



2018年2月期 第1四半期 決算説明資料

July 13, 2017

いちご株式会社 (2337)
Ichigo Inc.

心を込めて既存不動産に
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

2018年2月期第1四半期 連結業績

- ✓ 営業利益 0.5倍、純利益 0.4倍(前年同期比)
- ✓ 各セグメントにおける損益内訳
- ✓ ストックとフローを融合したハイブリッド収益モデル
- ✓ 強固な事業モデルを支える財務の健全性

Appendix : 財務データ等

中期経営計画「Power Up 2019」

持続的な成長企業を目指して

- ✓ 資産順回転の進展
- ✓ 株式会社セントロのM&A
- ✓ 大型心築資産の外部売却
- ✓ いちごオフィス(8975)の戦略的な資産入替
- ✓ いちごグリーン(9282)のEPS成長
- ✓ いちごが運用するJ-REITの安定成長
- ✓ いちごオフィス(8975)におけるサステナビリティの推進
- ✓ いちご赤坂317ビル
- ✓ クリーンエネルギー事業の進展
- ✓ 自己株式取得

2018年2月期 第1四半期連結業績

営業利益 0.5倍、純利益 0.4倍(前年同期比)

業績は前年同期比で大幅減少となるが、計画通りに進捗

- ✓ 前年同期比ではいちごオフィス(8975)への資産売却による売上(292億円)、外国株式(CIAM)の売却による特別利益(24億円)が剥落
- ✓ 2Qは大型心築資産の売却により利益は大幅拡大見込み

■ 2018年2月期 第1四半期 連結業績

(単位:百万円)

	2017/02 1Q業績(前年同期)	2018/02 1Q業績	前年同期比 増減	通期予想	進捗率
売上高	46,415	12,915	△ 72.2%	75,500	17.1%
売上総利益	6,612	4,001	△ 39.5%	25,994	15.4%
営業利益	5,412	2,810	△ 48.1%	20,600	13.6%
経常利益	4,806	2,097	△ 56.4%	18,300	11.5%
純利益	5,585	2,237	△ 59.9%	13,500	16.6%
1株あたり純利益 (EPS)	11.13 円	4.46 円	△ 59.9%	26.98 円	16.5%

各セグメントにおける損益内訳

前年同期比、アセットマネジメントの期中運用フィーは増加した一方、心築およびクリーンエネルギーの利益は減少

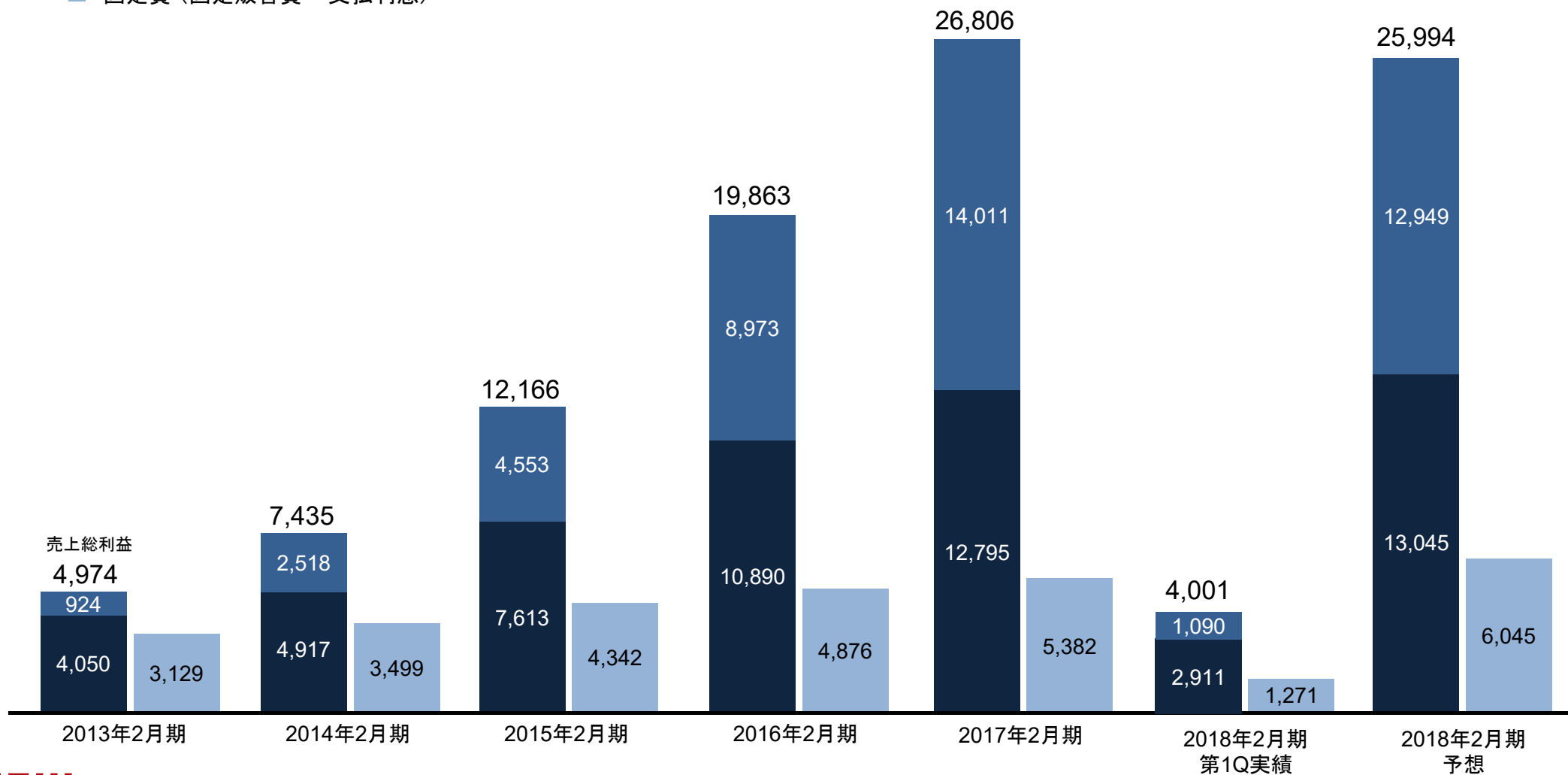
(単位:百万円)

セグメント	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
	2017/02 1Q (前年同期)	2018/02 1Q (実績)	前年同期比 増減	2018/02 通期 (予想)	進捗率	2017/02 1Q (前年同期)	2018/02 1Q (実績)	前年同期比 増減	2018/02 通期 (予想)	進捗率	
アセットマネジメント	1,185	681	△ 42.5%	2,485	27.4%	800	504	△ 36.9%	1,656	30.5%	・期中運用フィー: 454(+112) ・アップフロント/ディスプレイ: 43(△43) ・サクセスフィー: 170(+8) ・PWBMM収入 △3(△125)
心築	44,667	11,773	△ 73.6%	69,719	16.9%	4,404	2,269	△ 48.5%	18,304	12.4%	・不動産賃貸損益: 2,278(△431) ・不動産譲渡損益: 908(△2,004)
クリーンエネルギー	556	373	△ 32.9%	3,216	11.6%	143	52	△ 63.7%	620	8.4%	・売電収入等: 171(△82)
その他	5	86	+1,356.0%	78	111.4%	△14	△43	-	△52	-	・海外私募ファンド清算費用: △43(△43)
合計	46,415	12,915	△ 72.2%	75,500	17.1%	5,334	2,782	△ 47.8%	20,529	13.6%	
調整額 (セグメント間取引消去等)	-	-	-	-	-	77	27	△ 64.5%	70	-	
連結財務諸表計上額	46,415	12,915	△ 72.2%	75,500	17.1%	5,412	2,810	△ 48.1%	20,600	13.6%	

ストックとフローを融合したハイブリッド収益モデル

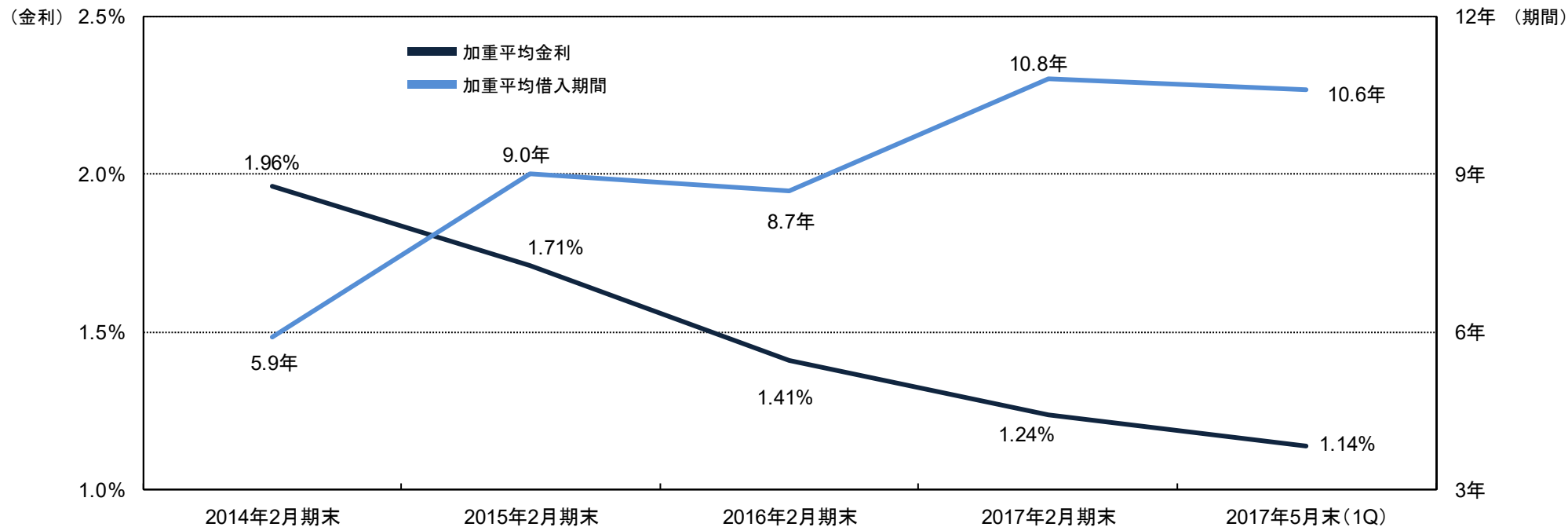
- ストック収益(主に賃料収入、AMの期中運用フィー、売電収入)
- フロー収益(主に心築における不動産譲渡益)
- 固定費(固定販管費 + 支払利息)

