いちごホテル（3463）
Ichigo Hotel

一期一会
ICHIGO

2024年7月期（第18期）決算説明資料

September 17, 2024

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.

いちご
ESG

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

一期一会
ICHIGO

Make More Sustainable

サステナブルインフラの「いちご」

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

日本を世界一豊かに。
私たちは、人々の豊かな暮らしを支える
「サステナブルインフラ企業」です。
いちご社員
三宅宏実
一期一会
ICHIGO
サステナブルインフラ
いちご
（プライム 2337）

いちごはJリーグの「トップパートナー」です。
J.LEAGUE
いちご
ICHIGO
TOP PARTNER
©J.LEAGUE

目次

◻ 2024年7月期 決算

- ✓ 決算ハイライト 7
- ✓ 2024年7月期 決算概要 8
- ✓ 【保有ホテルの運営実績】
  - ― 旅行割の剥落を上回る需要により全指数前年同期比プラス成長 9
  - ― 地域別指標 10
- ✓ 【成長戦略】
  - ― 賃貸借契約更新時の契約見直しによる効果 11
- ✓ 【環境対応】
  - ―「サステナブル運用」の取り組み 12
- ✓ 【投資主優待制度】
  - ― 宿泊代金割引優待 13
  - ― いちごJリーグ株主・投資主優待 14

◻ 今後の成長に向けた取り組み

- ✓ 心築の付加価値により鑑定評価額を大幅に上回る価格での譲渡 16
- ✓ 賃貸借契約満了ホテルのアップサイドの追求 17
- ✓ 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 18
- ✓ 徹底的な投資主目線の運用に向けた運用報酬の変更 19

◻ 業績予想

- ✓ 2025年1月期　業績予想 21
- ✓ 2025年7月期　業績予想 22

◻ 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 24
- ✓ 【いちごグループにおけるESGの取り組み】
  - ― いちごのクライメート・ポジティブ（CO2削減量 / 排出量比較）① 25
  - ― 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 26
  - ― RE100：再生可能エネルギーへの切り替え 27
  - ― SBT（Science Based Targets）イニシアティブ認証を取得 28
  - ― 環境（Environmental） 29
  - ― 社会（Social） 30
  - ― ガバナンス（Governance） 31

◻ Appendix 32

心築（しんちく）について

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

一期一会
ICHIGO

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

2024年7月期 決算

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

決算ハイライト

	2024年7月期実績	説明
当期純利益	・995百万円 （前年同期比+273百万円、+37.9%）	• 2024年3月発表予想比+72百万円、+7.8% • 8期連続増益達成 • 新規取得ホテル（5ホテル）が収益拡大に寄与
RevPAR	・8,259円（変動賃料21ホテル） （前年同期比+761円、+10.1%）	• 稼働率　88.4%（予想 88.1%、予想比+0.3%） • ADR　9,344円（予想 9,047円、予想比+3.3%） • 全エリアのRevPARが前年同期比プラス成長
NOI	・2,155百万円 （前年同期比+566百万円、+35.6%）	• 過去最高額を更新 • 2024年3月発表予想比+68百万円、+3.3%
環境に対する取り組み	・新たに7ホテルにて再生可能エネルギーへ切り替え ・節水装置導入により水使用量削減	• 切り替え未完了ホテルはトラッキング付非化石証書を購入し、100%再生可能エネルギーを継続 • 節水装置：10ホテルにて導入、1人当たり使用量約24%削減
1口当たり分配金	3,040円 （前年同期比+209円、+7.4%）	• 2024年3月発表予想比+220円、+7.8% • 2024年7月発表修正予想比+38円、+0.7% • 既存ホテルの利益成長と希薄化率を上回る新規取得ホテルによる利益成長が寄与
1口当たりNAV(※)	146,944円 （前期比+4,383円、+3.1%）	• 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　84億円（前期比+14億円、+20.5%）

※ 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

一期一会
ICHIGO

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

2024年7月期 決算概要

好調な運用成績により当初予想および修正予想を上回る分配金

（単位：百万円）

	2023年7月期 実績	2024年7月期 実績（A）	当初予想（B） （2024年3月発表）	予想比 （A）-（B）	【ご参考】 修正予想 （2024年7月発表）
営業収益	**1,796**	**2,440**	**2,394**	**+45**	**2,433**
ホテル変動賃料	756	1,011	977	+34	1,008
ホテル固定賃料	992	1,284	1,278	+6	1,284
その他	47	143	138	+4	139
営業費用	**862**	**1,126**	**1,148**	**-22**	**1,131**
修繕費	31	26	45	-19	26
減価償却費	387	466	484	-18	469
営業利益	**933**	**1,313**	**1,246**	**+67**	**1,302**
経常利益	**722**	**996**	**924**	**+72**	**984**
当期純利益	**721**	**995**	**923**	**+72**	**983**
1口当たり分配金（DPU）	**2,831円**	**3,040円**	**2,820円**	**+220円**	**3,002円**
1口当たりFFO	**4,382円**	**4,475円**	**－**	**－**	**－**
NOI	1,589	2,155	2,087	+68	2,148
償却後NOI	1,201	1,689	1,603	+86	1,678
資本的支出（CAPEX）	551	257	415	-157	–
帳簿価格	54,704	69,320	–	–	–
発行済投資口数	254,974口	327,489口	327,489口	–	–

当初予想との主な差異要因

■ 営業収益の増加：+45
- 変動賃料の増加：+122
  （22ホテル中11ホテル：名古屋、伊勢志摩、広島、京都他）
- 変動賃料の減少：−88
  （岡山、大阪堺筋、熊本他）
- 店舗賃料の増加：+1
  増加：+7 （ノット横浜、ノット札幌、熊本）
  減少：−6 （宇都宮） ホテル固定賃料に科目振替
- 水光熱、その他収入の増加：+3

