



## 2017年1月期(第3期)決算説明資料

March 15, 2017

いちごホテルリート投資法人 (3463)  
Ichigo Hotel REIT Investment Corporation

いちご投資顧問株式会社  
Ichigo Investment Advisors Co., Ltd.

# 収益の安定性と成長性を追求する いちごホテルリート



日本を世界一豊かに。  
その未来へ心を尽くす  
一期一会の「いちご」

いちごグループ

いちご心築

Q検索

一期一会  
ICHIGO

いちご社員  
三宅宏実 選手

# 目次

□ 2017年1月期決算	5	□ 2017年7月期 / 2018年1月期 分配金予想	22
✓ 決算ハイライト	6	✓ 2017年7月期 分配金予想	23
✓ いちごホテルリートの成長	7	✓ 2018年1月期 分配金予想	24
✓ 2017年1月期決算概要	8	✓ 年間分配金の成長推移	25
✓ 運営実績:前年同期比(6か月)	9		
✓ 運営実績:前年比 (年間ベース 2016年2月~2017年1月)	10	□ ポートフォリオの状況	26
✓ 戦略的なCAPEXの実績	11	✓ ポートフォリオマップ	27
✓ 戦略的なCAPEXの実例	12	✓ 地域・ホテル分散の進展による キャッシュフローの安定性向上	28
✓ 財務ハイライト	15	✓ ホテル一覧	29
		✓ 2017年1月期 ホテル別運営実績	30
□ 成長戦略	16	✓ 個別ホテル収支	31
✓ 成長戦略ロードマップ	17	✓ 賃料・運営関連データ	32
✓ スポンサーといちごホテルリート におけるシナジー	18	✓ 個別ホテルの概要	33
✓ 内部成長戦略: 今後の戦略的CAPEX計画	19	□ ホテルマーケット関連データ	41
✓ 外部成長戦略: 2017年7月期新規取得資産	20	✓ ホテルマーケットを取り巻く外部環境	42
✓ 外部成長戦略: スポンサーパイプラインの最大活用	21	□ 財務関連データ	44
		✓ 銀行借入の状況	45
		✓ 投資主の状況	46

# 2017年1月期決算

---

# 決算ハイライト

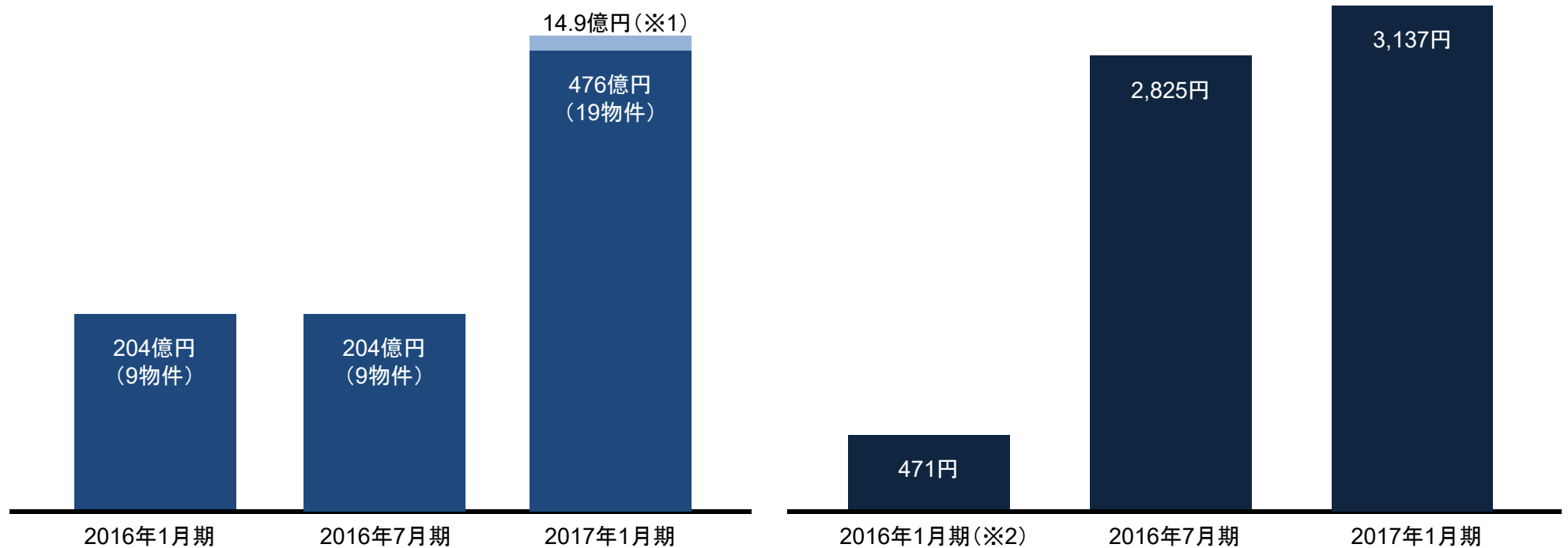
項目		2017年1月期実績	説明
内部成長	RevPAR	8,020円(変動賃料) (前年同期比+17円、+0.2%)	本投資法人への収益貢献度がより大きい変動賃料のRevPAR増加を中心に取り組む
	NOI	1,458百万円 (前期比+759百万円、+108.4%)	資産規模の拡大が大きく寄与 (新規10ホテルは期中取得により翌期から通期寄与)
外部成長	資産規模	476億円(19ホテル) (前期末比+272億円、+133.6%)	スポンサーサポートの活用により10ホテルを取得 ポートフォリオの大幅成長を実現
財務運営	発行済投資口数	257,584口 (前期末比+119,084口、+86.0%)	増資による投資口数増加に伴い、流動性が向上
	LTV	36.6% (総資産ベース、前期比+0.4%)	10ホテルの取得に伴い、新たに110億円を借入 LTV水準は維持
1口当たり 分配金		3,137円 (前期比+312円、+11.0%)	期首予想比 2,917円(+220円、+7.5%) 変動賃料が増加 営業費用および営業外費用が減少

# いちごホテルリートの成長

- 資産規模：2016年8月の資産取得（10ホテル、272億円）により  
204億円 → 476億円へ成長（+133.6%）
- 分配金：戦略的CAPEX等により着実な内部成長を実現

資産規模

分配金



(※1) 2017年3月27日付で資産取得予定(14.9億円)

(※2) 2016年1月期運用期間: 2015年11月30日～2016年1月31日

# 2017年1月期 決算概要

(単位:百万円)

項目	2016年7月期 実績	2017年1月期 実績(A)	期首予想(B) (2016年9月発表)	期首予想比 (A)-(B)	期首予想との主な差異要因
営業収益	774	1,560	1,547	+13	
ホテル変動賃料	351	681	663	+18	増収:7ホテル、減収:4ホテル
ホテル固定賃料	387	823	823	+0	
その他	35	54	60	▲6	水光熱費の減少等:▲6
営業費用	302	581	614	▲33	修繕費の減少:▲33 水光熱費、その他賃貸事業費用の減少:▲8
(うち修繕費)	4	8	42	▲33	販売費一般管理費の減少:▲3
(うち減価償却費)	101	268	268	▲0	運用報酬の増加:+11
営業利益	472	978	933	+45	
営業外収益	1	0	-	+0	
営業外費用	81	169	173	▲4	
経常利益	392	809	759	+50	
当期純利益	391	808	758	+50	
一口当たり分配金 (DPU)	2,825円	3,137円	2,917円	+220円	期首予想比+7.5% 2016年7月期比+11.0%(+312円)
NOI	699	1,458	1,405	+53	
償却後NOI	598	1,189	1,136	+53	
資本的支出	69	256	260	▲4	
総資産	23,486	53,331	-	-	
有利子負債	8,500	19,500	19,500	±0	
LTV	36.2%	36.6%	-	-	



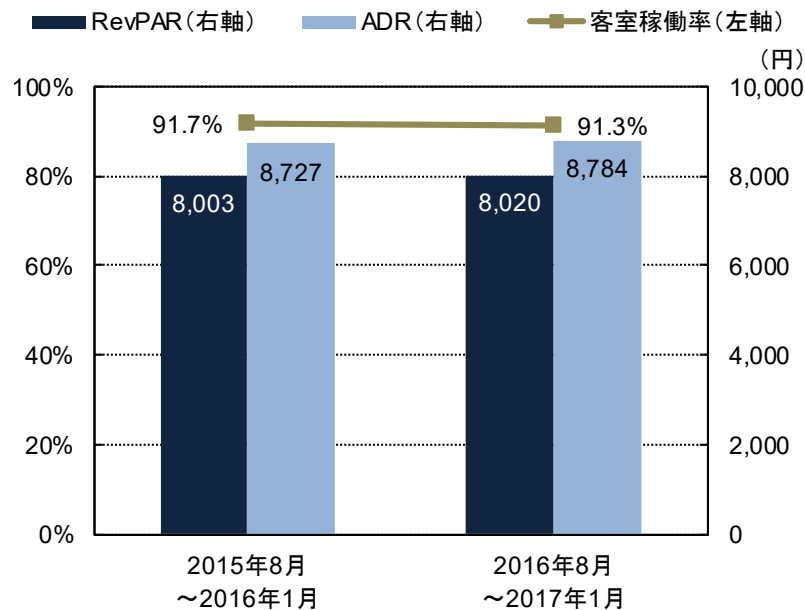
# 運営実績：前年同期比（6ヶ月）

## 変動賃料ホテルにおける売上高、RevPARの増加

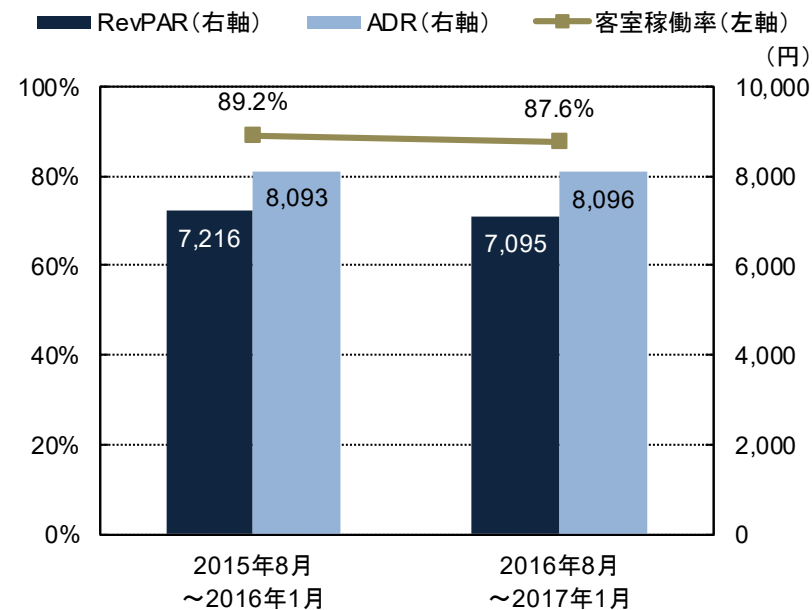
	変動賃料ホテル(12物件)			ポートフォリオ全体(19物件)		
	2015年8月 ～2016年1月	2016年8月 ～2017年1月	対前年比	2015年8月 ～2016年1月	2016年8月 ～2017年1月	対前年比
売上高(百万円)	3,116	3,123	+0.2%	4,476	4,418	▲1.3%
RevPAR(円)	8,003	8,020	+0.2%	7,216	7,095	▲1.7%
客室稼働率	91.7%	91.3%	▲0.4%	89.2%	87.6%	▲1.7%
ADR(円)	8,727	8,784	+0.6%	8,093	8,096	+0.0%

