



2017年2月期 第3四半期 決算説明資料

January 13, 2017

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



2017年2月期 第3四半期累計 連結業績

- ✓ 営業利益1.3倍、純利益1.1倍(前年同期比)
- ✓ 各事業が順調に成長
- ✓ 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

- ✓ いちごグリーン(9282)の東証インフラ市場上場
- ✓ アセットマネジメント事業の拡大
- ✓ 資産の順回転の加速進展
- ✓ 大型オフィスビルにおける心築取組
- ✓ 「オーナー代行サービス」における新たな事業展開
- ✓ クリーンエネルギー事業の進展

Appendix : 財務データ等、中期経営計画「Power Up 2019」

2017年2月期 第3四半期累計 連結業績

営業利益 1.3倍、純利益 1.1倍(前年同期比)

いちごグリーンへの資産譲渡による収益貢献は4Q予定
(売上約103億円、純利益約20億円)

通期予想に対し純利益ベースで96.5%の順調な進捗

■ 2017年2月期 第3四半期累計連結業績

(単位:百万円)

区分	2016/02 3Q累計(9M) (前年同期)	2017/02 3Q累計(9M)	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	44,500	93,835	+110.9%	125,600	74.7%	49,699
売上総利益	17,041	20,790	+22.0%	23,867	87.1%	19,863
営業利益	13,602	17,042	+25.3%	18,500	92.1%	15,417
経常利益	12,450	15,375	+23.5%	16,400	93.8%	13,889
純利益	11,598	12,837	+10.7%	13,300	96.5%	12,925
1株あたり純利益 (EPS)	23.22 円	25.57円	+10.1%	26.43 円	96.7%	25.86 円

各事業が順調に成長

心築事業の利益が通期予想対比108%以上の進捗率
各事業ともストック収益が成長

(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)の主な要因 ※()カッコ内前年同期比増減
	2016/02 3Q累計(9M) (前年同期)	2017/02 3Q累計(9M)	前年同期比 増減	2017/02 通期予想	進捗率	2016/02 3Q累計(9M) (前年同期)	2017/02 3Q累計(9M)	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	4,178	3,556	△ 14.9%	5,079	70.0%	2,527	1,859	△ 26.4%	2,386	77.9%	・期中運用フィー:1,157(+375) ・アップフロント/ディスポフィー:412(△123) ・仲介フィー/サクセスフィー:183(△546) ・スポンサーサポートフィー:38(△371)
心築	38,955	88,481	+127.1%	109,297	81.0%	11,011	14,637	+32.9%	13,530	108.2%	・不動産賃貸損益:7,239(+1,347) ・不動産譲渡損益:10,557(+2,914)
クリーンエネルギー	1,315	1,783	+35.6%	11,152	16.0%	362	537	+48.3%	2,608	20.6%	・売電収入等:908(+274)
その他	51	14	△ 72.2%	71	20.1%	△ 16	△ 142	-	△ 84	-	・金融関連フィー:14(△34)
合計	44,500	93,835	+110.9%	125,600	74.7%	13,884	16,892	+21.7%	18,440	91.6%	
調整額 (セグメント間取引消去等)	-	-	-	-	-	△ 282	150	-	59	-	
連結財務諸表計上額	44,500	93,835	+110.9%	125,600	74.7%	13,602	17,042	+25.3%	18,500	92.1%	

豊富なキャッシュ・フロー創出と現預金残高

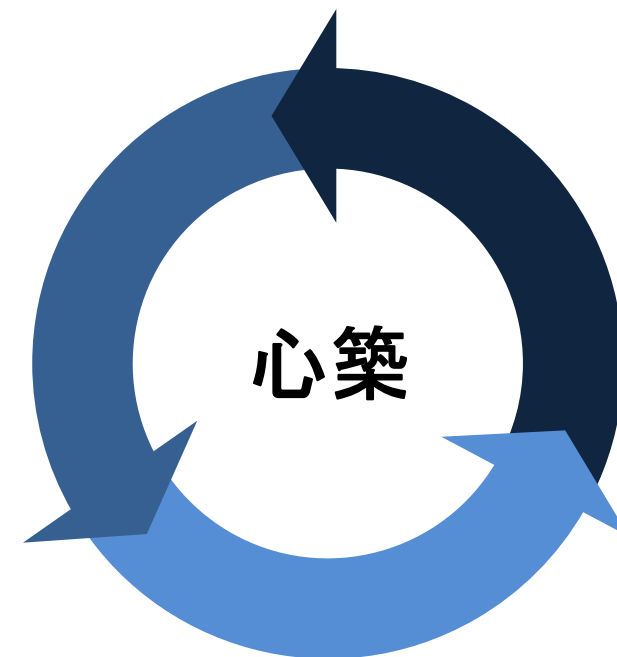
2017年2月期3Q(9M)

営業キャッシュ・フロー	+193億円 うち心築資産(販売用不動産)の売却 +664億円 うち心築資産(販売用不動産)の取得 △619億円
投資キャッシュ・フロー	△62億円 うちメガソーラー(有形固定資産)の取得 △56億円
財務キャッシュ・フロー	△69億円
現金及び現金同等物	324億円(+40億円)

