



JPX-NIKKEI 400



2019年2月期 第3四半期 決算説明資料

January 11, 2019

いちご株式会社 (2337)
Ichigo Inc.

心を込めて現存不動産に
新しい価値を創造するいちごの「心築」



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」

いちご (東証一部 2337)

いちご 心築

Q 検索

一期一会
ICHIGO

いちご社員
三宅宏実 選手

目次

2019年2月期 第3四半期連結業績

- ✓ 2019年2月期 3Qサマリー
- ✓ 営業利益 +24%、純利益 +11%、EPS +12%（前年同期比）
- ✓ 各セグメントにおける損益内訳

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
- ✓ 強固な事業モデルを支える盤石な財務基盤

持続成長への基盤構築

- ✓ 既存事業の成長と深化
 - － 心築：ストック収益 +41%成長(3年間)、前年同期比 +15%
 - － 心築：ライフスタイルホテル「THE KNOT」+20～60%ADR向上
 - － クリーンエネルギー：大幅な規模拡大(開発中発電所 +78%)
 - － クリーンエネルギー：風力発電事業の順調な展開
 - － AM：いちごホテルによるJ-REIT初の完全成果報酬制度の導入
- ✓ 新規事業の創出
 - － ホテルの収益向上に資するレベニューマネジメントAIシステム
 - － 生産性の高い「スマート農業」を支援
 - － 「いちごサステナブルラボ」の創設
- ✓ 自己株式取得(平均株価 381円)

Appendix：財務・各種データ、中期経営計画「Power Up 2019」

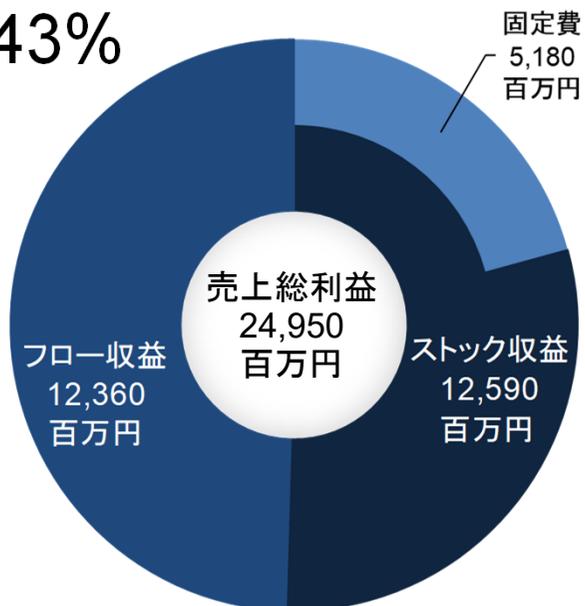
2019年2月期 第3四半期連結業績

2019年2月期 3Qサマリー

■ 盤石な収益モデル

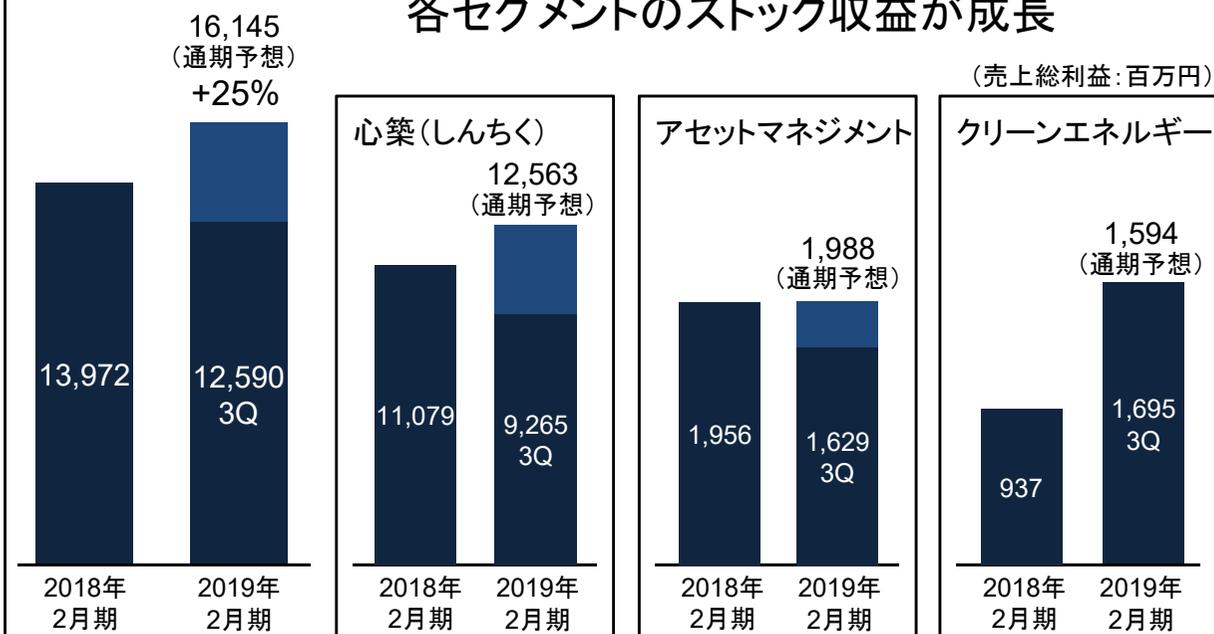
ストック収益の固定費カバー率

243%



■ ストック収益の成長

各セグメントのストック収益が成長



■ 自己株式取得

金額：30億円

取得株数：7,869,700株

平均取得価格：381円

取得期間：2018年10月19日～2018年12月4日

■ 不動テック

いちごのレベニューマネジメントノウハウのAIシステム化(ホテル収益の向上)

- 本格導入に向けテスト運用中
- 初年度(2018年)実績
売上 +11~38%(運用開始前比)

■ スマート農業

生産性の高い農業への支援

- 温室内の環境制御を行う装置の活用
- スマート機器を装着したビニールハウスの建設と農家への定期賃貸借
- 作付け中の賃料負担をなくし、出荷に応じて賃料が発生する条件の導入
- いちごのネットワークを活用した直販ルートの開拓

営業利益 +24%、純利益 +11%、EPS +12% (前年同期比)

今期は過去最高益達成に向け、順調に進捗

■ 2019年2月期 3Q連結業績

(単位:百万円)

	2018/02 3Q累計(9M) (前年同期)	2019/02 3Q累計(9M)	前年同期比 増減	通期予想
営業利益	(※) 16,541	20,553	+24.3%	25,000
経常利益	14,460	18,264	+26.3%	22,000
純利益	10,944	12,183	+11.3%	15,000
1株あたり純利益(EPS)	21.92円	24.59円	+12.2%	30.10円

(※) 2019年2月期よりSPCのノンリコースローン金利コストを売上原価から営業外費用(固定費)に変更したため、2018年2月期の数値を同条件に組替えた数値

各セグメントにおける損益内訳

- アセットマネジメント：ストック収益であるベース運用フィー +11%
- 心築：ストック収益である賃貸収益 +15%
フロー収益である売却益 +35%
- クリーンエネルギー：前期を含む7発電所の稼働開始で売電収入 +148%

(単位:百万円)

セグメント	セグメント利益(営業利益)					主な内訳 ()カッコ内前年同期比増減 ※外部粗利ベース
	2018/02 3Q累計(9M) (前年同期)	2019/02 3Q累計(9M)	前年同期比 増減	2019/02 通期 (予想)	進捗率	
アセットマネジメント	1,592	1,571	-1.3%	1,752	89.7%	・ベース運用フィー:1,598(+164) ・取得/売却フィー:84(+7) ・いちごオフィスCF成果報酬:57(-306)
心築(しんちく)	(※)14,258	17,761	+24.6%	21,719	81.8%	・不動産賃貸損益:9,265(+1,211) ・不動産譲渡損益:12,218(+3,145)
クリーンエネルギー	(※)764	1,253	+63.9%	1,529	81.9%	・売電収入:1,695(+1,017) ・発電所譲渡による損益:0(-467)
調整額 (セグメント間取引消去等)	-74	-32	—	—	—	
連結財務諸表計上額	(※)16,541	20,553	+24.3%	25,000	82.2%	

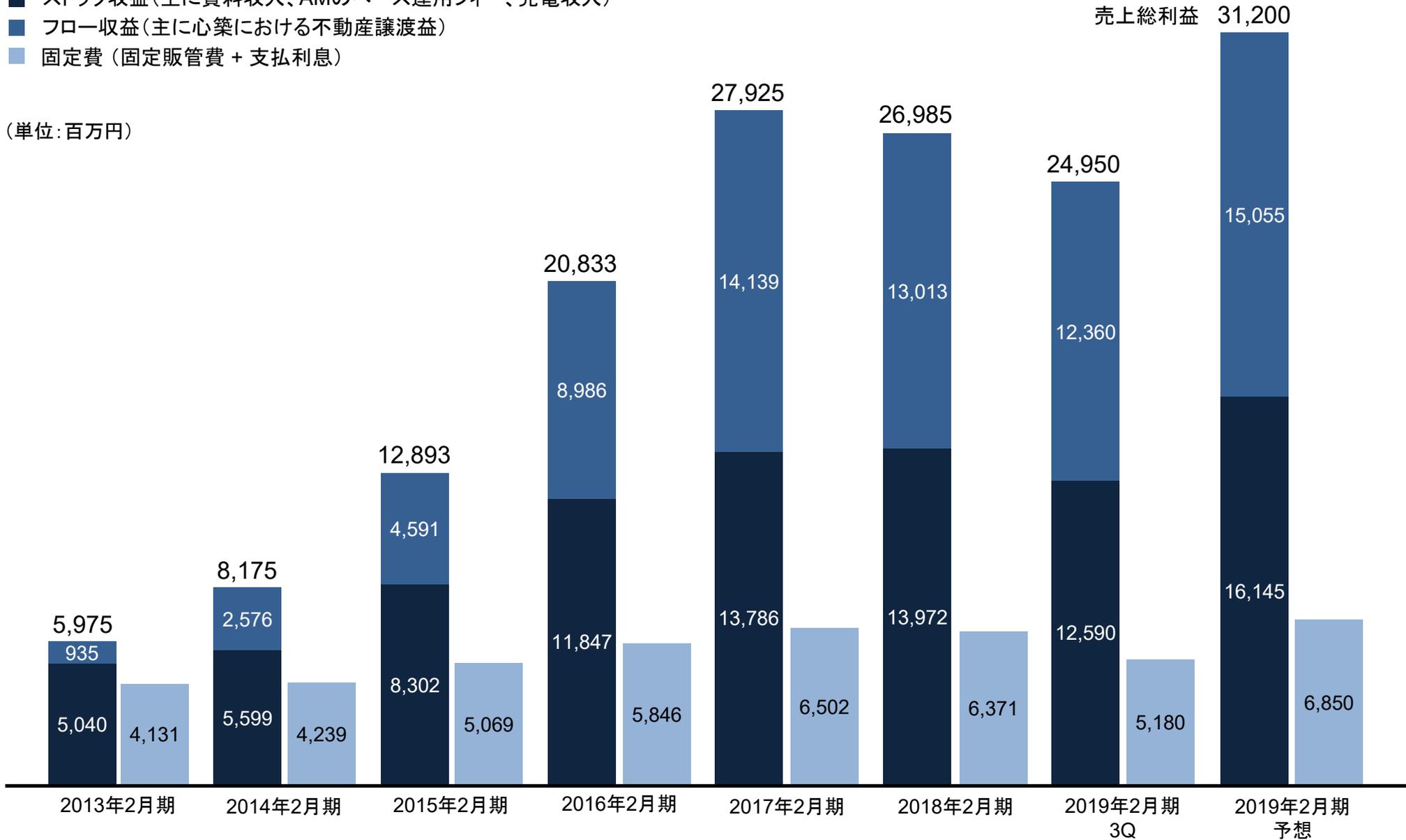
(※)2019年2月期よりSPCのノンリコースローン金利コストを売上原価から営業外費用(固定費)に変更したため、2018年2月期の数値を同条件に組替えた数値

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

- ストック収益(主に賃料収入、AMのベース運用フィー、売電収入)
- 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)



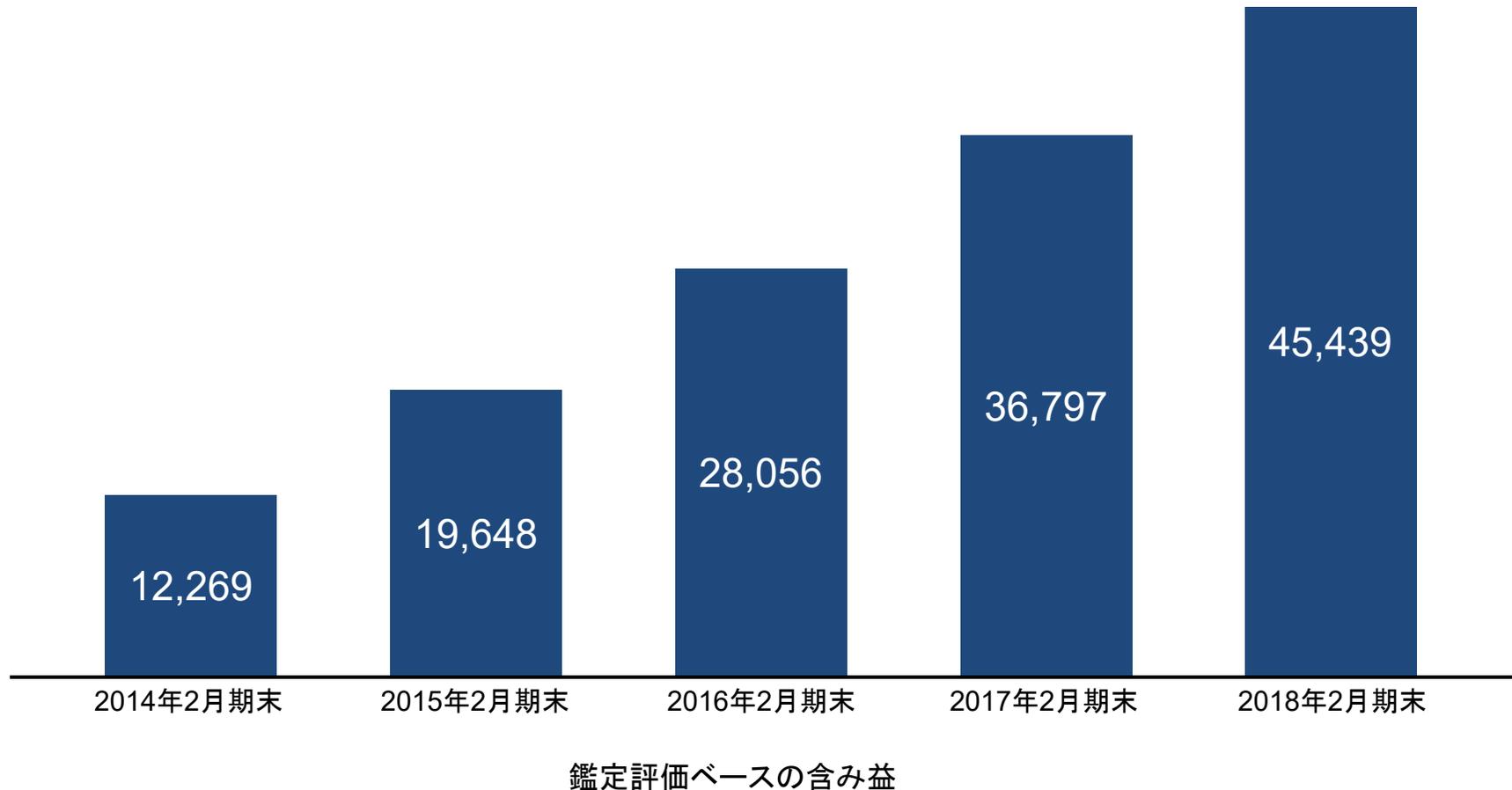
※ 2019年2月期よりSPCのノンリコースローン金利コストを売上原価から営業外費用(固定費)に変更したため、2013年2月期より変更後の定義にて記載



