



# 2023年2月期 第2四半期 決算説明資料

October 13, 2022

いちご株式会社 (2337)  
Ichigo Inc.

---

新型コロナウイルス感染症(COVID-19)に罹患された方々および  
ご関係者の皆様、感染症の拡大により影響を受けている皆様に、  
心よりお見舞い申し上げます。

また、ウクライナへの侵攻により甚大な被害に遭われた皆様に  
心よりお見舞いを申し上げるとともに、ウクライナの人々に一日でも早く  
平穏な日々が訪れることを願っております。

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

  
一期一会  
ICHIGO

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

# 目次

## 2023年2月期 上半期 連結業績

- ✓ 2023年2月期 上半期 サマリー
- ✓ 「ALL-IN」による開示の拡充
- ✓ ALL-IN営業利益 +46%、キャッシュEPS +24%
- ✓ 各セグメントにおける損益内訳

## いちごのサステナブル経営

- ✓ スtock収益とフロー収益の融合
- ✓ 堅固なStock収益
- ✓ 将来収益の着実な拡大
- ✓ 含み益を超える売却益を継続的に実現
- ✓ 高いキャッシュ創出力
- ✓ 強固な事業モデルを支える盤石な資金調達
- ✓ サステナブル・ファイナンスの進展
- ✓ いちごのクライメイト・ポジティブの実現(CO2削減量 / 排出量比較)
- ✓ 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

## 「サステナブルインフラ企業」としての持続的な成長

- ✓ 心築：厳選した取得と売却
- ✓ いちごオーナーズ：旺盛なニーズを背景とした事業拡大
- ✓ 心築：いちごオーナーズによる収益力および収益機会の拡大
- ✓ 心築×PPP×商業・農業：いちごよこすかポートマーケット
- ✓ AM：いちごの上場投資法人への成長・ESGサポート
- ✓ AM：いちごオフィス(8975)、いちごホテル(3463)の成長
- ✓ クリーンエネルギー：安定収益の拡大
- ✓ 機動的な自社株買い：6期連続、当期は累計45億円
- ✓ 「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度

## Appendix

いちごのサステナビリティ(ESG)

各種データ・財務諸表等

長期VISION「いちご 2030」「サステナブルインフラの「いちご」

長期VISION「いちご 2030」の達成に向けた新規事業の創出

### 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2月期 上半期 連結業績

---

## 2023年2月期 上半期 サマリー ①

---

□ 地政学リスク、金利格差に伴う円安等マクロ経済の変化による業績への影響はほぼなし

✓ 国内不動産マーケットの正常化により、売却活動が堅調に推移

□ ホテル業績はコロナの影響から持続的に回復

✓ RevPAR(上半期) : 前年同期比 +85%  
コロナ前比 -37%(1Q時より+6pt)

□ キャッシュ創出により成長投資と自社株買いを実現

✓ 成長投資 : 通期で455億円の取得目途

✓ 自社株買い : 今期累計 45億円(15億円完了、追加で30億円実施中)



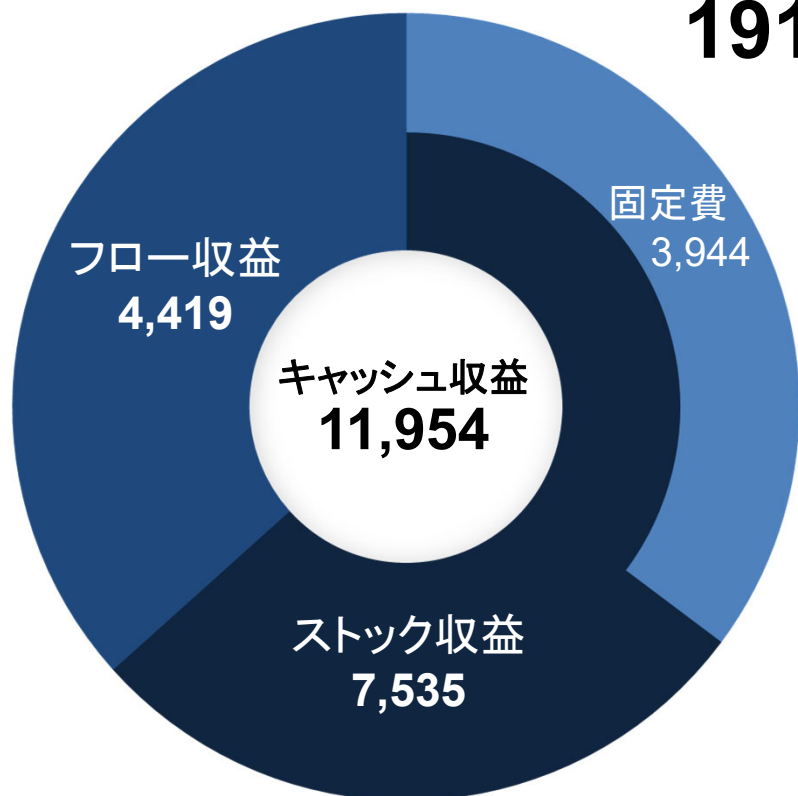
# 2023年2月期 上半期 サマリー ②

## ■ 盤石な収益モデル

(単位：百万円)

ストック収益 固定費カバー率

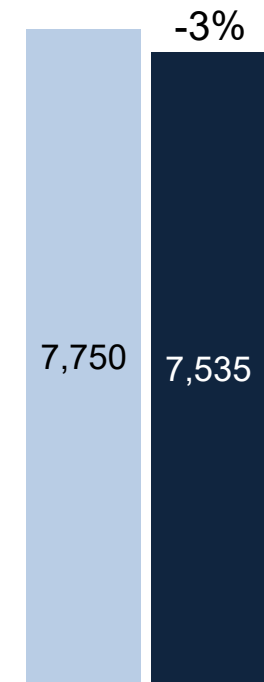
**191%**



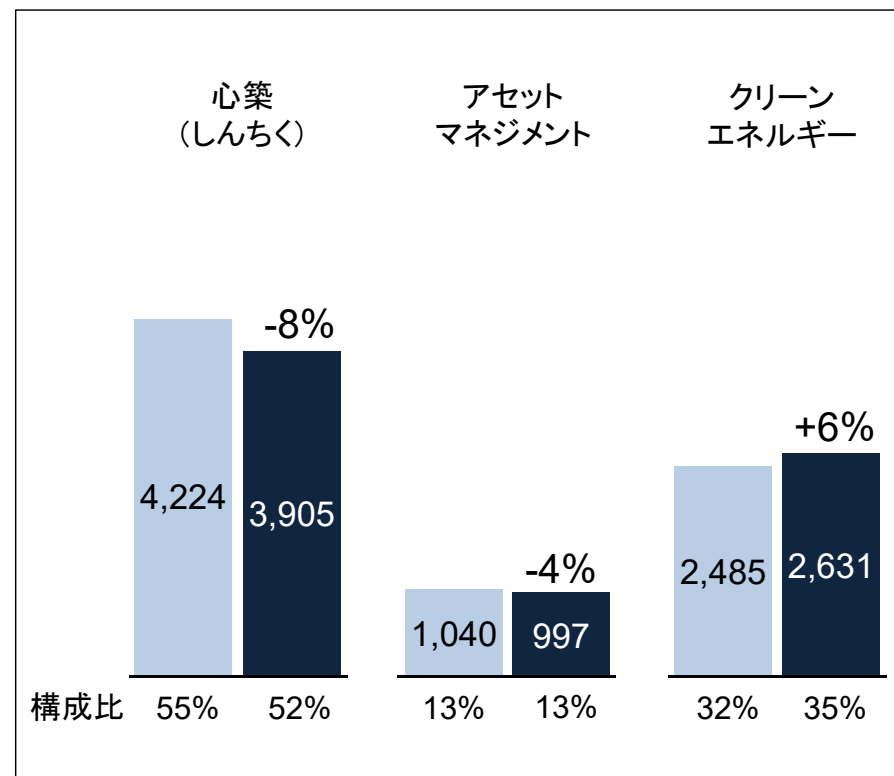
## ■ 堅固なストック収益

■ 2022年2月期 上半期(前期)

■ 2023年2月期 上半期(当期)



(単位：百万円)



※ キャッシュ収益

売上総利益 + 固定資産売却益 + ノンキャッシュ費用 (減価償却費・のれん償却費 等)

# 「ALL-IN」による開示の拡充

---

- 「ALL-IN」による心築事業の利益創出における実態値を表示
- 心築事業は当社のコア事業の一つであり、販売用不動産、固定資産の会計科目を問わず、心築資産に対し心築を施す
- よって、特別利益に計上される心築資産における固定資産売却益を「ALL-IN営業利益」に戻し入れることで、コア事業である心築事業で創出している利益を可視化

# ALL-IN営業利益 +46%、キャッシュEPS +24%

徹底的なキャッシュ・フロー経営により、キャッシュ利益は会計利益の1.7倍

(単位:百万円)

|               | 2022/02<br>上半期<br>(前年同期) | 2023/02<br>上半期<br>(実績) | 前年同期比<br>増減率   | 2023/02 通期予想<br>下限値～上限値 |
|---------------|--------------------------|------------------------|----------------|-------------------------|
| 営業利益          | 4,243                    | <b>5,082</b>           | <b>+19.8%</b>  | 9,700 ~ 10,600          |
| ALL-IN営業利益    | 4,243                    | <b>6,177</b>           | <b>+45.6%</b>  | 12,700 ~ 15,600         |
| 経常利益          | 2,666                    | <b>4,166</b>           | <b>+56.3%</b>  | 6,700 ~ 7,600           |
| ALL-IN経常利益    | 2,666                    | <b>5,261</b>           | <b>+97.3%</b>  | 9,700 ~ 12,600          |
| 純利益           | 1,731                    | <b>3,429</b>           | <b>+98.1%</b>  | 6,500 ~ 8,500           |
| キャッシュ純利益      | 4,803                    | <b>5,877</b>           | <b>+22.4%</b>  | 12,500 ~ 14,500         |
| 1株あたり純利益(EPS) | 3.69円                    | <b>7.38円</b>           | <b>+100.1%</b> | 14.04円 ~ 18.36円         |
| キャッシュEPS      | 10.23円                   | <b>12.64円</b>          | <b>+23.6%</b>  | 27.00円 ~ 31.32円         |

※ ALL-IN営業利益=営業利益 + 特別損益に計上される心築事業に属する不動産の売却損益

ALL-IN経常利益=経常利益 + 特別損益に計上される心築事業に属する不動産の売却損益

キャッシュ純利益=当期純利益 + ノンキャッシュ費用(減価償却費・のれん償却費等)

キャッシュEPS = キャッシュ純利益 ÷ 自己株式除く期中平均株式数

# 各セグメントにおける損益内訳

- アセットマネジメント：ホテルは持続的回復、オフィスは売却先行で一時的減収
- 心築ストック収益：物件売却および大型オフィスの空室による一時的減収
- 心築フロー収益：マルチアセット売却が進捗  
3Qにオーナーズによる売上210億円を計上(売却完了)
- クリーンエネルギー：底堅いストック収益源として安定的に成長

(単位:百万円)

| セグメント                | ALL-INセグメント利益            |                        |              |                              | ALL-IN売上総利益              |                        |              | 主な内訳<br>( )内、ALL-IN売上総利益 前年同期比増減  |
|----------------------|--------------------------|------------------------|--------------|------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------|---|
|                      | 2022/02<br>上半期<br>(前年同期) | 2023/02<br>上半期<br>(実績) | 前年同期比<br>増減率 | 2023/02<br>通期予想 ※<br>下限値～上限値 | 2022/02<br>上半期<br>(前年同期) | 2023/02<br>上半期<br>(実績) | 前年同期比<br>増減率 |   |
| アセットマネジメント           | 771                      | 681                    | -11.7%       | 1,300                        | 1,040                    | 997                    | -4.1%        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ベース運用フィー総額：951(-42)</li> <li>※ いちごオフィス：751(-95)</li> <li>いちごホテル：73(+20)</li> <li>・ いちごグリーン オペレーター報酬：23(+2)</li> <li>・ 不動産賃貸損益(減価償却後)：2,219(-165)</li> <li>※ 減価償却費：1,686(-153)</li> <li>・ 不動産譲渡損益：4,418(+2,198)</li> <li>※ うち固定資産売却益：1,094(+1,094)</li> <li>・ 売電収入(減価償却後)：1,756(+92)</li> <li>※ 減価償却費：874(+53)</li> </ul> |
| 心築(しんちく)             | 2,074                    | 4,135                  | +99.3%       | 9,200 ~ 12,100               | 4,663                    | 6,639                  | +42.4%       |   |
| マルチアセット              | 2,421                    | 4,080                  | +68.5%       | 6,300 ~ 9,200                | 4,710                    | 6,138                  | +30.3%       |   |
| オーナーズ                | -346                     | 55                     | -            | 2,900                        | -47                      | 500                    | -            |   |
| クリーンエネルギー            | 1,394                    | 1,380                  | -1.0%        | 2,200                        | 1,664                    | 1,756                  | +5.5%        |   |
| 調整額<br>(セグメント間取引消去等) | 3                        | -19                    | -            | -                            | -                        | -                      | -            |   |
| 合計                   | 4,243                    | 6,177                  | +45.6%       | 12,700 ~ 15,600              | 7,368                    | 9,393                  | +27.5%       |   |

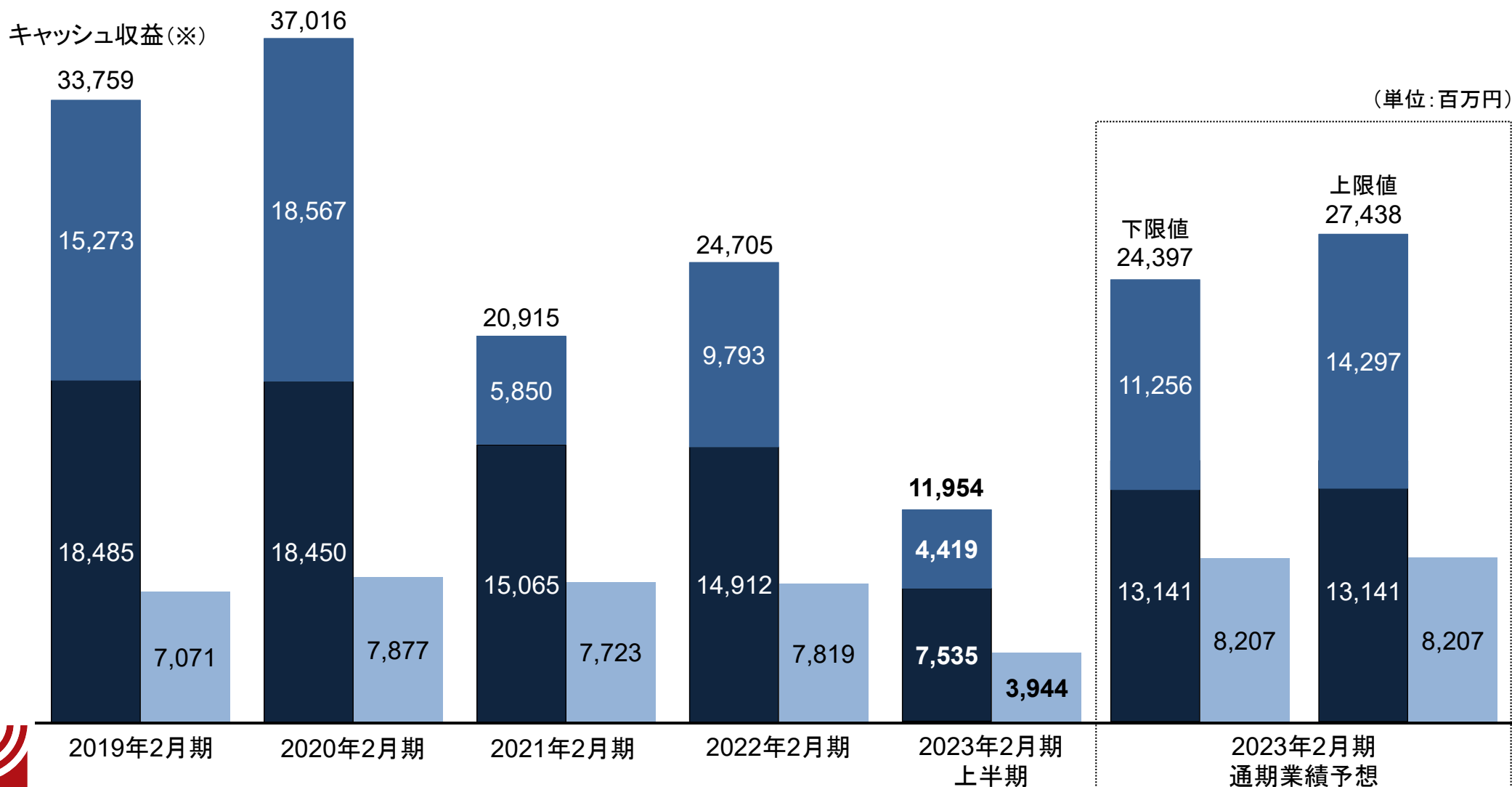
※ 事業活動の実態に即し、費用の按分方法を1Qで見直し。詳細はAppendix 51ページ参照

# いちごのサステナブル経営

---

# ストック収益とフロー収益の融合

- ストック収益(主に賃料収入、売電収入、AMのベース運用フィー、ノンキャッシュ費用(減価償却費等))
- フロー収益(主に心築における不動産売却益) ■ 固定費(固定販管費 + 支払利息)



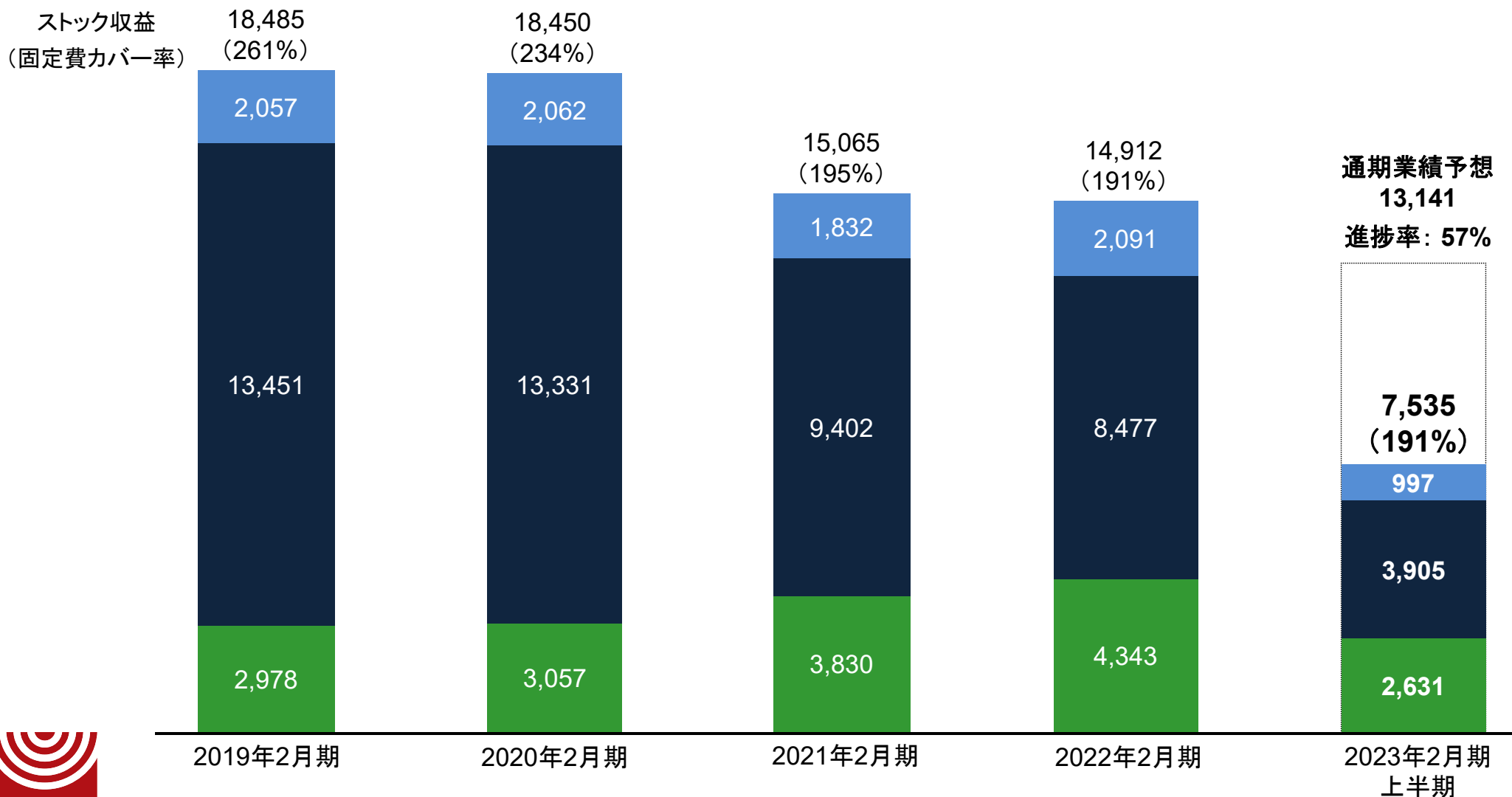
(※) 売上総利益 + 固定資産売却益 + ノンキャッシュ費用(減価償却費・のれん償却費等)

# 堅固なストック収益

## ■ ストック収益のセグメント内訳

■ アセットマネジメント ■ 心築 ■ クリーンエネルギー

(単位: 百万円)

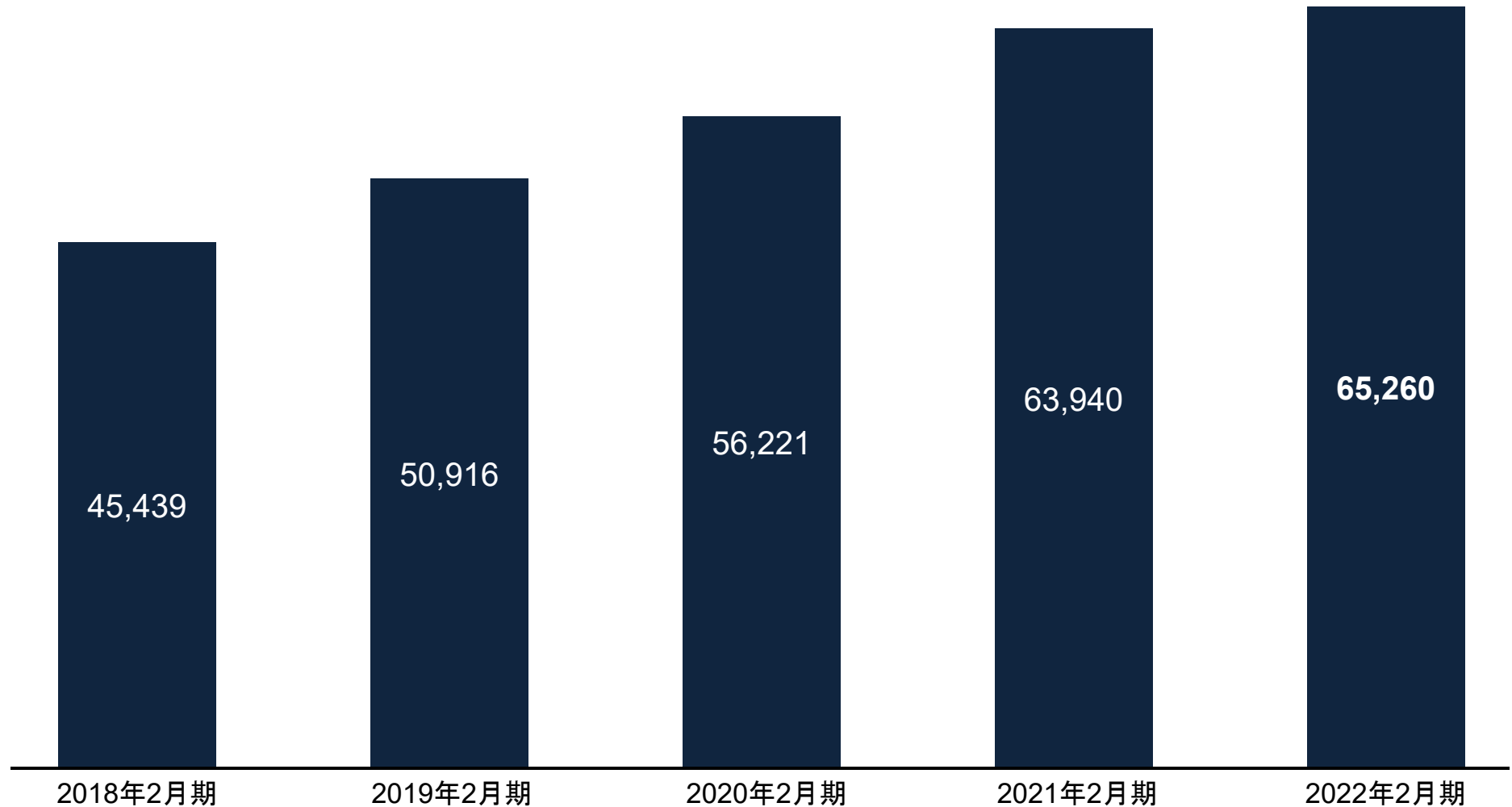


# 将来収益の着実な拡大

単年度の会計利益には計上されない将来収益が着実に拡大

(単位: 百万円)

