JPX-NIKKEI 400

一期一会
ICHIGO

2021年2月期 第1四半期 決算説明資料

July 14, 2020

いちご株式会社（2337）
Ichigo Inc.

いちご
ESG

© Ichigo Inc. All rights reserved.

www.ichigo.gr.jp

新型コロナウイルス感染症、自然災害により影響を受けられている皆様へ

この度、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）に罹患された方々および
ご関係者の皆様、また、感染症の拡大により影響を受けられている皆様に、
心よりお見舞いを申し上げます。

また、令和2年7月豪雨により被災された皆様に、心よりお見舞いを申し上げます。

私たちいちごの役職員一人ひとりは、一日も早いご回復、被災地の救済および
被災地域の一日も早い復旧をお祈りいたします。

いちご役職員一同

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

一期一会
ICHIGO

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

© Ichigo Inc. All rights reserved.

© Ichigo Inc. All rights reserved.

© Ichigo Inc. All rights reserved.

目次

2021年2月期 第1四半期連結業績

- ✓ 2021年2月期 第1四半期サマリー
- ✓ コロナによる影響
- ✓ コロナへの対応
- ✓ 営業利益 -57%、純利益 -55%、EPS -54%（前年同期比）
- ✓ 各セグメントにおける損益内訳
- ✓ 2021年2月期 通期業績予想の上方修正
- ✓ 通期配当予想 7円、累進的配当政策のもと前期同額

いちごの収益モデル

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

「サステナブルインフラ企業」としての持続的な成長

- ✓ 心築：厳選した取得と売却
- ✓ AM：いちごの上場投資法人への成長サポート
- ✓ クリーンエネルギー：安定収益の拡大（開発中発電所 +54%）
- ✓ 「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度

Appendix

いちごのサステナビリティ（ESG）

財務・各種データ

長期VISION「いちご 2030」

“サステナブルインフラの「いちご」”

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

長期VISION「いちご2030」の達成に向けた新規事業の創出

- ✓ 【不動産×スポーツ】
  「トップパートナー」としてJリーグと組み、地域活性化を目指す
- ✓ 【不動産×観光】
  博多ホテルズによるホテル運営事業
- ✓ 【不動産×エンターテインメント×カルチャー×観光】
  いちごアニメーション　アニメと様々な業種業界の連動
- ✓ 【不動産×エンターテインメント×スポーツ×カルチャー×観光】
  仮想×現実のリアルワールドゲーム「TSUBASA+」への出資

一期一会 ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

2021年2月期 第1四半期連結業績

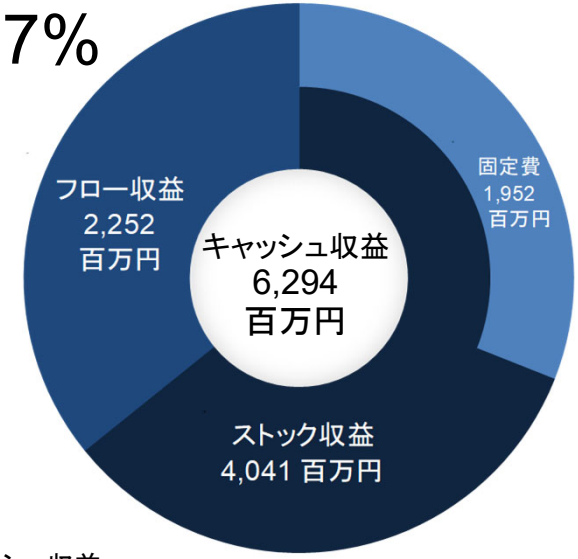
© Ichigo Inc. All rights reserved.

2021年2月期 第1四半期サマリー

■ 盤石な収益モデル

ストック収益の固定費カバー率

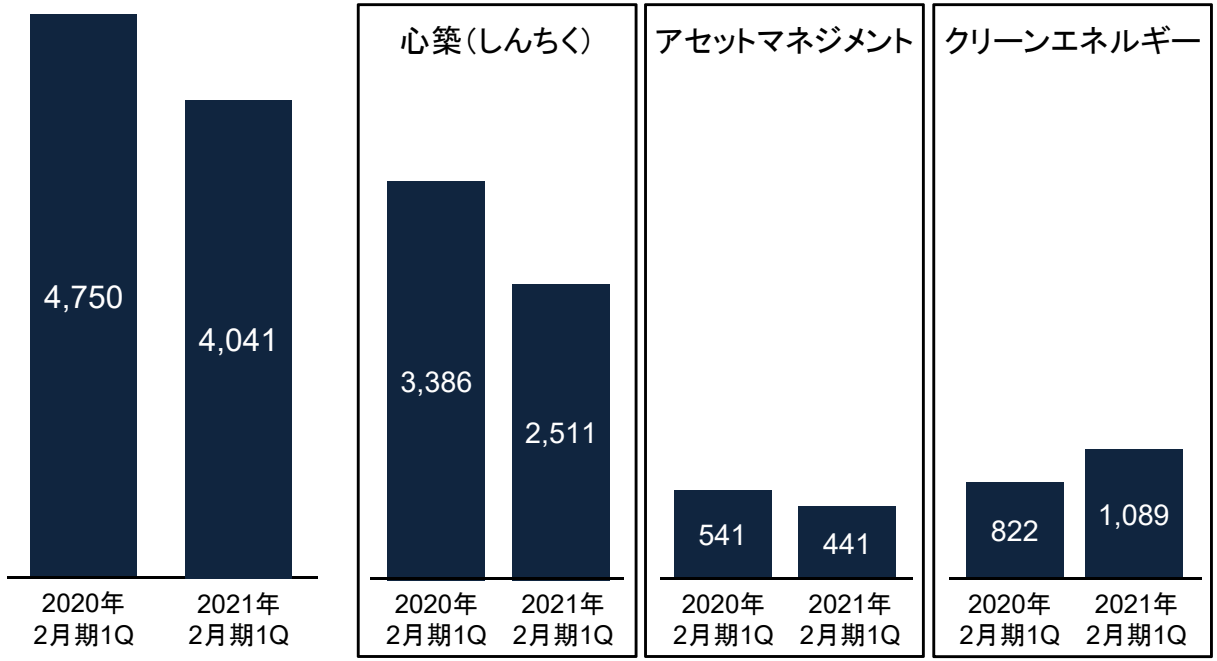
207%



※キャッシュ収益
売上総利益+固定資産売却益+減価償却費（ノンキャッシュ）

■ 堅固なストック収益

（単位：百万円）



■ 業績予想上方修正・配当予想

- 業績予想の下限値を上方修正

営業利益	74億円 ～ 129億円	(+19%)
経常利益	50億円 ～ 104億円	(+47%)
純利益	35億円 ～ 80億円	(+75%)

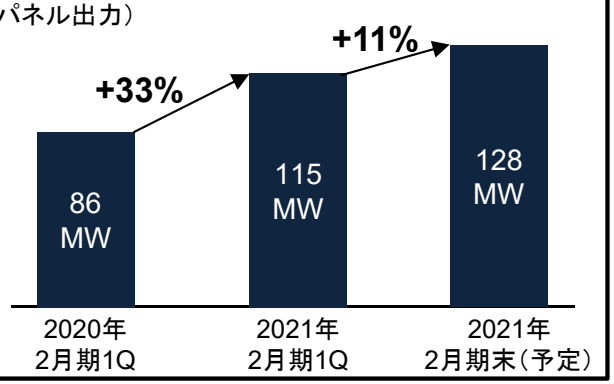
- 当期配当予想を7円に設定（前期同額）
  累進的配当政策を堅持

■ いちごオーナーズの成長

- 急激な市況の変化にも強さを発揮するいちごオーナーズ
- 1Q売却（売上高）16,644百万円
  ※ 売却全体の99%
- 1Q取得 3,256百万円
- さらなる売却と取得が進行中

■ クリーンエネルギーの安定性

（パネル出力）



一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

コロナによる影響

- ホテルリートの業績連動フィーが減少、オフィス、グリーンインフラへの影響は軽微
- ホテル、商業施設の売上が減少し賃料収入に影響、その他アセットへの影響は軽微
- 売買取引が限定的な状況下、レジデンスの売買は安定的に推移
- 景気変動に左右されないクリーンエネルギー事業は順調

■ セグメント別の概況

セグメント	コロナによる影響	
アセットマネジメント	オフィス	影響は軽微
	ホテル	ホテル売上の減少により業績連動フィーが減少（通期予想の範囲内）
	インフラ	景気変動に左右されない安定資産として順調に進捗
心築（しんちく）	賃貸収益	ホテルおよび商業施設の売上減少により賃料収入が減少（通期予想の範囲内） 一部ホテルが臨時休業するも、6月より順次営業再開
	テナント様	一部テナント様からのご要望に対し、個別に支援策を協議
	売却	レジデンスが堅調に推移、その他アセットは進行中の案件を除き、今後の環境を注視
	取得	レジデンスが中心、引き続き、さらなる案件が進行中
クリーンエネルギー	売電収入	景気変動に左右されない安定収益として業績に貢献

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

コロナへの対応

- 対策プロジェクトを立ち上げ、5チーム編成で対応中
  （責任者：社長、責任者補佐：副社長COO、副責任者：グループ各社社長）
  - ✓ 感染防止措置：物件毎に対応マニュアルの立案、実施指導
  - ✓ 制度調査：各種コロナ関連助成制度の情報収集
  - ✓ お客様相談：テナント様との賃料等に関する面談、利用可能制度のご案内
  - ✓ お客様情報分析：業界別のwithコロナ、afterコロナに関する情報収集と分析
  - ✓ ファイナンス：物件毎のCF把握、ファイナンスを絡めたキャッシュマネジメント

- 心築資産にwithコロナ、afterコロナのニーズを順次対応
  - ✓ ホテルにテラス、大型開口部を設置等
  - ✓ オフィス、ホテルへの非接触型の洗面、トイレを導入等
  - ✓ ショッピングセンターにおける3密対策の導入等

■ （仮）ホテルワンファイブテラス福岡

エントランス改修イメージ

■ コロナ対策啓蒙ポスター

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

営業利益 -57%、純利益 -55%、EPS -54%（前年同期比）

コロナの影響を受け、ストック収益 -15%、フロー収益 -63%

■ 2021年2月期 第1四半期連結業績

（単位：百万円）

	2020/02 1Q業績	2021/02 1Q実績	前年同期比 増減率	2021/02 通期予想（修正後） 下限値～上限値
営業利益	8,537	3,650	-57.2%	7,400 ~ 12,900
経常利益	7,607	3,303	-56.6%	5,000 ~ 10,400
純利益	4,768	2,164	-54.6%	3,500 ~ 8,000
1株あたり純利益（EPS）	9.76円	4.49円	-54.0%	7.26円 ~ 16.60円

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：ホテルリートのベース運用フィー減
- 心築：ストック収益　ホテルおよび商業施設の賃収減
  フロー収益　前期は売却が1Qに偏重、計画に対し順調に進捗
- クリーンエネルギー：前期2Q以降7発電所が稼働開始、パネル出力は+33%

（単位：百万円）

セグメント	セグメント利益（営業利益）				売上総利益		主な内訳 （）カッコ内前期比増減 ※売上総利益ベース
	2020/02 1Q （前年同期）	2021/02 1Q （実績）	前年同期比 増減率	2021/02 通期予想 （修正後） 下限値～上限値	2020/02 1Q （前年同期）	2021/02 1Q （実績）	
アセットマネジメント	519	334	-35.7%	1,100	626	501	・ベース運用フィー：416（−100） ・取得/売却フィー：22（+4） ・いちごオフィス CF成果報酬：37（−29） ・いちごグリーン オペレーター報酬：12（−0）
心築（しんちく）	7,644	2,748	-64.0%	4,500 ～ 10,000	9,114	4,046	・不動産賃貸損益：1,853（-1,217） ※ 減価償却費：658（+342） ・不動産譲渡損益：2,200（−3,477） ・海外不動産投資フロー収益：－（−373）
クリーンエネルギー	377	594	+57.4%	1,800	555	742	・売電収入：742（+187） ※ 減価償却費：347（+79）
調整額 （セグメント間取引消去等）	-5	-26	–	–	–	–	
連結財務諸表計上額	8,537	3,650	-57.2%	7,400 ～ 12,900	10,295	5,289	

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

2021年2月期 通期業績予想の上方修正

通期業績予想の下限値を引き上げ：営業利益 +19%、純利益 +75%

- ✓ ストック収益（下限値）: +5.5億円（+4%）
  - ― テナント様との面談、資金繰り支援や家賃支援給付金制度等を受け賃料収入を見直し
- ✓ フロー収益（下限値）: +6.9億円（+22%）
  - ― 好調ないちごオーナーズの状況に鑑み、売却計画を上方修正
- ✓ その他、現時点の状況に鑑み、借入コスト等を再試算

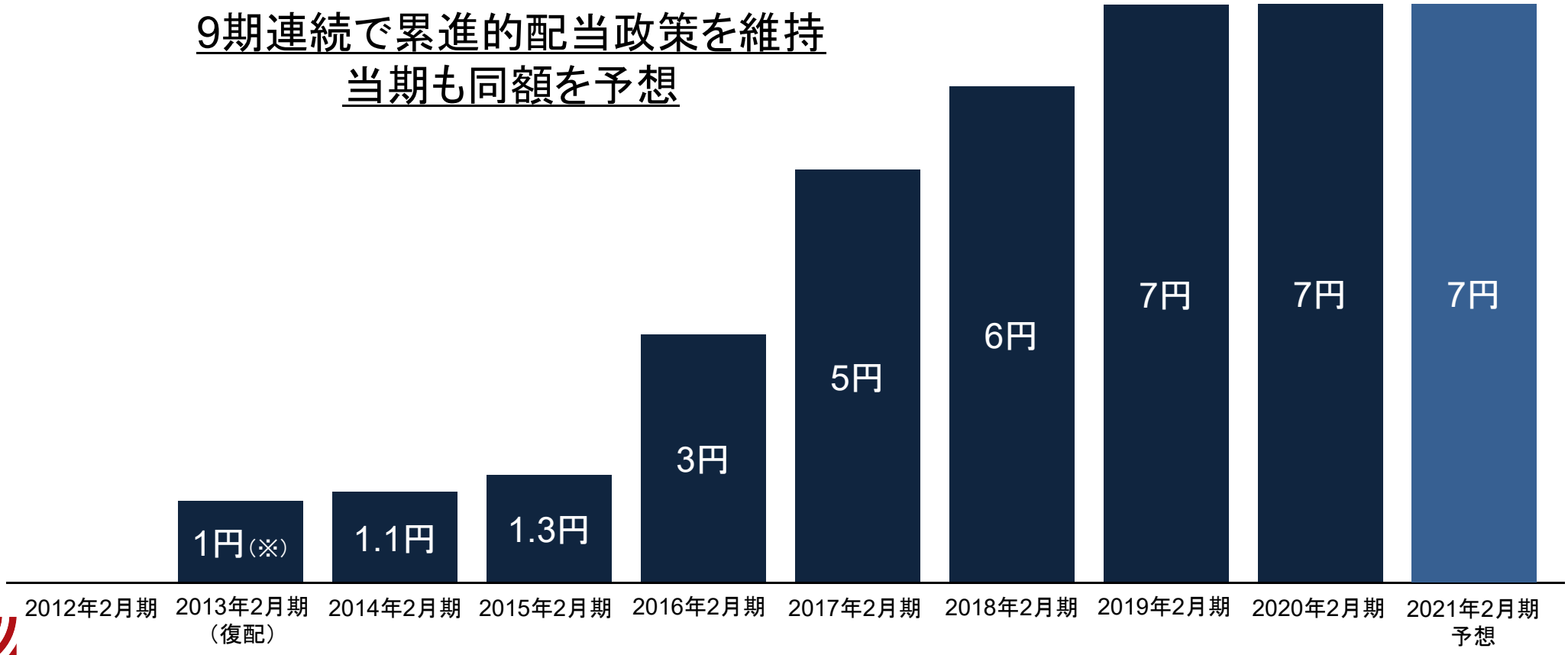
	2021/02 連結業績（今回予想）	2021/02 連結業績（前回予想）	増減率（下限値）	2020/02 連結業績（実績）
営業利益	74～129億円	62～129億円	+19.4%	277億円
経常利益	50～104億円	34～104億円	+47.1%	243億円
純利益	35～80億円	20～80億円	+75.0%	82億円
1株あたり純利益（EPS）	7.26～16.60円	4.15～16.60円	+74.9%	16.89円
1株あたり配当金（DPS）	7.00円	未定	–	7.00円
自己資本利益率（ROE）	3.5～7.7%	2.0～7.7%	–	8.2%

一期一会 ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

通期配当予想 7円、累進的配当政策のもと前期同額

原則「減配しない」累進的配当政策
新型コロナ感染症拡大による影響を受けつつ、同額を維持



※株式200分割を考慮

© Ichigo Inc. All rights reserved.

