



JPX-NIKKEI 400



# 2019年2月期 決算説明資料

April 17, 2019

いちご株式会社 (2337)  
Ichigo Inc.



# Make More Sustainable

## サステナブルインフラの「いちご」



日本を世界一豊かに。  
その未来へ心を尽くす  
一期一会の「いちご」

いちご (東証一部 2337)

いちご 心築

Q 検索

一期一会  
ICHIGO

いちご社員  
三宅宏実 選手



 **J.LEAGUE**  
TM

 **いちご**  
一期一会  
ICHIGO

**TOP PARTNER**

いちごはJリーグの  
「トップパートナー」です。

# 目次

## 2019年2月期 連結業績

- ✓ 2019年2月期 サマリー
- ✓ 営業利益 +20%、純利益 +10%、EPS +11%（前期比）
- ✓ 各セグメントにおける損益内訳

## 2020年2月期 業績予想

- ✓ 2020年2月期 通期業績予想
- ✓ 2020年2月期 通期業績予想内訳

## いちごの収益モデル

- ✓ 特長 ① ストック収益とフロー収益の融合
- ✓ 特長 ② 将来収益の着実な拡大
- ✓ 特長 ③ 含み益を超える売却益を継続的に実現
- ✓ 特長 ④ 高いキャッシュ創出力
- ✓ 強固な事業モデルを支える盤石な財務基盤

## 持続成長への基盤構築

- ✓ 既存事業の成長と深化
  - － AM：いちごの上場投資法人への成長サポート
  - － 心築：心築ノウハウの活用による厳選した取得と売却
  - － 心築：希少性の高い不動産を固定資産へ振替
  - － クリーンエネルギー：大幅な規模拡大（開発中発電所 +91%）
- ✓ 新規事業の創出
  - － いちごオーナーズ 顧客からの信頼に基づく不動産の売却
  - － 「スマート農業」への支援
  - － 生活に密着した新たなコンテンツの提供
  - － Jリーグ「トップパートナー」Jリーグと組み、地域活性化を目指す
- ✓ 自社株買い（平均株価 381円）

## 中期経営計画「Power Up 2019」の達成

- ✓ 中期経営計画「Power Up 2019」達成詳細

## 長期VISION「いちご 2030」

### “サステナブルインフラの「いちご」”

- ✓ 「サステナブルインフラ企業」として大きな成長を目指す
- ✓ 不動産を超え、「人・企業」を主役に、多様化するニーズに対応
- ✓ 経営目標(KPI)
- ✓ 株主還元方針
- ✓ 初年度の取組み事例

## ESG（環境・社会・ガバナンス）へのコミットメント

- ✓ いちごサステナビリティ方針
- ✓ ESGの取組み

## Appendix：財務・各種データ

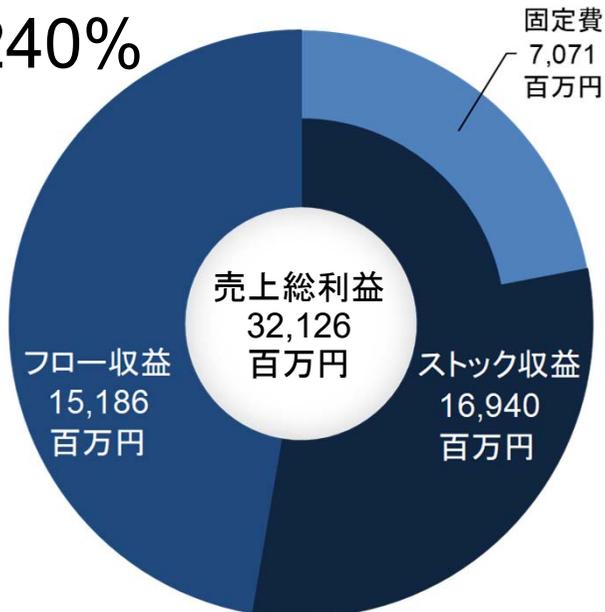
# 2019年2月期 連結業績

---

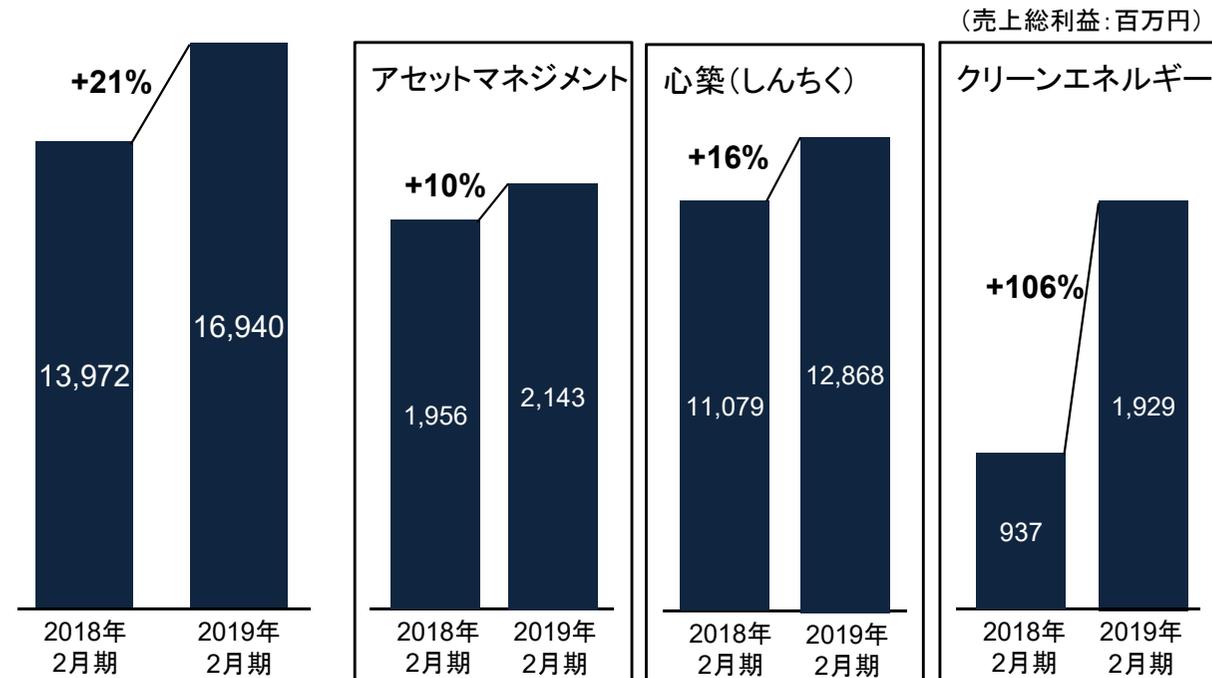
# 2019年2月期 サマリー

## ■ 盤石な収益モデル

ストック収益の固定費カバー率  
240%

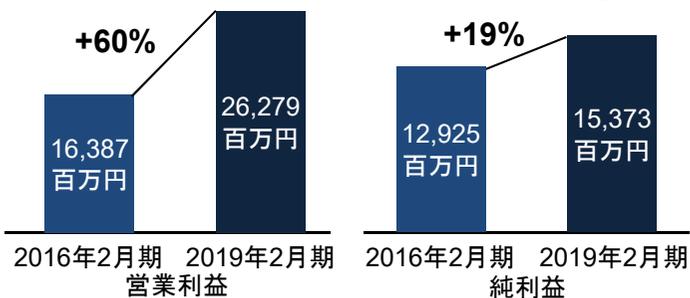


## ■ ストック収益の成長



## ■ 中計「Power Up 2019」の達成

すべての指標で計画を達成  
営業利益、経常利益、純利益は過去最高益を更新



## ■ 自社株買いと増配

- ・ 2018年10月～2018年12月  
2期連続自社株買いを実施  
(30億円、1.6%)(平均株価 381円)
- ・ 配当 17%増、7期連続増配  
DOE 3.7%、3%以上を継続
- ・ 総還元性向 41.8%

## ■ Jリーグ「トップパートナー」

- ・ 2019年シーズンよりJリーグの「トップ  
パートナー」に就任
- ・ 「トップパートナー」唯一の不動産会社  
として、スタジアムの老朽化、運営費  
の効率化に対応
- ・ 人の豊かな暮らしを支え、各地域の  
人々とともに街づくり、健康づくりに貢献

# 営業利益 +20%、純利益 +10%、EPS +11%(前期比)

営業利益、経常利益、純利益において過去最高益を更新

■ 2019年2月期 連結業績

(単位:百万円)

	2018/02 通期業績	2019/02 通期業績	前期比 増減	期初予想
営業利益	(※) 21,919	26,279	+19.9%	25,000
経常利益	19,185	23,076	+20.3%	22,000
純利益	14,018	15,373	+9.7%	15,000
1株あたり純利益(EPS)	28.12円	31.14円	+10.7%	30.10円
1株あたり配当金(DPS)	6円	7円	+16.7%	7円
自己資本利益率(ROE)	16.5%	16.3%	—	15.7%
株主資本配当率(DOE)	3.5%	3.7%	—	—

(※) 2019年2月期よりSPCのノンリコースローン金利コストを売上原価から営業外費用(固定費)に変更したため、2018年2月期の数値を同条件に組替えた数値

# 各セグメントにおける損益内訳

- アセットマネジメント：ストック収益であるベース運用フィー +10%
- 心築：ストック収益である賃貸収益 +16%  
フロー収益である売却益 +23%
- クリーンエネルギー：ストック収益である売電収入 +106%

(単位:百万円)

セグメント	セグメント利益(営業利益)					主な内訳 ( )カッコ内前期比増減 ※外部粗利ベース
	2018/02 通期(前期)	2019/02 通期(実績)	前期比 増減	期初予想	達成率	
アセットマネジメント	2,043	2,195	+7.5%	1,752	125.3%	・ベース運用フィー:2,100(+187) ・取得/売却フィー:236(+129) ・いちごオフィスCF成果報酬:57(-306)
心築(しんちく)	(※) 19,002	22,669	+19.3%	21,719	104.4%	・不動産賃貸損益:12,867(+1,795) ・不動産譲渡損益:14,893(+2,796)
クリーンエネルギー	(※) 899	1,364	+51.7%	1,529	89.2%	・売電収入:1,928(+991) ・発電所譲渡による損益:0(-467)
調整額 (セグメント間取引消去等)	-25	50	—	—	—	
連結財務諸表計上額	(※) 21,919	26,279	+19.9%	25,000	105.1%	

(※)2019年2月期よりSPCのノンリコースローン金利コストを売上原価から営業外費用(固定費)に変更したため、2018年2月期の数値を同条件に組替えた数値

## 2020年2月期 業績予想

---

# 2020年2月期 通期業績予想

過去最高益であった前期並みの業績を予想

✓ 成長への先行投資により、経常利益、純利益、EPSの微減を予想

## ■ 2020年2月期 連結業績予想

(単位:百万円)

	2020/02 連結業績(予想)	2019/02 連結業績(実績)	前期比増減率 (予想)
営業利益	26,500	26,279	+0.8%
経常利益	22,800	23,076	-1.2%
純利益	15,000	15,373	-2.4%
1株あたり純利益(EPS)	30.39円	31.14円	-2.4%
1株あたり配当金(DPS)	7.00円	7.00円	—
自己資本利益率(ROE)	14.4%	16.3%	—

# 2020年2月期 通期業績予想内訳

- アセットマネジメントは、ストック収益であるベース運用フィーは横ばい  
フロー収益は保守的な前提で策定
- クリーンエネルギーの予測発電量は、前期実績と比し保守的な前提で策定

(単位:百万円)

セグメント	セグメント利益(営業利益)		
	2020/02 連結業績予想	2019/02 連結業績(実績)	前期比増減率 (予想)
アセットマネジメント	1,821	2,195	-17.1%
心築(しんちく)	23,312	22,669	+2.8%
クリーンエネルギー	1,367	1,364	+0.2%
調整額 (セグメント間取引消去等)	—	50	—
連結財務諸表計上額	26,500	26,279	+0.8%

※ 本業績予想は、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)を織り込まずに策定

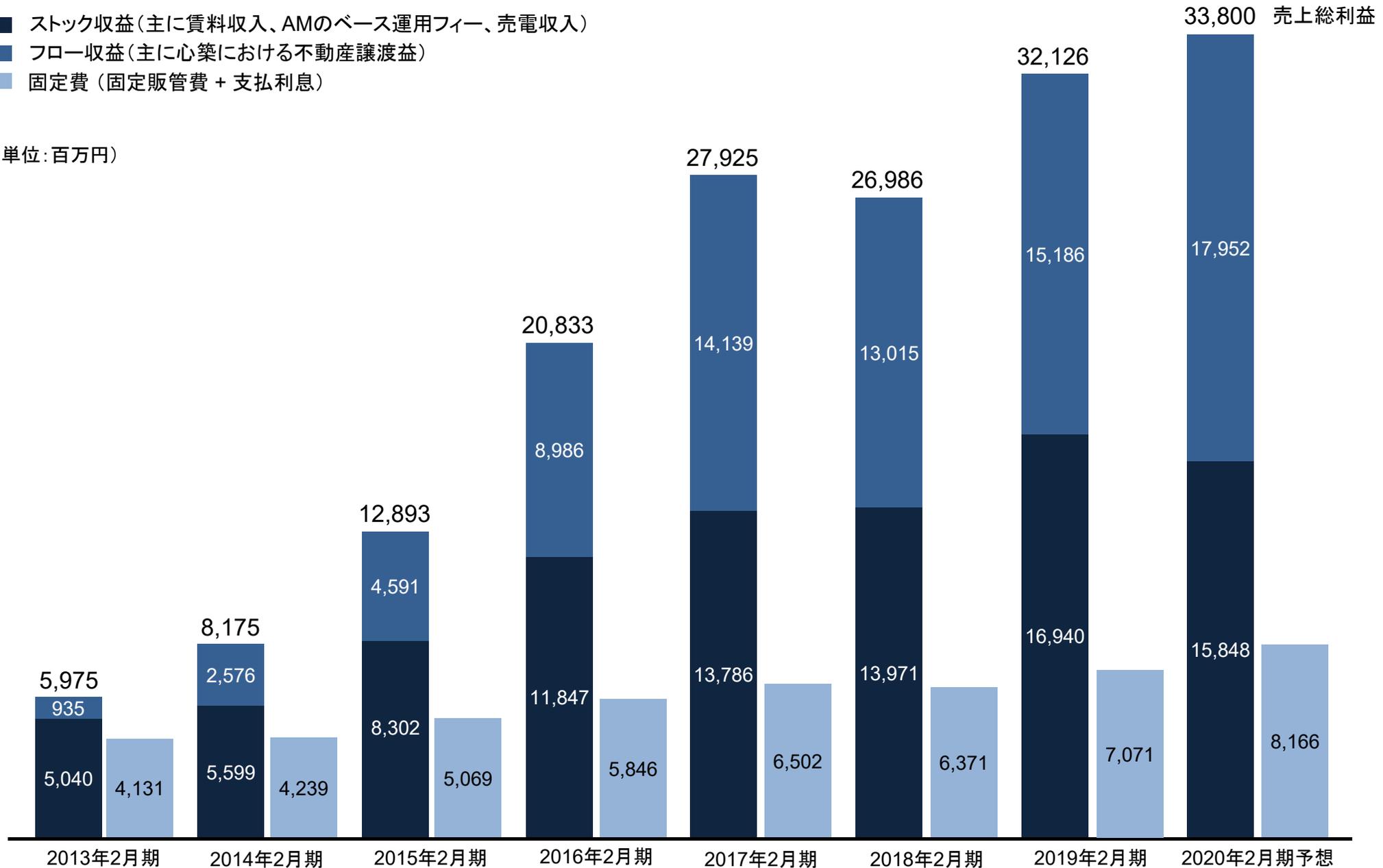
# いちごの収益モデル

---

# 特長 ① ストック収益とフロー収益の融合

- ストック収益(主に賃料収入、AMのベース運用フィー、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)

(単位:百万円)

