



2017年2月期 決算説明資料

April 19, 2017

いちご株式会社 (2337)
Ichigo Inc.

既存不動産に新しい価値を
創造するいちごの「心築」



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」

いちご株式会社

いちご社員
三宅宏実 選手

いちご 心築

Q 検索



目次

2017年2月期 連結業績

- ✓ 営業利益1.4倍、純利益1.2倍(前期比)
- ✓ 各セグメントにおける損益内訳
- ✓ スtockとフローを融合したハイブリッド収益モデル
- ✓ 豊富なキャッシュ・フロー創出と現預金残高
- ✓ 強固な事業モデルを支える財務の健全性
- ✓ 財務基盤のさらなる強化－無担保借入の増加
- ✓ 財務基盤のさらなる強化－金利上昇ヘッジ

2018年2月期 業績予想

- ✓ 2018年2月期 通期業績予想
- ✓ 2018年2月期 通期業績予想内訳

Appendix : 財務データ等

中期経営計画「Power Up 2019」

持続的な成長企業を目指して

- ✓ 「顧客ファースト」不動産オーナーサービス事業を開始
- ✓ 不動産×IT「不動テック」の始動
- ✓ いちごブランドデザイナーズホテル第1号
- ✓ トレードピアお台場における心築
- ✓ 継続的な心築による賃料収入の向上
- ✓ アセットマネジメント事業の拡大
- ✓ いちごグリーン(9282)史上初の10ヶ年長期業績予想
- ✓ いちごが運用するJ-REITの安定成長
- ✓ クリーンエネルギー事業の進展
- ✓ 自己株式の取得

2017年2月期 連結業績

営業利益 1.4倍、純利益 1.2倍(前期比)

- 営業利益、経常利益、純利益すべてにおいて過去最高益を更新
- 期首予想比、営業利益 +17%、経常利益 +20%、純利益 +12%
- 2期連続 ROE 20%強

■ 2017年2月期 連結業績

(単位:百万円)

	2016/02 通期業績	2017/02 通期業績	前期比 増減	期首予想	達成率
売上高	49,699	109,253	+119.8%	125,600	87.0%
売上総利益	19,863	26,806	+35.0%	23,867	112.3%
営業利益	15,417	21,781	+41.3%	18,500	117.7%
経常利益	13,889	19,755	+42.2%	16,400	120.5%
純利益	12,925	14,894	+15.2%	13,300	112.0%
1株あたり純利益(EPS)	25.86 円	29.66円	+14.7%	26.43 円	112.2%
自己資本利益率(ROE)	21.0%	20.2%	-	18.1%	-
年間配当金	3.00円	5.00円	+66.7%	5.00円	-

各セグメントにおける損益内訳

- 心築およびクリーンエネルギー事業が大幅成長
- アセットマネジメント事業の一過性収益が減少したものの、ストック収益の期中運用フィーが前期比45%増

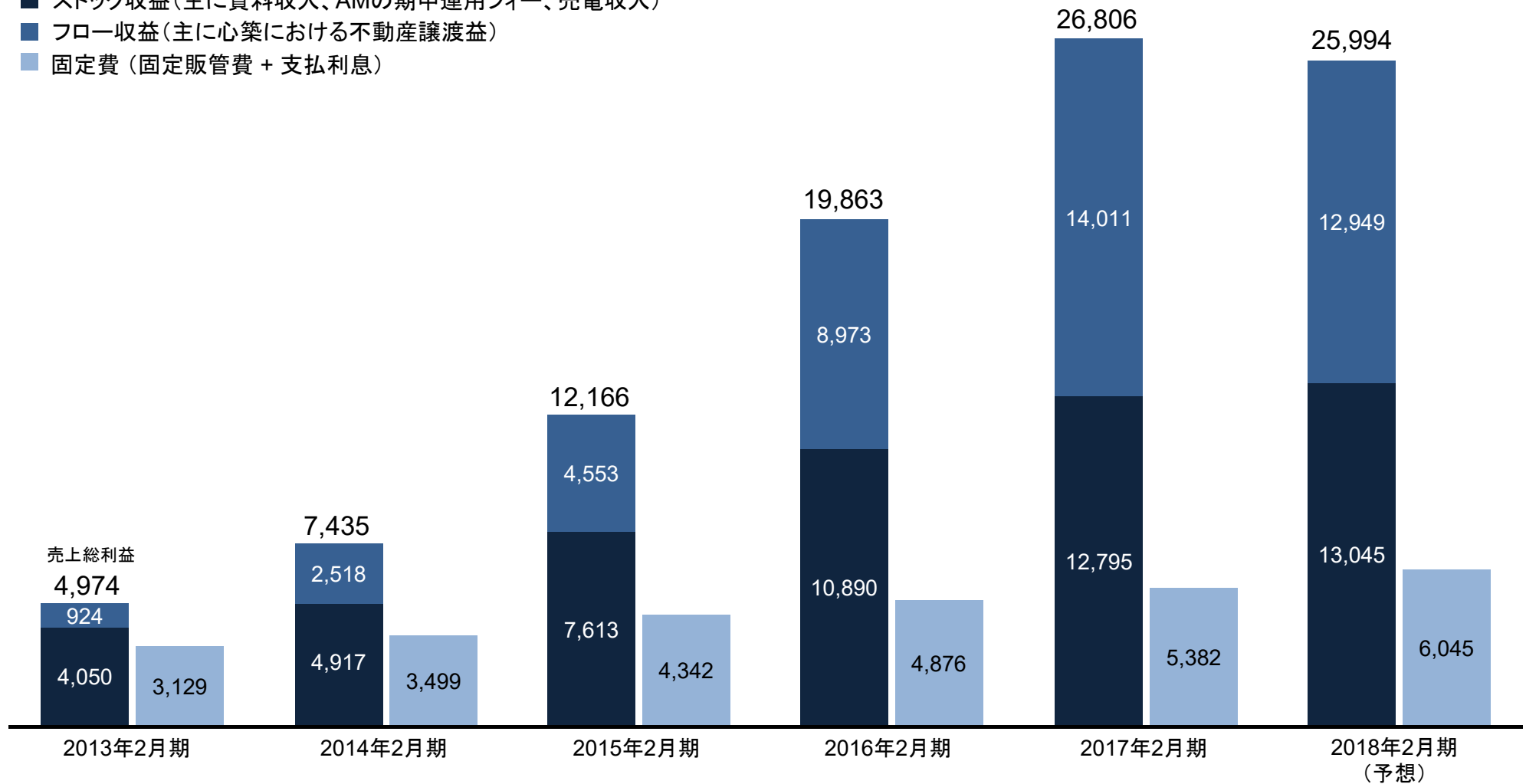
(単位:百万円)

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
	2016/02 通期(前期)	2017/02 通期(実績)	前期比 増減	2017/02 期首予想	達成率	2016/02 通期(前期)	2017/02 通期(実績)	前期比 増減	2017/02 期首予想	達成率	
アセットマネジメント	5,067	4,747	△ 6.3%	5,079	93.5%	2,879	2,326	△ 19.2%	2,386	97.5%	・期中運用フィー:1,606(+505) ・アップフロント/ディスポフィー:512(△28) ・サクセスフィー/仲介フィー:200(△519) ・スポンサーサポートフィー:36(△373)
心築	42,944	92,138	+114.6%	109,297	84.3%	12,629	16,213	+28.4%	13,530	119.8%	・不動産賃貸損益:9,670(+1,615) ・不動産譲渡損益:10,559(+2,730)
クリーンエネルギー	1,628	12,352	+658.4%	11,152	110.8%	323	3,301	+918.9%	2,608	126.6%	・売電収入:957(+273) ・発電所譲渡損益:2,808(+2,808)
その他	58	14	△ 74.7%	71	20.1%	△32	△165	-	△84	-	・金融関連フィー:14(△39)
合計	49,699	109,253	+119.8%	125,600	87.0%	15,799	21,676	+37.2%	18,440	117.6%	
調整額 (セグメント間取引消去等)	-	-	-	-	-	△382	104	-	59	-	
連結財務諸表計上額	49,699	109,253	+119.8%	125,600	87.0%	15,417	21,781	+41.3%	18,500	117.7%	

ストックとフローを融合したハイブリッド収益モデル

(単位: 百万円)

- ストック収益(主に賃料収入、AMの期中運用フィー、売電収入)
- フロー収益(主に心築における不動産譲渡益)
- 固定費(固定販管費 + 支払利息)



豊富なキャッシュ・フロー創出と現預金残高

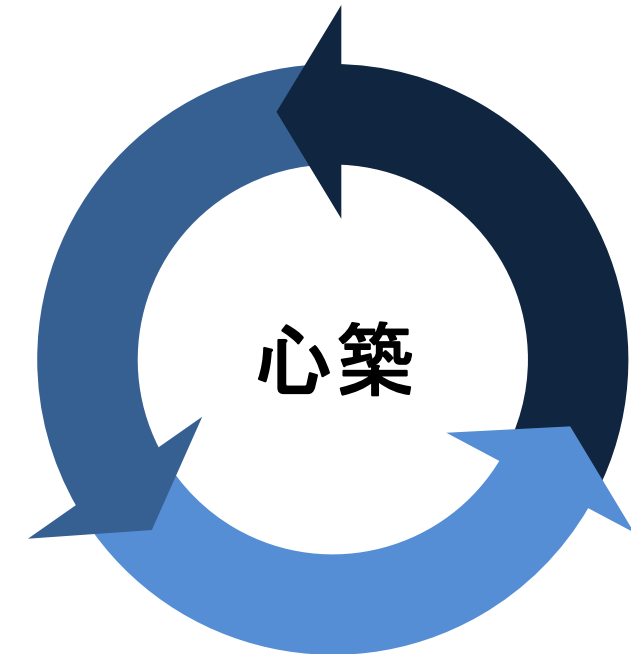
2017年2月期(12M)

営業キャッシュ・フロー	+215億円 うち心築資産(販売用不動産)の売却 +664億円 うち心築資産(販売用不動産)の取得 Δ 721億円 うちメガソーラー(販売用発電設備)の売却 +72億円
投資キャッシュ・フロー	Δ 119億円 うちメガソーラー(有形固定資産)の取得 Δ 117億円
財務キャッシュ・フロー	+63億円
現金及び現金同等物	413億円(+130億円)

※ カッコ内は前期末比

取得

- 取得資金の支出増
- 取得に伴う借入増



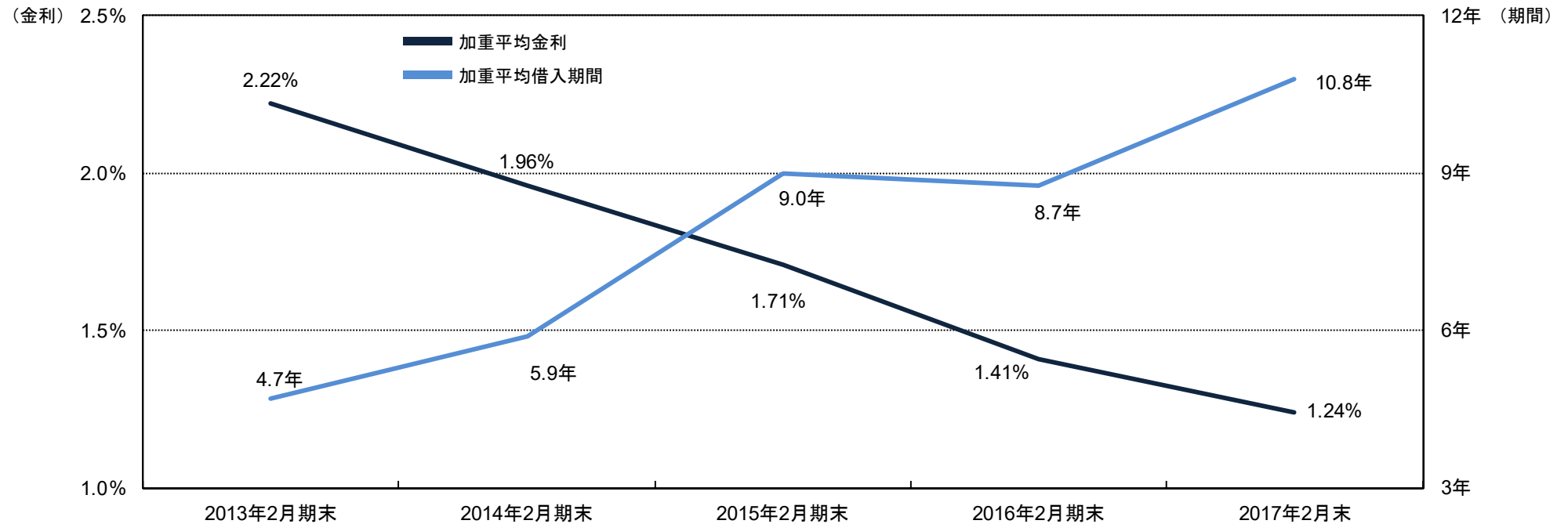
心築

売却

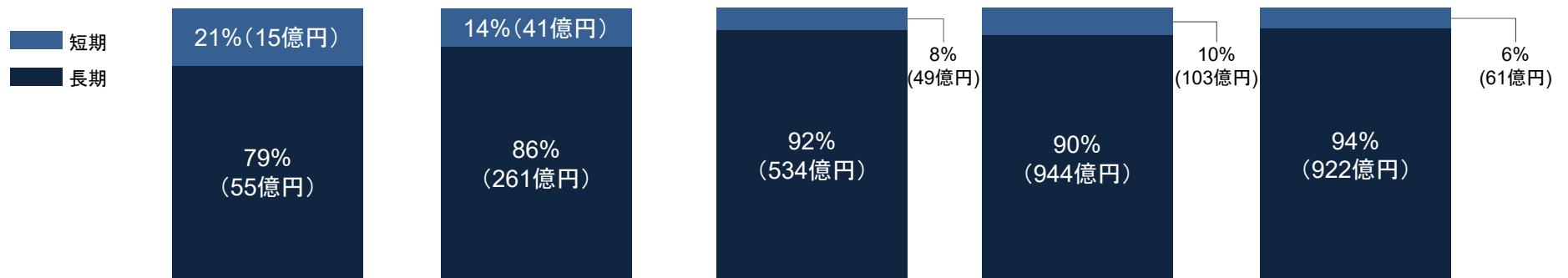
- 譲渡による資金回収増
- 譲渡に伴う借入返済増

強固な事業モデルを支える財務の健全性

■ コーポレート借入金の加重平均金利および加重平均借入期間の推移



■ 長期借入金割合の推移



財務基盤のさらなる強化－無担保借入の増加

無担保資金の確保(合計290億円)

