

いちごホテル (3463)
Ichigo Hotel



2024年1月期(第17期)決算説明資料

March 15, 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.



2024年1月1日に発生いたしました令和6年能登半島地震により被災された皆様に、心よりお見舞い申し上げます。

私たちいちごの役職員一人一人は、被災者の救済および被災地域の一日も早い復旧を心よりお祈り申し上げます。

いちご役職員一同



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。

	
TOP PARTNER	

©J.LEAGUE

目次

□ 2024年1月期 決算			
✓ 決算ハイライト	8		
✓ 2024年1月期 決算概要	9		
✓ 【保有ホテルの運営実績】			
－ ホテル売上は力強い成長を継続中	10		
－ 変動賃料導入ホテルの指標推移	11		
－ 地域別指標	12		
✓ 【成長戦略】			
－ リブランド・賃料形態の変更による増収効果が顕在化	13		
－ スポンサーサポートを活用した外部成長の実現	14		
✓ 【環境対応】			
－ 「サステナブル経営」に向けた取り組み ①	15		
－ 「サステナブル経営」に向けた取り組み ②	16		
✓ 【投資主優待制度】			
－ 宿泊代金割引優待	17		
－ いちごJリーグ株主・投資主優待	18		
□ 成長に向けた取り組み			
✓ 契約更改やテナント入れ替えによる収益向上を実現	20		
✓ スポンサーパイプライン	21		
□ 業績予想			
✓ 2024年7月期 業績予想	23		
✓ 2025年1月期 業績予想	24		
□ 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	26		
✓ 【いちごグループにおけるESGの取り組み】			
－ いちごのクライメート・ポジティブ (CO2削減量 / 排出量比較)	27		
－ 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	28		
－ 環境(Environmental)	29		
－ 社会(Social)	30		
－ ガバナンス(Governance)	31		
□ Appendix			32

心築(しんちく)について

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

2024年1月期 決算

決算ハイライト

	2024年1月期実績	説明
当期純利益	<ul style="list-style-type: none"> ・974百万円 (前年同期比+403百万円、+70.6%) 	<ul style="list-style-type: none"> ・宿泊需要回復の継続、成長施策により利益成長継続 ・2023年9月発表予想比+238百万円、+32.5%
成長施策	<ul style="list-style-type: none"> ・資産取得5ホテル / 150億円 ・第三者割当による新投資口の発行 +72,515口 	<ul style="list-style-type: none"> ・スポンサーサポートを活用し成長基盤を強化 ・資産規模は698億円(+27.5%)まで拡大
環境に対する取り組み	<ul style="list-style-type: none"> ・BELS取得(3ホテル) ・100%再生可能エネルギーへの切り替え達成 	<ul style="list-style-type: none"> ・GRESBリアルエステイト評価 2 Star ・GRESB開示評価 Aレベル ・BELS取得 合計4ホテル ・CASBEE札幌(B-) 1ホテル
RevPAR	<ul style="list-style-type: none"> ・7,937円(変動賃料21ホテル) (前年同期比+1,678円、+26.8%) 	<ul style="list-style-type: none"> ・稼働率 86.2%(予想 84.6%、+1.9%) ・ADR 9,205円(予想 8,217円、+12.0%)
NOI	<ul style="list-style-type: none"> ・2,061百万円 (前年同期比+707百万円、+52.3%) 	<ul style="list-style-type: none"> ・上場来過去最高額を更新 ・2023年9月発表予想比+248百万円、+13.7%
財務	<ul style="list-style-type: none"> ・新規借入 / 70億円 ・増資(第三者割当) / 80億円 ・リファイナンス / 133億円 	<ul style="list-style-type: none"> ・5ホテル取得資金として新規借入および第三者割当増資(スポンサーサポート)で150億円を調達 ・借入期間の長期化再開、金利固定化比率84.8%
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 2,976円 (前年同期比+736円、+32.9%) 	<ul style="list-style-type: none"> ・2023年9月発表予想比+730円、+32.5%
1口当たりNAV(※)	<ul style="list-style-type: none"> 142,561円 (前期比+5,686円、+4.2%) 	<ul style="list-style-type: none"> ・鑑定評価上昇 ・含み益合計額 69億円(前期比+36億円、+111.7%)

※ 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

2024年1月期 決算概要

(単位:百万円)

	2023年1月期 実績	2024年1月期 実績(A)	2023年9月発表 予想(B)	予想差異 (A) - (B)	予想との主な差異要因
営業収益	1,537	2,282	2,094	+188	<ul style="list-style-type: none"> ■ 営業収益の増加: +188 <ul style="list-style-type: none"> ・変動賃料の増加: +281 (22ホテル中18ホテル: 渋谷、阿佐ヶ谷、ネスト心齋橋、他) ・変動賃料の減少: -99 (倉敷、ノット横浜、ノット札幌) ・店舗賃料の増加: +11 (コンフォート心齋橋、ノット横浜、ノット札幌) ・水光熱、その他収入の減少: -4 ■ 営業費用の増加: +24 <ul style="list-style-type: none"> ・資産運用報酬の増加: +102 ・修繕費の減少: -58 ・減価償却費の減少: -9 ・事務委託費等の減少: -7 ・水道光熱費の減少: -3 ■ 営業外費用の減少: -74 <ul style="list-style-type: none"> ・支払利息の減少: -54 ・融資関連費用の減少: -19 ・投資口交付費償却の減少: -1 <p>【ご参考】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金: 2023年9月予想比 +32.5% 前年同期比 +32.9%(+736円)
ホテル変動賃料	501	934	752	+182	
ホテル固定賃料	983	1,222	1,224	-1	
その他	51	124	117	+7	
営業費用	755	1,032	1,007	+24	
修繕費	21	17	75	-58	
減価償却費	373	463	473	-9	
営業利益	781	1,250	1,086	+163	
経常利益	572	975	736	+238	
当期純利益	571	974	735	+238	
1口当たり分配金 (DPU)	2,240円	2,976円	2,246円	+730円	
1口当たりFFO	3,708円	4,402円	-	-	
NOI	1,353	2,061	1,813	+248	
償却後NOI	980	1,598	1,339	+258	
資本的支出(CAPEX)	194	149	457	-308	
帳簿価格	54,539	69,527	-	-	
発行済投資口数	254,974口	327,489口	327,489口	-	

ホテル売上は力強い成長を継続中

■ 変動賃料導入ホテル(全21ホテル)

	2022年8月 ～2023年1月	2023年8月 ～2024年1月	前年同期比	増減率
客室売上高(百万円)	3,614	4,640	+1,026	+28.4%
売上高(百万円)	3,965	5,124	+1,159	+29.2%
RevPAR(円)	6,259	7,937	+1,678	+26.8%
客室稼働率	87.1%	86.2%	-0.9%	-1.0%
ADR(円)	7,186	9,205	+2,019	+28.1%

■ ポートフォリオ全体(28ホテル)

	2022年8月 ～2023年1月	2023年8月 ～2024年1月	前年同期比	増減率
客室売上高(百万円)	4,749	5,906	+1,157	+24.4%
売上高(百万円)	5,120	6,419	+1,299	+25.4%
RevPAR(円)	6,017	7,411	+1,394	+23.2%
客室稼働率	83.4%	83.2%	-0.2%	-0.2%
ADR(円)	7,212	8,904	+1,692	+23.5%

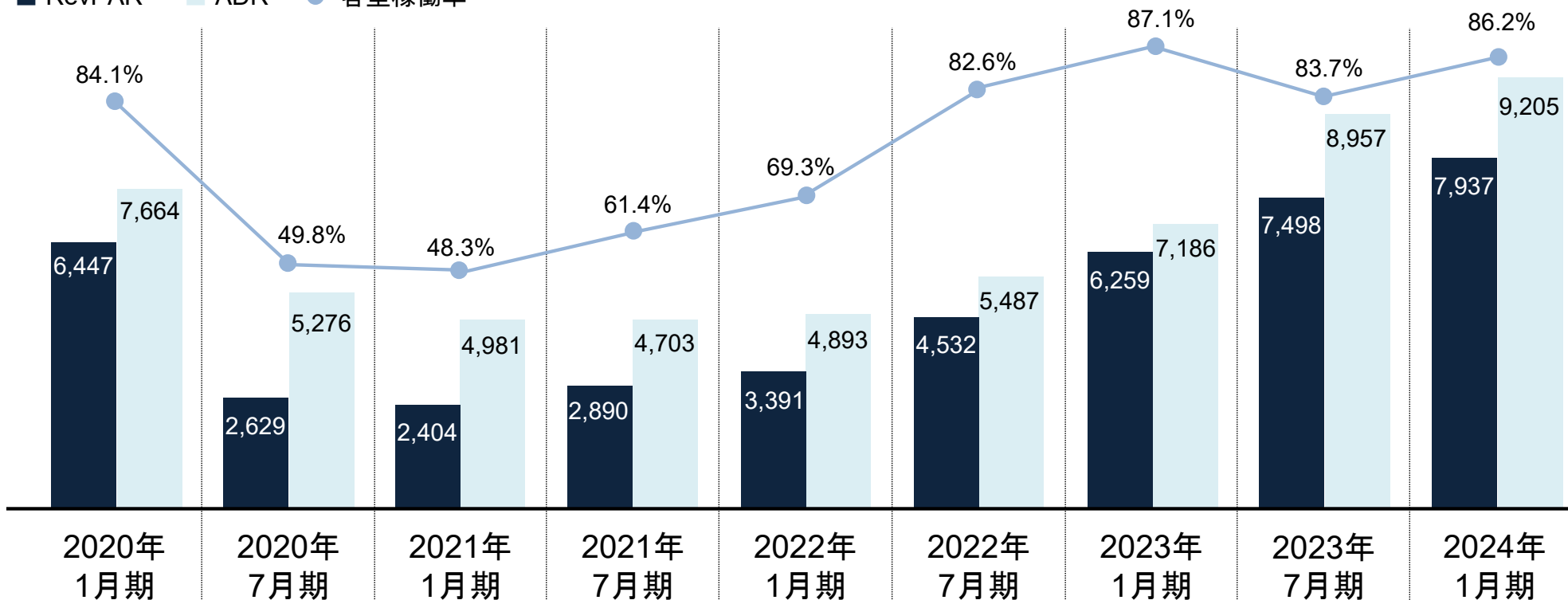
※ カプセルプラス横浜、下関駅西ワシントンホテルプラザは、賃借人から運営実績の開示について同意が得られていないため、集計対象外
 ※ 本投資法人保有前については、前所有者から受領したデータに基づき集計

変動賃料導入ホテルの指標推移

ホテル業績はコロナの落ち込みを取り戻し、再び成長基調のステージへ

■ 変動賃料導入ホテルの指標推移(2020年1月期～2024年1月期)

■ RevPAR ■ ADR ● 客室稼働率



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
客室稼働率	84.1%	49.8%	48.3%	61.4%	69.3%	82.6%	87.1%	83.7%	86.2%
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

※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

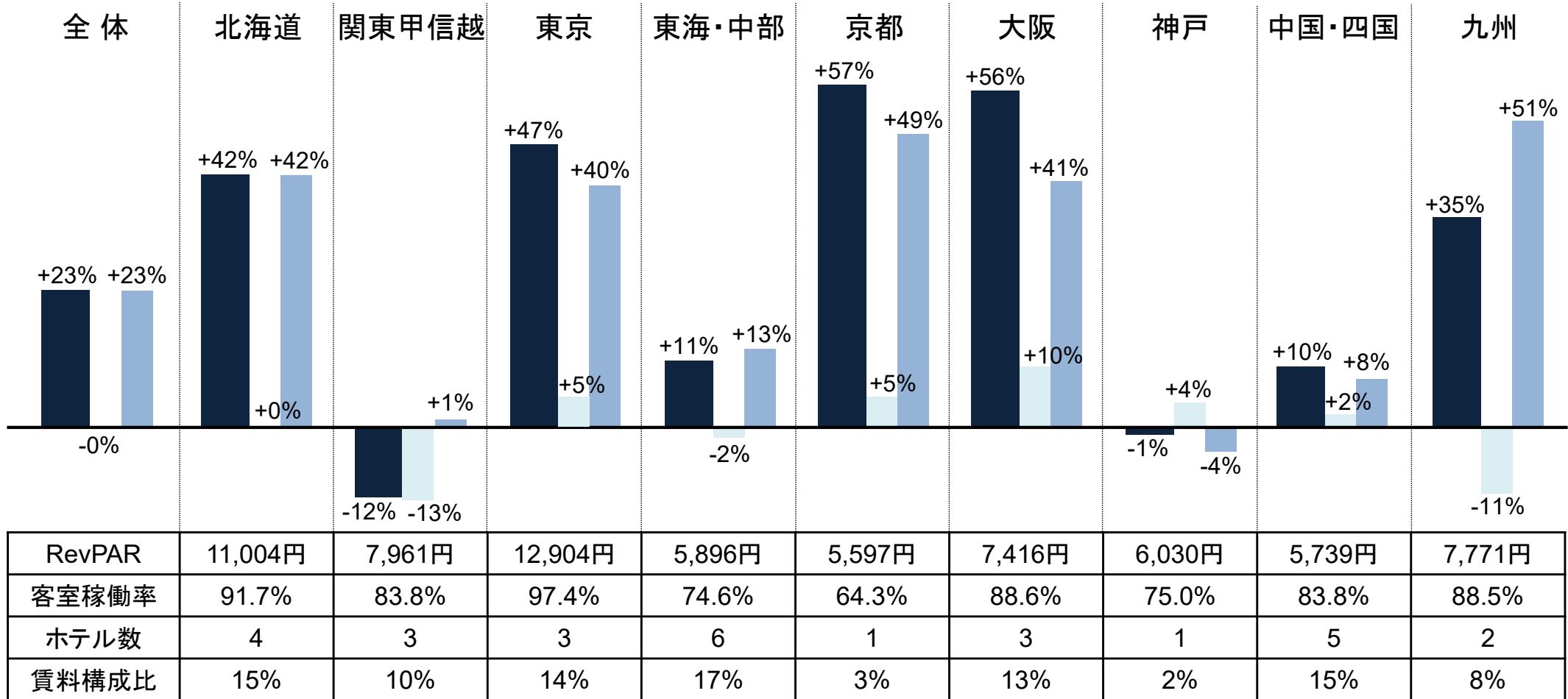
※本投資法人保有前のデータは、前所有者から受領したデータに基づき集計

地域別指標

地域別では自治体による借上げ、旅行割剥落は認められるものの影響は限定的

■ ホテル指標の地域別対前年同期比 (2023年8月～2024年1月)