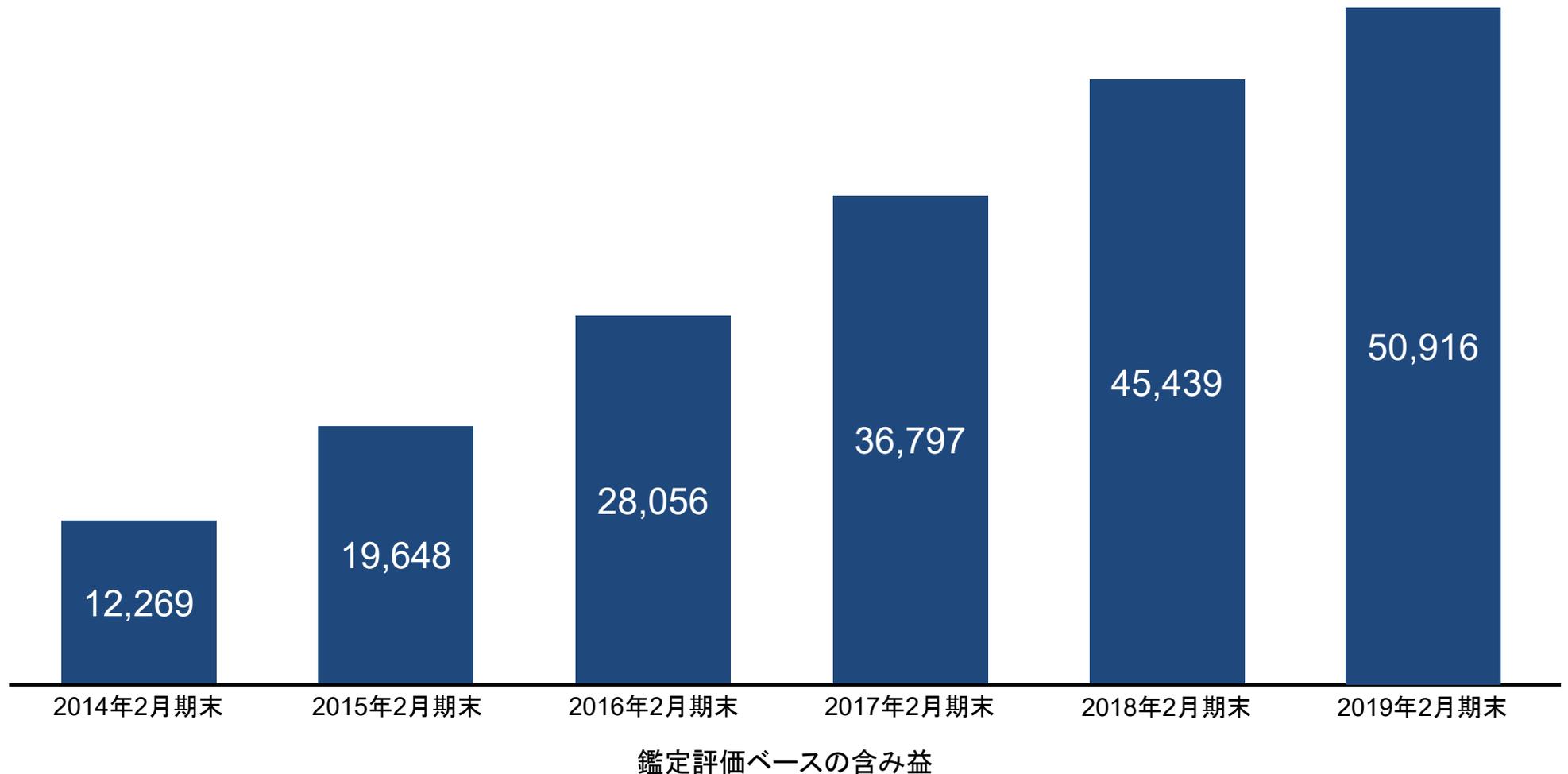


※ 2019年2月期よりSPCのノンリコースローン金利コストを売上原価から営業外費用(固定費)に変更したため、2013年2月期より変更後の定義にて記載

## 特長 ② 将来収益の着実な拡大

継続的な資産取得と取得後の心築により、単年度の会計利益には計上されない将来収益(保守的に見積もった鑑定評価ベースの含み益)は着実に拡大

(単位:百万円)

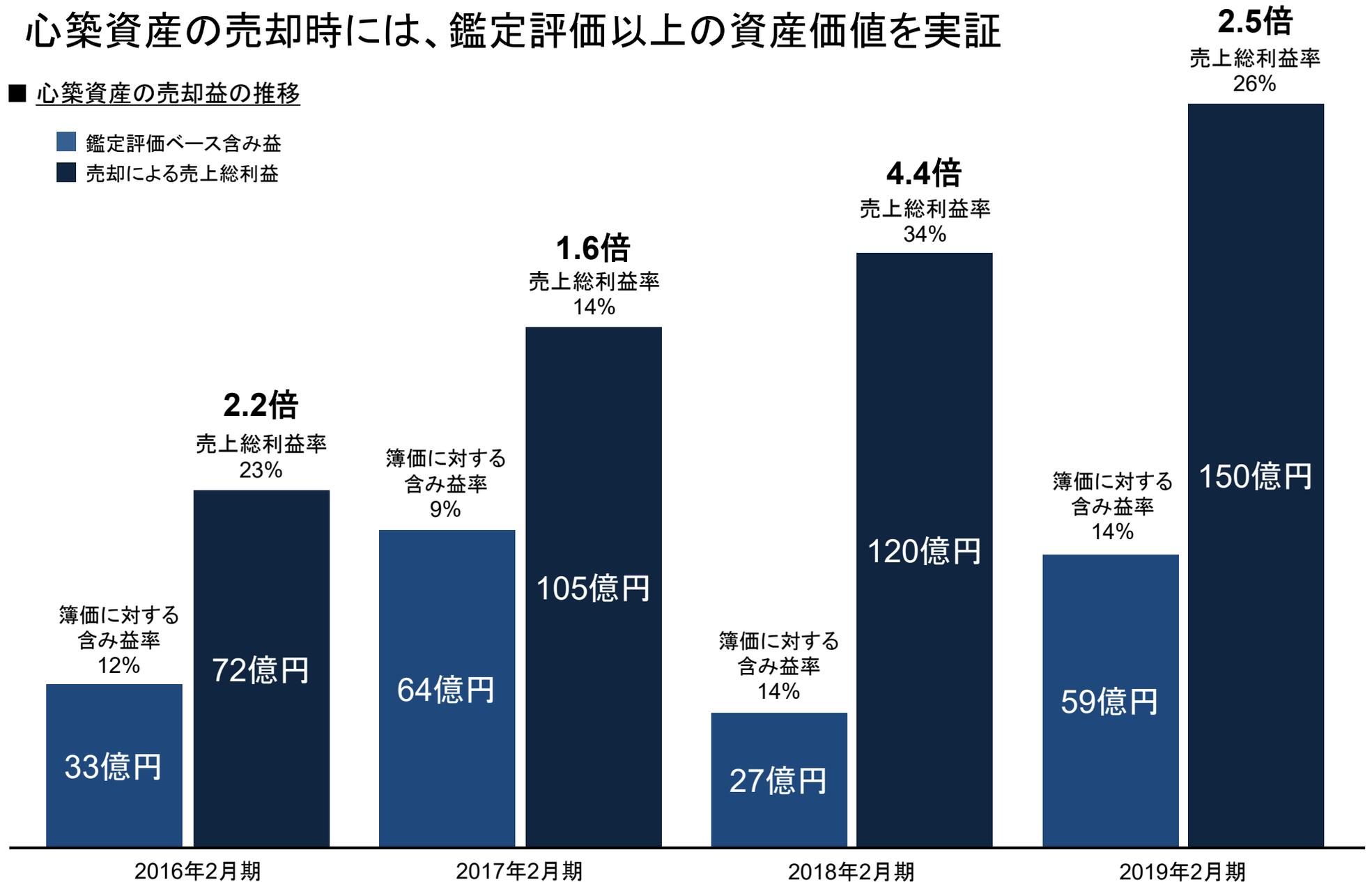


# 特長 ③ 含み益を超える売却益を継続的に実現

心築資産の売却時には、鑑定評価以上の資産価値を実証

## ■ 心築資産の売却益の推移

- 鑑定評価ベース含み益
- 売却による売上総利益



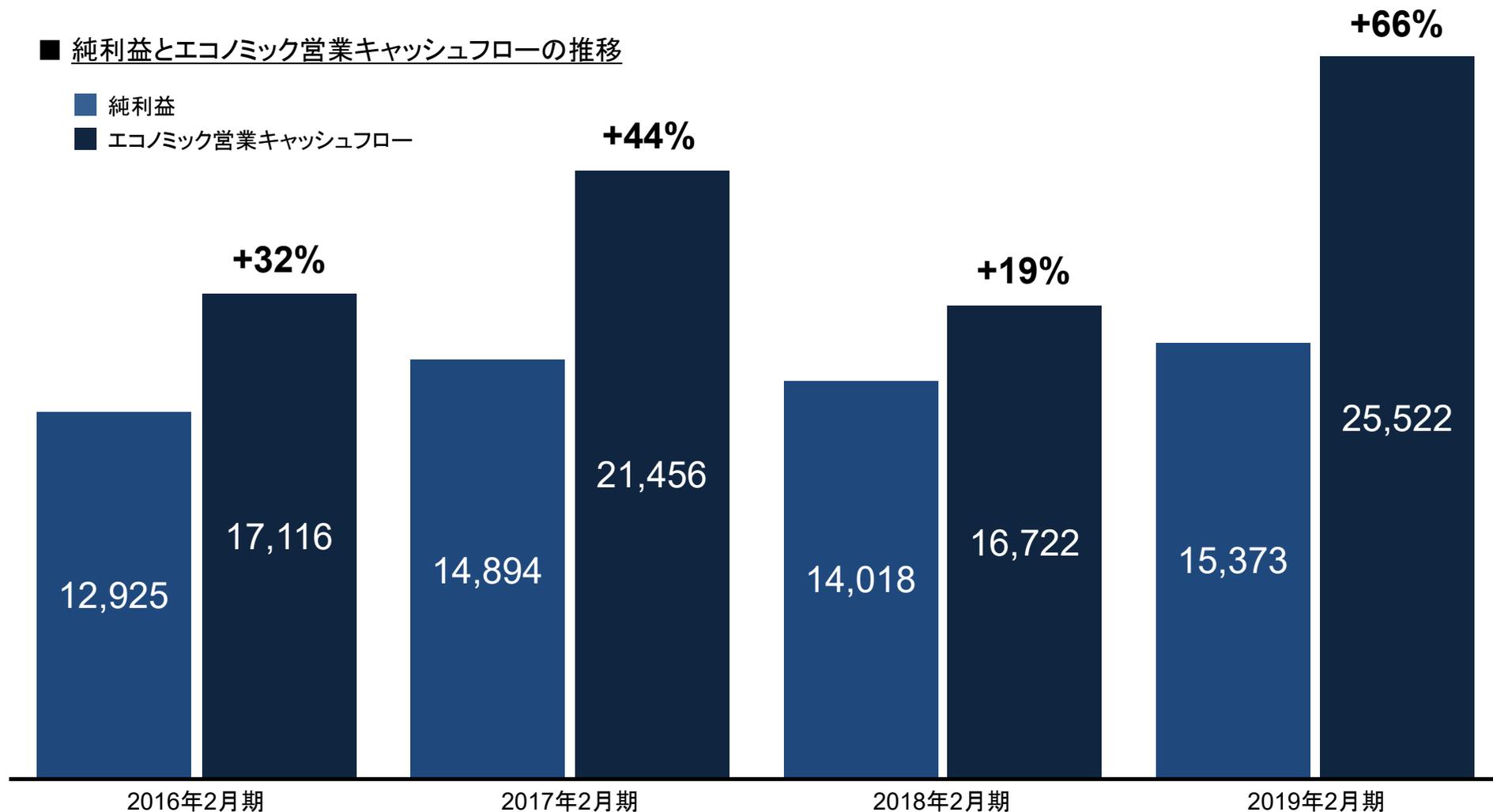
# 特長 ④ 高いキャッシュ創出力

## 純利益を超えるエコノミック営業キャッシュフロー

(単位:百万円)

### ■ 純利益とエコノミック営業キャッシュフローの推移

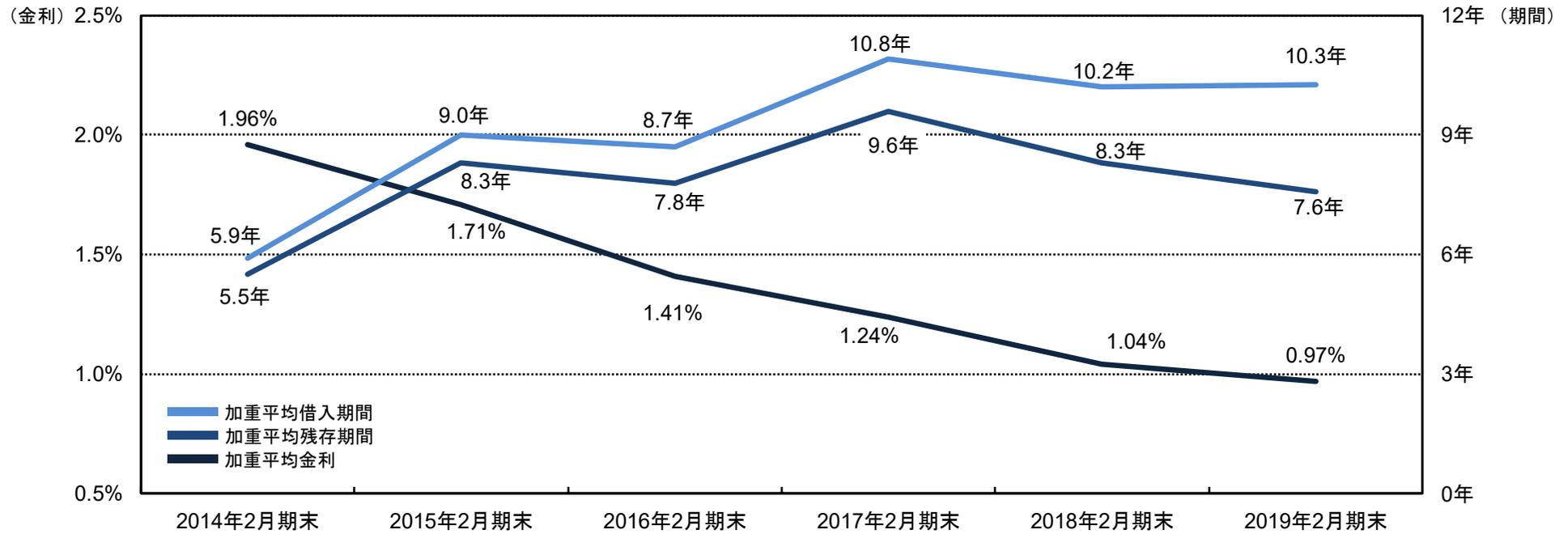
- 純利益
- エコノミック営業キャッシュフロー



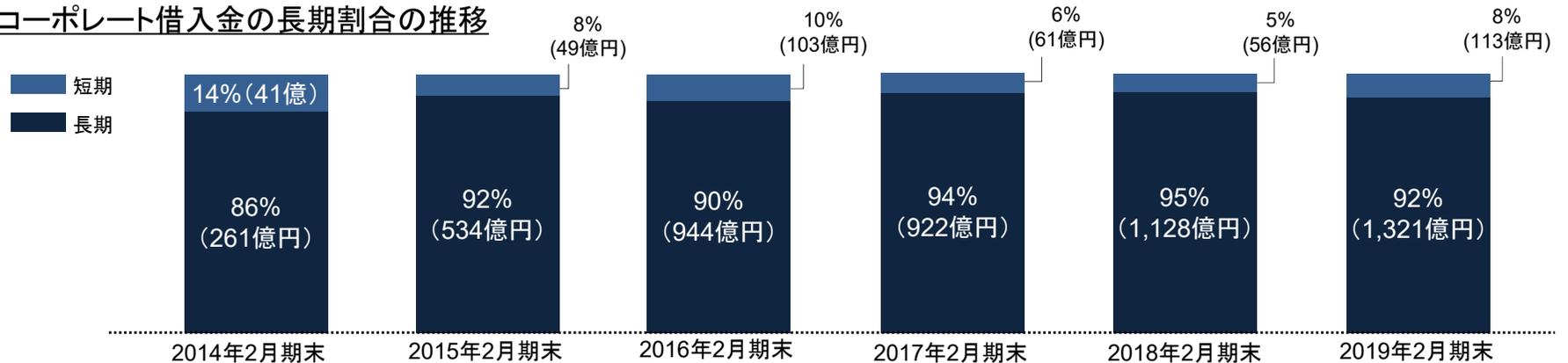
※「エコノミック営業キャッシュフロー」とは、決算短信の表紙に記載のとおり、営業活動によるキャッシュ・フローから販売用不動産および販売用発電設備の増減額(仕入・売却)の影響を除く営業活動によるキャッシュ・フロー

# 強固な事業モデルを支える盤石な財務基盤

## ■ コーポレート借入金の加重平均金利および加重平均借入期間の推移



## ■ コーポレート借入金の長期割合の推移



# 持続成長への基盤構築

---

# AM：いちごの上場投資法人への成長サポート

## オフィス



いちごオフィス  
8975

- 上場日  
2005年10月12日
- 資産規模  
2,030億円(85物件)
- 利回り(2019年4月15日時点)  
4.2%

- ・中規模オフィスに特化し、テナント満足度を高める付加価値付与により安定的な収益成長を見込む
- ・J-REIT最長の17期連続増配実現



### 【成長サポート】

資産入替に伴い、都心の優良オフィス2物件を譲渡

## ホテル



いちごホテル  
3463

- 上場日  
2015年11月30日
- 資産規模  
507億円(21ホテル)
- 利回り(2019年4月15日時点)  
4.8%

- ・需要が厚く、かつ拡大している宿泊主体特化型ホテルに重点投資し、安定性および成長性の両面を追求
- ・J-REIT初の完全成果報酬制度を導入



### 【成長サポート】

資産入替に伴い、ポートフォリオの分散とNOI向上に資するホテルを1物件譲渡

## グリーンインフラ



いちごグリーン  
9282

- 上場日  
2016年12月1日
- 資産規模  
114億円(15発電所)
- 利回り(2019年4月15日時点)  
5.6%

- ・長期にわたる安定的な収益性のほか、地球に優しく安全性にすぐれたわが国のクリーンエネルギー自給に寄与
- ・上場投資法人初の10年間の分配金予想



### 【成長サポート】

全発電所のオペレーションと最低保証日射量による投資法人の収益を保証

# 心築：心築ノウハウの活用による厳選した取得と売却

- 好調な売却を継続：売却粗利率は26%
- いちごオーナーズによる回転率の高い売買
  - ✓ いちごオーナーズ 取得 16,482百万円(全体の32%)、売却 14,268百万円(24%)