	借入先	金額	期間	資金使途
無担保資金借入	三井住友銀行をアレンジャーとしたシンジケート団(※)	80億円	7年間	リファイナンス資金
無担保コミットメントライン	三井住友銀行	100億円	引出時から2年間	新築ホテルの取得資金
	みずほ銀行	40億円	引出時から2年間	新築ホテルの取得資金
無担保極度ライン	みずほ銀行	50億円	引出時から3年間	太陽光発電所の開発および取得資金
	みずほ銀行	20億円	2018年3月31日まで	災害時の復旧修繕およびCAPEX費用
合計		290億円		

(※) 三井住友銀行、新生銀行、北陸銀行、山口銀行、徳島銀行、新銀行東京

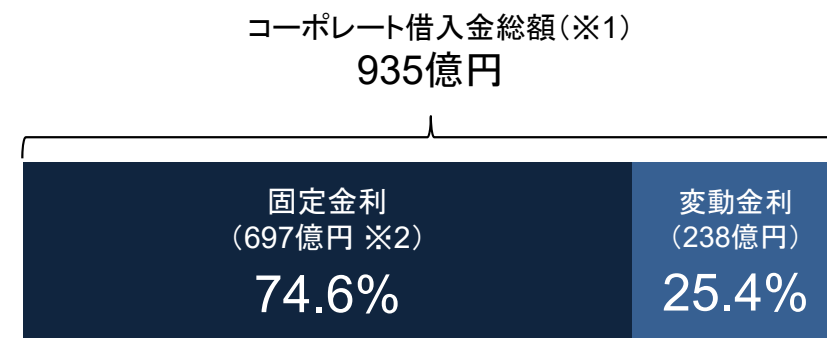
財務基盤のさらなる強化ー金利上昇ヘッジ

- 2016年9月より包括的な長期金利ヘッジを推進
- 金利上昇局面においても安定収益を実現

■ 包括的金利ヘッジ

	取引先	金額	期間
金利スワップ (440億円)	三井住友銀行	150億円	約5年間
	みずほ銀行	100億円	約5年間
	三井住友銀行	100億円	約7年間
	みずほ銀行	70億円	約7年間
	三井住友信託銀行	20億円	約7年間
金利キャップ (100億円)	東京スター銀行	50億円	7年間
	みずほ銀行	30億円	7年間
	新生銀行	10億円	7年間
	シティグループ証券	10億円	7年間
合計		540億円	

■ 固定金利割合(2017年3月末時点)



(※1) いちご昭和村生越ECO発電所のプロジェクトファイナンスを
合計残高から除く

(当該借入は売電開始後、ノンリコースローンに振り替わると
ともに、別途金利スワップ契約の効力が発生)

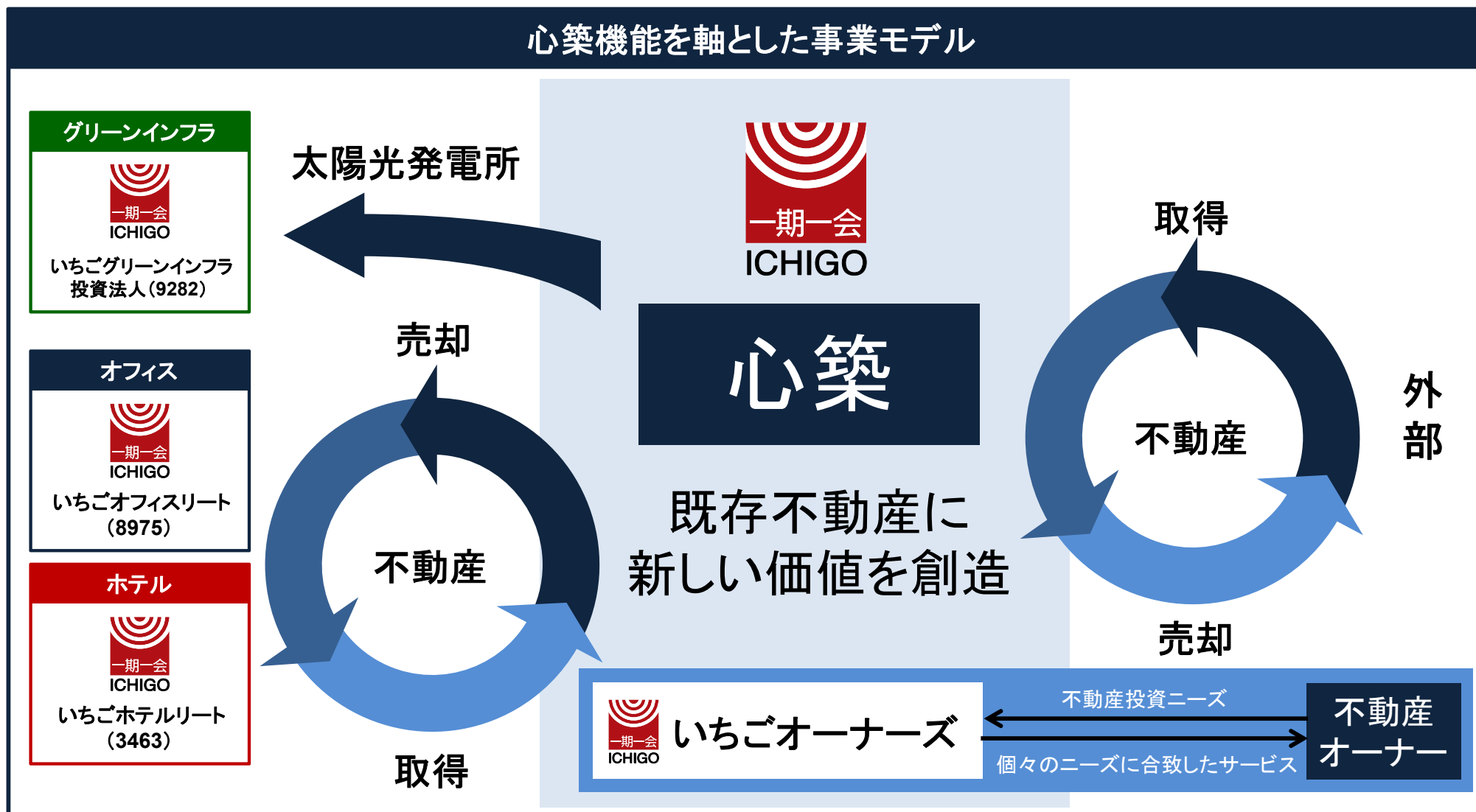
(※2) 固定金利借入157億円と包括的金利ヘッジ540億円の合計

持続的な成長企業を目指して

「顧客ファースト」不動産オーナーサービス事業を開始

3月設立の「いちごオーナーズ」を通じて心築技術を活用し、
不動産オーナーの資産形成と顧客満足度の最大化を目指す

心築機能を軸とした事業モデル



不動産×IT「不動テック」の始動

中期経営計画に掲げる「不動テック」を活用したビジネスを創出
KDDIとともに、AI(人工知能)を活用した不動産サービスを展開する
イタンジと資本業務提携

- ✓ 仲介会社向け顧客管理、営業支援のクラウドシステム「ノマドクラウド」と仲介会社からの物件確認に自動応答する「ぶっかくん」のサービス強化を目的とする
- ✓ いちごは、独自の不動産技術、不動産業界のネットワークを提供し、サービスにおける開発や営業強化をサポート

不動産技術



AI技術



ITANDI

ビッグデータ



×

×

いちごブランドデザイナーズホテル第1号

オペレーターとの密接な協働による歴史ある横浜国際ホテルの心築に着手

- ✓ 新鋭デザイナー、人気インテリアブランド「ACME Furniture」とのコラボレーション
ー 宿泊者がホテル内のインテリアを購入できるシステムも導入
- ✓ 建物の価値を生かしつつ、時代のニーズにマッチした空間を創出

HOTEL THE KNOT YOKOHAMA : <http://hotel-the-knot.jp>

■ 新ブランド

HOTEL **THE KNOT** YOKOHAMA



■ コンセプト

旅と街、街と人を「結ぶ」ホテル。
それぞれの旅の途中、新たなモノ・コト・ヒトと出会える拠点。
ここで見つけた「ご縁」は旅に発見と楽しみを与える。

内装



トレードピアお台場における心築

- テナント満足度向上への取り組み
 - ✓ テナントニーズへの迅速対応のためにいちご社員が常駐
 - ✓ テナント満足度調査の実施、PM会社との連携強化
- リーシングの強化
 - ✓ 遠隔内見システムを導入
www.vr-view.jp/ichigo/trade0411
- 資産価値向上に向けた心築計画の策定
- 臨海副都心まちづくり協議会参加を通じ、同エリアのさらなる魅力向上に寄与



トレードピアお台場

■ 今後の主な心築

テナント満足度向上	セキュリティ機能の改善
	共用部の居住性向上 (貸会議室、リフレッシュルーム、分煙環境の整備)
収益改善策	テナント満足度調査の実施
	稼働率の向上
	建物管理仕様の適正化
	エネルギーコスト適正化、環境認証取得
いちごブランディング	未利用地の有効活用
	エントランスの刷新
	いちご管理方針の導入(現場対応の迅速化)

■ 物件概要

物件名	トレードピアお台場
所在地	東京都港区台場2丁目
交通	りんかい線 「東京テレポート」駅徒歩3分
敷地面積	12,910.26㎡
延床面積	76,580.43㎡
用途地域	商業地域
構造	S造・SRC造陸屋根 地下2階、地上23階建
施工	清水・大成・大林建設共同企業体
建築時期	2001年2月
取得時期	2016年10月18日

トレードピアお台場
遠隔内見システム



継続的な心築による賃料収入の向上

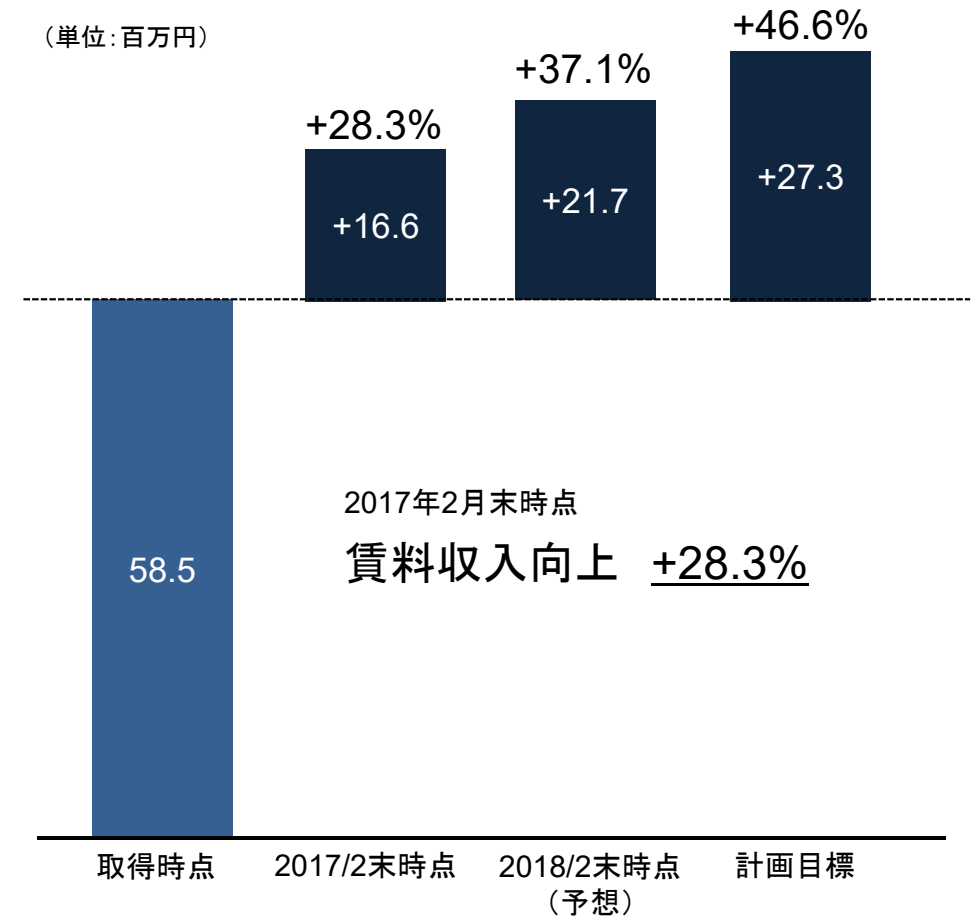
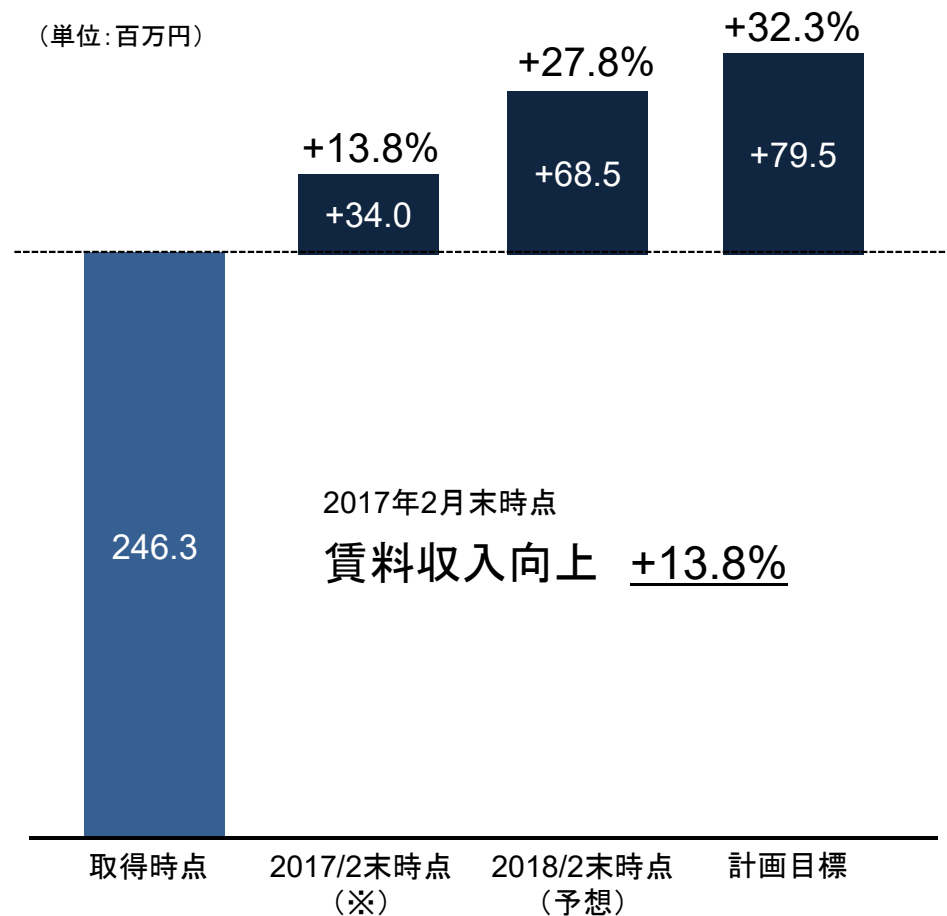
ソフト面、ハード面において質の向上、賃貸面積の増加等により賃料収入を向上

