



2019年6月期(第4期)決算説明資料

August 9, 2019

いちごグリーンインフラ投資法人(9282)
Ichigo Green Infrastructure Investment Corporation

いちご投資顧問株式会社
Ichigo Investment Advisors Co., Ltd.





Make More Sustainable

サステナブルインフラの「いちご」



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」

いちご社員
三宅宏実 選手

 **いちご**



J.LEAGUE  **いちご**
一期一会 ICHIGO
TOP PARTNER

いちごはJリーグの
「トップパートナー」です。

目次

□ いちごグリーン の社会的使命	6	□ いちごグループ の強みを活かした成長戦略	22
□ 2019年6月期 運用実績	7	✓ スポンサーであるいちご(東証一部 2337)について	23
✓ ポートフォリオ概要	8	✓ いちごグリーンとスポンサーのシナジー	24
✓ 決算ハイライト	9	✓ いちごグループによるクリーンエネルギー事業の全国展開	25
✓ 決算内訳	10	□ ESG(環境・社会・ガバナンス)へのコミットメント	26
✓ ポートフォリオの分散と盤石な運用体制	11	✓ いちごのサステナビリティ方針	27
✓ 発電実績(予想比 +2.2%)	12	✓ いちごグループにおけるESGの取組み	28~30
✓ 発電実績(個別発電所)	13	□ ポートフォリオの状況	31
✓ 財務状況	14	✓ 全国に分散した発電所	32
✓ 2020年6月期 配金予想	15	✓ 2019年6月期 発電実績(対前年比)	33
□ 投資主価値の最大化に向けた取組み	16	✓ 2019年6月期個別発電所の収益(2018年7月~2019年6月)	34
✓ 10か年長期業績予想	17	✓ 2020年6月期 予想発電量	35
✓ オペレーターによる最低賃料保証	18	✓ 発電所一覧	36
✓ 各発電所の気候や地形に対応した設計による高効率発電	19	✓ 個別発電所の概要	37~44
✓ 高度技術に支えられたオペレーション	20	□ Appendix	45
✓ 世界トップクラスの透明性を有するリアルタイム開示	21		

いちごグリーン[®]の社会的使命

- わが国のグリーンエネルギー自給への貢献
- 「グリーンインフラ」という新たなアセットタイプの投資機会を提供

■ いちごグリーン(9282)の特長

安定性と成長性	<ul style="list-style-type: none">・ FIT(固定価格買取制度)により売電価格が20年間固定された太陽光発電所に投資・ 堅固な発電所と統合監視等のオペレーションによる長期安定運用・ 発電所は北海道から沖縄まで全国各地に所在し、地域分散投資を実現・ オペレーターの保証による収益のさらなる安定性確保
いちごグループの強みを活用	<ul style="list-style-type: none">・ 発電所のオペレーターは、全国で59か所の発電所を開発、運営実績を有するいちごECOエナジー・ いちごグリーンの資産運用会社は、いちごオフィス(8975)、いちごホテル(3463)等の運用受託による豊富な運用実績
投資主価値の最大化	<ul style="list-style-type: none">・ 発電所の設備は減価償却の対象であるため、発電所の現金収入が減価償却後の会計上の利益を大きく超えていることから、現金収入を積極的に「利益超過分配金」として投資主に還元

2019年6月期 運用実績

ポートフォリオ概要

2019年6月30日現在

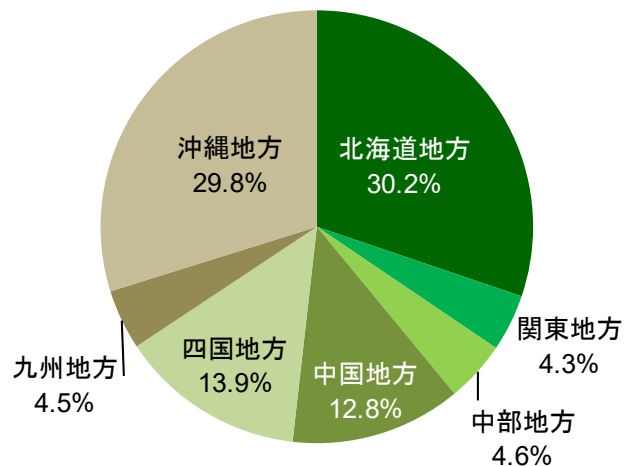
保有発電所数	発電所取得価格合計	パネル出力合計
15	114億円	29.43MW
売電価格 (/kWh) (平均)	CO2削減量	世帯数換算年間発電量
38.7円	22,636トン	11,432世帯

※ CO2削減量は、各発電所の想定年間発電量を前提とした化石燃料火力発電対比による削減量(年間)

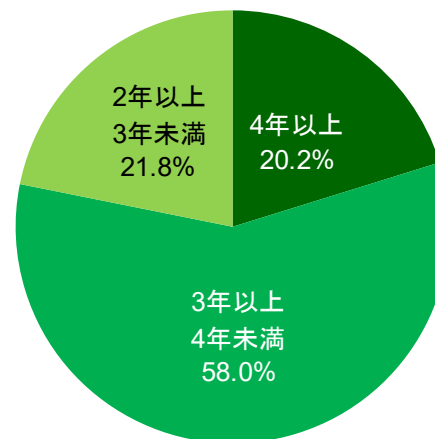
※ 世帯数換算年間発電量は各発電所の想定年間発電量を前提とし、1世帯当たりの年間消費電力を3,000kWhとした場合の試算値

※ 取得価格ベース

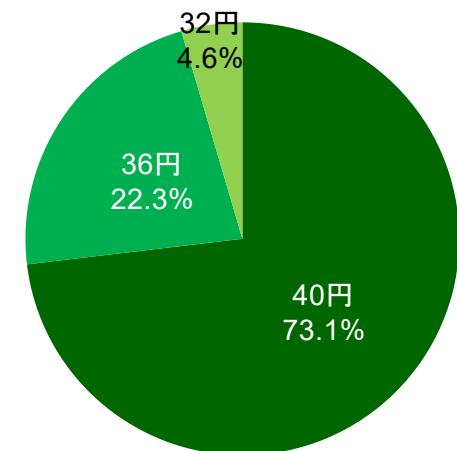
■ 地域別分散状況



■ 稼働年数別分散状況



■ 売電価格別分散状況 (1kWh当たり、税別)



決算ハイライト

	2019年6月期実績	説明
発電量	3,521万kWh (期初予想比 +2.2%)	<ul style="list-style-type: none"> 7月、11月、4月、5月の発電量が予想を6%~18%上回る 桐生、山口秋穂西、山口佐山の各発電所が予想を10%~14%上回る
営業収益	1,118百万円 (期初予想比 +27百万円)	<ul style="list-style-type: none"> 売電収入の増加 +13百万円 運営管理費用の下振れ +12百万円 オペレーターによる賃料保証 +1百万円
NOI (純収益)	1,012百万円 (期初予想比 +27百万円)	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益増加により、NOIも増加
1口当たり 当期純利益	1,680円 (期初予想比 +291円)	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益の増加が寄与
1口当たりFFO (現金収入)	8,197円 (前期比 -363円)	<ul style="list-style-type: none"> 売電収入を裏付けとした現金収入は、分配金を大きく上回る
1口当たり分配金	3,865円 (期初予想比 +305円)	<ul style="list-style-type: none"> 利益分配金 1,680円 (期初予想比+305円) 利益超過分配金 2,185円

※ 1口当たり当期純利益、1口当たりFFO、1口当たり分配金はそれぞれ期末時点の発行済投資口数(102,966口)で除して算出

※ NOI (Net Operating Income) = 賃貸事業収益 - 賃貸事業費用

※ FFO (Funds From Operations) = (当期純利益 + 減価償却費 + 創立費償却 + 投資口交付費償却 + 開業費償却 - 資産売却益 + 資産売却損 - 特別利益 + 特別損失)

決算内訳

- 当期純利益は期初予想比 20.9%増の173百万円
- 1口当たり分配金は期初予想比 8.6%増の3,865円

(単位:百万円)

	2018年6月期 実績	2019年6月期 予想	2019年6月期 実績	達成率	予想比
営業収益	1,153	1,090	1,118	102.5%	+27
営業費用	827	836	836	100.0%	+0
（うち減価償却費）	636	636	636	99.9%	+0
営業利益	325	254	282	110.8%	+27
経常利益	212	144	174	121.1%	+30
当期純利益	210	143	173	120.9%	+29
1口当たり分配金	4,226円	3,560円	3,865円	108.6%	+305円
（うち利益分配金）	2,046円	1,375円	1,680円	122.2%	+305円
（うち利益超過分配金）	2,180円	2,185円	2,185円	100.0%	-
発電所数	15発電所	15発電所	15発電所	-	-
発電量	3,576万kWh	3,447万kWh	3,521万kWh	102.2%	+74万kWh

ポートフォリオの分散と盤石な運用体制

自然災害や出力制御にも関わらず、安定的な売電収入を確保
(営業収益は期初予想比 +2.5%)

- ✓ 北海道胆振東部地震(2018年9月)
 - 保有する発電所(7か所)における被害はなかったものの、北海道全域が停電
 - 北海道電力への送電許可が下りず、最大で6日間、発電を停止

発電所名	元紋別	室蘭八丁平	遠軽清川	中標津緑ヶ丘	安平遠浅	豊頃	遠軽東町
停止日数	4日間	6日間	4日間	4日間	4日間	4日間	4日間

- ✓ 九州電力管内における出力制御
 - いちご都城安久町ECO発電所(宮崎県)において、2018年10月～2019年5月に計15回、出力制御を実施

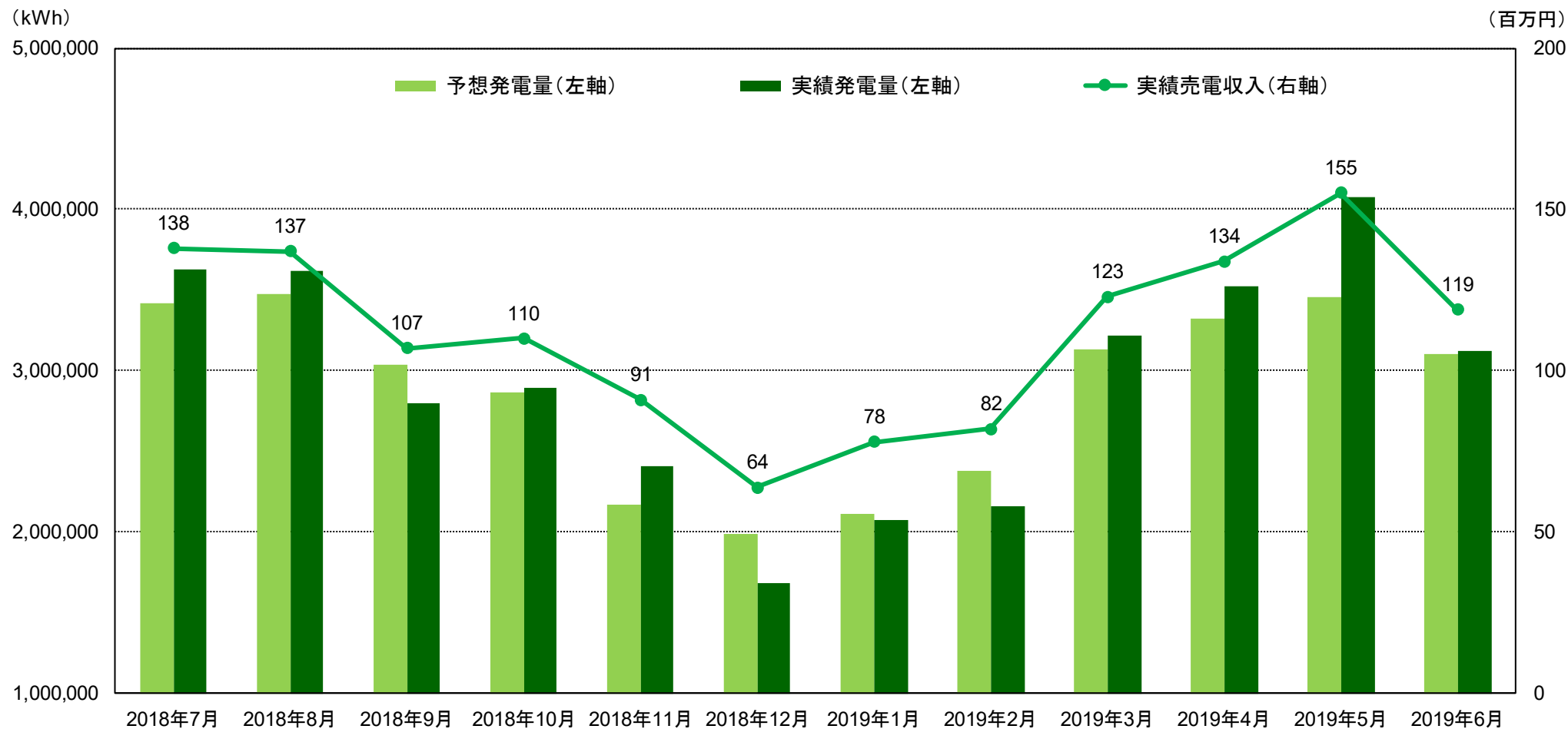
	2018年10月	2018年11月	2019年3月	2019年4月	2019年5月	合計
予想発電量	149,989kWh	116,510kWh	152,891kWh	164,979kWh	180,664kWh	765,033kWh
実績発電量	153,378kWh	123,598kWh	137,795kWh	137,002kWh	165,405kWh	717,178kWh
出力制御日数	1日	1日	4日	6日	3日	15日
出力制御による 想定逸失発電量※	4,835kWh	3,883kWh	19,727kWh	32,995kWh	17,483kWh	78,923kWh

