

**いちごグループの「デジタル不動産ファンド」を初償還
募集当初想定 4.0%を大幅に上回る総合利回り 8.9%（年率換算）を達成**

当社の100%連結子会社であるいちご投資顧問株式会社（以下、「IIA」）が運用していたデジタル不動産ファンド（不動産セキュリティ・トークン）であるいちご・レジデンス・トークン - 麻布・白金・日本橋 -（譲渡制限付）（以下、「本ファンド」）を早期償還し、償還期決算を公開いたしました。なお、2025年7月1日付でIIAの私募ファンド投資運用部をいちごリアルティマネジメント株式会社（以下、「IRM」）へ移管しており、本日現在、アセットマネジメント業務はIRMが提供しております。

IIAおよびIRMが受益者の皆さまの利益最大化を目指して運用を行ってきた本ファンドは、堅調な賃料上昇および安定的なトラックレコードを積み上げてきたことから、不動産等売却益（キャピタルゲイン）を実現し、第1期から償還期までの運用期間における総合利回りは、当初の想定を大幅に上回る年8.9%（※1）を達成しました。

なお、不動産を投資対象とするデジタル不動産ファンドの償還事例はいちごグループとして初、国内のデジタル不動産ファンドでは5例目（※2）になります。

本ファンドの投資対象不動産は、IIAが選定した東京都心（港区麻布十番、港区白金および中央区日本橋箱崎町）に位置する平均築年数4年以内のレジデンス（住宅）3物件から構成されたポートフォリオであり、現時点ですでに売却済みとなります。



（※1）第1期から償還期までの1口当たりの元本償還額および分配金額の合計額を当初発行価格で除した額を基に、運用期間（約2.6年）で年率換算した利回りであり、各受益者が実際に収受した総合利回りとは異なる場合があります。

（※2）2025年8月5日時点当社調べ。

■ 投資成果

当初発行価格（1口当たり500,000円）に対して、運用期間で、投資元本を含めて1口当たり616,864円（税引き前）の元本償還および分配となりました。運用期間の利益を年率に換算すると、年8.9%（税引き前）の利回りに相当し、募集当初の予想利回り4.0%（※3）を上回る結果となっています。主な増加要因は不動産等売却益です。

1口当たり発行価格：500,000円

1口当たり元本償還および分配の合計額（償還期）：575,991円（税引き前）

1口当たり元本償還および分配金額総額（運用期間）：616,864円（税引き前）

当初約5年間の運用期間を予定していましたが、IIAは昨今の不動産売買市況が順調に推移していること等を踏まえ、このタイミングで投資対象不動産を売却することが受益者の皆さまの利益最大化につながるものであると判断し、運用期間約2.6年での早期償還となりました。

投資対象不動産など、本ファンドの詳細については募集時のプレスリリースをご覧ください。

www.ichigo.gr.jp/news/p_news_file/file/20221111_Ichigo_Residence_Token_JPN.pdf

不動産等売却益の内訳など、詳細は以下の本ファンドHPにて開示しております。

www.ichigo-sto.com/fund_001/index.html

（※3）第2期、第3期の平均値（税引き前、年率換算）

■ 運用ファンドの実績について

IIAは、個人および事業主の方でもプロの目利きと運用力により、簡素な手続きで安心して優良不動産へ投資いただける「いちご・レジデンス・トークン」の運用を2022年11月より開始し、証券会社経由で計5本のデジタル不動産ファンドを発行した実績があります。その後、2025年7月1日付でIIAの私募ファンド投資運用部がIRMに移管されたことに伴い、IRMとして「いちご・レジデンス・トークン」の運用を継続しております。本日現在、IRMが運用する、本ファンドを除く決算期を迎えた運用ファンドの実績については、以下のとおりです。

