

いちごホテル (3463)
Ichigo Hotel



第7回 投資主総会

October 24, 2026

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



サステナブルインフラ

いちご

(プライム 2337)



いちごウエイトリフティング部
三宅宏実コーチ・村上英士朗選手（タンク村上）

いちごの心築(しんちく)

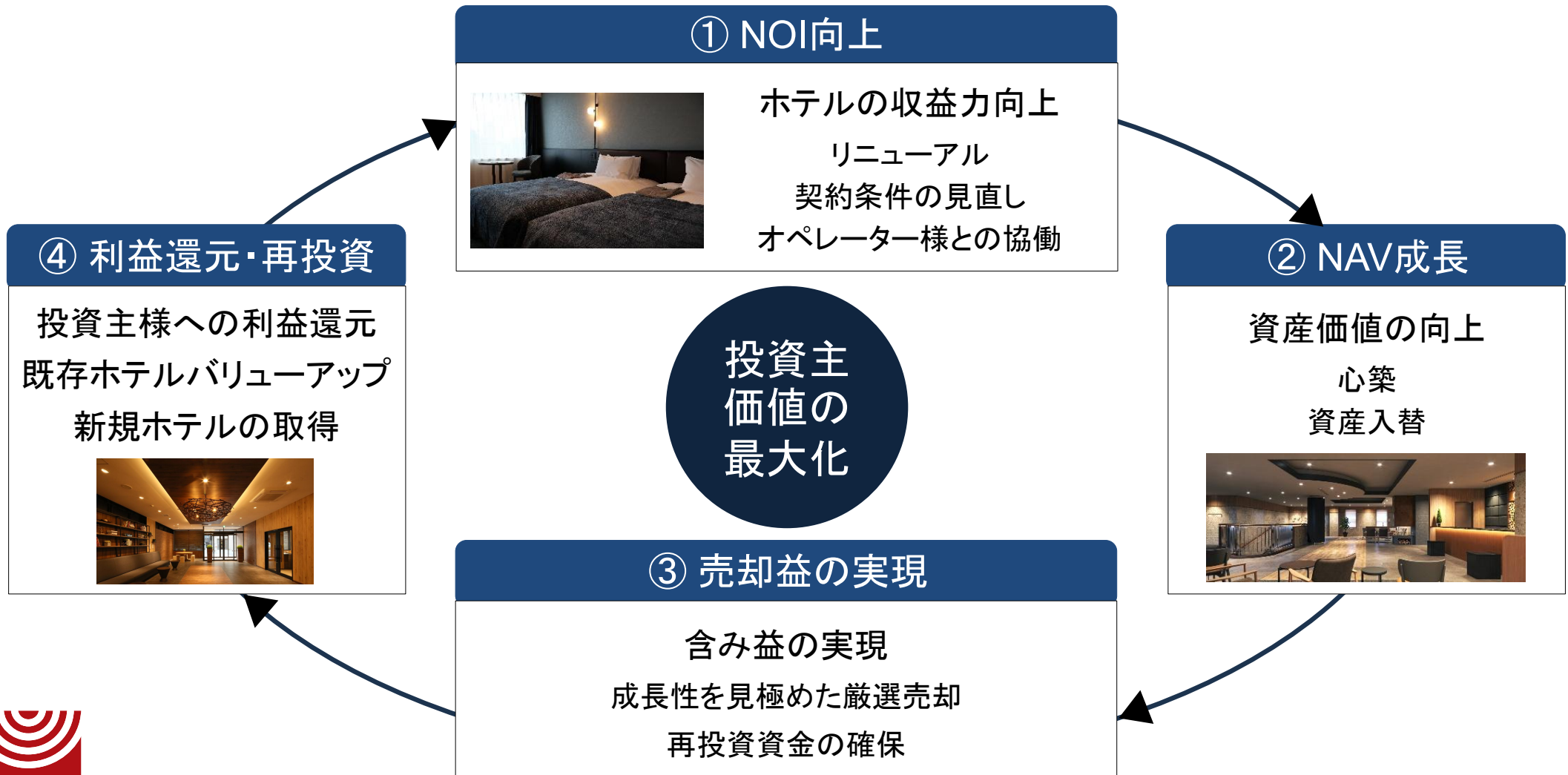
心築とは、いちごの不動産技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心を込めた丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造することで、日本における「100年不動産」の実現を目指しています。



社会的意義 サステナブル不動産・サステナブル社会

概況 ① いちごホテルの成長戦略

- 契約満了や価値向上機会を捉え、ホテル毎に最適な施策を選択
- 運用益の拡大と資産価値の向上を通じ、投資主価値の最大化を図る

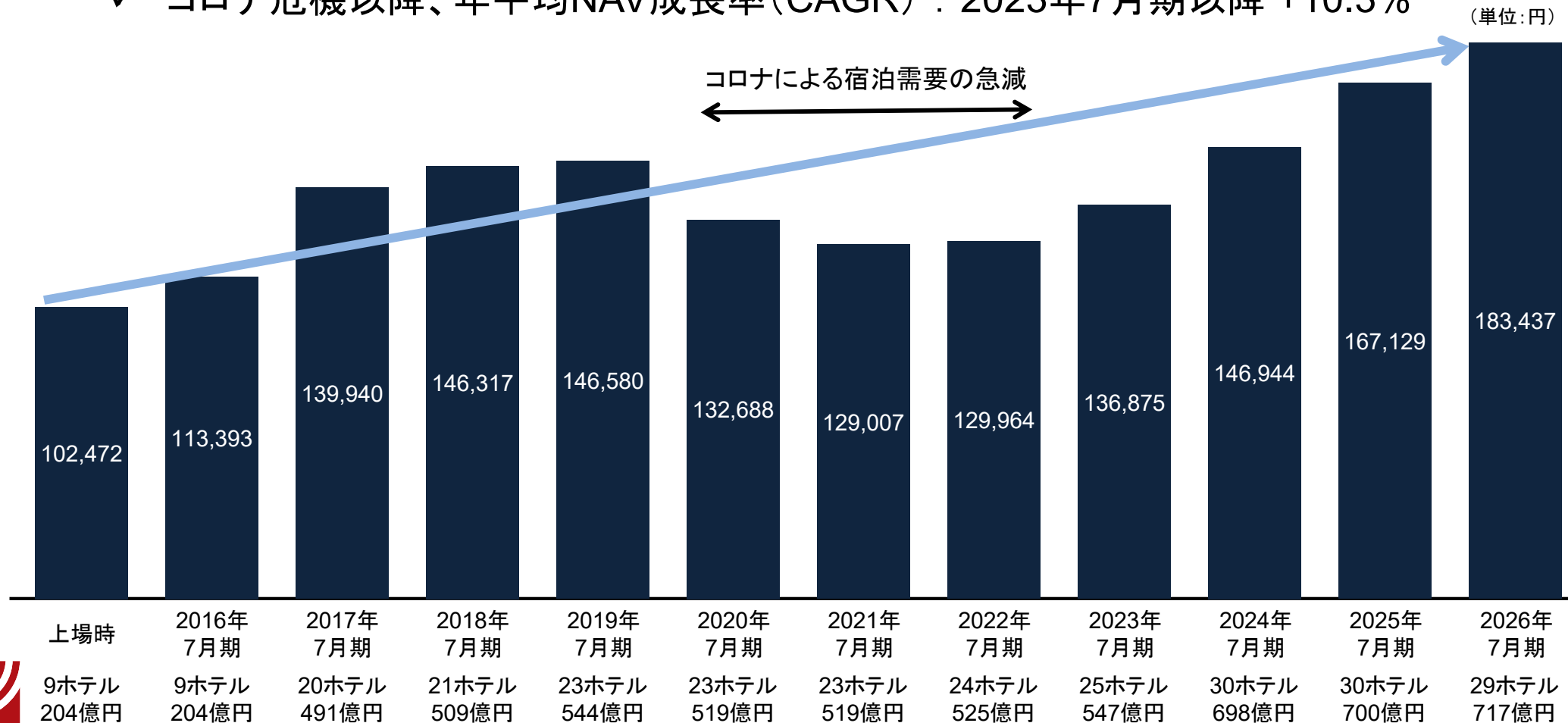


概況 ② ホテルのエリアや規模等に応じた最適な施策

時期	ホテル名	賃料形態	施策
2025年 7月期	コンフォートホテル釧路	固定	契約更改：固定賃料増額 +4%
	コンフォートホテル中部国際空港	固定→ 固定＋変動	契約更改：固定賃料増額 +12%、変動賃料の導入
	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	固定＋変動	契約更改：固定賃料増額 段階賃料3年目 +56%
2026年 1月期	ネストホテル松山	固定＋変動	契約延長時の条件変更：変動賃料増額 +19% (2026年7月期実績+10.3百万円)
	ネストホテル熊本	固定＋変動	契約延長時の条件変更：変動賃料増額 +24% (2026年7月期実績+8.6百万円)
2027年 1月期	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	飲食店舗テナントと契約更改：従前賃料増額 +16% 駐車場サブリース会社変更：従前賃料 +84%
	Nest hotel alt. 札幌大通 (旧ネストホテル札幌大通)	固定＋変動	カテゴリーアップ：年間賃料+95%(3年目想定)
	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	固定＋変動	オペレーター変更：固定賃料増額 +114% ワンファイブホテルズと契約締結

概況 ③ いちごホテルの1口当たりNAV成長

- 継続的なホテル売却による売却益の還元と含み益の拡大を両立
- NAVが過去最高額を更新、心築効果が顕在化
 - ✓ 直近1年間のNAV成長率：+9.7%
 - ✓ コロナ危機以降、年平均NAV成長率(CAGR)：2023年7月期以降 +10.3%



概況 ④ 投資主価値向上に向けた資産入替

■ 戦略的な資産入替(2025年1月期～2026年7月期)

	取 得	売 却	資産規模(2026年7月期末)
物件数	+4ホテル	-5ホテル	29ホテル
金額	+148億円	-162億円	717億円
内 容	ザ・ワンファイブマリン福岡 ネストホテル博多駅前 スマイルホテル宮古島 ホテルエノエ富山	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 コンフォートホテル鈴鹿 リブマックス日本橋箱崎	北海道 : 3物件 関東甲信越 : 4物件 東京 : 2物件 東海・北陸 : 5物件 中国・四国 : 5物件 大阪 : 2物件 京都 : 1物件 名古屋 : 1物件 神戸 : 1物件 九州・沖縄 : 5物件



2025年1月～2026年7月期の累計売却益 **31.4億円**

概況 ⑤ いちごホテルの財務ハイライト

物件売却により含み益を上回る利益を実現しつつ、NAVは継続的に成長

	2025年1月期 (第19期)	2025年7月期 (第20期)	2026年1月期 (第21期)	2026年7月期 (第22期)
1口当たり分配金	10,125円	4,207円	4,136円	3,761円
1口当たりNAV	148,746円	167,129円	175,801円	183,437円
1口当たりFFO	4,133円	4,681円	5,243円	4,436円
簿価LTV(総資産ベース)	41.4%	45.5%	46.8%	47.0%
時価LTV(鑑定ベース)	37.2%	38.2%	38.3%	37.6%
平均借入金利	1.23%	1.23%	1.29%	1.42%
平均残存期間	3.3年	2.8年	2.5年	2.3年
金利固定化比率	90.8%	81.8%	77.5%	72.3%

※ 1口当たりNAV(Net Asset Value) = (分配金控除後純資産額±不動産含み損益) ÷ 期末時点発行済投資口数

※ 1口当たりFFO = (当期純利益+減価償却費+固定資産除却損+資産除去債務費用+不動産等譲渡損-不動産等譲渡益+特別損失-特別利益) ÷ 期末時点発行済投資口数

※ 簿価LTV(総資産ベース) = 有利子負債残高 ÷ 総資産額 × 100

※ 時価LTV(鑑定ベース) = 有利子負債残高 ÷ (総資産額+鑑定ベース含み益) × 100

※ 平均残存期間 = 期末時点における有利子負債の平均残存期間

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Hotel REIT Investment Corporation All rights reserved.

