



第26期 株主説明会 ＜2026年2月期 決算説明資料＞

May 24, 2026

いちご株式会社（2337）
Ichigo Inc.

Make More Sustainable

私たちは
人々の豊かな暮らしを支える
サステナブルインフラ企業です



サステナブルインフラ

いちご

(プライム 2337)



いちごウエイトリフティング部
三宅宏実コーチ・村上英士朗選手(タンク村上)

いちごの心築(しんちく)

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



社会的意義 サステナブル不動産・サステナブル社会

目次

2026年2月期 サマリー

2026年2月期 連結業績

- ・ 事業利益 前期比+13%、EPS+15%、キャッシュEPSは前期同水準
- ・ 安定性・成長性を両立した盤石な事業ポートフォリオと収益基盤
- ・ セグメント別事業利益内訳
 - － アセットマネジメント -13%(前期比)
 - － 心築 +63%(前期比)
 - － ホテル -21%(前期比)
 - － いちごオーナーズ +13%(前期比)
 - － クリーンエネルギー -5%(前期比)
- ・ 事業利益推移：最高益更新

いちごのサステナブル経営

- ・ 安定性の高い盤石な収益モデル：固定費を大きく超えるストック収益
- ・ スtock収益とフロー収益の融合による強力なキャッシュ創出力
- ・ 堅固なストック収益
- ・ 将来収益の着実な拡大
- ・ 含み益を超える売却益を継続的に実現
- ・ 高いキャッシュ創出力
- ・ 強固な事業モデルを支える盤石な資金調達
- ・ サステナブル・ファイナンス：多様な調達による財務基盤の強化

「サステナブルインフラ企業」としての持続的な成長

- ・ 厳選した取得と売却
- ・ ホテル × アセットマネジメント：
ホテル関連キャッシュ収益(前期比-19%)

- ・ いちごオーナーズ：高付加価値レジデンスの提供による事業拡大
多様な販売チャネルによる安定的な売却を推進
- ・ アセットマネジメント：多様なチャネルによるAUMの推移 前期比-5%
- ・ クリーンエネルギー：
安定収益のさらなる拡大に向けた再生可能エネルギーの多様化
- ・ 不動産 × スポーツ：Jリーグトップパートナー契約期間満了

株主還元

- ・ 98億円の自己株式取得、発行済み株式数の7%を消却
- ・ DOE目標の引き上げ(「4%以上」から「5%以上」へ)および増配

サステナブルな世界実現に向けた取り組み

- ・ RE100認定取得
- ・ いちごのクライメート・ポジティブ(CO2削減量 / 排出量比較)

2027年2月期 通期業績予想

- ・ 通期業績予想 サマリー
- ・ 過去最高益更新を予想
- ・ セグメント内訳
- ・ 事業利益予想：2期連続過去最高益更新見込み
- ・ キャッシュ収益予想：3期連続最高益更新見込み
- ・ スtock収益予想：前期比-2%

Appendix

2026年2月期 サマリー

2026年2月期 業績 (前期比)

- ・ 事業利益(※)、純利益、キャッシュ収益、ストック収益で過去最高益を更新
- ・ 事業利益 +13%、純利益+9%、EPS +15%、キャッシュEPS 前期同水準
- ・ ストック収益 +6% 心築事業のNOI向上が寄与
- ・ フロー収益 +14% 心築による価値向上により着実に積み上げ

2026年2月期 ハイライト

- ・ 成長投資：不動産取得 795億円(前期比+5%)
- ・ 株主還元：自社株買い 100億円の自己株式取得決議、発行済み株式数の7%を消却
配当 11.5円(前期比+10%) DOE 4.1%

2027年2月期 業績予想

- ・ 純利益通期予想 180億円(前期比+8%)、2期連続過去最高益を更新
EPS 45.13円(同+13%)、自社株買いにより、純利益を超える成長を予想
- ・ ROE 15.0% キャッシュROE 20.0%。共に長期VISION経営目標達成見込み
- ・ DOE目標4%以上から5%以上へ引き上げ
- ・ 配当予想 15.5円(当期比+35%)DOE 5.1%



(※)事業利益：

当社のコア事業「心築事業」および「ホテル事業」において心築を施した資産は、販売用不動産や固定資産を問わず、すべて「心築資産」であり、その売却損益は本業によるものであることから、営業利益に加味し、営業活動本来の利益を可視化

2026年2月期 連結業績

事業利益 前期比+13%、EPS+15%、キャッシュEPSは前期同水準

- 純利益および事業利益は過去最高益を更新
- 徹底的なキャッシュ・フロー経営により、キャッシュ純利益は会計利益の1.1倍

	2025年2月期 通期業績 (前期実績)	2026年2月期 通期業績 (当期実績)	増減率	2026年2月期 通期予想 (当期)	(単位:百万円)
営業利益	16,309	20,449	+25.4%	19,500	
経常利益	13,764	17,095	+24.2%	14,800	
特別損益(心築およびホテル資産売却損益)	8,554	7,597	-11.2%	-	
純利益	15,187	16,628	+9.5%	16,000	
キャッシュ純利益	19,391	18,442	-4.9%	20,500	
1株あたり純利益(EPS)	34.86円	40.11円	+15.1%	38.13円	
1株あたりキャッシュ純利益(キャッシュEPS)	44.51円	44.49円	-0.0%	48.85円	
1株あたり配当金(DPS)	10.50円	11.50円	+9.5%	11.50円	
事業利益(※)(本業利益の実態値)	24,864	28,047	+12.8%	28,400	
自己資本利益率(ROE)	14.1%	14.6%	-	14.0%	
キャッシュROE	18.0%	16.2%	-	17.9%	
株主資本配当率(DOE)	4.1%	4.1%	-	-	

(※)事業利益：

当社のコア事業「心築事業」および「ホテル事業」において心築を施した資産は、販売用不動産や固定資産を問わず、すべて「心築資産」であり、その売却損益は本業によるものであることから、営業利益に加味し、営業活動本来の利益を可視化

安定性・成長性を両立した盤石な事業ポートフォリオと収益基盤

事業利益は過去最高益を更新

✓ ストック収益の安定性を基盤に、心築によるフロー収益が成長をけん引

■ 事業利益

(単位:百万円)

セグメント	2025年2月期 通期業績 (前期実績)	2026年2月期 通期業績 (当期実績)	増減率	2026年2月期 通期予想 (当期)
アセットマネジメント	2,613	2,282	-12.7%	1,800
心築	8,019	13,094	+63.3%	13,400
ホテル	9,166	7,224	-21.2%	6,100
いちごオーナーズ	3,330	3,765	+13.0%	5,600
クリーンエネルギー	1,725	1,648	-4.5%	1,500
調整額(セグメント間取引消去額等)	9	32	-	-
事業利益 合計	24,864	28,047	+12.8%	28,400

アセットマネジメント -13% (前期比)

□ ストック収益 (+5%) : AUM多角化によりストック収益が堅調に成長、過去最高益

□ フロー収益 (-5%) : 運用物件の売買、AUMの多様化

✓ いちごオフィス、いちごホテル、私募リート売却成果報酬

✓ いちごオーナーズ物件提供による、私募ファンド組成に伴う物件取得成果報酬

	2025年2月期 通期業績 (前期実績)	2026年2月期 通期業績 (当期実績)	増減率	2026年2月期 通期予想 (当期)	(単位:百万円)
いちごオフィス	1,411	1,350	-4.3%		
いちごホテル	740	972	+31.4%		
いちごグリーン	71	70	-1.3%		
私募ファンド・私募リート	156	99	-36.5%		
セキュリティ・トークン	161	185	+14.6%		
その他	59	62	+5.9%		
ストック収益	2,600	2,741	+5.4%	2,601	
いちごオフィス	299	566	+89.3%		
いちごホテル	736	56	-92.3%		
いちごグリーン	-	-	-		
私募ファンド・私募リート	109	638	+480.4%		
セキュリティ・トークン	217	28	-86.8%		
フロー収益	1,363	1,289	-5.4%	658	
キャッシュ収益	3,963	4,030	+1.7%	3,259	
販管費	-1,785	-2,172	+21.6% (※)		
調整額 (セグメント間取引消去額等)	435	423	-		
事業利益	2,613	2,282	-12.7%	1,800	

(※) 私募リート運用会社買収による販管費増

心築 +63% (前期比)

□ ストック収益 (+14%) : オフィスのNOI成長、新規取得物件の収益貢献

- ✓ 心築によるトレードピアお台場の稼働率向上 (稼働率 97%、期初から+5pt)
- ✓ セットアップオフィス導入による賃料向上

— セットアップフロアの賃料増額実績 平均 +66% (2026年2月期末時点契約ベース)

□ フロー収益 (+74%) : 大幅な価値向上により高い利益率を実現。前期比大幅増

	2025年2月期 通期業績 (前期実績)	2026年2月期 通期業績 (当期実績)	増減率	2026年2月期 通期予想 (当期)	(単位:百万円)
オフィス賃貸収益	2,363	3,045	+28.9%		
商業賃貸収益	3,329	3,157	-5.2%		
その他(ロジスティクス・底地等)	2,209	2,822	+27.8%		
ストック収益	7,903	9,025	+14.2%	8,903	
オフィス売却益	2,081	591	-71.6%		
商業売却益	2,902	5,116	+76.3%		
ロジスティクス売却益	-	1,881	-		
その他(※)	524	1,988	+279.5%		
フロー収益	5,507	9,579	+73.9%	10,531	
キャッシュ収益	13,411	18,605	+38.7%	19,434	
販管費	-3,816	-3,877	+1.6%		
減価償却費(原価)	-1,377	-1,377	+0.0%		
調整額(セグメント間取引消去額等)	-197	-255	-		
事業利益	8,019	13,094	+63.3%	13,400	

(※) コインランドリー事業の売却益(1Q)およびデータセンター開発PJ出資持分の部分売却益(2Q)等

ホテル -21% (前期比)

- ストック収益 (+2%) : 保有ホテルの成長と新規取得ホテルの賃貸収益が物件売却・リブランドに伴う休館の影響を上回り、増益
- フロー収益 (-46%) : 前期大型売却の反動で前期比減益も、当初想定を大幅に上回る売却益 26億円を計上 (通期予想比 +30%)

(単位:百万円)

	2025年2月期 通期業績 (前期実績)	2026年2月期 通期業績 (当期実績)	増減率	2026年2月期 通期予想 (当期)
ホテル賃貸収益等	5,353	5,617	+4.9%	
オペレーター収益 & PROPERA利用料	1,638	1,533	-6.4%	
ストック収益	6,991	7,150	+2.3%	6,833
ホテル売却益	4,873	2,635	-45.9%	
フロー収益	4,873	2,635	-45.9%	2,030
キャッシュ収益	11,864	9,786	-17.5%	8,863
販管費	-1,416	-1,401	-1.1%	
減価償却費(原価)	-1,190	-1,139	-4.3%	
調整額(セグメント間取引消去額等)	-91	-21	-	
事業利益	9,166	7,224	-21.2%	6,100

いちごオーナーズ +13% (前期比)

- ストック収益 (+11%) : 保有資産増加とリーシング進捗に伴う賃貸収益の増加
- フロー収益 (+10%) : 最適な販売チャネル選択による収益最大化
AUM拡大にも貢献
- ✓ 機関投資家、国内事業会社・個人へのポートフォリオ・一棟売却に加え、
当社組成私募ファンドへ売却(売上 98億円)によりAM事業のAUM拡大に貢献
- ✓ 計画していたポートフォリオ売却の一部が翌期へ持ち越しとなり、通期予想未達

(単位:百万円)

	2025年2月期 通期業績 (前期実績)	2026年2月期 通期業績 (当期実績)	増減率	2026年2月期 通期予想 (当期)
ストック収益(賃貸収益)	757	838	+10.7%	666
フロー収益(売却益)	3,927	4,323	+10.1%	6,310
キャッシュ収益	4,685	5,162	+10.2%	6,977
販管費	-1,354	-1,396	+3.1%	
調整額(セグメント間取引消去額等)	-	-	-	
事業利益	3,330	3,765	+13.0%	5,600

クリーンエネルギー -5% (前期比)

□ ストック収益 (-2%) : 一部発電所の保守費用(売上原価)の増加により微減

(単位:百万円)

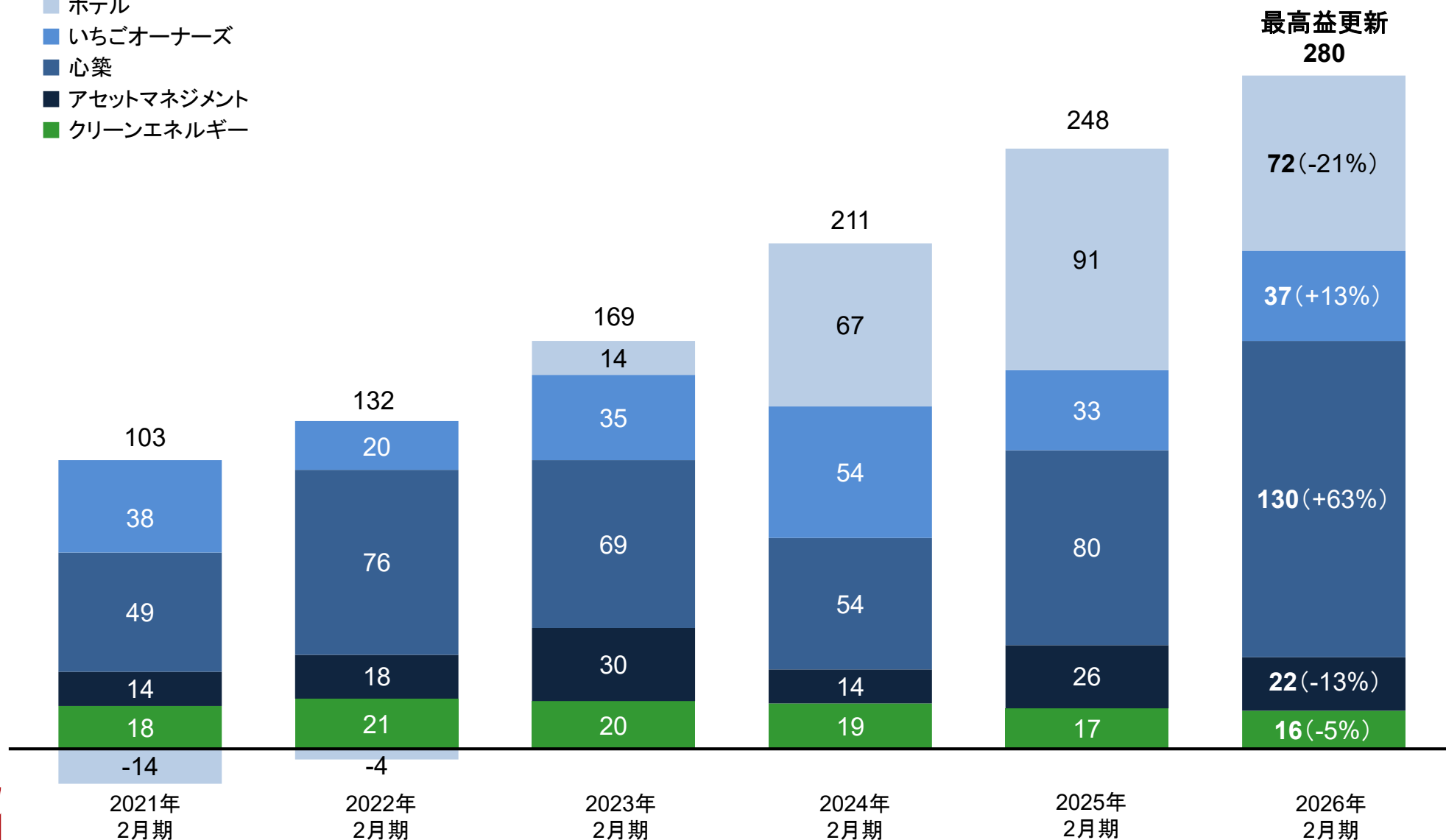
	2025年2月期 通期業績 (前期実績)	2026年2月期 通期業績 (当期実績)	増減率	2026年2月期 通期予想 (当期)
ストック収益(売電収益)	4,722	4,643	-1.7%	4,500
フロー収益(売却益)	-	-	-	-
キャッシュ収益	4,722	4,643	-1.7%	4,500
販管費	-997	-1,001	+0.4%	
減価償却費(原価)	-1,999	-1,993	-0.3%	
調整額(セグメント間取引消去額等)	0	0	-	
事業利益	1,725	1,648	-4.5%	1,500

事業利益推移：最高益更新

(単位: 億円)

■ 事業利益(内、前期比)

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



最高益更新
280

72(-21%)

37(+13%)

130(+63%)

22(-13%)

16(-5%)

2021年
2月期

2022年
2月期

2023年
2月期

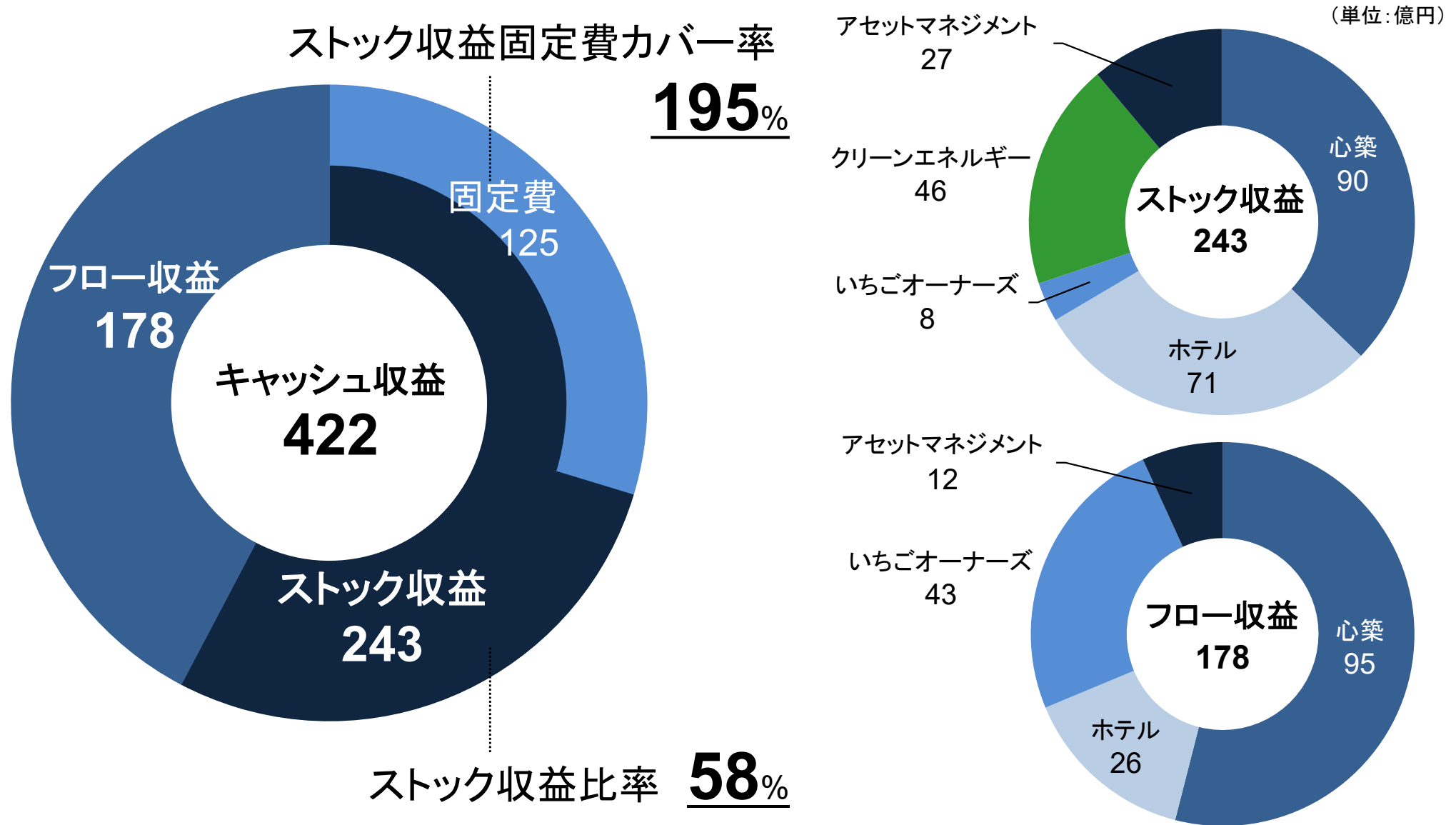
2024年
2月期

2025年
2月期

2026年
2月期

いちごのサステナブル経営

安定性の高い盤石な収益モデル：固定費を大きく超えるストック収益



キャッシュ収益 = 売上総利益 + 特別損益に計上される心築およびホテルの資産売却損益 + 減価償却費
 固定費 = 固定販管費 + 支払利息
 ストック収益：主に減価償却(ノンキャッシュ費用)前賃貸収益・売電収益、AMのベース運用フィー等
 フロー収益：主に心築、ホテルおよびいちごオーナーズの資産売却損益(特別損益含む)、AMスポットフィー

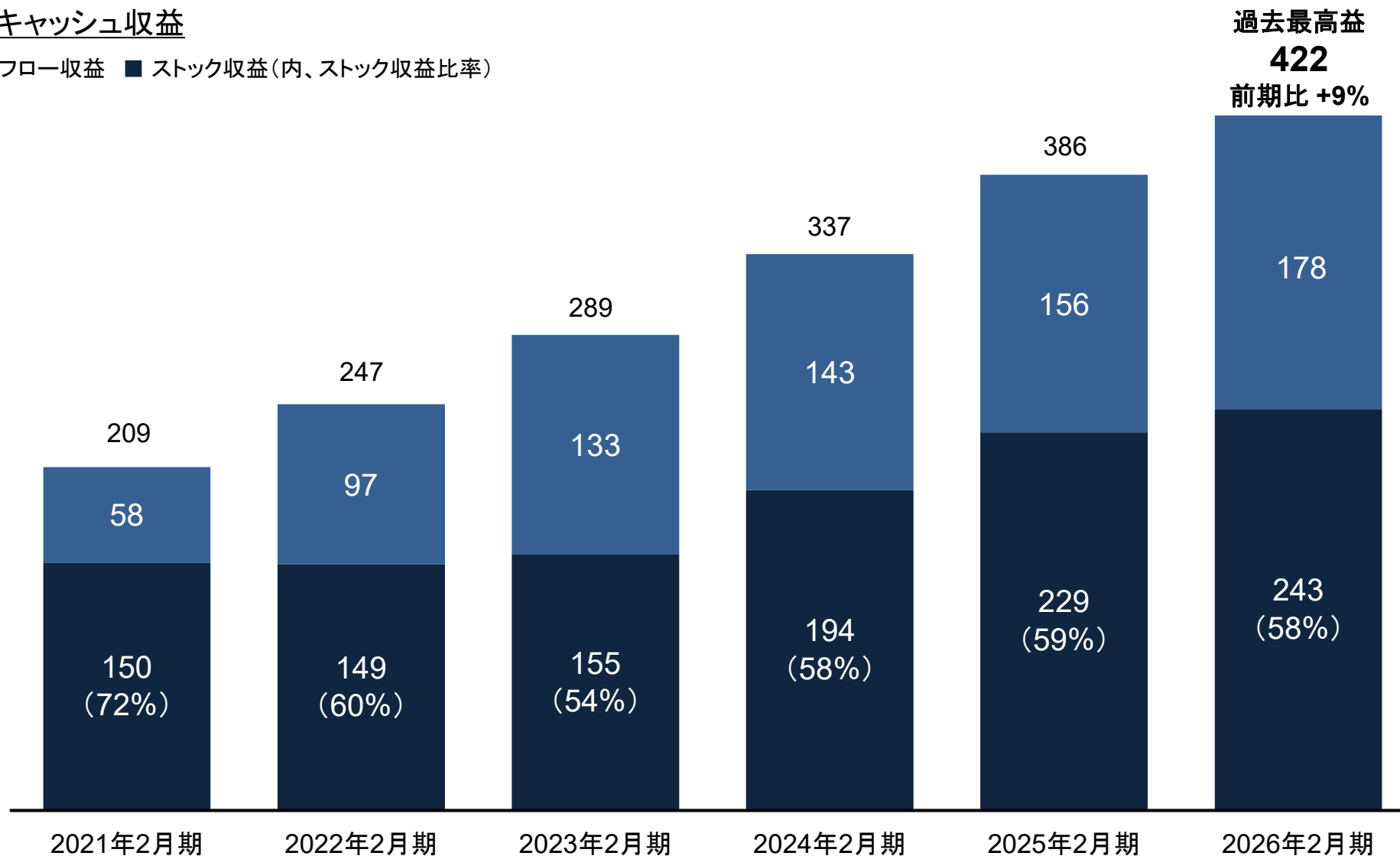
ストック収益とフロー収益の融合による強力なキャッシュ創出力

(単位:億円)

キャッシュ収益 過去最高益更新(前期比 +9%)

■ キャッシュ収益

■ フロー収益 ■ ストック収益(内、ストック収益比率)



過去最高益
422
前期比 +9%

堅固なストック収益

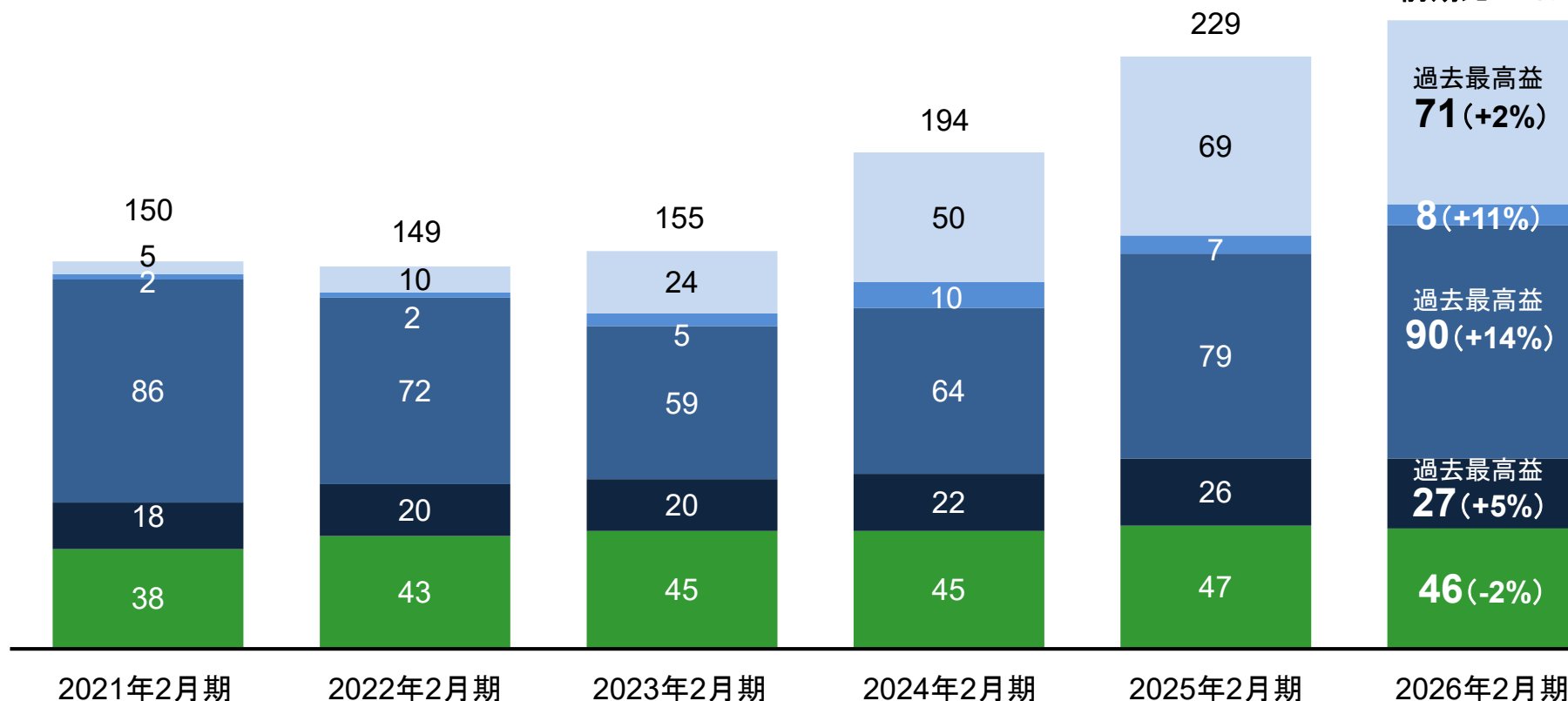
ストック収益 過去最高益を更新(前期比+6%)