※ 出力制御による想定逸失発電量 = 当月の予想発電量 ÷ 当月の日数 × 当月の出力制御日数

発電実績(予想比 +2.2%)

ポートフォリオ全体の発電量は予想比 +2.2%

■ 発電量と売電収入の推移(15発電所)



※ 売電収入は、電力会社より発電事業者である賃借人(SPC)が收受する収入

※ 相対的に予想 / 実績ともに発電量は9月～翌2月(秋冬期)および6月(梅雨)が低く、3月～8月(春夏期)が高い傾向

発電実績(個別発電所)

ポートフォリオの地域別分散が収益の安定化に寄与

No.	発電所名	予想発電量(A) (kWh、12か月)	実績発電量(B) (kWh、12か月)	差異(B-A) (kWh)	売電収入 (千円)	営業収益 (千円)
E-01	いちご桐生奥沢ECO発電所	1,557,343	1,748,088	+190,745	68,408	54,189
E-02	いちご元紋別ECO発電所	1,556,378	1,561,765	+5,387	61,374	48,908
E-03	いちご室蘭八丁平ECO発電所	1,446,438	1,522,162	+75,724	59,747	48,379
E-04	いちご遠軽清川ECO発電所	1,229,261	1,186,960	-42,301	47,141	37,157
E-05	いちご伊予中山町出淵ECO発電所	1,426,968	1,426,072	-896	57,330	47,041
E-06	いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所	2,238,108	2,302,362	+64,254	90,268	77,054
E-07	いちご安平遠浅ECO発電所	1,322,206	1,375,486	+53,280	55,033	45,284
E-08	いちご豊頃ECO発電所	1,291,952	1,321,774	+29,822	52,522	42,887
E-09	いちご名護二見ECO発電所	9,694,617	9,525,994	-168,623	380,094	323,586
E-10	いちご遠軽東町ECO発電所	1,350,858	1,231,474	-119,384	48,111	40,323
E-11	いちご高松国分寺町新居ECO発電所	3,068,732	3,081,146	+12,414	110,766	99,995
E-12	いちご都城安久町ECO発電所	1,728,548	1,632,549	-95,999	57,636	46,582
E-13	いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所	2,172,501	2,357,949	+185,448	74,917	53,711
E-14	いちご山口秋穂西ECO発電所	1,500,185	1,651,051	+150,866	64,719	54,571
E-15	いちご山口佐山ECO発電所	2,889,237	3,291,193	+401,956	116,210	98,921
合計		34,473,332	35,216,025	+742,693	1,344,284	1,118,595

※ 営業収益=売電収入-発電所の運営費用(メンテナンス費用、地代、保険料など)

財務状況

長期借入金はすべて金利スワップにて固定化

■ 借入金の内訳

(2019年6月30日時点)

借入金	借入先	借入残高 (百万円)	借入金利	金利 種別	借入日	返済期日	借入 期間
タームローンⅠ	みずほ銀行、三井住友銀行	5,433	0.760%	固定	2016年12月1日	2026年11月30日	10年
タームローンⅡ	みずほ銀行	418	0.815%	固定	2017年7月3日	2027年6月30日	10年
タームローンⅢ	山口銀行	881	0.815%	固定	2017年7月3日	2027年6月30日	10年
合計		6,733	0.771%	(加重平均)			

※ 借入金利は、金利スワップ契約の締結により、返済期日まで実質的に固定された金利を記載
 ※ 平均金利は加重平均による数値の小数点以下第4位を四捨五入して記載

■ 期末LTV(想定)の推移

2017年 6月期(実績)	2018年 6月期(実績)	2019年 6月期(実績)	2020年 6月期	2021年 6月期	2022年 6月期	2023年 6月期	2024年 6月期	2025年 6月期	2026年 6月期
57.4%	58.5%	57.8%	57.8%	57.1%	56.5%	55.6%	54.7%	53.7%	52.4%

■ 有利子負債÷FFO(想定)の推移

2017年 6月期(実績)	2018年 6月期(実績)	2019年 6月期(実績)	2020年 6月期	2021年 6月期	2022年 6月期	2023年 6月期	2024年 6月期	2025年 6月期	2026年 6月期
15.5倍	8.1倍	8.0倍	7.8倍	7.1倍	6.6倍	6.0倍	5.4倍	4.8倍	4.3倍
借入金 残高 6,858百万円	7,160百万円	6,733百万円	6,310百万円	5,876百万円	5,439百万円	4,991百万円	4,543百万円	4,090百万円	3,637百万円

2020年6月期 分配金予想

2020年6月期の予想1口当たり分配金は3,580円

(単位:百万円)

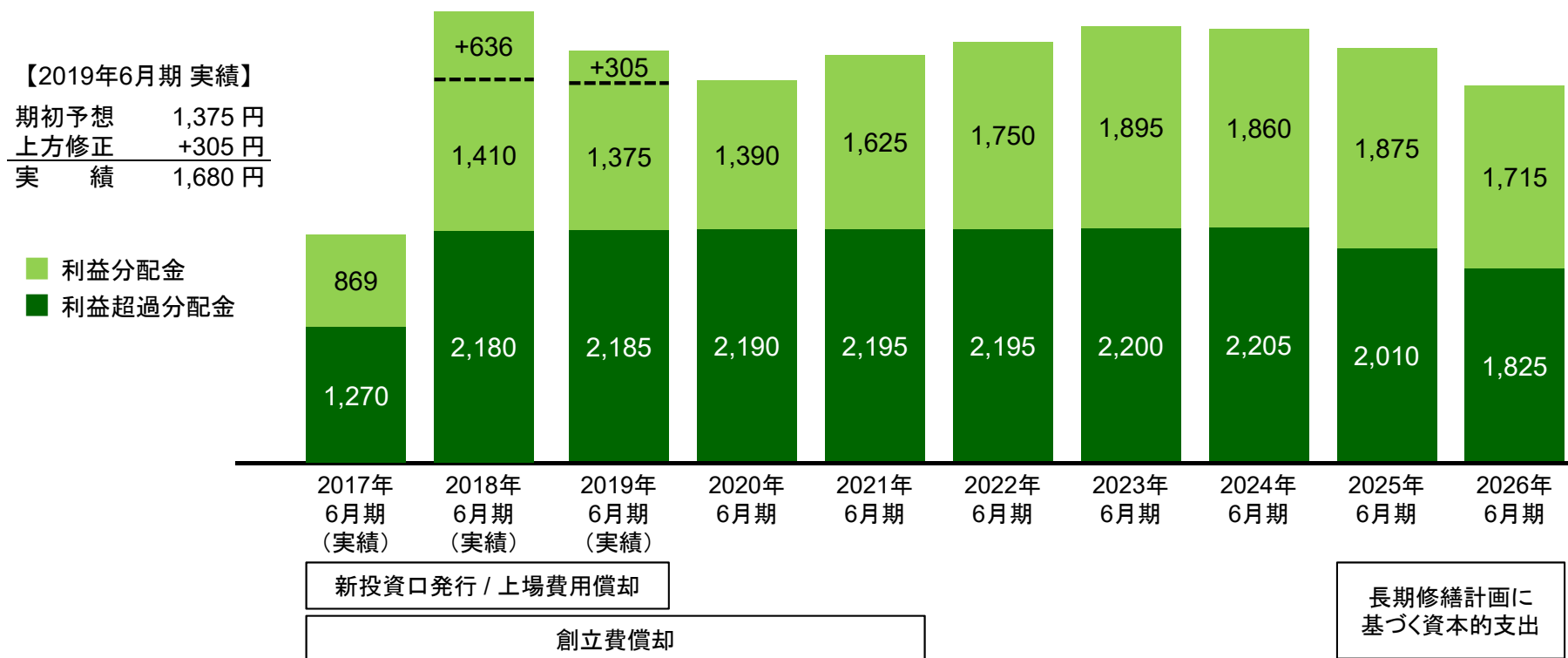
	2018年6月期 実績	2019年6月期 期初予想	2019年6月期 実績	2020年6月期 予想
営業収益	1,153	1,090	1,118	1,085
営業費用	827	836	836	844
（うち減価償却費）	636	636	636	638
営業利益	325	254	282	240
経常利益	212	144	174	145
当期純利益	210	143	173	144
1口当たり分配金	4,226円	3,560円	3,865円	3,580円
（うち利益分配金）	2,046円	1,375円	1,680円	1,390円
（うち利益超過分配金）	2,180円	2,185円	2,185円	2,190円
発電所数	15発電所	15発電所	15発電所	15発電所
発電量	3,576万kWh	3,447万kWh	3,521万kWh	3,429万kWh

投資主価値の最大化に向けた取組み

10か年長期業績予想

10か年長期分配金とFFO予想（2017年～2019年は実績値）

(単位:円)	実績			予想						
	2017年 6月期	2018年 6月期	2019年 6月期	2020年 6月期	2021年 6月期	2022年 6月期	2023年 6月期	2024年 6月期	2025年 6月期	2026年 6月期
1口当たりFFO(現金収入)	4,305	8,560	8,197	7,816	7,982	8,002	8,146	8,136	8,253	8,211
1口当たり分配金	2,139	4,226	3,865	3,580	3,820	3,945	4,095	4,065	3,885	3,540



※ 2017年12月31日を基準日、2018年1月1日を効力発生日とし、投資口1口を2口に分割

※ 2017年6月期(運用開始日は資産取得日である2016年12月1日につき、実質的な運用期間は7か月間)の実績については、投資口分割を考慮し、2分の1の金額を表示