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)

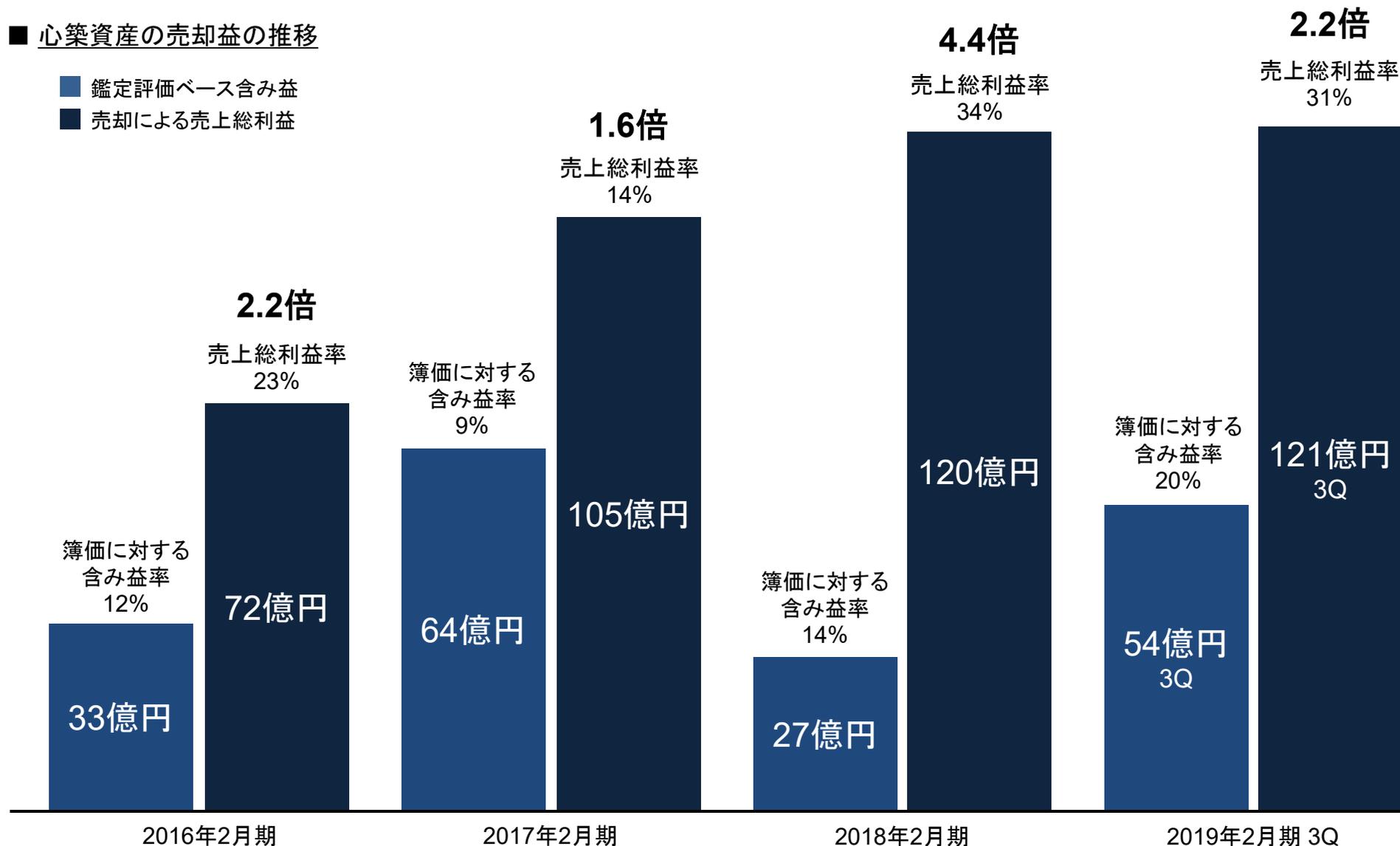


特長 ③ 含み益を超える売却益を継続的に実現

心築資産の売却時には、鑑定評価以上の資産価値を実証

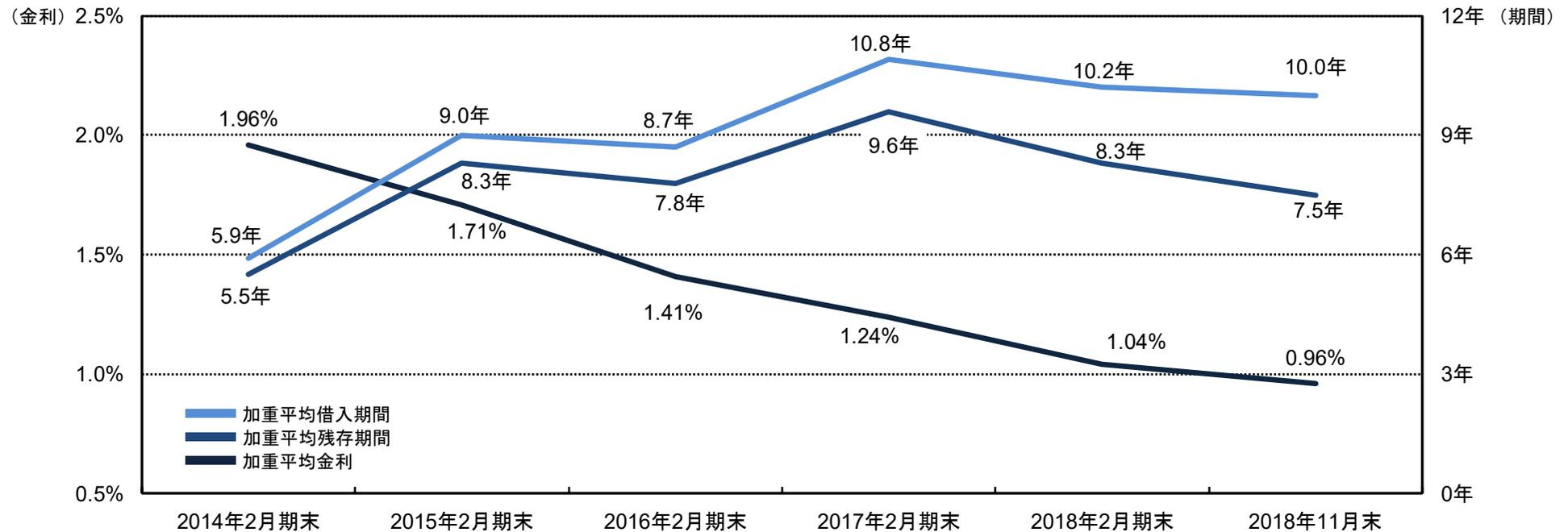
■ 心築資産の売却益の推移

- 鑑定評価ベース含み益
- 売却による売上総利益

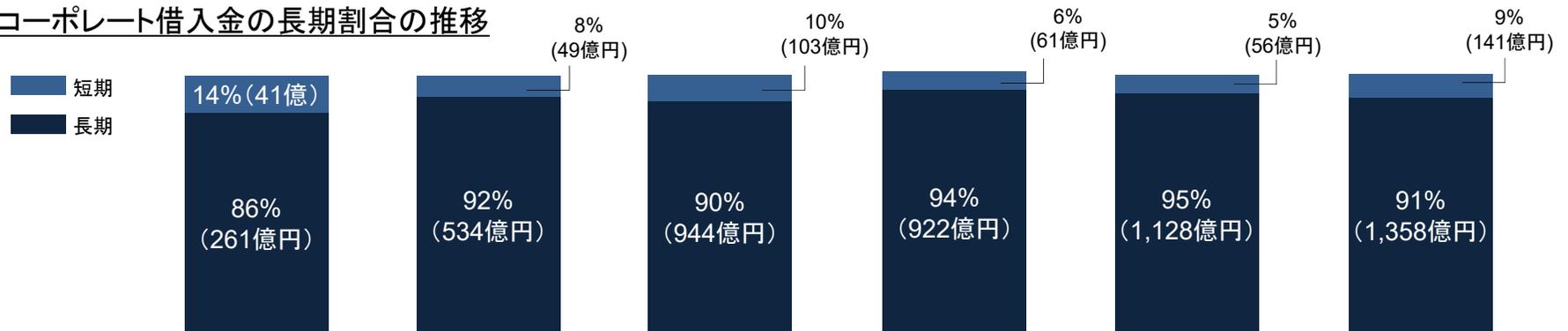


強固な事業モデルを支える盤石な財務基盤

■ 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

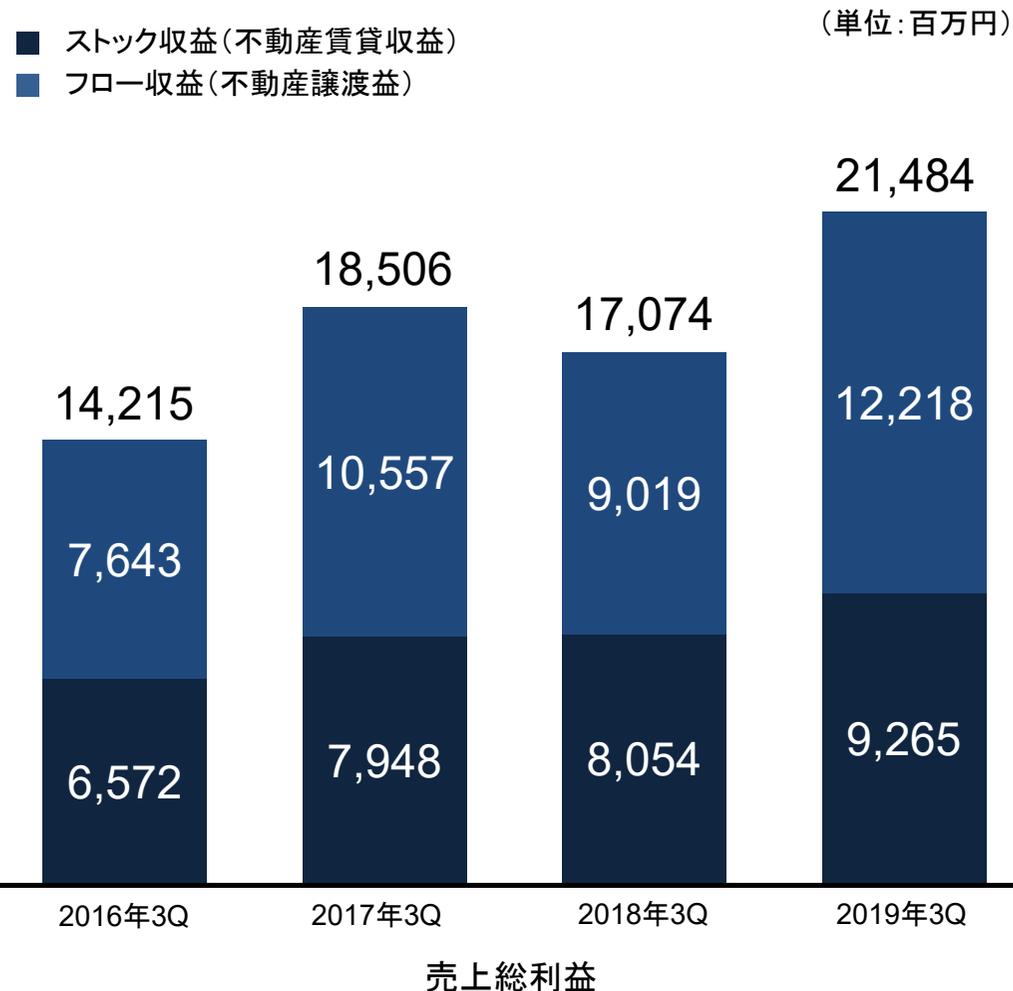


持続成長への基盤構築

心築：ストック収益 +41%成長(3年間)、前年同期比 +15%

- 新規物件の取得、既存物件の内部成長により賃貸収益が増加
- 取得は前期に引き続き厳選し、手法を創意工夫

■ 心築セグメントの収益(3Q累計)



■ 心築資産の売買

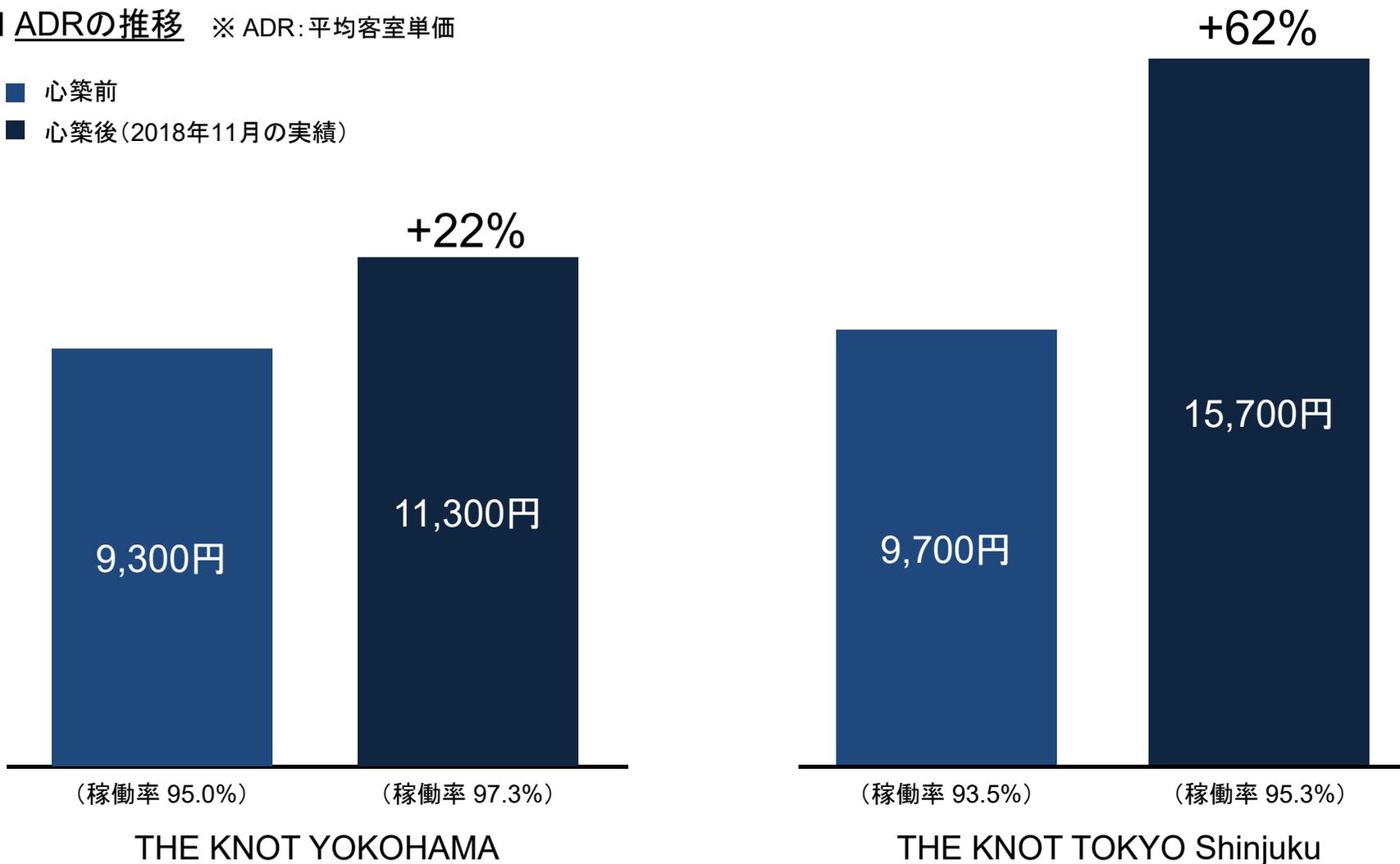
• 売却(3Q累計)	全27物件	39,841百万円(売上)
オフィス	2物件	5,520百万円
ホテル	6物件	19,610百万円
商業	2物件	5,366百万円
レジデンス	14物件	9,030百万円
その他	3物件	312百万円
• 取得(3Q累計)	全32物件	43,009百万円(簿価)
オフィス	1物件	626百万円
ホテル	3物件	8,919百万円
商業	5物件	12,800百万円
レジデンス	15物件	11,241百万円
複合施設	4物件	9,065百万円
ストレージ	1物件	119百万円
その他	3物件	235百万円

