



 **JPX-NIKKEI 400**



2018年2月期 第3四半期 決算説明資料

January 12, 2018

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3四半期連結業績

- ✓ 営業利益 -8%、純利益 -15% (前年同期比、累計)
- ✓ 各セグメントにおける損益内訳
- ✓ 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

- ✓ 収益モデルの特長 ① ストック収益とフロー収益の融合
- ✓ 収益モデルの特長 ② 将来収益の着実な創出
- ✓ 収益モデルの特長 ③ 含み益を超える売却益を継続的に実現
- ✓ 資産順回転の進展
- ✓ 心築事例：トレードピアお台場(大規模オフィスビル) 徹底した現場主義による心築の成果
- ✓ 20年間安定収益を創出する関東最大メガソーラーの早期売電開始
- ✓ アセットマネジメント事業の成長推進
- ✓ 新規参入：デザインホテル事業 注目を集めるデザインホテル「HOTEL THE KNOT YOKOHAMA」
- ✓ 新規参入：不動産オーナーサービス事業 いちごオーナーズの顧客ニーズに合致した資産取得の加速
- ✓ 新規参入：セルフストレージ事業 堅調な出店加速、「フィル・パーク」とのシナジー
- ✓ 心築事業のさらなる成長に向けた新会社設立
- ✓ 株主価値向上に向けた着実な配当の成長
- ✓ 今期2回の自己株式の取得

2018年2月期 第3四半期連結業績

営業利益 -8%、純利益 -15% (前年同期比、累計)

- 通期予想に対する進捗率は営業利益76.3%、純利益81.1%
- 当四半期(3M)の前年同期比、営業利益+48.9%、純利益+129.7%
- 売上総利益率は43.2%、営業利益率は35.1%と高利益率を実現

■ 2018年2月期 第3四半期 連結業績

(単位:百万円)

| | 2017/02 3Q累計(9M) (前年同期) | 2018/02 3Q累計(9M) | 前年同期比 増減 | 通期予想 | 進捗率 |
|-------------------|-------------------------------|---------------------|-------------|---------|-------|
| 売上高 | 93,835 | 44,755 | -52.3% | 75,500 | 59.3% |
| 売上総利益 | 20,790 | 19,332 | -7.0% | 25,994 | 74.4% |
| 営業利益 | 17,042 | 15,715 | -7.8% | 20,600 | 76.3% |
| 経常利益 | 15,375 | 14,461 | -5.9% | 18,300 | 79.0% |
| 純利益 | 12,837 | 10,945 | -14.7% | 13,500 | 81.1% |
| 1株あたり純利益 (EPS) | 25.57 円 | 21.92 円 | -14.3% | 26.98 円 | 81.2% |

各セグメントにおける損益内訳

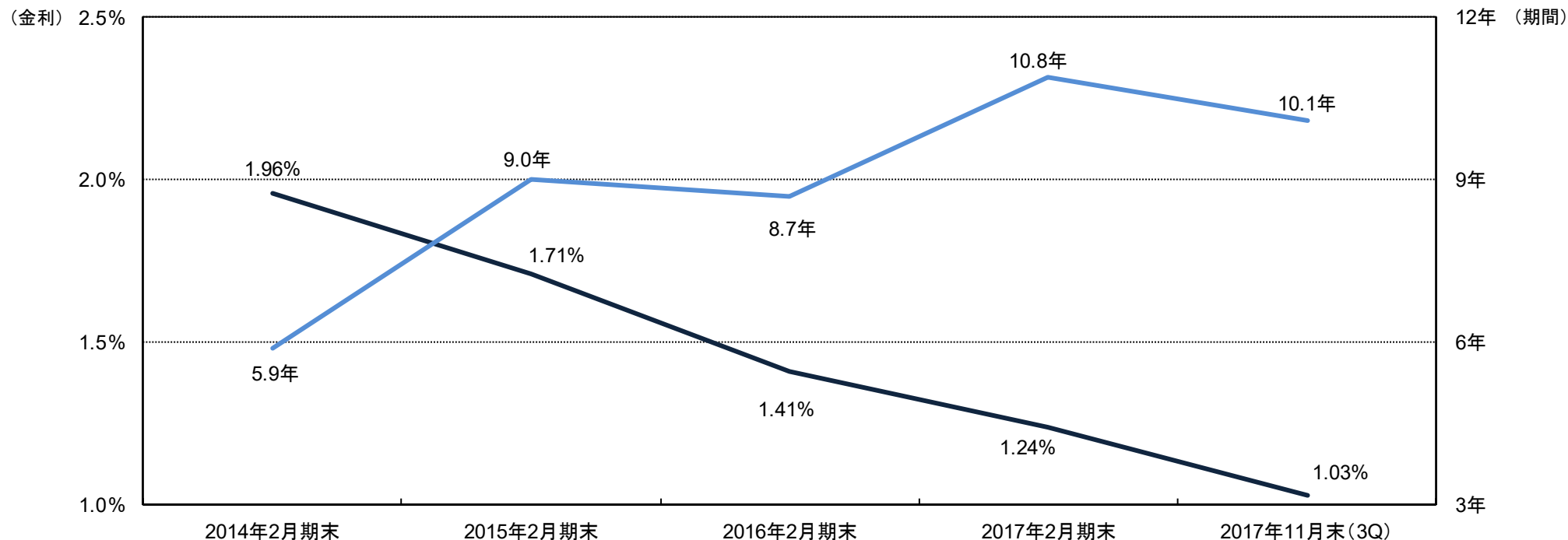
- アセットマネジメントの期中運用フィーが前年同期比で24%増、ストック収益の向上に寄与
- 心築は前年同期比で賃貸損益は微増、売却益は減少
- クリーンエネルギーは昭和村の早期売電開始により通期予想を3Q時点で達成

(単位:百万円)

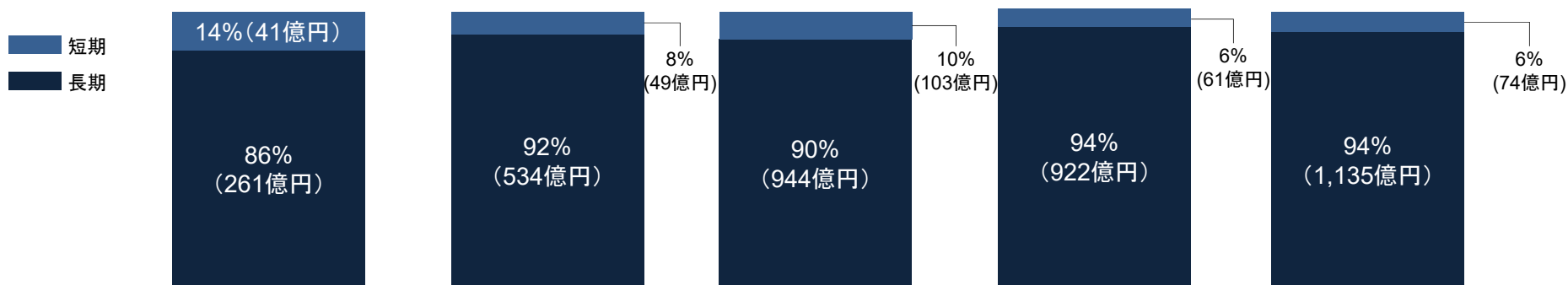
| セグメント | 外部売上高 | | | | | 外部粗利(売上総利益) | | | | | 各セグメントにおける 損益(外部粗利ベース)の主な要因 ※()カッコ内前年同期比増減 |
|------------|-------------------------------|---------------------|-------------|--------------------|--------|-------------------------------|---------------------|-------------|--------------------|--------|--|
| | 2017/02 3Q累計(9M) (前年同期) | 2018/02 3Q累計(9M) | 前年同期比 増減 | 2018/02 通期 (予想) | 進捗率 | 2017/02 3Q累計(9M) (前年同期) | 2018/02 3Q累計(9M) | 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 | 3,556 | 1,911 | -46.3% | 2,485 | 76.9% | 2,178 | 1,906 | -12.5% | 2,457 | 77.6% | <ul style="list-style-type: none"> ・期中運用フィー:1,434(+277) ・アップフロント/ディスポフィー:76(-335) ・サクセスフィー:364(+203) ・PM/BM収入:0(-366) ※タカラビルメン譲渡による剥落 |
| 心築 | 88,481 | 39,894 | -54.9% | 69,719 | 57.2% | 17,797 | 16,310 | -8.4% | 22,336 | 73.0% | <ul style="list-style-type: none"> ・不動産賃貸損益:7,283(+44) ・不動産譲渡損益:9,026(-1,530) |
| クリーンエネルギー | 1,783 | 2,843 | +59.5% | 3,216 | 88.4% | 908 | 1,128 | +24.3% | 1,122 | 100.6% | <ul style="list-style-type: none"> ・発電所譲渡による損益:467(+467) ・売電収入等:661(-247) |
| その他 | 14 | 106 | +639.8% | 78 | 135.9% | -93 | -13 | — | 78 | — | <ul style="list-style-type: none"> ・海外私募ファンド清算費用等:-13(+80) |
| 合計 | 93,835 | 44,755 | -52.3% | 75,500 | 59.3% | 20,790 | 19,332 | -7.0% | 25,994 | 74.4% | |

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

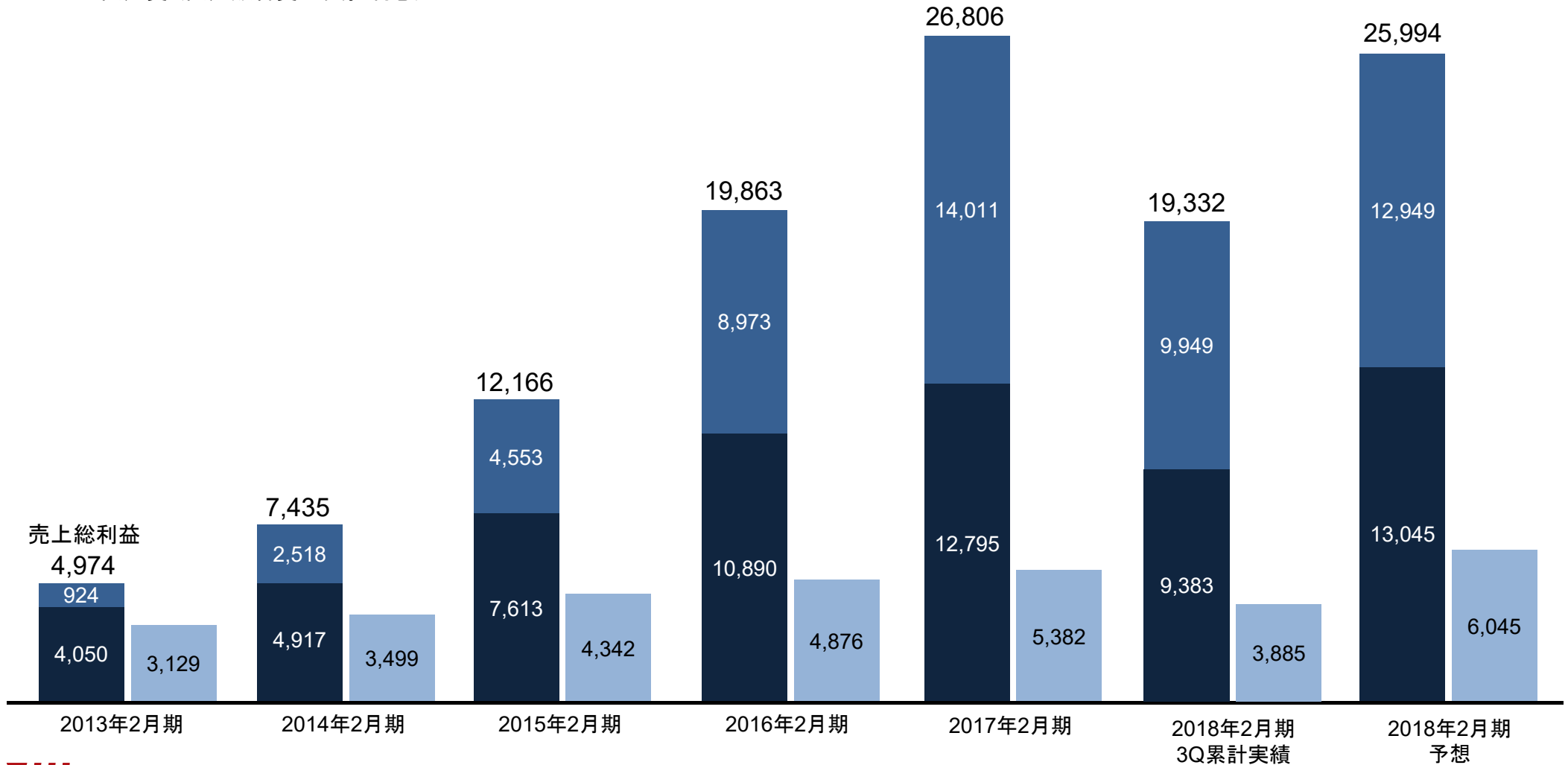


持続的な成長企業を目指して

収益モデルの特長 ① ストック収益とフロー収益の融合

- ストック収益(主に賃料収入、AMの期中運用フィー、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)