2019年2月期は売却が取得を超過(7,853百万円の売り越し)

(単位:百万円)

	取得		売却		差額 (A)-(B)
	件数	簿価(A)	件数	売上高(B)	
オフィス	2	3,485	2	5,520	-2,035
ホテル	4	9,901	6	19,610	-9,709
商業	6	13,482	2	5,366	+8,116
オフィス+商業	4	9,065	—	—	+9,065
レジデンス	19	14,511	33	27,722	-13,211
土地	4	381	—	—	+381
その他	1	12	4	472	-472
<b>合計</b>	<b>40</b>	<b>50,840</b>	<b>47</b>	<b>58,693</b>	<b>-7,853</b>

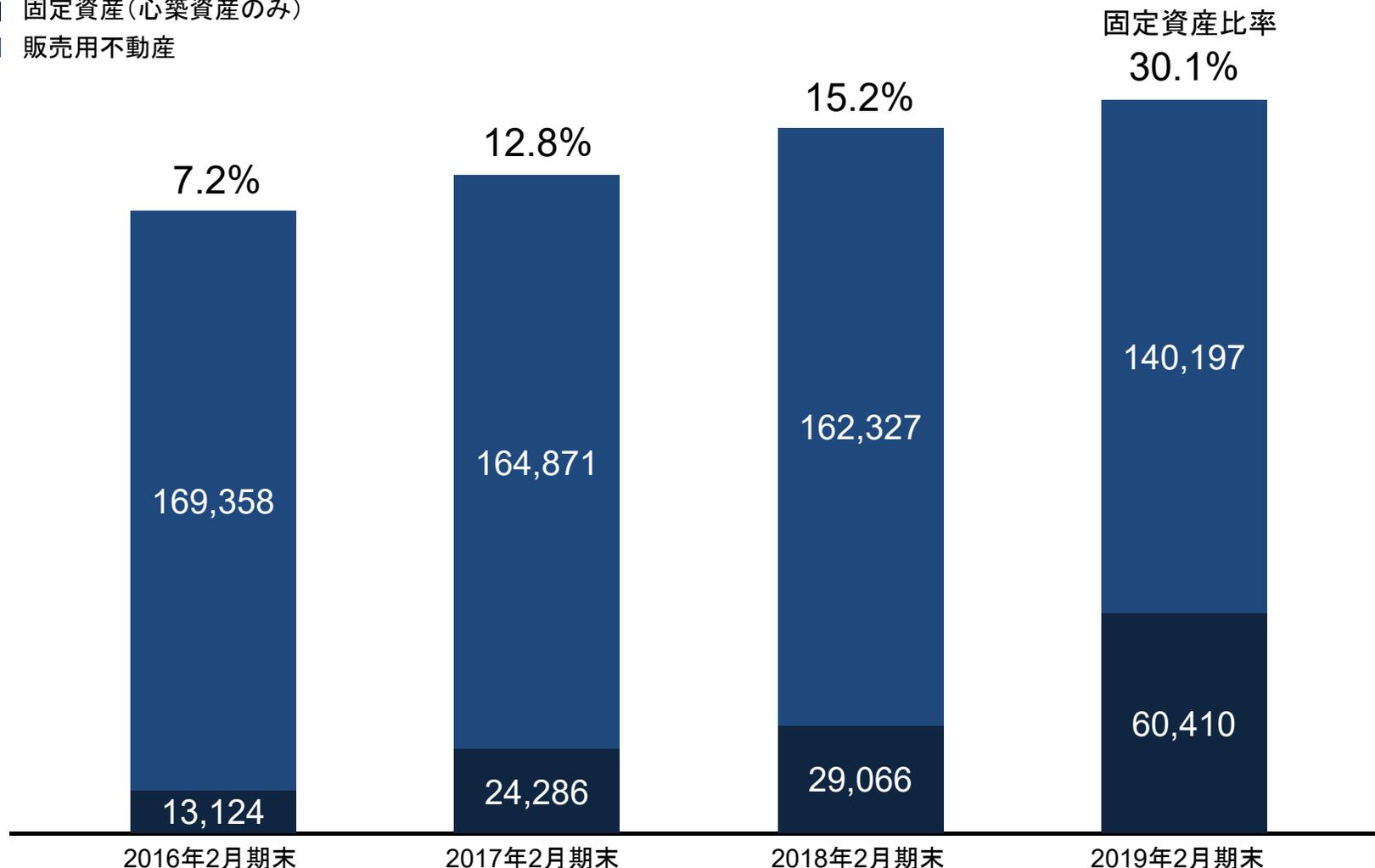
# 心築：希少性の高い不動産を固定資産へ振替

## 税効果によりキャッシュを創出し、成長投資へ

### ■ 販売用不動産と固定資産の推移(簿価)

- 固定資産(心築資産のみ)
- 販売用不動産

(単位:百万円)



※ いちごオーナーズ、セントロ、ストレージプラスの資産を除く心築資産を対象

# クリーンエネルギー：大幅な規模拡大(開発中発電所 +91%)

太陽光発電は新たに9発電所(約18.7MW)の開発が確定し、順調に拡大

関東エリア 5.48MW、中部エリア 4.80MW  
 関西エリア 2.95MW、中国エリア 5.48MW

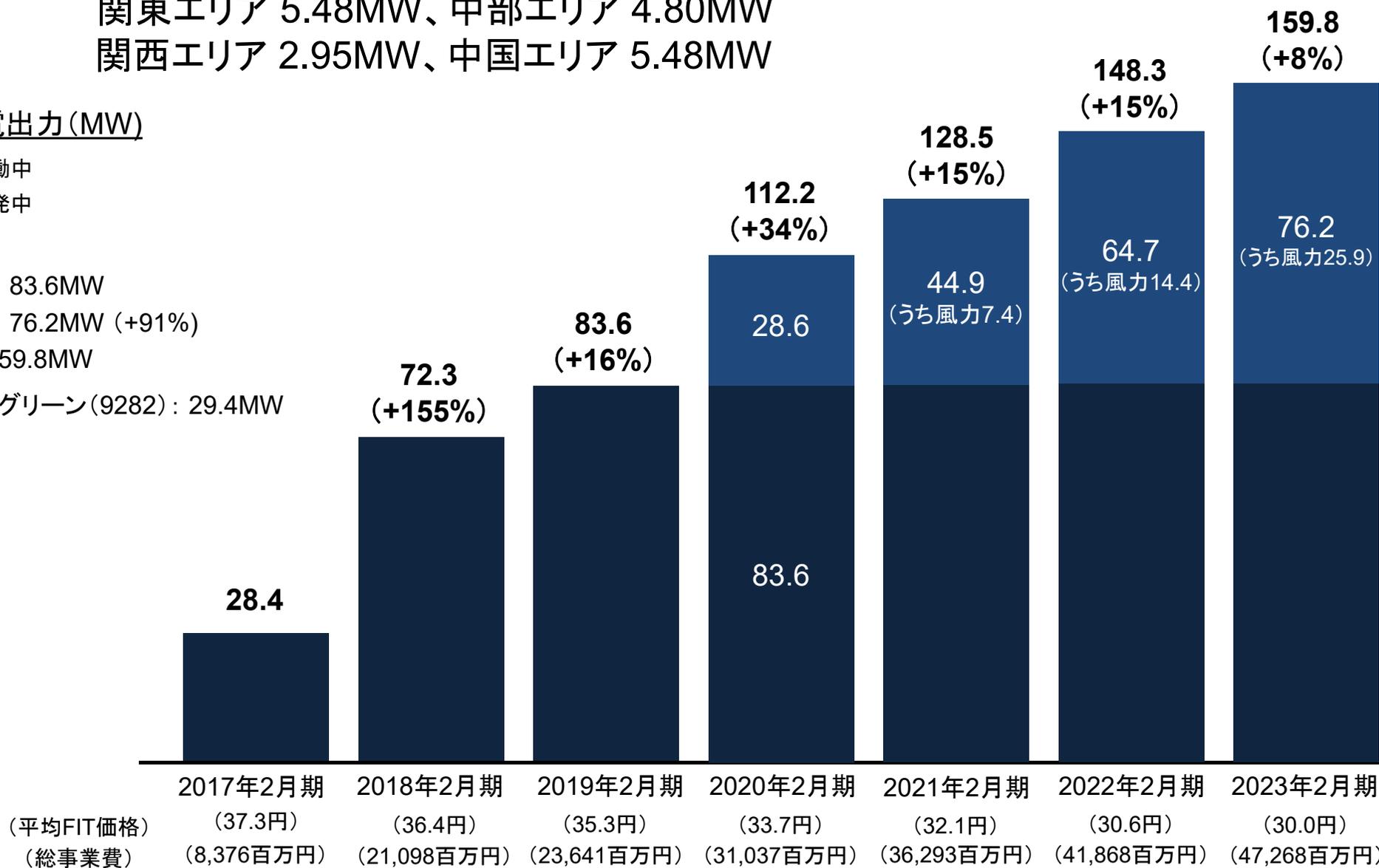
## ■ 発電出力(MW)

- 稼働中
- 開発中

### ・いちご

稼働中 83.6MW  
 開発中 76.2MW (+91%)  
 合計 159.8MW

・いちごグリーン(9282)：29.4MW



	2017年2月期	2018年2月期	2019年2月期	2020年2月期	2021年2月期	2022年2月期	2023年2月期
(平均FIT価格)	(37.3円)	(36.4円)	(35.3円)	(33.7円)	(32.1円)	(30.6円)	(30.0円)
(総事業費)	(8,376百万円)	(21,098百万円)	(23,641百万円)	(31,037百万円)	(36,293百万円)	(41,868百万円)	(47,268百万円)

# いちごオーナーズ 顧客からの信頼に基づく不動産の売却

## □ 設立から2年間(第1フェーズ)は順調な発進

- ✓ 取得 35物件 259億円(簿価)・売却 20物件 168億円(売上高) ※2年間累計
- ✓ 不動産の平均保有期間 8.1か月

「不動産の提供によるフロー収益の獲得」から「ソリューション・サービスの提供によるストック収益の獲得」へ

### 第1フェーズ

ニーズに合致する安心して長期的な保有が可能な不動産の仕入れと提供により、トランザクションを増やし、顧客との関係構築を優先

### 第2フェーズ

オーナー代行サービスや、顧客の不動産価値を維持向上するための心築代行、各種コンサルティングを実施

### 第3フェーズ

不動産のみならず、顧客のさらなる資産形成や資産活用の支援を通じた顧客満足度を最大化

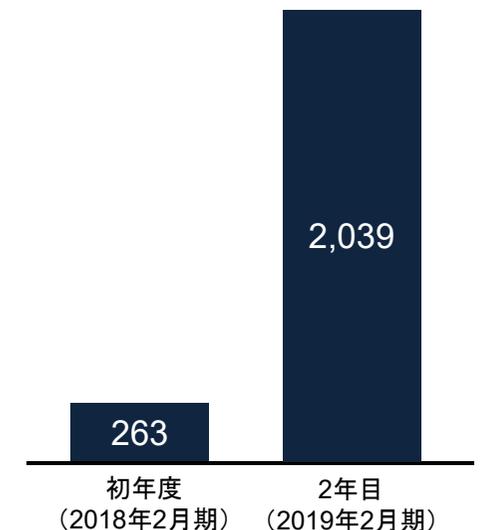
## □ 個人・法人を含め、現物不動産の保有ニーズを有するダイレクト顧客は順調に拡大

- ✓ ダイレクト顧客は2年間で138名(法人含む)に拡大、その他ゲートキーパー、不動産仲介の紹介による取引

## □ 長期私募ファンドへの譲渡(売上高 83億円)

- ✓ 売却不動産：東京23区内、竣工1年未満、優良レジデンス
- ✓ AM受託：資産運用業務をいちご投資顧問が受託

■ 売却による粗利益 (単位:百万円)



# 「スマート農業」への支援

## OSMIC(現株式会社オーガニックソイル)との資本業務提携契約を締結

### ✓ オスミットマトが高い評価を得ているOSMIC

- 高濃度微生物有機培土、高機能環境制御システム等を導入する「オスミックハウス」をパートナー生産者に提供
- 栽培された良質のブランド野菜・果物を流通、販売（大手小売チェーン、高級スーパー、有名レストラン、大手通販）
- 大手不動産会社、大手電鉄会社等とのパートナー契約を含め、さらなる事業拡大を計画
- OSMICの事業拡大においてテヌートのCO2技術が不可欠であり、テヌートの一層の企業価値向上に資すると判断しいちご保有のテヌート株とOSMIC株を交換（OSMICによるテヌートの完全子会社化）

### ✓ 今後の取組み

- 遊休農地や不耕作農地を活用し、OSMICが展開する「参加型農業テーマパーク」等の事業拡大に、いちごの不動産技術やノウハウを活用し協業
- スキーム開発、商業・宿泊棟の企画・運営、スポーツビジネスとのコラボレーション等による新たな収益源の創出

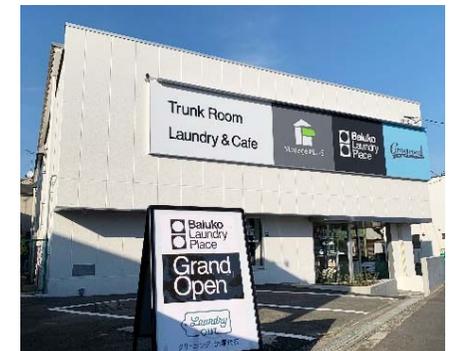


# 生活に密着した新たなコンテンツの提供

- 生活を豊かにするための新たなランドリーサービス
  - ✓ 株式会社OKULABとの事業提携と合弁会社Getter Lab設立
  - ✓ 洗濯代行サービス(ランドリーアウト)による家事労働軽減
  - ✓ 最新ランドリーマシン、焼き立てパンと美味しい珈琲を揃えたカフェを併設し、新たな生活スタイルを提案
  
- セルフストレージとランドリー、カフェの併設店舗を展開
  - ✓ 片づけと洗濯の二大家事を支援する新たな複合店舗
  - ✓ 洗濯後の布団や衣類をそのままストレージに収納可能
  - ✓ 生活居住スペースを有効活用
  
- 空中店舗フィルパークの共同展開
  - ✓ 株式会社フィル・カンパニーとの提携を深化させ合弁会社Trophy設立
  - ✓ いちごの用地ソーシング力とフィル・カンパニーの企画力を融合
  - ✓ いちごオーナーズの顧客への売却、いちご土地心築や顧客が保有する土地へのフィルパークの提案等のシナジー効果



Baluko Laundry Place 代々木上原



ストレージプラス小金井前原町



フィル・パーク  
東京スカイツリーリバーサイド

# Jリーグ「トップパートナー」Jリーグと組み、地域活性化を目指す

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

## Jリーグのスローガン

「Jリーグ100年構想 ～スポーツでもっと幸せな国へ。」

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

## いちごの経営理念

「日本を世界一豊かに。その未来へ心を尽くす一期一会のいちご」

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

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

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



# 自社株買い（平均株価 381円）

- 当社株式の市場価格および財務状況等を総合的に鑑み、昨年と同額の総額30億円の自社株買いにより、株主価値の向上を図る

株式の種類	普通株式
取得方法	信託方式による市場買付

- 2018年10月～2018年12月実施の自社株買いの結果

取得した株式総数	7,869,700株(1.6%)
平均取得株価	381円
取得価額総額	30億円

(参考)2017年の自社株買い(総額 約30億円)

2017年4月実施の自社株買いの結果

- ・ 取得した株式総数 4,627,400株(0.9%)
- ・ 平均取得株価 324円
- ・ 取得価額総額 15億円

2017年10月実施の自社株買いの結果

- ・ 取得した株式総数 3,809,100株(0.8%)
- ・ 平均取得株価 394円
- ・ 取得価額総額 15億円

# 中期経営計画「Power Up 2019」の達成

---

# 中計「Power Up 2019」の達成詳細 ①

## 全経営指標(KPI)にて計画を達成

✓ 3年間で営業利益は60%、経常利益は66%、純利益は19%成長

— 繰越欠損金の解消により法人税負担率は、2016年2月期の6.9%から2019年2月期は31.8%に上昇

(単位:百万円)

