JPX-NIKKEI 400

一期一会
ICHIGO

2018年2月期 決算説明資料

April 18, 2018

いちご株式会社（2337）
Ichigo Inc.

© Ichigo Inc. All rights reserved.

心を込めて既存不動産に
新しい価値を創造するいちごの「心築」

© Ichigo Inc. All rights reserved.

© Ichigo Inc. All rights reserved.

目次

2018年2月期 連結業績

- ✓ 2018年2月期 サマリー
- ✓ 営業利益-4%、純利益-6%（前期比）、ROE 16.5%
- ✓ 各セグメントにおける損益内訳
- ✓ 2回の自己株取得 (平均株価324円、394円)
- ✓ 配当20%増、6期連続の増配

持続的な成長企業を目指して

- ✓ 資産順回転の進展
- ✓ 収益モデルの特長 ① ストック収益とフロー収益の融合
- ✓ 収益モデルの特長 ② 将来収益の着実な創出
- ✓ 収益モデルの特長 ③ 含み益を超える売却益を継続的に実現
- ✓ 強固な事業モデルを支える財務の健全性

2019年2月期 業績予想

- ✓ 2019年2月期 通期業績予想
- ✓ 2019年2月期 通期業績予想内訳

持続的成長への基盤構築

- ✓ 「Power Up 2019」の順調な進展
- ✓ 既存事業の成長と深化
  - — ストック収益の着実な成長
  - — 心築機能を活用した物件の最適化
  - — アセットマネジメント事業の成長推進
  - — 長期ストック収益を創出するクリーンエネルギー事業の成長推進
- ✓ 新規事業の創出
  - — いちごオーナーズの顧客ニーズに合致した資産取得の加速
  - — セルフストレージ事業の成長加速
  - — 「不動テック」始動　富士通九州システムズとのAIシステムの協業
  - — いちごデザインホテル「THE KNOT」 Vol.2 始動

Appendix

財務データ等

中期経営計画「Power Up 2019」

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

2018年2月期 連結業績

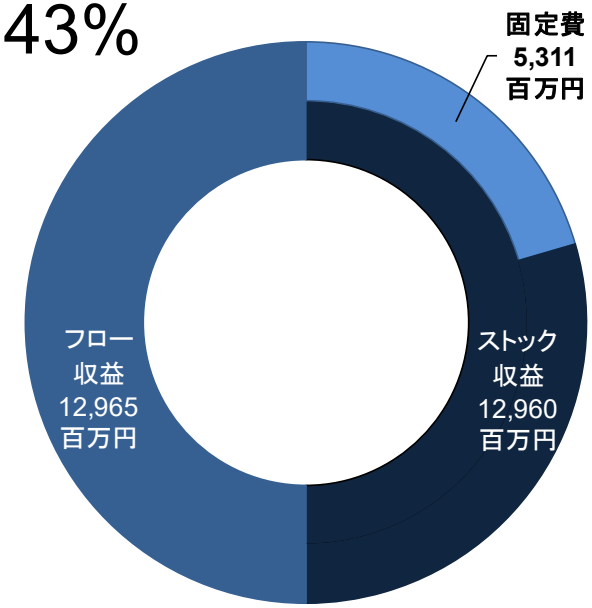
© Ichigo Inc. All rights reserved.

2018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

243%



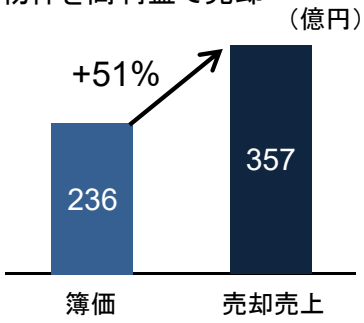
■ 自社株買いと増配

- 2回の自己株取得（15億円 x 2）
  平均取得株価 ： 324円、394円
  （2018年4月17日現在の株価 ： 459円）
- 配当 20%増、6期連続の増配
  2019年2月期予想 ： 17%増配

■ 既存事業の成長と深化

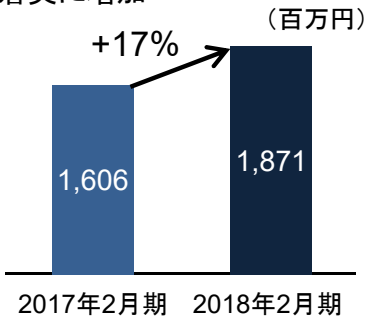
心築（しんちく）事業

心築による価値向上ができた物件を高利益で売却



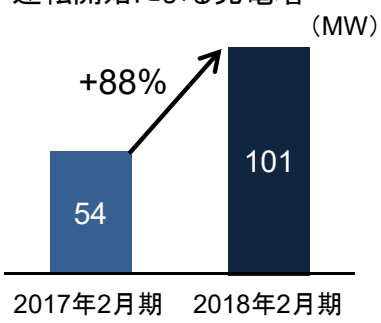
アセットマネジメント事業

安定的な期中運用フィーは着実に増加



クリーンエネルギー事業

関東最大の太陽光発電所の運転開始による発電増



■ 新規事業の創出

不動産オーナーサービス事業
「いちごオーナーズ」

- 顧客ニーズに合致した不動産とソリューションを提供
- 不動産オーナーの資産形成と顧客満足度の最大化を目指す

デザインホテル事業
「THE KNOT YOKOHAMA」

- 歴史あるホテルの新たな価値創造
- ADRのターゲットは +50%の15,000円
- 日本初「家具の購入が可能なホテル」

セルフストレージ事業

成長市場に参入、業界トップクラスのセキュリティと空調管理システムを擁す

IT × 不動産「不動テック」

富士通九州システムズとのAIシステム協業

- ホテル顧客の満足度向上とホテル収益の最大化を図るAIシステムの開発、導入

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

営業利益 -4%、純利益 -6%（前期比）、ROE 16.5%

- 営業利益、経常利益、純利益、EPS、ROEは期首予想比で100%超を達成
- 売上総利益率は44.8%、営業利益率は36.1%と高利益率を実現

■ 2018年2月期　連結業績

（単位：百万円）

	2017/02 通期業績	2018/02 通期業績	前期比 増減	期首予想	達成率
売上高	109,253	57,846	- 47.1%	75,500	76.6%
売上総利益	26,806	25,925	- 3.3%	25,994	99.7%
営業利益	21,781	20,858	- 4.2%	20,600	101.3%
経常利益	19,755	19,185	- 2.9%	18,300	104.8%
純利益	14,894	14,018	- 5.9%	13,500	103.8%
1株あたり純利益（EPS）	29.66円	28.12円	- 5.2%	26.98 円	104.2%
1株あたり配当金（DPS）	5円	6円	+20%	6円	―
自己資本利益率（ROE）	20.2%	16.5%	―	15.9%	―

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

各セグメントにおける損益内訳

- アセットマネジメントの安定的な期中運用フィーは17%増
- 心築（しんちく）の賃貸損益は5%増、売却益は14%増
- クリーンエネルギーは昭和村の早期売電開始により期首予想比21%増

（単位：百万円）

セグメント	外部売上高					外部粗利（売上総利益）					各セグメントにおける損益（外部粗利ベース）の主な要因 ※（）カッコ内前年同期比増減
	2017/02 通期（前期）	2018/02 通期（実績）	前期比 増減	期首予想	達成率	2017/02 通期（前期）	2018/02 通期（実績）	前期比 増減	期首予想	達成率	
アセットマネジメント	4,747	2,433	-48.7%	2,485	98%	2,910	2,427	-16.6%	2,457	98.8%	・期中運用フィー：1,913（+307） ・アップフロント/ディスポフィー：106（-406） ・サクセスフィー：364（+203） ・PM / BM（タカラビルメン譲渡）：0（-505）
心築	92,138	51,864	-43.7%	69,719	74.4%	20,229	22,159	+9.5%	22,336	99.2%	・不動産賃貸損益：10,111（+441） ・不動産譲渡損益：12,047（+1,488）
クリーンエネルギー	12,352	3,426	-72.3%	3,216	106.5%	3,772	1,353	-64.1%	1,122	120.7%	・発電所譲渡による損益：467（-2,341） ・売電収入等：886（-77）
その他	14	122	+721.1%	78	156.4%	-105	-15	―	78	―	・海外私募ファンド清算費用等：-15（+90）
合計	109,253	57,846	-47.1%	75,500	76.6%	26,806	25,925	-3.3%	25,994	99.7%	

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

2回の自己株取得 (平均株価 324円、394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、
  総額約30億円の自己株式の取得により、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

- 2017年4月実施の自己株式の取得結果

取得した株式総数	4,627,400株
平均取得株価	324円
取得価額総額	約15億円

- 2017年10月実施の自己株式の取得結果

取得した株式総数	3,809,100株
平均取得株価	394円
取得価額総額	約15億円

2018年4月17日現在の株価：459円

一期一会
ICHIGO

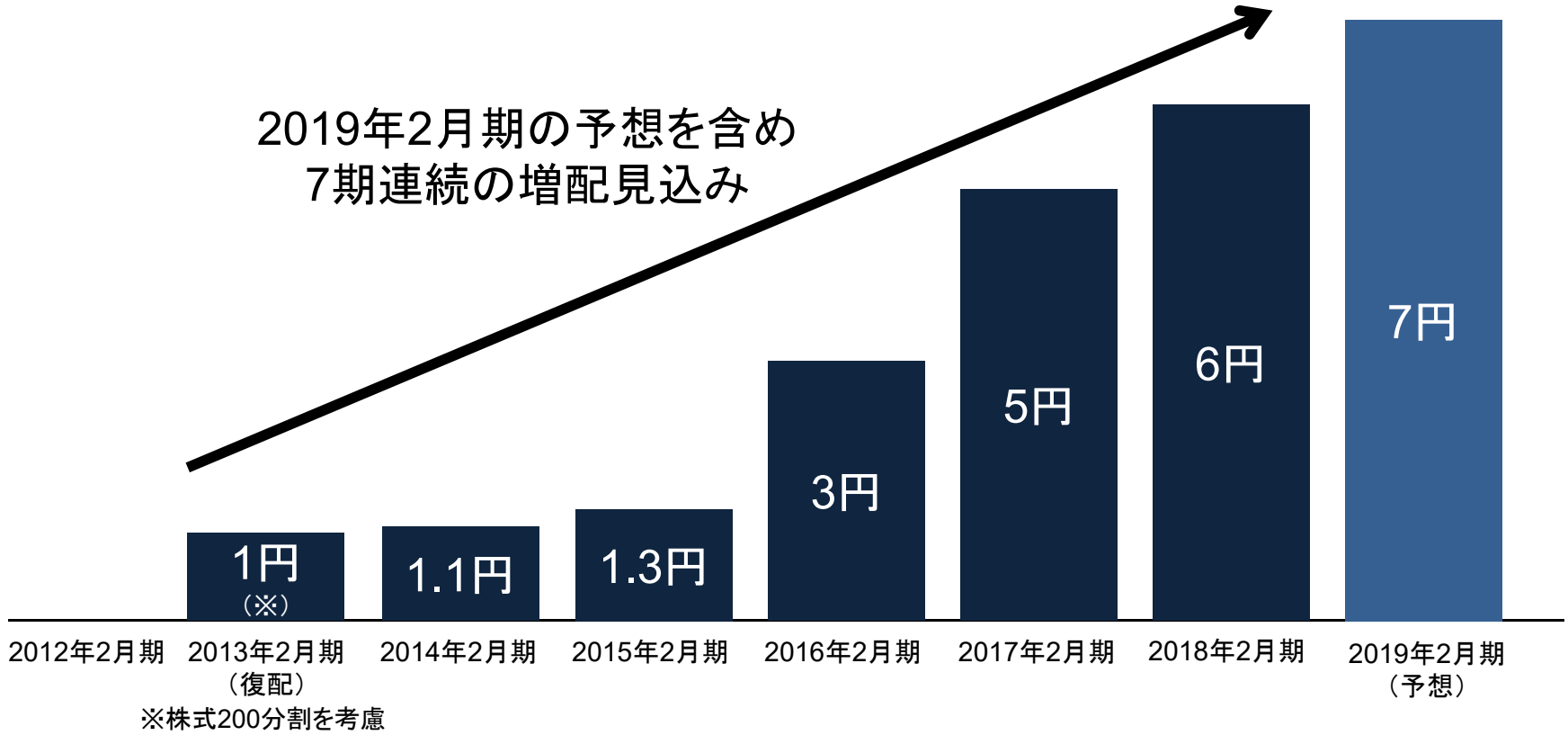
© Ichigo Inc. All rights reserved.

配当20%増、6期連続の増配

配当の成長率と透明性、安定化に注力した株主還元策

- ✓「株主資本配当率（DOE）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、安定的な配当の成長を目指すことが可能
- ✓「累進的配当政策」
  - 原則として「減配なし、配当維持もしくは増配のみ」を明確な方針とし、持続的な価値向上にコミットするもの

（1株あたり配当金）



© Ichigo Inc. All rights reserved.

持続的な成長企業を目指して

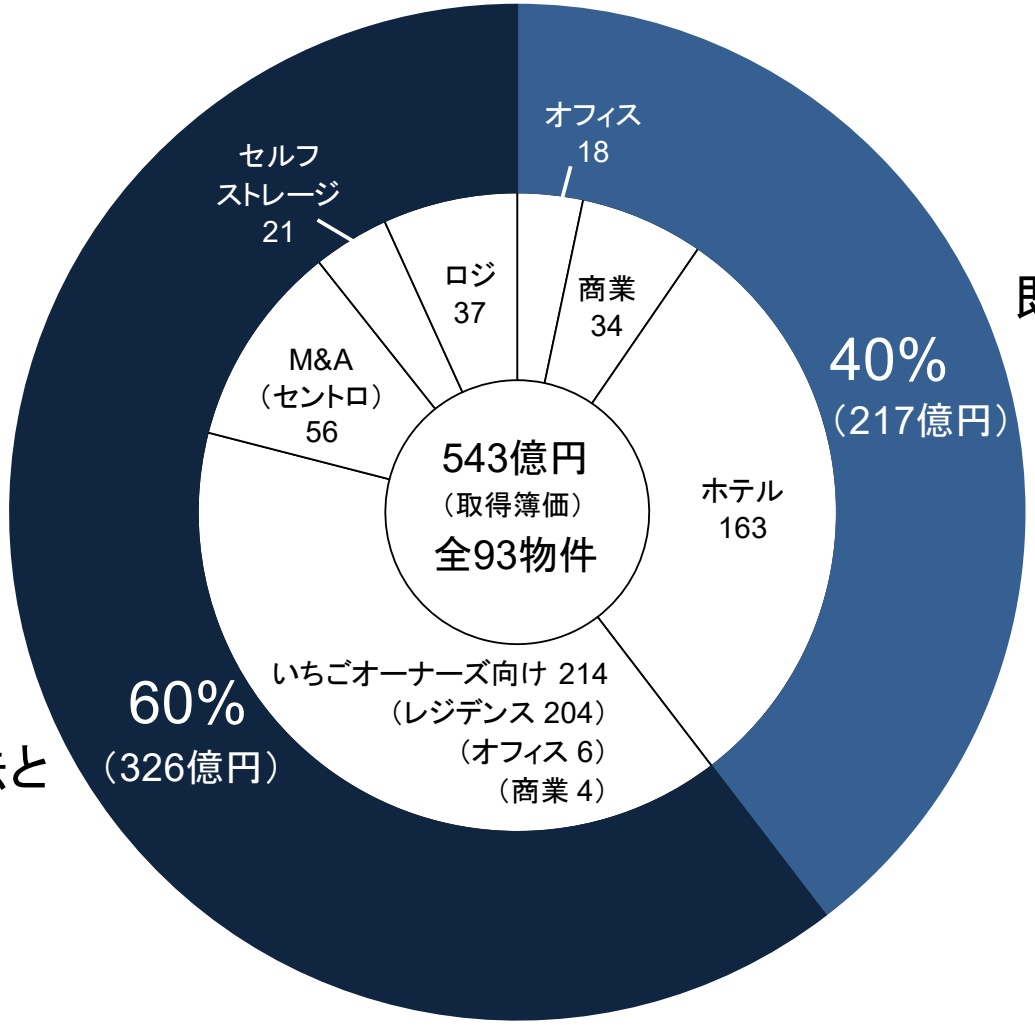
© Ichigo Inc. All rights reserved.

