



2017年2月期 第2四半期 決算説明資料

October 14, 2016

いちご株式会社 (2337)
Ichigo Inc.



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」

いちご株式会社

いちご社員
三宅宏実 選手

いちご 心築

Q 検索



目次

2017年2月期 第2四半期累計(6M)連結業績

- ✓ 営業利益3.0倍、純利益2.8倍(前年同期比)
- ✓ アセットマネジメント、心築、クリーンエネルギーともに順調に成長
- ✓ 豊富なキャッシュ・フロー創出と現預金残高
- ✓ 強固な事業モデルを支える財務の健全性

持続的な成長企業を目指して

- ✓ いちごホテルリート(3463)の成長サポート
- ✓ いちごオフィスリート(8975)の分配金成長:連続増配J-REIT No.1
- ✓ 心築資産の譲渡内訳
- ✓ 心築事例(効果的なCAPEXの実施によるホテル収益の向上)
- ✓ 大型オフィスビルにおける心築事業の拡大
- ✓ クリーンエネルギー事業の進展
- ✓ いちごメガソーラーの全国展開
- ✓ 「JPX日経インデックス400」構成銘柄への選定

Appendix : 財務データ等

Appendix : 中期経営計画「Power Up 2019」

2017年2月期 第2四半期累計(6M)連結業績

営業利益 3.0倍、純利益 2.8倍(前年同期比)

いちごオフィスリート(1Q)、いちごホテルリート(2Q)への資産譲渡により
 売上高は前年同期比5.9倍
 通期予想に対し純利益ベースで89%の進捗

■ 2017年2月期 第2四半期累計(6M)連結業績

(単位:百万円)

区分	2016/02 2Q累計(6M) (前年同期)	2017/02 2Q累計(6M)	前年同期比 増減	通期予想	進捗率	(参考) 2016/02 通期業績
売上高	14,607	85,991	+488.7%	125,600	68.5%	49,699
売上総利益	7,163	17,468	+143.9%	23,867	73.2%	19,863
営業利益	4,913	14,984	+205.0%	18,500	81.0%	15,417
経常利益	4,351	13,834	+217.9%	16,400	84.4%	13,889
純利益	4,221	11,935	+182.7%	13,300	89.7%	12,925
1株あたり純利益 (EPS)	8.46 円	23.79円	+181.2%	26.43 円	90.0%	25.86 円

アセットマネジメント、心築、クリーンエネルギーとともに順調に成長

心築事業の利益が前年同期比 4.2倍 (通期予想対比96%の進捗)
各事業ともストック収益が大幅成長

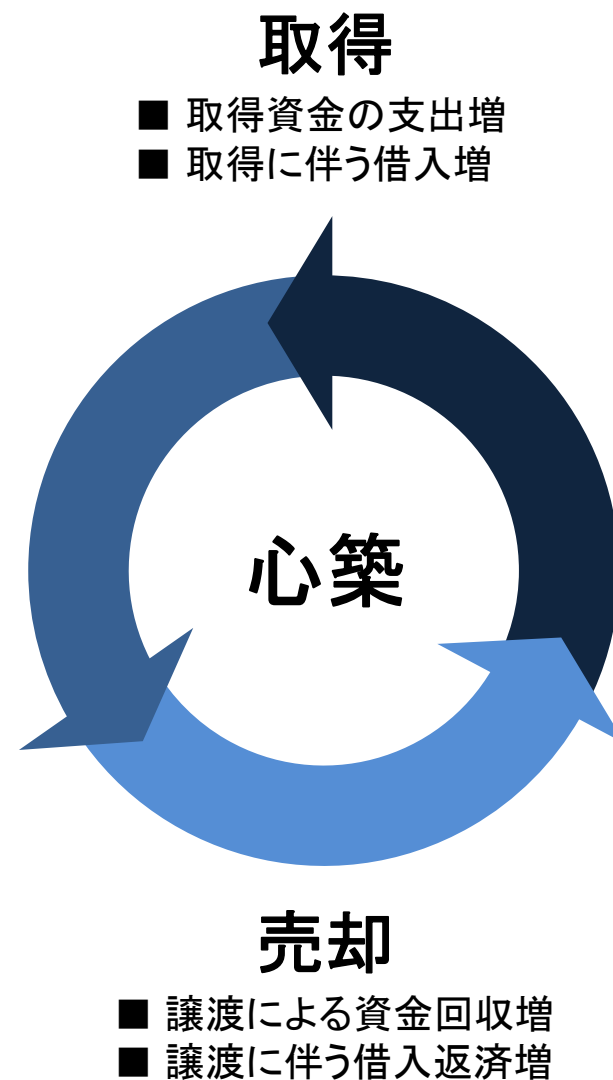
(単位: 百万円)

セグメント内訳	外部売上高					セグメント利益(営業利益)					各セグメントにおける 損益(粗利ベース)の主要因 ※()カッコ内前年同期比増減
	2016/02 2Q累計(6M) (前年同期)	2017/02 2Q累計(6M)	前年同期比 増減	2017/02 通期予想	進捗率	2016/02 2Q累計(6M) (前年同期)	2017/02 2Q累計(6M)	前年同期比 増減	2017/02 通期予想	進捗率	
アセットマネジメント	2,964	2,460	△ 17.0%	5,079	48.4%	1,854	1,473	△ 20.6%	2,386	61.7%	・期中運用フィー 731(+255) ・アップフロント/ディスプレイ: 359(+41) ・サクセスフィー: 175(△444) ・スポンサーサポートフィー: 50(△360)
心築	10,758	82,305	+665.0%	109,297	75.3%	3,142	13,092	+316.6%	13,530	96.8%	・不動産賃貸損益: 5,113(+1,669) ・不動産譲渡損益: 10,314(+9,101)
クリーンエネルギー	870	1,214	+39.5%	11,152	10.9%	290	351	+20.7%	2,608	13.5%	・売電収入等: 584(+150)
その他	13	10	△ 18.5%	71	15.2%	△ 31	△ 135	-	△ 84	-	
合計	14,607	85,991	+488.7%	125,600	68.5%	5,256	14,781	+181.2%	18,440	80.2%	
調整額 (セグメント間取引消去等)	-	-	-	-	-	△ 343	202	-	59	-	
連結財務諸表計上額	14,607	85,991	+488.7%	125,600	68.5%	4,913	14,984	+205.0%	18,500	81.0%	

豊富なキャッシュ・フロー創出と現預金残高

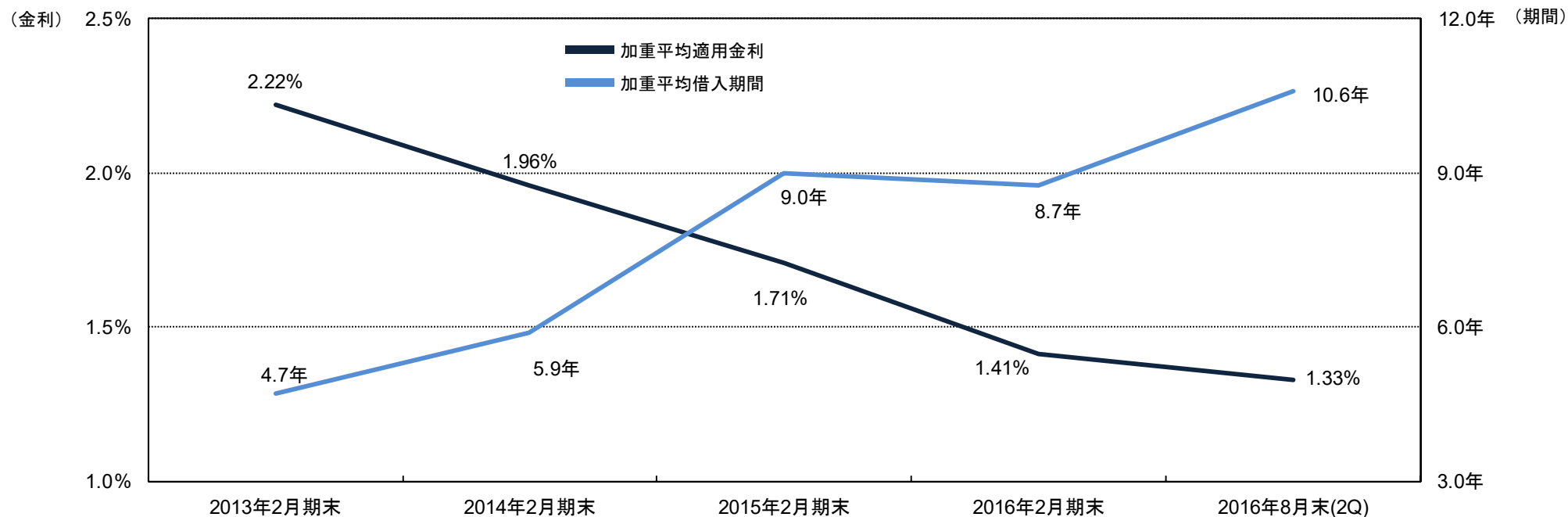
2017年2月期2Q(6M)

営業キャッシュ・フロー	<p>+517億円</p> <p>うち心築資産(販売用不動産)の売却 +640億円</p> <p>うち心築資産(販売用不動産)の取得 △260億円</p>
投資キャッシュ・フロー	<p>△17億円</p> <p>うちメガソーラー(有形固定資産)の取得 △45億円</p>
財務キャッシュ・フロー	<p>△331億円</p>
現金及び現金同等物	<p>432億円 (+148億円)</p>

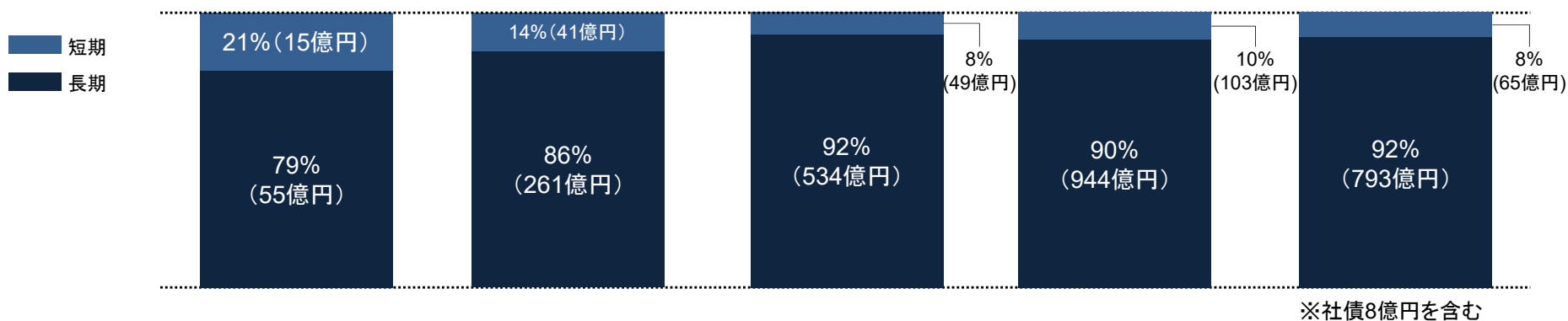


強固な事業モデルを支える財務の健全性

■ コーポレート借入金の加重平均適用金利および加重平均借入期間の推移



■ 長期借入金割合の推移

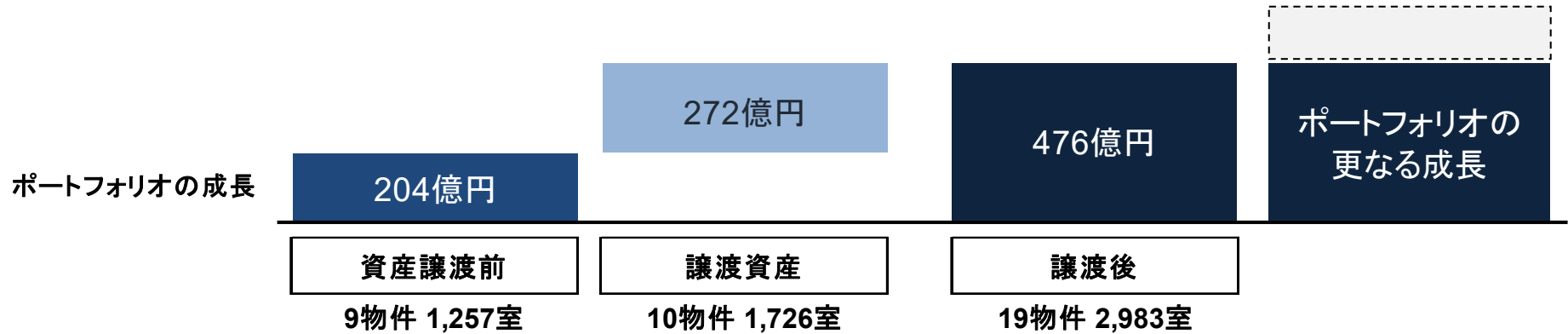


持続的な成長企業を目指して

いちごホテルリート(3463)の成長サポート ①

宿泊特化型ホテル10物件(272億円)をいちごホテルリートへ譲渡、
ポートフォリオ成長に寄与(資産規模 204億円 → 476億円、約2.3倍)

■ いちごホテルリートのポートフォリオ成長



■ いちごホテルリートへの譲渡物件



コンフォートホテル釧路



スマイルホテル
東京阿佐ヶ谷



スマイルホテル浅草



ホテルリブマックス
日本橋箱崎



コンフォートホテル
中部国際空港



コンフォートホテル
鈴鹿



ネストホテル
大阪心斎橋



コンフォートホテル岡山



ネストホテル松山



ネストホテル那覇

10物件 272億円
を譲渡



譲渡益として
約70億円を計上

いちごホテルリート(3463)の成長サポート ②

スポンサーパイプラインの状況(9月末日現在)

