



2023年2月期 決算説明資料

April 19, 2023

いちご株式会社 (2337)
Ichigo Inc.



Make More Sustainable

サステナブルインフラの「いちご」



日本を世界一豊かに。

私たちは、人々の豊かな暮らしを支える「サステナブルインフラ企業」です。

いちご社員
三宅 宏実

 サステナブルインフラ
いちご (プライム 2337)



目次

2023年2月期 連結業績

- ✓ 2023年2月期 サマリー
- ✓ 「ALL-IN」による開示の拡充
- ✓ ALL-IN営業利益 +27%、キャッシュEPS +20%(前期比)
- ✓ 各セグメントにおける損益内訳

いちごのサステナブル経営

- ✓ スtock収益とフロー収益の融合
- ✓ 堅固なStock収益
- ✓ 将来収益の着実な拡大
- ✓ 含み益を超える売却益を継続的に実現
- ✓ 高いキャッシュ創出力
- ✓ 強固な事業モデルを支える盤石な資金調達
- ✓ ポジティブ・インパクト・ファイナンスによる222億円の借入枠獲得
- ✓ サステナブル・ファイナンスの進展
- ✓ いちごのクライメイト・ポジティブの実現
- ✓ サステナブルな社会へ向けた再生可能エネルギーへの切り替え

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込めた丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造することをいい、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：旺盛なニーズを背景とした事業拡大
- ✓ いちごオーナーズ：盤石な事業モデル
- ✓ AM：いちごの上場投資法人への成長・ESGサポート
- ✓ AM：いちごオフィスへの投資主価値向上サポート
- ✓ クリーンエネルギー：安定収益の拡大
- ✓ 機動的な自社株買い：6期連続、今期累計45億円取得
- ✓ 増配：株主還元への推進
- ✓ 「いちご」リーグ株主・投資主優待」制度

2024年2月期 通期業績予想

- ✓ 2024年2月期 連結業績予想
- ✓ 2024年2月期 連結業績予想 セグメント内訳
- ✓ 2024年2月期 連結業績予想 キャッシュ収益構成

Appendix

いちごのサステナビリティ(ESG)

各種データ・財務諸表等

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

2023年2月期 連結業績

2023年2月期 サマリー ①

- 上方修正予想をさらに上回り、全指標で前期比大幅増益、増配を決定
 - ✓ ALL-IN営業利益 169億円(+27%)、キャッシュ純利益 153億円(+18%)
 - ✓ EPS 20.45円(+48%)、キャッシュEPS 33.36円(+20%)
 - ✓ コロナ影響の終息とキャッシュ創出に鑑み増配 1株当たり8円の配当(+14%)
- 増益の主な要因
 - ✓ ホテル：堅調な回復 RevPAR 前期比 +85%(3,587円→6,633円)
 - －さらなるインバウンドの流入により今後も継続した伸びに期待
 - ✓ いちごオフィス：物件価値向上による利益の実現(売却成果報酬 16億円)
 - －簿価の2.1倍の価格で売却、投資主価値の最大化を目指した運用を具現化
- 高いキャッシュ創出力を背景とした施策の実現
 - ✓ 成長投資：不動産取得 507億円(前期比 +63%)
 - ✓ 自社株買い：今期累計 45億円の取得(前期比 3倍)
 - ✓ リートサポート：いちごオフィスの投資口を取得(上限 30億円、継続中)

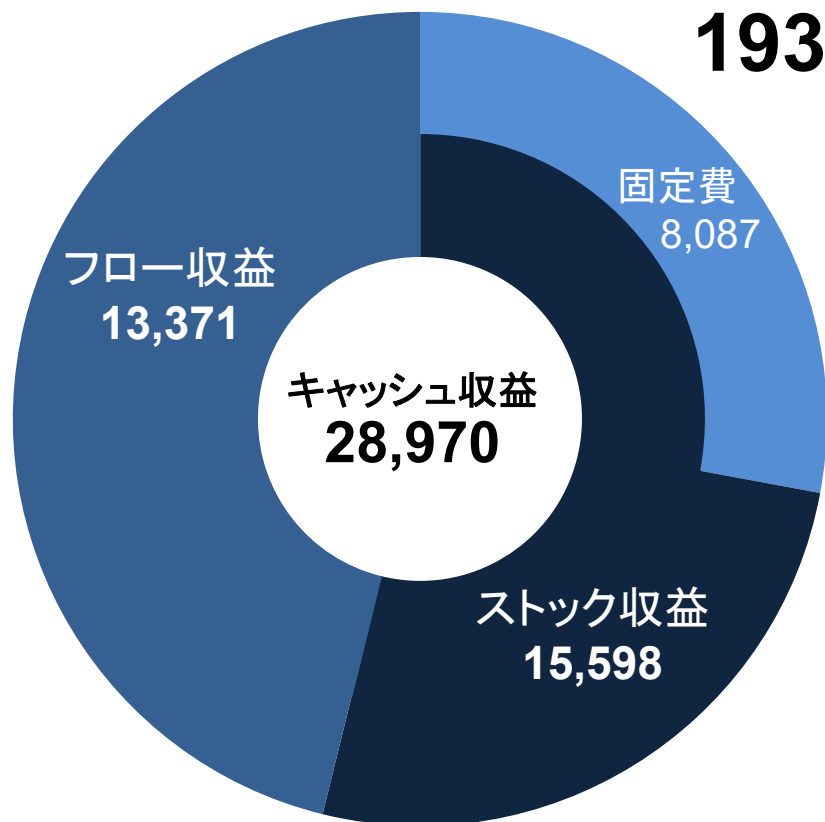
2023年2月期 サマリー ②

■ 盤石な収益モデル

(単位：百万円)

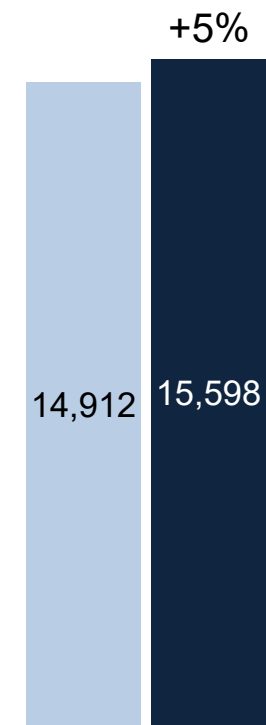
ストック収益 固定費カバー率

193%

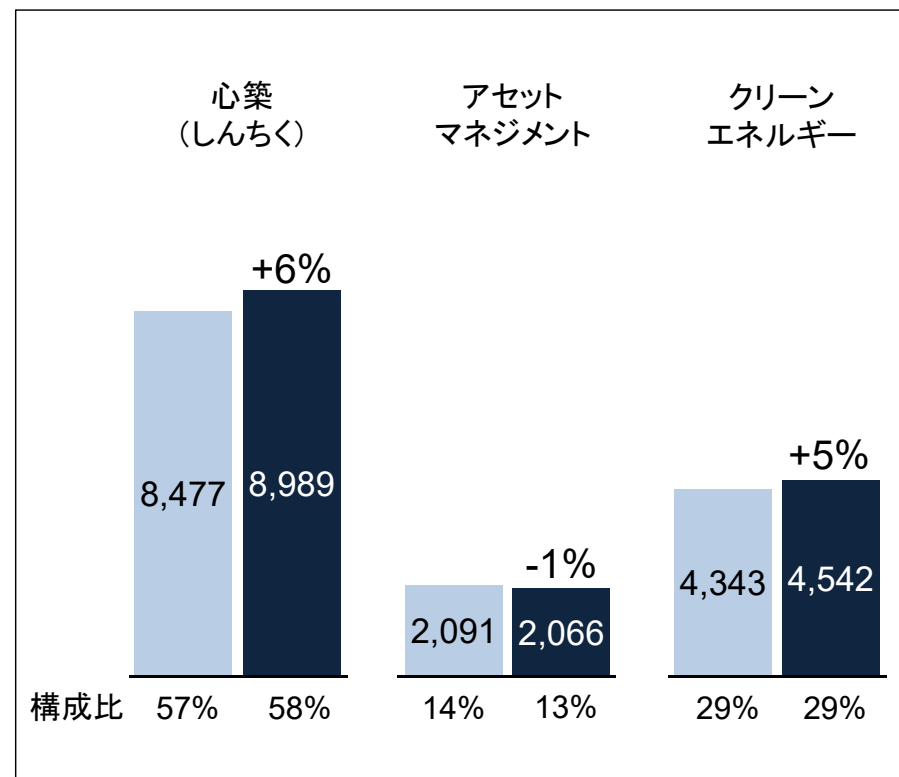


■ 堅固なストック収益

■ 2022年2月期(前期) ■ 2023年2月期(当期)



(単位：百万円)



※ キャッシュ収益

売上総利益 + 固定資産売却益 + ノンキャッシュ費用 (減価償却費・のれん償却費 等)

「ALL-IN」による開示の拡充

- 「ALL-IN」による心築事業の利益創出における実態値を表示
- 心築事業は当社のコア事業の一つであり、販売用不動産、固定資産の会計科目を問わず、心築資産に対し心築を施す
- よって、特別利益に計上される心築資産における固定資産売却益を「ALL-IN営業利益」に戻し入れることで、コア事業である心築事業で創出している利益を可視化

ALL-IN営業利益 +27%、キャッシュEPS +20%(前期比)

- 徹底的なキャッシュ・フロー経営により、キャッシュ純利益は会計利益の1.6倍
- キャッシュROEは15.1%

(単位:百万円)

	2022/02 通期業績	2023/02 通期業績	前期比 増減率	2023/02 通期予想 (上方修正後)	(参考) 2023/02 期初通期予想
営業利益	10,018	12,492	+24.7%	11,900	9,700 ~ 10,600
ALL-IN営業利益	13,266	16,908	+27.4%	16,300	12,700 ~ 15,600
経常利益	7,471	10,848	+45.2%	10,000	6,700 ~ 7,600
ALL-IN経常利益	10,719	15,264	+42.4%	14,400	9,700 ~ 12,600
純利益	6,473	9,409	+45.4%	9,000	6,500 ~ 8,500
キャッシュ純利益	13,004	15,351	+18.1%	15,000	12,500 ~ 14,500
1株あたり純利益(EPS)	13.81円	20.45円	+48.0%	19.56円	14.04円 ~ 18.36円
キャッシュEPS	27.74円	33.36円	+20.2%	32.59円	27.00円 ~ 31.32円
1株あたり配当金(DPS)	7円	8円	+14.3%	7円	7円
自己資本利益率(ROE)	6.5%	9.2%	—	8.9%	6.4% ~ 8.3%
キャッシュROE	13.0%	15.1%	—	14.8%	12.3% ~ 14.1%
株主資本配当率(DOE)	3.3%	3.6%	—	—	—

※ ALL-IN営業利益(経常利益) = 営業利益(経常利益) + 特別損益に計上される心築事業に属する不動産の売却損益

キャッシュ純利益 = 当期純利益 + ノンキャッシュ費用(減価償却費・のれん償却費等)

キャッシュEPS = キャッシュ純利益 ÷ 自己株式除く期中平均株式数 キャッシュROE = キャッシュ純利益 ÷ 期中平均自己資本

各セグメントにおける損益内訳

- アセットマネジメント：オフィス 物件価値向上による利益を実現、成果報酬收受
- 心築 ストック収益：ホテル 国内需要が力強く回復、インバウンドも継続回復
- 心築 フロー収益：商業施設とオーナーズのレジデンス売却が大きく貢献
- クリーンエネルギー：底堅いストック収益源として安定的に成長

(単位:百万円)

セグメント	ALL-INセグメント利益(※1)					ALL-IN売上総利益(※2)			主な内訳 ()カッコ内 ALL-IN売上総利益 前期比増減
	2022/02 通期 (前期実績)	2023/02 通期 (今期実績)	前期比 増減率	2023/02 通期予想	増減率	2022/02 通期 (前期実績)	2023/02 通期 (今期実績)	前期比 増減率	
アセットマネジメント	1,839	3,026	+64.5%	2,900	+4.4%	2,368	3,753	+58.5%	・ ベース運用フィー総額：1,970(-32) いちごオフィス：1,517(-208) いちごホテル：201(+106) 私募：212(+68) ・ いちごグリーン オペレーター報酬：39(-0) ・ フロー収益：1,661(+1,384) ※ 譲渡成果報酬と収益・分配金成果報酬
心築(しんちく)	9,318	11,893	+27.6%	11,500	+3.4%	14,358	17,289	+20.4%	・ 不動産賃貸損益(減価償却後)：5,605(+762) 減価償却費：3,384(-250) ・ 不動産譲渡損益：11,694(+2,155) うち固定資産売却益：4,416(+1,167)
マルチアセット	7,224	8,376	+15.9%	7,900	+6.0%	11,604	12,770	+10.0%	
オーナーズ	2,093	3,516	+68.0%	3,600	-2.3%	2,754	4,519	+84.7%	
クリーンエネルギー	2,134	2,016	-5.5%	1,900	+6.1%	2,699	2,791	+3.4%	・ 売電収入(減価償却後)：2,791(+91) 減価償却費：1,751(+106)
調整額 (セグメント間取引消去等)	-25	-27	-	-	-	-	-	-	
合計	13,266	16,908	+27.4%	16,300	+3.7%	19,426	23,834	+22.7%	

(※1) ALL-INセグメント利益：アセットマネジメントとクリーンエネルギーは営業利益、心築は営業利益 + 特別損益に計上される心築事業の不動産売却損益

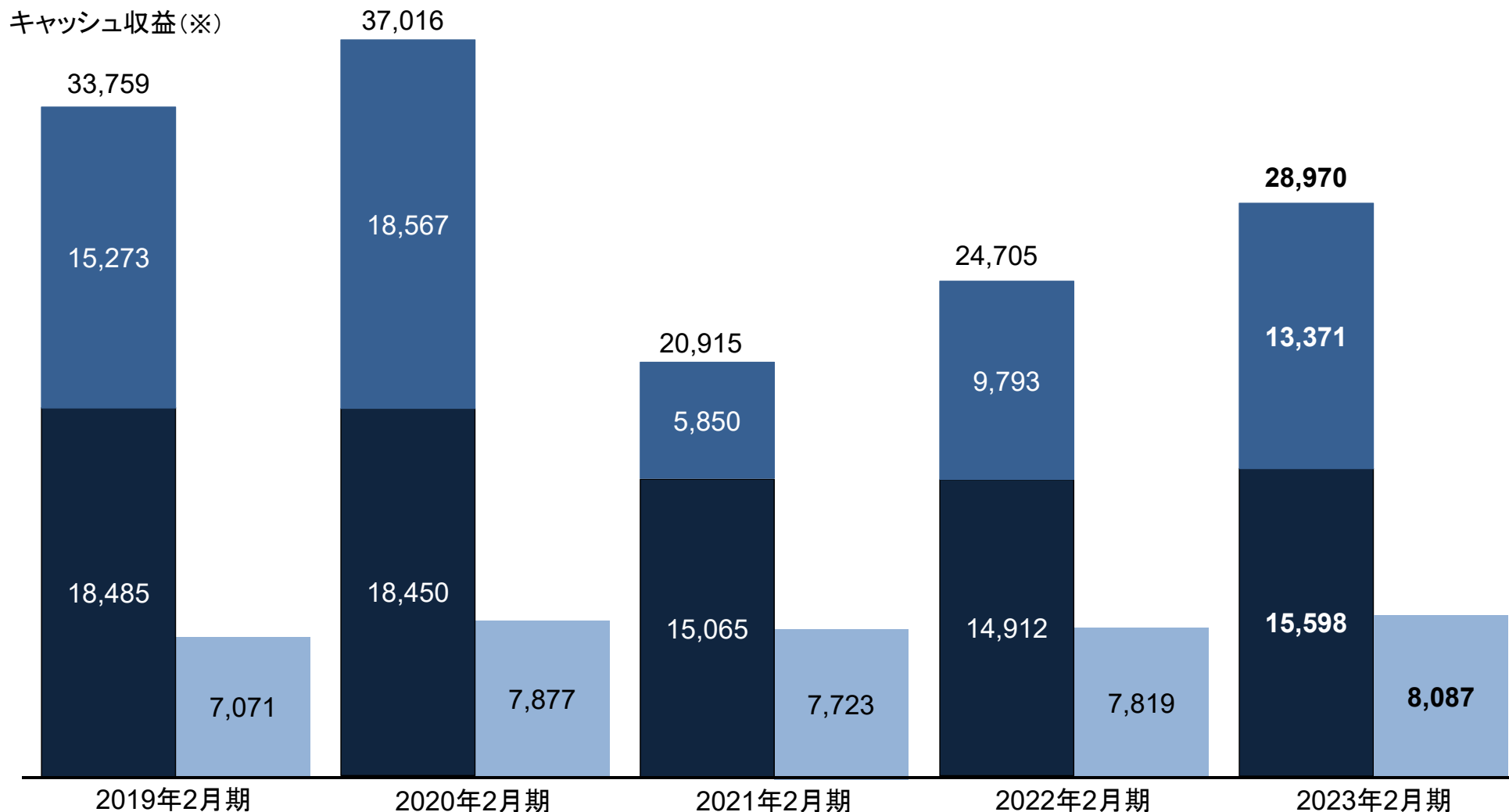
(※2) ALL-IN売上総利益：アセットマネジメントとクリーンエネルギーは売上総利益、心築は売上総利益 + 特別損益に計上される心築事業の不動産売却損益

いちごのサステナブル経営

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、AMのベース運用フィー、ノンキャッシュ費用(減価償却費等))
- フロー収益(主に心築における不動産売却益) ■ 固定費(固定販管費 + 支払利息)

(単位:百万円)



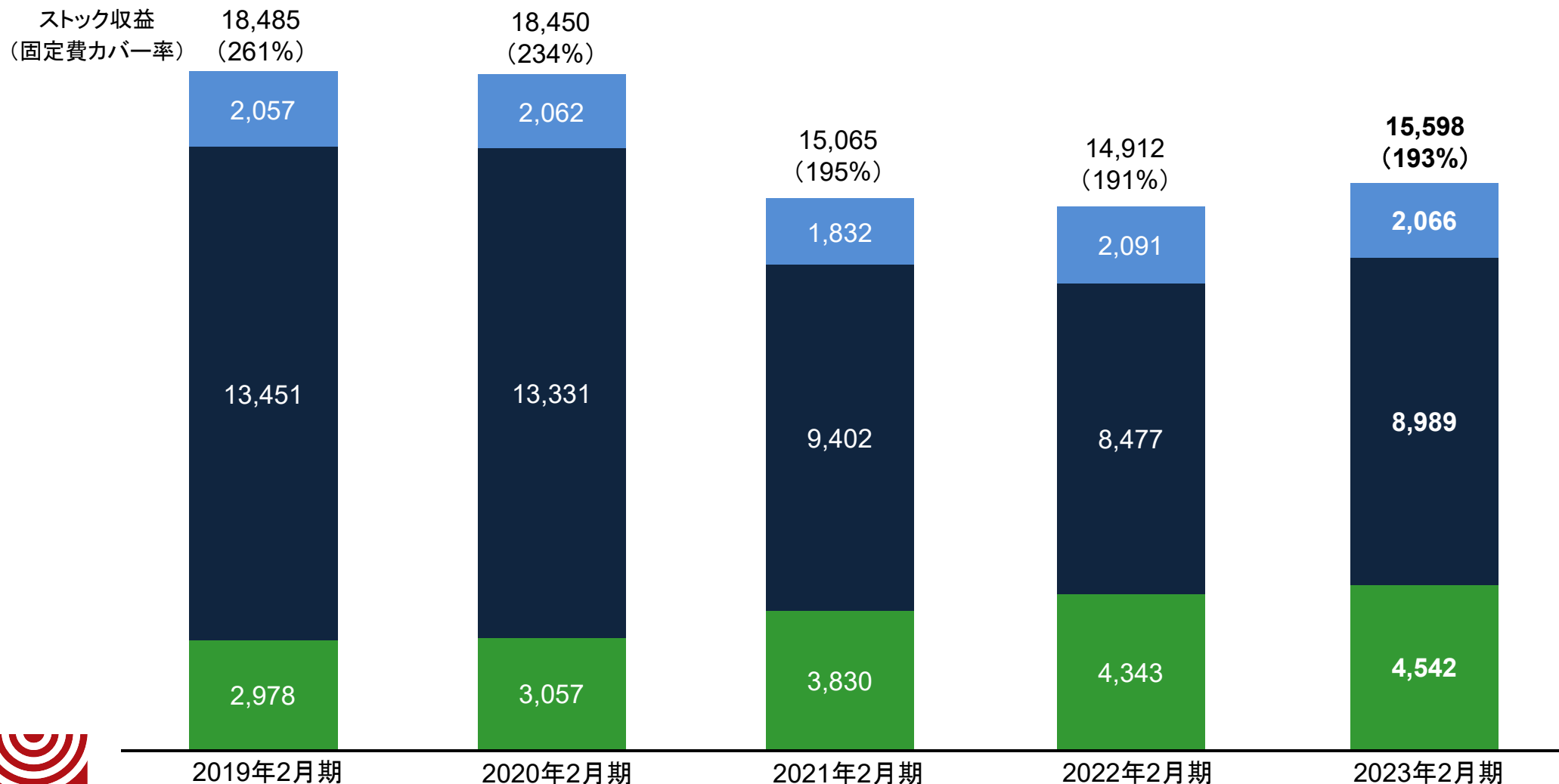
(※) 売上総利益 + 固定資産売却益 + ノンキャッシュ費用(減価償却費・のれん償却費等)

