



2016年2月期 決算説明資料

April 19, 2016

いちごグループホールディングス株式会社
Ichigo Inc.



感謝、
そして進化

一期一会の「いちご」



一期一会

ICHIGO



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」

熊本県熊本地方を震源とする地震により被災された皆様へ

熊本県熊本地方を震源とする地震により被災された皆様には、心よりお見舞い申し上げます。

私たちいちごグループの役職員一人一人は、被災者の救済および被災地域の一日も早い復旧を心よりお祈り申し上げます。

いちごグループ

目次

「いちご」ブランドの訴求に向けて

- ✓ 商号変更、新たな企業理念(Mission)の策定、セグメント名の改称

2016年2月期 連結業績

- ✓ 営業利益、経常利益、当期利益1.9倍(前期比)
- ✓ 2回の上方修正を上回る業績を達成
- ✓ 各セグメントにおける損益内訳
- ✓ 中計「Shift Up 2016」の達成状況

持続的な成長企業を目指して

- ✓ いちごホテルリート(3463)の新規上場
- ✓ いちごオフィスリート(8975)の成長サポート
- ✓ 「心築」による収益性の高い物件譲渡の実現
- ✓ 「心築」価値向上の事例
 - ① ホテルの価値向上
 - ② テナントとのリレーションを通じたWin-Winの価値向上
- ✓ 高い資本効率と安定収益の拡大
- ✓ いちごメガソーラーの全国展開
- ✓ 強固な事業モデルを支える財務の健全性

新中期経営計画「Power Up 2019」

- ✓ 新中期経営計画「Power Up 2019」“成長と深化”
- ✓ 累進的配当政策(Progressive Dividend Policy)の導入
- ✓ 「心築」を軸としたいちごの事業モデル
- ✓ 2017年2月期 通期業績予想
- ✓ 2017年2月期 通期業績予想内訳

Appendix: 財務データ等

「いちご」ブランドの訴求に向けて

商号変更、新たな企業理念 (Mission) の策定、セグメント名の改称

- 「いちご株式会社」への商号変更（2016年9月1日付、2016年5月開催株主総会決議）
 - ✓ “Simple Is Powerful” の概念のもと、国内外における「いちご」ブランドの訴求
 - ✓ 子会社の「いちご不動産投資顧問株式会社」もインフラファンド市場への投資法人上場を目指すにあたり、同概念から「いちご投資顧問株式会社」へ同日付商号変更を予定
- 新たな経営理念 (Mission) の策定
 - ✓ 日本社会の一員として、国民のために果たすべき役割を経営理念として定め、商号の由来である「一期一会」の心得のもと、この実現を最大の目標とする

経営理念

MISSION



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」

- セグメント名の改称 「不動産再生」から「心築」(しんちく)へ（2016年2月期末より）
 - ✓ 新中期経営計画の策定において、私たちの企業理念を役職員一同で改めて確認、共有
 - ✓ 「心で築く、心を築く」を信条に、いちごの技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心をこめた丁寧な価値向上を図り、新しい不動産価値を創造する事業を「心築」と改称

2016年2月期 連結業績

営業利益、経常利益、純利益1.9倍(前期比)

■ 2016年2月期 連結業績

(単位:百万円)

| 区分 | 2015/02 通期業績 | 2016/02 通期業績 | 前期比 増減 | 通期予想 (期首設定) | 達成率 |
|---------------------|-----------------|-----------------|-----------|----------------|--------|
| 売上高 | 42,705 | 49,699 | +16.4% | 45,000 | 110.4% |
| 売上総利益 | 12,166 | 19,863 | +63.3% | 16,500 | 120.4% |
| 営業利益 | 8,189 | 15,417 | +88.3% | 11,700 | 131.8% |
| 経常利益 | 7,255 | 13,889 | +91.4% | 10,250 | 135.5% |
| 純利益 | 6,761 | 12,925 | +91.2% | 9,150 | 141.3% |
| 1株あたり純利益(EPS) | 13.58円 | 25.86円 | +90.4% | 18.30円 | 141.3% |
| 自己資本利益率(ROE) | 13.0% | 21.0% | +8.0% | 15.3% | - |
| 年間配当金 | 1.3円 | 3.0円 | +130.8% | 2.0円 | 150.0% |
| 安定収益(ストック収益) | 7,613 | 10,890 | +43.0% | - | - |
| 固定費 (固定販管費+支払利息) | 4,342 | 4,876 | +12.3% | - | - |
| 固定販管費 | 3,398 | 3,599 | +5.9% | - | - |
| 支払利息 | 943 | 1,277 | +35.4% | - | - |
| 安定収益 固定費カバー率 | 175.3% | 223.3% | +48.0% | - | - |

2回の上方修正を上回る業績を達成

2015年10月、2016年1月の2回、業績予想を上方修正し、通期業績結果は1月の上方修正をさらに上回る

■ 2016年2月期 業績予想修正の推移

(単位:百万円)

| 区分 | 2016/02 期首業績予想 | 業績予想修正 | | 2016/02 連結業績実績 |
|----------------|-------------------|------------|-----------|-------------------|
| | | 2015年10月修正 | 2016年1月修正 | |
| 売上高 | 45,000 | 47,000 | 49,000 | 49,699 |
| 営業利益 | 11,700 | 14,000 | 14,800 | 15,417 |
| 経常利益 | 10,250 | 12,400 | 13,200 | 13,889 |
| 純利益 | 9,150 | 11,000 | 12,000 | 12,925 |
| 1株あたり純利益 (EPS) | 18.30円 | 22.01円 | 24.00円 | 25.86円 |
| 自己資本利益率 (ROE) | 15.3% | 18.1% | 19.6% | 21.0% |
| 年間配当金 | 2.0円 | 2.0円 | 3.0円 | 3.0円 |

各セグメントにおける損益内訳

アセットマネジメントのセグメント利益が前期比3.7倍、「心築」が前期比1.6倍
クリーンエネルギーについては、売電収入が前期比2.7倍

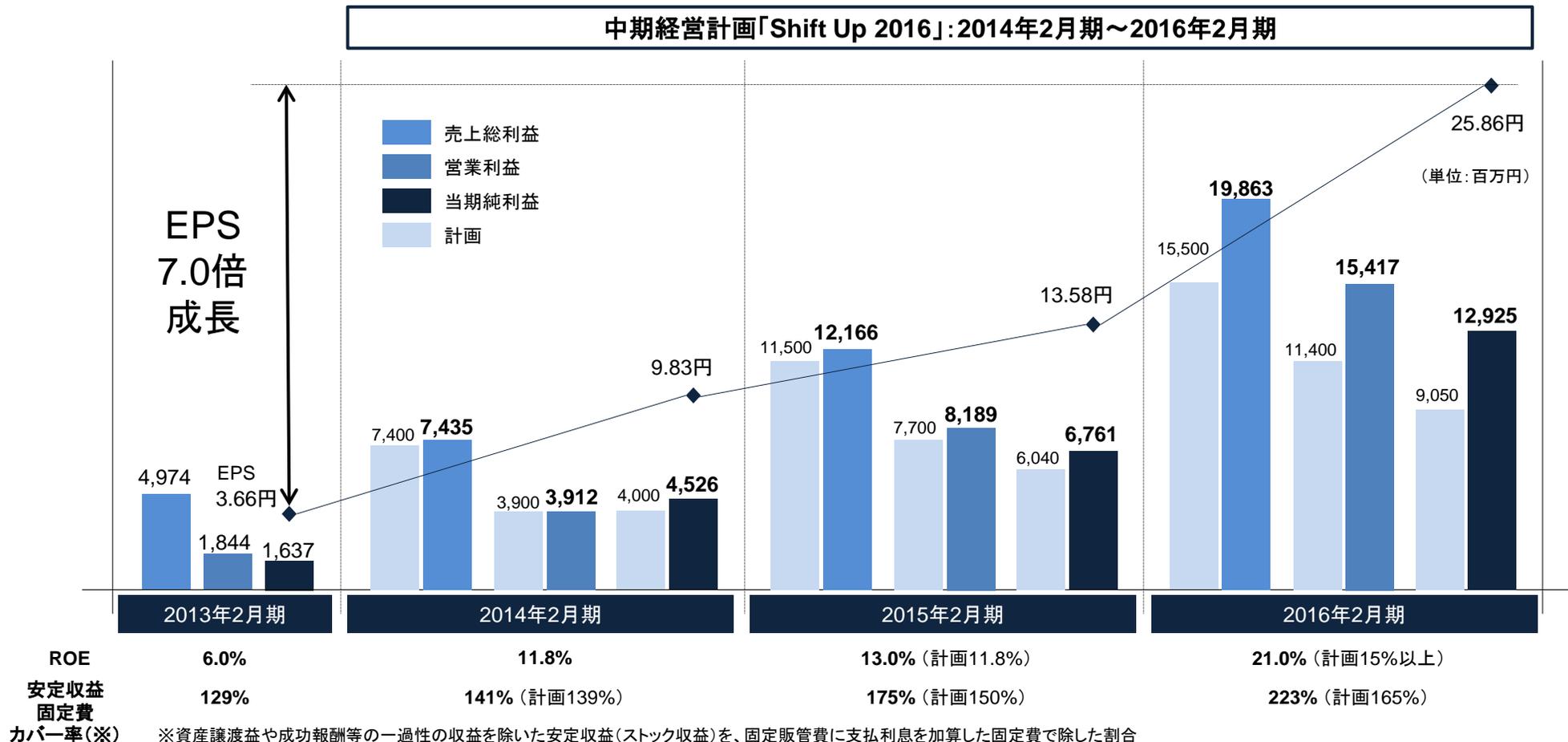
(単位:百万円)

| セグメント内訳 | 外部売上高 | | | | | セグメント利益 (営業利益) | | | | | 各セグメントにおける 損益(粗利ベース)の主な要因 ※()カッコ内前年同期比増減 |
|----------------------|-------------------|-------------------|---------|-------------------|--------|-------------------|-------------------|---------|-------------------|--------|--|
| | 2015/02 通期(前期) | 2016/02 通期(実績) | 増減 | 2016/02 通期(予想) | 達成率 | 2015/02 通期(前期) | 2016/02 通期(実績) | 増減 | 2016/02 通期(予想) | 達成率 | |
| アセットマネジメント | 3,967 | 5,067 | +27.7% | 4,713 | 107.5% | 779 | 2,879 | +269.4% | 2,140 | 134.5% | ・期中運用フィー REIT: 1,047(+288)、私募: 54(Δ60) ・アップフロント/ディスポフィー: 541(+203) ・サクセスフィー: 685(+668) ・スポンサーサポートフィー等: 410(+410) |
| 「心築」 (旧・不動産再生) | 38,107 | 42,944 | +12.7% | 38,705 | 111.0% | 7,871 | 12,629 | +60.4% | 9,579 | 131.8% | ・不動産賃貸損益: 8,054(+2,289) ・不動産譲渡損益: 7,829(+3,414) |
| クリーンエネルギー | 605 | 1,628 | +168.9% | 1,581 | 103.0% | Δ93 | 323 | - | 198 | 162.9% | ・売電収入等: 683(+488) |
| その他 | 24 | 58 | +136.0% | - | - | Δ66 | Δ32 | - | Δ85 | - | ・アドバイザーフィー収益等: 53(+27) |
| 合計 | 42,705 | 49,699 | +16.4% | 45,000 | 110.4% | 8,490 | 15,799 | +86.1% | 11,833 | 133.5% | - |
| 調整額 (セグメント間取引消去等) | - | - | - | - | - | Δ301 | Δ382 | - | Δ133 | - | - |
| 連結財務諸表上額 | 42,705 | 49,699 | +16.4% | 45,000 | 110.4% | 8,189 | 15,417 | +88.3% | 11,700 | 131.8% | - |

(注) 上表における「2016/02通期(予想)」の数値は、期初業績予想の数値

中計「Shift Up 2016」の達成状況

□ 全経営指標(KPI)を達成



□ 2015年11月17日付で「東証一部」への市場変更を実現

□ 「JPX日経インデックス400」2016年8月の定期入替時の組み入れ(取り組み中)

持続的な成長企業を目指して

いちごホテルリート(3463)の新規上場

ビジネス、観光に優位性を有する好立地ホテルにより構成されるホテル特化型J-REIT(いちごホテルリート)を2015年11月30日付で上場

- ✓ 中期的に継続が見込まれるインバウンド需要を受け、順調にスタート
- ✓ 不動産価値向上後の物件譲渡に伴い、第3四半期に約60億円の譲渡益を計上
- ✓ 9物件 204億円の資産でスタートしたが、早期に投資主価値向上に寄与する資産規模の拡大を志向
- ✓ スポンサーとして、成長エンジンとなりうるホテル物件の大規模取得と並行して、価値向上についても進行中
 - 2016年2月期 取得件数：16件 308億円
(その他高確度案件 7件 218億円あり)

■ 現在保有しているホテル物件の例



いちごオフィスリート(8975)の成長サポート

- オフィス特化型リートへ転換し、「いちごオフィスリート投資法人」へと商号を変更(2015年9月)
- 当社にて取得した中規模オフィスのポートフォリオのうち、オフィスリートの投資対象となりうる13物件で組成した匿名組合出資に優先交渉権を付与
 - ✓ 13物件のうち5物件については、オフィスリートへ譲渡(2016年5月)

■ いちごオフィスリートの匿名組合投資対象物件



「心築」による収益性の高い物件譲渡の実現

2016年2月期累計の物件譲渡(18件 314億円)の物件価値向上は約80億円
(物件価値向上率は加重平均 +34.1%)

■ 2016年2月期累計の物件譲渡(18物件)

【保有期間別内訳】



ホテルの価値向上

効果的かつ戦略的なリノベーションの実施とオペレーションマネジメントの強化により、NOIが飛躍的に向上、ホテルリートへの譲渡価格は取得時のおよそ3倍に上昇

- ✓ 2014年2月、京都四条通り沿いに所在し、観光名所に抜群のアクセスを誇る好立地ホテルを取得
- ✓ 当ホテルの本来の価値を引き出すべく全客室改装、外壁補修等のリノベーションを実施(コスト:取得価格の約11%)し、オペレーターも変更の上、「リブランド」を実現
- ✓ 2014年6月のリニューアルオープン後、客室稼働率は毎月100%前後の高水準を維持
 - ADR(平均客室単価):取得時想定 +26% → 譲渡時実績 +120%
 - NOI(純収益):取得時想定 2倍増 → 譲渡時実績 4.2倍増
- ✓ 国内ビジネス需要のみならず、インバウンド需要も見込めるホテルであり、安定的に高い水準の賃料収入が期待できることから、2015年11月のいちごホテルリート上場時に譲渡
 - 売却価格:取得価格のおよそ3倍

■ 外観



(改装前)



(改装後)

■ 客室内



(改装前)

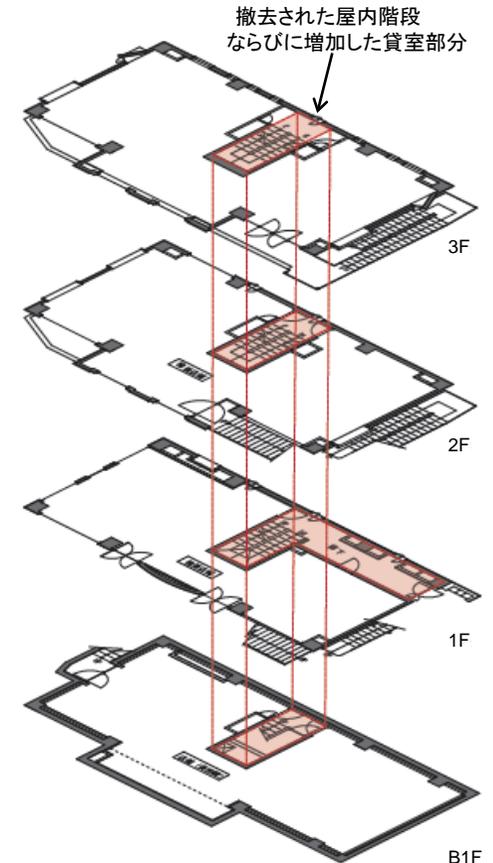


(改装後)

テナントとのリレーションを通じたWin-Winの価値向上

不動産ノウハウを活用し、価値向上を実現

- ✓ 東急東横線「代官山」駅徒歩1分という、好立地に所在する商業ビル(地下1階付3階建)
- ✓ 後付けで増設された外階段が消防法等の条例に違反しており、是正(=遵法性の治癒)が必要
- ✓ 外階段を適法化した結果、各フロアの導線を確保できたことから、入居テナントと交渉し、屋内階段の撤去、従来は共用部であった屋内階段ならびに廊下部分の貸室化を実現
- ✓ 貸室面積の拡大(12%増)と貸室の整形化を実現すると共に、好立地などを背景に賃料の増額についても交渉した結果、従前比25%以上の賃料アップに成功