■ 第三者による鑑定評価ベース含み益

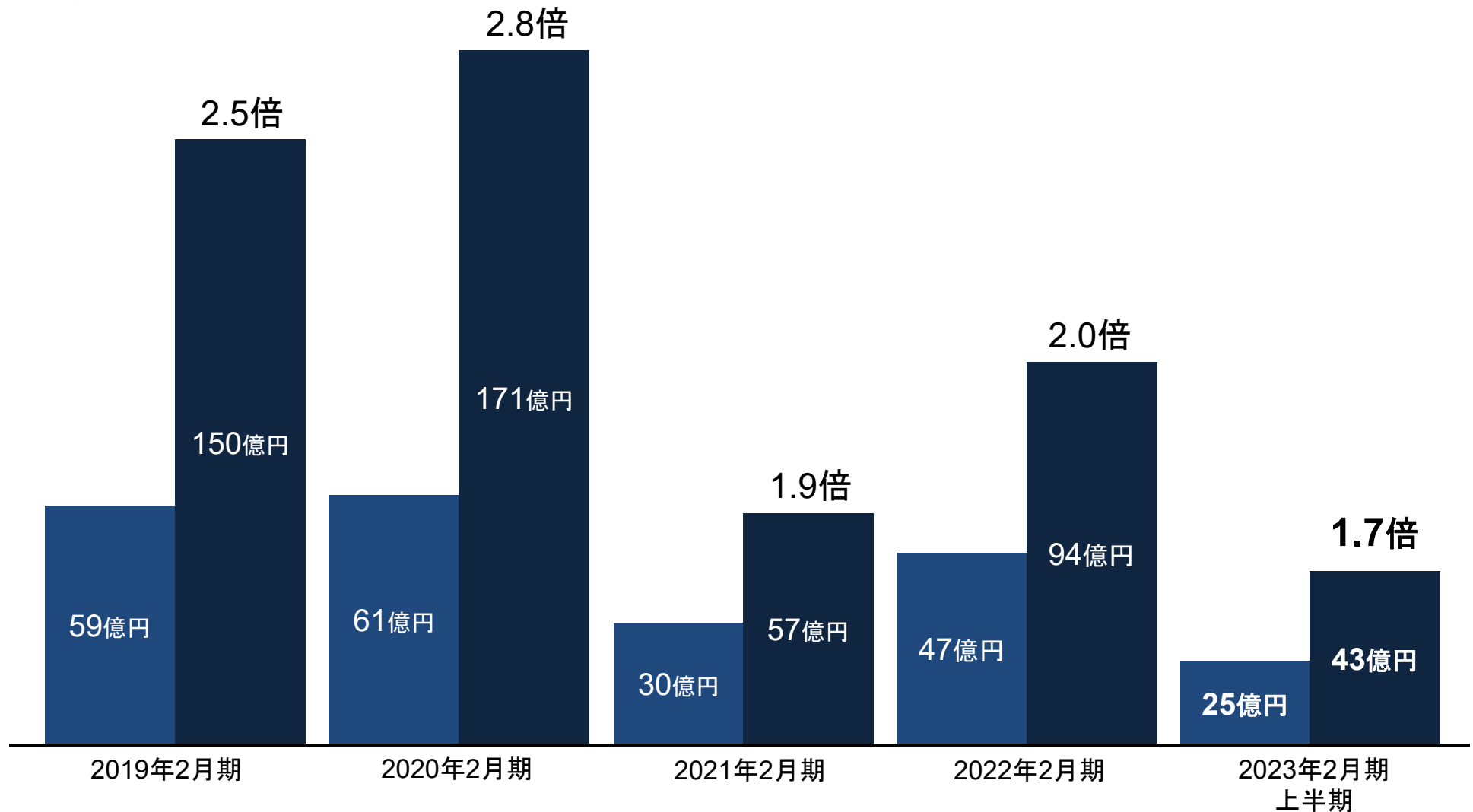




# 含み益を超える売却益を継続的に実現

## ■ 心築資産の売却益の推移

- 鑑定評価ベース含み益
- 不動産売却益 (※)



(※) 売却による売上総利益 + 心築固定資産売却益

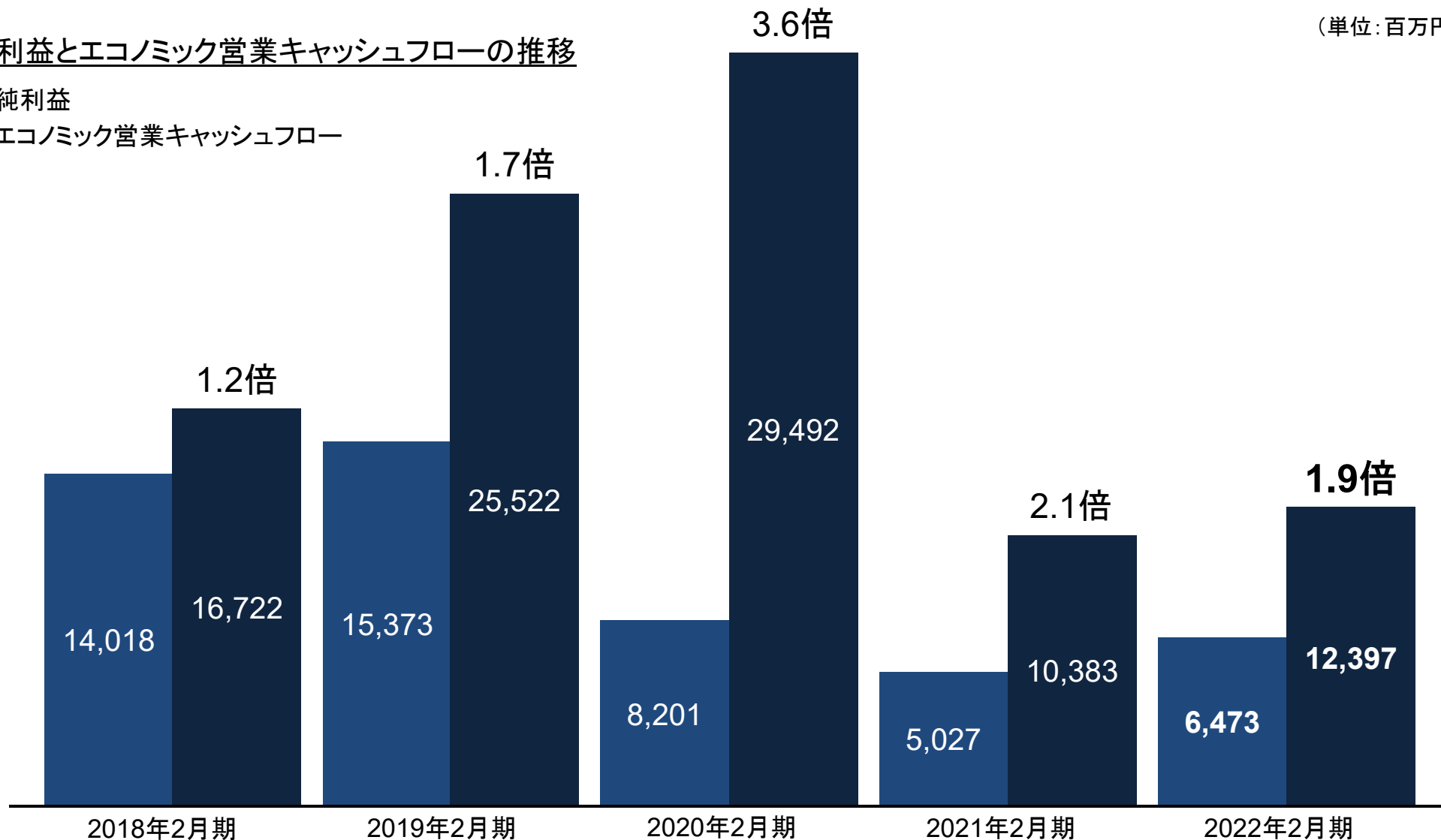
# 高いキャッシュ創出力

## 純利益を超えるエコノミック営業キャッシュフロー

(単位: 百万円)

### ■ 純利益とエコノミック営業キャッシュフローの推移

- 純利益
- エコノミック営業キャッシュフロー



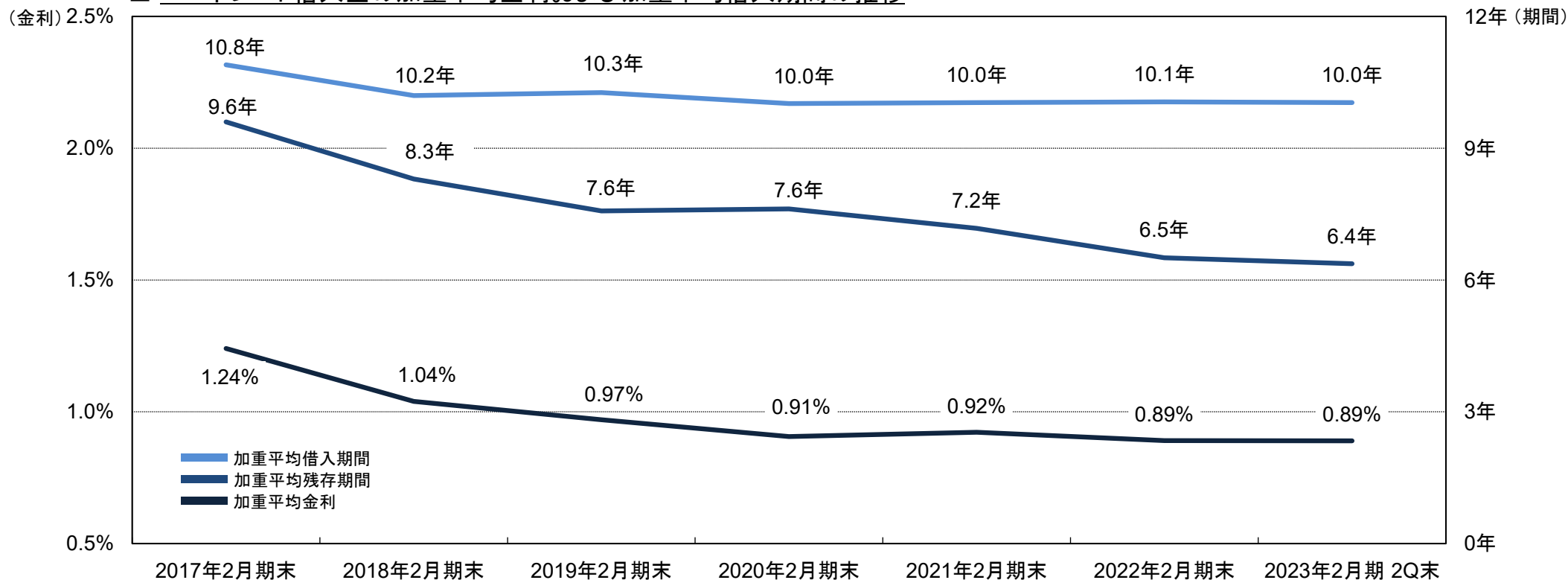
※「エコノミック営業キャッシュフロー」とは、決算短信の表紙に記載のとおり、

営業活動によるキャッシュ・フローから販売用不動産および販売用発電設備の増減額(仕入・売却)の影響を除く営業活動によるキャッシュ・フロー(税引後)

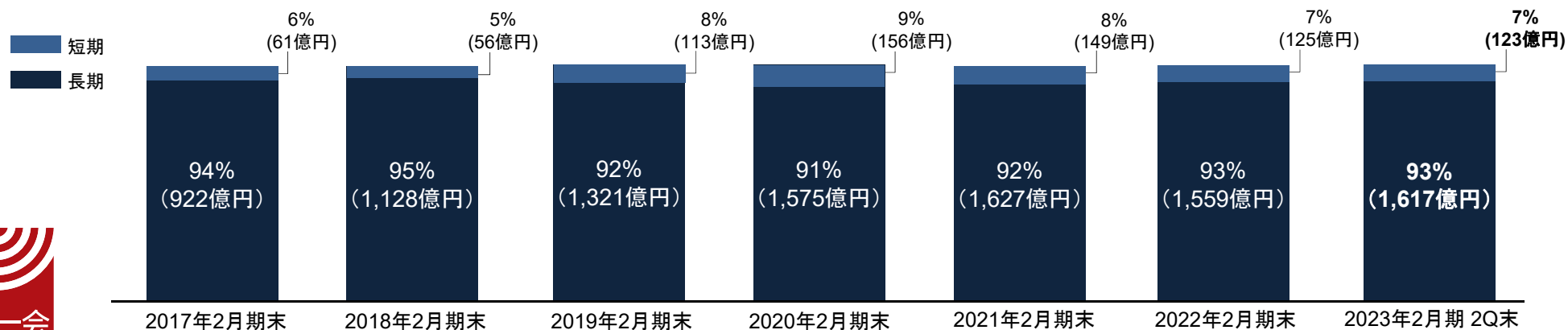
© Ichigo Inc. All rights reserved.

# 強固な事業モデルを支える盤石な資金調達

■ コーポレート借入金の加重平均金利および加重平均借入期間の推移



■ コーポレート借入金の長期割合の推移



# サステナブル・ファイナンスの進展

## ESG推進により好条件の融資拡大、多様な調達により財務基盤強化

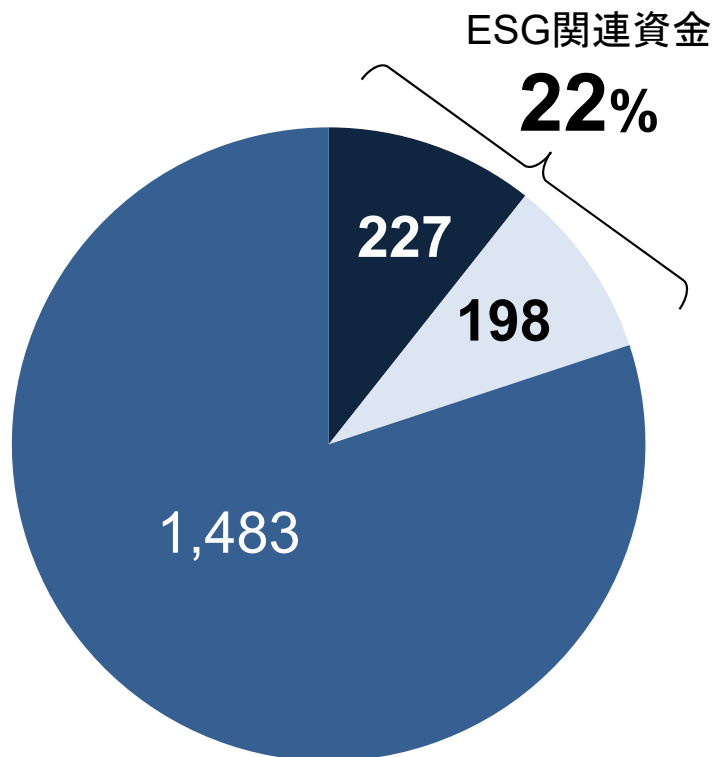
✓ 新たにESGファイナンスを実施(借入枠総額 130億円)

— サステナビリティ・リンク・ローン 借入枠 91億円、グリーン・ローン 借入枠 39億円

### ■ ESGローン比率(2023年2月期 2Q末時点)

- ESGローン借入残高およびグリーンボンド残高
- ESGローンコミットメントライン残高
- その他コーポレートローン(社債含む、ノンリコースローン・短期借入金除く)

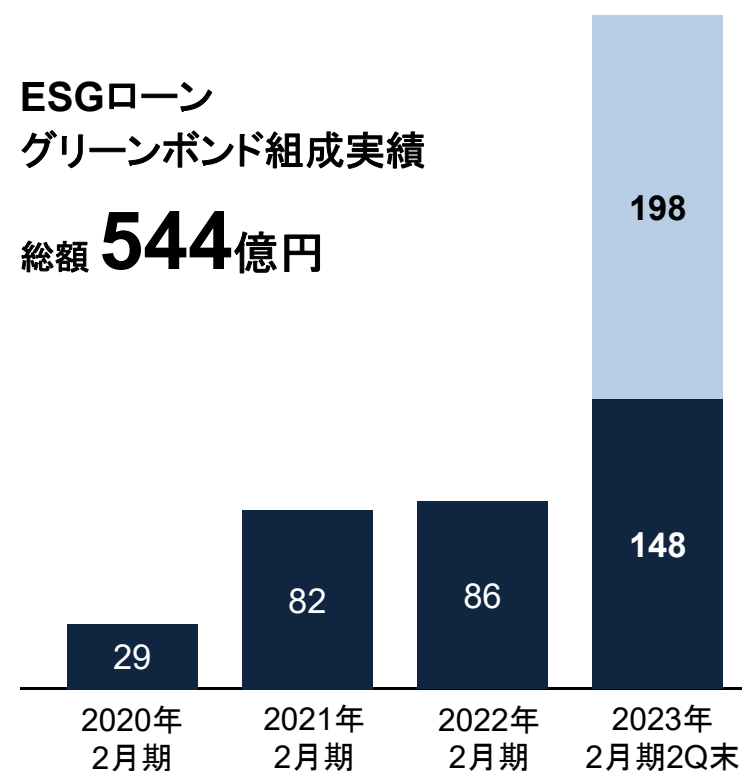
(単位:億円)



### ■ ESGローン 新規調達実績(累積)

- ESGローン借入およびグリーンボンド発行分
- ESGローンコミットメントライン残高

(単位:億円)

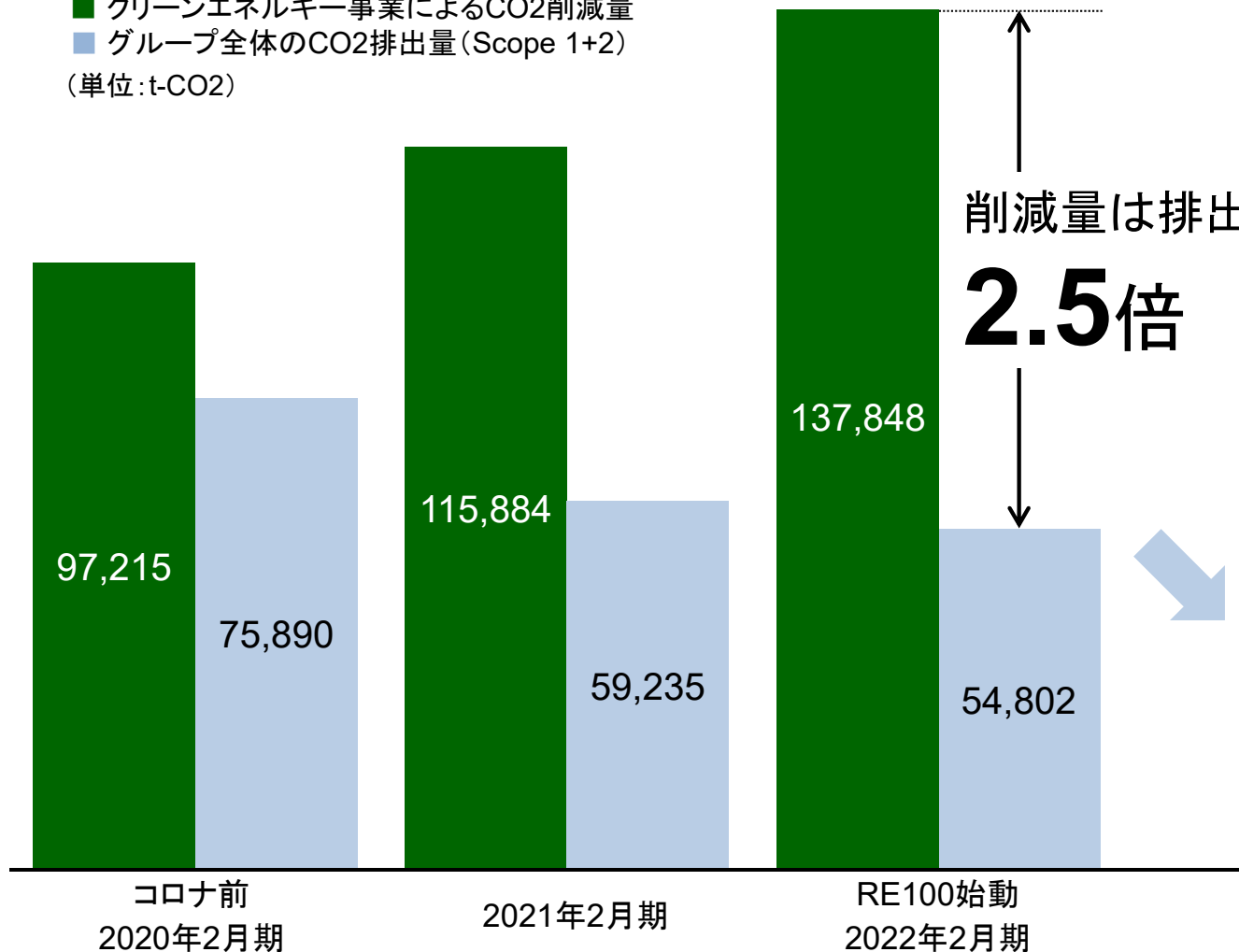


# いちごのクライメイト・ポジティブの実現(CO2削減量 / 排出量比較)

クリーンエネルギー事業の成長(削減量の増加)と  
電力の再生可能エネルギーへの切り替え(排出量の削減)を推進

## ■ CO2削減量/排出量の推移

- クリーンエネルギー事業によるCO2削減量
  - グループ全体のCO2排出量(Scope 1+2)
- (単位:t-CO2)

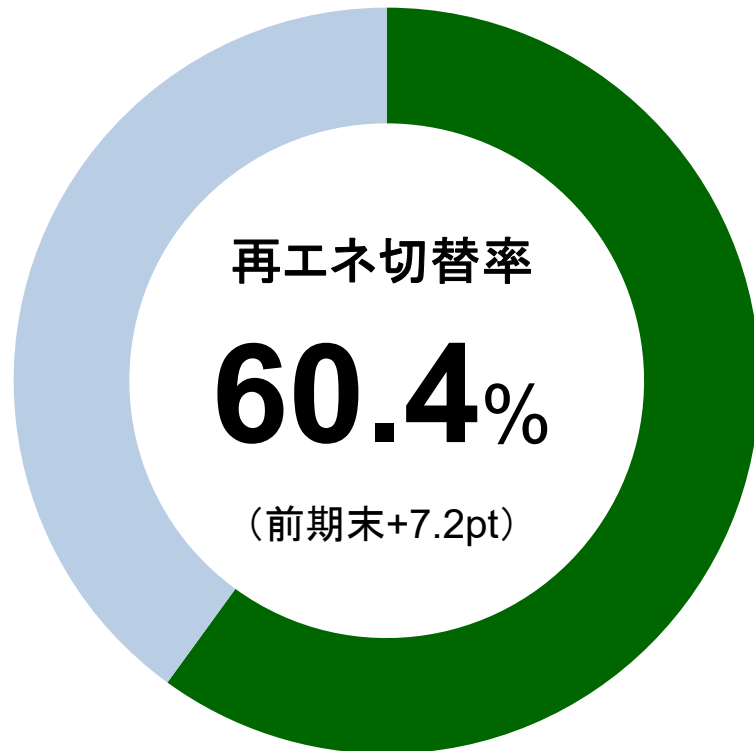


削減量は排出量の  
**2.5倍**

**排出量のさらなる減少**  
再エネ切替促進 + 効果顕在化  
省エネ化推進  
LED照明化、空調機器高効率化  
(約1.5%/年ペースで削減)

# 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 2025年達成目標に向けた進捗



2023年2月期 2Q末時点  
いちご、いちごオフィス(8975)、いちごホテル(3463)実績

## ■ 電力切り替え効果 年間予測(※1)

CO2削減量 **35,815 t-CO2**

CO2削減率 **47.2%**

 × **15,572台分** 削減(※2)

(※1) 2020年2月期CO2排出量実績を基準とした年間削減予測値  
2020年2月期CO2排出量 : 75,890 t-CO2

(※2) 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



# 「サステナブルインフラ企業」としての持続的な成長

---

# 心築：厳選した取得と売却

- 取得(簿価) : 上半期で203億円、通期で455億円の取得目途
  - ✓ マルチアセット : オフィス取得によりいちごオフィスへのスポンサーサポート力強化
  - ✓ オーナーズ : 上半期で130億円、通期で315億円の取得目途
- 売却(売上) : 上半期で152億円、心築完了によりマルチアセットを売却
  - ✓ 売上総利益率 : 売上ベース 29%、簿価ベース 41%

## ■ 上半期の売買状況：51億円の買い越し

(単位:百万円)

|           |       | 取得        |               | 売却(※)     |               | 差額<br>(A)-(B) |
|-----------|-------|-----------|---------------|-----------|---------------|---------------|
|           |       | 件数        | 簿価(A)         | 件数        | 売上高(B)        |               |
| マルチアセット   | オフィス  | 3         | 7,267         | 1         | 1,062         | +6,205        |
|           | 商業    | —         | —             | 1         | 9,130         | -9,130        |
|           | レジデンス | 1         | 61            | 6         | 1,927         | -1,866        |
|           | その他   | 1         | 32            | 4         | 2,071         | -2,039        |
| オーナーズ     | レジデンス | 14        | 13,025        | 2         | 1,026         | +11,999       |
| <b>合計</b> |       | <b>19</b> | <b>20,385</b> | <b>14</b> | <b>15,216</b> | <b>+5,169</b> |