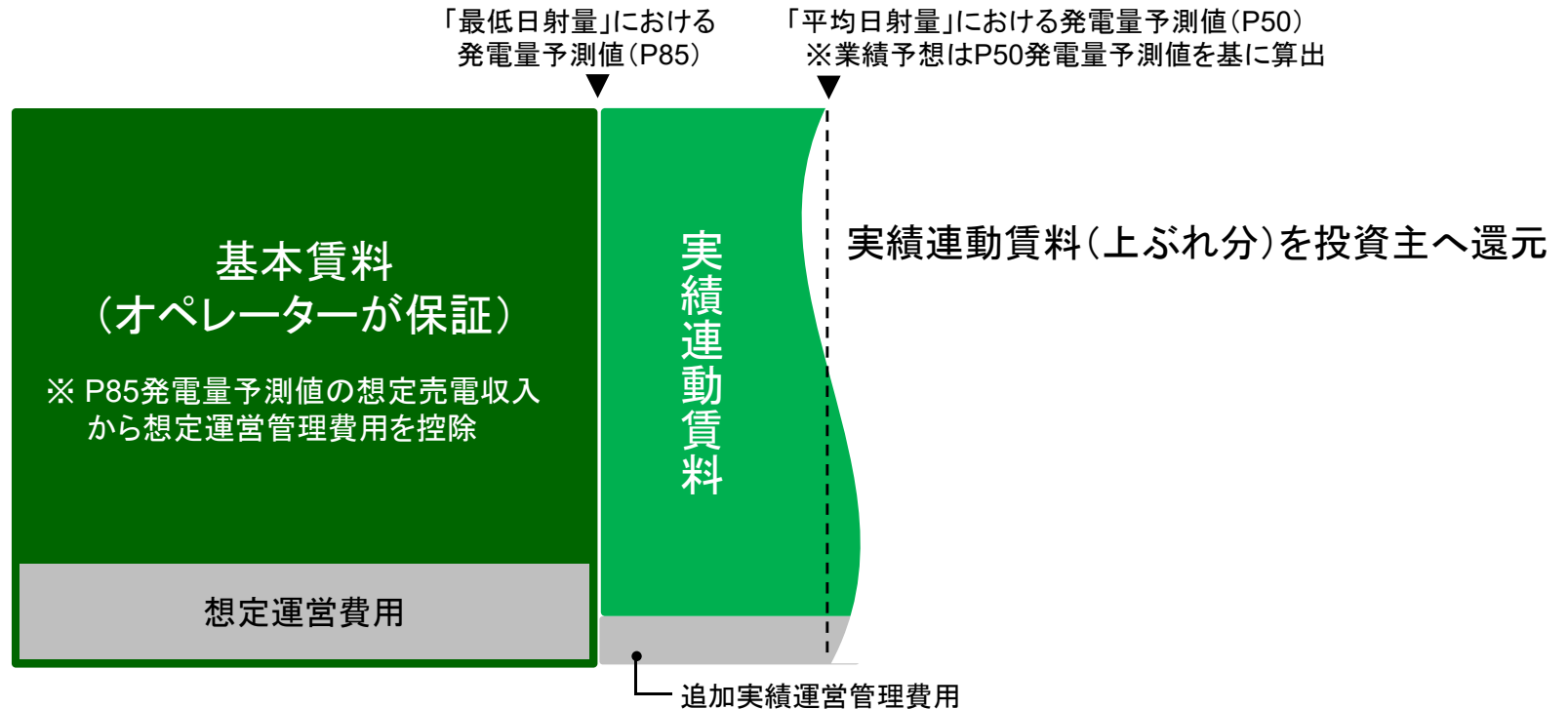
オペレーターによる最低賃料保証

FIT(固定価格買取制度)を裏付けとした「安定利回り商品」

- ✓ 売電収入から事業運営費用を控除した全額が投資法人の収入
- ✓ 発電実績の上ぶれ分を投資主への還元原資に充当出来るスキーム
 - 最低保証日射量で計算される投資法人の売電収入(基本賃料)をオペレーターが保証
 - 各発電所は、火災保険、地震保険、利益保険、損害賠償保険を付保

※ 地震保険の付保は、第三者による調査の結果、一定程度の被害が想定される発電所に限る

■ オペレーターの賃料保証について



各発電所の気候や地形に対応した設計による高効率発電

きめ細かい個別設計により発電効率をアップ

- ✓ 積雪対応(北海道)：架台を高く設置、パネル角度を30度に設定(通常平地10度)
- ✓ 強風対応(香川県)：土地の形状にあわせて数種類の架台を設置
- ✓ 台風対応(沖縄県)：綿密な荷重計算により設置場所に応じ架台を強化
(最大で風速60Mの強風に耐えられる設計)



いちご遠軽東町ECO発電所
(北海道紋別郡)



いちご高松国分寺町新居ECO発電所
(香川県高松市)



いちご名護二見ECO発電所
(沖縄県名護市)

世界トップクラスの透明性を有するリアルタイム開示

発電量、CO2削減量、現地の様子をリアルタイムでHP公開

発電所

いちご名護二見ECO発電所



本発電所は、沖縄県北部「山原（やんばる）」と呼ばれる自然豊かな地域である名護市二見に建設されており、事業用地を、名護市より借り受けています。使用パネル枚数は、32,144枚、パネル出力は約8.44MWであり、一般家庭約2,750世帯分の消費電力を賄うことが出来るメガソーラーです。



WEBカメラによる発電所の様子



【いちごグリーンHP】
www.ichigo-green.co.jp

取得時のリリース 2016年12月01日 国内インフラ資産（太陽光発電所）の取得完了のお知らせ PDF(919.6KB)	今日の天気 ☀️ ☁️ 現地の様子をWEBカメラでご覧いただけます。 Click Here	本日のECO発電量 028430 kWh 本日のCO2削減量 018763 kg-CO2
--	--	---



いちごグループの強みを活かした成長戦略

スポンサーであるいちご(東証一部 2337)について

- 累積運用資産残高は1.8兆円以上を誇る、不動産や建築技術を活かした「心築(しんちく)」機能が強み
- 太陽光発電と風力発電、環境負荷軽減やスポーツ支援(ウエイトリフティング、ライフル射撃、陸上、Jリーグ)等のCSR活動も積極的に推進



三宅宏実選手
(ウエイトリフティング)



©J.LEAGUE

いちご株式会社
(東証一部:2337)

一期一会の「いちご」

商号の「いちご」は、千利休が説いた茶人の心構えである「一期一会」に由来しております。私たちは、一期一会の持つ「人との出会いを大切に」という精神を理念とし、各ステークホルダーの方々と強固な信頼関係を築くことを目指しております。

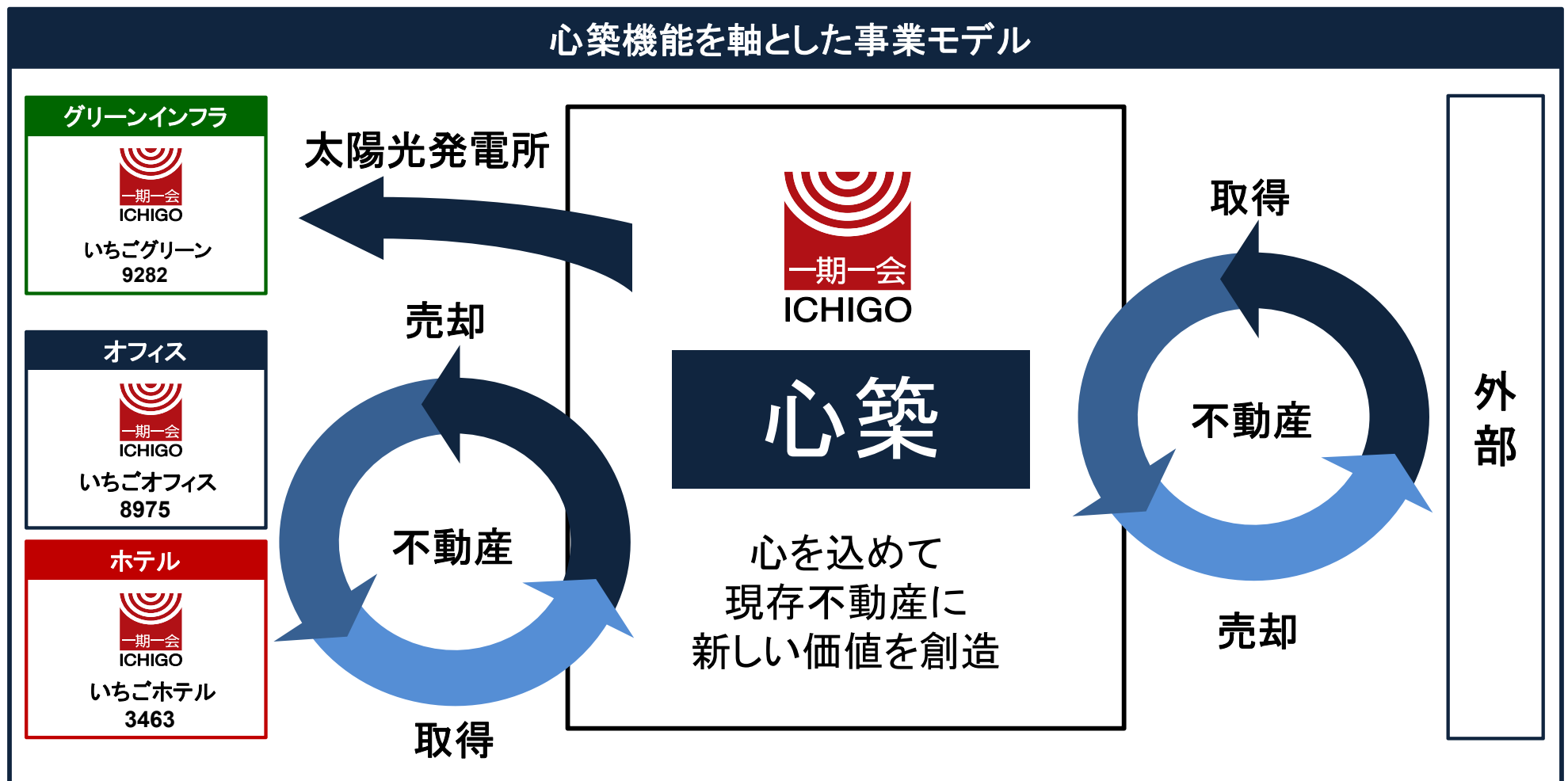


いちご投資顧問株式会社	J-REIT「いちごオフィス(8975)」および「いちごホテル(3463)」に加え、「いちごグリーン(9282)」等のアセットマネジメント事業
いちご地所株式会社	心を込めて現存不動産に新しい価値を創造する不動産心築(しんちく)事業
いちごECOエナジー株式会社	不動産の新たな有効活用としての、太陽光発電事業を主軸としたクリーンエネルギー事業
いちごオーナーズ株式会社	「顧客ファースト」不動産オーナーサービス事業
いちご土地心築株式会社	心を込めて現存不動産に新しい価値を創造する不動産心築(しんちく)事業
いちご不動産サービス福岡株式会社	九州地区における不動産事業(賃貸、管理および売買等)
いちごマルシェ株式会社	千葉県に位置する松戸市公設地方卸売市場南部市場(松戸南部市場)のプロパティマネジメント事業(地方卸売市場運営事業)
株式会社宮交シティ	宮崎県初の大型ショッピングセンター「宮交シティ」のプロパティマネジメント事業(地方ショッピングセンター運営事業)
株式会社セントロ	不動産心築事業および不動産の空間創造、有効活用事業
ストレージプラス株式会社	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
いちごアニメーション株式会社	アニメ(コンテンツ)の企画、制作、配信、海外向け販売、関連事業および関連不動産の心築事業
博多ホテルズ株式会社	ホテル、商業施設、飲食店等の開発、経営、賃貸、運営管理およびこれらの業態における総合コンサルティング事業



いちごグリーンとスポンサーのシナジー

- クリーンエネルギー事業を営むいちごグループによる継続的な発電所の供給が可能
- いちごECOエナジーの開発と運営実績に裏付けされた高度技術によるオペレーション
- 資産運用の豊富な実績を有するいちご投資顧問の専門知識やノウハウを活用