■ Before



■ After



高い資本効率と安定収益の拡大

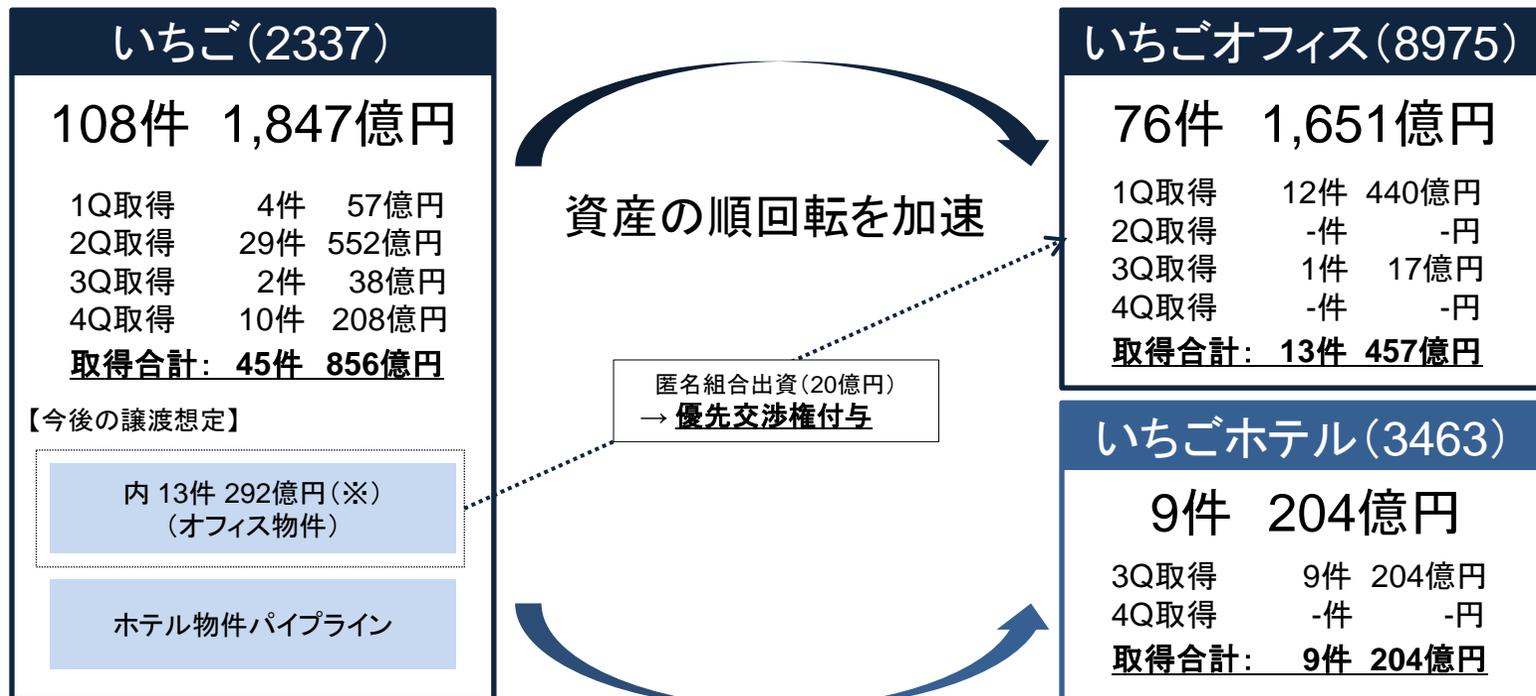
適切なバランスシート管理および運用J-REITとの連携取得により
高ROEと安定収益の拡大を実現

2016年2月期累計の物件取得： 合計 55件 1,262億円

当社取得：45件 856億円、いちごオフィス直接取得：10件 405億円

※当社取得後リート売却分は当社取得として計上（対象：いちごオフィス 3件 52億円、いちごホテル 9件 204億円）

■ 保有資産の状況(2016年2月末時点)



※ いちごオフィスリートによる優先交渉の価格条件合計金額、このうち5件(83億円)については、いちごオフィスリートへ譲渡予定(2016年5月)

いちごメガソーラーの全国展開 ①

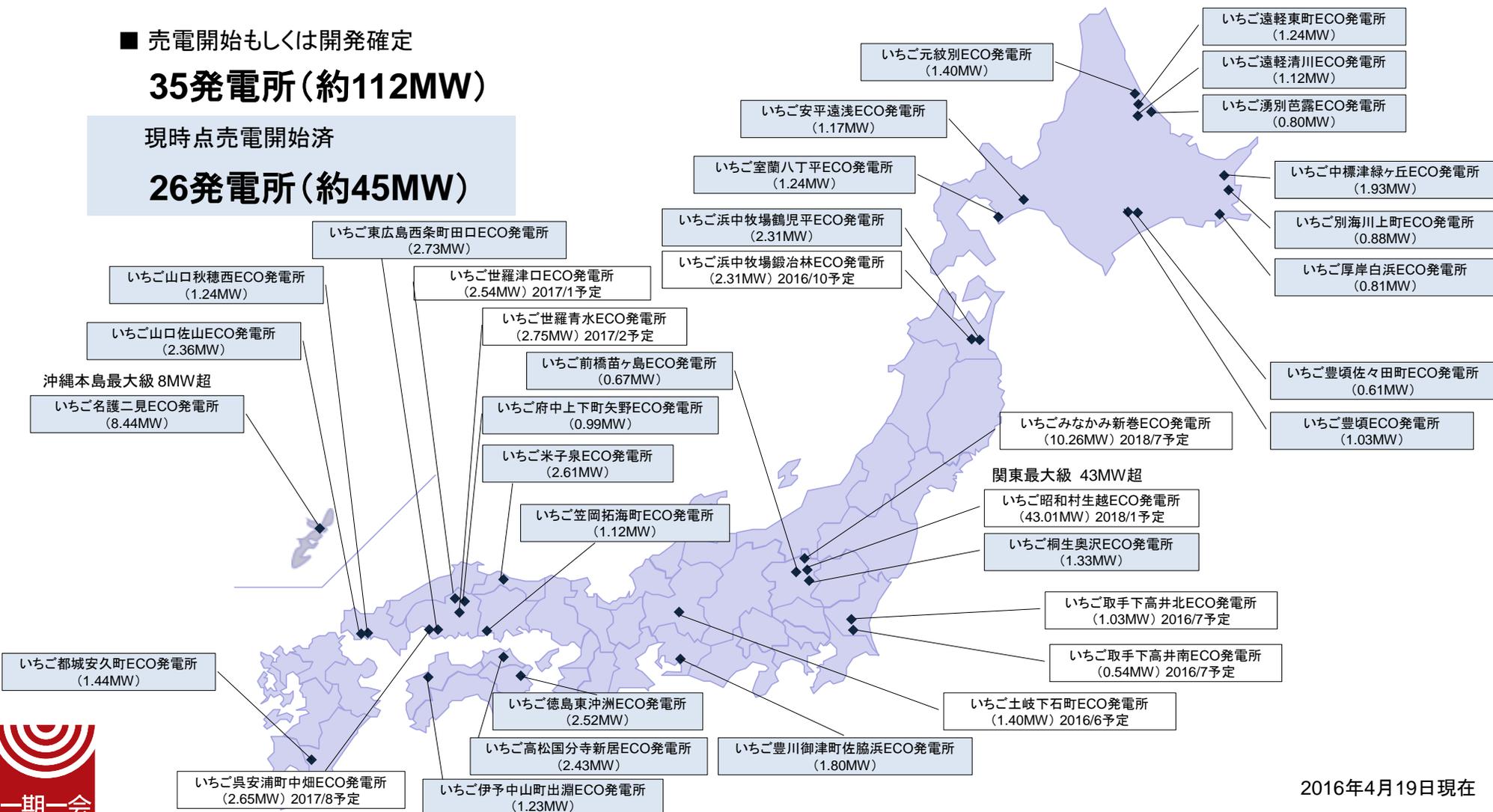
地域経済振興と環境に優しいメガソーラー事業により地域活性化

■ 売電開始もしくは開発確定

35発電所(約112MW)

現時点売電開始済

26発電所(約45MW)



2016年4月19日現在



いちごメガソーラーの全国展開 ②

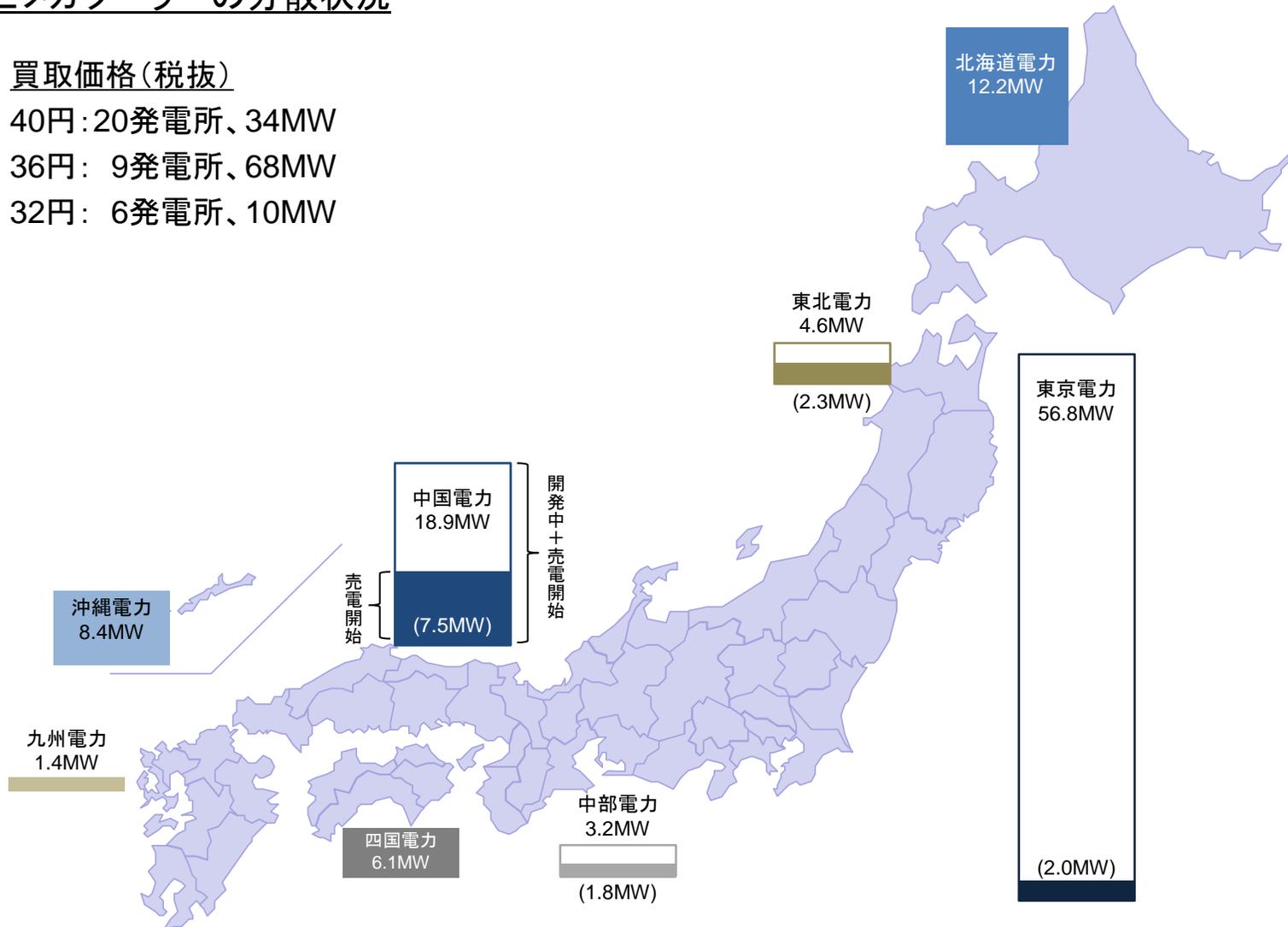
いちごメガソーラーの分散状況

買取価格(税抜)

40円: 20発電所、34MW

36円: 9発電所、68MW

32円: 6発電所、10MW



2016年4月19日現在

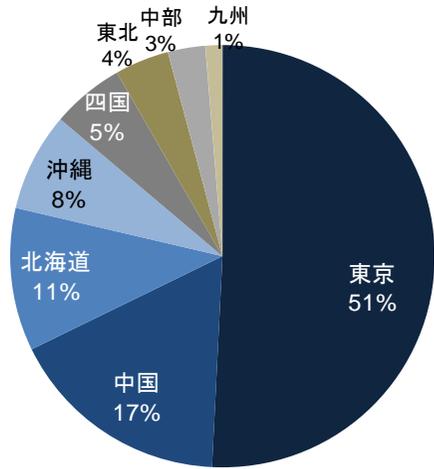
いちごメガソーラーの全国展開 ③

いちごメガソーラーの分散状況

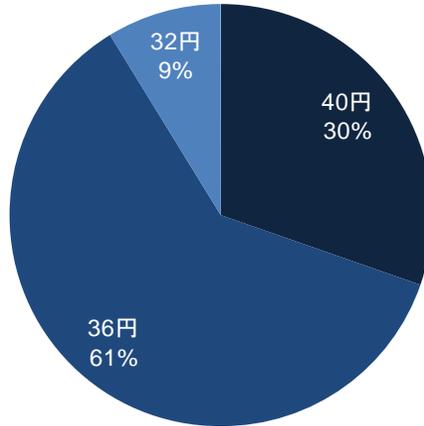
売電開始もしくは開発確定: 35発電所(約112MW)

※売電開始は2016年2月末時点、出力量(MWベース)の分散状況

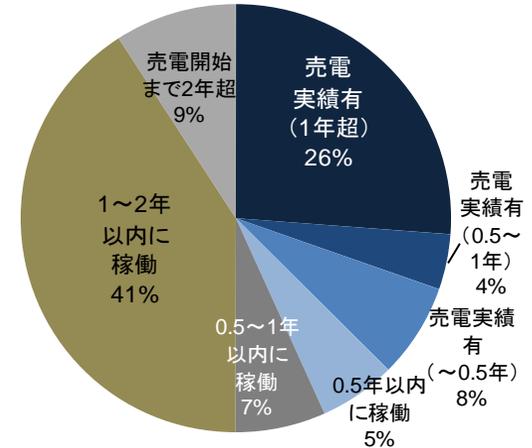
■ 電力会社別



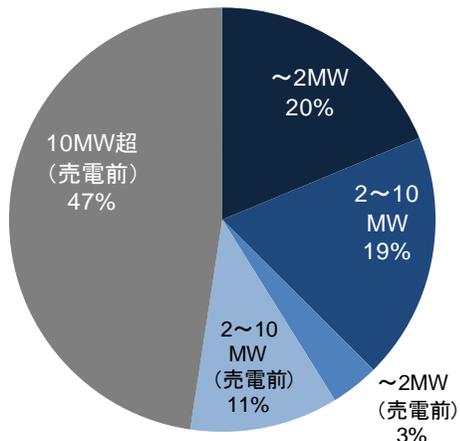
■ 買取価格別



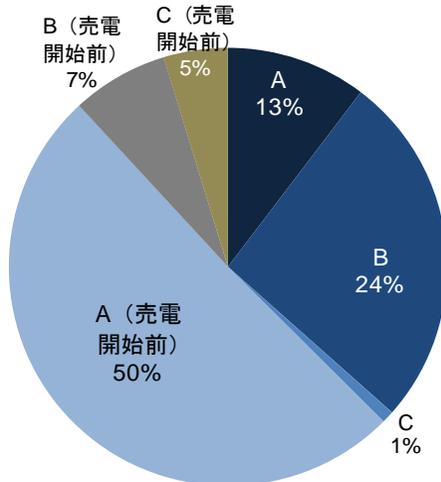
■ 売電実績の有無(2016年2月末)



■ 出力区分別(2016年2月末)



■ 日射量ランク別(2016年2月末)



参考: 日射量区分

| ランク | 日射量 |
|-----|---------------|
| A | 4.00以上 |
| B | 3.75以上、4.00未満 |
| C | 3.50以上、3.75未満 |
| D | 3.50未満 |