資産順回転の進展

- 取得手法の創意工夫により93物件、543億円の取得を実行
- 利益率の高い効果的な売却を実現　全18物件、236億円（簿価）、利益率34%

■ 2018年2月期の取得

（単位：億円）

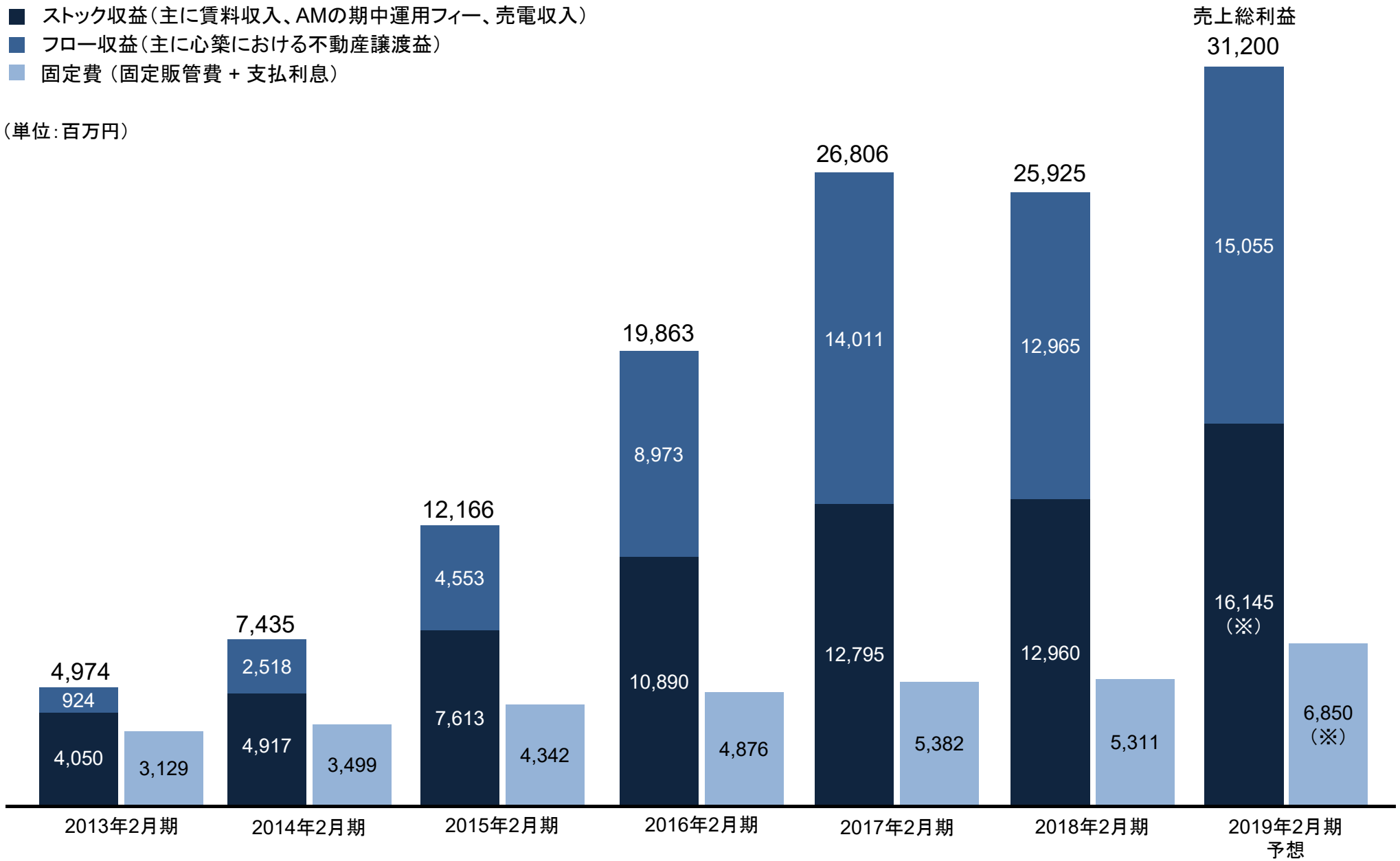


既存の取得手法

新たな取得手法と
アセットタイプ

© Ichigo Inc. All rights reserved.

収益モデルの特長 ① ストック収益とフロー収益の融合



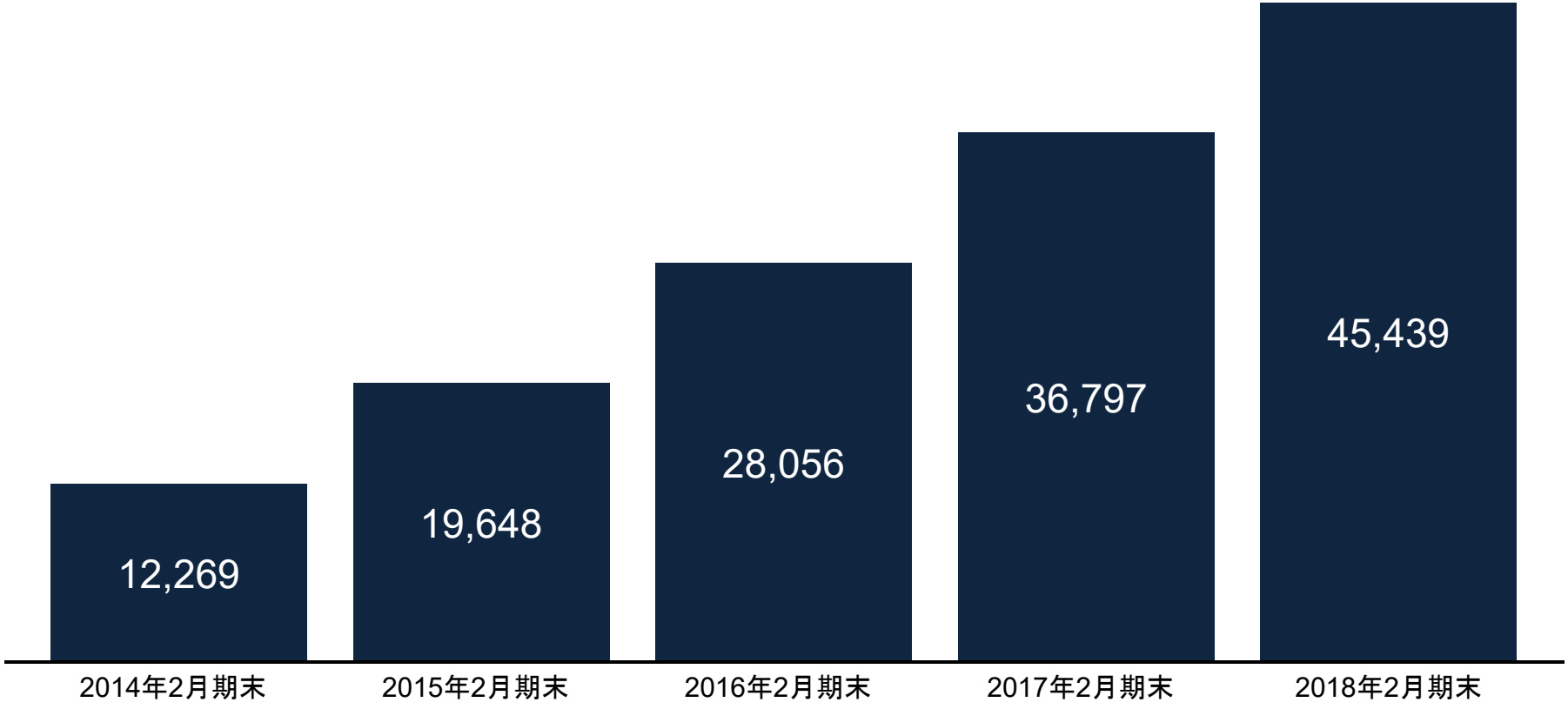
（※）2019年2月期よりSPCのノンリコースローン金利コストを売上原価から営業外費用（固定費）に変更し、ストック収益と固定費がそれぞれ約700百万円増加

© Ichigo Inc. All rights reserved.

収益モデルの特長 ② 将来収益の着実な創出

継続的な資産取得と取得後の心築により、単年の会計利益には計上されない将来収益（鑑定評価ベースの含み益）は着実に成長

（単位：百万円）



鑑定評価ベースの含み益

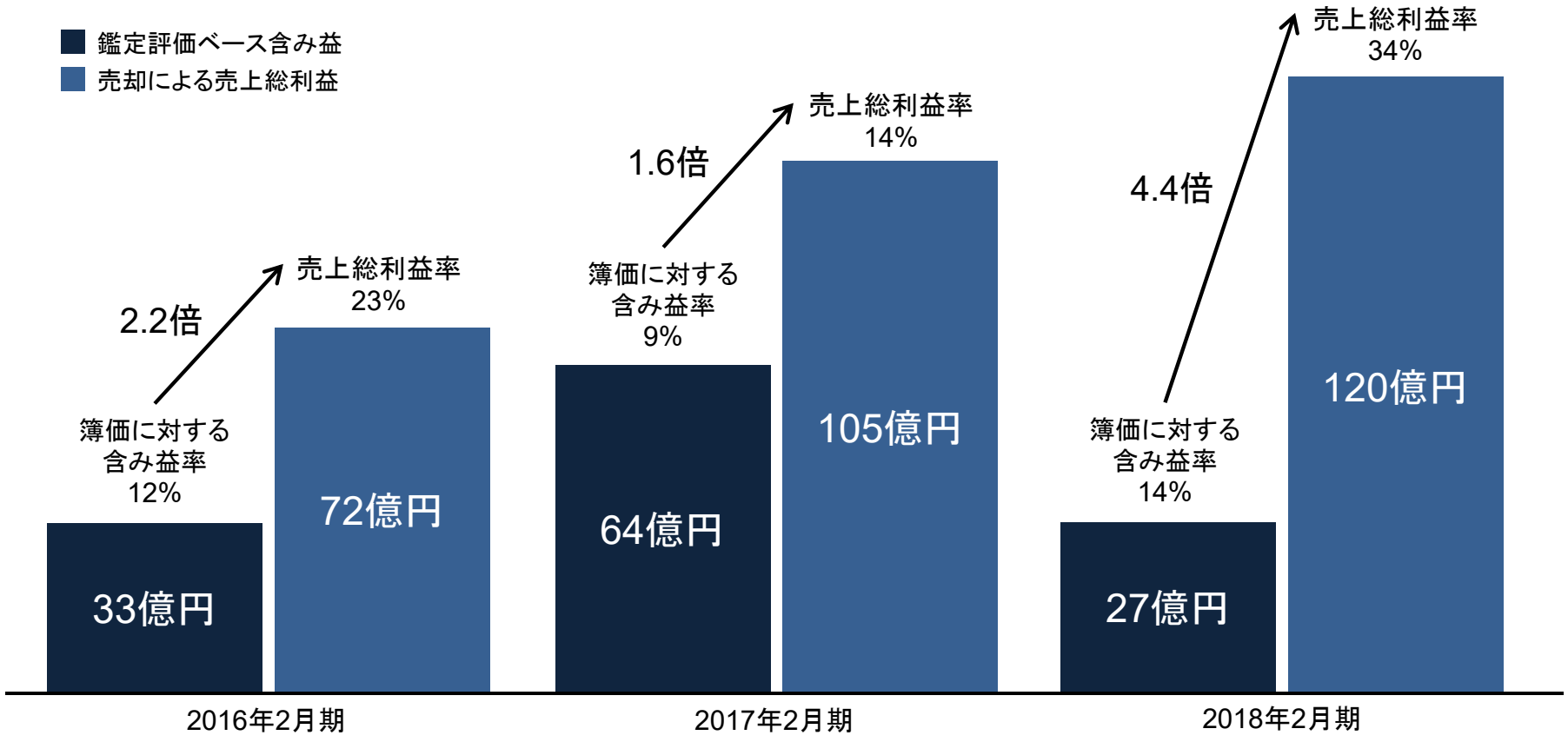
© Ichigo Inc. All rights reserved.