いちごグループによるクリーンエネルギー事業の全国展開

地域経済振興と環境に優しいクリーンエネルギー事業により地域活性化

2019年7月11日現在

■ 売電開始もしくは開発確定

59発電所 約184MW

現時点売電開始済

42発電所 約118MW

沖縄	
いちご名護二見ECO発電所	8.44MW

九州地方	
いちご都城安久町ECO発電所	1.44MW
いちご木城高城ECO発電所	0.89MW
いちご糸島井原ECO発電所	1.48MW
いちご都城高崎町東霧島ECO発電所	2.96MW
いちごえびの末永ECO発電所	14.00MW
合計	20.79MW

中国地方	
いちご山口秋穂西ECO発電所	1.24MW
いちご山口佐山ECO発電所	2.35MW
いちご米子泉ECO発電所	2.61MW
いちご笠岡拓海町ECO発電所	1.11MW
いちご府中上下町矢野ECO発電所	0.99MW
いちご世羅津口ECO発電所	2.54MW
いちご世羅青水ECO発電所	2.87MW
いちご東広島西条町田口ECO発電所	2.72MW
いちご笠岡岩野池ECO発電所	2.64MW
いちご呉安浦町中畑ECO発電所	2.90MW
いちご笠岡尾坂池ECO発電所	2.39MW
いちご笠岡井立池ECO発電所	2.66MW
いちご世羅下津田ECO発電所	2.81MW
合計	29.89MW

関西地方	
いちご泉南狐池ECO発電所	2.86MW
いちご高島朽木ECO発電所	3.74MW
いちご神戸ポンプ池ECO発電所	2.95MW
合計	9.56MW

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

東北地方	
いちご浜中牧場鶴児平ECO発電所	2.31MW
いちご浜中牧場鍛冶林ECO発電所	2.31MW
(風力)いちご米沢板谷ECO発電所	7.39MW
合計	12.01MW
(風力)岩手県(風況観測完了)※	7.50MW
(風力)福島県(風況観測実施中)※	7.00MW

中部地方	
いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所	1.80MW
いちご土岐下石町ECO発電所	1.39MW
いちご津ECO発電所	2.94MW
いちご土岐鶴里町柿野ECO発電所	1.31MW
いちご坂祝深茸ECO発電所	2.89MW
いちご土岐鶴里町柿野東ECO発電所	1.68MW
いちご美濃加茂蜂屋町上蜂屋ECO発電所	1.30MW
いちご瀬戸定光寺町ECO発電所	1.50MW
いちご大府吉田町ECO発電所	0.98MW
いちご上田吉田池ECO発電所	1.01MW
合計	16.84MW

関東地方	
いちご桐生奥沢ECO発電所	1.33MW
いちご前橋苗ヶ島ECO発電所	0.67MW
いちご昭和村生越ECO発電所	43.34MW
いちご取手下高井北ECO発電所	1.03MW
いちご取手下高井南ECO発電所	0.54MW
いちごみなかみ新巻ECO発電所	12.02MW
いちご常陸大宮ECO発電所	2.96MW
いちご鉢田青柳ECO発電所	2.48MW
いちご取手下高井西ECO発電所	2.99MW
合計	67.39MW
(風力)千葉県(風況観測完了)※	4.00MW

四国地方	
いちご高松国分寺町新居ECO発電所	2.43MW
いちご伊予中山町出漕ECO発電所	1.23MW
いちご徳島東沖洲ECO発電所	2.52MW
合計	6.19MW

※ 風力発電所(18.5MW)は
開発確定案件に含まず

- いちごグリーン(9282)
- いちご(2337)
- いちご(2337) - 開発中



ESG(環境・社会・ガバナンス)へのコミットメント



いちごのサステナビリティ方針

□ 環境との調和

- ✓ 事業が地球環境に与える影響を的確に把握し、環境への負荷を最小限とするよう積極的に取組みます

□ 省エネルギー、低炭素化と資源循環

- ✓ 事業の遂行にあたっては、エネルギー使用量の削減、施設等の長寿命化、節水、廃棄物の削減・リサイクル等に努め、また、グリーン調達を推進し、低炭素社会と資源循環型社会の実現を目指します

□ 法令適応と環境管理体制の整備

- ✓ 環境に関わる法規制や、自ら受け入れを決めたその他の環境に関わる要求事項を順守し、環境保全に努めます
また、法規制等の動向を常に注視し、その変化に適応します

□ 教育・啓発活動

- ✓ 当方針を全役職員に周知し、意識の向上を図るとともに、サステナビリティに関する教育・啓発活動を推進します

□ サステナビリティ活動の開示等

- ✓ 本方針やサステナビリティに関する活動の情報開示に努め、広く社会とのコミュニケーションを図ります
また、サステナビリティに関する認証等の取得に継続的に取組みます

いちごグループにおけるESGの取組み(環境)

地球に優しく安全性に優れたクリーンエネルギー

年間発電量

141,699,548 kWh

年間CO2削減量

93,521,697 kg



約47,233世帯分の
年間消費電力を発電



約40,661台分の
年間CO2排出量を削減

※ 電気事業連合会資料
1世帯当たりの年間消費電力
3,000kWh

※ 環境省資料
車の排出ガスによる年間CO2排出量
約2,300kg/台

(2018年7月～2019年6月 いちごグリーンおよびいちご合算値)

心築の社会的意義

建物を「壊す」から
建物の価値を「活かす」

現存ストックを有効活用し、
不動産の経済耐用年数の長期化、
質の向上を図る



「壊す」

省資源
高効率

いちご
ESG



Environmental

自然災害への対応

**2018年多発した自然災害(地震、大雨、台風等)において、
保有するすべての不動産、発電所で人的・物的被害はなし**

発電所: 適正な立地選定、地域特性に合わせた綿密な設計

不動産: 常に安全性確保と耐用年数向上に向けた工事を実施

安心、安全な管理体制

- 大雨、台風発生前の止水版や土のう設置等の事前対策
- 人的な安全を最優先し、PM会社等と連携のうえ、被害の有無を早急に確認
- 社内エンジニアリングチーム等が災害当日に現地入りし、エリアに所在する物件すべてを目視確認、二次被害防止、物件価値の維持

サステナブル不動産の取組み(環境認証取得)

【いちごオフィス(8975)】

■ CASBEE (建築環境総合性能評価システム)
(Sランク)



いちご
高松ビル



いちご
丸の内ビル



恵比寿
グリーンガラス



いちご
塚筋本町ビル



いちご仙台
イーストビル

■ GRESB
リアルエステイト評価



G R E S B
★ ★ ★ ★ ★ 2018

最高位「Green Star」
(2年連続)

その他、
BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)、DBJ Green Building認証を取得

いちごグループにおけるESGの取組み(社会)

スポーツ・文化支援

誠実、真摯、実直に「世界への挑戦」を続ける将来有望な選手を応援

- ウェイトリフティング
- ライフル射撃、陸上競技

パラリンアート

- 障がい者アーティストを支援



三宅宏実選手
(ウェイトリフティング)

社会福祉活動

宮崎大学医学部の小児医療分野(宮崎ひまわりキャンプ)への寄付

- 宮交シティがCSR型無担保社債を発行
- 引受人へ支払う手数料の一部を、宮交シティが指定する先へ寄付
- 小児がん患者を支援するボランティア活動の継続を支援



地域の活性化

Jリーグトップパートナー唯一の不動産会社として「不動産事業を通じた地域の活性化」に貢献

- スタジアムの老朽化や運営費の削減等に対応し、最適な環境整備
- 人の豊かな暮らしを支え、幸せにする不動産を通し、各地域の人々とともに街づくり、健康づくりに貢献



スマート農業支援を通じた地域の活性化、雇用の創出、日本の自給率向上に貢献

- 地域の方々と連携した地域の活性化を図るとともに、農作物の品質向上、農家の収入向上に貢献



いちごグループにおけるESGの取組み(ガバナンス)

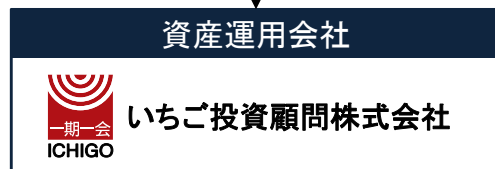
投資法人

資産運用会社の執行をモニタリング

- 投資法人の役員は全員、資産運用会社およびいちごグループから独立した社外役員にて構成
- 執行役員を中心とした役員会での活発な議論により、運用会社への牽制機能を発揮



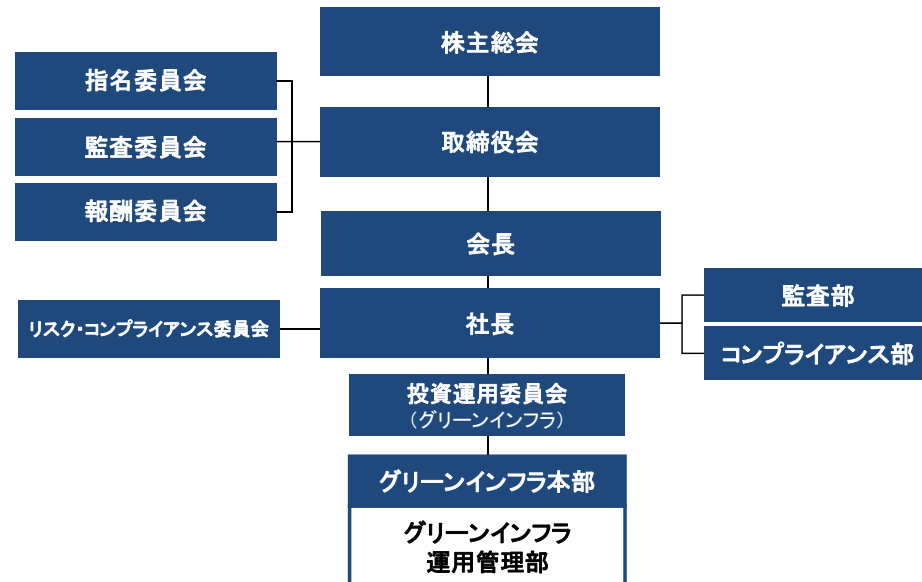
資産運用委託



資産運用会社

ベストプラクティスを目指す運用体制

- 指名委員会等設置会社とし、取締役の過半が社外取締役(5名中、3名)
- グリーンインフラ運用管理部を他業務から分離し、独立判断による最良執行を図る
- コンプライアンス部および監査部を社長直轄とし、法令順守・内部管理体制を確保
- 投資運用委員会、リスク・コンプライアンス委員会に外部有識者を入れることで、コンプライアンス運営の客観性を充実