堅固なストック収益

■ ストック収益のセグメント内訳

■ アセットマネジメント ■ 心築 ■ クリーンエネルギー

(単位: 百万円)

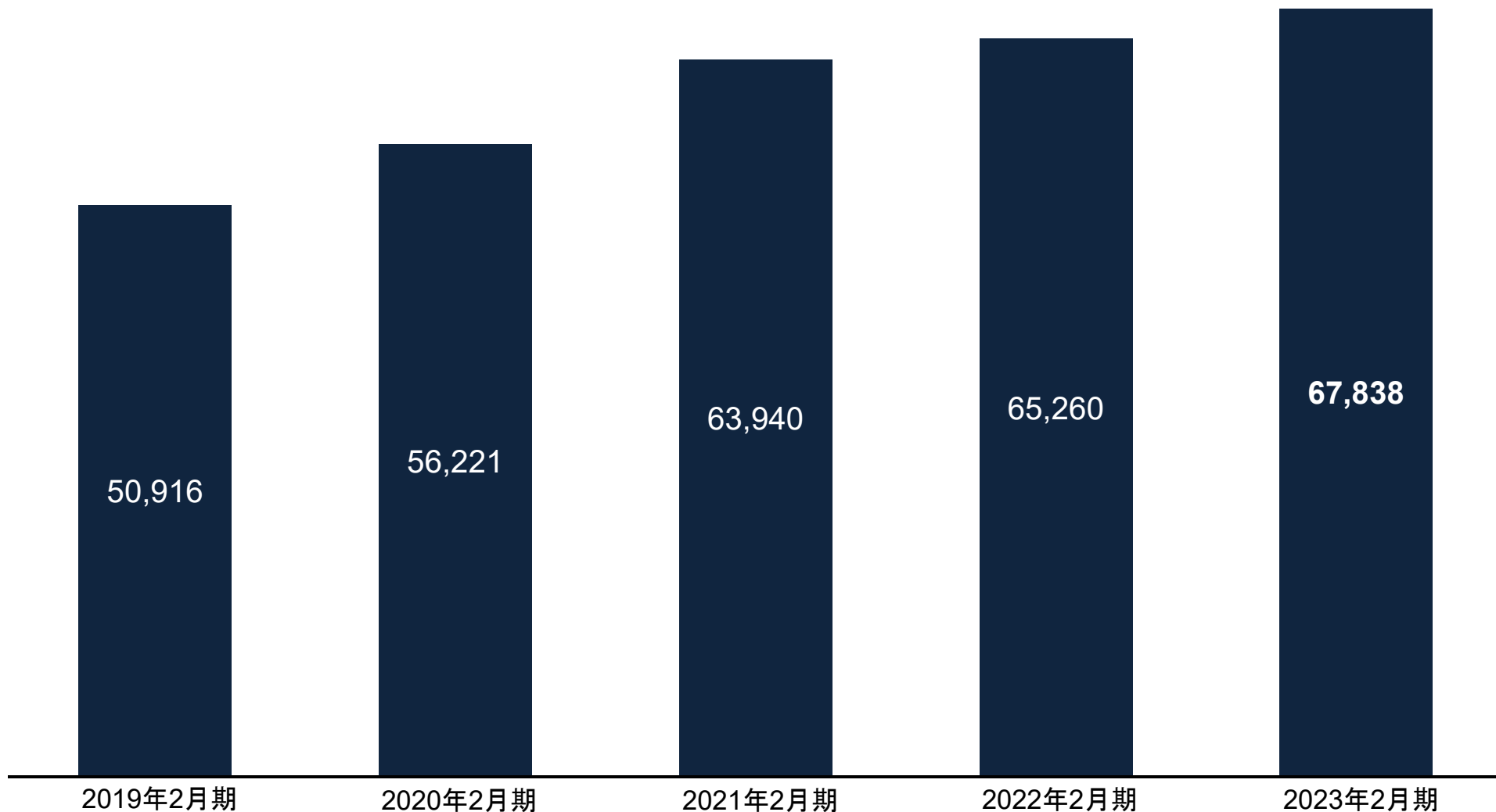


将来収益の着実な拡大

単年度の会計利益には計上されない将来収益が着実に拡大

(単位: 百万円)

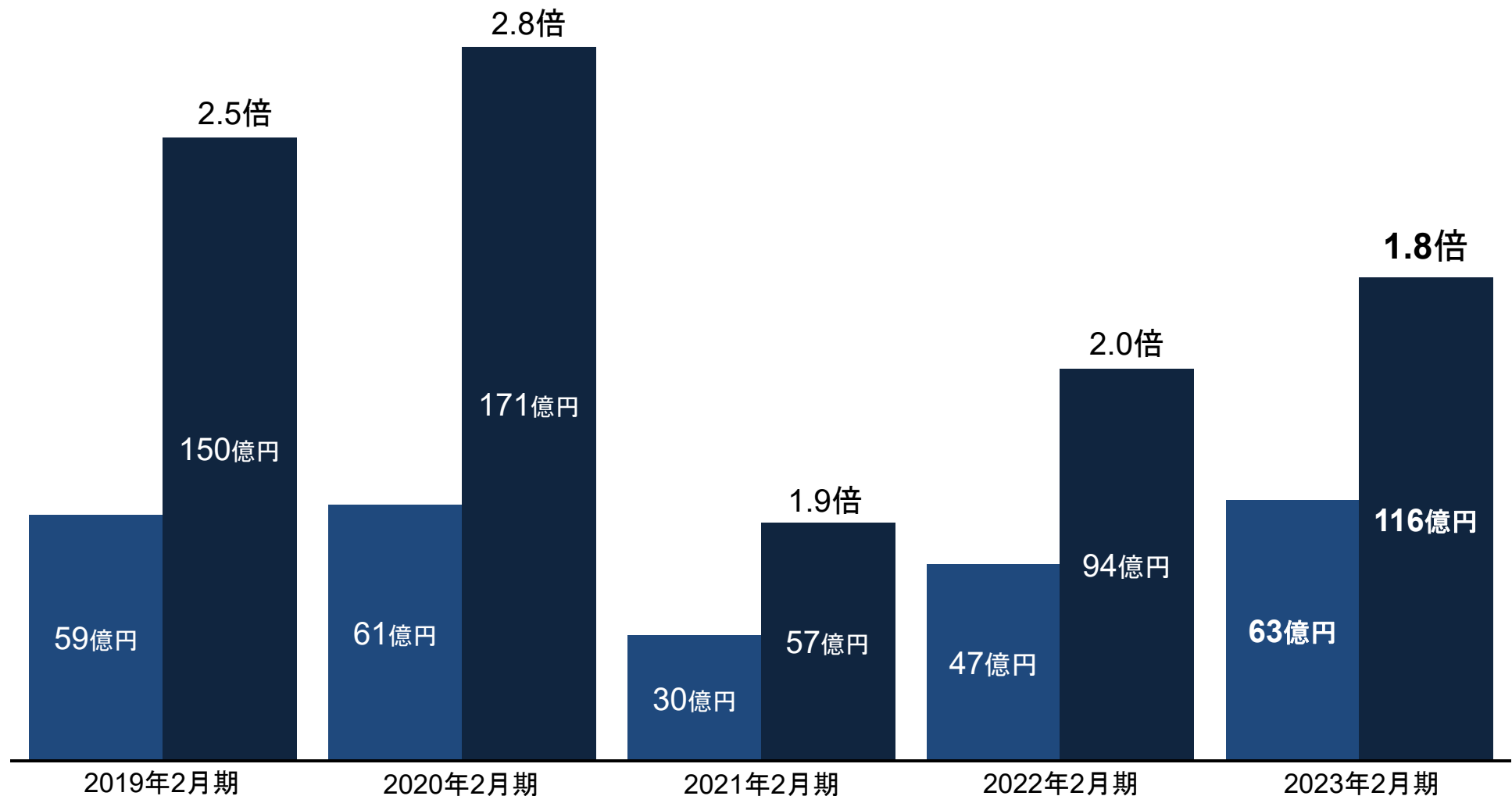
■ 第三者による鑑定評価ベース含み益



含み益を超える売却益を継続的に実現

■ 心築資産の売却益の推移

■ 鑑定評価ベース含み益 ■ 不動産売却益（※）



(※) 売却による売上総利益 + 心築固定資産売却益

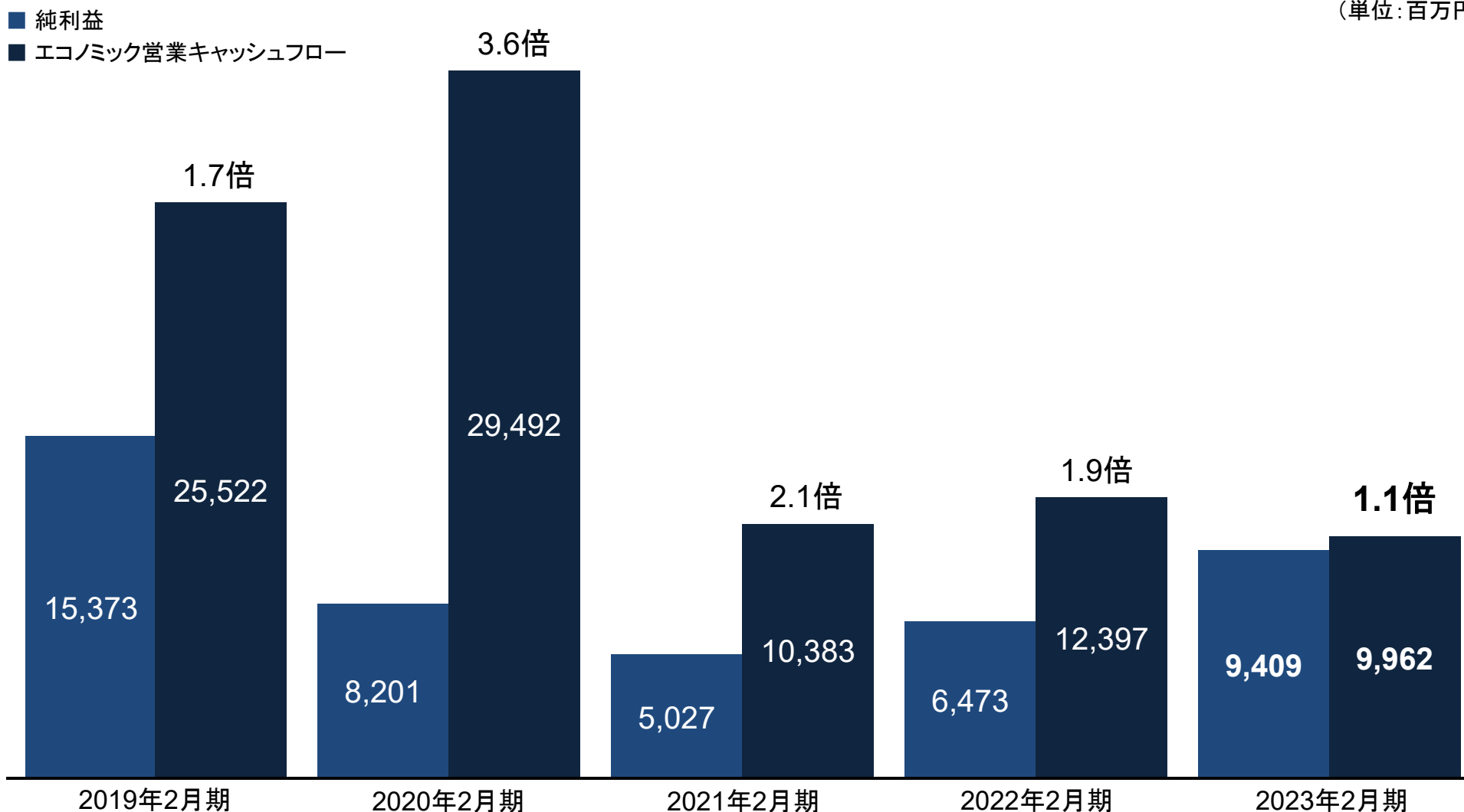
© Ichigo Inc. All rights reserved.

高いキャッシュ創出力

純利益を超えるエコノミック営業キャッシュフロー

■ 純利益とエコノミック営業キャッシュフロー(※)の推移

(単位:百万円)

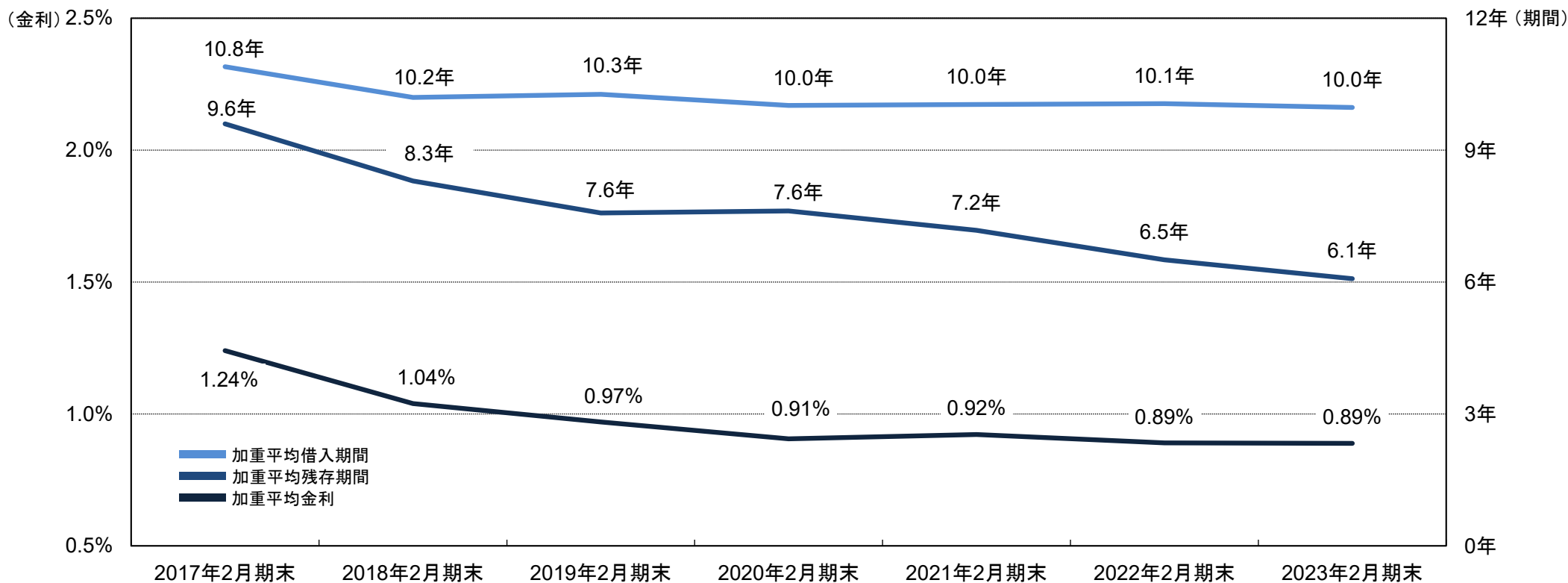


(※) 営業活動によるキャッシュ・フローから販売用不動産および販売用発電設備の増減額(仕入・売却)の影響を除く営業活動によるキャッシュ・フロー(税引後)

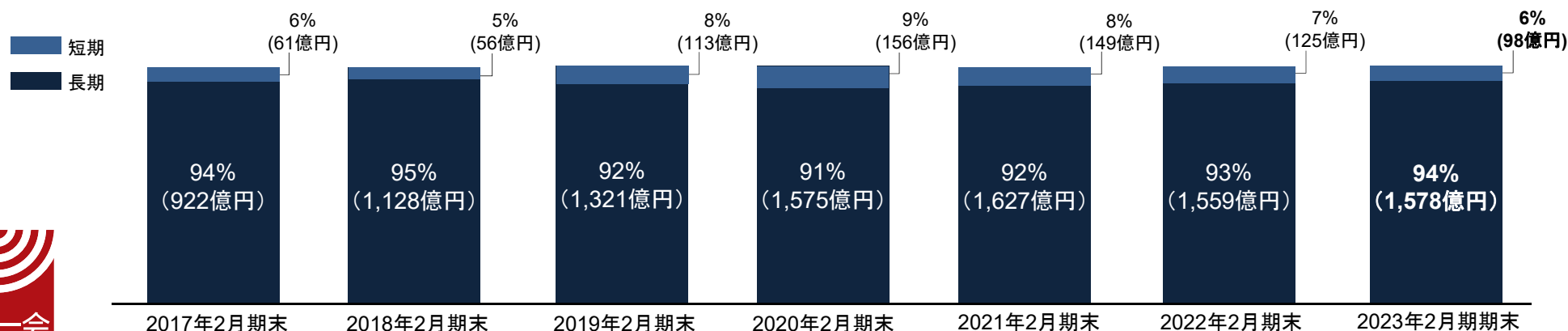
© Ichigo Inc. All rights reserved.