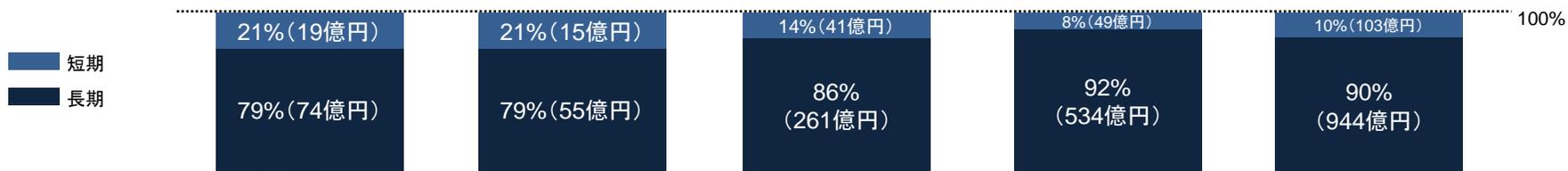
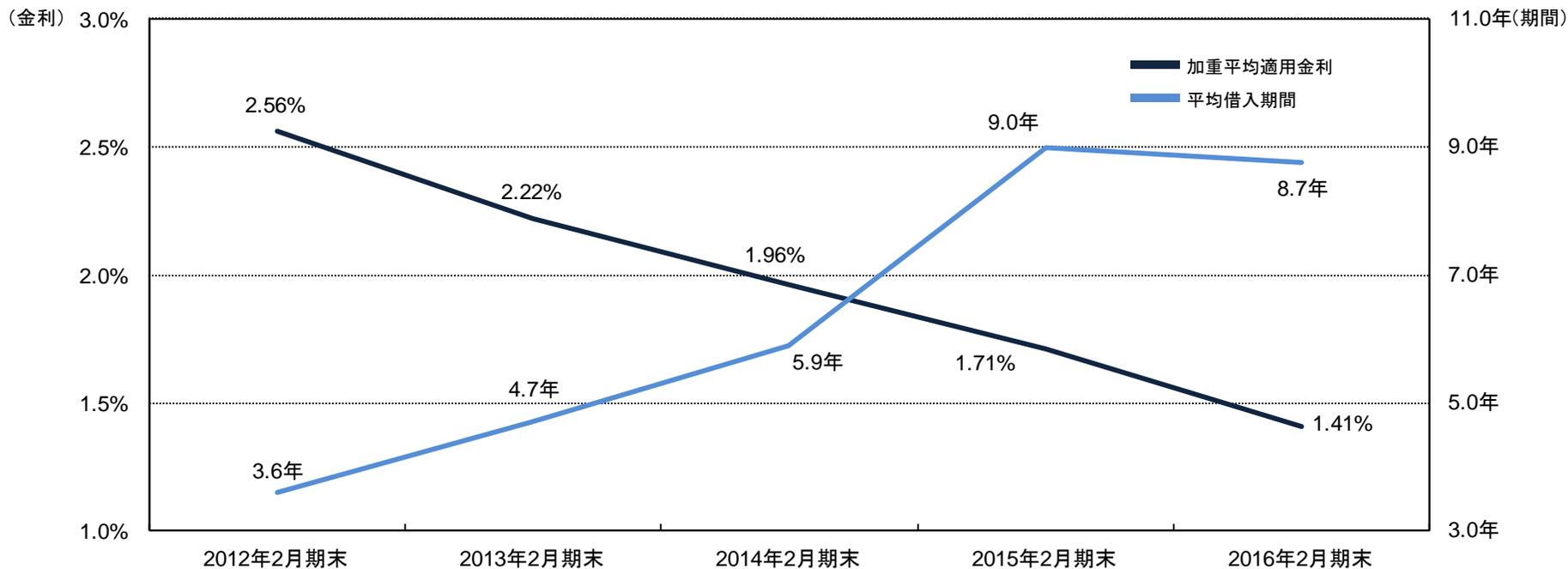
[使用単位]

月平均日積算傾斜面日射量
(kWh/m²・day)

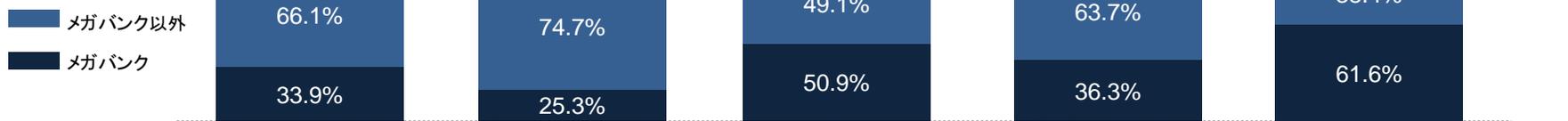
2016年4月19日現在

強固な事業モデルを支える財務の健全性

■ 加重平均適用金利および平均借入期間の推移(コーポレート借入金のみ)



■ メガバンク割合の推移



新中期経営計画 「Power Up 2019」

新中期経営計画「Power Up 2019」 “成長と深化” ①

□ “成長と深化”

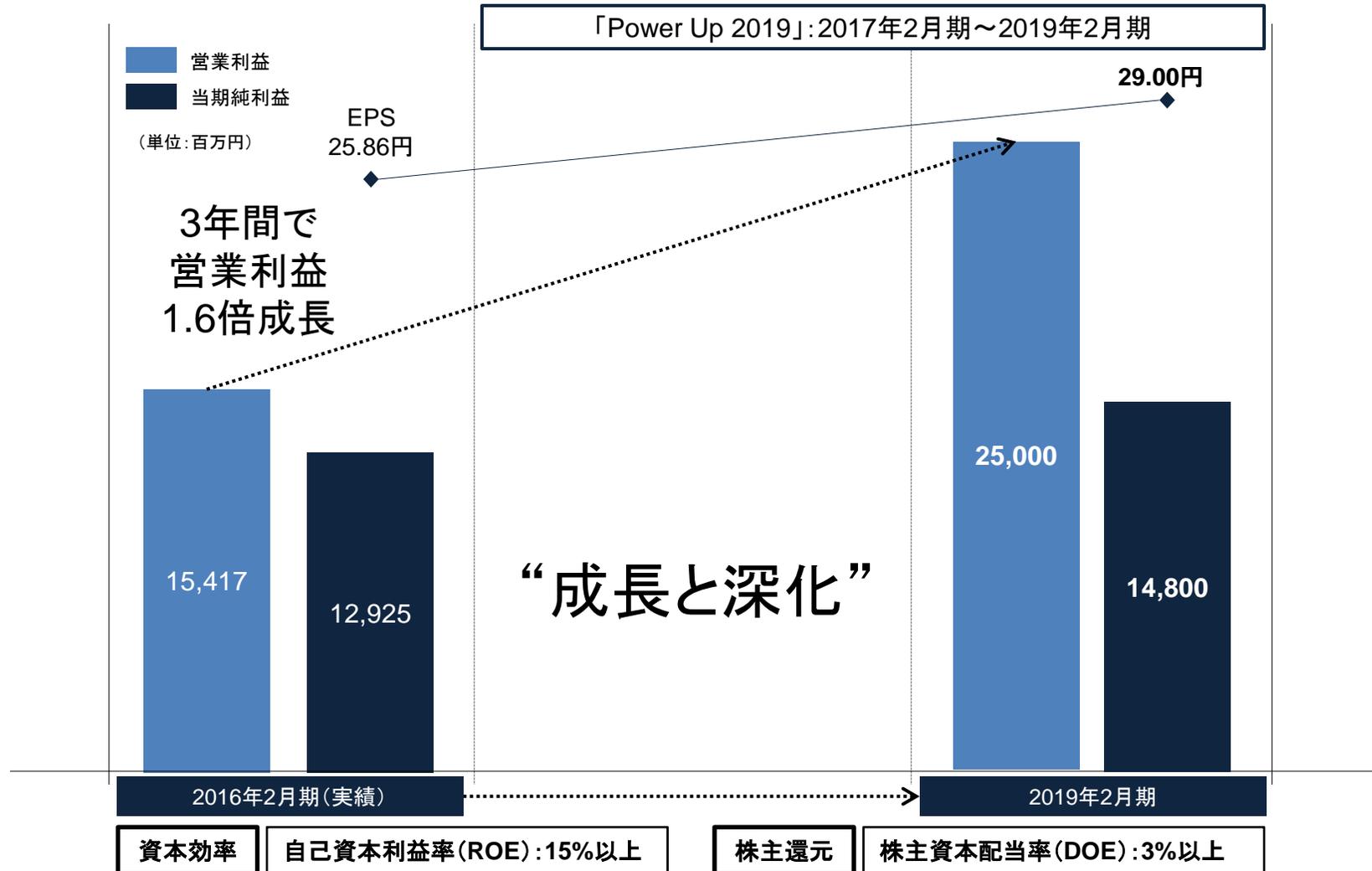
- ✓ 「Shift Up 2016」に続く、新中期経営計画「Power Up 2019」を策定
- ✓ “成長と深化”により持続的に成長を果たし、企業力をさらに深堀し、次の成長エンジンへ
- ✓ 前中期経営計画同様、目標数値を上回る成長の実現と株主価値の最大化を目指す

□ 「Power Up 2019」の経営指標 (KPI)

| 区分 | 2016年2月期 (実績) | 2017年2月期 (予想) | 2019年2月期 (計画) | 2016年2月期 対比成長率 |
|----------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 営業利益(百万円) | 15,417 | 18,500 | 25,000 | +62.2% |
| 経常利益(百万円) | 13,889 | 16,400 | 21,400 | +54.1% |
| [税負担率] | 6.9% | 27.8% | 30.0% | - |
| 純利益(百万円) | 12,925 | 13,300 | 14,800 | +14.5% |
| 1株あたり純利益 (EPS) | 25.86円 | 26.43円 | 29.00円 | +12.1% |
| 1株あたり配当金 (DPS) | 3.00円 | 5.00円 | 7.00円 | +133.0% |
| 自己資本利益率 (ROE) | 21.0% | 18.1% | 15.6% | - |

新中期経営計画「Power Up 2019」 “成長と深化” ②

【経営指標(KPI)】



新中期経営計画「Power Up 2019」“成長と深化”③

「JPX日経インデックス400」の継続組み入れおよび上位200社目標

投資家にとって投資魅力の高い会社により構成される新しい株価指数である、JPX日経インデックス400において以下の目標を設定

- ✓2019年8月の定期入替時まで継続的に組み入れられること
- ✓新中期経営計画最終年度である2019年8月においては、選定銘柄における総合スコア上位200社にランキングされること※

※「JPX日経インデックス400」の【総合スコア算定方法】

毎年6月最終営業日を基準日とし、基準日から起算して直近3年間の売買代金合計額の順位1,200位以内で、基準日時点の時価総額順位が1,200位以内の銘柄から時価総額上位1,000社を選定し、当該1,000社につき以下項目の順位スコアを算出

- (a) 3年平均ROEの順位スコア(1位:1,000点~1,000位:1点)
- (b) 3年累積営業利益の順位スコア(同上)
- (c) 基準日時点の時価総額の順位スコア(同上)

総合スコア = $0.4 \times (a) + 0.4 \times (b) + 0.2 \times (c)$

新中期経営計画「Power Up 2019」 “成長と深化” ④

【重点施策】

| 収益性 | | 持続性 | |
|--------------------------------------|---|---|---|
| <p>(1) 本業のさらなる強化と深化による強力な収益基盤の構築</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・新投資法人のインフラファンド市場への上場 ・いちごオフィスリート(8975)およびいちごホテルリート(3463)の持続的成長を支援 ・高機能、安心、安全、環境に優しい不動産を提供するため、エンジニアリングチームを強化 ・不動産収益の最大化を図るための専門のリーシングチームを新設 | <p>(3) 財務基盤の強化</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・持続的成長を可能とする、財務安定性のさらなる強化と収益力向上 ・借入の無担保化および長期化、借入コスト低減、格付取得、社債発行等の幅広い財務施策の推進 |
| <p>(2) 新規事業の創出</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・現物不動産への投資ニーズに対応する新たなビジネス機会の創出 ・国策である「観光立国」の支援と、いちごホテルリートとのシナジーをもたらすホテル等宿泊施設の提供 ・不動産×IT「不動テック」を活用したビジネスの創出 | <p>(4) 高い資本効率と内部成長率の実現</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・自己資本利益率(ROE)15%以上 |
| | | <p>(5) 「働きがい」の向上</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・健康経営の推進 ・「日本一チャンス溢れる会社」を目指す |
| | | <p>(6) グローバルベストプラクティスに適応したガバナンス ・コンプライアンス態勢の継続的強化</p> | |

累進的配当政策 (Progressive Dividend Policy) の導入

□ 今後の株主還元の基本方針 「累進的配当政策」の導入

- ✓ 各年度の1株あたり配当金(DPS)の下限を前年度1株あたり配当金額とし、原則として「減配しない」ことにより、配当の成長を図るとともに、将来の配当水準の透明性を高める
 - ✓ 株主資本を基準とした「株主資本配当率(DOE) 3%以上」を採用することにより、配当のさらなる安定化を図る
- ※「配当性向」は期ごとの純利益に連動するため変動率が高い一方、株主資本配当率(DOE)は配当の安定性が確保される

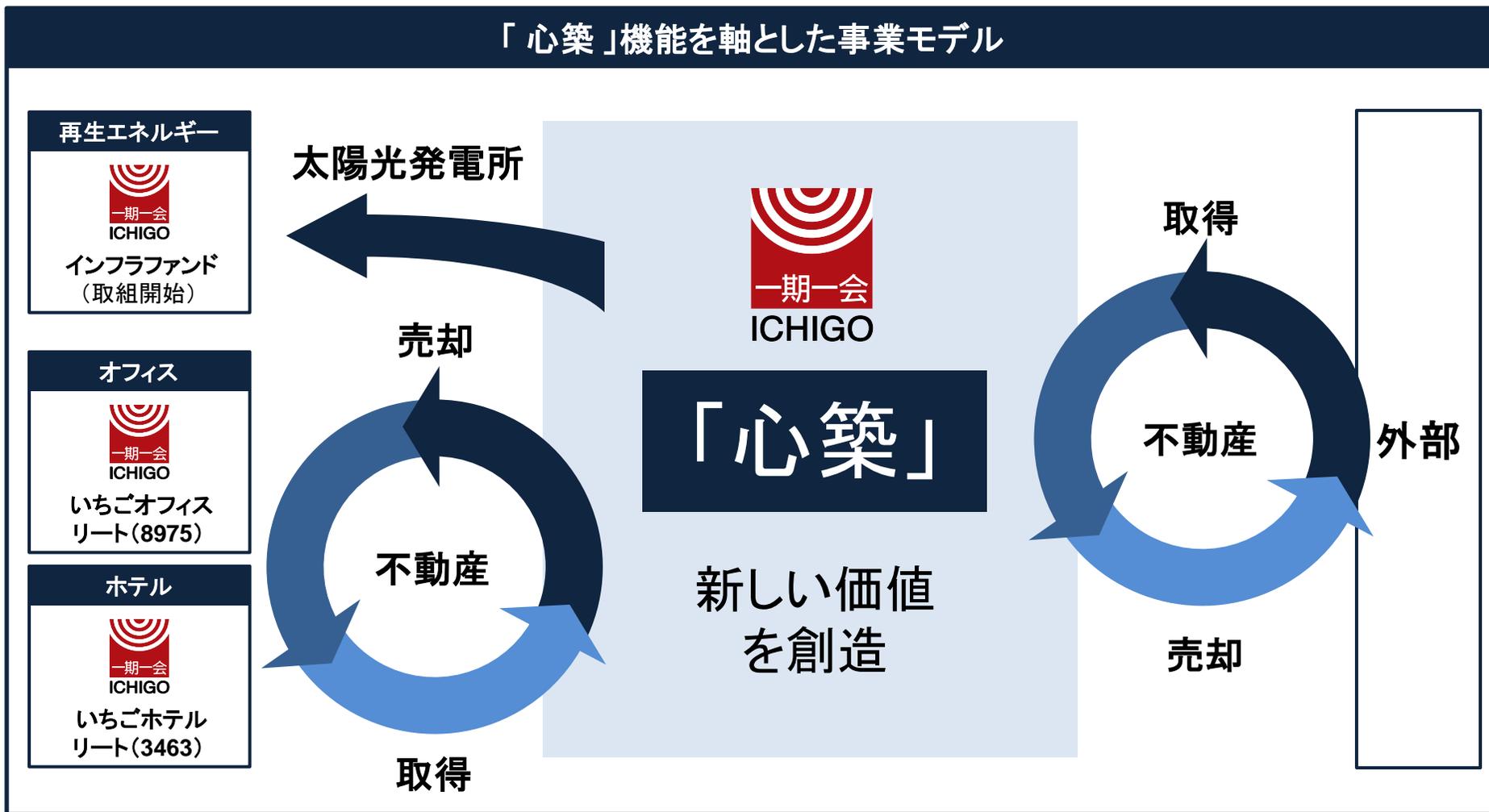
□ 「累進的配当政策」について

- ✓ 累進的配当政策とは、企業の株主に対する長期的なコミットメントを示す株主還元策
- ✓ 原則として「減配なし、配当維持もしくは増配のみ」を明確な方針とし、持続的な価値向上にコミットするもの

「心築」を軸としたいちごの事業モデル

いちごの技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心をこめた丁寧な価値向上を図り、新しい不動産価値を創造

「心築」機能を軸とした事業モデル



2017年2月期通期業績予想

- 営業利益は2016年2月期比+ 20.0%、経常利益は+18.1%の増益見込み
- 一方で、税負担率の上昇により、当期純利益は+2.9%に留まる見込み

■ 2017年2月期 業績ならびに配当予想

(単位:百万円)

| 区分 | 2017/02 連結業績(予想) | 2016/02 連結業績(実績) | 前期比増減率 (予想) |
|--------------|---------------------|---------------------|----------------|
| 売上高 | 125,600 | 49,699 | +152.7% |
| 営業利益 | 18,500 | 15,417 | +20.0% |
| 経常利益 | 16,400 | 13,889 | +18.1% |
| 純利益 | 13,300 | 12,925 | +2.9% |
| 1株あたり純利益 | 26.43円 | 25.86円 | +2.2% |
| 自己資本利益率(ROE) | 18.1% | 21.0% | - |
| 年間配当金 | 5.0円 | 3.0円 | +66.7% |