- ✓ 14物件 約380億円を保有(別途、高確度案件 7件 約110億円)
- ✓ 物件所在地:横浜、大阪、名古屋、福岡、熊本などの主要都市
- ✓ 開発案件を通じ、新築ホテルをパイプラインに組入れ
- ✓ 独自のソーシングルートによる物件取得

■ 保有しているホテル物件の例

開発案件①
東京都港区
宿泊特化型ホテル

開発案件②
福岡市博多区
宿泊特化型ホテル



福岡県福岡市



福岡県福岡市



沖縄県那覇市



熊本県熊本市



大阪府中央区



大阪府中央区



神奈川県横浜市



愛知県名古屋市

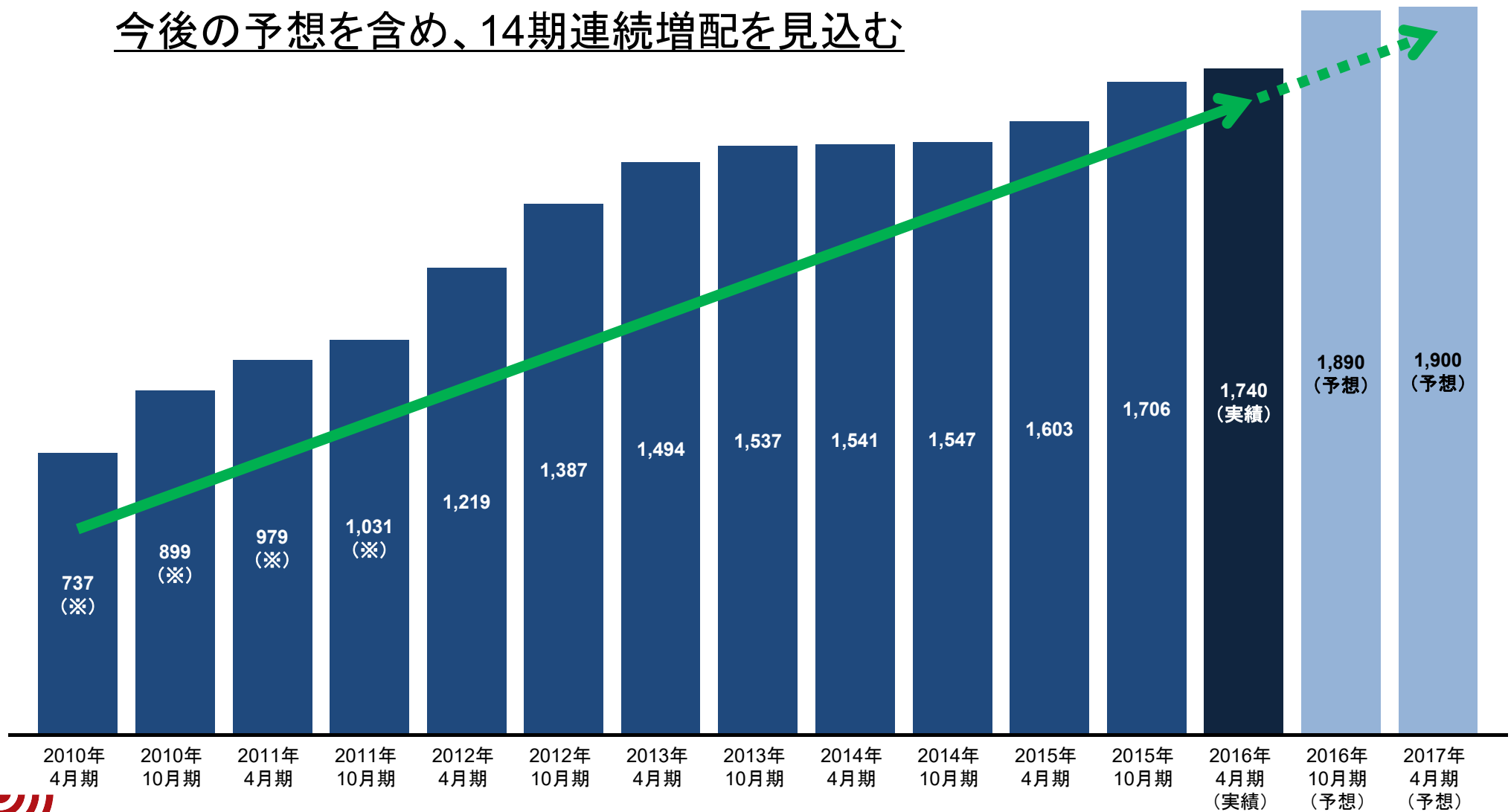


いちごオフィスリート(8975)の分配金成長:連続増配J-REIT No.1

J-REIT最長の12期連続増配の実績

今後の予想を含め、14期連続増配を見込む

(単位:円)

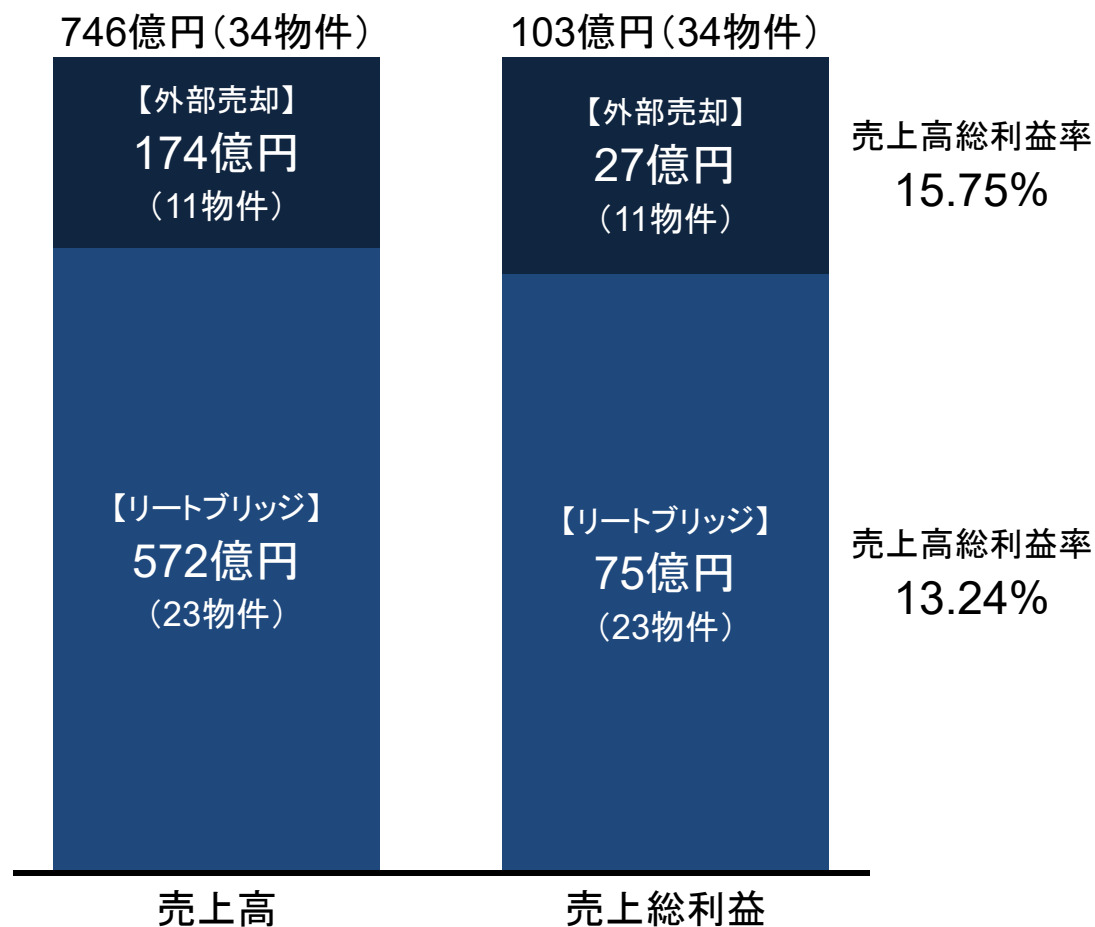


(※)2011年11月1日付の合併時に実施した投資口の分割(7分割)を考慮し、分配金を7で除した上で円単位未満を切り捨てた試算値(いちごオフィスリート試算ベース)

心築資産の譲渡内訳

第2四半期累計(6M)の心築資産による賃貸収益の約51億円に加え、34物件の譲渡による売上総利益 約103億円を計上

■ 2017年2月期 第2四半期累計(6M)の心築資産の譲渡内訳



効果的なCAPEXの実施によるホテル収益の向上 ①

コンフォートホテル大阪心斎橋

✓ コンバージョンによる客室増(21室)およびフロントの移動、CAPEX概算:250百万円

- 市内有数の繁華街に所在し、ビジネスのみならず内外のレジャー需要が取り込み可能な宿泊特化型ホテル
- フロントが3Fに位置しており、フロントならびに客室への動線に課題があったが、2Fテナント(飲食)退去後の最も有効な活用策を検討し、当該フロアのコンバージョンを計画
- ホテルの営業を継続しつつ、客室の増室(21室)ならびにフロントの移設(3Fから2F)工事を実施(コンバージョンの概略図については次ページ参照)

	Before	After
3F	<ul style="list-style-type: none"> ● ホテルロビー、フロント 	<ul style="list-style-type: none"> ● 客室フロア ✓ ロビー、フロントを2Fへ移設し、客室を11室増室
2F	<ul style="list-style-type: none"> ● 飲食テナント ✓ 退去 	<ul style="list-style-type: none"> ● ホテル(ロビー、フロント、客室)へコンバージョン ✓ ロビー、フロントを3Fより移設すると共に、朝食コーナーを拡充 ✓ 客室を9室増室 ✓ ロビーと客室フロアをつなぐ専用エレベーターを設定 <ul style="list-style-type: none"> - ホテルエントランスから客室に向かうにはフロントを経由する必要があり、セキュリティ面強化
1F	<ul style="list-style-type: none"> ● エントランス ✓ ホテルエントランスが側道に面しており、視認性に劣る ✓ エントランスと客室フロアが一つのエレベーターでつながっており、セキュリティ上の懸念あり 	<ul style="list-style-type: none"> ● エントランス ✓ エントランスを大通り側に移動した結果、視認性が向上 ✓ エントランスとホテルロビーをつなぐエレベーターを設置

- リニューアルオープン前後のRevPAR、売上高は以下のとおり

	リニューアル前 (2015年9月~2016年3月)	リニューアル後 (2016年4月~2016年8月)	変化率
RevPAR	8,073円	8,413円	+4.2%
月平均売上高	48.0百万円	55.9百万円	+16.5%