ポートフォリオの状況

全国に分散した発電所

2019年6月30日現在

北海道から沖縄まで全国各地に所在

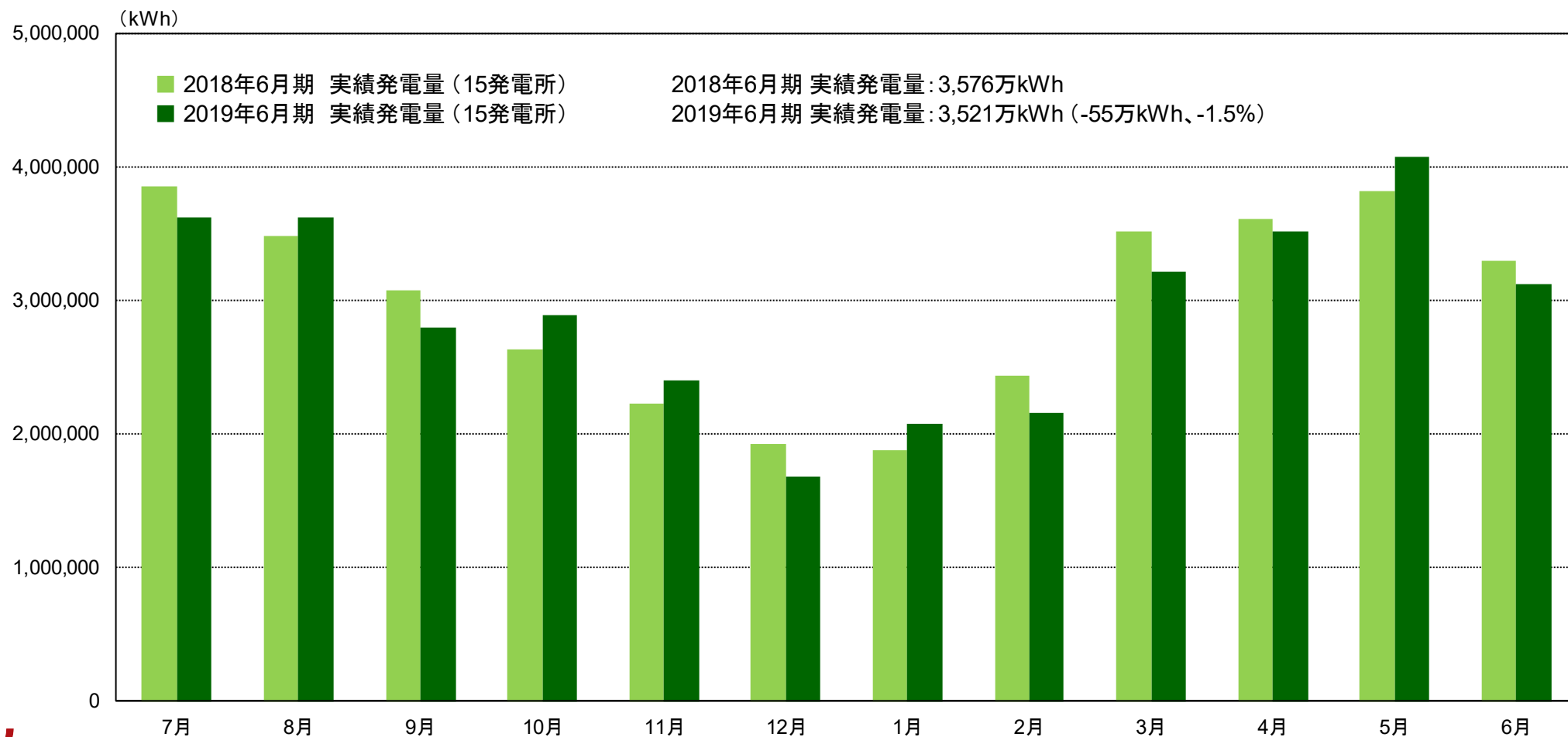


15発電所(約29MW)

2019年6月期 発電実績(対前年比)

2019年6月期の実績発電量は、前期比-1.5%

■ 2018年6月期と2019年6月期の実績発電量の比較



2019年6月期 個別発電所の収益(2018年7月～2019年6月)

(単位:千円)

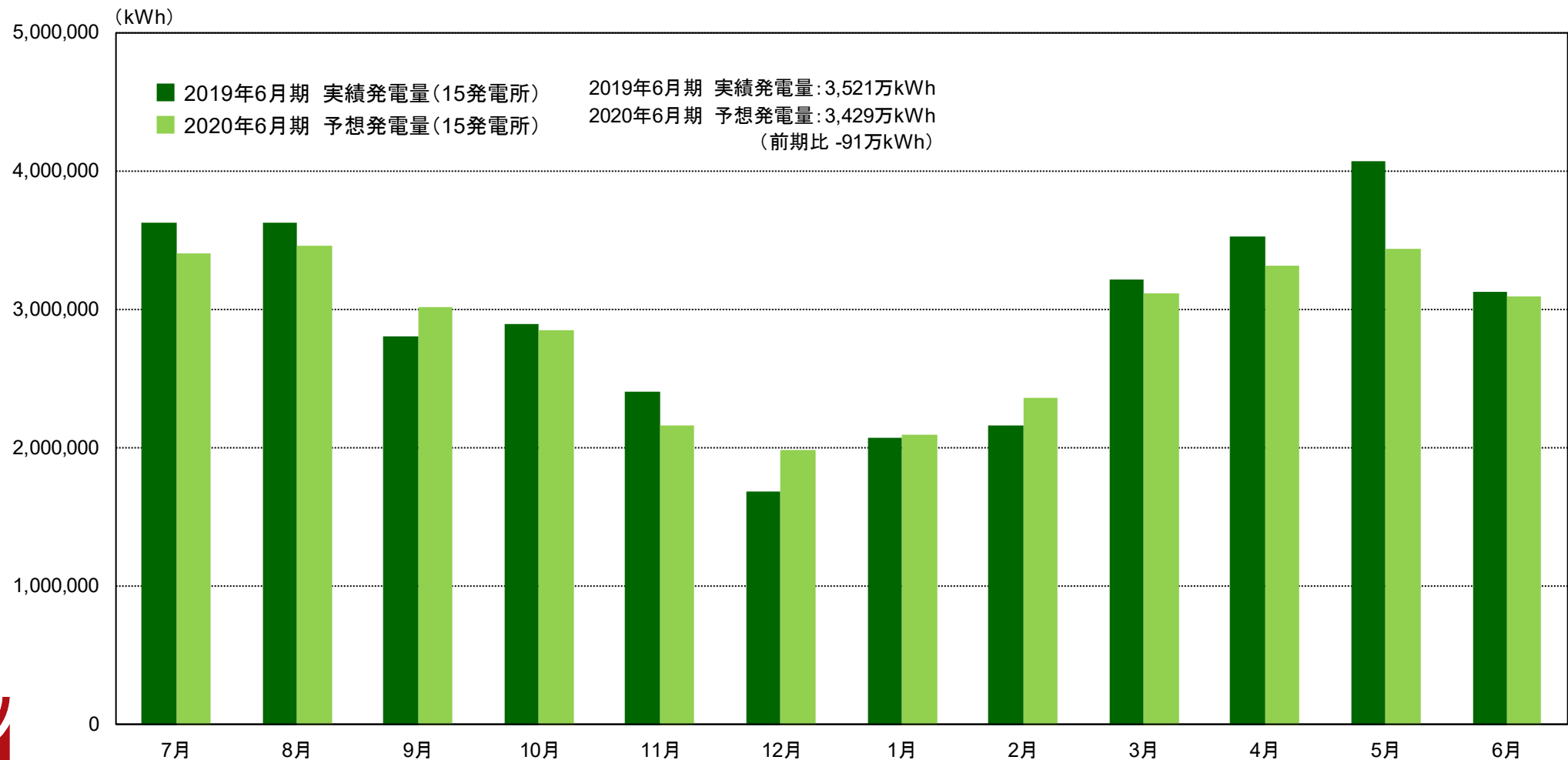
No.	発電所名	賃借人		いちごグリーン				
		売電収入	運営管理費用	営業収益	費用	NOI	減価償却費	損益
E-01	いちご桐生奥沢ECO発電所	68,408	14,219	54,189	4,996	49,192	29,792	19,399
E-02	いちご元紋別ECO発電所	61,374	12,466	48,908	5,086	43,821	29,433	14,388
E-03	いちご室蘭八丁平ECO発電所	59,747	11,368	48,379	4,797	43,581	27,652	15,929
E-04	いちご遠軽清川ECO発電所	47,141	9,984	37,157	4,096	33,061	23,615	9,445
E-05	いちご伊予中山町出渕ECO発電所	57,330	10,289	47,041	4,801	42,240	27,824	14,415
E-06	いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所	90,268	13,214	77,054	8,089	68,964	43,703	25,260
E-07	いちご安平遠浅ECO発電所	55,033	9,749	45,284	4,630	40,654	25,046	15,607
E-08	いちご豊頃ECO発電所	52,522	9,635	42,887	4,561	38,326	24,650	13,675
E-09	いちご名護二見ECO発電所	380,094	56,508	323,586	29,585	294,001	190,708	103,292
E-10	いちご遠軽東町ECO発電所	48,111	8,321	40,323	4,039	36,283	26,098	10,185
E-11	いちご高松国分寺町新居ECO発電所	110,766	10,770	99,995	8,916	91,078	54,376	36,702
E-12	いちご都城安久町ECO発電所	57,636	11,893	46,582	4,469	42,112	28,381	13,731
E-13	いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所	74,917	21,206	53,711	4,615	49,096	28,446	20,649
E-14	いちご山口秋穂西ECO発電所	64,719	10,147	54,571	5,388	49,183	26,074	23,108
E-15	いちご山口佐山ECO発電所	116,210	17,288	98,921	7,690	91,230	50,512	40,718
合計		1,344,284	227,063	1,118,595	105,766	1,012,828	636,317	376,510

2020年6月期 予想発電量

2020年6月期の予想発電量(P50発電量予測値)は3,429万kWh

【2019年6月期】 予想発電量 3,447万kWh、実績発電量 3,521万kWh

■ 2019年6月期実績発電量と2020年6月期予想発電量の比較



※ 本グラフは、2019年6月期の実績発電量(■)と、2020年6月期の予想発電量(P50発電量予測値、■)を比較したものの

発電所一覧

(2019年6月30日時点)

No.	発電所名	所在地	取得時期	帳簿価格 (百万円)	評価額 (百万円)	パネル出力 (MW)	売電価格 (円 / kWh)	投資比率 (%)
E-01	いちご桐生奥沢ECO発電所	群馬県桐生市	2016年12月	424	478	1.33	40	4.19%
E-02	いちご元紋別ECO発電所	北海道紋別市	2016年12月	431	486	1.40	40	4.26%
E-03	いちご室蘭八丁平ECO発電所	北海道室蘭市	2016年12月	407	460	1.24	40	4.02%
E-04	いちご遠軽清川ECO発電所	北海道紋別郡遠軽町	2016年12月	348	381	1.12	40	3.44%
E-05	いちご伊予中山町出淵ECO発電所	愛媛県伊予市	2016年12月	412	470	1.23	40	4.07%
E-06	いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所	北海道標津郡中標津町	2016年12月	673	746	1.93	40	6.64%
E-07	いちご安平遠浅ECO発電所	北海道勇払郡安平町	2016年12月	388	430	1.16	40	3.83%
E-08	いちご豊頃ECO発電所	北海道中川郡豊頃町	2016年12月	382	425	1.02	40	3.77%
E-09	いちご名護二見ECO発電所	沖縄県名護市	2016年12月	2,987	3,501	8.44	40	29.46%
E-10	いちご遠軽東町ECO発電所	北海道紋別郡遠軽町	2016年12月	408	444	1.24	40	4.03%
E-11	いちご高松国分寺町新居ECO発電所	香川県高松市	2016年12月	1,003	1,083	2.43	36	9.90%
E-12	いちご都城安久町ECO発電所	宮崎県都城市	2016年12月	456	519	1.44	36	4.50%
E-13	いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所	愛知県豊川市	2016年12月	462	484	1.80	32	4.56%
E-14	いちご山口秋穂西ECO発電所	山口県山口市	2017年7月	505	551	1.24	40	4.99%
E-15	いちご山口佐山ECO発電所	山口県山口市	2017年7月	846	936	2.35	36	8.34%
合計(15発電所)				10,140	11,399	29.43	38.7	100.00%