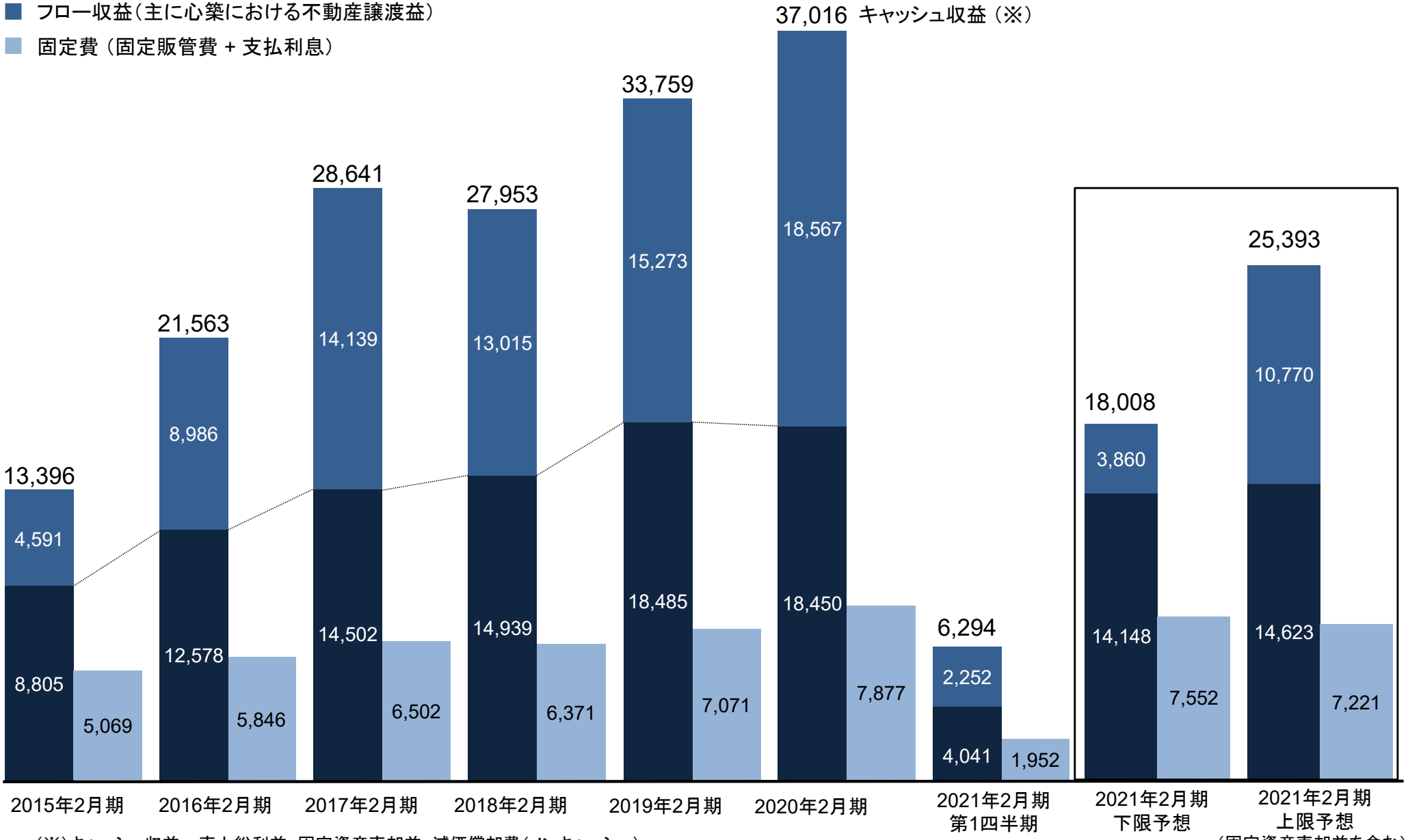
いちごの収益モデル

© Ichigo Inc. All rights reserved.

特長 ① ストック収益とフロー収益の融合

■ ストック収益（主に賃料収入、売電収入、減価償却費（ノンキャッシュ）、AMのベース運用フィー）
■ フロー収益（主に心築における不動産譲渡益）
■ 固定費（固定販管費 + 支払利息）

（単位：百万円）



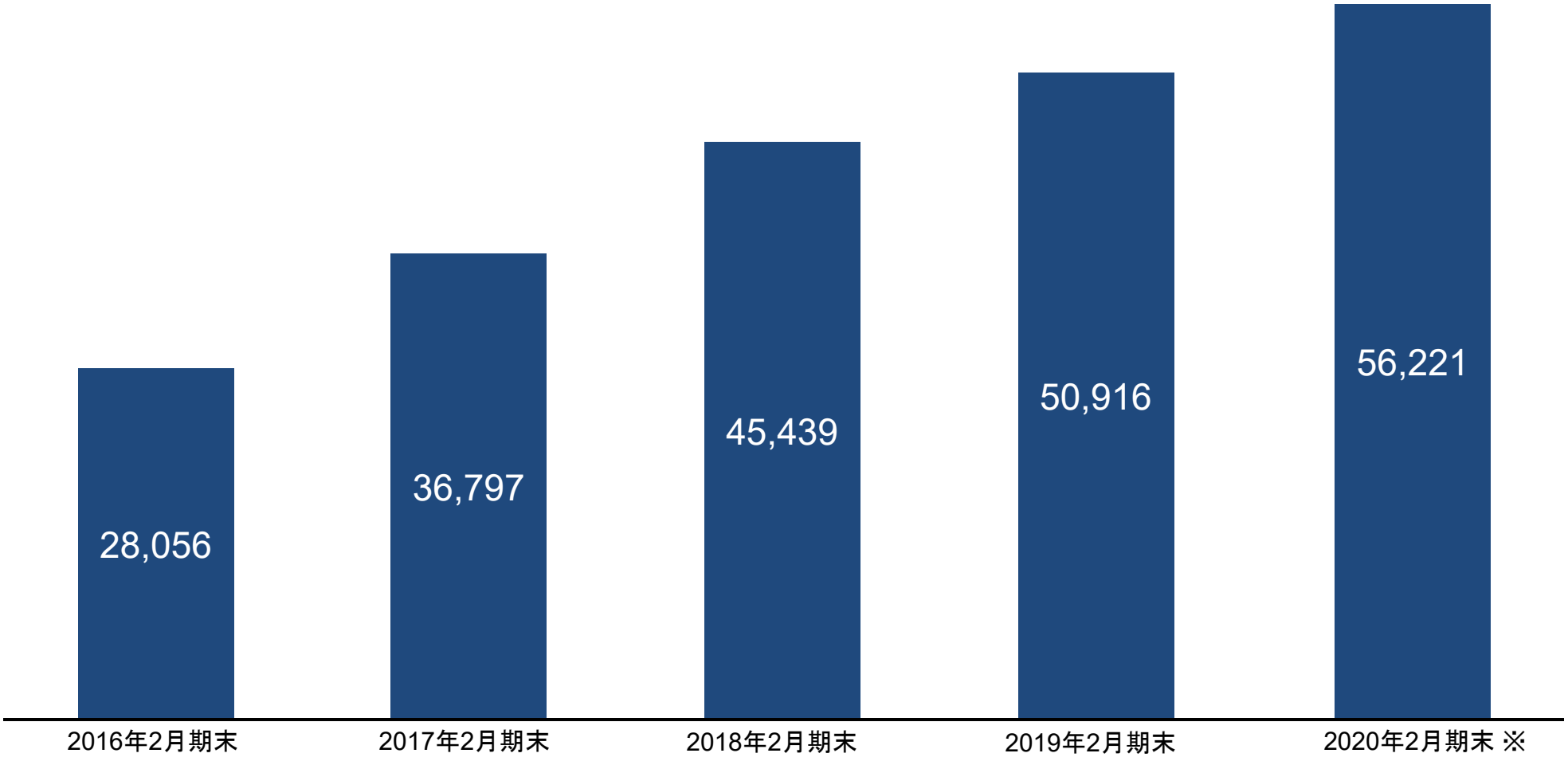
（※）キャッシュ収益 ： 売上総利益+固定資産売却益+減価償却費（ノンキャッシュ）

© Ichigo Inc. All rights reserved.

特長 ② 将来収益の着実な拡大

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

（単位：百万円）



鑑定評価ベースの含み益

※ 前期に低価法を適用をした心築資産の「含み益」30億円は含まない

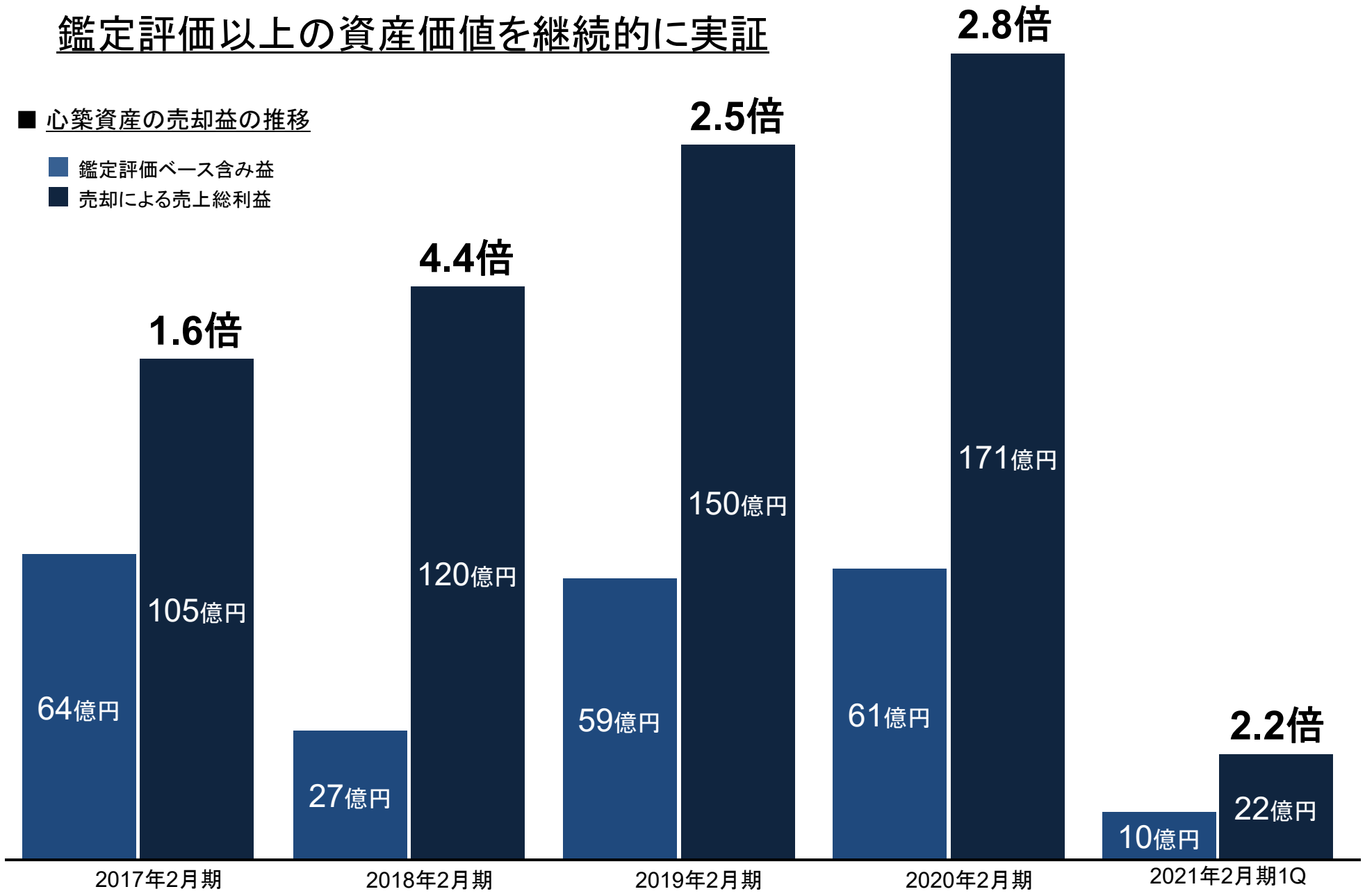
一期一会 ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

特長 ③ 含み益を超える売却益を継続的に実現

鑑定評価以上の資産価値を継続的に実証

■ 心築資産の売却益の推移



一期一会 ICHIGO

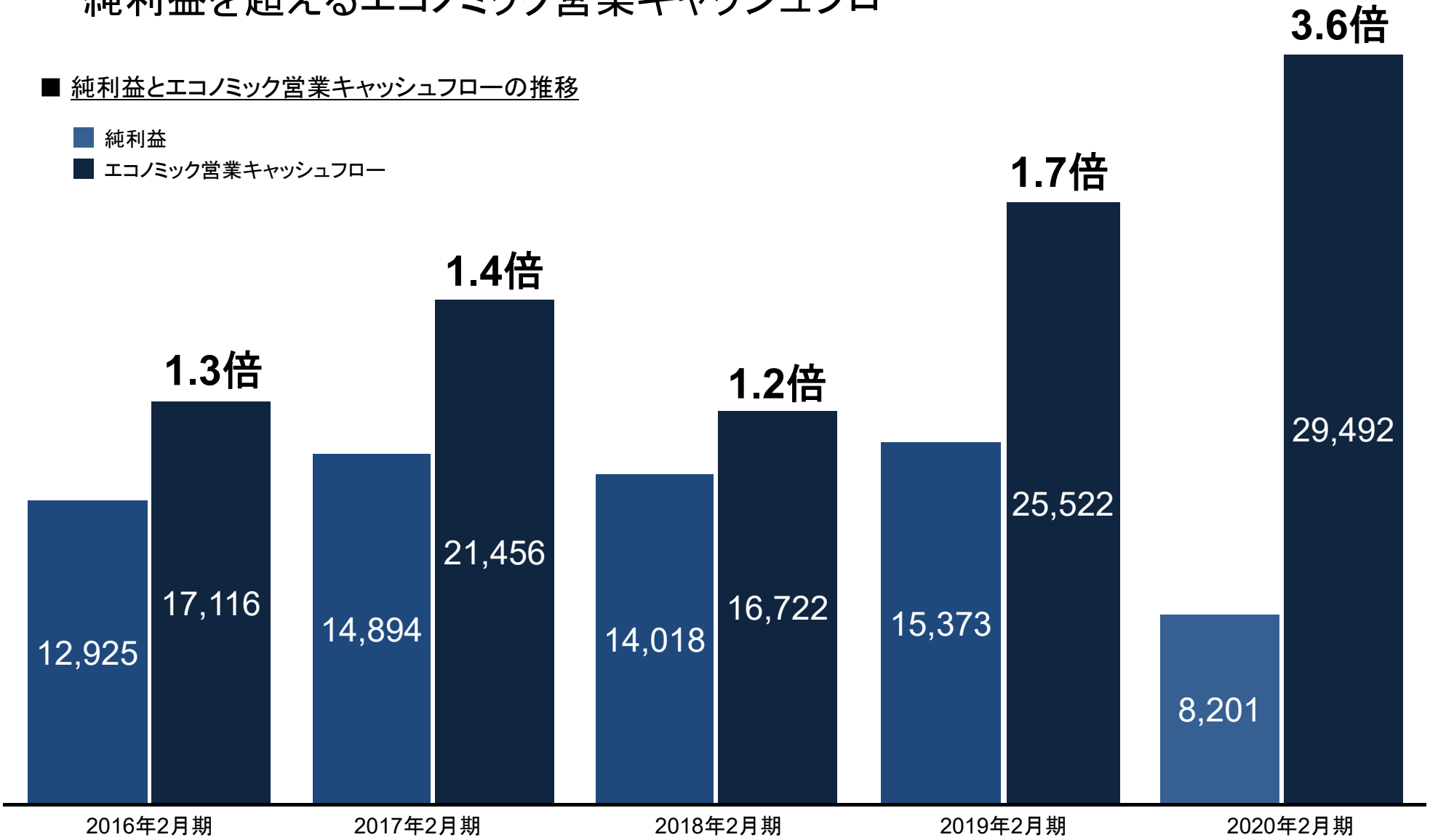
© Ichigo Inc. All rights reserved.