■ 営業費用の減少：−4
- 修繕費の減少：−19
- 減価償却費の減少：−18
- 事務委託費等の減少：−15
- 固定資産税：−5
- その他費用等： −2
- 資産運用報酬の増加：+34
- 水光熱費の増加：+4

■ 営業外収益の増加：+2
- BELS取得に関する助成金

■ 営業外費用の減少：−2
- 支払利息の減少：−1
- 融資関連費用の減少：−1

- 1口当たり分配金（ご参考）
  2024年3月当初予想比 +7.8%
  前年同期比 +7.3%（+209円）

一期一会
ICHIGO

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

【保有ホテルの運営実績】

旅行割の剥落を上回る需要により全指数前年同期比プラス成長

■ 変動賃料導入ホテル（全21ホテル）

	2023年2月 ～2023年7月	2024年2月 ～2024年7月	前年同期比	増減率
客室売上高（百万円）	4,273	4,775	+503	+11.8%
売上高（百万円）	4,698	5,234	+536	+11.4%
RevPAR（円）	7,498	8,259	+761	+10.1%
客室稼働率	83.7%	88.4%	+4.7%	+5.6%
ADR（円）	8,957	9,344	+387	+4.3%

■ ポートフォリオ全体（28ホテル）

	2023年2月 ～2023年7月	2024年2月 ～2024年7月	前年同期比	増減率
客室売上高（百万円）	5,454	6,117	+662	+12.1%
売上高（百万円）	5,942	6,610	+668	+11.2%
RevPAR（円）	7,006	7,755	+749	+10.7%
客室稼働率	81.1%	85.3%	+4.2%	+5.2%
ADR（円）	8,643	9,094	+451	+5.2%

※ 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
※ 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

一期一会
ICHIGO

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

【保有ホテルの運営実績】

地域別指標

□ 全エリアでRevPARプラス成長

□ 京都や東海地方における力強い需要回復

■ ホテル指標の地域別対前年同期比（2024年2月～2024年7月）

	全体	北海道	関東甲信越	東京	東海・中部	京都	大阪	神戸	中国・四国	九州
RevPAR	10,773円	8,553円	14,149円	6,543円	7,506円	7,815円	6,779円	5,707円	6,968円
客室稼働率	91.5%	84.5%	96.0%	78.1%	78.3%	87.2%	82.9%	88.4%	84.9%
ホテル数	4	3	3	6	1	3	1	5	2
賃料構成比	17%	11%	13%	17%	3%	13%	2%	14%	6%

※ 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
※ 賃料構成比は、2024年7月期のホテル賃料実績合計に対する割合
※ 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

一期一会 ICHIGO

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

賃貸借契約更新時の契約見直しによる効果

賃貸借契約満了に伴うリテナントや再契約時の契約条件見直しにより、
賃料成長が実現

✓ ホテルウィングインターナショナル名古屋

– 変動賃料の料率を改定し、固定賃料を減額した結果、インバウンド旅行者やビジネス等の宿泊需要回復により、2024年7月期の賃料収入は2019年7月期比+6%を達成

※ 2022年1月から2023年3月までの自治体による一棟借上期間を除く

✓ スマイルホテル京都四条

– 安定性を一層高めるべく、2024年3月に固定賃料額を従前比+17%にて契約更改

✓ カプセルプラス横浜

– リブランドに伴い、固定賃料から完全変動賃料へ契約内容を変更した結果、国内レジャーの宿泊需要を最大限取り込み、2024年7月期の賃料収入は完全変動賃料導入前比+38%を達成

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

【環境対応】

「サステナブル運用」の取り組み

- 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達成
  - ✓ 16ホテルにて再生可能エネルギーへ切り替え
  - ✓ 再生可能エネルギー切り替え未完了ホテルのトラッキング付非化石証書(※)を購入
  - ✓ 非化石証書購入の14ホテルについては、再生可能エネルギーへの切り替えをテナントへ提案中
- 節水装置導入済の10ホテルでは、1人当たりの水使用量約24%削減を達成

■ 再生可能エネルギー切り替え達成率（2024年8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**7,723** t-CO2

※ CO2排出係数を0.429kg-CO2/kWhとした場合

100% Green Energy

※ 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

一期一会 ICHIGO

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

【投資主優待制度】

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

■ ホテルウィングインターナショナル

✓ 優待料金（**公式サイトの12%割引**）を適用

【いちごホテル保有ホテル】
・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

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（**公式サイトの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（**公式サイトの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斎橋（いちご心斎橋ビル）

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（**公式サイトの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となります。

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

【投資主優待制度】

「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83,000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

【プレミアム優待】
2023Jリーグアウォーズ
ご招待チケット
（2023年12月5日開催）
シーズンを通じて活躍した選手・監督、クラブ、審判等の功績をたたえる年間表彰式へご招待

©J.LEAGUE

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

今後の成長に向けた取り組み

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

心築の付加価値により鑑定評価額を大幅に上回る価格での譲渡

譲渡益（約21.8億円）は、2025年1月期の分配金として全額還元予定

- ✓ 鑑定評価額の約1.7倍、想定帳簿価格の約2.2倍の価格にて譲渡を実現
- ✓ 譲渡で得た資金は成長投資資金としての活用を検討

ホテル名	ネストホテル札幌駅前
譲渡予定価格	4,700百万円
想定帳簿価格	2,130百万円
鑑定評価額	2,730百万円
譲渡予定益	2,181百万円
譲渡予定日	2024年12月25日
譲渡先	いちご地所株式会社

