

いちごホテル (3463)  
Ichigo Hotel



## 2026年1月期(第21期)決算説明資料

March 16, 2026

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



# Make More Sustainable

私たちは  
人々の豊かな暮らしを支える  
サステナブルインフラ企業です



サステナブルインフラ

いちご

(プライム 2337)



いちごウエイトリフティング部  
三宅宏実コーチ・村上英士朗選手 (タンク村上)



いちごはJリーグの「トップパートナー」です。

 J.LEAGUE	 いちご
TOP PARTNER	

©J.LEAGUE

# いちごの心築(しんちく)

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



社会的意義 サステナブル不動産・サステナブル社会

# 目次

## □ 2026年1月期 決算

- ✓ 決算ハイライト
- ✓ 【決算概要】
  - － 賃貸事業収益・NOIともに過去最高
- ✓ 【財務指標の推移】
  - － 3期連続物件入れ替えを実施し、NAV・FFO上昇、最高額を更新
- ✓ 【保有ホテルの運営実績】
  - － 好調な宿泊需要を背景にRevPAR・売上高の成長が継続
  - － 好調な宿泊需要を背景に高稼働、ADR成長が継続
- ✓ 【収益向上策】
  - － 宿泊需要の拡大に合わせた競争力強化施策（東京阿佐ヶ谷）
- ✓ ミシュラン推薦:いちごブランド「THE KNOT」2ホテルが選出
- ✓ 【環境対応】
  - － GRESB高評価の継続と再エネ100%切り替え達成
- ✓ 【投資主優待制度】
  - － 宿泊料金割引優待
  - － 「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度

## □ 成長に向けた取り組み

- ✓ 【いちごホテルの成長戦略】
  - － 環境の変化を捉えた成長力の創出
  - － オペレーターとの契約更改を好機とし、成長戦略を推進
  - － 成長余地の大きいネストホテル札幌大通のリブランド
  - － ネストホテルalt札幌大通 リブランドオープン予定
  - － ポートフォリオの成長性強化と投資主価値の最大化に資する譲渡
  - － 資本効率の最適化による投資主価値の最大化
- ✓ スポンサーとの協働による投資主価値の拡大
- ✓ いちごホテルの強み – 1口NAVの成長による投資主価値向上 –

## □ 業績予想

- ✓ 業績予想の主な前提条件
- ✓ 2026年7月期 業績予想
- ✓ 2027年1月期 業績予想

## □ 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
- ✓ 【いちごグループにおけるESGの取り組み】
  - － RE100:再生可能エネルギーへの切り替え100%完了
  - － いちごのクライメート・ポジティブ (CO2削減 / 排出量比較)
  - － 環境(Environmental)
  - － 社会(Social)
  - － ガバナンス(Governance)

## □ Appendix

# 2026年1月期 決算

---

# 決算ハイライト

	2026年1月期実績	説明
当期純利益	1,354百万円 (前年同期比-1,961百万円、-59.1%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 当初予想比+110百万円 (+8.9%)</li> <li>• ホテル賃料は前年同期比+197百万円 (+7.5%)</li> <li>• 譲渡益は前年同期比-2,300百万円 (-94.5%)</li> </ul>
資産入替	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1ホテル譲渡(鈴鹿 / 430百万円)</li> <li>• 1ホテル取得(富山 / 3,400百万円)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 収益向上余地が限定的な完全固定賃料ホテルを譲渡(譲渡益133百万円)</li> <li>• 収益向上が期待できるホテルを取得</li> </ul>
RevPAR	10,121円(変動賃料導入21ホテル)※ (前年同期比+284円、+2.9%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 客室稼働率 86.7%</li> <li>• ADR 11,676円</li> </ul>
NOI	2,703百万円 (前年同期比+213百万円、+8.6%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 当初予想比+196百万円 (+7.8%)</li> <li>• 過去最高額を更新</li> </ul>
環境への取り組み	GRESBリアルエステイト評価 / 2 Star	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5年連続で「Green Star」を獲得</li> <li>• GRESB開示評価:最上位「Aレベル」を3年連続で獲得</li> </ul>
1口当たり分配金	4,136円 (前年同期比-5,989円、-59.2%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 当初予想比+339円 (+8.9%)</li> <li>• 内部成長、外部成長、資産譲渡により増配</li> </ul>
1口当たりNAV(※)	175,801円 (前期比+8,672円、+5.2%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 過去最高額を更新</li> <li>• 含み益合計額 17,878百万円 (前期比+2,843百万円、+18.9%)</li> </ul>

※ 変動賃料導入ホテルのRevPARは、「固定賃料+変動賃料」の合計21ホテルにて集計。カプセルプラス横浜については、賃借人から運営実績の開示について同意が得られていないため、集計対象外。また、スマイルホテル宮古島およびホテルエノエ富山は前年の実績がないため集計対象外

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

【決算概要】

# 賃貸事業収益・NOIともに過去最高

当初想定以上の変動賃料上昇によりDPUは予想比+8.9%

(単位:百万円)

	2025年1月期 実績	2026年1月期 実績(A)	当初予想(B) (2025年9月発表)	予想比 (A) - (B)	主な差異要因(当初予想比)
<b>営業収益</b>	<b>5,230</b>	<b>3,148</b>	<b>2,977</b>	<b>+170</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>営業収益 +170</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・変動賃料 +150 札幌大通+58、大阪堺筋+28、 名古屋丸の内+27、岡山+21 他</li> <li>・固定賃料 +2</li> <li>・その他収入 +13(保険金収入)</li> <li>・店舗賃料 +4</li> </ul> </li> <li>■ <b>営業費用 +84</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・資産運用報酬 +98</li> <li>・減価償却費 +9</li> <li>・修繕費 -11</li> <li>・その他物件関連費用 -15</li> </ul> </li> <li>■ <b>営業外収益 +13</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・受取利息 +10</li> </ul> </li> <li>■ <b>営業外費用 -10</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息 -10</li> </ul> </li> </ul>
ホテル変動賃料	1,324	1,498	1,347	+150	
ホテル固定賃料	1,303	1,327	1,324	+2	
その他	2,603	323	306	+17	
<b>営業費用</b>	<b>1,585</b>	<b>1,424</b>	<b>1,340</b>	<b>+84</b>	
修繕費	32	30	41	-11	
減価償却費	467	492	482	+9	
<b>営業利益</b>	<b>3,645</b>	<b>1,724</b>	<b>1,637</b>	<b>+86</b>	
<b>経常利益</b>	<b>3,316</b>	<b>1,355</b>	<b>1,244</b>	<b>+110</b>	
<b>当期純利益</b>	<b>3,315</b>	<b>1,354</b>	<b>1,243</b>	<b>+110</b>	
<b>1口当たり分配金 (DPU)</b>	<b>10,125円</b>	<b>4,136円</b>	<b>3,797円</b>	<b>+339円</b>	
<b>1口当たりFFO</b>	<b>4,133円</b>	<b>5,243円</b>	-	-	
<b>ホテル数</b>	<b>29ホテル</b>	<b>30ホテル</b>	<b>30ホテル</b>	-	
<b>NOI</b>	2,490	2,703	2,507	+196	
<b>償却後NOI</b>	2,022	2,211	2,024	+186	
<b>資本的支出(CAPEX)</b>	363	739	857	-117	
<b>帳簿価額</b>	68,207	73,021	-	-	

## 3期連続物件入れ替えを実施し、NAV・FFO上昇、最高額を更新

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

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

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

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

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

※ 平均借入期間 = 期末時点における有利子負債の平均調達年限

## 好調な宿泊需要を背景にRevPAR・売上高の成長が継続

## ■ 変動賃料導入ホテル(21ホテル)

	2024年8月 ~2025年1月	2025年8月 ~2026年1月	前年同期比	増減率
客室売上高(百万円)	5,711	5,875	+165	+2.9%
売上高(百万円)	6,165	6,326	+161	+2.6%
RevPAR(円)	9,837	10,121	+284	+2.9%
客室稼働率	88.2%	86.7%	-1.6%pt	-1.8%
ADR(円)	11,149	11,676	+527	+4.7%

## ■ ポートフォリオ全体(26ホテル)

	2024年8月 ~2025年1月	2025年8月 ~2026年1月	前年同期比	増減率
客室売上高(百万円)	6,580	6,814	+233	+3.5%
売上高(百万円)	7,067	7,308	+240	+3.4%
RevPAR(円)	9,272	9,601	+329	+3.5%
客室稼働率	87.0%	85.7%	-1.3%pt	-1.5%
ADR(円)	10,658	11,198	+541	+5.1%

※ スマイルホテル東京阿佐ヶ谷のリニューアル工事に伴う全館閉館(2025年8月1日から10月31日まで)が稼働率に影響

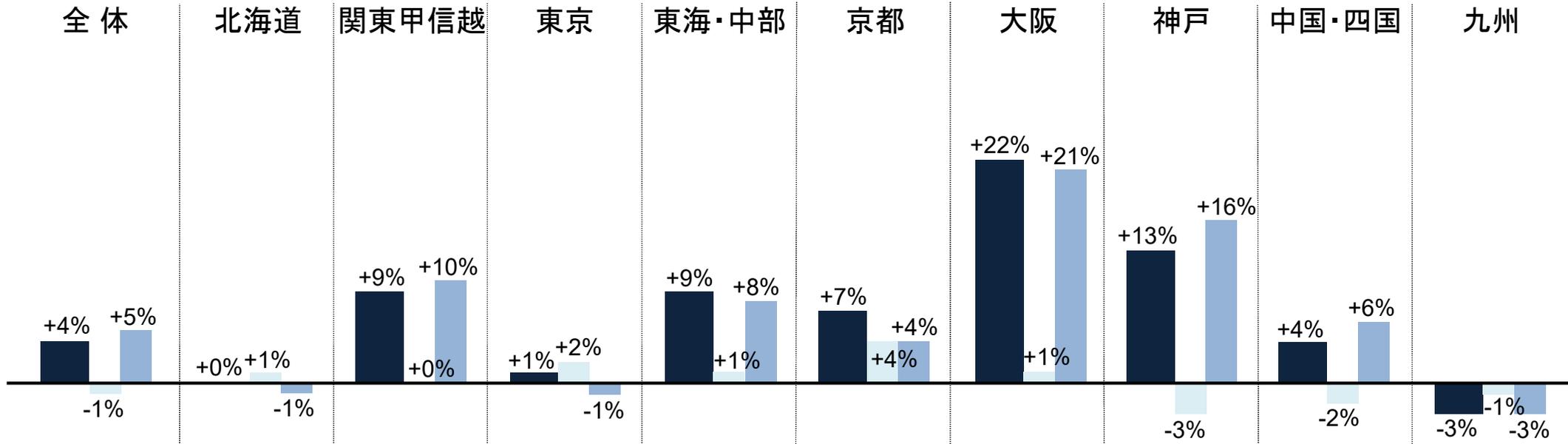
※ ポートフォリオ全体(30ホテル)のうち、カプセルプラス横浜、下関駅西ワシントンホテルプラザは、賃借人から運営実績の開示について同意が得られておらず集計対象外  
また、スマイルホテル宮古島は2025年4月オープン、ホテルエノエ富山は2025年8月オープンのため集計対象外

※ 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

# 好調な宿泊需要を背景に高稼働、ADR成長が継続

■ ホテル指標の地域別対前年同期比(2025年8月～2026年1月)

■ RevPAR ■ 客室稼働率 ■ ADR



RevPAR	13,379円	10,807円	15,241円	7,870円	8,255円	11,085円	8,889円	7,232円	11,018円
客室稼働率	92.3%	89.6%	97.7%	78.4%	77.6%	90.0%	89.0%	90.8%	89.6%
ホテル数	3	3	3	5	1	2	1	4	4
客室数	387	381	232	1,018	144	344	133	677	541

※ 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  
 ※ スマイルホテル宮古島は2025年4月オープン、ホテルエノエ富山は2025年8月オープンのため、集計対象外  
 ※ スマイルホテル東京阿佐ヶ谷は、全館改修工事に伴い2025年8月から10月を集計対象外  
 ※ 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

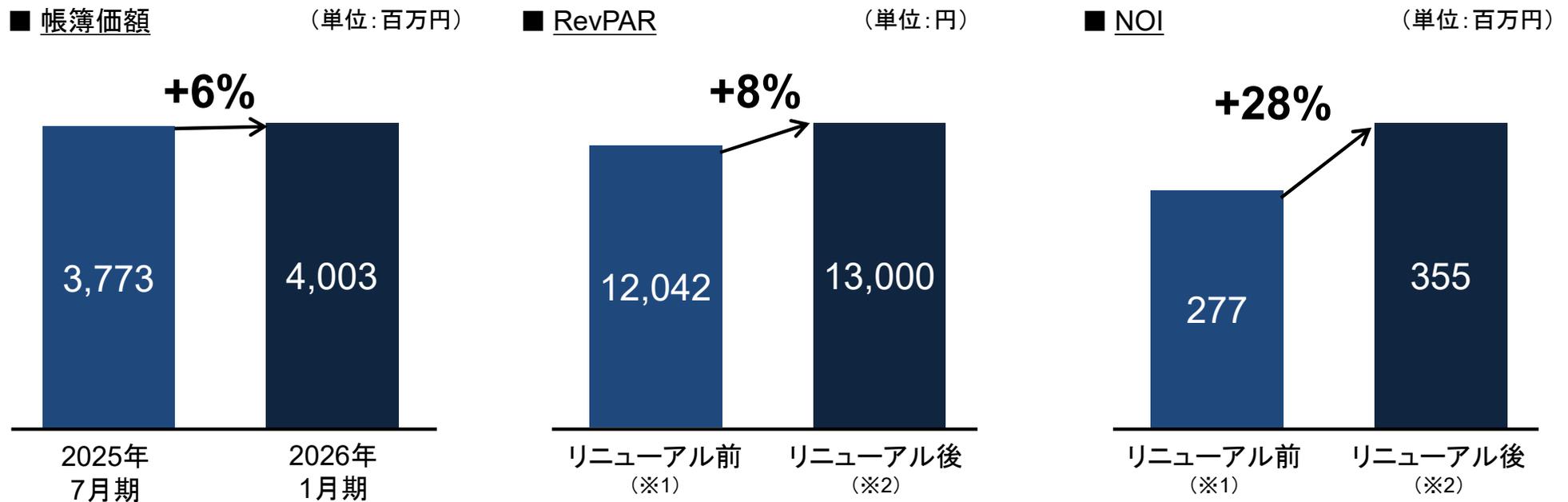
# 宿泊需要の拡大に合わせた競争力強化施策(東京阿佐ヶ谷)

## □ リニューアル工事の実施(2025年7月~10月)

- ✓ リニューアル工事実施、契約条件の見直し(固定賃料部分 3年目+56%)
- ✓ リブランドせず、本ホテルで競争力を有する既存テナントと契約更改
- ✓ ユニットバス・共用部・エレベーターの全面改修を実施

## □ 顧客満足度の向上によるリニューアルオープン後の運営実績

- ✓ 想定RevPAR:+8%、想定NOI:+28%



(※1) 2025年1月期実績の平均RevPARもしくはNOI ×2

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

# ミシュランセレクトッド：いちごブランド「THE KNOT」2ホテル選出

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



HOTEL THE KNOT YOKOHAMA

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



THE KNOT SAPPORO

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



ミシュランガイドホテル  
セレクション  
5つのクオリティ基準

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

【環境対応】

# GRESB高評価の継続と再エネ100%切り替え達成

## □ GRESBリアルエステイト評価(2021年より参加)

✓ 「2 Star」を獲得

— 5年連続で「Green Star」の評価を獲得

— GRESB開示評価においては、3年連続で最上位の「Aレベル」を獲得

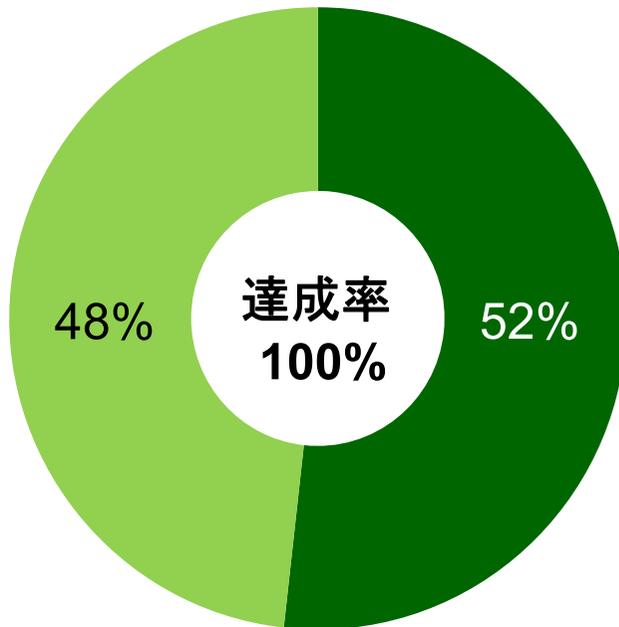


GRESB  
REAL ESTATE  
★★☆☆☆ 2025

## □ 全保有ホテルの消費電力を100%再生可能エネルギーへ切り替え済み

■ 再生可能エネルギー切り替え達成率(2025年12月31日時点)