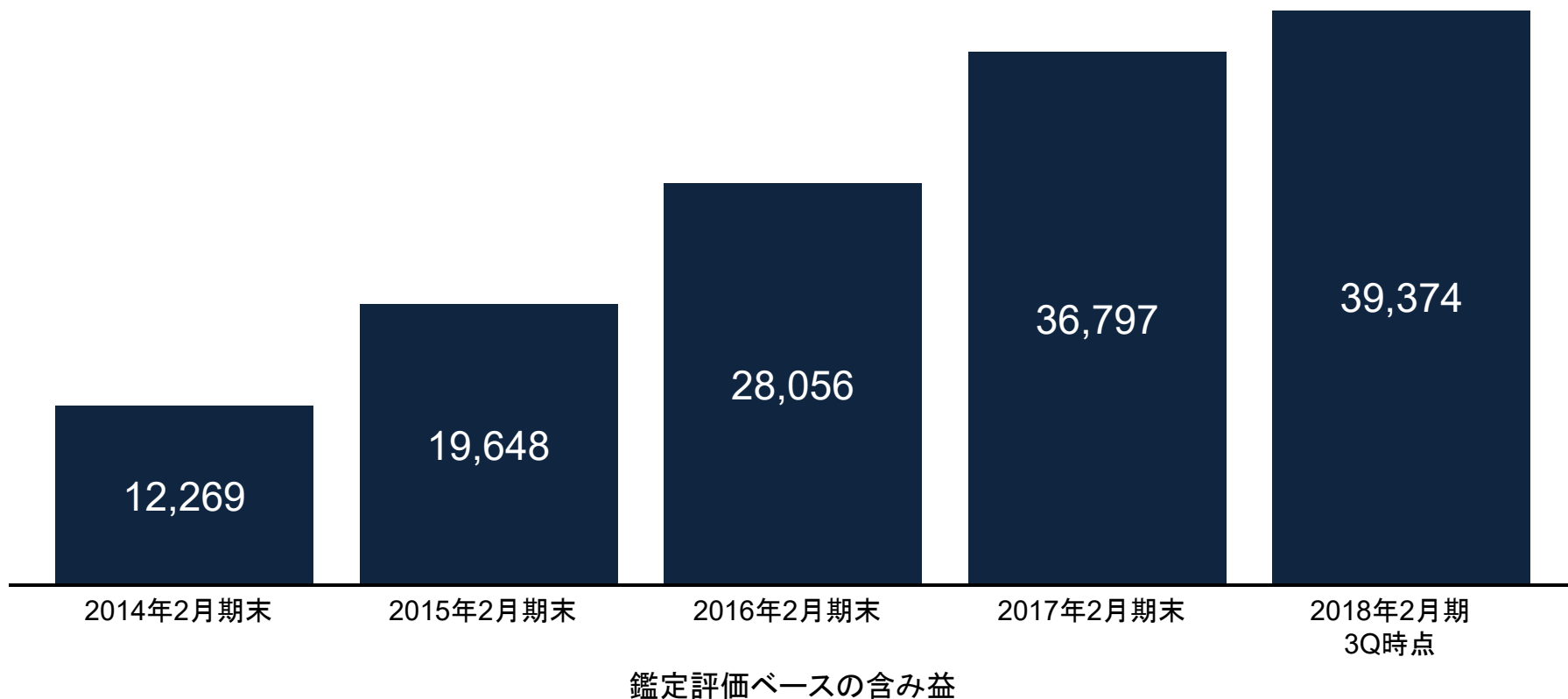
(単位:百万円)



収益モデルの特長 ② 将来収益の着実な創出

継続的な資産取得と取得後の心築により、単年の会計利益には計上されない将来収益(鑑定評価ベースの含み益)は着実に成長

(単位:百万円)

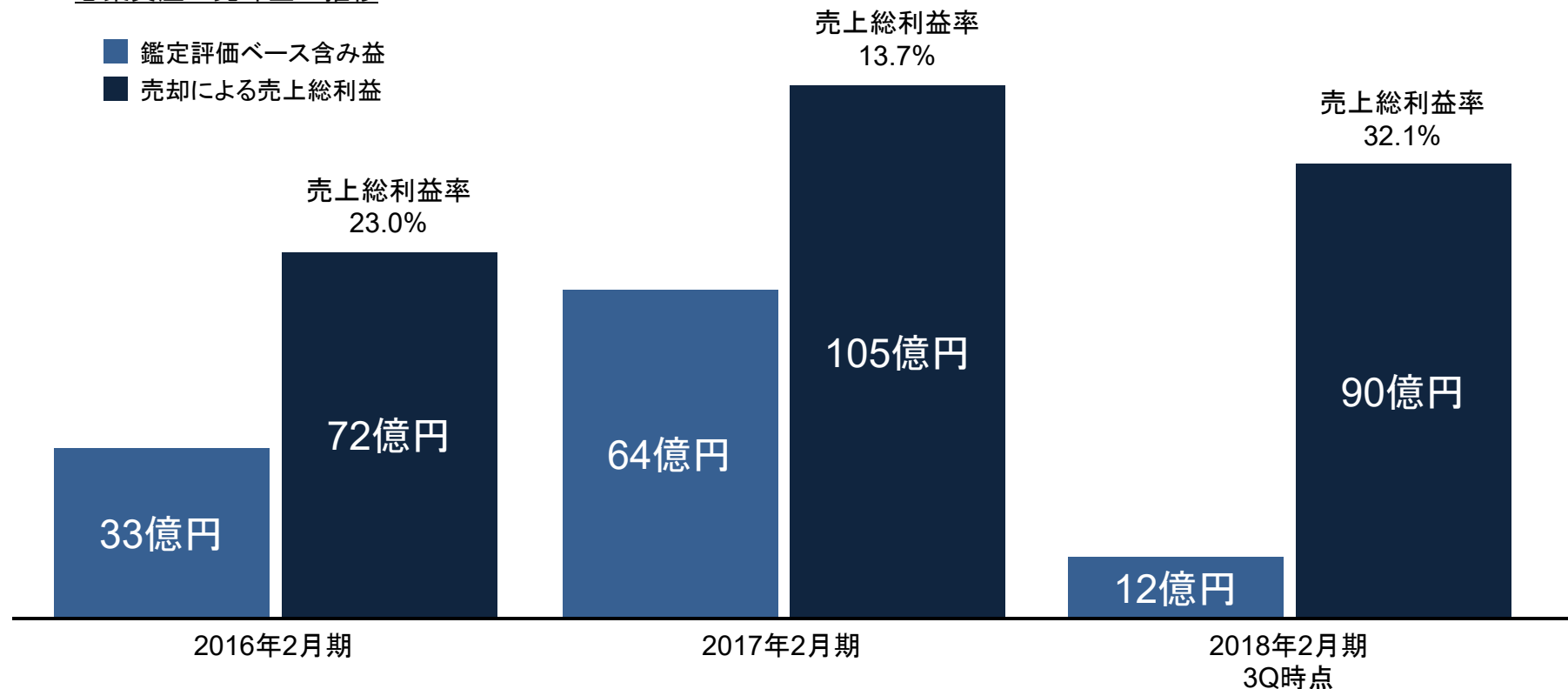


収益モデルの特長 ③ 含み益を超える売却益を継続的に実現

鑑定評価ベースの含み益を上回る売却益

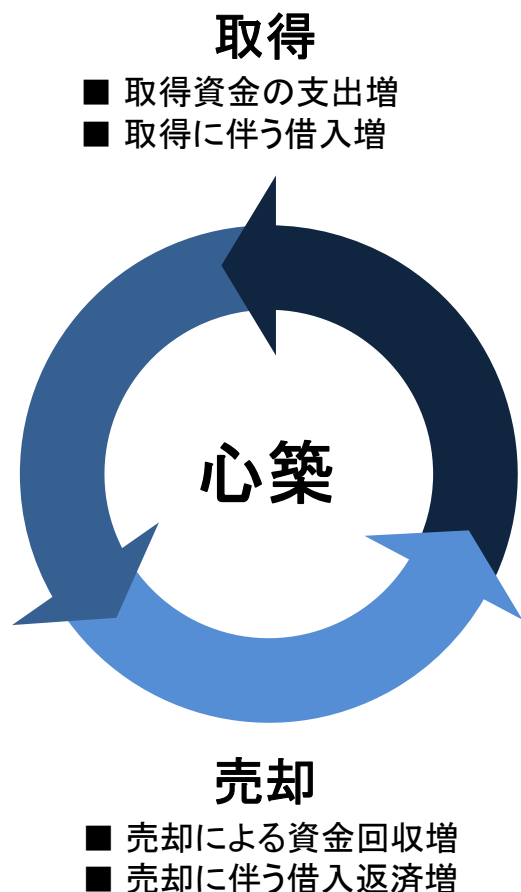
- ✓ 売買マーケットにおいては、鑑定評価額以上の資産価値を実証
- ✓ 保有期間においても経済価値の源泉である賃料収入向上分を享受
- ✓ 心築完了物件は、タイミングを見て効果的な売却を実施

■ 心築資産の売却益の推移



資産順回転の進展

- 新たな収益ドライバーとして「いちごオーナーズ」向けの不動産取得を加速
- M&A等、取得手法の創意工夫による資産の取得



■ 取得(3Q累計) 全84物件 435億円(取得簿価)

| | | |
|-----|-----|-------|
| 商業 | 2物件 | 34億円 |
| ホテル | 5物件 | 104億円 |

【いちごオーナーズ向け資産規模(5~10億円程度)】

| | | |
|-------|------|-------|
| レジデンス | 39物件 | 179億円 |
| オフィス | 1物件 | 6億円 |

【M&Aによる取得】

| | | |
|------|------|------|
| セントロ | 14物件 | 56億円 |
|------|------|------|

【新たなアセットタイプ】

| | | |
|----------|------|------|
| ロジスティクス | 2物件 | 37億円 |
| セルフストレージ | 21物件 | 17億円 |

■ 売却(3Q累計) 全12物件 191億円(簿価)

| | | |
|-------|-----|-------|
| レジデンス | 5物件 | 27億円 |
| オフィス | 4物件 | 132億円 |
| ホテル | 1物件 | 3億円 |
| 底地 | 1物件 | 23億円 |
| 土地 | 1物件 | 4億円 |

売却益合計 90億円

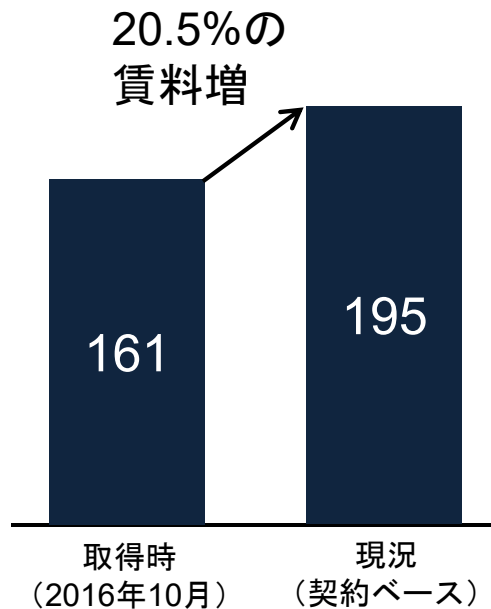
(売上総利益率 32.1%、売却売上合計 281億円)

