



2026年7月期(第22期)決算説明資料

September 17, 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7月期 決算

- ✓ 決算ハイライト - 分配金は+24.7%(当初予想比)、NAVは過去最高を更新 -
- ✓ 分配金は+24.7%(当初予想比)継続した売却益の計上
- ✓ ホテルKPI①：リニューアルに向けた休館が影響
- ✓ ホテルKPI②：中国人観光客の渡航自粛が影響
- ✓ 関西万博閉幕、中国人観光客の渡航自粛、重油供給制限等が影響
- ✓ 取得から約1年経過の2ホテル(富山・宮古島)の収益成長
- ✓ 「サステナブル運用」の取り組み
- ✓ 宿泊料金割引優待
- ✓ 抽選式優待の終了および抽選式プレゼント企画の開始

□ 成長に向けた取り組み

- ✓ 価値創造サイクルによる投資主価値の最大化
- ✓ 賃貸借契約満了を好機とした投資主価値向上への取り組み
- ✓ カテゴリーアップによる収益力向上 - Nest hotel alt. 札幌大通-
- ✓ リブランドオープン - Nest hotel alt. 札幌大通- ①
- ✓ リブランドオープン - Nest hotel alt. 札幌大通- ②
- ✓ 収益力と安定性の向上 - HOTEL THE KNOT YOKOHAMA -
- ✓ バリューアップ工事以外の価値向上策の取り組み
- ✓ 成長性強化と投資主価値の最大化に資する譲渡
- ✓ 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 -
- ✓ 財務戦略 - 成長投資を支える財務基盤 -

□ 業績予想

- ✓ 業績予想の主な前提条件
- ✓ 2027年1月期 業績予想
- ✓ 2027年1月期 業績予想 前年同期比の主な差異要因
- ✓ 2027年7月期 業績予想
- ✓ 2027年7月期 業績予想 前年同期比の主な差異要因

□ 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
- ✓ 「サステナブル運用」の取り組み
- ✓ サステナブルな社会へ向けた環境課題解決
- ✓ 環境(Environmental)
- ✓ 社会(Social)
- ✓ ガバナンス(Governance)

□ Appendix

2026年7月期 決算

決算ハイライト – 分配金は+24.7%(当初予想比)、NAVは過去最高を更新 –

	2026年7月期実績	説明
1口当たり分配金	3,761円	・ 当初予想比 +745円 (+24.7%) 譲渡益を計上
1口当たりNAV(※)	183,437円	・ 前期比 +7,636円 (+4.3%) 過去最高を更新
RevPAR	8,876円 (変動賃料導入18ホテル)※	・ 前年同期比 -515円 (-5.5%) 中国渡航自粛の影響
NOI	2,293百万円	・ 前年同期比 -173百万円 (-7.0%) リニューアルオープンに向けて2ホテルが休館
当期純利益	1,231百万円	・ 当初予想比 +243百万円 (+24.7%) 譲渡益を計上
資産譲渡	1ホテル (日本橋箱崎 / 1,580百万円)	・ 譲渡益 280百万円を実現 成長性が限定的なホテルを鑑定評価額以上で譲渡

※ 変動賃料導入ホテルのRevPARは、「固定賃料+変動賃料」の合計18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。2026年7月期もしくは前年同期に全館休館を実施した3ホテル(スマイルホテル東京阿佐ヶ谷(前年同期休館)およびネストホテル札幌大通、HOTEL THE KNOT YOKOHAMA(当期休館))についても集計対象外

※ 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

分配金は+24.7%（当初予想比）継続した売却益の計上

- リニューアル効果により阿佐ヶ谷および昨年7月取得の宮古島が伸長
- ビジネス・イベント需要を取り込み、名古屋・博多駅前・松山・伊勢志摩が伸長
- 一方、中国人観光客の渡航自粛（大阪等）、岡山・倉敷の重油供給制限が影響

(単位:百万円)

	2025年7月期 実績	2026年7月期 実績 (A)	当初予想 (B) (2026年3月発表)	予想比 (A) - (B)	主な差異要因(当初予想比)
営業収益	3,051	2,902	2,666	+235	■ 営業収益 +235 ・譲渡益 日本橋箱崎 +280 ・店舗賃料 +5 ・その他収入 +1 ・変動賃料 -43 大阪堺筋 -30、岡山 -16、 中部国際空港 -16、京都 -10 他 ・固定賃料 -8 ■ 営業費用 +9 ・資産運用報酬 +19 ・控除対象外消費税 +17 ・減価償却費 +2 ・販売管理費 +3 ・修繕費 -19 ・その他物件関連費用 -12 ■ 営業外収益 +7 ・受取利息 +7 ■ 営業外費用 -10 ・支払利息 -10
ホテル変動賃料	1,310	1,190	1,233	-43	
ホテル固定賃料	1,273	1,262	1,271	-8	
その他	467	449	161	+288	
営業費用	1,316	1,276	1,267	+9	
修繕費	29	37	56	-19	
減価償却費	447	497	495	+2	
営業利益	1,734	1,625	1,399	+226	
経常利益	1,378	1,232	988	+243	
当期純利益	1,377	1,231	987	+243	
1口当たり分配金 (DPU)	4,207円	3,761円	3,016円	+745円	
1口当たりFFO	4,681円	4,436円	-	-	
ホテル数	30ホテル	29ホテル	30ホテル	-1ホテル	
NOI	2,466	2,293	2,306	-12	
償却後NOI	2,019	1,795	1,810	-15	
資本的支出(CAPEX)	447	564	664	-100	
帳簿価額	69,634	71,887	-	-	

ホテルKPI ①：リニューアルに向けた休館が影響

■ 変動賃料導入ホテル(21ホテル)

	2025年2月 ～2025年7月	2026年2月 ～2026年7月	前年同期比	増減率
客室売上高(百万円)	5,593	4,887	-706	-12.6%
売上高(百万円)	5,988	5,264	-724	-12.1%
RevPAR(円)	9,794	8,558	-1,236	-12.6%
客室稼働率	87.2%	80.0%	-7.1%pt	-8.2%
ADR(円)	11,237	10,693	-544	-4.8%

■ ポートフォリオ全体(25ホテル)

	2025年2月 ～2025年7月	2026年2月 ～2026年7月	前年同期比	増減率
客室売上高(百万円)	6,369	5,670	-699	-11.0%
売上高(百万円)	6,799	6,086	-713	-10.5%
RevPAR(円)	9,238	8,224	-1,014	-11.0%
客室稼働率	86.2%	79.9%	-6.3%pt	-7.3%
ADR(円)	10,720	10,290	-430	-4.0%

※「変動賃料導入ホテル(21ホテル)」は、変動賃料導入ホテル全24ホテルのうち、カプセルプラス横浜の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

※「ポートフォリオ全体(25ホテル)」は、保有ホテル全29ホテルのうち、上述に加え、下関駅西ワシントンホテルプラザの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

※ 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

ホテルKPI ②：中国人観光客の渡航自粛が影響

■ 変動賃料導入ホテル(18ホテル) ※ 2026年7月期または前年同期に全館休館を実施した3ホテルを除く

	2025年2月 ～2025年7月	2026年2月 ～2026年7月	前年同期比	増減率
客室売上高(百万円)	4,720	4,461	-259	-5.5%
売上高(百万円)	5,066	4,827	-239	-4.7%
RevPAR(円)	9,391	8,876	-515	-5.5%
客室稼働率	87.1%	85.2%	-1.9%pt	-2.2%
ADR(円)	10,782	10,418	-364	-3.4%

■ ポートフォリオ全体(22ホテル) ※ 2026年7月期または前年同期に全館休館を実施した3ホテルを除く

	2025年2月 ～2025年7月	2026年2月 ～2026年7月	前年同期比	増減率
客室売上高(百万円)	5,496	5,244	-252	-4.6%
売上高(百万円)	5,877	5,649	-228	-3.9%
RevPAR(円)	8,851	8,445	-406	-4.6%
客室稼働率	86.0%	84.1%	-1.9%pt	-2.2%
ADR(円)	10,289	10,042	-246	-2.4%

※ 2026年7月期もしくは前年同期に全館休館を実施した3ホテルは、スマイルホテル東京阿佐ヶ谷(前年同期休館)およびネストホテル札幌大通、HOTEL THE KNOT YOKOHAMA(当期休館)

※「変動賃料導入ホテル(18ホテル)」は、カプセルプラス横浜の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

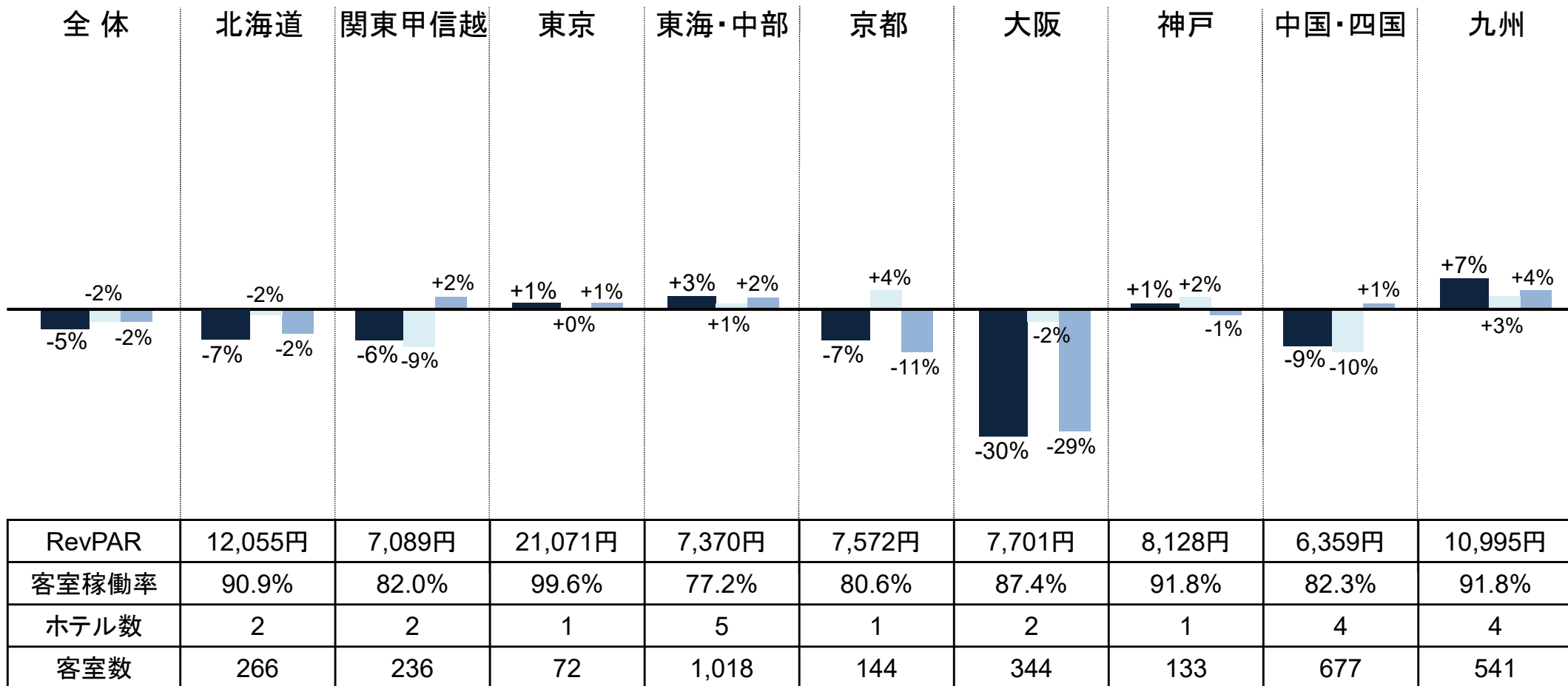
※「ポートフォリオ全体(22ホテル)」は、上述に加え、下関駅西ワシントンホテルプラザの賃借人から運営実績の開示について同意が得られておらず集計対象外

※ 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

関西万博閉幕、中国人観光客の渡航自粛、重油供給制限等が影響

■ ホテル指標の地域別対前年同期比（2026年2月～2026年7月）※ 2026年7月期または前年同期に全館休館を実施した3ホテル除く

■ 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

※ 2026年7月期もしくは前年同期に全館休館を実施した3ホテル（スマイルホテル東京阿佐ヶ谷（前年同期休館）およびネストホテル札幌大通、HOTEL THE KNOT YOKOHAMA（当期休館））は集計対象外

※ 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

※ 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

取得から約1年経過の2ホテル(富山・宮古島)の収益成長

□ ホテルエノエ富山

✓ じゃらんアワード2025

「泊まって良かった宿大賞 都道府県部門総合」を獲得

ー お客様からのクチコミ評価により決定

ー 富山エリアで朝食のクチコミ評価1位(★4.9の高評価)

※ 2025年9月～2026年8月、クチコミ投稿数5件以上の宿が対象



じゃらん OF THE YEAR
泊まって良かった宿大賞 都道府県部門 総合

□ スマイルホテル宮古島

✓ オペレーター公式サイトとは別に特設サイトを開設

<https://miyako-base.com>

ー 美しい自然やリゾート地としての魅力を活かしたデザインとコンテンツを採用

ー 宮古島での遊び方や観光スポットをご紹介します

<https://hotel-enoe.com/toyama>

	取得日	前期比(2026年1月期)		予想比(2026年5月15日付)	
		増減額	増減率	増減額	増減率
富山	2025年8月29日	95.0百万円	182%	7.8百万円	9%
宮古島	2025年7月28日	64.0百万円	169%	16.5百万円	34%

※ 富山の前期稼働日数は通期の84.7%、宮古島は通期稼働

「サステナブル運用」の取り組み

□ 環境負荷低減と収益性向上を両立し、投資主価値向上を図る

- ✓ 38か月間で合計2,119t-CO₂のCO₂排出量削減を実施
- ✓ 節水によるCO₂排出量削減活動が第三者機関により証明
- ✓ 「節水ASUWO社会貢献プロジェクト」※に賛同し、CO₂削減量を日本赤十字社等の支援団体への寄付に転換
— 費用負担なく社会貢献活動を実現



□ いちごグループにてRE100認証を取得

- ✓ いちごホテル保有の全ホテルにおいて消費電力を100%再生可能エネルギーへ切り替え済み
- ✓ グループ全体でも事業活動で使用する電力の100%再生可能エネルギー化を達成
- ✓ RE100事務局であるCDPより国際的な再生可能エネルギー推進イニシアティブである「RE100」の認定を取得



※ 株式会社アースアンドウォーターが企画する、節水による「CO₂排出削減活動証明書」で証明された「CO₂削減量」を社会貢献に繋ぐためのプロジェクト

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: 5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



抽選式優待の終了および抽選式プレゼント企画の開始

□ 「いちごJリーグ株主・投資主優待」

- ✓ 2019年10月より2026年5月まで実施
- ✓ Jリーグ試合チケット等の抽選権をトップパートナーであるいちごの株主様に加え、いちごホテル、いちごオフィス、いちごグリーンの投資主様にも提供
- ✓ いちごの約7年間にわたるJリーグトップパートナー契約の期間満了に伴い優待制度も終了



□ 「いちごTHANKS!マンスリープレゼント」

- ✓ 2026年6月から2026年12月まで実施
- ✓ いちごが事業で扱う農産物等を毎月50名様にプレゼント(抽選式)