■ 月額契約賃料総額の推移

【オフィス】加重平均保有期間:1.1年(2017年2月末日時点)

【ホテル】加重平均保有期間:1.6年(2017年2月末日時点)

・ 季節変動要因を除くために、保有1年未満を除くホテルを対象



※ トレードピアお台場の契約合意済の賃料収入向上を含む

アセットマネジメント事業の拡大

いちごグリーンの東証上場により、安定的かつ高利回りの投資法人のラインナップを拡充

名称	上場日	特徴	予想分配金利回り ※2017年3月31日時点の 投資口価格による試算	資産規模
いちごオフィスリート投資法人 (8975)	2005年10月12日	・安定的かつ収益成長が見込める中規模オフィスに特化したポートフォリオを構築し、投資主価値の最大化を目指すJ-REIT ・2016年10月期実績において、J-REIT最長の13期連続増配実現	5.5%	86物件 1,945億円 
いちごホテルリート投資法人 (3463)	2015年11月30日	・ホテル用不動産への重点投資により、安定性および成長性の両面を追求した中長期的な運用により、投資主価値の最大化を目指すJ-REIT ・スポンサーサポートを活用し、早期資産規模拡大を図る	5.4%	20ホテル 491億円 
いちごグリーンインフラ投資法人 (9282)	2016年12月1日	・今後さらなる拡大が期待される「グリーンインフラ」という新たなアセットタイプへの投資機会を提供 ・長期にわたる安定性と成長性の両面を追求した運用を通じ、投資主価値の最大化を目指すインフラ・イールドコ(YieldCo) ・東証インフラ市場 第2号上場	6.6%	13発電所 100億円(25.83MW) 

※ 予想分配金利回りは、直近1年間の分配金予想を前提に試算（いちごグリーンは、2017年6月期および2018年6月期の分配金予想を年換算、利益超過分配金含む）
 ※ 資産規模：取得価格ベース

いちごグリーン(9282) 史上初の10ヶ年長期業績予想

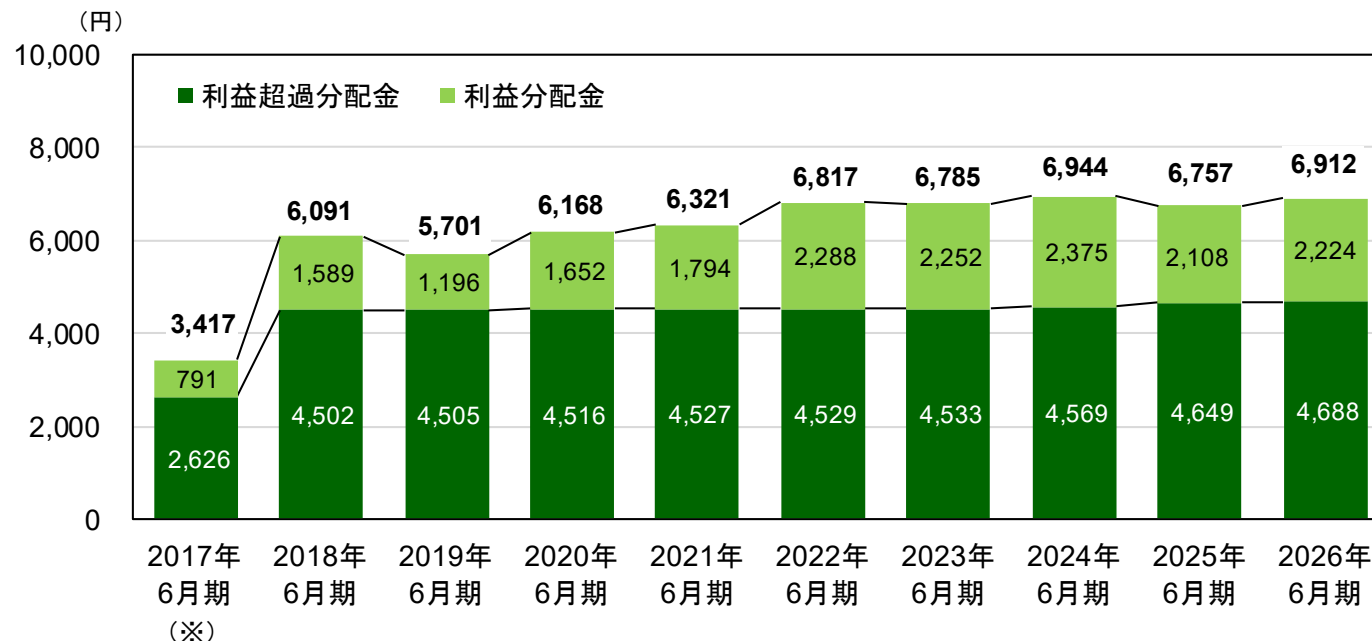
□ 長期にわたる業績予想を可能とする安定的な運用

- ✓ 固定価格買取制度(FIT)による売電の調達価格と期間が確定
- ✓ 安定的な太陽光発電と全国に立地する分散したポートフォリオ

□ 「利回り追求型投資商品」: インフラ・イールドコ(YieldCo)

- ✓ 今後さらなる拡大が期待される「グリーンインフラ」
- ✓ 会計上の利益とキャッシュフローとの間の差異から生じる現金を積極的に投資主へ還元

いちごグリーン(9282) 分配金の10ヶ年長期予想



- ・ 太陽光発電所が主な投資対象
- ・ 1年以上の稼働実績を有する発電所
- ・ 保有する発電所は北海道から沖縄まで全国各地に分散
- ・ 13発電所、取得価格合計 100億円
- ・ パネル出力合計 25.83MW

(※) 2017年6月期の運用開始日は、資産取得日である2016年12月1日であり、実質的な運用期間は7ヶ月間

いちごが運用するJ-REITの安定成長

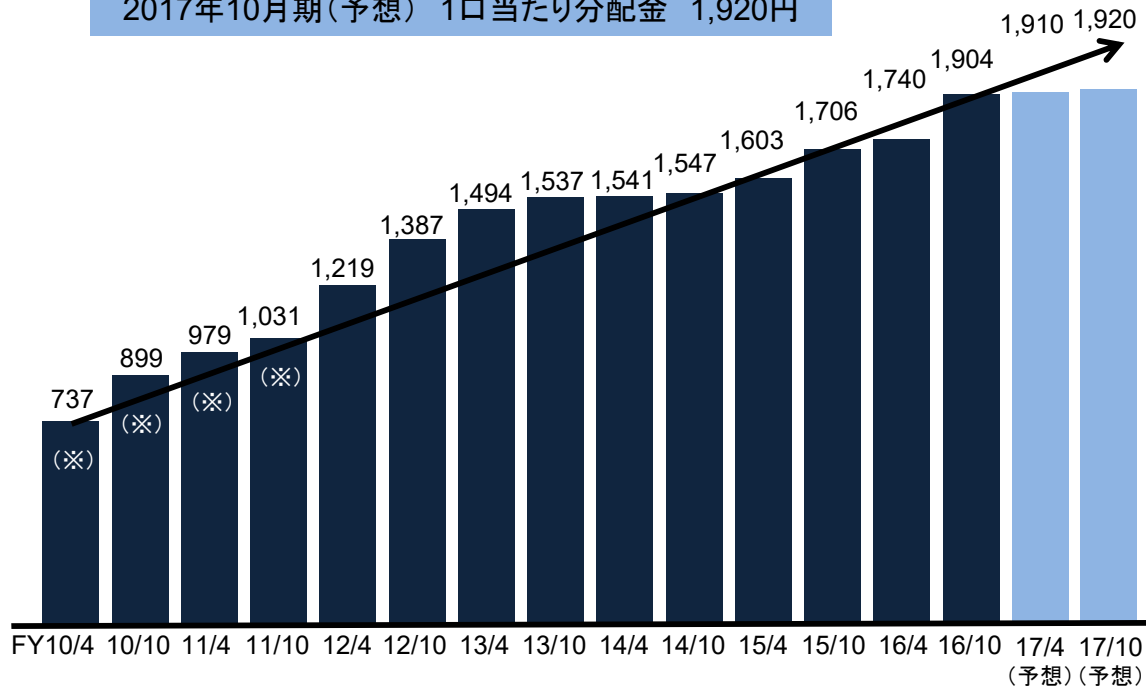
いちごオフィス(8975)の分配金成長

J-REIT最長の13期連続増配の実績
今後の予想を含め、15期連続増配を見込む

2016年10月期(実績) 1口当たり分配金 1,904円

2017年4月期(予想) 1口当たり分配金 1,910円

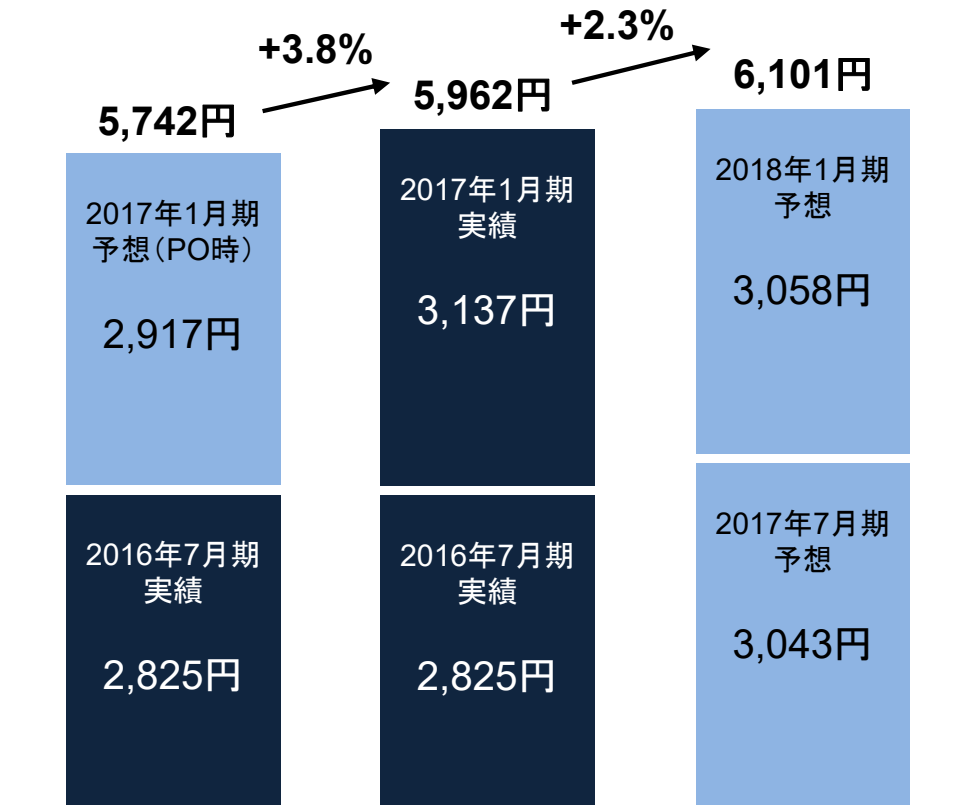
2017年10月期(予想) 1口当たり分配金 1,920円



(※) 2011年11月1日付の合併時に実施した投資口の分割(7分割)を考慮し、分配金を7で除した上で円単位未満を切り捨てた試算値によるグラフ

いちごホテル(3463)の分配金成長

いちごの心築技術を活用し持続的な
内部成長による分配金向上を図る



※ 収益の季節変動により年間分配金を記載

クリーンエネルギー事業の進展

□ 新たな太陽光発電所の建設計画

- ✓ 6発電所 合計12.43MW(2018年2月期より順次売電開始予定)
 - ― 三重県津市より最優秀企画提案者を受賞した公募案件の事業着手
 - ― 岡山県笠岡市いちご初の水上メガソーラー(公募案件)も2018年1月に売電開始予定