※ 全19物件のうち、10物件については2016年8月17日付の取得であり、本投資法人保有以前については、前所有者から受領したデータに基づき記載

### ■ 変動賃料ホテル(12物件)



### ■ ポートフォリオ全体(19物件)



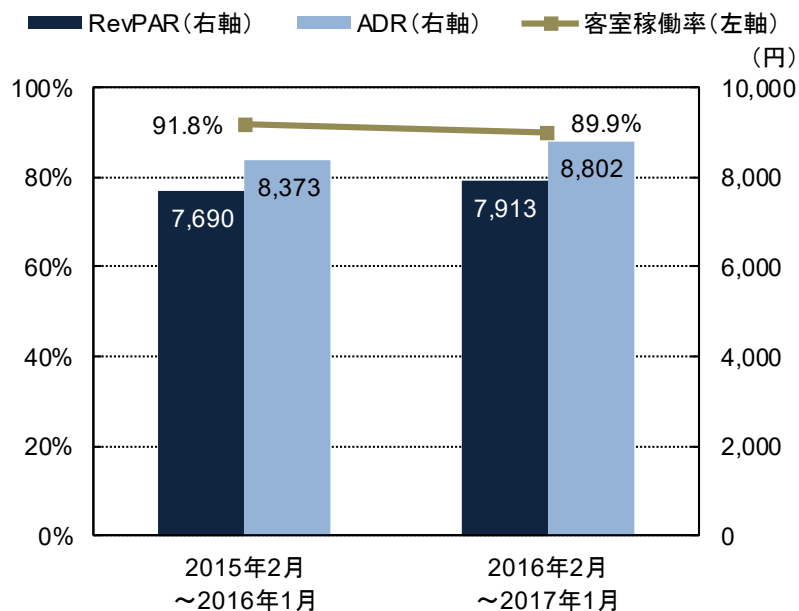
# 運営実績：前年比（年間ベース 2016年2月～2017年1月）

## 変動賃料ホテルの売上高は6.2%の成長

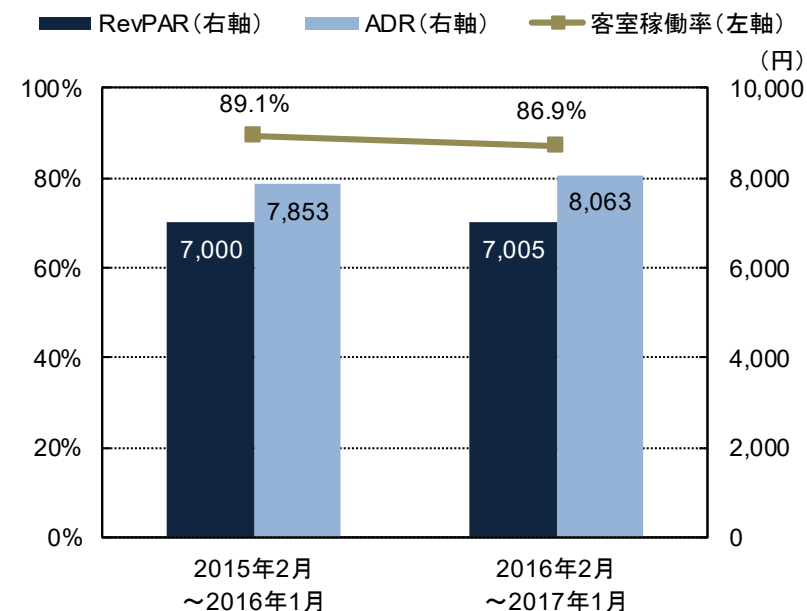
	変動賃料ホテル(12物件)			ポートフォリオ全体(19物件)		
	2015年2月 ～2016年1月	2016年2月 ～2017年1月	対前年比	2015年2月 ～2016年1月	2016年2月 ～2017年1月	対前年比
売上高(百万円)	5,768	6,126	+6.2%	8,429	8,666	+2.8%
RevPAR(円)	7,690	7,913	+2.9%	7,000	7,005	+0.1%
客室稼働率	91.8%	89.9%	▲2.1%	89.1%	86.9%	▲2.5%
ADR(円)	8,373	8,802	+5.1%	7,853	8,063	+2.7%

※ 全19物件のうち、9物件は2015年11月30付、10物件は2016年8月17日付の取得であり、本投資法人保有以前については、前所有者から受領したデータに基づき記載

### ■ 変動賃料ホテル(12物件)



### ■ ポートフォリオ全体(19物件)



# 戦略的なCAPEXの実績

## 変動賃料の増加およびホテルの競争力強化を図った戦略的CAPEX

### ■ 2017年1月期実施の主な戦略的CAPEX

	ホテルウイングインターナショナル 名古屋	スマイルホテル京都四条	ネストホテル札幌大通
内容	客室・廊下・ロビー全面改装	倉庫スペースの客室化 (2室増室)	客室分割(3分割)
目的	経年劣化解消による売上向上、 イメージアップ	非収益スペースの収益化	低稼働客室の収益改善
工事期間	2016年5月～2016年10月	2016年12月～2017年1月	2016年12月～2017年1月
投資額	20.6百万円(※)	22.0百万円	25.2百万円
年間賃料 増加額	4.9百万円	7.3百万円	4.3百万円
ROI	23.8%	33.2%	17.1%

※賃借人との共同改装のため、本投資法人の投資額のみ記載

# 戦略的なCAPEXの実例 ① ホテルウイングインターナショナル名古屋

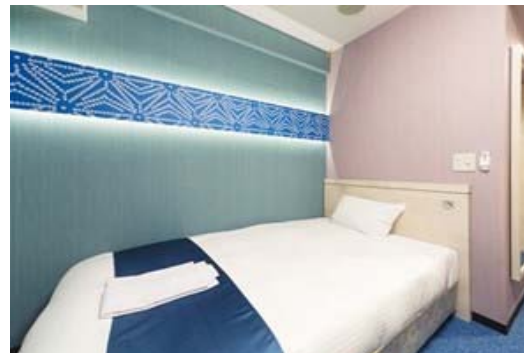
客室・廊下・ロビーの全面改装による競争力強化(投資額20.6百万円)

- ✓ 工事期間 2016年5月～2016年10月
- ✓ 改装後の実績(全客室、2016年11月～2017年1月)  
ADR:6,287円(前年同期比+9.5%)
- ✓ 想定投資効果 年間賃料 +4.9百万円、ROI 23.8%

改装前



改装後



# 戦略的なCAPEXの実例 ② スマイルホテル京都四条

倉庫スペースを客室2室に変更し収益化(投資額22.0百万円)

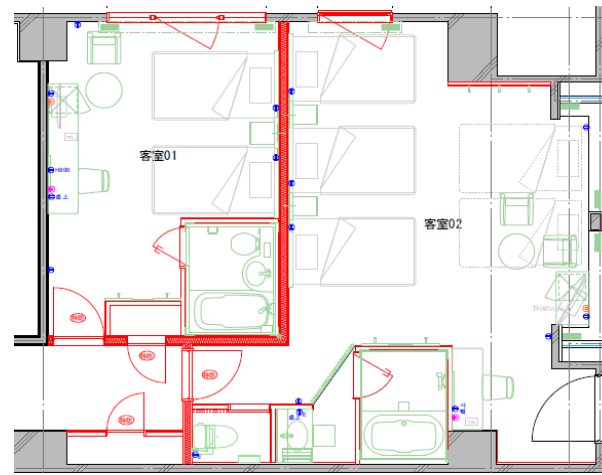
- ✓ レジャー需要の取り込みを狙いツインとトリプルを新設
- ✓ 工事期間 2016年12月～2017年1月
- ✓ 想定投資効果 年間賃料 +7.3百万円、ROI 33.2%

改装前



改装後

ツインベッドルームとトリプルベッドルームに分割



行政との調整を経て  
無窓スペースに窓を設置



# 戦略的なCAPEXの実例 ③ ネストホテル札幌大通

スイートルーム1室をツイン3室に分割(投資額25.2百万円)

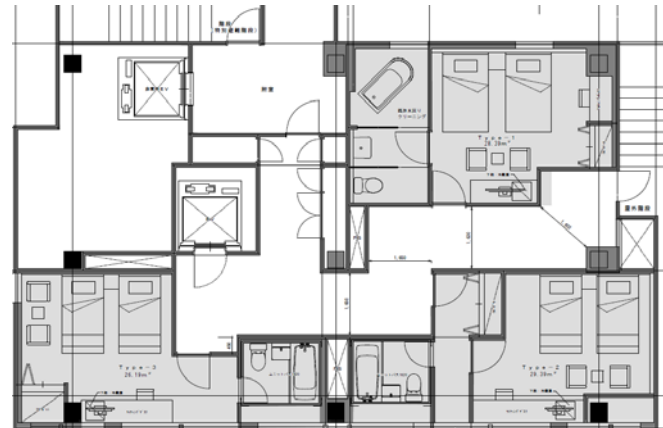
- ✓ 低稼働ルームの分割による収益改善
- ✓ 工事期間 2016年12月～2017年1月
- ✓ 想定投資効果 年間賃料 +4.3百万円、ROI 17.1%

改装前



改装後

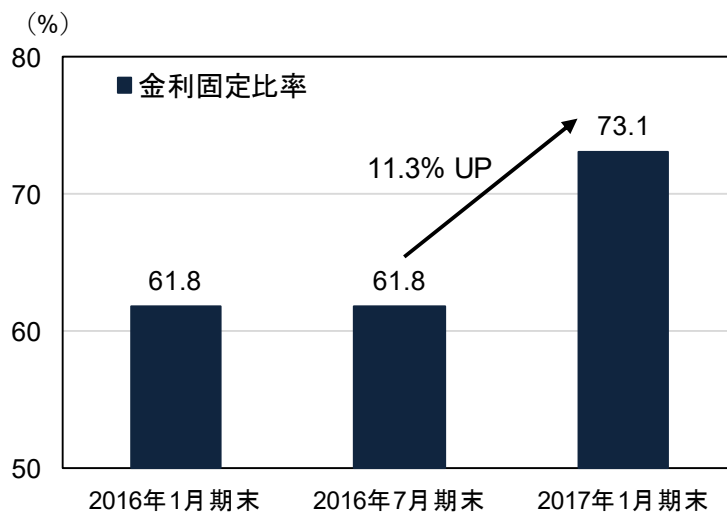
ツインベッドルーム3室に分割



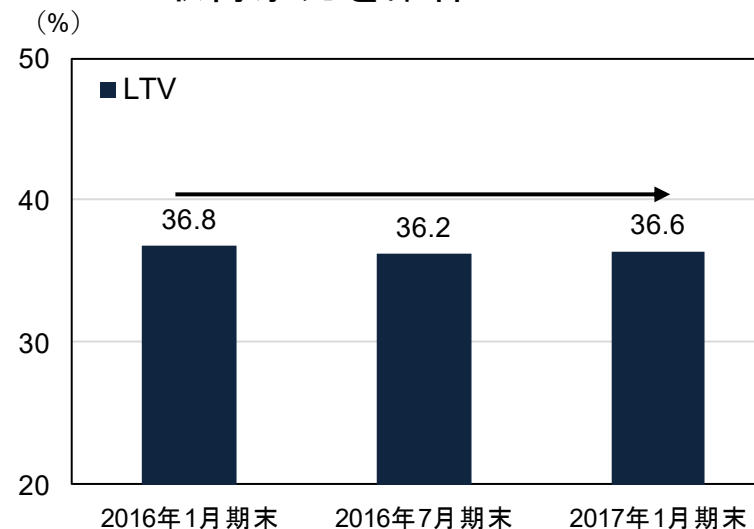
# 財務ハイライト

## 安定性の高い財務運営

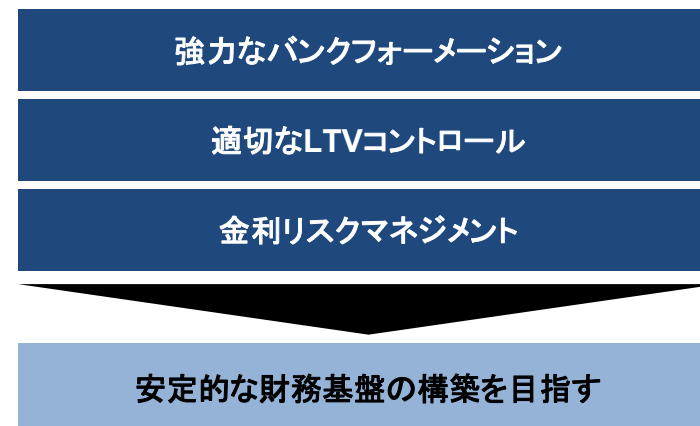
- ✓ 金利固定比率の引上げ
  - 将来の金利上昇リスクをヘッジ



- ✓ 増資時においてもLTV水準を維持
  - 取得余力を確保



	2016年 1月期末	2016年 7月期末	2017年 1月期末
借入金残高	8,500百万円	8,500百万円	19,500百万円
長期借入比率	100.0%	100.0%	100.0%
平均利率	0.96%	0.91%	0.89%
平均残存年数	4.2年	3.6年	4.5年