概況 ⑥ いちごホテルの環境課題

✓ 各種環境認証の取得(2026年7月末時点)

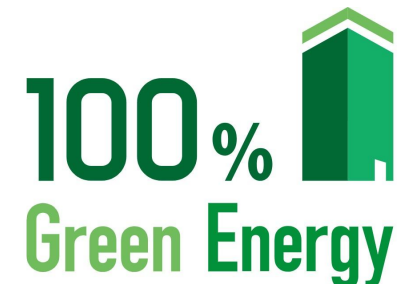
BELS	CASBEE	CASBEE札幌
5ホテル	1ホテル	1ホテル
ザ・ワンファイブ東京渋谷(★★★★) コンフォートホテル大阪心斎橋(★★★★) KOKO HOTEL 神戸新長田(★★★★) ホテルサンシャイン宇都宮(★★) THE KNOT SAPPORO(★)	コンフォートホテル中部国際空港 (Sランク)	THE KNOT SAPPORO (Bランク)

✓ 「RE100」の趣旨に鑑み、保有する全ホテルの電力契約について、再生可能エネルギー由来の電力契約へ切り替えを完了(2026年7月末)

—CO2(二酸化炭素)を排出しない

「RE100」とは

サステナブル(持続可能な)社会、脱炭素社会への移行目的とする
国際的イニシアティブ(取り組み・戦略)



概況 ⑦ 決算概要(2025年1月期～2026年7月期)

	2025年1月期 (第19期)	2025年7月期 (第20期)	2026年1月期 (第21期)	2026年7月期 (第22期)
営業収益	5,230百万円	3,051百万円	3,148百万円	2,902百万円
営業利益	3,645百万円	1,734百万円	1,724百万円	1,625百万円
経常利益	3,316百万円	1,378百万円	1,355百万円	1,232百万円
当期純利益	3,315百万円	1,377百万円	1,354百万円	1,231百万円
1口当たりNAV	148,746円	167,129円	175,801円	183,437円
1口当たり分配金	10,125円	4,207円	4,136円	3,761円

※ 1口当たり当期純利益、1口当たりNAV、1口当たり分配金は、各期末時点の発行済投資口数で除して算出

※ NAV(Net Asset Value、純資産価値) = 分配金控除後純資産 + 不動産含み益 - 不動産含み損

決 議 事 項

招集ご通知の4頁から18頁をご覧ください。

第1号議案(4頁から10頁)①

規約一部変更の件 変更の理由

- ① 会計監査人の監査報酬の支払時期について、実際の監査手続の進捗状況に即したものとするため、投資信託及び投資法人に関する法律その他の法令に基づき必要とされるすべての監査報告書を受領後、2か月以内とするよう変更を行うもの
- ② 「地球温暖化対策の推進に関する法律」(平成10年法律第117号、その後の改正を含みます。)の改正に伴い、改正後の条文にあわせ関連する規定の変更を行うもの

第1号議案(4頁から10頁)②

規約一部変更の件 変更の理由

- ③ 2026年4月1日付で一般社団法人投資信託協会
および一般社団法人日本投資顧問業協会が合併
し、一般社団法人資産運用業協会が発足したこと
に伴い、必要な字句の修正を行うもの
- ④ 投資法人の計算規則(平成18年内閣府令第47号。
その後の改正を含みます。)の改正に伴い、資産運
用報告等の電子提供措置をとるための規定を設け
るもの
- ⑤ その他必要な字句の修正を行うもの

第2号議案(11頁から12頁)

執行役員1名選任の件

執行役員候補者

い し い
石井

え り こ
絵梨子
【重任】

第3号議案(13頁から15頁)

監督役員2名選任の件

監督役員候補者

い い だ
飯 田

ふ る た
古 田

ま さ る
善 【重任】

じ ゆ う
十 【重任】

第4号議案(16頁から17頁)

補欠執行役員1名選任の件

補欠執行役員候補者

や ま ぐ ち

山口

ひ ろ み

博己

【重任】

第5号議案(18頁)

補欠監督役員1名選任の件

補欠監督役員候補者

さ く ま た か お
佐久間 貴雄 【重任】

質 疑 応 答

議案の採決

第1号議案

「規約一部変更の件」

議案の採決

第2号議案

「執行役員1名選任の件」

議案の採決

第3号議案

「監督役員2名選任の件」

議案の採決

第4号議案

「補欠執行役員1名選任の件」

議案の採決

第5号議案

「補欠監督役員1名選任の件」



運用状況報告会

October 24, 2026

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



サステナブルインフラ

いちご

(プライム 2337)



いちごウエイトリフティング部
三宅宏実コーチ・村上英士朗選手（タンク村上）

目次

□ 2025年1月期～2026年7月期の運用状況

- ✓ 運用資産ポートフォリオ
- ✓ ポートフォリオマップ
- ✓ 成長サマリー:この2年間で分配金・資産価値がともに成長
- ✓ 投資口価格の推移
- ✓ ホテルの収益力は中長期的に向上
- ✓ 利益還元とNAV成長の両立

□ 成長に向けた取り組み

- ✓ 価値創造サイクルによる投資主価値の最大化
- ✓ 契約満了を好機としたさらなる成長への取り組み
- ✓ 2026年9月リブランドオープン Nest hotel alt. 札幌大通
- ✓ モーニングビュッフェ Nest hotel alt. 札幌大通
- ✓ カテゴリーアップによる収益力向上 Nest hotel alt. 札幌大通
- ✓ 収益力と安定性の向上
-HOTEL THE KNOT YOKOHAMA-
- ✓ ミシュランセレクトッド:「THE KNOT」2ホテル選出
- ✓ 宿泊者の声を生かした競争力向上 スマイル東京阿佐ヶ谷
- ✓ 運用改善による収益力向上
- ✓ 成長余地を見極めた新規取得① スポンサーからの取得
- ✓ 成長余地を見極めた新規取得① 運用会社ソーシング
- ✓ 戦略的なホテル売却による利益還元と成長投資の推進
- ✓ スポンサーとの協働による成長機会の拡大
- ✓ 財務戦略 - 成長投資を支える財務基盤 -
- ✓ 宿泊料金割引優待
- ✓ 抽選式優待の終了および抽選式プレゼント企画の開始

□ 2027年1月期 / 2027年7月期 業績予想

- ✓ 業績予想の主な前提条件
- ✓ 2027年1月期 業績予想
- ✓ 2027年7月期 業績予想

□ ESG(環境・社会・ガバナンス)へのコミット

□ Appendix

□ 運用状況報告会資料 用語集

2025年1月期～2026年7月期の運用状況 (前回の運用状況報告会以降)

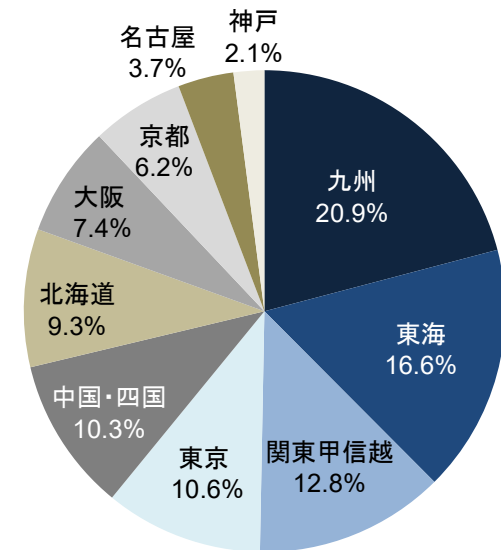
運用資産ポートフォリオ(2026年7月31日時点)

安定性および成長性の両面を追求したポートフォリオを構築

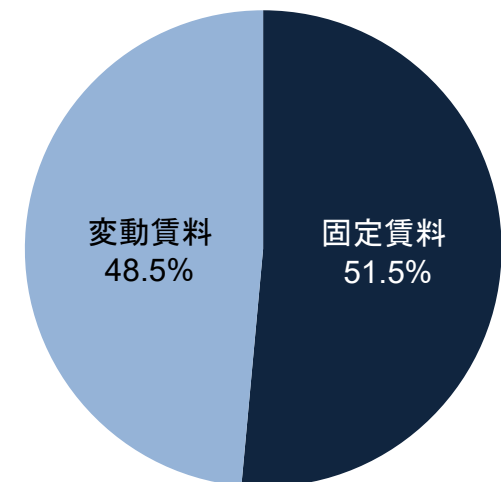
■ ポートフォリオ概要

ホテル数	29ホテル
総客室数	4,580室
取得総額	717億円
鑑定評価額(※1)	922億円
ADR(※2)	10,418円
客室稼働率(※2)	85.2%
RevPAR(※2)	8,876円

■ 地域分散



■ ホテル賃料の固定 / 変動割合(※3)



※1 鑑定評価額: 2026年7月31日時点

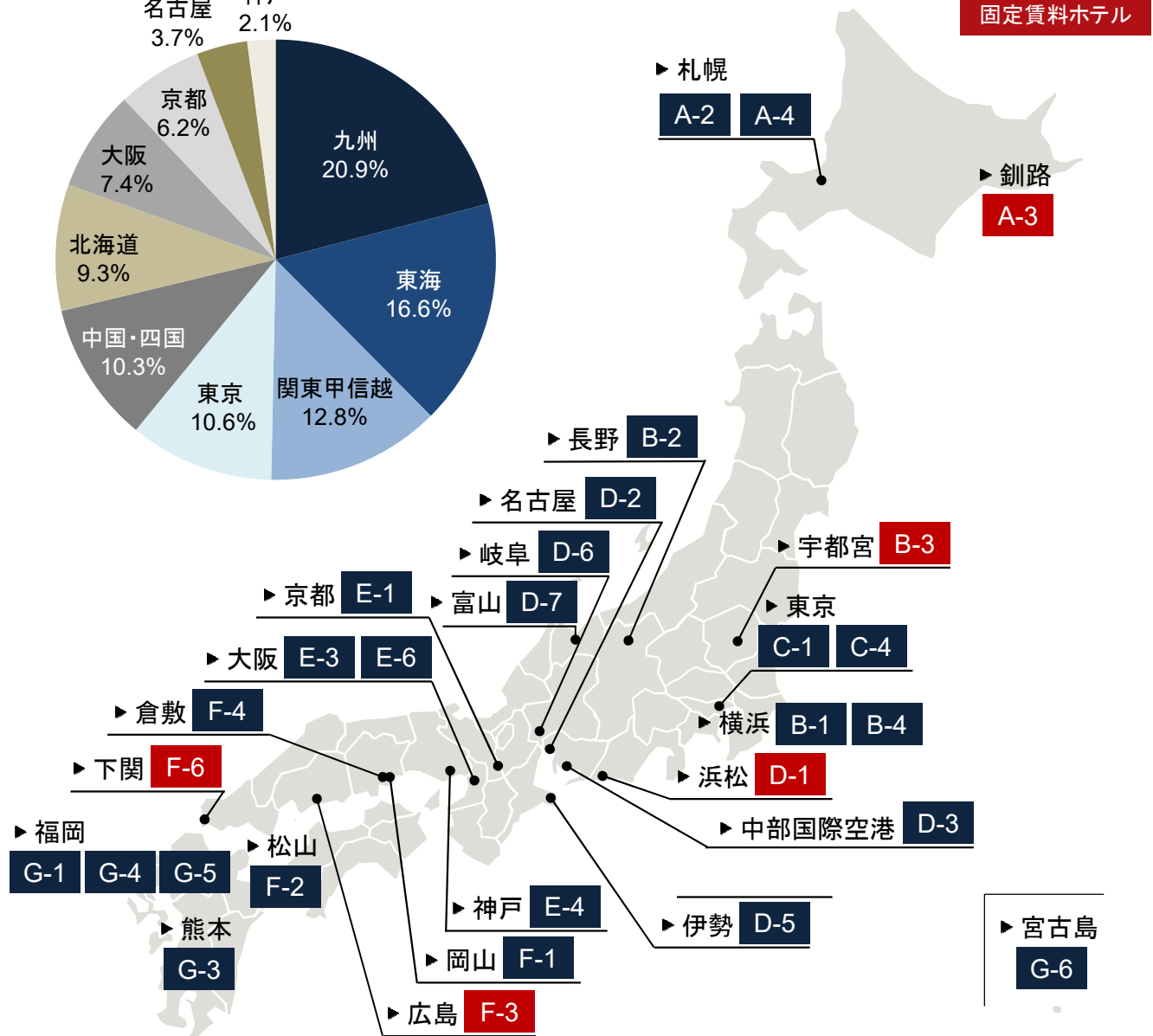
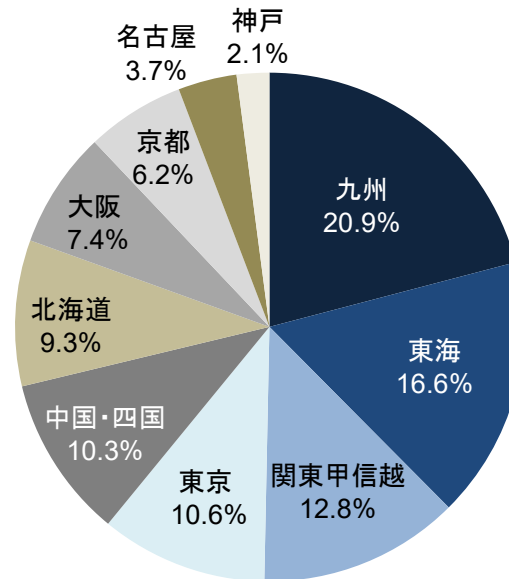
※2 ADR、客室稼働率、RevPAR: 2026年7月31時点の変動賃料導入18ホテル
(2025年7月期および2026年7月期に閉館していた3ホテルを除く)