効果的なCAPEXの実施によるホテル収益の向上 ②

■ コンフォートホテル大阪心齋橋

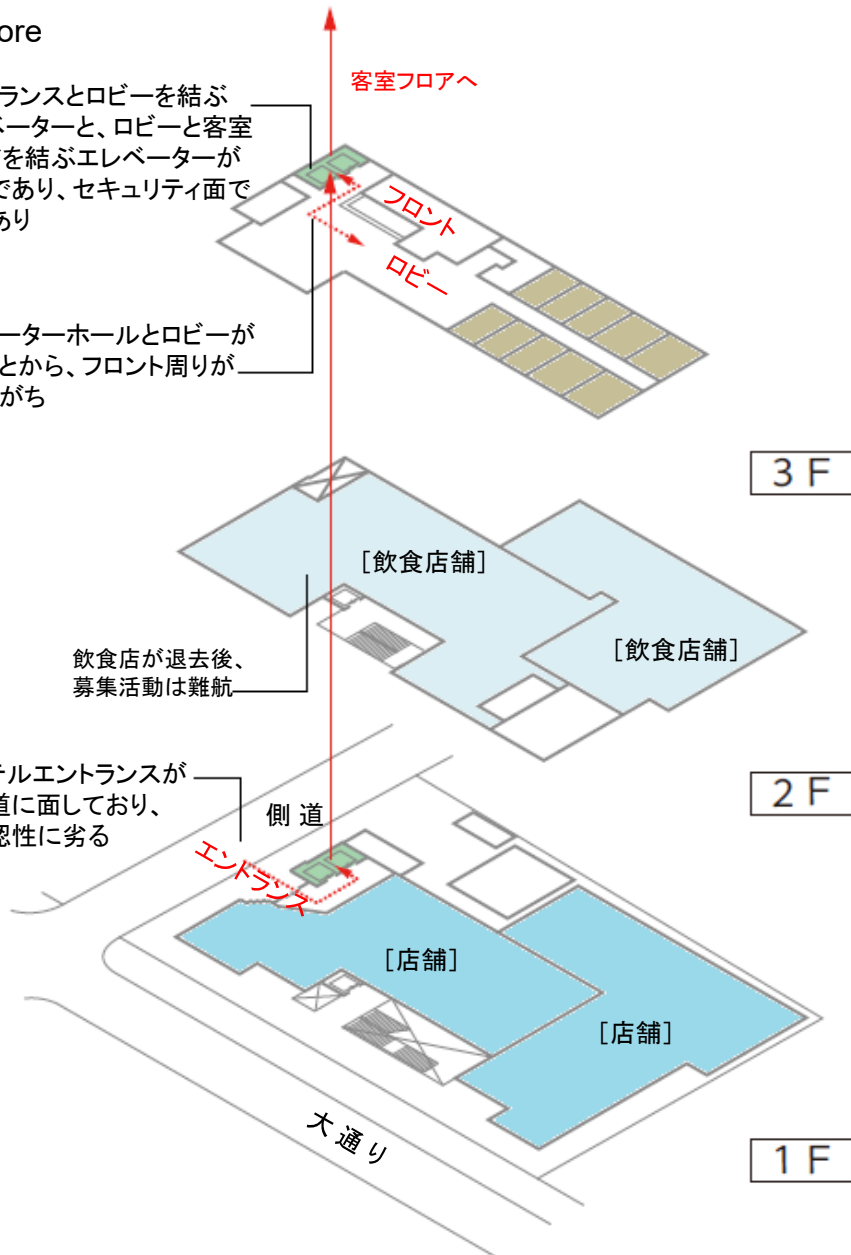
● Before

エントランスとロビーを結ぶエレベーターと、ロビーと客室フロアを結ぶエレベーターが同一であり、セキュリティ面で問題あり

エレベーターホールとロビーが狭いことから、フロント周りが混雑しがち

飲食店が退去後、募集活動は難航

ホテルエントランスが側道に面しており、視認性に劣る



● After

客室を増室(11室)、客室のみのフロアへ

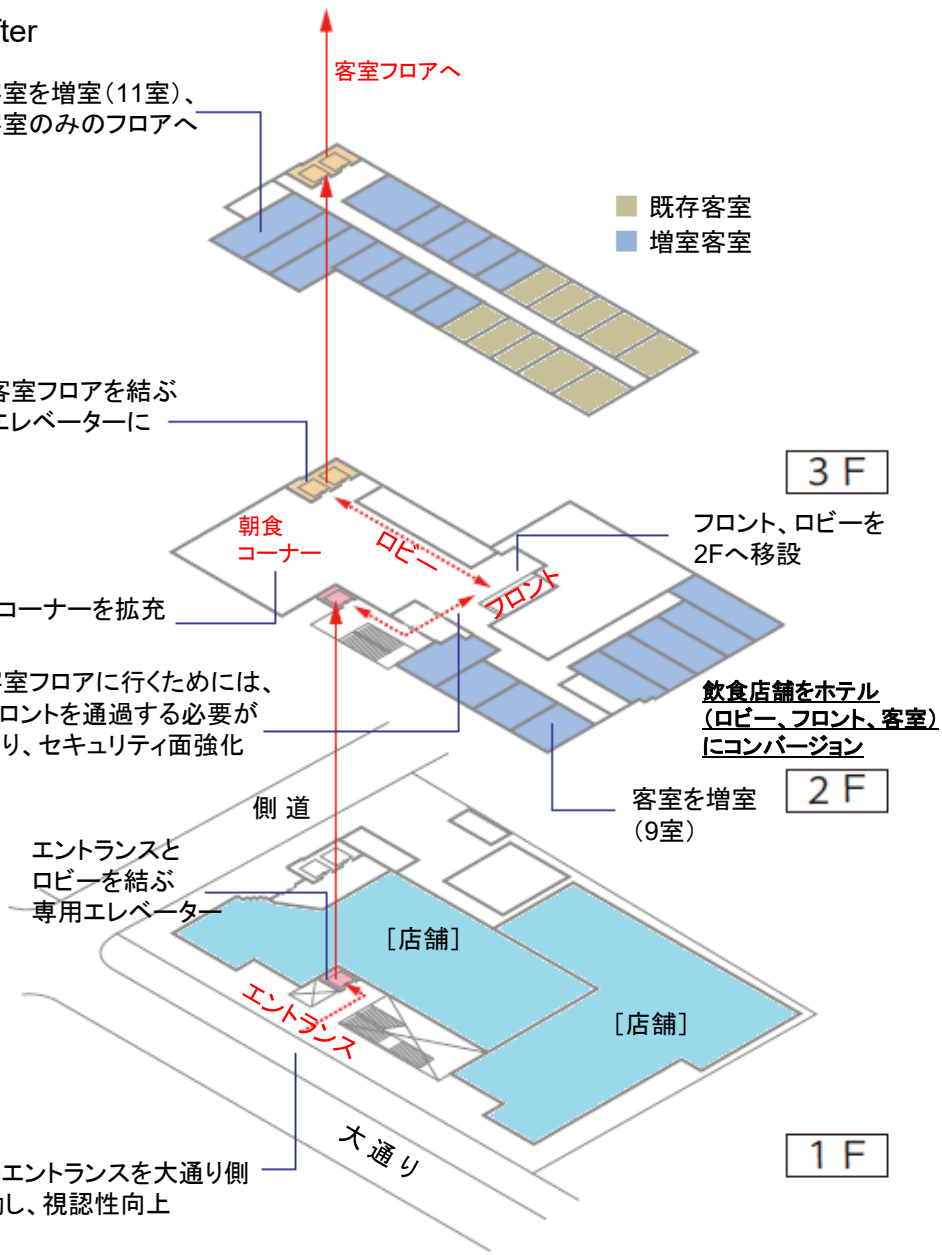
2Fと客室フロアを結ぶ専用エレベーターに

朝食コーナーを拡充

客室フロアに行くためには、フロントを通過する必要がある、セキュリティ面強化

エントランスとロビーを結ぶ専用エレベーター

ホテルエントランスを大通り側へ移動し、視認性向上



大型オフィスビルにおける心築事業の拡大

大型物件においても、心築ができることを示す

✓「トレードピアお台場」の取得を決定(2016年10月11日付開示)

物件名	トレードピアお台場
所在地	東京都港区台場2丁目
交通	りんかい線「東京テレポート」駅徒歩3分
敷地面積	12,910.26㎡
延床面積	76,580.43㎡
用途地域	商業地域
構造	S造・SRC造陸屋根地下2階、地上23階建
施工	清水・大成・大林建設共同企業体
建築時期	2001年2月



クリーンエネルギー事業の進展

□ 「いちごグリーンインフラ投資法人」の上場に向けて

- ✓ 今後さらなる拡大が期待される「グリーンインフラ」という新たなアセットタイプへの投資機会を提供し、わが国の投資市場の発展に貢献
- ✓ 地球に優しく安全性に優れたわが国のグリーンエネルギー自給にも寄与
- ✓ 資産運用については、J-REIT2件の運用実績を有するいちご投資顧問が受託
- ✓ 今期中のインフラファンド市場への上場を目指し、着々と準備中

□ 公募案件の獲得

- ✓ 津市白銀環境清掃センター跡地におけるメガソーラー発電事業の公募に参加、いちごECOエナジーの提案が最優秀企画として採用(2016年6月)
 - ・ 事業着手:2017年4月(予定)
 - ・ パネル出力:2.8MW(予定)
 - ・ 地域貢献:売電収入の2%を寄付(年1回)、クリーンエネルギー自動車および急速充電器の寄贈等
- ✓ いちご初となる、水上メガソーラーの公募案件につき、内定を獲得

□ 風力発電

- ✓ 将来の事業化を見据え、風況観測の実施中、もしくは実施済
 - ・ 右表No.1、2:事業化に向けた詳細シミュレーションおよび設計段階へと進捗
- ✓ また、風況観測に向けて検討を進めている案件も増加

No.	所在地	想定発電規模	風況観測
1	千葉県	4.0MW	実施済
2	山形県	7.5MW	実施中
3	岩手県	7.5MW	実施中
4	岩手県	7.5MW	実施中
5	三重県	7.5MW	実施中

いちごメガソーラーの全国展開 ②

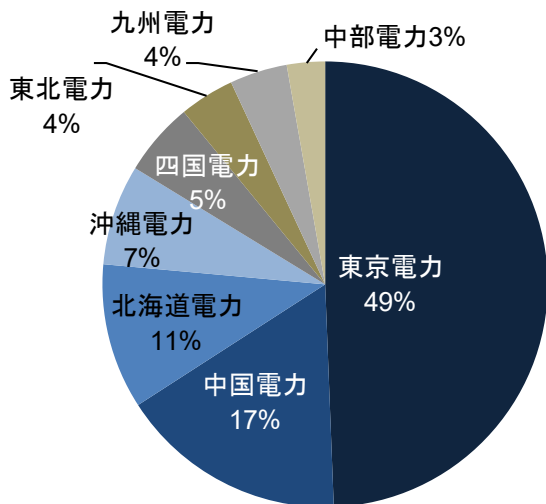
2016年10月14日現在

いちごメガソーラーの分散状況

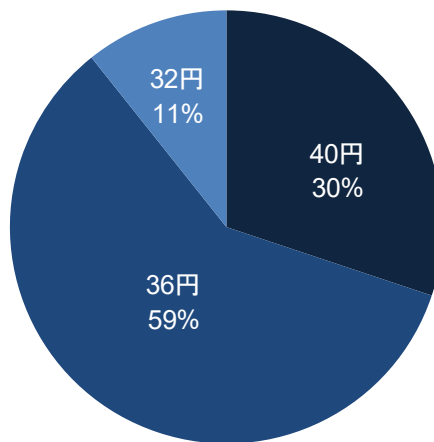
売電開始もしくは開発確定: 37発電所 (116MW)

※出力量 (MWベース) の分散状況

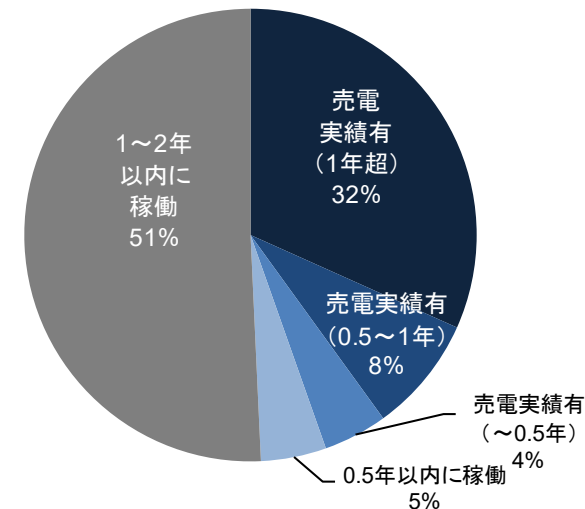
電力会社別



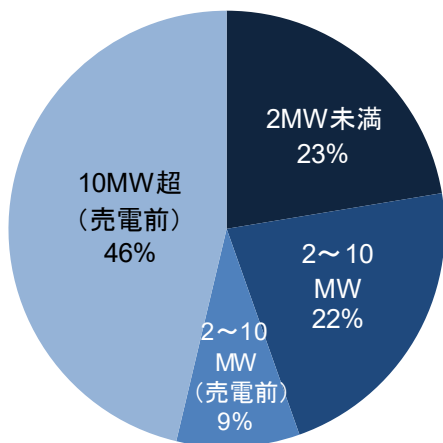
買取価格別



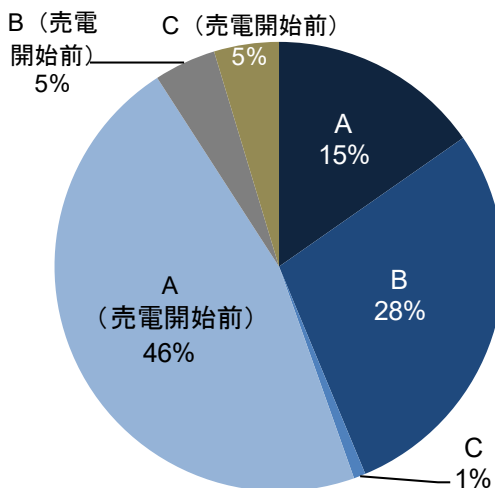
売電実績の有無



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	4.00以上
B	3.75以上、4.00未満
C	3.50以上、3.75未満
D	3.50未満

使用単位: 月平均日積算傾斜面日射量 (kWh/m².day)

