



# 2026年2月期 第1四半期 決算説明資料

July 15, 2025

いちご株式会社 (2337)  
Ichigo Inc.

# Make More Sustainable

私たちは  
人々の豊かな暮らしを支える  
サステナブルインフラ企業です



サステナブルインフラ

いちご

(プライム 2337)



いちごウエイトリフティング部  
三宅宏実コーチ・村上英士朗選手(タンク村上)



# いちごの心築(しんちく)

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



社会的意義 サステナブル不動産・サステナブル社会

# 目次

## 2026年2月期 第1四半期 サマリー

## 2026年2月期 第1四半期 連結業績

- ✓ ALL-IN営業利益 -20%、キャッシュEPS -12%(前年同期比)
- ✓ 事業ポートフォリオによる安定性・成長性を両立した盤石な収益基盤
- ✓ アセットマネジメント：ALL-IN営業利益 +56%(前年同期比)
- ✓ 心築：ALL-IN営業利益 -29%(前年同期比)
- ✓ ホテル：ALL-IN営業利益 +47%(前年同期比)
- ✓ いちごオーナーズ：ALL-IN営業利益 -99%(前年同期比)
- ✓ クリーンエネルギー：ALL-IN営業利益 +3%(前年同期比)

## いちごのサステナブル経営

- ✓ 盤石な収益モデル
- ✓ スtock収益とフロー収益の融合による強力なキャッシュ収益創出力
- ✓ 堅固なStock収益
- ✓ 強固な事業モデルを支える盤石な資金調達

## 「サステナブルインフラ企業」としての持続的な成長

- ✓ 厳選した取得と売却
- ✓ 心築事業：  
いちごのセットアップオフィス：ニーズを捉えた優良オフィスの創造  
いちご本郷三丁目ビル セットアップフロア賃料 1.8倍に成長  
トレードピアお台場 ニーズ対応とコミュニティ創出による稼働向上

- ✓ ホテル・ホテルAMのキャッシュ収益 前年同期比 +33%
- ✓ いちごオーナーズ：  
高付加価値レジデンスの提供による事業拡大  
「いちご・レジデンス・トークン」200~400億円の新規組成を予想
- ✓ AM：多様な成長チャネルによるAUM拡大
- ✓ クリーンエネルギー事業：  
安定収益のさらなる拡大に向けた再生可能エネルギーの多様化  
システム用蓄電池事業への参入：環境課題へのさらなる貢献

## 株主還元

- ✓ 機動的な自社株買い：総額50億円取得中
- ✓ 増配：4期連続 増配予想(前期比 +10%)
- ✓ 「いちご」リーグ株主・投資主優待」制度

## サステナブルな世界実現に向けた取り組み

- ✓ 外部評価：CDP2024 ダブルAリスト企業に初選定
- ✓ RE100：再生可能エネルギーへの切り替え 100%完了
- ✓ いちごのクライメート・ポジティブ(CO2削減量 / 排出量比較)

## Appendix

# 2026年2月期 第1四半期 サマリー

---

□ ALL-IN営業利益 -20%、キャッシュEPS -12%(前年同期比)

今期最高益更新予想に変更なし

✓ ストック収益 : +12%(前年同期比)

過去最高益更新に向け順調に推移(目標進捗率26%)

✓ フロー収益 : -45%(前年同期比)

2Q以降売却拡大により、過去最高益更新を見込む

□ ホテル : 2ホテルが「THE KNOT」へリブランド休館中も、大幅な収益成長継続

ALL-IN営業利益 前年同期比 +47%

□ クリーンエネルギー : 環境課題へのさらなる貢献に向け

系統用蓄電池事業へ参入、来期稼働開始を予定

□ 50億円の自社株買いを実施中

✓ 32億円取得済み

✓ 上限取得株式数 : 16百万株(発行済み株式総数の4%)

# 2026年2月期 第1四半期 連結業績

---

# ALL-IN営業利益 -20%、キャッシュEPS -12%(前年同期比)

徹底的なキャッシュ・フロー経営により、キャッシュ純利益は会計利益の1.6倍

(単位:百万円)

|                         | 2025年<br>2月期1Q<br>前年同期 | 2026年<br>2月期1Q<br>今期 | 増減率           | 2026年<br>2月期<br>通期予想 | 前期比           |
|-------------------------|------------------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
| 営業利益                    | 4,221                  | 3,468                | -17.8%        | 19,500               | +19.6%        |
| <b>ALL-IN 営業利益 (※1)</b> | <b>5,880</b>           | <b>4,695</b>         | <b>-20.2%</b> | <b>28,400</b>        | <b>+14.2%</b> |
| 経常利益                    | 3,716                  | 2,328                | -37.4%        | 14,800               | +7.5%         |
| <b>ALL-IN 経常利益</b>      | <b>5,376</b>           | <b>3,555</b>         | <b>-33.9%</b> | <b>23,700</b>        | <b>+6.2%</b>  |
| 純利益                     | 3,591                  | 2,331                | -35.1%        | 16,000               | +5.4%         |
| <b>キャッシュ純利益 (※2)</b>    | <b>4,487</b>           | <b>3,823</b>         | <b>-14.8%</b> | <b>20,500</b>        | <b>+5.7%</b>  |
| 1株あたり純利益(EPS)           | 8.18円                  | 5.52円                | -32.6%        | 38.13円               | +9.4%         |
| <b>キャッシュEPS</b>         | <b>10.22円</b>          | <b>9.05円</b>         | <b>-11.5%</b> | <b>48.85円</b>        | <b>+9.8%</b>  |

## (※1) 事業利益創出の実力値

ALL-IN営業利益 4,695 = 営業利益 3,468 + 特別利益に計上される心築およびホテルの資産売却益 1,227

## (※2) キャッシュ創出の実力値

キャッシュ純利益 3,823 = 当期純利益 2,331 + ノンキャッシュ費用(減価償却費・のれん償却費等) 1,492

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

# 事業ポートフォリオによる安定性・成長性を両立した盤石な収益基盤

- アセットマネジメントおよびホテルが大きく増益
- 心築・いちごオーナーズでフロー収益前年同期減収、2Q以降で拡大を見込む

## ■ ALL-IN営業利益

(単位:百万円)

| セグメント                 | 2025年<br>2月期 1Q<br>前年同期 | 2026年<br>2月期 1Q<br>今期 | 増減率    | 2026年<br>2月期<br>通期予想 | 前期比    |
|-----------------------|-------------------------|-----------------------|--------|----------------------|--------|
| アセットマネジメント            | 404                     | 629                   | +55.5% | 1,800                | -31.1% |
| 心築                    | 2,786                   | 1,970                 | -29.3% | 13,400               | +67.1% |
| ホテル                   | 1,065                   | 1,569                 | +47.4% | 6,100                | -33.4% |
| いちごオーナーズ              | 1,137                   | 13                    | -98.8% | 5,600                | +68.2% |
| クリーンエネルギー             | 484                     | 498                   | +2.9%  | 1,500                | -13.0% |
| 調整額<br>(セグメント間取引消去額等) | 2                       | 14                    | —      | —                    | —      |
| ALL-IN営業利益 合計         | 5,880                   | 4,695                 | -20.2% | 28,400               | +14.2% |

# アセットマネジメント：ALL-IN営業利益 +56% (前年同期比)

- ストック収益 +11%：いちごオフィス・いちごホテル NOI向上により増益  
いちご・レジデンス・トークン 運営件数増加により増益
- フロー収益 +151%：いちごオフィスおよび私募ファンドの物件売却により増益

|                   | 2025年<br>2月期 1Q<br>前年同期 | 2026年<br>2月期 1Q<br>今期 | 増減額         | 増減率            | 2026年<br>2月期<br>通期予想 | (単位:百万円) |
|-------------------|-------------------------|-----------------------|-------------|----------------|----------------------|----------|
| いちごオフィス           | 323                     | 339                   | +16         | +5.0%          | —                    |          |
| いちごホテル            | 131                     | 150                   | +18         | +14.1%         | —                    |          |
| いちごグリーン           | 19                      | 18                    | -1          | -5.4%          | —                    |          |
| 私募ファンド / REIT     | 30                      | 30                    | +0          | +0.3%          | —                    |          |
| セキュリティ・トークン       | 27                      | 50                    | +23         | +83.3%         | —                    |          |
| その他               | 14                      | 14                    | +0          | +5.0%          | —                    |          |
| <b>ストック収益</b>     | <b>547</b>              | <b>604</b>            | <b>+57</b>  | <b>+10.5%</b>  | <b>2,601</b>         |          |
| いちごオフィス           | 54                      | 276                   | +222        | +412.8%        | —                    |          |
| いちごホテル            | —                       | —                     | —           | —              | —                    |          |
| いちごグリーン           | —                       | —                     | —           | —              | —                    |          |
| 私募ファンド / REIT     | 18                      | 134                   | +115        | +610.8%        | —                    |          |
| セキュリティ・トークン       | 102                     | 28                    | -73         | -72.1%         | —                    |          |
| <b>フロー収益</b>      | <b>175</b>              | <b>440</b>            | <b>+264</b> | <b>+150.8%</b> | <b>658</b>           |          |
| 減価償却費(原価)         | —                       | —                     | —           | —              | —                    |          |
| 販管費               | -416                    | -508                  | -91         | +21.9%         | —                    |          |
| 調整額               | 99                      | 93                    | -5          | —              | —                    |          |
| <b>ALL-IN営業利益</b> | <b>404</b>              | <b>629</b>            | <b>+224</b> | <b>+55.5%</b>  | <b>1,800</b>         |          |

# 心築：ALL-IN営業利益 -29%（前年同期比）

- ストック収益 +11%：オフィス、商業の賃料収入が増加
  - ✓ オフィスはトレードピアお台場の稼働向上が寄与
- フロー収益 -45%：2Q以降拡大を見込み、1Q前年同期比では減益

|                   | 2025年<br>2月期 1Q<br>前年同期 | 2026年<br>2月期 1Q<br>今期 | 増減額           | 増減率           | 2026年<br>2月期<br>通期予想 | (単位:百万円) |
|-------------------|-------------------------|-----------------------|---------------|---------------|----------------------|----------|
| オフィス賃料収入          | 662                     | 755                   | +93           | +14.2%        | —                    |          |
| 商業賃料収入            | 849                     | 871                   | +21           | +2.5%         | —                    |          |
| その他(物流・底地等)       | 309                     | 386                   | +77           | +24.9%        | —                    |          |
| <b>ストック収益</b>     | <b>1,821</b>            | <b>2,013</b>          | <b>+192</b>   | <b>+10.6%</b> | <b>8,903</b>         |          |
| オフィス売却益           | 697                     | —                     | -697          | —             | —                    |          |
| オフィス売却益(固定資産)     | 1,178                   | —                     | -1,178        | —             | —                    |          |
| 商業売却益             | —                       | —                     | —             | —             | —                    |          |
| 商業売却益(固定資産)       | 478                     | 782                   | +304          | +63.6%        | —                    |          |
| その他(※)            | 5                       | 526                   | +521          | —             | —                    |          |
| <b>フロー収益</b>      | <b>2,358</b>            | <b>1,308</b>          | <b>-1,050</b> | <b>-44.5%</b> | <b>10,531</b>        |          |
| 減価償却費(原価)         | -351                    | -348                  | +3            | -0.9%         | —                    |          |
| 販管費               | -994                    | -956                  | +38           | -3.9%         | —                    |          |
| 調整額               | -47                     | -47                   | +0            | —             | —                    |          |
| <b>ALL-IN営業利益</b> | <b>2,786</b>            | <b>1,970</b>          | <b>-815</b>   | <b>-29.3%</b> | <b>13,400</b>        |          |

(※) コインランドリー事業の売却益

# ホテル： ALL-IN営業利益 +47% (前年同期比)

ストック収益 +34%：2ホテルがリブランド休業中も、内・外部成長により大きく成長

- ✓ THE KNOT TOKYO Shinjukuの収益成長継続、前期取得ホテルの収益貢献
- ✓ ホテル好業績を受け、オペレーター収益も増益(前年同期比 +21%)

|                          | 2025年<br>2月期 1Q<br>前年同期 | 2026年<br>2月期 1Q<br>今期 | 増減額         | 増減率           | 2026年<br>2月期<br>通期予想 | (単位:百万円) |
|--------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------|---------------|----------------------|----------|
| ホテル賃貸収益等                 | 1,095                   | 1,532                 | +437        | +39.9%        | —                    |          |
| オペレーター収益 &<br>PROPERA利用料 | 564                     | 682                   | +118        | +21.0%        | —                    |          |
| <b>ストック収益</b>            | <b>1,659</b>            | <b>2,214</b>          | <b>+555</b> | <b>+33.5%</b> | <b>6,833</b>         |          |
| ホテル売却益                   | —                       | -3                    | -3          | —             | —                    |          |
| ホテル売却益(固定資産)             | —                       | —                     | —           | —             | —                    |          |
| <b>フロー収益</b>             | <b>—</b>                | <b>-3</b>             | <b>-3</b>   | <b>—</b>      | <b>2,030</b>         |          |
| 減価償却費(原価)                | -298                    | -283                  | +15         | -5.2%         | —                    |          |
| 販管費                      | -279                    | -348                  | -68         | +24.5%        | —                    |          |
| 調整額                      | -15                     | -9                    | +5          | —             | —                    |          |
| <b>ALL-IN営業利益</b>        | <b>1,065</b>            | <b>1,569</b>          | <b>+504</b> | <b>+47.4%</b> | <b>6,100</b>         |          |

# いちごオーナーズ：ALL-IN営業利益 -99%(前年同期比)

- ストック収益 -78%：新規取得物件拡大によるリーシングコスト増加により減益
- フロー収益 -74%：2Q以降拡大を見込み、1Q前年同期比では減益

|              | 2025年<br>2月期 1Q<br>前年同期 | 2026年<br>2月期 1Q<br>今期 | 増減額    | 増減率    | 2026年<br>2月期<br>通期予想 | (単位:百万円) |
|--------------|-------------------------|-----------------------|--------|--------|----------------------|----------|
| ストック収益(賃料収入) | 245                     | 55                    | -190   | -77.6% | 666                  |          |
| フロー収益(売却益)   | 1,211                   | 312                   | -899   | -74.2% | 6,310                |          |
| 減価償却費(原価)    | —                       | —                     | —      | —      | —                    |          |
| 販管費          | -319                    | -353                  | -34    | +10.7% | —                    |          |
| 調整額          | —                       | —                     | —      | —      | —                    |          |
| ALL-IN営業利益   | 1,137                   | 13                    | -1,124 | -98.8% | 5,600                |          |

# クリーンエネルギー：ALL-IN営業利益 +3% (前年同期比)

ストック収益 +3%：前年と同水準で安定的に推移

✓ 発電量：57,855MWh(前年同期比 +3.3%)

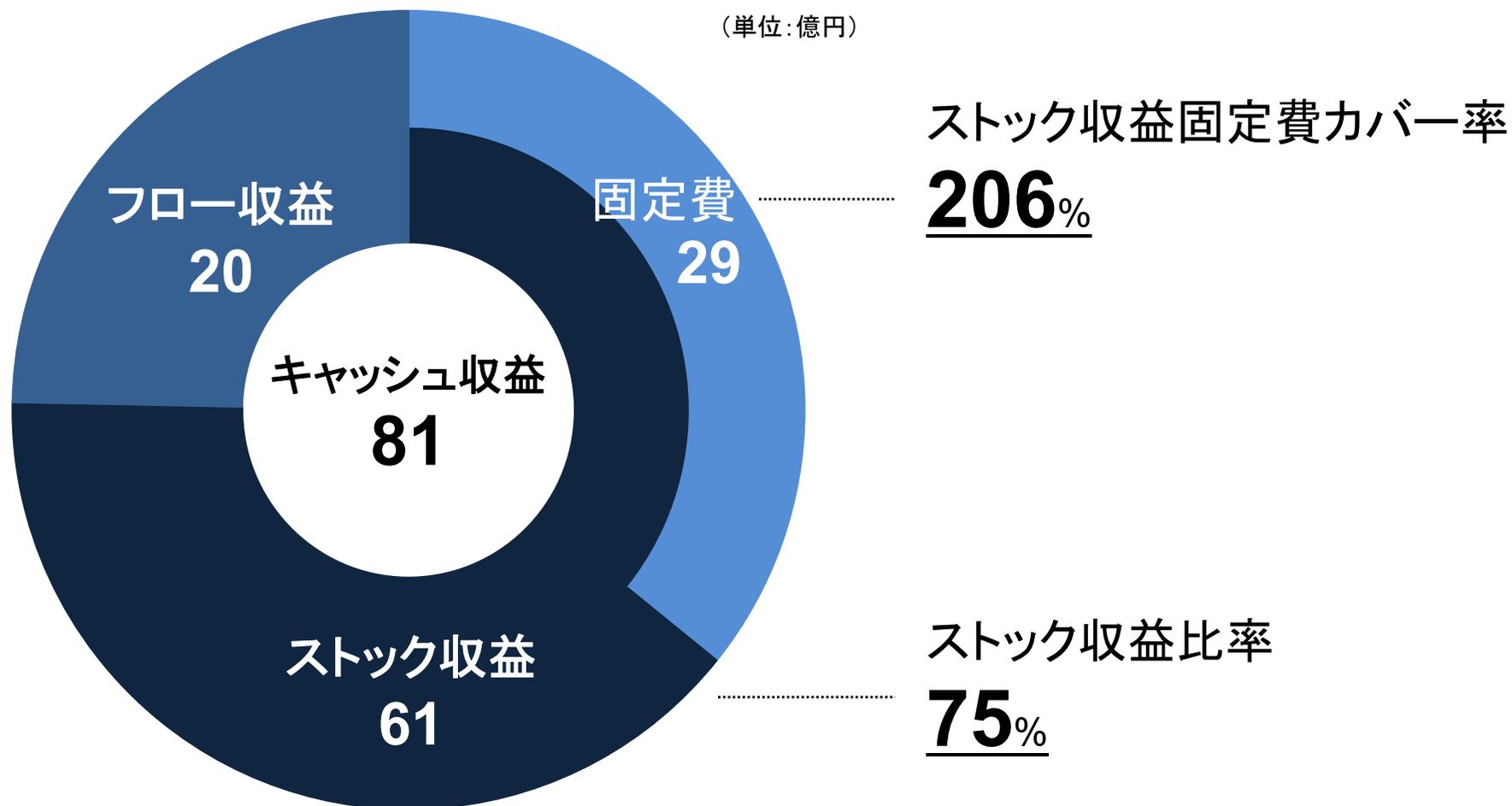
|              | 2025年<br>2月期 1Q<br>前年同期 | 2026年<br>2月期 1Q<br>今期 | 増減額 | 増減率   | 2026年<br>2月期<br>通期予想 | (単位:百万円) |
|--------------|-------------------------|-----------------------|-----|-------|----------------------|----------|
| ストック収益(売電収入) | 1,216                   | 1,247                 | +31 | +2.6% | 4,500                |          |
| フロー収益(売却益)   | —                       | —                     | —   | —     | —                    |          |
| 減価償却費(原価)    | -489                    | -499                  | -9  | +2.0% | —                    |          |
| 販管費          | -241                    | -249                  | -7  | +3.3% | —                    |          |
| 調整額          | —                       | —                     | —   | —     | —                    |          |
| ALL-IN営業利益   | 484                     | 498                   | +13 | +2.9% | 1,500                |          |

# いちごのサステナブル経営

---

# 盤石な収益モデル

固定費を大きく上回るストック収益による、持続性・安定性の高い収益基盤



キャッシュ収益 : 売上総利益 + 特別損益に計上される心築およびホテルの資産売却損益 + 減価償却費

ストック収益 : 主に賃貸収益、売電収益、AMのベース運用フィー等

フロー収益 : 主に心築およびホテルの資産売却損益

固定費 : 固定販管費 + 支払利息

# ストック収益とフロー収益の融合による強力なキャッシュ収益創出力

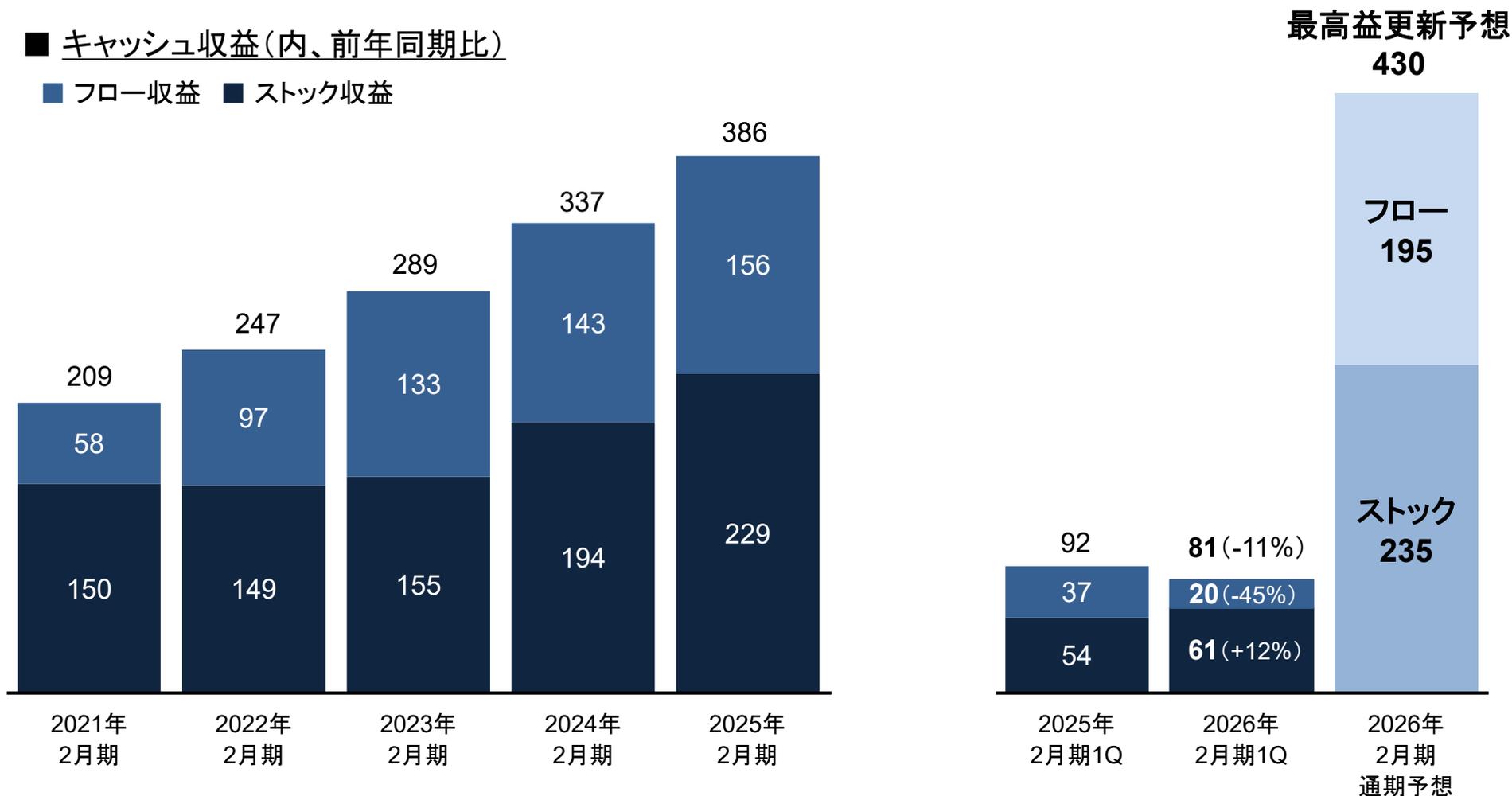
## キャッシュ収益 過去最高益更新を予想

(単位:億円)

- ✓ ストック収益：過去最高益更新に向け順調に進捗
- ✓ フロー収益：前年同期比で減益も、通期で過去最高益更新を予想

### ■ キャッシュ収益(内、前年同期比)

■ フロー収益 ■ ストック収益



キャッシュ収益：売上総利益 + 特別損益に計上される心築およびホテルの資産売却損益 + 減価償却費

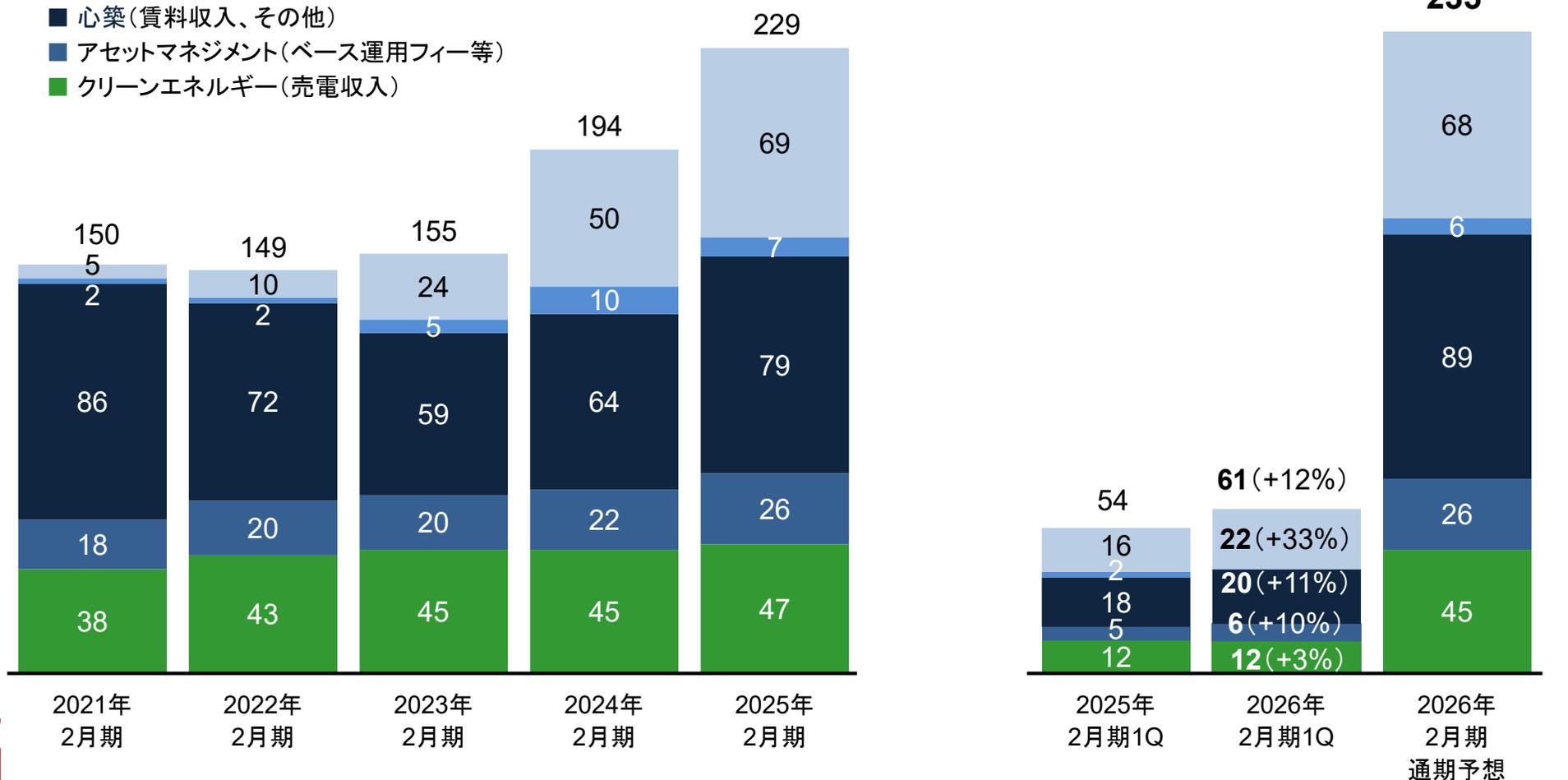
# 堅固なストック収益

過去最高益更新に向かって順調に推移(進捗率 26%)

(単位: 億円)

## ■ 各セグメント ストック収益内訳(内、前年同期比)

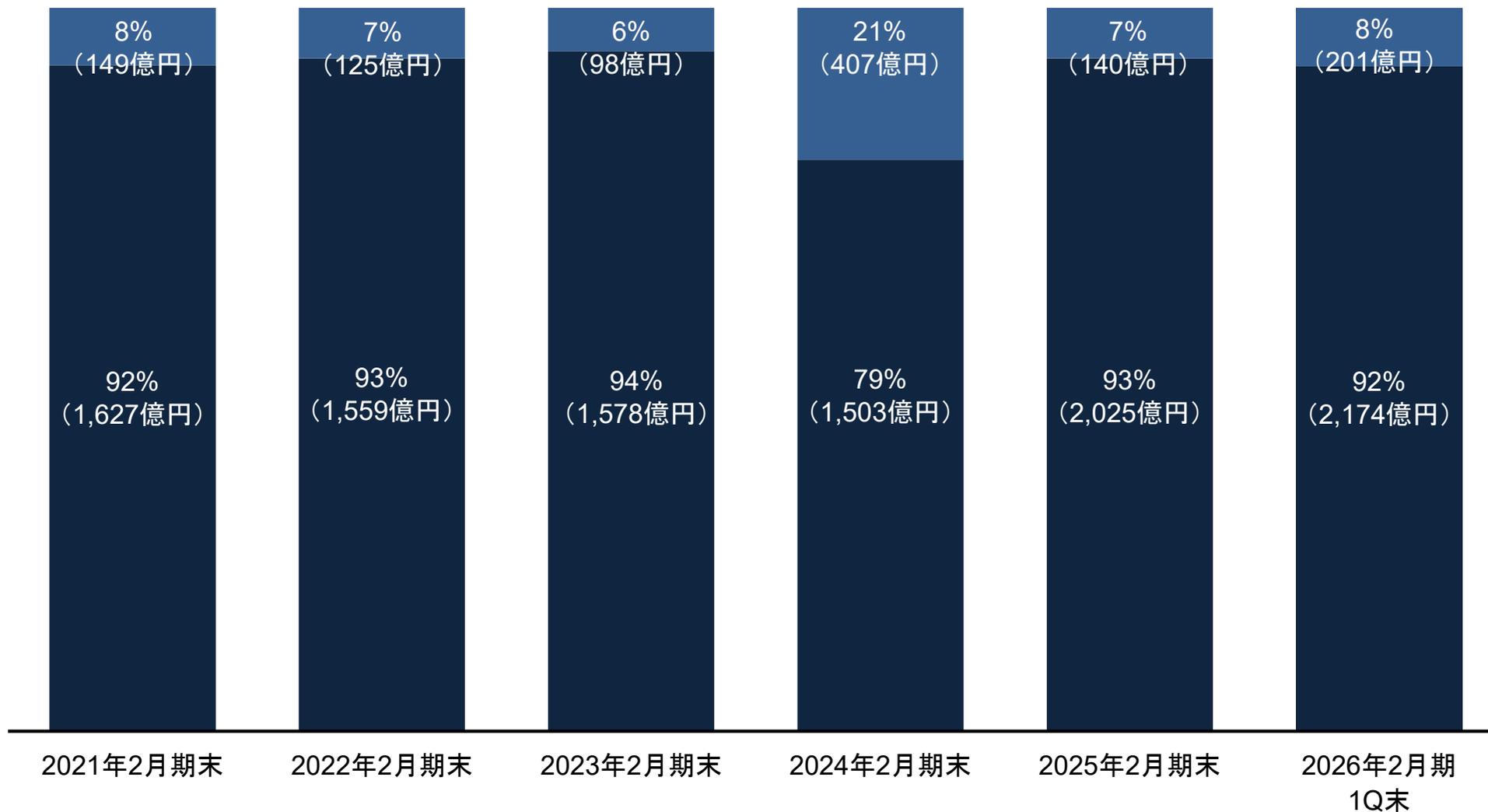
- ホテル(賃料 + オペレーション収入 + PROPERA利用料)
- いちごオーナーズ(賃料収入)
- 心築(賃料収入、その他)
- アセットマネジメント(ベース運用フィー等)
- クリーンエネルギー(売電収入)



