



2023年7月期(第16期)決算説明資料

September 14, 2023

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





Make More Sustainable

サステナブルインフラの「いちご」



日本を世界一豊かに。

私たちは、人々の豊かな暮らしを支える
「サステナブルインフラ企業」です。

いちご社員
三宅 宏実



サステナブルインフラ

いちご

(プライム 2337)



いちごはJリーグの
「トップパートナー」です。

 J.LEAGUE	 いちご
TOP PARTNER	

©J.LEAGUE

目次

□ 2023年7月期 決算	
✓ 決算ハイライト	7
✓ 2023年7月期 決算概要	8
✓ 【保有ホテルの運営実績】	
－ 保有ホテルの業績は前年同期比約1.5倍の成長	9
－ 各地域ADRの力強い成長によるRevPAR成長を実現	10
✓ 【内部成長戦略】	
－ 収益拡大に向けた取り組み ①	11
－ 収益拡大に向けた取り組み ②	12
✓ 「サステナビリティ経営」に向けた取り組み	13
✓ 【投資主優待制度】	
－ 宿泊代金割引優待	14
－ いちごJリーグ株主・投資主優待	15
□ 成長に向けた取り組み	
✓ 【2023年8月実施の取り組み】	
－ スポンサーサポートを活用した資産取得	17
－ 第三者割当による新投資口の発行	18
－ 本取り組みの意義	19
－ 1口当たり分配金の成長を本取り組みにより増強	20
－ 地域分散の推進と安定性の向上	21
－ いちごのホテルブランド「THE KNOT」①	22
－ いちごのホテルブランド「THE KNOT」②	23
✓ 【内部成長戦略】	
－ いちごのホテルブランディングによる付加価値向上	24
✓ 【外部成長戦略】	
－ スポンサーパイプライン	25
□ 業績予想	
✓ 2024年1月期 / 2024年7月期 業績予想	27
✓ 2024年1月期 業績予想	28
✓ 2024年7月期 業績予想	29
✓ 2024年7月期 1口当たり分配金の変動	30
□ 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	32
✓ 【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)	33
－ 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	34
－ 環境(Environmental)	35
－ 社会(Social)	36
－ ガバナンス(Governance)	37
□ Appendix	38

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。

2023年7月期 決算

決算ハイライト

	2023年7月期実績	説明
当期純利益	721百万円 (前年同期比+360百万円、+99.7%)	<ul style="list-style-type: none"> • 全国旅行支援、インバウンド旅行者急増により好調 • 2023年3月発表期初予想比+320百万円、+79.7% • 2023年7月発表修正予想比-2百万円、-0.4%
RevPAR	6,948円(変動賃料16ホテル) (前年同期比+2,547円、+57.9%)	<ul style="list-style-type: none"> • 稼働率 83.1%(期初予想 82.4%、+0.7%) • ADR 8,359円(期初予想 5,791円、+44.3%)
NOI	1,589百万円 (前年同期比+536百万円、+51.0%)	<ul style="list-style-type: none"> • 宿泊需要回復に伴う変動賃料の増加 • 2023年3月発表期初予想比+407百万円、+34.5% • 2023年7月発表修正予算比+0.9百万円、+0.1%
1口当たりFFO ^(※1)	4,382円 (前年同期比+1,529円、+53.6%)	<ul style="list-style-type: none"> • NOIの増加に伴いFFOも増加
1口当たり分配金	2,831円 (前年同期比+1,413円、+99.6%)	<ul style="list-style-type: none"> • 営業収益増が分配金増加に寄与 • 2023年3月発表期初予想比+1,225円、+79.6% • 2023年7月発表修正予想比-10円、-0.4%
1口当たりNAV ^(※2)	136,875円 (前期比+4,608円、+3.5%)	<ul style="list-style-type: none"> • 含み益合計額 33億円(前期比+13億円、+2.4%)

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

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

(※2) 1口当たりNAV (Net Asset Value、純資産)

= (分配金控除後純資産額 + 不動産含み益 - 不動産含み損) ÷ 期末時点発行済投資口数

2023年7月期 決算概要

(単位:百万円)

	2022年7月期 実績	2023年7月期 実績(A)	2023年3月発表 当初予想(B)	予想差異 (A) - (B)	【ご参考】 2023年7月発表 修正予想	修正予想との主な差異要因
営業収益	1,248	1,796	1,400	+395	1,796	
ホテル変動賃料	302	756	385	+371	768	変動賃料増加: +392 (ネスト大阪心斎橋、渋谷、阿佐ヶ谷、札幌駅前、大阪堺筋、福岡天神、岡山、熊本、京都、長野、札幌大通他) 変動賃料減少: -21 (松山、倉敷)
ホテル固定賃料	900	992	972	+19	981	固定増加(ヴァリエ広島、倉敷)
その他	45	47	42	+5	47	その他増加(阿佐ヶ谷: 店舗賃料、更新料および水光熱費収入)
営業費用	681	862	744	+118	863	
修繕費	38	31	46	-14	33	修繕予備費未消化
減価償却費	364	387	378	+8	387	
営業利益	566	933	655	+277	933	
経常利益	362	722	402	+320	725	支払金利: -27、融資関連費用: -20 投資法人債発行費償却: +6
当期純利益	361	721	401	+320	724	
1口当たり分配金 (DPU)	1,418円	2,831円	1,576円	+1,255円	2,841円	2023年3月発表当初予想比 +79.6% 2023年7月発表修正予想比 -0.4% 前年同期比 +99.6%(+1,413円)
1口当たりFFO	2,853円	4,382円	-	-	-	
NOI	1,052	1,589	1,182	+407	1,588	
償却後NOI	687	1,201	803	+398	1,201	
資本的支出 (CAPEX)	199	551	+749	-197	-	一棟貸し施設の工事未実施等
帳簿価格	52,445	54,704	-	-	-	

保有ホテルの業績は前年同期比約1.5倍の成長

■ 変動賃料導入ホテル(全16ホテル)

	2022年2月 ~2022年7月	2023年2月 ~2023年7月	前年同期比	増減率	【ご参考】 2019年2月 ~2019年7月
客室売上高(百万円)	1,936	3,020	+1,084	+56.0%	2,903
売上高(百万円)	2,018	3,223	+1,205	+59.7%	3,062
RevPAR(円)	4,401	6,948	+2,547	+57.9%	7,111
客室稼働率	84.9%	83.1%	-1.8%	-2.1%	86.6%
ADR(円)	5,183	8,359	+3,176	+61.3%	8,214

■ ポートフォリオ全体(23ホテル)

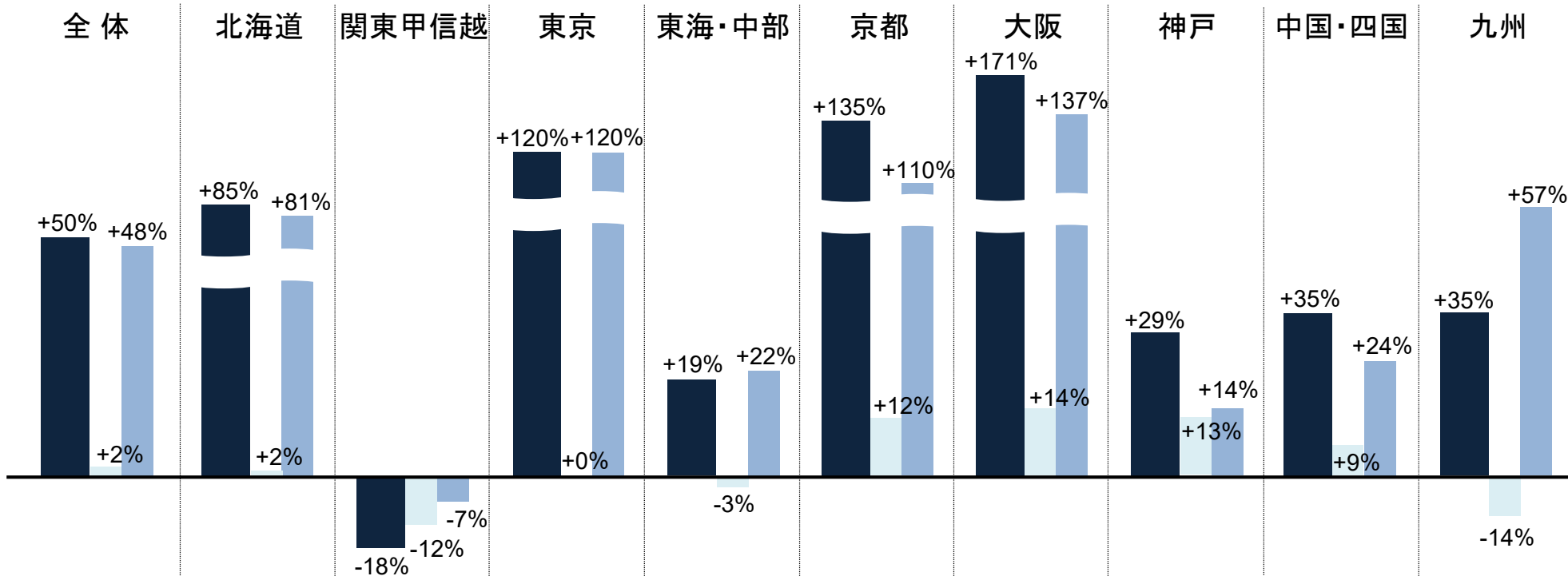
	2022年2月 ~2022年7月	2023年2月 ~2023年7月	前年同期比	増減率	【ご参考】 2019年2月 ~2019年7月
客室売上高(百万円)	2,820	4,201	+1,381	+49.0%	4,194
売上高(百万円)	2,919	4,467	+1,548	+53.0%	4,408
RevPAR(円)	4,350	6,532	+2,182	+50.2%	6,799
客室稼働率	78.8%	80.1%	+1.3%	+1.7%	85.8%
ADR(円)	5,523	8,153	+2,630	+47.6%	7,922

※ 全期間現在保有する16ホテルの比較。ただし、2019年7月期のみデータが得られなかったヴァリエホテル広島を除く15ホテルにて算出
 ※ 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

各地域ADRの力強い成長によるRevPAR成長を実現

■ ホテル指標の地域別対前年同期比(2023年2月～2023年7月)

■ RevPAR ■ 客室稼働率 ■ ADR



RevPAR	9,281円	5,751円	12,565円	5,227円	5,327円	6,399円	6,065円	5,490円	6,337円
客室稼働率	90.9%	94.0%	81.6%	70.3%	67.2%	82.4%	71.6%	81.7%	84.6%
ホテル数	3	2	3	4	1	2	1	5	2
賃料構成比	13%	5%	17%	15%	3%	12%	3%	19%	8%

※ 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2023年7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およびホテルサンシャイン宇都宮の4ホテルは2023年4月以降は自治体による一棟借り上げ剥落の影響あり

※ 本投資法人保有前については、前所有者から受領したデータに基づき集計



収益拡大に向けた取り組み ①

スマイルホテル長野 2023年3月リブランドオープン

- ✓ 新オペレーターは株式会社ホスピタリティオペレーションズ
- ✓ 変動賃料の導入により、さらなる収益の拡大を図る
 - － リブランドに伴いリニューアル工事を実施
 - － ビジネス中心の需要に、レジャー需要の成長を狙う
 - － マーケット回復により、昨年の善光寺御開帳時の特需と同水準の売上を変動賃料により享受
 - － リブランド後賃料収入は、リブランド前の約+80%で推移（2023年3月～7月の5か月実績）
 - － 鑑定評価額は前期比+1.8%

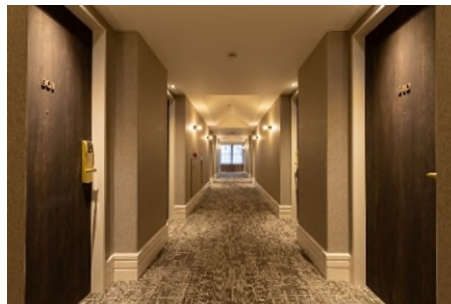


収益拡大に向けた取り組み ②

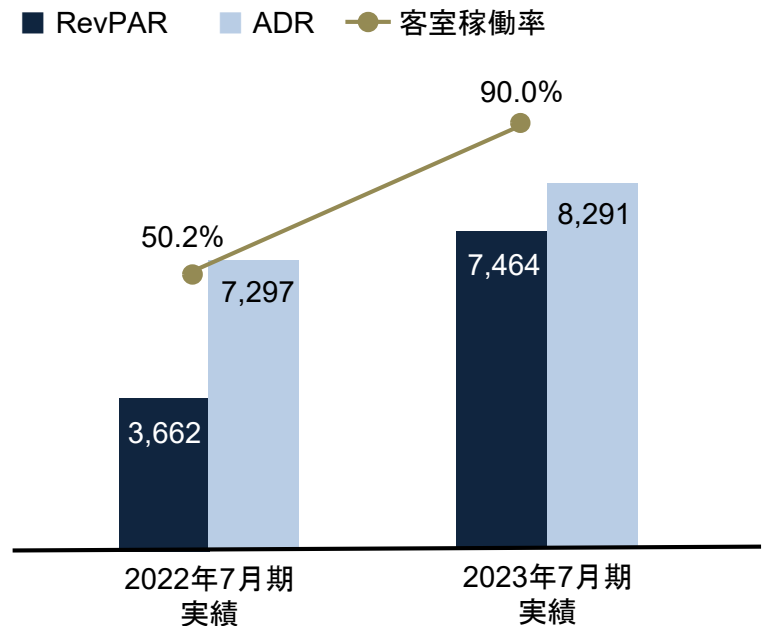
ザ・ワンファイブガーデン倉敷 2023年3月リニューアルオープン

✓ 宿泊需要の回復を見据え、全館リニューアル工事を実施

- － 全面改修に伴い、オペレーターによりサービスの充実化も図られ高付加価値ホテルへ
- － 倉敷美観地区に隣接し、レジャー需要の取り込みを強化
- － 喫煙スペースやランドリーの新設により、宿泊付加価値の新設による需要の拡大
- － リニューアル後、稼働率90.0%(前年同期比+40%)、ADR 8,291円(前年同期比+14%)