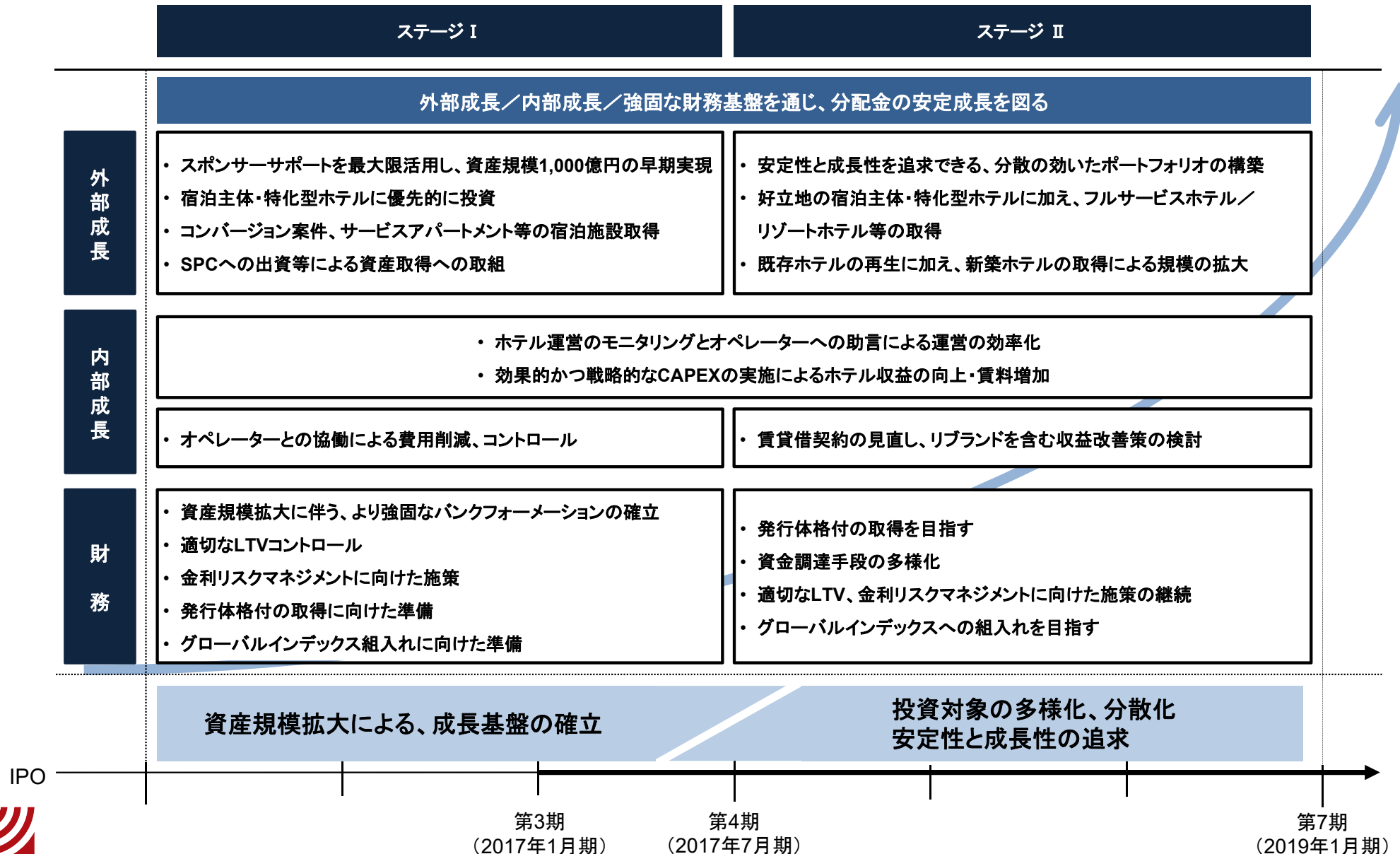


# 成長戦略

---

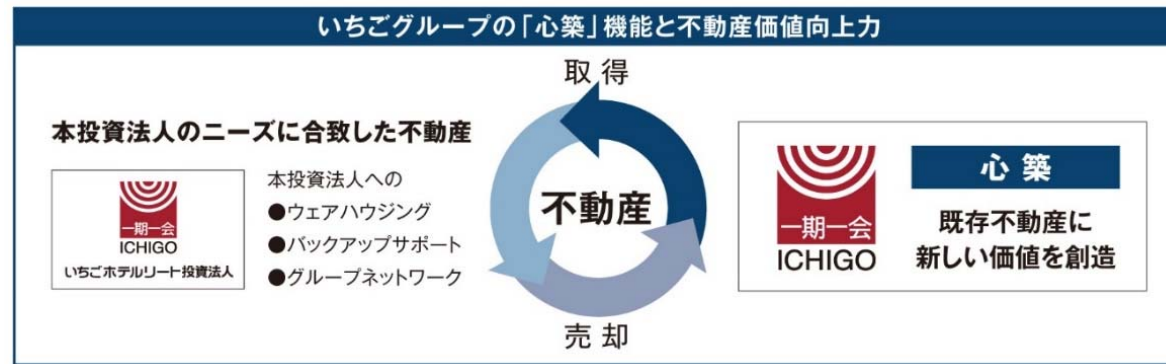


# 成長戦略ロードマップ



# スポンサーといちごホテルリートにおけるシナジー

- 心築(しんちく)<sup>(※)</sup> 機能を活用した独自のソーシングルートを通じて物件を調達
- 心築のノウハウを活用し、リート投資可能な資産となるよう適正化を図る
- いちごホテルリートは取得した資産を長期的に運用し、収益を投資家に分配



## 心築機能を活用したホテル資産への施策例 (リートによる投資が可能な資産となるよう適正化)

ハード面	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 遵法性不適合状態の改善</li> <li>■ 耐震補強・安全性確保のための修繕</li> <li>■ 構造・設備の大幅更新</li> </ul>	等
ソフト面	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ オペレーター・ホテルブランドの変更</li> <li>■ オペレーターとの契約条件の変更</li> <li>■ ホテル運営方針の改善</li> </ul>	等

## いちごホテルリートでの長期的な運用 (ホテル資産からの収益を享受し投資家に分配)

<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 戦略的なCAPEXの実施</li> <li>■ 中長期的な計画修繕・設備更新の実施</li> <li>■ ホテル資産としての競争力維持・向上</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ オペレーターとの協働による収益の維持・向上</li> <li>■ リブランド・契約条件変更による収益のさらなる改善</li> <li>■ 運営経費・不動産経費の削減によるNOI向上施策</li> </ul>

※ 心築とは、いちごの技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心を込めた価値向上を図り、既存不動産に新しい価値を創造すること

# 内部成長戦略：今後の戦略的CAPEX計画

## 今後も投資効率が高い戦略的なCAPEXを実施

- ✓ ホテル賃料の増加、NOI増加につながるCAPEXの実施
- ✓ ホテルの中長期的な競争力、顧客満足度を高めるCAPEXの実施

### ■ 戦略的CAPEXの過去実績と今後の計画

工事完了	対象ホテル	工事の内容	目的	投資額 (百万円)	想定賃料増加額 (年額、百万円)	ROI
2016年4月	ネストホテル札幌大通	客室改装	経年劣化解消、レジャー客取込みによる売上向上	16.6	3.9	23.5%
2016年7月	ネストホテル札幌大通	倉庫スペース客室化(2室増室)	非収益スペースの収益化	16.3	3.3	20.2%
2016年10月	ホテルウイングインターナショナル名古屋	客室・廊下・ロビー全面改装	経年劣化解消による売上向上、イメージアップ	20.6	4.9	23.8%
2016年12月	ネストホテル札幌駅前	宴会場喫煙室設置	ホテル利用客の利便性向上 顧客満足度向上	1.0	-	-
2017年1月	スマイルホテル京都四条	倉庫スペース客室化(2室増室)	非収益スペースの収益化	22.0	7.3	33.2%
2017年1月	スマイルホテル京都四条	エントランス改修	経年劣化の解消・利便性の向上	13.2	-	-
2017年1月	ネストホテル札幌大通	客室分割(3分割)	低稼働客室の収益改善	25.2	4.3	17.1%
2017年1月	ネストホテル大阪心斎橋 ネストホテル松山	ダブルベッドのツイン化	2名利用客増加による売上向上	4.6	2.3	50.0%
2017年2月 (予定)	ネストホテル那覇	宴会場の客室化による客室の増室(5室)	低収益スペースの収益改善	40.0	4.8	11.9%
2017年4月 (予定)	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	屋外貸看板設置	スペースの最有効活用	4.0	1.4	35.0%
2017年6月 (予定)	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	客室改装(第一期)、ロビー改装	経年劣化解消による売上向上	32.0	9.9	30.9%
2018年1月 (予定)	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	客室改装(第二期)	経年劣化解消による売上向上	50.4	19.8	39.3%
<b>合計</b>				<b>245.9</b>	<b>61.9</b>	<b>25.2%</b>

# 外部成長戦略:2017年7月期新規取得資産

## グランパーク・イン横浜

- ✓ 首都圏最大級のターミナル駅である横浜駅至近
- ✓ 固定賃料ホテルの取得による分配金の安定性強化
- ✓ 多様化する宿泊ニーズに対応した宿泊施設
- ✓ 女性専用エリアを設けて幅広い顧客層の獲得
- ✓ 資産運用会社のソーシングによる取得



取得予定価格	1,490百万円
鑑定評価額 (2017年1月1日時点)	1,560百万円
償却後NOI利回り	4.7%



# 外部成長戦略：パイプラインサポートの最大活用

スポンサーパイプライン(2017年2月期末現在、21物件 約480億円)

- ✓ ホテル所在地：東京、横浜、大阪、名古屋、福岡、熊本、那覇等
- ✓ 開発案件へのフォワードコミットを通じ、新築ホテルをパイプラインに組入れ

<b>開発案件①</b> 東京都千代田区 宿泊特化型ホテル 2017年6月竣工予定	<b>開発案件②</b> 福岡市博多区 宿泊特化型ホテル 2017年4月竣工予定	<b>開発案件③</b> 京都市 宿泊特化型ホテル 2018年9月竣工予定
<b>開発案件④</b> 石川県金沢市 宿泊特化型ホテル 2017年11月竣工予定	<b>開発案件⑤</b> 大阪市 宿泊特化型ホテル 2017年11月竣工予定	



開発案件イメージパース(一例)



北海道旭川市



神奈川県横浜市



東京都新宿区



愛知県名古屋市



熊本県熊本市



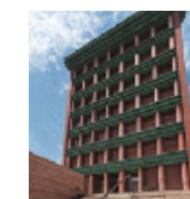
大阪市中央区



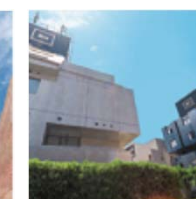
大阪市中央区



沖縄県那覇市



福岡県福岡市



福岡県福岡市

## 2017年7月期 / 2018年1月期 分配金予想

---

# 2017年7月期 分配金予想

一口当たり分配金予想:3,043円(前年同期比 +218円 +7.7%)

(単位:百万円)

項目	2016年7月期 実績 (A)	2017年7月期 予想 (B)	前年同期比 (B) - (A)	主な差異要因
営業収益	774	1,692	+918	変動賃料ホテルの想定RevPAR:8,302円(対前年同期比+6.4%)
ホテル変動賃料	351	760	+409	新規取得ホテルの変動賃料増加:+380 IPO時取得ホテルの変動賃料増加:+28
ホテル固定賃料	387	869	+482	新規取得10ホテルおよび取得予定1ホテルの固定賃料増加:+482
その他	35	62	+27	新規取得ホテルの店舗賃料増加:+27
営業費用	302	731	+429	新規取得ホテルの固定資産税等の費用計上:+51 新規取得10ホテルおよび取得予定1ホテルに係る費用の増加 賃貸事業費用(修繕費除く):+29 修繕費:+18 減価償却費:+174 運用報酬:+122
(うち修繕費)	4	31	+27	
(うち減価償却費)	101	281	+180	
営業利益	472	961	+489	
営業外収益	1	-	▲1	
営業外費用	81	176	+95	2017年1月期の新規借入金に伴う金利増加:+95
経常利益	392	784	+392	
当期純利益	391	783	+392	
一口当たり分配金 (DPU)	2,825円	3,043円	+218円	
NOI	699	1,511	+812	
償却後NOI	598	1,229	+631	
資本的支出	69	272	+203	

# 2018年1月期 分配金予想

一口当たり分配金予想:3,058円(2017年1月期比 ▲79円 ▲2.5%)