(単位:百万円)

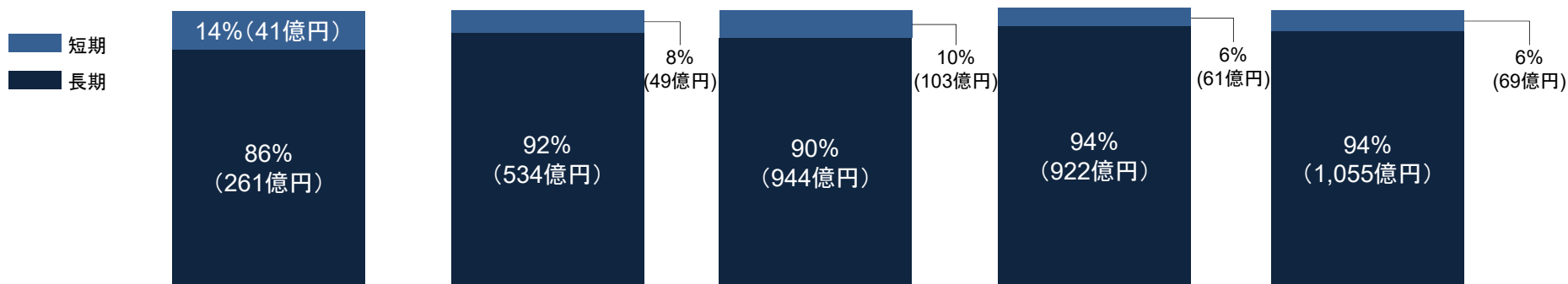


強固な事業モデルを支える財務の健全性

■ 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



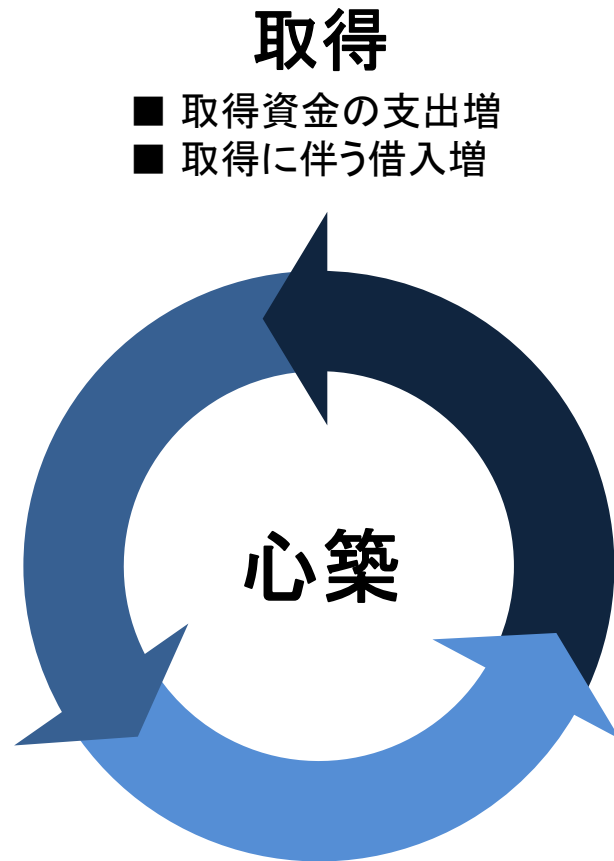
■ 長期借入金割合の推移



持続的な成長企業を目指して

資産順回転の進展

不動産取得123億円、売却70億円



- 取得資金の支出増
- 取得に伴う借入増

心築

売却

- 売却による資金回収増
- 売却に伴う借入返済増

■ 取得(1Q)

レジデンス	5物件	36億円
オフィス	1物件	5億円
商業	1物件	18億円
ホテル	2物件	27億円
物流	2物件	35億円

全11物件 123億円

■ 売却(1Q)

レジデンス	1物件	7億円
オフィス	3物件	63億円

全4物件 70億円

株式会社セントロのM&A

□ 2017年7月3日付で株式会社セントロの全株式を取得

- ✓ 本年3月末時点でオフィス、レジデンスを中心に約50億円(簿価)の不動産を保有
- ✓ ストレージ事業を展開する「ストレージプラス」(100%子会社)、CO₂の有効活用を通じ農業事業を推進する「テヌート」(65%株式保有)による新規事業への参入

□ ストレージという新たなアセットタイプへの新規参入

- ✓ 業界トップクラスのセキュリティと空調管理システムを完備したトランクルーム、レンタル収納を扱う屋内型のセルフストレージ事業
- ✓ 国内市場は未成熟であり拡張余地が大きく、当社の不動産事業とも親和性が高い
- ✓ 長期安定的なストック収益に寄与



■ 屋内型セルフストレージ

- ・ 警備会社との連携等、最新の機械警備システム
- ・ 室温や湿度を適正に保つ、空調システムを設置
- ・ 現在、全国20箇所に店舗展開(NEW OPEN含む)

□ いちごオーナーズとのシナジー

- ✓ 保有する不動産(5億円前後 / 1物件)は、BtoCでのニーズが最も高い規模

□ 将来的に高いポテンシャルを有する農業事業活性化

大型心築資産の外部売却

東京都港区に所在するオフィスビル(2007年取得)

- ✓ 2007年の取得以降、収益不動産として運用
 - － 耐震基準は満たすものの、一部補強工事を実施
- ✓ 1973年竣工、築年数の経過により再開発を視野に入れた契約更改
 - － 全テナント様との賃貸借契約形態を徐々に変更(普通借家契約から定期借家契約)
- ✓ 本格的な売却活動による複数の引き合い
 - － 希少性の高い立地
 - － 周辺ビルの再開発の促進等による将来的なポテンシャルの高さ
- ✓ さらなる価値向上を図ることが可能な有力な国内事業会社へ売却

契約締結日 : 2017年7月7日

物件引渡予定日 : 2017年7月27日

2Q計上予定:

売上高約142億円、売上総利益約73億円、当期純利益約50億円

いちごオフィス(8975)の戦略的な資産入替

いちごオフィスのポートフォリオの成長および質と安定性向上

- ✓ 東京都心部の駅近好立地オフィスをいちごオフィスへ売却(3物件、約70億円)
- ✓ 同時に、いちごオフィスは今後相応のコストが見込まれるオフィス以外の4物件を当社へ売却
- ✓ NOI向上(+129百万円)、収益の安定性が高いオフィス比率向上(+3.0%)、ポートフォリオの成長(+24.3億円)

■ ウィン五反田ビル



東京都品川区

■ いちご本郷ビル



東京都文京区

■ 大井町センタービル



東京都品川区



■ リートブリッジ期間中の心築(しんちく)

- ・ 遵法性の治癒(消防法、境界等)
- ・ 環境測定の実施による設備更新
- ・ リーシングによる稼働率向上
- ・ 共用部のリニューアル工事
- ・ いちご建物管理仕様によるコストマネジメント
- ・ テナントリレーシンの構築
- ・ 共有者、管理組合、BM会社等とのリレーション構築(ウィン五反田、大井町センタービル)