■ ホテルの指標対前年同期比(2022年7月期～2023年7月期)



「サステナビリティ経営」に向けた取り組み

□ 消費電力の再生可能エネルギーへの切り替え

- ✓ 2023年7月末時点で9ホテルにて再生可能エネルギーへの切り替えが完了
- ✓ 2024年1月までに全保有ホテルでの切り替えを目指す
- ✓ 切り替え完了ホテルにおける電力量は4,136,516kwh(2023年2月期実績)
- ✓ CO2削減量は1,824t-CO2 ※ CO2排出係数を0.441kg-CO2/kWhとした場合

□ RE100達成に向け、トラッキング付非化石証書の購入を検討

□ 環境に配慮した省エネルギー工事の実施

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

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

節水対策進捗状況	ホテル数
節水対応済み	20
要節水対応	2
未調査	3
合計	25

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を含む)

株式会社ミナシア

- ホテルウィングインターナショナル
 - ✓ 優待料金(公式サイトでの12%割引)を適用
 - ✓ 北海道から鹿児島まで、全国41か所でホテルを運営



株式会社ホスピタリティ オペレーションズ

- スマイルホテル等
 - ✓ 優待料金(公式サイトでの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75ホテルを運営



株式会社グリーンズ

- チョイスホテルズ
 - ✓ 優待料金(公式サイトでの10%または13%割引)を適用
 - ✓ 北海道から沖縄まで、「コンフォート」ブランドにて73ホテルを運営



いちごJリーグ株主・投資主優待

□ 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76,000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】
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

スポンサーサポートを活用した資産取得

取得資産 5ホテル / 150億円

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					
取得日	2023年8月25日				
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
鑑定評価額	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				
総客室数	214室	145室	150室	98室	140室
オペレーター	株式会社 グリーンズ	株式会社 ホスピタリティ オペレーションズ	コアグローバル マネジメント 株式会社	コアグローバル マネジメント 株式会社	ワンファイブ ホテルズ 株式会社

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実施

- ✓ 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

本取り組みの意義

ホテルマーケットの本格回復を見据え、スポンサーサポートを活用し
成長基盤を強化

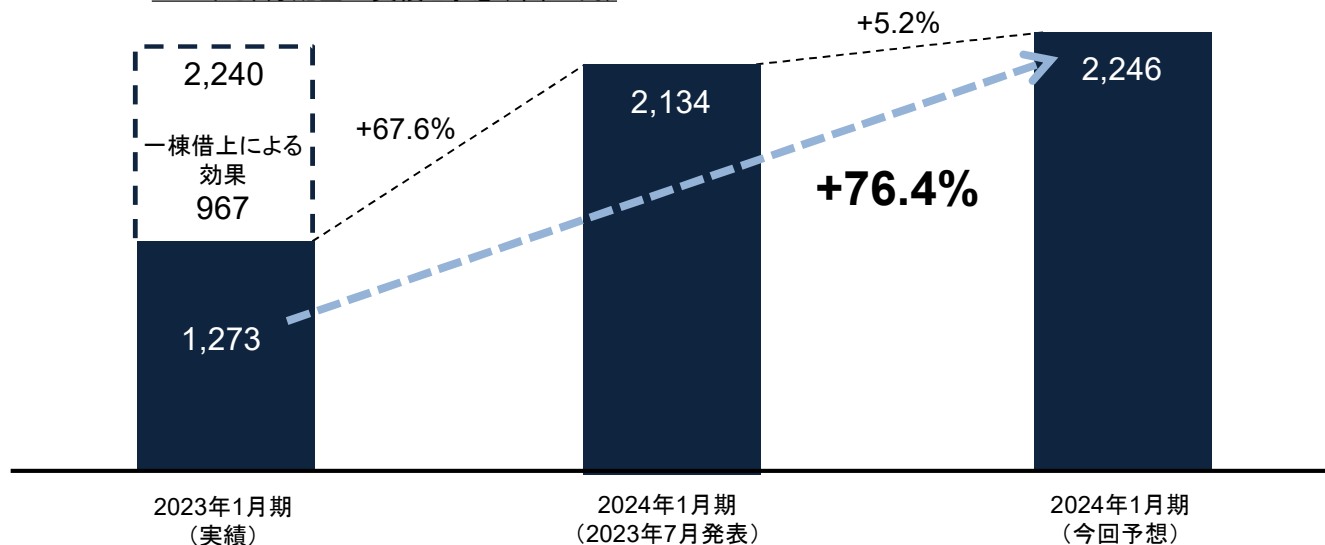
分配金の 向上	<ul style="list-style-type: none">1口当たり分配金の成長見込み(2024年1月期 1口当たり分配金の予想) 2023年7月発表予想 2,134円 → 今回修正予想 2,246円(+5.2%)
資産規模 の拡充	<ul style="list-style-type: none">NOIのアップサイドを有する資産(5ホテル / 150億円)を取得 ✓ 資産規模は、30ホテル / 698億円に拡大
ポートフォリオの 安定性と成長性 の向上	<ul style="list-style-type: none">地域分散の進展を通じた、ポートフォリオの安定性向上 ✓ ホテルマーケットの回復に伴う、観光・ビジネス双方の需要拡大を取り込む「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 ✓ ホテルマーケットの本格回復を見据え、従来より高単価をターゲット
スポンサーの 強力な コミットメント	<ul style="list-style-type: none">2023年3月に取得を予定していた5ホテルを、前回と同じ価額で取得 ✓ 物件のNOIは向上しており、鑑定評価額も上昇

※「本取り組み」とは、2023年8月16日に公表した「第三者割当による新投資口発行のお知らせ」、「資産の取得およびこれに伴う貸借の開始のお知らせ(5ホテル)」、「資金の借入のお知らせ(資産取得に伴う新規借入)」および「2024年1月期の運用状況および分配予想の修正のお知らせ」に記載の資産の取得、第三者割当による新投資口の発行および資金の借入を総称したもの

1口当たり分配金の成長を本取り組みにより増強

- ✓ 本取り組みによる2024年1月期の分配金向上効果は、+112円(+5.2%)※1
- ✓ 行政による借上げ(3棟)利用の特殊要因※2を除くDPU成長は+76.4%
- ✓ 中国政府の日本への団体旅行解禁により、さらなる成長加速も期待される

■ 1口当たり分配金の実績と予想(単位:円)



※1 2024年1月期の1口当たり分配金の2023年7月21日発表予想と今回予想における前提の差異は、新規取得の影響を反映したものであり、既存ホテルについての前提は同じであるため、前回予想と今回予想の差額を「本取り組みによる分配金向上効果」としています。

※2 本投資法人は、広島県によるヴァリエホテル広島(2021年2月～)、愛知県によるホテルウイングインターナショナル名古屋(2022年1月～)および熊本県によるネストホテル熊本(2022年2月～)の一棟借り上げが継続された結果発生した変動賃料は、行政による借上げ利用の特殊要因であると考えています。これらの一棟借り上げがなされた期間においては、当時のホテルマーケットの状況に鑑み、一棟借り上げがなされなければ変動賃料が発生しない状況だったと、本資産運用会社は分析しています。これらに基づき、一棟借り上げが行われた時期に生じた変動賃料の額を発行済投資口数で除した数値を、1口当たり分配金に対する「一棟借り上げによる効果」としています。

地域分散の推進と安定性の向上

	2023年7月期末時点	取得資産	2023年8月25日時点																																										
ホテル数	25	5	30																																										
取得価格合計	547億円	150億円	698億円																																										
鑑定評価額合計	580億円	166億円	746億円																																										
総客室数	3,989室	747室	4,736室																																										
NOI	1,589百万円	383百万円 (2024年1月期予想)	1,813百万円 (2024年1月期予想)																																										
地域分散 (取得価格ベース)	<table border="1"> <caption>地域分散 (取得価格ベース) - 2023年7月</caption> <thead> <tr><th>地域</th><th>割合</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>大阪</td><td>16.8%</td></tr> <tr><td>東京</td><td>16.4%</td></tr> <tr><td>中国・四国</td><td>16.3%</td></tr> <tr><td>東海</td><td>13.1%</td></tr> <tr><td>京都</td><td>8.2%</td></tr> <tr><td>関東甲信越</td><td>8.0%</td></tr> <tr><td>北海道</td><td>7.1%</td></tr> <tr><td>九州</td><td>6.6%</td></tr> <tr><td>名古屋</td><td>4.9%</td></tr> <tr><td>神戸</td><td>2.7%</td></tr> </tbody> </table>	地域	割合	大阪	16.8%	東京	16.4%	中国・四国	16.3%	東海	13.1%	京都	8.2%	関東甲信越	8.0%	北海道	7.1%	九州	6.6%	名古屋	4.9%	神戸	2.7%		<table border="1"> <caption>地域分散 (取得価格ベース) - 2023年8月25日</caption> <thead> <tr><th>地域</th><th>割合</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>大阪</td><td>18.5%</td></tr> <tr><td>東京</td><td>12.8%</td></tr> <tr><td>中国・四国</td><td>12.8%</td></tr> <tr><td>東海</td><td>12.7%</td></tr> <tr><td>関東甲信越</td><td>13.3%</td></tr> <tr><td>北海道</td><td>12.5%</td></tr> <tr><td>九州</td><td>5.2%</td></tr> <tr><td>名古屋</td><td>3.8%</td></tr> <tr><td>神戸</td><td>2.1%</td></tr> </tbody> </table>	地域	割合	大阪	18.5%	東京	12.8%	中国・四国	12.8%	東海	12.7%	関東甲信越	13.3%	北海道	12.5%	九州	5.2%	名古屋	3.8%	神戸	2.1%
地域	割合																																												
大阪	16.8%																																												
東京	16.4%																																												
中国・四国	16.3%																																												
東海	13.1%																																												
京都	8.2%																																												
関東甲信越	8.0%																																												
北海道	7.1%																																												
九州	6.6%																																												
名古屋	4.9%																																												
神戸	2.7%																																												
地域	割合																																												
大阪	18.5%																																												
東京	12.8%																																												
中国・四国	12.8%																																												
東海	12.7%																																												
関東甲信越	13.3%																																												
北海道	12.5%																																												
九州	5.2%																																												
名古屋	3.8%																																												
神戸	2.1%																																												

いちごのホテルブランド「THE KNOT」①

いちごが手掛けるライフスタイルホテル「THE KNOT」の2ホテルを取得

HOTEL THE KNOT YOKOHAMA



THE KNOT SAPPORO



いちごのホテルブランド「THE KNOT」②

「THE KNOT」のレストラン&バー

SMOKE DOOR

食材のポテンシャルを最大限に引き出す「薪火レストラン」

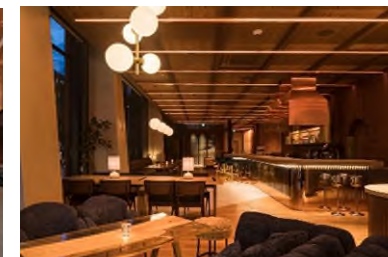
THE KNOT
YOKOHAMA



LES BOIS

THE KNOT SAPPOROのラウンジ

THE KNOT
SAPPORO



※ 地方創生、日本を豊かにすることが事業目的の一つであるいちごグループとしては、日本地図に多くの「結び目 (KNOT)」をつくっていきたい。このような想いから、地域に根付き、地域の魅力発信を軸とするホテルを展開しております。