✓ 固都税費用計上の影響(約▲200円)をNOI増加でカバー

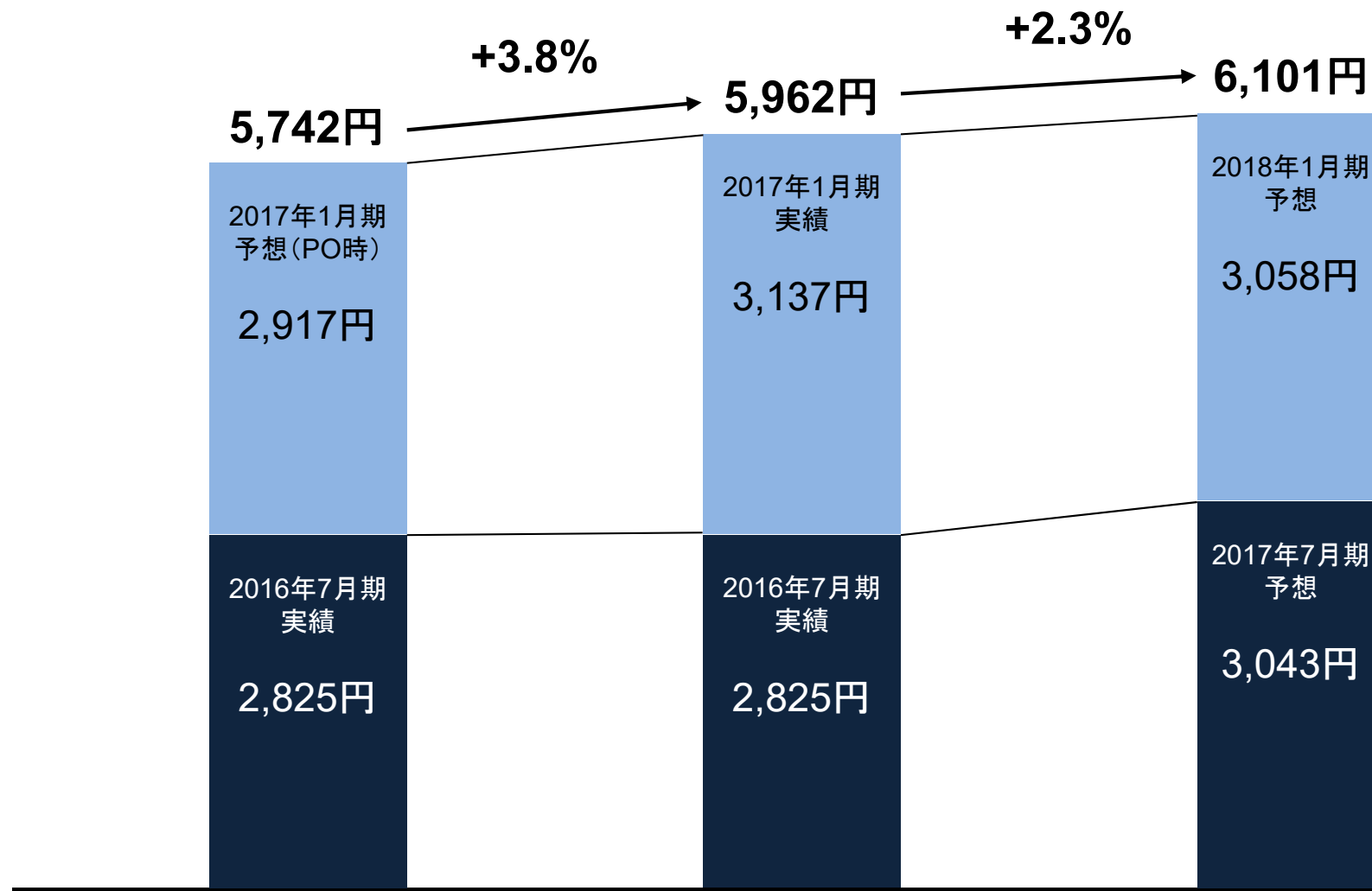
(単位:百万円)

項目	2017年1月期 実績 (A)	2018年1月期 予想 (B)	前年同期比 (B) - (A)	主な差異要因
<b>営業収益</b>	<b>1,560</b>	<b>1,698</b>	<b>+138</b>	変動賃料ホテルの想定RevPAR:8,193円(対前年同期比+2.2%)
ホテル変動賃料	681	725	+44	新規取得ホテルの通期運用による変動賃料の増加:+36 RevPAR増加による変動賃料の増加:+8
ホテル固定賃料	823	908	+85	新規取得10ホテルおよび取得予定1ホテルの固定賃料増加:+85
その他	54	65	+11	新規取得ホテルの店舗賃料増加:+11
<b>営業費用</b>	<b>581</b>	<b>730</b>	<b>+149</b>	新規取得ホテルの固定資産税等の費用計上:+51 新規取得ホテルおよび新規取得予定ホテルに係る費用の増加 その他賃貸事業費用:+16
(うち修繕費)	9	22	+13	運用報酬:+36 減価償却費:+19
(うち減価償却費)	268	287	+19	
<b>営業利益</b>	<b>978</b>	<b>967</b>	<b>▲11</b>	
営業外収益	0	-	▲0	
営業外費用	169	178	+9	2017年1月期新規借入金の支払利息の通期負担による増加:+7
<b>経常利益</b>	<b>809</b>	<b>788</b>	<b>▲21</b>	
<b>当期純利益</b>	<b>808</b>	<b>787</b>	<b>▲21</b>	
<b>一口当たり分配金 (DPU)</b>	<b>3,137円</b>	<b>3,058円</b>	<b>▲79円</b>	
NOI	1,458	1,523	+65	
償却後NOI	1,189	1,236	+47	
資本的支出	256	285	+29	



# 年間分配金の成長推移

年間分配金の継続的な成長を目指す



## ポートフォリオの状況

---

# ポートフォリオマップ (2017年1月期末時点の保有ホテルと取得予定のグランパーク・イン横浜)



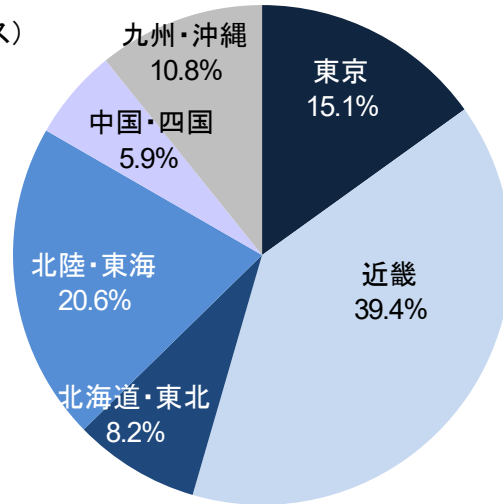
# 地域・ホテル分散の進展によるキャッシュフローの安定性向上

## ■ ポートフォリオにおける分散状況

2017年1月期末時点

### 地域分散

(取得価格ベース)

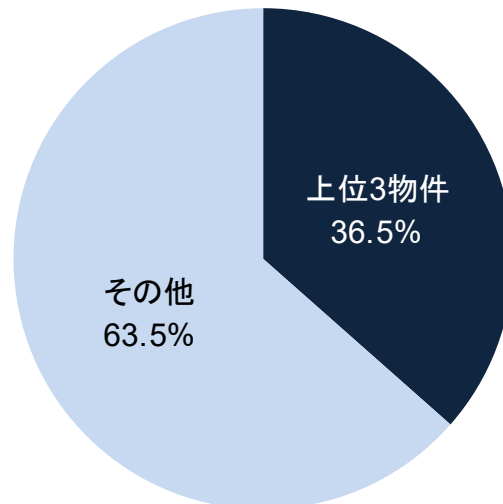


### 業態分散



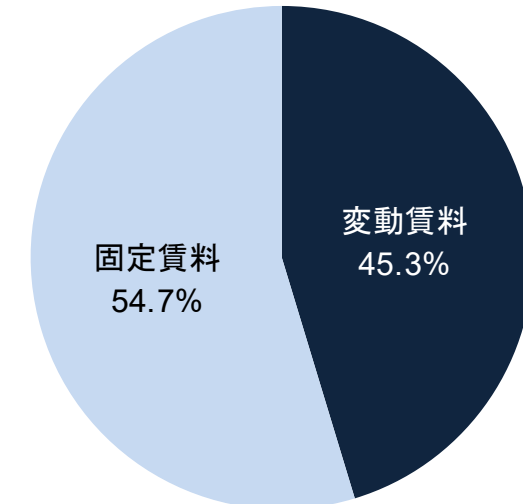
### ホテル分散

(取得価格ベース)



### 賃料形態分散

(2017年1月期ホテル賃料ベース)



# ホテル一覧（2017年1月31日時点保有物件）

タイプ	物件番号	物件名称	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)	2017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)	Cap rate (%)		
宿泊主体・特化型	A-1	004	ネストホテル札幌駅前	固定+変動賃料	北海道札幌市	5,734.93	2,160	2,166	2,350	5.5	+183
	A-2	008	ネストホテル札幌大通	固定+変動賃料	北海道札幌市	5,638.78	1,450	1,502	1,620	5.4	+117
	A-3	018	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	305	421	5.5	+115
	C-1	012	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	固定+変動賃料	東京都杉並区	2,721.70	3,910	3,936	4,030	4.4	+93
	C-2	014	スマイルホテル浅草	固定+変動賃料	東京都台東区	1,793.43	1,920	1,931	2,090	4.1	+158
	C-3	016	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	1,369	1,440	4.5	+70
	D-1	006	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	1,535	1,690	5.6	+154
	D-2	003	ホテルウイングインターナショナル名古屋	固定+変動賃料	愛知県名古屋市	5,255.66	2,670	2,714	2,850	5.0	+136
	D-3	011	コンフォートホテル中部国際空港	固定賃料	愛知県常滑市	11,599.63	5,308	5,350	5,880	4.0	+530
	D-4	019	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	305	376	5.0	+70
	E-1	001	スマイルホテル京都四条	固定+変動賃料	京都府京都市	4,891.84	4,480	4,539	4,870	4.8	+331
	E-2	002	ホテルビスタプレミアオ京都	固定賃料	京都府京都市	3,867.66	3,600	3,614	3,950	4.4	+336
	E-3	005	チサンイン大阪ほんまち	固定+変動賃料	大阪府大阪市	3,690.00	1,630	1,645	1,840	4.5	+195
	E-4	007	ホテルサーブ神戸アスタ	固定+変動賃料	兵庫県神戸市	4,633.16	1,490	1,481	1,640	5.1	+158
	E-5	010	ネストホテル大阪心斎橋	固定+変動賃料	大阪府大阪市	8,057.26	7,600	7,766	7,680	4.5	▲ 86
	F-1	017	コンフォートホテル岡山	固定賃料	岡山県岡山市	5,543.70	1,200	1,210	1,240	5.3	+29
	F-2	015	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	1,639	1,670	5.7	+31
	G-1	009	ヴァリエホテル天神	固定+変動賃料	福岡県福岡市	1,910.94	1,380	1,419	2,040	4.5	+621
	G-2	013	ネストホテル那覇	固定+変動賃料	沖縄県那覇市	9,240.20	3,750	3,769	3,970	5.3	+200
<b>19物件 合計</b>					<b>91,644.98</b>	<b>47,668</b>	<b>48,204</b>	<b>51,647</b>	<b>4.7</b>	<b>+3,442</b>	

※ 取得価格、期末帳簿価格、期末評価額は、百万円未満を切り捨て

※ 期末評価額は、鑑定評価額

# 2017年1月期 ホテル別運営実績

( )内は対前年同期比増減率

物件番号	物件名称	所在地	客室数 (室)	2017年1月期(2016年8月～2017年1月)実績								
				RevPAR(円)		客室稼働率(%)		ADR(円)		売上高(百万円)		
A-1	004	ネストホテル札幌駅前	北海道札幌市	162	8,298	(+13.9%)	96.7	(+8.1%)	8,580	(+5.4%)	310.5	(+8.9%)
A-2	008	ネストホテル札幌大通	北海道札幌市	119	9,985	(+6.2%)	96.1	(+2.8%)	10,395	(+3.3%)	241.4	(+6.4%)
A-3	018	コンフォートホテル釧路	北海道釧路市	126	4,072	(+1.5%)	76.9	(+0.9%)	5,293	(+0.6%)	101.2	(+1.9%)
C-1	012	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	東京都杉並区	112	7,981	(▲ 4.0%)	98.5	(▲ 1.1%)	8,102	(▲ 2.9%)	170.2	(▲ 3.9%)
C-2	014	スマイルホテル浅草	東京都台東区	96	6,749	(▲ 0.3%)	95.4	(▲ 1.1%)	7,071	(+0.8%)	124.2	(▲ 0.4%)
D-1	006	コンフォートホテル浜松	静岡県浜松市	196	5,084	-	80.5	-	6,314	-	183.4	-
D-2	003	ホテルウイングインターナショナル名古屋	愛知県名古屋市	220	5,222	-	84.9	-	6,149	-	239.2	-
D-3	011	コンフォートホテル中部国際空港	愛知県常滑市	346	7,407	(▲ 4.4%)	84.1	(▲ 5.3%)	8,804	(+0.9%)	528.2	(▲ 4.3%)
D-4	019	コンフォートホテル鈴鹿	三重県鈴鹿市	105	4,560	(▲ 4.8%)	75.8	(▲ 6.0%)	6,016	(+1.3%)	90.3	(▲ 4.1%)
E-1	001	スマイルホテル京都四条	京都府京都市	138	11,055	(▲ 11.2%)	99.6	(▲ 0.5%)	11,094	(▲ 10.7%)	297.6	(▲ 9.9%)
E-2	002	ホテルビスタプレミアオ京都	京都府京都市	84	12,893	(+6.8%)	90.0	(▲ 0.0%)	14,319	(+6.9%)	212.7	(+7.2%)
E-3	005	チサンイン大阪ほんまち	大阪府大阪市	130	7,418	(▲ 10.2%)	86.3	(▲ 4.9%)	8,592	(▲ 5.5%)	177.4	(▲ 10.2%)
E-5	010	ネストホテル大阪心斎橋	大阪府大阪市	302	8,337	(▲ 3.2%)	94.0	(▲ 1.1%)	8,870	(▲ 2.2%)	508.4	(▲ 3.6%)
F-1	017	コンフォートホテル岡山	岡山県岡山市	208	5,380	(+5.8%)	87.0	(▲ 0.2%)	6,186	(+6.0%)	215.7	(+10.9%)
F-2	015	ネストホテル松山	愛媛県松山市	190	4,985	(+14.1%)	83.2	(+12.9%)	5,993	(+1.0%)	257.1	(+8.4%)
G-1	009	ヴァリエホテル天神	福岡県福岡市	77	8,394	(+3.7%)	85.7	(▲ 4.6%)	9,794	(+8.7%)	129.0	(+5.9%)
G-2	013	ネストホテル那覇	沖縄県那覇市	193	8,880	(+6.0%)	88.9	(▲ 1.4%)	9,994	(+7.4%)	455.9	(+5.5%)
その他ホテル				181	4,897	(▲ 24.7%)	80.1	(▲ 9.6%)	6,116	(▲ 16.8%)	175.7	(▲ 23.8%)
変動賃料導入ホテル(12物件)				1,823	8,020	(+0.2%)	91.3	(▲ 0.4%)	8,784	(+0.6%)	3,123.7	(+0.2%)
固定賃料導入ホテル(7物件)				1,162	5,643	(▲ 5.7%)	81.9	(▲ 3.9%)	6,893	(▲ 1.8%)	1,294.5	(▲ 4.8%)
<b>ポートフォリオ全体(19物件)</b>				<b>2,985</b>	<b>7,095</b>	<b>(▲ 1.7%)</b>	<b>87.6</b>	<b>(▲ 1.7%)</b>	<b>8,096</b>	<b>(+0.0%)</b>	<b>4,418.2</b>	<b>(▲ 1.3%)</b>