リート適合物件として要求される価値向上に加え、収益性向上等の心築を保有期間中に実施

いちごグリーン(9282)のEPS成長

1年以上の稼働実績を有する太陽光発電所2件をいちごグリーンへ売却

- ✓ いちごグリーンの中国地方(山口県)初の太陽光発電所、地域分散に寄与
- ✓ 10ヶ年予想におけるEPS(加重平均)は17.9%増

いちご山口秋穂西ECO発電所



パネル出力	約 1.24MW
固定買取価格	40円 / kWh
譲渡価格	5.44億円
評価額	4.70~6.37億円

いちご山口佐山ECO発電所



パネル出力	約 2.35MW
固定買取価格	36円 / kWh
譲渡価格	9.25億円
評価額	7.85~10.50億円

いちごが運用するJ-REITの安定成長

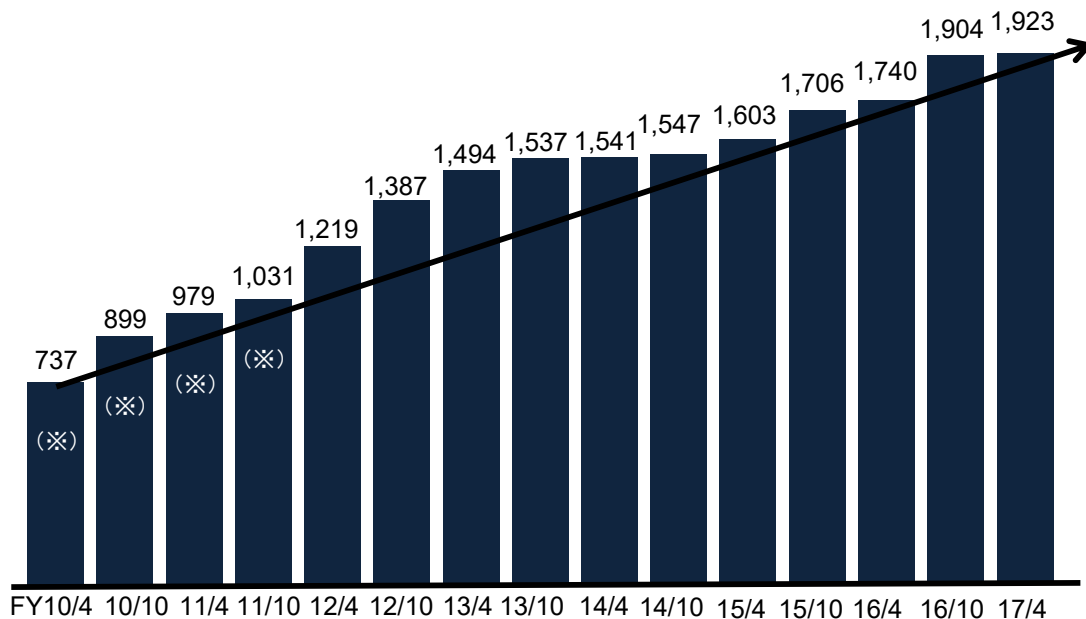
いちごオフィス(8975)の分配金成長

J-REIT最長の14期連続増配の実績

2017年4月期(実績) 1口当たり分配金 1,923円

2017年10月期(予想) 1口当たり分配金 1,930円

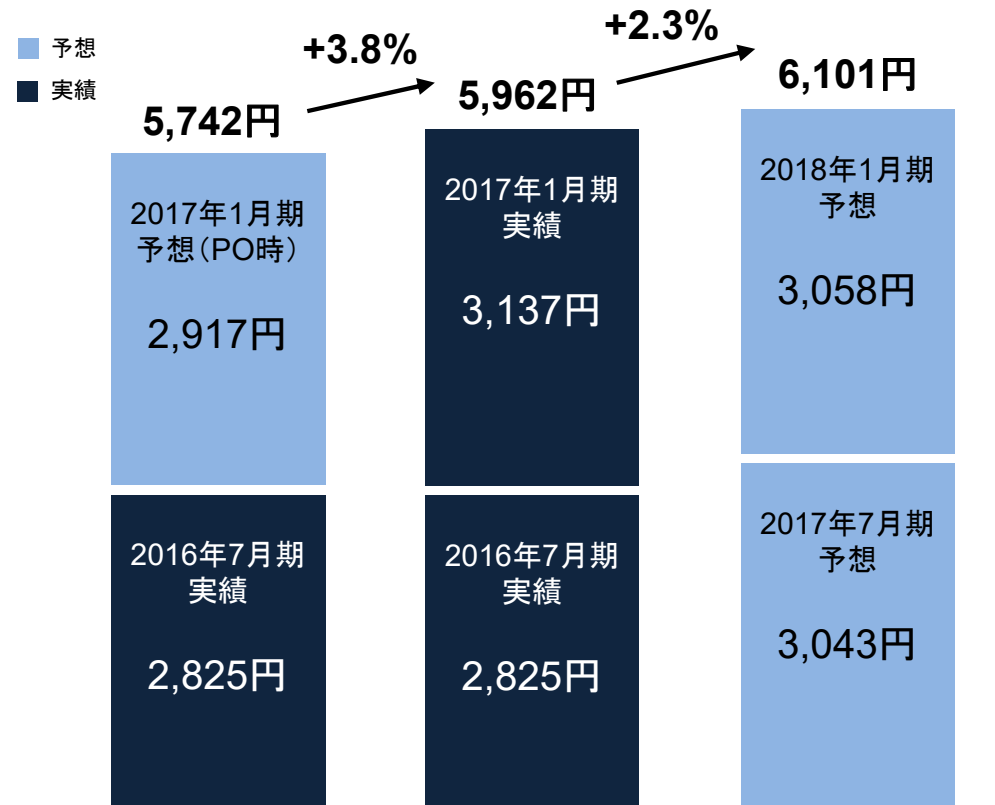
2018年4月期(予想) 1口当たり分配金 1,940円



(※) 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によるグラフ

いちごホテル(3463)の分配金成長

いちごの心築技術を活用し持続的な内部成長による分配金向上を図る



※ 収益の季節変動により年間分配金を記載

いちごオフィス(8975)におけるサステナビリティの推進

環境と社会の維持、発展への貢献を通じて中長期的な価値向上と持続的成長を目指す

- ✓ CASBEE(建築環境総合性能評価システム)認証
 - ―「いちご丸の内ビル」：最高評価Sランク、「いちご神田錦町ビル」：Aランク
- ✓ DBJ Green Building 認証
 - ―「いちご日本橋イーストビル」：3つ星評価
- ✓ BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)認証
 - ―「いちご秋葉原ノースビル」：2つ星評価



いちご丸の内ビル
Sランク
★★★★★



いちご神田錦町ビル
Aランク
★★★★



いちご日本橋
イーストビル
★★★



いちご秋葉原
ノースビル
★★



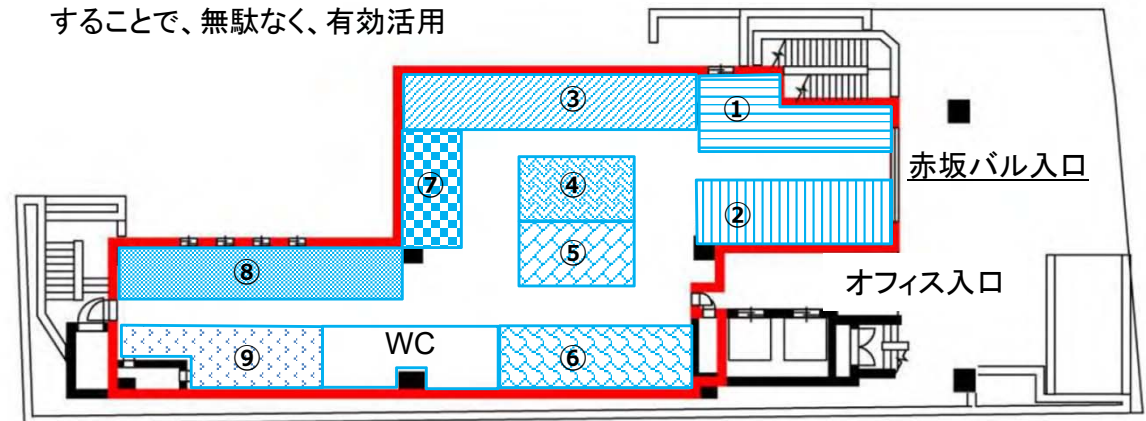
いちご赤坂317ビル

- 自社ビル使用のオフィス取得後、成長企業を対象とした斬新なりニューアルを実施し、一部フロアにおいては好立地を背景に商業店舗を誘致
- 不整形な1階部分においては、新業態を企画する企業との連携により、バラエティ豊かな9店舗が集合した「赤坂バル横丁」を展開(2017年6月)
 - ✓ テナント誘致が難しい不整形貸室を新業態により有効活用
 - ✓ 旅行ガイドブック「るるぶ」の新規事業として、編集者のとっておきを紹介する「るるぶキッチン」をはじめ多様な飲食店舗を誘致
 - ー テナントにおいても、スモールスタートにより事業リスク最小化
 - ー 新企画店舗の集合により、多様な客層の集客、シェアを実現



■ 1階区画図

不整形貸室を9区画に細分化
することで、無駄なく、有効活用



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(関東最大級43.34MW)の進展

- ✓ 早期売電開始に向け、順調に開発進展
 - 自主検査および監視装置の搬入開始
 - 本年7月3日より試運転を開始
 - 想定NOI 1,402百万円

□ 新規いちごメガソーラー開発の進展

- ✓ いちごみなかみ新巻ECO発電所(10.26MW)
 - 群馬県の旧牧草跡地の開発許認可を取得
 - 2017年8月着工、2019年4月売電開始予定



いちご昭和村生越ECO発電所(関東最大級)

□ 風力発電(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

自己株式取得結果

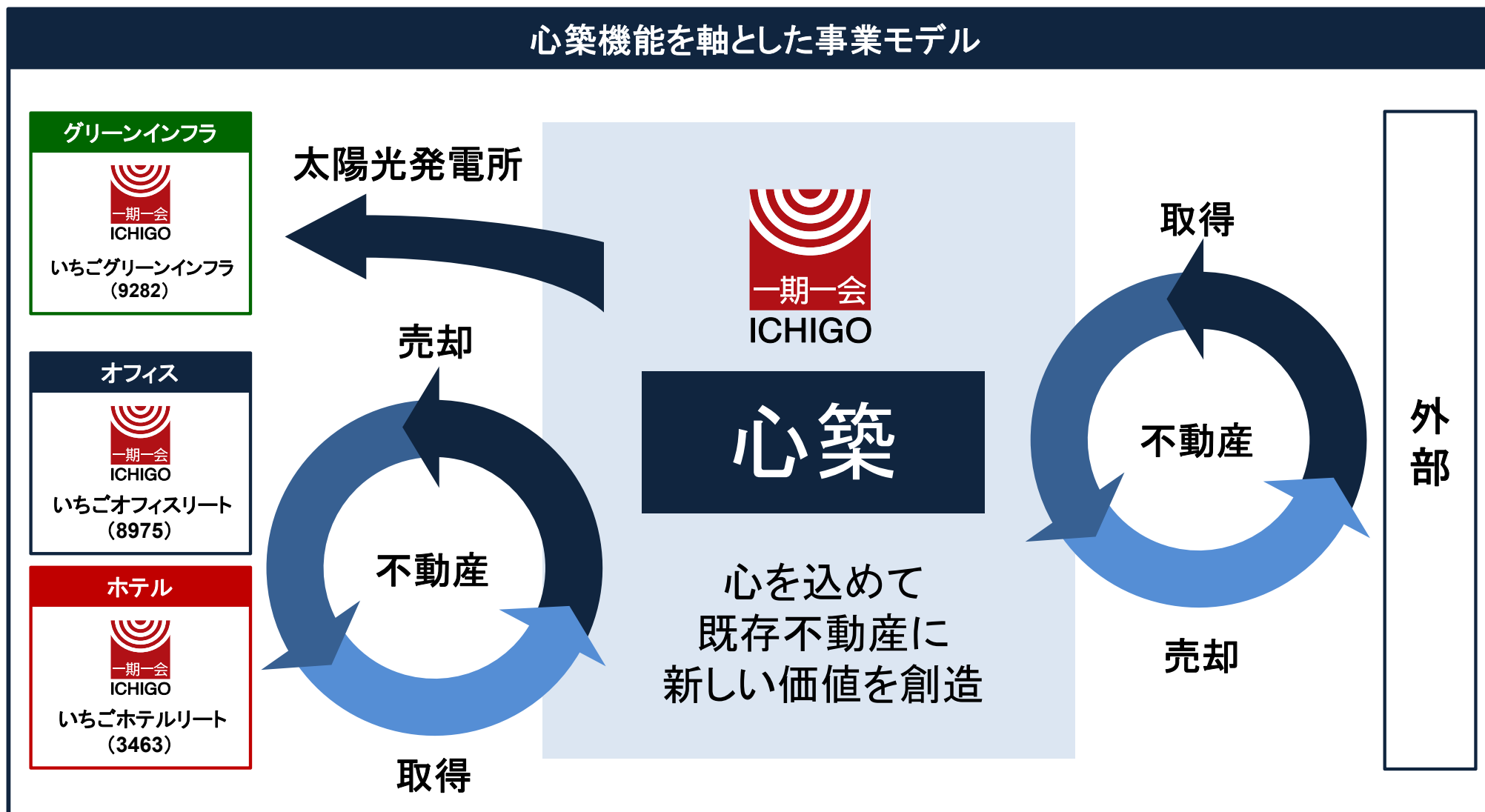
当社株式の市場価格および財務状況等を総合的に勘案し、株主利益の向上を図るため、自己株式の取得を実施