✓ ホテル、心築、アセットマネジメント事業が過去最高益

(単位:億円)

■ ストック収益内訳(内、前期比)

- ホテル(賃貸収益 + オペレーター収益 + PROPERA利用料) ■ いちごオーナーズ(賃貸収益)
- 心築(賃貸収益、その他) ■ アセットマネジメント(ベース運用フィー、その他) ■ クリーンエネルギー(売電収益)



過去最高益
243
前期比 +6%

過去最高益
71(+2%)

8(+11%)

過去最高益
90(+14%)

過去最高益
27(+5%)

46(-2%)

2021年2月期

2022年2月期

2023年2月期

2024年2月期

2025年2月期

2026年2月期

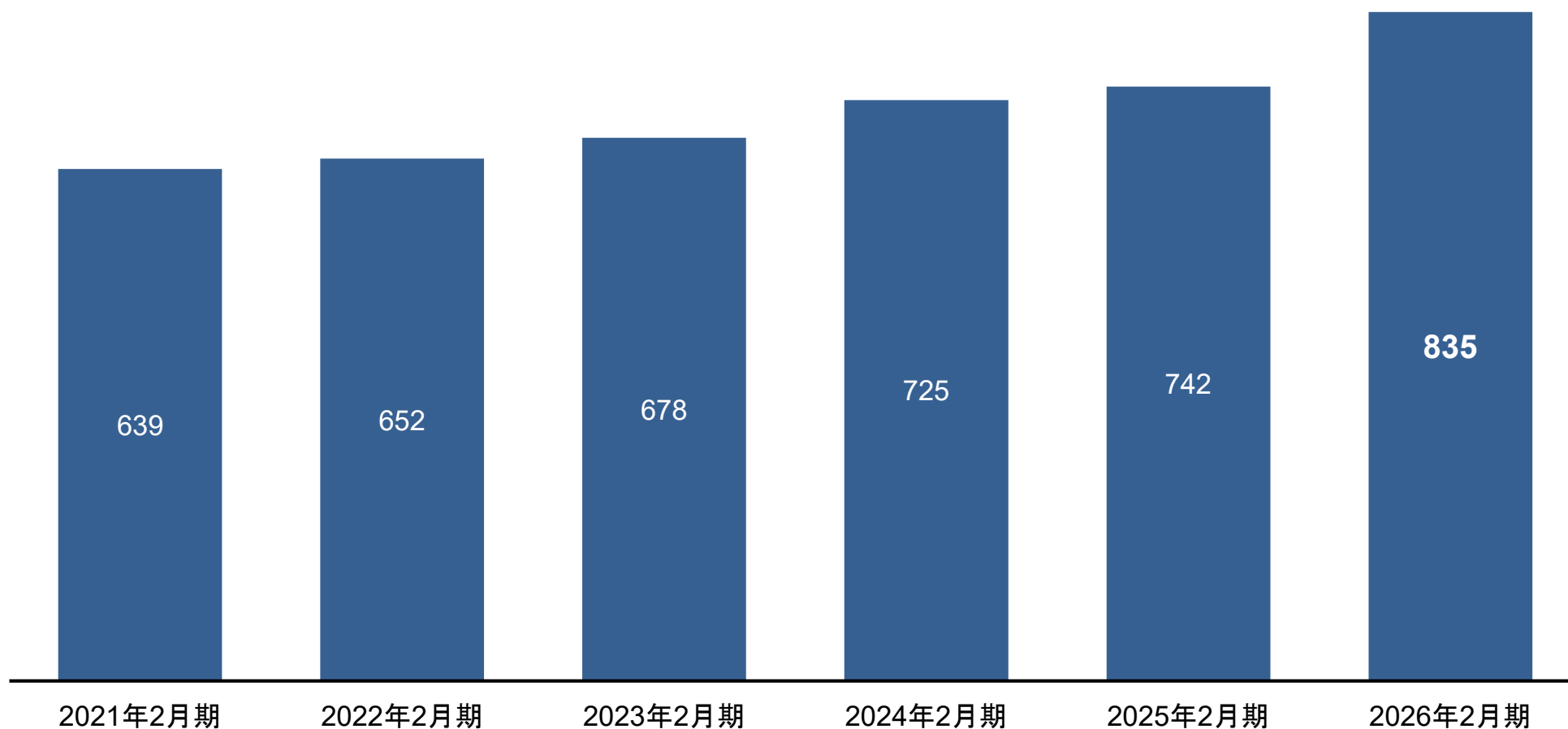
将来収益の着実な拡大

含み益は過去最高を更新し着実に拡大

物件売却により含み益を実現しつつ、新たな含み益を創出

(単位:億円)

■ 第三者による鑑定評価ベース含み益



(※) 含み益 = 鑑定評価額 - 連結簿価。なお、鑑定評価を取得していない場合は、連結簿価を鑑定評価額とみなす。また、一部の改修・リブランド物件について、改修後の鑑定評価未取得の場合は改修前の含み益を使用

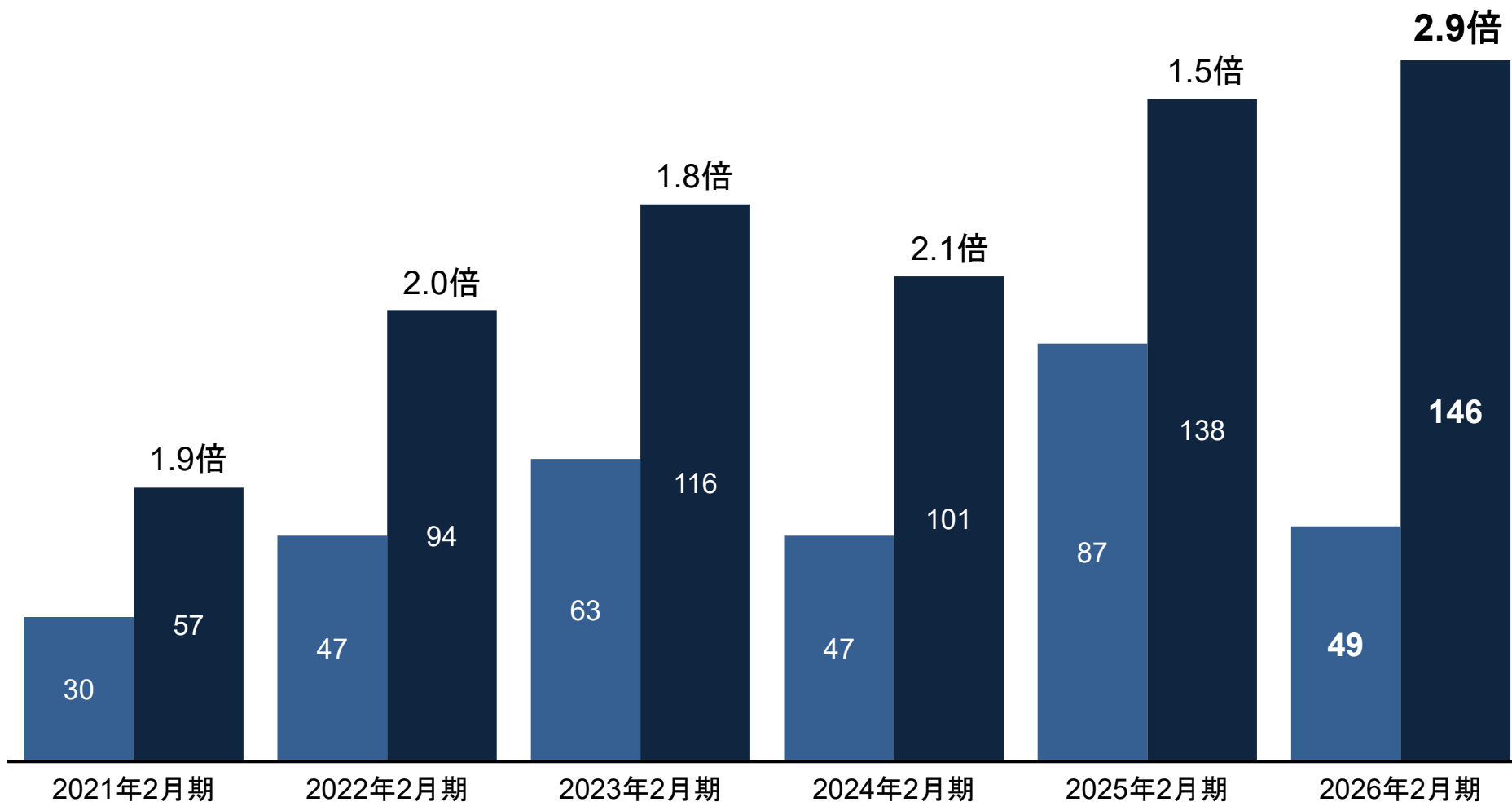
© Ichigo Inc. All rights reserved.

含み益を超える売却益を継続的に実現

■ 資産の売却益

■ 鑑定評価ベース含み益 ■ 売却益

(単位: 億円)



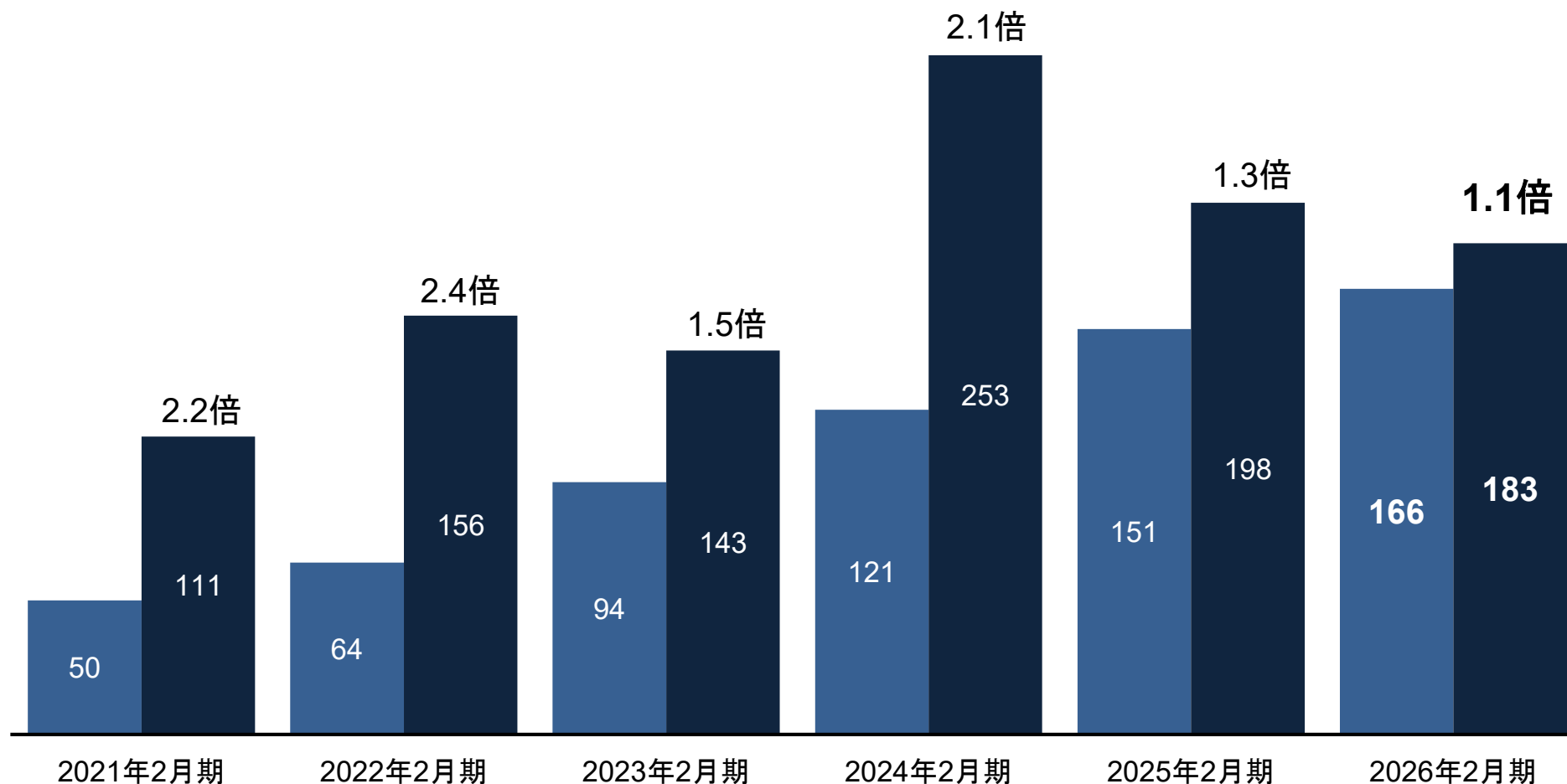
高いキャッシュ創出力

純利益を超えるエコノミック営業キャッシュフロー

■ 純利益とエコノミック営業キャッシュフロー(※)

(単位:億円)

■ 純利益 ■ エコノミック営業キャッシュフロー



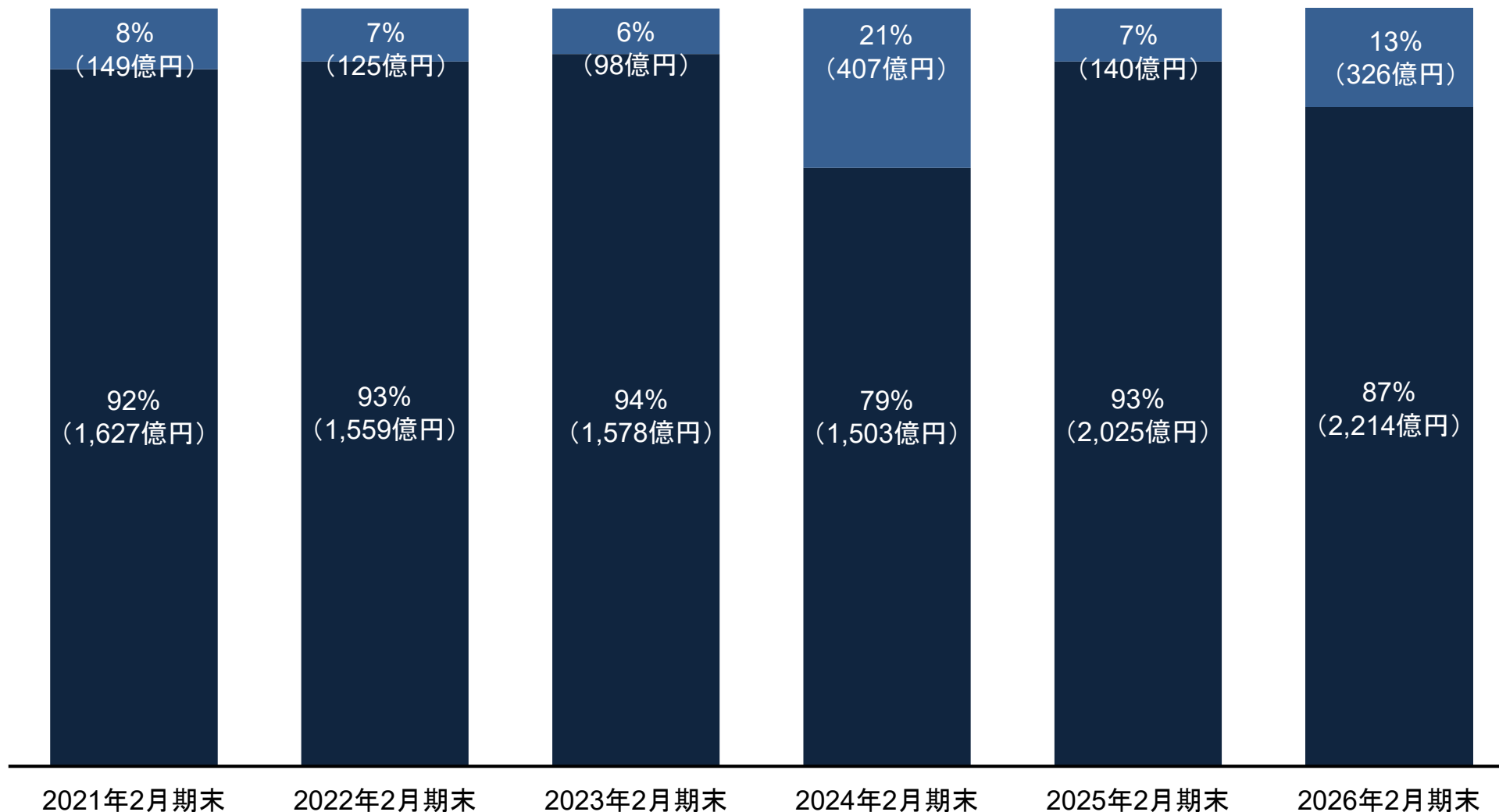
(※) 営業活動によるキャッシュ・フローから販売用不動産および販売用発電設備の増減額(仕入・売却)の影響を控除し、かつ特別損益に計上される心築およびホテルの資産売却損益を加味したキャッシュ・フロー(税引後)

© Ichigo Inc. All rights reserved.

強固な事業モデルを支える盤石な資金調達 ①

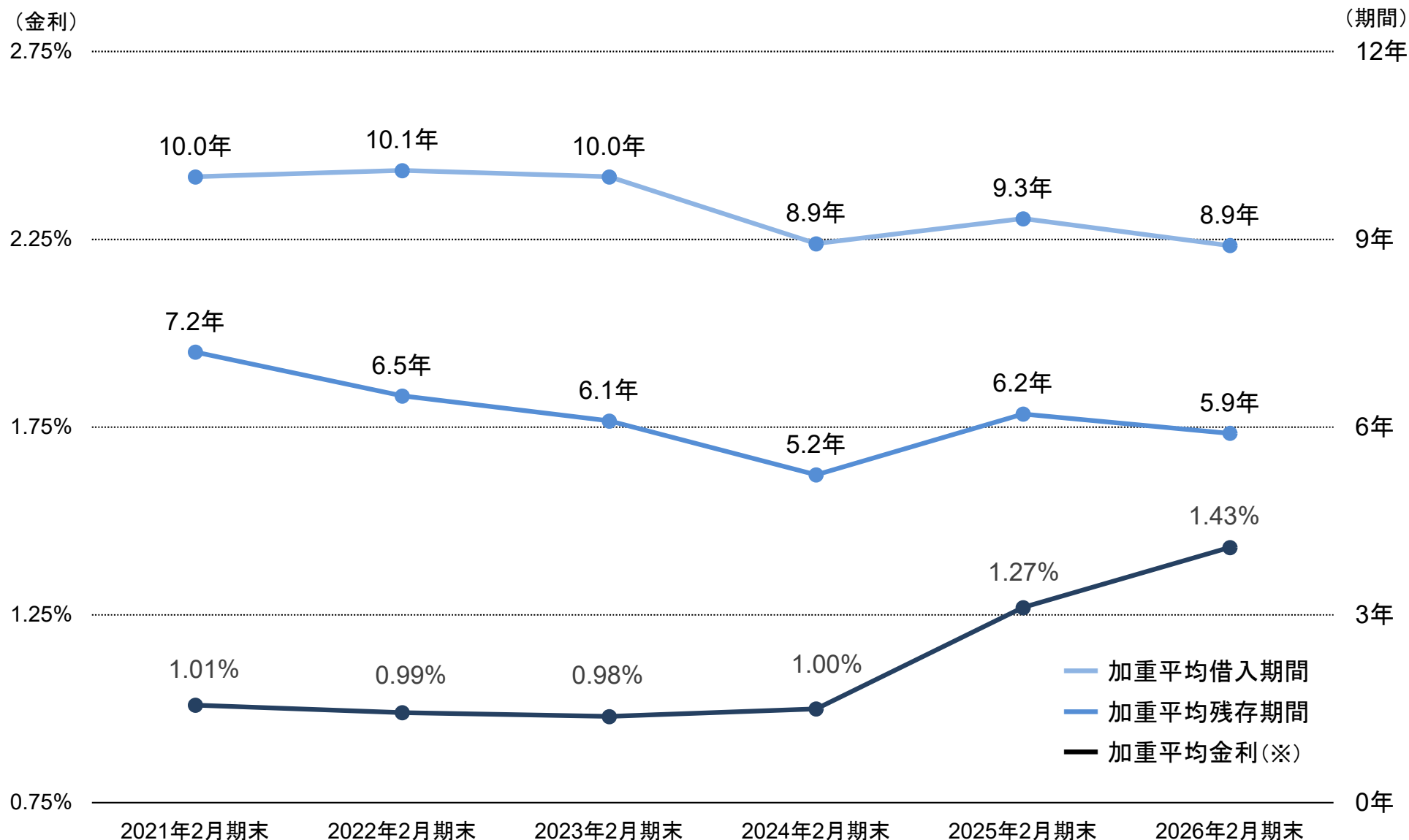
■ コーポレート借入金の長期割合

■ 短期 ■ 長期



強固な事業モデルを支える盤石な資金調達 ②

■ コーポレート借入金の加重平均金利および加重平均借入期間



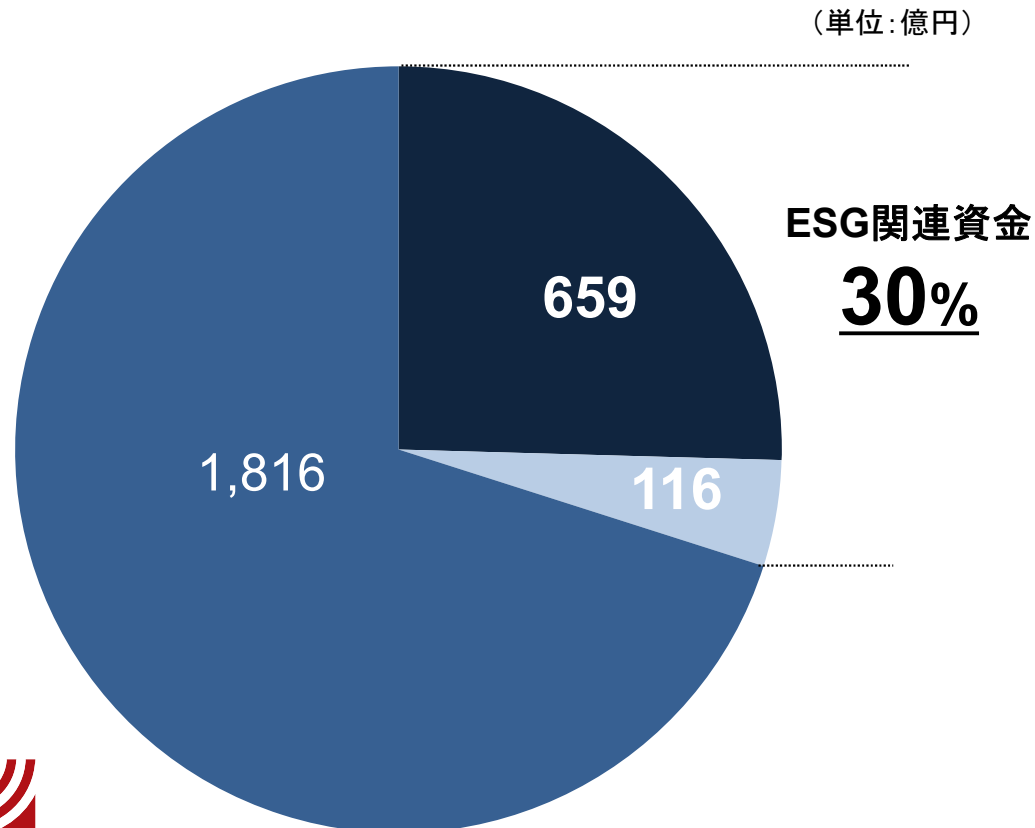
(※) 金利上昇リスクの低減に向けた金利スワップ取引および金利キャップ取引による金利固定化後の利率(固定化比率 61%)

サステナブル・ファイナンス：多様な調達による財務基盤の強化

本業を通じたESG推進により、好条件の融資が拡大

■ ESGローン比率 (2026年2月期末時点)

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



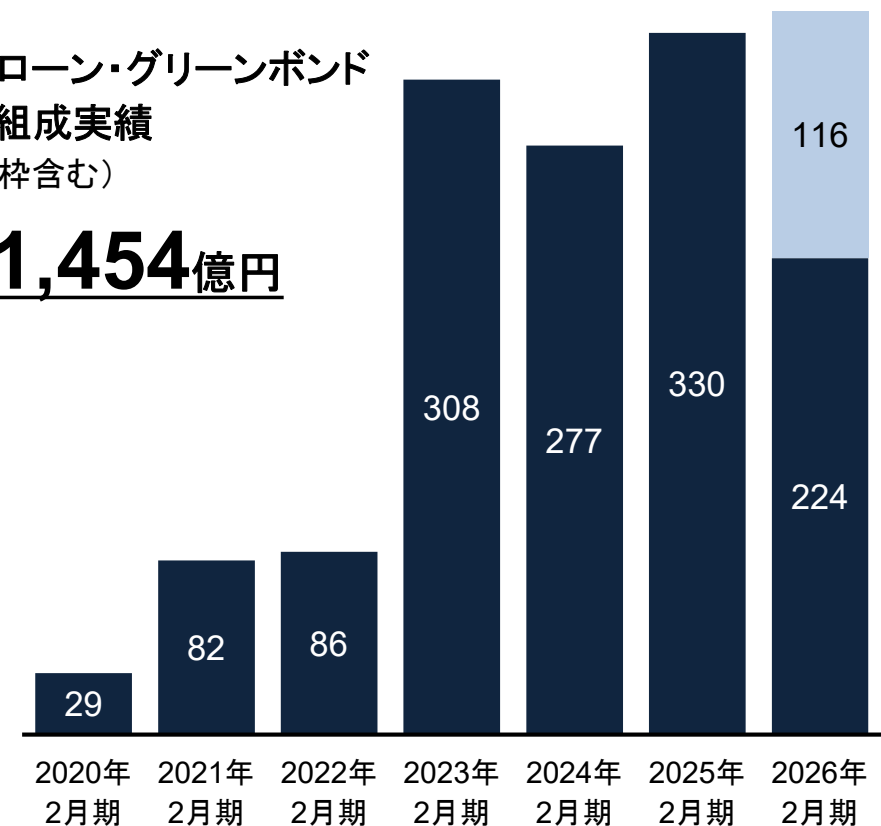
■ ESGローン 新規調達実績

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

(単位: 億円)

ESGローン・グリーンボンド 累積組成実績 (借入枠含む)

