



## 2023年1月期(第15期)決算説明資料

April 12, 2023

いちごホテルリート投資法人 (3463)  
Ichigo Hotel REIT Investment Corporation  
いちご投資顧問株式会社  
Ichigo Investment Advisors Co., Ltd.



---

本投資法人は、2023年3月16日付で2023年1月期(第15期)の決算を発表するとともに、新投資口の発行および投資口の売出し(以下、「公募増資」という。)ならびに資産の取得を発表いたしました。

しかしながら、2023年1月期の決算短信に、事務的な誤りによる数値データの間違いがあったことが判明したため、発表済みの公募増資ならびに資産取得を中止することについて決議し、2023年3月28日に発表いたしました。

今般の本投資法人による公募増資の中止にあたり、投資主・投資家の皆さまにご心配ならびにご迷惑をお掛けしましたことを、心よりお詫び申し上げます。

公募増資の中止により発生する費用については、本投資法人が資産の運用を委託するいちご投資顧問株式会社がすべて負担いたします。

また、このような事象が二度と起こることの無いよう、再発防止をしっかりと講じてまいります。

いちごホテルリート投資法人



# Make More Sustainable

## サステナブルインフラの「いちご」



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



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

# 目次

□ 中止となった公募増資の取り組み意義について		
✓ いちごホテルにおいては規模拡大によるメリットは大きい	8	
□ 2023年1月期 決算		
✓ 決算ハイライト	10	
✓ 2023年1月期 決算概要	11	
✓ 【保有ホテルの運営実績】		
- すべての業績指標で前年同期を大幅に上回る	12	
- 全エリアでADR上昇による大幅成長	13	
✓ 変動賃料導入ホテルの指標推移	14	
✓ 【内部成長戦略】		
- 収益拡大に向けた取り組み(オペレーターの変更)	15	
- いちごホテルの心築(ザ・ワンファイブガーデン倉敷)	16	
✓ 【外部成長戦略】		
- ホテル取得によるポートフォリオ強化	17	
- スポンサーパイプライン	18	
✓ 【投資主優待制度】		
- 宿泊代金割引	19	
- 「いちご」リーグ株主・投資主優待」制度	20	
□ いちごホテルの「サステナビリティ経営」		
✓ 「サステナビリティ経営」に向けた取り組み ①	22	
✓ 「サステナビリティ経営」に向けた取り組み ②	23	
✓ 「サステナビリティ経営」に向けた取り組み ③	24	
□ 業績予想		
✓ 2023年7月期 / 2024年1月期 業績予想の前提	26	
✓ 2023年7月期 業績予想	27	
✓ 2024年1月期 業績予想	28	
□ 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	30	
✓ 【いちごグループにおけるESGの取り組み】		
- サステナブルな社会へ向けた再生可能エネルギーへの切り替え	31	
- 環境(Environmental)	32	
- 社会(Social)	33	
- ガバナンス(Governance)	34	
□ Appendix		35

## 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。

## 中止となった公募増資の取り組み意義について

---

# いちごホテルにおいては規模拡大によるメリットは大きい

- ✓ 成長余力のある段階での新規取得は、アップサイドの享受が十分に可能
  - 日本のホテル・マーケットは未だ成長過程にあり、今後の成長期待が高い市場
  - 収益成長過程にあるホテルの取得による、分配金成長余地の拡大
  - 資産価値の向上余地のあるホテルの取得による、NAVの成長期待
- ✓ 成長過程の既存保有ホテルに加え、成長過程の新規取得ホテルの成長が加わることで、投資法人の企業価値が向上

分配金成長の 増強	<ul style="list-style-type: none"><li>• 既存ポートフォリオの着実な成長と、新規取得ホテルのアップサイド</li></ul>
流動性の向上	<ul style="list-style-type: none"><li>• 時価総額の増大に伴う、投資家層の拡大</li><li>• 対外評価の獲得 (発行体格付の取得、グローバルインデックスへの組み入れ等)</li></ul>
ポートフォリオの 質向上	<ul style="list-style-type: none"><li>• 地域分散のさらなる進展</li><li>• 自社ブランドホテル(THE KNOT)の取得を通じた、宿泊主体特化型ホテルにおける新しい価値の提供</li></ul>
スケールメリットの 増強	<ul style="list-style-type: none"><li>• 資産規模の拡大に伴う、地域分散 / オペレーター分散の進展は、ポートフォリオの成長性のみならず安定性の向上に寄与</li></ul>



# 2023年1月期 決算

---

# 決算ハイライト

	2023年1月期実績	説明
資産取得	ホテルサンシャイン宇都宮を取得 (取得価格2,200百万円)	<ul style="list-style-type: none"> <li>手元資金での取得</li> <li>固定賃料ホテル・地域分散の進展により安定性向上</li> </ul>
当期純利益	571百万円 (予想比+197百万円、+52.9%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>前年同期比+228百万円、+66.6%</li> <li>2022年9月発表当初予想比+289百万円、+102.5%</li> </ul>
RevPAR	5,895円(変動賃料15ホテル) (予想比+1,123円、+23.5%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>稼働率 88.5%(予想 82.4%、+7.4%)</li> <li>ADR 6,658円(予想 5,791円、+15.0%)</li> </ul>
NOI	1,353百万円 (予想比+246百万円、+22.2%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>宿泊需要回復や一棟借り上げに伴う変動賃料の増加</li> <li>2022年9月発表当初予算比+354百万円、+35.5%</li> </ul>
1口当たりFFO <sup>(※1)</sup>	3,708円 (前年同期比+1,237円、+50.1%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>NOIの増加に伴いFFOも増加</li> </ul>
1口当たり分配金	2,240円 (予想比+775円、+52.9%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業収益増が分配金増加に寄与 (うち、一棟借り上げ効果は967円)</li> <li>2022年9月発表当初予想比+1,134円、+102.5%</li> </ul>
1口当たりNAV <sup>(※2)</sup>	132,267円 (前期比+2,303円、+1.8%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>含み益合計額 21億円</li> </ul>

(※1) 1口当たりFFO (Funds From Operations、現金収入)

= (当期純利益 + 当期減価償却費 + 創立費償却 + 投資口交付費償却 + 固定資産除却損 + 資産除却債務費用 ± 不動産等譲渡損益 ± 特別損益) ÷ 期末時点発行済投資口数

(※2) 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

# 2023年1月期 決算概要

(単位:百万円)

	2022年1月期 実績	2023年1月期 実績(A)	2022年12月発表 修正予想(B)	予想差異 (A) - (B)	【ご参考】 2022年9月発表 当初予想	修正予想との主な差異要因
<b>営業収益</b>	<b>1,125</b>	<b>1,537</b>	<b>1,323</b>	<b>+214</b>	<b>1,205</b>	
ホテル変動賃料	147	501	294	+207	180	変動賃料増加: +212 (ヴァリエ広島、渋谷、阿佐ヶ谷、大阪堺筋、熊本、名古屋、福岡 天神、札幌駅前、心斎橋、札幌大通、横浜、岡山) 変動賃料減少: -5(松山、倉敷、京都四条)
ホテル固定賃料	933	983	978	+5	974	固定賃料増加 (名古屋)
その他	44	51	50	+1	50	
<b>営業費用</b>	<b>653</b>	<b>755</b>	<b>725</b>	<b>+30</b>	<b>690</b>	AM報酬: +65、水光熱費: +2、固都税: -6、その他販管費: -2
修繕費	34	21	49	-28	42	一棟借り上げホテル未実施、予備費未消化
減価償却費	355	373	374	-1	371	
<b>営業利益</b>	<b>472</b>	<b>781</b>	<b>597</b>	<b>+184</b>	<b>514</b>	
<b>経常利益</b>	<b>274</b>	<b>572</b>	<b>374</b>	<b>+198</b>	<b>283</b>	融資関連費用: -12、支払金利: -2
<b>当期純利益</b>	<b>342</b>	<b>571</b>	<b>373</b>	<b>+198</b>	<b>282</b>	
<b>1口当たり分配金 (DPU)</b>	<b>1,345円</b>	<b>2,240円</b>	<b>1,465円</b>	<b>+775円</b>	<b>1,106円</b>	2022年12月発表修正予想比 +52.9% 2022年9月発表当初予想比 +102.5% 前年同期比 +66.5%(+895円)
<b>1口当たりFFO</b>	<b>2,471円</b>	<b>3,708円</b>	-	-	-	
<b>NOI</b>	938	1,353	1,107	+246	998	
<b>償却後NOI</b>	583	980	733	+247	627	
<b>資本的支出(CAPEX)</b>	206	194	456	-262	513	一棟借り上げホテル未実施、工事実施時期を翌期に繰り越し
<b>帳簿価格</b>	51,915	54,539	-	-	-	

## すべての業績指標で前年同期を大幅に上回る

## ■ 変動賃料導入ホテル(全15ホテル)

	2021年8月 ~2022年1月	2022年8月 ~2023年1月	前年同期比	増減率	【ご参考】 2019年8月 ~2020年1月
客室売上高(百万円)	1,330	2,533	+1,203	+90.5%	2,613
売上高(百万円)	1,483	2,684	+1,201	+81.0%	3,008
RevPAR(円)	3,112	5,895	+2,784	+89.5%	6,149
客室稼働率	68.8%	88.5%	+19.7%	+28.7%	84.4%
ADR(円)	4,522	6,658	+2,136	+47.2%	7,286

## ■ ポートフォリオ全体(23ホテル)

	2021年8月 ~2022年1月	2022年8月 ~2023年1月	前年同期比	増減率	【ご参考】 2019年8月 ~2020年1月
客室売上高(百万円)	2,031	3,738	+1,707	+84.0%	3,959
売上高(百万円)	2,140	3,908	+1,768	+82.6%	4,144
RevPAR(円)	3,109	5,735	+2,626	+84.5%	6,084
客室稼働率	64.5%	83.7%	+19.2%	+29.8%	83.5%
ADR(円)	4,820	6,852	+2,032	+42.2%	7,282

※ 全期間(ご参考の2019年8月~2020年1月を含む)、現在保有する同ホテルのデータで比較

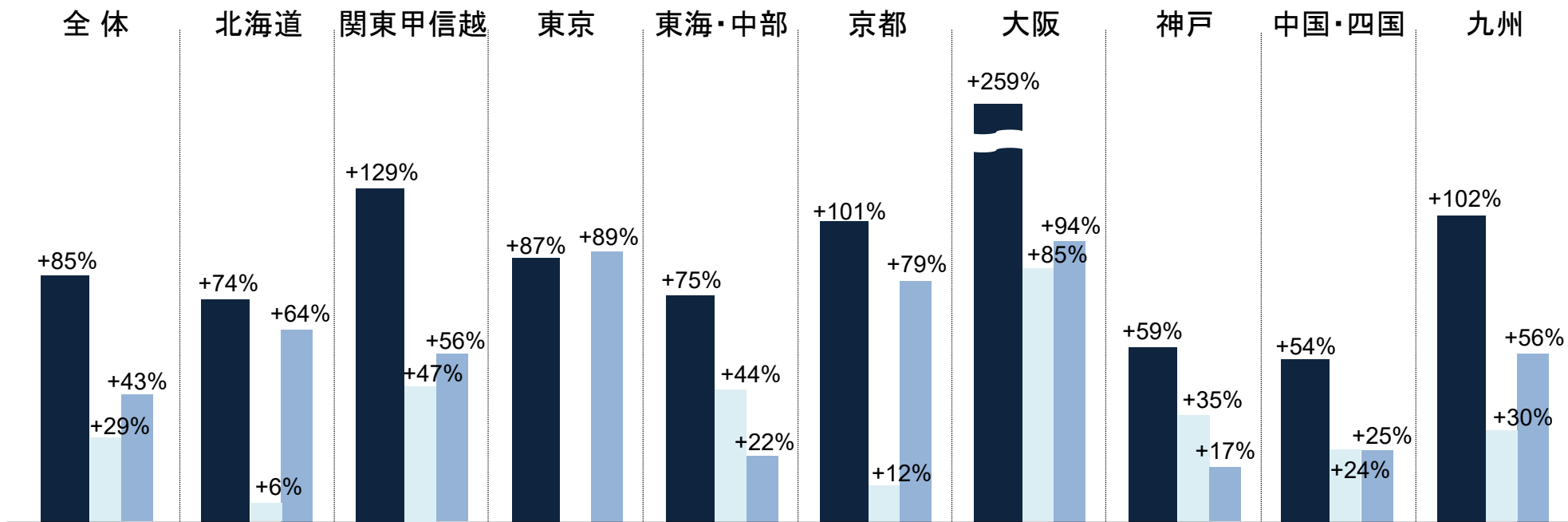
※ カプセルプラス横浜、下関駅西ワシントンホテルプラザは、賃借人から運営実績の開示について同意が得られていないため、集計対象外

