

いちごホテル (3463)
Ichigo Hotel



第6回 投資主総会

October 26, 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.



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)
一期一会
ICHIGO

いちごはJリーグの「トップパートナー」です。

J.LEAGUE 株式会社 いちご
TOP PARTNER

©J.LEAGUE

いちごの心築

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。

概況 ①【前回投資主総会以降の取り組み】

資産規模の拡大

- ✓ 地域分散の効いた、安定性の高いポートフォリオの構築とさらなる投資主価値の向上を追求した物件取得を実行

取得時期	取得ホテル名	取得価格
2023年8月	コンフォートホテル大阪心斎橋(いちご心斎橋ビル)	37.0億円
	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	48.0億円
	クインテッサホテル伊勢志摩	6.1億円
	クインテッサホテル大垣	10.7億円
	THE KNOT SAPPORO	49.0億円

- スポンサーサポートを活用し、第三者割当増資によって調達した資金により、札幌市、横浜市等に所在する5ホテル、150億円を取得
- 資産規模(本日現在): 30ホテル、698億円

概況 ②【前回投資主総会以降の取り組み(続き)】

心築～保有する不動産の価値向上につながる取り組み

- ✓ 効果的かつ戦略的な改装等を通じて、変動賃料の増加やホテル競争力の強化、収益力の向上を図る
- ✓ ホテルオペレーターとの契約満了に伴い、2ホテルにて新たな契約を締結
 - ー 既存契約を上回る条件となり、収益の向上・安定化に寄与

概況 ③【前回投資主総会以降の取り組み(続き)】

環境に対する取り組み

- ✓ 「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(2023年12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)

100% 
Green Energy

概況 ④【前回投資主総会以降の取り組み(続き)】

✓ 各種環境認証の取得

— 3ホテルで、「BELS」認証を取得

- ホテルリブマックス日本橋箱崎：4つ星(★★★★)
- ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前：3つ星(★★★)
- ホテルサンシャイン宇都宮：2つ星(★★)

➡ 本投資法人保有物件におけるBELS認証取得ホテルは、合計4ホテルに(ザ・ワンファイブ東京渋谷と、上記3ホテル)

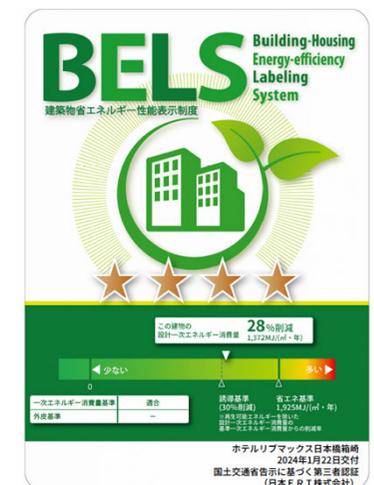
BELS(ベルス)とは

Building-Housing Energy efficiency Labeling Systemの略称。

日本語では「建築物省エネルギー性能表示制度」。

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(★★★★★)。



概況 ⑤【前回投資主総会以降の取り組み(続き)】

－ GRESBリアルエステイト評価(2021年より参加)

【2024年評価の結果】

- ・ GRESBレーティング: 3 Star(昨年より1ランクアップ)

(総合スコアのグローバル順位に基づく、5段階格付)

- ・ 「Green Star」の評価を4年連続で獲得

(組織体制等の「マネジメント」および保有物件の環境改善に向けた取り組み等の「パフォーマンス」の双方を評定)

GRESB(グレスビー)とは

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150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)



G R E S B

★★★☆☆ 2024

2024年7月期(第18期)決算の概要

	2023年1月期 (第15期)	2023年7月期 (第16期)	2024年1月期 (第17期)	2024年7月期 (第18期)
営業収益	1,537百万円	1,796百万円	2,282百万円	2,440百万円
営業利益	781百万円	933百万円	1,250百万円	1,313百万円
経常利益	572百万円	722百万円	975百万円	996百万円
当期純利益	571百万円	721百万円	974百万円	995百万円
1口当たり当期純利益	2,240円	2,831円	3,064円	3,040円
1口当たり分配金	2,240円	2,831円	2,976円	3,040円
1口当たりNAV	132,267円	136,875円	142,561円	146,944円
ホテル数(期末)	25ホテル	25ホテル	30ホテル	30ホテル
資産規模(期末)	547億円	547億円	698億円	698億円

※ 1口当たり当期純利益、1口当たり分配金、1口当たりNAVは、各期末時点の発行済投資口数で除することにより算出
 ※ NAV(Net Asset Value、純資産) = 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22頁をご覧ください。

第1号議案(4頁から5頁)①

規約一部変更

(役員人数および報酬上限に関する規定の変更)の件

〈招集通知をご覧ください〉

- ① 本投資法人のポートフォリオの収益性・規模・他の上場投資法人における役員人数等を考慮のうえ、本投資法人における適切な役員人数の検討を行った結果、現時点では3名の役員が確保できれば執行役員、監督役員および役員会の機能を十分かつ適切に発揮できるものの、今後の本投資法人を取り巻く環境によっては、役員数を増加する判断を行うこともあり得ると考えます

第1号議案(4頁から5頁)②

そのときに、ポートフォリオの収益性・規模に比して本投資法人の役員的人数が適切な人数を超え、本投資法人が負担する役員報酬額が過大にならないようにするため、役員的人数を5名以内とする変更案をご提案するもの

第1号議案(4頁から5頁)③

- ② 本投資法人の役員報酬の支払実績を考慮しつつ、役員に期待される職務を踏まえ、適切な役員報酬の上限額について検討を行った結果、

執行役員 一人当たり 月額72万円

監督役員 一人当たり 月額45万円

(それぞれ上限額を1割削減)

とすることが適正な水準であると判断し、ご提案するもの

第2号議案(6頁から8頁)①

規約一部変更

(投資対象、資産評価の方法および金銭の分配に関する規定の変更)の件

〈招集通知をご覧ください〉

- ① 信用組合および信用金庫から融資を受けるにあたり、「中小企業等協同組合法」および「信用金庫法」に基づく出資を行う必要があることから、本投資法人が借入を行うために必要な場合にはかかる出資ができることを明確化することを目的として、本投資法人の投資対象にこれらの出資を追加するもの

第2号議案(6頁から8頁)②

- ② 「時価の算定に関する会計基準」および「金融商品に関する会計基準」(関連して新たに制定または改正された会計基準、適用指針を含む)の改正により、有価証券の資産評価の方法が変更になったことに伴い、関連する規定を変更するとともに、必要な記載の修正を行うもの

- ③ 投信法及び投資法人の計算に関する規則の改正により、「出資総額等の合計額」の定義が規定されたことに伴い、本投資法人の規約においても同様の定義を規定するもの

第3号議案(9頁から14頁)①

規約一部変更

(資産運用報酬に関する規定の変更)の件

〈招集通知をご覧ください〉

- ① 譲渡益が発生し分配金が上昇した場合においては、かかる価値創出の成果を投資主様に分配した際、収益・分配金成果報酬の上昇という形で考慮されるため、収益・分配金成果報酬水準を検討するにあたり、今後は譲渡成果報酬が発生する場合に当該譲渡成果報酬相当額を収益・分配金成果報酬から減算することとするもの

第3号議案(9頁から14頁)②

② 被合併時成果報酬および 被買収時成果報酬の料率の変更

運用報酬体系		料率	
		変更前	変更後
被合併時 成果報酬	1口当たり含み益× 発行済投資口数×料率	15%	10%
被買収時 成果報酬	1口当たり含み益× 発行済投資口数×料率	15%	10%