※ ホテルウイングインターナショナル名古屋およびコンフォートホテル浜松の対前年同期に係る各数値は、賃借人等から開示についての同意が得られていないため、記載していません。

※ ホテルサーブ神戸アスタおよびホテルリブマックス日本橋箱崎の個別の運営実績は賃借人から開示についての同意が得られていないため、「その他ホテル」として合算値で記載しています。

※ ホテルサーブ神戸アスタの賃貸借契約には変動賃料の規定が含まれていますが、これまで当該規定による変動賃料が発生したことはなく、本投資法人の収益予想においても変動賃料収入は想定していないことから、固定賃料ホテルに含めて記載しています。

# 個別ホテル収支

(単位:千円)

物件番号		A-1	A-2	A-3	C-1	C-2	D-1	D-3	D-4	E-1	E-2	E-3	E-5	F-1	F-2	G-1	G-2	その他
物件名・項目	ポート フォリオ 合計	ネスト ホテル 札幌駅前	ネスト ホテル 札幌大通	コンフォート ホテル 釧路	スマイル ホテル 東京 阿佐ヶ谷	スマイル ホテル 浅草	コンフォート ホテル 浜松	コンフォート ホテル 中部 国際空港	コンフォート ホテル 鈴鹿	スマイル ホテル 京都四条	ホテル ビスタ プレミア 京都	チサンイン 大阪 ほんまち	ネスト ホテル 大阪心斎橋	コンフォート ホテル 岡山	ネスト ホテル 松山	ヴァリエ ホテル 天神	ネスト ホテル 那覇	その他
① 不動産運用 収益合計	1,560,734	102,665	83,367	16,835	80,031	49,719	55,361	138,414	14,114	168,614	91,672	36,000	196,564	41,951	76,276	60,905	130,130	218,108
固定賃料	823,979	32,392	23,385	16,835	25,650	14,064	55,361	138,414	14,114	34,644	75,000	36,000	57,565	41,951	31,481	24,752	55,461	146,903
変動賃料	681,959	70,273	59,982	-	54,380	35,655	-	-	-	133,970	16,672	-	138,999	-	44,792	36,153	74,668	16,411
その他収益	54,795	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	54,793
② 不動産運用 費用合計	102,566	8,013	10,629	1,438	3,245	1,141	5,547	1,416	1,269	7,850	9,347	5,078	2,654	1,460	2,079	4,216	2,952	34,224
外注委託費	16,346	600	600	922	2,189	698	600	580	553	600	1,475	870	1,246	922	1,087	600	1,087	1,713
保険料	2,438	154	163	78	81	52	100	265	45	161	106	105	231	133	187	57	223	289
修繕費	8,727	1,275	783	57	524	9	120	160	290	1,921	476	588	756	-	363	-	1,123	280
公租公課	48,325	5,113	8,298	-	29	-	4,456	-	-	4,803	6,874	3,130	40	-	-	3,192	-	12,386
その他費用	26,728	870	784	380	420	381	271	410	380	365	415	383	380	404	441	365	518	19,555
③ NOI (①-②)	1,458,168	94,652	72,738	15,396	76,786	48,577	49,814	136,997	12,844	160,763	82,324	30,921	193,910	40,491	74,196	56,689	127,177	183,883
④ 減価償却費	268,204	12,181	16,424	4,428	20,799	12,921	14,320	28,306	3,940	15,848	12,485	4,266	28,390	11,569	16,103	8,114	28,281	29,823
不動産賃貸 事業収益 (③-④)	1,189,963	82,470	56,313	10,968	55,987	35,656	35,493	108,691	8,904	144,915	69,839	26,655	165,519	28,921	58,093	48,575	98,896	154,060

※ 千円未満を切り捨て

※ ホテルウイングインターナショナル名古屋、ホテルサーブ神戸アスタ、ホテルリブマックス日本橋箱崎および店舗に係る個別賃料については、賃借人から開示の同意を得られていないため、その他として合算で表示しています。

※ 「その他」に記載のNOI及び減価償却費のうち、「ホテルウイングインターナショナル名古屋」のNOIは68,895千円、減価償却費は8,023千円、「ホテルサーブ神戸アスタ」のNOIは46,608千円、減価償却費は12,693千円、また、「ホテルリブマックス日本橋箱崎」のNOIは32,025千円、減価償却費は9,106千円です。

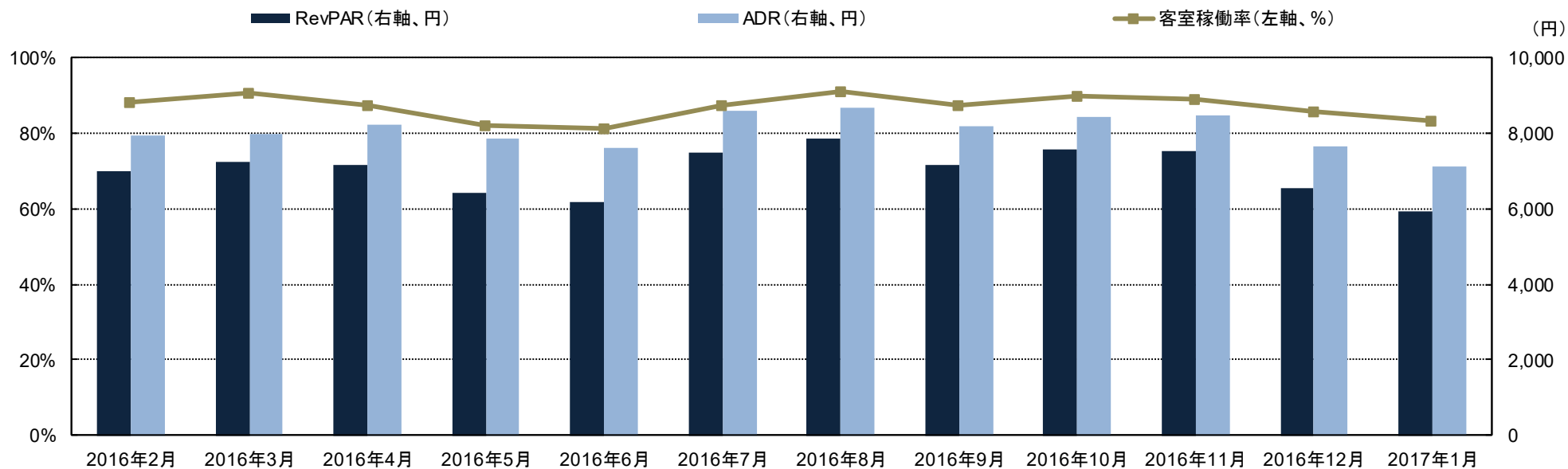
# 賃料・運営関連データ

## ■ 賃料収入割合（収益額ベース）

（単位：千円）

収益項目	第1期(2016年1月期)		第2期(2016年7月期)		第3期(2017年1月期)	
	収益額	比率	収益額	比率	収益額	比率
固定賃料収益	131,079	66.2%	423,063	54.6%	878,775	56.3%
各ホテルから支払われる固定賃料	119,616	60.4%	387,253	50.0%	823,979	52.8%
その他(店舗に係る個別賃料)	11,463	5.8%	35,810	4.6%	54,796	3.5%
変動賃料収益	66,870	33.8%	351,895	45.4%	681,959	43.7%
合計	<b>197,950</b>	<b>100.0%</b>	<b>774,959</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,560,734</b>	<b>100.0%</b>

## ■ ポートフォリオ全体の運営実績（2016年2月～2017年1月）

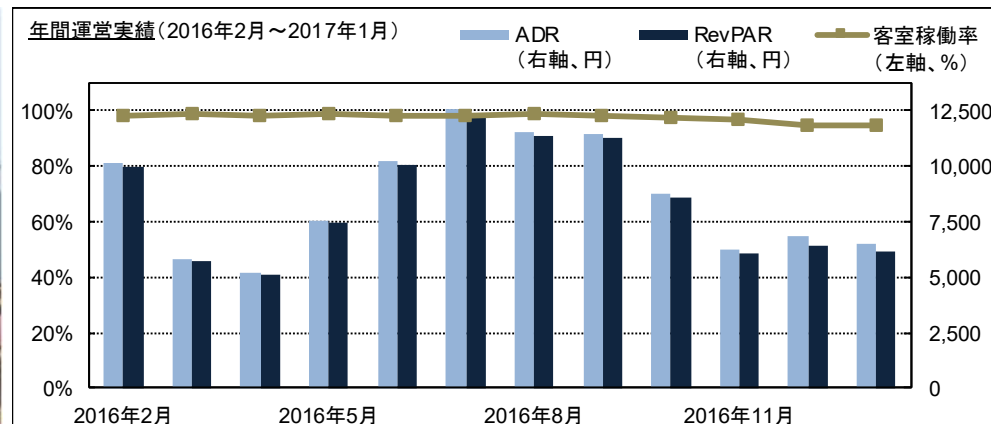




# 個別ホテルの概要(変動賃料ホテル)

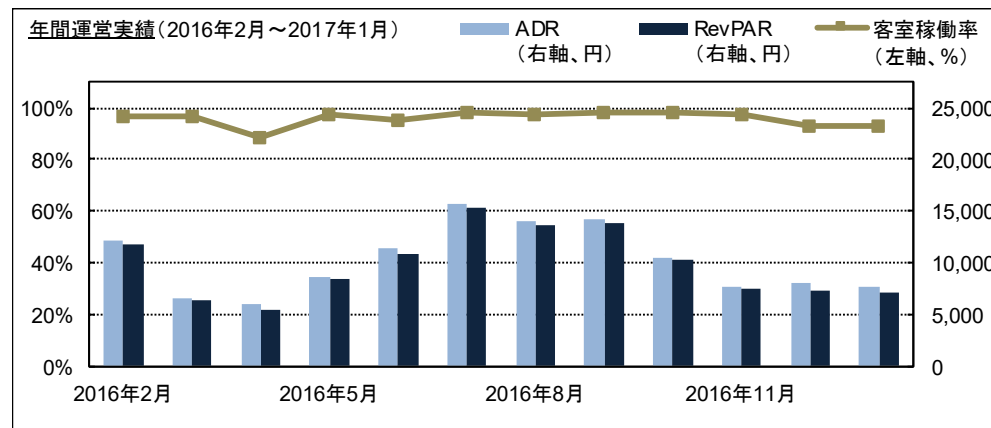
## ■ A-1 ネストホテル札幌駅前

所在地	北海道札幌市中央区
交通機関	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

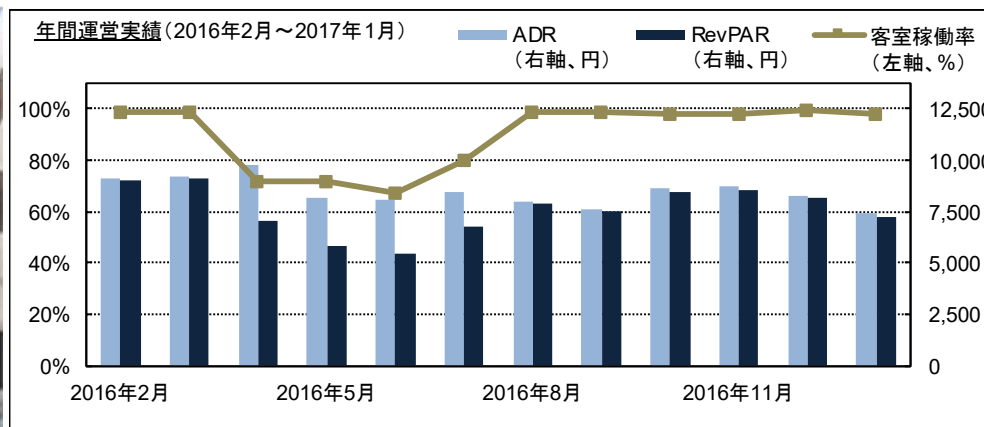
所在地	北海道札幌市中央区
交通機関	札幌市営地下鉄南北線 「大通」駅 徒歩約4分
オペレーター	ネストホテルジャパン 株式会社
客室数	119室
取得額	1,450百万円



