JPX-NIKKEI 400

一期一会
ICHIGO

2022年2月期 第1四半期 決算説明資料

July 14, 2021

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により影響を受けられている皆様へ

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。
私たちいちごの役職員一人ひとりは、感染拡大防止に努めるとともに、
罹患された方々の一日も早いご回復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

2022年2月期 第1四半期 連結業績

- ✓ 2022年2月期 第1四半期 サマリー
- ✓ 営業利益 -14%、純利益-29%、EPS -27%（前年同期比）
- ✓ 各セグメントにおける損益内訳
- ✓ コロナの影響

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

心築（しんちく）について

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

「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
- ✓ いちごオーナーズ：成長に向けた事業基盤の確立
- ✓ いちごオーナーズ：長期安定収益の拡大
- ✓ AM：いちごの上場投資法人への成長・ESGサポート
- ✓ クリーンエネルギー：安定収益の拡大
- ✓ クリーンエネルギー：成長の追い風となる外部環境
- ✓ いちごのAIレベニューマネジメント「PROPERA」：市場規模
- ✓ いちごのAIレベニューマネジメント「PROPERA」：外販を加速
- ✓ RE100：目標達成年限を2040年から2025年へ、15年前倒し
- ✓ いちごのサステナブル経営
- ✓ 機動的な自社株買い
- ✓ 「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”

長期VISION「いちご2030」の達成に向けた新規事業の創出

一期一会 ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

2022年2月期 第1四半期 連結業績

© Ichigo Inc. All rights reserved.

2022年2月期 第1四半期 サマリー ①

- コロナの影響が長期化、ホテルは依然回復に至らず

- 心築資産を売却
  - ✓ ロジスティクス 2件（売上総利益率 33.6%）

- 収益の安定性が高いクリーンエネルギー事業は継続的に成長
  - ✓ ストック収益 +18%（前年同期比）

- 長期VISION「いちご2030」に沿った新規事業が進展
  - ✓ 「いちごオーナーズ ビルシェア」事業開始
  - ✓ いちごのAIレベニューマネジメントシステム「PROPERA」プロモーション開始

- 「RE100」目標達成年限を2040年から2025年へ、15年前倒し

一期一会
ICHIGO

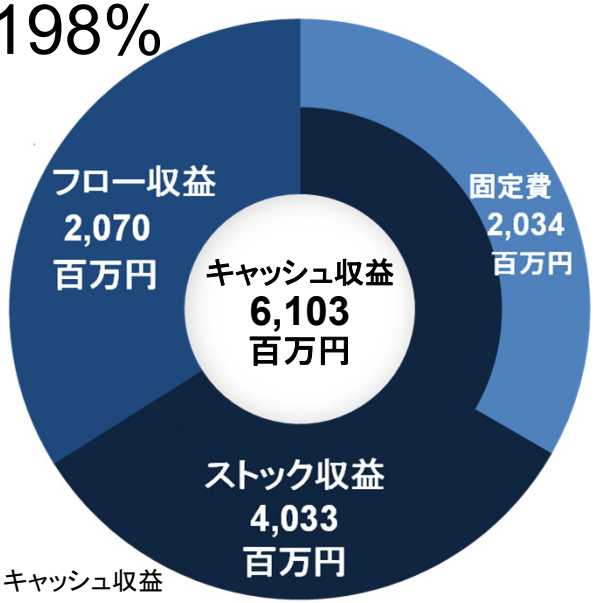
© Ichigo Inc. All rights reserved.

2022年2月期 第1四半期 サマリー ②

■ 盤石な収益モデル

ストック収益の固定費カバー率

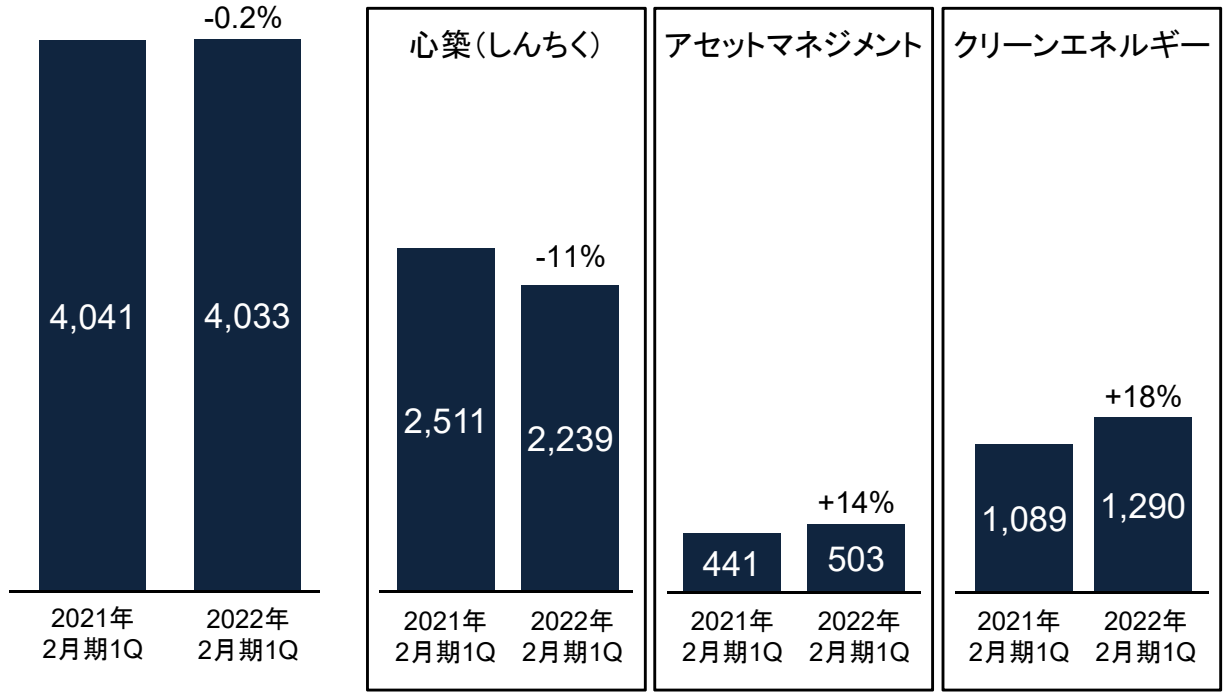
198%



※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）



■ クリーンエネルギー事業

ストック収益 前年同期比 +18%

- いちご初の風力発電所（7.3MW）の稼働が大きく寄与
- 今期12発電所が稼働開始予定
  通期ストック収益は44億円を予想
  （前期比 +16% ）

■ 新規事業の進展

「いちごオーナーズ ビルシェア」

- 新サービス開始、売却先の拡大と長期ストック収益の獲得

「PROPERA」

- 5月から外販プロモーション開始
- 当初顧客ターゲットは国内20,000棟

■ 機動的な自社株買い

5期連続の実施

- 今期取得金額 ： 15億円
- 累計135億円取得
  （発行済株式総数の7.4%）

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

営業利益 -14%、純利益 -29%、EPS -27%（前年同期比）

- ストック収益は前年同期比でほぼ横ばい、フロー収益 -8%
- キャッシュEPSは前年同期比 -6%

（単位：百万円）

	2021/02 1Q実績	2022/02 1Q実績	前年同期比 増減率	2022/02 通期予想 下限値～上限値		
営業利益	3,650	3,159	-13.5%	9,100	～	12,000
経常利益	3,303	2,384	-27.8%	6,000	～	8,900
純利益	2,164	1,546	-28.6%	5,000	～	8,000
キャッシュ純利益（※1）	3,169	2,906	-8.3%	10,518	～	13,518
1株あたり純利益（EPS）	4.49円	3.28円	-27.0%	10.69	～	17.10円
キャッシュEPS（※2）	6.58円	6.17円	-6.3%	22.48	～	28.90円

（※1）キャッシュ純利益 ： 当期純利益+減価償却費（売上原価）

（※2）キャッシュEPS ： キャッシュ純利益÷2022年2月期 第1四半期 自己株式を除く期中平均株式数

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：いちごホテルのベース運用フィー 回復に至らず
- 心築 ストック収益　：ホテルは需要に併せ収益が回復に至らず
  フロー収益　：計画に沿い、心築完了のロジスティクスを売却
- クリーンエネルギー：風力発電が収益貢献、継続的に成長

（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
	2021/02 1Q （前年同期）	2022/02 1Q （実績）	前年同期比 増減率	2022/02 通期予想 下限値～上限値	2021/02 1Q （前年同期）	2022/02 1Q （実績）	
アセットマネジメント	334	353	+5.8%	1,300	501	503	・ベース運用フィー：478（+61） ・取得/売却フィー：－（－22） ・いちごオフィス CF成果報酬：－（－37） ・いちごグリーン オペレーター報酬：12（+0）
心築（しんちく）	2,748	2,061	-25.0%	5,700 ～ 8,600	4,046	3,359	・不動産賃貸損益（減価償却後）：1,289（-564） ※ 減価償却費：950（+292） ・不動産譲渡損益：2,070（－122）
クリーンエネルギー	594	743	+25.1%	2,100	742	880	・売電収入（減価償却後）：880（+137） ※ 減価償却費：410（+63）
調整額 （セグメント間取引消去等）	-26	0	－	－	－	－	
連結財務諸表計上額	3,650	3,159	-13.5%	9,100 ～ 12,000	5,289	4,743	

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

コロナの影響

■ ストック収益への影響

アセットタイプ	収益への影響度	
オフィス	低	中規模オフィスの需要は引き続き底堅く推移
ホテル	高	緊急事態宣言の再発出により横ばい、ワクチン接種の進捗に合わせて回復期待 博多ホテルズのオペレーション受託増（スポンサーサポート）、一時的にコスト先行
商業	低	業績への影響は軽微、但し飲食を中心に依然厳しい状況
レジデンス	なし	エリアにより供給過剰感はあるものの、総じて安定的に推移
クリーンエネルギー	なし	コロナの影響を受けず、継続的に成長。いちごの事業安定性向上に寄与

■ フロー収益への影響

アセットタイプ	収益への影響度	
オフィス ホテル 商業	高	投資意欲は依然高く、買い手・売り手の価格目線のギャップは縮小傾向
レジデンス ロジスティクス	なし	収益の安定性がより高く、引き続き順調に推移

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

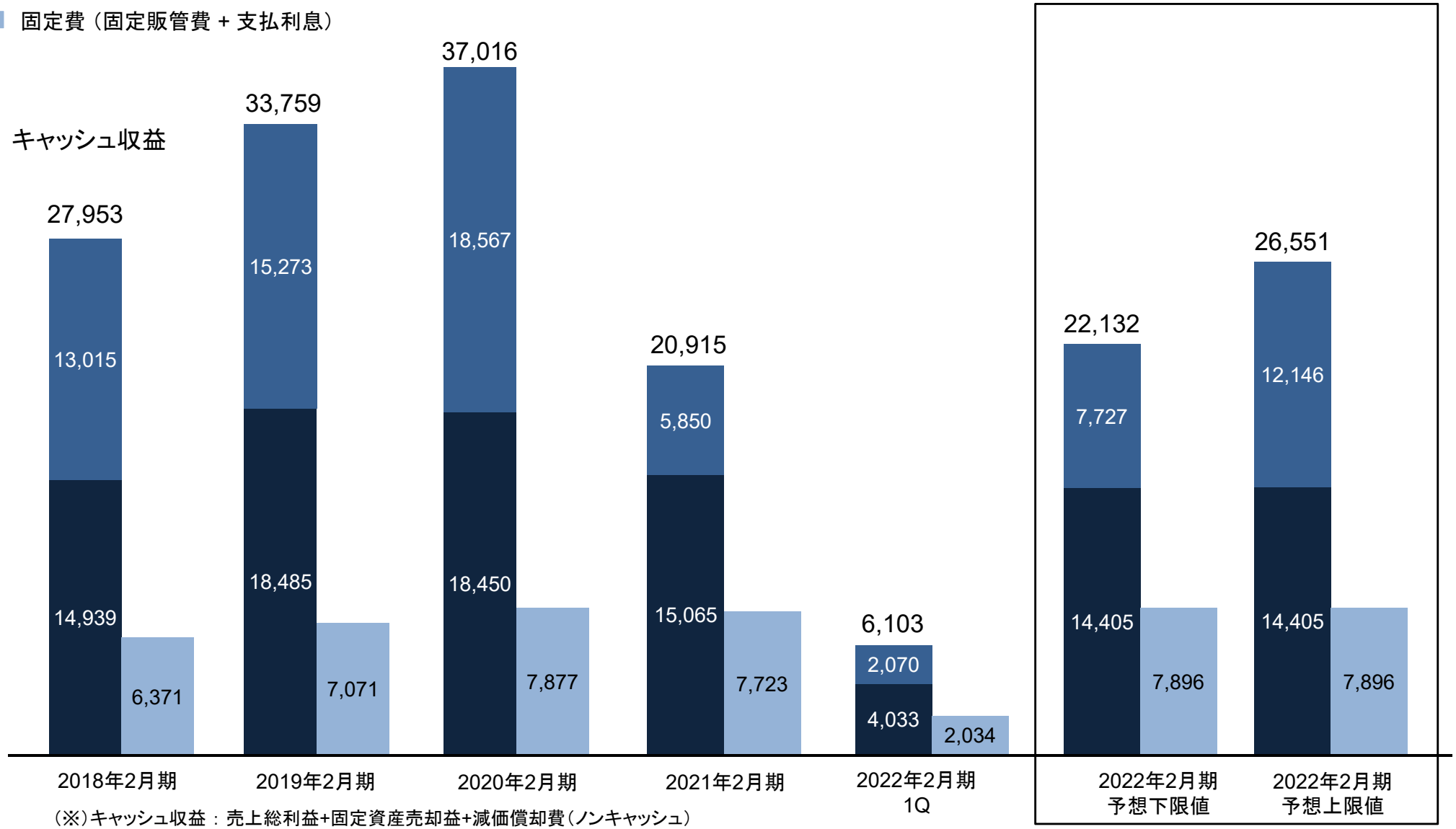
いちごの収益モデル

© 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）



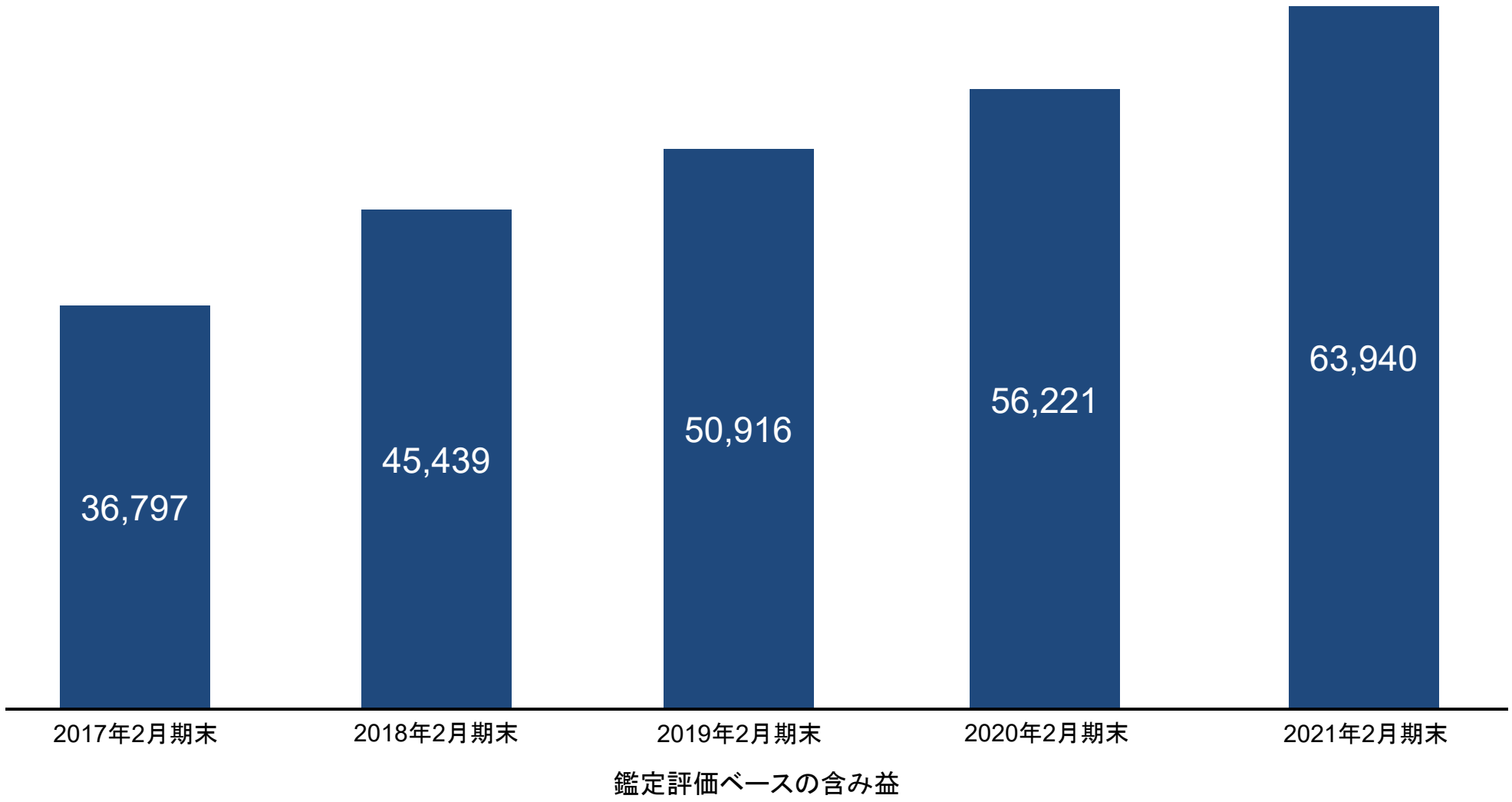
（※）キャッシュ収益 ： 売上総利益+固定資産売却益+減価償却費（ノンキャッシュ）