# 強固な事業モデルを支える盤石な資金調達 ①

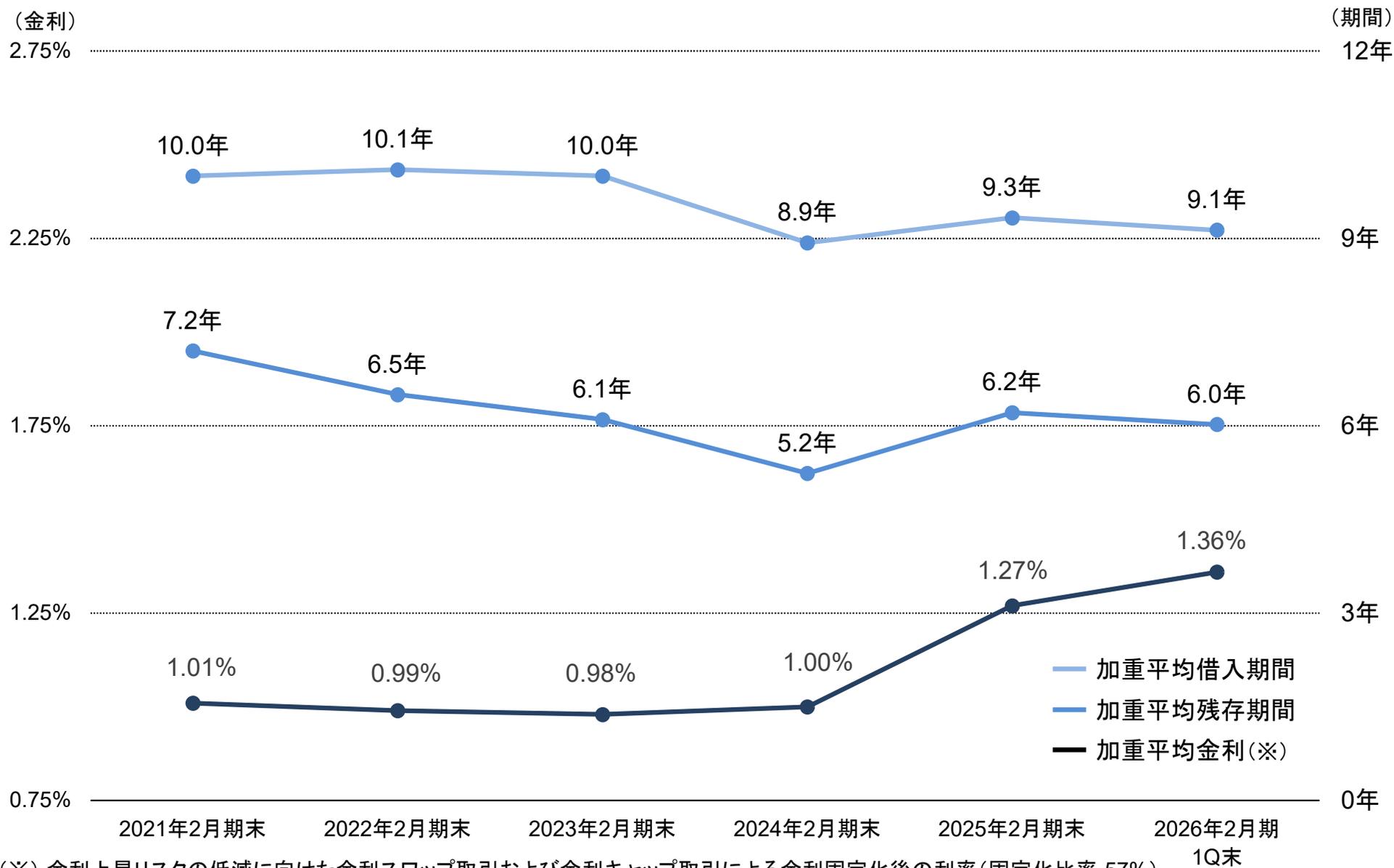
## ■ コーポレート借入金の長期割合

■ 短期 ■ 長期



# 強固な事業モデルを支える盤石な資金調達 ②

## ■ 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



(※) 金利上昇リスクの低減に向けた金利スワップ取引および金利キャップ取引による金利固定化後の利率(固定化比率 57%)

## 「サステナブルインフラ企業」としての持続的な成長

---

# 厳選した取得と売却

□ 取得(簿価) : 178億円(契約済み含め450億円)

✓ 心築 : ロジスティクス1物件25億円(契約済みロジスティクス2物件含め107億円)

✓ ホテル : 1ホテル18億円

✓ いちごオーナーズ : 130億円(契約済み含め321億円)

□ 売却(売上) : 42億円

✓ 心築 : 商業1物件19億円

✓ いちごオーナーズ : 21億円

■ 1Q(3M) : 135億円の買い越し

(単位:百万円)

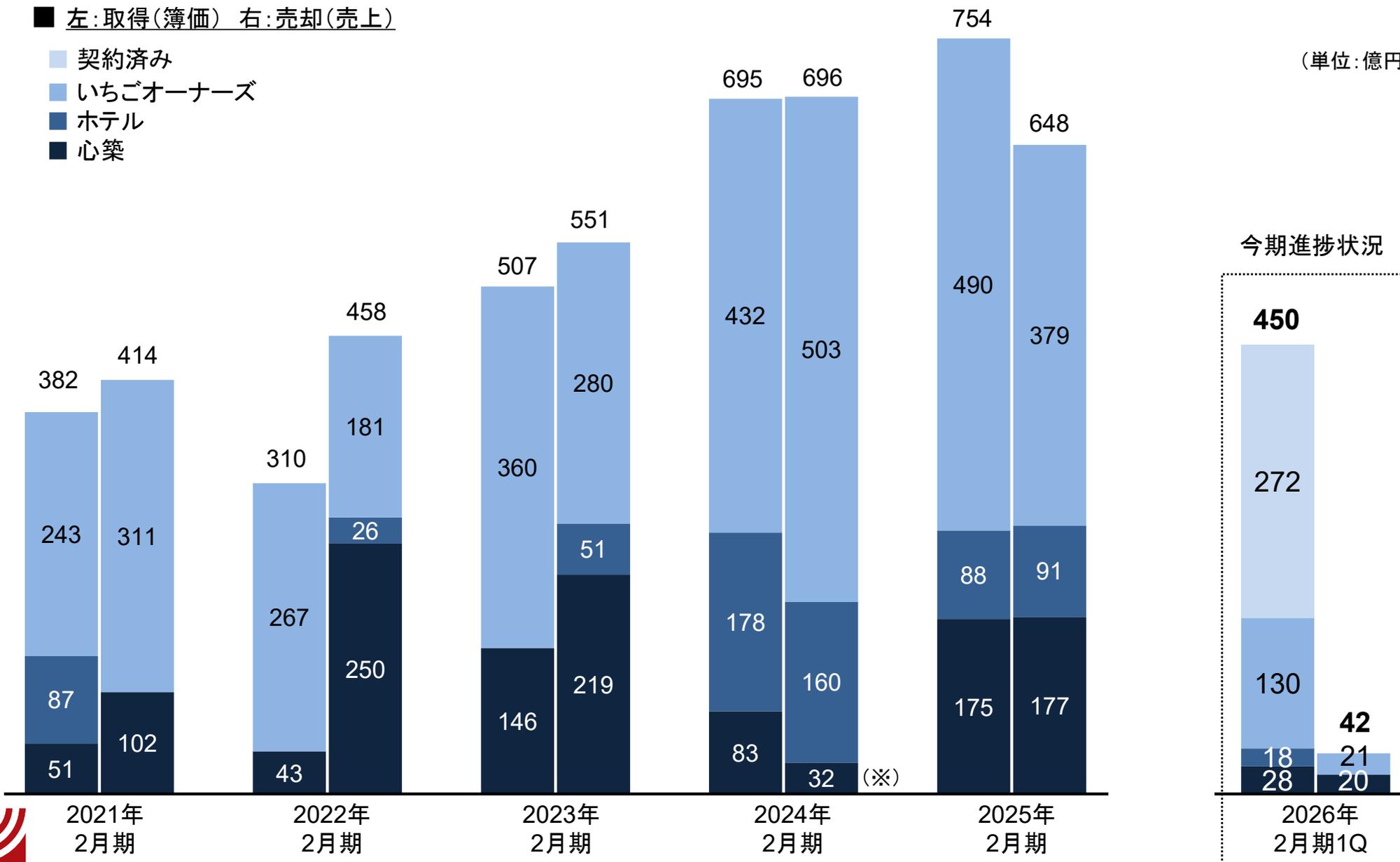
|          | 取得      |        | 売却    |           | 差額<br>(A)-(B) |
|----------|---------|--------|-------|-----------|---------------|
|          | 件数      | 簿価(A)  | 件数    | 売上高(B)    |               |
| 心築       | オフィス    | -      | -     | -         | -             |
|          | 商業      | -      | -     | 1         | 1,936         |
|          | ロジスティクス | 1      | 2,566 | -         | -             |
|          | レジデンス   | 1      | 325   | 2         | 145           |
| ホテル      | 1       | 1,879  | -     | -         | 1,879         |
| いちごオーナーズ | 10      | 13,037 | 3     | 2,142     | 10,894        |
| 合計       | 13      | 17,808 | 6     | 4,224     | 13,584        |
|          |         |        |       | (簿価)3,068 |               |

# 厳選した取得と売却(推移)

■ 左:取得(簿価) 右:売却(売上)

- 契約済み
- いちごオーナーズ
- ホテル
- 心築

(単位:億円)



(※) セルフストレージ事業売却益 39億円は含まず

© Ichigo Inc. All rights reserved.

# いちごのセットアップオフィス：ニーズを捉えた優良オフィスの創造

- スタートアップ・ベンチャー・中小企業様のニーズに応え、成長を力強くサポート
  - ✓ 生産性が高く汎用的な空間、人材採用・定着につながる快適性・グレードを追求
  - ✓ 入居～事業開始までのイニシャルコストと時間を大幅に低減・短縮
- いちごが主軸とする中規模オフィスと親和性が高く、広く横展開が可能
  - ✓ ノウハウ蓄積と応用の好循環により、さらに付加価値が高いオフィス創造に発展

## ■ セットアップオフィス 累計実績(売却済み物件含む)

導入数：10棟25区画 賃料向上：**1.6倍**(平均)

## ■ セットアップオフィス事例(いちご目黒ビル)



# いちご本郷三丁目ビル セットアップフロア賃料 1.8倍に成長

## □ エリア特性に照らし、セットアップオフィスを導入

- ✓ スタートアップ企業の拠点として注目のエリアで、成長を支援するオフィス空間を提供
- ✓ 1フロアを3つのセットアップ区画に分割、機能・デザイン等、周辺ビルとグレード差別化
- ✓ 3区画全て入居済み、フロア賃料の総額は1.8倍に成長

## □ 空室発生に合わせて、今後も順次セットアップオフィスを導入予定

### ■ セットアップオフィス導入効果

フロア賃料収入総額：**1.8倍**

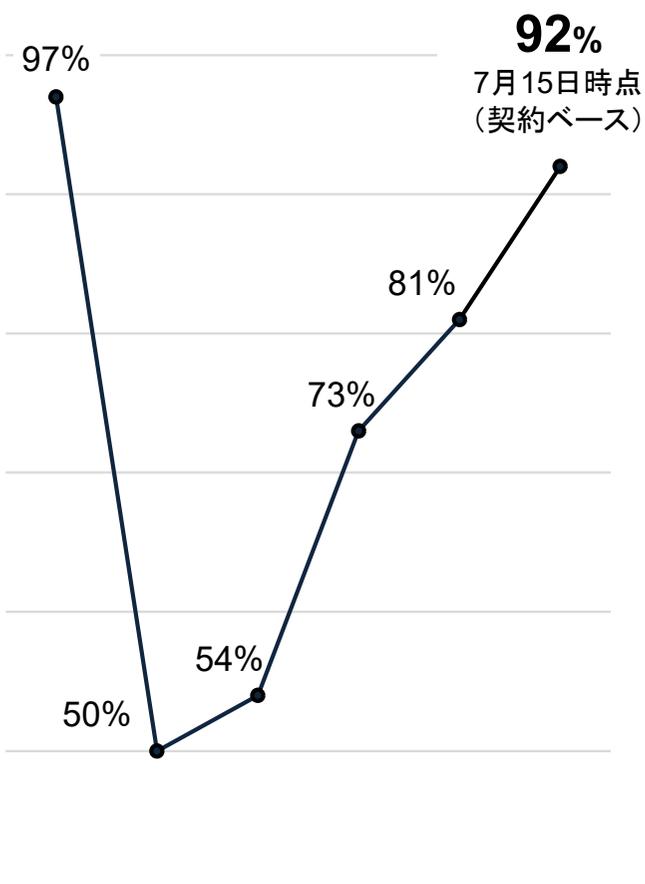
### ■ いちご本郷三丁目ビル(文京区本郷)



# トレードピアお台場 ニーズ対応とコミュニティ創出による稼働向上

Tokyo Bay Village をコンセプトとし、テナント満足度・エンゲージメントを向上  
稼働率は92%に上昇

## ■ トレードピアお台場 稼働状況



テナント様と近隣の方々をつなぐ交流・防災イベント



テナント様と作るトレードピアお台場内農園



テナント様専用のカフェスペース



ロビーにてアートを通じたコミュニケーション

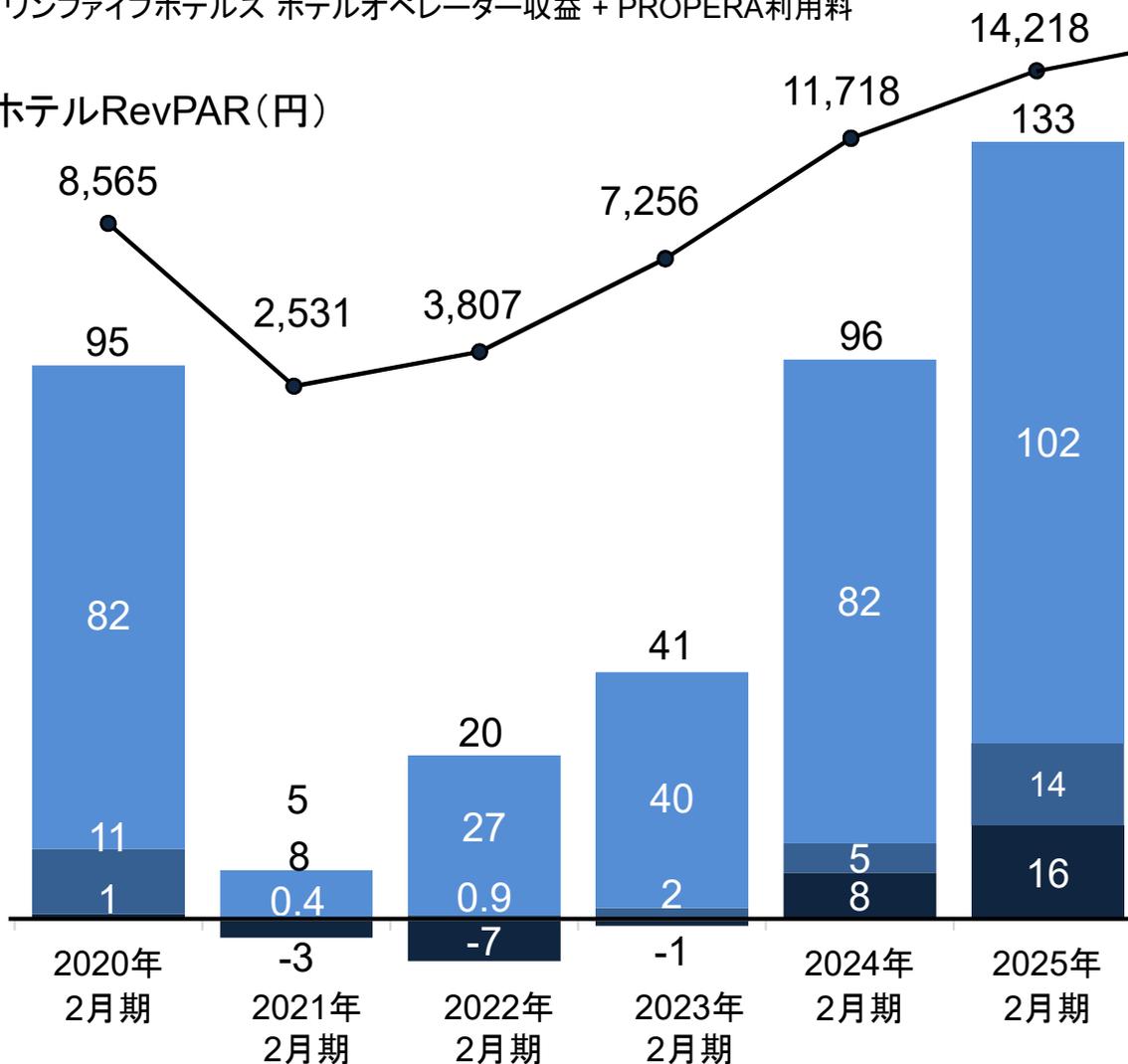
2021年 2月期 2022年 2月期 2023年 2月期 2024年 2月期 2025年 2月期

# ホテル・ホテルAMのキャッシュ収益 前年同期比 +33%

## ■ ホテルセグメントおよびホテルアセットマネジメントのキャッシュ収益

- 保有ホテル賃料 + 売却益
- いちごホテルベース運用フィー + 売却成果報酬
- ワンファイブホテルズ ホテルオペレーター収益 + PROPERA利用料

保有ホテルRevPAR(円)



(単位: 億円)

※ RevPAR(Revenue Per Available Room) : 平均客室単価 × 平均客室稼働率で求められる、ホテルの収益力を示す指標

# 高付加価値レジデンスの提供による事業拡大【取得・売却】

プライム立地・高品質で市場競争力が高い「PASEO」ブランドを展開

- ✓ 複数デベロッパーとの強固なパートナーシップによる安定した取得実績
- ✓ 豊富な取引実績により、市場で高いプレゼンスを発揮

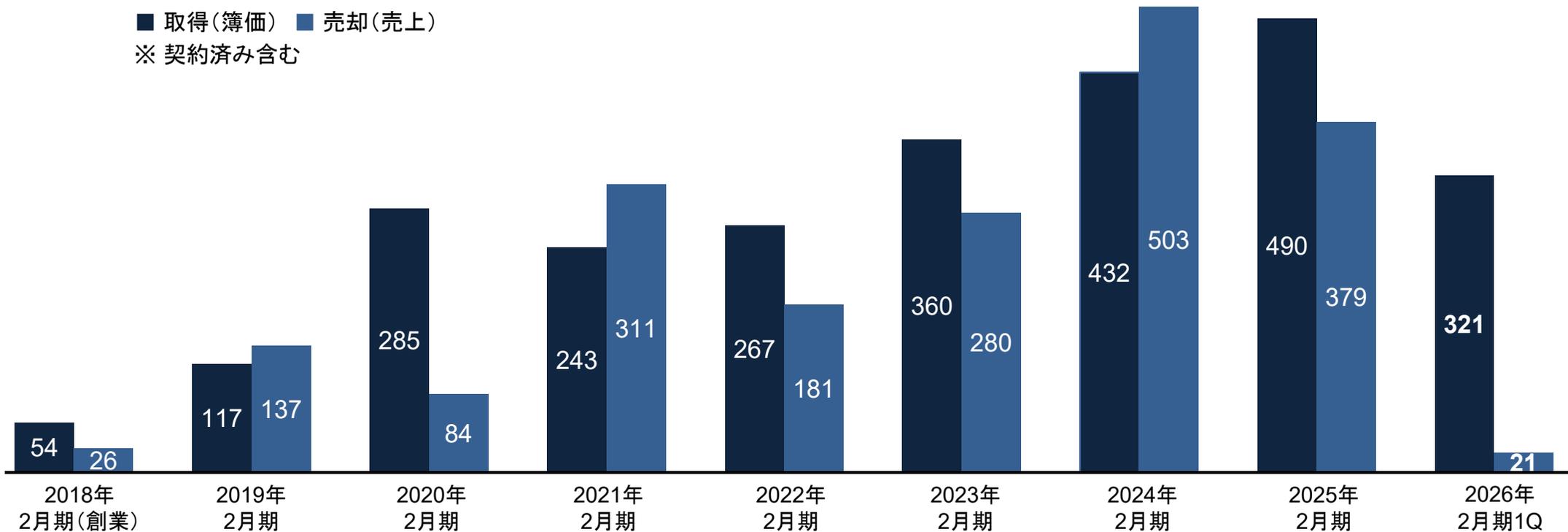
(単位:億円)

通期予想  
520 520

## ■ いちごオーナーズ 取得・売却

■ 取得(簿価) ■ 売却(売上)

※ 契約済み含む

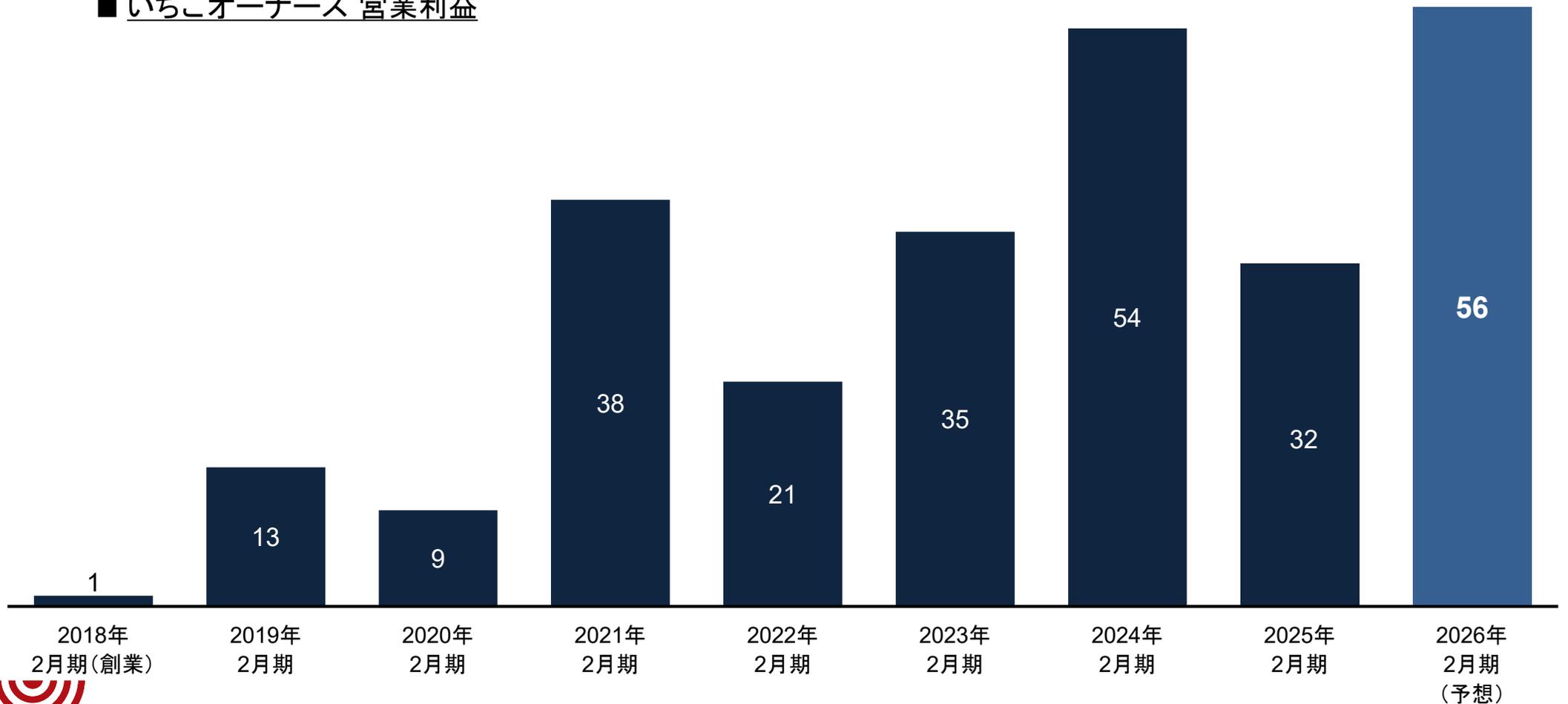


# 高付加価値レジデンスの提供による事業拡大【営業利益】

居住者ニーズに即した選ばれるレジデンスの提供により営業利益は大幅成長  
✓ 「いちご・レジデンス・トークン」(不動産ST※)による販売チャネル拡大でさらに成長

(単位:億円)

## ■ いちごオーナーズ 営業利益

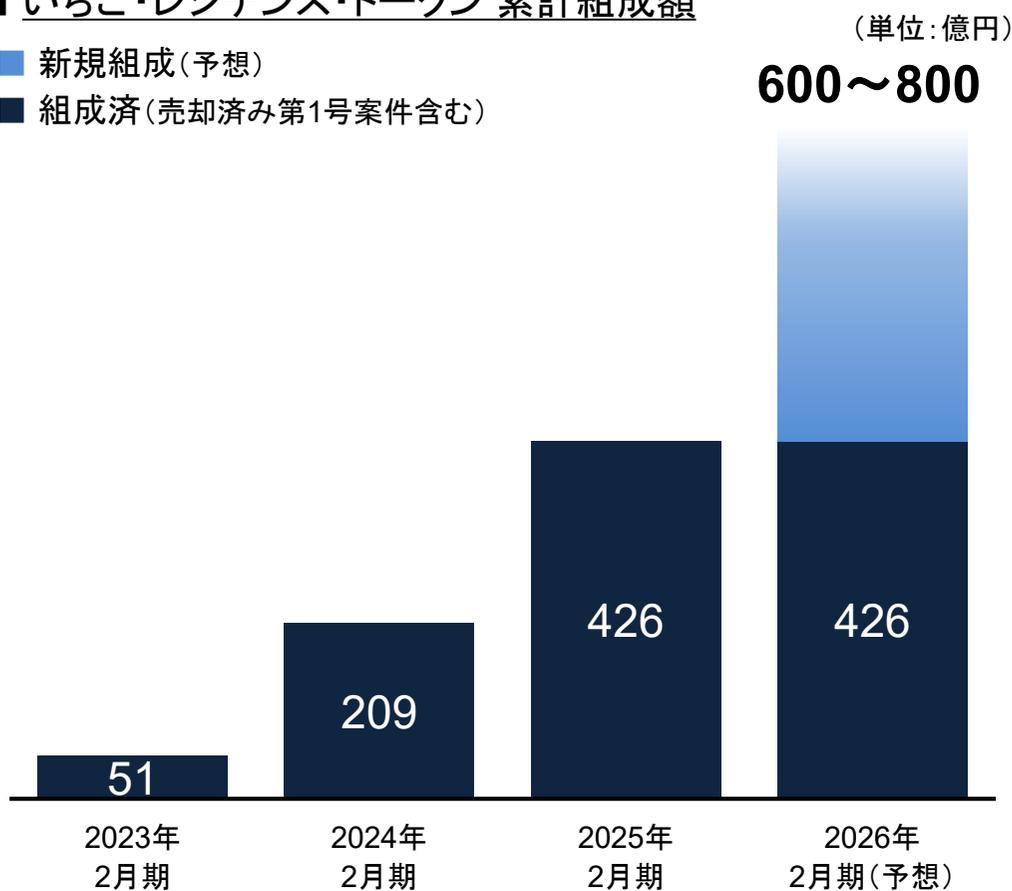


# 「いちご・レジデンス・トークン」200～400億円の新規組成を予想

- 多様なチャネルで最適な優良レジデンスの売却を推進しながら  
デジタル不動産小口化商品「いちご・レジデンス・トークン」組成を積み上げ
- 第1号案件(3棟) 簿価51億円に対し57億円で売却実施(2025年7月30日償還予定)

## ■ いちご・レジデンス・トークン 累計組成額

- 新規組成(予想)
- 組成済(売却済み第1号案件含む)