「JPX日経インデックス400」構成銘柄への選定

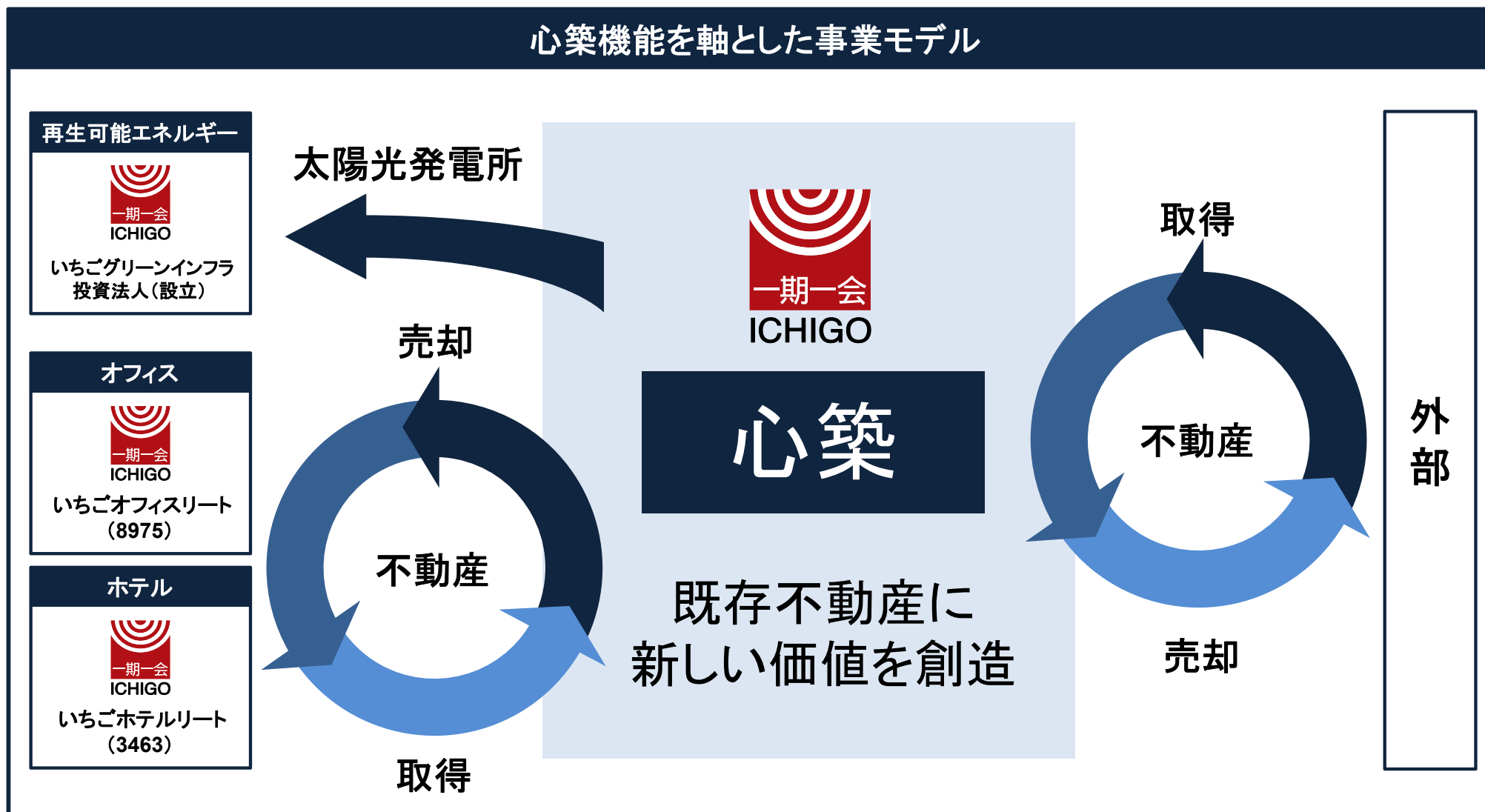
資本の効率的活用や投資者を意識した経営観点など、グローバルな投資基準に求められる要件を満たす、「投資者にとって投資魅力の高い会社」として選定

- ✓ これにより、前中計「Shift Up 2016」に掲げた目標を全て達成
- ✓ 現行中計「Power Up 2019」においては、以下を目標に設定
 - ① 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
 - ② 「Power Up 2019」の最終年度である、2019年8月の定期入替時において、選定銘柄における総合スコア上位200社にランクされること

Appendix : 財務データ等

心築を軸としたいちごの事業モデル

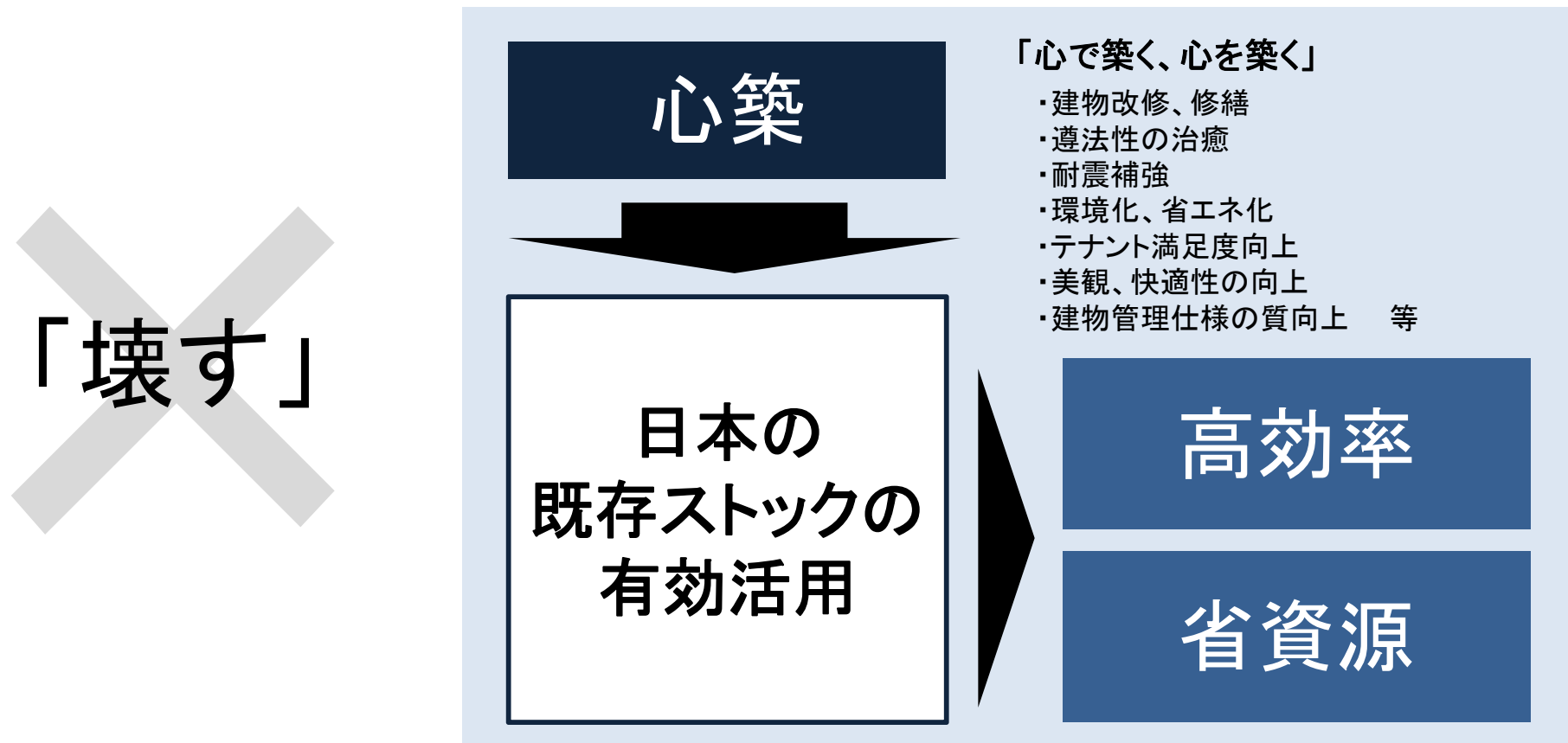
いちごの技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心をこめた丁寧な価値向上を図り、既存不動産に新しい価値を創造



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

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

$$\rightarrow 23\text{億円} - (20\text{億円} + 0.5\text{億円}) = 2.5\text{億円のキャピタルゲイン}$$

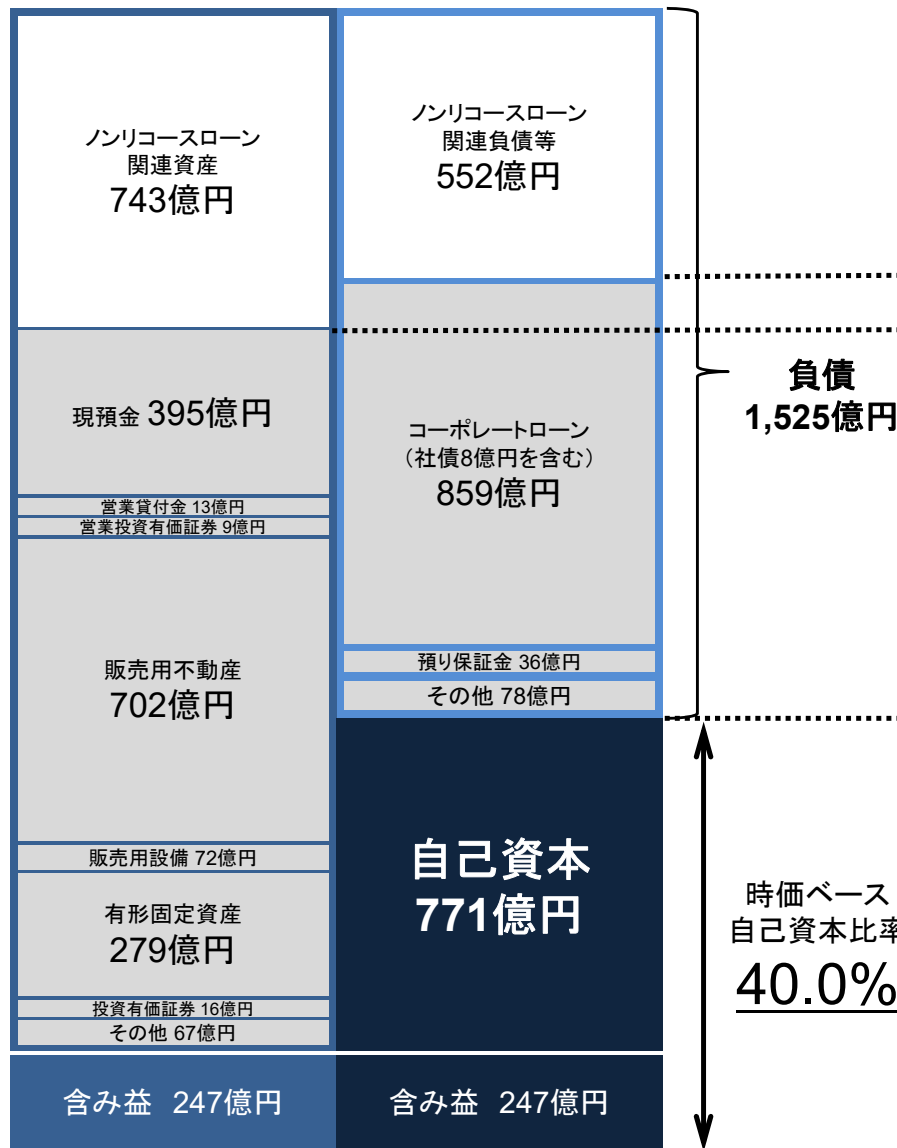
【結果として】

- ・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

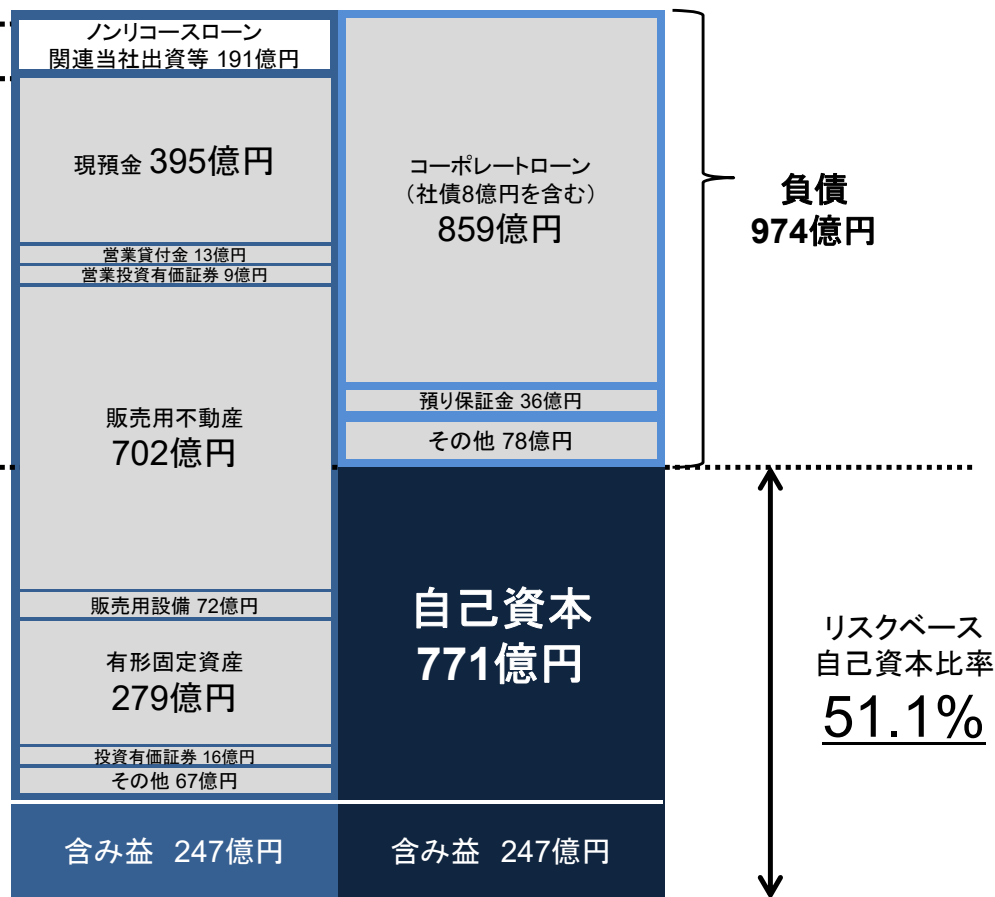
【参考】「時価ベースB/S」および当社帰属リスクの「リスクベースB/S」

2016年8月31日現在

時価ベース連結バランスシート
 合計: 2,543億円 (総資産2,296億円+含み益247億円)



リスクベース連結バランスシート
 総資産: 1,744億円



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

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245億円

■ 自己保有資産の含み損益

(単位:百万円)

地域	簿価 (2016年8月末)	NOI	Cap Rate(簿価ベース) NOI / 低価法適用後	直近鑑定評価額 (2016年8月末)	含み損益
東京	67,204	3,963	5.9%	80,073	+12,869
東京以外	77,729	5,125	6.7%	89,078	+11,349
合計	144,933	9,088	6.3%	169,151	+24,218