© 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）



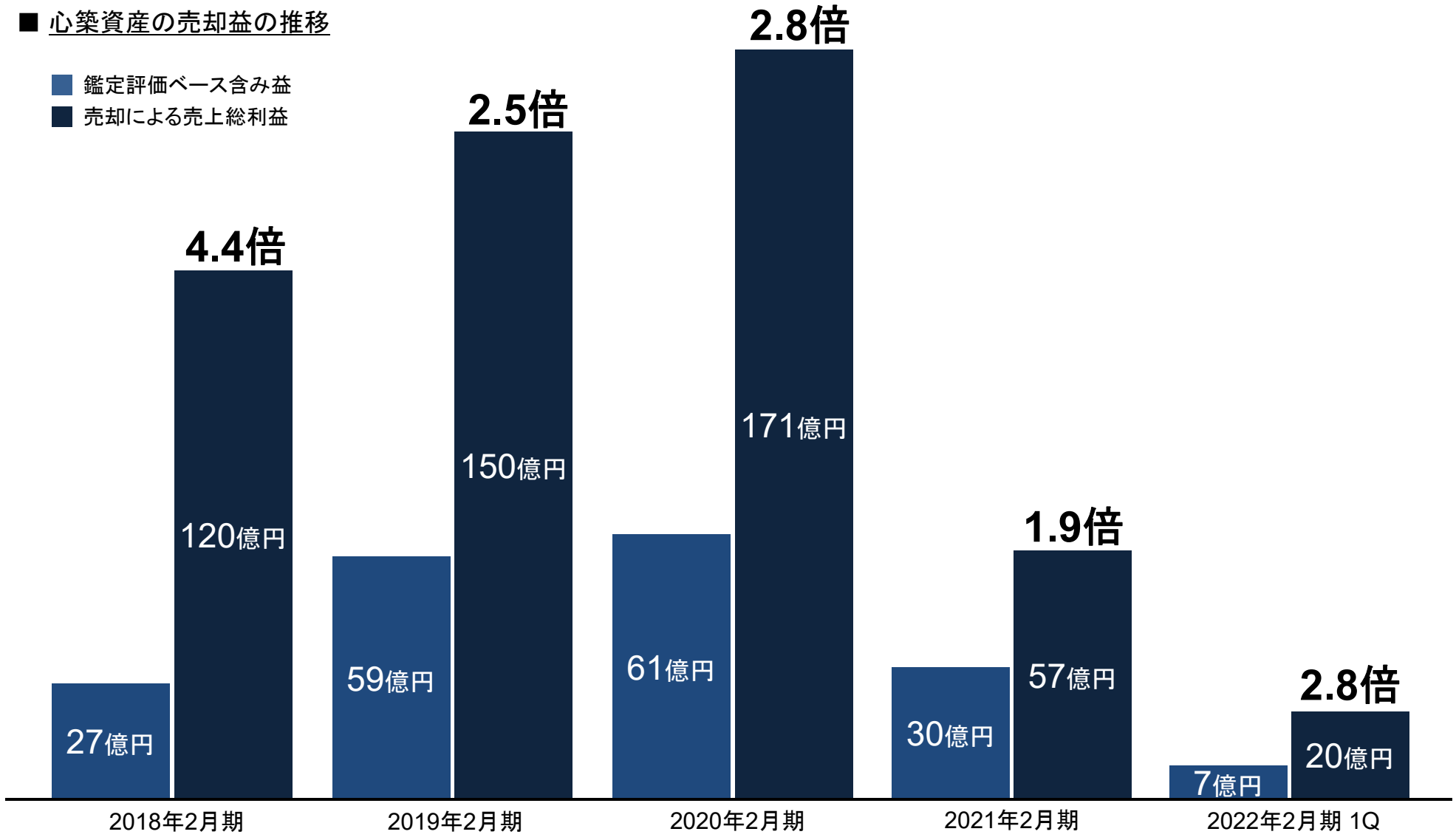
一期一会
ICHIGO

© 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



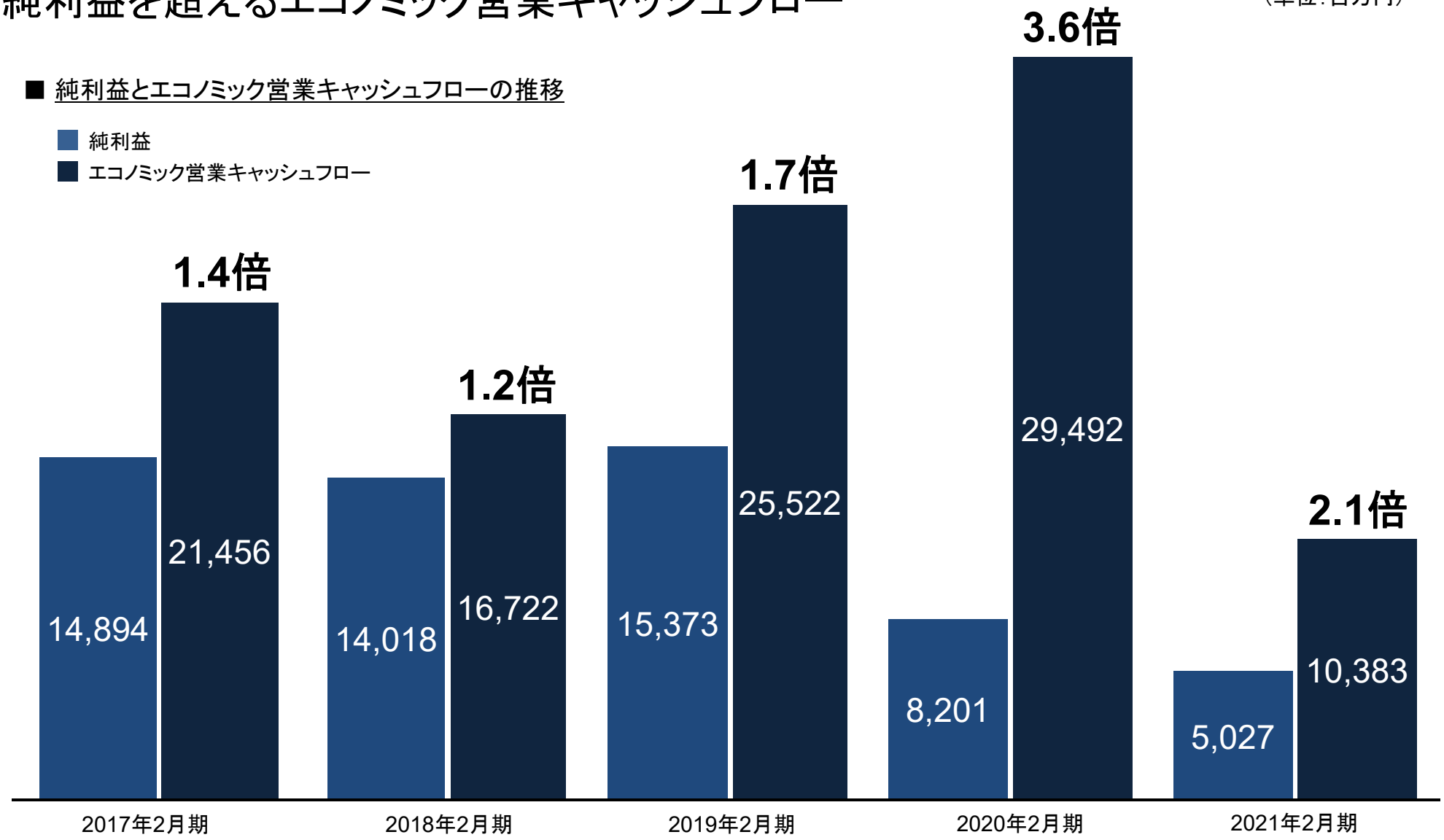
© Ichigo Inc. All rights reserved.

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



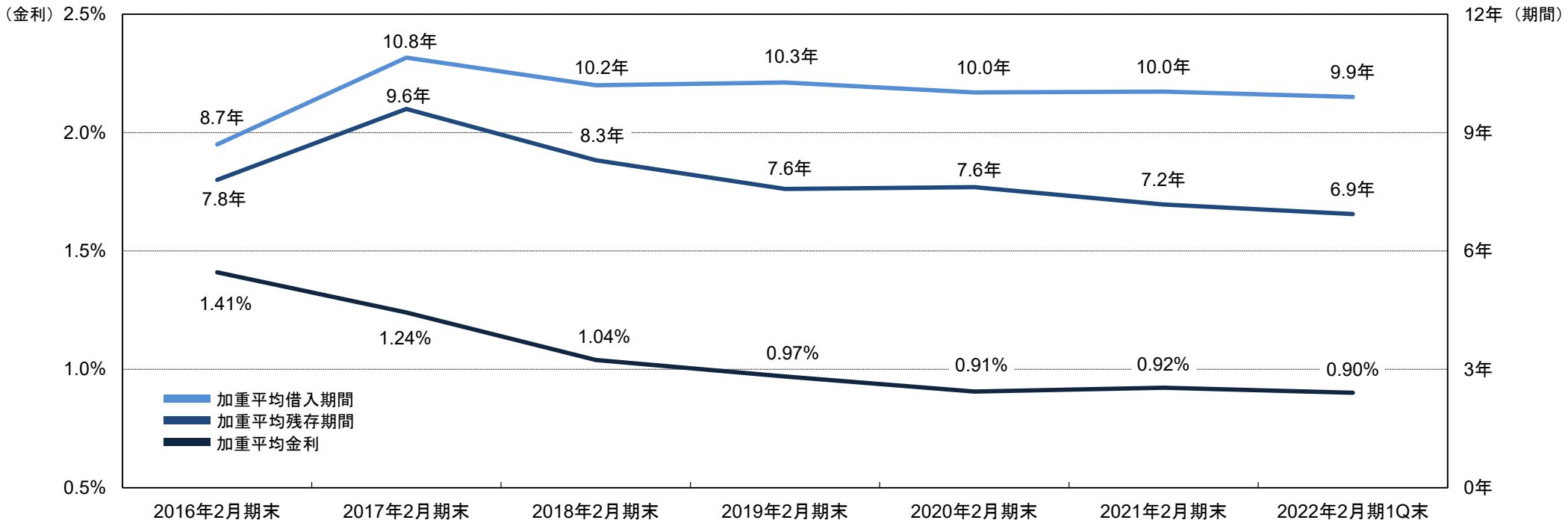
※「エコノミック営業キャッシュフロー」とは、決算短信の表紙に記載のとおり、
営業活動によるキャッシュ・フローから販売用不動産および販売用発電設備の増減額（仕入・売却）の影響を除く営業活動によるキャッシュ・フロー（税引後）

一期一会 ICHIGO

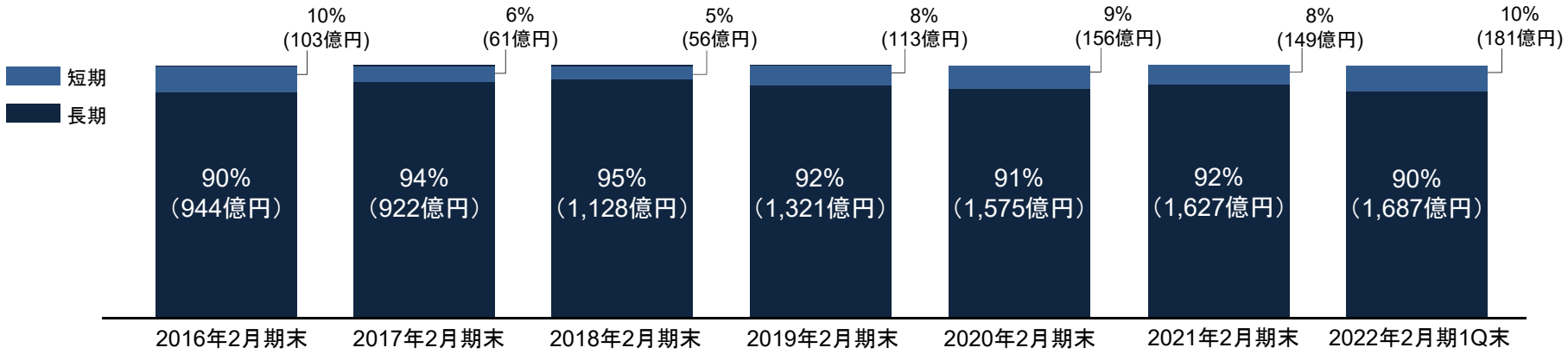
© Ichigo Inc. All rights reserved.

