



2020年6月期(第5期)中間決算説明資料

February 13, 2020

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**



JOIN
and
ENJOY

みんなで
Jリーグを応援しよう!!

いちごJリーグ株主・投資主優待



いちご

TOP PARTNER

©JLEAGUE

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 |
| □ 2020年6月期 中間期 運用実績 | 7 | ✓ スポンサー「サステナブルインフラのいちご」 | 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 |
| ✓ 2020年6月期 中間期トピックス | 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 |
| ✓ 発電実績(P50ベース予想比) | 11 | ✓ いちごのサステナビリティ方針 | 27 |
| ✓ 発電実績(対前年比) | 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 |
| ✓ 「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度の導入 | 15 | ✓ 発電所一覧 | 33 |
| □ 投資主価値の最大化に向けた取組み | 16 | ✓ 個別発電所の収益(2019年7月~12月) | 34 |
| ✓ 10か年長期業績予想 | 17 | ✓ 個別発電所の概要 | 35~42 |
| ✓ オペレーターによる最低賃料保証 | 18 | □ Appendix | 43 |
| ✓ 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 | | |
| ✓ 高度技術に支えられたオペレーション | 20 | | |
| ✓ 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60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 |

2020年6月期 中間期 運用実績

ポートフォリオ概要

2019年12月31日現在

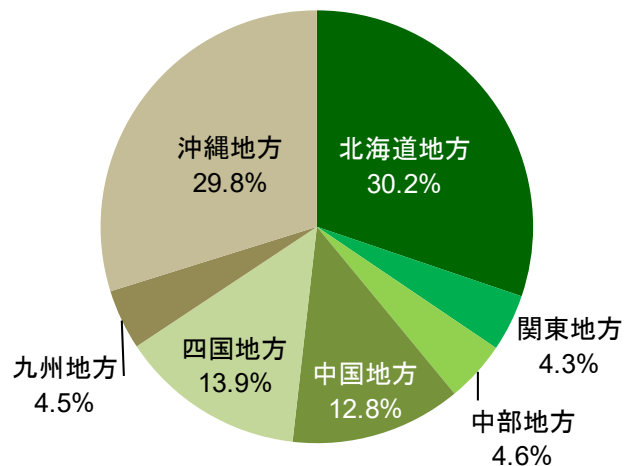
| | | |
|-------------------------|------------------|-------------------|
| 保有発電所数 | 発電所取得価格合計 | パネル出力合計 |
| 15 | 114億円 | 29.43MW |
| 売電価格 (/kWh) (平均) | CO2削減量 | 世帯数換算年間発電量 |
| 38.7円 | 22,636トン | 11,432世帯 |

※ 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)

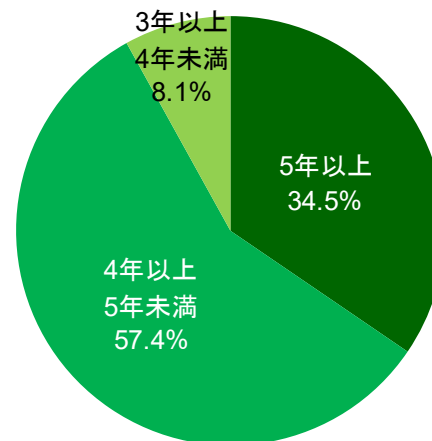
※ 世帯数換算年間発電量は各発電所の想定年間発電量を前提とし、1世帯当たりの年間消費電力を3,000kWhとした場合の試算値

(取得価格ベース)

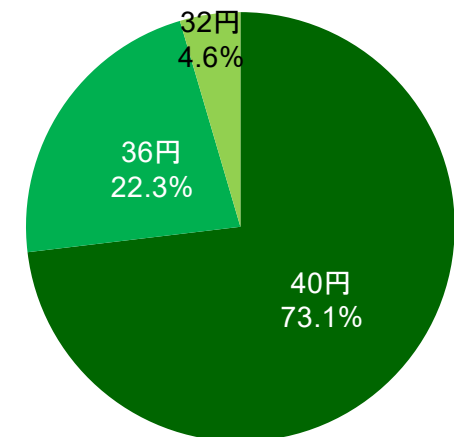
■ 地域別分散状況



■ 稼働年数別分散状況



■ 売電価格別分散状況 (1kWh当たり、税別)



2020年6月期 中間期 トピックス

□ 台風15号(2019年9月)

- ✓ 「強い勢力」を保ったまま関東地方に上陸するも、保有する発電所における被害なし

□ 台風19号(2019年10月)

- ✓ 関東・甲信・東北地方で記録的な大雨を記録するも、保有する発電所における被害なし

□ 九州電力管内における出力制御(2019年11月～12月)

- ✓ いちご都城安久町ECO発電所(宮崎県)において、2019年11月～12月に計3回、出力制御を実施

| いちご都城安久町ECO発電所 | 2019年11月 | 2019年12月 |
|-----------------|------------|------------|
| 予想発電量 | 115,919kWh | 114,155kWh |
| 実績発電量 | 114,492kWh | 91,656kWh |
| 差異 | -1,427kWh | -22,499kWh |
| 出力制御日数 | 2日 | 1日 |
| 出力制御による想定逸失発電量※ | 7,727kWh | 3,682kWh |

※ 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

決算内訳

- 7月～8月の天候不順により発電量が減少、営業収益は期初予想比2.3%減の520百万円
- 通期予想は変更なし、1年決算につき6月末日を基準に分配予定

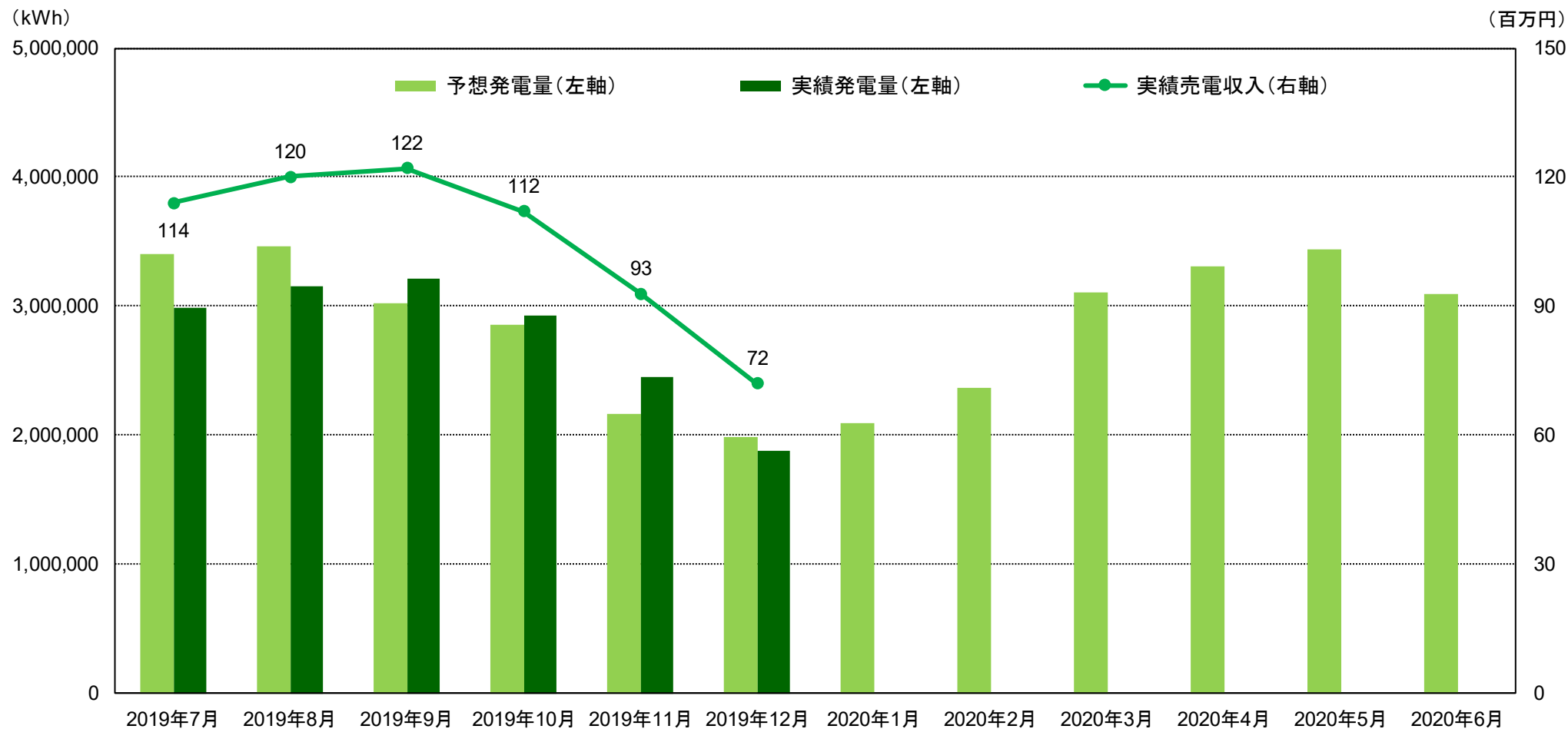
(単位:百万円)

| | 2019年6月期 中間期実績(6M) | 2020年6月期 中間期予想(6M) | 2020年6月期 中間期実績(6M) | 達成率 | 2020年6月期 通期予想(12M) |
|-------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------|-----------------------|
| 営業収益 | 535 | 532 | 520 | 97.7% | 1,085 |
| 営業費用 | 432 | 443 | 435 | 98.2% | 844 |
| （うち減価償却費） | 318 | 318 | 318 | 99.8% | 638 |
| 営業利益 | 103 | 88 | 84 | 95.4% | 240 |
| 経常利益 | 48 | 36 | 34 | 93.4% | 145 |
| 当期純利益 | 47 | 36 | 33 | 93.0% | 144 |
| 1口当たり分配金 | — | — | — | — | 3,580円 |
| （うち利益分配金） | — | — | — | — | 1,390円 |
| （うち利益超過分配金） | — | — | — | — | 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 | 1,703万kWh | 1,687万kWh | 1,662万kWh | 98.5% | 3,429万kWh |