■ 電力切替・カーボンオフセット効果 年間予測



いちご発電所由来  
トラッキング付  
非化石証書の取得

達成率  
100%

再生可能  
エネルギー  
への切り替え

### CO2削減量 約8,374 t-CO2

※ CO2排出係数を0.422kg-CO2/kWhとした場合

100%   
Green Energy

# 宿泊料金割引優待

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

## ミナシア (KOKO HOTEL等)

- いちごホテル保有ホテル:2ホテル
- いちごホテル保有ホテル以外も対象



## ホスピタリティオペレーションズ (スマイルホテル等)

- いちごホテル保有ホテル:6ホテル
- いちごホテル保有ホテル以外も対象



## グリーنز (コンフォートホテル等)

- いちごホテル保有ホテル:4ホテル
- いちごホテル保有ホテル以外も対象



## コアグローバルマネジメント (クインテッサホテル等)

- いちごホテル保有ホテル:2ホテル
- いちごホテル保有ホテルのみ対象



## ワンファイブホテルズ (ザ・ワンファイブ、THE KNOT等)

- いちごホテル保有ホテル:7ホテル
- いちごホテル保有ホテル以外も対象

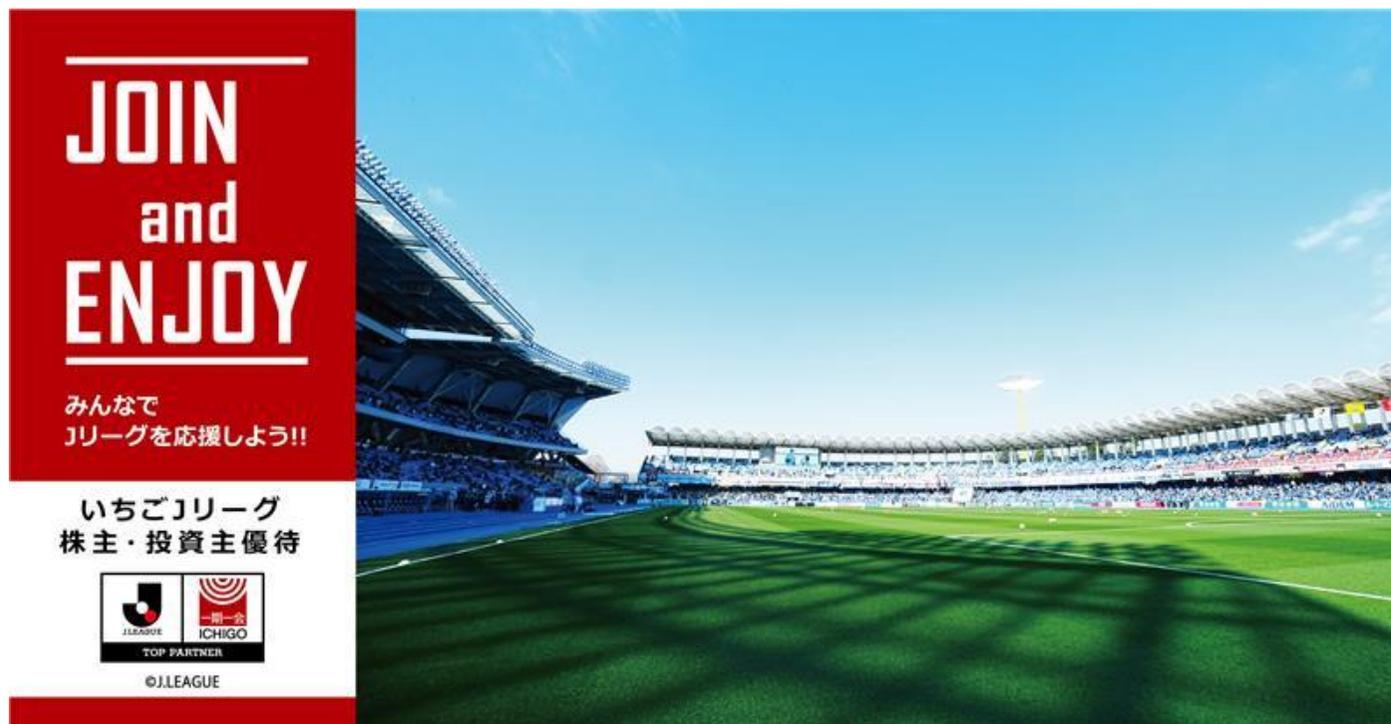


## 「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度

### □ 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 104,600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



# 成長に向けた取り組み

---

# 環境の変化を捉えた成長力の創出

## ADR上昇余地の拡大のための施策

- ✓ インバウンドやレジャー需要のさらなる獲得を通じ、より高単価のターゲット層の獲得
- ✓ ホテルの入れ替えや新規取得、既存ホテルのリブランドやバリューアップ工事実施
- ✓ インフレをより享受し、金利上昇に負けないポートフォリオへ

	2015年(上場年)	2025年
訪日外客数(年間)	1,973.7万人	4,268.3万人
長期金利(年末)	0.267%	2.066%
消費者物価指数 (総合) 2020年=100	98.2	111.9
いちごホテルの ポートフォリオ	<b>安定性重視</b>	<b>成長性重視</b>
	地域の行政機関が集積するエリア等、 ビジネス需要が底堅く安定した需要を 獲得できるホテルを軸に構成	観光資源が豊富でインバウンド・レジャー 需要が大きいエリア、客室面積が広い ホテル等を積極的に取得
	変動賃料割合：33.8% (上場時)	変動賃料割合：50.9% (2026年1月期末)

※ 出典元：訪日外客数→日本政府観光局、長期金利(10年物国債)→財務省、消費者物価指数→総務省

# オペレーターとの契約更改を好機とし、成長戦略を推進

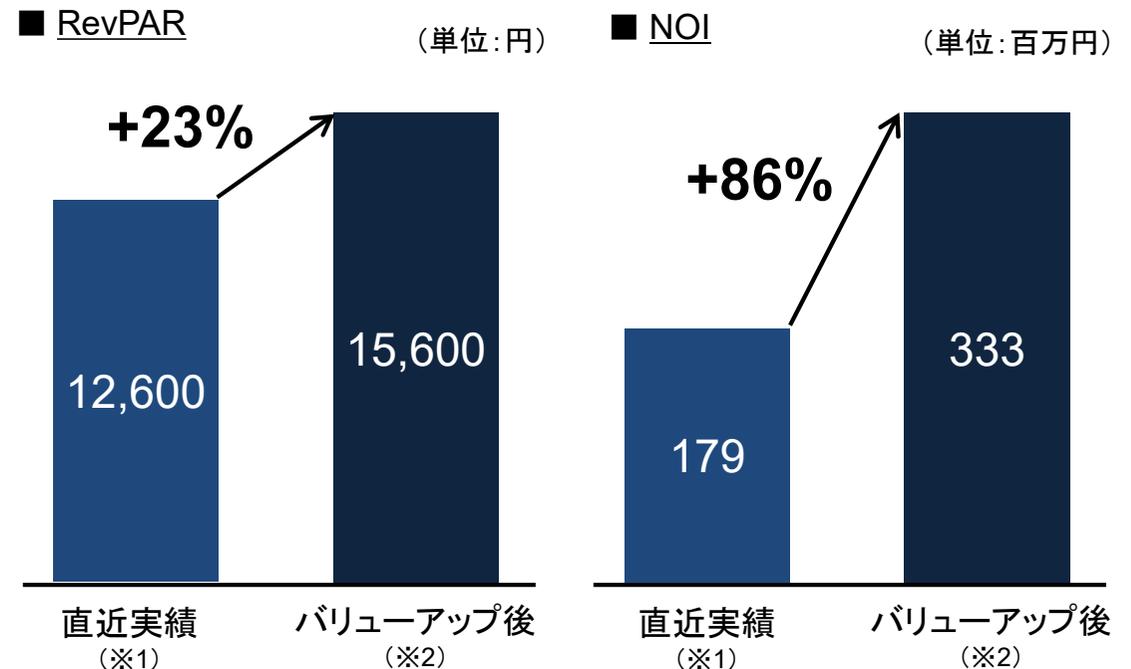
## 継続的な成長戦略の実施によるポートフォリオの成長性向上

	2025年7月期	2026年1月期	2026年7月期	2027年1月期
オペレーター 契約更改 対象ホテル	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンフォート釧路</li> <li>・コンフォート中部国際空港</li> <li>・スマイル東京阿佐ヶ谷</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ネスト熊本</li> <li>・ネスト松山</li> </ul> ※ 保有方針の継続検討中 (2027年1月期まで契約延長)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・KNOT横浜</li> <li>・ネスト札幌大通</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ネスト熊本</li> <li>・ネスト松山</li> </ul>
主な施策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンフォート釧路 → 契約更改</li> <li>・コンフォート中部国際空港 → 契約更改</li> <li>・スマイル東京阿佐ヶ谷 → リニューアル工事を前提とした契約更改</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・スマイル東京阿佐ヶ谷 → 2025年7月～10月 休館のうえ工事実施</li> <li>・ネスト札幌大通 → リニューアル工事を前提とした現契約の残存期間 条件見直し</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・KNOT横浜 → 2026年4月～11月 休館のうえ工事実施</li> <li>・ネスト札幌大通 → 2026年3月～8月 休館のうえ工事実施 → リブランドを予定「ネストホテルalt」</li> </ul>	
施策の効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンフォート釧路 → 固定賃料増額 +4%</li> <li>・コンフォート中部国際空港 → 固定賃料部分増額 +12% 変動賃料の導入</li> <li>・スマイル東京阿佐ヶ谷 → 固定賃料部分増額 段階賃料3年目+56%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ネスト札幌大通 → GOP上昇を変動賃料 にてより享受</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・KNOT横浜 → オペレーター変更を予定</li> <li>・ネスト札幌大通 → 固定賃料部分の増額(+235%)</li> </ul>	

# 成長余地の大きいネストホテル札幌大通のリブランド

- オペレーターとの契約更改に合わせ、バリューアップ工事を実施
  - ✓ デザイン性と快適性向上によりインバウンド・レジャー需要の取り込み強化
  - ✓ 客室数：+2室、収容人数：+42人（+14%）
  - ✓ 工事期間：2026年3月～2026年8月（2026年9月リニューアルオープン予定）
  
- 想定ROI 20.9%と高い投資効率の実現を目指す
  - ✓ 想定RevPAR: 15,600円、想定NOI: 333百万円

総工事費	バリューアップ工事	約735百万円
	計画に基づくLCC工事	約1,065百万円
NOI増加額 (年想定)		約153百万円
投資効果	バリューアップに係るROI	20.9%
	総工事後の想定NOI利回り	10.5%



(※1) 2024年8月から2025年7月末までの1年間

(※2) 工事完了後、巡航営業となる2028年9月から2029年8月の平均値または合計値

# ネストホテルalt札幌大通 リブランドオープン予定

デザインを刷新し、豊かな旅の拠点となるホテルへ



Before



After



Before



After



Before



After



Before



After

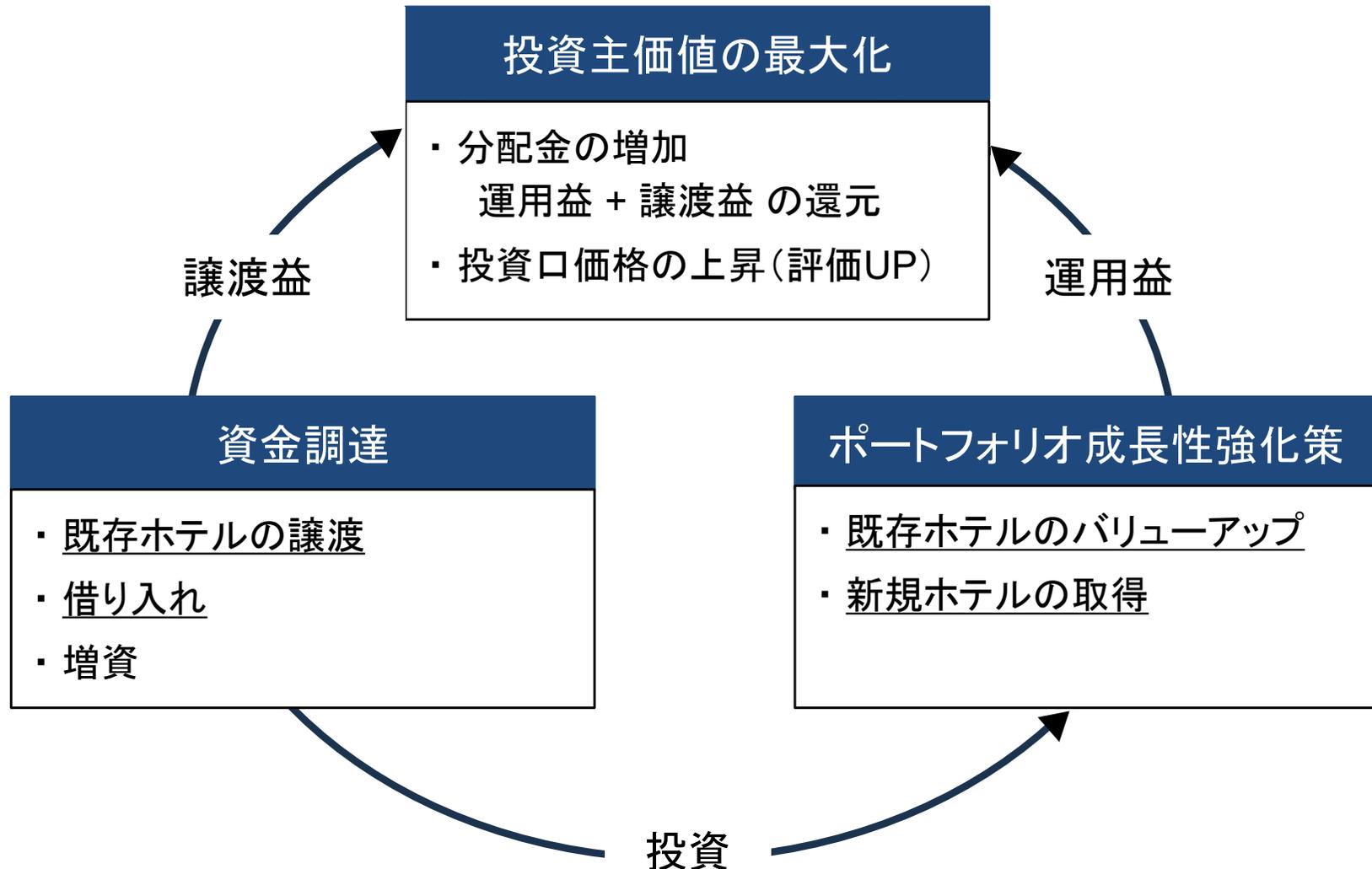
# ポートフォリオの成長性強化と投資主価値の最大化に資する譲渡

- 成長性強化に向けた資金確保と利益還元を同時に実現
  - ✓ 回収資金：既存ホテルの心築工事、新規ホテルの取得に再投資
  - ✓ 譲渡益：鑑定評価ベースの含み益を上回る譲渡益を実現し、早期に利益還元
- 当期は保有ホテルの中で最も規模が小さく完全固定賃料の鈴鹿を譲渡
  - ✓ 安定性が高い一方で成長性が限定的なホテルを帳簿価額比1.5倍の価値を実現

	2025年1月期		2025年7月期	2026年1月期
	ヴァリエホテル広島	ネストホテル 札幌駅前	ネストホテル 大阪心斎橋	コンフォートホテル 鈴鹿
譲渡日	2024年12月2日	2024年12月25日	2025年2月3日	2025年9月1日
譲渡価格 (対帳簿価額) (対鑑定評価額)	1,785百万円 (1.2倍) (1.0倍)	4,700百万円 (2.2倍) (1.7倍)	7,750百万円 (1.0倍) (1.3倍)	430百万円 (1.5倍) (1.1倍)
帳簿価額	1,495百万円	2,116百万円	7,399百万円	271百万円
鑑定評価額	1,760百万円	2,730百万円	6,030百万円	361百万円
譲渡益	<b>245百万円</b>	<b>2,188百万円</b>	<b>295百万円</b>	<b>133百万円</b>