第3号議案(9頁から14頁)③

- ③ 現行規約における被買収時成果報酬の内容の明確化を図るため、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スクイーズアウトされる投資口を追加的報酬計算の基準に含める点、および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するもの

スクイーズアウトとは

M&A(合併・買収)にあたり、少数投資主が保有する投資口について、個別に同意を得ることなく、金銭を対価として当該投資口を取得する方法。一般的には「締め出し」と訳される。

第4号議案(15頁から16頁)

執行役員1名選任の件

執行役員候補者

い し い え り こ
石井 絵梨子
【重任】

第5号議案(17頁から18頁)

監督役員1名選任の件

監督役員候補者

い い だ
飯 田

ま さ る
善 【重任】

ふ る た
古 田

じ ゆ う
十 【新任】

第6号議案(19頁から20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

ひろみ

山口

博己

【重任】

第7号議案(21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】

第8号議案 会計監査人選任の件(22頁)

会計監査人選任の件

〈招集通知をご覧ください〉

本投資法人の今後の規模拡大を見据え、会計監査人を見直すこととし、業務の経験や監査費用の相当性などを勘案し、本投資法人現行規約第26条に基づき会計監査人の選任につき、付議するもの

【会計監査人候補者】

名 称	有限責任監査法人トーマツ
事務所所在地	東京都千代田区丸の内3-2-3 丸の内二重橋ビルディング

質 疑 応 答

議案の採決

第1号議案

「規約一部変更

(役員人数および報酬
上限に関する規定の
変更)の件」

議案の採決

第2号議案

「規約一部変更

(投資対象、資産評価の
方法および金銭の分配に
関する規定の変更)の件」

議案の採決

第3号議案

「規約一部変更

（資産運用報酬に関する
規定の変更）の件」

議案の採決

第4号議案

「執行役員1名選任の件」

議案の採決

第5号議案

「監督役員2名選任の件」

議案の採決

第6号議案

「補欠執行役員1名選任の件」

議案の採決

第7号議案

「補欠監督役員1名選任の件」

議案の採決

第8号議案

「会計監査人選任の件」

日本を世界一豊かに。
その未来へ心を尽くす一期一会の「いちご」



運用状況報告会につきまして

引き続き、当会場にて運用状況報告会を開催いたします。

ぜひご出席を賜りますよう、宜しくお願い申し上げます。

運用状況報告会資料につきましては、投資主総会資料と合わせてお配りしております。

いちごホテル (3463)
Ichigo Hotel



運用状況報告会

October 26, 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.



目次

□ 前回の運用状況報告会(2022年10月) 以降の運用状況		□ 2025年1月期 / 2025年7月期 業績予想	
✓ 投資口価格の推移	40	✓ 2025年1月期 業績予想	55
✓ 成長の実現	41	✓ 2025年7月期 業績予想	56
✓ 運用資産ポートフォリオ	42	□ ESG(環境・社会・ガバナンス)へのコミット	57
✓ ポートフォリオマップ	43	□ Appendix	68
✓ 保有ホテルの宿泊売上は再び成長基調	44	□ 運用状況報告会資料 用語集	81
✓ 成長局面を見極めポートフォリオの拡大を実行	45		
✓ 第三者割当による新投資口の発行	46		
✓ 取得ホテル概要	47		
✓ 心築による資産価値向上ホテルの譲渡	48		
✓ 賃貸借契約見直しによる成長の実現	49		
✓ 「サステナブル運用」の取り組み ①	50		
✓ 「サステナブル運用」の取り組み ②	51		
✓ 宿泊代金割引優待	52		
✓ 「いちご」リーグ株主・投資主優待」制度	53		

前回の運用状況報告会(2022年10月) 以降の運用状況

投資口価格の推移(2022年10月3日～2024年10月11日)

いちごホテルの投資口価格は、2022年10月からの2年間で30%上昇



※ 東証リート指数については、2022年10月3日の本投資法人投資口価格を基準に指数化

成長の実現

全指標が成長、1口当たり純資産価値(NAV)は過去最高

	2023年1月期	2024年7月期	増減
当期純利益	571百万円	995百万円	+424百万円
1口当たり分配金	2,240円	3,040円	+800円
1口当たりNAV	132,267円	146,944円	+14,677円
資産規模	547億円	698億円	+151億円
資産評価額(※) ※鑑定評価額	566億円	777億円	+211億円
含み益	21億円	84億円	+63億円
環境認証取得	1件	5件	+4件

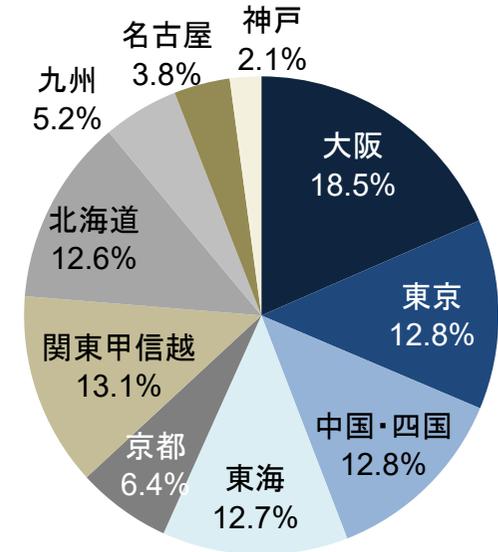
運用資産ポートフォリオ(2024年7月31日時点)

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

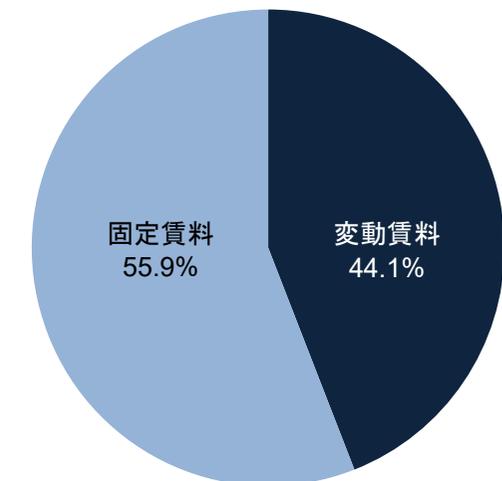
■ ポートフォリオ概要

ホテル数	30ホテル
総客室数	4,741室
取得総額	698億円
鑑定評価額(※1)	777億円
ADR(※2)	10,431円
客室稼働率(※2)	89.0%
RevPAR(※2)	9,283円

■ 地域分散



■ 賃料の固定 / 変動割合(※3)