6月：完熟生ライチ



7月：完熟マンゴー「めぐりマンゴー」



8月：完熟ライチバターサンド

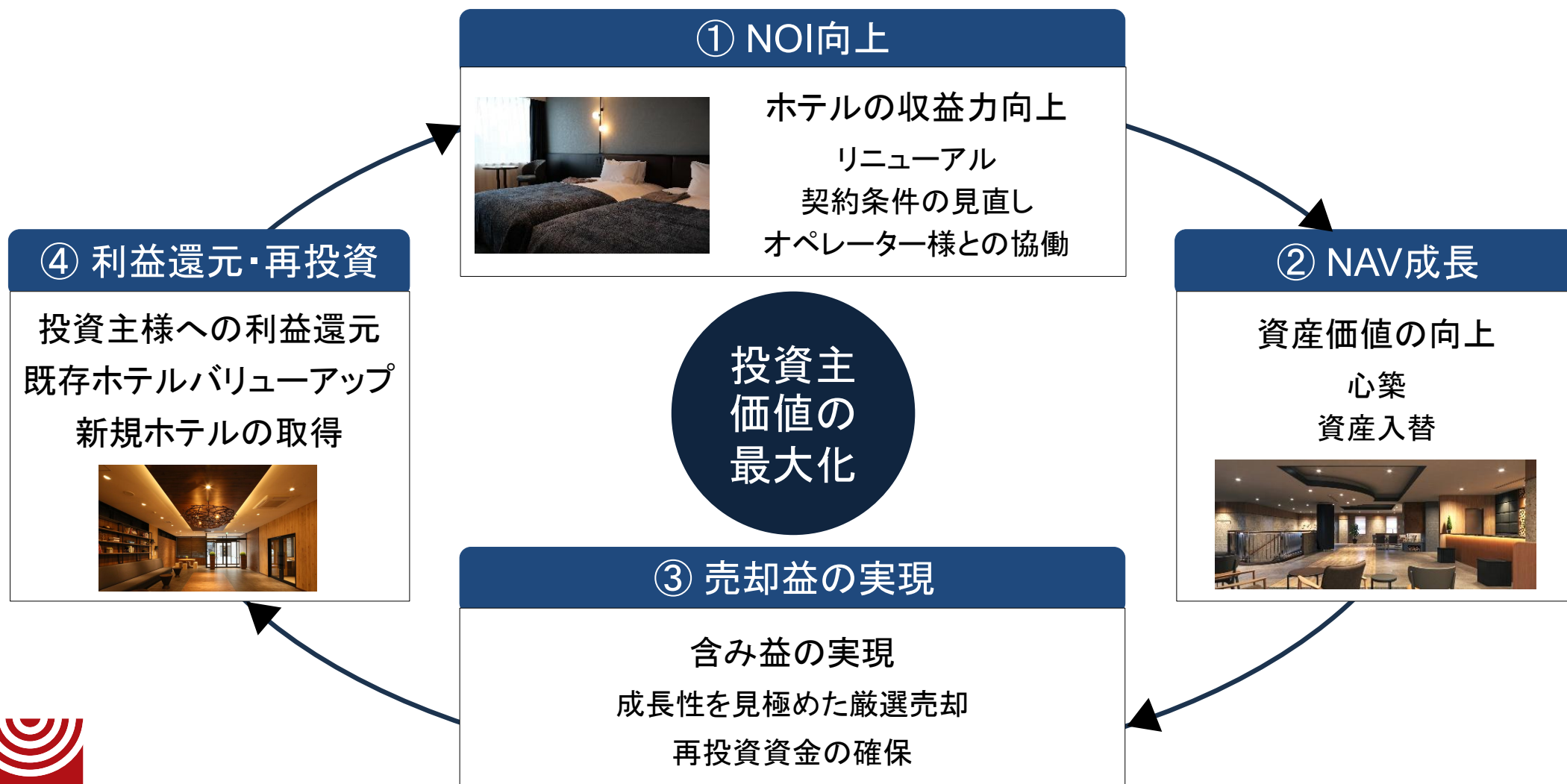


9月：Miyazaki Premium ヴィーガン アイス

成長に向けた取り組み

価値創造サイクルによる投資主価値の最大化

- 契約満了や価値向上機会を捉え、ホテル毎に最適な施策を選択
- 運用益の拡大と資産価値の向上を通じ、投資主価値の最大化を図る



賃貸借契約満了を好機とした投資主価値向上への取り組み

契約満了を迎える各ホテルの立地・規模・収益性等を踏まえ最適な施策を選択

✓ 2027年1月期以降に期日を迎えるホテルも最適な施策を比較検討中

■ 賃貸借契約の満了を迎えるホテル

2026年7月期

- Nest hotel alt. 札幌大通
- THE KNOT横浜

2027年1月期

- ネスト松山(翌期まで延長予定)
- ネスト熊本(翌期まで延長予定)
- 他1ホテル(契約期間非開示ホテル)

2027年7月期

- サンシャイン宇都宮
- クインテッサ伊勢志摩
- クインテッサ大垣

最適な施策を選択

売却による売却益の実現と再投資
(ポートフォリオ強化)

オペレーター変更による賃料増額
(外資系を含めた検討)

ホテルへの追加投資による収益性向上
(カテゴリーアップ)

現オペレーターとの契約見直し
(賃料増額)

カテゴリーアップによる収益力向上 -Nest hotel alt. 札幌大通-

2026年9月1日よりリニューアルオープン、通期営業1年目から大幅増収予想

✓ 客室数(+2室)や収容人数(+14%)の拡大と快適性向上により収益力強化

総工事費

バリューアップ 665百万円

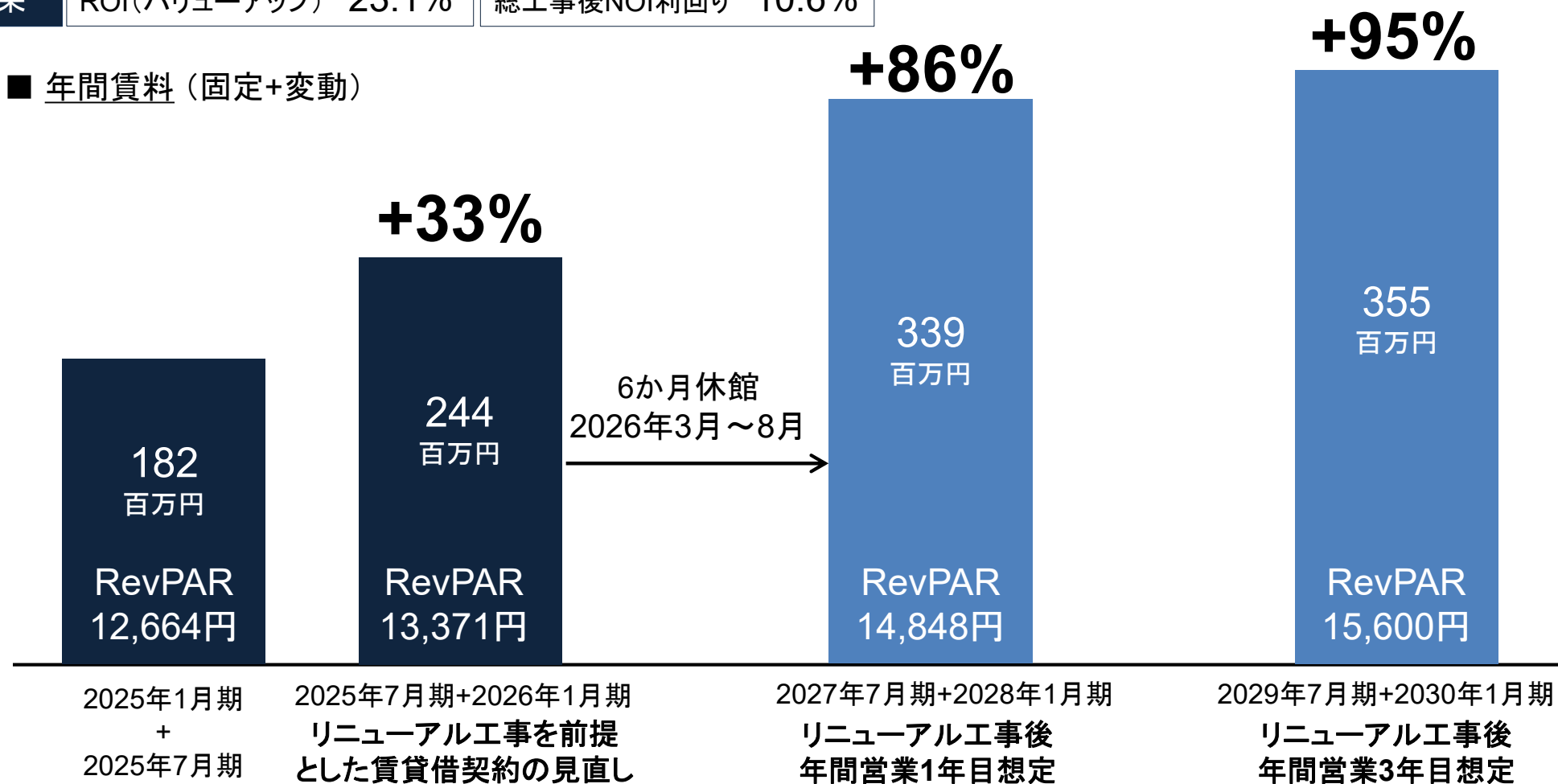
計画LCC 1,126百万円

投資効果

ROI(バリューアップ) 23.1%

総工事後NOI利回り 10.6%

■ 年間賃料（固定+変動）



リブランドオープン -Nest hotel alt. 札幌大通- ①



Before



After



Before



After



Before



After



Before



After

リブランドオープン -Nest hotel alt. 札幌大通- ②



Nest hotel alt. 札幌大通 モーニングビュッフェ

北海道の食を活かした朝食で宿泊体験を高め、ホテルの商品力を強化

収益力と安定性の向上 –HOTEL THE KNOT YOKOHAMA–

- 2026年12月 ホテルがリニューアルオープン予定
 - ✓ ホテル固定賃料+114%により収益の安定性強化
 - ✓ オペレーター変更に併せ、ホテル名を変更「THE KNOT YOKOHAMA」
- 2026年11月 レストランがリニューアルオープン予定
 - ✓ サンフランシスコ ミシュラン三ツ星獲得の薪火ピットマスター監修レストラン(予定)

ホテル 新名称	THE KNOT YOKOHAMA
ホテル オペレーター	ワンファイブホテルズ株式会社
ホテル 契約形態	固定賃料 + 変動賃料
ホテル 固定賃料	334百万円 / 年額 (従前比+114%)



入居予定レストラン イメージ写真

バリューアップ工事以外の価値向上策の取り組み

ネストホテル松山・熊本

- ✓ 契約延長時も契約内容の見直しにより
収益性(変動賃料)が向上

2026年1月より

松山: 変動賃料 **+19%**
(+10.3百万円)

熊本: 変動賃料 **+24%**
(+8.6百万円)

※ 2026年7月期実績による契約見直し効果

コンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)

- ✓ 飲食店舗テナントとの契約更改を実施

2026年9月より

従前賃料 **+16%**
(+0.8百万円 / 6か月)

- ✓ 駐車場のサブリース会社を変更

2026年2月より

従前収入 **+84%**
(+2.6百万円 / 6か月)

スマイルホテル京都四条

- ✓ 訪日外国人観光客をはじめとする多様な
顧客層のニーズに対応するハラル対応
海鮮丼専門店を誘致(空室区画)

(オペレーター様との契約によりGOP向上に貢献)



Halal Seafood Rice Bowl
MINATO

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

□ 当期は完全固定賃料の日本橋箱崎を譲渡

- ✓ 成長性が限定的なホテルを帳簿価額比1.3倍の価格にて譲渡を実現

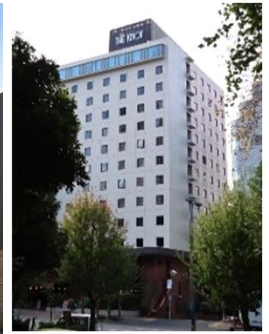
(単位:百万円)

	2025年1月期		2025年7月期	2026年1月期	2026年7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	ホテル リブマックス 日本橋箱崎
譲渡価格 (対帳簿価額) (対鑑定評価額)	1,785 (1.2倍) (1.0倍)	4,700 (2.2倍) (1.7倍)	7,750 (1.0倍) (1.3倍)	430 (1.5倍) (1.1倍)	1,580 (1.3倍) (1.1倍)
帳簿価額	1,495	2,116	7,399	271	1,199
鑑定評価額	1,760	2,730	6,030	361	1,440
譲渡益	245	2,188	295	133	280
譲渡益合計	3,144				

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 】

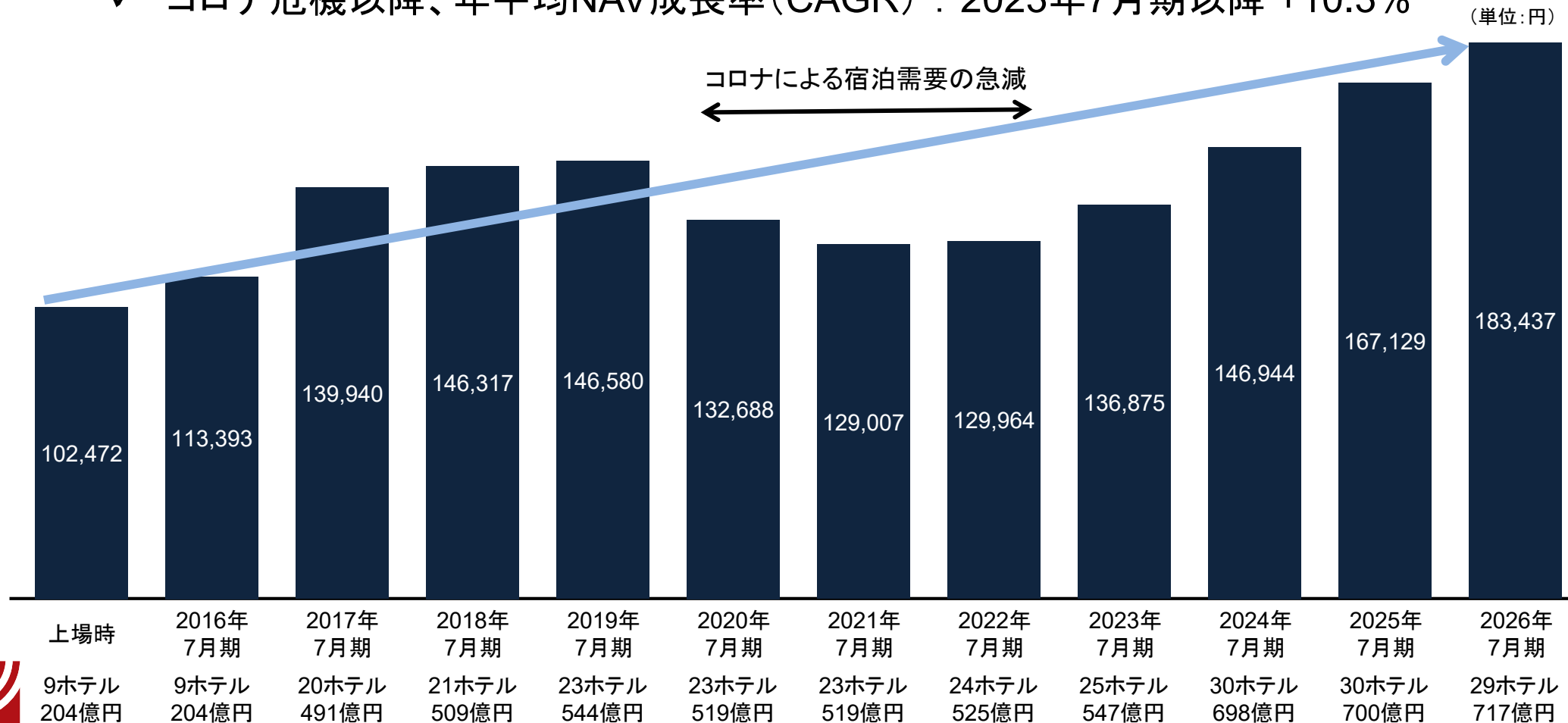


エリア	ホテル数 (いちごブランドホテル)
北海道・東北	1 (1)
関東甲信越	1 (1)
東京	2 (1)
近畿	5 (4)
中国・四国	1 (1)
九州	5 (3)
合計	15 (11)