■ RevPAR ■ 客室稼働率 ■ ADR



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

※ 賃料構成比は2024年1月期のホテル賃料実績合計に対する割合

※ ホテルウィングインターナショナル名古屋、ネストホテル熊本、ヴァリエホテル広島、ホテルサンシャイン宇都宮の4ホテルは2023年3月までは自治体による一棟借上げ

※ 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

リブランド・賃料形態の変更による増収効果が顕在化

コロナ期間中に実施したリブランドおよび賃貸借契約更新の効果

- ✓ カプセルプラス横浜(2021年7月期にリブランド)
 - － リブランドに伴い、賃料形態を固定賃料から完全変動賃料に変更
 - － 2024年1月期の賃料収入は、従前賃料より10.6%増

- ✓ ホテルウイングインターナショナル名古屋(2022年1月期に契約更改)
 - － 固定賃料の減額ならびに変動賃料の料率を改定
 - － 2024年1月期の賃料収入は、従前賃料より12.4%増

- ✓ スマイルホテル長野(2023年1月期にリブランド)
 - － リブランドに伴い、賃料形態を固定賃料から固定 + 変動賃料に変更
 - － 2024年1月期の賃料収入は従前賃料の2倍超と、大幅増
 - － リブランド計画時に想定した2024年1月期賃料を達成

- ✓ ザ・ワンファイブガーデン倉敷(2023年7月期にリニューアル)
 - － リニューアルに伴い、固定賃料部分について増額改定
 - － 2024年7月期 / 2025年1月期の固定賃料収入は従前固定賃料より5.2%UP
 - － 2025年7月期 / 2026年1月期の固定賃料収入は従前固定賃料より18.2%UP

スポンサーサポートを活用した外部成長の実現

- 第三者割当(スポンサー含む)による新投資口の発行(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
 - ✓ 「HOTEL THE KNOT YOKOHAMA」「THE KNOT SAPPORO」の取得
 - － スポンサー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
 - ✓ 分配金の向上
 - － 分配金向上効果は2024年7月期+81円、2025年1月期+129円を想定
 - ✓ NAVの向上
 - － 2024年1月期末時点で2023年8月取得時より鑑定評価額は+1.9%上昇

ホテル名	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
外観写真					
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

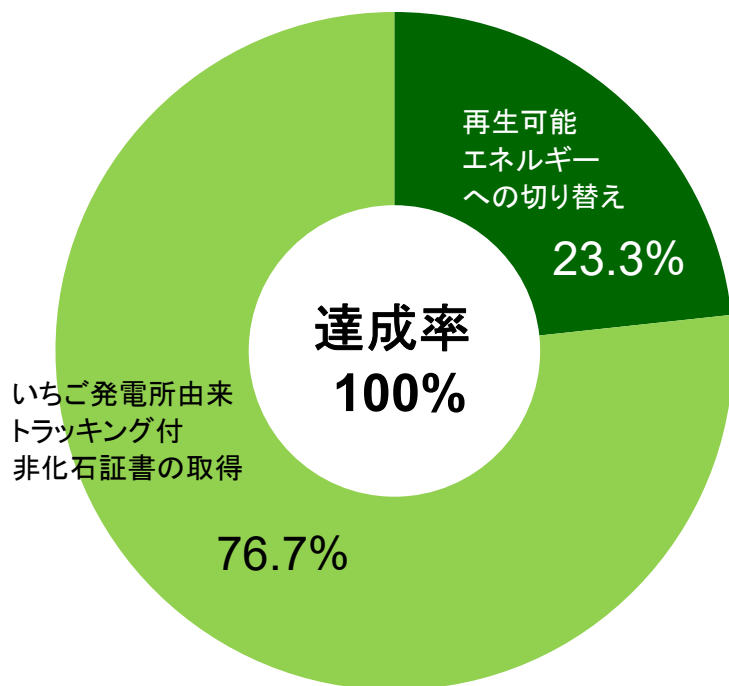
「サステナブル経営」に向けた取り組み ①

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

- ✓ 9ホテルにて再生可能エネルギーへ切り替え
- ✓ その他の21ホテル分のトラッキング付非化石証書^(※)を購入(2023年12月)
- ✓ 非化石証書購入の21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


■ 再生可能エネルギー切り替え達成率(2024年1月期末時点)

■ 電力切替・カーボンオフセット効果 年間予測



CO2削減量 約**3,545** t-CO2

※ CO2排出係数を0.429kg-CO2/kWhとした場合

100% 
Green Energy

「サステナブル経営」に向けた取り組み ②

□ 環境認証の取得

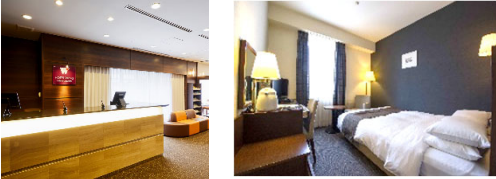

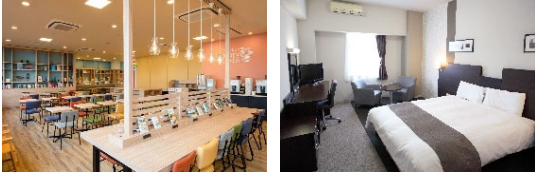
- ✓ 2021年度よりGRESBリアルエステイト評価へ参加
 - GRESBレーティングで「2 Star」を取得
 - 3年連続で「Green Star」の評価を獲得
 - 2023年度のGRESB開示評価においては、前年より1ランクアップの「Aレベル」を取得
- ✓ 2024年1月に新たに3ホテルにてBELSを取得(合計4ホテル)

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 2023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

宿泊代金割引優待

投資主の皆さまへ感謝をお伝えするとともに、ホテル業界の発展を目的とする

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も対象となります		
株式会社ミナシア	株式会社ホスピタリティ オペレーションズ	株式会社グリーンズ
<ul style="list-style-type: none">■ <u>ホテルウイングインターナショナル</u><ul style="list-style-type: none">✓ 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38か所でホテルを運営  <p>【いちごホテル保有ホテル】</p> <ul style="list-style-type: none">・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	<ul style="list-style-type: none">■ <u>スマイルホテル等</u><ul style="list-style-type: none">✓ 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81ホテルを運営  <p>【いちごホテル保有ホテル】</p> <ul style="list-style-type: none">・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	<ul style="list-style-type: none">■ <u>チョイスホテルズ</u><ul style="list-style-type: none">✓ 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74ホテルを運営  <p>【いちごホテル保有ホテル】</p> <ul style="list-style-type: none">・コンフォートホテル浜松・コンフォートホテル中部国際空港・コンフォートホテル釧路・コンフォートホテル鈴鹿・コンフォートホテル大阪心斎橋(いちご心斎橋ビル)

【投資主優待制度】

いちごJリーグ株主・投資主優待

□ 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82,000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】
Jリーグ30周年記念イベントご招待
(2023年5月14日開催)
フラッグベアラーとしてセレモニー参加
+スペシャルマッチ観戦



成長に向けた取り組み

契約更改やテナント入れ替えによる収益向上を実現

- コンフォートホテル大阪心斎橋にて新規テナントを誘致(個室サウナ)
 - ✓ 長期空室区画(92坪)のリースアップを実現
 - ✓ 本物件の立地優位性から近隣相場を上回る賃料で成約
 - 賃料単価は前テナント比 +19.0%
 - ✓ 店舗収入の増加により本物件NOI(年間)は +15.9%
- ネストホテル熊本にてテナントの再誘致を実現
 - ✓ 貸会議室運営会社と再契約
- スマイルホテル京都四条の賃貸借契約更改
 - ✓ 固定賃料の増額に伴い、さらなる安定化を図る

■ 個室サウナ (コンフォートホテル大阪心斎橋)



スポンサーパイプライン

スポンサーは全国広域に12ホテル / 約460億円を保有

■ スポンサー保有ホテル

関東甲信越



神奈川県横浜市



栃木県宇都宮市

東京



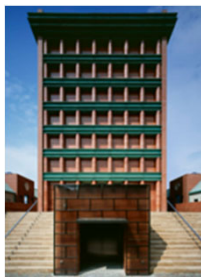
東京都新宿区

中国・四国



広島県広島市

九州



いずれも福岡県福岡市

エリア	ホテル数	取得時簿価 (百万円)
関東甲信越	2	5,331
東京	1	7,349
近畿	1	5,322
中国・四国	1	3,962
九州	7	23,940
合計	12	45,905

※ 2023年11月末時点

業績予想

2024年7月期 業績予想

□ 前回予想を上回る分配金を予想(DPU+92円、+3.4%)

□ 財務安定性の強化：長期化、金利固定化による借入コスト増加を見込む

(単位:百万円)

	2023年7月期 実績 (A)	2024年7月期 前回予想 (2023年9月発表)	2024年7月期 予想 (B)	前年同期比 (B) - (A)	主な前年同期差異要因
営業収益	1,796	2,372	2,394	+598	<ul style="list-style-type: none"> ■ 営業収益の増加: +598 <ul style="list-style-type: none"> ・変動賃料の増加: +281 (22ホテル中17ホテル: ノット横浜、ノット札幌、ネスト心斎橋、他) ・変動賃料の減少: -60 (ヴァリエ広島、倉敷、他) ・固定賃料の増加: +286 (ノット札幌、ノット横浜、コンフォート心斎橋、他) ・店舗賃料の増加: +68 (CF心斎橋、ノット横浜、ノット札幌、熊本) ・水光熱収入の増加: +19 ・その他収入の増加: +2 ■ 営業費用の増加: +285 <ul style="list-style-type: none"> ・減価償却費の増加: +97 ・資産運用報酬の増加: +66 ・固定資産税の増加: +49 ・事務委託費等の増加: +22 ・保険料、管理委託料、信託報酬等の増加: +21 ・水光熱費の増加: +15 ・修繕費の増加: +14 ■ 営業外費用の増加: +109 <ul style="list-style-type: none"> ・支払利息の増加: +94 ・融資関連費用の増加: +18 ・投資口交付費償却の増加: +3 ・投資法人債発行費償却の減少: -7 <p>【ご参考】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金: 2023年9月予想比 +3.4%、前年同期比 -0.4% ・2024年7月期RevPAR内訳: ADR 9,047円、客室稼働率 88.1% ・2023年7月期変動賃料集計対象ホテル: 16ホテル ・2024年7月期変動賃料集計対象ホテル: 21ホテル <p>※ 新規取得ホテル含む変動賃料ホテル(21ホテル)のRevPAR: 7,498円</p>
ホテル変動賃料	756	967	977	+221	
ホテル固定賃料	992	1,265	1,278	+286	
その他	47	139	138	+91	
営業費用	862	1,142	1,148	+285	
修繕費	31	60	45	+14	
減価償却費	387	481	484	+97	
営業利益	933	1,229	1,246	+312	
経常利益	722	894	924	+201	
当期純利益	721	893	923	+201	
1口当たり分配金 (DPU)	2,831円	2,728円	2,820円	-11円	
RevPAR (変動賃料ホテル)	6,948円 ※	7,525円	7,972円	+1,024円	
NOI	1,589	2,052	2,087	+498	
償却後NOI	1,201	1,570	1,603	+401	
資本的支出 (CAPEX)	551	541	415	-136	
発行済投資口数	254,974口	327,489口	327,489口	+72,515口	
保有ホテル数	25ホテル	30ホテル	30ホテル	+5ホテル	

2025年1月期 業績予想

- 営業収益 +147百万円、うち変動賃料 +67百万円を見込む
- 契約満了ホテルにおけるリニューアル工事およびダウンタイムを想定

(単位:百万円)

	2024年1月期 実績 (A)	2025年1月期 予想 (B)	前年同期比 (B) - (A)	主な前年同期差異要因
営業収益	2,282	2,429	+147	<ul style="list-style-type: none"> ■ 営業収益の増加: +147 <ul style="list-style-type: none"> ・変動賃料の増加: +107 (22ホテル中14ホテル: 渋谷、ノット横浜、ノット札幌、他) ・変動賃料の減少: -40 (ヴァリエ広島、名古屋、札幌駅前、他) ・固定賃料の増加: +83 (ノット札幌、倉敷、ノット横浜、他) ・固定賃料の減少: -25 (ヴァリエ広島、札幌駅前、札幌大通、京都) ・店舗賃料の増加: +18 (コンフォート心齋橋、ノット札幌、他) ・水光熱収入の増加: +2 ■ 営業費用の増加: +125 <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税の増加: +49 ・事務委託費等の増加: +25 ・修繕費の増加: +23 ・減価償却費の増加: +21 ・保険料、管理委託料、信託報酬等の増加: +3 ・水光熱費の増加: +3 ・資産運用報酬の減少: -1 ■ 営業外費用の増加: +63 <ul style="list-style-type: none"> ・支払利息の増加: +72 ・融資関連費用の減少: -8 <p>【ご参考】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金: 前年同期比 -4.5% ・2025年1月期RevPAR内訳: ADR 9,312円、客室稼働率 86.6% ・変動賃料集計対象ホテル: 21ホテル
ホテル変動賃料	934	1,001	+67	
ホテル固定賃料	1,222	1,281	+59	
その他	124	146	+22	
営業費用	1,032	1,158	+126	
修繕費	17	40	+23	
減価償却費	463	484	+21	
営業利益	1,250	1,271	+21	
経常利益	975	931	-44	
当期純利益	974	930	-44	
1口当たり分配金 (DPU)	2,976円	2,842円	-134円	
RevPAR (変動賃料ホテル)	7,937円	8,060円	+123円	
NOI	2,061	2,128	+67	
償却後NOI	1,598	1,644	+46	
資本的支出 (CAPEX)	149	710	+561	
発行済投資口数	327,489口	327,489口	-	
保有ホテル数	30ホテル	30ホテル	-	