# 個別ホテルの概要(変動賃料ホテル)

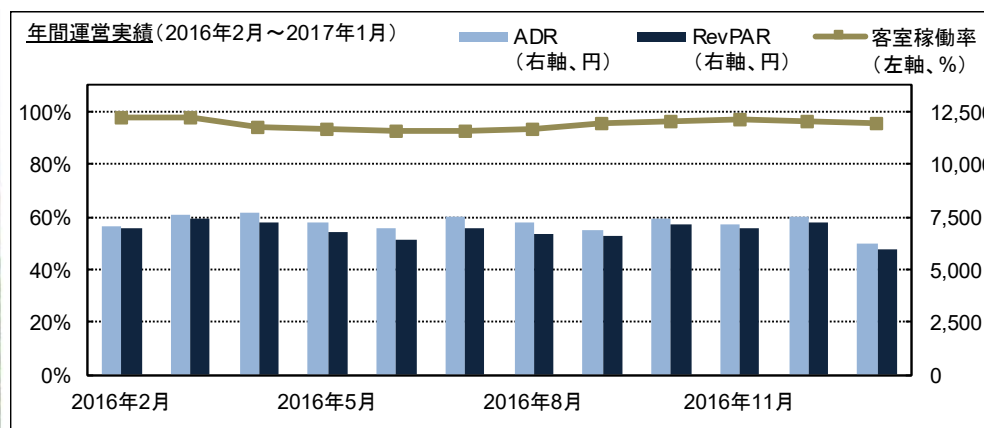
## ■ C-1 スマイルホテル東京阿佐ヶ谷

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



## ■ C-2 スマイルホテル浅草

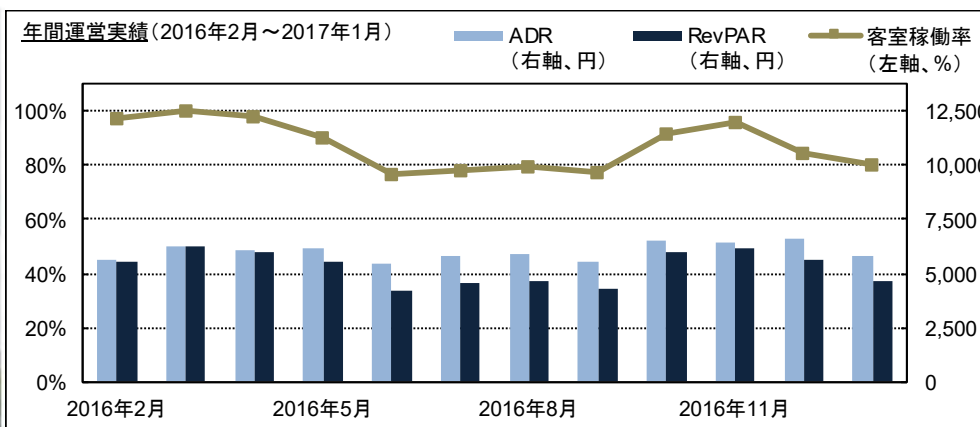
所在地	東京都台東区
交通機関	東京メトロ銀座線 「浅草」駅 徒歩約11分
オペレーター	株式会社ホスピタリティ オペレーションズ
客室数	96室
取得額	1,920百万円



# 個別ホテルの概要(変動賃料ホテル)

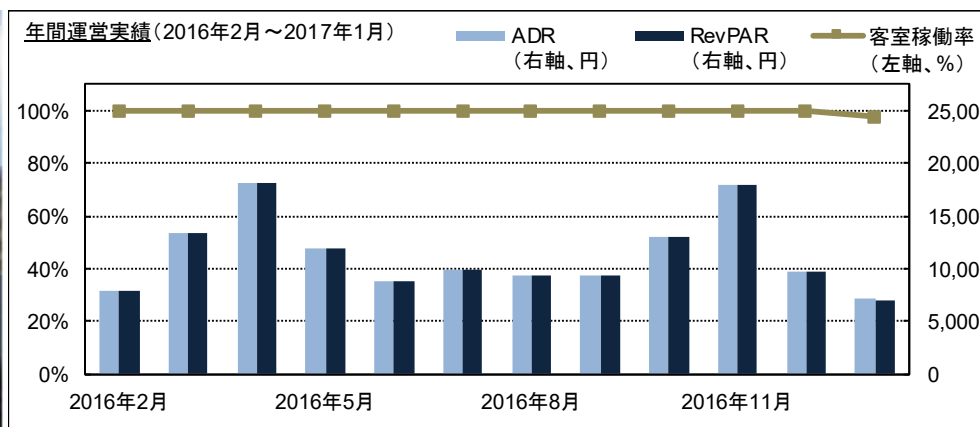
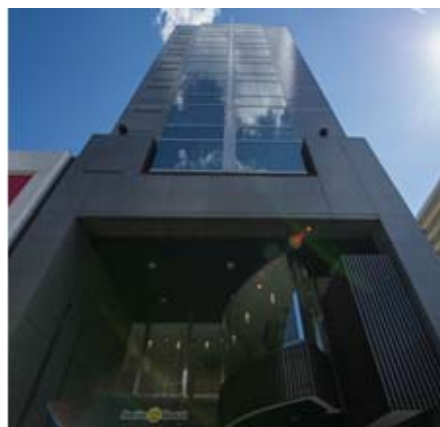
## ■ D-2 ホテルウィングインターナショナル名古屋

所在地	愛知県名古屋市中区
交通機関	名古屋市営地下鉄桜通線 および鶴舞線「丸の内」駅 徒歩約2分
オペレーター	株式会社フォーブス
客室数	220室
取得額	2,670百万円



## ■ E-1 スマイルホテル京都四条

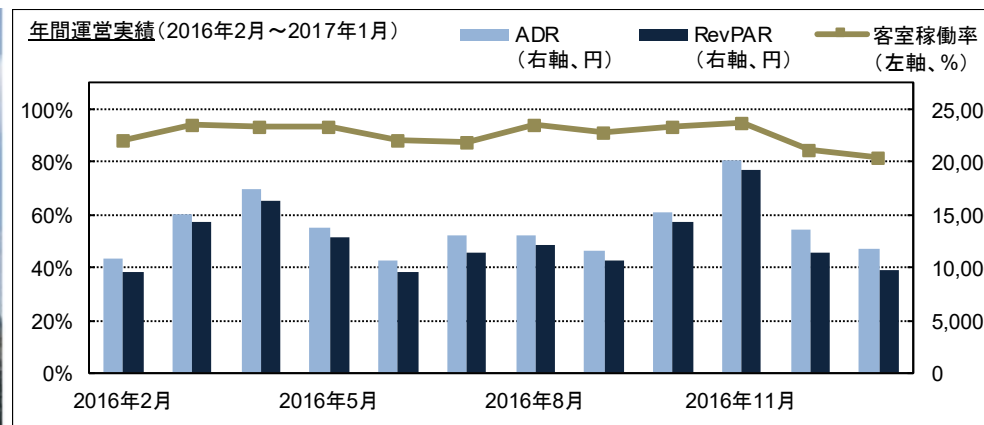
所在地	京都府京都市下京区
交通機関	京都市営地下鉄烏丸線 「四条」駅および 阪急電鉄京都本線 「烏丸」駅 徒歩約5分
オペレーター	株式会社ホスピタリティ オペレーションズ
客室数	138室
取得額	4,480百万円



# 個別ホテルの概要(変動賃料ホテル)

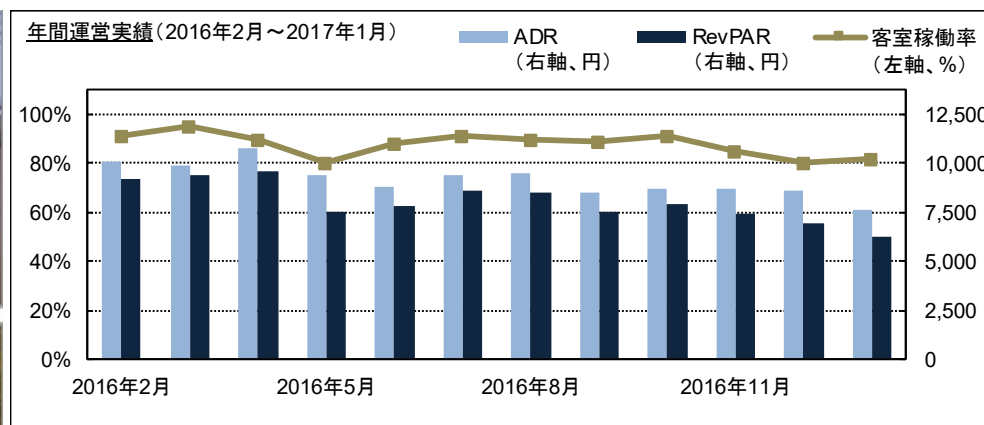
## ■ E-2 ホテルビスタプレミアオ京都

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



## ■ E-3 チサンイン大阪ほんまち

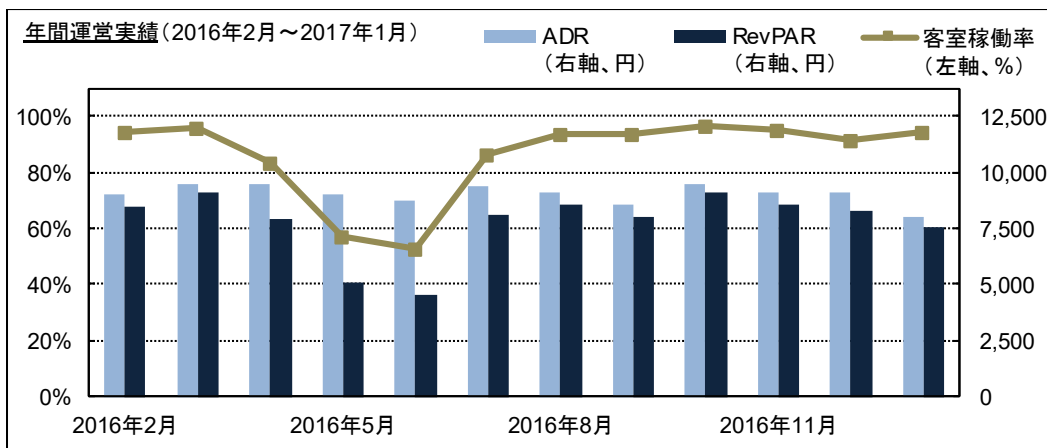
所在地	大阪府大阪市中央区
交通機関	大阪市営地下鉄中央線 「堺筋本町」駅 徒歩約5分
オペレーター	株式会社 SHRホテルリース
客室数	130室
取得額	1,630百万円