2017年2月期 通期業績予想内訳

(単位:百万円)

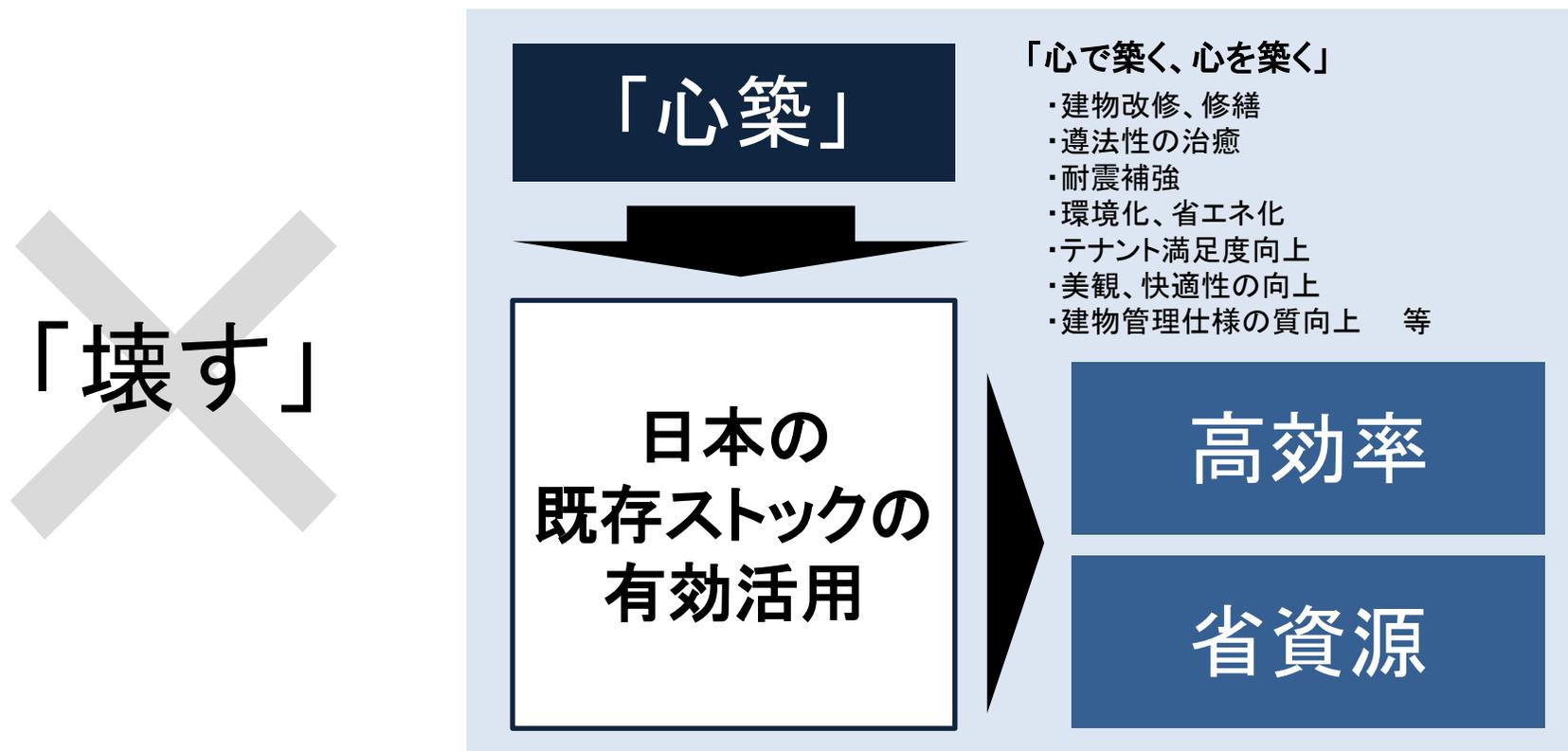
| セグメント内訳 | 外部売上高 | | | セグメント利益(営業利益) | | |
|----------------------|-------------------|---------------------|---------------|-------------------|---------------------|---------------|
| | 2017/02 連結業績予想 | 2016/02 連結業績(実績) | 前期比増減 (予想) | 2017/02 連結業績予想 | 2016/02 連結業績(実績) | 前期比増減 (予想) |
| アセットマネジメント | 5,079 | 5,067 | +0.2% | 2,386 | 2,879 | △17.1% |
| 「心築」 | 109,297 | 42,944 | +154.5% | 13,530 | 12,629 | +7.1% |
| クリーンエネルギー | 11,152 | 1,628 | +584.7% | 2,608 | 323 | +705.0% |
| その他 | 71 | 58 | +21.0% | △84 | △32 | - |
| 合計 | 125,600 | 49,699 | +152.7% | 18,440 | 15,799 | +16.7% |
| 調整額 (セグメント間取引消去等) | - | - | - | 59 | △382 | - |
| 連結財務諸表計上額 | 125,600 | 49,699 | +152.7% | 18,500 | 15,417 | +20.0% |

Appendix : 財務データ等

「心築」モデルの社会的意義

建物を「壊す」から建物の価値を活かし、「心で築く、心を築く」を信条とした「心築」へ

- ✓ ソフト面、ハード面において、いちごの不動産技術、運用ノウハウを活用し、一つ一つ丁寧に、誠意あるバリューアップにより新たな価値を提供
- ✓ 「心築」することにより、不動産の経済耐用年数の長期化、質の向上を図る
→ 「サステナブル不動産」、「サステナブル社会」へ貢献



【参考】「心築」による価値向上の手段およびリターンイメージ

□ 「心築」による価値向上の典型的な手段

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

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

- ✓ 借入条件 LTV(資産に対する借入割合) 70%、金利 1.5%
- ✓ 保有期間 3年間、保有中に0.5億円かけて、貸床面積の拡大や動線改善等によるテナント売上向上を図り、賃料UP等のバリューアップを実現、NOIを20%向上した上で売却



【取得時】

- ・(年間NOI 110百万円) - (年間金利 21百万円) = 年間収益 89百万円…①
- ・① ÷ 投資金額 = 14.8%…期中投資利回り

【バリューアップ後】

- ・(年間NOI 132百万円) - (年間金利 21百万円) = 年間収益 111百万円…②
- ・② ÷ 投資金額(6億円+0.5億円) = 17.1%…期中投資利回り

→ 取得後3年間の期中収益を獲得の上、NOI 20%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20%UP

20億円 × 120% = 24億円

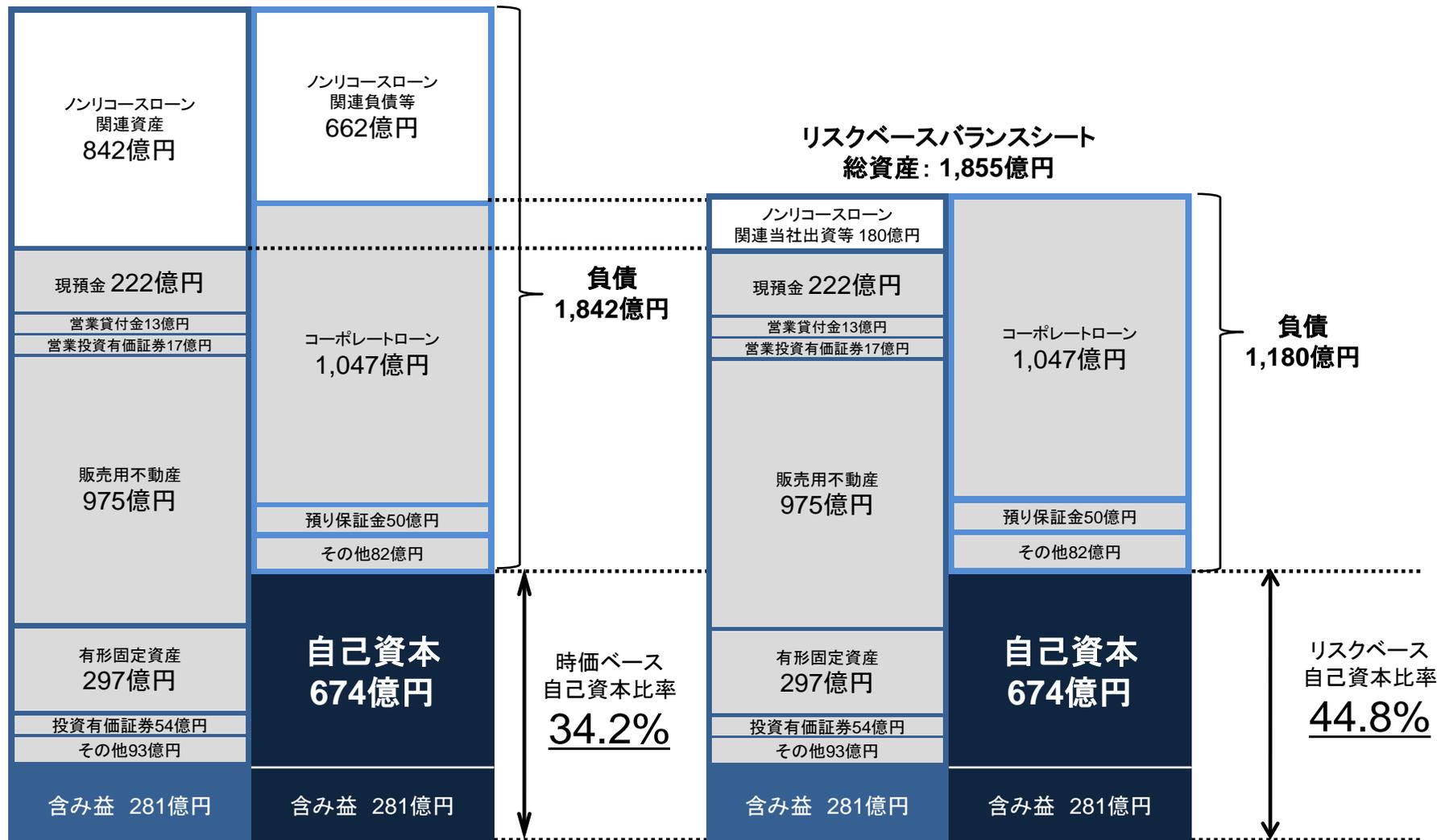
→ 24億円 - (20億円 + 0.5億円) = 3.5億円のキャピタルゲイン

【結果として】

- ・6.5億円の投資に対して、3年間で6.17億円の収益獲得
- 1年あたり 31.6%の利回りを実現

【参考】「時価ベースB/S」および当社帰属リスクの「リスクベースB/S」

時価ベース連結バランスシート
 合計: 2,799億円(総資産2,517億円+含み益281億円)



※「時価ベース自己資本比率」および「リスクベース自己資本比率」は含み損益を加味。「リスクベースB/S」は当社グループ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。

保有資産(不動産投資)における含み損益

鑑定評価額ベースの含み益は約280億円

■ 自己保有資産の含み損益

(単位:百万円)

| 地域 | 簿価 (2016年2月末) | NOI | Cap Rate(簿価ベース) NOI / 低価法適用後 | 直近鑑定評価額 (2016年2月末) | 含み損益 |
|------|------------------|--------|---------------------------------|-----------------------|---------|
| 東京 | 88,288 | 4,948 | 5.7% | 102,862 | +14,574 |
| 東京以外 | 92,499 | 5,913 | 6.6% | 105,630 | +13,131 |
| 合計 | 180,786 | 10,861 | 6.1% | 208,492 | +27,706 |

※ Cap Rateは、各案件における個別の Cap Rate平均値を適用

※ NOI未発生の開発案件(約371百万円)を除く

※ 一部案件について鑑定評価の対象となる無形固定資産分(約62百万円)を含む

■ ファンド出資持分の含み損益 (いちごグループ単独エクイティ出資、およびいちごオフィスリート共同エクイティ出資案件除く)

(単位:百万円)

| 区分 | 簿価 (2016年2月末) | 直近鑑定評価額 (2016年2月末) | 含み損益 |
|---------------|------------------|-----------------------|------|
| ファンド出資持分(非連結) | 1 | 1 | 0 |
| ファンド出資持分(連結) | 926 | 1,276 | +350 |
| ファンド出資持分合計 | 927 | 1,277 | +350 |

セグメント構成

| | |
|------------|---|
| アセットマネジメント | J-REITおよび私募不動産ファンド等、いちごグループが運用する不動産に対し、資産価値向上、投資家利益の最大化を目的として、投資対象不動産の発掘、資金調達、期中運営、プロパティマネジメント(PM)、ファシリティマネジメント(FM)、物件売却等を行う事業 |
| 「心築」 | 私たちの信条「心で築く、心を築く」のもと、新しい不動産価値を創造する事業 不動産の保有期間中の賃料収入を享受しつつ、いちごの不動産技術、ノウハウを最大限に活かすことで資産価値の向上を図り、ストック収益の向上および売却によるフロー収益の獲得等、高い収益性を目指す |
| クリーンエネルギー | 不動産の新たな有効活用、わが国のエネルギー自給率向上への貢献を目指し、地球に優しく安全性に優れた太陽光発電を主軸とした事業 |
| その他 | 主にいちごグループが保有する営業投資有価証券の売却、配当、その他金融関連収入等、上述3セグメントに該当しない損益を計上 |

※「心築」は旧「不動産再生」の改称

© 2016 Ichigo Inc. All rights reserved.

バランスシート(B/S) 主な資産の勘定科目別セグメント内訳

(単位:百万円)

| 区分 | 2015/02 期末 | 2016/02 期末 | | 前期比 (増減) | 時価 | 含み損益 | 上場株式 含み損益(※2) |
|------------|----------------|----------------|--------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| | | B/S計上 | 外部持分 | | | | |
| 現預金 | 19,383 | 28,779 | 897 | +9,396 | 28,779 | - | |
| 営業貸付金「心築」 | 2,330 | 1,324 | - | △ 1,006 | 1,324 | - | |
| 営業投資有価証券 | 1,965 | 1,784 | - | △ 181 | 1,784 | - | +2 |
| 「心築」 | 638 | 844 | - | +206 | 844 | - | |
| その他 | 1,327 | 939 | - | △ 388 | 939 | - | +2 |
| 販売用不動産「心築」 | 109,769 | 172,833 | 5,377 | +63,064 | 200,120 | +26,433 | |
| 有形固定資産 | 26,321 | 31,546 | - | +5,225 | 33,293 | +1,746 | |
| アセットマネジメント | 42 | 39 | - | △ 3 | 42 | +2 | |
| 「心築」 | 16,073 | 15,897 | - | △ 176 | 17,640 | +1,743 | |
| クリーンエネルギー | 10,152 | 15,560 | - | +5,408 | 15,560 | - | |
| 未配賦(※1) | 52 | 48 | - | △ 4 | 48 | - | |
| 無形固定資産 | 2,502 | 2,373 | - | △ 129 | 2,373 | - | |
| 投資有価証券 | 5,266 | 5,486 | - | +220 | 5,486 | - | +278 |
| その他 | 5,204 | 7,628 | 15 | +2,424 | 7,628 | - | |
| 総資産 | 172,744 | 251,757 | 6,290 | +79,013 | 280,791 | +28,180 | +281 |

※1 未配賦：セグメントへの配賦を行っていない、または配賦不能な資産

※2 営業投資有価証券(その他)および投資有価証券の含み損益は、上場株式の投資コストに対する含み損益を表示

バランスシート(B/S)におけるセグメント別勘定科目内訳

(単位:百万円)

| セグメント | 現預金 | 営業貸付金 | 営業投資 有価証券 | 販売用 不動産 | 有形 固定資産 | 無形 固定資産 | 投資 有価証券 | その他 | 資産合計 |
|------------|---------------|--------------|--------------|----------------|---------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
| アセットマネジメント | 476 | - | - | - | 39 | 1,634 | - | 466 | 2,617 |
| 「心築」 | 12,723 | 1,324 | 844 | 172,833 | 15,897 | 175 | - | 3,254 | 207,053 |
| クリーンエネルギー | 1,049 | - | - | - | 15,560 | 532 | - | 988 | 18,131 |
| その他(※) | 14,530 | - | 939 | - | 48 | 31 | 5,486 | 2,918 | 23,954 |
| 合計 | 28,779 | 1,324 | 1,784 | 172,833 | 31,546 | 2,373 | 5,486 | 7,628 | 251,757 |

※「その他」には各セグメントに配賦していない全社資産等を含む

損益ハイライト(内訳)