(※) 売却(簿価ベース): 10,692百万円



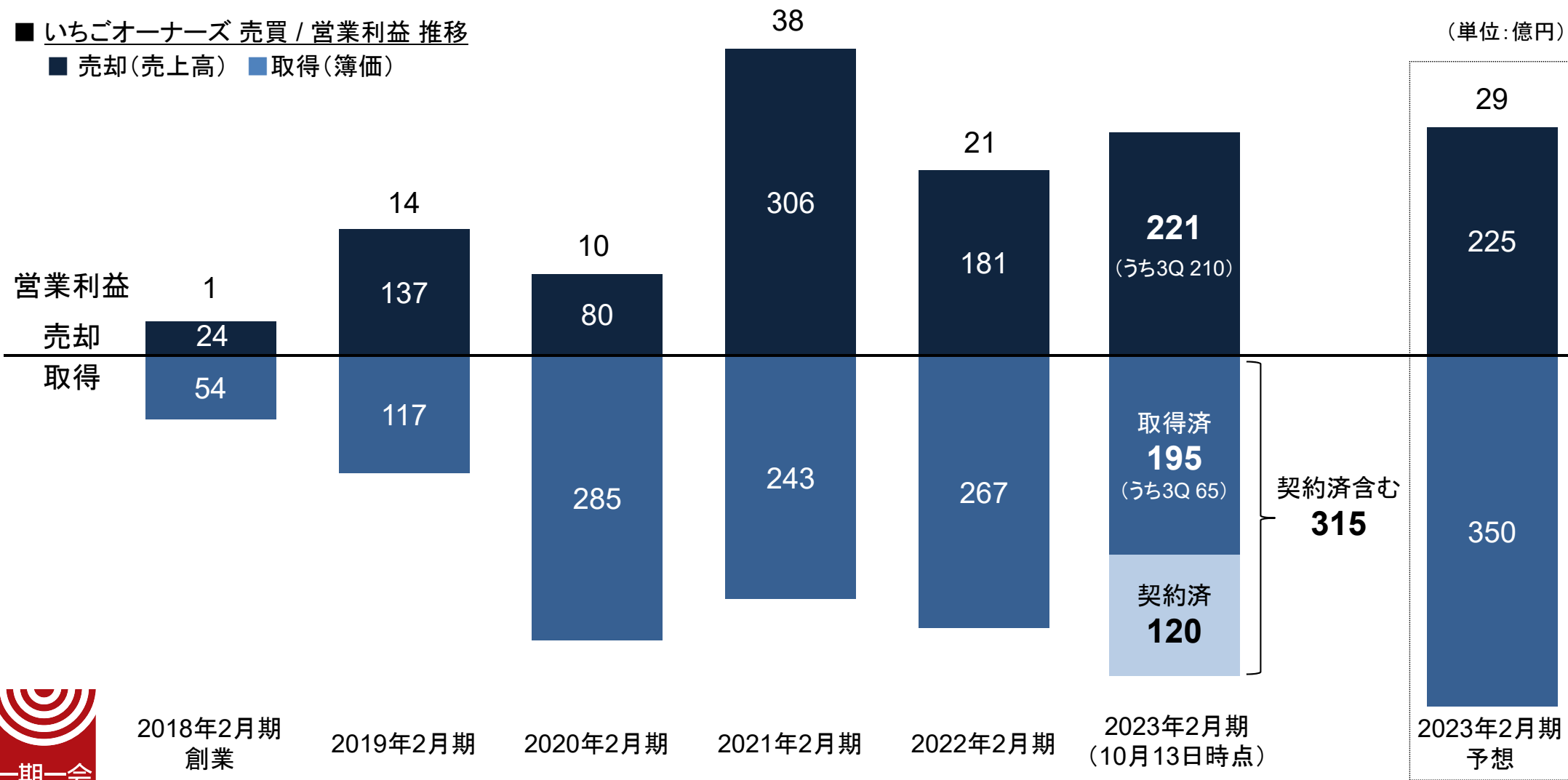
# いちごオーナーズ：旺盛なニーズを背景とした事業拡大

□ 売却：今期確定 221億円 前期比 +22% 予想進捗率 98%

□ 取得：今期確定 315億円 前期比 +18% 予想進捗率 90%

■ いちごオーナーズ 売買 / 営業利益 推移

■ 売却(売上高) ■ 取得(簿価)



# 心築：いちごオーナーズによる収益力および収益機会の拡大

## いちごオーナーズの事業基盤を活用したストック収益の成長と顧客層の拡大

### ✓ オーナーズビルシェア(不動産小口化商品)

- ー 青山財産ネットワークスへ商品販売を委託、同社販売力(※)の活用 (※) 全国97拠点、30年超の実績
- ー 両社の強みを活かした協業により不動産小口化マーケットの成長を促進

|  | 顧客                     | ニーズ                       | 収益             |                            |                  | 事業基盤強化への貢献   |
|--|------------------------|---------------------------|----------------|----------------------------|------------------|--|
|  |                        |                           | 売却             | 運用                         | 運用後              |  |
| レジデンス売却  | 個人投資家<br>事業法人<br>機関投資家 | 一棟所有<br>ポートフォリオ取得         | フロー収益<br>(売却益) |                            |                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・トランザクション拡大</li> <li>・マーケット状況の把握</li> </ul>                   |
| レジデンス売却<br>+<br>AM受託<br>※ いちご投資顧問による<br>運用 / 売却フィー收受 | 機関投資家                  | 長期資産運用                    | フロー収益<br>(売却益) | ストック収益<br>(運用フィー等)<br>短～長期 | フロー収益<br>(売却フィー) | <ul style="list-style-type: none"> <li>・機関投資家向け商品拡充</li> <li>・顧客層拡大</li> <li>・安定収益の拡大</li> </ul>     |
| <新規事業><br>オーナーズビルシェア<br>(不動産小口化商品)                   | 個人投資家                  | 長期資産運用<br>分散投資<br>資産承継円滑化 | フロー収益<br>(売却益) | ストック収益<br>(運用フィー等)<br>長期   | フロー収益<br>(売却フィー) | <ul style="list-style-type: none"> <li>・個人投資家向け商品拡充</li> <li>・顧客層拡大</li> <li>・安定収益のさらなる拡大</li> </ul> |

# 心築×PPP×商業・農業：いちごよこすかポートマーケット ①

商業施設を改修・再建する心築ノウハウにより来場者100万人/年の観光施設へ

✓ 横須賀ベイエリアの公共観光施設の改修・再建公募で優先交渉権獲得

— 地域の「食」発信拠点とすべく、築30年の倉庫の長寿命化・活用を含む改修を実施

## ■「広報よこすか」での特集



## よこすかポートマーケット 年間計画

閉館前  
(2019年時)

来場者数 **3.1倍 100万人** ◀ 32万人

観光バス誘致 **2.3倍 7千台** ◀ 3千台

売上 **2.4倍 15億円** ◀ 6.2億円

賃貸面積 **1.7倍 約 330坪** ◀ 約 200坪



リニューアルOPEN予定日：10月28日 10時

※ PPP (Public Private Partnership) : 官民パートナーシップ

© Ichigo Inc. All rights reserved.

# 心築×PPP×商業・農業：いちごよこすかポートマーケット ②

三浦半島の地産地消、観光振興の課題解決を目指す

- ✓ 三浦半島の新鮮な食材、豊かな食文化を一堂に集め観光拠点に

リニューアルコンセプト

食の総合的な体験を提供『三浦半島フードエクスペリエンス』

観光拠点としての高いポテンシャル

## 三浦半島・横須賀観光の拠点

【立地】

- ・ 周辺に「猿島」等、観光スポット多数
- ・ 市の2つの主要観光企画の導線上  
「ルートミュージアム」「1万メートルプロムナード」

➔ 観光の休憩 / 立ち寄りスポット

【交通】

- ・ 駅徒歩圏内（「横須賀中央駅」「汐入駅」）
- ・ 周辺で唯一、多数の大型観光バスが駐車可能（13台収容）

➔ 観光の開始 / 集合地点

魅力的なテナント

## こだわりのリーシング


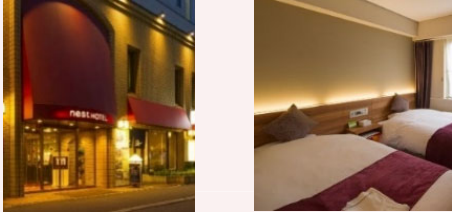

【テナント】

- ・ 一店舗営業に拘る地元人気店の二店舗目
- ・ 「横須賀と言えば」のお店
- ・ グルメサイトで好評のお店
- ・ 東京で人気のお店が地元食材を使って出店

【滞在時間を増やす仕掛け】

- ・ ポップアップストア、イベントスペースにより賑わいを創出
- ・ 海をバックに写真映えスポットを演出
- ・ 着席スペースを豊富に用意（総席数 約300席）

# AM：いちごの上場投資法人への成長・ESGサポート

|                         | いちごオフィス8975  | いちごホテル3463   | いちごグリーン9282   |
|-------------------------|--|--|---|
| 資産規模<br>2022年10月13日時点   | 2,092億円(86物件)  | 547億円(25ホテル)   | 114億円(15発電所)  |
| 分配金利回り<br>2022年10月12日終値 | 4.8%   | 2.4%   | 5.8%  |
| 概要                      |  <ul style="list-style-type: none"> <li>世界の機関投資家が指標とするグローバルインデックス組み入れ</li> <li>いちごホテルとともにJ-REITで唯一完全成果報酬制度採用</li> <li>全保有物件の電力契約を再生可能エネルギーへ切り替え完了<br/>※ 2022年4月19日時点<br/>区分所有および共有物件を除く74物件</li> </ul> |  <ul style="list-style-type: none"> <li>地域分散を図り、宿泊主体・特化型ホテルに重点投資</li> <li>いちごオフィスとともにJ-REITで唯一完全成果報酬制度採用</li> <li>心築による収益性向上策、資産入替等、状況に応じた戦略的な運用を実施</li> <li>電力契約の再生可能エネルギー切替率：33% ※ 2022年10月13日時点</li> </ul> |  <ul style="list-style-type: none"> <li>長期にわたる安定的な収益性と地球に優しく安全性に優れたわが国のクリーンエネルギー自給に寄与</li> <li>相次ぐ台風発生においても発電設備の損傷はなく、強固な発電所を実証</li> </ul> |
| スポンサーサポート               | <ul style="list-style-type: none"> <li>ブリッジファンドへ4物件を譲渡(優先交渉権獲得)</li> <li>災害時管理システムにREIT保有物件も組み入れ、グループ全体で即時対応</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>劣後投資法人債(総額8.7億円)引き受け</li> <li>博多ホテルズオペレーター受託によるオペレーター不在リスクの軽減<br/>博多ホテルズ受託：5棟 594室<br/>※ 2022年10月13日時点</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>全発電所のオペレーションを受託</li> <li>最低保証日射量による投資法人の収益を保証</li> </ul>   |
| グループ全体の<br>取り組み・サポート    | 国連グローバルコンパクトへの加盟<br>RE100への加盟<br>ESG・心築診断<br>: いちごグループ全社による加盟を通じ、各投資法人と理念を共有<br>: いちごグループ全体のRE100目標を設定、環境への取り組みを強化<br>: 心築ノウハウを活用し物件リスクを診断、ESG対応をサポート  |  |   |

# AM：いちごオフィス(8975)、いちごホテル(3463)の成長

今期 67億円の物件取得(10月13日現在)

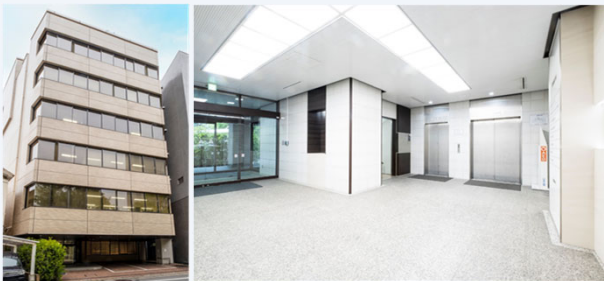
- ✓ いちごオフィス：心築による価値向上を見込む物件取得(3,840百万円)
- ✓ いちごホテル：需要回復を見据えた取得(固定賃料2ホテル 2,870百万円)

## いちごオフィス(8975)

### いちご東池袋三丁目ビル

価値向上余地のある中規模オフィス

- ・再開発事業計画により、さらなる利便性向上
- ・様々な業種による底堅いテナント需要
- ・取得価格 3,840百万円



## いちごホテル(3463)

### サンシャイン宇都宮

商業地域の発展が見込まれるエリアのホテル

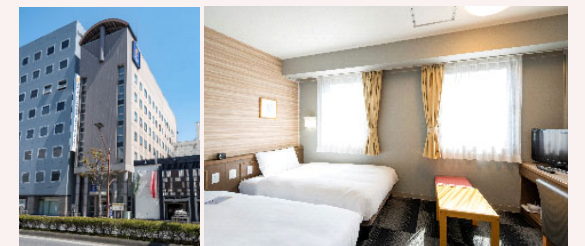
- ・行政機関集積地、国内最大規模の工業団地を有する「宇都宮駅」徒歩6分
- ・安定したビジネス需要と、観光・イベントの玄関口
- ・取得価格 2,200百万円



### コンフォートホテル長野

ポートフォリオの地域分散と安定性に寄与

- ・県内最大のターミナル駅に立地
- ・安定したビジネス需要と、観光・イベントの玄関口
- ・取得価格 670百万円

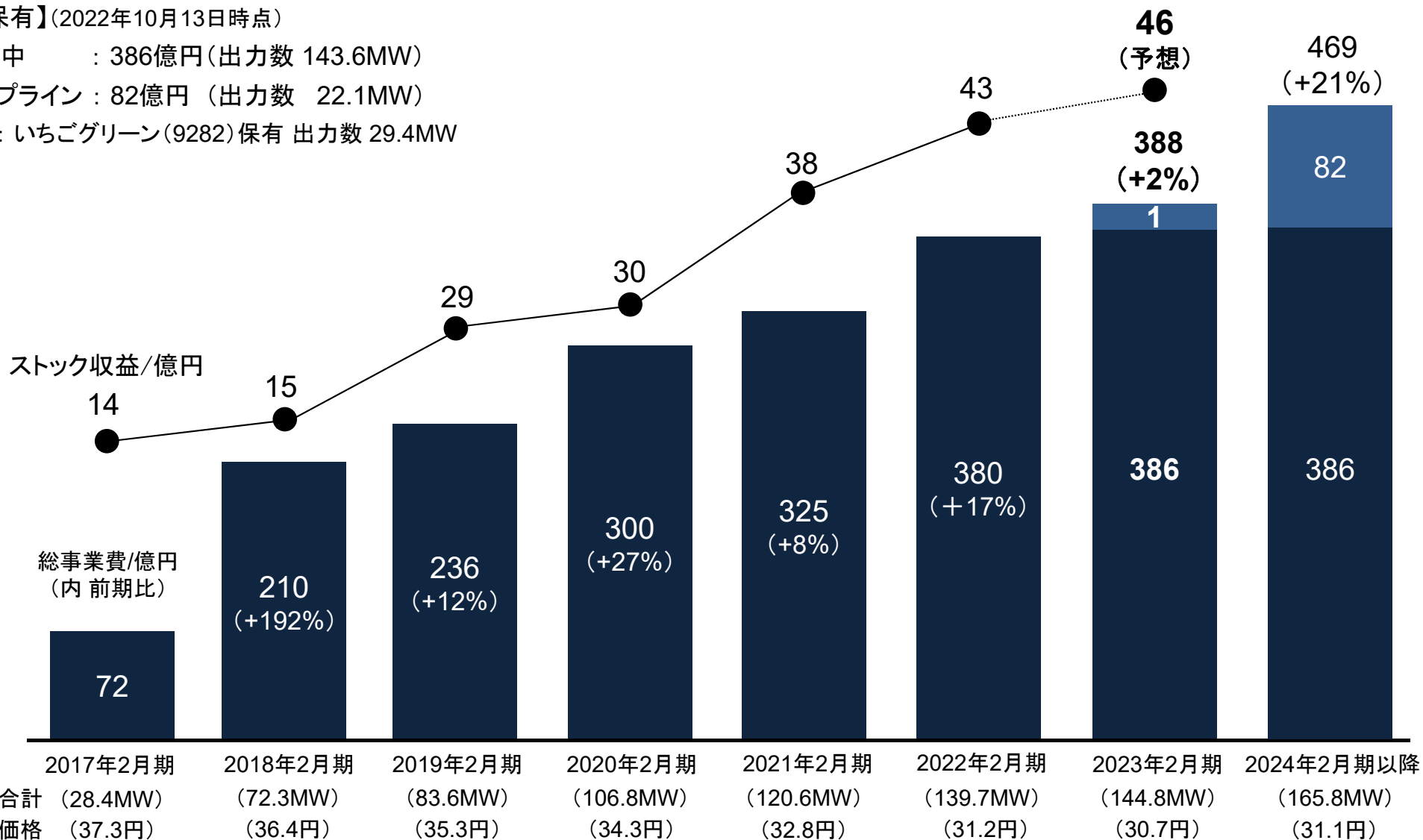


# クリーンエネルギー：安定収益の拡大

今期は新たに3発電所(5.1MW)が稼働開始予定(2発電所稼働済み)

【いちご保有】(2022年10月13日時点)

- 稼働中 : 386億円(出力数 143.6MW)
- パイプライン : 82億円(出力数 22.1MW)
- ※参考 : いちごグリーン(9282)保有 出力数 29.4MW



# 機動的な自社株買い：6期連続、当期は累計45億円

2Qで追加の自社株買いを発表 取得総額30億円(2回目)

✓ 9月末時点で約12億円(406万株※)取得完了、残り18億円の取得を継続

## ■ 自社株買い実績

|               | 取得株式総数<br>(発行済株式総数比率) | 平均取得株価 | 取得価額総額 |
|---------------|-----------------------|--------|--------|
| 2023年2月期(1回目) | 5,103,800株<br>(1.0%)  | 293円   | 15億円   |
| 2022年2月期      | 4,363,500株<br>(0.9%)  | 343円   | 15億円   |
| 2021年2月期      | 9,645,800株<br>(1.9%)  | 311円   | 30億円   |
| 2020年2月期      | 7,081,200株<br>(1.4%)  | 424円   | 30億円   |
| 2019年2月期      | 7,869,700株<br>(1.6%)  | 381円   | 30億円   |
| 2018年2月期      | 8,436,500株<br>(1.7%)  | 355円   | 30億円   |

## ■ (参考)

発行済み株式総数：505,381,018株

保有自己株式数：46,251,700株(発行済み株式総数の9.2%) 2022年9月末時点 受渡しベース

※ 約定ベース



# 「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度

## □ 2つの日本初となる優待制度

- ① 株主・投資主の合同優待（4発行体の総対象人数 約70,000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



## Appendix : いちごのサステナビリティ(ESG)

---



# いちごサステナビリティ方針

## □ 環境との調和

- ✓ 事業が地球環境に与える影響を的確に把握し、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

## □ 省エネルギー、低炭素化と資源循環

- ✓ 事業の遂行にあたっては、エネルギー使用量の削減、施設等の長寿命化、節水、廃棄物の削減・リサイクル等に努め、また、グリーン調達を推進し、低炭素社会と資源循環型社会の実現を目指します

## □ 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

## □ 教育・啓発活動

- ✓ 当方針を全役職員に周知し、意識の向上を図るとともに、サステナビリティに関する教育・啓発活動を推進します

## □ サステナビリティ活動の開示等

- ✓ 本方針やサステナビリティに関する活動の情報開示に努め、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

# 環境 (Environmental)

## 環境循環型社会によるクライメイト・ポジティブを目指して

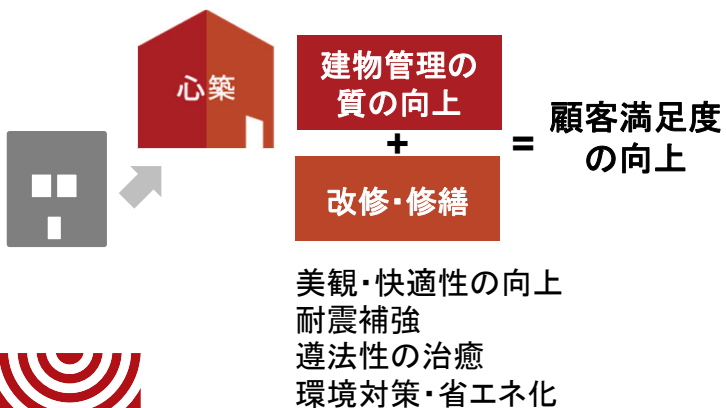


### ■ 現存不動産の有効活用・価値最大化による、資源消費の少ない不動産モデルの確立

現存する建物や遊休地を、いちご独自の心築技術により、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】

**208,861,776 kWh**

約69,600世帯分の年間発電量



#### 【年間CO2削減量】

**137,848 t-CO2**

自動車約50,400台分の年間CO2削減量

※ いちご、いちごグリーンの2022年2月期実績

### ■ 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

#### 【環境認証の取得実績】 (2022年10月13日時点)



いちご / いちごオフィス (8975)  
計16物件



いちごオフィス (8975)  
3 Star / Green Star



いちごホテル (3463)  
2 Star / Green Star

BELS : 2物件

DBJ Green Building 認証 : 2物件

## 事業活動を通じた社会貢献



### ■ 地域活性化への貢献

地域独自の魅力を集約した観光拠点の創出、不動産・クリーンエネルギー事業を通じた地域雇用の創出、地域活動支援による防災性能や景観対策への貢献など、本業を通じた形で地域活性化を、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](http://www.miyakocity.com)

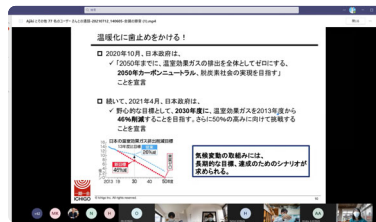
THE KNOT TOKYO ▶  
Shinjuku  
ホテル / 東京都  
<https://hotel-the-knot.jp>



### ■ 「いちご大学」の運営

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



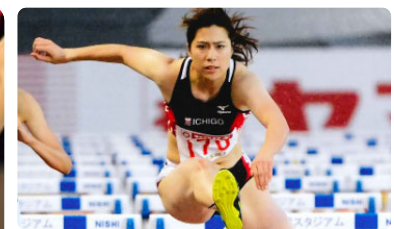
オフライン開催  
(コロナ前)

### ■ 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)

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

# ガバナンス (Governance)



## 徹底したガバナンス

### ■ 厳格かつオープンな機関設計

当社のすべての取締役は、株主様に対する受託者責任を負っていることを認識しているとともに、当該責任に基づきすべてのステークホルダーとの適切な協働を確保しつつ、会社と株主様の共同の利益のために行動しており、ガバナンス体制においても世界のベストプラクティスを研究・導入

#### 【主な取り組み】

- 2006年に指名委員会等設置会社へ移行
- 指名、監査、報酬委員会に加え、任意のコンプライアンス委員会を設置
- 各委員会の過半を独立社外取締役で構成  
指名委員会 5名(うち社外取締役 3名)  
監査委員会 3名(うち社外取締役 3名)  
報酬委員会 5名(うち社外取締役 3名)  
コンプライアンス委員会 4名(うち社外取締役 2名)

### ■ 独立社外取締役による強固な監督

取締役10名の過半が社外取締役かつ独立役員となっており、東証プライム(旧東証一部)上場企業の社長経験者を社外取締役として招聘  
【2020年2月期～(現任)】



松崎正年氏  
(元コニカミノルタ社長)



中井戸信英氏  
(元SCSK社長)

【2016年2月期～2017年2月期】

川村隆氏(元日立製作所社長)

※ 東京電力ホールディングス会長就任に伴い、退任

【2016年2月期～2019年5月】

西本甲介氏(元メイテック社長)

※ ミスミグループ取締役副社長就任に伴い、退任

### ■ 取締役会の実効性評価

取締役会の実効性に関する評価およびその分析にあたり、取締役全員によるアンケートを用いて以下の各評価項目に対する自己評価を実施、また取締役会において当該アンケートの集計結果に係る分析および審議を実施

#### 【各評価項目】

- ① 取締役会の構成
- ② 取締役会の運営
- ③ 取締役会の実効性
- ④ 取締役会を支える体制
- ⑤ 株主、株主以外のステークホルダーへの対応

# イニシアティブへの参加・加盟

## サステナブルな社会実現に向け、外部団体との協働体制を拡大

WE SUPPORT



### 国連グローバル・コンパクト

各企業・団体が責任ある創造的なリーダーシップを発揮することによって、社会の良き一員として行動し、持続可能な成長を実現するための世界的イニシアティブ。署名する企業・団体は、「人権の保護」、「不当な労働の排除」、「環境への対応」、「腐敗の防止」に関する10の原則に賛同し、企業トップ自らのコミットメントのもと、その実現に向けて努力を継続することが求められる



### CDP

グローバル企業の気候変動対策についての開示ガイドラインを提示し、企業評価を行う国際的イニシアティブ。500以上の世界の機関投資家を代表する国際的な非営利団体CDPが運営する。企業評価は、ガバナンス、リスクマネジメント、事業戦略、目標と実績、エンゲージメント等、多岐にわたる質問で構成される質問書をベースに、A~D-ランクで行われる

2021年度 いちごの評価：A ※ 参加初年度(2020年)より1ランクアップ

RE100

CLIMATE GROUP



### RE100

世界で影響力のある企業が、自らの事業で使用する電力を、太陽光、風力、水力、バイオマスなどの再生可能エネルギーで100%調達することにコミットし、将来的に脱炭素社会(カーボンニュートラル)社会に移行することを目的とする国際的イニシアティブ