徹底した現場主義による心築の成果

取得から約1年で稼働率91.0%→98.4%、賃料の平均坪単価は11.4%向上

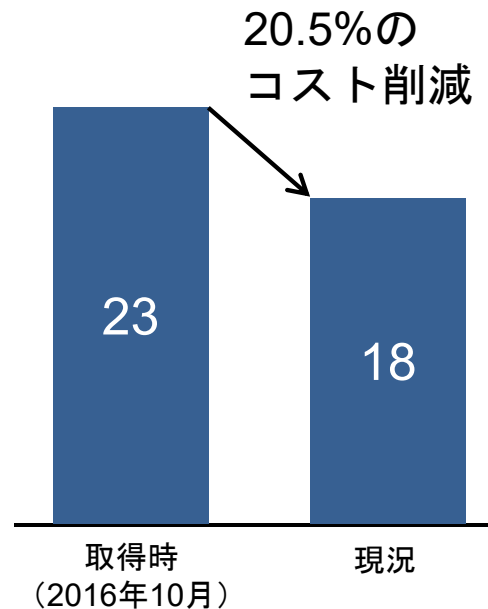
■ 月額賃料

(単位:百万円)



■ 月額管理コスト

(単位:百万円)



トレードピアお台場

■ 心築の主な内容

- ✓ テナント全従業員対象のアンケート実施
 - ・ 共用部の美装工事および清掃クオリティ向上
 - ・ 飲食環境の改善、セキュリティ強化
- ✓ 建物管理コスト削減と管理仕様のグレードアップ
- ✓ リーシングの強化



NOI利回りは4.1% → 6.0%へ大幅成長

20年間安定収益を創出する関東最大メガソーラーの早期売電開始

□ いちご昭和村生越ECO発電所が3Qより20年間にわたり利益貢献

- ✓ 売上総利益：約152億円(年間約7.6億円)
税引後当期純利益：約106億円(年間約5.3億円)
- ✓ パネル出力：43.34MW(関東最大)
- ✓ 20年間の固定買取価格(FIT)：36円/kWh



いちご昭和村生越ECO発電所(関東最大)

□ 太陽光発電の現在確定分44発電所134MWに加え 高確度のパイプラインは約50MWを確保 (第2四半期比 +15MW)

□ 風力発電 41MW(風況観測実施案件)

| No. | 所在地 | 想定発電規模 | 風況観測 | 固定買取価格 | 売電開始見込 |
|-----|-----|--------|------|--------|----------|
| 1 | 千葉県 | 4.0MW | 実施済 | 22円 | 2022年11月 |
| 2 | 山形県 | 7.5MW | 実施中 | 22円 | 2019年12月 |
| 3 | 岩手県 | 7.5MW | 実施中 | 未定 | 未定 |
| 4 | 岩手県 | 7.5MW | 実施中 | 未定 | 未定 |
| 5 | 三重県 | 7.5MW | 実施中 | 22円 | 2020年12月 |
| 6 | 福島県 | 7.0MW | 実施中 | 未定 | 未定 |

アセットマネジメント事業の成長推進

オフィス



いちごオフィス
8975

■ 資産規模

1,969億円(85物件)

■ 2018年2月期における取組み

- ・ いちごとの資産入替
(3物件取得、4物件売却)
- ・ 入居テナント向けサービス「いちごラウンジ」
の設置によりビルの付加価値を創出
- ・ J-REIT最長の15期連続増配を達成



ホテル



いちごホテル
3463

■ 資産規模

509億円(21ホテル)

■ 2018年2月期における取組み

- ・ 借入と手元資金の活用により2ホテル取得
- ・ J-REIT2例目の自己投資口の取得を実施
- ・ 価値向上CAPEXによる収益向上策の
実施



グリーンインフラ



いちごグリーン
9282

■ 資産規模

114億円(15発電所)

■ 2018年2月期における取組み

- ・ 借入と手元資金の活用により2発電所を
いちごより取得
- ・ 追加取得により利益分配金は従前予想比
24.2%増
- ・ 投資家層の拡大と流動性向上に向けて
投資口の2分割を実施



注目を集めるデザインホテル「HOTEL THE KNOT YOKOHAMA」

大規模心築により日本初「家具の購入が可能なホテル」を提供



■ TV取材

- ・ワールドビジネスサテライト(テレビ東京)
- ・王様のブランチ(TBSテレビ)

■ 雑誌、WEB取材

- ・CLUTCH Magazine(クラッチマガジン)
- ・Casa BRUTUS
- ・VOUGE JAPAN
- ・WWDジャパン
- 他、多数



いちごオーナーズの顧客ニーズに合致した資産取得の加速

活況な現物不動産市場において、積極的に不動産を取得

- ✓ 顧客ニーズの旺盛な人気エリア(都心、城南、城西、政令都市等)のレジデンスやオフィス、商業ビルを多数取得
- ✓ 3Q累計取得:40棟、約185億円(1棟あたり5億~10億円前後)
- ✓ 並行して優良顧客に一部不動産を売却
 - 3Q累計売却:約23億円
 - うち「オーナー代行サービス」受託:2件、資産規模合計約22億円



堅調な出店加速、「フィル・パーク」とのシナジー

□ 積極的な出店により業界成長率(平均4~8%)を大幅に上回る成長を推進

- ✓ 2016年12月時点：14件、約1,900室
→ 2017年12月末時点：25件、約3,200室(64%増)
- ✓ 出店事例
 - 1階に大手宅配会社が入居するビルの2階へ出店完了
 - 地場不動産オーナーの要望に応じ、人気の住宅地に出店予定
 - 今後の出店予定
 - 2018年3月：ストレージプラス武蔵小杉
 - 2018年5月：ストレージプラス横浜上永谷



ストレージプラス国分寺西
(2017年11月30日オープン)

□ フィル・カンパニーとのシナジーによる出店加速

- ✓ コインパーキングに「空中店舗フィル・パーク」を設置する同社との資本業務提携を実施
 - 同社開発案件等において、セルフストレージの出店優先交渉権を確保
 - いちごオーナーズにおいても、顧客向け収益不動産としてのシナジーを期待



実績店舗例：フィル・パーク吉祥寺
(提供：㈱フィル・カンパニー)

心築事業のさらなる成長に向けた新会社設立

- 社会への一層の貢献を目指し、50年先を見据えた「サステナブルな社会」を実現するため、2017年10月「いちご土地心築株式会社」を設立
 - ✓ 心を込めて既存不動産に新たな価値を創造する「心築事業」のさらなる強化
 - ✓ 心築事例：今期大型心築資産売却の東京都港区オフィスビル(売却益73億円)

- 事業加速を目的とした中規模商業ビル1棟の事業承継を実施
 - ✓ 東京都港区所在の中規模商業ビル1棟(6階建/地下2階)を会社分割により移管
 - ✓ 100%子会社への会社分割のため、連結ベースの影響はなし
 - 契約締結日：2018年1月12日
 - 効力発生日：2018年2月20日(予定)
 - ✓ テナント様や地域の方々との協議、連携を重視し地域密着型で事業を推進