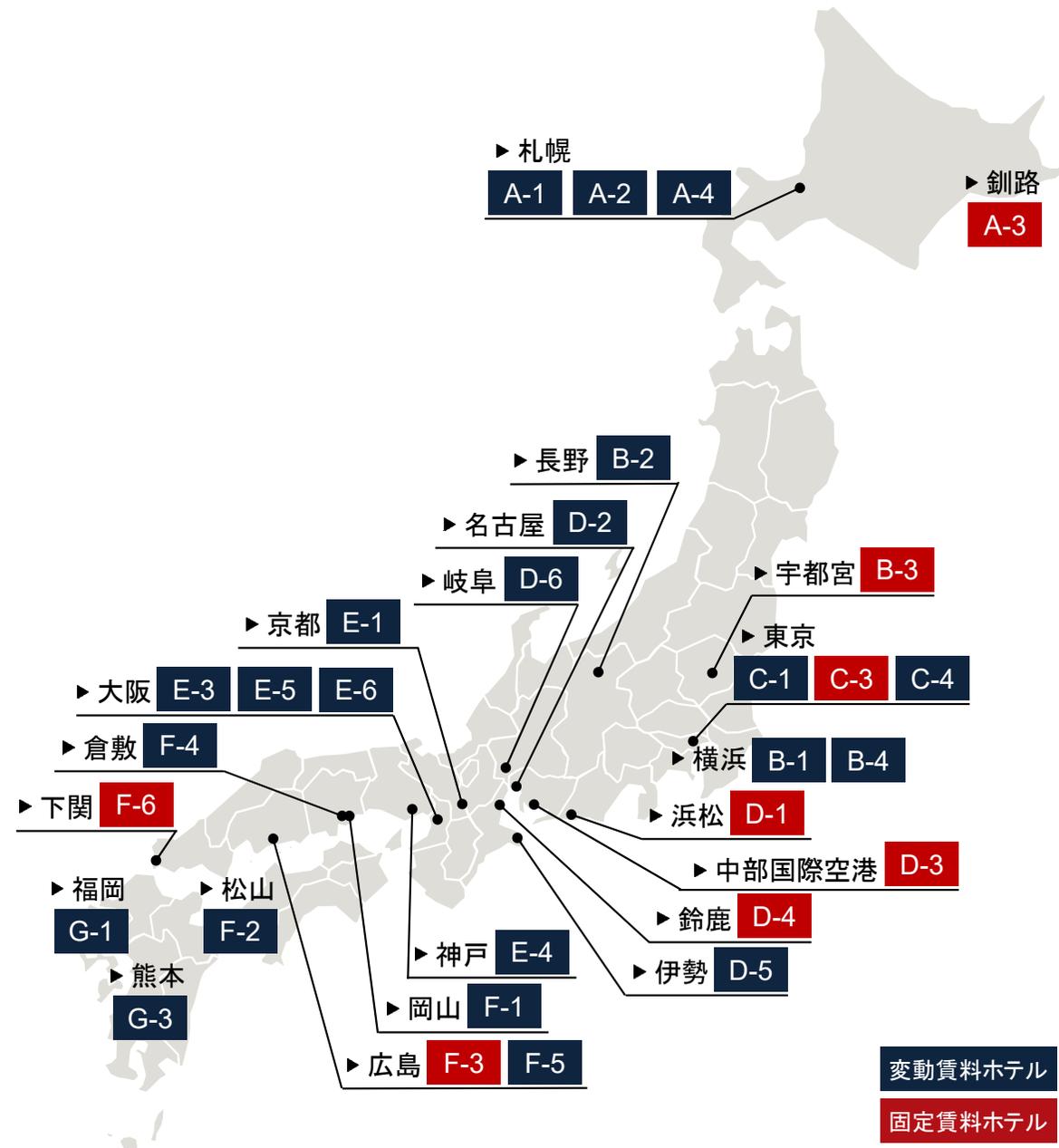
※1 鑑定評価額: 2024年7月31日時点

※2 ADR、客室稼働率、RevPAR: 2024年8月31時点の変動賃料導入21ホテル

※3 2024年7月期の賃料割合

ポートフォリオマップ（2024年7月31日時点保有ホテル）

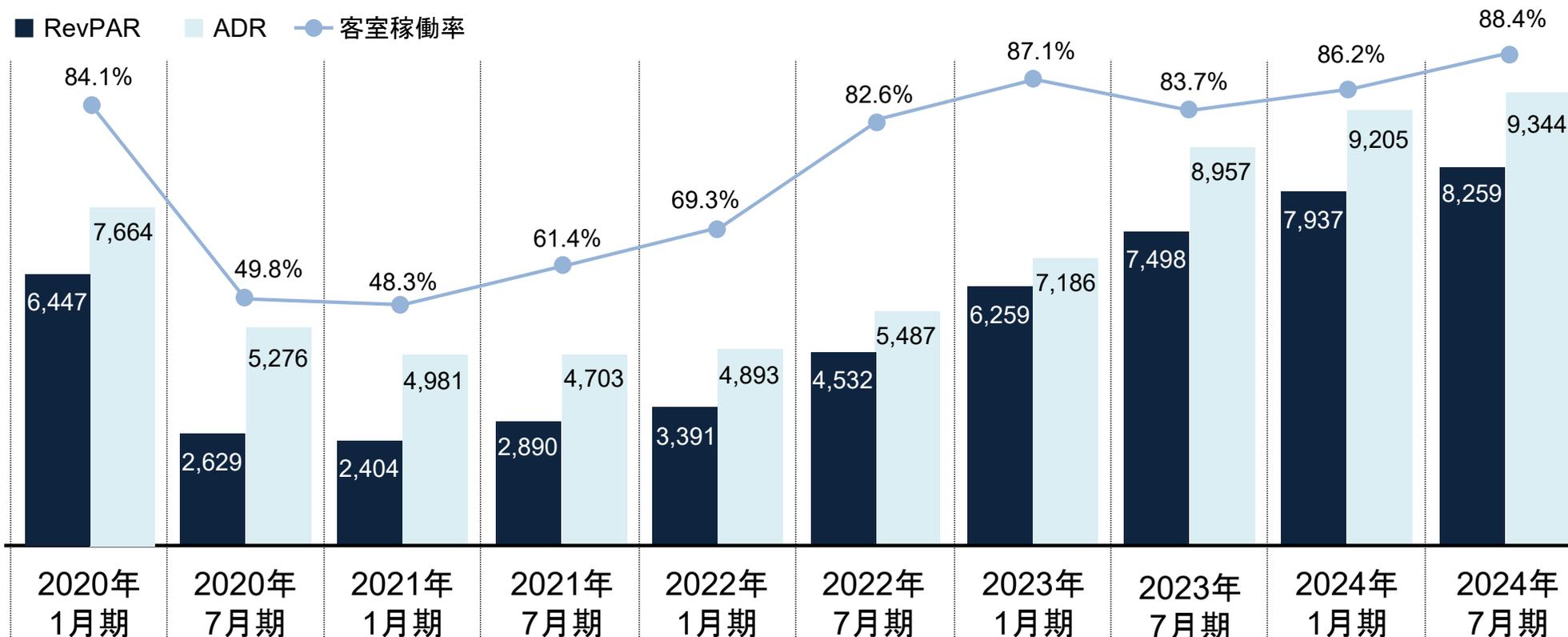
ホテル番号	エリア	ホテル名
A-1	北海道	ネストホテル札幌駅前
A-2	北海道	ネストホテル札幌大通
A-3	北海道	コンフォートホテル釧路
A-4	北海道	THE KNOT SAPPORO
B-1	関東甲信越	カプセルプラス横浜
B-2	関東甲信越	スマイルホテル長野
B-3	関東甲信越	ホテルサンシャイン宇都宮
B-4	関東甲信越	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA
C-1	東京	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷
C-3	東京	ホテルリブマックス日本橋箱崎
C-4	東京	ザ・ワンファイブ東京渋谷
D-1	東海	コンフォートホテル浜松
D-2	東海	ホテルウイングインターナショナル名古屋
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	ホテルウイ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



保有ホテルの宿泊売上は再び成長基調

変動賃料導入ホテルのRevPARはコロナ前を超える

■ 変動賃料導入ホテルの指標推移(2020年7月期～2024年7月期)