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

賃貸借契約満了ホテルのさらなる収益向上の追求

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検討中

■ 賃貸借契約満了予定ホテル（～ 2026年1月期　6ホテル）

契約満了時期	ホテル名	地域	現契約形態
2025年1月期	ヴァリエホテル広島	中国	変動賃料
2025年7月期	ネストホテル札幌大通	北海道	変動賃料
2025年7月期	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	東京	変動賃料
2026年1月期	ネストホテル大阪心斎橋	近畿	変動賃料
2026年1月期	ネストホテル熊本	九州	変動賃料
2026年1月期	ネストホテル松山	四国	変動賃料

一期一会
ICHIGO

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

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

スポンサーは全国広域に14ホテル / 約637億円を保有

2024年5月31日時点

■ 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	7	23,940
合計	14	63,775

一期一会 ICHIGO

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

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付議
  - ✓ 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）」が承認可決されることを条件に、2024年10月26日より効力発生

一期一会
ICHIGO

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

業績予想

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

2025年1月期　業績予想

- 過去最高額の1口当たり分配金を想定
- 今回予想の資産運用報酬の変更による影響は、DPU +1,176円、+13.1%

（単位：百万円）

	2024年1月期 実績 (A)	2025年1月期 前回予想 (2024年7月発表)	2025年1月期 今回予想 (B)	前年同期比 (B) - (A)
営業収益	**2,282**	**4,607**	**4,564**	**+2,282**
ホテル変動賃料	934	998	930	-4
ホテル固定賃料	1,222	1,281	1,296	+74
その他	124	2,327	2,337	+2,212
営業費用	**1,032**	**1,679**	**1,287**	**+255**
修繕費	17	80	74	+56
減価償却費	463	481	465	+2
営業利益	**1,250**	**2,927**	**3,277**	**+2,027**
経常利益	**975**	**2,587**	**2,951**	**+1,975**
当期純利益	**974**	**2,586**	**2,950**	**+1,975**
1口当たり分配金（DPU）	**2,976円**	**7,899円**	**9,009円**	**+6,033円**
RevPAR（変動賃料ホテル）	7,937円	8,131円	7,986円	+49円
NOI	2,061	2,085	2,042	-18
償却後NOI	1,598	1,603	1,577	-20
資本的支出（CAPEX）	149	710	986	+837
発行済投資口数	327,489口	327,489口	327,489口	–

主な差異要因

■ 営業収益の増加：+2,282
- 売却益：+2,181（ネスト札幌駅前）
- 固定賃料の増加：+89 （ノット札幌、倉敷、ノット横浜、他）
- 固定賃料の減少：−11 （ヴァリエ広島、他）
- 変動賃料の増加：+94 （伊勢志摩、東京渋谷、名古屋、他）
- 変動賃料の減少：−73 （福岡天神・大阪堺筋、他）
- 店舗賃料の増加：+17 （CF心斎橋、ノット横浜、ノット札幌、熊本）
- 水光熱収入の増加：+14
- ネスト札幌駅前譲渡による減少：−29 （固定賃料：−3、変動賃料：−25）

■ 営業費用の増加：+255
- 資産運用報酬の増加：+72
- 修繕費の増加：+56
- 固定資産税の増加：+44
- 控除対象外消費税：+35
- 事務委託費等の増加：+25
- 水光熱費の増加：+13
- 保険料、管理委託料、信託報酬等の増加：+5

■ 営業外費用の増加：+50
- 支払利息の増加：+67
- 融資関連費用の減少：−17

■ CAPEX
- ヴァリエ広島のリニューアル工事、外壁改修工事（4ホテル）等

【ご参考】
- 1口当たり分配金
  前年同期比　+202.7%
- ADR：9,296円、客室稼働率：85.9%
- 変動賃料集計対象ホテル：21ホテル（12月25日に1ホテル譲渡）

※ 資産運用報酬は、2024年10月26日開催予定の第6回投資主総会にて「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）」が承認可決されることを前提としています

一期一会 ICHIGO

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

2025年7月期　業績予想

- ネストホテル札幌駅前譲渡によるNOIの減少および契約満了ホテルのダウンタイムの想定による一時的な利益減少を予想
- 2025年7月期以降も、中長期的な利益成長に変更なし

（単位：百万円）

	2024年7月期 実績（A）	2025年7月期 予想（B）	前年同期比 （B）-（A）
営業収益	**2,440**	**2,314**	**-126**
ホテル変動賃料	1,011	908	-103
ホテル固定賃料	1,284	1,250	-34
その他	143	154	+11
営業費用	**1,126**	**1,093**	**-33**
修繕費	26	43	+17
減価償却費	466	450	-15
営業利益	**1,313**	**1,221**	**-92**
経常利益	**996**	**896**	**-100**
当期純利益	**995**	**895**	**-100**
1口当たり分配金（DPU）	**3,040円**	**2,733円**	**-307円**
RevPAR（変動賃料ホテル）	8,259円	7,615円	-643円
NOI	2,155	2,005	-149
償却後NOI	1,689	1,555	-134
資本的支出（CAPEX）	257	645	+387
発行済投資口数	327,489口	327,489口	–

主な差異要因

■ 営業収益の減少：−126
- 固定賃料の増加：+26 （ノット横浜、倉敷、長野、他）
- 固定賃料の減少：−28 （札幌大通、ヴァリエ広島、他）
- 変動賃料の増加：+40 （ネスト大阪心斎橋、熊本、松山、他）
- 変動賃料の減少：−47 （ヴァリエ広島、他）
- 店舗賃料の増加：+5 （CF心斎橋）
- 水光熱収入の増加：+6
- ネスト札幌駅前譲渡による減少：−127 （固定賃料：−31、変動賃料：−96）

■ 営業費用の減少：−33
- 資産運用報酬の減少：−55
- 減価償却費の減少：−15
- 固定資産税の減少：−3
- 保険料、管理委託料、信託報酬等の増加：+4
- 水光熱費の増加：+5
- 事務委託費等の増加：+14
- 修繕費の増加：+17