発電実績(P50ベース予想比)

中間期末時点でのポートフォリオ全体の発電量はP50ベース予想比 -1.5%

■ 発電量と売電収入の推移(15発電所)



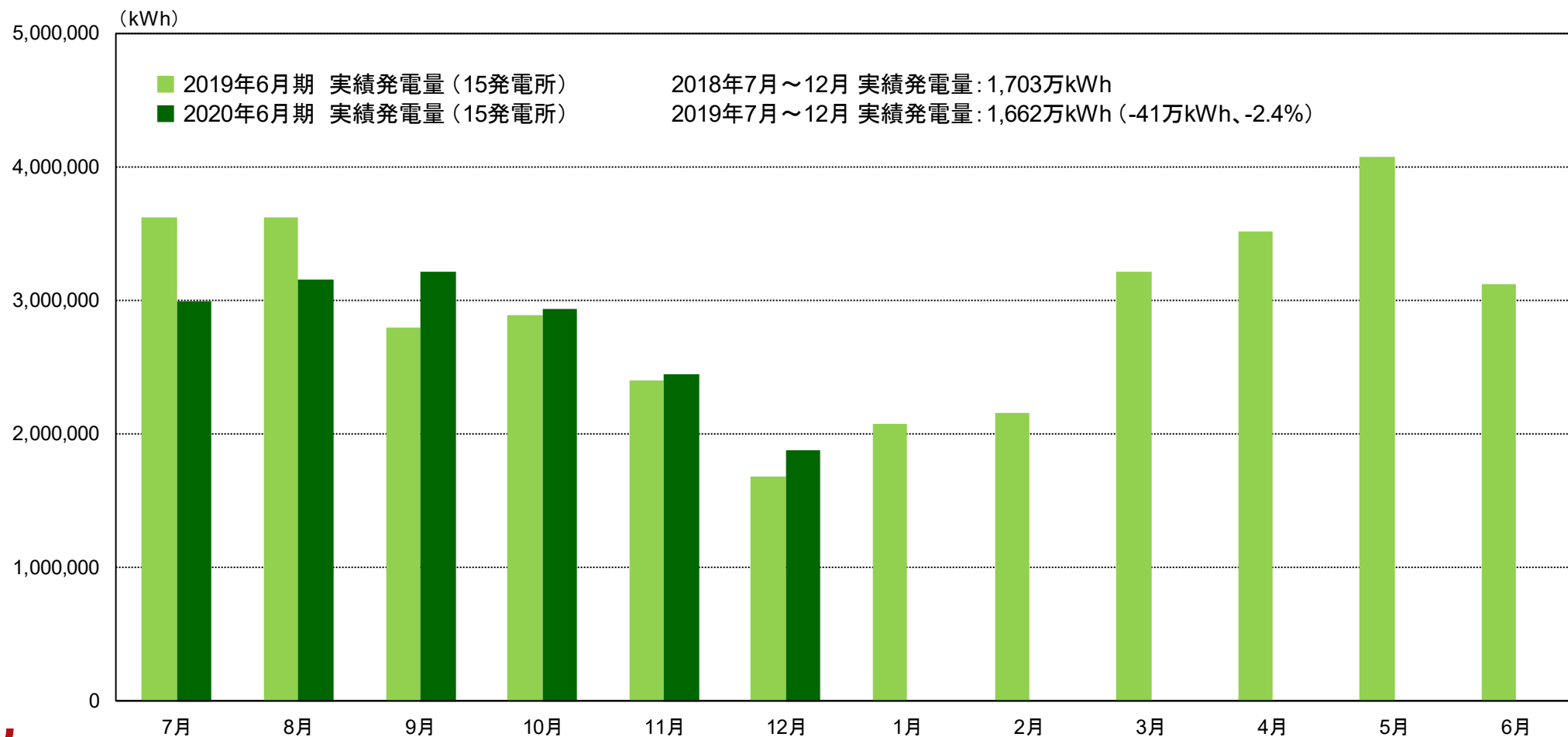
※ 売電収入は、電力会社より発電事業者である賃借人(SPC)が收受する収入

※ 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(対前年比)

2019年7月～12月の実績発電量は、前年同期比-2.4%

■ 実績発電量の比較



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、6か月) | 実績発電量(B) (kWh、6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 | 721,420 | 695,031 | -26,388 | 27,216 | 21,443 |
| E-02 | いちご元紋別ECO発電所 | 723,657 | 759,134 | +35,477 | 29,792 | 23,817 |
| E-03 | いちご室蘭八丁平ECO発電所 | 655,996 | 673,594 | +17,598 | 26,463 | 21,641 |
| E-04 | いちご遠軽清川ECO発電所 | 569,913 | 622,123 | +52,210 | 24,735 | 20,170 |
| E-05 | いちご伊予中山町出渕ECO発電所 | 698,268 | 643,902 | -54,366 | 25,920 | 21,127 |
| E-06 | いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所 | 990,927 | 1,052,251 | +61,325 | 41,172 | 32,889 |
| E-07 | いちご安平遠浅ECO発電所 | 586,254 | 624,847 | +38,592 | 24,949 | 17,721 |
| E-08 | いちご豊頃ECO発電所 | 571,701 | 609,235 | +37,534 | 24,147 | 17,556 |
| E-09 | いちご名護二見ECO発電所 | 5,197,333 | 4,863,054 | -334,279 | 194,654 | 167,913 |
| E-10 | いちご遠軽東町ECO発電所 | 632,695 | 664,057 | +31,362 | 25,901 | 20,373 |
| E-11 | いちご高松国分寺町新居ECO発電所 | 1,479,641 | 1,383,772 | -95,869 | 49,706 | 43,516 |
| E-12 | いちご都城安久町ECO発電所 | 856,603 | 784,604 | -71,999 | 27,683 | 22,259 |
| E-13 | いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所 | 1,031,674 | 1,055,851 | +24,177 | 33,517 | 22,906 |
| E-14 | いちご山口秋穂西ECO発電所 | 733,782 | 685,701 | -48,082 | 27,388 | 21,952 |
| E-15 | いちご山口佐山ECO発電所 | 1,426,812 | 1,505,072 | +78,260 | 53,077 | 45,154 |
| 合計 | | 16,876,675 | 16,622,228 | -254,447 | 636,327 | 520,445 |

※ 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12月31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 | 5,230 | 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 | 404 | 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 | 851 | 0.815% | 固定 | 2017年7月3日 | 2027年6月30日 | 10年 |
| 合計 | | 6,487 | 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 |