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

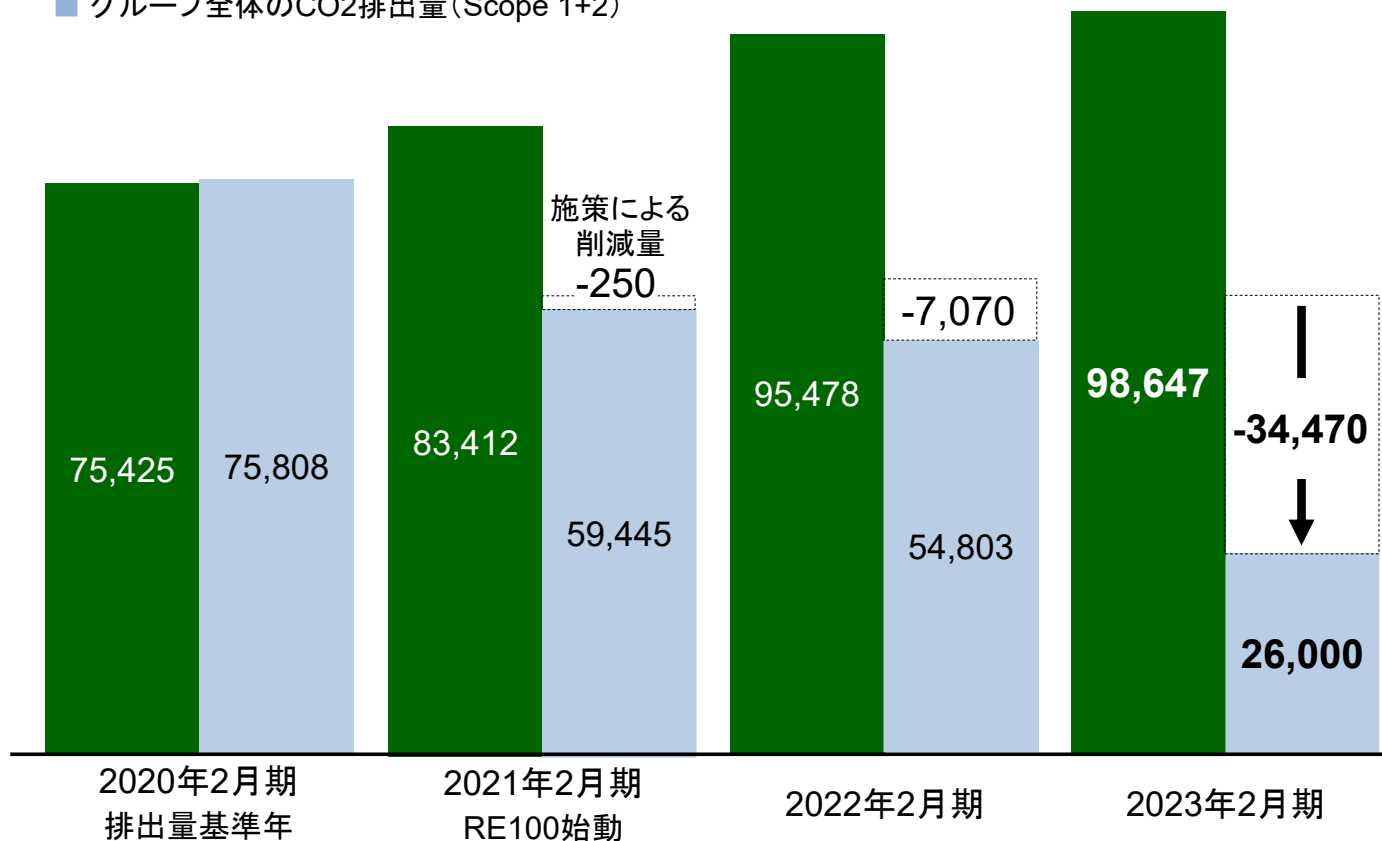
いちごのクライメート・ポジティブ(CO2削減量 / 排出量比較)

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由来の電力へ切替・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

(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)



CO2削減施策

<従前からの施策>

- ① 再生可能エネルギーへの切換
28,900 t-CO2
- ② 省エネ化
(LED化、空調機器高効率化)
870 t-CO2

<いちごならではの施策>

- ③ いちご発電所由来の
トラッキング付非化石証書(※2)
取得
4,700 t-CO2

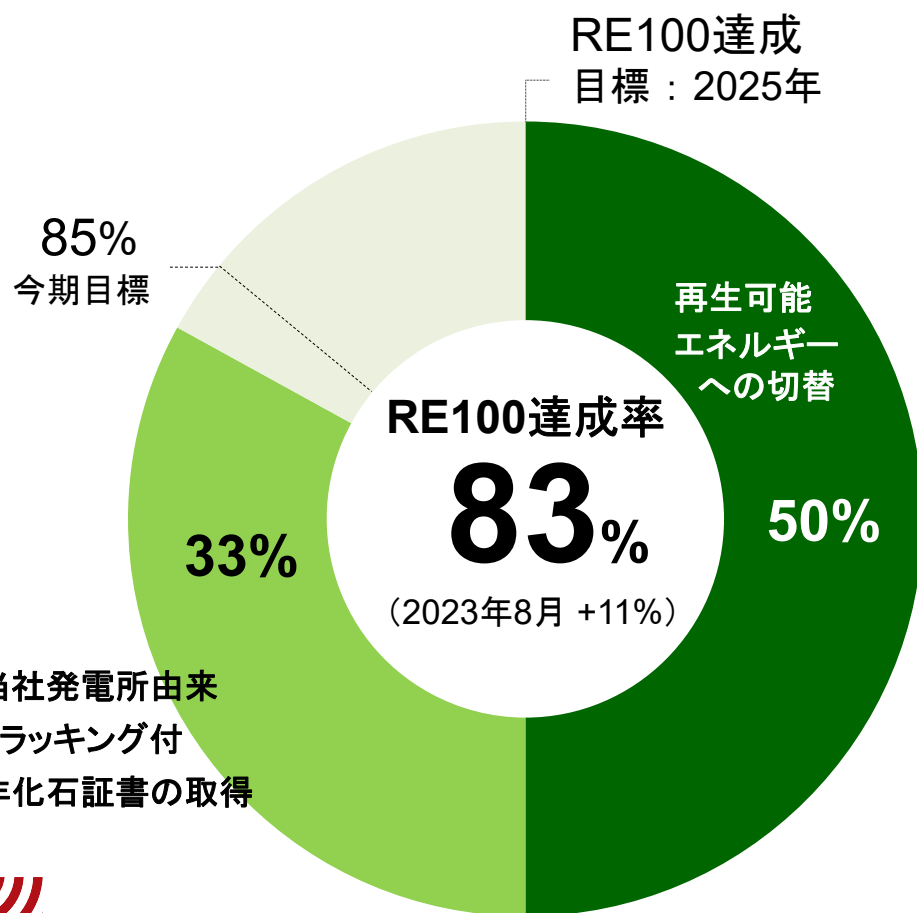
(※1) 環境省が公表する毎年3月1日時点の各電力会社の調整後排出係数を、それぞれの事業期間ごとの年間固定値として算出(発電量×排出係数)
(※2) 非化石電源由来の電気が持つ環境価値が証書化され、RE100対応が可能となるよう発電所所在地等の属性情報(トラッキング情報)が付与されたもの

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

日経「脱炭素経営ランキング GX500」5部門中、2部門で1位を獲得

✓ 「情報開示」および「排出量の管理や削減実績」部門で1位

■ RE100達成率(2023年12月末時点)(※1)



■ 電力切替・カーボンオフセット効果 年間予測

CO2削減量 約**35,000** t-CO2 (※2)

 × 約**15,200**台分削減 (※3)

RE100

CLIMATE
GROUP



(※1) いちご、いちごオフィス、いちごホテルの実績(レジデンス除く)

(※2) グループ全体の年間CO2削減量予測

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

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】

222,927,029 kWh

約51,600世帯分の年間発電量

【年間CO2削減量】

98,647,576 kg

自動車約43,000台分の年間CO2削減量

※ 2022年3月～2023年2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)
環境認証の取得 ● BELS(4ホテル) GRESBリアルエステイト評価(2021年より参加) ● ESG推進の方針、組織体制、パフォーマンスを評価され「GreenStar」を3年連続で取得 消費電力の再生可能エネルギーへの切り替え ● 9ホテルにて切り替え完了 ● 21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 ● 23件(20物件) ● 賃貸可能面積の32.6%(オフィス) GRESBリアルエステイト評価(2016年より参加) ● ESG推進の方針、組織体制、パフォーマンスを評価され「GreenStar」を7年連続で取得 消費電力の再生可能エネルギーへの切り替え ● 2023年4月までに完了(区分所有等除く)

(2024年2月末日現在)

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

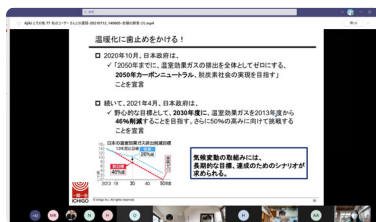
THE KNOT TOKYO ▶
Shinjuku
ホテル / 東京都
<https://hotel-the-knot.jp>



■ 「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】



オンライン開催



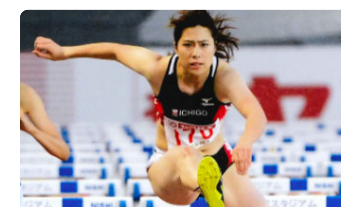
オフライン開催

■ 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
(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4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半数以上が、社外取締役で構成されているのは、Jリート 58投資法人中、3投資法人(うち、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58投資法人中、26投資法人で兼務

いちごホテル: 役員は全員、いちごグループから独立した第三者

資産運用会社の取締役会の独立性

⇒ (1名でも)社外取締役を導入している資産運用会社は3社のみ

いちご投資顧問: 4名中、2名が社外取締役

※ 2024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 (2024年1月末日時点)

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	-
不動産運用収益 (2023年7月期実績)	443百万円 (20.5%)	115百万円 (5.3%)	1,553百万円 (72.0%)	※1	2,157百万円 (100.0%)
保有ホテル数	8ホテル	2ホテル	19ホテル	1ホテル	30ホテル
取得価格合計	13,898百万円 (19.9%)	4,160百万円 (6.0%)	50,315百万円 (72.0%)	1,490百万円 (2.1%)	69,863百万円 (100.0%)
ホテル名	<ul style="list-style-type: none"> ・コンフォートホテル釧路 ・コンフォートホテル浜松 ・コンフォートホテル中部国際空港 ・コンフォートホテル鈴鹿 ・ホテルリブマックス日本橋箱崎 ・アーバイン広島エグゼクティブ ・下関駅西ワシントンホテルプラザ ・ホテルサンシャイン宇都宮 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・ネストホテル札幌駅前 ・ネストホテル札幌大通 ・ネストホテル大阪心斎橋 ・ネストホテル松山 ・ネストホテル熊本 ・スマイルホテル東京阿佐ヶ谷 ・スマイルホテル京都四条 ・スマイルホテル長野 ・ヴァリエホテル広島 ・ザ・ワンファイブ福岡天神 ・ザ・ワンファイブガーデン倉敷 ・ザ・ワンファイブ東京渋谷 ・ザ・ワンファイブ岡山 ・ザ・ワンファイブ大阪堺筋 ・コンフォートホテル大阪心斎橋(いちご心斎橋ビル)※2 ・HOTEL THE KNOT YOKOHAMA※2 ・クインテッサホテル伊勢志摩※2 ・クインテッサホテル大垣※2 ・THE KNOT SAPPORO※2 	<ul style="list-style-type: none"> ・カプセルプラス横浜 	-

※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 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は、2023年8月25日に取得

ホテル一覧（2024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)	期末帳簿価格 (百万円) (A)	2024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	2,141	2,730	5.0	+588
	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	1,399	1,920	4.9	+520
	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	369	5.4	+101
	A-4	THE KNOT SAPPORO	固定+変動賃料	北海道札幌市	5,153.60	4,900	4,898	5,320	4.3	+421
	B-1	カプセルプラス横浜	変動賃料	神奈川県横浜市	1,183.26	1,490	1,545	1,400	4.6	-145
	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	723	748	4.9	+24
	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	2,261	2,430	4.9	+168
	B-4	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	固定+変動賃料	神奈川県横浜市	5,794.75	4,800	4,800	5,790	4.2	+989
	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	3,810	4,880	4.2	+1,069
	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	1,242	1,400	4.5	+157
	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	3,778	4,340	3.4	+561
	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	1,357	1,790	5.1	+432
	D-2	ホテルウィングインターナショナル名古屋	固定+変動賃料	愛知県名古屋市	5,255.66	2,670	2,680	2,180	4.6	-500
	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	5,126	5,930	4.0	+803
	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	281	360	5.0	+78
	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	608	650	5.2	+41
	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	1,065	1,150	5.1	+84
	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	4,494	3,790	4.3	-704
	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	1,742	1,280	4.6	-462
	E-4	ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前	固定+変動賃料	兵庫県神戸市	4,540.90	1,490	1,354	1,900	4.5	+545
	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	7,461	5,970	4.3	-1,491
	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	3,701	4,010	4.1	+308
	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	1,172	1,960	5.6	+787
	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	1,613	2,040	5.5	+426
	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	1,735	2,020	5.3	+284
	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	2,121	2,440	4.8	+318
	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	1,532	1,760	4.8	+227
	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	1,024	1,220	4.8	+195
	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	1,429	2,300	4.2	+870
	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	2,152	2,440	5.2	+287
30ホテル 合計					145,654.42	69,863	69,527	76,517	4.5	+6,989

※ 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



2024年1月期 ホテル別運営実績 ①

()内は対前年同期比増減率

ホテル番号	ホテル名	賃料形態	所在地	客室数(室)	2024年1月期(2023年8月~2024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	10,709	(+47.7%)	96.0%	(+3.3%)	11,161	(+43.0%)	385.2	(+52.3%)
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	9,996	(+29.1%)	87.9%	(-3.9%)	11,379	(+34.3%)	245.4	(+24.5%)
A-3	コンフォートホテル釧路	固定賃料	北海道釧路市	126	6,446	(+9.9%)	81.5%	(-0.7%)	7,909	(+10.7%)	154.8	(+7.0%)
A-4	THE KNOT SAPPORO	固定+変動賃料	北海道札幌市	140	16,317	(+63.6%)	99.1%	(+1.7%)	16,467	(+60.9%)	447.6	(+56.7%)
B-2	スマイルホテル長野	固定賃料	長野県長野市	76	7,632	(+11.2%)	97.6%	(+4.0%)	7,824	(+6.9%)	111.1	(+59.1%)
B-3	ホテルサンシャイン宇都宮	固定賃料	栃木県宇都宮市	160	4,687	(-42.3%)	68.0%	(-30.7%)	6,891	(-16.7%)	152.2	(-36.7%)
B-4	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	固定+変動賃料	神奈川県横浜市	145	11,747	(+6.8%)	94.0%	(-1.5%)	12,490	(+8.4%)	341.4	(+5.5%)
C-1	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	固定+変動賃料	東京都杉並区	112	11,355	(+31.7%)	99.0%	(+1.2%)	11,473	(+30.2%)	236.0	(+31.4%)
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	18,720	(+59.9%)	99.5%	(+0.6%)	18,807	(+59.0%)	252.5	(+60.9%)
D-1	コンフォートホテル浜松	固定賃料	静岡県浜松市	196	5,929	(+24.0%)	82.6%	(+4.3%)	7,179	(+19.0%)	213.8	(+24.0%)
D-2	ホテルウィングインターナショナル名古屋	固定+変動賃料	愛知県名古屋市	224	4,906	(-9.1%)	69.6%	(-29.6%)	7,044	(+29.1%)	214.5	(-3.5%)
D-3	コンフォートホテル中部国際空港	固定賃料	愛知県常滑市	350	6,806	(+28.6%)	72.1%	(+16.6%)	9,434	(+10.3%)	444.0	(+29.1%)
D-4	コンフォートホテル鈴鹿	固定賃料	三重県鈴鹿市	105	5,140	(+2.3%)	77.8%	(+0.8%)	6,607	(+1.5%)	100.1	(+1.7%)
D-5	クインテッサホテル伊勢志摩	固定+変動賃料	三重県志摩市	150	6,098	(+3.6%)	69.5%	(+11.8%)	8,774	(-7.4%)	253.0	(+4.3%)
D-6	クインテッサホテル大垣	固定+変動賃料	岐阜県大垣市	98	5,365	(-4.6%)	83.2%	(-6.7%)	6,446	(+2.3%)	204.6	(+26.2%)
E-1	スマイルホテル京都四条	固定+変動賃料	京都府京都市	144	5,597	(+56.5%)	64.3%	(+5.1%)	8,707	(+48.9%)	156.7	(+54.5%)
E-3	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	固定+変動賃料	大阪府大阪市	130	6,146	(+30.0%)	97.3%	(+0.3%)	6,315	(+29.6%)	147.5	(+29.9%)
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	6,030	(-1.0%)	75.0%	(+3.6%)	8,044	(-4.4%)	164.2	(+0.3%)
E-5	ネストホテル大阪心斎橋	固定+変動賃料	大阪府大阪市	302	7,121	(+54.6%)	89.2%	(+14.2%)	7,986	(+35.3%)	397.4	(+50.6%)
E-6	コンフォートホテル大阪心斎橋(いちご心斎橋ビル)	固定+変動賃料	大阪府大阪市	214	8,605	(+72.4%)	82.5%	(+11.9%)	10,424	(+54.0%)	340.7	(+72.0%)