株主価値向上に向けた着実な配当の成長

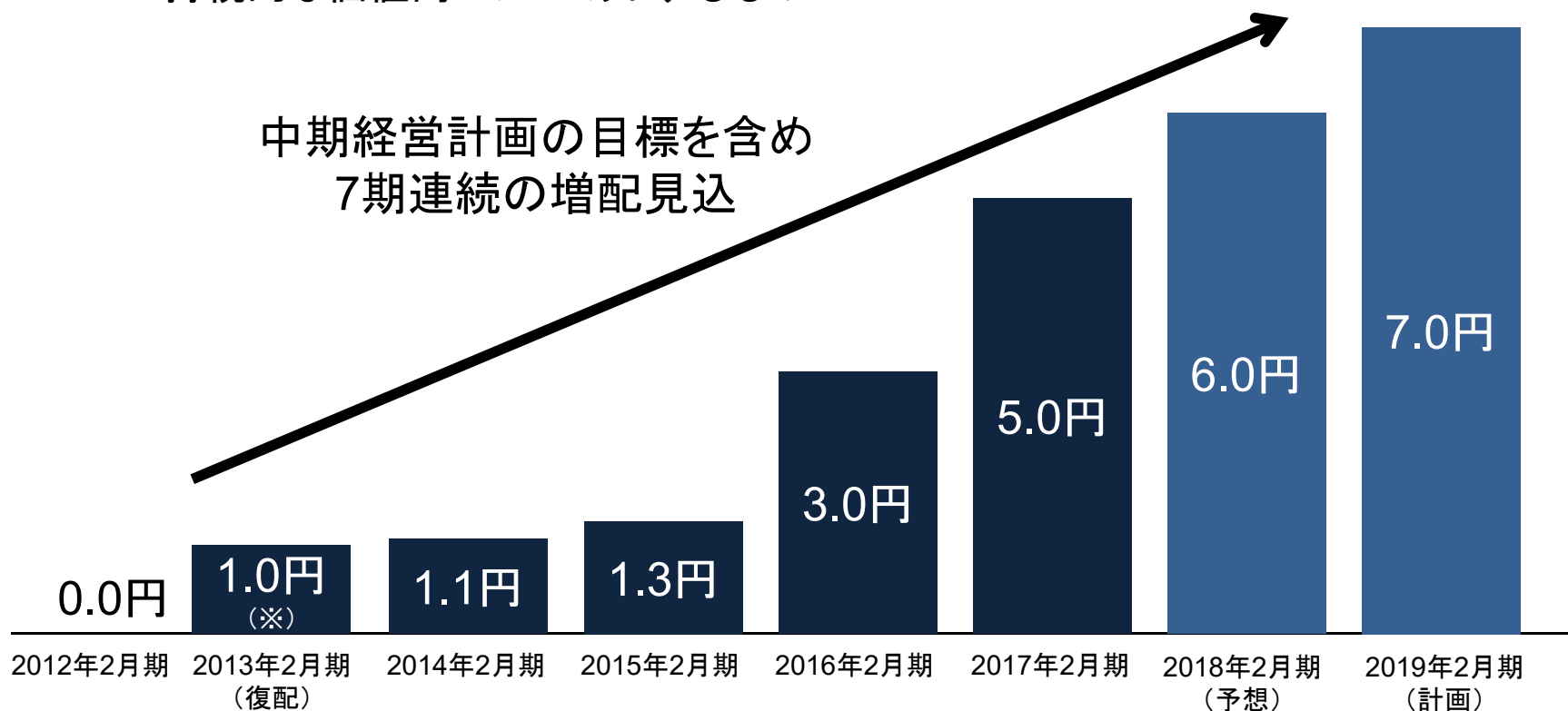
配当の成長率と透明性、安定化に注力した株主還元策

✓ 「株主資本配当率(DOE)3%以上」

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

✓ 「累進的配当政策」

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



※株式200分割を考慮

今期2回の自己株式の取得

本年4月に続き、2回目の自己株式の取得を実施

- ✓ 当社株式の市場価格および財務状況等を総合的に鑑み、総額約30億円の自己株式の取得により、株主利益の向上を図る

株式の種類 : 普通株式

取得方法 : 信託方式による市場買付

- ✓ 2017年4月実施の自己株式の取得結果

取得した株式総数 : 4,627,400株

平均取得株価 : 324円

取得価額総額 : 約15億円

- ✓ 2017年10月実施の自己株式の取得結果

取得した株式総数 : 3,809,100株

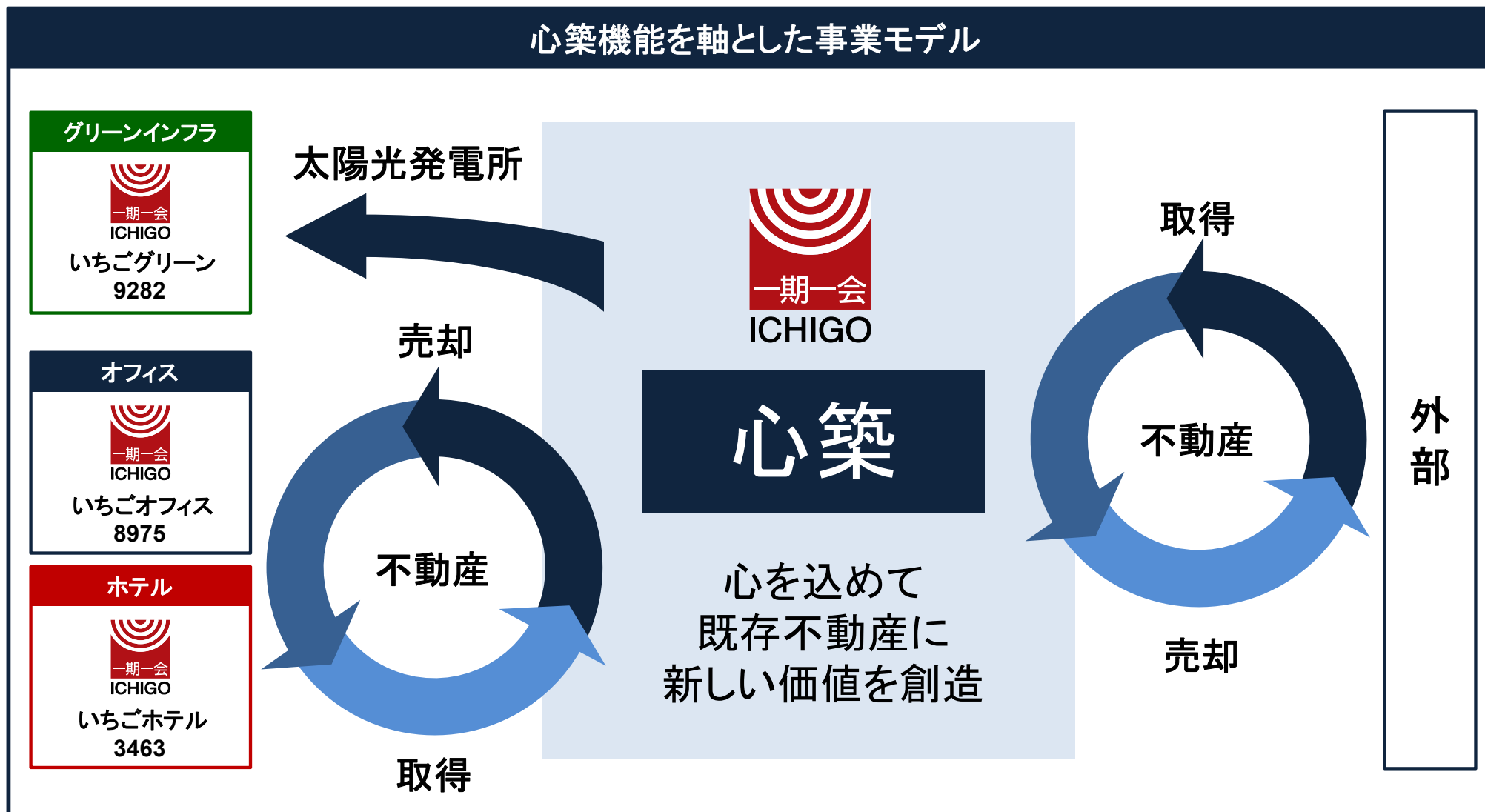
平均取得株価 : 394円

取得価額総額 : 約15億円

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

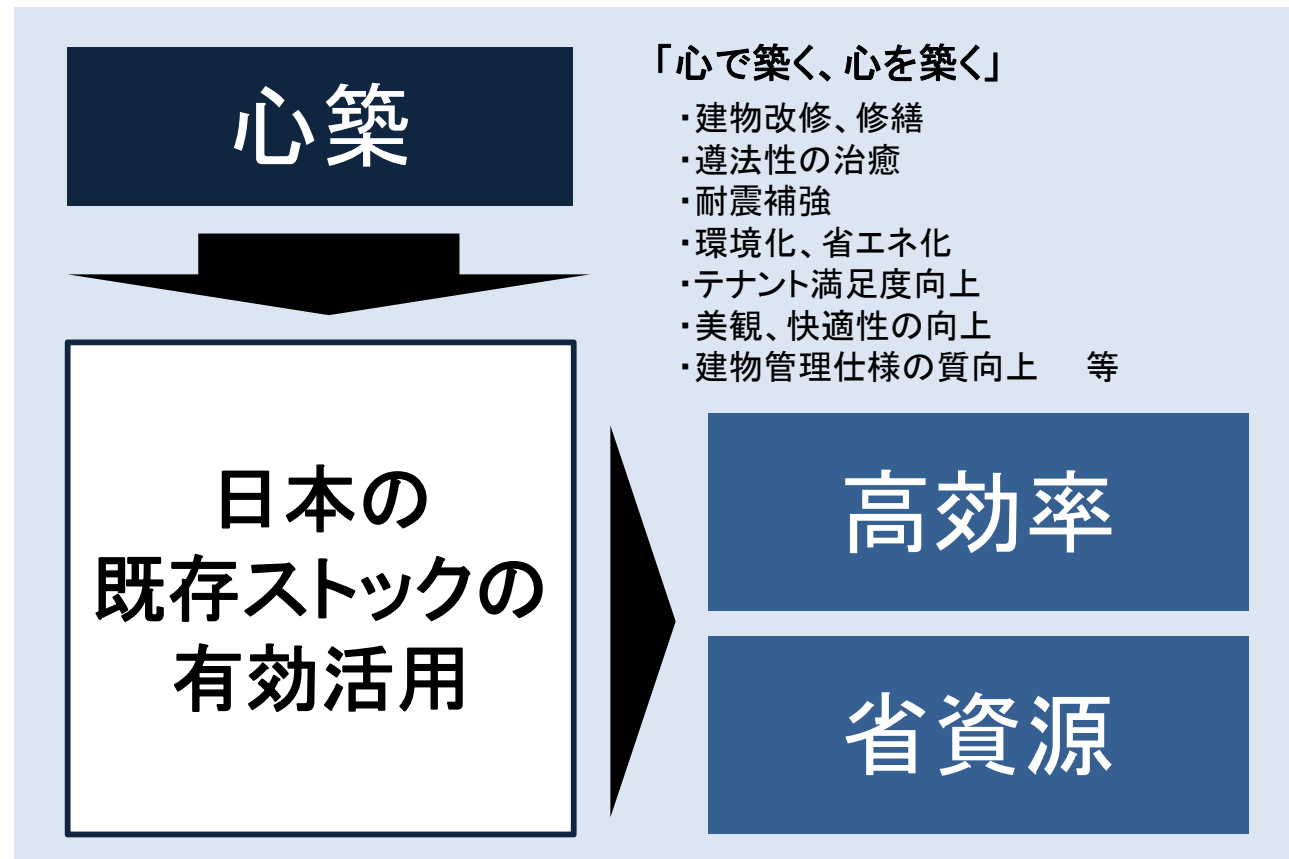


心築の社会的意義 — サステナブル不動産・サステナブル社会

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

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

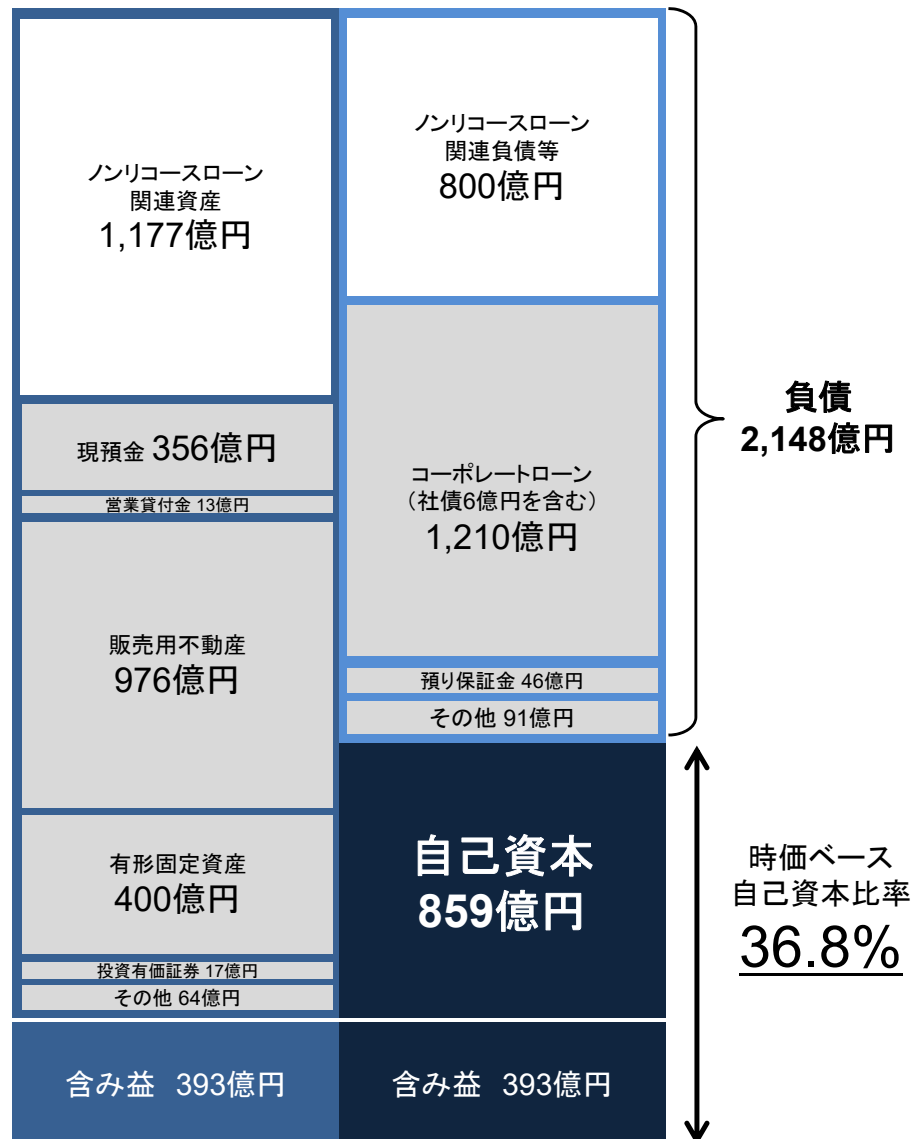
→ 23億円 - (20億円 + 0.5億円) = 2.5億円のキャピタルゲイン

【結果として】

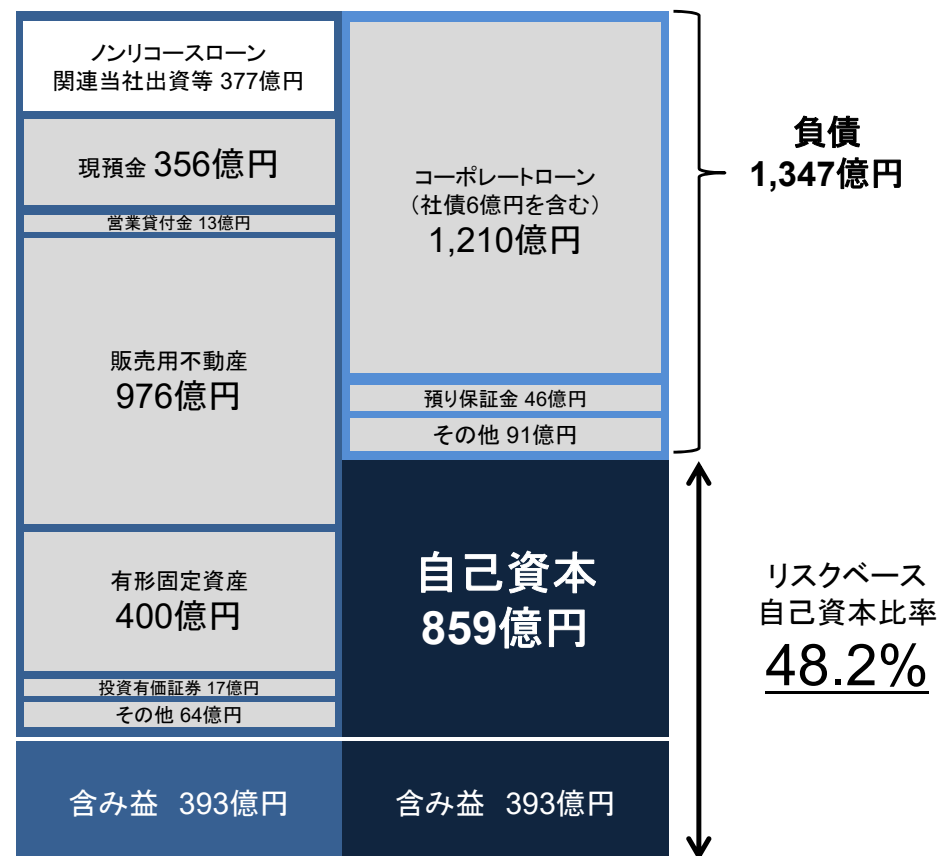
- ・5.5億円の投資に対して、3年間で5.125億円の収益獲得
- 1年あたり 31.1%の利回りを実現