総額 **1,454** 億円



「サステナブルインフラ企業」としての持続的な成長

厳選した取得と売却

□ 取得(簿価) : 795億円(前期比+5%)

- ✓ 心築 : 4物件 107億円(ロジスティクス 3物件 104億円 他)
- ✓ ホテル : 3物件 206億円、保有ホテル底地 8億円、合計 215億円
- ✓ いちごオーナーズ : 39物件 471億円

□ 売却(売上) : 735億円(前期比+14%)

- ✓ 心築 : 9物件 232億円、その他 2件(※) 57億円、合計289億円
- ✓ ホテル : 1物件 67億円
- ✓ いちごオーナーズ : 25物件 378億円

■ 2026年2月期: 59億円買い越し

(単位:百万円)

	取得		売却		差額 (A)-(B)	
	件数	簿価(A)	件数	売上高(B)		
心築	オフィス	-	-	1	3,610	-3,610
	商業	-	-	4	14,832	-14,832
	ロジスティクス	3	10,435	1	4,480	5,954
	レジデンス	1	325	3	308	17
	その他(※)	-	-	2	5,722	-5,722
ホテル	4	21,571	1	6,760	14,811	
いちごオーナーズ	39	47,181	25	37,867	9,314	
合計	47	79,514	37	73,581	5,933	

(簿価)56,956

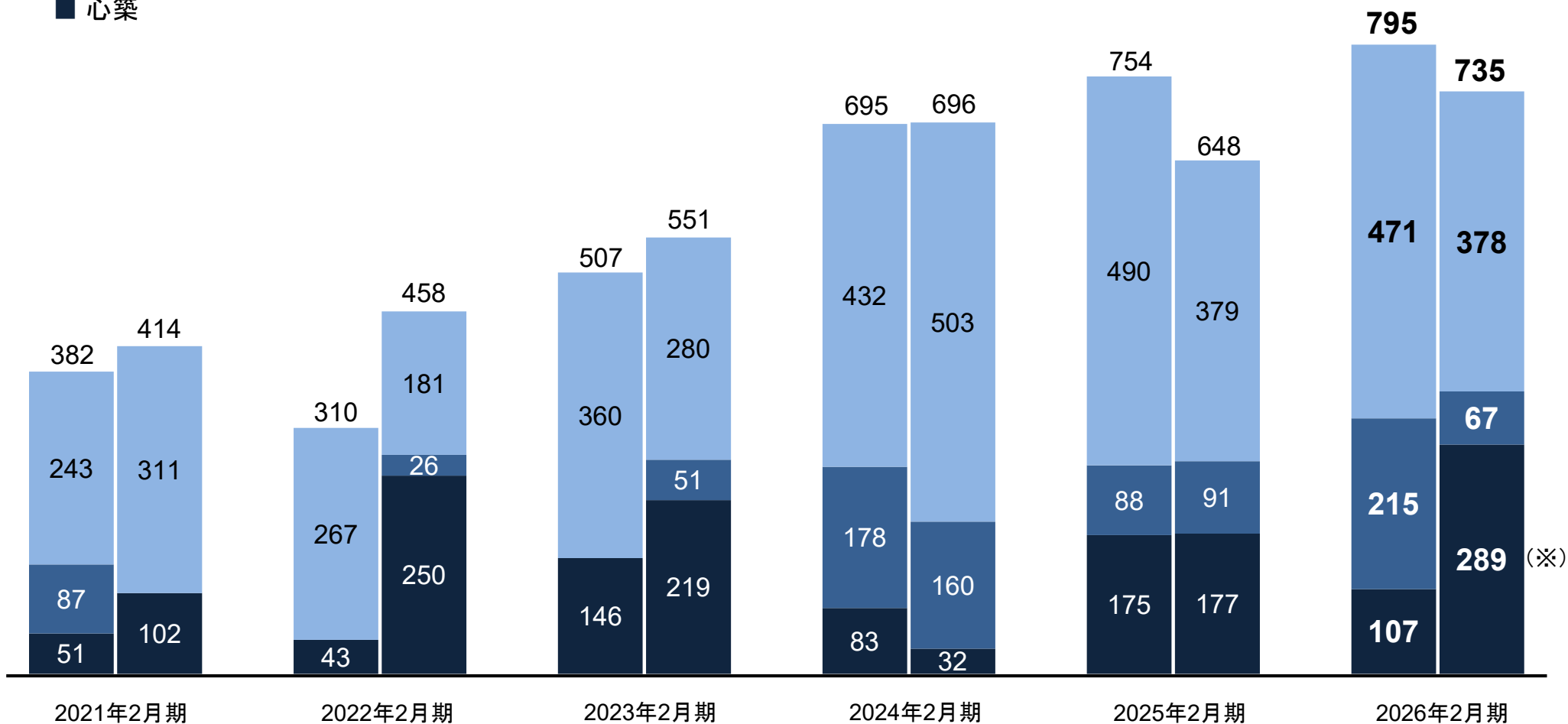
(※) コインランドリー事業(1Q)およびデータセンター開発PJ出資持分の売却売上(2Q)

厳選した取得と売却(推移)

■ 左:取得(簿価) 右:売却(売上)

(単位:億円)

- いちごオーナーズ
- ホテル
- 心築



(※)



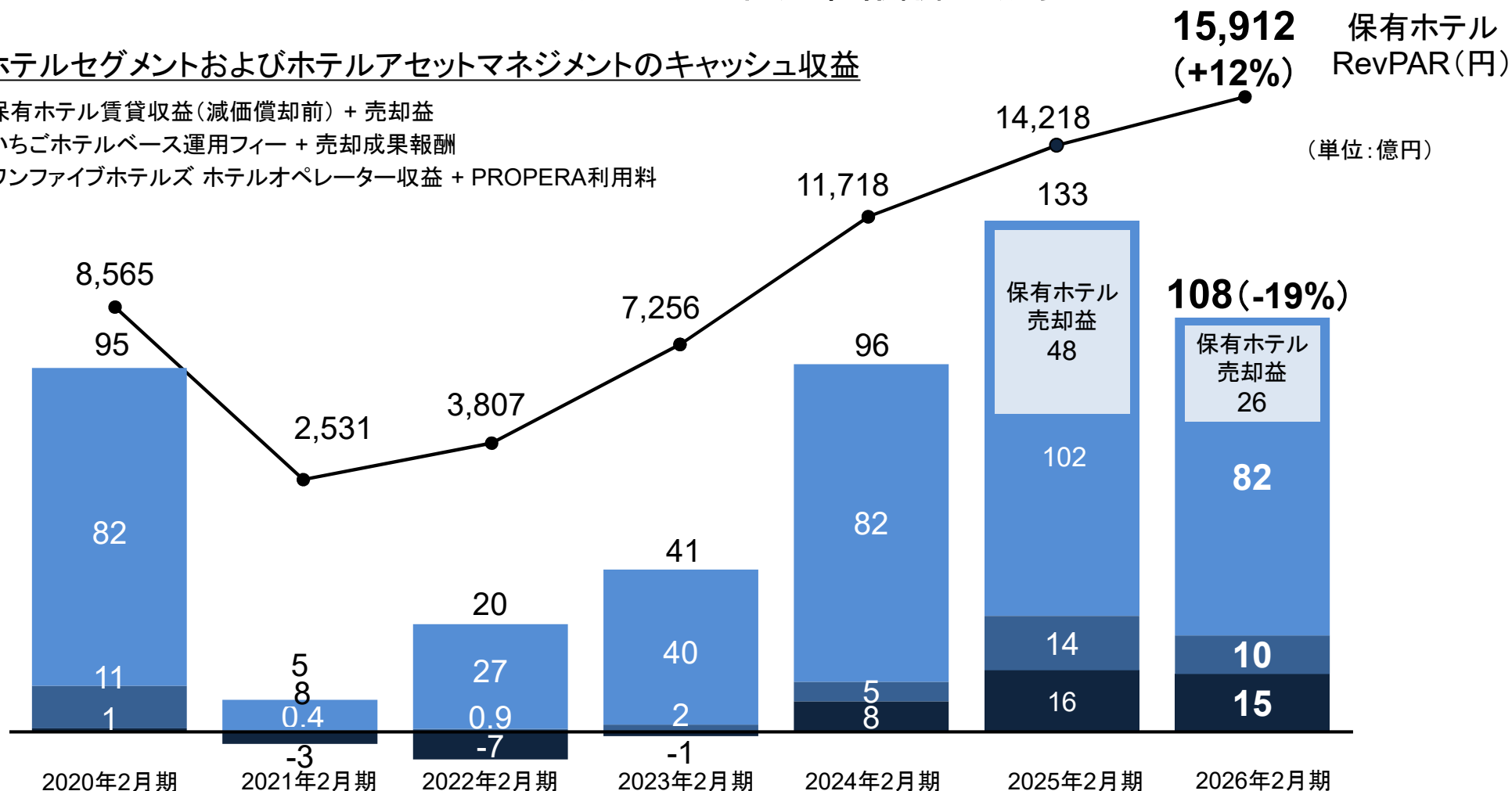
(※) 心築事業におけるコインランドリー事業(1Q)およびデータセンター開発PJ出資持分の売却売上(2Q) 57億円を含む

ホテル関連キャッシュ収益（前期比-19%）

- ストック収益（前期比+5%）：保有ホテル、リートの賃貸収益の安定成長
- フロー収益（前期比-52%）：前期大型売却の反動による保有ホテル売却益、リート売却成果報酬の減少

■ ホテルセグメントおよびホテルアセットマネジメントのキャッシュ収益

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



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

高付加価値レジデンスの提供による事業拡大【取得・売却】

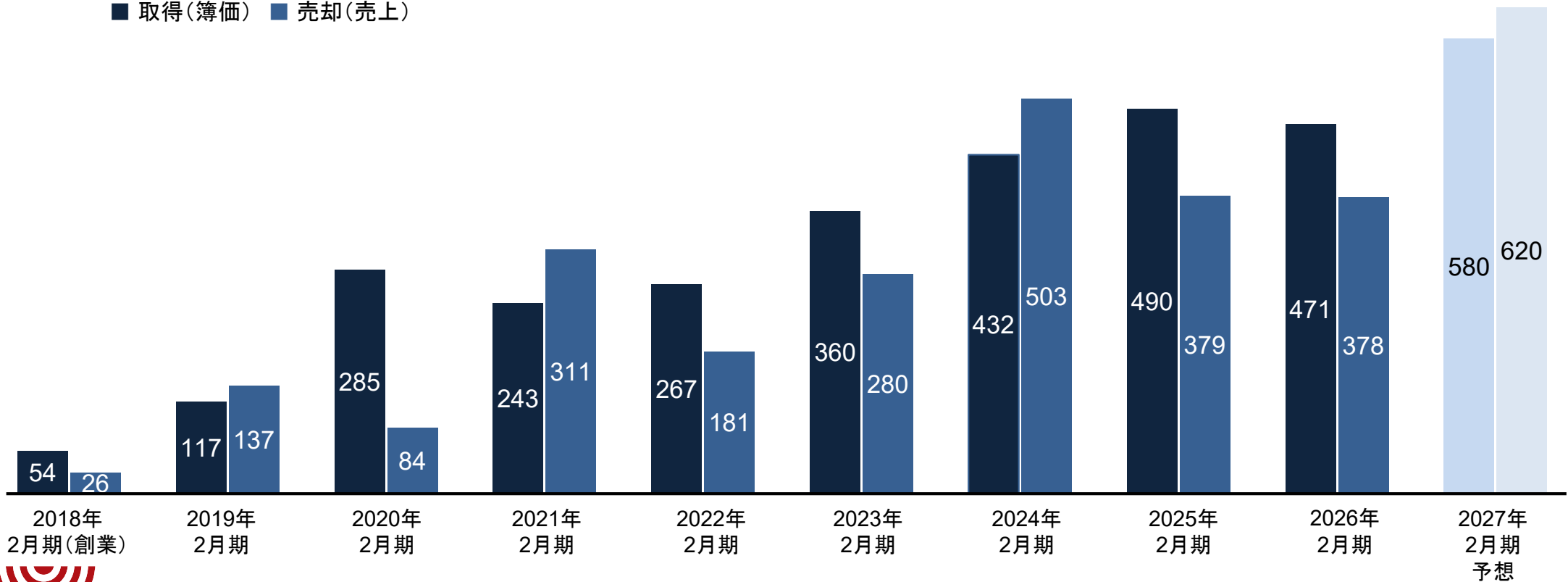
プライム立地・高品質で市場競争力が高い「GRAN PASEO」ブランドを展開

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

■ いちごオーナーズ 取得・売却

■ 取得(簿価) ■ 売却(売上)

(単位:億円)

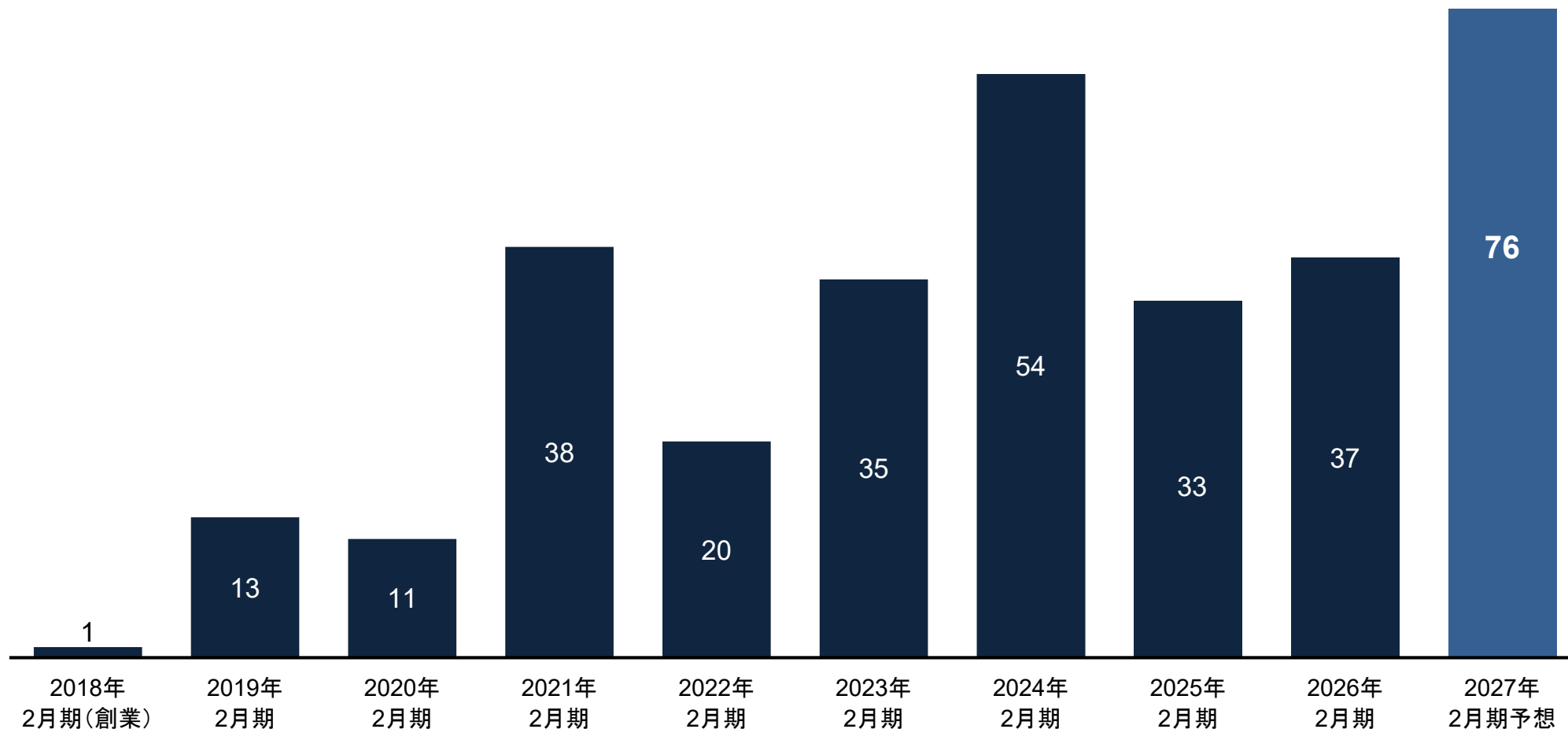


高付加価値レジデンスの提供による事業拡大【事業利益】

テナントニーズに即した優良レジデンスを提供

■ いちごオーナーズ 事業利益(※)

(単位:億円)



(※) 2018年2月期、2019年2月期は営業利益を記載

© Ichigo Inc. All rights reserved.

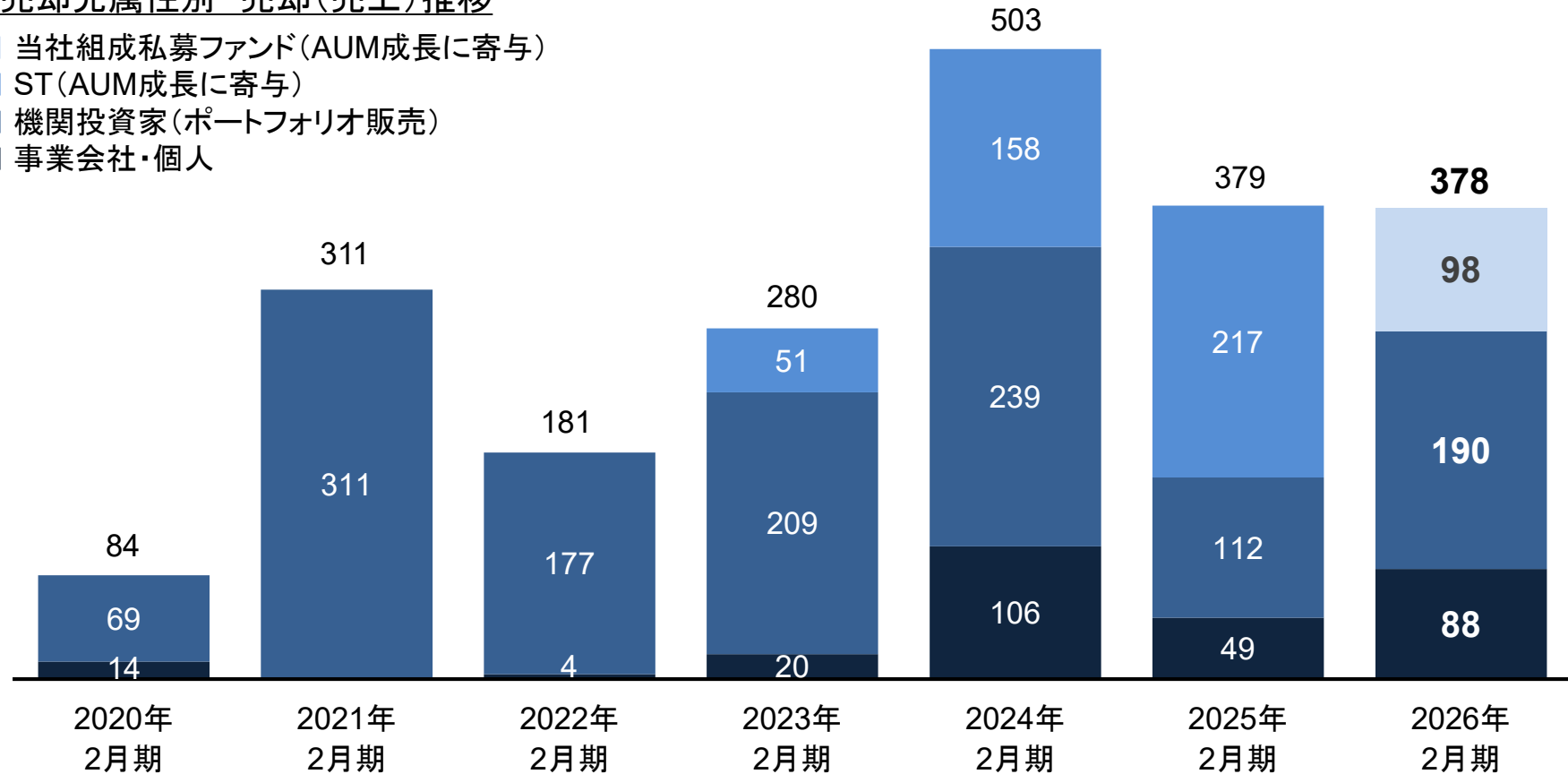
多様な販売チャネルによる安定的な売却を推進

顧客ニーズ・市場環境を踏まえ、収益最大化に向け最適な販売チャネルを選択

- ✓ 当期は外部売却（一棟・ポートフォリオ）および当社組成私募ファンドへの売却により、売却益に加えて継続的なAMフィー収益を創出
- ✓ ST(※)は市場環境を踏まえ、適切なタイミングで組成を検討

■ 売却先属性別 売却(売上)推移

- 当社組成私募ファンド(AUM成長に寄与)
- ST(AUM成長に寄与)
- 機関投資家(ポートフォリオ販売)
- 事業会社・個人



(※) セキュリティ・トークン(ST)：ブロックチェーン技術を活用した基盤で発行・管理された、有価証券の性質を持つ安全性の高いデジタル不動産投資商品

© Ichigo Inc. All rights reserved.

多様な成長チャネルによるAUMの推移 前期比-5%

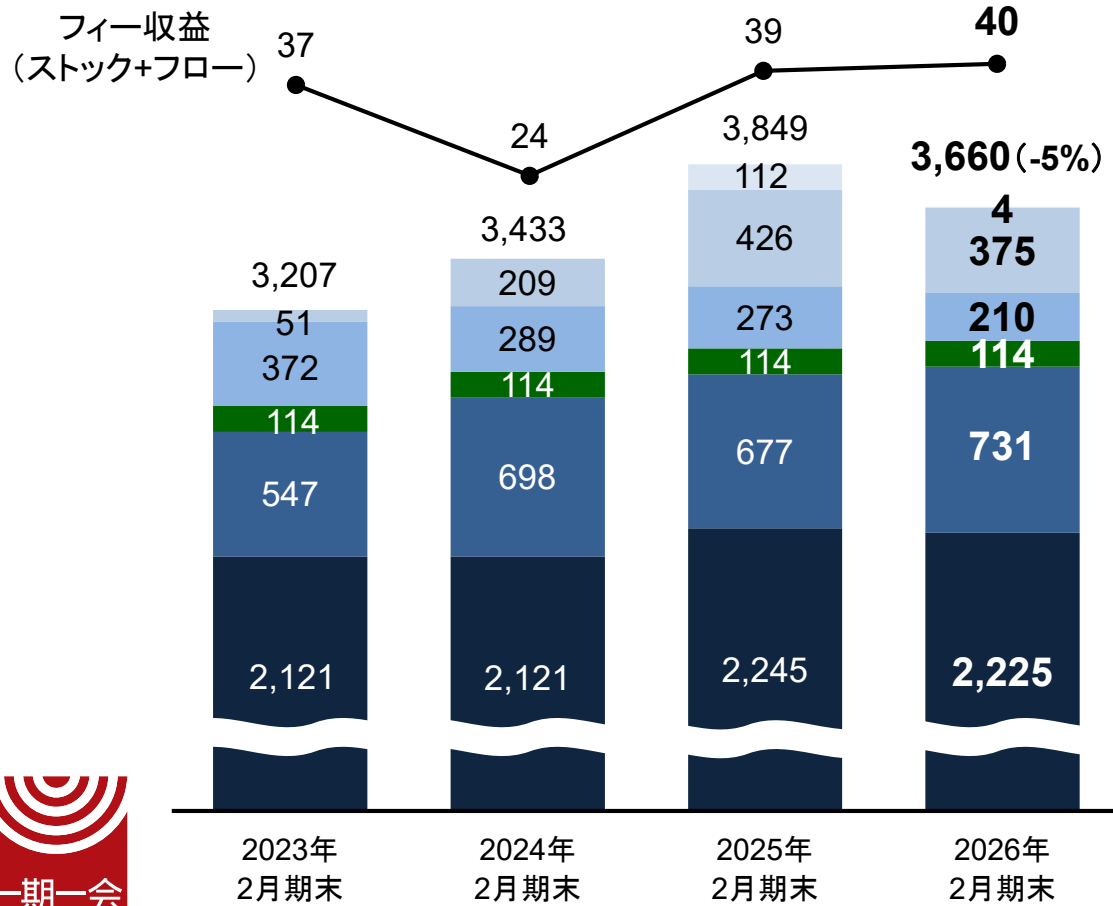
ノンアセット型ストック収益の成長に向け、AUMの拡充を推進

✓ 当期は私募リート物件の売却、いちご・レジデンス・トークンの償還によりAUM減少

■ AUM

- いちごグリーンインフラ
- いちごホテルリート
- いちごオフィスリート
- いちごプライベートリート(私募REIT)
- いちご・レジデンス・トークン(不動産ST)
- 私募ファンド

(単位:億円)



■ 主な前期比増減内訳

いちごプライベートリート(私募REIT)	-107億円	: 23物件売却
いちご・レジデンス・トークン(不動産ST)	-51億円	: 1号ファンドを償還(3物件)
いちごホテル(公募REIT)	+57億円	: 2物件取得
	-3億円	: 1物件譲渡
いちごオフィス(公募REIT)	+55億円	: 2物件取得
	-76億円	: 6物件譲渡

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

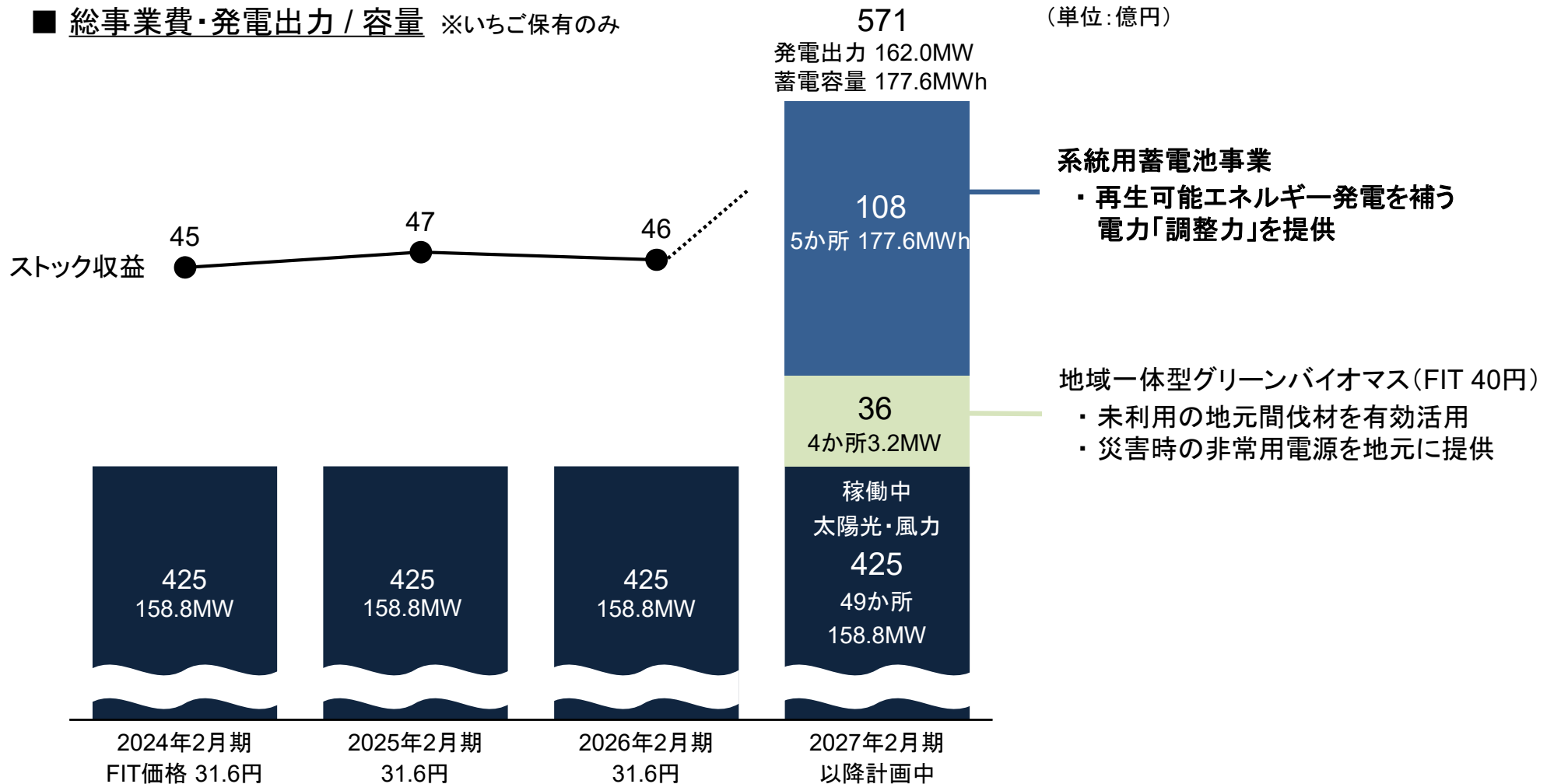


安定収益のさらなる拡大に向けた再生可能エネルギーの多様化

環境課題解決へのさらなる貢献と事業拡大


- ✓ 系統用蓄電池に注力、立地厳選のうえパイプラインを拡大
 - 2027年2月期 第1号蓄電所(千葉県 / 8.9MWh) 稼働開始予定

■ 総事業費・発電出力 / 容量 ※いちご保有のみ



Jリーグトップパートナー契約期間満了

- 2019年より約7年間、トップパートナーとして知見と実績を蓄積
- 今後、「スポーツ×不動産」による社会価値の創造をより実践的に推進
- 契約終了に伴い、「いちごJリーグ株主・投資主優待」は終了
 - ✓ 2026年6月から12月まで、抽選式の「いちごTHANKS!マンスリープレゼント」を実施