※ 「評価額」は、2019年6月30日を評価基準日とするPwCサステナビリティ合同会社より取得したバリュエーションレポートに記載されたレンジによる評価額の中間値

※ 「パネル出力」は、各発電所に使用されている太陽光パネル1枚当たりの定格出力(太陽光パネルの仕様における最大出力)をパネル総数で乗じて算出

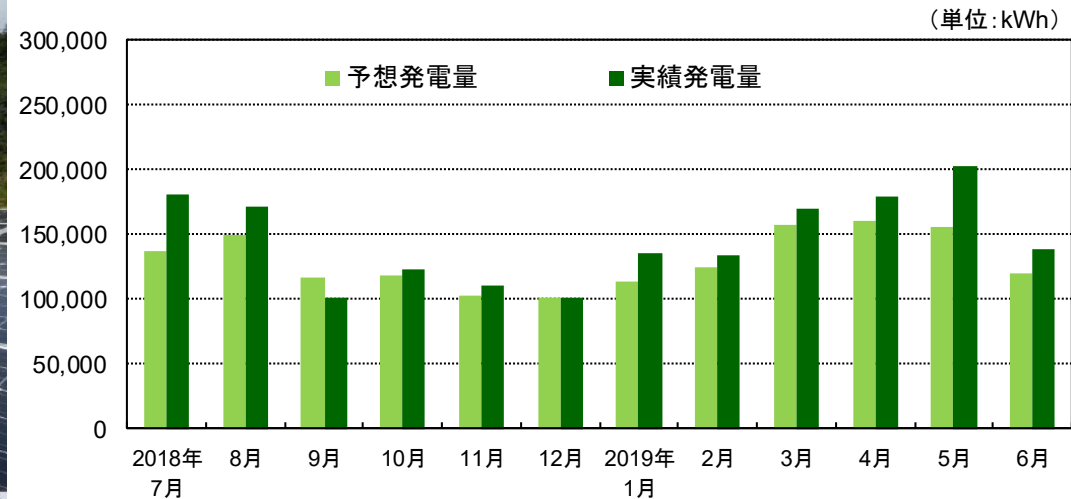
※ 「売電価格」は、固定価格買取制度のもとに決定した、電気事業者の買い取り価格

※ 「投資比率」は、帳簿価格ベース

個別発電所の概要

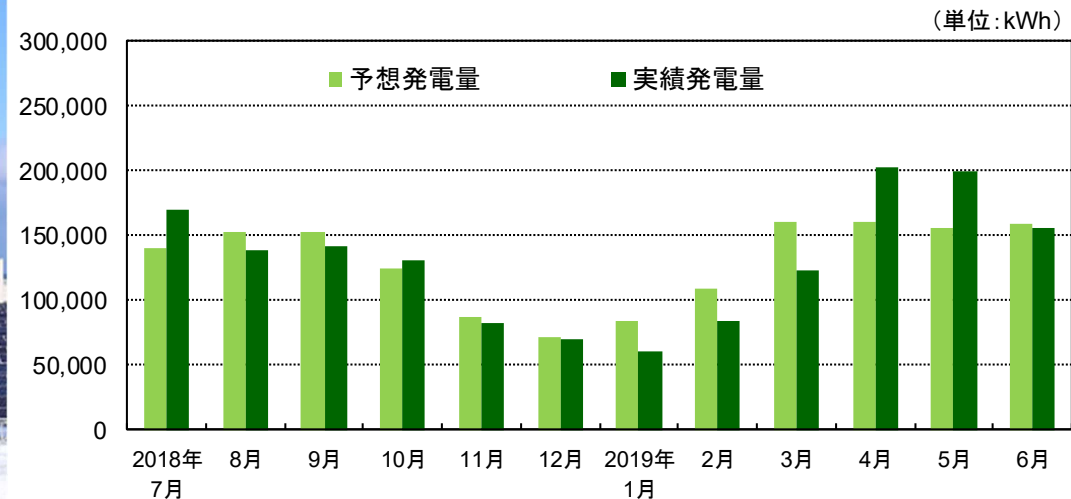
■ E-01 いちご桐生奥沢ECO発電所

所在地	群馬県桐生市 新里町奥沢字日光
土地面積	27,588.00m ²
運転開始日	2013年9月30日
パネル出力	約1.33MW
売電価格	40円 / kWh
現売電契約 終了日	2033年9月29日
売電先	東京電力エナジー パートナー(株)



■ E-02 いちご元紋別ECO発電所

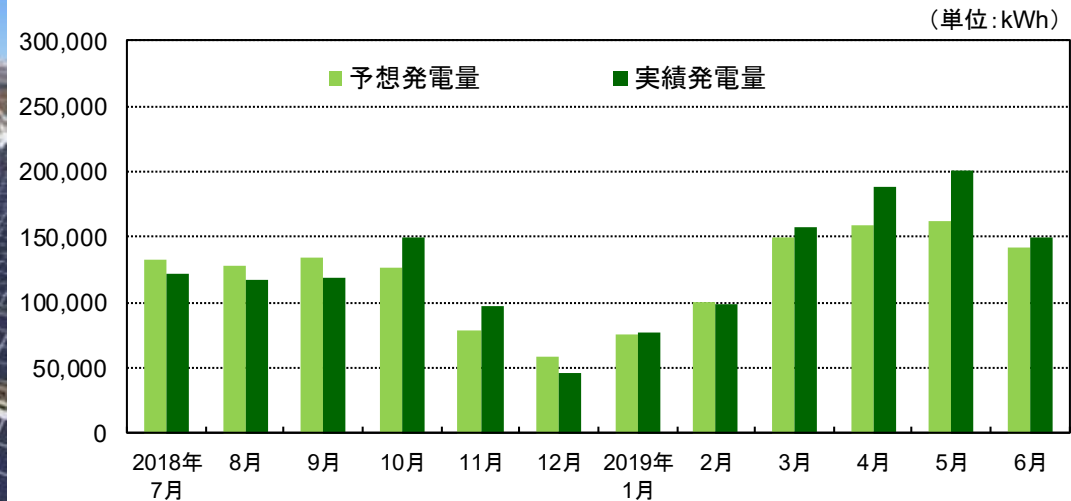
所在地	北海道紋別市元紋別
土地面積	48,946.89m ²
運転開始日	2014年2月3日
パネル出力	約1.40MW
売電価格	40円 / kWh
現売電契約 終了日	2034年2月2日
売電先	北海道電力(株)



個別発電所の概要

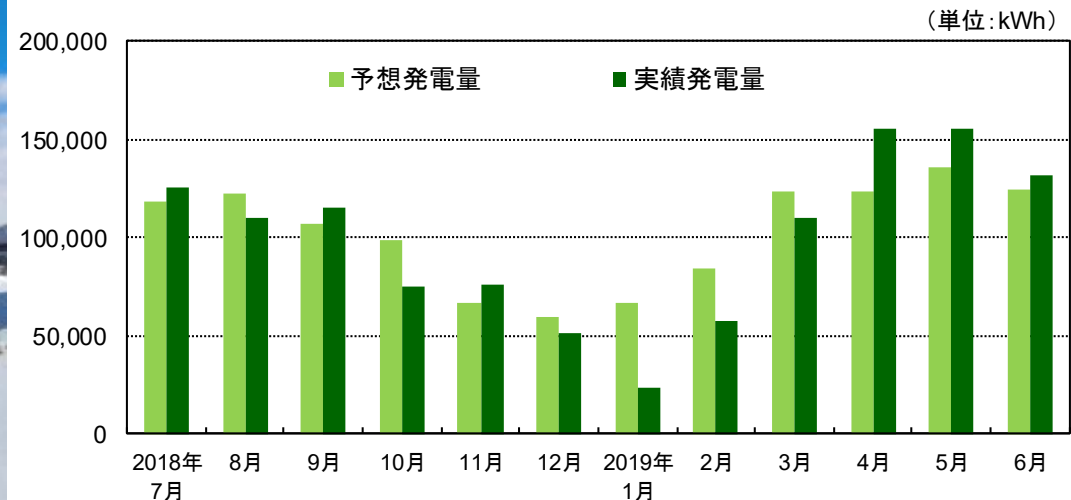
■ E-03 いちご室蘭八丁平ECO発電所

所在地	北海道室蘭市八丁平
土地面積	35,801.00m ²
運転開始日	2014年3月3日
パネル出力	約1.24MW
売電価格	40円 / kWh
現売電契約終了日	2034年3月2日
売電先	北海道電力(株)



■ E-04 いちご遠軽清川ECO発電所

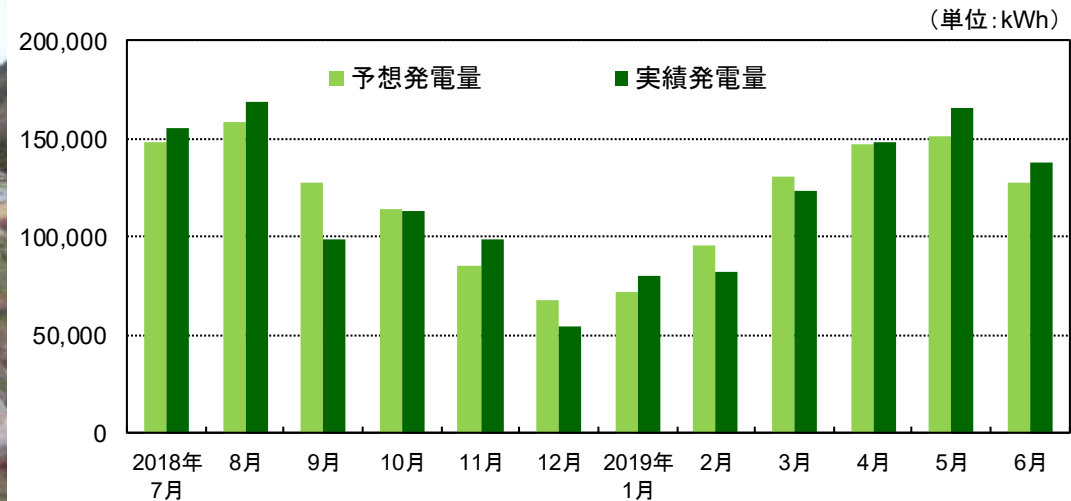
所在地	北海道紋別郡遠軽町清川
土地面積	27,164.16m ²
運転開始日	2014年3月4日
パネル出力	約1.12MW
売電価格	40円 / kWh
現売電契約終了日	2034年3月3日
売電先	北海道電力(株)



個別発電所の概要

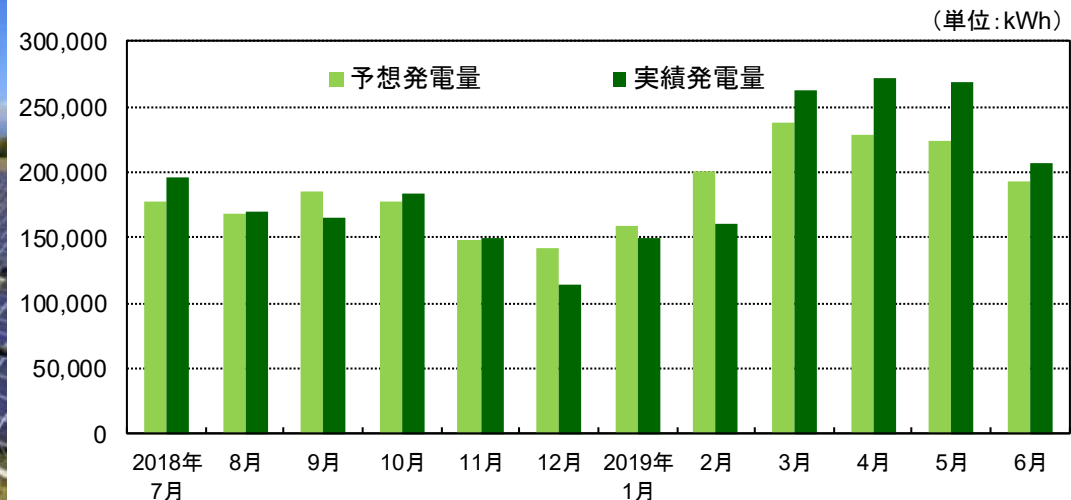
■ E-05 いちご伊予中山町出渕ECO発電所

所在地	愛媛県伊予市 中山町出渕
土地面積	26,260.77m ²
運転開始日	2014年4月2日
パネル出力	約1.23MW
売電価格	40円 / kWh
現売電契約 終了日	2034年4月1日
売電先	四国電力(株)