いちごの  
目標

2025年までに100%再生可能エネルギーによる  
事業体制へ移行



### Fun to Share

「最新の知恵をみんなで楽しくシェアしながら、低炭素社会をつくっていこう」というコンセプトのもと、環境省が進める環境イニシアティブ

# RE100：目標達成年限を2040年から2025年へ、15年前倒し

サステナブルインフラ企業として、環境負荷低減をさらに加速

## いちごのRE100 新目標

**2025年**までに、事業活動での消費電力を100%再生可能エネルギーにする

いちごオフィス(8975)、いちごホテル(3463)が保有する不動産で消費される電力を含め  
100%再生可能エネルギーに切り替える

**RE100**  
CLIMATE GROUP



### RE100

企業が自らの事業で使用する電力を、発電時にCO2を排出しない太陽光、風力、水力、バイオマスなどの再生可能エネルギーで100%調達することにコミットし、将来的に脱炭素社会に移行することを目的とする国際的イニシアティブ

### CDP

企業の気候変動対策についての情報開示・評価の国際的イニシアティブ。企業評価は、ガバナンス、リスクマネジメント、事業戦略、目標と実績、エンゲージメント等、多岐にわたる質問で構成される質問書をベースに、A~D-ランクで行われる

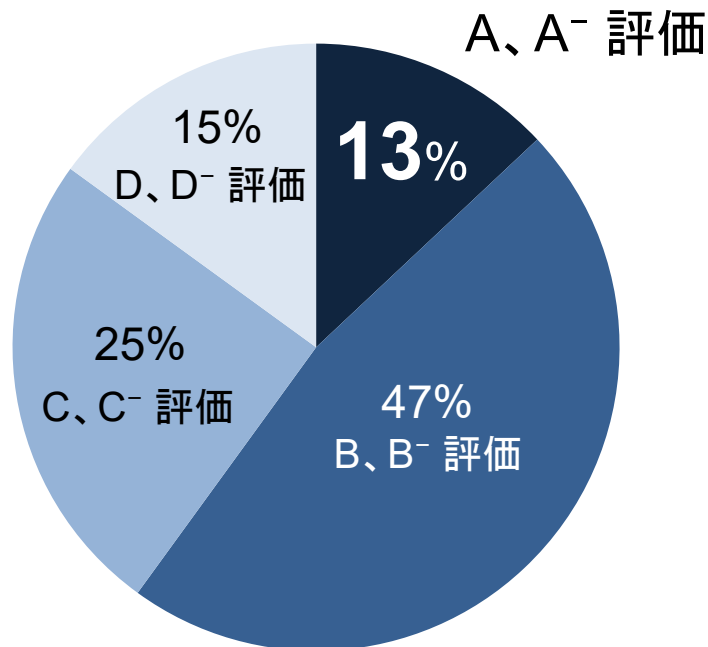


# CDP気候変動プログラム2021 最上位「リーダーシップレベル」

気候変動課題に対する「ベストプラクティス」企業として最高水準の評価

- ✓ 専門部署「Reジェネレーション推進部」創設により横断的な取り組みを強化
- ✓ 総合スコア「A<sup>-</sup>」、11項目中8項目で最高スコア「A」を獲得

## ■ 業種カテゴリー「不動産所有および開発」の企業評価分布



### 【各評価レベルの内容】

- ・ A、A<sup>-</sup>（リーダーシップ）  
気候変動課題に対してベストプラクティスを実施している企業
- ・ B、B<sup>-</sup>（マネジメント）  
気候課題に対して協調的に取り組む企業
- ・ C、C<sup>-</sup>（認識）  
気候課題のインパクトを認識している企業
- ・ D、D<sup>-</sup>（開示）  
気候課題に対する開示を実施している企業

※ 全世界全業種平均スコア：B<sup>-</sup>  
全世界業種平均スコア：B<sup>-</sup>



# ESGコンテンツを拡充

## 「ICHIGO Sustainable City」



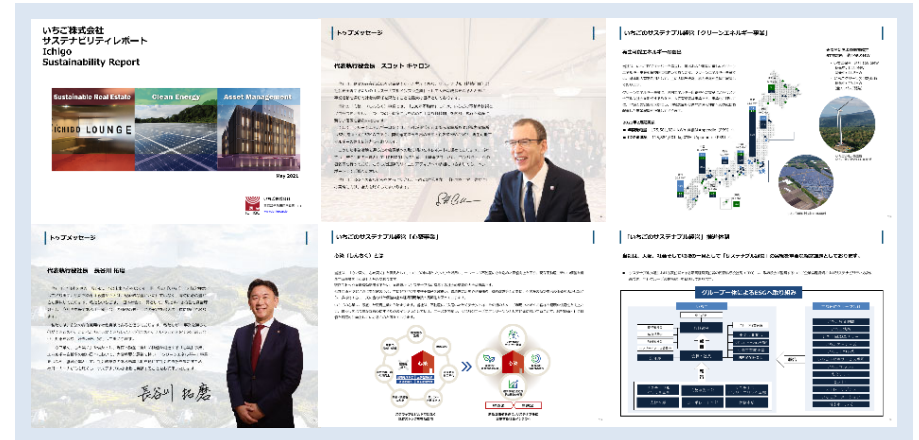
人々の暮らしを豊かにする  
いちごが目指す未来の社会を紹介

- サステナブルインフラ事業
- スポーツ
- カルチャー
- スマート農業
- 地方創生
- ESG / SDGs



いちごブランドサイト「ICHIGO Sustainable City」  
[www.ichigo.gr.jp/company/brand](http://www.ichigo.gr.jp/company/brand)

## 「サステナビリティレポート」



サステナブルな社会形成に貢献する  
取り組みをまとめたレポートを発行

- トップメッセージ
- サステナブルなビジネスモデル
- サステナビリティ方針
- ESGの取り組み事例
- 外部評価
- ESG各種データ



「いちごサステナビリティレポート」  
[www.ichigo.gr.jp/pdf/esg/Ichigo\\_Sustainability\\_Report\\_JPN.pdf](http://www.ichigo.gr.jp/pdf/esg/Ichigo_Sustainability_Report_JPN.pdf)

## Appendix : 各種データ

---

# セグメント構成

## アセットマネジメント

J-REIT、インフラ投資法人および私募不動産ファンドの運用事業

投資主価値の最大化に向け、投資魅力が高い物件の発掘（ソーシング）、心築による価値向上、売却による利益実現を行う事業

## 心築

私たちの信条「心で築く、心を築く」のもと、現存不動産に新しい価値を創造する事業

賃料収入を享受しつつ、いちごの不動産技術とノウハウを最大限活用することにより不動産の価値向上を実現し、ストック収益および売却によるフロー収益を創出する事業

## クリーンエネルギー

わが国における不動産の新たな有効活用およびエネルギー自給率向上への貢献を目指し、地球に優しく安全性に優れた太陽光発電および風力発電を主軸とした事業

# 保有不動産の含み益

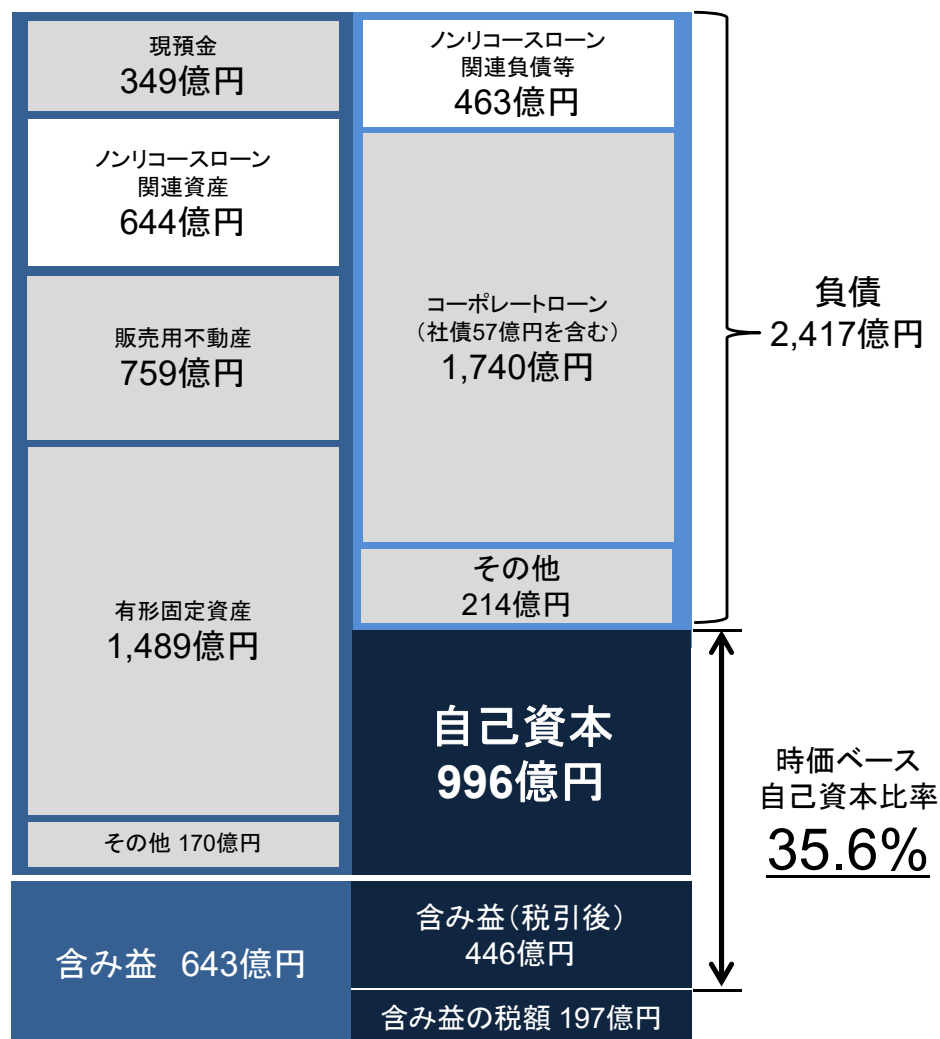
(単位:百万円)

| 地域   | 簿価(2022年8月末)<br>(A) | 鑑定NOI<br>(B) | Cap Rate<br>(B)/(A) | 直近鑑定評価額<br>(C) | 含み損益<br>(C)-(A) |
|------|---------------------|--------------|---------------------|----------------|-----------------|
| 東京   | 87,382              | 5,323        | 6.1%                | 120,752        | +33,370         |
| 東京以外 | 97,700              | 6,532        | 6.7%                | 124,734        | +27,034         |
| 合計   | 185,082             | 11,856       | 6.4%                | 245,486        | +60,404         |

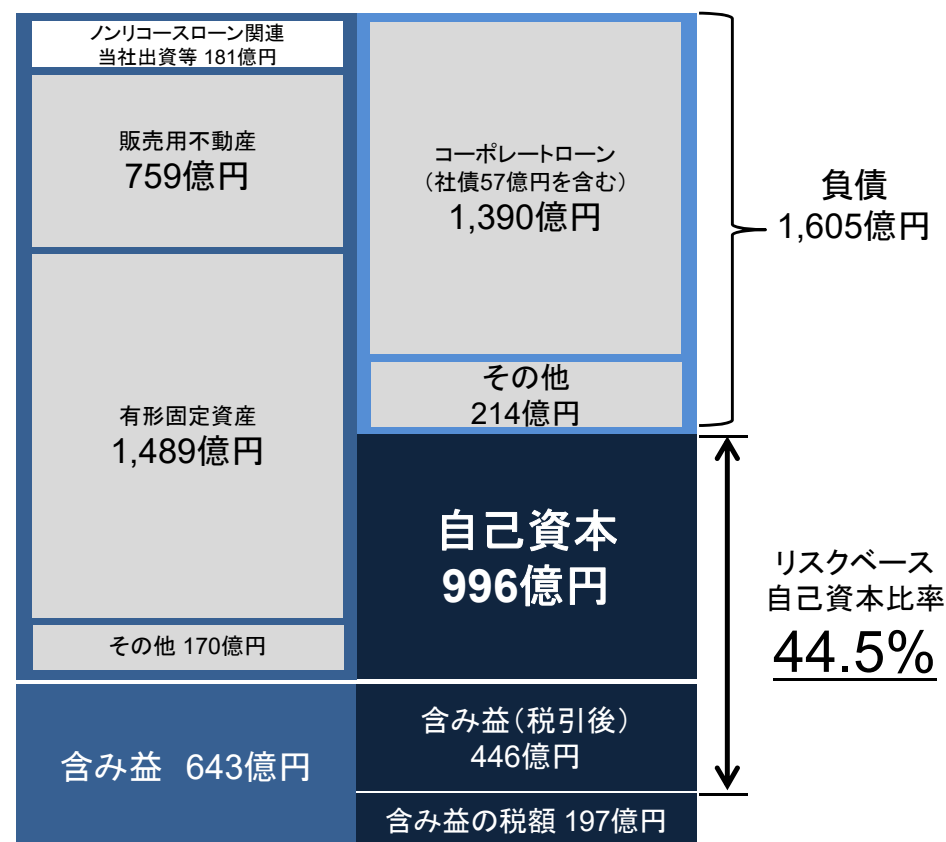
※ いちごオーナーズ、セントロ、セルフストレージ(約66,952百万円 / 簿価ベース)を除く

# 時価ベースB/S・リスクベースB/S

時価ベース連結B/S  
 合計:4,057億円  
 (資産3,414億円+含み益643億円)



リスクベース連結B/S  
 合計:3,244億円  
 (資産2,601億円+含み益643億円)



※「時価ベースB/S」・「リスクベースB/S」は含み損益を加味、「リスクベースB/S」は当社にリスクが帰属しない連結ファンドに係る資産、負債を控除のうえ現預金とコーポレートローンを相殺

# 徹底的なキャッシュ・フロー経営

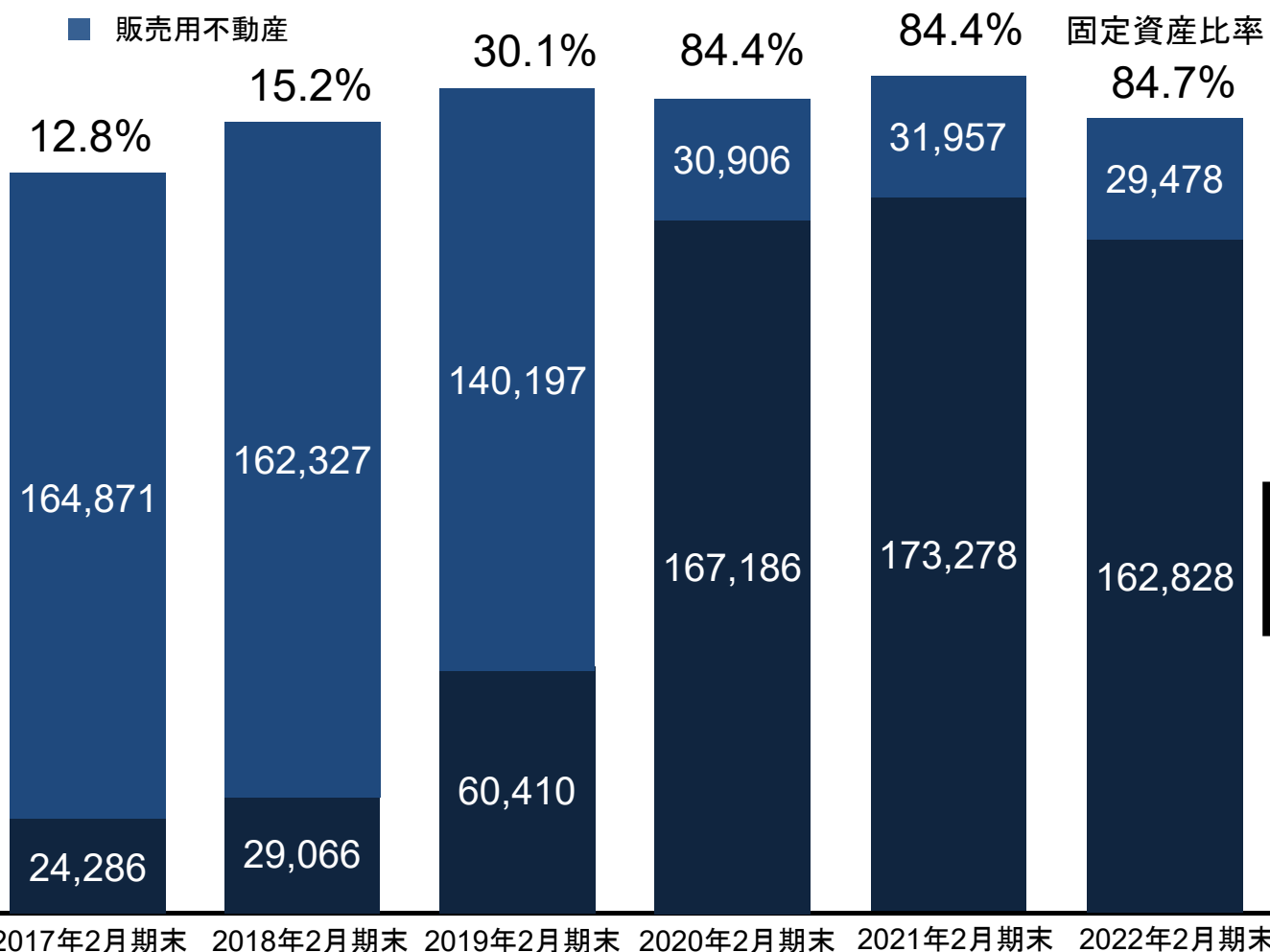
## 減価償却の税効果によりキャッシュを創出

■ 販売用不動産と固定資産の推移(簿価) ※ 心築資産のみ

(単位:百万円)

■ 固定資産

■ 販売用不動産



2020年2月期末に  
心築資産を固定資産化

現金支出のない減価償却費の  
増加により、ROEが低下するが、  
キャッシュ・フローが向上し、  
成長投資に活用

# 高いキャッシュ創出力による強固な収益基盤

将来の成長投資資金確保と強固な収益基盤の両面を備えたいちごの強み

- ✓ 減価償却によるキャッシュの創出
- ✓ キャッシュ収益の過半がより安定性の高いストック収益
- ✓ 固定費カバー率はコロナの状況下でも191%

(単位:百万円)

|              | 2017年2月期 | 2018年2月期 | 2019年2月期 | 2020年2月期 | 2021年2月期 | 2022年2月期 | 2023年2月期<br>上半期(6M) | 2023年2月期 通期予想<br>下限値 ~ 上限値 |
|--------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|---------------------|----------------------------|
| ストック収益(A)    | 14,502   | 14,939   | 18,485   | 18,450   | 15,065   | 14,912   | 7,535               | 13,141                     |
| (うち減価償却費)    | 716      | 967      | 1,632    | 2,507    | 4,603    | 5,278    | 2,560               | 5,027                      |
| フロー収益        | 14,139   | 13,015   | 15,273   | 18,567   | 5,850    | 9,793    | 4,419               | 11,256 ~ 14,297            |
| キャッシュ収益(※)   | 28,641   | 27,953   | 33,759   | 37,016   | 20,915   | 24,705   | 11,954              | 24,397 ~ 27,438            |
| 固定費(B)       | 6,502    | 6,371    | 7,071    | 7,877    | 7,723    | 7,819    | 3,944               | 8,207                      |
| 固定費カバー率(A/B) | 223%     | 234%     | 261%     | 234%     | 195%     | 191%     | 191%                | 160%                       |

(※)キャッシュ収益：売上総利益 + 固定資産売却益 + ノンキャッシュ費用（減価償却費・のれん償却費等）



# リーマンショック時との収益基盤と財務基盤の対比

|                              | 2009年2月期末<br>(リーマンショック時) | 2014年2月期末<br>(Shift Up 戦略開始) | 2022年2月期末 | リーマンショック時との差異        |
|------------------------------|--------------------------|------------------------------|-----------|----------------------|
| ストック収益<br>固定費カバー率            | 75%                      | 140%                         | 191%      | 2.5倍に増加              |
| 加重平均借入期間<br>(全有利子負債)         | 2.8年                     | 5.6年                         | 10.1年     | 3.6倍に長期化             |
| 3年以内返済予定<br>借入割合<br>(全有利子負債) | 93%                      | 28%                          | 25%       | ▲68%減少               |
| 加重平均借入金利<br>(コーポレート有利子負債)    | 2.22%                    | 1.96%                        | 0.89%     | ▲60%低減<br>(金利▲1.33%) |

# セグメント別バランスシート(B/S) 勘定科目内訳

(単位:百万円)

| セグメント      | 現預金           | 営業貸付金        | 営業投資<br>有価証券 | 販売用<br>不動産    | 有形<br>固定資産     | 無形<br>固定資産   | 投資<br>有価証券   | その他          | 資産合計           |
|------------|---------------|--------------|--------------|---------------|----------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
| アセットマネジメント | —             | —            | —            | —             | —              | 596          | 120          | 714          | <b>1,431</b>   |
| 心築         | 15,754        | 1,324        | 1,264        | 75,911        | 174,488        | 2,479        | 1,772        | 4,376        | <b>277,371</b> |
| クリーンエネルギー  | 4,291         | —            | —            | —             | 30,751         | 165          | —            | 1,629        | <b>36,837</b>  |
| 全社資産       | 21,734        | —            | —            | —             | 123            | 87           | 2,025        | 1,798        | <b>25,769</b>  |
| 合計         | <b>41,780</b> | <b>1,324</b> | <b>1,264</b> | <b>75,911</b> | <b>205,363</b> | <b>3,327</b> | <b>3,919</b> | <b>8,518</b> | <b>341,410</b> |

# 事業活動の実態に即し、今期より費用の按分方法を見直し

(単位:百万円)

| セグメント                | ALL-INセグメント利益 ※         |  |                 |   |
|----------------------|-------------------------|--|-----------------|---|
|                      | 2022/02<br>連結業績<br>(実績) | 【変更後】<br>2023/02 連結業績(予想)<br>下限値 ~ 上限値 | 前期比<br>増減       | ※参考【変更前】<br>2023/02 連結業績(予想)<br>下限値 ~ 上限値 |
| アセットマネジメント           | 1,839                   | 1,300                                  | -29.3%          | 1,100                                     |
| 心築(しんちく)             | 9,318                   | 9,200 ~ 12,100                         | -1.3% ~ +29.9%  | 9,400 ~ 12,300                            |
| マルチアセット              | 7,224                   | 6,300 ~ 9,200                          | -12.8% ~ +27.3% | 6,500 ~ 9,400                             |
| オーナーズ                | 2,093                   | 2,900                                  | +38.5%          | 2,900                                     |
| クリーンエネルギー            | 2,134                   | 2,200                                  | +3.1%           | 2,200                                     |
| 調整額<br>(セグメント間取引消去等) | -25                     | -                                      | -               | -   |
| 合計                   | 13,266                  | 12,700 ~ 15,600                        | -4.3% ~ +17.6%  | 12,700 ~ 15,600                           |

※ ALL-INセグメント利益

アセットマネジメントとクリーンエネルギーは営業利益

心築は営業利益 + 特別損益に計上される心築事業に属する不動産の売却損益

# 各セグメントにおける損益内訳(詳細)

(単位:百万円)

| セグメント                | ALL-IN売上総利益 ※            |                        |              | ALL-INセグメント利益 ※          |                        |              |                         |
|----------------------|--------------------------|------------------------|--------------|--------------------------|------------------------|--------------|-------------------------|
|                      | 2022/02<br>上半期<br>(前年同期) | 2023/02<br>上半期<br>(実績) | 前年同期比<br>増減率 | 2022/02<br>上半期<br>(前年同期) | 2023/02<br>上半期<br>(実績) | 前年同期比<br>増減率 | 2023/02 通期予想<br>下限値～上限値 |
| アセットマネジメント           | 1,040                    | 997                    | -4.1%        | 771                      | 681                    | -11.7%       | 1,300                   |
| ベース運用フィー他            | 1,040                    | 997                    | -4.1%        | —                        | —                      | —            | —                       |
| 取得/売却フィー他            | —                        | -0                     | —            | —                        | —                      | —            | —                       |
| 心築(しんちく)             | 4,663                    | 6,639                  | +42.4%       | 2,074                    | 4,135                  | +99.3%       | 9,200 ~ 12,100          |
| 不動産賃貸損益              | 2,384                    | 2,219                  | -6.9%        | 1,010                    | 1,294                  | +28.2%       | —                       |
| 不動産譲渡損益              | 2,220                    | 4,418                  | +99.0%       | 1,064                    | 2,840                  | +166.8%      | —                       |
| その他フロー収益             | 58                       | 0                      | —            | —                        | —                      | —            | —                       |
| クリーンエネルギー            | 1,664                    | 1,756                  | +5.5%        | 1,394                    | 1,380                  | -1.0%        | 2,200                   |
| 調整額<br>(セグメント間取引消去等) | —                        | —                      | —            | 3                        | -19                    | —            | —                       |
| 合計                   | 7,368                    | 9,393                  | +27.5%       | 4,243                    | 6,177                  | +45.6%       | 12,700 ~ 15,600         |