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

※ カプセルプラス横浜、下関駅西ワシントンホテルプラザは、客室数のみ変動賃料導入ホテル、固定賃料導入ホテル、ポートフォリオ全体に含まれております。

※ ホテルリブマックス日本橋箱崎は、賃借人から運営実績の開示についての同意が得られていないため個別での開示はしていませんが、固定賃料導入ホテルおよびポートフォリオ全体には含まれております。

※ 本投資法人保有前については、前所有者から受領したデータに基づき記載



2024年1月期 ホテル別運営実績 ②

()内は対前年同期比増減率

ホテル番号	ホテル名	賃料形態	所在地	客室数(室)	2024年1月期(2023年8月~2024年1月)実績							
					RevPAR(円)		客室稼働率(%)		ADR(円)		売上高(百万円)	
F-1	ザ・ワンファイブ岡山	固定+変動賃料	岡山県岡山市	208	5,782	(+19.1%)	97.8%	(-1.3%)	5,911	(+20.7%)	228.0	(+19.0%)
F-2	ネストホテル松山	固定+変動賃料	愛媛県松山市	190	5,651	(+33.1%)	92.6%	(+32.1%)	6,104	(+0.8%)	253.1	(+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	5,117	(+43.9%)	67.8%	(+14.8%)	7,544	(+25.3%)	161.0	(+43.9%)
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	8,168	(+18.9%)	96.3%	(+18.3%)	8,485	(+0.5%)	171.8	(+41.8%)
F-5	ヴァリエホテル広島	固定+変動賃料	広島県広島市	171	4,890	(-34.8%)	65.0%	(-35.0%)	7,519	(+0.3%)	155.3	(-34.4%)
G-1	ザ・ワンファイブ福岡天神	固定+変動賃料	福岡県福岡市	77	11,569	(+49.2%)	97.9%	(+0.5%)	11,814	(+48.5%)	171.7	(+48.5%)
G-3	ネストホテル熊本	固定+変動賃料	熊本県熊本市	201	6,316	(+26.3%)	84.8%	(-15.2%)	7,446	(+48.9%)	247.0	(+33.5%)
その他ホテル(ホテルリブマックス日本橋箱崎、カプセルプラス横浜、下関駅西ワシントンホテルプラザ)				455								
変動賃料導入ホテル				3,346	7,937	(+26.8%)	86.2%	(-1.0%)	9,205	(+28.1%)	5,124.0	(+29.2%)
固定賃料導入ホテル				1,394	5,963	(+11.3%)	75.0%	(+2.2%)	7,951	(+9.0%)	1,294.0	(+12.2%)
ポートフォリオ全体				4,740	7,411	(+23.2%)	83.2%	(-0.2%)	8,904	(+23.5%)	6,419.0	(+25.4%)

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

※ カプセルプラス横浜、下関駅西ワシントンホテルプラザは、客室数のみ変動賃料導入ホテル、固定賃料導入ホテル、ポートフォリオ全体に含まれております。

※ ホテルリブマックス日本橋箱崎は、賃借人から運営実績の開示についての同意が得られていないため個別での開示はしていませんが、固定賃料導入ホテルおよびポートフォリオ全体には含まれております。

※ 本投資法人保有前については、前所有者から受領したデータに基づき記載

個別ホテル収支 ①

(単位:千円)

	ポート フォリオ 合計	A-1	A-2	A-3	A-4	B-2	B-3	B-4	C-1	C-4	D-1	D-3	D-4
		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	THE KNOT SAPPORO	スマイル ホテル 長野	ホテルサン シャイン 宇都宮	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	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
① 不動産運用 収益合計	2,282,212	131,174	80,001	18,419	96,439	41,859	64,263	117,350	132,011	123,795	55,361	151,441	15,442
固定賃料	1,222,928	32,392	26,083	18,419	38,454	5,852	57,799	56,670	59,282	44,932	55,361	151,441	15,442
変動賃料	934,780	98,781	53,918	-	57,985	36,006	-	60,680	72,728	78,863	-	-	-
その他収益	124,503	-	-	-	-	-	6,463	-	-	-	-	-	-
② 不動産運用 費用合計	220,780	7,540	10,342	5,446	1,373	2,263	6,102	2,504	7,500	6,372	3,725	14,468	3,541
外注委託費	29,762	600	600	900	679	480	780	940	2,556	600	600	570	540
保険料	6,172	232	247	128	197	73	232	263	134	88	147	431	74
修繕費	17,705	1,044	665	-	99	90	-	941	653	235	287	515	789
公租公課	126,861	5,250	8,406	4,007	-	1,254	4,727	-	3,747	5,088	2,420	12,541	1,729
その他費用	40,278	413	424	410	396	366	362	358	408	360	270	408	408
③ NOI (①-②)	2,061,431	123,633	69,658	12,973	95,066	39,595	58,161	114,846	124,511	117,423	51,636	136,973	11,901
④ 減価償却費	463,319	17,469	18,041	5,817	21,008	7,248	4,560	16,053	23,016	8,110	15,756	33,775	4,553
不動産賃貸 事業収益 (③-④)	1,598,111	106,164	51,617	7,155	74,058	32,347	53,601	98,793	101,494	109,313	35,879	103,198	7,348

※ 千円未満を切り捨て

※ 「その他」は「ホテルウィングインターナショナル名古屋」、「ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前」、「ホテルリブマックス日本橋箱崎」、「カプセルプラス横浜」、「アーバイン広島エグゼクティブ」および「下関駅西ワシントンホテルプラザ」の収支状況、また「ザ・ワンファイブ大阪堺筋」、「スマイルホテル東京阿佐ヶ谷」、「ネストホテル熊本」、「コンフォートホテル大阪心斎橋(いちご心斎橋ビル)」、「HOTEL THE KNOT YOKOHAMA」および「THE KNOT SAPPORO」のホテル収支状況以外の合計数値を記載しており、賃借人より当該テナントの個別賃料の開示について同意を得られていないため、「その他」に合算して記載をしています。

個別ホテル収支 ②

(単位:千円)

	D-5	D-6	E-1	E-3	E-5	E-6	F-1	F-2	F-4	F-5	G-1	G-3	その他
	クインテッサ ホテル 伊勢志摩	クインテッサ ホテル 大垣	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 大阪心斎橋	コンフォートホ テル大阪心 斎橋(いちご 心斎橋ビル)	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	37,202	29,289	57,629	45,514	166,724	65,551	90,571	87,629	28,383	59,237	76,205	87,680	423,026
固定賃料	17,997	13,658	34,644	17,311	65,487	59,070	72,233	35,717	22,486	37,159	40,895	27,348	216,780
変動賃料	19,205	15,630	22,984	28,202	101,237	6,480	18,337	51,908	5,896	21,477	35,310	60,332	88,809
その他収益	-	-	-	-	-	-	-	3	-	600	-	-	117,437
② 不動産運用 費用合計	2,046	1,656	7,233	6,536	18,621	9,060	5,523	8,910	6,329	6,178	4,885	7,264	65,353
外注委託費	940	940	600	915	1,200	7,579	600	720	600	720	600	780	3,720
保険料	400	360	201	155	363	296	227	306	161	198	86	271	890
修繕費	346	-	690	1,496	914	874	521	3,743	1,072	585	116	820	1,205
公租公課	-	-	5,381	3,603	15,735	-	3,758	3,731	4,132	4,306	3,718	4,983	28,337
その他費用	358	355	359	367	408	309	416	409	363	367	364	409	31,199
③ NOI (①-②)	35,156	27,632	50,396	38,977	148,103	56,491	85,048	78,718	22,053	53,058	71,320	80,416	357,673
④ 減価償却費	9,489	14,826	18,349	10,866	36,169	10,535	17,902	20,525	23,428	23,426	8,799	22,356	71,233
不動産賃貸 事業収益 (③-④)	25,667	12,806	32,046	28,111	111,933	45,956	67,145	58,193	-1,375	29,632	62,521	58,059	286,439

※ 千円未満を切り捨て

※ 「その他」は「ホテルウィングインターナショナル名古屋」、「ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前」、「ホテルリブマックス日本橋箱崎」、「カプセルプラス横浜」、「アーバイン広島エグゼクティブ」および「下関駅西ワシントンホテルプラザ」の収支状況、また「ザ・ワンファイブ大阪堺筋」、「スマイルホテル東京阿佐ヶ谷」、「ネストホテル熊本」、「コンフォートホテル大阪心斎橋(いちご心斎橋ビル)」、「HOTEL THE KNOT YOKOHAMA」および「THE KNOT SAPPORO」のホテル収支状況以外の合計数値を記載しており、賃借人より当該テナントの個別賃料の開示について同意を得られていないため、「その他」に合算して記載をしています。

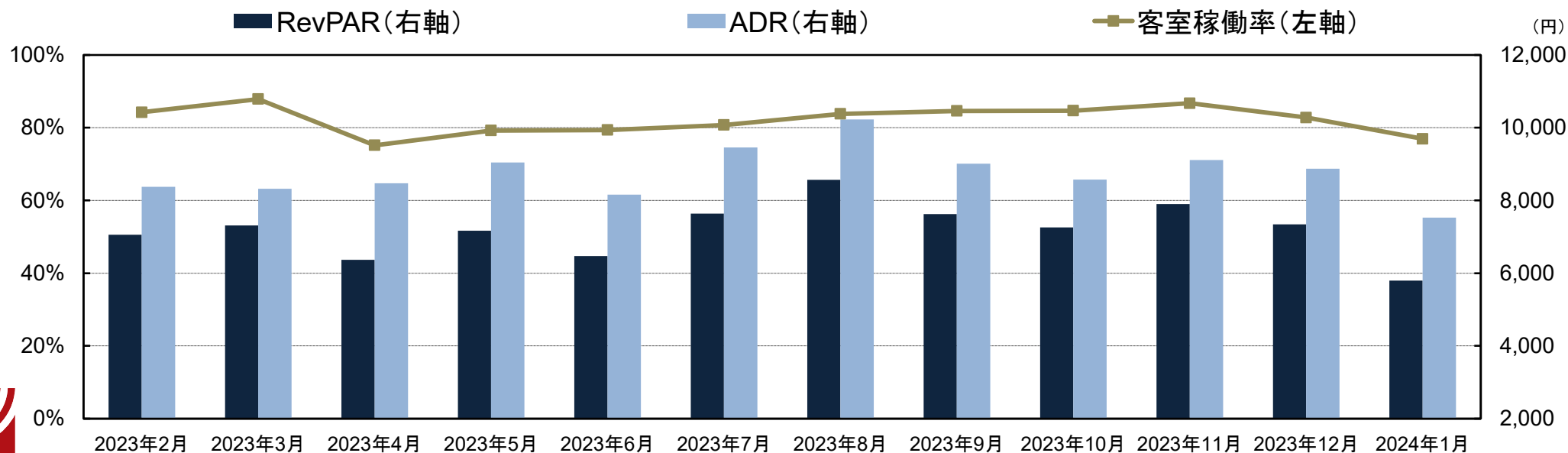
賃料・運営関連データ

■ 賃料収入割合 (収益額ベース)

(単位: 千円)

収益項目		2023年1月期		2023年7月期		2024年1月期	
		収益額	比率	収益額	比率	収益額	比率
賃料	固定	1,029,850	67.0%	1,021,552	56.9%	1,311,097	57.4%
	ホテル	998,059	64.9%	992,218	55.2%	1,222,928	53.6%
	その他(店舗等)	31,790	2.1%	29,333	1.6%	88,168	3.9%
	変動	487,291	31.7%	756,458	42.1%	934,780	41.0%
	その他(水光熱費収入等)	20,059	1.3%	18,535	1.0%	36,335	1.6%
	合計	1,537,201	100.0%	1,796,545	100.0%	2,282,212	100.0%

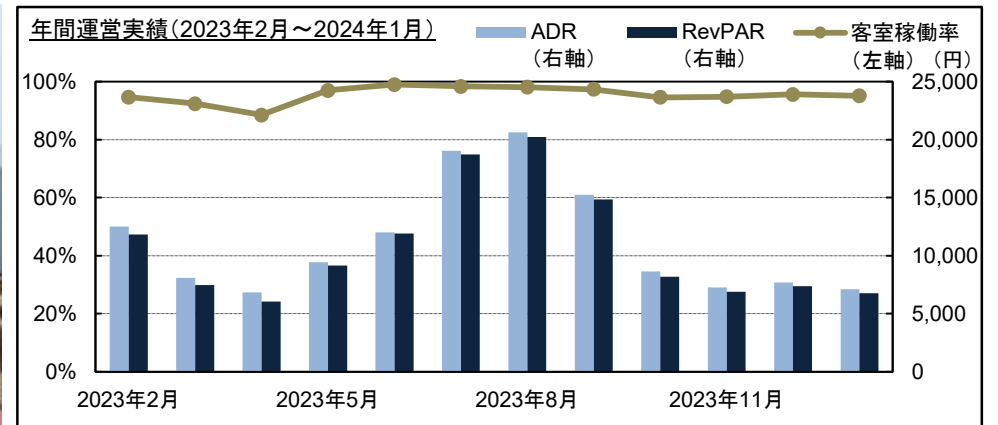
■ ポートフォリオ全体の運営実績 (2023年2月～2024年1月)