株式の種類	: 普通株式
取得総数	: 4,627,400株 (自己株式を除く発行済株式総数の0.92%)
取得価額総額	: 1,499,979,200円
取得期間	: 2017年4月24日 ~ 2017年4月28日(約定ベース)
取得方法	: 信託方式による市場買付
平均取得単価	: 324円

Appendix : 財務データ等

心築(しんちく)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、既存不動産に新しい価値を創造

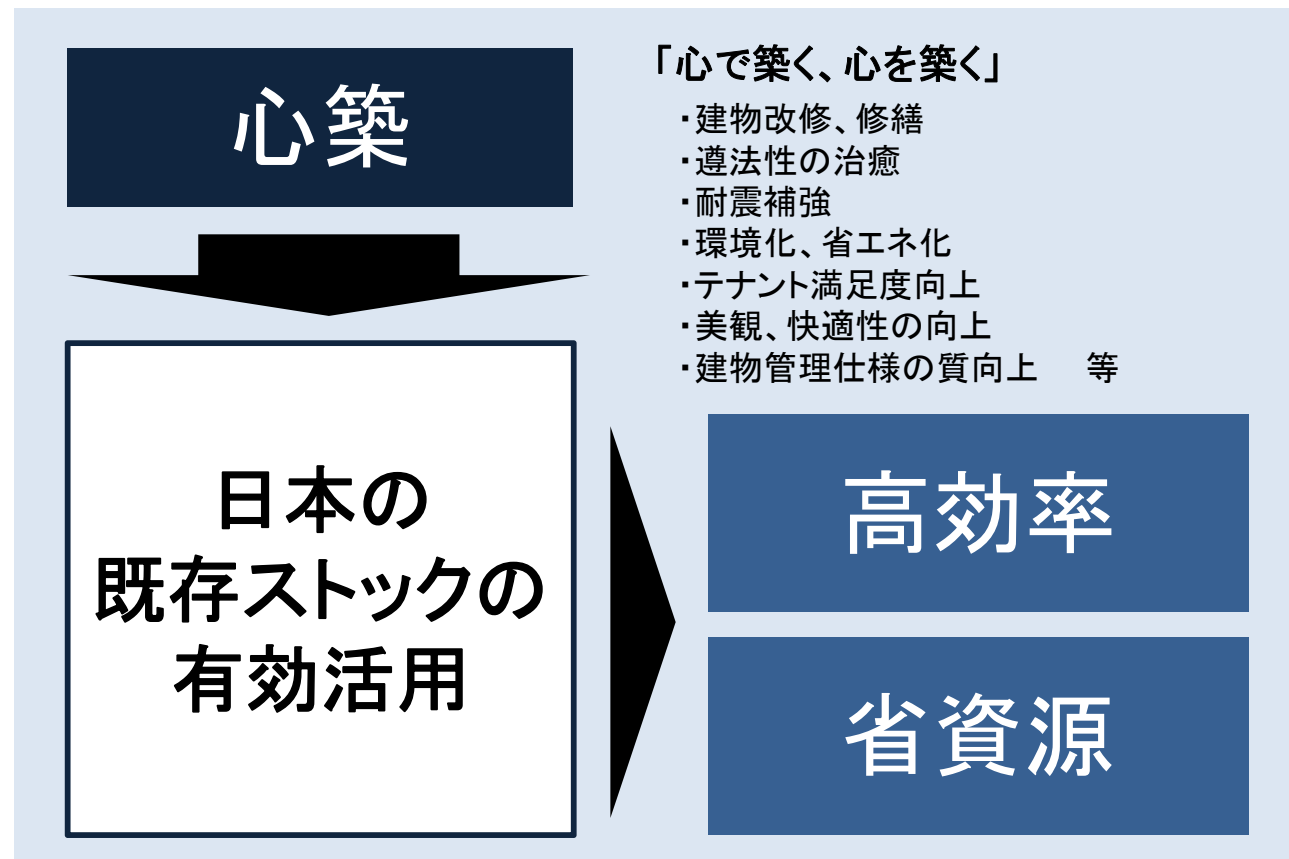


心築の社会的意義 — サステナブル不動産・サステナブル社会

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」~~



【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」

時価ベース連結バランスシート

合計: 3,120億円 (総資産2,751億円+含み益369億円)

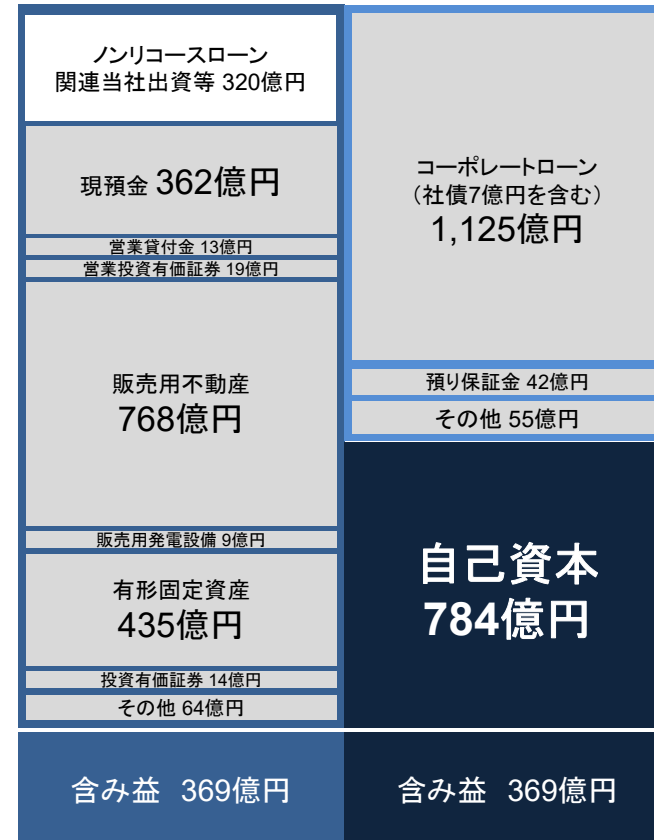


負債
1,966億円

時価ベース
自己資本比率
37.0%

リスクベース連結バランスシート

合計: 2,378億円 (総資産2,009億円+含み益369億円)



負債
1,224億円

時価・リスクベース
自己資本比率
48.5%

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369億円

■ 自己保有資産の含み損益

(単位:百万円)

地域	簿価 (2017年5月末)	NOI	Cap Rate (簿価ベース) NOI / 低価法適用後	直近鑑定評価額 (2017年5月末)	含み損益
東京	105,194	5,809	5.9%	124,977	+19,783
東京以外	86,525	5,703	6.9%	103,346	+16,821
合計	191,718	11,512	6.4%	228,323	+36,604

※ Cap Rateは、各資産における個別の 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 (いちご単独エクイティ出資案件除く)

(単位:百万円)

	簿価 (2017年5月末)	直近鑑定評価額 (2017年5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)	1,054	1,383	+328
ファンド出資持分合計	1,054	1,383	+328

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)

	2017/02 期末	2018/02 1Q		前期末比 (増減)	時価	含み損益	上場株式 含み損益 (※2)
		B/S計上	外部持分				
現預金	47,678	45,542	567	△ 2,136	45,542	-	-
営業貸付金 (心築)	1,324	1,324	-	-	1,830	+505	-
営業投資有価証券	1,433	1,960	-	+527	1,960	-	-
心築	84	658	-	+574	658	-	-
クリーンエネルギー	512	512	-	-	512	-	-
その他	837	789	-	△ 48	789	-	-
販売用不動産 (心築)	167,805	170,799	3,014	+2,994	203,720	+32,120	-
販売用発電設備 (クリーンエネルギー)	-	996	-	+996	996	-	-
有形固定資産	45,654	45,299	-	△ 355	49,596	+4,296	-
アセットマネジメント	30	-	-	△ 30	-	-	-
心築	25,920	25,858	-	△ 62	30,154	+4,296	-
クリーンエネルギー	19,620	19,356	-	△ 264	19,356	-	-
未配賦(※1)	82	84	-	+2	84	-	-
無形固定資産	1,956	1,391	-	△ 565	1,391	-	-
投資有価証券	1,426	1,416	-	△ 10	1,416	-	+135
その他	6,178	6,423	6	+245	6,423	-	-
総資産	273,459	275,154	3,588	+1,695	312,877	+36,921	+135

※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 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	-	-	-	-	-	-	964	-	919	1,884
心築	14,407	1,324	658	170,799	-	25,858	156	-	3,348	216,553
クリーンエネルギー	661	-	511	-	996	19,356	246	-	957	22,731
その他	102	-	789	-	-	-	-	1,416	△ 472	1,836
全社資産	30,370	-	-	-	-	84	24	-	1,669	32,148
合計	45,542	1,324	1,960	170,799	996	45,299	1,391	1,416	6,423	275,154

損益ハイライト(内訳)

(単位:百万円)

セグメント	外部売上高			売上総利益			前年同期比 増減 (売上総利益)
	2017/02 1Q	2018/02 1Q	増減	2017/02 1Q	2018/02 1Q	増減	
アセットマネジメント	1,185	681	△503	734	670	△64	△8.7%
アセットマネジメントフィー	438	511	+73	435	508	+73	+16.8%
PM/BM 収入	567	0	△567	122	△3	△125	△103.0%
その他	179	170	△9	176	165	△11	△6.5%
心築	44,667	11,773	△32,893	5,621	3,186	△2,435	△43.3%
不動産賃貸損益	4,086	3,714	△372	2,709	2,278	△431	△15.9%
不動産譲渡損益	40,581	8,059	△32,521	2,912	908	△2,004	△68.8%
クリーンエネルギー	556	373	△183	254	171	△82	△32.4%
その他	5	86	+80	1	△27	△29	-
合計	46,415	12,915	△33,499	6,612	4,001	△2,610	△39.5%