## いちご・レジデンス・トークン(不動産ST ※)

- ・ 個人投資家様、事業主様の資産形成に貢献する  
安全性の高い投資商品を簡易な手続きで提供
- ・ デベロッパーとの協業により、  
都心部を中心に不足する優良レジデンスを展開
- ・ 販売実績 : 31棟 / 975室(5案件)



# 多様な成長チャネルによるAUM成長

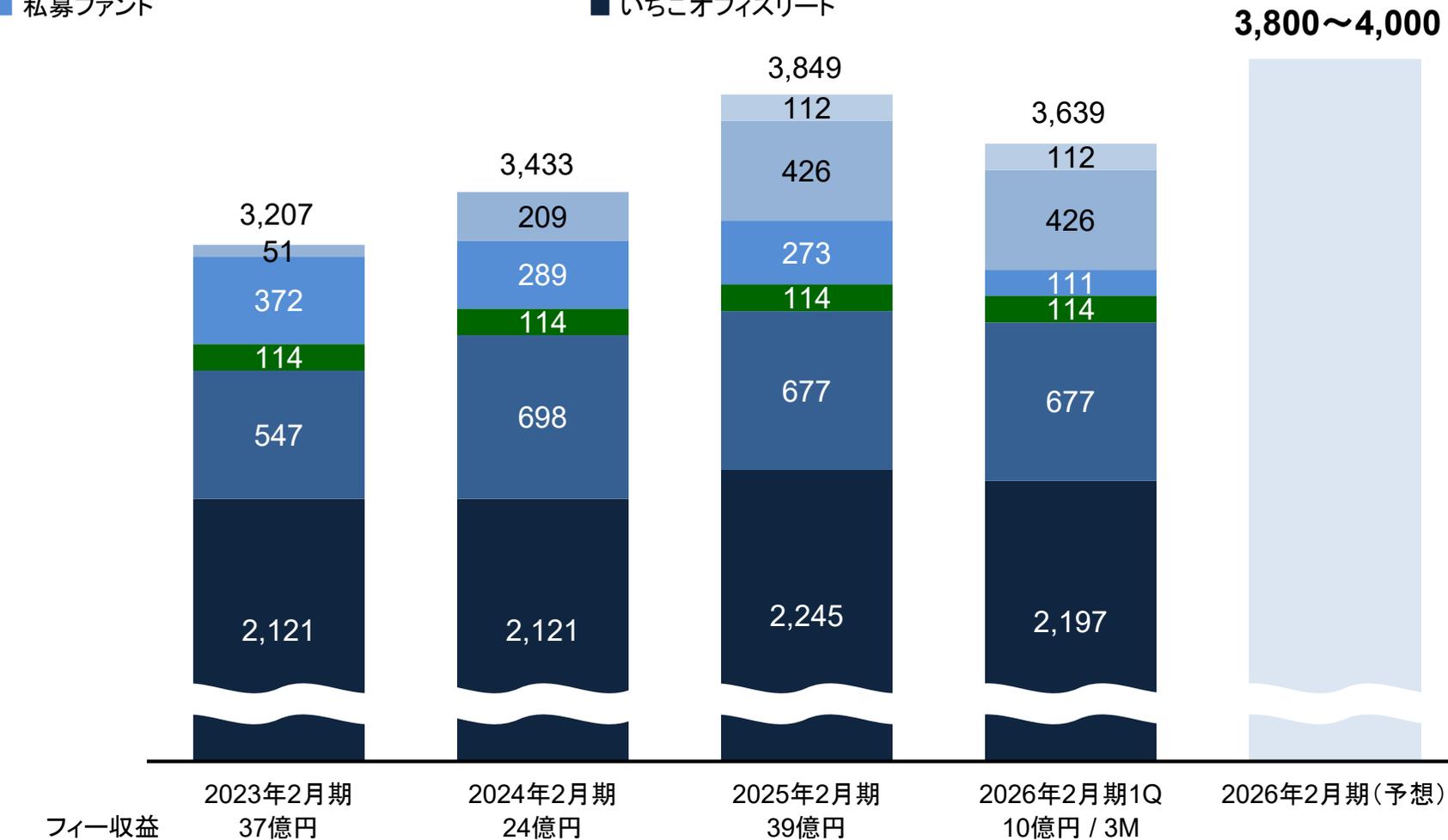
## ノンアセット型ストック収益の成長に向けたAUM積み上げ

### ■ AUM

- いちごプライベートリート(私募REIT)
- いちご・レジデンス・トークン(不動産ST)
- 私募ファンド

- いちごグリーンインフラ
- いちごホテルリート
- いちごオフィスリート

(単位: 億円)



2023年2月期  
フィー収益  
37億円  
(ストック+フロー)

2024年2月期  
24億円

2025年2月期  
39億円

2026年2月期1Q  
10億円 / 3M

2026年2月期(予想)

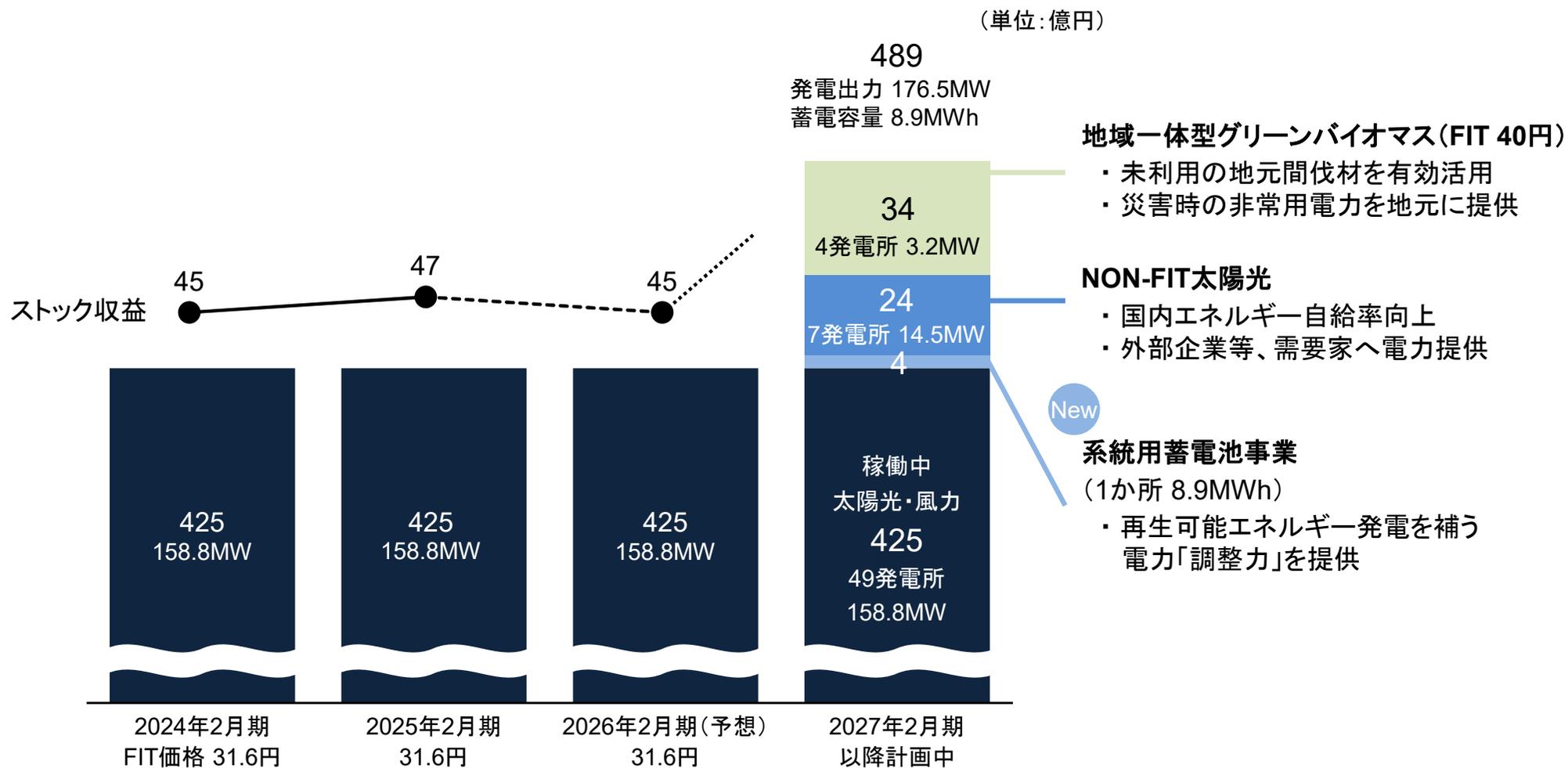
※ ノンアセット型ストック収益：資産を保有しない管理・運営サービスによる高資本効率かつ安定的な収益

# 安定収益のさらなる拡大に向けた再生可能エネルギーの多様化

## 環境課題解決へのさらなる貢献と事業拡大

✓ グリーンバイオマス、Non-FIT太陽光に加え、系統用蓄電池事業への参入を計画

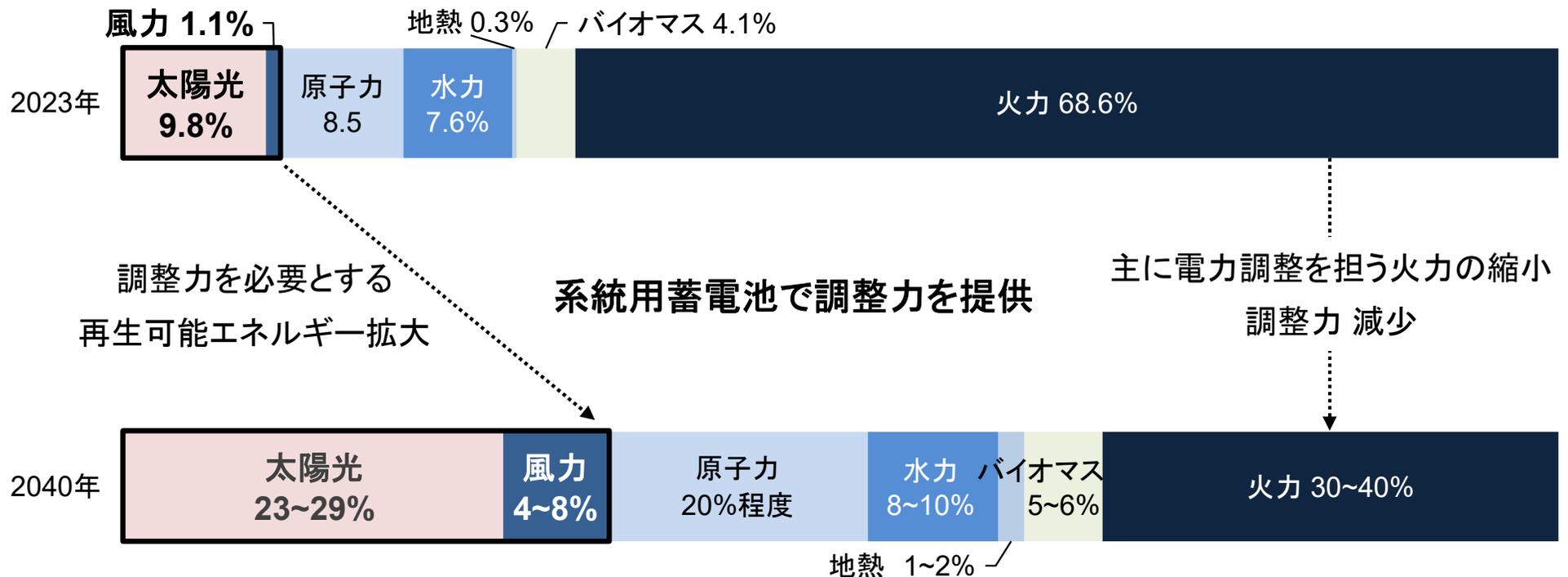
■ 総事業費・発電出力 / 容量 ※いちご保有のみ



# 系統用蓄電池事業への参入：環境課題へのさらなる貢献

- 電力の調整力を提供し、再生可能エネルギー拡大へ貢献
  - ✓ 電力の安定供給に向けた調整力の必要性は今後増大する見通し
    - － 調整力が必要な再生可能エネルギーは拡大、一方で現在主に電力調整を担う火力は縮小
- 来期1Qに新たに蓄電所(千葉県 / 蓄電容量8.9MWh)を運用開始予定
  - ✓ 以降、当社稼働済み発電所隣接地を中心に拡大を計画

## ■ 国内電源構成の見通し(資源エネルギー庁「第7次エネルギー基本計画」より当社作成)



# 株主還元

---

# 機動的な自社株買い：総額50億円取得中

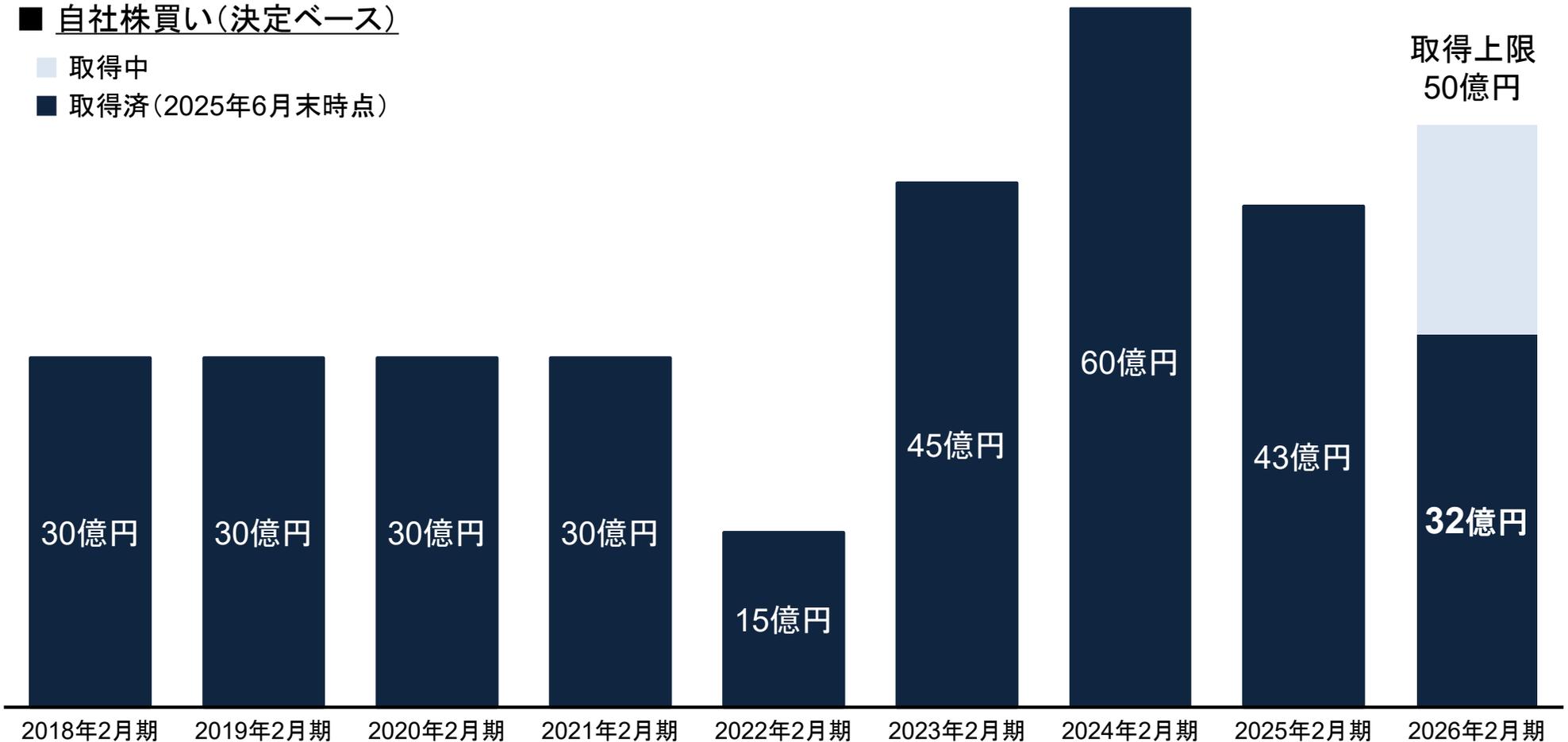
## 9期連続の取得(今期 32億円取得済み)

- ✓ 取得期間 : 2025年3月3日～2025年8月29日(約定ベース)
- ✓ 上限取得株式数 : 16百万株(発行済株式総数の4%)

### ■ 自社株買い(決定ベース)

■ 取得中

■ 取得済(2025年6月末時点)



# 増配：4期連続増配予想（前期比 +10%）

キャッシュ創出力とストック収益の成長に鑑み、4期連続の増配見込み

## ■ いちごの配当政策

累進的配当政策

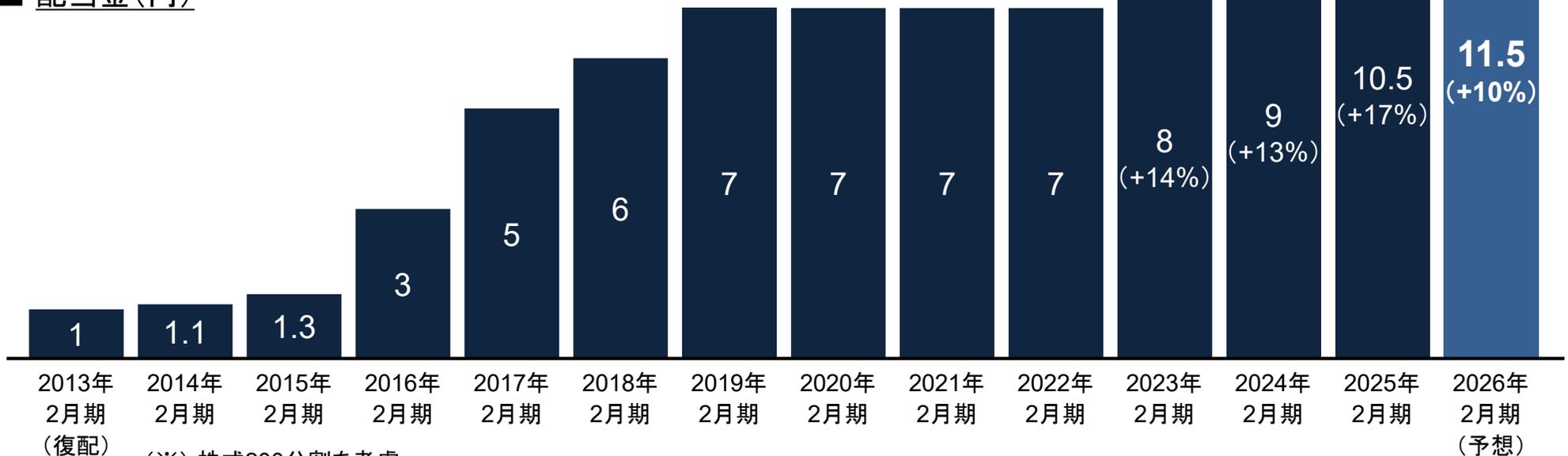
+

DOE目標 4%以上

当社の盤石な安定収益基盤により  
原則 維持か増配（減配しない）

期ごとの利益変動に左右されない  
長期安定的な配当成長

## ■ 配当金（円）



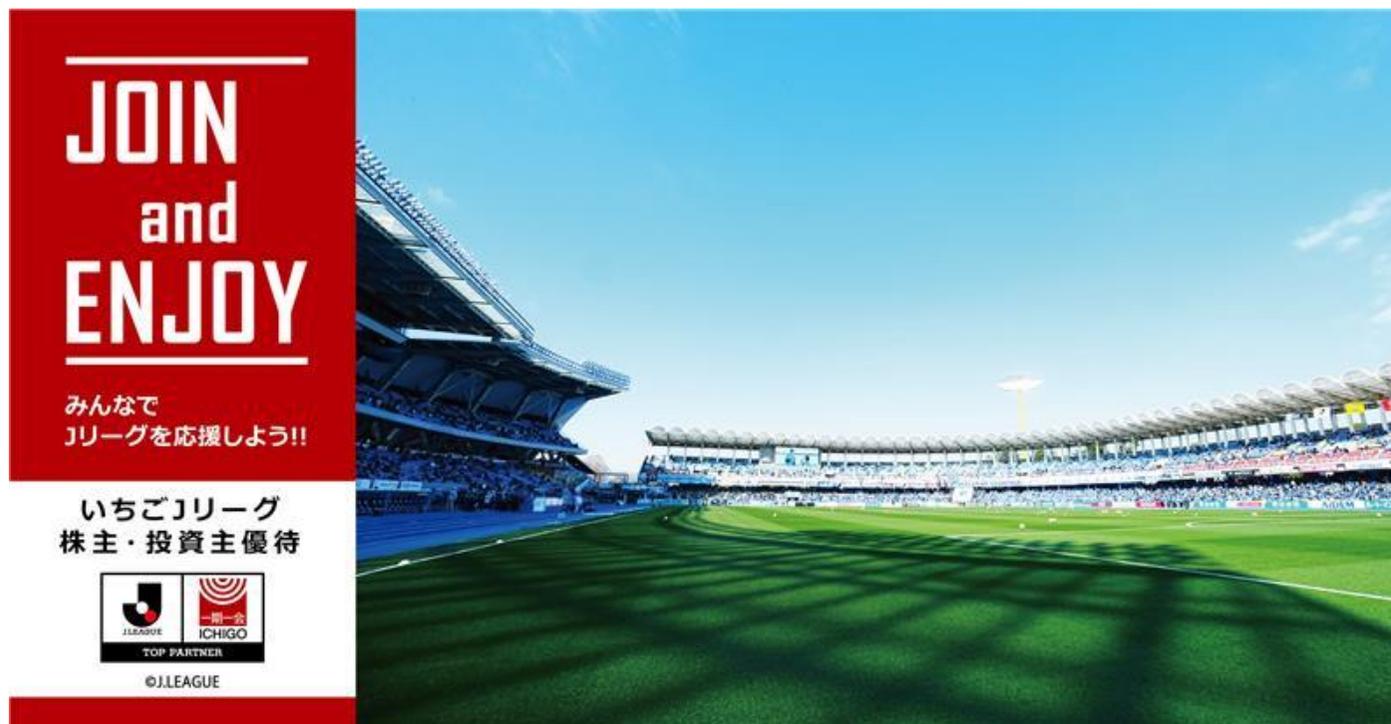
(※) 株式200分割を考慮

# 「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104,120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



# サステナブルな世界実現に向けた取り組み

---

# 外部評価：CDP2024 ダブルAリスト企業に初選定

全世界の参加企業 約25,000社の最上位0.3%にあたる評価を獲得

- ✓ 「気候変動プログラム」および「水セキュリティ」の2つで最上位のAリスト企業に選定  
— 情報開示とパフォーマンスの透明性で最高評価を獲得
- ✓ 長期VISION「いちご2030」における環境課題解決KPI(外部評価獲得)を達成  
— KPI：気候変動プログラム「Aリスト企業」維持、水セキュリティ「Aリスト企業」選定



## 【CDP 2024 参加企業・評価状況】

参加企業：約25,000社(世界の時価総額の2/3)

ダブルAリスト企業(気候変動 + 水セキュリティ)：70社

Aリスト企業(気候変動)：424社

Aリスト企業(水セキュリティ)：102社

CDP：世界700社以上の機関投資家・金融機関を代表する国際的な非営利団体が管理するNGO。

投資家、企業、国家、地域、都市が自らの環境影響を管理するためのグローバルな情報開示システムを運営。

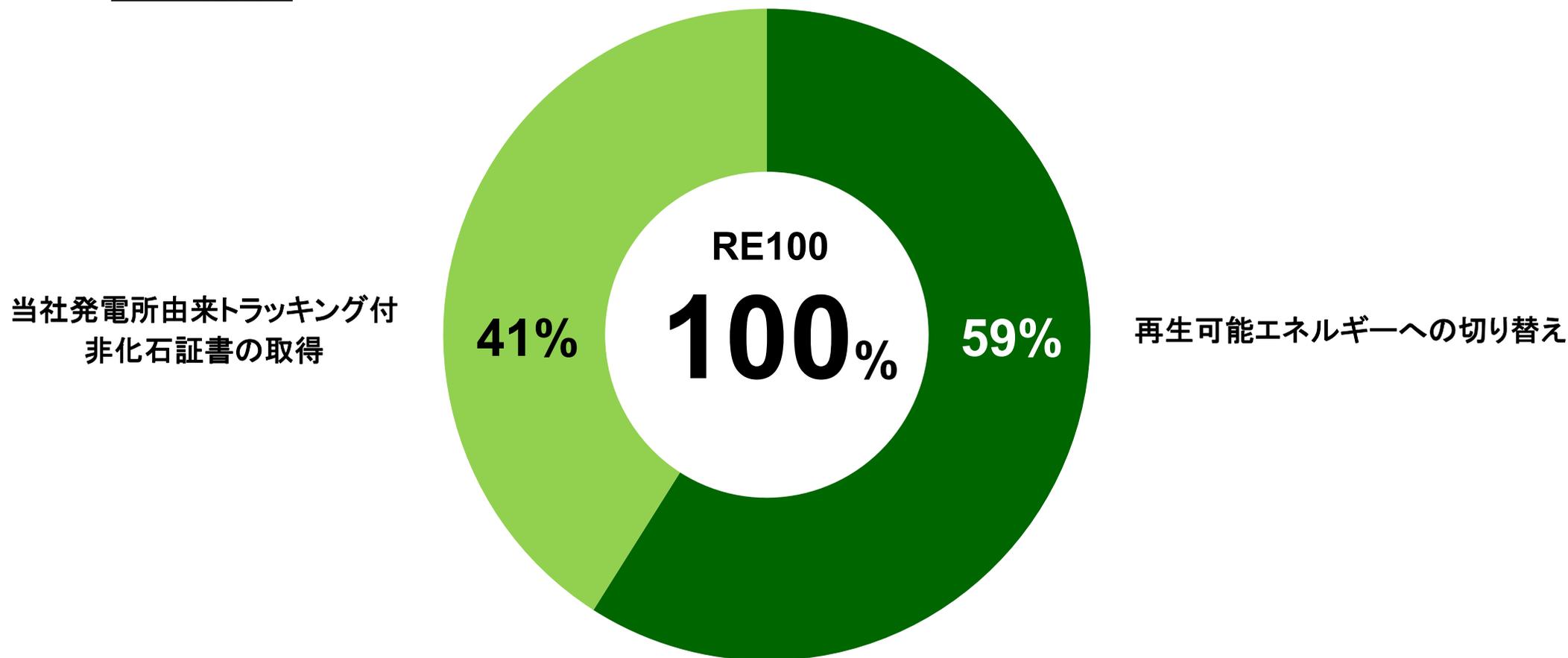
企業評価は多岐にわたる質問で構成される質問書をベースに、A~D-の8段階ランキングで行われる。

# RE100：再生可能エネルギーへの切り替え 100%完了

RE100認証取得と長期VISION「いちご2030」KPI(※)達成へ、100%を維持

✓ 2026年2月期にRE100認証取得予定

## ■ RE100達成率

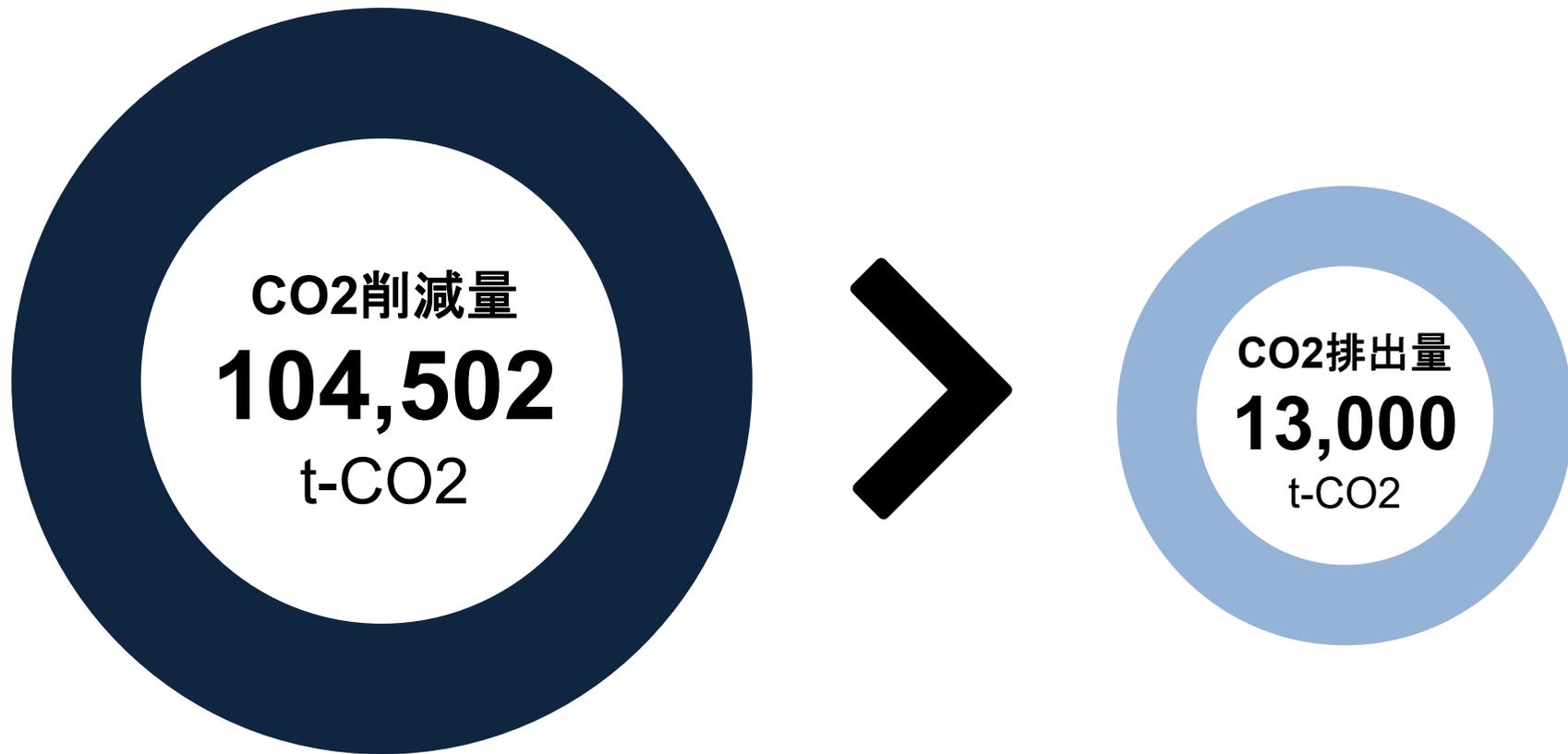


(※) サステナブルな社会へ向けた環境課題解決KPIとして、「グループ全体の事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーとする『RE100』を2025年までに達成しその状態を維持」と策定