心築：ライフスタイルホテル「THE KNOT」+20～60%ADR向上

築30年、40年が経過したホテルを活かしたライフスタイルホテルへの転換
新たなチャレンジによりADRが大幅に向上

■ ADRの推移 ※ ADR: 平均客室単価

- 心築前
- 心築後(2018年11月の実績)



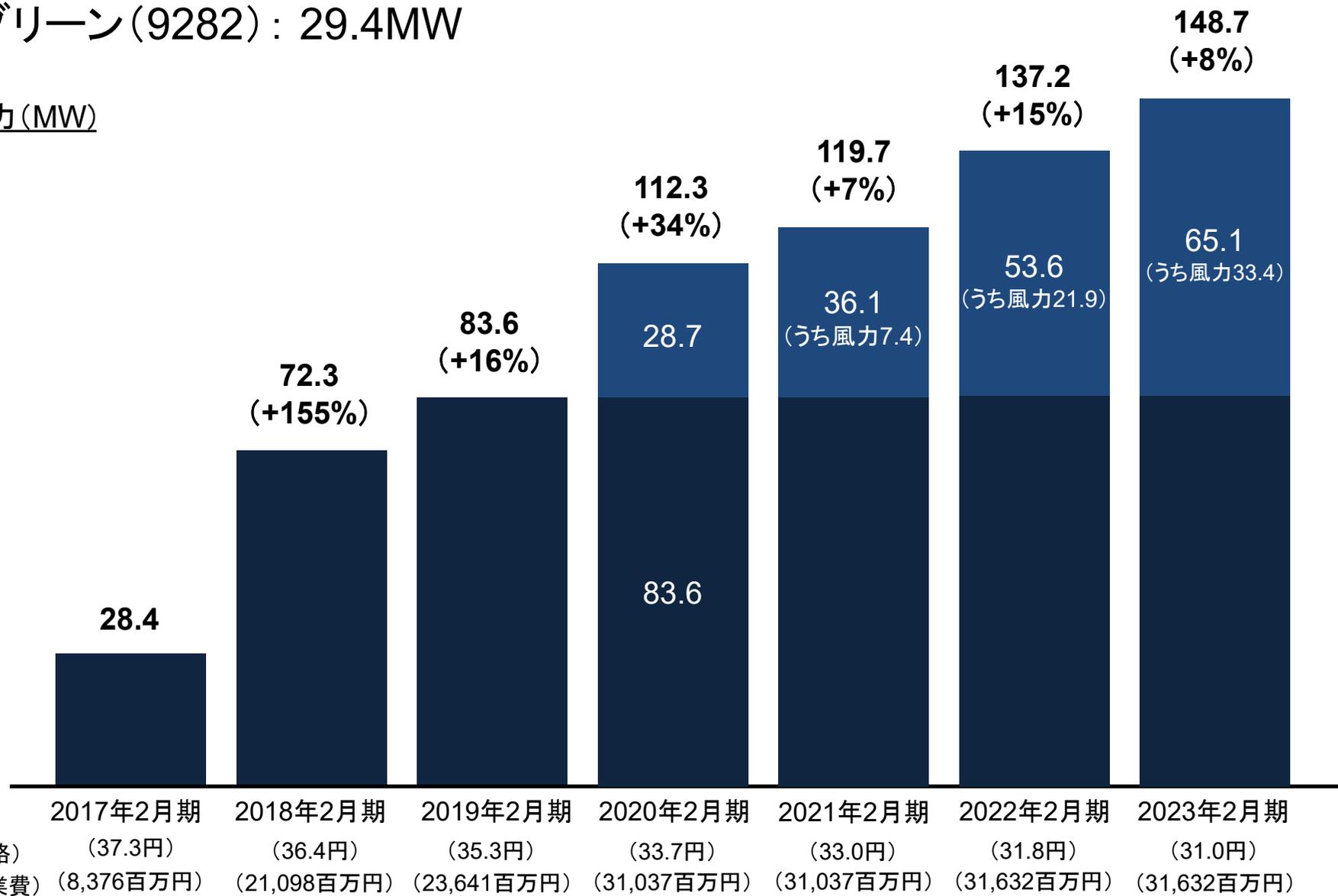
クリーンエネルギー：大幅な規模拡大(開発中発電所 +78%)

いちご：稼働中 83.6MW 開発中 65.1MW (+78%) 合計 148.7MW

いちごグリーン(9282)：29.4MW

■ 発電出力(MW)

- 稼働中
- 開発中



クリーンエネルギー：風力発電事業の順調な展開

□ いちご初の風力発電所となるいちご米沢板谷ECO発電所(山形県)

- ✓ 規模：7.4MW(4基)
- ✓ 固定買取価格(FIT)：22円
- ✓ 風速データ：年平均約8m/s(風力発電所の適地が6m/s以上)
- ✓ NOI利回り：約12%
- ✓ 発電開始：2020年9月(予定) ※ 電力会社の工事を含め、建設計画の見直しによる発電開始時期の変更

□ 今後の風力発電所の建設予定(計33.4MW)

No.	所在地	発電規模(想定)	風況観測	固定買取価格	売電開始見込
1	いちご米沢板谷ECO発電所	7.4MW	完了	22円	2020年9月
2	福島県	7.0MW	実施中	21円	2021年3月
3	三重県	7.5MW	実施中	22円	2021年12月
4	千葉県	4.0MW	完了	22円	2022年11月
5	岩手県	7.5MW	実施中	22円	未定

AM：いちごホテルによるJ-REIT初の完全成果報酬制度の導入

- 資産運用報酬体系を刷新し、J-REIT初となる「完全成果報酬」へ移行
- 投資主総会では投資主様からの圧倒的な賛成(99.3%)を獲得
 - ✓ 資産連動報酬等とは異なる、投資主価値向上との完全連動報酬体系
 - ✓ 静観的な運用ではなく、投資主価値向上につながる能動的な運用を促進

運用報酬体系			変更前料率 (2019年1月31日まで)	変更後料率 (2019年2月1日から)	
資産規模連動	運用報酬Ⅰ	総資産額 × 料率	0.4%	—	廃止
	取得報酬	取得価格 × 料率	1%	—	
	譲渡報酬	譲渡価格 × 料率	0.5%	—	
利益連動	運用報酬Ⅱ (収益・分配金 成果報酬)	NOI × 分配金 × 料率	0.002%	0.0036%	変更
	譲渡成果報酬	譲渡益 × 料率	—	15%	新設

※ 譲渡成果報酬は、譲渡損の場合は発生なし(いちごホテルの設立以降に計上した譲渡損益の累計がプラスである場合のみ発生)

ホテルの収益向上に資するレベニューマネジメントAIシステム

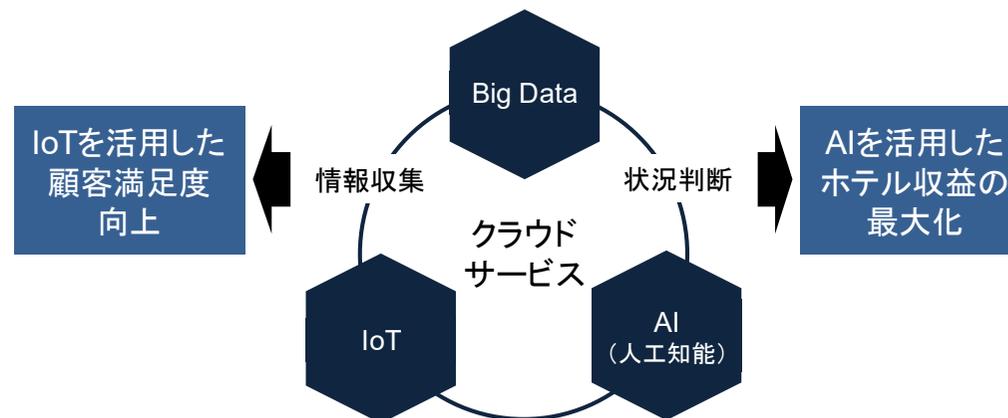
本格導入に向けたテスト運用の実施

- ✓ 2017年より9ホテルにて、いちごによるレベニューマネジメントの人的サポートを継続

■ 実績(2018年)



- ✓ 2018年秋にレベニューマネジメントAIシステムが完成、テスト運用を開始
AI化によりホテル収益の最大化を図るとともに、より精緻で人に依存しない体制を構築し提供
- ✓ 今後は他社保有・運用ホテルの経営サポートによるフィー収入や物件の獲得等
を図る



生産性の高い「スマート農業」を支援

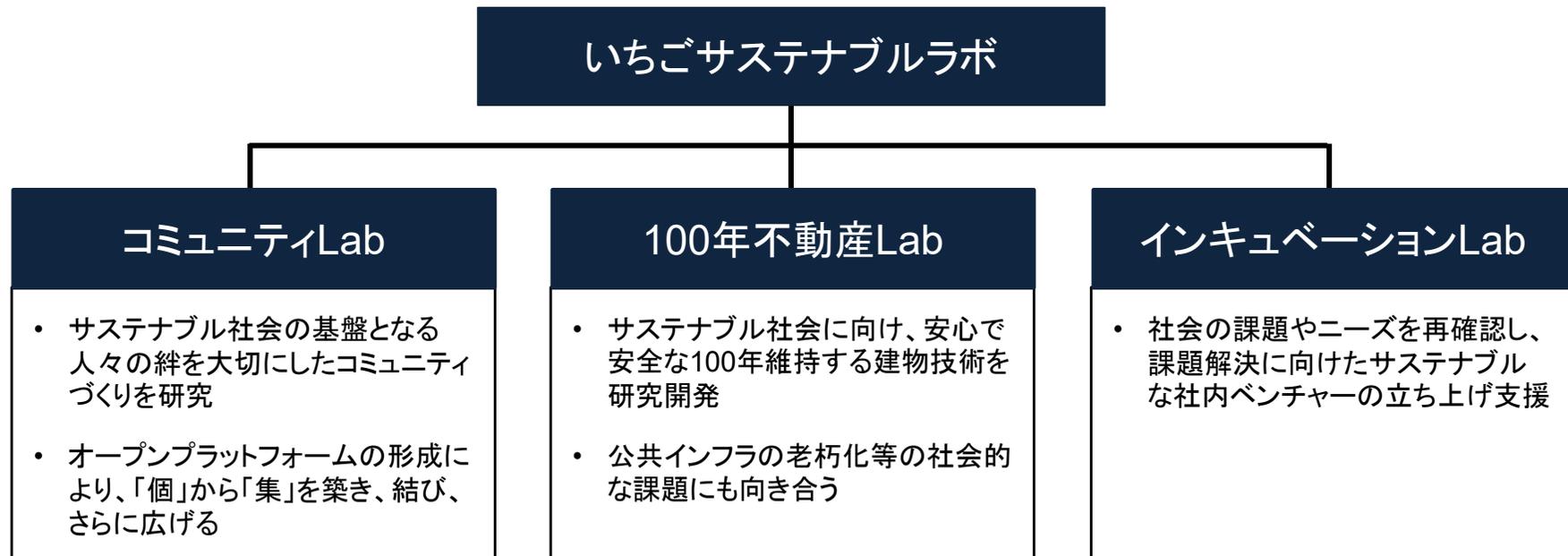
- 天候に左右されず安定した農作物の供給が可能な競争力のある農業の育成
 - ✓ 日本の施設農業における温室設置面積 約46,500haのうち、温度等の環境制御装置を備えた温室(スマート農業)は700ha弱(1.4%)
 - ✓ 実績ある機器の選定、新たなスマートビニールハウスの建設投資資金の調達が農家の課題

- テヌートがグループとなったことを契機としたスマート農業への支援を始動
 - ✓ 日本トップランナーのテヌートの技術を活用、温室内のCO₂濃度のコントロールにより農作物の成長を促進するビニールハウスの建設と農家への定期賃貸借
 - ✓ 作付け中の賃料負担をなくし、出荷に応じて賃料が発生する条件を導入し、農家の資金負担を最小化
 - ✓ いちごのテナントネットワークを活用した農作物の直販ルートの開拓
 - ✓ スマート農業の導入支援により日本の自給率向上、品質向上、農家の収入向上に貢献



「いちごサステナブルラボ」の創設

- 「不動産は人々の快適な生活を支えるプラットフォーム」と捉え、サステナブル社会に向けた研究開発機能を創設
- サステナブル社会の実現を目指す方々とともにオープンプラットフォームを形成し、「個」から「集」を築き、結び、さらに広げる
- 社会の課題やニーズに対応する新規事業の創出



自己株式取得（平均株価 381円）

- 当社株式の市場価格および財務状況等を総合的に鑑み、昨年と同額の総額30億円の自己株式の取得により、株主価値の向上を図る

株式の種類	普通株式
取得方法	信託方式による市場買付

- 2018年10月～2018年12月実施の自己株式の取得結果

取得した株式総数	7,869,700株
平均取得株価	381円
取得価額総額	30億円

（参考）2017年の自己株式取得（総額 約30億円）

2017年4月実施の自己株式の取得結果

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

2017年10月実施の自己株式の取得結果

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

Appendix : 財務・各種データ

保有資産(不動産投資)における含み損益

鑑定評価額ベースの含み益は約447億円(前期末比 -0.9%)

■ 自己保有資産の含み損益

(単位:百万円)