保有ホテルの概要（変動賃料ホテル）

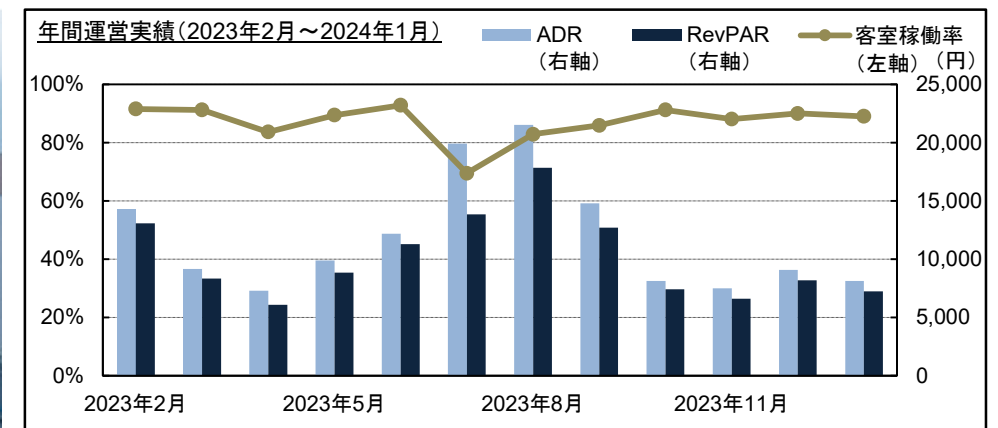
■ A-1 ネストホテル札幌駅前

所在地	北海道札幌市中央区
アクセス	札幌市営地下鉄南北線「さっぽろ」駅 徒歩約5分 他
オペレーター	ネストホテルジャパン株式会社
客室数	162室
取得額	2,160百万円



■ A-2 ネストホテル札幌大通

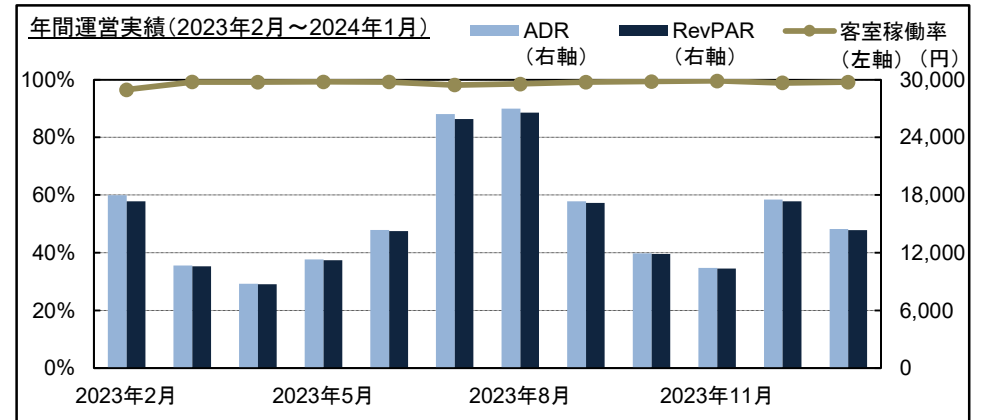
所在地	北海道札幌市中央区
アクセス	札幌市営地下鉄南北線「大通」駅 徒歩約4分
オペレーター	ネストホテルジャパン株式会社
客室数	121室
取得額	1,450百万円



保有ホテルの概要（変動賃料ホテル）

■ A-3 THE KNOT SAPPORO

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



※ 2023年8月25日取得、8月以前のデータは前所有者より受領したデータに基づき開示

■ B-1 カプセルプラス横浜

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

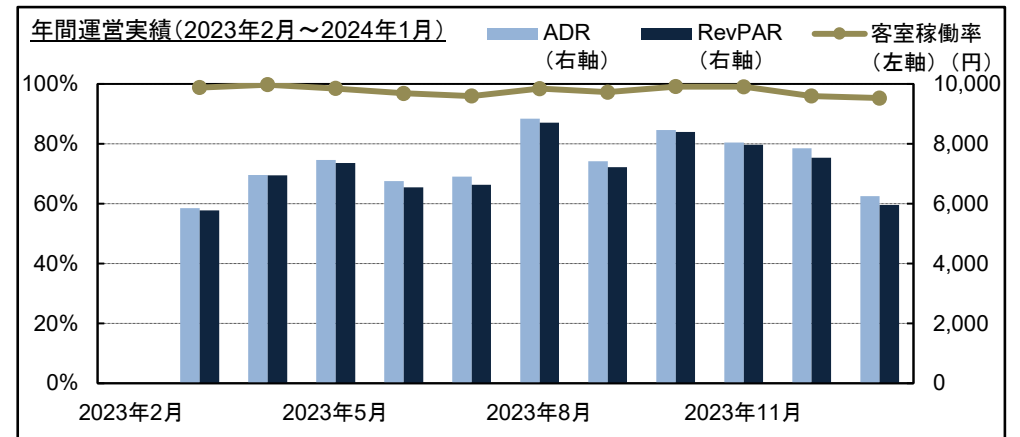


賃借人から運営実績の開示についての同意が得られていないため非開示

保有ホテルの概要（変動賃料ホテル）

■ B-2 スマイルホテル長野

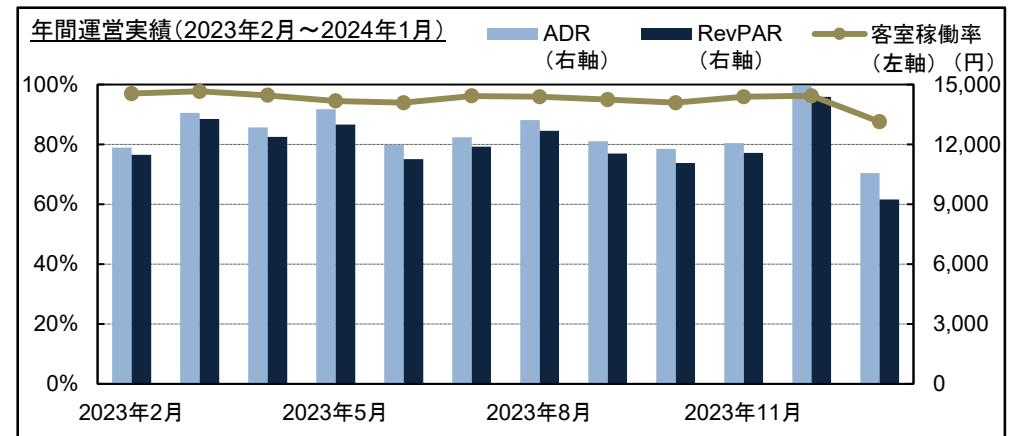
所在地	長野県長野市
アクセス	JR北陸新幹線 「長野」駅 徒歩約3分
オペレーター	株式会社ホスピタリティ オペレーションズ
客室数	76室
取得額	670百万円



※ 2022年12月12日から2023年2月28日まで、全館リブランド工事のため閉館、2023年3月にリニューアルオープン

■ B-4 HOTEL THE KNOT YOKOHAMA

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

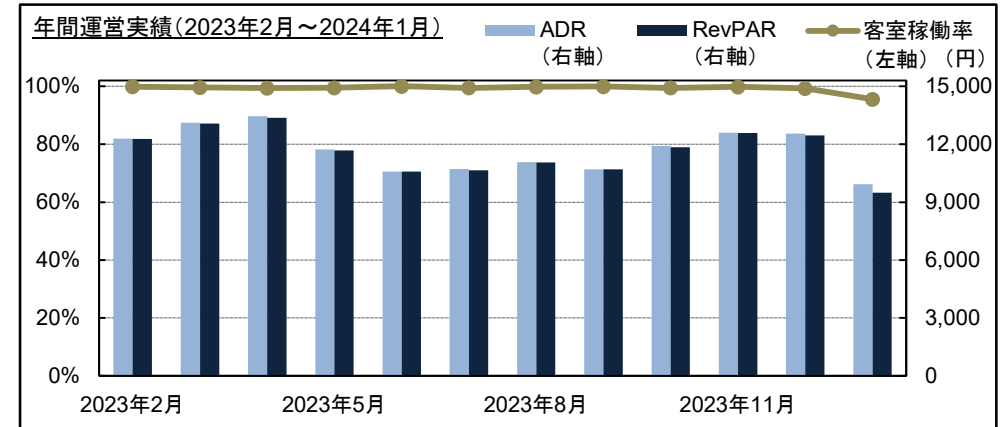


※ 2023年8月25日取得、8月以前のデータは前所有者より受領したデータに基づき開示

保有ホテルの概要（変動賃料ホテル）

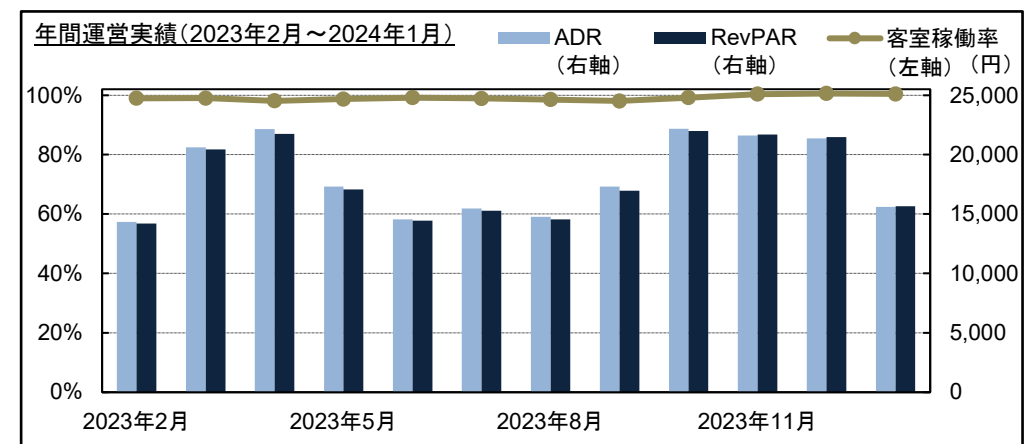
■ C-1 スマイルホテル東京阿佐ヶ谷

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



■ C-4 ザ・ワンファイブ東京渋谷

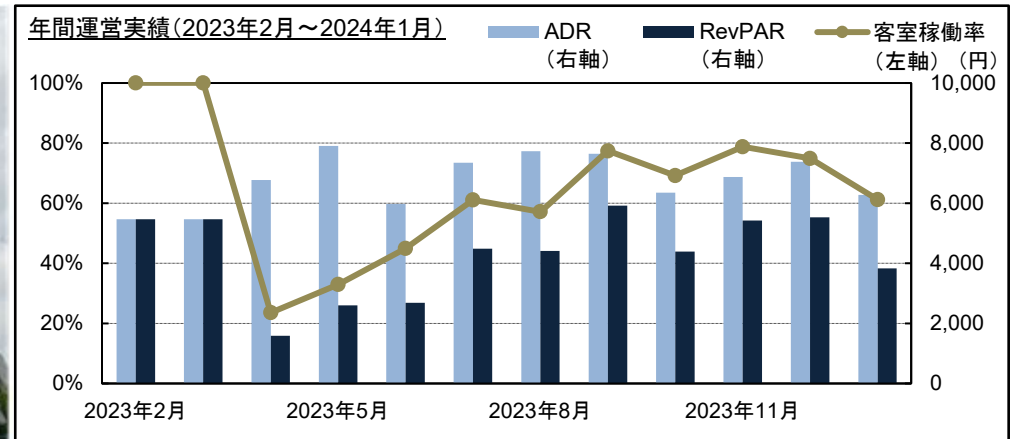
所在地	東京都渋谷区
アクセス	JR・東急・京王・東京 メトロ「渋谷」駅 徒歩約 6分
オペレーター	ワンファイブホテルズ 株式会社
客室数	72室
取得額	3,700百万円



保有ホテルの概要（変動賃料ホテル）

■ D-2 ホテルウイングインターナショナル名古屋

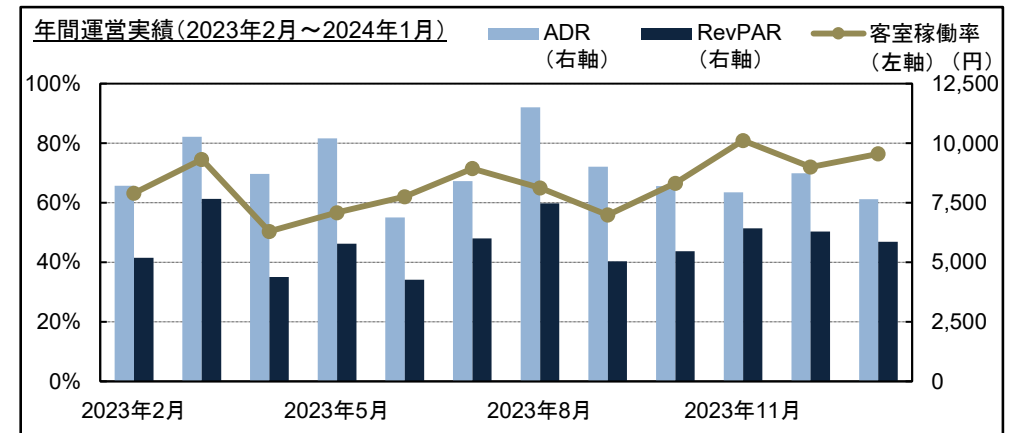
所在地	愛知県名古屋市中区
アクセス	名古屋市営地下鉄桜通線 および鶴舞線「丸の内」駅 徒歩約2分
オペレーター	株式会社ミナシア
客室数	224室
取得額	2,670百万円



※ 2023年3月31日まで、愛知県による一棟借り上げ

■ D-5 クインテッサホテル伊勢志摩

所在地	三重県志摩市
アクセス	近畿日本鉄道志摩線 「志摩横山」駅 徒歩約3分 「鵜方」駅 徒歩約10分
オペレーター	コアグローバルマネジメ ント株式会社
客室数	150室
取得額	610百万円