# いちごのクライメート・ポジティブ (CO2削減量 / 排出量比較) ①

CO2削減量はCO2排出量の約8倍

■ いちごのECO発電所によるCO2削減量とグループの排出量比較(2025年2月期末)



いちごが保有・運用する発電所によるCO2削減量  
(いちご + いちごグリーン)

いちごグループのScope1+2排出量(予測値)  
(いちご + いちごオフィス + いちごホテル + いちごグリーン)

# いちごのクライメート・ポジティブ(CO2削減量 / 排出量比較) ②

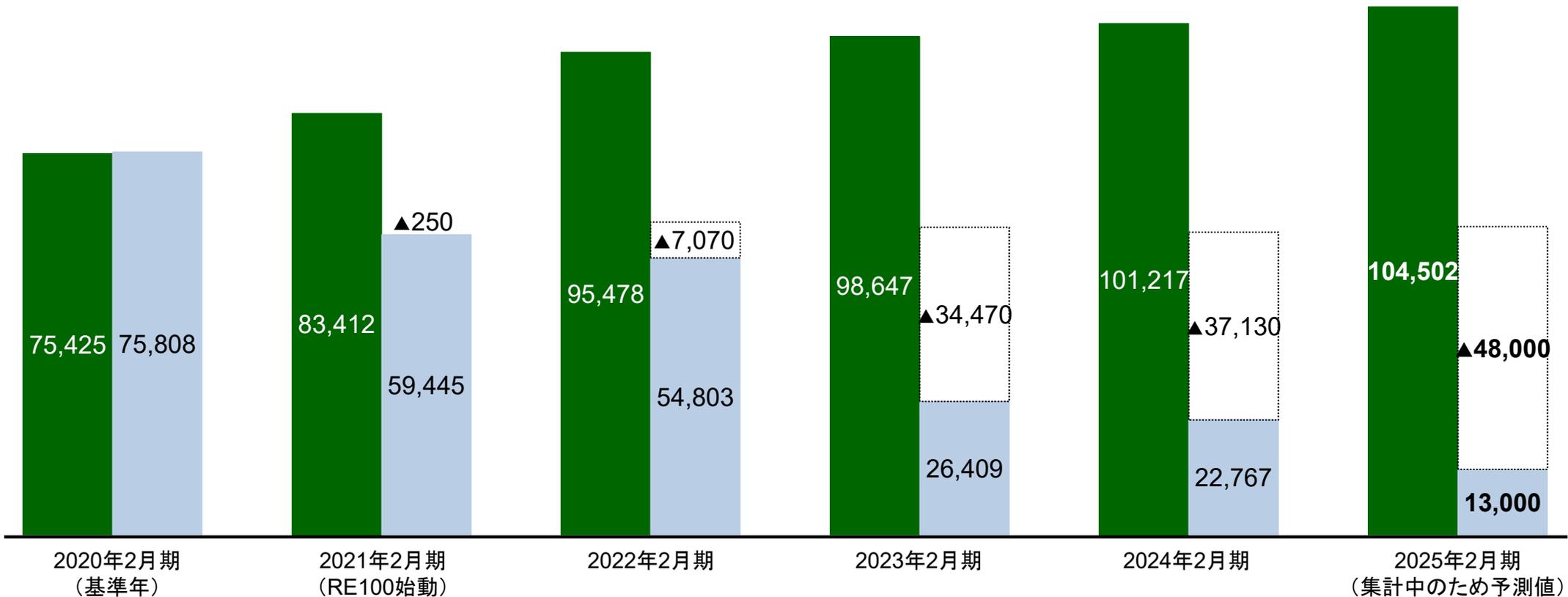
クリーンエネルギー事業の成長(CO2削減量の増加)と  
再生可能エネルギー電力への切り替え・オフセット(CO2排出量の削減)を推進

## ■ CO2削減量 / 排出量削減効果 / 排出量

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

□ 施策によるCO2削減量(省エネ化、再生可能エネルギーへの切り替え、当社発電所由来のトラッキング付非化石証書取得(※2))

(単位:t-CO2)



(※1) 環境省が公表する毎年3月1日時点の各電力会社の調整後排出係数を、それぞれの事業期間ごとの年間固定値として算出(発電量×排出係数)

(※2) 非化石電源由来の電気が持つ環境価値が証書化され、RE100対応が可能となるよう発電所所在地等の属性情報(トラッキング情報)が付与されたもの

© Ichigo Inc. All rights reserved.

## Appendix : 経営目標 (KPI)

---

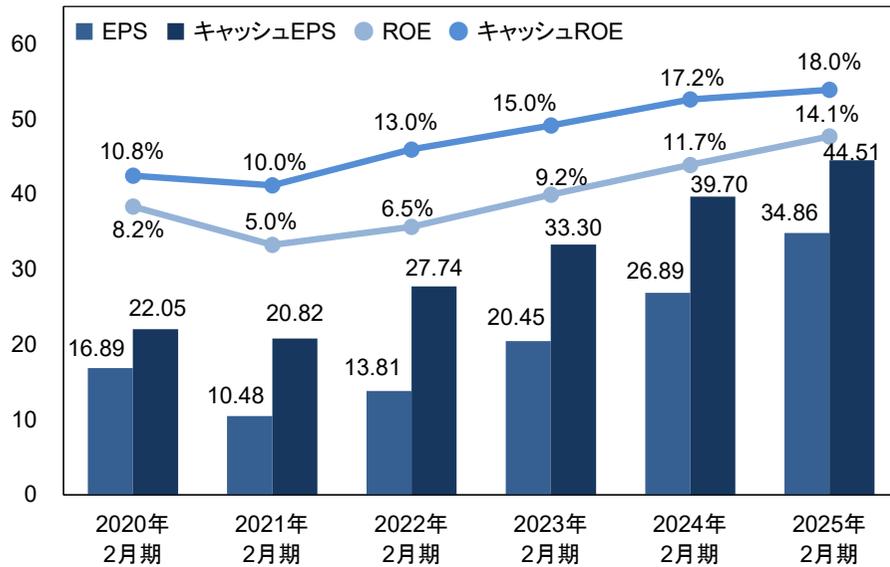
# 長期VISION「いちご2030」達成に向けた経営目標(KPI)

## 長期VISION「いちご2030」の実現に向けたコミットメントのさらなる強化

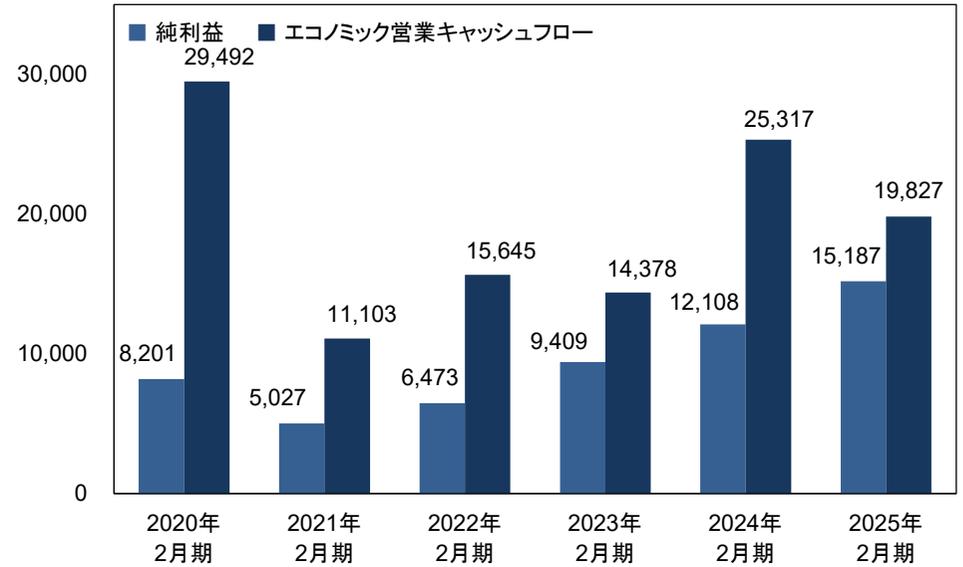
|          |                          |   |
|----------|--------------------------|---|
| 株主価値の最大化 | 徹底的な<br>キャッシュ・フロー経営      | <ul style="list-style-type: none"><li>・ キャッシュROE : 18%以上</li><li>・ ROE : 15%以上</li><li>・ エコミック営業キャッシュフロー<br/>当期純利益超過の維持</li></ul> |
|          | 持続性と安定性の高い<br>新たな収益基盤の構築 | <ul style="list-style-type: none"><li>・ ストック収益比率 : 60%以上</li><li>・ ストック収益固定費カバー率 : 200%以上</li></ul>                               |
|          | 株主還元策                    | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 「安心安定配当」の累進的配当政策</li><li>・ DOE(株主資本配当率) : 4%以上</li><li>・ 機動的な自社株買い</li></ul>              |
|          | サステナブルな社会に向けた<br>環境課題解決  | <ul style="list-style-type: none"><li>・ いちごのクライメート・ポジティブの維持</li><li>・ RE100</li><li>・ CDPリーダーシップの維持</li></ul>                     |

# 経営目標(KPI) 推移 ①：資本生産性・キャッシュ創出力・安定収益

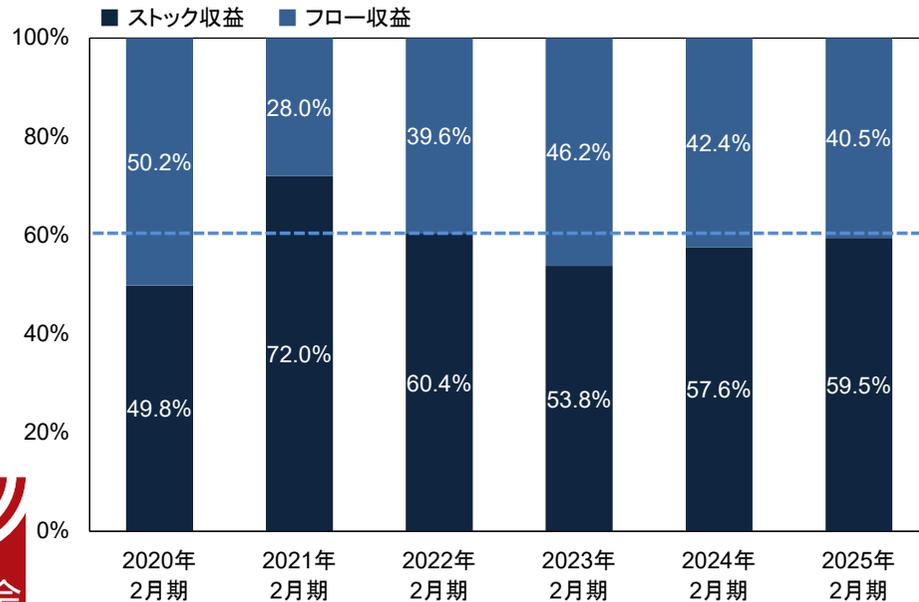
■ ROE15%以上、キャッシュROE18%以上 (単位: 円)



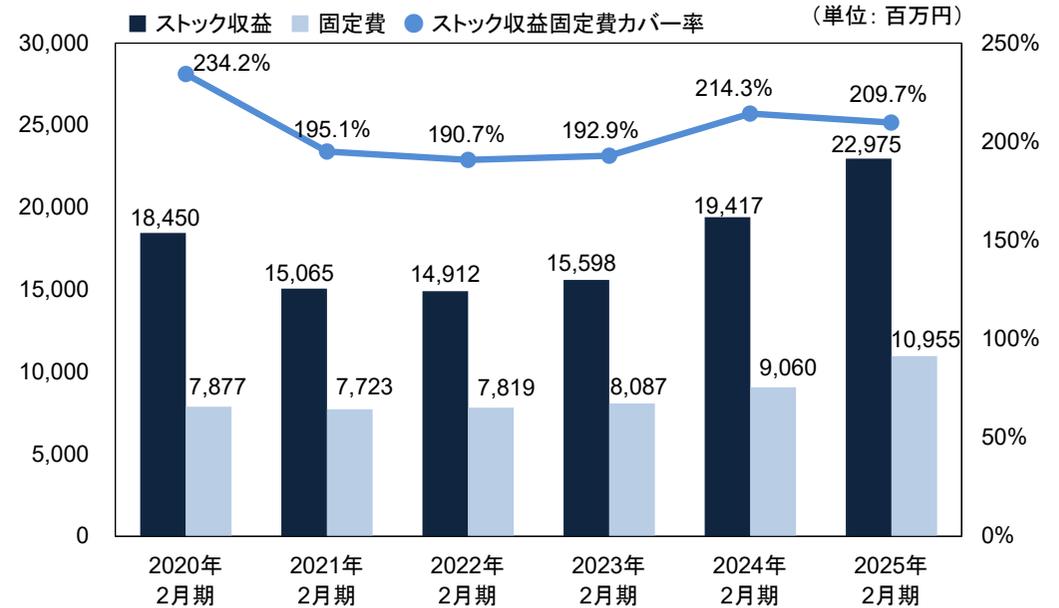
■ エコノミック営業キャッシュフロー>純利益 (単位: 百万円)



■ ストック収益率 60%以上



■ ストック収益固定費カバー率 200%以上



# 経営目標(KPI)① 資本生産性およびキャッシュ創出力 / 安定収益

## ■ 資本生産性およびキャッシュ創出力 ■ 安定収益

ストック収益固定費カバー率(※3)

**目標 200%以上**

- ・ キャッシュROE(※1)

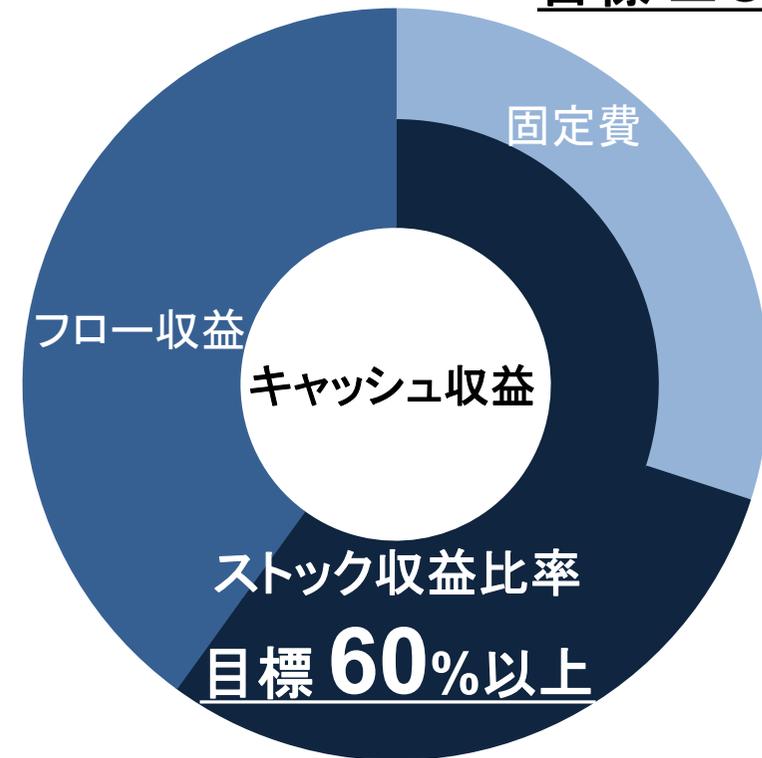
**目標 18%以上**

- ・ ROE

**目標 15%以上**

- ・ エコノミック営業キャッシュフロー(※2)

**当期純利益超過の維持**



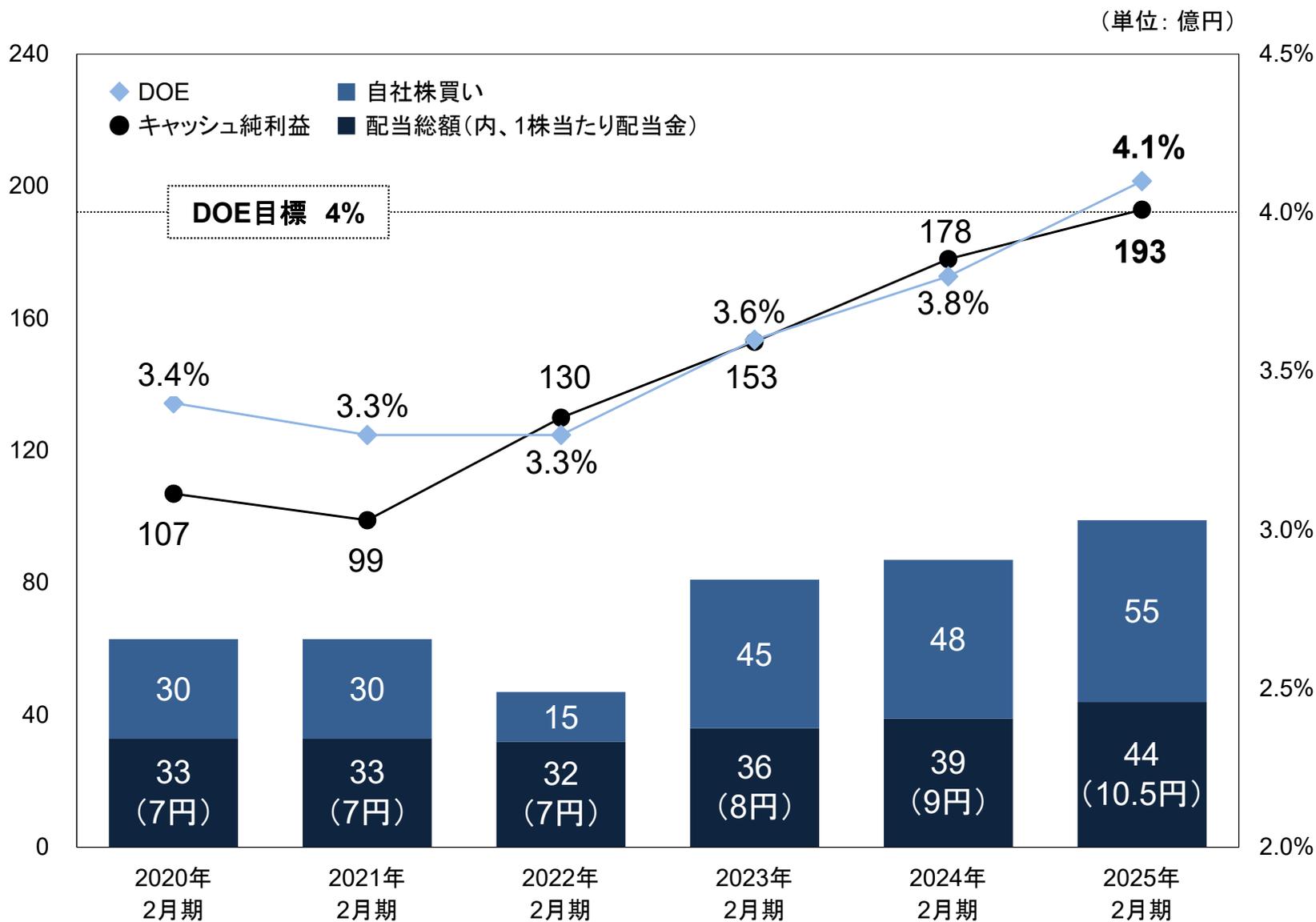
(※1) キャッシュROE =  $\frac{\text{キャッシュ純利益(当期純利益 + ノンキャッシュ費用)}}{\text{期中平均自己資本}}$

(※2) エコノミック営業キャッシュフロー: 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)の影響を控除し、かつ、特別損益に計上される心築およびホテルの資産売却損益を加味したキャッシュ・フロー(税引後)

(※3) スtock収益固定費カバー率: 事業継続に必要な固定費(固定販売費および一般管理費 + 支払利息)を安定的な収益であるストック収益でどれだけまかなえているかを示す独自の経営指標

# 経営目標(KPI) 推移 ②：株主還元

■ DOE (株主資本配当率 目標：4%以上) / 機動的な自社株買い / 累進的配当



# 経営目標(KPI)② 株主還元

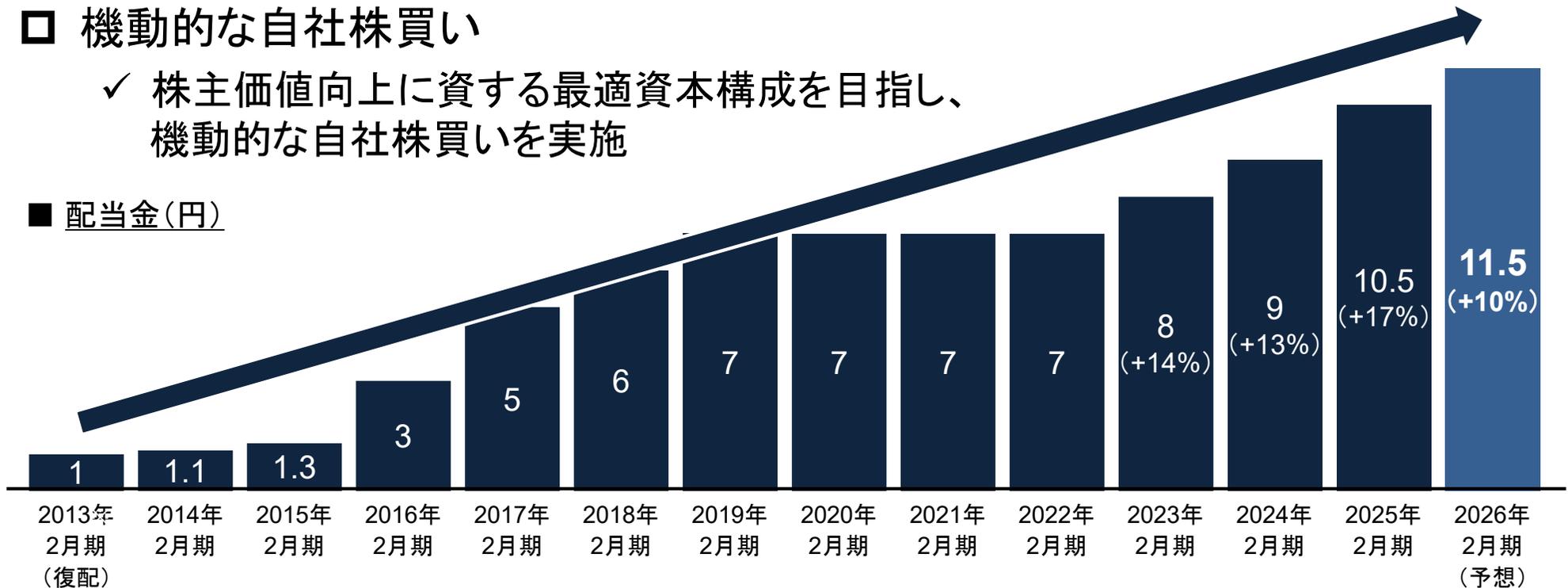
## □ 配当の安定性、透明性、成長性に注力

- ✓ 「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) 4%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

- ✓ 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

■ 配当金(円)



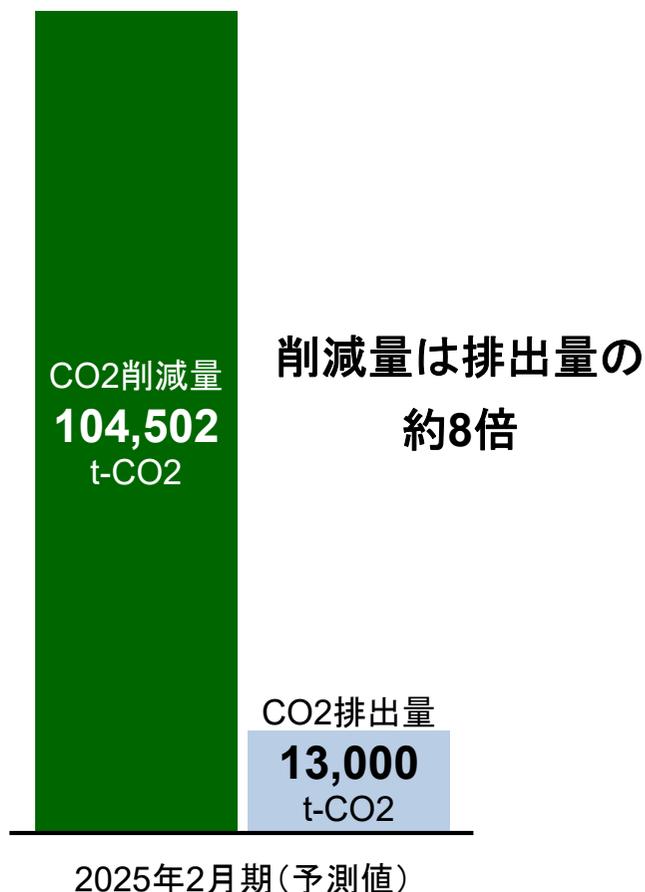
※ 株式200分割を考慮

© Ichigo Inc. All rights reserved.