# 資本効率の最適化による投資主価値の最大化

- 厳選した譲渡により利益を早期に投資主様へ還元しつつ成長資金を確保
- ポートフォリオ強化に向けた既存ホテルのバリューアップや新規ホテルへ再投資



# スポンサーとの協働による投資主価値の拡大

スポンサーパイプラインは全国広域に15ホテル / 約854億円

## 【いちごブランドホテル】



エリア	ホテル数 (いちごブランドホテル)
北海道・東北	1 (1)
関東甲信越	1
東京	2 (1)
近畿	5 (3)
中国・四国	1 (1)
九州	5 (3)
合計	15 (9)

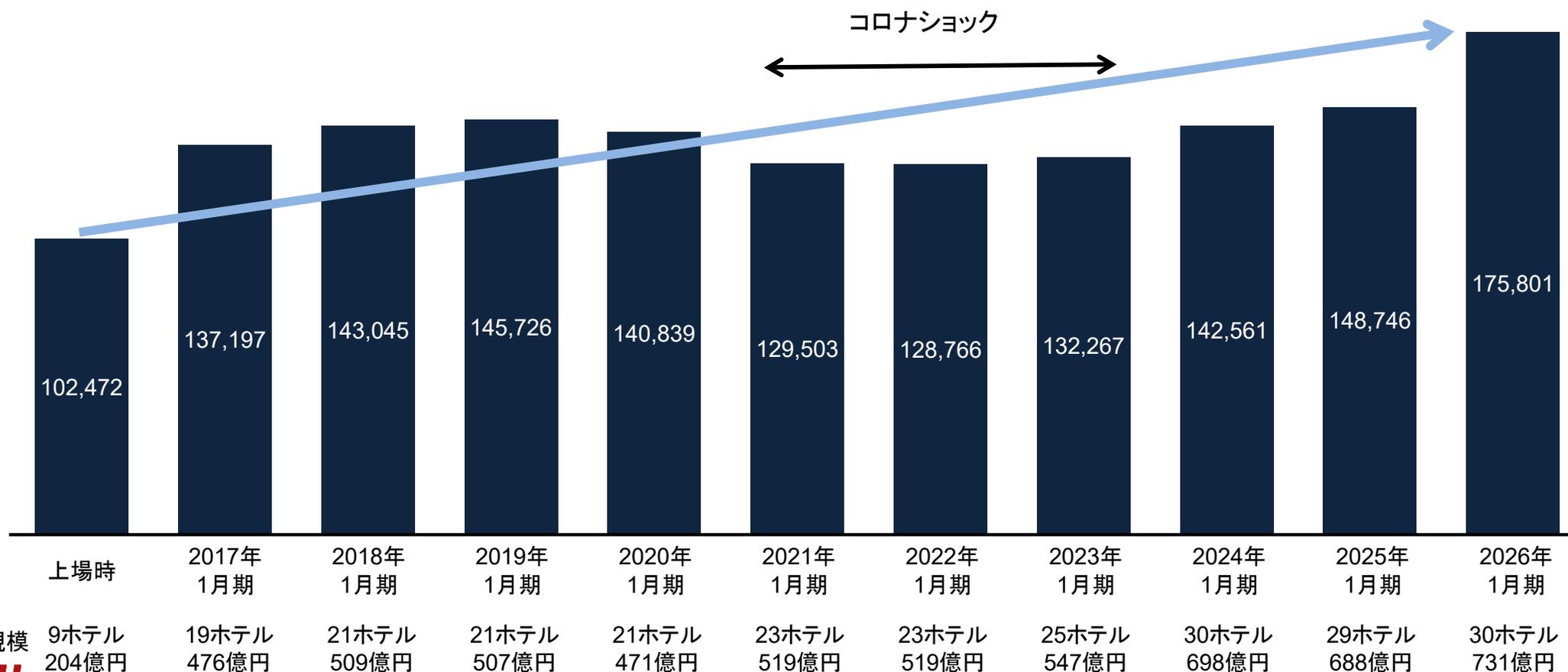
2025年11月30日時点

# いちごホテルの強み - 1口NAVの成長による投資主価値向上 -

NAVが過去最高額を更新、成長基調へ回帰

- ✓ 直近1年間のNAV成長率：+18.2%
- ✓ コロナショック後、年平均NAV成長率(CAGR)：2024年1月期以降 +11.0%

(単位:円)



資産規模

9ホテル 204億円	19ホテル 476億円	21ホテル 509億円	21ホテル 507億円	21ホテル 471億円	23ホテル 519億円	23ホテル 519億円	25ホテル 547億円	30ホテル 698億円	29ホテル 688億円	30ホテル 731億円
---------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------



# 業績予想

---

# 業績予想の主な前提条件

	2026年7月期	2027年1月期
ホテル運用	<ul style="list-style-type: none"> <li>客室稼働率：85.1%(前年同期比 -2.3%pt)</li> <li>ADR：10,414円(前年同期比 -7.3%)</li> <li>バリューアップ工事による休館 → KNOT横浜 2026年4月～2026年7月 → ネスト札幌大通 2026年3月～2026年7月</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>客室稼働率：86.1%(前年同期比 -0.7%pt)</li> <li>ADR：10,957円(前年同期比 -6.2%)</li> <li>バリューアップ工事による休館 → KNOT横浜 2026年8月～2026年11月 → ネスト札幌大通 2026年8月</li> </ul>
中国需要	<ul style="list-style-type: none"> <li>一部中国需要の影響織り込む</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>影響を織り込まず</li> </ul>
金利	<ul style="list-style-type: none"> <li>20億円(固定)借り換え(2026年2月27日) → 全額変動金利にて借り換え完了</li> <li>有利子負債(借り入れ)総額 380.2億円を前提</li> <li>うち変動金利借り入れ総額 105.5億円を前提 → 基準金利 1か月TIBOR +40bpsを織り込む</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>82億円(固定)借り換え(2026年8月25日) → 固定金利41億円、変動金利41億円を前提</li> <li>有利子負債(借り入れ)総額 380.2億円を前提</li> <li>うち変動金利借り入れ総額 146.5億円を前提 → 基準金利 1か月TIBOR +40bpsを織り込む</li> </ul>

# 2026年7月期 業績予想

- 2ホテルにて収益向上を企図したりニューアル工事を想定(全館休館)
- ホテルの譲渡は織り込んでおらず譲渡益が剥落、大阪万博の特需が剥落

(単位:百万円)

	2025年7月期 実績(A)	2026年7月期 前回予想 (2025年9月発表)	2026年7月期 今回予想(B)	前年同期比 (B)-(A)	主な差異要因
<b>営業収益</b>	<b>3,051</b>	<b>2,644</b>	<b>2,666</b>	<b>-384</b>	■ 営業収益 -384
ホテル変動賃料	1,310	1,256	1,233	-76	・変動賃料 -76 2物件 譲渡に伴う賃料 -1
ホテル固定賃料	1,273	1,228	1,271	-2	2物件 休館に伴う賃料 -143 (札幌大通-58、KNOT横浜-85)
その他	467	159	161	-306	富山+79、宮古島+43、大阪堺筋-45、他
<b>営業費用</b>	<b>1,316</b>	<b>1,247</b>	<b>1,267</b>	<b>-49</b>	■ 営業費用 -49
修繕費	29	42	56	+27	・資産運用報酬 -121
減価償却費	447	492	495	+48	・控除対象外消費税 -42
<b>営業利益</b>	<b>1,734</b>	<b>1,396</b>	<b>1,399</b>	<b>-335</b>	・固定資産税 +19、減価償却費 +48、修繕費 +27
<b>経常利益</b>	<b>1,378</b>	<b>1,005</b>	<b>988</b>	<b>-390</b>	・保険料、管理委託料、信託報酬等 +9、水光熱費 +10
<b>当期純利益</b>	<b>1,377</b>	<b>1,004</b>	<b>987</b>	<b>-390</b>	■ 営業外費用 +51
<b>1口当たり分配金(DPU)</b>	<b>4,207円</b>	<b>3,068円</b>	<b>3,016円</b>	<b>-1,191円</b>	・支払利息 +46
<b>RevPAR (変動賃料ホテル)</b>	<b>9,794円</b>	<b>8,416円</b>	<b>8,865円</b>	<b>-929円</b>	■ CAPEX
<b>ホテル数</b>	<b>29ホテル</b>	<b>30ホテル</b>	<b>30ホテル</b>	<b>+1ホテル</b>	・エレベーター更新工事(4件)、空調更新(5件)、 外壁改修工事(2件)、ユニットバス更新工事等
<b>NOI</b>	<b>2,466</b>	<b>2,306</b>	<b>2,306</b>	<b>-160</b>	
<b>償却後NOI</b>	<b>2,019</b>	<b>1,814</b>	<b>1,810</b>	<b>-208</b>	
<b>資本的支出(CAPEX)</b>	<b>447</b>	<b>682</b>	<b>664</b>	<b>+216</b>	

※ 全館改修工事に伴う閉館は、札幌大通5か月、KNOT横浜4か月を業績予想に反映

# 2027年1月期 業績予想

- 2ホテルにて収益向上を企図したリニューアル工事を想定(全館休館)
- ホテルの譲渡は織り込んでおらず譲渡益が剥落、大阪万博の特需が剥落

(単位:百万円)

	2026年1月期 実績(A)	2027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>3,148</b>	<b>2,962</b>	<b>-185</b>	■ <u>営業収益</u> -185
ホテル変動賃料	1,498	1,409	-88	・変動賃料 -88
ホテル固定賃料	1,327	1,390	+63	2物件 休館に伴う賃料 -156 (札幌大通-49、KNOT横浜-107)
その他	323	163	-160	富山+45、阿佐ヶ谷+36、宮古島+20、大阪堺筋-32、他
<b>営業費用</b>	<b>1,424</b>	<b>1,476</b>	<b>+52</b>	・固定賃料 +63
修繕費	30	29	-0	1物件 譲渡に伴う賃料 -2
減価償却費	492	589	+97	2物件 休館に伴う賃料 +14(札幌大通+37、KNOT横浜-23)
<b>営業利益</b>	<b>1,724</b>	<b>1,485</b>	<b>-238</b>	阿佐ヶ谷+42、富山+10、他
<b>経常利益</b>	<b>1,355</b>	<b>1,023</b>	<b>-332</b>	・その他 -160
<b>当期純利益</b>	<b>1,354</b>	<b>1,022</b>	<b>-332</b>	譲渡益の剥落 -134
<b>1口当たり分配金(DPU)</b>	<b>4,136円</b>	<b>3,121円</b>	<b>-1,015円</b>	店舗賃料 -19(KNOT横浜休館)
RevPAR (変動賃料ホテル)	10,121円	9,435円	-686円	保険金収入の剥落:-11
ホテル数	30ホテル	30ホテル	-	■ <u>営業費用</u> +52
NOI	2,703	2,558	-145	・資産運用報酬 -141
償却後NOI	2,211	1,968	-242	・保険料、管理委託料、信託報酬等 -5
資本的支出(CAPEX)	739	3,687	+2,947	・KNOT横浜 開業準備費等 +68
				・水光熱費 +9、固定資産税 +24、減価償却費 +97
				■ <u>営業外費用</u> +80
				・支払利息 +90、融資関連費用等 -6
				■ <u>CAPEX</u>
				・札幌大通(リニューアル工事)、KNOT横浜(大規模修繕工事)、 エレベーター更新工事(2件)、外壁改修工事(1件)、 空調更新工事(2件)、ユニットバス更新工事等

※ 全館改修工事に伴う閉館は、札幌大通1か月、KNOT横浜4か月を業績予想に反映

## 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

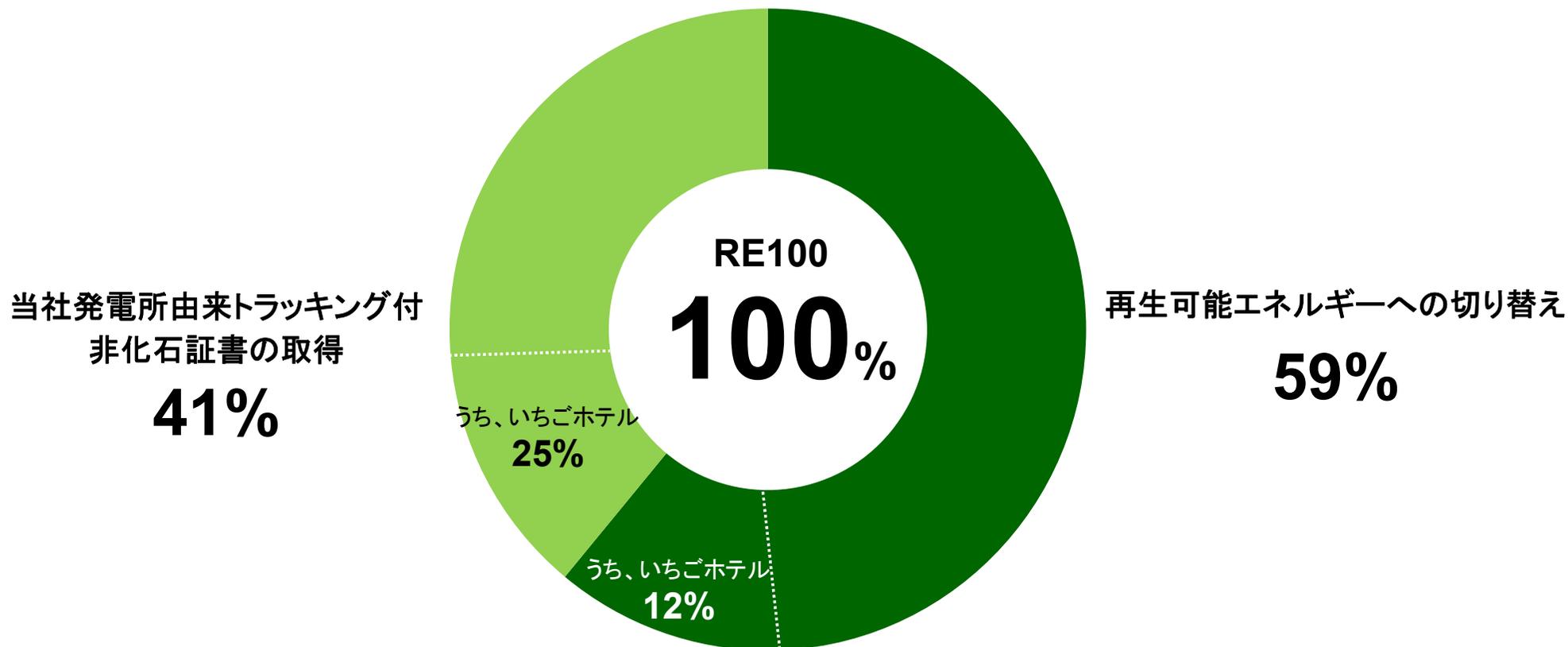
敷地内緑化、屋上・壁面緑化や在来種を中心とした植栽の取り組み等を通じて、生物多様性・生態系の保全に貢献します

# 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<sup>(※)</sup>達成へ、100%を維持

✓ 2026年2月期にRE100認証取得予定

■ RE100達成率(2025年2月末日時点)