□ 関東最大級「いちご昭和村生越ECO発電所(43.35MW)」の工事進捗

- ✓ 2018年2月期に売電開始予定
工事進捗率80%強
 - ― 電力会社の鉄塔建設、送電線架設工事完了
 - ― パワーコンディショナー、変圧器等の搬入および設置工事実施中
 - ― 2017年4月下旬 電力会社と通電予定



いちご昭和村生越ECO発電所(関東最大級)

□ 風力発電(風況観測実施案件)

No.	所在地	想定発電規模	風況観測
1	千葉県	4.0MW	実施済
2	山形県	7.5MW	実施中
3	岩手県	7.5MW	実施中
4	岩手県	7.5MW	実施中
5	三重県	7.5MW	実施中

事業化に向けた詳細
シミュレーションおよび
設計等を順次実施



風況観測

自己株式の取得

当社株式の市場価格および財務状況等を総合的に勘案し、株主利益の向上を図るため、自己株式を取得

株式の種類 : 普通株式
取得総数 : 5,300,000株(上限)
(自己株式を除く発行済株式総数の1.05%)
取得価額総額 : 1,500,000,000円(上限)
取得期間 : 2017年4月24日 ~ 2017年6月23日
取得方法 : 信託方式による市場買付

2018年2月期 業績予想

2018年2月期 通期業績予想

- いちごオフィス、いちごホテル、いちごグリーンのPO(公募増資)を予想しない
- 6期連続の増配(+20%)

■ 2018年2月期 業績ならびに配当予想

(単位:百万円)

	2018/02 連結業績(予想)	2017/02 連結業績(実績)	前期比増減率 (予想)
売上高	75,500	109,253	△30.9%
営業利益	20,600	21,781	△5.4%
経常利益	18,300	19,755	△7.4%
純利益	13,500	14,894	△9.4%
1株あたり純利益	26.98円	29.66円	△9.0%
自己資本利益率(ROE)	15.9%	20.2%	-
年間配当金	6.00円	5.00円	+20.0%

2018年2月期 通期業績予想内訳

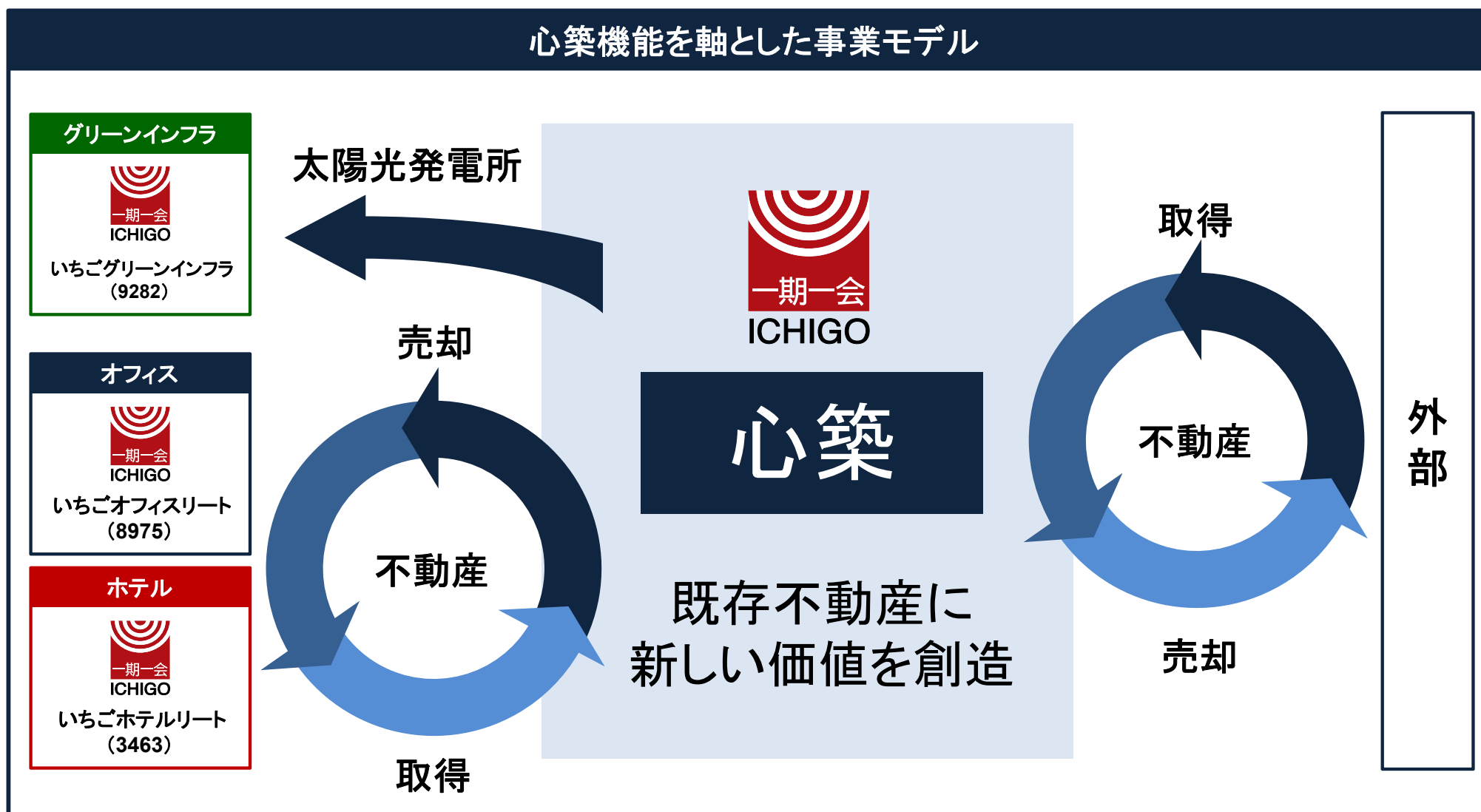
(単位:百万円)

セグメント内訳	外部売上高			セグメント利益(営業利益)		
	2018/02 連結業績予想	2017/02 連結業績(実績)	前期比増減 (予想)	2018/02 連結業績予想	2017/02 連結業績(実績)	前期比増減 (予想)
アセットマネジメント	2,485	4,747	△47.6%	1,656	2,326	△28.8%
心薬	69,719	92,138	△24.3%	18,304	16,213	+12.9%
クリーンエネルギー	3,216	12,352	△74.0%	620	3,301	△81.2%
その他	78	14	+424.3%	△52	△165	-
合計	75,500	109,253	△30.9%	20,529	21,676	△5.3%
調整額 (セグメント間取引消去等)	-	-	-	70	104	-
連結財務諸表計上額	75,500	109,253	△30.9%	20,600	21,781	△5.4%

Appendix : 財務データ等

心築(しんちく)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、既存不動産に新しい価値を創造

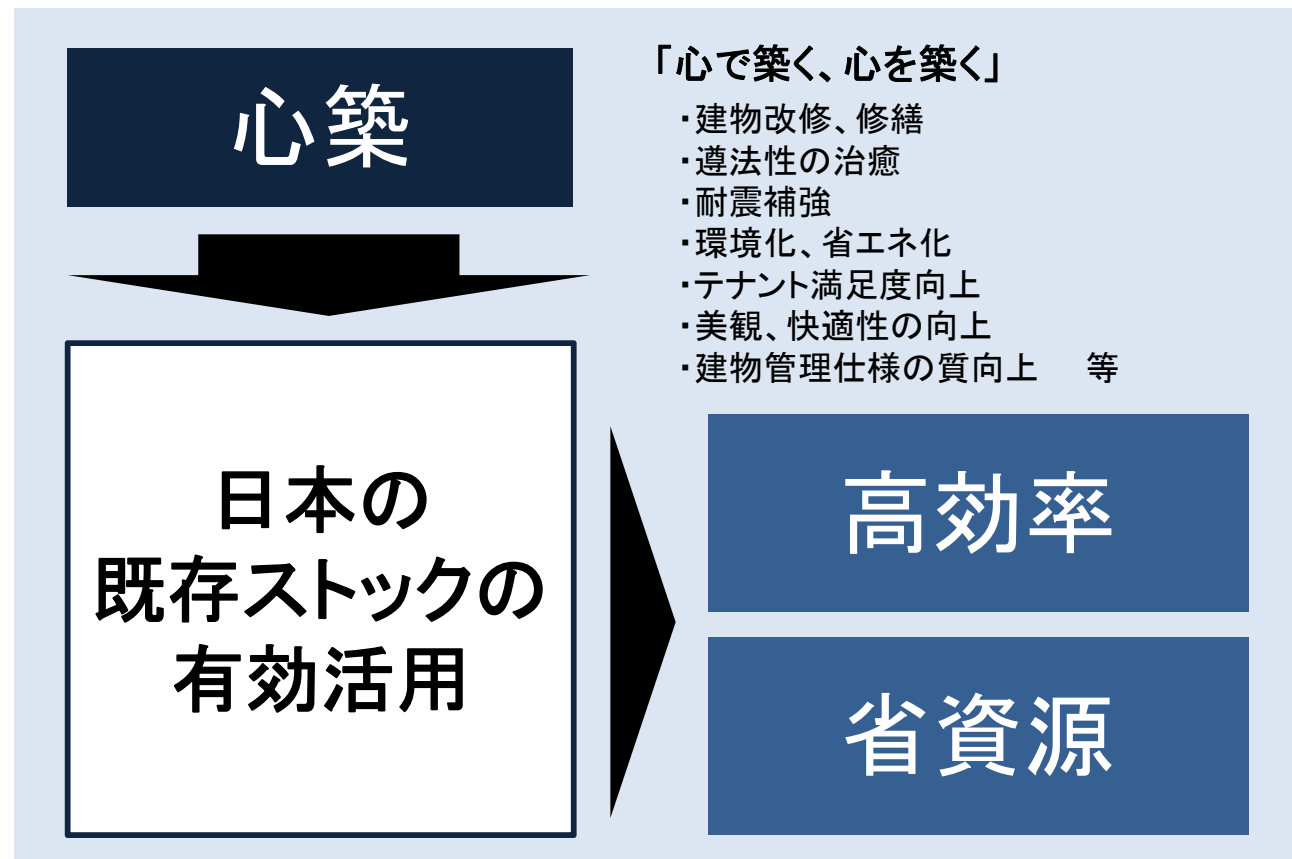


心築の社会的意義 — サステナブル不動産・サステナブル社会

建物を「壊す」から建物の価値を「活かす」

- ✓ 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

「壊す」



【参考】心築による価値向上の手段およびリターンイメージ

□ 心築による価値向上の典型的な手段

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

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

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



【取得時】

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

【バリューアップ後】

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

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

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

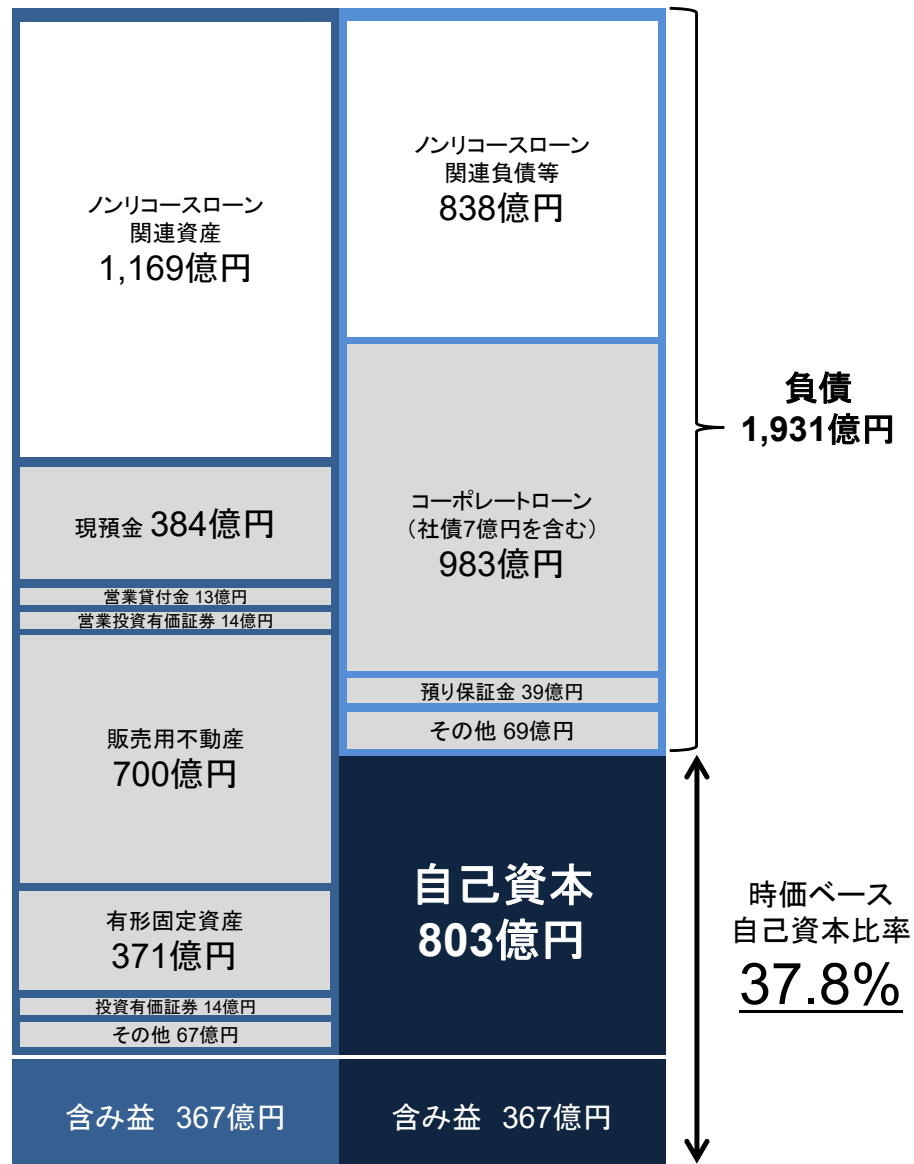
→ 23億円 - (20億円 + 0.5億円) = 2.5億円のキャピタルゲイン