強固な事業モデルを支える盤石な資金調達

■ 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



ポジティブ・インパクト・ファイナンスによる222億円の借入枠獲得

金融機関より事業評価を受け、サステナブルな社会形成をさらに推進

■ ポジティブ・インパクト・ファイナンスの内訳

①三井住友銀行、関西みらい銀行

- ・ 契約日 : 2023年2月27日
- ・ 借入限度額 : **92億円**
- ・ 借入期間 : 2030年2月28日(7年間)
- ・ 適合するSDGs :



②みずほ銀行

- ・ 契約日 : 2023年2月28日
- ・ 借入限度額 : **130億円**
- ・ 借入期間 : 2033年2月28日(10年間)
- ・ 適合するSDGs :



ポジティブ・インパクト・ファイナンス

「ポジティブ・インパクト金融原則(※)」に則り、事業活動が与える社会的インパクトを包括的・定量的に評価、ポジティブなインパクトを生み出す意図を持つことを確認したうえで金融機関が継続的に支援、エンゲージメントを行うための融資

(※) SDGsの達成に向け、金融機関が積極的な投融資を行うための原則として国連環境計画・金融イニシアティブにより策定された原則
資金提供先企業のネガティブな影響を軽減し、現実的かつ信頼性のある方法でポジティブな影響を高めるための資金提供のあり方を規定

サステナブル・ファイナンスの進展

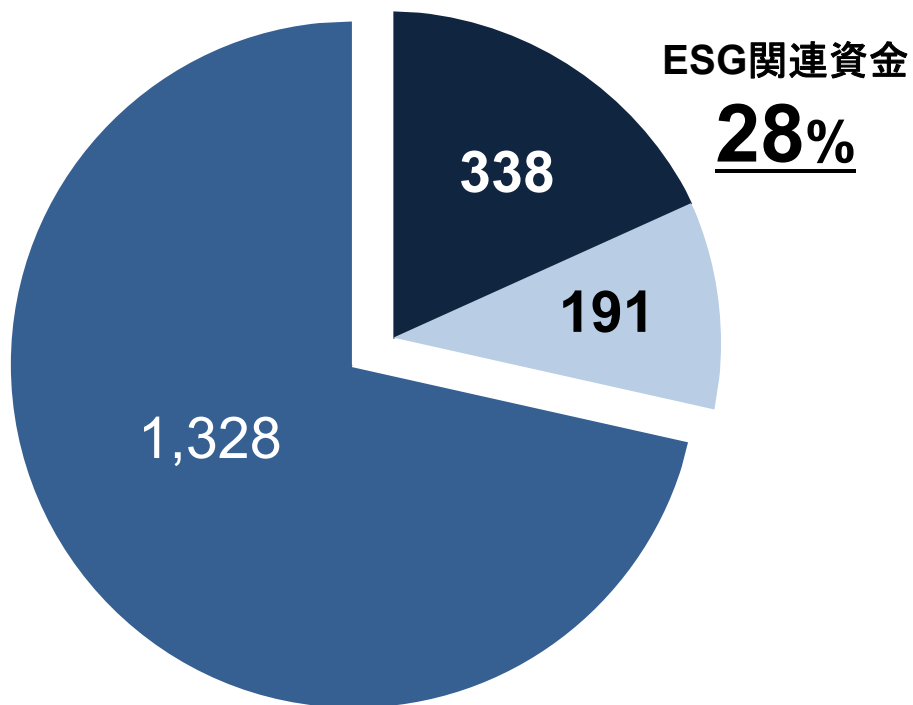
本業を通じたESG推進により、好条件の融資が拡大
多様な調達による財務基盤強化

(単位:億円)

■ ESGローン比率(2023年2月期末時点)

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

(単位:億円)

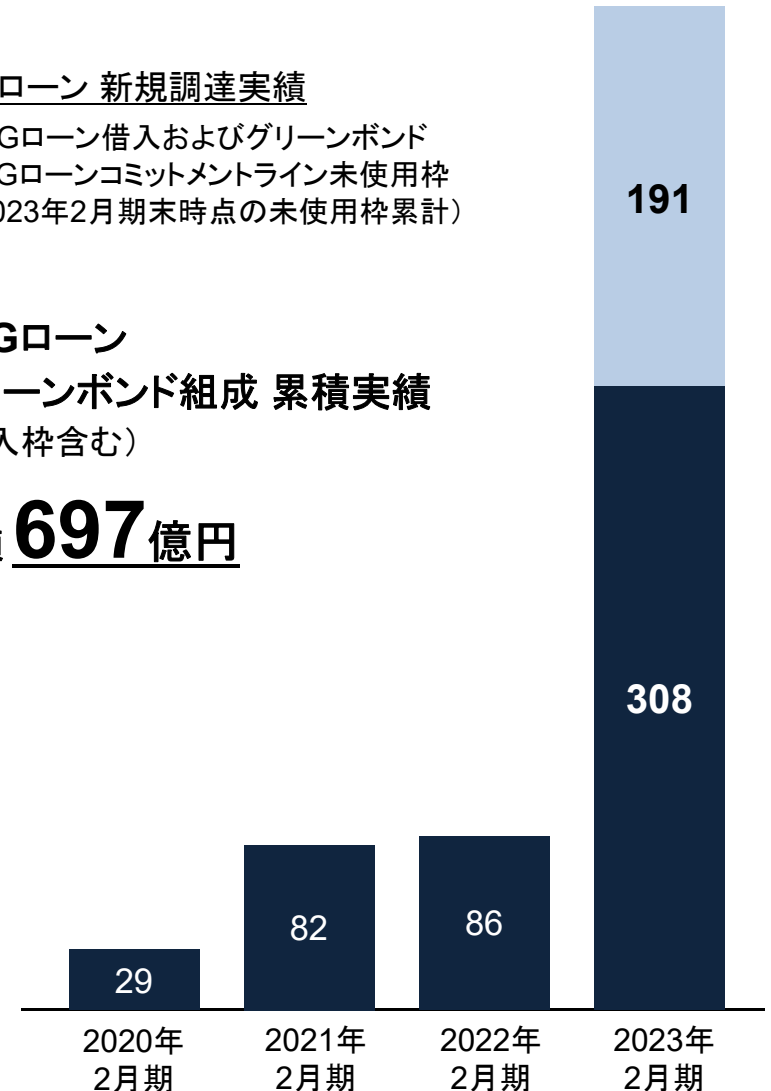


■ ESGローン 新規調達実績

- ESGローン借入およびグリーン債券
- ESGローンコミットメントライン未使用枠 (2023年2月期末時点の未使用枠累計)

ESGローン
グリーン債券組成 累積実績
(借入枠含む)

総額 **697**億円



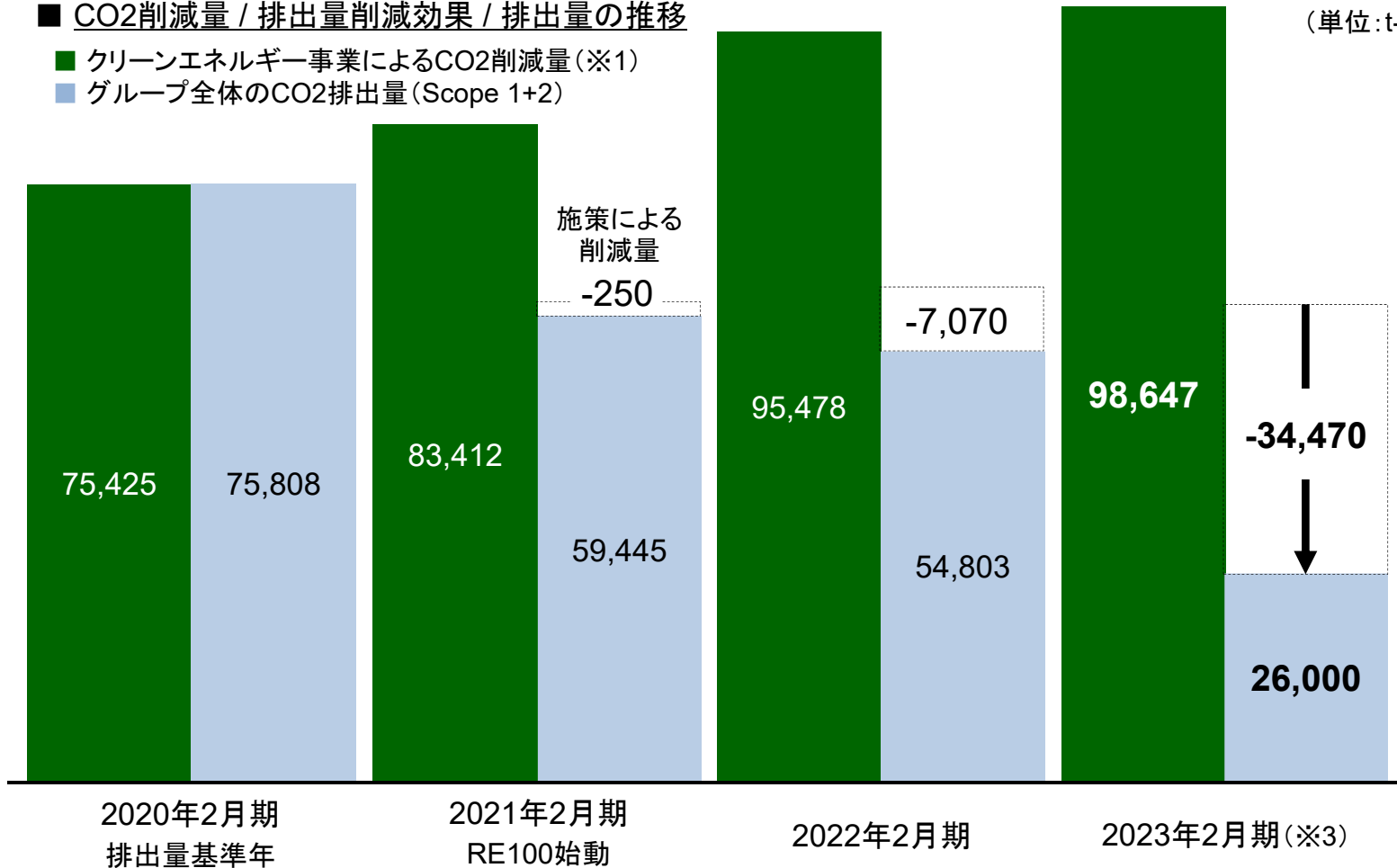
いちごのクライメイト・ポジティブの実現(CO2削減量 / 排出量比較)

クリーンエネルギー事業の成長(CO2削減量の増加)と
再生可能エネルギー由来の電力へ切替・オフセット(CO2排出量の削減)を推進

CO2削減量 / 排出量削減効果 / 排出量の推移

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

(単位:t-CO2)



CO2削減施策

<従前からの施策>

- ① 再生可能エネルギーへの切替
28,900 t-CO2
- ② 省エネ化 (LED化、空調機器高効率化)
870 t-CO2

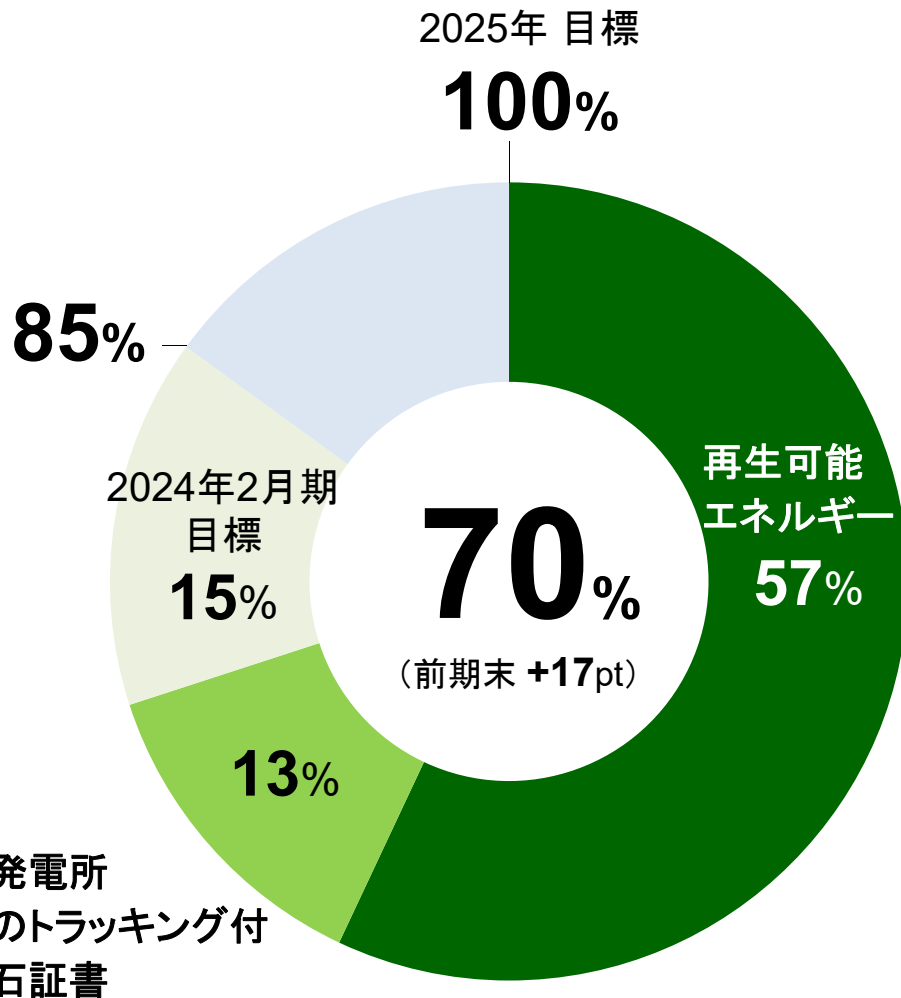
<当社ならではの新施策>

- ③ 当社発電所由来の
トラッキング付非化石証書(※2)取得
4,700 t-CO2

(※1) 環境省が公表する毎年3月1日時点の各電力会社の調整後排出係数を、それぞれの事業期間ごとの年間固定値として算出(発電量×排出係数)
(※2) 非化石電源由来の電気が持つ環境価値が証書化され、RE100対応が可能となるよう発電所所在地等の属性情報(トラッキング情報)が付与されたもの
(※3) 2023年2月期のCO2削減効果、CO2排出量実績は集計中のため予測値を記載

サステナブルな社会へ向けた再生可能エネルギーへの切り替え


■ RE100達成率と手段の内訳 (2023年2月期末時点)



■ 電力切り替え・カーボンオフセット効果 年間予測

CO2削減量 約**35,000** t-CO2

(※) RE100達成率70%の場合のグループ全体の年間CO2削減量予測

 × 約**15,200**台分削減

(※) 乗用車(ガソリン車) 1台あたり約2,300kg/年 (環境省資料)

(※) いちご、いちごオフィス、いちごホテルの実績(レジデンス除く)

RE100

CLIMATE GROUP

CDP

「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

□ 取得(簿価)：507億円(前期比 +63%)

- ✓ マルチアセット：146億円 オフィス6物件、いちごオフィスへのパイプラインを拡充
- ✓ オーナーズ：360億円 STOの展開により販売チャンネルが拡大し力強い取得へ

□ 売却(売上)：551億円(前期比 +20%)

- ✓ 売却利益率(平均)：売上ベース 21.1%、簿価ベース 27.1%

■ 当期累計の売買状況：44億円の売り越し

(単位:百万円)

		取得		売却(※)		差額 (A)-(B)
		件数	簿価(A)	件数	売上高(B)	
マルチアセット	オフィス	6	12,462	1	1,062	+11,400
	ホテル	—	—	2	5,156	-5,156
	商業	3	2,076	4	14,994	-12,918
	レジデンス	3	134	8	3,595	-3,461
	ロジスティクス	—	—	—	—	—
	その他	—	—	5	2,270	-2,270
オーナーズ	レジデンス	33	36,032	23	28,089	+7,943
合計		45	50,704	43	55,166	-4,462

(※) 売却(簿価ベース)42,924百万円、特別損益に計上される心築事業の不動産売却益(4,416百万円)含む

いちごオーナーズ：旺盛なニーズを背景とした事業拡大

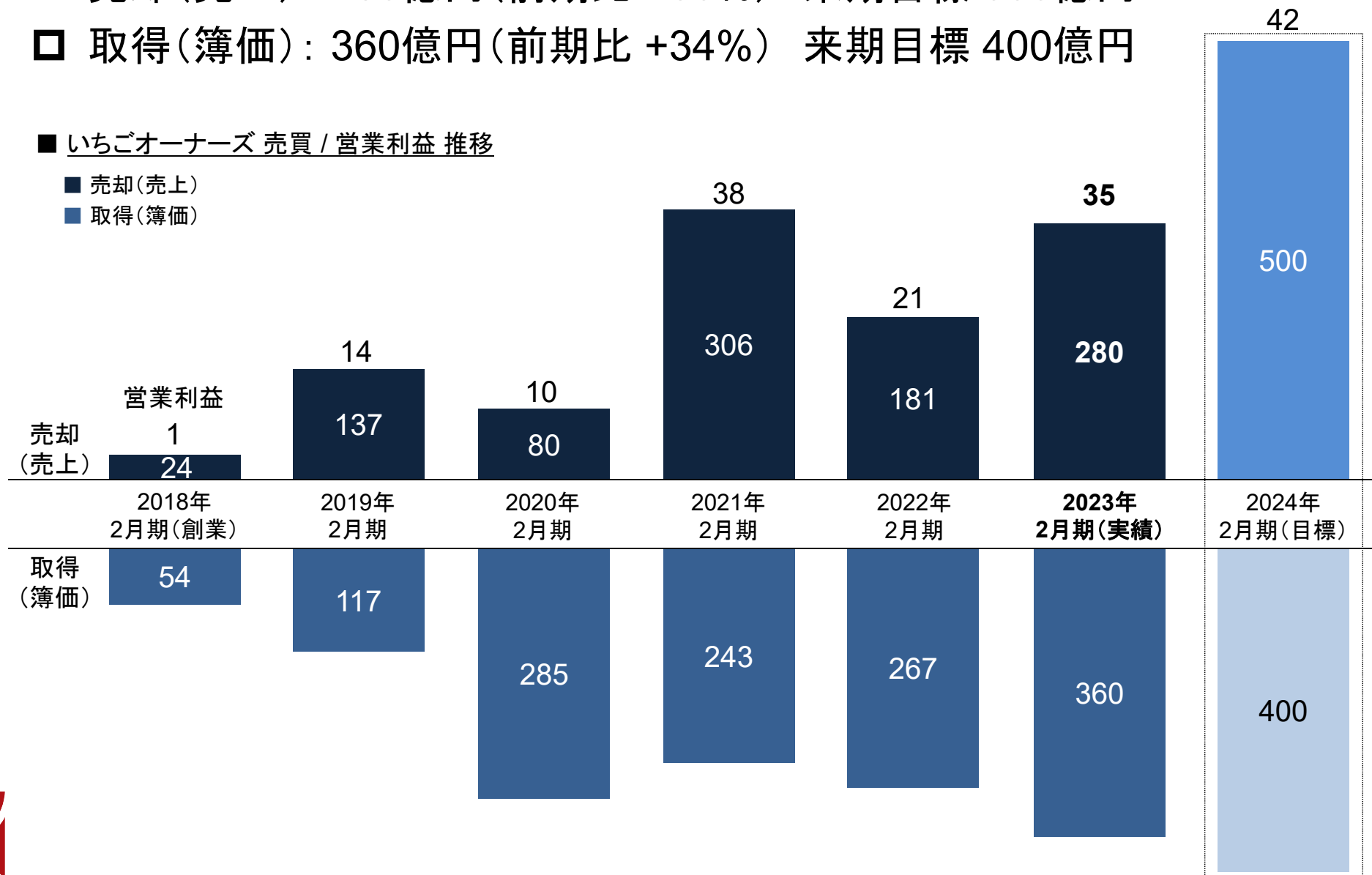
□ 売却(売上)：280億円(前期比 +55%) 来期目標 500億円

□ 取得(簿価)：360億円(前期比 +34%) 来期目標 400億円

(単位：億円)

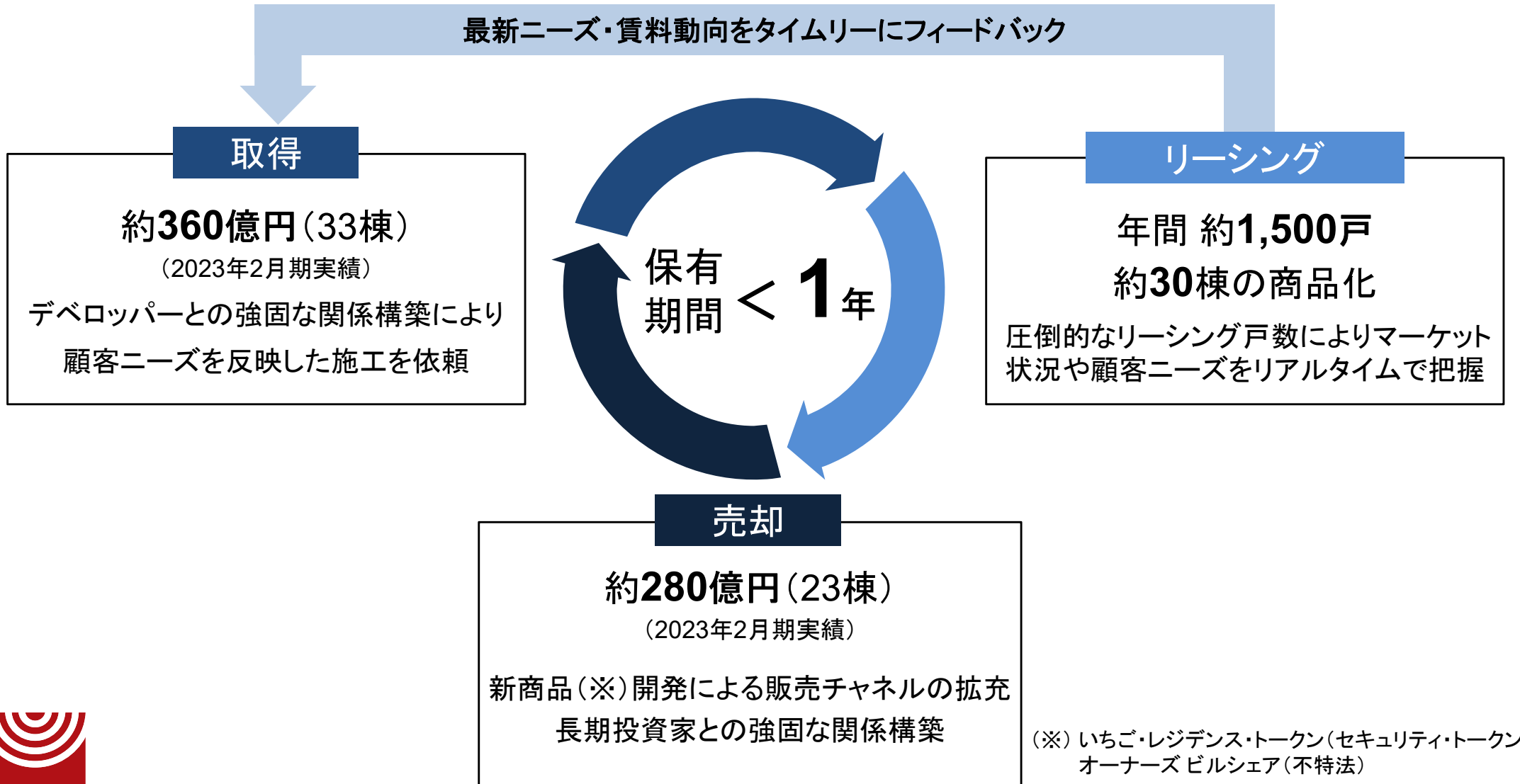
■ いちごオーナーズ 売買 / 営業利益 推移

- 売却(売上)
- 取得(簿価)