(※) 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

# いちごのクライメート・ポジティブ(CO2削減量 / 排出量比較)

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

## ■ クリーンエネルギー事業によるCO2削減量とグループ排出量比較

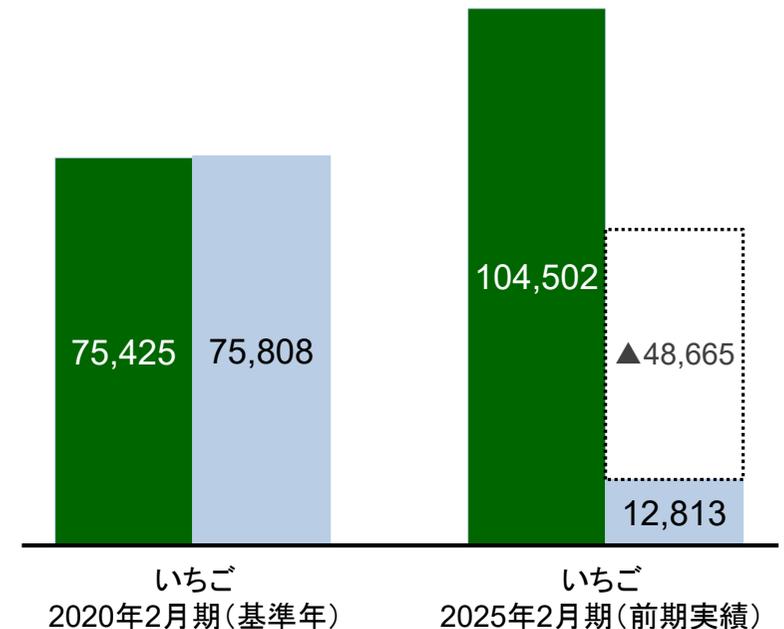
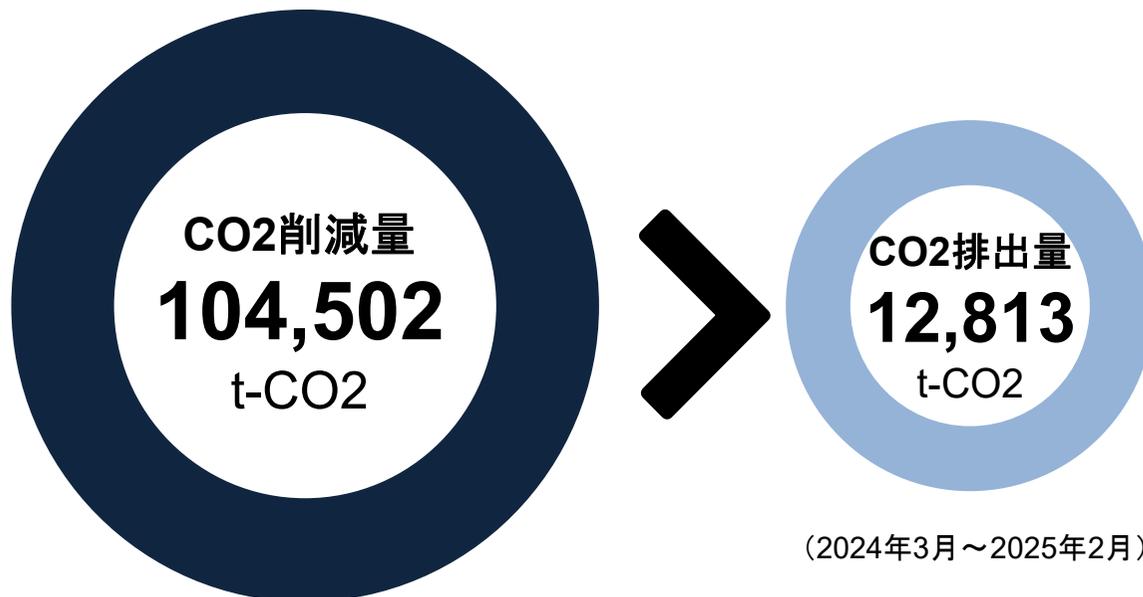
## ■ CO2削減・排出量推移

(単位:t-CO2)

- 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(※2)によるCO2削減量

**CO2削減量は排出量の約8倍**

**削減量は大幅増、排出量は大幅減**



(※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) 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(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)

# 環境 (Environmental)

いちご  
ESG



Environmental

## 環境循環型社会によるクライメート・ポジティブを目指して

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

現存する建物や遊休地を、いちごの心築技術により、最有効活用。サステナブル社会の実現に向け、安心安全が100年持続する建物技術をオープンプラットフォームで研究開発し、公共インフラへのアプローチも含めた「100年不動産」にもチャレンジ

いちごの「心築」  
建物を活かして新たな価値を創る



### ■ 遊休地を活用したクリーンエネルギーの創出、地域への貢献

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



#### 【年間発電量】

**234,662,770 kWh**

約56,200世帯分の年間発電量

※ 年間消費電力量(国内平均)  
4,175kWh/世帯(環境省資料)

※ いちご、いちごグリーン  
2024年3月～2025年2月実績

#### 【年間CO2削減量】

**104,502 t-CO2**

自動車約45,400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2024年3月～2025年2月実績

### ■ 環境認証

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

いちごホテル (3463)	いちごオフィス (8975)
<b>環境認証の取得</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● BELS(6ホテル)</li> <li>● CASBEE(1ホテル)</li> <li>● CASBEE札幌(1ホテル)</li> </ul>	<b>環境認証の取得</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 29件(23物件)</li> <li>● 賃貸可能面積の37.9%(オフィス)</li> </ul>
<b>GRESBリアルエステイト評価(2021年より参加)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ESG推進の方針、組織体制、パフォーマンスを評価され「GreenStar」を5年連続で取得</li> </ul>	<b>GRESBリアルエステイト評価(2016年より参加)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ESG推進の方針、組織体制、パフォーマンスを評価され「GreenStar」を9年連続で取得</li> </ul>
<b>消費電力の再生可能エネルギーへの切り替え</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 22ホテルにて切替完了</li> <li>● 8ホテル分のトラッキング付非化石証書購入済</li> </ul>	<b>消費電力100%再生可能エネルギーへの切り替え完了</b>

(2026年2月28日現在)

事業活動を通じた社会貢献



■ 地域活性化への貢献

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



◀ 宮交シティ  
 商業施設 / 宮崎県  
[www.miyakocity.com](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「いちご大学」を、2013年5月より企業内大学として開校  
 開催する講座では、専門性の高い役職員が自ら講師となり経験談や実績を踏まえた講義内容を展開するほか、外部専門講師を招へい  
 1年間の平均開講数 30回

【いちご大学の様子】



リアル(オフライン)とオンラインのハイブリッド開催

■ スポーツ支援

スポーツ支援の枠組みに限らない地域活性化への取り組みとして、Jリーグとトップパートナー契約を締結し、活動を支援  
 また、ウエイトリフティング部・陸上部・テニス部を創設し、可能性豊かなアスリートたちを社員として雇用、競技活動を支援



三宅宏実  
 村上英士朗  
 (ウエイトリフティング)



清山ちさと(陸上)

「スポーツエールカンパニー」(スポーツ庁)、  
 「スポーツ推進企業」(東京都)  
 に9年連続認定

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



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



## 徹底したガバナンス体制が、健全かつ効率的な運用を可能に

### 完全成果報酬体系 への移行

- ✓ 2019年2月1日より、資産規模連動報酬等とは異なる、投資主価値向上との完全連動報酬体系を導入
- ✓ 静観的な運用ではなく投資主価値向上につながる能動的な運用の促進
- ✓ 2024年10月26日開催の投資主総会決議に基づき、被合併時成果報酬および被買収時成果報酬の料率を改定

### ベストプラクティスを目指すガバナンス体制

#### ■ 投資法人

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

#### ■ 資産運用会社

- ✓ ベストプラクティスを目指す運用体制
  - 取締役5名のうち、2名が社外取締役
  - アセットマネジメント部を他業務から分離し、独立判断による最良執行を図る
  - リスク・コンプライアンス部および監査部を社長直轄とし、法令順守・内部管理体制を確保
  - 投資運用委員会、リスク・コンプライアンス委員会に外部有識者を入れることで、コンプライアンス運営の客観性を確保

#### 資産運用会社社長・投資法人執行役員の兼務

⇒ Jリート58投資法人中、27投資法人で兼務

いちごホテル：役員は全員、いちごグループから独立した第三者

#### 資産運用会社の取締役会の独立性

⇒ (1名でも)社外取締役を導入している資産運用会社は4社のみ

いちご投資顧問：5名中、2名が社外取締役

※ 2026年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（2026年1月31日時点）

賃料形態	固定賃料	固定賃料＋変動賃料		変動賃料	合計
契約形態	賃貸借契約	賃貸借契約	賃貸借契約	賃貸借契約	-
固定賃料	○	○	○	-	-
変動賃料	なし	売上超過分の一定割合	ホテルGOPの一定割合	ホテルGOPの一定割合超過分	-
ホテル賃料 (2026年1月期実績)	282百万円 (10.0%)	※1	2,310百万円 (81.8%)	※1	2,822百万円 (100.0%)
保有ホテル数	6ホテル	2ホテル	21ホテル	1ホテル	30ホテル
取得価格合計	8,290百万円 (11.3%)	4,160百万円 (5.7%)	59,163百万円 (80.9%)	1,490百万円 (2.0%)	73,103百万円 (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>・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>・ホテルサンシャイン宇都宮</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・KOKO HOTEL 名古屋丸の内</li> <li>・KOKO HOTEL 神戸新長田</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ネストホテル札幌大通</li> <li>・ネストホテル松山</li> <li>・ネストホテル熊本</li> <li>・ネストホテル博多駅前</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>・スマイルホテル長野</li> <li>・スマイルホテル宮古島</li> <li>・ホテルエノエ富山 ※2</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> <li>・ザ・ワンファイブマリン福岡</li> <li>・HOTEL THE KNOT YOKOHAMA</li> <li>・THE KNOT SAPPORO</li> <li>・コンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)</li> <li>・コンフォートホテル中部国際空港</li> <li>・クインテッサホテル伊勢志摩</li> <li>・クインテッサホテル大垣</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・カプセルプラス横浜</li> </ul>	-

※1 KOKO HOTEL 名古屋丸の内、KOKO HOTEL 神戸新長田、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 ホテルエノエ富山は2025年8月29日に取得

# ホテル一覧 (2026年1月31日時点保有ホテル)

タイプ	ホテル番号	ホテル名	賃料形態	所在地	賃貸可能面積 (㎡)	取得価格 (百万円)	期末帳簿価額 (百万円) (A)	2026年1月期末評価		含み損益 (百万円) (B)-(A)
								期末評価額 (百万円) (B)	還元利回り (%)	
宿泊主体・特化型	A-2	ネストホテル札幌大通	固定+変動賃料	北海道札幌市	5,638.78	1,450	1,358	2,920	4.9	+1,561
	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	267	404	5.3	+136
	A-4	THE KNOT SAPPORO	固定+変動賃料	北海道札幌市	5,153.60	4,900	4,820	5,800	4.3	+979
	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	1,540	1,720	4.5	+179
	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	713	995	4.9	+281
	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	2,287	2,490	4.8	+202
	B-4	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	固定+変動賃料	神奈川県横浜市	5,794.75	4,800	4,793	5,220	4.2	+426
	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	2,721.30	3,910	4,003	5,780	4.1	+1,776
	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	1,209	1,440	4.4	+230
	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	3,755	5,530	3.4	+1,774
	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	1,379	1,800	5.0	+420
	D-2	KOKO HOTEL 名古屋丸の内	固定+変動賃料	愛知県名古屋市	5,255.66	2,670	2,719	3,250	4.5	+530
	D-3	コンフォートホテル中部国際空港	固定+変動賃料	愛知県常滑市	11,599.63	5,308	5,065	7,170	4.2	+2,104
	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	652	692	5.2	+39
	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	1,042	916	5.1	-126
	D-7	ホテルエノエ富山	固定+変動賃料	富山県富山市	7,211.04	3,400	3,389	3,890	4.9	+500
	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	4,891.84	4,480	4,442	3,840	4.3	-602
	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	1,776	1,740	4.5	-36
	E-4	KOKO HOTEL 神戸新長田	固定+変動賃料	兵庫県神戸市	4,540.90	1,490	1,425	2,160	4.4	+734
	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	3,697	4,570	4.1	+872
	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	1,170	2,550	5.5	+1,379
	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	1,656	2,460	5.5	+803
	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	1,700	2,050	5.2	+349
	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	2,092	2,250	4.8	+157
	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	1,092	1,130	4.7	+37
	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	2,630	4.1	+1,207
	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	2,154	2,350	5.1	+195
	G-4	ザ・ワンファイブマリン福岡	固定+変動賃料	福岡県福岡市	1,921.55	2,600	2,603	2,710	4.2	+106
	G-5	ネストホテル博多駅前	固定+変動賃料	福岡県福岡市	3,669.22	6,500	6,471	7,680	4.0	+1,208
	G-6	スマイルホテル宮古島	固定+変動賃料	沖縄県宮古島市	3,731.50	2,300	2,319	2,760	4.4	+443
<b>30 ホテル 合計</b>					<b>141,875.99</b>	<b>73,103</b>	<b>73,021</b>	<b>90,897</b>	<b>4.4</b>	<b>+17,878</b>

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

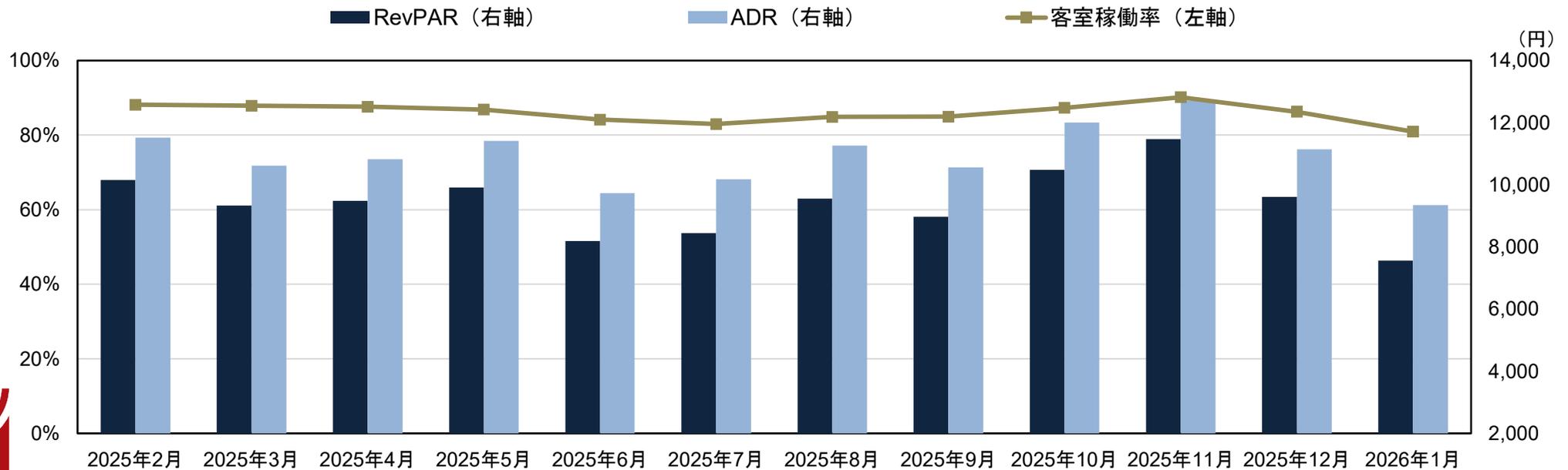
# 賃料・運営関連データ

## ■ 賃料収入割合（収益額ベース）

（単位：千円）

収益項目		2025年1月期		2025年7月期		2026年1月期	
		収益額	比率	収益額	比率	収益額	比率
賃料	ホテル賃料(固定)	1,303,474	46.6%	1,273,422	46.2%	1,327,090	44.0%
	ホテル賃料(変動)	1,324,203	47.3%	1,310,553	47.6%	1,498,146	49.7%
	商業賃料	107,276	3.8%	106,800	3.9%	117,293	3.9%
その他(水光熱費収入等)		61,979	2.2%	64,790	2.4%	72,257	2.4%
合計		<b>2,796,934</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,755,566</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,014,788</b>	<b>100.0%</b>