収益モデルの特長 ③ 含み益を超える売却益を継続的に実現

鑑定評価ベースの含み益を上回る売却益

- ✓ 売買マーケットにおいては、鑑定評価額以上の資産価値を実証
- ✓ 保有期間においても経済価値の源泉である賃料収入向上分を享受
- ✓ 心築完了物件は、タイミングを見て効果的な売却を実施

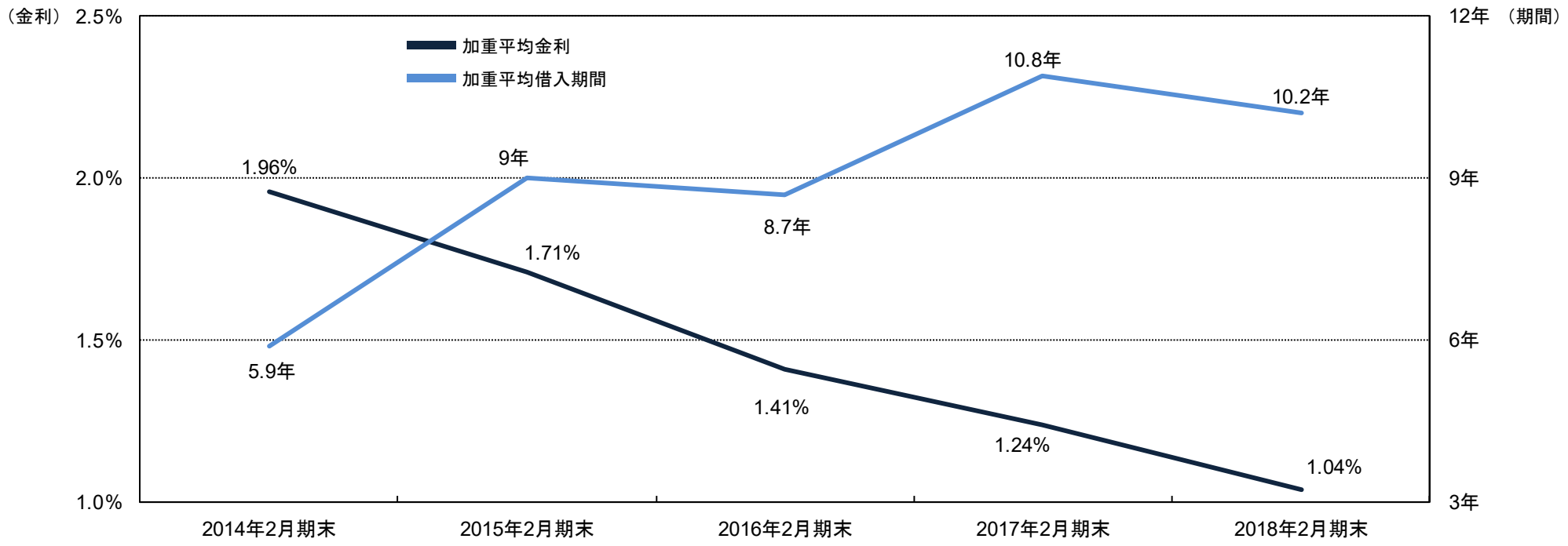
■ 心築資産の売却益の推移



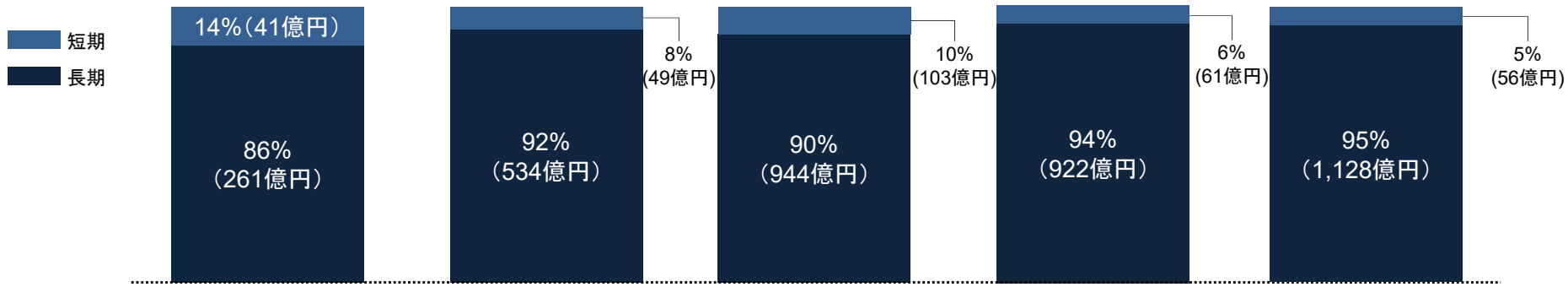
© Ichigo Inc. All rights reserved.

強固な事業モデルを支える財務の健全性

■ コーポレート借入金の加重平均金利および加重平均借入期間の推移



■ 長期借入金割合の推移



© Ichigo Inc. All rights reserved.

2019年2月期　業績予想

© Ichigo Inc. All rights reserved.

2019年2月期　通期業績予想

- 営業利益は+20%、経常利益+15%、純利益・EPS +7%（前期比）
- 経常利益、純利益、EPSは中期経営計画の目標を上回る予想
- 配当+17%、7期連続の増配

（単位：百万円）

	2019/02 連結業績（予想）	2018/02 連結業績（実績）	前期比増減率 （予想）
売上総利益	31,200	25,925	+20.3%
営業利益	25,000	20,858	+19.9%
経常利益	22,000	19,185	+14.7%
純利益	15,000	14,018	+7%
1株あたり純利益（EPS）	30.10円	28.12円	+7%
1株あたり配当金（DPS）	7円	6円	+16.7%
自己資本利益率（ROE）	15.7%	16.5%	―

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

2019年2月期　通期業績予想内訳

（単位：百万円）

セグメント内訳	外部粗利（売上総利益）			セグメント利益（営業利益）		
	2019/02 連結業績予想	2018/02 連結業績（実績）	前期比増減（予想）	2019/02 連結業績予想	2018/02 連結業績（実績）	前期比増減（予想）
アセットマネジメント	2,216	2,427	-8.7%	1,752	2,043	-14.2%
心築	26,920	22,159	+21.5%	21,719	17,993	+20.7%
クリーンエネルギー	2,064	1,353	+52.5%	1,529	847	+80.5%
その他	—	-15	—	—	-50	—
合計	31,200	25,925	+20.3%	25,000	20,833	+20%
調整額（セグメント間取引消去等）	—	—	—	—	25	—
連結財務諸表計上額	31,200	25,925	+20.3%	25,000	20,858	+19.9%

※ 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

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

持続的成長への基盤構築

© Ichigo Inc. All rights reserved.

「Power Up 2019」の順調な進展

収益性	本業のさらなる強化と深化	• インフラ市場への新投資法人上場 • いちごオフィス（8975）、いちごホテル（3463）への成長支援 • 高機能、安心、安全、環境に優しい不動産を提供するため、エンジニアリングチームを強化 • 専門のリーシングチームを新設	• 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 • いちごオフィス（8975）、いちごホテル（3463）への物件供給 • エンジニアリングチームの強化 • 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
	新規事業の創出	• 現物不動産への投資ニーズに対応 • 国策である「観光立国」の支援、ホテル等宿泊施設の提供 • 不動産×IT「不動テック」	• 「いちごオーナーズ」を設立 初年度は約214億円の仕入、約23億円のお客様への物件提供 • いちごのデザインホテル「THE KNOT」 2017年12月1日付でYOKOHAMAがグランドオープン • ホテル事業においてAIシステム開発を富士通九州システムズと協業開始
持続性	財務基盤の強化	• 財務安定性のさらなる強化 • 借入の無担保化、長期化等	• 平均借入期間 10.2年、借入金利1.04%、長期借入金比率 95%
	高い資本効率と内部成長率	• 自己資本利益率（ROE）15%以上	• 2017年2月期（実績） 20.2% • 2018年2月期（実績） 16.5%
	「働きがい」向上	• 健康経営の推進 • 「日本一チャンス溢れる会社」へ	• 女性の産休、育休明け復職率100% • 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
	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		• 取締役9名のうち6名が社外取締役で全員が独立役員 • 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

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

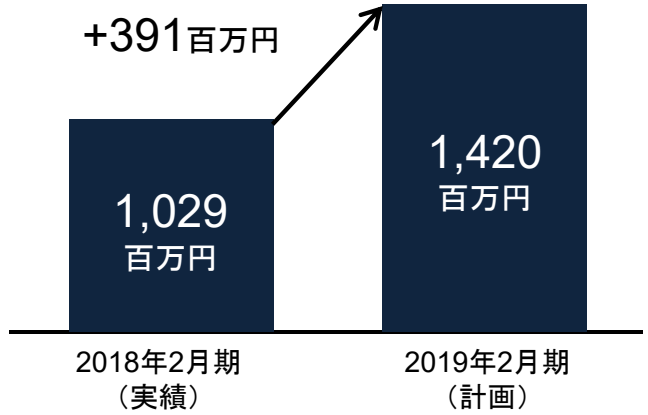
ストック収益の着実な成長

心築による保有物件のNOI向上、関東最大発電所の通期売電貢献等によりストック収益は大幅成長

■ トレードピアお台場

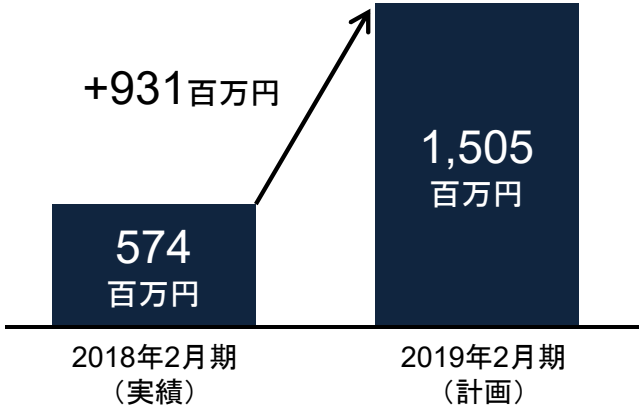
心築の成果によりNOI向上

※ 2019年2月期一部フリーレントあり、来期以降NOIさらに向上



■ 関東最大の太陽光発電所　いちご昭和村生越

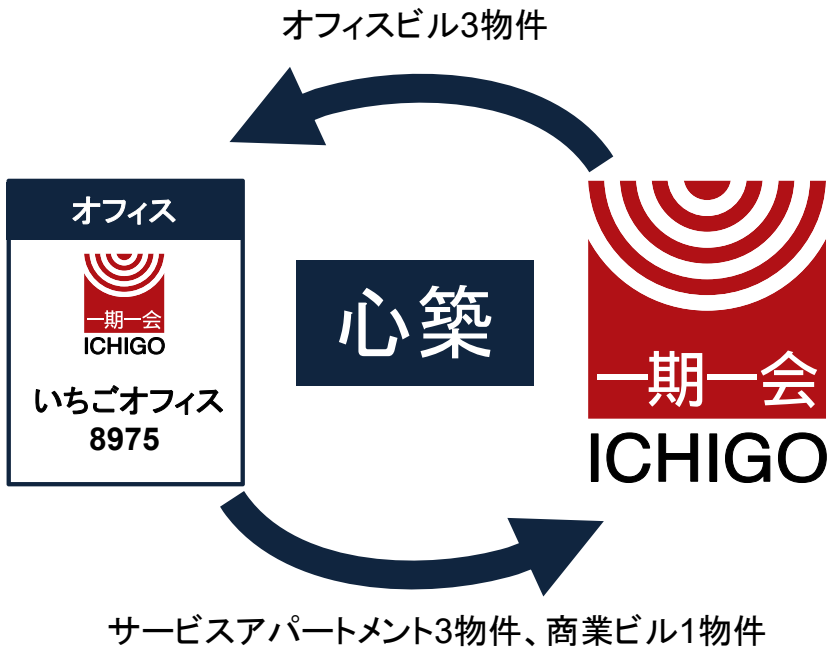
昭和村は通年の発電によりNOI向上



© Ichigo Inc. All rights reserved.

心築機能を活用した物件の最適化

- 物件入替によりいちごオフィスのオフィス特化型リートとしての成長を支援
- 心築機能により東京都港区JR浜松町駅徒歩3分の好立地物件を最適化
  - ✓ サービスアパートメントからホテルへコンバージョン
  - ✓ 一括賃貸を終了し、いちごのオペレーションにより収益を向上
  - ✓ 「MusBee」（結び）がコンセプト、スマートロック装着によりスムーズな部屋の出入り、友人宅のような寛げる空間を演出、ファミリーや3名客のニーズも取り込む



© Ichigo Inc. All rights reserved.

アセットマネジメント事業の成長推進

オフィス

いちごオフィス 8975

■ 資産規模

1,931億円（83物件）

■ 2018年2月期における取組み

- 資産入替、オフィス以外の3物件譲渡による潜在利益の顕在化と成長投資資金の確保
- 入居テナント向サービス「いちごラウンジ」によるビルの付加価値創出
- 初となる投資法人債の発行
- GRESBリアルエステイト評価で最高位取得
- J-REIT最長の15期連続増配を達成

■ スポンサーサポート

- 資産入替をサポート（オフィス3物件を供給、オフィス以外4物件を取得）

ホテル

いちごホテル 3463

■ 資産規模

509億円（21ホテル）

■ 2018年2月期における取組み

- 借入と手元資金の活用により、2ホテルを取得、ポートフォリオのエリア分散を促進
- J-REIT2例目の自己投資口の取得
- 価値向上CAPEX等による収益の着実な成長

- ホテルパイプラインの充実
- 顧客の満足度向上とホテル収益の最大化を図るAIシステムの開発

グリーンインフラ

いちごグリーン 9282

■ 資産規模

114億円（15発電所）

■ 2018年2月期における取組み

- 借入と手元資金の活用により2発電所取得
- 追加取得により利益分配金は従前予想比24.2%増
- 投資家層の拡大と流動性向上に向けて投資口の2分割を実施（2018年1月1日付）
- 分割後の投資口は9.9%上昇（実施一か月後2018年1月31日時点）

- 2発電所の供給
- 全発電所のオペレーションの最適化

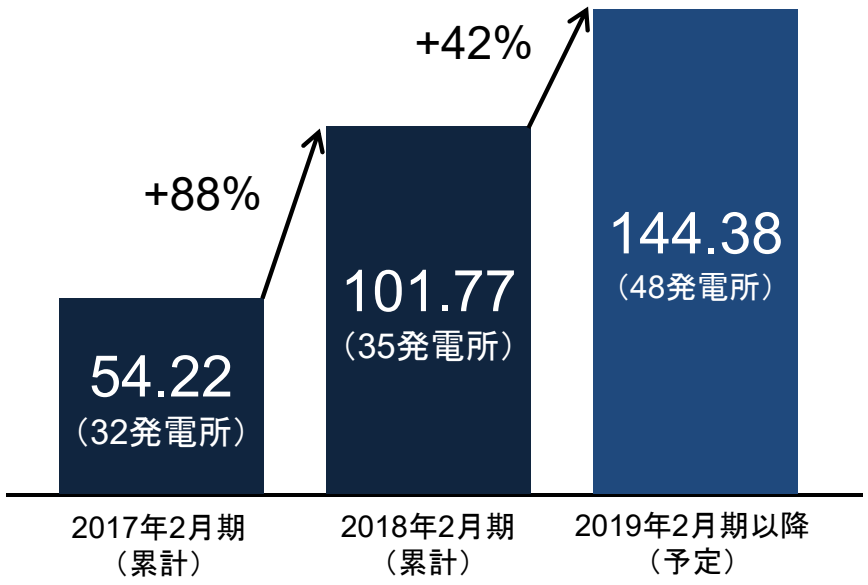
© Ichigo Inc. All rights reserved.

長期ストック収益を創出するクリーンエネルギー事業の成長推進

- メガソーラー：35発電所、101MWが発電開始済
  - ✓ 現在確定48発電所144MWに加え高確度パイプラインは約50MW
- 風力発電：現パイプライン33MWはすべて発電見込み
  - ✓ 第1号案件は2019年12月を予定

■ メガソーラー発電開始済案件

（単位：MW）



■ 風力発電 風況観測実施案件

No.	所在地	発電規模（想定）	風況観測	固定買取価格	売電開始見込
1	千葉県	4MW	実施済	22円	2022年11月
2	山形県	7.5MW	実施中	22円	2019年12月
3	岩手県	7.5MW	実施中	未定	未定
4	三重県	7.5MW	実施中	22円	2020年12月
5	福島県	7.0MW	実施中	未定	未定

一期一会 ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

いちごオーナーズの顧客ニーズに合致した資産取得の加速

- 活況な現物不動産市場において、当初計画の2倍強の不動産を取得
  - ✓ 2018年2月期　仕入累計：45棟、214億円
    売却累計：　4棟、　23億円

- 2019年2月期の施策
  - ✓ 仕入、売却ともに200億円強を計画
  - ✓ 安心して長期保有いただける資産や「オーナー代行サービス」等の提供
  - ✓ ダイレクト顧客およびゲートキーパーとの継続した強固なリレーション構築

© Ichigo Inc. All rights reserved.