# 経営目標(KPI)③ サステナブルな社会へ向けた環境課題解決

## ■ いちごのクライメート・ポジティブ

クリーンエネルギー事業によるCO2削減量が、いちごグループが事業活動で排出するCO2量(Scope1・2)を上回る状態を維持

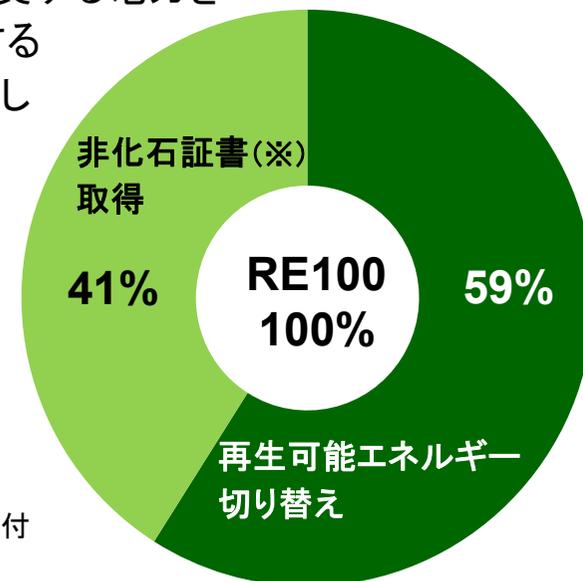


## ■ RE100

グループ全体の事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーとする「RE100」を2025年までに達成しその状態を維持

100%切り替え達成  
2026年2月期に  
認証取得予定

(※) 当社発電所由来トラッキング付



## ■ CDP ダブルAリスト企業

- ・ 気候変動プログラム「Aリスト企業」(最高評価)の維持
  - ・ 水セキュリティ「Aリスト企業」(最高評価)の達成
- ※ 2025年2月期 達成



## Appendix : いちごのサステナブル経営

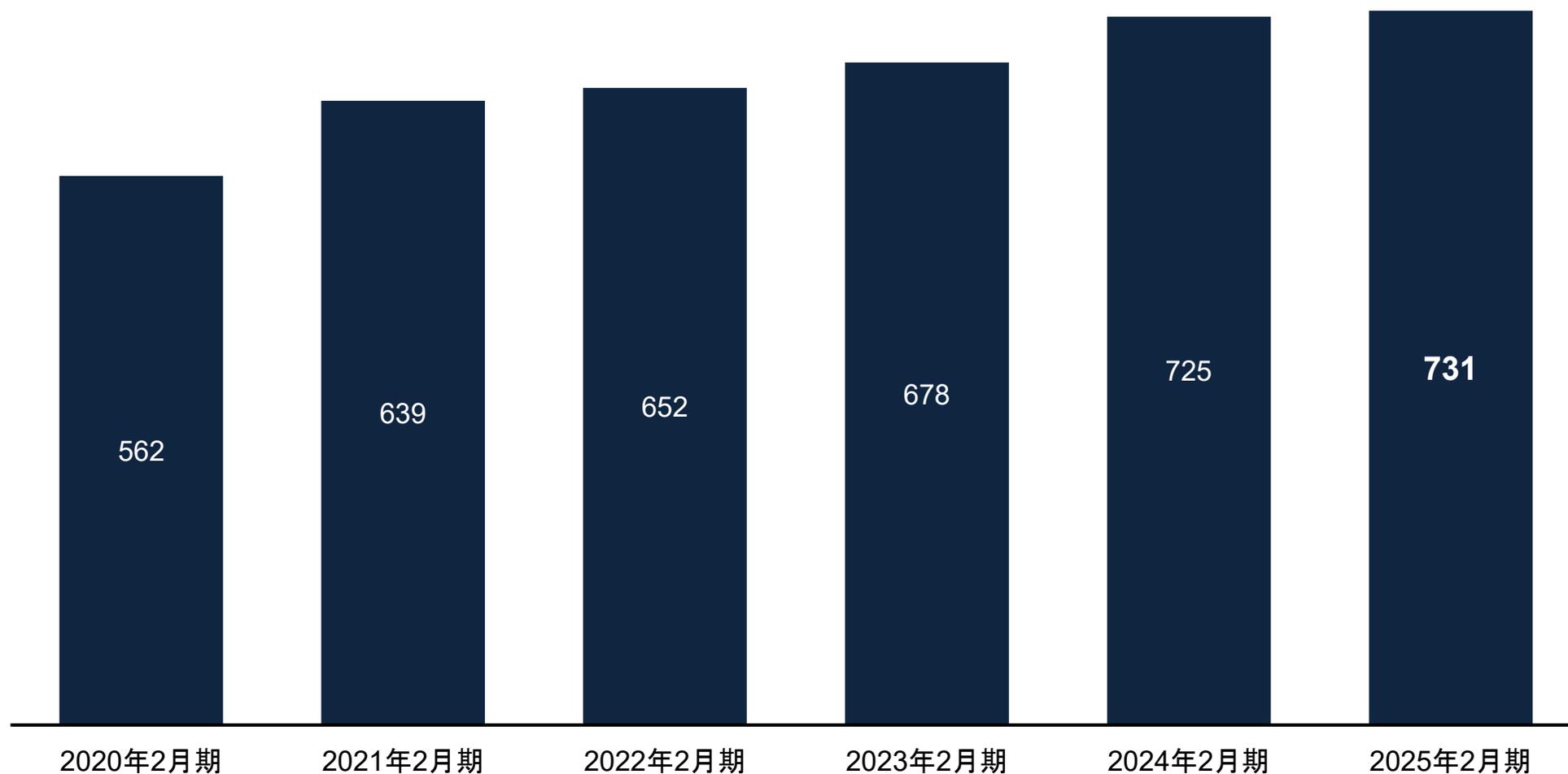
---

# 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

■ 第三者による鑑定評価ベース含み益

(単位:億円)

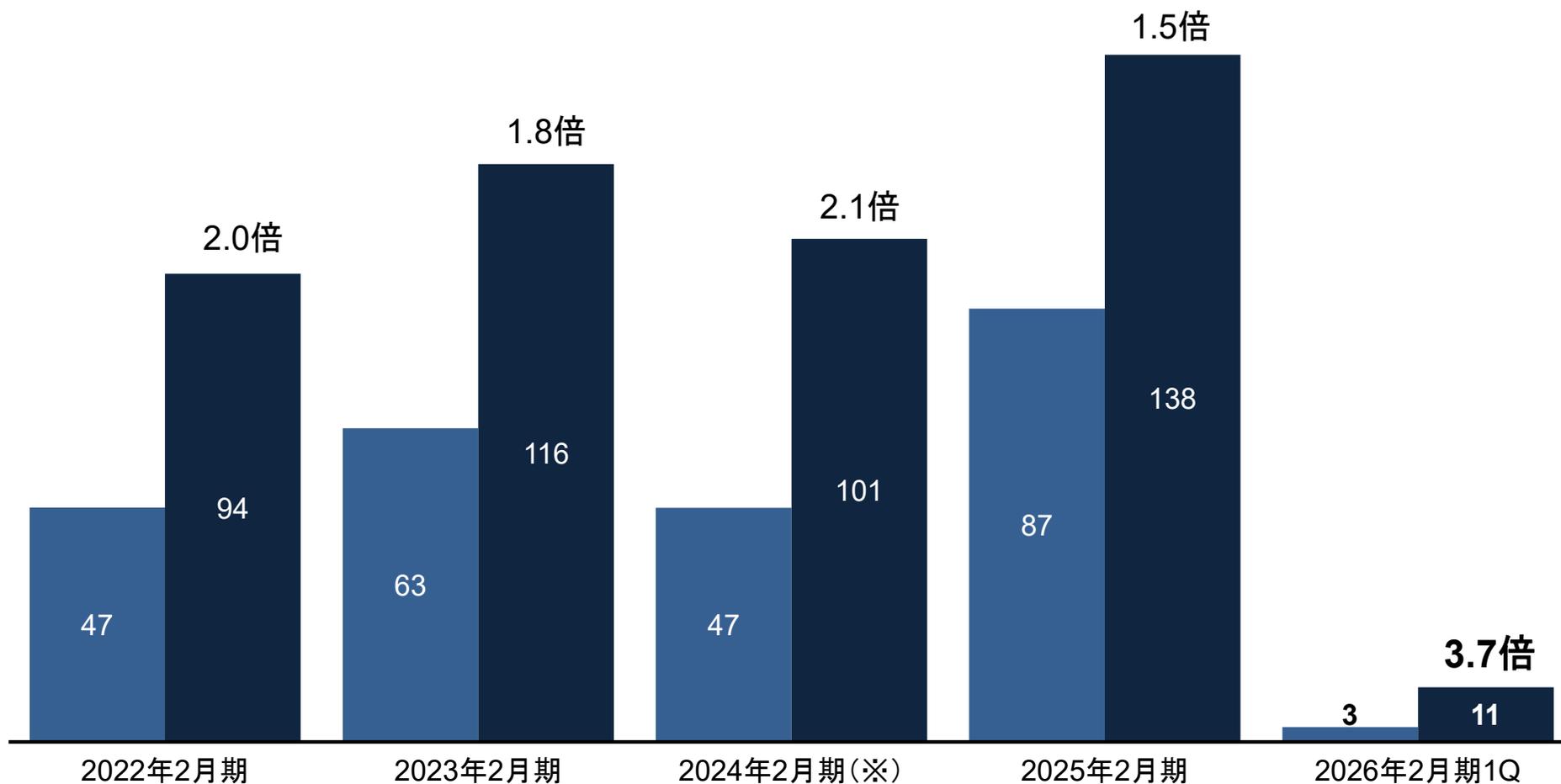


# 含み益を超える売却益を継続的に実現

## ■ 資産の売却益

■ 鑑定評価ベース含み益 ■ 売却益

(単位:億円)



(※)セルフストレージ事業売却分(36物件 / 売却益 39億円)は鑑定評価を取得していないため、含み益0で算出

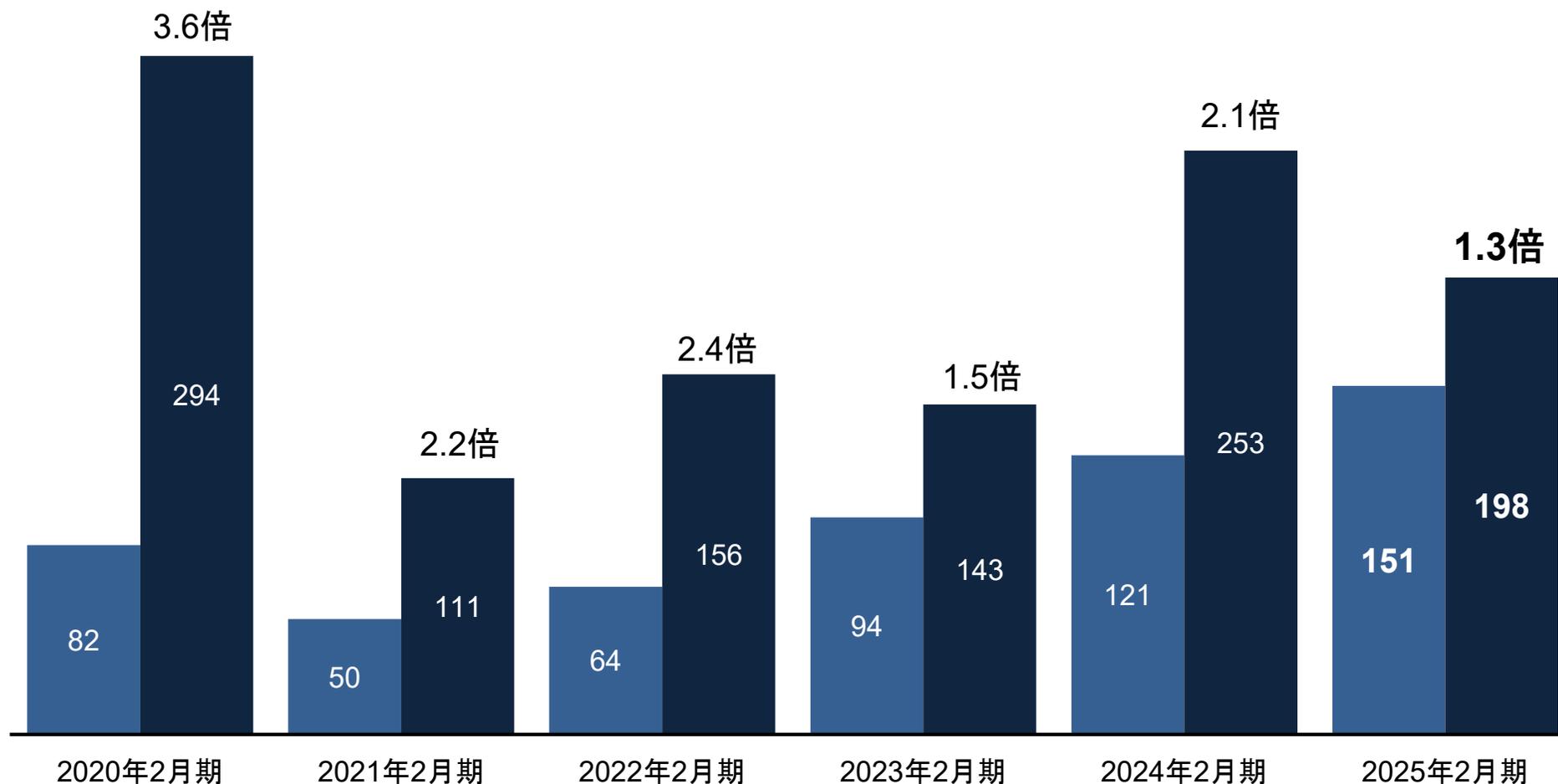
# 高いキャッシュ創出力

## 純利益を超えるエコノミック営業キャッシュフロー

### ■ 純利益とエコノミック営業キャッシュフロー(※)

(単位:億円)

■ 純利益 ■ エコノミック営業キャッシュフロー



(※) 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)の影響を控除し、かつ特別損益に計上される心築およびホテルの資産売却損益を加味したキャッシュ・フロー(税引後)

© Ichigo Inc. All rights reserved.

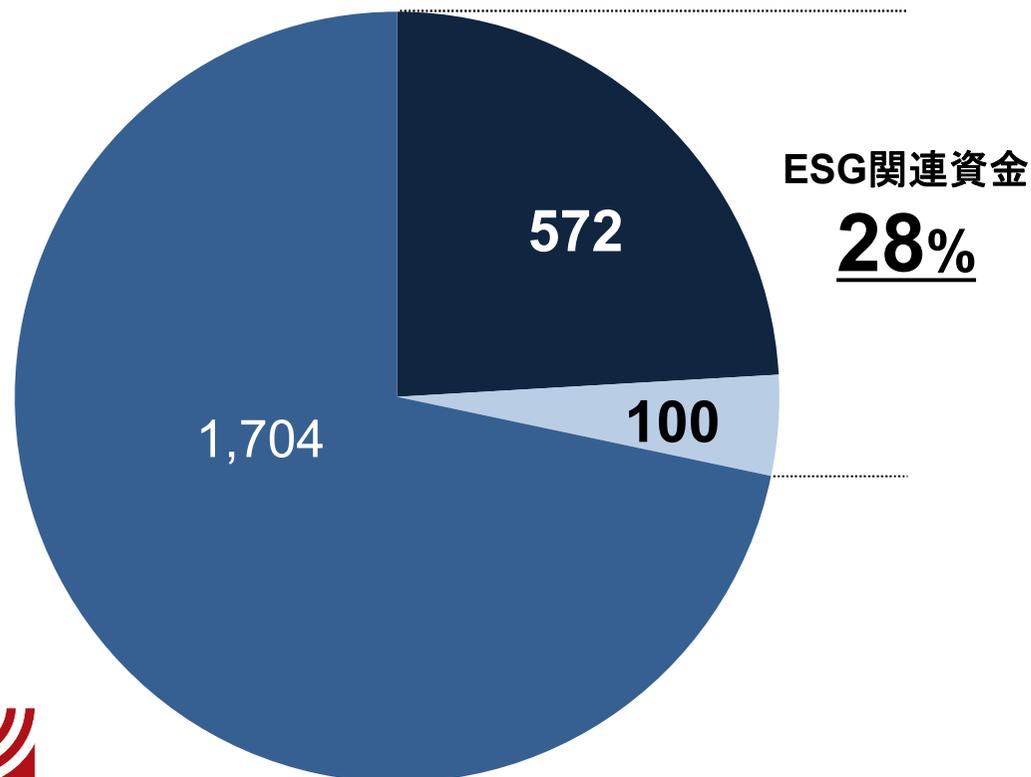
# サステナブル・ファイナンスの進展

本業を通じたESG推進により、好条件の融資が拡大  
多様な調達による財務基盤強化

## ■ ESGローン比率 (2026年2月期1Q末時点)

- ESGローン借入残高およびグリーンボンド
- ESGローンコミットメントライン未使用枠
- 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)



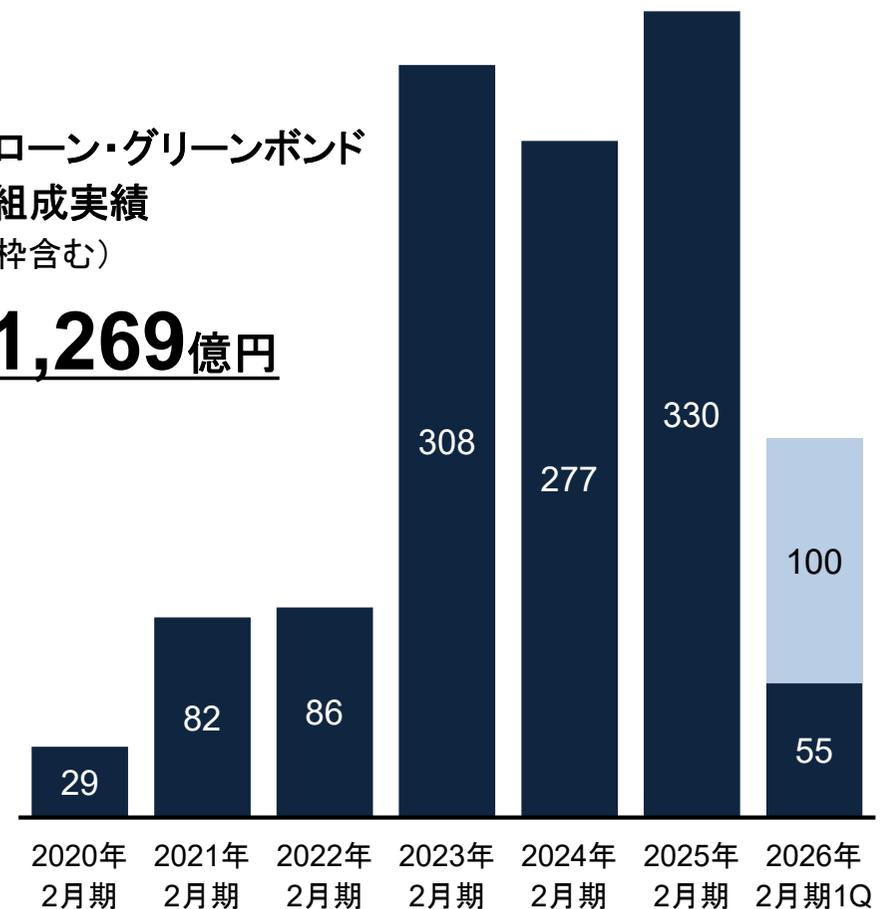
## ■ ESGローン 新規調達実績

- ESGローン借入およびグリーンボンド
- ESGローンコミットメントライン未使用枠

(単位: 億円)

ESGローン・グリーンボンド  
累積組成実績  
(借入枠含む)

総額 **1,269**億円



# 徹底的なキャッシュ・フロー経営

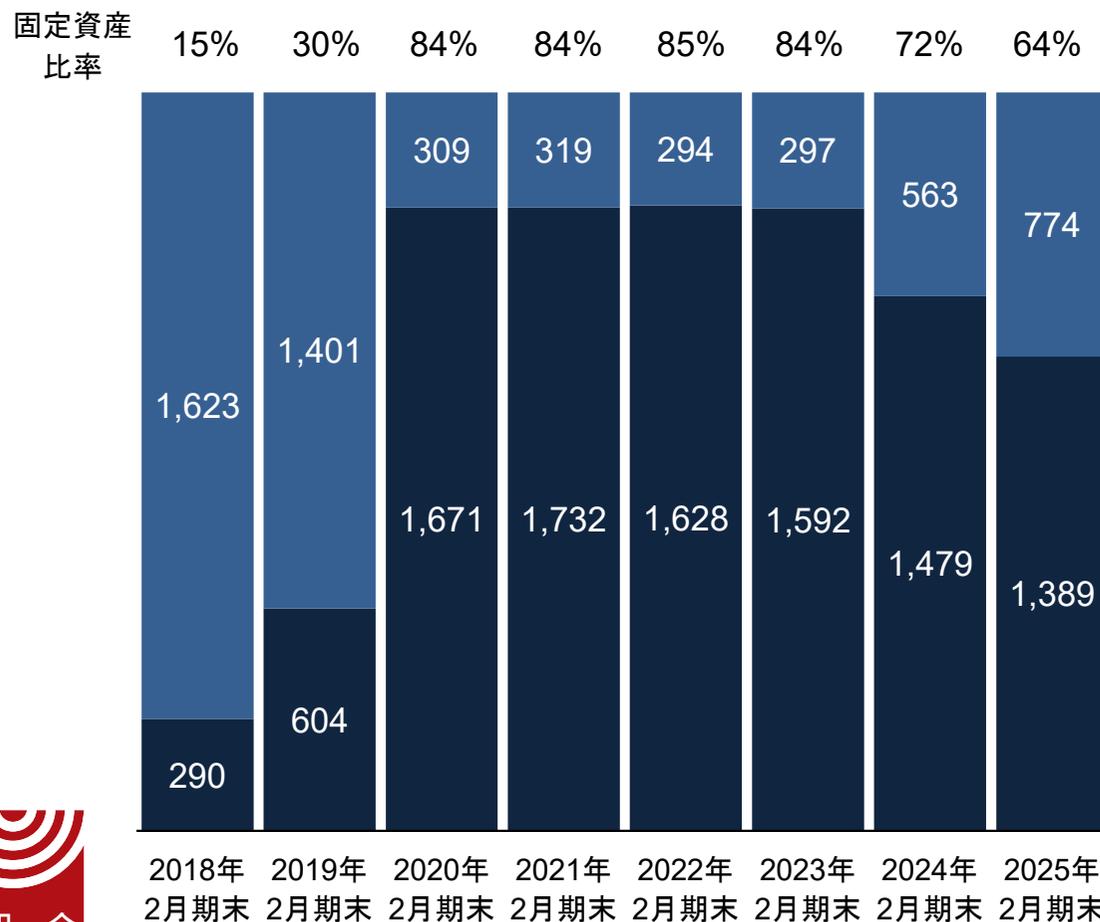
## 減価償却の税効果によりキャッシュを創出

✓ 2020年2月期末に心築およびホテル資産を固定資産化

### ■ 販売用不動産と固定資産(簿価)※

- 販売用不動産
- 固定資産

(単位:億円)



現金支出のない減価償却費が増加

税効果によりキャッシュ・フロー向上

(一方でROEは低下)

成長投資・株主還元を活用

※ いちごオーナーズ、セントロ、ストレージプラスの資産を除く  
心築およびホテルの資産

# 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) | 2025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%                         | 210%      | 2.8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                         | 9.3年      | 3.3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%                          | 24%       | ▲69pt         |
| 加重平均借入金利<br>(コーポレート有利子負債)    | 2.22%                    | 1.96%                        | 1.42%     | ▲0.8pt        |

## Appendix : 各種データ

---

# ALL-INによる開示の拡充

---

- ALL-INにより、心築・ホテル事業の利益創出における実態値を表示
- 心築・ホテル事業は当社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の別を問わず、心築を施した資産は  
すべて「心築資産」
- 特別損益に計上される心築資産の売却損益を  
「ALL-IN営業利益」に戻し入れることで、営業活動本来の利益を可視化

# 5つの事業セグメント

## アセット マネジメント

J-REIT、インフラ投資法人、セキュリティ・トークン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、売却による利益を実現

## 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

## ホテル

心築技術とノウハウを礎に、自社ブランドホテルの展開、ホテルオペレーション、DXの提供まで多面から  
現存ホテルに新しい価値を創造する事業  
大規模リニューアルやPROPERA(※)の活用と、保有とホテルオペレーションの一体による現存ホテルの価値向上の実現、  
ストック収益の創出とホテル売却によるフロー収益を創出

## いちご オーナーズ

顧客ニーズを起点とした優良な不動産を提供する、企画から品質管理、商品組成、  
販売まで一貫した不動産オーナーのための事業  
当社は不動産の建設は行わず、外部デベロッパーに委託するファブレス事業により、建設する不動産の企画、  
建設中の建物の品質管理、竣工後のリーシングやソフト面の品質管理により「顧客ファースト」の理念のもと、  
顧客ニーズに合致した商品提供に特化し、高い資本効率でストック収益および売却によるフロー収益を創出

## 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、  
太陽光発電を主軸とする地球に優しく安全性に優れた発電事業

(※) アルゴリズムにより最適な宿泊価格を提示しホテル収益の最大化にアプローチする自社開発のAIレベニューマネジメントシステム

© Ichigo Inc. All rights reserved.

# 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                           | キャッシュ収益(※)              |                       |               |                      | ALL-IN営業利益              |                       |               |                      |
|---------------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------|----------------------|-------------------------|-----------------------|---------------|----------------------|
|                                 | 2025年<br>2月期 1Q<br>前年同期 | 2026年<br>2月期 1Q<br>実績 | 増減率           | 2026年<br>2月期<br>通期予想 | 2025年<br>2月期 1Q<br>前年同期 | 2026年<br>2月期 1Q<br>実績 | 増減率           | 2026年<br>2月期<br>通期予想 |
| <b>アセットマネジメント</b>               | <b>722</b>              | <b>1,045</b>          | <b>+44.6%</b> | <b>3,259</b>         | <b>404</b>              | <b>629</b>            | <b>+55.5%</b> | <b>1,800</b>         |
| ストック収益(ベース運用フィー他)               | 547                     | 604                   | +10.5%        | 2,601                | 318                     | 386                   | +21.2%        | —                    |
| フロー収益(取得/売却フィー他)                | 175                     | 440                   | +150.8%       | 658                  | 86                      | 243                   | +181.7%       | —                    |
| <b>心築(しんちく)</b>                 | <b>4,180</b>            | <b>3,322</b>          | <b>-20.5%</b> | <b>19,434</b>        | <b>2,786</b>            | <b>1,970</b>          | <b>-29.3%</b> | <b>13,400</b>        |
| ストック収益(不動産賃貸損益)                 | 1,821                   | 2,013                 | +10.6%        | 8,903                | 1,048                   | 1,089                 | +3.9%         | —                    |
| フロー収益(不動産譲渡損益)                  | 2,353                   | 782                   | -66.8%        | 10,531               | 1,738                   | 881                   | -49.3%        | —                    |
| その他フロー収益                        | 5                       | 526                   | —             | —                    | —                       | —                     | —             | —                    |
| <b>ホテル</b>                      | <b>1,659</b>            | <b>2,210</b>          | <b>+33.3%</b> | <b>8,863</b>         | <b>1,065</b>            | <b>1,569</b>          | <b>+47.4%</b> | <b>6,100</b>         |
| ストック収益(賃貸損益)                    | 1,095                   | 1,532                 | +39.9%        | 6,833                | 674                     | 1,108                 | +64.2%        | —                    |
| ストック収益(オペレーター収益およびPROPERA利用料収益) | 564                     | 682                   | +21.0%        | —                    | 390                     | 464                   | +19.0%        | —                    |
| フロー収益(譲渡損益)                     | —                       | -3                    | —             | 2,030                | 0                       | -3                    | —             | —                    |
| <b>いちごオーナーズ</b>                 | <b>1,457</b>            | <b>367</b>            | <b>-74.8%</b> | <b>6,977</b>         | <b>1,137</b>            | <b>13</b>             | <b>-98.8%</b> | <b>5,600</b>         |
| ストック収益(賃貸損益)                    | 245                     | 55                    | -77.6%        | 666                  | 191                     | 2                     | -99.0%        | —                    |
| フロー収益(譲渡損益)                     | 1,211                   | 312                   | -74.2%        | 6,310                | 945                     | 11                    | -98.8%        | —                    |
| その他損益                           | —                       | —                     | —             | —                    | —                       | —                     | —             | —                    |
| <b>クリーンエネルギー</b>                | <b>1,216</b>            | <b>1,247</b>          | <b>+2.6%</b>  | <b>4,500</b>         | <b>484</b>              | <b>498</b>            | <b>+2.9%</b>  | <b>1,500</b>         |
| <b>調整額(セグメント間取引消去等)</b>         | <b>—</b>                | <b>—</b>              | <b>—</b>      | <b>—</b>             | <b>2</b>                | <b>14</b>             | <b>—</b>      | <b>—</b>             |
| <b>合計</b>                       | <b>9,236</b>            | <b>8,193</b>          | <b>-11.3%</b> | <b>43,035</b>        | <b>5,880</b>            | <b>4,695</b>          | <b>-20.2%</b> | <b>28,400</b>        |

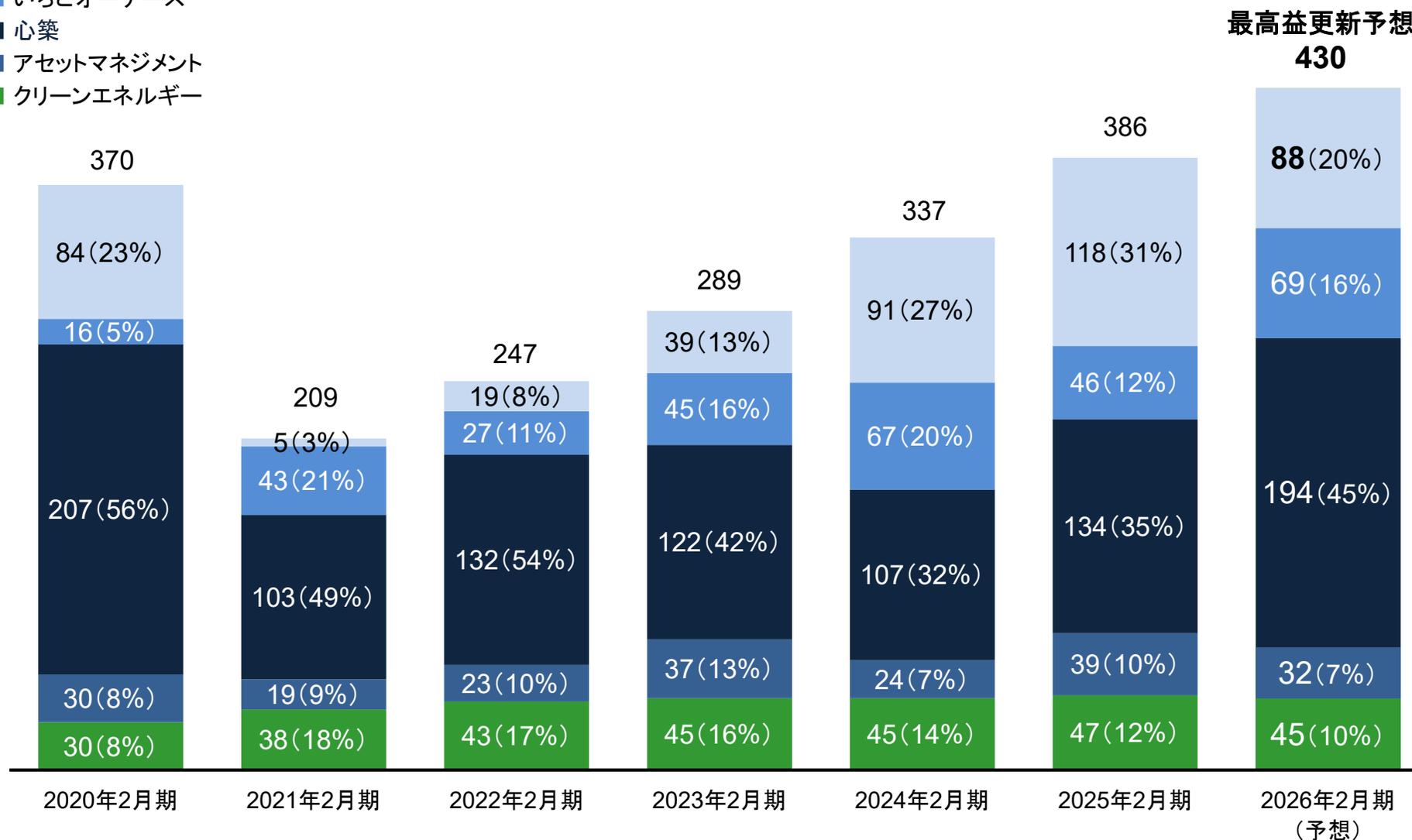
(※) キャッシュ収益：売上総利益 + 特別損益に計上される心築およびホテルの資産売却損益 + 減価償却費

# 各セグメントのキャッシュ収益構成

## ■ 各セグメント キャッシュ収益(構成比)

(単位:億円)

- ホテル
- いちごオーナーズ
- 心築
- アセットマネジメント
- クリーンエネルギー



最高益更新予想  
430

キャッシュ収益：売上総利益 + 特別損益に計上される心築およびホテルの資産売却損益 + 減価償却費

# 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高水準を維持

(単位:百万円)

|              | 2020年2月期 | 2021年2月期 | 2022年2月期 | 2023年2月期 | 2024年2月期 | 2025年2月期 | 2026年2月期<br>1Q | 2026年2月期<br>通期予想 |
|--------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------------|------------------|
| ストック収益(A)    | 18,450   | 15,065   | 14,912   | 15,598   | 19,417   | 22,975   | 6,135          | 23,505           |
| (うち減価償却費)    | 2,507    | 4,603    | 5,278    | 5,135    | 4,626    | 4,567    | 1,130          | 4,419            |
| フロー収益        | 18,567   | 5,850    | 9,793    | 13,371   | 14,315   | 15,671   | 2,058          | 19,531           |
| キャッシュ収益(※)   | 37,016   | 20,915   | 24,705   | 28,970   | 33,733   | 38,646   | 8,193          | 43,035           |
| 固定費(B)       | 7,877    | 7,723    | 7,819    | 8,087    | 9,060    | 10,955   | 2,974          | 12,727           |
| 固定費カバー率(A/B) | 234%     | 195%     | 191%     | 193%     | 214%     | 210%     | 206%           | 185%             |