## ■ ポートフォリオ全体の運営実績（2025年1月～2026年1月）

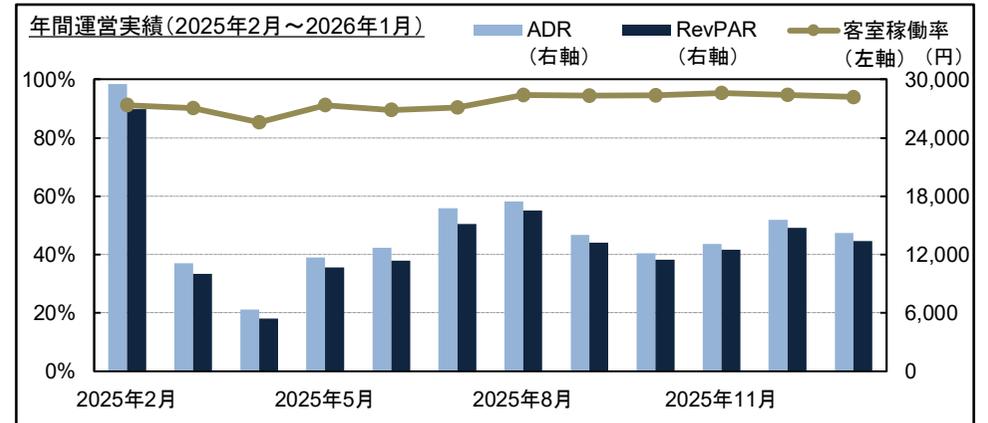


# 保有ホテルの概要（変動賃料導入ホテル）

## ■ A-2 ネストホテル札幌大通



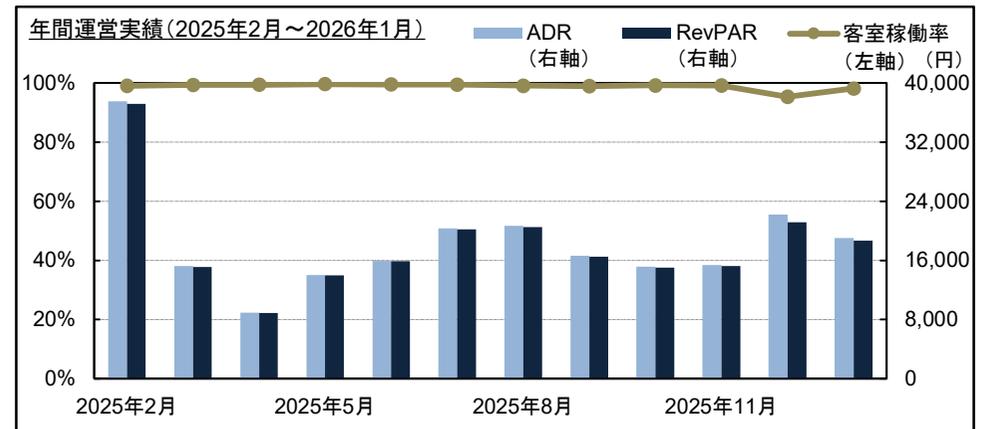
所在地	北海道札幌市中央区
アクセス	札幌市営地下鉄南北線「大通」駅 徒歩約4分
オペレーター	ネストホテルジャパン株式会社
客室数	121室
取得額	1,450百万円



## ■ A-3 THE KNOT SAPPORO



所在地	北海道札幌市中央区
アクセス	札幌市営地下鉄南北線「すすきの」駅 徒歩約2分
オペレーター	ワンファイブホテルズ株式会社
客室数	140室
取得額	4,900百万円



# 保有ホテルの概要（変動賃料導入ホテル）

## ■ B-1 カプセルプラス横浜

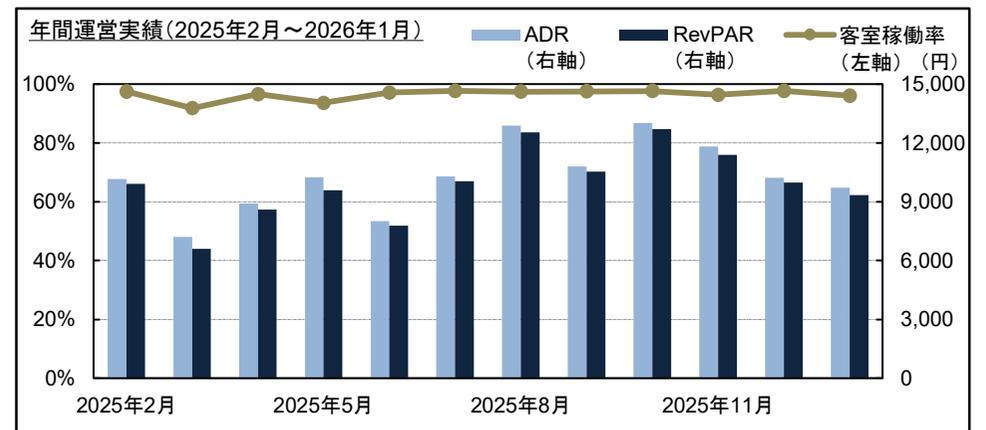
所在地	神奈川県横浜市西区
アクセス	JR・私鉄・地下鉄 「横浜」駅 徒歩約6分
オペレーター	株式会社ナインアワーズ
客室数	169室
取得額	1,490百万円



賃借人から運営実績の開示についての同意が得られていないため非開示

## ■ B-2 スマイルホテル長野

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

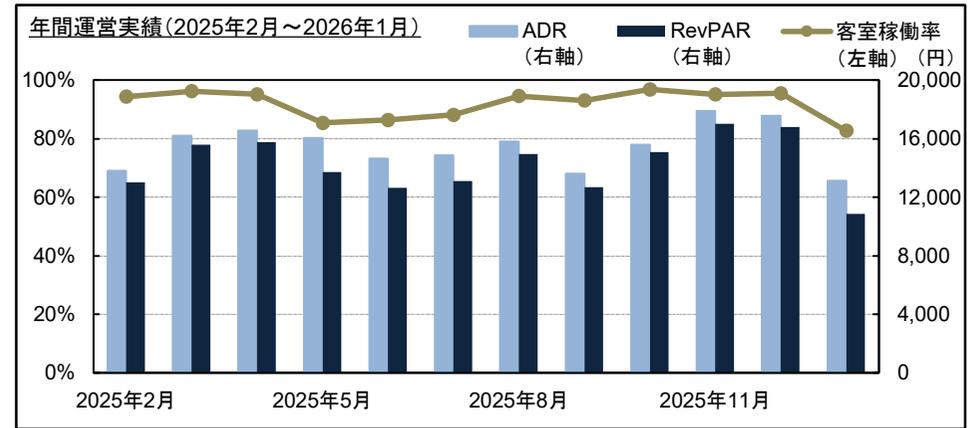


# 保有ホテルの概要（変動賃料導入ホテル）

## ■ B-4 HOTEL THE KNOT YOKOHAMA



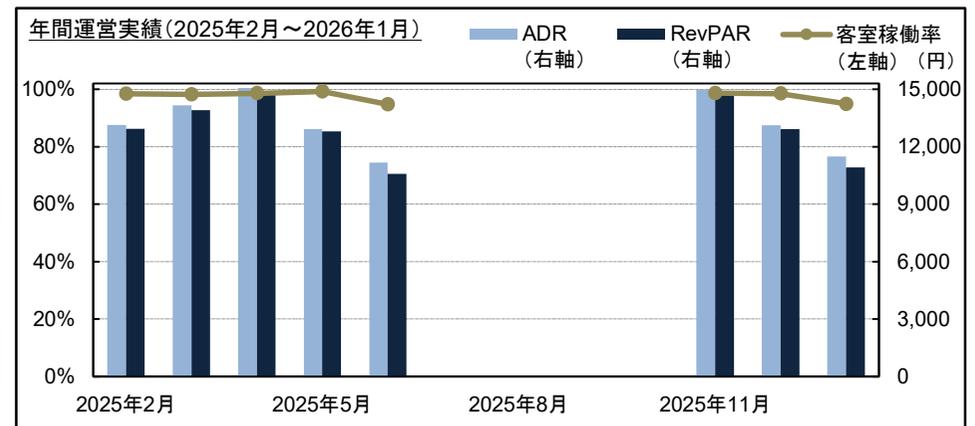
所在地	神奈川県横浜市西区
アクセス	JR各線 「横浜」駅 徒歩約5分
オペレーター	株式会社ホスピタリティ オペレーションズ
客室数	145室
取得額	4,800百万円



## ■ C-1 スマイルホテル東京阿佐ヶ谷



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



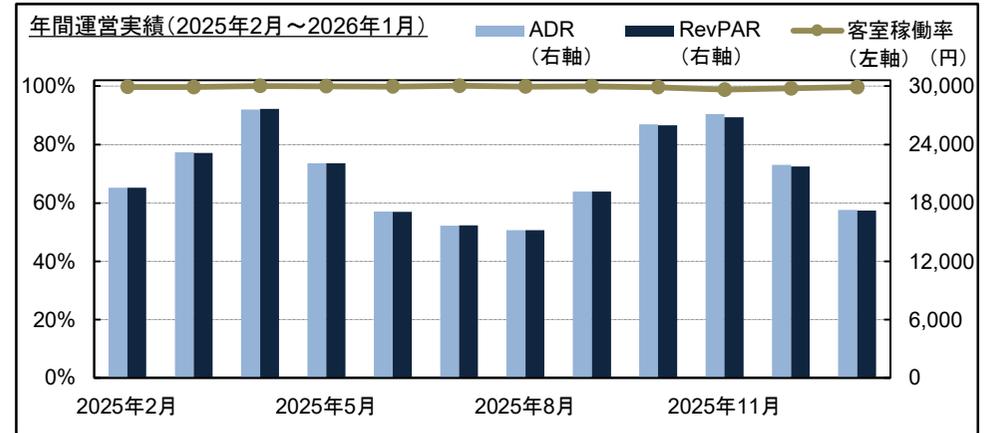
※ 2025年6月30日から10月31日までリニューアル工事のため全館閉館

# 保有ホテルの概要（変動賃料導入ホテル）

## ■ C-4 ザ・ワンファイブ東京渋谷



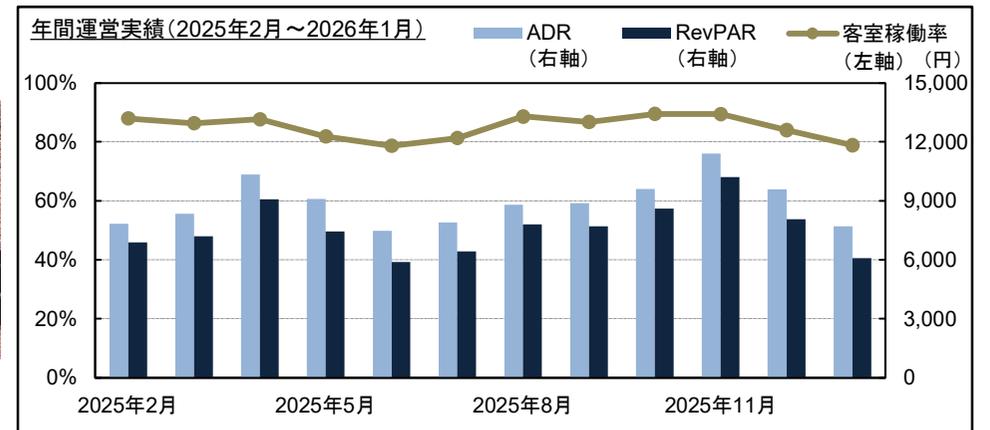
所在地	東京都渋谷区
アクセス	JR・東急・京王・東京メトロ「渋谷」駅徒歩約6分
オペレーター	ワンファイブホテルズ株式会社
客室数	72室
取得額	3,700百万円



## ■ D-2 KOKO HOTEL 名古屋丸の内



所在地	愛知県名古屋市中区
アクセス	名古屋市営地下鉄桜通線・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



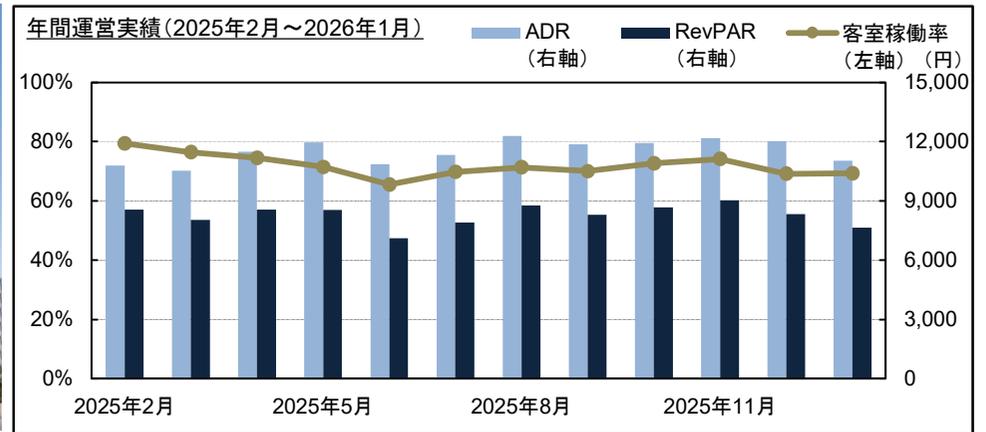
※ 2026年2月13日よりホテル名を変更しております

# 保有ホテルの概要（変動賃料導入ホテル）

## ■ 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

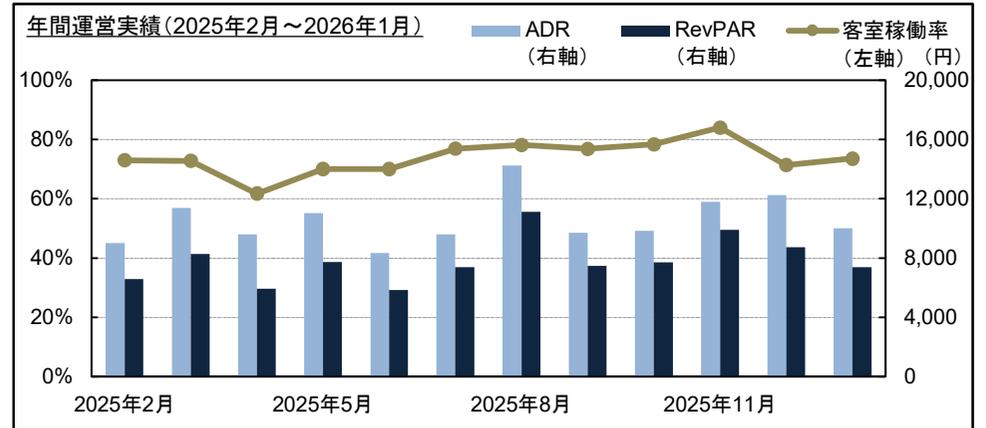


※ 2025年5月より賃料契約形態が固定+変動賃料導入に契約変更

## ■ 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

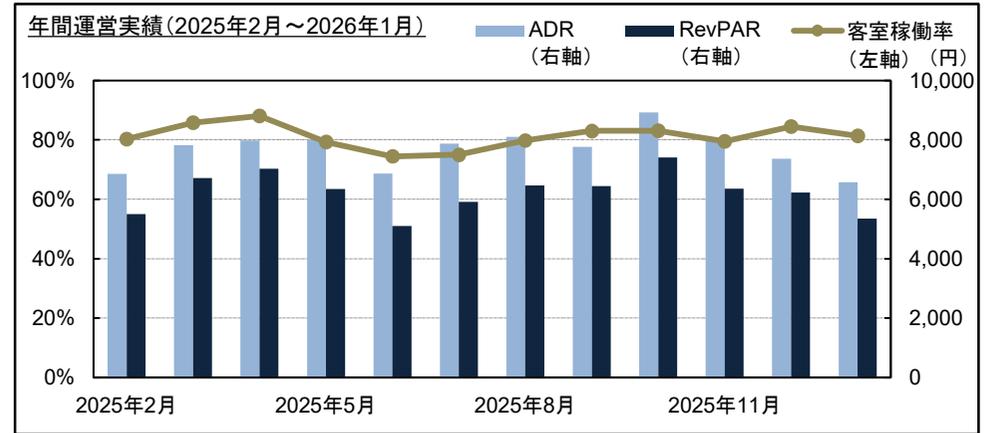


# 保有ホテルの概要（変動賃料導入ホテル）

## ■ D-6 クインテッサホテル大垣



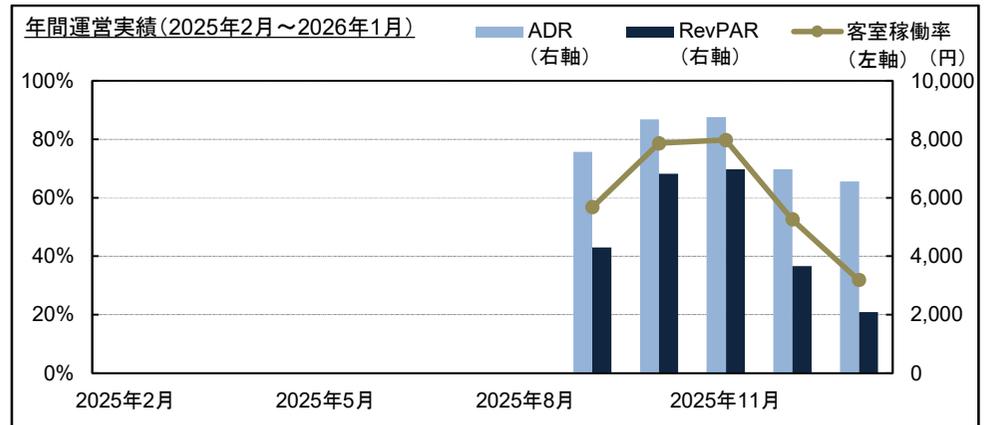
所在地	岐阜県大垣市
アクセス	JR東海道本線および 養老鉄道養老線「大垣」駅 徒歩約5分
オペレーター	コアグローバルマネジメント 株式会社
客室数	98室
取得額	1,070百万円