※ 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

# 全エリアでADR上昇による大幅成長

■ ホテル指標の地域別対前年同期比(2022年8月～2023年1月)

■ RevPAR ■ 客室稼働率 ■ ADR



RevPAR	6,970円	7,798円	8,785円	5,171円	3,576円	4,644円	6,089円	5,209円	5,762円
客室稼働率	89.1%	97.0%	92.5%	77.1%	61.2%	83.8%	72.3%	82.5%	99.3%
ホテル数	3	2	3	4	1	2	1	5	2
賃料構成比	11%	4%	14%	20%	3%	7%	3%	23%	10%

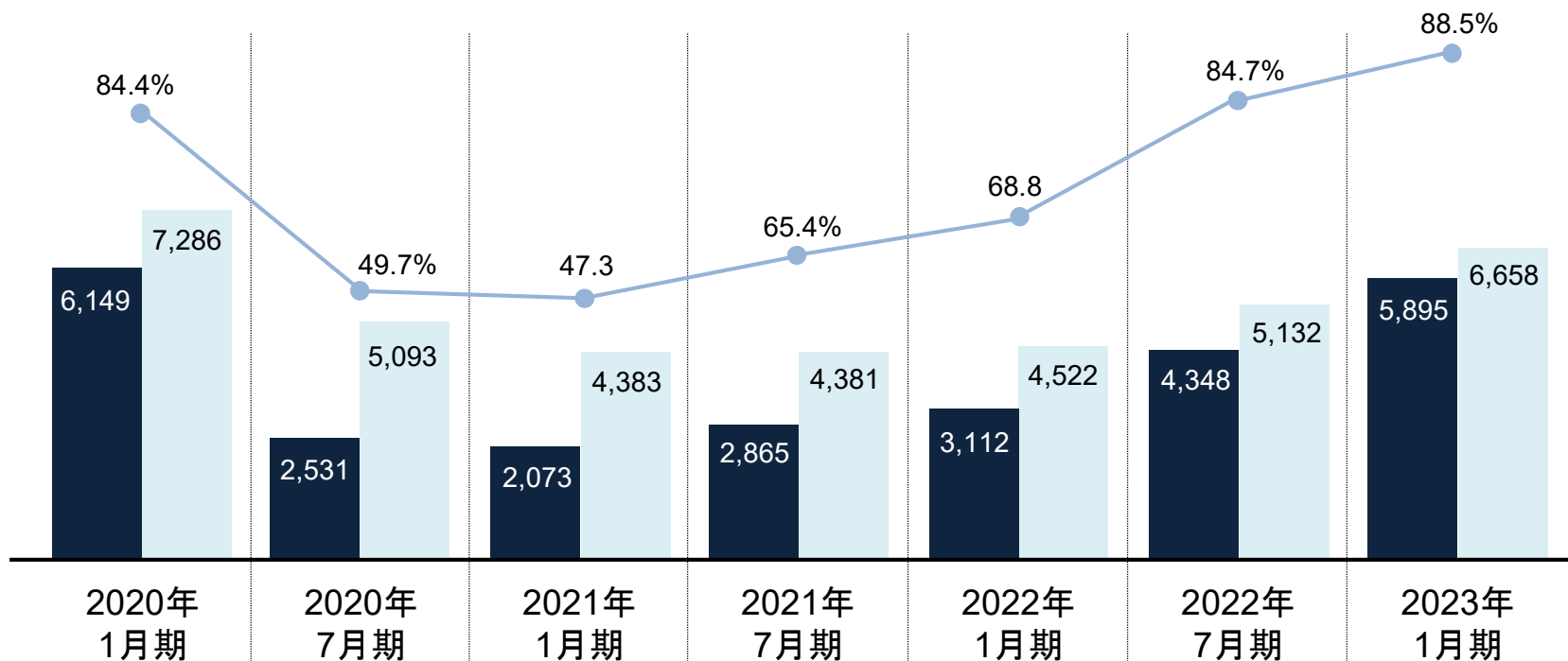
※ カプセルプラス横浜、下関駅西ワシントンホテルプラザは賃貸人から開示について同意を得られていないため集計対象外  
 ※ 賃料構成比は2023年1月期のホテル賃料実績合計に対する割合  
 ※ 本投資法人保有前については、前所有者から受領したデータに基づき集計

# 変動賃料導入ホテルの指標推移

## ホテルの業績は底打ちから順調に回復基調

■ 変動賃料導入ホテルの指標推移(2020年1月期～2023年1月期)

■ RevPAR ■ ADR ● 客室稼働率



RevPAR	6,149円	2,531円	2,073円	2,865円	3,112円	4,348円	5,895円
客室稼働率	84.4%	49.7%	47.3%	65.4%	68.8%	84.7%	88.5%
ADR	7,286円	5,093円	4,383円	4,381円	4,522円	5,132円	6,658円

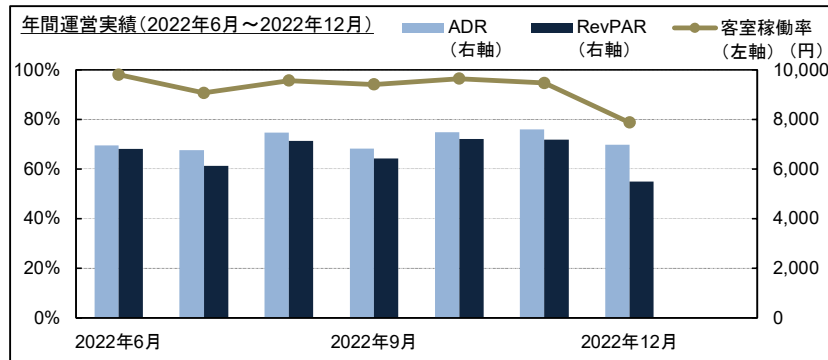
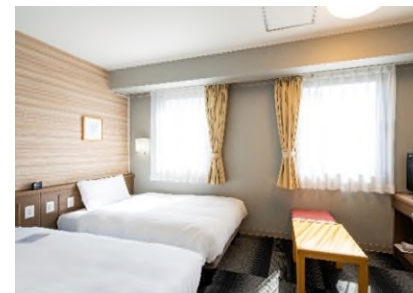
※全期間現在保有する同ホテルのデータで比較

※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

# 収益拡大に向けた取り組み(オペレーターの変更)

## スマイルホテル長野(旧コンフォートホテル長野)

- ✓ オペレーターを株式会社ホスピタリティオペレーションズへ変更
  - － 宿泊特化型ホテルを中心に、シティホテルやリゾートホテル等全国で70ホテルを運営
  - － いちごホテルで3ホテルを運営
- ✓ 2023年3月、「スマイルホテル長野」としてリブランドオープン
- ✓ 完全固定賃料から、変動賃料を導入した契約へ変更し、安定性とさらなる収益の拡大を図る



※ 2023年1月はオペレーター変更に伴うリブランド工事のため閉館

# いちごホテルの心築（ザ・ワンファイブガーデン倉敷）

宿泊需要の回復を見据え、全館リニューアル工事を実施（2023年2月完了）

## ザ・ワンファイブガーデン倉敷



ニーズにマッチした競争力あるホテルへ変貌

- ✓ 客室や客室廊下を全面改修
  - ADR +11.7%効果を想定
- ✓ 喫煙スペースやランドリーの 신설
  - 宿泊付加価値の 신설によりニーズ拡大



### 投資効果

投資額	175百万円
変動賃料増加(想定)	+30百万円(年間)
ROI	17.3%



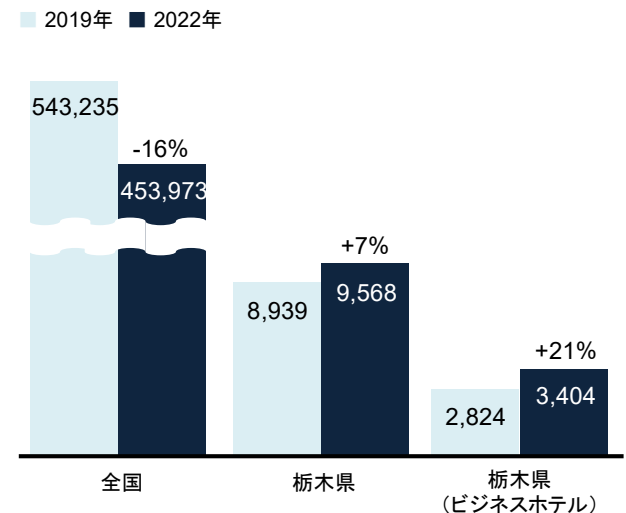
# ホテル取得によるポートフォリオ強化

## ホテルサンシャイン宇都宮（取得価格22億円、2022年9月20日取得）

- ✓ 手元余剰資金の活用による取得
- ✓ 固定賃料ホテルの取得によるポートフォリオの安定性向上
- ✓ 北関東最大の都市である栃木県宇都宮市に所在する、宿泊主体・特化型ホテル
  - － 栃木県は延べ宿泊者数が増加しているエリア
- ✓ 近隣の工業団地や企業の研究所による安定したビジネス需要
- ✓ 宇都宮駅東口は再開発の進行により発展中
  - － 2022年11月にコンベンションホール含めた複合施設が開業
  - － 2023年8月に次世代型路面電車システム(LRT)が開業予定



■ 延べ宿泊者数推移(2019年対2022年) (単位:千人)



# スポンサーパイプライン

スポンサーは宿泊主体・特化型ホテルを中心に、全国広域に18ホテルを保有

## ■ スポンサー保有ホテル



エリア	ホテル数	取得時簿価 (百万円)
北海道	1	3,900
関東甲信越	3	7,684
東京	2	8,211
北陸・東海	2	1,869
近畿	2	8,162
中国・四国	1	3,962
九州	7	23,940
合計	18	57,731

# 宿泊代金割引

投資主の皆さまへ感謝をお伝えするとともに、いちごホテルのホテルオペレーターを支援

## 宿泊代金の割引(いちごホテルが保有するホテル以外のホテルを含む)

### 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
  - ✓ 北海道から鹿児島まで、全国39か所でホテルを運営



### 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
  - ✓ 北海道から沖縄まで、「スマイルホテル」や「ホテルエミシア」ブランドにて70ホテルを運営



### 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
  - ✓ 北海道から沖縄まで、「コンフォート」ブランドにて73ホテルを運営



# 「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70,000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】

テゲバジャーロ宮崎（J3）の選手が選んだイチオシ商品の詰め合わせ



いちごが運営する宮交シティ内「みやざきサンクスマーケット」より

# いちごホテルの「サステナビリティ経営」

---

# 「サステナビリティ経営」に向けた取り組み ①

## □ 環境認証の取得

保有する資産が環境に与える影響への配慮を強化

- ✓ ザ・ワンファイブ東京渋谷(BELS、4つ星 ★★★★★)
- ✓ 2021年度よりGRESBリアルエステイト評価へ参加
  - － GRESBレーティングで「2 Star」を取得
  - － 2年連続で「Green Star」の評価を獲得
- ✓ 1ホテルで省エネ診断実施済