「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度の導入

□ 2つの日本初となる優待制度

- ① 株主・投資主の合同優待
- ② Jリーグの全56クラブと全試合が対象

□ いちごは、株主・投資主様と一緒にJリーグ全クラブを応援し、地域創生への貢献を目指します

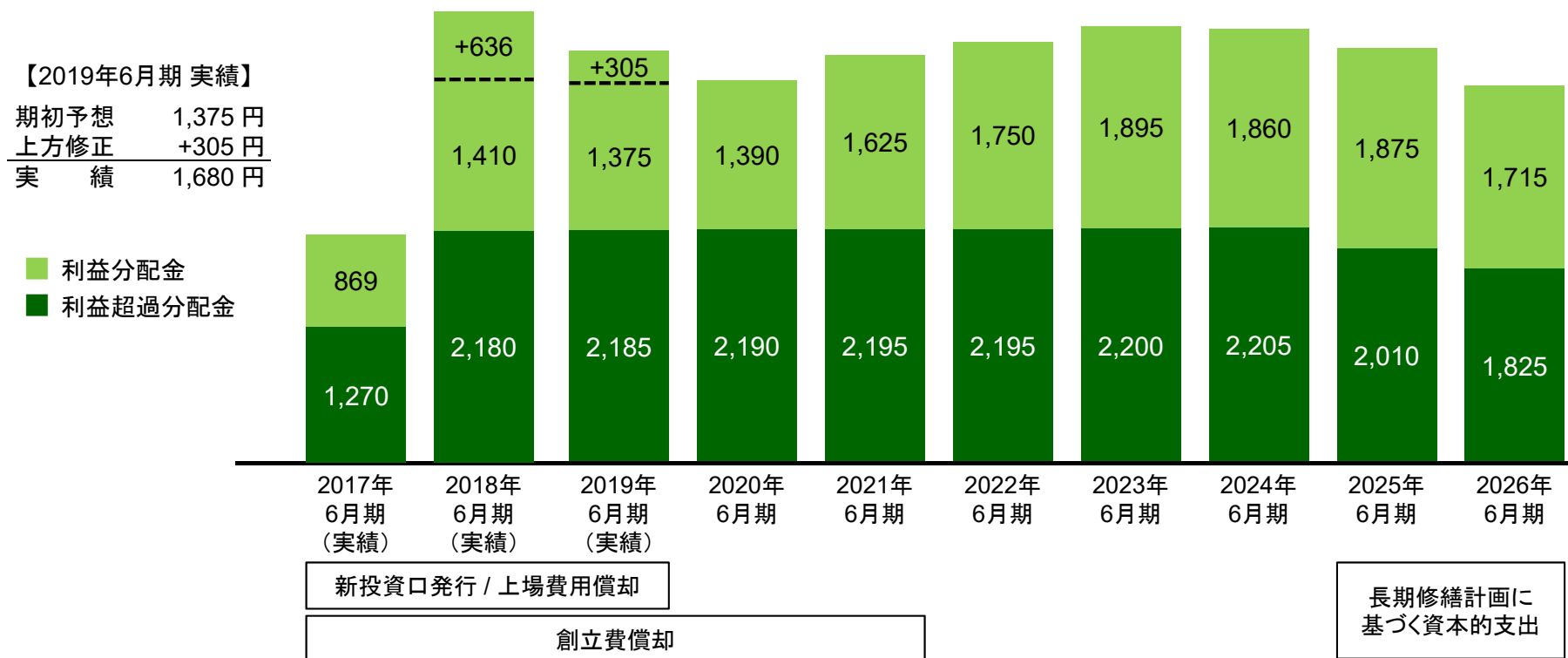


投資主価値の最大化に向けた取組み

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

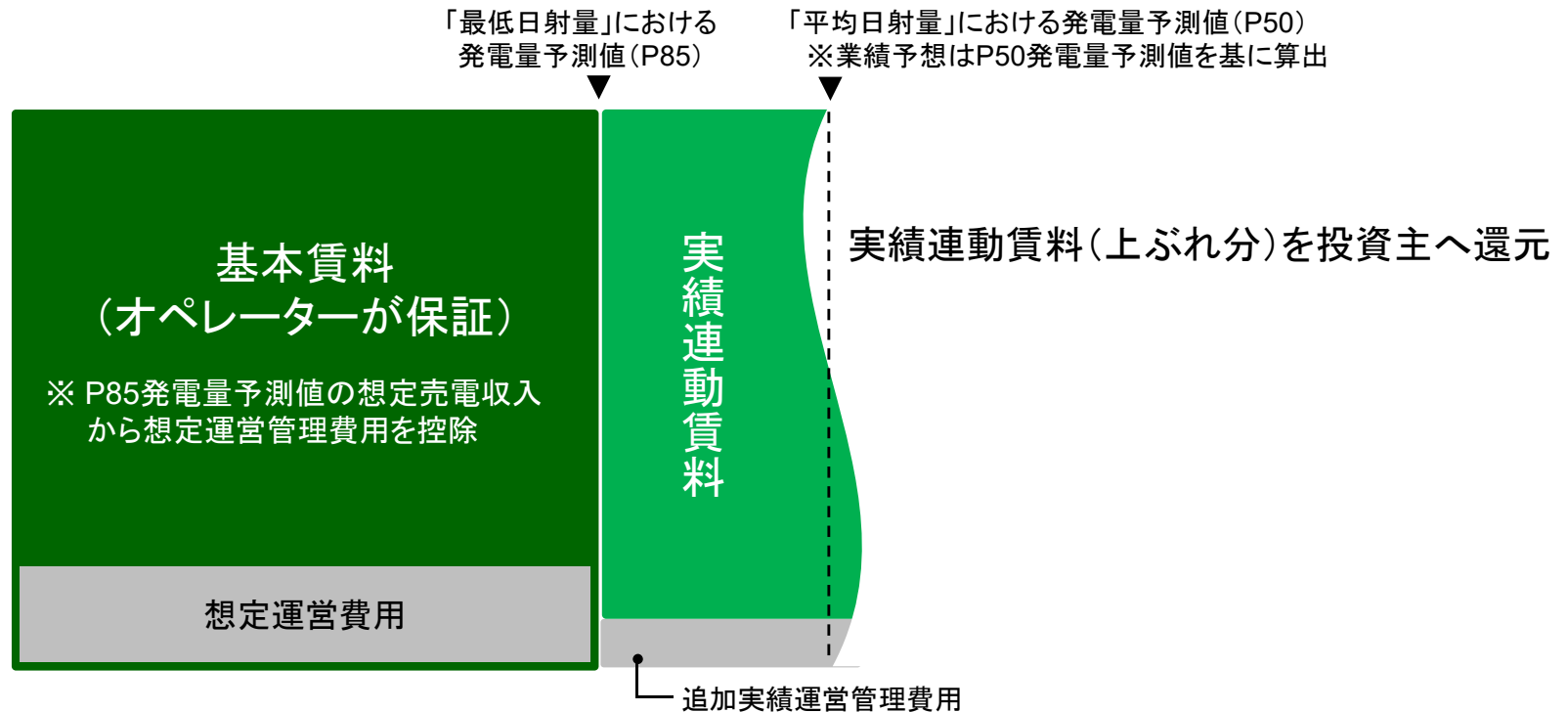
オペレーターによる最低賃料保証

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 |
|--|---|---|

Investment in Japan's Green Infrastructure

いちごグリーンインフラ投資法人（証券コード 9282）は、今後さらなる拡大が期待される「グリーンインフラ」という新たなアセットタイプへの投資機会を提供し、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て投資主価値の最大化を目指します。グリーンインフラに特化した本投資法人の成長は、わが国の投資市場の発展に貢献するとともに、地球に優しく安定性にすぐれたわが国のグリーンエネルギー自給に寄与するものと考えています。

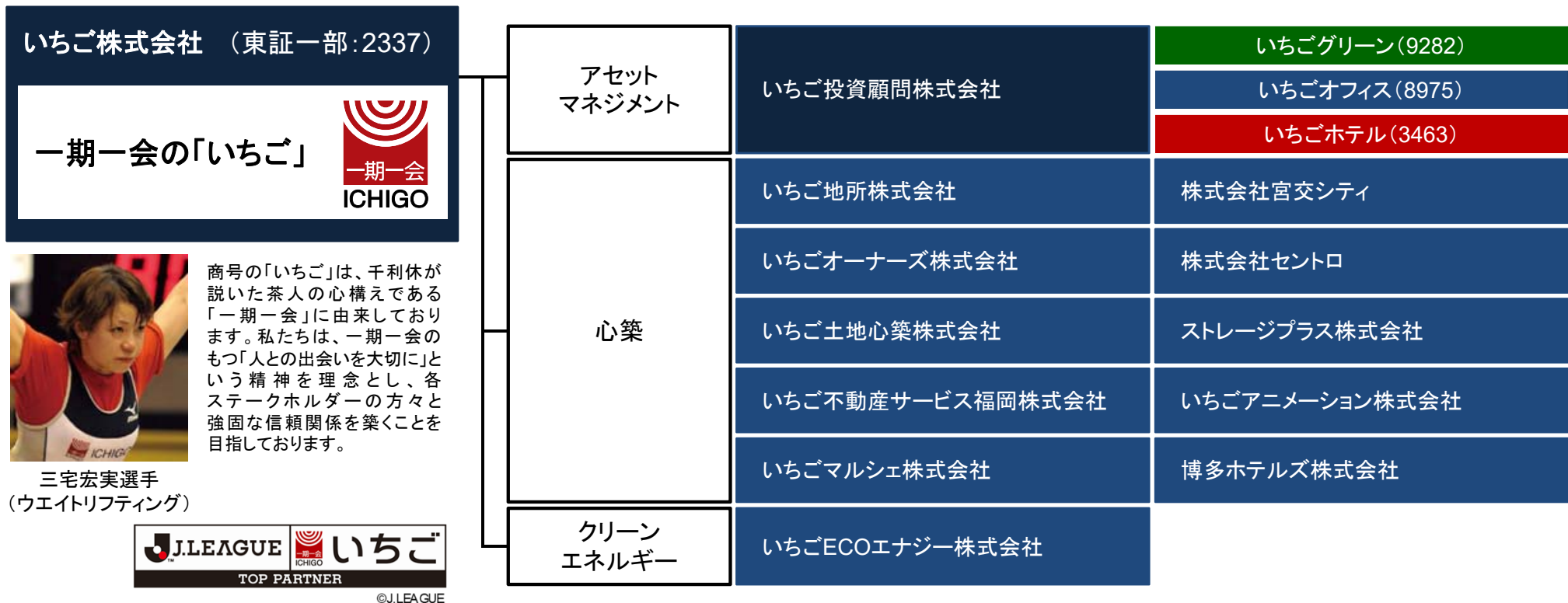
リリース
2017.7.13 [ニュース](#) 経理会社における役員人事のお知らせ