## ■ D-7 ホテルエノエ富山



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



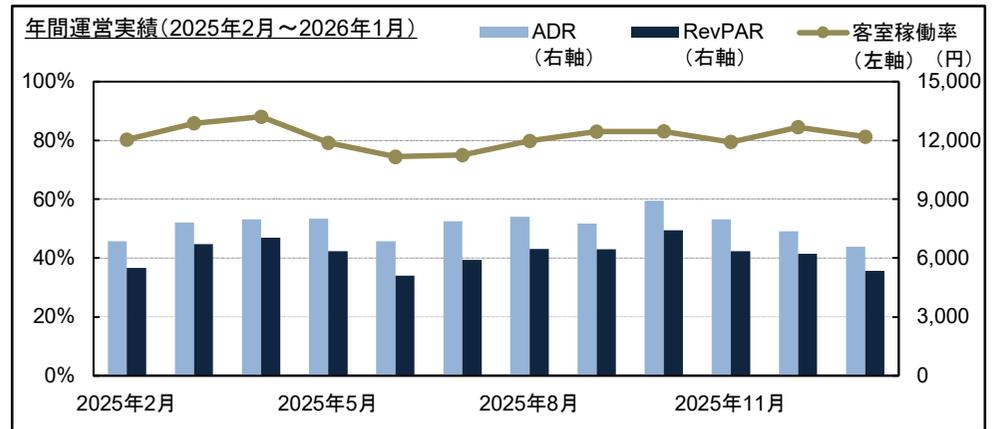
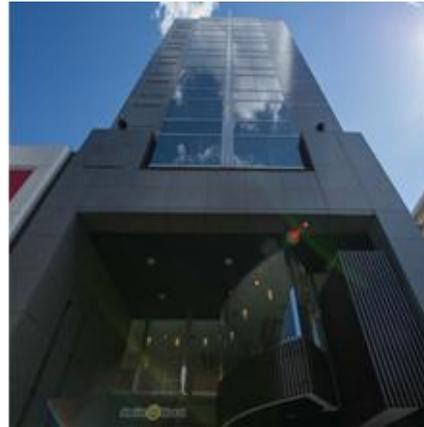
※ 2025年8月29日取得

# 保有ホテルの概要（変動賃料導入ホテル）

## ■ E-1 スマイルホテル京都四条



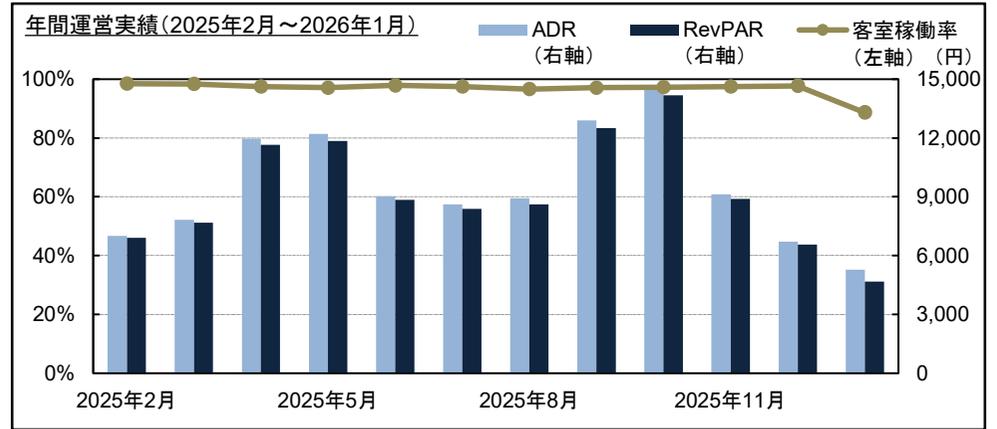
所在地	京都府京都市下京区
アクセス	京都市営地下鉄烏丸線「四条」駅および 阪急電鉄京都本線「烏丸」駅 徒歩約5分
オペレーター	株式会社ホスピタリティ オペレーションズ
客室数	144室
取得額	4,480百万円



## ■ E-3 ザ・ワンファイブ大阪堺筋



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

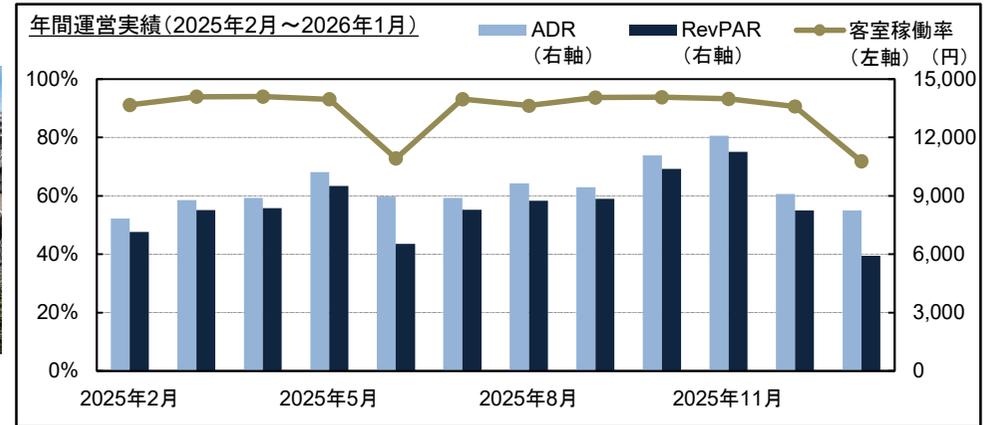


# 保有ホテルの概要（変動賃料導入ホテル）

## ■ E-4 KOKO HOTEL 神戸新長田



所在地	兵庫県神戸市長田区
アクセス	JR神戸線(山陽本線)他「新長田」駅 徒歩約2分
オペレーター	株式会社ミナシア
客室数	133室
取得額	1,490百万円

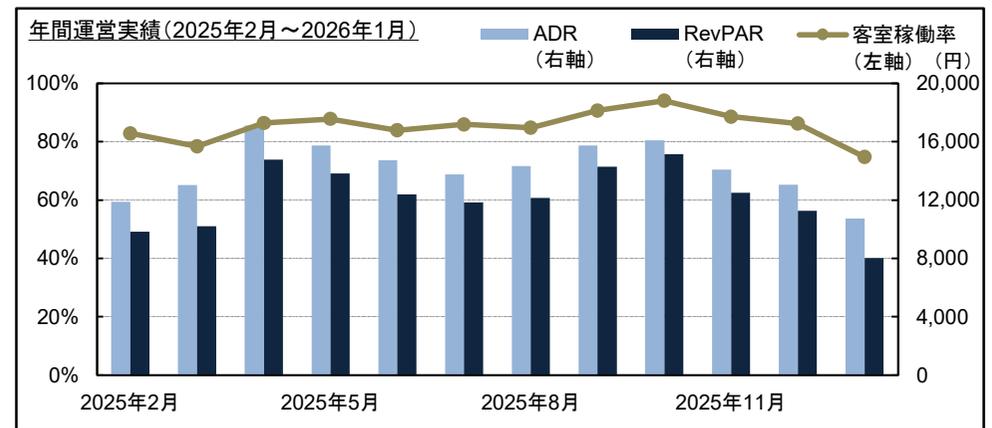


※ 2025年11月17日よりホテル名を変更しております

## ■ 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

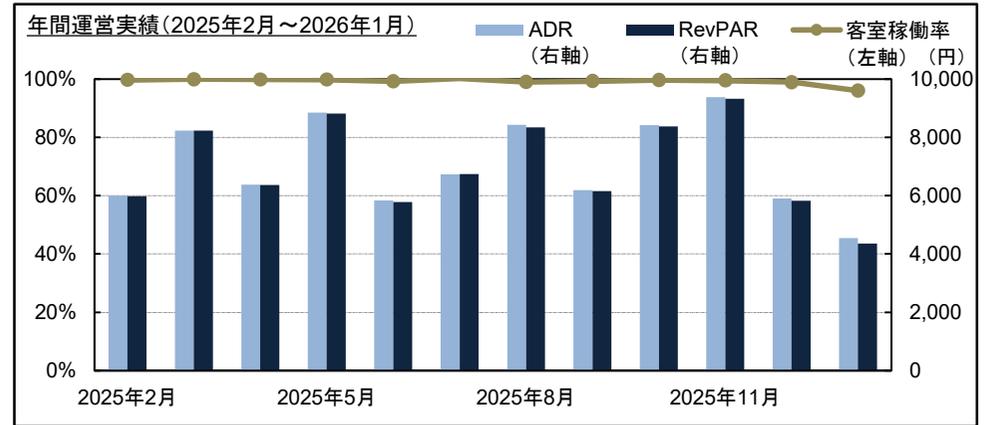


# 保有ホテルの概要（変動賃料導入ホテル）

## ■ F-1 ザ・ワンファイブ岡山



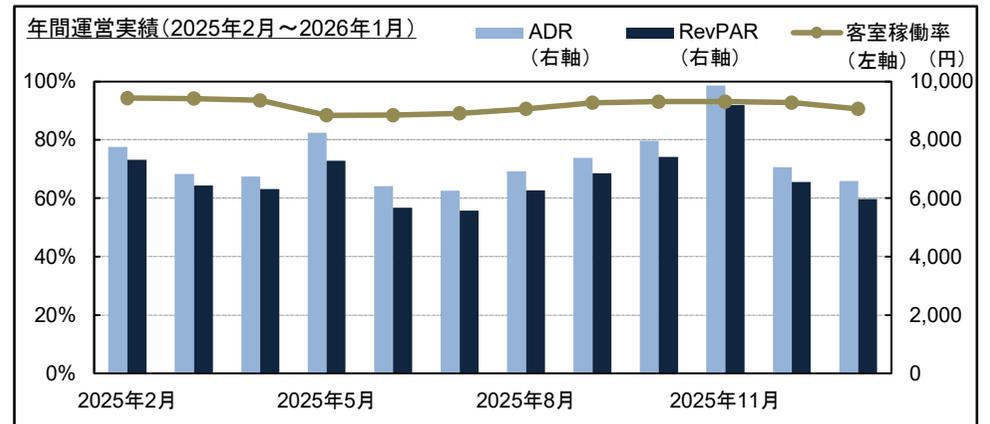
所在地	岡山県岡山市北区
アクセス	JR山陽新幹線 山陽本線、宇野線等 「岡山」駅 徒歩約15分
オペレーター	ワンファイブホテルズ 株式会社
客室数	208室
取得額	1,200百万円



## ■ 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

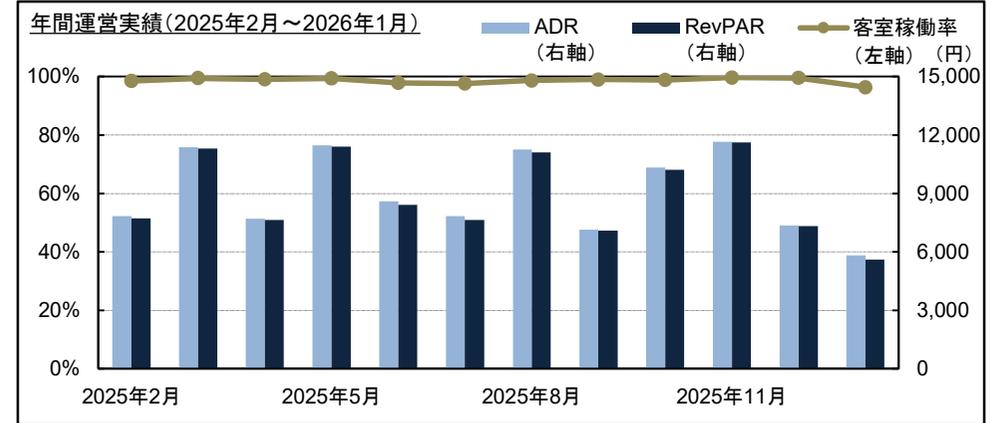


# 保有ホテルの概要（変動賃料導入ホテル）

## ■ F-4 ザ・ワンファイブガーデン倉敷



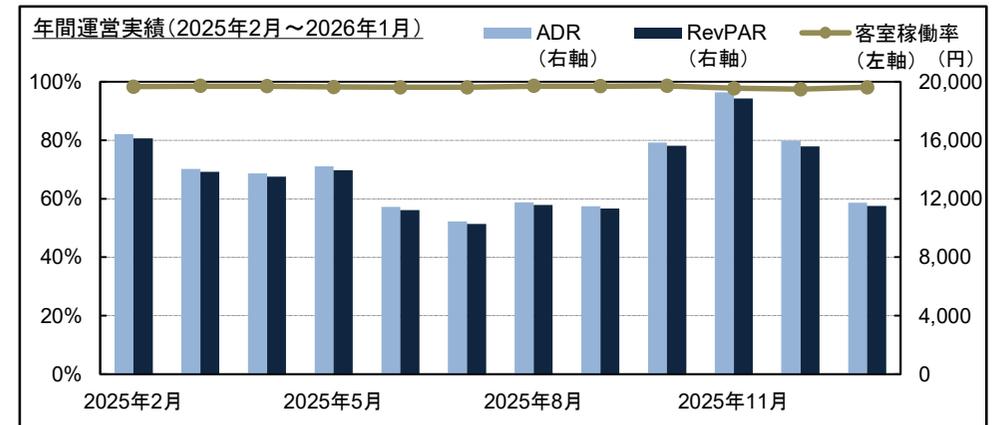
所在地	岡山県倉敷市
アクセス	JR山陽本線「倉敷」駅 徒歩約8分
オペレーター	ワンファイブホテルズ 株式会社
客室数	107室
取得額	1,725百万円



## ■ G-1 ザ・ワンファイブ福岡天神



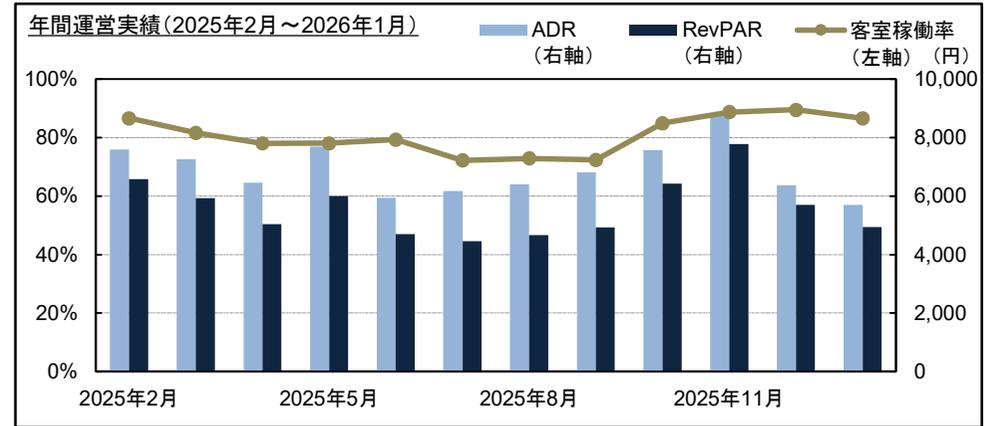
所在地	福岡県福岡市中央区
アクセス	福岡市営地下鉄空港線 「天神」駅 徒歩約6分
オペレーター	ワンファイブホテルズ 株式会社
客室数	77室
取得額	1,380百万円