# 個別ホテルの概要(変動賃料ホテル)

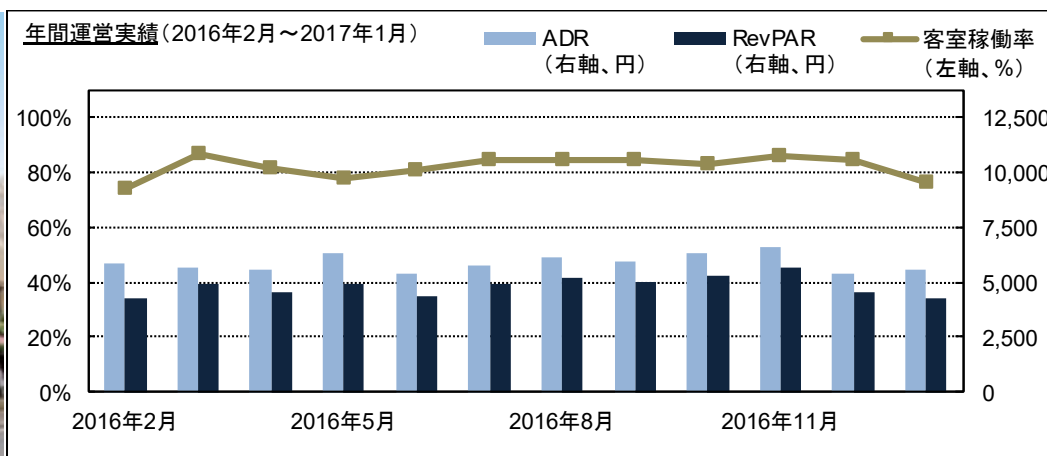
## ■ E-5 ネストホテル大阪心斎橋

所在地	大阪府大阪市中央区
交通機関	大阪市営地下鉄堺筋線 長堀鶴見緑地線 「長堀橋」駅 徒歩約1分 他
オペレーター	ネストホテルジャパン 株式会社
客室数	302室
取得額	7,600百万円



## ■ F-2 ネストホテル松山

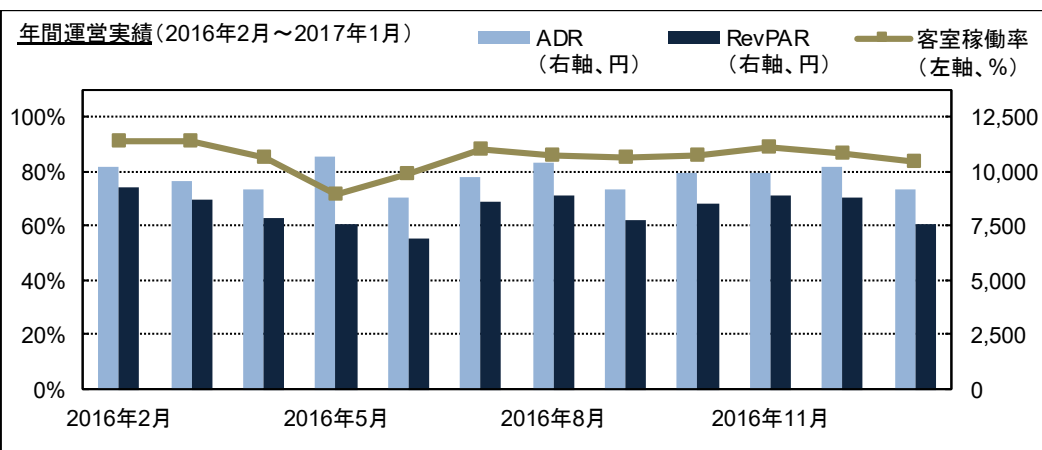
所在地	愛媛県松山市
交通機関	松山空港 車約25分 伊予鉄道城南線 「勝山町」駅 徒歩約3分
オペレーター	ネストホテルジャパン 株式会社
客室数	190室
取得額	1,610百万円



# 個別ホテルの概要(変動賃料ホテル)

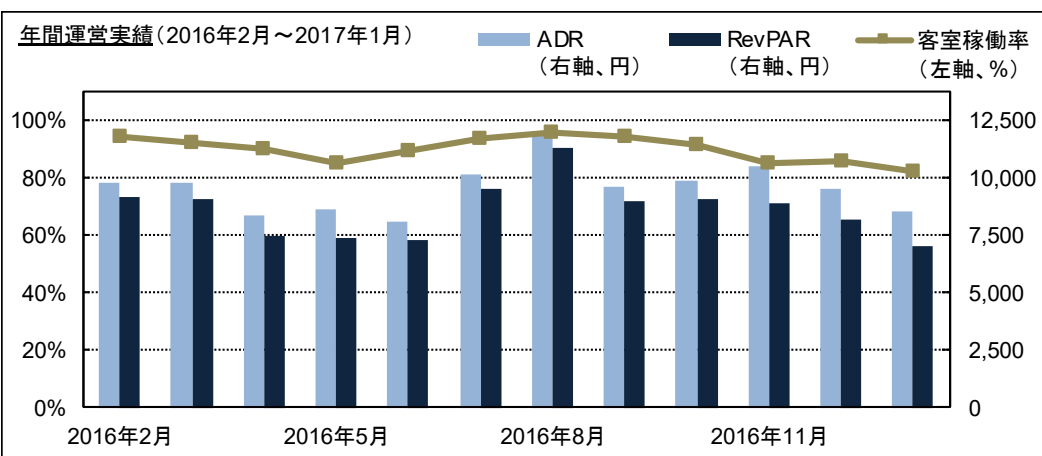
## ■ G-1 ヴァリエホテル天神

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



## ■ G-2 ネストホテル那覇

所在地	沖縄県那覇市
交通機関	那覇空港 車約7分 沖縄都市モノレール 「旭橋」駅 徒歩約5分
オペレーター	ネストホテルジャパン 株式会社
客室数	193室
取得額	3,750百万円



# 個別ホテルの概要(固定賃料ホテル)

## ■ A-3 コンフォートホテル釧路

所在地	北海道釧路市
交通機関	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



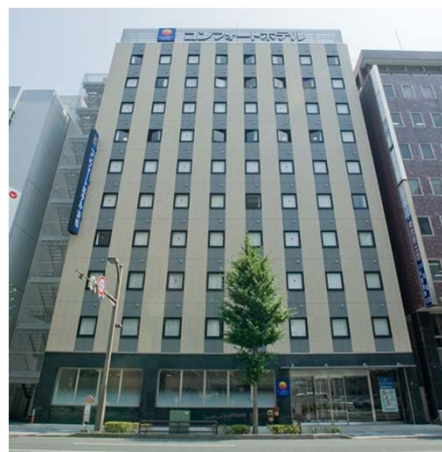
## ■ C-3 ホテルリブマックス日本橋箱崎

所在地	東京都中央区
交通機関	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



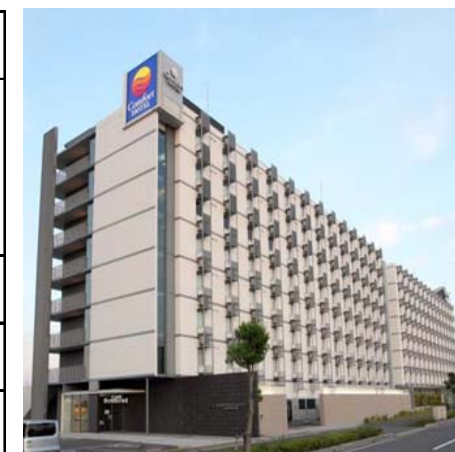
## ■ D-1 コンフォートホテル浜松

所在地	静岡県浜松市中区
交通機関	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
交通機関	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



# 個別ホテルの概要(固定賃料ホテル)

## ■ D-4 コンフォートホテル鈴鹿

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



## ■ E-4 ホテルサーブ神戸アスタ

所在地	兵庫県神戸市
交通機関	JR神戸線 (山陽本線)他 「新長田」駅 徒歩約2分
オペレーター	有限会社 ホテルテトラ
客室数	133室
取得額	1,490百万円



## ■ F-1 コンフォートホテル岡山

所在地	岡山県岡山市
交通機関	JR山陽新幹線 山陽本線、宇野線等 「岡山」駅 徒歩約15分
オペレーター	株式会社グリーンズ
客室数	208室
取得額	1,200百万円