リアルタイム発電量
本日のグリーン発電量
097598 kWh

いちごグループの強みを活かした成長戦略

スポンサー「サステナブルインフラのいちご」

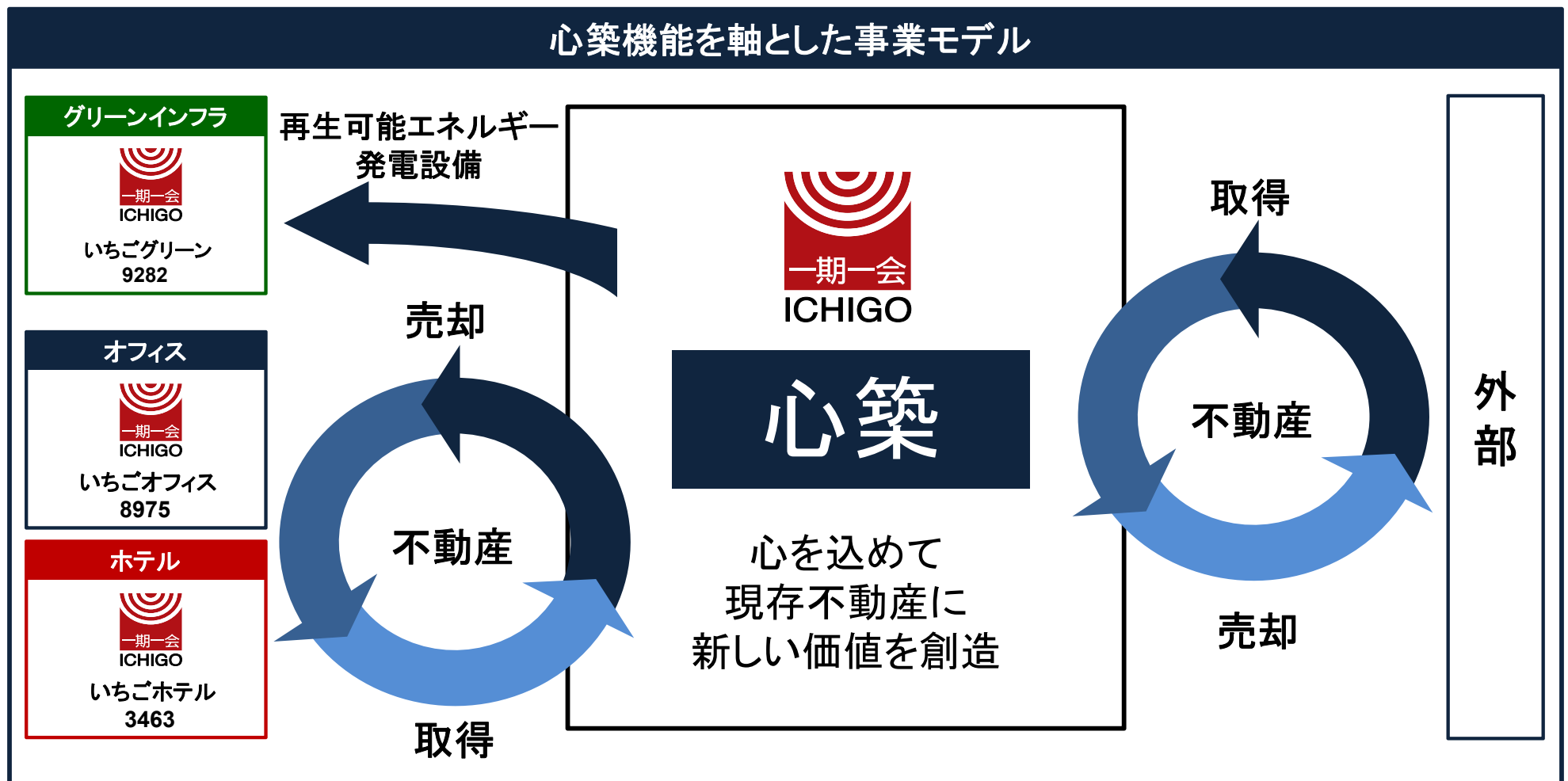
- Jリート、インフラ投資法人の運用等のアセットマネジメント、心築、クリーンエネルギー等の事業を展開
- 不動産・建築技術を活かし、現存不動産に新しい価値を創造する「心築」事業が強み
- 太陽光および風力発電、環境負荷軽減やスポーツ支援(ウエイトリフティング、ライフル射撃、陸上、Jリーグ)等のCSR活動も積極的に推進



©J.LEAGUE

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

2020年1月10日現在

■ 売電開始もしくは開発確定

59発電所 約185MW

※ 風力発電所(18.5MW)は
開発確定案件に含まず

現時点売電開始済

44発電所 約134MW

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 | 2.66MW |
| 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 | 30.16MW |

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(風況観測完了)※ | 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 | 1.67MW |
| 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 | 2.99MW |
| 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 | 67.43MW |
| (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淵ECO発電所 | 1.23MW |
| いちご徳島東沖洲ECO発電所 | 2.52MW |
| 合計 | 6.19MW |

- 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り組みます

□ 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り組みます

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

多発する自然災害(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
- 災害時、所有物件の被害状況確認、情報共有を目的とした自社開発システム「サポート」を導入

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
★★★★★ 2019

最高位「Green Star」
(3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

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)

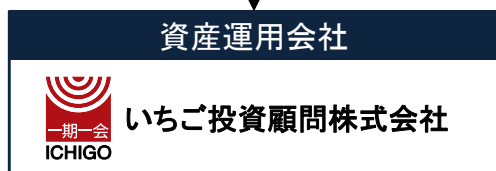
投資法人

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



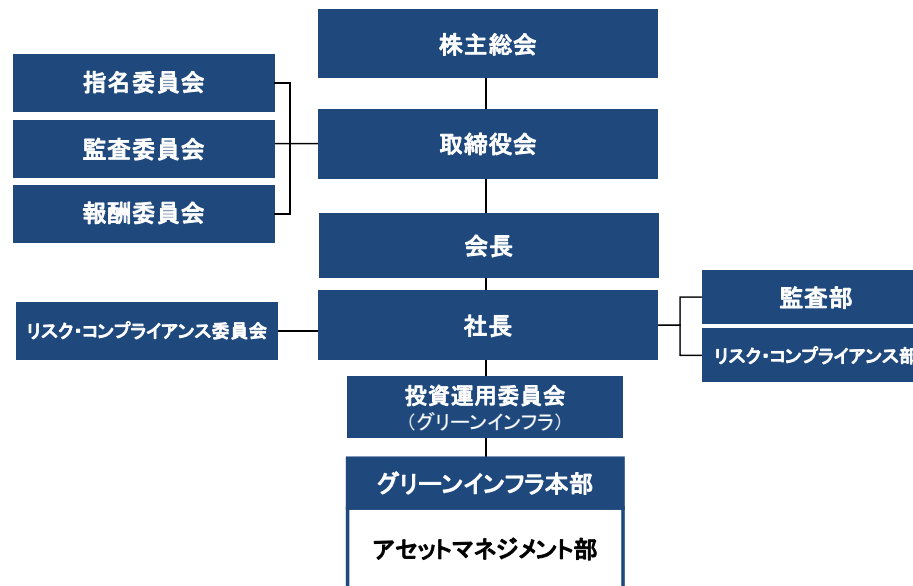
資産運用委託



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)
- アセットマネジメント部を他業務から分離し、独立判断による最良執行を図る
- リスク・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12月31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)

発電所一覧

(2019年12月31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 | 409 | 478 | 1.33 | 40 | 4.17% |
| E-02 | いちご元紋別ECO発電所 | 北海道紋別市 | 2016年12月 | 417 | 486 | 1.40 | 40 | 4.24% |
| E-03 | いちご室蘭八丁平ECO発電所 | 北海道室蘭市 | 2016年12月 | 394 | 460 | 1.24 | 40 | 4.01% |
| 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 | 336 | 381 | 1.12 | 40 | 3.42% |
| E-05 | いちご伊予中山町出渕ECO発電所 | 愛媛県伊予市 | 2016年12月 | 398 | 470 | 1.23 | 40 | 4.05% |
| 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 | 651 | 746 | 1.93 | 40 | 6.63% |
| 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 | 375 | 430 | 1.16 | 40 | 3.82% |
| E-08 | いちご豊頃ECO発電所 | 北海道中川郡豊頃町 | 2016年12月 | 369 | 425 | 1.02 | 40 | 3.76% |
| E-09 | いちご名護二見ECO発電所 | 沖縄県名護市 | 2016年12月 | 2,892 | 3,501 | 8.44 | 40 | 29.42% |
| 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 | 395 | 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 | 976 | 1,083 | 2.43 | 36 | 9.93% |
| E-12 | いちご都城安久町ECO発電所 | 宮崎県都城市 | 2016年12月 | 442 | 519 | 1.44 | 36 | 4.51% |
| 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 | 448 | 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 | 496 | 551 | 1.24 | 40 | 5.05% |
| E-15 | いちご山口佐山ECO発電所 | 山口県山口市 | 2017年7月 | 825 | 936 | 2.35 | 36 | 8.40% |
| 合計(15発電所) | | | | 9,832 | 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