【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」

時価ベース連結バランスシート
合計: 3,400億円 (総資産3,007億円+含み益393億円)



リスクベース連結バランスシート
合計: 2,600億円 (総資産2,206億円+含み益393億円)



※「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393億円

■ 自己保有資産の含み損益

(単位:百万円)

| 地域 | 簿価 (2017年11月末) | 想定NOI | Cap Rate (簿価ベース) NOI / 低価法適用後 | 直近鑑定評価額 | 含み損益 |
|------|-------------------|--------|----------------------------------|---------|---------|
| 東京 | 107,890 | 6,027 | 6.0% | 129,541 | +21,652 |
| 東京以外 | 103,400 | 6,802 | 6.9% | 120,795 | +17,395 |
| 合計 | 211,290 | 12,829 | 6.5% | 250,336 | +39,046 |

※ 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543百万円)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135百万円)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11月末) | 直近鑑定評価額 (2017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) | 1,071 | 1,400 | +328 |
| ファンド出資持分合計 | 1,071 | 1,400 | +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 | 2018/02 2Q | 2018/02 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 | 47,678 | 45,542 | 55,491 | 52,210 | 592 | -3,281 | 52,210 | - | - |
| 営業貸付金(心築) | 1,324 | 1,324 | 1,324 | 1,324 | - | - | 1,830 | +505 | - |
| 営業投資有価証券 | 1,433 | 1,960 | 30 | 72 | - | +41 | 72 | - | - |
| 心築 | 84 | 658 | - | - | - | - | - | - | - |
| クリーンエネルギー | 512 | 511 | - | 45 | - | +45 | 45 | - | - |
| その他 | 837 | 789 | 30 | 26 | - | -4 | 26 | - | - |
| 販売用不動産(心築) | 167,805 | 170,799 | 170,243 | 184,351 | 3,014 | +14,108 | 218,756 | +33,605 | - |
| 販売用発電設備(クリーンエネルギー) | - | 996 | - | - | - | - | - | - | - |
| 有形固定資産 | 45,654 | 45,299 | 52,087 | 52,746 | - | +658 | 58,001 | +5,255 | - |
| アセットマネジメント | 30 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 心築 | 25,920 | 25,858 | 32,292 | 31,996 | - | -296 | 37,252 | +5,255 | - |
| クリーンエネルギー | 19,620 | 19,356 | 19,716 | 20,675 | - | +958 | 20,675 | - | - |
| 未配賦(※1) | 82 | 84 | 78 | 74 | - | -4 | 74 | - | - |
| 無形固定資産 | 1,956 | 1,391 | 1,509 | 1,884 | - | +375 | 1,884 | - | - |
| 投資有価証券 | 1,426 | 1,416 | 1,407 | 1,769 | - | +362 | 1,769 | - | +368 |
| その他 | 6,178 | 6,423 | 4,637 | 6,342 | 16 | +1,705 | 6,342 | - | - |
| 総資産 | 273,459 | 275,154 | 286,732 | 300,703 | 3,623 | +13,971 | 340,869 | +39,365 | +368 |

※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 | — | — | — | — | — | — | 929 | — | 974 | 1,904 |
| 心築 | 24,312 | 1,324 | — | 184,351 | — | 31,996 | 626 | — | 2,233 | 244,845 |
| クリーンエネルギー | 1,792 | — | 45 | — | — | 20,675 | 238 | — | 1,770 | 24,523 |
| その他 | 21 | — | 26 | — | — | — | — | 1,769 | -72 | 1,744 |
| 全社資産 | 26,084 | — | — | — | — | 74 | 90 | — | 1,435 | 27,685 |
| 合計 | 52,210 | 1,324 | 72 | 184,351 | — | 52,746 | 1,884 | 1,769 | 6,342 | 300,703 |

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 3Q累計(9M) (前年同期) | 2018/02 3Q累計(9M) | 増減 | 2017/02 3Q累計(9M) (前年同期) | 2018/02 3Q累計(9M) | 増減 | |
| アセットマネジメント | 3,556 | 1,911 | -1,645 | 2,178 | 1,906 | -272 | -12.5% |
| アセットマネジメントフィー | 1,596 | 1,545 | -50 | 1,589 | 1,543 | -45 | -2.9% |
| その他 | 1,959 | 365 | -1,595 | 588 | 362 | -226 | -38.4% |
| 心築 | 88,481 | 39,894 | -48,587 | 17,797 | 16,310 | -1,486 | -8.4% |
| 不動産賃貸損益 | 10,990 | 11,752 | +762 | 7,239 | 7,283 | +44 | +0.6% |
| 不動産譲渡損益 | 77,491 | 28,142 | -49,349 | 10,557 | 9,026 | -1,530 | -14.5% |
| クリーンエネルギー | 1,783 | 2,843 | +1,060 | 908 | 1,128 | +220 | +24.3% |
| その他 | 14 | 106 | +91 | -93 | -13 | +80 | — |
| 合計 | 93,835 | 44,755 | -49,080 | 20,790 | 19,332 | -1,457 | -7.0% |

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 3Q累計(9M) | | | | | | 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 | 1,911 | 76.9% | 1,906 | 77.6% | 1,592 | 96.1% | 2,485 | 2,457 | 1,656 |
| アセットマネジメントフィー | 1,545 | 66.8% | 1,543 | 67.3% | — | — | 2,315 | 2,293 | — |
| その他 | 365 | 215.0% | 362 | 221.2% | — | — | 170 | 164 | — |
| 心築 | 39,894 | 57.2% | 16,310 | 73.0% | 13,448 | 73.5% | 69,719 | 22,336 | 18,304 |
| 不動産賃貸損益 | 11,752 | 71.8% | 7,283 | 68.5% | — | — | 16,379 | 10,625 | — |
| 不動産譲渡損益 | 28,142 | 52.8% | 9,026 | 77.1% | — | — | 53,340 | 11,711 | — |
| クリーンエネルギー | 2,843 | 88.4% | 1,128 | 100.6% | 748 | 120.6% | 3,216 | 1,122 | 620 |
| その他 | 106 | 135.9% | -13 | — | -60 | — | 78 | 78 | -52 |
| 合計 | 44,755 | 59.3% | 19,332 | 74.4% | 15,730 | 76.6% | 75,500 | 25,994 | 20,529 |
| 調整額 (セグメント間取引消去等) | — | — | — | — | -14 | — | — | — | 70 |
| 連結財務諸表計上額 | 44,755 | 59.3% | 19,332 | 74.4% | 15,715 | 76.3% | 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 3Q(9M) |
|-----------------------|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| 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% | 0.69%* |
| | 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 | 1,026百万円 |
| いちごホテルリート (公募) | 運用資産残高(期末) | — | — | — | 204億円 | 476億円 | 509億円 |
| | 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 | 338百万円 |
| いちごグリーン (公募) | 運用資産残高(期末) | — | — | — | — | 100億円 | 114億円 |
| | 期中運用フィー料率(平均) | — | — | — | — | 0.21%* | 0.33%* |
| | 期中運用フィー粗利(実績) | — | — | — | — | 5百万円 | 29百万円 |
| 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 | 7百万円 |
| 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 | 2,658億円 |
| | 期中運用フィー料率(平均) | 0.33% | 0.47% | 0.59% | 0.61% | 0.68% | 0.70%* |
| | 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 | 1,401百万円 |

※ 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)

| 名称 | 上場日 | 特徴 | 予想分配金利回り ※2017年12月29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10月期実績において、J-REIT最長の15期連続増配実現 | 5.0% | 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% | 21ホテル 509億円  |
| 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 | 5.7% | 15発電所 114億円(29.43MW)  |

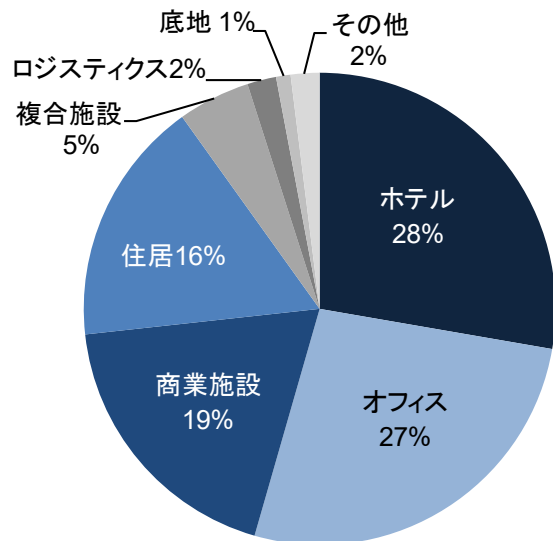
※ 予想分配金利回りは、直近1年間の分配金予想を前提に試算 (いちごグリーンは、利益超過分配金含む)

