



2024年2月期 第2四半期 決算説明資料

October 12, 2023

いちご株式会社 (2337)
Ichigo Inc.





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。

私たちは、人々の豊かな暮らしを支える「サステナブルインフラ企業」です。

いちご社員
三宅 宏実

 サステナブルインフラ
いちご (プライム 2337)



いちごはJリーグの
「トップパートナー」です。



©J.LEAGUE

目次

2024年2月期 上半期 連結業績

- ✓ 2024年2月期 上半期サマリー
- ✓ 「ALL-IN」による開示の拡充
- ✓ ALL-IN営業利益 +124%、キャッシュEPS +132%（前年同期比）
- ✓ 各セグメントにおける損益内訳

いちごのサステナブル経営

- ✓ スtock収益とフロー収益の融合
- ✓ 堅固なStock収益
- ✓ 将来収益の着実な拡大
- ✓ 含み益を超える売却益を継続的に実現
- ✓ 高いキャッシュ創出力
- ✓ 強固な事業モデルを支える盤石な資金調達
- ✓ サステナブル・ファイナンスの進展

「サステナブルインフラ企業」としての持続的な成長

- ✓ 心築 / アセットマネジメント
 - ・ 厳選した取得と売却
 - ・ 万全なホテル運営体制による需要拡大のさらなる取り込み
 - ・ 心築と自社オペレーションによる新たな付加価値創造
 - ・ ホテル関連Stock収益はコロナ前を大幅に超える見込み
 - ・ 自社ブランドホテルによる収益向上実績（心築事例）
 - ・ 「HOTEL IL PALAZZO」リニューアルオープン、収益貢献へ
 - ・ いちごホテルへの優良ホテルの供給を通じた投資主価値向上
 - ・ リートへの成長サポートを通じた投資主価値向上
 - ・ 多様な顧客ニーズへの対応を背景とした事業規模の拡大
 - ・ いちご・レジデンス・トークンによる販売チャネルの分散と拡大

✓ クリーンエネルギー

- ・ 環境課題解決への貢献と安定収益のさらなる拡大

✓ 株主還元

- ・ 機動的な自社株買いの実施（30億円）
- ・ DOE 3%以上の累進的配当政策
- ・ 「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度

✓ 環境課題へのいちごの取り組み

- ・ いちごのクライメート・ポジティブ（CO2削減量 / 排出量比較）
- ・ サステナブルな社会へ向けた再生可能エネルギーへの切り替え
- ・ 保有・運用物件の環境対策

Appendix

いちごのサステナビリティ(ESG) / 各種データ

心築、アセットマネジメント、クリーンエネルギー / 財務諸表

長期VISION「いちご2030」「サステナブルインフラの「いちご」

長期VISION「いちご2030」の達成に向けた新規事業の創出

心築(しんちく)について

心築とは、いちごの不動産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、現存不動産に新しい価値を創造することをいい、日本における「100年不動産」の実現を目指しております

2024年2月期 上半期 連結業績

2024年2月期 上半期 サマリー ①

- 上半期連結業績 前年同期比 ALL-IN営業利益 +124%、キャッシュEPS +132%
 - ✓ ホテル事業がけん引 RevPARコロナ前比 +25%、賃料とともに運営収益が増加
 - ✓ スtock収益固定費カバー率は231%、コロナ前(234%)と同水準に回復
 - ✓ セルフストレージ事業 事業規模を成長(約2倍)のうえ売却(売却益39億円)
 - ✓ 「いちご・レジデンス・トークン」第2号組成に伴い5物件を売却

- 投資主価値向上に向けたREITへの成長サポート
 - ✓ いちごホテル(3463)へ、いちごのライフスタイルホテル「THE KNOT」含む5ホテル売却
 - ✓ いちごホテルの新規ホテル取得資金として第三者割当を引き受け
 - ✓ いちごオフィス(8975)、いちごホテルの投資口を取得、スポンサーコミットメントを強化

- 自社株買い(2023年9月1日開始) 総還元性向は65%見込み(業績予想ベース)