■ 営業外収益の剥落：−2

■ 営業外費用の増加：+6
- 支払利息の増加：+13
- 融資関連費用の減少：−7

【ご参考】
- 1口当たり分配金
  前年同期比　−10.0%
- ADR：9,404円、客室稼働率：81.0%
- 変動賃料集計対象ホテル：20ホテル

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

ESG（環境・社会・ガバナンス）へのコミットメント

いちご
ESG

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

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

一期一会
ICHIGO

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

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排出量の約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）

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

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）

□ 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

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

RE100：再生可能エネルギーへの切り替え

今期、グループ全体で再生可能エネルギー電力への100%切り替えを目指す※

✓ いちごホテル、いちごオフィスは再生可能エネルギー電力100%を達成

■ RE100達成率（2024年5月期末時点）

※ いちごオフィス（8975）、いちごホテル（3463）の保有不動産で消費される電力を含む

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

SBT（Science Based Targets ※1）イニシアティブ認定を取得

いちごのGHG(※2)排出削減目標は、より環境課題解決への貢献度が高い「1.5℃目標」として認定を取得

■「1.5℃目標」の認定を受けたいちごグループのGHG排出削減目標

対象項目		目標	達成年限
Scope 1	事業者自らによる直接排出	70%削減 (2022年基準)	2030年
Scope 2	他社から供給された電気、熱、蒸気使用に伴う間接排出		
Scope 3	スコープ1、2以外の間接排出 (事業活動に関連する他社の排出)	25%削減 (2022年基準)	

SCIENCE BASED TARGETS
DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

BUSINESS AMBITION FOR 1.5°C

（※1）Science Based Targets：パリ協定が定める温室効果ガス排出削減目標定
（※2）Greenhouse Gas：温室効果ガス

一期一会 ICHIGO

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

環境（Environmental）

地球環境の保全に貢献し、環境負荷の低減に向けた取り組み

いちごESG Environmental

現存不動産の有効活用

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

現存する建物や遊休地を、いちごの心築技術とノウハウを活用し、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

美観・快適性の向上
耐震補強
遵法性の治癒
環境対策・省エネ化

低炭素社会の実現に向けた取り組み

■ **遊休地を活用したクリーンエネルギーの創出、地域への貢献**

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

【年間発電量】
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

J-REITにおける取り組み

■ **各種環境認証の取得を中心とした環境への配慮**

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

いちごホテル（3463）	いちごオフィス（8975）
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3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 ● 16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 ● 24件（21物件） ● 賃貸可能面積の32.6%（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7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 ● 2023年4月までに完了（区分所有等除く）

（2024年8月末日現在）

一期一会 ICHIGO

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

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

いちごESG Social

■ 地域活性化への貢献

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

◀ 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・ライフル射撃部・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7年連続認定

SPORTS YELL COMPANY 2024

TOKYO 東京都スポーツ推進企業 認定

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

一期一会 ICHIGO

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

【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

いちごESG Governance

完全成果報酬体系への移行

- ✓ 2019年2月1日より、資産規模連動報酬等とは異なる、投資主価値向上との完全連動報酬体系を導入
- ✓ 静観的な運用ではなく投資主価値向上につながる能動的な運用の促進

ベストプラクティスを目指すガバナンス体制

■ 投資法人

✓ 資産運用会社の執行をモニタリング

- 投資法人の役員は全員、資産運用会社およびいちごグループから独立した社外役員にて構成
- 執行役員を中心とした役員会での活発な議論により、運用会社への牽制機能を発揮
- 監督役員を弁護士・公認会計士とし、専門的な見地から執行を監督

■ 資産運用会社

✓ ベストプラクティスを目指す運用体制

- 取締役5名のうち、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	資産運用会社の取締役会の独立性
➡ Jリート58投資法人中、24投資法人で兼務	➡（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
いちごホテル：役員は全員、いちごグループから独立した第三者	いちご投資顧問：5名中、2名が社外取締役

※ 2024年8月末の調査に基づく

一期一会 ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Green Infrastructure Investment Corporation All rights reserved.

Appendix : ポートフォリオの状況

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

【保有ホテルの運営実績】

変動賃料導入ホテルの指標推移

保有ホテルのRevPARは成長基調

■ 変動賃料導入ホテルの指標推移（2020年7月期～2024年7月期）

	2020年7月期	2021年1月期	2021年7月期	2022年1月期	2022年7月期	2023年1月期	2023年7月期	2024年1月期	2024年7月期
RevPAR	2,629円	2,404円	2,890円	3,391円	4,532円	6,259円	7,498円	7,937円	8,259円
客室稼働率	49.8%	48.3%	61.4%	69.3%	82.6%	87.1%	83.7%	86.2%	88.4%
ADR	5,276円	4,981円	4,703円	4,893円	5,487円	7,186円	8,957円	9,205円	9,344円

※全期間現在保有する同ホテルのデータで比較
※ ホテルウィングインターナショナル名古屋、ネストホテル熊本およびヴァリエ広島の3ホテルは2023年4月以降は自治体による一棟借り上げ剥落の影響あり
※本投資法人保有前のデータは、前所有者から受領したデータに基づき集計

一期一会 ICHIGO
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd.　Ichigo Hotel REIT Investment Corporation　All rights reserved.