※ 資産規模：取得価格ベース

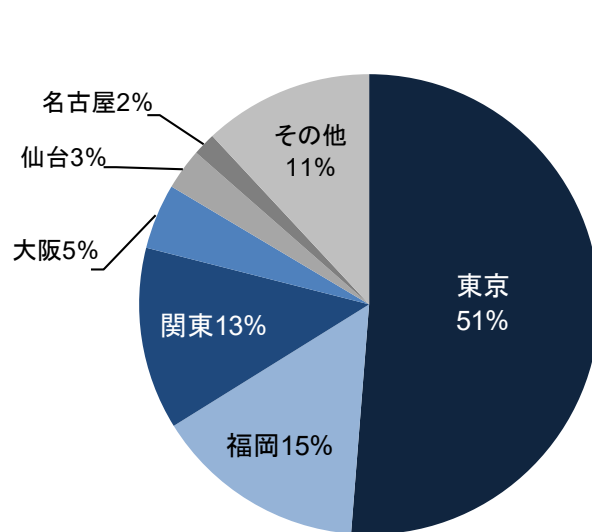
【自己保有資産】不動産ポートフォリオ

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

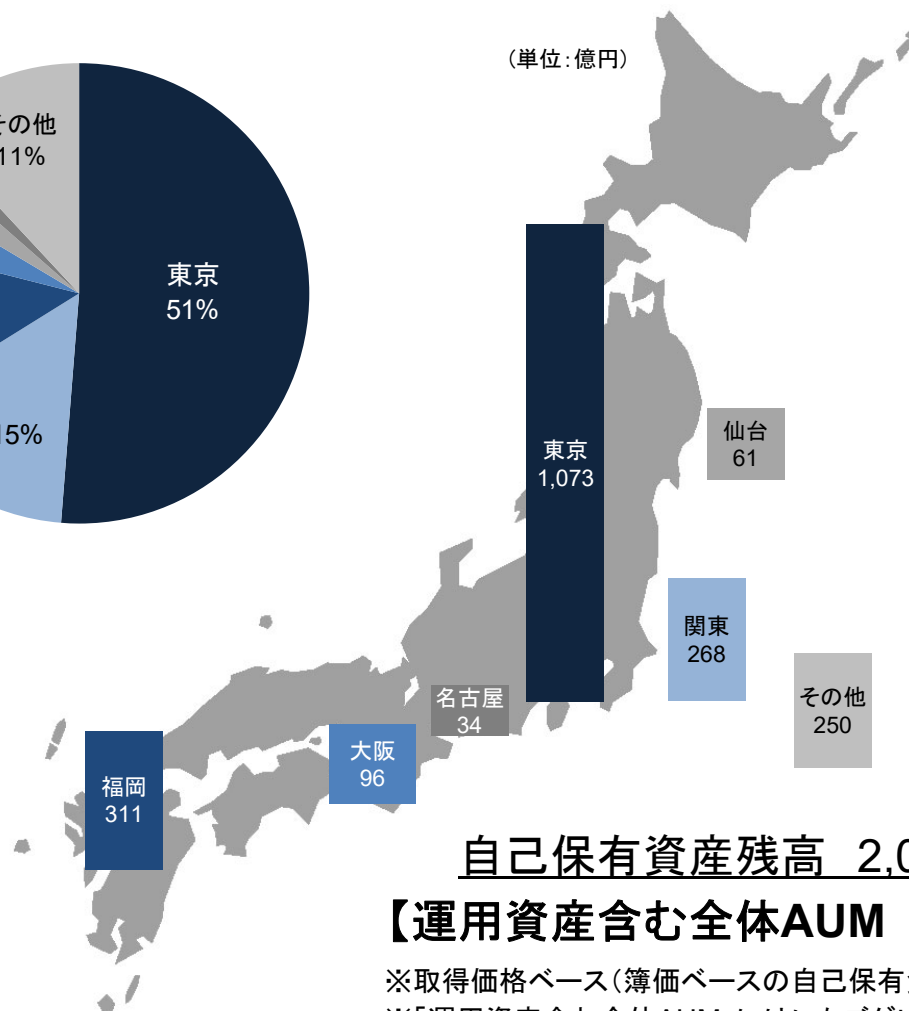
■ 物件タイプ別残高比率



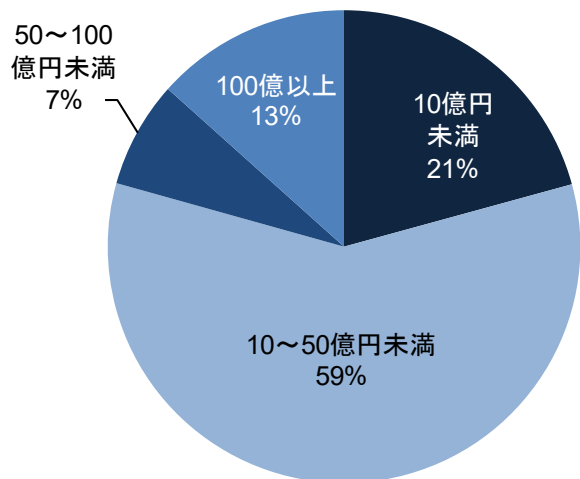
■ 地域別残高比率



■ 地域別残高



■ 物件規模別残高比率



自己保有資産残高 2,093億円

【運用資産含む全体AUM 4,808億円】

※取得価格ベース(簿価ベースの自己保有資産残高 2,118億円)

※「運用資産含む全体AUM」にはいちごグリーン114億円を含む

心築資産の内訳 ①

保有する資産(162物件 2,093億円)

[想定NOI/年 計 128億円(利回り 6.1%)]

| 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 | 当社出資額 | 想定マルチプル ※2,4 | 想定IRR ※3,4 |
|-----|-------|----------|---------|-----|--------------|---------|---------|-----------|-----------------|---------------|
| 1 | 市場 | 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 | 32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 | 9年 | 30億円以上 | 2006/12 | 391 百万円 | 1,339 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 | 54年 | 20億円以上30億円未満 | 2007/06 | 252 百万円 | 554 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 | 22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 | 4年 | 10億円未満 | 2012/10 | 33 百万円 | 171 百万円 | — | — |
| 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 | 31年 | 10億円未満 | 2013/05 | 46 百万円 | 154 百万円 | — | — |

※1 「区分」…販売=販売用不動産、固定=有形固定資産

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

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

※4 「想定マルチプル」、「想定IRR」は、2015年2月期以降取得の物件のみ対象(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 | 当社出資額 | 想定マルチプル ※2,4 | 想定IRR ※3,4 |
|-----|-------|----------|---------|-----|--------------|---------|---------|-----------|-----------------|---------------|
| 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 | 2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 | 17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 | 10年 | 10億円以上20億円未満 | 2013/11 | 62 百万円 | 92 百万円 | — | — |
| 29 | 底地 | 販売 | 神奈川県藤沢市 | — | 10億円以上20億円未満 | 2014/03 | 115 百万円 | 273 百万円 | 7.52 x | 44.5% |
| 30 | 複合施設 | 販売 | 東京都渋谷区 | 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 | 7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% |
| 38 | 複合施設 | 販売 | 東京都新宿区 | 42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 | — | — |

※1 「区分」…販売=販売用不動産、固定=有形固定資産

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

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

※4 「想定マルチプル」、「想定IRR」は、2015年2月期以降取得の物件のみ対象(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 | 当社出資額 | 想定マルチプル ※2,4 | 想定IRR ※3,4 |
|-----|-------|----------|---------|-----|--------------|---------|---------|---------|-----------------|---------------|
| 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 | 17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 | 11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% |
| 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% |
| 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% |

※1 「区分」…販売=販売用不動産、固定=有形固定資産

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

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

※4 「想定マルチプル」、「想定IRR」は、2015年2月期以降取得の物件のみ対象(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 | 当社出資額 | 想定マルチプル ※2,4 | 想定IRR ※3,4 |
|-----|-------|-----------|---------|-----|--------------|---------|---------|---------|-----------------|---------------|
| 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 | 11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 | 11年 | 10億円以上20億円未満 | 2014/12 | 83 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 | 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 | 16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 | 15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% |
| 70 | ホテル | 販売 | 青森県青森市 | 10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 | 10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% |

※1 「区分」…販売=販売用不動産、固定=有形固定資産

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

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

※4 「想定マルチプル」、「想定IRR」は、2015年2月期以降取得の物件のみ対象(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 | 当社出資額 | 想定マルチプル ※2,4 | 想定IRR ※3,4 |
|-----|-------|----------|---------|-----|--------------|---------|-----------|-----------|-----------------|---------------|
| 93 | オフィス | 販売 | 福岡県福岡市 | 15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% |
| 98 | ホテル | 販売 | 沖縄県那覇市 | 29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 | 33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 | 9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 | 32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 | 30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 | 30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% |
| 116 | 商業施設 | 販売 | 宮城県仙台市 | 29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 | 38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% |

※1 「区分」…販売=販売用不動産、固定=有形固定資産

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

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

※4 「想定マルチプル」、「想定IRR」は、2015年2月期以降取得の物件のみ対象(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 | 当社出資額 | 想定マルチプル ※2,4 | 想定IRR ※3,4 |
|-----|-------|----------|--------|-----|--------------|---------|---------|-----------|-----------------|---------------|
| 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 | 28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 | 27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、固定=有形固定資産

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

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

※4 「想定マルチプル」、「想定IRR」は、2015年2月期以降取得の物件のみ対象(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 | 当社出資額 | 想定マルチプル ※2,4 | 想定IRR ※3,4 |
|-----|---------|----------|---------|-----|-------------------------------|---------|------------|------------|-----------------|---------------|
| 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 | 新築 | 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 | 14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 | 15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 | ロジスティクス | 販売 | 千葉県習志野市 | 26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 | ロジスティクス | 販売 | 千葉県習志野市 | 26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% |
| 138 | ホテル | 販売 | 岐阜県大垣市 | 28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 | 1年 | 10億円未満 | 2017/05 | 28 百万円 | 600 百万円 | 1.15 x | 15.1% |
| 140 | ホテル | 販売 | 東京都港区 | 新築 | 30億円以上 | 2017/06 | 228 百万円 | 597 百万円 | 2.27 x | 54.7% |
| 141 | ホテル | 販売 | 大阪府大阪市 | 新築 | 10億円以上20億円未満 | 2017/11 | 83 百万円 | 334 百万円 | 1.27 x | 27.4% |
| 142 | ホテル | 販売 | 石川県金沢市 | 新築 | 10億円以上20億円未満 | 2017/11 | 117 百万円 | 372 百万円 | 2.12 x | 54.2% |
| 143 | 商業施設 | 販売 | 福岡県福岡市 | 33年 | 10億円以上20億円未満 | 2017/09 | 105 百万円 | 223 百万円 | 3.78 x | 19.9% |
| 小計 | | | | 95件 | 188,534百万円 ※190,640百万円(簿価) | | 11,417 百万円 | 38,063 百万円 | 2.76 x | 35.2% |

※1 「区分」…販売=販売用不動産、固定=有形固定資産

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

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

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

心築資産の内訳 ⑧

| No. | 物件取得区分 | 件数 | 取得金額 | 取得時期 | 想定NOI/年 | 当社出資額 | 想定マルチプル ※2.4 | 想定IRR ※3.4 |
|--------------------------------|-------------------|------|-------------------------------|----------|------------|------------|-----------------|---------------|
| A | いちごオーナーズ(オフィス、住居) | 34件 | 13,950百万円 | 2018/2月期 | 843百万円 | — | — | — |
| B | セントロ(オフィス、住居等) | 12件 | 5,124百万円 | 2018/2月期 | 388百万円 | — | — | — |
| C | セルフストレージ | 21件 | 1,730百万円 | 2018/2月期 | 179百万円 | — | — | — |
| 合計(全体) | | 162件 | 209,340百万円 ※211,833百万円(簿価) | | 12,829 百万円 | 38,063 百万円 | 2.76 x | 35.2% |
| 2018年2月期1Q取得 合計(全体) 11件 | | | 12,392 百万円 | | 833 百万円 | 3,126 百万円 | 2.65 x | 26.9% |
| 2018年2月期2Q取得 合計(全体) 38件 | | | 12,159 百万円 | | 836 百万円 | 597 百万円 | 2.27 x | 54.7% |
| 2018年2月期3Q取得 合計(全体) 35件 | | | 18,065 百万円 | | 1,109 百万円 | 929 百万円 | 2.21 x | 33.9% |
| 2018年2月期3Q累計(9M)取得 合計(全体) 84件 | | | 42,617 百万円 | | 2,779 百万円 | 4,653 百万円 | 2.52 x | 30.4% |
| 参考(※7) 2018年2月期中取得、売却済物件 合計 4件 | | | 1,510 百万円 | | 46 百万円 | — | 1.13 x | 13.5% |

※1 「区分」…販売=販売用不動産、固定=有形固定資産

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

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

※4 「想定マルチプル」、「想定IRR」は、2015年2月期以降取得の物件のみ対象(有形固定資産およびNo. A~Cは対象から除く)

※5 「当社出資額」は、No. A~Cを除く

※6 網掛けは、2018年2月期の取得資産

※7 A いちごオーナーズ2件、B セントロ2件を売却(「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

■ 太陽光発電

| 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

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 |
| いちご世羅青水ECO発電所 | 中国 | 2.87 | 32円 | 2017年8月 |
| いちご昭和村生越ECO発電所 | 関東 | 43.34 | 36円 | 2017年9月 |
| 売電開始済 合計 | | 19発電所 | 71.01MW | |

■ いちご保有（開発確定）

| 名称 | 地区 | パネル出力 (MW) | 固定買取価格 (税抜) | 売電開始 |
|----------------------|-----|--------------|-----------------|----------|
| いちご芽室西士狩ECO発電所 | 北海道 | 1.32 | 40円 | 2018年2月 |
| いちご津ECO発電所 | 中部 | 2.94 | 24円 | 2018年3月 |
| いちご笠岡岩野池ECO発電所 | 中国 | 2.61 | 24円 | 2018年3月 |
| いちご呉安浦町中畑ECO発電所 | 中国 | 2.90 | 36円 | 2018年3月 |
| いちご土岐鶴里町柿野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 | 12.02 | 36円 | 2019年10月 |
| いちご常陸大宮ECO発電所 | 関東 | 2.96 | 24円 | 2019年11月 |
| いちご高島朽木ECO発電所 | 関西 | 3.75 | 32円 | 2019年11月 |
| いちご都城高崎町東霧島ECO発電所 | 九州 | 2.64 | 32円 | 2021年11月 |
| 開発確定 合計 | | 10発電所 | 33.73MW | |
| 売電開始済・開発確定 合計 | | 29発電所 | 104.75MW | |