いちごのホテルブランディングによる付加価値向上

□ 「THE KNOT」: ライフスタイルという新たな提案

- ✓ 地元の方、宿泊客以外のゲストの方にもホテル内の施設を楽しんでいただく
- ✓ 地域交流、文化発信の拠点として、利用価値の高い空間を創造



THE KNOTのご紹介

□ 「The OneFive」: 食を通じた「おもてなし」

- ✓ 地域の食材にこだわり、季節ごとのメニューを展開
- ✓ 「ウェルカムアフタヌーンティー」「スイーツ缶」はブランドアイコンに



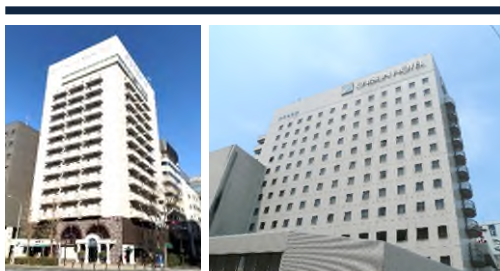
OneFiveHotelsのご紹介

スポンサーパイプライン

スポンサーは宿泊主体・特化型ホテルを中心に、全国広域に13ホテルを保有

■ 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



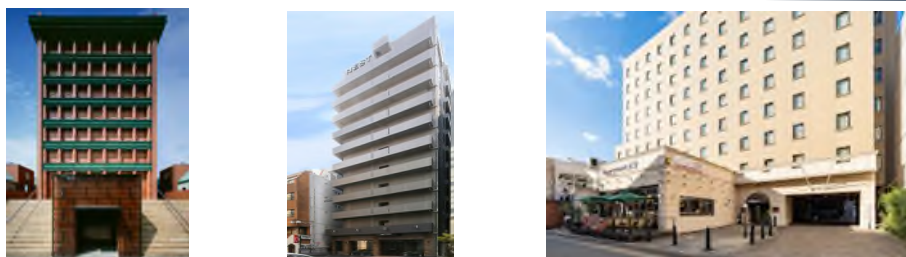
東京都新宿区

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	2	8,211
近畿	1	5,322
中国・四国	1	3,962
九州	7	23,940
合計	13	46,767

※ 2023年5月末時点 (2023年8月25日取得ホテルを除く)

業績予想

2024年1月期 / 2024年7月期 業績予想

- 現在保有する30ホテルでの想定、リブランド・リテナントは想定せず
- インバウンド旅行者の上昇や中国からの団体旅行需要は想定せず
- 全国旅行支援割需要の剥落の影響を想定

■ 変動賃料導入ホテル(全21ホテル)の指標の想定

	2023年1月期 実績	2024年1月期 予想	前年同期比	増減率	【ご参考】 2020年1月期 実績
客室稼働率	87.1%	84.6%	-2.5%	-2.9%	84.1%
ADR(円)	7,186	8,217	+1,031	+14.3%	7,664
RevPAR(円)	6,259	6,952	+693	+11.1%	6,447

	2023年7月期 実績	2024年7月期 予想	前年同期比	増減率	【ご参考】 2019年7月期 実績
客室稼働率	83.7%	85.5%	+1.8%	+2.1%	86.1%
ADR(円)	8,957	8,805	-152	-1.7%	8,298
RevPAR(円)	7,498	7,525	+27	+0.4%	7,143

※ 全期間現在保有する21ホテルの比較。ただし、2019年7月期のみ、データが得られなかったヴァリエホテル広島および竣工前のTHE KNOT SAPPOROを除く19ホテルにて算出

2024年1月期 業績予想

2024年8月16日開示の業績予想から変更なし

(単位:百万円)

	2023年1月期 実績 (A)	2024年1月期 予想 (B)	前年同期比 (B) - (A)	主な差異要因
営業収益	1,537	2,094	+557	変動賃料増加: +421 (取得5ホテル、倉敷、ネスト大阪心斎橋、松山、札幌大通、長野、福岡天神、札幌駅前、京都、岡山他) 変動賃料減少: -156 一棟貸し終了(ヴァリエ広島、熊本、名古屋)他
ホテル変動賃料	487	752	+265	
ホテル固定賃料	998	1,224	+226	固定賃料増加: +235(取得5ホテル、倉敷、宇都宮、大阪堺筋他) 固定賃料減少: -9(長野)
その他	51	117	+66	店舗賃料: 取得3ホテル +47、宇都宮 +2、熊本 -4 水光熱費収入: +15、その他収入: +5
営業費用	755	1,007	+252	AM報酬: +48、事務委託費等: +6、水光熱費: +15 固定資産税: +10、保険料・管理委託料・信託報酬等: +18
修繕費	21	75	+54	
減価償却費	373	473	+100	
営業利益	781	1,086	+305	
経常利益	572	736	+164	支払金利: +81、融資関連費用: +55 投資口交付費償却: +5、投資法人債発行費償却: -1
当期純利益	571	735	+164	
1口当たり分配金 (DPU)	2,240円	2,246円	+6円	前年同期比 +0.3% 前回予想比 ±0 5ホテル取得に伴う効果+112円
NOI	1,353	1,813	+460	
償却後NOI	980	1,339	+359	
資本的支出(CAPEX)	194	457	+263	取得5ホテル、設備更新費用の増加
発行済投資口数	254,974口	327,489口	+72,515口	

2024年7月期 業績予想

□ 行政への一棟貸しの終了および全国旅行支援割の剥落を想定

□ 5ホテル取得に伴う分配金向上効果は+137円

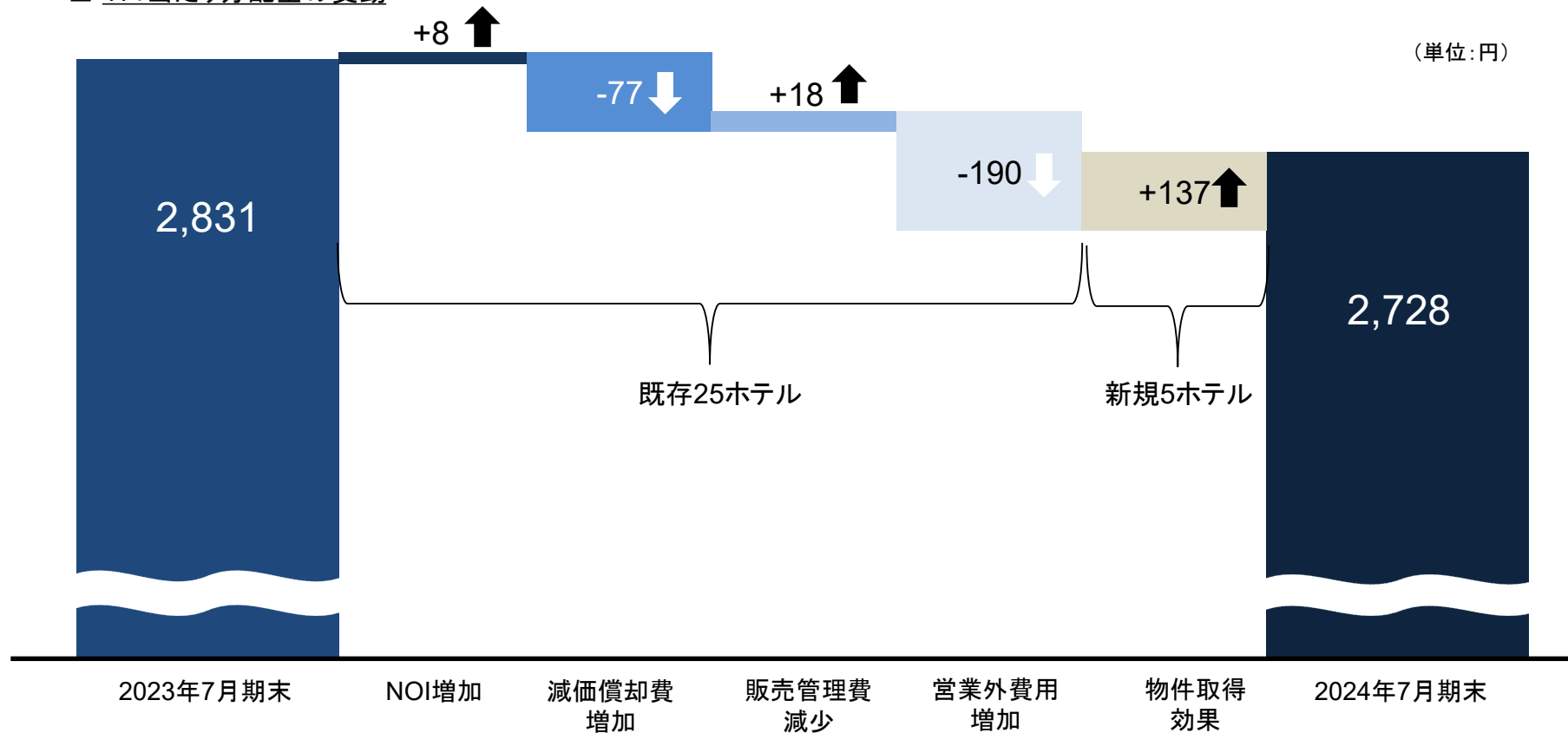
(単位:百万円)

	2023年7月期 実績 (A)	2024年7月期 予想 (B)	前年同期比 (B) - (A)	主な差異要因
営業収益	1,796	2,372	+576	
ホテル変動賃料	756	967	+211	変動賃料増加: +273 (取得5ホテル、倉敷、名古屋、岡山、松山他) 変動賃料減少: -62 (ヴァリエ広島、熊本他)※一棟貸し終了
ホテル固定賃料	992	1,265	+273	固定賃料増加: +273 (取得5ホテル、倉敷、長野)
その他	47	139	+92	店舗賃料: 取得3ホテル +67 水光熱費収入: +17、その他収入: +7
営業費用	862	1,142	+280	AM報酬: +51、事務委託費等: +21、固定資産税: +48 保険料・管理委託料・信託報酬等: +21、水光熱費: +15
修繕費	31	60	+29	
減価償却費	387	481	+94	
営業利益	933	1,229	+296	
経常利益	722	894	+172	支払金利: +114、融資関連費用: +12 投資口交付費償却: +5、投資法人債発行費償却: -7、営業外収益: -1
当期純利益	721	893	+172	
1口当たり分配金 (DPU)	2,831円	2,728円	-103円	前年同期比 -3.6% 5ホテル取得に伴う効果+137円
NOI	1,589	2,052	+463	
償却後NOI	1,201	1,570	+369	
資本的支出 (CAPEX)	551	541	-10	
発行済投資口数	254,974口	327,489口	+72,515口	

2024年7月期 1口当たり分配金の変動

- 全国旅行支援割需要の剥落のほか、宿泊需要の成長を保守的に想定
- 賃貸事業費用、営業外費用を保守的に想定
- 新規に取得した5ホテルによる分配金向上効果は、+137円(+5.29%)

■ 1口当たり分配金の変動



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

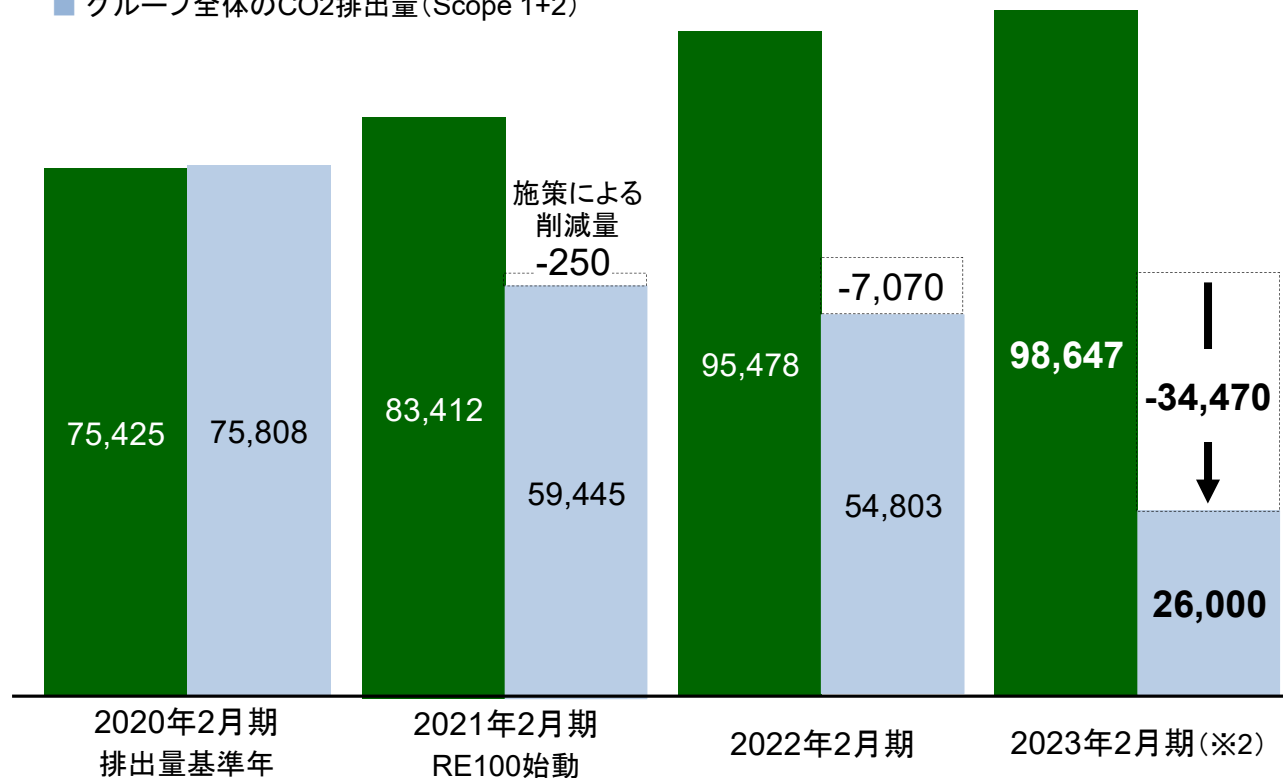
いちごのクライメート・ポジティブ (CO2削減量 / 排出量比較)