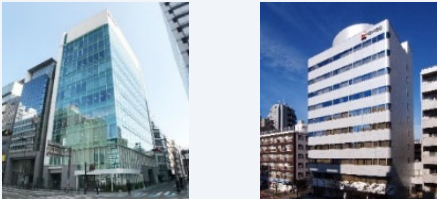

いちごオーナーズ：盤石な事業モデル

圧倒的な案件数によるマーケット環境の把握を通じた好循環



(※) いちご・レジデンス・トークン(セキュリティ・トークン)
オーナーズビルシェア(不特法)

AM：いちごの上場投資法人への成長・ESGサポート

	いちごオフィス8975	いちごホテル3463	いちごグリーン9282
資産規模 2023年4月19日時点	2,121億円(88物件)	547億円(25ホテル)	114億円(15発電所)
分配金利回り 2023年4月17日終値	6.1%	3.4%	5.5%
概要	 <ul style="list-style-type: none"> 世界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 全保有物件の電力契約を再生可能エネルギーへ切り替え完了 ※ 区分所有および共有物件を除く74物件 	 <ul style="list-style-type: none"> 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、資産入替等、状況に応じた戦略的な運用を実施 電力契約の再生可能エネルギー切替率：31% ※ 2023年2月期末時点 	 <ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> ブリッジファンドへ4物件を譲渡(優先交渉権を無償付与)のうち2物件(62億円)取得済み 投資口取得(上限30億円)実施中 災害時管理システムにREIT保有物件も組み入れ、グループ全体で即時対応 	<ul style="list-style-type: none"> 劣後投資法人債(総額8.7億円)引き受け 博多ホテルズオペレーター受託によるオペレーター不在リスク軽減 博多ホテルズ受託：5棟 594室 ※ 2023年2月期末時点 	<ul style="list-style-type: none"> 全発電所のオペレーションを受託 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、環境への取り組みを強化 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		

AM：いちごオフィスへの投資主価値向上サポート

- パイプラインの強化(今期オフィス6物件取得)
- ブリッジファンド活用を含め、投資対象物件の早期供給を可能とする体制構築
 - ✓ より深化した内部成長による投資主価値向上に向け、主とした心築はREITが実施
- 投資口取得によるスポンサーコミットメントの強化
 - ✓ 投資口取得(上限30億円)を実施中(取得済み 14,842口、保有割合 0.98%)

※ 2023年4月10日時点

いちごオフィスによる優良オフィスの取得(今期実績)

■ 当社組成のブリッジファンドより2物件(6,250百万円)取得

- ・ 2物件ともにオフィス需要が安定した福岡県の博多東エリアに所在
- ・ ビルの建て替え推進が見込まれ、今後も成長が期待できるエリア
- ・ 今後、収益の成長が見込まれる価値向上余地のある中規模オフィスビル

■ 外部ソーシングにより2物件(5,590百万円)取得

- ・ 東京都池袋、名古屋市丸の内エリアに所在の中規模オフィスビル



福岡建設会館

クリーンエネルギー：安定収益の拡大

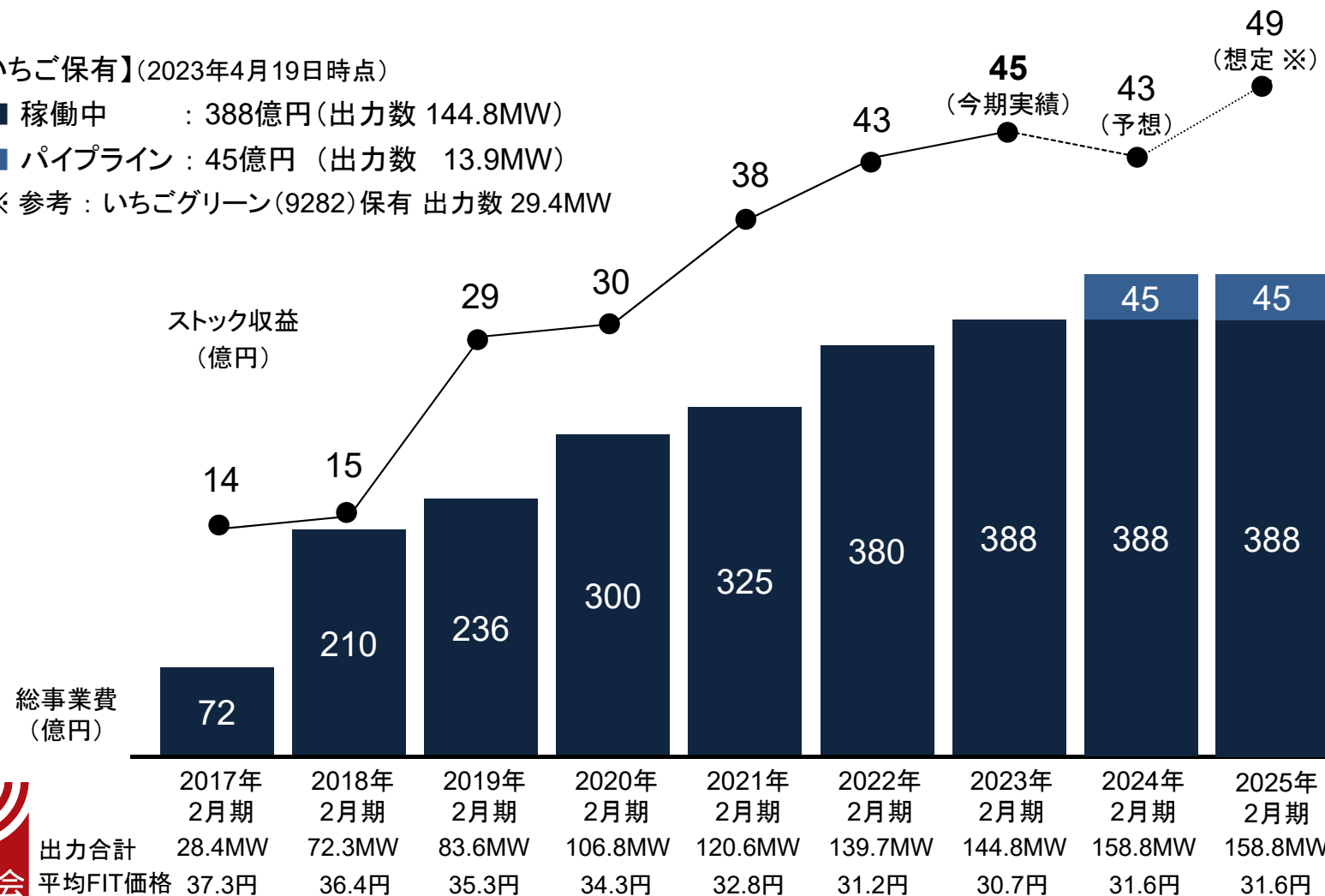
- 2023年2月期：3発電所(5.1MW)稼働開始、収益向上に貢献
- 2024年2月期：設備の大型メンテナンスによりコストが増加
- 2025年2月期：1発電所(13.9MW)前期末の稼働開始により通期で収益貢献

【いちご保有】(2023年4月19日時点)

■ 稼働中 : 388億円(出力数 144.8MW)

■ パイプライン : 45億円(出力数 13.9MW)

※ 参考：いちごグリーン(9282)保有 出力数 29.4MW



今後の成長に向けた施策

「グリーンバイオマス」事業

地方自治体や地域と一体となった
地域資源バイオマス発電
開発計画中：4県5か所 **6.8MW**

非FIT太陽光発電事業

企業の再生可能エネルギー
ニーズに対応
開発計画中：5県9か所 **49.2MW**



(※) 20年間の想定平均収益から試算

機動的な自社株買い：6期連続、今期累計45億円取得

株主還元方針「機動的な自社株買い」に則った自社株買いを実施

■ 自社株買い実績

	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
2023年2月期(2回目)	9,448,400株 (1.9%)	317円	30億円
2023年2月期(1回目)	5,103,800株 (1.0%)	293円	15億円
2022年2月期	4,363,500株 (0.9%)	343円	15億円
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

増配：株主還元の推進

年間配当金 8円、DOE(株主資本配当率) 3.6%

✓ コロナ影響の終息と徹底的なキャッシュ・フロー経営による資金創出に鑑み増配

■ いちごの配当政策

累進的配当政策

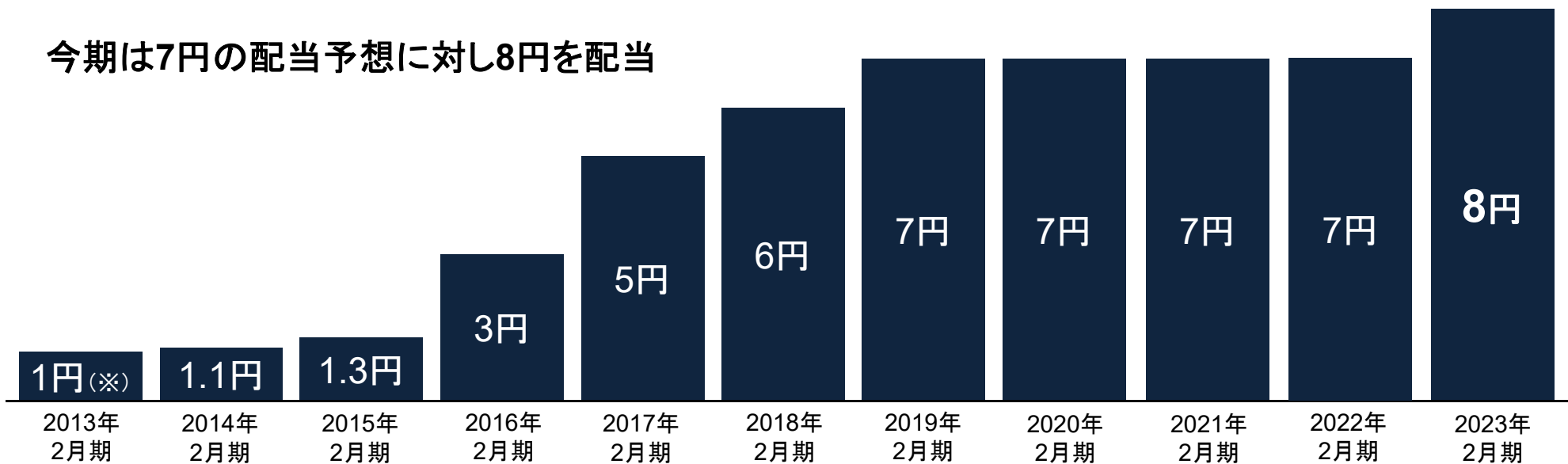
当社の盤石な安定収益基盤が可能とする
「維持か増配(減配しない)」を原則とした配当政策

DOE(株主資本配当率)
3%以上

配当の安定性と透明性、成長性に注力した「安心安定配当」
安定性が高い株主資本を基準とした配当政策

■ 配当金の推移

今期は7円の配当予想に対し8円を配当



※ 株式200分割を考慮

© 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73,000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



【プレミアム優待】

（2023年2月期実施）

テゲバジャーロ宮崎の選手が選んだ
イチオシ商品の詰め合わせ



当社が運営する宮交シティ内
「みやざきサンクスマーケット」より

2024年2月期 通期業績予想

2024年2月期 通期業績予想

ALL-IN営業利益 +7%、キャッシュEPS +3%

- ✓ ホテル売上の伸びと心築資産の売却により心築セグメントが伸長
- ✓ 前期金利スワップ差益の剥落によりALL-IN経常利益は減少
- ✓ 利益成長に加え、特別損失の剥落により純利益は +6%

(単位:百万円)

	2023/02 連結業績(実績)	2024/02 連結業績(予想)	前期比 増減率
営業利益	12,492	9,500	-24.0%
ALL-IN営業利益	16,908	18,000	+6.5%
経常利益	10,848	6,000	-44.7%
ALL-IN経常利益	15,264	14,500	-5.0%
純利益	9,409	10,000	+6.3%
キャッシュ純利益	15,351	15,500	+1.0%
1株あたり純利益(EPS)	20.45	22.06	+7.9%
キャッシュEPS	33.36	34.19	+2.5%
1株あたり配当金(DPS)	8円	8円	—
自己資本利益率(ROE)	9.2%	9.4%	—
キャッシュROE	15.1%	14.6%	—

2024年2月期 通期業績予想 セグメント内訳

- アセットマネジメント：物件売却による利益連動の成果報酬が剥落
- 心築：ホテル売上の伸びに伴い賃料・オペレーター収入が増加
心築の進捗によりマルチアセットの売却益が増加
- クリーンエネルギー：設備の大型メンテナンスによりコストが増加

セグメント	ALL-INセグメント利益		
	2023/02 連結業績(実績)	2024/02 連結業績(予想)	前期比 増減
アセットマネジメント	3,026	1,000	-67.0%
心築(しんちく)	11,893	15,300	+28.6%
マルチアセット	8,376	11,100	+32.5%
オーナーズ	3,516	4,200	+19.4%
クリーンエネルギー	2,016	1,700	-15.7%
調整額(セグメント間取引消去等)	-27	—	—
合計	16,908	18,000	+6.5%

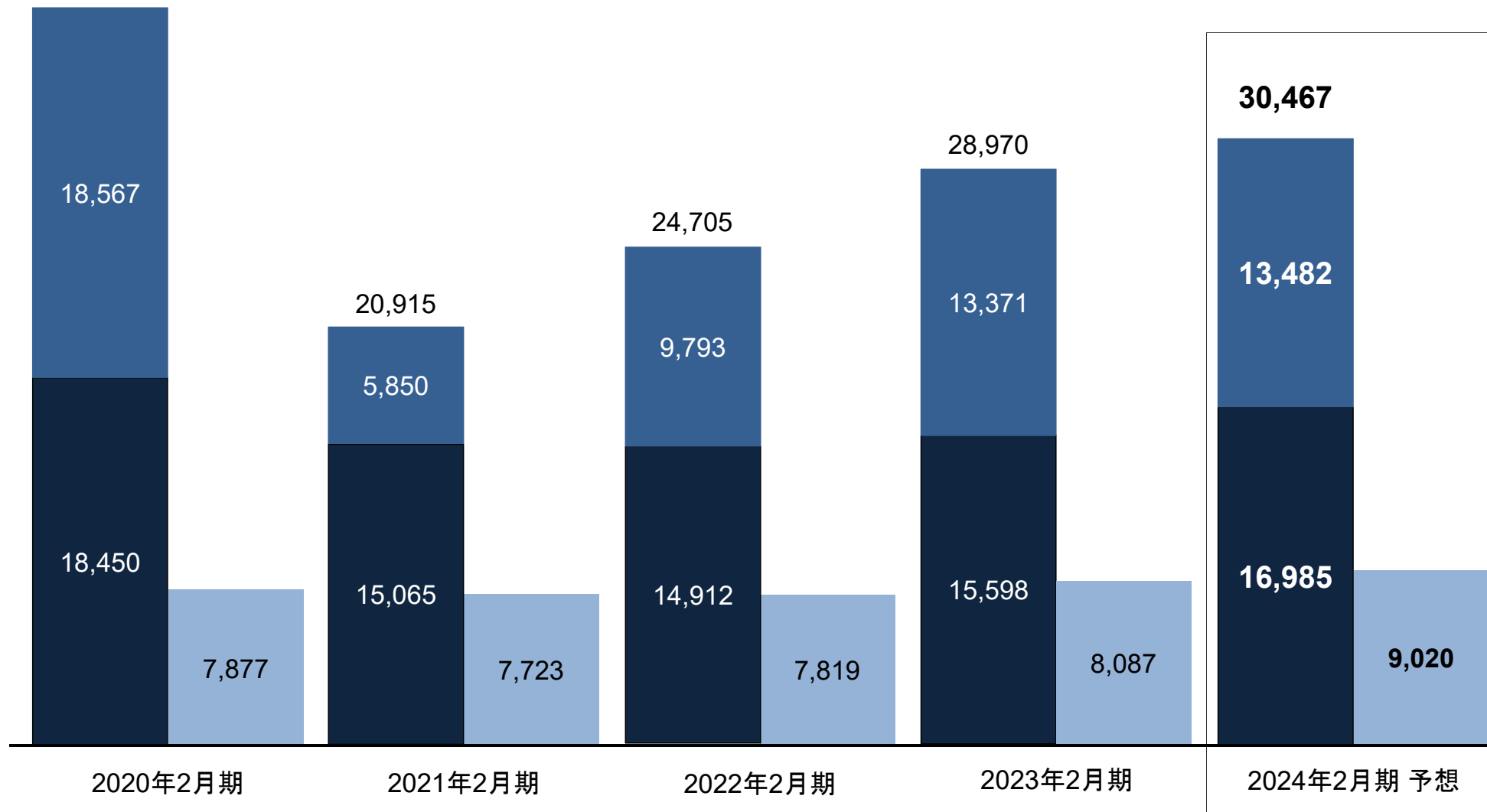
(単位:百万円)

2024年2月期 通期業績予想 キャッシュ収益構成

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

(単位:百万円)

キャッシュ収益 37,016



Appendix : いちごのサステナビリティ(ESG)



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

環境 (Environmental)

環境循環型社会によるクライメイト・ポジティブを目指して

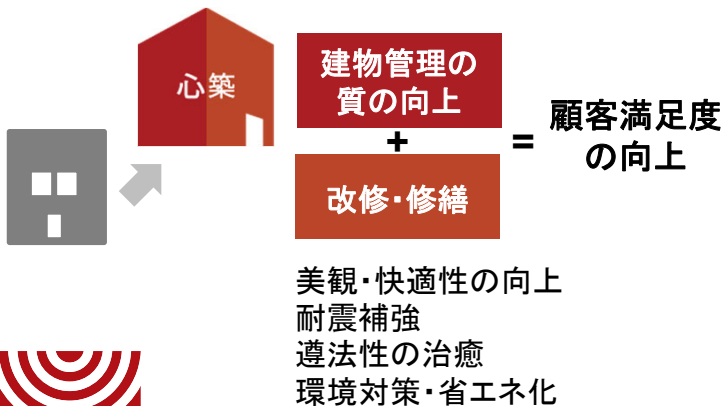


■ 現存不動産の有効活用・価値最大化による、資源消費の少ない不動産モデルの確立

現存する建物や遊休地を、いちご独自の心築技術により、最有効活用。サステナブル社会の実現に向け、安心安全が100年持続する建物技術をオープンプラットフォームで研究開発し、公共インフラへのアプローチも含めた「100年不動産」にもチャレンジ

【いちごの「心築」】

建物を活かして新たな価値を創る



■ 遊休地を活用したクリーンエネルギー創出、地域への貢献

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、そして地域住民の方々との十分な協議を行ったうえで着工する、という基本方針に則り、太陽光発電を主軸としたクリーンエネルギー事業を展開

【年間発電量】

222,927,029 kWh

約51,600世帯分の年間発電量

※ 年間消費電力量(国内平均)
4,322kWh/世帯(環境省資料)

※ いちご、いちごグリーンの2023年2月期実績

【年間CO2削減量】

98,647,576 t-CO2

自動車約43,000台分の
年間CO2削減量

※ 乗用車(ガソリン車)約2,300kg/1台・年(環境省資料)