【結果として】

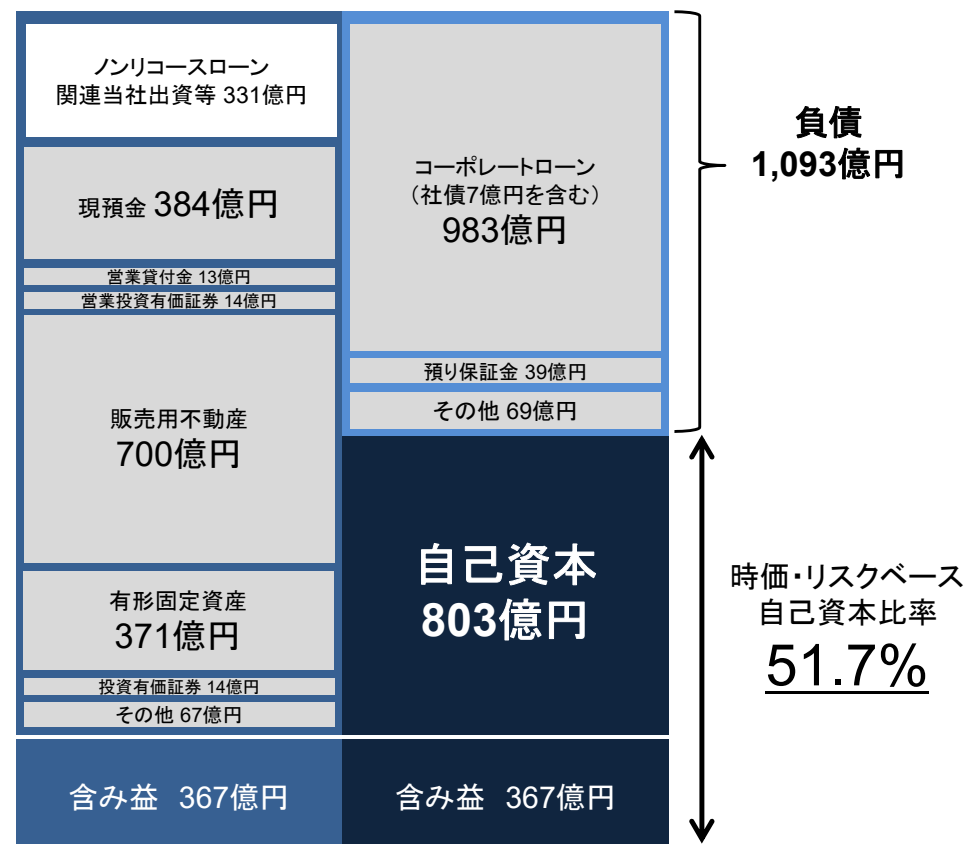
- ・5.5億円の投資に対して、3年間で5.125億円の収益獲得
- 1年あたり 31.1%の利回りを実現

【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: 3,102億円 (総資産2,734億円+含み益367億円)



リスクベース連結バランスシート
合計: 2,264億円 (総資産1,896億円+含み益367億円)



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367億円

■ 自己保有資産の含み損益

(単位: 百万円)

地域	簿価 (2017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 (2017年2月末)	含み損益
東京	105,326	5,846	6.0%	125,304	+19,978
東京以外	83,460	5,244	6.7%	99,951	+16,491
合計	188,786	11,090	6.3%	225,255	+36,469

※ Cap Rateは、各資産における個別の 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 (いちご単独エクイティ出資案件除く)

(単位: 百万円)

	簿価 (2017年2月末)	直近鑑定評価額 (2017年2月末)	含み損益
ファンド出資持分(非連結)	-	-	-
ファンド出資持分(連結)	1,047	1,375	+328
ファンド出資持分合計	1,047	1,375	+328

セグメント構成

アセットマネジメント	J-REITおよびインフラ・イールドコ等、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、既存不動産に新しい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

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)

	2016/02 期末	2017/02 期末		前期末比 (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	28,779	47,678	565	+18,899	47,678	-	-
営業貸付金(心築)	1,324	1,324	-	-	1,830	+505	-
営業投資有価証券	1,784	1,433	-	△ 351	1,433	-	+2
心築	844	84	-	△ 760	84	-	-
クリーンエネルギー	-	512	-	+512	512	-	-
その他	939	837	-	△ 102	837	-	+2
販売用不動産(心築)	172,833	167,805	3,014	△ 5,028	200,646	+32,047	-
販売用発電設備(クリーンエネルギー)	-	-	-	-	-	-	-
有形固定資産	31,546	45,654	-	+14,108	49,888	+4,234	-
アセットマネジメント	39	30	-	△ 9	30	-	-
心築	15,897	25,920	-	+10,023	30,154	+4,234	-
クリーンエネルギー	15,560	19,620	-	+4,060	19,620	-	-
未配賦(※1)	48	82	-	+34	82	-	-
無形固定資産	2,373	1,956	-	△ 417	1,956	-	-
投資有価証券	5,486	1,426	-	△ 4,060	1,426	-	+174
その他	7,628	6,178	△ 2	△ 1,450	6,178	-	-
総資産	251,757	273,459	3,576	+21,702	311,046	+36,786	+177

※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	534	-	-	-	30	1,522	-	734	2,821
心築	14,535	1,324	84	167,805	25,920	160	-	3,415	213,245
クリーンエネルギー	1,063	-	512	-	19,620	250	-	760	22,208
その他	91	-	837	-	-	-	1,426	△ 449	1,906
全社資産	31,453	-	-	-	82	23	-	1,717	33,277
合計	47,678	1,324	1,433	167,805	45,654	1,956	1,426	6,178	273,459

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			前期比増減 (売上総利益)
	2016/02 (通期)	2017/02 (通期)	増減	2016/02 (通期)	2017/02 (通期)	増減	
アセットマネジメント	5,067	4,747	△ 320	3,281	2,910	△ 371	△ 11.3%
アセットマネジメントフィー	1,670	2,177	+507	1,658	2,167	+509	+30.7%
PM / BM 収入	2,201	2,313	+112	492	505	+12	+2.6%
その他	1,195	255	△ 939	1,129	236	△ 892	△ 79.1%
心 築	42,944	92,138	+49,194	15,877	20,229	+4,352	+27.4%
不動産賃貸損益	12,459	14,645	+2,186	8,054	9,670	+1,615	+20.1%
不動産譲渡損益	30,485	77,493	+47,008	7,823	10,559	+2,736	+35.0%
クリーンエネルギー	1,628	12,352	+10,724	683	3,772	+3,089	+451.9%
その他	58	14	△ 44	21	△ 105	△ 126	-
合計	49,699	109,253	+59,554	19,863	26,806	+6,943	+35.0%

2017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	2017/02 (12M)						2017/02 通期業績予想(期首)		
	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
アセットマネジメント	4,747	93.5%	2,910	97.0%	2,326	97.5%	5,079	2,999	2,386
アセットマネジメントフィー	2,177	98.1%	2,167	98.1%	-	-	2,219	2,209	-
PM/ BM 収入	2,313	89.4%	505	95.1%	-	-	2,588	531	-
その他	255	94.4%	236	91.3%	-	-	271	259	-
心 築	92,138	84.3%	20,229	113.5%	16,213	119.8%	109,297	17,820	13,530
不動産賃貸損益	14,645	109.7%	9,670	110.8%	-	-	13,346	8,727	-
不動産譲渡損益	77,493	80.8%	10,559	116.1%	-	-	95,950	9,093	-
クリーンエネルギー	12,352	110.8%	3,772	123.1%	3,301	126.6%	11,152	3,065	2,608
その他	14	20.9%	△ 105	-	△ 165	-	71	△ 18	△ 84
合計	109,253	87.0%	26,806	112.3%	21,676	117.6%	125,600	23,867	18,440
調整額 (セグメント間取引消去等)	-	-	-	-	104	-	-	-	59
連結財務諸表計上額	109,253	87.0%	26,806	112.3%	21,781	117.7%	125,600	23,867	18,500

アセットマネジメント

全体の期中運用フィー料率は安定的

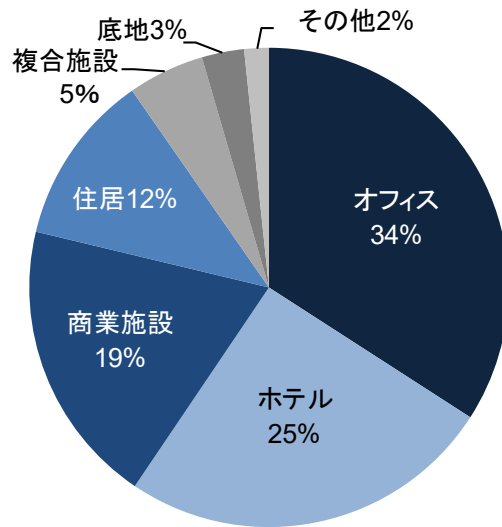
	項目	2012年2月期 (12M)	2013年2月期 (12M)	2014年2月期 (12M)	2015年2月期 (12M)	2016年2月期 (12M)	2017年2月期 (12M)
いちごオフィスリート (公募)	運用資産残高(期末)	1,061億円	1,043億円	1,205億円	1,238億円	1,651億円	1,945億円
	期中運用フィー料率(平均)	0.61%	0.63%	0.65%	0.65%	0.64%	0.69%*
	期中運用フィー粗利(実績)	719百万円	663百万円	733百万円	759百万円	1,016百万円	1,291百万円
いちごホテルリート (公募)	運用資産残高(期末)	-	-	-	-	204億円	476億円
	期中運用フィー料率(平均)	-	-	-	-	0.59%*	0.90%*
	期中運用フィー粗利(実績)	-	-	-	-	30百万円	287百万円
いちごグリーン (公募)	運用資産残高(期末)	-	-	-	-	-	100億円
	期中運用フィー料率(平均)	-	-	-	-	-	0.83%*
	期中運用フィー粗利(実績)	-	-	-	-	-	5百万円
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	64億円
	期中運用フィー料率(平均)	0.15%	0.15%	0.26%	0.37%	0.32%	0.25%*
	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	27百万円
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	2,586億円
	期中運用フィー料率(平均)	0.33%	0.33%	0.47%	0.59%	0.61%	0.69%*
	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	1,610百万円

(※) 上表中、* 付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ベースに、年率換算したもの

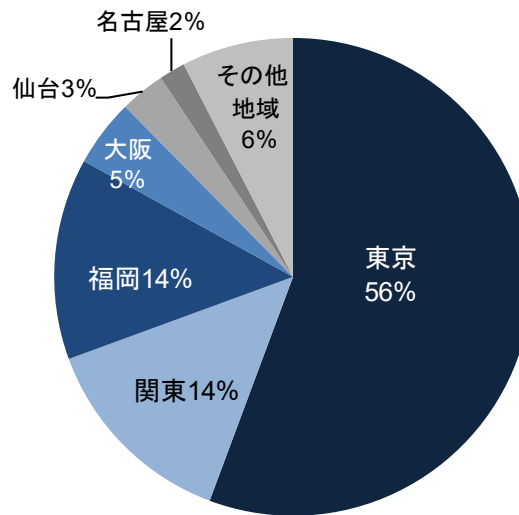
【自己保有資産】不動産ポートフォリオ

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

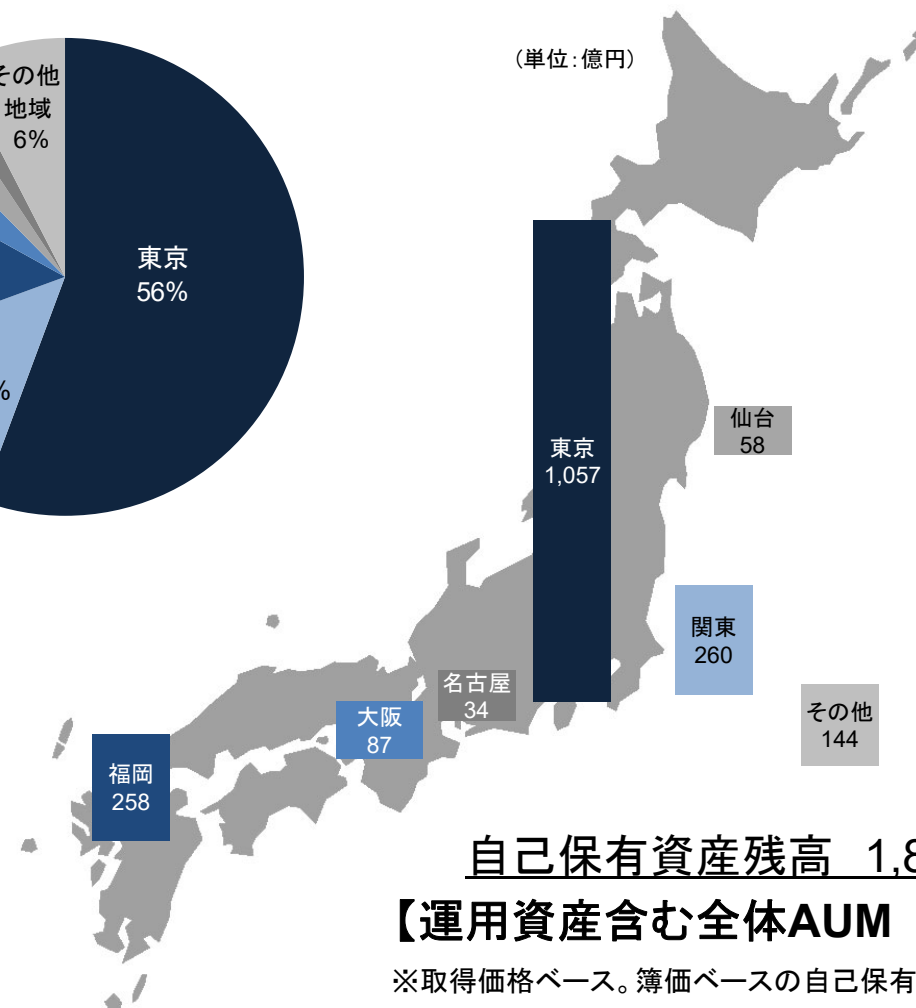
■ 物件タイプ別残高比率



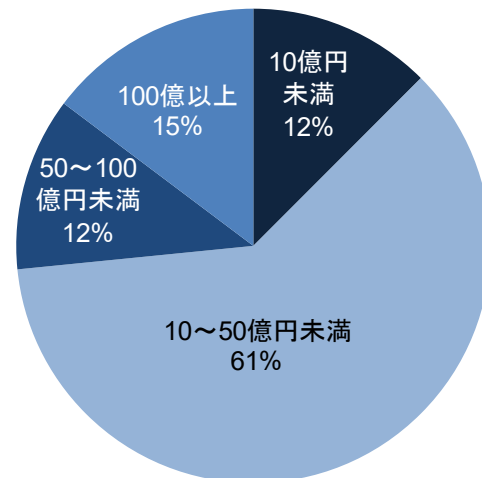
■ 地域別残高比率



■ 地域別残高



■ 物件規模別残高比率



自己保有資産残高 1,898億円

【運用資産含む全体AUM 4,541億円】

※取得価格ベース。簿価ベースの自己保有資産残高 1,891億円

心築資産の内訳 ①

保有する資産(92物件 1,898億円)