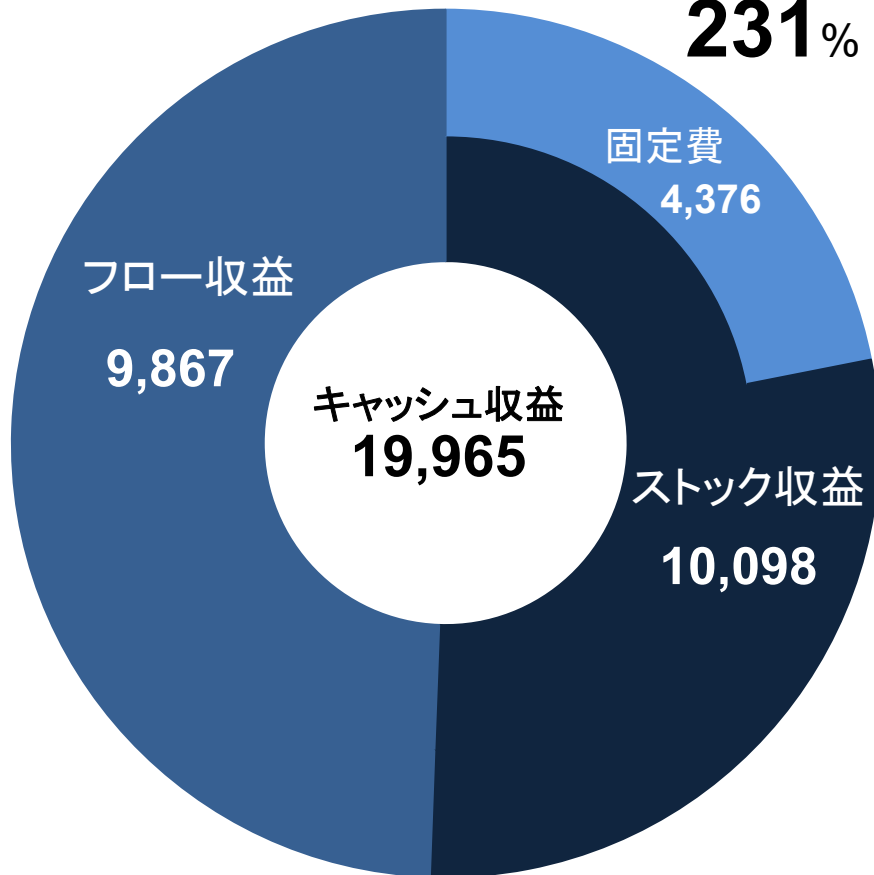
2024年2月期 上半期 サマリー ②

■ 盤石な収益モデル

(単位：百万円)