※3 2026年7月期のホテル賃料割合

ポートフォリオマップ（2026年7月31日時点）

ホテル番号	ホテル名
A-2	Nest hotel alt. 札幌大通
A-3	コンフォートホテル釧路
A-4	THE KNOT SAPPORO
B-1	カプセルプラス横浜
B-2	スマイルホテル長野
B-3	ホテルサンシャイン宇都宮
B-4	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA
C-1	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷
C-4	ザ・ワンファイブ東京渋谷
D-1	コンフォートホテル浜松
D-2	KOKO HOTEL 名古屋丸の内
D-3	コンフォートホテル中部国際空港
D-5	クインテッサホテル伊勢志摩
D-6	クインテッサホテル大垣
D-7	ホテルエノエ富山
E-1	スマイルホテル京都四条
E-3	ザ・ワンファイブ大阪堺筋
E-4	KOKO HOTEL 神戸新長田
E-6	コンフォートホテル大阪心斎橋（いちご心斎橋ビル）
F-1	ザ・ワンファイブ岡山
F-2	ネストホテル松山
F-3	アーバイン広島エグゼクティブ
F-4	ザ・ワンファイブガーデン倉敷
F-6	下関駅西ワシントンホテルプラザ
G-1	ザ・ワンファイブ福岡天神
G-3	ネストホテル熊本
G-4	ザ・ワンファイブマリン福岡
G-5	ネストホテル博多駅前
G-6	スマイルホテル宮古島

■ 地域分散（取得価格ベース）



成長サマリー：この2年間で分配金・資産価値がともに成長

1口当たり分配金は +23.7%、NAVは過去最高を更新 +24.8% (いずれも2年前比)

	2024年7月期	2026年7月期	増減
当期純利益	995百万円	1,231百万円	+235百万円
1口当たり分配金	3,040円	3,761円	+721円
1口当たりNAV	146,944円	183,437円	+36,493円
NOI	2,155百万円	2,293百万円	+137百万円
資産規模	698億円	717億円	+18億円
資産評価額 ^(※) ※鑑定評価額	777億円	922億円	+145億円
含み益	84億円	203億円	+119億円
環境認証取得	5件	7件	+2件

投資口価格の推移(2024年8月1日～2026年9月30日)

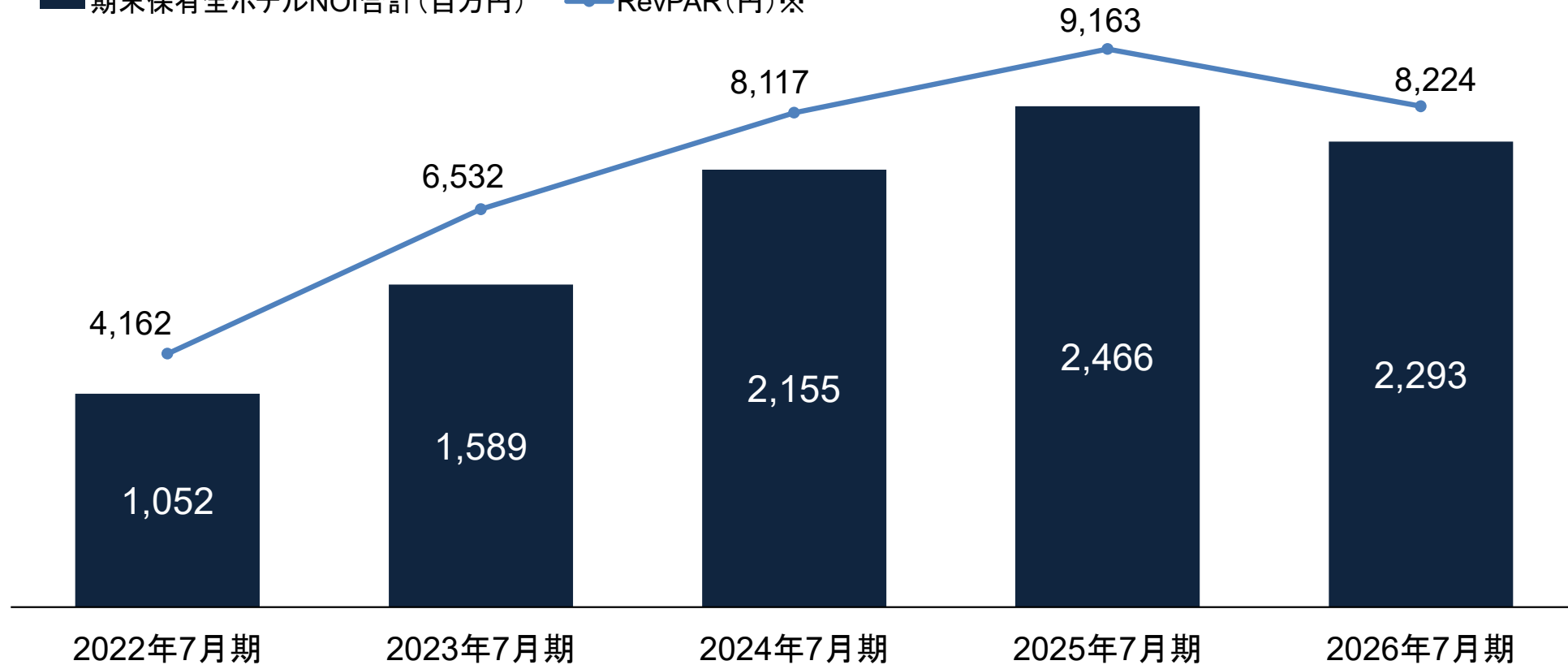


※ 東証リート指数については、2024年8月1日の本投資法人投資口価格を基準に指数化

ホテルの収益力は中長期的に向上

2026年7月期は、2ホテルのリニューアル休館や中国人観光客減少が影響

■ 期末保有全ホテルNOI合計(百万円) ● RevPAR(円)※



保有ホテル数
AUM(億円)

24	25	30	30	29
525	547	698	700	717

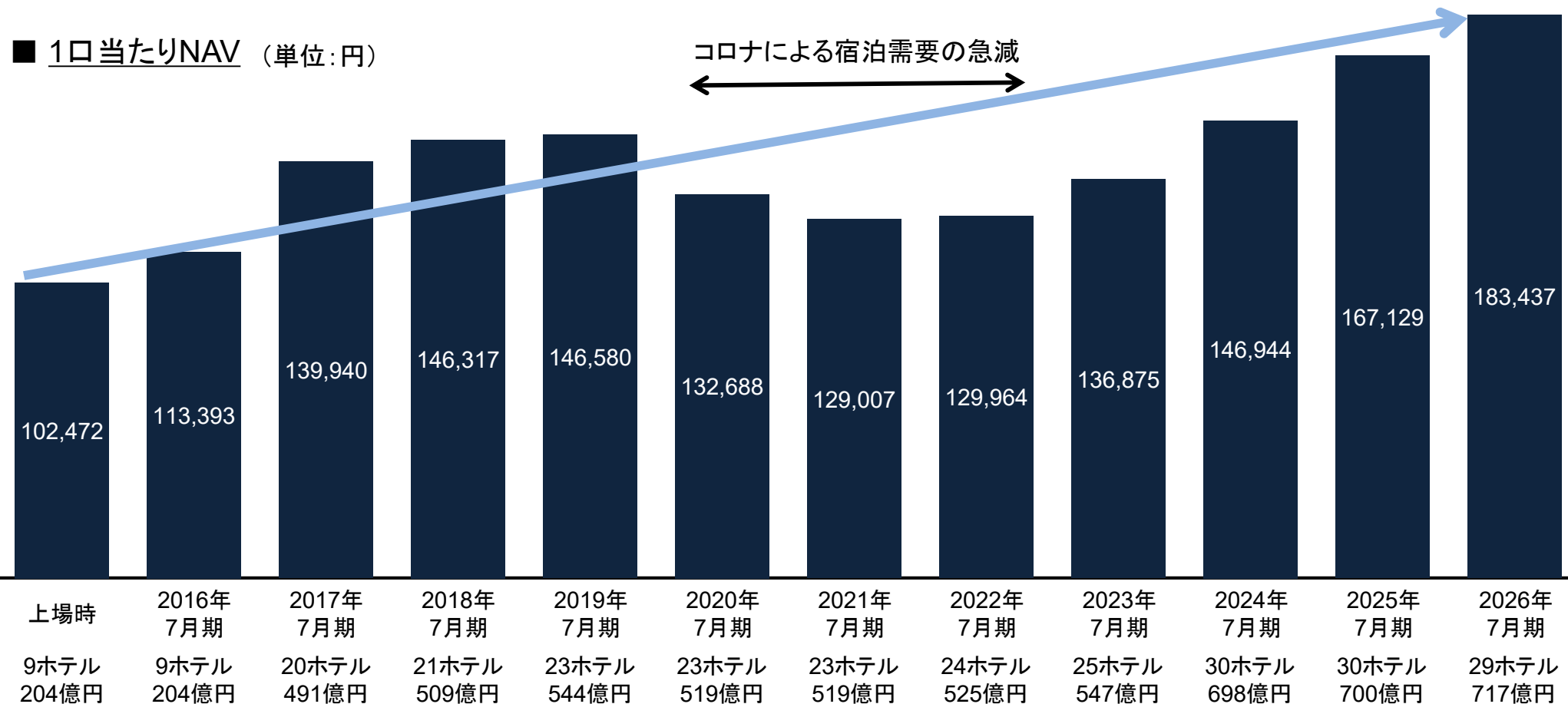
※ RevPARの前提

- ・2025年7月期は、スマイルホテル東京阿佐ヶ谷が集計対象外(リニューアルに向けた休館)
- ・2026年7月期は、ネストホテル札幌大通、HOTEL THE KNOT YOKOHAMAが集計対象外(リニューアルに向けた休館)
- ・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おらず、全期間集計対象外