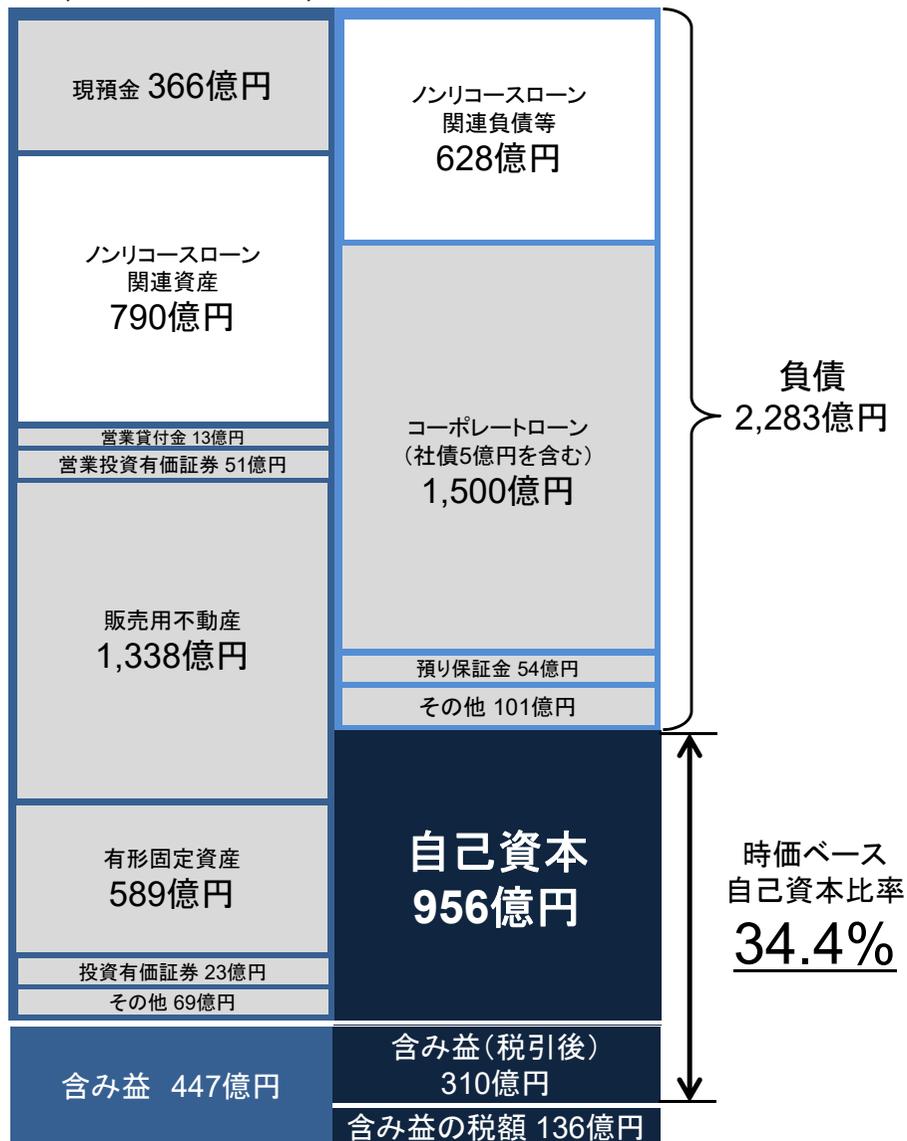
地域	簿価 (2018年11月末)	想定NOI	Cap Rate (簿価ベース) NOI / 低価法適用後	直近鑑定評価額	含み損益
東京	134,950	7,074	5.2%	161,966	+27,015
東京以外	101,725	6,746	6.6%	119,440	+17,715
合計	236,675	13,820	5.8%	281,406	+44,730

※ NOI未発生の開発案件(約78百万円)を除く

「時価ベースB/S」および当社帰属リスクの「ネットリスクベースB/S」

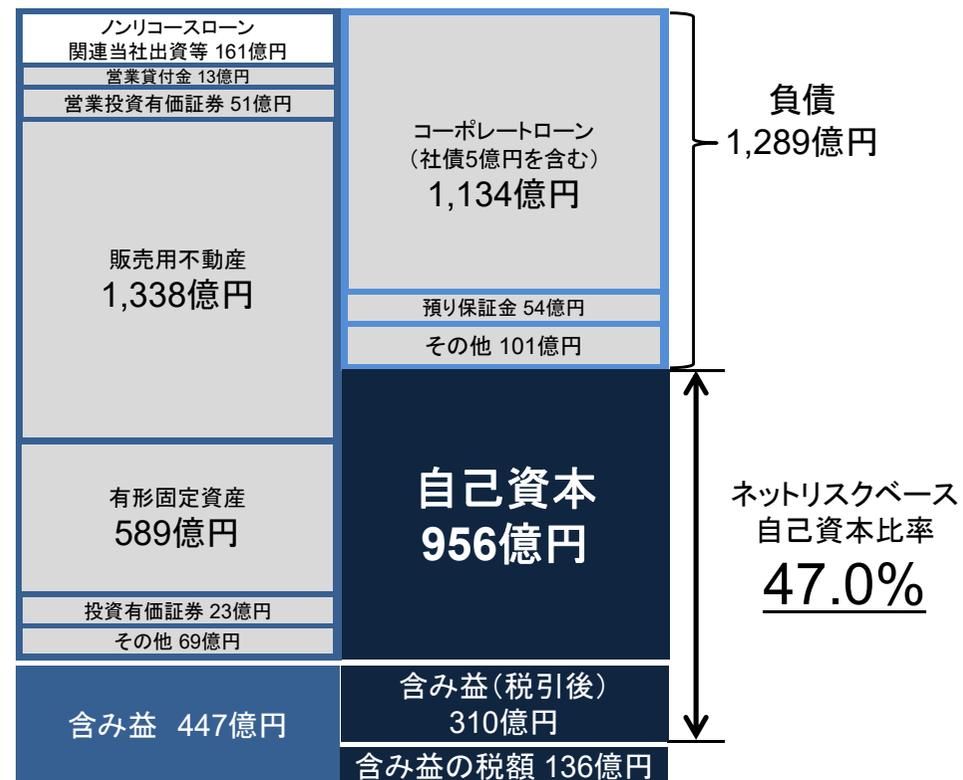
時価ベース連結バランスシート

合計: 3,689億円 (資産3,241億円 + 含み益447億円)



ネットリスクベース連結バランスシート

合計: 2,694億円 (資産2,246億円 + 含み益447億円)



※「時価ベース自己資本比率」および「ネットリスクベース自己資本比率」は含み損益を加味、「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.

セグメント構成

アセットマネジメント

J-REITおよびインフラ投資法人等の運用業

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

※ 前期まで「その他」に計上の海外私募ファンド有価証券等の精算がほぼ完了したため、セグメント構成より「その他」を削除

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	—	—	—	—	—	—	859	129	934	1,923
心築	18,153	1,324	5,166	192,786	—	46,291	942	878	2,363	267,906
クリーンエネルギー	3,465	—	—	—	—	23,095	222	—	949	27,733
全社資産	23,447	—	—	—	—	65	38	1,324	1,754	26,630
合計	45,067	1,324	5,166	192,786	—	69,452	2,062	2,332	6,001	324,193

アセットマネジメント 運用上場投資法人

オフィス



いちごオフィス
8975

- 上場日
2005年10月12日
- 資産規模
2,030億円(85物件)
- 利回り(2018年12月28日時点)
4.4%
- 特長
 - 安定的かつ収益成長が見込める中規模オフィスに特化したポートフォリオを構築し、投資主価値の最大化を目指すJ-REIT
 - 2018年10月期実績において、J-REIT最長の17期連続増配実現



ホテル



いちごホテル
3463

- 上場日
2015年11月30日
- 資産規模
507億円(21ホテル)
- 利回り(2018年12月28日時点)
6.3%
- 特長
 - ホテルへの重点投資により、安定性および成長性の両面を追求した中長期的な運用により、投資主価値の最大化を目指すJ-REIT
 - スポンサーサポートを活用し、早期資産規模拡大を図る



グリーンインフラ



いちごグリーン
9282

- 上場日
2016年12月1日
- 資産規模
114億円(15発電所)
- 利回り(2018年12月28日時点)
6.4%
- 特長
 - 今後さらなる拡大が期待される「グリーンインフラ」という新たなアセットタイプの投資機会を提供
 - 長期にわたる安定性と成長性の両面を追求した運用を通じ、投資主価値の最大化を目指すインフラ投資法人
 - 東証インフラ市場 第2号上場



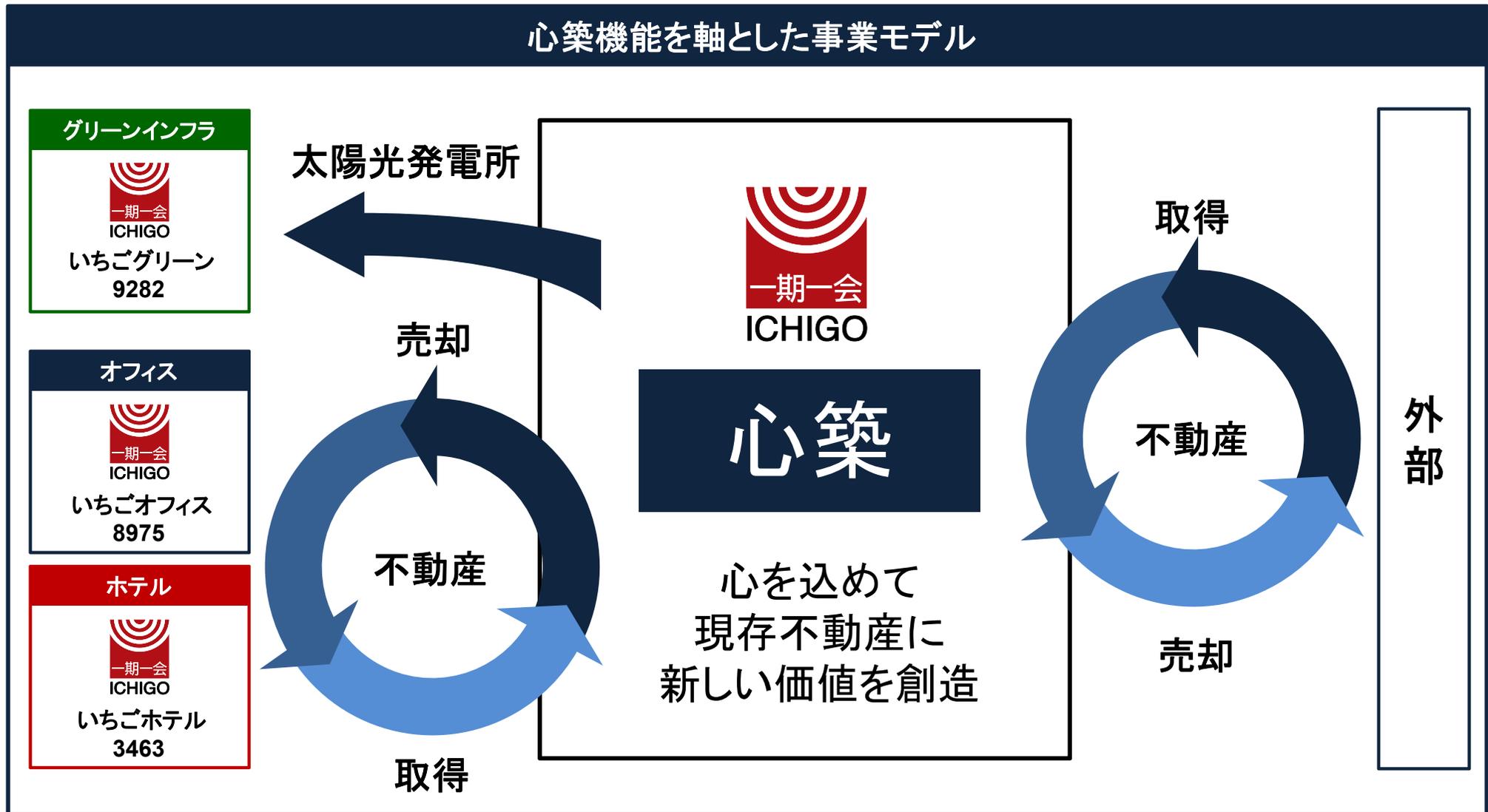
アセットマネジメント 運用資産残高

	項目	2014年2月期 (12M)	2015年2月期 (12M)	2016年2月期 (12M)	2017年2月期 (12M)	2018年2月期 (12M)	2019年2月期 3Q(9M)
いちごオフィスリート (公募)	運用資産残高(期末)	1,205億円	1,238億円	1,651億円	1,945億円	1,969億円	1,999億円
	ベース運用フィー粗利(実績)	733百万円	759百万円	1,016百万円	1,291百万円	1,373百万円	1,053百万円
いちごホテルリート (公募)	運用資産残高(期末)	—	—	204億円	476億円	509億円	507億円
	ベース運用フィー粗利(実績)	—	—	30百万円	287百万円	450百万円	443百万円
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
	ベース運用フィー粗利(実績)*	—	—	—	11百万円	77百万円	71百万円
私募不動産ファンド (連結対象除く)	運用資産残高(期末)	633億円	215億円	154億円	64億円	123億円	123億円
	ベース運用フィー粗利(実績)	257百万円	114百万円	60百万円	27百万円	12百万円	30百万円
合計 (連結対象除く)	運用資産残高(期末)	1,838億円	1,453億円	2,009億円	2,586億円	2,717億円	2,745億円
	ベース運用フィー粗利(実績)	989百万円	872百万円	1,106百万円	1,617百万円	1,914百万円	1,598百万円

(※) 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

心築を軸としたいちごの事業モデル

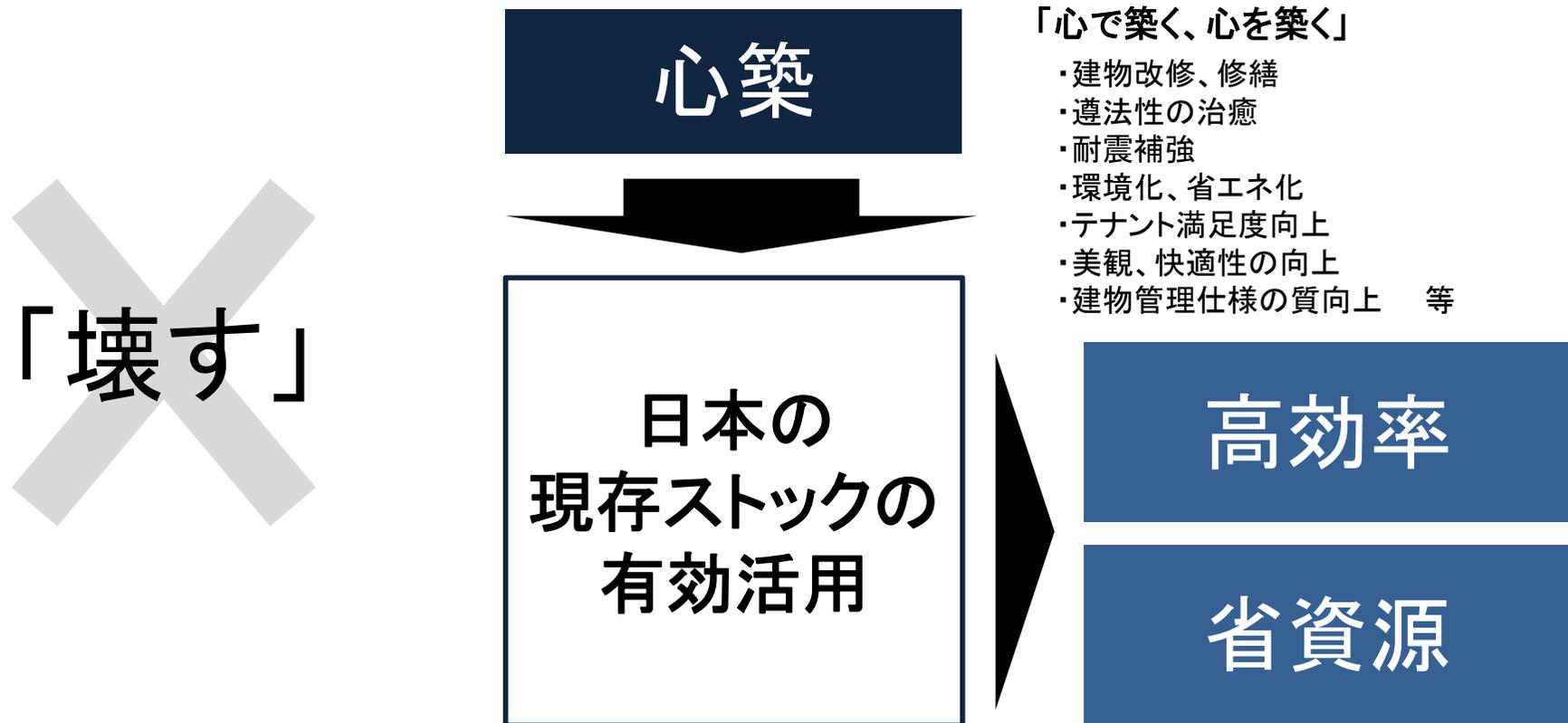
いちごの技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心を込めた丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造