個別発電所の収益(2019年7月～12月)

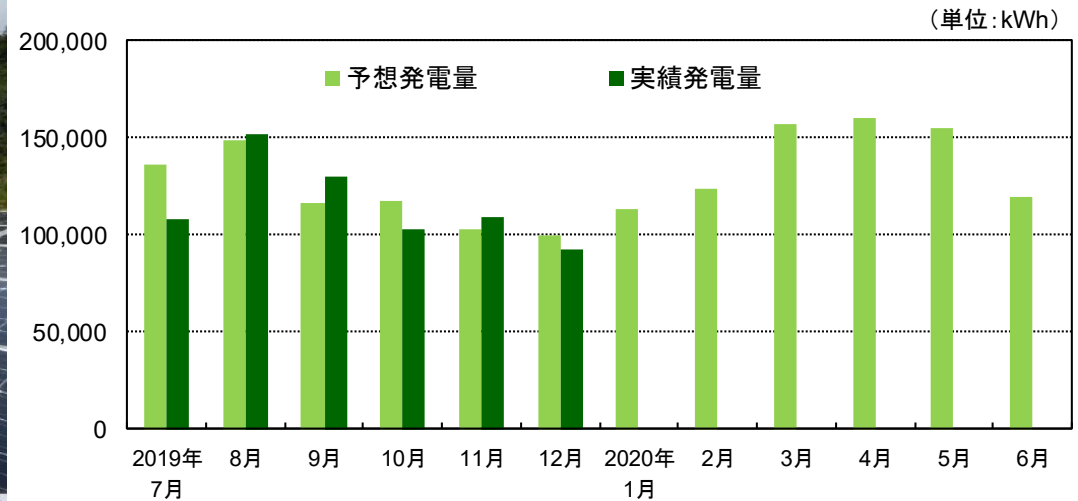
(単位:千円)

| 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 | 27,216 | 5,772 | 21,443 | 2,287 | 19,156 | 14,897 | 4,258 |
| E-02 | いちご元紋別ECO発電所 | 29,792 | 5,974 | 23,817 | 2,329 | 21,487 | 14,717 | 6,769 |
| E-03 | いちご室蘭八丁平ECO発電所 | 26,463 | 4,821 | 21,641 | 2,197 | 19,444 | 13,827 | 5,616 |
| E-04 | いちご遠軽清川ECO発電所 | 24,735 | 4,565 | 20,170 | 1,876 | 18,294 | 11,809 | 6,485 |
| E-05 | いちご伊予中山町出淵ECO発電所 | 25,920 | 4,792 | 21,127 | 2,195 | 18,932 | 13,913 | 5,018 |
| E-06 | いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所 | 41,172 | 8,283 | 32,889 | 3,730 | 29,159 | 21,852 | 7,306 |
| E-07 | いちご安平遠浅ECO発電所 | 24,949 | 7,228 | 17,721 | 2,132 | 15,588 | 12,524 | 3,064 |
| E-08 | いちご豊頃ECO発電所 | 24,147 | 6,591 | 17,556 | 2,102 | 15,454 | 12,326 | 3,127 |
| E-09 | いちご名護二見ECO発電所 | 194,654 | 26,740 | 167,913 | 16,559 | 151,354 | 95,354 | 56,000 |
| E-10 | いちご遠軽東町ECO発電所 | 25,901 | 5,527 | 20,373 | 2,250 | 18,122 | 13,050 | 5,072 |
| E-11 | いちご高松国分寺町新居ECO発電所 | 49,706 | 8,818 | 43,516 | 4,944 | 38,571 | 27,203 | 11,367 |
| E-12 | いちご都城安久町ECO発電所 | 27,683 | 5,424 | 22,259 | 2,477 | 19,781 | 14,209 | 5,572 |
| E-13 | いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所 | 33,517 | 10,611 | 22,906 | 2,587 | 20,319 | 14,236 | 6,083 |
| E-14 | いちご山口秋穂西ECO発電所 | 27,388 | 5,435 | 21,952 | 2,963 | 18,988 | 13,067 | 5,921 |
| E-15 | いちご山口佐山ECO発電所 | 53,077 | 7,923 | 45,154 | 3,540 | 41,614 | 25,291 | 16,322 |
| 合計 | | 636,327 | 118,511 | 520,445 | 54,174 | 466,271 | 318,281 | 147,989 |

個別発電所の概要

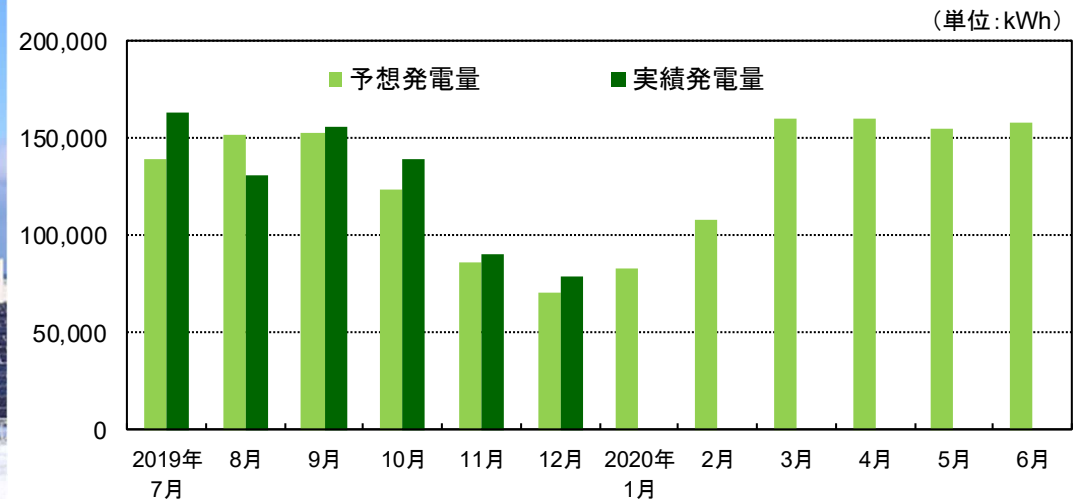
■ E-01 いちご桐生奥沢ECO発電所

| | |
|--------------|-------------------------|
| 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

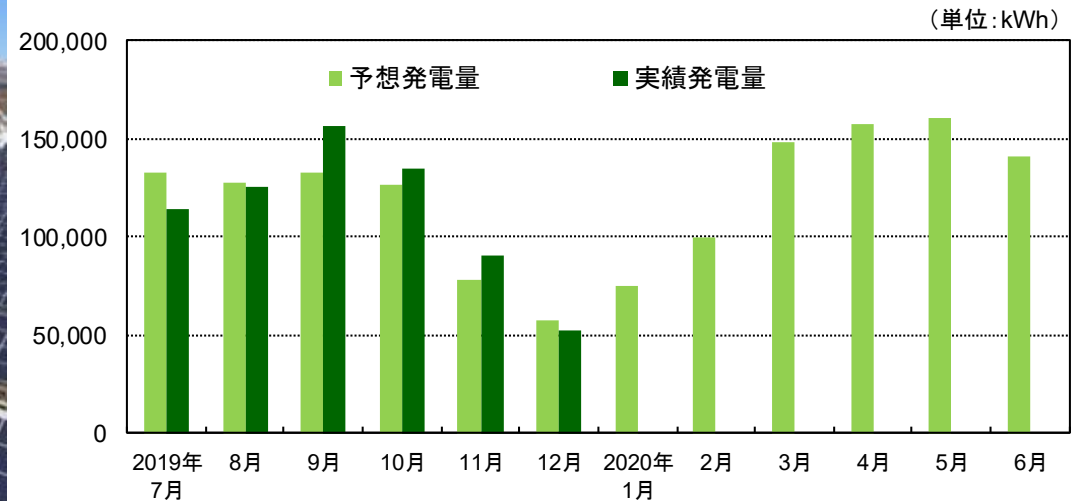
| | |
|--------------|-------------------------|
| 所在地 | 北海道紋別市元紋別 |
| 土地面積 | 48,946.89m ² |
| 運転開始日 | 2014年2月3日 |
| パネル出力 | 約1.40MW |
| 売電価格 | 40円 / kWh |
| 現売電契約 終了日 | 2034年2月2日 |
| 売電先 | 北海道電力(株) |