	2016年2月期 (Shift Up 2016実績)	2019年2月期 (Power Up 2019実績)	成長率 (2016年2月期比)	2019年2月期 (Power Up 2019計画)	達成率
営業利益	(※1) 16,387	26,279	+60.4%	25,000	105.1%
経常利益	13,889	23,076	+66.1%	21,400	107.8%
純利益	12,925	15,373	+18.9%	14,800	103.9%
1株あたり純利益(EPS)	25.86円	31.14円	+20.4%	29.00円	107.4%
1株あたり配当金(DPS)	3円	7円	+133.3%	7円	100.0%
自己資本利益率(ROE)	(※2) 21.0% (税負担調整後) 15.3%	16.3%	—	15.6%	—
固定費カバー率	223.3%	239.6%	—	191.4%	—

(※1) 2016年2月期決算発表時に公表の営業利益15,417百万円とした場合の営業利益の成長率は70.5%

なお、上表は、2019年2月期よりSPCのノンリコースローン金利コストを売上原価から営業外費用(固定費)に変更したため、2016年2月期の数値を同条件に組替えた数値を記載

(※2) 2016年2月期の法人税負担率を2019年2月期と同様の31.8%とした場合、税負担調整後の2016年2月期のROEは15.3%

# 中計「Power Up 2019」の達成詳細 ②

収益性	本業のさらなる強化と深化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ インフラ市場への新投資法人上場</li> <li>・ いちごオフィス(8975)、いちごホテル(3463)への成長支援</li> <li>・ 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</li> <li>・ 専門のリーシングチームを新設</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ いちごグリーン(9282)が2016年12月1日付で東証インフラ市場に新規上場</li> <li>・ いちごオフィス(8975)、いちごホテル(3463)への物件供給</li> <li>・ 長期私募ファンドの組成(83億円)</li> <li>・ エンジニアリングチームの強化</li> <li>・ 物件取得と心築へのさらなる貢献を目的としたマーケティング機能の強化およびリーシングチームの新設によるダイレクトリーシング</li> </ul>
	新規事業の創出	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現物不動産への投資ニーズに対応</li> <li>・ 国策である「観光立国」の支援、ホテル等宿泊施設の提供</li> <li>・ 不動産×IT「不動テック」</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「いちごオーナーズ」「いちご土地心築」を設立</li> <li>・ いちごのライフスタイルホテル「THE KNOT」2物件グランドオープン</li> <li>・ ホテル事業におけるレベニューマネジメントのAIシステムを開発</li> <li>・ 不動産コンテンツ事業の展開(ストレージ、ランドリー、自習室等)</li> <li>・ フィル・カンパニーとの資本業務提携</li> <li>・ スポーツや文化事業を推進する部署の設立</li> <li>・ 「コミュニティLab」「100年不動産Lab」創設による新たなチャレンジ</li> </ul>
持続性	財務基盤の強化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 財務安定性のさらなる強化</li> <li>・ 借入の無担保化、長期化等</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ コミットメントラインおよび融資極度ライン(総額325億円)の設定等により、コーポレート借入のうち24%を無担保化</li> <li>・ 平均借入期間 10.3年、借入金利 0.97%、長期借入金比率 92%</li> </ul>
	高い資本効率と内部成長率	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自己資本利益率(ROE) 15%以上</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 全年度において15%以上を維持</li> </ul>
	「働きがい」向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 健康経営の推進</li> <li>・ 「日本一チャンス溢れる会社」へ</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 女性の産休、育休明け復職率100%</li> <li>・ 株主様と目的を共有するための全社員向けストックオプション</li> <li>・ 社内ベンチャーの立ち上げを支援する「インキュベーションLab」の創設</li> </ul>
	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		○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 取締役9名のうち6名が社外取締役で全員が独立役員</li> <li>・ 東証一部上場企業の社長経験者を社外取締役として招聘</li> </ul>

# 中計「Power Up 2019」の達成詳細 ③「JPX日経インデックス400」

## □ 2018年8月の定期入替時もいちごが選定

- ✓ 2016年から3年連続で「JPX日経インデックス400」に継続組み入れ
- ✓ 2019年度の選定時は上位200社目標を設定(発表は本年8月)

## □ 総合スコアの算定方法

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

※「JPX日経インデックス400」

JPX日経インデックス400は、資本の効率的活用や投資者を意識した経営観点など、グローバルな投資基準に求められる諸要件を満たした、「投資者にとって投資魅力の高い会社」で構成される株価指数であり、東京証券取引所と日本経済新聞社が共同で算出

※ ランキングについては総合スコア算定方法を基に当社で試算

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

---

# 「サステナブルインフラ企業」として大きな成長を目指す

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

## サステナブル

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

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

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

## インフラ

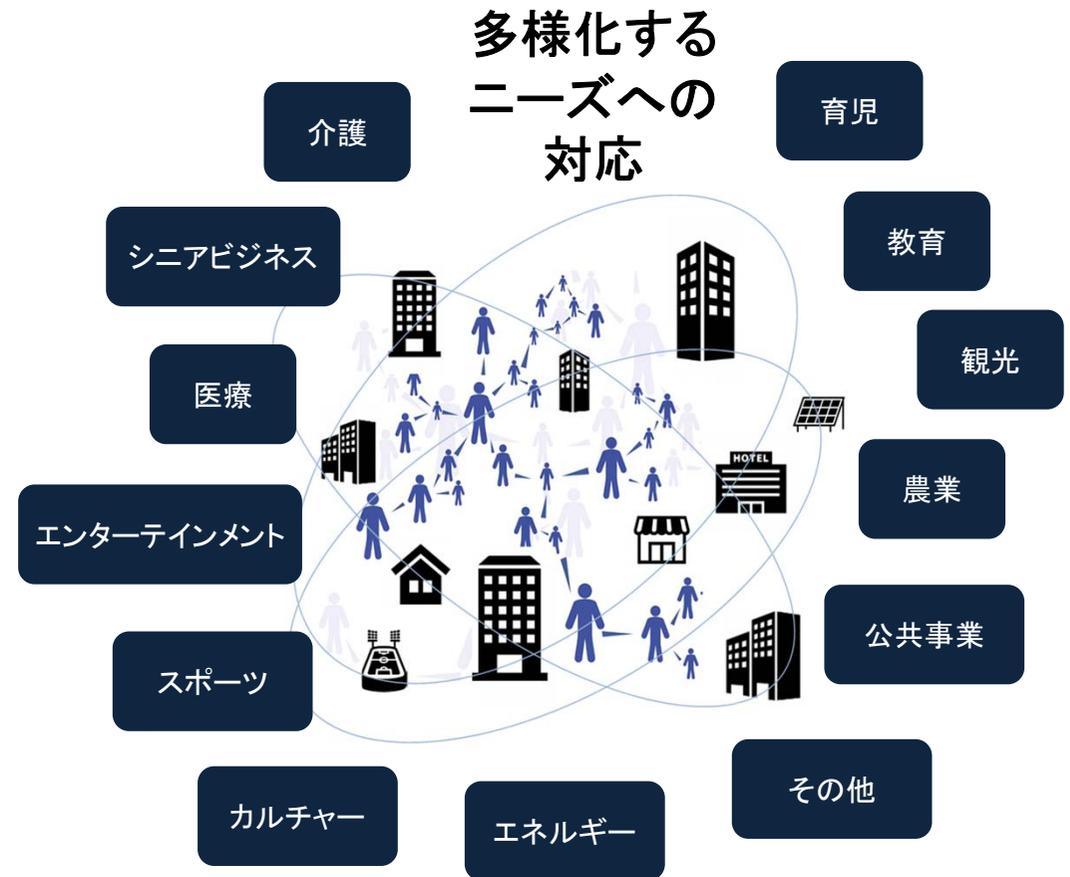
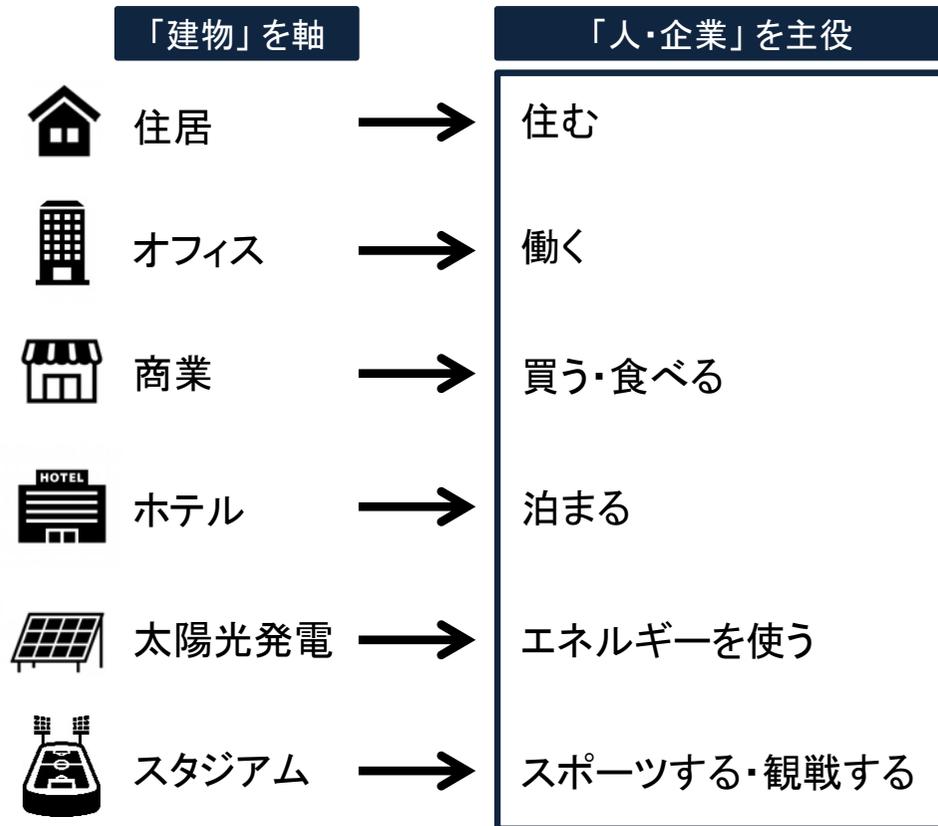
当社の事業は人々の暮らしに密接に関わっており、人々の生活を支える社会インフラおよび生活インフラでもあります

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

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

# サステナブルインフラの「いちご」

# 不動産を超え、「人・企業」を主役に、多様化するニーズに対応



# 経営目標(KPI)

## □ 資本生産性の目標

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

## □ キャッシュ創出力の目標

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

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

## □ 安定収益の目標

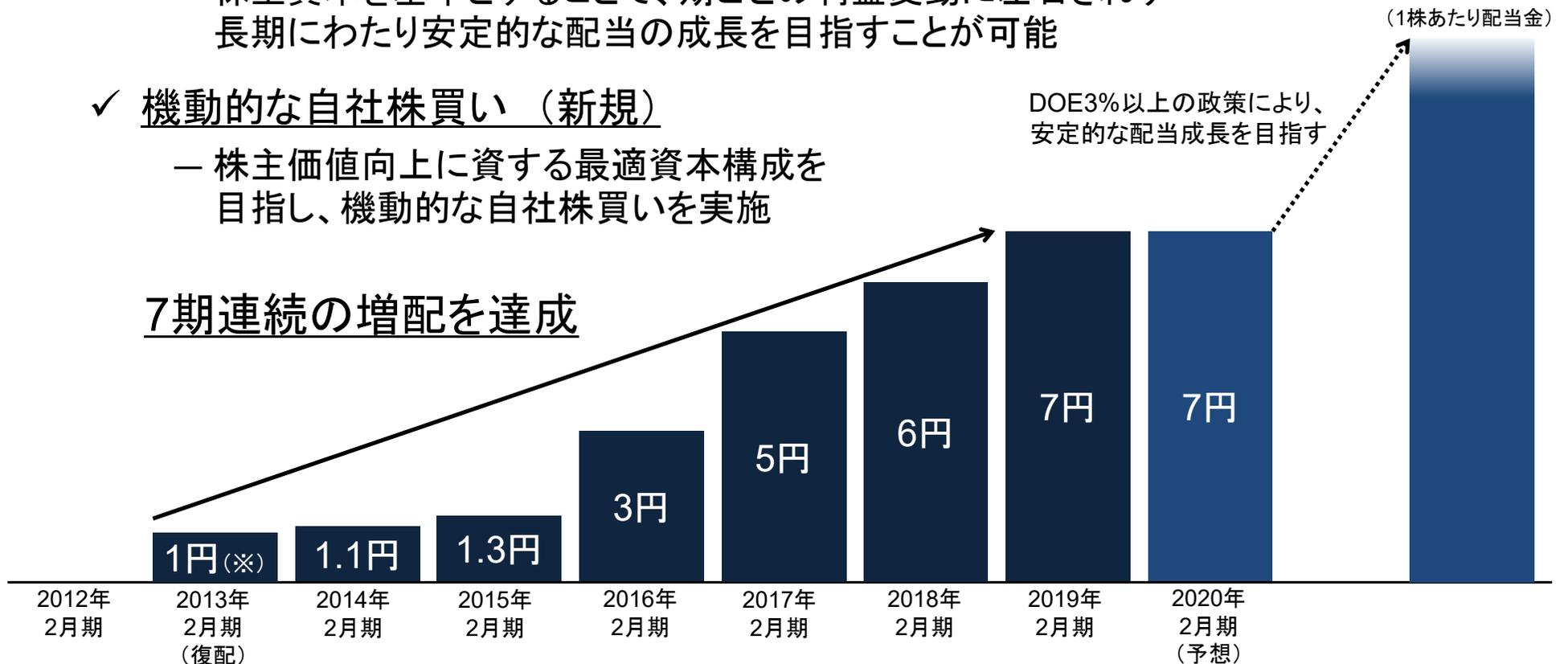
- ✓ ストック収益比率 2030年2月期 60%以上
  - 2019年2月期のストック収益比率53%を60%以上へ向上
  - 同時に、フロー収益も拡大させ、心築売却益中心の収益構造を分散化

# 株主還元方針

## 配当の成長率と透明性、安定化に注力した株主還元策

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

### 7期連続の増配を達成



※株式200分割を考慮

# 初年度の取組み事例

## □ 心築の進化

- ✓ 新しいアセットタイプへの挑戦(例：寮社宅、スポーツ施設等)
- ✓ 「最高のパートナー」を目指し、テナントサービスやソリューション提供の強化
- ✓ グループ一体の心築オペレーションによる筋肉質な体制作り

## □ 新規事業の創出の加速化

- ✓ いちごサステナブルラボのさらなる発展
- ✓ ITを基盤にあらゆる顧客ニーズに対応する日本初となるアプリ等の開発および新規事業の創出

## □ ITの積極的な活用による業務生産性の向上

- ✓ 心築資産のデータベース構築
- ✓ ITを活用した徹底的な業務フローの改善による生産性向上
- ✓ アセットマネジメント事業における業務効率化



## ESG(環境・社会・ガバナンス)へのコミットメント

---

# いちごサステナビリティ方針

## □ 環境との調和

- ✓ 事業が地球環境に与える影響を的確に把握し、環境への負荷を最小限とするよう積極的に取り組みます

## □ 省エネルギー、低炭素化と資源循環

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

## □ 法令適応と環境管理体制の整備

- ✓ 環境に関わる法規制や、自ら受け入れを決めたその他の環境に関わる要求事項を順守し、環境保全に努めます  
また、法規制等の動向を常に注視し、その変化に適応します

## □ 教育・啓発活動

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

## □ サステナビリティ活動の開示等

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



# ESGの取組み(環境)

## 地球に優しく安全性に優れたクリーンエネルギー

年間発電量 140,167,036 kWh



約38,900世帯分の  
年間消費電力を発電

※ 電気事業連合会資料  
1世帯当たりの年間消費電力 3,600kWh

年間CO2削減量 92,510,242 kg



約40,200台分の  
年間CO2排出量を削減

※ 環境省資料  
車の排出ガスによる年間CO2排出量 約2,300kg/台

(いちごグリーンを含む2019年2月期実績)



## 心築の社会的意義

建物を「壊す」から建物の価値を「活かす」

現存ストックを有効活用し、不動産の  
経済耐用年数の長期化、質の向上を図る



省資源  
高効率

## サステナブル不動産への取組み(環境認証の取得)



いちご花京院  
ビル

CASBEE  
評価ランク

S



博多駅前  
スクエア

CASBEE  
評価ランク

A



博多MST

CASBEE  
評価ランク

A

<いちごオフィス(8975)>



最高位「Green Star」(2年連続)

その他  
「CASBEE」「BELS」  
「DBJ Green Building認証」

# ESGの取組み(社会)

## スポーツ・文化支援

誠実、真摯、実直に「世界への挑戦」を続ける将来有望な選手を応援

- ・ ウェイトリフティング
- ・ ライフル射撃 ・ 陸上

### パラリンアート

- ・ 障がい者アーティストを支援



三宅宏実選手  
(ウェイトリフティング)

## 社会福祉活動

宮崎大学医学部の小児医療分野(宮崎ひまわりキャンプ)への寄付

- ・ 宮交シティがCSR型無担保社債を発行
- ・ 引受人へ支払う手数料の一部を、宮交シティが指定する先へ寄付
- ・ 小児がん患者を支援するボランティア活動の継続を支援



