定資産に係る建物の賃貸借契約または建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積を記載しています。
- 注2： 本資料の日付現在における保有資産25ホテル平均の「還元利回り」は、各物件の還元利回りを期末評価額で加重平均して算出しています。

30ページ

- 注1： 「BELS(建築物省エネルギー性能表示制度: Building-Housing Energy-efficiency Labeling System)評価」とは、国土交通省が定める「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン(2013)」に基づき、第三者機関が非住宅建築物を対象とした省エネルギー性能の評価および表示を的確に実施することを目的として開始された制度をいいます(なお、2016年4月以降は、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(平成27年法律第53号。その後の改正を含みます。)第7条に基づく建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針(平成28年国土交通省告示第489号。その後の改正を含みます。)に定められた第三者認証制度の1つとなり、また、住宅が適用範囲に追加されています。)。本制度では、新築建物、既存建物にかかわらず様々な尺度を基に第三者機関が省エネルギー性能を評価し、その評価は5段階(★★★★★~★)で表示されます。
- 注2： 「GRESBリアルエステイト評価」とは、欧州の主要年金基金グループを中心に創設された、不動産会社・運用機関等のサステナビリティ配慮を測る指標をいいます。「Green Star」評価は、サステナビリティ評価に係る「マネジメント・コンポーネント」および「パフォーマンス・コンポーネント」の両面において優れている会社に付与されるものです。

注記

注3: 「省エネ診断」とは、一般社団法人省エネルギーセンターが実施する「省エネ最適化診断」または地球温暖化防止活動推進センター(愛称:クール・ネット東京)が実施する「省エネルギー診断」をいいます。

31ページ

注: 「心築」とは、いちごグループ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、いちごグループは、日本における「100年不動産」(いわゆる「スクラップ&ビルド」とは異なり、現存する建物について改修、修繕、環境対応、省エネ化の推進等を通じ、顧客満足度を高めることによって新たな価値を創り出した、築後50年・100年を経過しても安心・安全であり、その価値の維持・向上が可能である「サステナブル」な不動産をいいます。)の実現を目指しています。以下同じです。

33ページ

注1: 「CAPEX」とは、Capital Expenditure(資本的支出)をいい、不動産を維持するための修繕費用ではなく、不動産および設備の価値・競争力を高めることを目的とした支出をいいます。以下同じです。

注2: 本投資法人は、CAPEXを原則として各期に計上する減価償却費総額の範囲内で実施します。また、本投資法人は、物件の特性を踏まえた運営方針に基づき、費用対効果に優れた価値向上CAPEXを的確に行うことにより、効果的かつ戦略的なCAPEX投資を実施することを目指しています。

MEMO