RevPAR	6,447円	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	84.1%	49.8%	48.3%	61.4%	69.3%	82.6%	87.1%	83.7%	86.2%	88.4%
ADR	7,664円	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

※ ホテルウイ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



成長局面を見極めポートフォリオの拡大を実行

- 第三者割当(スポンサー含む)による増資(2023年8月)
- スポンサーより5ホテル・150億円を取得、資産規模30ホテル・698億円へ成長
 - ✓ 優良ホテルの取得、地域分散の進展を通じたポートフォリオの安定性向上
 - ✓ 分配金・NAVの向上
- いちごのホテルブランディングによる付加価値向上
 - ✓ 「HOTEL THE KNOT YOKOHAMA」「THE KNOT SAPPORO」の取得
 - いちごがデザインするライフスタイルホテルにより従来より高単価をターゲット

HOTEL THE KNOT YOKOHAMA



THE KNOT SAPPORO



第三者割当による新投資口の発行

既存投資主様に対し、投資口価格の低下と希薄化の影響を最も低減できる増資手法として第三者割当増資を選択

- ✓ 払込前日の終値で実行し、ブックビルディング期間における投資口価格に連動した発行価額の下落を回避
- ✓ 割引なしの新投資口発行により、公募増資時の割引価格での新投資口発行を回避
- ✓ 公募増資の多大なコストを回避

■ 第三者割当増資の概要

発行新投資口数	72,515口
発行価額	1口当たり111,700円
発行価額の総額	8,099,925,500円
募集または割当方法	第三者割当
割当先および口数	いちごトラスト 59,087口 いちご株式会社 13,428口

取得ホテル概要

	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
ホテル名					
取得時期	2023年8月25日				
所在地	大阪府大阪市	神奈川県横浜市	三重県志摩市	岐阜県大垣市	北海道札幌市
取得価格	3,700百万円	4,800百万円	610百万円	1,070百万円	4,900百万円
鑑定価格	3,900百万円	5,610百万円	644百万円	1,150百万円	5,300百万円
鑑定NOI利回り※	4.7%	5.7%	11.9%	10.0%	5.0%
賃料形態	固定＋変動賃料				
取得ルート	スポンサー				

心築による資産価値向上ホテルの譲渡(2024年7月発表)

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
- ✓ 譲渡で得た資金は成長投資資金としての活用を検討

	ネストホテル札幌駅前
ホテル名	
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

賃貸借契約見直しによる成長の実現

時期	ホテル名	賃料形態	変更内容
2021年7月期	カプセルプラス 横浜	変動	<ul style="list-style-type: none"> リブランドに伴い、固定賃料から完全変動賃料へ契約変更 ⇒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比+38%を達成
2022年1月期	ホテルウイング インターナショナル 名古屋	固定＋変動	<ul style="list-style-type: none"> 物件全体の固定賃料の増額 変動賃料の料率改定 ⇒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
2023年1月期	スマイルホテル 長野	固定→ 固定＋変動	<ul style="list-style-type: none"> リブランドに伴い、固定賃料から固定＋変動賃料に変更 ⇒2024年7月期の賃料収入は従前賃料の2倍と大幅増
2023年7月期	ザ・ワンファイブ ガーデン倉敷	固定＋変動	<ul style="list-style-type: none"> リニューアルに伴い、固定賃料を増額改定 ⇒2024年7月期 / 2025年1月期の固定賃料は従前賃料の+5.2% 2025年7月期 / 2026年1月期の固定賃料は従前賃料の+18.2%
2024年7月期	スマイルホテル 京都	固定＋変動	<ul style="list-style-type: none"> 固定賃料の増額 ⇒安定性を高めるべく固定賃料額を従前比+17%にて契約更改

「サステナブル運用」の取り組み ①

各種環境認証の取得

- ✓ 2021年度よりGRESBリアルエステイト評価へ参加
 - 2024年度は、GRESBレーティングで「3 Star」を取得
 - 「Green Star」の評価を4年連続で獲得
- ✓ BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)



ホテル名	ホテルリブマックス 日本橋箱崎	ホテルウイング インターナショナル 神戸新長田駅前	ホテルサンシャイン 宇都宮	ザ・ワンファイブ 東京渋谷
外観写真				
評価結果	<p>この建物のエネルギー消費量 28%削減 2024年1月22日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証</p>	<p>この建物のエネルギー消費量 21%削減 2024年1月22日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証</p>	<p>この建物のエネルギー消費量 2%削減 2024年1月22日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証</p>	<p>この建物のエネルギー消費量 25%削減 2021年3月17日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証</p>

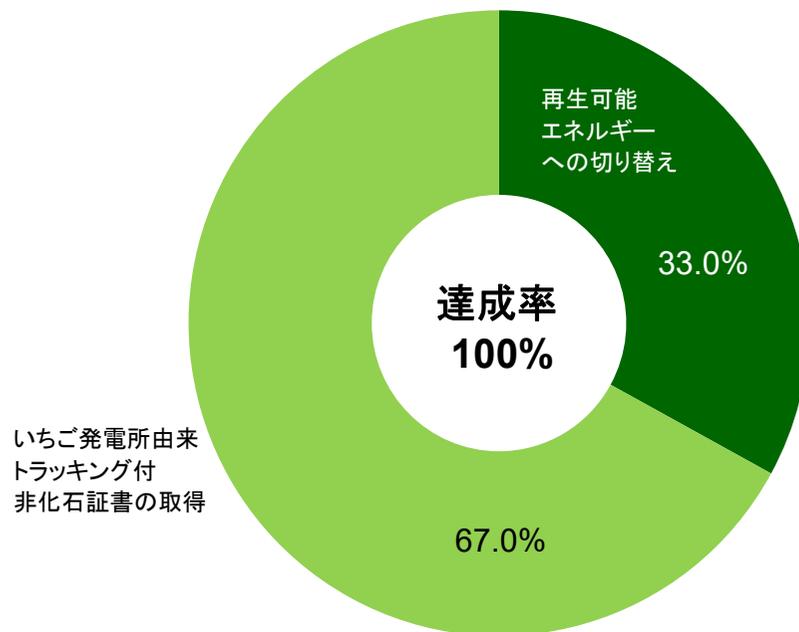
- ✓ CASBEE札幌(B-)
 - THE KNOT SAPPORO

「サステナブル運用」の取り組み ②

- 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

宿泊代金割引優待

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

株式会社ミナシア

■ ホテルウイングインターナショナル

✓ 優待料金(公式サイト¹の12%割引)を適用



【本投資法人保有ホテル】

- ・ホテルウイングインターナショナル名古屋
- ・ホテルウイングインターナショナル神戸新長田駅前

株式会社ホスピタリティオペレーションズ

■ スマイルホテル等

✓ 優待料金(公式サイト¹の10%割引)を適用



【本投資法人保有ホテル】

- ・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¹の10%または13%割引)を適用



【本投資法人保有ホテル】

- ・コンフォートホテル浜松
- ・コンフォートホテル中部国際空港
- ・コンフォートホテル釧路
- ・コンフォートホテル鈴鹿
- ・コンフォートホテル大阪心齋橋(いちご心齋橋ビル)

コアグローバルマネジメント株式会社

■ クインテッサホテル ※ 本投資法人保有ホテルのみ宿泊優待対象

✓ 優待料金(公式サイト¹の10%割引)を適用



【本投資法人保有ホテル】

- ・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、本投資法人保有ホテル以外のホテルも対象となります。

「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



**JOIN
and
ENJOY**

みんなで
Jリーグを応援しよう!!