## 地域の活性化

Jリーグトップパートナー唯一の不動産会社として「不動産事業を通じた地域の活性化」に貢献

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



スマート農業支援を通じた地域の活性化、雇用の創出、日本の自給率向上に貢献

- ・ 地域の方々と連携した地域の活性化を図るとともに、農作物の品質向上、農家の収入向上に貢献



# ESGの取組み(ガバナンス)

## 委員会設置会社(現指名委員会等設置会社)への早期移行

- ✓ グローバルベストプラクティスを志向し、2006年に移行
- ✓ 指名・監査・報酬委員会に加え、任意のコンプライアンス委員会設置
  - 指名委員会 5名(うち社外取締役 3名)
  - 監査委員会 3名(うち社外取締役 3名)
  - 報酬委員会 5名(うち社外取締役 3名)
  - コンプライアンス委員会 4名(うち社外取締役 2名)



## ガバナンス強化に向けた社外取締役の招聘

- ✓ 取締役9名のうち6名が社外取締役であり、全員が独立役員
- ✓ 東証一部上場企業の社長経験者を社外取締役として招聘
  - 2018年2月期～2019年2月期
    - 松崎正年氏(元コニカミノルタ社長)
    - 西本甲介氏(元メイテック社長)
    - 中井戸信英氏(元SCSK社長)
  - 2017年2月期
    - 川村隆氏(元日立製作所社長) ※東京電力ホールディングス会長就任に伴い退任
    - 松崎正年氏(元コニカミノルタ社長)
    - 西本甲介氏(元メイテック社長)

## Appendix : 財務・各種データ

---

# 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509億円(前期末比 +12.8%)

## ■ 自己保有資産の含み損益

(単位:百万円)

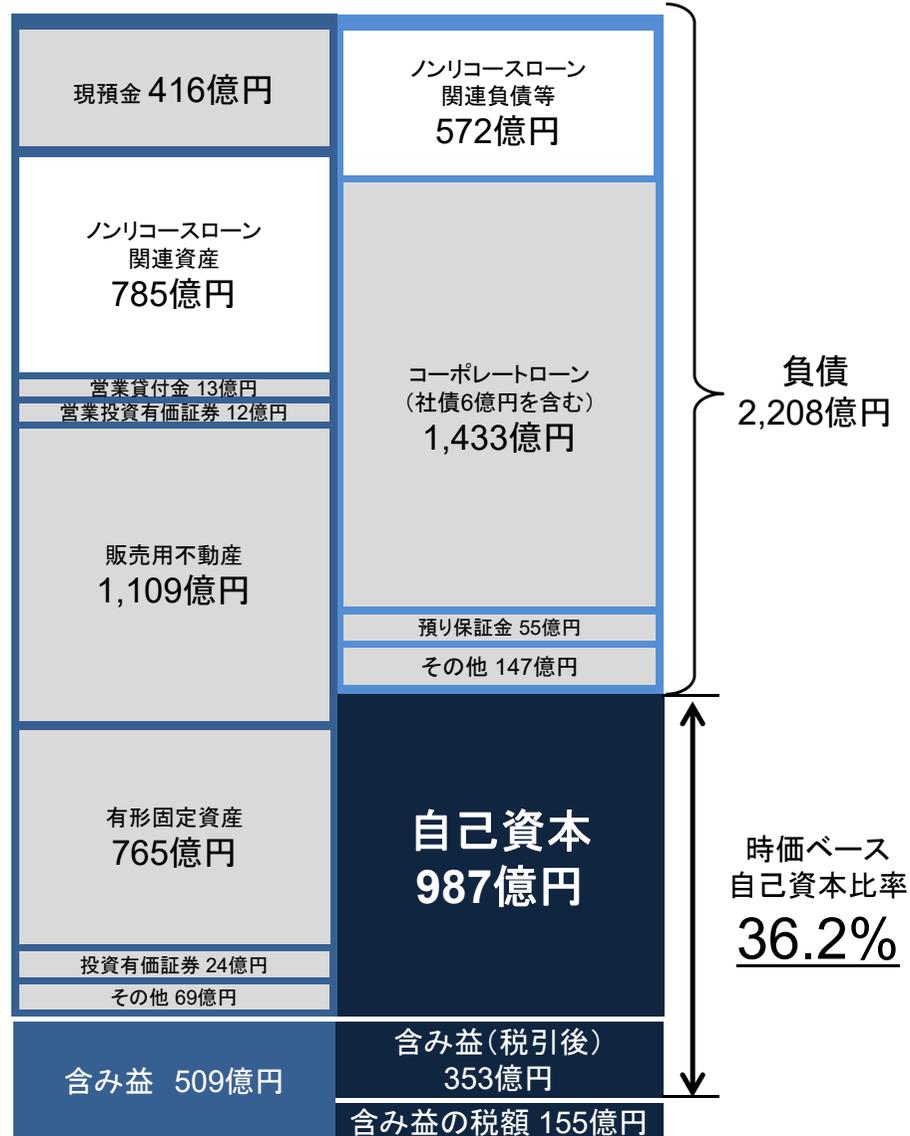
地域	簿価 (2019年2月末)	想定NOI	Cap Rate(簿価ベース) NOI / 低価法適用後	直近鑑定評価額	含み損益
東京	125,752	7,213	5.7%	154,893	+29,142
東京以外	104,078	7,028	6.8%	125,852	+21,774
合計	229,829	14,241	6.2%	280,745	+50,916

※ NOI未発生の開発案件(約124百万円)を除く

# 「時価ベースB/S」および当社帰属リスクの「ネットリスクベースB/S」

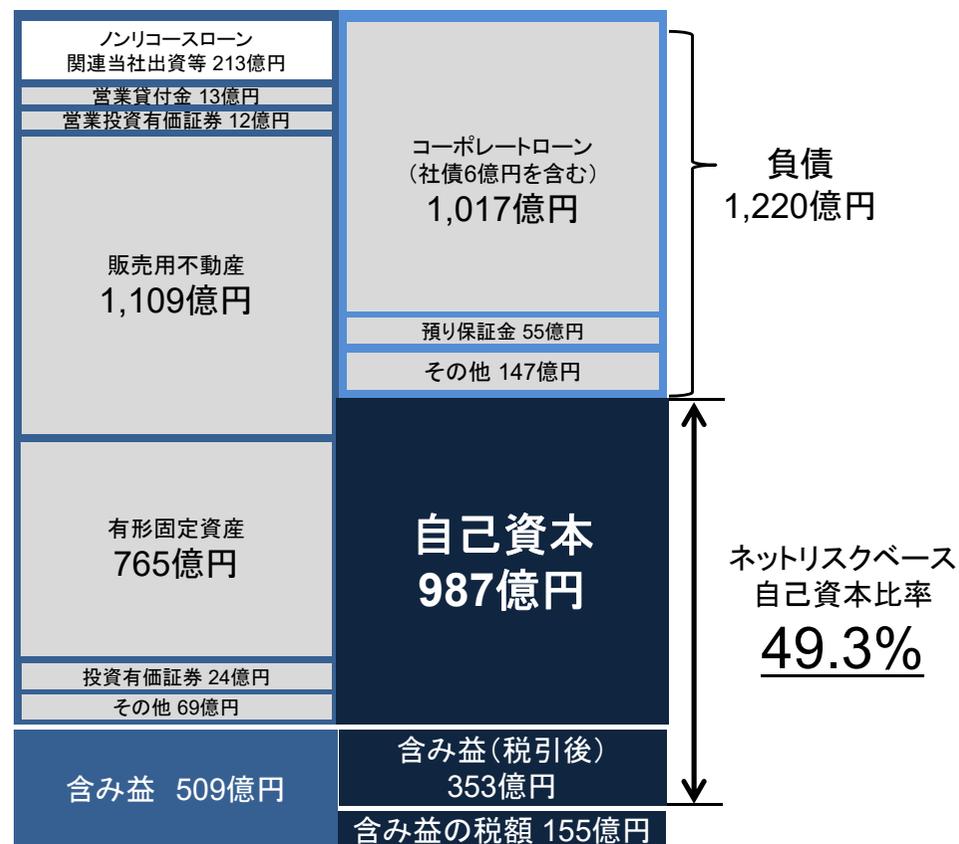
## 時価ベース連結バランスシート

合計: 3,705億円 (資産3,195億円+含み益509億円)



## ネットリスクベース連結バランスシート

合計: 2,716億円 (資産2,207億円+含み益509億円)



※「時価ベース自己資本比率」および「ネット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」は当社にリスクが帰属しない連結ファンドに係る資産、負債を控除のうえ、現預金とコーポレートローンを相殺

© Ichigo Inc. All rights reserved.

# セグメント構成

## アセットマネジメント

J-REITおよびインフラ投資法人等の運用業

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

## 心築

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

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

## クリーンエネルギー

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

# セグメント別バランスシート(B/S) 勘定科目内訳

(単位:百万円)

セグメント	現預金	営業貸付金	営業投資 有価証券	販売用 不動産	販売用 発電設備	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	—	—	—	—	—	—	841	144	863	<b>1,849</b>
心築	19,696	1,324	1,218	161,322	—	70,564	837	992	2,990	<b>258,947</b>
クリーンエネルギー	3,244	—	—	—	—	24,347	218	—	810	<b>28,620</b>
全社資産	27,285	—	—	—	—	64	95	1,318	1,416	<b>30,181</b>
合計	<b>50,225</b>	<b>1,324</b>	<b>1,218</b>	<b>161,322</b>	<b>—</b>	<b>94,976</b>	<b>1,993</b>	<b>2,455</b>	<b>6,081</b>	<b>319,599</b>

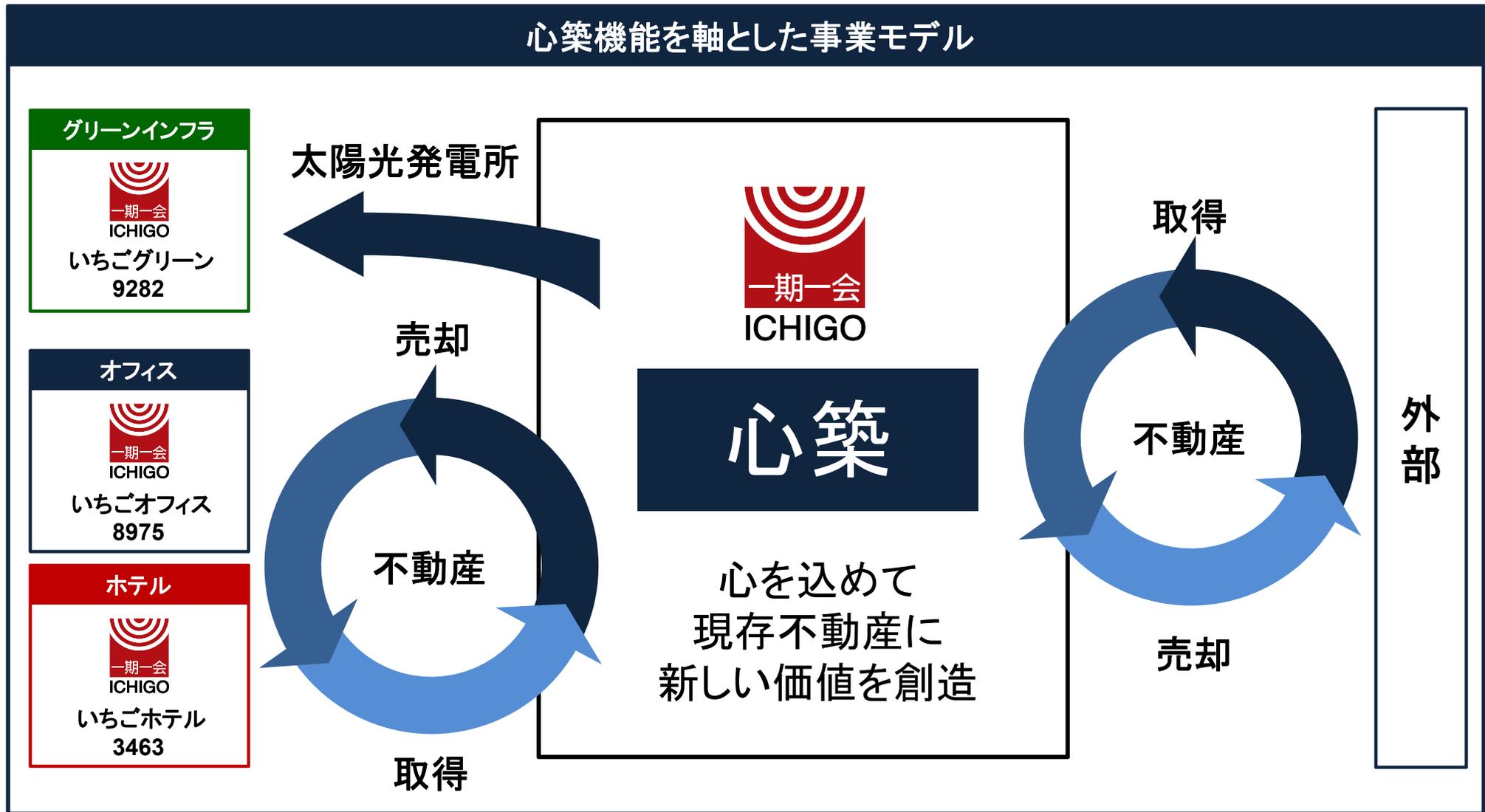
# アセットマネジメント 運用資産残高

	項目	2014年2月期 (12M)	2015年2月期 (12M)	2016年2月期 (12M)	2017年2月期 (12M)	2018年2月期 (12M)	2019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)	1,205億円	1,238億円	1,651億円	1,945億円	1,969億円	2,030億円
	ベース運用フィー粗利(実績)	733百万円	759百万円	1,016百万円	1,291百万円	1,373百万円	1,426百万円
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	509億円	507億円
	ベース運用フィー粗利(実績)	—	—	30百万円	287百万円	450百万円	547百万円
いちごグリーン (公募)	運用資産残高(期末)	—	—	—	100億円	114億円	114億円
	ベース運用フィー粗利(実績) <sup>(※)</sup>	—	—	—	11百万円	77百万円	85百万円
私募不動産ファンド (連結対象除く)	運用資産残高(期末)	633億円	215億円	154億円	64億円	123億円	206億円
	ベース運用フィー粗利(実績)	257百万円	114百万円	60百万円	27百万円	12百万円	41百万円
合計 (連結対象除く)	運用資産残高(期末)	1,838億円	1,453億円	2,009億円	2,586億円	2,717億円	2,858億円
	ベース運用フィー粗利(実績)	989百万円	872百万円	1,106百万円	1,617百万円	1,914百万円	2,100百万円

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

# 心築を軸としたいちごの事業モデル

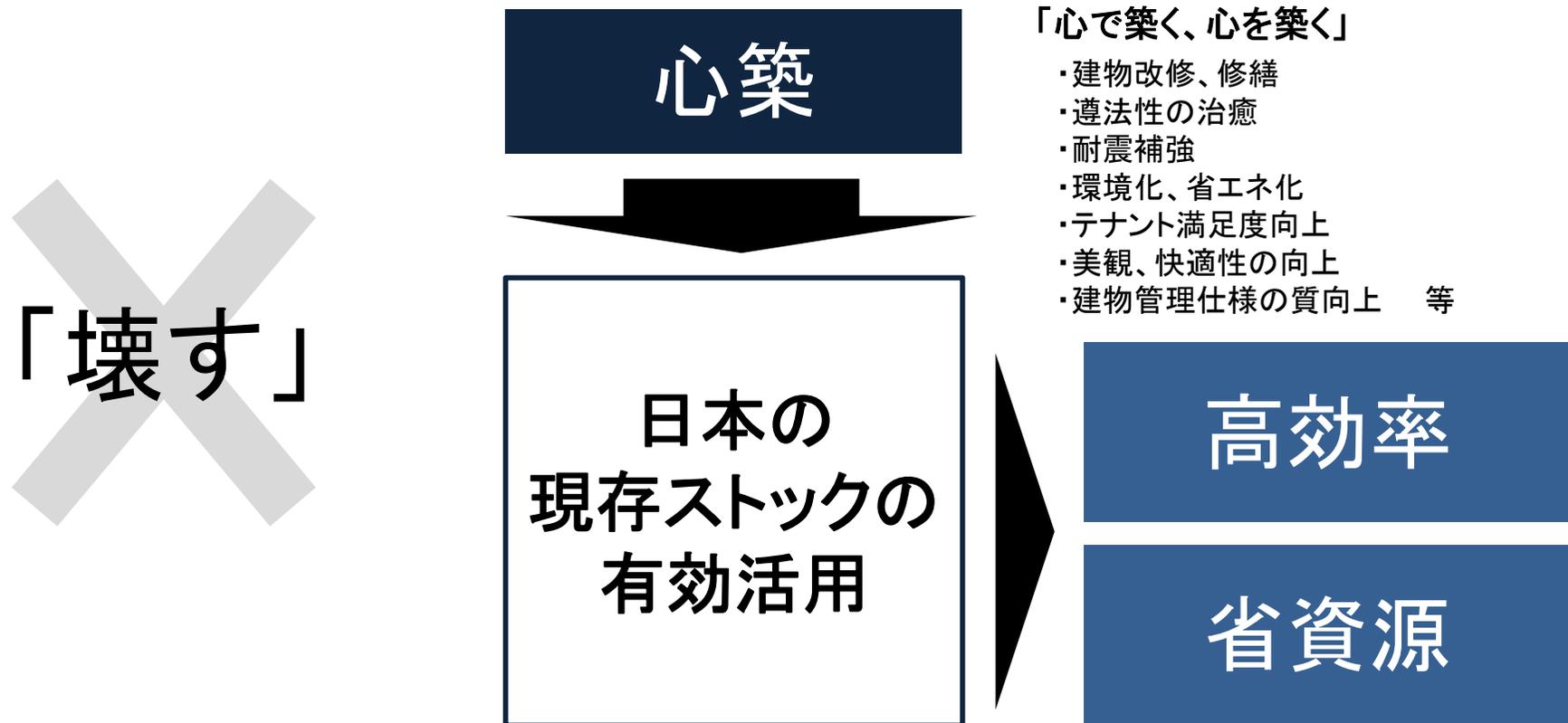
いちごの技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心を込めた丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造