心築の社会的意義 サステナブル不動産・サステナブル社会

建物を「壊す」から建物の価値を「活かす」

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



【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

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

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

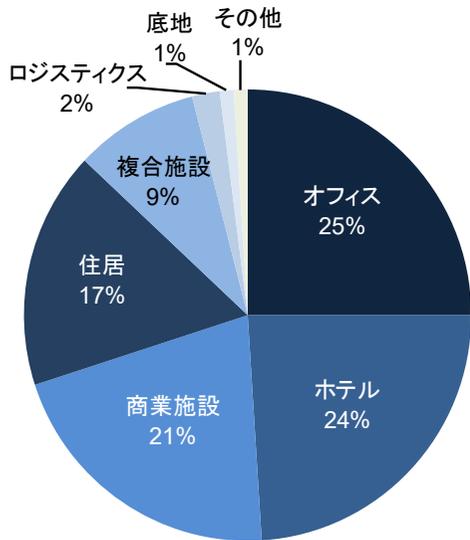
【結果として】

- ・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

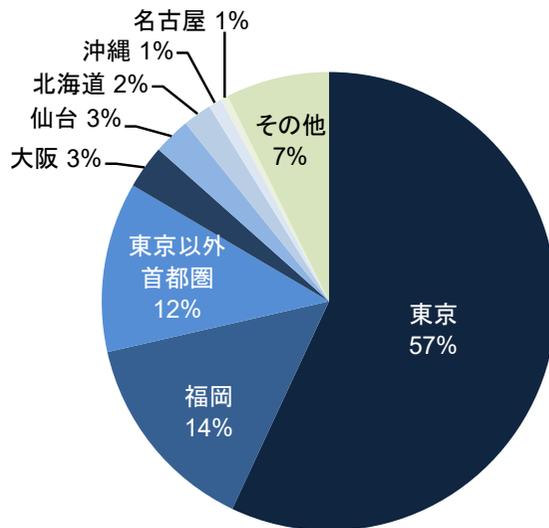
不動産ポートフォリオ

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

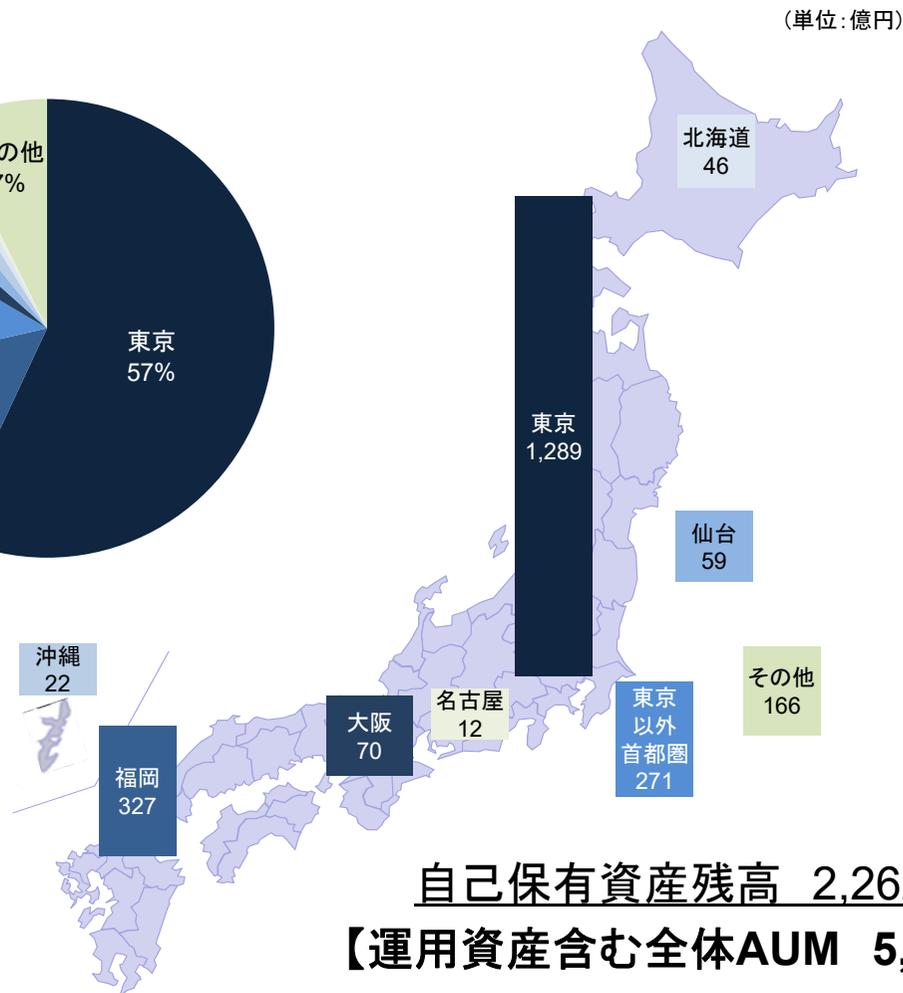
■ 物件タイプ別残高比率



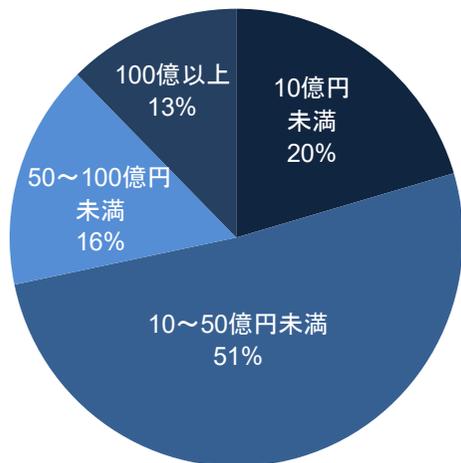
■ 地域別残高比率



■ 地域別残高



■ 物件規模別残高比率



自己保有資産残高 2,262億円

【運用資産含む全体AUM 5,046億円】

※取得価格ベース(簿価ベースの自己保有資産残高 2,344億円)

※「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 171物件 2,262億円(取得価格)

[想定NOI/年 計 137億円(簿価ベース利回り 5.8%)]

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	いちご出資額	想定マルチプル (※2,4)	想定IRR (※3,4)
1	市場	固定	千葉県松戸市	20億円以上30億円未満	2005/06	46年	73 百万円	1,900 百万円	—	—
2	商業施設	販売	東京都港区	20億円以上30億円未満	2005/10	49年	148 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	33年	192 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	13年	75 百万円	1,157 百万円	—	—
5	オフィス	販売	宮城県仙台市	30億円以上	2006/10	10年	287 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	10年	406 百万円	1,339 百万円	—	—
9	住居	販売	東京都大田区	10億円未満	2007/04	13年	57 百万円	403 百万円	—	—
10	商業施設	固定	東京都千代田区	10億円未満	2007/06	38年	84 百万円	240 百万円	—	—
11	商業施設	固定	東京都千代田区	10億円未満	2007/06	37年	126 百万円	233 百万円	—	—
14	底地	販売	神奈川県厚木市	10億円以上20億円未満	2011/06	—	175 百万円	147 百万円	—	—
15	複合施設	固定	神奈川県平塚市	10億円未満	2012/02	23年	84 百万円	172 百万円	—	—
16	商業施設	販売	神奈川県横浜市	10億円未満	2012/10	5年	33 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	7年	236 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	32年	47 百万円	154 百万円	—	—
19	複合施設	固定	東京都調布市	10億円以上20億円未満	2013/06	33年	125 百万円	310 百万円	—	—

(※1) 「区分」…販売=販売用不動産、固定=有形固定資産

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

(※3) 「想定IRR」…各物件のビジネスプランを前提としたキャッシュフローをベースとした内部収益率

(※4) 「想定マルチプル」、「想定IRR」は、2015年2月期以降取得の販売用不動産のみ対象(有形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	取得金額	取得年月	築年数	想定NOI/年	いちご出資額	想定マルチプル (※2,4)	想定IRR (※3,4)
21	住居	固定	東京都港区	10億円未満	2013/06	3年	49 百万円	203 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	11年	62 百万円	92 百万円	—	—
29	底地	販売	神奈川県藤沢市	10億円以上20億円未満	2014/03	—	115 百万円	273 百万円	7.52 x	44.5%
30	複合施設	販売	東京都渋谷区	10億円未満	2014/03	34年	39 百万円	108 百万円	6.95 x	26.0%
31	オフィス	販売	東京都渋谷区	10億円以上20億円未満	2014/04	8年	60 百万円	1,090 百万円	1.25 x	12.0%
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	12年	60 百万円	279 百万円	—	—
35	複合施設	販売	東京都港区	20億円以上30億円未満	2014/05	9年	164 百万円	434 百万円	3.08 x	15.2%
37	商業施設	販売	東京都港区	10億円未満	2014/07	46年	41 百万円	77 百万円	10.47 x	23.9%
38	複合施設	販売	東京都新宿区	30億円以上	2014/07	43年	168 百万円	645 百万円	3.32 x	21.1%
39	商業施設	固定	福岡県福岡市	10億円未満	2014/07	14年	48 百万円	213 百万円	—	—
40	商業施設	販売	福岡県福岡市	10億円未満	2014/09	33年	51 百万円	252 百万円	—	—
41	ホテル	販売	栃木県宇都宮市	10億円以上20億円未満	2014/09	31年	181 百万円	400 百万円	1.97 x	28.3%
42	商業施設	販売	福岡県福岡市	10億円未満	2014/09	18年	54 百万円	177 百万円	5.54 x	26.2%
43	商業施設	販売	大阪府大阪市	10億円以上20億円未満	2014/09	16年	104 百万円	301 百万円	4.64 x	24.3%
45	商業施設	販売	福岡県福岡市	10億円以上20億円未満	2014/11	15年	74 百万円	135 百万円	10.70 x	33.8%

(※1) 「区分」…販売=販売用不動産、固定=有形固定資産

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

(※3) 「想定IRR」…各物件のビジネスプランを前提としたキャッシュフローをベースとした内部収益率

(※4) 「想定マルチプル」、「想定IRR」は、2015年2月期以降取得の販売用不動産のみ対象(有形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	取得金額	取得年月	築年数	想定NOI/年	いちご出資額	想定マルチプル (※2,4)	想定IRR (※3,4)
46	住居	販売	東京都千代田区	20億円以上30億円未満	2014/12	15年	119 百万円	332 百万円	2.18 x	29.2%
47	住居	販売	東京都江東区	10億円以上20億円未満	2014/12	12年	94 百万円	270 百万円	1.56 x	14.6%
48	住居	販売	東京都港区	10億円以上20億円未満	2014/12	14年	81 百万円	238 百万円	1.67 x	16.6%
50	住居	販売	東京都墨田区	10億円以上20億円未満	2014/12	12年	63 百万円	163 百万円	1.55 x	15.2%
51	住居	販売	東京都大田区	10億円未満	2014/12	16年	57 百万円	150 百万円	2.21 x	35.7%
53	住居	販売	東京都中央区	10億円未満	2014/12	15年	40 百万円	99 百万円	2.96 x	44.4%
55	住居	販売	東京都新宿区	10億円未満	2014/12	13年	28 百万円	82 百万円	2.05 x	25.8%
56	住居	販売	東京都渋谷区	10億円以上20億円未満	2014/12	12年	89 百万円	270 百万円	2.00 x	23.2%
57	住居	販売	東京都港区	10億円以上20億円未満	2014/12	14年	57 百万円	186 百万円	1.90 x	21.0%
59	住居	販売	東京都世田谷区	10億円未満	2014/12	13年	42 百万円	117 百万円	2.11 x	27.2%
60	住居	販売	東京都新宿区	10億円未満	2014/12	12年	20 百万円	55 百万円	1.80 x	21.1%
61	複合施設	営業 貸付金	東京都新宿区	10億円以上20億円未満	2014/12	55年	118 百万円	57 百万円	15.26 x	51.7%
62	商業施設	販売	福岡県福岡市	10億円未満	2014/12	14年	43 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	12年	84 百万円	129 百万円	—	—
64	商業施設	販売	東京都品川区	10億円未満	2015/01	64年	40 百万円	—	—	—

(※1) 「区分」…販売=販売用不動産、固定=有形固定資産

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

(※3) 「想定IRR」…各物件のビジネスプランを前提としたキャッシュフローをベースとした内部収益率

(※4) 「想定マルチプル」、「想定IRR」は、2015年2月期以降取得の販売用不動産のみ対象(有形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	取得金額	取得年月	築年数	想定NOI/年	いちご出資額	想定マルチプル (※2,4)	想定IRR (※3,4)
66	商業施設	販売	宮城県仙台市	10億円未満	2015/02	14年	48 百万円	8 百万円	42.58 x	198.9%
68	商業施設	固定	東京都渋谷区	10億円未満	2015/04	17年	47 百万円	79 百万円	—	—
69	ホテル	販売	大阪府大阪市	20億円以上30億円未満	2015/05	16年	194 百万円	633 百万円	1.56 x	58.3%
70	ホテル	販売	青森県青森市	10億円未満	2015/06	11年	50 百万円	113 百万円	2.10 x	20.2%
71	商業施設	販売	神奈川県藤沢市	10億円以上20億円未満	2015/07	3年	97 百万円	126 百万円	6.80 x	37.3%
89	オフィス	販売	東京都武蔵野市	30億円以上	2015/07	29年	130 百万円	670 百万円	1.72 x	13.3%
92	オフィス	販売	福岡県福岡市	10億円以上20億円未満	2015/07	11年	92 百万円	353 百万円	1.82 x	17.7%
93	オフィス	販売	福岡県福岡市	10億円以上20億円未満	2015/07	16年	91 百万円	358 百万円	1.92 x	18.8%
105	ホテル	販売	熊本県熊本市	10億円以上20億円未満	2015/12	34年	154 百万円	453 百万円	1.61 x	61.2%
110	ホテル	販売	福岡県福岡市	30億円以上	2016/03	33年	288 百万円	905 百万円	2.05 x	104.5%
111	ホテル	販売	神奈川県横浜市	20億円以上30億円未満	2016/03	34年	166 百万円	228 百万円	5.32 x	23.3%
112	ホテル	販売	神奈川県横浜市	30億円以上	2016/03	31年	261 百万円	354 百万円	10.64 x	36.2%
113	ホテル	販売	神奈川県横浜市	30億円以上	2016/03	31年	231 百万円	344 百万円	5.84 x	25.5%
114	ホテル	販売	福岡県福岡市	30億円以上	2016/04	28年	210 百万円	550 百万円	1.73 x	72.6%
115	ホテル	販売	大阪府大阪市	20億円以上30億円未満	2016/04	11年	117 百万円	274 百万円	2.96 x	30.7%