特長 ④ 高いキャッシュ創出力

純利益を超えるエコノミック営業キャッシュフロー

（単位：百万円）

■ 純利益とエコノミック営業キャッシュフローの推移



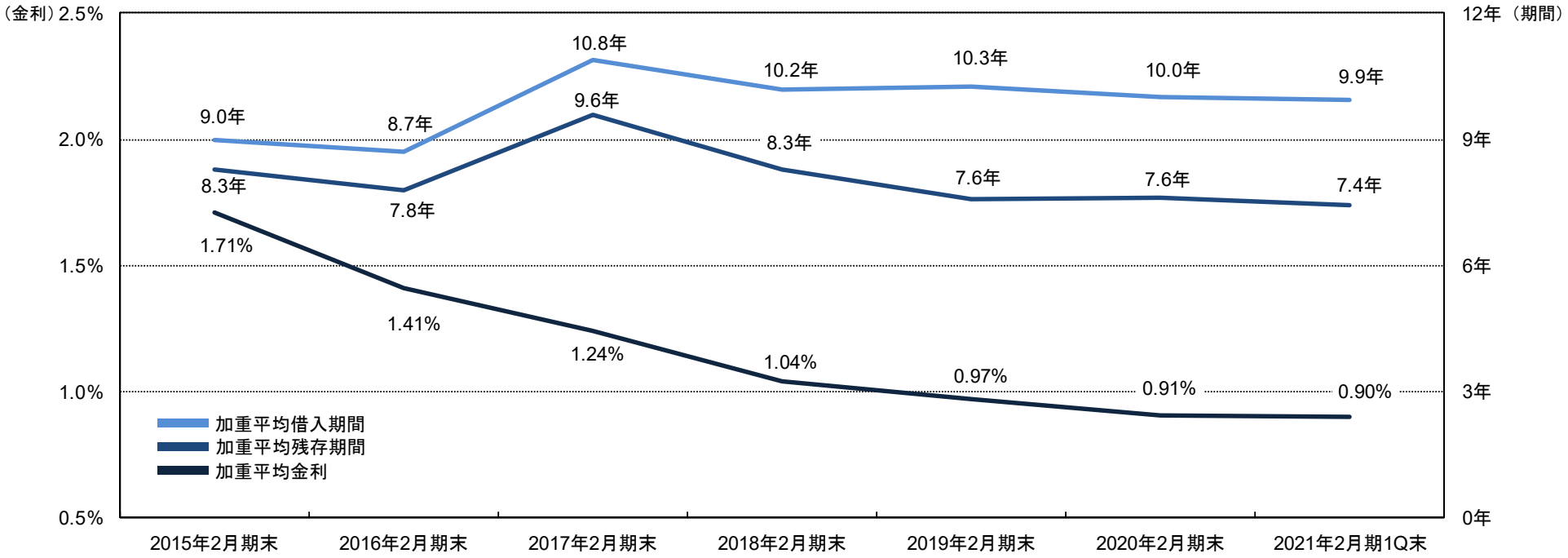
※「エコノミック営業キャッシュフロー」とは、決算短信の表紙に記載のとおり、営業活動によるキャッシュ・フローから販売用不動産および販売用発電設備の増減額（仕入・売却）の影響を除く営業活動によるキャッシュ・フロー（税引後）

一期一会 ICHIGO

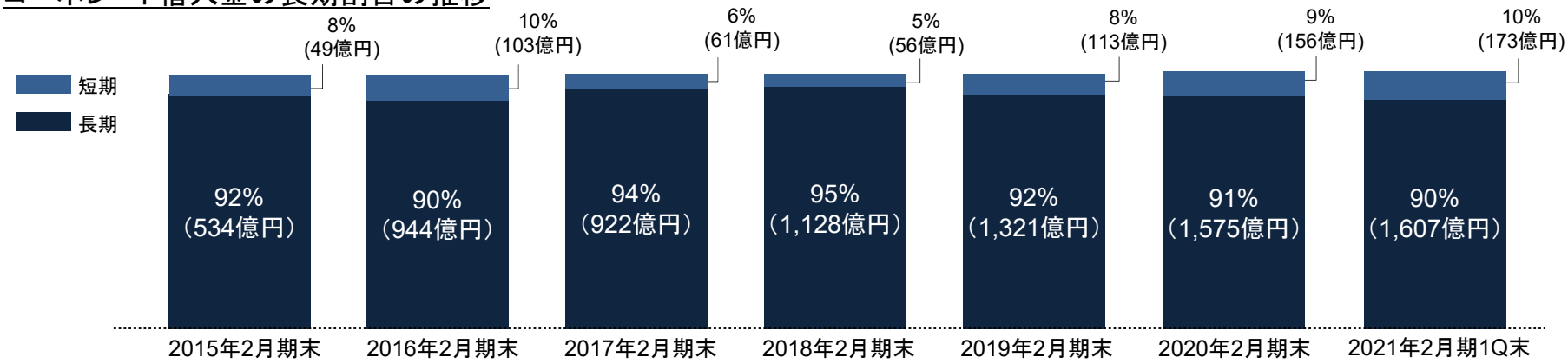
© Ichigo Inc. All rights reserved.

強固な事業モデルを支える盤石な財務基盤

■ コーポレート借入金の加重平均金利および加重平均借入期間の推移



■ コーポレート借入金の長期割合の推移



一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

「サステナブルインフラ企業」としての持続的な成長

© Ichigo Inc. All rights reserved.

心築：厳選した取得と売却

- レジデンス中心に64億円の売り越し
  - ✓ 売却の売上総利益率13%（前年通期28%）
- コロナ下においても強さを発揮するいちごオーナーズ
  - ✓ 取得（簿価）3,256百万円（全体の31% / 前年同期 43%）
  - ✓ 売却（売上）16,644百万円（全体の99% / 前年同期 2%）
  - ✓ 設立当初の目標利益率10%（簿価ベース）に対し、1Qは15%を実現
  - ✓ 取得から売却まで1年以内のサイクルで順調に進捗
  - ✓ 都内レジデンス約150億円のさらなる取得が高確度

■ 1Qの売買状況

（単位：百万円）

	取得		売却（※）		差額 (A)−(B)
	件数	簿価（A）	件数	売上高（B）	
オフィス	–	–	1	701	-701
ホテル	2	4,762	–	–	+4,762
商業	1	863	1	2,546	-1,683
レジデンス	7	4,351	13	13,478	-9,127
その他	3	379	1	57	+322
合計	**13**	**10,355**	**16**	**16,782**	**-6,427**

（※）売却は、簿価ベースで合計14,347百万円

一期一会 ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

AM：いちごの上場投資法人への成長サポート

オフィス

いちごオフィス 8975

■ 上場日
2005年10月12日

■ 資産規模
2,023億円（85物件）

■ 分配金利回り（2020年7月10日時点）
6.0%

・世界中の機関投資家が指標とするグローバルインデックス組入

・さらなる投資主価値向上に向けた完全成果報酬制度を採用予定
※ 総会の承認可決後、2021年4月期より改定

【スポンサーサポート】
地震発生時の管理システムにREIT保有物件も組入れグループ全体で即時対応

ホテル

いちごホテル 3463

■ 上場日
2015年11月30日

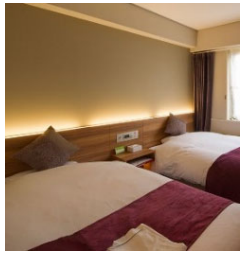
■ 資産規模
519億円（23ホテル）

■ 分配金利回り（2020年7月10日時点）
5.1%

・地域分散を図り、宿泊主体・特化型ホテルに重点投資

・J-REIT唯一の完全成果報酬制度採用

・心築による収益性向上、資産入替、自己投資口取得等、状況に応じた戦略的な運用を実施



【スポンサーサポート】
当社ホテルレベニューマネジメントシステム導入による収益力向上サポート

グリーンインフラ

いちごグリーン 9282

■ 上場日
2016年12月1日

■ 資産規模
114億円（15発電所）

■ 分配金利回り（2020年7月10日時点）
6.8%

・長期にわたる安定的な収益性と地球に優しく安全性にすぐれたわが国のクリーンエネルギー自給に寄与

・相次ぐ台風発生においても発電設備の損傷はなく、強固な発電所を実証

【スポンサーサポート】
全発電所のオペレーションと最低保証日射量による投資法人の収益を保証

© Ichigo Inc. All rights reserved.

クリーンエネルギー：安定収益の拡大（開発中発電所 +54%）

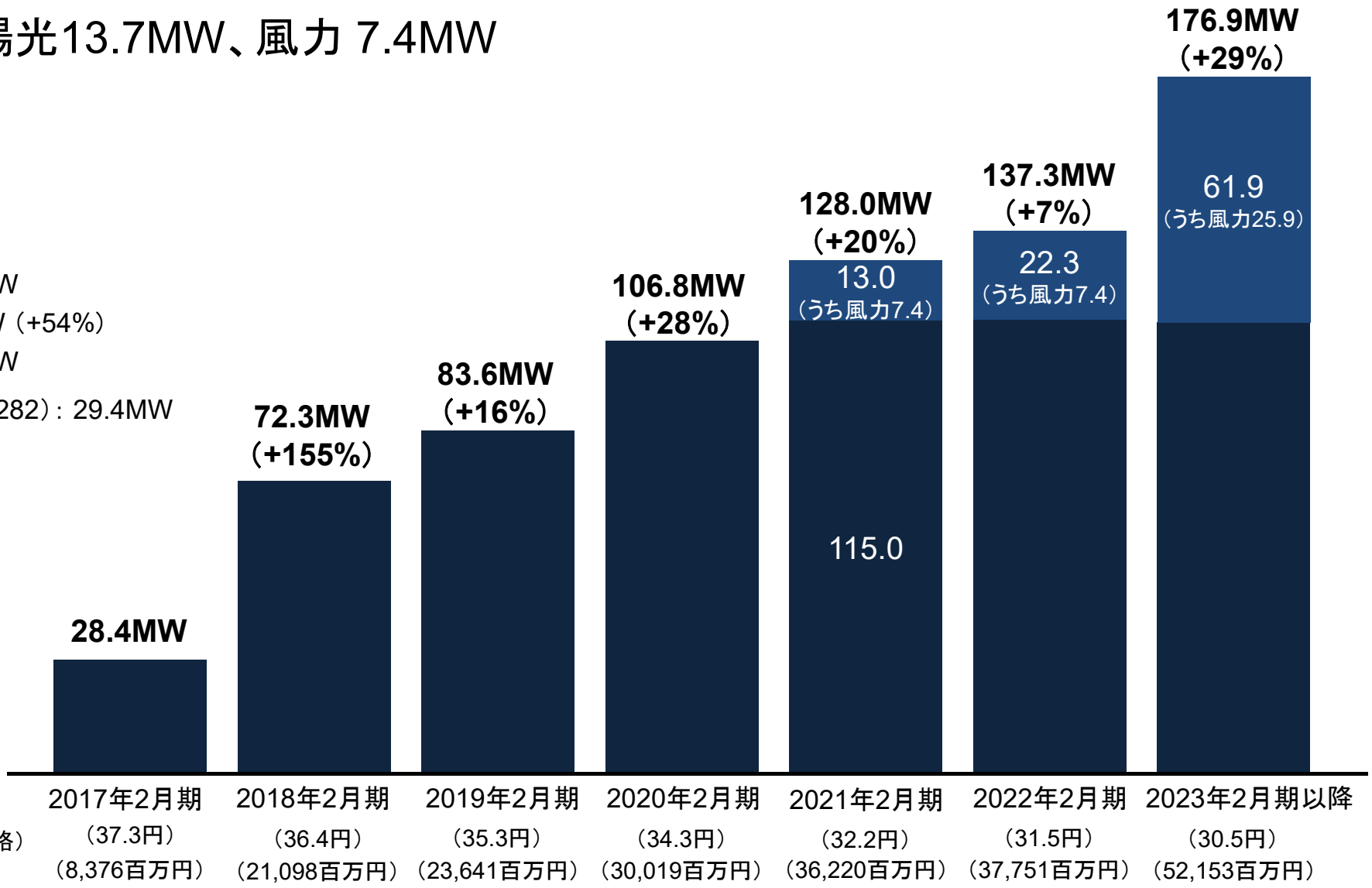
1Qは新たに3発電所（8.1MW）が稼働開始
通期では7発電所（21.1MW）の稼働が開始予定
太陽光13.7MW、風力 7.4MW

■ 発電出力

■ 稼働中
■ 開発中

・いちご
稼働中：115.0MW
開発中：61.9MW（+54%）
合計　：176.9MW

・いちごグリーン（9282）：29.4MW



© Ichigo Inc. All rights reserved.

「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度

- 2つの日本初となる優待制度
  - ① 株主・投資主の合同優待（4発行体の総対象人数 約55,000名）
  - ② Jリーグの全クラブと全試合が対象

- いちごは、株主・投資主様と一緒にJリーグ全クラブを応援し、地域創生への貢献を目指します

■ チケット優待実績（2020/2月期）

対象試合数 ： 85試合
チケット枚数： 約400枚
※前期はシーズン中盤から優待を導入

■ キッズ向け優待イベント

招待人数 ： 約350名

（イベント内容）
- エスコートキッズ
- ウォーミングアップ見学
- ハイタッチキッズ
- ビッグフラッグベアラー
- センターサークルシートベアラー

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

Appendix：いちごのサステナビリティ（ESG）

いちご
ESG

© Ichigo Inc. All rights reserved.

いちごサステナビリティ方針

□ 環境との調和

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

□ 省エネルギー、低炭素化と資源循環

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

□ 法令適応と環境管理体制の整備

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

□ 教育・啓発活動

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

□ サステナビリティ活動の開示等

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

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

環境との調和

心築の社会的意義

建物を「壊す」から
建物の価値を「活かす」

現存ストックを有効活用し、
不動産の経済耐用年数の長期化、
質の向上を図る

「壊す」 ✕ 省資源 高効率

地球に優しく安全性に優れたクリーンエネルギー

年間発電量	年間CO2削減量
147,296,453 kWh	97,215,656 kg
約49,100世帯分の年間発電量	約42,300台分の年間CO2削減量
※ 年間消費電力 / 世帯 3,000kWh（電気事業連合会資料）	※ 年間CO2排出量 / 台 約2,300kg（環境省資料）

（いちごグリーンを含む2020年2月期実績）

いちご ESG Environmental

自然災害への対応

多発する自然災害（地震、大雨、台風等）において、
保有するすべての不動産、発電所で人的・物的被害はなし

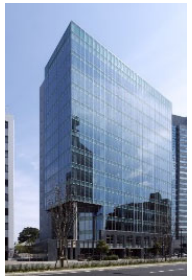
不動産 ：常に安全性確保と耐用年数向上に向けた工事を実施

発電所：適正な立地選定、地域特性に合わせた綿密な設計

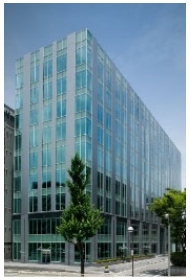
安心・安全な管理体制

- 大雨、台風発生前の止水板や土のう設置などの事前対策
- 人的な安全を最優先し、PM会社等と連携のうえ被害有無を早急に確認
- 社内エンジニアリングチーム等が災害当日に現地入りし、エリアに所在する物件をすべて目視確認、二次被害防止、物件価値の維持

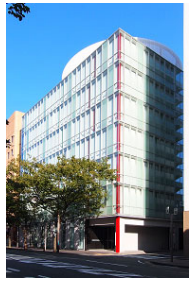
サステナブル不動産の取組み（環境認証取得）



いちご花京院ビル
CASBEE 評価ランク
S



いちご博多駅前スクエア
CASBEE 評価ランク
A



いちご博多明治通りビル
CASBEE 評価ランク
A

いちごオフィス（8975）

GRESB ★★★ 2019

最高位「Green Star」
（3年連続）

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

一期一会 ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

社会への貢献

スポーツ

誠実、真摯、実直に
「世界への挑戦」を続ける
将来有望な選手を応援

- ウエイトリフティング
- ライフル射撃
- 陸上

三宅宏実選手 ▶
（ウエイトリフティング）

文化

パラリンアートを支援

障害をもつ
アーティストとの
コラボレーション

猪野 兼士さんの作品
「三宅宏実選手」

さくらさんの作品
「Re Born
～心築～に祝福を」

社会福祉活動

宮崎大学医学部の小児医療分野
（宮崎ひまわりキャンプ）への寄付

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

いちご
ESG
Social

地域の活性化

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

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

J.LEAGUE 一期一会 ICHIGO いちご
TOP PARTNER

©J.LEAGUE

スマート農業支援を通じた地域の活性化、
雇用の創出、日本の自給率向上に貢献

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

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

徹底したガバナンス

委員会設置会社（現指名委員会等設置会社）への早期移行

■ グローバルベストプラクティスを志向し、2006年に移行

■ 指名・監査・報酬委員会に加え、任意のコンプライアンス委員会を設置し、各委員会の過半を独立社外取締役で構成

- 指名委員会 5名（うち社外取締役 3名）
- 監査委員会 3名（うち社外取締役 3名）
- 報酬委員会 5名（うち社外取締役 3名）
- コンプライアンス委員会 4名（うち社外取締役 2名）