※ ALL-IN売上総利益

アセットマネジメントとクリーンエネルギーは売上総利益

心築は売上総利益 + 特別損益に計上される心築事業に属する不動産の売却損益

ALL-INセグメント利益

アセットマネジメントとクリーンエネルギーは営業利益

心築は営業利益 + 特別損益に計上される心築事業に属する不動産の売却損益

# アセットマネジメント 運用資産残高

|                       | 項目                            | 2018年2月期<br>(12M) | 2019年2月期<br>(12M) | 2020年2月期<br>(12M) | 2021年2月期<br>(12M) | 2022年2月期<br>(12M) | 2023年2月期<br>上半期(6M) |
|-----------------------|-------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| いちごオフィスリート<br>(公募)    | 運用資産残高(期末)                    | 1,969億円           | 2,030億円           | 2,032億円           | 2,061億円           | 2,054億円           | 2,092億円             |
|                       | ベース運用フィー粗利(実績)                | 1,373百万円          | 1,426百万円          | 1,436百万円          | 1,524百万円          | 1,725百万円          | 751百万円              |
| いちごホテルリート<br>(公募)     | 運用資産残高(期末)                    | 509億円             | 507億円             | 508億円             | 519億円             | 519億円             | 525億円               |
|                       | ベース運用フィー粗利(実績)                | 450百万円            | 461百万円            | 381百万円            | 42百万円             | 95百万円             | 73百万円               |
| いちごグリーン<br>(公募)       | 運用資産残高(期末)                    | 114億円             | 114億円             | 114億円             | 114億円             | 114億円             | 114億円               |
|                       | ベース運用フィー粗利(実績) <sup>(※)</sup> | 77百万円             | 85百万円             | 82百万円             | 79百万円             | 77百万円             | 49百万円               |
| 私募不動産ファンド<br>(連結対象除く) | 運用資産残高(期末)                    | 123億円             | 206億円             | 368億円             | 368億円             | 368億円             | 368億円               |
|                       | ベース運用フィー粗利(実績)                | 12百万円             | 41百万円             | 116百万円            | 137百万円            | 139百万円            | 100百万円              |
| 合計<br>(連結対象除く)        | 運用資産残高(期末)                    | 2,717億円           | 2,858億円           | 3,024億円           | 3,064億円           | 3,056億円           | 3,101億円             |
|                       | ベース運用フィー粗利(実績)                | 1,914百万円          | 2,014百万円          | 2,016百万円          | 1,782百万円          | 2,037百万円          | 974百万円              |

(※) いちごグリーン「ベース運用フィー粗利(実績)」は、オペレーター報酬を含む

## Appendix : 心築について

---

# 心築の社会的意義 サステナブル不動産・サステナブル社会

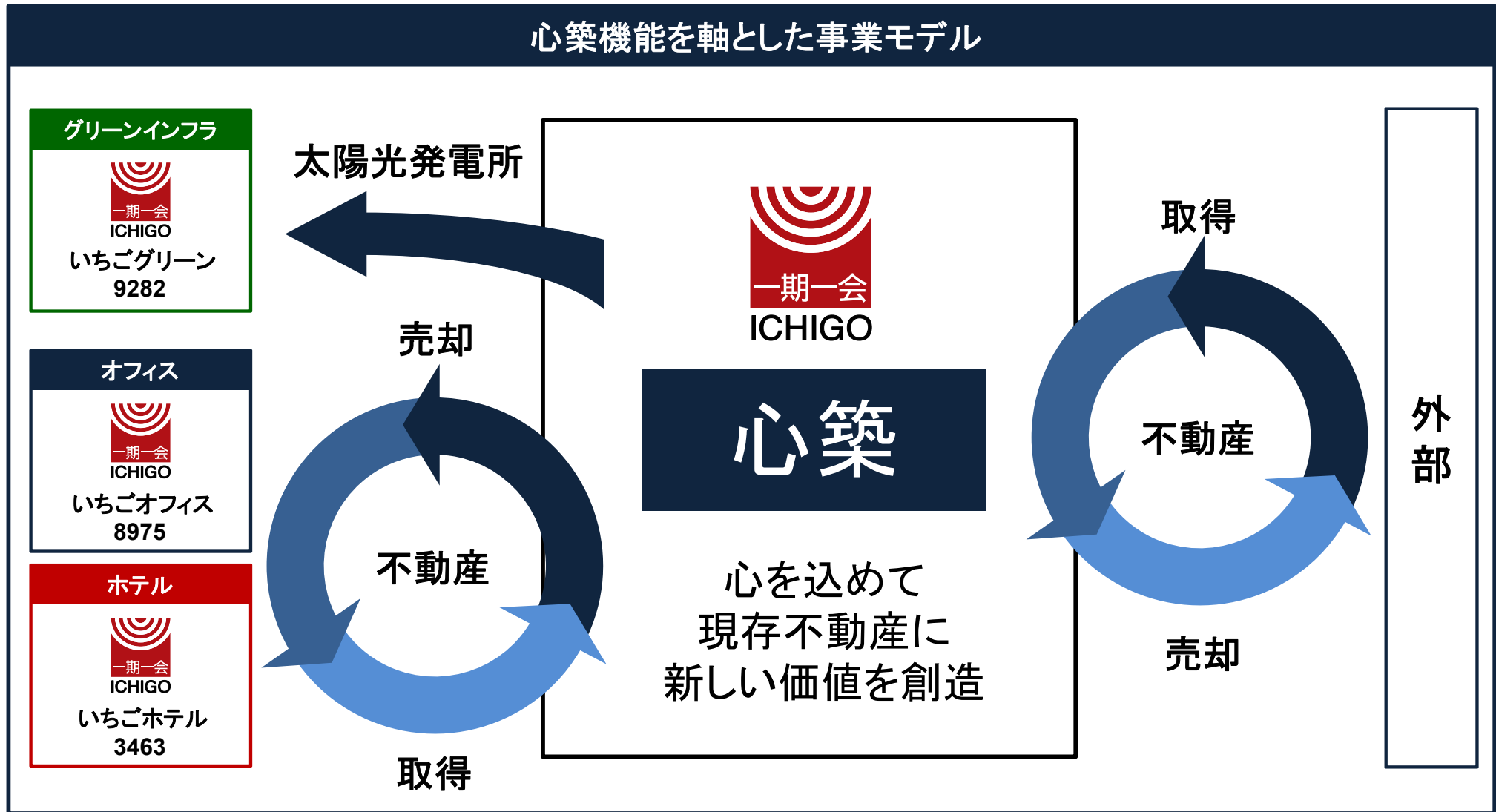
## 建物を「壊す」から建物を「活かす」

- ✓ いちごの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価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造
- ✓ 現存ストックを最も有効活用し、省資源かつサステナブルに寄与
- ✓ 心築による「100年不動産」の実現



# 心築を軸としたいちごの事業モデル

いちごの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





# 【参考】心築による価値向上の手段およびリターンイメージ

## □ 心築による価値向上の典型的な手段

- ✓ 建物美観や居住性向上、省エネ化、テナントサービスの質向上、建物の環境性能向上、新規テナント誘致、遵法性治癒、耐震強化等

## □ NOI(純収益)利回り 5.5%、物件価格 20億円の不動産を取得する場合

- ✓ 借入条件 LTV(資産に対する借入割合) 75%、金利 1.5%
- ✓ 保有期間 3年間、保有中に0.5億円かけて、貸床面積の拡大や動線改善等によるテナント売上向上を図り、賃料UP等のバリューアップを実現、NOIを15%向上した上で売却



### 【取得時】

- ・(年間NOI 110百万円) - (年間金利 22.5百万円) = 年間収益 87.5百万円...①
- ・① ÷ 投資金額 = 17.5%...期中投資利回り

### 【バリューアップ後】

- ・(年間NOI 126.5百万円) - (年間金利 22.5百万円) = 年間収益 104百万円...②
- ・② ÷ 投資金額(5億円+0.5億円) = 18.9%...期中投資利回り

→ 取得後3年間の期中収益を獲得のうえ、NOI 15%UPとなるバリューアップ実施後に売却すると、不動産売却価格も取得金額より15%UP

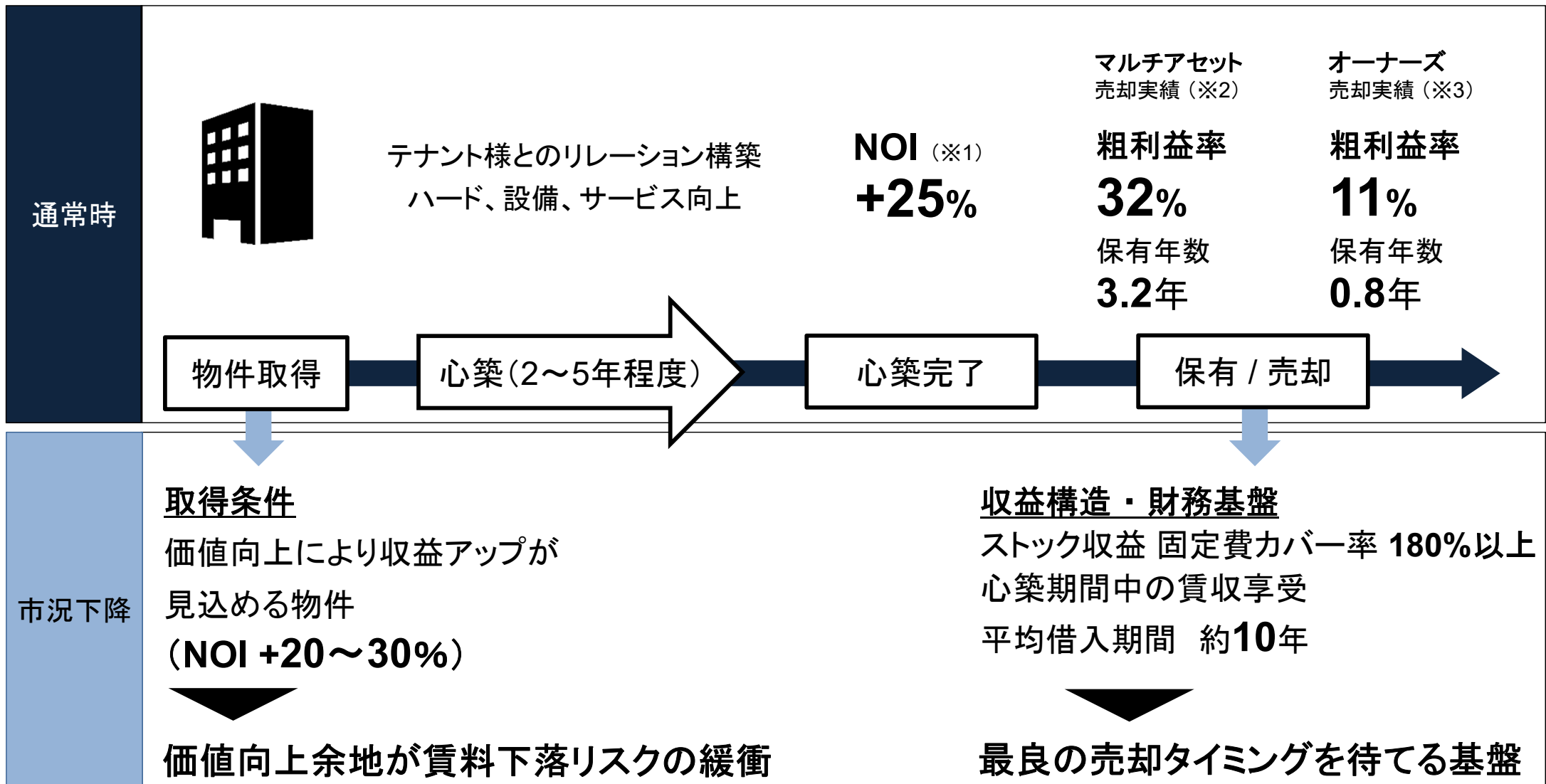
$$20\text{億円} \times 115\% = 23\text{億円}$$

→ 23億円 - (20億円 + 0.5億円) = 2.5億円のキャピタルゲイン

### 【結果として】

- ・5.5億円の投資に対して、3年間で5.125億円の収益獲得
- 1年あたり 31.1%の利回りを実現

# 心築：外部環境の変化に適応力が高い収益基盤



(※1) 2018年2月期～2020年2月期の オフィス、商業、ホテルの取得時と売却時のNOI比較

(※2) 2018年2月期～2020年2月期の オフィス、商業、ホテルの加重平均実績

(※3) 2018年2月期(いちごオーナーズ設立)～2021年2月期 のレジデンスの加重平均実績

# 心築：売却における利益率の推移

## ■ 心築の成果による売却時の高い利益率

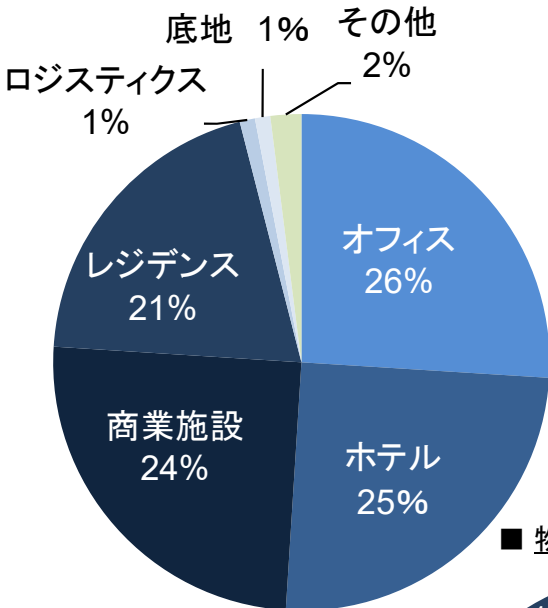
|                    | 2019年2月期 | 2020年2月期 | 2021年2月期 | 2022年2月期 | 2023年2月期<br>上半期 |
|--------------------|----------|----------|----------|----------|-----------------|
| 売上総利益率<br>(売上高ベース) | 25.5%    | 28.3%    | 13.9%    | 20.6%    | 28.8%           |
| 売上総利益率<br>(簿価ベース)  | 34.3%    | 39.5%    | 16.2%    | 26.2%    | 41.0%           |
| 売上高<br>(百万円)       | 58,693   | 60,601   | 41,430   | 45,830   | 15,216          |
| 売上総利益<br>(百万円)     | 14,986   | 17,158   | 5,762    | 9,421    | 4,386           |

(※) 心築固定資産の売却を含む

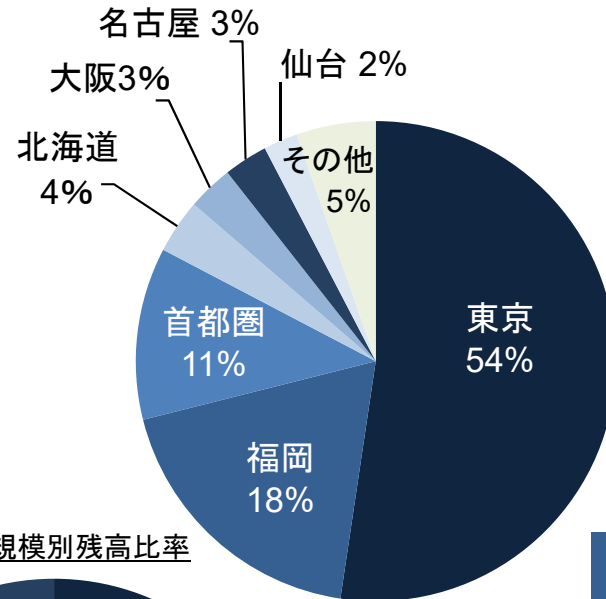
# 心築資産ポートフォリオ

首都圏および主要都市の駅近商業施設をはじめ、オフィス、商業、ホテル等幅広く資産価値改善余地のある中規模不動産を積極的に取得

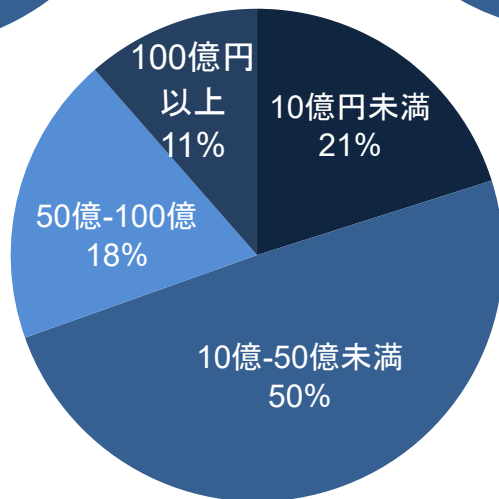
■ 物件タイプ別残高比率



■ 地域別残高比率

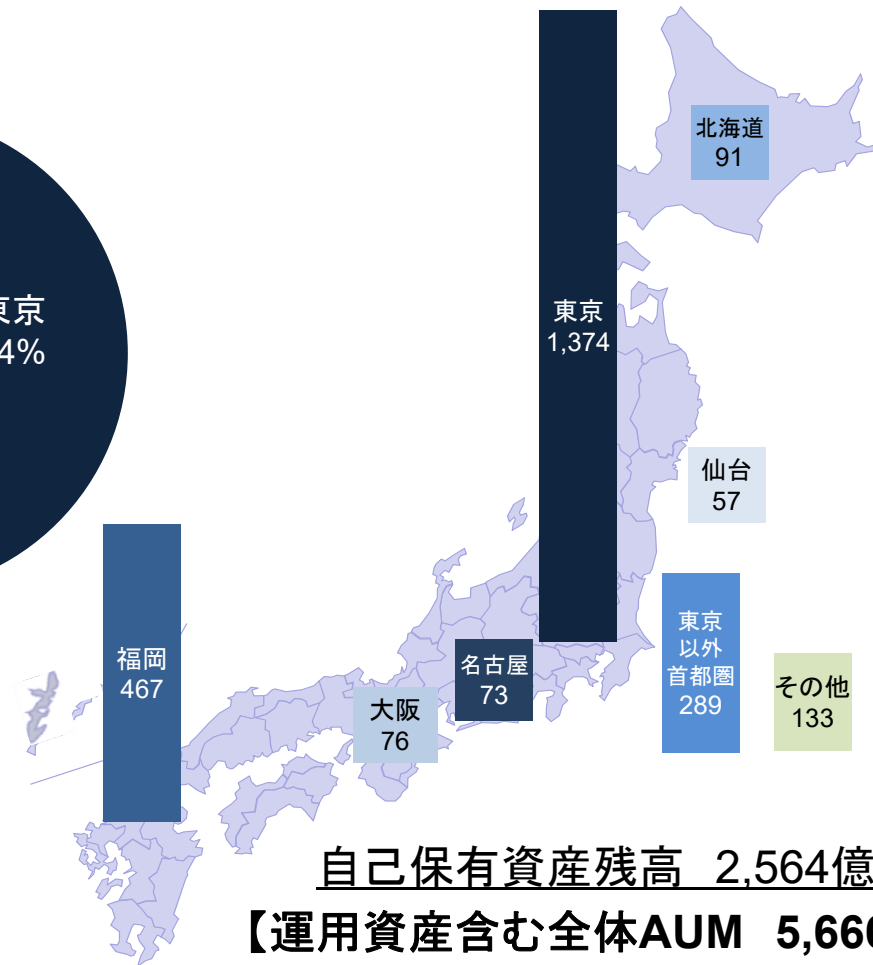


■ 物件規模別残高比率



■ 地域別残高

(単位:億円)



自己保有資産残高 2,564億円

【運用資産含む全体AUM 5,666億円】

※ 取得価格ベース(2Q末簿価ベースの自己保有資産残高2,500億円)

※ 「運用資産含む全体AUM」にはいちごグリーン114億円を含む

# 心築資産の内訳①

## 保有する資産 180物件 2,500億円(取得簿価)

[鑑定NOI/年 計118億円(簿価ベース利回り 6.4%)] ※いちごオーナーズ、セントロ、セルフストレージの資産を除く

| No. | 物件タイプ | 区分<br>(※1) | 物件所在地   | 取得簿価         | 取得年月    | 築年数 | 想定NOI/年<br>(※2) | いちご出資額   | 想定マルチプル<br>(※3) | 想定IRR<br>(※4) |
|-----|-------|------------|---------|--------------|---------|-----|-----------------|----------|-----------------|---------------|
| 1   | 商業施設  | 固定         | 千葉県松戸市  | 20億円以上30億円未満 | 2005/06 | 50年 | 0百万円            | 1,900百万円 | -               | -             |
| 2   | 商業施設  | 固定         | 東京都港区   | 20億円以上30億円未満 | 2005/10 | 53年 | 136百万円          | 1,033百万円 | -               | -             |
| 3   | 商業施設  | 固定         | 東京都港区   | 30億円以上       | 2006/03 | 37年 | 165百万円          | 1,356百万円 | -               | -             |
| 4   | 商業施設  | 固定         | 神奈川県横浜市 | 10億円以上20億円未満 | 2006/09 | 17年 | 60百万円           | 1,157百万円 | -               | -             |
| 5   | オフィス  | 固定         | 宮城県仙台市  | 30億円以上       | 2006/10 | 14年 | 240百万円          | 1,042百万円 | -               | -             |
| 6   | オフィス  | 固定         | 福岡県福岡市  | 30億円以上       | 2006/12 | 14年 | 350百万円          | 1,339百万円 | -               | -             |
| 10  | 商業施設  | 固定         | 東京都千代田区 | 10億円以上20億円未満 | 2007/06 | 42年 | 85百万円           | 240百万円   | -               | -             |
| 11  | 商業施設  | 固定         | 東京都千代田区 | 10億円以上20億円未満 | 2007/06 | 41年 | 125百万円          | 233百万円   | -               | -             |
| 14  | 底地    | 固定         | 神奈川県厚木市 | 20億円以上30億円未満 | 2011/06 | -   | 172百万円          | 147百万円   | -               | -             |
| 15  | 商業施設  | 固定         | 神奈川県平塚市 | 10億円未満       | 2012/02 | 26年 | 75百万円           | 172百万円   | -               | -             |
| 16  | 商業施設  | 固定         | 神奈川県横浜市 | 10億円未満       | 2012/10 | 8年  | 34百万円           | 171百万円   | -               | -             |
| 17  | 商業施設  | 固定         | 東京都豊島区  | 30億円以上       | 2013/03 | 11年 | 243百万円          | 340百万円   | -               | -             |
| 18  | 商業施設  | 固定         | 東京都渋谷区  | 10億円未満       | 2013/05 | 36年 | 57百万円           | 154百万円   | -               | -             |
| 19  | 商業施設  | 固定         | 東京都調布市  | 10億円以上20億円未満 | 2013/06 | 37年 | 136百万円          | 310百万円   | -               | -             |
| 27  | 商業施設  | 固定         | 埼玉県所沢市  | 10億円以上20億円未満 | 2013/11 | 14年 | 74百万円           | 92百万円    | -               | -             |

(※1) 「区分」：販売=販売用不動産、固定=固定資産

(※2) 「想定NOI」：各物件のビジネスプランを前提に、心築完了時点における想定賃貸事業収益

(※3) 「想定マルチプル」：各物件のビジネスプランを前提とした賃料収入と売却益の合算が投資額の何倍に相当するかを試算した倍率(固定資産は対象から除く)

(※4) 「想定IRR」：各物件のビジネスプランを前提としたキャッシュフローをベースとした内部収益率(固定資産は対象から除く)

## 心築資産の内訳②

| No. | 物件タイプ | 区分<br>(※1) | 物件所在地   | 取得簿価         | 取得年月    | 築年数 | 想定NOI/年<br>(※2) | いちご出資額 | 想定マルチプル<br>(※3) | 想定IRR<br>(※4) |
|-----|-------|------------|---------|--------------|---------|-----|-----------------|--------|-----------------|---------------|
| 29  | 底地    | 固定         | 神奈川県藤沢市 | 10億円以上20億円未満 | 2014/03 | —   | 113百万円          | 273百万円 | —               | —             |
| 30  | 商業施設  | 固定         | 東京都渋谷区  | 10億円未満       | 2014/03 | 38年 | 51百万円           | 108百万円 | —               | —             |
| 32  | 商業施設  | 固定         | 福岡県福岡市  | 10億円以上20億円未満 | 2014/04 | 16年 | 58百万円           | 279百万円 | —               | —             |
| 35  | オフィス  | 固定         | 東京都港区   | 20億円以上30億円未満 | 2014/05 | 13年 | 144百万円          | 434百万円 | —               | —             |
| 37  | 商業施設  | 固定         | 東京都港区   | 10億円未満       | 2014/07 | 49年 | 47百万円           | 77百万円  | —               | —             |
| 39  | 商業施設  | 固定         | 福岡県福岡市  | 10億円未満       | 2014/07 | 18年 | 50百万円           | 213百万円 | —               | —             |
| 40  | 商業施設  | 固定         | 福岡県福岡市  | 10億円未満       | 2014/09 | 37年 | 49百万円           | 252百万円 | —               | —             |
| 41  | ホテル   | 固定         | 栃木県宇都宮市 | 10億円以上20億円未満 | 2014/09 | 35年 | 143百万円          | 400百万円 | —               | —             |
| 42  | 商業施設  | 固定         | 福岡県福岡市  | 10億円以上20億円未満 | 2014/09 | 21年 | 59百万円           | 177百万円 | —               | —             |
| 43  | 商業施設  | 固定         | 大阪府大阪市  | 10億円以上20億円未満 | 2014/09 | 20年 | 114百万円          | 301百万円 | —               | —             |
| 45  | 商業施設  | 固定         | 福岡県福岡市  | 10億円以上20億円未満 | 2014/11 | 19年 | 92百万円           | 135百万円 | —               | —             |
| 57  | 住居    | 固定         | 東京都港区   | 10億円以上20億円未満 | 2014/12 | 18年 | 56百万円           | 186百万円 | —               | —             |
| 62  | 商業施設  | 固定         | 福岡県福岡市  | 10億円未満       | 2014/12 | 18年 | 41百万円           | 212百万円 | —               | —             |
| 63  | 商業施設  | 固定         | 東京都目黒区  | 10億円以上20億円未満 | 2014/12 | 16年 | 85百万円           | 129百万円 | —               | —             |
| 64  | 商業施設  | 固定         | 東京都品川区  | 10億円未満       | 2015/01 | —   | 193百万円          | —      | —               | —             |