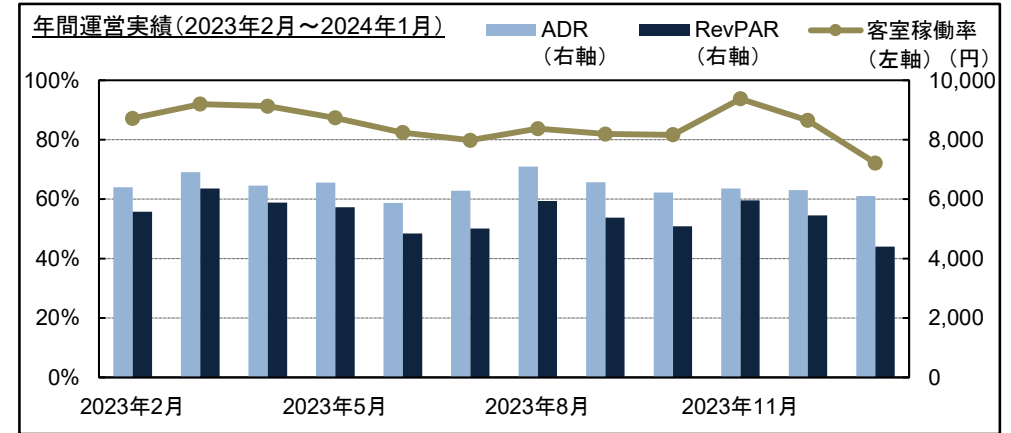


※ 2023年8月25日取得、8月以前のデータは前所有者より受領したデータに基づき開示

保有ホテルの概要（変動賃料ホテル）

■ D-6 クインテッサホテル大垣

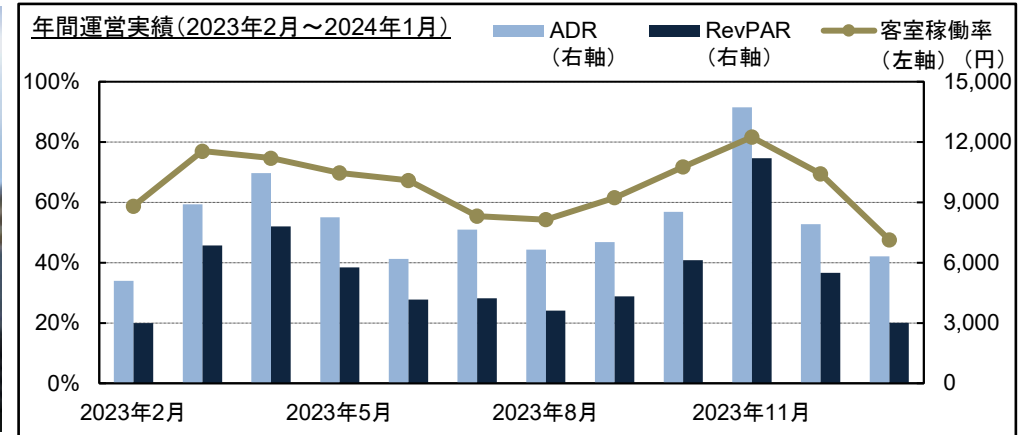
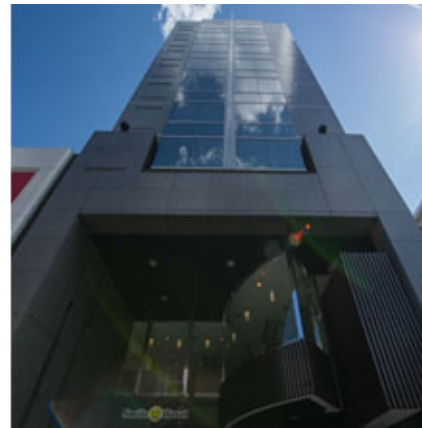
所在地	岐阜県大垣市
アクセス	JR東海道本線および 養老鉄道養老線「大垣」駅 徒歩約5分
オペレーター	コアグローバルマネジ メント株式会社
客室数	98室
取得額	1,070百万円



※ 2023年8月25日取得、8月以前のデータは前所有者より受領したデータに基づき開示

■ E-1 スマイルホテル京都四条

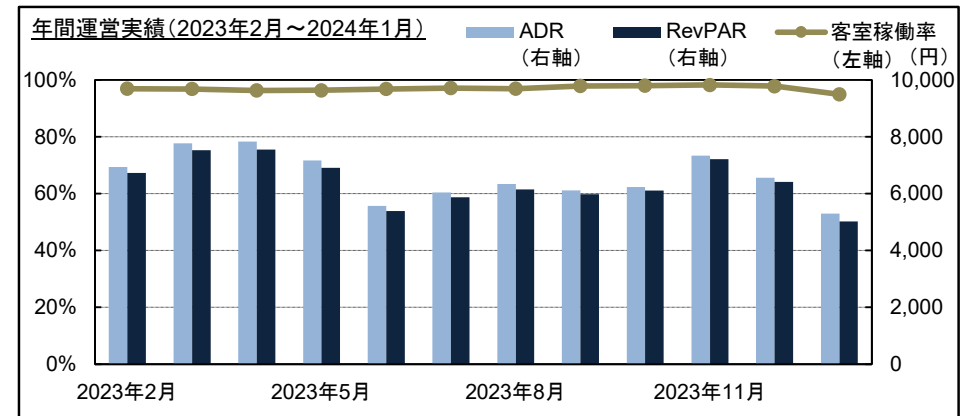
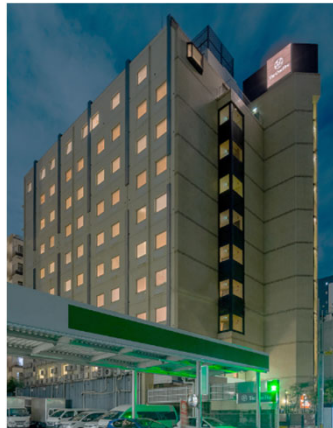
所在地	京都府京都市下京区
アクセス	京都市営地下鉄烏丸線 「四条」駅および 阪急電鉄京都本線 「烏丸」駅 徒歩約5分
オペレーター	株式会社ホスピタリティ オペレーションズ
客室数	144室
取得額	4,480百万円



保有ホテルの概要（変動賃料ホテル）

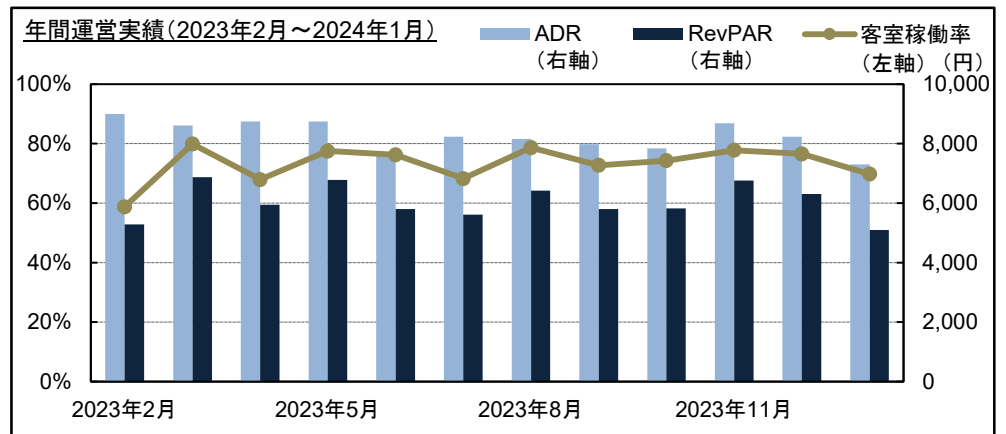
■ E-3 ザ・ワンファイブ大阪堺筋

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



■ E-4 ホテルウイングインターナショナル神戸新長田駅前

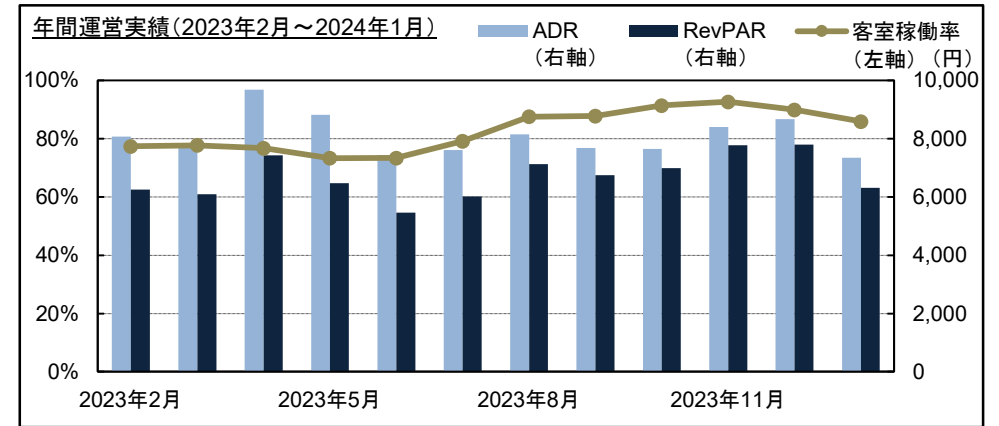
所在地	兵庫県神戸市
アクセス	JR神戸線(山陽本線)他「新長田」駅 徒歩約2分
オペレーター	株式会社ミナシア
客室数	133室
取得額	1,490百万円



保有ホテルの概要（変動賃料ホテル）

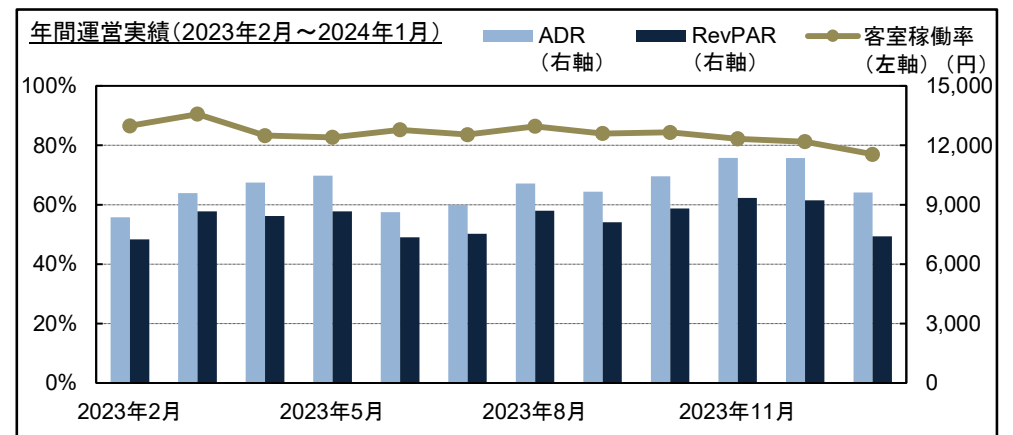
■ E-5 ネストホテル大阪心斎橋

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



■ E-6 コンフォートホテル大阪心斎橋(いちご心斎橋ビル)

所在地	大阪府大阪市中央区
アクセス	大阪メトロ御堂筋線 「心斎橋」駅 徒歩約5分 大阪メトロ堺筋線 「長堀橋」駅 徒歩約5分
オペレーター	株式会社グリーンズ
客室数	214室
取得額	3,700百万円

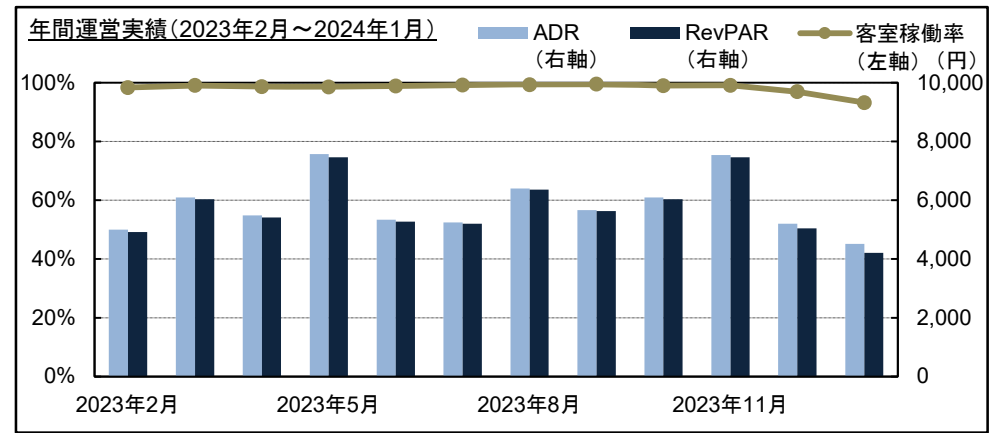


※ 2023年8月25日取得、8月以前のデータは前所有者より受領したデータに基づき開示

保有ホテルの概要（変動賃料ホテル）

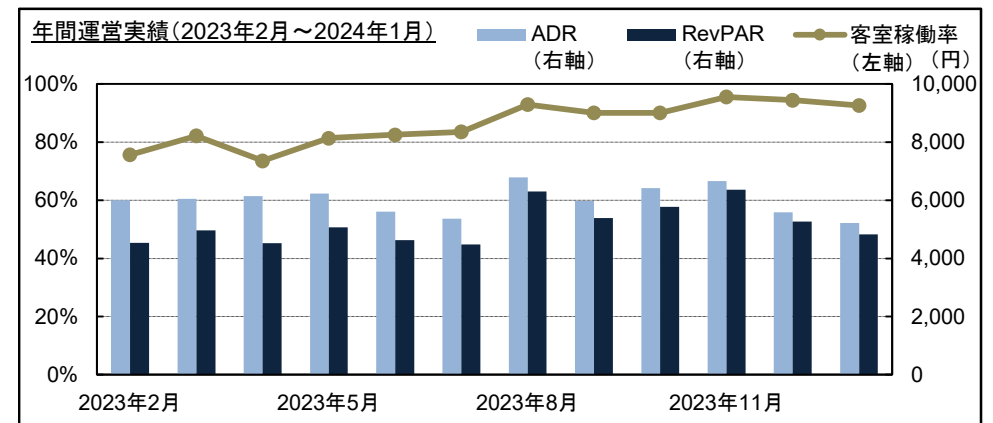
■ F-1 ザ・ワンファイブ岡山

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



■ F-2 ネストホテル松山

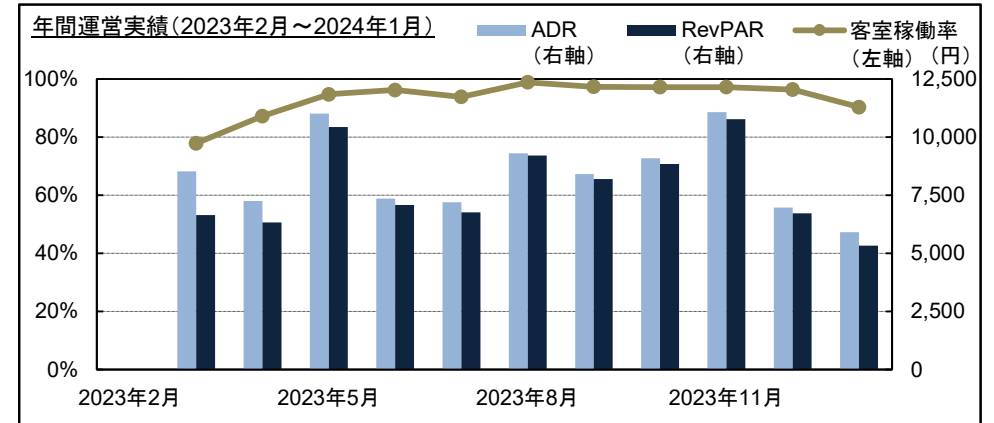
所在地	愛媛県松山市
アクセス	松山空港 車約25分 伊予鉄道城南線 「勝山町」駅 徒歩約3分
オペレーター	ネストホテルジャパン 株式会社
客室数	190室
取得額	1,610百万円