いちご ESG Governance

ガバナンス強化に向けた社外取締役の招聘

■ 取締役9名のうち5名が社外取締役（全員独立役員）

■ 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

- 2020年2月期～（現任）
  松﨑正年氏（元コニカミノルタ社長）
  中井戸信英氏（元SCSK社長）

- 2018年2月期以降に退任された社外取締役（東証一部上場企業の社長経験者）
  川村隆氏（元日立製作所社長）
  ※ 東京電力ホールディングス会長就任に伴い、2017年5月退任
  西本甲介氏（元メイテック社長）
  ※ ミスミグループ取締役副社長就任に伴い、2019年5月退任

取締役会の実効性評価実施

■ 取締役全員による自己評価、評価結果分析および審議の実施

- 取締役会の構成、運営、実効性
- 取締役会を支える体制
- 株主、株主以外のステークホルダーへの対応

■ 客観性向上を企図し、外部機関（日本能率協会総合研究所）のアドバイスによるプロセス検証を実施

■ 評価結果

経営の監督に十分な議論が行われていることを確認
外部機関からも、自己評価プロセスは総じて合理的であるとの見解を確保

一期一会 ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

Appendix：財務・各種データ

© 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544億円（前期末比 +2.6%）

■ 自己保有資産の含み損益

（単位：百万円）

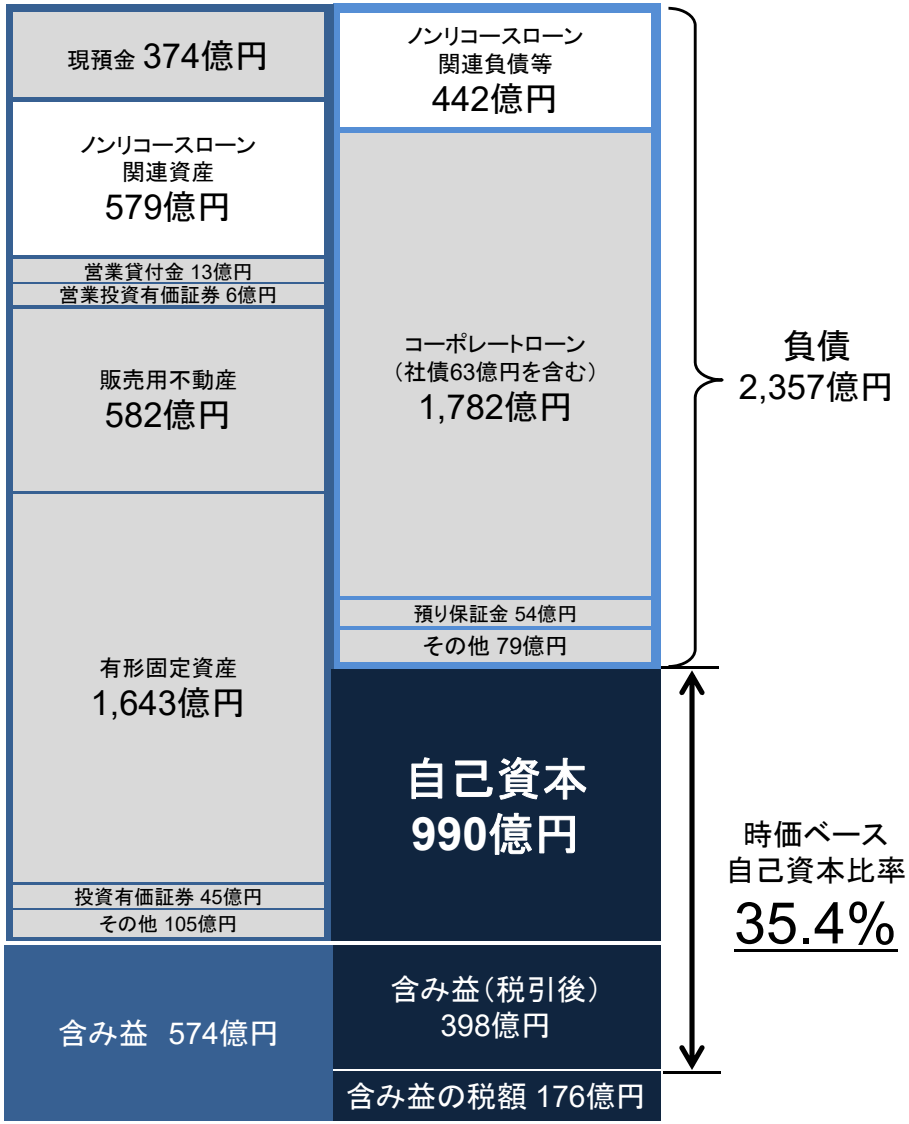
地域	簿価（2020年5月末）（A）	鑑定NOI（B）	Cap Rate（B）/（A）	直近鑑定評価額（C）	含み損益（C）−（A）
東京	95,904	5,457	5.7%	128,604	+32,700
東京以外	104,402	6,953	6.7%	126,141	+21,739
合計	200,306	12,410	6.2%	254,745	+54,439

※ いちごオーナーズ向け、セントロ、セルフストレージ（約36,512百万円 / 簿価ベース）を除く
※ 低価法適用の心築資産の「含み益」は0として計上

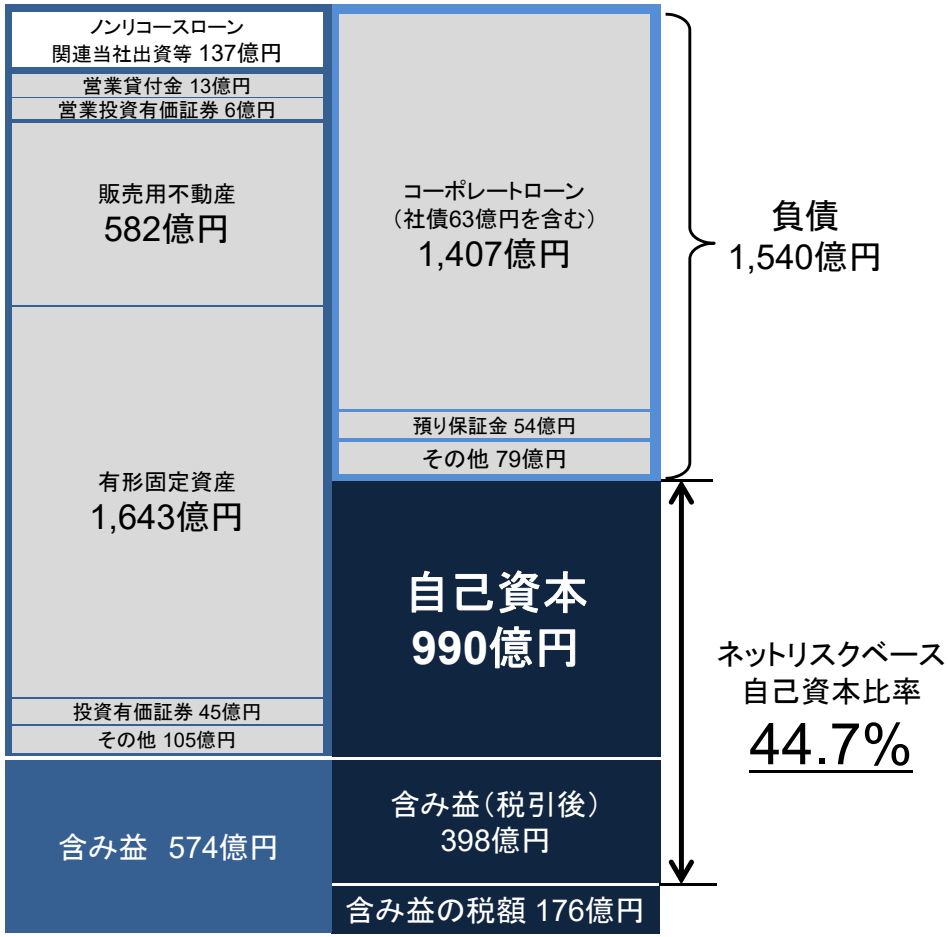
© Ichigo Inc. All rights reserved.

「時価ベースB/S」および当社帰属リスクの「ネットリスクベースB/S」

時価ベース連結バランスシート
合計：3,920億円（資産3,346億円+含み益574億円）



ネットリスクベース連結バランスシート
合計：3,104億円（資産2,530億円+含み益574億円）



※「時価ベース自己資本比率」および「ネットリスクベース自己資本比率」は含み損益を加味、「ネットリスクベースB/S」は当社にリスクが帰属しない連結ファンドに係る資産、負債を控除のうえ、現預金とコーポレートローンを相殺
※ 低価法適用の心築資産の「含み益」は0として計上、「含み益の税額」は実効税率30.62%により計算

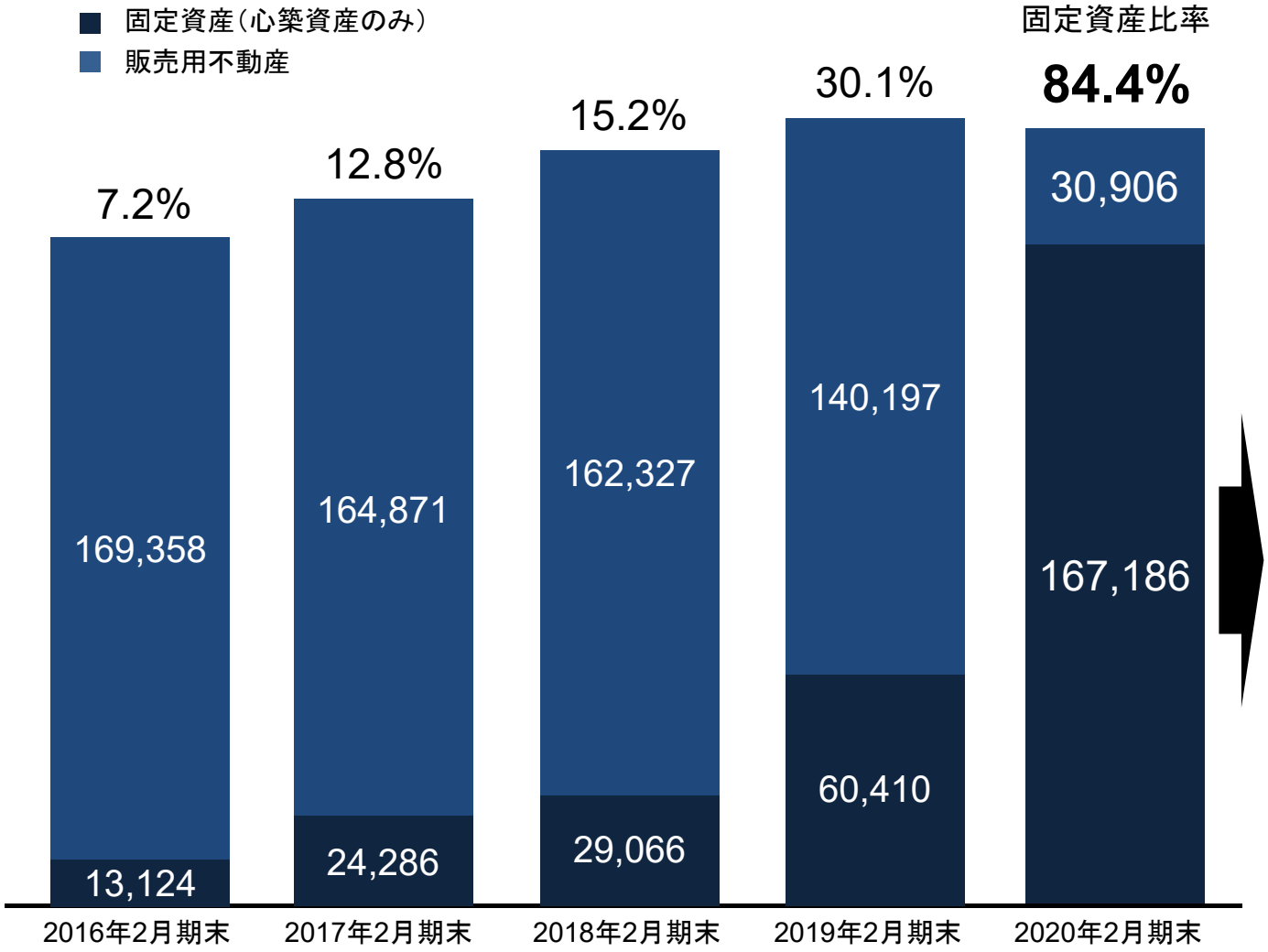
© Ichigo Inc. All rights reserved.

徹底的なキャッシュ・フロー経営

前期末に心築資産を固定資産化、減価償却の税効果によりキャッシュを創出

■ 販売用不動産と固定資産の推移（簿価）

（単位：百万円）



現金支出のない減価償却費の増加により、ROEが低下するが、キャッシュ・フローが向上し、成長投資に活用

※ いちごオーナーズ向け、セントロ、ストレージプラスの資産を除く心築資産を対象

© Ichigo Inc. All rights reserved.

高いキャッシュ創出力による強固な収益基盤

将来の成長投資資金確保と強固な収益基盤の両面を備えたいちごの強み

- ✓ 減価償却によるキャッシュの創出
- ✓ キャッシュ収益の過半がより安定性の高いストック収益
- ✓ 固定費カバー率はコロナ下でも200%弱が下限値

（単位：百万円）

	2015年2月期	2016年2月期	2017年2月期	2018年2月期	2019年2月期	2020年2月期	2021年2月期 1Q	2021年2月期 通期下限予想	2021年2月期 通期上限予想
ストック収益（A）	8,805	12,578	14,502	14,939	18,485	18,450	4,041	14,148	14,623
（うち、減価償却費）	503	731	716	967	1,632	2,507	1,005	4,308	4,363
フロー収益	4,591	8,986	14,139	13,015	15,273	18,567	2,252	3,860	10,770
キャッシュ収益（※）	13,396	21,563	28,641	27,953	33,759	37,016	6,294	18,008	25,393
固定費（B）	5,069	5,846	6,502	6,371	7,071	7,877	1,952	7,552	7,221
固定費カバー率（A/B）	174%	215%	223%	234%	261%	234%	207%	187%	203%

（※）キャッシュ収益 ： 売上総利益+固定資産売却益+減価償却費（ノンキャッシュ）

一期一会 ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

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）	2020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%	234%	3.1倍に増加
加重平均借入期間 （全有利子負債）	2.8年	2.8年 5.6年	2.8年 5.6年 10.3年	3.7倍に長期化
3年以内返済予定 借入割合 （全有利子負債）	93% 3年超 7% 3年以内 93%	28% 3年以内 28% 3年超 72%	14% 3年以内 14% 3年超 86%	▲79%減少
加重平均借入金利 （コーポレート有利子負債）	2.22%	1.96%	0.91%	▲59%低減 （金利▲1.31%）

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

セグメント構成

アセットマネジメント	J-REIT、インフラ投資法人および私募不動産ファンドの運用業 投資主価値の最大化に向け、投資魅力が高い物件の発掘（ソーシング）、心築による価値向上、売却による利益実現を行う事業
心築	私たちの信条「心で築く、心を築く」のもと、現存不動産に新しい価値を創造する事業 賃料収入を享受しつつ、いちごの不動産技術とノウハウを最大限活用することにより不動産の価値向上を実現し、ストック収益および売却によるフロー収益を創出する事業
クリーンエネルギー	わが国における不動産の新たな有効活用およびエネルギー自給率向上への貢献を目指し、地球に優しく安全性に優れた太陽光発電および風力発電を主軸とした事業

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

セグメント別バランスシート（B/S）勘定科目内訳

（単位：百万円）

セグメント	現預金	営業貸付金	営業投資有価証券	販売用不動産	販売用発電設備	有形固定資産	無形固定資産	投資有価証券	その他	資産合計
アセットマネジメント	–	–	–	–	–	–	754	106	754	**1,614**
心築	15,265	1,324	597	58,154	–	186,485	1,916	3,091	4,291	**271,128**
クリーンエネルギー	2,588	–	–	–	–	27,622	199	–	1,901	**32,311**
全社資産	26,310	–	–	–	–	60	158	1,321	1,754	**29,604**
合計	**44,164**	**1,324**	**597**	**58,154**	**–**	**214,167**	**3,028**	**4,518**	**8,702**	**334,659**