(※1) 「区分」：販売=販売用不動産、固定=固定資産

(※2) 「想定NOI」：各物件のビジネスプランを前提に、心築完了時点における想定賃貸事業収益

(※3) 「想定マルチプル」：各物件のビジネスプランを前提とした賃料収入と売却益の合算が投資額の何倍に相当するかを試算した倍率(固定資産は対象から除く)

(※4) 「想定IRR」：各物件のビジネスプランを前提としたキャッシュフローをベースとした内部収益率(固定資産は対象から除く)

# 心築資産の内訳 ③

| No. | 物件タイプ | 区分<br>(※1) | 物件所在地   | 取得簿価         | 取得年月    | 築年数 | 想定NOI/年<br>(※2) | いちご出資額   | 想定マルチプル<br>(※3) | 想定IRR<br>(※4) |
|-----|-------|------------|---------|--------------|---------|-----|-----------------|----------|-----------------|---------------|
| 66  | 商業施設  | 固定         | 宮城県仙台市  | 10億円未満       | 2015/02 | 18年 | 65百万円           | 8百万円     | -               | -             |
| 68  | 商業施設  | 固定         | 東京都渋谷区  | 10億円未満       | 2015/04 | 20年 | 48百万円           | 79百万円    | -               | -             |
| 69  | ホテル   | 固定         | 大阪府大阪市  | 20億円以上30億円未満 | 2015/05 | 19年 | 174百万円          | 633百万円   | -               | -             |
| 71  | 商業施設  | 固定         | 神奈川県藤沢市 | 10億円以上20億円未満 | 2015/07 | 7年  | 100百万円          | 126百万円   | -               | -             |
| 110 | ホテル   | 固定         | 福岡県福岡市  | 30億円以上       | 2016/03 | 37年 | 273百万円          | 905百万円   | -               | -             |
| 111 | ホテル   | 固定         | 神奈川県横浜市 | 20億円以上30億円未満 | 2016/03 | 38年 | 207百万円          | 228百万円   | -               | -             |
| 112 | ホテル   | 固定         | 神奈川県横浜市 | 30億円以上       | 2016/03 | 35年 | 319百万円          | 354百万円   | -               | -             |
| 113 | ホテル   | 固定         | 神奈川県横浜市 | 30億円以上       | 2016/03 | 35年 | 288百万円          | 344百万円   | -               | -             |
| 114 | ホテル   | 固定         | 福岡県福岡市  | 30億円以上       | 2016/04 | 32年 | 182百万円          | 550百万円   | -               | -             |
| 116 | 商業施設  | 固定         | 宮城県仙台市  | 10億円未満       | 2016/04 | 33年 | 63百万円           | 86百万円    | -               | -             |
| 118 | 商業施設  | 固定         | 愛知県名古屋市 | 10億円以上20億円未満 | 2016/06 | 25年 | 83百万円           | 102百万円   | -               | -             |
| 119 | 商業施設  | 固定         | 東京都渋谷区  | 10億円未満       | 2016/06 | 35年 | 42百万円           | 136百万円   | -               | -             |
| 120 | ホテル   | 固定         | 東京都新宿区  | 30億円以上       | 2016/09 | 42年 | 554百万円          | 349百万円   | -               | -             |
| 121 | オフィス  | 固定         | 東京都港区   | 30億円以上       | 2016/10 | 21年 | 1,540百万円        | 3,450百万円 | -               | -             |
| 122 | ホテル   | 固定         | 三重県志摩市  | 10億円未満       | 2017/01 | 24年 | 78百万円           | 73百万円    | -               | -             |

(※1) 「区分」：販売=販売用不動産、固定=固定資産

(※2) 「想定NOI」：各物件のビジネスプランを前提に、心築完了時点における想定賃貸事業収益

(※3) 「想定マルチプル」：各物件のビジネスプランを前提とした賃料収入と売却益の合算が投資額の何倍に相当するかを試算した倍率(固定資産は対象から除く)

(※4) 「想定IRR」：各物件のビジネスプランを前提としたキャッシュフローをベースとした内部収益率(固定資産は対象から除く)

# 心築資産の内訳④

| No. | 物件タイプ | 区分<br>(※1) | 物件所在地   | 取得簿価         | 取得年月    | 築年数 | 想定NOI/年<br>(※2) | いちご出資額   | 想定マルチプル<br>(※3) | 想定IRR<br>(※4) |
|-----|-------|------------|---------|--------------|---------|-----|-----------------|----------|-----------------|---------------|
| 133 | ホテル   | 固定         | 東京都港区   | 10億円未満       | 2017/04 | 20年 | 46百万円           | 152百万円   | —               | —             |
| 138 | ホテル   | 固定         | 岐阜県大垣市  | 10億円以上20億円未満 | 2017/05 | 33年 | 116百万円          | —        | —               | —             |
| 145 | ホテル   | 固定         | 福岡県福岡市  | 30億円以上       | 2018/03 | 4年  | 194百万円          | 301百万円   | —               | —             |
| 146 | 商業施設  | 固定         | 東京都中央区  | 10億円以上20億円未満 | 2018/08 | 31年 | 31百万円           | —        | —               | —             |
| 147 | ホテル   | 固定         | 京都府京都市  | 30億円以上       | 2018/08 | 4年  | 327百万円          | 1,666百万円 | —               | —             |
| 149 | 商業施設  | 固定         | 東京都千代田区 | 30億円以上       | 2018/09 | 32年 | 308百万円          | 2,269百万円 | —               | —             |
| 151 | オフィス  | 固定         | 福岡県福岡市  | 10億円未満       | 2018/10 | 23年 | 36百万円           | 38百万円    | —               | —             |
| 154 | 住居    | 固定         | 福岡県北九州市 | 10億円以上20億円未満 | 2019/03 | 8年  | 83百万円           | 181百万円   | —               | —             |
| 155 | オフィス  | 固定         | 東京都品川区  | 20億円以上30億円未満 | 2019/03 | 37年 | 169百万円          | 616百万円   | —               | —             |
| 157 | オフィス  | 固定         | 東京都千代田区 | 10億円未満       | 2019/04 | 39年 | 52百万円           | —        | —               | —             |
| 158 | その他   | 固定         | 東京都中央区  | 10億円以上20億円未満 | 2019/05 | —   | 12百万円           | —        | —               | —             |
| 159 | 商業施設  | 固定         | 東京都渋谷区  | 20億円以上30億円未満 | 2019/05 | 42年 | 123百万円          | 210百万円   | —               | —             |
| 161 | ホテル   | 固定         | 福岡県福岡市  | 30億円以上       | 2019/07 | 28年 | 354百万円          | 1,636百万円 | —               | —             |
| 162 | ホテル   | 固定         | 福岡県福岡市  | 30億円以上       | 2019/07 | 24年 | 353百万円          | 1,170百万円 | —               | —             |
| 164 | ホテル   | 固定         | 東京都千代田区 | 10億円未満       | 2020/03 | 13年 | 61百万円           | 62百万円    | —               | —             |

(※1) 「区分」：販売=販売用不動産、固定=固定資産

(※2) 「想定NOI」：各物件のビジネスプランを前提に、心築完了時点における想定賃貸事業収益

(※3) 「想定マルチプル」：各物件のビジネスプランを前提とした賃料収入と売却益の合算が投資額の何倍に相当するかを試算した倍率(固定資産は対象から除く)

(※4) 「想定IRR」：各物件のビジネスプランを前提としたキャッシュフローをベースとした内部収益率(固定資産は対象から除く)



# 心築資産の内訳 ⑤

| No.              | 物件タイプ | 区分<br>(※1) | 物件所在地  | 取得簿価  | 取得年月    | 築年数 | 想定NOI/年<br>(※2)  | いちご出資額           | 想定マルチプル<br>(※3) | 想定IRR<br>(※4) |
|------------------|-------|------------|--------|---|---------|-----|------------------|------------------|-----------------|---------------|
| 165              | ホテル   | 固定         | 北海道札幌市 | 30億円以上                                      | 2020/03 | 2年  | 268百万円           | 700百万円           | -               | -             |
| 167              | ホテル   | 固定         | 広島県広島市 | 30億円以上                                      | 2020/08 | 2年  | 306百万円           | -                | -               | -             |
| 171              | オフィス  | 固定         | 東京都台東区 | 10億円未満                                      | 2022/02 | 43年 | 71百万円            | 38百万円            | -               | -             |
| 172              | オフィス  | 固定         | 北海道札幌市 | 30億円以上                                      | 2022/04 | -   | 624百万円           | 3,349百万円         | -               | -             |
| <b>固定資産: 64件</b> |       |            |        | <b>170,831百万円</b><br><b>※164,552百万円(簿価)</b> |         |     | <b>10,798百万円</b> | <b>32,674百万円</b> | <b>-</b>        | <b>-</b>      |

(※1) 「区分」: 販売=販売用不動産、固定=固定資産

(※2) 「想定NOI」: 各物件のビジネスプランを前提に、心築完了時点における想定賃貸事業収益

(※3) 「想定マルチプル」: 各物件のビジネスプランを前提とした賃料収入と売却益の合算が投資額の何倍に相当するかを試算した倍率(固定資産は対象から除く)

(※4) 「想定IRR」: 各物件のビジネスプランを前提としたキャッシュフローをベースとした内部収益率(固定資産は対象から除く)

# 心築資産の内訳 ⑥

| No.         | 物件タイプ   | 区分<br>(※1) | 物件所在地   | 取得簿価                          | 取得年月    | 築年数 | 想定NOI/年<br>(※2) | いちご出資額    | 想定マルチプル<br>(※3) | 想定IRR<br>(※4) |
|-------------|---------|------------|---------|-------------------------------|---------|-----|-----------------|-----------|-----------------|---------------|
| 61          | 商業施設    | 営業貸付金      | 東京都新宿区  | 10億円以上20億円未満                  | 2014/12 | 59年 | 120百万円          | 57百万円     | 15.26x          | 51.7%         |
| 89          | オフィス    | 販売         | 東京都武蔵野市 | 30億円以上                        | 2015/07 | 33年 | 134百万円          | 670百万円    | 1.72x           | 13.3%         |
| 143         | 商業施設    | 販売         | 福岡県福岡市  | 10億円以上20億円未満                  | 2017/09 | 37年 | 105百万円          | 223百万円    | 3.78x           | 19.9%         |
| 153         | ホテル     | 販売         | 福岡県福岡市  | 10億円以上20億円未満                  | 2019/02 | 29年 | 110百万円          | —         | 5.00x           | 20.3%         |
| 156         | ロジスティクス | 販売         | 福岡県福岡市  | 20億円以上30億円未満                  | 2019/03 | 34年 | 150百万円          | 651百万円    | 3.60x           | 30.0%         |
| 163         | 商業施設    | 販売         | 愛知県名古屋市 | 30億円以上                        | 2019/08 | 25年 | 481百万円          | 1,146百万円  | 3.47x           | 17.0%         |
| 166         | 商業施設    | 販売         | 東京都渋谷区  | 10億円未満                        | 2020/03 | 16年 | 39百万円           | 83百万円     | 3.23x           | 13.5%         |
| 168         | オフィス    | 販売         | 東京都江東区  | 10億円以上20億円未満                  | 2020/11 | 32年 | 105百万円          | —         | 3.17x           | 53.6%         |
| 169         | オフィス    | 販売         | 福岡県福岡市  | 10億円以上20億円未満                  | 2021/10 | 36年 | 54百万円           | 109百万円    | 2.70x           | 170.5%        |
| 170         | オフィス    | 販売         | 福岡県福岡市  | 10億円以上20億円未満                  | 2021/11 | 13年 | 64百万円           | 270百万円    | 1.68x           | 23.9%         |
| 173         | オフィス    | 販売         | 東京都千代田区 | 10億円以上20億円未満                  | 2022/05 | 14年 | 74百万円           | 121百万円    | 5.02x           | 74.2%         |
| 174         | オフィス    | 販売         | 東京都目黒区  | 20億円以上30億円未満                  | 2022/08 | 32年 | 106百万円          | 344百万円    | 3.25 x          | 41.2%         |
| 販売用不動産等：12件 |         |            |         | 25,015百万円<br>※26,196百万円(簿価)   |         |     | 1,541百万円        | 3,674 百万円 | 3.25x           | 44.1%         |
| 小計：76件      |         |            |         | 195,847百万円<br>※190,748百万円(簿価) |         |     | 12,340百万円       | 36,349百万円 | —               | —             |

(※1) 「区分」：販売=販売用不動産、固定=固定資産

(※2) 「想定NOI」：各物件のビジネスプランを前提に、心築完了時点における想定賃貸事業収益

(※3) 「想定マルチプル」：各物件のビジネスプランを前提とした賃料収入と売却益の合算が投資額の何倍に相当するかを試算した倍率(固定資産は対象から除く)

(※4) 「想定IRR」：各物件のビジネスプランを前提としたキャッシュフローをベースとした内部収益率(固定資産は対象から除く)

# 心築資産の内訳 ⑦

| No.                            | 物件取得区分                | 取得簿価                          | 増減額<br>(前期末比) | 想定NOI/年<br>(※1) | いちご出資額    | 想定マルチプル | 想定IRR |
|--------------------------------|-----------------------|-------------------------------|---------------|-----------------|-----------|---------|-------|
| A                              | いちごオーナーズ(レジデンス):45件   | 46,580百万円                     | +12,155百万円    | 1,909百万円        | 14,864百万円 | -       | -     |
| B                              | いちごオーナーズ(その他): 4件     | 3,111百万円                      | -196百万円       | 204百万円          | 1,266百万円  | -       | -     |
| C                              | セントロ(オフィス、レジデンス等):19件 | 6,597百万円                      | -1,478百万円     | 479百万円          | 1,618百万円  | -       | -     |
| D                              | セルフストレージ:36件          | 4,295百万円                      | +0百万円         | 433百万円          | 896百万円    | -       | -     |
| 合計(全体):180件                    |                       | 256,431百万円<br>※250,016百万円(簿価) |               | 15,366百万円       | 54,995百万円 | -       | -     |
| 2023年2月期1Q 取得 合計(全体) 10件       |                       | 11,678百万円                     |               | 970百万円          | 6,052百万円  | -       | -     |
| 2023年2月期2Q 取得 合計(全体) 9件        |                       | 8,706百万円                      |               | 353百万円          | 2,425百万円  | -       | -     |
| 2023年2月期2Q累計(6M) 取得 合計(全体) 19件 |                       | 20,385百万円                     |               | 1,323百万円        | 8,477百万円  | -       | -     |
| 参考(※2) 2023年2月期中取得、売却済物件 合計 0件 |                       | -                             |               | -               | -         | -       | -     |

(※) 「想定NOI」:各物件のビジネスプランを前提に、心築完了時点における想定賃貸事業収益

## Appendix : クリーンエネルギーについて

---

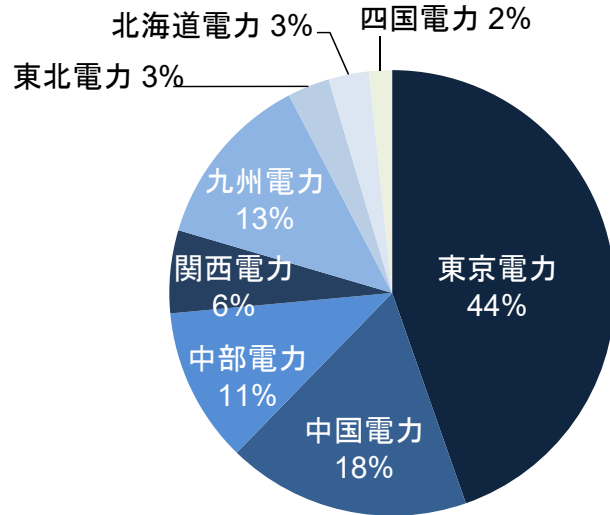
# ECO発電所(太陽光)の分散状況

売電中もしくはパイプライン:48発電所(151.4MW / いちご保有)

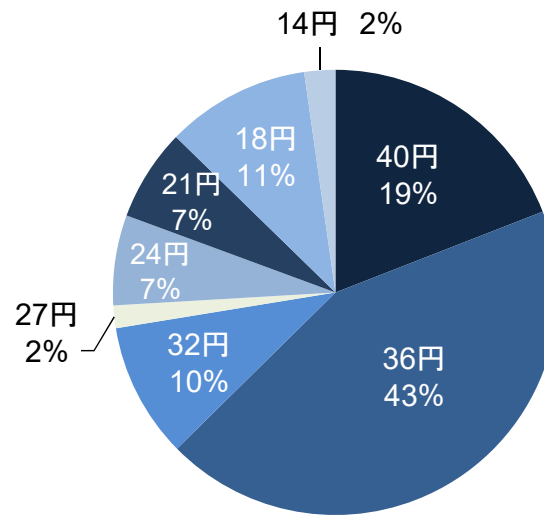
2022年10月13日時点

※ 出力量(MWベース)の分散状況

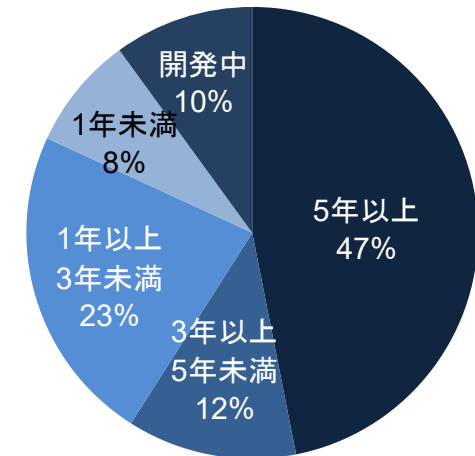
## 電力会社別



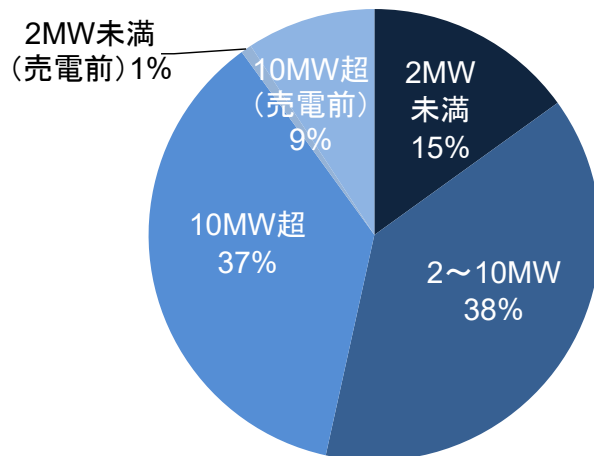
## 買取価格別



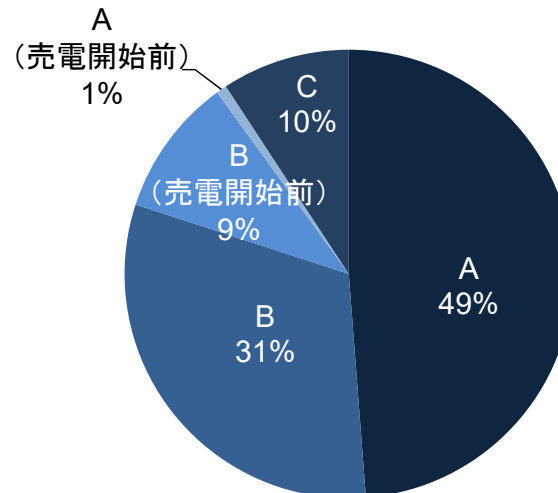
## 売電期間別



## 出力区分別



## 日射量 ※ ランク別



## 電力会社別 別表

| 電力会社  | 売電開始済       |            | パイプライン      |            |
|-------|-------------|------------|-------------|------------|
|       | パネル出力合計(MW) | 固定買取価格(税抜) | パネル出力合計(MW) | 固定買取価格(税抜) |
| 東京電力  | 67.4        | 14~40円     | —           | —          |
| 中国電力  | 26.6        | 18~40円     | —           | —          |
| 九州電力  | 5.3         | 32~40円     | 13.9        | 40円        |
| 中部電力  | 15.8        | 14~36円     | 1.1         | 18円        |
| 関西電力  | 9.3         | 18~32円     | —           | —          |
| 東北電力  | 4.6         | 36円        | —           | —          |
| 北海道電力 | 4.4         | 40円        | —           | —          |
| 四国電力  | 2.5         | 40円        | —           | —          |
| 計     | 136.2       |            | 15.1        |            |

※ 日射量区分

A: 4以上 B: 3.75以上4未満 C: 3.5 以上3.75未満 D: 3.5未満(使用単位)月平均一日あたり傾斜面日射量(kWh/m<sup>2</sup>)

# ECO発電所の内訳 ① 太陽光(いちご保有)

## ■ 売電中

2022年10月13日時点

| No. | 名称                | 地区  | 発電出力<br>(MW) | 固定買取<br>価格(税抜) | 売電開始    |
|-----|-------------------|-----|--------------|----------------|---------|
| 1   | いちご徳島東沖洲ECO発電所    | 四国  | 2.52         | 40円            | 2013/08 |
| 2   | いちご府中上下町矢野ECO発電所  | 中国  | 0.99         | 40円            | 2014/03 |
| 3   | いちご湧別芭露ECO発電所     | 北海道 | 0.80         | 40円            | 2014/04 |
| 4   | いちご前橋苗ヶ島ECO発電所    | 関東  | 0.67         | 40円            | 2014/04 |
| 5   | いちご木城高城ECO発電所     | 九州  | 0.89         | 40円            | 2014/04 |
| 6   | いちご別海川上町ECO発電所    | 北海道 | 0.88         | 40円            | 2014/10 |
| 7   | いちご豊頃佐々田町ECO発電所   | 北海道 | 0.60         | 40円            | 2014/10 |
| 8   | いちご東広島西条町田口ECO発電所 | 中国  | 2.72         | 40円            | 2015/01 |
| 9   | いちご厚岸白浜ECO発電所     | 北海道 | 0.80         | 40円            | 2015/03 |
| 10  | いちご浜中牧場鶴児平ECO発電所  | 東北  | 2.31         | 36円            | 2015/12 |
| 11  | いちご米子泉ECO発電所      | 中国  | 2.61         | 40円            | 2016/01 |
| 12  | いちご笠岡拓海町ECO発電所    | 中国  | 1.11         | 32円            | 2016/03 |
| 13  | いちご土岐下石町ECO発電所    | 中部  | 1.39         | 36円            | 2016/06 |
| 14  | いちご取手下高井北ECO発電所   | 関東  | 1.03         | 32円            | 2016/07 |
| 15  | いちご取手下高井南ECO発電所   | 関東  | 0.54         | 32円            | 2016/07 |
| 16  | いちご浜中牧場鍛冶林ECO発電所  | 東北  | 2.31         | 36円            | 2016/10 |
| 17  | いちご世羅津口ECO発電所     | 中国  | 2.54         | 32円            | 2017/02 |
| 18  | いちご世羅青水ECO発電所     | 中国  | 2.87         | 32円            | 2017/08 |
| 19  | いちご昭和村生越ECO発電所    | 関東  | 43.34        | 36円            | 2017/09 |
| 20  | いちご芽室西士狩ECO発電所    | 北海道 | 1.32         | 40円            | 2018/02 |
| 21  | いちご呉安浦町中畑ECO発電所   | 中国  | 2.90         | 36円            | 2018/03 |
| 22  | いちご津ECO発電所        | 中部  | 2.94         | 24円            | 2018/03 |
| 23  | いちご笠岡岩野池ECO発電所    | 中国  | 2.64         | 24円            | 2018/03 |
| 24  | いちご土岐鶴里町柿野ECO発電所  | 中部  | 1.31         | 24円            | 2018/04 |
| 25  | いちご糸島井原ECO発電所     | 九州  | 1.48         | 36円            | 2019/01 |
| 26  | いちご坂祝深萱ECO発電所     | 中部  | 2.89         | 21円            | 2019/05 |
| 27  | いちご泉南狐池ECO発電所     | 関西  | 2.86         | 21円            | 2019/07 |
| 28  | いちごみなかみ新巻ECO発電所   | 関東  | 12.02        | 36円            | 2020/01 |
| 29  | いちご高島朽木ECO発電所     | 関西  | 3.74         | 32円            | 2020/01 |
| 30  | いちご土岐鶴里町柿野東ECO発電所 | 中部  | 1.67         | 21円            | 2020/02 |