## □ 環境に配慮した省エネルギー工事の実施

- ✓ 全保有ホテルの照明LED化および節水設備工事等のエネルギー消費量削減に向け、調査のうえ切り替えを推進中

照明LED化進捗率	ホテル数
100%	3
50%以上	11
25%～50%未満	4
25%未満	2
未調査	5
合計	25

節水対策進捗状況	ホテル数
節水対応済み	9
要節水対応	11
未調査	5
合計	25

# 「サステナビリティ経営」に向けた取り組み ②

## エネルギー消費量および削減目標の開示

- ✓ いちごホテルのウェブサイトにて、環境パフォーマンスを掲載
- ✓ GHG排出量削減目標
  - Scope1 + Scope2 GHG排出量:2019年度比 50%削減
  - Scope3 GHG排出量:2019年度比 30%削減

### ■ いちごホテルウェブサイトの一部抜粋

		2019年度	2020年度	2021年度
保有物件数(期中取得・譲渡物件を含む)		22	23	23
エネルギー消費量	総量 [mWh]	44,174.54	25,224.34	28,433.56
	原単位 [mWh/m2]	0.569	0.536	0.480
	(うち、再生可能エネルギー) [mWh]	(-)	(-)	(272)
温室効果ガス 排出量	スコープ1+2			
	ロケーション基準 [t-CO2]	12,200.66	7,733.69	8,434.19
	マーケット基準 [t-CO2]	12,082.43	7,908.81	8,601.63
	スコープ1+2+3			
	ロケーション基準 [t-CO2]	16,270.26	11,267.12	12,174.21
	マーケット基準 [t-CO2]	16,152.03	11,442.23	12,341.66

# 「サステナビリティ経営」に向けた取り組み ③

## 消費電力の再生可能エネルギーへの切り替え

- ✓ 2023年2月末時点で7ホテルにて再生可能エネルギーへの切り替えが完了
- ✓ 2024年1月までに全保有ホテルでの切り替えを目指す
- ✓ 切り替え完了ホテルにおける電力量は2,792,618kwh(2022年2月期実績)
- ✓ CO2削減量は1,232t-CO2 ※ CO2排出係数を0.441kg-CO2/kWhとした場合



### 「RE100」の概要

世界で影響力のある企業が、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、バイオマスなど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(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的イニシアティブです。

いちごホテルのスポンサーであるいちご株式会社は、サステナブルな社会の実現を目指して、2021年2月に「RE100」に加盟し、「2025年までに事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーにする」ことを目標に、脱炭素社会を目指してまいります。



# 業績予想

---

# 2023年7月期 / 2024年1月期 業績予想の前提

- 現在保有する25ホテルでの想定、リブランド・リテナントは想定せず
- 自治体の一棟借り上げ契約(4ホテル)は2023年3月末で契約終了
- 変動賃料ホテル(16ホテル)の指標の想定

	2022年7月期 実績(A)	2023年7月期 予想(B)	前年同期比 (B)/(A)
客室稼働率	84.9%	80.3%	94.6%
ADR	5,184円	6,759円	130.4%
RevPAR	4,402円	5,426円	123.3%

【ご参考:コロナ前】 2019年7月期 実績(C)	コロナ前比 (B)/(C)
86.6%	92.7%
8,006円	84.4%
6,932円	78.3%

	2023年1月期 実績(A)	2024年1月期 予想(B)	前年同期比 (B)/(A)
客室稼働率	88.7%	84.6%	95.4%
ADR	6,674円	7,281円	109.1%
RevPAR	5,918円	6,156円	104.0%

【ご参考:コロナ前】 2020年1月期 実績(C)	コロナ前比 (B)/(C)
84.8%	99.8%
7,255円	100.4%
6,153円	100.0%

※ 全期間現在保有する16ホテルの比較。但し、2019年7月期のみ、データが得られなかったヴァリエホテル広島を除く15ホテルにて算出  
 ※ コンフォートホテル長野は、2023年3月に完全固定賃料から変動賃料を導入した契約へ変更したことから、実績比も変動賃料ホテルに算入

# 2023年7月期 業績予想

強い宿泊需要の回復を受けて、前回予想よりも収益増加を想定

(単位:百万円)

	2022年7月期 実績 (A)	2023年7月期 前回予想 (2022年9月発表)	2023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	1,248	1,326	1,400	+152	変動賃料増加: +227 (札幌駅前、札幌大通、松山、阿佐ヶ谷、横浜、渋谷、大阪心斎橋、大阪堺筋、 福岡天神、長野他) 変動賃料減少: -144 (ヴァリエ広島、熊本、名古屋) ※一棟借り上げ契約終了
ホテル変動賃料	302	305	385	+82	固定賃料増加: +82(宇都宮、大阪堺筋、倉敷、名古屋) 固定賃料減少: -10(ヴァリエ広島、長野)
ホテル固定賃料	900	972	972	+72	店舗賃料: 宇都宮 +6、熊本 -6、阿佐ヶ谷 -2
その他	45	48	42	-2	
営業費用	681	723	744	+63	固定資産税: +10、保険料・管理委託料等: +5 AM報酬: +17、販売管理費等: +9
修繕費	38	44	46	+7	
減価償却費	364	378	378	+13	
営業利益	566	603	655	+88	
経常利益	362	352	402	+40	
当期純利益	361	351	401	+40	
1口当たり分配金 (DPU)	1,418円	1,380円	1,576円	+158円	前年同期比 +11.1% 前回予想比 +14.2%(+196円)
NOI	1,052	1,110	1,182	+129	
償却後NOI	687	732	803	+115	
資本的支出 (CAPEX)	199	670	749	+550	リニューアル費用(倉敷)、オペレーター変更費用(長野)、 一棟借り上げホテルの設備更新費用等(ヴァリエ広島、倉敷、名古屋他)

# 2024年1月期 業績予想

## 自治体一棟借り上げ契約の剥落により分配金の減少を想定

(単位: 百万円)

	2023年1月期 実績 (A)	2024年1月期 予想 (B)	前年同期比 (B) - (A)	主な差異要因
<b>営業収益</b>	<b>1,537</b>	<b>1,559</b>	<b>+22</b>	
ホテル変動賃料	501	498	-3	変動賃料増加: +170(倉敷、松山、大阪心斎橋、札幌大通、長野他) 変動賃料減少 -173(ヴァリエ広島、熊本、名古屋他) ※一棟借り上げ契約終了
ホテル固定賃料	983	1,016	+32	固定賃料増加: +45(倉敷、宇都宮、大阪堺筋他) 固定賃料減少: -12(長野)
その他	51	44	-7	
<b>営業費用</b>	<b>755</b>	<b>776</b>	<b>+21</b>	固定資産税: +9、管理委託料等: -2 AM報酬: -18、販売管理費等: +4
修繕費	21	44	+23	
減価償却費	373	378	+5	
<b>営業利益</b>	<b>781</b>	<b>782</b>	<b>+0</b>	
<b>経常利益</b>	<b>572</b>	<b>495</b>	<b>-76</b>	融資関連費用: +28、支払金利: +49
<b>当期純利益</b>	<b>571</b>	<b>494</b>	<b>-76</b>	
<b>1口当たり分配金 (DPU)</b>	<b>2,240円</b>	<b>1,938円</b>	<b>-302円</b>	前年同期比 -13.5%
<b>NOI</b>	<b>1,353</b>	<b>1,345</b>	<b>-7</b>	
<b>償却後NOI</b>	<b>980</b>	<b>967</b>	<b>-13</b>	
<b>資本的支出 (CAPEX)</b>	<b>194</b>	<b>401</b>	<b>+207</b>	

## 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

---

## □ 環境との調和

- ✓ 事業が地球環境に与える影響を的確に把握し、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

## □ 省エネルギー、低炭素化と資源循環

- ✓ 事業の遂行にあたっては、エネルギー使用量の削減、施設等の長寿命化、節水、廃棄物の削減・リサイクル等に努め、また、グリーン調達を推進し、低炭素社会と資源循環型社会の実現を目指します

## □ 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

## □ 教育・啓発活動

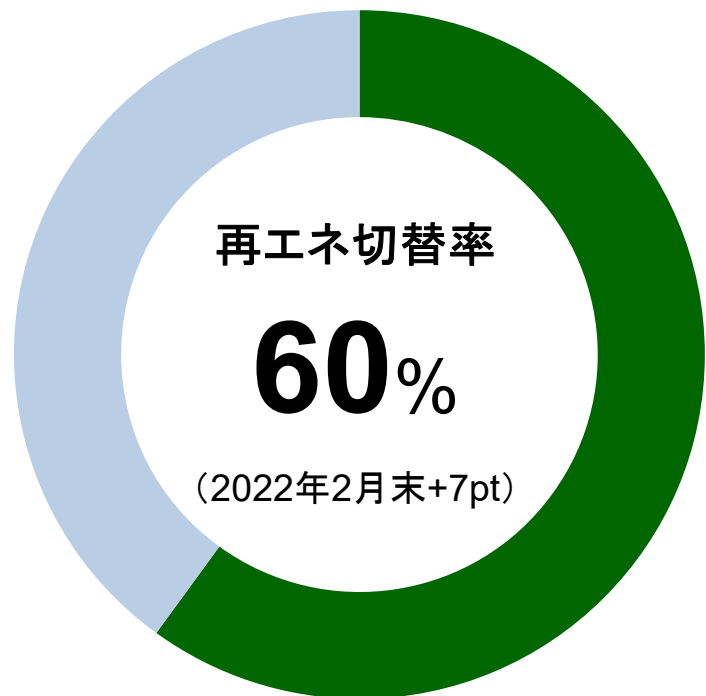
- ✓ 当方針を全役職員に周知し、意識の向上を図るとともに、サステナビリティに関する教育・啓発活動を推進します

## □ サステナビリティ活動の開示等

- ✓ 本方針やサステナビリティに関する活動の情報開示に努め、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

# サステナブルな社会へ向けた再生可能エネルギーへの切り替え

## ■ RE100 2025年達成目標に向けた進捗



2022年11月末時点

いちご、いちごオフィス(8975)、いちごホテル(3463)実績

## ■ 電力切り替え効果 年間予測(※1)

CO2削減量 **35,815 t-CO2**

CO2削減率 **47.2%**

 × **15,572台分削減(※2)**

(※1) 2020年2月期CO2排出量実績を基準とした年間削減予測値  
2020年2月期CO2排出量：75,890 t-CO2

(※2) 乗用車(ガソリン車) 1台あたり約2,300kg/年(環境省資料)

RE100

CLIMATE  
GROUP



# 環境 (Environmental)

いちご  
ESG



## 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

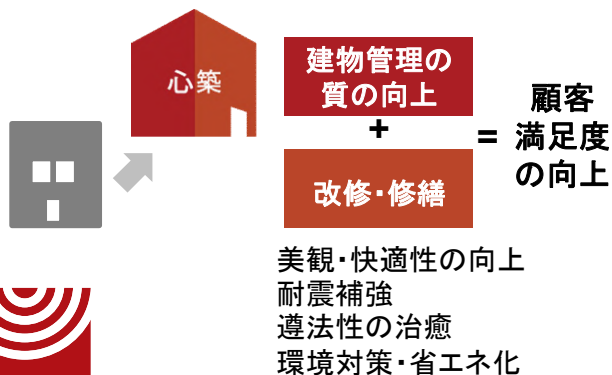
### 現存不動産の有効活用

- 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

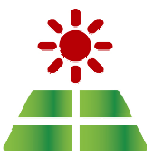


### 低炭素社会の実現に向けた取り組み

- 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】



**217,758,958 kWh**

約72,586世帯分の年間発電量

【年間CO2削減量】



**124,281,000 kg**

自動車約54,035台分の年間CO2削減量

※ 2021年7月～2022年6月、いちごグリーンおよびいちごの合算値

### 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)
<b>環境認証の取得</b> ● ザ・ワンファイブ東京渋谷 (BELS、4つ星) <b>GRESBリアルエステイト評価(2021年初参加)</b> ● ESG推進の方針、組織体制、パフォーマンスを評価され「GreenStar」を2年連続で取得 <b>消費電力の再生可能エネルギーへの切り替え</b> ● 7ホテルにて完了 ● 残りのホテルについて切り替えを検討中	<b>環境認証の取得</b> ● 22件(19物件) ● 賃貸可能面積の32.8% (オフィス) <b>GRESBリアルエステイト評価(2016年より参加)</b> ● 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 <b>消費電力の再生可能エネルギーへの切り替え</b> ● 2022年4月までに完了 (区分所有等除く74物件)