利益還元とNAV成長の両立

ホテル売却による利益還元と、保有ホテルの資産価値向上の両立を実現しつつ
NAVは過去最高を更新

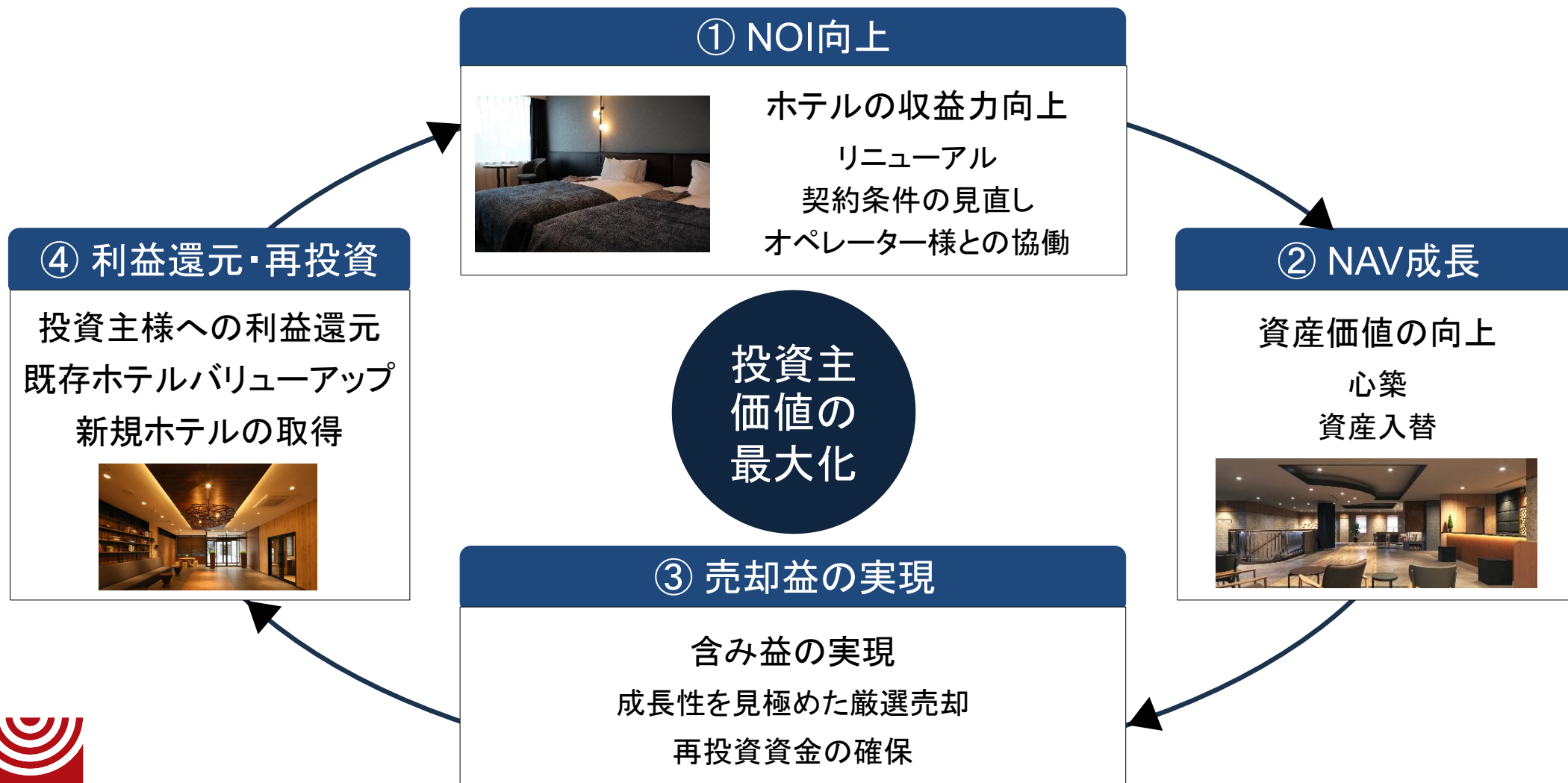
- ✓ 直近1年間のNAV成長率：+9.7%
- ✓ 2023年7月期以降の年平均NAV成長率(CAGR)：+10.3%



成長に向けた取り組み

価値創造サイクルによる投資主価値の最大化

- ❑ 契約満了や価値向上の機会を捉え、ホテル毎に最適な施策を選択・実行
- ❑ 収益力向上から資産価値向上、利益実現・還元へとつなげる成長サイクルを推進



契約満了を好機としたさらなる成長への取り組み

契約満了を機に、賃料条件の見直し、リニューアル、オペレーター変更、売却など、ホテルごとに最適な施策を選択

■ 現賃貸借契約の満了を迎えるホテル

2026年7月期

- Nest hotel alt. 札幌大通
- THE KNOT横浜

2027年1月期

- ネスト松山(翌期まで延長予定)
- ネスト熊本(翌期まで延長予定)
- 他1ホテル(契約期間非開示ホテル)

2027年7月期

- サンシャイン宇都宮
- クインテッサ伊勢志摩
- クインテッサ大垣

最適な施策を選択

売却による売却益の実現と再投資
(ポートフォリオ強化)

オペレーター変更による賃料増額
(外資系を含めた検討)

ホテルへの追加投資による収益性向上
(カテゴリーアップ)

現オペレーターとの契約見直し
(賃料増額)

2026年9月リブランドオープン Nest hotel alt. 札幌大通



Before



After



Before



After



Before



After



Before



After

モーニングbuffet Nest hotel alt. 札幌大通



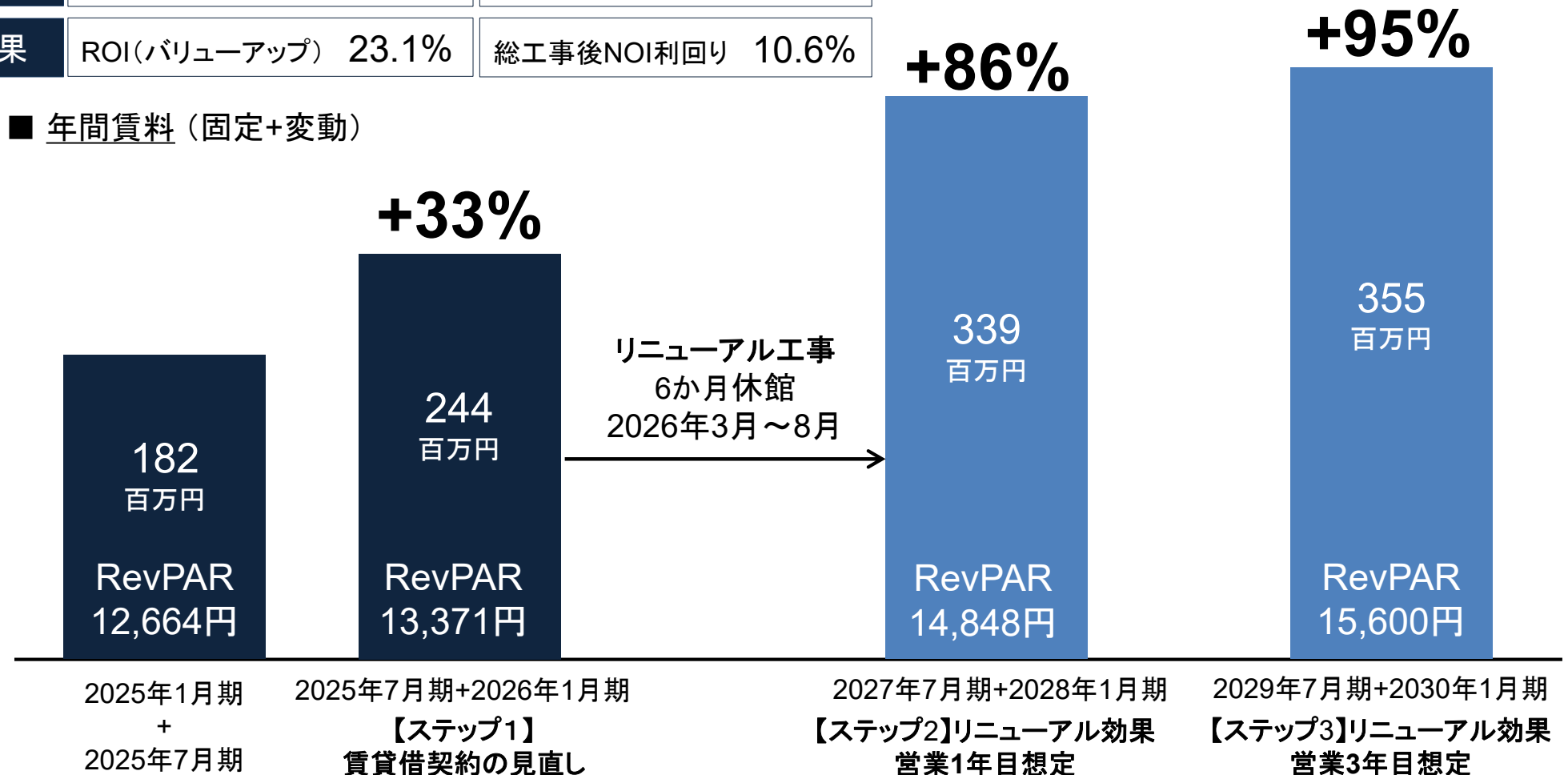
客室のグレードアップに加え、北海道の食を活かした朝食など
サービス面の充実により宿泊体験の価値を向上

カテゴリーアップによる収益力向上 Nest hotel alt. 札幌大通

- リニューアルオープンにより通期営業1年目から大幅な賃料収入増加を見込む
- 客室数の増加(+2室)、収容人数の拡大(+14%)、客室の快適性向上によりホテルの競争力を強化

総工事費	バリューアップ 665百万円	計画LCC 1,126百万円
投資効果	ROI(バリューアップ) 23.1%	総工事後NOI利回り 10.6%

■ 年間賃料（固定+変動）



収益力と安定性の向上 HOTEL THE KNOT YOKOHAMA

- 2026年12月「THE KNOT YOKOHAMA」としてリニューアルオープン予定
 - ✓ オペレーター変更とリニューアルにより、ホテルの競争力を強化
 - ✓ 固定賃料を従前比114%増額し、安定収益基盤を強化
- 2026年11月 レストラン「SMOKE DOOR」がリニューアルオープン予定
 - ✓ サンフランシスコ ミシュラン三ツ星獲得の薪火ピットマスター監修レストラン(予定)

ホテル 新名称	THE KNOT YOKOHAMA
ホテル オペレーター	ワンファイブホテルズ株式会社
ホテル 契約形態	固定賃料 + 変動賃料
ホテル 固定賃料	334百万円 / 年額 (従前比+114%)



入居予定レストラン イメージ写真

ミシュランセレクトッド：「THE KNOT」2ホテル選出

- いちごの心築やオペレーターとの連携による資産価値向上策が外部評価へ
- インバウンド需要拡大や市場競争力の中長期的向上に期待



HOTEL THE KNOT YOKOHAMA

<https://hotel-the-knot.jp/yokohama>



THE KNOT SAPPORO

<https://hotel-the-knot.jp/sapporo>

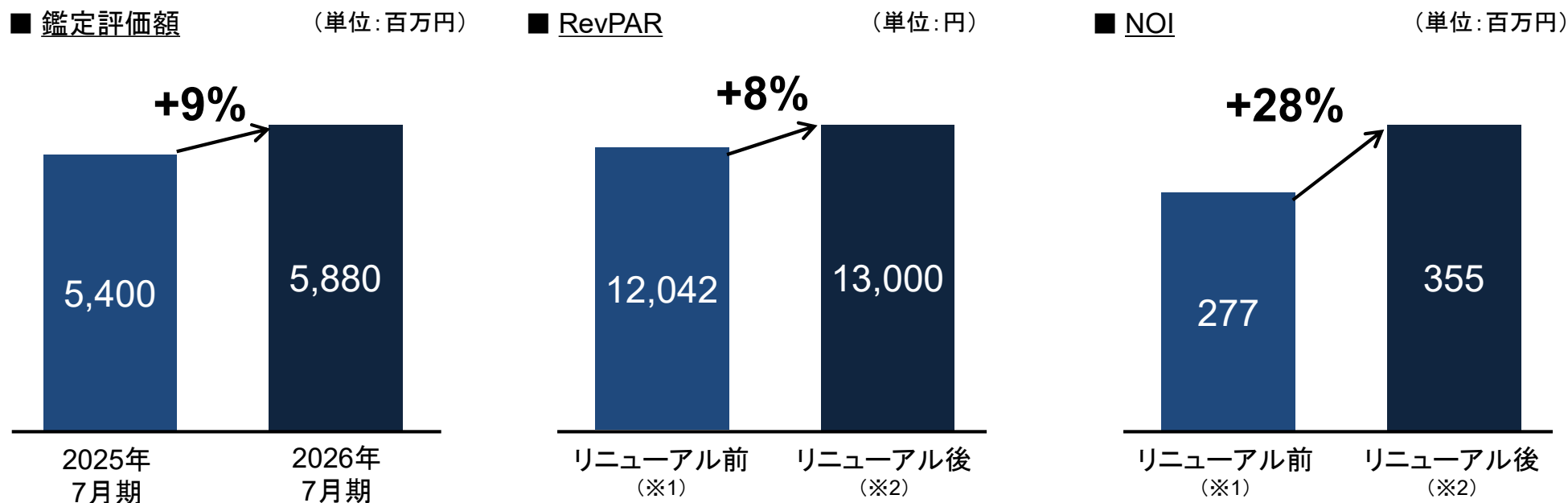


ミシュランガイドホテル
セレクション
5つのクオリティ基準

1. インテリアやデザイン、建築が優れている
2. 個性、独自性が反映されている
3. 常に施設やサービスは快適であり、メンテナンスが維持されている
4. 地域ならではの体験を提供している
5. 価格に見合った素晴らしい体験ができる