(単位:百万円)

| セグメント内訳 | 外部売上高 | | | 売上総利益 | | | 前年同期比 増減 (売上総利益) |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------------------|
| | 2015/02(通期) | 2016/02(通期) | 増減 | 2015/02(通期) | 2016/02(通期) | 増減 | |
| アセットマネジメント | 3,967 | 5,067 | +1,099 | 1,786 | 3,281 | +1,494 | +83.6% |
| アセットマネジメントフィー | 1,312 | 1,670 | +357 | 1,224 | 1,658 | +434 | +35.5% |
| PM/BM 収入 | 2,503 | 2,201 | △302 | 430 | 492 | +62 | +14.6% |
| その他 | 151 | 1,195 | +1,043 | 132 | 1,129 | +996 | +751.4% |
| 「心築」 | 38,107 | 42,944 | +4,837 | 10,179 | 15,877 | +5,697 | +56.0% |
| 不動産賃貸損益 | 9,208 | 12,459 | +3,250 | 5,764 | 8,054 | +2,289 | +39.7% |
| 不動産譲渡損益 | 28,899 | 30,485 | +1,586 | 4,414 | 7,829 | +3,414 | +77.4% |
| その他 | - | - | - | - | △ 6 | △ 6 | -% |
| クリーンエネルギー | 605 | 1,628 | +1,022 | 194 | 683 | +488 | +251.1% |
| その他 | 24 | 58 | +33 | 6 | 21 | +15 | +254.3% |
| 金融関連フィー | 26 | 53 | +27 | 26 | 53 | +27 | +105.2% |
| 株式譲渡益 | △ 1 | 5 | +6 | △ 1 | 4 | +6 | -% |
| その他 | 0 | 0 | △ 0 | △ 18 | △ 36 | △ 18 | -% |
| 合計 | 42,705 | 49,699 | +6,993 | 12,166 | 19,863 | +7,696 | +63.3% |

2016年2月期 通期連結業績予想に対する実績(内訳)

(単位:百万円)

| セグメント内訳 | 2016/02 通期実績(12M) | | | | | | 2016/02 通期業績予想(期首) | | | 業績予想修正(2016年1月) | | |
|----------------------|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|
| | 外部売上高 | 達成率 | 売上総利益 | 達成率 | 営業利益 | 達成率 | 外部売上高 | 売上総利益 | 営業利益 | 外部売上高 | 売上総利益 | 営業利益 |
| アセットマネジメント | 5,067 | 107.5% | 3,281 | 114.8% | 2,879 | 134.5% | 4,713 | 2,857 | 2,140 | 5,037 | 3,284 | 2,788 |
| アセットマネジメントフィー | 1,670 | 102.9% | 1,658 | 103.3% | - | - | 1,623 | 1,606 | - | 1,670 | 1,658 | - |
| PM/BM 収入 | 2,201 | 91.8% | 492 | 88.1% | - | - | 2,397 | 559 | - | 2,172 | 488 | - |
| その他 | 1,195 | 172.7% | 1,129 | 163.2% | - | - | 692 | 692 | - | 1,195 | 1,136 | - |
| 「心築」 | 42,944 | 111.0% | 15,877 | 121.6% | 12,629 | 131.8% | 38,705 | 13,052 | 9,579 | 42,268 | 15,552 | 12,164 |
| 不動産賃貸損益 | 12,459 | 106.3% | 8,054 | 107.4% | - | - | 11,725 | 7,503 | - | 11,809 | 7,753 | - |
| 不動産譲渡損益 | 30,485 | 113.0% | 7,829 | 141.1% | - | - | 26,980 | 5,549 | - | 30,459 | 7,799 | - |
| その他 | - | - | △ 6 | - | - | - | - | - | - | - | △ 0 | - |
| クリーンエネルギー | 1,628 | 103.0% | 683 | 116.0% | 323 | 163.1% | 1,581 | 589 | 198 | 1,641 | 678 | 280 |
| その他 | 58 | - | 21 | - | △ 32 | - | - | - | △ 85 | 51 | △ 8 | △ 84 |
| 金融関連フィー | 53 | - | 53 | - | - | - | - | - | - | 48 | 48 | - |
| 株式譲渡益 | 5 | - | 4 | - | - | - | - | - | - | 2 | 2 | - |
| その他 | 0 | - | △ 36 | - | - | - | - | - | - | 0 | △ 59 | - |
| 合計 | 49,699 | 110.4% | 19,863 | 120.4% | 15,799 | 133.5% | 45,000 | 16,500 | 11,833 | 49,000 | 19,507 | 15,148 |
| 調整額 (セグメント間取引消去等) | - | - | - | - | △ 382 | - | - | - | △ 133 | - | - | △ 348 |
| 連結財務諸表計上額 | 49,699 | 110.4% | 19,863 | 120.4% | 15,417 | 131.8% | 45,000 | 16,500 | 11,700 | 49,000 | 19,507 | 14,800 |

※ 通期実績における達成率は、期首予想に対する比率

アセットマネジメント

全体の期中運用フィー料率は高水準を維持し、効率的かつ安定的な収益を獲得

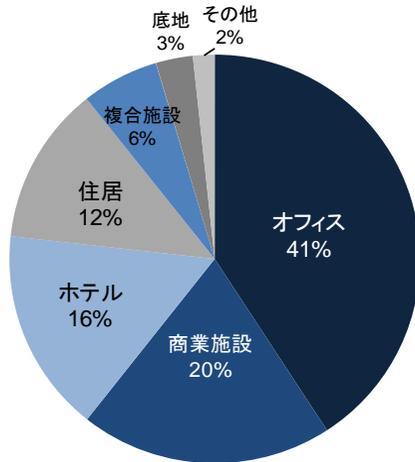
| 区分 | 項目 | 2012年2月期 (12M) | 2013年2月期 (12M) | 2014年2月期 (12M) | 2015年2月期 (12M) | 2016年2月期 (12M) |
|-----------------------|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| いちごオフィスリート (公募) | 運用資産残高(期末) | 1,061億円 | 1,043億円 | 1,205億円 | 1,238億円 | 1,651億円 |
| | 期中運用フィー料率(平均) | 0.61% | 0.63% | 0.65% | 0.65% | 0.64% |
| | 期中運用フィー粗利(実績) | 719百万円 | 663百万円 | 733百万円 | 759百万円 | 1,016百万円 |
| いちごホテルリート (公募) | 運用資産残高(期末) | - | - | - | - | 204億円 |
| | 期中運用フィー料率(平均) | - | - | - | - | 0.59% |
| | 期中運用フィー粗利(実績) | - | - | - | - | 30百万円 |
| 私募不動産ファンド (連結対象除く) | 運用資産残高(期末) | 2,133億円 | 1,697億円 | 633億円 | 215億円 | 154億円 |
| | 期中運用フィー料率(平均) | 0.15% | 0.15% | 0.26% | 0.37% | 0.32% |
| | 期中運用フィー粗利(実績) | 284百万円 | 285百万円 | 257百万円 | 114百万円 | 60百万円 |
| 合計 (連結対象除く) | 運用資産残高(期末) | 3,193億円 | 2,741億円 | 1,838億円 | 1,453億円 | 2,009億円 |
| | 期中運用フィー料率(平均) | 0.33% | 0.33% | 0.47% | 0.59% | 0.61% |
| | 期中運用フィー粗利(実績) | 1,004百万円 | 948百万円 | 989百万円 | 872百万円 | 1,106百万円 |

(注) ホテルリートの期中運用フィー料率は、期中運用フィー粗利の実績値を基に、年率換算したもの
 合計欄の運用資産残高ならびに期中運用フィー粗利は、オフィスリート、ホテルリート、私募ファンドの合計値
 合計欄の期中運用フィー料率は、上述のホテルリートの期中運用フィー(年率換算後)を用いて算出

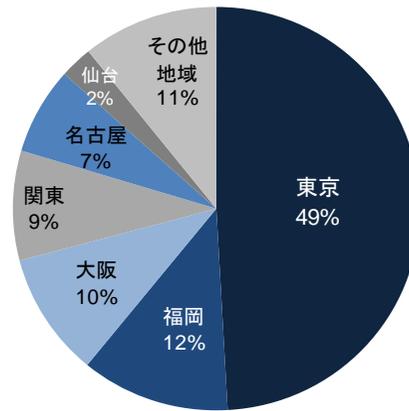
【自己保有資産】不動産ポートフォリオ(2016年2月末現在)

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

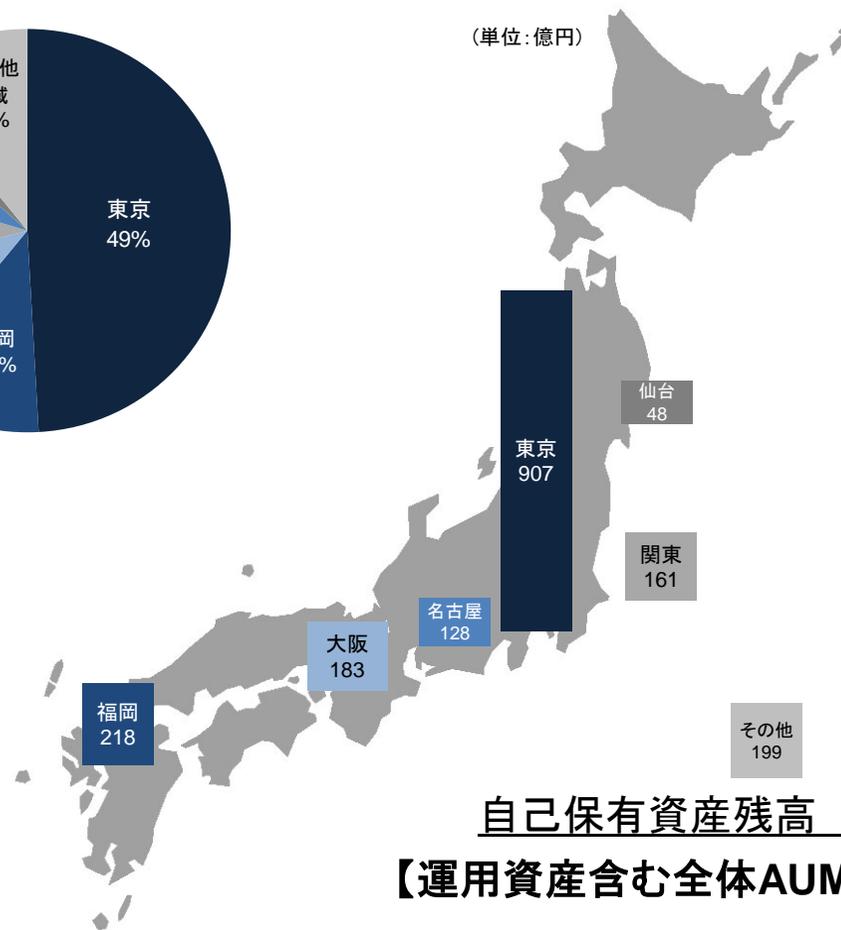
■ 物件タイプ別残高比率



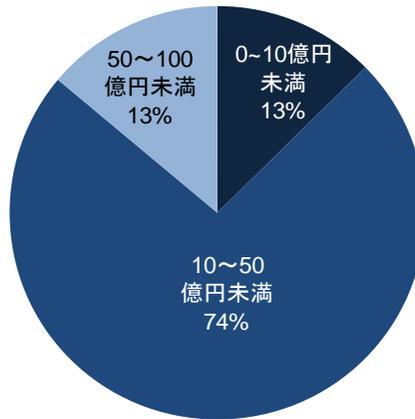
■ 地域別残高比率



■ 地域別残高



■ 物件規模別残高比率



自己保有資産残高 1,847億円

【運用資産含む全体AUM 3,921億円】

※取得価格ベース

「心築」資産の内訳 ①

2016年2月末時点で保有する資産(108物件 1,847億円) [想定NOI/年 計109億円(利回り6%)]

| No. | 物件タイプ | 区分 ※1 | 物件所在地 | 築年数 | 取得金額 | 取得年月 | 想定NOI/年 | 当社グループ 投資額 | 想定マルチプル ※2,4 | 想定IRR ※3,4 |
|-----|-------|----------|---------|-----|--------------|---------|---------|---------------|-----------------|---------------|
| 1 | その他 | 有固 | 千葉県松戸市 | 43年 | 20億円以上30億円未満 | 2005/06 | 230 百万円 | 1,900 百万円 | - | - |
| 2 | 商業施設 | 販売 | 東京都港区 | 46年 | 20億円以上30億円未満 | 2005/10 | 131 百万円 | 1,033 百万円 | - | - |
| 3 | 商業施設 | 販売 | 東京都港区 | 30年 | 30億円以上 | 2006/03 | 167 百万円 | 1,356 百万円 | - | - |
| 4 | 商業施設 | 販売 | 神奈川県横浜市 | 11年 | 10億円以上20億円未満 | 2006/09 | 57 百万円 | 1,157 百万円 | - | - |
| 5 | オフィス | 販売 | 宮城県仙台市 | 7年 | 30億円以上 | 2006/10 | 265 百万円 | 1,042 百万円 | - | - |
| 6 | オフィス | 販売 | 福岡県福岡市 | 7年 | 30億円以上 | 2006/12 | 389 百万円 | 1,339 百万円 | - | - |
| 7 | その他 | 有固 | 千葉県いすみ市 | - | 10億円以上20億円未満 | 2007/02 | - | 1,055 百万円 | - | - |
| 8 | 商業施設 | 販売 | 福岡県福岡市 | 6年 | 30億円以上 | 2007/03 | 208 百万円 | 792 百万円 | - | - |
| 9 | 住居 | 販売 | 東京都大田区 | 11年 | 10億円未満 | 2007/04 | 57 百万円 | 403 百万円 | - | - |
| 10 | 商業施設 | 販売 | 東京都千代田区 | 36年 | 10億円未満 | 2007/06 | 85 百万円 | 240 百万円 | - | - |
| 11 | 商業施設 | 販売 | 東京都千代田区 | 34年 | 10億円未満 | 2007/06 | 119 百万円 | 233 百万円 | - | - |
| 12 | 商業施設 | 販売 | 東京都千代田区 | 52年 | 20億円以上30億円未満 | 2007/06 | 249 百万円 | 554 百万円 | - | - |
| 13 | オフィス | 販売 | 東京都港区 | 42年 | 30億円以上 | 2007/11 | 304 百万円 | 2,049 百万円 | - | - |
| 14 | 底地 | 販売 | 神奈川県厚木市 | - | 10億円以上20億円未満 | 2011/06 | 176 百万円 | 147 百万円 | - | - |
| 15 | 複合施設 | 販売 | 神奈川県平塚市 | 20年 | 10億円未満 | 2012/02 | 83 百万円 | 172 百万円 | - | - |

※1 「区分」…販売=販売用不動産、有固=有形固定資産

※2 「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

※3 「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

※4 「想定マルチプル」、「想定IRR」は、2015年2月期以降取得の物件のみ対象(有形固定資産は対象から除く)

「心築」資産の内訳 ②

| No. | 物件タイプ | 区分 ※1 | 物件所在地 | 築年数 | 取得金額 | 取得年月 | 想定NOI/年 | 当社グループ 投資額 | 想定マルチプル ※2,4 | 想定IRR ※3,4 |
|-----|-------|----------|---------|-----|--------------|---------|---------|---------------|-----------------|---------------|
| 16 | 商業施設 | 販売 | 神奈川県横浜市 | 2年 | 10億円未満 | 2012/10 | 32 百万円 | 171 百万円 | - | - |
| 17 | 商業施設 | 有固 | 東京都豊島区 | 4年 | 30億円以上 | 2013/03 | 228 百万円 | 340 百万円 | - | - |
| 18 | 商業施設 | 販売 | 東京都渋谷区 | 29年 | 10億円未満 | 2013/05 | 45 百万円 | 154 百万円 | - | - |
| 19 | 複合施設 | 販売 | 東京都調布市 | 30年 | 10億円以上20億円未満 | 2013/06 | 112 百万円 | 310 百万円 | - | - |
| 20 | 住居 | 販売 | 東京都北区 | 27年 | 10億円未満 | 2013/06 | 2 百万円 | 31 百万円 | - | - |
| 21 | 住居 | 販売 | 東京都港区 | 0年 | 10億円未満 | 2013/06 | 42 百万円 | 203 百万円 | - | - |
| 22 | 住居 | 販売 | 大阪府大阪市 | 13年 | 10億円未満 | 2013/07 | 32 百万円 | 81 百万円 | - | - |
| 23 | 住居 | 販売 | 大阪府大阪市 | 9年 | 10億円未満 | 2013/08 | 49 百万円 | 81 百万円 | - | - |
| 24 | オフィス | 販売 | 東京都千代田区 | 25年 | 10億円以上20億円未満 | 2013/08 | 86 百万円 | 520 百万円 | - | - |
| 25 | 住居 | 販売 | 大阪府大阪市 | 10年 | 10億円未満 | 2013/08 | 37 百万円 | 90 百万円 | - | - |
| 26 | 商業施設 | 有固 | 兵庫県神戸市 | 15年 | 10億円以上20億円未満 | 2013/09 | 145 百万円 | 616 百万円 | - | - |
| 27 | 商業施設 | 有固 | 埼玉県所沢市 | 8年 | 10億円以上20億円未満 | 2013/11 | 64 百万円 | 92 百万円 | - | - |
| 28 | 底地 | 販売 | 千葉県千葉市 | - | 20億円以上30億円未満 | 2014/02 | 128 百万円 | 342 百万円 | - | - |
| 29 | 底地 | 販売 | 神奈川県藤沢市 | - | 10億円以上20億円未満 | 2014/03 | 115 百万円 | 273 百万円 | 7.52 x | 44.5% |
| 30 | 複合施設 | 販売 | 東京都渋谷区 | 32年 | 10億円未満 | 2014/03 | 39 百万円 | 108 百万円 | 6.95 x | 26.0% |