(2023年2月28日現在)



# 社会 (Social)



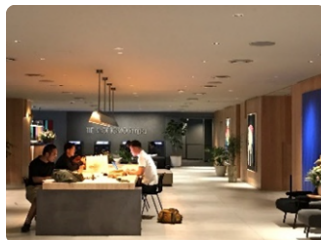
## 「サステナブル社会」の実現に向けた、グループ全体の取り組み

### 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](http://www.miyakocity.com)

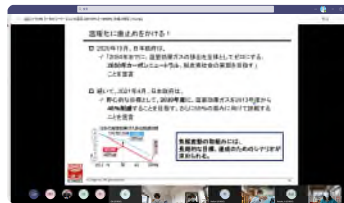


THE KNOT TOKYO ▶  
Shinjuku  
ホテル / 東京都  
<https://hotel-the-knot.jp>

### 「いちご大学」の運営

役職員一人ひとりが学び続けられる場である「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、外部専門講師を招聘（1年間の平均開講数 30回）

#### 【いちご大学の様子】



オンライン開催



オフライン開催  
(コロナ前)

### 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が可能と考え、Jリーグのトップパートナーとして提携契約を締結し、活動を支援。また、かねてよりウエイトリフティング部・ライフル射撃部・陸上部を創設し、可能性豊かなアスリートたちを社員として雇用のうえ、競技活動を支援



三宅宏実  
(ウエイトリフティング)



清山ちさと  
(陸上)

いちごスポーツサイト [www.ichigo.gr.jp/ichigosports](http://www.ichigo.gr.jp/ichigosports)

## 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

### 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、3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

資産運用会社の社長が、投資法人の執行役員を兼務しておらず、かつ、資産運用会社の取締役の過半数が、社外取締役で構成されているのは、Jリート 60投資法人中、3投資法人（うち2投資法人は、いちごホテルといちごオフィス）

#### 資産運用会社社長・投資法人執行役員の兼務

➡ Jリート60投資法人中、28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3社のみ

いちご投資顧問：5名中、3名が社外取締役

※ 2023年2月末の調査に基づく

## Appendix : ポートフォリオの状況

---

# 賃料・契約形態内訳（2023年1月末日時点）

## オペレーターの分散が収益の安定性に寄与

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	-
不動産運用収益 (2023年1月期実績)	443百万円 (29.8%)	116百万円 (7.9%)	887百万円 (59.8%)	※1	1,485百万円 (100.0%)
保有ホテル数	9ホテル	2ホテル	13ホテル	1ホテル	25ホテル
取得価格合計	14,568百万円 (26.6%)	4,160百万円 (7.6%)	34,565百万円 (63.1%)	1,490百万円 (2.7%)	54,783百万円 (100.0%)
ホテル名	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンフォートホテル釧路</li> <li>・コンフォートホテル浜松</li> <li>・コンフォートホテル中部国際空港</li> <li>・コンフォートホテル鈴鹿</li> <li>・ホテルリブマックス日本橋箱崎</li> <li>・アーバイン広島エグゼクティブ</li> <li>・下関駅西ワシントンホテルプラザ</li> <li>・コンフォートホテル長野</li> <li>・ホテルサンシャイン宇都宮※2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ホテルウィングインターナショナル名古屋</li> <li>・ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ネストホテル札幌駅前</li> <li>・ネストホテル札幌大通</li> <li>・ネストホテル大阪心斎橋</li> <li>・ネストホテル松山</li> <li>・ネストホテル熊本</li> <li>・スマイルホテル東京阿佐ヶ谷</li> <li>・スマイルホテル京都四条</li> <li>・ヴァリエホテル広島</li> <li>・ザ・ワンファイブ福岡天神</li> <li>・ザ・ワンファイブガーデン倉敷</li> <li>・ザ・ワンファイブ東京渋谷</li> <li>・ザ・ワンファイブ岡山</li> <li>・ザ・ワンファイブ大阪堺筋</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・カプセルプラス横浜</li> </ul>	-

※1 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

※2 ホテルサンシャイン宇都宮は2022年9月22日取得

# ホテル一覧（2023年1月31日時点保有ホテル）

タイプ	ホテル番号	ホテル	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)	2023年1月期末評価		含み損益 (百万円) (B)-(A)
								期末評価額 (百万円) (B)	還元利回り (%)	
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	2,135	2,590	5.1	+454
	A-2	ネストホテル札幌大通	固定+変動賃料	北海道札幌市	5,638.78	1,450	1,431	1,820	5.0	+388
	A-3	コンフォートホテル釧路	固定賃料	北海道釧路市	3,180.58	300	278	365	5.5	+86
	B-1	カプセルプラス横浜	変動賃料	神奈川県横浜市	1,183.26	1,490	1,555	1,280	4.9	-275
	B-2	コンフォートホテル長野	固定賃料	長野県長野市	1,921.45	670	712	708	4.9	-4
	B-3	ホテルサンシャイン宇都宮	固定賃料	栃木県宇都宮市	5,267.16	2,200	2,269	2,410	4.9	+140
	C-1	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	固定+変動賃料	東京都杉並区	2,721.70	3,910	3,852	4,440	4.3	+587
	C-3	ホテルリブマックス日本橋箱崎	固定賃料	東京都中央区	853.00	1,360	1,260	1,380	4.6	+119
	C-4	ザ・ワンファイブ東京渋谷	固定+変動賃料	東京都渋谷区	1,470.52	3,700	3,793	4,080	3.5	+286
	D-1	コンフォートホテル浜松	固定賃料	静岡県浜松市	4,173.92	1,550	1,386	1,750	5.2	+363
	D-2	ホテルウイングインターナショナル名古屋	固定+変動賃料	愛知県名古屋市	5,255.66	2,670	2,686	2,150	4.7	-536
	D-3	コンフォートホテル中部国際空港	固定賃料	愛知県常滑市	11,599.63	5,308	5,185	5,800	4.1	+614
	D-4	コンフォートホテル鈴鹿	固定賃料	三重県鈴鹿市	2,186.65	300	275	354	5.1	+78
	E-1	スマイルホテル京都四条	固定+変動賃料	京都府京都市	4,891.84	4,480	4,485	3,570	4.5	-915
	E-3	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	固定+変動賃料	大阪府大阪市	3,568.32	1,630	1,748	1,230	4.8	-518
	E-4	ホテルウイングインターナショナル神戸新長田駅前	固定+変動賃料	兵庫県神戸市	4,540.90	1,490	1,361	1,810	4.7	+448
	E-5	ネストホテル大阪心斎橋	固定+変動賃料	大阪府大阪市	8,057.26	7,600	7,511	5,500	4.4	-2,011
	F-1	ザ・ワンファイブ岡山	固定+変動賃料	岡山県岡山市	5,543.70	1,200	1,187	1,760	5.7	+572
	F-2	ネストホテル松山	固定+変動賃料	愛媛県松山市	6,671.94	1,610	1,621	1,970	5.6	+348
	F-3	アーバイン広島エグゼクティブ	固定賃料	広島県広島市	2,756.20	1,800	1,766	1,990	5.4	+223
	F-4	ザ・ワンファイブガーデン倉敷	固定+変動賃料	岡山県倉敷市	3,964.19	1,725	1,829	2,280	5.1	+450
	F-5	ヴァリエホテル広島	固定+変動賃料	広島県広島市	4,332.50	1,500	1,519	1,670	5.0	+150
	F-6	下関駅西ワシントンホテルプラザ	固定賃料	山口県下関市	5,709.35	1,080	1,050	1,200	4.9	+149
	G-1	ザ・ワンファイブ福岡天神	固定+変動賃料	福岡県福岡市	1,910.94	1,380	1,445	2,230	4.3	+784
	G-3	ネストホテル熊本	固定+変動賃料	熊本県熊本市	6,404.36	2,220	2,187	2,330	5.4	+142
<b>25ホテル 合計</b>					<b>109,538.74</b>	<b>54,783</b>	<b>54,539</b>	<b>56,667</b>	<b>4.7</b>	<b>+2,127</b>

※ 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

※ コンフォートホテル長野は2023年3月よりスマイルホテル長野としてリブランドオープンし、固定賃料契約から固定賃料+変動賃料契約へ変更

# 2023年1月期 ホテル別運営実績

( )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)	2023年1月期(2022年8月~2023年1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	7,249 (+82.6%)	92.9% (+2.1%)	7,807 (+78.9%)	252.9 (+71.6%)
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	7,745 (+109.8%)	91.4% (+10.3%)	8,473 (+90.2%)	197.1 (+97.8%)
A-3	コンフォートホテル釧路	固定賃料	北海道釧路市	126	5,866 (+34.5%)	82.1% (+8.8%)	7,143 (+23.6%)	144.6 (+35.3%)
B-2	コンフォートホテル長野	固定賃料	長野県長野市	76	6,865 (-)	93.8% (-)	7,318 (-)	69.9 (-)
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	8,118 (+217.7%)	98.1% (+75.4%)	8,273 (+81.1%)	240.3 (+164.9%)
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	8,620 (+60.8%)	97.8% (-1.3%)	8,814 (+62.9%)	179.6 (+59.4%)
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	11,705 (+124.0%)	98.9% (+0.1%)	11,832 (+123.9%)	156.9 (+126.5%)
D-1	コンフォートホテル浜松	固定賃料	静岡県浜松市	196	4,780 (+65.7%)	79.2% (+34.7%)	6,035 (+23.0%)	172.4 (+65.7%)
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	224	5,396 (+182.4%)	98.9% (+119.1%)	5,455 (+28.9%)	222.4 (+155.1%)
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	346	5,291 (+44.2%)	61.9% (+14.5%)	8,551 (+25.9%)	344.0 (+43.6%)
D-4	コンフォートホテル鈴鹿	固定賃料	三重県鈴鹿市	105	5,027 (+71.1%)	77.2% (+26.7%)	6,513 (+35.1%)	98.4 (+71.4%)
E-1	スマイルホテル京都四條	固定+変動賃料	京都府京都市	144	3,576 (+100.9%)	61.2% (+12.1%)	5,847 (+79.2%)	101.4 (+108.9%)
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	4,729 (+143.0%)	97.1% (+18.2%)	4,872 (+105.5%)	113.6 (+191.3%)
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	6,089 (+58.7%)	72.3% (+35.2%)	8,417 (+17.4%)	163.7 (+56.8%)
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	4,608 (+337.5%)	78.1% (+145.9%)	5,903 (+78.0%)	263.8 (+283.3%)
F-1	ザ・ワンファイブ岡山	固定+変動賃料	岡山県岡山市	208	4,854 (+57.5%)	99.1% (+1.6%)	4,896 (+55.1%)	191.6 (+55.4%)
F-2	ネストホテル松山	固定+変動賃料	愛媛県松山市	190	4,245 (+43.3%)	70.1% (+8.8%)	6,058 (+31.8%)	182.5 (+38.7%)
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	171	3,557 (+200.7%)	59.1% (+149.7%)	6,021 (+20.5%)	111.9 (+200.7%)
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	6,870 (+328.5%)	81.4% (+214.2%)	8,442 (+36.4%)	121.2 (+197.6%)
F-5	ヴァリエホテル広島	固定+変動賃料	広島県広島市	171	7,500 (-0.0%)	100.0% (+0.0%)	7,500 (-0.0%)	236.9 (-5.1%)
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	7,752 (+132.3%)	97.4% (+0.5%)	7,957 (+131.2%)	115.6 (+118.1%)
G-3	ネストホテル熊本	固定+変動賃料	熊本県熊本市	201	5,000 (+87.7%)	100.0% (+46.0%)	5,000 (+28.6%)	184.9 (+70.9%)
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				2,523	5,895 (+89.5%)	88.5% (+28.7%)	6,658 (+47.2%)	2,684.1 (+81.0%)
固定賃料導入ホテル				1,466	5,426 (+74.8%)	74.3% (+31.9%)	7,299 (+32.5%)	1,224.1 (+86.3%)
<b>ポートフォリオ全体</b>				<b>3,989</b>	<b>5,735 (+84.5%)</b>	<b>83.7% (+29.8%)</b>	<b>6,852 (+42.2%)</b>	<b>3,908.2 (+82.6%)</b>