2026年5月31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 –

- 継続的なホテル売却による売却益の還元と含み益の拡大を両立
- NAVが過去最高額を更新、心築効果が顕在化
 - ✓ 直近1年間のNAV成長率：+9.7%
 - ✓ コロナ危機以降、年平均NAV成長率(CAGR)：2023年7月期以降 +10.3%

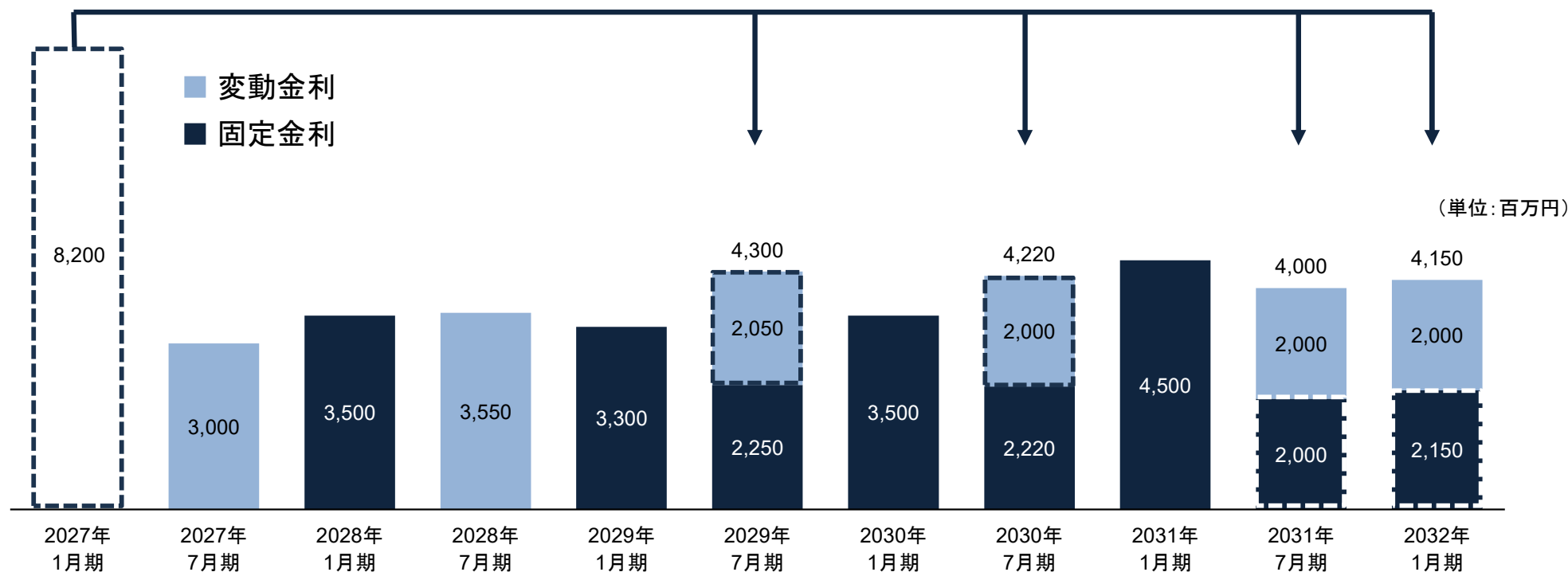


財務戦略 - 成長投資を支える財務基盤 -

1期当たりの借り換え額を約30～40億としリスクを平準化

- ✓ 2027年1月期：2026年8月に82億を借り換え完了
- ✓ 2027年7月期：変動金利のため既存借入金残高における金利固定化比率は維持

■ 返済期限の分散状況（2026年8月25日時点）



金利固定化比率：61.6%・簿価LTV 47.0%・時価LTV 37.6%

業績予想

業績予想の主な前提条件

2027年1月期		2027年7月期
ホテル運用	変更なし	・ バリューアップ工事による休館 → Nest hotel alt. 札幌大通 2026年8月 → KNOT横浜 2026年8月～2026年11月
	前回	・ ホテル数：30（日本橋箱崎の売却織り込まず） ・ 客室稼働率：86.1%、ADR：10,957円
	今回	・ ホテル数：29（日本橋箱崎を売却済み） ・ 客室稼働率：84.9%、ADR：11,004円
観光客 中国人	前回	・ 影響を織り込まず
	今回	・ 前期並みに織り込む
金利	借換完了	・ 82億円（固定）借り換え（2026年8月25日） → 41.5億円（固定）、40.5億円（変動） ・ 有利子負債（借り入れ）総額：380.2億円 → うち変動金利借り入れ総額 146.0億円
	前回	・ 基準金利：8月～翌1月 1.40%
	今回	・ 基準金利：8月～9月 1.25%、 10月～翌1月 1.50%
		・ ホテル数：29（2026年7月期末時点と同様） ・ 客室稼働率：87.9%（前年同期比 +9.8%pt） ・ ADR：10,926円（前年同期比 +2.2%） ・ 賃料増額による契約更改を想定した1か月休館 → サンシャイン宇都宮 2027年5月
		・ 前年同期並みに織り込む
		・ 30億円（変動）借り換え（2027年7月30日） → 全額変動金利で借り換え ・ 有利子負債（借り入れ）総額：380.2億円 → うち変動金利借り入れ総額 146.0億円 基準金利 2月～4月 1.75%、5月～7月 2.00%

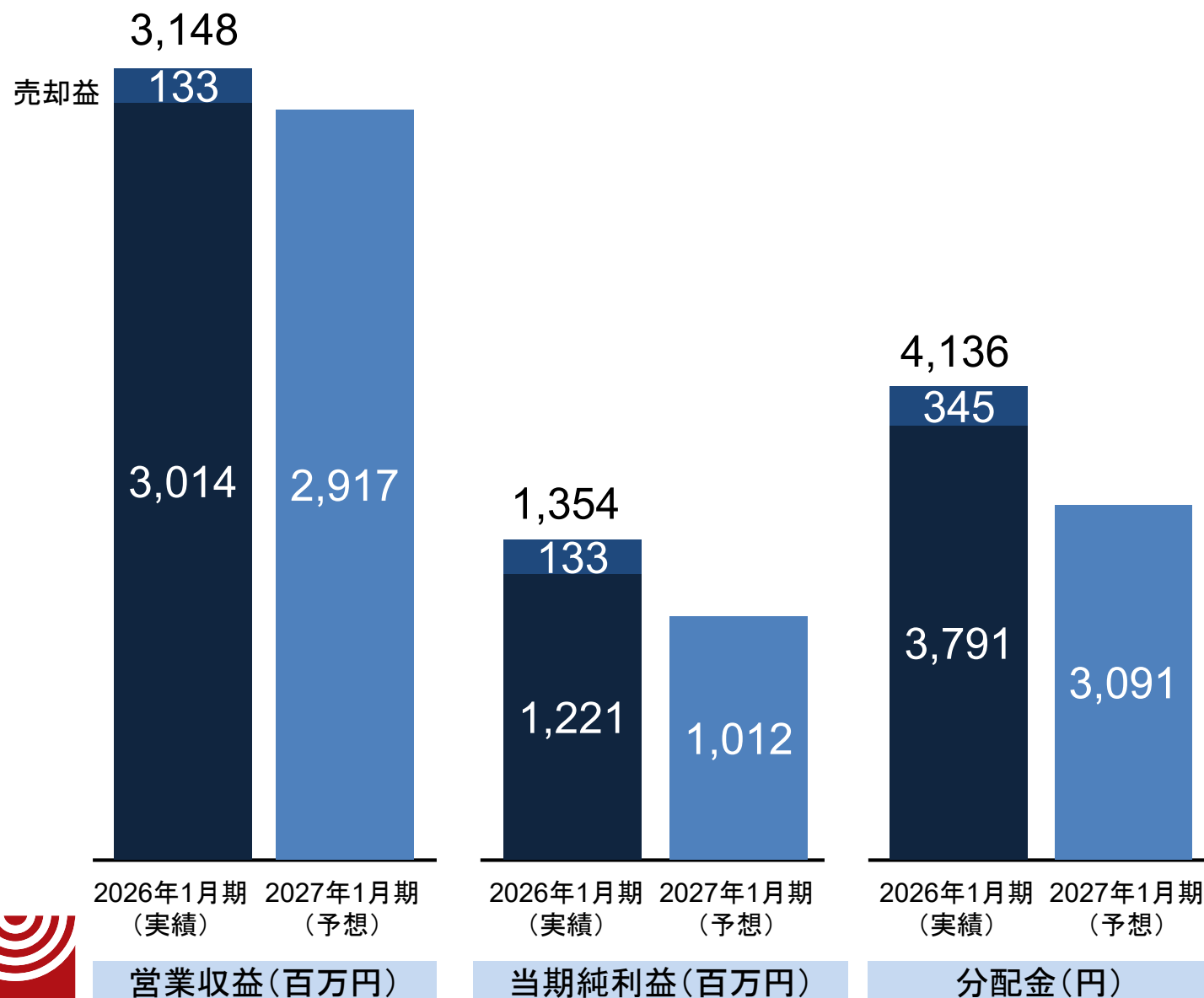
2027年1月期 業績予想

- 2ホテルでリニューアルに向けた休館を行うものの賃貸事業収益は微減に留まる
- 売却益の剥落と金利上昇による借入コストの増加が利益を押し下げる

(単位:百万円)

	2026年1月期 実績(A)	2027年1月期 前回予想 (2026年3月発表)	2027年1月期 今回予想(B)	前年同期比 (B) - (A)
営業収益	3,148	2,962	2,917	-231
ホテル変動賃料	1,498	1,409	1,392	-105
ホテル固定賃料	1,327	1,390	1,354	+27
その他	323	163	170	-152
営業費用	1,424	1,476	1,438	+13
修繕費	30	29	57	+27
減価償却費	492	589	582	+90
営業利益	1,724	1,485	1,478	-245
経常利益	1,355	1,023	1,013	-342
当期純利益	1,354	1,022	1,012	-342
1口当たり分配金(DPU)	4,136円	3,121円	3,091円	-1,045円
RevPAR (変動賃料ホテル)	10,121円	9,435円	9,339円	-782円
ホテル数	29ホテル	30ホテル	29ホテル	-
NOI	2,703	2,558	2,528	-175
償却後NOI	2,211	1,968	1,945	-265
資本的支出(CAPEX)	739	3,687	3,723	+2,983

2027年1月期 業績予想 前年同期比の主な差異要因



営業収益(百万円)	
・売却益	-133
・売却による賃料減 (鈴鹿・日本橋箱崎)	-38
・休館による賃料減 (札幌大通・KNOT横浜)	-145
・中国の渡航自粛による影響 (大阪2ホテル)	-75
・イベント開催による反動減 (岡山・倉敷)	-35
・休館後のリニューアルオープン (阿佐ヶ谷)	+79
・取得ホテルの通期寄与、成長 (富山・宮古島)	+91
・契約の見直しによる増収 (松山・熊本)	+32

営業費用・営業外費用(百万円)	
・修繕費	+27
・減価償却費	+90
・資産運用報酬	-155
・支払利息、融資関連費用	+97

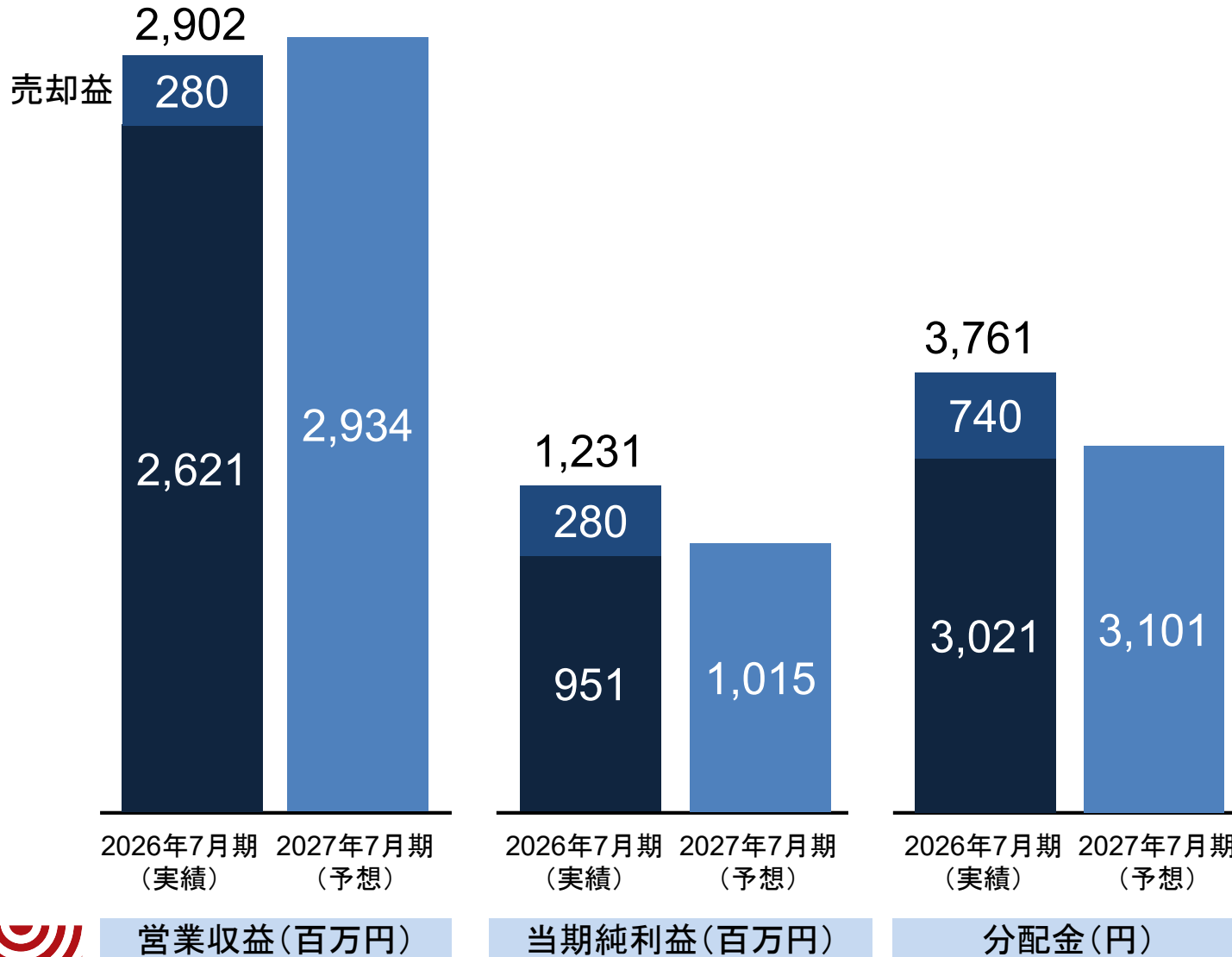
2027年7月期 業績予想

- 売却益が剥落するも、リニューアルオープン2ホテルの収益回帰で営業収益増加
- 金利コストが増加するも、EPU(売却益相当を除く分配金)は成長

(単位: 百万円)

