

いちごホテル (3463)
Ichigo Hotel



2025年1月期(第19期)決算説明資料

March 14, 2025

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.



Make More Sustainable

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





いちごの心築(しんちく)

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で、日本における「100年不動産」の実現を目指しています。



社会的意義 サステナブル不動産・サステナブル社会

目次

□ 2025年1月期 決算		□ 業績予想	
✓ 決算ハイライト	7	✓ 2025年7月期 業績予想	22
✓ 2025年1月期 決算概要	8	✓ 2026年1月期 業績予想	23
✓ 鑑定評価額を上回る戦略的な資産譲渡	9	□ ESG(環境・社会・ガバナンス)への コミットメント	
✓ ポートフォリオ分散と収益向上を目指した資産取得	10	✓ いちごのサステナビリティ方針	25
✓ 資産入替によるポートフォリオの質の向上(2025年7月期)	11	✓ 【いちごグループにおけるESGの取り組み】	
✓ 資産入替の取り組み実績(まとめ)	12	— いちごのクライメート・ポジティブ (CO2削減量 / 排出量比較) ①	26
✓ 【保有ホテルの運営実績】		— いちごのクライメート・ポジティブ (CO2削減量 / 排出量比較) ②	27
— 国内外の旺盛な需要によりプラス成長継続	13	— RE100:再生可能エネルギーへの切り替え 100%完了	28
— 地域別指標	14	— 環境(Environmental)	29
✓ 【環境対応】		— 社会(Social)	30
— 「サステナブル運用」の取り組み	15	— ガバナンス(Governance)	31
✓ 【投資主優待制度】		✓ 徹底的な投資主目線の運用に向けた運用 報酬の変更	32
— 宿泊代金割引優待	16	□ Appendix	33
— 「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度	17		
□ 今後の成長に向けた取り組み			
✓ 賃貸借契約満了ホテルのさらなる収益向上を追求	19		
✓ 投資主価値向上に向けてスポンサーパイプラインの 活用を検討	20		

2025年1月期 決算

決算ハイライト

	2025年1月期実績	説明
当期純利益	3,315百万円 (前年同期比+2,341百万円、+240.3%)	<ul style="list-style-type: none"> 9期連続増益達成、過去最高益を更新 修正予想(※)比+148百万円、+4.7% 譲渡益に加え、保有ホテルの収益も拡大
資産入替	<ul style="list-style-type: none"> 2物件譲渡(広島、札幌 / 合計64.8億円) 1物件取得(福岡 / 26億円) 	<ul style="list-style-type: none"> 譲渡益計24億円、帳簿価額の1.8倍の価格にて譲渡 ポートフォリオ分散と収益向上を期待できる物件を取得
RevPAR	9,534円(変動賃料導入20ホテル)(※) (前年同期比+1,538円、+19.2%)	<ul style="list-style-type: none"> 客室稼働率 89.7% ADR 10,635円 全エリアのRevPARが前年同期比プラス成長
NOI	2,490百万円 (前年同期比+428百万円、+20.8%)	<ul style="list-style-type: none"> 過去最高額を更新 修正予想比+430百万円、+20.9%
環境への取り組み	<ul style="list-style-type: none"> GRESBリアルエステイト評価 / 3 Star GRESB開示評価 / Aレベル 	<ul style="list-style-type: none"> 昨年より1ランクアップの3 Star を獲得 2年連続で最上位の「Aレベル」を獲得
1口当たり分配金	10,125円 (前年同期比+7,149円、+240.2%)	<ul style="list-style-type: none"> 過去最高額を更新 修正予想比+454円、+4.7%
1口当たりNAV(※)	148,746円 (前期比+1,802円、+1.2%)	<ul style="list-style-type: none"> 過去最高額を更新 NOI、NCF向上による鑑定評価額の上昇 含み益合計額 90億円(前期比+5.9億円、+7.0%)

※ 2024年10月31日公表の「2025年1月期の運用状況および分配予想の上方修正のお知らせ」をご参照ください

※ 変動賃料導入ホテルは、34ページ記載の賃料形態「固定賃料+変動賃料」「変動賃料」の合計21ホテル。ただし、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、集計対象外

※ 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

2025年1月期 決算概要

NOI、当期純利益、1口当たり分配金、1口当たりNAVとも過去最高額を更新

(単位:百万円)

	2024年1月期 実績	2025年1月期 実績(A)	当初予想(B) (2024年9月発表)	予想比 (A) - (B)	【ご参考】 修正予想 (2024年10月発表)	当初予想との主な差異要因
営業収益	2,282	5,230	4,564	+666	4,812	<ul style="list-style-type: none"> ■ 営業収益の増加: +666 <ul style="list-style-type: none"> ・不動産譲渡益: +252 (ヴァリエ広島、札幌駅前) ・変動賃料の増加: +405 (22ホテル中20ホテル: ノット札幌、福岡天神、大阪堺筋、岡山、ネスト大阪心斎橋、ノット横浜、京都、名古屋他) ・変動賃料の減少: -11 (東京渋谷、熊本) ・固定賃料の増加: +6 (ヴァリエ広島、マリン福岡) ・店舗賃料の増加: +2 増加: +8 (ノット札幌、熊本、ノット横浜) 減少: -5 (いちご心斎橋) ・水光熱: +5 ・その他収入の増加: +6 ■ 営業費用の増加: +298 <ul style="list-style-type: none"> ・資産運用報酬の増加: +321 ・控除対象外消費税の増加: +19 ・水光熱費の増加: +9 ・減価償却費の増加: +2 ・修繕費の減少: -42 ・事務委託費等の減少: -10 ■ 営業外費用の増加: +3 <ul style="list-style-type: none"> ・融資関連費用の増加: +5 ・支払利息の減少: -1
ホテル変動賃料	934	1,324	930	+394	940	
ホテル固定賃料	1,222	1,303	1,296	+6	1,299	
その他	124	2,603	2,337	+265	2,572	
営業費用	1,032	1,585	1,287	+298	1,318	
修繕費	17	32	74	-42	70	
減価償却費	463	467	465	+2	457	
営業利益	1,250	3,645	3,277	+367	3,494	
経常利益	975	3,316	2,951	+365	3,167	
当期純利益	974	3,315	2,950	+365	3,167	
1口当たり分配金 (DPU)	2,976円	10,125円	9,009円	+1,116円	9,671円	
1口当たりFFO	4,402円	4,133円	-	-	-	
NOI	2,061	2,490	2,042	+447	2,060	
償却後NOI	1,598	2,022	1,577	+445	1,603	
資本的支出 (CAPEX)	149	363	986	-622	-	
帳簿価額	69,527	68,207	-	-	-	
発行済投資口数	327,489口	327,489口	327,489口	-	-	

鑑定評価額を上回る戦略的な資産譲渡

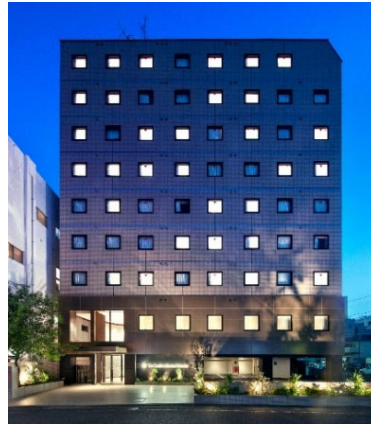
- 賃貸借契約満了を機に、競争力維持を目的とした資本的支出や管理コストなどがさらに増加する可能性を勘案し、2ホテルを譲渡、計24億円を創出
 - ✓ ネストホテル札幌駅前が帳簿価額の2.2倍、鑑定評価額の1.7倍の価格にて譲渡
- 譲渡益は分配金として全額還元、簿価相当分の資金は成長投資に活用

ホテル名	ヴァリエホテル広島	ネストホテル札幌駅前	合計
譲渡価格	1,785百万円	4,700百万円	6,485百万円
帳簿価額	1,495百万円	2,116百万円	3,611百万円
鑑定評価額(※)	1,760百万円	2,810百万円	4,570百万円
譲渡日	2024年12月2日	2024年12月25日	-
譲渡益	245百万円	2,188百万円	2,433百万円
譲渡先	国内の一般事業会社	特定目的会社IOT	-

※ 鑑定評価額は、2024年7月31日時点における金額を記載

ポートフォリオ分散と収益向上を目指した資産取得

- 2ホテル(広島、札幌)の譲渡により獲得した資金の一部を活用
- 幅広い宿泊需要の取り込みを期待できる福岡中心部のホテルを取得



ホテル名	ザ・ワンファイブマリン福岡
取得価格	2,600百万円
鑑定評価額	2,610百万円 (2025年1月31日時点)
取得日	2025年1月10日
所在地	福岡県福岡市博多区奈良屋町10番21号
最寄駅	福岡市地下鉄空港線「中洲川端」駅および福岡市地下鉄箱崎線「呉服町」駅より徒歩約8分
総客室数	103室
建築時期	1993年3月10日
取得先	いちご地所株式会社
オペレーター	ワンファイブホテルズ株式会社

- ✓ 福岡市中心部に所在する宿泊主体・特化型ホテル
- ✓ 国内レジャーやビジネス目的での宿泊需要が強いエリアであり、本ホテルの所在する博多区は繁華性の高い中心市街地に立地しており、観光・ビジネスの両面での高い集客性が見込まれるエリア
- ✓ 「奈良屋町」は大型イベント施設からほど近く、歓楽街「中洲」地区へのアクセスも良好であり、ビジネス・レジャー双方の宿泊需要に対し高い訴求力を有するエリア

資産入替によるポートフォリオの質の向上 (2025年7月期)

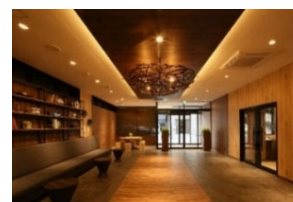
- 今後の資本的支出増加やマーケット状況を勘案し、含み損を抱えていた大阪所在のホテルの譲渡を決定
- 2025年7月期においても、譲渡益(2.9億円)を分配金として全額還元予定
- 幅広い宿泊需要の取り込みを期待できる福岡中心部のホテルを取得

ホテル名	ネストホテル大阪心斎橋
譲渡価格	7,750百万円
帳簿価額	7,405百万円 (※)
鑑定評価額	6,100百万円 (2025年1月31日時点)
譲渡日	2025年2月3日
譲渡益	291百万円 (※)
譲渡先	国内の特定目的会社



ホテル名	ネストホテル博多駅前
取得価格	6,500百万円
鑑定評価額	6,580百万円 (2024年10月1日時点)
取得日	2025年2月4日
所在地	福岡県福岡市博多区博多駅前二丁目11番27号
最寄駅	JR各線、福岡市地下鉄空港線および福岡市地下鉄七隈線「博多」駅より徒歩約5分
総客室数	160室
建築時期	2018年1月22日
取得先	合同会社泊多
オペレーター	ネストホテルジャパン株式会社

※ 帳簿価額は、2025年1月31日現在の金額を記載
 ※ 譲渡益は、譲渡価格から帳簿価額、本資産運用会社の譲渡成果報酬、本譲渡に係るその他費用を差し引くことにより、本資産運用会社が算定した想定金額



資産入替の取り組み実績(まとめ)

- 直近2期で、3ホテル譲渡、2ホテル取得
 - ✓ 合計27億円の含み益を実現し、分配金として全額還元予定
- 今後もポートフォリオの分散とホテル収益の成長性を重視する方針

		2025年1月期		2025年7月期	合計
譲渡	ホテル名	ヴァリエホテル広島	ネストホテル札幌駅前	ネストホテル大阪心斎橋	-
	譲渡価格	1,785百万円	4,700百万円	7,750百万円	14,235百万円
	帳簿価額	1,495百万円	2,116百万円	7,405百万円	11,017百万円
	譲渡益	245百万円	2,188百万円	291百万円	2,725百万円



取得	ホテル名	ザ・ワンファイブマリン福岡	ネストホテル博多駅前	-
	取得価格	2,600百万円	6,500百万円	9,100百万円

国内外の旺盛な需要によりプラス成長継続

■ 変動賃料導入ホテル(20ホテル)

	2023年8月 ～2024年1月	2024年8月 ～2025年1月	前年同期比	増減率
客室売上高(百万円)	4,336	5,170	+834	+19.2%
売上高(百万円)	4,755	5,600	+845	+17.8%
RevPAR(円)	7,996	9,534	+1,538	+19.2%
客室稼働率	87.4%	89.7%	+2.3%pt	+2.6%
ADR(円)	9,152	10,635	+1,483	+16.2%

■ ポートフォリオ全体(27ホテル)(※)

	2023年8月 ～2024年1月	2024年8月 ～2025年1月	前年同期比	増減率
客室売上高(百万円)	5,602	6,658	+1,056	+18.8%
売上高(百万円)	6,050	7,130	+1,080	+17.8%
RevPAR(円)	7,424	8,817	+1,393	+18.8%
客室稼働率	83.9%	86.5%	+2.6%pt	+3.1%
ADR(円)	8,850	10,195	+1,345	+15.2%

※ 2025年1月末時点で本投資法人が保有するホテルは29ホテルですが、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

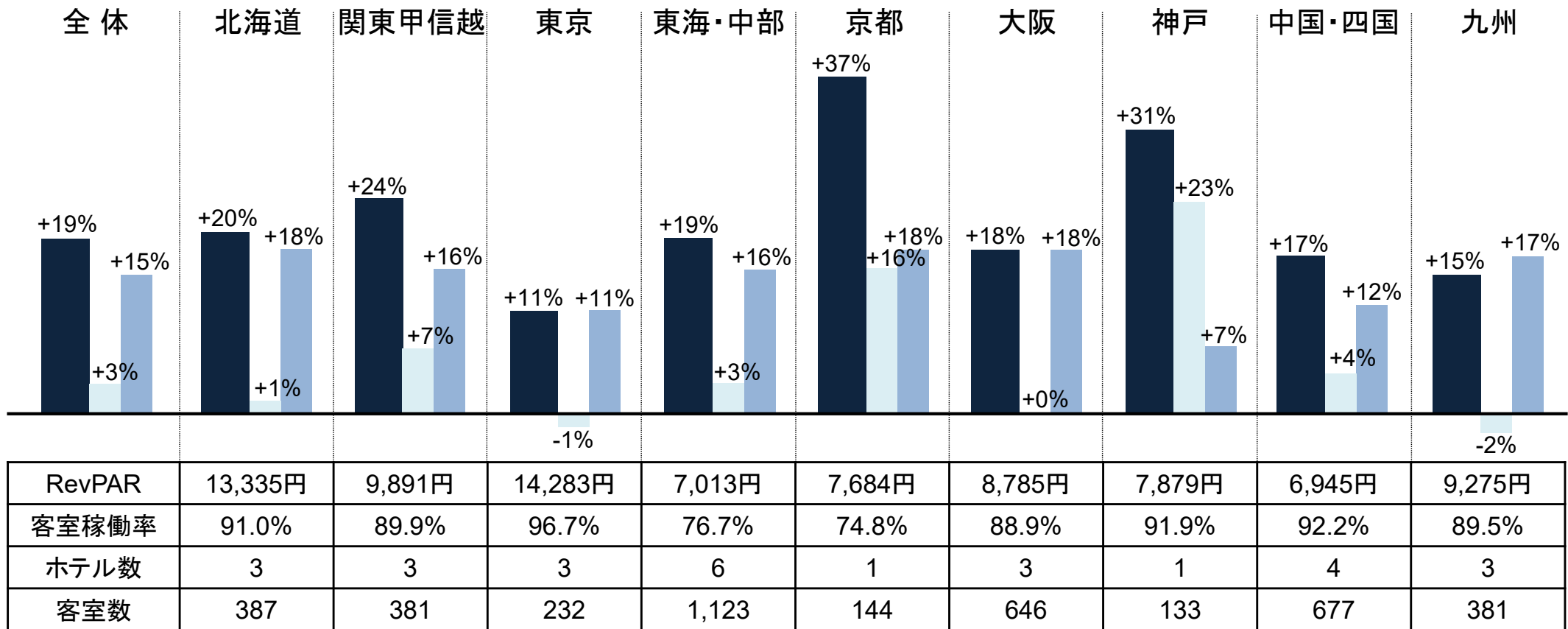
※ 本投資法人保有前については、前所有者から受領したデータに基づき集計

地域別指標

- 全エリアでADRの強い成長がRevPAR成長を牽引
- 10月以降、札幌等への国際線が増便、訪日客数は増加

■ ホテル指標の地域別対前年同期比 (2024年8月～2025年1月)