※ 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)の個別の運営実績は賃借人から開示についての同意が得られていないため、客室数以外は非開示ですが、固定賃料導入ホテルの実績およびポートフォリオ全体の実績にはホテルリブマックス日本橋箱崎も含まれています。

※ 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集計。ただしコンフォートホテル長野は前所有者からデータの開示を得られていないため対前年同期比増減率は集計対象外としています。

# 個別ホテル収支

(単位:千円)

	ポート フォリオ 合計	A-1	A-2	A-3	B-3	C-1	C-4	D-1	D-3	D-4	E-1	E-3	E-5	F-1	F-2	F-4	F-5	G-1	G-3	その他
		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	ホテルサン シャイン 宇都宮	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	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 心齋橋	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	
① 不動産運用 収益合計	1,537,201	88,629	51,331	18,419	46,769	94,883	76,086	55,361	151,441	15,442	40,089	29,383	74,326	79,040	36,083	11,260	152,287	55,700	99,385	361,276
固定賃料	983,771	32,392	26,083	18,419	42,065	59,282	44,932	55,361	151,441	15,442	34,644	5,826	65,487	72,233	35,717	1,549	22,871	40,895	27,348	231,772
変動賃料	501,579	56,236	25,248	-	-	35,600	31,154	-	-	-	5,444	23,557	8,839	6,806	362	9,710	128,815	14,805	72,036	82,960
その他収益	51,849	-	-	-	4,704	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	600	-	-	46,542
② 不動産運用 費用合計	183,642	8,081	10,415	5,669	984	7,799	7,783	4,159	14,553	3,728	7,332	6,002	18,306	5,653	6,184	10,145	5,822	4,889	6,610	49,521
外注委託費	18,616	600	600	900	567	2,523	600	600	570	540	600	1,095	1,200	600	720	600	720	600	780	4,200
保険料	4,162	209	218	115	157	122	75	135	395	68	182	137	339	202	278	136	180	74	249	884
修繕費	21,539	1,803	956	220	-	1,088	1,874	770	631	980	1,173	1,005	1,730	637	1,017	4,937	396	300	366	1,649
公租公課	117,126	5,047	8,215	4,022	-	3,656	4,865	2,384	12,548	1,730	5,018	3,397	14,627	3,796	3,758	4,108	4,157	3,550	4,804	27,436
その他費用	22,198	421	425	410	259	409	367	270	408	408	359	367	408	416	409	362	367	364	409	15,350
③ NOI (①-②)	1,353,558	80,547	40,916	12,750	45,784	87,083	68,303	51,202	136,888	11,714	32,756	23,381	56,020	73,387	29,898	1,115	146,465	50,811	92,774	311,754
④ 減価償却費	373,178	16,545	17,974	5,840	3,791	22,754	7,951	15,558	35,592	4,230	16,997	10,301	36,007	17,198	19,965	13,128	21,051	8,755	22,187	77,342
不動産賃貸 事業収益 (③-④)	980,380	64,001	22,941	6,909	41,993	64,329	60,351	35,643	101,296	7,484	15,758	13,079	20,012	56,188	9,933	-12,013	125,413	42,055	70,586	234,412

※ 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」、「下関駅西ワシントンホテルプラザ」および「コンフォートホテル長野」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」および「ネストホテル熊本」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。

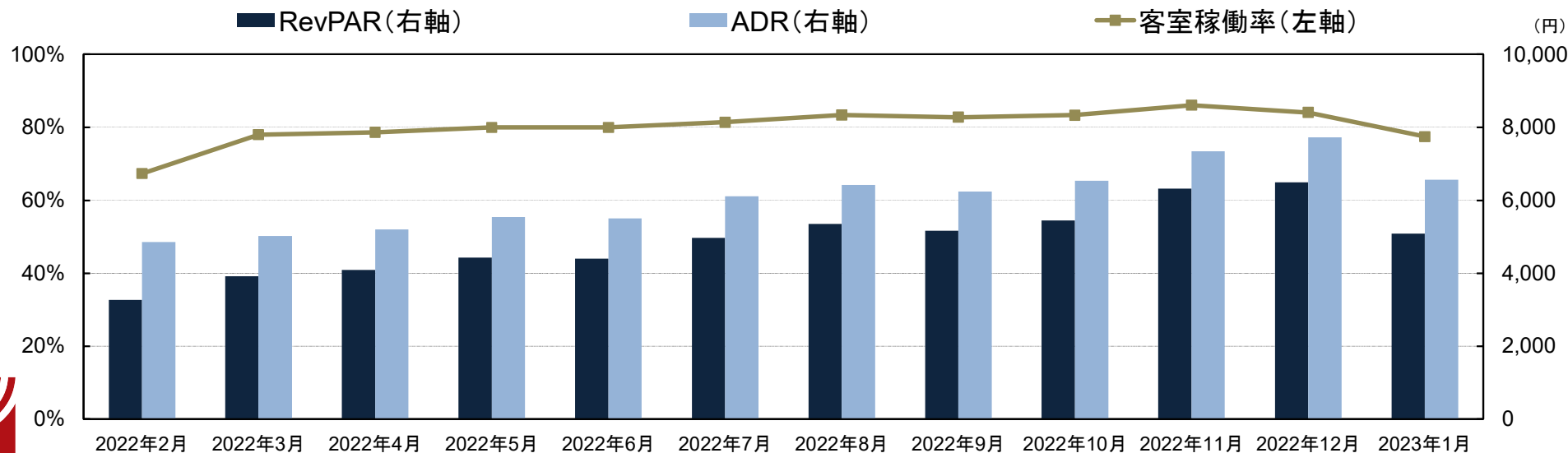
# 賃料・運営関連データ

## ■ 賃料収入割合（収益額ベース）

（単位：千円）

収益項目		2022年1月期		2022年7月期		2023年1月期	
		収益額	比率	収益額	比率	収益額	比率
賃料	固定	962,539	85.5%	929,692	74.5%	1,015,562	66.1%
	ホテル	933,355	82.9%	900,497	72.1%	983,771	64.0%
	その他(店舗等)	29,184	2.6%	29,194	2.3%	31,790	2.1%
	変動	147,812	13.1%	302,719	24.2%	501,579	32.6%
その他(水光熱費収入等)		15,466	1.4%	15,960	1.3%	20,059	1.3%
合計		1,125,819	100.0%	1,248,372	100.0%	1,537,201	100.0%

## ■ ポートフォリオ全体の運営実績（2022年2月～2023年1月）

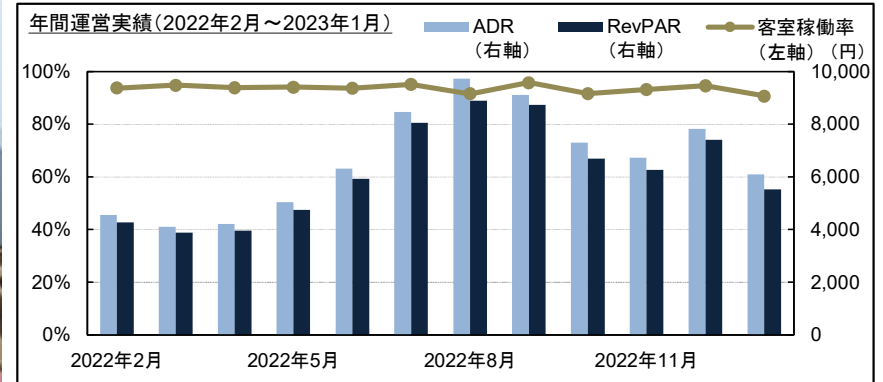




# 保有ホテルの概要（変動賃料）

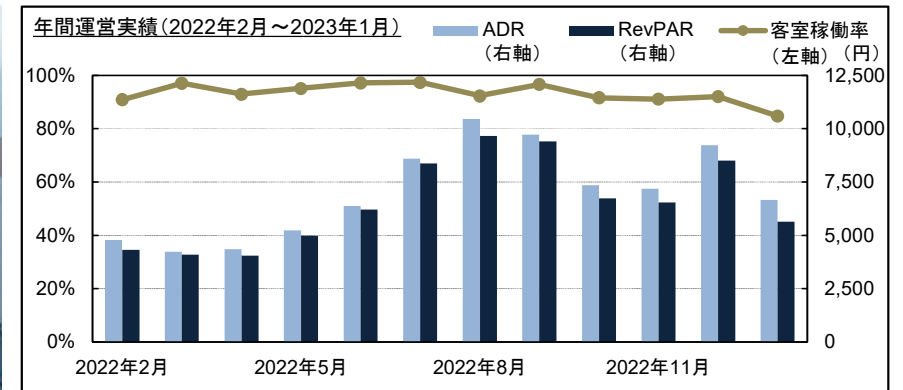
## ■ A-1 ネストホテル札幌駅前

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



## ■ 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



# 保有ホテルの概要（変動賃料）

## ■ B-1 カプセルプラス横浜

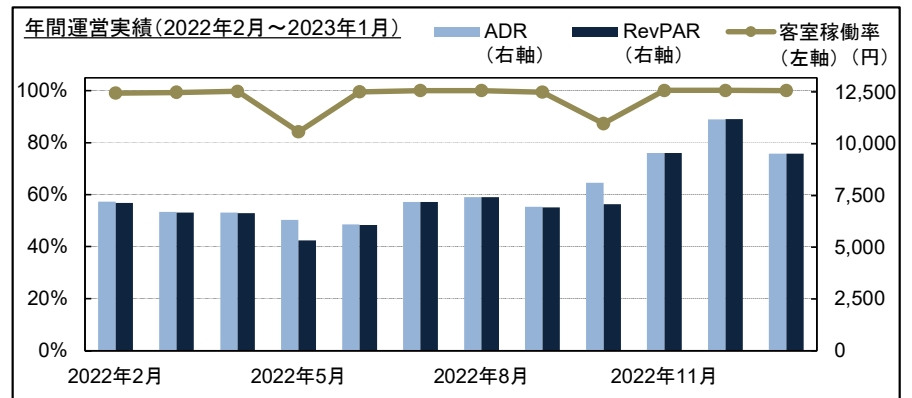
所在地	神奈川県横浜市西区
アクセス	JR・私鉄・地下鉄 「横浜」駅 徒歩約6分
オペレーター	株式会社ナインアワーズ
客室数	169室
取得額	1,490百万円



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

## ■ C-1 スマイルホテル東京阿佐ヶ谷

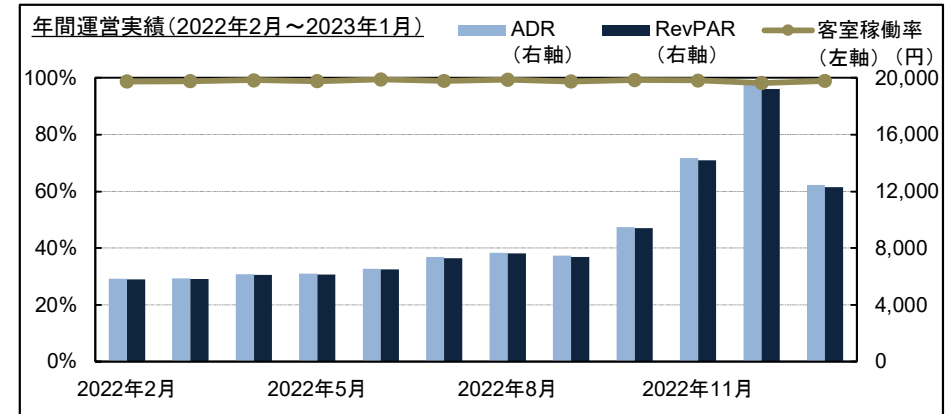
所在地	東京都杉並区
アクセス	JR中央線・総武線 「阿佐ヶ谷」駅 徒歩約1分
オペレーター	株式会社ホスピタリティ オペレーションズ
客室数	112室
取得額	3,910百万円