商品名	発行価格	基準価額（時点）
いちご・レジデンス・トークン －中目黒・神楽坂・明大前・代々木・三軒茶屋－ （譲渡制限付）	500,000円	526,404円 （2025/04時点）
いちご・レジデンス・トークン －芝公園・東新宿・都立大学・門前仲町・高井戸・新小岩－ （デジタル名義書換方式）	100,000円	104,993円 （2025/01時点）
いちご・レジデンス・トークン －西麻布・代々木・八丁堀・上野・門前仲町・阿佐ヶ谷・ 金町－（デジタル名義書換方式）	100,000円	112,209円 （2025/01時点）
いちご・レジデンス・トークン －市谷仲之町・文京小日向・駒場東大前・西新宿・ 清澄白河・浅草橋・三ノ輪－（デジタル名義書換方式）	100,000円	104,259円 （2025/04時点）

■ GRAN PASEO シリーズについて

いちごグループでは、東京に優良な賃貸ストックが不足している課題への対応として、東京 23 区を中心とした駅近の優良な立地に新築の優良レジデンスを PASEO / GRAN PASEO シリーズとして多数供給しています。

供給したレジデンスの一部は、デジタル不動産ファンドの「いちご・レジデンス・トークン」として、運用しています。

■ デジタル不動産ファンド（不動産セキュリティ・トークン）について

デジタル不動産ファンドとは 2020 年 5 月に施行された改正金商法で新しく定義された一項有価証券で、ブロックチェーン等のシステムでトークン化（電子化）し、権利の移転を図る仕組みを活用しています。日本のデジタル不動産ファンドの市場は急拡大しており、2025 年 9 月時点での発行残高は 4,316 億円超となることを見込まれています（※4）。償還事例の登場により、今後市場の裾野は一層広がるものと期待されます。

（※4）出典：発行済のものに加え、公開中、発行予定案件を含む、株式会社 Progmatic 公開情報に基づく（2025 年 8 月 1 日時点）

■ いちごリアルティマネジメント株式会社（IRM）について

IRM は、国内を中心とした投資家様向けに不動産私募ファンド等の組成、運用を行う資産運用会社です。

2020 年 3 月、私募リート「いちごプライベートリート投資法人」の運用を開始し、私募ファンド、セパレートアカウントでの運用、セキュリティ・トークン・オファリング（STO）を活用した不動産投資商品の提供等へサービス拡大しております。

投資対象としてはオフィス、ホテル、商業施設、物流施設、住宅等、多様なアセットタイプに対するいちごグループの心築（しんちく）（※5）による不動産知見と情報収集力を活用していくことで、投資家の皆さまのニーズに応えられる商品作りが可能です。

当社は不動産投資・運用業務を経験したメンバーを中心に、金融業・建設業など関連する幅広い分野から専門的な人材を擁し、プロフェッショナル集団として不動産の価値向上を行い、質の高い不動産投資運用サービスを提供しております。

（※5）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で、日本における「100 年不動産」の実現を目指しております。

事業拡大を支える新たな人材を募集

いちごリアルティマネジメント株式会社では、すべての分野において、プロの集団でありたいという想いから一人一人がプロフェッショナルとして、ベンチャー・スピリットとチャレンジ精神を大切に、様々なバックグラウンドを持つメンバーが認め合いながら集まる、日本一チャンス溢れる環境を目指しています。このたび、デジタル不動産ファンドを扱う ST 事業拡大に伴い、各ポジションの採用活動を強化していますのでご興味をお持ちの方は、以下いちご株式会社ホームページ「お問い合わせ」より「人財に関するお問い合わせ」を選択のうえご連絡ください。

採用お問い合わせ先 : www.ichigo.gr.jp/contact



〈ディスクレーマー〉

※本資料は、情報提供を目的としたものであり、本ファンドの裏付資産となる不動産や特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

※本資料は当社およびIRMが信頼するに足りると判断した各種情報に基づいて作成しておりますが、当社およびIRM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。

※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、予めご了承ください。

※当社およびIRM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。

※ **本リリースに関するお問い合わせ先 いちご広報担当 03-4485-5515**

以 上