賃料・契約形態内訳（2024年7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 （2024年7月期実績）	449百万円 （19.6%）	133百万円 （5.8%）	1,661百万円 （72.3%）	※	2,296百万円 （100.0%）
保有ホテル数	8ホテル	2ホテル	19ホテル	1ホテル	30ホテル
取得価格合計	13,898百万円 （19.9%）	4,160百万円 （6.0%）	50,315百万円 （72.0%）	1,490百万円 （2.1%）	69,863百万円 （100.0%）
ホテル名	・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	・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	・ネストホテル札幌駅前 ・ネストホテル札幌大通 ・ネストホテル大阪心斎橋 ・ネストホテル松山 ・ネストホテル熊本 ・スマイルホテル東京阿佐ヶ谷 ・スマイルホテル京都四条 ・スマイルホテル長野 ・ヴァリエホテル広島 ・ザ・ワンファイブ福岡天神 ・ザ・ワンファイブガーデン倉敷 ・ザ・ワンファイブ東京渋谷 ・ザ・ワンファイブ岡山 ・ザ・ワンファイブ大阪堺筋 ・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	・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

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

ホテル一覧（2024年7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（㎡）	取得価格（百万円）	期末帳簿価格（百万円）（A）	2024年7月期末評価		含み損益（百万円）（B）-（A）
								期末評価額（百万円）（B）	還元利回り（%）	
宿泊主体・特化型	A-1	ネストホテル札幌駅前	固定＋変動賃料	北海道札幌市	5,734.93	2,160	2,126	2,810	5.0	+683
	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	1,382	1,970	4.9	+587
	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	264	370	5.4	+105
	A-4	THE KNOT SAPPORO	固定＋変動賃料	北海道札幌市	5,153.60	4,900	4,879	5,340	4.3	+460
	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	1,490	4.6	-55
	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	716	774	4.9	+57
	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	2,297	2,440	4.9	+142
	B-4	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	固定＋変動賃料	神奈川県横浜市	5,794.75	4,800	4,789	6,050	4.2	+1,260
	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	3,789	5,070	4.2	+1,280
	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	1,234	1,400	4.5	+165
	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	3,772	4,560	3.4	+787
	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	1,345	1,760	5.1	+414
	D-2	ホテルウィングインターナショナル名古屋	固定＋変動賃料	愛知県名古屋市	5,255.66	2,670	2,708	2,200	4.6	-508
	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	5,099	5,930	4.0	+830
	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	277	362	5.0	+84
	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	607	669	5.2	+61
	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	1,054	1,150	5.1	+95
	E-1	スマイルホテル京都四条	固定＋変動賃料	京都府京都市	4,891.84	4,480	4,478	3,770	4.3	-708
	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	1,739	1,290	4.6	-449
	E-4	ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前	固定＋変動賃料	兵庫県神戸市	4,540.90	1,490	1,366	1,880	4.5	+513
	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	7,438	6,030	4.3	-1,408
	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	3,692	4,150	4.1	+457
	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	1,166	2,070	5.6	+903
	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	1,605	2,040	5.5	+434
	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	1,728	2,010	5.3	+281
	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	2,101	2,410	4.8	+308
	F-5	ヴァリエホテル広島	固定＋変動賃料	広島県広島市	4,332.50	1,500	1,510	1,760	4.8	+249
	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	1,019	1,220	4.8	+200
	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	1,422	2,420	4.1	+997
	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	2,157	2,350	5.2	+192
				30ホテル 合計	**145,654.42**	**69,863**	**69,320**	**77,745**	**4.5**	**+8,424**

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

一期一会 ICHIGO

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

2024年7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）	2024年7月期（2024年2月～2024年7月）実績							
					RevPAR（円）		客室稼働率（%）		ADR（円）		売上高（百万円）	
A-1	ネストホテル札幌駅前	固定＋変動賃料	北海道札幌市	162	10,184	(-6.2%)	93.7%	(-1.3%)	10,866	(-4.9%)	370.3	(-0.8%)
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	10,503	(+2.8%)	87.1%	(+1.0%)	12,062	(+1.8%)	254.1	(+3.4%)
A-3	コンフォートホテル釧路	固定賃料	北海道釧路市	126	6,801	(+7.1%)	84.2%	(-6.6%)	8,076	(+14.6%)	161.2	(+6.6%)
A-4	THE KNOT SAPPORO	固定＋変動賃料	北海道札幌市	140	15,262	(+4.0%)	99.2%	(+0.6%)	15,388	(+3.4%)	414.4	(+4.5%)
B-2	スマイルホテル長野	固定＋変動賃料	長野県長野市	76	7,339	(+10.3%)	96.3%	(-1.8%)	7,624	(+12.3%)	106.8	(+31.9%)
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	4,855	(-9.9%)	70.5%	(-6.0%)	6,881	(-4.2%)	157.1	(-22.9%)
B-4	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	固定＋変動賃料	神奈川県横浜市	145	13,271	(+8.6%)	93.8%	(-2.2%)	14,148	(+11.0%)	377.8	(+6.8%)
C-1	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	固定＋変動賃料	東京都杉並区	112	11,856	(-0.6%)	98.0%	(-1.7%)	12,100	(+1.0%)	243.7	(-0.1%)
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	21,103	(+22.5%)	99.9%	(+1.1%)	21,115	(+21.1%)	282.4	(+23.3%)
D-1	コンフォートホテル浜松	固定賃料	静岡県浜松市	196	5,940	(+3.9%)	77.9%	(-5.5%)	7,622	(+9.9%)	212.8	(+4.9%)
D-2	ホテルウィングインターナショナル名古屋	固定＋変動賃料	愛知県名古屋市	224	5,746	(+55.3%)	82.7%	(+37.7%)	6,950	(+12.8%)	248.0	(+59.0%)
D-3	コンフォートホテル中部国際空港	固定賃料	愛知県常滑市	350	7,447	(+22.8%)	75.3%	(+10.9%)	9,885	(+10.8%)	482.9	(+24.5%)
D-4	コンフォートホテル鈴鹿	固定賃料	三重県鈴鹿市	105	5,639	(+17.2%)	79.2%	(+2.7%)	7,122	(+14.2%)	108.2	(+17.6%)
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	7,552	(+35.6%)	72.9%	(+15.5%)	10,356	(+17.4%)	273.4	(+19.7%)
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	5,763	(+3.5%)	84.5%	(-2.4%)	6,817	(+6.0%)	192.1	(+3.8%)
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	7,506	(+40.9%)	78.3%	(+16.5%)	9,586	(+21.0%)	209.6	(+43.7%)
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	6,465	(-3.0%)	98.4%	(+1.6%)	6,573	(-4.6%)	153.5	(-2.4%)
E-4	ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前	固定＋変動賃料	兵庫県神戸市	133	6,779	(+11.8%)	82.9%	(+15.8%)	8,173	(-3.5%)	181.1	(+13.9%)
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	7,401	(+17.8%)	87.8%	(+15.1%)	8,430	(+2.3%)	408.4	(+18.4%)
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	9,219	(+15.2%)	79.7%	(-6.7%)	11,573	(+23.5%)	361.3	(+16.0%)