(※1) 「区分」…販売=販売用不動産、固定=有形固定資産

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

(※3) 「想定IRR」…各物件のビジネスプランを前提としたキャッシュフローをベースとした内部収益率

(※4) 「想定マルチプル」、「想定IRR」は、2015年2月期以降取得の販売用不動産のみ対象(有形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	取得金額	取得年月	築年数	想定NOI/年	いちご出資額	想定マルチプル (※2,4)	想定IRR (※3,4)
116	商業施設	固定	宮城県仙台市	10億円未満	2016/04	30年	47 百万円	86 百万円	—	—
118	商業施設	販売	愛知県名古屋市	10億円以上20億円未満	2016/06	21年	87 百万円	102 百万円	7.71 x	32.6%
119	商業施設	販売	東京都渋谷区	10億円未満	2016/06	31年	33 百万円	136 百万円	3.91 x	17.4%
120	ホテル	販売	東京都新宿区	30億円以上	2016/09	39年	548 百万円	349 百万円	2.70 x	39.9%
121	オフィス	販売	東京都港区	30億円以上	2016/10	17年	1,526 百万円	3,450 百万円	2.87 x	43.5%
122	ホテル	販売	三重県志摩市	10億円未満	2017/01	20年	48 百万円	73 百万円	5.49 x	43.1%
123	ホテル	販売	東京都渋谷区	30億円以上	2016/12	23年	170 百万円	1,123 百万円	1.25 x	25.4%
124	ホテル	販売	北海道旭川市	10億円未満	2016/12	29年	73 百万円	593 百万円	1.48 x	48.5%
126	ホテル	販売	福岡県福岡市	10億円以上20億円未満	2016/12	28年	71 百万円	505 百万円	1.25 x	25.4%
127	ホテル	販売	沖縄県石垣市	20億円以上30億円未満	2017/02	15年	173 百万円	544 百万円	1.80 x	80.2%
128	ホテル	販売	茨城県水戸市	10億円以上20億円未満	2017/02	25年	103 百万円	602 百万円	1.47 x	47.0%
130	商業施設	販売	東京都台東区	10億円以上20億円未満	2017/04	25年	91 百万円	297 百万円	4.42 x	21.1%
132	住居	販売	東京都港区	10億円未満	2017/04	15年	54 百万円	190 百万円	2.66 x	38.3%
133	ホテル	販売	東京都港区	10億円未満	2017/04	16年	31 百万円	152 百万円	3.85 x	32.7%
134	住居	販売	東京都中央区	10億円以上20億円未満	2017/04	16年	48 百万円	197 百万円	2.88 x	26.2%

(※1) 「区分」…販売=販売用不動産、固定=有形固定資産

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

(※3) 「想定IRR」…各物件のビジネスプランを前提としたキャッシュフローをベースとした内部収益率

(※4) 「想定マルチプル」、「想定IRR」は、2015年2月期以降取得の販売用不動産のみ対象(有形固定資産は対象から除く)

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	いちご出資額	想定マルチプル (※2,4)	想定IRR (※3,4)
135	ロジスティクス	販売	千葉県習志野市	10億円以上20億円未満	2017/04	27年	97 百万円	188 百万円	6.18 x	25.8%
136	ロジスティクス	販売	千葉県習志野市	10億円以上20億円未満	2017/04	27年	163 百万円	203 百万円	8.75 x	32.8%
138	ホテル	販売	岐阜県大垣市	10億円以上20億円未満	2017/05	29年	96 百万円	—	—	—
139	オフィス	販売	東京都渋谷区	10億円未満	2017/05	2年	28 百万円	600 百万円	1.15 x	15.1%
142	ホテル	販売	石川県金沢市	10億円以上20億円未満	2017/11	1年	95 百万円	372 百万円	2.12 x	54.2%
143	商業施設	販売	福岡県福岡市	10億円以上20億円未満	2017/09	34年	90 百万円	223 百万円	3.78 x	19.9%
144	オフィス	販売	東京都千代田区	10億円以上20億円未満	2018/02	30年	129 百万円	268 百万円	8.00 x	34.7%
145	ホテル	販売	福岡県福岡市	20億円以上30億円未満	2018/03	1年	194 百万円	301 百万円	3.37 x	102.4%
146	商業施設	固定	東京都中央区	10億円以上20億円未満	2018/08	28年	31 百万円	375 百万円	—	—
147	ホテル	販売	京都府京都市	30億円以上	2018/08	1年	328 百万円	1,666 百万円	1.59 x	27.2%
148	オフィス	販売	東京都千代田区	10億円未満	2018/08	50年	54 百万円	166 百万円	3.93 x	104.4%
149	商業施設	固定	東京都千代田区	30億円以上	2018/09	28年	308 百万円	2,269 百万円	—	—
150	複合施設	販売	東京都中央区	30億円以上	2018/10	31年	354 百万円	1,161 百万円	6.17 x	24.7%
151	複合施設	販売	福岡県福岡市	10億円未満	2018/10	20年	37 百万円	38 百万円	5.08 x	43.1%
小計: 89件				192,010百万円 ※199,030百万円 (簿価)			11,676 百万円	38,713 百万円	2.99 x	37.8%

(※1) 「区分」…販売=販売用不動産、固定=有形固定資産

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

(※3) 「想定IRR」…各物件のビジネスプランを前提としたキャッシュフローをベースとした内部収益率

(※4) 「想定マルチプル」、「想定IRR」は、2015年2月期以降取得の販売用不動産のみ対象(有形固定資産は対象から除く)

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	いちご出資額	想定マルチプル	想定IRR
A	いちごオーナーズ向け(オフィス、住居):43件	26,508 百万円	+11,256 百万円	1,368 百万円	7,938 百万円	—	—
B	セントロ(オフィス、住居等):15件	5,709 百万円	+766 百万円	376 百万円	2,163 百万円	—	—
C	セルフストレージ:24件	1,996 百万円	+119 百万円	282 百万円	491 百万円	—	—
合計(全体):171件		226,222百万円 ※234,448百万円 (簿価)		13,701 百万円	49,306 百万円	—	—
2019年2月期1Q取得 合計(全体) 7件		6,007 百万円		341 百万円	2,251 百万円	—	—
2019年2月期2Q取得 合計(全体) 14件		15,644 百万円		750 百万円	4,020 百万円	—	—
2019年2月期3Q取得 合計(全体) 9件		18,979 百万円		871 百万円	5,124 百万円	—	—
2019年2月期3Q累計(9M)取得 合計(全体) 30件		40,630 百万円		1,962 百万円	11,395 百万円	—	—
参考(※)2019年2月期中取得、売却済物件 合計 3件		1,126 百万円		32 百万円	406 百万円	—	—

(※) A いちごオーナーズ1件、B セントロ2件を売却

クリーンエネルギーの全国展開 ①

■ いちご保有（売電開始済）

名称	地区	パネル出力 (MW)	固定買取 価格(税抜)	売電開始
いちご徳島東沖洲ECO発電所	四国	2.52	40円	2013年8月
いちご府中上下町矢野ECO発電所	中国	0.99	40円	2014年3月
いちご湧別芭露ECO発電所	北海道	0.80	40円	2014年4月
いちご前橋苗ヶ島ECO発電所	関東	0.67	40円	2014年4月
いちご別海川上町ECO発電所	北海道	0.88	40円	2014年10月
いちご豊頃佐々田町ECO発電所	北海道	0.60	40円	2014年10月
いちご東広島西条町田口ECO発電所	中国	2.72	40円	2015年1月
いちご厚岸白浜ECO発電所	北海道	0.80	40円	2015年3月
いちご浜中牧場鶴児平ECO発電所	東北	2.31	36円	2015年12月
いちご米子泉ECO発電所	中国	2.61	40円	2016年1月
いちご笠岡拓海町ECO発電所	中国	1.11	32円	2016年3月
いちご木城高城ECO発電所	九州	0.89	40円	2016年5月
いちご土岐下石町ECO発電所	中部	1.39	36円	2016年6月
いちご取手下高井北ECO発電所	関東	1.03	32円	2016年7月
いちご取手下高井南ECO発電所	関東	0.54	32円	2016年7月
いちご浜中牧場鍛冶林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
いちご茅室西土狩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
売電開始済 合計		25発電所	83.63MW	

いちごの発電所 合計

152.09MW

■ いちご保有（開発確定）

2019年1月11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
いちご泉南狐池ECO発電所	関西	2.86	21円	2019年3月
いちご坂祝深蒼ECO発電所	中部	2.90	21円	2019年5月
いちご土岐鶴里町柿野東ECO発電所	中部	1.77	21円	2019年7月
いちごみなかみ新巻ECO発電所	関東	12.02	36円	2019年10月
いちご常陸大宮ECO発電所	関東	2.96	24円	2019年11月
いちご高島朽木ECO発電所	関西	3.75	32円	2019年11月
いちご笠岡尾坂池ECO発電所	中国	2.39	21円	2019年12月
(風力)いちご米沢板谷ECO発電所	東北	7.39	22円	2020年9月
いちご都城高崎町東霧島ECO発電所	九州	2.97	32円	2021年11月
開発確定 合計		9発電所	39.02MW	
売電開始済・開発確定 合計		34発電所	122.66MW	

■ いちごグリーン(9282)保有

名称	地区	パネル出力 (MW)	固定買取 価格(税抜)	売電開始
いちご桐生奥沢ECO発電所	関東	1.33	40円	2013年9月
いちご元紋別ECO発電所	北海道	1.40	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淵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
合計		15発電所	29.43MW	



クリーンエネルギーの全国展開 ②

地域経済振興と環境に優しいクリーンエネルギー事業により地域活性化

2019年1月11日時点

■ 売電開始もしくは開発確定

49発電所 約152MW

現時点売電開始済

40発電所 約113MW

沖縄

いちご名護二見ECO発電所	8.44MW
---------------	--------

九州地方

いちご木城高城ECO発電所	0.89MW
いちご糸島井原ECO発電所	1.48MW
いちご都城安久町ECO発電所	1.44MW
いちご都城高崎町東霧島ECO発電所	2.97MW
合計	6.79MW

中国地方

いちご米子泉ECO発電所	2.61MW
いちご笠岡拓海町ECO発電所	1.11MW
いちご府中上下町矢野ECO発電所	0.99MW
いちご世羅津口ECO発電所	2.54MW
いちご世羅青水ECO発電所	2.87MW
いちご東広島西条町田口ECO発電所	2.72MW
いちご笠岡岩野池ECO発電所	2.64MW
いちご呉安浦町中畑ECO発電所	2.90MW
いちご山口秋穂西ECO発電所	1.24MW
いちご山口佐山ECO発電所	2.35MW
いちご笠岡尾坂池ECO発電所	2.39MW
合計	24.41MW

関西地方

いちご泉南狐池ECO発電所	2.86MW
いちご高島朽木ECO発電所	3.75MW
合計	6.61MW

北海道

いちご湧別芭露ECO発電所	0.80MW
いちご別海川上町ECO発電所	0.88MW
いちご厚岸白浜ECO発電所	0.80MW
いちご豊頃佐々田町ECO発電所	0.60MW
いちご芽室西士狩ECO発電所	1.32MW
いちご元紋別ECO発電所	1.40MW
いちご遠軽東町ECO発電所	1.24MW
いちご遠軽清川ECO発電所	1.12MW
いちご安平遠浅ECO発電所	1.16MW
いちご室蘭八丁平ECO発電所	1.24MW
いちご豊頃ECO発電所	1.02MW
いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所	1.93MW
合計	13.57MW

東北地方

いちご浜中牧場鶴児平ECO発電所	2.31MW
いちご浜中牧場鍛冶林ECO発電所	2.31MW
(風力)いちご米沢板谷ECO発電所	7.39MW
合計	12.01MW
(風力)岩手県	7.50MW
(風力)福島県	7.00MW

関東地方

いちご前橋苗ヶ島ECO発電所	0.67MW
いちご昭和村生越ECO発電所	43.34MW
いちご取手下高井北ECO発電所	1.03MW
いちご取手下高井南ECO発電所	0.54MW
いちご桐生奥沢ECO発電所	1.33MW
いちごみなかみ新巻ECO発電所	12.02MW
いちご常陸大宮ECO発電所	2.96MW
合計	61.91MW
(風力)千葉県	4.00MW

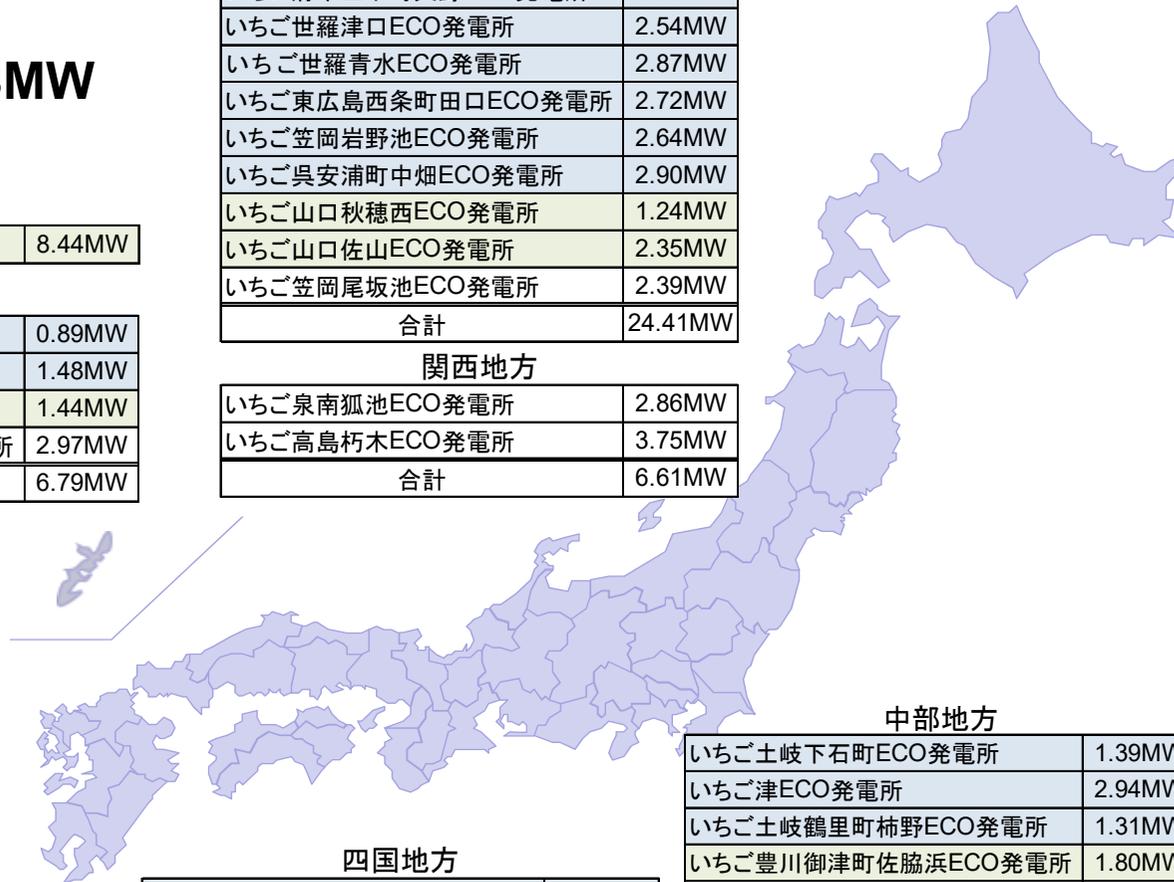
中部地方

いちご土岐下石町ECO発電所	1.39MW
いちご津ECO発電所	2.94MW
いちご土岐鶴里町柿野ECO発電所	1.31MW
いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所	1.80MW
いちご坂祝深萱ECO発電所	2.90MW
いちご土岐鶴里町柿野東ECO発電所	1.77MW
合計	12.13MW
(風力)三重県	7.50MW

四国地方

いちご徳島東沖洲ECO発電所	2.52MW
いちご高松国分寺町新居ECO発電所	2.43MW
いちご伊予中山町出漕ECO発電所	1.23MW
合計	6.19MW

- いちご
- いちごグリーン(9282)
- いちご(開発中)