いちごJリーグ
株主・投資主優待



©J.LEAGUE

【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

2025年1月期 / 2025年7月期 業績予想

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)	主な差異要因
営業収益	2,282	4,607	4,564	+2,282	<ul style="list-style-type: none"> ■ 営業収益の増加: +2,282 <ul style="list-style-type: none"> ・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 <ul style="list-style-type: none"> ・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 <ul style="list-style-type: none"> ・支払利息の増加: +67 ・融資関連費用の減少: -17 ■ CAPEX <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>【ご参考】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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)
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	-	

※ 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

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)	主な差異要因
営業収益	2,440	2,314	-126	<ul style="list-style-type: none"> ■ 営業収益の減少:-126 <ul style="list-style-type: none"> ・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 <ul style="list-style-type: none"> ・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 <ul style="list-style-type: none"> ・支払利息の増加:+13 ・融資関連費用の減少:-7 <p>【ご参考】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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
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	-	

ESG(環境・社会・ガバナンス) へのコミットメント



いちごのサステナビリティ方針

1. 環境との調和と資源循環

いちごグループの事業が地球環境に与える影響を的確に把握し、施設等の長寿命化、継続的な節水や廃棄物の削減・リサイクル等に努め、環境への負荷を最小限とするよう積極的に取り組みます

2. 気候変動への対応と脱炭素社会への移行

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

3. 法令適応と環境管理体制の整備

環境に関わる法規制や、自ら受け入れを決めたその他の環境に関わる要求事項を順守し、環境管理体制を整備することにより環境保全に努めます。また、法規制等の動向を常に注視し、その変化に適応します

4. 教育・啓発活動とステークホルダーとの協働

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

5. サステナビリティ・パフォーマンスの開示等

本方針やサステナビリティに関する取り組み等の情報開示に努め、広く社会とのコミュニケーションを図ります。また、サステナビリティに関する認証等の取得に継続的に取り組みます

6. サステナブル調達の実施

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

7. 多様で包摂的な組織の醸成

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

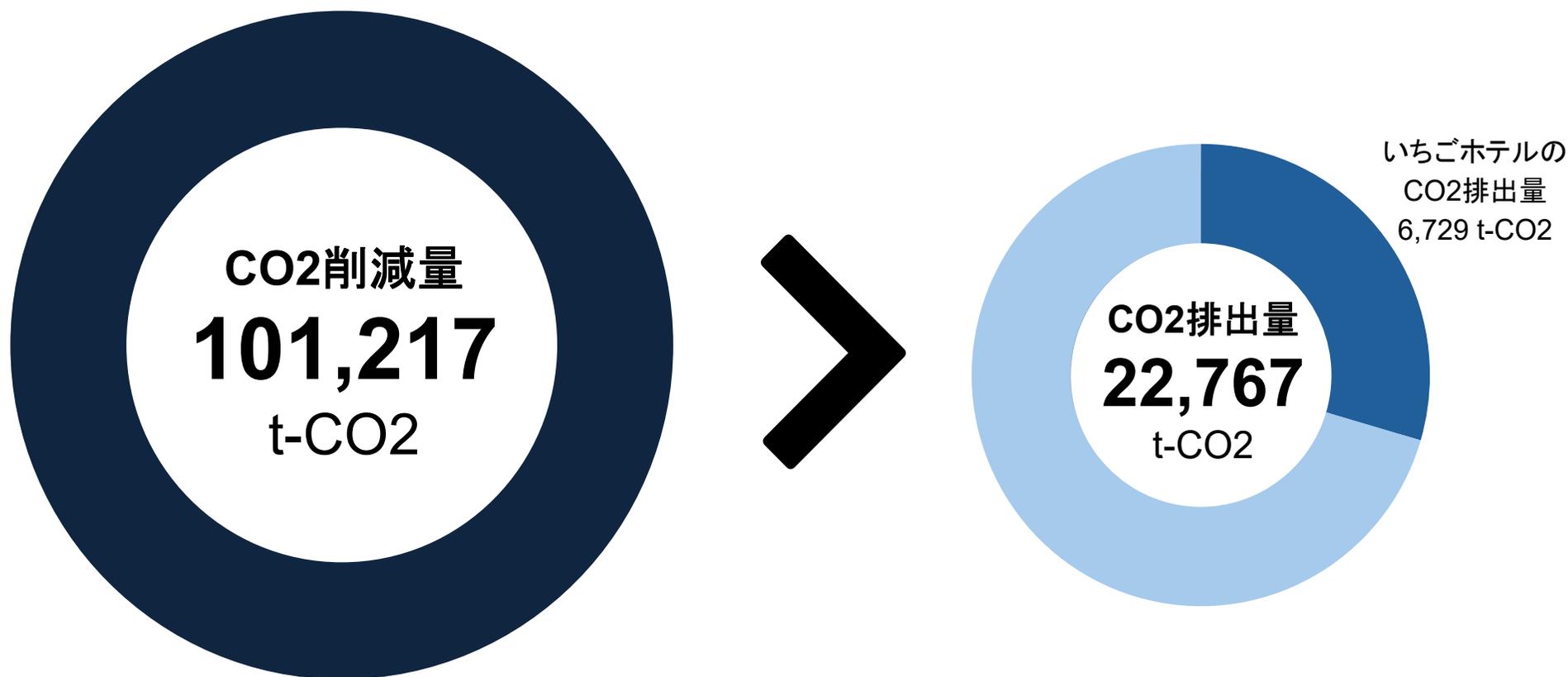
8. 生物多様性・生態系の保全

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

いちごのクライメート・ポジティブ(CO2削減量 / 排出量比較) ①

CO2削減量はグループ全体のCO2排出量の約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)

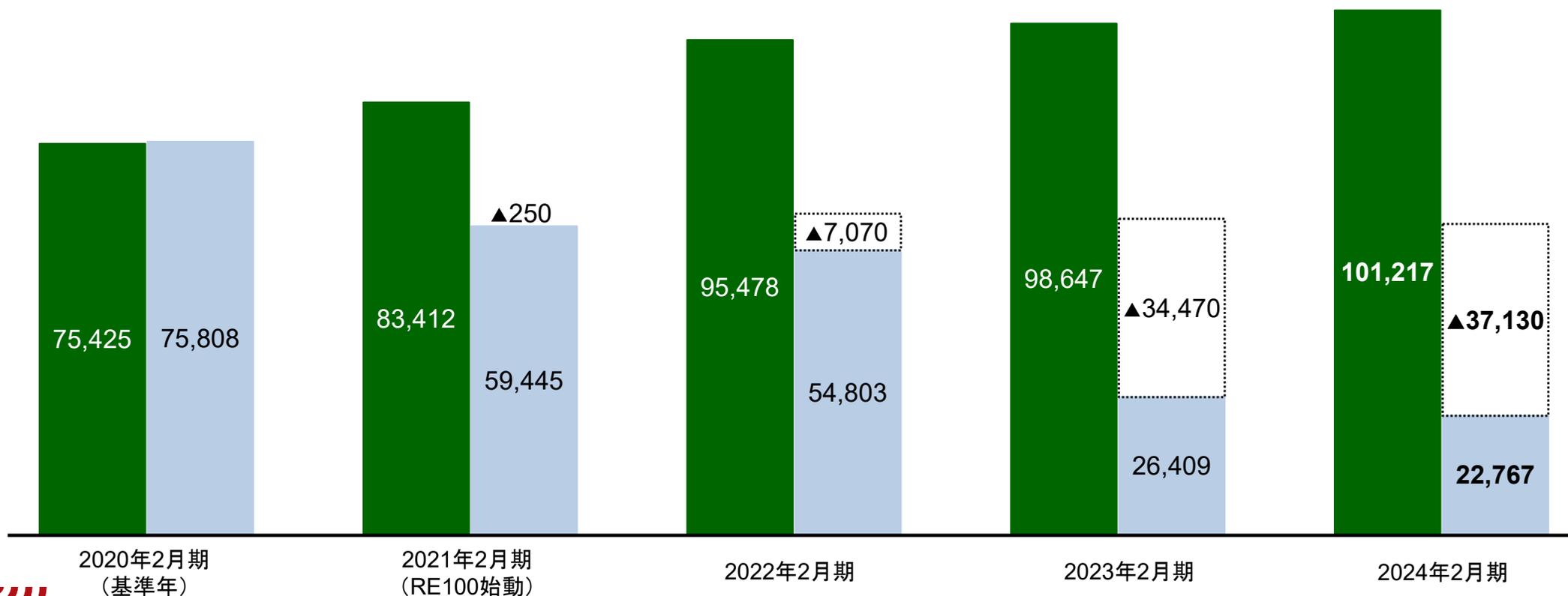
いちごグループのScope1+2排出量
(いちご + いちごオフィス + いちごホテル + いちごグリーン)