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

各セグメントにおける損益内訳（詳細）

（単位：百万円）

セグメント	売上総利益			セグメント利益（営業利益）			
	2020/02 1Q 前年同期	2021/02 1Q 実績	前年同期比 増減率	2020/02 1Q 前年同期	2021/02 1Q 実績	前年同期比 増減率	2021/02 通期予想（修正後）下限値～上限値
アセットマネジメント	**626**	**501**	**-20.0%**	**519**	**334**	**-35.7%**	**1,100**
ベース運用フィー他	541	441	-18.4%	–	–	–	–
取得/売却フィー他	85	60	-29.5%	–	–	–	–
心築	**9,114**	**4,046**	**-55.6%**	**7,644**	**2,748**	**-64.0%**	**4,500 ～ 10,000**
不動産賃貸損益	3,070	1,853	-39.6%	–	–	–	–
不動産譲渡損益	5,678	2,200	-61.2%	–	–	–	–
その他フロー収益	366	-7	–	–	–	–	–
クリーンエネルギー	**555**	**742**	**+33.9%**	**377**	**594**	**+57.4%**	**1,800**
調整額（セグメント間取引消去等）	**–**	**–**	**–**	**-5**	**-26**	**–**	**–**
連結財務諸表計上額	**10,295**	**5,289**	**-48.6%**	**8,537**	**3,650**	**-57.2%**	**7,400 ～ 12,900**

一期一会 ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

アセットマネジメント 運用資産残高

	項目	2016年2月期（12M）	2017年2月期（12M）	2018年2月期（12M）	2019年2月期（12M）	2020年2月期（12M）	2021年2月期 1Q（3M）
いちごオフィスリート（公募）	運用資産残高（期末）	1,651億円	1,945億円	1,969億円	2,030億円	2,032億円	2,023億円
	ベース運用フィー粗利（実績）	1,016百万円	1,291百万円	1,373百万円	1,426百万円	1,436百万円	362百万円
いちごホテルリート（公募）	運用資産残高（期末）	204億円	476億円	509億円	507億円	508億円	519億円
	ベース運用フィー粗利（実績）	30百万円	287百万円	450百万円	461百万円	381百万円	11百万円
いちごグリーン（公募）	運用資産残高（期末）	–	100億円	114億円	114億円	114億円	114億円
	ベース運用フィー粗利（実績）（※）	–	11百万円	77百万円	85百万円	82百万円	22百万円
私募不動産ファンド（連結対象除く）	運用資産残高（期末）	154億円	64億円	123億円	206億円	368億円	368億円
	ベース運用フィー粗利（実績）	60百万円	27百万円	12百万円	41百万円	116百万円	33百万円
合計（連結対象除く）	運用資産残高（期末）	2,009億円	2,586億円	2,717億円	2,858億円	3,024億円	3,025億円
	ベース運用フィー粗利（実績）	1,106百万円	1,617百万円	1,914百万円	2,014百万円	2,016百万円	429百万円

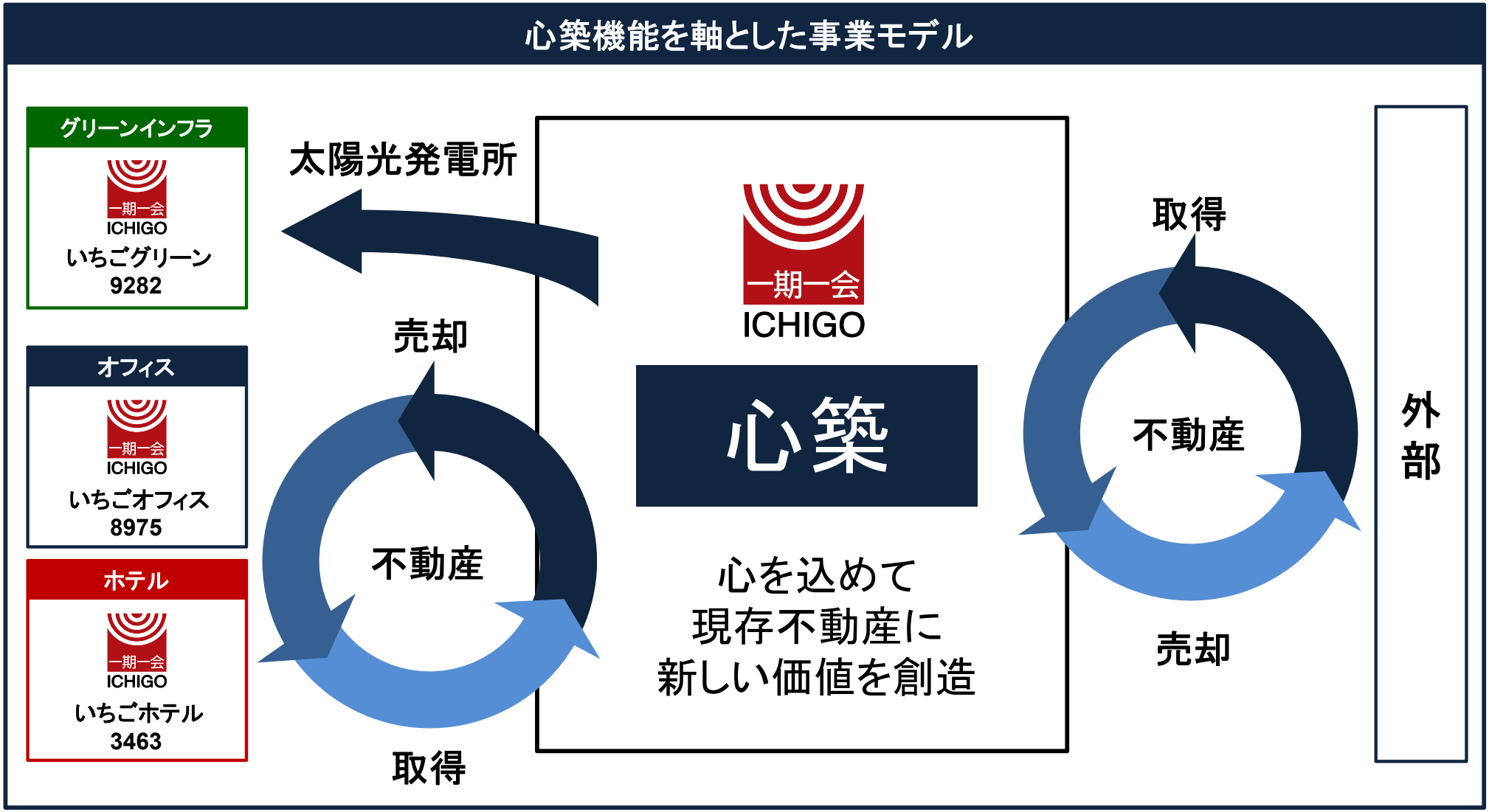
（※）いちごグリーンの「ベース運用フィー粗利（実績）」は、オペレーター報酬を含む

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

心築を軸としたいちごの事業モデル

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



© Ichigo Inc. All rights reserved.

心築の社会的意義 サステナブル不動産・サステナブル社会

建物を「壊す」から建物の価値を「活かす」

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

「壊す」

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
現存ストックの
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.

心築：売却における売上総利益率の推移

■ 心築の成果による売却時の高い売上総利益率

	2017年2月期	2018年2月期	2019年2月期	2020年2月期	2021年2月期 1Q
売上総利益率（売上高ベース）	13.6%	33.7%	25.5%	28.3%	13.1%
売上総利益率（簿価ベース）	15.8%	50.9%	34.3%	39.5%	15.1%
売上高（百万円）	77,502	35,733	58,693	60,601	16,782
売上総利益（百万円）	10,562	12,050	14,986	17,158	2,205

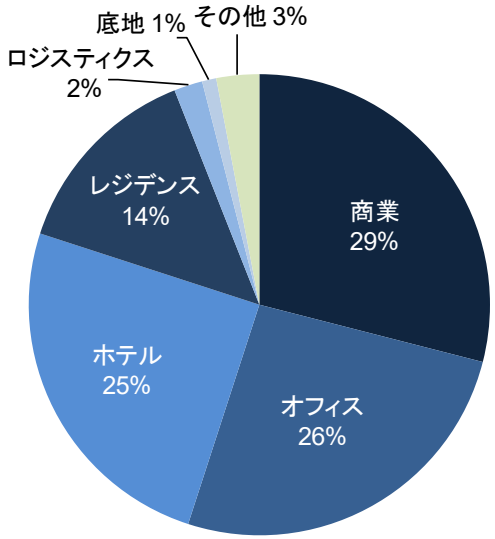
一期一会 ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

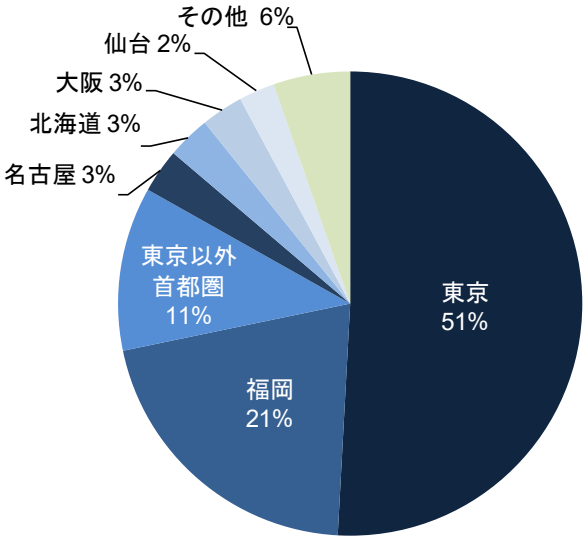
不動産ポートフォリオ

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

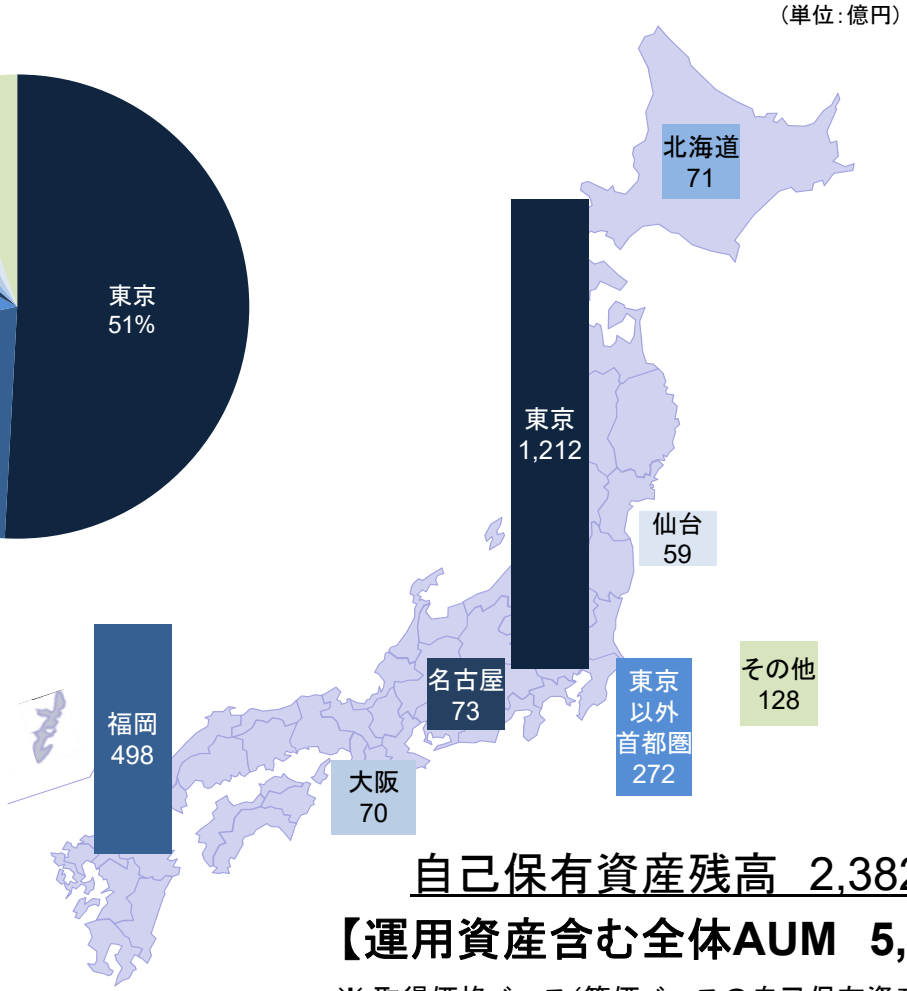
■ 物件タイプ別残高比率



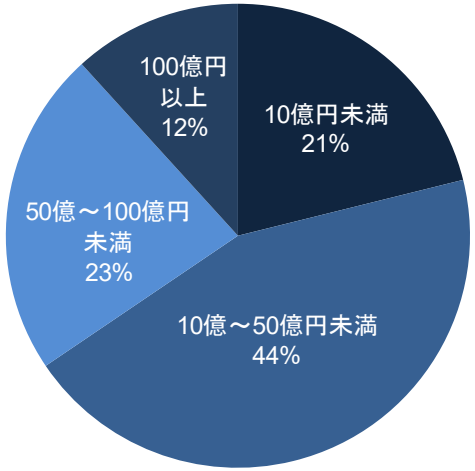
■ 地域別残高比率



■ 地域別残高



■ 物件規模別残高比率



自己保有資産残高　2,382億円

【運用資産含む全体AUM　5,408億円】

※ 取得価格ベース（簿価ベースの自己保有資産残高 2,398億円 ）
※「運用資産含む全体AUM」にはいちごグリーン114億円を含む

© Ichigo Inc. All rights reserved.

心築資産の内訳 ①

保有する資産 175物件 2,382億円（取得価格）

［ 鑑定NOI / 年　計124億円（簿価ベース利回り　6.2%）］ ※ いちごオーナーズ向け、セントロ、セルフストレージの資産を除く

No.	物件タイプ	区分（※1）	物件所在地	取得金額	取得年月	築年数	想定NOI/年（※2）	いちご出資額	想定マルチプル（※3,5）	想定IRR（※4,5）
1	市場	固定	千葉県松戸市	20億円以上30億円未満	2005/06	48年	–	1,900百万円	–	–
2	商業	固定	東京都港区	20億円以上30億円未満	2005/10	51年	136百万円	1,033百万円	–	–
3	商業	固定	東京都港区	30億円以上	2006/03	34年	165百万円	1,356百万円	–	–
4	商業	固定	神奈川県横浜市	10億円以上20億円未満	2006/09	15年	60百万円	1,157百万円	–	–
5	オフィス	固定	宮城県仙台市	30億円以上	2006/10	12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	11年	350百万円	1,339百万円	–	–
10	商業	固定	東京都千代田区	10億円未満	2007/06	40年	85百万円	240百万円	–	–
11	商業	固定	東京都千代田区	10億円未満	2007/06	39年	125百万円	233百万円	–	–
14	底地	固定	神奈川県厚木市	10億円以上20億円未満	2011/06	–	172百万円	147百万円	–	–
15	商業	固定	神奈川県平塚市	10億円未満	2012/02	24年	77百万円	172百万円	–	–
16	商業	固定	神奈川県横浜市	10億円未満	2012/10	6年	34百万円	171百万円	–	–
17	商業	固定	東京都豊島区	30億円以上	2013/03	9年	244百万円	340百万円	–	–
18	商業	固定	東京都渋谷区	10億円未満	2013/05	33年	57百万円	154百万円	–	–
19	商業	固定	東京都調布市	10億円以上20億円未満	2013/06	35年	135百万円	310百万円	–	–
21	レジデンス	固定	東京都港区	10億円未満	2013/06	4年	47百万円	203百万円	–	–

（※1）「区分」：販売=販売用不動産、固定=有形固定資産
（※2）「想定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の賃貸事業収益
（※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（有形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（有形固定資産は対象から除く）
（※5）「想定マルチプル」「想定IRR」：2015年2月期以降取得の販売用不動産のみ対象