※1 「区分」…販売=販売用不動産、有固=有形固定資産

※2 「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

※3 「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

※4 「想定マルチプル」、「想定IRR」は、2015年2月期以降取得の物件のみ対象(有形固定資産は対象から除く)

「心築」資産の内訳 ③

| No. | 物件タイプ | 区分 ※1 | 物件所在地 | 築年数 | 取得金額 | 取得年月 | 想定NOI/年 | 当社グループ 投資額 | 想定マルチプル ※2,4 | 想定IRR ※3,4 |
|-----|-------|----------|---------|-----|--------------|---------|---------|---------------|-----------------|---------------|
| 31 | オフィス | 販売 | 東京都渋谷区 | 5年 | 10億円以上20億円未満 | 2014/04 | 60 百万円 | 1,090 百万円 | 1.25 x | 12.0% |
| 32 | 商業施設 | 有固 | 福岡県福岡市 | 9年 | 10億円以上20億円未満 | 2014/04 | 59 百万円 | 279 百万円 | - | - |
| 33 | オフィス | 販売 | 東京都品川区 | 27年 | 20億円以上30億円未満 | 2014/05 | 155 百万円 | 530 百万円 | 2.04 x | 20.0% |
| 34 | オフィス | 販売 | 東京都品川区 | 22年 | 10億円以上20億円未満 | 2014/05 | 131 百万円 | 515 百万円 | 2.27 x | 23.4% |
| 35 | 複合施設 | 販売 | 東京都港区 | 7年 | 20億円以上30億円未満 | 2014/05 | 155 百万円 | 434 百万円 | 3.08 x | 15.2% |
| 36 | 住居 | 販売 | 熊本県熊本市 | 9年 | 30億円以上 | 2014/06 | 213 百万円 | 476 百万円 | 3.52 x | 19.0% |
| 37 | 商業施設 | 販売 | 東京都港区 | 44年 | 10億円未満 | 2014/07 | 39 百万円 | 77 百万円 | 10.47 x | 23.9% |
| 38 | 複合施設 | 販売 | 東京都新宿区 | 40年 | 30億円以上 | 2014/07 | 201 百万円 | 645 百万円 | 3.32 x | 21.1% |
| 39 | 商業施設 | 有固 | 福岡県福岡市 | 11年 | 10億円未満 | 2014/07 | 47 百万円 | 213 百万円 | - | - |
| 40 | 商業施設 | 有固 | 福岡県福岡市 | 30年 | 10億円未満 | 2014/09 | 55 百万円 | 252 百万円 | - | - |
| 41 | ホテル | 販売 | 栃木県宇都宮市 | 28年 | 10億円以上20億円未満 | 2014/09 | 138 百万円 | 400 百万円 | 1.97 x | 28.3% |
| 42 | 商業施設 | 販売 | 福岡県福岡市 | 15年 | 10億円未満 | 2014/09 | 54 百万円 | 177 百万円 | 5.54 x | 26.2% |
| 43 | 商業施設 | 販売 | 大阪府大阪市 | 13年 | 10億円以上20億円未満 | 2014/09 | 90 百万円 | 301 百万円 | 4.64 x | 24.3% |
| 44 | 商業施設 | 販売 | 東京都町田市 | 29年 | 10億円未満 | 2014/10 | 51 百万円 | 82 百万円 | 11.34 x | 43.9% |
| 45 | 商業施設 | 販売 | 福岡県福岡市 | 13年 | 10億円以上20億円未満 | 2014/11 | 68 百万円 | 135 百万円 | 10.70 x | 33.8% |

※1 「区分」…販売=販売用不動産、有固=有形固定資産

※2 「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

※3 「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

※4 「想定マルチプル」、「想定IRR」は、2015年2月期以降取得の物件のみ対象(有形固定資産は対象から除く)

「心築」資産の内訳 ④

| No. | 物件タイプ | 区分 ※1 | 物件所在地 | 築年数 | 取得金額 | 取得年月 | 想定NOI/年 | 当社グループ 投資額 | 想定マルチプル ※2.4 | 想定IRR ※3.4 |
|-----|-------|----------|---------|-----|--------------|---------|---------|---------------|-----------------|---------------|
| 46 | 住居 | 販売 | 東京都千代田区 | 12年 | 20億円以上30億円未満 | 2014/12 | 119 百万円 | 332 百万円 | 2.18 x | 29.2% |
| 47 | 住居 | 販売 | 東京都江東区 | 9年 | 10億円以上20億円未満 | 2014/12 | 96 百万円 | 270 百万円 | 1.56 x | 14.6% |
| 48 | 住居 | 販売 | 東京都港区 | 12年 | 10億円以上20億円未満 | 2014/12 | 79 百万円 | 238 百万円 | 1.67 x | 16.6% |
| 49 | 住居 | 販売 | 東京都港区 | 11年 | 10億円以上20億円未満 | 2014/12 | 61 百万円 | 185 百万円 | 1.63 x | 15.7% |
| 50 | 住居 | 販売 | 東京都墨田区 | 10年 | 10億円以上20億円未満 | 2014/12 | 59 百万円 | 163 百万円 | 1.55 x | 15.2% |
| 51 | 住居 | 販売 | 東京都大田区 | 14年 | 10億円未満 | 2014/12 | 60 百万円 | 150 百万円 | 2.21 x | 35.7% |
| 52 | 住居 | 販売 | 大阪府大阪市 | 8年 | 10億円未満 | 2014/12 | 58 百万円 | 148 百万円 | 1.86 x | 24.8% |
| 53 | 住居 | 販売 | 東京都中央区 | 12年 | 10億円未満 | 2014/12 | 38 百万円 | 99 百万円 | 2.96 x | 44.4% |
| 54 | 住居 | 販売 | 東京都港区 | 11年 | 10億円未満 | 2014/12 | 38 百万円 | 123 百万円 | 1.97 x | 23.3% |
| 55 | 住居 | 販売 | 東京都新宿区 | 11年 | 10億円未満 | 2014/12 | 29 百万円 | 82 百万円 | 2.05 x | 25.8% |
| 56 | 住居 | 販売 | 東京都渋谷区 | 10年 | 10億円以上20億円未満 | 2014/12 | 87 百万円 | 270 百万円 | 2.00 x | 23.2% |
| 57 | 住居 | 販売 | 東京都港区 | 12年 | 10億円以上20億円未満 | 2014/12 | 57 百万円 | 186 百万円 | 1.90 x | 21.0% |
| 58 | 住居 | 販売 | 東京都渋谷区 | 11年 | 10億円未満 | 2014/12 | 49 百万円 | 157 百万円 | 1.89 x | 21.5% |
| 59 | 住居 | 販売 | 東京都世田谷区 | 11年 | 10億円未満 | 2014/12 | 39 百万円 | 117 百万円 | 2.11 x | 27.2% |
| 60 | 住居 | 販売 | 東京都新宿区 | 9年 | 10億円未満 | 2014/12 | 19 百万円 | 55 百万円 | 1.80 x | 21.1% |

※1 「区分」…販売=販売用不動産、有固=有形固定資産

※2 「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

※3 「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

※4 「想定マルチプル」、「想定IRR」は、2015年2月期以降取得の物件のみ対象(有形固定資産は対象から除く)

「心築」資産の内訳 ⑤

| No. | 物件タイプ | 区分 ※1 | 物件所在地 | 築年数 | 取得金額 | 取得年月 | 想定NOI/年 | 当社グループ 投資額 | 想定マルチプル ※2,4 | 想定IRR ※3,4 |
|-----|-------|-----------|---------|-----|--------------|---------|---------|---------------|-----------------|---------------|
| 61 | 複合施設 | 営業 貸付金 | 東京都新宿区 | 52年 | 10億円以上20億円未満 | 2014/12 | 103 百万円 | 57 百万円 | 15.26 x | 51.7% |
| 62 | 商業施設 | 有固 | 福岡県福岡市 | 12年 | 10億円未満 | 2014/12 | 42 百万円 | 212 百万円 | - | - |
| 63 | 商業施設 | 販売 | 東京都目黒区 | 9年 | 10億円以上20億円未満 | 2014/12 | 67 百万円 | 129 百万円 | 3.98 x | 23.8% |
| 64 | 商業施設 | 販売 | 東京都品川区 | 61年 | 10億円未満 | 2015/01 | 16 百万円 | 0 百万円 | - | - |
| 65 | オフィス | 販売 | 神奈川県藤沢市 | 25年 | 10億円以上20億円未満 | 2015/01 | 69 百万円 | 375 百万円 | 1.41 x | 41.9% |
| 66 | 商業施設 | 販売 | 宮城県仙台市 | 12年 | 10億円未満 | 2015/02 | 47 百万円 | 8 百万円 | 42.58 x | 198.9% |
| 67 | オフィス | 販売 | 東京都渋谷区 | 24年 | 10億円以上20億円未満 | 2015/03 | 59 百万円 | 94 百万円 | 6.39 x | 54.4% |
| 68 | 商業施設 | 販売 | 東京都渋谷区 | 14年 | 10億円未満 | 2015/04 | 42 百万円 | 79 百万円 | 5.65 x | 27.9% |
| 69 | ホテル | 販売 | 大阪府大阪市 | 13年 | 20億円以上30億円未満 | 2015/05 | 178 百万円 | 633 百万円 | 1.56 x | 58.3% |
| 70 | ホテル | 販売 | 青森県青森市 | 8年 | 10億円未満 | 2015/06 | 45 百万円 | 113 百万円 | 2.10 x | 20.2% |
| 71 | 商業施設 | 販売 | 神奈川県藤沢市 | 0年 | 10億円以上20億円未満 | 2015/07 | 99 百万円 | 126 百万円 | 6.80 x | 37.3% |
| 72 | オフィス | 販売 | 東京都台東区 | 24年 | 30億円以上 | 2015/07 | 234 百万円 | 155 百万円 | 2.49 x | 247.3% |
| 73 | オフィス | 販売 | 東京都豊島区 | 22年 | 20億円以上30億円未満 | 2015/07 | 135 百万円 | 91 百万円 | 2.84 x | 332.6% |
| 74 | オフィス | 販売 | 大阪府大阪市 | 22年 | 10億円以上20億円未満 | 2015/07 | 56 百万円 | 31 百万円 | 2.07 x | 196.4% |
| 75 | オフィス | 販売 | 福岡県福岡市 | 26年 | 10億円以上20億円未満 | 2015/07 | 74 百万円 | 42 百万円 | 2.55 x | 274.5% |

※1 「区分」…販売=販売用不動産、有固=有形固定資産

※2 「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

※3 「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

※4 「想定マルチプル」、「想定IRR」は、2015年2月期以降取得の物件のみ対象(有形固定資産は対象から除く)

「心築」資産の内訳 ⑥

| No. | 物件タイプ | 区分 ※1 | 物件所在地 | 築年数 | 取得金額 | 取得年月 | 想定NOI/年 | 当社グループ 投資額 | 想定マルチプル ※2,4 | 想定IRR ※3,4 |
|-----|-------|----------|---------|-----|--------------|---------|---------|---------------|-----------------|---------------|
| 76 | オフィス | 販売 | 愛知県名古屋市 | 31年 | 20億円以上30億円未満 | 2015/07 | 126 百万円 | 71 百万円 | 2.54 x | 271.0% |
| 77 | オフィス | 販売 | 愛知県名古屋市 | 31年 | 10億円以上20億円未満 | 2015/07 | 110 百万円 | 60 百万円 | 2.78 x | 353.7% |
| 78 | オフィス | 販売 | 東京都港区 | 23年 | 10億円以上20億円未満 | 2015/07 | 76 百万円 | 59 百万円 | 2.93 x | 323.9% |
| 79 | オフィス | 販売 | 東京都渋谷区 | 30年 | 10億円以上20億円未満 | 2015/07 | 56 百万円 | 42 百万円 | 2.70 x | 266.9% |
| 80 | オフィス | 販売 | 東京都中央区 | 31年 | 10億円以上20億円未満 | 2015/07 | 65 百万円 | 45 百万円 | 2.68 x | 257.2% |
| 81 | オフィス | 販売 | 東京都豊島区 | 26年 | 20億円以上30億円未満 | 2015/07 | 128 百万円 | 86 百万円 | 2.11 x | 185.8% |
| 82 | オフィス | 販売 | 大阪府大阪市 | 25年 | 20億円以上30億円未満 | 2015/07 | 120 百万円 | 69 百万円 | 1.68 x | 117.8% |
| 83 | オフィス | 販売 | 愛知県名古屋市 | 25年 | 10億円以上20億円未満 | 2015/07 | 69 百万円 | 42 百万円 | 2.09 x | 198.8% |
| 84 | オフィス | 販売 | 愛知県名古屋市 | 34年 | 30億円以上 | 2015/07 | 178 百万円 | 107 百万円 | 3.05 x | 383.6% |
| 85 | オフィス | 販売 | 東京都文京区 | 23年 | 20億円以上30億円未満 | 2015/07 | 114 百万円 | 428 百万円 | 1.34 x | 16.8% |
| 86 | 複合施設 | 販売 | 東京都港区 | 7年 | 10億円以上20億円未満 | 2015/07 | 57 百万円 | 293 百万円 | 1.19 x | 20.4% |
| 87 | オフィス | 販売 | 東京都千代田区 | 8年 | 10億円以上20億円未満 | 2015/07 | 50 百万円 | 237 百万円 | 1.11 x | 12.8% |
| 88 | オフィス | 販売 | 東京都品川区 | 28年 | 10億円以上20億円未満 | 2015/07 | 96 百万円 | 355 百万円 | 1.32 x | 15.8% |
| 89 | オフィス | 販売 | 東京都武蔵野市 | 27年 | 30億円以上 | 2015/07 | 127 百万円 | 670 百万円 | 1.72 x | 13.3% |
| 90 | オフィス | 販売 | 大阪府大阪市 | 22年 | 10億円以上20億円未満 | 2015/07 | 76 百万円 | 248 百万円 | 1.29 x | 15.6% |

※1 「区分」…販売=販売用不動産、有固=有形固定資産

※2 「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

※3 「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

※4 「想定マルチプル」、「想定IRR」は、2015年2月期以降取得の物件のみ対象(有形固定資産は対象から除く)

「心築」資産の内訳 ⑦

| No. | 物件タイプ | 区分 ※1 | 物件所在地 | 築年数 | 取得金額 | 取得年月 | 想定NOI/年 | 当社グループ 投資額 | 想定マルチプル ※2,4 | 想定IRR ※3,4 |
|-----|-------|----------|---------|-----|--------------|---------|---------|---------------|-----------------|---------------|
| 91 | オフィス | 販売 | 大阪府大阪市 | 17年 | 10億円以上20億円未満 | 2015/07 | 94 百万円 | 330 百万円 | 1.14 x | 16.1% |
| 92 | オフィス | 販売 | 福岡県福岡市 | 8年 | 10億円以上20億円未満 | 2015/07 | 87 百万円 | 353 百万円 | 1.82 x | 17.7% |
| 93 | オフィス | 販売 | 福岡県福岡市 | 13年 | 10億円以上20億円未満 | 2015/07 | 87 百万円 | 358 百万円 | 1.92 x | 18.8% |
| 94 | オフィス | 販売 | 愛知県名古屋市 | 6年 | 20億円以上30億円未満 | 2015/07 | 143 百万円 | 588 百万円 | 1.21 x | 26.3% |
| 95 | オフィス | 販売 | 愛知県名古屋市 | 24年 | 10億円以上20億円未満 | 2015/07 | 59 百万円 | 240 百万円 | 1.17 x | 19.4% |
| 96 | ホテル | 販売 | 北海道札幌市 | 23年 | 10億円未満 | 2015/08 | 26 百万円 | 2 百万円 | 5.52 x | 291.5% |
| 97 | ホテル | 販売 | 東京都中央区 | 1年 | 10億円以上20億円未満 | 2015/09 | 70 百万円 | 240 百万円 | 1.49 x | 48.7% |
| 98 | ホテル | 販売 | 沖縄県那覇市 | 27年 | 20億円以上30億円未満 | 2015/11 | 166 百万円 | 640 百万円 | 1.91 x | 25.9% |

※1 「区分」…販売=販売用不動産、有固=有形固定資産

※2 「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

※3 「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

※4 「想定マルチプル」、「想定IRR」は、2015年2月期以降取得の物件のみ対象(有形固定資産は対象から除く)