※ 括弧内は前期末比

取得

- 取得資金の支出増
- 取得に伴う借入増

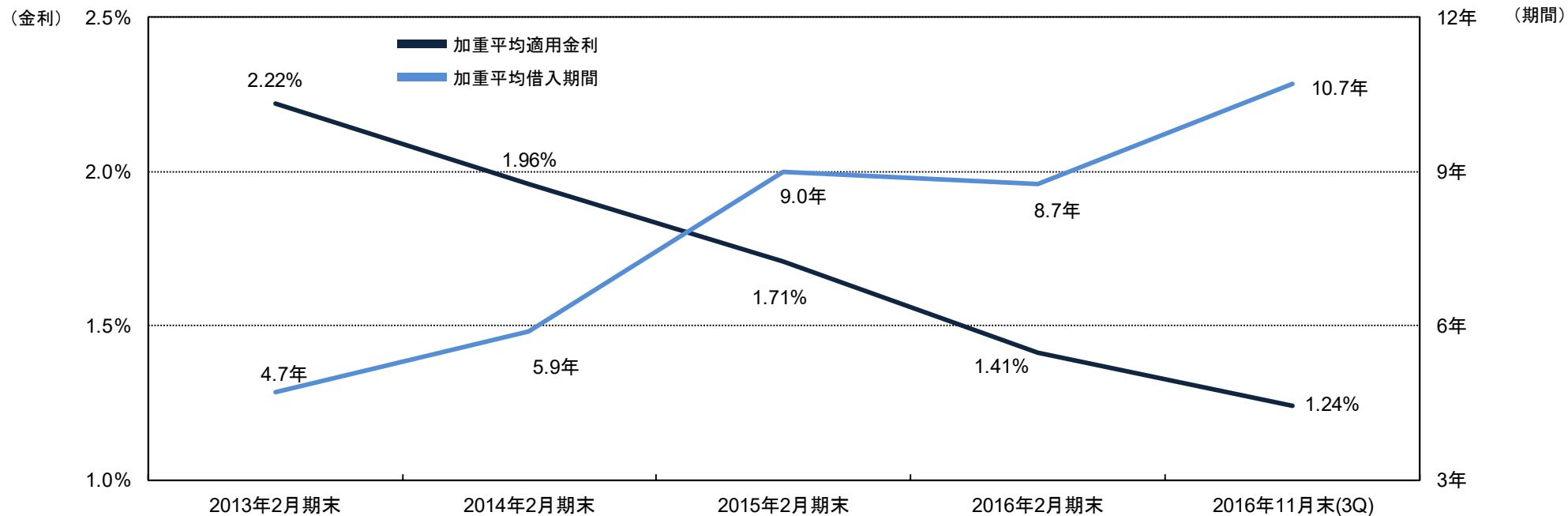


売却

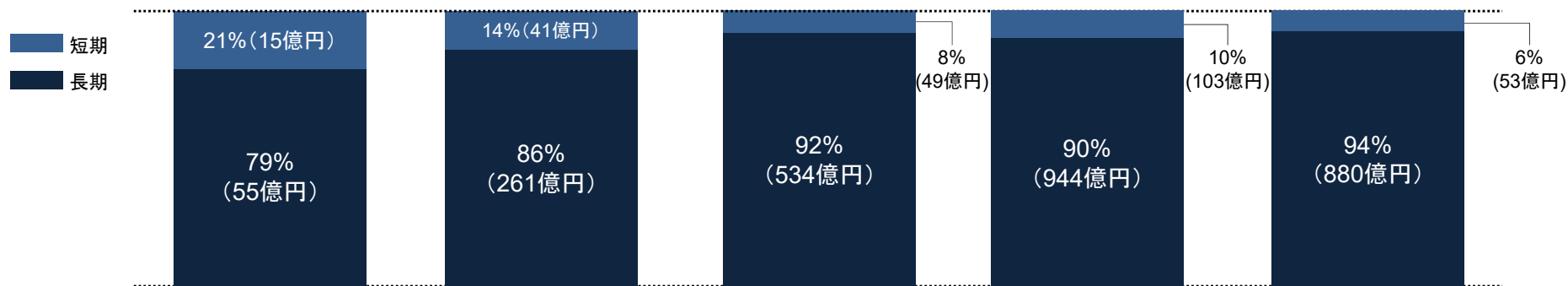
- 譲渡による資金回収増
- 譲渡に伴う借入返済増

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



※社債8億円を含む

持続的な成長企業を目指して

いちごグリーン(9282)の東証インフラ市場上場

- 再生可能エネルギーを投資対象としたインフラ「イールドコ(YieldCo)」
 - ✓ 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
 - ✓ 「イールドコ(YieldCo)」・・・グローバルに注目を集める新しいタイプの投資商品
 - － 売電契約を背景とした長期安定的な収入を、投資主に安定的な利回りとして提供する「利回り追求型投資商品」
 - ✓ 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」”に則り、いちごオフィスリート(8975)、いちごホテルリート(3463)に続き、個人の方にも安心して投資いただける安定利回り投資商品の開発を実現
- 1年以上の稼働実績を有する発電所を対象とした安定的なポートフォリオ



いちご高松国分寺町新居ECO発電所(2.43MW)



いちご桐生奥沢ECO発電所(1.33MW)




取得資産	13発電所
取得総額	100.18億円
パネル出力合計	25.83MW

2016年12月1日
東証インフラ市場上場

アセットマネジメント事業の拡大

個人投資家にも安心して投資できる「上場投資商品(J-REIT / イールドコ)」 のラインナップを拡充

✓ いちごの心築技術、ノウハウを最大限活用した運用を実施

名称	上場日	特徴	予想分配金利回り ※2016年12月30日時点の 投資口価格による試算	資産規模
いちごオフィスリート投資法人 (8975)	2005年10月12日	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・2016年10月期実績において、J-REIT最長の13期連続増配実現 	5.0%	85物件 1,910億円 (取得価格ベース) 
いちごホテルリート投資法人 (3463)	2015年11月30日	<ul style="list-style-type: none"> ・ホテル用不動産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 	4.5%	19ホテル 476億円 (取得価格ベース) 
いちごグリーンインフラ投資法人 (9282)	2016年12月1日	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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・イールドコ(YieldCo) ・東証インフラ市場 第2号上場 	6.0%	13発電所 100億円(25.83MW) (取得価格ベース) 

※ 予想分配金利回りは、直近1年間の分配金予想を前提に試算
(いちごグリーンは、2017年6月期および2018年6月期の分配金予想を年換算、利益超過分配金含む)

資産の順回転の加速進展

取得環境が激化する中、心築を背景とした取得の進展により物件取得を拡大するとともに、いちごが運用するJ-REIT、インフラ・イールドコ(YieldCo)の成長に向けたスポンサーサポートとして、資産譲渡を推進

■ 資産取得の状況(2016年12月末時点)

いちご	
【取得合計】※心築資産(不動産)のみ	17件 670億円
【譲渡合計】	50件 863億円
(うち いちごが運用するJ-REIT、インフラ・イールドコへの譲渡)	36件 665億円

資産の
順回転を
加速

【いちごからの取得】

いちごオフィス(8975)	
13件	292億円
いちごホテル(3463)	
10件	272億円
いちごグリーン(9282)	
13件	100億円

大型オフィスビルにおける心築取組

- 2016年10月18日付で「トレードピアお台場」(資産規模 約300億円)を取得
 - ✓ 成田空港から都心に向かう道中に立地しており、レインボーブリッジ至近であるため、「いちごブランディング」にも寄与するシンボリックなビルとして心築予定
 - ✓ これまで培った心築技術、ノウハウを活用し、資産価値向上を目指す
- 取得後早々に、心築による価値向上に向けた取組を開始
 - ✓ 取得直後より現地に関係各部メンバーが常駐し、心築技術およびノウハウを結集
 - ✓ 既存テナントに対してニーズのヒアリングを実施し、テナント満足度向上に向けたCAPEX工事を検討
 - ✓ 物件管理にかかる各種コストの見直しを実施し、積極的に収益性向上を図る

■ 物件概要



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
取得時期	2016年10月18日

「オーナー代行サービス」における新たな事業展開

- 個人投資家等の市場ニーズに応え、現物不動産に対する「オーナー代行サービス」を新たな事業として展開
 - ✓ 所有ニーズを有する投資家を対象とし、いちごの心築技術、ノウハウを活用することで、プロフェッショナルの運営管理のメリットを享受可能なサービスを提供
 - ✓ 収益不動産の市場は約208兆円(J-REITの約15倍)であり、心築余地が大きな物件がメインターゲット
 - ✓ 多方面からのアプローチにより、顧客拡大を目指す

- 心築完了物件の「オーナー代行サービス」付譲渡
 - ✓ 人気の渋谷、青山エリアに所在するオフィスビルを心築
 - － 隣地境界の建築基準法違反を是正
 - － 漏水発生フロアと経年劣化の屋上に防水対策工事を実施
 - － 未確定の境界につき、官民および民民での覚書を取得
 - － テナント入替、賃料適正化、建物管理費用大幅削減等によりNOI向上を実現
 - ✓ 物件所有ニーズを有する個人投資家に「オーナー代行サービス」付で譲渡



2015年3月取得の
地下1階付5階建の
オフィスビル

約1年で心築を実施し、2016年
10月に個人投資家に譲渡

クリーンエネルギー事業の進展

□ 「いちご昭和村生越ECO発電所(43.35MW)」の工事進捗

- ✓ 165,000枚超のパネル敷設完了
- ✓ 2.0MW以上(特別高圧)の発電に必要な特高変電所の工事完了
- ✓ 今後、電気工事と稼働テストの実施を予定しており、2016年12月末時点の工事進捗率は75.2%であり、来期売電開始予定