当初の目的	成果	今後の展開 社会価値創造の実装フェーズへ
<ul style="list-style-type: none">・ スタジアムの老朽化や運営課題に対する不動産技術、ノウハウの提供・ スポーツを起点とした地域活性化への貢献・ いちごスポーツ部との連携強化によるスポーツ振興	<ul style="list-style-type: none">・ クラブや自治体とのネットワーク構築 → クラブからのコンサルティング受託等・ テゲバジャーロ宮崎取得、競技力向上 → 経営権獲得から2年でJ2昇格・ PFI代表企業として 島根スサノオマジックホームアリーナのBリーグPREMIER基準への改修受注・ いちごブランド認知向上、取引先拡大	<ul style="list-style-type: none">・ 「スポーツ×不動産」による地域価値創出・ テゲバジャーロ宮崎の成長と地域活性化・ スポーツ・文化施設の社会負担の軽減、持続可能性向上 <div data-bbox="1373 1078 2190 1351"></div>

株主還元

98億円の自己株式取得、発行済み株式数の7%を消却

継続的な自己株式取得と消却により、EPSを着実に向上

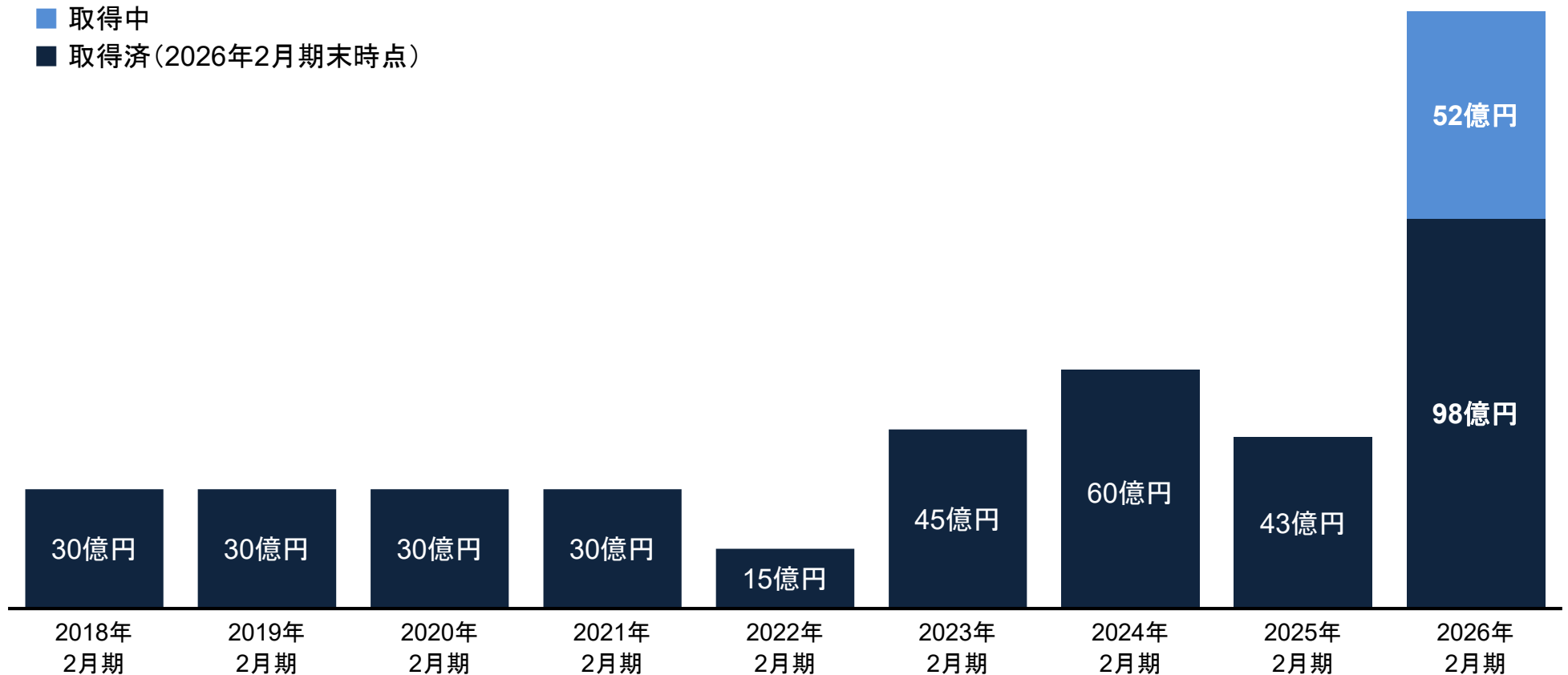
- ✓ 当期は総額150億円の自己株式取得を開始（うち、98億円取得済み）併せて3,000万株 /発行済み株式数の7%の消却を実施
- ✓ 自己株式取得の累計額（取得中含む）は433億円

■ 自社株買い（取得開始ベース）

■ 取得中

■ 取得済（2026年2月期末時点）

総額150億円



DOE目標の引き上げ(「4%以上」から「5%以上」へ)および増配

持続性・安定性の高い収益基盤の構築進展を背景に、DOE目標を引き上げ

- ✓ 当期配当は前期比 +10%となる11.5円
- ✓ 2027年2月期はDOE目標引き上げに伴い、前期比 +35%の15.5円に大幅増額予想

■ いちごの配当政策

累進的配当政策



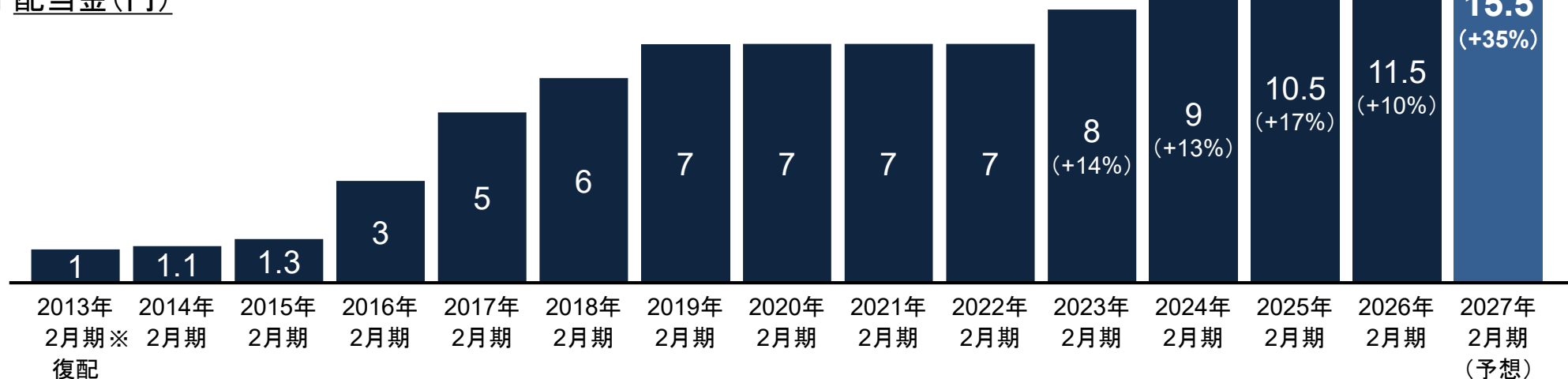
DOE目標 5%以上

当社の盤石な安定収益基盤により
原則 **維持か増配(減配しない)**

期ごとの利益変動に左右されない
長期安定的な配当成長

5期連続
増配予想

■ 配当金(円)



※ 株式200分割を考慮

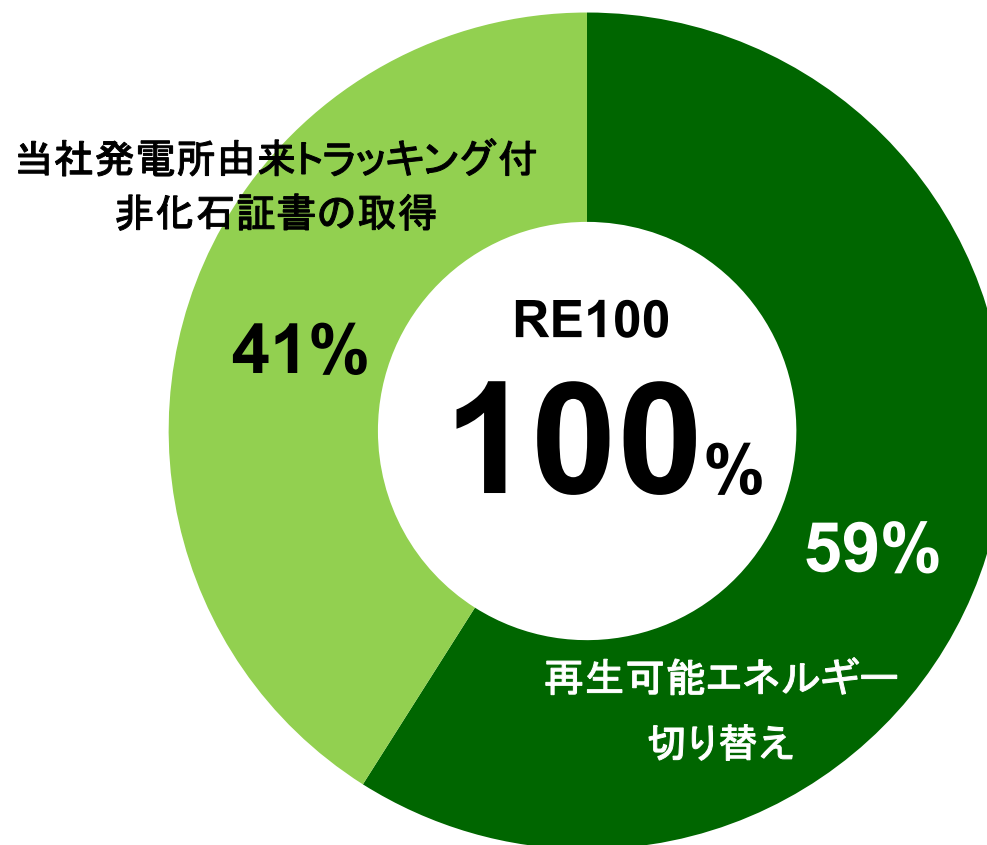
© Ichigo Inc. All rights reserved.

サステナブルな世界実現に向けた取り組み

RE100認定取得

RE100認定を取得、長期VISION「いちご2030」KPI(※)達成

(2026年2月期末時点)



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

いちごのクライメート・ポジティブ(CO2削減量 / 排出量比較)

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

■ クリーンエネルギー事業によるCO2削減量とグループ排出量比較

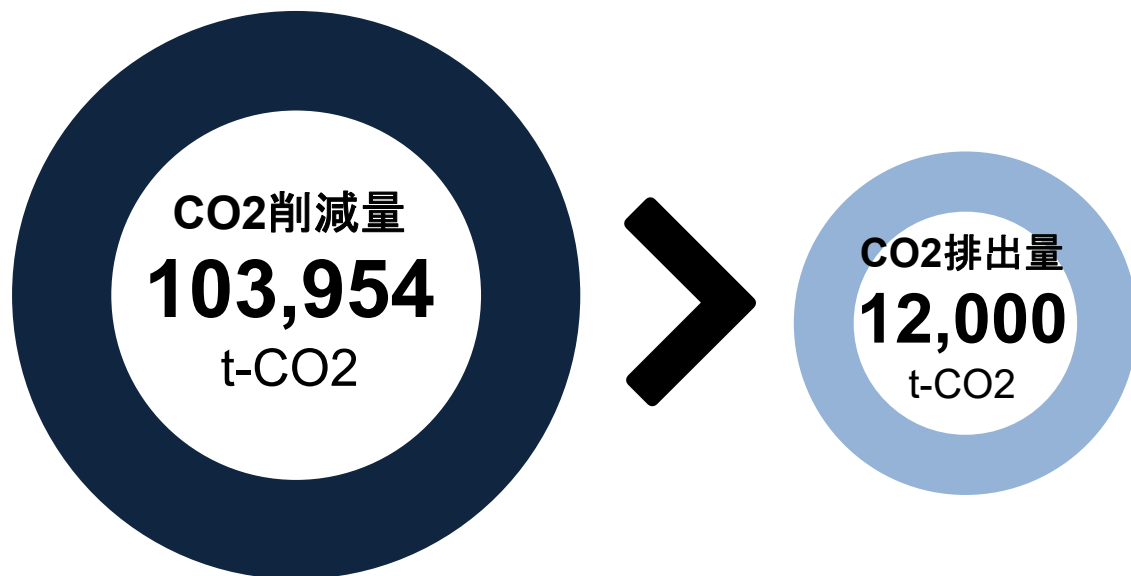
- いちごが保有・運用する発電所によるCO2削減量
- いちごグループのScope1+2排出量(予測値)

■ CO2削減・排出量推移

(単位:t-CO2)

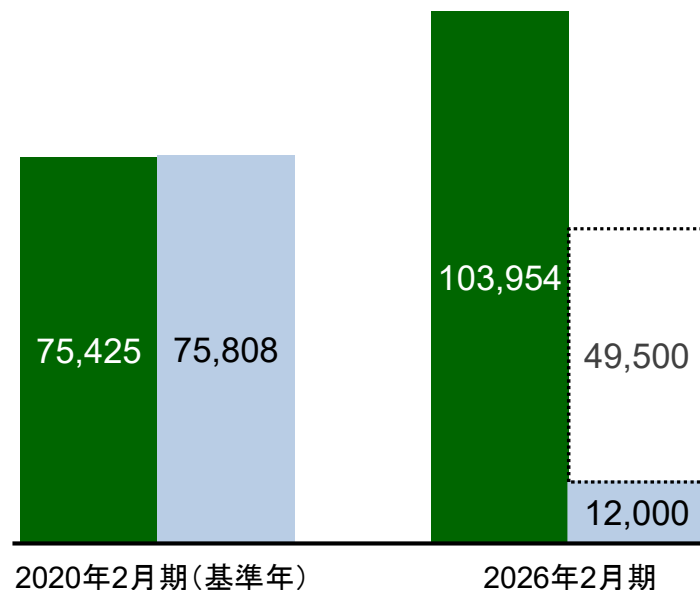
- クリーンエネルギー事業によるCO2削減量(※1)
- グループ全体のCO2排出量(Scope 1+2 / 予測値)
- 施策(※2)によるCO2削減量(予測値)

CO2削減量は排出量の約9倍



CO2削減量は +38%

CO2排出量は -84% (基準年比)



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

(※2) 省エネ化、再生可能エネルギーへの切り替え、当社発電所由来のトラッキング付非化石証書取得(非化石電源由来の電気が持つ環境価値が証書化され、RE100対応が可能となるよう発電所所在地等の属性情報(トラッキング情報)が付与されたもの)

2027年2月期 通期業績予想

通期業績予想 サマリー

事業利益
340億円

- ・ 前期比+59億円(+21%) 過去最高益更新見込み
- ・ ストック収益：ホテルのリブランドによる増益を見込むも、心築セグメントの前期売却の影響で減少(前期比-2%)
- ・ フロー収益：心築といちごオーナーズ堅調、過去最高益見込み(同+35%)

純利益
180億円

- ・ 前期比+13億円(+8%)
- ・ 過去最高益更新見込み

キャッシュ純利益
240億円

- ・ 前期比+55億円(+30%)
- ・ 過去最高益更新見込み

1株あたり純利益
(EPS)
45.13円

- ・ 前期比+5.02円(+13%)

キャッシュEPS
60.17円

- ・ 前期比+15.68円(+35%)

1株あたり配当金
15.5円

- ・ 前期比+4円(+35%)
- ・ 長期VISION「いちご2030」：DOE目標を4%以上から5%以上に引き上げ

自己資本利益率
(ROE)
15.0%

- ・ 前期比+0.3pt
- ・ 長期VISION達成見込み

キャッシュROE
20.0%

- ・ 前期比+3.8pt
- ・ 長期VISION達成見込み

過去最高益更新を予想

事業利益 +21%、キャッシュEPS +35%(前期比)

ROE 15%、キャッシュROE 20%

(単位:百万円)

	2026年2月期 連結業績(実績)	2027年2月期 連結業績(予想)	増減率
営業利益	20,449	20,600	+0.7%
事業利益	28,047	34,000	+21.2%
経常利益	17,095	14,900	-12.8%
純利益	16,628	18,000	+8.2%
キャッシュ純利益	18,442	24,000	+30.1%
1株あたり純利益(EPS)	40.11円	45.13円	+12.5%
キャッシュEPS	44.49円	60.17円	+35.3%
1株あたり配当金(DPS)	11.50円	15.50円	+34.8%
自己資本利益率(ROE)	14.6%	15.0%	—
キャッシュROE	16.2%	20.0%	—
株主資本配当率(DOE)	4.1%	5.1%	—

※ 事業利益 = 営業利益 + 特別損益に計上される心築およびホテルの資産売却損益
 キャッシュ純利益 = 当期純利益 + ノンキャッシュ費用(減価償却費・のれん償却費等)
 キャッシュEPS = キャッシュ純利益 ÷ 自己株式除く期中平均株式数

セグメント内訳

- アセットマネジメント：投資法人関連成果報酬を織り込まず、前期比減益
- 心築：物件売却および子会社売却による大幅増益を見込む
- ホテル：リブランドおよび新規物件による賃料収益増を見込むも前期フロー収益(26億円)の反動により減益
- いちごオーナーズ：前期未実現の売却実現により大幅増益を見込む
- クリーンエネルギー：出力制御、コスト(売上原価)増を見込み微減

セグメント	事業利益(※)		
	2026年2月期 連結業績(実績)	2027年2月期 連結業績(予想)	増減率
アセットマネジメント	2,282	1,250	-45.2%
心築	13,094	18,550	+41.7%
ホテル	7,224	5,150	-28.7%
いちごオーナーズ	3,765	7,600	+101.9%
クリーンエネルギー	1,648	1,450	-12.0%
調整額	32	—	—
合計	28,047	34,000	+21.2%

(単位:百万円)

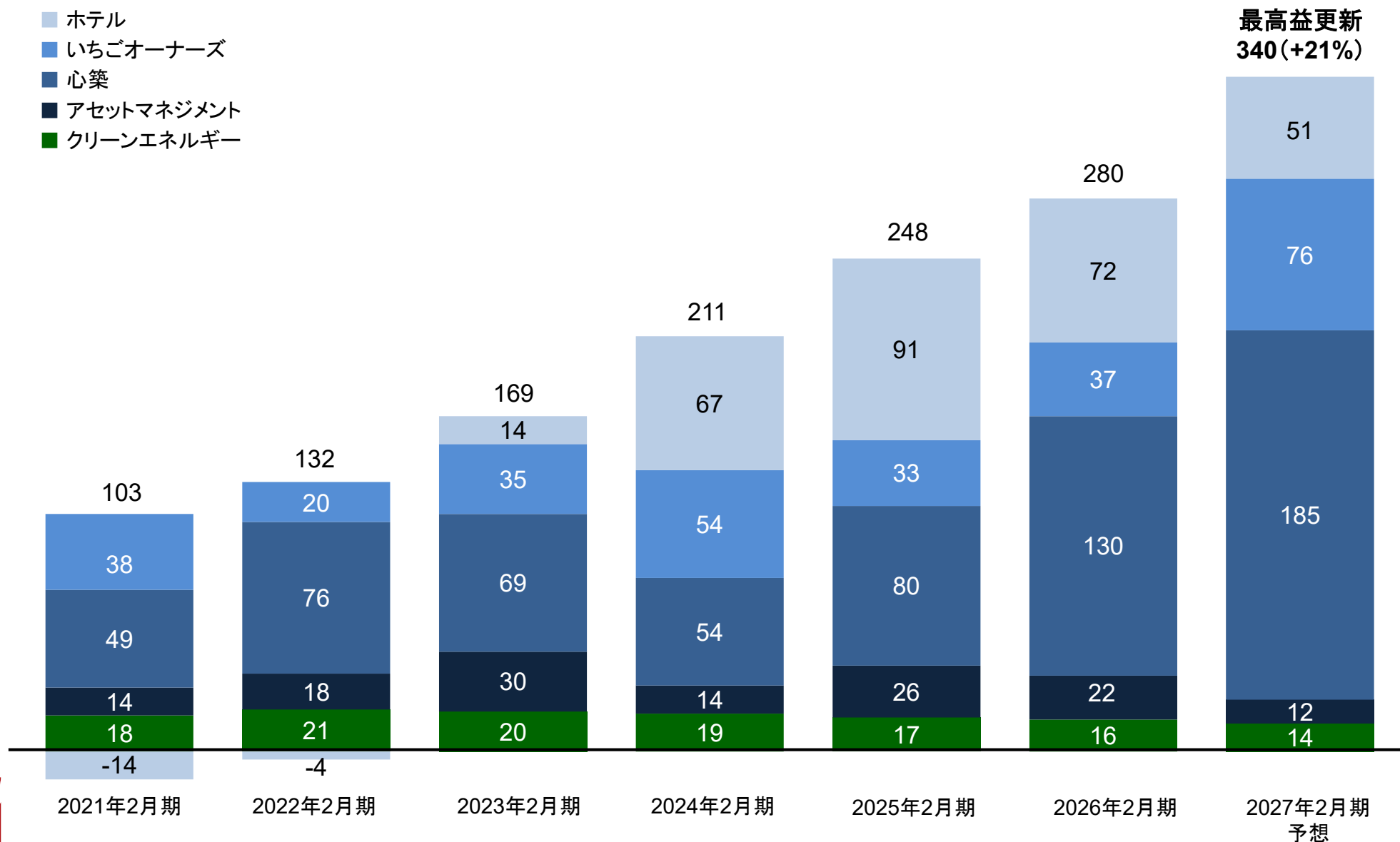
(※) 心築・ホテルは「営業利益」+「特別損益に計上される心築およびホテルの資産売却損益」、その他のセグメントは「営業利益」

事業利益予想：2期連続最高益更新見込み

(単位:億円)

■ 事業利益(内、前年同期比)

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



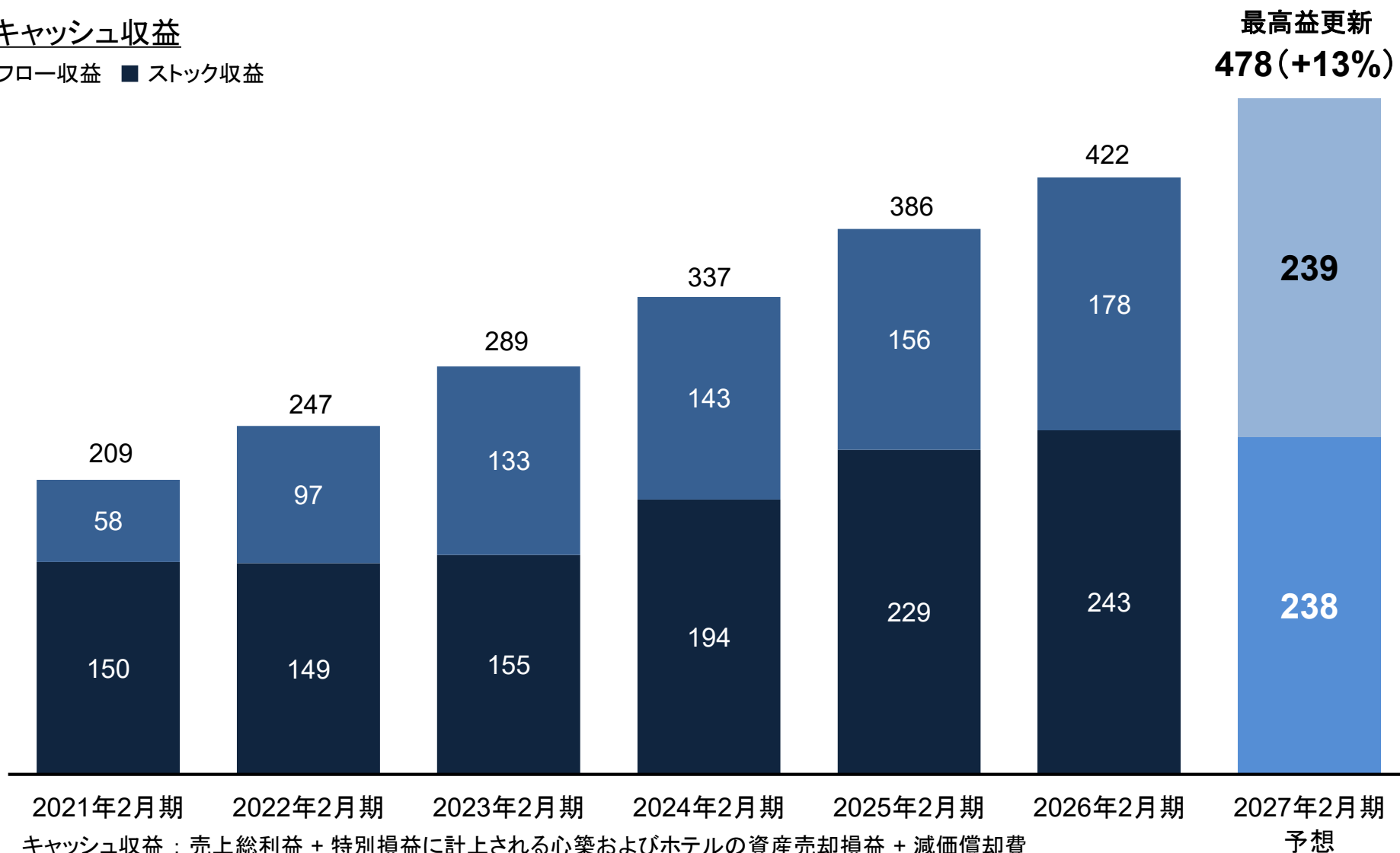
キャッシュ収益予想：3期連続最高益更新見込み

フロー収益最高益更新見込み、2桁増益を継続

(単位:億円)