保有ホテルの概要（変動賃料ホテル）

■ F-4 ザ・ワンファイブガーデン倉敷

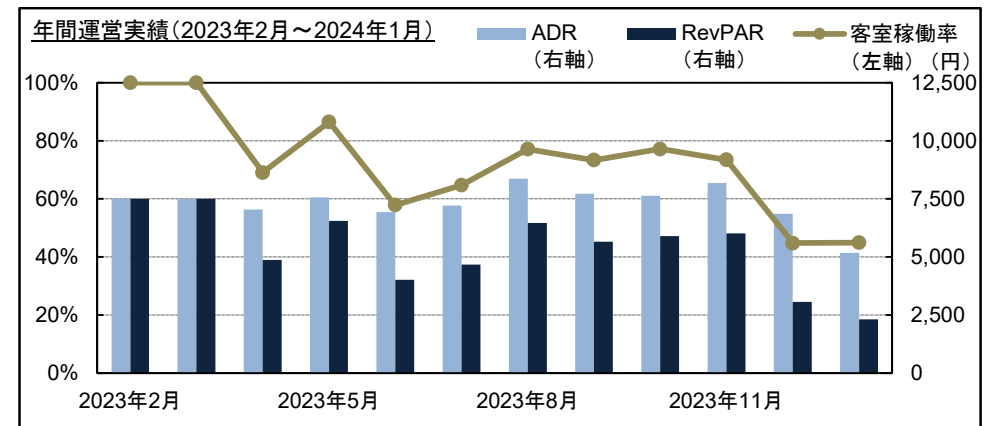
所在地	岡山県倉敷市
アクセス	JR山陽本線「倉敷」駅 徒歩約8分
オペレーター	ワンファイブホテルズ 株式会社
客室数	107室
取得額	1,725百万円



※ 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

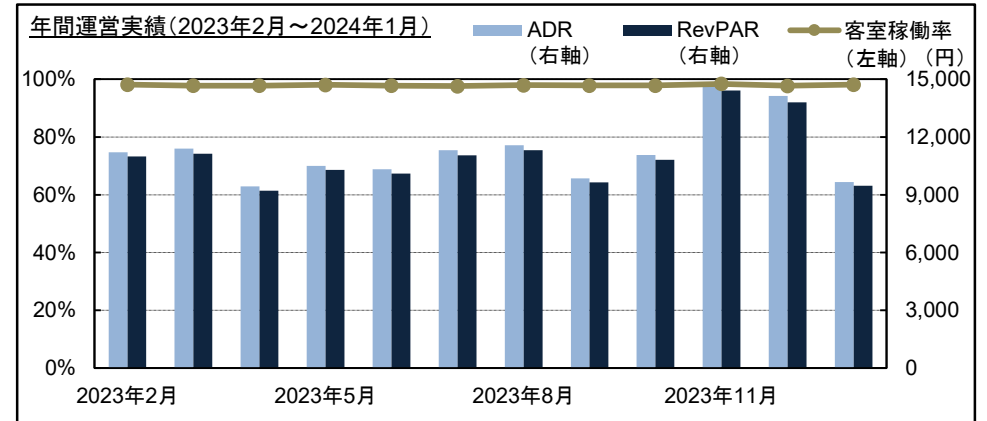


※ 2023年3月31日まで、広島県による一棟借り上げ

保有ホテルの概要（変動賃料ホテル）

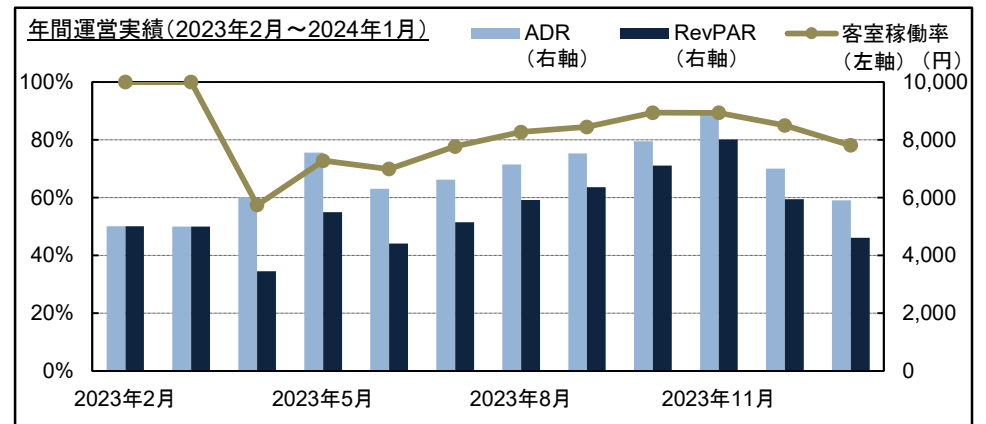
■ G-1 ザ・ワンファイブ福岡天神

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



■ G-3 ネストホテル熊本

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



※ 2023年3月31日まで、熊本県による一棟借り上げ

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）

■ D-3 コンフォートホテル中部国際空港

所在地	愛知県常滑市
アクセス	中部国際空港 徒歩約5分 名鉄空港線 「中部国際空港」駅 徒歩約3分
オペレーター	株式会社グリーンズ
客室数	350室
取得額	5,308百万円



■ D-4 コンフォートホテル鈴鹿

所在地	三重県鈴鹿市
アクセス	近鉄名古屋線 「白子」駅 徒歩約3分
オペレーター	株式会社グリーンズ
客室数	105室
取得額	300百万円



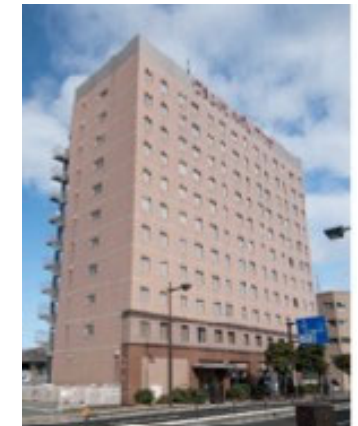
■ F-3 アーバイン広島エグゼクティブ

所在地	広島県広島市
アクセス	JR山陽新幹線 山陽本線、可部線等 「広島」駅 徒歩約6分
オペレーター	株式会社 ユキ・コーポレーション
客室数	171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 ①

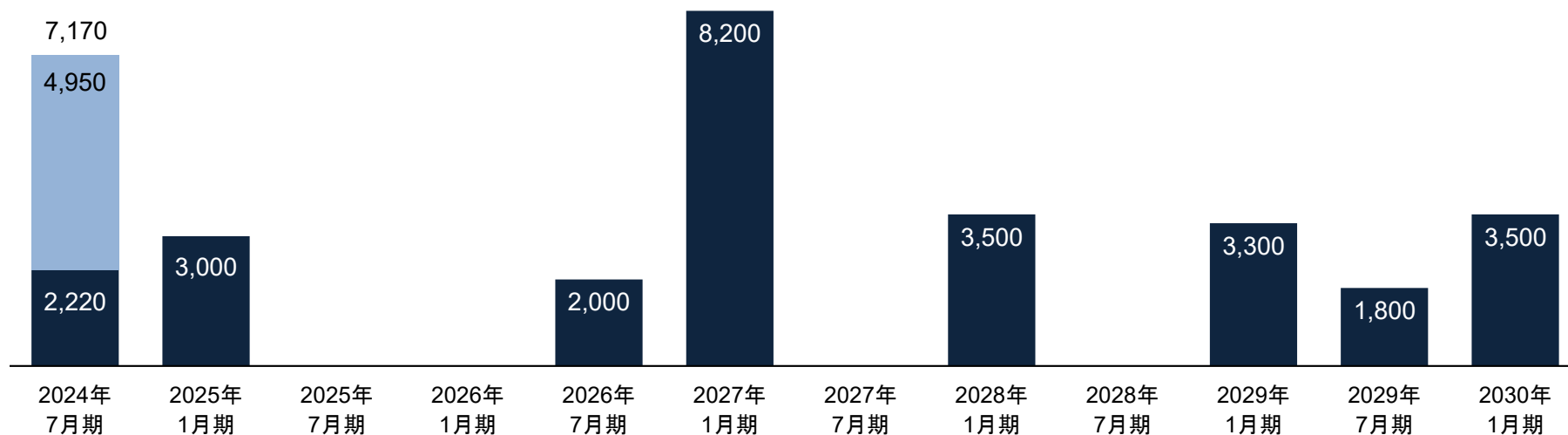
■ 銀行借入状況の推移

	2022年1月期末	2022年7月期末	2023年1月期末	2023年7月期末	2024年1月31日時点
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	32,470百万円
長期借入比率	72.5%	70.7%	63.7%	46.0%	84.8%
固定金利比率	70.7%	70.7%	63.7%	46.0%	84.8%
平均借入金利	0.77%	0.77%	0.76%	0.70%	1.01%
平均残存期間	1.6年	1.1年	1.0年	0.7年	2.7年
LTV(総資産ベース)	42.9%	42.9%	42.6%	43.1%	43.4%

■ 返済期限の分散状況 (2024年1月31日時点)

(単位:百万円)

■ 固定金利 ■ 変動金利



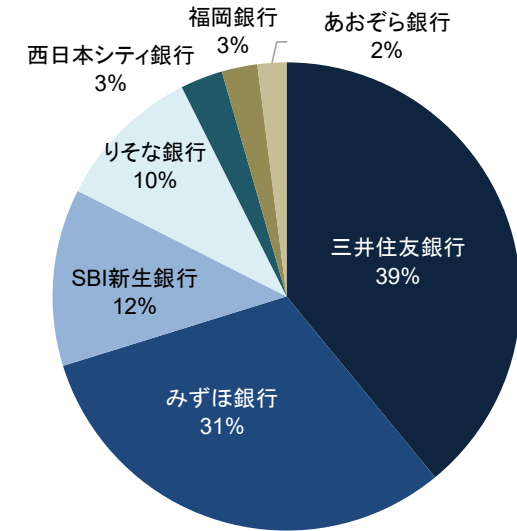
有利子負債の状況 ②

■ 有利子負債の状況

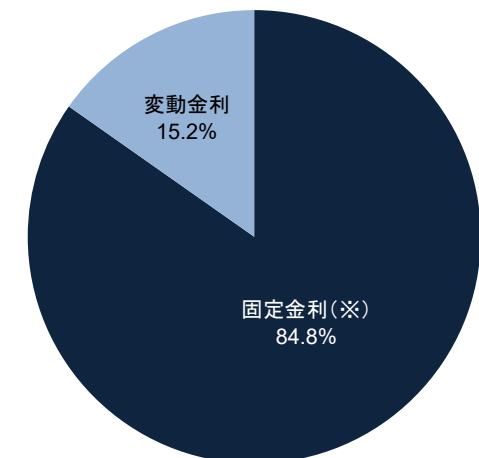
借入金	借入先	借入残高	固定／変動	借入金利	借入日	返済期日
タームローン9	三井住友銀行、みずほ銀行、SBI新生銀行、りそな銀行	1,500百万円	固定	0.92000%	2018年11月30日	2024年11月29日
タームローン10	三井住友銀行、みずほ銀行、SBI新生銀行、りそな銀行、西日本シティ銀行	2,220百万円	固定	0.75450%	2019年04月25日	2024年04月30日
タームローン11	三井住友銀行、みずほ銀行、SBI新生銀行、りそな銀行、あおぞら銀行	1,500百万円	固定	0.73575%	2019年07月19日	2024年11月29日
タームローン13	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20	三井住友銀行	450百万円	変動	0.57000%	2023年02月28日	2024年02月29日
タームローン21	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	変動	0.57000%	2023年02月28日	2024年02月29日
タームローン23	三井住友銀行、みずほ銀行、SBI新生銀行、りそな銀行、あおぞら銀行	7,000百万円	固定	1.02900%	2023年08月25日	2026年08月25日
タームローン24	三井住友銀行、みずほ銀行、SBI新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行	1,200百万円	固定	0.96400%	2023年08月31日	2026年08月25日
タームローン25	三井住友銀行、みずほ銀行、SBI新生銀行、りそな銀行	3,300百万円	固定	1.23900%	2023年08月31日	2028年08月31日
タームローン26	三井住友銀行、みずほ銀行、SBI新生銀行、りそな銀行	3,500百万円	固定	1.20200%	2023年11月30日	2027年11月30日
タームローン27	三井住友銀行、みずほ銀行、SBI新生銀行、りそな銀行	3,500百万円	固定	1.49900%	2023年11月30日	2029年11月30日
タームローン28	三井住友銀行、みずほ銀行、SBI新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行	1,800百万円	固定	1.39800%	2024年01月31日	2029年07月31日
借入金合計		32,470百万円		平均 1.01%		平均残存年数2.7年