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

□ 1Q時点では、18億円の買い越し

（単位：百万円）

	取得		売却（※）		差額 (A)−(B)
	件数	簿価(A)	件数	売上高(B)	
レジデンス	9	8,307	4	538	+7,769
ロジスティクス	–	–	2	6,011	-6,011
その他	2	41	1	29	+12
オフィス・ホテル・商業	–	–	–	–	–
合計	**11**	**8,347**	**7**	**6,578**	**+1,769**

（※）売却は、簿価ベースで合計4,412百万円

□ いちごオーナーズの取得・売却実績

- ✓ 取得（簿価）：レジデンス 8物件（8,215百万円 / 全体の98%）
- ✓ 売却（売上）：1Qはいちごオーナーズによる売却なし

□ 売買市況は前期から大きな変化なし、レジデンス・ロジスティクスは順調

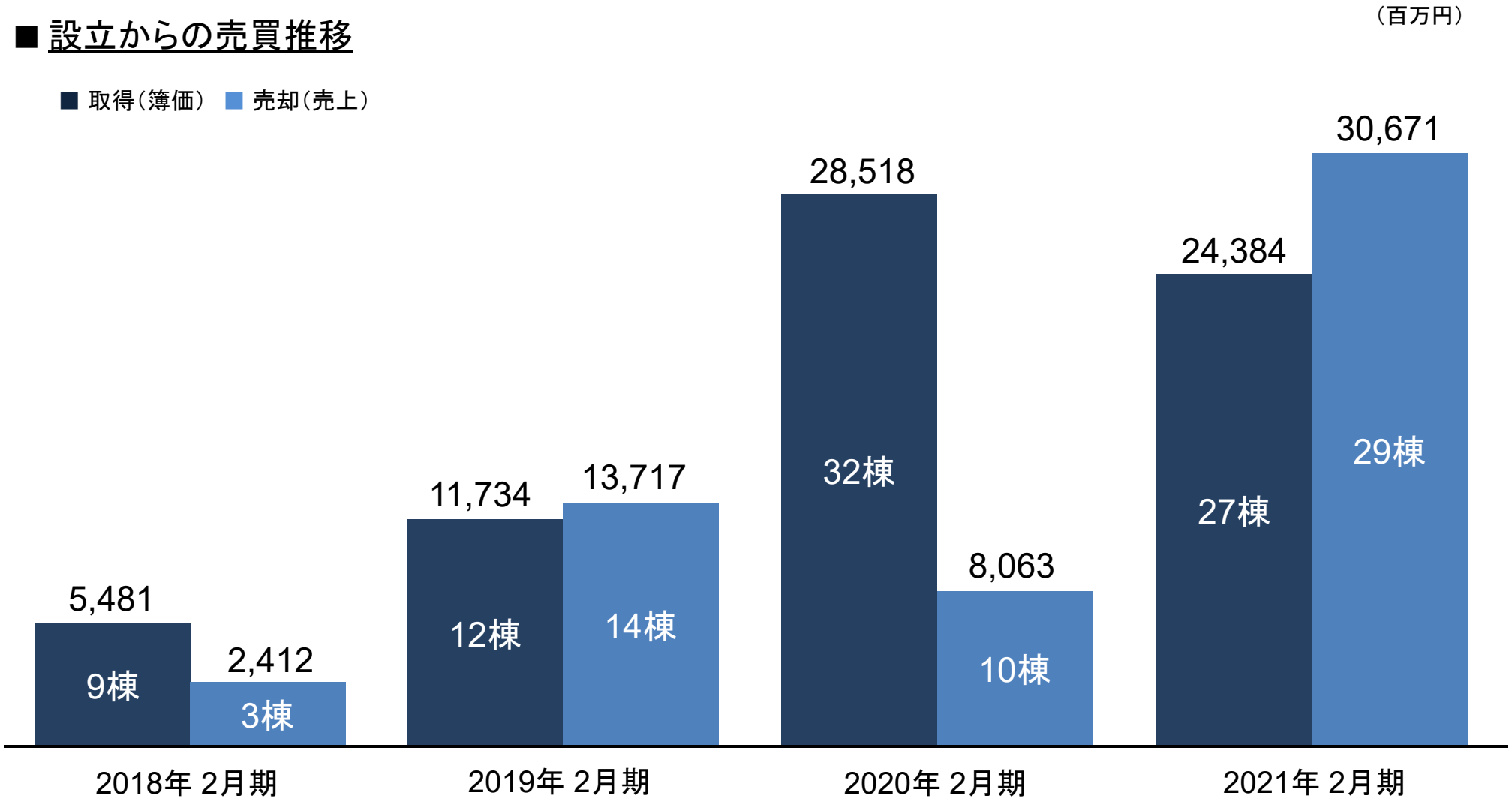
一期一会 ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

いちごオーナーズ：成長に向けた事業基盤の確立

豊富な実績によりレジデンスを主体とした事業基盤を確立

■ 設立からの売買推移



© Ichigo Inc. All rights reserved.

いちごオーナーズ：長期安定収益の拡大

- 不動産小口化事業「いちごオーナーズ ビルシェア」開始
- 売却先と収益機会の拡大、さらにストック収益増加による安定性向上

既存

レジデンス

売却

フロー収益 売却益	個人投資家 機関投資家
フロー＋ストック収益 売却益 / 運用報酬	私募ファンド

長期安定収益の拡大

新規

■ いちごオーナーズ「ビルシェア」事業

10年超の収受

レジデンス

売却

フロー収益
売却益
任意組合
（小口化）

ストック収益
運営報酬、相続手続等の手数料
物件運用・組合管理

フロー収益
売却報酬
物件売却
組合解散

【個人投資家の小口化ニーズ】
- 資産形成、分散投資
- 流動性向上等による資産承継の円滑化

【市場規模】
- 保有資産5億円以上の投資家　：日本全体で約75兆円
- 保有資産1億～5億円の投資家：日本全体で約197兆円

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・ESGサポート

オフィス

いちごオフィス 8975

■ 資産規模　2,061億円（86物件）

■ 分配金利回り（2021年7月9日終値）**4.3%**

・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み入れ

・いちごホテルとともにJ-REITで唯一完全成果報酬制度採用

・2022年4月期までに全保有物件（※）の電力を再生可能エネルギーに切り替え

【スポンサーサポート】

・災害発生時の管理システムにREIT保有物件も組み入れグループ全体で即時対応

（※）区分所有および共有物件（計15物件）を除く

ホテル

いちごホテル 3463

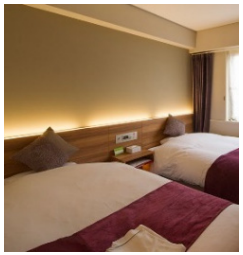
■ 資産規模　519億円（23ホテル）

■ 分配金利回り（2021年7月9日終値）**1.7%**

・地域分散を図り、宿泊主体・特化型ホテルに重点投資

・いちごオフィスとともにJ-REITで唯一完全成果報酬制度採用

・心築による収益性向上策、資産入替等、状況に応じた戦略的な運用を実施



【スポンサーサポート】

・劣後投資法人債（5億円）を引き受け

・博多ホテルズのオペレーター受託によるオペレーター不在リスクの軽減

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）

■ 分配金利回り（2021年7月9日終値）**5.7%**

・長期にわたる安定的な収益性と地球に優しく安全性に優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

・最低保証日射量による投資法人の収益を保証

グループ全体の取り組み・サポート

国連グローバルコンパクトへの加盟	：いちごグループ全社による加盟を通じ、各投資法人と理念を共有
RE100への加盟	：いちごグループ全体のRE100目標を設定、環境への取り組み強化
ESG・心築診断	：心築ノウハウを活用し物件リスクを診断、ESG対応をサポート

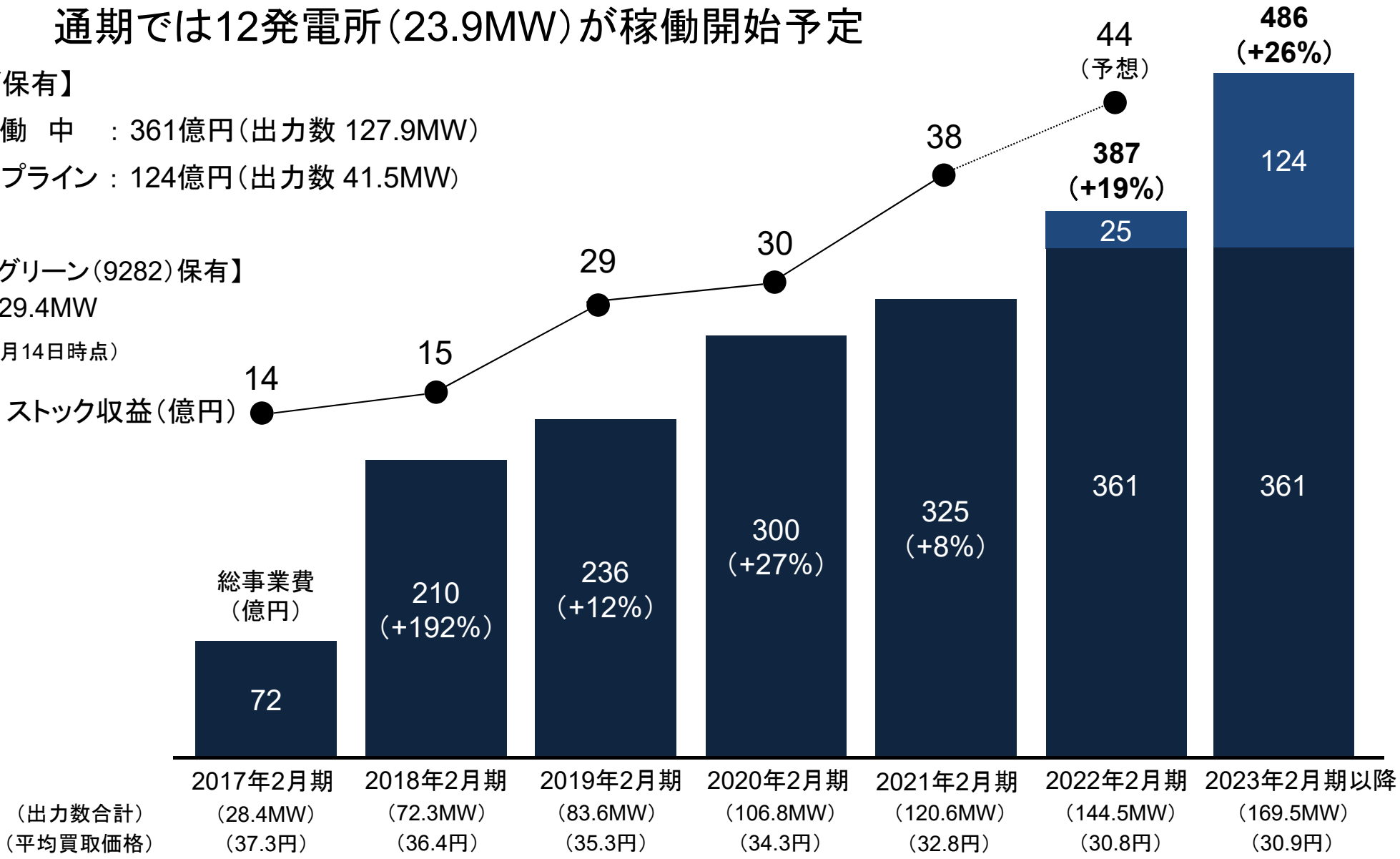
© Ichigo Inc. All rights reserved.

クリーンエネルギー：安定収益の拡大

1Qはいちご初となる風力発電所が稼働開始
通期では12発電所（23.9MW）が稼働開始予定

【いちご保有】
■ 稼　働　中　：361億円（出力数 127.9MW）
■ パイプライン：124億円（出力数 41.5MW）

※参考
【いちごグリーン（9282）保有】
出力数 29.4MW
（2021年7月14日時点）



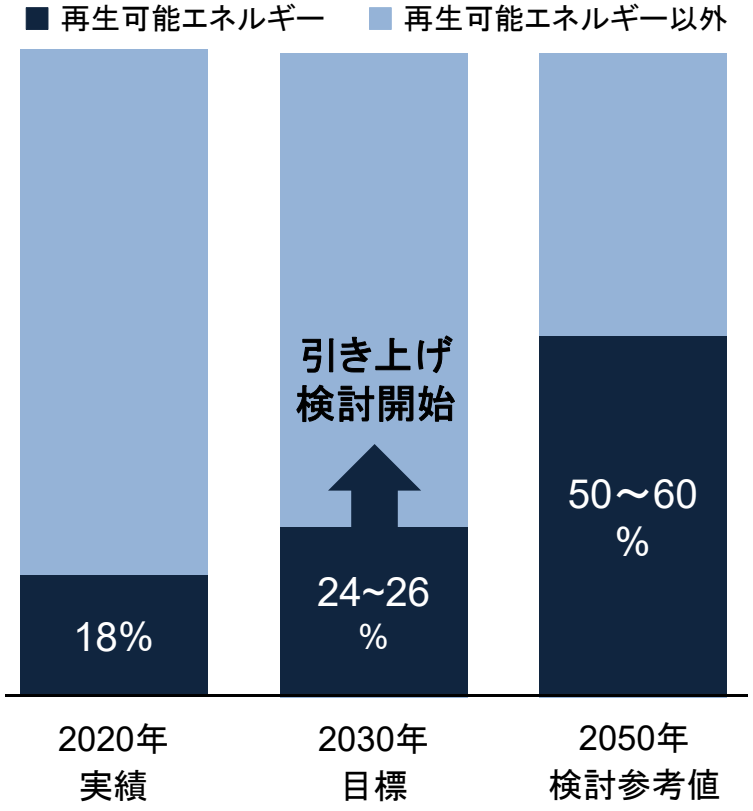
一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

クリーンエネルギー：成長の追い風となる外部環境

地域主導の脱炭素化加速、いちごの強みを活かした成長機会の増加期待

■ 国内再生可能エネルギー比率



「改正 地球温暖化対策推進法」成立（2021年5月）

2050年までに温室効果ガス排出量を実質0にすることを明記

（中間目標）2030年の排出量46%削減（2013年度比）達成

・**地域主導** による再生可能エネルギー導入加速

→ 地域との繋がりを活かした成長機会のさらなる増加

・再生可能エネルギー導入促進政策の継続性と予見性向上

（参考）2050年ゼロカーボンシティ宣言：298自治体（人口：1億人超）

第6次エネルギー基本計画における

再生可能エネルギー比率引き上げ

検討開始（経済産業省）

（参考）2050年カーボンニュートラルに向けた各国の温室効果ガス削減目標

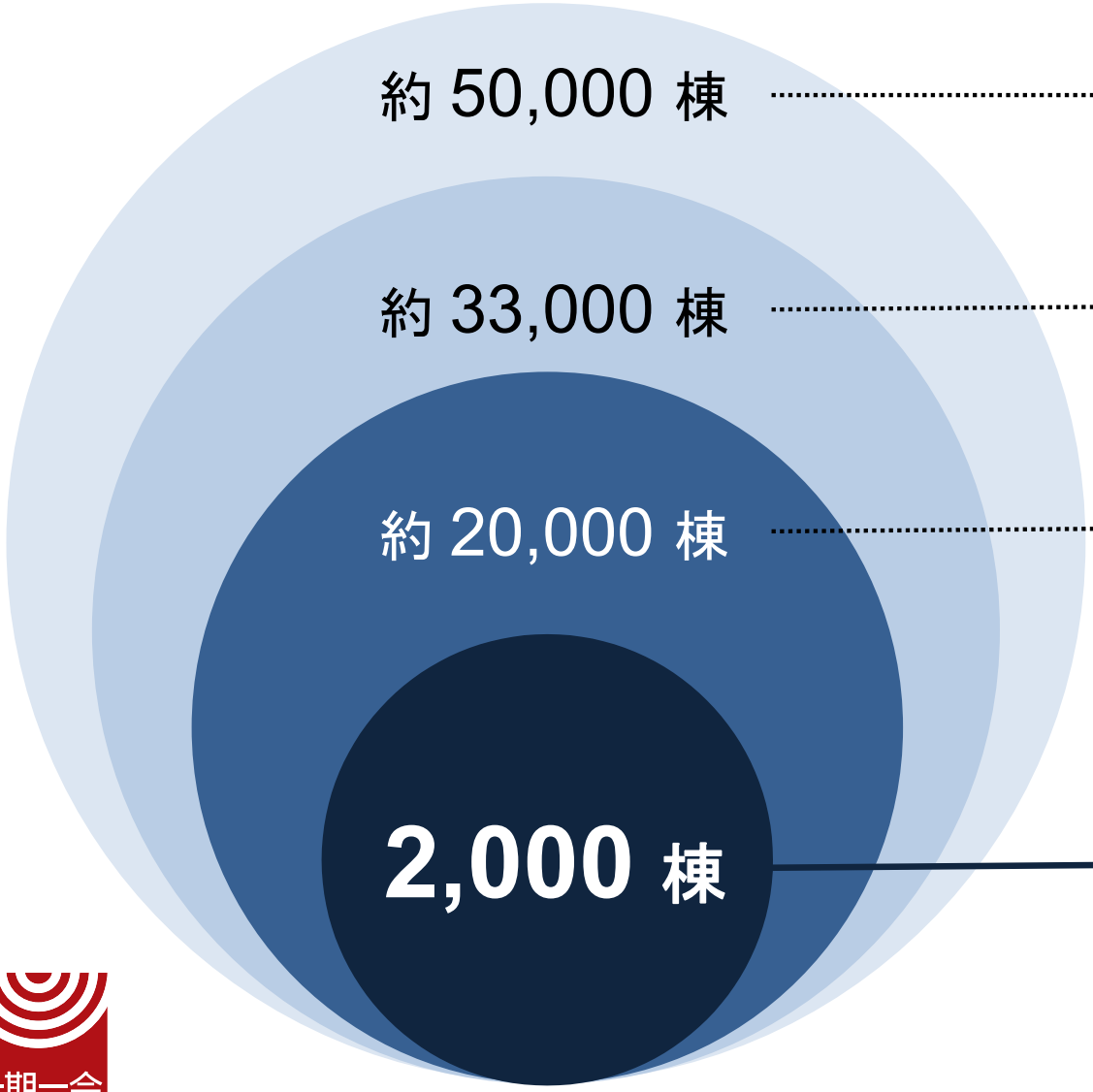
日本：80%削減（2005年比） 中国：目標年限は2060年 アメリカ：80%削減（2005年比） ドイツ：80~95%削減（1990年比）

一期一会 ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

いちごのAIレベニューマネジメント「PROPERA」：市場規模

5年内 2,000棟 へシェア拡大を目指す



国内宿泊施設

インターネット予約が可能な
国内宿泊施設

サイトコントローラー導入済み
国内宿泊施設

※ サイトコントローラー
外部の宿泊予約サイトと宿泊施設のホームページ
予約システムを一元管理するオンラインシステム

5年内 導入目標

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

いちごのAIレベニューマネジメント「PROPERA」：外販を加速

市場シェア拡大に向けたプロモーションを本格始動

施策 ①
プロモーション版によるシェア拡大

PROPERA Lite

- 料金の高低水準のみ提示、手動操作
- 導入時コストなし、作業軽微
- 1棟あたり2.4万円（月額）

施策 ②
サイトコントローラー各社とのシステム連携

提携予定各社の取り扱い宿泊施設数

約 **16,000** 棟

（全体の80%）

5年内 2,000棟へ **シェア拡大**

収益連動型への移行により **収益性向上**

収益連動型

- 完全自動のフルパッケージ版
- 1棟あたり売上の1%（※）

（※）スタンダードプランの場合

【収益連動型によるいちごの収益例】

RevPAR 6,000円 / 100室 の宿泊施設

いちごの年間収益 1棟あたり 約 **2百万円**

© Ichigo Inc. All rights reserved.