■ キャッシュ収益

■ フロー収益 ■ ストック収益

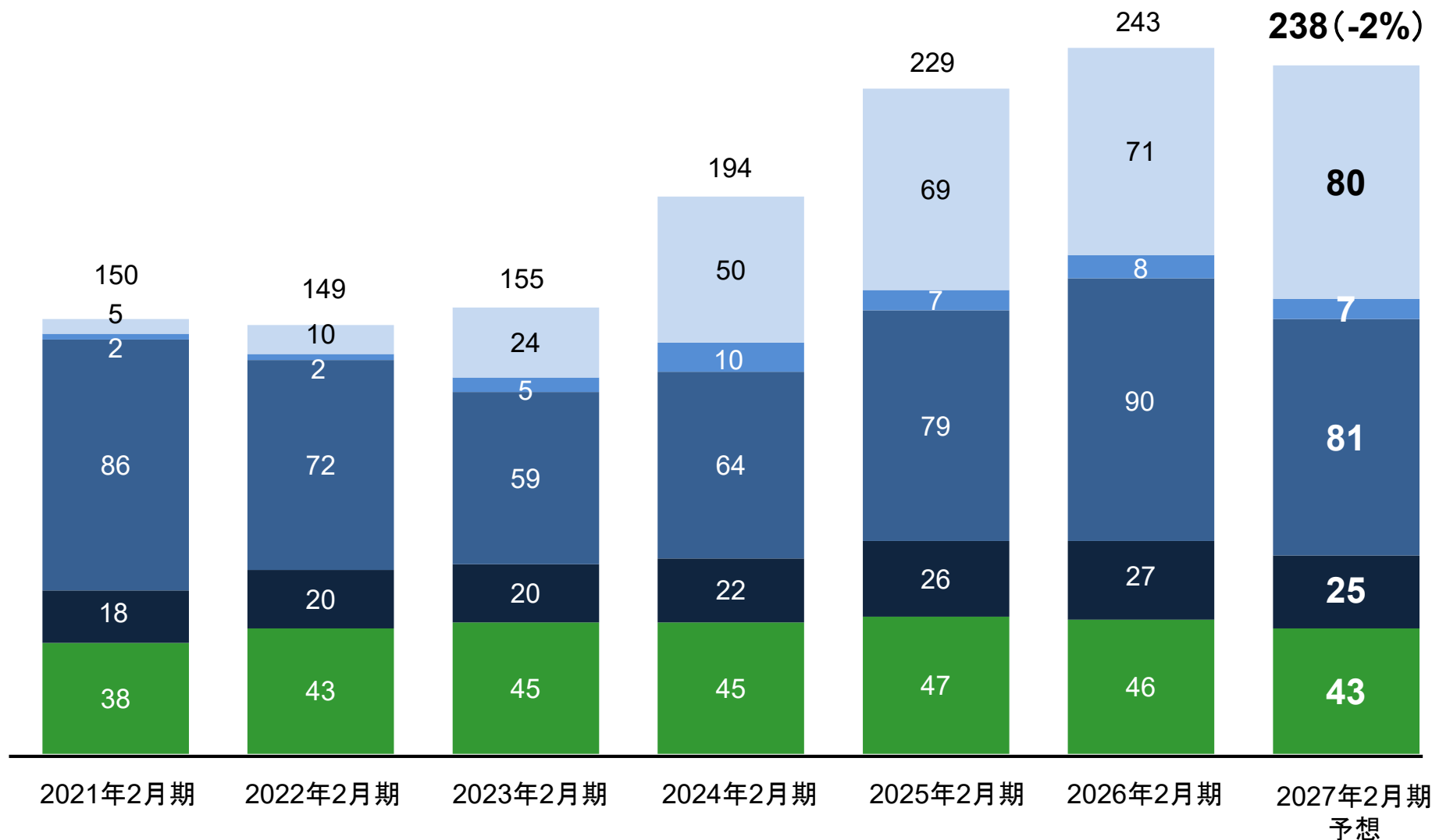


ストック収益予想：前期比-2%

■ 各セグメント ストック収益内訳

(単位:億円)

- ホテル(賃貸収益+ オペレーター収益 + PROPERA利用料)
- いちごオーナーズ(賃貸収益)
- 心築(賃貸収益、その他)
- アセットマネジメント(ベース運用フィー、その他)
- クリーンエネルギー(売電)



Appendix

サステナブルインフラ企業としての成長「いちご2030」

「サステナブルインフラ企業」として大きな成長を目指す

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

サステナブル

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

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

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

インフラ

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

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

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

サステナブルインフラの「いちご」

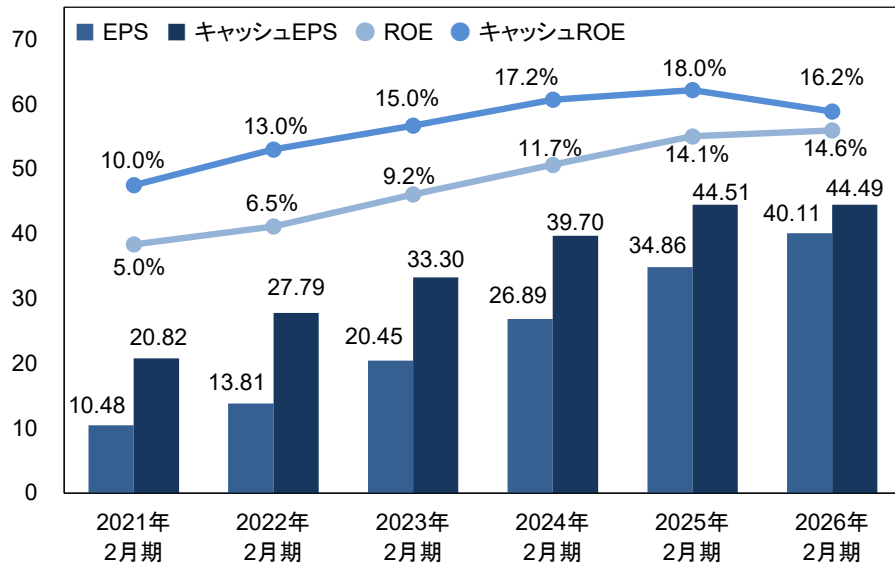
長期VISION「いちご2030」達成に向けた経営目標(KPI)

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

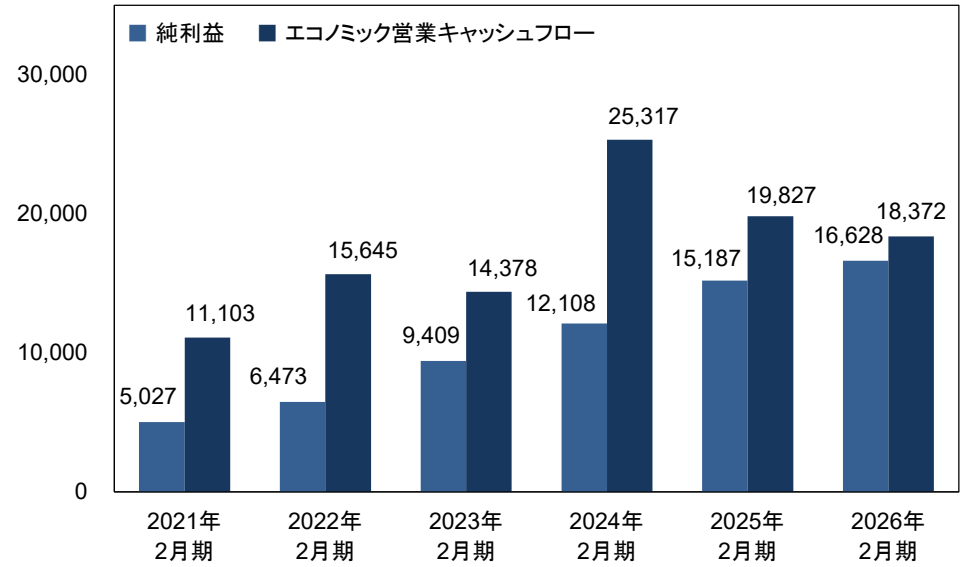
株主価値の最大化	徹底的な キャッシュ・フロー経営	<ul style="list-style-type: none">・ キャッシュROE : 18%以上・ ROE : 15%以上・ エコミック営業キャッシュフローの 当期純利益超過と維持
	持続性と安定性の高い 新たな収益基盤の構築	<ul style="list-style-type: none">・ ストック収益比率 : 60%以上・ ストック収益固定費カバー率 : 200%以上
	株主還元策	<ul style="list-style-type: none">・ 「安心安定配当」の累進的配当政策・ DOE(株主資本配当率) : 4%以上→5%以上・ 機動的な自社株買い
	サステナブルな社会に向けた 環境課題解決	<ul style="list-style-type: none">・ いちごのクライメート・ポジティブの維持・ RE100 達成と維持・ CDPリーダーシップの維持

経営目標(KPI) 推移 ①：資本生産性・キャッシュ創出力・安定収益

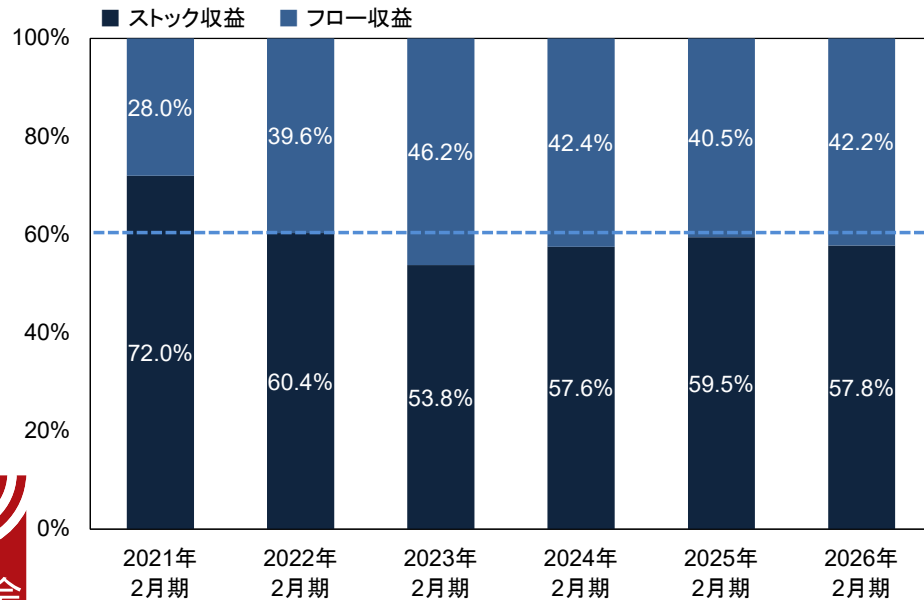
■ ROE15%以上、キャッシュROE18%以上 (単位: 円)



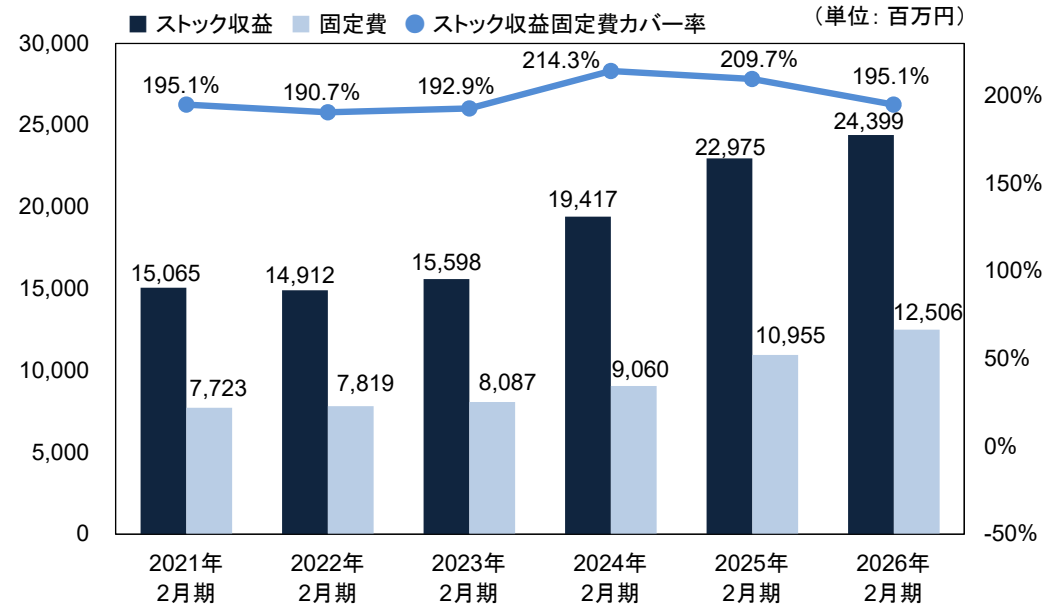
■ エコノミック営業キャッシュフロー>純利益 (単位: 百万円)



■ ストック収益率 60%以上

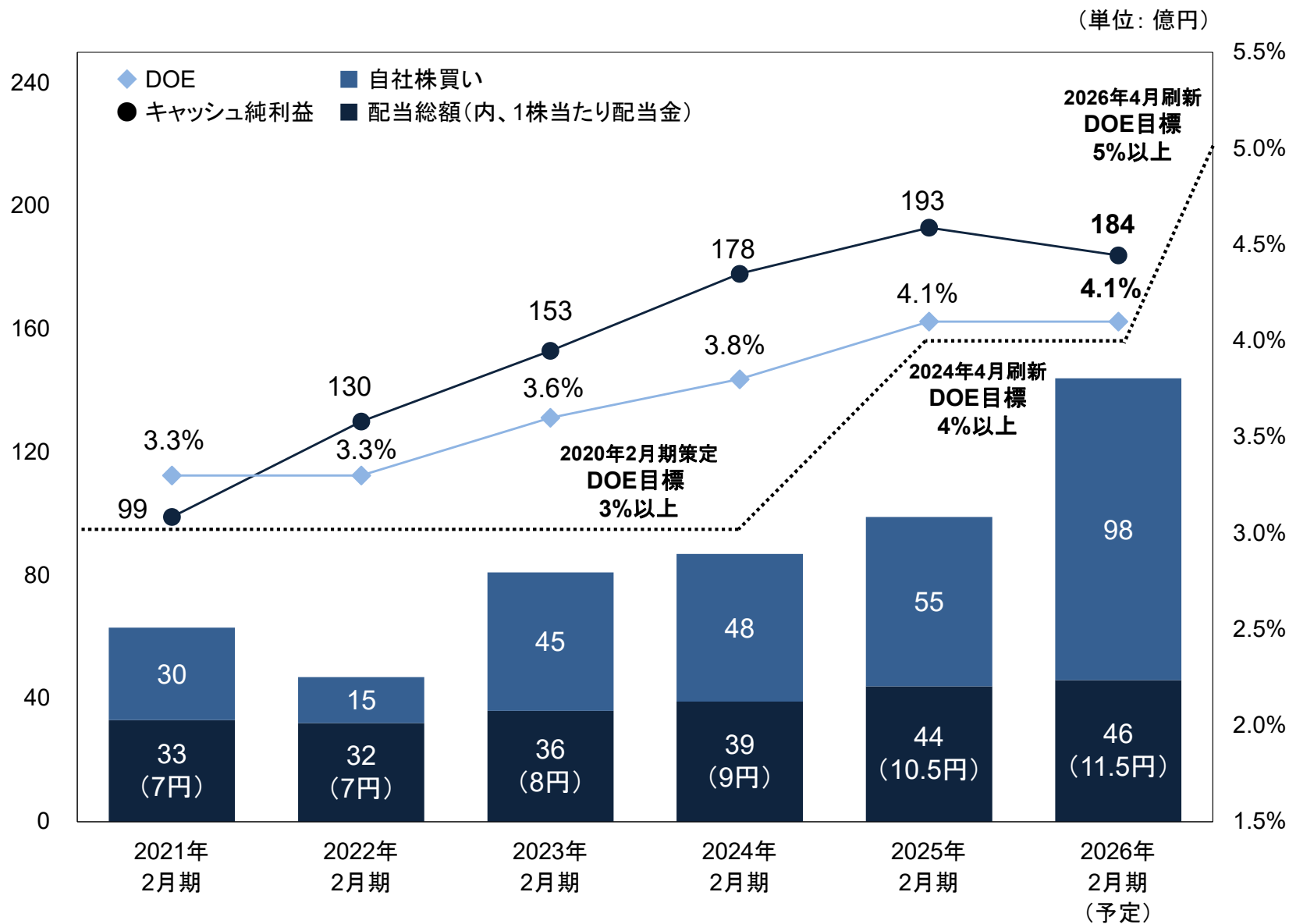


■ ストック収益固定費カバー率 200%以上



経営目標(KPI) 推移 ②：株主還元

■ DOE (株主資本配当率 目標：5%以上) / 機動的な自社株買い / 累進的配当



経営目標(KPI)③ サステナブルな社会へ向けた環境課題解決

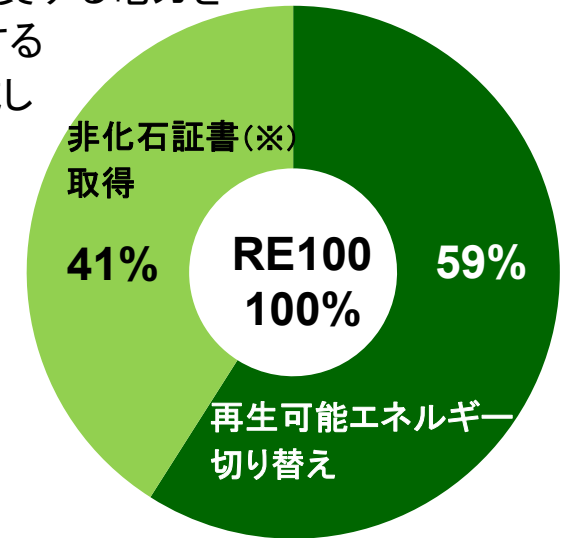
■ いちごのクライメート・ポジティブ

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



■ RE100

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



(※) 当社発電所由来トラッキング付

■ CDP ダブル「Aリスト」企業

- ・ 気候変動「Aリスト」企業 (最高評価)の維持
- ・ ウォーター「Aリスト」企業 (最高評価)の達成

CDP 2024、CDP 2025
2年連続 ダブル「Aリスト」達成



Appendix

いちごのサステナブル経営

保有不動産の含み益

(単位:百万円)

地域	簿価(2026年2月末) (A)	鑑定NOI (B)	簿価利回り (B)/(A)	直近鑑定評価額 (C)	含み損益 (C)-(A)
東京	91,602	5,778	6.3%	135,396	+43,794
東京以外	134,006	7,117	5.3%	166,171	+32,164
合計	225,608	12,896	5.7%	301,568	+75,959

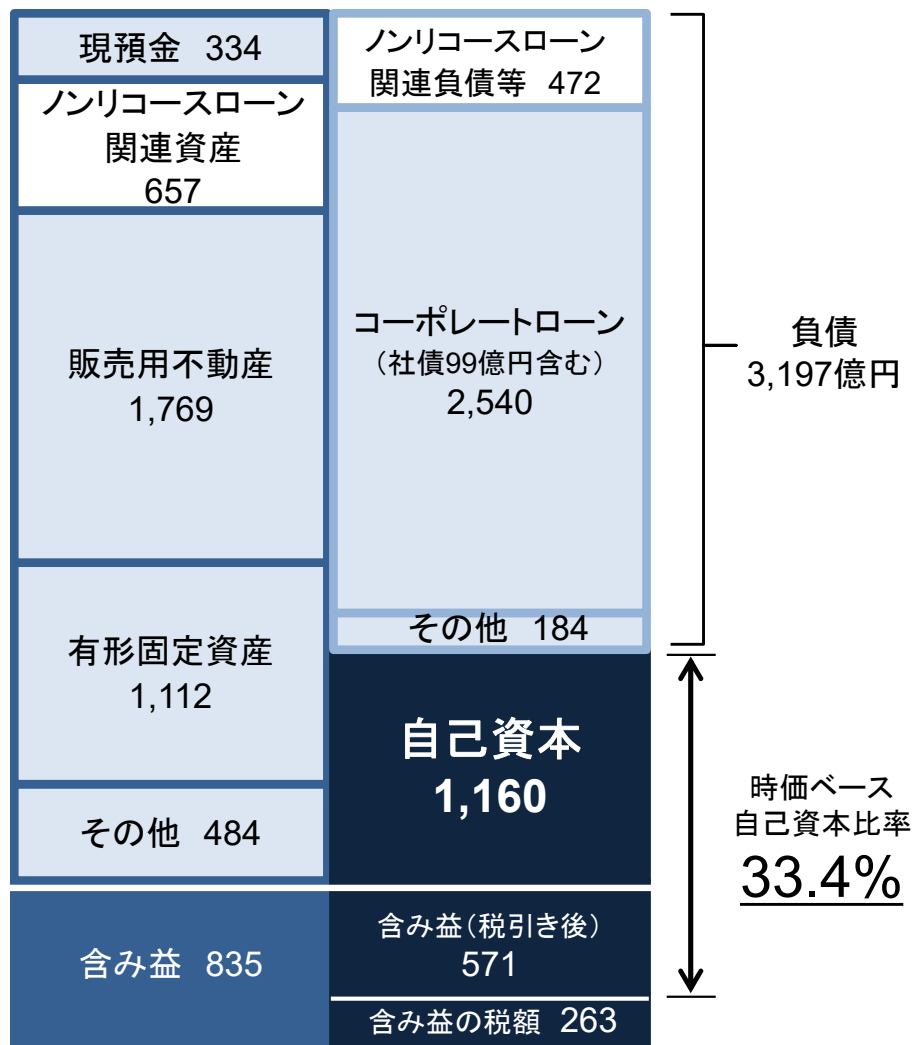
※ いちごオーナーズ、セントロ(77,912百万円 / 簿価ベース)を除く

時価ベースB/S・リスクベースB/S

時価ベース連結B/S

合計：5,193億円

(資産4,358億円 + 含み益835億円)

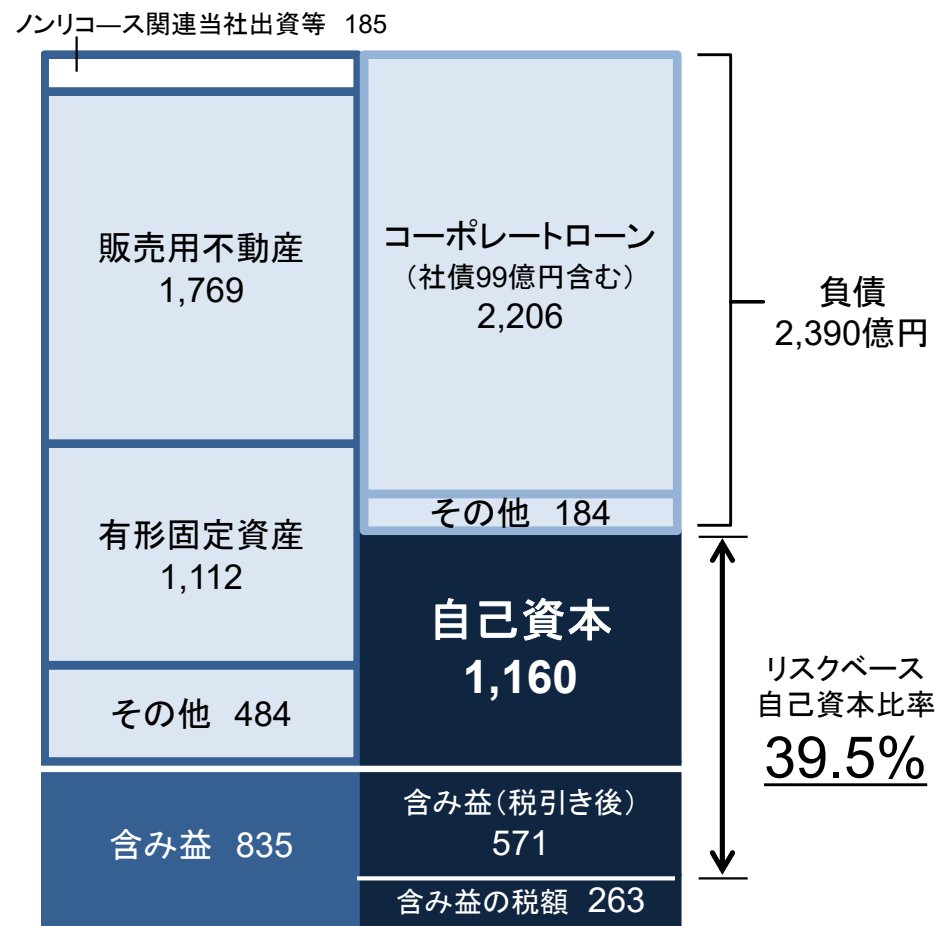


(単位:億円)

リスクベース連結B/S

合計：4,386億円

(資産3,551億円 + 含み益835億円)



売却における利益率：心築により高い利益率を実現

■ 売却利益率

	2022年2月期	2023年2月期	2024年2月期	2025年2月期	2026年2月期
売上総利益率 (売上高ベース)	20.6%	21.1%	14.6%	21.3%	21.5%
売上総利益率 (簿価ベース)	26.2%	27.1%	16.8%	26.7%	27.2%
売上高 (百万円)	45,830	55,166	69,693	64,811	67,861
売上総利益 (百万円)	9,421	11,648	10,155	13,837	14,609