「心築」資産の内訳 ⑧

| No. | 物件タイプ | 区分 ※1 | 物件所在地 | 築年数 | 取得金額 | 取得年月 | 想定NOI/年 | 当社グループ 投資額 | 想定マルチプル ※2,4 | 想定IRR ※3,4 |
|--------------------------------|-------|----------|--------|------|--------------|---------|------------|---------------|-----------------|---------------|
| 99 | ホテル | 販売 | 東京都杉並区 | 23年 | 20億円以上30億円未満 | 2015/12 | 182 百万円 | 764 百万円 | 1.74 x | 74.4% |
| 100 | ホテル | 販売 | 東京都台東区 | 23年 | 10億円以上20億円未満 | 2015/12 | 85 百万円 | 387 百万円 | 1.71 x | 70.6% |
| 101 | ホテル | 販売 | 岡山県岡山市 | 32年 | 10億円未満 | 2015/12 | 81 百万円 | 321 百万円 | 1.58 x | 57.9% |
| 102 | ホテル | 販売 | 愛媛県松山市 | 27年 | 10億円以上20億円未満 | 2015/12 | 114 百万円 | 412 百万円 | 1.69 x | 68.5% |
| 103 | ホテル | 販売 | 沖縄県那覇市 | 41年 | 20億円以上30億円未満 | 2015/12 | 192 百万円 | 596 百万円 | 2.04 x | 104.3% |
| 104 | ホテル | 販売 | 大阪府大阪市 | 31年 | 30億円以上 | 2015/12 | 341 百万円 | 1,437 百万円 | 1.76 x | 76.0% |
| 105 | ホテル | 販売 | 熊本県熊本市 | 31年 | 10億円以上20億円未満 | 2015/12 | 117 百万円 | 453 百万円 | 1.61 x | 61.2% |
| 106 | ホテル | 販売 | 愛知県常滑市 | 11年 | 30億円以上 | 2016/02 | 274 百万円 | 1,228 百万円 | 1.46 x | 46.4% |
| 107 | ホテル | 販売 | 北海道釧路市 | 6年 | 10億円未満 | 2016/02 | 26 百万円 | 107 百万円 | 1.59 x | 59.4% |
| 108 | ホテル | 販売 | 三重県鈴鹿市 | 8年 | 10億円未満 | 2016/02 | 25 百万円 | 95 百万円 | 1.60 x | 59.7% |
| 合計 | | | | 108件 | 184,754 百万円 | | 10,964 百万円 | 38,570 百万円 | 2.26 x | 78.4% |
| 2016年2月期1Q取得 合計 4件 | | | | | 5,740 百万円 | | 328 百万円 | 1,026 百万円 | 2.26 x | 47.7% |
| 2016年2月期2Q取得 合計29件 | | | | | 55,210 百万円 | | 2,837 百万円 | 6,731 百万円 | 1.63 x | 143.5% |
| 2016年2月期3Q取得 合計2件 | | | | | 3,830 百万円 | | 235 百万円 | 880 百万円 | 1.80 x | 37.3% |
| 2016年2月期4Q取得 合計10件 | | | | | 20,853 百万円 | | 1,437 百万円 | 5,800 百万円 | 1.69 x | 67.8% |
| 2016年2月期取得 合計45件 | | | | | 85,635 百万円 | | 4,838 百万円 | 14,437 百万円 | 1.71 x | 113.5% |
| 参考(※5): 2016年2月期中取得、売却済物件 合計3件 | | | | | 5,082 百万円 | | 298 百万円 | 1,711 百万円 | 1.19 x | 87.1% |

※1 「区分」…販売=販売用不動産、有固=有形固定資産

※2 「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

※3 「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

※4 「想定マルチプル」、「想定IRR」は、2015年2月期以降取得の物件のみ対象(有形固定資産は対象から除く)

※5 参考欄の「想定マルチプル」、「想定IRR」は実績値を記載

参考:再生可能エネルギー固定価格買取制度(FIT)とは

□ FIT(Feed – In – Tariffの略)の概要

- ✓ 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上、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調達期間(太陽光の場合20年)にわたって保証される
- ✓ 買取価格は年度毎に見直され、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 決定年度 | 買取価格 (1kWh当り) | 買取期間 | 買取価格 決定年度 | 買取価格 (1kWh当り) | 買取期間 |
|--------------|------------------|------|------------------|------------------|------|
| 2012年度 | 40円 | 20年 | 2015年度(4/1~6/30) | 29円 | 20年 |
| 2013年度 | 36円 | 20年 | 2015年度(7/1~3/31) | 27円 | 20年 |
| 2014年度 | 32円 | 20年 | 2016年度 | 24円 | 20年 |

・発電量10kW以上の設備にて発電された電力の買取価格。消費税別。
出典：経済産業省 資源エネルギー庁HP

□ 電力会社による出力制限等について

- ✓ FITにおいては、電力の需要に対して供給過剰となった場合、電力会社が安定供給を目的として、再生可能エネルギー発電の出力制限を無補償で実施出来る
- ✓ 上限は契約時期により、年間30日もしくは360時間
- ✓ 電力会社側の設備容量上限を上回る接続申込がある電力会社は、指定電力会社として、新規接続に関しては無制限に無補償での出力制限が可能となるが、上述上限を有する事業者との公平性に配慮して出力制限は行われる方向
 - － 現在、開示しているいちごメガソーラーにおいては、無制限、無補償に該当する案件なし
- ✓ 電力の安定供給を目的として、一部電力会社による接続申込手続きの新規受入が中断されたが、「電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法」により、電力会社は原則として接続を拒否することは出来ないため、実際は、新規申込に対する接続検討結果の回答が保留されており工事分担金の見積もりが得られていないため、実質的に売電が開始出来ない状態のことを指す
 - － 現在、開示しているいちごメガソーラーにおいては、電力会社による回答保留に該当する案件なし

クリーンエネルギー事業の収益化進展

発電所プロジェクトの事業化進展により、売上総利益は大幅に成長
 → 営業利益ベースでの黒字化後、収益拡大(前年同期△93百万円 → 323百万円)

| 項目 | 2015年2月期 (12M) | 2016年2月期 (12M) | 2016年2月期 期初予想(12M) | 達成率 |
|----------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|--------|
| 売上高 | 605百万円 | 1,628百万円 | 1,581百万円 | 103.0% |
| 売上原価 | 411百万円 | 945百万円 | 992百万円 | - |
| 売上総利益 | 194百万円 | 683百万円 | 589百万円 | 116.0% |
| 販売費及び一般管理費 | 288百万円 | 358百万円 | 390百万円 | - |
| 調整額 (セグメント間取引消去等) | - | - | - | - |
| 営業利益 | △93百万円 | 323百万円 | 198百万円 | 163.1% |

(参考) 外部支払利息 69百万円 140百万円 144百万円 -

いちごメガソーラー
稼働スケジュール

17発電所
29.33MW

24発電所
41.97MW

35発電所(予定)
111.95MW

全発電所プロジェクト 35発電所 111.95MW

各発電所の想定投資収益(確定分) ①

20年間保有を前提とした想定IRR(投資収益)は39.1% (「P50」ベース※1)

| No. | 物件タイプ | 地区 | パネル出力 (MW) | 買取価格 (税抜) | 売電開始 | 想定NOI/年 | 減価償却費 | 当社グループ 投資額 | 想定マルチプル ※2 | 想定IRR ※3 |
|-----|-------------------|-----|---------------|--------------|----------|---------|--------|---------------|---------------|-------------|
| 1 | いちご徳島東沖洲ECO発電所 | 四国 | 2.52 | 40円 | 2013年08月 | 84百万円 | 36百万円 | 129百万円 | 7.46 x | 26.2% |
| 2 | いちご桐生奥沢ECO発電所 | 関東 | 1.33 | 40円 | 2013年09月 | 42百万円 | 20百万円 | 94百万円 | 4.77 x | 17.6% |
| 3 | いちご元紋別ECO発電所 | 北海道 | 1.40 | 40円 | 2014年02月 | 44百万円 | 21百万円 | 134百万円 | 3.84 x | 15.2% |
| 4 | いちご府中上下町矢野ECO発電所 | 中国 | 0.99 | 40円 | 2014年03月 | 28百万円 | 15百万円 | 102百万円 | 3.09 x | 12.4% |
| 5 | いちご室蘭八丁平ECO発電所 | 北海道 | 1.24 | 40円 | 2014年03月 | 41百万円 | 20百万円 | 138百万円 | 3.29 x | 12.3% |
| 6 | いちご遠軽清川ECO発電所 | 北海道 | 1.12 | 40円 | 2014年03月 | 35百万円 | 16百万円 | 93百万円 | 4.17 x | 16.5% |
| 7 | いちご湧別芭露ECO発電所 | 北海道 | 0.80 | 40円 | 2014年04月 | 23百万円 | 13百万円 | 31百万円 | 5.30 x | 15.0% |
| 8 | いちご伊予中山町出淵ECO発電所 | 四国 | 1.23 | 40円 | 2014年04月 | 43百万円 | 19百万円 | 73百万円 | 6.58 x | 25.3% |
| 9 | いちご前橋苗ヶ島ECO発電所 | 関東 | 0.67 | 40円 | 2014年04月 | 25百万円 | 9百万円 | 40百万円 | 8.57 x | 34.3% |
| 10 | いちご別海川上町ECO発電所 | 北海道 | 0.88 | 40円 | 2014年10月 | 29百万円 | 14百万円 | 42百万円 | 6.31 x | 23.0% |
| 11 | いちご豊頃佐々田町ECO発電所 | 北海道 | 0.61 | 40円 | 2014年10月 | 23百万円 | 10百万円 | 31百万円 | 7.27 x | 27.4% |
| 12 | いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所 | 北海道 | 1.93 | 40円 | 2014年11月 | 64百万円 | 29百万円 | 175百万円 | 4.09 x | 15.3% |
| 13 | いちご安平遠浅ECO発電所 | 北海道 | 1.17 | 40円 | 2014年12月 | 39百万円 | 19百万円 | 36百万円 | 10.12 x | 35.2% |
| 14 | いちご豊頃ECO発電所 | 北海道 | 1.03 | 40円 | 2014年12月 | 41百万円 | 16百万円 | 65百万円 | 7.59 x | 33.0% |
| 15 | いちご東広島西条町田口ECO発電所 | 中国 | 2.73 | 40円 | 2015年01月 | 97百万円 | 41百万円 | 241百万円 | 5.15 x | 20.3% |
| 16 | いちご名護二見ECO発電所 | 沖縄 | 8.44 | 40円 | 2015年02月 | 308百万円 | 132百万円 | 1,189百万円 | 3.48 x | 12.0% |
| 17 | いちご遠軽東町ECO発電所 | 北海道 | 1.24 | 40円 | 2015年02月 | 40百万円 | 19百万円 | 32百万円 | 10.90 x | 37.5% |

※1 「P50」…事業計画策定に際し、技術コンサルタントが作成する超過確率50%での年間予測発電量(一般的に使用される客観的指標)

※2 「想定マルチプル」…各発電所を20年間保有することを前提としたビジネスプラン(「P50」ベース)の売電収益が投資額の何倍に相当するかを試算した倍率

※3 「想定IRR」…各発電所を20年間保有することを前提としたビジネスプラン(「P50」ベース)によるキャッシュフローをベースとした内部収益率

各発電所の想定投資収益(確定分) ②

| No. | 物件タイプ | 地区 | パネル出力 (MW) | 買取価格 (税抜) | 売電開始 | 想定NOI/年 | 減価償却費 | 当社グループ 投資額 | 想定マルチプル ※2 | 想定IRR ※3 |
|-------------------|-------------------|-----|---------------|--------------|----------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|--------------|
| 18 | いちご厚岸白浜ECO発電所 | 北海道 | 0.81 | 40円 | 2015年03月 | 23百万円 | 13百万円 | 43百万円 | 4.21 x | 14.6% |
| 19 | いちご高松国分寺町新居ECO発電所 | 四国 | 2.43 | 36円 | 2015年06月 | 85百万円 | 32百万円 | 59百万円 | 16.72 x | 37.9% |
| 20 | いちご都城安久町ECO発電所 | 九州 | 1.44 | 36円 | 2015年07月 | 46百万円 | 20百万円 | - | - | - |
| 21 | いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所 | 中部 | 1.80 | 32円 | 2015年09月 | 41百万円 | 22百万円 | 10百万円 | 32.63 x | 97.1% |
| 22 | いちご山口秋穂西ECO発電所 | 中国 | 1.24 | 40円 | 2015年12月 | 42百万円 | 19百万円 | 13百万円 | 29.44 x | 87.0% |
| 23 | いちご浜中牧場鶴児平ECO発電所 | 東北 | 2.31 | 36円 | 2015年12月 | 74百万円 | 31百万円 | 22百万円 | 30.84 x | 92.6% |
| 24 | いちご米子泉ECO発電所 | 中国 | 2.61 | 40円 | 2016年01月 | 89百万円 | 34百万円 | - | - | - |
| 25 | いちご笠岡拓海町ECO発電所 | 中国 | 1.12 | 32円 | 2016年03月 | 26百万円 | 14百万円 | 10百万円 | 20.48 x | 59.6% |
| 26 | いちご山口佐山ECO発電所 | 中国 | 2.36 | 36円 | 2016年04月 | 74百万円 | 33百万円 | 19百万円 | 36.82 x | 127.7% |
| 27 | いちご土岐下石町ECO発電所 | 中部 | 1.40 | 36円 | 2016年06月 | 41百万円 | 20百万円 | 9百万円 | 38.04 x | 96.1% |
| 28 | いちご取手下高井北ECO発電所 | 関東 | 1.03 | 32円 | 2016年07月 | 25百万円 | 13百万円 | 8百万円 | 26.18 x | 67.7% |
| 29 | いちご取手下高井南ECO発電所 | 関東 | 0.54 | 32円 | 2016年07月 | 12百万円 | 6百万円 | 3百万円 | 32.29 x | 75.3% |
| 30 | いちご浜中牧場鍛冶林ECO発電所 | 東北 | 2.31 | 36円 | 2016年10月 | 74百万円 | 33百万円 | 45百万円 | 15.13 x | 35.3% |
| 31 | いちご世羅津口ECO発電所 | 中国 | 2.54 | 32円 | 2017年01月 | 68百万円 | 30百万円 | 50百万円 | 6.93 x | 22.2% |
| 32 | いちご世羅青水ECO発電所 | 中国 | 2.75 | 32円 | 2017年02月 | 74百万円 | 33百万円 | 54百万円 | 6.92 x | 21.7% |
| 33 | いちご呉安浦町中畑ECO発電所 | 中国 | 2.65 | 36円 | 2017年08月 | 70百万円 | 35百万円 | 88百万円 | 7.43 x | 19.8% |
| 34 | いちご昭和村生越ECO発電所 | 関東 | 43.01 | 36円 | 2018年01月 | 1,359百万円 | 606百万円 | 482百万円 | 29.07 x | 43.1% |
| 35 | いちごみなかみ新巻ECO発電所 | 関東 | 10.26 | 36円 | 2018年07月 | 347百万円 | 176百万円 | 329百万円 | 9.40 x | 14.9% |
| 合計111.95MW | | | | | | 3,576百万円 | 1,619百万円 | 3,889百万円 | 13.47 x | 39.1% |

※1 「P50」…事業計画策定に際し、技術コンサルタントが作成する超過確率50%での年間予測発電量(一般的に使用される客観的指標)

※2 「想定マルチプル」…各発電所を20年間保有することを前提としたビジネスプラン(「P50」ベース)の売電収益が投資額の何倍に相当するかを試算した倍率

※3 「想定IRR」…各発電所を20年間保有することを前提としたビジネスプラン(「P50」ベース)によるキャッシュフローをベースとした内部収益率

※4 27、28、29、31は4Q以降の新規追加案件

【主な変更箇所(未発表分)】 工事内容確定等による修正

- ・当期開発予定発電所: いちご取手下高井北、いちご取手下高井南、いちご土岐下石町、いちご世羅津口
- ・パネル出力変更: いちご世羅青水 2.05MW→2.75MW
- ・想定NOI/年、減価償却費、当社グループ投資額、想定マルチプル、想定IRRについて、新年度策定予算に従い数値を修正

バランスシート(B/S)の推移 [資産の部]