2018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	2018/02 1Q(3M)						2018/02 通期業績予想		
	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	681	27.4%	670	27.3%	504	30.5%	2,485	2,457	1,656
アセットマネジメントフィー	511	22.1%	508	22.2%	-	-	2,315	2,293	-
PM/BM 収入	0	-	△ 3	-	-	-	-	-	-
その他	170	100.0%	165	100.8%	-	-	170	164	-
心築	11,773	16.9%	3,186	14.3%	2,269	12.4%	69,719	22,336	18,304
不動産賃貸損益	3,714	22.7%	2,278	21.4%	-	-	16,379	10,625	-
不動産譲渡損益	8,059	15.1%	908	7.8%	-	-	53,340	11,711	-
クリーンエネルギー	373	11.6%	171	15.3%	52	8.4%	3,216	1,122	620
その他	86	111.4%	△ 27	-	△ 43	-	78	78	△ 52
合計	12,915	17.1%	4,001	15.4%	2,782	13.6%	75,500	25,994	20,529
調整額 (セグメント間取引消去等)	-	-	-	-	27	-	-	-	70
連結財務諸表計上額	12,915	17.1%	4,001	15.4%	2,810	13.6%	75,500	25,994	20,600

アセットマネジメント事業(運用資産)




	項目	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 (12M)	2018年2月期 1Q(3M)
いちごオフィスリート (公募)	運用資産残高(期末)	1,043億円	1,205億円	1,238億円	1,651億円	1,945億円	1,969億円
	期中運用フィー料率(平均)	0.63%	0.65%	0.65%	0.64%	0.69%	0.70%*
	期中運用フィー粗利(実績)	663百万円	733百万円	759百万円	1,016百万円	1,291百万円	339百万円
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	476億円
	期中運用フィー料率(平均)	-	-	-	0.59%*	0.90%	0.89%*
	期中運用フィー粗利(実績)	-	-	-	30百万円	287百万円	106百万円
いちごグリーン (公募)	運用資産残高(期末)	-	-	-	-	100億円	100億円
	期中運用フィー料率(平均)	-	-	-	-	0.21%*	0.35%*
	期中運用フィー粗利(実績)	-	-	-	-	5百万円	8百万円
私募不動産ファンド (連結対象除く)	運用資産残高(期末)	1,697億円	633億円	215億円	154億円	64億円	64億円
	期中運用フィー料率(平均)	0.15%	0.26%	0.37%	0.32%	0.25%	0.16%*
	期中運用フィー粗利(実績)	285百万円	257百万円	114百万円	60百万円	27百万円	2百万円
合計 (連結対象除く)	運用資産残高(期末)	2,741億円	1,838億円	1,453億円	2,009億円	2,586億円	2,610億円
	期中運用フィー料率(平均)	0.33%	0.47%	0.59%	0.61%	0.68%	0.71%*
	期中運用フィー粗利(実績)	948百万円	989百万円	872百万円	1,106百万円	1,611百万円	456百万円

※ 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

※ いちごグリーンに係る報酬は、アセットマネジメント事業の他に、オペレーター報酬として運用資産残高の0.4%程度(年率)をクリーンエネルギー事業にて計上

アセットマネジメント事業(上場投資法人)

いちごグリーンの上証上場により、安定的かつ高利回りの投資法人の ラインナップを拡充

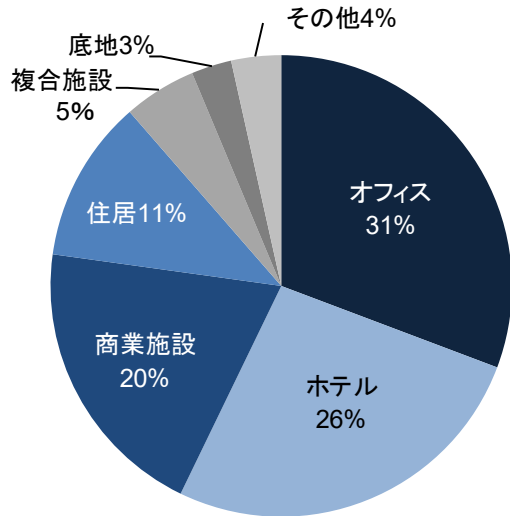
名称	上場日	特徴	予想分配金利回り ※2017年6月30日時点の 投資口価格による試算	資産規模
いちごオフィスリート投資法人 (8975)	2005年10月12日	<ul style="list-style-type: none"> ・安定的かつ収益成長が見込める中規模オフィスに特化したポートフォリオを構築し、投資主価値の最大化を目指すJ-REIT ・2017年4月期実績において、J-REIT最長の14期連続増配実現 	5.5%	85物件 1,969億円 
いちごホテルリート投資法人 (3463)	2015年11月30日	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	5.3%	20ホテル 491億円 
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 	7.1%	15発電所 114億円(29.43MW) 

※ 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)
 ※ 資産規模：取得価格ベース

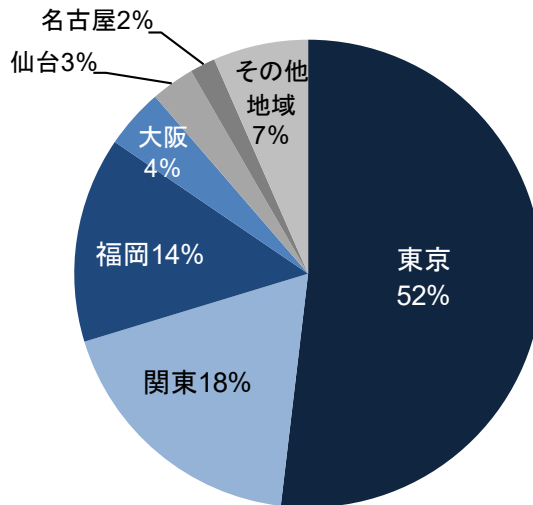
【自己保有資産】不動産ポートフォリオ

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

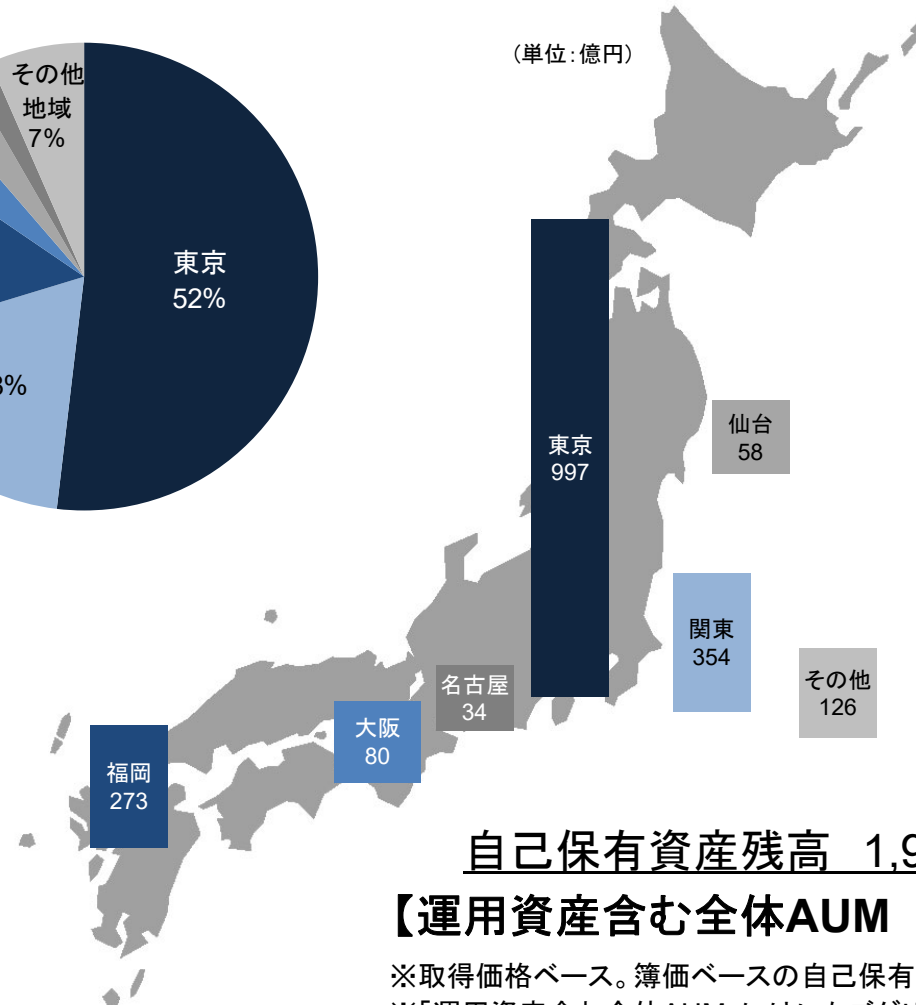
■ 物件タイプ別残高比率



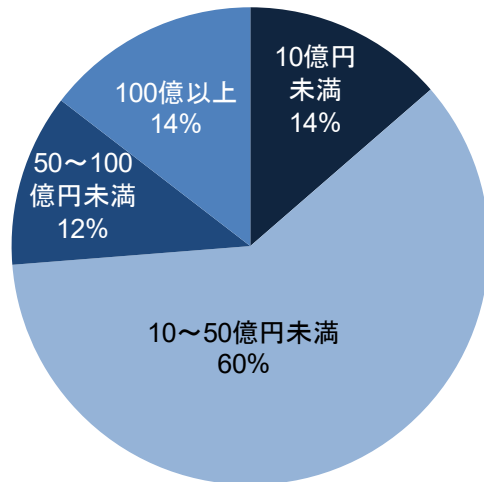
■ 地域別残高比率



■ 地域別残高



■ 物件規模別残高比率



自己保有資産残高 1,922億円

【運用資産含む全体AUM 4,590億円】

※取得価格ベース。簿価ベースの自己保有資産残高 1,920億円
※「運用資産含む全体AUM」にはいちごグリーン100億円を含む

心築資産の内訳 ①

保有する資産(98物件 1,922億円)

[想定NOI/年 計 115億円(利回り 6.4%)]