# 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



# 【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

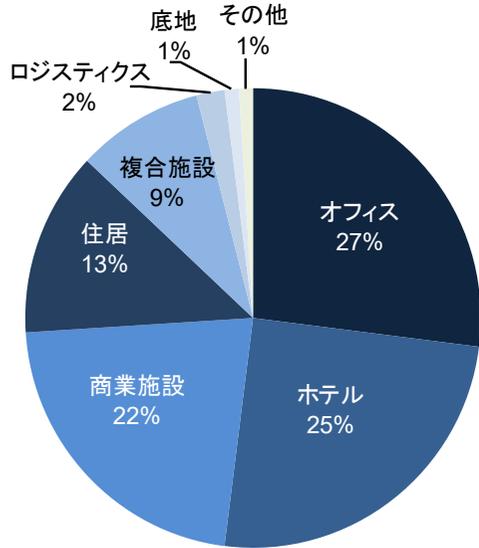
### 【結果として】

- ・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

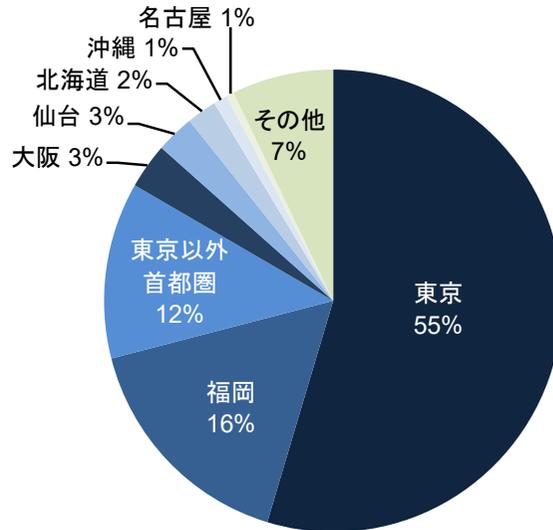
# 不動産ポートフォリオ

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

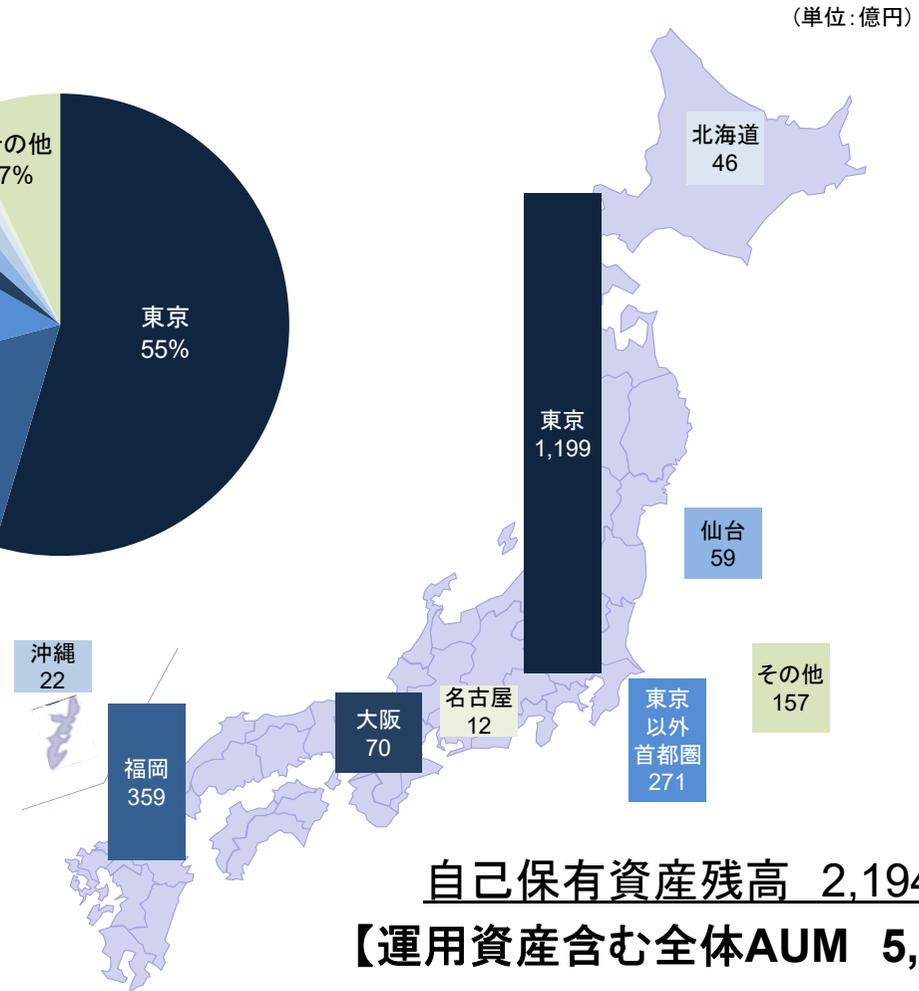
■ 物件タイプ別残高比率



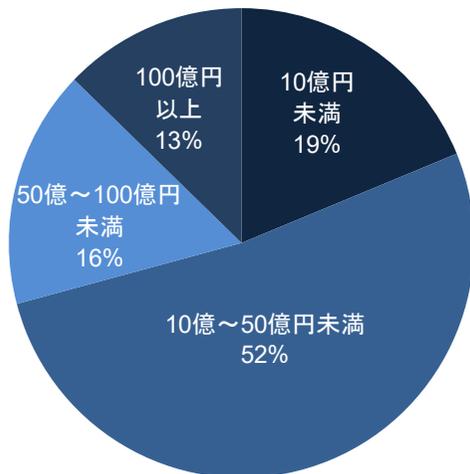
■ 地域別残高比率



■ 地域別残高



■ 物件規模別残高比率



自己保有資産残高 2,194億円

【運用資産含む全体AUM 5,084億円】

※取得価格ベース(簿価ベースの自己保有資産残高 2,276億円)  
※「運用資産含む全体AUM」にはいちごグリーン114億円を含む

# 心築資産の内訳 ①

保有する資産 162物件 2,194億円(取得価格)

[想定NOI/年 計 139億円(簿価ベース利回り 6.2%)]

No.	物件タイプ	区分 (※1)	物件所在地	取得金額	取得年月	築年数	想定NOI/年	いちご出資額	想定マルチプル (※2,4)	想定IRR (※3,4)
1	市場	固定	千葉県松戸市	20億円以上30億円未満	2005/06	46年	73 百万円	1,900 百万円	—	—
2	商業施設	販売	東京都港区	20億円以上30億円未満	2005/10	49年	144 百万円	1,033 百万円	—	—
3	商業施設	固定	東京都港区	30億円以上	2006/03	33年	192 百万円	1,356 百万円	—	—
4	商業施設	固定	神奈川県横浜市	10億円以上20億円未満	2006/09	14年	78 百万円	1,157 百万円	—	—
5	オフィス	固定	宮城県仙台市	30億円以上	2006/10	10年	317 百万円	1,042 百万円	—	—
6	オフィス	固定	福岡県福岡市	30億円以上	2006/12	10年	414 百万円	1,339 百万円	—	—
10	商業施設	固定	東京都千代田区	10億円未満	2007/06	39年	83 百万円	240 百万円	—	—
11	商業施設	固定	東京都千代田区	10億円未満	2007/06	37年	126 百万円	233 百万円	—	—
14	底地	固定	神奈川県厚木市	10億円以上20億円未満	2011/06	—	175 百万円	147 百万円	—	—
15	複合施設	固定	神奈川県平塚市	10億円未満	2012/02	23年	85 百万円	172 百万円	—	—
16	商業施設	販売	神奈川県横浜市	10億円未満	2012/10	5年	30 百万円	171 百万円	—	—
17	商業施設	固定	東京都豊島区	30億円以上	2013/03	8年	235 百万円	340 百万円	—	—
18	商業施設	固定	東京都渋谷区	10億円未満	2013/05	32年	47 百万円	154 百万円	—	—
19	複合施設	固定	東京都調布市	10億円以上20億円未満	2013/06	33年	127 百万円	310 百万円	—	—
21	住居	固定	東京都港区	10億円未満	2013/06	3年	47 百万円	203 百万円	—	—

(※1) 「区分」…販売=販売用不動産、固定=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月期以降取得の販売用不動産のみ対象(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	取得金額	取得年月	築年数	想定NOI/年	いちご出資額	想定マルチプル (※2,4)	想定IRR (※3,4)
27	商業施設	固定	埼玉県所沢市	10億円以上20億円未満	2013/11	11年	63 百万円	92 百万円	—	—
29	底地	固定	神奈川県藤沢市	10億円以上20億円未満	2014/03	—	115 百万円	273 百万円	—	—
30	複合施設	販売	東京都渋谷区	10億円未満	2014/03	35年	44 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	10億円以上20億円未満	2014/04	8年	61 百万円	1,090 百万円	1.25 x	12.0%
32	商業施設	固定	福岡県福岡市	10億円以上20億円未満	2014/04	12年	60 百万円	279 百万円	—	—
35	複合施設	販売	東京都港区	20億円以上30億円未満	2014/05	10年	168 百万円	434 百万円	3.08 x	15.2%
37	商業施設	固定	東京都港区	10億円未満	2014/07	46年	43 百万円	77 百万円	—	—
38	複合施設	販売	東京都新宿区	30億円以上	2014/07	43年	172 百万円	645 百万円	3.32 x	21.1%
39	商業施設	固定	福岡県福岡市	10億円未満	2014/07	14年	48 百万円	213 百万円	—	—
40	商業施設	販売	福岡県福岡市	10億円未満	2014/09	33年	51 百万円	252 百万円	—	—
41	ホテル	販売	栃木県宇都宮市	10億円以上20億円未満	2014/09	31年	190 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	10億円未満	2014/09	18年	53 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	10億円以上20億円未満	2014/09	16年	105 百万円	301 百万円	4.64 x	24.3%
45	商業施設	販売	福岡県福岡市	10億円以上20億円未満	2014/11	16年	74 百万円	135 百万円	10.70 x	33.8%
46	住居	販売	東京都千代田区	20億円以上30億円未満	2014/12	15年	117 百万円	332 百万円	2.18 x	29.2%

(※1) 「区分」…販売=販売用不動産、固定=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月期以降取得の販売用不動産のみ対象(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	取得金額	取得年月	築年数	想定NOI/年	いちご出資額	想定マルチプル (※2,4)	想定IRR (※3,4)
47	住居	販売	東京都江東区	10億円以上20億円未満	2014/12	12年	93 百万円	270 百万円	1.56 x	14.6%
50	住居	販売	東京都墨田区	10億円以上20億円未満	2014/12	13年	60 百万円	163 百万円	1.55 x	15.2%
51	住居	販売	東京都大田区	10億円未満	2014/12	17年	54 百万円	150 百万円	2.21 x	35.7%
53	住居	販売	東京都中央区	10億円未満	2014/12	15年	38 百万円	99 百万円	2.96 x	44.4%
55	住居	販売	東京都新宿区	10億円未満	2014/12	14年	26 百万円	82 百万円	2.05 x	25.8%
56	住居	販売	東京都渋谷区	10億円以上20億円未満	2014/12	13年	88 百万円	270 百万円	2.00 x	23.2%
57	住居	販売	東京都港区	10億円以上20億円未満	2014/12	15年	54 百万円	186 百万円	1.90 x	21.0%
59	住居	販売	東京都世田谷区	10億円未満	2014/12	14年	40 百万円	117 百万円	2.11 x	27.2%
60	住居	販売	東京都新宿区	10億円未満	2014/12	12年	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	10億円以上20億円未満	2014/12	55年	128 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	10億円未満	2014/12	15年	46 百万円	212 百万円	—	—
63	商業施設	固定	東京都目黒区	10億円以上20億円未満	2014/12	12年	84 百万円	129 百万円	—	—
64	商業施設	販売	東京都品川区	10億円未満	2015/01	64年	23 百万円	—	—	—
66	商業施設	販売	宮城県仙台市	10億円未満	2015/02	15年	48 百万円	8 百万円	42.58 x	198.9%
68	商業施設	固定	東京都渋谷区	10億円未満	2015/04	17年	47 百万円	79 百万円	—	—

(※1) 「区分」…販売=販売用不動産、固定=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月期以降取得の販売用不動産のみ対象(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	取得金額	取得年月	築年数	想定NOI/年	いちご出資額	想定マルチプル (※2,4)	想定IRR (※3,4)
69	ホテル	販売	大阪府大阪市	20億円以上30億円未満	2015/05	16年	195 百万円	633 百万円	1.56 x	58.3%
70	ホテル	販売	青森県青森市	10億円未満	2015/06	11年	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	10億円以上20億円未満	2015/07	3年	95 百万円	126 百万円	6.80 x	37.3%
89	オフィス	販売	東京都武蔵野市	30億円以上	2015/07	30年	147 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	10億円以上20億円未満	2015/07	11年	100 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	10億円以上20億円未満	2015/07	16年	94 百万円	358 百万円	1.92 x	18.8%
105	ホテル	販売	熊本県熊本市	10億円以上20億円未満	2015/12	34年	158 百万円	453 百万円	1.61 x	61.2%
110	ホテル	販売	福岡県福岡市	30億円以上	2016/03	33年	288 百万円	905 百万円	2.05 x	104.5%
111	ホテル	固定	神奈川県横浜市	20億円以上30億円未満	2016/03	35年	184 百万円	228 百万円	—	—
112	ホテル	販売	神奈川県横浜市	30億円以上	2016/03	31年	260 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	30億円以上	2016/03	31年	213 百万円	344 百万円	5.84 x	25.5%
114	ホテル	販売	福岡県福岡市	30億円以上	2016/04	29年	223 百万円	550 百万円	1.73 x	72.6%
115	ホテル	販売	大阪府大阪市	20億円以上30億円未満	2016/04	11年	111 百万円	274 百万円	2.96 x	30.7%
116	商業施設	固定	宮城県仙台市	10億円未満	2016/04	30年	47 百万円	86 百万円	—	—
118	商業施設	販売	愛知県名古屋市	10億円以上20億円未満	2016/06	21年	86 百万円	102 百万円	7.71 x	32.6%

(※1) 「区分」…販売=販売用不動産、固定=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月期以降取得の販売用不動産のみ対象(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	取得金額	取得年月	築年数	想定NOI/年	いちご出資額	想定マルチプル (※2,4)	想定IRR (※3,4)
119	商業施設	販売	東京都渋谷区	10億円未満	2016/06	31年	37 百万円	136 百万円	3.91 x	17.4%
120	ホテル	固定	東京都新宿区	30億円以上	2016/09	39年	845 百万円	349 百万円	—	—
121	オフィス	販売	東京都港区	30億円以上	2016/10	18年	1,600 百万円	3,450 百万円	2.87 x	43.5%
122	ホテル	販売	三重県志摩市	10億円未満	2017/01	21年	54 百万円	73 百万円	5.49 x	43.1%
123	ホテル	販売	東京都渋谷区	30億円以上	2016/12	24年	202 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	10億円未満	2016/12	29年	78 百万円	593 百万円	1.48 x	48.5%
126	ホテル	販売	福岡県福岡市	10億円以上20億円未満	2016/12	28年	91 百万円	505 百万円	1.25 x	25.4%
127	ホテル	販売	沖縄県石垣市	20億円以上30億円未満	2017/02	16年	168 百万円	544 百万円	1.80 x	80.2%
128	ホテル	販売	茨城県水戸市	10億円以上20億円未満	2017/02	25年	150 百万円	602 百万円	1.47 x	47.0%
130	商業施設	販売	東京都台東区	10億円以上20億円未満	2017/04	25年	94 百万円	297 百万円	4.42 x	21.1%
132	住居	販売	東京都港区	10億円未満	2017/04	15年	51 百万円	190 百万円	2.66 x	38.3%
133	ホテル	販売	東京都港区	10億円未満	2017/04	16年	32 百万円	152 百万円	3.85 x	32.7%
134	住居	販売	東京都中央区	10億円以上20億円未満	2017/04	16年	48 百万円	197 百万円	2.88 x	26.2%
135	ロジスティクス	販売	千葉県習志野市	10億円以上20億円未満	2017/04	27年	98 百万円	188 百万円	6.18 x	25.8%
136	ロジスティクス	販売	千葉県習志野市	10億円以上20億円未満	2017/04	27年	160 百万円	203 百万円	8.75 x	32.8%