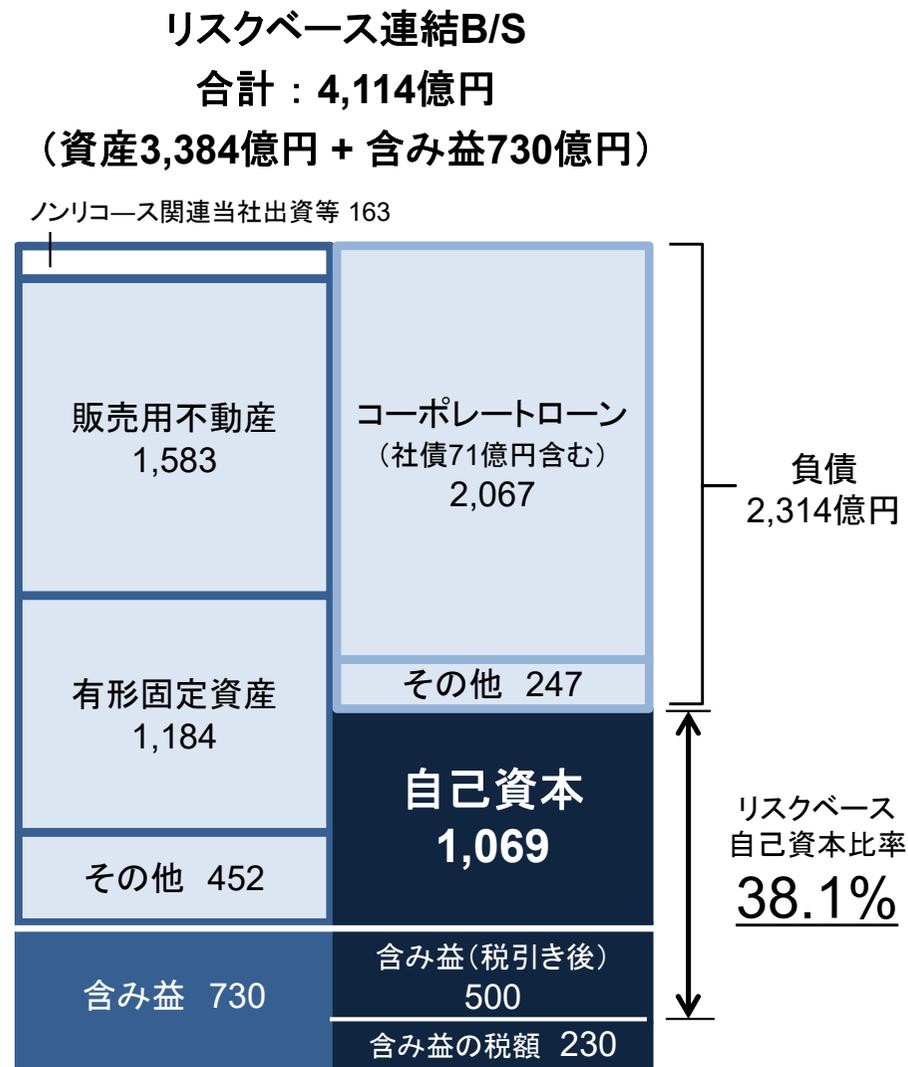
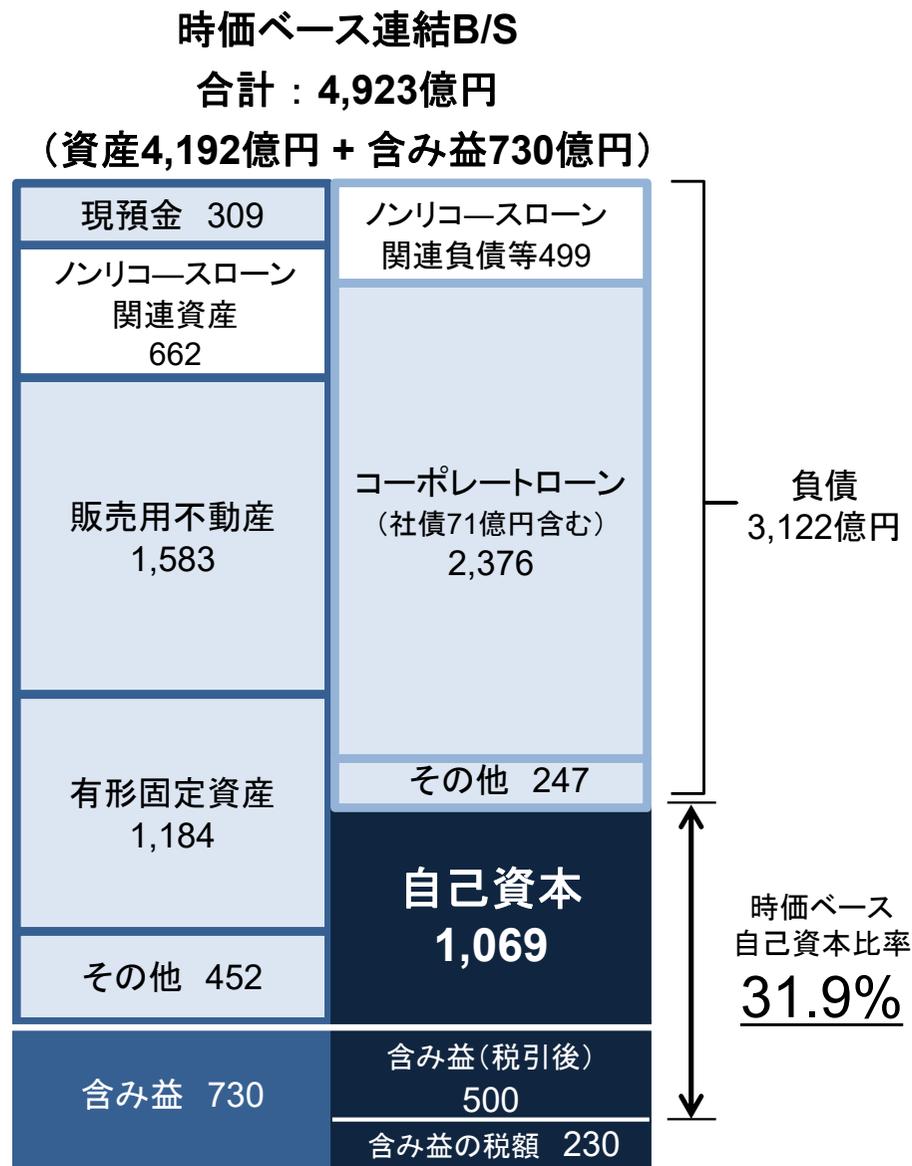
# セグメント別バランスシート(B/S) 勘定科目内訳

(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 | 92            | —            | —            | —              | —              | 408          | —             | 1,719         | <b>2,220</b>   |
| 心築         | 12,619        | 1,324        | 0            | 59,827         | 101,498        | 1,020        | 16,412        | 8,391         | <b>201,095</b> |
| ホテル        | 4,320         | —            | 10           | 28,601         | 43,296         | 731          | 3,649         | 1,505         | <b>82,115</b>  |
| いちごオーナーズ   | —             | —            | —            | 69,952         | —              | 7            | 143           | 548           | <b>70,651</b>  |
| クリーンエネルギー  | 3,768         | —            | —            | —              | 28,652         | 136          | 3,901         | 2,399         | <b>38,858</b>  |
| 全社資産       | 18,862        | —            | —            | —              | 467            | 23           | 746           | 4,231         | <b>24,331</b>  |
| <b>合計</b>  | <b>39,664</b> | <b>1,324</b> | <b>10</b>    | <b>158,380</b> | <b>173,914</b> | <b>2,328</b> | <b>24,854</b> | <b>18,794</b> | <b>419,273</b> |

# 時価ベースB/S・リスクベースB/S

(単位:億円)



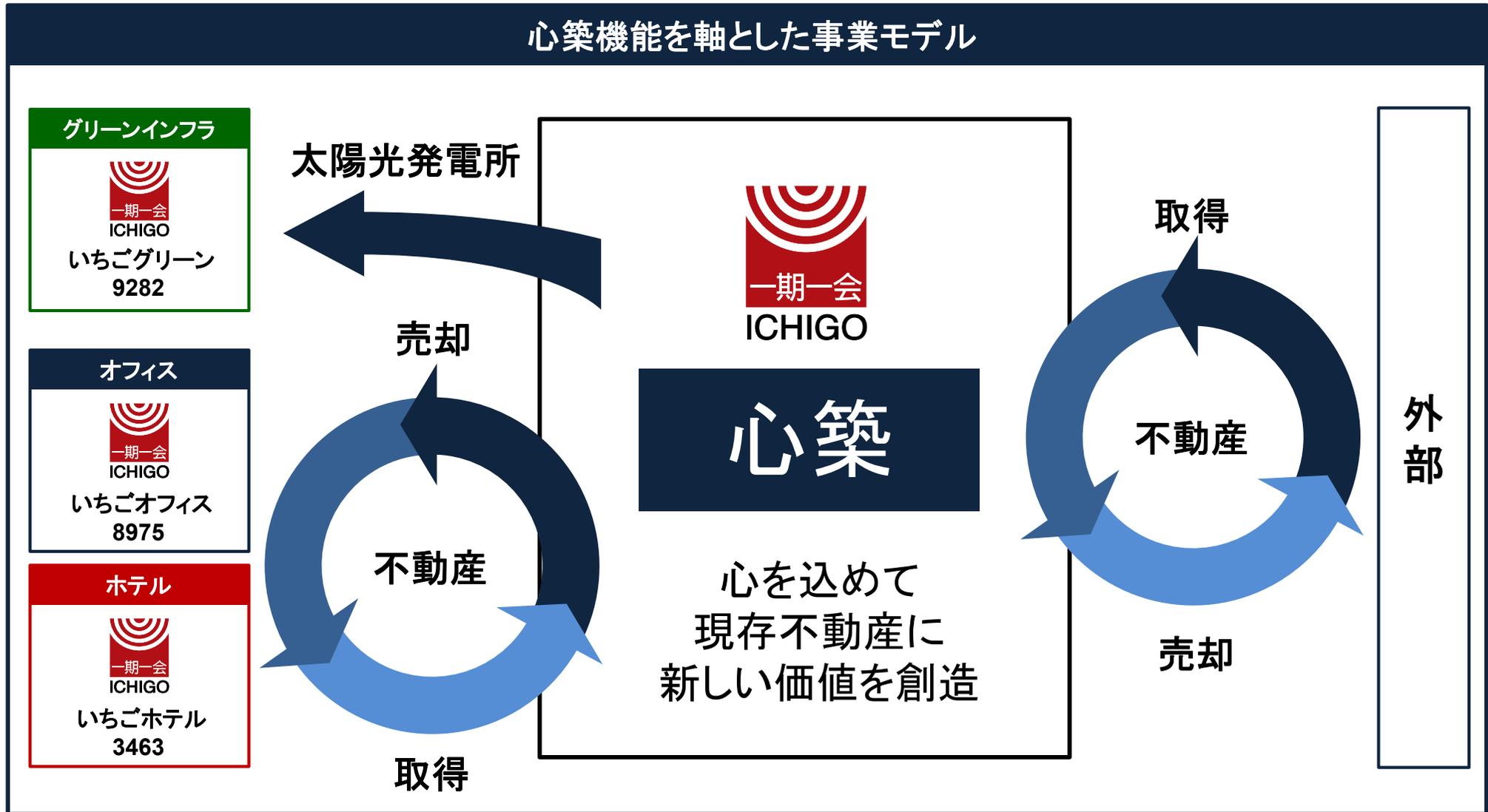
※「時価ベースB/S」・「リスクベースB/S」は含み損益を加味、「リスクベースB/S」は当社にリスクが帰属しない連結ファンドに係る資産、負債を控除のうえ現預金とコーポレートローンを相殺

## Appendix : 心築・ホテル・いちごオーナーズ

---

# 心築を軸としたいちごの事業モデル

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



# 心築による価値向上の手段およびリターンイメージ(参考)

## □ 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 4.5%、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 1.0%
- ✓ 保有期間 5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25%向上した上で売却



### 【取得時】

- ・(年間NOI 90百万円) - (年間金利 15.0百万円) = 年間収益 75百万円...①
- ・① ÷ 投資金額 = 15%...期中投資利回り

### 【バリューアップ後】

- ・(年間NOI 112.5百万円) - (年間金利 15百万円) = 年間収益 97.5百万円...②
- ・② ÷ 投資金額(5億円+0.5億円) = 17.7%...期中投資利回り

→ 取得後5年間の期中収益を獲得のうえ、NOI 25%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25%UP

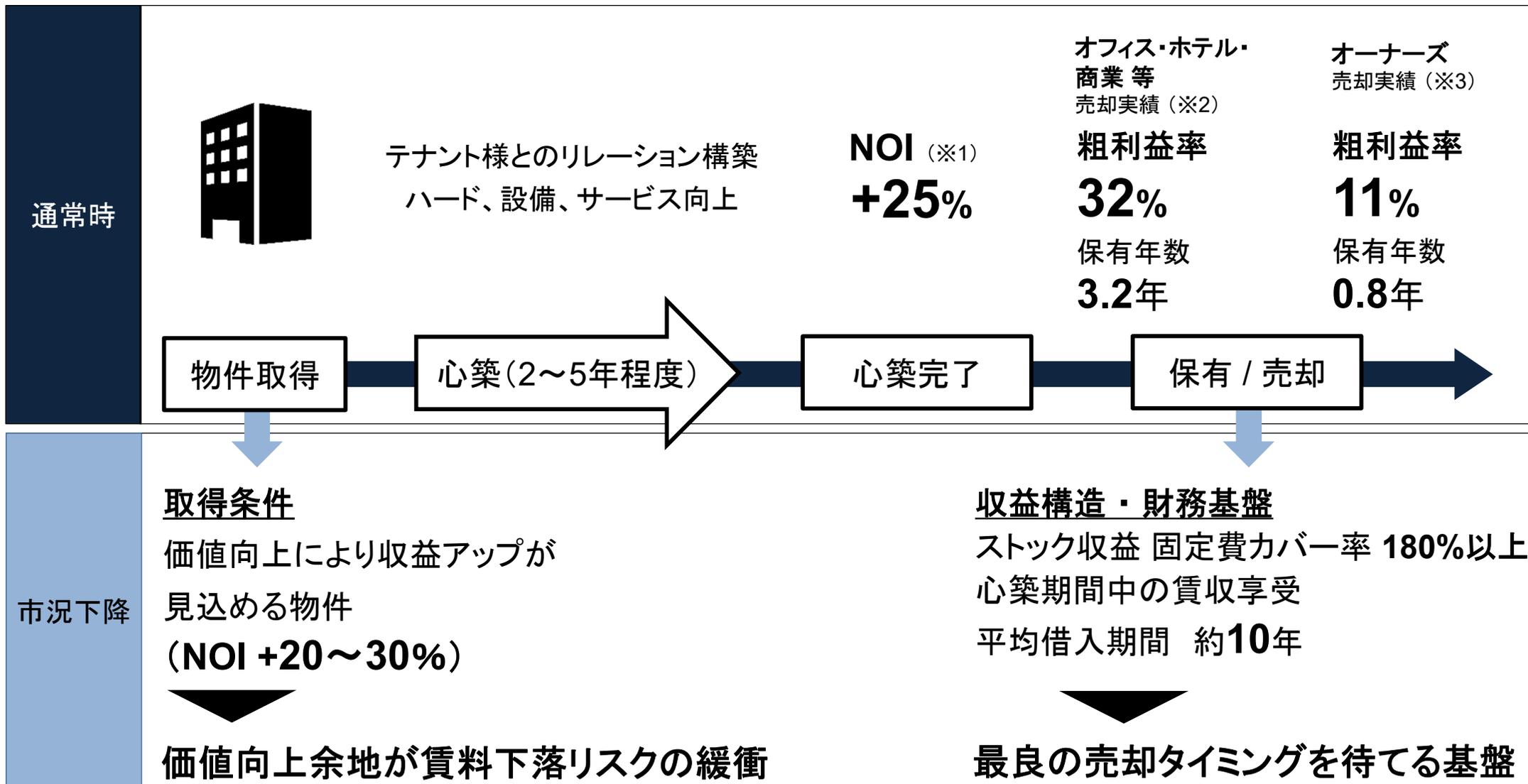
$$20億円 \times 125\% = 25億円$$

$$\rightarrow 25億円 - (20億円 + 0.5億円) = 4.5億円のキャピタルゲイン$$

### 【結果として】

- ・5.5億円の投資に対して、5年間で8.25億円の収益獲得
- 1年あたり 30%の利回りを実現

# 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

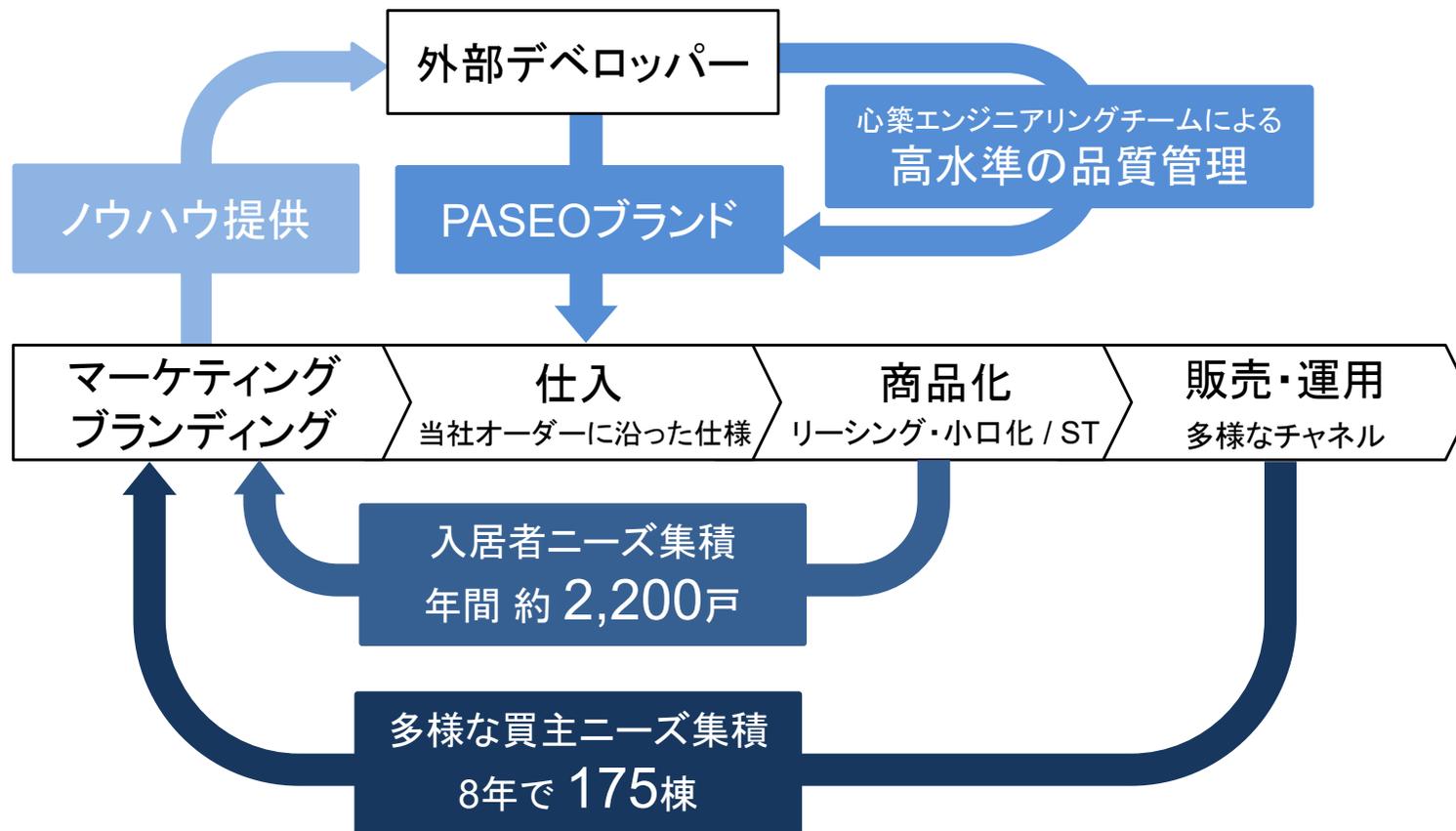
(※3) 2018年2月期(いちごオーナーズ設立)～2021年2月期 のレジデンスの加重平均実績

# 高付加価値レジデンスを創出し続けるビジネスモデル

デベロッパーとの強固なパートナーシップにより、

高い市場競争力を持ついちごのレジデンスブランド「PASEO」シリーズを展開

- ✓ 多様な買主ニーズと入居者ニーズを集積、マーケティング・ブランディングに活用
- ✓ 建設を外部デベロッパーへ委託、ファブレス経営により建設リスク・コストを軽減
- ✓ 当社心築エンジニアリングチームにより、高水準の品質管理を徹底



PASEOブランド

**218棟(6,178戸)**

2025年7月15日時点



GRAN PASEO  
芝公園



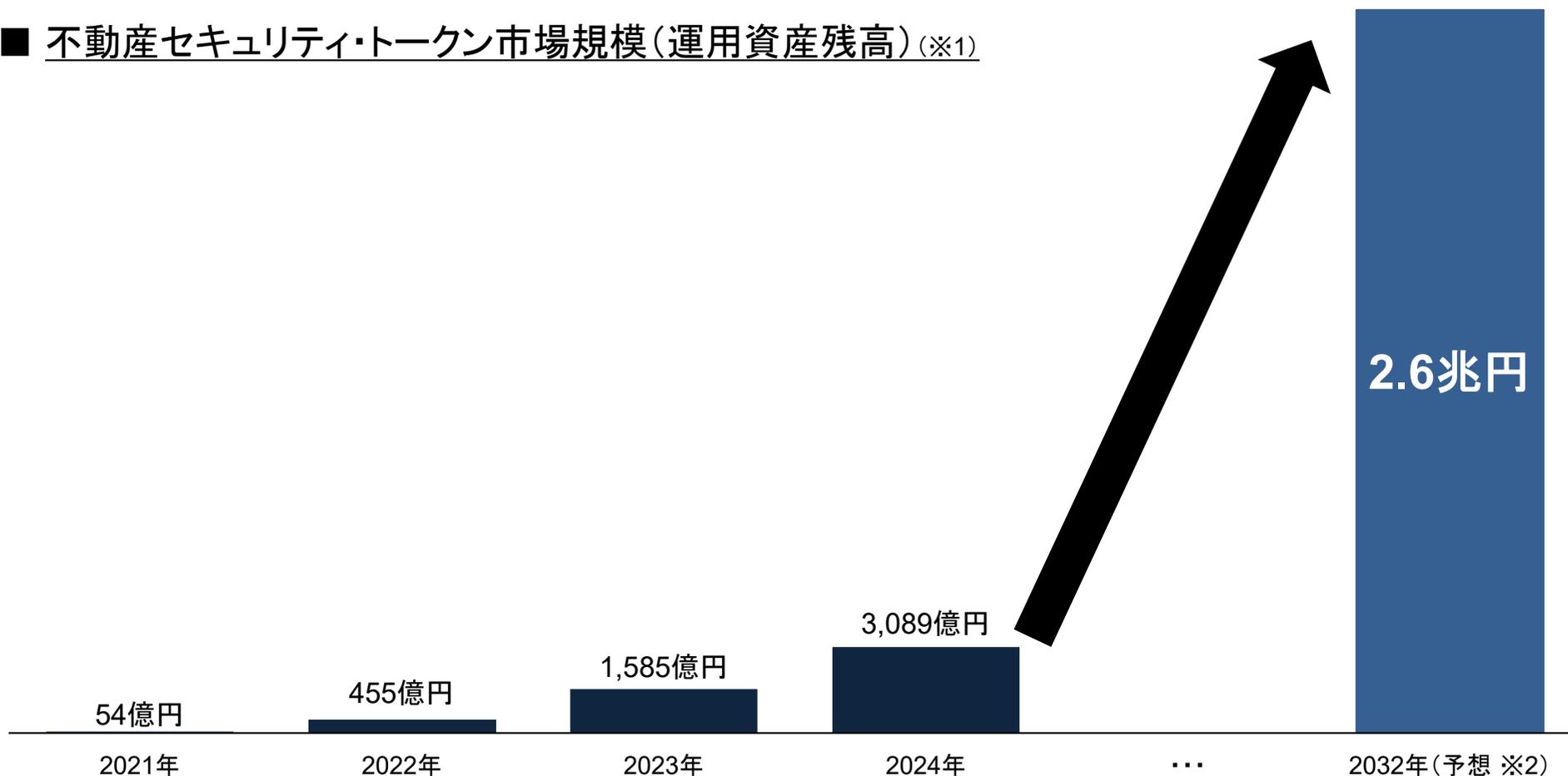
GRAN PASEO  
中目黒 East・West

# 拡大が期待される不動産セキュリティ・トークン市場

J-REIT(20兆円)、私募ファンド(30兆円)に次ぐAUMの成長期待

✓ セカンダリー市場の誕生(「START」)により流動性と利便性が向上

## ■ 不動産セキュリティ・トークン市場規模(運用資産残高)(※1)



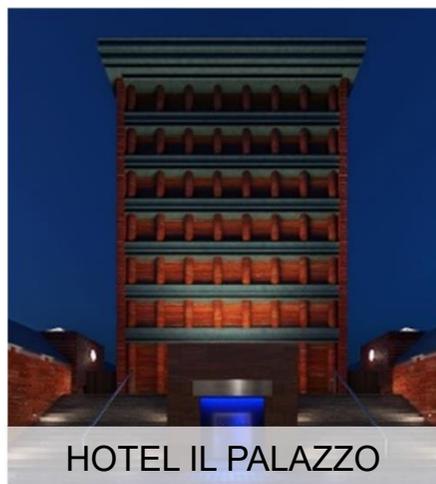
(※1) BOOSTRY社「セキュリティトークンダッシュボード」および各社発表資料より、主に組成時鑑定評価額ベースで当社作成

(※2) 出展：Digital Asset Co-Creation Consortium「progmatt概要説明資料」

# ワンファイブホテルズによるホテル運営事業

## ノンアセットビジネスの成長ドライバーへ

- ✓ 外部ホテルオペレーター受託、マスターリース
- ✓ セールス、マーケティング等間接部門を配置せずに、コロナ前水準を超えて成長中
- ✓ AIレベニューマネジメントシステム「PROPERA」により収益力とコスト削減  
年間収益 +10~40%の実績



各主要都市にて18ホテル(2,467室)運営

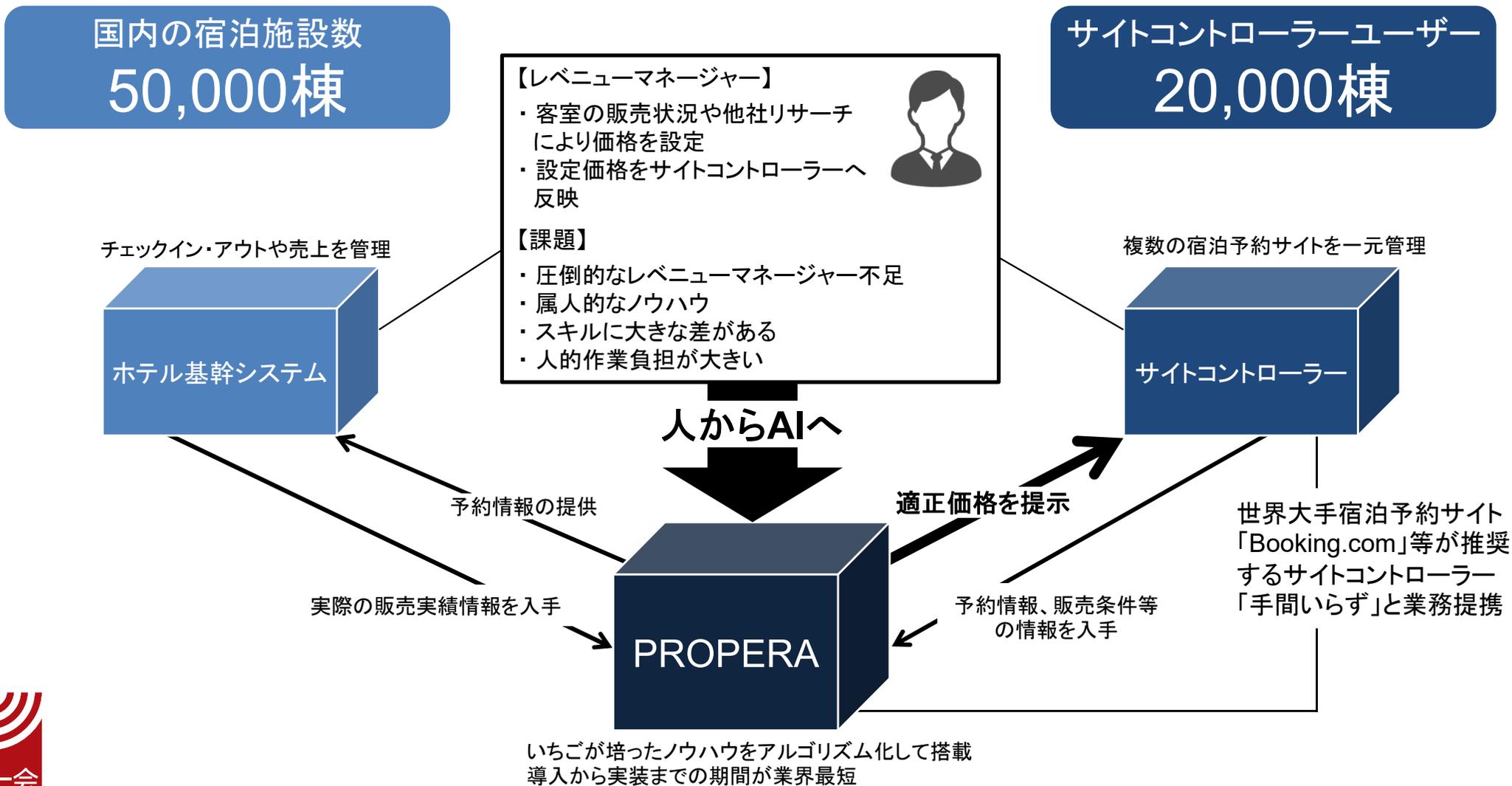
※ 2026年2月期1Q末時点  
リブランド改装中の「プラザホテル天神(205室)」含む