※ Cap Rateは、各案件における個別の Cap Rate平均値を適用

※ NOI未発生の開発案件(約371百万円)を除く

※ 一部案件について鑑定評価の対象となる無形固定資産分(約62百万円)を含む

■ ファンド出資持分の含み損益 (いちごグループ単独エクイティ出資案件除く)

(単位:百万円)

区分	簿価 (2016年8月末)	直近鑑定評価額 (2016年8月末)	含み損益
ファンド出資持分(非連結)	-	-	-
ファンド出資持分(連結)	1,032	1,350	+317
ファンド出資持分合計	1,032	1,350	+317

セグメント構成

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

バランスシート(B/S) 主な資産の勘定科目別セグメント内訳

(単位:百万円)

区分	2016/02 期末	2017/02 1Q	2017/02 2Q		前四半期末比 (増減)	時価	含み損益	上場株式 含み損益(※2)
		B/S計上	B/S計上	外部持分				
現預金	28,779	35,183	46,473	557	+11,290	46,473	-	-
営業貸付金(心築)	1,324	1,324	1,324	-	-	1,324	-	-
営業投資有価証券	1,784	2,617	880	-	△ 1,737	880	-	+1
心築	844	1,707	134	-	△ 1,573	134	-	-
その他	939	910	746	-	△ 164	746	-	+1
販売用不動産(心築)	172,833	159,384	135,193	3,013	△ 24,191	158,800	+22,832	-
販売用発電設備(クリーンエネルギー)	-	-	7,251	-	+7,251	7,251	-	-
有形固定資産	31,546	33,020	29,624	-	△ 3,396	31,472	+1,848	-
アセットマネジメント	39	37	29	-	△ 8	29	-	-
心築	15,897	15,845	15,792	-	△ 53	17,640	+1,848	-
クリーンエネルギー	15,560	17,094	13,748	-	△ 3,346	13,748	-	-
未配賦(※1)	48	42	54	-	+12	54	-	-
無形固定資産	2,373	2,398	2,032	-	△ 366	2,032	-	-
投資有価証券	5,486	1,734	1,583	-	△ 151	1,583	-	+254
その他	7,628	8,373	5,247	8	△ 3,126	5,247	-	-
総資産	251,757	244,037	229,612	3,578	△ 14,425	255,067	+24,681	+255

※1 未配賦：セグメントへの配賦を行っていない、または配賦不能な資産

※2 営業投資有価証券(その他)および投資有価証券の含み損益は、上場株式の投資コストに対する含み損益を表示

バランスシート(B/S)におけるセグメント別勘定科目内訳

(単位:百万円)

セグメント	現預金	営業貸付金	営業投資 有価証券	販売用 不動産	販売用 発電設備	有形 固定資産	無形 固定資産	投資 有価証券	その他	資産合計
アセットマネジメント	432	-	-	-	-	29	1,578	-	559	2,599
心築	12,356	1,324	134	135,193	-	15,792	167	-	2,787	167,756
クリーンエネルギー	1,970	-	-	-	7,251	13,748	258	-	1,099	24,328
その他	98	-	746	-	-	-	-	1,583	△ 417	2,011
全社資産	31,616	-	-	-	-	54	27	-	1,218	32,917
合計	46,473	1,324	880	135,193	7,251	29,624	2,032	1,583	5,247	229,612

損益ハイライト(内訳)

(単位:百万円)

セグメント内訳	外部売上高			売上総利益			前年同期比 増減 (売上総利益)
	2016/02 2Q累計(6M) (前年同期)	2017/02 2Q累計(6M)	増減	2016/02 2Q累計(6M) (前年同期)	2017/02 2Q累計(6M)	増減	
アセットマネジメント	2,964	2,460	△503	2,067	1,558	△509	△24.6%
アセットマネジメントフィー	806	1,107	+301	800	1,102	+302	+37.8%
PM/BM収入	1,080	1,119	+39	237	230	△7	△3.0%
その他	1,077	233	△844	1,030	225	△804	△78.1%
心築	10,758	82,305	+71,546	4,656	15,428	+10,772	+231.4%
不動産賃貸損益	5,509	7,627	+2,118	3,443	5,113	+1,669	+48.5%
不動産譲渡損益	5,249	74,677	+69,427	1,212	10,314	+9,101	+750.6%
クリーンエネルギー	870	1,214	+344	434	584	+150	+34.6%
その他	13	10	△2	4	△102	△107	-
合計	14,607	85,991	+71,384	7,163	17,468	+10,305	+143.9%

2017年2月期 通期連結業績予想に対する実績(内訳)

(単位:百万円)

セグメント内訳	2017/02 2Q累計(6M)						2017/02 通期業績予想(12M)		
	外部 売上高	進捗率	売上 総利益	進捗率	営業利益	進捗率	外部 売上高	売上 総利益	営業利益
アセットマネジメント	2,460	48.4%	1,558	52.0%	1,473	61.7%	5,079	2,999	2,386
アセットマネジメントフィー	1,107	49.9%	1,102	49.9%	-	-	2,219	2,209	-
PM/BM収入	1,119	43.2%	230	43.3%	-	-	2,588	531	-
その他	233	86.2%	225	87.1%	-	-	271	259	-
心築	82,305	75.3%	15,428	86.6%	13,092	96.8%	109,297	17,820	13,530
不動産賃貸損益	7,627	57.2%	5,113	58.6%	-	-	13,346	8,727	-
不動産譲渡損益	74,677	77.8%	10,314	113.4%	-	-	95,950	9,093	-
クリーンエネルギー	1,214	10.9%	584	19.1%	351	13.5%	11,152	3,065	2,608
その他	10	15.2%	△ 102	-	△ 135	-	71	△ 18	△ 84
合計	85,991	68.5%	17,468	73.2%	14,781	80.2%	125,600	23,867	18,440
調整額 (セグメント間取引消去等)	-	-	-	-	202	-	-	-	59
連結財務諸表計上額	85,991	68.5%	17,468	73.2%	14,984	81.0%	125,600	23,867	18,500

アセットマネジメント

全体の期中運用フィー料率は安定的

区分	項目	2012年2月期 (12M)	2013年2月期 (12M)	2014年2月期 (12M)	2015年2月期 (12M)	2016年2月期 (12M)	2017年2月期 2Q(6M)
いちごオフィスリート (公募)	運用資産残高(期末)	1,061億円	1,043億円	1,205億円	1,238億円	1,651億円	1,919億円
	期中運用フィー料率(平均)	0.61%	0.63%	0.65%	0.65%	0.64%	0.67%
	期中運用フィー粗利(実績)	719百万円	663百万円	733百万円	759百万円	1,016百万円	615百万円
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
	期中運用フィー料率(平均)	-	-	-	-	0.59%*	0.78%
	期中運用フィー粗利(実績)	-	-	-	-	30百万円	97百万円
私募不動産ファンド (連結対象除く)	運用資産残高(期末)	2,133億円	1,697億円	633億円	215億円	154億円	154億円
	期中運用フィー料率(平均)	0.15%	0.15%	0.26%	0.37%	0.32%	0.26%
	期中運用フィー粗利(実績)	284百万円	285百万円	257百万円	114百万円	60百万円	20百万円
合計 (連結対象除く)	運用資産残高(期末)	3,193億円	2,741億円	1,838億円	1,453億円	2,009億円	2,550億円
	期中運用フィー料率(平均)	0.33%	0.33%	0.47%	0.59%	0.61%	0.66%
	期中運用フィー粗利(実績)	1,004百万円	948百万円	989百万円	872百万円	1,106百万円	733百万円

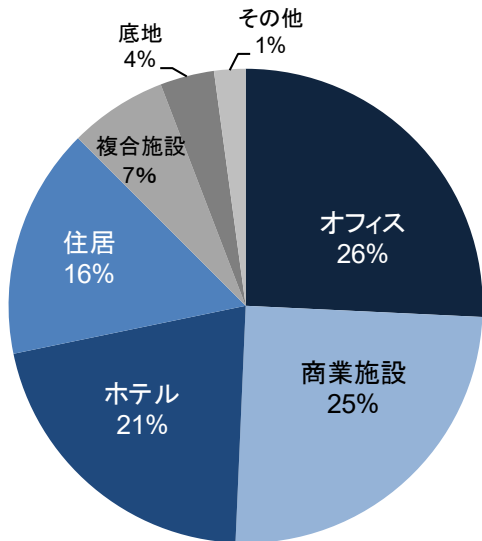
(注) 上表中、*付の期中運用フィー料率は、期中運用フィー粗利の実績値をベースに、年率換算したもの

合計欄の運用資産残高ならびに期中運用フィー粗利は、いちごオフィスリート、いちごホテルリート、私募不動産ファンドの合計値

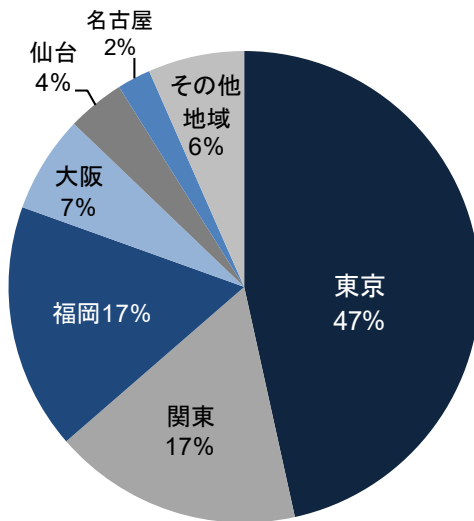
【自己保有資産】不動産ポートフォリオ(2016年8月末現在)

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

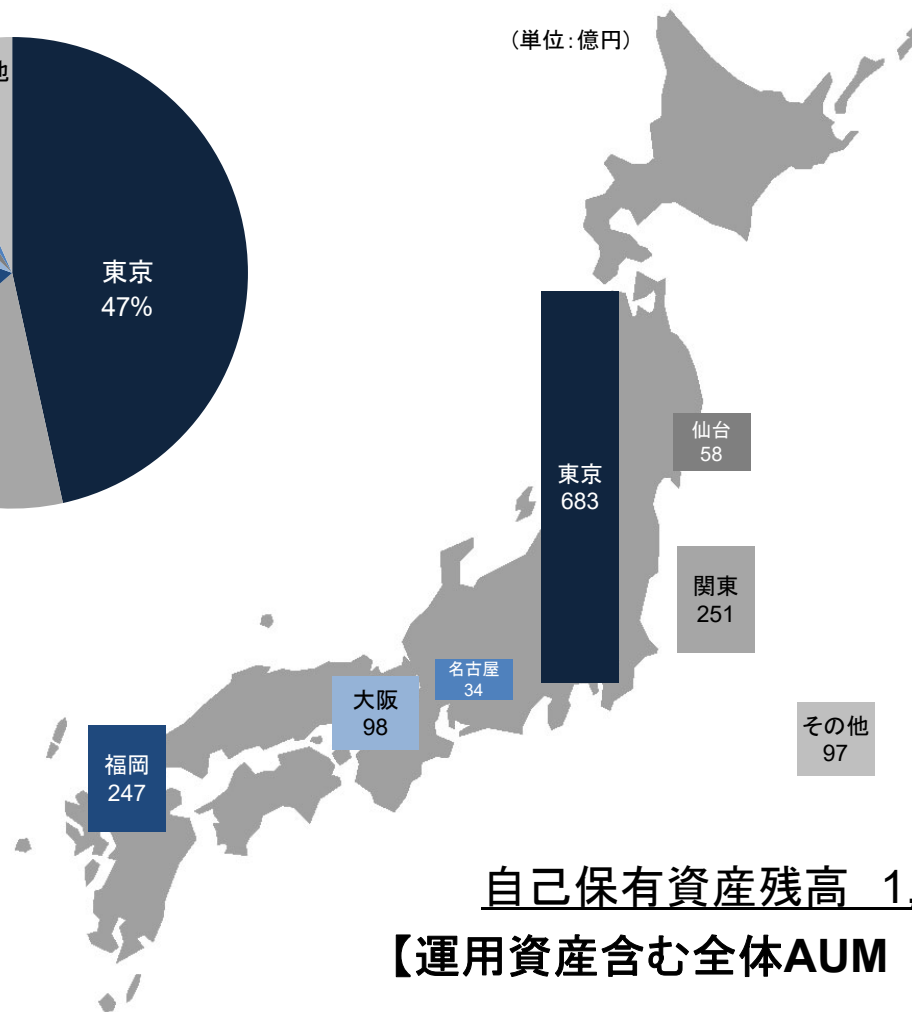
■ 物件タイプ別残高比率



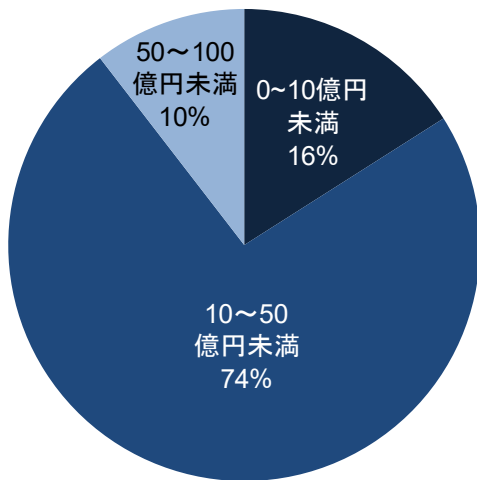
■ 地域別残高比率



■ 地域別残高



■ 物件規模別残高比率



自己保有資産残高 1,468億円

【運用資産含む全体AUM 4,076億円】

※取得価格ベース

心築資産の内訳 ①

2017年2月期2Q末時点で保有する資産(86物件 1,468億円)