# 保有ホテルの概要（変動賃料）

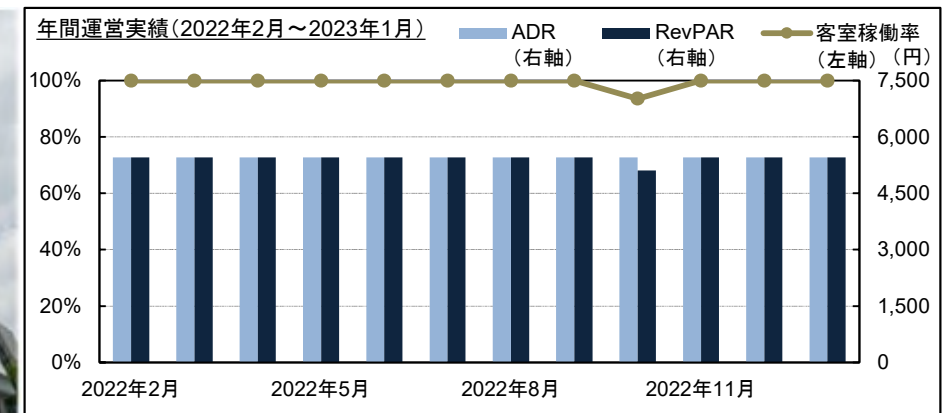
## ■ C-4 ザ・ワンファイブ東京渋谷

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	博多ホテルズ株式会社
客室数	72室
取得額	3,700百万円



## ■ D-2 ホテルウイ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

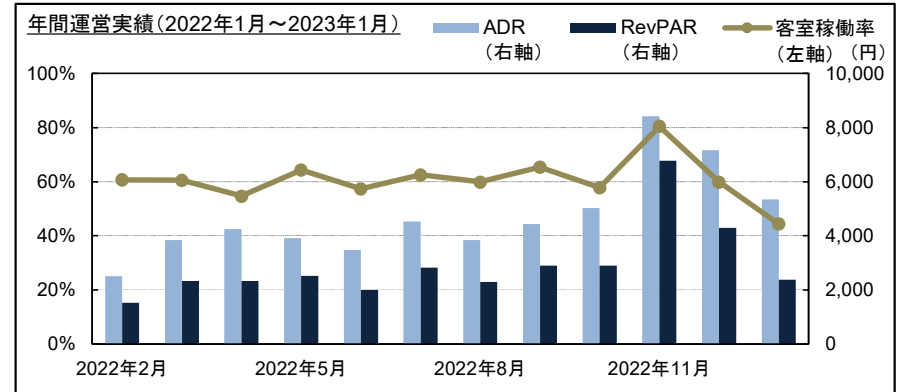


※ 2022年1月28日以降、愛知県により一棟での借上げがなされております(2023年3月31日をもって終了)

# 保有ホテルの概要（変動賃料）

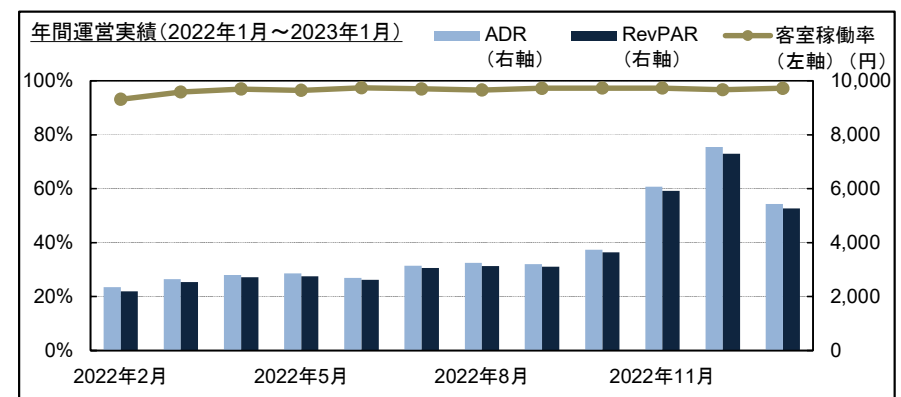
## ■ E-1 スマイルホテル京都四条

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

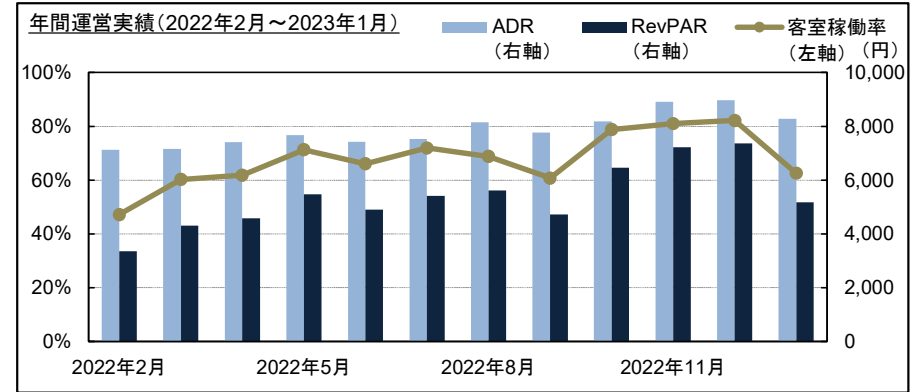
所在地	大阪府大阪市中央区
アクセス	Osaka Metro中央線「堺筋本町」駅 徒歩約5分
オペレーター	博多ホテルズ株式会社
客室数	130室
取得額	1,630百万円



# 保有ホテルの概要（変動賃料）

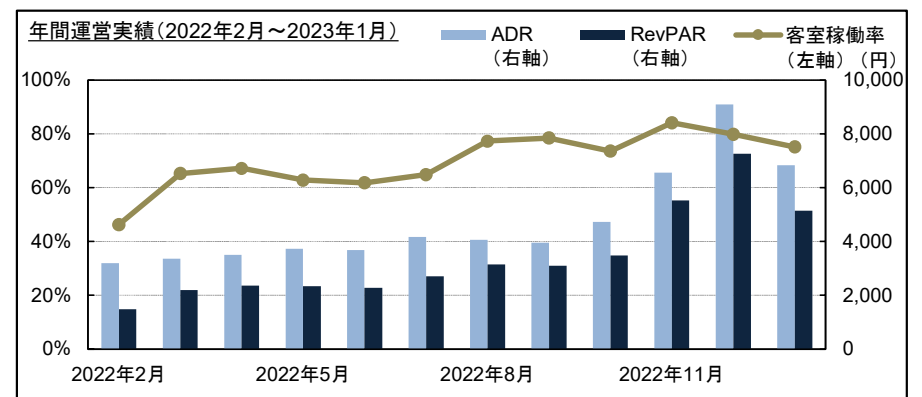
## ■ E-4 ホテルウイングインターナショナル神戸新長田駅前

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

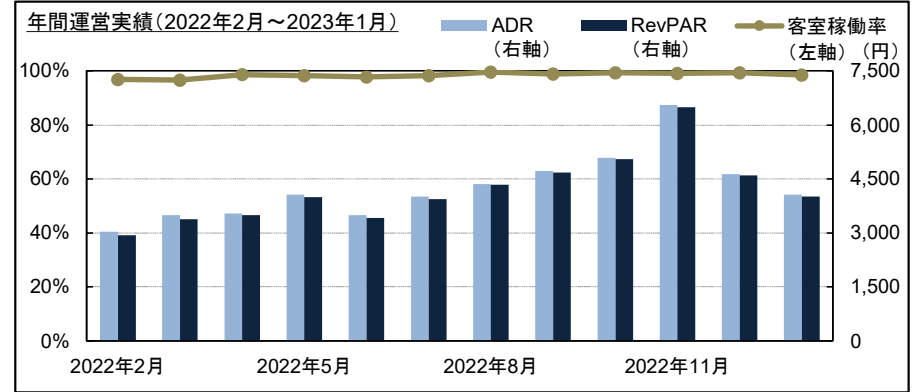
所在地	大阪府大阪市中央区
アクセス	Osaka Metro堺筋線 長堀鶴見緑地線 「長堀橋」駅 徒歩約1分 他
オペレーター	ネストホテルジャパン株式会社
客室数	302室
取得額	7,600百万円



# 保有ホテルの概要（変動賃料）

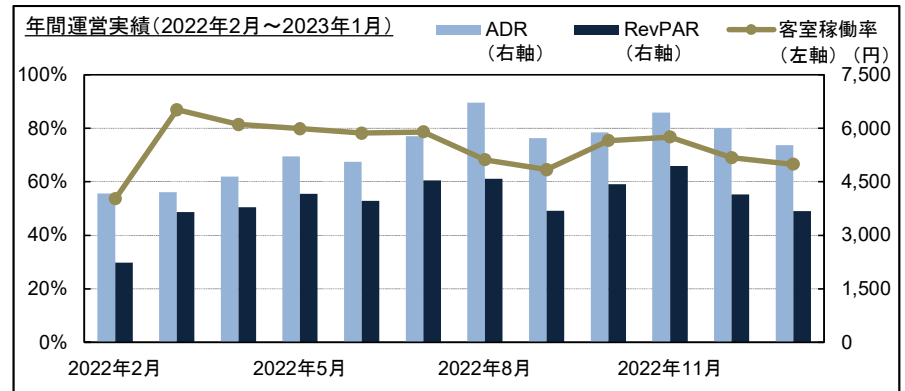
## ■ F-1 ザ・ワンファイブ岡山

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	博多ホテルズ株式会社
客室数	208室
取得額	1,200百万円



## ■ F-2 ネストホテル松山

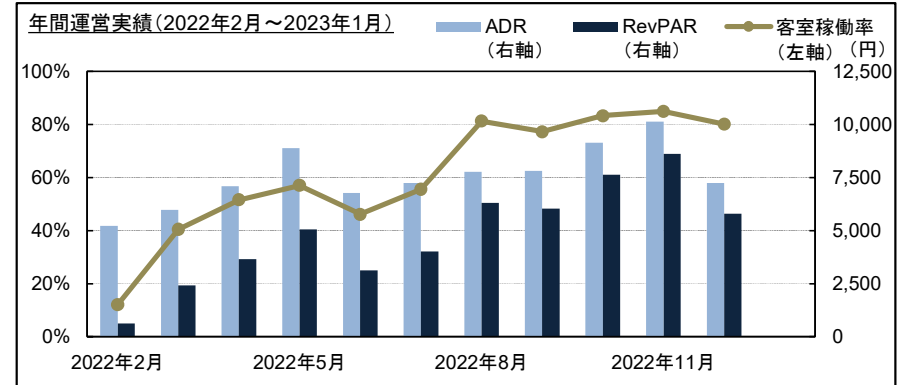
所在地	愛媛県松山市
アクセス	松山空港 車約25分 伊予鉄道城南線 「勝山町」駅 徒歩約3分
オペレーター	ネストホテルジャパン 株式会社
客室数	190室
取得額	1,610百万円