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替
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(※3)
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) 2023年2月期のCO2削減効果、CO2排出量実績は集計中のため予測値を記載

(※3) 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

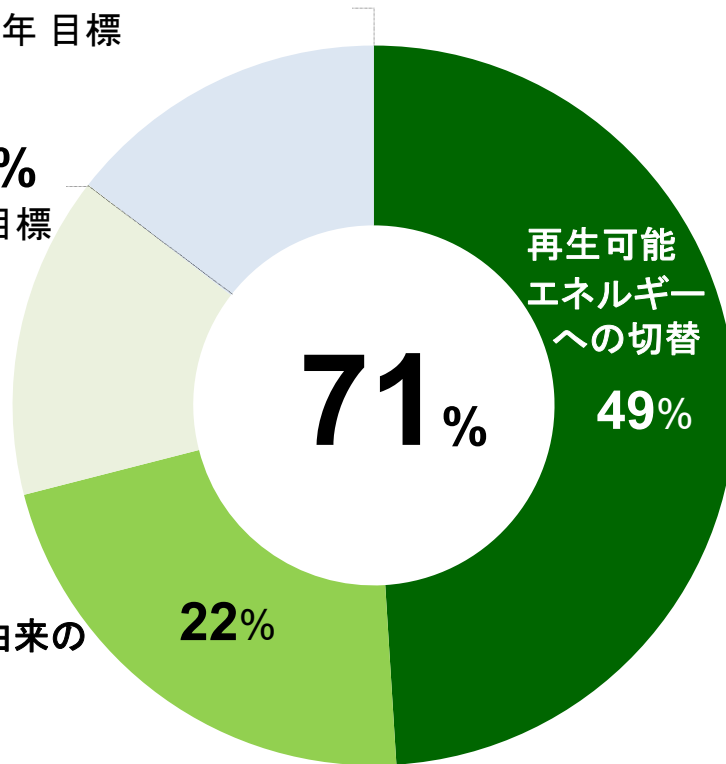
■ RE100達成率と手段の内訳 (2023年5月末時点)

100% (RE100達成)

2025年 目標

85%

今期目標




いちご発電所由来の
トラッキング付
非化石証書

※ いちご、いちごホテル、いちごオフィスの実績(レジデンス除く)

■ 電力切り替え・カーボンオフセット効果 年間予測

CO2削減量 約**35,000** t-CO2

(※) グループ全体の年間CO2削減量予測

 × 約**15,200**台分 削減

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

RE100

**CLIMATE
GROUP**

CDP

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 ● ザ・ワンファイブ東京渋谷 (BELS、4つ星) GRESBリアルエステイト評価(2021年初参加) ● ESG推進の方針、組織体制、パフォーマンスを評価され「GreenStar」を2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ホテルにて完了 ● 残りのホテルについて切り替えを検討中	環境認証の取得 ● 22件(19物件) ● 賃貸可能面積の32.0%(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6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)

(2023年7月31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

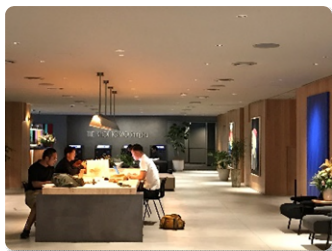
■ 地域活性化への貢献

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

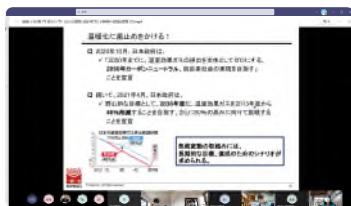
THE KNOT TOKYO ▶
Shinjuku
ホテル / 東京都
<https://hotel-the-knot.jp>



■ 「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
(コロナ前)

■ スポーツ支援

スポーツ支援の枠組みに限らない地域活性化への取り組みとして、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、かねてよりウエイトリフティング部・ライフル射撃部・陸上部を創設し、可能性豊かなアスリートたちを社員として雇用、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6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、社外取締役に構成されているのは、Jリート 60投資法人中、2投資法人(いちごホテルといちごオフィス)

資産運用会社社長・投資法人執行役員 の兼務

➡ Jリート60投資法人中、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)社外取締役に導入している資産運用会社は5社のみ

いちご投資顧問：4名中、2名が社外取締役

※ 2023年8月末の調査に基づく

Appendix : ポートフォリオの状況

賃料・契約形態内訳（2023年7月末日時点）

オペレーターの分散が収益の安定性に寄与

賃料形態	固定賃料	固定賃料＋変動賃料		変動賃料	合計
契約形態	賃貸借契約	賃貸借契約	賃貸借契約	賃貸借契約	-
固定賃料	○	○	○	-	-
変動賃料	なし	売上超過分の一定割合	ホテルGOPの一定割合	ホテルGOPの一定割合超過分	-
不動産運用収益 (2023年7月期実績)	473百万円 (27.1%)	88百万円 (5.1%)	1,143百万円 (65.4%)	※	1,748百万円 (100.0%)
保有ホテル数	8ホテル	2ホテル	14ホテル	1ホテル	25ホテル
取得価格合計	13,898百万円 (25.4%)	4,160百万円 (7.6%)	35,235百万円 (64.3%)	1,490百万円 (2.7%)	54,783百万円 (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 	<ul style="list-style-type: none"> ・カプセルプラス横浜 	-

※ カプセルプラス横浜は、賃借人から運営実績の開示について同意が得られていないため非開示

ホテル一覧（2023年7月31日時点保有ホテル）

タイプ	ホテル番号	ホテル名	賃料形態	所在地	賃貸可能面積 (㎡)	取得価格 (百万円)	期末帳簿価格 (百万円) (A)	2023年7月期末評価		含み損益 (百万円) (B)-(A)
								期末評価額 (百万円) (B)	還元利回り (%)	
宿泊主体・特化型	A-1	ネストホテル札幌駅前	固定+変動賃料	北海道札幌市	5,734.93	2,160	2,139	2,590	5.1	+450
	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	1,415	1,820	5.0	+404
	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	272	365	5.5	+92
	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	1,549	1,330	4.7	-219
	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	728	717	4.9	-11
	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	2,264	2,420	4.9	+155
	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	3,833	4,640	4.3	+806
	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	1,251	1,380	4.6	+128
	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	3,786	4,240	3.4	+453
	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	1,371	1,780	5.1	+408
	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	2,683	2,150	4.7	-533
	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	5,156	5,800	4.1	+643
	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	282	354	5.1	+71
	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	4,501	3,690	4.4	-811
	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	1,744	1,230	4.8	-514
	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	1,361	1,870	4.6	+508
	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	7,484	5,650	4.4	-1,834
	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	1,180	1,900	5.7	+719
	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	1,632	2,030	5.6	+397
	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	1,751	1,990	5.4	+238
	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	2,137	2,430	4.9	+292
	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	1,533	1,740	4.8	+206
	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	1,036	1,220	4.8	+183
	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	1,437	2,230	4.2	+792
	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	2,166	2,440	5.2	+273
25ホテル 合計					109,538.74	54,783	54,704	58,006	4.6	+3,301

※ 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

2023年7月期 ホテル別運営実績

()内は対前年同期比増減率

ホテル番号	ホテル名	賃料形態	所在地	客室数(室)	2023年7月期(2023年2月~2023年7月)実績			
					RevPAR(円)	客室稼働率(%)	ADR(円)	売上高(百万円)
A-1	ネストホテル札幌駅前	固定+変動賃料	北海道札幌市	162	10,861 (+110.7%)	95.0% (+0.8%)	11,432 (+108.9%)	373.4 (+103.7%)
A-2	ネストホテル札幌大通	固定+変動賃料	北海道札幌市	121	10,217 (+90.8%)	86.2% (-9.4%)	11,847 (+110.6%)	245.8 (+76.5%)
A-3	コンフォートホテル釧路	固定賃料	北海道釧路市	126	6,352 (+40.1%)	90.2% (+17.5%)	7,045 (+19.2%)	151.2 (+37.7%)
B-2	スマイルホテル長野	固定+変動賃料	長野県長野市	76	6,651 (-)	98.0% (-)	6,787 (-)	80.9 (-)
B-3	ホテルサンシャイン宇都宮	固定賃料	栃木県宇都宮市	160	5,389 (-28.0%)	75.1% (-19.8%)	7,180 (-10.2%)	203.8 (-6.2%)
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	11,932 (+83.7%)	99.6% (+2.8%)	11,976 (+78.7%)	243.9 (+82.7%)
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	17,233 (+174.1%)	98.8% (-0.2%)	17,437 (+174.5%)	229.1 (+179.3%)
D-1	コンフォートホテル浜松	固定賃料	静岡県浜松市	196	5,719 (+55.6%)	82.5% (+20.7%)	6,934 (+28.9%)	202.9 (+55.6%)
D-2	ホテルウィングインターナショナル名古屋	固定+変動賃料	愛知県名古屋	224	3,699 (-32.2%)	60.0% (-40.0%)	6,162 (+13.0%)	156.0 (-29.5%)
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	346	6,062 (+44.7%)	67.9% (+21.0%)	8,923 (+19.5%)	387.9 (+43.5%)
D-4	コンフォートホテル鈴鹿	固定賃料	三重県鈴鹿市	105	4,811 (+15.3%)	77.1% (+4.5%)	6,238 (+10.3%)	92.0 (+15.0%)
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	5,326 (+135.5%)	67.2% (+12.0%)	7,925 (+110.3%)	145.9 (+126.1%)
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	6,664 (+151.5%)	96.8% (+0.6%)	6,887 (+150.0%)	157.3 (+150.1%)
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	6,065 (+29.2%)	71.6% (+13.0%)	8,469 (+14.3%)	159.0 (+31.0%)
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	6,284 (+181.3%)	76.3% (+23.8%)	8,240 (+127.2%)	344.9 (+156.6%)
F-1	ザ・ワンファイブ岡山	固定+変動賃料	岡山県岡山市	208	5,732 (+62.1%)	98.8% (+1.0%)	5,803 (+60.4%)	221.6 (+59.7%)
F-2	ネストホテル松山	固定+変動賃料	愛媛県松山市	190	4,704 (+25.6%)	79.9% (+4.0%)	5,889 (+20.7%)	209.9 (+29.3%)
F-3	アーバイン広島エグゼクティブ	固定賃料	広島県広島市	171	4,678 (+118.2%)	60.8% (+53.2%)	7,692 (+42.4%)	144.8 (+118.2%)
F-4	ザ・ワンファイブガーデン倉敷	固定+変動賃料	岡山県倉敷市	107	7,464 (+133.8%)	90.0% (+103.3%)	8,291 (+15.0%)	131.7 (+92.6%)
F-5	ヴァリエホテル広島	固定+変動賃料	広島県広島市	171	5,837 (-22.2%)	79.5% (-20.5%)	7,339 (-2.1%)	191.3 (-18.1%)
G-1	ザ・ワンファイブ福岡天神	固定+変動賃料	福岡県福岡市	77	10,459 (+166.0%)	97.8% (+4.5%)	10,693 (+154.7%)	152.9 (+152.1%)
G-3	ネストホテル熊本	固定+変動賃料	熊本県熊本市	201	4,758 (-4.8%)	79.5% (-20.5%)	5,986 (+19.7%)	179.6 (-1.7%)
その他ホテル(ホテルリブマックス日本橋箱崎、カプセルプラス横浜、下関駅西ワシントンホテルプラザ)				455				
変動賃料導入ホテル				2,523	6,948 (+57.9%)	83.1% (-2.1%)	8,359 (+61.3%)	3,223.2 (+59.6%)
固定賃料導入ホテル				1,466	5,663 (+33.5%)	73.8% (+12.2%)	7,670 (+19.0%)	1,243.9 (+38.1%)
ポートフォリオ全体				3,989	6,532 (+50.2%)	80.1% (+1.7%)	8,153 (+47.6%)	4,467.1 (+53.0%)

※ その他ホテル(ホテルリブマックス日本橋箱崎、カプセルプラス横浜、下関駅西ワシントンホテルプラザ)の個別の運営実績は賃借人から開示についての同意が得られていないため、客室数以外は非開示ですが、固定賃料導入ホテルの実績およびポートフォリオ全体の実績にはホテルリブマックス日本橋箱崎も含めています。

※ 本投資法人保有前については、前所有者から受領したデータに基づき集計。ただしスマイルホテル長野は前所有者からデータの開示を得られていないため対前年同期比増減率は集計対象外としています。

個別ホテル収支

(単位:千円)