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) (単位:t-CO2)
□ 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))

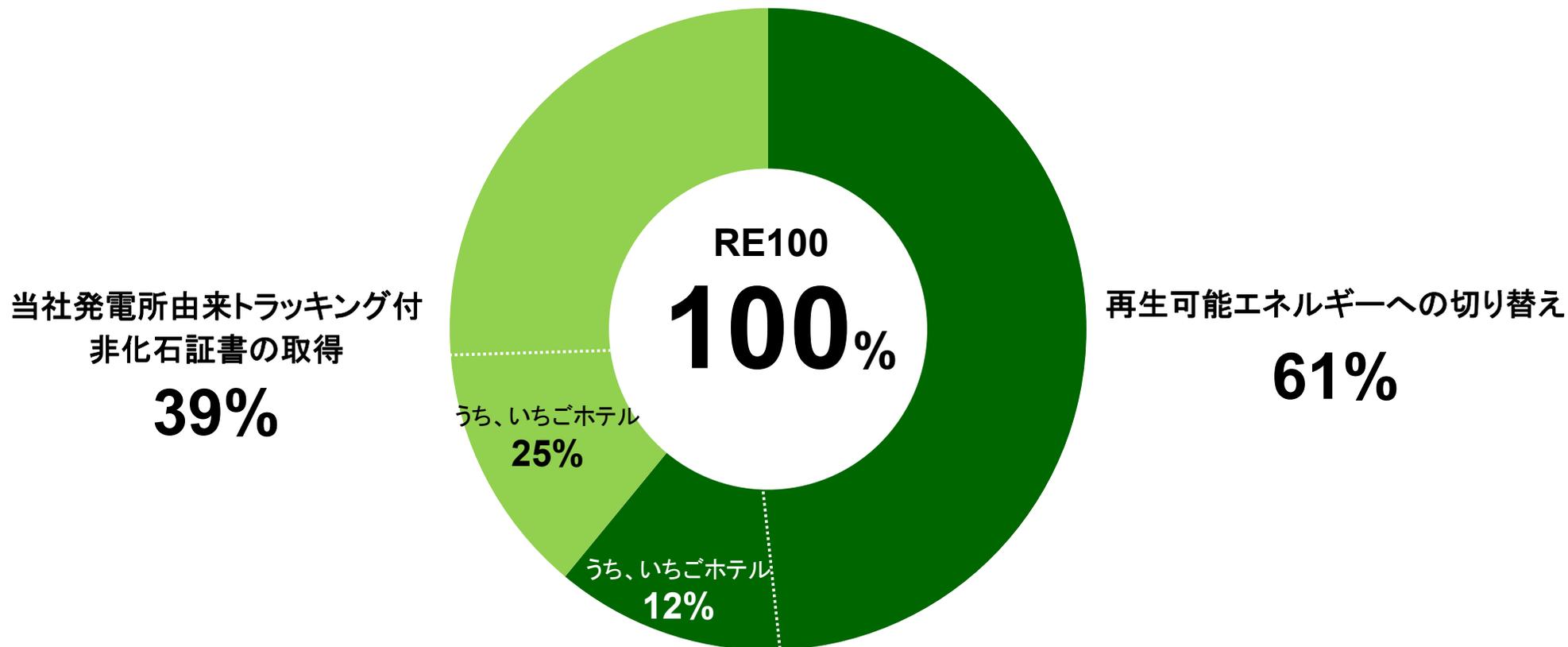


(※1) 環境省が公表する毎年3月1日時点の各電力会社の調整後排出係数を、それぞれの事業期間ごとの年間固定値として算出(発電量×排出係数)
(※2) 非化石電源由来の電気が持つ環境価値が証書化され、RE100対応が可能となるよう発電所所在地等の属性情報(トラッキング情報)が付与されたもの

RE100：再生可能エネルギーへの切り替え 100%完了

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

■ RE100達成率(2024年8月31日時点)



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

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°C目標」として認定を取得

■ 「1.5°C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



(※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

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】

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4年連続で取得 消費電力の再生可能エネルギーへの切り替え ● 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8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 ● 2024年9月に完了

(2024年10月11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、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

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



【いちごグループにおけるESGの取り組み】 ガバナンス (Governance)



徹底したガバナンス体制が、健全かつ効率的な運用を可能に

完全成果報酬体系 への移行

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

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、24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

※ 2024年8月末の調査に基づく

Appendix

貸借対照表(2024年7月期)

(単位:千円)

	前 期 (ご参考) (2024年 1月31日)	当 期 (2024年 7月31日)		前 期 (ご参考) (2024年 1月31日)	当 期 (2024年 7月31日)
資産の部			負債の部		
流動資産			流動負債		
現金及び預金	1,062,122	1,549,288	営業未払金	180,468	138,052
信託現金及び信託預金	2,870,703	2,858,567	短期借入金	4,950,000	—
営業未収入金	264,133	331,143	1年内返済予定の長期借入金	5,220,000	3,000,000
前払費用	210,751	231,177	未払金	341,124	365,163
未収消費税等	354,087	—	未払費用	42,892	49,608
その他	374	—	未払法人税等	862	1,001
流動資産合計	4,762,173	4,970,176	未払消費税等	12,847	137,141
固定資産			前受金	106,337	121,686
有形固定資産			その他	3,773	4,114
信託建物	24,394,774	24,582,280	流動負債合計	10,858,306	3,816,767
減価償却累計額	△4,563,567	△ 4,994,347	固定負債		
信託建物 (純額)	19,831,206	19,587,932	長期借入金	22,300,000	29,470,000
信託構築物	34,744	35,326	信託預り敷金及び保証金	950,525	950,515
減価償却累計額	△7,620	△ 8,696	資産除去債務	5,037	5,042
信託構築物 (純額)	27,124	26,630	固定負債合計	23,255,563	30,425,558
信託機械及び装置	124,270	124,825	負債合計	34,113,869	34,242,326
減価償却累計額	△56,178	△ 62,389	純資産の部		
信託機械及び装置 (純額)	68,092	62,436	投資主資本		
信託工具、器具及び備品	476,876	547,186	出資総額	39,997,471	39,997,471
減価償却累計額	△257,183	△ 285,242	出資総額控除額	△299,921	△ 299,921
信託工具、器具及び備品 (純額)	219,692	261,944	出資総額 (純額)	39,697,549	39,697,549
信託土地	49,381,193	49,381,193	剰余金		
信託建設仮勘定	7,423	4,443	当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	974,655	995,730
有形固定資産合計	69,534,733	69,324,581	剰余金合計	974,655	995,730
投資その他の資産			投資主資本合計	40,672,204	40,693,279
敷金及び保証金	10,297	10,297	純資産合計	※1 40,672,204	※1 40,693,279
長期前払費用	459,043	614,689	負債純資産合計	74,786,074	74,935,606
投資その他の資産合計	469,340	624,986			
固定資産合計	70,004,073	69,949,567			
繰延資産					
投資口交付費	19,826	15,861			
繰延資産合計	19,826	15,861			
資産合計	74,786,074	74,935,606			