RE100：目標達成年限を2040年から2025年へ、15年前倒し

サステナブルインフラ企業として、環境負荷低減体制をさらに加速

いちごのRE100 新目標

2025年までに、事業活動での消費電力を100%再生可能エネルギーにする

いちごオフィス（8975）、いちごホテル（3463）が保有する不動産で消費される電力を含め
100%再生可能エネルギーに切り替える

RE100 CLIMATE GROUP | CDP

RE100

企業が自らの事業で使用する電力を、発電時にCO2を排出しない太陽光、風力、水力、バイオマスなどの再生可能エネルギーで100%調達することにコミットし、将来的に脱炭素社会に移行することを目的とする国際的イニシアティブ

CDP

企業の気候変動対策についての情報開示・評価の国際的イニシアティブ。企業評価は、ガバナンス、リスクマネジメント、事業戦略、目標と実績、エンゲージメント等、多岐に渡る質問で構成される質問書をベースに、A～Dランクで行われる

一期一会 ICHIGO

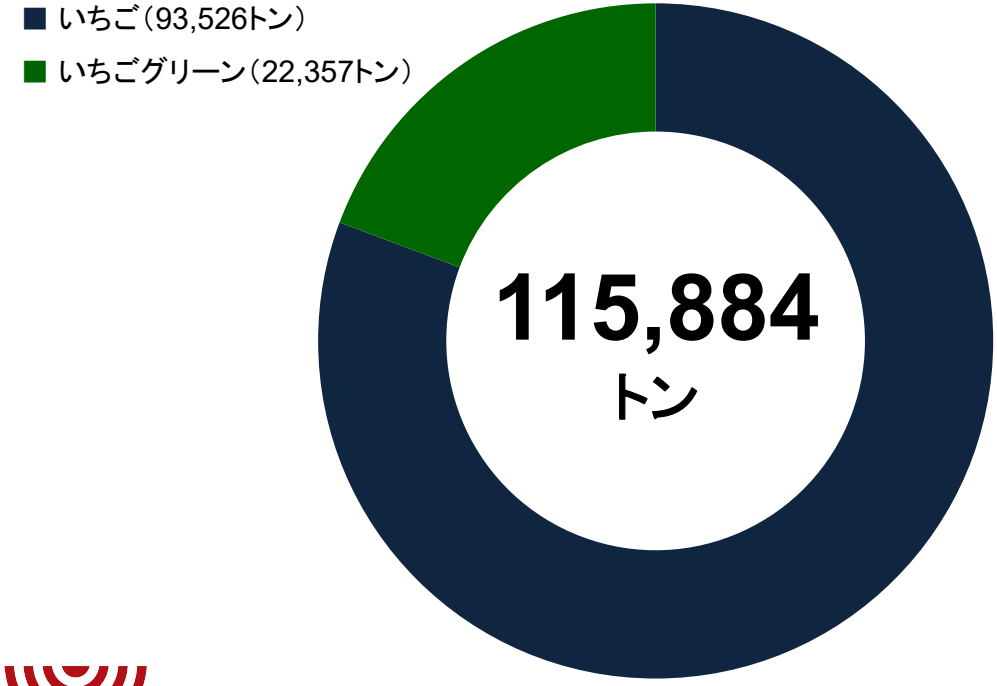
© Ichigo Inc. All rights reserved.

いちごのサステナブル経営

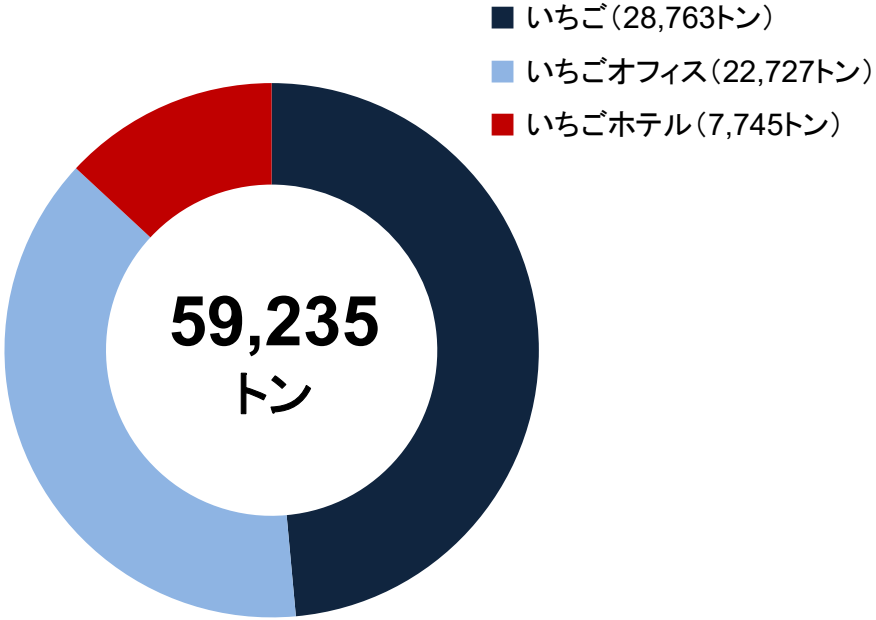
カーボンニュートラルに向けた体制構築
クリーンエネルギー事業拡大による、環境課題へのさらなる貢献

2021年2月期実績

いちごECO発電所によるCO2削減量



いちご全体のCO2排出量



コロナ前排出量との比較でも削減量が超過
（2020年2月期の排出量75,807トン）

© Ichigo Inc. All rights reserved.

機動的な自社株買い

株主還元策「機動的な自社株買い」に則り、5期連続（累計135億円）実施

✓ 発行済み株式数の7.4%

■ 今期取得状況

取得金額　15億円

取得株数　4,363,500株 （自己株式を除く発行済み株式総数 0.9%）

取得期間　2021年4月20日 ～ 2021年6月4日（取得完了）

（参考）継続的な自社株買いの実施

	取得株式総数 （発行済株式総数比率）	平均取得株価	取得価額総額
2021年2月期	9,645,800株 （1.9%）	311円	30億円
2020年2月期	7,081,200株 （1.4%）	424円	30億円
2019年2月期	7,869,700株 （1.6%）	381円	30億円
2018年2月期	8,436,500株 （1.7%）	355円	30億円

一期一会 ICHIGO

© 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65,000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

その他いちごJリーグ株主・投資主優待

■ キッズ向け優待イベント
- ・エスコートキッズ
- ・ハイタッチキッズ
- ・その他プログラム

■ Jリーググッズプレゼント
- ・選手サイン入りユニフォーム
- ・いちご×Jリーグオリジナルタオル

■ オンライントークショー
「Jリーグオンラインサロン」ご招待

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り組みます

□ 省エネルギー、低炭素化と資源循環

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

□ 法令適応と環境管理体制の整備

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

□ 教育・啓発活動

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

□ サステナビリティ活動の開示等

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

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

イニシアティブへの参加・加盟

サステナブルな社会実現に向け、外部団体との協働体制を拡大

WE SUPPORT
UN GLOBAL COMPACT

国連グローバル・コンパクト
各企業・団体が責任ある創造的なリーダーシップを発揮することによって、社会の良き一員として行動し、持続可能な成長を実現するための世界的イニシアティブ。
署名する企業・団体は、「人権の保護」、「不当な労働の排除」、「環境への対応」、「腐敗の防止」に関する10の原則に賛同し、企業トップ自らのコミットメントのもと、その実現に向けて努力を継続することが求められる

CDP
DISCLOSURE INSIGHT ACTION

CDP
グローバル企業の気候変動対策についての開示ガイドラインを提示し、企業評価を行う国際的イニシアティブ。500以上の世界の機関投資家を代表する国際的な非営利団体CDPが運営する。企業評価は、ガバナンス、リスクマネジメント、事業戦略、目標と実績、エンゲージメント等、多岐に渡る質問で構成される質問書をベースに、A～Dランクで行われる
2020年度（参加初年度）いちごの評価 ： B

RE100 | CLIMATE GROUP | CDP

RE100
世界で影響力のある企業が、自らの事業で使用する電力を、太陽光、風力、水力、バイオマスなどの再生可能エネルギーで100%調達することにコミットし、将来的に脱炭素社会（カーボンニュートラル）社会に移行することを目的とする国際的イニシアティブ

いちごの目標	2025年までに100%再生可能エネルギーによる事業体制へ移行

Fun to Share
みんなの知恵で、低炭素社会へ。

Fun to Share
「最新の知恵をみんなで楽しくシェアしながら、低炭素社会をつくっていこう」というコンセプトのもと、環境省が進める環境イニシアティブ

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

【ESGの取り組み】

「いちごサステナビリティレポート」の発行

「事業活動を通じた社会貢献」を最大の目標とし、サステナブルな社会形成への貢献に向けた取り組みをまとめたレポートを発行

目　次

- トップメッセージ　代表執行役会長 スコット キャロン　4
- トップメッセージ　代表執行役社長 長谷川 拓磨　5
- いちご企業倫理綱領　6
- いちごサステナビリティ方針　7
- 「いちごのサステナブル経営」推進体制　8
- 外部評価・イニシアティブへの参加　9
- ESG/SDGsの資金調達　10
- 長期VISION「いちご2030」
  - サステナブルインフラ企業としての持続的な成長　11
  - サステナブルインフラ企業としての経営目標（KPI）　12
- いちごのサステナブル経営「心築事業」
  - 心築とは　13
  - 100年不動産への挑戦　14
  - 渋谷区代官山 駅近商業ビルの心築　15
  - 築40年の老舗ホテルをさらに50年輝くホテルへ
- いちごのサステナブル経営「クリーンエネルギー事業」
  - 再生可能エネルギーの創出　16
  - 遊休地に関東最大級の太陽光発電所　17
  - 再生可能エネルギーを地域の再生と活性化に
- いちごのサステナブル経営「アセットマネジメント事業」
  - 不動産運用を通じた経済活性化への貢献　18
  - Jリート唯一の完全成果報酬による投資家目線の運用
  - いちご投資顧問のサステナビリティ方針
- 環境　Environmental　19
  - 地球に優しく安全性に優れたクリーンエネルギーの創出　20
  - 遊休地の活用による堅固な発電所建設と地域への貢献　21
  - 関東初、農山漁村再生可能エネルギー法の活用
  - エネルギー消費実態の把握と対応　22
  - 温室効果ガス排出量の第三者検証
  - 自然災害等の危機管理対応　23
  - IT化の推進による自然災害への迅速な対応
  - IT化の推進による環境保護対策　24
  - 地域活動への参加
- 社会　Social　25
  - 人権尊重、小児患者・障がい者への支援　26
  - 学生への支援
  - サプライチェーン　27
  - バリューチェーン
  - 人権の尊重（行動規範）　28
  - メンタルヘルスケア、ハラスメント防止ガイドライン
  - いちごの人財ポリシー　29
  - ライフスタイルの変化に応じた勤務形態の選択
  - 健康経営　30
  - 安全衛生への取り組み
  - 人財教育制度　企業内大学「いちご大学」の設置　31
  - 社内ベンチャー立ち上げの推進
- ガバナンス　Governance　32
  - 指名委員会等設置会社　33
  - コンプライアンスの遵守・内部通報制度　34
  - 誠実、公明な業務行為
  - リスクマネジメント　35
- 参考データ　Appendix　36～

「いちごサステナビリティレポート」

www.ichigo.gr.jp/pdf/esg/Ichigo_Sustainability_Report_JPN.pdf

© Ichigo Inc. All rights reserved.

環境との調和

現存不動産の有効活用

建物を「壊す」から建物の価値を「活かす」へ

- 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
- 現存資源を有効活用し、省資源により環境負荷低減を図る

「壊す」 省資源 高効率

遊休地の有効活用によるクリーンエネルギーの創出

【基本方針】

- 山林を無駄に切り崩さず、造成による水の被害が想定される土地は使用しない
- 地域住民の方々との十分な協議を行ったうえで着工

いちご ESG

Environmental

豊かさと環境が共存する未来へ

脱炭素社会への取り組み

クリーンエネルギーの供給とCO2削減

RE100 | CLIMATE GROUP | CDP

いちごの目標

2025年までに100%再生可能エネルギー利用
（いちごオフィス、いちごホテルの保有物件含む）

【年間発電量　175,581,824 kWh】

約58,500世帯分の年間発電量

※ 年間消費電力 / 世帯　3,000kWh
（電気事業連合会資料）

【年間CO2削減量　115,884,001 kg】

約50,400台分の年間CO2削減量

※ 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2021年2月期実績）

「サステナブル不動産」としての環境認証

いちご花京院ビル

いちご博多駅前スクエア

いちご博多明治通りビル

当社グループにおける
環境認証の取得実績

CASBEE：12物件

BELS：2物件

DBJ Green Building：1物件

いちごオフィス（8975）
GRESB Green Star
4年連続で取得

GRESB 2020

一期一会 ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

【ESGの取り組み】

事業活動を通じた社会貢献

地域活性化・豊かさに向けた取り組み

- いちごのライフスタイルホテル「THE KNOT」
  人と人、人と街、街と歴史を繋ぎ、人が集まる場を提供
- 賑わいの場の創出
  宮交シティ、松戸南部市場等、地域に根差した生活拠点
- Jリーグのトップパートナー
  地域やクラブ、スタジアム運営等、様々な課題を共に解決
  優待制度によるスタジアムへの観客誘導
- スマート農業支援
  日本の農業の課題解決に向けたサポート

いちご ESG Social

保有物件のテナント様との取り組み

- テナント様全従業員向けのアンケート実施
  ニーズを的確に捉えたテナント満足度の向上
- 押井守総監督作「ぶらどらぶ」への独占出資
  日本文化のさらなる発展とAKIBAカルチャーズZONE（秋葉原所在）とのシナジー
- テナント様の販路拡大、売上支援
- 生活に密着した新たなコンテンツの提供
  セルフストレージやランドリーサービスの提供による二大家事の支援

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

人財・社内ベンチャー支援

- 「いちご大学」の運営
  プロ集団に向けた教育システム
  テレワークに対応する社内コミュニケーションツールとして「いちご大学メディア」を創設
- 人事制度、職場環境整備
  育児休暇明け復職率100%
- 女性の積極登用（女性管理職 31.6%）

文化・教育・スポーツ支援

- 将来有望なスポーツ選手の社員雇用
- 地域に根差したサッカークラブを支援
  テゲバジャーロ宮崎、南葛SCの活動サポート
- 障害を持つアーティストへの自立支援
- 小児がん患者を支援する
  宮崎ひまわりキャンプを支援

三宅宏実選手（ウエイトリフティング）▶

災害対応・地域の安全

- 大雨、台風発生前対策
- 迅速な被害確認
- 自然災害時の迅速な現地入り対応
  物件の目視確認、二次被害防止、物件価値の維持、甚大な被害地における物資供給等
- 地域の方々とともに夜警による防災活動
- 積雪時の除雪や街の美化活動

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
- 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

独立社外取締役による強固な監督

- 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

自然資本（E）と人的資本（S）の活用を支える基盤がガバナンス（G）

ガバナンス体制に対する実効性評価

- 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
  ① 取締役会の構成、運営、実効性
  ② 取締役会を支える体制
  ③ 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.