(※1) 「区分」…販売=販売用不動産、固定=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月期以降取得の販売用不動産のみ対象(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	取得金額	取得年月	築年数	想定NOI/年	いちご出資額	想定マルチプル (※2,4)	想定IRR (※3,4)
138	ホテル	販売	岐阜県大垣市	10億円以上20億円未満	2017/05	29年	84 百万円	—	—	—
139	オフィス	販売	東京都渋谷区	10億円未満	2017/05	2年	28 百万円	600 百万円	1.15 x	15.1%
142	ホテル	販売	石川県金沢市	10億円以上20億円未満	2017/11	1年	92 百万円	372 百万円	2.12 x	54.2%
143	商業施設	販売	福岡県福岡市	10億円以上20億円未満	2017/09	34年	97 百万円	223 百万円	3.78 x	19.9%
144	オフィス	販売	東京都千代田区	10億円以上20億円未満	2018/02	30年	97 百万円	268 百万円	8.00 x	34.7%
145	ホテル	販売	福岡県福岡市	20億円以上30億円未満	2018/03	1年	194 百万円	301 百万円	3.37 x	102.4%
146	商業施設	固定	東京都中央区	10億円以上20億円未満	2018/08	28年	31 百万円	375 百万円	—	—
147	ホテル	販売	京都府京都市	30億円以上	2018/08	1年	328 百万円	1,666 百万円	1.59 x	27.2%
148	オフィス	販売	東京都千代田区	10億円未満	2018/08	50年	54 百万円	166 百万円	3.93 x	104.4%
149	商業施設	固定	東京都千代田区	30億円以上	2018/09	28年	308 百万円	2,269 百万円	—	—
150	複合施設	販売	東京都中央区	30億円以上	2018/10	31年	354 百万円	1,161 百万円	6.17 x	24.7%
151	複合施設	販売	福岡県福岡市	10億円未満	2018/10	20年	37 百万円	38 百万円	5.08 x	43.1%
152	オフィス	販売	福岡県福岡市	20億円以上30億円未満	2019/02	31年	174 百万円	382 百万円	5.07 x	19.6%
153	ホテル	販売	福岡県福岡市	10億円未満	2019/02	25年	110 百万円	—	—	—
小計: 89件				193,242百万円 ※200,607百万円(簿価)			12,328 百万円	38,455 百万円	2.94 x	38.2%

(※1) 「区分」…販売=販売用不動産、固定=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月期以降取得の販売用不動産のみ対象(有形固定資産は対象から除く)

# 心築資産の内訳 ⑦

No.	物件取得区分	取得金額	増減額 (前期末比)	想定NOI/年	いちご出資額	想定マルチプル	想定IRR
A	いちごオーナーズ向け(オフィス、住居):31件	17,129 百万円	+1,878 百万円	899 百万円	5,313 百万円	—	—
B	セントロ(オフィス、住居等):18件	7,060 百万円	+2,117 百万円	482 百万円	2,472 百万円	—	—
C	セルフストレージ:24件	1,996 百万円	+119 百万円	282 百万円	491 百万円	—	—
合計(全体):162件		219,427百万円 ※227,642百万円(簿価)		13,991 百万円	46,731 百万円	—	—
2019年2月期1Q取得 合計(全体) 7件		6,927 百万円		373 百万円	2,449 百万円	—	—
2019年2月期2Q取得 合計(全体) 14件		15,644 百万円		750 百万円	4,052 百万円	—	—
2019年2月期3Q取得 合計(全体) 9件		18,979 百万円		871 百万円	5,124 百万円	—	—
2019年2月期4Q取得 合計(全体) 10件		8,000 百万円		470 百万円	2,202 百万円	—	—
2019年2月期 累計(12M)取得 合計(全体) 40件		49,550 百万円		2,464 百万円	13,827 百万円	—	—
参考(※) 2019年2月期中取得、売却済物件 合計 12件		9,156 百万円		345 百万円	3,666 百万円	—	—

(※) A いちごオーナーズ10件、B セントロ2件を売却

# クリーンエネルギーの全国展開 ①

2019年4月17日時点

## ■ 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	0.60	40円	2014年10月
いちご東広島西条町田口ECO発電所	中国	2.72	40円	2015年1月
いちご厚岸白浜ECO発電所	北海道	0.80	40円	2015年3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	1.11	32円	2016年3月
いちご木城高城ECO発電所	九州	0.89	40円	2016年5月
いちご土岐下石町ECO発電所	中部	1.39	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
いちご世羅青水ECO発電所	中国	2.87	32円	2017年8月
いちご昭和村生越ECO発電所	関東	43.34	36円	2017年9月
いちご芽室西土狩ECO発電所	北海道	1.32	40円	2018年2月
いちご呉安浦町中畑ECO発電所	中国	2.90	36円	2018年3月
いちご津ECO発電所	中部	2.94	24円	2018年3月
いちご笠岡岩野池ECO発電所	中国	2.64	24円	2018年3月
いちご土岐鶴里町柿野ECO発電所	中部	1.31	24円	2018年4月
いちご糸島井原ECO発電所	九州	1.48	36円	2019年1月
<b>売電開始済 合計</b>		<b>25発電所</b>	<b>83.63MW</b>	

## ■ 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
いちご坂祝深萱ECO発電所	中部	2.89	21円	2019年5月
いちご泉南狐池ECO発電所	関西	2.86	21円	2019年6月
いちごみなかみ新巻ECO発電所	関東	12.02	36円	2019年11月
いちご常陸大宮ECO発電所	関東	2.96	24円	2019年11月
いちご高島朽木ECO発電所	関西	3.74	32円	2019年12月
いちご土岐鶴里町柿野東ECO発電所	中部	1.68	21円	2020年1月
いちご笠岡尾坂池ECO発電所	中国	2.39	21円	2020年1月
いちご美濃加茂蜂屋町上蜂屋ECO発電所	中部	1.30	18円	2020年3月
いちご銚田青柳ECO発電所	関東	2.48	24円	2020年3月
いちご瀬戸定光寺町ECO発電所	中部	1.50	18円	2020年8月
いちご大府吉田町ECO発電所	中部	0.98	18円	2020年9月
(風力)いちご米沢板谷ECO発電所	東北	7.39	22円	2020年9月
いちご笠岡井立池ECO発電所	中国	2.66	18円	2020年10月
いちご取手下高井西ECO発電所	関東	2.99	18円	2021年4月
いちご神戸ポンプ池ECO発電所	関西	2.95	18円	2021年7月
いちご世羅下津田ECO発電所	中国	2.81	18円	2021年8月
いちご上田吉田池ECO発電所	中部	1.01	18円	2021年10月
いちご都城高崎町東霧島ECO発電所	九州	2.96	32円	2021年11月
<b>開発確定 合計</b>		<b>18発電所</b>	<b>57.65MW</b>	
<b>売電開始済・開発確定 合計</b>		<b>43発電所</b>	<b>141.28MW</b>	

## ■ いちごグリーン(9282)保有

地区	パネル出力 合計 (MW)	固定買取 価格(税抜)
北海道 7件	9.14	40円
関東 1件	1.33	40円
中部 1件	1.80	32円
中国 2件	3.60	36円、40円
四国 2件	3.67	36円、40円
九州 1件	1.44	36円
沖縄 1件	8.44	40円
<b>合計</b>	<b>15発電所</b>	<b>29.43MW</b>

いちごの発電所 合計  
**170.71MW**



# クリーンエネルギーの全国展開 ②

## 地域経済振興と環境に優しいクリーンエネルギー事業により地域活性化

■ 売電開始もしくは開発確定  
**58発電所 約170MW**

現時点売電開始済

**40発電所 約113MW**

### 沖縄

いちご名護二見ECO発電所	8.44MW
---------------	--------

### 九州地方

いちご木城高城ECO発電所	0.89MW
いちご糸島井原ECO発電所	1.48MW
いちご都城安久町ECO発電所	1.44MW
いちご都城高崎町東霧島ECO発電所	2.96MW
合計	6.79MW

### 中国地方

いちご米子泉ECO発電所	2.61MW
いちご笠岡拓海町ECO発電所	1.11MW
いちご府中上下町矢野ECO発電所	0.99MW
いちご世羅津口ECO発電所	2.54MW
いちご世羅青水ECO発電所	2.87MW
いちご東広島西条町田口ECO発電所	2.72MW
いちご笠岡岩野池ECO発電所	2.64MW
いちご呉安浦町中畑ECO発電所	2.90MW
いちご山口秋穂西ECO発電所	1.24MW
いちご山口佐山ECO発電所	2.35MW
いちご笠岡尾坂池ECO発電所	2.39MW
いちご笠岡井立池ECO発電所	2.66MW
いちご世羅下津田ECO発電所	2.81MW
合計	29.89MW

### 関西地方

いちご泉南狐池ECO発電所	2.86MW
いちご高島朽木ECO発電所	3.74MW
いちご神戸ポンプ池ECO発電所	2.95MW
合計	9.56MW

### 四国地方

いちご徳島東沖洲ECO発電所	2.52MW
いちご高松国分寺町新居ECO発電所	2.43MW
いちご伊予中山町出瀬ECO発電所	1.23MW
合計	6.19MW

### 中部地方

いちご土岐下石町ECO発電所	1.39MW
いちご津ECO発電所	2.94MW
いちご土岐鶴里町柿野ECO発電所	1.31MW
いちご豊川御津津佐脇浜ECO発電所	1.80MW
いちご坂祝深萱ECO発電所	2.89MW
いちご土岐鶴里町柿野東ECO発電所	1.68MW
いちご美濃加茂蜂屋町上蜂屋ECO発電所	1.30MW
いちご瀬戸定光寺町ECO発電所	1.50MW
いちご大府吉田町ECO発電所	0.98MW
いちご上田吉田池ECO発電所	1.01MW
合計	16.84MW

### 北海道

いちご湧別芭露ECO発電所	0.80MW
いちご別海川上町ECO発電所	0.88MW
いちご厚岸白浜ECO発電所	0.80MW
いちご豊頃佐々田町ECO発電所	0.60MW
いちご芽室西士狩ECO発電所	1.32MW
いちご元紋別ECO発電所	1.40MW
いちご遠軽東町ECO発電所	1.24MW
いちご遠軽清川ECO発電所	1.12MW
いちご安平遠浅ECO発電所	1.16MW
いちご室蘭八丁平ECO発電所	1.24MW
いちご豊頃ECO発電所	1.02MW
いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所	1.93MW
合計	13.57MW

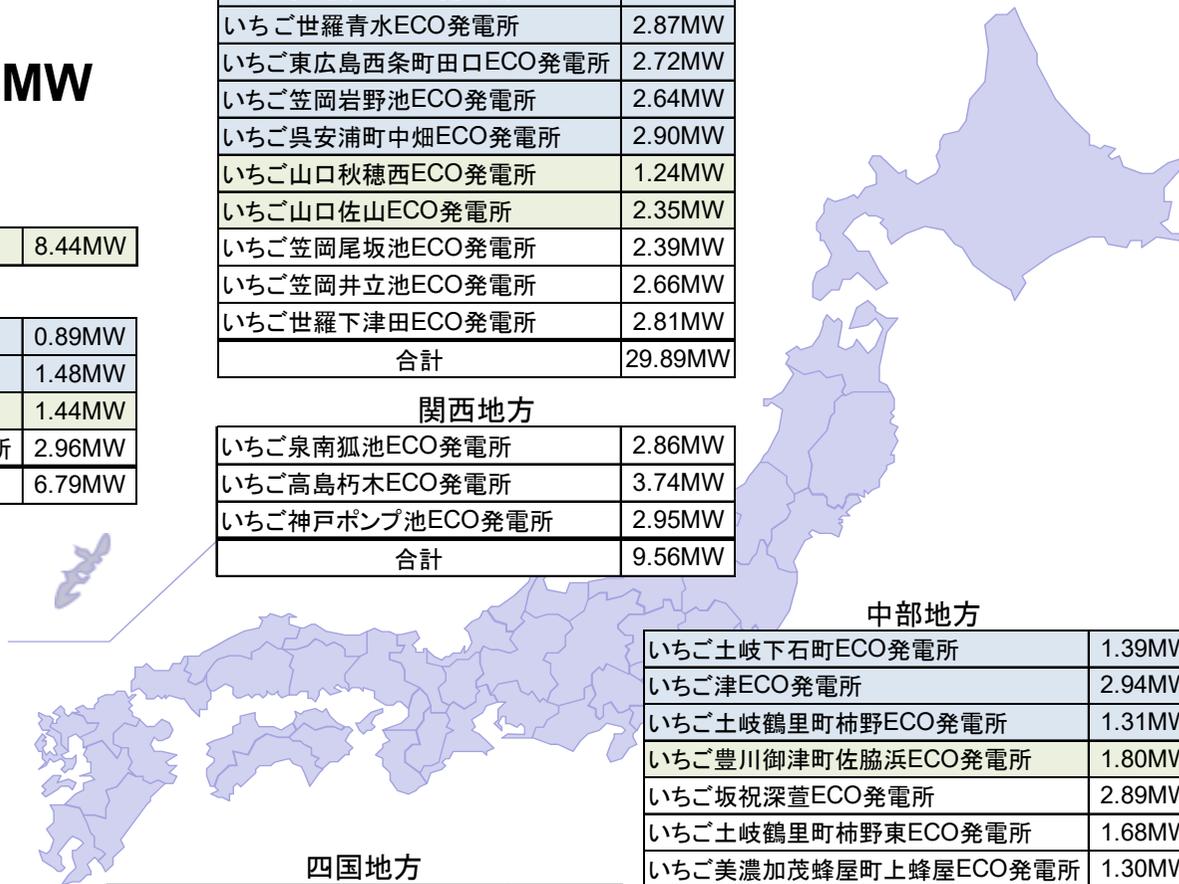
### 東北地方

いちご浜中牧場鶴児平ECO発電所	2.31MW
いちご浜中牧場鍛冶林ECO発電所	2.31MW
(風力)いちご米沢板谷ECO発電所	7.39MW
合計	12.01MW
(風力)岩手県	7.50MW
(風力)福島県	7.00MW

### 関東地方

いちご前橋苗ヶ島ECO発電所	0.67MW
いちご昭和村生越ECO発電所	43.34MW
いちご取手下高井北ECO発電所	1.03MW
いちご取手下高井南ECO発電所	0.54MW
いちご桐生奥沢ECO発電所	1.33MW
いちごみなかみ新巻ECO発電所	12.02MW
いちご常陸大宮ECO発電所	2.96MW
いちご銚田青柳ECO発電所	2.48MW
いちご取手下高井西ECO発電所	2.99MW
合計	67.39MW
(風力)千葉県	4.00MW

- いちご
- いちごグリーン(9282)
- いちご(開発中)



2019年4月17日時点

© Ichigo Inc. All rights reserved.