[想定NOI/年 計 110億円(利回り 6.4%)]

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
1	その他	有固	千葉県松戸市	44年	20億円以上30億円未満	2005/06	74 百万円	1,900 百万円	-	-
2	商業施設	販売	東京都港区	47年	20億円以上30億円未満	2005/10	147 百万円	1,033 百万円	-	-
3	商業施設	販売	東京都港区	31年	30億円以上	2006/03	191 百万円	1,356 百万円	-	-
4	商業施設	有固	神奈川県横浜市	12年	10億円以上20億円未満	2006/09	73 百万円	1,157 百万円	-	-
5	オフィス	販売	宮城県仙台市	8年	30億円以上	2006/10	275 百万円	1,042 百万円	-	-
6	オフィス	有固	福岡県福岡市	8年	30億円以上	2006/12	391 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	-	-
9	住居	販売	東京都大田区	12年	10億円未満	2007/04	56 百万円	403 百万円	-	-
10	商業施設	販売	東京都千代田区	37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	35年	10億円未満	2007/06	123 百万円	233 百万円	-	-
12	商業施設	販売	東京都千代田区	53年	20億円以上30億円未満	2007/06	252 百万円	554 百万円	-	-
13	オフィス	販売	東京都港区	43年	30億円以上	2007/11	388 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	有固	神奈川県平塚市	21年	10億円未満	2012/02	86 百万円	172 百万円	-	-
16	商業施設	販売	神奈川県横浜市	3年	10億円未満	2012/10	33 百万円	171 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
17	商業施設	有固	東京都豊島区	5年	30億円以上	2013/03	230 百万円	340 百万円	-	-
18	商業施設	販売	東京都渋谷区	30年	10億円未満	2013/05	46 百万円	154 百万円	-	-
19	複合施設	有固	東京都調布市	31年	10億円以上20億円未満	2013/06	122 百万円	310 百万円	-	-
21	住居	販売	東京都港区	1年	10億円未満	2013/06	45 百万円	203 百万円	-	-
23	住居	販売	大阪府大阪市	10年	10億円未満	2013/08	46 百万円	81 百万円	-	-
24	オフィス	販売	東京都千代田区	26年	10億円以上20億円未満	2013/08	86 百万円	520 百万円	-	-
26	商業施設	有固	兵庫県神戸市	16年	10億円以上20億円未満	2013/09	149 百万円	616 百万円	-	-
27	商業施設	有固	埼玉県所沢市	9年	10億円以上20億円未満	2013/11	62 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	33年	10億円未満	2014/03	39 百万円	108 百万円	6.95 x	26.0%
31	オフィス	販売	東京都渋谷区	6年	10億円以上20億円未満	2014/04	61 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	10年	10億円以上20億円未満	2014/04	60 百万円	279 百万円	-	-
33	オフィス	販売	東京都品川区	28年	20億円以上30億円未満	2014/05	157 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	23年	10億円以上20億円未満	2014/05	133 百万円	515 百万円	2.27 x	23.4%

※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
35	複合施設	販売	東京都港区	8年	20億円以上30億円未満	2014/05	162 百万円	434 百万円	3.08 x	15.2%
36	住居	販売	熊本県熊本市	10年	30億円以上	2014/06	-	-	-	-
37	商業施設	販売	東京都港区	45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	41年	30億円以上	2014/07	188 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	12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	31年	10億円未満	2014/09	52 百万円	252 百万円	-	-
41	ホテル	販売	栃木県宇都宮市	29年	10億円以上20億円未満	2014/09	144 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	16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	14年	10億円以上20億円未満	2014/09	102 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	30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	14年	10億円以上20億円未満	2014/11	76 百万円	135 百万円	10.70 x	33.8%
46	住居	販売	東京都千代田区	13年	20億円以上30億円未満	2014/12	116 百万円	332 百万円	2.18 x	29.2%
47	住居	販売	東京都江東区	10年	10億円以上20億円未満	2014/12	90 百万円	270 百万円	1.56 x	14.6%
48	住居	販売	東京都港区	13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	12年	10億円以上20億円未満	2014/12	64 百万円	185 百万円	1.63 x	15.7%

※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
50	住居	販売	東京都墨田区	11年	10億円以上20億円未満	2014/12	60 百万円	163 百万円	1.55 x	15.2%
51	住居	販売	東京都大田区	15年	10億円未満	2014/12	57 百万円	150 百万円	2.21 x	35.7%
52	住居	販売	大阪府大阪市	9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	13年	10億円未満	2014/12	40 百万円	99 百万円	2.96 x	44.4%
54	住居	販売	東京都港区	12年	10億円未満	2014/12	39 百万円	123 百万円	1.97 x	23.3%
55	住居	販売	東京都新宿区	12年	10億円未満	2014/12	28 百万円	82 百万円	2.05 x	25.8%
56	住居	販売	東京都渋谷区	11年	10億円以上20億円未満	2014/12	85 百万円	270 百万円	2.00 x	23.2%
57	住居	販売	東京都港区	13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	12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	12年	10億円未満	2014/12	42 百万円	117 百万円	2.11 x	27.2%
60	住居	販売	東京都新宿区	10年	10億円未満	2014/12	19 百万円	55 百万円	1.80 x	21.1%
61	複合施設	営業貸 付金	東京都新宿区	53年	10億円以上20億円未満	2014/12	118 百万円	57 百万円	15.26 x	51.7%
62	商業施設	販売	福岡県福岡市	13年	10億円未満	2014/12	43 百万円	212 百万円	-	-
63	商業施設	有固	東京都目黒区	10年	10億円以上20億円未満	2014/12	83 百万円	129 百万円	-	-
64	商業施設	販売	東京都品川区	62年	10億円未満	2015/01	17 百万円	0 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 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
66	商業施設	販売	宮城県仙台市	13年	10億円未満	2015/02	49 百万円	8 百万円	42.58 x	198.9%
68	商業施設	販売	東京都渋谷区	15年	10億円未満	2015/04	39 百万円	79 百万円	5.65 x	27.9%
69	ホテル	販売	大阪府大阪市	14年	20億円以上30億円未満	2015/05	194 百万円	633 百万円	1.56 x	58.3%
70	ホテル	販売	青森県青森市	9年	10億円未満	2015/06	51 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	1年	10億円以上20億円未満	2015/07	97 百万円	126 百万円	6.80 x	37.3%
85	オフィス	販売	東京都文京区	24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%
88	オフィス	販売	東京都品川区	29年	10億円以上20億円未満	2015/07	94 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	28年	30億円以上	2015/07	128 百万円	670 百万円	1.72 x	13.3%
92	オフィス	販売	福岡県福岡市	9年	10億円以上20億円未満	2015/07	91 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	14年	10億円以上20億円未満	2015/07	90 百万円	358 百万円	1.92 x	18.8%
96	ホテル	販売	北海道札幌市	24年	10億円未満	2015/08	27 百万円	2 百万円	5.52 x	291.5%
98	ホテル	販売	沖縄県那覇市	28年	20億円以上30億円未満	2015/11	232 百万円	640 百万円	1.91 x	25.9%
105	ホテル	販売	熊本県熊本市	32年	10億円以上20億円未満	2015/12	142 百万円	453 百万円	1.61 x	61.2%

※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
109	ホテル	販売	愛知県名古屋市	8年	20億円以上30億円未満	2016/03	124 百万円	525 百万円	1.84 x	37.7%
110	ホテル	販売	福岡県福岡市	31年	30億円以上	2016/03	273 百万円	905 百万円	2.05 x	104.5%
111	ホテル	販売	神奈川県横浜市	33年	20億円以上30億円未満	2016/03	192 百万円	228 百万円	5.32 x	23.3%
112	ホテル	販売	神奈川県横浜市	29年	30億円以上	2016/03	249 百万円	354 百万円	10.64 x	36.2%
113	ホテル	販売	神奈川県横浜市	29年	30億円以上	2016/03	223 百万円	344 百万円	5.84 x	25.5%
114	ホテル	販売	福岡県福岡市	27年	30億円以上	2016/04	177 百万円	550 百万円	1.73 x	72.6%
115	ホテル	販売	大阪府大阪市	9年	20億円以上30億円未満	2016/04	117 百万円	274 百万円	2.96 x	30.7%
116	商業施設	販売	宮城県仙台市	28年	10億円未満	2016/04	48 百万円	86 百万円	7.50 x	28.4%
118	商業施設	販売	愛知県名古屋市	19年	10億円以上20億円未満	2016/06	84 百万円	102 百万円	7.71 x	32.6%
119	商業施設	販売	東京都渋谷区	29年	10億円未満	2016/06	31 百万円	136 百万円	3.91 x	17.4%
120	ホテル	販売	東京都新宿区	37年	30億円以上	2016/09	288 百万円	349 百万円	2.70 x	39.9%
121	オフィス	販売	東京都港区	16年	30億円以上	2016/10	1,352 百万円	3,450 百万円	2.87 x	43.5%

※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）

※5 網掛けは、2017年2月期の取得資産

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
122	ホテル	販売	三重県志摩市	19年	10億円未満	2017/01	47 百万円	73 百万円	5.49 x	43.1%
123	ホテル	販売	東京都渋谷区	22年	30億円以上	2016/12	152 百万円	1,123 百万円	1.25 x	25.4%
124	ホテル	販売	北海道旭川市	27年	10億円未満	2016/12	74 百万円	593 百万円	1.48 x	48.5%
125	ホテル	販売	岡山県倉敷市	23年	10億円以上20億円未満	2016/12	93 百万円	484 百万円	1.53 x	53.0%
126	ホテル	販売	福岡県福岡市	26年	10億円以上20億円未満	2016/12	67 百万円	505 百万円	1.25 x	25.4%
127	ホテル	販売	沖縄県石垣市	14年	20億円以上30億円未満	2017/02	162 百万円	544 百万円	1.80 x	80.2%
128	ホテル	販売	茨城県水戸市	23年	10億円以上20億円未満	2017/02	97 百万円	602 百万円	1.47 x	47.0%
合計				92件	189,833 百万円		11,089 百万円	39,437 百万円	2.67 x	38.6%
合計				92件	189,157 百万円	(簿価)				
2017年2月期1Q取得 合計 9件					23,485 百万円		1,441 百万円	3,392 百万円	3.66 x	85.8%
2017年2月期2Q取得 合計 2件					2,100 百万円		115 百万円	238 百万円	5.54 x	25.0%
2017年2月期3Q取得 合計 2件					35,100 百万円		1,640 百万円	3,799 百万円	2.86 x	41.7%
2017年2月期4Q取得 合計 7件					10,061 百万円		692 百万円	3,924 百万円	1.51x	46.1%
2017年2月期累計(12M)取得 合計 20件					70,747 百万円		3,889 百万円	11,354 百万円	2.69 x	61.4%
参考(※6)2017年2月期中取得、売却済物件 合計 1件					670 百万円		38 百万円	126 百万円	1.57 x	413.7%

※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 網掛けは、2017年2月期の取得資産

※6 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

年度 (4/1～3/31)	買取価格 (1kWh当り)	買取期間	年度 (4/1～3/31)	買取価格 (1kWh当り)	買取期間
2012年度	40円	20年	2015年度(7/1～3/31)	27円	20年
2013年度	36円	20年	2016年度	24円	20年
2014年度	32円	20年	2017年度	21円(※)	20年
2015年度(4/1～6/30)	29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		