■ いちごグリーン(9282)保有

| 名称 | 地区 | パネル出力 (MW) | 固定買取価格 (税抜) | 売電開始 |
|-------------------|-----|--------------|----------------|----------|
| いちご桐生奥沢ECO発電所 | 関東 | 1.33 | 40円 | 2013年9月 |
| いちご元紋別ECO発電所 | 北海道 | 1.40 | 40円 | 2014年2月 |
| いちご室蘭八丁平ECO発電所 | 北海道 | 1.24 | 40円 | 2014年3月 |
| いちご遠軽清川ECO発電所 | 北海道 | 1.12 | 40円 | 2014年3月 |
| いちご伊予中山町出淵ECO発電所 | 四国 | 1.23 | 40円 | 2014年4月 |
| いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所 | 北海道 | 1.93 | 40円 | 2014年11月 |
| いちご安平遠浅ECO発電所 | 北海道 | 1.16 | 40円 | 2014年12月 |
| いちご豊頃ECO発電所 | 北海道 | 1.02 | 40円 | 2014年12月 |
| いちご名護二見ECO発電所 | 沖縄 | 8.44 | 40円 | 2015年2月 |
| いちご遠軽東町ECO発電所 | 北海道 | 1.24 | 40円 | 2015年2月 |
| いちご高松国分寺町新居ECO発電所 | 四国 | 2.43 | 36円 | 2015年6月 |
| いちご都城安久町ECO発電所 | 九州 | 1.44 | 36円 | 2015年7月 |
| いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所 | 中部 | 1.80 | 32円 | 2015年9月 |
| いちご山口秋穂西ECO発電所 | 中国 | 1.24 | 40円 | 2015年12月 |
| いちご山口佐山ECO発電所 | 中国 | 2.35 | 36円 | 2016年4月 |
| 合計 | | 15発電所 | 29.43MW | |

いちごメガソーラー合計

134.18MW



いちごメガソーラーの全国展開

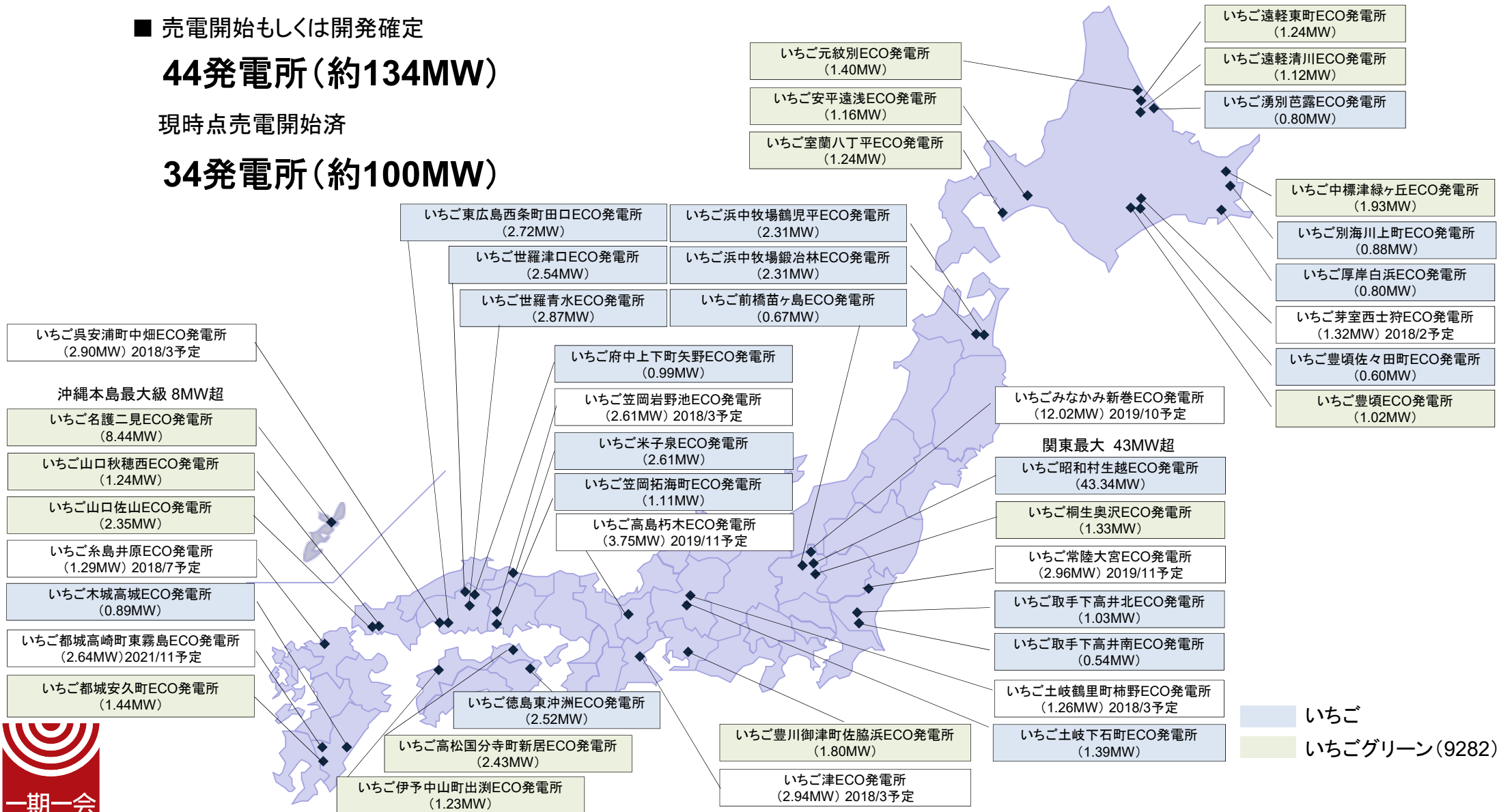
地域経済振興と環境に優しいメガソーラー事業により地域活性化

■ 売電開始もしくは開発確定

44発電所(約134MW)

現時点売電開始済

34発電所(約100MW)

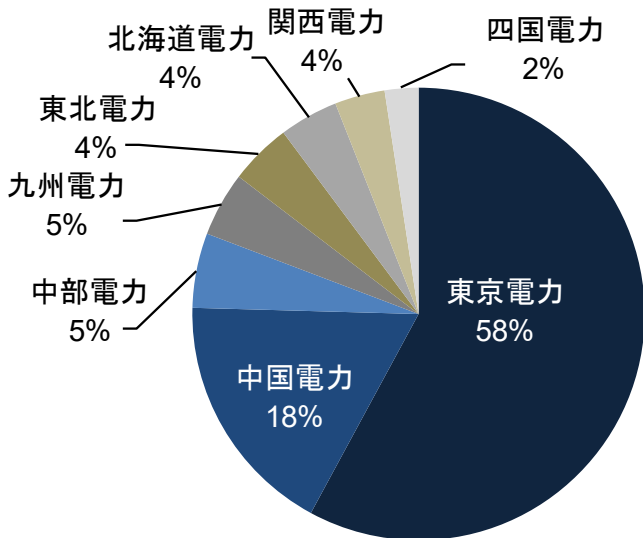


いちごメガソーラーの分散状況(いちご保有)

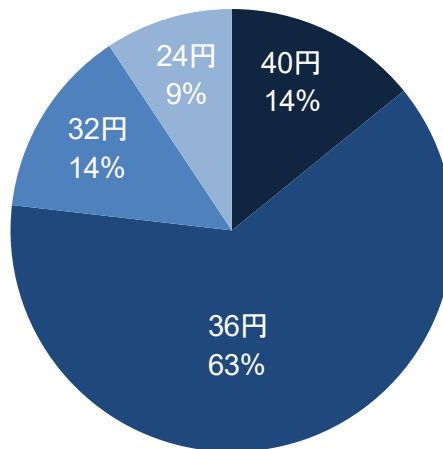
売電開始もしくは開発確定: 29発電所 (104.75MW)

※出力量(MWベース)の分散状況

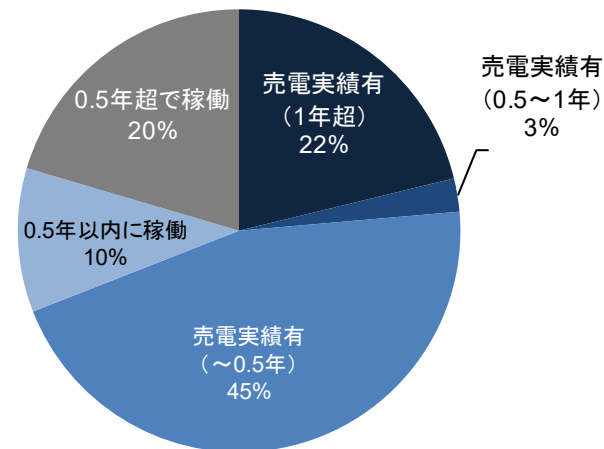
■ 電力会社別



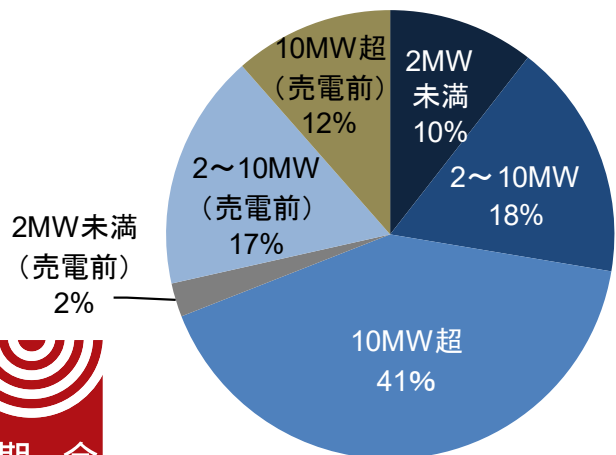
■ 買取価格別



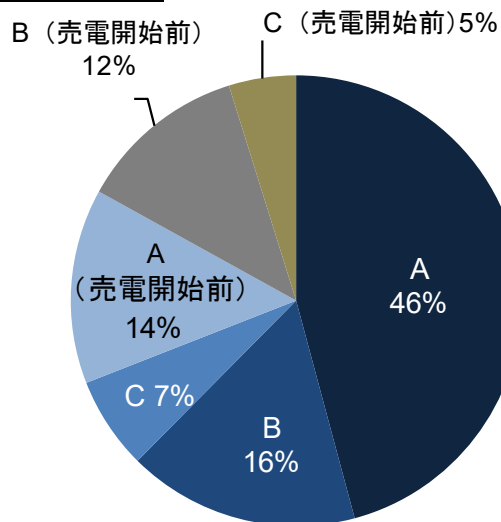
■ 売電実績別



■ 出力区分別



■ 日射量ランク別



参考: 日射量区分

| ランク | 日射量 |
|-----|---------------|
| A | 4.00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 2Q (前四半期末) | 2018/02 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 | 24,991 | 19,383 | 28,779 | 47,678 | 55,491 | 52,210 | -3,281 |
| 受取手形及び売掛金 | 451 | 519 | 691 | 913 | 790 | 1,396 | +606 |
| 営業貸付金 | 1,100 | 2,330 | 1,324 | 1,324 | 1,324 | 1,324 | - |
| 営業投資有価証券 | 3,583 | 1,965 | 1,784 | 1,433 | 30 | 72 | +42 |
| 販売用不動産 | 54,084 | 109,769 | 172,833 | 167,805 | 170,243 | 184,351 | +14,108 |
| 販売用発電設備 | - | - | - | - | - | - | - |
| 繰延税金資産 | 576 | 1,200 | 1,766 | 516 | 491 | 491 | - |
| その他 | 1,384 | 2,657 | 3,966 | 3,125 | 1,365 | 2,405 | +1,040 |
| 貸倒引当金 | -410 | -484 | -458 | -453 | -30 | -30 | - |
| 流動資産合計 | 85,761 | 137,342 | 210,687 | 222,344 | 229,707 | 242,223 | +12,516 |
| 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 | 9,614 | 9,637 | +23 |
| 太陽光発電設備(純額) | 2,044 | 9,168 | 12,256 | 7,246 | 6,753 | 17,677 | +10,924 |
| 土地 | 12,433 | 12,142 | 12,192 | 18,627 | 22,808 | 22,482 | -326 |
| その他(純額) | 1,922 | 989 | 3,264 | 12,402 | 12,909 | 2,946 | -9,963 |
| 有形固定資産合計 | 21,300 | 26,321 | 31,546 | 45,654 | 52,087 | 52,746 | +659 |
| 無形固定資産 | | | | | | | |
| のれん | 2,221 | 2,082 | 1,942 | 1,864 | 1,276 | 1,652 | +376 |
| 借地権 | 392 | 392 | 392 | 62 | 135 | 135 | - |
| その他 | 71 | 27 | 38 | 29 | 98 | 97 | -1 |
| 無形固定資産合計 | 2,686 | 2,502 | 2,373 | 1,956 | 1,509 | 1,884 | +375 |
| 投資その他の資産 | | | | | | | |
| 投資有価証券 | 4,278 | 5,266 | 5,486 | 1,426 | 1,407 | 1,769 | +362 |
| 長期貸付金 | 13 | 12 | 12 | 10 | 10 | 10 | - |
| 繰延税金資産 | 222 | 2 | 39 | 339 | 355 | 278 | -77 |
| その他 | 780 | 1,392 | 1,736 | 1,820 | 1,747 | 1,882 | +135 |
| 貸倒引当金 | -97 | -95 | -124 | -92 | -91 | -91 | - |
| 投資その他の資産合計 | 5,196 | 6,578 | 7,149 | 3,504 | 3,428 | 3,848 | +420 |
| 固定資産合計 | 29,183 | 35,402 | 41,069 | 51,115 | 57,024 | 58,479 | +1,455 |
| 資産合計 | 114,944 | 172,744 | 251,757 | 273,459 | 286,732 | 300,703 | +13,971 |