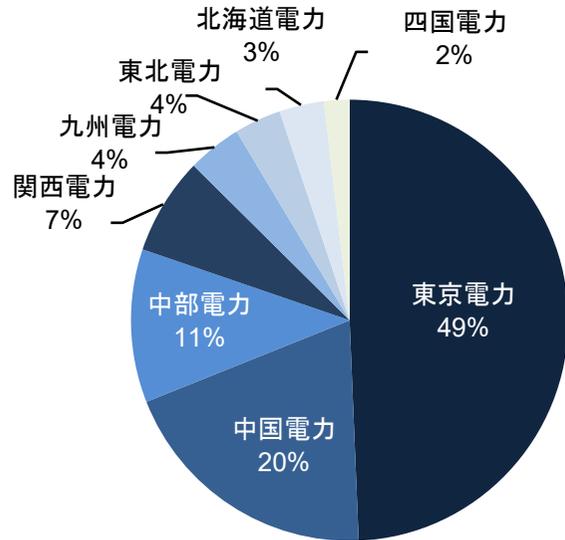
# いちご太陽光発電所の分散状況(いちご保有)

売電開始もしくは開発確定: 42発電所 (133.89MW)

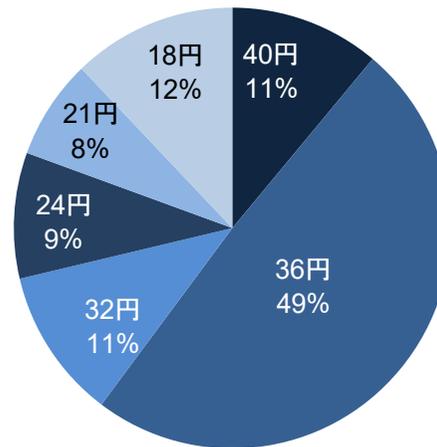
2019年4月17日時点

※出力量(MWベース)の分散状況

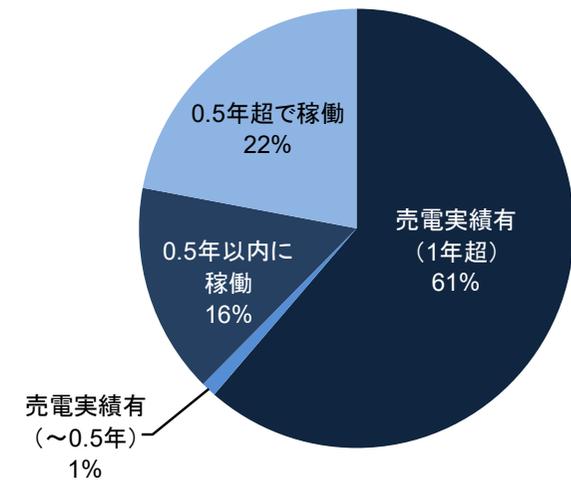
## ■ 電力会社別



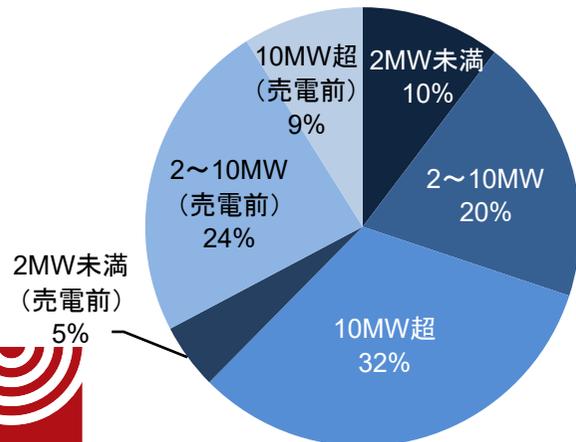
## ■ 買取価格別



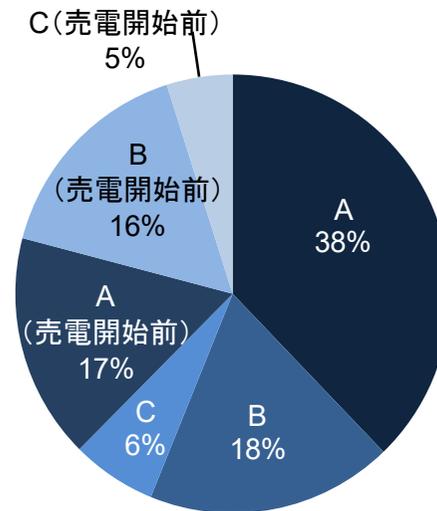
## ■ 売電実績別



## ■ 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以上
B	3.75以上、4未満
C	3.5以上、3.75未満
D	3.5未満

使用単位: 月平均一日あたり積算傾斜面日射量 (kWh/m<sup>2</sup>)



# 【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原則、調達期間(20年)にわたって保証される
- ✓ 買取価格は年度毎に見直され、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

### ■ 太陽光発電

年度 (4/1~3/31)	買取価格 (1kWh当り)	買取期間
2012年度	40円	20年
2013年度	36円	20年
2014年度	32円	20年
2015年度(4/1~6/30)	29円	20年
2015年度(7/1~3/31)	27円	20年
2016年度	24円	20年
2017年度	21円(※1)	20年
2018年度	18円(※1)	20年
2019年度	14円(※2)	20年

### ■ 風力発電

年度 (4/1~3/31)	買取価格 (1kWh当り)	買取期間
2017年度(4/1~9/30)	22円	20年
2017年度(10/1~3/31)	21円	20年
2018年度	20円	20年
2019年度	19円	20年
2020年度	18円	20年

(※1) 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

(※2) 0.5MW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

# 自然災害への対応

---

- 昨年多発した自然災害(地震、大雨、台風等)において、保有するすべての不動産、発電所で人的被害、建物・発電所の被害はなし
  
- 堅固な資産
  - ✓ 不動産：常に安全性の確保と耐用年数向上に向けた工事を実施
  - ✓ 発電所：適正な立地の選定、地域特性に合わせた綿密な設計による建設
  
- 安心・安全な管理体制
  - ✓ 大雨、台風発生前の止水板や土のう設置などの事前対策
  - ✓ テナント様・近隣の方の安全を最優先し、PM会社等と連携のうえ人的被害の有無を早急に確認
  - ✓ 社内エンジニアリングチーム等が災害当日に現地入りのうえ、該当するエリアに所在する物件をすべて目視にて確認、二次被害防止、物件価値の維持

# バランスシート(B/S)の推移 [資産の部]

(単位:百万円)

	2015/02 期末	2016/02 期末	2017/02 期末	2018/02 期末	2019/02 期末 (当期末)	前期末比 (増減)
<b>資産の部</b>						
流動資産						
現金及び預金	19,383	28,779	47,678	45,510	50,225	+4,715
受取手形及び売掛金	519	691	913	1,097	1,344	+247
営業貸付金	2,330	1,324	1,324	1,324	1,324	—
営業投資有価証券	1,965	1,784	1,433	2	1,218	+1,216
販売用不動産	109,769	172,833	167,805	180,789	161,322	-19,467
販売用発電設備	—	—	—	—	—	—
繰延税金資産	1,200	1,766	516	342	397	+55
その他	2,657	3,966	3,125	2,643	2,156	-487
貸倒引当金	-484	-458	-453	-28	-2	+26
流動資産合計	137,342	210,687	222,344	231,681	217,987	-13,694
固定資産						
有形固定資産						
建物及び構築物(純額)	4,021	3,830	7,375	10,600	20,338	+9,738
太陽光発電設備(純額)	9,168	12,256	7,246	19,773	19,058	-715
土地	12,142	12,192	18,627	26,993	49,924	+22,931
その他(純額)	989	3,264	12,402	1,190	5,654	+4,464
有形固定資産合計	26,321	31,546	45,654	58,558	94,976	+36,418
無形固定資産						
のれん	2,082	1,942	1,864	1,600	1,346	-254
借地権	392	392	62	135	316	+181
その他	27	38	29	233	331	+98
無形固定資産合計	2,502	2,373	1,956	1,968	1,993	+25
投資その他の資産						
投資有価証券	5,266	5,486	1,426	2,184	2,455	+271
長期貸付金	12	12	10	10	10	—
繰延税金資産	2	39	339	68	35	-33
その他	1,392	1,736	1,820	2,132	2,231	+99
貸倒引当金	-95	-124	-92	-91	-91	—
投資その他の資産合計	6,578	7,149	3,504	4,303	4,640	+337
固定資産合計	35,402	41,069	51,115	64,831	101,611	+36,780
<b>資産合計</b>	<b>172,744</b>	<b>251,757</b>	<b>273,459</b>	<b>296,512</b>	<b>319,599</b>	<b>+23,087</b>

# 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)

	2015/02 期末	2016/02 期末	2017/02 期末	2018/02 期末	2019/02 期末 (当期末)	前期末比 (増減)
<b>負債の部</b>						
流動負債						
支払手形及び買掛金	124	80	110	—	—	—
短期借入金	1,416	2,188	805	1,042	3,275	+2,233
短期ノンリコースローン	48	79	611	—	—	—
1年内償還予定の社債	—	—	112	112	112	—
1年内返済予定の長期借入金	3,488	8,161	5,209	4,449	7,881	+3,432
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	786	2,975	6,825	3,921	1,666	-2,255
未払法人税等	284	631	1,655	1,609	3,760	+2,151
繰延税金負債	30	53	62	494	375	-119
賞与引当金	16	13	36	34	31	-3
その他	3,677	3,979	4,119	4,652	5,178	+526
流動負債合計	9,872	18,161	19,548	16,316	22,280	+5,964
固定負債						
社債	—	—	632	520	538	+18
ノンリコース社債	100	100	100	—	—	—
長期借入金	53,409	94,409	91,604	112,366	131,569	+19,203
長期ノンリコースローン	43,004	56,193	68,319	63,588	51,068	-12,520
繰延税金負債	1,402	1,543	1,147	1,744	2,043	+299
長期預り保証金	6,391	8,707	8,038	8,492	8,292	-200
負ののれん	90	—	—	—	—	—
その他	96	475	624	758	946	+188
固定負債合計	104,494	161,430	170,467	187,470	194,458	+6,988
<b>負債合計</b>	<b>114,367</b>	<b>179,591</b>	<b>190,015</b>	<b>203,787</b>	<b>216,739</b>	<b>+12,952</b>
<b>純資産の部</b>						
株主資本						
資本金	26,499	26,575	26,650	26,723	26,820	+97
資本剰余金	10,873	10,968	11,056	11,113	11,207	+94
利益剰余金	17,201	29,454	42,840	54,324	66,730	+12,406
自己株式	-78	-41	-15	-2,995	-5,988	-2,993
株主資本合計	54,496	66,956	80,532	89,165	98,769	+9,604
その他の包括利益累計額						
その他有価証券評価差額金	1,208	761	117	543	386	-157
繰延ヘッジ損益	-36	-251	-365	-372	-408	-36
為替換算調整勘定	6	23	55	—	—	—
その他の包括利益累計額合計	1,177	533	-192	171	-21	-192
新株予約権	198	319	491	666	827	+161
非支配株主持分	2,505	4,357	2,612	2,722	3,283	+561
<b>純資産合計</b>	<b>58,377</b>	<b>72,166</b>	<b>83,443</b>	<b>92,725</b>	<b>102,859</b>	<b>+10,134</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>172,744</b>	<b>251,757</b>	<b>273,459</b>	<b>296,512</b>	<b>319,599</b>	<b>+23,087</b>

# 損益計算(P/L)の推移

(単位:百万円)

	2015/02 (12M)	2016/02 (12M)	2017/02 (12M)	2018/02 (12M)	2019/02 (12M)	前期比 (増減)	期初予想	達成率
<b>売上高</b>	<b>42,705</b>	<b>49,699</b>	<b>109,253</b>	<b>57,846</b>	<b>83,540</b>	<b>+25,694</b>	—	—
売上原価	29,811	28,865	81,327	30,860	51,413	+20,553	—	—
<b>売上総利益</b>	<b>12,893</b>	<b>20,833</b>	<b>27,925</b>	<b>26,986</b>	<b>32,126</b>	<b>+5,140</b>	<b>31,200</b>	<b>103.0%</b>
販売費及び一般管理費	3,977	4,446	5,025	5,067	5,847	+780	—	—
<b>営業利益</b>	<b>8,916</b>	<b>16,387</b>	<b>22,900</b>	<b>21,919</b>	<b>26,279</b>	<b>+4,360</b>	<b>25,000</b>	<b>105.1%</b>
営業外収益								
受取利息	5	2	0	3	3	—	—	—
受取配当金	78	79	85	57	68	+11	—	—
負ののれん償却額	90	90	—	—	—	—	—	—
デリバティブ評価益	—	—	—	—	5	+5	—	—
その他	39	43	32	100	70	-30	—	—
営業外収益合計	213	215	118	161	147	-14	—	—
営業外費用								
支払利息	1,641	2,234	2,278	2,249	2,328	+79	—	—
デリバティブ評価損	—	—	53	270	491	+221	—	—
融資関連費用	28	98	714	207	327	+120	—	—
その他	204	380	217	168	203	+35	—	—
営業外費用合計	1,874	2,713	3,263	2,895	3,350	+455	—	—
<b>経常利益</b>	<b>7,255</b>	<b>13,889</b>	<b>19,755</b>	<b>19,185</b>	<b>23,076</b>	<b>+3,891</b>	<b>22,000</b>	<b>104.9%</b>
特別利益								
固定資産売却益	—	—	—	—	—	—	—	—
投資有価証券売却益	—	223	2,466	—	2	+2	—	—
関係会社株式売却益	—	—	—	1,221	—	-1,221	—	—
その他	57	—	—	41	—	-41	—	—
特別利益合計	57	223	2,466	1,263	2	-1,261	—	—
特別損失								
固定資産除売却損	0	—	—	11	—	-11	—	—
投資有価証券評価損	—	49	—	—	—	—	—	—
事務所移転費用	1	9	31	—	—	—	—	—
減損損失	—	—	1,090	327	—	-327	—	—
災害による損失	—	—	244	—	—	—	—	—
その他	91	31	224	—	—	—	—	—
特別損失合計	93	89	1,590	339	—	-339	—	—
税金等調整前当期純利益	7,220	14,022	20,630	20,109	23,079	+2,970	—	—
法人税等	343	960	5,436	5,923	7,333	+1,410	—	—
当期純利益	6,876	13,062	15,194	14,185	15,746	+1,561	—	—
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(-)	115	136	299	167	373	+206	—	—
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b>	<b>6,761</b>	<b>12,925</b>	<b>14,894</b>	<b>14,018</b>	<b>15,373</b>	<b>+1,355</b>	<b>15,000</b>	<b>102.5%</b>

# キャッシュ・フロー(C/F)の推移 [営業活動]

(単位:百万円)

	2015/02(12M)	2016/02(12M)	2017/02(12M)	2018/02(12M)	2019/02(12M)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>					
税金等調整前当期純利益	7,220	14,022	20,630	20,109	23,079
減価償却費	565	792	778	1,015	1,696
株式報酬費用	112	174	223	215	213
のれん償却額	139	139	141	111	254
負ののれん償却額	-90	-90	—	—	—
賞与引当金の増減額(-は減少)	1	-3	23	32	-3
貸倒引当金の増減額(-は減少)	65	3	-3	-355	-26
受取利息及び受取配当金	-83	-81	-85	-61	-71
支払利息	943	1,277	1,303	2,249	2,328
関係会社株式売却損益(-は益)	—	—	—	-1,221	—
投資有価証券売却損益(-は益)	—	-223	-2,466	—	-2
減損損失	—	—	1,090	327	—
投資有価証券評価損	—	49	—	—	—
売上債権の増減額(-は増加)	-68	-172	-367	-468	-247
営業貸付金の増減額(-は増加)	-1,230	1,006	—	—	—
営業投資有価証券の増減額(-は増加)	1,110	1,239	2,727	1,663	3,509
営業投資有価証券評価損	—	19	—	—	—
販売用不動産の増減額(-は増加)	-42,991	-63,070	-6,303	-8,112	-3,163
販売用発電設備の増減額(-は増加)	—	—	7,251	996	—
出資金評価損	91	11	16	—	—
前渡金の増減額(-は増加)	—	-990	-190	871	-333
未収入金の増減額(-は増加)	-1,079	-1,140	-193	-10	-399
未払金の増減額(-は減少)	388	535	204	573	-332
未払費用の増減額(-は減少)	16	42	92	-47	25
前受金の増減額(-は減少)	211	317	-49	30	269
預り保証金の増減額(-は減少)	1,391	2,380	-667	125	-264
その他	-407	435	1,304	585	1,887
<b>小計</b>	<b>-33,693</b>	<b>-43,324</b>	<b>25,460</b>	<b>18,628</b>	<b>28,420</b>
利息及び配当金の受取額	83	81	85	61	71
利息の支払額	-843	-1,226	-1,146	-2,231	-2,118
法人税等の支払額及び還付額	161	-186	-2,852	-5,854	-4,610
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>-34,292</b>	<b>-44,654</b>	<b>21,547</b>	<b>10,603</b>	<b>21,762</b>

# 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)

	2015/02(12M)	2016/02(12M)	2017/02(12M)	2018/02(12M)	2019/02(12M)
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>					
定期預金等の預入による支出	-325	-0	-6,100	-6	-118
定期預金等の払戻による収入	325	-	201	-	1,060
投資有価証券の取得による支出	-210	-671	-300	-140	-539
投資有価証券の売却による収入	-	296	6,136	-	32
投資有価証券の償還による収入	0	3	-	-	-
有形固定資産の取得による支出	-10,769	-6,628	-11,719	-4,796	-15,440
無形固定資産の取得による支出	-23	-21	-1	-83	-425
出資金の払込による支出	-10	-9	-63	-28	-6
出資金の回収による収入	0	6	-	-	32
差入保証金の差入による支出	-127	-37	-5	-36	-16
連結の範囲の変更を伴う子会社株式等の取得による支出	-	-	-93	-2,619	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式等の売却による収入	-	-	-	2,096	-
新規連結子会社の取得による支出	-1,349	-	-	-	-
その他	4	9	11	-32	-181
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>-12,485</b>	<b>-7,052</b>	<b>-11,933</b>	<b>-5,645</b>	<b>-15,602</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>					
短期借入金の純増減額(-は減少)	466	771	-1,383	-306	2,232
短期ノンリコースローンの純増減額(-は減少)	48	31	532	-611	-
社債の発行による収入	-	-	785	-	129
社債の償還による支出	-	-	-56	-112	-112
ノンリコース社債の償還による支出	-	-	-	-100	-
長期借入れによる収入	47,203	64,866	55,674	32,660	43,062
長期借入金の返済による支出	-19,557	-19,192	-61,221	-13,402	-20,352
長期ノンリコースローンの借入れによる収入	19,900	18,150	30,850	3,518	3,500
長期ノンリコースローンの返済による支出	-5,958	-2,772	-15,400	-22,366	-18,473
ストックオプションの行使による収入	99	153	137	110	143
自己株式の取得による支出	-	-	-	-2,999	-2,999
非支配株主からの払込みによる収入	-	2,000	-	-	90
非支配株主への払戻による支出	-	-	-2,000	-	-
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式等の売却による収入	-	-	-	-	100
配当金の支払額	-543	-646	-1,501	-2,513	-2,972
非支配株主への配当金の支払額	-	-43	-39	-	-
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>41,658</b>	<b>63,318</b>	<b>6,377</b>	<b>-6,124</b>	<b>4,346</b>

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



#### 【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

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

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