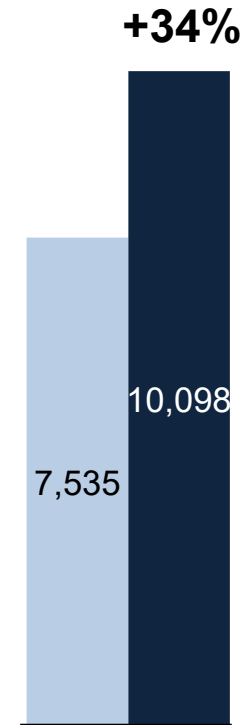
ストック収益 固定費カバー率

231%

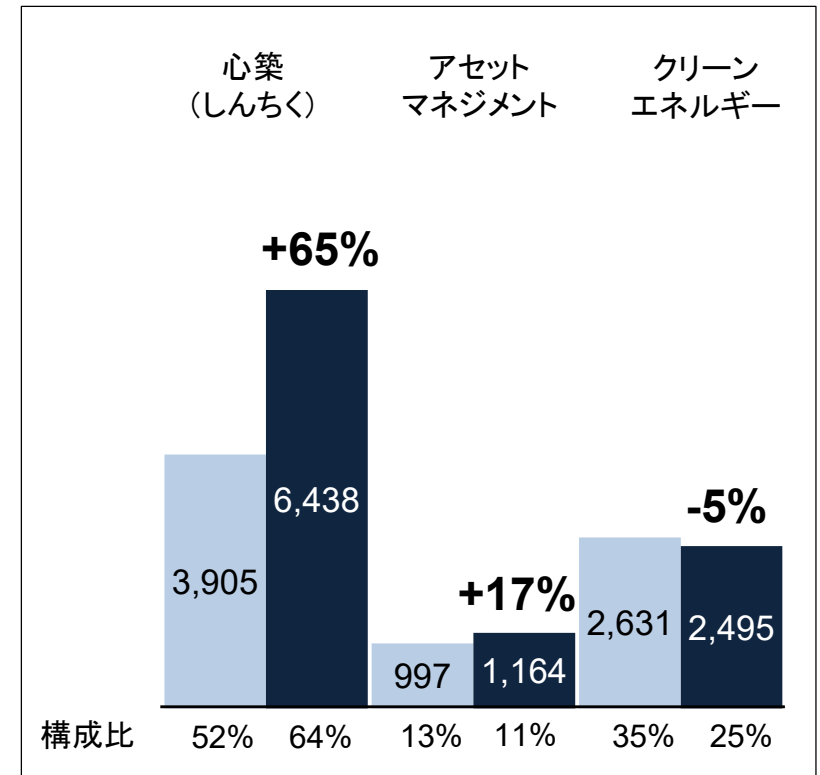


■ 堅固なストック収益

■ 前年同期(2023年2月期上半期) ■ 当期(2024年2月期上半期)



(単位：百万円)



※ キャッシュ収益

売上総利益 + 特別損益に計上される心築資産の売却損益 + 減価償却費

© Ichigo Inc. All rights reserved.

「ALL-IN」による開示の拡充

- 「ALL-IN」による心築事業の利益創出における実態値を表示
- 心築事業は当社のコア事業の一つであり、販売用不動産、固定資産の会計科目を問わず、心築資産に対し心築を施す
- よって、特別損益に計上される心築資産の売却損益を「ALL-IN営業利益」に戻し入れることで、コア事業である心築事業で創出している利益を可視化

ALL-IN営業利益 +124%、キャッシュEPS +132% (前年同期比)

(単位:百万円)

	2023年2月期 上半期 (前年同期)	2024年2月期 上半期 (今期実績)	前年同期比 増減率	2024年2月期 通期予想
営業利益	5,082	5,483	+7.9%	9,500
ALL-IN営業利益	6,177	13,815	+123.7%	18,000
経常利益	4,166	4,087	-1.9%	6,000
ALL-IN経常利益	5,261	12,420	+136.1%	14,500
純利益	3,429	8,503	+147.9%	10,000
キャッシュ純利益	5,872	13,258	+125.7%	15,500
1株あたり純利益 (EPS)	7.38円	18.76円	+154.3%	22.06円
キャッシュEPS	12.63円	29.24円	+131.5%	34.19円

※ ALL-IN営業利益(経常利益) = 営業利益(経常利益) + 特別損益に計上される心築資産の売却損益
 キャッシュ純利益 = 親会社株主に帰属する四半期純利益 + 減価償却費 + のれん償却費 ± 評価損益等
 キャッシュEPS = キャッシュ純利益 / 自己株式除く期中平均株式数

各セグメントにおける損益内訳

- アセットマネジメント：ホテル ベース運用フィーはコロナ前水準へ回復を見込む
- 心築 ストック収益：ホテル関連収益(賃料・運営収益)過去最高益を見込む
- 心築 フロー収益：5ホテル売却(リートサポート)、セルフストレージ売却
- クリーンエネルギー：設備メンテナンスのため一時的に減収

(単位:百万円)

セグメント	ALL-INセグメント利益(※1)				ALL-IN売上総利益(※2)			主な内訳 ()内、ALL-IN売上総利益 前年同期比増減
	2023/02 上半期 (前年同期)	2024/02 上半期 (実績)	前年同期比 増減率	2024/02 通期予想	2023/02 上半期 (前年同期)	2024/02 上半期 (実績)	前年同期比 増減率	
アセットマネジメント	681	814	+19.6%	1,000	997	1,278	+28.2%	<ul style="list-style-type: none"> ・ ベース運用フィー総額：1,113(+162) いちごオフィス：777(+26) いちごホテル：234(+161) 私募：78(-22) ・ いちごグリーン オペレーター報酬：22(-2) ・ フロー収益：113(+113)
心築(しんちく)	4,135	11,807	+185.5%	15,300	6,639	14,629	+120.3%	<ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産賃貸損益(減価償却後)：4,876(+2,657) 減価償却費：1,561(-124) ・ 不動産譲渡損益：9,753(+5,335) うち固定資産売却益：4,379(+3,284) うち関係会社株式売却益：3,952(+3,952)
マルチアセット	4,080	10,477	+156.8%	11,100	6,138	12,739	+107.5%	
オーナーズ	55	1,330	+2,303.7%	4,200	500	1,890	+278.0%	
クリーンエネルギー	1,380	1,189	-13.8%	1,700	1,756	1,617	-7.9%	<ul style="list-style-type: none"> ・ 売電収入(減価償却後)：1,617(-139) 減価償却費：878(+3)
調整額 (セグメント間取引消去等)	-19	4	—	—	—	—	—	
合計	6,177	13,815	+123.7%	18,000	9,393	17,526	+86.6%	