貸借対照表に関する注記

	前 期 (ご参考) (2024年 1月31日)	当 期 (2024年 7月31日)
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円



保有ホテルの概要

■ 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



■ 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



保有ホテルの概要

■ 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



■ 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



保有ホテルの概要

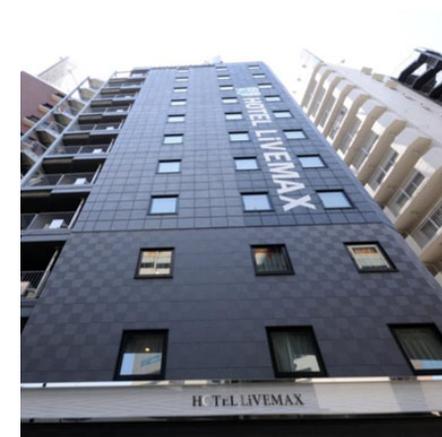
■ C-1 スマイルホテル東京阿佐ヶ谷

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-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



■ 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



保有ホテルの概要

■ 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



■ 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



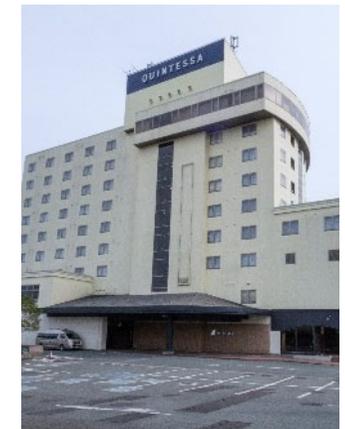
■ D-4 コンフォートホテル鈴鹿

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



■ 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



保有ホテルの概要

■ 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



■ E-1 スマイルホテル京都四条

所在地	京都府京都市下京区
アクセス	京都市営地下鉄烏丸線 「四条」駅および 阪急電鉄京都本線 「烏丸」駅 徒歩約5分
オペレーター	株式会社ホスピタリティ オペレーションズ
客室数	144室
取得額	4,480百万円



■ E-3 ザ・ワンファイブ大阪堺筋

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



■ 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



保有ホテルの概要

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



■ 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



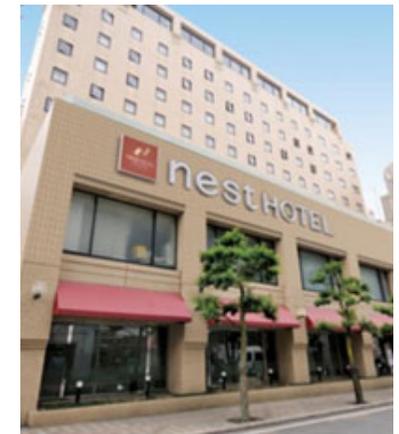
■ F-1 ザ・ワンファイブ岡山

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



■ 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

■ 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-5 ヴァリエホテル広島

所在地	広島県広島市中区
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



■ 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

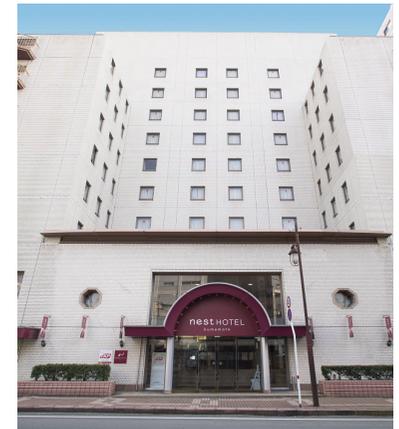
■ G-1 ザ・ワンファイブ福岡天神

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



いちごホテルのパイプライン

2024年8月31日時点

スポンサーは全国広域に14ホテル / 約637億円を保有

■ スポンサー保有ホテル

北海道・東北



仙台市

関東甲信越



横浜市

宇都宮市

東京



新宿区

近畿



大阪市(なんば)

中国・四国



広島市

九州



福岡市

エリア	ホテル数	取得時簿価 (百万円)
北海道・東北	1	2,807
関東甲信越	2	5,331
東京	1	7,349
近畿	2	20,384
中国・四国	1	3,962
九州	7	23,940
合計	14	63,775

安定性の高い財務運営

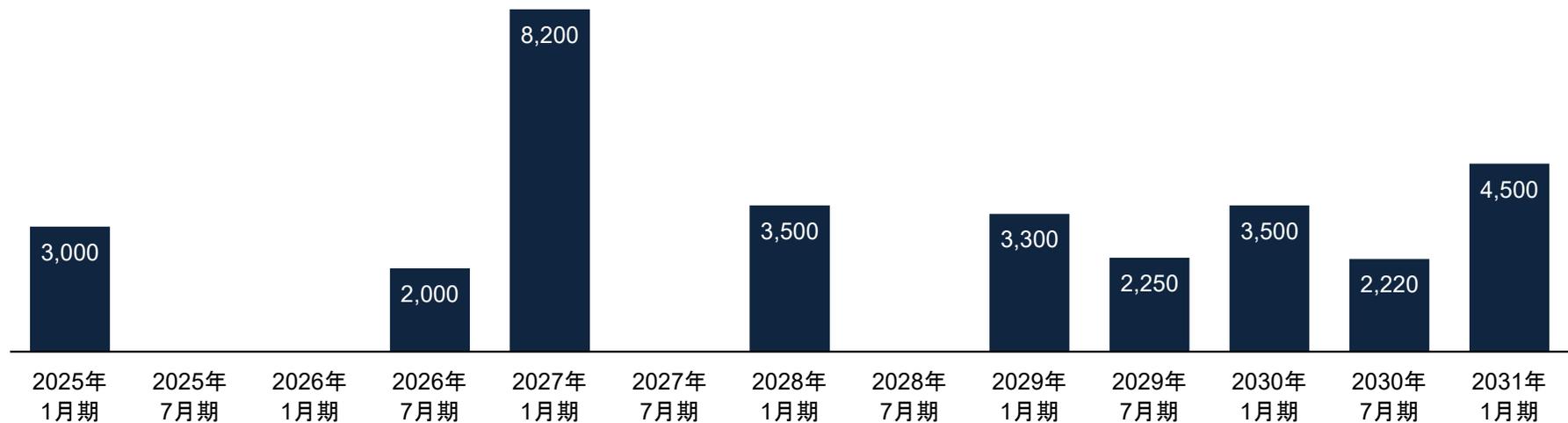
■ 有利子負債状況の推移

	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)