コロナへの対応

感染拡大防止対策を継続

- ✓ お客様・テナント様の安全対策メニューの展開
- ✓ テナント様とのコミュニケーション、情報収集

感染拡大防止に向けた基本的な取り組み
非接触型の手指消毒液ディスペンサーを導入
接触面への抗ウイルス・抗菌コーティング
コロナ対策啓蒙ポスターの館内掲示、感染防止ガイドラインの配布
館内における密集の防止
消毒清掃の徹底

各アセットの取り組み	
オフィス	サーモカメラ等、感染拡大防止グッズの導入
ホテル	感染軽症者の療養施設として客室を提供 ワクチン接種会場として一部スペースを提供
商業	感染拡大防止と顧客満足度向上を同時に満たすイベントを開催 ー サイレントビンゴ、参加者を限定したワークショップ型イベント
レジデンス	在宅勤務者の増加に伴い、全棟にて無料Wi-Fiを導入

■ コロナ対策啓蒙ポスター

© Ichigo Inc. All rights reserved.

保有不動産の含み益

（単位：百万円）

地域	簿価（2021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	93,036	5,330	5.7%	126,972	+33,936
東京以外	104,709	6,843	6.5%	130,844	+26,135
合計	197,745	12,173	6.2%	257,816	+60,071

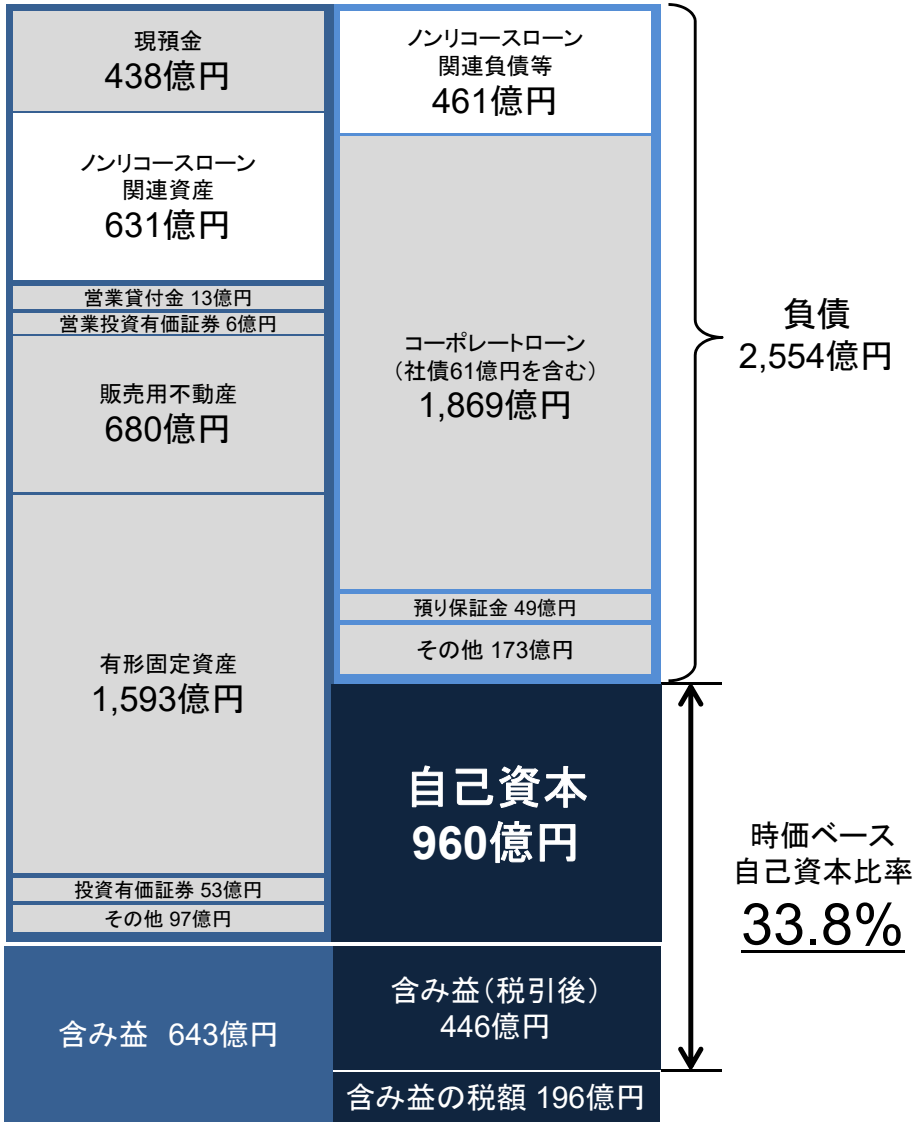
※ いちごオーナーズ、セントロ、セルフストレージ（約55,227百万円 / 簿価ベース）を除く

一期一会 ICHIGO

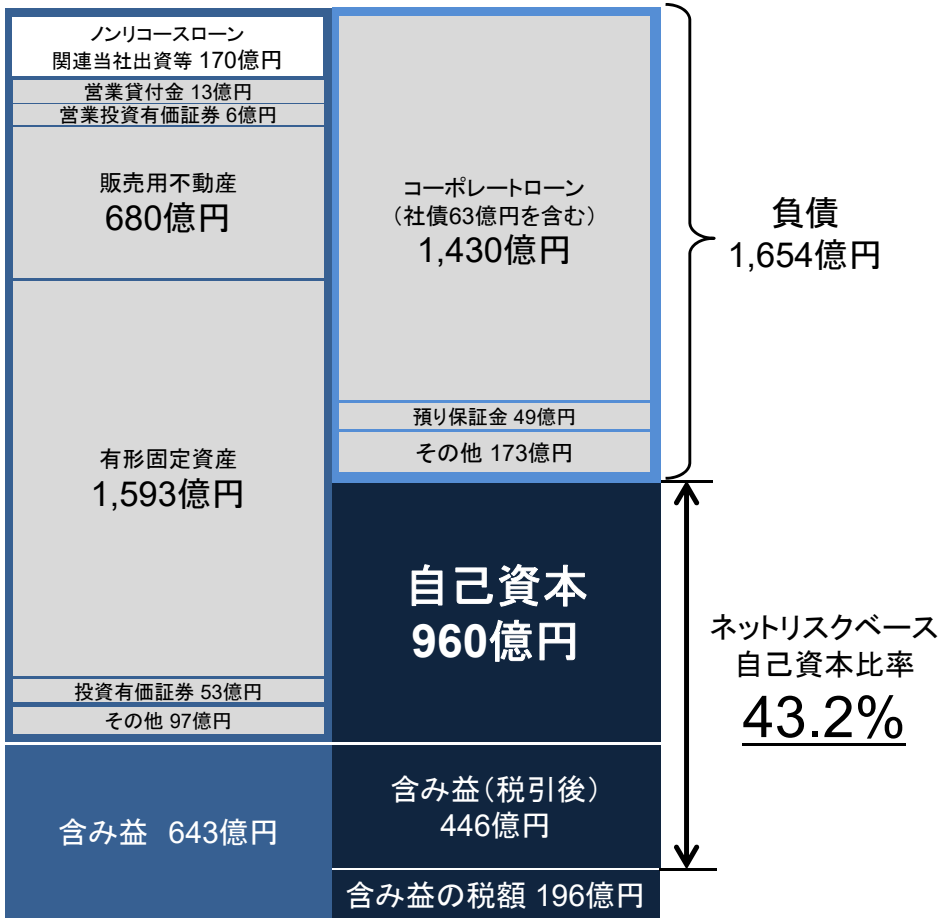
© Ichigo Inc. All rights reserved.

時価ベースB/S・リスクベースB/S

時価ベース連結B/S
合計：4,157億円（資産3,514億円+含み益643億円）



リスクベース連結B/S
合計：3,257億円（資産2,614億円+含み益643億円）



※「時価ベースB/S」・「リスクベースB/S」は含み損益を加味、「リスクベースB/S」は当社にリスクが帰属しない連結ファンドに係る資産、負債を控除のうえ、現預金とコーポレートローンを相殺

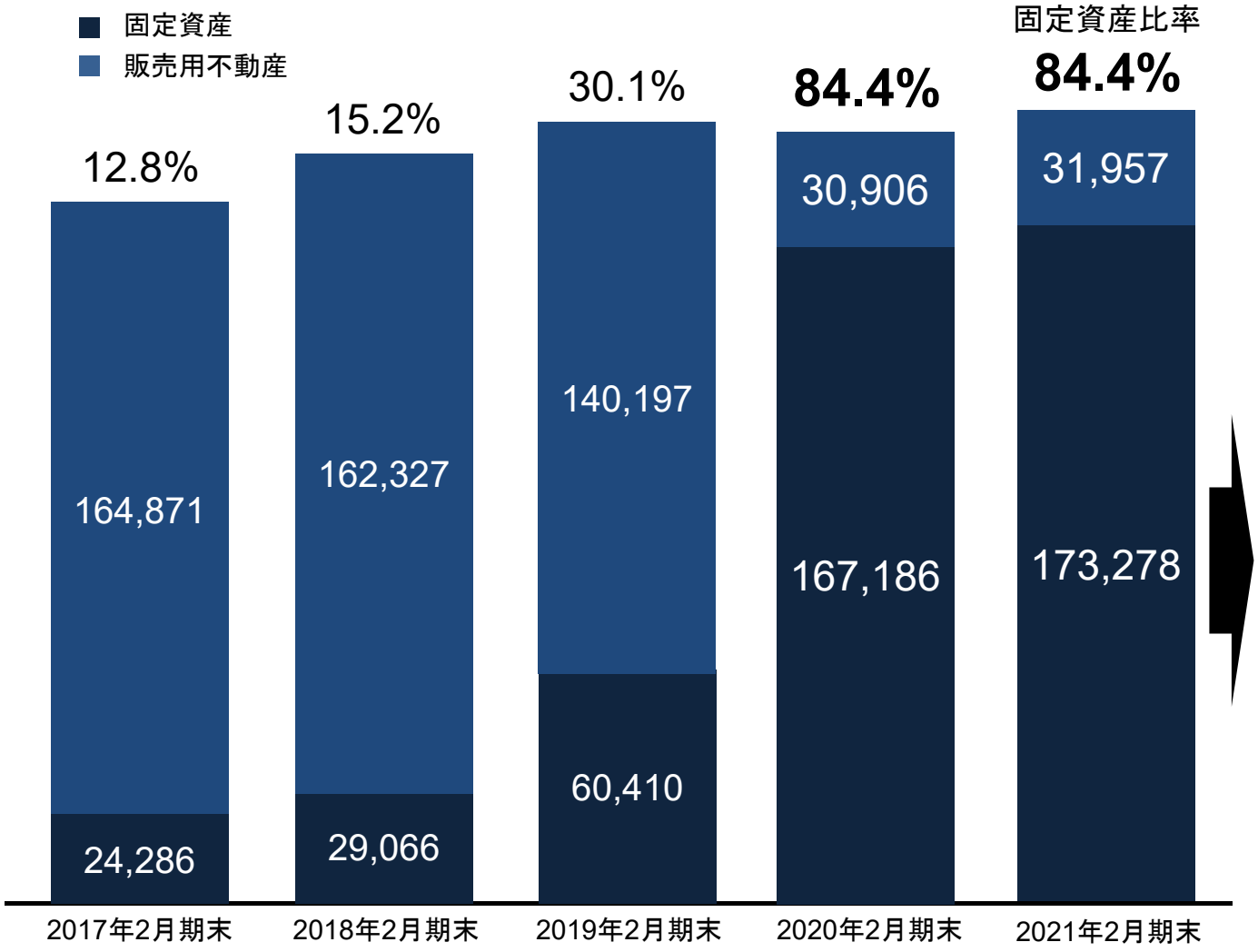
© Ichigo Inc. All rights reserved.

徹底的なキャッシュ・フロー経営

減価償却の税効果によりキャッシュを創出

■ 販売用不動産と固定資産の推移（簿価） ※ 心築資産のみ

（単位：百万円）



2020/2月期末に
心築資産を固定資産化

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、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の状況下でも200%弱

（単位：百万円）

	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	2022年2月期 1Q	2022年2月期 通期下限予想	2022年2月期 通期上限予想
ストック収益（A）	12,578	14,502	14,939	18,485	18,450	15,065	4,033	14,405	14,405
（うち、減価償却費）	731	716	967	1,632	2,507	4,603	1,360	5,518	5,518
フロー収益	8,986	14,139	13,015	15,273	18,567	5,850	2,070	7,727	12,146
キャッシュ収益（※）	21,563	28,641	27,953	33,759	37,016	20,915	6,103	22,132	26,551
固定費（B）	5,846	6,502	6,371	7,071	7,877	7,723	2,034	7,896	7,896
固定費カバー率（A/B）	215%	223%	234%	261%	234%	195%	198%	182%	182%

（※）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）	2021年2月期末	リーマンショック時との差異
ストック収益 固定費カバー率	75%	140%	195%	2.6倍に増加
加重平均借入期間 （全有利子負債）	2.8年	2.8年 5.6年	2.8年 5.6年 10.2年	3.6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%	17% 3年以内 17% 3年超 83%	▲76%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%	0.92%	▲59%低減 （金利▲1.30%）

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	–	–	–	–	–	–	683	135	1,150	**1,969**
心築	19,534	1,324	602	68,082	–	183,195	2,900	3,583	2,853	**282,077**
クリーンエネルギー	3,483	–	–	–	–	30,357	183	–	1,912	**35,937**
全社資産	28,459	–	–	–	–	100	110	1,629	1,136	**31,437**
合計	**51,477**	**1,324**	**602**	**68,082**	**–**	**213,653**	**3,879**	**5,349**	**7,052**	**351,422**

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）			
	2021/02 1Q 前年同期	2022/02 1Q 実績	前年同期比 増減率	2021/02 1Q 前年同期	2022/02 1Q 実績	前年同期比 増減率	2022/02 通期予想 下限値～上限値
アセットマネジメント	**501**	**503**	**+0.4%**	**334**	**353**	**+5.8%**	**1,300**
ベース運用フィー他	441	503	+14.1%	–	–	–	–
取得/売却フィー他	60	–	–	–	–	–	–
心築	**4,046**	**3,359**	**-17.0%**	**2,748**	**2,061**	**-25.0%**	**5,700 ～ 8,600**
不動産賃貸損益	1,853	1,289	-30.4%	–	–	–	–
不動産譲渡損益	2,200	2,075	-5.7%	–	–	–	–
その他フロー収益	- 7	-4	–	–	–	–	–
クリーンエネルギー	**742**	**880**	**+18.6%**	**594**	**743**	**+25.1%**	**2,100**
調整額（セグメント間取引消去等）	–	–	–	**-26**	**0**	–	**–**
連結財務諸表計上額	**5,289**	**4,743**	**-10.3%**	**3,650**	**3,159**	**-13.5%**	**9,100 ～ 12,000**