(※1) 心築は営業利益 + 特別損益に計上される心築資産の売却損益、その他のセグメントは営業利益

(※2) 心築は売上総利益 + 特別損益に計上される心築資産の売却損益、その他のセグメントは売上総利益

© Ichigo Inc. All rights reserved.

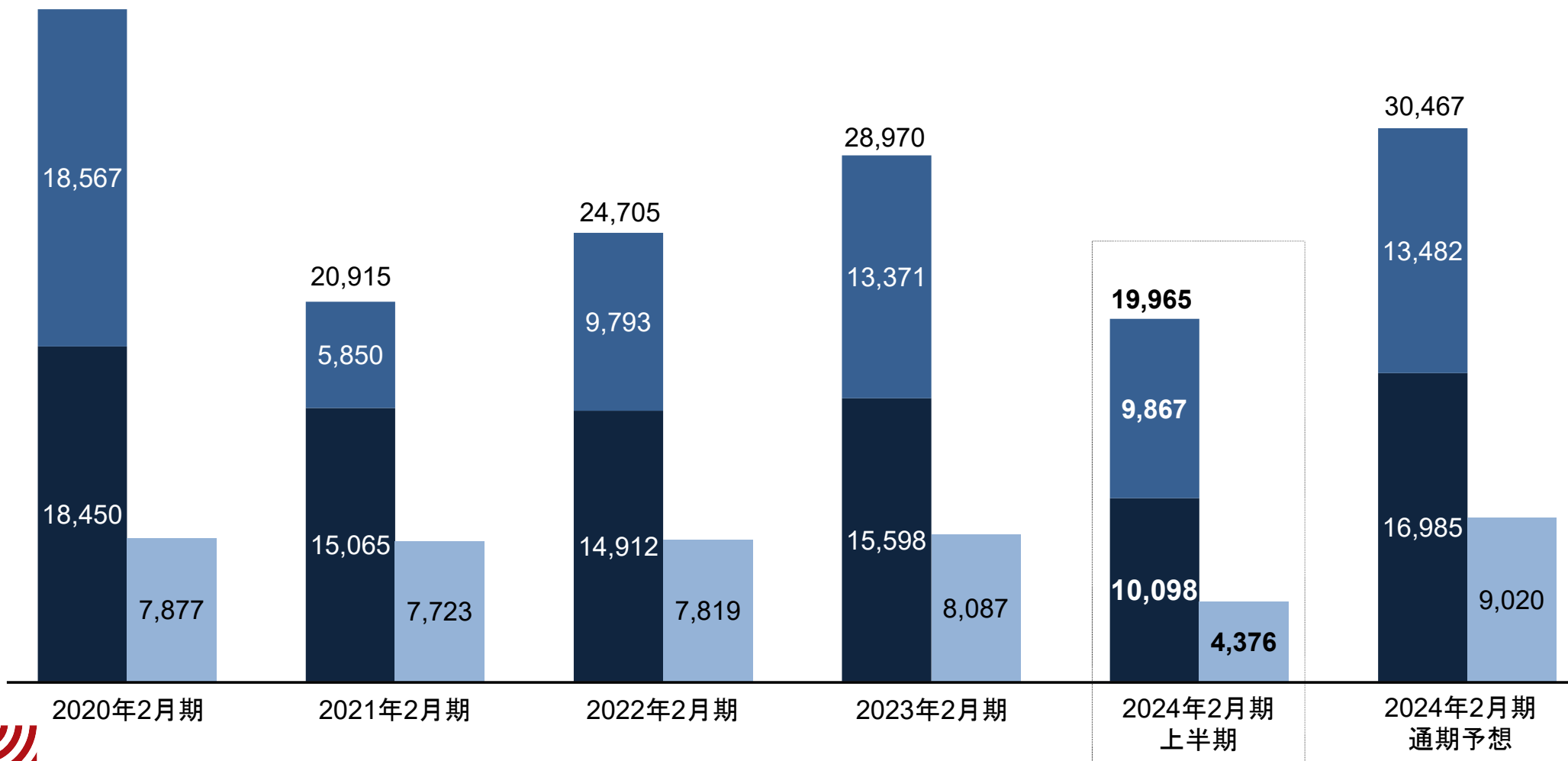
いちごのサステナブル経営

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、売電収入、AMのベース運用フィー、減価償却費等)
- フロー収益(主に心築資産の売却損益) ■ 固定費(固定販管費 + 支払利息)