	2026年7月期 実績(A)	2027年7月期 予想(B)	前年同期比 (B)-(A)
営業収益	2,902	2,934	+31
ホテル変動賃料	1,190	1,279	+89
ホテル固定賃料	1,262	1,476	+214
その他	449	177	-271
営業費用	1,276	1,415	+139
修繕費	37	44	+7
減価償却費	497	597	+99
営業利益	1,625	1,518	-107
経常利益	1,232	1,016	-215
当期純利益	1,231	1,015	-216
1口当たり分配金(DPU)	3,761円	3,101円	-660円
RevPAR(変動賃料ホテル)	8,558円	9,600円	+1,043円
ホテル数	29ホテル	29ホテル	-
NOI	2,293	2,594	+300
償却後NOI	1,795	1,996	+200
資本的支出(CAPEX)	564	536	-27

2027年7月期 業績予想 前年同期比の主な差異要因



営業収益(百万円)	
・売却益	-280
・売却による賃料減 (日本橋箱崎)	-35
・休館後のリニューアルオープン (札幌大通・KNOT横浜)	+270
・取得ホテルの成長 (富山)	+11
・重油供給制限の解除 (岡山・倉敷)	+45
・賃料増額による契約更改を 想定した1か月休館(宇都宮)	-10

営業費用・営業外費用(百万円)	
・修繕費	+7
・減価償却費	+99
・資産運用報酬	+48
・支払利息、融資関連費用	+110

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

「サステナブル運用」の取り組み

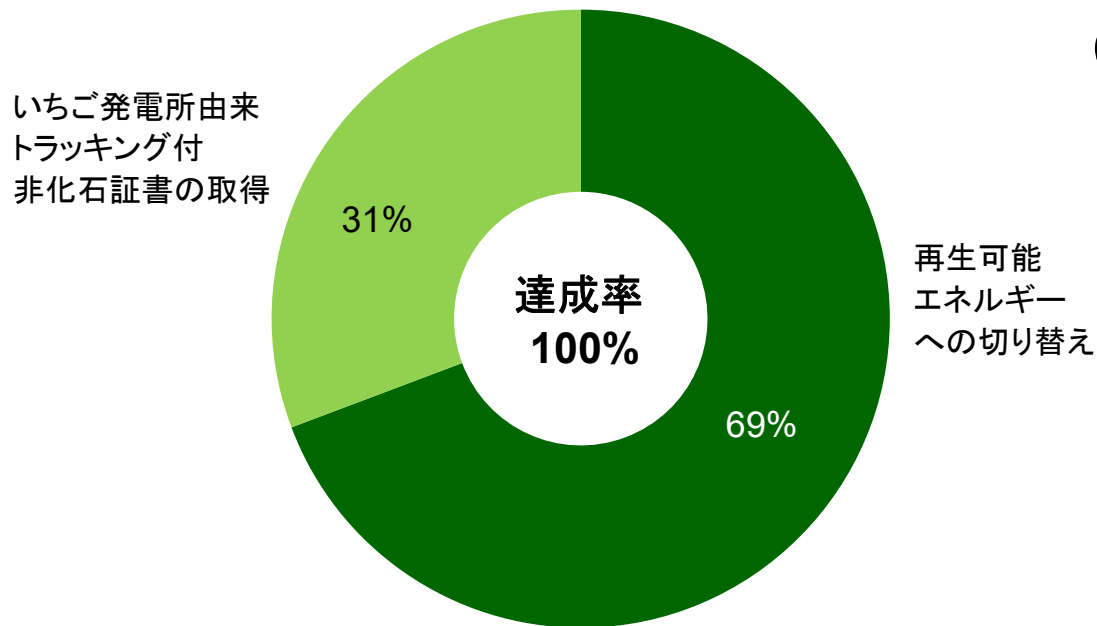
□ 全保有ホテルの消費電力を100%再生可能エネルギーへ切り替え済み

■ 再生可能エネルギー切り替え達成率(2026年6月30日時点)

■ 電力切替・カーボンオフセット効果 年間予測

CO2削減量 約**8,310** t-CO2

※ CO2排出係数を0.423kg-CO2/kWhとした場合



100% 
Green Energy

□ 保有10ホテルにて節水装置導入済み

✓ 節水装置導入後の一人当たり水使用量は17%削減

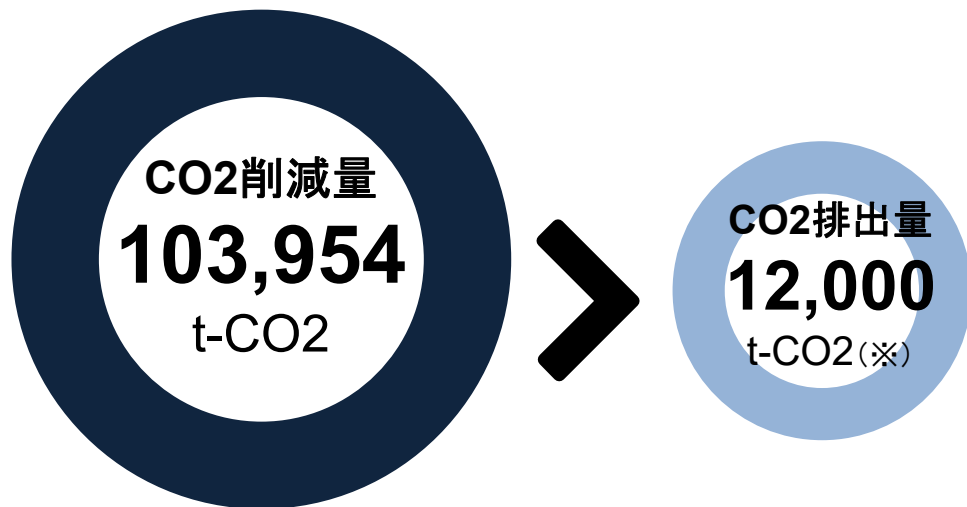
サステナブルな社会へ向けた環境課題解決

環境課題解決KPIをすべて達成

■ いちごのクライメート・ポジティブ

クリーンエネルギー事業によるCO2削減量が、いちごグループが事業活動で排出するCO2量 (Scope 1・2) を上回る状態を維持

削減量は排出量の約9倍



(2026年2月期末時点)

(※) 集計中のため予測値

■ RE100

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

RE100認定取得



■ CDP ダブル「Aリスト」企業

- ・ 気候変動「Aリスト」企業 (最高評価) の維持
- ・ ウォーター「Aリスト」企業 (最高評価) の達成

CDP 2024、CDP 2025
2年連続
ダブル「Aリスト」達成



環境 (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



■ 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】

240,827,922 kWh

約57,600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
2025年3月～2026年2月実績

【年間CO2削減量】

103,954 t-CO2

自動車約45,100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2025年3月～2026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)

環境認証の取得

- BELS (5ホテル)
- CASBEE (1ホテル)
- CASBEE札幌 (1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5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

- 23ホテルにて切替完了
- 6ホテル分のトラッキング付非化石証書購入済

いちごオフィス (8975)

環境認証の取得

- 30件 (24物件)
- 賃貸可能面積の42.1% (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9年連続で取得

消費電力100%再生可能 エネルギーへの切り替え 完了

(2026年7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生関係を築きながら推進



◀ 宮交シティ
商業施設 / 宮崎県
www.miyakocity.com

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



■ 「いちご大学」の運営

役職員一人ひとりが学び続けられる「いちご大学」を、2013年5月より企業内大学として開校
開催する講座では、専門性の高い役職員が自ら講師となり経験談や実績を踏まえた講義内容を展開するほか、外部専門講師を招へい
1年間の平均開講数 30回

【いちご大学の様子】



リアル(オフライン)とオンラインの
ハイブリッド開催

■ スポーツ支援

スポーツ支援の枠組みに限らない地域活性化への取り組みとして、ウェ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
(ウェイトリフティング)



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



【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、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4社のみ

いちご投資顧問：5名中、2名が社外取締役

※ 2026年8月末の調査に基づく

Appendix : ポートフォリオの状況

オペレーターとの契約更改を好機とした成長戦略(サマリー)

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

時期	ホテル名	賃料形態	変更内容	
2025年 7月期	・ コンフォートホテル釧路	固定	契約更改	・ 固定賃料増額 +4%
	・ コンフォートホテル中部国際空港	固定→ 固定＋変動	契約更改	・ 固定賃料増額 +12% ・ 変動賃料の導入
	・ スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	固定＋変動	契約更改	・ 固定賃料増額 段階賃料3年目 +56%
2027年 1月期	・ Nest hotel alt. 札幌大通 (旧ネストホテル札幌大通)	固定＋変動	リブランド	・ 固定賃料増額 +235% ・ GOP上昇を変動賃料にてより享受 ・ Nest hotel alt. にカテゴリーアップ
	・ HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	固定＋変動	リブランド	・ ワンファイブホテルズと契約締結 ・ 固定賃料増額 +114%

賃料・契約形態内訳（2026年7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	－
ホテル賃料 (2026年7月期実績)	246百万円 (10.2%)	※1	1,911百万円 (79.1%)	※1	2,416百万円 (100.0%)
保有ホテル数	5ホテル	2ホテル	21ホテル	1ホテル	29ホテル
取得価格合計	6,930百万円 (9.7%)	4,160百万円 (5.8%)	59,163百万円 (82.5%)	1,490百万円 (2.1%)	71,743百万円 (100.0%)
ホテル名	・コンフォートホテル釧路 ・コンフォートホテル浜松 ・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	・KOKO HOTEL 名古屋丸の内 ・KOKO HOTEL 神戸新長田	・Nest hotel alt. 札幌大通 ・ネストホテル松山 ・ネストホテル熊本 ・ネストホテル博多駅前 ・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 ・スマイルホテル宮古島 ・ホテルエノエ富山 ・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 ・ザ・ワンファイブマリン福岡 ・HOTEL THE KNOT YOKOHAMA ・THE KNOT SAPPORO ・コンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル) ・コンフォートホテル中部国際空港 ・クインテッサホテル伊勢志摩 ・クインテッサホテル大垣	・カプセルプラス横浜	－

※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 ホテルリブマックス日本橋箱崎は2026年7月30日付で譲渡済

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Hotel REIT Investment Corporation All rights reserved.

ホテル一覧（2026年7月末日時点保有ホテル）

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-2	Nest hotel alt. 札幌大通	固定＋変動賃料	北海道札幌市	5,638.78	1,450	1,443	4,620	4.9	+3,176
	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	262	404	5.3	+141
	A-4	THE KNOT SAPPORO	固定＋変動賃料	北海道札幌市	5,153.60	4,900	4,804	6,250	4.3	+1,445
	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	1,534	1,740	4.5	+205
	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	708	1,200	5.0	+491
	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	2,313	2,500	4.8	+186
	B-4	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	固定＋変動賃料	神奈川県横浜市	5,794.75	4,800	4,784	5,520	4.2	+735
	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	3,977	5,880	4.1	+1,902
	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	3,751	5,730	3.4	+1,978
	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	1,364	1,810	5.0	+445
	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	2,709	3,250	4.5	+540
	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	5,074	6,530	4.2	+1,455
	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	647	729	5.2	+81
	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	1,062	811	5.1	-251
	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	3,370	3,890	4.9	+519
	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	4,443	3,860	4.3	-583
	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	1,768	1,740	4.5	-28
	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	1,437	2,320	4.4	+882
	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	3,725	4,590	4.1	+864
	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	2,550	5.5	+1,377
	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	1,692	2,460	5.5	+767
	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	1,698	2,050	5.2	+351
	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	2,093	2,270	4.8	+176
	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	1,111	1,140	4.7	+28
	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	2,680	4.1	+1,257
	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	2,142	2,340	5.1	+197
	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	2,602	2,710	4.2	+107
	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	6,444	7,930	4.0	+1,485
	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	2,321	2,760	4.4	+438
29 ホテル 合計					141,023.39	71,743	71,887	92,264	4.4	+20,376

※ 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

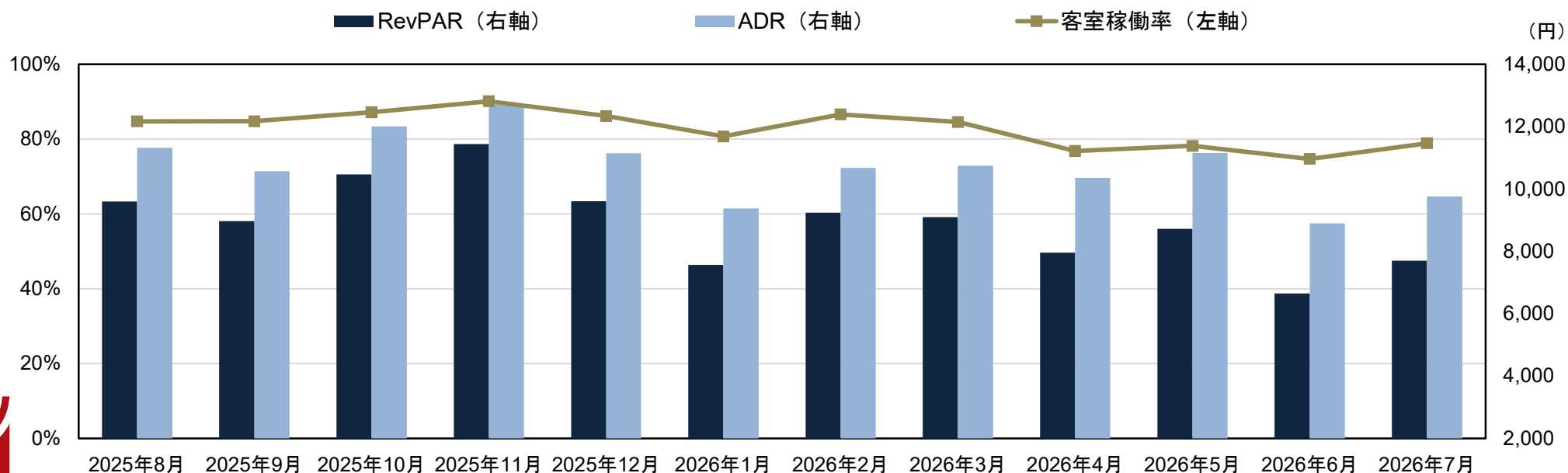
賃料・運営関連データ

■ 賃料収入割合（収益額ベース）

（単位：千円）

収益項目		2025年7月期		2026年1月期		2026年7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)	1,273,422	46.2%	1,327,090	44.0%	1,262,253	48.1%
	ホテル賃料(変動)	1,310,553	47.6%	1,498,146	49.7%	1,190,134	45.4%
	商業賃料	106,800	3.9%	117,293	3.9%	104,212	4.0%
その他(水光熱費収入等)		64,790	2.4%	72,257	2.4%	64,963	2.5%
合計		2,755,566	100.0%	3,014,788	100.0%	2,621,563	100.0%