※ いちご、いちごグリーンの2023年2月期実績

■ 環境認証

CASBEE、BELS、DBJ Green Building認証など、物件の環境性能に加え、GRESBも取得しており、ステークホルダーからの社会的要請への配慮等を含めた取り組みにより、社会インフラとして求められるスペックと運用体制の確保を推進

【環境認証の取得実績】(2023年4月19日時点)



いちご / いちごオフィス(8975)
計16物件



いちごオフィス(8975)
3 Star / Green Star



いちごホテル(3463)
2 Star / Green Star

BELS : 3物件

DBJ Green Building 認証 : 2物件

事業活動を通じた社会貢献



■ 地域活性化への貢献

地域独自の魅力を集約した観光拠点の創出、不動産・クリーンエネルギー事業を通じた地域雇用の創出、地域活動支援による防災性能や景観対策への貢献など、本業を通じた形での地域活性化を、関係者との持続的な共栄関係を築きながら推進



◀ 宮交シティ
商業施設 / 宮崎県
www.miyakocity.com

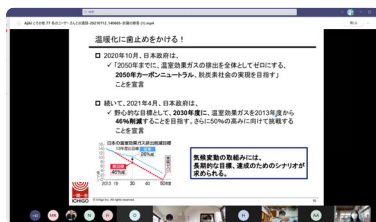
THE KNOT TOKYO ▶
Shinjuku
ホテル / 東京都
<https://hotel-the-knot.jp>



■ 「いちご大学」の運営

役職員一人ひとりが学び続けられる「いちご大学」を、2013年5月より企業内大学として開校
開催する講座では、専門性の高い役職員が自ら講師となり経験談や実績を踏まえた講義内容を展開するほか、外部専門講師を招聘
1年間の平均開講数 30回

【いちご大学の様子】



オンライン開催



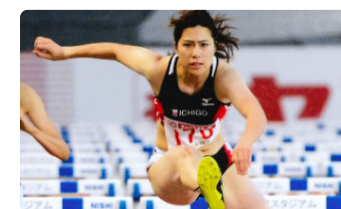
オフライン開催
(コロナ前)

■ スポーツ支援

スポーツ支援の枠組みに限らない地域活性化への取り組みとして、Jリーグとトップパートナー契約を締結し、活動を支援。また、かねてよりウエイトリフティング部・ライフル射撃部・陸上部を創設し、可能性豊かなアスリートたちを社員として雇用、競技活動を支援



三宅宏実(ウエイトリフティング)



清山ちさと(陸上)

「スポーツエールカンパニー」
(スポーツ庁)、
「スポーツ推進企業」(東京都)
に6年連続認定



いちごスポーツサイト www.ichigo.gr.jp/ichigosports

ガバナンス (Governance)



徹底したガバナンス

■ 厳格かつオープンな機関設計

当社のすべての取締役は、株主様に対する受託者責任を負っていることを認識しているとともに、当該責任に基づきすべてのステークホルダーとの適切な協働を確保しつつ、会社と株主様の共同の利益のために行動しており、ガバナンス体制においても世界のベストプラクティスを研究・導入

【主な取り組み】

- 2006年に指名委員会等設置会社へ移行
- 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)

■ 独立社外取締役による強固な監督

取締役10名の過半が社外取締役かつ独立役員となっており、東証プライム(旧東証一部)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)】



松崎正年氏
(元コニカミノルタ社長)



中井戸信英氏
(元SCSK社長)

【2016年2月期～2017年2月期】

川村隆氏(元日立製作所社長)

※ 東京電力ホールディングス会長就任に伴い、退任

【2016年2月期～2019年5月】

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、退任

■ 取締役会の実効性評価

取締役会の実効性に関する評価およびその分析にあたり、取締役全員によるアンケートを用いて以下の各評価項目に対する自己評価を実施、また取締役会において当該アンケートの集計結果に係る分析および審議を実施

【各評価項目】

- ① 取締役会の構成
- ② 取締役会の運営
- ③ 取締役会の実効性
- ④ 取締役会を支える体制
- ⑤ 株主、株主以外のステークホルダーへの対応
- ⑥ コロナ環境下での取締役会の運営
- ⑦ SDGsやサステナビリティに関する取り組み

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

① WE SUPPORT



②



③



④



⑤



① 国連グローバル・コンパクト

企業・団体が社会の良き一員として責任ある創造的なリーダーシップを発揮することで、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。「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、実現に向けた努力が求められる

② TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures : 気候変動関連財務情報開示タスクフォース)

G20の要請を受け、気候関連の情報開示および気候変動への金融機関の対応を検討するため、2015年12月に金融安定理事会(FSB)により設立企業等に対し、気候変動関連リスクおよび機会に関する項目について開示することを推奨

③ CDP

世界の500以上の機関投資家を代表する国際的な非営利団体が管理する非政府組織。投資家、企業、国家、地域、都市が自らの環境影響を管理するためのグローバルな情報開示システムを運営。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、多岐にわたる質問で構成される質問書をベースに、A~D⁻の8つのレベルのランキングで行われる【2022年度評価：気候変動プログラム A⁻、水セキュリティ A⁻】

④ 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：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、2025年までに100%再生可能エネルギーに切り替え

⑤ 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

RE100への取り組み

サステナブルインフラ企業として、環境負荷低減をさらに加速

いちごのRE100 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



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

世界500以上の機関投資家を代表する国際的な非営利団体が管理する非政府組織。投資家、企業、国家、地域、都市が自らの環境影響を管理するためのグローバルな情報開示システムを運営

ESGコンテンツを拡充

ICHIGO Sustainable City



人々の暮らしを豊かにする
いちごが目指す未来の社会を紹介

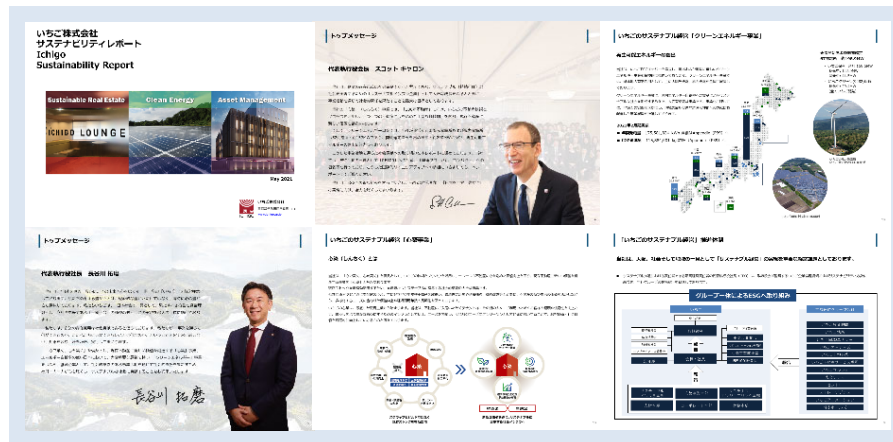
- サステナブルインフラ事業
- スポーツ
- カルチャー
- スマート農業
- 地方創生
- ESG / SDGs



いちごブランドサイト「ICHIGO Sustainable City」
www.ichigo.gr.jp/company/brand



サステナビリティレポート



サステナブルな社会形成に貢献する
取り組みをまとめたレポートを発行

- トップメッセージ
- サステナブルなビジネスモデル
- サステナビリティ方針
- ESGの取り組み事例
- 外部評価
- ESG各種データ



「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

Appendix : 各種データ

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事業

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

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

保有不動産の含み益

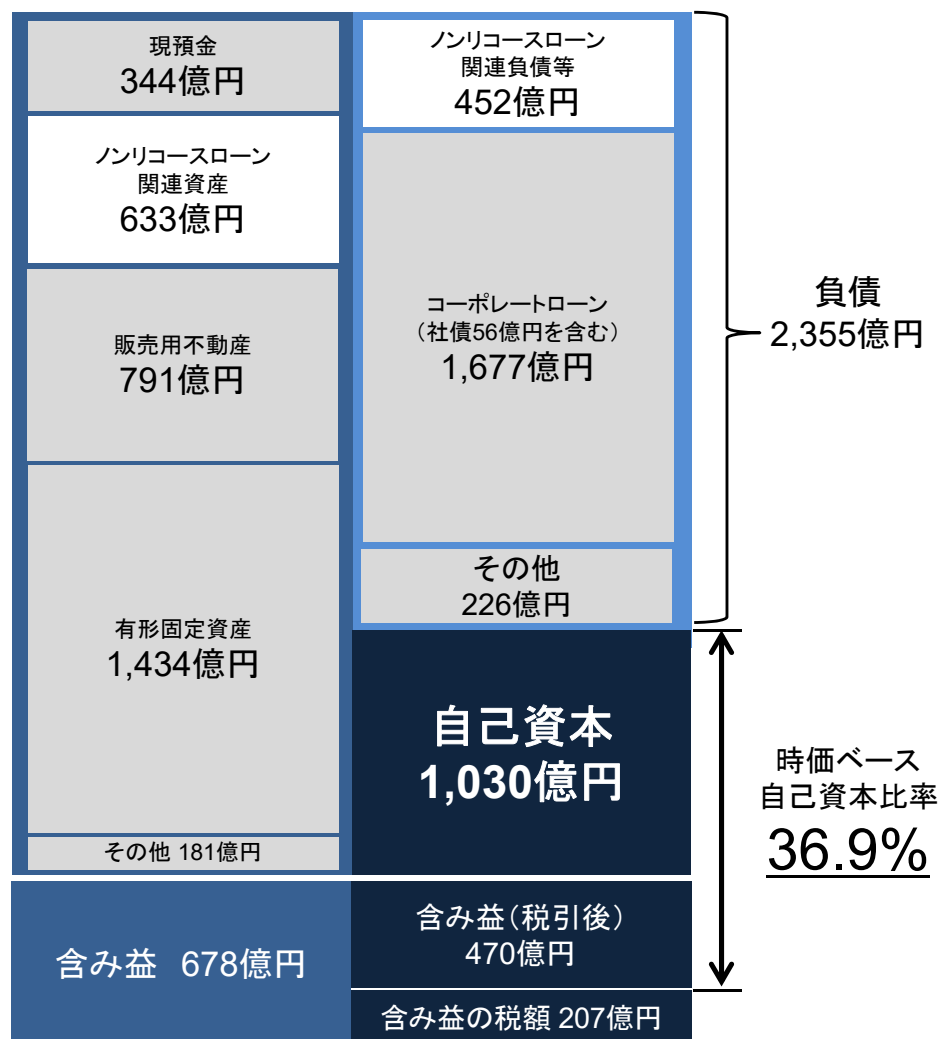
(単位:百万円)

地域	簿価(2023年2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	89,163	5,353	6.0%	125,252	+36,089
東京以外	96,264	6,495	6.7%	124,136	+27,872
合計	185,427	11,849	6.4%	249,388	+63,961

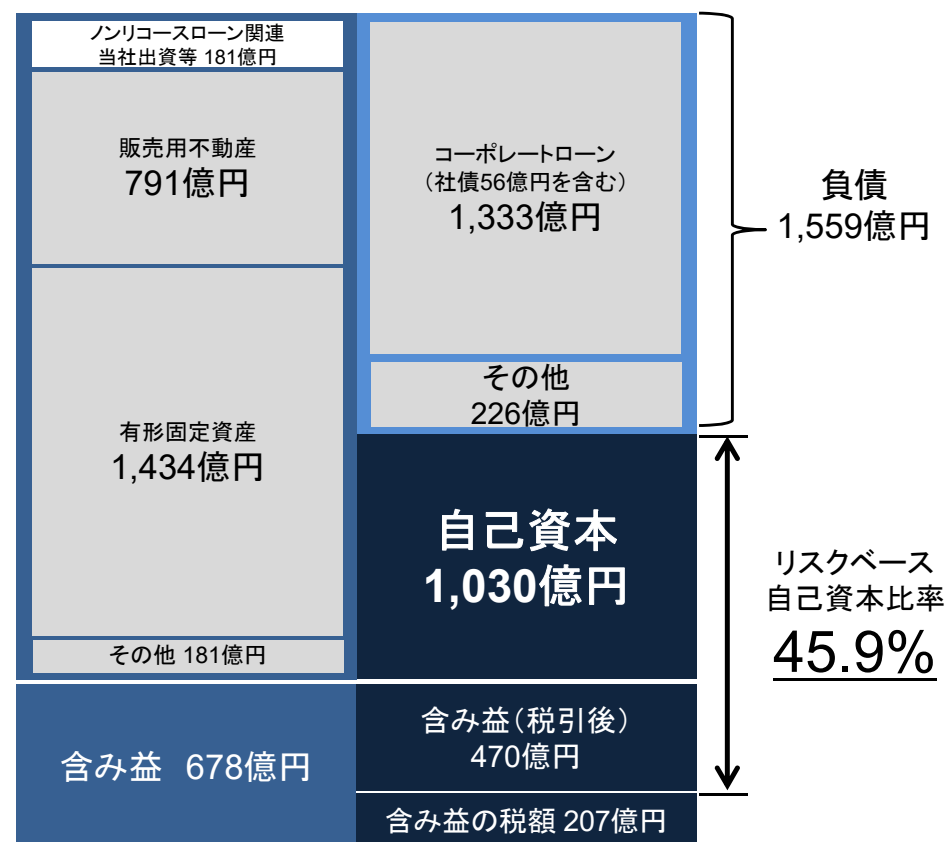
※ いちごオーナーズ、セントロ、セルフストレージ(63,711百万円 / 簿価ベース)を除く

時価ベースB/S・リスクベースB/S

時価ベース連結B/S
 合計：4,064億円
 (資産3,386億円+含み益678億円)



リスクベース連結B/S
 合計：3,268億円
 (資産2,589億円+含み益678億円)



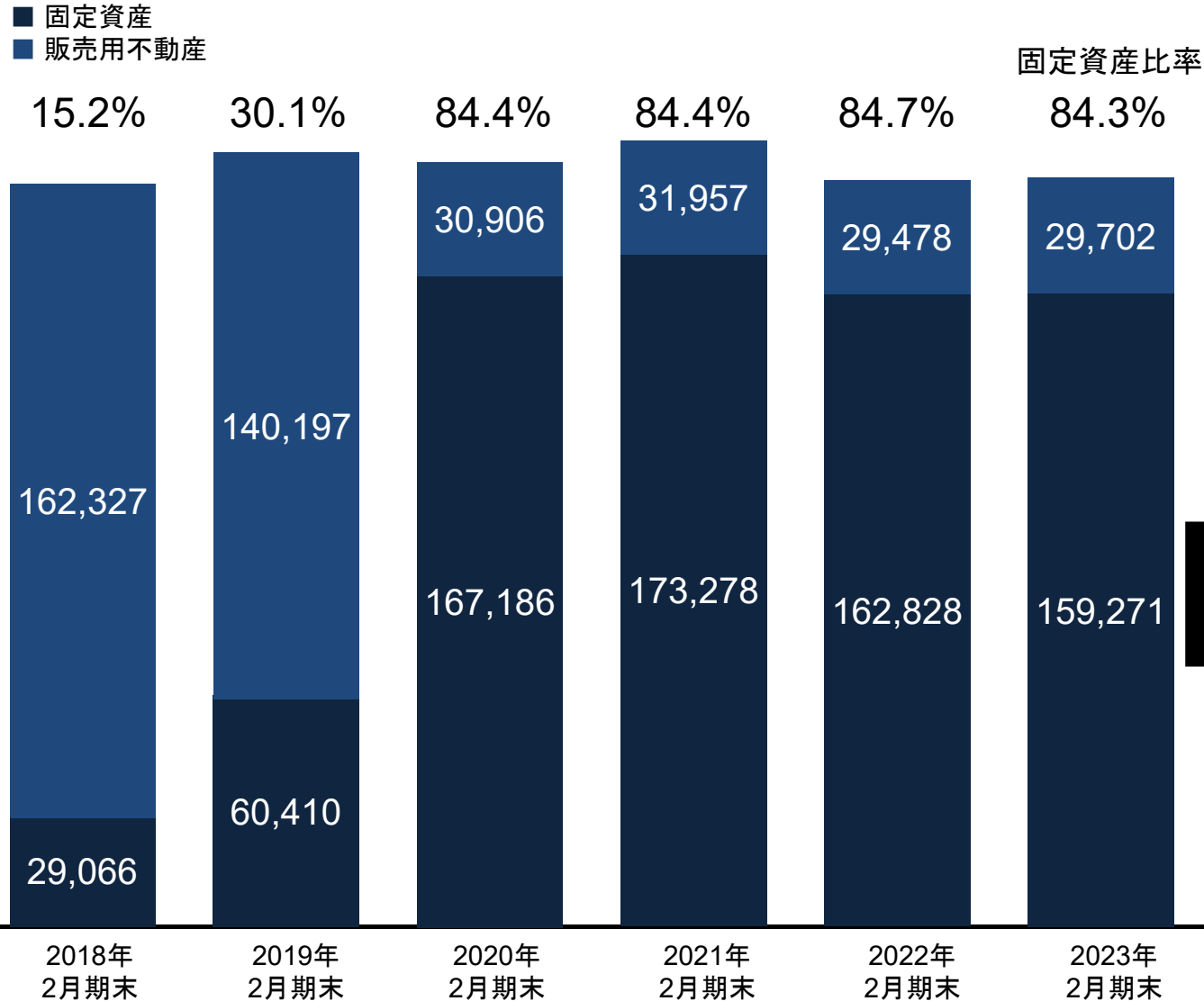
※「時価ベースB/S」・「リスクベースB/S」は含み損益を加味、「リスクベースB/S」は当社にリスクが帰属しない連結ファンドに係る資産、負債を控除のうえ現預金とコーポレートローンを相殺

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年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

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193%

(単位:百万円)

	2017年2月期	2018年2月期	2019年2月期	2020年2月期	2021年2月期	2022年2月期	2023年2月期	2023年2月期 通期予想
ストック収益(A)	14,502	14,939	18,485	18,450	15,065	14,912	15,598	14,995
(うち減価償却費)	716	967	1,632	2,507	4,603	5,278	5,135	5,121
フロー収益	14,139	13,015	15,273	18,567	5,850	9,793	13,371	13,342
キャッシュ収益(※)	28,641	27,953	33,759	37,016	20,915	24,705	28,970	28,337
固定費(B)	6,502	6,371	7,071	7,877	7,723	7,819	8,087	8,181
固定費カバー率(A/B)	223%	234%	261%	234%	195%	191%	193%	183%

(※)キャッシュ収益：売上総利益 + 固定資産売却益 + ノンキャッシュ費用（減価償却費・のれん償却費等）

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)	2023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%	193%	2.6倍に増加
加重平均借入期間 (全有利子負債)	2.8年	5.6年	10.0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%	28%	21%	▲72%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%	0.89%	▲60%低減 (金利▲1.33%)

セグメント別バランスシート(B/S) 勘定科目内訳

セグメント	現預金	営業貸付金	営業投資 有価証券	販売用 不動産	有形 固定資産	無形 固定資産	投資 有価証券	その他	資産合計
アセットマネジメント	—	—	—	—	—	560	124	2,564	3,249
心築	14,098	1,324	47	79,151	169,014	1,595	1,445	5,022	271,699
クリーンエネルギー	4,363	—	—	—	30,202	158	—	1,620	36,344
全社資産	22,074	—	—	—	106	84	2,886	2,173	27,326
合計	40,536	1,324	47	79,151	199,323	2,398	4,455	11,381	338,619

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	ALL-IN売上総利益 ※			ALL-INセグメント利益 ※			
	2022/02 通期(前期)	2023/02 通期(実績)	前年同期比 増減率	2022/02 通期(前期)	2023/02 通期(実績)	前期比 増減率	2023/02 通期予想 (上方修正後)
アセットマネジメント	2,368	3,753	+58.5%	1,839	3,026	64.5%	2,900
ベース運用フィー他	2,091	2,066	-1.2%	—	—	—	—
取得/売却フィー他	276	1,687	+509.1%	—	—	—	—
心築(しんちく)	14,358	17,289	+20.4%	9,318	11,893	+27.6%	11,500
不動産賃貸損益	4,842	5,605	+15.7%	2,942	3,664	+24.5%	—
不動産譲渡損益	9,538	11,694	+22.6%	6,375	8,229	+29.1%	—
その他フロー収益	-22	-9	—	—	—	—	—
クリーンエネルギー	2,699	2,791	+3.4%	2,134	2,016	-5.5%	1,900
調整額 (セグメント間取引消去等)	—	—	—	-25	-27	—	—
合計	19,426	23,834	+22.7%	13,266	16,908	+27.4%	16,300