37,016 キャッシュ収益(※)

(単位:百万円)



(※) 売上総利益 + 特別損益に計上される心築資産の売却損益 + 減価償却費

© Ichigo Inc. All rights reserved.

堅固なストック収益

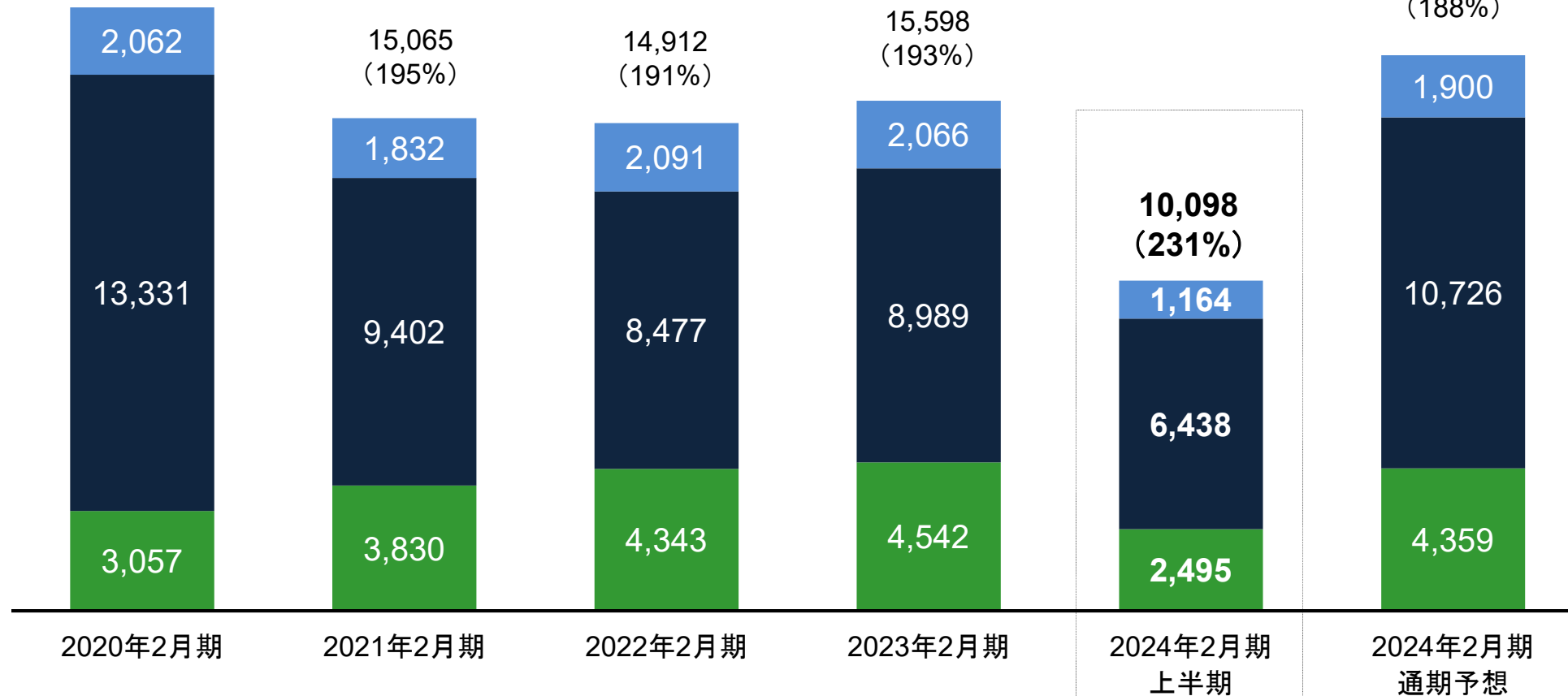
ホテル関連収益がけん引し、ストック収益は過去最高益が高確度
来期は全セグメントでさらなる利益の積み上げを見込む