■ RevPAR ■ 客室稼働率 ■ ADR

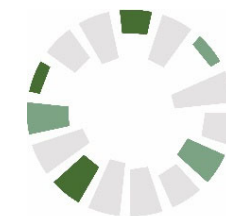


※ カプセルプラス横浜、下関駅西ワシントンホテルプラザは、賃借人から運営実績の開示について同意が得られていないため、集計対象外
 ※ 本投資法人保有前については、前所有者から受領したデータに基づき集計

「サステナブル運用」の取り組み

□ GRESBリアルエステイト評価(2021年より参加)

- ✓ 昨年より1ランクアップの「3 Star」を獲得
 - 4年連続で「Green Star」の評価を獲得
 - GRESB開示評価においては、2年連続で最上位の「Aレベル」を獲得



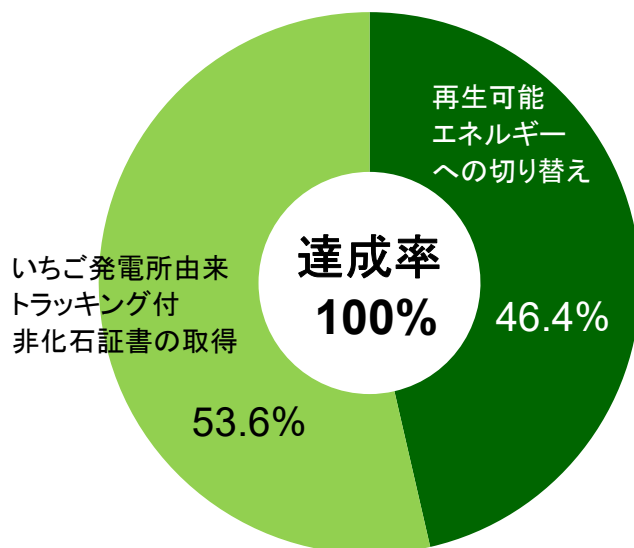
G R E S B
★ ★ ★ ☆ ☆ 2024

□ 全保有ホテルの消費電力を100%再生可能エネルギーへ切り替え済み

- ✓ 2025年1月および2月に取得した2ホテルにおいても、トラッキング付非化石証書を取得済み

■ 再生可能エネルギー切り替え達成率(2024年12月31日時点)

■ 電力切替・カーボンオフセット効果 年間予測



CO2削減量 約8,770 t-CO2

※ CO2排出係数を0.422kg-CO2/kWhとした場合

100% 
Green Energy

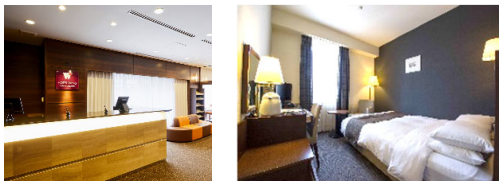
宿泊代金割引優待

ホテルオペレーター様からのご厚意により、いちごホテルの投資主の皆さまへ優待価格で宿泊をご提供

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(公式サイト的一般プランから12%割引)を適用



【いちごホテル保有ホテル】

- ・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

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10%割引)を適用



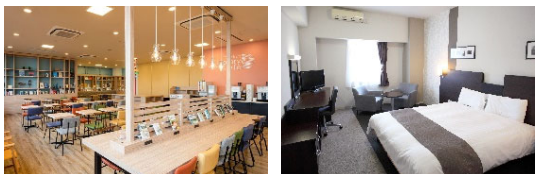
【いちごホテル保有ホテル】

- ・スマイルホテル京都四条
- ・スマイルホテル東京阿佐ヶ谷
- ・スマイルホテル長野
- ・HOTEL THE KNOT YOKOHAMA

株式会社グリーンズ

■ チョイスホテルズ

✓ 優待料金(公式サイトで標準プランから10%または13%割引)を適用



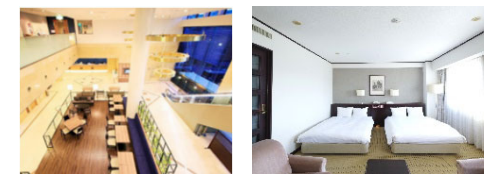
【いちごホテル保有ホテル】

- ・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釧路
- ・コンフォートホテル鈴鹿
- ・コンフォートホテル大阪心齋橋(いちご心齋橋ビル)

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 ※ いちごホテル保有ホテルのみ宿泊優待対象

✓ 優待料金(公式サイトで10%割引)を適用



【いちごホテル保有ホテル】

- ・クインテッサホテル伊勢志摩
- ・クインテッサホテル大垣

※ ミナシア様、ホスピタリティオペレーションズ様、グリーンズ様は、いちごホテル保有ホテル以外のホテルも対象

「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93,000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



今後の成長に向けた取り組み

賃貸借契約満了ホテルのさらなる収益向上を追求

投資主価値最大化を目指し、リブランド、大型リニューアル工事実施、
契約条件変更等のさまざまな心築施策を計画中

■ 賃貸借契約満了予定ホテル(～2026年7月期 5ホテル)

契約満了時期	ホテル名	地域	賃料形態
2025年7月期	ネストホテル札幌大通	北海道	固定＋変動
	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	東京	固定＋変動
2026年1月期	ネストホテル熊本	九州	固定＋変動
	ネストホテル松山	四国	固定＋変動
2026年7月期	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	関東	固定＋変動

投資主価値向上に向けてスポンサーパイプラインの活用を検討

2024年11月30日時点

スポンサーは全国広域に12ホテル / 約597億円を保有

■ スポンサー保有ホテル

北海道・東北



仙台市

関東甲信越



横浜市

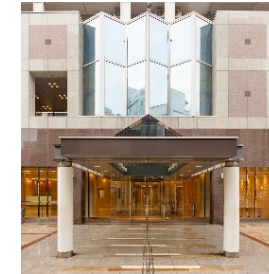
宇都宮市

東京



新宿区

近畿



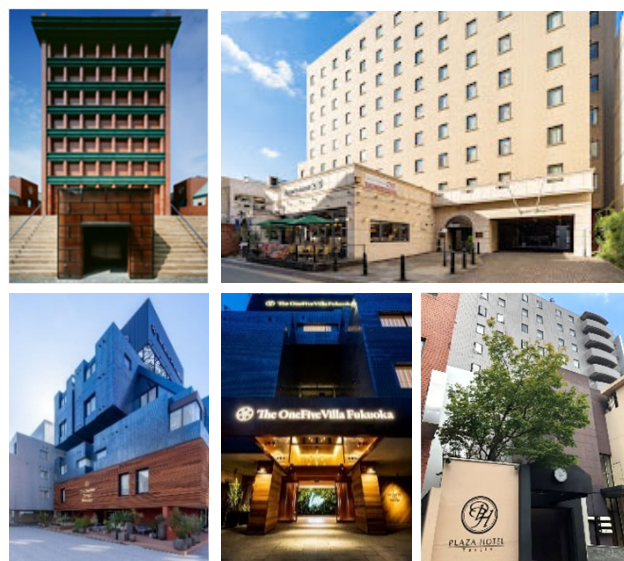
大阪市(なんば)

中国・四国



広島市

九州



福岡市

エリア	ホテル数	取得時簿価 (百万円)
北海道・東北	1	2,807
関東甲信越	2	5,331
東京	1	7,349
近畿	2	20,384
中国・四国	1	3,962
九州	5	19,923
合計	12	59,759

※ 2025年1月に取得したザ・ワンファイブマリン福岡および2025年2月に取得したネストホテル博多駅前を除く

業績予想

2025年7月期 業績予想

□ ネストホテル大阪心齋橋の譲渡益2.9億円を分配金として還元予定

□ 譲渡に伴う減収分を新規取得および既存保有ホテルの増収でカバー

(単位:百万円)

	2024年7月期 実績 (A)	2025年7月期 前回予想 (2024年11月発表)	2025年7月期 今回予想 (B)	前年同期比 (B) - (A)	主な差異要因
営業収益	2,440	2,632	2,730	+289	<ul style="list-style-type: none"> ■ 営業収益の増加: +289 <ul style="list-style-type: none"> ・譲渡益: +291 (ネスト大阪心齋橋) ・3物件 譲渡による減少: -358 (変動賃料: -232、固定賃料: -125) ・変動賃料の増加: +270 (ネスト博多駅前、マリン福岡、京都他) ・変動賃料の減少: -34 (伊勢志摩、札幌大通、阿佐ヶ谷他) ・固定賃料の増加: +111 (ネスト博多駅前、マリン福岡、伊勢志摩他) ・固定賃料の減少: -9 (阿佐ヶ谷) ・店舗賃料の増加: +1 (ノット札幌、いちご心齋橋) ・水光熱収入の増加: +11 ・その他収入: +5 ■ 営業費用の増加: +45 <ul style="list-style-type: none"> ・減価償却費の減少: -31 ・固定資産税の減少: -16 ・資産運用報酬の減少: -8 ・控除対象外消費税の増加: +30 ・修繕費の増加: +27 ・保険料、管理委託料、信託報酬等の増加: +15 ・事務委託費等の増加: +14 ・水光熱費の増加: +13 ■ 営業外収益の剥落: -1 ■ 営業外費用の増加: +55 <ul style="list-style-type: none"> ・支払利息の増加: +46 ・融資関連費用の増加: +8 ■ CAPEX <ul style="list-style-type: none"> ・空調更新、外壁改修工事、エレベーター更新工事等
ホテル変動賃料	1,011	940	1,015	+3	
ホテル固定賃料	1,284	1,245	1,261	-23	
その他	143	446	453	+309	
営業費用	1,126	1,106	1,171	+45	
修繕費	26	44	54	+27	
減価償却費	466	430	435	-31	
営業利益	1,313	1,525	1,558	+244	
経常利益	996	1,167	1,184	+187	
当期純利益	995	1,166	1,183	+187	
1口当たり分配金 (DPU)	3,040円	3,563円	3,613円	+573円	
RevPAR (変動賃料ホテル)	8,334円	8,597円	9,054円	+721円	
NOI	2,155	2,047	2,113	-42	
償却後NOI	1,689	1,617	1,678	-11	
資本的支出 (CAPEX)	257	645	545	+287	
発行済投資口数	327,489口	327,489口	327,489口	-	

2026年1月期 業績予想

□ 譲渡益剥落とリニューアル工事に伴うダウンタイムが発生

□ 新規に取得した福岡中心部2ホテルの増収が寄与、DPU3,333円を見込む

(単位:百万円)

	2025年1月期 実績 (A)	2026年1月期 予想 (B)	前年同期比 (B) -(A)	主な差異要因
営業収益	5,230	2,681	-2,549	<ul style="list-style-type: none"> ■ 営業収益の減少:-2,549 <ul style="list-style-type: none"> ・2物件譲渡益の剥落:-2,433 ・3物件譲渡による減少:-354 (変動賃料:-228、固定賃料:-125) ・変動賃料の増加:+284 (ネスト博多駅前、マリン福岡、京都他) ・変動賃料の減少:-141 (ネスト札幌大通、阿佐ヶ谷、岡山他) ・固定賃料の増加:+132 (ネスト博多駅前、マリン福岡、伊勢志摩他) ・固定賃料の減少:-34 (阿佐ヶ谷、札幌大通他) ・店舗賃料の減少:-1 (熊本) ・その他収入の減少:-1 ■ 営業費用の減少:-376 <ul style="list-style-type: none"> ・資産運用報酬の減少:-294 ・控除対象外消費税の剥落:-54 ・減価償却費の減少:-33 ・固定資産税の減少:-19 ・事務委託費等の減少:-1 ・修繕費の増加:+1 ・保険料、管理委託料、信託報酬等の増加:+23 ■ 営業外費用の増加:+50 <ul style="list-style-type: none"> ・支払利息の増加:+11 ・融資関連費用の増加:+39 ■ CAPEX <ul style="list-style-type: none"> ・阿佐ヶ谷/ネスト札幌大通リニューアル工事、外壁改修工事、エレベーター更新工事、ユニットバス更新工事等
ホテル変動賃料	1,324	1,238	-85	
ホテル固定賃料	1,303	1,275	-28	
その他	2,603	167	-2,435	
営業費用	1,585	1,209	-376	
修繕費	32	33	+1	
減価償却費	467	434	-33	
営業利益	3,645	1,472	-2,172	
経常利益	3,316	1,092	-2,224	
当期純利益	3,315	1,091	-2,224	
1口当たり分配金 (DPU)	10,125円	3,333円	-6,792円	
RevPAR (変動賃料ホテル)	9,534円	9,648円	+114円	
NOI	2,490	2,368	-122	
償却後NOI	2,022	1,933	-89	
資本的支出(CAPEX)	363	1,220	+857	
発行済投資口数	327,489口	327,489口	-	

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

1. 環境との調和と資源循環

いちごグループの事業が地球環境に与える影響を的確に把握し、施設等の長寿命化、継続的な節水や廃棄物の削減・リサイクル等に努め、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

2. 気候変動への対応と脱炭素社会への移行

いちごグループの事業の遂行にあたっては、エネルギー使用量や温室効果ガス排出量の継続的な削減、再生可能エネルギーの活用、物件のレジリエンス向上等、気候変動への対応を推進し、脱炭素社会の実現を目指します

3. 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、環境管理体制を整備することにより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

4. 教育・啓発活動とステークホルダーとの協働

サステナビリティに関する社内教育を充実させ、当方針をいちごグループの全役職員およびサイト内で働くすべての人に周知し、意識の向上を図ります。また、さまざまなステークホルダーにも当方針に関する理解・協力を呼びかけ、協働してサステナビリティの推進に努めます

5. サステナビリティ・パフォーマンスの開示等

本方針やサステナビリティに関する取り組み等の情報開示に努め、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

6. サステナブル調達の実施

いちごグループの事業の遂行においては、環境配慮型の工法や材料、省エネルギー・省資源設備等を積極的に採用する、また、協力会社の選定に際しては、サステナビリティに関する取り組みを考慮するなど、サステナブル調達を推進します

7. 多様で包摂的な組織の醸成

人権を尊重し、人種、信条、宗教、皮膚の色、国籍、年齢、性別、性的指向、性同一性、身体障害、社会的身分などを問わず、多様な従業員が自分らしく働き、その能力を最大限に発揮できる組織と風土の醸成に努めます。また、健康と快適性に配慮した働きやすい職場環境を整備し、従業員一人ひとりの活躍とウェルビーイングを実現することにより、組織の成長につなげます