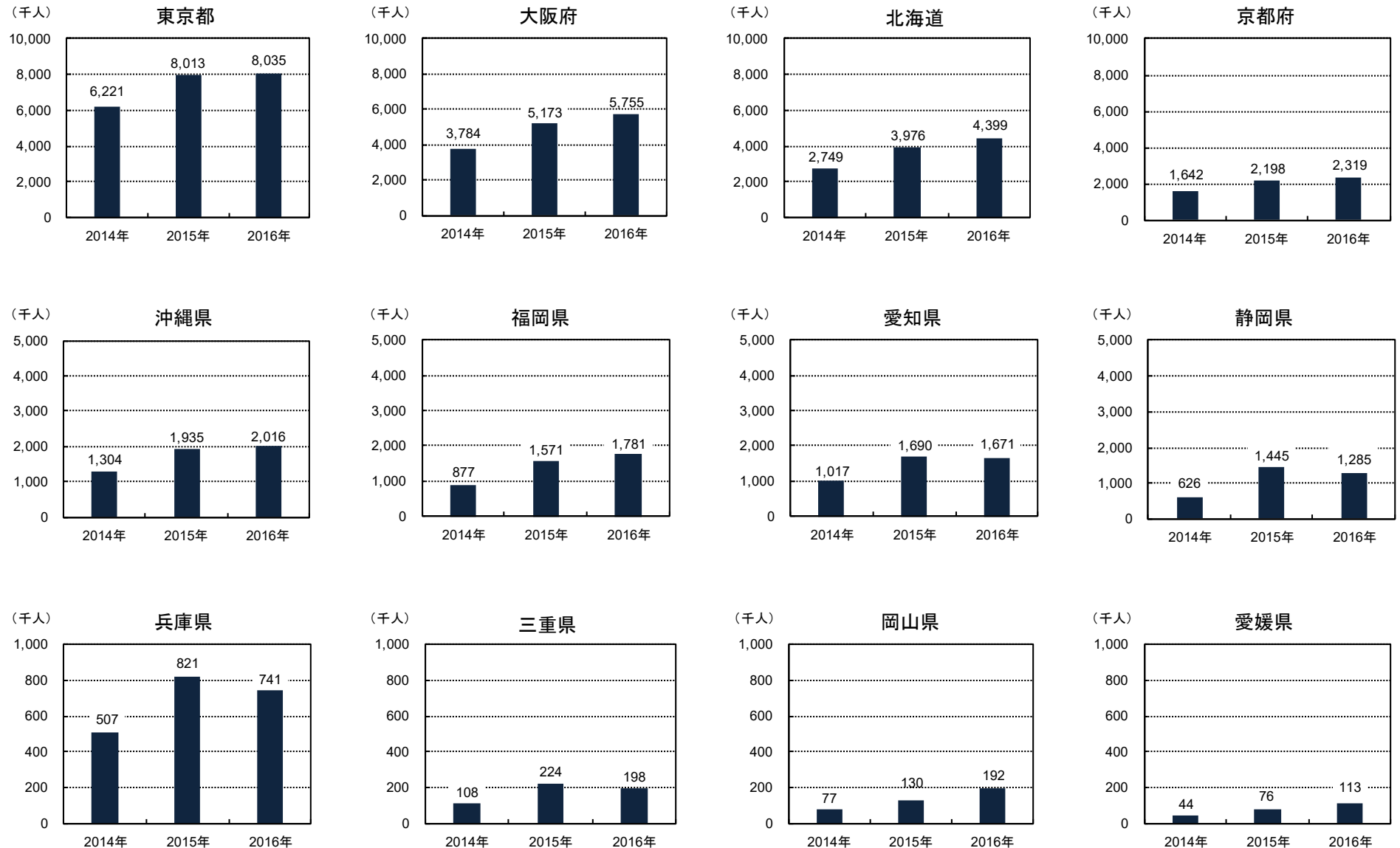


## ホテルマーケット関連データ

---

# ホテルマーケットを取り巻く外部環境 ①

## ■ ポートフォリオ資産所在都道府県別 外国人宿泊者数の推移

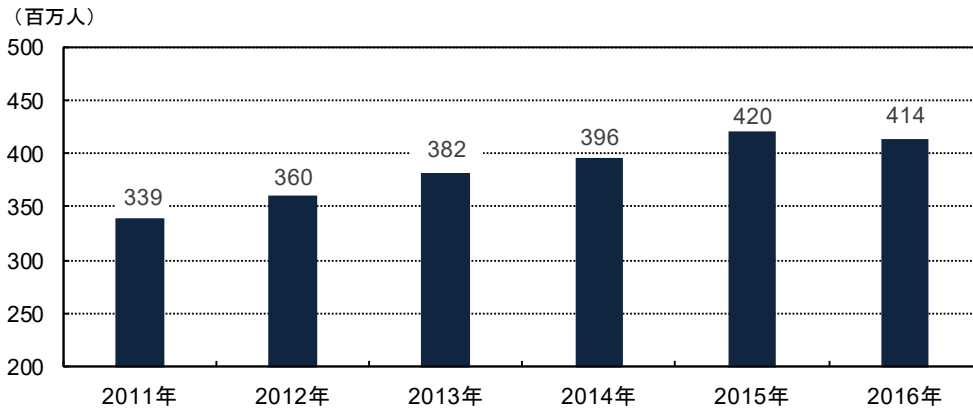


・観光庁「宿泊旅行統計調査」(従業員数10人以上施設集計)を基に、資産運用会社作成

# ホテルマーケットを取り巻く外部環境 ②

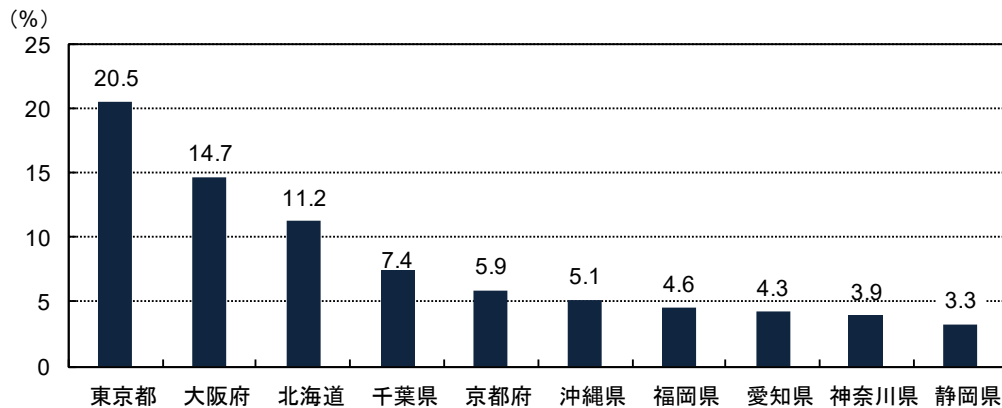
2016年は過去最高の訪日外客数(2,404万人 前年比21.8%増)を記録

## 国内宿泊施設への延べ宿泊者数推移



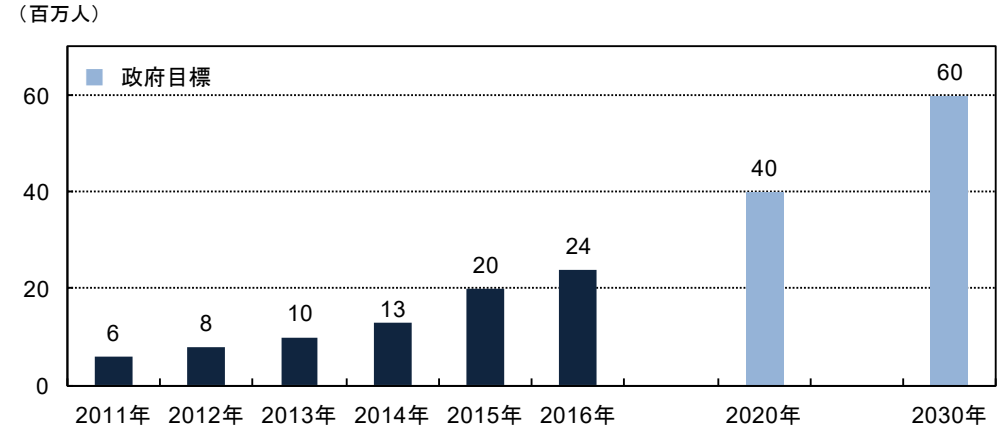
・観光庁「宿泊旅行統計調査」(従業員数10人以上施設集計)を基に、資産運用会社作成

## インバウンド旅行者都道府県別訪問数 (2016年)



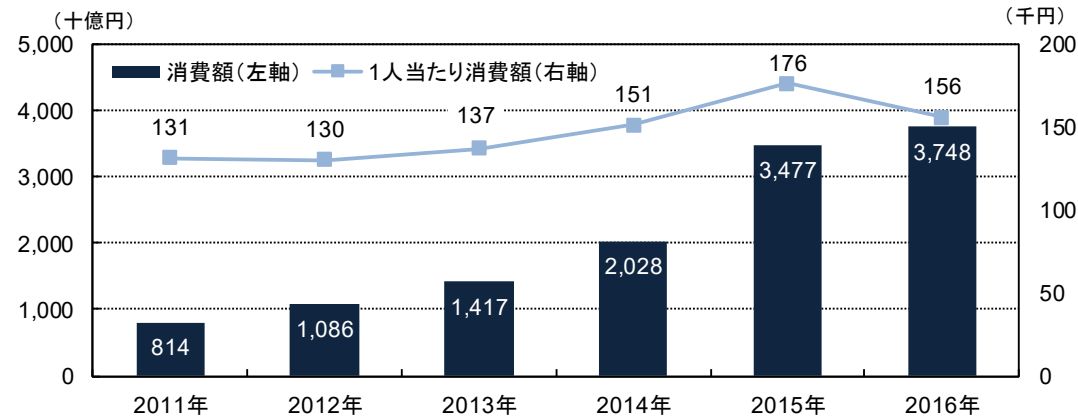
・観光庁「宿泊旅行統計調査」(従業員数10人以上施設集計)を基に、資産運用会社作成

## インバウンド旅行者数推移



・日本政府観光局「訪日外客数の動向」、首相官邸公表資料を基に、資産運用会社作成

## インバウンド旅行者消費動向



・観光庁「訪日外国人対応消費動向調査」を基に、資産運用会社作成

## 財務関連データ

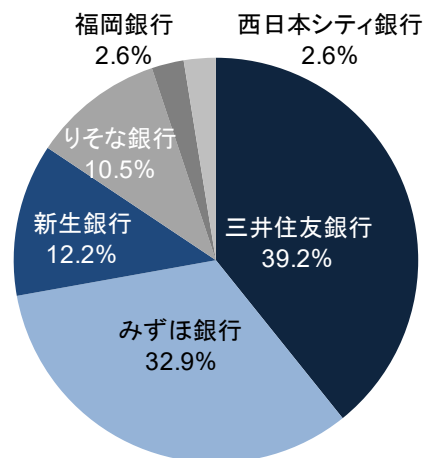
---

# 銀行借入の状況

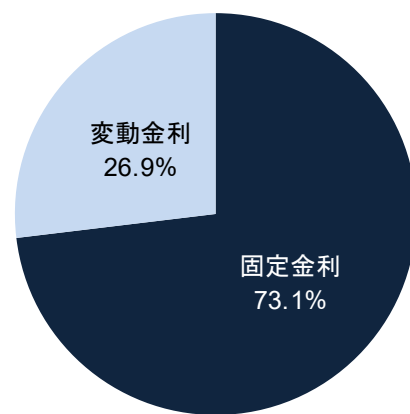
## ■ 個別借入明細

借入金	借入先	借入残高	借入金利	借入日	返済期日
タームローン1	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行	3,250百万円	0.63000%	2015年11月30日	2018年11月30日
タームローン2	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行	5,250百万円	1.08000%	2015年11月30日	2020年11月30日
タームローン3	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行	2,000百万円	0.58000%	2016年08月17日	2020年02月28日
タームローン4	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行	4,500百万円	0.90750%	2016年08月17日	2023年02月28日
タームローン5	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行	4,500百万円	0.98500%	2016年08月17日	2023年08月31日
<b>合計</b>		<b>19,500百万円</b>	<b>平均 0.89%</b>		<b>平均残存年数 4.5年</b>

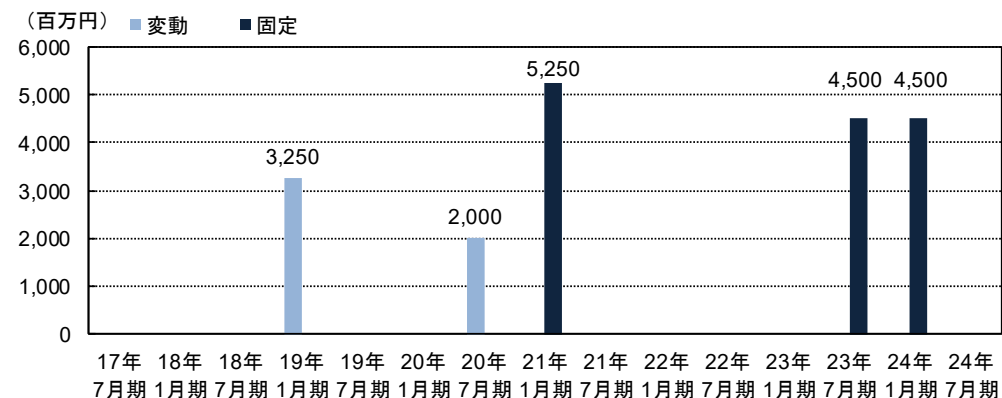
## ■ バンクフォーメーション



## ■ 固定／変動金利比率



## ■ 返済期限の分散状況



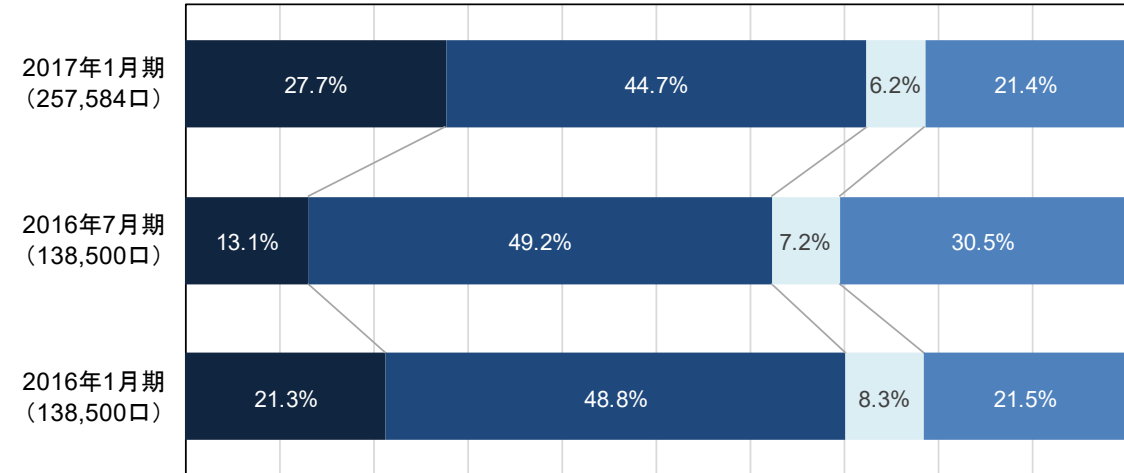
# 投資主の状況 (2017年1月31日時点)

## ■ 主要投資主

	氏名または名称	所有投資口数	比率
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	40,529	15.7%
2	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	25,630	9.9%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	22,777	8.8%
4	SIX SIS LTD.	11,177	4.3%
5	モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	7,526	2.9%
6	野村信託銀行株式会社(投信口)	7,089	2.7%
7	いちご株式会社 [スポンサー]	6,500	2.5%
8	いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	6,424	2.4%
9	MSCO CUSTOMER SECURITIES	6,062	2.3%
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	3,022	1.1%
	<b>合計</b>	<b>136,736</b>	<b>53.0%</b>

## ■ 所有者別投資口数

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



## ■ 所有者別投資主数

所有者区分	2016年1月末	2016年7月末	2017年1月末	
	投資主数	投資主数	投資主数	比率
個人・その他	4,198	3,339	9,656	97.1%
金融機関(証券会社を含む)	38	44	52	0.5%
都市銀行・信託銀行	5	4	5	0.1%
地方銀行	3	4	3	0.0%
その他(証券会社を含む)	30	36	44	0.4%
その他の国内法人	96	65	181	1.8%
外国法人・個人	38	56	57	0.6%
<b>合計</b>	<b>4,370</b>	<b>3,504</b>	<b>9,946</b>	<b>100.0%</b>

# 投資法人概要

## ■ 投資法人

名称	いちごホテルリート投資法人
証券コード	3463
所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
執行役員	宮下 修
決算期	1月期(8月1日～1月31日)および7月期(2月1日～7月31日)

## ■ 資産運用会社

会社名	いちご投資顧問株式会社
代表執行役社長	織井 渉
登録・加入協会	金融商品取引業 関東財務局長(金商)第318号 (第二種金融商品取引業、投資助言・代理業、投資運用業) 一般社団法人投資信託協会会員









- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。本投資法人の投資証券のご購入に当たっては、各証券会社にお問い合わせください。
- 本資料の内容については、将来の予測に関する記述が含まれていますが、こうした記述は、将来の本投資法人の業績、経営成績、財政状態等を保証するものではありません。また、本投資法人の実際の業績は、さまざまな要素により、本説明会資料における見通しとは大きく異なる可能性があります。よって、これら見通しのみにも全面的に依拠することはお控えいただくようお願いいたします。
- 本資料は弊社が信頼するに足りると思われる各種情報に基づいて作成しておりますが、弊社はその正確性および完全性を保証するものではありません。
- 本資料は予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。
- なお、弊社の事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製、転用等を行うことを禁止いたします。



### 【お問合せ】

いちご投資顧問株式会社

いちごホテルリートIRデスク

TEL:03-3502-4892 FAX:03-3502-4876

IR\_Hotel@ichigo.gr.jp

www.ichigo-hotel.co.jp