	ポート フォリオ 合計	A-1	A-2	A-3	B-2	B-3	C-1	C-4	D-1	D-3	D-4	E-1	E-3	E-5	F-1	F-2	F-4	F-5	G-1	G-3	その他
		ネスト ホテル 札幌駅前	ネスト ホテル 札幌大通	コンフォート ホテル 釧路	スマイル ホテル 長野	ホテルサン シャイン 宇都宮	スマイル ホテル 東京 阿佐ヶ谷	ザ・ワン ファイブ 東京渋谷	コンフォート ホテル 浜松	コンフォート ホテル 中部 国際空港	コンフォート ホテル 鈴鹿	スマイル ホテル 京都四條	ザ・ワン ファイブ 大阪堺筋	ネスト ホテル 大阪 心齋橋	ザ・ワン ファイブ 岡山	ネスト ホテル 松山	ザ・ワン ファイブ ガーデン 倉敷	ヴァリエ ホテル 広島	ザ・ワン ファイブ 福岡天神	ネスト ホテル 熊本	
① 不動産運用 収益合計	1,796,545	130,126	81,202	18,419	29,952	64,263	141,555	119,676	55,361	151,441	15,442	50,930	56,555	149,401	90,503	62,634	24,375	92,392	73,977	70,579	317,751
固定賃料	992,218	31,129	27,072	18,419	3,677	57,799	61,603	47,568	55,361	151,441	15,442	30,744	11,425	66,291	62,161	36,323	10,646	29,137	34,056	25,134	216,780
変動賃料	756,458	98,996	54,130	-	26,274	-	79,952	72,108	-	-	-	20,185	45,129	83,110	28,342	26,311	13,728	62,655	39,920	45,445	60,167
その他収益	47,868	-	-	-	-	6,463	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	600	-	-	40,804
② 不動産運用 費用合計	207,031	8,079	9,985	5,435	12,928	6,389	10,351	8,403	3,426	14,748	3,456	6,528	6,741	18,904	6,580	6,615	9,076	10,858	4,948	7,574	45,995
外注委託費	18,923	600	600	900	480	780	2,798	600	600	570	540	600	915	1,200	600	720	600	720	600	780	3,720
保険料	4,235	208	221	117	64	213	121	75	135	395	68	182	139	342	205	279	136	180	75	250	822
修繕費	31,684	1,604	310	-	4,921	305	3,174	2,268	-	783	709	90	1,718	1,216	1,577	847	3,855	5,283	190	1,149	1,680
公租公課	127,420	5,250	8,430	4,008	1,257	4,727	3,747	5,097	2,420	12,541	1,729	5,296	3,600	15,735	3,760	4,341	4,122	4,306	3,718	4,983	28,343
その他費用	24,768	415	424	409	6,205	363	510	362	270	458	410	359	367	410	437	427	362	367	365	410	11,429
③ NOI (①-②)	1,589,514	122,046	71,216	12,983	17,023	57,874	131,203	111,272	51,935	136,693	11,986	44,401	49,813	130,497	83,923	56,019	15,299	81,534	69,028	63,005	271,756
④ 減価償却費	387,515	17,219	18,012	5,840	6,905	4,555	22,941	8,075	15,646	35,692	4,471	17,641	10,550	35,854	17,696	20,323	21,576	22,537	8,905	22,251	70,815
不動産賃貸 事業収益 (③-④)	1,201,998	104,827	53,204	7,143	10,117	53,318	108,262	103,197	36,289	101,000	7,514	26,759	39,263	94,642	66,226	35,695	-6,277	58,996	60,122	40,753	200,940

※ 千円未満を切り捨て

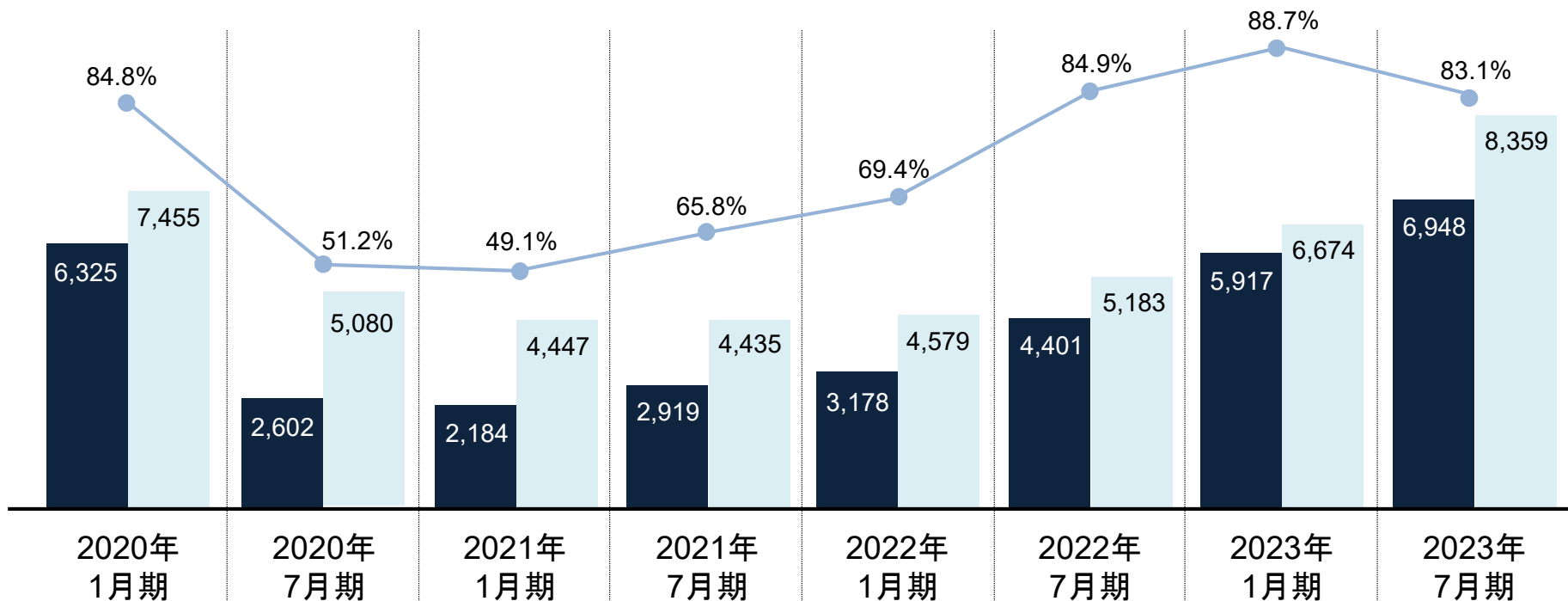
※ 「その他」は「ホテルウィングインターナショナル名古屋」、「ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前」、「ホテルリブマックス日本橋箱崎」、「カプセルプラス横浜」、「アーバイン広島エグゼクティブ」および「下関駅西ワシントンホテルプラザ」の収支状況、また「ザ・ワンファイブ大阪堺筋」、「スマイルホテル東京阿佐ヶ谷」および「ネストホテル熊本」のホテル収支状況以外の合計数値を記載しており、賃借人より当該テナントの個別賃料の開示について同意を得られていないため、「その他」に合算して記載をしています。

変動賃料導入ホテルの指標推移

ホテルの業績は順調に回復し、RevPARはコロナ前を上回る

■ 変動賃料導入ホテルの指標推移(2020年1月期～2023年7月期)

■ RevPAR ■ ADR ● 客室稼働率



RevPAR	6,325円	2,602円	2,184円	2,919円	3,178円	4,401円	5,917円	6,948円
客室稼働率	84.8%	51.2%	49.1%	65.8%	69.4%	84.9%	88.7%	83.1%
ADR	7,455円	5,080円	4,447円	4,435円	4,579円	5,183円	6,674円	8,359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ホテルサンシャイン宇都宮の3ホテルは2023年4月以降は自治体による一棟借り上げ剥落の影響あり

※本投資法人保有前のデータは、前所有者から受領したデータに基づき集計

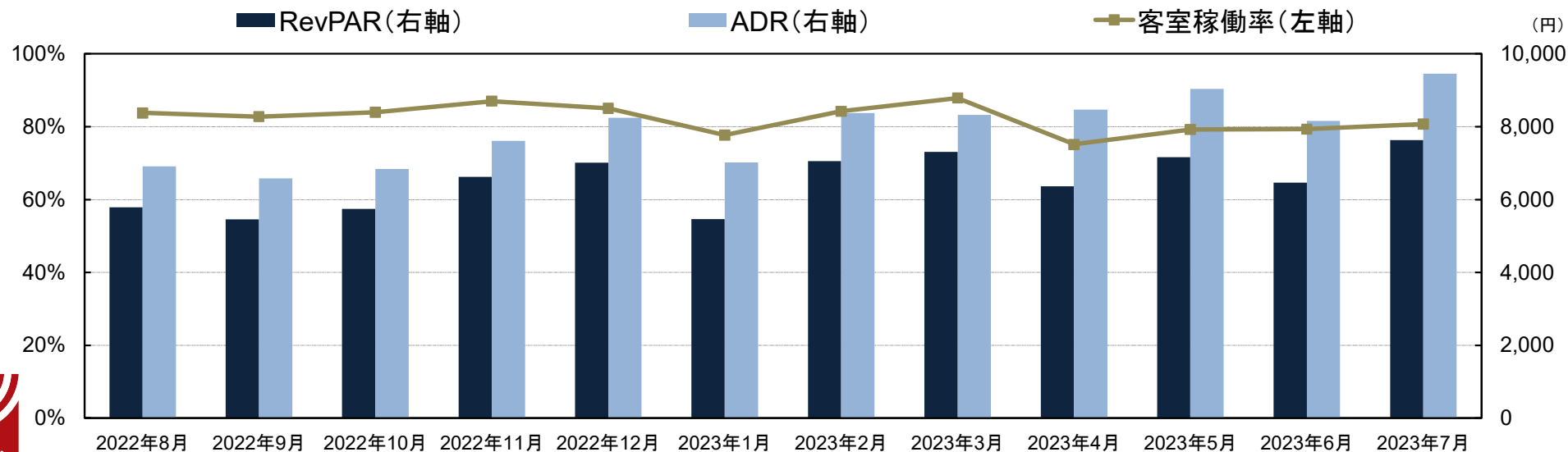
賃料・運営関連データ

■ 賃料収入割合（収益額ベース）

（単位：千円）

収益項目		2022年7月期		2023年1月期		2023年7月期	
		収益額	比率	収益額	比率	収益額	比率
賃料	固定	940,896	75.4%	1,029,850	67.0%	1,021,552	56.9%
	ホテル	911,701	73.0%	998,059	64.9%	992,218	55.2%
	その他(店舗等)	29,194	2.3%	31,790	2.1%	29,333	1.6%
	変動	291,515	23.4%	487,291	31.7%	756,458	42.1%
その他(水光熱費収入等)		15,960	1.3%	20,059	1.3%	18,535	1.0%
合計		1,248,372	100.0%	1,537,201	100.0%	1,796,545	100.0%

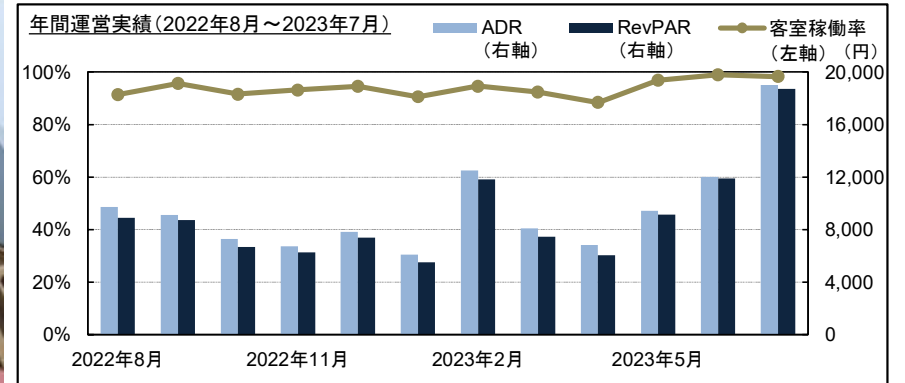
■ ポートフォリオ全体の運営実績（2022年8月～2023年7月）



保有ホテルの概要（変動賃料）

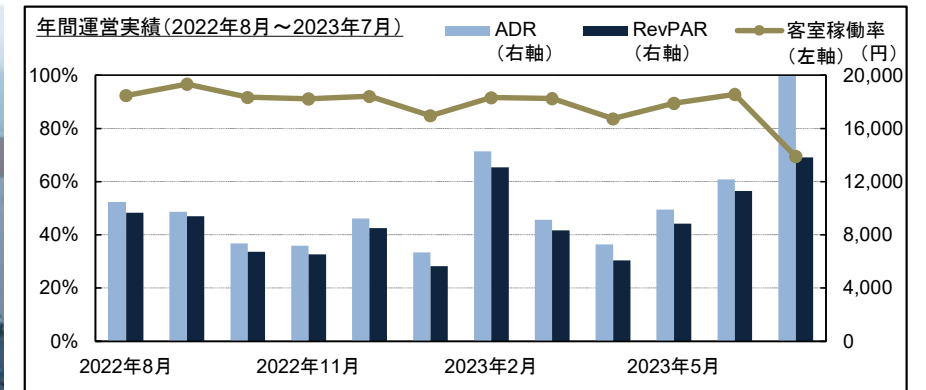
■ A-1 ネストホテル札幌駅前

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



■ A-2 ネストホテル札幌大通

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



保有ホテルの概要（変動賃料）

■ B-1 カプセルプラス横浜

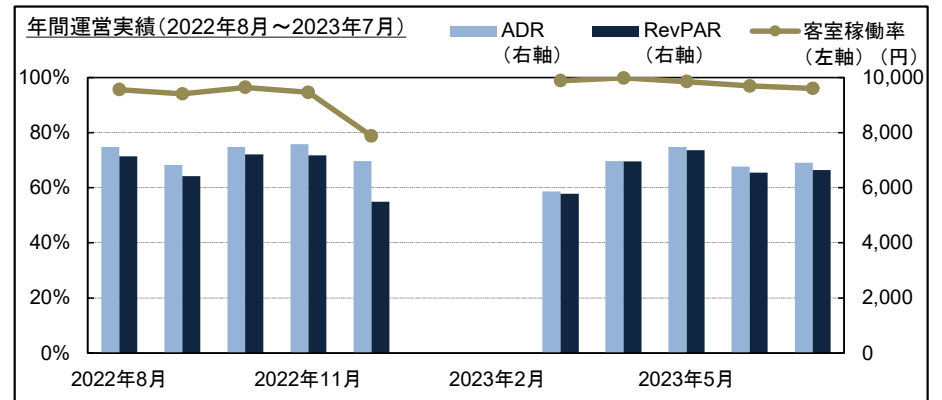
所在地	神奈川県横浜市西区
アクセス	JR・私鉄・地下鉄 「横浜」駅 徒歩約6分
オペレーター	株式会社ナインアワーズ
客室数	169室
取得額	1,490百万円