(単位:百万円)

| 区分 | 2012/02 期末 | 2013/02 期末 | 2014/02 期末 | 2015/02 期末 | 2016/02 期末 | 前期末比(増減) |
|-------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 資産の部 | | | | | | |
| 流動資産 | | | | | | |
| 現金及び預金 | 9,791 | 9,713 | 24,991 | 19,383 | 28,779 | +9,396 |
| 受取手形及び売掛金 | 1,069 | 548 | 451 | 519 | 691 | +172 |
| 営業貸付金 | 2,527 | 3,636 | 1,100 | 2,330 | 1,324 | △ 1,006 |
| 営業投資有価証券 | 4,226 | 4,271 | 3,583 | 1,965 | 1,784 | △ 181 |
| 販売用不動産 | 49,674 | 46,176 | 54,084 | 109,769 | 172,833 | +63,064 |
| 繰延税金資産 | — | 369 | 576 | 1,200 | 1,766 | +566 |
| その他 | 1,465 | 2,042 | 1,384 | 2,657 | 3,966 | +1,309 |
| 貸倒引当金 | △ 2,930 | △ 3,177 | △ 410 | △ 484 | △ 458 | +26 |
| 流動資産合計 | 65,824 | 63,581 | 85,761 | 137,342 | 210,687 | +73,345 |
| 固定資産 | | | | | | |
| 有形固定資産 | | | | | | |
| 建物及び構築物(純額) | 2,903 | 2,863 | 4,901 | 4,021 | 3,830 | △ 191 |
| 機械及び装置(純額) | — | 21 | 2,044 | 9,168 | 12,267 | +3,099 |
| 土地 | 7,114 | 7,082 | 12,433 | 12,142 | 12,192 | +50 |
| その他(純額) | 91 | 80 | 1,922 | 989 | 3,255 | +2,266 |
| 有形固定資産合計 | 10,109 | 10,047 | 21,300 | 26,321 | 31,546 | +5,225 |
| 無形固定資産 | | | | | | |
| のれん | 2,077 | 2,203 | 2,221 | 2,082 | 1,942 | △ 140 |
| 借地権 | — | — | 392 | 392 | 392 | — |
| その他 | 27 | 20 | 71 | 27 | 38 | +11 |
| 無形固定資産合計 | 2,105 | 2,223 | 2,686 | 2,502 | 2,373 | △ 129 |
| 投資その他の資産 | | | | | | |
| 投資有価証券 | 3,589 | 4,117 | 4,278 | 5,266 | 5,486 | +220 |
| 長期貸付金 | 14 | 13 | 13 | 12 | 12 | — |
| 繰延税金資産 | — | 0 | 222 | 2 | 39 | +37 |
| その他 | 623 | 545 | 780 | 1,392 | 1,736 | +344 |
| 貸倒引当金 | △ 96 | △ 101 | △ 97 | △ 95 | △ 124 | △ 29 |
| 投資その他の資産合計 | 4,131 | 4,575 | 5,196 | 6,578 | 7,149 | +571 |
| 固定資産合計 | 16,346 | 16,846 | 29,183 | 35,402 | 41,069 | +5,667 |
| 資産合計 | 82,170 | 80,428 | 114,944 | 172,744 | 251,757 | +79,013 |

バランスシート(B/S)の推移 [負債の部 / 純資産の部]

(単位:百万円)

| 区分 | 2012/02 期末 | 2013/02 期末 | 2014/02 期末 | 2015/02 期末 | 2016/02 期末 | 前期末比(増減) |
|----------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 負債の部 | | | | | | |
| 流動負債 | | | | | | |
| 支払手形及び買掛金 | 57 | 64 | 132 | 124 | 80 | △ 44 |
| 短期借入金 | 170 | 484 | 950 | 1,416 | 2,188 | +772 |
| 短期ノンリコースローン | — | — | — | 48 | 79 | +31 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 1,768 | 966 | 3,123 | 3,488 | 8,161 | +4,673 |
| 1年内返済予定の長期ノンリコースローン | 8,793 | 2,263 | 428 | 786 | 2,975 | +2,189 |
| 未払法人税等 | 115 | 65 | 96 | 284 | 631 | +347 |
| 繰延税金負債 | — | 15 | 24 | 30 | 53 | +23 |
| 賞与引当金 | 22 | 25 | 14 | 16 | 13 | △ 3 |
| その他 | 2,974 | 3,419 | 2,817 | 3,677 | 3,979 | +302 |
| 流動負債合計 | 13,902 | 7,304 | 7,588 | 9,872 | 18,161 | +8,289 |
| 固定負債 | | | | | | |
| ノンリコース社債 | — | — | — | 100 | 100 | — |
| 長期借入金 | 7,413 | 5,456 | 26,126 | 53,409 | 94,409 | +41,000 |
| 長期ノンリコースローン | 28,899 | 32,776 | 24,178 | 43,004 | 56,193 | +13,189 |
| 繰延税金負債 | 6 | 277 | 1,213 | 1,402 | 1,543 | +141 |
| 長期預り保証金 | 3,362 | 3,230 | 4,770 | 6,391 | 8,707 | +2,316 |
| 負ののれん | 360 | 270 | 180 | 90 | — | △ 90 |
| その他 | 36 | 46 | 44 | 96 | 475 | +379 |
| 固定負債合計 | 40,080 | 42,056 | 56,513 | 104,494 | 161,430 | +56,936 |
| 負債合計 | 53,982 | 49,361 | 64,102 | 114,367 | 179,591 | +65,224 |
| 純資産の部 | | | | | | |
| 株主資本 | | | | | | |
| 資本金 | 18,078 | 18,113 | 26,443 | 26,499 | 26,575 | +76 |
| 資本剰余金 | 2,395 | 2,429 | 10,808 | 10,873 | 10,968 | +95 |
| 利益剰余金 | 6,298 | 7,923 | 10,891 | 17,201 | 29,454 | +12,253 |
| 自己株式 | △ 187 | △ 187 | △ 92 | △ 78 | △ 41 | +37 |
| 株主資本合計 | 26,584 | 28,279 | 48,050 | 54,496 | 66,956 | +12,460 |
| その他の包括利益累計額 | | | | | | |
| その他有価証券評価差額金 | △ 604 | 160 | 400 | 1,208 | 761 | △ 447 |
| 繰延ヘッジ損益 | — | — | — | △ 36 | △ 251 | △ 215 |
| 為替換算調整勘定 | △ 7 | 16 | 9 | 6 | 23 | +17 |
| その他の包括利益累計額合計 | △ 612 | 177 | 409 | 1,177 | 533 | △ 644 |
| 新株予約権 | 116 | 143 | 121 | 198 | 319 | +121 |
| 少数株主持分 | 2,099 | 2,466 | 2,261 | 2,505 | 4,357 | +1,852 |
| 純資産合計 | 28,187 | 31,066 | 50,842 | 58,377 | 72,166 | +13,789 |
| 負債純資産合計 | 82,170 | 80,428 | 114,944 | 172,744 | 251,757 | +79,013 |

損益計算データ(P/L)の推移

(単位:百万円)

| 区分 | 2012/02(12M) | 2013/02(12M) | 2014/02(12M) | 2015/02(12M) | 2016/02(12M) | 前期比(増減) | 通期予想 | 達成率 |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 売上高 | 18,952 | 16,397 | 35,101 | 42,705 | 49,699 | +6,994 | 45,000 | 110.4% |
| 売上原価 | 15,030 | 11,422 | 27,666 | 30,539 | 29,835 | △ 704 | — | — |
| 売上総利益 | 3,921 | 4,974 | 7,435 | 12,166 | 19,863 | +7,697 | 16,500 | 120.4% |
| 販売費及び一般管理費 | 2,871 | 3,130 | 3,522 | 3,977 | 4,446 | +469 | — | — |
| 営業利益 | 1,050 | 1,844 | 3,912 | 8,189 | 15,417 | +7,228 | 11,700 | 131.8% |
| 営業外収益 | | | | | | | | |
| 受取利息 | 5 | 3 | 4 | 5 | 2 | △ 3 | — | — |
| 受取配当金 | 20 | 24 | 112 | 78 | 79 | +1 | — | — |
| 持分法による投資利益 | 141 | — | — | — | — | — | — | — |
| 負ののれん償却額 | 90 | 90 | 90 | 90 | 90 | — | — | — |
| その他 | 33 | 36 | 31 | 39 | 43 | +4 | — | — |
| 営業外収益合計 | 291 | 155 | 238 | 213 | 215 | +2 | — | — |
| 営業外費用 | | | | | | | | |
| 支払利息 | 284 | 238 | 370 | 943 | 1,277 | +334 | — | — |
| 社債発行費 | 48 | — | — | — | — | — | — | — |
| 株式交付費 | — | 0 | 89 | — | — | — | — | — |
| その他 | 29 | 26 | 93 | 202 | 465 | +263 | — | — |
| 営業外費用合計 | 361 | 265 | 553 | 1,146 | 1,743 | +597 | — | — |
| 経常利益 | 979 | 1,734 | 3,597 | 7,255 | 13,889 | +6,634 | 10,250 | 135.5% |
| 特別利益 | | | | | | | | |
| 固定資産売却益 | — | 9 | 7 | — | — | — | — | — |
| 投資有価証券売却益 | — | 72 | 204 | — | 223 | +223 | — | — |
| 関係会社株式売却益 | 1,173 | — | — | — | — | — | — | — |
| 売買利益受領益 | — | — | 434 | — | — | — | — | — |
| その他 | 75 | 0 | 33 | 57 | — | △ 57 | — | — |
| 特別利益合計 | 1,248 | 83 | 680 | 57 | 223 | +166 | — | — |
| 特別損失 | | | | | | | | |
| 固定資産除売却損 | 38 | 1 | 1 | 0 | — | — | — | — |
| 投資有価証券売却損 | 62 | — | — | — | — | — | — | — |
| 投資有価証券評価損 | — | 62 | — | — | 49 | +49 | — | — |
| 事務所移転費用 | 14 | 19 | 21 | 1 | 9 | +8 | — | — |
| 減損損失 | — | 33 | 307 | — | — | — | — | — |
| 事業清算損失 | 26 | — | — | — | — | — | — | — |
| その他 | 109 | 8 | 13 | 91 | 31 | △ 60 | — | — |
| 特別損失合計 | 251 | 124 | 344 | 93 | 89 | △ 4 | — | — |
| 税金等調整前当期純利益 | 1,976 | 1,693 | 3,933 | 7,220 | 14,022 | +6,802 | — | — |
| 法人税、住民税及び事業税 | 159 | 54 | 43 | 564 | 1,330 | +766 | — | — |
| 法人税等調整額 | — | △ 106 | △ 616 | △ 220 | △ 369 | △ 149 | — | — |
| 法人税等合計 | 159 | △ 51 | △ 573 | 343 | 960 | +617 | — | — |
| 少数株主損益調整前当期純利益 | 1,817 | 1,745 | 4,506 | 6,876 | 13,062 | +6,186 | — | — |
| 少数株主利益又は少数株主損失(△) | 47 | 108 | △ 19 | 115 | 136 | +21 | — | — |
| 当期純利益 | 1,770 | 1,637 | 4,526 | 6,761 | 12,925 | +6,164 | 9,150 | 141.3% |

キャッシュ・フロー(C/F)の推移 [営業活動]

(単位:百万円)

| 区分 | 2012/02(12M) | 2013/02(12M) | 2014/02(12M) | 2015/02(12M) | 2016/02(12M) |
|-------------------------|--------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | | | | |
| 税金等調整前当期純利益 | 1,976 | 1,693 | 3,933 | 7,220 | 14,022 |
| 減価償却費 | 166 | 230 | 304 | 565 | 792 |
| 株式報酬費用 | 37 | 49 | 69 | 112 | 174 |
| のれん償却額 | 107 | 114 | 139 | 139 | 139 |
| 負ののれん償却額 | △ 90 | △90 | △90 | △90 | △90 |
| 賞与引当金の増減額(△は減少) | △ 2 | 3 | △11 | 1 | △3 |
| 貸倒引当金の増減額(△は減少) | △ 3,529 | 195 | 33 | 65 | 3 |
| その他の引当金の増減額(△は減少) | △ 135 | △11 | — | — | — |
| 受取利息及び受取配当金 | △ 26 | △28 | △116 | △83 | △81 |
| 支払利息 | 284 | 238 | 370 | 943 | 1,277 |
| 社債発行費 | 48 | — | — | — | — |
| 持分法による投資損益(△は益) | △ 141 | — | — | — | — |
| 関係会社株式売却益 | △ 1,173 | — | — | — | — |
| 投資有価証券売却損益(△は益) | 62 | △72 | △204 | — | △223 |
| 固定資産除売却損益(△は益) | 38 | △8 | △6 | — | — |
| 減損損失 | — | 33 | 307 | — | — |
| 投資有価証券評価損 | — | 62 | — | — | 49 |
| 売上債権の増減額(△は増加) | △ 269 | 515 | 97 | △68 | △172 |
| 営業貸付金の増減額(△は増加) | 454 | △1,100 | 218 | △1,230 | 1,006 |
| 営業投資有価証券の増減額(△は増加) | 3,068 | 723 | 1,635 | 1,110 | 1,239 |
| 営業投資有価証券評価損 | 139 | 63 | 114 | — | 19 |
| 販売用不動産の増減額(△は増加) | 610 | 2,556 | △6,729 | △42,991 | △63,070 |
| 販売用不動産評価損 | 471 | 119 | — | — | — |
| 出資金評価損 | 41 | 1 | 12 | 91 | 11 |
| 前渡金の増減額(△は増加) | — | — | — | — | △ 990 |
| 未収入金の増減額(△は増加) | △ 179 | △380 | △255 | △1,079 | △1,140 |
| 未払金の増減額(△は減少) | △ 137 | △39 | △139 | 388 | 535 |
| 未払費用の増減額(△は減少) | 1,067 | 519 | 137 | 16 | 42 |
| 前受金の増減額(△は減少) | △ 141 | 11 | 38 | 211 | 317 |
| 預り保証金の増減額(△は減少) | △ 81 | △253 | 1,230 | 1,391 | 2,380 |
| その他 | △ 240 | △239 | 522 | △407 | 435 |
| 小計 | 2,425 | 4,908 | 1,611 | △33,693 | △43,324 |
| 利息及び配当金の受取額 | 171 | 28 | 116 | 83 | 81 |
| 利息の支払額 | △ 315 | △ 220 | △378 | △843 | △1,226 |
| 法人税等の支払額及び還付額 | △ 154 | △ 106 | △94 | 161 | △186 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 2,127 | 4,609 | 1,254 | △34,292 | △44,654 |

キャッシュ・フロー(C/F)の推移 [投資活動 / 財務活動]

(単位:百万円)

| 区分 | 2012/02(12M) | 2013/02(12M) | 2014/02(12M) | 2015/02(12M) | 2016/02(12M) |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | | | | |
| 定期預金の預入による支出 | △ 352 | △ 0 | △ 0 | △ 325 | △ 0 |
| 定期預金の払戻による収入 | — | 151 | — | 325 | — |
| 投資有価証券の取得による支出 | — | △ 15 | — | △ 210 | △ 671 |
| 投資有価証券の売却による収入 | 137 | 76 | 282 | — | 296 |
| 投資有価証券の償還による収入 | 40 | 30 | 2 | 0 | 3 |
| 関係会社株式の売却による収入 | 3,327 | — | — | — | — |
| 有形固定資産の取得による支出 | △ 63 | △ 124 | △ 7,150 | △ 10,769 | △ 6,628 |
| 有形固定資産の売却による収入 | 9 | 17 | 72 | — | — |
| 無形固定資産の取得による支出 | △ 7 | △ 0 | △ 389 | △ 23 | △ 21 |
| 出資金の払込による支出 | — | △ 4 | △ 5 | △ 10 | △ 9 |
| 出資金の回収による収入 | — | 0 | 7 | 0 | 6 |
| 出資金の売却による収入 | 4 | — | — | — | — |
| 差入保証金の差入による支出 | — | — | △ 5 | △ 127 | △ 37 |
| 連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出 | △ 271 | △ 218 | △ 1,389 | — | — |
| 新規連結子会社の取得による支出 | — | — | — | △ 1,349 | — |
| その他 | △ 14 | 60 | △ 35 | 4 | 9 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | 2,808 | △ 27 | △ 8,610 | △ 12,485 | △ 7,052 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | | | | |
| 短期借入金の純増減額(△は減少) | △ 1,123 | 314 | 465 | 466 | 771 |
| 短期ノンリコースローンの純増減額(△は減少) | — | — | — | 48 | 31 |
| 社債の発行による収入 | 6,059 | — | — | — | — |
| 社債の償還による支出 | △ 6,500 | — | — | — | — |
| ノンリコース社債の発行による収入 | 2,100 | — | — | — | — |
| ノンリコース社債の償還による支出 | △ 2,455 | — | — | — | — |
| 長期借入れによる収入 | 2,900 | 5,440 | 26,777 | 47,203 | 64,866 |
| 長期借入金の返済による支出 | △ 2,807 | △ 8,199 | △ 5,388 | △ 19,557 | △ 19,192 |
| 長期ノンリコースローンの借入れによる収入 | 11,610 | 12,346 | 5,675 | 19,900 | 18,150 |
| 長期ノンリコースローンの返済による支出 | △ 14,231 | △ 13,885 | △ 19,030 | △ 5,958 | △ 2,772 |
| 株式の発行による収入 | — | — | 16,387 | — | — |
| 自己株式の取得による支出 | △ 935 | — | — | — | — |
| ストックオプションの行使による収入 | — | 48 | 242 | 99 | 153 |
| 配当金の支払額 | △ 0 | — | △ 445 | △ 543 | △ 646 |
| 少数株主からの払込みによる収入 | — | 20 | — | — | 2,000 |
| 少数株主への払戻による支出 | △ 30 | △ 19 | — | — | — |
| 少数株主への配当金の支払額 | △ 65 | △ 0 | — | — | △ 43 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △ 5,480 | △ 3,935 | 24,682 | 41,658 | 63,318 |

- 本資料は当社グループおよび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、当社グループ会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。当社グループ会社も、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、当社グループの見通し、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、将来における当社または当社グループ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。



【お問合せ】

いちごグループホールディングス株式会社
(呼称:いちご、東証第一部 2337)

IR推進部

TEL : 03-3502-4818 FAX : 03-3502-4801

E-mail : IR@ichigo.gr.jp

www.ichigo.gr.jp