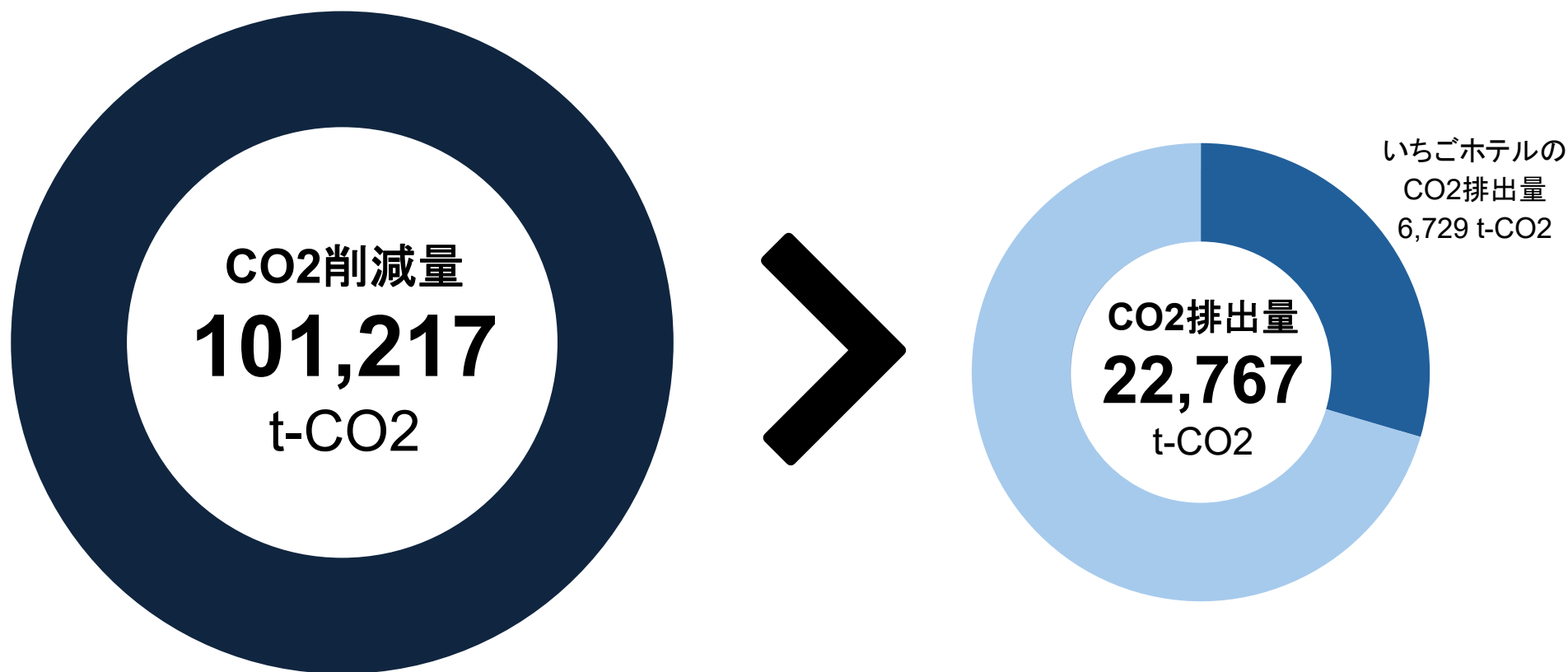
8. 生物多様性・生態系の保全

敷地内緑化、屋上・壁面緑化や在来種を中心とした植栽の取り組み等を通じて、生物多様性・生態系の保全に貢献します

いちごのクライメート・ポジティブ(CO2削減量 / 排出量比較) ①

CO2削減量はグループ全体のCO2排出量の4.4倍

■ いちごのECO発電所によるCO2削減量とグループの排出量比較(2024年2月期末)



いちごが保有・運用する発電所によるCO2削減量
(いちご + いちごグリーン)

いちごグループのScope1+2排出量
(いちご + いちごオフィス + いちごホテル + いちごグリーン)

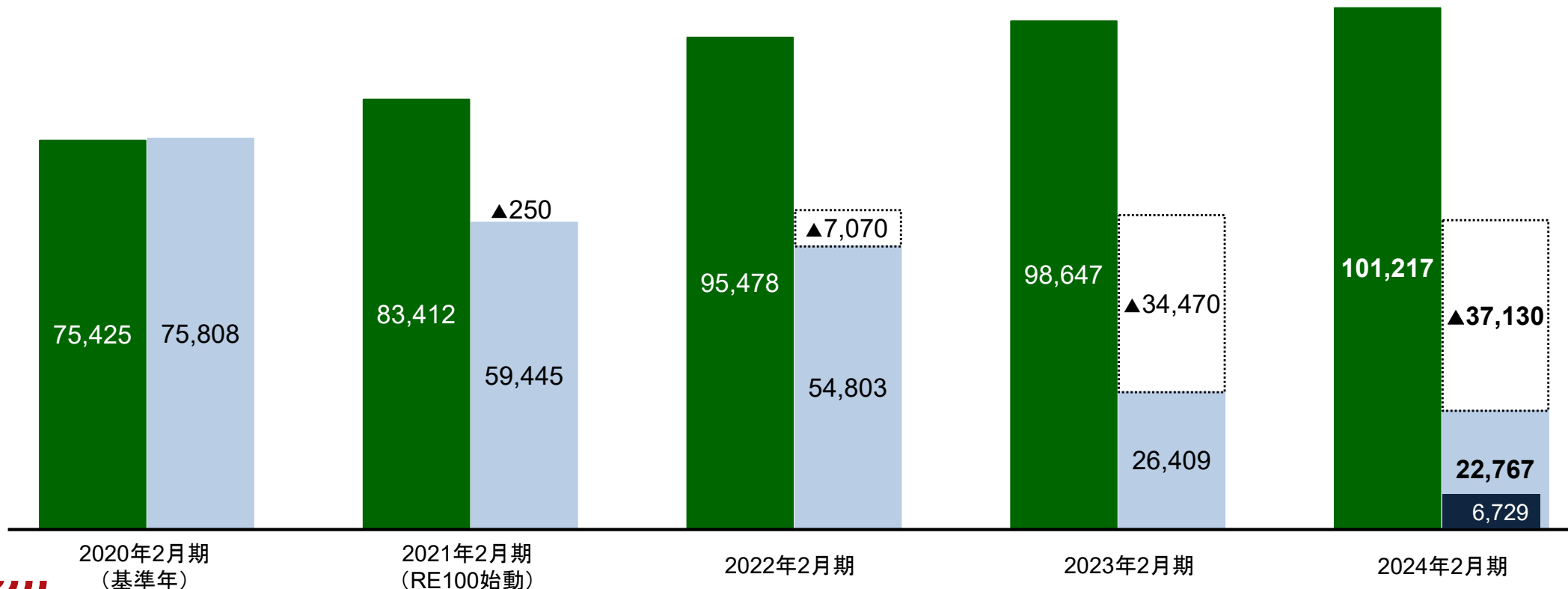
いちごのクライメート・ポジティブ(CO2削減量 / 排出量比較) ②

クリーンエネルギー事業の成長(CO2削減量の増加)と
再生可能エネルギー電力への切り替え・オフセット(CO2排出量の削減)を推進

CO2削減量 / 排出量削減効果 / 排出量の推移

■ クリーンエネルギー事業によるCO2削減量(※1) ■ グループ全体のCO2排出量(Scope 1+2) ■ うち、いちごホテルのCO2排出量(Scope 1+2)
□ 施策によるCO2削減量(省エネ化、再生可能エネルギーへの切り替え、当社発電所由来のトラッキング付非化石証書取得(※2))

(単位:t-CO2)



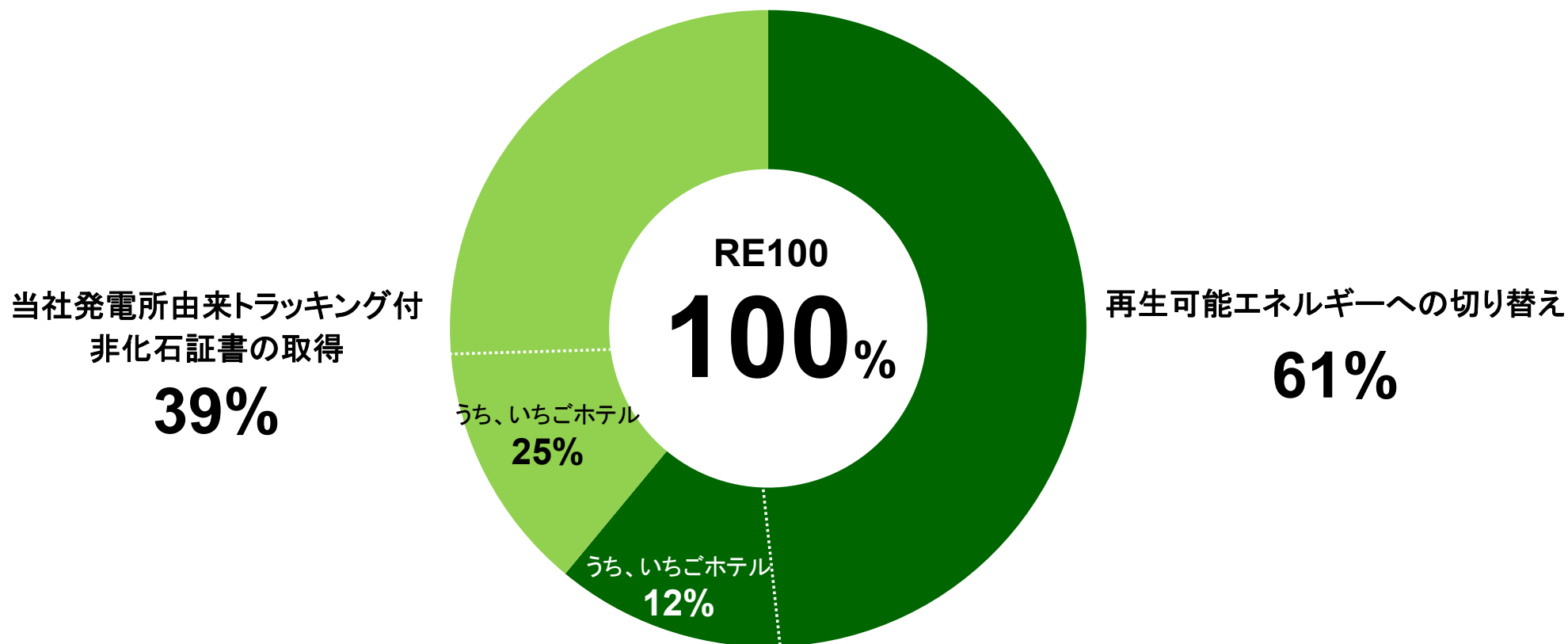
(※1) 環境省が公表する毎年3月1日時点の各電力会社の調整後排出係数を、それぞれの事業期間ごとの年間固定値として算出(発電量×排出係数)
(※2) 非化石電源由来の電気が持つ環境価値が証書化され、RE100対応が可能となるよう発電所所在地等の属性情報(トラッキング情報)が付与されたもの



RE100：再生可能エネルギーへの切り替え 100%完了

RE100認証取得と長期VISION「いちご2030」KPI^(※)達成へ、100%を維持

■ RE100達成率(2024年11月30日時点)



(※) サステナブルな社会へ向けた環境課題解決KPIとして、「グループ全体の事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーとする『RE100』を2025年までに達成しその状態を維持」と策定

環境 (Environmental)

いちご
ESG



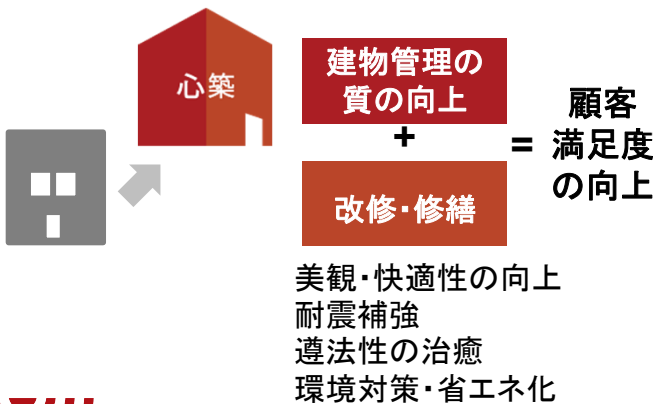
Environmental

環境循環型社会によるクライメート・ポジティブを目指して

■ 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、いちごの心築技術により、最有効活用。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



■ 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】

228,739,150 kWh

約52,900世帯分の年間発電量

※ 年間消費電力量(国内平均)
4,322kWh/世帯(環境省資料)

※ いちご、いちごグリーンの2024年2月期実績



【年間CO2削減量】

101,217,992 kg-CO2

自動車約44,000台分の
年間CO2削減量

※ 乗用車(ガソリン車)約2,300kg / 台・年(環境省資料)

※ いちご、いちごグリーンの2024年2月期実績



■ 環境認証

CASBEE、BELS、DBJ Green Building認証など、物件の環境性能に加え、GRESBも取得しており、ステークホルダーからの社会的要請への配慮等を含めた取り組みにより、社会インフラとして求められるスペックと運用体制の確保を推進

いちごホテル (3463)	いちごオフィス (8975)
環境認証の取得 ● BELS(4ホテル) GRESBリアルエステイト評価(2021年より参加) ● ESG推進の方針、組織体制、パフォーマンスを評価され「GreenStar」を4年連続で取得 消費電力の再生可能エネルギーへの切り替え ● 15ホテルにて切替完了 ● 14ホテル分のトラッキング付非化石証書購入済	環境認証の取得 ● 26件(22物件) ● 賃貸可能面積の34.6%(オフィス) GRESBリアルエステイト評価(2016年より参加) ● ESG推進の方針、組織体制、パフォーマンスを評価され「GreenStar」を8年連続で取得 消費電力100%再生可能エネルギーへの切り替え完了

(2025年3月14日現在)

【いちごグループにおけるESGの取り組み】 社会 (Social)

事業活動を通じた社会貢献



■ 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生関係を築きながら推進



◀ 宮交シティ
商業施設 / 宮崎県
www.miyakocity.com

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



■ 「いちご大学」の運営

役職員一人ひとりが学び続けられる「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、外部専門講師を招へい
1年間の平均開講数 30回

【いちご大学の様子】



リアル(オフライン)とオンラインの
ハイブリッド開催

■ 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として、Jリーグとトップパートナー契約を締結し、活動を支援
また、ウエイトリフティング部・陸上部・テニス部を創設し、可能性豊かなアスリートたちを社員として雇用、競技活動を支援



三宅宏実
村上英士朗
(ウエイトリフティング)



清山ちさと(陸上)

「スポーツエールカンパニー」
(スポーツ庁)、
「スポーツ推進企業」(東京都)
に8年連続認定

いちごスポーツサイト 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
- ✓ 2024年10月26日開催の投資主総会決議に基づき、被合併時成果報酬および被買収時成果報酬の料率を改定

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、2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

資産運用会社社長・投資法人執行役員の兼務

➡ Jリート57投資法人中、25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4社のみ

いちご投資顧問：5名中、2名が社外取締役

※ 2025年2月末の調査に基づく

徹底的な投資主目線の運用に向けた運用報酬の変更

- 成果が顕在化した場合にのみ発生する完全成果報酬体系を維持
- 本報酬体系に関し、資産運用会社が、徹底的な投資主目線に立ち、中長期的視点から運用努力を継続するインセンティブとなるかについて継続的に検証した結果、以下3点の修正およびそれに伴う文言の修正を投資主総会にて承認可決
 - ✓ 譲渡成果報酬の変更
 - 譲渡成果報酬が発生した場合、収益・分配金成果報酬において算出される当該決算期における収益・分配金成果報酬の額を当該譲渡成果報酬に相当する額を減額
 - ✓ 被合併時成果報酬および被買収時成果報酬の料率引き下げ(15%→10%)
 - ✓ 被買収時成果報酬の内容明確化
 - 買収者により公開買い付け後にスクイーズアウト手続が実施される可能性を考慮し、同手続が実施される場合には被スクイーズアウト投資口を追加的報酬計算の基準に含める
 - 当該追加報酬の発生もスクイーズアウト手続の完了時点とする旨を記載