セルフストレージ事業の成長加速

- 「安心・安全・きれい」なレンタル収納のリーディングカンパニーを目指し積極的な出店により成長を推進
  - ✓ 2016年12月末時点 ： 14件、約1,900室
    → 2018年2月末時点（開発予定を含む）：27件、約3,600室

ストレージプラス横浜上永谷
（2018年5月オープン予定）

- いちごオーナーズ、いちご土地心築とのシナジー
  - ✓ IoTを活用した完全無人運営による高い収益性と稼働の安定性に対する個人投資家の高い関心
  - ✓ 不動産オーナー様が保有する土地等の有効活用によるシナジーも期待

- フィル・カンパニーとのシナジー
  - ✓ 資本業務提携後、土地・建物に関する施策の連携開始
  - ✓ いちごの目利き力、フィル・カンパニーの企画、設計力による競争力のある仕入戦略を開始、第1号案件成約
  - ✓ 「空中店舗フィル・パーク」へのセルフストレージの出店検討を継続

フィル・パーク成城学園前
（提供：㈱フィル・カンパニー）

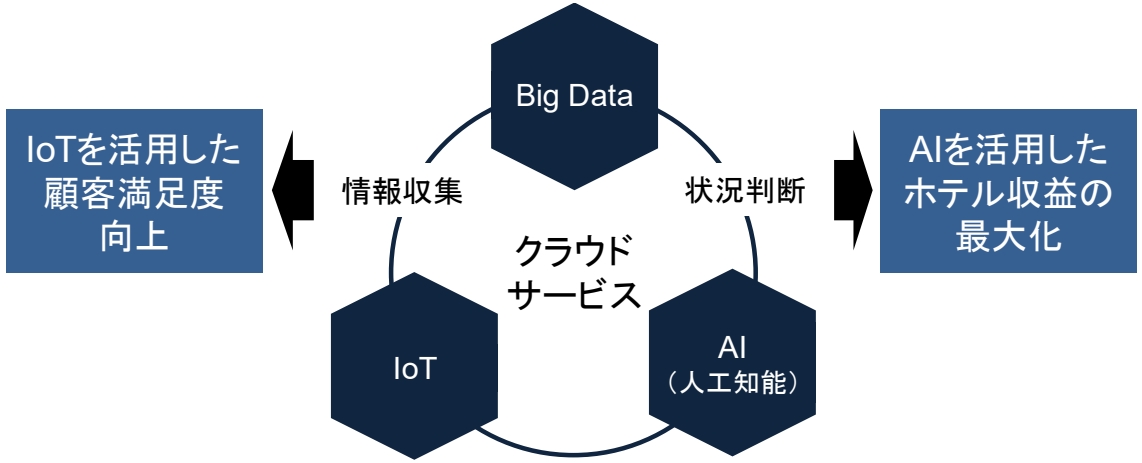
一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

「不動テック」始動　富士通九州システムズとのAIシステムの協業

- 顧客の満足度向上とホテル収益の最大化を図るAIシステムの開発
  - ✓ いちごが培ってきたレベニューマネジメントノウハウをAIシステム化
  - ✓ ホテルシステムの大手である富士通九州システムズとの協業を通じてAI（人工知能）、機械学習技術を活用し、収益最大化のための価格設定を行うための計算ロジックを最適化
  - ✓ IoTを活かしたスマートホテル化として、スマートロック、自動チェックイン機のシステム連携および導入

- AIシステムを活用し自社保有・運用ホテルの顧客満足度と収益を最大化するとともに、他社保有・運用ホテルの経営サポートによるフィー収入や物件の獲得等

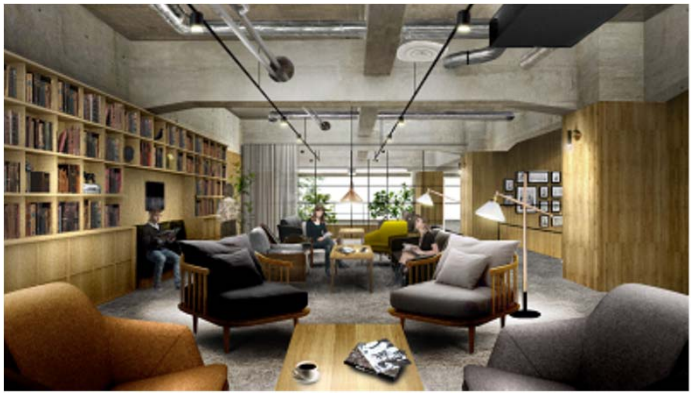


© Ichigo Inc. All rights reserved.

いちごデザインホテル「THE KNOT」Vol.2 始動

「新宿ニューシティホテル」をいちごの心築技術により全面改修、
「THE KNOT TOKYO」（仮称）へ

- ✓ 新宿中央公園を目の前に臨むホテルとして公園との一体感のある空間を提供
- ✓ レストラン、ベーカリー、ラウンジやミーティングルーム等を設置、公園と連動するイベント、レンタルサイクルの提供等を予定



一期一会
ICHIGO

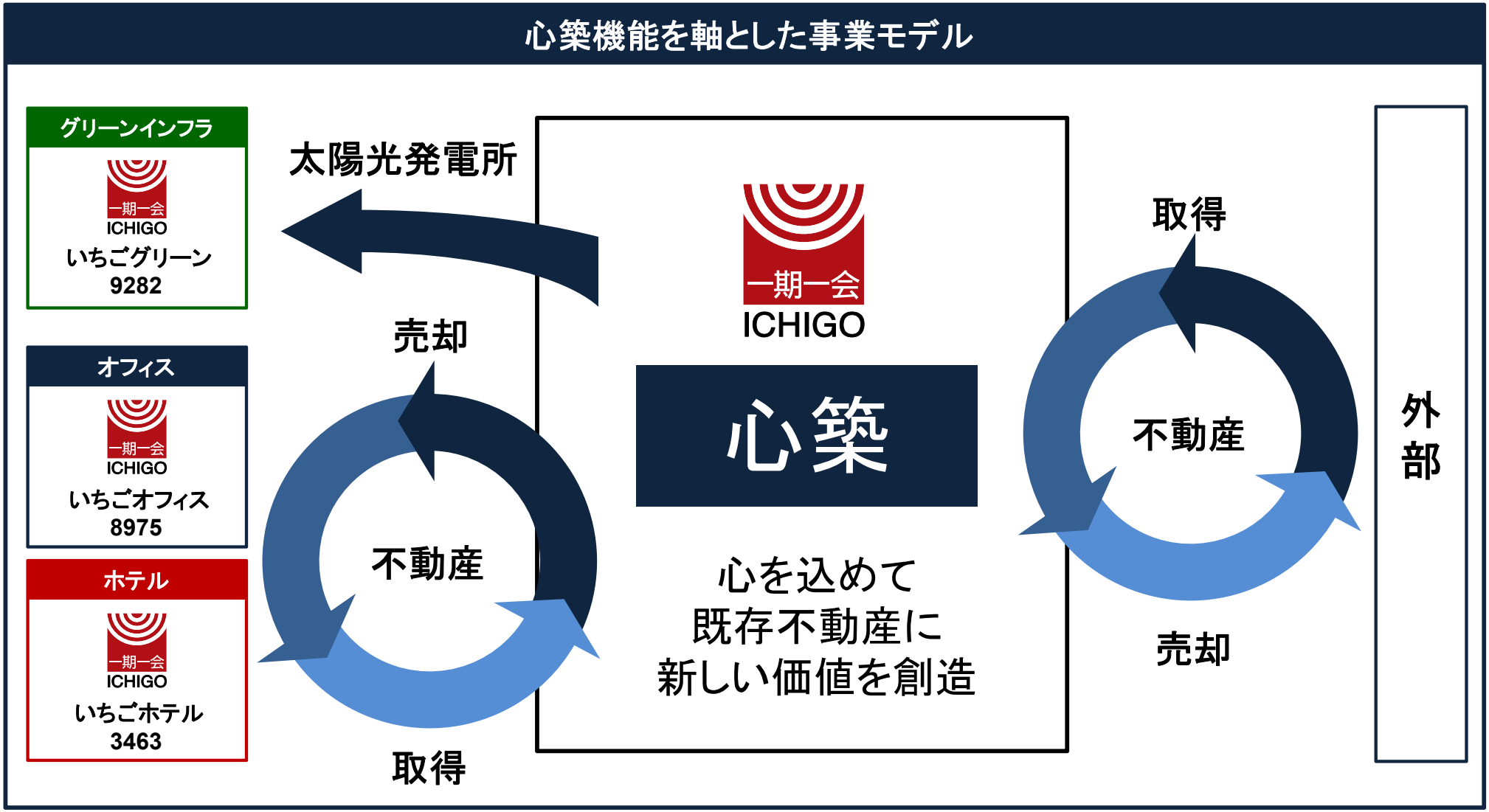
© Ichigo Inc. All rights reserved.

Appendix：財務データ等

© Ichigo Inc. All rights reserved.

心築（しんちく）を軸としたいちごの事業モデル

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



© Ichigo Inc. All rights reserved.

心築の社会的意義 ー サステナブル不動産・サステナブル社会

建物を「壊す」から建物の価値を「活かす」

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

「壊す」

心築

「心で築く、心を築く」

- ・建物改修、修繕
- ・遵法性の治癒
- ・耐震補強
- ・環境化、省エネ化
- ・テナント満足度向上
- ・美観、快適性の向上
- ・建物管理仕様の質向上　等

日本の
既存ストックの
有効活用

高効率

省資源

© Ichigo Inc. All rights reserved.

【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
20億円×115%＝23億円
→ 23億円－（20億円+0.5億円）＝2.5億円のキャピタルゲイン

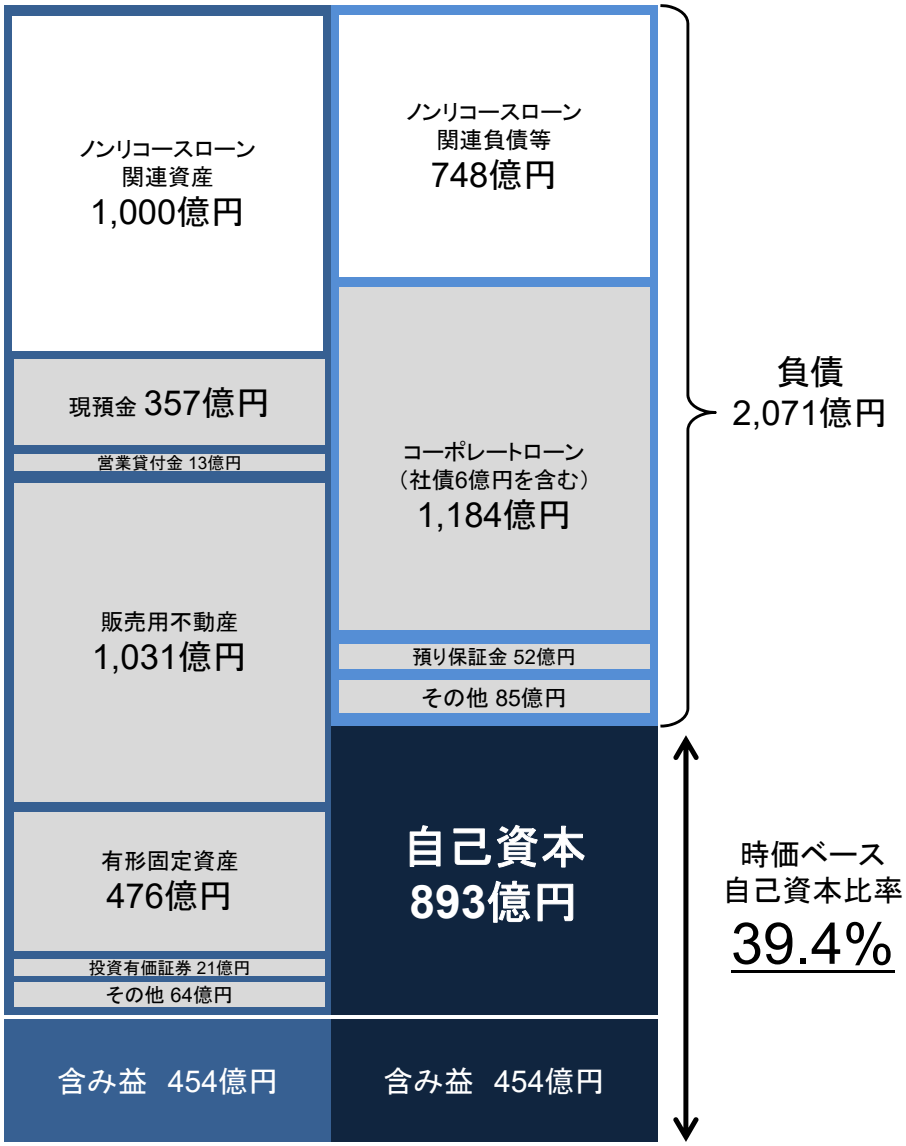
【結果として】
・5.5億円の投資に対して、3年間で5.125億円の収益獲得
→ 1年あたり 31.1%の利回りを実現

一期一会
ICHIGO

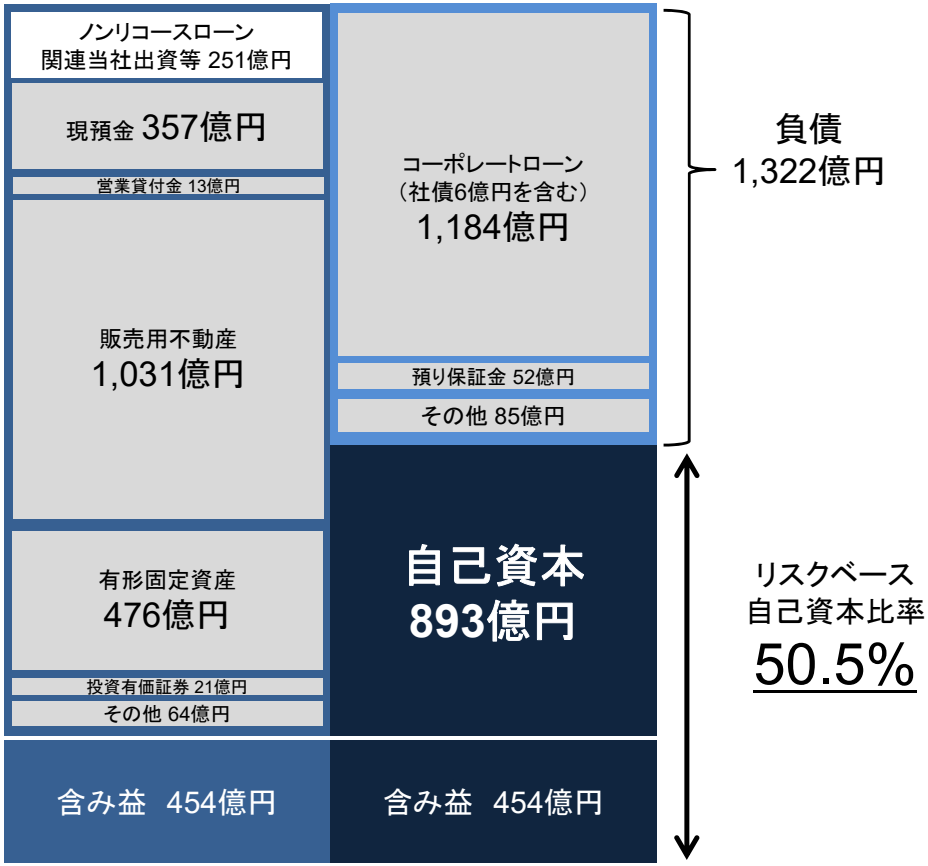
© Ichigo Inc. All rights reserved.