個別発電所の概要

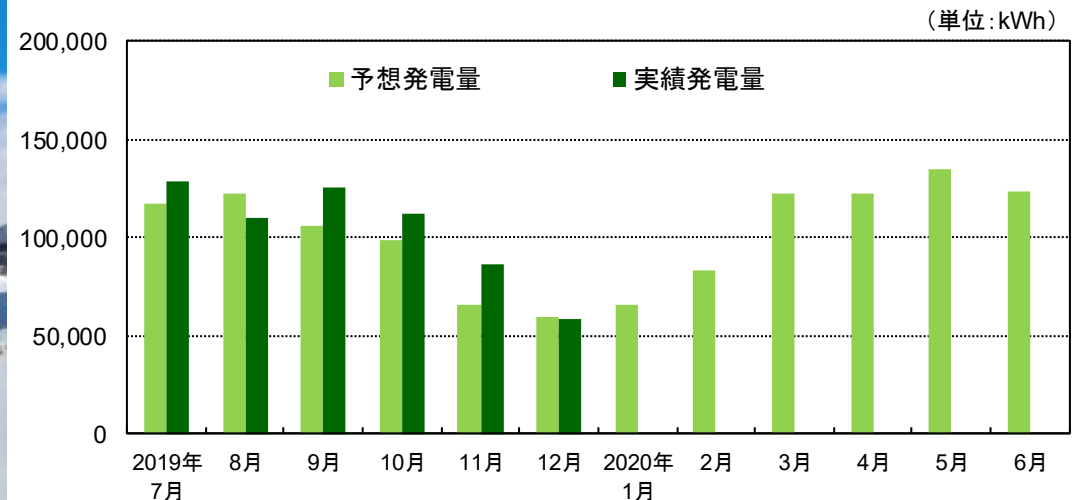
■ E-03 いちご室蘭八丁平ECO発電所

| | |
|----------|-------------------------|
| 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

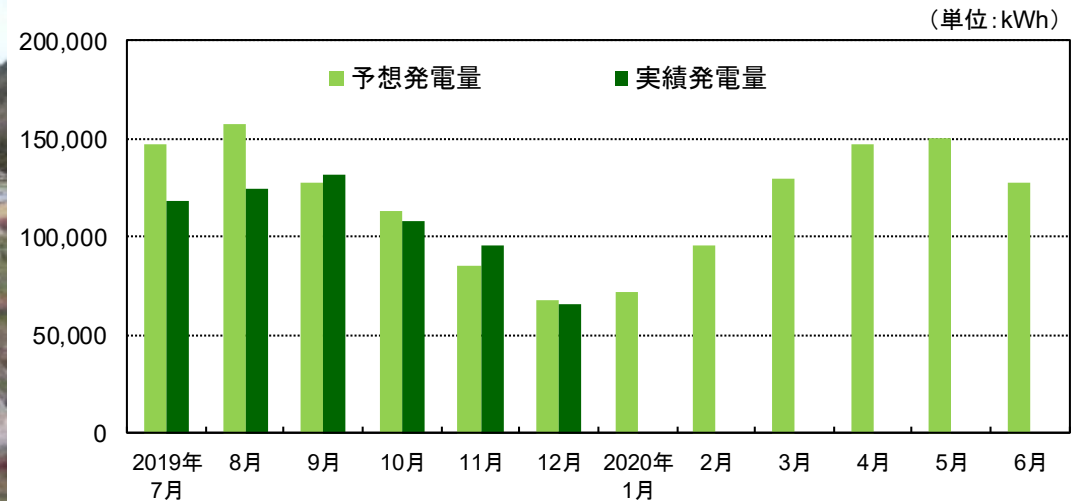
| | |
|----------|-------------------------|
| 所在地 | 北海道紋別郡遠軽町清川 |
| 土地面積 | 27,164.16m ² |
| 運転開始日 | 2014年3月4日 |
| パネル出力 | 約1.12MW |
| 売電価格 | 40円 / kWh |
| 現売電契約終了日 | 2034年3月3日 |
| 売電先 | 北海道電力(株) |



個別発電所の概要

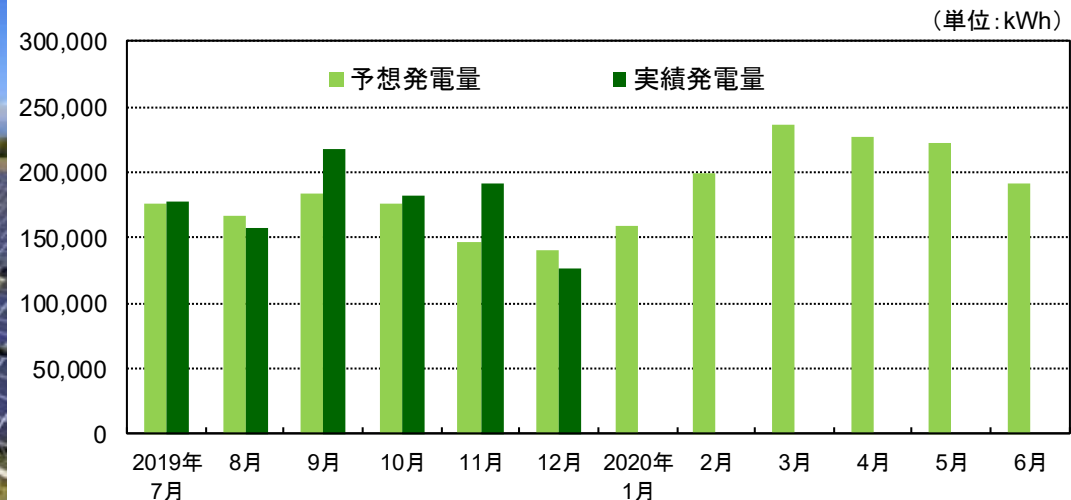
■ E-05 いちご伊予中山町出渕ECO発電所

| | |
|--------------|-------------------------|
| 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

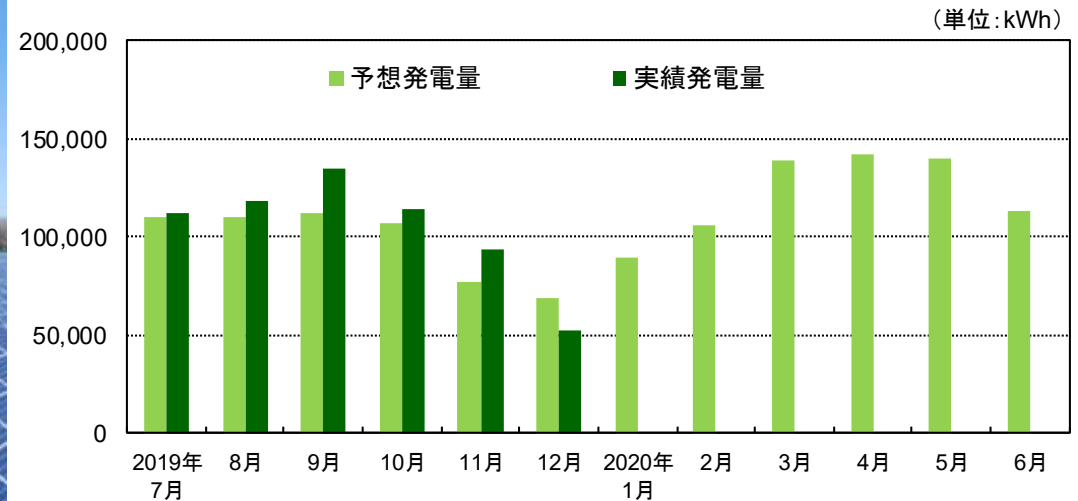
| | |
|--------------|-------------------------|
| 所在地 | 北海道標津郡 中標津町緑ヶ丘 |
| 土地面積 | 54,870.00m ² |
| 運転開始日 | 2014年11月4日 |
| パネル出力 | 約1.93MW |
| 売電価格 | 40円 / kWh |
| 現売電契約 終了日 | 2034年11月3日 |
| 売電先 | 北海道電力(株) |



個別発電所の概要

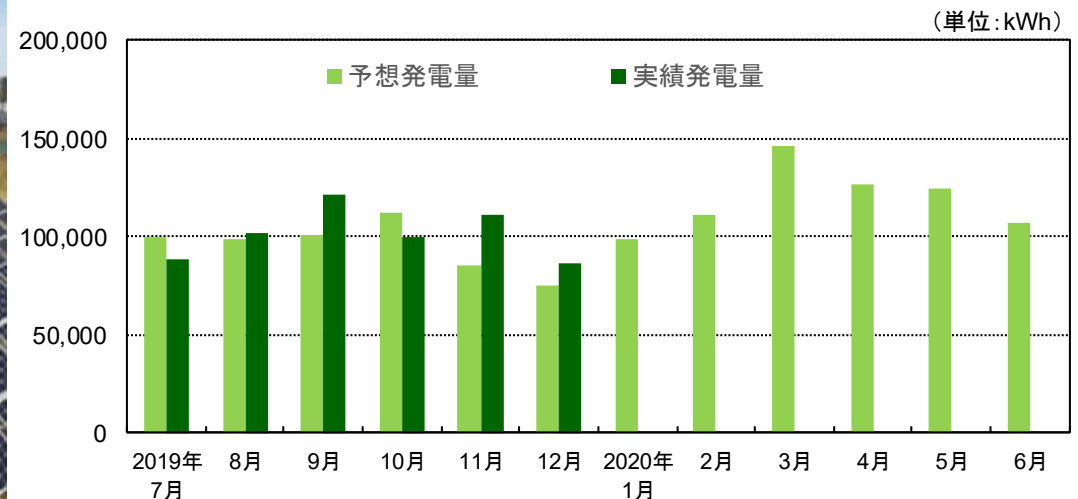
■ E-07 いちご安平遠浅ECO発電所

| | |
|--------------|-------------------------|
| 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