※ 資産運用報酬の変更は、2024年10月26日開催予定の第6回投資主総会において、「第3号議案 規約一部変更の件(資産運用報酬に関する規定の変更)」が承認可決され、2024年10月26日より効力発生

Appendix : ポートフォリオの状況

賃料・契約形態内訳（2025年1月31日時点）

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	-
ホテル賃料 (2025年1月期実績)	449百万円 (18.2%)	149百万円 (6.1%)	1,809百万円 (73.4%)	※	2,464百万円 (100.0%)
保有ホテル数	8ホテル	2ホテル	18ホテル	1ホテル	29ホテル
取得価格合計	13,898百万円 (20.2%)	4,160百万円 (6.0%)	49,255百万円 (71.6%)	1,490百万円 (2.2%)	68,803百万円 (100.0%)
ホテル名	<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 	<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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・スマイルホテル長野 ・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 ・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 ・ザ・ワンファイブマリン福岡 	<ul style="list-style-type: none"> ・カプセルプラス横浜 	-

※ 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

※ ザ・ワンファイブマリン福岡は、2025年1月10日に取得

ホテル一覧 (2025年1月31日時点保有ホテル)

タイプ	ホテル番号	ホテル名	賃料形態	所在地	賃貸可能面積 (m ²)	取得価格 (百万円)	期末帳簿価額 (百万円) (A)	2025年1月期末評価		含み損益 (百万円) (B)-(A)
								期末評価額 (百万円) (B)	還元利回り (%)	
宿泊主体・特化型	A-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	1,374	2,060	4.9	+685
	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	262	370	5.4	+107
	A-4	THE KNOT SAPPORO	固定+変動賃料	北海道札幌市	5,153.60	4,900	4,859	5,340	4.3	+480
	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	1,545	1,540	4.6	-5
	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	718	803	4.9	+84
	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	2,295	2,440	4.8	+144
	B-4	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	固定+変動賃料	神奈川県横浜市	5,794.75	4,800	4,801	6,450	4.2	+1,648
	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	3,784	5,310	4.2	+1,525
	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	1,225	1,400	4.5	+174
	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	3,767	4,650	3.4	+882
	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	1,348	1,800	5.0	+451
	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	5,255.66	2,670	2,706	2,480	4.6	-226
	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	5,085	5,930	4.0	+844
	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	274	362	5.0	+87
	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	610	678	5.2	+67
	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	1,044	1,150	5.1	+105
	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	4,463	3,800	4.3	-663
	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	1,752	1,360	4.6	-392
	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	1,384	1,960	4.4	+575
	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	7,405	6,100	4.3	-1,305
	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	3,684	4,210	4.1	+525
	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	1,151	2,090	5.6	+938
	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	1,610	2,100	5.5	+489
	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	1,720	2,010	5.3	+289
	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	2,084	2,260	4.8	+175
	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	1,051	1,120	4.7	+68
	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	1,417	2,490	4.1	+1,072
	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	2,167	2,350	5.1	+182
G-4	ザ・ワンファイブマリン福岡	固定+変動賃料	福岡県福岡市	1,921.55	2,600	2,608	2,610	4.2	+1	
29ホテル 合計					137,508.54	68,803	68,207	77,223	4.4	+9,015

※ 取得価格、期末帳簿価額、期末評価額(鑑定評価額)は、百万円未満を切り捨て。還元利回りは小数点第2位を四捨五入

2025年1月期 ホテル別運営実績 ①

()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)	2025年1月期(2024年8月~2025年1月)実績			
					RevPAR(円)	客室稼働率(%)	ADR(円)	売上高(百万円)
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	12,250 (+22.5%)	89.7% (+2.1%)	13,661 (+20.1%)	294.2 (+19.9%)
A-3	コンフォートホテル釧路	固定賃料	北海道釧路市	126	7,528 (+16.8%)	83.1% (+2.0%)	9,056 (+14.5%)	179.9 (+16.2%)
A-4	THE KNOT SAPPORO	固定+変動賃料	北海道札幌市	140	19,498 (+19.5%)	99.2% (+0.1%)	19,649 (+19.3%)	528.2 (+18.0%)
B-2	スマイルホテル長野	固定+変動賃料	長野県長野市	76	9,363 (+22.7%)	95.4% (-2.3%)	9,820 (+25.5%)	136.8 (+23.1%)
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	160	6,582 (+40.4%)	84.0% (+23.6%)	7,833 (+13.7%)	213.4 (+40.2%)
B-4	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	固定+変動賃料	神奈川県横浜市	145	13,819 (+17.6%)	93.4% (-0.7%)	14,791 (+18.4%)	399.9 (+17.2%)
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	12,042 (+6.0%)	98.8% (-0.1%)	12,184 (+6.2%)	250.2 (+6.0%)
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	72	21,244 (+13.5%)	99.8% (+0.2%)	21,295 (+13.2%)	285.4 (+13.0%)
D-1	コンフォートホテル浜松	固定賃料	静岡県浜松市	196	6,236 (+5.2%)	79.0% (-4.4%)	7,895 (+10.0%)	229.6 (+7.4%)
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	224	6,644 (+35.4%)	83.5% (+19.9%)	7,956 (+12.9%)	289.8 (+35.1%)
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	350	8,102 (+19.0%)	74.8% (+3.7%)	10,832 (+14.8%)	530.5 (+19.5%)
D-4	コンフォートホテル鈴鹿	固定賃料	三重県鈴鹿市	105	4,982 (-3.1%)	70.0% (-10.0%)	7,116 (+7.7%)	96.9 (-3.2%)
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	150	7,685 (+26.0%)	65.2% (-6.2%)	11,794 (+34.4%)	289.2 (+14.3%)
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	98	6,666 (+24.2%)	87.7% (+5.3%)	7,604 (+18.0%)	231.8 (+13.3%)
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	7,684 (+37.3%)	74.8% (+16.3%)	10,276 (+18.0%)	215.6 (+37.6%)
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	7,304 (+18.8%)	96.3% (-1.1%)	7,589 (+20.2%)	175.3 (+18.8%)
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	133	7,879 (+30.7%)	91.9% (+22.5%)	8,578 (+6.6%)	212.9 (+29.7%)
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	8,401 (+18.0%)	88.3% (-0.9%)	9,510 (+19.1%)	468.5 (+17.9%)
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	214	10,225 (+18.8%)	85.3% (+3.3%)	11,986 (+15.0%)	405.1 (+18.9%)
F-1	ザ・ワンファイブ岡山	固定+変動賃料	岡山県岡山市	208	6,988 (+20.9%)	99.3% (+1.5%)	7,039 (+19.1%)	274.0 (+20.2%)

※ 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

※ 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、客室数のみ変動賃料導入ホテル、固定賃料導入ホテル、ポートフォリオ全体に含まれております

※ ホテルリブマックス日本橋箱崎は、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個別での開示はしていませんが、固定賃料導入ホテルおよびポートフォリオ全体には含まれております

※ 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



2025年1月期 ホテル別運営実績 ②

()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)	2025年1月期(2024年8月~2025年1月)実績			
					RevPAR(円)	客室稼働率(%)	ADR(円)	売上高(百万円)
F-2	ネストホテル松山	固定+変動賃料	愛媛県松山市	190	6,530 (+15.5%)	93.3% (+0.8%)	6,995 (+14.6%)	285.2 (+12.7%)
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	172	6,207 (+21.3%)	79.2% (+16.7%)	7,840 (+3.9%)	199.7 (+24.0%)
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	8,785 (+7.6%)	97.3% (+1.1%)	9,024 (+6.4%)	183.0 (+6.5%)
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	14,987 (+29.5%)	98.5% (+0.6%)	15,215 (+28.8%)	220.1 (+28.2%)
G-3	ネストホテル熊本	固定+変動賃料	熊本県熊本市	201	5,781 (-8.5%)	81.0% (-4.5%)	7,140 (-4.1%)	228.4 (-7.5%)
G-4	ザ・ワンファイブマリン福岡	固定+変動賃料	福岡県福岡市	103	11,822 (+32.7%)	99.5% (+0.7%)	11,882 (+31.9%)	226.3 (+32.2%)
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				3,116	9,534 (+19.2%)	89.7% (+2.6%)	10,635 (+16.2%)	5,600.0 (+17.8%)
固定賃料導入ホテル				1,395	6,989 (+17.2%)	78.4% (+4.6%)	8,913 (+12.1%)	1,530.3 (+18.2%)
ポートフォリオ全体				4,511	8,817 (+18.8%)	86.5% (+3.1%)	10,195 (+15.2%)	7,130.3 (+17.8%)

※ 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

※ 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、客室数のみ変動賃料導入ホテル、固定賃料導入ホテル、ポートフォリオ全体に含まれております

※ ホテルリブマックス日本橋箱崎は、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個別での開示はしていませんが、固定賃料導入ホテルおよびポートフォリオ全体には含まれております

※ 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

個別ホテル収支 ①

(単位:千円)

	ポート フォリオ 合計	A-1	A-2	A-3	A-4	B-2	B-3	B-4	C-1	C-4	D-1	D-3	D-4
		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	THE KNOT SAPPORO	スマイル ホテル 長野	ホテルサン シャイン 宇都宮	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	スマイル ホテル 東京阿佐ヶ谷	ザ・ワンファイブ 東京渋谷	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
① 不動産運用 収益合計	2,796,934	108,938	98,270	18,419	221,581	60,225	64,263	172,636	146,666	134,669	55,361	151,441	15,442
固定賃料	1,303,474	28,402	26,083	18,419	66,804	7,850	64,263	70,816	59,282	44,932	55,361	151,441	15,442
変動賃料	1,324,203	80,535	72,187	-	154,777	52,374	-	101,819	87,383	89,737	-	-	-
その他収益	169,256	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
② 不動産運用 費用合計	306,555	7,645	11,521	8,569	19,587	2,616	5,750	13,096	7,800	7,119	4,001	14,789	2,767
外注委託費	35,191	480	600	930	780	480	780	1,080	2,483	600	1,200	570	540
保険料	7,438	214	289	149	283	89	270	364	163	115	170	500	86
修繕費	32,078	1,604	1,885	3,097	162	417	266	554	1,016	875	-	869	61
公租公課	169,768	5,015	8,320	3,978	11,771	1,260	4,071	10,400	3,728	5,166	2,360	12,440	1,669
その他費用	62,078	331	426	413	6,591	369	362	697	408	362	270	408	408
③ NOI (①-②)	2,490,379	101,292	86,748	9,849	201,993	57,608	58,513	159,540	138,866	127,550	51,360	136,652	12,675
④ 減価償却費	467,652	14,688	17,606	6,034	21,037	7,418	8,144	16,960	23,510	8,454	16,342	29,766	4,742
不動産賃貸 事業収益 (③-④)	2,022,727	86,604	69,141	3,815	180,956	50,189	50,369	142,579	115,355	119,095	35,017	106,885	7,933

※ 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」および「下関駅西ワシントンホテルプラザ」「コンフォートホテル大阪心斎橋(いちご心斎橋ビル)」の収支、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」、「ネストホテル熊本」、「HOTEL THE KNOT YOKOHAMA」および「THE KNOT SAPPORO」のホテル収支以外の合計数値を記載しており、賃借人より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

※ ネストホテル札幌駅前は2024年12月25日付で譲渡しています

個別ホテル収支 ②

(単位:千円)

	D-5	D-6	E-1	E-3	E-5	F-1	F-2	F-4	F-5	G-1	G-3	G-4	その他
	クインテッサ ホテル 伊勢志摩	クインテッサ ホテル 大垣	スマイル ホテル 京都四条	ザ・ワンファイブ 大阪堺筋	ネストホテル 大阪心斎橋	ザ・ワンファイブ 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・ワンファイブ 福岡天神	ネストホテル 熊本	ザ・ワンファイブ マリン福岡	
① 不動産運用 収益合計	69,268	43,293	83,563	66,511	191,028	110,734	95,158	55,645	54,806	102,403	71,773	4,777	600,052
固定賃料	20,455	15,889	32,248	17,311	65,487	72,233	35,717	47,991	31,578	40,895	27,348	2,611	284,602
変動賃料	48,813	27,403	51,314	49,199	125,540	38,501	59,437	7,654	22,822	61,508	44,425	2,135	146,632
その他収益	-	-	-	-	-	-	3	-	405	-	-	29	168,817
② 不動産運用 費用合計	5,992	9,689	7,712	7,972	19,456	6,586	6,097	6,176	6,309	7,966	9,238	205	107,886
外注委託費	1,080	1,080	1,200	931	1,200	600	720	600	501	620	789	141	15,200
保険料	541	485	240	184	423	267	359	194	150	103	341	15	1,431
修繕費	231	1,366	560	2,926	1,039	1,829	1,006	632	1,786	2,920	2,817	-	4,154
公租公課	3,723	6,262	5,352	3,562	16,383	3,475	3,602	4,386	3,619	3,957	4,879	-	40,381
その他費用	416	495	358	366	410	413	409	362	251	366	409	48	46,718
③ NOI (①-②)	63,276	33,603	75,850	58,539	171,572	104,148	89,060	49,469	48,497	94,436	62,535	4,571	492,165
④ 減価償却費	10,004	15,342	18,532	11,785	37,021	18,642	21,489	23,052	20,638	8,769	24,159	596	82,906
不動産賃貸 事業収益 (③-④)	53,272	18,261	57,317	46,753	134,550	85,505	67,571	26,416	27,859	85,667	38,376	3,975	409,258

※ 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」および「下関駅西ワシントンホテルプラザ」「コンフォートホテル大阪心斎橋(いちご心斎橋ビル)」の収支、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」、「ネストホテル熊本」、「HOTEL THE KNOT YOKOHAMA」および「THE KNOT SAPPORO」のホテル収支以外の合計数値を記載しており、賃借人より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

※ ヴァリエホテル広島は2024年12月2日付で譲渡しています

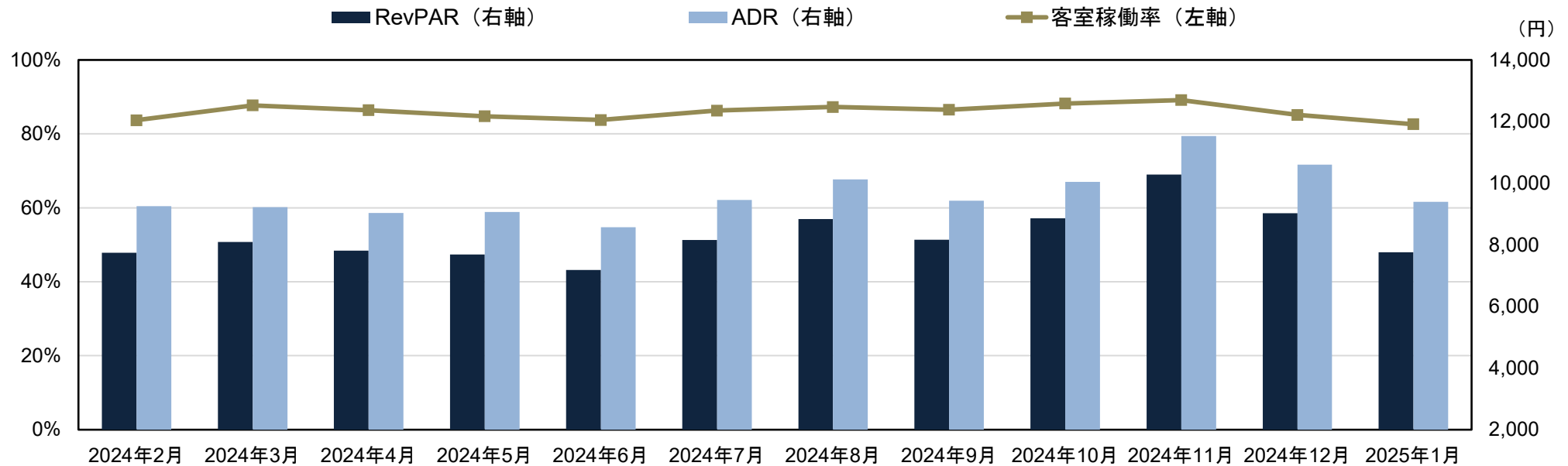
賃料・運営関連データ

■ 賃料収入割合（収益額ベース）

（単位：千円）

収益項目		2024年1月期		2024年7月期		2025年1月期	
		収益額	比率	収益額	比率	収益額	比率
賃料	ホテル賃料(固定)	1,222,928	53.6%	1,284,968	52.7%	1,303,474	46.6%
	ホテル賃料(変動)	934,780	41.0%	1,011,822	41.5%	1,324,203	47.3%
	商業賃料	88,168	3.9%	99,790	4.1%	107,276	3.8%
その他(水光熱費収入等)		36,335	1.6%	43,910	1.8%	61,979	2.2%
合計		2,282,212	100.0%	2,440,490	100.0%	2,796,934	100.0%