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
1	その他	有固	千葉県松戸市	45年	20億円以上30億円未満	2005/06	74 百万円	1,900 百万円	-	-
2	商業施設	販売	東京都港区	48年	20億円以上30億円未満	2005/10	147 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	191 百万円	1,356 百万円	-	-
4	商業施設	有固	神奈川県横浜市	12年	10億円以上20億円未満	2006/09	73 百万円	1,157 百万円	-	-
5	オフィス	販売	宮城県仙台市	9年	30億円以上	2006/10	275 百万円	1,042 百万円	-	-
6	オフィス	有固	福岡県福岡市	8年	30億円以上	2006/12	391 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	12年	10億円未満	2007/04	56 百万円	403 百万円	-	-
10	商業施設	販売	東京都千代田区	37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	36年	10億円未満	2007/06	123 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	252 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	388 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	有固	神奈川県平塚市	21年	10億円未満	2012/02	86 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	33 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	6年	30億円以上	2013/03	230 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	46 百万円	154 百万円	-	-
19	複合施設	有固	東京都調布市	32年	10億円以上20億円未満	2013/06	122 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	45 百万円	203 百万円	-	-
24	オフィス	販売	東京都千代田区	26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	149 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	62 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	33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	61 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	11年	10億円以上20億円未満	2014/04	60 百万円	279 百万円	-	-
34	オフィス	販売	東京都品川区	24年	10億円以上20億円未満	2014/05	133 百万円	515 百万円	2.27 x	23.4%
35	複合施設	販売	東京都港区	8年	20億円以上30億円未満	2014/05	162 百万円	434 百万円	3.08 x	15.2%
37	商業施設	販売	東京都港区	45年	10億円未満	2014/07	39 百万円	77 百万円	10.47 x	23.9%

※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 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
38	複合施設	販売	東京都新宿区	41年	30億円以上	2014/07	188 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	13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	32年	10億円未満	2014/09	52 百万円	252 百万円	-	-
41	ホテル	販売	栃木県宇都宮市	30年	10億円以上20億円未満	2014/09	144 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	15年	10億円以上20億円未満	2014/09	102 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	31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	14年	10億円以上20億円未満	2014/11	76 百万円	135 百万円	10.70 x	33.8%
46	住居	販売	東京都千代田区	14年	20億円以上30億円未満	2014/12	116 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	90 百万円	270 百万円	1.56 x	14.6%
48	住居	販売	東京都港区	13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	12年	10億円以上20億円未満	2014/12	64 百万円	185 百万円	1.63 x	15.7%
50	住居	販売	東京都墨田区	11年	10億円以上20億円未満	2014/12	60 百万円	163 百万円	1.55 x	15.2%
51	住居	販売	東京都大田区	15年	10億円未満	2014/12	57 百万円	150 百万円	2.21 x	35.7%
52	住居	販売	大阪府大阪市	9年	10億円未満	2014/12	58 百万円	148 百万円	1.86 x	24.8%

※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
53	住居	販売	東京都中央区	14年	10億円未満	2014/12	40 百万円	99 百万円	2.96 x	44.4%
54	住居	販売	東京都港区	13年	10億円未満	2014/12	39 百万円	123 百万円	1.97 x	23.3%
55	住居	販売	東京都新宿区	12年	10億円未満	2014/12	28 百万円	82 百万円	2.05 x	25.8%
56	住居	販売	東京都渋谷区	11年	10億円以上20億円未満	2014/12	85 百万円	270 百万円	2.00 x	23.2%
57	住居	販売	東京都港区	13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	12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	12年	10億円未満	2014/12	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	54年	10億円以上20億円未満	2014/12	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	13年	10億円未満	2014/12	43 百万円	212 百万円	-	-
63	商業施設	有固	東京都目黒区	10年	10億円以上20億円未満	2014/12	83 百万円	129 百万円	-	-
64	商業施設	販売	東京都品川区	63年	10億円未満	2015/01	17 百万円	0 百万円	-	-
66	商業施設	販売	宮城県仙台市	13年	10億円未満	2015/02	49 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	39 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	194 百万円	633 百万円	1.56 x	58.3%

※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
70	ホテル	販売	青森県青森市	9年	10億円未満	2015/06	51 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	2年	10億円以上20億円未満	2015/07	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	28年	30億円以上	2015/07	128 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	91 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	90 百万円	358 百万円	1.92 x	18.8%
96	ホテル	販売	北海道札幌市	24年	10億円未満	2015/08	27 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	232 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	142 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	8年	20億円以上30億円未満	2016/03	124 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	273 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	33年	20億円以上30億円未満	2016/03	192 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	249 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	223 百万円	344 百万円	5.84 x	25.5%
114	ホテル	販売	福岡県福岡市	27年	30億円以上	2016/04	177 百万円	550 百万円	1.73 x	72.6%
115	ホテル	販売	大阪府大阪市	10年	20億円以上30億円未満	2016/04	117 百万円	274 百万円	2.96 x	30.7%

※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 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
116	商業施設	販売	宮城県仙台市	28年	10億円未満	2016/04	48 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	20年	10億円以上20億円未満	2016/06	84 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	30年	10億円未満	2016/06	31 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	288 百万円	349 百万円	2.70 x	39.9%
121	オフィス	販売	東京都港区	16年	30億円以上	2016/10	1,352 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	19年	10億円未満	2017/01	47 百万円	73 百万円	5.49 x	43.1%
123	ホテル	販売	東京都渋谷区	22年	30億円以上	2016/12	152 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	27年	10億円未満	2016/12	74 百万円	593 百万円	1.48 x	48.5%
125	ホテル	販売	岡山県倉敷市	24年	10億円以上20億円未満	2016/12	93 百万円	484 百万円	1.53 x	53.0%
126	ホテル	販売	福岡県福岡市	26年	10億円以上20億円未満	2016/12	67 百万円	505 百万円	1.25 x	25.4%
127	ホテル	販売	沖縄県石垣市	14年	20億円以上30億円未満	2017/02	162 百万円	544 百万円	1.80 x	80.2%
128	ホテル	販売	茨城県水戸市	24年	10億円以上20億円未満	2017/02	97 百万円	602 百万円	1.47 x	47.0%

※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 ⑦

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
129	住居	販売	東京都新宿区	31年	10億円未満	2017/03	21 百万円	416 百万円	1.14 x	14.2%
130	商業施設	販売	東京都台東区	24年	10億円以上20億円未満	2017/04	99 百万円	297 百万円	4.42 x	21.1%
131	ホテル	販売	福岡県福岡市	0年	10億円以上20億円未満	2017/04	101 百万円	236 百万円	2.07 x	49.9%
132	住居	販売	東京都港区	13年	10億円未満	2017/04	51 百万円	190 百万円	2.66 x	38.3%
133	住居	販売	東京都港区	15年	10億円未満	2017/04	46 百万円	152 百万円	3.85 x	32.7%
134	住居	販売	東京都中央区	14年	10億円以上20億円未満	2017/04	58 百万円	197 百万円	2.88 x	26.2%
135	その他	販売	千葉県習志野市	25年	10億円以上20億円未満	2017/04	114 百万円	188 百万円	6.18 x	25.8%
136	その他	販売	千葉県習志野市	25年	10億円以上20億円未満	2017/04	153 百万円	203 百万円	8.75 x	32.8%
137	住居	販売	東京都目黒区	1年	10億円未満	2017/05	26 百万円	647 百万円	1.13 x	12.9%
138	ホテル	販売	岐阜県大垣市	27年	10億円以上20億円未満	2017/05	137 百万円	-	-	-
139	オフィス	販売	東京都渋谷区	0年	10億円未満	2017/05	28 百万円	600 百万円	1.15 x	15.1%
合計				98件	192,255 百万円		11,512 百万円	41,170 百万円	2.72 x	37.9%
合計				98件	192,089 百万円	(簿価)				
2018年2月期1Q取得 合計				11件	12,392 百万円		833 百万円	3,126 百万円	2.65 x	26.9%

※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)

※5 網掛けは、2018年2月期の取得資産

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(7/1~3/31)	27円	20年
2013年度	36円	20年	2016年度	24円	20年
2014年度	32円	20年	2017年度	21円(※)	20年
2015年度(4/1~6/30)	29円	20年			

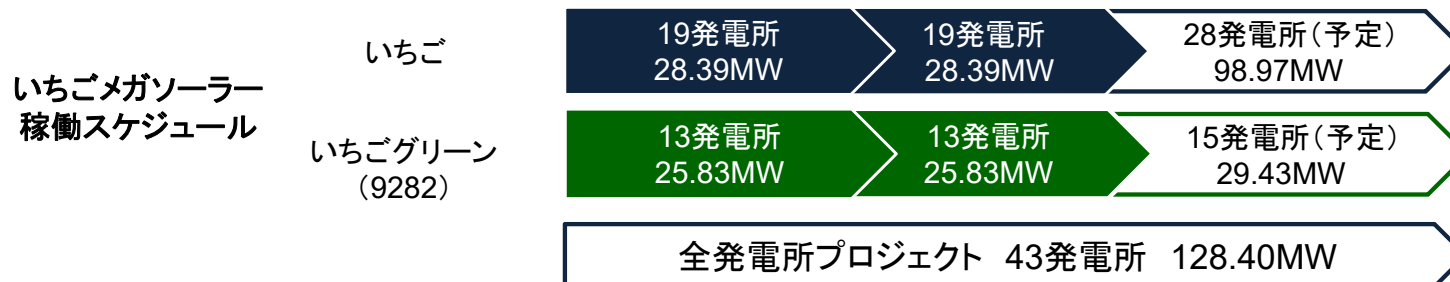
・発電量10kW以上の設備にて発電された電力の買取価格(消費税別)
出典: 経済産業省 資源エネルギー庁HP

(※) 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

クリーンエネルギー事業の収益進捗

いちごグリーンの上場に伴う発電所の売却により売上総利益は減少
 → 2Qの発電所売却、今期売電開始予定に鑑み、対予想進捗率は順調に推移

	2017年2月期 (12M)	2018年2月期 1Q (3M)	2018年2月期 通期予想(12M)	進捗率
売上高	12,352百万円	373百万円	3,216百万円	11.6%
売上原価	8,580百万円	201百万円	2,094百万円	-
売上総利益	3,772百万円	171百万円	1,122百万円	15.3%
販売費及び一般管理費	470百万円	119百万円	501百万円	-
調整額 (セグメント間取引消去等)	-	-	-	-
営業利益	3,301百万円	52百万円	620百万円	8.4%