宿泊者の声を活かした競争力向上 スマイル東京阿佐ヶ谷

- 契約更改：固定賃料を段階的に増額し3年目 +56%
 - ✓ リブランドせず、本ホテルで競争力を有する既存テナントと契約更改
- 宿泊者の声を踏まえたリニューアル：想定RevPAR +8%、想定NOI +28%
 - ✓ 快適性・顧客満足度向上に向けたリニューアル工事実施（2025年7月～10月）
- 資産価値向上：鑑定評価額 +9%（前期比）
 - ✓ リニューアルと契約更改による収益力向上が鑑定評価額に反映



(※1) 2025年1月期実績の平均RevPARもしくはNOI × 2

(※2) 工事完了後に巡行営業となる2028年7月期および2029年1月期の想定RevPARもしくは想定NOI

運用改善による収益力向上

ネストホテル松山・熊本

- ✓ 契約延長時も契約内容の見直しにより
収益性(変動賃料)が向上

2026年1月より

松山: 変動賃料 **+19%**
(+10.3百万円)

熊本: 変動賃料 **+24%**
(+8.6百万円)

※ 2026年7月期実績による契約見直し効果

コンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)

- ✓ 飲食店舗テナントとの契約更改を実施

2026年9月より

従前賃料 **+16%**
(+0.8百万円 / 6か月)

- ✓ 駐車場のサブリース会社を変更

2026年2月より

従前収入 **+84%**
(+2.6百万円 / 6か月)

スマイルホテル京都四条

- ✓ 空き区画を活用し、訪日外国人を含む
多様な顧客層のニーズに応える
ハラル対応の海鮮丼専門店を誘致
(オペレーター様との契約によりGOP向上に貢献)

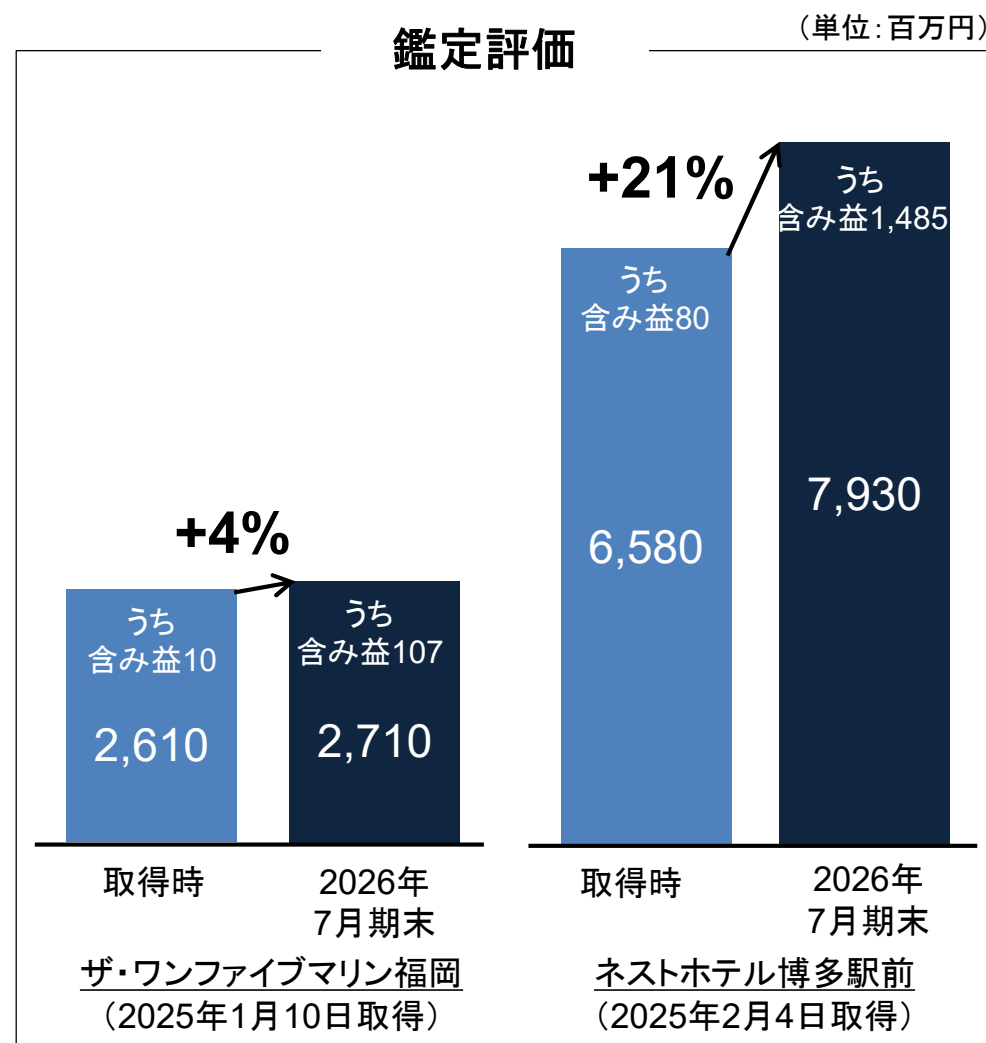
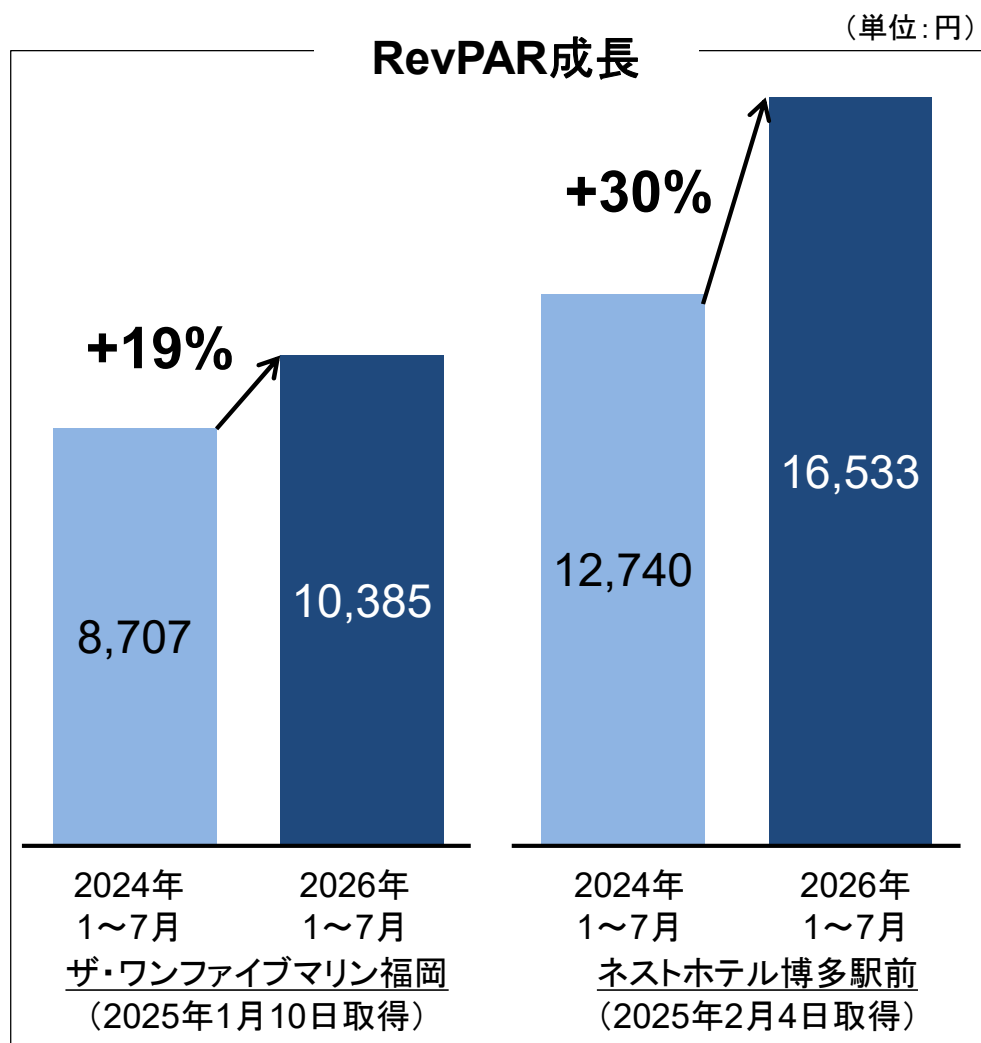


Halal Seafood Rice Bowl
MINATO

成長余地を見極めた新規取得① スポンサーからの取得

新規取得した博多に所在する2ホテルが、収益力・資産価値ともに向上

■ 取得後のRevPARおよび鑑定評価額の成長



成長余地を見極めた新規取得② 運用会社ソーシング

□ ホテルエノエ富山

✓ じゃらんアワード2025

「泊まって良かった宿大賞 都道府県部門総合」を獲得

－ お客様からのクチコミ評価により決定

－ 富山エリアで朝食のクチコミ評価1位(★4.9の高評価)

※ 2025年9月～2026年8月、クチコミ投稿数5件以上の宿が対象



じゃらん OF THE YEAR
泊まって良かった宿大賞 都道府県部門 総合

<https://hotel-enoe.com/toyama>

□ スマイルホテル宮古島

✓ オペレーター公式サイトとは別に特設サイトを開設

<https://miyako-base.com>

－ 美しい自然やリゾート地としての魅力を活かしたデザインとコンテンツを採用

－ 宮古島での遊び方や観光スポットをご紹介します

	取得日	前期比(2026年1月期)		予想比(2026年5月15日付)	
		増減額	増減率	増減額	増減率
富山	2025年8月29日	95.0百万円	182%	7.8百万円	9%
宮古島	2025年7月28日	64.0百万円	169%	16.5百万円	34%

※ 富山の前期稼働日数は通期の84.7%、宮古島は通期稼働

戦略的なホテル売却による利益還元と成長投資の推進

- 各ホテルの成長性と売却条件を見極め、保有継続と売却を戦略的に判断
- 鑑定評価額を上回る価格で売却し、含み益を超える譲渡益を実現
- 売却益を投資主へ還元するとともに、回収資金を次の成長投資に活用

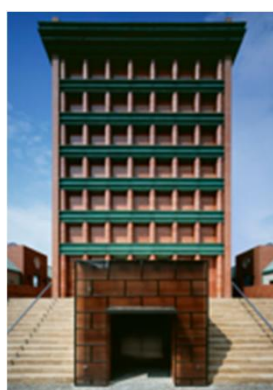
(単位:百万円)

	2025年1月期		2025年7月期	2026年1月期	2026年7月期
	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	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
譲渡価格 (対帳簿価額) (対鑑定評価額)	1,785 (1.2倍) (1.0倍)	4,700 (2.2倍) (1.7倍)	7,750 (1.0倍) (1.3倍)	430 (1.5倍) (1.1倍)	1,580 (1.3倍) (1.1倍)
帳簿価額	1,495	2,116	7,399	271	1,199
鑑定評価額	1,760	2,730	6,030	361	1,440
譲渡益	245	2,188	295	133	280
譲渡益合計	3,144				

スポンサーとの協働による成長機会の拡大

スポンサーが全国に保有する15ホテル・約854億円のパイプラインを活かし、
将来の取得機会の拡大を目指す

【いちごブランドホテル】



エリア	ホテル数 (いちごブランドホテル)
北海道・東北	1 (1)
関東甲信越	1 (1)
東京	2 (1)
近畿	5 (4)
中国・四国	1 (1)
九州	5 (3)
合計	15 (11)