いちご昭和村生越ECO発電所(関東最大級)

□ 風力発電

- ✓ 将来の事業化を見据え、風況観測の実施を推進
- ✓ 新たに風況観測検討中の案件も増加

■ 風況観測実施案件

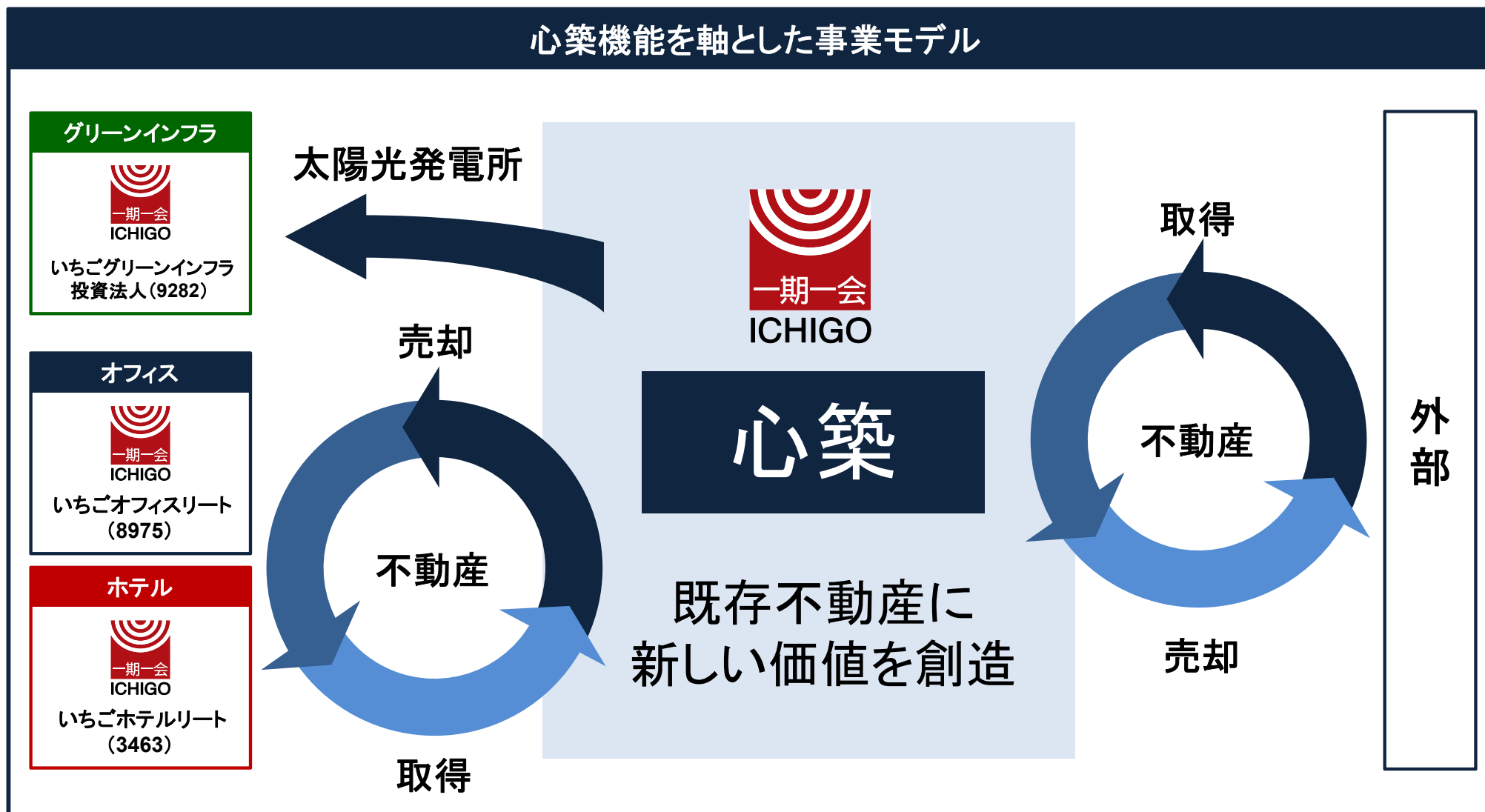
No.	所在地	想定発電規模	風況観測
1	千葉県	4.0MW	実施済
2	山形県	7.5MW	実施中
3	岩手県	7.5MW	実施中
4	岩手県	7.5MW	実施中
5	三重県	7.5MW	実施中

事業化に向けた詳細シミュレーションおよび設計段階に進展

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

「壊す」

心築

日本の
既存ストックの
有効活用

「心で築く、心を築く」

- ・建物改修、修繕
- ・遵法性の治癒
- ・耐震補強
- ・環境化、省エネ化
- ・テナント満足度向上
- ・美観、快適性の向上
- ・建物管理仕様の質向上 等

高効率

省資源

【参考】心築による価値向上の手段およびリターンイメージ

□ 心築による価値向上の典型的な手段

- ✓ 建物美観や居住性向上、省エネ化、テナントサービスの質向上、建物の環境性能向上、新規テナント誘致、遵法性治癒、耐震強化等

□ NOI(純収益)利回り 5.5%、物件価格 20億円の不動産を取得する場合

- ✓ 借入条件 LTV(資産に対する借入割合) 75%、金利 1.5%
- ✓ 保有期間 3年間、保有中に0.5億円かけて、貸床面積の拡大や動線改善等によるテナント売上向上を図り、賃料UP等のバリューアップを実現、NOIを15%向上した上で売却



【取得時】

- ・(年間NOI 110百万円) - (年間金利 22.5百万円) = 年間収益 87.5百万円...①
- ・① ÷ 投資金額 = 17.5%...期中投資利回り

【バリューアップ後】

- ・(年間NOI 126.5百万円) - (年間金利 22.5百万円) = 年間収益 104百万円...②
- ・② ÷ 投資金額(5億円+0.5億円) = 18.9%...期中投資利回り