■ E-06 いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所

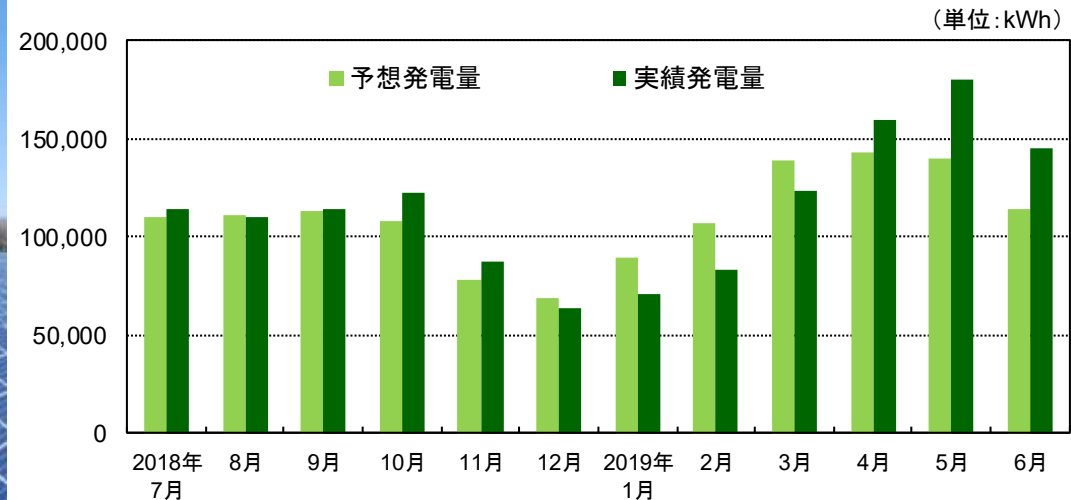
所在地	北海道標津郡 中標津町緑ヶ丘
土地面積	54,870.00m ²
運転開始日	2014年11月4日
パネル出力	約1.93MW
売電価格	40円 / kWh
現売電契約 終了日	2034年11月3日
売電先	北海道電力(株)



個別発電所の概要

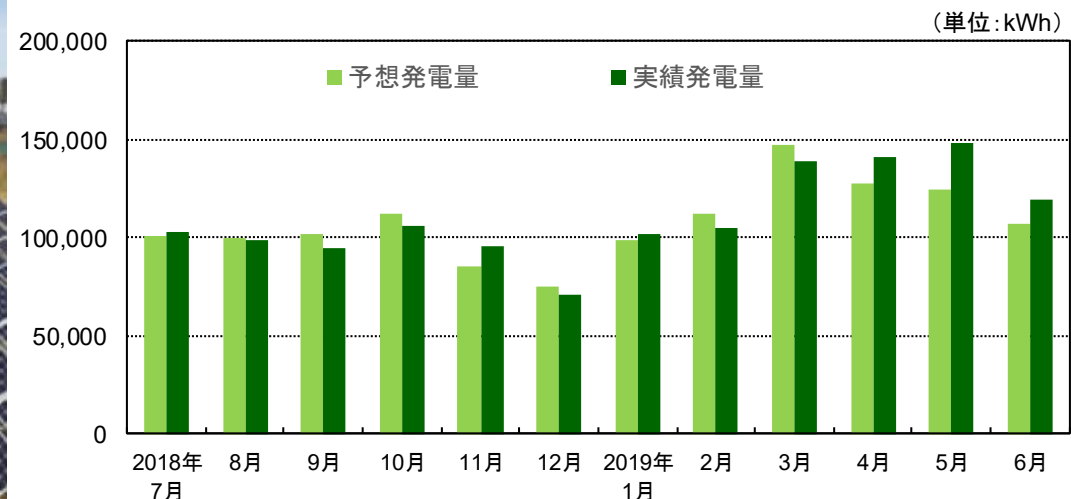
■ E-07 いちご安平遠浅ECO発電所

所在地	北海道勇払郡 安平町遠浅
土地面積	29,730.72m ²
運転開始日	2014年12月2日
パネル出力	約1.16MW
売電価格	40円 / kWh
現売電契約 終了日	2034年12月1日
売電先	北海道電力(株)



■ E-08 いちご豊頃ECO発電所

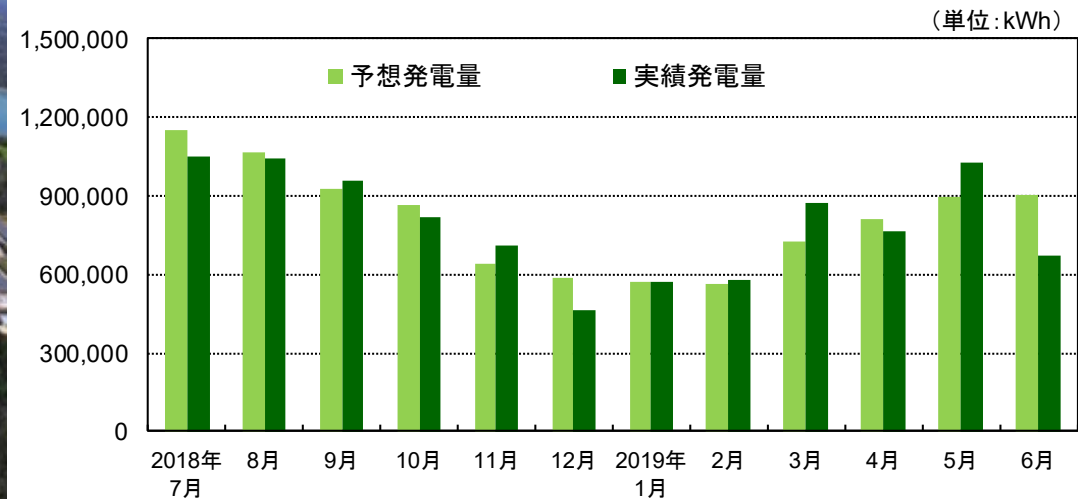
所在地	北海道中川郡 豊頃町豊頃
土地面積	29,004.00m ²
運転開始日	2014年12月4日
パネル出力	約1.02MW
売電価格	40円 / kWh
現売電契約 終了日	2034年12月3日
売電先	北海道電力(株)



個別発電所の概要

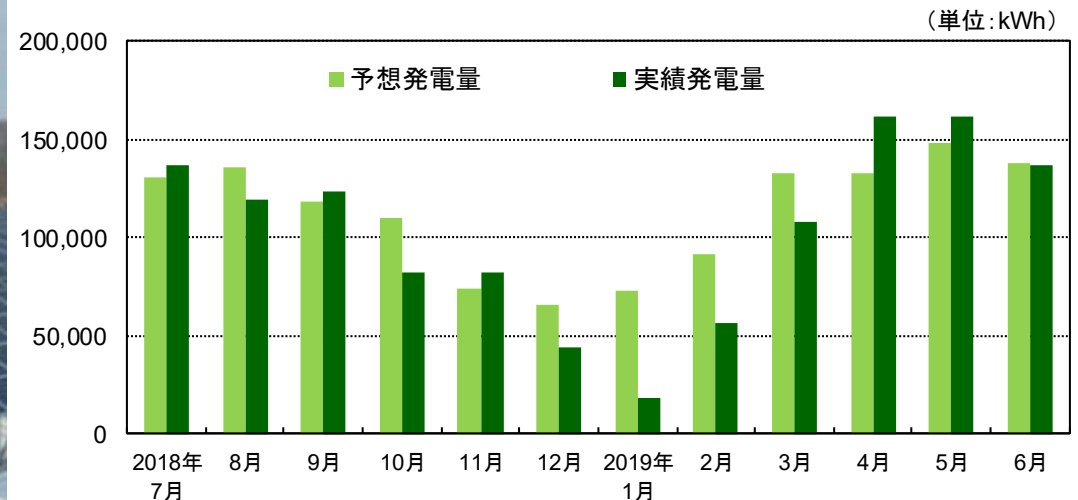
■ E-09 いちご名護二見ECO発電所

所在地	沖縄県名護市字二見
土地面積	146,294.00m ²
運転開始日	2015年2月2日
パネル出力	約8.44MW
売電価格	40円 / kWh
現売電契約終了日	2035年2月1日
売電先	沖縄電力(株)



■ E-10 いちご遠軽東町ECO発電所

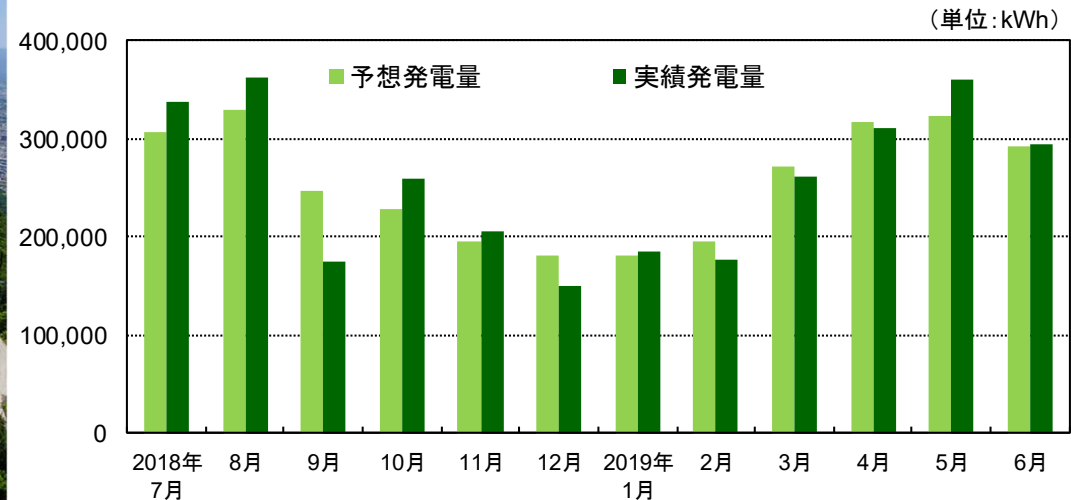
所在地	北海道紋別郡遠軽町東町
土地面積	46,329.00m ²
運転開始日	2015年2月3日
パネル出力	約1.24MW
売電価格	40円 / kWh
現売電契約終了日	2035年2月2日
売電先	北海道電力(株)



個別発電所の概要

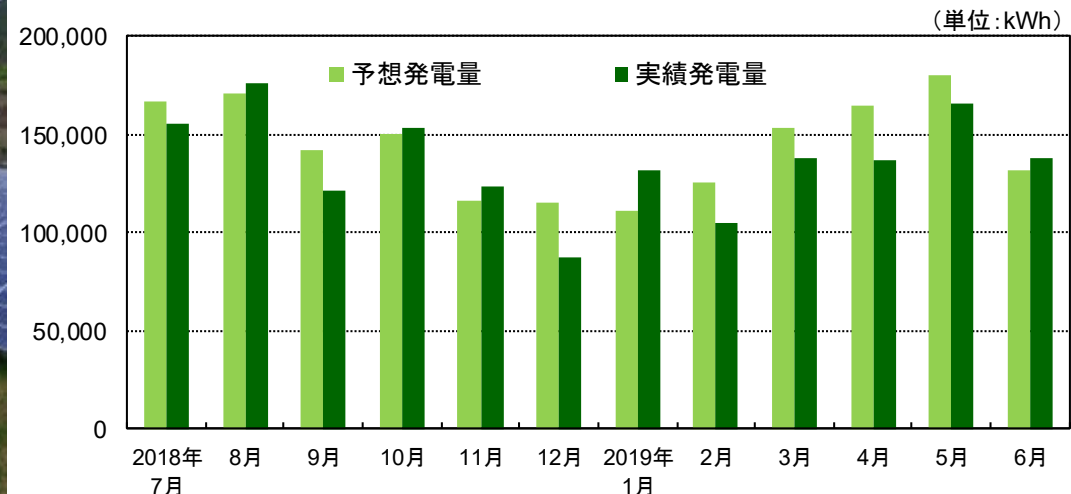
■ E-11 いちご高松国分寺町新居ECO発電所

所在地	香川県高松市 国分寺町新居
土地面積	79,340.00m ²
運転開始日	2015年6月2日
パネル出力	約2.43MW
売電価格	36円 / kWh
現売電契約 終了日	2035年6月1日
売電先	四国電力(株)