(※) 2MW以上の非住宅用太陽光については入札制に移行し、落札した価格が買取価格

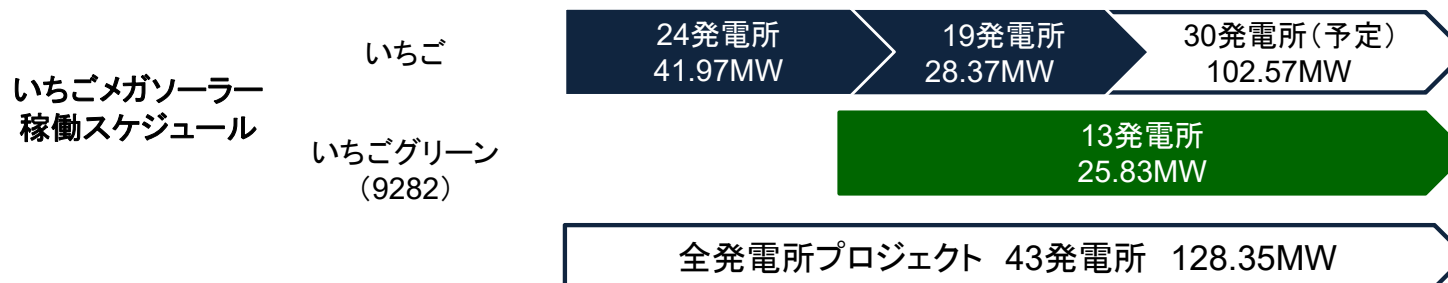
□ 電力会社による出力制限等について

- ✓ 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
- ✓ 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
 - ー 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進捗

いちごグリーンの上場に伴う発電所の売却により売上総利益は大幅に成長
→ 営業利益ベースで約10倍の収益拡大(前期 323百万円 → 3,301百万円)

	2016年2月期 (12M)	2017年2月期 (12M)	2017年2月期 期首予想(12M)	達成率
売上高	1,628百万円	12,352百万円	11,152百万円	110.8%
売上原価	945百万円	8,580百万円	8,087百万円	-
売上総利益	683百万円	3,772百万円	3,065百万円	123.1%
販売費及び一般管理費	358百万円	470百万円	456百万円	-
調整額 (セグメント間取引消去等)	-	-	-	-
営業利益	323百万円	3,301百万円	2,608百万円	126.6%



いちごメガソーラーの全国展開 ①

■ いちご保有（売電開始済）

名称	地区	パネル出力 (MW)	固定買取 価格(税抜)	売電開始
いちご徳島東沖洲ECO発電所	四国	2.52	40円	2013年8月
いちご府中上下町矢野ECO発電所	中国	0.99	40円	2014年3月
いちご湧別芭露ECO発電所	北海道	0.80	40円	2014年4月
いちご前橋苗ヶ島ECO発電所	関東	0.67	40円	2014年4月
いちご別海川上町ECO発電所	北海道	0.88	40円	2014年10月
いちご豊頃佐々田町ECO発電所	北海道	0.61	40円	2014年10月
いちご東広島西条町田口ECO発電所	中国	2.73	40円	2015年1月
いちご厚岸白浜ECO発電所	北海道	0.81	40円	2015年3月
いちご山口秋穂西ECO発電所	中国	1.24	40円	2015年12月
いちご浜中牧場鶴児平ECO発電所	東北	2.31	36円	2015年12月
いちご米子泉ECO発電所	中国	2.61	40円	2016年1月
いちご笠岡拓海町ECO発電所	中国	1.12	32円	2016年3月
いちご山口佐山ECO発電所	中国	2.36	36円	2016年4月
いちご木城高城ECO発電所	九州	0.90	40円	2016年5月
いちご土岐下石町ECO発電所	中部	1.40	36円	2016年6月
いちご取手下高井北ECO発電所	関東	1.03	32円	2016年7月
いちご取手下高井南ECO発電所	関東	0.54	32円	2016年7月
いちご浜中牧場鍛冶林ECO発電所	東北	2.31	36円	2016年10月
いちご世羅津口ECO発電所	中国	2.54	32円	2017年2月

いちごメガソーラー合計

128.35MW

■ いちご保有（開発確定）

名称	地区	パネル出力 (MW)	固定買取 価格(税抜)	売電開始
いちご芽室西土狩ECO発電所	北海道	1.33	40円	2017年12月
いちご昭和村生越ECO発電所	関東	43.35	36円	2018年1月
いちご呉安浦町中畑ECO発電所	中国	2.65	36円	2018年1月
いちご笠岡岩野池ECO発電所	中国	2.61	24円	2018年1月
いちご津ECO発電所	中部	2.95	24円	2018年2月
いちご土岐鶴里町柿野ECO発電所	中部	1.27	24円	2018年3月
いちご世羅青水ECO発電所	中国	2.87	32円	2018年5月
いちご糸島井原ECO発電所	九州	1.30	36円	2018年7月
いちごみなかみ新巻ECO発電所	関東	10.26	36円	2019年4月
いちご常陸大宮ECO発電所	関東	2.97	24円	2019年11月
いちご都城高崎町東霧島ECO発電所	九州	2.65	32円	2021年11月
売電開始済・開発確定 合計		102.57MW		

■ いちごグリーン(9282)保有

名称	地区	パネル出力 (MW)	固定買取 価格(税抜)	売電開始
いちご桐生奥沢ECO発電所	関東	1.33	40円	2013年9月
いちご元紋別ECO発電所	北海道	1.40	40円	2014年2月
いちご室蘭八丁平ECO発電所	北海道	1.24	40円	2014年3月
いちご遠軽清川ECO発電所	北海道	1.12	40円	2014年3月
いちご伊予中山町出瀬ECO発電所	四国	1.23	40円	2014年4月
いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所	北海道	1.93	40円	2014年11月
いちご安平遠浅ECO発電所	北海道	1.16	40円	2014年12月
いちご豊頃ECO発電所	北海道	1.02	40円	2014年12月
いちご名護二見ECO発電所	沖縄	8.44	40円	2015年2月
いちご遠軽東町ECO発電所	北海道	1.24	40円	2015年2月
いちご高松国分寺町新居ECO発電所	四国	2.43	36円	2015年6月
いちご都城安久町ECO発電所	九州	1.44	36円	2015年7月
いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所	中部	1.80	32円	2015年9月
合計		25.83MW		

いちごメガソーラーの全国展開 ②

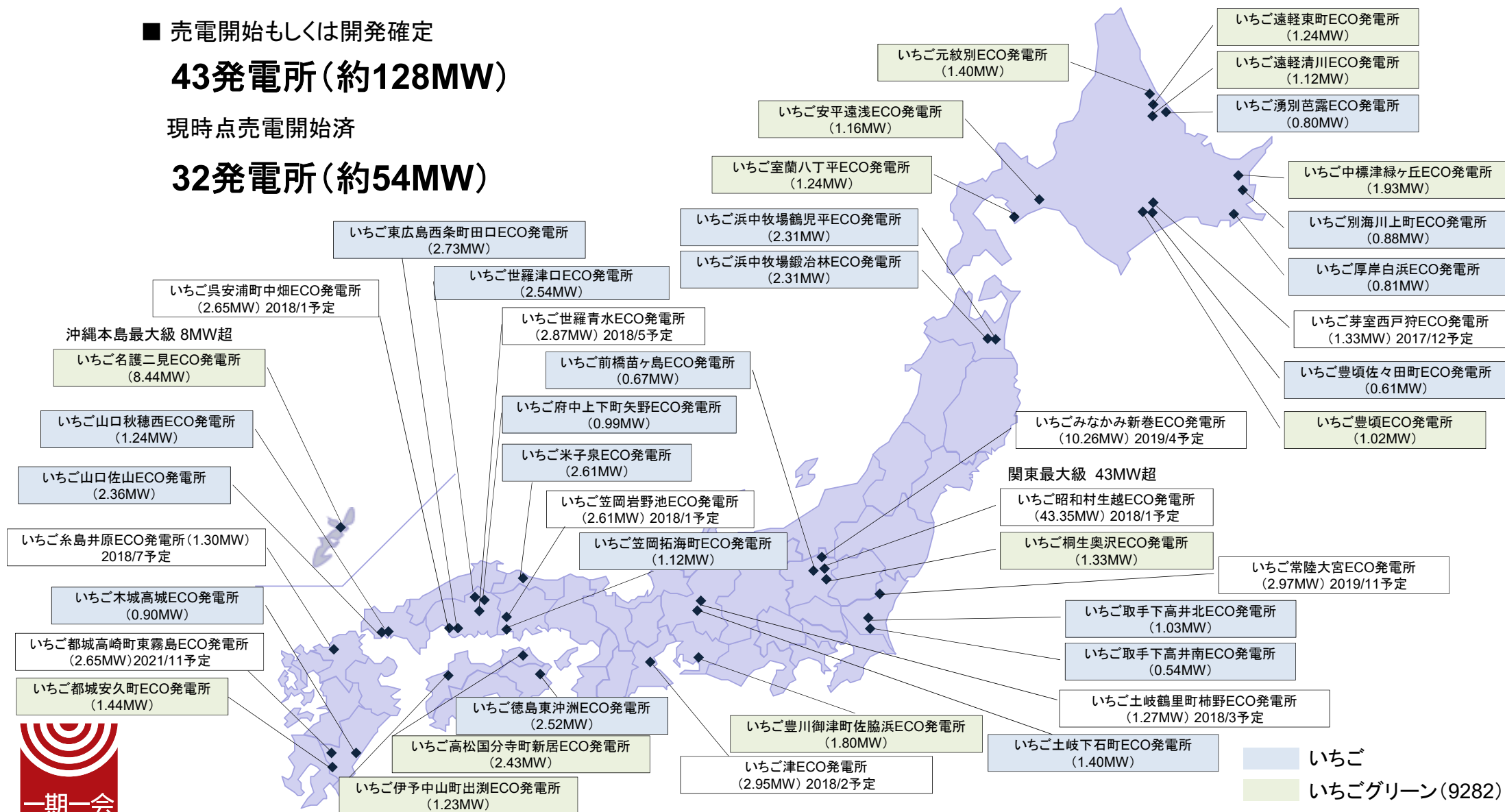
地域経済振興と環境に優しいメガソーラー事業により地域活性化

■ 売電開始もしくは開発確定

43発電所(約128MW)

現時点売電開始済

32発電所(約54MW)

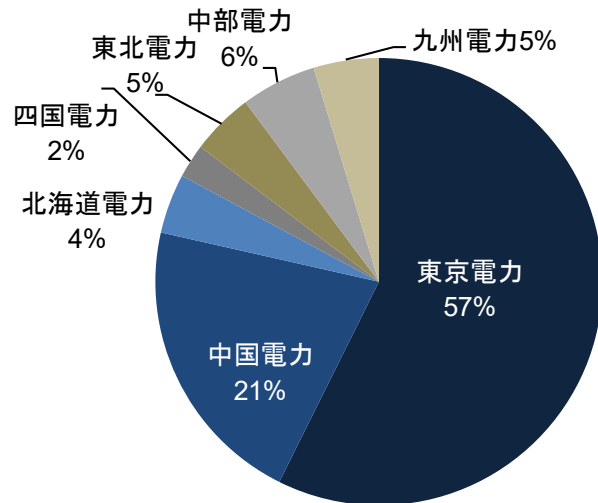


いちごメガソーラーの分散状況(いちご保有)

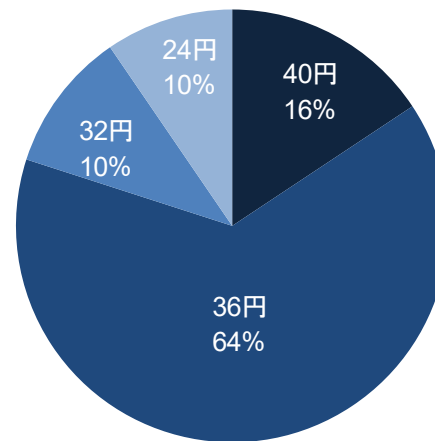
売電開始もしくは開発確定:30発電所(102.57MW)

※出力量(MWベース)の分散状況

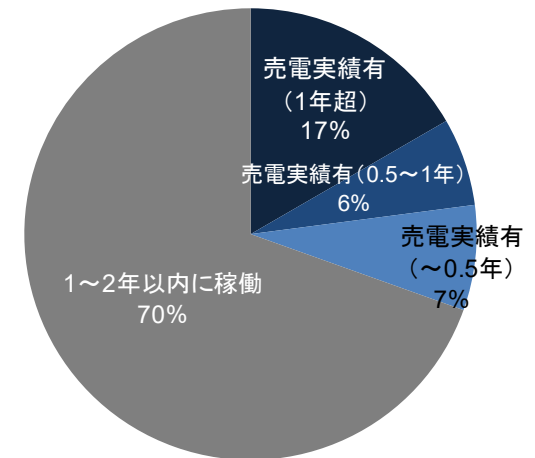
■ 電力会社別



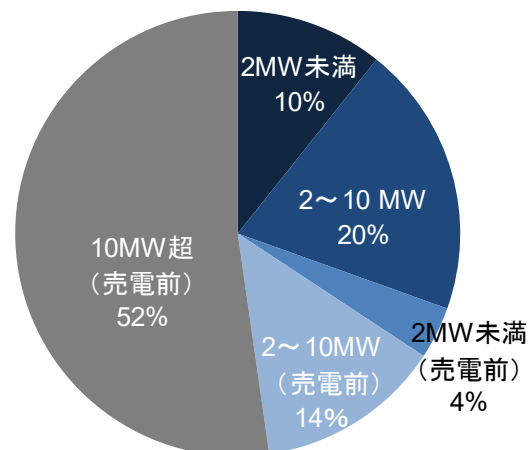
■ 買取価格別



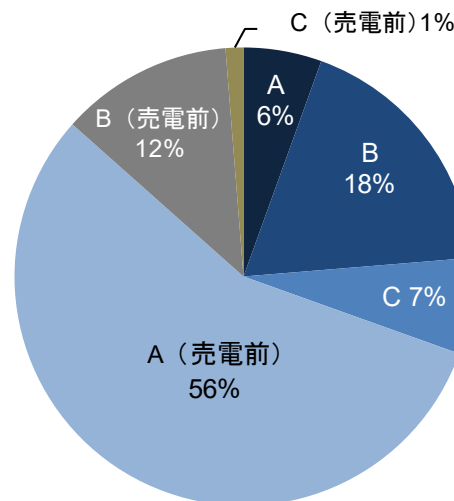
■ 売電実績の有無



■ 出力区分別



■ 日射量ランク別



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)