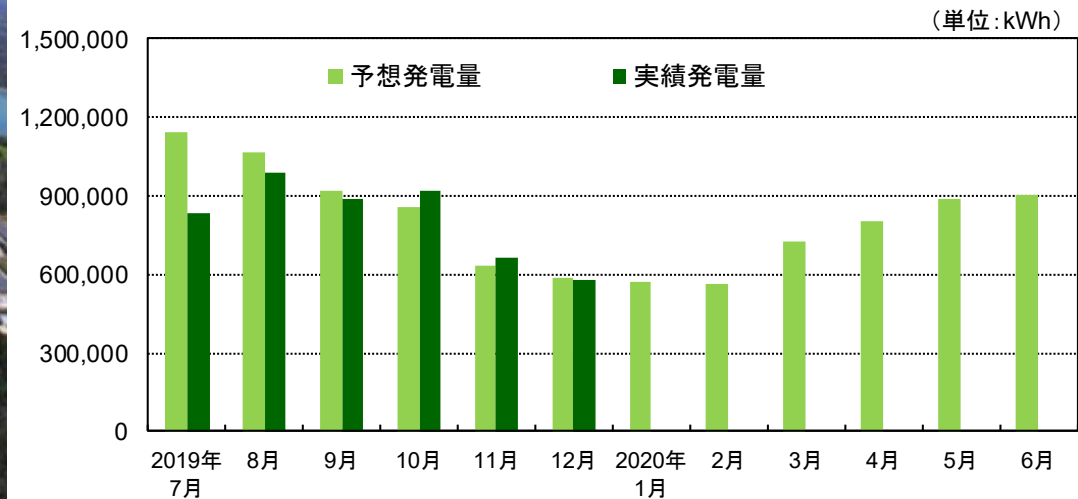
| | |
|--------------|-------------------------|
| 所在地 | 北海道中川郡 豊頃町豊頃 |
| 土地面積 | 29,004.00m ² |
| 運転開始日 | 2014年12月4日 |
| パネル出力 | 約1.02MW |
| 売電価格 | 40円 / kWh |
| 現売電契約 終了日 | 2034年12月3日 |
| 売電先 | 北海道電力(株) |



個別発電所の概要

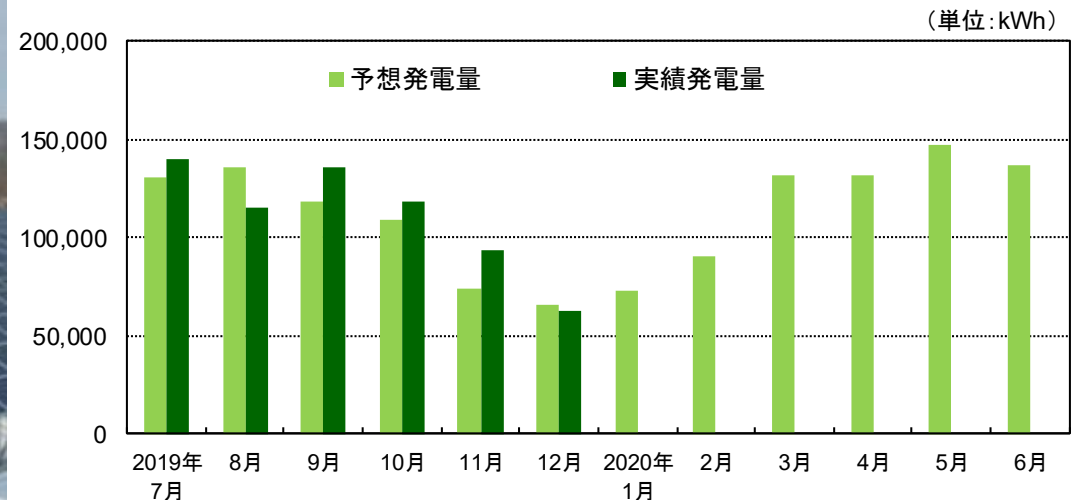
■ E-09 いちご名護二見ECO発電所

| | |
|----------|--------------------------|
| 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

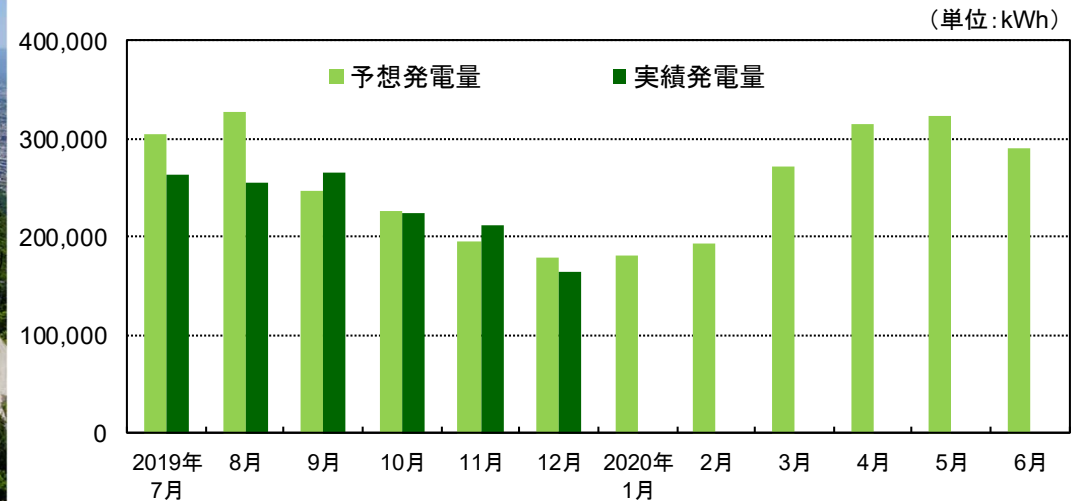
| | |
|----------|-------------------------|
| 所在地 | 北海道紋別郡遠軽町東町 |
| 土地面積 | 46,329.00m ² |
| 運転開始日 | 2015年2月3日 |
| パネル出力 | 約1.24MW |
| 売電価格 | 40円 / kWh |
| 現売電契約終了日 | 2035年2月2日 |
| 売電先 | 北海道電力(株) |



個別発電所の概要

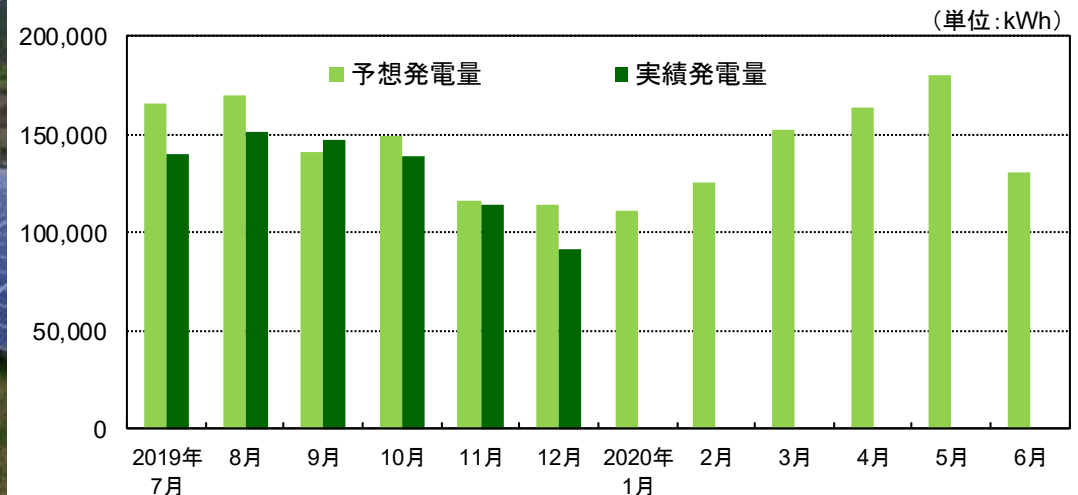
■ E-11 いちご高松国分寺町新居ECO発電所

| | |
|--------------|-------------------------|
| 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

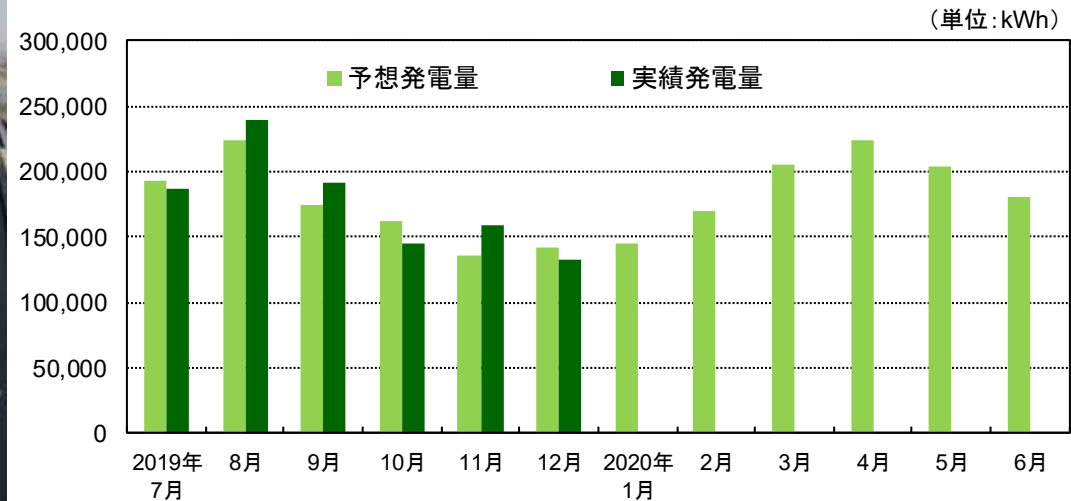
| | |
|--------------|-------------------------|
| 所在地 | 宮崎県都城市安久町 |
| 土地面積 | 94,165.00m ² |
| 運転開始日 | 2015年7月8日 |
| パネル出力 | 約1.44MW |
| 売電価格 | 36円 / kWh |
| 現売電契約 終了日 | 2035年7月7日 |
| 売電先 | 九州電力(株) |