※ 心築およびホテルの固定資産売却含む

徹底的なキャッシュ・フロー経営

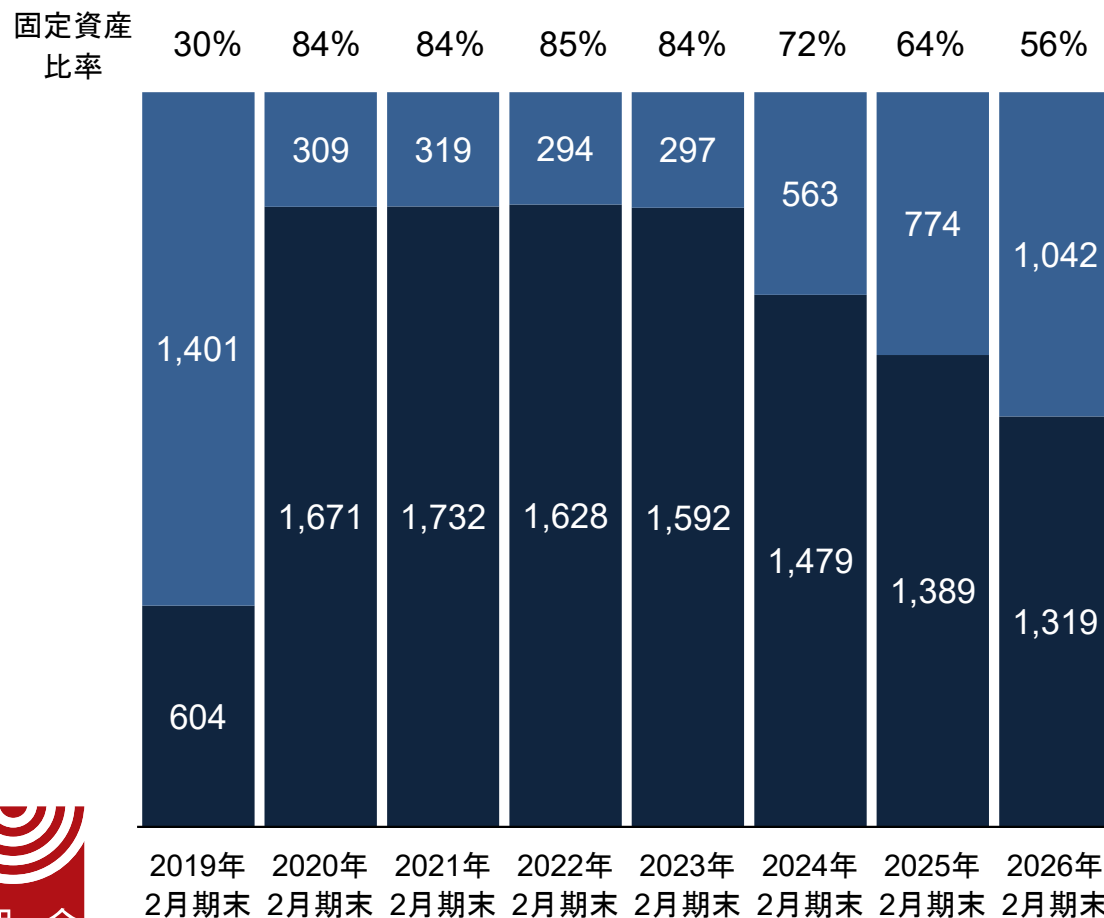
減価償却の税効果によりキャッシュを創出

✓ 2020年2月期末に心築およびホテル資産を固定資産化

■ 販売用不動産と固定資産(簿価)※

- 販売用不動産
- 固定資産

(単位: 億円)



現金支出のない減価償却費が増加

税効果によりキャッシュ・フロー向上

(一方でROEは低下)

成長投資・株主還元を活用

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

リーマンショック時との収益基盤と財務基盤の対比

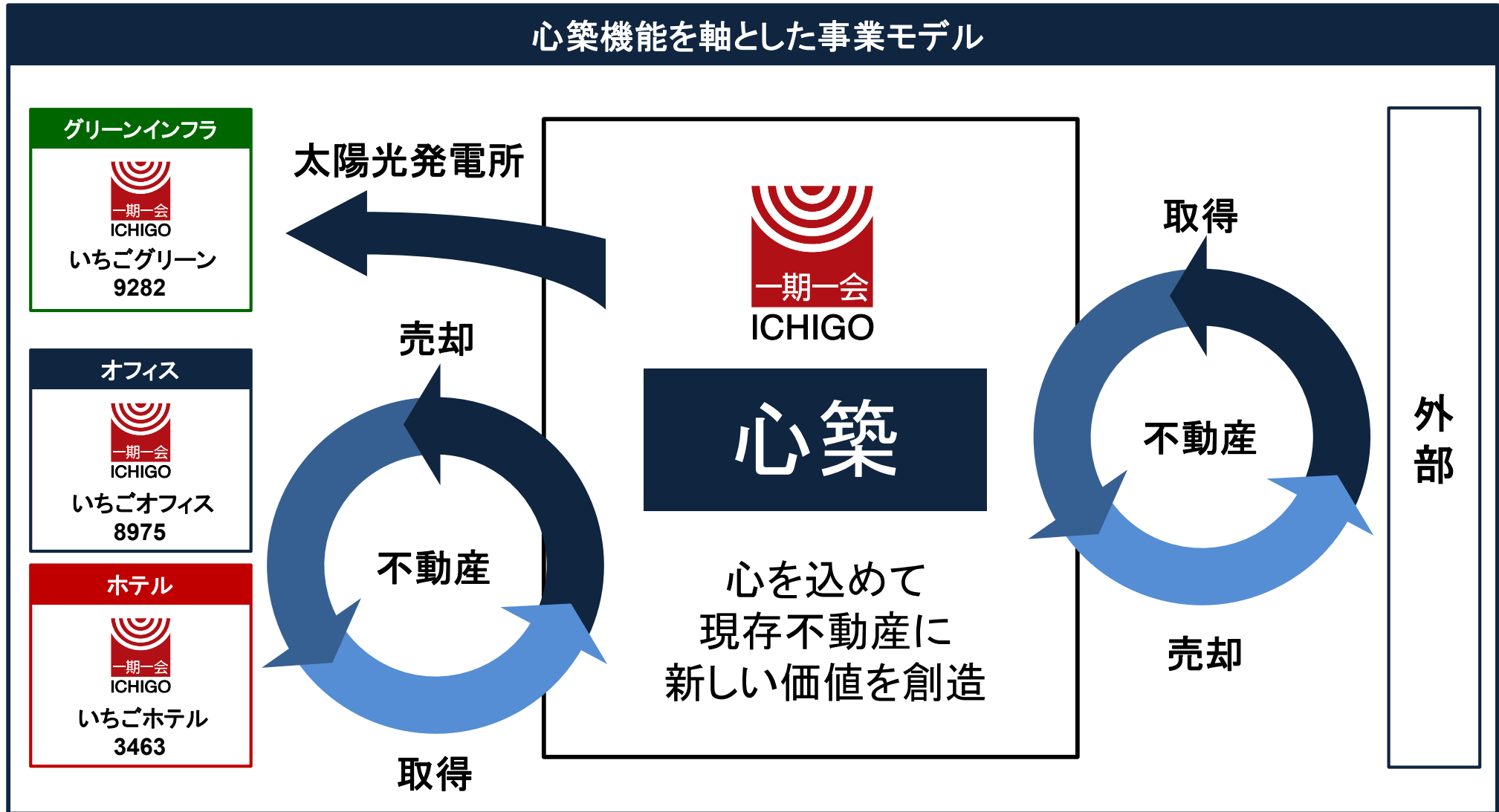
	2009年2月期末 (リーマンショック時)	2014年2月期末 (Shift Up 戦略開始)	2026年2月期末	リーマンショック時との差異
ストック収益 固定費カバー率	75%	140%	195%	2.6倍に増加
加重平均借入期間 (全有利子負債)	2.8年	5.6年	8.9年	3.2倍に長期化
3年以内返済予定 借入割合 (全有利子負債)	93%	28%	24%	▲69pt
加重平均借入金利 (コーポレート有利子負債)	2.22%	1.96%	1.43%	▲0.79pt

Appendix

心築を軸とした5つの事業セグメント

心築を軸としたいちごの事業モデル

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



5つの事業セグメント

アセット マネジメント

J-REIT、インフラ投資法人、セキュリティ・トークン、私募不動産ファンドおよび私募リートの運用事業
投資主価値の最大化に向け、投資魅力が高い物件の発掘（ソーシング）、心築による価値向上、売却による利益を実現

主なアセットタイプ オフィス、ホテル、商業、レジデンス、土地（底地）、他

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

主なアセットタイプ オフィス、商業、物流施設、底地、他

ホテル

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

主なアセットタイプ ホテル

いちご オーナーズ

**顧客ニーズを起点とした優良な不動産を提供する、企画から品質管理、商品組成、販売まで
一貫した不動産オーナーのための事業**
外部デベロッパーに委託するファブレス事業により、不動産の企画・品質管理・リーシング等、顧客ファーストの理念のもと、ニーズに合致した商品提供により高い資本効率を実現

主なアセットタイプ 東京都心新築レジデンス

クリーン エネルギー

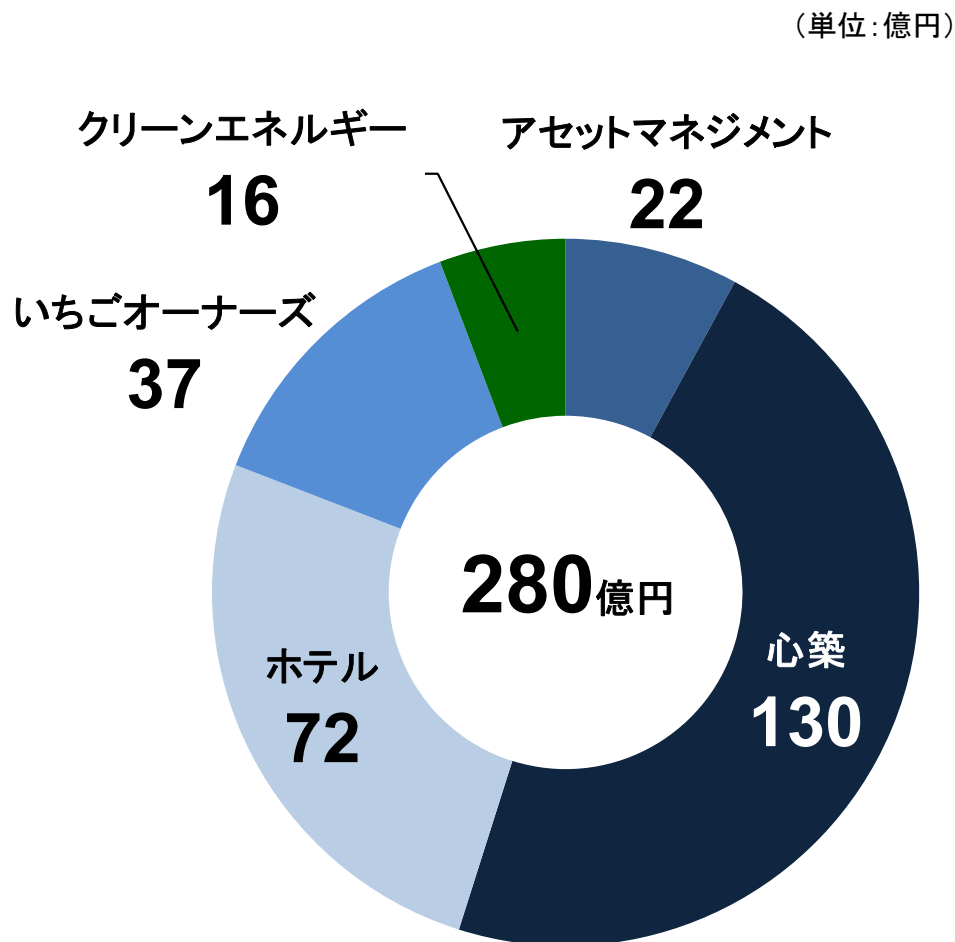
地球に優しく安全性に優れた太陽光発電および風力発電を主軸とした事業
わが国における不動産の新たな有効活用として、遊休地を活用したECO発電所の開発、エネルギー自給率向上への貢献

主なアセットタイプ 太陽光・風力発電所

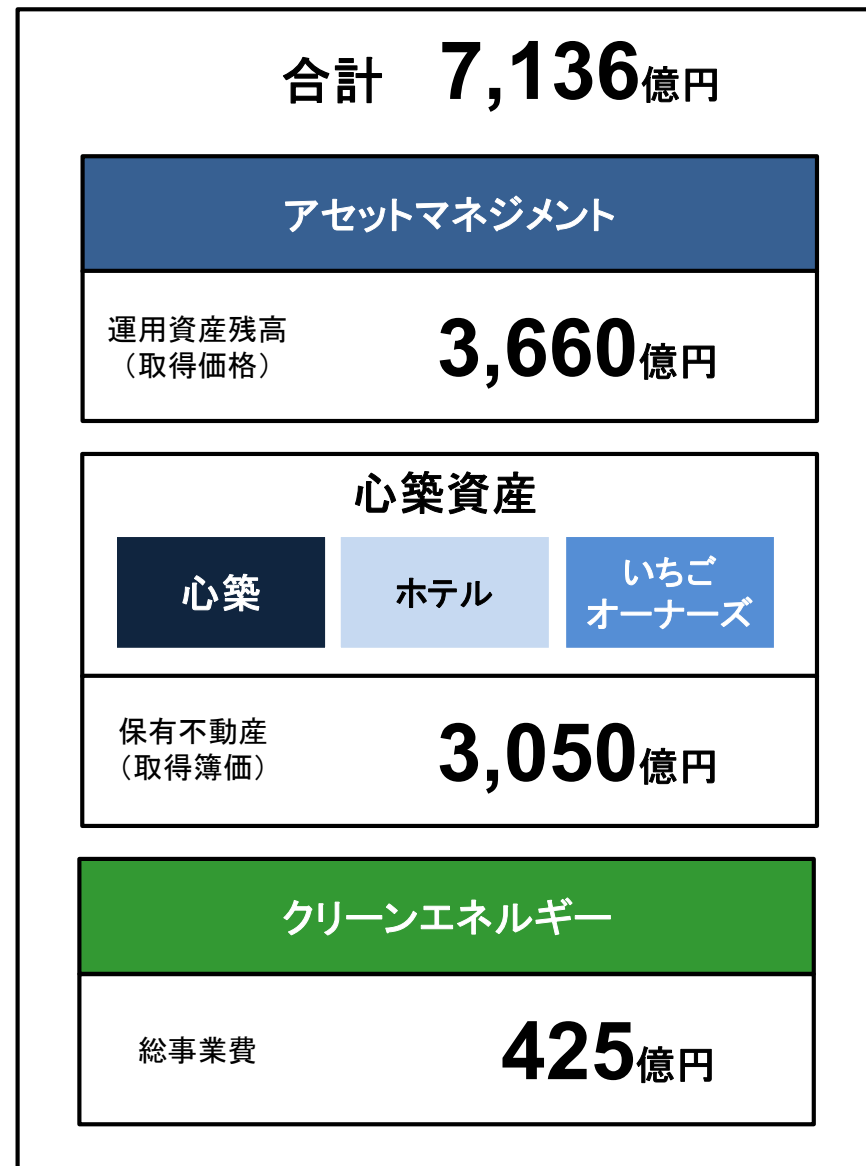
(※) アルゴリズムにより最適な宿泊価格を提示し、ホテル収益の最大化にアプローチする自社開発のAIレベニューマネジメントシステム

いちごの事業ポートフォリオの全体像

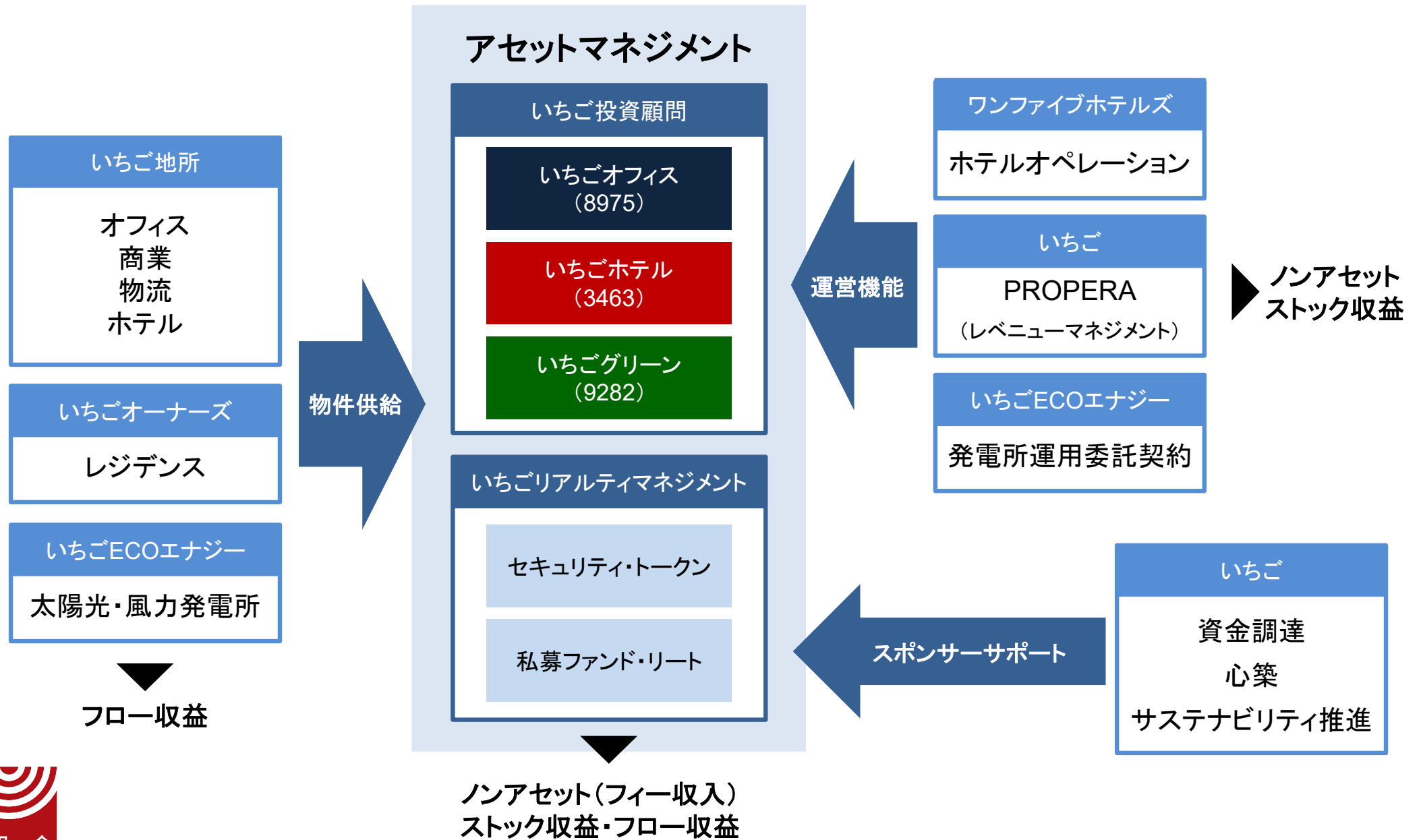
■ セグメント別事業利益



■ 各事業の保有・運用資産残高



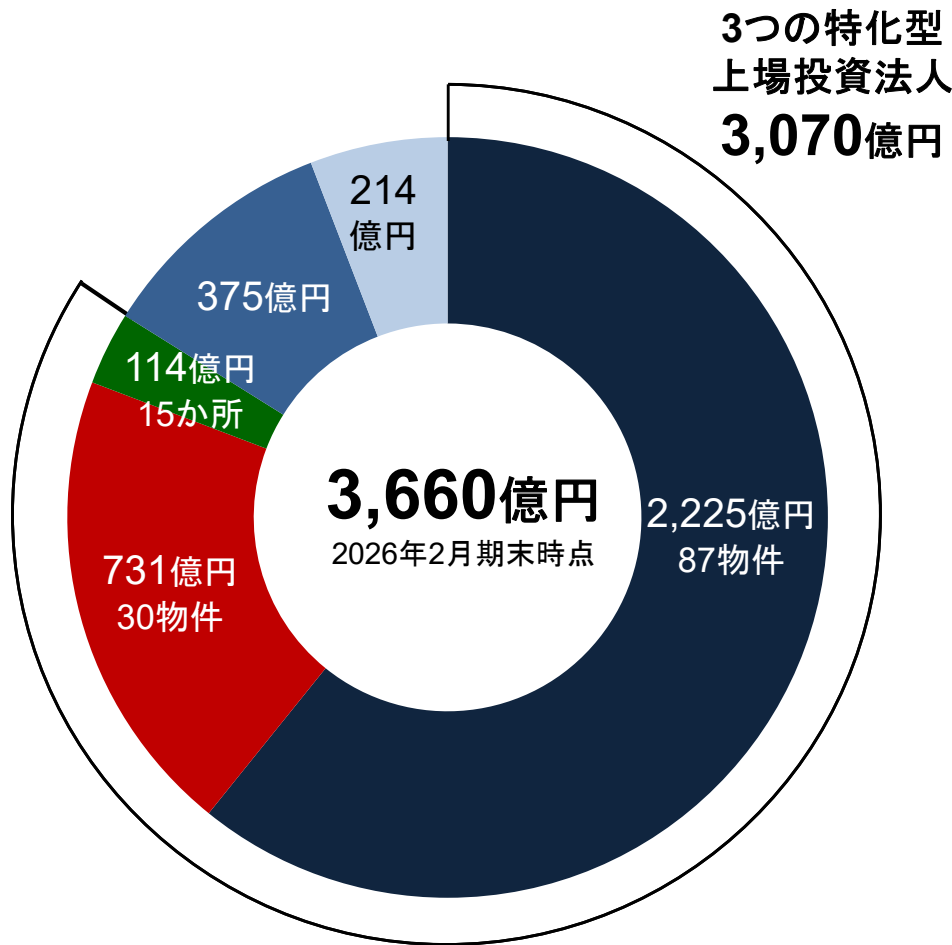
グループの総合力を生かしたアセットマネジメント



心築物件を活用した、多様な不動産投資商品展開

3つの上場投資法人、私募リート・ファンドのほか、新たな投資商品「ST^(※)」を展開

■ 運用資産構成



■ いちごオフィスリート投資法人(8975)

中規模オフィス

- ・ 安定的かつ収益成長が見込める中規模オフィスに特化
- ・ J-REIT唯一の完全成果報酬制度(投資家様とリターン共有)
- ・ FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index構成銘柄
- ・ 日本格付研究所 長期発行体格付 A+(安定的) / 債券格付 A+

■ いちごホテルリート投資法人(3463)

ホテル

- ・ 宿泊主体 / 特化型ホテルを中心に地域分散投資を推進
- ・ J-REIT唯一の完全成果報酬制度(投資家様とリターン共有)

■ いちごグリーンインフラ投資法人(9282)

太陽光・風力発電所

- ・ 長期にわたる安定的な収益の提供
- ・ 太陽光発電所を中心に全国各地地域分散投資を実現

■ いちご・レジデンス・トークン(ST)

都内好立地レジデンス

- ・ 今後の市場規模拡大が期待されるデジタル不動産商品
- ・ 日本初のSTセカンダリー市場「START」に3銘柄上場

■ 私募リート・私募ファンド

マルチアセット

- ・ 機関投資家向けに、様々なアセットタイプ不動産投資商品を提供
- ・ ブリッジファンド組成によるリートへの物件提供支援の受け皿としても活用

運用資産残高およびベース運用フィー(ストック収益)

	項目	2021年2月期 (12M)	2022年2月期 (12M)	2023年2月期 (12M)	2024年2月期 (12M)	2025年2月期 (12M)	2026年2月期 (12M)	
公募	いちごオフィスリート	運用資産残高(期末)	2,061億円	2,054億円	2,121億円	2,121億円	2,245億円	2,225億円
		ベース運用フィー粗利(実績)	1,524百万円	1,725百万円	1,517百万円	1,423百万円	1,411百万円	1,350百万円
	いちごホテルリート	運用資産残高(期末)	519億円	519億円	547億円	698億円	677億円	731億円
		ベース運用フィー粗利(実績)	42百万円	95百万円	201百万円	528百万円	740百万円	972百万円
	いちごグリーン	運用資産残高(期末)	114億円	114億円	114億円	114億円	114億円	114億円
		ベース運用フィー粗利(実績) ^(※1)	79百万円	77百万円	78百万円	73百万円	71百万円	70百万円
小計	運用資産残高(期末)	2,695億円	2,688億円	2,784億円	2,934億円	3,037億円	3,070億円	
	ベース運用フィー粗利(実績)	1,645百万円	1,898百万円	1,797百万円	2,025百万円	2,223百万円	2,393百万円	
私募	私募不動産ファンド ^(※2) および私募リート	運用資産残高(期末)	368億円	493億円	372億円	289億円	385億円	214億円
		ベース運用フィー粗利(実績)	137百万円	144百万円	207百万円	124百万円	151百万円	99百万円
不動産 ST	いちご・レジデンス・トークン	運用資産残高(期末)	–	–	51億円	209億円	426億円	375億円
		ベース運用フィー粗利(実績)	–	–	5百万円	53百万円	161百万円	185百万円
合計	運用資産残高(期末)	3,064億円	3,182億円	3,207億円	3,433億円	3,849億円	3,660億円	
	ベース運用フィー粗利(実績)	1,782百万円	2,042百万円	2,010百万円	2,203百万円	2,535百万円	2,678百万円	

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

(※2) 連結対象除く

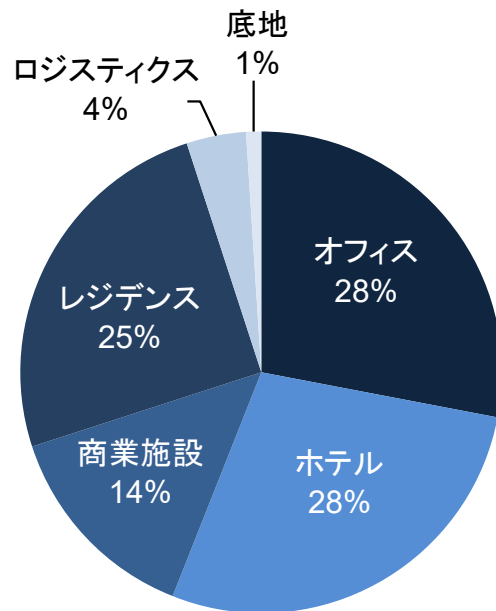
資産ポートフォリオ

自己保有資産残高 3,050億円(運用資産含む全体AUM 6,704億円)

※ 保有資産は取得簿価ベース、運用資産は取得価格ベース。「運用資産含む全体AUM」にはいちごグリーン114億円を含む

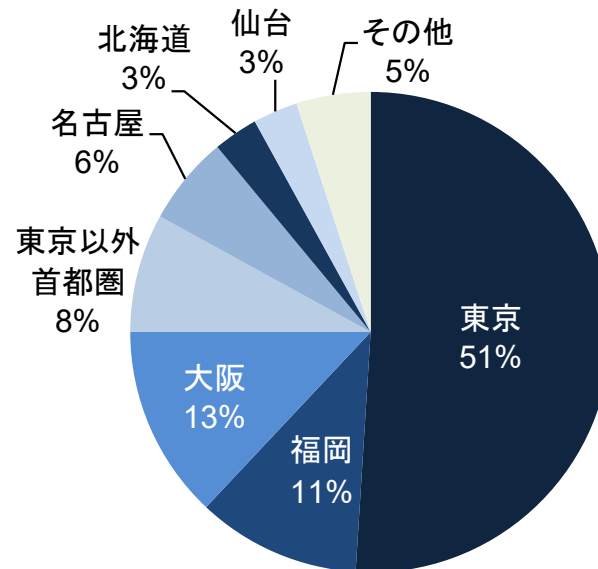
■ アセットタイプ別残高比率

アセットタイプをバランスよく分散



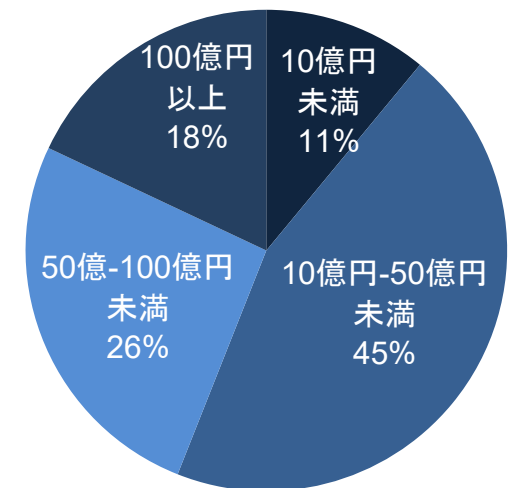
■ 地域別残高(構成比)