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	2017年2月期	2018年2月期	2019年2月期	2020年2月期	2021年2月期	2022年2月期 1Q（3M）
いちごオフィスリート （公募）	運用資産残高（期末）	1,945億円	1,969億円	2,030億円	2,032億円	2,061億円	2,061億円
	ベース運用フィー粗利（実績）	1,291百万円	1,373百万円	1,426百万円	1,436百万円	1,524百万円	408百万円
いちごホテルリート （公募）	運用資産残高（期末）	476億円	509億円	507億円	508億円	519億円	519億円
	ベース運用フィー粗利（実績）	287百万円	450百万円	461百万円	381百万円	42百万円	25百万円
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	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	79百万円	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）	64億円	123億円	206億円	368億円	368億円	368億円
	ベース運用フィー粗利（実績）	27百万円	12百万円	41百万円	116百万円	137百万円	34百万円
合計 （連結対象除く）	運用資産残高（期末）	2,586億円	2,717億円	2,858億円	3,024億円	3,064億円	3,064億円
	ベース運用フィー粗利（実績）	1,617百万円	1,914百万円	2,014百万円	2,016百万円	1,782百万円	491百万円

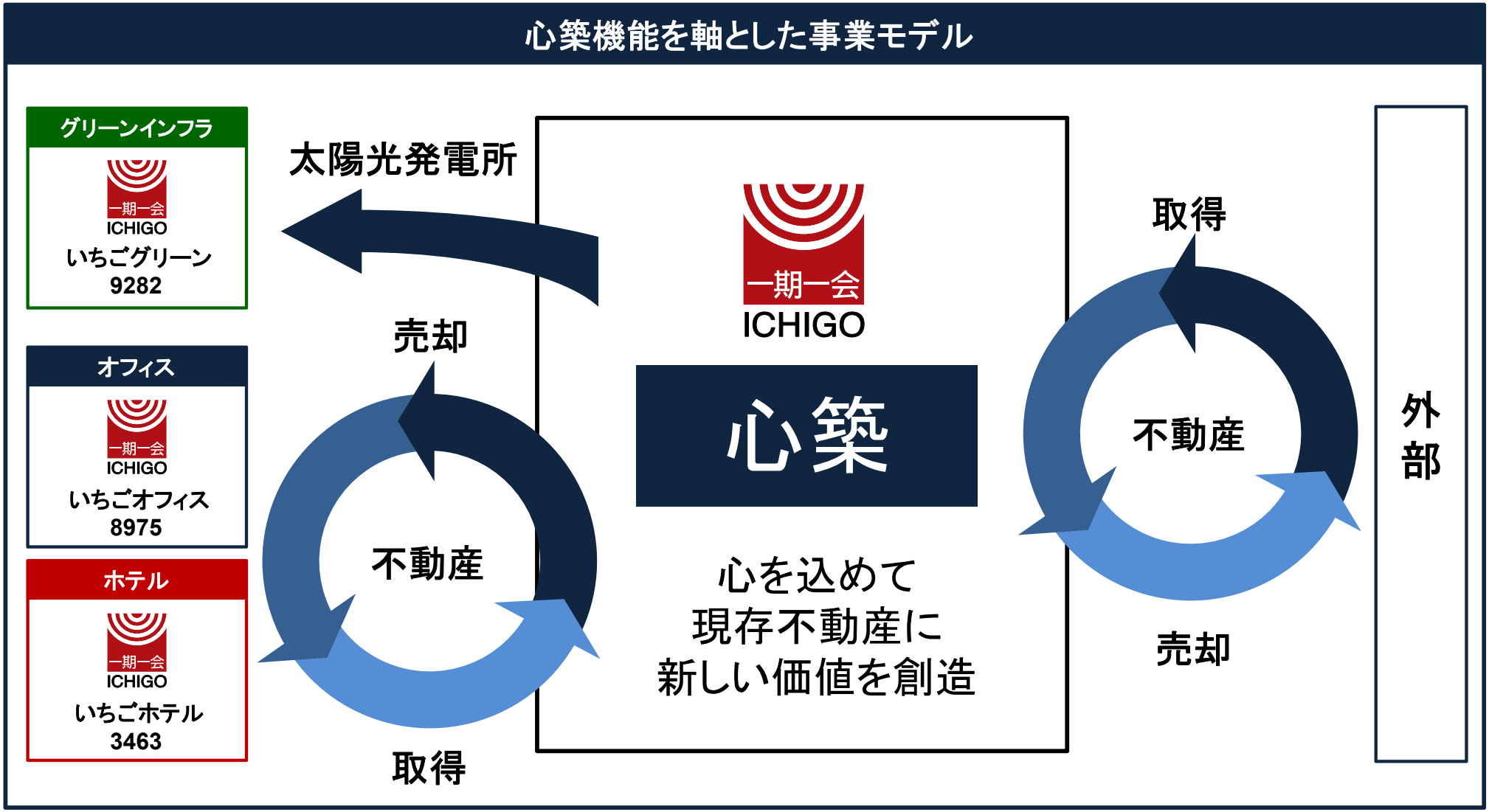
（※）いちごグリーンの「ベース運用フィー粗利（実績）」は、オペレーター報酬を含む

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」から建物を「活かす」

- ✓ 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価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造
- ✓ 現存ストックを最有効活用し、省資源かつサステナブルに寄与
- ✓ 心築による「100年不動産」の実現

スクラップ&ビルドではなく
現存ストックを有効活用

新たな価値を創り、サステナブルに
貢献する社会インフラへ

© 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：売却における利益率の推移

■ 心築の成果による売却時の高い利益率

	2018年2月期	2019年2月期	2020年2月期	2021年2月期	2022年2月期 1Q
売上総利益率（売上高ベース）	33.7%	25.5%	28.3%	13.9%	31.1%
売上総利益率（簿価ベース）	50.9%	34.3%	39.5%	16.2%	45.1%
売上高（百万円）	35,733	58,693	60,601	41,430	6,578
売上総利益（百万円）	12,050	14,986	17,158	5,762	2,045

（※）2021年2月期は、固定資産の売却による売上高、売上総利益を含む

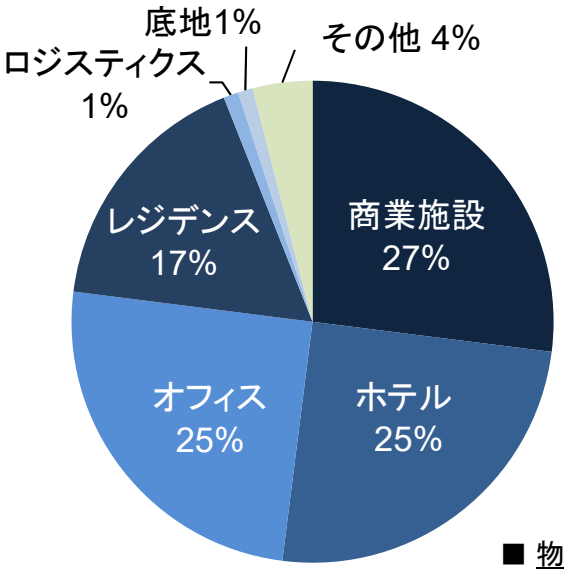
一期一会 ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

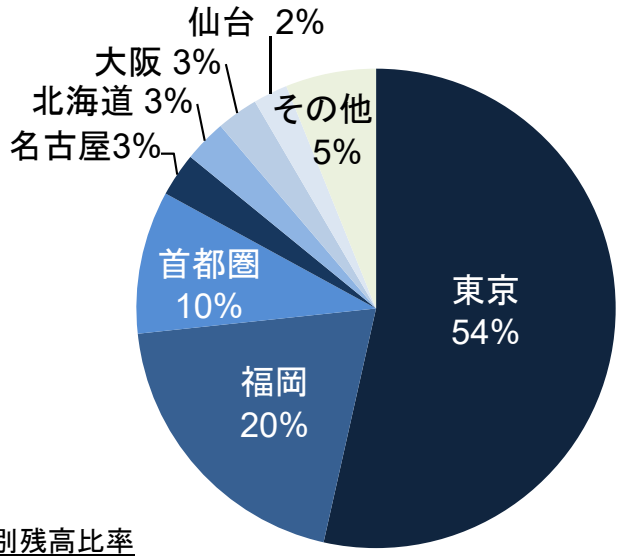
不動産ポートフォリオ

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

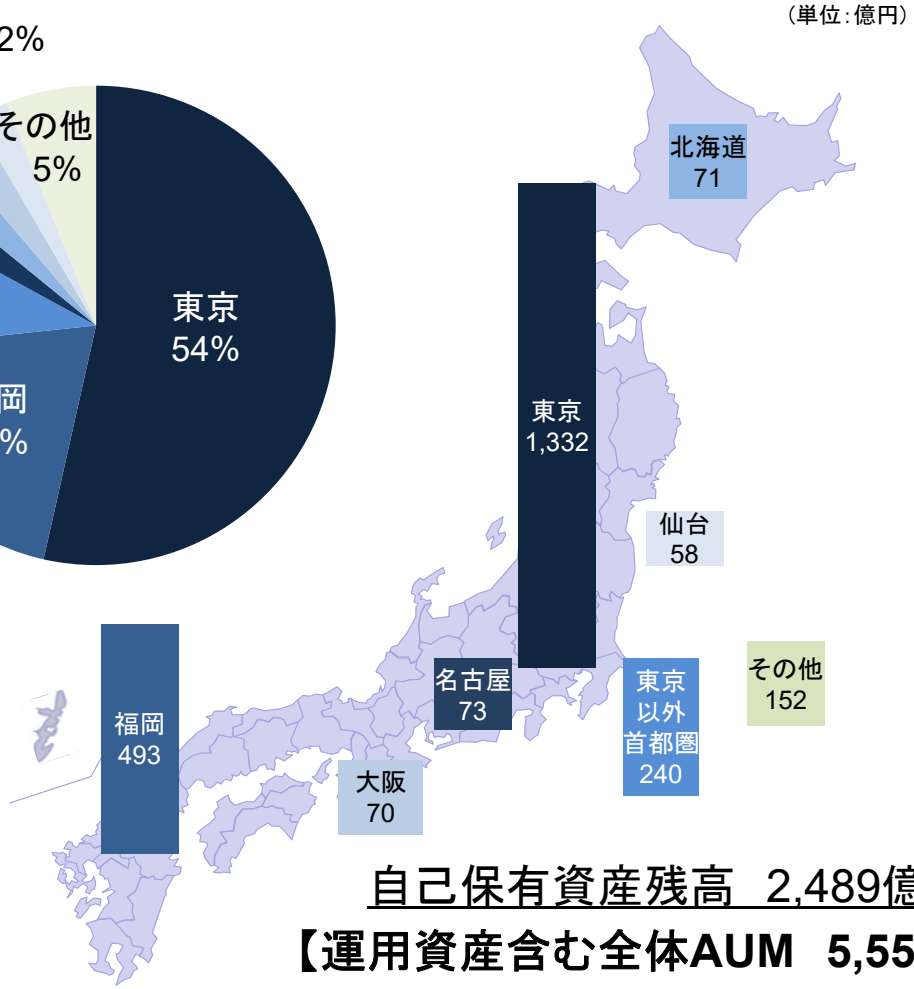
■ 物件タイプ別残高比率



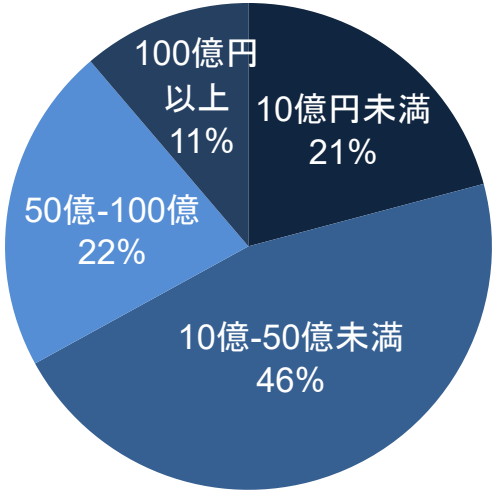
■ 地域別残高比率



■ 地域別残高



■ 物件規模別残高比率



自己保有資産残高　2,489億円

【運用資産含む全体AUM　5,553億円】

※ 取得価格ベース（1Q末簿価ベースの自己保有資産残高 2,509億円 ）
※「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 183物件 2,489億円（取得簿価）

［ 鑑定NOI / 年　計121億円（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	49年	0百万円	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	52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	35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	16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	13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	12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	41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	40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	25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	7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	10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	34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	36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	5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	13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	37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	15年	58百万円	279百万円	–	–
35	オフィス	固定	東京都港区	20億円以上30億円未満	2014/05	12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	48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	17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	36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	34年	143百万円	400百万円	–	–
42	商業	固定	福岡県福岡市	10億円以上20億円未満	2014/09	20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	19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	18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	17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	17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	14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	17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	19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	18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	6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	35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	37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	33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	33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	31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	14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	32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	24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	34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	41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	20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	23年	78百万円	73百万円	–	–
133	ホテル	固定	東京都港区	10億円未満	2017/04	19年	46百万円	152百万円	–	–
138	ホテル	固定	岐阜県大垣市	10億円以上20億円未満	2017/05	31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	33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	3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	30年	32百万円	–	–	–
147	ホテル	固定	京都府京都市	30億円以上	2018/08	2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	31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	22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	33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	7年	83百万円	181百万円	–	–
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	36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	38年	52百万円	–	–	–

(※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）
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	41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	23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	26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	22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	12年	61百万円	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	268百万円	700百万円	–	–
167	ホテル	固定	広島県広島市	30億円以上	2020/08	1年	306百万円	–	–	–
			固定資産：68件	171,695百万円 ※172,641百万円（1Q末簿価）			10,531百万円	30,828百万円	–	–

（※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	58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	32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	13年	85百万円	353百万円	1.82x	17.7%
143	商業	販売	福岡県福岡市	10億円以上20億円未満	2017/09	36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	33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	20億円以上30億円未満	2019/02	28年	110百万円	–	–	–
156	ロジスティクス	販売	福岡県福岡市	30億円以上	2019/03	33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	23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	15年	39百万円	83百万円	3.23x	13.5%
168	オフィス	販売	東京都江東区	10億円以上20億円未満	2020/11	31年	100百万円	–	3.17x	53.6%
			販売用不動産等：10件	27,840百万円 ※28,081百万円（1Q末簿価）			1,678百万円	4,343百万円	3.99x	24.9%
			小計：78件	199,536百万円 ※200,723百万円（1Q末簿価）			12,210百万円	35,171百万円	–	–

（※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（レジデンス）：32件	29,775百万円	+7,817百万円	1,337百万円	9,026百万円	–	–
B	いちごオーナーズ（その他）：16件	8,013百万円	-506百万円	481百万円	2,894百万円	–	–
C	セントロ（オフィス、レジデンス等）：22件	7,896百万円	+100百万円	580百万円	2,039百万円	–	–
D	セルフストレージ：35件	3,751百万円	–	413百万円	896百万円	–	–
	合計（全体）：183件	**248,973百万円 ※250,903百万円（1Q末簿価）**		**15,022百万円**	**50,028百万円**	**–**	**–**
	2022年2月期1Q 取得 合計（全体） 11件	**7,935百万円**		**348百万円**	**2,120百万円**	**–**	**–**
	参考(※2) 2022年2月期中取得、売却済物件 合計 1件	**17百万円**		**–**	**–**	**–**	**–**

（※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
（※2） C セントロ 1物件を売却

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

クリーンエネルギー発電所一覧 ① いちご保有

■ 太陽光：売電中

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
いちご木城高城ECO発電所	九州	0.89	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	27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
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9月
いちご瀬戸定光寺町ECO発電所	中部	1.45	18円	2020年10月
いちご取手下高井西ECO発電所	関東	2.84	18円	2021年1月
売電中 合計	36発電所 120.6MW			