賃借人から運営実績の開示についての同意が得られていないため非開示

■ 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

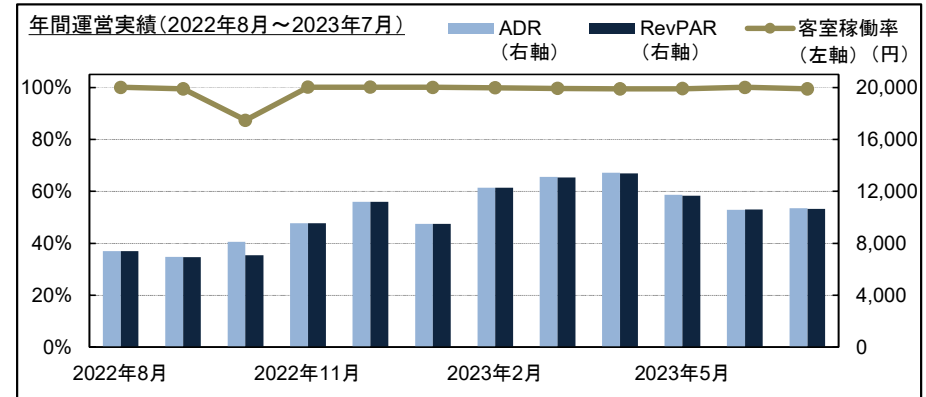


※ 2022年12月12日から2023年2月28日まで、全館リブランド工事のため閉館、2023年3月にリニューアルオープン

保有ホテルの概要（変動賃料）

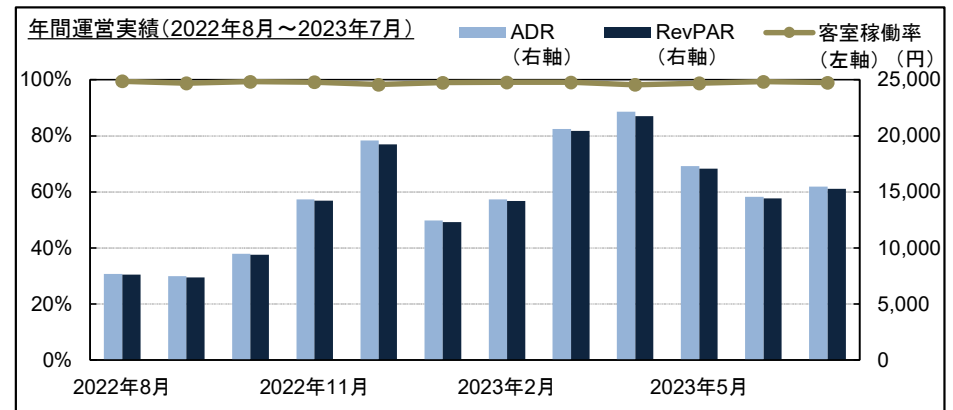
■ C-1 スマイルホテル東京阿佐ヶ谷

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

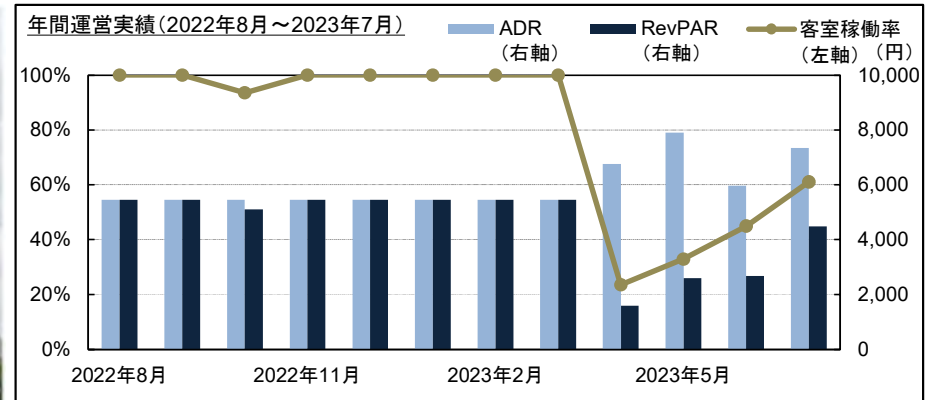
所在地	東京都渋谷区
アクセス	JR・東急・京王・東京 メトロ「渋谷」駅 徒歩約 6分
オペレーター	ワンファイブホテルズ 株式会社
客室数	72室
取得額	3,700百万円



保有ホテルの概要（変動賃料）

■ D-2 ホテルウイングインターナショナル名古屋

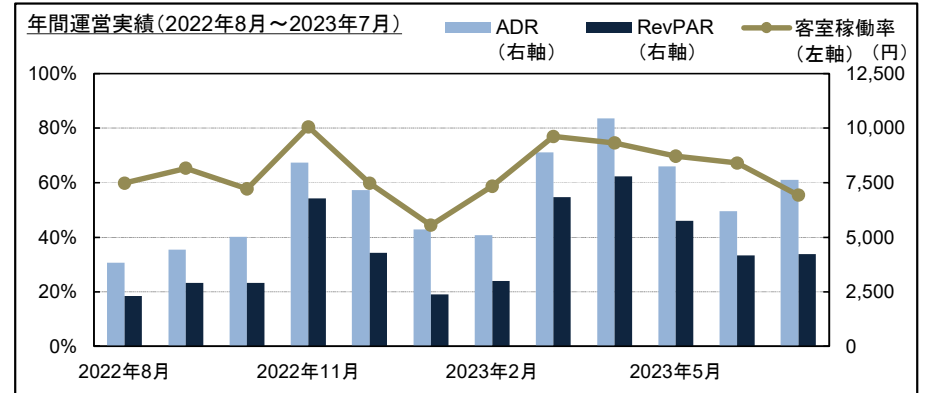
所在地	愛知県名古屋市中区
アクセス	名古屋市営地下鉄桜通線 および鶴舞線「丸の内」駅 徒歩約2分
オペレーター	株式会社ミナシア
客室数	224室
取得額	2,670百万円



※ 2023年3月31日まで、愛知県による一棟借り上げ

■ E-1 スマイルホテル京都四条

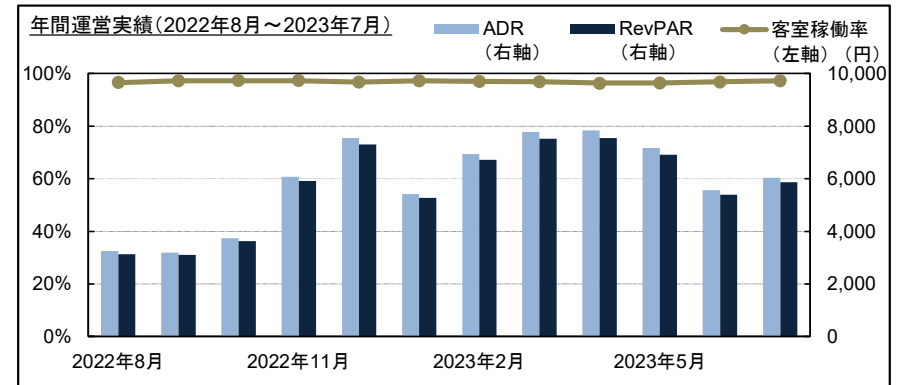
所在地	京都府京都市下京区
アクセス	京都市営地下鉄烏丸線 「四条」駅および 阪急電鉄京都本線 「烏丸」駅 徒歩約5分
オペレーター	株式会社ホスピタリティ オペレーションズ
客室数	144室
取得額	4,480百万円



保有ホテルの概要（変動賃料）

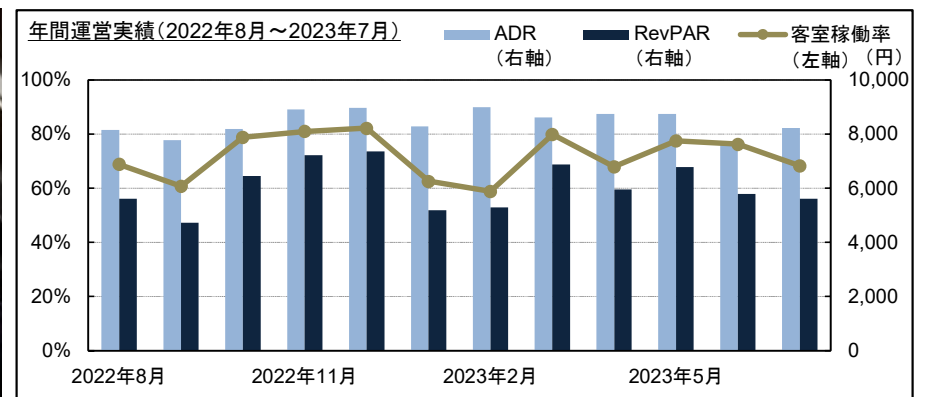
■ E-3 ザ・ワンファイブ大阪堺筋

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



■ E-4 ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前

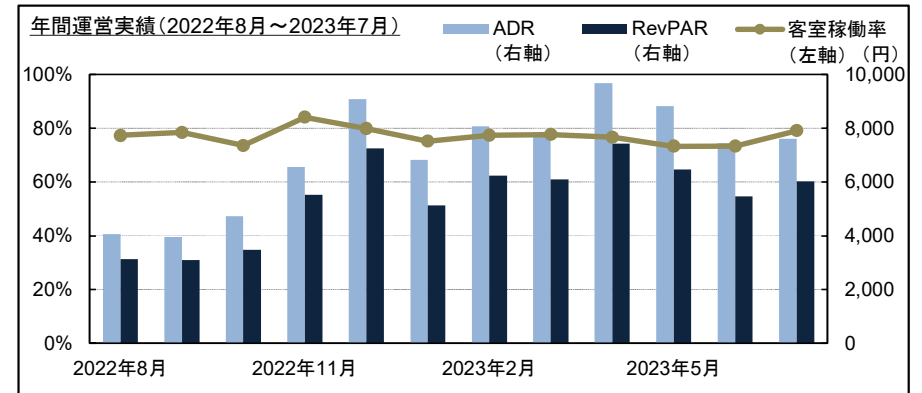
所在地	兵庫県神戸市
アクセス	JR神戸線(山陽本線)他「新長田」駅 徒歩約2分
オペレーター	株式会社ミナシア
客室数	133室
取得額	1,490百万円



保有ホテルの概要（変動賃料）

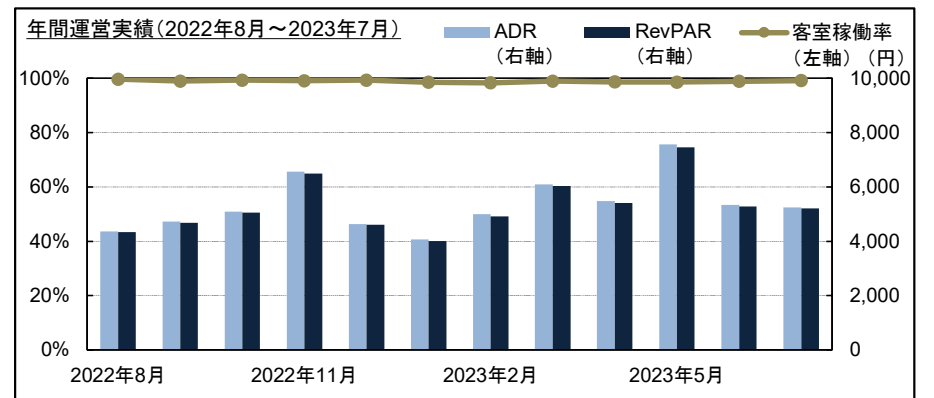
■ E-5 ネストホテル大阪心斎橋

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



■ F-1 ザ・ワンファイブ岡山

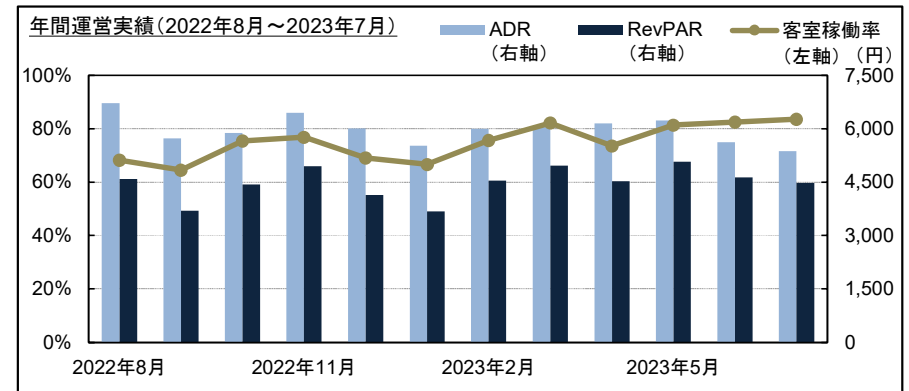
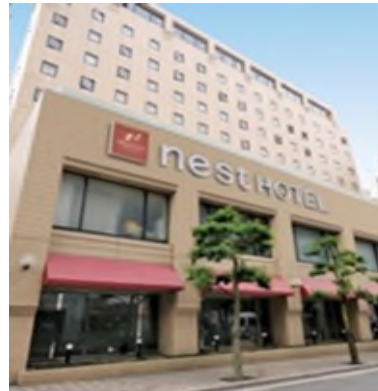
所在地	岡山県岡山市
アクセス	JR山陽新幹線 山陽本線、宇野線等 「岡山」駅 徒歩約15分
オペレーター	ワンファイブホテルズ 株式会社
客室数	208室
取得額	1,200百万円