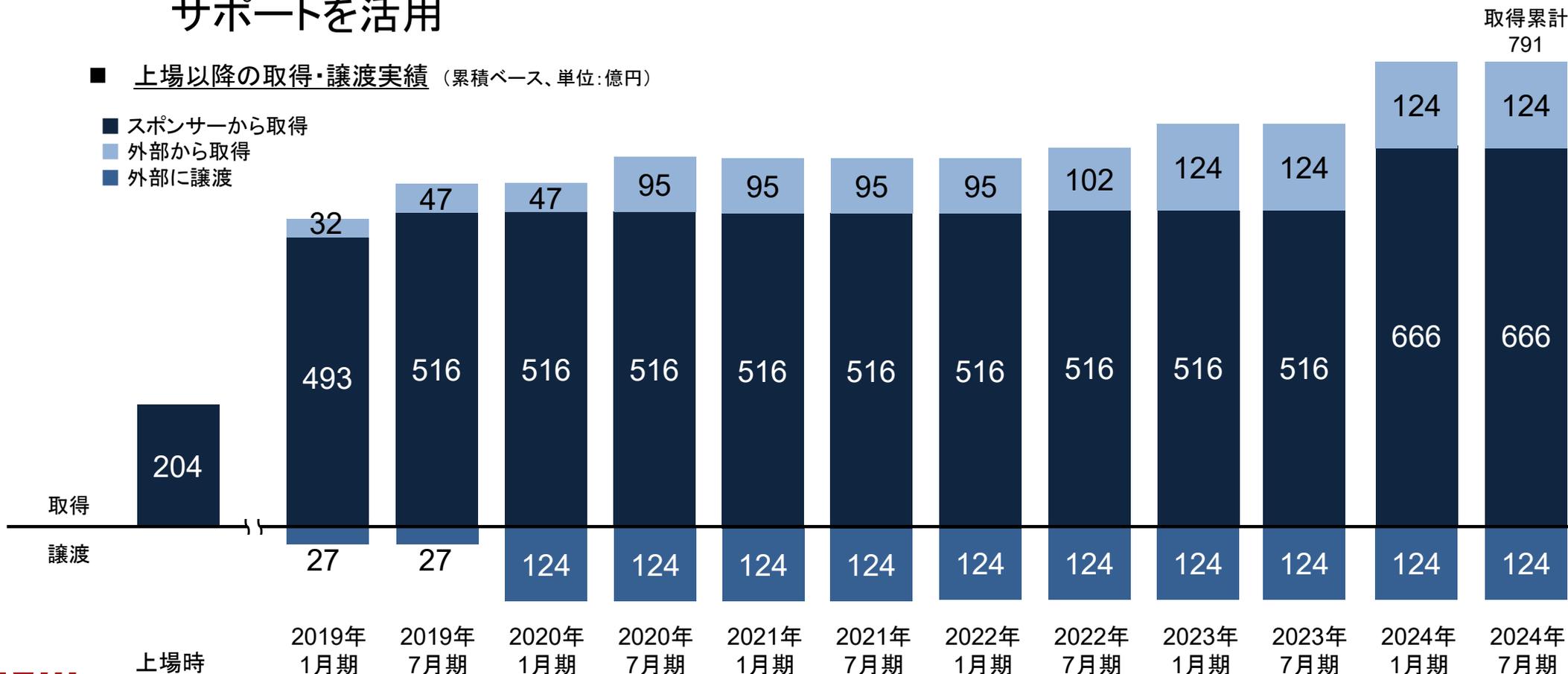


スポンサーサポートの活用

- 持続的に適正価格での物件取得が可能
- 中長期的に競争力を維持できるホテルの取得が実現
- 資産取得累計791億円のうち、666億円(84.3%)についてはスポンサーサポートを活用

■ 上場以降の取得・譲渡実績 (累積ベース、単位:億円)

- スポンサーから取得
- 外部から取得
- 外部に譲渡



投資法人概要

2024年9月30日時点

■ 投資法人

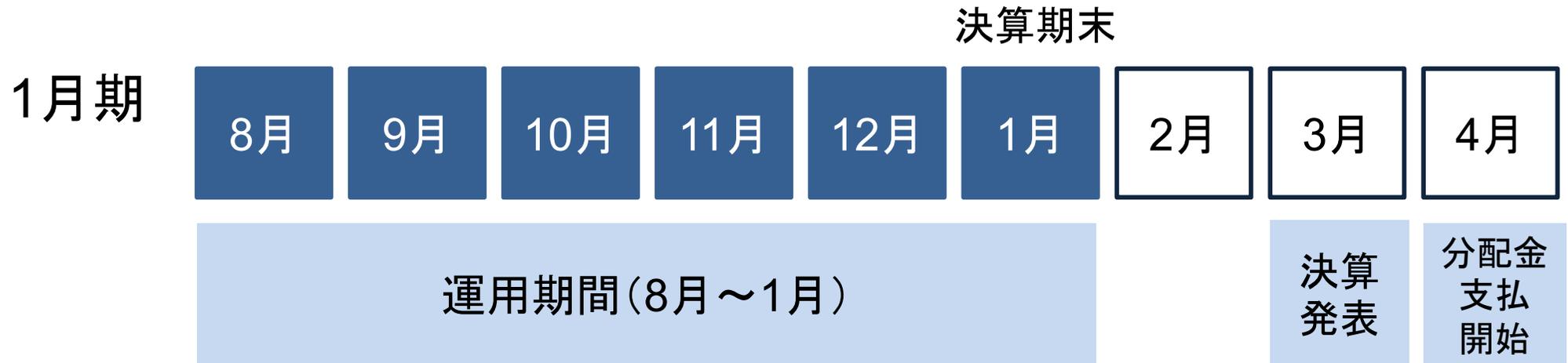
名称	いちごホテルリート投資法人
証券コード	3463
所在地	東京都千代田区丸の内二丁目6番1号
執行役員	石井 絵梨子
決算期	1月期(8月1日～1月31日)および7月期(2月1日～7月31日)

■ 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

年間スケジュール

次回の権利付き最終取引日は2025年1月29日



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	外部成長	追加の物件取得により資産規模を拡大させることで、NOIや1口当たり当期純利益を増加させること。	
	ガバナンス	企業統治(コーポレートガバナンス)のこと。	
さ行	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。	
	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。	
	宿泊主体・特化型ホテル	ホテルの売上の中心となる宿泊、宴会、レストランのうち、宿泊売上を主とするホテル。日本のビジネスホテルはこれに該当する。	
	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	第三者割当増資	特定の第三者に株式(投資口)を有償で引き受けてもらうことで資金を調達する手法のこと。
		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。	
	ブックビルディング	投資口の需要予測をすることを目的に購入希望者から希望投資口数、および価格を募り、適正な発行価格(および売出し価格)を決定するための制度のこと。	
	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21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。
D	DPU	1口当たり分配金; Dividend Per Unit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。 ADR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)÷ 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いたします。
- 本資料は弊社が信頼するに足りると思われる各種情報に基づいて作成しておりますが、弊社はその正確性および完全性を保証するものではありません。
- 本資料は予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。
- なお、弊社の事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製、転用等を行うことを禁止いたします。

【お問合せ】

いちご投資顧問株式会社

いちごホテル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」