→ 取得後3年間の期中収益を獲得の上、NOI 15%UPとなるバリューアップ実施後に売却すると、不動産売却価格も取得金額より15%UP

$$20億円 \times 115\% = 23億円$$

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

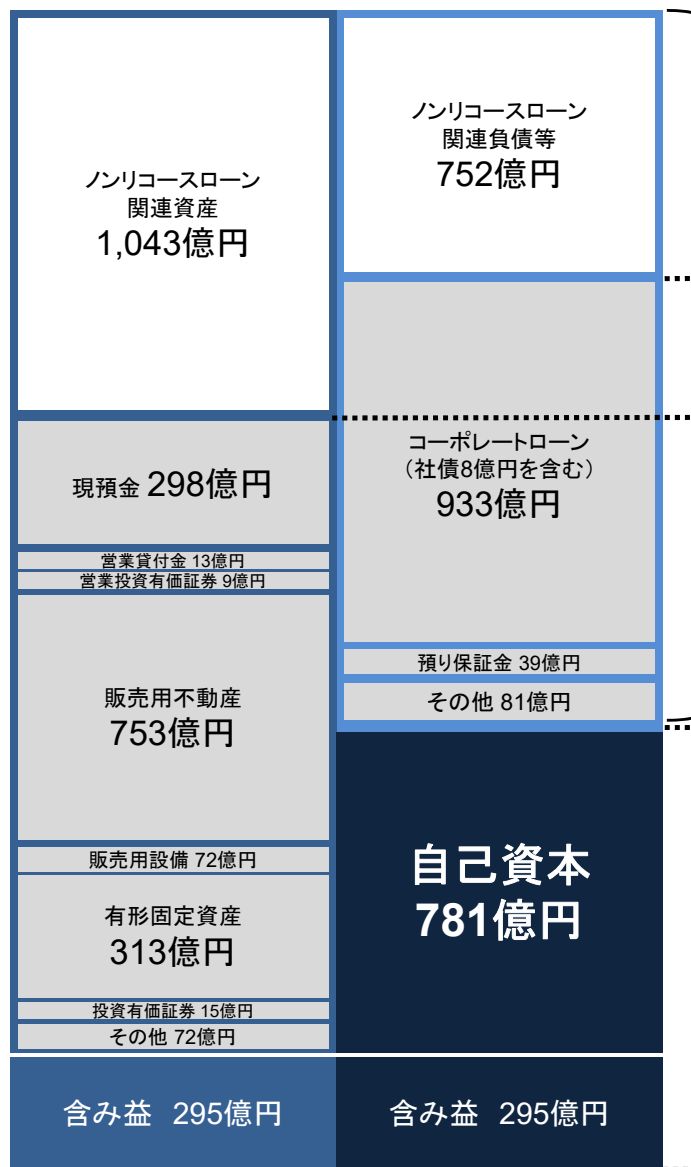
【結果として】

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

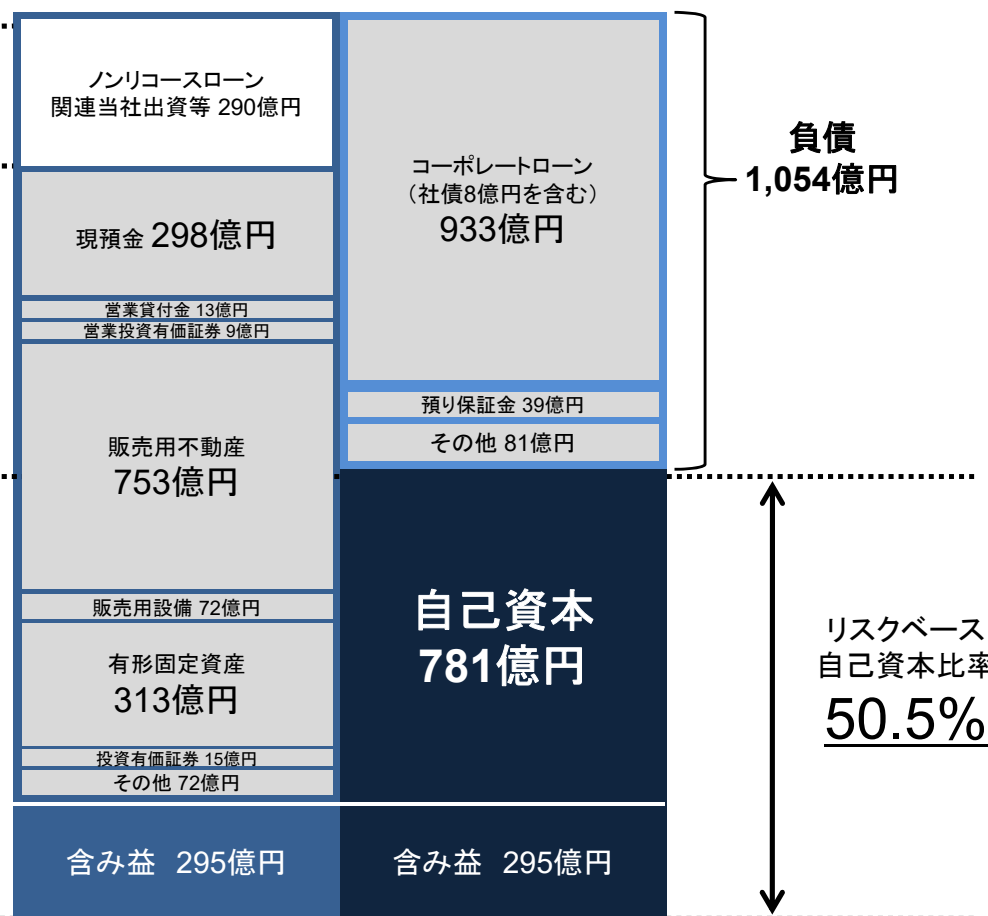
【参考】「時価ベースB/S」および当社帰属リスクの「リスクベースB/S」

2016年11月30日現在

時価ベース連結バランスシート
合計:2,884億円(総資産2,589億円+含み益295億円)



リスクベース連結バランスシート
合計:2,130億円(総資産1,835億円+含み益295億円)



負債
1,807億円

負債
1,054億円

時価ベース
自己資本比率
37.3%

リスクベース
自己資本比率
50.5%

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294億円

■ 自己保有資産の含み損益

(単位:百万円)

地域	簿価 (2016年11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11月末)	含み損益
東京	101,963	5,948	5.9%	119,644	+17,681
東京以外	76,607	5,056	6.7%	88,046	+11,439
合計	178,571	11,005	6.3%	207,690	+29,119

※ 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11月末)	直近鑑定評価額 (2016年11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)	1,041	1,359	+317
ファンド出資持分合計	1,041	1,359	+317

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・イールドコ等、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	2017/02 3Q		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	B/S計上	外部持分				
現預金	28,779	35,183	46,473	38,750	558	Δ 7,723	38,750	-	-
営業貸付金(心築)	1,324	1,324	1,324	1,324	-	-	1,324	-	-
営業投資有価証券	1,784	2,617	880	982	-	+102	982	-	+1
心築	844	1,707	134	204	-	+70	204	-	-
その他	939	910	746	777	-	+31	777	-	+1
販売用不動産(心築)	172,833	159,384	135,193	168,869	3,014	+33,676	197,279	+27,636	-
販売用発電設備(クリーンエネルギー)	-	-	7,251	7,259	-	+8	7,259	-	-
有形固定資産	31,546	33,020	29,624	31,937	-	+2,313	33,893	+1,955	-
アセットマネジメント	39	37	29	28	-	Δ 1	28	-	-
心築	15,897	15,845	15,792	15,747	-	Δ 45	17,703	+1,955	-
クリーンエネルギー	15,560	17,094	13,748	16,110	-	+2,362	16,110	-	-
未配賦(※1)	48	42	54	51	-	Δ 3	51	-	-
無形固定資産	2,373	2,398	2,032	1,994	-	Δ 38	1,994	-	-
投資有価証券	5,486	1,734	1,583	1,565	-	Δ 18	1,565	-	+235
その他	7,628	8,373	5,247	6,168	7	+921	6,168	-	-
総資産	251,757	244,037	229,612	258,853	3,580	+29,241	289,218	+29,592	+237

※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	455	-	-	-	-	28	1,550	-	1,014	3,049
心築	14,244	1,324	204	168,869	-	15,747	164	-	3,079	203,635
クリーンエネルギー	1,409	-	-	-	7,259	16,110	254	-	1,351	26,386
その他	87	-	777	-	-	-	-	1,565	△ 447	1,982
全社資産	22,553	-	-	-	-	51	25	-	1,170	23,800
合計	38,750	1,324	982	168,869	7,259	31,937	1,994	1,565	6,168	258,853