■ 太陽光：パイプライン

2021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
いちご千葉若葉区大宮町西ECO発電所	関東	0.74	14円	2021年9月
いちご千葉若葉区大宮町東ECO発電所	関東	0.74	14円	2021年9月
いちご駒ケ根赤穂南ECO発電所	中部	0.74	14円	2021年10月
いちご駒ケ根赤穂北ECO発電所	中部	0.39	14円	2021年10月
いちご辰野町澤底ECO発電所	中部	0.74	14円	2021年10月
いちご笠岡井立池ECO発電所	中国	2.66	18円	2021年10月
いちご大府吉田町ECO発電所	中部	1.10	18円	2022年1月
いちご神戸ポンプ池ECO発電所	関西	2.47	18円	2022年1月
いちご世羅下津田ECO発電所	中国	2.93	18円	2022年2月
いちご上田吉田池ECO発電所	中部	1.01	18円	2022年2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
いちごえびの末永ECO発電所	九州	13.99	40円	2024年1月
パイプライン 合計	12発電所 30.5MW			
売電中・パイプライン 合計	48発電所 151.1MW			

太陽光 売電中・パイプライン 合計：48発電所（151.1MW）

■ 風力：売電中

名称	地区	パネル出力（MW）	固定買取価格（税抜）	売電開始
いちご米沢板谷ECO発電所	東北	7.39	22円	2021年3月
売電中 合計 1発電所 7.3MW				

■ 風力：パイプライン

名称	地区	パネル出力（MW）	固定買取価格（税抜）	売電開始
いちご高篠山ECO発電所	東北	6.99	21円	2023年12月
いちご御宿岩和田西ECO発電所	関東	1.99	22円	2024年12月
いちご御宿岩和田東ECO発電所	関東	1.99	22円	2024年12月
パイプライン 合計 3発電所 10.9MW				

風力 売電中・パイプライン 合計： 4発電所 （18.3MW）
いちご 合計：52発電所 （169.5MW）

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

クリーンエネルギー発電所一覧 ② いちごグリーン(9282)

■ 太陽光：売電中

2021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
いちご桐生奥沢ECO発電所	関東	1.33	40円	2013年9月
いちご元紋別ECO発電所	北海道	1.40	40円	2014年2月
いちご室蘭八丁平ECO発電所	北海道	1.24	40円	2014年3月
いちご遠軽清川ECO発電所	北海道	1.12	40円	2014年3月
いちご伊予中山町出渕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	1.80	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
売電中 合計　15発電所　29.4MW				

いちご 発電出力合計：198.9MW
（売電開始済＋パイプライン）

太陽光発電所：151.1MW

風力発電所　：　18.3MW

いちごグリーン保有
太陽光発電所：　29.4MW

【参考】再生可能エネルギー固定価格買取制度（FIT）とは

- 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 年度（4/1～3/31）	買取価格（1kWh当り）	買取期間	風力 年度（4/1～3/31）	買取価格（1kWh当り）	買取期間
2012年度	40円	20年	2017年度（4/1～9/30）	22円	20年
2013年度	36円	20年	2017年度（10/1～3/31）	21円	20年
2014年度	32円	20年	2018年度	20円	20年
2015年度（4/1～6/30）	29円	20年	2019年度	19円	20年
2015年度（7/1～3/31）	27円	20年	2020年度	18円	20年
2016年度	24円	20年	2021年度	入札制へ移行（※2）	―
2017年度 以降	入札制へ移行（※1）	―			

（※ 1）2017、2018年度 2MG以上、2019年度 0.5MW以上、2020年度 0.25MW以上の非住宅用太陽光発電　（※ 2）0.25MW以上の陸上風力発電

一期一会
ICHIGO

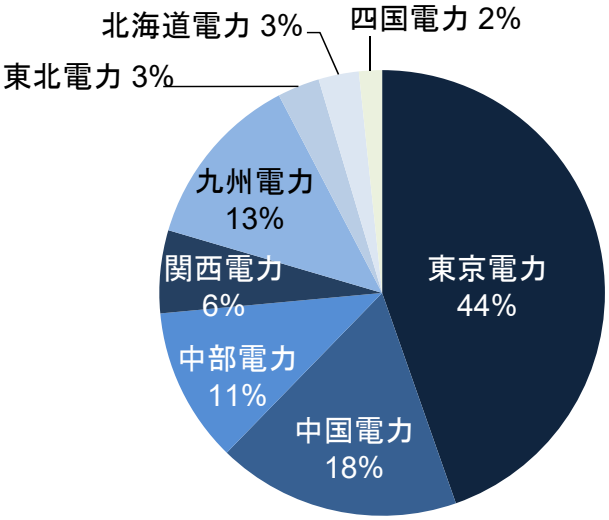
© Ichigo Inc. All rights reserved.

いちごECO発電所の分散状況

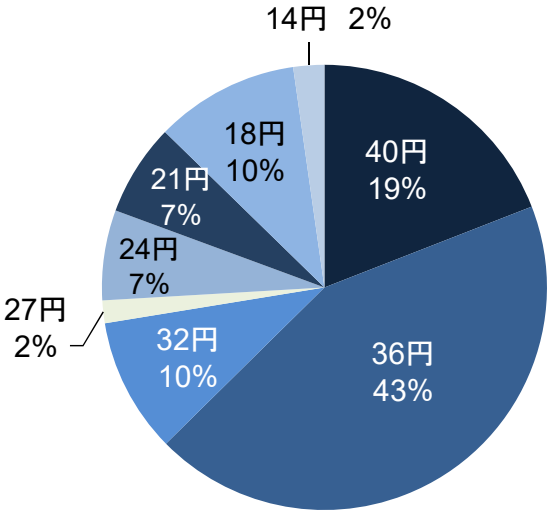
売電中もしくはパイプライン：48発電所（151.1MW / いちご保有）
※ 出力量（MWベース）の分散状況

2021年7月14日時点

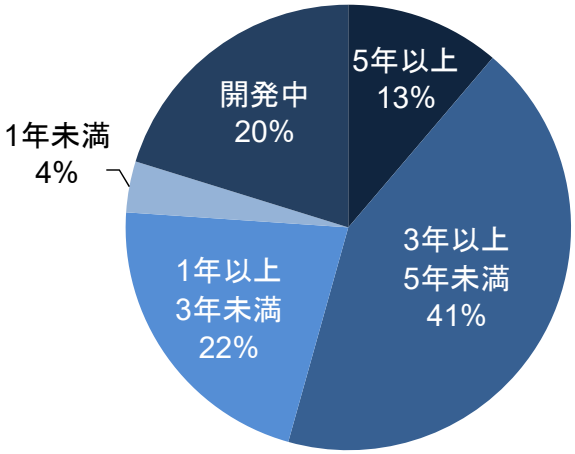
■ 電力会社別



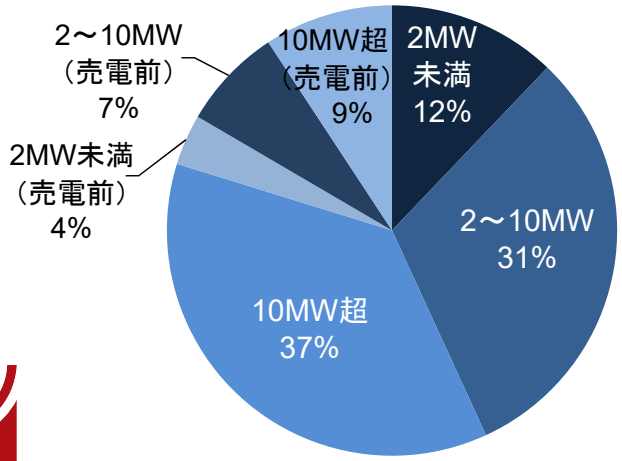
■ 買取価格別



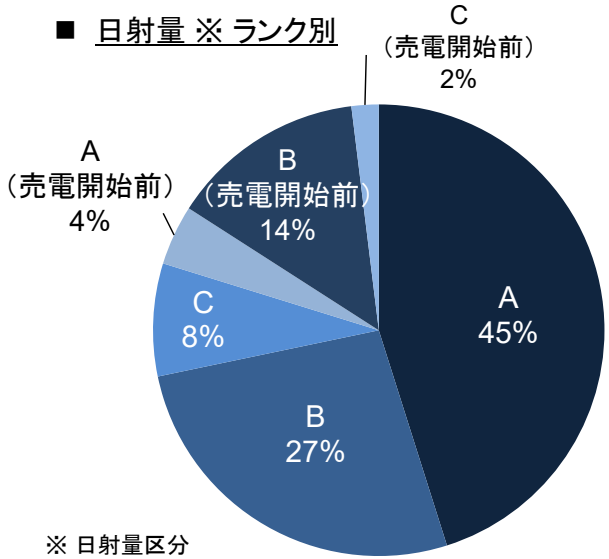
■ 売電期間別



■ 出力区分別



■ 日射量 ※ ランク別



※ 日射量区分
A：4以上　B：3.75以上4未満　C：3.5 以上3.75未満　D：3.5未満（使用単位）月平均一日あたり傾斜面日射量（kWh/m^2）

■ 電力会社別 別表

電力会社	売電開始済		パイプライン	
	パネル出力合計（MW）	固定買取価格（税抜）	パネル出力合計（MW）	固定買取価格（税抜）
東京電力	66.0	18～40円	1.5	14円
中国電力	21.1	21～40円	5.6	18円
九州電力	2.4	36～40円	17.0	32～40円
中部電力	13.0	18～36円	4.0	14～18円
関西電力	6.6	21～32円	2.5	18円
東北電力	4.6	36円	―	―
北海道電力	4.4	40円	―	―
四国電力	2.5	40円	―	―
計	120.6		30.5	

一期一会 ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

「グリーンバイオマス」事業

- いちご第3のエネルギー事業 木質バイオマス小規模ガス化発電を計画
  - ✓ エネルギーミックスによる電力供給の安定性向上
  - ✓ 従来の発電事業による地域との繋がりを活かした発電材料の調達

	特徴	天候の影響
太陽光	・適地が多く、遊休地を有効活用した建設が可能	受ける
風力	・夜間にも発電が可能	受ける
バイオマス	・24時間発電が可能 ・発電量のコントロールが可能 ・安定的な発電材料の調達が必要	受けない

- 森林の高齢化による環境課題に対応し、治山対策へ貢献
  - ✓ 林業の活性化により森林整備を促進、気候危機回避・生物多様性保全に貢献
- 豊富な森林資源の有効活用
  - ✓ 日本の森林率(※)は約66%(OECD加盟国中 第2位)、人工林面積は世界7位
  - ✓ 建材等へ使用できない国内の未利用材・間伐材を発電材料として有効活用

(※) 森林率 : 陸地面積に占める森林面積の割合

一期一会 ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

バランスシート(B/S)の推移　資産

（単位：百万円）

	2018/02 期末	2019/02 期末	2020/02 期末	2021/02 期末	2022/02 1Q末	前期末比（増減）
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	45,510	50,225	41,067	50,832	51,477	+645
受取手形及び売掛金	1,097	1,344	2,308	1,382	2,116	+734
営業貸付金	1,324	1,324	1,324	1,324	1,324	–
営業投資有価証券	2	1,218	902	590	602	+12
販売用不動産	180,789	161,322	68,290	64,109	68,082	+3,973
繰延税金資産	342	–	–	–	–	–
その他	2,643	2,156	3,721	2,698	2,193	-505
貸倒引当金	-28	-2	-6	-167	-167	+0
流動資産合計	231,681	217,590	117,608	120,771	125,628	+4,857
固定資産						
有形固定資産						
建物及び構築物(純額)	10,600	20,338	55,050	60,673	59,997	-676
クリーンエネルギー発電施設(純額)	19,773	19,058	23,425	24,191	27,271	+3,080
土地	26,993	49,924	122,114	122,592	122,597	+5
その他(純額)	1,190	5,655	5,607	6,935	3,787	-3,148
有形固定資産合計	58,558	94,976	206,198	214,392	213,653	-739
無形固定資産						
のれん	1,600	1,346	1,090	968	931	-37
借地権	135	316	687	1,272	1,272	–
その他	233	331	705	1,797	1,675	-122
無形固定資産合計	1,968	1,993	2,482	4,038	3,879	-159
投資その他の資産						
投資有価証券	2,184	2,455	4,321	5,147	5,349	+202
長期貸付金	10	10	510	10	292	+282
繰延税金資産	68	177	568	605	569	-36
その他	2,132	2,231	2,128	2,202	2,141	-61
貸倒引当金	-91	-91	-91	-91	-91	–
投資その他の資産合計	4,303	4,782	7,436	7,874	8,260	+386
固定資産合計	64,831	101,752	216,118	226,305	225,793	-512
資産合計	**296,512**	**319,343**	**333,726**	**347,076**	**351,422**	**+4,346**

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

バランスシート(B/S)の推移　負債 / 純資産

（単位：百万円）

	2018/02 期末	2019/02 期末	2020/02 期末	2021/02 期末	2022/02 1Q末	前期末比（増減）
負債の部						
流動負債						
短期借入金	1,042	3,275	3,086	4,879	7,989	+3,110
1年内償還予定の社債	112	112	274	274	274	–
1年内返済予定の長期借入金	4,449	7,881	12,277	9,751	9,870	+119
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	3,921	1,666	1,178	1,358	1,358	–
未払法人税等	1,609	3,760	2,416	573	801	+228
繰延税金負債	494	–	–	–	–	–
賞与引当金	34	31	33	9	168	+159
その他	4,652	5,178	5,013	5,527	3,363	-2,164
流動負債合計	16,316	21,905	24,280	22,374	23,826	+1,452
固定負債						
社債	520	538	6,082	5,878	5,837	-41
長期借入金	112,366	131,569	151,483	156,890	162,943	+6,053
長期ノンリコースローン	63,588	51,068	39,156	40,974	40,822	-152
繰延税金負債	1,744	2,164	1,890	1,868	1,844	-24
長期預り保証金	8,492	8,292	8,118	7,795	7,685	-110
その他	758	946	1,107	1,039	1,119	+80
固定負債合計	187,470	194,579	207,838	214,446	220,252	+5,806
負債合計	**203,787**	**216,484**	**232,119**	**236,820**	**244,079**	**+7,259**
純資産の部						
株主資本						
資本金	26,723	26,820	26,885	26,888	26,888	–
資本剰余金	11,113	11,207	11,272	11,275	11,275	–
利益剰余金	54,324	66,730	71,505	73,160	71,402	-1,758
自己株式	-2,995	-5,988	-8,988	-11,988	-13,286	-1,298
株主資本合計	89,165	98,769	100,674	99,335	96,278	-3,057
その他の包括利益累計額						
その他有価証券評価差額金	543	386	158	90	145	+55
繰延ヘッジ損益	-372	-408	-397	-375	-360	+15
その他の包括利益累計額合計	171	-21	-239	-285	-214	+71
新株予約権	666	827	988	1,007	1,026	+19
非支配株主持分	2,722	3,283	184	10,197	10,251	+54
純資産合計	**92,725**	**102,859**	**101,607**	**110,255**	**107,342**	-2,913
負債純資産合計	**296,512**	**319,343**	**333,726**	**347,076**	**351,422**	**+4,346**

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Inc. All rights reserved.