※ ALL-IN売上総利益

アセットマネジメントとクリーンエネルギーは売上総利益

心築は売上総利益 + 特別損益に計上される心築事業に属する不動産の売却損益

ALL-INセグメント利益

アセットマネジメントとクリーンエネルギーは営業利益

心築は営業利益 + 特別損益に計上される心築事業に属する不動産の売却損益

アセットマネジメント 運用資産残高

	項目	2018年2月期 (12M)	2019年2月期 (12M)	2020年2月期 (12M)	2021年2月期 (12M)	2022年2月期 (12M)	2023年2月期 (12M)
いちごオフィスリート (公募)	運用資産残高(期末)	1,969億円	2,030億円	2,032億円	2,061億円	2,054億円	2,121億円
	ベース運用フィー粗利(実績)	1,373百万円	1,426百万円	1,436百万円	1,524百万円	1,725百万円	1,517百万円
いちごホテルリート (公募)	運用資産残高(期末)	509億円	507億円	508億円	519億円	519億円	547億円
	ベース運用フィー粗利(実績)	450百万円	461百万円	381百万円	42百万円	95百万円	201百万円
いちごグリーン (公募)	運用資産残高(期末)	114億円	114億円	114億円	114億円	114億円	114億円
	ベース運用フィー粗利(実績) ^(※)	77百万円	85百万円	82百万円	79百万円	77百万円	78百万円
私募不動産ファンド (連結対象除く)	運用資産残高(期末)	123億円	206億円	368億円	368億円	493億円	482億円
	ベース運用フィー粗利(実績)	12百万円	41百万円	116百万円	137百万円	144百万円	207百万円
合計 (連結対象除く)	運用資産残高(期末)	2,717億円	2,858億円	3,024億円	3,064億円	3,182億円	3,266億円
	ベース運用フィー粗利(実績)	1,914百万円	2,014百万円	2,016百万円	1,782百万円	2,042百万円	2,004百万円

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

Appendix : 心築について

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

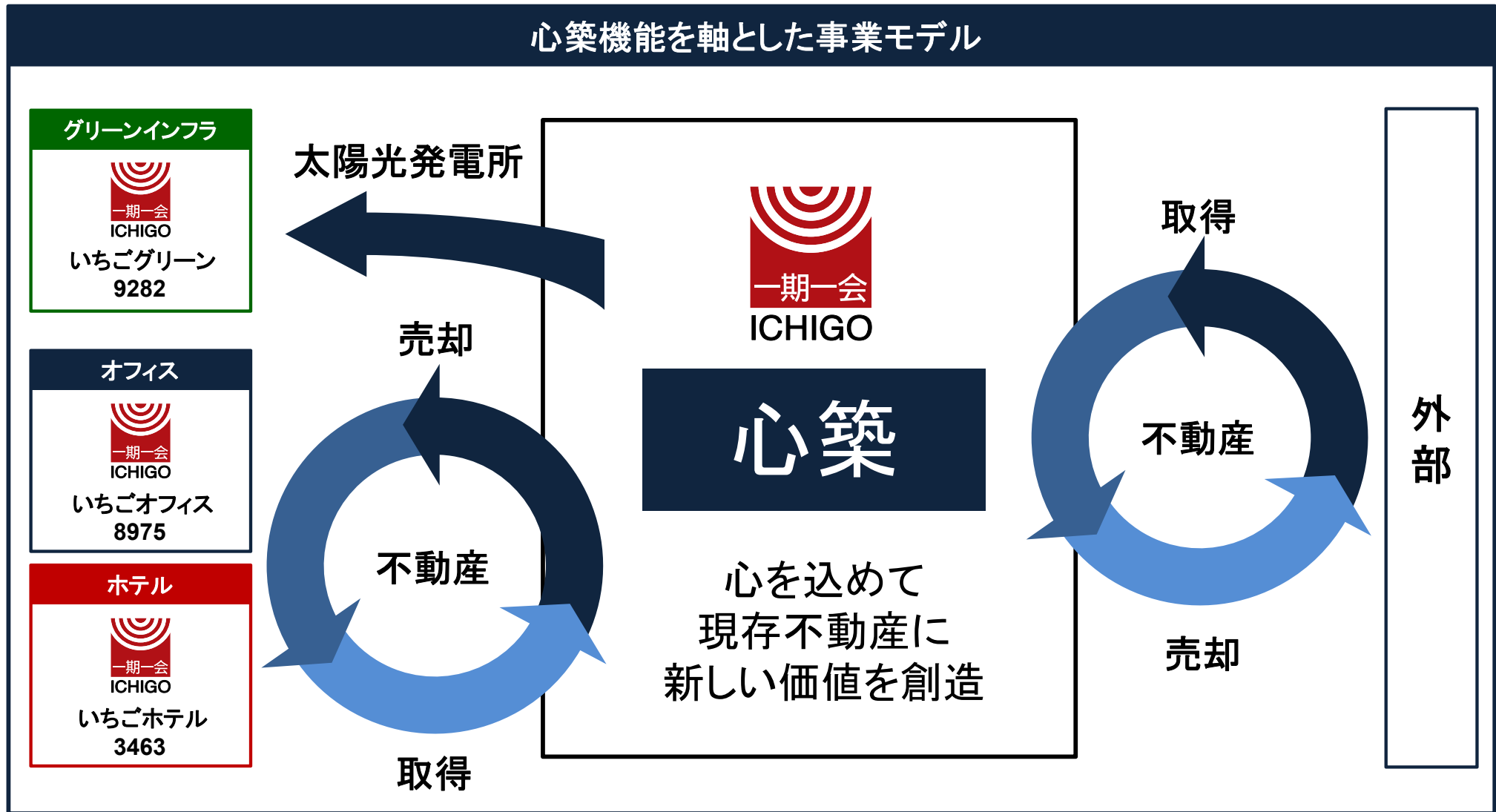
建物を「壊す」から建物を「活かす」

- ✓ 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



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



【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うえ、NOI 15%UPとなるバリューアップ実施後に売却すると、不動産売却価格も取得金額より15%UP

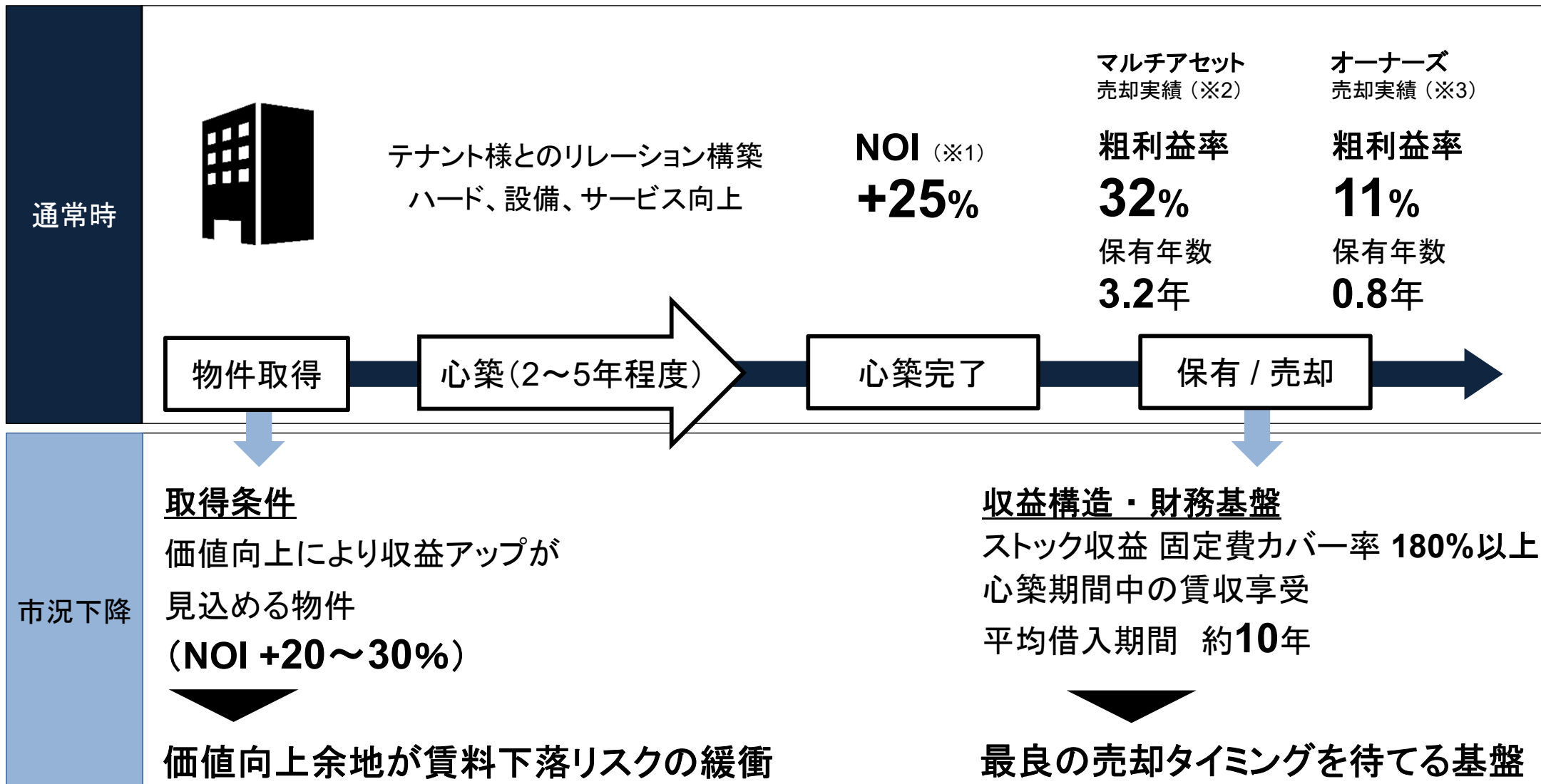
$$20\text{億円} \times 115\% = 23\text{億円}$$

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

【結果として】

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

心築：外部環境の変化に適応力が高い収益基盤



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

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

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

心築：売却における利益率の推移

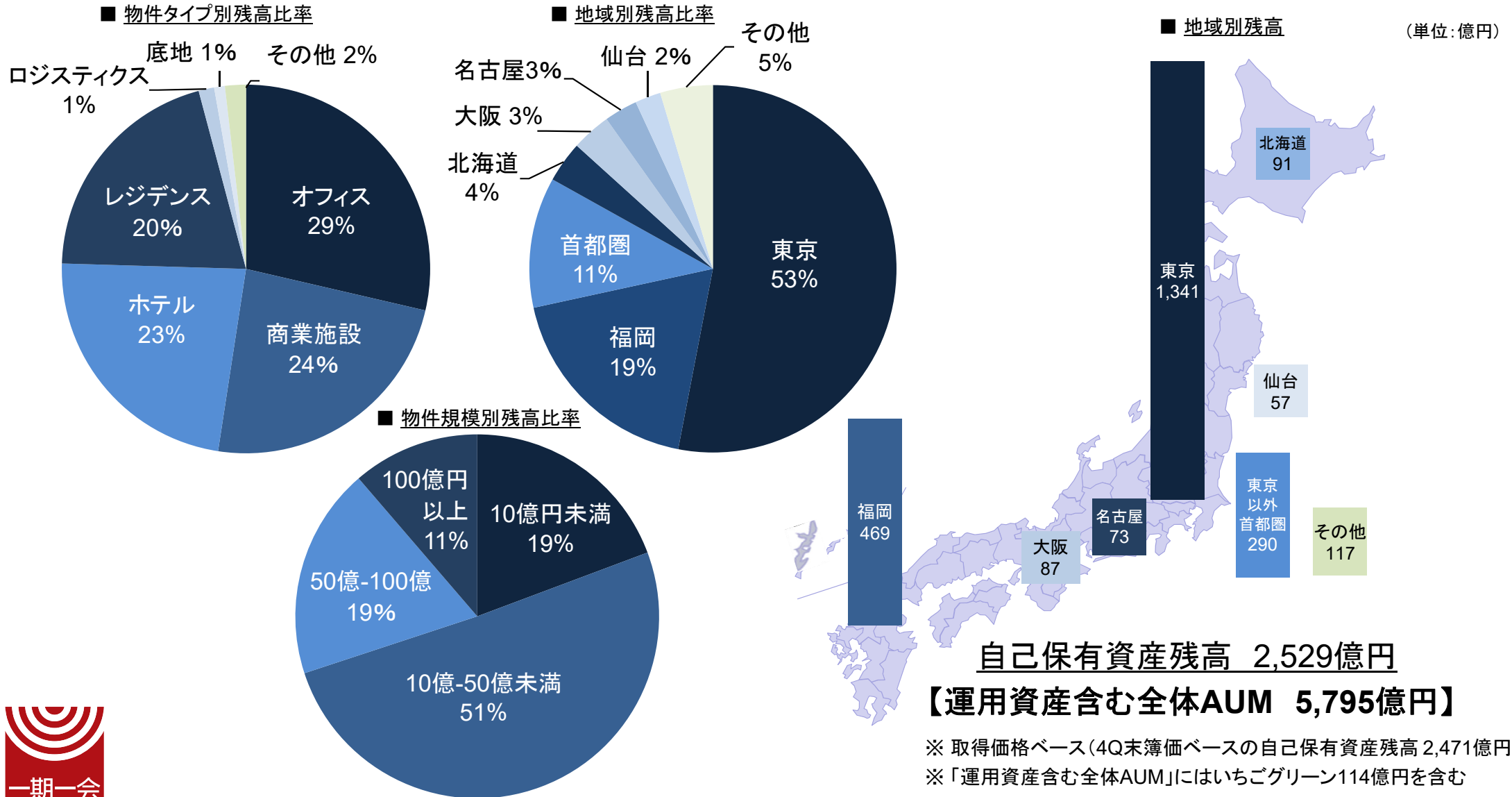
■ 心築の成果による売却時の高い利益率

	2019年2月期	2020年2月期	2021年2月期	2022年2月期	2023年2月期
売上総利益率 (売上高ベース)	25.5%	28.3%	13.9%	20.6%	21.1%
売上総利益率 (簿価ベース)	34.3%	39.5%	16.2%	26.2%	27.1%
売上高 (百万円)	58,693	60,601	41,430	45,830	55,166
売上総利益 (百万円)	14,986	17,158	5,762	9,421	11,648

(※) 心築固定資産の売却を含む

心築資産ポートフォリオ

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



自己保有資産残高 2,529億円

【運用資産含む全体AUM 5,795億円】

※ 取得価格ベース(4Q末簿価ベースの自己保有資産残高2,471億円)

※ 「運用資産含む全体AUM」にはいちごグリーン114億円を含む

心築資産の内訳 ①

保有する資産 177物件 2,471億円(取得簿価)

[鑑定NOI/年 計118億円(簿価ベース利回り 6.4%)] ※ いちごオーナーズ、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	取得簿価	取得年月	築年数	想定NOI/年 (※2)	いちご出資額	想定マルチプル (※3)	想定IRR (※4)
1	商業施設	固定	千葉県松戸市	20億円以上30億円未満	2005/06	50年	0百万円	1,900百万円	-	-
2	商業施設	固定	東京都港区	20億円以上30億円未満	2005/10	53年	136百万円	1,033百万円	-	-
3	商業施設	固定	東京都港区	30億円以上	2006/03	37年	165百万円	1,356百万円	-	-
4	商業施設	固定	神奈川県横浜市	10億円以上20億円未満	2006/09	18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	14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	14年	350百万円	1,339百万円	-	-
10	商業施設	固定	東京都千代田区	10億円以上20億円未満	2007/06	43年	85百万円	240百万円	-	-
11	商業施設	固定	東京都千代田区	10億円以上20億円未満	2007/06	41年	125百万円	233百万円	-	-
14	底地	固定	神奈川県厚木市	20億円以上30億円未満	2011/06	-	172百万円	147百万円	-	-
15	商業施設	固定	神奈川県平塚市	10億円未満	2012/02	27年	75百万円	172百万円	-	-
16	商業施設	固定	神奈川県横浜市	10億円未満	2012/10	9年	34百万円	171百万円	-	-
17	商業施設	固定	東京都豊島区	30億円以上	2013/03	12年	243百万円	340百万円	-	-
18	商業施設	固定	東京都渋谷区	10億円未満	2013/05	36年	57百万円	154百万円	-	-
19	商業施設	固定	東京都調布市	10億円以上20億円未満	2013/06	37年	136百万円	310百万円	-	-
27	商業施設	固定	埼玉県所沢市	10億円以上20億円未満	2013/11	15年	74百万円	92百万円	-	-

(※1) 「区分」: 販売=販売用不動産、固定=固定資産

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

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

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

心築資産の内訳 ②

No.	物件タイプ	区分 (※1)	物件所在地	取得簿価	取得年月	築年数	想定NOI/年 (※2)	いちご出資額	想定マルチプル (※3)	想定IRR (※4)
29	底地	固定	神奈川県藤沢市	10億円以上20億円未満	2014/03	-	113百万円	273百万円	-	-
30	商業施設	固定	東京都渋谷区	10億円未満	2014/03	39年	51百万円	108百万円	-	-
32	商業施設	固定	福岡県福岡市	10億円以上20億円未満	2014/04	16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	14年	144百万円	434百万円	-	-
37	商業施設	固定	東京都港区	10億円未満	2014/07	50年	47百万円	77百万円	-	-
39	商業施設	固定	福岡県福岡市	10億円未満	2014/07	18年	50百万円	213百万円	-	-
40	商業施設	固定	福岡県福岡市	10億円未満	2014/09	37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	35年	143百万円	400百万円	-	-
42	商業施設	固定	福岡県福岡市	10億円以上20億円未満	2014/09	22年	59百万円	177百万円	-	-
43	商業施設	固定	大阪府大阪市	10億円以上20億円未満	2014/09	20年	114百万円	301百万円	-	-
57	住居	固定	東京都港区	10億円以上20億円未満	2014/12	19年	56百万円	186百万円	-	-
62	商業施設	固定	福岡県福岡市	10億円未満	2014/12	19年	41百万円	212百万円	-	-
63	商業施設	固定	東京都目黒区	10億円以上20億円未満	2014/12	16年	85百万円	129百万円	-	-
64	商業施設	固定	東京都品川区	10億円未満	2015/01	-	26百万円	-	-	-
66	商業施設	固定	宮城県仙台市	10億円未満	2015/02	19年	65百万円	8百万円	-	-

(※1) 「区分」：販売=販売用不動産、固定=固定資産

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

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

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

心築資産の内訳 ③

No.	物件タイプ	区分 (※1)	物件所在地	取得簿価	取得年月	築年数	想定NOI/年 (※2)	いちご出資額	想定マルチプル (※3)	想定IRR (※4)
68	商業施設	固定	東京都渋谷区	10億円未満	2015/04	21年	48百万円	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	20年	174百万円	633百万円	-	-
71	商業施設	固定	神奈川県藤沢市	10億円以上20億円未満	2015/07	7年	100百万円	126百万円	-	-
110	ホテル	固定	福岡県福岡市	30億円以上	2016/03	37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	39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	35年	319百万円	354百万円	-	-
114	ホテル	固定	福岡県福岡市	30億円以上	2016/04	33年	182百万円	550百万円	-	-
116	商業施設	固定	宮城県仙台市	10億円未満	2016/04	34年	63百万円	86百万円	-	-
118	商業施設	固定	愛知県名古屋市	10億円以上20億円未満	2016/06	25年	83百万円	102百万円	-	-
119	商業施設	固定	東京都渋谷区	10億円未満	2016/06	35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	43年	554百万円	349百万円	-	-
121	オフィス	固定	東京都港区	30億円以上	2016/10	22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	25年	78百万円	73百万円	-	-
138	ホテル	固定	岐阜県大垣市	10億円以上20億円未満	2017/05	33年	116百万円	-	-	-