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 3Q累計(9M) (前年同期)	2017/02 3Q累計(9M)	増減	2016/02 3Q累計(9M) (前年同期)	2017/02 3Q累計(9M)	増減	
アセットマネジメント	4,178	3,556	△621	2,834	2,178	△655	△23.1%
アセットマネジメントフィー	1,337	1,596	+259	1,328	1,589	+260	+19.6%
PM/BM収入	1,645	1,721	+75	365	366	+1	+0.3%
その他	1,195	238	△956	1,139	222	△917	△80.5%
心築	38,955	88,481	+49,526	13,534	17,797	+4,262	+31.5%
不動産賃貸損益	9,160	10,990	+1,830	5,891	7,239	+1,347	+22.9%
不動産譲渡損益	29,795	77,491	+47,696	7,643	10,557	+2,914	+38.1%
クリーンエネルギー	1,315	1,783	+467	634	908	+274	+43.3%
その他	51	14	△37	38	△93	△132	-
合計	44,500	93,835	+49,335	17,041	20,790	+3,748	+22.0%

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 3Q累計(9M)						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	3,556	70.0%	2,178	72.6%	1,859	77.9%	5,079	2,999	2,386
アセットマネジメントフィー	1,596	71.9%	1,589	71.9%	-	-	2,219	2,209	-
PM/BM収入	1,721	66.5%	366	69.0%	-	-	2,588	531	-
その他	238	88.0%	222	85.8%	-	-	271	259	-
心築	88,481	81.0%	17,797	99.9%	14,637	108.2%	109,297	17,820	13,530
不動産賃貸損益	10,990	82.3%	7,239	83.0%	-	-	13,346	8,727	-
不動産譲渡損益	77,491	80.8%	10,557	116.1%	-	-	95,950	9,093	-
クリーンエネルギー	1,783	16.0%	908	29.6%	537	20.6%	11,152	3,065	2,608
その他	14	20.1%	△ 93	-	△ 142	-	71	△ 18	△ 84
合計	93,835	74.7%	20,790	87.1%	16,892	91.6%	125,600	23,867	18,440
調整額 (セグメント間取引消去等)	-	-	-	-	150	-	-	-	59
連結財務諸表計上額	93,835	74.7%	20,790	87.1%	17,042	92.1%	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 3Q(9M)
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	1,945億円
	期中運用フィー料率(平均)	0.61%	0.63%	0.65%	0.65%	0.64%	0.68%*
	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	950百万円
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%*	0.93%*
	期中運用フィー粗利(実績)	-	-	-	-	30百万円	185百万円
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	64億円
	期中運用フィー料率(平均)	0.15%	0.15%	0.26%	0.37%	0.32%	0.27%*
	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	24百万円
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	2,486億円
	期中運用フィー料率(平均)	0.33%	0.33%	0.47%	0.59%	0.61%	0.69%*
	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	1,160百万円

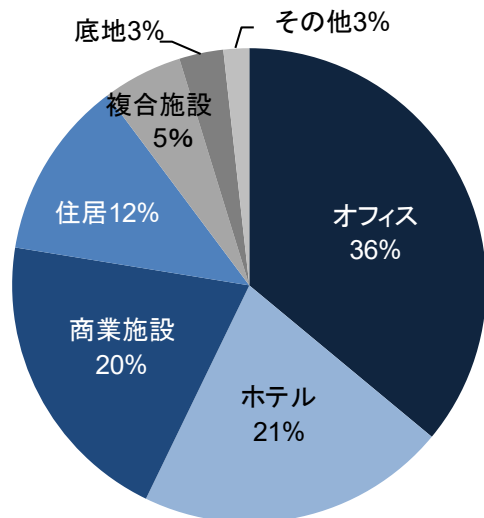
(注) 上表中、*付の期中運用フィー料率は、期中運用フィー粗利の実績値をベースに、年率換算したもの

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

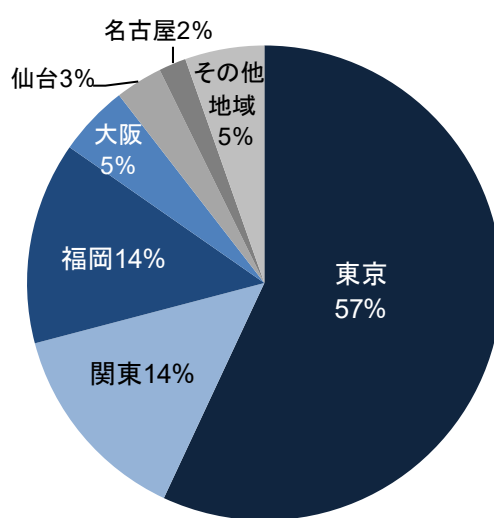
【自己保有資産】不動産ポートフォリオ(2016年11月末現在)