損益計算(P/L)の推移

（単位：百万円）

	2018/02（12M）	2019/02（12M）	2020/02（12M）	2021/02（12M）	2022/02 1Q（3M）	2021/02 1Q（3M）（前年同期）	前年同期比（増減）	2022/02 通期予想	達成率（上限値～下限値）
売上高	**57,846**	**83,540**	**87,360**	**61,368**	**12,674**	**22,730**	**-10,056**	**–**	**–**
売上原価	30,860	51,413	52,851	45,776	7,931	17,440	**-9,509**	**–**	**–**
売上総利益	**26,986**	**32,126**	**34,509**	**15,591**	**4,743**	**5,289**	**-546**	**–**	**–**
販売費及び一般管理費	5,067	5,847	6,787	5,923	1,583	1,638	**-55**	**–**	**–**
営業利益	**21,919**	**26,279**	**27,721**	**9,668**	**3,159**	**3,650**	**-491**	**9,100 ～ 12,000**	**34.7% ～ 26.3%**
営業外収益									
受取利息	3	3	8	17	5	3	+2	–	–
受取配当金	57	68	78	78	5	54	-49	–	–
デリバティブ評価益	–	5	–	243	8	239	-231	–	–
その他	100	70	62	78	43	16	+27	–	–
営業外収益合計	161	147	150	417	62	314	-252	–	–
営業外費用									
支払利息	2,249	2,328	2,293	2,338	593	573	+20	–	–
デリバティブ評価損	270	491	336	29	175	10	+165	–	–
融資関連費用	207	327	538	279	24	7	+17	–	–
その他	168	203	307	258	44	69	-25	–	–
営業外費用合計	2,895	3,350	3,476	2,906	837	660	+177	–	–
経常利益	**19,185**	**23,076**	**24,395**	**7,179**	**2,384**	**3,303**	-919	**6,000 ～ 8,900**	**39.7% ～ 26.8%**
特別利益									
固定資産売却益	–	–	–	720	–	–	–	–	–
投資有価証券売却益	–	2	11	–	–	–	–	–	–
関係会社株式売却益	1,221	–	–	–	–	–	–	–	–
関係会社株式交換益	–	–	169	–	–	–	–	–	–
その他	41	–	35	–	–	–	–	–	–
特別利益合計	1,263	2	215	720	–	–	–	–	–
特別損失									
固定資産除売却損	11	–	27	0	–	–	–	–	–
投資有価証券評価損	–	–	229	114	–	114	-114	–	–
減損損失	327	–	319	27	–	–	–	–	–
販売用不動産評価損	–	–	7,487	–	–	–	–	–	–
その他	–	–	–	146	–	–	–	–	–
特別損失合計	339	–	8,065	288	–	115	-115	–	–
税金等調整前当期純利益	20,109	23,079	16,545	7,610	2,384	3,188	-804	–	–
法人税、住民税及び事業税	–	0	7,990	2,622	1,014	905	+109	–	–
法人税等調整額	–	0	-584	-58	-231	118	-349	–	–
法人税等	5,923	7,333	7,406	2,564	782	1,023	-241	–	–
当期純利益	14,185	15,746	9,139	5,046	1,601	2,165	-564	–	–
非支配株主に帰属する当期純利益	167	373	938	18	55	1	+54	–	–
親会社株主に帰属する当期純利益	**14,018**	**15,373**	**8,201**	**5,027**	**1,546**	**2,164**	-618	**5,000 ～ 8,000**	**30.9% ～ 19.3%**

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CF

（単位：百万円）

	2018/02（12M）	2019/02（12M）	2020/02（12M）	2021/02（12M）	2022/02 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	20,109	23,079	16,545	7,610	2,384
減価償却費	1,015	1,696	2,630	4,797	1,413
株式報酬費用	215	213	194	21	19
のれん償却額	111	254	174	121	36
賞与引当金の増減額（−は減少）	32	-3	2	-24	159
貸倒引当金の増減額（−は減少）	-355	-26	4	161	-0
受取利息及び受取配当金	-61	-71	-86	-96	-10
支払利息	2,249	2,328	2,293	2,338	593
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	-11	0	–
固定資産売却損益（−は益）	–	–	–	-720	–
減損損失	327	–	319	27	–
投資有価証券評価損	–	–	229	114	–
売上債権の増減額（−は増加）	-468	-247	-903	925	-733
営業投資有価証券の増減額（−は増加）	1,663	3,509	11,682	343	-11
販売用不動産の増減額（−は増加）	-8,112	-3,163	-17,447	5,342	-3,972
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）	996	–	–	–	–
出資金評価損	–	–	–	4	–
前渡金の増減額（−は増加）	871	-333	16	61	106
未収入金の増減額（−は増加）	-10	-399	29	16	125
未払金の増減額（−は減少）	573	-332	201	-437	-1,075
未払費用の増減額（−は減少）	-47	25	-36	94	29
前受金の増減額（−は減少）	30	269	-285	-57	–
預り保証金の増減額（−は減少）	125	-264	-169	-323	-109
その他	585	1,887	600	1,550	-491
小計	18,628	28,420	23,304	21,870	-1,536
利息及び配当金の受取額	61	71	86	96	10
利息の支払額	-2,231	-2,118	-2,068	-2,119	-504
法人税等の支払額及び還付額	-5,854	-4,610	-9,430	-4,384	-528
営業活動によるキャッシュ・フロー	**10,603**	**21,762**	**11,892**	**15,463**	**-2,559**

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C/F・財務C/F

（単位：百万円）

	2018/02（12M）	2019/02（12M）	2020/02（12M）	2021/02（12M）	2022/02 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	-118	-113	-7	-2
定期預金等の払戻による収入	–	1,060	5,033	–	–
投資有価証券の取得による支出	-140	-539	-2,361	-547	-120
投資有価証券の売却による収入	–	32	111	10	–
有形固定資産の取得による支出	-4,796	-15,440	-11,244	-16,447	-907
有形固定資産の売却による収入	–	–	–	2,850	–
無形固定資産の取得による支出	-83	-425	-562	-1,468	-72
出資金の払込による支出	-28	-6	-2	-3	-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	-36	-16	-34	-0	-16
連結の範囲の変更を伴う子会社株式等の取得による支出	-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	-32	-181	-902	-30	-281
投資活動によるキャッシュ・フロー	**-5,645**	**-15,602**	**-10,263**	**-15,630**	**-1,403**
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）	-306	2,232	426	1,793	3,110
短期ノンリコースローンの純増減額（-は減少）	-611	–	–	–	–
社債の発行による収入	–	129	5,828	70	–
社債の償還による支出	-112	-112	-193	-274	-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	32,660	43,062	49,957	51,877	11,087
長期借入金の返済による支出	-13,402	-20,352	-26,475	-48,996	-4,922
長期ノンリコースローンの借入れによる収入	3,518	3,500	5,300	3,300	–
長期ノンリコースローンの返済による支出	-22,366	-18,473	-17,701	-1,301	-151
ストックオプションの行使による収入	110	143	95	4	–
自己株式の取得による支出	-2,999	-2,999	-2,999	-2,999	-1,298
非支配株主からの払込みによる収入	–	90	–	10,000	–
非支配株主への払戻による支出	–	–	-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	–	–	-8	-5	-0
配当金の支払額	-2,513	-2,972	-3,416	-3,298	-3,177
財務活動によるキャッシュ・フロー	**-6,124**	**4,346**	**9,537**	**10,167**	**4,606**

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」を主役に多様化するニーズに対応

Change
見方を変えて「人」を中心に

「建物」が軸	「人」が主役
住居	住む
オフィス	働く
店舗	買う・食べる
ホテル	泊まる
発電所	エネルギーを使う
スタジアム	スポーツする・観戦する
物流倉庫	貯える・配送する
文化施設	楽しむ

Chance
多様化するニーズに応える

© 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.

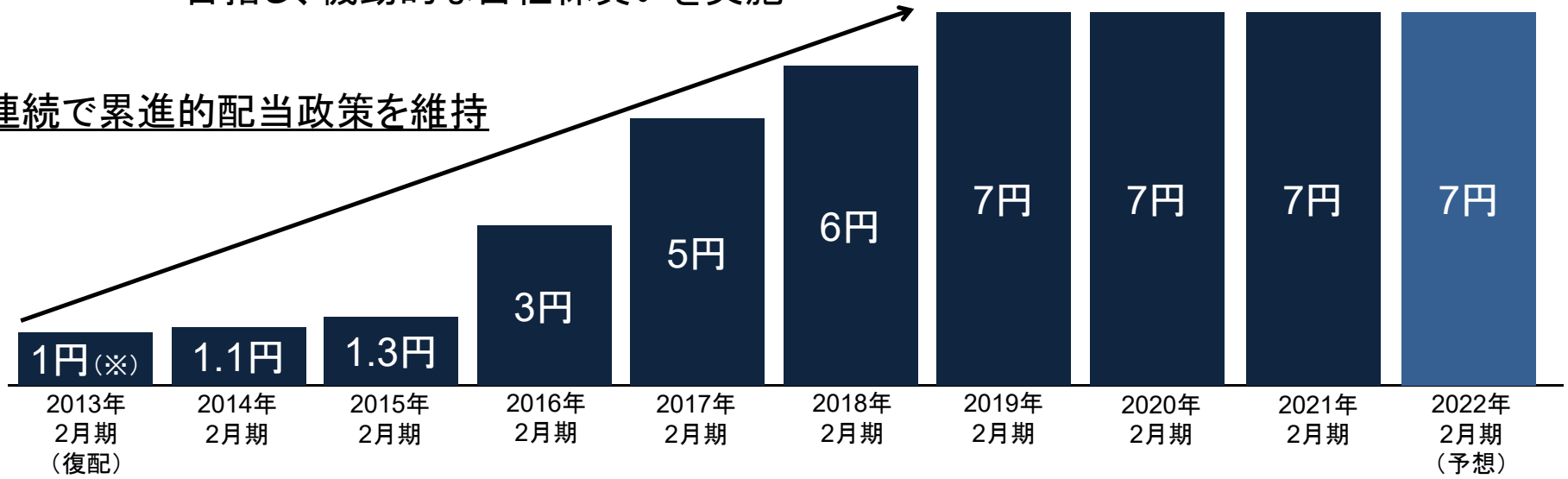
株主還元方針

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

DOE3%以上の政策により、安定的な配当成長を目指す

<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

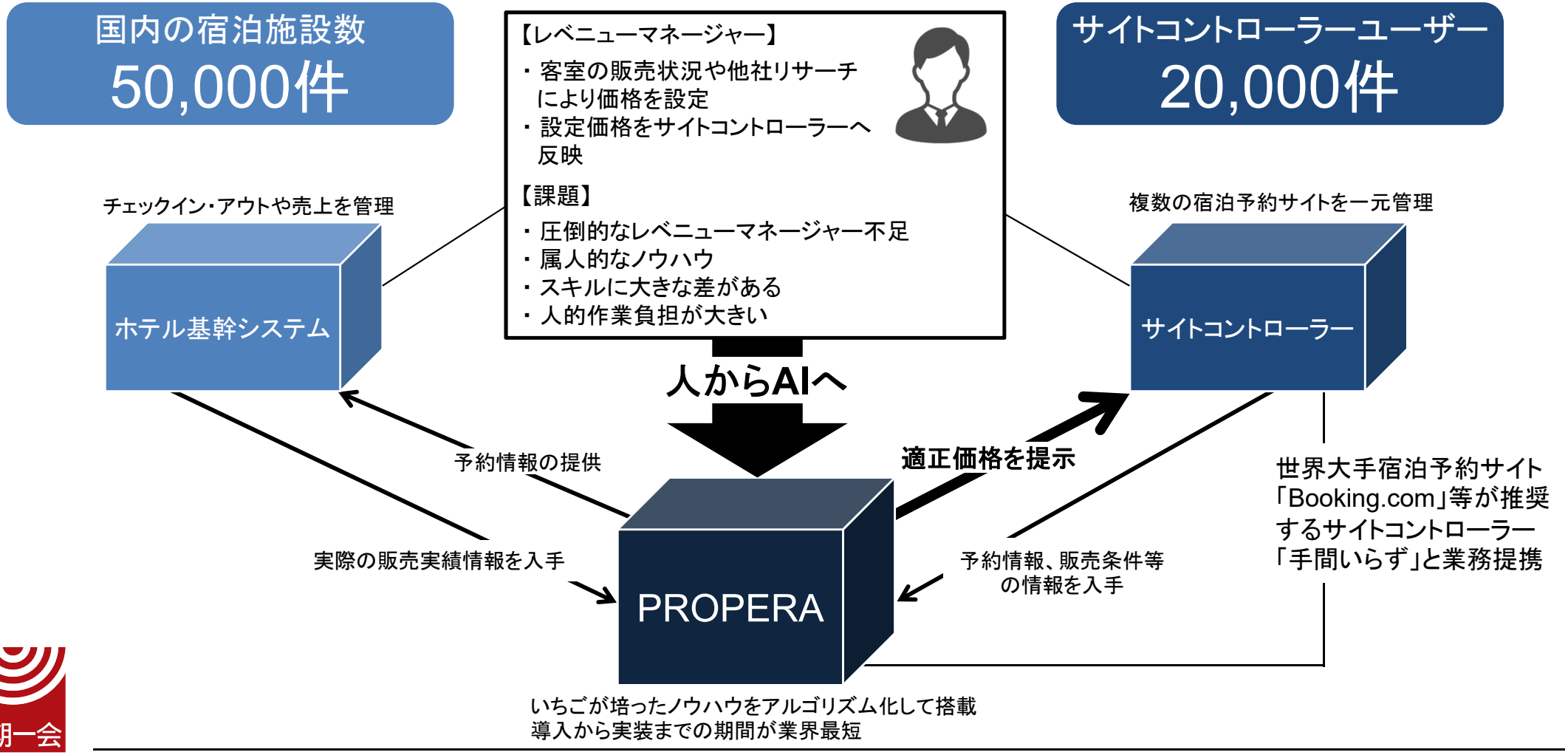
©J.LEAGUE

© Ichigo Inc. All rights reserved.

いちごのAIレベニューマネジメントシステム「PROPERA」

- 「PROPERA」によるホテル収益の最大化と労働生産性の向上
- 宿泊施設の「課題解決」と「競争力強化」を実現
- 宿泊施設のニーズに合わせ「PROPERA-Lite(※)」も構築

(※)設定宿泊料金水準の高い、安いのみを提供



© Ichigo Inc. All rights reserved.

【不動産×観光】

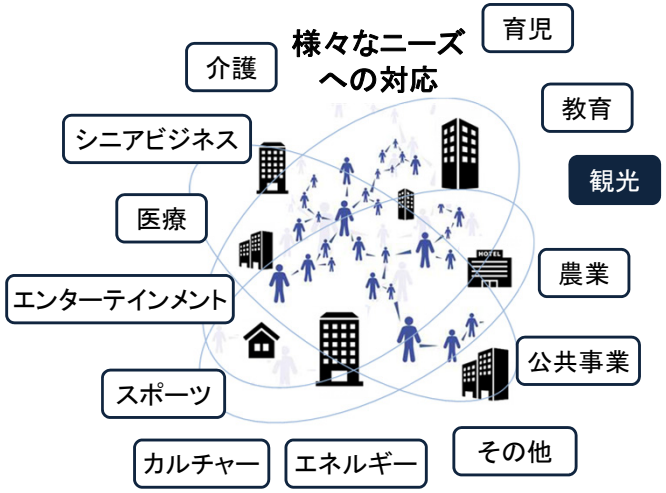
博多ホテルズによるホテル運営事業

- 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
    14ホテルを運営（2021年9月1日以降）
- 「PROPERA」を導入
  - ✓ 年間収益 約10～40%アップの実績あり
  - ✓ 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」配信開始
  - ✓ 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

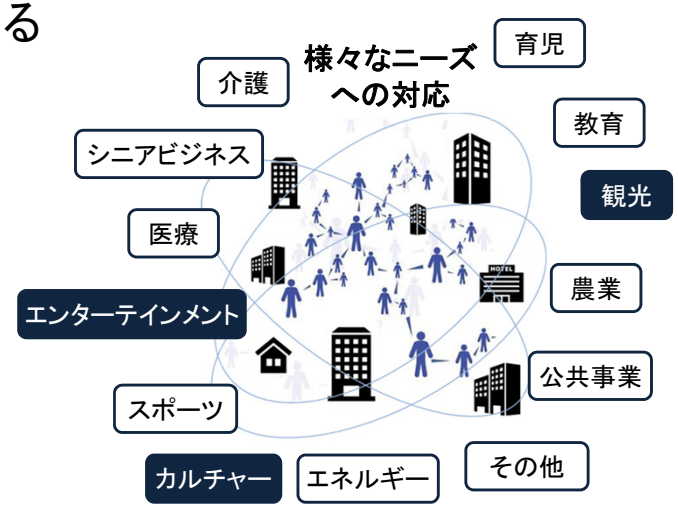
- アニメ放映・配信等のみならず、保有権利に裏付けされたDVD・CD・グッズ販売等による収益化

- 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.

- 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.