※ 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おりませんが、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

一期一会
ICHIGO

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

2024年7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）	2024年7月期（2024年2月～2024年7月）実績							
					RevPAR（円）		客室稼働率（%）		ADR（円）		売上高（百万円）	
F-1	ザ・ワンファイブ岡山	固定＋変動賃料	岡山県岡山市	208	5,417	(-5.5%)	96.2%	(-2.6%)	5,634	(-2.9%)	211.7	(-4.5%)
F-2	ネストホテル松山	固定＋変動賃料	愛媛県松山市	190	5,511	(+17.2%)	93.8%	(+17.4%)	5,876	(-0.2%)	246.3	(+17.3%)
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	5,475	(+17.0%)	74.8%	(+22.9%)	7,322	(-4.8%)	174.2	(+20.3%)
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	7,150	(-4.2%)	97.5%	(+8.3%)	7,336	(-11.5%)	149.2	(+13.3%)
F-5	ヴァリエホテル広島	固定＋変動賃料	広島県広島市	171	5,606	(-4.0%)	81.0%	(+1.9%)	6,920	(-5.7%)	177.1	(-7.4%)
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	11,785	(+12.7%)	98.0%	(+0.2%)	12,027	(+12.5%)	172.9	(+13.1%)
G-3	ネストホテル熊本	固定＋変動賃料	熊本県熊本市	201	5,123	(+7.7%)	79.8%	(+0.4%)	6,416	(+7.2%)	200.2	(+11.5%)
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				3,346	8,259	(+10.1%)	88.4%	(+5.6%)	9,344	(+4.3%)	5,234.3	(+11.4%)
固定賃料導入ホテル				1,395	6,373	(+12.5%)	76.8%	(+4.0%)	8,303	(+8.3%)	1,375.7	(+10.6%)
ポートフォリオ全体				**4,741**	**7,755**	**(+10.7%)**	**85.3%**	**(+5.2%)**	**9,094**	**(+5.2%)**	**6,610.1**	**(+11.2%)**

※ 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おりませんが、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

一期一会
ICHIGO

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

個別ホテル収支 ①

（単位：千円）

	ポートフォリオ合計	A-1 ネストホテル札幌駅前	A-2 ネストホテル札幌大通	A-3 コンフォートホテル釧路	A-4 THE KNOT SAPPORO	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-3 コンフォートホテル中部国際空港	D-4 コンフォートホテル鈴鹿
① 不動産運用収益合計	2,440,490	127,559	85,488	18,419	154,060	38,253	64,263	161,316	140,585	122,500	55,361	151,441	15,442
固定賃料	1,284,968	31,129	27,072	18,419	74,016	6,096	64,263	68,943	61,603	47,568	55,361	151,441	15,442
変動賃料	1,011,822	96,429	58,415	–	80,044	32,157	–	92,372	78,981	74,932	–	–	–
その他収益	143,700	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
② 不動産運用費用合計	284,616	7,941	10,662	5,571	19,373	2,209	5,450	12,362	9,681	8,215	3,382	14,668	3,084
外注委託費	32,441	600	600	900	780	480	780	1,080	2,674	619	600	570	540
保険料	6,497	237	253	130	229	75	235	305	137	92	149	437	75
修繕費	26,365	1,471	1,063	151	–	23	–	–	2,732	1,975	–	761	388
公租公課	171,328	5,219	8,322	3,978	11,771	1,260	4,071	10,563	3,728	5,166	2,362	12,441	1,669
その他費用	47,983	413	424	411	6,592	370	363	414	408	361	270	458	410
③ NOI（①-②）	2,155,874	119,617	74,825	12,848	134,687	36,044	58,813	148,953	130,903	114,285	51,979	136,773	12,358
④ 減価償却費	466,125	17,545	17,682	5,930	21,020	7,352	5,748	16,372	22,717	8,162	15,925	33,326	4,663
不動産賃貸事業収益（③-④）	1,689,748	102,072	57,143	6,917	113,666	28,691	53,064	132,580	108,186	106,122	36,053	103,446	7,695

※ 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」の収支状況、また「ザ・ワンファイブ大阪堺筋」、「スマイルホテル東京阿佐ヶ谷」、「ネストホテル熊本」、「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」および「THE KNOT SAPPORO」のホテル収支状況以外の合計数値を記載しており、賃借人より当該テナントの個別賃料の開示について同意を得られていないため、「その他」に合算して記載をしています。