(※1) 「区分」：販売=販売用不動産、固定=固定資産

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

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

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

心築資産の内訳 ④

No.	物件タイプ	区分 (※1)	物件所在地	取得簿価	取得年月	築年数	想定NOI/年 (※2)	いちご出資額	想定マルチプル (※3)	想定IRR (※4)
145	ホテル	固定	福岡県福岡市	30億円以上	2018/03	5年	194百万円	301百万円	-	-
147	ホテル	固定	京都府京都市	30億円以上	2018/08	4年	327百万円	1,666百万円	-	-
149	商業施設	固定	東京都千代田区	30億円以上	2018/09	32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	24年	36百万円	38百万円	-	-
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	37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	39年	52百万円	-	-	-
159	商業施設	固定	東京都渋谷区	20億円以上30億円未満	2019/05	43年	123百万円	210百万円	-	-
161	ホテル	固定	福岡県福岡市	30億円以上	2019/07	28年	354百万円	1,636百万円	-	-
162	ホテル	固定	福岡県福岡市	30億円以上	2019/07	24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	14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	2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	2年	306百万円	-	-	-
171	オフィス	固定	東京都台東区	10億円未満	2022/02	43年	71百万円	38百万円	-	-
172	オフィス	固定	北海道札幌市	30億円以上	2022/04	-	624百万円	3,349百万円	-	-
175	オフィス	固定	栃木県宇都宮市	20億円以上30億円未満	2022/09	15年	203百万円	217百万円	-	-
177	商業施設	固定	千葉県松戸市	10億円以上20億円未満	2023/01	17年	69百万円	1,189百万円	-	-
固定資産: 60件				165,034百万円 ※159,271百万円(簿価)			10,352 百万円	33,268 百万円	-	-

(※1) 「区分」: 販売=販売用不動産、固定=固定資産

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

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

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

心築資産の内訳 ⑤

No.	物件タイプ	区分 (※1)	物件所在地	取得簿価	取得年月	築年数	想定NOI/年 (※2)	いちご出資額	想定マルチプル (※3)	想定IRR (※4)
61	商業施設	営業貸付金	東京都新宿区	10億円以上20億円未満	2014/12	59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	34年	134百万円	670百万円	1.72x	13.3%
143	商業施設	販売	福岡県福岡市	10億円以上20億円未満	2017/09	38年	105百万円	223百万円	3.78x	19.9%
153	ホテル	販売	福岡県福岡市	10億円以上20億円未満	2019/02	29年	110百万円	–	5.00x	20.3%
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	35年	150百万円	651百万円	3.60x	30.0%
163	商業施設	販売	愛知県名古屋市	30億円以上	2019/08	25年	481百万円	1,146百万円	3.47x	17.0%
166	商業施設	販売	東京都渋谷区	10億円未満	2020/03	17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	32年	105百万円	–	3.17x	53.6%
169	オフィス	販売	福岡県福岡市	10億円以上20億円未満	2021/10	37年	54百万円	109百万円	2.70x	170.5%
170	オフィス	販売	福岡県福岡市	10億円以上20億円未満	2021/11	14年	64百万円	270百万円	1.68x	23.9%
173	オフィス	販売	東京都千代田区	10億円以上20億円未満	2022/05	15年	74百万円	121百万円	5.02x	74.2%
174	オフィス	販売	東京都目黒区	20億円以上30億円未満	2022/08	33年	106百万円	344百万円	3.25x	41.2%
176	オフィス	販売	福岡県福岡市	10億円未満	2022/09	18年	41百万円	65百万円	3.85x	36.7%
178	商業施設	販売	東京都渋谷区	10億円未満	2022/12	13年	35百万円	28百万円	7.96x	44.6%
179	オフィス	販売	東京都港区	10億円以上20億円未満	2023/02	31年	59百万円	170百万円	2.38x	33.6%
販売用不動産等: 15件				28,106百万円 ※29,702百万円(簿価)			1,677 百万円	3,937 百万円	3.25x	42.9%
小計: 75件				193,141百万円 ※188,974百万円(簿価)			12,029 百万円	37,205 百万円	–	–

(※1) 「区分」: 販売=販売用不動産、固定=固定資産

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

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

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

心築資産の内訳 ⑥

No.	物件取得区分	取得簿価	増減額 (前期末比)	想定NOI/年 (※1)	いちご出資額	想定マルチプル	想定IRR
A	いちごオーナーズ(レジデンス):43件	45,815百万円	+11,390百万円	1,813百万円	16,814百万円	-	-
B	いちごオーナーズ(その他): 4件	3,111百万円	-196百万円	204百万円	1,266百万円	-	-
C	セントロ (オフィス、レジデンス等) : 19件	6,548百万円	-1,527百万円	460百万円	1,619百万円	-	-
D	セルフストレージ:36件	4,295百万円	+0百万円	433百万円	896百万円	-	-
合計(全体):177件		252,911百万円 ※247,128百万円(簿価)		14,940百万円	57,802百万円	-	-
2023年2月期1Q 取得 合計(全体) 10件		11,678百万円		970百万円	6,052百万円	-	-
2023年2月期2Q 取得 合計(全体) 9件		8,706百万円		353百万円	2,425百万円	-	-
2023年2月期3Q 取得 合計(全体) 13件		16,984百万円		770百万円	3,712百万円	-	-
2023年2月期4Q 取得 合計(全体) 13件		13,333百万円		550百万円	7,692百万円	-	-
2023年2月期4Q累計(12M) 取得 合計(全体) 45件		50,703百万円		2,643百万円	19,882百万円	-	-
参考(※2) 2023年2月期中取得、売却済物件 合計 1件		61百万円		4百万円	-	-	-

(※1)「区分」: 販売=販売用不動産、固定=固定資産

(※2) C セントロ1物件を売却

Appendix : クリーンエネルギーについて

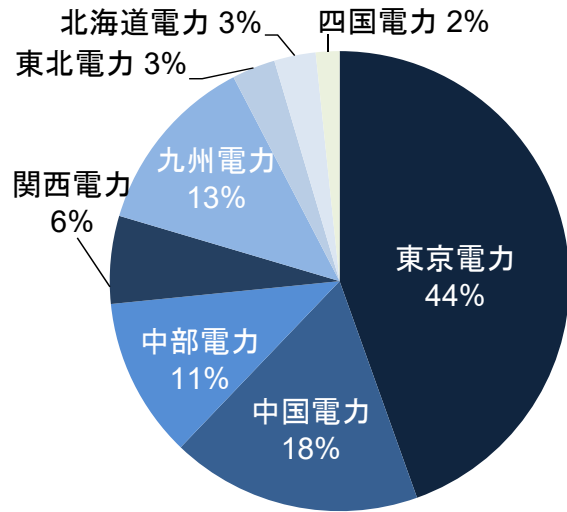
ECO発電所(太陽光)の分散状況

売電中もしくはパイプライン:48発電所(151.4MW / いちご保有)

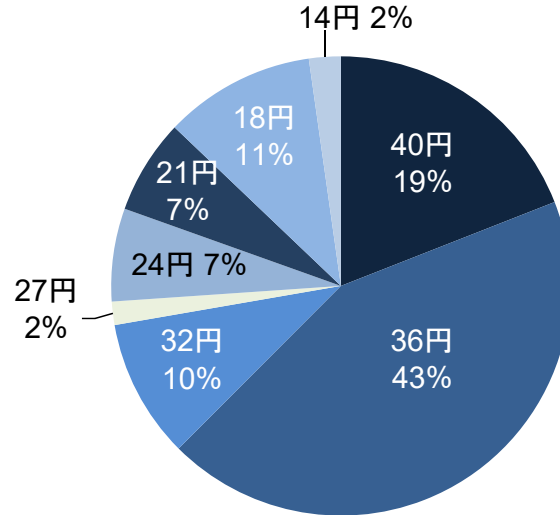
※ 出力量(MWベース)の分散状況

2023年4月19日時点

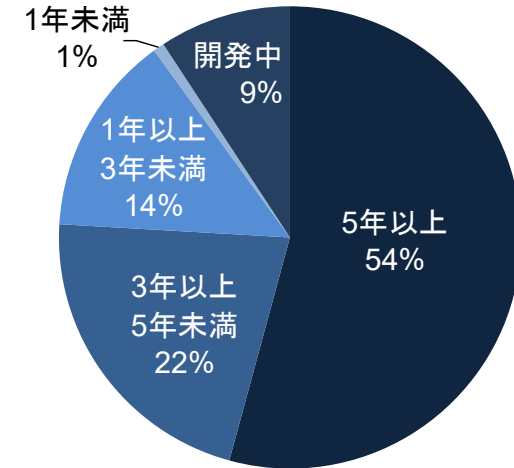
■ 電力会社別



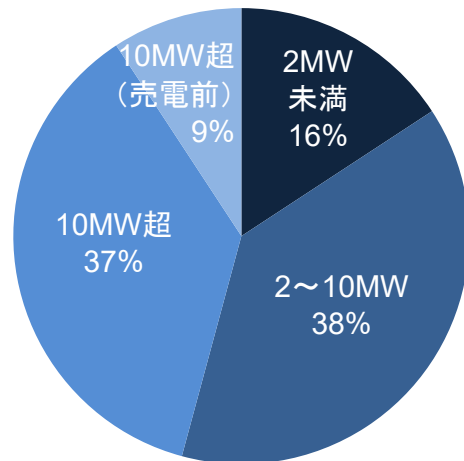
■ 買取価格別



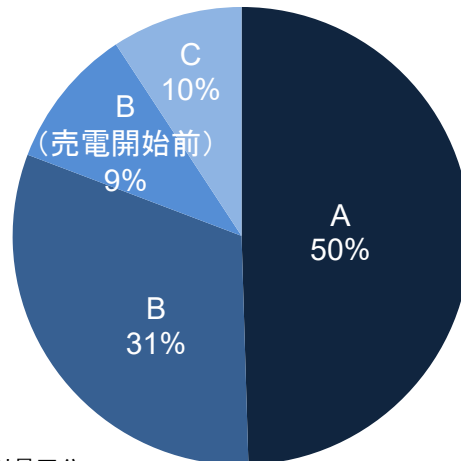
■ 売電期間別



■ 出力区分別



■ 日射量 ※ ランク別



■ 電力会社別 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	67.4	14~40円	—	—
中国電力	26.6	18~40円	—	—
九州電力	5.3	32~40円	13.9	40円
中部電力	16.9	14~36円	—	—
関西電力	9.3	18~32円	—	—
東北電力	4.6	36円	—	—
北海道電力	4.4	40円	—	—
四国電力	2.5	40円	—	—
計	137.4		13.9	

※ 日射量区分

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

ECO発電所の内訳 ① 太陽光(いちご保有)

■ 売電中

2023年4月19日時点

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

ECO発電所の内訳 ② 太陽光(いちご保有)

■ 売電中

2023年4月19日時点

No.	名称	地区	発電出力 (MW)	固定買取 価格(税抜)	売電開始
31	いちご常陸大宮ECO発電所	関東	2.99	24円	2020/03
32	いちご鉾田青柳ECO発電所	関東	2.48	27円	2020/04
33	いちご笠岡尾坂池ECO発電所	中国	2.66	21円	2020/04
34	いちご美濃加茂蜂屋町上蜂屋ECO発電所	中部	1.29	18円	2020/09
35	いちご瀬戸定光寺町ECO発電所	中部	1.45	18円	2020/10
36	いちご取手下高井西ECO発電所	関東	2.84	18円	2021/01
37	いちご千葉若葉区大宮町東ECO発電所	関東	0.74	14円	2021/09
38	いちご笠岡井立池ECO発電所	中国	2.66	18円	2021/10
39	いちご駒ヶ根赤穂南ECO発電所	中部	0.74	14円	2021/11
40	いちご駒ヶ根赤穂北ECO発電所	中部	0.39	14円	2021/11
41	いちご千葉若葉区大宮町西ECO発電所	関東	0.74	14円	2021/11
42	いちご辰野町澤底ECO発電所	中部	0.74	14円	2021/12
43	いちご都城高崎町東霧島ECO発電所	九州	2.96	32円	2021/12
44	いちご神戸ポンプ池ECO発電所	関西	2.73	18円	2022/01
45	いちご大府吉田町ECO発電所	中部	1.00	18円	2022/03
46	いちご世羅下津田ECO発電所	中国	2.93	18円	2022/03
47	いちご上田吉田池ECO発電所	中部	1.16	18円	2022/11
売電中 合計		47発電所	137.4MW		

■ パイプライン

No.	名称	地区	発電出力 (MW)	固定買取 価格(税抜)	売電開始
48	いちごえびの末永ECO発電所	九州	13.99	40円	2024/01
パイプライン 合計		1発電所	13.9MW		
売電中・パイプライン 合計		48発電所	151.4MW		

ECO発電所の内訳 ③ 風力(いちご保有)

■ 売電中

2023年4月19日時点

No.	名称	地区	発電出力 (MW)	固定買取価格(税抜)	売電開始
1	いちご米沢板谷ECO発電所	東北	7.39	22円	2021/03
売電中 合計		1発電所	7.3MW		

いちご保有・パイプライン 合計(太陽光・風力) : **49発電所 (158.8MW)**

【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うえ、固定価格にて買い取ることを国が約束する制度であり、一度適用された価格は 原則、調達期間(20年)にわたって保証される
- 買取価格は年度ごとに見直され、接続申込日、系統関係に関する契約締結日等により決定される

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	(※1) 2017、2018年度 2MW以上、 2019年度 0.5MW以上、 2020年度以降 0.25MW以上の非住宅用太陽光発電
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	(※2) 2021年度 : 0.25MW以上の陸上風力発電 2022年度 : 0.05MW以上の陸上風力発電
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年度以降	入札制へ移行(※2)	—	
2017年度 以降	入札制へ移行(※1)	—				

ECO発電所の内訳 ④ 太陽光 (いちごグリーン 9282)

■ 売電中

2023年4月19日時点

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

いちご・いちごグリーン 発電出力合計(売電中+パイプライン): **188.2MW**

太陽光発電所: 151.4MW

風力発電所: 7.3MW

いちごグリーン: 29.4MW

「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
- ✓ 地域との繋がりを活かした、地方自治体と地域一体の地域資源バイオマス発電

	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67%(OECD加盟国中 第3位)、人工林面積は世界8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

Appendix : 財務諸表

バランスシート(B/S)の推移 資産

(単位:百万円)

	2019/02 期末	2020/02 期末	2021/02 期末	2022/02 期末	2023/02 期末 (当期末)	前期末比 (増減)
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	50,225	41,067	50,832	46,458	40,536	-5,922
受取手形及び売掛金	1,344	2,308	1,382	1,819	3,866	+2,047
営業貸付金	1,324	1,324	1,324	1,324	1,324	-
営業投資有価証券	1,218	902	590	2,547	47	-2,500
販売用不動産	161,322	68,290	64,109	68,666	79,151	+10,485
その他	2,156	3,721	2,698	2,613	3,197	+584
貸倒引当金	-2	-6	-167	-633	-66	+567
流動資産合計	217,590	117,608	120,771	122,798	128,057	+5,259
固定資産						
有形固定資産						
建物及び構築物(純額)	20,338	55,050	60,673	56,208	54,039	-2,169
クリーンエネルギー発電施設(純額)	19,058	23,425	24,191	27,953	26,862	-1,091
土地	49,924	122,114	122,592	116,079	114,431	-1,648
その他(純額)	5,655	5,607	6,935	3,796	3,990	+194
有形固定資産合計	94,976	206,198	214,392	204,038	199,323	-4,715
無形固定資産						
のれん	1,346	1,090	968	1,580	717	-863
借地権	316	687	1,272	1,365	1,397	+32
その他	331	705	1,797	605	283	-322
無形固定資産合計	1,993	2,482	4,038	3,551	2,398	-1,153
投資その他の資産						
投資有価証券	2,455	4,321	5,147	3,463	4,455	+992
長期貸付金	10	510	10	270	240	-30
繰延税金資産	177	568	605	883	341	-542
その他	2,231	2,128	2,202	3,013	3,937	+924
貸倒引当金	-91	-91	-91	-131	-133	-2
投資その他の資産合計	4,782	7,436	7,874	7,498	8,840	+1,342
固定資産合計	101,752	216,118	226,305	215,089	210,562	-4,527
資産合計	319,343	333,726	347,076	337,887	338,619	+732

バランスシート(B/S)の推移 負債 / 純資産

(単位:百万円)

	2019/02 期末	2020/02 期末	2021/02 期末	2022/02 期末	2023/02 期末 (当期末)	前期末比 (増減)
負債の部						
流動負債						
短期借入金	3,275	3,086	4,879	2,382	962	-1,420
1年内償還予定の社債	112	274	274	274	364	+90
1年内返済予定の長期借入金	7,881	12,277	9,751	9,888	8,539	-1,349
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	1,666	1,178	1,358	1,375	4,218	+2,843
未払法人税等	3,760	2,416	573	1,888	949	-939
賞与引当金	31	33	9	39	112	+73
その他	5,178	5,013	5,527	5,012	4,053	-959
流動負債合計	21,905	24,280	22,374	20,861	19,200	-1,661
固定負債						
社債	538	6,082	5,878	5,603	5,239	-364
長期借入金	131,569	151,483	156,890	150,389	152,624	+2,235
長期ノンリコースローン	51,068	39,156	40,974	39,489	38,012	-1,477
繰延税金負債	2,164	1,890	1,868	1,795	1,589	-206
長期預り保証金	8,292	8,118	7,795	6,749	7,163	+414
その他	946	1,107	1,039	805	396	-409
固定負債合計	194,579	207,838	214,446	204,833	205,026	+193
負債合計	216,484	232,119	236,820	225,695	224,226	-1,469
純資産の部						
株主資本						
資本金	26,820	26,885	26,888	26,888	26,888	-
資本剰余金	11,207	11,272	11,275	11,268	11,266	-2
利益剰余金	66,730	71,505	73,160	76,310	82,438	+6,128
自己株式	-5,988	-8,988	-11,988	-13,423	-17,914	-4,491
株主資本合計	98,769	100,674	99,335	101,043	102,678	+1,635
その他の包括利益累計額						
その他有価証券評価差額金	386	158	90	25	296	+271
繰延ヘッジ損益	-408	-397	-375	-254	51	+305
その他の包括利益累計額合計	-21	-239	-285	-228	347	+575
新株予約権	827	988	1,007	961	814	-147
非支配株主持分	3,283	184	10,197	10,415	10,552	+137
純資産合計	102,859	101,607	110,255	112,191	114,393	+2,202
負債純資産合計	319,343	333,726	347,076	337,887	338,619	+732

損益計算(P/L)の推移

(単位:百万円)

	2019/02 (12M)	2020/02 (12M)	2021/02 (12M)	2022/02 (12M)	2023/02 (12M)	前期比 (増減)	2023/02 通期予想	達成率
売上高	83,540	87,360	61,368	56,934	68,093	+11,159	-	-
売上原価	51,413	52,851	45,776	40,757	48,674	+7,917	-	-
売上総利益	32,126	34,509	15,591	16,177	19,418	+3,241	-	-
販売費及び一般管理費	5,847	6,787	5,923	6,159	6,926	+767	-	-
営業利益	26,279	27,721	9,668	10,018	12,492	+2,474	11,900	105.0%
営業外収益								
受取利息	3	8	17	29	46	+17	-	-
受取配当金	68	78	78	30	38	+8	-	-
デリバティブ評価益	5	-	243	98	790	+692	-	-
その他	70	62	78	202	103	-99	-	-
営業外収益合計	147	150	417	361	979	+618	-	-
営業外費用								
支払利息	2,328	2,293	2,338	2,341	2,165	-176	-	-
デリバティブ評価損	491	336	29	53	-	-53	-	-
融資関連費用	327	538	279	157	171	+14	-	-
その他	203	307	258	355	285	-70	-	-
営業外費用合計	3,350	3,476	2,906	2,908	2,622	-286	-	-
経常利益	23,076	24,395	7,179	7,471	10,848	+3,377	10,000	108.5%
特別利益								
固定資産売却益	-	-	720	3,248	4,416	+1,168	-	-
投資有価証券売却益	2	11	-	15	-	-15	-	-
関係会社株式交換益	-	169	-	-	-	-	-	-
その他	-	35	-	120	205	+85	-	-
特別利益合計	2	215	720	3,383	4,621	+1,238	-	-
特別損失								
固定資産除売却損	-	27	0	5	23	+18	-	-
投資有価証券評価損	-	229	114	43	261	+218	-	-
減損損失	-	319	27	716	803	+87	-	-
販売用不動産評価損	-	7,487	-	-	-	-	-	-
その他	-	-	146	493	146	-347	-	-
特別損失合計	-	8,065	288	1,259	1,235	-24	-	-
税金等調整前当期純利益	23,079	16,545	7,610	9,595	14,234	+4,639	-	-
法人税等	7,333	7,406	2,564	2,901	4,578	+1,677	-	-
当期純利益	15,746	9,139	5,046	6,694	9,656	+2,962	-	-
非支配株主に帰属する当期純利益	373	938	18	220	246	+26	-	-
親会社株主に帰属する当期純利益	15,373	8,201	5,027	6,473	9,409	+2,936	9,000	104.5%