首都圏・主要都市中心



■ 物件規模別残高比率

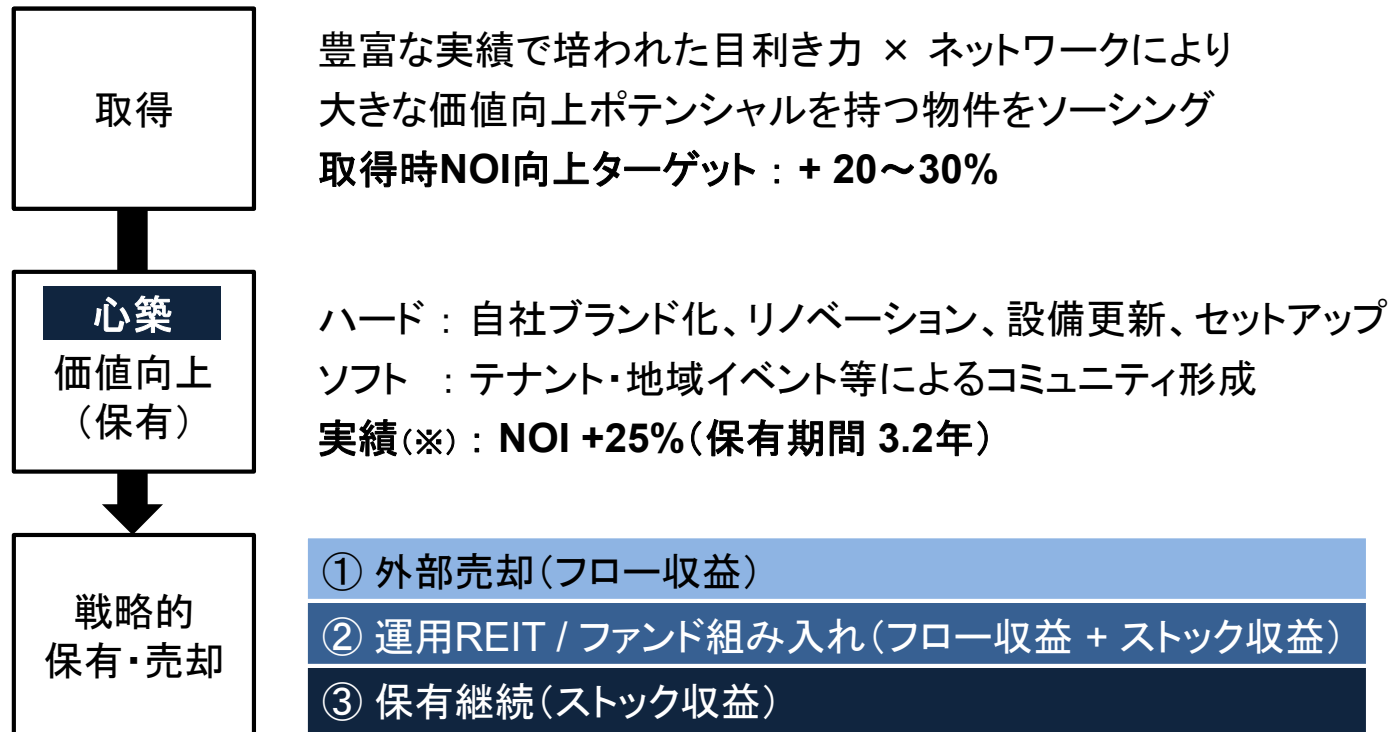
資産価値向上余地のある
中規模不動産中心



心築事業：オフィス・商業中心とした現存不動産の価値最大化

- 心築ノウハウにより、建物長寿命化と収益期間拡張、地域やテナント様ごとの異なるニーズに対応し、物件価値を最大化
- 多様な売却チャネルを通じた高収益・資本効率化による高い競争優位性

■ 心築事業の価値創造モデル



グループネットワークと盤石な財務体質により、保有・売却の最適戦略を選択可能

(※) 2018年2月期～2020年2月期に売却済みのオフィス、商業、ホテルの実績平均

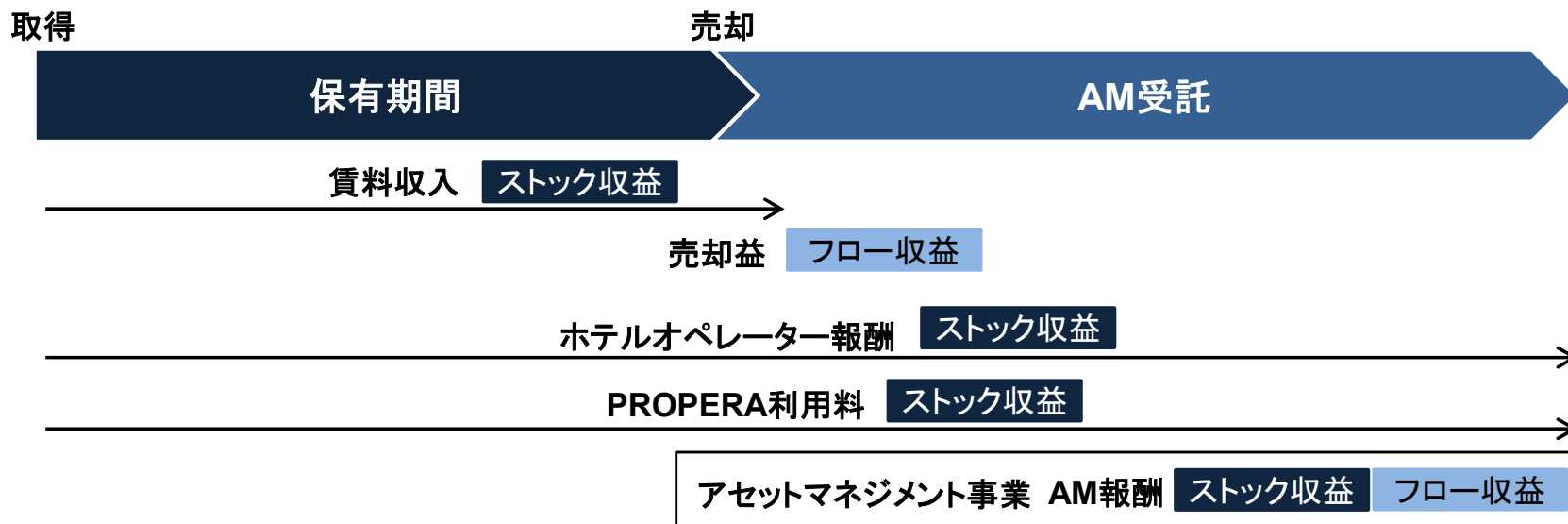
© Ichigo Inc. All rights reserved.

■ オフィス・商業ブランド



ホテル事業：ホテル事業に関するあらゆる場面で物件価値を向上

保有、価値向上、アセットマネジメント、オペレーション、DXソリューションまで一貫した垂直型事業モデル



ホテルブランド
「THE KNOT」、「The OneFive」

 日本の「ライフスタイルホテル」市場を開拓

 **The OneFive**
日本流のおもてなしと質にこだわり、シンプルで上質な居心地を提供

ホテルオペレーター
「ワンファイブホテルズ」

 **OneFive**
Hotels

フルサービスからカジュアルホテルまで幅広く運営。各主要都市にて21物件(3,101室)運営中

AIレベニューマネジメントシステム
「PROPERA」

 **PROPERA**

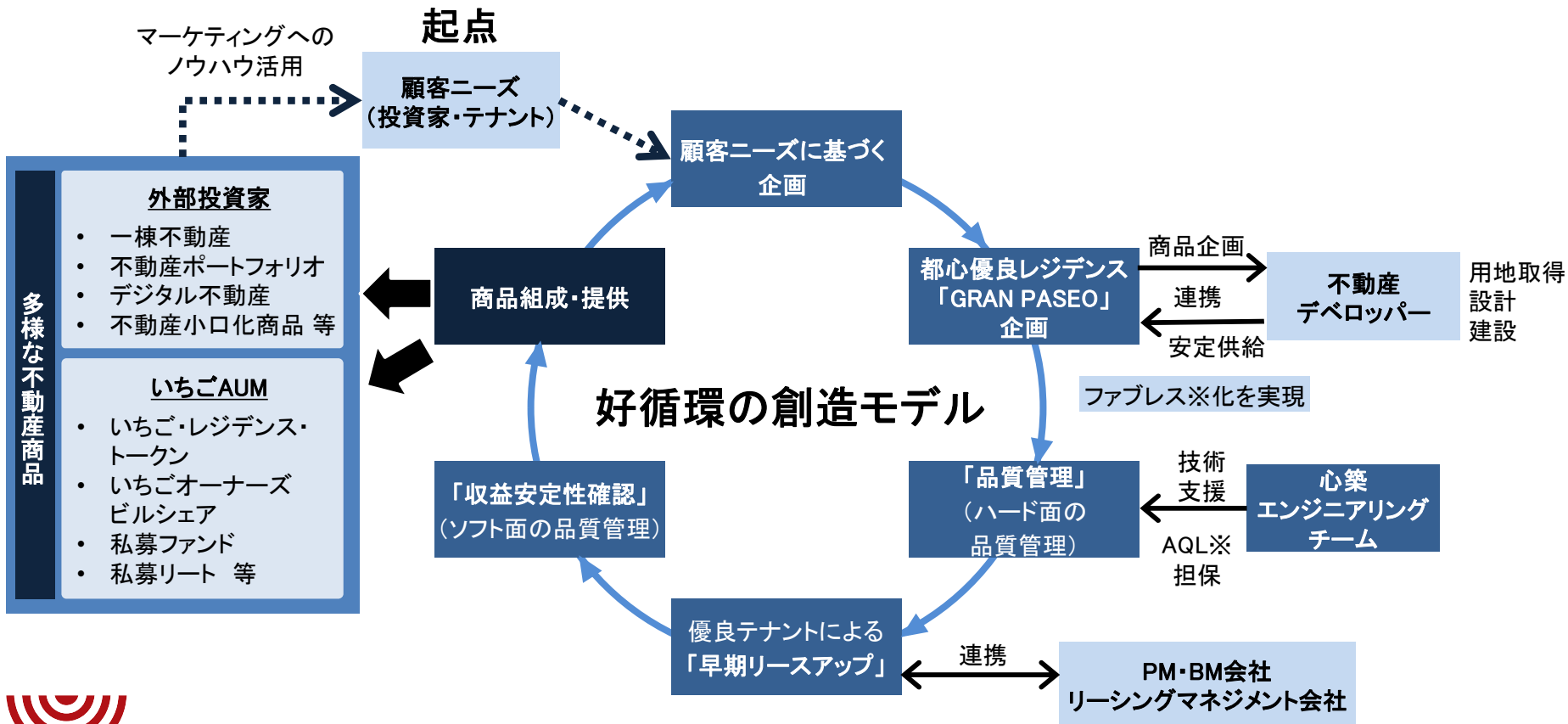
実務経験15年以上・100施設超の実績を持つレベニューマネージャーの知見を搭載

年間収益10~40%向上の実績

いちごオーナーズ事業：顧客ニーズを起点とする不動産企画

顧客ニーズ起点で都心新築レジデンスを企画・開発

- ✓ 建設を外部デベロッパーへ委託するファブレス化により建設リスク・コストを軽減
- ✓ 心築エンジニアリングチームによる高水準の品質管理
- ✓ 機を捉えた商品組成と多様な販売チャネルにより、販売機会を的確にコントロール



GRAN PASEO
 250棟 (7,021戸)
 2026年4月14日時点



GRAN PASEO
 芝公園

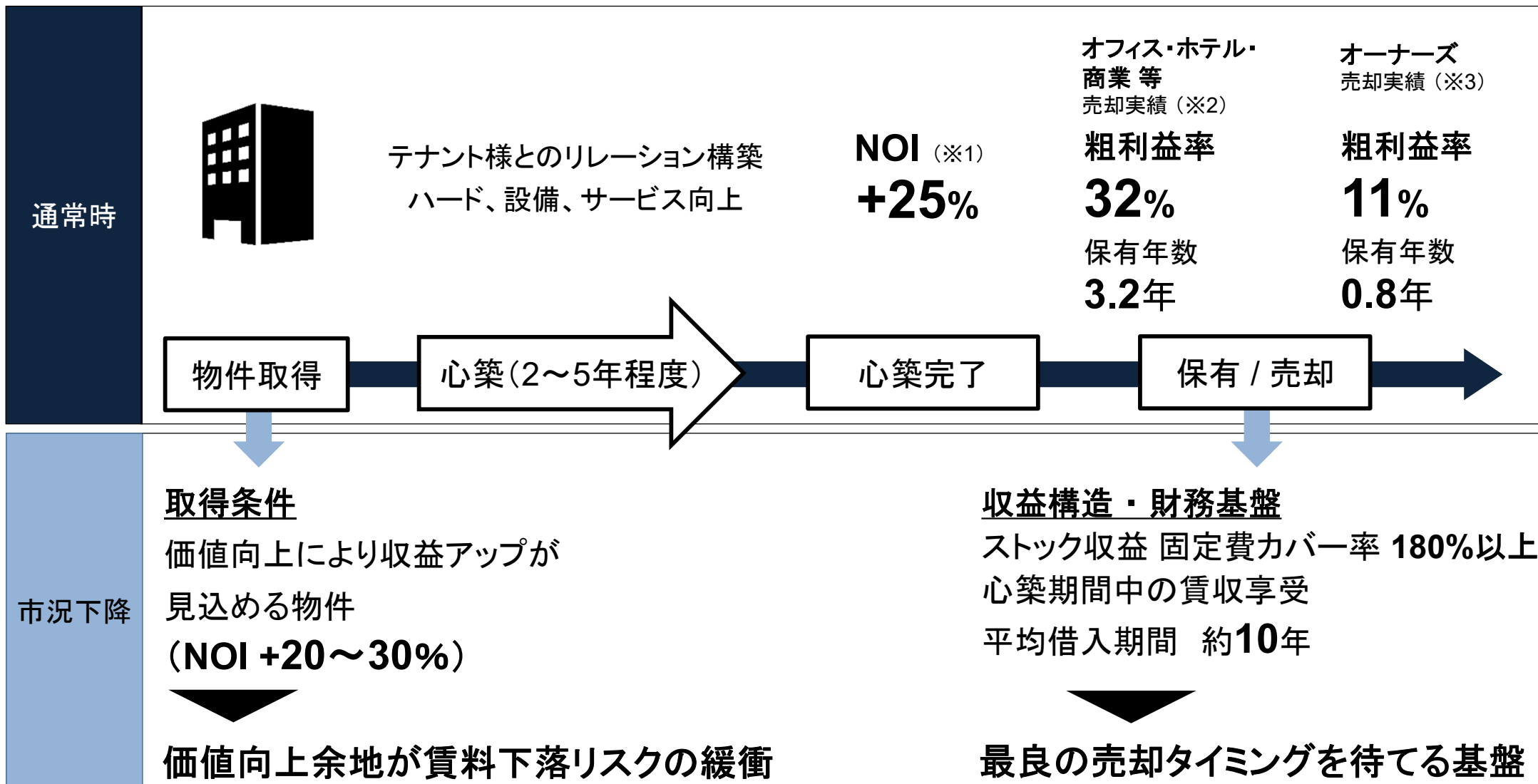


GRAN PASEO
 中目黒 East・West

※ ファブレス：商品企画は自社で行い、製造(建設)は外部委託する仕入手法。建設リスクとコストを軽減しながら、自社オリジナル商品を開発。

※ AQL(Acceptable Quality Limit)：一定以上の品質を確保しつつ効率的な検査を可能にする品質管理手法。

外部環境の変化への適応力が高い事業モデル



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

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

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

心築による価値向上の手段およびリターンイメージ(参考)

□ 心築による価値向上の典型的な手段

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

□ NOI(純収益)利回り 4.5%、物件価格 20億円の不動産を取得する場合

- ✓ 借入条件 LTV(資産に対する借入割合) 75%、金利 1.0%
- ✓ 保有期間 5年間、保有中に0.5億円かけて、貸床面積の拡大や動線改善等によるテナント売上向上を図り、賃料UP等のバリューアップを実現、NOIを25%向上した上で売却



【取得時】

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

【バリューアップ後】

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

→ 取得後5年間の期中収益を獲得のうえ、NOI 25%UPとなるバリューアップ実施後に売却すると、不動産売却価格も取得金額より25%UP

20億円 × 125% = 25億円

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

【結果として】

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

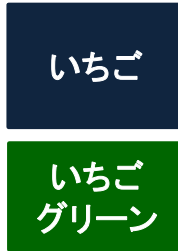
クリーンエネルギー事業：遊休地を活用したECO発電所を展開

□ 遊休地を有効活用し、全国に太陽光発電と風力発電を展開

■ 稼働中の発電所

64 発電所

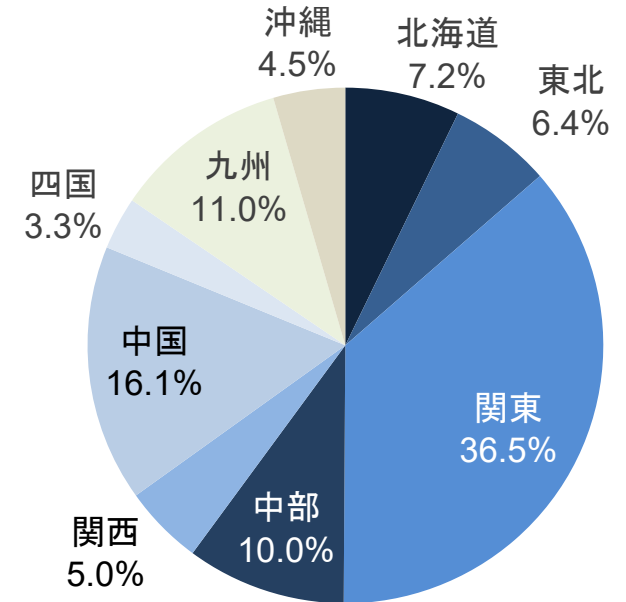
約188.2MW



太陽光	48発電所	151.4MW
風力	1発電所	7.39MW
太陽光	15発電所	29.4MW



■ 地域分散されたポートフォリオ



□ グループ事業を通じた地域とのつながりを生かしたソーシングと開発力

ソーシング・地域活性化

地方自治体との連携、
地元不動産会社・建設会社
とのリレーション活用により
効率的に土地を探索

開発

不動産開発で培ったノウハ
ウを生かし、地域社会との良
好な関係を構築しながら円
滑に許認可手続きを遂行

保守・運営

全国に所在する、いちご保有
およびいちごグリーン保有の
発電所の運営実績を背景と
した保守管理体制を構築

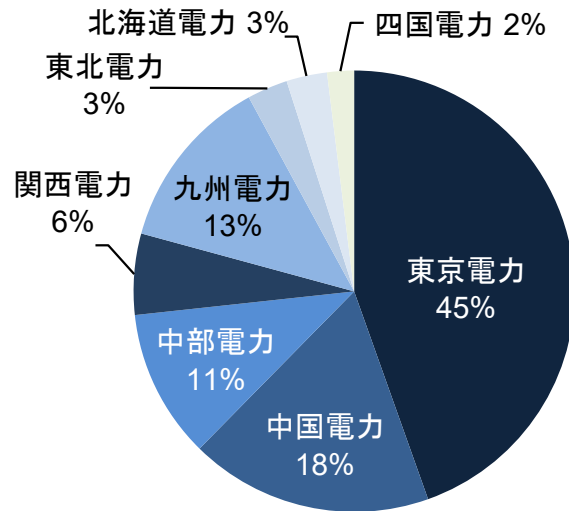
ECO発電所(太陽光)の分散状況

売電中:48か所(151.4MW / いちご保有 風力除く)

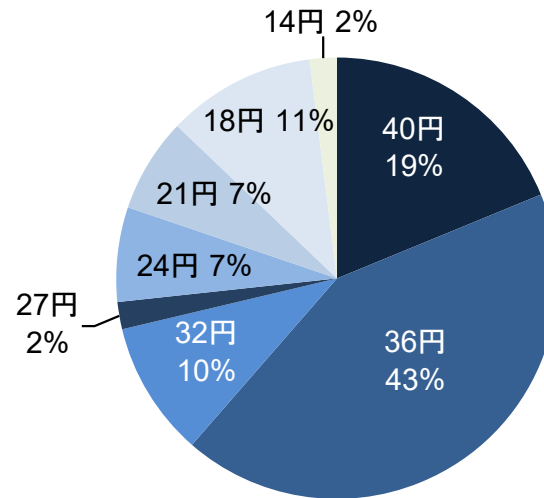
※ 出力量(MWベース)の分散状況

2026年4月14日時点

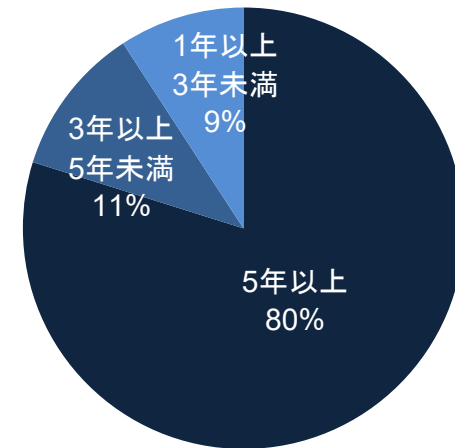
■ 電力会社別



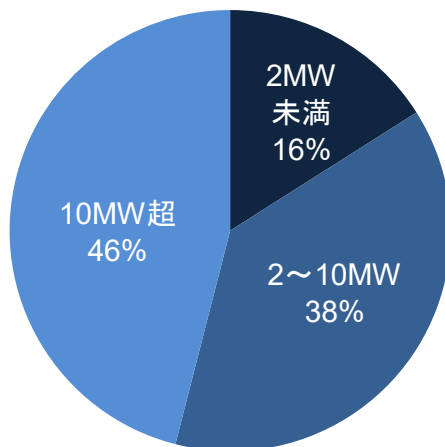
■ 買取価格別



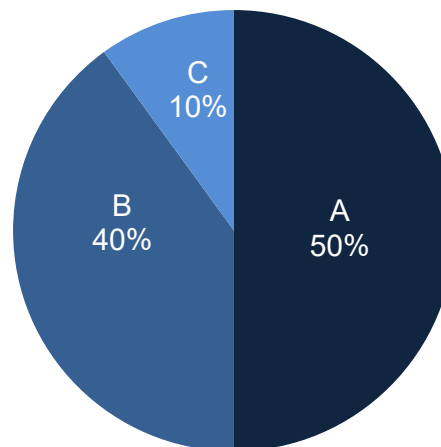
■ 売電期間別



■ 出力区分別



■ 日射量 ※ ランク別



■ 電力会社別

電力会社	売電開始済	
	パネル出力合計(MW)	固定買取価格(税抜)
東京電力	67.4	14~40円
中国電力	26.6	18~40円
九州電力	19.3	32~40円
中部電力	17.0	14~36円
関西電力	9.3	18~32円
東北電力	4.6	36円
北海道電力	4.4	40円
四国電力	2.5	40円
計	151.4	

※ 日射量区分 A : 4以上 B : 3.75以上4未満 C : 3.5 以上3.75未満 D : 3.5未満(使用単位)月平均一日あたり傾斜面日射量(kWh/m²)

電源の多様化と収益基盤の強化による持続的な成長戦略

系統用蓄電池開発

国内の再生可能エネルギーの拡大と電力の安定供給に貢献

- 火力発電の持つ調整機能を一部代替、持続可能な社会を支える成長領域
- 日中の余剰電力を蓄電することで出力抑制低減、再生可能エネルギー拡大に寄与
- 将来の電力供給不足を防ぐとともに、電力需給バランスや市場価格の安定化に貢献



2027年2月期：蓄電所(千葉県 / 蓄電容量8.9MWh)運用開始予定
当社稼働済み発電所隣地を中心に拡大予定

地域資源バイオマスガス化発電所開発

地域循環型エネルギーの創出と森林資源の保全

- 地方自治体と地域社会が一体となって取り組む、地域資源由来のバイオマス発電
- 森林の高齢化による環境課題に対応し、治山対策へ貢献
- 建材等へ使用できない国内の未利用材・間伐材を発電材料として有効活用
- エネルギーミックスによる電力供給の安定化



2028年2月期以降：4県4発電所(3.2MW)にて順次運用開始予定
3発電所 FIT認定済み

Appendix

いちごのサステナビリティ



参加イニシアティブ / 外部評価 (環境認証・インデックス)

【参加イニシアティブ】



【外部評価(環境認証)】



CDP 2025
ダブル「Aリスト」企業
・ 気候変動
・ ウォーター



建物環境性能評価
・ CASBEE ・ BELS
・ DBJ Green Building
・ 東京都中小低炭素
モデルビル



【外部評価(インデックス)】



FTSE Blossom
Japan Index



FTSE Blossom
Japan Sector
Relative Index



2025 CONSTITUENT MSCI日本株
女性活躍指数 (WIN)



FTSE Russell confirms that Ichigo Inc. has been independently assessed according to the index criteria, and has satisfied the requirements to become a constituent of the FTSE Blossom Japan Index. Created by the global index and data provider FTSE Russell, the FTSE Blossom Japan Index is designed to measure the performance of companies demonstrating strong Environmental, Social and Governance (ESG) practices. The FTSE Blossom Japan Index is used by a wide variety of market participants to create and assess responsible investment funds and other products.

FTSE Russell confirms that Ichigo Inc. has been independently assessed according to the index criteria, and has satisfied the requirements to become a constituent of the FTSE Blossom Japan Sector Relative Index. The FTSE Blossom Japan Sector Relative Index is used by a wide variety of market participants to create and assess responsible investment funds and other products.

© Ichigo Inc. All rights reserved.