[想定NOI/年 計90億円(利回り6.2%)]

No.	物件タイプ	区分 ※1	物件所在地	築年数	取得金額	取得年月	想定NOI/年	当社グループ 投資額	想定マルチプル ※2,4	想定IRR ※3,4
1	その他	有固	千葉県松戸市	44年	20億円以上30億円未満	2005/06	230 百万円	1,900 百万円	-	-
2	商業施設	販売	東京都港区	47年	20億円以上30億円未満	2005/10	131 百万円	1,033 百万円	-	-
3	商業施設	販売	東京都港区	31年	30億円以上	2006/03	167 百万円	1,356 百万円	-	-
4	商業施設	販売	神奈川県横浜市	11年	10億円以上20億円未満	2006/09	57 百万円	1,157 百万円	-	-
5	オフィス	販売	宮城県仙台市	8年	30億円以上	2006/10	265 百万円	1,042 百万円	-	-
6	オフィス	販売	福岡県福岡市	8年	30億円以上	2006/12	389 百万円	1,339 百万円	-	-
7	その他	有固	千葉県いすみ市	-	10億円以上20億円未満	2007/02	-	1,055 百万円	-	-
9	住居	販売	東京都大田区	11年	10億円未満	2007/04	57 百万円	403 百万円	-	-
10	商業施設	販売	東京都千代田区	36年	10億円未満	2007/06	85 百万円	240 百万円	-	-
11	商業施設	販売	東京都千代田区	35年	10億円未満	2007/06	119 百万円	233 百万円	-	-
12	商業施設	販売	東京都千代田区	52年	20億円以上30億円未満	2007/06	249 百万円	554 百万円	-	-
13	オフィス	販売	東京都港区	43年	30億円以上	2007/11	314 百万円	2,049 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	176 百万円	147 百万円	-	-
15	複合施設	販売	神奈川県平塚市	20年	10億円未満	2012/02	83 百万円	172 百万円	-	-
16	商業施設	販売	神奈川県横浜市	2年	10億円未満	2012/10	32 百万円	171 百万円	-	-

※1 「区分」…販売=販売用不動産、有固=有形固定資産

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

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

※4 「想定マルチプル」、「想定IRR」は、2015年2月期以降取得の物件のみ対象(有形固定資産は対象から除く)

心築資産の内訳 ②

No.	物件タイプ	区分 ※1	物件所在地	築年数	取得金額	取得年月	想定NOI/年	当社グループ 投資額	想定マルチプル ※2,4	想定IRR ※3,4
17	商業施設	有固	東京都豊島区	5年	30億円以上	2013/03	228 百万円	340 百万円	-	-
18	商業施設	販売	東京都渋谷区	30年	10億円未満	2013/05	45 百万円	154 百万円	-	-
19	複合施設	販売	東京都調布市	31年	10億円以上20億円未満	2013/06	112 百万円	310 百万円	-	-
21	住居	販売	東京都港区	0年	10億円未満	2013/06	42 百万円	203 百万円	-	-
22	住居	販売	大阪府大阪市	13年	10億円未満	2013/07	32 百万円	81 百万円	-	-
23	住居	販売	大阪府大阪市	9年	10億円未満	2013/08	49 百万円	81 百万円	-	-
24	オフィス	販売	東京都千代田区	25年	10億円以上20億円未満	2013/08	86 百万円	520 百万円	-	-
25	住居	販売	大阪府大阪市	11年	10億円未満	2013/08	37 百万円	90 百万円	-	-
26	商業施設	有固	兵庫県神戸市	16年	10億円以上20億円未満	2013/09	145 百万円	616 百万円	-	-
27	商業施設	有固	埼玉県所沢市	8年	10億円以上20億円未満	2013/11	64 百万円	92 百万円	-	-
28	底地	販売	千葉県千葉市	-	20億円以上30億円未満	2014/02	128 百万円	342 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	32年	10億円未満	2014/03	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	5年	10億円以上20億円未満	2014/04	60 百万円	1,090 百万円	1.25 x	12.0%
32	商業施設	有固	福岡県福岡市	10年	10億円以上20億円未満	2014/04	59 百万円	279 百万円	-	-

※1 「区分」…販売=販売用不動産、有固=有形固定資産

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

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

※4 「想定マルチプル」、「想定IRR」は、2015年2月期以降取得の物件のみ対象(有形固定資産は対象から除く)

心築資産の内訳 ③

No.	物件タイプ	区分 ※1	物件所在地	築年数	取得金額	取得年月	想定NOI/年	当社グループ 投資額	想定マルチプル ※2,4	想定IRR ※3,4
33	オフィス	販売	東京都品川区	27年	20億円以上30億円未満	2014/05	155 百万円	530 百万円	2.04 x	20.0%
34	オフィス	販売	東京都品川区	23年	10億円以上20億円未満	2014/05	131 百万円	515 百万円	2.27 x	23.4%
35	複合施設	販売	東京都港区	7年	20億円以上30億円未満	2014/05	155 百万円	434 百万円	3.08 x	15.2%
36	住居	販売	熊本県熊本市	9年	30億円以上	2014/06	213 百万円	476 百万円	3.52 x	19.0%
37	商業施設	販売	東京都港区	44年	10億円未満	2014/07	39 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	40年	30億円以上	2014/07	201 百万円	645 百万円	3.32 x	21.1%
39	商業施設	有固	福岡県福岡市	12年	10億円未満	2014/07	47 百万円	213 百万円	-	-
40	商業施設	有固	福岡県福岡市	31年	10億円未満	2014/09	55 百万円	252 百万円	-	-
41	ホテル	販売	栃木県宇都宮市	29年	10億円以上20億円未満	2014/09	138 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	15年	10億円未満	2014/09	54 百万円	177 百万円	5.54 x	26.2%
43	商業施設	販売	大阪府大阪市	14年	10億円以上20億円未満	2014/09	90 百万円	301 百万円	4.64 x	24.3%
44	商業施設	販売	東京都町田市	30年	10億円未満	2014/10	51 百万円	82 百万円	11.34 x	43.9%
45	商業施設	販売	福岡県福岡市	13年	10億円以上20億円未満	2014/11	68 百万円	135 百万円	10.70 x	33.8%
46	住居	販売	東京都千代田区	13年	20億円以上30億円未満	2014/12	119 百万円	332 百万円	2.18 x	29.2%
47	住居	販売	東京都江東区	10年	10億円以上20億円未満	2014/12	96 百万円	270 百万円	1.56 x	14.6%

※1 「区分」…販売=販売用不動産、有固=有形固定資産

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

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

※4 「想定マルチプル」、「想定IRR」は、2015年2月期以降取得の物件のみ対象(有形固定資産は対象から除く)

心築資産の内訳 ④

No.	物件タイプ	区分 ※1	物件所在地	築年数	取得金額	取得年月	想定NOI/年	当社グループ 投資額	想定マルチプル ※2,4	想定IRR ※3,4
48	住居	販売	東京都港区	12年	10億円以上20億円未満	2014/12	79 百万円	238 百万円	1.67 x	16.6%
49	住居	販売	東京都港区	11年	10億円以上20億円未満	2014/12	61 百万円	185 百万円	1.63 x	15.7%
50	住居	販売	東京都墨田区	10年	10億円以上20億円未満	2014/12	59 百万円	163 百万円	1.55 x	15.2%
51	住居	販売	東京都大田区	14年	10億円未満	2014/12	60 百万円	150 百万円	2.21 x	35.7%
52	住居	販売	大阪府大阪市	8年	10億円未満	2014/12	58 百万円	148 百万円	1.86 x	24.8%
53	住居	販売	東京都中央区	13年	10億円未満	2014/12	38 百万円	99 百万円	2.96 x	44.4%
54	住居	販売	東京都港区	12年	10億円未満	2014/12	38 百万円	123 百万円	1.97 x	23.3%
55	住居	販売	東京都新宿区	11年	10億円未満	2014/12	29 百万円	82 百万円	2.05 x	25.8%
56	住居	販売	東京都渋谷区	10年	10億円以上20億円未満	2014/12	87 百万円	270 百万円	2.00 x	23.2%
57	住居	販売	東京都港区	12年	10億円以上20億円未満	2014/12	57 百万円	186 百万円	1.90 x	21.0%
58	住居	販売	東京都渋谷区	11年	10億円未満	2014/12	49 百万円	157 百万円	1.89 x	21.5%
59	住居	販売	東京都世田谷区	11年	10億円未満	2014/12	39 百万円	117 百万円	2.11 x	27.2%
60	住居	販売	東京都新宿区	10年	10億円未満	2014/12	19 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	53年	10億円以上20億円未満	2014/12	103 百万円	57 百万円	15.26 x	51.7%
62	商業施設	有固	福岡県福岡市	12年	10億円未満	2014/12	42 百万円	212 百万円	-	-

※1 「区分」…販売=販売用不動産、有固=有形固定資産

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

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

※4 「想定マルチプル」、「想定IRR」は、2015年2月期以降取得の物件のみ対象(有形固定資産は対象から除く)

心築資産の内訳 ⑤

No.	物件タイプ	区分 ※1	物件所在地	築年数	取得金額	取得年月	想定NOI/年	当社グループ 投資額	想定マルチプル ※2,4	想定IRR ※3,4
63	商業施設	販売	東京都目黒区	10年	10億円以上20億円未満	2014/12	67 百万円	129 百万円	3.98 x	23.8%
64	商業施設	販売	東京都品川区	62年	10億円未満	2015/01	16 百万円	0 百万円	-	-
66	商業施設	販売	宮城県仙台市	12年	10億円未満	2015/02	47 百万円	8 百万円	42.58 x	198.9%
67	オフィス	販売	東京都渋谷区	25年	10億円以上20億円未満	2015/03	59 百万円	94 百万円	6.39 x	54.4%
68	商業施設	販売	東京都渋谷区	14年	10億円未満	2015/04	42 百万円	79 百万円	5.65 x	27.9%
69	ホテル	販売	大阪府大阪市	13年	20億円以上30億円未満	2015/05	178 百万円	633 百万円	1.56 x	58.3%
70	ホテル	販売	青森県青森市	9年	10億円未満	2015/06	45 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	1年	10億円以上20億円未満	2015/07	99 百万円	126 百万円	6.80 x	37.3%
85	オフィス	販売	東京都文京区	24年	20億円以上30億円未満	2015/07	114 百万円	428 百万円	1.34 x	16.8%
88	オフィス	販売	東京都品川区	28年	10億円以上20億円未満	2015/07	96 百万円	355 百万円	1.32 x	15.8%
89	オフィス	販売	東京都武蔵野市	27年	30億円以上	2015/07	127 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	8年	10億円以上20億円未満	2015/07	87 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	14年	10億円以上20億円未満	2015/07	87 百万円	358 百万円	1.92 x	18.8%
96	ホテル	販売	北海道札幌市	23年	10億円未満	2015/08	26 百万円	2 百万円	5.52 x	291.5%
98	ホテル	販売	沖縄県那覇市	28年	20億円以上30億円未満	2015/11	166 百万円	640 百万円	1.91 x	25.9%

※1 「区分」…販売=販売用不動産、有固=有形固定資産

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

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

※4 「想定マルチプル」、「想定IRR」は、2015年2月期以降取得の物件のみ対象(有形固定資産は対象から除く)

心築資産の内訳 ⑥

No.	物件タイプ	区分 ※1	物件所在地	築年数	取得金額	取得年月	想定NOI/年	当社グループ 投資額	想定マルチプル ※2,4	想定IRR ※3,4
105	ホテル	販売	熊本県熊本市	32年	10億円以上20億円未満	2015/12	117 百万円	453 百万円	1.61 x	61.2%
109	ホテル	販売	愛知県名古屋市	7年	20億円以上30億円未満	2016/03	130 百万円	525 百万円	1.84 x	37.7%
110	ホテル	販売	福岡県福岡市	31年	30億円以上	2016/03	274 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	32年	20億円以上30億円未満	2016/03	207 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	29年	30億円以上	2016/03	319 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	29年	30億円以上	2016/03	260 百万円	344 百万円	5.84 x	25.5%
114	ホテル	販売	福岡県福岡市	26年	30億円以上	2016/04	175 百万円	550 百万円	1.73 x	72.6%
115	ホテル	販売	大阪府大阪市	9年	20億円以上30億円未満	2016/04	130 百万円	274 百万円	2.96 x	30.7%
116	商業施設	販売	宮城県仙台市	27年	10億円未満	2016/04	70 百万円	86 百万円	7.50 x	28.4%
118	商業施設	販売	愛知県名古屋市	19年	10億円以上20億円未満	2016/06	83 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	29年	10億円未満	2016/06	42 百万円	136 百万円	3.91 x	17.4%
合計				86件	146,831 百万円		9,088 百万円	32,455 百万円	2.95 x	37.5%
2017年2月期1Q取得 合計 9件					23,485 百万円		1,603 百万円	3,392 百万円	3.66 x	85.8%
2017年2月期2Q取得 合計 2件					2,100 百万円		125 百万円	238 百万円	5.54 x	25.0%
2017年2月期2Q累計(6M)取得 合計 11件					25,585 百万円		1,729 百万円	3,630 百万円	3.78 x	74.8%
参考(※5)2017年2月期中取得、売却済物件 合計 1件					670 百万円		38 百万円	126 百万円	1.57 x	413.7%

※1 「区分」…販売=販売用不動産、有固=有形固定資産

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

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

※4 「想定マルチプル」、「想定IRR」は、2015年2月期以降取得の物件のみ対象(有形固定資産は対象から除く)