いちごメガソーラーの全国展開 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

いちごメガソーラー合計

128.40MW

■ いちご保有（開発確定）

2017年7月13日現在

名称	地区	パネル出力 (MW)	固定買取 価格 (税抜)	売電開始
いちご世羅青水ECO発電所	中国	2.87	32円	2017年8月
いちご芽室西土狩ECO発電所	北海道	1.32	40円	2017年12月
いちご昭和村生越ECO発電所	関東	43.34	36円	2018年1月
いちご笠岡岩野池ECO発電所	中国	2.61	24円	2018年1月
いちご呉安浦町中畑ECO発電所	中国	2.65	36円	2018年1月
いちご津ECO発電所	近畿	2.94	24円	2018年2月
いちご土岐鶴里町柿野ECO発電所	中部	1.26	24円	2018年3月
いちご糸島井原ECO発電所	九州	1.29	36円	2018年7月
いちごみなかみ新巻ECO発電所	関東	10.26	36円	2019年4月
いちご常陸大宮ECO発電所	関東	2.96	24円	2019年11月
いちご都城高崎町東霧島ECO発電所	九州	2.64	32円	2021年11月
売電開始済・開発確定 合計		98.97MW		

■ いちごグリーン(9282)保有

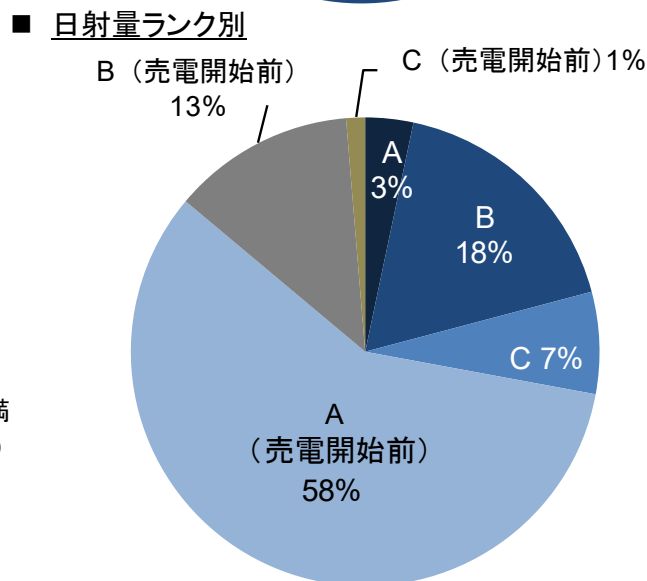
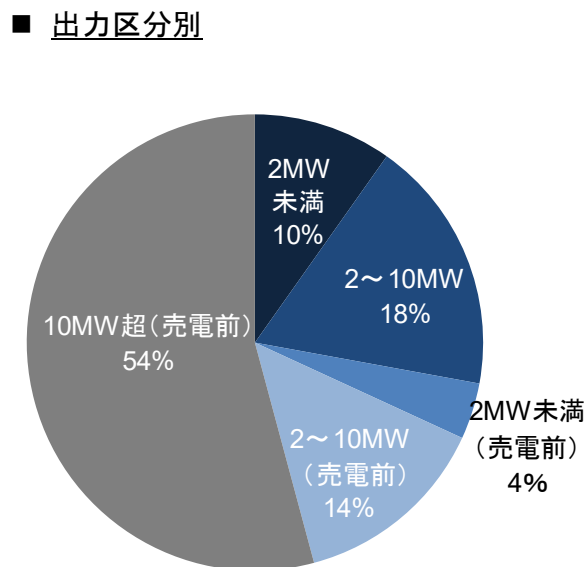
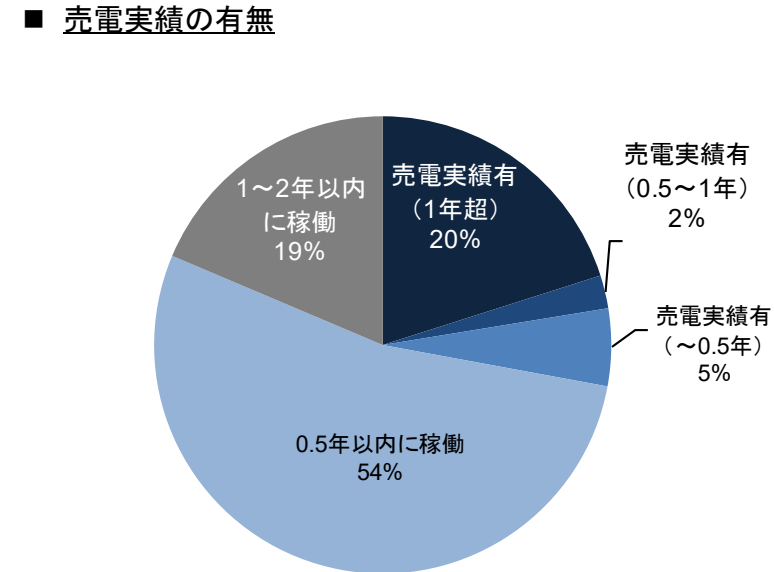
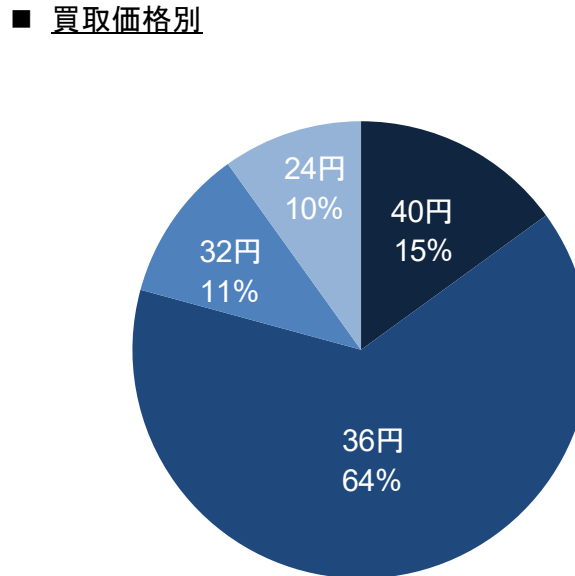
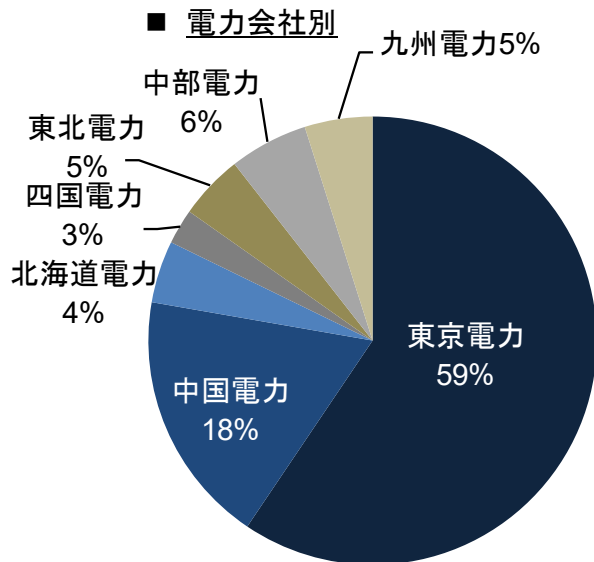
名称	地区	パネル出力 (MW)	固定買取 価格 (税抜)	売電開始
いちご桐生奥沢ECO発電所	関東	1.33	40円	2013年9月
いちご元紋別ECO発電所	北海道	1.40	40円	2014年2月
いちご室蘭八丁平ECO発電所	北海道	1.24	40円	2014年3月
いちご遠軽清川ECO発電所	北海道	1.12	40円	2014年3月
いちご伊予中山町出淵ECO発電所	四国	1.23	40円	2014年4月
いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所	北海道	1.93	40円	2014年11月
いちご安平遠浅ECO発電所	北海道	1.16	40円	2014年12月
いちご豊頃ECO発電所	北海道	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		29.43MW		

いちごメガソーラーの分散状況(いちご保有)

売電開始もしくは開発確定: 28発電所 (98.97MW)

2017年7月13日現在

※出力量(MWベース)の分散状況



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)

	2014/02 期末	2015/02 期末	2016/02 期末	2017/02 期末	2018/02 1Q末	前期末比 (増減)
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	24,991	19,383	28,779	47,678	45,542	△ 2,136
受取手形及び売掛金	451	519	691	913	1,250	+337
営業貸付金	1,100	2,330	1,324	1,324	1,324	-
営業投資有価証券	3,583	1,965	1,784	1,433	1,960	+527
販売用不動産	54,084	109,769	172,833	167,805	170,799	+2,994
販売用発電設備	-	-	-	-	996	+996
繰延税金資産	576	1,200	1,766	516	515	△ 1
その他	1,384	2,657	3,966	3,125	3,105	△ 20
貸倒引当金	△ 410	△ 484	△ 458	△ 453	△ 445	+8
流動資産合計	85,761	137,342	210,687	222,344	225,049	+2,705
固定資産						
有形固定資産						
建物及び構築物(純額)	4,901	4,021	3,830	7,375	7,296	△ 79
太陽光発電設備(純額)	2,044	9,168	12,256	7,246	6,193	△ 1,053
土地	12,433	12,142	12,192	18,627	18,899	+272
その他(純額)	1,922	989	3,264	12,402	12,908	+506
有形固定資産合計	21,300	26,321	31,546	45,654	45,299	△ 355
無形固定資産						
のれん	2,221	2,082	1,942	1,864	1,301	△ 563
借地権	392	392	392	62	62	-
その他	71	27	38	29	27	△ 2
無形固定資産合計	2,686	2,502	2,373	1,956	1,391	△ 565
投資その他の資産						
投資有価証券	4,278	5,266	5,486	1,426	1,416	△ 10
長期貸付金	13	12	12	10	10	-
繰延税金資産	222	2	39	339	343	+4
その他	780	1,392	1,736	1,820	1,735	△ 85
貸倒引当金	△ 97	△ 95	△ 124	△ 92	△ 91	+1
投資その他の資産合計	5,196	6,578	7,149	3,504	3,413	△ 91
固定資産合計	29,183	35,402	41,069	51,115	50,105	△ 1,010
資産合計	114,944	172,744	251,757	273,459	275,154	+1,695

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)