■ ポートフォリオ全体の運営実績（2025年8月～2026年7月）

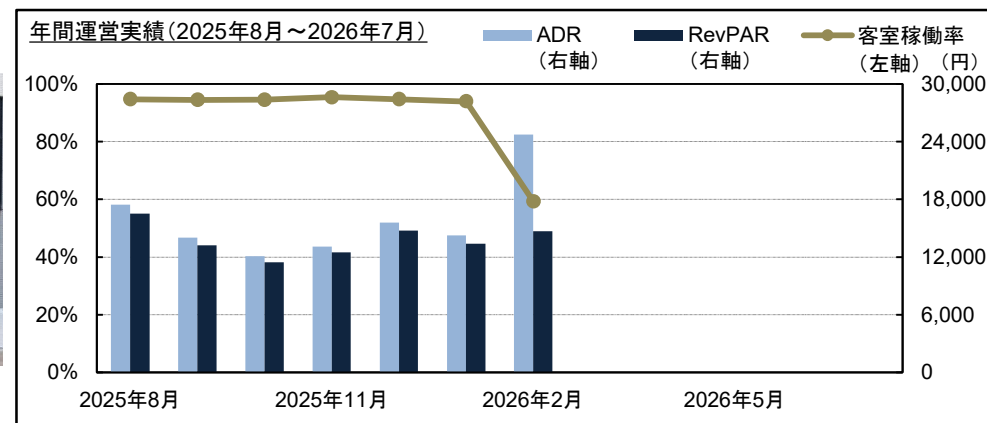


保有ホテルの概要（変動賃料導入ホテル）

■ A-2 Nest hotel alt. 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	123室
取得額	1,450百万円

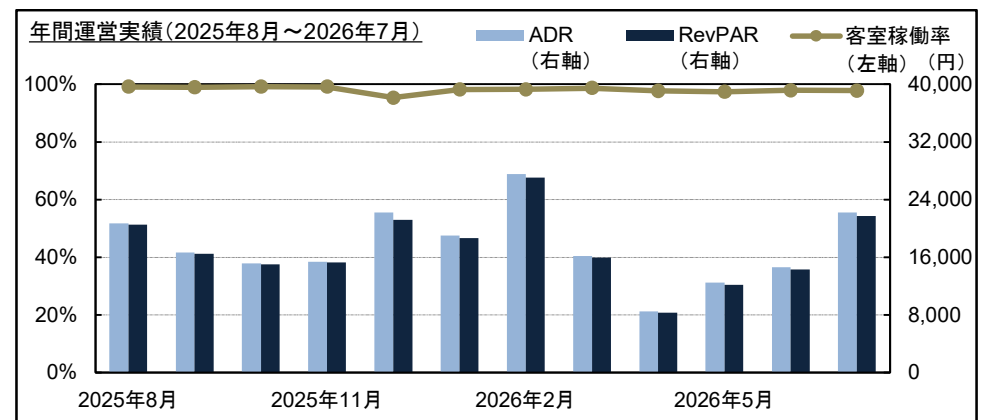


※ 2026年2月20日から8月31日までリニューアル工事のため全館閉館。9月1日よりNest hotel alt. 札幌大通としてカテゴリーアップしてリニューアルオープン

■ A-4 THE KNOT SAPPORO



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



保有ホテルの概要（変動賃料導入ホテル）

■ B-1 カプセルプラス横浜

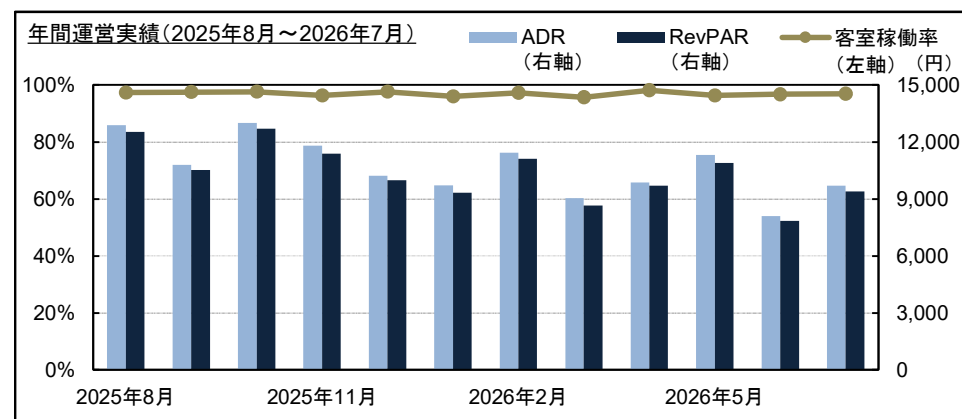
所在地	神奈川県横浜市西区
アクセス	JR・私鉄・地下鉄 「横浜」駅 徒歩約6分
オペレーター	株式会社ナインアワーズ
客室数	169室
取得額	1,490百万円



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

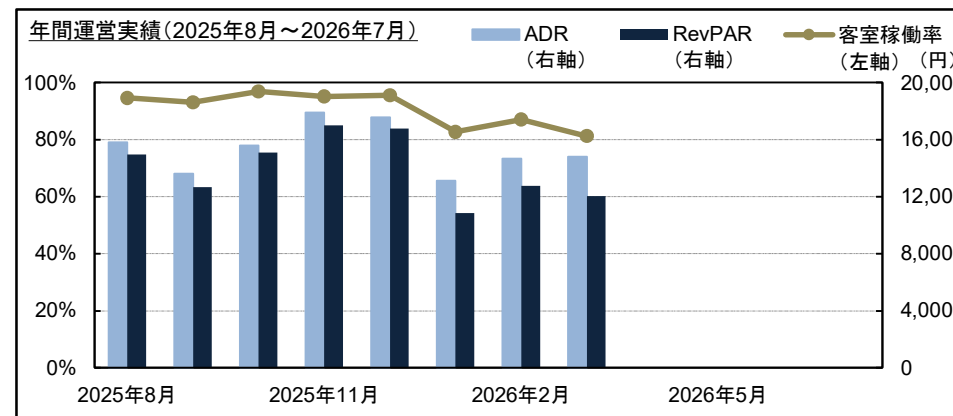


保有ホテルの概要（変動賃料導入ホテル）

■ 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	ワンファイブホテルズ 株式会社
客室数	145室
取得額	4,800百万円

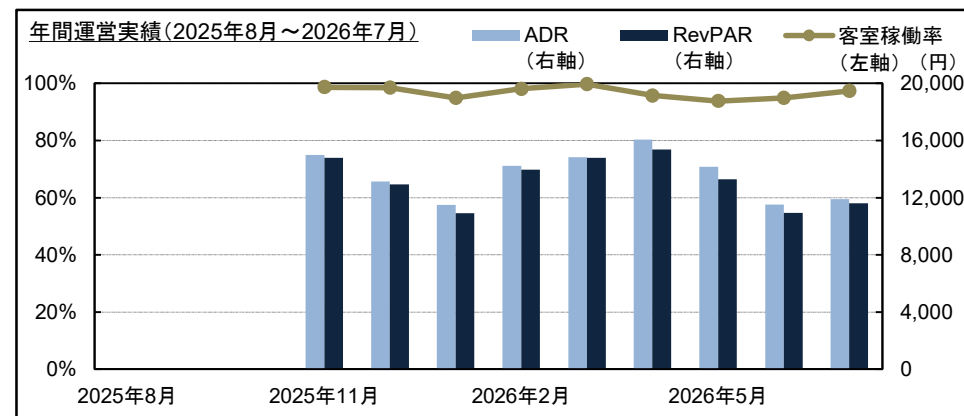


※ ホテル部分は2026年3月28日からリニューアル工事のため閉館

■ 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



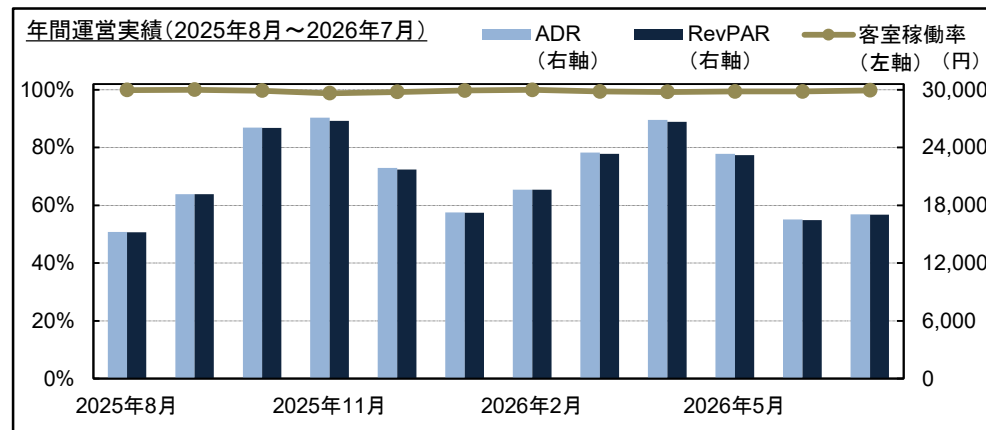
※ 2025年7月1日から2025年10月31日までリニューアル工事のため全館閉館

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



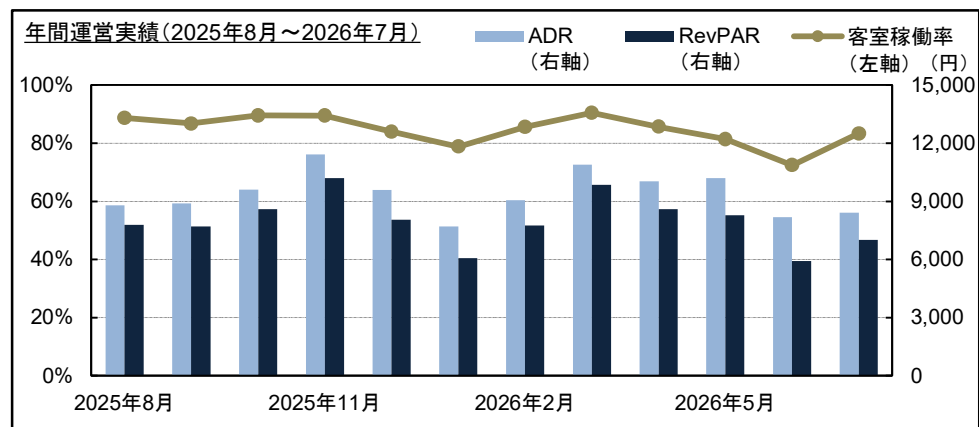
所在地	東京都渋谷区
アクセス	JR・東急・京王・東京メトロ「渋谷」駅徒歩約6分
オペレーター	ワンファイブホテルズ株式会社
客室数	72室
取得額	3,700百万円



■ 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



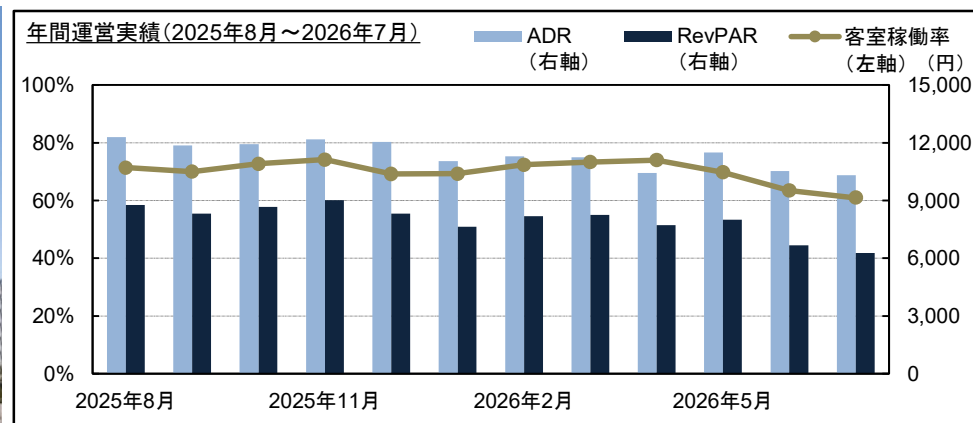
※ 2026年2月13日よりホテル名を変更しております

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

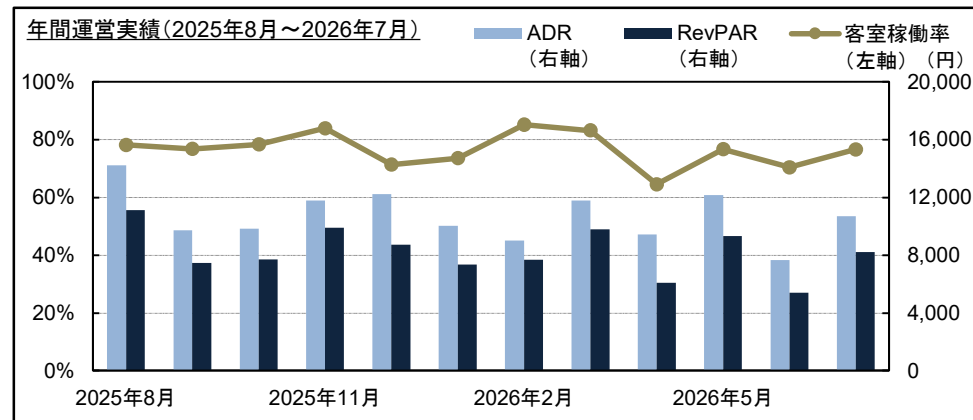


※ 2025年5月より賃料契約形態が固定＋変動賃料導入に契約変更

■ 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

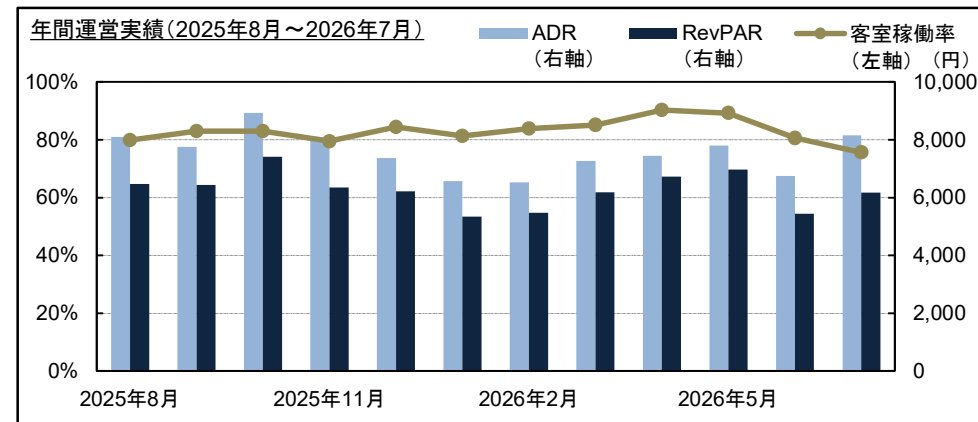


保有ホテルの概要（変動賃料導入ホテル）

■ D-6 クインテッサホテル大垣



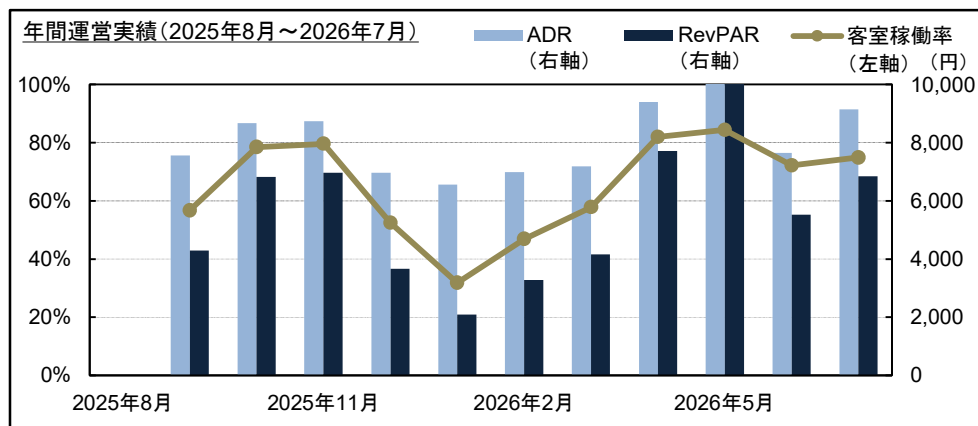
所在地	岐阜県大垣市
アクセス	JR東海道本線および 養老鉄道養老線「大垣」駅 徒歩約5分
オペレーター	コアグローバルマネジメント 株式会社
客室数	98室
取得額	1,070百万円