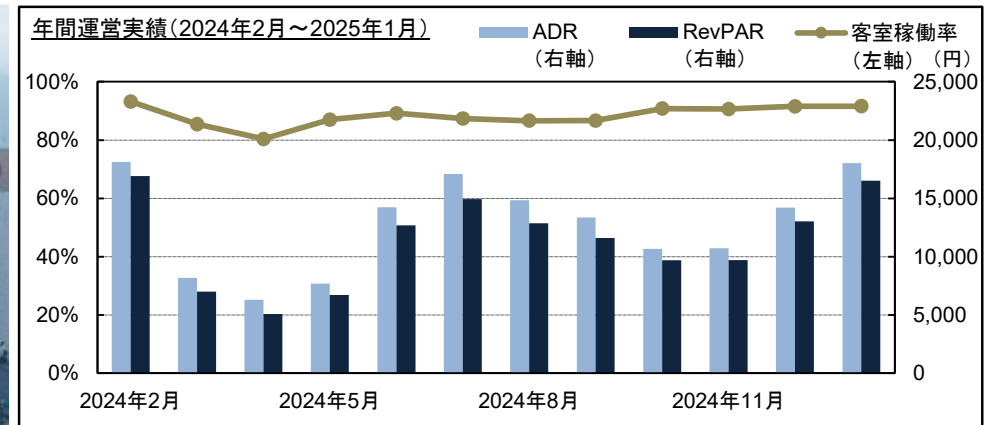
■ ポートフォリオ全体の運営実績（2024年2月～2025年1月）



保有ホテルの概要（変動賃料導入ホテル）

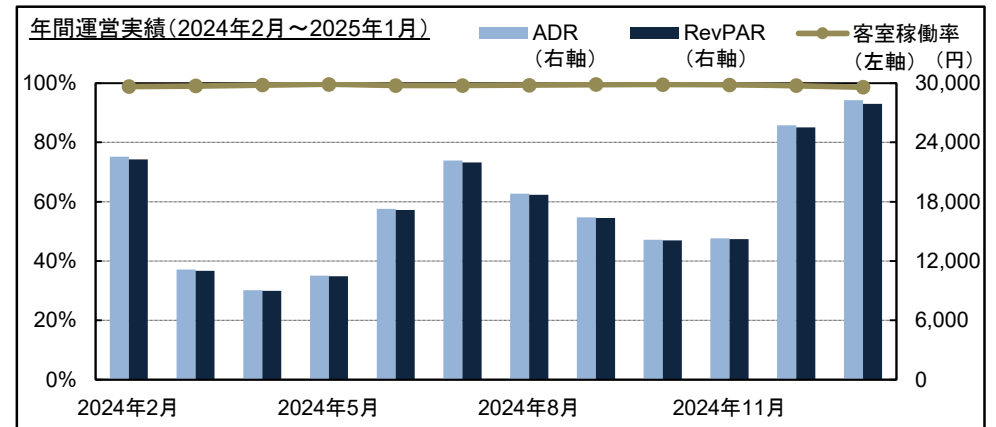
■ A-2 ネストホテル札幌大通

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



■ A-3 THE KNOT SAPPORO

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「すすきの」駅 徒歩約2分
オペレーター	ワンファイブホテルズ株式会社
客室数	140室
取得額	4,900百万円



保有ホテルの概要（変動賃料導入ホテル）

■ B-1 カプセルプラス横浜

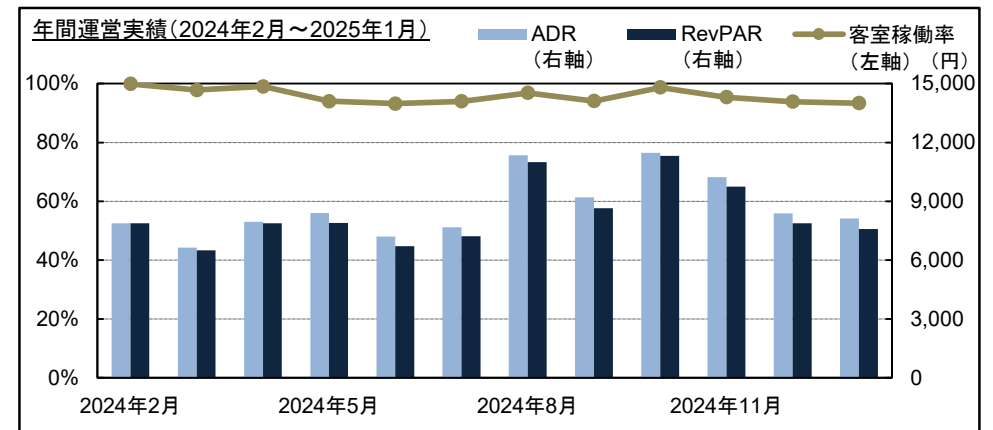
所在地	神奈川県横浜市西区
アクセス	JR・私鉄・地下鉄 「横浜」駅 徒歩約6分
オペレーター	株式会社ナインアワーズ
客室数	169室
取得額	1,490百万円



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

■ B-2 スマイルホテル長野

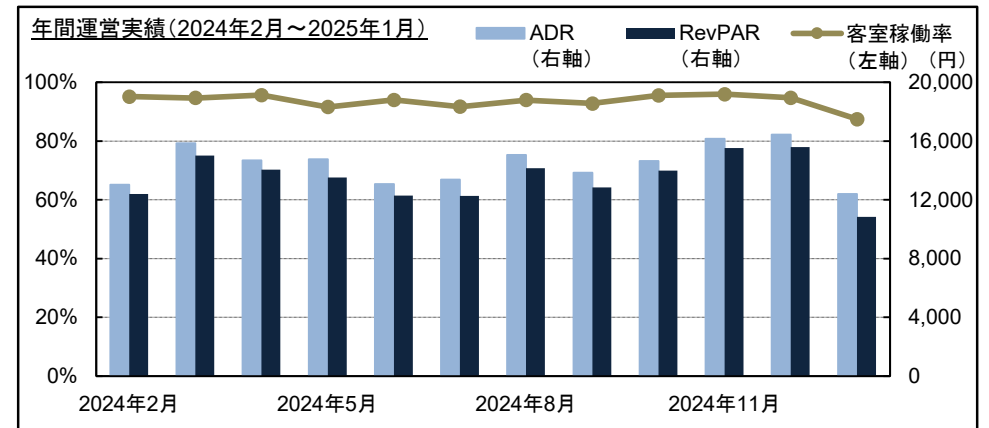
所在地	長野県長野市
アクセス	JR北陸新幹線 「長野」駅 徒歩約3分
オペレーター	株式会社ホスピタリティ オペレーションズ
客室数	76室
取得額	670百万円



保有ホテルの概要（変動賃料導入ホテル）

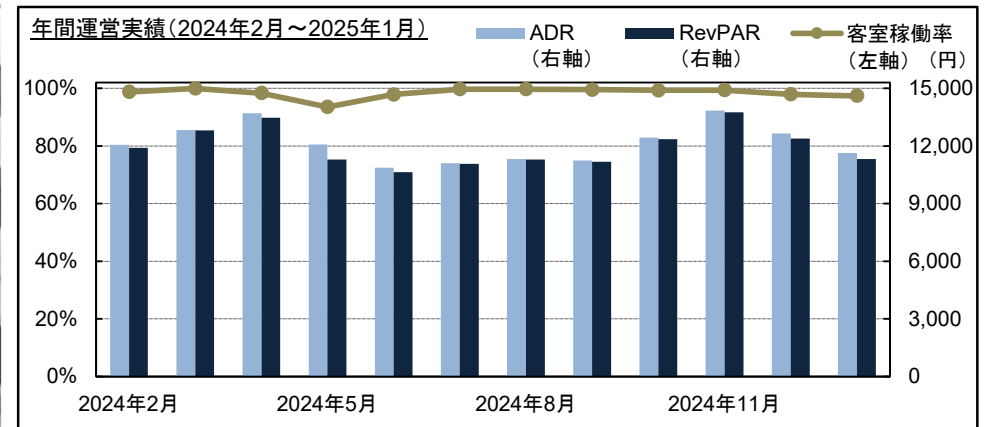
■ B-4 HOTEL THE KNOT YOKOHAMA

所在地	神奈川県横浜市
アクセス	JR各線 「横浜」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	145室
取得額	4,800百万円



■ C-1 スマイルホテル東京阿佐ヶ谷

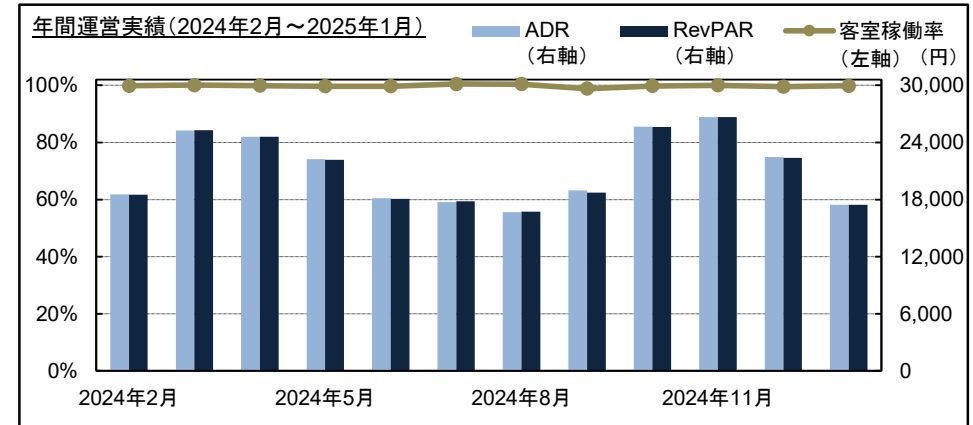
所在地	東京都杉並区
アクセス	JR中央線・総武線 「阿佐ヶ谷」駅 徒歩約1分
オペレーター	株式会社ホスピタリティ オペレーションズ
客室数	112室
取得額	3,910百万円



保有ホテルの概要（変動賃料導入ホテル）

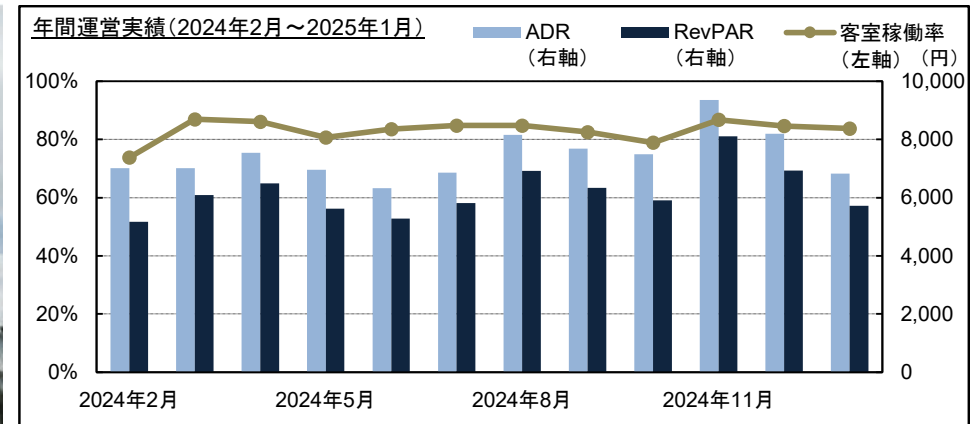
■ C-4 ザ・ワンファイブ東京渋谷

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	ワンファイブホテルズ株式会社
客室数	72室
取得額	3,700百万円



■ D-2 ホテルウィングインターナショナル名古屋

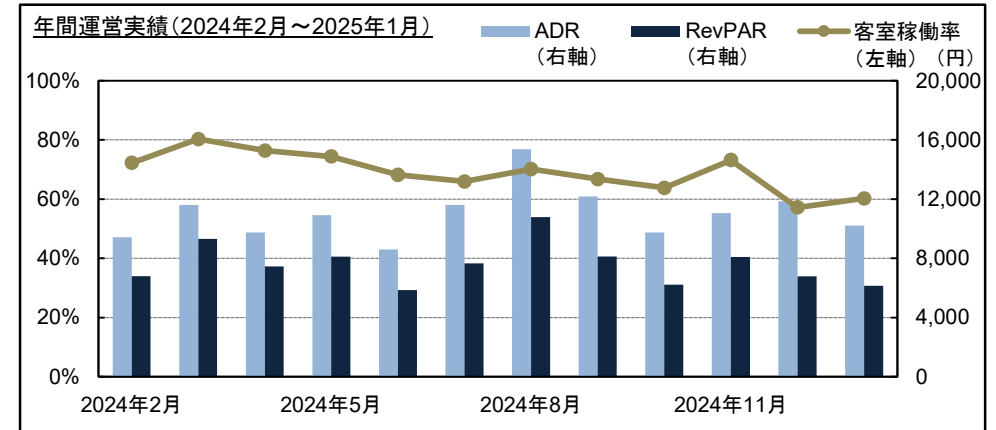
所在地	愛知県名古屋市中区
アクセス	名古屋市営地下鉄桜通線および鶴舞線「丸の内」駅徒歩約2分
オペレーター	株式会社ミナシア
客室数	224室
取得額	2,670百万円



保有ホテルの概要（変動賃料導入ホテル）

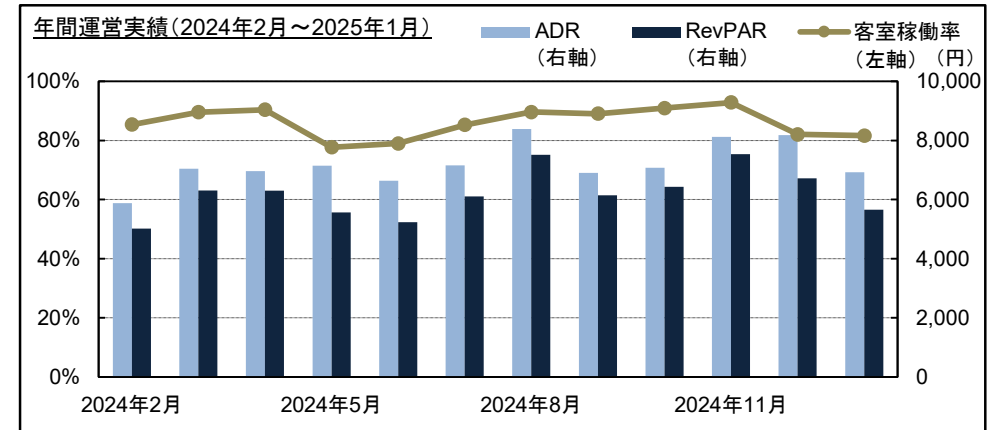
■ D-5 クインテッサホテル伊勢志摩

所在地	三重県志摩市
アクセス	近畿日本鉄道志摩線 「志摩横山」駅 徒歩約3分 「鵜方」駅 徒歩約10分
オペレーター	コアグローバルマネジメ ント株式会社
客室数	150室
取得額	610百万円