	2014/02 期末	2015/02 期末	2016/02 期末	2017/02 期末	2018/02 1Q末	前期末比 (増減)
負債の部						
流動負債						
支払手形及び買掛金	132	124	80	110	-	△ 110
短期借入金	950	1,416	2,188	805	1,385	+580
短期ノンリコースローン	-	48	79	611	611	-
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	3,123	3,488	8,161	5,209	5,439	+230
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	428	786	2,975	6,825	6,271	△ 554
未払法人税等	96	284	631	1,655	731	△ 924
繰延税金負債	24	30	53	62	68	+6
賞与引当金	14	16	13	36	138	+102
その他	2,817	3,677	3,979	4,119	3,163	△ 956
流動負債合計	7,588	9,872	18,161	19,548	17,922	△ 1,626
固定負債						
社債	-	-	-	632	632	-
ノンリコース社債	-	100	100	100	100	-
長期借入金	26,126	53,409	94,409	91,604	104,962	+13,358
長期ノンリコースローン	24,178	43,004	56,193	68,319	59,950	△ 8,369
繰延税金負債	1,213	1,402	1,543	1,147	1,146	△ 1
長期預り保証金	4,770	6,391	8,707	8,038	7,986	△ 52
負ののれん	180	90	-	-	-	-
その他	44	96	475	624	833	+209
固定負債合計	56,513	104,494	161,430	170,467	175,610	+5,143
負債合計	64,102	114,367	179,591	190,015	193,532	+3,517
純資産の部						
株主資本						
資本金	26,443	26,499	26,575	26,650	26,654	+4
資本剰余金	10,808	10,873	10,968	11,056	11,057	+1
利益剰余金	10,891	17,201	29,454	42,840	42,561	△ 279
自己株式	△ 92	△ 78	△ 41	△ 15	△ 1,511	△ 1,496
株主資本合計	48,050	54,496	66,956	80,532	78,762	△ 1,770
その他の包括利益累計額						
その他有価証券評価差額金	400	1,208	761	117	90	△ 27
繰延ヘッジ損益	-	△ 36	△ 251	△ 365	△ 401	△ 36
為替換算調整勘定	9	6	23	55	35	△ 20
その他の包括利益累計額合計	409	1,177	533	△ 192	△ 275	△ 83
新株予約権	121	198	319	491	541	+50
非支配株主持分	2,261	2,505	4,357	2,612	2,593	△ 19
純資産合計	50,842	58,377	72,166	83,443	81,622	△ 1,821
負債純資産合計	114,944	172,744	251,757	273,459	275,154	+1,695

損益計算データ(P/L)の推移

(単位:百万円)

	2014/02 (12M)	2015/02 (12M)	2016/02 (12M)	2017/02 (12M)	2018/02 1Q(3M)	2017/02 1Q(3M) (前年同期)	前年同期比 (増減)	通期予想	進捗率
売上高	35,101	42,705	49,699	109,253	12,915	46,415	Δ 33,500	75,500	17.1%
売上原価	27,666	30,539	29,835	82,446	8,914	39,803	Δ 30,889	-	-
売上総利益	7,435	12,166	19,863	26,806	4,001	6,612	Δ 2,611	25,994	15.4%
販売費及び一般管理費	3,522	3,977	4,446	5,025	1,191	1,200	Δ 9	-	-
営業利益	3,912	8,189	15,417	21,781	2,810	5,412	Δ 2,602	20,600	13.6%
営業外収益									
受取利息	4	5	2	0	0	0	-	-	-
受取配当金	112	78	79	85	20	3	+17	-	-
負ののれん償却額	90	90	90	-	-	-	-	-	-
その他	31	39	43	32	17	5	+12	-	-
営業外収益合計	238	213	215	118	37	8	+29	-	-
営業外費用									
支払利息	370	943	1,277	1,303	288	381	Δ 93	-	-
株式交付費	89	-	-	-	-	-	-	-	-
デリバティブ評価損	-	-	-	38	256	-	+256	-	-
融資関連費用	-	-	86	585	156	202	Δ 46	-	-
その他	93	202	379	216	48	30	+18	-	-
営業外費用合計	553	1,146	1,743	2,144	750	614	+136	-	-
経常利益	3,597	7,255	13,889	19,755	2,097	4,806	Δ 2,709	18,300	11.5%
特別利益									
固定資産売却益	7	-	-	-	-	-	-	-	-
投資有価証券売却益	204	-	223	2,466	-	2,427	Δ 2,427	-	-
関係会社株式売却益	-	-	-	-	1,135	-	+1,135	-	-
売買利益受領益	434	-	-	-	-	-	-	-	-
その他	33	57	-	-	-	-	-	-	-
特別利益合計	680	57	223	2,466	1,135	2,427	Δ 1,292	-	-
特別損失									
固定資産除売却損	1	0	-	-	-	-	-	-	-
投資有価証券評価損	-	-	49	-	-	-	-	-	-
事務所移転費用	21	1	9	31	-	-	-	-	-
減損損失	307	-	-	1,090	-	-	-	-	-
災害による損失	-	-	-	244	-	242	Δ 242	-	-
その他	13	91	31	224	-	-	-	-	-
特別損失合計	344	93	89	1,590	-	242	Δ 242	-	-
税金等調整前当期純利益	3,933	7,220	14,022	20,630	3,232	6,990	Δ 3,758	-	-
法人税等	Δ 573	343	960	5,436	1,001	1,103	Δ 102	-	-
当期純利益	4,506	6,876	13,062	15,194	2,231	5,886	Δ 3,655	-	-
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(Δ)	Δ 19	115	136	299	Δ 6	301	Δ 307	-	-
親会社株主に帰属する当期純利益	4,526	6,761	12,925	14,894	2,237	5,585	Δ 3,348	13,500	16.6%

キャッシュ・フロー(C/F)の推移 [営業活動]

(単位:百万円)

	2014/02(12M)	2015/02(12M)	2016/02(12M)	2017/02(12M)	2018/02 1Q(3M)
営業活動によるキャッシュ・フロー					
税金等調整前当期純利益	3,933	7,220	14,022	20,630	3,232
減価償却費	304	565	792	778	189
株式報酬費用	69	112	174	223	53
のれん償却額	139	139	139	141	25
負ののれん償却額	△90	△90	△90	-	-
賞与引当金の増減額(△は減少)	△11	1	△3	23	138
貸倒引当金の増減額(△は減少)	33	65	3	△3	△4
受取利息及び受取配当金	△116	△83	△81	△85	△20
支払利息	370	943	1,277	1,303	288
投資有価証券売却損益(△は益)	△204	-	△223	△2,466	-
固定資産除売却損益(△は益)	△6	-	-	-	-
減損損失	307	-	-	1,090	-
投資有価証券評価損	-	-	49	-	-
関係会社株式売却損益(△は益)	-	-	-	-	△1,135
売上債権の増減額(△は増加)	97	△68	△172	△367	△623
営業貸付金の増減額(△は増加)	218	△1,230	1,006	-	-
営業投資有価証券の増減額(△は増加)	1,635	1,110	1,239	2,727	73
営業投資有価証券評価損	114	-	19	-	-
販売用不動産の増減額(△は増加)	△6,729	△42,991	△63,070	△6,303	△2,991
販売用発電設備の増減額(△は増加)	-	-	-	7,251	-
出資金評価損	12	91	11	16	-
前渡金の増減額(△は増加)	-	-	△990	△190	200
未収入金の増減額(△は増加)	△255	△1,079	△1,140	△193	26
未払金の増減額(△は減少)	△139	388	535	204	△777
未払費用の増減額(△は減少)	137	16	42	92	△168
前受金の増減額(△は減少)	38	211	317	△49	-
預り保証金の増減額(△は減少)	1,230	1,391	2,380	△667	△52
その他	522	△407	435	1,304	122
小計	1,611	△33,693	△43,324	25,460	△1,424
利息及び配当金の受取額	116	83	81	85	20
利息の支払額	△378	△843	△1,226	△1,146	△216
法人税等の支払額及び還付額	△94	161	△186	△2,852	△1,747
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,254	△34,292	△44,654	21,547	△3,368

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)

	2014/02(12M)	2015/02(12M)	2016/02(12M)	2017/02(12M)	2018/02 1Q(3M)
投資活動によるキャッシュ・フロー					
定期預金等の預入による支出	△0	△ 325	△0	△ 6,100	△0
定期預金等の払戻による収入	-	325	-	201	-
投資有価証券の取得による支出	-	△ 210	△ 671	△ 300	△ 29
投資有価証券の売却による収入	282	-	296	6,136	-
投資有価証券の償還による収入	2	0	3	-	-
有形固定資産の取得による支出	△ 7,150	△ 10,769	△ 6,628	△ 11,719	△ 879
有形固定資産の売却による収入	72	-	-	-	-
無形固定資産の取得による支出	△ 389	△ 23	△ 21	△ 1	△ 2
出資金の払込による支出	△ 5	△ 10	△ 9	△ 63	-
出資金の回収による収入	7	0	6	-	-
差入保証金の差入による支出	△ 5	△ 127	△ 37	△ 5	△ 10
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△ 1,389	-	-	△ 93	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	-	-	-	-	1,665
新規連結子会社の取得による支出	-	△ 1,349	-	-	-
その他	△ 35	4	9	11	△ 16
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 8,610	△ 12,485	△ 7,052	△ 11,933	727
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)	465	466	771	△ 1,383	580
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	-
社債の償還による支出	-	-	-	△ 56	-
長期借入れによる収入	26,777	47,203	64,866	55,674	18,630
長期借入金の返済による支出	△ 5,388	△ 19,557	△ 19,192	△ 61,221	△ 5,093
長期ノンリコースローンの借入れによる収入	5,675	19,900	18,150	30,850	-
長期ノンリコースローンの返済による支出	△ 19,030	△ 5,958	△ 2,772	△ 15,400	△ 9,023
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	242	99	153	137	6
非支配株主からの払込みによる収入	-	-	2,000	-	-
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	-	-	-	-	△ 1,499
配当金の支払額	△ 445	△ 543	△ 646	△ 1,501	△ 2,402
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	24,682	41,658	63,318	6,377	1,198

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”

- ✓ 「Shift Up 2016」に続く、新中期経営計画「Power Up 2019」を策定
- ✓ “成長と深化”により持続的に成長を果たし、企業力をさらに深堀し、次の成長エンジンへ
- ✓ 前中期経営計画同様、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)

	2016年2月期 (実績)	2017年2月期 (実績)	2018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	21,781	20,600	25,000	+62.2%
経常利益(百万円)	13,889	19,755	18,300	21,400	+54.1%
[税負担率]	6.9%	26.4%	30.0%	30.0%	-
純利益(百万円)	12,925	14,894	13,500	14,800	+14.5%
1株あたり純利益(EPS)	25.86円	29.66円	26.98円	29.00円	+12.1%
1株あたり配当金(DPS)	3.00円	5.00円	6.00円	7.00円	+133.0%
自己資本利益率(ROE)	21.0%	20.2%	15.9%	15.6%	-

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