2024年1月31日時点

■ バンクフォーメーション



■ 金利の固定変動比率



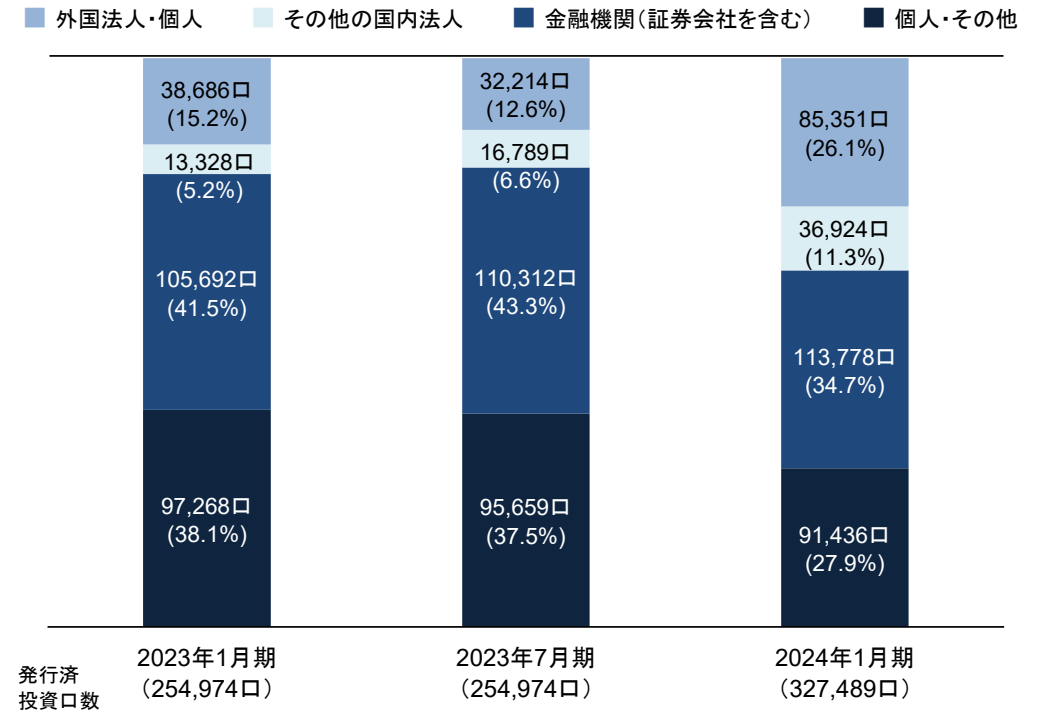
※ 金利スワップによる金利固定化を含む

投資主の状況 (2024年1月末日時点)

■ 主要投資主

氏名または名称	所有投資口数	比率
1 いちごトラスト	59,087	18.0%
2 日本スタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	45,314	13.8%
3 株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	44,449	13.6%
4 いちご株式会社	29,420	9.0%
5 野村信託銀行株式会社 (投信口)	12,238	3.7%
6 いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	10,908	3.3%
7 個人投資主	3,456	1.1%
8 MORGAN STANLEY & CO. LLC	2,405	0.7%
9 富士伊豆農業協同組合	2,000	0.6%
10 モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	1,821	0.6%
合計	211,098	64.5%

■ 所有者別投資口数



■ 所有者別投資主数

所有者区分	2023年1月末	2023年7月末	2024年1月末	
	投資主数	投資主数	投資主数	比率
個人・その他	13,932	14,104	13,662	97.4%
金融機関(証券会社を含む)	28	32	35	0.2%
都市銀行・信託銀行	3	4	4	0.0%
地方銀行	0	0	0	0.0%
その他(証券会社を含む)	25	28	31	0.2%
その他の国内法人	185	187	192	1.4%
外国法人・個人	146	132	134	1.0%
合計	14,291	14,455	14,023	100.0%

Appendix : その他

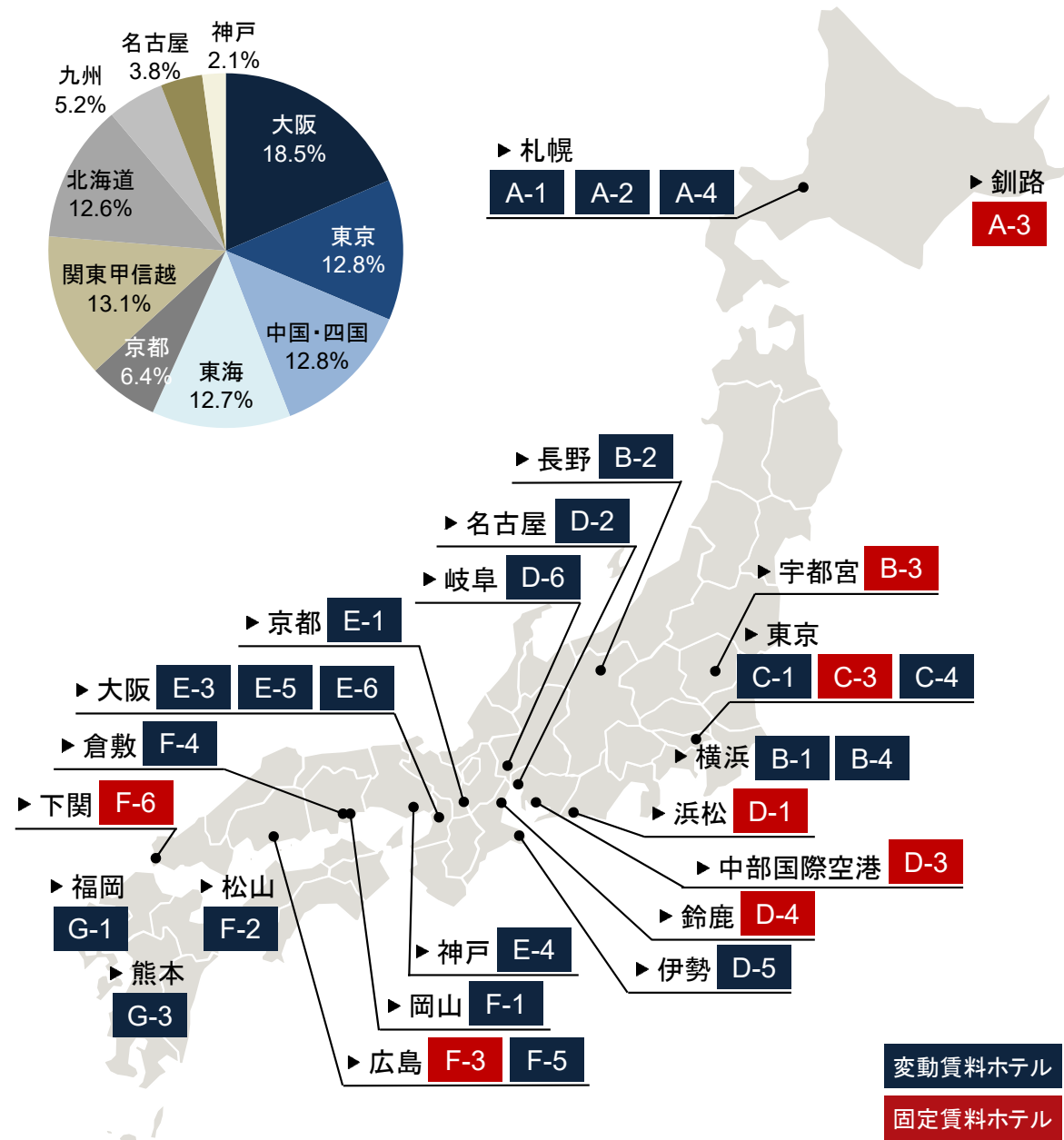
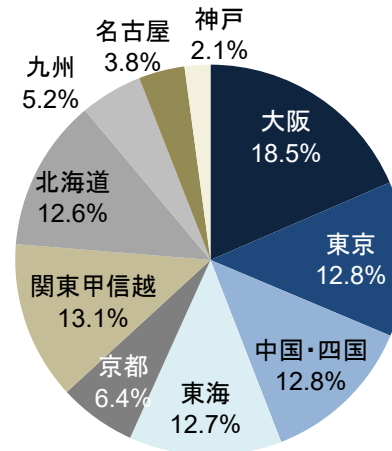
宿泊需要増を享受する賃貸借契約更新とリブランドの実績

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

ポートフォリオマップ (2024年1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

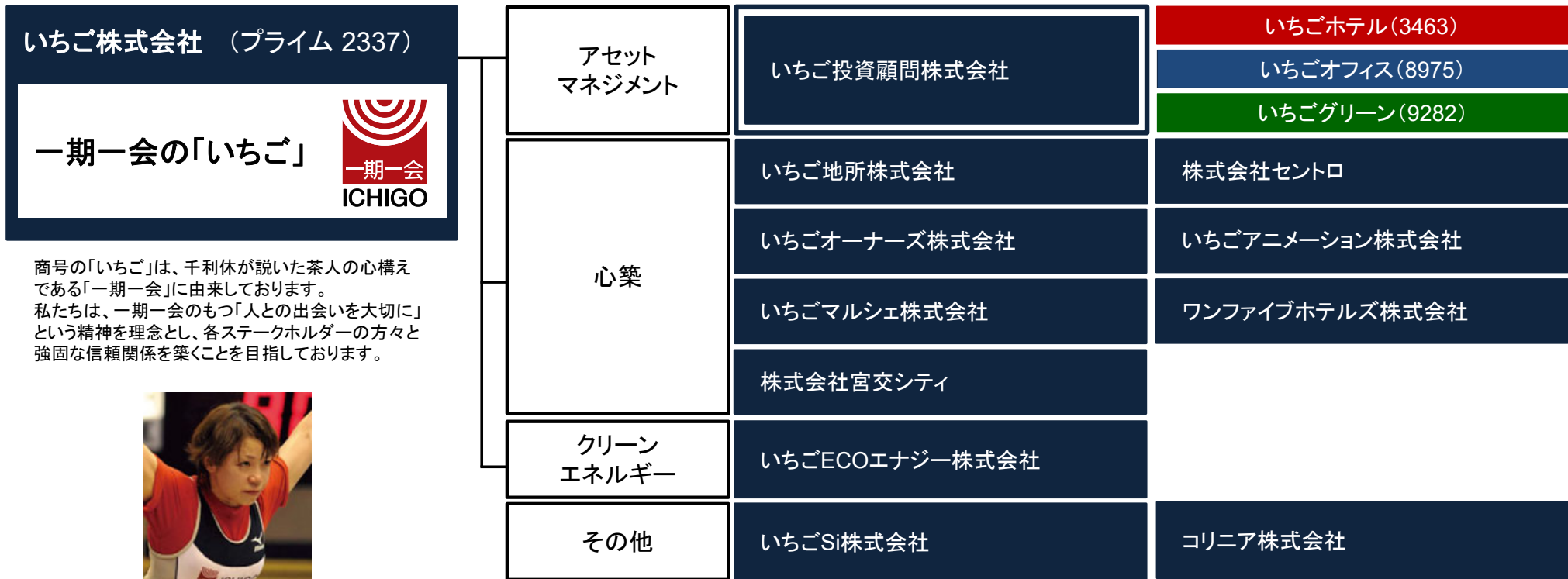
■ 地域分散(取得価格ベース)



変動賃料ホテル
固定賃料ホテル

スポンサー サステナブルインフラの「いちご」

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



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

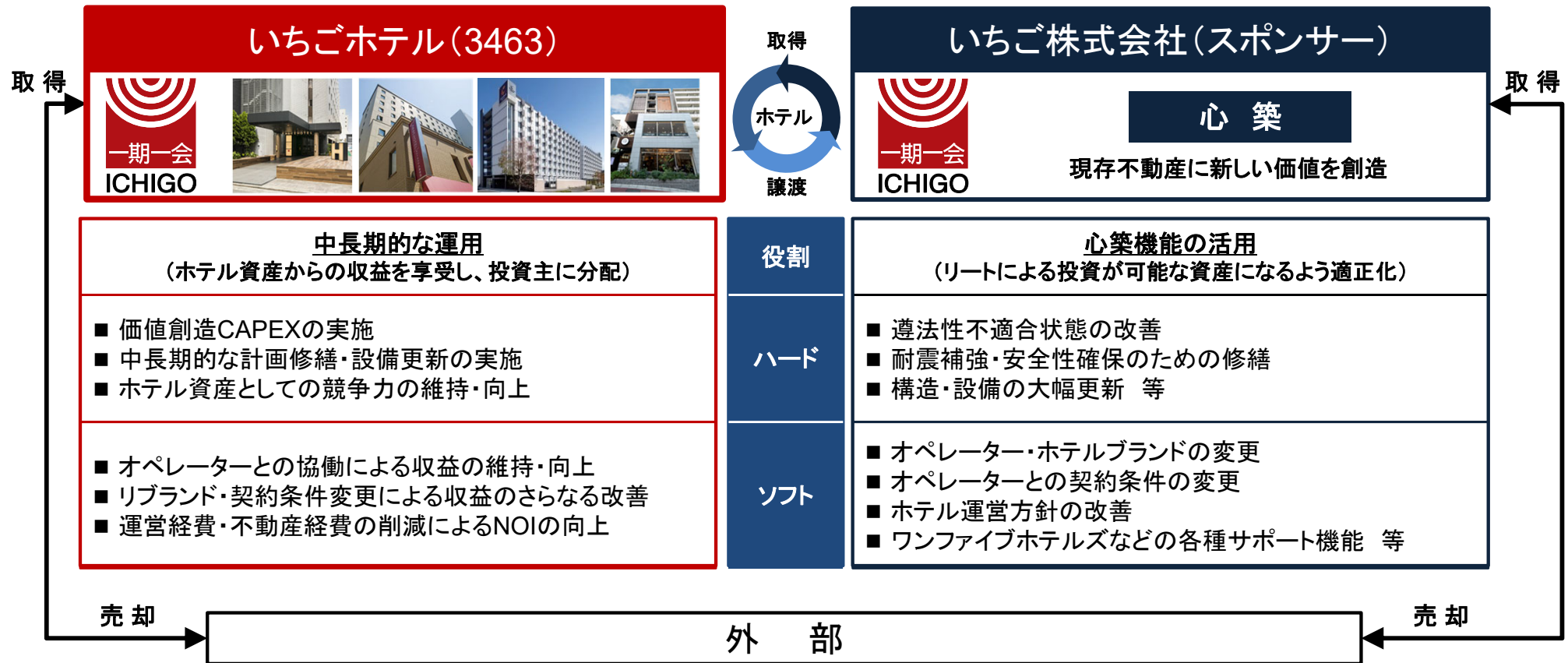


三宅宏実
(ウエイトリフティング)



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



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15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
- AIRベニューマネジメント(売上管理)システム「PROPERA」の導入により、収益の最大化と顧客満足度の向上を図る

商号	ワンファイブホテルズ株式会社
本店所在地	福岡県福岡市中央区春吉三丁目13番1号
代表者	代表取締役会長 石原 実 代表取締役社長 北崎 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"> 1. 商業ビル・ホテル・レストラン等の商業施設の開発、経営、賃貸および運営管理 2. 不動産の賃貸および管理 3. 建築・内装工事の設計および施工 4. 商業ビル・商業施設・飲食店業の総合コンサルタント 5. 前各号に付帯関連する一切の事業
PROPERAについて	<ul style="list-style-type: none"> ・ いちご株式会社が開発した、AIRベニューマネジメント(売上管理)システム ・ 顧客満足度の向上と収益の最大化を図る ・ 外販についても展開中

■ ワンファイブホテルズ運営ホテル



投資法人概要

2024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あたっては、各証券会社にお問い合わせください。
- 本資料の内容については、将来の予測に関する記述が含まれていますが、こうした記述は、将来の本投資法人の業績、経営成績、財政状態等を保証するものではありません。また、本投資法人の実際の業績は、さまざまな要素により、本説明会資料における見通しとは大きく異なる可能性があります。よって、これら見通しのみにも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」