※5 参考欄の「想定マルチプル」、「想定IRR」は実績値を記載

参考:再生可能エネルギー固定価格買取制度(FIT)とは

□ FIT(Feed – In – Tariffの略)の概要

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

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

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

□ 電力会社による出力制限等について

- ✓ FITにおいては、電力の需要に対して供給過剰となった場合、電力会社が安定供給を目的として、再生可能エネルギー発電の出力制限を無補償で実施出来る
- ✓ 上限は契約時期により、年間30日もしくは360時間
- ✓ 電力会社側の設備容量上限を上回る接続申込がある電力会社は、指定電力会社として、新規接続に関しては無制限に無補償での出力制限が可能となるが、上述上限を有する事業者との公平性に配慮して出力制限は行われる方向
- ✓ 電力の安定供給を目的として、一部電力会社による接続申込手続きの新規受入が中断されたが、「電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法」により、電力会社は原則として接続を拒否することは出来ないため、実際は、新規申込に対する接続検討結果の回答が保留されており工事分担金の見積もりが得られていないため、実質的に売電が開始出来ない状態のことを指す
 - ー 現在、開示しているいちごメガソーラーにおいては、電力会社による回答保留に該当する案件なし

クリーンエネルギー事業の収益進捗

発電所プロジェクトの事業化進展により、売上総利益はさらに成長

→ 営業利益ベースで21%の収益拡大(前年同期 290百万円 → 351百万円)

項目	2016年2月期 (12M)	2017年2月期 1Q (3M)	2017年2月期 2Q累計(6M)	2017年2月期 通期予想(12M)	進捗率
売上高	1,628百万円	556百万円	1,214百万円	11,152百万円	10.9%
売上原価	945百万円	302百万円	629百万円	8,087百万円	7.8%
売上総利益	683百万円	254百万円	584百万円	3,065百万円	19.1%
販売費及び一般管理費	358百万円	110百万円	233百万円	456百万円	51.2%
調整額 (セグメント間取引消去等)	-	-	-	-	-
営業利益	323百万円	143百万円	351百万円	2,608百万円	13.5%

いちごメガソーラー
稼働スケジュール



各発電所の想定投資収益(確定分) ①

20年間保有を前提とした想定IRR(投資収益)は40.7% (「P50」ベース※1)

No.	発電所名	地区	パネル出力 (MW)	買取価格 (税抜)	売電開始	想定NOI/年	減価償却費	当社グループ 投資額	想定マルチプル ※2	想定IRR ※3
1	いちご徳島東沖洲ECO発電所	四国	2.52	40円	2013年08月	84百万円	36百万円	129百万円	7.46x	26.2%
2	いちご桐生奥沢ECO発電所	関東	1.33	40円	2013年09月	42百万円	20百万円	94百万円	4.77x	17.6%
3	いちご元紋別ECO発電所	北海道	1.40	40円	2014年02月	44百万円	21百万円	134百万円	3.84x	15.2%
4	いちご府中上下町矢野ECO発電所	中国	0.99	40円	2014年03月	28百万円	15百万円	102百万円	3.09x	12.4%
5	いちご室蘭八丁平ECO発電所	北海道	1.24	40円	2014年03月	41百万円	20百万円	138百万円	3.29x	12.3%
6	いちご遠軽清川ECO発電所	北海道	1.12	40円	2014年03月	35百万円	16百万円	93百万円	4.17x	16.5%
7	いちご湧別芭露ECO発電所	北海道	0.80	40円	2014年04月	23百万円	13百万円	31百万円	5.30x	15.0%
8	いちご伊予中山町出淵ECO発電所	四国	1.23	40円	2014年04月	43百万円	19百万円	73百万円	6.58x	25.3%
9	いちご前橋苗ヶ島ECO発電所	関東	0.67	40円	2014年04月	25百万円	9百万円	40百万円	8.57x	34.3%
10	いちご別海川上町ECO発電所	北海道	0.88	40円	2014年10月	29百万円	14百万円	42百万円	6.31x	23.0%
11	いちご豊頃佐々田町ECO発電所	北海道	0.61	40円	2014年10月	23百万円	10百万円	31百万円	7.27x	27.4%
12	いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所	北海道	1.93	40円	2014年11月	64百万円	29百万円	175百万円	4.09x	15.3%
13	いちご安平遠浅ECO発電所	北海道	1.17	40円	2014年12月	39百万円	19百万円	36百万円	10.12x	35.2%
14	いちご豊頃ECO発電所	北海道	1.03	40円	2014年12月	41百万円	16百万円	65百万円	7.59x	33.0%
15	いちご東広島西条町田口ECO発電所	中国	2.73	40円	2015年01月	97百万円	41百万円	241百万円	5.15x	20.3%
16	いちご名護二見ECO発電所	沖縄	8.44	40円	2015年02月	308百万円	132百万円	1,189百万円	3.48x	12.0%
17	いちご遠軽東町ECO発電所	北海道	1.24	40円	2015年02月	40百万円	19百万円	32百万円	10.90x	37.5%
18	いちご厚岸白浜ECO発電所	北海道	0.81	40円	2015年03月	23百万円	13百万円	43百万円	4.21x	14.6%
19	いちご高松国分寺町新居ECO発電所	四国	2.43	36円	2015年06月	85百万円	32百万円	59百万円	16.72x	37.9%
20	いちご都城安久町ECO発電所	九州	1.44	36円	2015年07月	46百万円	20百万円	-	-	-

※1 「P50」…事業計画策定に際し、技術コンサルタントが作成する超過確率50%での年間予測発電量(一般的に使用される客観的指標)

※2 「想定マルチプル」…各発電所を20年間保有することを前提としたビジネスプラン(「P50」ベース)の売電収益が投資額の何倍に相当するかを試算した倍率

※3 「想定IRR」…各発電所を20年間保有することを前提としたビジネスプラン(「P50」ベース)によるキャッシュフローをベースとした内部収益率

※4 「当社グループ投資額」「想定マルチプル」「想定IRR」が「-」となっているものは、事業費に占める当社投資額の割合が低く、マルチプルならびにIRRを算定するに
あたり還付の対象となる消費税を除外するとエクイティ投資額が0未満の異常値となることから記載なし

各発電所の想定投資収益(確定分) ②

No.	発電所名	地区	パネル出力 (MW)	買取価格 (税抜)	売電開始	想定NOI/年	減価償却費	当社グループ 投資額	想定マルチプル ※2	想定IRR ※3
21	いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所	中部	1.80	32円	2015年09月	41百万円	22百万円	10百万円	32.63 x	97.1%
22	いちご山口秋穂西ECO発電所	中国	1.24	40円	2015年12月	42百万円	19百万円	13百万円	29.44 x	87.0%
23	いちご浜中牧場鶴児平ECO発電所	東北	2.31	36円	2015年12月	74百万円	31百万円	22百万円	30.84 x	92.6%
24	いちご米子泉ECO発電所	中国	2.61	40円	2016年01月	89百万円	34百万円	-	-	-
25	いちご笠岡拓海町ECO発電所	中国	1.12	32円	2016年03月	26百万円	14百万円	10百万円	20.48 x	59.6%
26	いちご山口佐山ECO発電所	中国	2.36	36円	2016年04月	74百万円	33百万円	19百万円	36.82 x	127.7%
27	いちご木城高城ECO発電所	九州	0.90	40円	2016年05月	35百万円	18百万円	141百万円	3.01 x	18.2%
28	いちご土岐下石町ECO発電所	中部	1.40	36円	2016年06月	41百万円	20百万円	9百万円	38.04 x	96.1%
29	いちご取手下高井北ECO発電所	関東	1.03	32円	2016年07月	25百万円	13百万円	8百万円	26.18 x	67.7%
30	いちご取手下高井南ECO発電所	関東	0.54	32円	2016年07月	12百万円	6百万円	3百万円	32.29 x	75.3%
31	いちご浜中牧場鍛冶林ECO発電所	東北	2.31	36円	2016年10月	74百万円	33百万円	45百万円	15.13 x	35.3%
32	いちご世羅津口ECO発電所	中国	2.54	32円	2017年02月	68百万円	30百万円	50百万円	6.93 x	22.2%
33	いちご世羅青水ECO発電所	中国	2.87	32円	2017年03月	83百万円	33百万円	29百万円	32.63 x	111.9%
34	いちご呉安浦町中畑ECO発電所	中国	2.65	36円	2017年08月	70百万円	35百万円	88百万円	7.43 x	19.8%
35	いちご昭和村生越ECO発電所	関東	43.35	36円	2018年01月	1,405百万円	608百万円	479百万円	31.14 x	44.0%
36	いちごみなかみ新巻ECO発電所	関東	10.26	36円	2018年07月	347百万円	176百万円	329百万円	9.40 x	14.9%
37	いちご都城高崎町東霧島ECO発電所	九州	2.65	32円	2021年11月	56百万円	30百万円	55百万円	8.62 x	22.3%
合計115.95MW						3,722百万円	1,669百万円	4,057百万円	13.83 x	40.7%

※1 「P50」…事業計画策定に際し、技術コンサルタントが作成する超過確率50%での年間予測発電量（一般的に使用される客観的指標）

※2 「想定マルチプル」…各発電所を20年間保有することを前提としたビジネスプラン（「P50」ベース）の売電収益が投資額の何倍に相当するかを試算した倍率

※3 「想定IRR」…各発電所を20年間保有することを前提としたビジネスプラン（「P50」ベース）によるキャッシュフローをベースとした内部収益率

※4 「当社グループ投資額」「想定マルチプル」「想定IRR」が「-」となっているものは、事業費に占める当社投資額の割合が低く、マルチプルならびにIRRを算定するにあたり還付の対象となる消費税を除外するとエクイティ投資額が0未満の異常値となることから記載なし

※5 いちご木城高城ECO発電所については、2014年4月に売電を開始している発電所を外部取得したもの（上表の売電開始欄は、取得月を表示）

【主な変更箇所(未発表分)】 工事内容変更等による修正

- ・売電開始:いちご世羅津口 2017年1月→2017年2月 いちご世羅青水 2017年2月→2017年3月
- ・パネル出力変更:いちご昭和村生越 43.01MW→43.35MW いちご世羅青水 2.75MW→2.87MW
- ・想定NOI/年、減価償却費、当社グループ投資額、想定マルチプル、想定IRRについて、上述いちごメガソーラーにおけるパネル出力変更に伴い数値を修正

バランスシート(B/S)の推移 [資産の部]

(単位:百万円)

区分	2013/02 期末	2014/02 期末	2015/02 期末	2016/02 期末	2017/02 1Q (前四半期末)	2017/02 2Q (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	9,713	24,991	19,383	28,779	35,183	46,473	+11,290
受取手形及び売掛金	548	451	519	691	1,494	1,021	△ 473
営業貸付金	3,636	1,100	2,330	1,324	1,324	1,324	-
営業投資有価証券	4,271	3,583	1,965	1,784	2,617	880	△ 1,737
販売用不動産	46,176	54,084	109,769	172,833	159,384	135,193	△ 24,191
販売用発電設備	-	-	-	-	-	7,251	+7,251
繰延税金資産	369	576	1,200	1,766	1,173	407	△ 766
その他	2,042	1,384	2,657	3,966	4,669	2,954	△ 1,715
貸倒引当金	△ 3,177	△ 410	△ 484	△ 458	△ 447	△ 414	+33
流動資産合計	63,581	85,761	137,342	210,687	205,401	195,093	△ 10,308
固定資産							
有形固定資産							
建物及び構築物(純額)	2,863	4,901	4,021	3,830	3,773	3,734	△ 39
機械及び装置(純額)	21	2,044	9,168	12,267	13,099	6,850	△ 6,249
土地	7,082	12,433	12,142	12,192	12,192	12,109	△ 83
その他(純額)	80	1,922	989	3,255	3,953	6,929	+2,976
有形固定資産合計	10,047	21,300	26,321	31,546	33,020	29,624	△ 3,396
無形固定資産							
のれん	2,203	2,221	2,082	1,942	1,969	1,935	△ 34
借地権	-	392	392	392	392	62	△ 330
その他	20	71	27	38	35	33	△ 2
無形固定資産合計	2,223	2,686	2,502	2,373	2,398	2,032	△ 366
投資その他の資産							
投資有価証券	4,117	4,278	5,266	5,486	1,734	1,583	△ 151
長期貸付金	13	13	12	12	10	10	-
繰延税金資産	0	222	2	39	33	40	+7
その他	545	780	1,392	1,736	1,532	1,322	△ 210
貸倒引当金	△ 101	△ 97	△ 95	△ 124	△ 93	△ 92	+1
投資その他の資産合計	4,575	5,196	6,578	7,149	3,217	2,862	△ 355
固定資産合計	16,846	29,183	35,402	41,069	38,635	34,519	△ 4,116
資産合計	80,428	114,944	172,744	251,757	244,037	229,612	△ 14,425

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)