■ 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



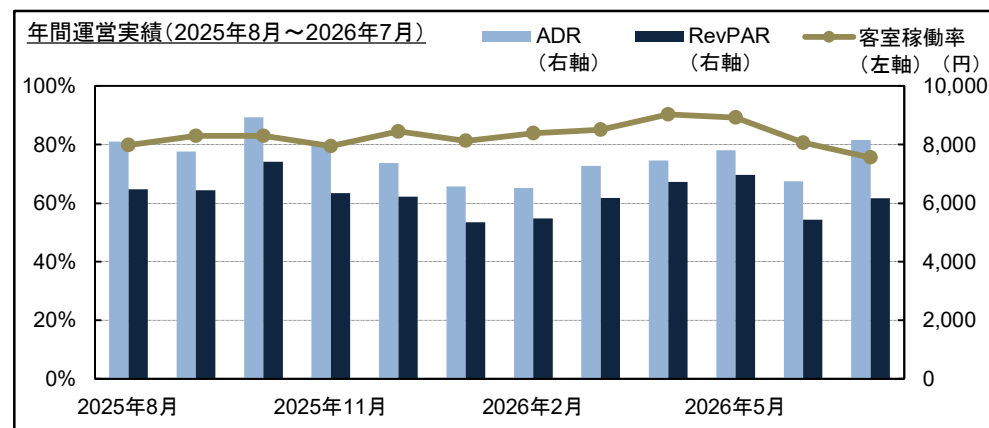
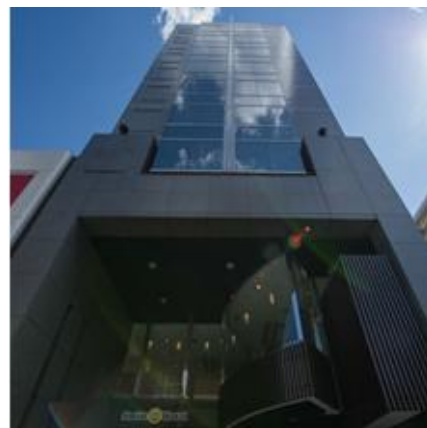
※ 2025年8月29日取得

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



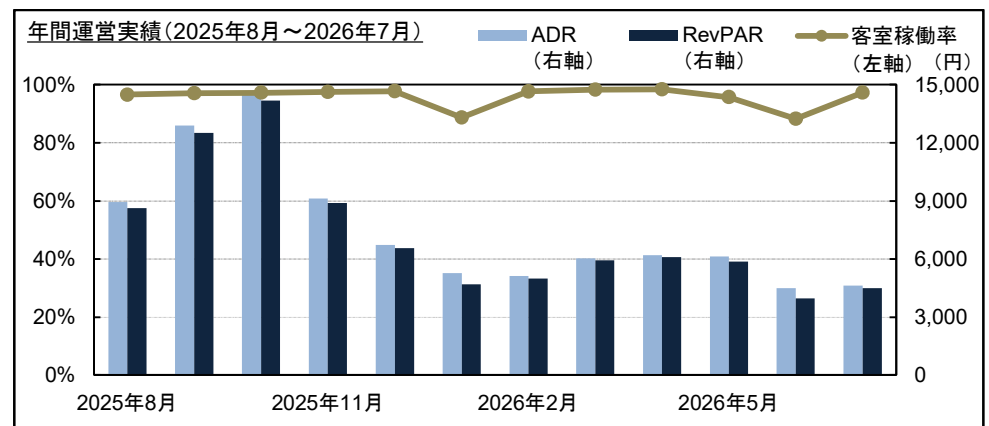
所在地	京都府京都市下京区
アクセス	京都市営地下鉄烏丸線 「四条」駅および 阪急電鉄京都本線 「烏丸」駅 徒歩約5分
オペレーター	株式会社ホスピタリティ オペレーションズ
客室数	144室
取得額	4,480百万円



■ 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

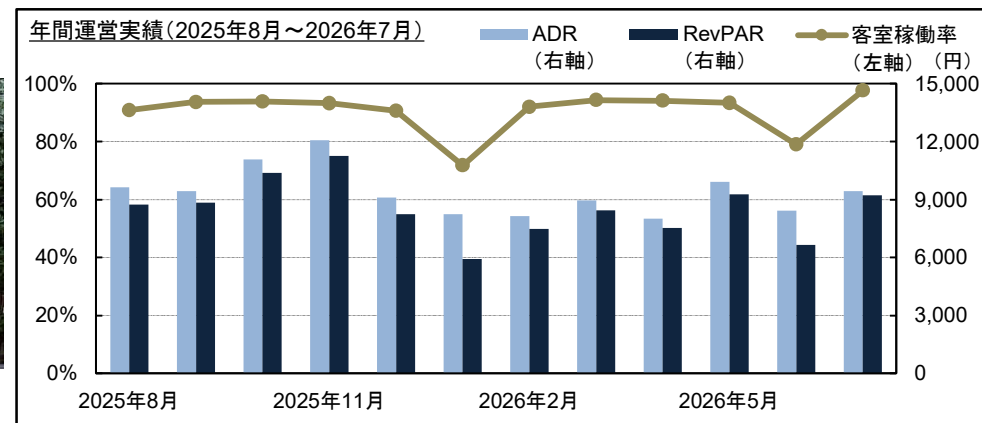


保有ホテルの概要（変動賃料導入ホテル）

■ 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

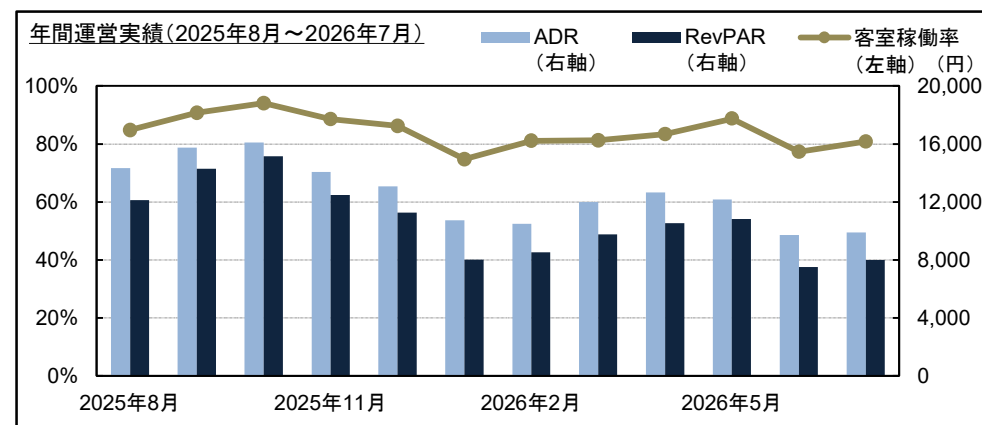


※ 2025年11月17日よりホテル名を変更しております

■ 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

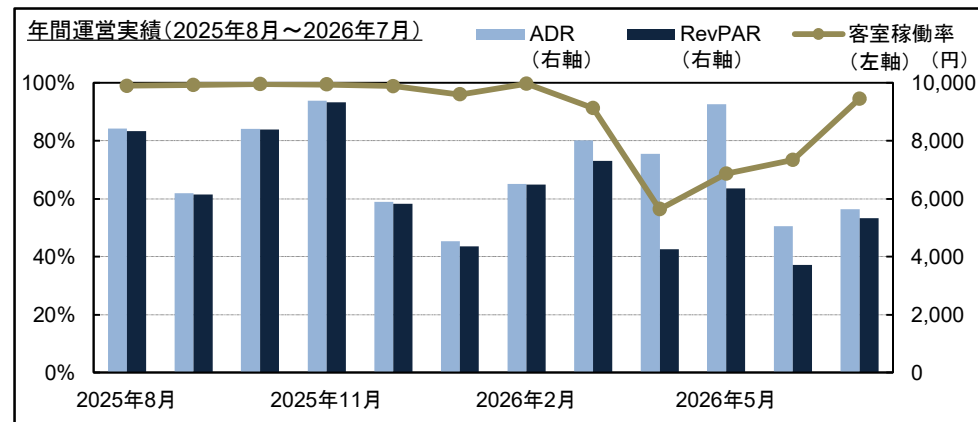


保有ホテルの概要（変動賃料導入ホテル）

■ F-1 ザ・ワンファイブ岡山



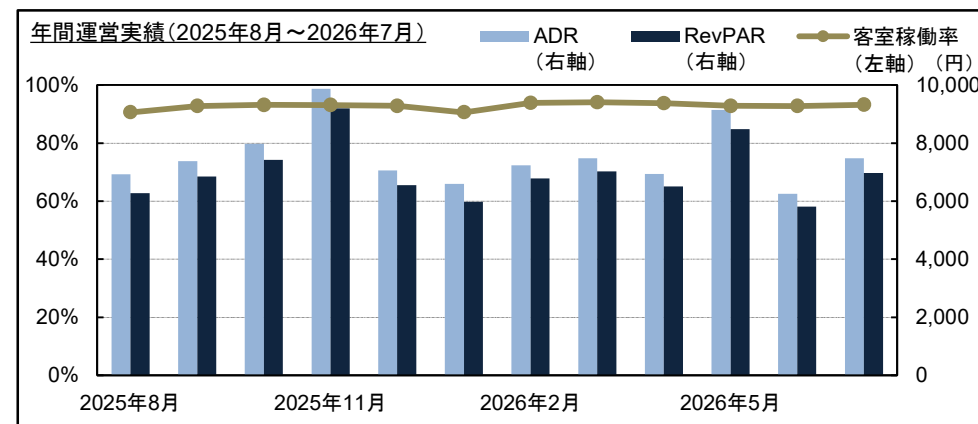
所在地	岡山県岡山市北区
アクセス	JR山陽新幹線 山陽本線、宇野線等 「岡山」駅 徒歩約15分
オペレーター	ワンファイブホテルズ 株式会社
客室数	208室
取得額	1,200百万円



■ 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

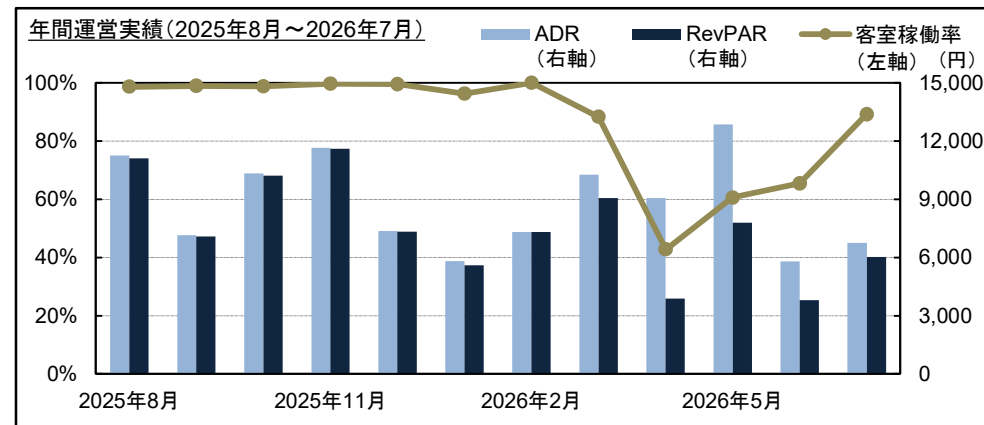


保有ホテルの概要（変動賃料導入ホテル）

■ F-4 ザ・ワンファイブガーデン倉敷



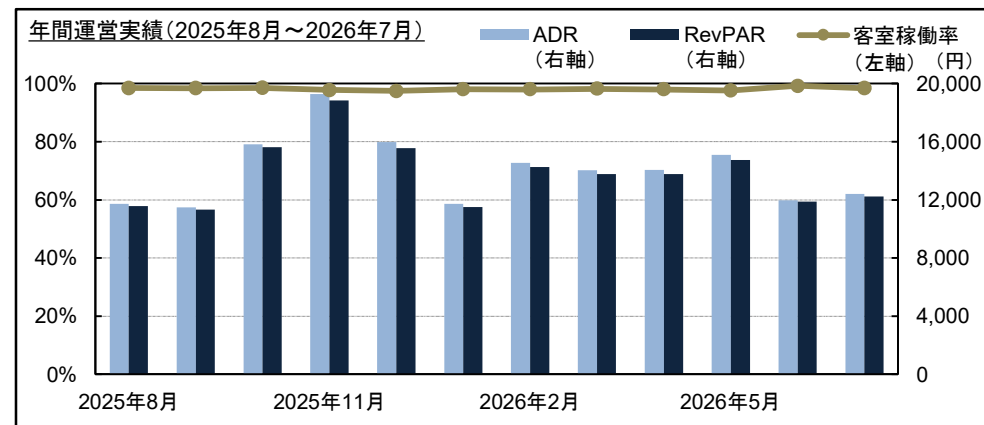
所在地	岡山県倉敷市
アクセス	JR山陽本線「倉敷」駅 徒歩約8分
オペレーター	ワンファイブホテルズ 株式会社
客室数	107室
取得額	1,725百万円



■ G-1 ザ・ワンファイブ福岡天神



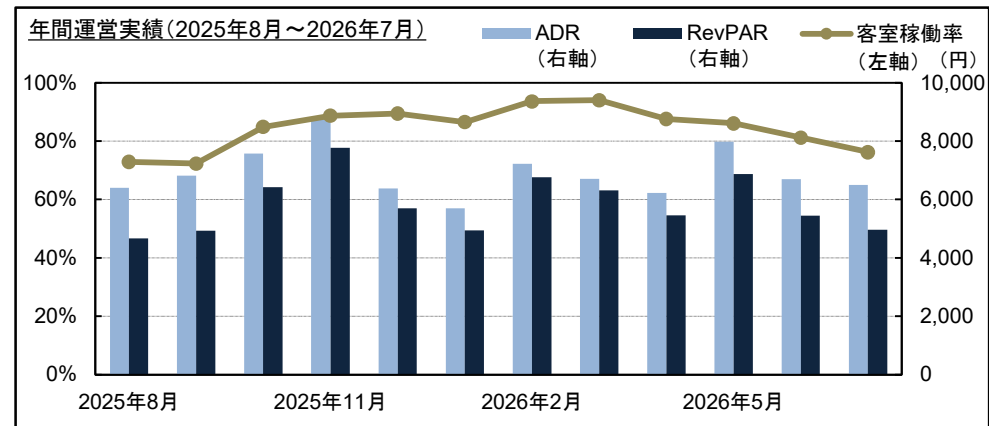
所在地	福岡県福岡市中央区
アクセス	福岡市営地下鉄空港線 「天神」駅 徒歩約6分
オペレーター	ワンファイブホテルズ 株式会社
客室数	77室
取得額	1,380百万円