■ D-6 クインテッサホテル大垣

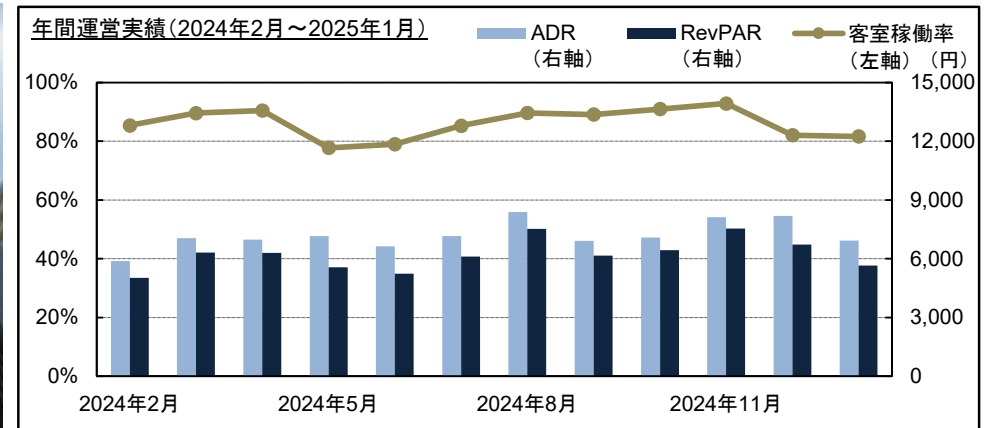
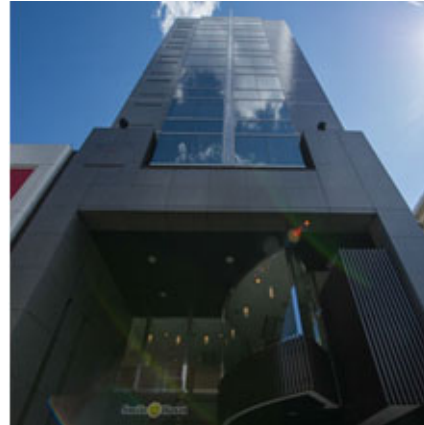
所在地	岐阜県大垣市
アクセス	JR東海道本線および 養老鉄道養老線「大垣」駅 徒歩約5分
オペレーター	コアグローバルマネジメ ント株式会社
客室数	98室
取得額	1,070百万円



保有ホテルの概要（変動賃料導入ホテル）

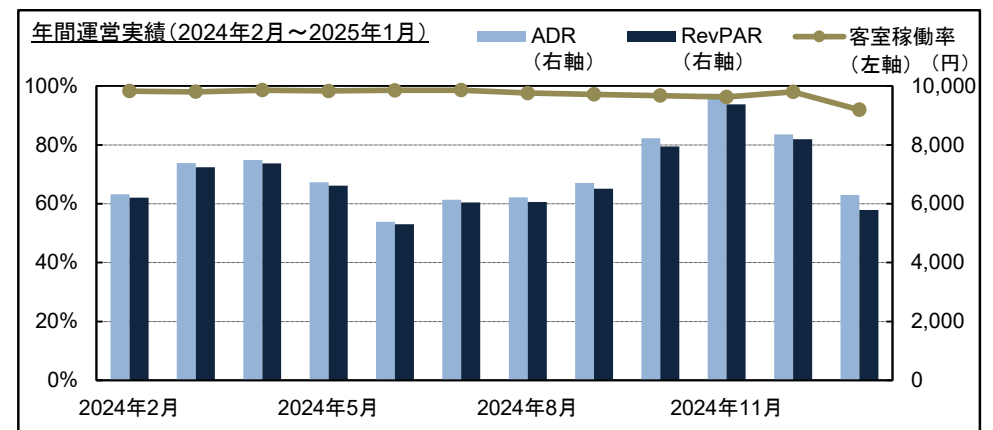
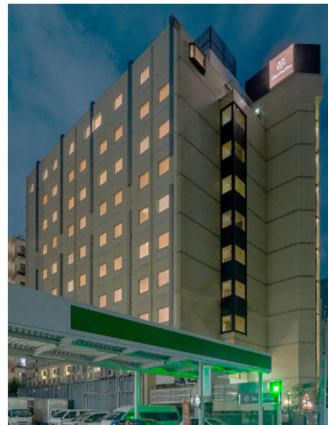
■ E-1 スマイルホテル京都四条

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

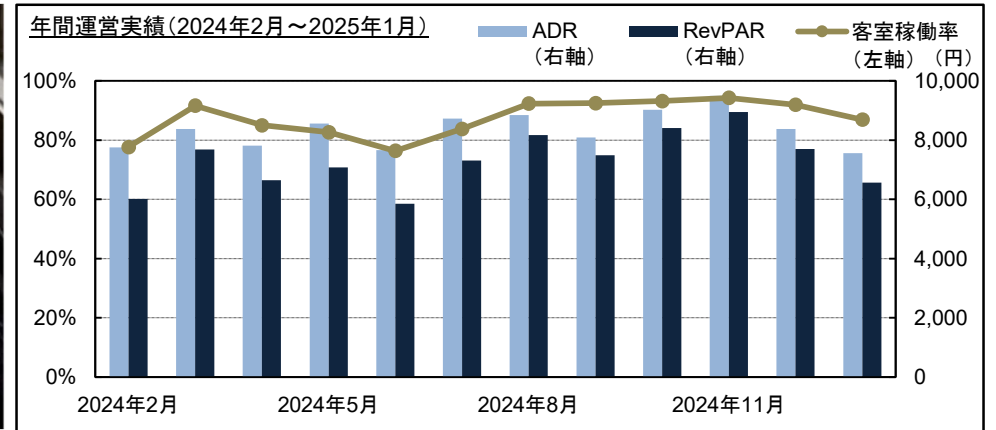
所在地	大阪府大阪市中央区
アクセス	Osaka Metro中央線 「堺筋本町」駅 徒歩約5分
オペレーター	ワンファイブホテルズ 株式会社
客室数	130室
取得額	1,630百万円



保有ホテルの概要（変動賃料導入ホテル）

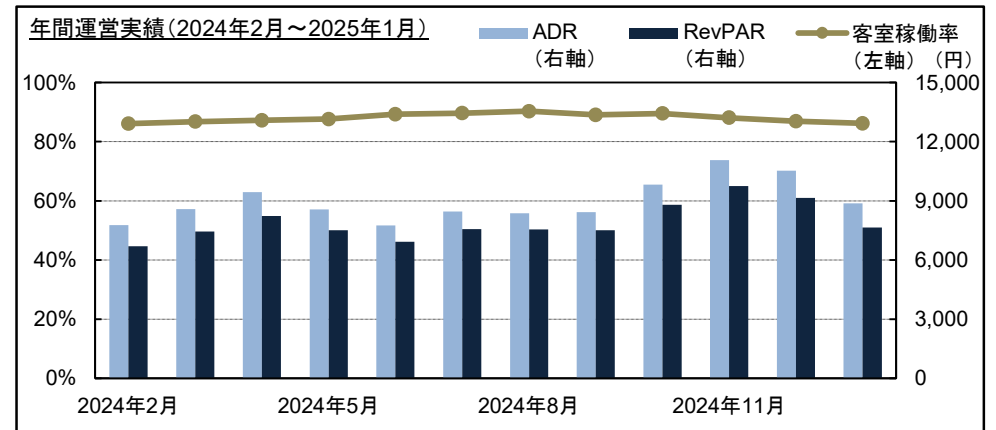
■ E-4 ホテルウイングインターナショナル神戸新長田駅前

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

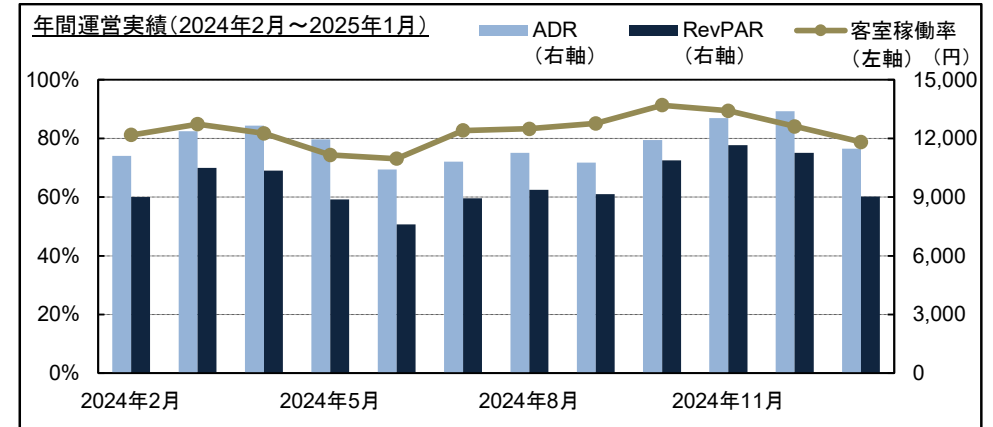
所在地	大阪府大阪市中央区
アクセス	Osaka Metro堺筋線 長堀鶴見緑地線 「長堀橋」駅 徒歩約1分 他
オペレーター	ネストホテルジャパン株式会社
客室数	302室
取得額	7,600百万円



保有ホテルの概要（変動賃料導入ホテル）

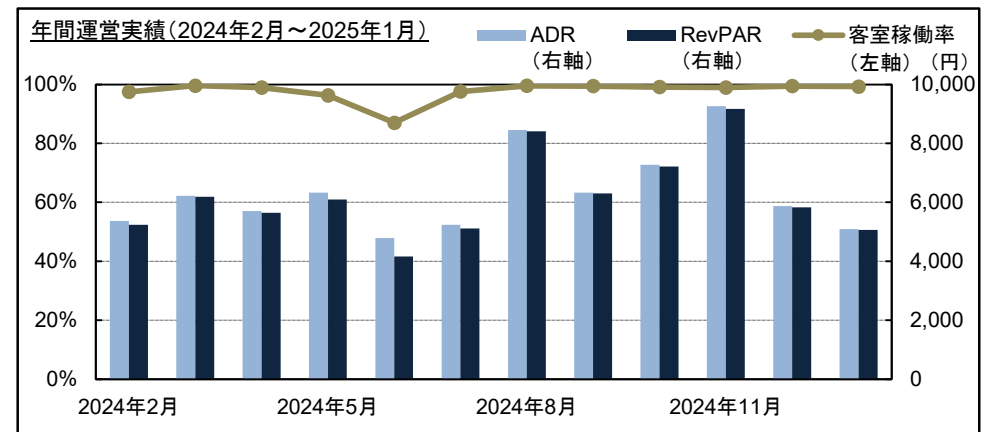
■ E-6 コンフォートホテル大阪心齋橋(いちご心齋橋ビル)

所在地	大阪府大阪市中央区
アクセス	大阪メトロ御堂筋線 「心齋橋」駅 徒歩約5分 大阪メトロ堺筋線 「長堀橋」駅 徒歩約5分
オペレーター	株式会社グリーンズ
客室数	214室
取得額	3,700百万円



■ F-1 ザ・ワンファイブ岡山

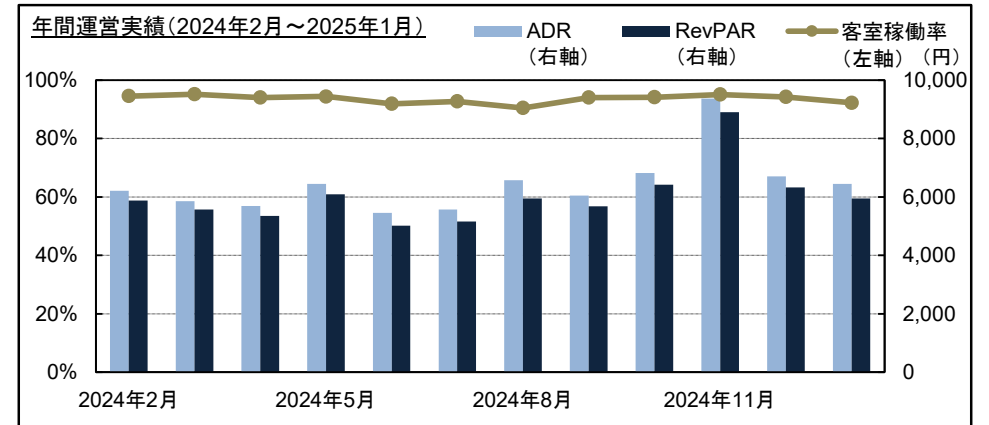
所在地	岡山県岡山市
アクセス	JR山陽新幹線 山陽本線、宇野線等 「岡山」駅 徒歩約15分
オペレーター	ワンファイブホテルズ 株式会社
客室数	208室
取得額	1,200百万円



保有ホテルの概要（変動賃料導入ホテル）

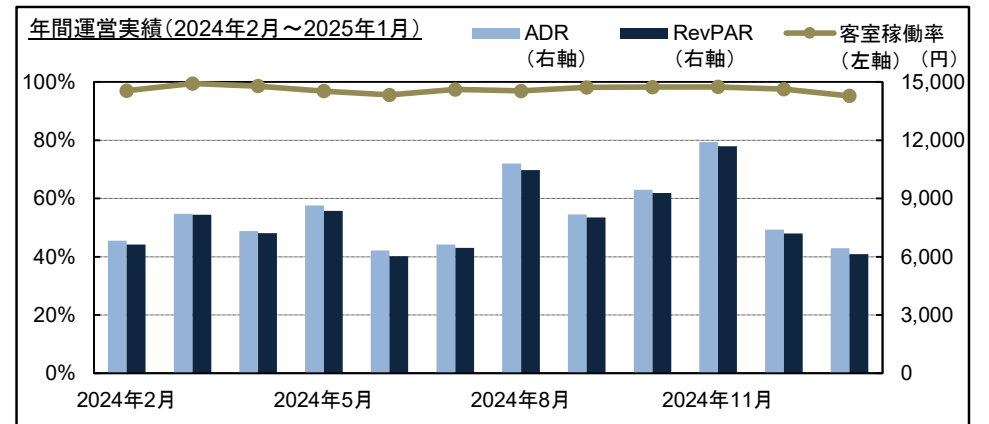
■ F-2 ネストホテル松山

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



■ F-4 ザ・ワンファイブガーデン倉敷

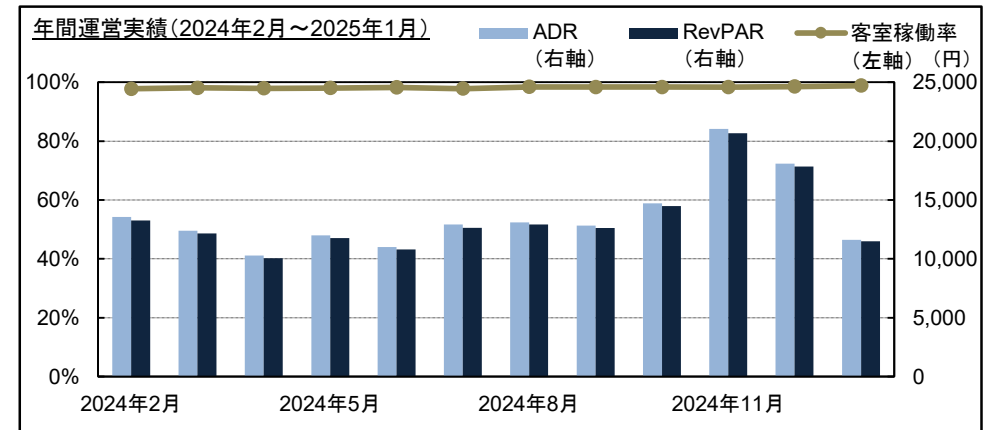
所在地	岡山県倉敷市
アクセス	JR山陽本線「倉敷」駅 徒歩約8分
オペレーター	ワンファイブホテルズ 株式会社
客室数	107室
取得額	1,725百万円