# いちごのAIレベニューマネジメントシステム「PROPERA」

## ホテル収益の改善、本来収益の実現

✓ 最適な価格設定による年間収益の最大化



# AIレベニューマネジメント「PROPERA」：ストック収益の成長

外販開始

シェア拡大加速

ノンアセット・ストック収益への貢献

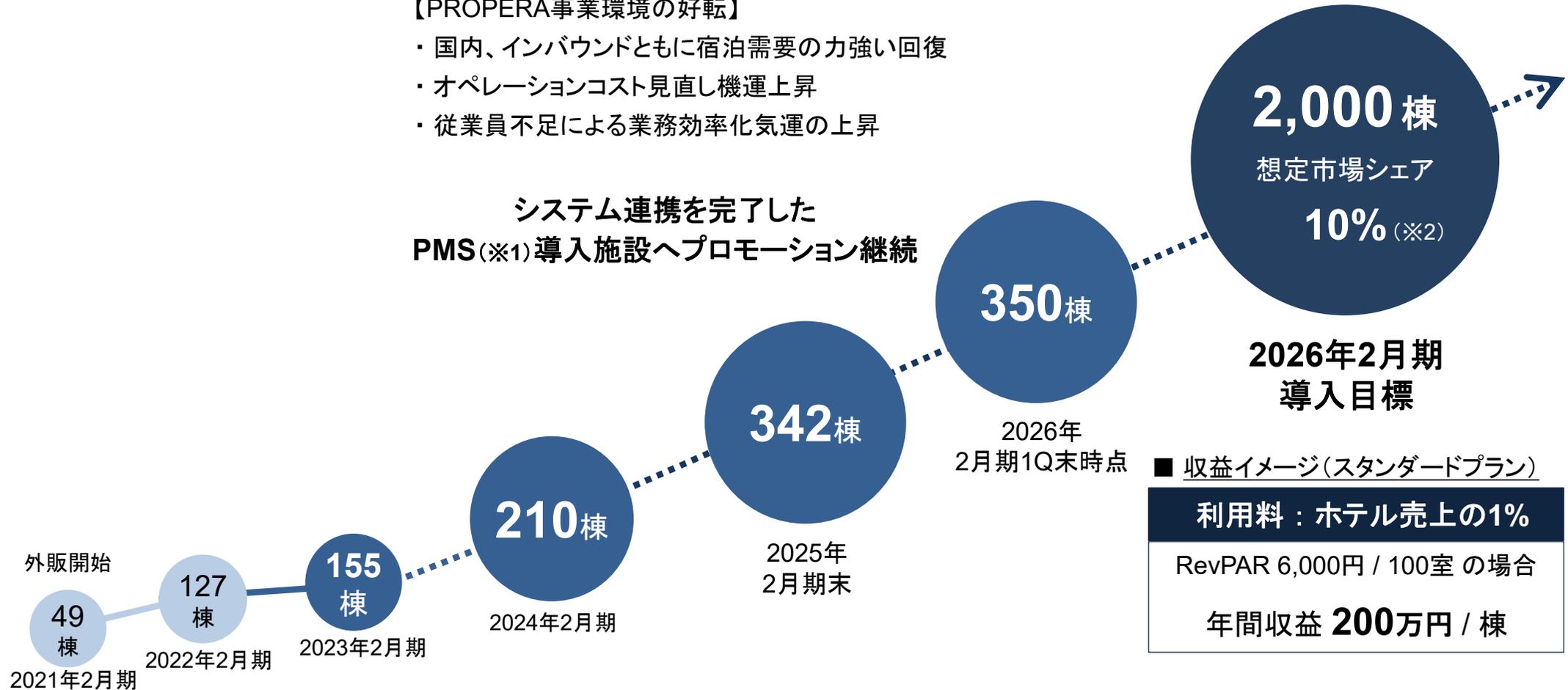
ホテル売上向上に伴う収益拡大

【PROPERA事業環境の好転】

- ・国内、インバウンドともに宿泊需要の力強い回復
- ・オペレーションコスト見直し機運上昇
- ・従業員不足による業務効率化気運の上昇

安定したストック収益の成長

システム連携を完了した  
PMS(※1)導入施設へプロモーション継続



## 保有不動産の含み益

(単位:百万円)

| 地域   | 簿価(2025年5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   | 98,267              | 5,845        | 5.9%                | 137,606        | +39,339         |
| 東京以外 | 113,759             | 6,804        | 6.0%                | 141,917        | +28,158         |
| 合計   | 212,027             | 12,650       | 6.0%                | 279,524        | +67,497         |

※ いちごオーナーズ、セントロ(76,380百万円 / 簿価ベース)を除く

# 売却における利益率

## ■ 心築の成果による売却時の高い利益率

|                    | 2022年2月期 | 2023年2月期 | 2024年2月期 | 2025年2月期 | 2026年2月期<br>1Q |
|--------------------|----------|----------|----------|----------|----------------|
| 売上総利益率<br>(売上高ベース) | 20.6%    | 21.1%    | 14.6%    | 21.3%    | 26.8%          |
| 売上総利益率<br>(簿価ベース)  | 26.2%    | 27.1%    | 16.8%    | 26.7%    | 36.9%          |
| 売上高<br>(百万円)       | 45,830   | 55,166   | 69,693   | 64,811   | 4,224          |
| 売上総利益<br>(百万円)     | 9,421    | 11,648   | 10,155   | 13,837   | 1,131          |

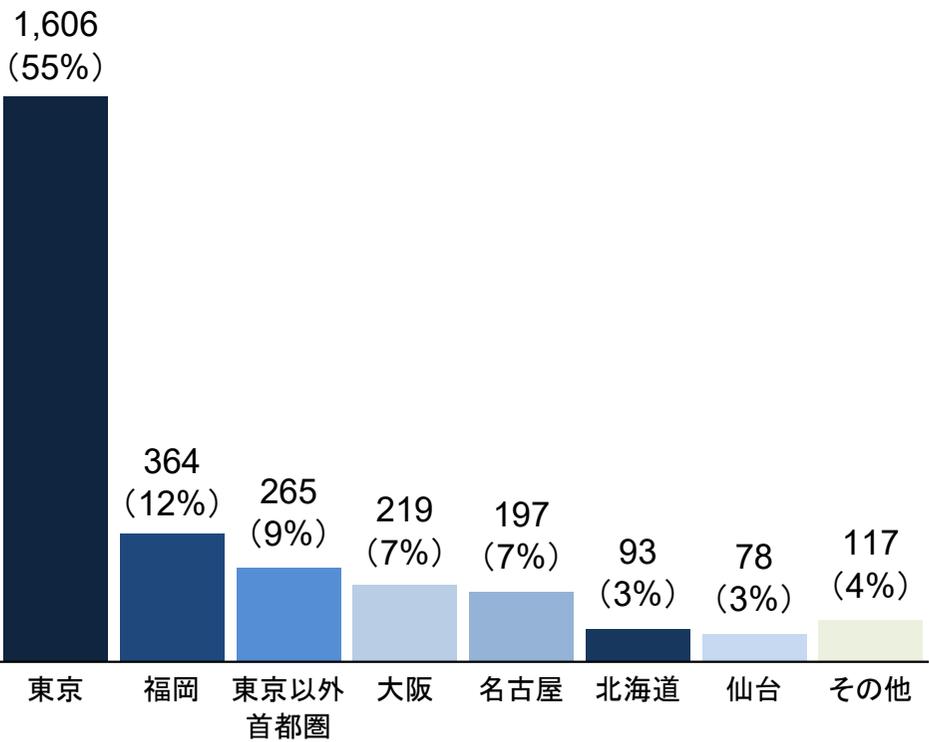
※ 心築固定資産の売却を含む

# 資産ポートフォリオ

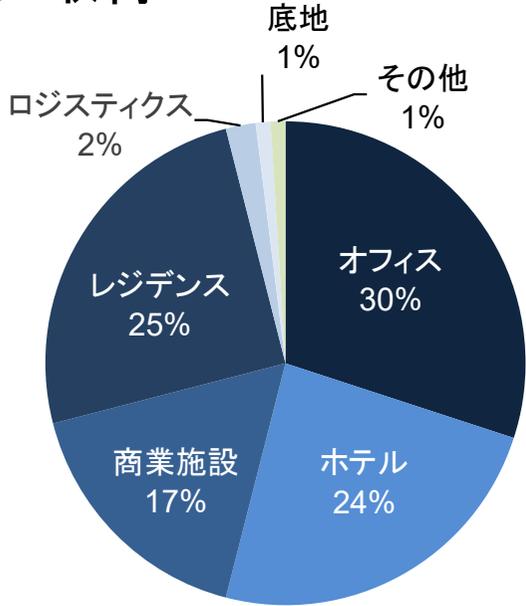
首都圏および主要都市のオフィス、ホテル、商業施設、レジデンス等、  
資産価値改善余地のある中規模不動産を幅広く積極的に取得

**自己保有資産残高 2,942億円**  
(運用資産含む全体AUM 6,524億円)  
※ 保有資産は取得簿価ベース、運用資産は取得価格ベース  
「運用資産含む全体AUM」にはいちごグリーン114億円を含む

■ 地域別残高(構成比) (単位: 億円)



■ 物件タイプ別残高比率



■ 物件規模別残高比率



# 資産の内訳 ①

## 保有する資産 132物件 2,942億円(取得簿価)

[ 鑑定NOI / 年 計126億円(簿価ベース利回り 6.0%) ] ※ いちごオーナーズ、セントロの資産を除く

| 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 | 53年 | -               | 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 | 56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 | 39年 | 165百万円          | 1,356百万円 | -               | -             |
| 5   | オフィス  | 固定         | 宮城県仙台市  | 30億円以上       | 2006/10 | 17年 | 240百万円          | 1,042百万円 | -               | -             |
| 6   | オフィス  | 販売         | 福岡県福岡市  | 30億円以上       | 2006/12 | 16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 | 45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 | 44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 | 10億円以上20億円未満 | 2012/02 | 29年 | 112百万円          | 172百万円   | -               | -             |
| 17  | 商業施設  | 固定         | 東京都豊島区  | 30億円以上       | 2013/03 | 14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 | 38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 | 40年 | 136百万円          | 310百万円   | -               | -             |
| 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 | 41年 | 51百万円           | 108百万円   | -               | -             |
| 35  | オフィス  | 固定         | 東京都港区   | 20億円以上30億円未満 | 2014/05 | 16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 | 52年 | 47百万円           | 77百万円    | -               | -             |
| 40  | 商業施設  | 固定         | 福岡県福岡市  | 10億円未満       | 2014/09 | 40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 | 38年 | 143百万円          | 400百万円   | -               | -             |

(※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)

© Ichigo Inc. All rights reserved.

## 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) |
|-----|-------|------------|---------|--------------|---------|-----|-----------------|----------|-----------------|---------------|
| 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 | 24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 | 23年 | 114百万円          | 301百万円   | -               | -             |
| 57  | 住居    | 固定         | 東京都港区   | 10億円以上20億円未満 | 2014/12 | 21年 | -               | 186百万円   | -               | -             |
| 62  | 商業施設  | 固定         | 福岡県福岡市  | 10億円未満       | 2014/12 | 21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 | 18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 | -   | 26百万円           | -        | -               | -             |
| 68  | 商業施設  | 固定         | 東京都渋谷区  | 10億円未満       | 2015/04 | 23年 | 48百万円           | 79百万円    | -               | -             |
| 110 | ホテル   | 固定         | 福岡県福岡市  | 30億円以上       | 2016/03 | 39年 | 273百万円          | 905百万円   | -               | -             |
| 112 | ホテル   | 固定         | 神奈川県横浜市 | 30億円以上       | 2016/03 | 37年 | 319百万円          | 354百万円   | -               | -             |
| 114 | ホテル   | 固定         | 福岡県福岡市  | 30億円以上       | 2016/04 | 35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 | 36年 | 63百万円           | 86百万円    | -               | -             |
| 119 | 商業施設  | 固定         | 東京都渋谷区  | 10億円未満       | 2016/06 | 38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 | 45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 | 24年 | 1,540百万円        | 3,450百万円 | -               | -             |
| 147 | ホテル   | 固定         | 京都府京都市  | 30億円以上       | 2018/08 | 6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 | 35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 | 26年 | 36百万円           | 38百万円    | -               | -             |
| 157 | オフィス  | 固定         | 東京都千代田区 | 10億円未満       | 2019/04 | 42年 | 52百万円           | 210百万円   | -               | -             |

(※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)

## 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) |
|-----------|-------|------------|---------|-------------------------------|---------|-----|-----------------|-----------|-----------------|---------------|
| 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 | 45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 | 30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 | 26年 | 353百万円          | 1,170百万円  | -               | -             |
| 167       | ホテル   | 固定         | 広島県広島市  | 30億円以上                        | 2020/08 | 4年  | 306百万円          | -         | -               | -             |
| 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  | -               | -             |
| 175       | オフィス  | 固定         | 栃木県宇都宮市 | 20億円以上30億円未満                  | 2022/09 | 17年 | 203百万円          | 217百万円    | -               | -             |
| 177       | 商業施設  | 固定         | 千葉県松戸市  | 10億円以上20億円未満                  | 2023/01 | 20年 | 69百万円           | 1,189百万円  | -               | -             |
| 182       | 商業施設  | 固定         | 富山県南砺市  | 10億円未満                        | 2024/02 | 1年  | 0百万円            | 63百万円     | -               | -             |
| 固定資産: 44件 |       |            |         | 138,189百万円<br>※139,001百万円(簿価) |         |     | 8,470百万円        | 28,741百万円 | -               | -             |

(※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)

© Ichigo Inc. All rights reserved.

## 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) |
|-----|---------|------------|---------|--------------|---------|-----|-----------------|----------|-----------------|---------------|
| 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 | 62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 | 36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 | 40年 | 105百万円          | 223百万円   | 3.78x           | 19.9%         |
| 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 | 37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  | 30億円以上       | 2019/08 | 27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 | 19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 | 35年 | 105百万円          | —        | 3.17x           | 53.6%         |
| 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 | 35年 | 106百万円          | 344百万円   | 3.25x           | 41.2%         |
| 176 | オフィス    | 販売         | 福岡県福岡市  | 10億円未満       | 2022/09 | 20年 | 41百万円           | 65百万円    | 3.85x           | 36.7%         |
| 178 | 商業施設    | 販売         | 東京都渋谷区  | 10億円未満       | 2022/12 | 16年 | 35百万円           | 28百万円    | 7.96x           | 44.6%         |
| 179 | オフィス    | 販売         | 東京都港区   | 10億円以上20億円未満 | 2023/02 | 34年 | 59百万円           | 170百万円   | 2.38x           | 33.6%         |
| 180 | オフィス    | 販売         | 千葉県船橋市  | 20億円以上30億円未満 | 2023/04 | 33年 | 178百万円          | 203百万円   | 7.05x           | 27.3%         |
| 181 | ロジスティクス | 販売         | 千葉県山武郡  | 10億円以上20億円未満 | 2023/11 | 1年  | 55百万円           | 1,084百万円 | —               | —             |
| 183 | オフィス    | 販売         | 北海道札幌市  | 30億円以上       | 2023/12 | 36年 | 194百万円          | 696百万円   | —               | —             |
| 184 | ホテル     | 販売         | 宮城県仙台市  | 20億円以上30億円未満 | 2023/12 | 15年 | 165百万円          | 20百万円    | 4.51x           | 88.7%         |
| 185 | ホテル     | 販売         | 大阪府大阪市  | 30億円以上       | 2024/02 | 28年 | 1,063百万円        | 2,062百万円 | 2.11x           | 28.7%         |
| 186 | オフィス    | 販売         | 大阪府大阪市  | 20億円以上30億円未満 | 2024/04 | 29年 | 190百万円          | 427百万円   | 1.20x           | 61.2%         |
| 187 | オフィス    | 販売         | 愛知県名古屋  | 30億円以上       | 2024/04 | 33年 | 224百万円          | 623百万円   | 2.03x           | 43.8%         |

(※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)

© Ichigo Inc. All rights reserved.

## 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) |
|--------------|---------|------------|---------|-------------------------------|---------|-----|-----------------|-----------|-----------------|---------------|
| 188          | ロジスティクス | 販売         | 千葉県山武郡  | 10億円以上20億円未満                  | 2024/06 | 1年  | 57百万円           | 129百万円    | 2.13x           | 45.1%         |
| 189          | オフィス    | 販売         | 東京都文京区  | 30億円以上                        | 2024/07 | 34年 | 23百万円           | 830百万円    | 1.81x           | 24.5%         |
| 190          | オフィス    | 販売         | 神奈川県横浜市 | 10億円以上20億円未満                  | 2024/11 | 37年 | 61百万円           | 37百万円     | 3.61x           | 61.0%         |
| 191          | ホテル     | 販売         | 東京都千代田区 | 30億円以上                        | 2025/01 | 7年  | 375百万円          | 1,819百万円  | 1.52x           | 57.9%         |
| 192          | ロジスティクス | 販売         | 埼玉県東松山市 | 20億円以上30億円未満                  | 2025/03 | 1年  | 123百万円          | 186百万円    | 1.75x           | 31.9%         |
| 193          | ホテル     | 販売         | 奈良県奈良市  | 10億円以上20億円未満                  | 2025/04 | 19年 | 146百万円          | 179百万円    | 4.54x           | 61.5%         |
| 販売用不動産等: 24件 |         |            |         | 79,376百万円<br>※81,937百万円(簿価)   |         |     | 4,232百万円        | 11,734百万円 | 2.50x           | 40.3%         |
| 小計: 68件      |         |            |         | 217,566百万円<br>※220,939百万円(簿価) |         |     | 12,702百万円       | 40,475百万円 |                 |               |

| 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): 44件   | 69,813百万円                     | +10,896百万円    | 2,680百万円        | 14,744百万円 | -       | -     |
| B                          | いちごオーナーズ(その他): 1件      | 563百万円                        | -             | 75百万円           | 563百万円    | -       | -     |
| C                          | セントロ(オフィス、レジデンス等): 19件 | 6,311百万円                      | +228百万円       | 444百万円          | 1,625百万円  | -       | -     |
| 合計(全体): 132件               |                        | 294,253百万円<br>※297,319百万円(簿価) |               | 15,903百万円       | 57,409百万円 | -       | -     |
| 2026年2月期1Q累計 取得 合計(全体) 13件 |                        | 17,808百万円                     |               | 783百万円          | 4,152百万円  | -       | -     |

(※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)

## Appendix : アセットマネジメント

---

# いちごが運用する上場投資法人

|                            | 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>2025年7月11日<br>時点   | 2,197億円(87物件)   | 677億円(29ホテル)  | 114億円(15発電所)   |
| 分配金利回り<br>2025年7月11日<br>終値 | 4.3%  | 5.3%  | 8.4%   |
| 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>全保有物件の電力を再生可能エネルギーに切り替え完了</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、資産入替等、状況に応じた戦略的な運用を実施</li> <li>全保有物件の電力を再生可能エネルギーに切り替え完了</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クリーンエネルギーの自給に寄与</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> |

# 運用リートへの成長・ESGサポート

## 投資主価値向上に向けた継続したスポンサーサポート

### いちごオフィス (8975)

- 物件提供、ブリッジファンド組成および物件取得時の財務サポート
- CAPEX資金への財務サポート
- コミットメント強化に向けた投資口の保有

### いちごホテル (3463)

- 物件提供および物件取得時の財務サポート
- ワンファイブホテルズによるオペレーター不在リスク軽減（受託数7棟837室）
- コミットメント強化に向けた投資口の保有

### いちごグリーン (9282)

- 全発電所（15か所）のオペレーションを受託（いちごECOエネルギー運営）
- 最低保証日射量による収益保証

### ESGサポート (グループ共通)

- グループ全体で再生可能エネルギー電力への切り替え率 100%を達成
- ESG / 心築診断：心築ノウハウによる物件リスク診断、対応サポート
- グループ全体による各団体への加盟やイニシアティブ参加を通じて理念を共有、取り組み強化推進
- 災害時管理システムによりグループ全体で即時対応

## 運用資産残高

|           | 項目                                    | 2021年2月期<br>(12M)              | 2022年2月期<br>(12M) | 2023年2月期<br>(12M) | 2024年2月期<br>(12M) | 2025年2月期<br>(12M) | 2026年2月期<br>1Q(3M) |                |
|-----------|---------------------------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|----------------|
| 公募        | いちごオフィスリート<br>(公募)                    | 運用資産残高(期末)                     | 2,061億円           | 2,054億円           | 2,121億円           | 2,121億円           | 2,245億円            | <b>2,197億円</b> |
|           |                                       | ベース運用フィー粗利(実績)                 | 1,524百万円          | 1,725百万円          | 1,517百万円          | 1,423百万円          | 1,411百万円           | <b>339百万円</b>  |
|           | いちごホテルリート<br>(公募)                     | 運用資産残高(期末)                     | 519億円             | 519億円             | 547億円             | 698億円             | 677億円              | <b>677億円</b>   |
|           |                                       | ベース運用フィー粗利(実績)                 | 42百万円             | 95百万円             | 201百万円            | 528百万円            | 740百万円             | <b>150百万円</b>  |
|           | 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              | <b>114億円</b>   |
|           |                                       | ベース運用フィー粗利(実績) <sup>(※1)</sup> | 79百万円             | 77百万円             | 78百万円             | 73百万円             | 71百万円              | <b>18百万円</b>   |
| 小計        | 運用資産残高(期末)                            | 2,695億円                        | 2,688億円           | 2,784億円           | 2,934億円           | 3,037億円           | <b>2,989億円</b>     |                |
|           | ベース運用フィー粗利(実績)                        | 1,645百万円                       | 1,898百万円          | 1,797百万円          | 2,025百万円          | 2,223百万円          | <b>508百万円</b>      |                |
| 私募        | 私募不動産ファンド <sup>(※2)</sup><br>および私募リート | 運用資産残高(期末)                     | 368億円             | 493億円             | 372億円             | 289億円             | 385億円              | <b>223億円</b>   |
|           |                                       | ベース運用フィー粗利(実績)                 | 137百万円            | 144百万円            | 207百万円            | 124百万円            | 151百万円             | <b>27百万円</b>   |
| 不動産<br>ST | いちご・レジデンス・トークン                        | 運用資産残高(期末)                     | －                 | －                 | 51億円              | 209億円             | 426億円              | <b>426億円</b>   |
|           |                                       | ベース運用フィー粗利(実績)                 | －                 | －                 | 5百万円              | 53百万円             | 161百万円             | <b>50百万円</b>   |
| 合計        | 運用資産残高(期末)                            | 3,064億円                        | 3,182億円           | 3,207億円           | 3,433億円           | 3,849億円           | <b>3,639億円</b>     |                |
|           | ベース運用フィー粗利(実績)                        | 1,782百万円                       | 2,042百万円          | 2,010百万円          | 2,203百万円          | 2,535百万円          | <b>586百万円</b>      |                |

(※1) 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

(※2) 連結対象除く

## Appendix : クリーンエネルギー

---

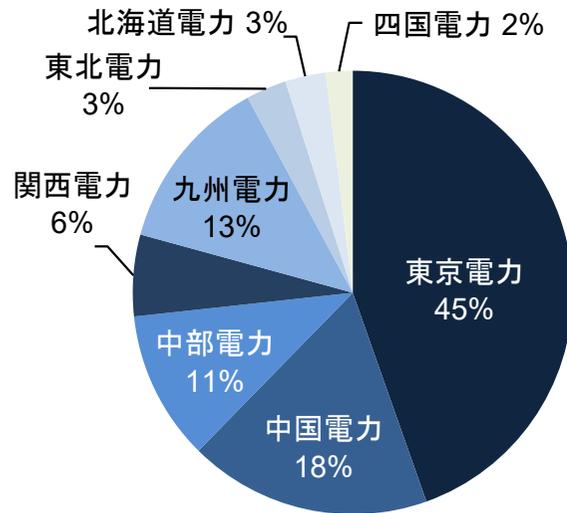
# ECO発電所(太陽光)の分散状況

売電中:48発電所(151.4MW / いちご保有 風力除く)

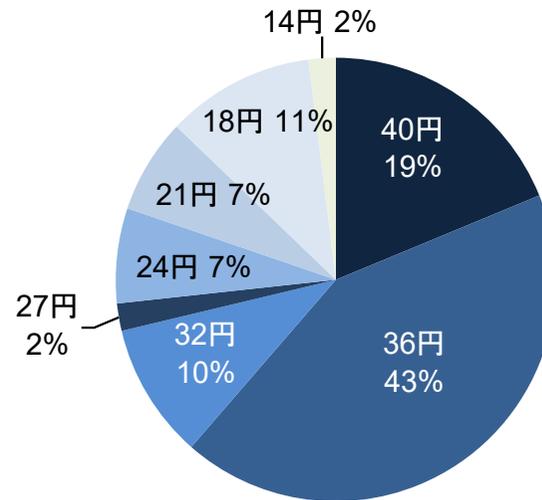
2025年7月15日時点

※ 出力量(MWベース)の分散状況

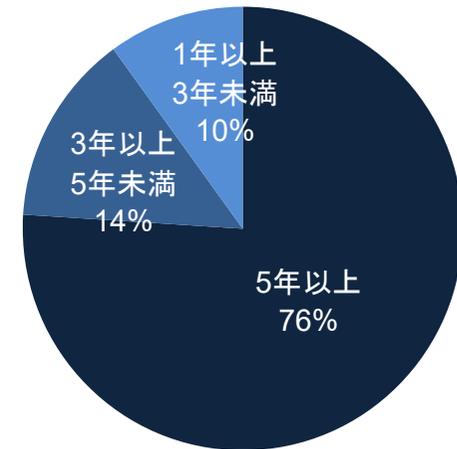
■ 電力会社別



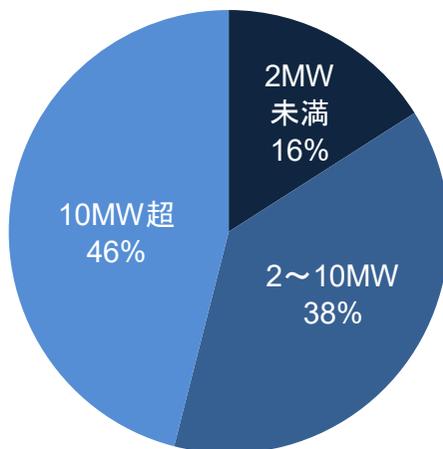
■ 買取価格別



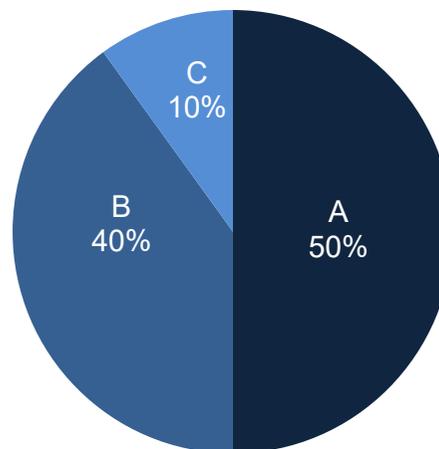
■ 売電期間別



■ 出力区分別



■ 日射量 ※ ランク別



■ 電力会社別

| 電力会社  | 売電開始済       |            |
|-------|-------------|------------|
|       | パネル出力合計(MW) | 固定買取価格(税抜) |
| 東京電力  | 67.3        | 14~40円     |
| 中国電力  | 26.6        | 18~40円     |
| 九州電力  | 19.3        | 32~40円     |
| 中部電力  | 16.9        | 14~36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     | 151.4       |            |

※ 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 いちご保有

## ■ 売電中(太陽光)

| 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  | いちご芽室西土狩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 いちご保有

## ■ 売電中(太陽光)

| No.    | 名称                  | 地区    | 発電出力<br>(MW) | 固定買取<br>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 |
| 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 |
| 売電中 合計 |                     | 48発電所 | 151.4MW      |                |         |

## ■ 売電中(風力)

| 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 | 7.39MW       |                |         |

いちご保有 合計(太陽光・風力) : 49発電所 (158.8MW)

# ECO発電所の内訳 ③ いちごグリーン運用(9282)

## ■ 売電中(太陽光)

| 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: 188.2MW

再生可能エネルギー固定価格買取制度(FIT) :

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

買取価格 価格表(資源エネルギー庁) : [www.enecho.meti.go.jp/category/saving\\_and\\_new/saiene/kaitori/fit\\_kakaku.html](http://www.enecho.meti.go.jp/category/saving_and_new/saiene/kaitori/fit_kakaku.html)

# いちご第3のエネルギー事業：「グリーンバイオマス」事業

## □ 木質バイオマス小規模ガス化発電事業を計画

- ✓ 4県4か所で開発計画中(3.2MW 総事業費 34億円)、1件許認可取得済み(徳島県)
- ✓ エネルギーミックスによる電力供給の安定性向上
- ✓ 地域とのつながりを活かした、地方自治体と地域一体の地域資源バイオマス発電

|       | 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

## Appendix : いちごのサステナビリティ(ESG)

---



# いちごのサステナビリティ方針

## 1. 環境との調和と資源循環

いちごグループの事業が地球環境に与える影響を的確に把握し、施設等の長寿命化、継続的な節水や廃棄物の削減・リサイクル等に努め、環境への負荷を最小限とするよう積極的に取り組みます