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	取得金額	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(※3,5)	想定IRR(※4,5)
27	商業	固定	埼玉県所沢市	10億円以上20億円未満	2013/11	12年	76百万円	92百万円	–	–
29	底地	固定	神奈川県藤沢市	10億円以上20億円未満	2014/03	–	114百万円	273百万円	–	–
30	商業	固定	東京都渋谷区	10億円未満	2014/03	36年	51百万円	108百万円	–	–
32	商業	固定	福岡県福岡市	10億円以上20億円未満	2014/04	14年	58百万円	279百万円	–	–
35	商業	固定	東京都港区	20億円以上30億円未満	2014/05	11年	144百万円	434百万円	–	–
37	商業	固定	東京都港区	10億円未満	2014/07	47年	47百万円	77百万円	–	–
39	商業	固定	福岡県福岡市	10億円未満	2014/07	16年	52百万円	213百万円	–	–
40	商業	固定	福岡県福岡市	10億円未満	2014/09	35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	33年	143百万円	400百万円	–	–
42	商業	固定	福岡県福岡市	10億円未満	2014/09	19年	60百万円	177百万円	–	–
43	商業	固定	大阪府大阪市	10億円以上20億円未満	2014/09	18年	117百万円	301百万円	–	–
45	商業	固定	福岡県福岡市	10億円以上20億円未満	2014/11	17年	92百万円	135百万円	–	–
57	レジデンス	固定	東京都港区	10億円以上20億円未満	2014/12	16年	56百万円	186百万円	–	–
62	商業	固定	福岡県福岡市	10億円未満	2014/12	16年	41百万円	212百万円	–	–
63	商業	固定	東京都目黒区	10億円以上20億円未満	2014/12	13年	85百万円	129百万円	–	–

（※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の賃貸事業収益
（※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（有形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（有形固定資産は対象から除く）
（※5）「想定マルチプル」「想定IRR」：2015年2月期以降取得の販売用不動産のみ対象

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	取得金額	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（※3,5）	想定IRR（※4,5）
64	商業	固定	東京都品川区	10億円未満	2015/01	–	26百万円	–	–	–
66	商業	固定	宮城県仙台市	10億円未満	2015/02	16年	65百万円	8百万円	–	–
68	商業	固定	東京都渋谷区	10億円未満	2015/04	18年	46百万円	79百万円	–	–
69	ホテル	固定	大阪府大阪市	20億円以上30億円未満	2015/05	17年	170百万円	633百万円	–	–
71	商業	固定	神奈川県藤沢市	10億円以上20億円未満	2015/07	5年	99百万円	126百万円	–	–
110	ホテル	固定	福岡県福岡市	30億円以上	2016/03	34年	273百万円	905百万円	–	–
111	ホテル	固定	神奈川県横浜市	20億円以上30億円未満	2016/03	36年	207百万円	228百万円	–	–
112	ホテル	固定	神奈川県横浜市	30億円以上	2016/03	32年	239百万円	354百万円	–	–
113	ホテル	固定	神奈川県横浜市	30億円以上	2016/03	32年	288百万円	344百万円	–	–
114	ホテル	固定	福岡県福岡市	30億円以上	2016/04	30年	183百万円	550百万円	–	–
115	ホテル	固定	大阪府大阪市	20億円以上30億円未満	2016/04	13年	130百万円	274百万円	–	–
116	商業	固定	宮城県仙台市	10億円未満	2016/04	31年	63百万円	86百万円	–	–
118	商業	固定	愛知県名古屋市	10億円以上20億円未満	2016/06	23年	83百万円	102百万円	–	–
119	商業	固定	東京都渋谷区	10億円未満	2016/06	33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	40年	554百万円	349百万円	–	–

（※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の賃貸事業収益
（※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（有形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（有形固定資産は対象から除く）
（※5）「想定マルチプル」「想定IRR」：2015年2月期以降取得の販売用不動産のみ対象

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	取得金額	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（※3,5）	想定IRR（※4,5）
121	オフィス	固定	東京都港区	30億円以上	2016/10	19年	1,540百万円	3,450百万円	–	–
122	ホテル	固定	三重県志摩市	10億円未満	2017/01	22年	78百万円	73百万円	–	–
132	レジデンス	固定	東京都港区	10億円未満	2017/04	16年	51百万円	190百万円	–	–
133	ホテル	固定	東京都港区	10億円未満	2017/04	18年	46百万円	152百万円	–	–
134	レジデンス	固定	東京都中央区	10億円以上20億円未満	2017/04	17年	58百万円	197百万円	–	–
138	ホテル	固定	岐阜県大垣市	10億円以上20億円未満	2017/05	30年	116百万円	–	–	–
144	オフィス	固定	東京都千代田区	10億円以上20億円未満	2018/02	32年	129百万円	268百万円	–	–
145	ホテル	固定	福岡県福岡市	20億円以上30億円未満	2018/03	2年	194百万円	301百万円	–	–
146	商業	固定	東京都中央区	10億円以上20億円未満	2018/08	29年	32百万円	–	–	–
147	ホテル	固定	京都府京都市	30億円以上	2018/08	1年	327百万円	1,666百万円	–	–
148	オフィス（土地）	固定	東京都千代田区	10億円未満	2018/08	–	54百万円	166百万円	–	–
149	商業	固定	東京都千代田区	30億円以上	2018/09	30年	308百万円	2,269百万円	–	–
151	オフィス	固定	福岡県福岡市	10億円未満	2018/10	21年	33百万円	38百万円	–	–
152	オフィス	固定	福岡県福岡市	20億円以上30億円未満	2019/02	32年	174百万円	382百万円	–	–
154	レジデンス	固定	福岡県北九州市	10億円以上20億円未満	2019/03	6年	83百万円	181百万円	–	–

（※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の賃貸事業収益
（※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（有形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（有形固定資産は対象から除く）
（※5）「想定マルチプル」「想定IRR」：2015年2月期以降取得の販売用不動産のみ対象

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	取得金額	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（※3,5）	想定IRR（※4,5）
155	オフィス	固定	東京都品川区	20億円以上30億円未満	2019/03	35年	169百万円	616百万円	–	–
157	オフィス	固定	東京都千代田区	10億円未満	2019/04	37年	52百万円	–	–	–
158	その他	固定	東京都中央区	10億円以上20億円未満	2019/05	–	12百万円	–	–	–
159	商業	固定	東京都渋谷区	20億円以上30億円未満	2019/05	40年	123百万円	210百万円	–	–
160	オフィス	固定	福岡県福岡市	20億円以上30億円未満	2019/06	22年	129百万円	248百万円	–	–
161	ホテル	固定	福岡県福岡市	30億円以上	2019/07	25年	368百万円	1,636百万円	–	–
162	ホテル	固定	福岡県福岡市	30億円以上	2019/07	21年	353百万円	1,170百万円	–	–
164	ホテル	固定	東京都千代田区	10億円未満	2020/03	11年	57百万円	62百万円	–	–
165	ホテル	固定	北海道札幌市	30億円以上	2020/03	1年	338百万円	3,900百万円	–	–
			固定資産：69件	170,096百万円 ※171,510百万円（簿価）			10,400百万円	34,415百万円	–	–

（※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の賃貸事業収益
（※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（有形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（有形固定資産は対象から除く）
（※5）「想定マルチプル」「想定IRR」：2015年2月期以降取得の販売用不動産のみ対象

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	取得金額	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（※3,5）	想定IRR（※4,5）
61	商業	営業貸付金	東京都新宿区	10億円以上20億円未満	2014/12	57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	31年	131百万円	670百万円	1.72x	13.3%
92	オフィス	販売	福岡県福岡市	10億円以上20億円未満	2015/07	12年	85百万円	353百万円	1.82x	17.7%
130	商業	販売	東京都台東区	10億円以上20億円未満	2017/04	27年	100百万円	297百万円	4.42x	21.1%
135	ロジスティクス	販売	千葉県習志野市	10億円以上20億円未満	2017/04	28年	114百万円	188百万円	6.18x	25.8%
136	ロジスティクス	販売	千葉県習志野市	10億円以上20億円未満	2017/04	28年	152百万円	203百万円	8.75x	32.8%
143	商業	販売	福岡県福岡市	10億円以上20億円未満	2017/09	35年	106百万円	223百万円	3.78x	19.9%
150	商業	販売	東京都中央区	30億円以上	2018/10	32年	359百万円	1,161百万円	6.17x	24.7%
153	ホテル	販売	福岡県福岡市	10億円未満	2019/02	27年	110百万円	–	–	–
156	ロジスティクス	販売	福岡県福岡市	20億円以上30億円未満	2019/03	32年	150百万円	651百万円	3.60x	30.0%
163	商業	販売	愛知県名古屋市	30億円以上	2019/08	22年	479百万円	1,146百万円	3.47x	17.0%
166	商業	販売	東京都渋谷区	10億円未満	2020/03	14年	39百万円	863百万円	3.23x	13.5%
			販売用不動産：12件	31,665百万円 ※31,779百万円（簿価）			1,944百万円	5,811百万円	4.29x	25.4%
			小計：81件	201,762百万円 ※203,290百万円（簿価）			12,345百万円	40,227百万円	–	–

（※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の賃貸事業収益
（※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（有形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（有形固定資産は対象から除く）
（※5）「想定マルチプル」「想定IRR」：2015年2月期以降取得の販売用不動産のみ対象

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

心築資産の内訳 ⑦

No.	物件取得区分	取得金額	増減額 （前期末比）	想定NOI/年 （※1）	いちご出資額	想定マルチプル	想定IRR
A	いちごオーナーズ向け（オフィス、レジデンス）：41件	26,022百万円	-10,612百万円	1,325百万円	8,240百万円	–	–
B	セントロ（オフィス、レジデンス等）：22件	7,917百万円	+1,089百万円	588百万円	1,982百万円	–	–
C	セルフストレージ：31件	2,564百万円	+208百万円	307百万円	820百万円	–	–
	合計（全体）：175件	**238,266百万円 ※239,802百万円（簿価）**		**14,567百万円**	**51,270百万円**	**–**	**–**
	2021年2月期1Q取得 合計（全体） 13件	**9,693百万円**		**662百万円**	**4,825百万円**	**–**	**–**

（※1）「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の賃貸事業収益

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

クリーンエネルギーの全国展開 発電量合計 187.8MW

■ いちご保有（売電開始済）

名称	地区	パネル出力（MW）	固定買取価格（税抜）	売電開始
いちご徳島東沖洲ECO発電所	四国	2.52	40円	2013年8月
いちご府中上下町矢野ECO発電所	中国	0.99	40円	2014年3月
いちご湧別芭露ECO発電所	北海道	0.80	40円	2014年4月
いちご前橋苗ヶ島ECO発電所	関東	0.67	40円	2014年4月
いちご別海川上町ECO発電所	北海道	0.88	40円	2014年10月
いちご豊頃佐々田町ECO発電所	北海道	0.60	40円	2014年10月
いちご東広島西条町田口ECO発電所	中国	2.72	40円	2015年1月
いちご厚岸白浜ECO発電所	北海道	0.80	40円	2015年3月
いちご浜中牧場鶴児平ECO発電所	東北	2.31	36円	2015年12月
いちご米子泉ECO発電所	中国	2.61	40円	2016年1月
いちご笠岡拓海町ECO発電所	中国	1.11	32円	2016年3月
いちご木城高城ECO発電所	九州	0.89	40円	2016年5月
いちご土岐下石町ECO発電所	中部	1.39	36円	2016年6月
いちご取手下高井北ECO発電所	関東	1.03	32円	2016年7月
いちご取手下高井南ECO発電所	関東	0.54	32円	2016年7月
いちご浜中牧場鍛治林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	2.90	36円	2018年3月
いちご津ECO発電所	中部	2.94	24円	2018年3月
いちご笠岡岩野池ECO発電所	中国	2.64	24円	2018年3月
いちご土岐鶴里町柿野ECO発電所	中部	1.31	24円	2018年4月
いちご糸島井原ECO発電所	九州	1.48	36円	2019年1月
いちご坂祝深萱ECO発電所	中部	2.89	21円	2019年5月
いちご泉南狐池ECO発電所	関西	2.86	21円	2019年7月
いちごみなかみ新巻ECO発電所	関東	12.02	36円	2020年1月
いちご高島朽木ECO発電所	関西	3.74	32円	2020年1月
いちご土岐鶴里町柿野東ECO発電所	中部	1.67	21円	2020年2月
いちご常陸大宮ECO発電所	関東	2.99	24円	2020年3月
いちご鉾田青柳ECO発電所	関東	2.48	24円	2020年4月
いちご笠岡尾坂池ECO発電所	中国	2.66	21円	2020年4月
売電開始済 合計	33発電所 114.99MW			

■ いちご保有（開発確定）

2020年7月14日時点

名称	地区	パネル出力（MW）	固定買取価格（税抜）	売電開始
いちご美濃加茂蜂屋町上蜂屋ECO発電所	中部	1.29	18円	2020年8月
いちご瀬戸定光寺町ECO発電所	中部	1.45	18円	2020年8月
（風力）いちご米沢板谷ECO発電所	東北	7.39	22円	2020年12月
いちご取手下高井西ECO発電所	関東	2.85	18円	2021年1月
いちご世羅下津田ECO発電所	中国	2.94	18円	2021年8月
いちご大府吉田町ECO発電所	中部	0.98	18円	2022年1月
いちご神戸ポンプ池ECO発電所	関西	2.45	18円	2022年1月
いちご都城高崎町東霧島ECO発電所	九州	2.96	32円	2022年2月
いちご笠岡井立池ECO発電所	中国	2.67	18円	2022年3月
いちご上田吉田池ECO発電所	中部	1.01	18円	2022年10月
いちご駒ケ根赤穂南ECO発電所	中部	0.74	14円	2023年1月
いちご駒ケ根赤穂北ECO発電所	中部	0.39	14円	2023年1月
いちご千葉若葉区大宮町西ECO発電所	関東	0.74	14円	2023年1月
いちご千葉若葉区大宮町東ECO発電所	関東	0.74	14円	2023年1月
いちご辰野町澤底ECO発電所	中部	0.74	14円	2023年1月
いちごえびの末永ECO発電所	九州	13.99	40円	2024年1月
開発確定 合計	16発電所 43.40MW			
売電開始済・開発確定 合計	49発電所 158.39MW			

※ いちご米沢板谷風力発電所を除く、3風力発電所（18.5MW）は開発確定案件に含まず

■ いちご地域別

合計 49発電所 158.4MW

地区	パネル出力合計（MW）		固定買取価格（税抜）	
	売電開始済	開発中	売電開始済	開発中
北海道	4.43	–	40円	–
東北	4.62	7.39	36円	22円
関東	63.10	4.34	24円～40円	14円、18円
中部	10.23	6.64	21円～36円	14円、18円
関西	6.61	2.45	21、32円	18円
中国	21.07	5.60	21円～40円	18円
四国	2.52	–	40円	–
九州	2.38	16.95	36円、40円	32、40円
計	114.99	43.40		

■ いちごグリーン(9282)保有

合計 15発電所 29.4MW

地区	パネル出力合計（MW）	固定買取価格（税抜）
北海道	9.14	40円
関東	1.33	40円
中部	1.80	32円
中国	3.60	36円、40円
四国	3.67	36円、40円
九州	1.44	36円
沖縄	8.44	40円
計	29.43	

一期一会 ICHIGO

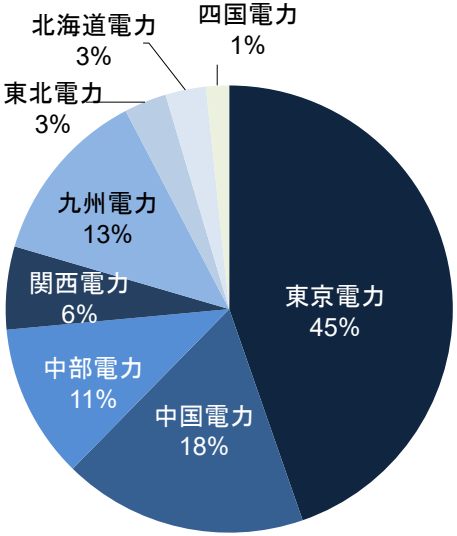
© Ichigo Inc. All rights reserved.