保有ホテルの概要（変動賃料）

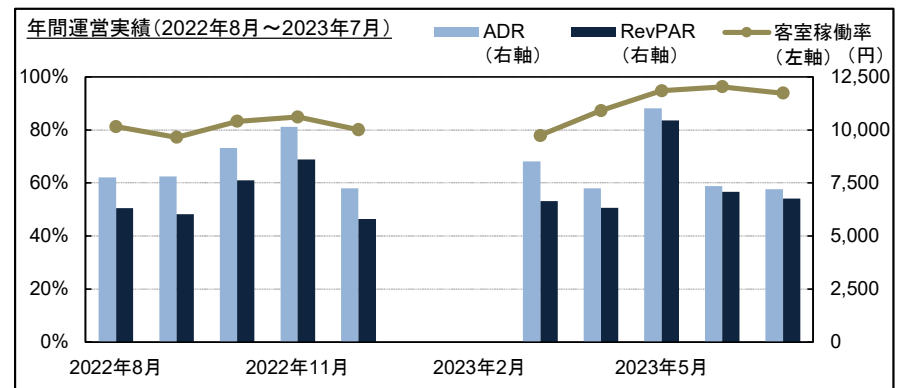
■ F-2 ネストホテル松山

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



■ 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

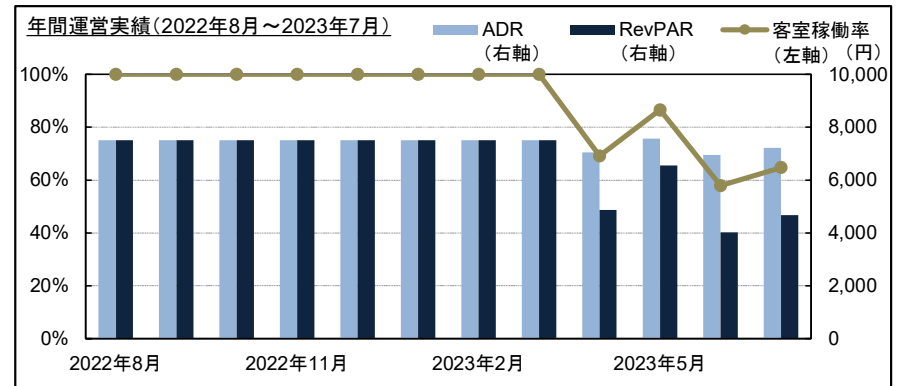


※ 2023年1月～2月は全館リニューアル工事のため閉館、2023年3月にリニューアルオープン

保有ホテルの概要（変動賃料）

■ F-5 ヴァリエホテル広島

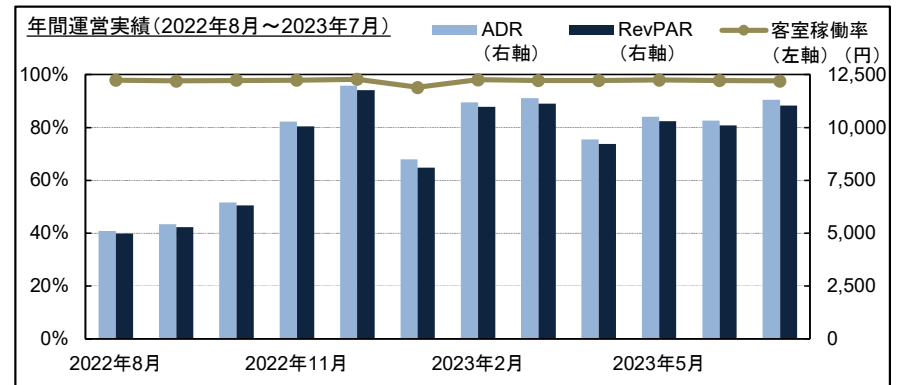
所在地	広島県広島市
アクセス	広島電鉄「女学院前」 停留所 徒歩約3分
オペレーター	The Court株式会社
客室数	171室
取得額	1,500百万円



※ 2023年3月31日まで、広島県による一棟借り上げ

■ G-1 ザ・ワンファイブ福岡天神

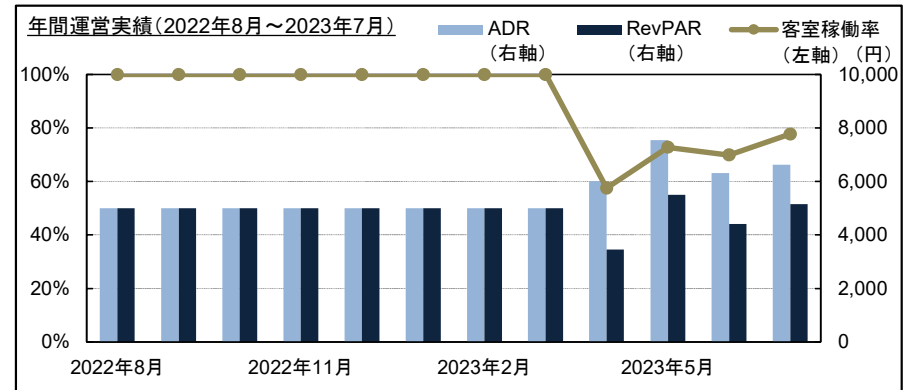
所在地	福岡県福岡市中央区
アクセス	福岡市営地下鉄空港線 「天神」駅 徒歩約6分
オペレーター	ワンファイブホテルズ 株式会社
客室数	77室
取得額	1,380百万円



保有ホテルの概要（変動賃料）

■ 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）

■ 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）

■ D-3 コンフォートホテル中部国際空港

所在地	愛知県常滑市
アクセス	中部国際空港 徒歩約5分 名鉄空港線 「中部国際空港」駅 徒歩約3分
オペレーター	株式会社グリーンズ
客室数	346室
取得額	5,308百万円



■ D-4 コンフォートホテル鈴鹿

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



■ F-3 アーバイン広島エグゼクティブ

所在地	広島県広島市
アクセス	JR山陽新幹線 山陽本線、可部線等 「広島」駅 徒歩約6分
オペレーター	株式会社 ユキ・コーポレーション
客室数	171室
取得額	1,800百万円



■ F-6 下関駅西ワシントンホテルプラザ

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



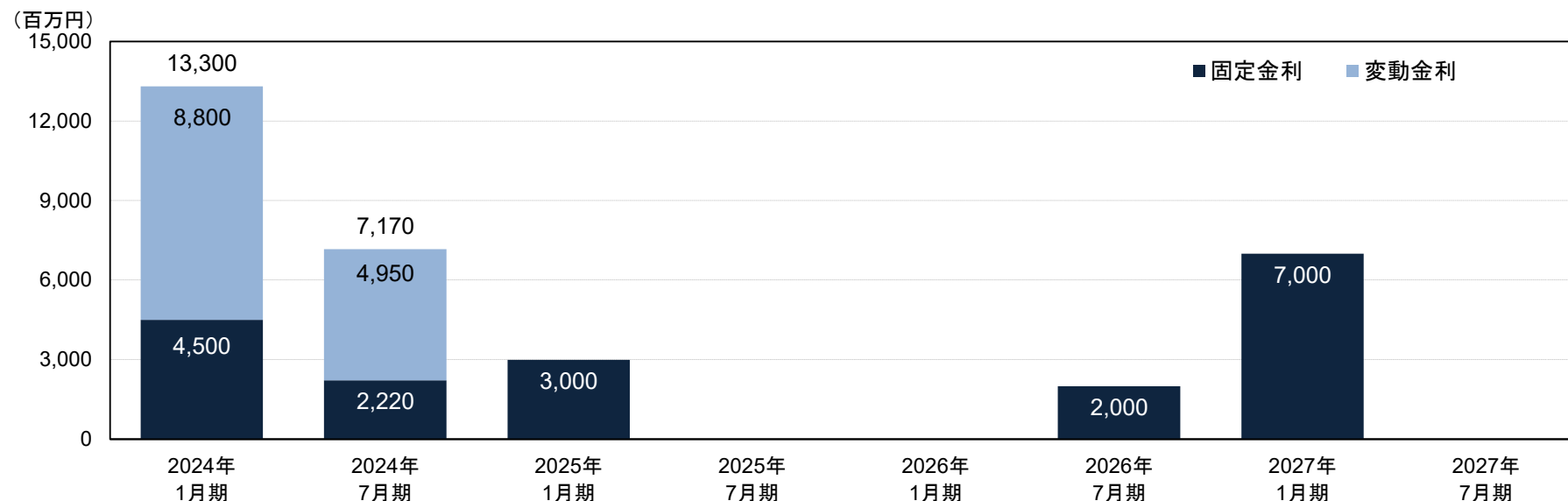
Appendix : 財務関連データ

有利子負債の状況 ①

■ 銀行借入状況の推移

	2021年7月期末	2022年1月期末	2022年7月期末	2023年1月期末	2023年7月期末	【ご参考】 2023年8月25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	25,470百万円	32,470百万円
長期借入比率	72.5%	72.5%	70.7%	63.7%	46.0%	57.7%
固定金利比率	70.7%	70.7%	70.7%	63.7%	46.0%	57.7%
平均借入金利	0.75%	0.77%	0.77%	0.76%	0.70%	0.77%
平均残存期間	1.8年	1.6年	1.1年	1.0年	0.7年	1.1年
LTV(総資産ベース)	43.2%	42.9%	42.9%	42.6%	43.1%	-

■ 返済期限の分散状況 (2023年8月25日時点)



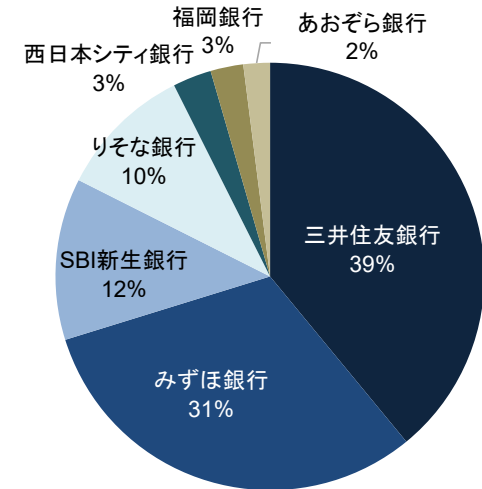
有利子負債の状況 ②

■ 有利子負債の状況

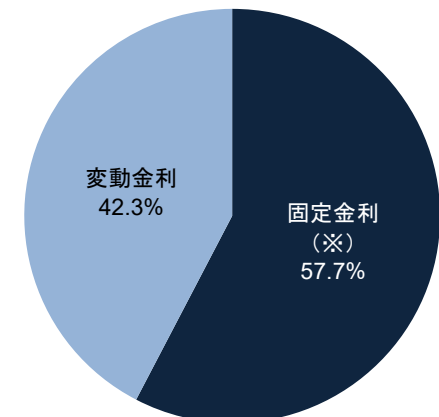
借入金	借入先	借入残高	固定／変動	借入金利	借入日	返済期日
タームローン5	三井住友銀行、みずほ銀行、SBI新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行	4,500百万円	固定	0.98500%	2016年08月17日	2023年08月31日
タームローン9	三井住友銀行、みずほ銀行、SBI新生銀行、りそな銀行	1,500百万円	固定	0.92000%	2018年11月30日	2024年11月29日
タームローン10	三井住友銀行、みずほ銀行、SBI新生銀行、りそな銀行、西日本シティ銀行	2,220百万円	固定	0.75450%	2019年04月25日	2024年04月30日
タームローン11	三井住友銀行、みずほ銀行、SBI新生銀行、りそな銀行、あおぞら銀行	1,500百万円	固定	0.73575%	2019年07月19日	2024年11月29日
タームローン13	三井住友銀行、みずほ銀行、SBI新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行	2,000百万円	固定	0.65600%	2020年02月28日	2026年02月27日
タームローン18	三井住友銀行、みずほ銀行、SBI新生銀行、りそな銀行	7,000百万円	変動	0.57000%	2022年11月30日	2023年11月30日
タームローン19	三井住友銀行、みずほ銀行、SBI新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行	1,800百万円	変動	0.57000%	2023年01月31日	2024年01月31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
借入金合計		32,470百万円		平均 0.77%		平均残存年数1.1年