区分	2013/02 期末	2014/02 期末	2015/02 期末	2016/02 期末	2017/02 1Q (前四半期末)	2017/02 2Q (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	64	132	124	80	81	72	△ 9
短期借入金	484	950	1,416	2,188	1,425	1,410	△ 15
短期ノンリコースローン	-	-	48	79	79	79	-
1年内償還予定の社債	-	-	-	-	-	112	+112
1年内返済予定の長期借入金	966	3,123	3,488	8,161	10,171	5,066	△ 5,105
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	2,263	428	786	2,975	931	902	△ 29
未払法人税等	65	96	284	631	250	747	+497
繰延税金負債	15	24	30	53	75	48	△ 27
賞与引当金	25	14	16	13	155	123	△ 32
その他	3,419	2,817	3,677	3,979	3,906	5,350	+1,444
流動負債合計	7,304	7,588	9,872	18,161	17,077	13,912	△ 3,165
固定負債							
社債	-	-	-	-	-	688	+688
ノンリコース社債	-	-	100	100	100	100	-
長期借入金	5,456	26,126	53,409	94,409	91,011	78,699	△ 12,312
長期ノンリコースローン	32,776	24,178	43,004	56,193	52,447	47,621	△ 4,826
繰延税金負債	277	1,213	1,402	1,543	1,590	1,398	△ 192
長期預り保証金	3,230	4,770	6,391	8,707	6,965	6,239	△ 726
負ののれん	270	180	90	-	-	-	-
その他	46	44	96	475	742	881	+139
固定負債合計	42,056	56,513	104,494	161,430	152,857	135,627	△ 17,230
負債合計	49,361	64,102	114,367	179,591	169,934	149,539	△ 20,395
純資産の部							
株主資本							
資本金	18,113	26,443	26,499	26,575	26,589	26,594	+5
資本剰余金	2,429	10,808	10,873	10,968	10,983	10,988	+5
利益剰余金	7,923	10,891	17,201	29,454	33,534	39,885	+6,351
自己株式	△ 187	△ 92	△ 78	△ 41	△ 39	△ 39	-
株主資本合計	28,279	48,050	54,496	66,956	71,068	77,429	+6,361
その他の包括利益累計額							
その他有価証券評価差額金	160	400	1,208	761	503	178	△ 325
繰延ヘッジ損益	-	-	△ 36	△ 251	△ 440	△ 534	△ 94
為替換算調整勘定	16	9	6	23	20	6	△ 14
その他の包括利益累計額合計	177	409	1,177	533	83	△ 349	△ 432
新株予約権	143	121	198	319	365	419	+54
非支配株主持分	2,466	2,261	2,505	4,357	2,586	2,573	△ 13
純資産合計	31,066	50,842	58,377	72,166	74,103	80,072	+5,969
負債純資産合計	80,428	114,944	172,744	251,757	244,037	229,612	△ 14,425

損益計算データ(P/L)の推移

(単位:百万円)

区分	2013/02(12M)	2014/02(12M)	2015/02(12M)	2016/02(12M)	2017/02 2Q累計(6M)	2016/02 2Q累計(6M) (前年同期)	前年同期比 (増減)	通期予想	進捗率
売上高	16,397	35,101	42,705	49,699	85,991	14,607	+71,384	125,600	68.5%
売上原価	11,422	27,666	30,539	29,835	68,522	7,443	+61,079	-	-
売上総利益	4,974	7,435	12,166	19,863	17,468	7,163	+10,305	23,867	73.2%
販売費及び一般管理費	3,130	3,522	3,977	4,446	2,484	2,250	+234	-	-
営業利益	1,844	3,912	8,189	15,417	14,984	4,913	+10,071	18,500	81.0%
営業外収益									
受取利息	3	4	5	2	0	1	△ 1	-	-
受取配当金	24	112	78	79	11	13	△ 2	-	-
負ののれん償却額	90	90	90	90	-	45	△ 45	-	-
その他	36	31	39	43	14	25	△ 11	-	-
営業外収益合計	155	238	213	215	26	85	△ 59	-	-
営業外費用									
支払利息	238	370	943	1,277	722	577	+145	-	-
株式交付費	0	89	-	-	-	-	-	-	-
その他	26	93	202	465	453	69	+384	-	-
営業外費用合計	265	553	1,146	1,743	1,175	647	+528	-	-
経常利益	1,734	3,597	7,255	13,889	13,834	4,351	+9,483	16,400	84.4%
特別利益									
固定資産売却益	9	7	-	-	-	-	-	-	-
投資有価証券売却益	72	204	-	223	2,427	223	+2,204	-	-
売買利益受領益	-	434	-	-	-	-	-	-	-
その他	0	33	57	-	-	-	-	-	-
特別利益合計	83	680	57	223	2,427	223	+2,204	-	-
特別損失									
固定資産除売却損	1	1	0	-	-	-	-	-	-
投資有価証券評価損	62	-	-	49	-	-	-	-	-
事務所移転費用	19	21	1	9	-	9	△ 9	-	-
減損損失	33	307	-	-	-	-	-	-	-
災害による損失	-	-	-	-	242	-	+242	-	-
その他	8	13	91	31	-	-	-	-	-
特別損失合計	124	344	93	89	242	9	+233	-	-
税金等調整前当期純利益	1,693	3,933	7,220	14,022	16,019	4,565	+11,454	-	-
法人税、住民税及び事業税	54	43	564	1,330	2,535	509	+2,026	-	-
法人税等調整額	△ 106	△ 616	△ 220	△ 369	1,277	△ 219	+1,496	-	-
法人税等合計	△ 51	△ 573	343	960	3,812	289	+3,523	-	-
当期純利益	1,745	4,506	6,876	13,062	12,206	4,275	+7,931	-	-
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(△)	108	△ 19	115	136	271	53	+218	-	-
親会社株主に帰属する当期純利益	1,637	4,526	6,761	12,925	11,935	4,221	+7,714	13,300	89.7%

キャッシュ・フロー(C/F)の推移 [営業活動]

(単位:百万円)

区分	2013/02(12M)	2014/02(12M)	2015/02(12M)	2016/02(12M)	2017/02 2Q累計(6M)
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	1,693	3,933	7,220	14,022	16,019
減価償却費	230	304	565	792	460
株式報酬費用	49	69	112	174	114
のれん償却額	114	139	139	139	70
負ののれん償却額	△90	△90	△90	△90	-
賞与引当金の増減額(△は減少)	3	△11	1	△3	110
貸倒引当金の増減額(△は減少)	195	33	65	3	△33
その他の引当金の増減額(△は減少)	△11	-	-	-	-
受取利息及び受取配当金	△28	△116	△83	△81	△11
支払利息	238	370	943	1,277	722
投資有価証券売却損益(△は益)	△72	△204	-	△223	△2,427
固定資産除売却損益(△は益)	△8	△6	-	-	-
減損損失	33	307	-	-	-
投資有価証券評価損	62	-	-	49	-
売上債権の増減額(△は増加)	515	97	△68	△172	△330
営業貸付金の増減額(△は増加)	△1,100	218	△1,230	1,006	-
営業投資有価証券の増減額(△は増加)	723	1,635	1,110	1,239	2,571
営業投資有価証券評価損	63	114	-	19	-
販売用不動産の増減額(△は増加)	2,556	△6,729	△42,991	△63,070	37,642
販売用不動産評価損	119	-	-	-	-
出資金評価損	1	12	91	11	-
前渡金の増減額(△は増加)	-	-	-	△990	10
未収入金の増減額(△は増加)	△380	△255	△1,079	△1,140	△318
未払金の増減額(△は減少)	△39	△139	388	535	△581
未払費用の増減額(△は減少)	519	137	16	42	17
前受金の増減額(△は減少)	11	38	211	317	-
預り保証金の増減額(△は減少)	△253	1,230	1,391	2,380	△2,466
その他	△239	522	△407	435	197
小計	4,908	1,611	△33,693	△43,324	51,767
利息及び配当金の受取額	28	116	83	81	11
利息の支払額	△220	△378	△843	△1,226	△634
法人税等の支払額及び還付額	△106	△94	161	△186	604
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,609	1,254	△34,292	△44,654	51,748

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)

区分	2013/02(12M)	2014/02(12M)	2015/02(12M)	2016/02(12M)	2017/02 2Q累計(6M)
投資活動によるキャッシュ・フロー					
定期預金の預入による支出	△0	△0	△325	△0	△3,000
定期預金の払戻による収入	151	-	325	-	201
投資有価証券の取得による支出	△15	-	△210	△671	△300
投資有価証券の売却による収入	76	282	-	296	6,021
投資有価証券の償還による収入	30	2	0	3	-
有形固定資産の取得による支出	△124	△7,150	△10,769	△6,628	△4,541
有形固定資産の売却による収入	17	72	-	-	-
無形固定資産の取得による支出	△0	△389	△23	△21	△0
出資金の払込による支出	△4	△5	△10	△9	△2
出資金の回収による収入	0	7	0	6	-
差入保証金の差入による支出	-	△5	△127	△37	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△218	△1,389	-	-	△93
新規連結子会社の取得による支出	-	-	△1,349	-	-
その他	60	△35	4	9	5
投資活動によるキャッシュ・フロー	△27	△8,610	△12,485	△7,052	△1,708
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)	314	465	466	771	△778
短期ノンリコースローンの純増減額(△は減少)	-	-	48	31	-
社債の発行による収入	-	-	-	-	785
長期借入れによる収入	5,440	26,777	47,203	64,866	32,277
長期借入金の返済による支出	△8,199	△5,388	△19,557	△19,192	△51,323
長期ノンリコースローンの借入れによる収入	12,346	5,675	19,900	18,150	4,350
長期ノンリコースローンの返済による支出	△13,885	△19,030	△5,958	△2,772	△14,994
株式の発行による収入	-	16,387	-	-	-
ストックオプションの行使による収入	48	242	99	153	29
配当金の支払額	-	△445	△543	△646	△1,499
非支配株主からの払込みによる収入	20	-	-	2,000	-
非支配株主への払戻による支出	△19	-	-	-	△2,000
非支配株主への配当金の支払額	△0	-	-	△43	△39
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,935	24,682	41,658	63,318	△33,193

Appendix: 中期経営計画 「Power Up 2019」

新中期経営計画「Power Up 2019」 “成長と深化” ①

- “成長と深化”により持続的成長を果たし、企業力を深掘し、次の成長エンジンへ
 - ✓ 前中計「Shift Up 2016」同様、目標数値を上回る成長の実現と株主価値の最大化を目指す
- 「Power Up 2019」の経営指標(KPI)

区分	2016年2月期 (実績)	2017年2月期 (予想)	2019年2月期 (計画)	2016年2月期 対比成長率
営業利益(百万円)	15,417	18,500	25,000	+62.2%
経常利益(百万円)	13,889	16,400	21,400	+54.1%
[税負担率]	6.9%	27.8%	30.0%	-
純利益(百万円)	12,925	13,300	14,800	+14.5%
1株あたり純利益(EPS)	25.86円	26.43円	29.00円	+12.1%
1株あたり配当金(DPS)	3.00円	5.00円	7.00円	+133.0%
自己資本利益率(ROE)	21.0%	18.1%	15.6%	-

資本効率

自己資本利益率(ROE): 15%以上

株主還元

株主資本配当率(DOE): 3%以上

新中期経営計画「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
- ✓ 新中期経営計画最終年度である2019年8月においては、選定銘柄における総合スコア上位200社にランキングされること※

※「JPX日経インデックス400」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 = $0.4 \times (a) + 0.4 \times (b) + 0.2 \times (c)$

新中期経営計画「Power Up 2019」 “成長と深化” ③

【重点施策】

収益性		持続性	
<p>(1) 本業のさらなる強化と深化による強力な収益基盤の構築</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・新投資法人のインフラファンド市場への上場 ・いちごオフィスリート(8975)およびいちごホテルリート(3463)の持続的成長を支援 ・高機能、安心、安全、環境に優しい不動産を提供するため、エンジニアリングチームを強化 ・不動産収益の最大化を図るための専門のリーシングチームを新設 	<p>(3) 財務基盤の強化</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・持続的成長を可能とする、財務安定性のさらなる強化と収益力向上 ・借入の無担保化および長期化、借入コスト低減、格付取得、社債発行等の幅広い財務施策の推進
<p>(2) 新規事業の創出</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・現物不動産への投資ニーズに対応する新たなビジネス機会の創出 ・国策である「観光立国」の支援と、いちごホテルリートとのシナジーをもたらすホテル等宿泊施設の提供 ・不動産×IT「不動テック」を活用したビジネスの創出 	<p>(4) 高い資本効率と内部成長率の実現</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・自己資本利益率(ROE)15%以上
		<p>(5) 「働きがい」の向上</p>	<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」を目指す
		<p>(6) 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</p>	

累進的配当政策 (Progressive Dividend Policy) の導入

□ 今後の株主還元の基本方針 「累進的配当政策」の導入

- ✓ 各年度の1株あたり配当金(DPS)の下限を前年度1株あたり配当金額とし、原則として「減配しない」ことにより、配当の成長を図るとともに、将来の配当水準の透明性を高める
 - ✓ 株主資本を基準とした「株主資本配当率(DOE) 3%以上」を採用することにより、配当のさらなる安定化を図る
- ※「配当性向」は期ごとの純利益に連動するため変動率が高い一方、株主資本配当率(DOE)は配当の安定性が確保される

□ 「累進的配当政策」について

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

【お知らせ】2016年9月1日付の社名変更について

「いちご」ブランドのさらなる訴求、いちごグリーンインフラ投資法人の上場に向けて“Simple Is Powerful”の概念を徹底する観点から、2016年9月1日付で当社およびグループ会社の社名変更を実施

✓ いちごグループホールディングス株式会社

→ 新社名 「いちご株式会社」

— 英文呼称は2015年に「Ichigo Inc.」に変更済

✓ いちご不動産投資顧問株式会社

→ 新社名 「いちご投資顧問株式会社」

— 英文呼称も「Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd.」から「Ichigo Investment Advisors Co., Ltd.」へ変更

- 本資料は当社グループおよび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、当社グループ会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。当社グループ会社も、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、当社グループの見通し、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、将来における当社または当社グループ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 FAX : 03-3502-4801

E-mail : IR@ichigo.gr.jp

www.ichigo.gr.jp