いちご太陽光発電所の分散状況（いちご保有）

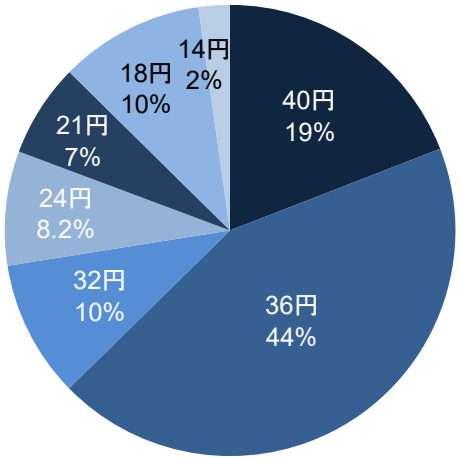
売電開始もしくは開発確定：48発電所（151.0MW）
※ 出力量（MWベース）の分散状況

2020年7月14日時点

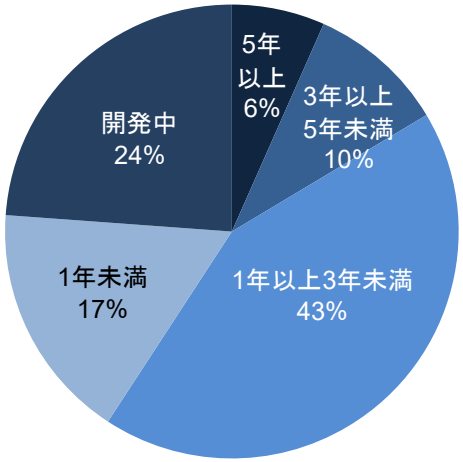
■ 電力会社別



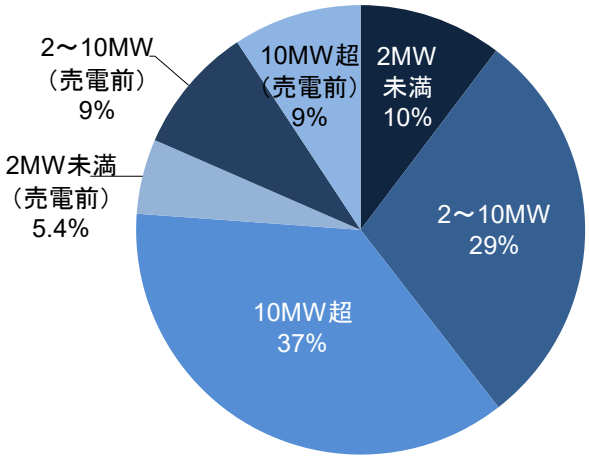
■ 買取価格別



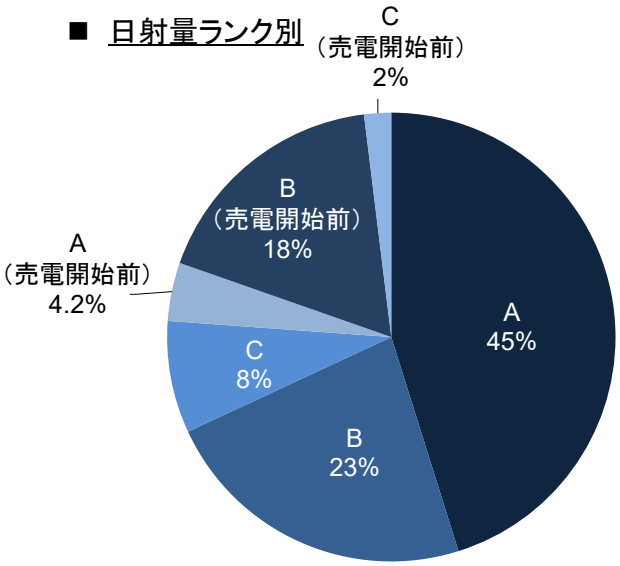
■ 売電期間別



■ 出力区分別



■ 日射量ランク別



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.

【参考】再生可能エネルギー固定価格買取制度（FIT）とは

FIT（Feed-In Tariffの略）の概要

- ✓ 太陽光、風力等の再生可能エネルギーの普及に向け、一定の設備認定を受けた再生可能エネルギーにより発電された電気を電力会社との接続契約締結の上、固定価格にて買い取ることを国が約束する制度であり、一度適用された価格は原則、調達期間（20年）にわたって保証される
- ✓ 買取価格は年度毎に見直され、接続申込日、系統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
2012年度	40円	20年
2013年度	36円	20年
2014年度	32円	20年
2015年度（4/1～6/30）	29円	20年
2015年度（7/1～3/31）	27円	20年
2016年度	24円	20年
2017年度	21円（※1）	20年
2018年度	18円（※1）	20年
2019年度	14円（※2）	20年
2020年度	13円（※3） 12円（※4）	20年

■ 風力発電

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

（※1）2MW以上の非住宅用太陽光については入札制に移行し、落札した価格が買取価格
（※2）0.5MW以上の非住宅用太陽光については入札制に移行し、落札した価格が買取価格
（※3）0.01MW～0.05MWの非住宅用太陽光（0.5MW以上の非住宅用太陽光については入札制に移行）
（※4）0.05MW～0.25MWの非住宅用太陽光（0.5MW以上の非住宅用太陽光については入札制に移行）

一期一会 ICHIGO

© 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)

	2017/02 期末	2018/02 期末	2019/02 期末	2020/02 期末	2021/02 1Q末	前期末比(増減)
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	47,678	45,510	50,225	41,067	44,164	+3,097
受取手形及び売掛金	913	1,097	1,344	2,308	1,686	-622
営業貸付金	1,324	1,324	1,324	1,324	1,324	–
営業投資有価証券	1,433	2	1,218	902	597	-305
販売用不動産	167,805	180,789	161,322	68,290	58,154	-10,136
繰延税金資産	516	342	–	–	–	–
その他	3,125	2,643	2,156	3,721	4,324	+603
貸倒引当金	-453	-28	-2	-6	-7	-1
流動資産合計	222,344	231,681	217,590	117,608	110,244	-7,364
固定資産						
有形固定資産						
建物及び構築物(純額)	7,375	10,600	20,338	55,050	58,135	+3,085
太陽光発電設備(純額)	7,246	19,773	19,058	23,425	24,415	+990
土地	18,627	26,993	49,924	122,114	124,773	+2,659
その他(純額)	12,402	1,190	5,655	5,607	6,843	+1,236
有形固定資産合計	45,654	58,558	94,976	206,198	214,167	+7,969
無形固定資産						
のれん	1,864	1,600	1,346	1,090	1,062	-28
借地権	62	135	316	687	1,132	+445
その他	29	233	331	705	834	+129
無形固定資産合計	1,956	1,968	1,993	2,482	3,028	+546
投資その他の資産						
投資有価証券	1,426	2,184	2,455	4,321	4,518	+197
長期貸付金	10	10	10	510	10	-500
繰延税金資産	339	68	177	568	580	+12
その他	1,820	2,132	2,231	2,128	2,200	+72
貸倒引当金	-92	-91	-91	-91	-91	–
投資その他の資産合計	3,504	4,303	4,782	7,436	7,217	-219
固定資産合計	51,115	64,831	101,752	216,118	224,414	+8,296
資産合計	**273,459**	**296,512**	**319,343**	**333,726**	**334,659**	**+933**

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）

	2017/02 期末	2018/02 期末	2019/02 期末	2020/02 期末	2021/02 1Q末	前期末比（増減）
負債の部						
流動負債						
支払手形及び買掛金	110	–	–	–	–	–
短期借入金	805	1,042	3,275	3,086	4,366	+1,280
短期ノンリコースローン	611	–	–	–	–	–
1年内償還予定の社債	112	112	112	274	274	–
1年内返済予定の長期借入金	5,209	4,449	7,881	12,277	12,734	+457
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	6,825	3,921	1,666	1,178	1,178	–
未払法人税等	1,655	1,609	3,760	2,416	1,057	-1,359
繰延税金負債	62	494	–	–	–	–
賞与引当金	36	34	31	33	205	+172
その他	4,119	4,652	5,178	5,013	3,987	-1,026
流動負債合計	19,548	16,316	21,905	24,280	23,804	-476
固定負債						
社債	632	520	538	6,082	6,111	+29
ノンリコース社債	100	–	–	–	–	–
長期借入金	91,604	112,366	131,569	151,483	154,683	+3,200
長期ノンリコースローン	68,319	63,588	51,068	39,156	39,043	-113
繰延税金負債	1,147	1,744	2,164	1,890	1,892	+2
長期預り保証金	8,038	8,492	8,292	8,118	8,049	-69
その他	624	758	946	1,107	896	-211
固定負債合計	170,467	187,470	194,579	207,838	210,677	+2,839
負債合計	**190,015**	**203,787**	**216,484**	**232,119**	**234,481**	**+2,362**
純資産の部						
株主資本						
資本金	26,650	26,723	26,820	26,885	26,886	+1
資本剰余金	11,056	11,113	11,207	11,272	11,272	–
利益剰余金	42,840	54,324	66,730	71,505	70,297	-1,208
自己株式	-15	-2,995	-5,988	-8,988	-8,988	–
株主資本合計	80,532	89,165	98,769	100,674	99,468	-1,206
その他の包括利益累計額						
その他有価証券評価差額金	117	543	386	158	-64	-222
繰延ヘッジ損益	-365	-372	-408	-397	-406	-9
為替換算調整勘定	55	–	–	–	–	–
その他の包括利益累計額合計	-192	171	-21	-239	-470	-231
新株予約権	491	666	827	988	996	+8
非支配株主持分	2,612	2,722	3,283	184	183	-1
純資産合計	**83,443**	**92,725**	**102,859**	**101,607**	**100,177**	-1,430
負債純資産合計	**273,459**	**296,512**	**319,343**	**333,726**	**334,659**	**+933**

一期一会 ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

損益計算(P/L)の推移

（単位：百万円）

	2017/02（12M）	2018/02（12M）	2019/02（12M）	2020/02（12M）	2021/02 1Q（3M）	2020/02 1Q（3M）（前年同期）	前年同期比（増減）	2021/02 通期予想（修正後）下限値～上限値	進捗率（下限値～上限値）
売上高	**109,253**	**57,846**	**83,540**	**87,360**	**22,730**	**26,290**	**-3,560**	**－**	**－ －**
売上原価	81,327	30,860	51,413	52,851	17,440	15,994	+1,446	－	－ －
売上総利益	**27,925**	**26,986**	**32,126**	**34,509**	**5,289**	**10,295**	**-5,006**	**－**	**－ －**
販売費及び一般管理費	5,025	5,067	5,847	6,787	1,638	1,758	-120	－	－ －
営業利益	**22,900**	**21,919**	**26,279**	**27,721**	**3,650**	**8,537**	**-4,887**	**7,400 ～ 12,900**	**49.3% ～ 28.3%**
営業外収益									
受取利息	0	3	3	8	3	1	+2	－	－ －
受取配当金	85	57	68	78	54	35	+19	－	－ －
デリバティブ評価益	－	－	5	－	239	－	+239	－	－ －
その他	32	100	70	62	16	15	+1	－	－ －
営業外収益合計	118	161	147	150	314	53	+261	－	－ －
営業外費用									
支払利息	2,278	2,249	2,328	2,293	573	558	+15	－	－ －
デリバティブ評価損	53	270	491	336	10	98	-88	－	－ －
融資関連費用	714	207	327	538	7	236	-229	－	－ －
その他	217	168	203	307	69	89	-20	－	－ －
営業外費用合計	3,263	2,895	3,350	3,476	660	982	-322	－	－ －
経常利益	**19,755**	**19,185**	**23,076**	**24,395**	**3,303**	**7,607**	**-4,304**	**5,000 ～ 10,400**	**66.1% ～ 31.8%**
特別利益									
投資有価証券売却益	2,466	－	2	11	－	11	-11	－	－ －
関係会社株式売却益	－	1,221	－	－	－	－	－	－	－ －
関係会社株式交換益	－	－	－	169	－	169	-169	－	－ －
その他	－	41	－	35	－	35	-35	－	－ －
特別利益合計	2,466	1,263	2	215	－	215	-215	－	－ －
特別損失									
固定資産除売却損	－	11	－	27	－	27	-27	－	－ －
投資有価証券評価損	－	－	－	229	114	－	+114	－	－ －
事務所移転費用	31	－	－	－	－	－	－	－	－ －
減損損失	1,090	327	－	319	－	－	－	－	－ －
災害による損失	244	－	－	－	－	－	－	－	－ －
販売用不動産評価損	－	－	－	7,487	－	－	－	－	－ －
その他	224	－	－	－	－	－	－	－	－ －
特別損失合計	1,590	339	－	8,065	115	27	+88	－	－ －
税金等調整前当期純利益	20,630	20,109	23,079	16,545	3,188	7,796	-4,608	－	－ －
法人税等	5,436	5,923	7,333	7,406	1,023	2,094	-1,071	－	－ －
当期純利益	15,194	14,185	15,746	9,139	2,165	5,701	-3,536	－	－ －
非支配株主に帰属する当期純利益	299	167	373	938	1	932	-931	－	－ －
親会社株主に帰属する当期純利益	**14,894**	**14,018**	**15,373**	**8,201**	**2,164**	**4,768**	**-2,604**	**3,500 ～ 8,000**	**61.8% ～ 27.1%**

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）

	2017/02（12M）	2018/02（12M）	2019/02（12M）	2020/02（12M）	2021/02 1Q（3M）
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	20,630	20,109	23,079	16,545	3,188
減価償却費	778	1,015	1,696	2,630	1,046
株式報酬費用	223	215	213	194	8
のれん償却額	141	111	254	174	27
賞与引当金の増減額（−は減少）	23	32	-3	2	172
貸倒引当金の増減額（−は減少）	-3	-355	-26	4	–
受取利息及び受取配当金	-85	-61	-71	-86	-58
支払利息	1,303	2,249	2,328	2,293	573
関係会社株式交換差益	–	–	–	-169	–
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）	-2,466	–	-2	-11	–
減損損失	1,090	327	–	319	–
投資有価証券評価損	–	–	–	229	114
売上債権の増減額（−は増加）	-367	-468	-247	-903	622
営業投資有価証券の増減額（−は増加）	2,727	1,663	3,509	11,682	305
販売用不動産の増減額（−は増加）	-6,303	-8,112	-3,163	-17,447	10,114
販売用不動産評価損	–	–	–	7,487	–
販売用発電設備の増減額（−は増加）	7,251	996	–	–	–
出資金評価損	16	–	–	–	3
前渡金の増減額（−は増加）	-190	871	-333	16	291
未収入金の増減額（−は増加）	-193	-10	-399	29	-20
未払金の増減額（−は減少）	204	573	-332	201	-1,079
未払費用の増減額（−は減少）	92	-47	25	-36	97
前受金の増減額（−は減少）	-49	30	269	-285	–
預り保証金の増減額（−は減少）	-667	125	-264	-169	-67
その他	1,304	585	1,887	600	-631
小計	25,460	18,628	28,420	23,304	14,710
利息及び配当金の受取額	85	61	71	86	58
利息の支払額	-1,146	-2,231	-2,118	-2,068	-494
法人税等の支払額及び還付額	-2,852	-5,854	-4,610	-9,430	-2,155
営業活動によるキャッシュ・フロー	**21,547**	**10,603**	**21,762**	**11,892**	**12,118**

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）

	2017/02（12M）	2018/02（12M）	2019/02（12M）	2020/02（12M）	2021/02 1Q（3M）
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	-6,100	-6	-118	-113	-2
定期預金等の払戻による収入	201	–	1,060	5,033	–
投資有価証券の取得による支出	-300	-140	-539	-2,361	-46
投資有価証券の売却による収入	6,136	–	32	111	–
投資有価証券の償還による収入	–	–	–	–	–
有形固定資産の取得による支出	-11,719	-4,796	-15,440	-11,244	-9,612
無形固定資産の取得による支出	-1	-83	-425	-562	-611
出資金の払込による支出	-63	-28	-6	-2	-3
出資金の回収による収入	–	–	32	–	15
差入保証金の差入による支出	-5	-36	-16	-34	–
連結の範囲の変更を伴う子会社株式等の取得による支出	-93	-2,619	–	–	–
連結の範囲の変更を伴う子会社株式等の売却による収入	–	2,096	–	–	–
連結子会社の事業譲受に伴う支出	–	–	–	-187	–
その他	11	-32	-181	-902	-379
投資活動によるキャッシュ・フロー	**-11,933**	**-5,645**	**-15,602**	**-10,263**	**-10,640**
財務活動によるキャッシュ・フロー					
短期借入金の純増減額（-は減少）	-1,383	-306	2,232	426	1,280
短期ノンリコースローンの純増減額（-は減少）	532	-611	–	–	–
社債の発行による収入	785	–	129	5,828	70
社債の償還による支出	-56	-112	-112	-193	-40
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	55,674	32,660	43,062	49,957	13,515
長期借入金の返済による支出	-61,221	-13,402	-20,352	-26,475	-9,858
長期ノンリコースローンの借入れによる収入	30,850	3,518	3,500	5,300	–
長期ノンリコースローンの返済による支出	-15,400	-22,366	-18,473	-17,701	-112
ストックオプションの行使による収入	137	110	143	95	1
自己株式の取得による支出	–	-2,999	-2,999	-2,999	–
非支配株主からの払込みによる収入	–	–	90	–	–
非支配株主への払戻による支出	-2,000	–	–	-1,276	–
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式等の売却による収入	–	–	100	–	–
非支配株主への配当金の支払額	-39	–	–	-8	-1
配当金の支払額	-1,501	-2,513	-2,972	-3,416	-3,235
財務活動によるキャッシュ・フロー	**6,377**	**-6,124**	**4,346**	**9,537**	**1,617**

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

長期VISION「いちご 2030」“サステナブルインフラの「いちご」”

© Ichigo Inc. All rights reserved.