Appendix

スポーツビジネスと地方創生

スポーツビジネスと地方創生：Jリーグ「テゲバジャーロ宮崎（J2）」

- コンサルティング事業を起点に、プロサッカークラブ・スタジアム経営へ展開
 - ✓ 事業優位性を持つ宮崎県をホームとする「テゲバジャーロ宮崎」の経営権を保有
 - ✓ ホームスタジアムの指定管理者として顧客満足度を向上
 - － チケット改善、VIPエリア新設、グッズ開発を実施
- 育成型地域総合スポーツクラブづくりへ、いちご陸上部・テニス部と連携



© TEGEVAJARO MIYAZAKI



いちご新富サッカー場 ウッドデッキをテラスシートに整備

ヨーロッパ地方都市のように、飲食を楽しみながら観戦できる文化を導入。

飲食は当社子会社「いちごポタジェ」がプロデュース。

宮崎県のローカルフードプロジェクトを実践し、スタジアムでの観戦体験を向上。

経営権取得から2年で宮崎県初となるJ2昇格

テゲバジャーロ宮崎 オフィシャルサイト www.tegevajaro.com

Appendix

財務諸表・データ集

バランスシート(B/S) 資産

(単位:百万円)

	2022/02 期末	2023/02 期末	2024/02 期末	2025/02 期末	2026/02 (当期末)	前期末比 (増減)
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	46,458	40,536	46,917	42,689	42,059	-630
受取手形及び売掛金	1,819	3,866	2,448	4,272	4,079	-193
営業貸付金	1,324	1,324	1,324	1,324	1,324	-
営業投資有価証券	2,547	47	14	10	3,180	+3,170
販売用不動産	68,666	79,151	103,721	143,993	176,904	+32,911
その他	2,613	3,197	3,720	4,197	8,303	+4,106
貸倒引当金	-633	-66	-401	-490	-59	+431
流動資産合計	122,798	128,057	157,746	195,998	235,792	+39,794
固定資産						
有形固定資産						
建物及び構築物(純額)	56,208	54,039	45,568	41,983	43,829	+1,846
クリーンエネルギー発電施設(純額)	27,953	26,862	29,234	27,529	25,611	-1,918
土地	116,079	114,431	105,368	97,798	88,432	-9,366
その他(純額)	3,796	3,990	5,060	7,200	8,162	+962
有形固定資産合計	204,038	199,323	185,232	174,511	166,035	-8,476
無形固定資産						
のれん	1,580	717	989	857	460	-397
借地権	1,365	1,397	1,332	1,332	827	-505
その他	605	283	176	158	83	-75
無形固定資産合計	3,551	2,398	2,498	2,348	1,371	-977
投資その他の資産						
投資有価証券	3,463	4,455	17,086	24,300	22,149	-2,151
長期貸付金	270	240	838	3,993	267	-3,726
繰延税金資産	883	341	682	918	2,220	+1,302
その他	3,013	3,937	3,766	5,469	9,068	+3,599
貸倒引当金	-131	-133	-835	-826	-1,084	-258
投資その他の資産合計	7,498	8,840	21,537	33,856	32,621	-1,235
固定資産合計	215,089	210,562	209,269	210,717	200,028	-10,689
資産合計	337,887	338,619	367,015	406,715	435,820	+29,105

バランスシート(B/S) 負債

(単位:百万円)

	2022/02 期末	2023/02 期末	2024/02 期末	2025/02 期末	2026/02 (当期末)	前期末比 (増減)
負債の部						
流動負債						
短期借入金	2,382	962	16,726	6,520	6,421	-99
1年内償還予定の社債	274	364	3,162	232	2,162	+1,930
1年内返済予定の長期借入金	9,888	8,539	20,878	7,340	24,082	+16,742
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	1,375	4,218	6,413	4,478	18,062	+13,584
未払法人税等	1,888	949	4,039	4,592	6,040	+1,448
賞与引当金	39	112	136	282	300	+18
その他	5,012	4,053	4,805	5,696	5,777	+81
流動負債合計	20,861	19,200	56,162	29,143	62,848	+33,705
固定負債						
社債	5,603	5,239	4,306	7,074	7,812	+738
長期借入金	150,389	152,624	146,043	195,477	213,596	+18,119
長期ノンリコースローン	39,489	38,012	35,265	40,991	25,090	-15,901
繰延税金負債	1,795	1,589	1,323	1,445	1,479	+34
長期預り保証金	6,749	7,163	7,229	7,614	7,587	-27
その他	805	396	404	2,261	651	-1,610
固定負債合計	204,833	205,026	194,572	254,865	256,218	+1,353
負債合計	225,695	224,226	250,734	284,009	319,066	+35,057

バランスシート(B/S) 純資産

(単位:百万円)

	2022/02 期末	2023/02 期末	2024/02 期末	2025/02 期末	2026/02 (当期末)	前期末比 (増減)
純資産の部						
株主資本						
資本金	26,888	26,888	26,892	26,946	27,012	+66
資本剰余金	11,268	11,266	10,313	10,363	10,429	+66
利益剰余金	76,310	82,438	90,967	81,396	81,909	+513
自己株式	-13,423	-17,914	-22,446	-7,212	-5,467	+1,745
株主資本合計	101,043	102,678	105,727	111,493	113,884	+2,391
その他の包括利益累計額						
その他有価証券評価差額金	25	296	-1,143	-399	1,664	+2,063
繰延ヘッジ損益	-254	51	44	136	547	+411
為替換算調整勘定	-	-	-	-241	-	-241
その他の包括利益累計額合計	-228	347	-1,099	-505	2,212	+2,717
新株予約権	961	814	879	724	559	-165
非支配株主持分	10,415	10,552	10,772	10,992	97	-10,895
純資産合計	112,191	114,393	116,281	122,706	116,754	-5,952
負債純資産合計	337,887	338,619	367,015	406,715	435,820	+29,105
自己資本比率	29.8%	30.4%	28.5%	27.3%	26.6%	-0.7%
ネットD/Eレシオ	1.6倍	1.6倍	1.8倍	2.0倍	2.2倍	-
自己資本利益率(ROE)	6.5%	9.2%	11.7%	14.1%	14.6%	+0.5%
キャッシュROE	13.0%	15.0%	17.2%	18.0%	16.2%	-1.8%
1株あたり配当金	7円	8円	9円	10.5円	11.5円	+9.5%
株主資本配当率(DOE)	3.3%	3.6%	3.8%	4.1%	4.1%	-0.0%

損益計算(P/L) ①

(単位:百万円)

	2022/02 (12M)	2023/02 (12M)	2024/02 (12M)	2025/02 (12M)	2026/02 (12M)	前期比 (増減)	2026/02 期初通期予想	達成率
売上高	56,934	68,093	82,747	83,576	92,705	+9,129	-	-
売上原価	40,757	48,674	61,875	58,051	62,586	+4,535	-	-
売上総利益	16,177	19,418	20,872	25,524	30,119	+4,595	-	-
販売費及び一般管理費	6,159	6,926	7,911	9,215	9,670	+455	-	-
営業利益	10,018	12,492	12,960	16,309	20,449	+4,140	19,500	104.9%
事業利益	13,266	16,908	21,194	24,864	28,047	+3,183	28,400	98.8%
営業外収益								
受取利息	29	46	36	58	79	+21	-	-
受取配当金	30	38	361	16	26	+10	-	-
デリバティブ評価益	98	790	109	1,324	2,910	+1,586	-	-
その他	202	103	218	324	77	-247	-	-
営業外収益合計	361	979	725	1,724	3,093	+1,369	-	-
営業外費用								
支払利息	2,341	2,165	2,349	3,069	4,347	+1,278	-	-
デリバティブ評価損	53	-	330	4	166	+162	-	-
融資関連費用	157	171	262	423	204	-219	-	-
その他	355	285	351	771	1,729	+958	-	-
営業外費用合計	2,908	2,622	3,294	4,269	6,447	+2,178	-	-
経常利益	7,471	10,848	10,391	13,764	17,095	+3,331	14,800	115.5%
特別利益								
固定資産売却益	3,248	4,416	4,376	7,943	7,756	-187	-	-
投資有価証券売却益	15	-	89	608	1,259	+651	-	-
関係会社株式売却益	-	-	3,960	-	-	-	-	-
その他	120	205	551	289	402	+113	-	-
特別利益合計	3,383	4,621	8,978	8,841	9,418	+577	-	-

損益計算(P/L) ②

(単位:百万円)

	2022/02 (12M)	2023/02 (12M)	2024/02 (12M)	2025/02 (12M)	2026/02 (12M)	前期比 (増減)	2026/02 期初通期予想	達成率
特別損失								
固定資産除売却損	5	23	147	100	11	-89	-	-
投資有価証券評価損	43	261	-	588	791	+203	-	-
減損損失	716	803	-	25	435	+410	-	-
その他	493	146	1,259	107	777	+670	-	-
特別損失合計	1,259	1,235	1,406	821	2,015	+1,194	-	-
税金等調整前当期純利益	9,595	14,234	17,962	21,784	24,499	+2,715	-	-
法人税等	2,901	4,578	5,626	6,370	7,655	+1,285	-	-
当期純利益	6,694	9,656	12,335	15,414	16,843	+1,429	-	-
非支配株主に帰属する当期純利益	220	246	227	226	215	-11	-	-
親会社株主に帰属する当期純利益	6,473	9,409	12,108	15,187	16,628	+1,441	16,000	103.9%
キャッシュ純利益	13,026	15,327	17,878	19,391	18,442	-949	20,500	90.0%
1株あたり純利益(EPS)(円)	13.81	20.45	26.89	34.86	40.11	+5.25	38.13	105.2%
キャッシュEPS(円)	27.79	33.30	39.70	44.51	44.49	-0.02	48.85	91.1%
ストック収益	14,912	15,598	19,417	22,975	24,399	+1,424	-	-
フロー収益	9,793	13,371	14,315	15,671	17,828	+2,157	-	-
キャッシュ収益	24,705	28,970	33,733	38,646	42,228	+3,582	-	-
ストック収益比率	60.4%	53.8%	57.6%	59.5%	57.8%	-1.7%	-	-
固定費	7,819	8,087	9,060	10,955	12,506	+1,551	-	-
ストック収益固定費カバー率	190.7%	192.9%	214.3%	209.7%	195.1%	-14.6%	-	-

キャッシュ・フロー(C/F) 営業C/F

(単位:百万円)

	2022/02(12M)	2023/02(12M)	2024/02(12M)	2025/02(12M)	2026/02(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	9,595	14,234	17,962	21,784	24,499
減価償却費	5,644	5,339	4,859	4,795	4,676
株式報酬費用	73	-	-	-	-
のれん償却額	149	177	97	156	131
賞与引当金の増減額(-は減少)	29	73	31	145	17
貸倒引当金の増減額(-は減少)	505	134	1,036	80	-173
受取利息及び受取配当金	-60	-85	-397	-74	-106
支払利息	2,341	2,165	2,349	3,069	4,347
関係会社株式売却損益(-は益)	-	-	-3,960	-	-
投資有価証券売却損益(-は益)	-15	-	-89	-584	-1,184
固定資産除却損	5	23	45	100	11
固定資産売却損益(-は益)	-3,248	-4,416	-4,273	-7,943	-7,756
減損損失	716	803	2	25	435
投資有価証券評価損	43	261	-	588	791
売上債権の増減額(-は増加)	-437	-2,096	1,469	-1,724	193
営業投資有価証券の増減額(-は増加)	1,279	3,178	1,229	3	-204
販売用不動産の増減額(-は増加)	-3,873	-10,114	-25,238	-40,430	-32,910
出資金評価損	2	3	1	-	-
前渡金の増減額(-は増加)	-60	-6	-615	322	303
未収入金の増減額(-は増加)	-74	-62	-21	-57	-164
未払金の増減額(-は減少)	-113	462	395	3	659
未払費用の増減額(-は減少)	25	-38	168	178	-184
前受金の増減額(-は減少)	795	-908	40	91	94
預り保証金の増減額(-は減少)	-1,045	413	193	385	-26
その他	-877	-1,859	945	-730	-2,947
小計	11,403	7,682	-3,769	-19,816	-9,498
利息及び配当金の受取額	60	85	397	74	106
利息の支払額	-2,174	-2,051	-2,161	-2,827	-4,091
法人税等の支払額及び還付額	-1,350	-5,462	-3,043	-5,880	-8,376
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,939	254	-8,577	-28,449	-21,859

キャッシュ・フロー(C/F) 投資C/F・財務C/F

(単位:百万円)

	2022/02(12M)	2023/02(12M)	2024/02(12M)	2025/02(12M)	2026/02(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	-7	-2	-701	-96	-232
定期預金等の払戻による収入	30	23	-	800	314
投資有価証券の取得による支出	-606	-968	-16,567	-10,314	-40
投資有価証券の売却による収入	569	-	133	7,813	407
有形固定資産の取得による支出	-5,798	-10,516	-8,203	-5,044	-10,180
有形固定資産の売却による収入	12,757	14,065	18,384	19,016	21,628
無形固定資産の取得による支出	-195	-24	-114	-85	-85
出資金の払込による支出	-4	-6	-	-	-
出資金の回収による収入	0	97	8	-	-
差入保証金の差入による支出	-16	-0	-127	-99	-2
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	-	-	-	-114	0
連結の範囲の変更を伴う子会社株式等の売却による収入	-	-	3,356	-	-
持分法適用関連会社株式の取得による支出	-	-	-	-2,259	-
持分法適用関連会社株式の売却による収入	-	-	-	-	2,289
その他	-223	-33	1,306	-4,257	628
投資活動によるキャッシュ・フロー	6,502	2,635	-2,524	5,358	14,726
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)	-2,497	-1,419	15,764	-10,206	-98
社債の発行による収入	-	-	2,221	2,984	2,887
社債の償還による支出	-274	-274	-364	-3,162	-232
長期借入れによる収入	26,552	41,834	64,043	96,037	82,241
長期借入金の返済による支出	-32,940	-40,385	-54,996	-60,504	-47,547
長期ノンリコースローンの借入れによる収入	-	3,000	4,600	11,700	-
長期ノンリコースローンの返済による支出	-1,467	-1,633	-5,152	-7,908	-2,317
ストックオプションの行使による収入	-	-	7	92	113
自己株式の取得による支出	-1,499	-4,499	-4,771	-5,564	-9,836
非支配株主への払戻による支出	-	-	-	-	-11,101
非支配株主への配当金の支払額	-2	-6	-6	-6	-8
配当金の支払額	-3,230	-3,197	-3,553	-3,893	-4,392
財務活動によるキャッシュ・フロー	-15,360	-6,582	17,791	19,567	9,708
エコノミック営業キャッシュフロー(※)	12,397	9,962	25,317	19,827	18,372

(※) 営業活動によるキャッシュ・フローから販売用不動産および販売用発電設備の増減額(仕入・売却)の影響を控除し、かつ特別損益に計上される心築およびホテルの資産売却損益を加味したキャッシュ・フロー(税引後)

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	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	408	–	–	–	–	354	–	1,610	2,373
心築	12,109	1,324	3,164	57,177	94,558	644	17,549	7,470	193,999
ホテル	3,682	–	15	47,402	43,443	226	3,644	2,202	100,617
いちごオーナーズ	–	–	–	72,323	–	5	102	609	73,041
クリーンエネルギー	4,152	–	–	–	27,459	117	70	2,496	34,296
全社資産	21,705	–	–	–	574	22	783	8,405	31,493
合計	42,059	1,324	3,180	176,904	166,035	1,371	22,149	22,795	435,820

資産の内訳 ①

保有する資産 136物件 3,050億円(取得簿価)

[鑑定NOI / 年 計128億円(簿価利回り 5.7%)] ※ いちごオーナーズ、セントロの資産を除く

No.	物件タイプ	区分 (※1)	物件所在地	取得簿価	取得年月	築年数	想定NOI/年 (※2)	いちご出資額	想定マルチプル (※3)	想定IRR (※4)
1	商業施設	固定	千葉県松戸市	20億円以上30億円未満	2005/06	53年	-	1,900百万円	-	-
2	商業施設	固定	東京都港区	20億円以上30億円未満	2005/10	56年	136百万円	1,033百万円	-	-
3	商業施設	固定	東京都港区	30億円以上	2006/03	40年	165百万円	1,356百万円	-	-
5	オフィス	固定	宮城県仙台市	30億円以上	2006/10	17年	240百万円	1,042百万円	-	-
6	オフィス	固定	福岡県福岡市	30億円以上	2006/12	17年	350百万円	1,339百万円	-	-
10	商業施設	固定	東京都千代田区	10億円以上20億円未満	2007/06	46年	103百万円	240百万円	-	-
11	商業施設	固定	東京都千代田区	10億円以上20億円未満	2007/06	44年	154百万円	233百万円	-	-
14	底地	固定	神奈川県厚木市	20億円以上30億円未満	2011/06	-	172百万円	147百万円	-	-
17	商業施設	固定	東京都豊島区	30億円以上	2013/03	15年	243百万円	340百万円	-	-
18	商業施設	固定	東京都渋谷区	10億円未満	2013/05	39年	57百万円	154百万円	-	-
19	商業施設	固定	東京都調布市	10億円以上20億円未満	2013/06	40年	136百万円	310百万円	-	-
29	底地	固定	神奈川県藤沢市	10億円以上20億円未満	2014/03	-	113百万円	273百万円	-	-
30	商業施設	固定	東京都渋谷区	10億円未満	2014/03	42年	51百万円	108百万円	-	-
35	オフィス	固定	東京都港区	20億円以上30億円未満	2014/05	17年	144百万円	434百万円	-	-
37	商業施設	固定	東京都港区	10億円未満	2014/07	53年	45百万円	77百万円	-	-
40	商業施設	固定	福岡県福岡市	10億円未満	2014/09	40年	49百万円	252百万円	-	-
41	ホテル	固定	栃木県宇都宮市	10億円以上20億円未満	2014/09	38年	355百万円	400百万円	-	-
42	商業施設	固定	福岡県福岡市	10億円以上20億円未満	2014/09	25年	59百万円	177百万円	-	-

(※1)「区分」: 販売=販売用不動産、固定=固定資産

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

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

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

© Ichigo Inc. All rights reserved.

資産の内訳 ②

No.	物件タイプ	区分 (※1)	物件所在地	取得簿価	取得年月	築年数	想定NOI/年 (※2)	いちご出資額	想定マルチプル (※3)	想定IRR (※4)
43	商業施設	固定	大阪府大阪市	10億円以上20億円未満	2014/09	23年	114百万円	301百万円	-	-
57	住居	固定	東京都港区	10億円以上20億円未満	2014/12	22年	-	186百万円	-	-
62	商業施設	固定	福岡県福岡市	10億円未満	2014/12	22年	41百万円	212百万円	-	-
63	商業施設	固定	東京都目黒区	10億円以上20億円未満	2014/12	19年	82百万円	129百万円	-	-
64	商業施設	固定	東京都品川区	10億円未満	2015/01	-	26百万円	-	-	-
68	商業施設	固定	東京都渋谷区	10億円未満	2015/04	24年	48百万円	79百万円	-	-
110	ホテル	固定	福岡県福岡市	30億円以上	2016/03	40年	273百万円	905百万円	-	-
114	ホテル	固定	福岡県福岡市	30億円以上	2016/04	36年	182百万円	550百万円	-	-
116	商業施設	固定	宮城県仙台市	10億円未満	2016/04	37年	63百万円	86百万円	-	-
119	商業施設	固定	東京都渋谷区	10億円未満	2016/06	38年	42百万円	136百万円	-	-
120	ホテル	固定	東京都新宿区	30億円以上	2016/09	46年	554百万円	349百万円	-	-
121	オフィス	固定	東京都港区	30億円以上	2016/10	25年	1,540百万円	3,450百万円	-	-
147	ホテル	固定	京都府京都市	30億円以上	2018/08	7年	327百万円	1,666百万円	-	-
151	オフィス	固定	福岡県福岡市	10億円未満	2018/10	27年	36百万円	38百万円	-	-
157	オフィス	固定	東京都千代田区	10億円未満	2019/04	42年	52百万円	210百万円	-	-
159	商業施設	固定	東京都渋谷区	20億円以上30億円未満	2019/05	46年	123百万円	210百万円	-	-
161	ホテル	固定	福岡県福岡市	30億円以上	2019/07	31年	488百万円	1,636百万円	-	-
162	ホテル	固定	福岡県福岡市	30億円以上	2019/07	27年	353百万円	1,170百万円	-	-

(※1)「区分」：販売=販売用不動産、固定=固定資産

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

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

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

© Ichigo Inc. All rights reserved.

資産の内訳 ③

No.	物件タイプ	区分 (※1)	物件所在地	取得簿価	取得年月	築年数	想定NOI/年 (※2)	いちご出資額	想定マルチプル (※3)	想定IRR (※4)
167	ホテル	固定	広島県広島市	30億円以上	2020/08	5年	306百万円	—	—	—
172	オフィス	固定	北海道札幌市	30億円以上	2022/04	—	624百万円	3,349百万円	—	—
175	オフィス	固定	栃木県宇都宮市	20億円以上30億円未満	2022/09	18年	203百万円	217百万円	—	—
177	商業施設	固定	千葉県松戸市	10億円以上20億円未満	2023/01	20年	69百万円	1,189百万円	—	—
182	商業施設	固定	富山県南砺市	10億円未満	2024/02	2年	0百万円	63百万円	—	—
固定資産: 41件				125,919百万円 ※131,948百万円(簿価)			8,119 百万円	25,946 百万円	—	—

(※1)「区分」: 販売=販売用不動産、固定=固定資産

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

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

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

© Ichigo Inc. All rights reserved.

資産の内訳 ④

No.	物件タイプ	区分 (※1)	物件所在地	取得簿価	取得年月	築年数	想定NOI/年 (※2)	いちご出資額	想定マルチプル (※3)	想定IRR (※4)
61	商業施設	営業貸付金	東京都新宿区	10億円以上20億円未満	2014/12	62年	120百万円	57百万円	15.26x	51.7%
89	オフィス	販売	東京都武蔵野市	30億円以上	2015/07	37年	131百万円	670百万円	1.72x	13.3%
143	商業施設	販売	福岡県福岡市	10億円以上20億円未満	2017/09	41年	105百万円	223百万円	3.78x	19.9%
163	商業施設	販売	愛知県名古屋市	30億円以上	2019/08	28年	481百万円	1,146百万円	3.47x	17.0%
166	商業施設	販売	東京都渋谷区	10億円未満	2020/03	20年	39百万円	83百万円	3.23x	13.5%
168	オフィス	販売	東京都江東区	10億円以上20億円未満	2020/11	35年	105百万円	—	3.17x	53.6%
174	オフィス	販売	東京都目黒区	20億円以上30億円未満	2022/08	36年	106百万円	344百万円	3.25x	41.2%
176	オフィス	販売	福岡県福岡市	10億円未満	2022/09	21年	41百万円	65百万円	3.85x	36.7%
178	商業施設	販売	東京都渋谷区	10億円未満	2022/12	16年	35百万円	28百万円	7.96x	44.6%
179	オフィス	販売	東京都港区	10億円以上20億円未満	2023/02	34年	59百万円	170百万円	2.38x	33.6%
181	ロジスティクス	販売	千葉県山武郡	10億円以上20億円未満	2023/11	2年	55百万円	1,084百万円	—	—
183	オフィス	販売	北海道札幌市	30億円以上	2023/12	37年	194百万円	696百万円	—	—
184	ホテル	販売	宮城県仙台市	20億円以上30億円未満	2023/12	15年	165百万円	20百万円	4.51x	88.7%
185	ホテル	販売	大阪府大阪市	30億円以上	2024/02	29年	1,063百万円	2,062百万円	2.11x	28.7%
186	オフィス	販売	大阪府大阪市	20億円以上30億円未満	2024/04	29年	190百万円	427百万円	1.20x	61.2%
187	オフィス	販売	愛知県名古屋市	30億円以上	2024/04	34年	232百万円	623百万円	2.03x	43.8%
188	ロジスティクス	販売	千葉県山武郡	10億円以上20億円未満	2024/06	1年	57百万円	129百万円	2.13x	45.1%
189	オフィス	販売	東京都文京区	30億円以上	2024/07	35年	273百万円	830百万円	1.81x	24.5%

(※1)「区分」：販売=販売用不動産、固定=固定資産

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

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

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

© Ichigo Inc. All rights reserved.

資産の内訳 ⑤

No.	物件タイプ	区分 (※1)	物件所在地	取得簿価	取得年月	築年数	想定NOI/年 (※2)	いちご出資額	想定マルチプル (※3)	想定IRR (※4)
190	オフィス	販売	神奈川県横浜市	10億円以上20億円未満	2024/11	38年	61百万円	37百万円	3.61x	61.0%
191	ホテル	販売	東京都千代田区	30億円以上	2025/01	8年	375百万円	1,819百万円	1.52x	57.9%
192	ロジスティクス	販売	埼玉県東松山市	20億円以上30億円未満	2025/03	1年	123百万円	186百万円	1.75x	31.9%
193	ホテル	販売	奈良県奈良市	10億円以上20億円未満	2025/04	20年	146百万円	179百万円	4.54x	61.5%
194	ホテル	販売	大阪府大阪市	30億円以上	2025/07	4年	497百万円	1,519百万円	3.92x	65.0%
195	ロジスティクス	販売	埼玉県久喜市	30億円以上	2025/09	1年	329百万円	225百万円	1.73x	31.1%
196	ホテル	販売	大阪府大阪市	30億円以上	2025/10	7年	539百万円	1,876百万円	2.60x	43.7%
197	ロジスティクス	販売	愛知県豊川市	20億円以上30億円未満	2025/11	1年	106百万円	215百万円	1.44x	20.1%
販売用不動産等: 26件				100,943百万円 ※104,233百万円(簿価)			5,630 百万円	14,714 百万円	2.53x	41.2%

小計: 67件				226,863百万円 ※236,181百万円(簿価)			13,749 百万円	40,660 百万円		
---------	--	--	--	-------------------------------	--	--	------------	------------	--	--

No.	物件取得区分	取得簿価	増減額 (前期末比)	想定NOI/年 (※1)	いちご出資額	想定マルチプル	想定IRR
A	いちごオーナーズ(レジデンス): 51件	71,521百万円	+12,604百万円	2,760百万円	13,756百万円	-	-
B	いちごオーナーズ(その他): 1件	563百万円	-	75百万円	563百万円	-	-
C	セントロ(オフィス、レジデンス等): 17件	6,061百万円	-21百万円	422百万円	1,625百万円	-	-
合計(全体): 136件		305,009百万円 ※314,094百万円(簿価)		17,008百万円	56,605百万円	-	-

2026年2月期4Q累計 取得 合計(全体)	46件	78,616百万円		3,569百万円	12,454百万円	-	-
------------------------	-----	-----------	--	----------	-----------	---	---

参考(※5) 2026年2月期中取得、売却済物件 合計	2件	4,281百万円		161 百万円	1,157 百万円	-	-
-----------------------------	----	----------	--	---------	-----------	---	---

(※1)「区分」: 販売=販売用不動産、固定=固定資産

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

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

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

(※5)A いちごオーナーズ(レジデンス)2物件売却

© Ichigo Inc. All rights reserved.

ECO発電所の内訳 ① いちご保有

■ 売電中(太陽光)

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

ECO発電所の内訳 ② いちご保有

■ 売電中(太陽光)

No.	名称	地区	発電出力 (MW)	固定買取 価格(税抜)	売電開始
31	いちご常陸大宮ECO発電所	関東	2.99	24円	2020/03
32	いちご鉾田青柳ECO発電所	関東	2.48	27円	2020/04
33	いちご笠岡尾坂池ECO発電所	中国	2.66	21円	2020/04
34	いちご美濃加茂蜂屋町上蜂屋ECO発電所	中部	1.29	18円	2020/09
35	いちご瀬戸定光寺町ECO発電所	中部	1.45	18円	2020/10
36	いちご取手下高井西ECO発電所	関東	2.84	18円	2021/01
37	いちご千葉若葉区大宮町東ECO発電所	関東	0.74	14円	2021/09
38	いちご笠岡井立池ECO発電所	中国	2.66	18円	2021/10
39	いちご駒ヶ根赤穂南ECO発電所	中部	0.74	14円	2021/11
40	いちご駒ヶ根赤穂北ECO発電所	中部	0.39	14円	2021/11
41	いちご千葉若葉区大宮町西ECO発電所	関東	0.74	14円	2021/11
42	いちご辰野町澤底ECO発電所	中部	0.74	14円	2021/12
43	いちご都城高崎町東霧島ECO発電所	九州	2.96	32円	2021/12
44	いちご神戸ポンプ池ECO発電所	関西	2.73	18円	2022/01
45	いちご大府吉田町ECO発電所	中部	1.00	18円	2022/03
46	いちご世羅下津田ECO発電所	中国	2.93	18円	2022/03
47	いちご上田吉田池ECO発電所	中部	1.16	18円	2022/11
48	いちごえびの末永ECO発電所	九州	13.99	40円	2024/01
売電中 合計		48か所	151.4MW		

■ 売電中(風力)

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

いちご保有 合計(太陽光・風力) : 49か所 (158.8MW)

ECO発電所の内訳 ③ いちごグリーン運用(9282)

■ 売電中(太陽光)

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

いちご・いちごグリーン 発電出力合計: 64か所 (188.2MW)

再生可能エネルギー固定価格買取制度(FIT) :

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

買取価格 価格表(資源エネルギー庁) : www.enecho.meti.go.jp/category/saving_and_new/saiene/kaitori/fit_kakaku.html

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



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

【お問合せ】

いちご株式会社(東証プライム市場 2337)

IR推進部

TEL : 03-4485-5221

E-mail : ir@ichigo.gr.jp

www.ichigo.gr.jp