# 保有ホテルの概要（変動賃料）

## ■ F-4 ザ・ワンファイブガーデン倉敷

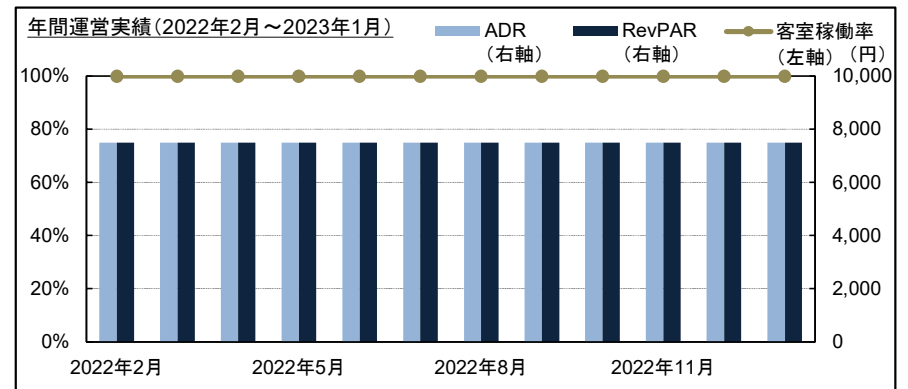
所在地	岡山県倉敷市
アクセス	JR山陽本線「倉敷」駅徒歩約8分
オペレーター	博多ホテルズ株式会社
客室数	107室
取得額	1,725百万円



※ 2023年1月～2月は全館リニューアル工事のため閉館、2023年3月にリニューアルオープン

## ■ 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

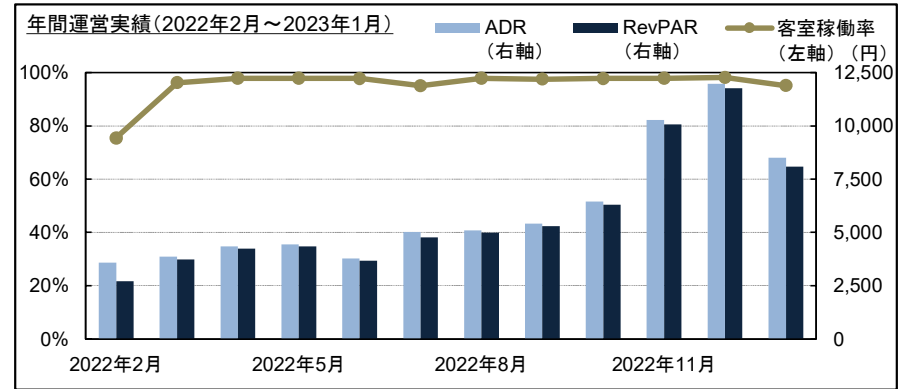


※ 2021年2月8日以降、広島県により一棟での借り上げがなされております(2023年3月31日をもって終了)

# 保有ホテルの概要（変動賃料）

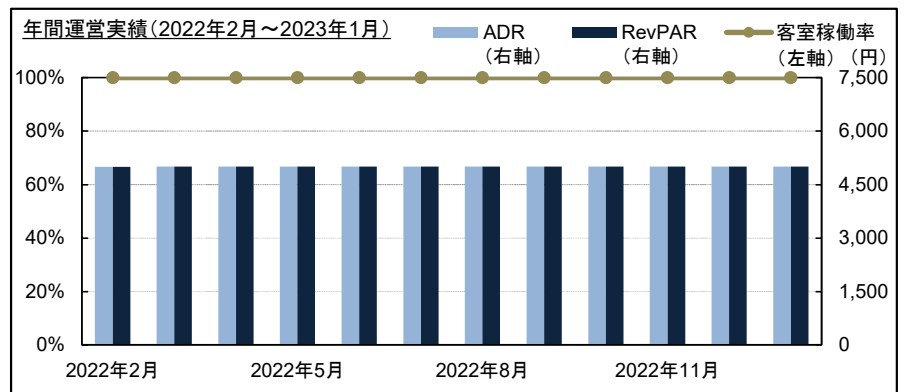
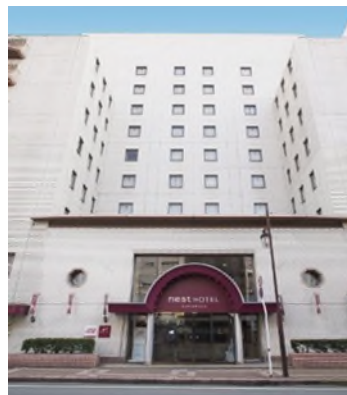
## ■ G-1 ザ・ワンファイブ福岡天神

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	博多ホテルズ株式会社
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



※ 2022年2月1日以降、熊本県により一棟での借上げがなされております(2023年3月31日をもって終了)



# 保有ホテルの概要（固定賃料）

## ■ 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-2 コンフォートホテル長野

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	株式会社グリーンズ
客室数	76室
取得額	670百万円



※ 2023年3月1日に「スマイルホテル長野」としてリブランドオープン

## ■ 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



# 保有ホテルの概要（固定賃料）

## ■ 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-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	346室
取得額	5,308百万円



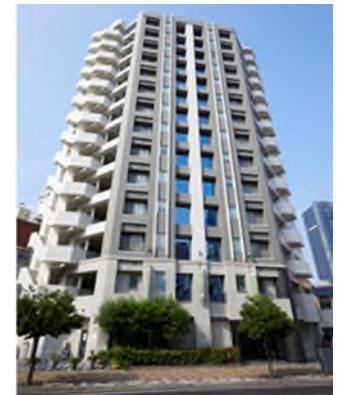
## ■ D-4 コンフォートホテル鈴鹿

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	171室
取得額	1,800百万円



# 保有ホテルの概要（固定賃料）

## ■ 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

---

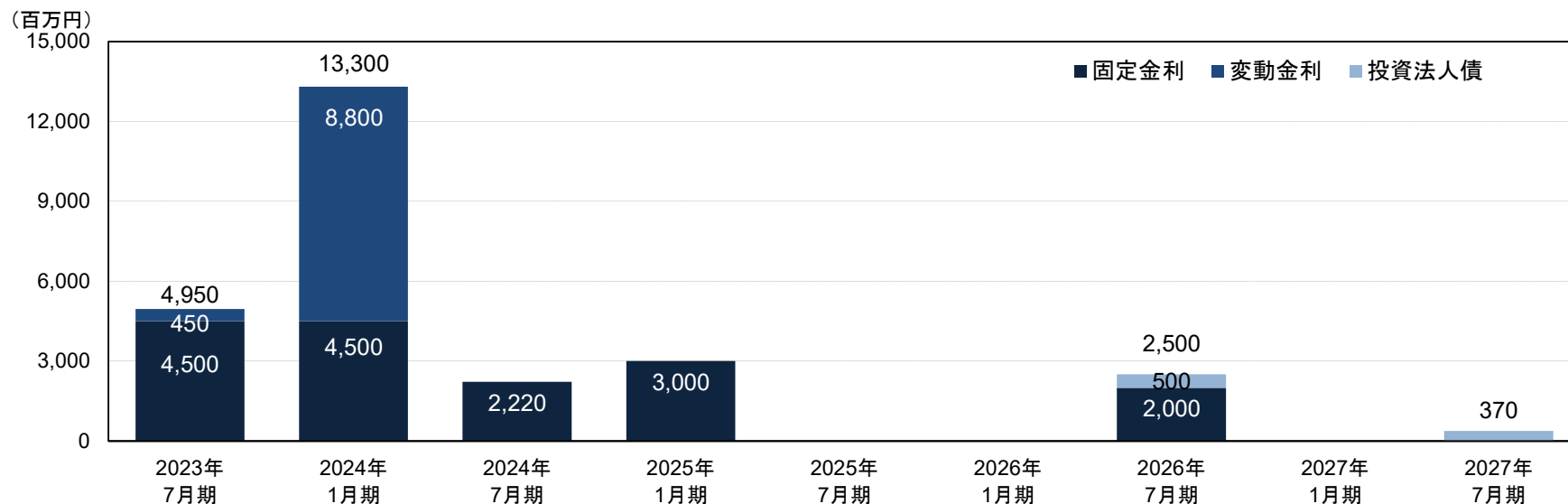
# 有利子負債の状況 ①

## ■ 銀行借入状況の推移

	2021年1月期末	2021年7月期末	2022年1月期末	2022年7月期末	2023年1月期末
借入金残高	25,470百万円	25,470百万円	25,470百万円	25,470百万円	25,470百万円
長期借入比率	72.5%	72.5%	72.5%	70.7%	63.7%
固定金利比率	70.7%	70.7%	70.7%	70.7%	63.7%
平均借入金利	0.82%	0.75%	0.77%	0.77%	0.76%
平均残存期間	2.3年	1.8年	1.6年	1.1年	1.0年
LTV(総資産ベース)	43.3%	43.2%	42.9%	42.9%	42.6%

※ 上記については、投資法人債は含まれておりません

## ■ 返済期限の分散状況 (2023年1月31日時点)



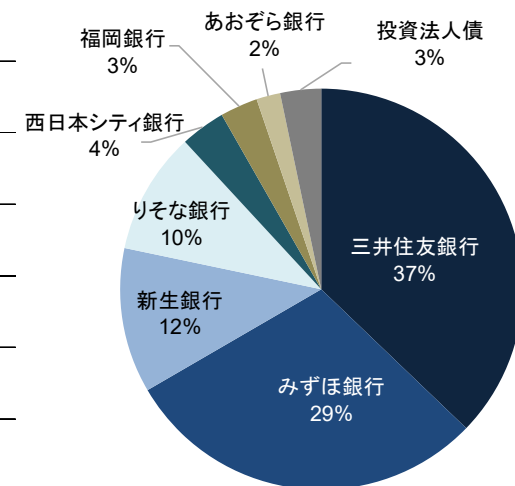
# 有利子負債の状況 ②

2023年1月31日時点

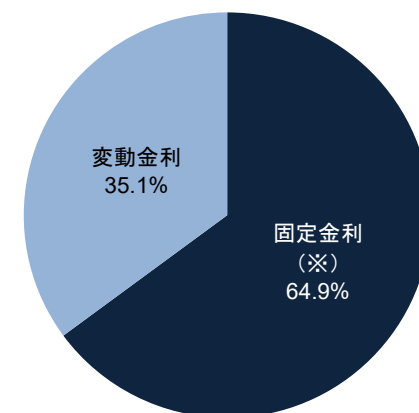
## 有利子負債の状況

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4	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	0.90750%	2016年08月17日	2023年02月28日
タームローン5	三井住友銀行、みずほ銀行、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	0.98500%	2016年08月17日	2023年08月31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29日
タームローン10	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	0.75450%	2019年04月25日	2024年04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17	三井住友銀行	450百万円	変動	0.56364%	2022年02月28日	2023年02月28日
タームローン18	三井住友銀行、みずほ銀行、SBI新生銀行、りそな銀行	7,000百万円	変動	0.56364%	2022年11月30日	2023年11月30日
タームローン19	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	変動	0.57455%	2023年01月31日	2024年01月31日
借入金合計		25,470百万円		平均 0.76%		平均残存年数1.0年
発行年月日	銘柄	発行総額	利率	償還期限	発行期間(当初)	
2020年11月25日	第1回期限前償還条項付無担保投資法人債(劣後特約および適格機関投資家限定)	500百万円	2.00%	2026年04月30日	5.4年	
2021年09月30日	第2回期限前償還条項付無担保投資法人債(劣後特約および適格機関投資家限定)	370百万円	2.00%	2027年03月31日	5.5年	
投資法人債合計		870百万円		平均 2.00%		
有利子負債合計		26,340百万円		平均 0.80%	平均残存年数1.1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みます