# ECO発電所の内訳 ② 太陽光(いちご保有)

## ■ 売電中

2022年10月13日時点

| No.    | 名称                  | 地区    | 発電出力 (MW) | 固定買取 価格(税抜) | 売電開始    |
|--------|---------------------|-------|-----------|-------------|---------|
| 31     | いちご常陸大宮ECO発電所       | 関東    | 2.99      | 24円         | 2020/03 |
| 32     | いちご銚田青柳ECO発電所       | 関東    | 2.48      | 27円         | 2020/04 |
| 33     | いちご笠岡尾坂池ECO発電所      | 中国    | 2.66      | 21円         | 2020/04 |
| 34     | いちご美濃加茂蜂屋町上蜂屋ECO発電所 | 中部    | 1.29      | 18円         | 2020/09 |
| 35     | いちご瀬戸定光寺町ECO発電所     | 中部    | 1.45      | 18円         | 2020/10 |
| 36     | いちご取手下高井西ECO発電所     | 関東    | 2.84      | 18円         | 2021/01 |
| 37     | いちご千葉若葉区大宮町東ECO発電所  | 関東    | 0.74      | 14円         | 2021/09 |
| 38     | いちご笠岡井立池ECO発電所      | 中国    | 2.66      | 18円         | 2021/10 |
| 39     | いちご駒ヶ根赤穂南ECO発電所     | 中部    | 0.74      | 14円         | 2021/11 |
| 40     | いちご駒ヶ根赤穂北ECO発電所     | 中部    | 0.39      | 14円         | 2021/11 |
| 41     | いちご千葉若葉区大宮町西ECO発電所  | 関東    | 0.74      | 14円         | 2021/11 |
| 42     | いちご辰野町澤底ECO発電所      | 中部    | 0.74      | 14円         | 2021/12 |
| 43     | いちご都城高崎町東霧島ECO発電所   | 九州    | 2.96      | 32円         | 2021/12 |
| 44     | いちご神戸ポンプ池ECO発電所     | 関西    | 2.73      | 18円         | 2022/01 |
| 45     | いちご大府吉田町ECO発電所      | 中部    | 1.00      | 18円         | 2022/03 |
| 46     | いちご世羅下津田ECO発電所      | 中国    | 2.93      | 18円         | 2022/03 |
| 売電中 合計 |                     | 46発電所 | 136.2MW   |             |         |

## ■ パイプライン

| No.           | 名称             | 地区    | 発電出力 (MW) | 固定買取 価格(税抜) | 売電開始    |
|---------------|----------------|-------|-----------|-------------|---------|
| 47            | いちご上田吉田池ECO発電所 | 中部    | 1.16      | 18円         | 2022/11 |
| 48            | いちごえびの末永ECO発電所 | 九州    | 13.99     | 40円         | 2024/01 |
| パイプライン 合計     |                | 2発電所  | 15.1MW    |             |         |
| 売電中・パイプライン 合計 |                | 48発電所 | 151.4MW   |             |         |

# ECO発電所の内訳 ③ 風力(いちご保有)

## ■ 売電中

2022年10月13日時点

| No.    | 名称            | 地区   | 発電出力 (MW) | 固定買取価格(税抜) | 売電開始    |
|--------|---------------|------|-----------|------------|---------|
| 1      | いちご米沢板谷ECO発電所 | 東北   | 7.39      | 22円        | 2021/03 |
| 売電中 合計 |               | 1発電所 | 7.3MW     |            |         |

## ■ パイプライン

| No.           | 名称           | 地区   | 発電出力 (MW) | 固定買取価格(税抜) | 売電開始 |
|---------------|--------------|------|-----------|------------|------|
| 2             | いちご高篠山ECO発電所 | 東北   | 6.99      | 21円        | 未定   |
| パイプライン 合計     |              | 1発電所 | 6.9MW     |            |      |
| 売電中・パイプライン 合計 |              | 2発電所 | 14.3MW    |            |      |

いちご保有・パイプライン 合計(太陽光・風力) : 50発電所 (165.8MW)

### 【参考】再生可能エネルギー固定価格買取制度(FIT)とは

- 太陽光、風力等の再生可能エネルギーの普及に向け、一定の設備認定を受けた再生可能エネルギーにより発電された電気を電力会社との接続契約締結のうえ、固定価格にて買い取ることを国が約束する制度であり、一度適用された価格は 原則、調達期間(20年)にわたって保証される
- 買取価格は年度ごとに見直され、接続申込日、系統関係に関する契約締結日等により決定される

| 太陽光<br>年度(4/1~3/31) | 買取価格<br>(1kWh当り) | 買取期間 | 風力<br>年度(4/1~3/31) | 買取価格<br>(1kWh当り) | 買取期間 |
|---------------------|------------------|------|--------------------|------------------|------|
| 2012年度              | 40円              | 20年  | 2017年度(4/1~9/30)   | 22円              | 20年  |
| 2013年度              | 36円              | 20年  | 2017年度(10/1~3/31)  | 21円              | 20年  |
| 2014年度              | 32円              | 20年  | 2018年度             | 20円              | 20年  |
| 2015年度(4/1~6/30)    | 29円              | 20年  | 2019年度             | 19円              | 20年  |
| 2015年度(7/1~3/31)    | 27円              | 20年  | 2020年度             | 18円              | 20年  |
| 2016年度              | 24円              | 20年  | 2021年度以降           | 入札制へ移行(※2)       | —    |
| 2017年度 以降           | 入札制へ移行(※1)       | —    |                    |                  |      |

(※1)  
2017、2018年度 2MW以上、  
2019年度 0.5MW以上、  
2020年度以降 0.25MW以上の非住宅用太陽光発電

(※2)  
2021年度 : 0.25MW以上の陸上風力発電  
2022年度 : 0.05MW以上の陸上風力発電



# ECO発電所の内訳 ④ 太陽光 (いちごグリーン 9282)

## ■ 売電中

2022年10月13日時点

| No.    | 名称                | 地区    | 発電出力 (MW) | 固定買取 価格 (税抜) | 売電開始    |
|--------|-------------------|-------|-----------|--------------|---------|
| 1      | いちご桐生奥沢ECO発電所     | 関東    | 1.33      | 40円          | 2013/09 |
| 2      | いちご元紋別ECO発電所      | 北海道   | 1.40      | 40円          | 2014/02 |
| 3      | いちご室蘭八丁平ECO発電所    | 北海道   | 1.24      | 40円          | 2014/03 |
| 4      | いちご遠軽清川ECO発電所     | 北海道   | 1.12      | 40円          | 2014/03 |
| 5      | いちご伊予中山町出淵ECO発電所  | 四国    | 1.23      | 40円          | 2014/04 |
| 6      | いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所   | 北海道   | 1.93      | 40円          | 2014/11 |
| 7      | いちご安平遠浅ECO発電所     | 北海道   | 1.16      | 40円          | 2014/12 |
| 8      | いちご豊頃ECO発電所       | 北海道   | 1.02      | 40円          | 2014/12 |
| 9      | いちご名護二見ECO発電所     | 沖縄    | 8.44      | 40円          | 2015/02 |
| 10     | いちご遠軽東町ECO発電所     | 北海道   | 1.24      | 40円          | 2015/02 |
| 11     | いちご高松国分寺町新居ECO発電所 | 四国    | 2.43      | 36円          | 2015/06 |
| 12     | いちご都城安久町ECO発電所    | 九州    | 1.44      | 36円          | 2015/07 |
| 13     | いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所 | 中部    | 1.80      | 32円          | 2015/09 |
| 14     | いちご山口秋穂西ECO発電所    | 中国    | 1.24      | 40円          | 2015/12 |
| 15     | いちご山口佐山ECO発電所     | 中国    | 2.35      | 36円          | 2016/04 |
| 売電中 合計 |                   | 15発電所 | 29.4MW    |              |         |

いちご・いちごグリーン 発電出力合計(売電中+パイプライン): **195.2MW**

太陽光発電所 : 151.4MW

風力発電所 : 14.3MW

いちごグリーン : 29.4MW

# 「グリーンバイオマス」事業

## □ いちご第3のエネルギー事業 木質バイオマス小規模ガス化発電を計画

- ✓ エネルギーミックスによる電力供給の安定性向上
- ✓ 従来の発電事業による地域との繋がりを活かした発電材料の調達

|       | 特徴   | 天候の影響 |
|-------|--|-------|
| 太陽光   | ・ 適地が多く、遊休地を有効活用した建設が可能                            | 受ける   |
| 風力    | ・ 夜間にも発電が可能  | 受ける   |
| バイオマス | ・ 24時間発電が可能<br>・ 発電量のコントロールが可能<br>・ 安定的な発電材料の調達が必要 | 受けない  |

## □ 森林の高齢化による環境課題に対応し、治山対策へ貢献

- ✓ 林業の活性化により森林整備を促進、気候危機回避・生物多様性保全に貢献

## □ 豊富な森林資源の有効活用

- ✓ 日本の森林率(※)は約68%(OECD加盟国中 第3位)、人工林面積は世界8位
- ✓ 建材等へ使用できない国内の未利用材・間伐材を発電材料として有効活用

(※) 森林率：陸地面積に占める森林面積の割合

© Ichigo Inc. All rights reserved.

## Appendix : 財務諸表

---

# バランスシート(B/S)の推移 資産

(単位:百万円)

|                   | 2019/02 期末     | 2020/02 期末     | 2021/02 期末     | 2022/02 期末     | 2023/02 1Q末<br>(前四半期末) | 2023/02 2Q末<br>(当四半期末) | 前四半期末比<br>(増減) |
|-------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------------|------------------------|----------------|
| <b>資産の部</b>       |                |                |                |                |                        |                        |                |
| 流動資産              |                |                |                |                |                        |                        |                |
| 現金及び預金            | 50,225         | 41,067         | 50,832         | 46,458         | 42,862                 | 41,780                 | -1,082         |
| 受取手形及び売掛金         | 1,344          | 2,308          | 1,382          | 1,819          | 2,464                  | 1,659                  | -805           |
| 営業貸付金             | 1,324          | 1,324          | 1,324          | 1,324          | 1,324                  | 1,324                  | -              |
| 営業投資有価証券          | 1,218          | 902            | 590            | 2,547          | 72                     | 1,264                  | +1,192         |
| 販売用不動産            | 161,322        | 68,290         | 64,109         | 68,666         | 68,425                 | 75,911                 | +7,486         |
| その他               | 2,156          | 3,721          | 2,698          | 2,613          | 3,294                  | 2,672                  | -622           |
| 貸倒引当金             | -2             | -6             | -167           | -633           | -49                    | -49                    | -0             |
| 流動資産合計            | 217,590        | 117,608        | 120,771        | 122,798        | 118,395                | 124,563                | +6,168         |
| 固定資産              |                |                |                |                |                        |                        |                |
| 有形固定資産            |                |                |                |                |                        |                        |                |
| 建物及び構築物(純額)       | 20,338         | 55,050         | 60,673         | 56,208         | 55,768                 | 54,820                 | -948           |
| クリーンエネルギー発電施設(純額) | 19,058         | 23,425         | 24,191         | 27,953         | 27,937                 | 27,516                 | -421           |
| 土地                | 49,924         | 122,114        | 122,592        | 116,079        | 119,336                | 119,078                | -258           |
| その他(純額)           | 5,655          | 5,607          | 6,935          | 3,796          | 3,859                  | 3,947                  | +88            |
| 有形固定資産合計          | 94,976         | 206,198        | 214,392        | 204,038        | 206,902                | 205,363                | -1,539         |
| 無形固定資産            |                |                |                |                |                        |                        |                |
| のれん               | 1,346          | 1,090          | 968            | 1,580          | 1,536                  | 1,492                  | -44            |
| 借地権               | 316            | 687            | 1,272          | 1,365          | 1,365                  | 1,365                  | -              |
| その他               | 331            | 705            | 1,797          | 605            | 521                    | 469                    | -52            |
| 無形固定資産合計          | 1,993          | 2,482          | 4,038          | 3,551          | 3,424                  | 3,327                  | -97            |
| 投資その他の資産          |                |                |                |                |                        |                        |                |
| 投資有価証券            | 2,455          | 4,321          | 5,147          | 3,463          | 3,710                  | 3,919                  | +209           |
| 長期貸付金             | 10             | 510            | 10             | 270            | 262                    | 255                    | -7             |
| 繰延税金資産            | 177            | 568            | 605            | 883            | 781                    | 794                    | +13            |
| その他               | 2,231          | 2,128          | 2,202          | 3,013          | 3,198                  | 3,203                  | +5             |
| 貸倒引当金             | -91            | -91            | -91            | -131           | -16                    | -16                    | -              |
| 投資その他の資産合計        | 4,782          | 7,436          | 7,874          | 7,498          | 7,936                  | 8,155                  | +219           |
| 固定資産合計            | 101,752        | 216,118        | 226,305        | 215,089        | 218,263                | 216,846                | -1,417         |
| <b>資産合計</b>       | <b>319,343</b> | <b>333,726</b> | <b>347,076</b> | <b>337,887</b> | <b>336,658</b>         | <b>341,410</b>         | <b>+4,752</b>  |

# バランスシート(B/S)の推移 負債 / 純資産

(単位:百万円)

|                     | 2019/02 期末     | 2020/02 期末     | 2021/02 期末     | 2022/02 期末     | 2023/02 1Q末<br>(前四半期末) | 2023/02 2Q末<br>(当四半期末) | 前四半期末比<br>(増減) |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------------|------------------------|----------------|
| <b>負債の部</b>         |                |                |                |                |                        |                        |                |
| 流動負債                |                |                |                |                |                        |                        |                |
| 短期借入金               | 3,275          | 3,086          | 4,879          | 2,382          | 4,800                  | 2,887                  | -1,913         |
| 1年内償還予定の社債          | 112            | 274            | 274            | 274            | 274                    | 290                    | +16            |
| 1年内返済予定の長期借入金       | 7,881          | 12,277         | 9,751          | 9,888          | 8,988                  | 9,156                  | +168           |
| 1年内返済予定の長期ノンリコースローン | 1,666          | 1,178          | 1,358          | 1,375          | 4,258                  | 4,237                  | -21            |
| 未払法人税等              | 3,760          | 2,416          | 573            | 1,888          | 714                    | 903                    | +189           |
| 賞与引当金               | 31             | 33             | 9              | 39             | 173                    | 166                    | -7             |
| その他                 | 5,178          | 5,013          | 5,527          | 5,012          | 3,654                  | 3,016                  | -638           |
| 流動負債合計              | 21,905         | 24,280         | 22,374         | 20,861         | 22,863                 | 20,658                 | -2,205         |
| 固定負債                |                |                |                |                |                        |                        |                |
| 社債                  | 538            | 6,082          | 5,878          | 5,603          | 5,563                  | 5,450                  | -113           |
| 長期借入金               | 131,569        | 151,483        | 156,890        | 150,389        | 149,937                | 156,268                | +6,331         |
| 長期ノンリコースローン         | 51,068         | 39,156         | 40,974         | 39,489         | 39,465                 | 38,839                 | -626           |
| 繰延税金負債              | 2,164          | 1,890          | 1,868          | 1,795          | 1,641                  | 1,640                  | -1             |
| 長期預り保証金             | 8,292          | 8,118          | 7,795          | 6,749          | 6,774                  | 6,788                  | +14            |
| その他                 | 946            | 1,107          | 1,039          | 805            | 666                    | 645                    | -21            |
| 固定負債合計              | 194,579        | 207,838        | 214,446        | 204,833        | 204,048                | 209,633                | +5,585         |
| <b>負債合計</b>         | <b>216,484</b> | <b>232,119</b> | <b>236,820</b> | <b>225,695</b> | <b>226,912</b>         | <b>230,292</b>         | <b>+3,380</b>  |
| <b>純資産の部</b>        |                |                |                |                |                        |                        |                |
| 株主資本                |                |                |                |                |                        |                        |                |
| 資本金                 | 26,820         | 26,885         | 26,888         | 26,888         | 26,888                 | 26,888                 | -              |
| 資本剰余金               | 11,207         | 11,272         | 11,275         | 11,268         | 11,268                 | 11,268                 | -              |
| 利益剰余金               | 66,730         | 71,505         | 73,160         | 76,310         | 74,570                 | 76,466                 | +1,896         |
| 自己株式                | -5,988         | -8,988         | -11,988        | -13,423        | -14,520                | -15,091                | -571           |
| 株主資本合計              | 98,769         | 100,674        | 99,335         | 101,043        | 98,206                 | 99,531                 | +1,325         |
| その他の包括利益累計額         |                |                |                |                |                        |                        |                |
| その他有価証券評価差額金        | 386            | 158            | 90             | 25             | 285                    | 278                    | -7             |
| 繰延ヘッジ損益             | -408           | -397           | -375           | -254           | -190                   | -196                   | -6             |
| その他の包括利益累計額合計       | -21            | -239           | -285           | -228           | 95                     | 81                     | -14            |
| 新株予約権               | 827            | 988            | 1,007          | 961            | 974                    | 983                    | +9             |
| 非支配株主持分             | 3,283          | 184            | 10,197         | 10,415         | 10,470                 | 10,520                 | +50            |
| <b>純資産合計</b>        | <b>102,859</b> | <b>101,607</b> | <b>110,255</b> | <b>112,191</b> | <b>109,746</b>         | <b>111,117</b>         | <b>+1,371</b>  |
| <b>負債純資産合計</b>      | <b>319,343</b> | <b>333,726</b> | <b>347,076</b> | <b>337,887</b> | <b>336,658</b>         | <b>341,410</b>         | <b>+4,752</b>  |

# 損益計算(P/L)の推移

(単位:百万円)

|                        | 2019/02<br>(12M) | 2020/02<br>(12M) | 2021/02<br>(12M) | 2022/02<br>(12M) | 2023/02<br>上半期(6M) | 2022/02<br>上半期(6M)<br>(前年同期) | 前年同期比<br>(増減) | 2023/02<br>通期予想       | 達成率<br>(下限値~上限値)     |
|------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|------------------------------|---------------|-----------------------|----------------------|
| <b>売上高</b>             | <b>83,540</b>    | <b>87,360</b>    | <b>61,368</b>    | <b>56,934</b>    | <b>25,475</b>      | <b>23,303</b>                | <b>+2,172</b> | -                     | -                    |
| 売上原価                   | 51,413           | 52,851           | 45,776           | 40,757           | 17,176             | 15,934                       | +1,242        | -                     | -                    |
| <b>売上総利益</b>           | <b>32,126</b>    | <b>34,509</b>    | <b>15,591</b>    | <b>16,177</b>    | <b>8,299</b>       | <b>7,368</b>                 | <b>+931</b>   | -                     | -                    |
| 販売費及び一般管理費             | 5,847            | 6,787            | 5,923            | 6,159            | 3,216              | 3,125                        | -91           | -                     | -                    |
| <b>営業利益</b>            | <b>26,279</b>    | <b>27,721</b>    | <b>9,668</b>     | <b>10,018</b>    | <b>5,082</b>       | <b>4,243</b>                 | <b>+839</b>   | <b>9,700 ~ 10,600</b> | <b>52.4% ~ 47.9%</b> |
| 営業外収益                  |                  |                  |                  |                  |                    |                              |               |                       |                      |
| 受取利息                   | 3                | 8                | 17               | 29               | 23                 | 10                           | +13           | -                     | -                    |
| 受取配当金                  | 68               | 78               | 78               | 30               | 13                 | 9                            | +4            | -                     | -                    |
| デリバティブ評価益              | 5                | -                | 243              | 98               | 254                | 27                           | +227          | -                     | -                    |
| その他                    | 70               | 62               | 78               | 202              | 64                 | 72                           | -8            | -                     | -                    |
| 営業外収益合計                | 147              | 150              | 417              | 361              | 355                | 121                          | +234          | -                     | -                    |
| 営業外費用                  |                  |                  |                  |                  |                    |                              |               |                       |                      |
| 支払利息                   | 2,328            | 2,293            | 2,338            | 2,341            | 1,083              | 1,204                        | -121          | -                     | -                    |
| デリバティブ評価損              | 491              | 336              | 29               | 53               | -                  | 320                          | -320          | -                     | -                    |
| 融資関連費用                 | 327              | 538              | 279              | 157              | 91                 | 35                           | +56           | -                     | -                    |
| その他                    | 203              | 307              | 258              | 355              | 96                 | 137                          | -41           | -                     | -                    |
| 営業外費用合計                | 3,350            | 3,476            | 2,906            | 2,908            | 1,271              | 1,698                        | -427          | -                     | -                    |
| <b>経常利益</b>            | <b>23,076</b>    | <b>24,395</b>    | <b>7,179</b>     | <b>7,471</b>     | <b>4,166</b>       | <b>2,666</b>                 | <b>+1,500</b> | <b>6,700 ~ 7,600</b>  | <b>62.2% ~ 54.8%</b> |
| 特別利益                   |                  |                  |                  |                  |                    |                              |               |                       |                      |
| 固定資産売却益                | -                | -                | 720              | 3,248            | 1,094              | 3                            | +1,091        | -                     | -                    |
| 投資有価証券売却益              | 2                | 11               | -                | 15               | -                  | -                            | -             | -                     | -                    |
| 関係会社株式交換益              | -                | 169              | -                | -                | -                  | -                            | -             | -                     | -                    |
| その他                    | -                | 35               | -                | 120              | -                  | -                            | -             | -                     | -                    |
| 特別利益合計                 | 2                | 215              | 720              | 3,383            | 1,094              | 3                            | +1,091        | -                     | -                    |
| 特別損失                   |                  |                  |                  |                  |                    |                              |               |                       |                      |
| 固定資産除売却損               | -                | 27               | 0                | 5                | -                  | 1                            | -1            | -                     | -                    |
| 投資有価証券評価損              | -                | 229              | 114              | 43               | -                  | -                            | -             | -                     | -                    |
| 減損損失                   | -                | 319              | 27               | 716              | -                  | -                            | -             | -                     | -                    |
| 販売用不動産評価損              | -                | 7,487            | -                | -                | -                  | -                            | -             | -                     | -                    |
| その他                    | -                | -                | 146              | 493              | -                  | 0                            | -0            | -                     | -                    |
| 特別損失合計                 | -                | 8,065            | 288              | 1,259            | -                  | 1                            | -1            | -                     | -                    |
| 税金等調整前当期純利益            | 23,079           | 16,545           | 7,610            | 9,595            | 5,261              | 2,668                        | +2,593        | -                     | -                    |
| 法人税等                   | 7,333            | 7,406            | 2,564            | 2,901            | 1,723              | 826                          | +897          | -                     | -                    |
| 当期純利益                  | 15,746           | 9,139            | 5,046            | 6,694            | 3,537              | 1,842                        | +1,695        | -                     | -                    |
| 非支配株主に帰属する当期純利益        | 373              | 938              | 18               | 220              | 107                | 111                          | -4            | -                     | -                    |
| <b>親会社株主に帰属する当期純利益</b> | <b>15,373</b>    | <b>8,201</b>     | <b>5,027</b>     | <b>6,473</b>     | <b>3,429</b>       | <b>1,731</b>                 | <b>+1,698</b> | <b>6,500 ~ 8,500</b>  | <b>52.8% ~ 40.3%</b> |

# キャッシュ・フロー(C/F)の推移 営業CF

(単位:百万円)

|                         | 2019/02(12M)  | 2020/02(12M)  | 2021/02(12M)  | 2022/02(12M)  | 2023/02<br>上半期(6M) |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------------|
| <b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b> |               |               |               |               |                    |
| 税金等調整前当期純利益             | 23,079        | 16,545        | 7,610         | 9,595         | 5,261              |
| 減価償却費                   | 1,696         | 2,630         | 4,797         | 5,644         | 2,650              |
| 株式報酬費用                  | 213           | 194           | 21            | 73            | -                  |
| のれん償却額                  | 254           | 174           | 121           | 149           | 88                 |
| 賞与引当金の増減額(-は減少)         | -3            | 2             | -24           | 29            | 127                |
| 貸倒引当金の増減額(-は減少)         | -26           | 4             | 161           | 505           | 0                  |
| 受取利息及び受取配当金             | -71           | -86           | -96           | -60           | -36                |
| 支払利息                    | 2,328         | 2,293         | 2,338         | 2,341         | 1,083              |
| 関係会社株式交換差益              | -             | -169          | -             | -             | -                  |
| 投資有価証券売却損益(-は益)         | -2            | -11           | 0             | -15           | -                  |
| 固定資産除却損益(-は益)           | -             | -             | 0             | 5             | -                  |
| 固定資産売却損益(-は益)           | -             | -             | -720          | -3,248        | -1,094             |
| 減損損失                    | -             | 319           | 27            | 716           | -                  |
| 投資有価証券評価損               | -             | 229           | 114           | 43            | -                  |
| 売上債権の増減額(-は増加)          | -247          | -903          | 925           | -437          | 160                |
| 営業投資有価証券の増減額(-は増加)      | 3,509         | 11,682        | 343           | 1,279         | 1,913              |
| 販売用不動産の増減額(-は増加)        | -3,163        | -17,447       | 5,342         | -3,873        | -7,245             |
| 販売用不動産評価損               | -             | 7,487         | -             | -             | -                  |
| 出資金評価損                  | -             | -             | 4             | 2             | -                  |
| 前渡金の増減額(-は増加)           | -333          | 16            | 61            | -60           | -201               |
| 未収入金の増減額(-は増加)          | -399          | 29            | 16            | -74           | -58                |
| 未払金の増減額(-は減少)           | -332          | 201           | -437          | -113          | -548               |
| 未払費用の増減額(-は減少)          | 25            | -36           | 94            | 25            | -37                |
| 前受金の増減額(-は減少)           | 269           | -285          | -57           | 795           | -984               |
| 預り保証金の増減額(-は減少)         | -264          | -169          | -323          | -1,045        | 38                 |
| その他                     | 1,887         | 600           | 1,550         | -877          | -245               |
| <b>小計</b>               | <b>28,420</b> | <b>23,304</b> | <b>21,870</b> | <b>11,403</b> | <b>872</b>         |
| 利息及び配当金の受取額             | 71            | 86            | 96            | 60            | 36                 |
| 利息の支払額                  | -2,118        | -2,068        | -2,119        | -2,174        | -1,023             |
| 法人税等の支払額及び還付額           | -4,610        | -9,430        | -4,384        | -1,350        | -3,129             |
| <b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b> | <b>21,762</b> | <b>11,892</b> | <b>15,463</b> | <b>7,939</b>  | <b>-3,243</b>      |