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

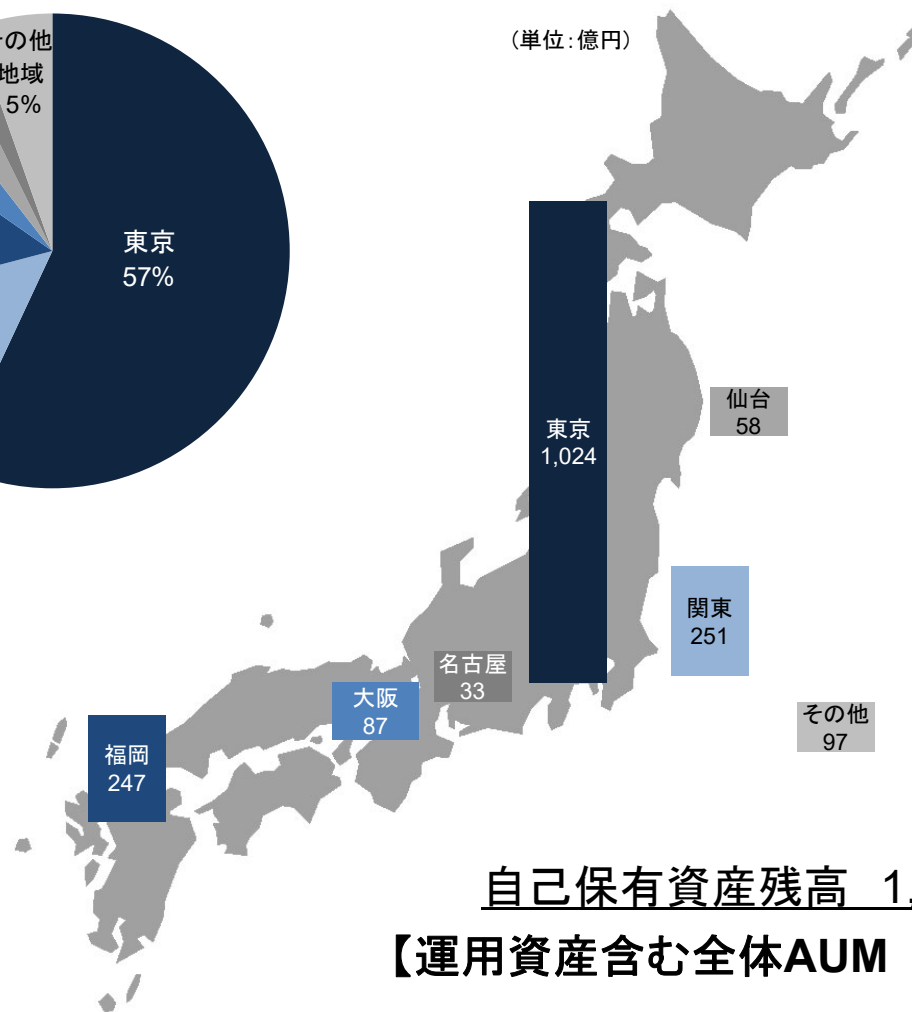
■ 物件タイプ別残高比率



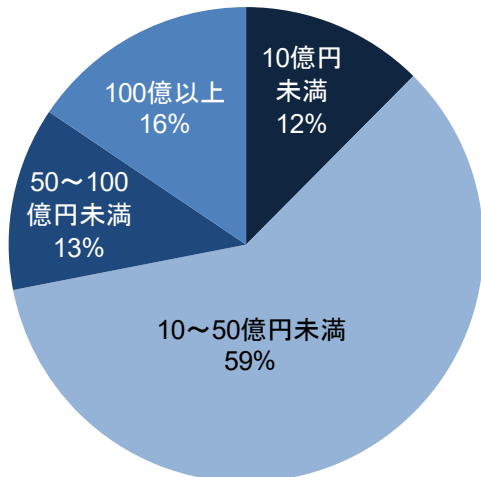
■ 地域別残高比率



■ 地域別残高



■ 物件規模別残高比率



自己保有資産残高 1,797億円

【運用資産含む全体AUM 4,340億円】

※取得価格ベース

心築資産の内訳 ①

2017年2月期3Q末時点で保有する資産(85物件 1,797億円)

[想定NOI/年 計110億円(利回り 6.3%)]

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
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	53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	21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	3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	1年	10億円未満	2013/06	42 百万円	203 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	-	-
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	9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	6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	-	-
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%

※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
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	41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	16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%
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%

※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
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	-	-
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	-	-

※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
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%
68	商業施設	販売	東京都渋谷区	15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	14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	9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%
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%

※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
109	ホテル	販売	愛知県名古屋市	8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%
120	ホテル	販売	東京都新宿区	37年	30億円以上	2016/09	554 百万円	349 百万円	2.70 x	39.9%
121	オフィス	販売	東京都港区	15年	30億円以上	2016/10	1,489 百万円	3,450 百万円	2.87 x	43.5%
合計				85件	179,771 百万円		11,004 百万円	35,989 百万円	2.92 x	37.4%
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3Q取得 合計 2件					35,100 百万円		2,043 百万円	3,799 百万円	2.86 x	41.7%
2017年2月期3Q累計(9M)取得 合計 13件					60,685 百万円		3,773 百万円	7,429 百万円	3.31 x	69.7%
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

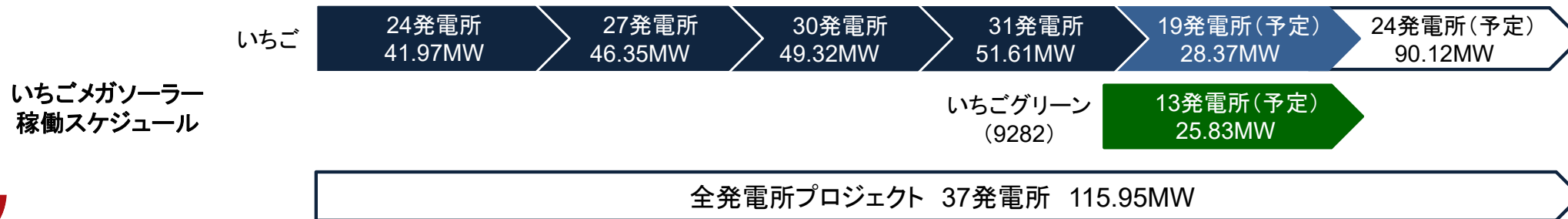
- ✓ FITにおいては、電力の需要に対して供給過剰となった場合、電力会社が安定供給を目的として、再生可能エネルギー発電の出力制限を無補償で実施出来る
- ✓ 上限は契約時期により、年間30日もしくは360時間
- ✓ 電力会社側の設備容量上限を上回る接続申込がある電力会社は、指定電力会社として、新規接続に関しては無制限に無補償での出力制限が可能となるが、上述上限を有する事業者との公平性に配慮して出力制限は行われる方向
- ✓ 電力の安定供給を目的として、一部電力会社による接続申込手続きの新規受入が中断されたが、「電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法」により、電力会社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48%の収益拡大(前年同期 362百万円 → 537百万円)

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 3Q累計(9M)	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	1,783百万円	11,152百万円	16.0%
売上原価	945百万円	302百万円	629百万円	874百万円	8,087百万円	10.8%
売上総利益	683百万円	254百万円	584百万円	908百万円	3,065百万円	29.6%
販売費及び一般管理費	358百万円	110百万円	233百万円	371百万円	456百万円	81.3%
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	537百万円	2,608百万円	20.6%



いちごメガソーラーの全国展開 ①

■ いちご保有

名称	地区	パネル出力 (MW)	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	0.61	40円	2014年10月
いちご東広島西条田町ECO発電所	中国	2.73	40円	2015年1月
いちご厚岸白浜ECO発電所	北海道	0.81	40円	2015年3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	1.12	32円	2016年3月
いちご山口佐山ECO発電所	中国	2.36	36円	2016年4月
いちご木城高城ECO発電所	九州	0.90	40円	2016年5月
いちご土岐下石町ECO発電所	中部	1.40	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3月
いちご呉安浦町中畑ECO発電所	中国	2.65	36円	2017年8月
いちご昭和村生越ECO発電所	関東	43.35	36円	2018年1月
いちごみなかみ新巻ECO発電所	関東	10.26	36円	2018年7月
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
合計		90.12MW		

■ いちごグリーン(9282)保有

名称	地区	パネル出力 (MW)	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
合計		25.83MW		