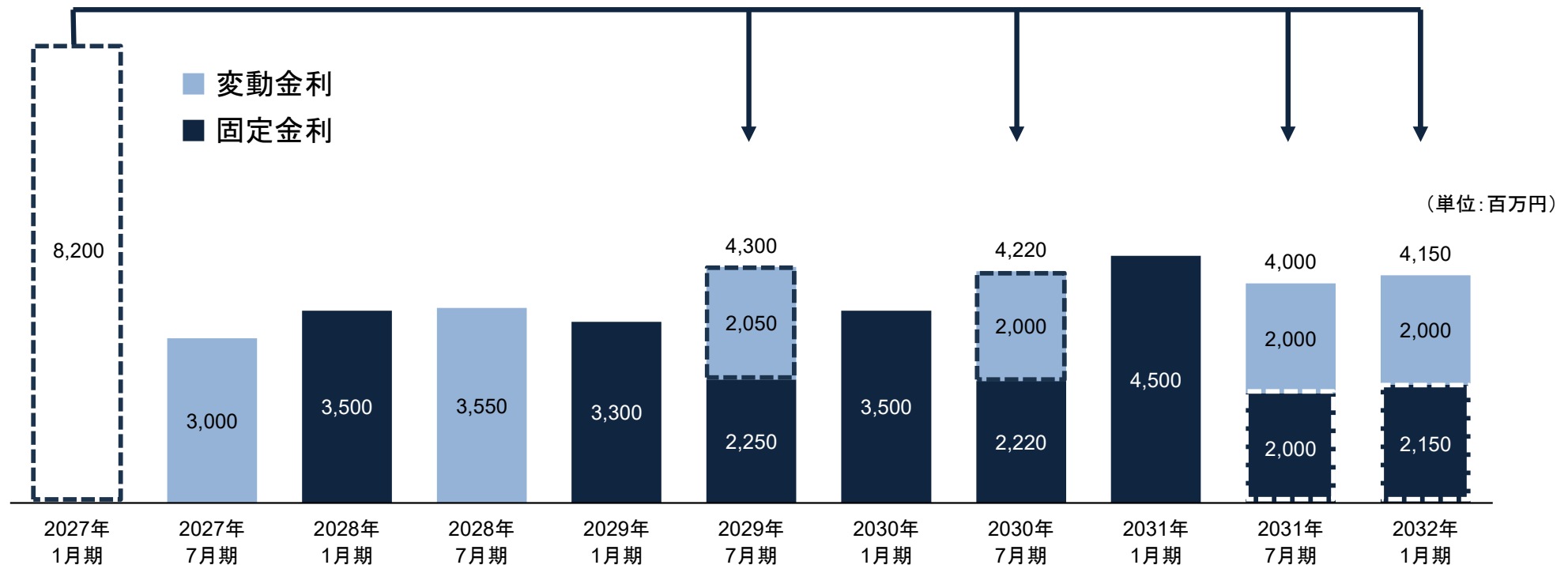
2026年5月31日時点

財務戦略 - 成長投資を支える財務基盤 -

借入金の返済期限を分散し、借換えリスクの平準化を推進

- ✓ 2027年1月期：2026年8月に82億を借り換え完了
- ✓ 2027年7月期：変動金利のため既存借入金残高における金利固定化比率は維持

■ 返済期限の分散状況（2026年8月25日時点）



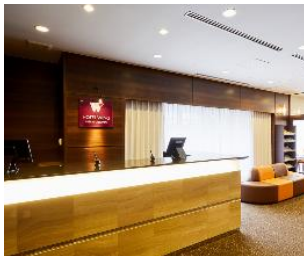
金利固定化比率：61.6% ・ 簿価LTV 47.0% ・ 時価LTV 37.6%

宿泊料金割引優待

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

ミナシア (KOKO HOTEL等)

- いちごホテル保有ホテル: 2ホテル
- いちごホテル保有ホテル以外も対象



ホスピタリティオペレーションズ (スマイルホテル等)

- いちごホテル保有ホテル: 5ホテル
- いちごホテル保有ホテル以外も対象



コアグローバルマネジメント (クインテッサホテル等)

- いちごホテル保有ホテル: 2ホテル
- いちごホテル保有ホテルのみ対象



ワンファイブホテルズ (ザ・ワンファイブ、THE KNOT等)

- いちごホテル保有ホテル: 7ホテル
- いちごホテル保有ホテル以外も対象



抽選式優待の終了および抽選式プレゼント企画の開始

□ 「いちごJリーグ株主・投資主優待」

- ✓ 2019年10月より2026年5月まで実施
- ✓ Jリーグ試合チケット等の抽選権をトップパートナーであるいちごの株主様に加え、いちごホテル、いちごオフィス、いちごグリーンの投資主様にも提供
- ✓ いちごの約7年間にわたるJリーグトップパートナー契約の期間満了に伴い優待制度も終了



□ 「いちごTHANKS!マンスリープレゼント」

- ✓ 2026年6月から2026年12月まで実施
- ✓ いちごが事業で扱う農産物等を毎月50名様にプレゼント(抽選式)



6月：完熟生ライチ



7月：完熟マンゴー「めぐりマンゴー」



8月：完熟ライチバターサンド



9月：Miyazaki Premium ヴィーガン アイス

2027年1月期 / 2027年7月期 業績予想

業績予想の主な前提条件

2027年1月期		2027年7月期
ホテル運用	変更なし	・ バリューアップ工事による休館 → Nest hotel alt. 札幌大通 2026年8月 → KNOT横浜 2026年8月～2026年11月
	前回	・ ホテル数：30（日本橋箱崎の売却織り込まず） ・ 客室稼働率：86.1%、ADR：10,957円
	今回	・ ホテル数：29（日本橋箱崎を売却済み） ・ 客室稼働率：84.9%、ADR：11,004円
観光客 中国人	前回	・ 影響を織り込まず
	今回	・ 前期並みに織り込む
金利	借換完了	・ 82億円（固定）借り換え（2026年8月25日） → 41.5億円（固定）、40.5億円（変動） ・ 有利子負債（借り入れ）総額：380.2億円 → うち変動金利借り入れ総額 146.0億円
	前回	・ 基準金利：8月～翌1月 1.40%
	今回	・ 基準金利：8月～9月 1.25%、 10月～翌1月 1.50%
		・ 30億円（変動）借り換え（2027年7月30日） → 全額変動金利で借り換え ・ 有利子負債（借り入れ）総額：380.2億円 → うち変動金利借り入れ総額 146.0億円 基準金利 2月～4月 1.75%、5月～7月 2.00%

2027年1月期 業績予想

- 2ホテルでリニューアルに向けた休館を行うものの賃貸事業収益は微減に留まる
- 売却益の剥落と金利上昇による借入コストの増加が利益を押し下げる

(単位:百万円)

	2026年1月期 実績(A)	2027年1月期 前回予想 (2026年3月発表)	2027年1月期 今回予想(B)	前年同期比 (B) - (A)
営業収益	3,148	2,962	2,917	-231
ホテル変動賃料	1,498	1,409	1,392	-105
ホテル固定賃料	1,327	1,390	1,354	+27
その他	323	163	170	-152
営業費用	1,424	1,476	1,438	+13
修繕費	30	29	57	+27
減価償却費	492	589	582	+90
営業利益	1,724	1,485	1,478	-245
経常利益	1,355	1,023	1,013	-342
当期純利益	1,354	1,022	1,012	-342
1口当たり分配金(DPU)	4,136円	3,121円	3,091円	-1,045円
RevPAR(変動賃料ホテル)	10,121円	9,435円	9,339円	-782円
ホテル数	29ホテル	30ホテル	29ホテル	-
NOI	2,703	2,558	2,528	-175
償却後NOI	2,211	1,968	1,945	-265
資本的支出(CAPEX)	739	3,687	3,723	+2,983

2027年7月期 業績予想

- 売却益が剥落するも、リニューアルオープン2ホテルの収益回帰で営業収益増加
- 金利コストが増加するも、EPU(売却益相当を除く分配金)は成長

(単位: 百万円)

	2026年7月期 実績(A)	2027年7月期 予想(B)	前年同期比 (B)-(A)
営業収益	2,902	2,934	+31
ホテル変動賃料	1,190	1,279	+89
ホテル固定賃料	1,262	1,476	+214
その他	449	177	-271
営業費用	1,276	1,415	+139
修繕費	37	44	+7
減価償却費	497	597	+99
営業利益	1,625	1,518	-107
経常利益	1,232	1,016	-215
当期純利益	1,231	1,015	-216
1口当たり分配金(DPU)	3,761円	3,101円	-660円
RevPAR(変動賃料ホテル)	8,558円	9,600円	+1,043円
ホテル数	29ホテル	29ホテル	-
NOI	2,293	2,594	+300
償却後NOI	1,795	1,996	+200
資本的支出(CAPEX)	564	536	-27

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

【いちごグループにおけるESGの取り組み】 環境 (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、最も有効活用。サステナブル社会の実現に向け、安心安全が100年持続する建物技術をオープンプラットフォームで研究開発し、公共インフラへのアプローチも含めた「100年不動産」にもチャレンジ

いちごの「心築」
建物を活かして新たな価値を創る



■ 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】

240,827,922 kWh

約61,577世帯分の年間発電量

※ 年間消費電力量(国内平均)
3,911kWh/世帯(環境省資料)

※ いちご、いちごグリーン
2025年3月～2026年2月実績

【年間CO2削減量】

103,954 t-CO2

自動車約45,197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2025年3月～2026年2月実績

■ 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)

環境認証の取得

- BELS(5ホテル)
- CASBEE(1ホテル)
- CASBEE札幌(1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6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

- 23ホテルにて切替完了
- 6ホテル分のトラッキング付非化石証書購入済

いちごオフィス (8975)

環境認証の取得

- 32件(26物件)
- 賃貸可能面積の44.7%(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10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

(2026年10月1日現在)

社会 (Social)

「サステナブル社会」の実現に向けた、グループ全体の取り組み



■ 地域活性化への貢献

地域独自の魅力を集約した観光拠点の創出、不動産・クリーンエネルギー事業を通じた地域雇用の創出、地域活動支援による防災性能や景観対策への貢献など、本業を通じた形での地域活性化を、関係者との持続的な共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、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9年連続認定

いちごスポーツサイト www.ichigo.gr.jp/ichigosports



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58投資法人中、26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

※ 2026年8月末の調査に基づく

Appendix

保有ホテルの概要

■ A-2 Nest hotel alt. 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	123室
取得額	1,450百万円



■ 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



■ A-4 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



■ 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



保有ホテルの概要

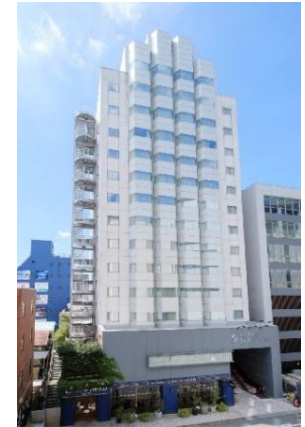
■ B-2 スマイルホテル長野

所在地	長野県長野市
アクセス	JR北陸新幹線 他 「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



■ 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東北本線他 「宇都宮」駅 徒歩約5分
オペレーター	サムティホテルマネジ メント株式会社
客室数	160室
取得額	2,200百万円



■ B-4 HOTEL THE KNOT YOKOHAMA

所在地	神奈川県横浜市西区
アクセス	JR他各線 「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

■ 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他各線 「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-1 コンフォートホテル浜松



所在地	静岡県浜松市中区
アクセス	JR東海道本線 東海道新幹線 「浜松」駅 徒歩約2分
オペレーター	株式会社グリーンズ
客室数	196室
取得額	1,550百万円



■ D-2 KOKO HOTEL 名古屋丸の内



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



■ 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



保有ホテルの概要

■ 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	近鉄志摩線 「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



■ D-7 ホテルエノエ富山



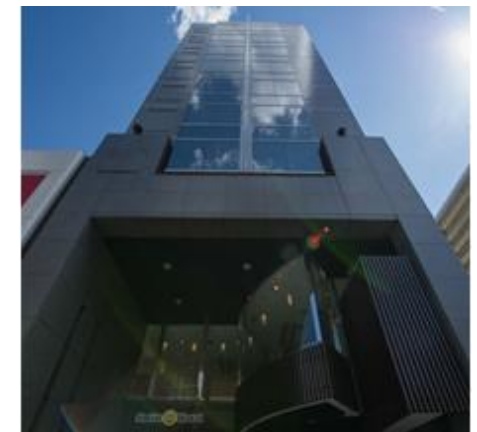
所在地	富山県富山市
アクセス	JR高山本線 「富山」駅 徒歩約15分 市電「荒町」 徒歩約1分
オペレーター	株式会社ホスピタリティ オペレーションズ
客室数	135室
取得額	3,400百万円



■ 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
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



保有ホテルの概要

■ 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



■ E-4 KOKO HOTEL 神戸新長田



所在地	兵庫県神戸市長田区
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-6 コンフォートホテル大阪心斎橋(いちご心斎橋ビル)



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 「心斎橋」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	岡山県岡山市北区
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

■ 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-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