【参考】「時価ベースB/S」および当社帰属リスクの「リスクベースB/S」

時価ベース連結バランスシート
合計：3,419億円（総資産2,965億円+含み益454億円）



リスクベース連結バランスシート
合計：2,670億円（総資産2,216億円+含み益454億円）



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

© Ichigo Inc. All rights reserved.

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454億円（前期末比 +24%）

■ 自己保有資産の含み損益

（単位：百万円）

地域	簿価（2018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（2018年2月末）	含み損益
東京	109,919	6,423	6.1%	134,453	+24,534
東京以外	105,427	7,130	7%	126,026	+20,599
合計	215,347	13,553	6.6%	260,479	+45,132

※ Cap Rateは、各資産における個別の Cap Rate平均値を適用

※ NOI未発生の開発案件（約244百万円）を除く

※ 一部案件について鑑定評価の対象となる無形固定資産分（約135百万円）を含む

■ ファンド出資持分の含み損益（いちご単独エクイティ出資案件除く）

（単位：百万円）

	簿価（2018年2月末）	直近鑑定評価額（2018年2月末）	含み損益
ファンド出資持分（非連結）	—	—	—
ファンド出資持分（連結）	1,116	1,423	+307
ファンド出資持分合計	1,116	1,423	+307

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

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

バランスシート（B/S）主な資産の勘定科目別セグメント内訳

（単位：百万円）

	2017/02 期末	2018/02 期末		前期末比（増減）	時価	含み損益	上場株式含み損益（※2）
		B/S計上	外部持分				
現預金	**47,678**	**45,510**	**843**	**-2,168**	**45,510**	**—**	**—**
営業貸付金（心築）	**1,324**	**1,324**	**—**	**—**	**1,890**	**+565**	**—**
営業投資有価証券	**1,433**	**2**	**—**	**-1,431**	**2**	**—**	**—**
心築	84	—	—	**-84**	—	—	—
クリーンエネルギー	512	—	—	**-512**	—	—	—
その他	837	2	—	**-835**	2	—	—
販売用不動産（心築）	**167,805**	**180,789**	**2,532**	**+12,984**	**214,769**	**+33,231**	**—**
販売用発電設備 （クリーンエネルギー）	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**
有形固定資産	**45,654**	**58,558**	**—**	**+12,904**	**70,111**	**+11,552**	**—**
アセットマネジメント	30	—	—	-30	—	—	—
心築	25,920	37,047	—	+11,126	48,600	+11,552	—
クリーンエネルギー	19,620	21,440	—	+1,819	21,440	—	—
未配賦（※1）	82	70	—	-12	70	—	—
無形固定資産	**1,956**	**1,968**	**—**	**+12**	**1,968**	**—**	**—**
投資有価証券	**1,426**	**2,184**	**—**	**+758**	**2,184**	**—**	**+782**
その他	**6,178**	**6,174**	**4**	**-4**	**6,174**	**—**	**—**
総資産	**273,459**	**296,512**	**3,380**	**+23,053**	**342,700**	**+45,439**	**+782**

※1 未配賦 ： セグメントへの配賦を行っていない、または配賦不能な資産

※2 投資有価証券の含み損益は、上場株式の投資コストに対する含み損益を表示

一期一会 ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

バランスシート（B/S）におけるセグメント別勘定科目内訳

（単位：百万円）

セグメント	現預金	営業貸付金	営業投資有価証券	販売用不動産	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	—	—	—	—	—	—	912	—	752	**1,664**
心築	17,695	1,324	—	180,789	—	37,047	595	—	2,482	**239,935**
クリーンエネルギー	2,296	—	—	—	—	21,440	234	—	1,882	**25,854**
その他	1	—	2	—	—	—	—	2,184	-75	**2,112**
全社資産	25,516	—	—	—	—	70	226	—	1,131	**26,945**
合計	**45,510**	**1,324**	**2**	**180,789**	**—**	**58,558**	**1,968**	**2,184**	**6,174**	**296,512**

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

2018年2月期 通期連結業績予想に対する実績（内訳）

（単位：百万円）

セグメント	2018/02（12M）						2018/02 通期業績予想（期首）		
	外部売上高	達成率	売上総利益	達成率	営業利益	達成率	外部売上高	売上総利益	営業利益
アセットマネジメント	**2,433**	**97.9%**	**2,427**	**98.8%**	**2,043**	**123.4%**	**2,485**	**2,457**	**1,656**
アセットマネジメントフィー	2,068	89.3%	2,062	89.9%	—	—	2,315	2,293	—
その他	365	214.7%	365	222.6%	—	—	170	164	—
心築	**51,864**	**74.4%**	**22,159**	**99.2%**	**17,993**	**98.3%**	**69,719**	**22,336**	**18,304**
不動産賃貸損益	16,134	98.5%	10,111	95.2%	—	—	16,379	10,625	—
不動産譲渡損益	35,731	67%	12,047	102.9%	—	—	53,340	11,711	—
クリーンエネルギー	**3,426**	**106.5%**	**1,353**	**120.6%**	**847**	**136.6%**	**3,216**	**1,122**	**620**
その他	**122**	**156.4%**	**-15**	**—**	**-50**	**—**	**78**	**78**	**-52**
合計	**57,846**	**76.6%**	**25,925**	**99.7%**	**20,833**	**101.5%**	**75,500**	**25,994**	**20,529**
調整額（セグメント間取引消去等）	**—**	**—**	**—**	**—**	**25**	**—**	**—**	**—**	**70**
連結財務諸表計上額	**57,846**	**76.6%**	**25,925**	**99.7%**	**20,858**	**101.3%**	**75,500**	**25,994**	**20,600**

一期一会 ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

アセットマネジメント事業（運用資産）

	項目	2013年2月期（12M）	2014年2月期（12M）	2015年2月期（12M）	2016年2月期（12M）	2017年2月期（12M）	2018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）	1,043億円	1,205億円	1,238億円	1,651億円	1,945億円	1,969億円
	期中運用フィー料率（平均）	0.63%	0.65%	0.65%	0.64%	0.69%	0.7%
	期中運用フィー粗利（実績）	663百万円	733百万円	759百万円	1,016百万円	1,291百万円	1,373百万円
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
	期中運用フィー料率（平均）	–	–	–	0.59%*	0.9%	0.9%
	期中運用フィー粗利（実績）	–	–	–	30百万円	287百万円	450百万円
いちごグリーン（公募）	運用資産残高（期末）	–	–	–	–	100億円	114億円
	期中運用フィー料率（平均）	–	–	–	–	0.21%*	0.32%
	期中運用フィー粗利（実績）	–	–	–	–	5百万円	34百万円
私募不動産ファンド（連結対象除く）	運用資産残高（期末）	1,697億円	633億円	215億円	154億円	64億円	123億円
	期中運用フィー料率（平均）	0.15%	0.26%	0.37%	0.32%	0.25%	0.19%
	期中運用フィー粗利（実績）	285百万円	257百万円	114百万円	60百万円	27百万円	12百万円
合計（連結対象除く）	運用資産残高（期末）	2,741億円	1,838億円	1,453億円	2,009億円	2,586億円	2,717億円
	期中運用フィー料率（平均）	0.33%	0.47%	0.59%	0.61%	0.68%	0.71%
	期中運用フィー粗利（実績）	948百万円	989百万円	872百万円	1,106百万円	1,611百万円	1,872百万円

※ 上表中、* 付の期中運用フィー料率は、期中運用フィー粗利の実績値をベースに、年率換算したもの

※ いちごグリーンに係る報酬は、アセットマネジメント事業の他に、オペレーター報酬として運用資産残高の0.4%程度（年率）をクリーンエネルギー事業にて計上

一期一会 ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

アセットマネジメント事業（上場投資法人）

名称	上場日	特徴	予想分配金利回り ※2018年3月30日時点の 投資口価格による試算	資産規模
いちごオフィスリート投資法人 （8975）	2005年10月12日	・安定的かつ収益成長が見込める中規模オフィスに特化したポートフォリオを構築し、投資主価値の最大化を目指すJ-REIT ・2017年10月期実績において、J-REIT最長の15期連続増配実現	4.8%	83物件　1,931億円
いちごホテルリート投資法人 （3463）	2015年11月30日	・ホテルへの重点投資により、安定性および成長性の両面を追求した中長期的な運用により、投資主価値の最大化を目指すJ-REIT ・スポンサーサポートを活用し、早期資産規模拡大を図る	5.1%	21ホテル　509億円
いちごグリーンインフラ投資法人 （9282）	2016年12月1日	・今後さらなる拡大が期待される「グリーンインフラ」という新たなアセットタイプへの投資機会を提供 ・長期にわたる安定性と成長性の両面を追求した運用を通じ、投資主価値の最大化を目指すインフラ・イールドコ（YieldCo） ・東証インフラ市場 第2号上場	5.3%	15発電所　114億円（29.43MW）

※ 予想分配金利回りは、直近1年間の分配金予想を前提に試算 （いちごグリーンは、利益超過分配金含む）
※ 資産規模：取得価格ベース

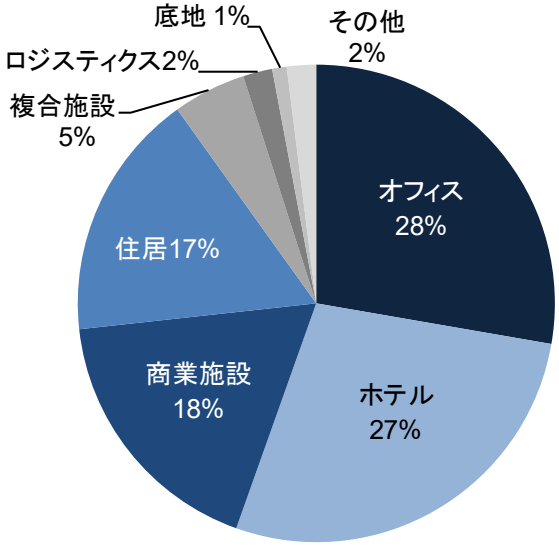
一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