いちごメガソーラー合計

115.95MW

いちごメガソーラーの全国展開 ②

2016年12月1日現在

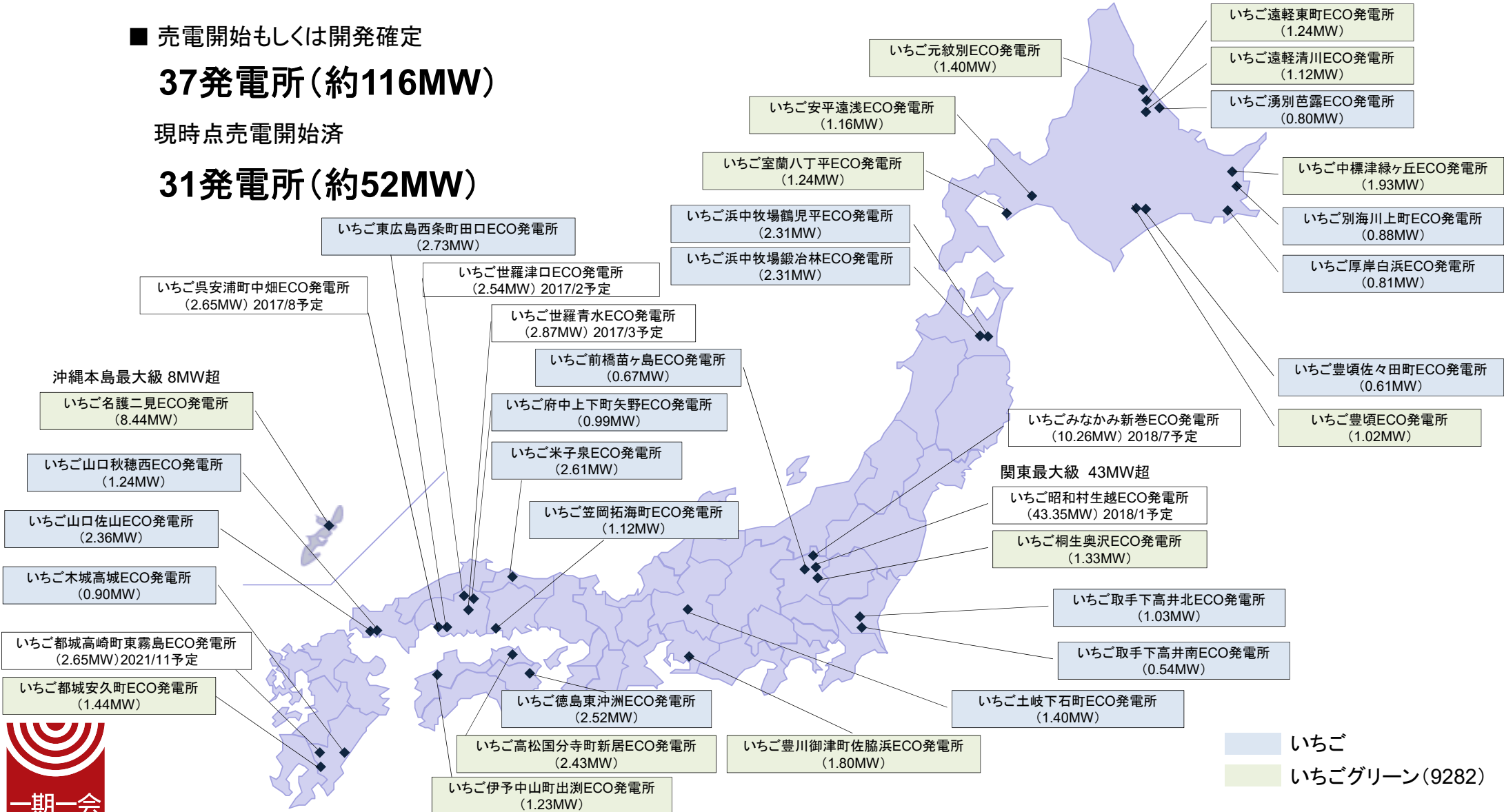
地域経済振興と環境に優しいメガソーラー事業により地域活性化

■ 売電開始もしくは開発確定

37発電所(約116MW)

現時点売電開始済

31発電所(約52MW)



いちご
いちごグリーン(9282)



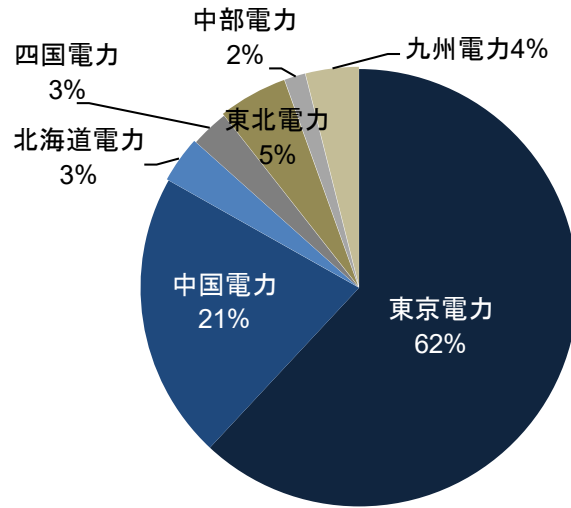
いちごメガソーラーの分散状況(いちご保有)

2016年12月1日現在

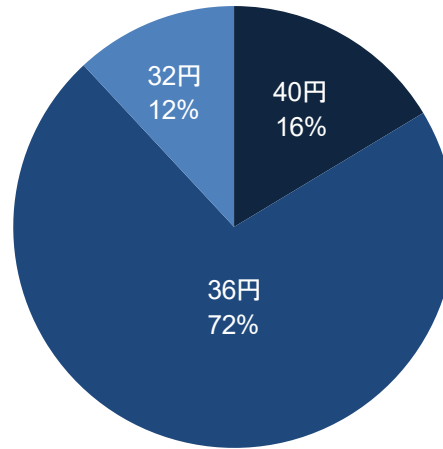
売電開始もしくは開発確定: 24発電所 (90MW)

※出力量(MWベース)の分散状況

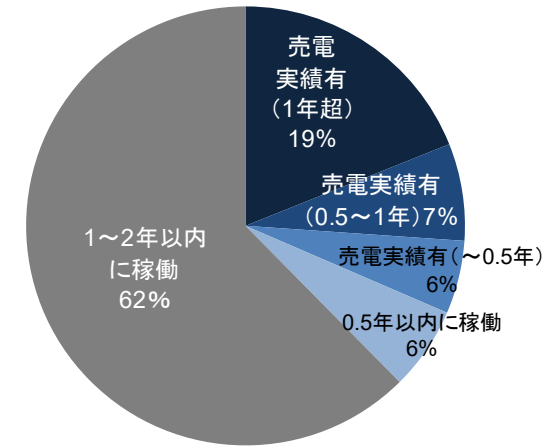
■ 電力会社別



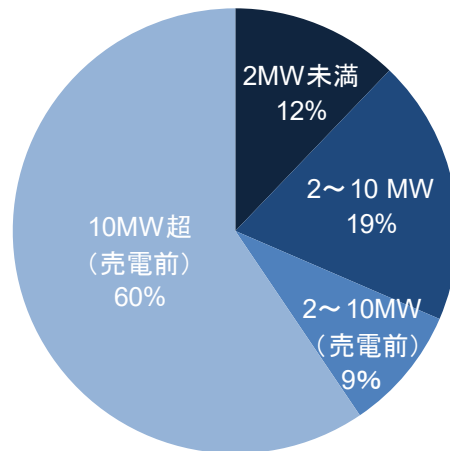
■ 買取価格別



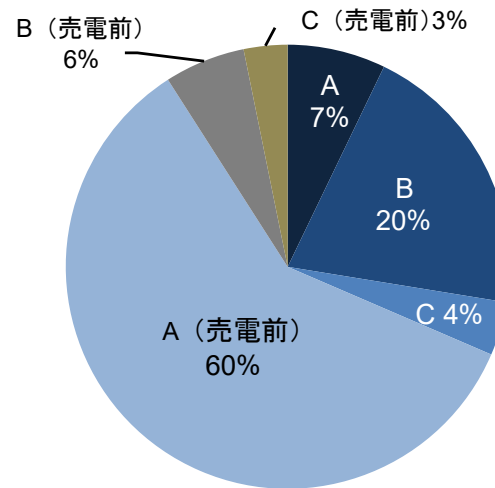
■ 売電実績の有無



■ 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)