保有ホテルの概要（変動賃料導入ホテル）

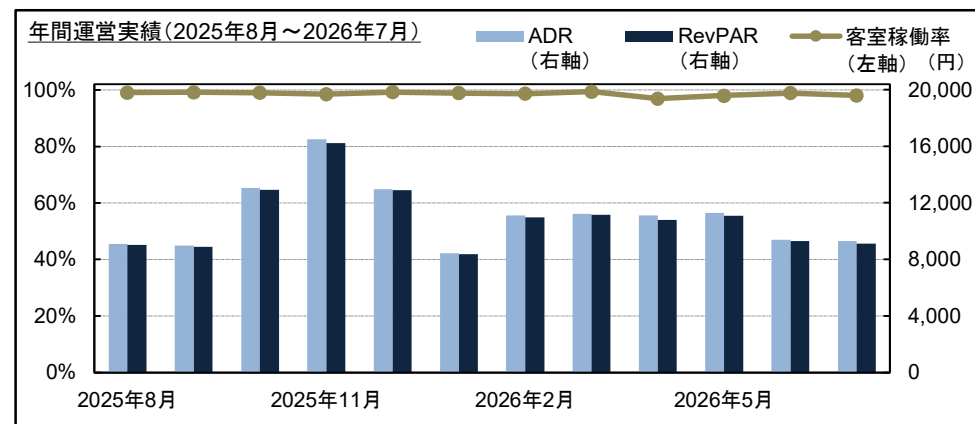
■ G-3 ネストホテル熊本 100% Green Energy

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 100% Green Energy

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

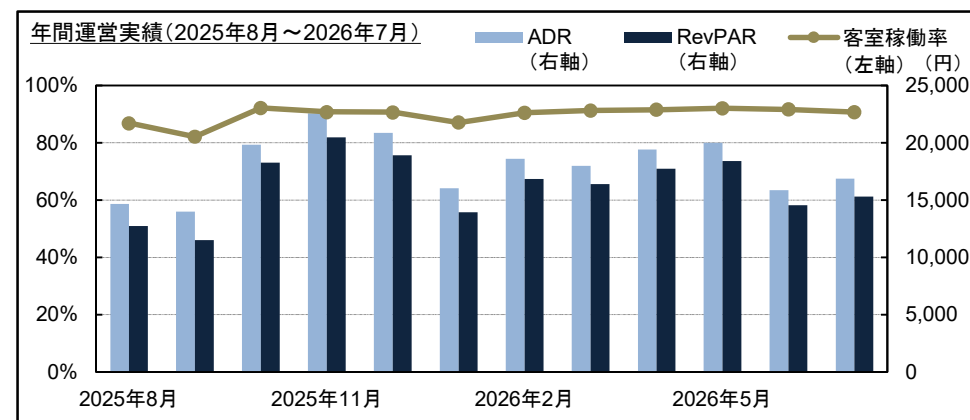


保有ホテルの概要（変動賃料導入ホテル）

■ G-5 ネストホテル博多駅前



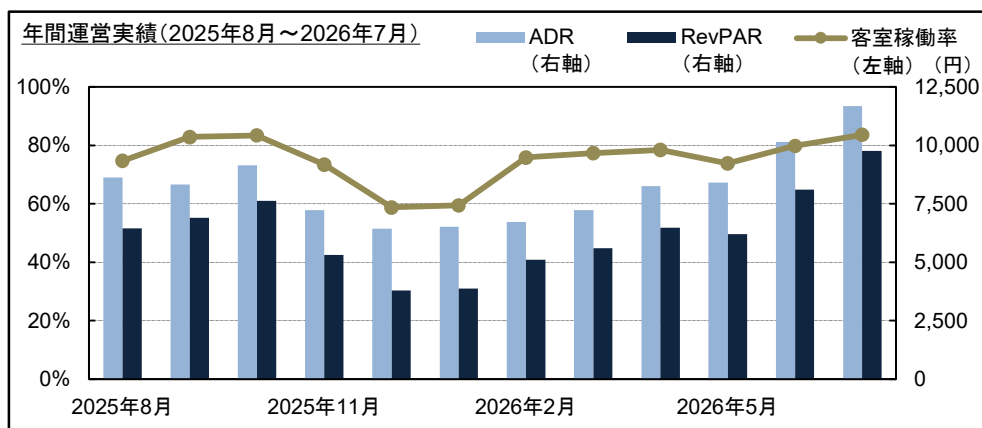
所在地	福岡県福岡市博多区
アクセス	JR各線 福岡市地下鉄空港線 福岡市地下鉄七隈線 「博多」駅徒歩約5分
オペレーター	ネストホテルジャパン 株式会社
客室数	160室
取得額	6,500百万円



■ 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



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



■ 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



■ 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



保有ホテルの概要（固定賃料ホテル）

■ 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

含み益の実現とNAV成長を両立

物件売却により含み益を上回る利益を実現しつつ、NAVは継続的に成長

	2025年7月期末	2026年1月期末	2026年7月期末
1口当たり分配金	4,207円	4,136円	3,761円
1口当たりNAV	167,129円	175,801円	183,437円
1口当たりFFO	4,681円	5,243円	4,436円
簿価LTV(総資産ベース)	45.5%	46.8%	47.0%
時価LTV(鑑定ベース)	38.2%	38.3%	37.6%
平均借入金利	1.23%	1.29%	1.42%
平均残存期間	2.8年	2.5年	2.3年
金利固定化比率	81.8%	77.5%	72.3%

※ 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

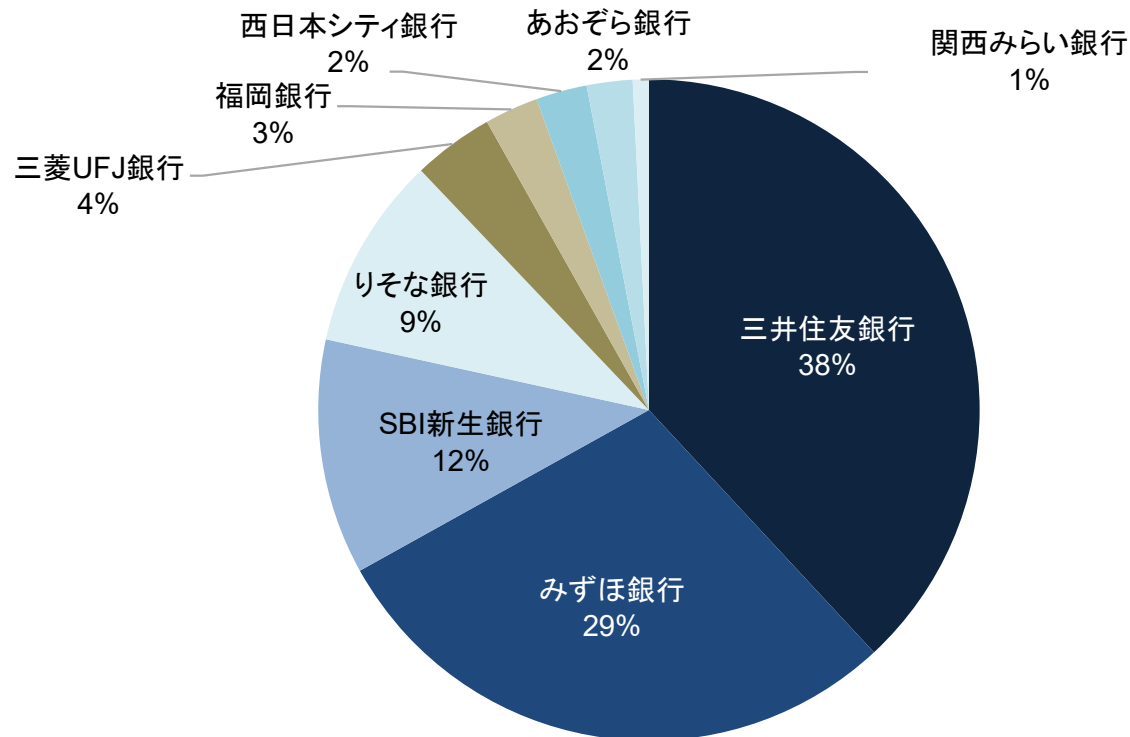
※ 時価LTV(鑑定ベース) = 有利子負債残高 ÷ (総資産額+鑑定ベース含み益) × 100

※ 平均残存期間 = 期末時点における有利子負債の平均残存期間

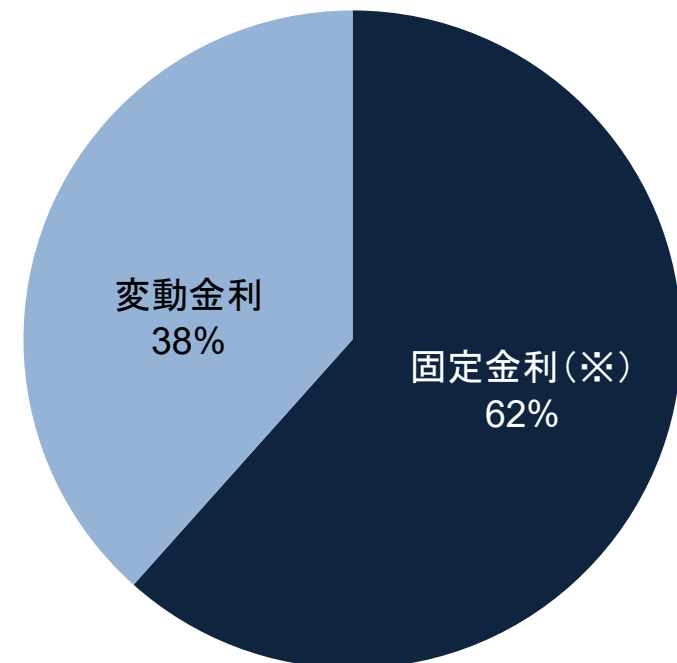
有利子負債の状況

2026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



■ 有利子負債の状況

※ 金利スワップによる金利固定化を含む

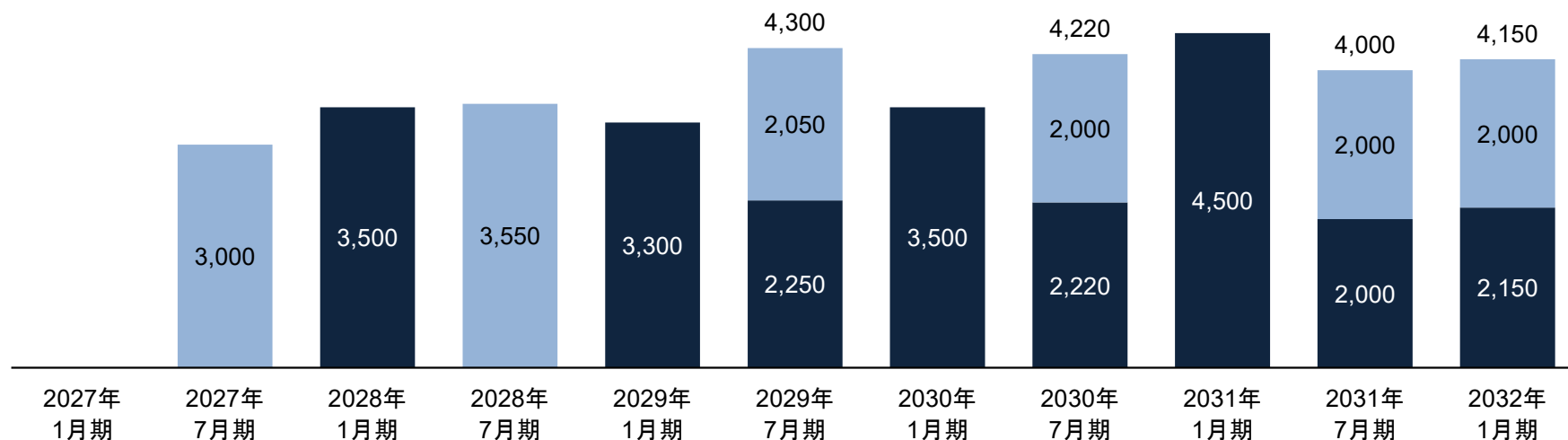
借入金合計	38,020百万円
平均借入金利	1.74%
平均残存年数	3.1年

返済期限、金利等を戦略的にコントロール、安定性を維持

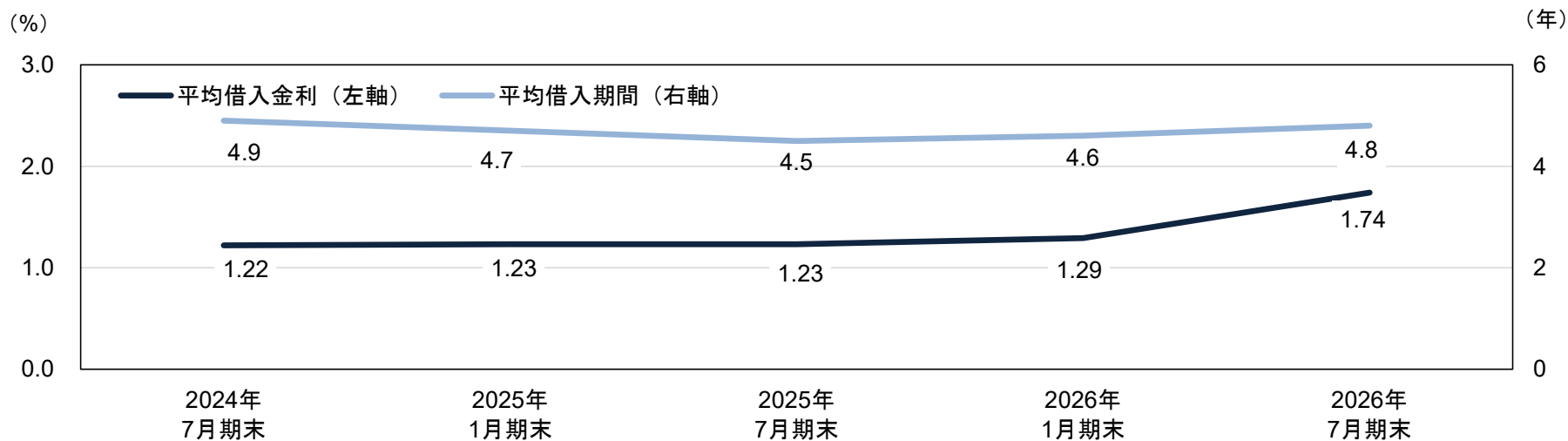
■ 返済期限の分散状況（2026年8月25日時点）

（単位：百万円）

- 変動金利
- 固定金利



■ 平均借入金利および平均借入期間の推移

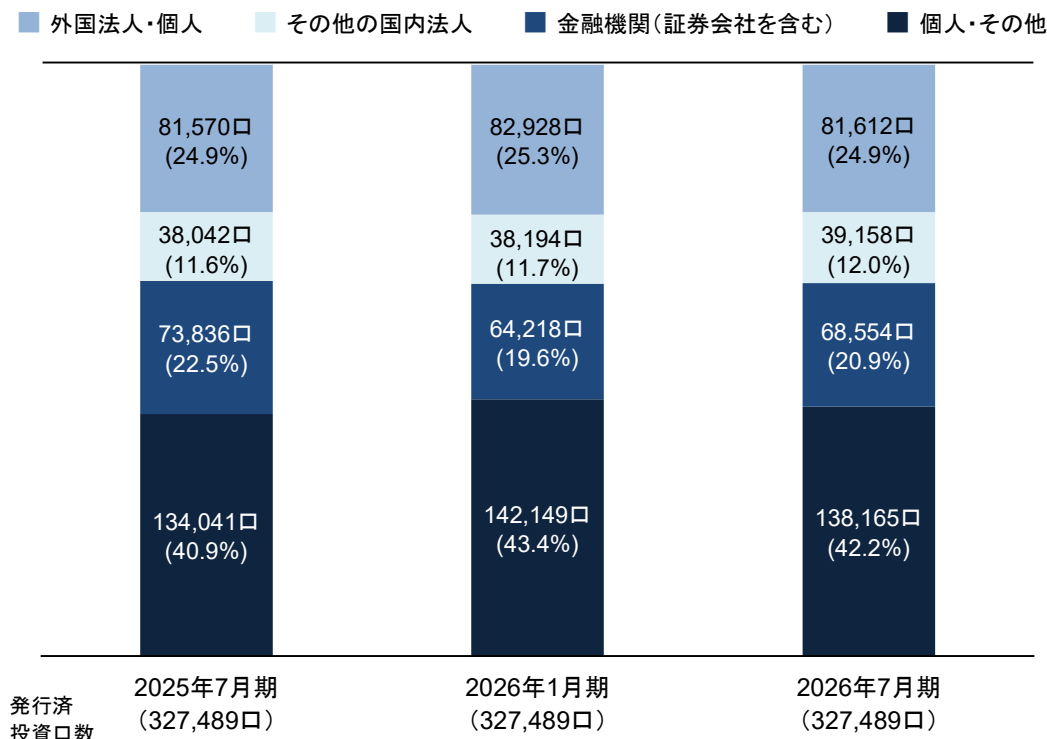


投資主の状況(2026年7月末日時点)