キャッシュ・フロー(C/F)の推移 営業CF

(単位:百万円)

	2019/02(12M)	2020/02(12M)	2021/02(12M)	2022/02(12M)	2023/02(12M)
営業活動によるキャッシュ・フロー					
税金等調整前当期純利益	23,079	16,545	7,610	9,595	14,234
減価償却費	1,696	2,630	4,797	5,644	5,339
株式報酬費用	213	194	21	73	-
のれん償却額	254	174	121	149	177
賞与引当金の増減額(-は減少)	-3	2	-24	29	73
貸倒引当金の増減額(-は減少)	-26	4	161	505	134
受取利息及び受取配当金	-71	-86	-96	-60	-85
支払利息	2,328	2,293	2,338	2,341	2,165
関係会社株式交換差益	-	-169	-	-	-
投資有価証券売却損益(-は益)	-2	-11	0	-15	-
固定資産除却損益(-は益)	-	-	0	5	23
固定資産売却損益(-は益)	-	-	-720	-3,248	-4,416
減損損失	-	319	27	716	803
投資有価証券評価損	-	229	114	43	261
売上債権の増減額(-は増加)	-247	-903	925	-437	-2,096
営業投資有価証券の増減額(-は増加)	3,509	11,682	343	1,279	3,178
販売用不動産の増減額(-は増加)	-3,163	-17,447	5,342	-3,873	-10,114
販売用不動産評価損	-	7,487	-	-	-
出資金評価損	-	-	4	2	3
前渡金の増減額(-は増加)	-333	16	61	-60	-6
未収入金の増減額(-は増加)	-399	29	16	-74	-62
未払金の増減額(-は減少)	-332	201	-437	-113	462
未払費用の増減額(-は減少)	25	-36	94	25	-38
前受金の増減額(-は減少)	269	-285	-57	795	-908
預り保証金の増減額(-は減少)	-264	-169	-323	-1,045	413
その他	1,887	600	1,550	-877	-1,859
小計	28,420	23,304	21,870	11,403	7,682
利息及び配当金の受取額	71	86	96	60	85
利息の支払額	-2,118	-2,068	-2,119	-2,174	-2,051
法人税等の支払額及び還付額	-4,610	-9,430	-4,384	-1,350	-5,462
営業活動によるキャッシュ・フロー	21,762	11,892	15,463	7,939	254

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)

	2019/02(12M)	2020/02(12M)	2021/02(12M)	2022/02(12M)	2023/02(12M)
投資活動によるキャッシュ・フロー					
定期預金等の預入による支出	-118	-113	-7	-7	-2
定期預金等の払戻による収入	1,060	5,033	-	30	23
投資有価証券の取得による支出	-539	-2,361	-547	-606	-968
投資有価証券の売却による収入	32	111	10	569	-
有形固定資産の取得による支出	-15,440	-11,244	-16,447	-5,798	-10,516
有形固定資産の売却による収入	-	-	2,850	12,757	14,065
無形固定資産の取得による支出	-425	-562	-1,468	-195	-24
出資金の払込による支出	-6	-2	-3	-4	-6
出資金の回収による収入	32	-	15	0	97
差入保証金の差入による支出	-16	-34	-0	-16	-0
連結子会社の事業譲受に伴う支出	-	-187	-	-	-
その他	-181	-902	-30	-223	-33
投資活動によるキャッシュ・フロー	-15,602	-10,263	-15,630	6,502	2,635
財務活動によるキャッシュ・フロー					
短期借入金の純増減額(-は減少)	2,232	426	1,793	-2,497	-1,419
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	-193	-274	-274	-274
長期借入れによる収入	43,062	49,957	51,877	26,552	41,834
長期借入金の返済による支出	-20,352	-26,475	-48,996	-32,940	-40,385
長期ノンリコースローンの借入れによる収入	3,500	5,300	3,300	-	3,000
長期ノンリコースローンの返済による支出	-18,473	-17,701	-1,301	-1,467	-1,633
ストックオプションの行使による収入	143	95	4	-	-
自己株式の取得による支出	-2,999	-2,999	-2,999	-1,499	-4,499
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	-2	-6
配当金の支払額	-2,972	-3,416	-3,298	-3,230	-3,197
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,346	9,537	10,167	-15,360	-6,582

長期VISION「いちご 2030」“サステナブルインフラの「いちご」”

「サステナブルインフラ企業」として大きな成長を目指す

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

サステナブル

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

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

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

インフラ

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

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

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

サステナブルインフラの「いちご」

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



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月の定期入替時までの継続した組み入れ

□ キャッシュ創出力の目標

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

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

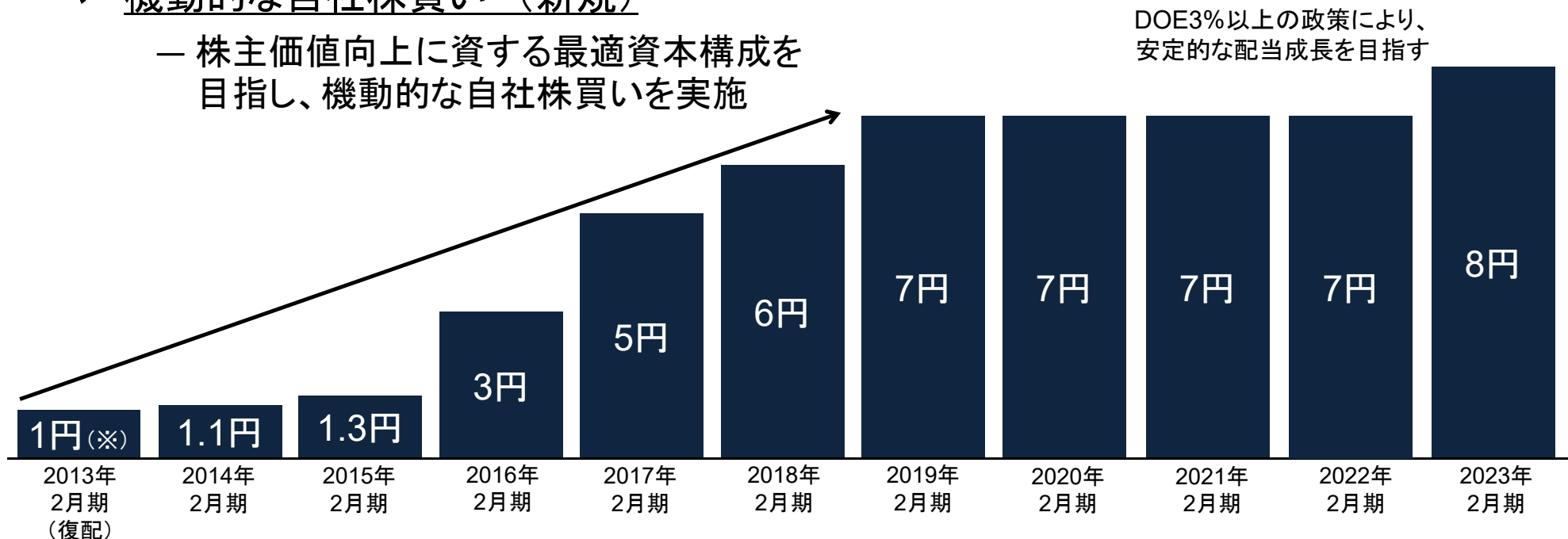
□ 安定収益の目標

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

株主還元方針

配当の成長率と透明性、安定化に注力した株主還元策

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



長期VISION「いちご 2030」の達成に向けた新規事業の創出

「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。」

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

いちごの経営理念

「日本を世界一豊かに。その未来へ心を尽くす一期一会のいちご」

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

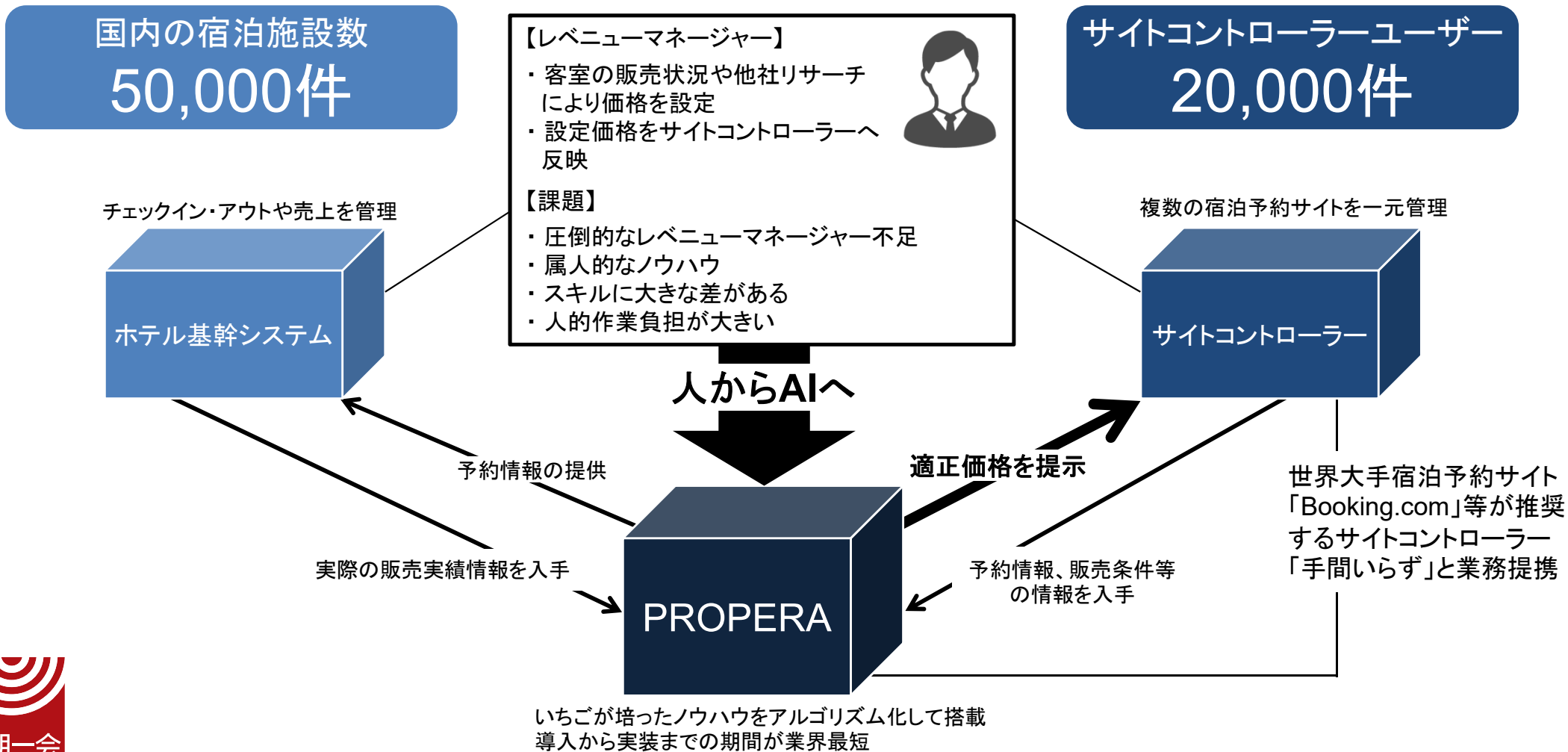
トップパートナー唯一の不動産会社として、Jリーグから期待される「地域の活性化」におけるいちごの役割

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



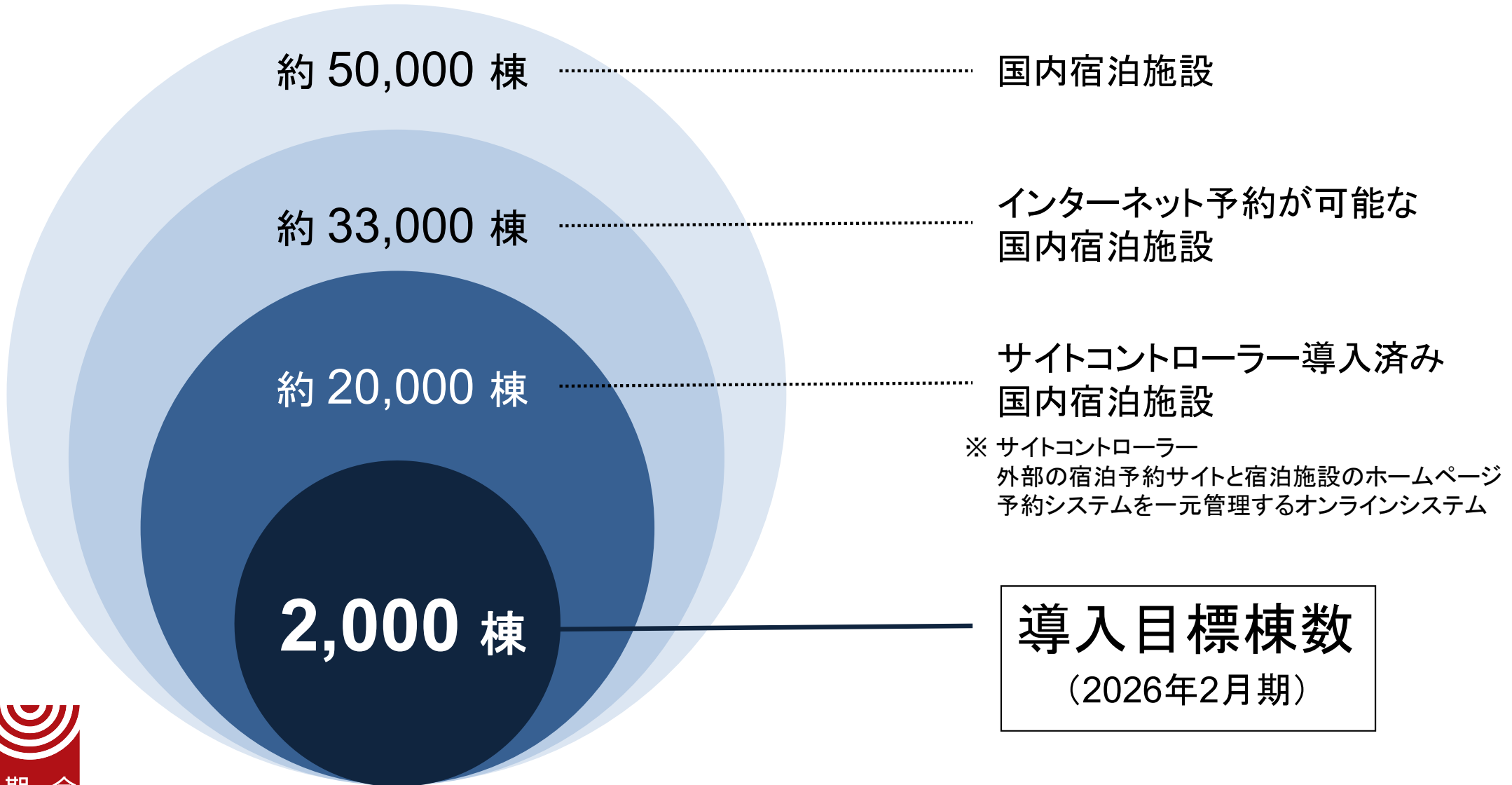
いちごのAIレベニューマネジメントシステム「PROPERA」

- 「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て「PROPERA-Lite^(※)」も構築 (※) 設定宿泊料金水準の高い、安いのみを提供



PROPERA：市場規模

導入棟数 **2,000棟** へシェア拡大を目指す



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
- ・ 使用料 2.6万円(月額/1棟あたり)

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 **18,000** 棟
(全体の90%)

シェア拡大

(目標:2026年2月期2,000棟)

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
 - ・ 使用料 売上の1%(月額/1棟あたり)※
- ※ 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**

AIレベニューマネジメント「PROPERA」：ストック収益の成長

外販開始

シェア拡大加速

ノンアセット・ストック収益への貢献

ホテル売上向上に伴う収益拡大

安定したストック収益の成長

【PROPERA事業環境の好転】

- ・国内、インバウンドともに宿泊需要の力強い回復
- ・オペレーションコスト見直し機運上昇
- ・従業員不足による業務効率化気運の上昇

2024年2月期
目標

前期末にシステム連携を完了した
PMS導入施設約1,000棟へ
プロモーション予定

500棟

2,000棟

想定市場シェア
10% (※2)

2026年2月期
目標

■ 収益イメージ(スタンダードプラン)

利用料：ホテル売上の1%

RevPAR 6,000円 / 100室 の場合

年間収益 **200万円 / 棟**

外販開始

49
棟

2021年2月期

127
棟

2022年2月期

155
棟

2023年2月期 実績 PMS(※1)連携のカスタマイズに時間を要し
目標500棟達成時期を翌期に繰越

(※1) チェックイン・アウト、売上を管理するホテルの基幹システム (※2) サイトコントローラーを導入している国内宿泊施設(約20,000件)

© Ichigo Inc. All rights reserved.

博多ホテルズによるホテル運営事業

- 福岡市にて事業を開始、各主要都市にて14ホテルを運営中
- 今後、外部ホテルの運営やマスターリース等、ノンアセットビジネスをさらに展開
 - ✓ いちごのAIレベニューマネジメントシステム「PROPERA」を運営全館で導入、完全自動運転で稼働中（年間収益10～40%アップの実績）
 - ーセールス、マーケティング等間接部門の人材を配置せずに、コロナ前水準を超えて成長中
- 「ワンファイブホテルズ株式会社」へ社名変更（2023年5月31日付）



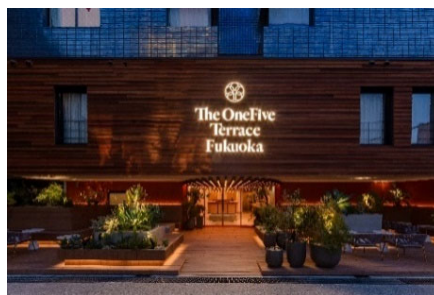
どのような出会いであっても、一人一人が意識的に行動することで、儚いご縁は太いつながりとなり、かけがえのないご縁となることでしょう。

ワンファイブホテルズのロゴマークは、その太い一本の線を五角形へと折っていくことで、人との出会いがすべてを万能にすることを表現しています。

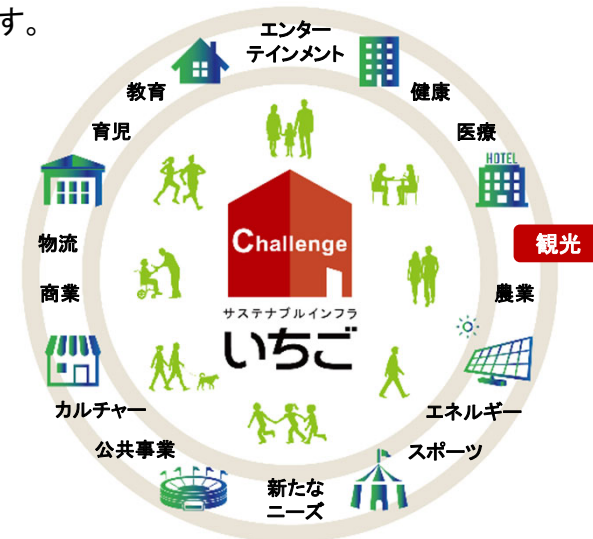
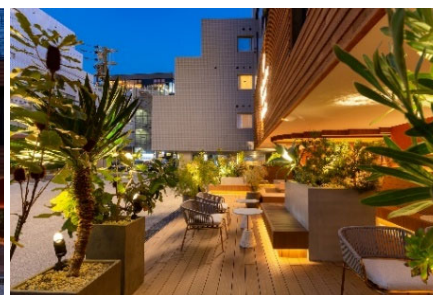
赤は太陽を象徴することから始まりを意味し、黒は対照的な闇であることから、まだ出会ったことのない未知の無限の可能性を象徴します。



The OneFive Villa Fukuoka



The OneFive Terrace Fukuoka



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



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



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

【お問合せ】

いちご株式会社(東証プライム市場 2337)

IR推進部

TEL : 03-3502-4818

E-mail : ir@ichigo.gr.jp

www.ichigo.gr.jp