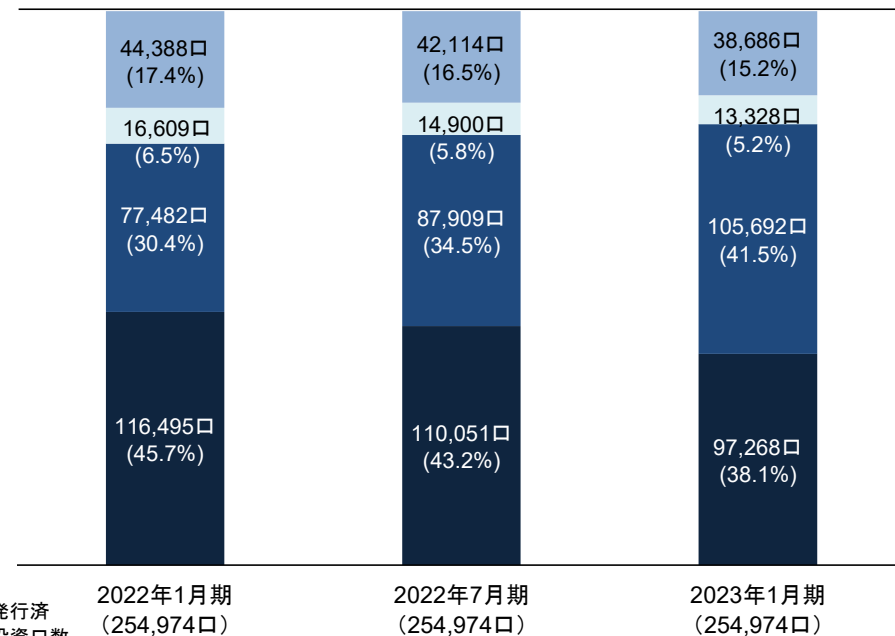
# 投資主の状況 (2023年1月31日時点)

## ■ 主要投資主

氏名または名称	所有投資口数	比率
1 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	48,919	19.2%
2 株式会社日本カストディ銀行(信託口)	35,880	14.1%
3 野村信託銀行株式会社(投信口)	13,542	5.3%
4 いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	10,908	4.3%
5 いちご株式会社	6,500	2.5%
6 NOMURA PB NOMINEES LIMITED OMNIBUS-MARGIN (CASHPB)	5,434	2.1%
7 個人投資主	3,280	1.3%
8 DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	3,037	1.2%
9 GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	2,573	1.0%
10 個人投資主	2,330	0.9%
<b>合計</b>	<b>132,403</b>	<b>51.9%</b>

## ■ 所有者別投資口数

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



## ■ 所有者別投資主数

所有者区分	2022年1月末		2022年7月末		2023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	15,456	97.5%	15,075	97.5%	13,932	97.5%
金融機関(証券会社を含む)	34	0.2%	34	0.2%	28	0.2%
都市銀行・信託銀行	4	0.0%	4	0.0%	3	0.0%
地方銀行	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
その他(証券会社を含む)	30	0.2%	30	0.2%	25	0.2%
その他の国内法人	222	1.3%	212	1.3%	185	1.3%
外国法人・個人	155	1.0%	146	1.0%	146	1.0%
<b>合計</b>	<b>15,867</b>	<b>100.0%</b>	<b>15,467</b>	<b>100.0%</b>	<b>14,291</b>	<b>100.0%</b>

## Appendix : その他

---



# 安定した運営に向けた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	
2020年6月	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	固定＋変動	契約更新	<ul style="list-style-type: none"> <li>固定賃料の増額</li> <li>変動賃料の料率改定</li> </ul>
2020年10月	ザ・ワンファイブ岡山 (旧コンフォートホテル岡山)	固定→ 固定＋変動	リブランド	<ul style="list-style-type: none"> <li>博多ホテルズと契約締結</li> <li>固定賃料増額＋変動賃料の導入</li> </ul>
2020年10月	ザ・ワンファイブ福岡天神 (旧ヴァリエホテル天神)	固定＋変動	リブランド	<ul style="list-style-type: none"> <li>博多ホテルズと契約締結</li> <li>変動賃料の算定基準見直し</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>GOP(営業利益)連動の変動賃料を導入</li> </ul>
2021年8月	ホテルウイング インターナショナル名古屋	固定＋変動	契約更新	<ul style="list-style-type: none"> <li>固定賃料の減額</li> <li>変動賃料の料率改定</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>博多ホテルズと契約締結</li> <li>変動賃料の算定基準見直し</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>博多ホテルズと契約締結</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>変動賃料の導入</li> </ul>

# ポートフォリオマップ (2023年1月31日時点保有ホテル)

## 北海道・東北



## 関東甲信越



## 東京



## 北陸・東海



## 近畿



## 中国・四国



## 九州・沖縄

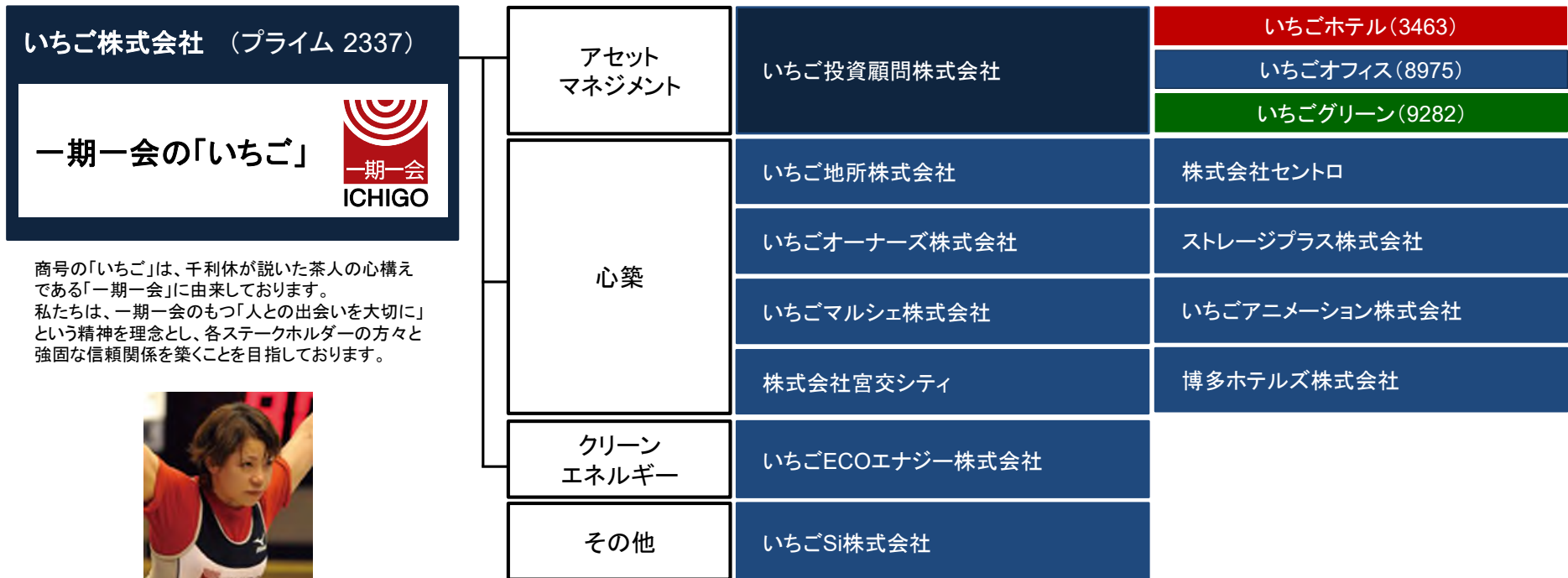


25ホテル  
547億円



# 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、Jリーグトップパートナー)等も積極的に推進

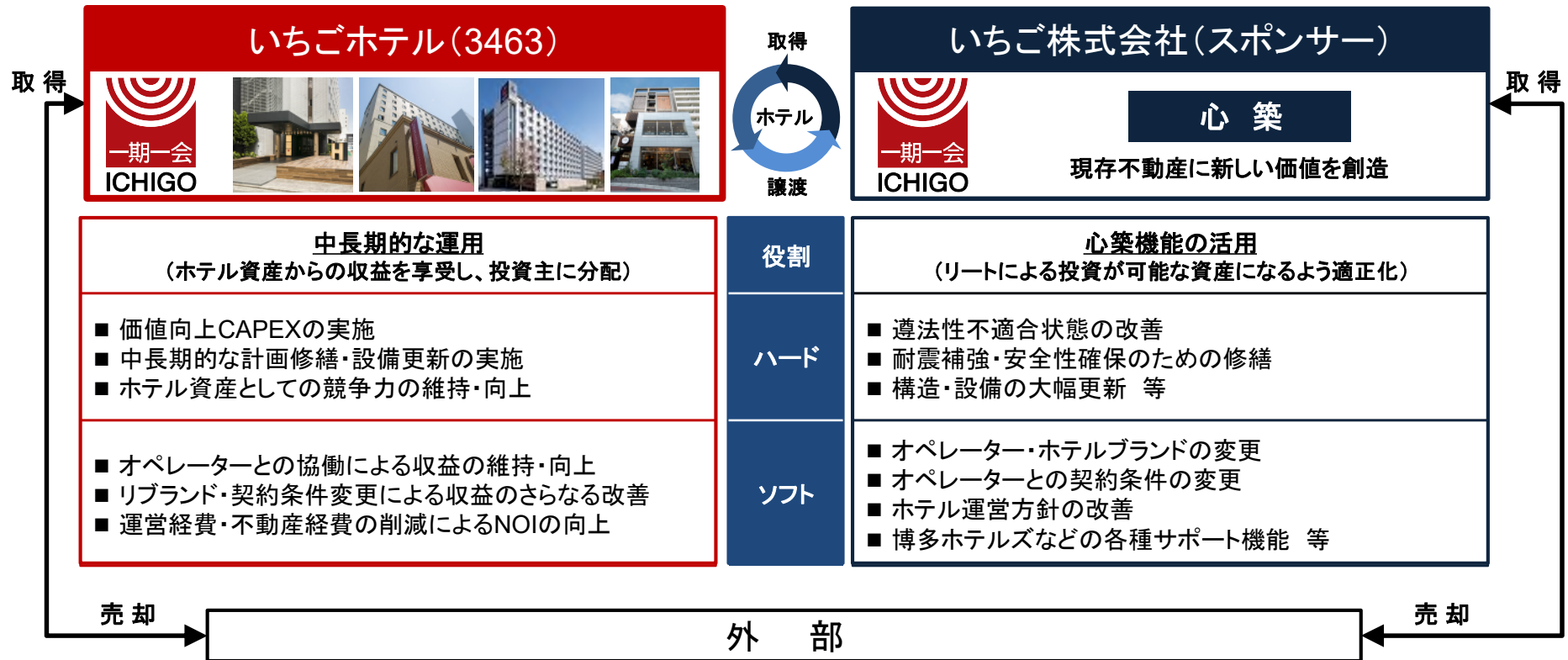


商号の「いちご」は、千利休が説いた茶人の心構えである「一期一会」に由来しております。私たちは、一期一会のもつ「人との出会いを大切に」という精神を理念とし、各ステークホルダーの方々と強固な信頼関係を築くことを目指しております。



# 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、いちごホテルが投資できる資産にすべく適正化を図る
- 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



# スポンサーサポートを通じた安定性のさらなる強化(博多ホテルズ)

□ 博多エリアを中心に全国で14ホテルの運営を行う、いちごグループのホテルオペレーター

✓ 2023年5月31日より「ワンファイブホテルズ株式会社」へ社名変更予定

□ AIレベニューマネジメント(売上管理)システム「PROPERA」の導入により、収益の最大化と顧客満足度の向上を図る

商号	博多ホテルズ株式会社
本店所在地	福岡県福岡市中央区春吉三丁目13番1号
代表者	代表取締役会長 石原 実 代表取締役社長 北崎 堂献
資本金	100百万円 (いちご株式会社の100%連結子会社)
設立	2019年3月
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>2. 不動産の賃貸および管理</li> <li>3. 建築・内装工事の設計および施工</li> <li>4. 商業ビル・商業施設・飲食店業の総合コンサルタント</li> <li>5. 前各号に付帯関連する一切の事業</li> </ol>
PROPERAについて	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• 顧客満足度の向上と収益の最大化を図る</li> <li>• 外販についても展開中</li> </ul>

## ■ 博多ホテルズ運営ホテル



# 投資法人概要

2023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	東京都千代田区内幸町一丁目1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: 03-3502-4892

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」