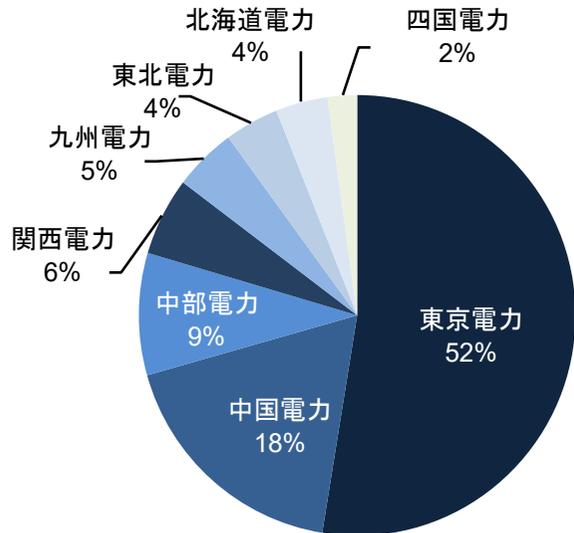
いちご太陽光発電所の分散状況(いちご保有)

売電開始もしくは開発確定: 33発電所 (115.26MW)

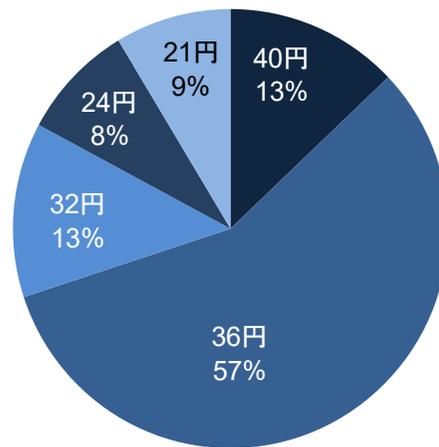
2019年1月11日時点

※出力量(MWベース)の分散状況

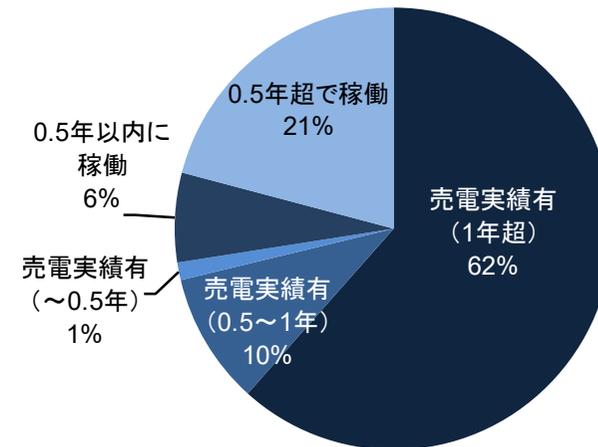
■ 電力会社別



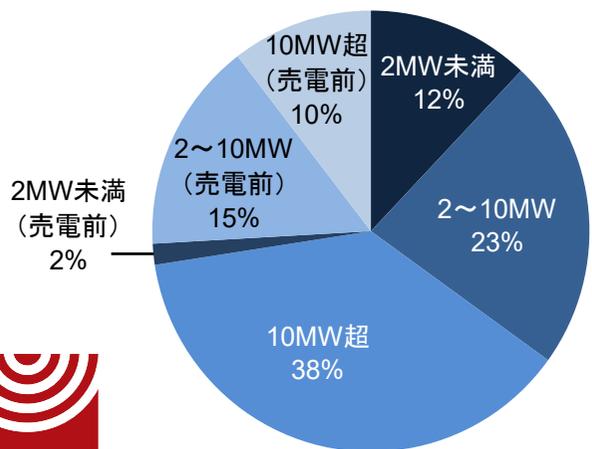
■ 買取価格別



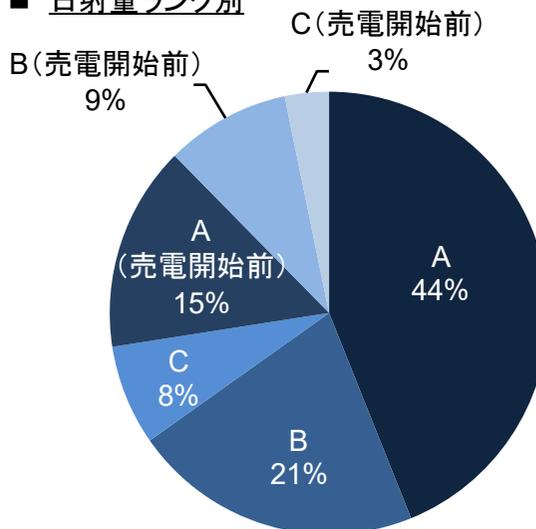
■ 売電実績別



■ 出力区分別



■ 日射量ランク別



参考: 日射量区分

ランク	日射量
A	4以上
B	3.75以上、4未満
C	3.5以上、3.75未満
D	3.5未満

使用単位: 月平均一日あたり積算傾斜面日射量 (kWh/m²)

【参考】再生可能エネルギー固定価格買取制度(FIT)とは

FIT(Feed-In Tariffの略)の概要

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

■ 太陽光発電

年度 (4/1~3/31)	買取価格 (1kWh当り)	買取期間
2012年度	40円	20年
2013年度	36円	20年
2014年度	32円	20年
2015年度(4/1~6/30)	29円	20年
2015年度(7/1~3/31)	27円	20年
2016年度	24円	20年
2017年度	21円(※)	20年
2018年度	18円(※)	20年

■ 風力発電

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

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

いちごのサステナブル不動産への取組み ①

CASBEE(建築物の環境性能評価)取得

■ 花京院プラザ



【評価結果】

評価ランク: S

【評価ポイント】

- ・制振装置の導入により内部設備を保護
- ・間口の広い開口部を3面に設けることで、自然採光の有効開口率を高く確保
- ・公共交通機関の利便性が高く、公共交通機関の利用を促進

■ 博多駅前スクエア



【評価結果】

評価ランク: A

【評価ポイント】

- ・再生水利用により、上水使用量を削減
- ・免震装置導入により内部設備を保護
- ・公共交通機関の利便性が高く、公共交通機関の利用を促進

■ 博多MST



【評価結果】

評価ランク: A

【評価ポイント】

- ・再生水利用により、上水使用量を削減
- ・間口の広い開口部を3面に設けることで、自然採光の有効開口率を高く確保
- ・公共交通機関の利便性が高く、公共交通機関の利用を促進

いちごのサステナブル不動産への取組み ②

いちごオフィス(8975)の環境認証取得

- ✓ GRESB(ESGパフォーマンス)：最高位の「Green Star」(2年連続)



【評価ポイント】

- ・モニタリングと環境管理システム
環境マネジメントシステムの導入による、環境負荷削減への取組み
- ・ポリシーと開示
サステナビリティに係わる保有物件の運用体制の整備と実践
- ・ステークホルダーとの関係構築
テナントやサプライヤー、地域コミュニティ等、ステークホルダーとのパートナーシップを重視している点

- ✓ CASBEE(建築物の環境性能評価)

【Sランク】

★★★★★



いちご丸の内ビル



いちご高松ビル

【Aランク】

★★★★★



いちご神田錦町ビル



恵比寿グリーンガラス

- ✓ BELS(非住宅建築物省エネルギー性能評価)：2つ星、1つ星 各1物件
- ✓ DBJ Green Building認証(環境性能・社会への配慮)：3つ星、2つ星 各1物件

自然災害への対応

- 昨年多発した自然災害(地震、大雨、台風等)において、保有するすべての不動産、発電所で人的被害、建物・発電所の被害はなし

- 堅固な資産
 - ✓ 不動産：常に安全性の確保と耐用年数向上に向けた工事を実施
 - ✓ 発電所：適正な立地の選定、地域特性に合わせた綿密な設計による建設

- 安心・安全な管理体制
 - ✓ 大雨、台風発生前の止水板や土のう設置などの事前対策
 - ✓ テナント様・近隣の方の安全を最優先し、PM会社等と連携のうえ人的被害の有無を早急に確認
 - ✓ 社内エンジニアリングチーム等が当日に現地入りのうえ、該当するエリアに所在する物件をすべて目視にて確認、二次被害防止、物件価値の維持

「JPX日経インデックス400」への継続選定

□ 2018年8月の定期入替時もいちごが選定

- ✓ 2016年から3年連続

□ 総合スコアの算定方法

- ✓ 基準日から起算して直近3年間の売買代金合計額の順位1,200位以内
- ✓ 基準日時点の時価総額順位が1,200位以内の銘柄から時価総額上位1,000社を選定し、当該1,000社につき以下項目の順位スコアを算出

(a) 3年平均ROEの順位スコア(1位:1,000点~1,000位:1点)

(b) 3年累積営業利益の順位スコア(同上)

(c) 基準日時点の時価総額の順位スコア(同上)

総合スコア = $0.4 \times (a) + 0.4 \times (b) + 0.2 \times (c)$

バランスシート(B/S)の推移 [資産の部]

(単位:百万円)

	2015/02 期末	2016/02 期末	2017/02 期末	2018/02 期末	2019/02 2Q末 (前四半期末)	2019/02 3Q末 (当四半期末)	前四半期末比 (増減)
資産の部							
流動資産							
現金及び預金	19,383	28,779	47,678	45,510	46,676	45,067	-1,609
受取手形及び売掛金	519	691	913	1,097	1,550	1,440	-110
営業貸付金	2,330	1,324	1,324	1,324	1,324	1,324	—
営業投資有価証券	1,965	1,784	1,433	2	1,212	5,166	+3,954
販売用不動産	109,769	172,833	167,805	180,789	196,922	192,786	-4,136
販売用発電設備	—	—	—	—	—	—	—
繰延税金資産	1,200	1,766	516	342	361	344	-17
その他	2,657	3,966	3,125	2,643	1,856	1,674	-182
貸倒引当金	-484	-458	-453	-28	-2	-2	—
流動資産合計	137,342	210,687	222,344	231,681	249,902	247,802	-2,100
固定資産							
有形固定資産							
建物及び構築物(純額)	4,021	3,830	7,375	10,600	10,937	12,636	+1,699
太陽光発電設備(純額)	9,168	12,256	7,246	19,773	19,272	19,013	-259
土地	12,142	12,192	18,627	26,993	28,260	34,340	+6,080
その他(純額)	989	3,264	12,402	1,190	2,138	3,461	+1,323
有形固定資産合計	26,321	31,546	45,654	58,558	60,609	69,452	+8,843
無形固定資産							
のれん	2,082	1,942	1,864	1,600	1,506	1,459	-47
借地権	392	392	62	135	316	316	—
その他	27	38	29	233	277	286	+9
無形固定資産合計	2,502	2,373	1,956	1,968	2,100	2,062	-38
投資その他の資産							
投資有価証券	5,266	5,486	1,426	2,184	2,026	2,332	+306
長期貸付金	12	12	10	10	10	10	—
繰延税金資産	2	39	339	68	103	145	+42
その他	1,392	1,736	1,820	2,132	2,463	2,479	+16
貸倒引当金	-95	-124	-92	-91	-91	-91	—
投資その他の資産合計	6,578	7,149	3,504	4,303	4,511	4,876	+365
固定資産合計	35,402	41,069	51,115	64,831	67,220	76,391	+9,171
資産合計	172,744	251,757	273,459	296,512	317,123	324,193	+7,070

バランスシート(B/S)の推移 [負債の部 / 純資産の部]

(単位:百万円)

	2015/02 期末	2016/02 期末	2017/02 期末	2018/02 期末	2019/02 2Q末 (前四半期末)	2019/02 3Q末 (当四半期末)	前四半期末比 (増減)
負債の部							
流動負債							
支払手形及び買掛金	124	80	110	—	—	—	—
短期借入金	1,416	2,188	805	1,042	6,985	6,096	-889
短期ノンリコースローン	48	79	611	—	—	—	—
1年内償還予定の社債	—	—	112	112	112	112	—
1年内返済予定の長期借入金	3,488	8,161	5,209	4,449	8,613	7,938	-675
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	786	2,975	6,825	3,921	1,703	1,687	-16
未払法人税等	284	631	1,655	1,609	1,367	3,353	+1,986
繰延税金負債	30	53	62	494	493	482	-11
賞与引当金	16	13	36	34	282	495	+213
その他	3,677	3,979	4,119	4,652	4,329	3,916	-413
流動負債合計	9,872	18,161	19,548	16,316	23,887	24,082	+195
固定負債							
社債	—	—	632	520	464	534	+70
ノンリコース社債	100	100	100	—	—	—	—
長期借入金	53,409	94,409	91,604	112,366	128,316	135,348	+7,032
長期ノンリコースローン	43,004	56,193	68,319	63,588	58,656	54,043	-4,613
繰延税金負債	1,402	1,543	1,147	1,744	1,734	1,734	—
長期預り保証金	6,391	8,707	8,038	8,492	7,840	8,038	+198
負ののれん	90	—	—	—	—	—	—
その他	96	475	624	758	688	742	+54
固定負債合計	104,494	161,430	170,467	187,470	197,700	200,440	+2,740
負債合計	114,367	179,591	190,015	203,787	221,588	224,523	+2,935
純資産の部							
株主資本							
資本金	26,499	26,575	26,650	26,723	26,804	26,806	+2
資本剰余金	10,873	10,968	11,056	11,113	11,189	11,191	+2
利益剰余金	17,201	29,454	42,840	54,324	56,958	63,540	+6,582
自己株式	-78	-41	-15	-2,995	-2,988	-5,838	-2,850
株主資本合計	54,496	66,956	80,532	89,165	91,965	95,700	+3,735
その他の包括利益累計額							
その他有価証券評価差額金	1,208	761	117	543	437	352	-85
繰延ヘッジ損益	-36	-251	-365	-372	-365	-354	+11
為替換算調整勘定	6	23	55	—	—	—	—
その他の包括利益累計額合計	1,177	533	-192	171	71	-1	-72
新株予約権	198	319	491	666	729	776	+47
非支配株主持分	2,505	4,357	2,612	2,722	2,769	3,195	+426
純資産合計	58,377	72,166	83,443	92,725	95,535	99,670	+4,135
負債純資産合計	172,744	251,757	273,459	296,512	317,123	324,193	+7,070

損益計算(P/L)の推移

(単位:百万円)