# 保有ホテルの概要（変動賃料導入ホテル）

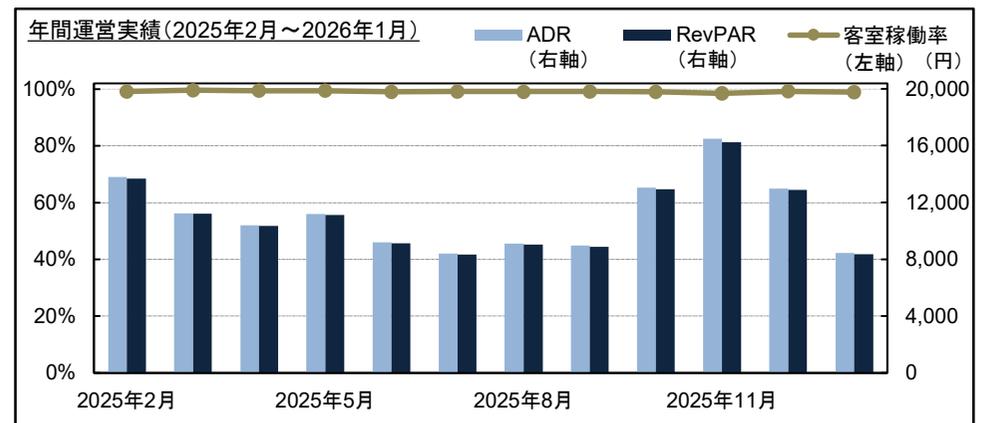
## ■ G-3 ネストホテル熊本

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



## ■ G-4 ザ・ワンファイブマリン福岡

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

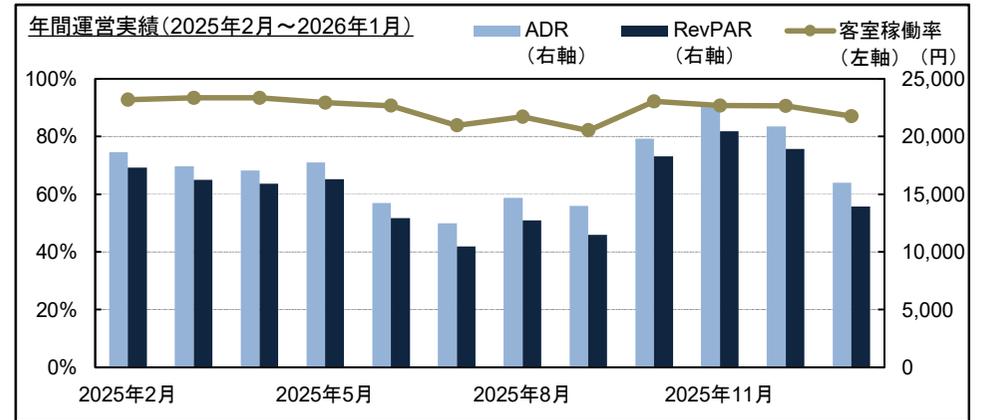


# 保有ホテルの概要（変動賃料導入ホテル）

## ■ G-5 ネストホテル博多駅前



所在地	福岡県福岡市博多区
アクセス	JR各線 福岡市地下鉄空港線 福岡市地下鉄七隈線 「博多」駅徒歩約5分
オペレーター	ネストホテルジャパン 株式会社
客室数	160室
取得額	6,500百万円

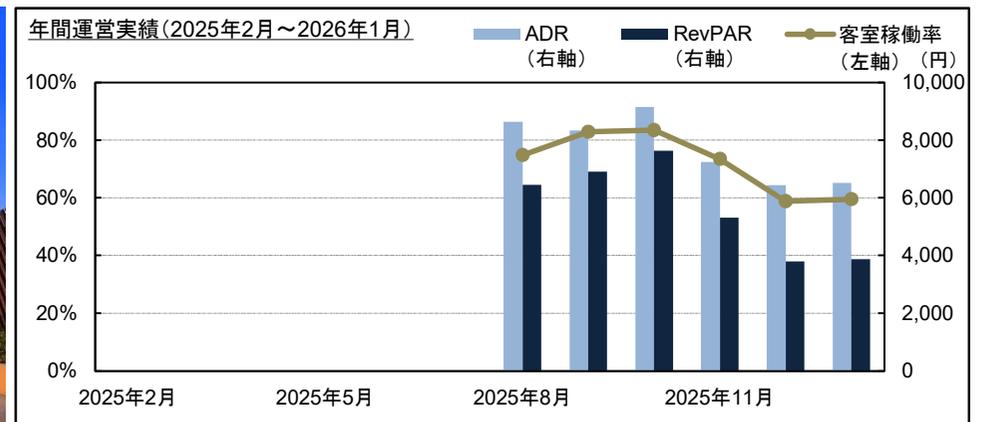


※ 2025年2月4日取得。取得日以前の実績は前所有者より受領したデータに基づき開示

## ■ G-6 スマイルホテル宮古島



所在地	沖縄県宮古島市
アクセス	宮古空港から車約13分
オペレーター	株式会社ホスピタリティ オペレーションズ
客室数	135室
取得額	2,300百万円



※ 2025年7月28日取得

# 保有ホテルの概要（固定賃料ホテル）

## ■ A-3 コンフォートホテル釧路

所在地	北海道釧路市
アクセス	JR根室本線 「釧路」駅 徒歩約2分
オペレーター	株式会社グリーンズ
客室数	126室
取得額	300百万円



## ■ B-3 ホテルサンシャイン宇都宮

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



## ■ C-3 ホテルリブマックス日本橋箱崎

所在地	東京都中央区
アクセス	東京メトロ半蔵門線 「水天宮前」駅 徒歩約3分
オペレーター	株式会社リブ・マックス
客室数	48室
取得額	1,360百万円



## ■ D-1 コンフォートホテル浜松

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



# 保有ホテルの概要（固定賃料ホテル）

## ■ F-3 アーバイン広島エグゼクティブ



所在地	広島県広島市東区
アクセス	JR山陽新幹線 山陽本線、可部線等 「広島」駅 徒歩約6分
オペレーター	株式会社 ユキ・コーポレーション
客室数	172室
取得額	1,800百万円



## ■ F-6 下関駅西ワシントンホテルプラザ



所在地	山口県下関市
アクセス	JR山陽本線「下関」駅 徒歩約3分
オペレーター	ワシントンホテル 株式会社
客室数	238室
取得額	1,080百万円



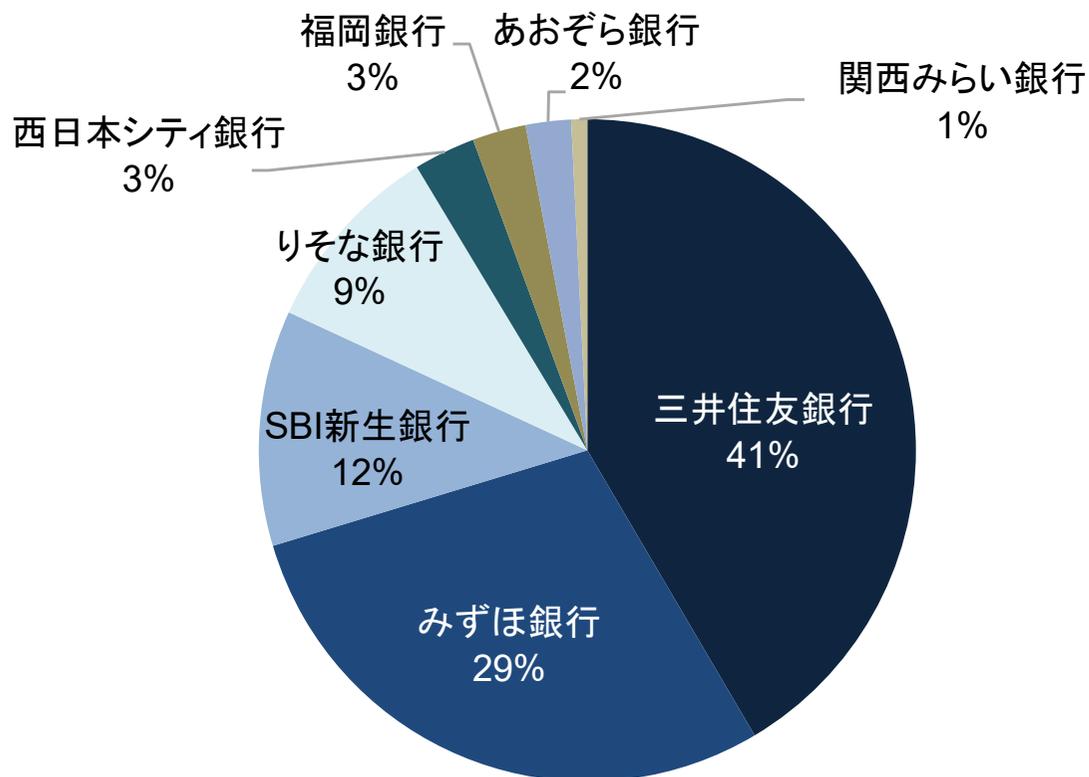
## Appendix : 財務関連データ

---

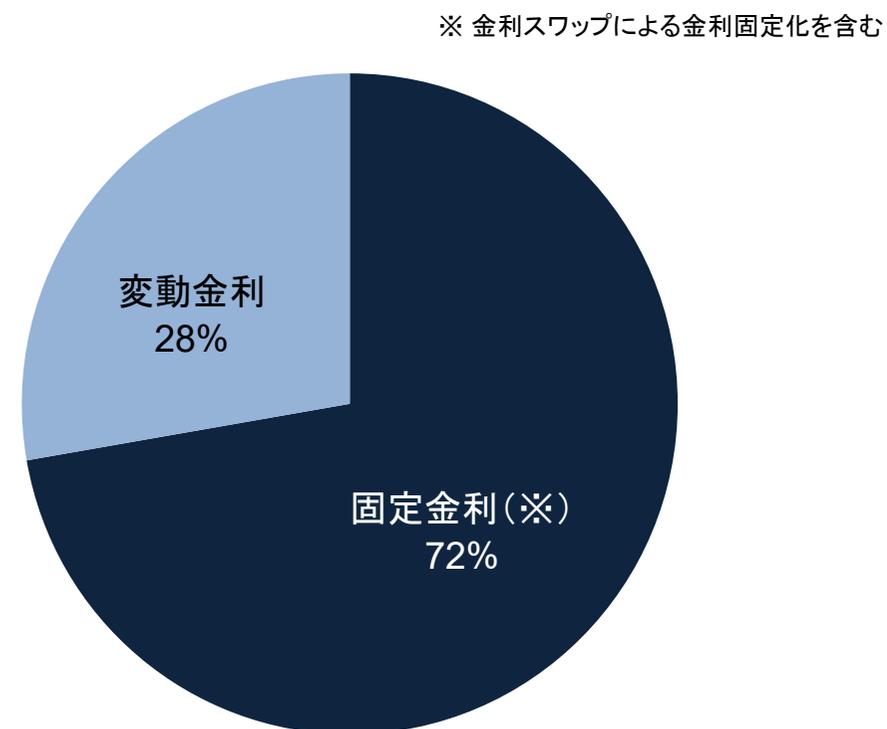
# 有利子負債の状況

2026年3月16日時点

## ■ バンクフォーメーション



## ■ 金利の固定変動比率



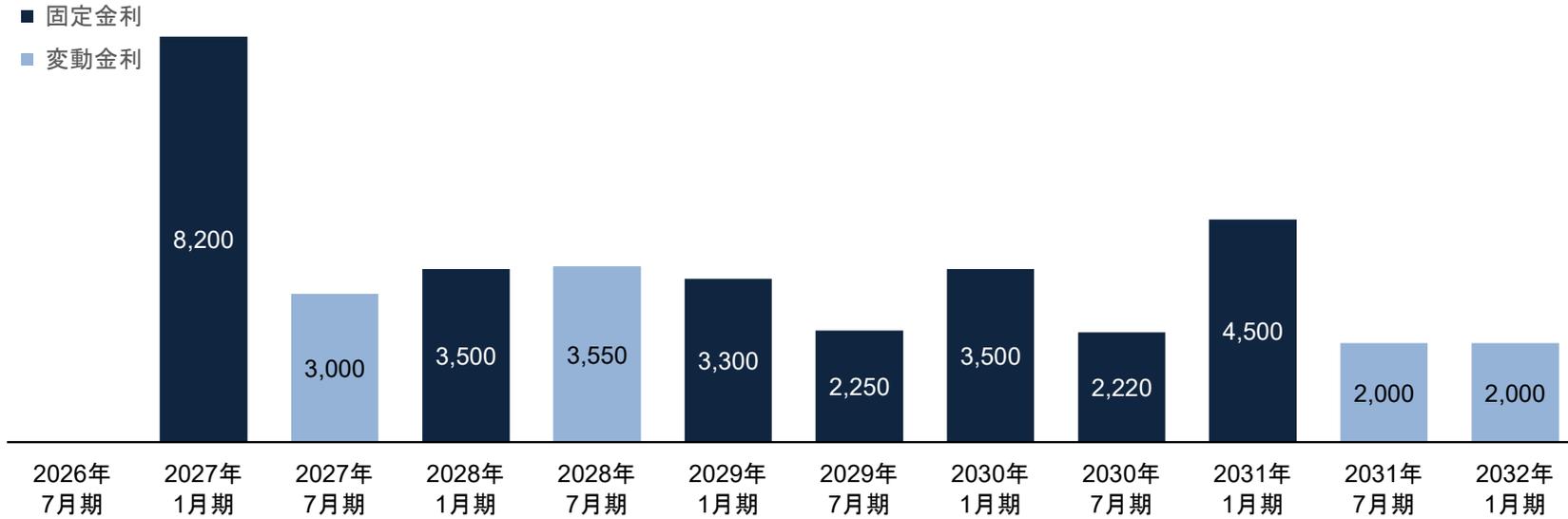
## ■ 有利子負債の状況

借入金合計	38,020百万円
平均借入金利	1.34%
平均残存年数	2.7年

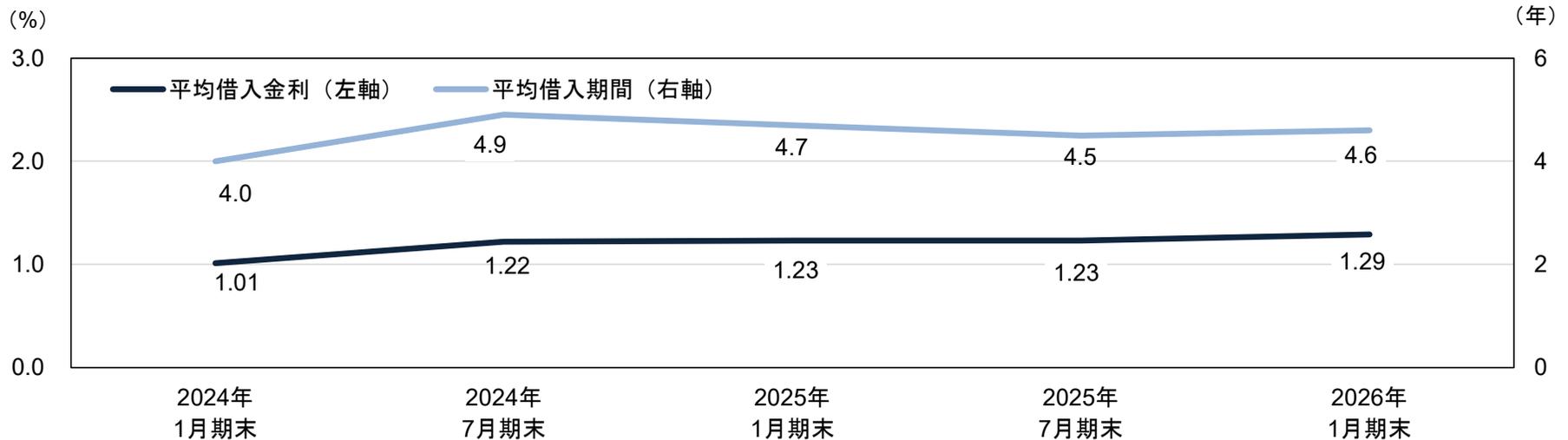
# 返済期限、金利等を戦略的にコントロール、安定性を維持

## ■ 返済期限の分散状況（2026年3月16日時点）

（単位：百万円）



## ■ 平均借入金利および平均借入期間の推移

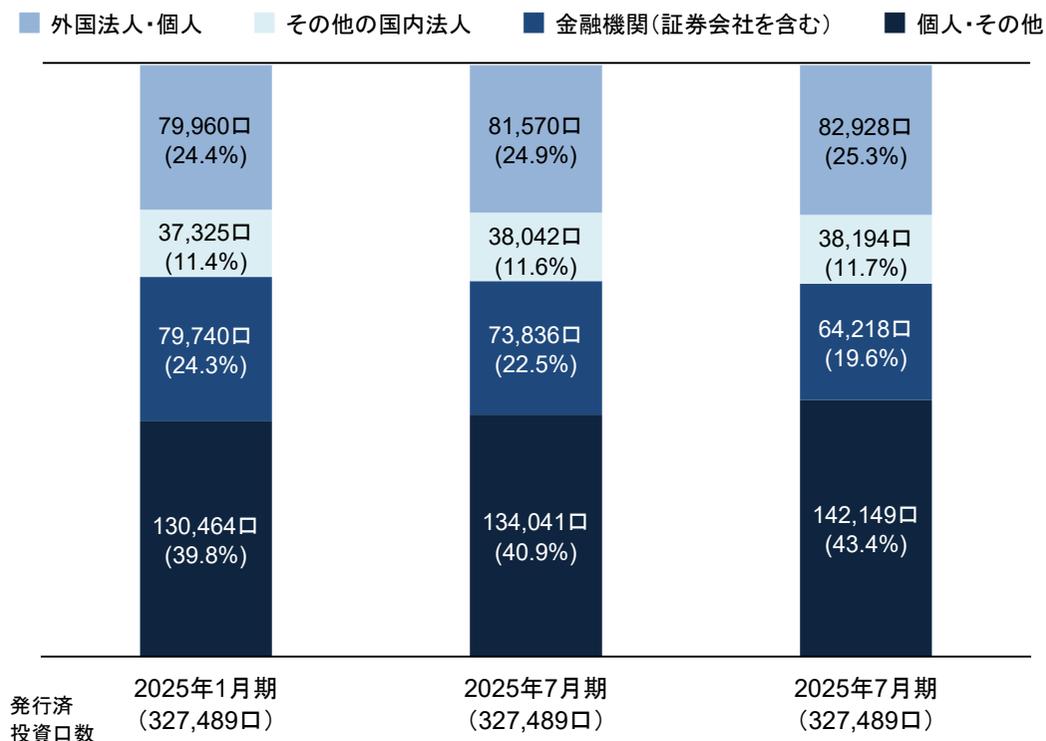


# 投資主の状況(2026年1月31日時点)

## ■ 主要投資主

氏名または名称	所有投資口数	比率
1 いちごトラスト	59,087	18.0%
2 いちご株式会社	29,420	9.0%
3 株式会社日本カストディ銀行(信託口)	21,414	6.5%
4 日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	19,783	6.0%
5 いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	10,201	3.1%
6 野村信託銀行株式会社(投信口)	5,863	1.8%
7 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	4,278	1.3%
8 個人投資主	3,480	1.1%
9 島根中央信用金庫	2,335	0.7%
10 富士伊豆農業協同組合	2,100	0.6%
<b>合計</b>	<b>157,961</b>	<b>48.2%</b>