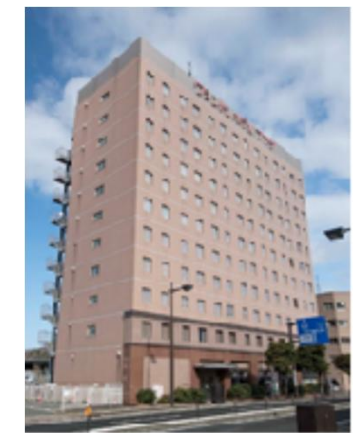
■ F-4 ザ・ワンファイブガーデン倉敷

所在地	岡山県倉敷市
アクセス	JR山陽本線他 「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



■ 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



保有ホテルの概要

■ G-1 ザ・ワンファイブ福岡天神



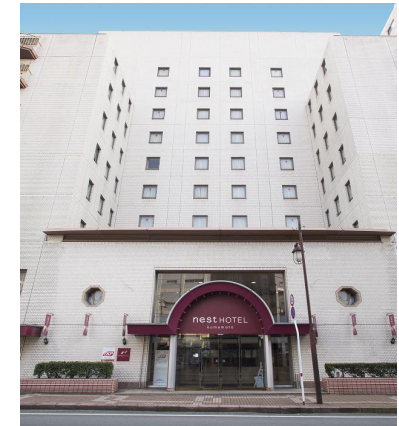
所在地	福岡県福岡市中央区
アクセス	福岡市営地下鉄空港線 「天神」駅 徒歩約6分
オペレーター	ワンファイブホテルズ 株式会社
客室数	77室
取得額	1,380百万円



■ 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



■ 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



■ G-5 ネストホテル博多駅前



所在地	福岡県福岡市博多区
アクセス	JR各線 福岡市地下鉄空港線 福岡市地下鉄七隈線 「博多」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	160室
取得額	6,500百万円



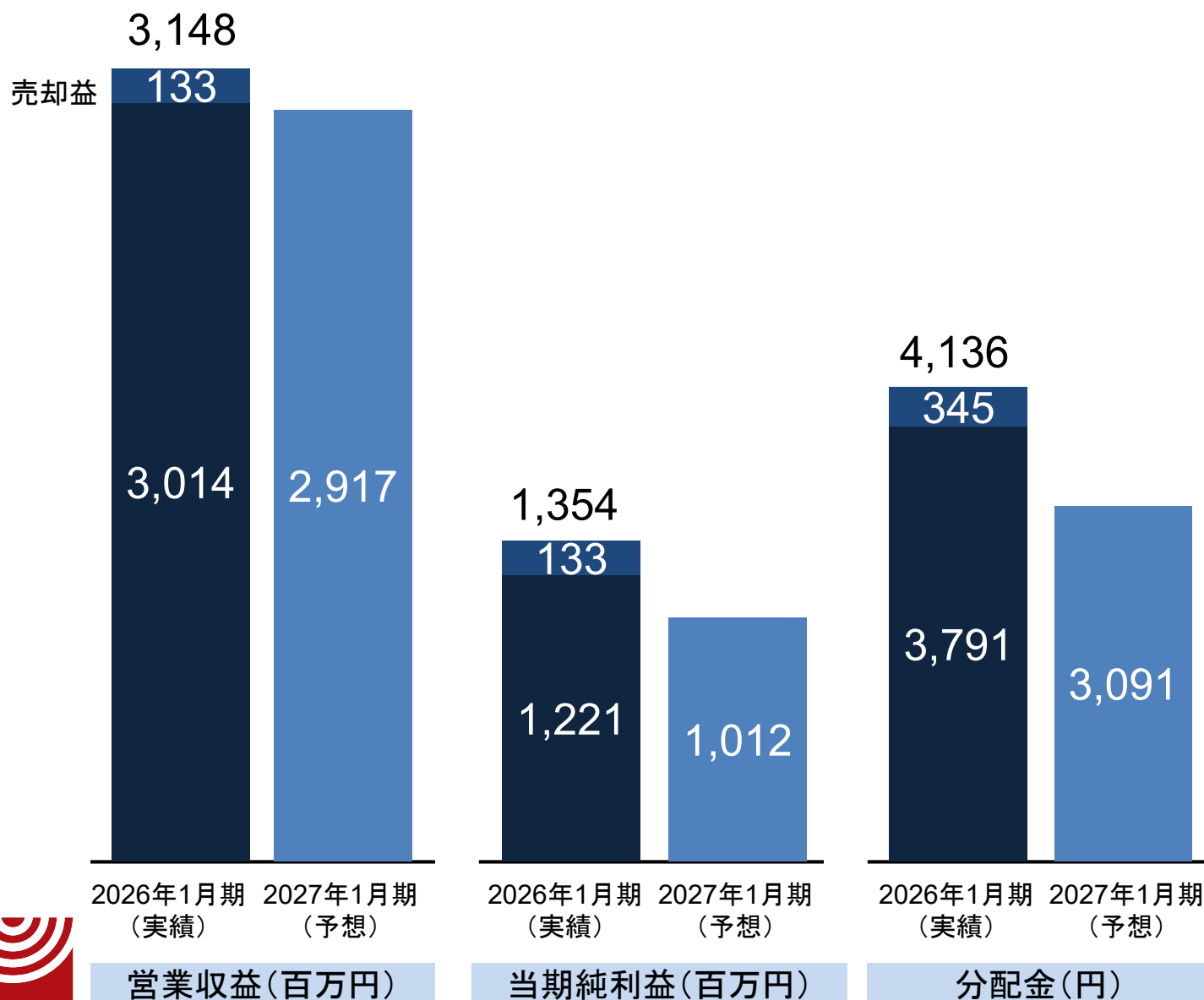
保有ホテルの概要

■ G-6 スマイルホテル宮古島

所在地	沖縄県宮古島市
アクセス	宮古空港から車約13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	135室
取得額	2,300百万円



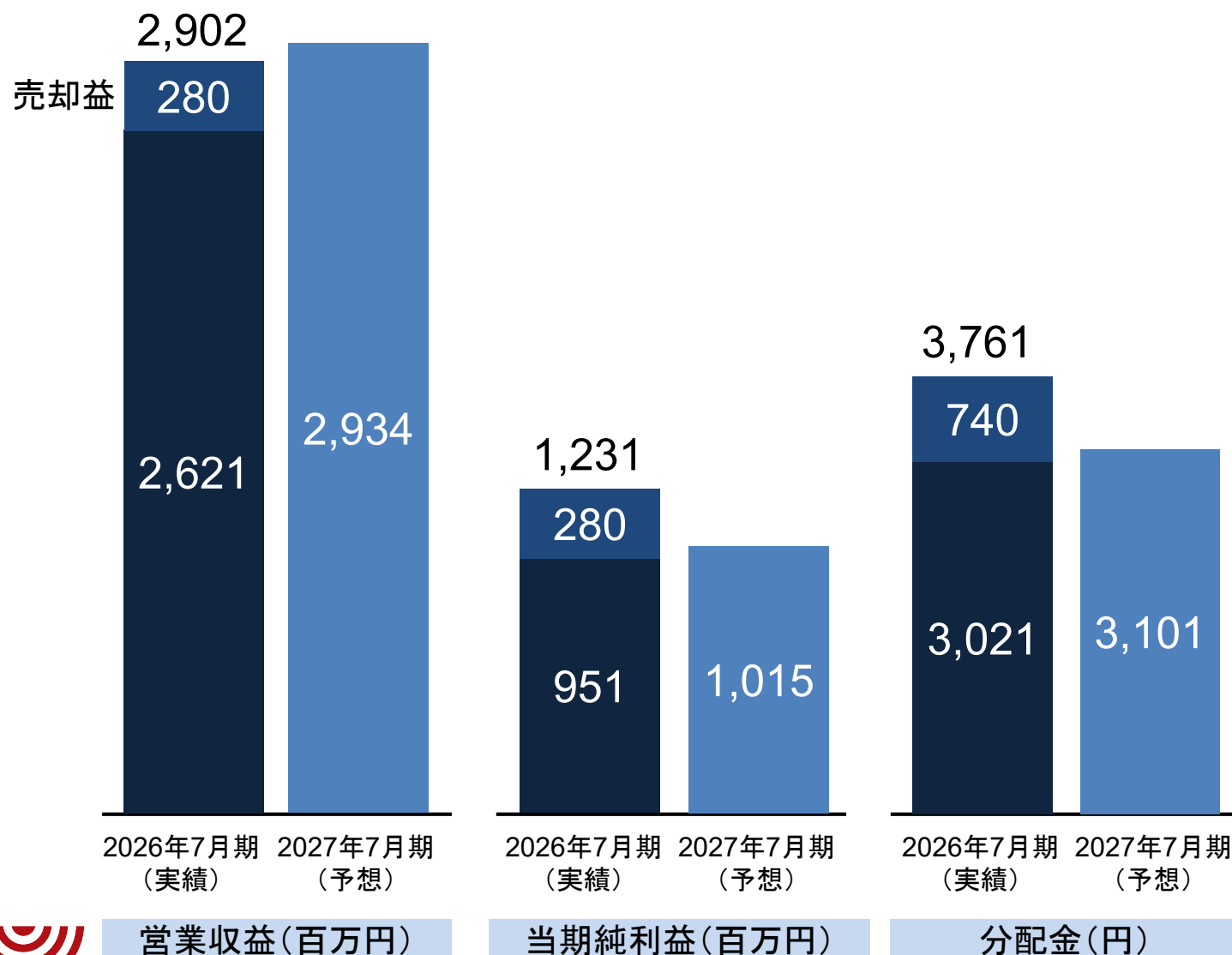
2027年1月期 業績予想 前年同期比の主な差異要因



営業収益(百万円)	
・売却益	-133
・売却による賃料減 (鈴鹿・日本橋箱崎)	-38
・休館による賃料減 (札幌大通・KNOT横浜)	-145
・中国の渡航自粛による影響 (大阪2ホテル)	-75
・イベント開催による反動減 (岡山・倉敷)	-35
・休館後のリニューアルオープン (阿佐ヶ谷)	+79
・取得ホテルの通期寄与、成長 (富山・宮古島)	+91
・契約の見直しによる増収 (松山・熊本)	+32

営業費用・営業外費用(百万円)	
・修繕費	+27
・減価償却費	+90
・資産運用報酬	-155
・支払利息、融資関連費用	+97

2027年7月期 業績予想 前年同期比の主な差異要因



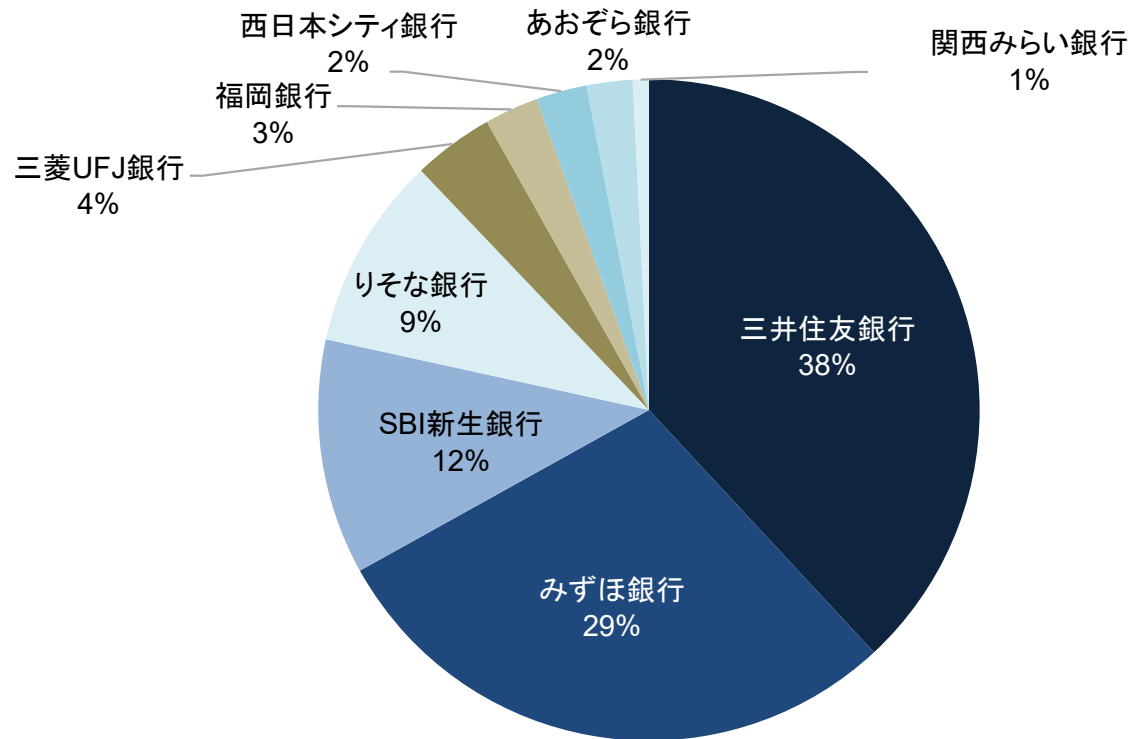
営業収益(百万円)	
・売却益	-280
・売却による賃料減 (日本橋箱崎)	-35
・休館後のリニューアルオープン (札幌大通・KNOT横浜)	+270
・取得ホテルの成長 (富山)	+11
・重油供給制限の解除 (岡山・倉敷)	+45
・賃料増額による契約更改を 想定した1か月休館(宇都宮)	-10