保有ホテルの概要（変動賃料導入ホテル）

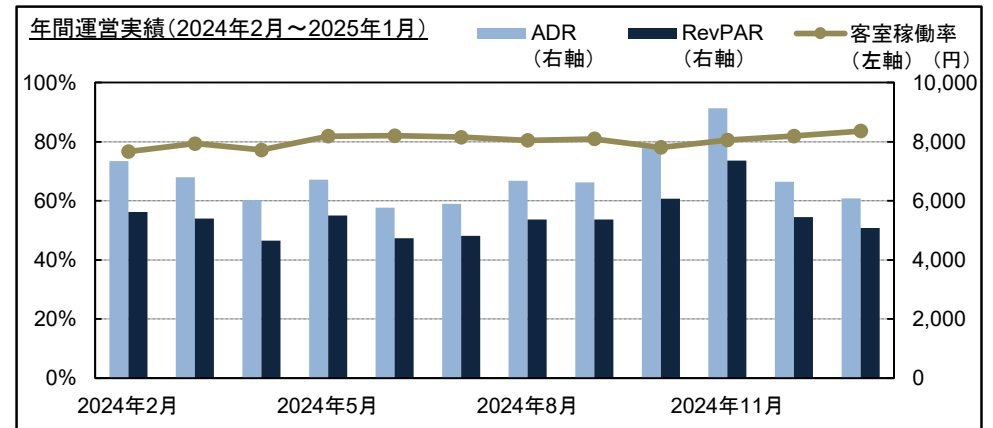
■ G-1 ザ・ワンファイブ福岡天神

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	ワンファイブホテルズ株式会社
客室数	77室
取得額	1,380百万円



■ G-3 ネストホテル熊本

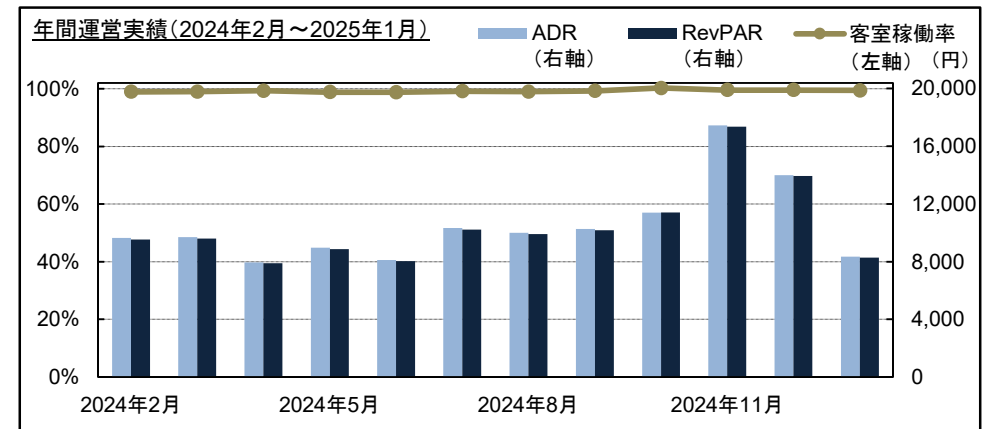
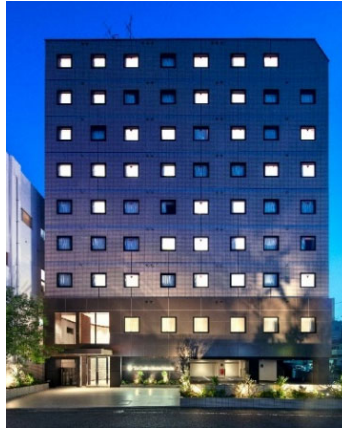
所在地	熊本県熊本市中央区
アクセス	熊本市電「西辛島町」駅 徒歩約2分
オペレーター	ネストホテルジャパン株式会社
客室数	201室
取得額	2,220百万円



保有ホテルの概要（変動賃料導入ホテル）

■ G-4 ザ・ワンファイブマリン福岡

所在地	福岡県福岡市博多区
アクセス	福岡市地下鉄空港線 「中洲川端」駅徒歩約8分 福岡市地下鉄箱崎線 「呉服町」駅徒歩約8分
オペレーター	ワンファイブホテルズ 株式会社
客室数	103室
取得額	2,600百万円



※ 2025年1月10日取得。取得日以前の実績は前所有者より受領したデータに基づき開示

保有ホテルの概要（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
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-3 ホテルサンシャイン宇都宮

所在地	栃木県宇都宮市
アクセス	JR東北本線 東北新幹線他 「宇都宮」駅 徒歩約5分
オペレーター	合同会社エス・ホテル オペレーションズ宇都宮
客室数	160室
取得額	2,200百万円



■ 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	静岡県浜松市中央区
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（固定賃料ホテル）

■ 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	350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



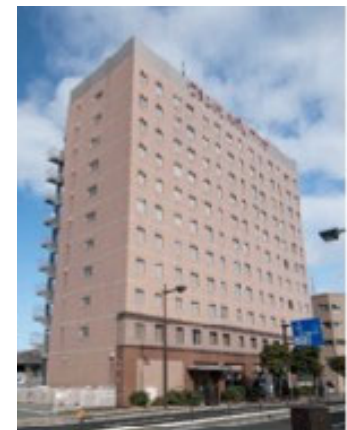
■ F-3 アーバイン広島エグゼクティブ

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	172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



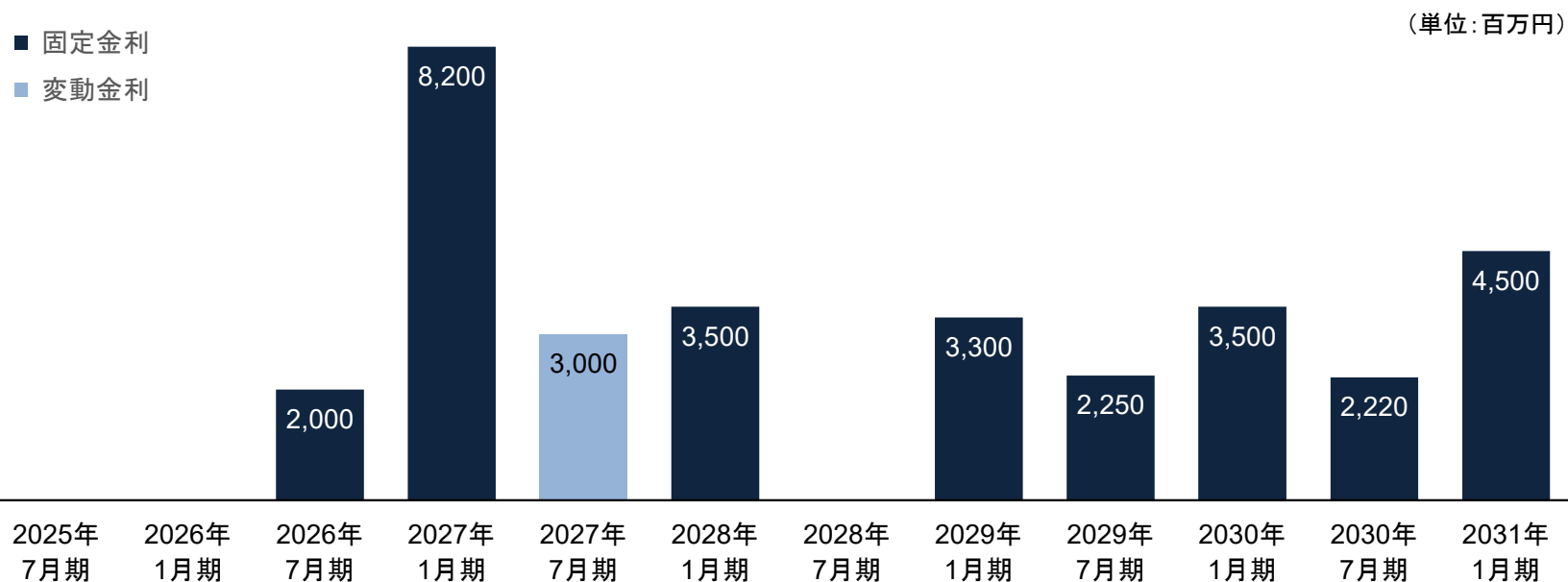
Appendix : 財務関連データ

有利子負債の状況 ①

■ 有利子負債状況の推移

	2023年1月期末	2023年7月期末	2024年1月期末	2024年7月期末	2025年1月期末
借入金残高	25,470百万円	25,470百万円	32,470百万円	32,470百万円	32,470百万円
長期借入比率	63.7%	46.0%	84.8%	100.0%	100.0%
固定金利比率	63.7%	46.0%	84.8%	100.0%	90.8%
平均借入金利	0.76%	0.70%	1.01%	1.22%	1.23%
平均残存期間	1.0年	0.7年	2.7年	3.6年	3.3年
LTV(総資産ベース)	42.6%	43.1%	43.4%	43.3%	41.4%

■ 返済期限の分散状況 (2025年1月31日時点)



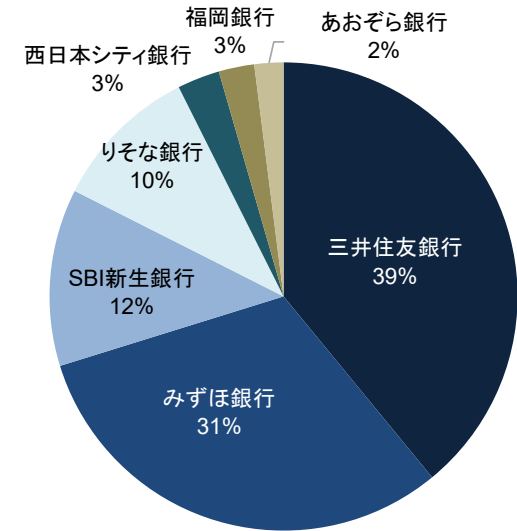
有利子負債の状況 ②

■ 有利子負債の状況

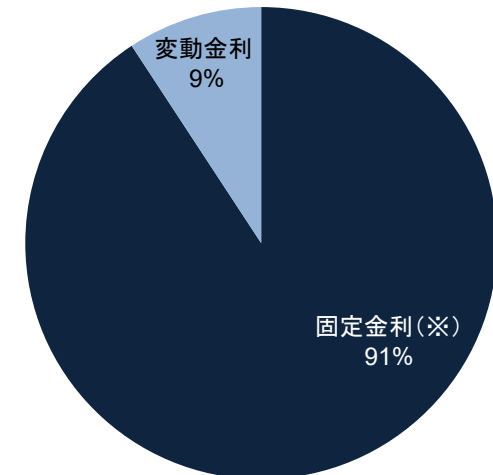
借入金	借入先	借入残高	固定／変動	借入金利	借入日	返済期日
タームローン13	三井住友銀行、みずほ銀行、SBI新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行	2,000百万円	固定	0.65600%	2020年02月28日	2026年02月27日
タームローン23	三井住友銀行、みずほ銀行、SBI新生銀行、りそな銀行、あおぞら銀行	7,000百万円	固定	1.02900%	2023年08月25日	2026年08月25日
タームローン24	三井住友銀行、みずほ銀行、SBI新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行	1,200百万円	固定	0.96400%	2023年08月31日	2026年08月25日
タームローン25	三井住友銀行、みずほ銀行、SBI新生銀行、りそな銀行	3,300百万円	固定	1.23900%	2023年08月31日	2028年08月31日
タームローン26	三井住友銀行、みずほ銀行、SBI新生銀行、りそな銀行	3,500百万円	固定	1.20200%	2023年11月30日	2027年11月30日
タームローン27	三井住友銀行、みずほ銀行、SBI新生銀行、りそな銀行	3,500百万円	固定	1.49900%	2023年11月30日	2029年11月30日
タームローン28	三井住友銀行、みずほ銀行、SBI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	1.39800%	2024年01月31日	2029年07月31日
タームローン29	三井住友銀行	450百万円	固定	1.40100%	2024年02月29日	2029年07月31日
タームローン30	三井住友銀行、みずほ銀行、SBI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	1.58500%	2024年02月29日	2030年08月31日
タームローン31	三井住友銀行、みずほ銀行、SBI新生銀行、りそな銀行、西日本シティ銀行	2,220百万円	固定	1.63100%	2024年04月30日	2030年04月30日
タームローン32	三井住友銀行、みずほ銀行、SBI新生銀行、りそな銀行、あおぞら銀行	3,000百万円	変動	0.89136%	2024年11月29日	2027年07月30日
借入金合計		32,470百万円		平均 1.23%		平均残存年数3.3年

2025年1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



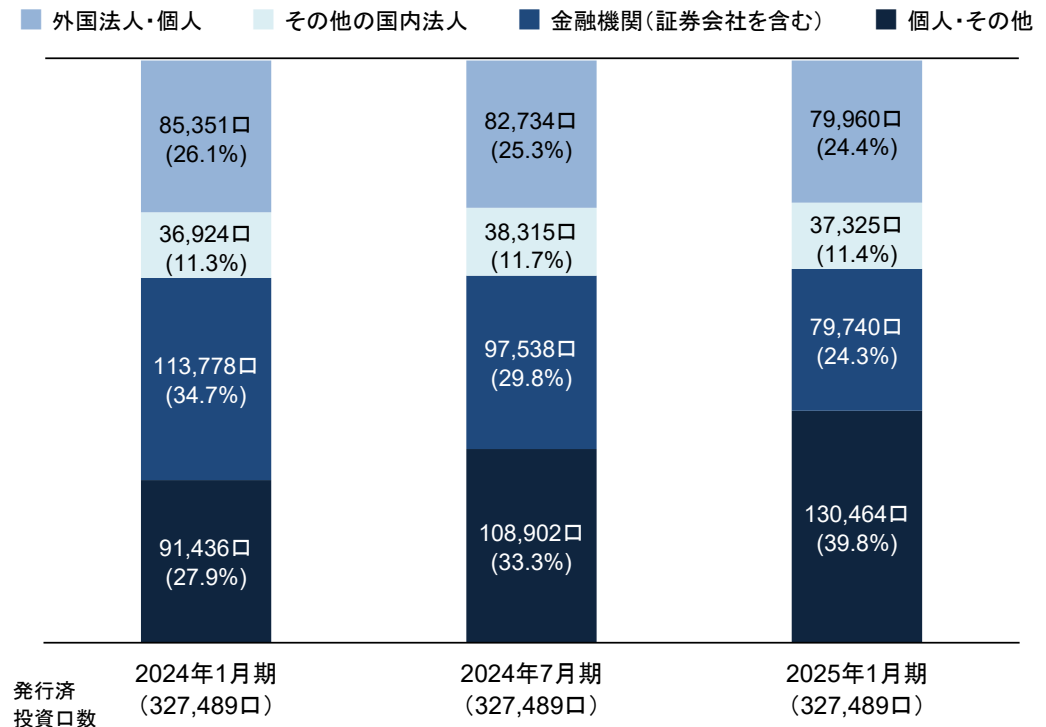
※ 金利スワップによる金利固定化を含む

投資主の状況 (2025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 いちごトラスト	59,087	18.0%
2 株式会社日本カストディ銀行(信託口)	31,613	9.7%
3 いちご株式会社	29,420	9.0%
4 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	26,967	8.2%
5 野村信託銀行株式会社(投信口)	7,106	2.2%
6 いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	5,908	1.8%
7 MSIP CLIENT SECURITIES	4,293	1.3%
8 個人投資主	3,465	1.1%
9 播州信用金庫	2,300	0.7%
10 富士伊豆農業協同組合	2,000	0.6%
合計	172,159	52.6%