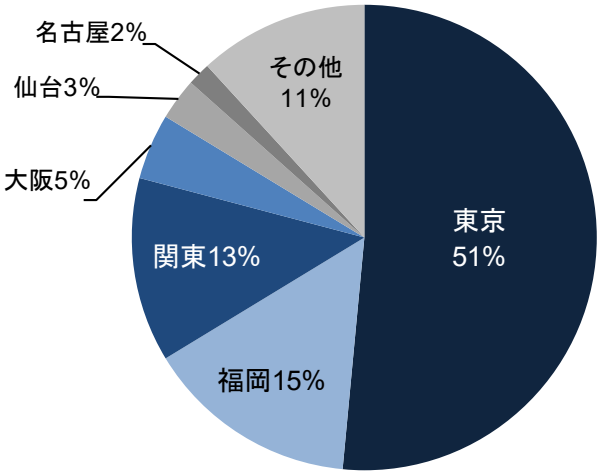
【自己保有資産】不動産ポートフォリオ

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

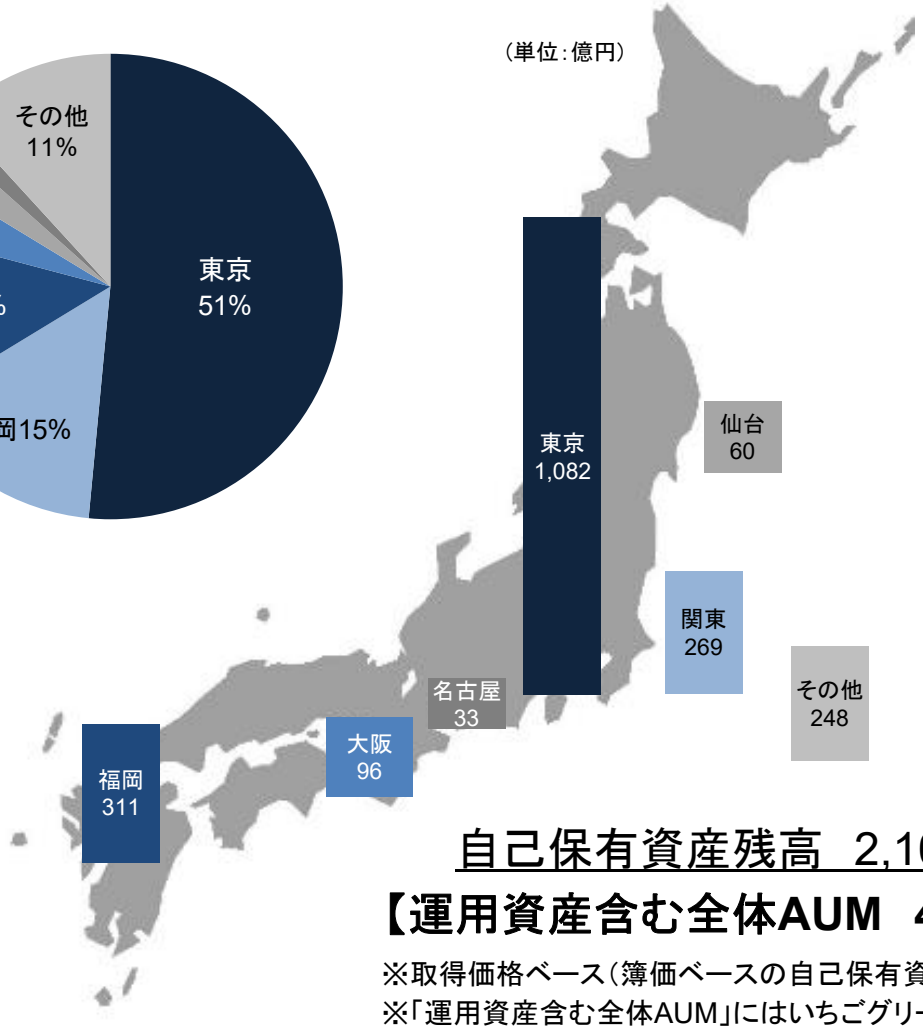
■ 物件タイプ別残高比率



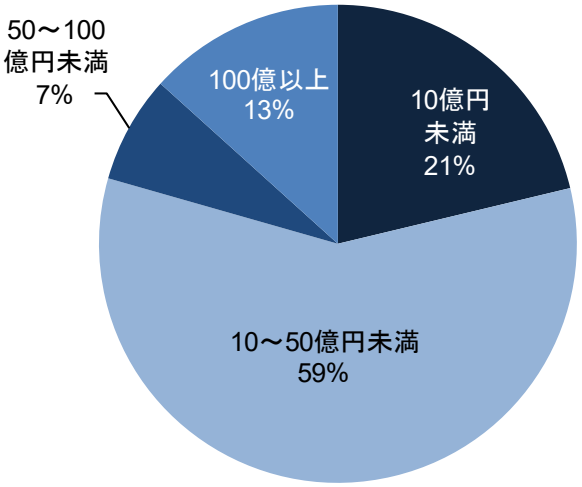
■ 地域別残高比率



■ 地域別残高



■ 物件規模別残高比率



自己保有資産残高　2,102億円

【運用資産含む全体AUM　4,866億円】

※取得価格ベース（簿価ベースの自己保有資産残高 2,140億円）
※「運用資産含む全体AUM」にはいちごグリーン114億円を含む

一期一会 ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

心築資産の内訳 ①

保有する資産（165物件 2,102億円）

［想定NOI/年　計 133億円（利回り　6.2%）］

No.	物件タイプ	区分 ※1	物件所在地	築年数	取得金額	取得年月	想定NOI/年	当社出資額	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	45年	20億円以上30億円未満	2005/06	74 百万円	1,900 百万円	―	―
2	商業施設	販売	東京都港区	48年	20億円以上30億円未満	2005/10	148 百万円	1,033 百万円	―	―
3	商業施設	固定	東京都港区	32年	30億円以上	2006/03	192 百万円	1,356 百万円	―	―
4	商業施設	固定	神奈川県横浜市	13年	10億円以上20億円未満	2006/09	75 百万円	1,157 百万円	―	―
5	オフィス	販売	宮城県仙台市	9年	30億円以上	2006/10	287 百万円	1,042 百万円	―	―
6	オフィス	固定	福岡県福岡市	9年	30億円以上	2006/12	406 百万円	1,339 百万円	―	―
9	住居	販売	東京都大田区	13年	10億円未満	2007/04	57 百万円	403 百万円	―	―
10	商業施設	固定	東京都千代田区	38年	10億円未満	2007/06	84 百万円	240 百万円	―	―
11	商業施設	固定	東京都千代田区	36年	10億円未満	2007/06	126 百万円	233 百万円	―	―
14	底地	販売	神奈川県厚木市	―	10億円以上20億円未満	2011/06	175 百万円	147 百万円	―	―
15	複合施設	固定	神奈川県平塚市	22年	10億円未満	2012/02	84 百万円	172 百万円	―	―
16	商業施設	販売	神奈川県横浜市	4年	10億円未満	2012/10	33 百万円	171 百万円	―	―
17	商業施設	固定	東京都豊島区	6年	30億円以上	2013/03	236 百万円	340 百万円	―	―
18	商業施設	固定	東京都渋谷区	31年	10億円未満	2013/05	47 百万円	154 百万円	―	―
19	複合施設	固定	東京都調布市	32年	10億円以上20億円未満	2013/06	125 百万円	310 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月期以降取得の物件のみ対象（有形固定資産は対象から除く）

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

心築資産の内訳 ②

No.	物件タイプ	区分 ※1	物件所在地	築年数	取得金額	取得年月	想定NOI/年	当社出資額	想定マルチプル ※2,4	想定IRR ※3,4
21	住居	固定	東京都港区	2年	10億円未満	2013/06	49 百万円	203 百万円	―	―
24	オフィス	販売	東京都千代田区	27年	10億円以上20億円未満	2013/08	89 百万円	520 百万円	―	―
26	商業施設	販売	兵庫県神戸市	17年	10億円以上20億円未満	2013/09	149 百万円	616 百万円	―	―
27	商業施設	固定	埼玉県所沢市	10年	10億円以上20億円未満	2013/11	62 百万円	92 百万円	―	―
29	底地	販売	神奈川県藤沢市	―	10億円以上20億円未満	2014/03	115 百万円	273 百万円	7.52 x	44.5%
30	複合施設	販売	東京都渋谷区	34年	10億円未満	2014/03	39 百万円	108 百万円	6.95 x	26%
31	オフィス	販売	東京都渋谷区	7年	10億円以上20億円未満	2014/04	60 百万円	1,090 百万円	1.25 x	12%
32	商業施設	固定	福岡県福岡市	11年	10億円以上20億円未満	2014/04	60 百万円	279 百万円	―	―
34	オフィス	販売	東京都品川区	24年	10億円以上20億円未満	2014/05	137 百万円	515 百万円	2.27 x	23.4%
35	複合施設	販売	東京都港区	9年	20億円以上30億円未満	2014/05	164 百万円	434 百万円	3.08 x	15.2%
37	商業施設	販売	東京都港区	46年	10億円未満	2014/07	41 百万円	77 百万円	10.47 x	23.9%
38	複合施設	販売	東京都新宿区	42年	30億円以上	2014/07	168 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	13年	10億円未満	2014/07	48 百万円	213 百万円	―	―
40	商業施設	販売	福岡県福岡市	32年	10億円未満	2014/09	51 百万円	252 百万円	―	―
41	ホテル	販売	栃木県宇都宮市	30年	10億円以上20億円未満	2014/09	181 百万円	400 百万円	1.97 x	28.3%

※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月期以降取得の物件のみ対象（有形固定資産は対象から除く）

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

心築資産の内訳 ③

No.	物件タイプ	区分 ※1	物件所在地	築年数	取得金額	取得年月	想定NOI/年	当社出資額	想定マルチプル ※2,4	想定IRR ※3,4
42	商業施設	販売	福岡県福岡市	17年	10億円未満	2014/09	54 百万円	177 百万円	5.54 x	26.2%
43	商業施設	販売	大阪府大阪市	15年	10億円以上20億円未満	2014/09	104 百万円	301 百万円	4.64 x	24.3%
44	商業施設	販売	東京都町田市	31年	10億円未満	2014/10	55 百万円	82 百万円	11.34 x	43.9%
45	商業施設	販売	福岡県福岡市	15年	10億円以上20億円未満	2014/11	74 百万円	135 百万円	10.7 x	33.8%
46	住居	販売	東京都千代田区	14年	20億円以上30億円未満	2014/12	119 百万円	332 百万円	2.18 x	29.2%
47	住居	販売	東京都江東区	11年	10億円以上20億円未満	2014/12	94 百万円	270 百万円	1.56 x	14.6%
48	住居	販売	東京都港区	14年	10億円以上20億円未満	2014/12	81 百万円	238 百万円	1.67 x	16.6%
49	住居	販売	東京都港区	13年	10億円以上20億円未満	2014/12	64 百万円	185 百万円	1.63 x	15.7%
50	住居	販売	東京都墨田区	12年	10億円以上20億円未満	2014/12	63 百万円	163 百万円	1.55 x	15.2%
51	住居	販売	東京都大田区	16年	10億円未満	2014/12	57 百万円	150 百万円	2.21 x	35.7%
52	住居	販売	大阪府大阪市	10年	10億円未満	2014/12	58 百万円	148 百万円	1.86 x	24.8%
53	住居	販売	東京都中央区	14年	10億円未満	2014/12	40 百万円	99 百万円	2.96 x	44.4%
55	住居	販売	東京都新宿区	13年	10億円未満	2014/12	28 百万円	82 百万円	2.05 x	25.8%
56	住居	販売	東京都渋谷区	12年	10億円以上20億円未満	2014/12	89 百万円	270 百万円	2 x	23.2%
57	住居	販売	東京都港区	14年	10億円以上20億円未満	2014/12	57 百万円	186 百万円	1.9 x	21%

※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月期以降取得の物件のみ対象（有形固定資産は対象から除く）

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

心築資産の内訳 ④

No.	物件タイプ	区分 ※1	物件所在地	築年数	取得金額	取得年月	想定NOI/年	当社出資額	想定マルチプル ※2,4	想定IRR ※3,4
58	住居	販売	東京都渋谷区	13年	10億円未満	2014/12	49 百万円	157 百万円	1.89 x	21.5%
59	住居	販売	東京都世田谷区	13年	10億円未満	2014/12	42 百万円	117 百万円	2.11 x	27.2%
60	住居	販売	東京都新宿区	11年	10億円未満	2014/12	20 百万円	55 百万円	1.8 x	21.1%
61	複合施設	営業貸付金	東京都新宿区	54年	10億円以上20億円未満	2014/12	118 百万円	57 百万円	15.26 x	51.7%
62	商業施設	販売	福岡県福岡市	14年	10億円未満	2014/12	43 百万円	212 百万円	―	―
63	商業施設	固定	東京都目黒区	11年	10億円以上20億円未満	2014/12	84 百万円	129 百万円	3.98 x	23.8%
64	商業施設	販売	東京都品川区	63年	10億円未満	2015/01	40 百万円	―	―	―
66	商業施設	販売	宮城県仙台市	14年	10億円未満	2015/02	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	16年	10億円未満	2015/04	47 百万円	79 百万円	5.65 x	27.9%
69	ホテル	販売	大阪府大阪市	15年	20億円以上30億円未満	2015/05	194 百万円	633 百万円	1.56 x	58.3%
70	ホテル	販売	青森県青森市	10年	10億円未満	2015/06	50 百万円	113 百万円	2.1 x	20.2%
71	商業施設	販売	神奈川県藤沢市	2年	10億円以上20億円未満	2015/07	97 百万円	126 百万円	6.8 x	37.3%
89	オフィス	販売	東京都武蔵野市	29年	30億円以上	2015/07	130 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年	10億円以上20億円未満	2015/07	92 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	15年	10億円以上20億円未満	2015/07	91 百万円	358 百万円	1.92 x	18.8%

※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月期以降取得の物件のみ対象（有形固定資産は対象から除く）

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

心築資産の内訳 ⑤

No.	物件タイプ	区分 ※1	物件所在地	築年数	取得金額	取得年月	想定NOI/年	当社出資額	想定マルチプル ※2,4	想定IRR ※3,4
98	ホテル	販売	沖縄県那覇市	29年	20億円以上30億円未満	2015/11	223 百万円	640 百万円	1.91 x	25.9%
105	ホテル	販売	熊本県熊本市	33年	10億円以上20億円未満	2015/12	154 百万円	453 百万円	1.61 x	61.2%
109	ホテル	販売	愛知県名古屋市	9年	20億円以上30億円未満	2016/03	141 百万円	525 百万円	1.84 x	37.7%
110	ホテル	販売	福岡県福岡市	32年	30億円以上	2016/03	288 百万円	905 百万円	2.05 x	104.5%
111	ホテル	販売	神奈川県横浜市	34年	20億円以上30億円未満	2016/03	166 百万円	228 百万円	5.32 x	23.3%
112	ホテル	販売	神奈川県横浜市	30年	30億円以上	2016/03	261 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年	30億円以上	2016/03	231 百万円	344 百万円	5.84 x	25.5%
114	ホテル	販売	福岡県福岡市	28年	30億円以上	2016/04	210 百万円	550 百万円	1.73 x	72.6%
115	ホテル	販売	大阪府大阪市	10年	20億円以上30億円未満	2016/04	117 百万円	274 百万円	2.96 x	30.7%
116	商業施設	固定	宮城県仙台市	29年	10億円未満	2016/04	47 百万円	86 百万円	7.5 x	28.4%
118	商業施設	販売	愛知県名古屋市	20年	10億円以上20億円未満	2016/06	87 百万円	102 百万円	7.71 x	32.6%
119	商業施設	販売	東京都渋谷区	30年	10億円未満	2016/06	33 百万円	136 百万円	3.91 x	17.4%
120	ホテル	販売	東京都新宿区	38年	30億円以上	2016/09	548 百万円	349 百万円	2.7 x	39.9%
121	オフィス	販売	東京都港区	17年	30億円以上	2016/10	1,526 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	20年	10億円未満	2017/01	48 百万円	73 百万円	5.49 x	43.1%

※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月期以降取得の物件のみ対象（有形固定資産は対象から除く）

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

心築資産の内訳 ⑥

No.	物件タイプ	区分 ※1	物件所在地	築年数	取得金額	取得年月	想定NOI/年	当社出資額	想定マルチプル ※2,4	想定IRR ※3,4
123	ホテル	販売	東京都渋谷区	23年	30億円以上	2016/12	170 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	28年	10億円未満	2016/12	73 百万円	593 百万円	1.48 x	48.5%
125	ホテル	販売	岡山県倉敷市	24年	10億円以上20億円未満	2016/12	117 百万円	484 百万円	1.53 x	53%
126	ホテル	販売	福岡県福岡市	27年	10億円以上20億円未満	2016/12	71 百万円	505 百万円	1.25 x	25.4%
127	ホテル	販売	沖縄県石垣市	15年	20億円以上30億円未満	2017/02	173 百万円	544 百万円	1.8 x	80.2%
128	ホテル	販売	茨城県水戸市	24年	10億円以上20億円未満	2017/02	103 百万円	602 百万円	1.47 x	47%

※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月期以降取得の物件のみ対象（有形固定資産は対象から除く）

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

心築資産の内訳 ⑦

No.	物件タイプ	区分 ※1	物件所在地	築年数	取得金額	取得年月	想定NOI/年	当社出資額	想定マルチプル ※2,4	想定IRR ※3,4
130	商業施設	販売	東京都台東区	24年	10億円以上20億円未満	2017/04	99 百万円	297 百万円	4.42 x	21.1%
131	ホテル	販売	福岡県福岡市	1年	10億円以上20億円未満	2017/04	101 百万円	236 百万円	2.07 x	49.9%
132	住居	販売	東京都港区	14年	10億円未満	2017/04	51 百万円	190 百万円	2.66 x	38.3%
133	ホテル	販売	東京都港区	15年	10億円未満	2017/04	46 百万円	152 百万円	3.85 x	32.7%
134	住居	販売	東京都中央区	15年	10億円以上20億円未満	2017/04	58 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	26年	10億円以上20億円未満	2017/04	114 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	26年	10億円以上20億円未満	2017/04	153 百万円	203 百万円	8.75 x	32.8%
138	ホテル	販売	岐阜県大垣市	28年	10億円以上20億円未満	2017/05	137 百万円	—	—	—
139	オフィス	販売	東京都渋谷区	1年	10億円未満	2017/05	28 百万円	600 百万円	1.15 x	15.1%
140	ホテル	販売	東京都港区	新築	30億円以上	2017/06	228 百万円	597 百万円	2.27 x	54.7%
141	ホテル	販売	大阪府大阪市	1年	10億円以上20億円未満	2017/11	83 百万円	334 百万円	1.27 x	27.4%
142	ホテル	販売	石川県金沢市	新築	10億円以上20億円未満	2017/11	117 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	33年	10億円以上20億円未満	2017/09	105 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	29年	10億円以上20億円未満	2018/02	129 百万円	268 百万円	8 x	34.7%
			小計	96件	188,209百万円 ※191,393百万円（簿価）		11,855 百万円	37,777 百万円	2.82 x	35.2%

※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月期以降取得の物件のみ対象（有形固定資産は対象から除く）
※5 網掛けは、2018年2月期の取得資産