営業費用・営業外費用(百万円)	
・修繕費	+7
・減価償却費	+99
・資産運用報酬	+48
・支払利息、融資関連費用	+110

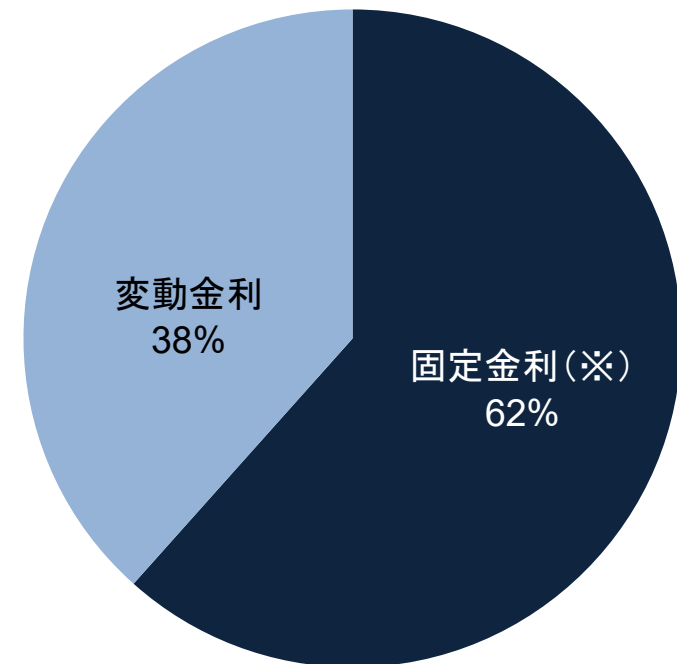
有利子負債の状況

2026年8月25日時点

■ バンクフォーメーション



■ 金利の固定変動比率



■ 有利子負債の状況

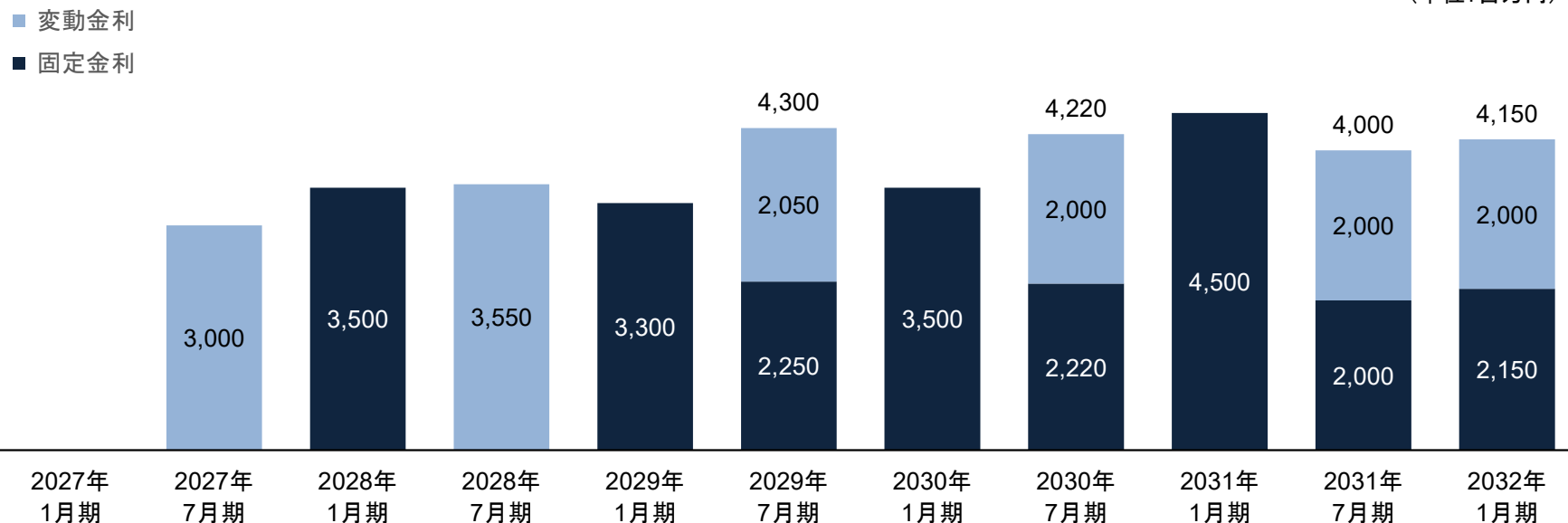
※ 金利スワップによる金利固定化を含む

借入金合計	38,020百万円
平均借入金利	1.74%
平均残存年数	3.1年

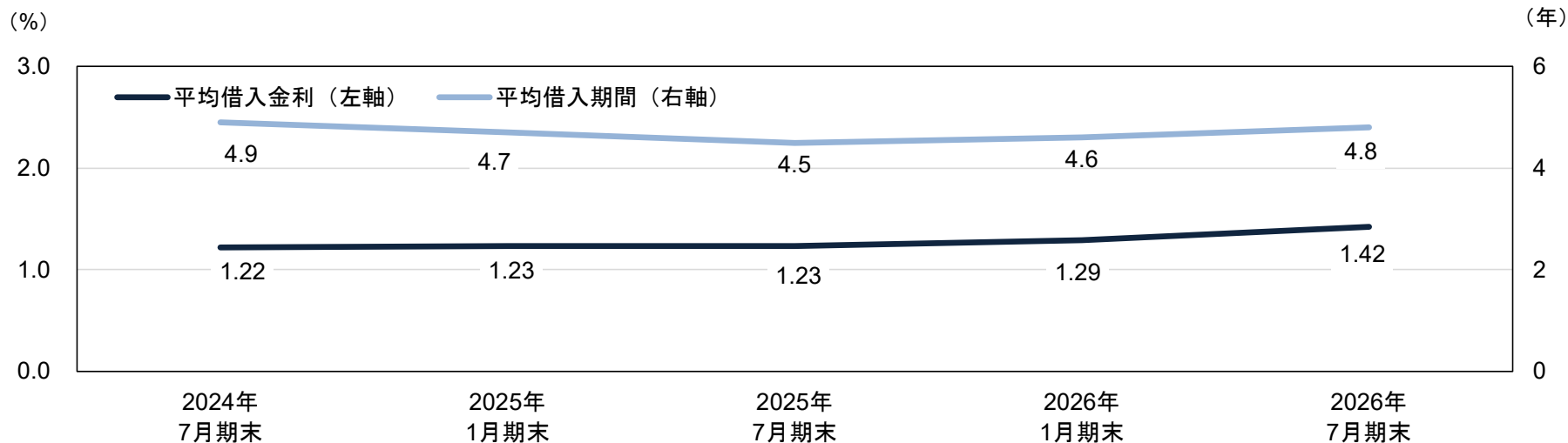
返済期限、金利等を戦略的にコントロール、安定性を維持

■ 返済期限の分散状況（2026年8月25日時点）

（単位：百万円）



■ 平均借入金利および平均借入期間の推移



投資法人概要

2026年7月末日時点

■ 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	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) 一般社団法人資産運用業協会会員

運用状況報告会資料 用語集 ①

	用語	説明
あ行	オペレーター	ホテルの経営・運営を行う事業者。いちごホテルにおいては賃借人。
か行	ガバナンス	企業統治(コーポレートガバナンス)のこと。
	環境認証	第三者である審査登録機関が企業の環境対策方式を、規格に従って審査し認定すること。JリートではGRESBリアルエステイト評価や物件毎の評価であるCASBEE(建築環境総合性能評価システム)、DBJ Green Building 認証、BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)、東京都中小低炭素モデルビル等がある。
	クライメート・ポジティブ	温室効果ガス吸収量を排出量より多くするための取り組み。温室効果ガスの削減(吸収)量が、排出される量より上回ること。
さ行	再生可能エネルギー	エネルギー供給事業者による非化石エネルギー源の利用および化石エネルギー原料の有効な利用の促進に関する法律(エネルギー供給構造高度化法)においては、「再生可能エネルギー源」について、「太陽光、風力その他非化石エネルギー源のうち、エネルギー源として永続的に利用することができると認められるものとして政令で定めるもの」と定義されており、政令において、太陽光・風力・水力・地熱・太陽熱・大気中の熱その他の自然界に存する熱・バイオマスが定められている。
	サステナビリティ	一般的には持続可能性を指し、企業のサステナビリティというときは、企業が利益を上げ、将来においても顧客にサービスを供給し続けられる可能性を現在において持っていることをいう。
	償却後NOI	NOIからキャッシュアウト(資金の流出)を伴わない費用である減価償却費を差し引いた金額。不動産運営の利益。
	心築(しんちく)	いちごの不動産技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心をこめた丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造すること。バリューアップと同義語。
	スポンサー	資産運用会社の株主で、REITの立ち上げを主導する企業。いちごホテルのスポンサーは東証一部上場のいちご株式会社(2337)。
た行	東証リート指数	東京証券取引所に上場している不動産投資信託(リート)の全体の動向を表す指数。
は行	パイプライン	スポンサーが保有するホテルで、いちごホテルが物件を取得できる可能性の高いホテル。
	変動賃料	売上や利益に応じて賃料が変動する体系。いちごホテルが保有するホテルのうち、完全変動賃料導入は1ホテル、固定+変更賃料導入は23ホテル。
	ポートフォリオ	保有する不動産等資産全体のことや、または不動産等資産の組み合わせのことをいう。

運用状況報告会資料 用語集 ②

	用語	説明
A	ADR	ホテルの1室あたりの1日の平均販売単価; Average Daily Rateの略。
B	BELS	Building-Housing Energy-efficiency Labeling Systemの略。 非住宅建築物の省エネルギー性能を評価する公的制度。 最高評価は5つ星(★★★★★)。
C	CAPEX	資産の価値を維持・向上させるための資本的支出; Capital Expenditureの略。
E	ESG	環境(Environment)、社会(Social)、ガバナンス(Governance)の頭文字を取ったもの。 今日、企業の長期的な成長のためには、ESGが示す3つの観点が必要だという考え方が世界的に広まってきており、投資の意思決定において、従来型の財務情報だけを重視するだけでなく、ESGも考慮に入れることが機関投資家の間で急速に広がってきている。
G	GRESBリアルエステイト評価	欧州の主要年金基金グループを中心に創設された、不動産セクターの環境・社会・ガバナンス(ESG)のパフォーマンスを測るベンチマーク評価で、毎年実施される。 投資先の選定にGRESBの評価データを活用している投資家は170機関に上る。 (日本でもGPIF(年金積立金管理運用独立行政法人)などが活用)
L	LTV	総資産の評価額に対する負債の比率; Loan To Valueの略。
N	NOI	不動産運営収入から不動産運営費用を差し引いたもの。営業純利益; Net Operational Incomeの略。
	NOI利回り	NOIの年換算額を物件の取得価格や帳簿価格などで除して算出した不動産の収益率を示す指標。
R	RevPAR	1日の客室売上をホテルの全客室数(販売可能客室数)で除した金額。1日当たりの全客室の1室あたりの宿泊売上を表す。 ADRIに稼働率を乗じた数値に同じ; Revenue Per Available Roomの略。
	RE100	自らの事業で使用する電力を、CO2を発電時に排出しない太陽光、風力、水力、バイオマス等の再生可能エネルギーで100%調達することにコミットし、将来的に脱炭素社会(カーボンニュートラル)社会に移行することを目的とする国際イニシアティブ(取り組み、戦略)。
1	1口当たりNAV	NAVは、Net Asset Valueの略。バランスシートの含み損益を純資産に反映させ時価ベースで純資産額を算出するために利用される指標。 1口当たりNAVは、以下の計算式で算出される。 $1口当たりNAV = (分配金控除後純資産額 + 不動産含み益 - 不動産含み損) \div 期末時点発行済投資口数$

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

【お問合せ】

いちご投資顧問株式会社

いちごホテルIRデスク

TEL: 03-4485-5232

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」