■ E-12 いちご都城安久町ECO発電所

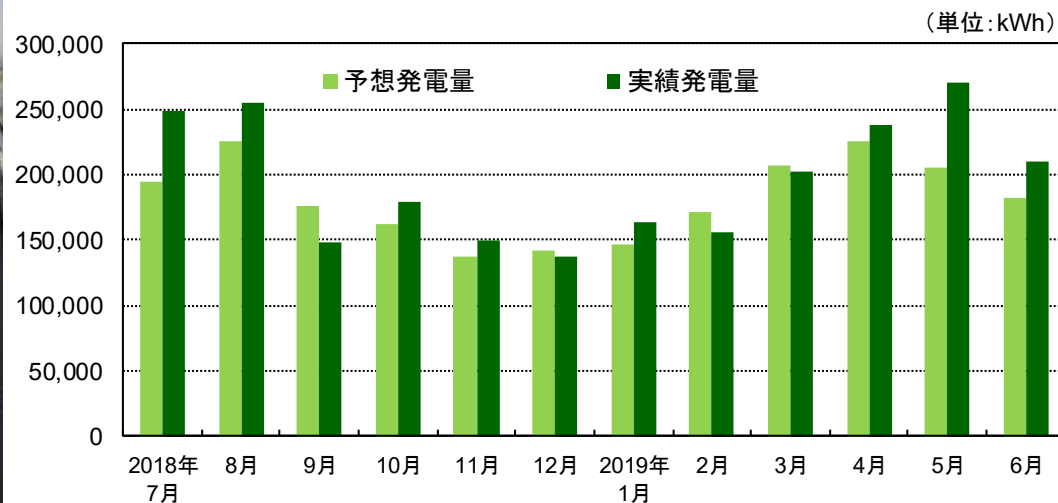
所在地	宮崎県都城市安久町
土地面積	94,165.00m ²
運転開始日	2015年7月8日
パネル出力	約1.44MW
売電価格	36円 / kWh
現売電契約 終了日	2035年7月7日
売電先	九州電力(株)



個別発電所の概要

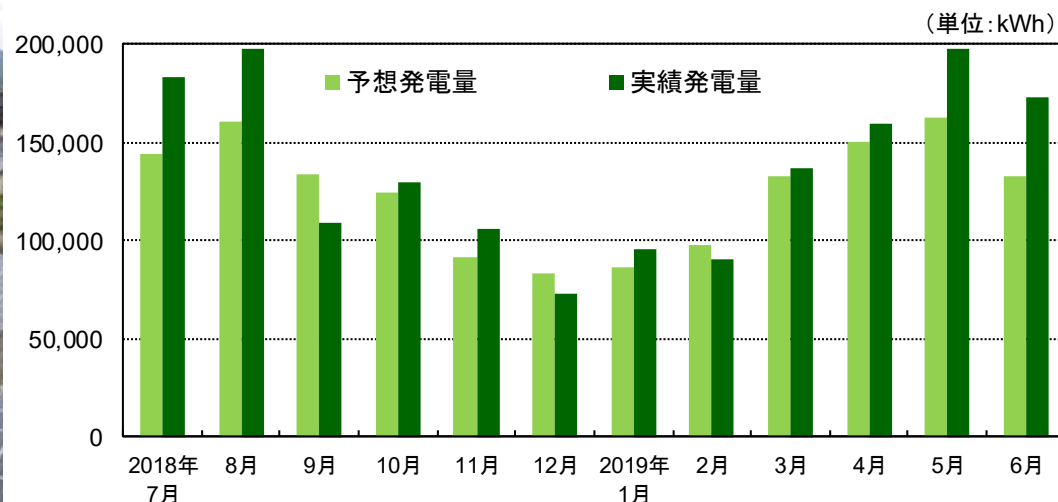
■ E-13 いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所

所在地	愛知県豊川市 御津町佐脇浜
土地面積	19,393.00m ²
運転開始日	2015年9月16日
パネル出力	約1.80MW
売電価格	32円 / kWh
現売電契約 終了日	2035年9月15日
売電先	中部電力(株)



■ E-14 いちご山口秋穂西ECO発電所

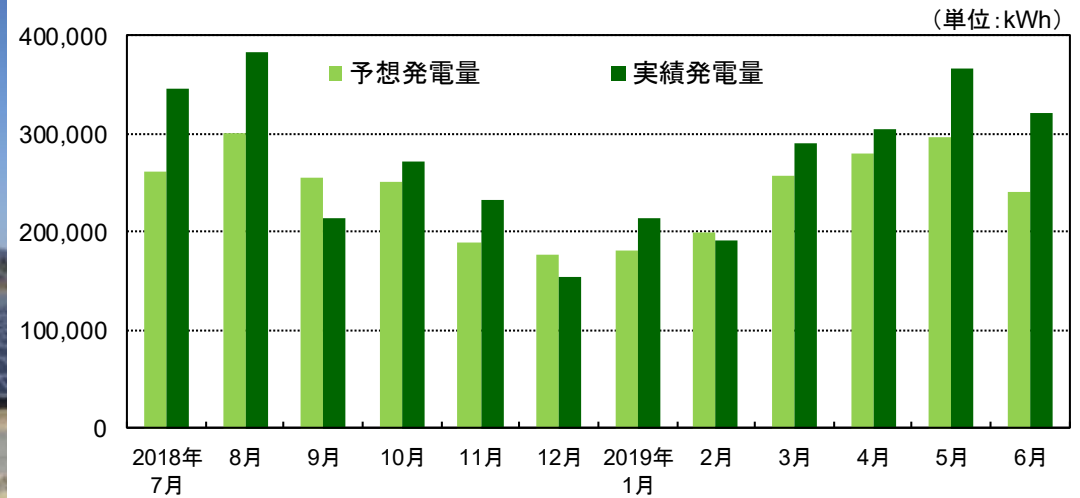
所在地	山口県山口市 秋穂西字南横浜
土地面積	19,815.38m ²
運転開始日	2015年12月7日
パネル出力	約1.24MW
売電価格	40円 / kWh
現売電契約 終了日	2035年12月6日
売電先	中国電力(株)



個別発電所の概要

■ E-15 いちご山口佐山ECO発電所

所在地	山口県山口市 佐山字浜附二
土地面積	43,621.00m ²
運転開始日	2016年4月6日
パネル出力	約2.35MW
売電価格	36円 / kWh
現売電契約 終了日	2036年4月5日
売電先	中国電力(株)



Appendix

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
- ✓ 長期で保証されている買取価格(売電価格)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当たり)	買取 期間	年度 (4/1~3/31)	買取価格 (1kWh当たり)	買取 期間
2012年度	40円	20年	2016年度	24円	20年
2013年度	36円	20年	2017年度	21円※1	20年
2014年度	32円	20年	2018年度	18円※1	20年
2015年度(4/1~6/30)	29円	20年	2019年度	14円※2	20年
2015年度(7/1~3/31)	27円	20年			

※1 2017年度、2018年度は2,000kW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

※2 2019年度以降、500kW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となる

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、新聞報道に基づき資産運用会社作成

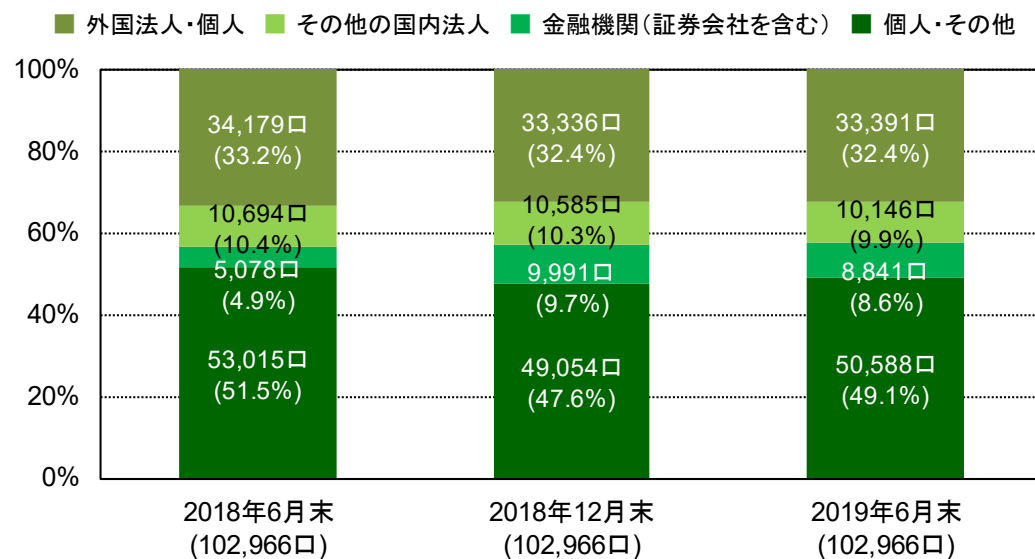
【ご参考】いちごグリーンの平均売電価格は、38.7円

投資主の状況(2019年6月30日時点)

■ 主要投資主

氏名または名称	所有投資口数	比率
1 いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	15,973	15.5%
2 いちご株式会社	6,000	5.8%
3 モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	4,942	4.8%
4 BNYM SA NV RE GCLB RE JP RD LMGC	4,662	4.5%
5 MACQUARIE BANK LIMITED DBU AC	4,522	4.4%
6 BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	4,500	4.4%
7 CLEARSTREAM BANKING SA	1,551	1.5%
8 株式会社福岡銀行	990	1.0%
9 個人投資主	913	0.9%
10 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	900	0.9%
合計	44,953	43.7%

■ 所有者別投資口数



■ 所有者別投資主数

所有者区分	2018年6月末	2018年12月末	2019年6月末	
	投資主数	投資主数	投資主数	比率
個人・その他	5,525	5,974	6,044	98.1%
金融機関(証券会社を含む)	18	18	20	0.3%
都銀・地銀	3	3	3	0.0%
信託銀行	1	1	2	0.0%
その他(証券会社を含む)	14	14	15	0.2%
その他の国内法人	67	66	68	1.1%
外国法人・個人	33	31	32	0.5%
合計	5,643	6,089	6,164	100.0%

投資口価格の推移(2016年12月1日～2019年7月31日)

2016年12月1日付 東証インフラ市場に上場(証券コード9282)



※ 2018年1月1日を効力発生日とする投資口分割(1:2)を行っているため、本グラフの2016年12月1日から2017年12月26日までにおいては、
 投資口価格は実際の価格に0.5を乗じた値、出来高は実際の値に2を乗じた値を表示
 ※ 東証REIT指数については2016年12月1日の本投資法人投資口価格(終値)を基準として指数化

(出所) Bloomberg

投資法人概要

2019年6月30日時点

■ 投資法人

名称	いちごグリーンインフラ投資法人
証券コード	9282
所在地	東京都千代田区内幸町1-1-1
執行役員	長崎 真美
決算期	6月(中間決算期は12月)

■ 資産運用会社

会社名	いちご投資顧問株式会社
代表執行役社長	岩井 裕志
登録・加入協会	金融商品取引業 関東財務局長(金商)第318号 (投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業) 一般社団法人投資信託協会会員

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。本投資法人の投資証券のご購入に当たっては、各証券会社にお問い合わせください。
- 本資料の内容については、将来の予測に関する記述が含まれていますが、こうした記述は、将来の本投資法人の業績、経営成績、財政状態等を保証するものではありません。また、本資料の実際の業績は、さまざまな要素により、本説明会資料における見通しとは大きく異なる可能性があります。よって、これら見通しのみにより全面的に依拠することはお控えいただくようお願いいたします。
- 本資料は弊社が信頼するに足りると思われる各種情報に基づいて作成しておりますが、弊社はその正確性および完全性を保証するものではありません。
- 予告なしに内容が変更または廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。
- なお、弊社の事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製、転用等を行うことを禁止いたします。



Make More Sustainable
サステナブルインフラの「いちご」

【お問合せ】

いちご投資顧問株式会社

いちごグリーンIRデスク

TEL:03-3502-4854

ir_green@ichigo.gr.jp

www.ichigo-green.co.jp