## 2. 気候変動への対応と脱炭素社会への移行

いちごグループの事業の遂行にあたっては、エネルギー使用量や温室効果ガス排出量の継続的な削減、再生可能エネルギーの活用、物件のレジリエンス向上等、気候変動への対応を推進し、脱炭素社会の実現を目指します

## 3. 法令適応と環境管理体制の整備

環境に関わる法規制や、自ら受け入れを決めたその他の環境に関わる要求事項を順守し、環境管理体制を整備することにより環境保全に努めます。また、法規制等の動向を常に注視し、その変化に適応します

## 4. 教育・啓発活動とステークホルダーとの協働

サステナビリティに関する社内教育を充実させ、当方針をいちごグループの全役職員およびサイト内で働くすべての人に周知し、意識の向上を図ります。また、さまざまなステークホルダーにも当方針に関する理解・協力を呼びかけ、協働してサステナビリティの推進に努めます

## 5. サステナビリティ・パフォーマンスの開示等

本方針やサステナビリティに関する取り組み等の情報開示に努め、広く社会とのコミュニケーションを図ります。また、サステナビリティに関する認証等の取得に継続的に取り組みます

## 6. サステナブル調達の実施

いちごグループの事業の遂行においては、環境配慮型の工法や材料、省エネルギー・省資源設備等を積極的に採用する、また、協力会社の選定に際しては、サステナビリティに関する取り組みを考慮するなど、サステナブル調達を推進します

## 7. 多様で包摂的な組織の醸成

人権を尊重し、人種、信条、宗教、皮膚の色、国籍、年齢、性別、性的指向、性同一性、身体障害、社会的身分などを問わず、多様な従業員が自分らしく働き、その能力を最大限に発揮できる組織と風土の醸成に努めます。また、健康と快適性に配慮した働きやすい職場環境を整備し、従業員一人ひとりの活躍とウェルビーイングを実現することにより、組織の成長につなげます

## 8. 生物多様性・生態系の保全

敷地内緑化、屋上・壁面緑化や在来種を中心とした植栽の取り組み等を通じて、生物多様性・生態系の保全に貢献します

# 環境 (Environmental)

## 環境循環型社会によるクライメート・ポジティブを目指して

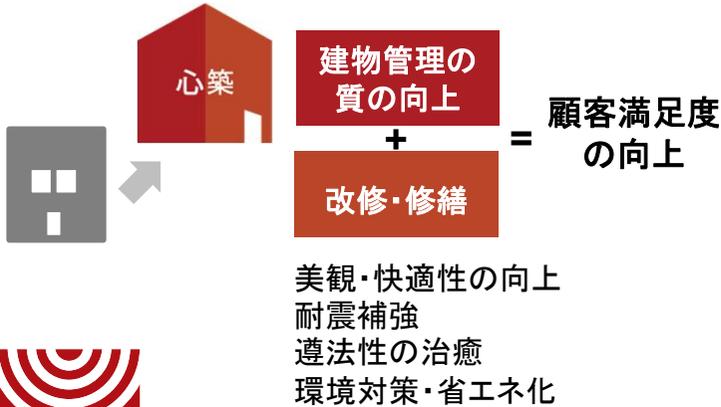


### ■ 現存不動産の有効活用・価値最大化による、資源消費の少ない不動産モデルの確立

現存する建物や遊休地を、いちご独自の心築技術により、最有効活用。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】

**234,662,770 kWh**

約56,200世帯分の年間発電量

※ 年間消費電力量(国内平均)  
4,175kWh/世帯(環境省資料)



※ いちご、いちごグリーンの2025年2月期実績

#### 【年間CO2削減量】

**104,502,146 t-CO2**

自動車約45,400台分の  
年間CO2削減量



※ 乗用車(ガソリン車)約2,300kg/台・年(環境省資料)

※ いちご、いちごグリーンの2025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】(2025年7月15日時点)



いちご / いちごオフィス(8975)  
計18物件



いちごオフィス(8975)  
3 Star / Green Star



いちごホテル(3463)  
3 Star / Green Star



BELS : 9物件  
DBJ Green Building 認証 : 2物件  
東京都中小低炭素モデルビル : 9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、本業を通じた形での地域活性化を、関係者との持続的な共生関係を築きながら推進



◀ 宮交シティ  
商業施設 / 宮崎県  
[www.miyakocity.com](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】



リアル(オフライン)とオンラインの  
ハイブリッド開催

### ■ スポーツ支援

スポーツ支援の枠組みに限らない地域活性化への取り組みとして、Jリーグとトップパートナー契約を締結し、活動を支援。  
また、ウエイトリフティング部・陸上部・テニス部を創設し、可能性豊かなアスリートたちを社員として雇用、競技活動を支援



三宅宏実  
村上英士朗  
(ウエイトリフティング)



清山ちさと(陸上)

「スポーツエールカンパニー」  
(スポーツ庁)、  
「スポーツ推進企業」(東京都)  
に8年連続認定



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

## 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9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へい

【2018年2月期～(現任)】

中井戸信英氏(元SCSK社長)

【2017年2月期～2023年5月】

松崎正年氏(元コニカミノルタ社長)

【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

【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

### ■ 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
- ⑥ SDGsやサステナビリティに関する取り組み

# 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、外部団体との協働を推進

### ■ CDP2024 最高評価獲得

気候変動プログラム A / 水セキュリティ A  
「ダブルAリスト企業」に初選定



### ■ RE100加盟

再生可能エネルギーへの切り替え率  
100%達成



### ■ TCFD提言に賛同

気候変動に関する「ガバナンス」「戦略」  
「リスク管理」「指標と目標」をTCFDの情報開示  
フレームワークに沿って開示



### ■ 「GXリーグ」への参画

2050年カーボンニュートラルの実現と  
社会改革を見据えて、GXへの挑戦を行い、  
持続的な成長実現を目指す協働の場へ参画



### ■ 温室効果ガス排出削減目標 SBT認定取得

GHG排出削減目標として環境課題解決  
への貢献度が高い「1.5℃目標」認定取得



### ■ 国連・グローバルコンパクトへ署名

「人権」「労働」「環境」「腐敗防止」における  
10原則を支持



# 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

## 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



いちごブランドサイト「ICHIGO Sustainable City」

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



「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)

# 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

| 「建物」が軸  |       |   | 「人」が主役  |             |
|---|-------|---|---|-------------|
|    | 住居    | » |    | 住む          |
|    | オフィス  | » |    | 働く          |
|    | 店舗    | » |    | 買う・食べる      |
|    | ホテル   | » |    | 泊まる         |
|    | 発電所   | » |    | エネルギーを使う    |
|  | スタジアム | » |  | スポーツする・観戦する |
|  | 物流倉庫  | » |  | 貯える・配送する    |
|  | 文化施設  | » |  | 楽しむ         |



## Chance

多様化するニーズに応える



## Appendix : 財務諸表

---

# バランスシート(B/S) 資産

(単位:百万円)

|                   | 2022/02 期末     | 2023/02 期末     | 2024/02 期末     | 2025/02 期末     | 2026/02 1Q末    | 前期末比<br>(増減)   |
|-------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>資産の部</b>       |                |                |                |                |                |                |
| <b>流動資産</b>       |                |                |                |                |                |                |
| 現金及び預金            | 46,458         | 40,536         | 46,917         | 42,689         | 39,664         | -3,025         |
| 受取手形及び売掛金         | 1,819          | 3,866          | 2,448          | 4,272          | 3,890          | -382           |
| 営業貸付金             | 1,324          | 1,324          | 1,324          | 1,324          | 1,324          | -              |
| 営業投資有価証券          | 2,547          | 47             | 14             | 10             | 10             | -              |
| 販売用不動産            | 68,666         | 79,151         | 103,721        | 143,993        | 158,380        | +14,387        |
| その他               | 2,613          | 3,197          | 3,720          | 4,197          | 4,608          | +411           |
| 貸倒引当金             | -633           | -66            | -401           | -490           | -48            | +442           |
| <b>流動資産合計</b>     | <b>122,798</b> | <b>128,057</b> | <b>157,746</b> | <b>195,998</b> | <b>207,831</b> | <b>+11,833</b> |
| <b>固定資産</b>       |                |                |                |                |                |                |
| <b>有形固定資産</b>     |                |                |                |                |                |                |
| 建物及び構築物(純額)       | 56,208         | 54,039         | 45,568         | 41,983         | 41,681         | -302           |
| クリーンエネルギー発電施設(純額) | 27,953         | 26,862         | 29,234         | 27,529         | 27,039         | -490           |
| 土地                | 116,079        | 114,431        | 105,368        | 97,798         | 96,793         | -1,005         |
| その他(純額)           | 3,796          | 3,990          | 5,060          | 7,200          | 8,400          | +1,200         |
| <b>有形固定資産合計</b>   | <b>204,038</b> | <b>199,323</b> | <b>185,232</b> | <b>174,511</b> | <b>173,914</b> | <b>-597</b>    |
| <b>無形固定資産</b>     |                |                |                |                |                |                |
| のれん               | 1,580          | 717            | 989            | 857            | 824            | -33            |
| 借地権               | 1,365          | 1,397          | 1,332          | 1,332          | 1,339          | +7             |
| その他               | 605            | 283            | 176            | 158            | 164            | +6             |
| <b>無形固定資産合計</b>   | <b>3,551</b>   | <b>2,398</b>   | <b>2,498</b>   | <b>2,348</b>   | <b>2,328</b>   | <b>-20</b>     |
| <b>投資その他の資産</b>   |                |                |                |                |                |                |
| 投資有価証券            | 3,463          | 4,455          | 17,086         | 24,300         | 24,854         | +554           |
| 長期貸付金             | 270            | 240            | 838            | 3,993          | 4,441          | +448           |
| 繰延税金資産            | 883            | 341            | 682            | 918            | 894            | -24            |
| その他               | 3,013          | 3,937          | 3,766          | 5,469          | 5,984          | +515           |
| 貸倒引当金             | -131           | -133           | -835           | -826           | -976           | -150           |
| <b>投資その他の資産合計</b> | <b>7,498</b>   | <b>8,840</b>   | <b>21,537</b>  | <b>33,856</b>  | <b>35,198</b>  | <b>+1,342</b>  |
| <b>固定資産合計</b>     | <b>215,089</b> | <b>210,562</b> | <b>209,269</b> | <b>210,717</b> | <b>211,441</b> | <b>+724</b>    |
| <b>資産合計</b>       | <b>337,887</b> | <b>338,619</b> | <b>367,015</b> | <b>406,715</b> | <b>419,273</b> | <b>+12,558</b> |

# バランスシート(B/S) 負債

(単位:百万円)

|                     | 2022/02 期末     | 2023/02 期末     | 2024/02 期末     | 2025/02 期末     | 2026/02 1Q末    | 前期末比<br>(増減)   |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>負債の部</b>         |                |                |                |                |                |                |
| 流動負債                |                |                |                |                |                |                |
| 短期借入金               | 2,382          | 962            | 16,726         | 6,520          | 9,888          | +3,368         |
| 1年内償還予定の社債          | 274            | 364            | 3,162          | 232            | 162            | -70            |
| 1年内返済予定の長期借入金       | 9,888          | 8,539          | 20,878         | 7,340          | 10,143         | +2,803         |
| 1年内返済予定の長期ノンリコースローン | 1,375          | 4,218          | 6,413          | 4,478          | 4,469          | -9             |
| 未払法人税等              | 1,888          | 949            | 4,039          | 4,592          | 1,190          | -3,402         |
| 賞与引当金               | 39             | 112            | 136            | 282            | 456            | +174           |
| その他                 | 5,012          | 4,053          | 4,805          | 5,696          | 6,419          | +723           |
| <b>流動負債合計</b>       | <b>20,861</b>  | <b>19,200</b>  | <b>56,162</b>  | <b>29,143</b>  | <b>32,730</b>  | <b>+3,587</b>  |
| 固定負債                |                |                |                |                |                |                |
| 社債                  | 5,603          | 5,239          | 4,306          | 7,074          | 7,033          | -41            |
| 長期借入金               | 150,389        | 152,624        | 146,043        | 195,477        | 210,405        | +14,928        |
| 長期ノンリコースローン         | 39,489         | 38,012         | 35,265         | 40,991         | 40,881         | -110           |
| 繰延税金負債              | 1,795          | 1,589          | 1,323          | 1,445          | 1,481          | +36            |
| 長期預り保証金             | 6,749          | 7,163          | 7,229          | 7,614          | 7,667          | +53            |
| その他                 | 805            | 396            | 404            | 2,261          | 343            | -1,918         |
| <b>固定負債合計</b>       | <b>204,833</b> | <b>205,026</b> | <b>194,572</b> | <b>254,865</b> | <b>267,813</b> | <b>+12,948</b> |
| <b>負債合計</b>         | <b>225,695</b> | <b>224,226</b> | <b>250,734</b> | <b>284,009</b> | <b>300,543</b> | <b>+16,534</b> |

# バランスシート(B/S) 純資産

(単位:百万円)

|                | 2022/02 期末     | 2023/02 期末     | 2024/02 期末     | 2025/02 期末     | 2026/02 1Q末    | 前期末比<br>(増減)   |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>純資産の部</b>   |                |                |                |                |                |                |
| 株主資本           |                |                |                |                |                |                |
| 資本金            | 26,888         | 26,888         | 26,892         | 26,946         | 26,947         | +1             |
| 資本剰余金          | 11,268         | 11,266         | 10,313         | 10,363         | 10,364         | +1             |
| 利益剰余金          | 76,310         | 82,438         | 90,967         | 81,396         | 79,196         | -2,200         |
| 自己株式           | -13,423        | -17,914        | -22,446        | -7,212         | -9,651         | -2,439         |
| 株主資本合計         | 101,043        | 102,678        | 105,727        | 111,493        | 106,857        | -4,636         |
| その他の包括利益累計額    |                |                |                |                |                |                |
| その他有価証券評価差額金   | 25             | 296            | -1,143         | -399           | 246            | +645           |
| 繰延ヘッジ損益        | -254           | 51             | 44             | 136            | 130            | -6             |
| 為替換算調整勘定       | -              | -              | -              | -241           | -308           | -67            |
| その他の包括利益累計額合計  | -228           | 347            | -1,099         | -505           | 69             | +574           |
| 新株予約権          | 961            | 814            | 879            | 724            | 754            | +30            |
| 非支配株主持分        | 10,415         | 10,552         | 10,772         | 10,992         | 11,048         | +56            |
| <b>純資産合計</b>   | <b>112,191</b> | <b>114,393</b> | <b>116,281</b> | <b>122,706</b> | <b>118,730</b> | <b>-3,976</b>  |
| <b>負債純資産合計</b> | <b>337,887</b> | <b>338,619</b> | <b>367,015</b> | <b>406,715</b> | <b>419,273</b> | <b>+12,558</b> |
| 自己資本比率         | 29.8%          | 30.4%          | 28.5%          | 27.3%          | 25.5%          | -1.8%          |
| ネットD/Eレシオ      | 1.6倍           | 1.6倍           | 1.8倍           | 2.0倍           | 2.3倍           | -              |
| 自己資本利益率(ROE)   | 6.5%           | 9.2%           | 11.7%          | 14.1%          | -              | -              |
| キャッシュROE       | 13.0%          | 15.0%          | 17.2%          | 18.0%          | -              | -              |
| 1株あたり配当金       | 7円             | 8円             | 9円             | 10.5円          | -              | -              |
| 株主資本配当率(DOE)   | 3.3%           | 3.6%           | 3.8%           | 4.1%           | -              | -              |

# 損益計算(P/L) ①

(単位:百万円)

|                   | 2022/02<br>(12M) | 2023/02<br>(12M) | 2024/02<br>(12M) | 2025/02<br>(12M) | 2026/02<br>1Q(3M) | 2025/02<br>1Q(3M)<br>(前年同期) | 前年同期比<br>(増減)  | 2026/02<br>期初通期予想 | 達成率          |
|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|-----------------------------|----------------|-------------------|--------------|
| <b>売上高</b>        | <b>56,934</b>    | <b>68,093</b>    | <b>82,747</b>    | <b>83,576</b>    | <b>12,487</b>     | <b>25,096</b>               | <b>-12,609</b> | -                 | -            |
| 売上原価              | 40,757           | 48,674           | 61,875           | 58,051           | 6,652             | 18,660                      | -12,008        | -                 | -            |
| <b>売上総利益</b>      | <b>16,177</b>    | <b>19,418</b>    | <b>20,872</b>    | <b>25,524</b>    | <b>5,834</b>      | <b>6,436</b>                | <b>-602</b>    | -                 | -            |
| 販売費及び一般管理費        | 6,159            | 6,926            | 7,911            | 9,215            | 2,366             | 2,214                       | +152           | -                 | -            |
| <b>営業利益</b>       | <b>10,018</b>    | <b>12,492</b>    | <b>12,960</b>    | <b>16,309</b>    | <b>3,468</b>      | <b>4,221</b>                | <b>-753</b>    | <b>19,500</b>     | <b>17.8%</b> |
| <b>ALL-IN営業利益</b> | <b>13,266</b>    | <b>16,908</b>    | <b>21,194</b>    | <b>24,864</b>    | <b>4,695</b>      | <b>5,880</b>                | <b>-1,185</b>  | <b>28,400</b>     | <b>16.5%</b> |
| 営業外収益             |                  |                  |                  |                  |                   |                             |                |                   |              |
| 受取利息              | 29               | 46               | 36               | 58               | 0                 | 10                          | -10            | -                 | -            |
| 受取配当金             | 30               | 38               | 361              | 16               | 1                 | 1                           | +0             | -                 | -            |
| デリバティブ評価益         | 98               | 790              | 109              | 1,324            | 244               | 625                         | -381           | -                 | -            |
| その他               | 202              | 103              | 218              | 324              | 11                | 14                          | -3             | -                 | -            |
| 営業外収益合計           | 361              | 979              | 725              | 1,724            | 256               | 651                         | -395           | -                 | -            |
| 営業外費用             |                  |                  |                  |                  |                   |                             |                |                   |              |
| 支払利息              | 2,341            | 2,165            | 2,349            | 3,069            | 993               | 679                         | +314           | -                 | -            |
| 持分法投資損失           | -                | -                | -                | -                | 99                | -                           | +99            | -                 | -            |
| デリバティブ評価損         | 53               | -                | 330              | 4                | 113               | -                           | +113           | -                 | -            |
| 融資関連費用            | 157              | 171              | 262              | 423              | 3                 | 348                         | -345           | -                 | -            |
| その他               | 355              | 285              | 351              | 771              | 186               | 127                         | +59            | -                 | -            |
| 営業外費用合計           | 2,908            | 2,622            | 3,294            | 4,269            | 1,397             | 1,156                       | +241           | -                 | -            |
| <b>経常利益</b>       | <b>7,471</b>     | <b>10,848</b>    | <b>10,391</b>    | <b>13,764</b>    | <b>2,328</b>      | <b>3,716</b>                | <b>-1,388</b>  | <b>14,800</b>     | <b>15.7%</b> |
| <b>ALL-IN経常利益</b> | <b>10,719</b>    | <b>15,264</b>    | <b>18,626</b>    | <b>22,319</b>    | <b>3,555</b>      | <b>5,376</b>                | <b>-1,821</b>  | <b>23,700</b>     | <b>15.0%</b> |
| 特別利益              |                  |                  |                  |                  |                   |                             |                |                   |              |
| 固定資産売却益           | 3,248            | 4,416            | 4,376            | 7,943            | 782               | 1,656                       | -874           | -                 | -            |
| 投資有価証券売却益         | 15               | -                | 89               | 608              | 407               | -                           | +407           | -                 | -            |
| 関係会社株式売却益         | -                | -                | 3,960            | -                | -                 | -                           | -              | -                 | -            |
| その他               | 120              | 205              | 551              | 289              | 118               | 17                          | +101           | -                 | -            |
| 特別利益合計            | 3,383            | 4,621            | 8,978            | 8,841            | 1,307             | 1,673                       | -366           | -                 | -            |

# 損益計算(P/L) ②

(単位:百万円)

|                        | 2022/02<br>(12M) | 2023/02<br>(12M) | 2024/02<br>(12M) | 2025/02<br>(12M) | 2026/02<br>1Q(3M) | 2025/02<br>1Q(3M)<br>(前年同期) | 前年同期比<br>(増減) | 2025/02<br>期初通期予想 | 達成率          |
|------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|-----------------------------|---------------|-------------------|--------------|
| 特別損失                   |                  |                  |                  |                  |                   |                             |               |                   |              |
| 固定資産除売却損               | 5                | 23               | 147              | 100              | 1                 | 4                           | -3            | -                 | -            |
| 投資有価証券評価損              | 43               | 261              | -                | 588              | -                 | -                           | -             | -                 | -            |
| 減損損失                   | 716              | 803              | 2                | 25               | 35                | -                           | +35           | -                 | -            |
| その他                    | 493              | 146              | 1,256            | 107              | 75                | -                           | +75           | -                 | -            |
| 特別損失合計                 | 1,259            | 1,235            | 1,406            | 821              | 113               | 4                           | +109          | -                 | -            |
| 税金等調整前当期純利益            | 9,595            | 14,234           | 17,962           | 21,784           | 3,522             | 5,386                       | -1,864        | -                 | -            |
| 法人税等                   | 2,901            | 4,578            | 5,626            | 6,370            | 1,134             | 1,737                       | -603          | -                 | -            |
| 当期純利益                  | 6,694            | 9,656            | 12,335           | 15,414           | 2,388             | 3,648                       | -1,260        | -                 | -            |
| 非支配株主に帰属する当期純利益        | 220              | 246              | 227              | 226              | 56                | 56                          | -             | -                 | -            |
| <b>親会社株主に帰属する当期純利益</b> | <b>6,473</b>     | <b>9,409</b>     | <b>12,108</b>    | <b>15,187</b>    | <b>2,331</b>      | <b>3,591</b>                | <b>-1,260</b> | <b>16,000</b>     | <b>14.6%</b> |
| キャッシュ純利益               | 13,026           | 15,327           | 17,878           | 19,391           | 3,823             | 4,487                       | -664          | 20,500            | 18.6%        |
| 1株あたり純利益(EPS)(円)       | 13.81            | 20.45            | 26.89            | 34.86            | 5.51              | 8.18                        | -2.67         | 38.13             | 14.5%        |
| キャッシュEPS(円)            | 27.79            | 33.30            | 39.70            | 44.51            | 9.05              | 10.22                       | -1.17         | 48.85             | 18.5%        |
| ストック収益                 | 14,912           | 15,598           | 19,417           | 22,975           | 6,136             | 5,489                       | +647          | -                 | -            |
| フロー収益                  | 9,793            | 13,371           | 14,315           | 15,671           | 2,057             | 3,746                       | -1,689        | -                 | -            |
| ストック収益比率               | 60.4%            | 53.8%            | 57.6%            | 59.5%            | 74.9%             | 59.4%                       | +15.5%        | -                 | -            |
| 固定費                    | 7,819            | 8,087            | 9,060            | 10,955           | 2,974             | 2,544                       | +430          | -                 | -            |
| ストック収益固定費カバー率          | 190.7%           | 192.9%           | 214.3%           | 209.7%           | 206.3%            | 215.8%                      | -9.5%         | -                 | -            |

# キャッシュ・フロー(C/F) 営業C/F

(単位:百万円)

|                         | 2022/02 (12M) | 2023/02 (12M) | 2024/02 (12M) | 2025/02 (12M)  | 2026/02 1Q(3M) |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| <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             | 9,595         | 14,234        | 17,962        | 21,784         | 3,522          |
| 減価償却費                   | 5,644         | 5,339         | 4,859         | 4,795          | 1,175          |
| 株式報酬費用                  | 73            | -             | -             | -              | -              |
| のれん償却額                  | 149           | 177           | 97            | 156            | 32             |
| 賞与引当金の増減額(-は減少)         | 29            | 73            | 31            | 145            | 173            |
| 貸倒引当金の増減額(-は減少)         | 505           | 134           | 1,036         | 80             | -292           |
| 受取利息及び受取配当金             | -60           | -85           | -397          | -74            | -1             |
| 支払利息                    | 2,341         | 2,165         | 2,349         | 3,069          | 993            |
| 関係会社株式売却損益(-は益)         | -             | -             | -3,960        | -              | -              |
| 投資有価証券売却損益(-は益)         | -15           | -             | -89           | -584           | -332           |
| 固定資産除却損益(-は益)           | 5             | 23            | 45            | 100            | 1              |
| 固定資産売却損益(-は益)           | -3,248        | -4,416        | -4,273        | -7,943         | -782           |
| 減損損失                    | 716           | 803           | 2             | 25             | 35             |
| 投資有価証券評価損               | 43            | 261           | -             | 588            | -              |
| 売上債権の増減額(-は増加)          | -437          | -2,096        | 1,469         | -1,724         | 382            |
| 営業投資有価証券の増減額(-は増加)      | 1,279         | 3,178         | 1,229         | 3              | -              |
| 販売用不動産の増減額(-は増加)        | -3,873        | -10,114       | -25,238       | -40,430        | -14,387        |
| 出資金評価損                  | 2             | 3             | 1             | -              | -              |
| 前渡金の増減額(-は増加)           | -60           | -6            | -615          | 322            | 399            |
| 未収入金の増減額(-は増加)          | -74           | -62           | -21           | -57            | 28             |
| 未払金の増減額(-は減少)           | -113          | 462           | 395           | 3              | -1,496         |
| 未払費用の増減額(-は減少)          | 25            | -38           | 168           | 178            | -270           |
| 前受金の増減額(-は減少)           | 795           | -908          | 40            | 91             | -0             |
| 預り保証金の増減額(-は減少)         | -1,045        | 413           | 193           | 385            | 52             |
| その他                     | -877          | -1,859        | 945           | -730           | -255           |
| <b>小計</b>               | <b>11,403</b> | <b>7,682</b>  | <b>-3,769</b> | <b>-19,816</b> | <b>-11,018</b> |
| 利息及び配当金の受取額             | 60            | 85            | 397           | 74             | 1              |
| 利息の支払額                  | -2,174        | -2,051        | -2,161        | -2,827         | -866           |
| 法人税等の支払額及び還付額           | -1,350        | -5,462        | -3,043        | -5,880         | -4,877         |
| <b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b> | <b>7,939</b>  | <b>254</b>    | <b>-8,577</b> | <b>-28,449</b> | <b>-16,761</b> |

# キャッシュ・フロー(C/F) 投資C/F・財務C/F

(単位:百万円)

|                           | 2022/02 (12M)  | 2023/02 (12M) | 2024/02 (12M) | 2025/02 (12M) | 2026/02 1Q(3M) |
|---------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| <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             | -7             | -2            | -701          | -96           | -0             |
| 定期預金等の払戻による収入             | 30             | 23            | -             | 800           | 80             |
| 投資有価証券の取得による支出            | -606           | -968          | -16,567       | -10,314       | -40            |
| 投資有価証券の売却による収入            | 569            | -             | 133           | 7,813         | 407            |
| 有形固定資産の取得による支出            | -5,798         | -10,516       | -8,203        | -5,044        | -2,074         |
| 有形固定資産の売却による収入            | 12,757         | 14,065        | 18,384        | 19,016        | 2,014          |
| 無形固定資産の取得による支出            | -195           | -24           | -114          | -85           | -34            |
| 出資金の払込による支出               | -4             | -6            | -             | -             | -              |
| 出資金の回収による収入               | 0              | 97            | 8             | -             | -              |
| 差入保証金の差入による支出             | -16            | -0            | -127          | -99           | -0             |
| 連結の範囲の変更を伴う子会社株式等の売却による収入 | -              | -             | 3,356         | -             | -              |
| 持分法適用関連会社株式の取得による支出       | -              | -             | -             | -2,259        | -              |
| その他                       | -223           | -33           | 1,306         | -4,257        | -627           |
| <b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>   | <b>6,502</b>   | <b>2,635</b>  | <b>-2,524</b> | <b>5,358</b>  | <b>-275</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)          | -2,497         | -1,419        | 15,764        | -10,206       | 3,367          |
| 社債の発行による収入                | -              | -             | 2,221         | 2,984         | -              |
| 社債の償還による支出                | -274           | -274          | -364          | -3,162        | -110           |
| 長期借入れによる収入                | 26,552         | 41,834        | 64,043        | 96,037        | 21,687         |
| 長期借入金の返済による支出             | -32,940        | -40,385       | -54,996       | -60,504       | -3,956         |
| 長期ノンリコースローンの借入れによる収入      | -              | 3,000         | 4,600         | 11,700        | -              |
| 長期ノンリコースローンの返済による支出       | -1,467         | -1,633        | -5,152        | -7,908        | -119           |
| ストックオプションの行使による収入         | -              | -             | 7             | 92            | 1              |
| 自己株式の取得による支出              | -1,499         | -4,499        | -4,771        | -5,564        | -2,439         |
| 非支配株主への配当金の支払額            | -2             | -6            | -6            | -6            | -1             |
| 配当金の支払額                   | -3,230         | -3,197        | -3,553        | -3,893        | -4,339         |
| <b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>   | <b>-15,360</b> | <b>-6,582</b> | <b>17,791</b> | <b>19,567</b> | <b>14,090</b>  |

# 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リーグ百年構想 ～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リーグ「テゲバジャーロ宮崎」：スポーツビジネスと地方創生

- コンサルティング事業からプロサッカークラブ&ホームスタジアム経営事業に拡大
- いちごがエリア優位性を持つ宮崎県をホームとするテゲバジャーロ宮崎(J3)の経営権、ホームスタジアムの指定管理権を獲得
- 育成型地域総合スポーツクラブづくりへ、いちごテニス部、いちご陸上部と連携
  - ✓ チケットの改善、VIPエリアの新設、グッズ開発など、顧客満足度を向上



### スタジアム3階ウッドデッキをテラスシートに整備

ヨーロッパ地方都市のような、テラス席で飲食をしながらサッカーを観戦する文化を導入

飲食コーディネートは「いちごポタジェ」(当社子会社)  
宮崎県が推進するローカルフードプロジェクトを实践



テゲバジャーロ宮崎  
オフィシャルサイト  
[www.tegevajaro.com](http://www.tegevajaro.com)

- 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 : 03-4485-5221

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

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