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 2Q (前四半期末)	2017/02 3Q (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	46,473	38,750	△ 7,723
受取手形及び売掛金	548	451	519	691	1,021	1,382	+361
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	880	982	+102
販売用不動産	46,176	54,084	109,769	172,833	135,193	168,869	+33,676
販売用発電設備	-	-	-	-	7,251	7,259	+8
繰延税金資産	369	576	1,200	1,766	407	435	+28
その他	2,042	1,384	2,657	3,966	2,954	2,866	△ 88
貸倒引当金	△ 3,177	△ 410	△ 484	△ 458	△ 414	△ 447	△ 33
流動資産合計	63,581	85,761	137,342	210,687	195,093	221,424	+26,331
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	3,734	3,687	△ 47
機械及び装置(純額)	21	2,044	9,168	12,267	6,850	6,771	△ 79
土地	7,082	12,433	12,142	12,192	12,109	12,110	+1
その他(純額)	80	1,922	989	3,255	6,929	9,368	+2,439
有形固定資産合計	10,047	21,300	26,321	31,546	29,624	31,937	+2,313
無形固定資産							
のれん	2,203	2,221	2,082	1,942	1,935	1,900	△ 35
借地権	-	392	392	392	62	62	-
その他	20	71	27	38	33	32	△ 1
無形固定資産合計	2,223	2,686	2,502	2,373	2,032	1,994	△ 38
投資その他の資産							
投資有価証券	4,117	4,278	5,266	5,486	1,583	1,565	△ 18
長期貸付金	13	13	12	12	10	10	-
繰延税金資産	0	222	2	39	40	39	△ 1
その他	545	780	1,392	1,736	1,322	1,974	+652
貸倒引当金	△ 101	△ 97	△ 95	△ 124	△ 92	△ 92	-
投資その他の資産合計	4,575	5,196	6,578	7,149	2,862	3,496	+634
固定資産合計	16,846	29,183	35,402	41,069	34,519	37,429	+2,910
資産合計	80,428	114,944	172,744	251,757	229,612	258,853	+29,241

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 2Q (前四半期末)	2017/02 3Q (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	72	111	+39
短期借入金	484	950	1,416	2,188	1,410	600	△ 810
短期ノンリコースローン	-	-	48	79	79	611	+532
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	5,066	4,645	△ 421
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	902	1,370	+468
未払法人税等	65	96	284	631	747	727	△ 20
繰延税金負債	15	24	30	53	48	54	+6
賞与引当金	25	14	16	13	123	247	+124
その他	3,419	2,817	3,677	3,979	5,350	5,534	+184
流動負債合計	7,304	7,588	9,872	18,161	13,912	14,014	+102
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	78,699	87,337	+8,638
長期ノンリコースローン	32,776	24,178	43,004	56,193	47,621	65,365	+17,744
繰延税金負債	277	1,213	1,402	1,543	1,398	1,408	+10
長期預り保証金	3,230	4,770	6,391	8,707	6,239	7,979	+1,740
負ののれん	270	180	90	-	-	-	-
その他	46	44	96	475	881	788	△ 93
固定負債合計	42,056	56,513	104,494	161,430	135,627	163,668	+28,041
負債合計	49,361	64,102	114,367	179,591	149,539	177,682	+28,143
純資産の部							
株主資本							
資本金	18,113	26,443	26,499	26,575	26,594	26,625	+31
資本剰余金	2,429	10,808	10,873	10,968	10,988	11,030	+42
利益剰余金	7,923	10,891	17,201	29,454	39,885	40,786	+901
自己株式	△ 187	△ 92	△ 78	△ 41	△ 39	△ 17	+22
株主資本合計	28,279	48,050	54,496	66,956	77,429	78,425	+996
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	178	175	△ 3
繰延ヘッジ損益	-	-	△ 36	△ 251	△ 534	△ 471	+63
為替換算調整勘定	16	9	6	23	6	△ 2	△ 8
その他の包括利益累計額合計	177	409	1,177	533	△ 349	△ 299	+50
新株予約権	143	121	198	319	419	449	+30
非支配株主持分	2,466	2,261	2,505	4,357	2,573	2,594	+21
純資産合計	31,066	50,842	58,377	72,166	80,072	81,170	+1,098
負債純資産合計	80,428	114,944	172,744	251,757	229,612	258,853	+29,241

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 3Q累計(9M)	2016/02 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	16,397	35,101	42,705	49,699	93,835	44,500	+49,335	125,600	74.7%
売上原価	11,422	27,666	30,539	29,835	73,045	27,458	+45,587	-	-
売上総利益	4,974	7,435	12,166	19,863	20,790	17,041	+3,749	23,867	87.1%
販売費及び一般管理費	3,130	3,522	3,977	4,446	3,748	3,439	+309	-	-
営業利益	1,844	3,912	8,189	15,417	17,042	13,602	+3,440	18,500	92.1%
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	80	74	+6	-	-
負ののれん償却額	90	90	90	90	-	67	△ 67	-	-
その他	36	31	39	43	35	34	+1	-	-
営業外収益合計	155	238	213	215	115	177	△ 62	-	-
営業外費用									
支払利息	238	370	943	1,277	1,034	950	+84	-	-
株式交付費	0	89	-	-	-	-	-	-	-
その他	26	93	202	465	747	378	+369	-	-
営業外費用合計	265	553	1,146	1,743	1,782	1,329	+453	-	-
経常利益	1,734	3,597	7,255	13,889	15,375	12,450	+2,925	16,400	93.8%
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	0	9	△ 9	-	-
減損損失	33	307	-	-	-	-	-	-	-
災害による損失	-	-	-	-	269	-	+269	-	-
その他	8	13	91	31	-	-	-	-	-
特別損失合計	124	344	93	89	269	9	+269	-	-
税金等調整前当期純利益	1,693	3,933	7,220	14,022	17,533	12,664	+4,869	-	-
法人税、住民税及び事業税	54	43	564	1,330	3,147	1,185	+1,962	-	-
法人税等調整額	△ 106	△ 616	△ 220	△ 369	1,250	△ 223	+1,473	-	-
法人税等合計	△ 51	△ 573	343	960	4,398	962	+3,436	-	-
当期純利益	1,745	4,506	6,876	13,062	13,135	11,702	+1,433	-	-
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	297	104	+193	-	-
親会社株主に帰属する当期純利益	1,637	4,526	6,761	12,925	12,837	11,598	+1,239	13,300	96.5%

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 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	1,693	3,933	7,220	14,022	17,533
減価償却費	230	304	565	792	615
株式報酬費用	49	69	112	174	167
のれん償却額	114	139	139	139	106
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	234
貸倒引当金の増減額(△は減少)	195	33	65	3	△0
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	△80
支払利息	238	370	943	1,277	1,034
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	△691
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	2,616
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	3,956
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	△190
未収入金の増減額(△は増加)	△380	△255	△1,079	△1,140	△217
未払金の増減額(△は減少)	△39	△139	388	535	△638
未払費用の増減額(△は減少)	519	137	16	42	40
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	△726
その他	△239	522	△407	435	△1,426
小計	4,908	1,611	△33,693	△43,324	19,906
利息及び配当金の受取額	28	116	83	81	80
利息の支払額	△220	△378	△843	△1,226	△909
法人税等の支払額及び還付額	△106	△94	161	△186	313
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,609	1,254	△34,292	△44,654	19,390

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 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	△0	△0	△ 325	△0	△ 6,100
定期預金等の払戻による収入	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	△ 5,604
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	△ 1
出資金の払込による支出	△ 4	△ 5	△ 10	△ 9	△ 401
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	△ 5
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	18
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 27	△ 8,610	△ 12,485	△ 7,052	△ 6,263
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	△ 1,588
短期ノンリコースローンの純増減額(△は減少)	-	-	48	31	532
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	49,177
長期借入金の返済による支出	△ 8,199	△ 5,388	△ 19,557	△ 19,192	△ 59,556
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	22,350
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	△ 15,232
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	99
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
配当金の支払額	-	△ 445	△ 543	△ 646	△ 1,500
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	△ 6,972

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

- “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

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 = $0.4 \times (a) + 0.4 \times (b) + 0.2 \times (c)$

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>	

株主還元方針

- 株主還元の基本方針「累進的配当政策（Progressive Dividend Policy）」
 - ✓ 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

- 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