個別発電所の概要

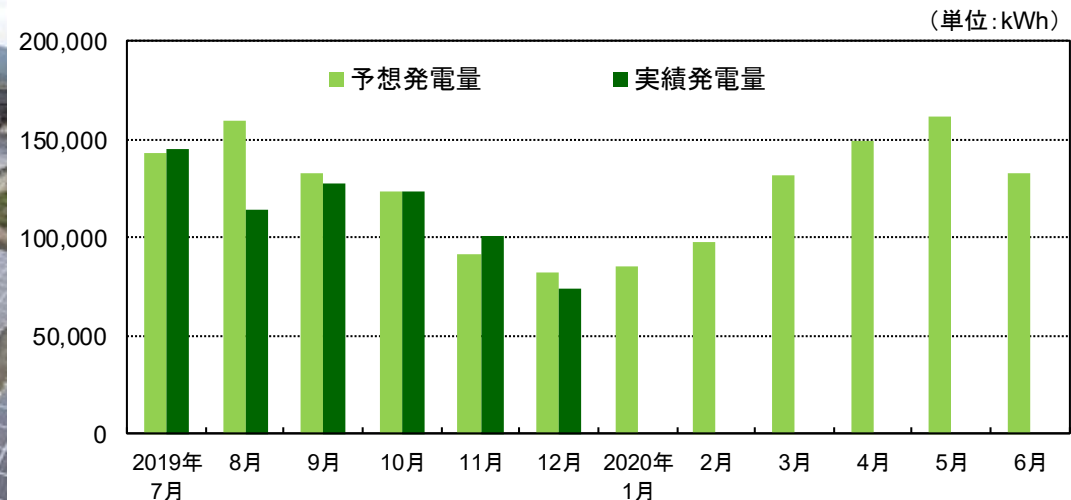
■ E-13 いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所

| | |
|--------------|-------------------------|
| 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

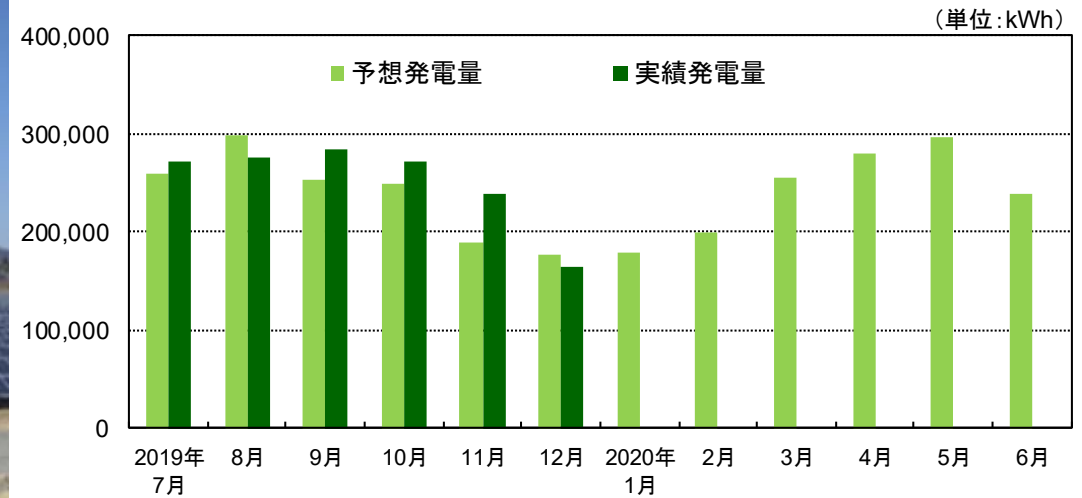
| | |
|--------------|-------------------------|
| 所在地 | 山口県山口市 秋穂西字南横浜 |
| 土地面積 | 19,815.38m ² |
| 運転開始日 | 2015年12月7日 |
| パネル出力 | 約1.24MW |
| 売電価格 | 40円 / kWh |
| 現売電契約 終了日 | 2035年12月6日 |
| 売電先 | 中国電力(株) |



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

■ 太陽光発電

| 年度 (4/1~3/31) | 買取価格 (1kWh当り) | 買取 期間 |
|------------------|------------------|----------|
| 2012年度 | 40円 | 20年 |
| 2013年度 | 36円 | 20年 |
| 2014年度 | 32円 | 20年 |
| 2015年度(4/1~6/30) | 29円 | 20年 |
| 2015年度(7/1~3/31) | 27円 | 20年 |
| 2016年度 | 24円 | 20年 |
| 2017年度 | 21円※1 | 20年 |
| 2018年度 | 18円※1 | 20年 |
| 2019年度 | 14円※2 | 20年 |

■ 風力発電

| 年度 (4/1~3/31) | 買取価格 (1kWh当り) | 買取 期間 |
|-------------------|------------------|----------|
| 2017年度(4/1~9/30) | 22円 | 20年 |
| 2017年度(10/1~3/31) | 21円 | 20年 |
| 2018年度 | 20円 | 20年 |
| 2019年度 | 19円 | 20年 |
| 2020年度 | 18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見込み

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

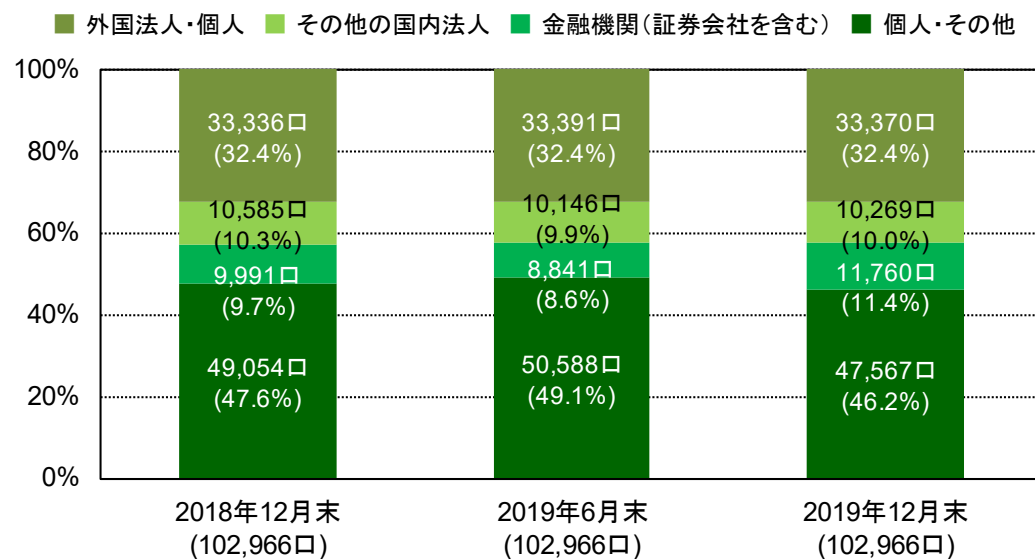
【ご参考】いちごグリーンの平均売電価格は、38.7円

投資主の状況(2019年12月31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 | 4,661 | 4.5% |
| 5 BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD | 4,600 | 4.5% |
| 6 MACQUARIE BANK LIMITED DBU AC | 4,522 | 4.4% |
| 7 楽天証券株式会社 | 1,347 | 1.3% |
| 8 CLEARSTREAM BANKING SA | 1,250 | 1.2% |
| 9 株式会社福岡銀行 | 990 | 1.0% |
| 10 株式会社福邦銀行 | 980 | 1.0% |
| 合計 | 45,265 | 44.0% |

■ 所有者別投資口数



■ 所有者別投資主数

| 所有者区分 | 2018年12月末 | 2019年6月末 | 2019年12月末 | |
|---------------|-----------|----------|-----------|--------|
| | 投資主数 | 投資主数 | 投資主数 | 比率 |
| 個人・その他 | 5,974 | 6,044 | 6,141 | 97.8% |
| 金融機関(証券会社を含む) | 18 | 20 | 27 | 0.4% |
| 都銀・地銀 | 3 | 3 | 4 | 0.1% |
| 信託銀行 | 1 | 2 | 3 | 0.0% |
| その他(証券会社を含む) | 14 | 15 | 20 | 0.3% |
| その他の国内法人 | 66 | 68 | 76 | 1.2% |
| 外国法人・個人 | 31 | 32 | 33 | 0.5% |
| 合計 | 6,089 | 6,164 | 6,277 | 100.0% |

投資口価格の推移(2016年12月1日～2020年1月31日)



※ 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
 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12月31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