	2015/02 (12M)	2016/02 (12M)	2017/02 (12M)	2018/02 (12M)	2019/02 3Q累計(9M)	2018/02 3Q累計(9M) (前年同期)	前年同期比 (増減)	通期予想	進捗率
売上高	42,705	49,699	109,253	57,846	58,282	44,755	+13,527	—	—
売上原価	30,539	29,835	82,446	31,920	33,332	24,597	+8,735	—	—
売上総利益	12,166	19,863	26,806	25,925	24,950	20,158	+4,792	31,200	80.0%
販売費及び一般管理費	3,977	4,446	5,025	5,067	4,396	3,617	+779	—	—
営業利益	8,189	15,417	21,781	20,858	20,553	16,541	+4,012	25,000	82.2%
営業外収益									
受取利息	5	2	0	3	2	3	-1	—	—
受取配当金	78	79	85	57	62	52	+10	—	—
負ののれん償却額	90	90	—	—	—	—	—	—	—
デリバティブ評価益	—	—	—	—	5	1	+4	—	—
その他	39	43	32	100	80	104	-24	—	—
営業外収益合計	213	215	118	161	151	160	-9	—	—
営業外費用									
支払利息	943	1,277	1,303	1,266	1,742	1,674	+68	—	—
デリバティブ評価損	—	—	38	244	220	262	-42	—	—
融資関連費用	—	86	585	159	295	205	+90	—	—
その他	202	379	216	165	183	97	+86	—	—
営業外費用合計	1,146	1,743	2,144	1,835	2,441	2,240	+201	—	—
経常利益	7,255	13,889	19,755	19,185	18,264	14,461	+3,803	22,000	83.0%
特別利益									
固定資産売却益	—	—	—	—	—	—	—	—	—
投資有価証券売却益	—	223	2,466	—	2	—	+2	—	—
関係会社株式売却益	—	—	—	1,221	—	1,221	-1,221	—	—
その他	57	—	—	41	—	41	-41	—	—
特別利益合計	57	223	2,466	1,263	2	1,263	-1,261	—	—
特別損失									
固定資産除売却損	0	—	—	11	—	11	-11	—	—
投資有価証券評価損	—	49	—	—	—	—	—	—	—
事務所移転費用	1	9	31	—	—	—	—	—	—
減損損失	—	—	1,090	327	—	327	-327	—	—
災害による損失	—	—	244	—	—	—	—	—	—
その他	91	31	224	—	—	—	—	—	—
特別損失合計	93	89	1,590	339	—	338	-338	—	—
税金等調整前当期純利益	7,220	14,022	20,630	20,109	18,266	15,385	+2,881	—	—
法人税等	343	960	5,436	5,923	5,700	4,381	+1,319	—	—
当期純利益	6,876	13,062	15,194	14,185	12,566	11,003	+1,563	—	—
非支配株主に帰属する当期純利益 又は 非支配株主に帰属する当期純損失(-)	115	136	299	167	383	57	+326	—	—
親会社株主に帰属する当期純利益	6,761	12,925	14,894	14,018	12,183	10,945	+1,238	15,000	81.2%

キャッシュ・フロー(C/F)の推移 [営業活動]

(単位:百万円)

	2015/02(12M)	2016/02(12M)	2017/02(12M)	2018/02(12M)	2019/02 3Q累計(9M)
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	7,220	14,022	20,630	20,109	18,266
減価償却費	565	792	778	1,015	1,217
株式報酬費用	112	174	223	215	155
のれん償却額	139	139	141	111	140
負ののれん償却額	-90	-90	—	—	—
賞与引当金の増減額(-は減少)	1	-3	23	32	461
貸倒引当金の増減額(-は減少)	65	3	-3	-355	-25
受取利息及び受取配当金	-83	-81	-85	-61	-65
支払利息	943	1,277	1,303	1,266	1,742
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)	—	-223	-2,466	—	-2
減損損失	—	—	1,090	327	—
投資有価証券評価損	—	49	—	—	—
売上債権の増減額(-は増加)	-68	-172	-367	-468	-343
営業貸付金の増減額(-は増加)	-1,230	1,006	—	—	—
営業投資有価証券の増減額(-は増加)	1,110	1,239	2,727	1,663	-437
営業投資有価証券評価損	—	19	—	—	—
販売用不動産の増減額(-は増加)	-42,991	-63,070	-6,303	-8,112	-11,997
販売用発電設備の増減額(-は増加)	—	—	7,251	996	—
出資金評価損	91	11	16	—	—
前渡金の増減額(-は増加)	—	-990	-190	871	-50
未収入金の増減額(-は増加)	-1,079	-1,140	-193	-10	-228
未払金の増減額(-は減少)	388	535	204	573	-1,265
未払費用の増減額(-は減少)	16	42	92	-285	56
前受金の増減額(-は減少)	211	317	-49	30	—
預り保証金の増減額(-は減少)	1,391	2,380	-667	125	-518
その他	-407	435	1,304	709	1,340
小計	-33,693	-43,324	25,460	17,532	8,444
利息及び配当金の受取額	83	81	85	61	65
利息の支払額	-843	-1,226	-1,146	-1,135	-1,545
法人税等の支払額及び還付額	161	-186	-2,852	-5,854	-3,495
営業活動によるキャッシュ・フロー	-34,292	-44,654	21,547	10,603	3,469

キャッシュ・フロー(C/F)の推移 [投資活動 / 財務活動]

(単位:百万円)

	2015/02(12M)	2016/02(12M)	2017/02(12M)	2018/02(12M)	2019/02 3Q累計(9M)
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	-325	-0	-6,100	-6	-63
定期預金等の払戻による収入	325	—	201	—	1,010
投資有価証券の取得による支出	-210	-671	-300	-140	-466
投資有価証券の売却による収入	—	296	6,136	—	32
投資有価証券の償還による収入	0	3	—	—	—
有形固定資産の取得による支出	-10,769	-6,628	-11,719	-4,796	-12,130
無形固定資産の取得による支出	-23	-21	-1	-83	-374
出資金の払込による支出	-10	-9	-63	-28	-0
出資金の回収による収入	0	6	—	—	32
差入保証金の差入による支出	-127	-37	-5	-36	-15
連結の範囲の変更を伴う子会社株式等の取得による支出	—	—	-93	-2,619	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式等の売却による収入	—	—	—	2,096	—
新規連結子会社の取得による支出	-1,349	—	—	—	—
その他	4	9	11	-32	-168
投資活動によるキャッシュ・フロー	-12,485	-7,052	-11,933	-5,645	-12,142
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)	466	771	-1,383	-306	5,053
短期ノンリコースローンの純増減額(-は減少)	48	31	532	-611	—
社債の発行による収入	—	—	785	—	69
社債の償還による支出	—	—	-56	-112	-56
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	47,203	64,866	55,674	32,660	40,153
長期借入金の返済による支出	-19,557	-19,192	-61,221	-13,402	-13,606
長期ノンリコースローンの借入れによる収入	19,900	18,150	30,850	3,518	3,500
長期ノンリコースローンの返済による支出	-5,958	-2,772	-15,400	-22,366	-15,478
ストックオプションの行使による収入	99	153	137	110	122
非支配株主からの払込みによる収入	—	2,000	—	—	90
非支配株主への払戻による支出	—	—	-2,000	—	—
自己株式の取得による支出	—	—	—	-2,999	-2,849
配当金の支払額	-543	-646	-1,501	-2,513	-2,971
非支配株主への配当金の支払額	—	-43	-39	—	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	41,658	63,318	6,377	-6,124	14,026

Appendix : 中期経営計画 「Power Up 2019」

中期経営計画「Power Up 2019」 “成長と深化” ①

- 「Power Up 2019」 “成長と深化” 2017年2月期～2019年2月期
 - ✓ 持続的に成長を果たし、企業力をさらに深掘し、次の成長エンジンへ
 - ✓ 中期経営計画最終年度の2019年2月期は過去最高益を予想

□ 「Power Up 2019」の経営指標(KPI)

	2016年2月期 (実績)	2017年2月期 (実績)	2018年2月期 (実績)	2019年2月期 (計画)	2019年2月期 (予想)	2016年2月期 対比成長率
営業利益(百万円)	15,417	21,781	20,858	25,000	25,000	+62.2%
経常利益(百万円)	13,889	19,755	19,185	21,400	22,000	+58.4%
[税負担率]	6.9%	26.4%	30.0%	30.0%	30.0%	—
純利益(百万円)	12,925	14,894	14,018	14,800	15,000	+16.1%
1株あたり純利益(EPS)	25.86円	29.66円	28.12円	29.00円	30.10円	+16.4%
1株あたり配当金(DPS)	3円	5円	6円	7円	7円	+133.3%
自己資本利益率(ROE)	21.0%	20.2%	16.5%	15.6%	15.7%	—

中期経営計画「Power Up 2019」 “成長と深化” ②

「JPX日経インデックス400」の継続組み入れおよび上位200社目標

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

- ✓ 2019年8月の定期入替時まで継続的に組み入れられること
- ✓ 2019年8月においては、選定銘柄における総合スコア上位200社にランキングされること※

※「JPX日経インデックス400」

JPX日経インデックス400は、資本の効率的活用や投資者を意識した経営観点など、グローバルな投資基準に求められる諸要件を満たした、「投資者にとって投資魅力の高い会社」で構成される株価指数であり、東京証券取引所と日本経済新聞社が共同で算出

※「JPX日経インデックス400」の【総合スコア算定方法】

毎年6月最終営業日を基準日とし、基準日から起算して直近3年間の売買代金合計額の順位1,200位以内で、基準日時点の時価総額順位が1,200位以内の銘柄から時価総額上位1,000社を選定し、当該1,000社につき以下項目の順位スコアを算出

- (a) 3年平均ROEの順位スコア(1位:1,000点~1,000位:1点)
- (b) 3年累積営業利益の順位スコア(同上)
- (c) 基準日時点の時価総額の順位スコア(同上)

総合スコア = $0.4 \times (a) + 0.4 \times (b) + 0.2 \times (c)$

ランキングについては総合スコア算定方法を基に当社で試算

中期経営計画「Power Up 2019」 “成長と深化” ③

中期経営計画の順調な進展

(2018年11月末日時点)

収益性	本業のさらなる強化と深化	<ul style="list-style-type: none"> インフラ市場への新投資法人上場 いちごオフィス(8975)、いちごホテル(3463)への成長支援 高機能、安心、安全、環境に優しい不動産を提供するため、エンジニアリングチームを強化 専門のリーシングチームを新設 	<ul style="list-style-type: none"> いちごグリーン(9282)が2016年12月1日付で東証インフラ市場に新規上場 いちごオフィス(8975)、いちごホテル(3463)への物件供給 エンジニアリングチームの強化 物件取得と心築へのさらなる貢献を目的としたマーケティング機能の強化およびリーシングチームの新設
	新規事業の創出	<ul style="list-style-type: none"> 現物不動産への投資ニーズに対応 国策である「観光立国」の支援、ホテル等宿泊施設の提供 不動産×IT「不動テック」 	<ul style="list-style-type: none"> 「いちごオーナーズ」を設立 初年度は約214億円の仕入、約23億円のお客様への物件提供 いちごのライフスタイルホテル「THE KNOT」 2017年12月1日付でYOKOHAMAがグランドオープン 2018年8月8日付でTOKYO Shinjukuがグランドオープン ホテル事業においてAIシステム開発を富士通九州システムズと協業開始
持続性	財務基盤の強化	<ul style="list-style-type: none"> 財務安定性のさらなる強化 借入の無担保化、長期化等 	<ul style="list-style-type: none"> 平均借入期間 10.0年、借入金利0.96%、長期借入金比率 91%
	高い資本効率と内部成長率	<ul style="list-style-type: none"> 自己資本利益率(ROE) 15%以上 	<ul style="list-style-type: none"> 2017年2月期(実績) 20.2% 2018年2月期(実績) 16.5%
	「働きがい」向上	<ul style="list-style-type: none"> 健康経営の推進 「日本一チャンス溢れる会社」へ 	<ul style="list-style-type: none"> 女性の産休、育休明け復職率100% 株主様と目的を共有するための全社員向けストックオプション
	グローバルベストプラクティスに適應したガバナンス ・コンプライアンス態勢の継続的強化		<ul style="list-style-type: none"> 取締役9名のうち6名が社外取締役で全員が独立役員 東証一部上場企業の社長経験者を社外取締役として招聘

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

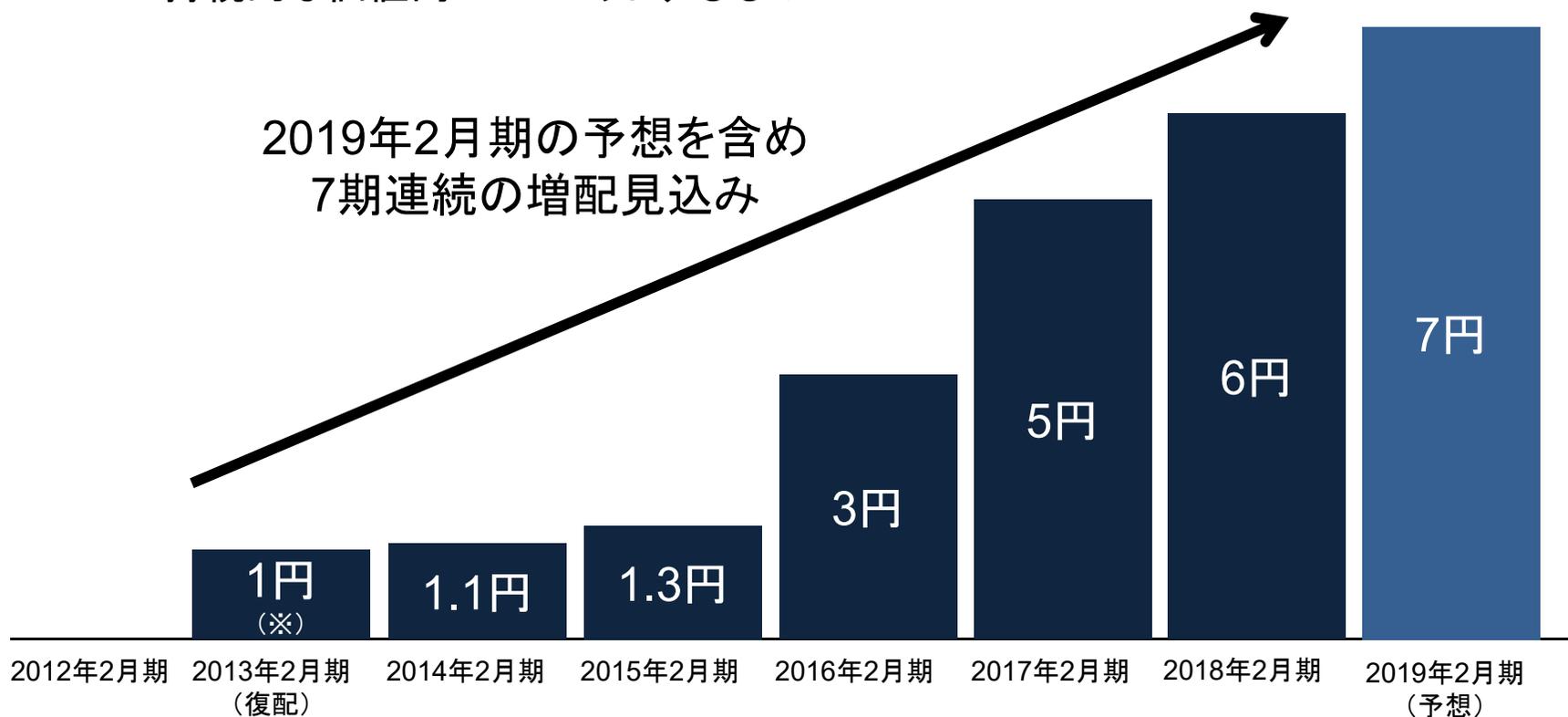
✓ 「株主資本配当率(DOE)3%以上」

- 株主資本を基準とすることで、期ごとの利益変動に左右されず、安定的な配当の成長を目指すことが可能

✓ 「累進的配当政策」

- 原則として「減配なし、配当維持もしくは増配のみ」を明確な方針とし、持続的な価値向上にコミットするもの

(1株あたり配当金)



※株式200分割を考慮

強固なガバナンス態勢

□ 委員会設置会社(現指名委員会等設置会社)への早期移行

- ✓ グローバルベストプラクティスを志向し、2006年に移行
- ✓ 指名・監査・報酬委員会に加え、任意のコンプライアンス委員会設置
 - － 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)

□ ガバナンス強化に向けた社外取締役の招聘

- ✓ 取締役9名のうち6名が社外取締役であり、全員が独立役員
- ✓ 東証一部上場企業の社長経験者を社外取締役として招聘
 - － 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
 - － 松崎正年氏(元コニカミノルタ社長)
 - － 西本甲介氏(元メイテック社長)
 - － 2018年2月期～2019年2月期
 - － 松崎正年氏(元コニカミノルタ社長)
 - － 西本甲介氏(元メイテック社長)
 - － 中井戸信英氏(元SCSK社長)

- 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。



【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