# キャッシュ・フロー(C/F)の推移 投資C/F・財務C/F

(単位:百万円)

|                             | 2019/02(12M)   | 2020/02(12M)   | 2021/02(12M)   | 2022/02(12M)   | 2023/02<br>上半期(6M) |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------------|
| <b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>     |                |                |                |                |                    |
| 定期預金等の預入による支出               | -118           | -113           | -7             | -7             | -1                 |
| 定期預金等の払戻による収入               | 1,060          | 5,033          | -              | 30             | 20                 |
| 投資有価証券の取得による支出              | -539           | -2,361         | -547           | -606           | -256               |
| 投資有価証券の売却による収入              | 32             | 111            | 10             | 569            | -                  |
| 有形固定資産の取得による支出              | -15,440        | -11,244        | -16,447        | -5,798         | -4,501             |
| 有形固定資産の売却による収入              | -              | -              | 2,850          | 12,757         | 1,800              |
| 無形固定資産の取得による支出              | -425           | -562           | -1,468         | -195           | -13                |
| 出資金の払込による支出                 | -6             | -2             | -3             | -4             | -6                 |
| 出資金の回収による収入                 | 32             | -              | 15             | 0              | -                  |
| 差入保証金の差入による支出               | -16            | -34            | -0             | -16            | -0                 |
| 連結子会社の事業譲受に伴う支出             | -              | -187           | -              | -              | -                  |
| その他                         | -181           | -902           | -30            | -223           | -31                |
| <b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>     | <b>-15,602</b> | <b>-10,263</b> | <b>-15,630</b> | <b>6,502</b>   | <b>-2,990</b>      |
| <b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>     |                |                |                |                |                    |
| 短期借入金の純増減額(-は減少)            | 2,232          | 426            | 1,793          | -2,497         | 505                |
| 短期ノンリコースローンの純増減額(-は減少)      | -              | -              | -              | -              | -                  |
| 社債の発行による収入                  | 129            | 5,828          | 70             | -              | -                  |
| 社債の償還による支出                  | -112           | -193           | -274           | -274           | -137               |
| 長期借入れによる収入                  | 43,062         | 49,957         | 51,877         | 26,552         | 20,771             |
| 長期借入金の返済による支出               | -20,352        | -26,475        | -48,996        | -32,940        | -15,061            |
| 長期ノンリコースローンの借入れによる収入        | 3,500          | 5,300          | 3,300          | -              | 3,000              |
| 長期ノンリコースローンの返済による支出         | -18,473        | -17,701        | -1,301         | -1,467         | -788               |
| ストックオプションの行使による収入           | 143            | 95             | 4              | -              | -                  |
| 自己株式の取得による支出                | -2,999         | -2,999         | -2,999         | -1,499         | -1,667             |
| 非支配株主からの払込みによる収入            | 90             | -              | 10,000         | -              | -                  |
| 非支配株主への払戻による支出              | -              | -1,276         | -              | -              | -                  |
| 連結の範囲の変更を伴わない子会社株式等の売却による収入 | 100            | -              | -              | -              | -                  |
| 非支配株主への配当金の支払額              | -              | -8             | -5             | -2             | -2                 |
| 配当金の支払額                     | -2,972         | -3,416         | -3,298         | -3,230         | -3,196             |
| <b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>     | <b>4,346</b>   | <b>9,537</b>   | <b>10,167</b>  | <b>-15,360</b> | <b>3,423</b>       |



# 長期VISION「いちご 2030」“サステナブルインフラの「いちご」”

---

# 「サステナブルインフラ企業」として大きな成長を目指す

従来の心築を軸とした事業モデルをさらに進化させ、既存事業の継続的な成長に加え、持続性と安定性の高い新たな収益基盤を構築

## サステナブル

サステナブルとは、「持続可能な」という意味であり、人類最大の課題である「人間・社会・地球環境の持続可能な発展」を目指すうえで、重要な命題です

いちごの心築は、現存不動産に新たな価値を創造し、高効率で省資源の持続性の高い、サステナブルな事業モデルです

長期VISION「いちご2030」を通じて当社の事業活動をさらに進化させ、サステナブル経営、環境保全、100年不動産等、この重要な命題の解決に真摯に向き合っておりま

## インフラ

当社の事業は人々の暮らしに密接に関わっており、人々の生活を支える社会インフラおよび生活インフラでもあります

いちごは、入居するテナントや利用する人々の生活に目を向け、不動産を人々の健康や快適性を向上させ、暮らしをより豊かなものにするためのインフラとして捉え、徹底した心築とITの融合により、「ハード・インフラ」と「ソフト・インフラ」のさらなる融合を図ります

「ハード」だけでは対応できない顧客ニーズを発掘し、ニーズにオンリーワンとしての的確に対応することで、顧客価値・社会価値を飛躍的に向上してまいります

# サステナブルインフラの「いちご」

# 不動産を超え、「人」を主役に多様化するニーズに対応

## Change

見方を変えて「人」を中心に



## Chance

多様化するニーズに応える



# 経営目標(KPI)

## □ 資本生産性の目標

- ✓ ROE(自己資本利益率) 期間平均 15%以上(2020年2月期~2030年2月期)
  - 資本生産性の向上や安定収益基盤の創出により、将来のROEを向上
  - 長期にわたるROE15%以上の収益構造の確立と、株主価値の根幹である1株利益(EPS)の成長を図る
- ✓ 「JPX日経インデックス400」 11年間継続の組み入れ
  - 2030年8月の定期入替時までの継続した組み入れ

## □ キャッシュ創出力の目標

- ✓ エコノミック営業キャッシュフロー 11年間継続の当期純利益超過
  - 当社の高いキャッシュ・フロー創出力は成長投資と株主還元の源泉であり、その継続的な創出に注力

※「エコノミック営業キャッシュフロー」とは、決算短信の表紙に記載のとおり、営業活動によるキャッシュ・フローから販売用不動産および販売用発電設備の増減額(仕入・売却)の影響を除く営業活動によるキャッシュ・フロー

## □ 安定収益の目標

- ✓ ストック収益比率 2030年2月期 60%以上
  - 2019年2月期のストック収益比率53%を60%以上へ向上
  - 同時に、フロー収益も拡大させ、心築売却益中心の収益構造を分散化

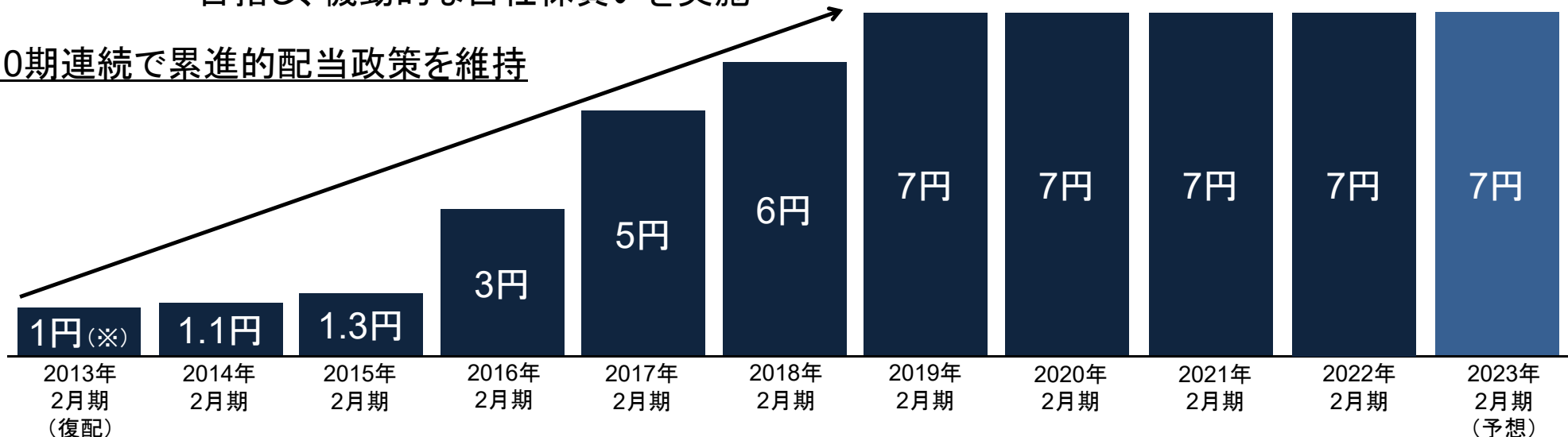
# 株主還元方針

## 配当の成長率と透明性、安定化に注力した株主還元策

- ✓ 「安心安定配当」の累進的配当政策 (Progressive Dividend Policy)
  - － 原則として「維持か増配」のみを明確な方針とし、「減配しない」ことにより盤石な安定収益基盤が可能にする「安心安定配当」を実現
- ✓ 「DOE (株主資本配当率) 3%以上」
  - － 株主資本を基準とすることで、期ごとの利益変動に左右されず長期にわたり安定的な配当の成長を目指すことが可能
- ✓ 機動的な自社株買い (新規)
  - － 株主価値向上に資する最適資本構成を目指し、機動的な自社株買いを実施

DOE3%以上の政策により、  
安定的な配当成長を目指す

10期連続で累進的配当政策を維持



# 長期VISION「いちご 2030」の達成に向けた新規事業の創出

---

# 「トップパートナー」としてJリーグと組み、地域活性化を目指す

「企業の存在意義は社会貢献である」という考えのもと、Jリーグとともに地域の振興を目指す

## Jリーグのスローガン

「Jリーグ100年構想 ～スポーツでもっと幸せな国へ。」

ホームタウンの市民・行政・企業が三位一体となった支援体制を持ち、その街のコミュニティとして発展する「地域に根差したスポーツクラブ」を目指し、スポーツ振興に留まらず、地域と一緒に街をつくる

## いちごの経営理念

「日本を世界一豊かに。その未来へ心を尽くす一期一会のいちご」

事業活動を通じて社会的責任を果たすことが最大の目標  
地域に密着した現場主義を徹底し、地域の皆様に安心、安全、快適を提供することで人々の生活を豊かにすることを目指す

トップパートナー唯一の不動産会社として、Jリーグから期待される「地域の活性化」におけるいちごの役割

- スタジアムの老朽化や運営費の削減等に対応し、最適な環境整備
- 人の豊かな暮らしを支え、各地域の人々とともに街づくり、健康づくりに貢献

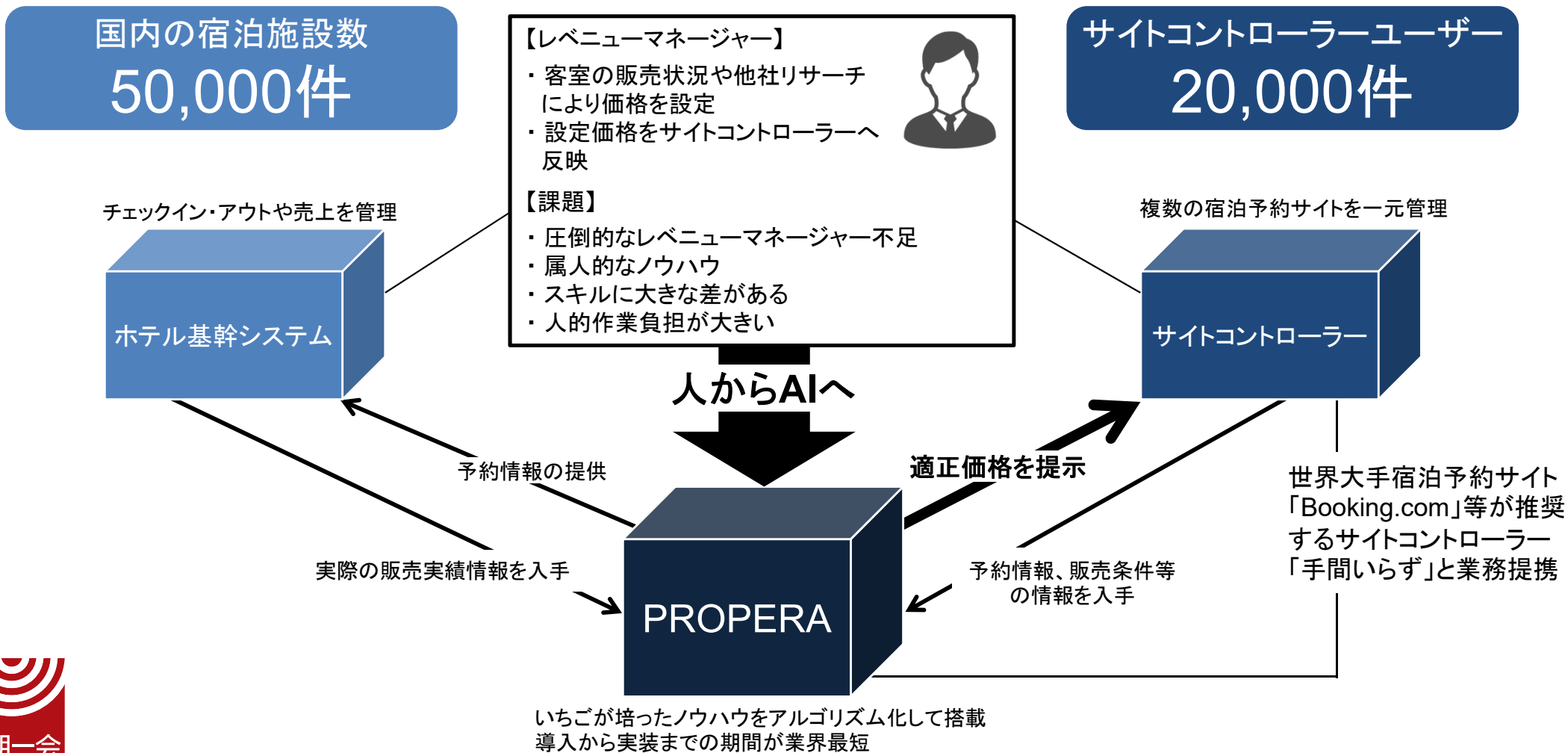


©J.LEAGUE



# いちごのAIレベニューマネジメントシステム「PROPERA」

- 「PROPERA」によるホテル収益の最大化と労働生産性の向上
- 宿泊施設の「課題解決」と「競争力強化」を実現
- 宿泊施設のニーズに合わせて「PROPERA-Lite<sup>(※)</sup>」も構築 (※) 設定宿泊料金水準の高い、安いのみを提供





# PROPERA：外販を加速

## 市場シェア拡大に向けたプロモーションを本格始動

### 施策①

#### プロモーション版によるシェア拡大

##### PROPERA-Lite

- ・ 料金の高低水準のみ提示、手動操作
- ・ 導入時コストなし、作業軽微
- ・ 使用料 2.6万円(月額/1棟あたり)

### 施策②

#### サイトコントローラー各社とのシステム連携

提携予定各社の取り扱い宿泊施設数

約 **18,000** 棟

(全体の90%)

5年内 2,000棟へ **シェア拡大**

収益連動型への移行により **収益性向上**

##### 収益連動型

- ・ 完全自動のフルパッケージ版
  - ・ 使用料 売上の1%(月額/1棟あたり)※
- ※ スタンダードプランの場合

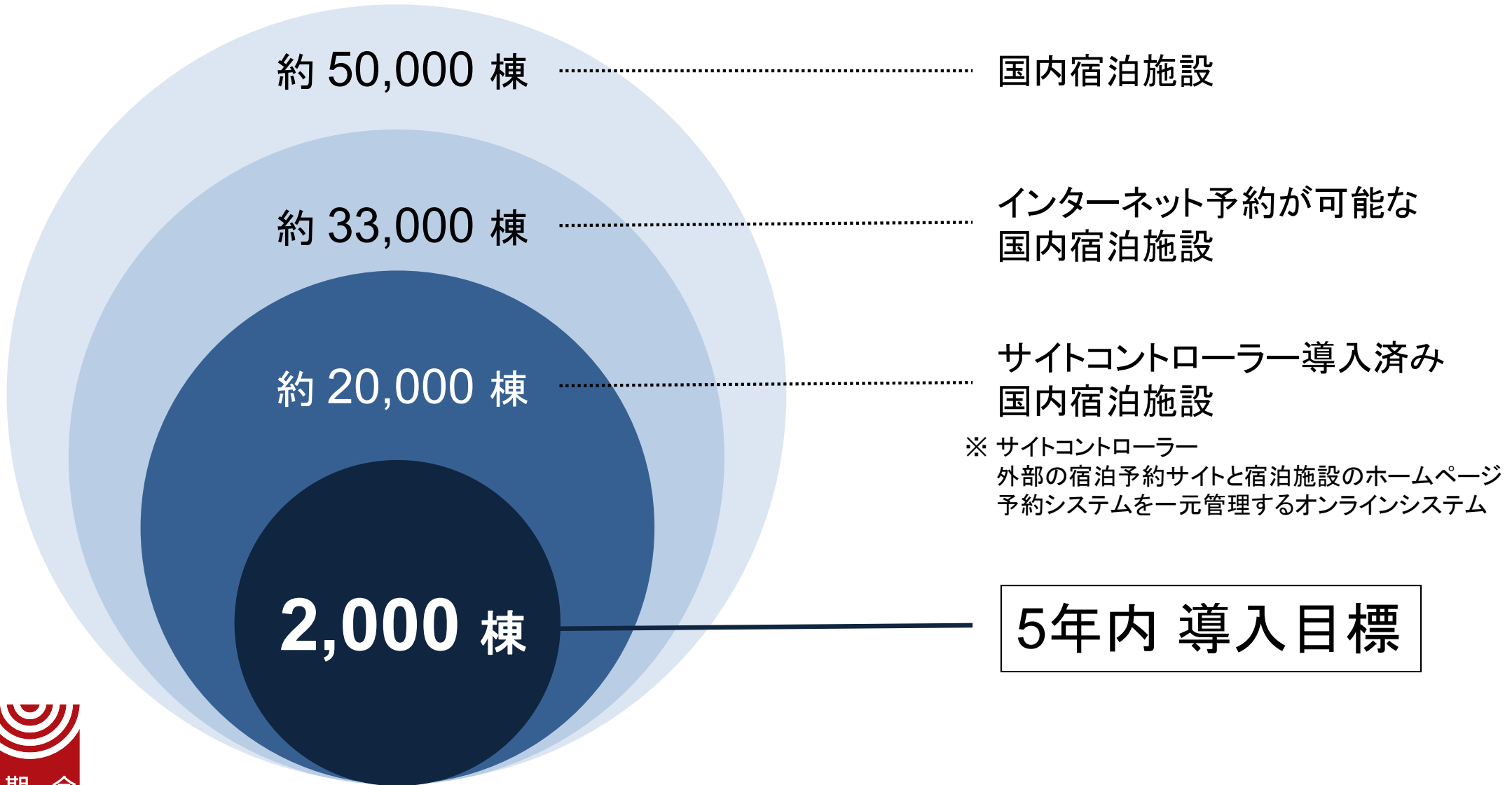
【収益連動型によるいちごの収益例】

RevPAR 6,000円 / 100室 の宿泊施設

いちごの年間収益 1棟あたり 約 **2百万円**

# PROPERA：市場規模

## 5年内 2,000棟 へシェア拡大を目指す



# AIレベニューマネジメント「PROPERA」：ストック収益の成長

## シェア拡大の加速により、ストック収益の成長に貢献

外部販売開始

シェア拡大加速

ノンアセット・ストック収益への貢献

### ユーザー獲得に向けた取り組み

#### 【スペック強化】

- ・ サイトコントローラー(※1)との連携拡大 (市場の約9割をカバー)
- ・ ホテル基幹システム(※2)との連携拡大

#### 【プロモーション】

- ・ 「PROPERA-Lite」(※3)の提供
- ・ トライアルによる機能体験促進

### ホテル売上向上に伴う収益拡大

#### 【事業環境の好転】

- ・ 国内宿泊需要 回復傾向
- ・ オペレーションコスト見直し機運上昇

### 安定したストック収益の成長

**2,000 棟**  
想定市場シェア  
10% (※4)

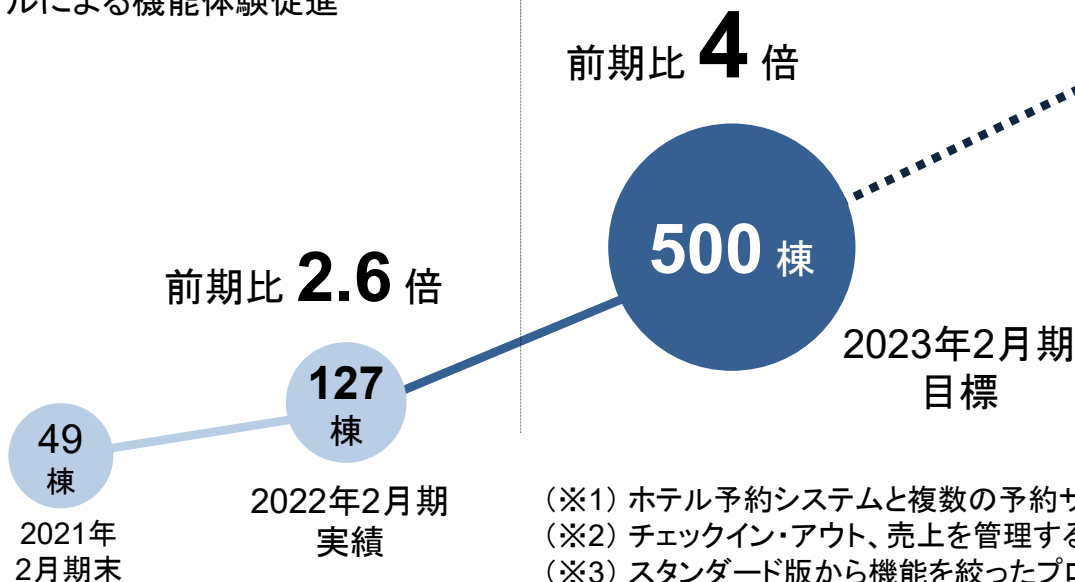
2026年2月期  
目標

#### ■ 収益イメージ

利用料：ホテル売上の1%

RevPAR 6,000円 / 100室 の場合

年間収益 **200万円 / 棟**



- (※1) ホテル予約システムと複数の予約サイトを連結し、一元管理するホテル外部のシステム
- (※2) チェックイン・アウト、売上を管理するホテル内部のシステム
- (※3) スタンダード版から機能を絞ったプロモーション版
- (※4) サイトコントローラーを導入している国内宿泊施設(20,000件)

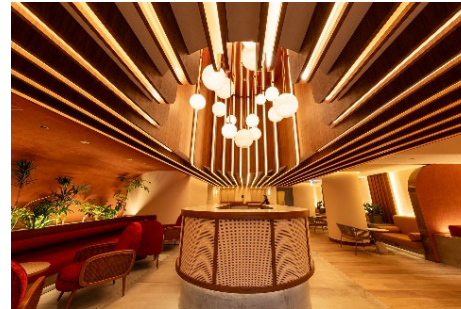
# 博多ホテルズによるホテル運営事業

- 観光客数の伸びが期待できる九州・山口地区におけるホテル運営を開始

- ✓ 2019年6月より3ホテルで事業開始  
14ホテルを運営中

- 「PROPERA」を導入

- ✓ 年間収益 約10~40%アップの実績あり
- ✓ いちご保有以外のホテル運営、マスターリース等のノンアセットビジネスを展開



「ザ・ワンファイブテラス福岡」(福岡県福岡市)

## 博多ホテルズ

博多ホテルズのロゴは、博多織の代表的な縞から孝行縞と呼ばれる、子が親を慕う様子に見えるものがモチーフ  
いちごの社名の由来である「一期一会」、信頼、絆、謙虚を表現  
配色は献上五色とし、いちごの人事理念である多様性、ダイバーシティを表現



# いちごアニメーション アニメと様々な業種業界の連動

- 押井守総監督、西村純二監督新作アニメ「ぶらどらぶ」配信開始
  - ✓ 既存事業とシナジーのある新規事業として「いちごアニメーション株式会社」を設立
  - ✓ 床を“貸す”から、テナントとの連携で“活用する”新たな事業ノウハウの獲得、実施
  - ✓ 様々な業種業界との連動により、いちごならではの横断的な役割を担う
- アニメ放映・配信等のみならず、保有権利に裏付けされたDVD・CD・グッズ販売等による収益化
- コンテンツを活用した不動産の活性化
  - ✓ アニメとエンターテインメント(音楽&ダンス)・グッズ販売・観光を繋ぎ、保有不動産を価値向上
    - －「AKIBAカルチャーズZONE」にてテナントとの協働によるイベントやグッズ限定販売による集客力・収益力強化



©2020 押井守／いちごアニメーション



AKIBAカルチャーズZONE



- 本資料は当社の企業説明に関する情報提供を目的としたものであり、当社が発行する有価証券の投資を勧誘する目的で提供されるものではありません。本資料に含まれた数値、情報、意見、その他の記述の正確性、完全性、妥当性等を保証するものでなく、当該数値、情報、意見、その他の記述を使用した、またはこれらに依拠したことに基づく損害、損失または結果についても何ら補償するものではありません。
- 本資料には、当社の見通し、目標、計画、戦略などの将来に関する記述が含まれております。これらの将来に関する記述は、資料作成時点における当社の判断および仮定に基づいており、将来における当社の実際の業績または展開と大きく異なる可能性があります。
- なお、本資料に記載された内容は、資料作成時点のものであり、今後予告なしに変更されることがあります。



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

### 【お問合せ】

いちご株式会社(東証プライム市場 2337)

IR推進部

TEL : 03-3502-4818

E-mail : [ir@ichigo.gr.jp](mailto:ir@ichigo.gr.jp)

[www.ichigo.gr.jp](http://www.ichigo.gr.jp)