一期一会 ICHIGO

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

個別ホテル収支 ②

（単位：千円）

	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	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-5 ネストホテル大阪心斎橋	F-1 ザ・ワンファイブ岡山	F-2 ネストホテル松山	F-4 ザ・ワンファイブガーデン倉敷	F-5 ヴァリエホテル広島	G-1 ザ・ワンファイブ福岡天神	G-3 ネストホテル熊本	その他
① 不動産運用収益合計	59,471	22,259	78,227	44,715	167,157	71,256	77,804	40,245	66,379	65,789	61,360	551,130
固定賃料	20,490	15,855	38,273	11,425	66,291	62,161	36,323	39,857	29,137	34,056	25,134	284,602
変動賃料	38,980	6,404	39,954	33,290	100,865	9,095	41,480	387	36,641	31,732	36,225	123,427
その他収益	–	–	–	–	–	–	–	–	600	–	–	143,100
② 不動産運用費用合計	5,988	8,932	8,860	9,975	19,587	6,815	7,617	5,678	5,619	5,333	7,744	89,859
外注委託費	1,080	1,080	619	1,069	1,200	600	720	600	720	600	780	13,148
保険料	465	418	205	158	364	232	312	169	202	90	274	1,243
修繕費	305	775	2,319	4,817	1,229	2,068	1,965	158	–	317	1,430	2,411
公租公課	3,723	6,245	5,355	3,562	16,383	3,476	4,191	4,387	4,328	3,957	4,849	40,309
その他費用	414	413	359	366	410	437	428	362	367	368	409	32,746
③ NOI（①-②）	53,483	13,326	69,367	34,740	147,569	64,441	70,186	34,567	60,759	60,455	53,615	461,270
④ 減価償却費	9,613	14,965	18,485	11,327	36,800	18,363	20,631	23,151	24,042	8,653	22,952	80,690
不動産賃貸事業収益（③-④）	43,869	-1,639	50,882	23,413	110,769	46,078	49,554	11,415	36,717	51,802	30,662	380,579

※ 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」の収支状況、また「ザ・ワンファイブ大阪堺筋」、「スマイルホテル東京阿佐ヶ谷」、「ネストホテル熊本」、「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」および「THE KNOT SAPPORO」のホテル収支状況以外の合計数値を記載しており、賃借人より当該テナントの個別賃料の開示について同意を得られていないため、「その他」に合算して記載をしています。

一期一会 ICHIGO

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

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		2023年7月期		2024年1月期		2024年7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）	992,218	55.2%	1,222,928	53.6%	1,284,968	52.7%
	ホテル賃料（変動）	756,458	42.1%	934,780	41.0%	1,011,822	41.5%
	商業賃料	29,333	1.6%	88,168	3.9%	99,790	4.1%
その他（水光熱費収入等）		18,535	1.0%	36,335	1.6%	43,910	1.8%
合計		**1,796,545**	**100.0%**	**2,282,212**	**100.0%**	**2,440,490**	**100.0%**

■ ポートフォリオ全体の運営実績（2023年8月～2024年7月）

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

保有ホテルの概要（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
アクセス	札幌市営地下鉄南北線「さっぽろ」駅 徒歩約5分　他
オペレーター	ネストホテルジャパン株式会社
客室数	162室
取得額	2,160百万円

※ 2024年12月25日譲渡予定

■ 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

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

保有ホテルの概要（変動賃料ホテル）

■ 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

※ 2023年8月25日取得、2023年8月の実績は前所有者より受領したデータに基づき開示

■ 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

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

保有ホテルの概要（変動賃料ホテル）

■ 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

■ 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

※ 2023年8月25日取得、2023年8月の実績は前所有者より受領したデータに基づき開示

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

保有ホテルの概要（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
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

■ 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

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

保有ホテルの概要（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
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-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

※ 2023年8月25日取得、2023年8月の実績は前所有者より受領したデータに基づき開示

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

保有ホテルの概要（変動賃料ホテル）

■ 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

※ 2023年8月25日取得、2023年8月の実績は前所有者より受領したデータに基づき開示

■ 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

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

保有ホテルの概要（変動賃料ホテル）

■ 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 ホテルウィ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

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

保有ホテルの概要（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
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

■ 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

※ 2023年8月25日取得、2023年8月の実績は前所有者より受領したデータに基づき開示

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

保有ホテルの概要（変動賃料ホテル）

■ 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

■ 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

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

保有ホテルの概要（変動賃料ホテル）

■ 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

■ F-5 ヴァリエホテル広島

所在地	広島県広島市
アクセス	広島電鉄「女学院前」 停留所 徒歩約3分
オペレーター	The Court株式会社
客室数	171室
取得額	1,500百万円

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

保有ホテルの概要（変動賃料ホテル）

■ 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

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

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

一期一会
ICHIGO

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

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

一期一会
ICHIGO

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

Appendix : 財務関連データ

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

有利子負債の状況 ①

■ 有利子負債状況の推移

	2022年7月期末	2023年1月期末	2023年7月期末	2024年1月期末	2024年7月期末
借入金残高	25,470百万円	25,470百万円	25,470百万円	32,470百万円	32,470百万円
長期借入比率	70.7%	63.7%	46.0%	84.8%	100.0%
固定金利比率	70.7%	63.7%	46.0%	84.8%	100.0%
平均借入金利	0.77%	0.76%	0.70%	1.01%	1.22%
平均残存期間	1.1年	1.0年	0.7年	2.7年	3.6年
LTV（総資産ベース）	42.9%	42.6%	43.1%	43.4%	43.3%

■ 返済期限の分散状況 （2024年7月31日時点）

■ 固定金利

（単位：百万円）

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

有利子負債の状況 ②

2024年7月31日時点

■ 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9	三井住友銀行、みずほ銀行、SBI新生銀行、りそな銀行	1,500百万円	固定	0.92000%	2018年11月30日	2024年11月30日
タームローン11	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	1,500百万円	固定	0.73575%	2019年07月19日	2024年11月29日
タームローン13	三井住友銀行、みずほ銀行、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
借入金合計		32,470百万円		平均 1.22%		平均残存年数3.6年