バランスシート(B/S)の推移 [資産の部]

(単位:百万円)

	2013/02 期末	2014/02 期末	2015/02 期末	2016/02 期末	2017/02 期末 (当期末)	前期末比 (増減)
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	9,713	24,991	19,383	28,779	47,678	+18,899
受取手形及び売掛金	548	451	519	691	913	+222
営業貸付金	3,636	1,100	2,330	1,324	1,324	-
営業投資有価証券	4,271	3,583	1,965	1,784	1,433	△ 351
販売用不動産	46,176	54,084	109,769	172,833	167,805	△ 5,028
繰延税金資産	369	576	1,200	1,766	516	△ 1,250
その他	2,042	1,384	2,657	3,966	3,125	△ 841
貸倒引当金	△ 3,177	△ 410	△ 484	△ 458	△ 453	+5
流動資産合計	63,581	85,761	137,342	210,687	222,344	+11,657
固定資産						
有形固定資産						
建物及び構築物(純額)	2,863	4,901	4,021	3,830	7,375	+3,545
太陽光発電設備(純額)	21	2,044	9,168	12,256	7,246	△ 5,010
土地	7,082	12,433	12,142	12,192	18,627	+6,435
その他(純額)	80	1,922	989	3,264	12,402	+9,138
有形固定資産合計	10,047	21,300	26,321	31,546	45,654	+14,108
無形固定資産						
のれん	2,203	2,221	2,082	1,942	1,864	△ 78
借地権	-	392	392	392	62	△ 330
その他	20	71	27	38	29	△ 9
無形固定資産合計	2,223	2,686	2,502	2,373	1,956	△ 417
投資その他の資産						
投資有価証券	4,117	4,278	5,266	5,486	1,426	△ 4,060
長期貸付金	13	13	12	12	10	△ 2
繰延税金資産	0	222	2	39	339	+300
その他	545	780	1,392	1,736	1,820	+84
貸倒引当金	△ 101	△ 97	△ 95	△ 124	△ 92	+32
投資その他の資産合計	4,575	5,196	6,578	7,149	3,504	△ 3,645
固定資産合計	16,846	29,183	35,402	41,069	51,115	+10,046
資産合計	80,428	114,944	172,744	251,757	273,459	+21,702

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)

	2013/02 期末	2014/02 期末	2015/02 期末	2016/02 期末	2017/02 期末 (当期末)	前期末比 (増減)
負債の部						
流動負債						
支払手形及び買掛金	64	132	124	80	110	+30
短期借入金	484	950	1,416	2,188	805	△ 1,383
短期ノンリコースローン	-	-	48	79	611	+532
1年内償還予定の社債	-	-	-	-	112	+112
1年内返済予定の長期借入金	966	3,123	3,488	8,161	5,209	△ 2,952
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	2,263	428	786	2,975	6,825	+3,850
未払法人税等	65	96	284	631	1,655	+1,024
繰延税金負債	15	24	30	53	62	+9
賞与引当金	25	14	16	13	36	+23
その他	3,419	2,817	3,677	3,979	4,119	+140
流動負債合計	7,304	7,588	9,872	18,161	19,548	+1,387
固定負債						
社債	-	-	-	-	632	+632
ノンリコース社債	-	-	100	100	100	-
長期借入金	5,456	26,126	53,409	94,409	91,604	△ 2,805
長期ノンリコースローン	32,776	24,178	43,004	56,193	68,319	+12,126
繰延税金負債	277	1,213	1,402	1,543	1,147	△ 396
長期預り保証金	3,230	4,770	6,391	8,707	8,038	△ 669
負ののれん	270	180	90	-	-	-
その他	46	44	96	475	624	+149
固定負債合計	42,056	56,513	104,494	161,430	170,467	+9,037
負債合計	49,361	64,102	114,367	179,591	190,015	+10,424
純資産の部						
株主資本						
資本金	18,113	26,443	26,499	26,575	26,650	+75
資本剰余金	2,429	10,808	10,873	10,968	11,056	+88
利益剰余金	7,923	10,891	17,201	29,454	42,840	+13,386
自己株式	△ 187	△ 92	△ 78	△ 41	△ 15	+26
株主資本合計	28,279	48,050	54,496	66,956	80,532	+13,576
その他の包括利益累計額						
その他有価証券評価差額金	160	400	1,208	761	117	△ 644
繰延ヘッジ損益	-	-	△ 36	△ 251	△ 365	△ 114
為替換算調整勘定	16	9	6	23	55	+32
その他の包括利益累計額合計	177	409	1,177	533	△ 192	△ 725
新株予約権	143	121	198	319	491	+172
非支配株主持分	2,466	2,261	2,505	4,357	2,612	△ 1,745
純資産合計	31,066	50,842	58,377	72,166	83,443	+11,277
負債純資産合計	80,428	114,944	172,744	251,757	273,459	+21,702

損益計算データ(P/L)の推移

(単位: 百万円)

	2013/02(12M)	2014/02(12M)	2015/02(12M)	2016/02(12M)	2017/02(12M)	前期比 (増減)	期初予想	達成率
売上高	16,397	35,101	42,705	49,699	109,253	+59,554	125,600	87.0%
売上原価	11,422	27,666	30,539	29,835	82,446	+52,611	-	-
売上総利益	4,974	7,435	12,166	19,863	26,806	+6,943	23,867	112.3%
販売費及び一般管理費	3,130	3,522	3,977	4,446	5,025	+579	-	-
営業利益	1,844	3,912	8,189	15,417	21,781	+6,364	18,500	117.7%
営業外収益								
受取利息	3	4	5	2	0	△ 2	-	-
受取配当金	24	112	78	79	85	+6	-	-
負ののれん償却額	90	90	90	90	-	△ 90	-	-
その他	36	31	39	43	32	△ 11	-	-
営業外収益合計	155	238	213	215	118	△ 97	-	-
営業外費用								
支払利息	238	370	943	1,277	1,303	+26	-	-
株式交付費	0	89	-	-	-	-	-	-
その他	26	93	202	465	839	+374	-	-
営業外費用合計	265	553	1,146	1,743	2,144	+401	-	-
経常利益	1,734	3,597	7,255	13,889	19,755	+5,866	16,400	120.5%
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	2,466	+2,243	-	-
売買利益受領益	-	434	-	-	-	-	-	-
その他	0	33	57	-	-	-	-	-
特別利益合計	83	680	57	223	2,466	+2,243	-	-
特別損失								
固定資産除売却損	1	1	0	-	-	-	-	-
投資有価証券評価損	62	-	-	49	-	△ 49	-	-
事務所移転費用	19	21	1	9	31	+22	-	-
減損損失	33	307	-	-	1,090	+1,090	-	-
災害による損失	-	-	-	-	244	+244	-	-
その他	8	13	91	31	224	+193	-	-
特別損失合計	124	344	93	89	1,590	+1,501	-	-
税金等調整前当期純利益	1,693	3,933	7,220	14,022	20,630	+6,608	-	-
法人税、住民税及び事業税	54	43	564	1,330	4,863	+3,533	-	-
法人税等調整額	△ 106	△ 616	△ 220	△ 369	573	+942	-	-
法人税等合計	△ 51	△ 573	343	960	5,436	+4,476	-	-
当期純利益	1,745	4,506	6,876	13,062	15,194	+2,132	-	-
非支配株主に帰属する当期純利益 又は 非支配株主に帰属する当期純損失(△)	108	△ 19	115	136	299	+163	-	-
親会社株主に帰属する当期純利益	1,637	4,526	6,761	12,925	14,894	+1,969	13,300	112.0%

キャッシュ・フロー(C/F)の推移 [営業活動]

(単位:百万円)

	2013/02(12M)	2014/02(12M)	2015/02(12M)	2016/02(12M)	2017/02(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	1,693	3,933	7,220	14,022	20,630
減価償却費	230	304	565	792	778
株式報酬費用	49	69	112	174	223
のれん償却額	114	139	139	139	141
負ののれん償却額	△90	△90	△90	△90	-
賞与引当金の増減額(△は減少)	3	△11	1	△3	23
貸倒引当金の増減額(△は減少)	195	33	65	3	△3
その他の引当金の増減額(△は減少)	△11	-	-	-	-
受取利息及び受取配当金	△28	△116	△83	△81	△85
支払利息	238	370	943	1,277	1,303
投資有価証券売却損益(△は益)	△72	△204	-	△223	△2,466
固定資産除売却損益(△は益)	△8	△6	-	-	-
減損損失	33	307	-	-	1,090
投資有価証券評価損	62	-	-	49	-
売上債権の増減額(△は増加)	515	97	△68	△172	△367
営業貸付金の増減額(△は増加)	△1,100	218	△1,230	1,006	-
営業投資有価証券の増減額(△は増加)	723	1,635	1,110	1,239	2,727
営業投資有価証券評価損	63	114	-	19	-
販売用不動産の増減額(△は増加)	2,556	△6,729	△42,991	△63,070	△6,303
販売用発電設備の増減額(△は増加)	-	-	-	-	7,251
販売用不動産評価損	119	-	-	-	-
出資金評価損	1	12	91	11	16
前渡金の増減額(△は増加)	-	-	-	△990	△190
未収入金の増減額(△は増加)	△380	△255	△1,079	△1,140	△193
未払金の増減額(△は減少)	△39	△139	388	535	204
未払費用の増減額(△は減少)	519	137	16	42	92
前受金の増減額(△は減少)	11	38	211	317	△49
預り保証金の増減額(△は減少)	△253	1,230	1,391	2,380	△667
その他	△239	522	△407	435	1,304
小計	4,908	1,611	△33,693	△43,324	25,460
利息及び配当金の受取額	28	116	83	81	85
利息の支払額	△220	△378	△843	△1,226	△1,146
法人税等の支払額及び還付額	△106	△94	161	△186	△2,852
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,609	1,254	△34,292	△44,654	21,547

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)

	2013/02(12M)	2014/02(12M)	2015/02(12M)	2016/02(12M)	2017/02(12M)
投資活動によるキャッシュ・フロー					
定期預金等の預入による支出	△0	△0	△ 325	△0	△ 6,100
定期預金等の払戻による収入	151	-	325	-	201
投資有価証券の取得による支出	△ 15	-	△ 210	△ 671	△ 300
投資有価証券の売却による収入	76	282	-	296	6,136
投資有価証券の償還による収入	30	2	0	3	-
有形固定資産の取得による支出	△ 124	△ 7,150	△ 10,769	△ 6,628	△ 11,719
有形固定資産の売却による収入	17	72	-	-	-
無形固定資産の取得による支出	△0	△ 389	△ 23	△ 21	△ 1
出資金の払込による支出	△ 4	△ 5	△ 10	△ 9	△ 63
出資金の回収による収入	0	7	0	6	-
差入保証金の差入による支出	-	△ 5	△ 127	△ 37	△ 5
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△ 218	△ 1,389	-	-	△ 93
新規連結子会社の取得による支出	-	-	△ 1,349	-	-
その他	60	△ 35	4	9	11
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 27	△ 8,610	△ 12,485	△ 7,052	△ 11,933
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)	314	465	466	771	△ 1,383
短期ノンリコースローンの純増減額(△は減少)	-	-	48	31	532
社債の発行による収入	-	-	-	-	785
社債の償還による支出	-	-	-	-	△ 56
長期借入れによる収入	5,440	26,777	47,203	64,866	55,674
長期借入金の返済による支出	△ 8,199	△ 5,388	△ 19,557	△ 19,192	△ 61,221
長期ノンリコースローンの借入れによる収入	12,346	5,675	19,900	18,150	30,850
長期ノンリコースローンの返済による支出	△ 13,885	△ 19,030	△ 5,958	△ 2,772	△ 15,400
株式の発行による収入	-	16,387	-	-	-
ストックオプションの行使による収入	48	242	99	153	137
非支配株主からの払込みによる収入	20	-	-	2,000	-
非支配株主への払戻による支出	△ 19	-	-	-	△ 2,000
配当金の支払額	-	△ 445	△ 543	△ 646	△ 1,501
非支配株主への配当金の支払額	△0	-	-	△ 43	△ 39
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 3,935	24,682	41,658	63,318	6,377

Appendix : 中期経営計画 「Power Up 2019」

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)

	2016年2月期 (実績)	2017年2月期 (実績)	2018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	21,781	20,600	25,000	+62.2%
経常利益(百万円)	13,889	19,755	18,300	21,400	+54.1%
[税負担率]	6.9%	26.4%	30.0%	30.0%	-
純利益(百万円)	12,925	14,894	13,500	14,800	+14.5%
1株あたり純利益(EPS)	25.86円	29.66円	26.98円	29.00円	+12.1%
1株あたり配当金(DPS)	3.00円	5.00円	6.00円	7.00円	+133.0%
自己資本利益率(ROE)	21.0%	20.2%	15.9%	15.6%	-

中期経営計画「Power Up 2019」“成長と深化”②

「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 = $0.4 \times (a) + 0.4 \times (b) + 0.2 \times (c)$

中期経営計画「Power Up 2019」 “成長と深化” ③

【重点施策】

収益性		持続性	
(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	・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	(3) 財務基盤の強化	・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
(2) 新規事業の創出	・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	(4) 高い資本効率と内部成長率の実現	・自己資本利益率(ROE)15%以上
		(5) 「働きがい」の向上	・健康経営の推進 ・「日本一チャンス溢れる会社」を目指す
		(6) グローバルベストプラクティスに適應したガバナンス ・コンプライアンス態勢の継続的強化	

株主還元方針

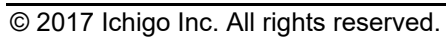
□ 株主還元の基本方針 「累進的配当政策（Progressive Dividend Policy）」

- ✓ 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

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

- 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】

いちご株式会社(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