「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まいります

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

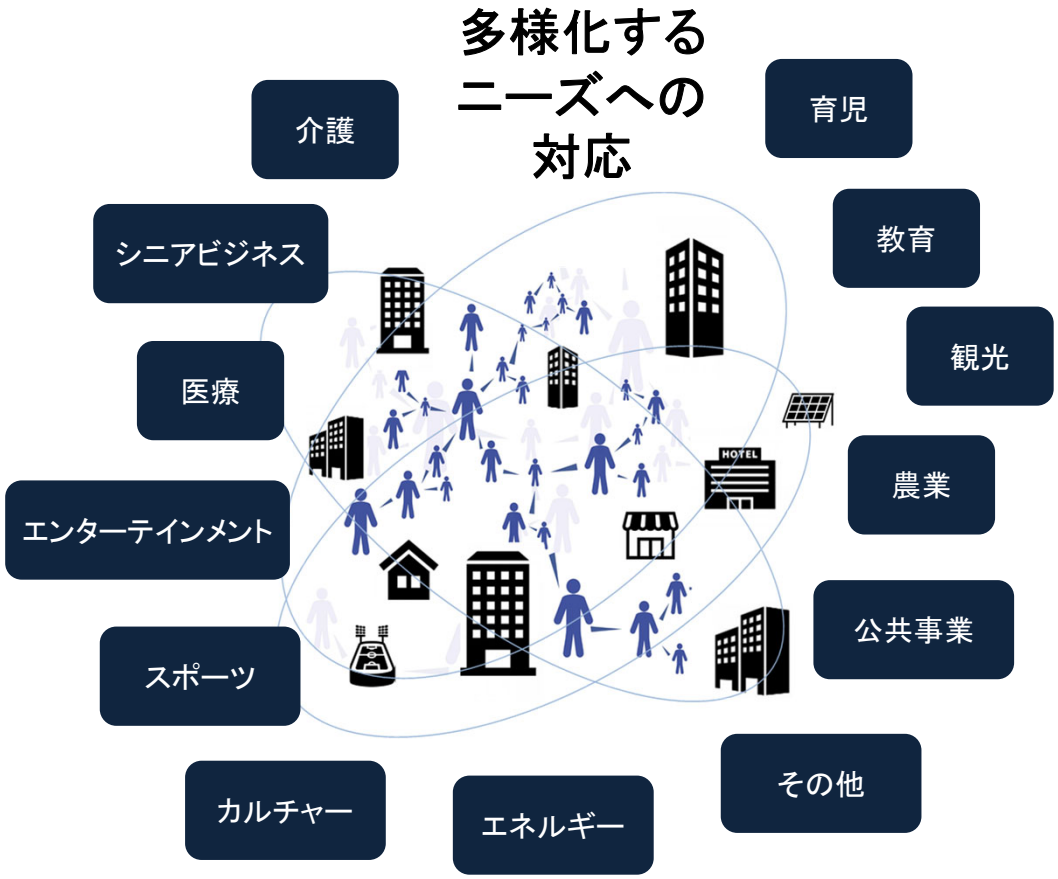
サステナブルインフラの「いちご」

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

不動産を超え、「人・企業」を主役に、多様化するニーズに対応

「建物」を軸		「人・企業」を主役
住居	→	住む
オフィス	→	働く
商業	→	買う・食べる
ホテル	→	泊まる
太陽光発電	→	エネルギーを使う
スタジアム	→	スポーツする・観戦する



© Ichigo Inc. All rights reserved.

経営目標(KPI)

□ 資本生産性の目標

✓ ROE(自己資本利益率) 期間平均 15%以上(2020年2月期～2030年2月期)

— 資本生産性の向上や安定収益基盤の創出により、将来のROEを向上

— 長期にわたるROE15%以上の収益構造の確立と、株主価値の根幹である1株利益(EPS)の成長を図る

✓ 「JPX日経インデックス400」 11年間継続の組み入れ

— 2030年8月期の定期入替時までの継続した組み入れ

□ キャッシュ創出力の目標

✓ エコノミック営業キャッシュフロー 11年間継続の当期純利益超過

— 当社の高いキャッシュフロー創出力は成長投資と株主還元の源泉であり、その継続的な創出に注力

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

□ 安定収益の目標

✓ ストック収益比率 2030年2月期 60%以上

— 2019年2月期のストック収益比率53%を60%以上へ向上

— 同時に、フロー収益も拡大させ、心築売却益中心の収益構造を分散化

一期一会
ICHIGO

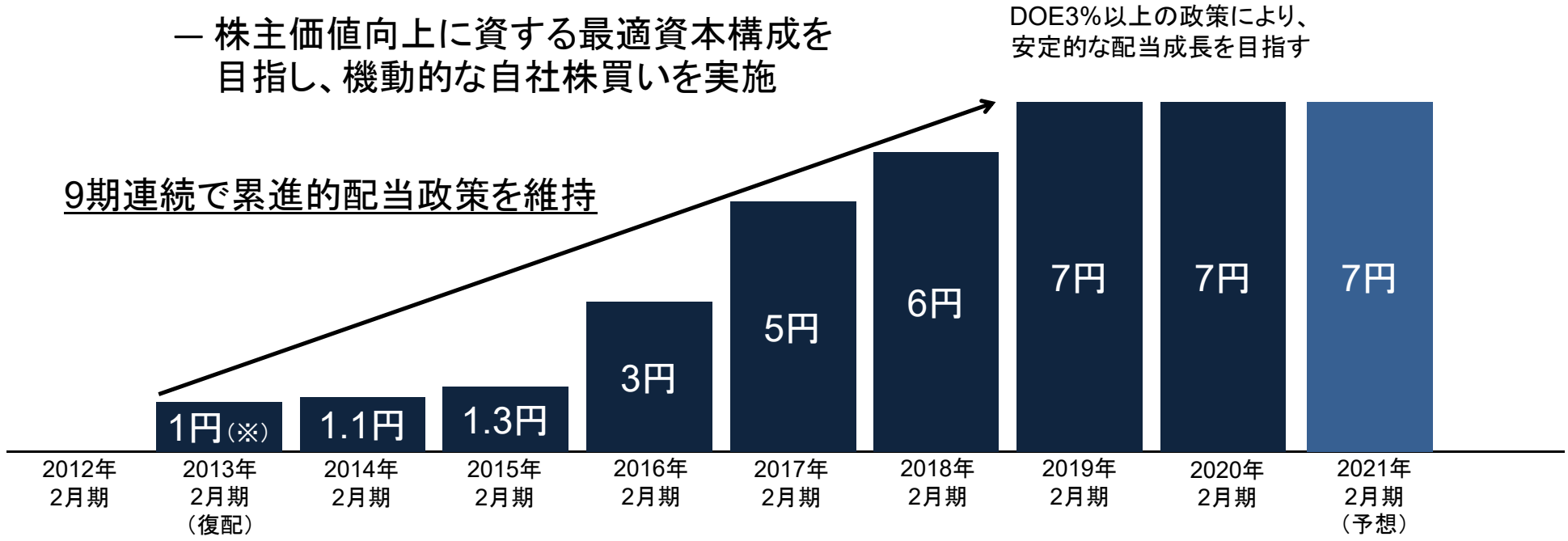
© Ichigo Inc. All rights reserved.

株主還元方針

配当の成長率と透明性、安定化に注力した株主還元策

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

<u>9期連続で累進的配当政策を維持</u>



※ 株式200分割を考慮

© Ichigo Inc. All rights reserved.

長期VISION「いちご2030」の達成に向けた新規事業の創出

© Ichigo Inc. All rights reserved.

【不動産×スポーツ】

「トップパートナー」としてJリーグと組み、地域活性化を目指す

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

Jリーグのスローガン 「Jリーグ100年構想 ～スポーツでもっと幸せな国へ。」	いちごの経営理念 「日本を世界一豊かに。その未来へ心を尽くす一期一会のいちご」
ホームタウンの市民・行政・企業が三位一体となった支援体制を持ち、その街のコミュニティとして発展する「地域に根差したスポーツクラブ」を目指し、スポーツ振興に留まらず、地域と一緒に街をつくる	事業活動を通じて社会的責任を果たすことが最大の目標 地域に密着した現場主義を徹底し、地域の皆様に安心、安全、快適を提供することで人々の生活を豊かにすることを目指す

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

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

©J.LEAGUE

© Ichigo Inc. All rights reserved.

【不動産×観光】

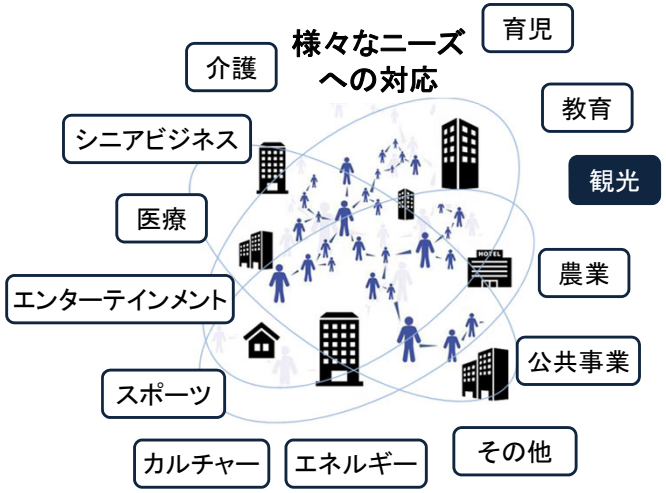
博多ホテルズによるホテル運営事業

- 観光客数の伸びが期待できる九州・山口地区におけるホテル運営を開始
  - ✓ 2019年6月より3ホテルで事業開始
    2020年9月13日以降は11ホテルを運営予定
- いちごのレベニューマネジメントAIシステム「PROPERA」を導入
  - ✓ AI導入の目的と活用領域を明確にし、ホスピタリティ業界での生産性向上を実現
  - ✓ いちご保有以外のホテル運営、マスターリース等のノンアセットビジネスを展開

アメリカ建築家協会賞をアメリカ国外で初受賞したデザインホテル
「ホテル・イル・パラッツォ」（福岡県福岡市）

博多ホテルズ

博多ホテルズのロゴは、博多織の代表的な縞から孝行縞と呼ばれる、
子が親を慕う様子に見えるものがモチーフ
いちごの社名の由来である「一期一会」、信頼、絆、謙虚を表現
配色は献上五色とし、いちごの人事理念である多様性、ダイバーシティを表現



一期一会 ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

いちごアニメーション　アニメと様々な業種業界の連動

- 押井守総監督、西村純二監督新作アニメ「ぶらどらぶ」を製作
  - ✓ 既存事業とシナジーのある新規事業として「いちごアニメーション株式会社」を設立
  - ✓ 床を“貸す”から、テナントとの連携で“活用する”新たな事業ノウハウの獲得、実施
  - ✓ 様々な業種業界との連動により、いちごならではの横断的な役割を担う

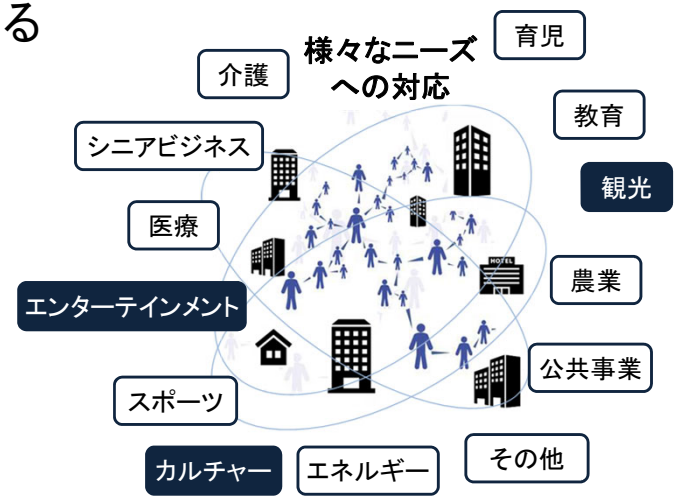
- アニメ放映・配信等のみならず、保有権利に裏付けされたDVD・CD・グッズ販売等による収益化

- コンテンツを活用した不動産の活性化
  - ✓ アニメとエンターテインメント（音楽&ダンス）・グッズ販売・観光を繋ぎ、保有不動産を価値向上
    - —「AKIBAカルチャーズZONE」にてテナントとの協働による イベントやグッズ限定販売による集客力・収益力強化

©2020 押井守／いちごアニメーション

×

AKIBAカルチャーズZONE



© Ichigo Inc. All rights reserved.

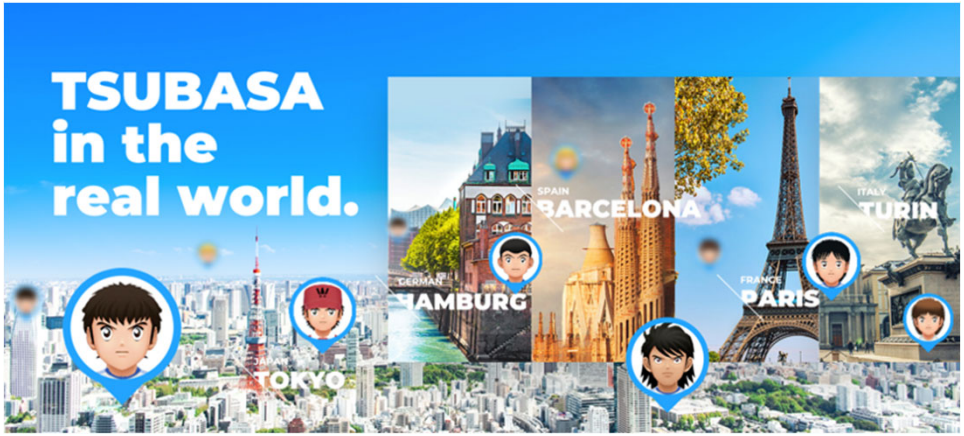
【不動産×エンターテインメント×スポーツ×カルチャー×観光】

仮想×現実のリアルワールドゲーム「TSUBASA+」への出資

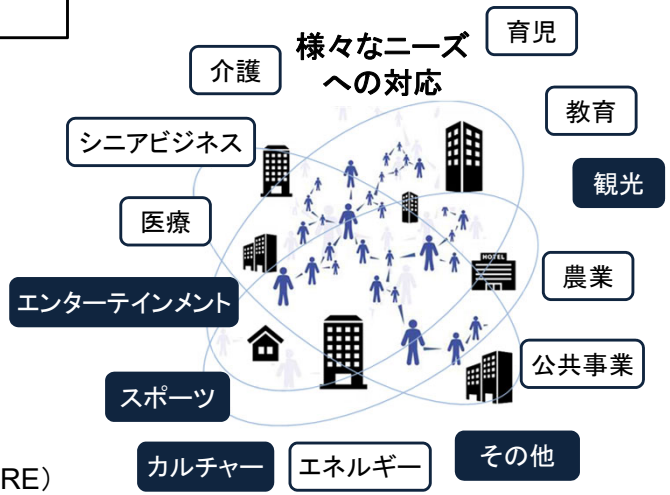
スマートフォンのGPS機能を活用した「TSUBASA+」

ゲーム特性	キャプテン翼×ワールドクラスの実在するトッププレイヤー
	舞台は世界、実在する世界の公式スタジアムも登場
	ユーザーは選手の獲得、育成、対戦により世界中と交流
	リリースは2020年より欧州、アジア、南米・・・世界各国
いちごのビジネスチャンス	売上連動によるロイヤリティを受領
	保有不動産の位置にバーチャルスタジアムを設定、ゲームイベント開催等により人々が集まる構図を形成
	保有不動産の価値向上、ホテルや商業ビルとの連動、地域の活性化、コミュニティ形成、スポーツ支援

※ ゲーム画面は開発中
（開発者：株式会社MIRAIRE）



※ ゲーム画面は開発中
（開発者：株式会社MIRAIRE）



© 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

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（東証第一部 2337）
IR推進部
TEL：03-3502-4818
E-mail：ir@ichigo.gr.jp
www.ichigo.gr.jp

いちご ESG

© Ichigo Inc. All rights reserved.