2023年8月25日時点

■ バンクフォーメーション



■ 金利の固定変動比率



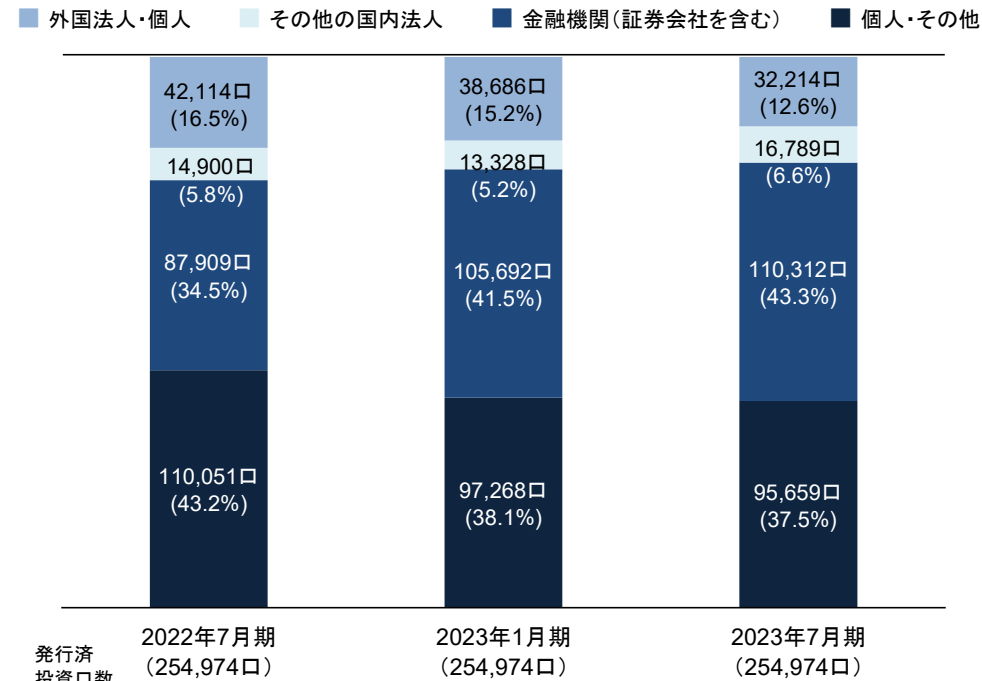
※ 金利スワップによる金利固定化を含みます

投資主の状況 (2023年7月31日時点)

■ 主要投資主

氏名または名称	所有投資口数	比率
1 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	47,862	18.8%
2 株式会社日本カストディ銀行(信託口)	36,092	14.2%
3 野村信託銀行株式会社(投信口)	15,057	5.9%
4 いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	10,908	4.3%
5 いちご株式会社	9,653	3.8%
6 モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	4,290	1.7%
7 NOMURA PB NOMINEES LIMITED OMNIBUS-MARGIN (CASHPB)	4,002	1.6%
8 MSCO CUSTOMER SECURITIES	3,689	1.4%
9 個人投資主	3,151	1.2%
10 GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	1,946	0.8%
合計	136,650	53.6%

■ 所有者別投資口数



■ 所有者別投資主数

所有者区分	2022年7月末	2023年1月末	2023年7月末	
	投資主数	投資主数	投資主数	比率
個人・その他	15,075	13,932	14,104	97.6%
金融機関(証券会社を含む)	34	28	32	0.2%
都市銀行・信託銀行	4	3	4	0.0%
地方銀行	0	0	0	0.0%
その他(証券会社を含む)	30	25	28	0.2%
その他の国内法人	212	185	187	1.3%
外国法人・個人	146	146	132	0.9%
合計	15,467	14,291	14,455	100.0%

Appendix : その他

環境認証の取得

保有する資産が環境に与える影響への配慮を強化

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



安定した運営に向けた賃貸借契約更新とリブランドの実績

時期	ホテル名	賃料形態	変更内容	
2020年6月	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	固定＋変動	契約更新	<ul style="list-style-type: none"> 固定賃料の増額 変動賃料の料率改定
2020年10月	ザ・ワンファイブ岡山 (旧コンフォートホテル岡山)	固定→ 固定＋変動	リブランド	<ul style="list-style-type: none"> ワンファイブホテルズと契約締結 固定賃料増額＋変動賃料の導入
2020年10月	ザ・ワンファイブ福岡天神 (旧ヴァリエホテル天神)	固定＋変動	リブランド	<ul style="list-style-type: none"> 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
2021年2月	カプセルプラス横浜 (旧グランパーク・イン横浜)	固定→変動	リブランド	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 変動賃料の導入

ポートフォリオマップ (2023年7月31日時点保有ホテル)

北海道・東北 A-1 ネストホテル 札幌駅前 A-2 ネストホテル 札幌大通 A-3 コンフォートホテル 釧路			関東甲信越 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			東京 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			北陸・東海 D-1 コンフォートホテル 浜松 D-2 ホテルウイング インターナショナル 名古屋 D-3 コンフォートホテル 中部国際空港 D-4 コンフォートホテル 鈴鹿			
---	--	--	--	--	--	---	--	--	---	--	--	--

近畿 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 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 ネストホテル 大阪心斎橋	
---	--

中国・四国 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-5 ヴァリエホテル 広島 F-6 下関駅西ワシントン ホテルプラザ		
--	--	--

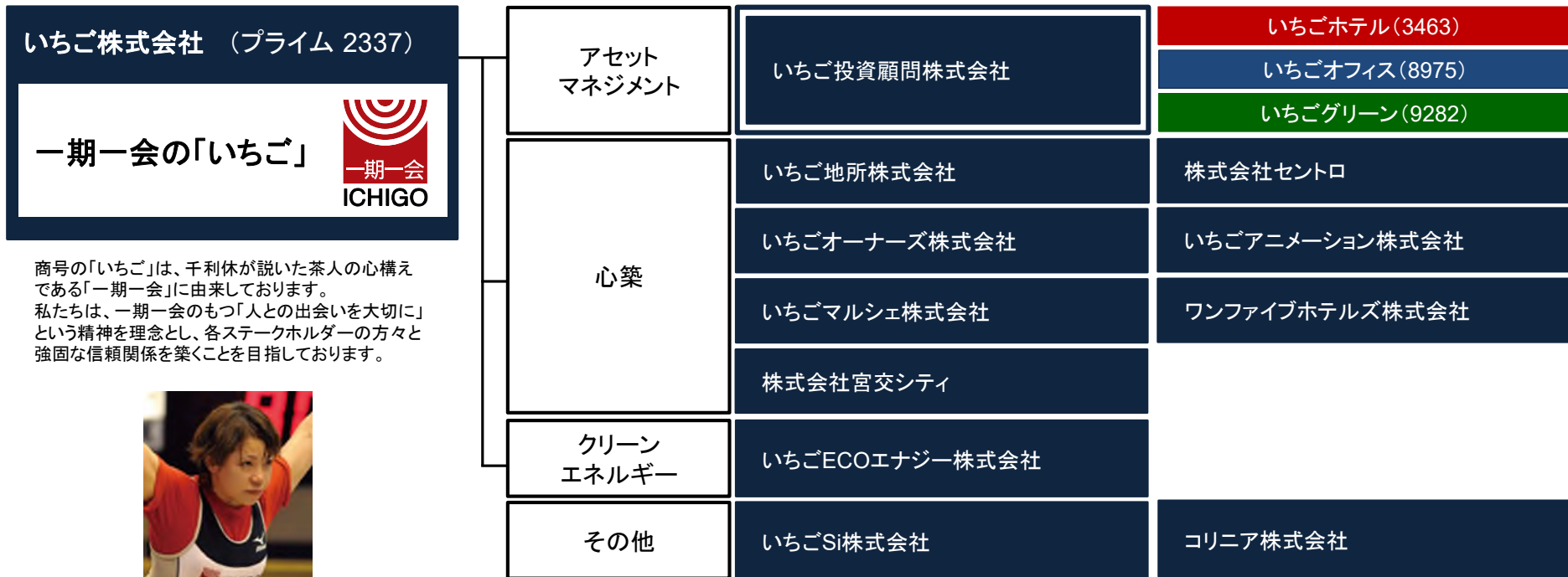
九州・沖縄 G-1 ザ・ワンファイブ 福岡天神 G-3 ネストホテル 熊本	
--	--

25ホテル
547億円



スポンサー サステナブルインフラの「いちご」

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



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

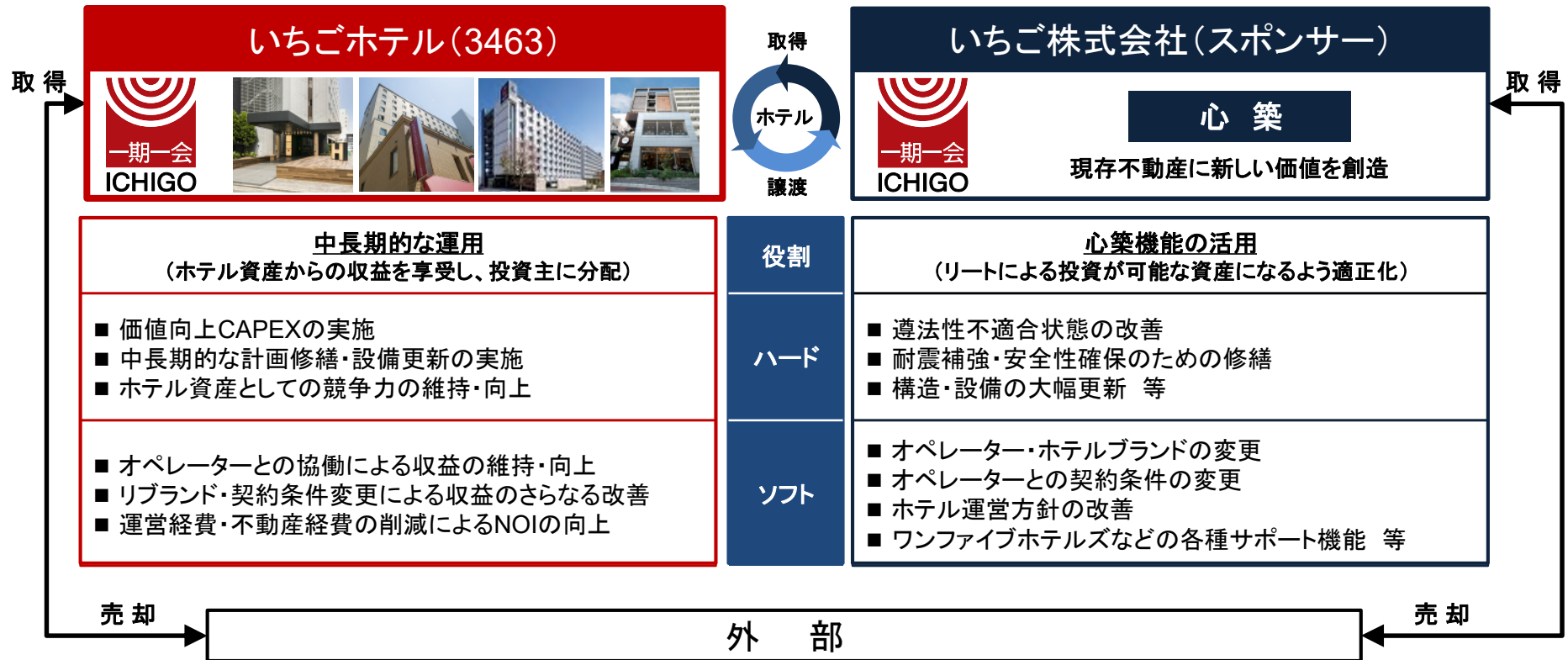


三宅宏実
(ウエイトリフティング)



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14ホテルの運営を行う、いちごグループのホテルオペレーター

✓ 2023年5月31日より「ワンファイブホテルズ株式会社」へ社名変更

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

商号	ワンファイブホテルズ株式会社
本店所在地	福岡県福岡市中央区春吉三丁目13番1号
代表者	代表取締役会長 石原 実 代表取締役社長 北崎 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、AIレベニューマネジメント(売上管理)システム ・ 顧客満足度の向上と収益の最大化を図る ・ 外販についても展開中

■ ワンファイブホテルズ運営ホテル



投資法人概要

2023年7月31日時点

■ 投資法人

名称	いちごホテルリート投資法人
証券コード	3463
所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
執行役員	石井 絵梨子
決算期	1月期(8月1日～1月31日)および7月期(2月1日～7月31日)

■ 資産運用会社

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

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

【お問合せ】

いちご投資顧問株式会社

いちごホテルIRデスク

TEL: 03-3502-4892

IR_Hotel@ichigo.gr.jp

www.ichigo-hotel.co.jp



Make More Sustainable

サステナブルインフラの「いちご」