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

心築資産の内訳 ⑧

No.	物件取得区分	件数	取得金額	取得時期	想定NOI/年	当社出資額	想定マルチプル ※2,4	想定IRR ※3,4
A	いちごオーナーズ（オフィス、住居）	36件	15,250百万円	2018/2月期	902百万円	—	—	—
B	セントロ（オフィス、住居等）	11件	4,942百万円	2018/2月期	378百万円	—	—	—
C	セルフストレージ	23件	1,876百万円	2018/2月期	227百万円	—	—	—
	合計（全体）	165件	210,279百万円 ※214,016百万円（簿価）		13,364 百万円	37,777 百万円	2.82 x	35.2%
	2018年2月期1Q取得 合計（全体）	11件	12,392 百万円		833 百万円	3,126 百万円	2.65 x	26.9%
	2018年2月期2Q取得 合計（全体）	38件	12,159 百万円		836 百万円	597 百万円	2.27 x	54.7%
	2018年2月期3Q取得 合計（全体）	35件	18,065 百万円		1,109 百万円	929 百万円	2.21 x	33.9%
	2018年2月期4Q取得 合計（全体）	8件	4,852 百万円		173 百万円	863 百万円	8 x	34.7%
	2018年2月期累計（12M）取得 合計（全体）	92件	47,470 百万円		2,953 百万円	5,516 百万円	2.81 x	30.7%
	参考（※7）2018年2月期中取得、売却済物件 合計	8件	3,228 百万円		199 百万円	658 百万円	1.13 x	13.5%

※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月期以降取得の物件のみ対象（有形固定資産およびNo. A～Cは対象から除く）
※5 「当社出資額」は、No. A～Cを除く
※6 網掛けは、2018年2月期の取得資産
※7 A いちごオーナーズ2件、B セントロ2件を売却（「想定マルチプル」、「想定IRR」は実績値を記載）

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

参考：再生可能エネルギー固定価格買取制度（FIT）とは

FIT（Feed-In-Tariffの略）の概要

- ✓ 太陽光、風力等の再生可能エネルギーの普及に向け、一定の設備認定を受けた再生可能エネルギーにより発電された電気を電力会社との接続契約締結の上、固定価格にて買い取ることを国が約束する制度であり、一度適用された価格は調達期間（太陽光の場合20年）にわたって保証される
- ✓ 買取価格は年度毎に見直され、接続申込日、系統連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	年度（4/1～3/31）	買取価格（1kWh当り）	買取期間
2012年度	40円	20年	2015年度（7/1～3/31）	27円	20年
2013年度	36円	20年	2016年度	24円	20年
2014年度	32円	20年	2017年度	21円（※）	20年
2015年度（4/1～6/30）	29円	20年	2018年度	18円（※）	20年

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

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

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

いちごメガソーラーの全国展開

■ 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	0.8	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	0.6	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
いちご浜中牧場鍛治林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
いちご芽室西士狩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	2.9	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
売電開始済 合計	24発電所 82.14MW			

■ いちご保有（開発確定）

2018年4月18日現在

名称	地区	パネル出力（MW）	固定買取価格（税抜）	売電開始
いちご糸島井原ECO発電所	九州	1.48	36円	2019年1月
いちご泉南狐池ECO発電所	関西	2.86	21円	2019年3月
いちご坂祝深萱ECO発電所	中部	2.9	21円	2019年5月
いちご土岐鶴里町柿野東ECO発電所	中部	1.77	21円	2019年7月
いちごみなかみ新巻ECO発電所	関東	12.02	36円	2019年10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	3.75	32円	2019年11月
いちご笠岡尾坂池ECO発電所	中国	2.39	21円	2019年12月
いちご都城高崎町東霧島ECO発電所	九州	2.64	32円	2021年11月
開発確定 合計	9発電所 32.8MW			
売電開始済・開発確定 合計	33発電所 114.94MW			

■ いちごグリーン（9282）保有

名称	地区	パネル出力（MW）	固定買取価格（税抜）	売電開始
いちご桐生奥沢ECO発電所	関東	1.33	40円	2013年9月
いちご元紋別ECO発電所	北海道	1.4	40円	2014年2月
いちご室蘭八丁平ECO発電所	北海道	1.24	40円	2014年3月
いちご遠軽清川ECO発電所	北海道	1.12	40円	2014年3月
いちご伊予中山町出渕ECO発電所	四国	1.23	40円	2014年4月
いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所	北海道	1.93	40円	2014年11月
いちご安平遠浅ECO発電所	北海道	1.16	40円	2014年12月
いちご豊頃ECO発電所	北海道	1.02	40円	2014年12月
いちご名護二見ECO発電所	沖縄	8.44	40円	2015年2月
いちご遠軽東町ECO発電所	北海道	1.24	40円	2015年2月
いちご高松国分寺町新居ECO発電所	四国	2.43	36円	2015年6月
いちご都城安久町ECO発電所	九州	1.44	36円	2015年7月
いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所	中部	1.8	32円	2015年9月
いちご山口秋穂西ECO発電所	中国	1.24	40円	2015年12月
いちご山口佐山ECO発電所	中国	2.35	36円	2016年4月
合計	15発電所 29.43MW			

いちごメガソーラー合計

144.38MW

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

クリーンエネルギー事業の全国展開

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

2018年4月18日現在

■ 売電開始もしくは開発確定（メガソーラー）

48発電所 約144MW

現時点売電開始済

39発電所 約112MW

沖縄

いちご名護二見ECO発電所	8.44MW

九州地方

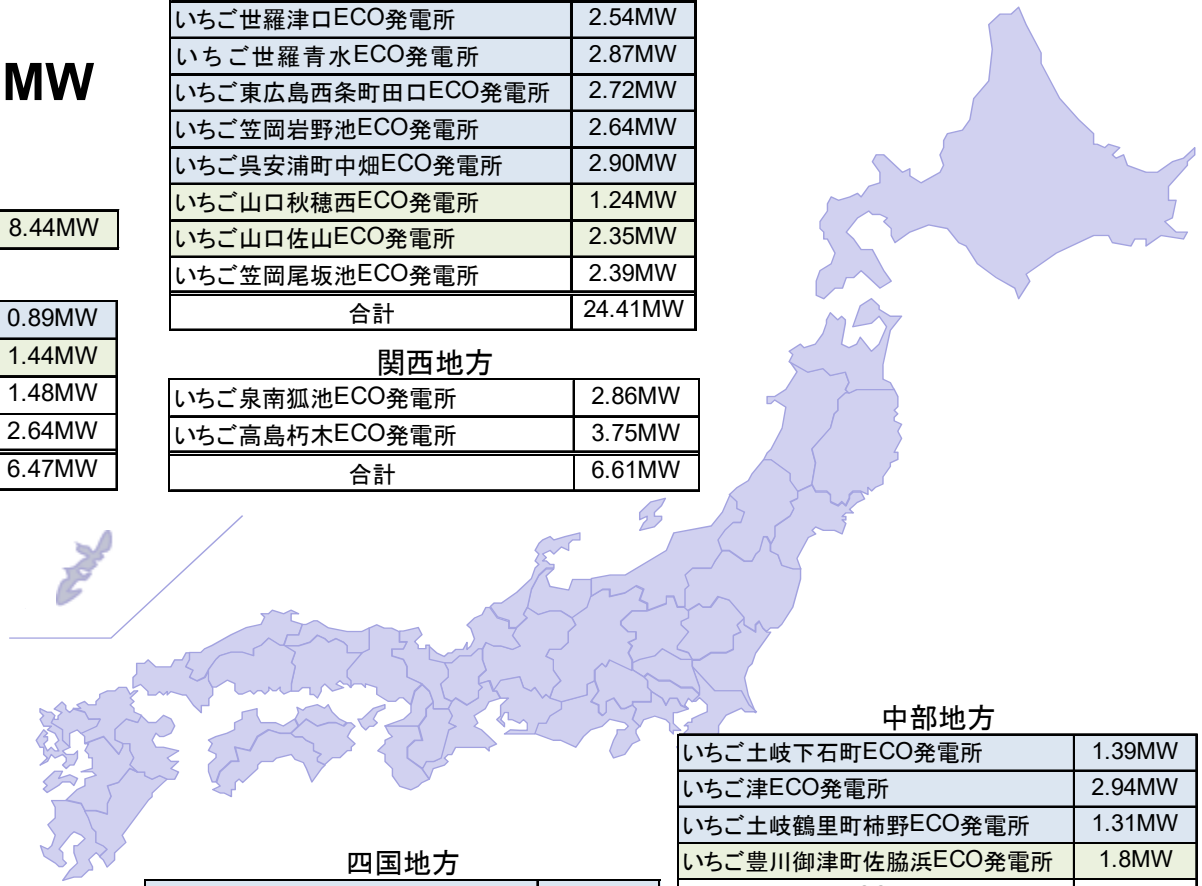
いちご木城高城ECO発電所	0.89MW
いちご都城安久町ECO発電所	1.44MW
いちご糸島井原ECO発電所	1.48MW
いちご都城高崎町東霧島ECO発電所	2.64MW
合計	6.47MW

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
合計	24.41MW

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	3.75MW
合計	6.61MW



北海道

いちご湧別芭露ECO発電所	0.8MW
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	0.8MW
いちご豊頃佐々田町ECO発電所	0.6MW
いちご芽室西士狩ECO発電所	1.32MW
いちご元紋別ECO発電所	1.4MW
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
いちご浜中牧場鍛治林ECO発電所	2.31MW
合計	4.62MW
（風力）山形県	7.5MW
（風力）岩手県	7.5MW
（風力）福島県	7MW

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
合計	61.92MW
（風力）千葉県	4MW

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
いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所	1.8MW
いちご坂祝深萱ECO発電所	2.9MW
いちご土岐鶴里町柿野東ECO発電所	1.77MW
合計	12.13MW
（風力）三重県	7.5MW

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渕ECO発電所	1.23MW
合計	6.19MW

- いちご
- いちごグリーン（9282）
- いちご（開発中）

一期一会 ICHIGO

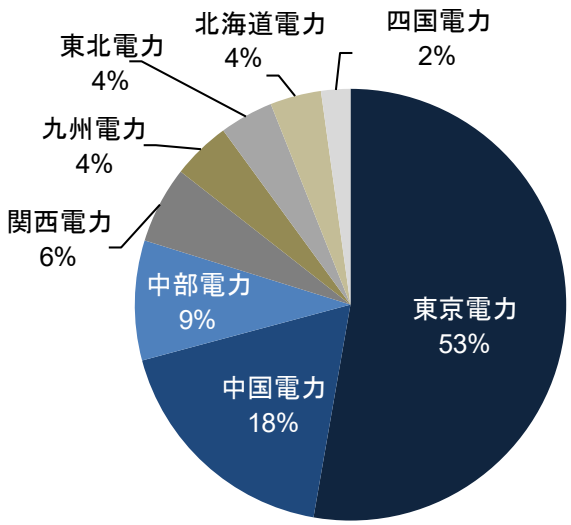
© Ichigo Inc. All rights reserved.

いちごメガソーラーの分散状況（いちご保有）

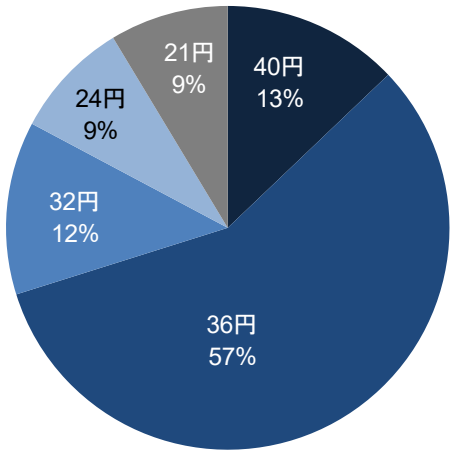
売電開始もしくは開発確定：33発電所（114.94MW）
※出力量（MWベース）の分散状況

2018年4月18日現在

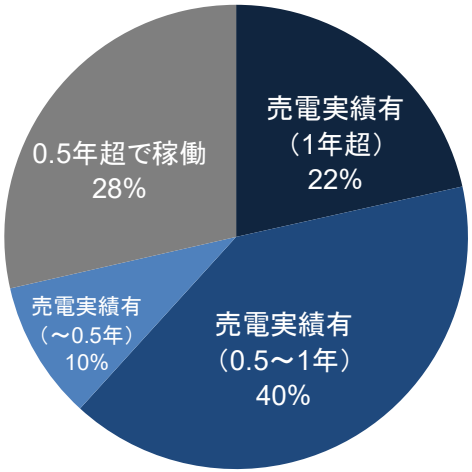
■ 電力会社別



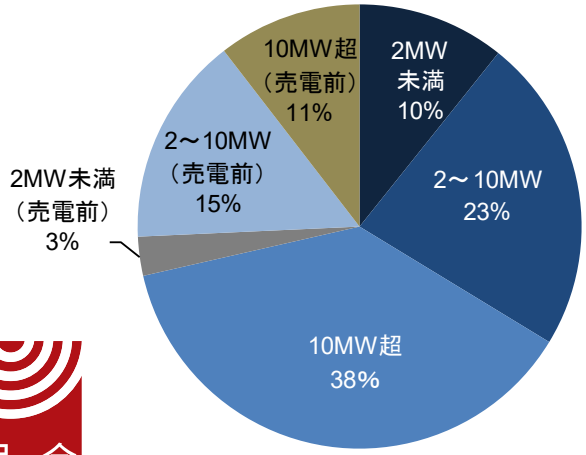
■ 買取価格別



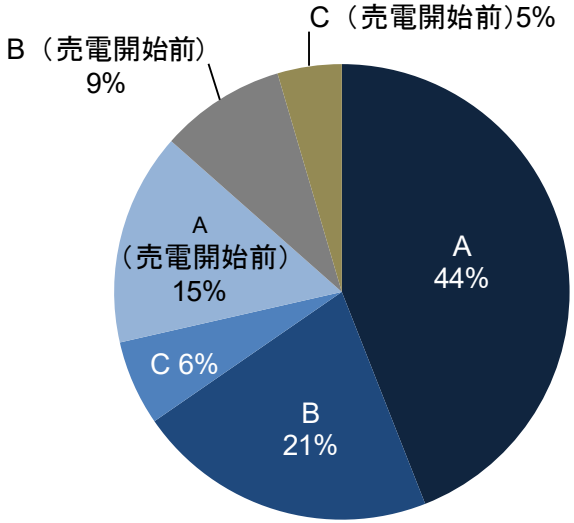
■ 売電実績別



■ 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^2)

© Ichigo Inc. All rights reserved.