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 2Q (前四半期末) | 2018/02 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 | 132 | 124 | 80 | 110 | — | — | — |
| 短期借入金 | 950 | 1,416 | 2,188 | 805 | 2,436 | 2,843 | +407 |
| 短期ノンリコースローン | — | 48 | 79 | 611 | — | — | — |
| 1年内償還予定の社債 | — | — | — | 112 | 112 | 112 | — |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 3,123 | 3,488 | 8,161 | 5,209 | 4,726 | 4,514 | -212 |
| 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 | 7,160 | 8,845 | +1,685 |
| 未払法人税等 | 96 | 284 | 631 | 1,655 | 3,082 | 2,536 | -546 |
| 繰延税金負債 | 24 | 30 | 53 | 62 | 107 | 474 | +367 |
| 賞与引当金 | 14 | 16 | 13 | 36 | 150 | 293 | +143 |
| その他 | 2,817 | 3,677 | 3,979 | 4,119 | 3,799 | 4,690 | +891 |
| 流動負債合計 | 7,588 | 9,872 | 18,161 | 19,548 | 21,575 | 24,309 | +2,734 |
| 固定負債 | | | | | | | |
| 社債 | — | — | — | 632 | 576 | 576 | — |
| ノンリコース社債 | — | 100 | 100 | 100 | 100 | — | -100 |
| 長期借入金 | 26,126 | 53,409 | 94,409 | 91,604 | 110,865 | 112,962 | +2,097 |
| 長期ノンリコースローン | 24,178 | 43,004 | 56,193 | 68,319 | 54,548 | 62,968 | +8,420 |
| 繰延税金負債 | 1,213 | 1,402 | 1,543 | 1,147 | 1,752 | 1,753 | +1 |
| 長期預り保証金 | 4,770 | 6,391 | 8,707 | 8,038 | 8,182 | 8,199 | +17 |
| 負ののれん | 180 | 90 | — | — | — | — | — |
| その他 | 44 | 96 | 475 | 624 | 849 | 779 | -70 |
| 固定負債合計 | 56,513 | 104,494 | 161,430 | 170,467 | 176,874 | 187,240 | +10,366 |
| 負債合計 | 64,102 | 114,367 | 179,591 | 190,015 | 198,450 | 211,549 | +13,099 |
| 純資産の部 | | | | | | | |
| 株主資本 | | | | | | | |
| 資本金 | 26,443 | 26,499 | 26,575 | 26,650 | 26,655 | 26,686 | +31 |
| 資本剰余金 | 10,808 | 10,873 | 10,968 | 11,056 | 11,058 | 11,080 | +22 |
| 利益剰余金 | 10,891 | 17,201 | 29,454 | 42,840 | 49,189 | 51,260 | +2,071 |
| 自己株式 | -92 | -78 | -41 | -15 | -1,511 | -2,999 | -1,488 |
| 株主資本合計 | 48,050 | 54,496 | 66,956 | 80,532 | 85,392 | 86,027 | +635 |
| 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 | 81 | 262 | +181 |
| 繰延ヘッジ損益 | — | -36 | -251 | -365 | -382 | -387 | -5 |
| 為替換算調整勘定 | 9 | 6 | 23 | 55 | — | — | — |
| その他の包括利益累計額合計 | 409 | 1,177 | 533 | -192 | -300 | -125 | +175 |
| 新株予約権 | 121 | 198 | 319 | 491 | 598 | 638 | +40 |
| 非支配株主持分 | 2,261 | 2,505 | 4,357 | 2,612 | 2,591 | 2,612 | +21 |
| 純資産合計 | 50,842 | 58,377 | 72,166 | 83,443 | 88,281 | 89,153 | +872 |
| 負債純資産合計 | 114,944 | 172,744 | 251,757 | 273,459 | 286,732 | 300,703 | +13,971 |

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 3Q累計(9M) | 2017/02 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 | 35,101 | 42,705 | 49,699 | 109,253 | 44,755 | 93,835 | -49,080 | 75,500 | 59.3% |
| 売上原価 | 27,666 | 30,539 | 29,835 | 82,446 | 25,422 | 73,045 | -47,623 | — | — |
| 売上総利益 | 7,435 | 12,166 | 19,863 | 26,806 | 19,332 | 20,790 | -1,458 | 25,994 | 74.4% |
| 販売費及び一般管理費 | 3,522 | 3,977 | 4,446 | 5,025 | 3,617 | 3,748 | -131 | — | — |
| 営業利益 | 3,912 | 8,189 | 15,417 | 21,781 | 15,715 | 17,042 | -1,327 | 20,600 | 76.3% |
| 営業外収益 | | | | | | | | | |
| 受取利息 | 4 | 5 | 2 | 0 | 3 | 0 | +3 | — | — |
| 受取配当金 | 112 | 78 | 79 | 85 | 52 | 80 | -28 | — | — |
| 負ののれん償却額 | 90 | 90 | 90 | — | — | — | — | — | — |
| その他 | 31 | 39 | 43 | 32 | 104 | 35 | +69 | — | — |
| 営業外収益合計 | 238 | 213 | 215 | 118 | 159 | 115 | +44 | — | — |
| 営業外費用 | | | | | | | | | |
| 支払利息 | 370 | 943 | 1,277 | 1,303 | 925 | 1,034 | -109 | — | — |
| 株式交付費 | 89 | — | — | — | — | — | — | — | — |
| デリバティブ評価損 | — | — | — | 38 | 233 | — | +233 | — | — |
| 融資関連費用 | — | — | 86 | 585 | 158 | 580 | -422 | — | — |
| その他 | 93 | 202 | 379 | 216 | 95 | 167 | -72 | — | — |
| 営業外費用合計 | 553 | 1,146 | 1,743 | 2,144 | 1,413 | 1,782 | -369 | — | — |
| 経常利益 | 3,597 | 7,255 | 13,889 | 19,755 | 14,461 | 15,375 | -914 | 18,300 | 79.0% |
| 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 | -2,427 | — | — |
| 関係会社株式売却益 | — | — | — | — | 1,221 | — | +1,221 | — | — |
| 売買利益受領益 | 434 | — | — | — | — | — | — | — | — |
| その他 | 33 | 57 | — | — | 41 | — | +41 | — | — |
| 特別利益合計 | 680 | 57 | 223 | 2,466 | 1,263 | 2,427 | -1,164 | — | — |
| 特別損失 | | | | | | | | | |
| 固定資産除売却損 | 1 | 0 | — | — | 11 | — | +11 | — | — |
| 投資有価証券評価損 | — | — | 49 | — | — | — | — | — | — |
| 事務所移転費用 | 21 | 1 | 9 | 31 | — | 0 | — | — | — |
| 減損損失 | 307 | — | — | 1,090 | 327 | — | +327 | — | — |
| 災害による損失 | — | — | — | 244 | — | 269 | -269 | — | — |
| その他 | 13 | 91 | 31 | 224 | — | — | — | — | — |
| 特別損失合計 | 344 | 93 | 89 | 1,590 | 338 | 269 | +69 | — | — |
| 税金等調整前当期純利益 | 3,933 | 7,220 | 14,022 | 20,630 | 15,385 | 17,533 | -2,148 | — | — |
| 法人税等 | -573 | 343 | 960 | 5,436 | 4,381 | 4,398 | -17 | — | — |
| 当期純利益 | 4,506 | 6,876 | 13,062 | 15,194 | 11,003 | 13,135 | -2,132 | — | — |
| 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(-) | -19 | 115 | 136 | 299 | 57 | 297 | -240 | — | — |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 4,526 | 6,761 | 12,925 | 14,894 | 10,945 | 12,837 | -1,892 | 13,500 | 81.1% |

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 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 | 3,933 | 7,220 | 14,022 | 20,630 | 15,385 |
| 減価償却費 | 304 | 565 | 792 | 778 | 668 |
| 株式報酬費用 | 69 | 112 | 174 | 223 | 168 |
| のれん償却額 | 139 | 139 | 139 | 141 | 76 |
| 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 | 290 |
| 貸倒引当金の増減額(-は減少) | 33 | 65 | 3 | -3 | -353 |
| 受取利息及び受取配当金 | -116 | -83 | -81 | -85 | -55 |
| 支払利息 | 370 | 943 | 1,277 | 1,303 | 925 |
| 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 | 327 |
| 投資有価証券評価損 | — | — | 49 | — | — |
| 関係会社株式売却損益(-は益) | — | — | — | — | -1,221 |
| 売上債権の増減額(-は増加) | 97 | -68 | -172 | -367 | -768 |
| 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 | 1,598 |
| 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 | -6,834 |
| 販売用発電設備の増減額(-は増加) | — | — | — | 7,251 | 996 |
| 出資金評価損 | 12 | 91 | 11 | 16 | — |
| 前渡金の増減額(-は増加) | — | — | -990 | -190 | 831 |
| 未収入金の増減額(-は増加) | -255 | -1,079 | -1,140 | -193 | 18 |
| 未払金の増減額(-は減少) | -139 | 388 | 535 | 204 | -385 |
| 未払費用の増減額(-は減少) | 137 | 16 | 42 | 92 | -226 |
| 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 | -167 |
| その他 | 522 | -407 | 435 | 1,304 | 1,052 |
| 小計 | 1,611 | -33,693 | -43,324 | 25,460 | 12,327 |
| 利息及び配当金の受取額 | 116 | 83 | 81 | 85 | 55 |
| 利息の支払額 | -378 | -843 | -1,226 | -1,146 | -800 |
| 法人税等の支払額及び還付額 | -94 | 161 | -186 | -2,852 | -3,567 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 1,254 | -34,292 | -44,654 | 21,547 | 8,015 |

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 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 | -325 | -0 | -6,100 | -3 |
| 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 | -139 |
| 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 | -2,503 |
| 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 | -75 |
| 出資金の払込による支出 | -5 | -10 | -9 | -63 | -28 |
| 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 | -36 |
| 連結の範囲の変更を伴う子会社株式等の取得による支出 | -1,389 | - | - | -93 | -2,635 |
| 連結の範囲の変更を伴う子会社株式等の売却による収入 | - | - | - | - | 2,096 |
| 新規連結子会社の取得による支出 | - | -1,349 | - | - | - |
| その他 | -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 | -3,342 |
| 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 | 1,494 |
| 短期ノンリコースローンの純増減額(-は減少) | - | 48 | 31 | 532 | -611 |
| 社債の発行による収入 | - | - | - | 785 | - |
| 社債の償還による支出 | - | - | - | -56 | -56 |
| ノンリコース社債の償還による支出 | - | - | - | - | -100 |
| 長期借入れによる収入 | 26,777 | 47,203 | 64,866 | 55,674 | 31,418 |
| 長期借入金の返済による支出 | -5,388 | -19,557 | -19,192 | -61,221 | -11,499 |
| 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 | 2,200 |
| 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 | -16,744 |
| 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 | 54 |
| 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 | - | - | - | - | -2,999 |
| 配当金の支払額 | -445 | -543 | -646 | -1,501 | -2,508 |
| 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 | 647 |

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」

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

※「JPX日経インデックス400」の【総合スコア算定方法】

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

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

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

ランキングについては総合スコア算定方法を基に当社で試算

中期経営計画「Power Up 2019」 “成長と深化” ③

【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

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



【お問合せ】

いちご株式会社(東証第一部 2337)

IR推進部

TEL : 03-3502-4818

E-mail : ir@ichigo.gr.jp

www.ichigo.gr.jp