■ 所有者別投資口数



■ 所有者別投資主数

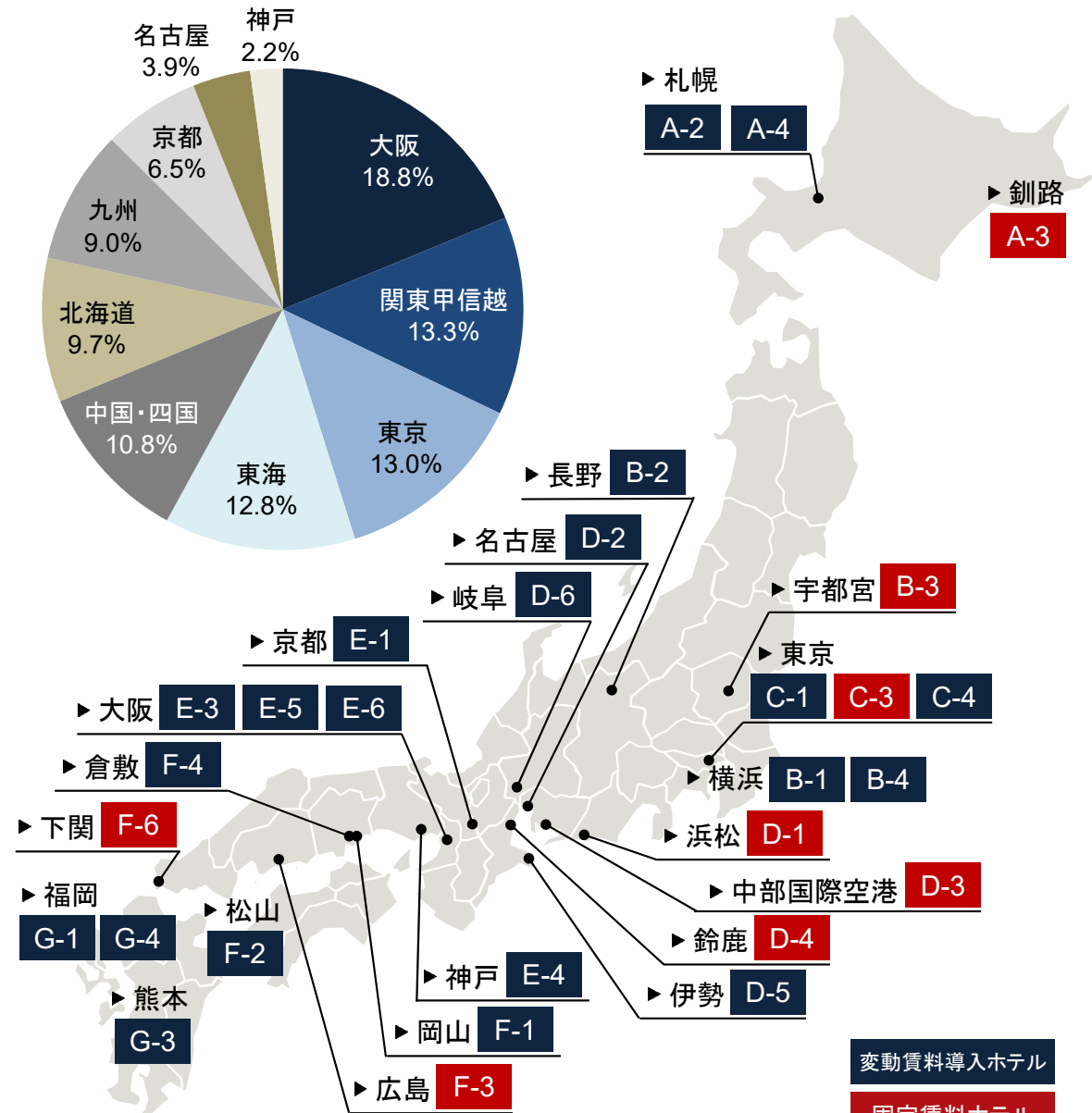
所有者区分	2024年1月末		2024年7月末		2025年1月末	
	投資主数	比率	投資主数	比率	投資主数	比率
個人・その他	13,662	98.0%	15,855	98.0%	21,416	98.0%
金融機関(証券会社を含む)	35	0.2%	33	0.2%	37	0.2%
都市銀行・信託銀行	4	0.0%	3	0.0%	3	0.0%
地方銀行	0	0.0%	1	0.0%	1	0.0%
その他(証券会社を含む)	31	0.2%	29	0.2%	33	0.2%
その他の国内法人	192	1.1%	207	1.1%	243	1.1%
外国法人・個人	134	0.8%	145	0.8%	168	0.8%
合計	14,023	100.0%	16,240	100.0%	21,864	100.0%

Appendix : その他

ポートフォリオマップ (2025年1月31日時点保有ホテル)

ホテル番号	エリア	ホテル名
A-2	北海道	ネストホテル札幌大通
A-3	北海道	コンフォートホテル釧路
A-4	北海道	THE KNOT SAPPORO
B-1	関東甲信越	カプセルプラス横浜
B-2	関東甲信越	スマイルホテル長野
B-3	関東甲信越	ホテルサンシャイン宇都宮
B-4	関東甲信越	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA
C-1	東京	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷
C-3	東京	ホテルリブマックス日本橋箱崎
C-4	東京	ザ・ワンファイブ東京渋谷
D-1	東海	コンフォートホテル浜松
D-2	名古屋	ホテルウィングインターナショナル名古屋
D-3	東海	コンフォートホテル中部国際空港
D-4	東海	コンフォートホテル鈴鹿
D-5	東海	クインテッサホテル伊勢志摩
D-6	東海	クインテッサホテル大垣
E-1	京都	スマイルホテル京都四条
E-3	大阪	ザ・ワンファイブ大阪堺筋
E-4	神戸	ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前
E-5	大阪	ネストホテル大阪心斎橋
E-6	大阪	コンフォートホテル大阪心斎橋(いちご心斎橋ビル)
F-1	中国・四国	ザ・ワンファイブ岡山
F-2	中国・四国	ネストホテル松山
F-3	中国・四国	アーバイン広島エグゼクティブ
F-4	中国・四国	ザ・ワンファイブガーデン倉敷
F-6	中国・四国	下関駅西ワシントンホテルプラザ
G-1	九州	ザ・ワンファイブ福岡天神
G-3	九州	ネストホテル熊本
G-4	九州	ザ・ワンファイブマリン福岡

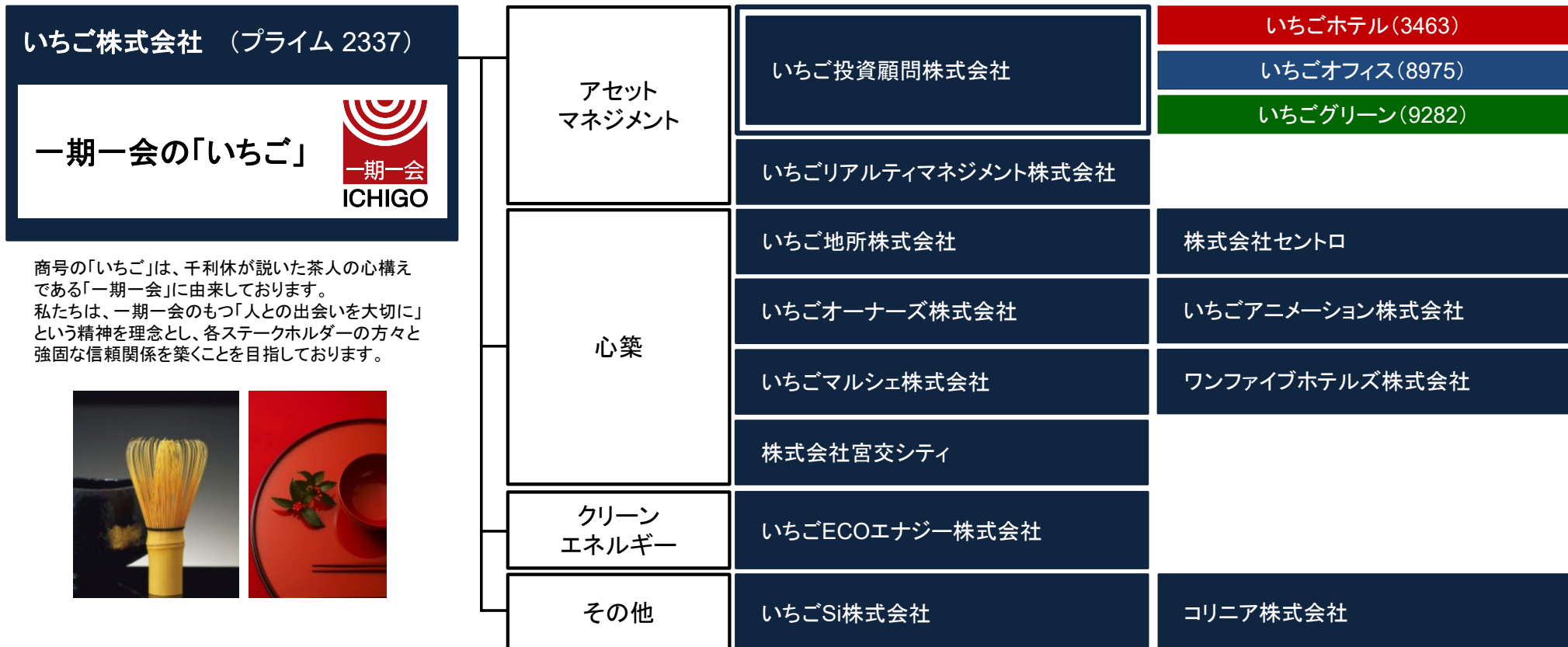
■ 地域分散(取得価格ベース)



変動賃料導入ホテル
固定賃料ホテル

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、陸上、テニス、Jリーグトップパートナー)等も積極的に推進

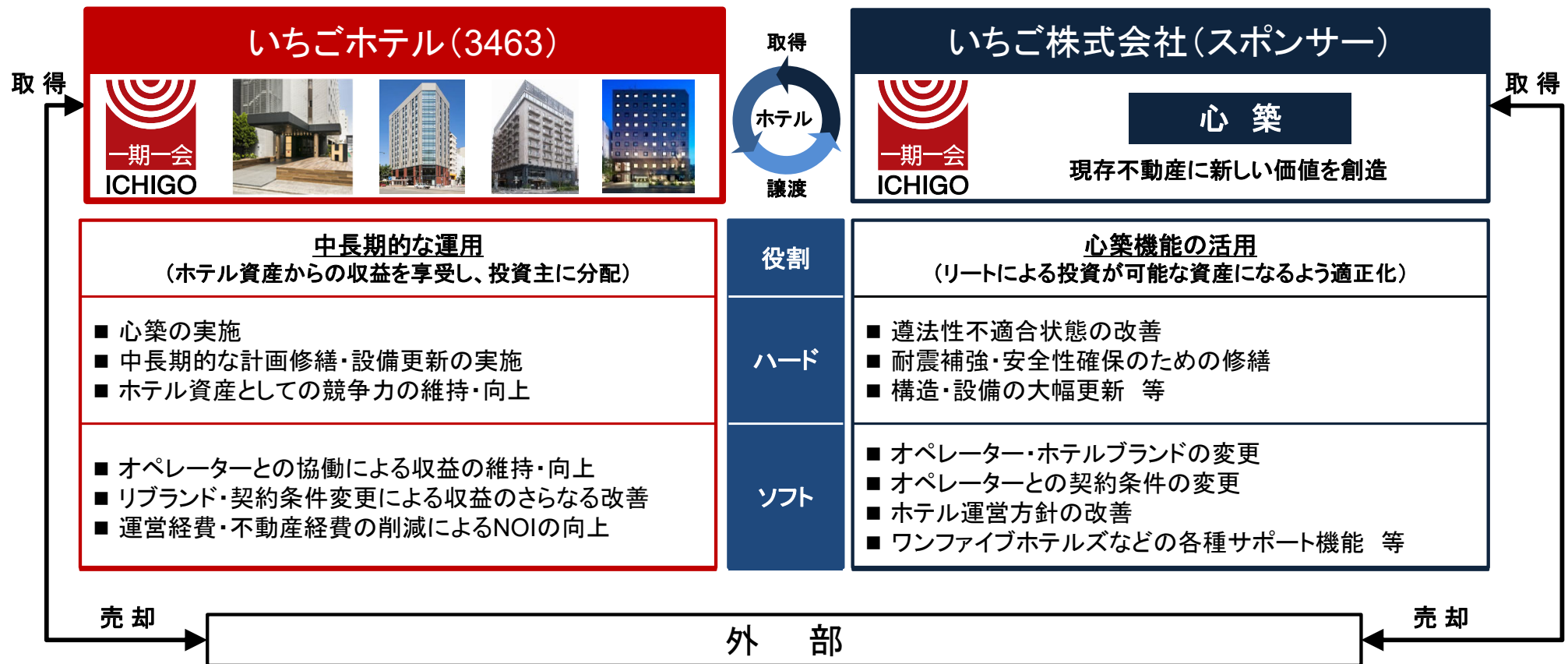


商号の「いちご」は、千利休が説いた茶人の心構えである「一期一会」に由来しております。私たちは、一期一会のもつ「人との出会いを大切に」という精神を理念とし、各ステークホルダーの方々と強固な信頼関係を築くことを目指しております。



いちごといちごホテルのシナジー

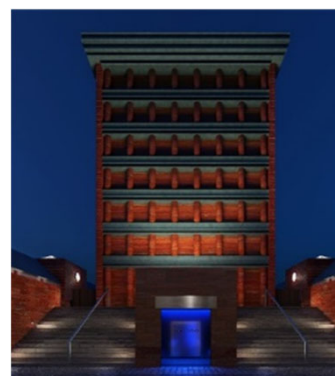
- いちご、いちごホテルともに多様なソーシングルートを通じてホテルを取得
- いちごは心築のノウハウを活用し、リートによる投資が可能な資産になるよう適正化を図る
- いちごホテルは取得した資産を中長期的に運用し、収益を投資主に分配



ワンファイブホテルズ(いちごグループのホテルオペレーター)

- 博多エリアを中心に全国で17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	ワンファイブホテルズ株式会社
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	代表取締役会長兼社長 石原 実
資本金	100百万円 (いちご株式会社の100%連結子会社)
設立	2019年3月
主な事業内容	<ul style="list-style-type: none"> (1)ホテル運営事業 (2)飲食店運営事業 (3)コンサルティング事業 (4)業務受託事業 (5)プロパティマネジメント業務 (6)アセットマネジメント業務
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中



HOTEL IL PALAZZO



The OneFive Villa Fukuoka



The OneFive Terrace Fukuoka



投資法人概要

2025年1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	東京都千代田区丸の内二丁目6番1号
執行役員	石井 絵梨子
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あたっては、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、これら見通しのみで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また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: 03-4485-5232

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」