バランスシート(B/S)の推移 [資産の部]

(単位:百万円)

	2014/02 期末	2015/02 期末	2016/02 期末	2017/02 期末	2018/02 期末 (当期末)	前期末比 (増減)
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	24,991	19,383	28,779	47,678	45,510	-2,168
受取手形及び売掛金	451	519	691	913	1,097	+184
営業貸付金	1,100	2,330	1,324	1,324	1,324	—
営業投資有価証券	3,583	1,965	1,784	1,433	2	-1,431
販売用不動産	54,084	109,769	172,833	167,805	180,789	+12,984
販売用発電設備	—	—	—	—	—	—
繰延税金資産	576	1,200	1,766	516	342	-174
その他	1,384	2,657	3,966	3,125	2,643	-482
貸倒引当金	-410	-484	-458	-453	-28	+425
流動資産合計	85,761	137,342	210,687	222,344	231,681	+9,337
固定資産						
有形固定資産						
建物及び構築物(純額)	4,901	4,021	3,830	7,375	10,600	+3,225
太陽光発電設備(純額)	2,044	9,168	12,256	7,246	19,773	+12,527
土地	12,433	12,142	12,192	18,627	26,993	+8,366
その他(純額)	1,922	989	3,264	12,402	1,190	-11,212
有形固定資産合計	21,300	26,321	31,546	45,654	58,558	+12,904
無形固定資産						
のれん	2,221	2,082	1,942	1,864	1,600	-264
借地権	392	392	392	62	135	+73
その他	71	27	38	29	233	+204
無形固定資産合計	2,686	2,502	2,373	1,956	1,968	+12
投資その他の資産						—
投資有価証券	4,278	5,266	5,486	1,426	2,184	+758
長期貸付金	13	12	12	10	10	—
繰延税金資産	222	2	39	339	68	-271
その他	780	1,392	1,736	1,820	2,132	+312
貸倒引当金	-97	-95	-124	-92	-91	+1
投資その他の資産合計	5,196	6,578	7,149	3,504	4,303	+799
固定資産合計	29,183	35,402	41,069	51,115	64,831	+13,716
資産合計	**114,944**	**172,744**	**251,757**	**273,459**	**296,512**	**+23,053**

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

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）

	2014/02 期末	2015/02 期末	2016/02 期末	2017/02 期末	2018/02 期末（当期末）	前期末比（増減）
負債の部						
流動負債						
支払手形及び買掛金	132	124	80	110	—	-110
短期借入金	950	1,416	2,188	805	1,042	+237
短期ノンリコースローン	—	48	79	611	—	-611
1年内償還予定の社債	—	—	—	112	112	—
1年内返済予定の長期借入金	3,123	3,488	8,161	5,209	4,449	-760
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	428	786	2,975	6,825	3,921	-2,904
未払法人税等	96	284	631	1,655	1,609	-46
繰延税金負債	24	30	53	62	494	+432
賞与引当金	14	16	13	36	34	-2
その他	2,817	3,677	3,979	4,119	4,652	+533
流動負債合計	7,588	9,872	18,161	19,548	16,316	-3,232
固定負債						
社債	—	—	—	632	520	-112
ノンリコース社債	—	100	100	100	—	-100
長期借入金	26,126	53,409	94,409	91,604	112,366	+20,762
長期ノンリコースローン	24,178	43,004	56,193	68,319	63,588	-4,731
繰延税金負債	1,213	1,402	1,543	1,147	1,744	+597
長期預り保証金	4,770	6,391	8,707	8,038	8,492	+454
負ののれん	180	90	—	—	—	—
その他	44	96	475	624	758	+134
固定負債合計	56,513	104,494	161,430	170,467	187,470	+17,003
負債合計	**64,102**	**114,367**	**179,591**	**190,015**	**203,787**	**+13,772**
純資産の部						
株主資本						
資本金	26,443	26,499	26,575	26,650	26,723	+73
資本剰余金	10,808	10,873	10,968	11,056	11,113	+57
利益剰余金	10,891	17,201	29,454	42,840	54,324	+11,484
自己株式	-92	-78	-41	-15	-2,995	-2,980
株主資本合計	48,050	54,496	66,956	80,532	89,165	+8,633
その他の包括利益累計額						
その他有価証券評価差額金	400	1,208	761	117	543	+426
繰延ヘッジ損益	—	-36	-251	-365	-372	-7
為替換算調整勘定	9	6	23	55	—	-55
その他の包括利益累計額合計	409	1,177	533	-192	171	+363
新株予約権	121	198	319	491	666	+175
非支配株主持分	2,261	2,505	4,357	2,612	2,722	+110
純資産合計	**50,842**	**58,377**	**72,166**	**83,443**	**92,725**	**+9,282**
負債純資産合計	**114,944**	**172,744**	**251,757**	**273,459**	**296,512**	**+23,053**

一期一会 ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

損益計算データ(P/L)の推移

（単位：百万円）

	2014/02（12M）	2015/02（12M）	2016/02（12M）	2017/02（12M）	2018/02（12M）	前期比（増減）	期初予想	達成率
売上高	**35,101**	**42,705**	**49,699**	**109,253**	**57,846**	**-51,407**	**75,500**	**76.6%**
売上原価	27,666	30,539	29,835	82,446	31,920	-50,526	—	—
売上総利益	**7,435**	**12,166**	**19,863**	**26,806**	**25,925**	**-881**	**25,994**	**99.7%**
販売費及び一般管理費	3,522	3,977	4,446	5,025	5,067	+42	—	—
営業利益	**3,912**	**8,189**	**15,417**	**21,781**	**20,858**	**-923**	**20,600**	**101.3%**
営業外収益								
受取利息	4	5	2	0	3	+3	—	—
受取配当金	112	78	79	85	57	-28	—	—
負ののれん償却額	90	90	90	—	—	—	—	—
その他	31	39	43	32	100	-32	—	—
営業外収益合計	238	213	215	118	161	+43	—	—
営業外費用								
支払利息	370	943	1,277	1,303	1,266	-37	—	—
株式交付費	89	—	—	—	—	—	—	—
デリバティブ評価損	—	—	—	38	244	+206	—	—
融資関連費用	—	—	86	585	159	-426	—	—
その他	93	202	379	216	165	-51	—	—
営業外費用合計	553	1,146	1,743	2,144	1,835	-309	—	—
経常利益	**3,597**	**7,255**	**13,889**	**19,755**	**19,185**	**-570**	**18,300**	**104.8%**
特別利益								
固定資産売却益	7	—	—	—	—	—	—	—
投資有価証券売却益	204	—	223	2,466	—	-2,466	—	—
関係会社株式売却益	—	—	—	—	1,221	+1,221	—	—
売買利益受領益	434	—	—	—	—	—	—	—
その他	33	57	—	—	41	+41	—	—
特別利益合計	680	57	223	2,466	1,263	-1,203	—	—
特別損失								
固定資産除売却損	1	0	—	—	11	+11	—	—
投資有価証券評価損	—	—	49	—	—	—	—	—
事務所移転費用	21	1	9	31	—	-31	—	—
減損損失	307	—	—	1,090	327	-763	—	—
災害による損失	—	—	—	244	—	-244	—	—
その他	13	91	31	224	—	-224	—	—
特別損失合計	344	93	89	1,590	339	-1,251	—	—
税金等調整前当期純利益	3,933	7,220	14,022	20,630	20,109	-521	—	—
法人税等	-573	343	960	5,436	5,923	+487	—	—
当期純利益	4,506	6,876	13,062	15,194	14,185	-1,009	—	—
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(−)	-19	115	136	299	167	-132	—	—
親会社株主に帰属する当期純利益	**4,526**	**6,761**	**12,925**	**14,894**	**14,018**	**-876**	**13,500**	**103.8%**

一期一会 ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

キャッシュ・フロー（C/F）の推移 ［営業活動］

（単位：百万円）

	2014/02（12M）	2015/02（12M）	2016/02（12M）	2017/02（12M）	2018/02（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	3,933	7,220	14,022	20,630	20,109
減価償却費	304	565	792	778	1,015
株式報酬費用	69	112	174	223	215
のれん償却額	139	139	139	141	111
負ののれん償却額	-90	-90	-90	—	—
賞与引当金の増減額（−は減少）	-11	1	-3	23	32
貸倒引当金の増減額（−は減少）	33	65	3	-3	-355
受取利息及び受取配当金	-116	-83	-81	-85	-61
支払利息	370	943	1,277	1,303	1,266
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）	-204	—	-223	-2,466	—
固定資産除売却損益（−は益）	-6	—	—	—	—
減損損失	307	—	—	1,090	327
投資有価証券評価損	—	—	49	—	—
売上債権の増減額（−は増加）	97	-68	-172	-367	-468
営業貸付金の増減額（−は増加）	218	-1,230	1,006	—	—
営業投資有価証券の増減額（−は増加）	1,635	1,110	1,239	2,727	1,663
営業投資有価証券評価損	114	—	19	—	—
販売用不動産の増減額（−は増加）	-6,729	-42,991	-63,070	-6,303	-8,112
販売用発電設備の増減額（−は増加）	—	—	—	7,251	996
出資金評価損	12	91	11	16	—
前渡金の増減額（−は増加）	—	—	-990	-190	871
未収入金の増減額（−は増加）	-255	-1,079	-1,140	-193	-10
未払金の増減額（−は減少）	-139	388	535	204	573
未払費用の増減額（−は減少）	137	16	42	92	-285
前受金の増減額（−は減少）	38	211	317	-49	30
預り保証金の増減額（−は減少）	1,230	1,391	2,380	-667	125
その他	522	-407	435	1,304	709
小計	1,611	-33,693	-43,324	25,460	17,532
利息及び配当金の受取額	116	83	81	85	61
利息の支払額	-378	-843	-1,226	-1,146	-1,135
法人税等の支払額及び還付額	-94	161	-186	-2,852	-5,854
営業活動によるキャッシュ・フロー	**1,254**	**-34,292**	**-44,654**	**21,547**	**10,603**

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

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）

	2014/02（12M）	2015/02（12M）	2016/02（12M）	2017/02（12M）	2018/02（12M）
投資活動によるキャッシュ・フロー					
定期預金等の預入による支出	-0	-325	-0	-6,100	-6
定期預金等の払戻による収入	—	325	—	201	—
投資有価証券の取得による支出	—	-210	-671	-300	-140
投資有価証券の売却による収入	282	—	296	6,136	—
投資有価証券の償還による収入	2	0	3	—	—
有形固定資産の取得による支出	-7,150	-10,769	-6,628	-11,719	-4,796
有形固定資産の売却による収入	72	—	—	—	—
無形固定資産の取得による支出	-389	-23	-21	-1	-83
出資金の払込による支出	-5	-10	-9	-63	-28
出資金の回収による収入	7	0	6	—	—
差入保証金の差入による支出	-5	-127	-37	-5	-36
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	-1,389	—	—	-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	-35	4	9	11	-32
投資活動によるキャッシュ・フロー	**-8,610**	**-12,485**	**-7,052**	**-11,933**	**-5,645**
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）	465	466	771	-1,383	-306
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	—
社債の償還による支出	—	—	—	-56	-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	26,777	47,203	64,866	55,674	32,660
長期借入金の返済による支出	-5,388	-19,557	-19,192	-61,221	-13,402
長期ノンリコースローンの借入れによる収入	5,675	19,900	18,150	30,850	3,518
長期ノンリコースローンの返済による支出	-19,030	-5,958	-2,772	-15,400	-22,366
株式の発行による収入	16,387	—	—	—	—
ストックオプションの行使による収入	242	99	153	137	110
非支配株主からの払込みによる収入	—	—	2,000	—	—
非支配株主への払戻による支出	—	—	—	-2,000	—
自己株式の取得による支出	—	—	—	—	-2,999
配当金の支払額	-445	-543	-646	-1,501	-2,513
非支配株主への配当金の支払額	—	—	-43	-39	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	**24,682**	**41,658**	**63,318**	**6,377**	**-6,124**

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

Appendix：中期経営計画 「Power Up 2019」

© Ichigo Inc. All rights reserved.

中期経営計画「Power Up 2019」“成長と深化”①

□ “成長と深化”

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

□ 「Power Up 2019」の経営指標（KPI）

	2016年2月期（実績）	2017年2月期（実績）	2018年2月期（実績）	**2019年2月期（計画）**	**2019年2月期（予想）**	**2016年2月期対比成長率**
営業利益（百万円）	15,417	21,781	20,858	**25,000**	**25,000**	**+62.2%**
経常利益（百万円）	13,889	19,755	19,185	**21,400**	**22,000**	**+58.4%**
[税負担率]	6.9%	26.4%	30%	**30%**	**30%**	**–**
純利益（百万円）	12,925	14,894	14,018	**14,800**	**15,000**	**+16.1%**
1株あたり純利益（EPS）	25.86円	29.66円	28.12円	**29円**	**30.10円**	**+16.4%**
1株あたり配当金（DPS）	3円	5円	6円	**7円**	**7円**	**+133%**
自己資本利益率（ROE）	21%	20.2%	16.5%	**15.6%**	**15.7%**	**–**

一期一会 ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

中期経営計画「Power Up 2019」“成長と深化”②

「JPX日経インデックス400」の継続組み入れおよび上位200社目標

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

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

※「JPX日経インデックス400」
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

※「JPX日経インデックス400」の【総合スコア算定方法】
毎年6月最終営業日を基準日とし、基準日から起算して直近3年間の売買代金合計額の順位1,200位以内で、基準日時点の時価総額順位が1,200位以内の銘柄から時価総額上位1,000社を選定し、当該1,000社につき以下項目の順位スコアを算出
(a) 3年平均ROEの順位スコア（1位：1,000点～1,000位：1点）
(b) 3年累積営業利益の順位スコア（同上）
(c) 基準日時点の時価総額の順位スコア（同上）
総合スコア ＝ 0.4×(a) ＋ 0.4×(b) ＋ 0.2×(c)
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

一期一会 ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

中期経営計画「Power Up 2019」“成長と深化”③

【重点施策】

収益性

(1)本業のさらなる強化と深化による強力な収益基盤の構築	・新投資法人のインフラファンド市場への上場 ・いちごオフィスリート(8975)およびいちごホテルリート(3463)の持続的成長を支援 ・高機能、安心、安全、環境に優しい不動産を提供するため、エンジニアリングチームを強化 ・不動産収益の最大化を図るための専門のリーシングチームを新設
(2)新規事業の創出	・現物不動産への投資ニーズに対応する新たなビジネス機会の創出 ・国策である「観光立国」の支援と、いちごホテルリートとのシナジーをもたらすホテル等宿泊施設の提供 ・不動産×IT「不動テック」を活用したビジネスの創出

持続性

(3) 財務基盤の強化	・持続的成長を可能とする、財務安定性のさらなる強化と収益力向上 ・借入の無担保化および長期化、借入コスト低減、格付取得、社債発行等の幅広い財務施策の推進
(4) 高い資本効率と内部成長率の実現	・自己資本利益率(ROE)15%以上
(5)「働きがい」の向上	・健康経営の推進 ・「日本一チャンス溢れる会社」を目指す
(6) グローバルベストプラクティスに適応したガバナンス ・コンプライアンス態勢の継続的強化	

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

株主還元方針

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

- ✓ 各年度の1株あたり配当金（DPS）の下限を前年度1株あたり配当金額とし、原則として「減配しない」ことにより、配当の成長を図るとともに、将来の配当水準の透明性を高める
- ✓ 株主資本を基準とした「株主資本配当率（DOE） 3%以上」を採用することにより、配当のさらなる安定化を図る

  ※「配当性向」は期ごとの純利益に連動するため変動率が高い一方、株主資本配当率（DOE）は配当の安定性が確保される

□ 「累進的配当政策」について

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

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

MEMO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

MEMO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

- 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。

一期一会
ICHIGO

【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
www.ichigo.gr.jp

© Ichigo Inc. All rights reserved.