## ■ 所有者別投資口数



## ■ 所有者別投資主数

所有者区分	2025年1月末		2025年7月末		2026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	21,416	97.9%	23,633	97.9%	24,099	97.9%
金融機関(証券会社を含む)	37	0.2%	42	0.2%	42	0.2%
都市銀行・信託銀行	3	0.0%	3	0.0%	3	0.0%
地方銀行	1	0.0%	2	0.0%	1	0.0%
その他(証券会社を含む)	33	0.2%	37	0.2%	38	0.2%
その他の国内法人	243	1.1%	257	1.1%	271	1.1%
外国法人・個人	168	0.8%	190	0.8%	197	0.8%
<b>合計</b>	<b>21,864</b>	<b>100.0%</b>	<b>24,122</b>	<b>100.0%</b>	<b>24,609</b>	<b>100.0%</b>

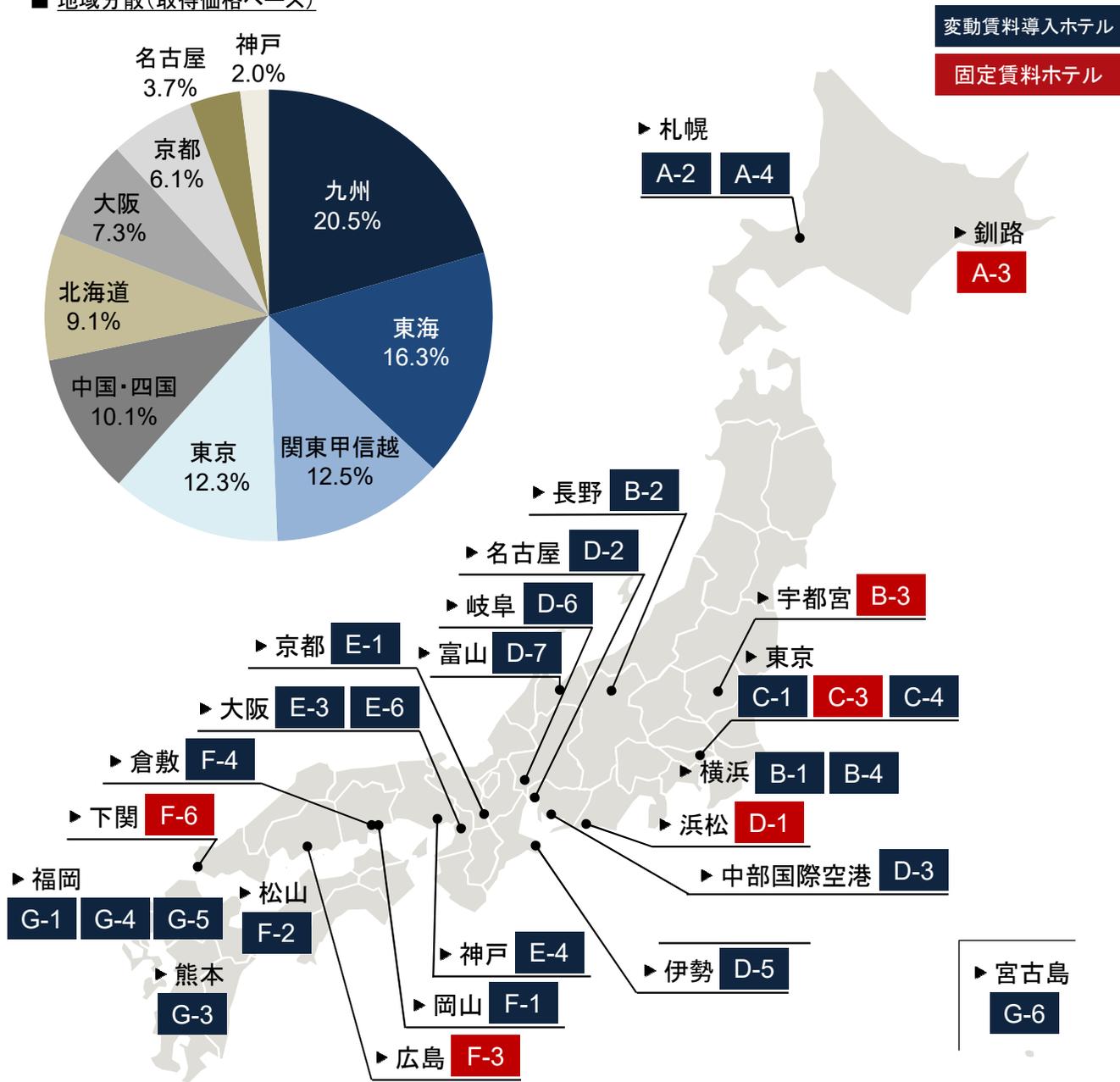
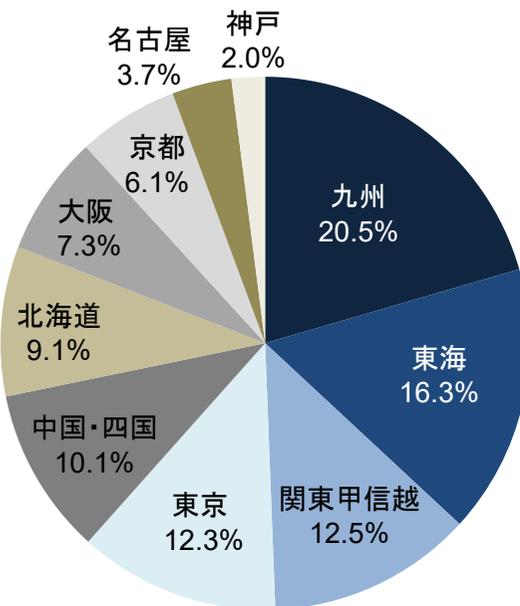
## Appendix : その他

---

# ポートフォリオマップ (2026年1月31日時点保有ホテル)

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

■ 地域分散(取得価格ベース)



# スポンサー サステナブルインフラの「いちご」

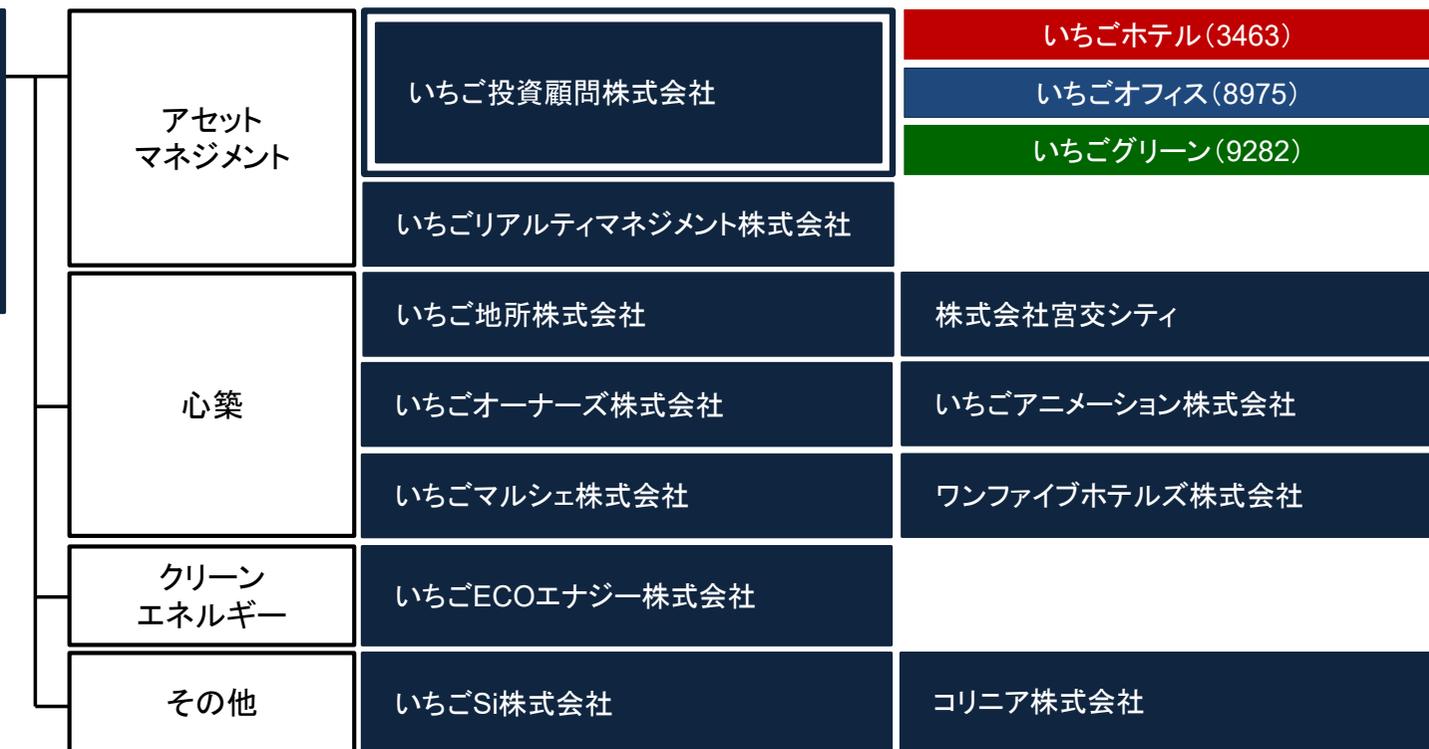
- Jリート、インフラ投資法人の運用等のアセットマネジメント、心築(しんちく)、クリーンエネルギー等の事業を展開
- 不動産・建築技術を活かし、現存不動産に新しい価値を創造する「心築」事業が強み
- 太陽光および風力発電、環境負荷軽減やスポーツ支援(ウエイトリフティング、陸上、テニス、Jリーグトップパートナー)等も積極的に推進



いちご株式会社 (プライム 2337)

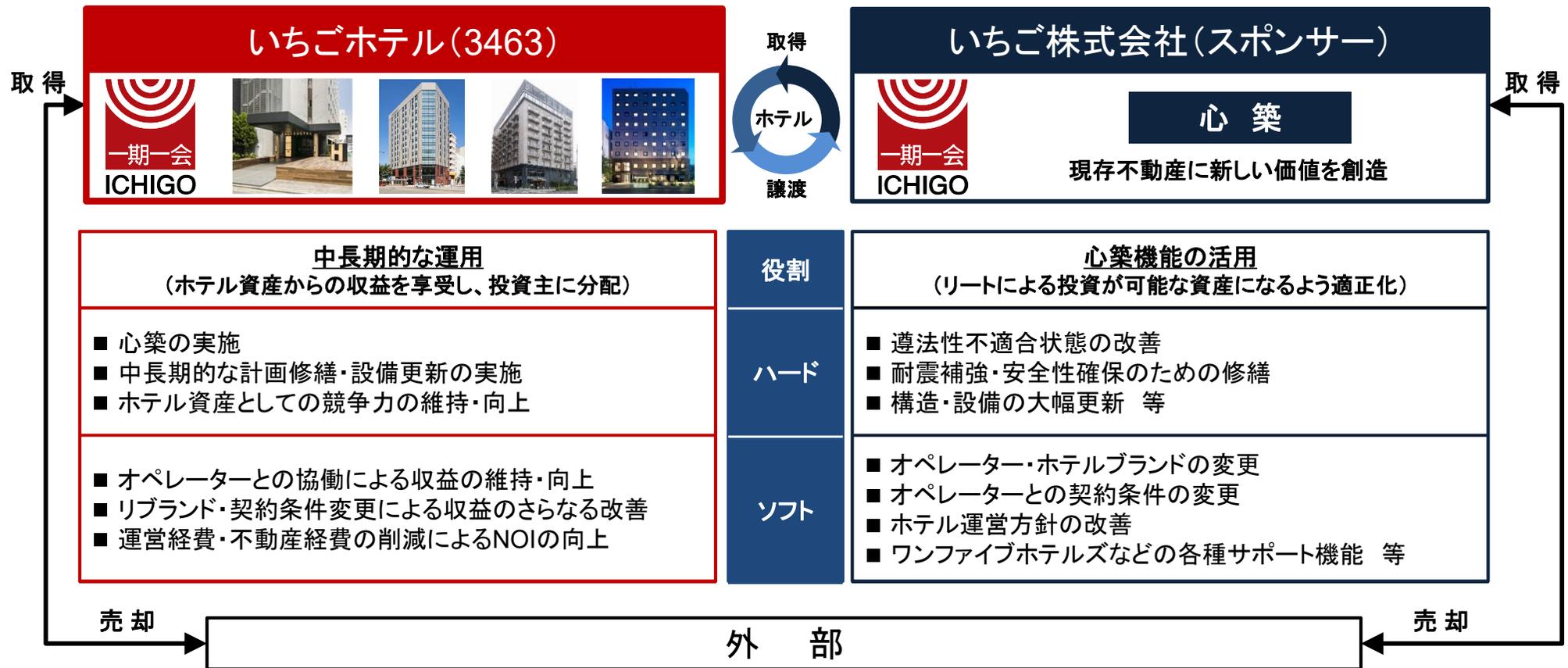
一期一会の「いちご」

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



# いちごといちごホテルのシナジー

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



# ワンファイブホテルズ(いちごグループのホテルオペレーター)

- 博多エリアを中心に全国で20ホテルの運営を行う、いちごグループのホテルオペレーター
- AIレベニューマネジメント(売上管理)システム「PROPERA」の導入により、収益の最大化と顧客満足度の向上を図る

商号	ワンファイブホテルズ株式会社
本店所在地	福岡県福岡市中央区春吉三丁目13番1号
代表者	代表取締役会長兼社長 石原 実
資本金	100百万円 (いちご株式会社の100%連結子会社)
設立	2019年3月
主な事業内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1)ホテル運営事業</li> <li>(2)飲食店運営事業</li> <li>(3)コンサルティング事業</li> <li>(4)業務受託事業</li> <li>(5)プロパティマネジメント業務</li> <li>(6)アセットマネジメント業務</li> </ul>
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>



HOTEL IL PALAZZO



The OneFive Villa Fukuoka



The OneFive Terrace Fukuoka



# 投資法人概要

2026年1月31日時点

## ■ 投資法人

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

## ■ 資産運用会社

会社名	いちご投資顧問株式会社
代表取締役社長	岩井 裕志
登録・加入協会	金融商品取引業 関東財務局長(金商)第318号 (投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業) 一般社団法人投資信託協会会員

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

### 【お問合せ】

#### いちご投資顧問株式会社

いちごホテルIRデスク

TEL: 03-4485-5232

IR\_Hotel@ichigo.gr.jp

www.ichigo-hotel.co.jp



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