■ 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

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

投資主の状況 （2024年7月末日時点）

■ 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）	42,518	13.0%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	33,532	10.2%
4	いちご株式会社	29,420	9.0%
5	野村信託銀行株式会社（投信口）	11,985	3.7%
6	いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	10,908	3.3%
7	個人投資主	3,465	1.1%
8	個人投資主	2,613	0.8%
9	MORGAN STANLEY & CO. LLC	2,541	0.8%
10	富士伊豆農業協同組合	2,000	0.6%
	合計	**198,069**	**60.5%**

■ 所有者別投資口数

■ 所有者別投資主数

所有者区分	2023年7月末	2024年1月末	2024年7月末	
	投資主数	投資主数	投資主数	比率
個人・その他	14,104	13,662	15,855	97.6%
金融機関（証券会社を含む）	32	35	33	0.2%
都市銀行・信託銀行	4	4	3	0.0%
地方銀行	0	0	1	0.0%
その他（証券会社を含む）	28	31	29	0.2%
その他の国内法人	187	192	207	1.3%
外国法人・個人	132	134	145	0.9%
合計	14,455	14,023	16,240	100.0%

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

Appendix : その他

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

宿泊需要増を享受する賃貸借契約更新とリブランドの実績

時期	ホテル名	賃料形態	変更内容	
2021年2月	カプセルプラス横浜 （旧グランパーク・イン横浜）	固定→変動	リブランド	・GOP（営業利益）連動の変動賃料を導入
2021年8月	ホテルウィング インターナショナル名古屋	固定＋変動	契約更新	・固定賃料の減額 ・変動賃料の料率改定
2021年9月	ザ・ワンファイブ大阪堺筋 （旧チサンイン大阪ほんまち）	固定＋変動	リブランド	・ワンファイブホテルズと契約締結 ・変動賃料の算定基準見直し
2022年2月	ザ・ワンファイブガーデン倉敷 （旧コートホテル倉敷）	固定＋変動	リブランド	・ワンファイブホテルズと契約締結
2022年12月	スマイルホテル長野 （旧コンフォートホテル長野）	固定→ 固定＋変動	リブランド	・変動賃料の導入
2024年3月	スマイルホテル京都四条	固定＋変動	契約更新	・固定賃料の増額
2024年	2ホテルにて契約満了予定			
2025年	3ホテルにて契約満了予定			

一期一会
ICHIGO

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

ポートフォリオマップ（2024年7月31日時点保有ホテル）

ホテル番号	エリア	ホテル名
A-1	北海道	ネストホテル札幌駅前
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	東海	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-5	中国・四国	ヴァリエホテル広島
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

■ 地域分散（取得価格ベース）

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

スポンサー　サステナブルインフラの「いちご」

- Jリート、インフラ投資法人の運用等のアセットマネジメント、心築（しんちく）、クリーンエネルギー等の事業を展開
- 不動産・建築技術を活かし、現存不動産に新しい価値を創造する「心築」事業が強み
- 太陽光および風力発電、環境負荷軽減やスポーツ支援（ウエイトリフティング、ライフル射撃、陸上、テニス、Jリーグトップパートナー）等も積極的に推進

J.LEAGUE いちご TOP PARTNER

©J.LEAGUE

いちご株式会社　（プライム 2337）

一期一会の「いちご」

一期一会 ICHIGO

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。

三宅宏実
（ウエイトリフティング）

アセットマネジメント	いちご投資顧問株式会社	いちごホテル（3463） いちごオフィス（8975） いちごグリーン（9282）
	いちごリアルティマネジメント株式会社	
心築	いちご地所株式会社	株式会社セントロ
	いちごオーナーズ株式会社	いちごアニメーション株式会社
	いちごマルシェ株式会社	ワンファイブホテルズ株式会社
	株式会社宮交シティ	
クリーンエネルギー	いちごECOエナジー株式会社	
その他	いちごSi株式会社	コリニア株式会社

一期一会 ICHIGO

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

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

いちごホテル（3463）

取得 ⇒ ホテル ⇒ 譲渡

いちご株式会社（スポンサー）

心　築

現存不動産に新しい価値を創造

取得 ⇒

役割	中長期的な運用 （ホテル資産からの収益を享受し、投資主に分配）	心築機能の活用 （リートによる投資が可能な資産になるよう適正化）
ハード	■ 価値創造CAPEXの実施 ■ 中長期的な計画修繕・設備更新の実施 ■ ホテル資産としての競争力の維持・向上	■ 遵法性不適合状態の改善 ■ 耐震補強・安全性確保のための修繕 ■ 構造・設備の大幅更新　等
ソフト	■ オペレーターとの協働による収益の維持・向上 ■ リブランド・契約条件変更による収益のさらなる改善 ■ 運営経費・不動産経費の削減によるNOIの向上	■ オペレーター・ホテルブランドの変更 ■ オペレーターとの契約条件の変更 ■ ホテル運営方針の改善 ■ ワンファイブホテルズなどの各種サポート機能　等

取得 ⇒ 売却 ⇒ 外　部 ⇐ 売却 ⇐ 取得

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

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16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　石原　実 代表取締役社長　北﨑　堂献
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	1. 商業ビル・ホテル・レストラン等の商業施設の開発、経営、賃貸および運営管理 2. 不動産の賃貸および管理 3. 建築・内装工事の設計および施工 4. 商業ビル・商業施設・飲食店業の総合コンサルタント 5. 前各号に付帯関連する一切の事業
PROPERAについて	• 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

■ ワンファイブホテルズ運営ホテル（一例）

北海道エリア

関東エリア

関西エリア

東北エリア

中国エリア

九州エリア

一期一会
ICHIGO

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

投資法人概要

2024年7月31日時点

■ 投資法人

名称	いちごホテルリート投資法人
証券コード	3463
所在地	東京都千代田区丸の内二丁目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

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

- 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。

一期一会
ICHIGO

Make More Sustainable
サステナブルインフラの「いちご」

【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

いちご
ESG

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