■ 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 株式会社日本カストディ銀行(信託口)	30,153	9.2%
3 いちご株式会社	29,420	9.0%
4 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	19,436	5.9%
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)	5,954	1.8%
7 個人投資主	3,120	1.0%
8 富士伊豆農業協同組合	2,100	0.6%
9 Keepers Field Japan合同会社	1,936	0.6%
10 BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG(FE-AC)	1,847	0.6%
合計	163,254	49.9%

■ 所有者別投資口数



■ 所有者別投資主数

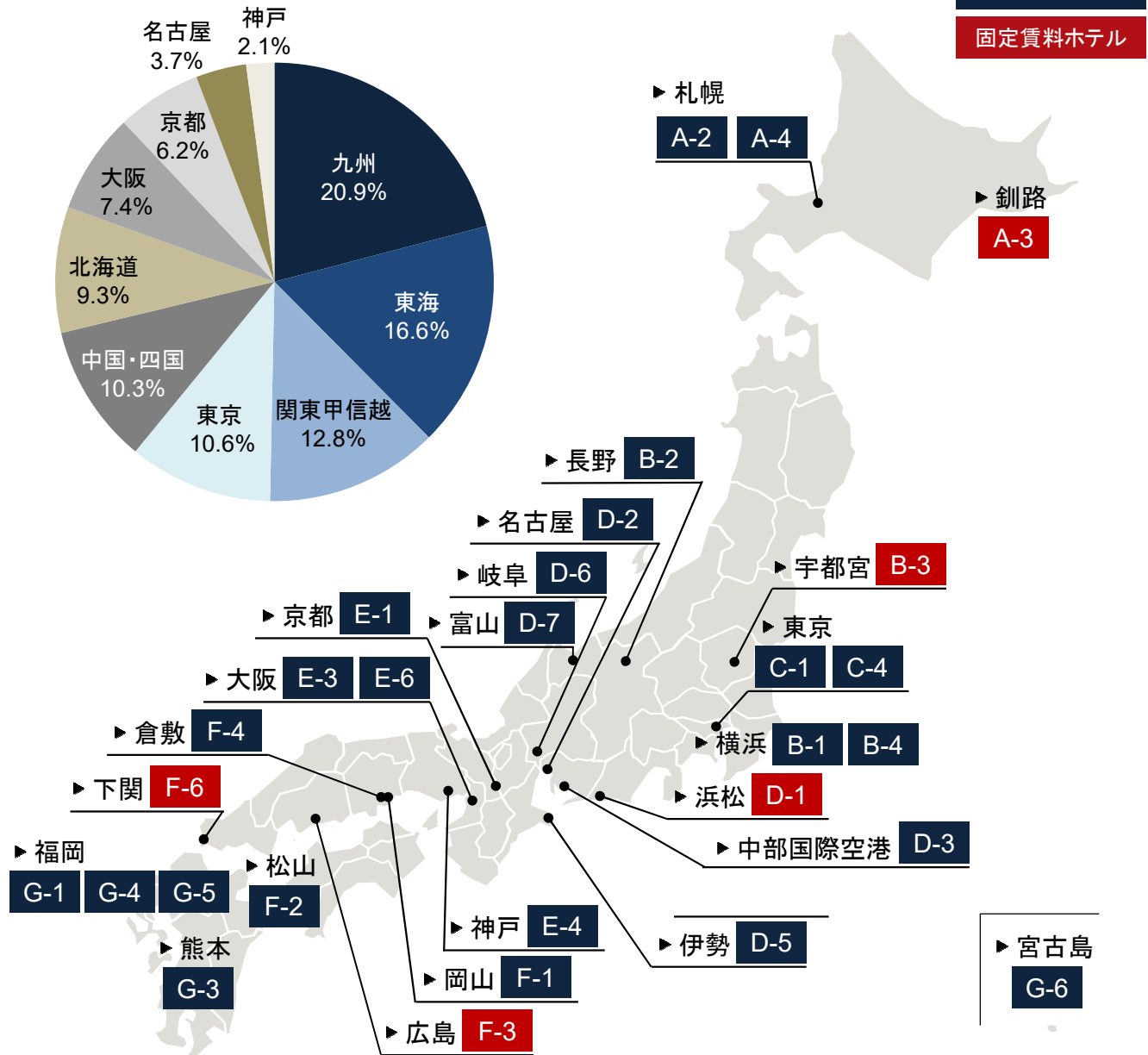
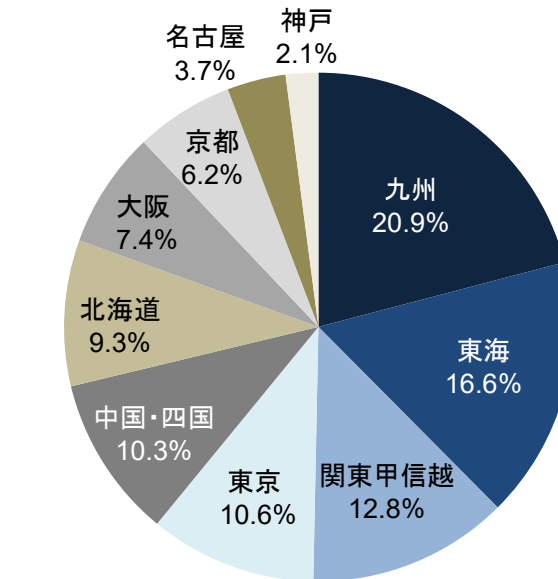
所有者区分	2025年7月末	2026年1月末	2026年7月末	
	投資主数	投資主数	投資主数	比率
個人・その他	23,633	24,099	23,373	98.0%
金融機関(証券会社を含む)	42	42	40	0.2%
都市銀行・信託銀行	3	3	3	0.0%
地方銀行	2	1	1	0.0%
その他(証券会社を含む)	37	38	36	0.2%
その他の国内法人	257	271	252	1.1%
外国法人・個人	190	197	187	0.8%
合計	24,122	24,609	23,852	100.0%

Appendix : その他

ポートフォリオマップ（2026年7月末日時点保有ホテル）

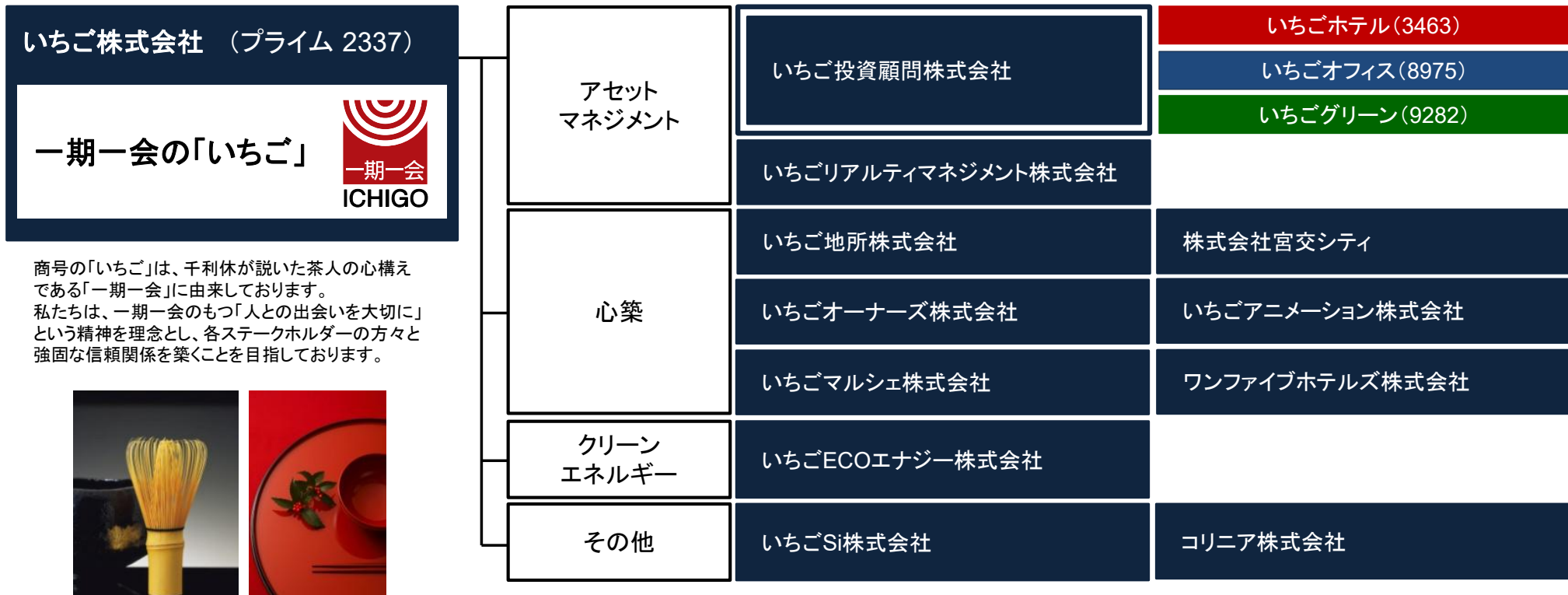
ホテル番号	ホテル名
A-2	Nest hotel alt. 札幌大通
A-3	コンフォートホテル釧路
A-4	THE KNOT SAPPORO
B-1	カプセルプラス横浜
B-2	スマイルホテル長野
B-3	ホテルサンシャイン宇都宮
B-4	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA
C-1	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷
C-4	ザ・ワンファイブ東京渋谷
D-1	コンフォートホテル浜松
D-2	KOKO HOTEL 名古屋丸の内
D-3	コンフォートホテル中部国際空港
D-5	クインテッサホテル伊勢志摩
D-6	クインテッサホテル大垣
D-7	ホテルエノエ富山
E-1	スマイルホテル京都四条
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)等も積極的に推進

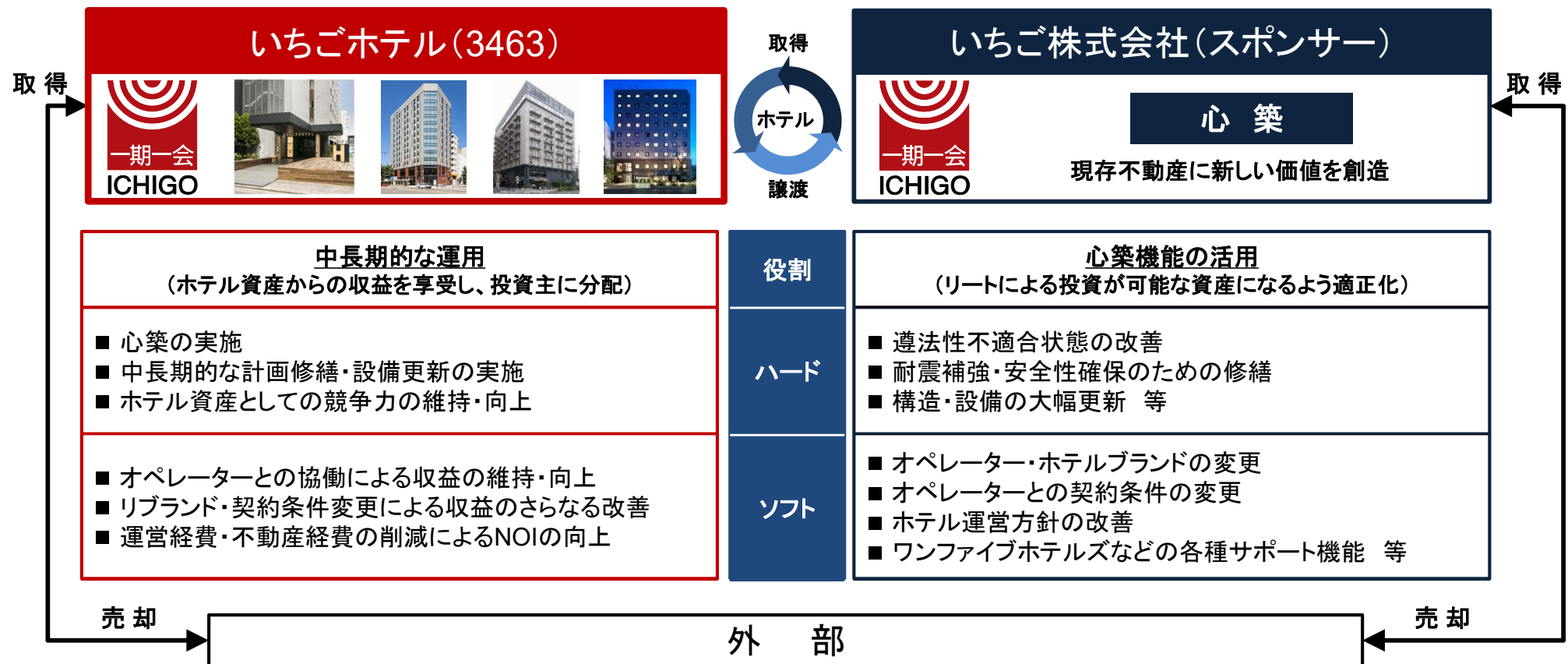


商号の「いちご」は、千利休が説いた茶人の心構えである「一期一会」に由来しております。
 私たちは、一期一会のもつ「人との出会いを大切に」という精神を理念とし、各ステークホルダーの方々と
 強固な信頼関係を築くことを目指しております。



いちごといちごホテルのシナジー

- いちご、いちごホテルともに多様なソーシングルートを通じてホテルを取得
- いちごは心築のノウハウを活用し、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	(1)ホテル運営事業 (2)飲食店運営事業 (3)コンサルティング事業 (4)業務受託事業 (5)プロパティマネジメント業務 (6)アセットマネジメント業務
PROPERAについて	・ 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



HOTEL IL PALAZZO



The OneFive Villa Fukuoka



The OneFive Terrace Fukuoka



投資法人概要

2026年7月末日時点

■ 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) 一般社団法人資産運用業協会会員

- 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: 03-4485-5232

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」