■ ストック収益のセグメント内訳

■ アセットマネジメント ■ 心築 ■ クリーンエネルギー

(単位:百万円)

ストック収益 18,450
(固定費カバー率) (234%)

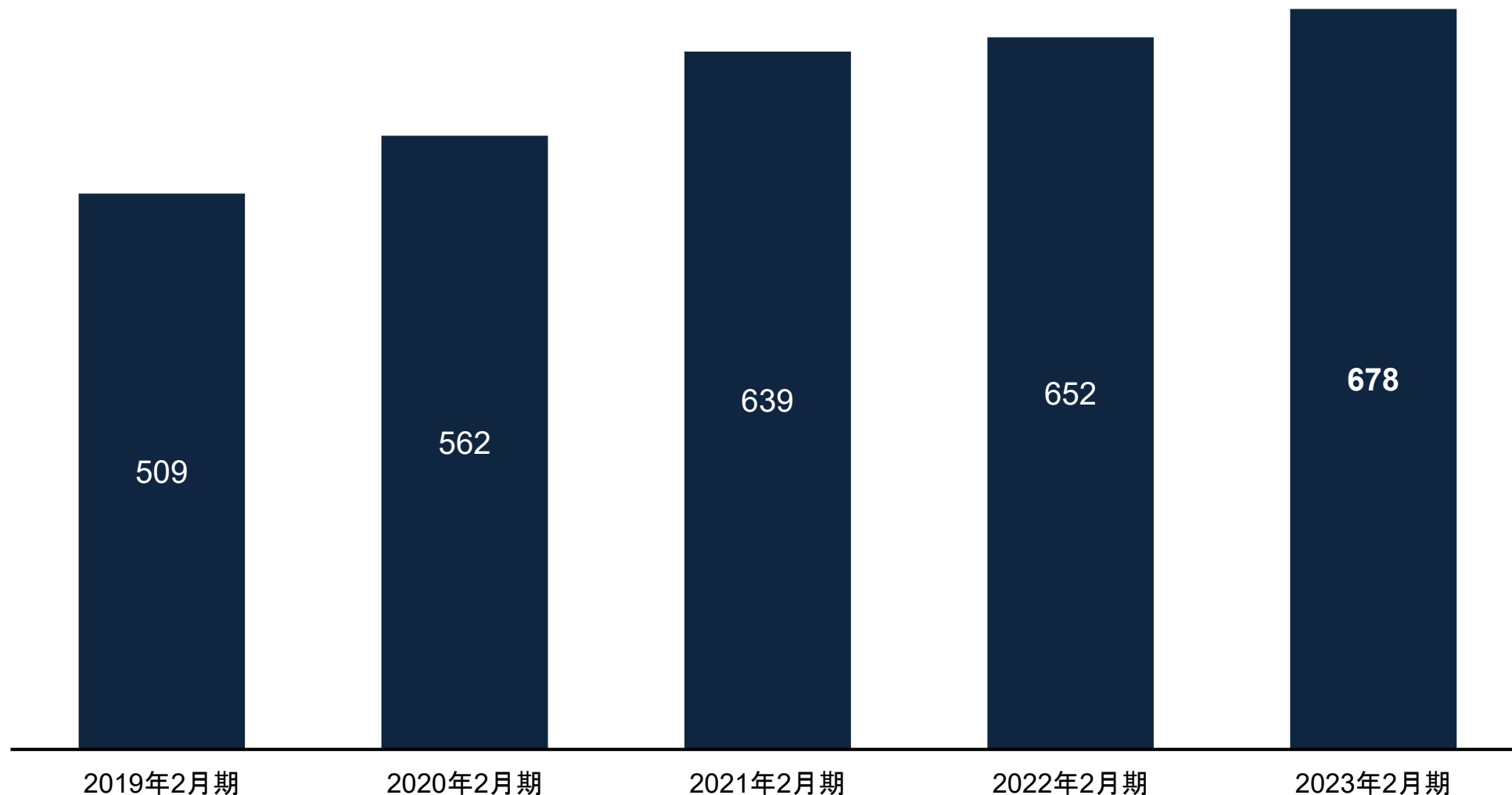


将来収益の着実な拡大

単年度の会計利益には計上されない将来収益が着実に拡大

■ 第三者による鑑定評価ベース含み益

(単位:億円)

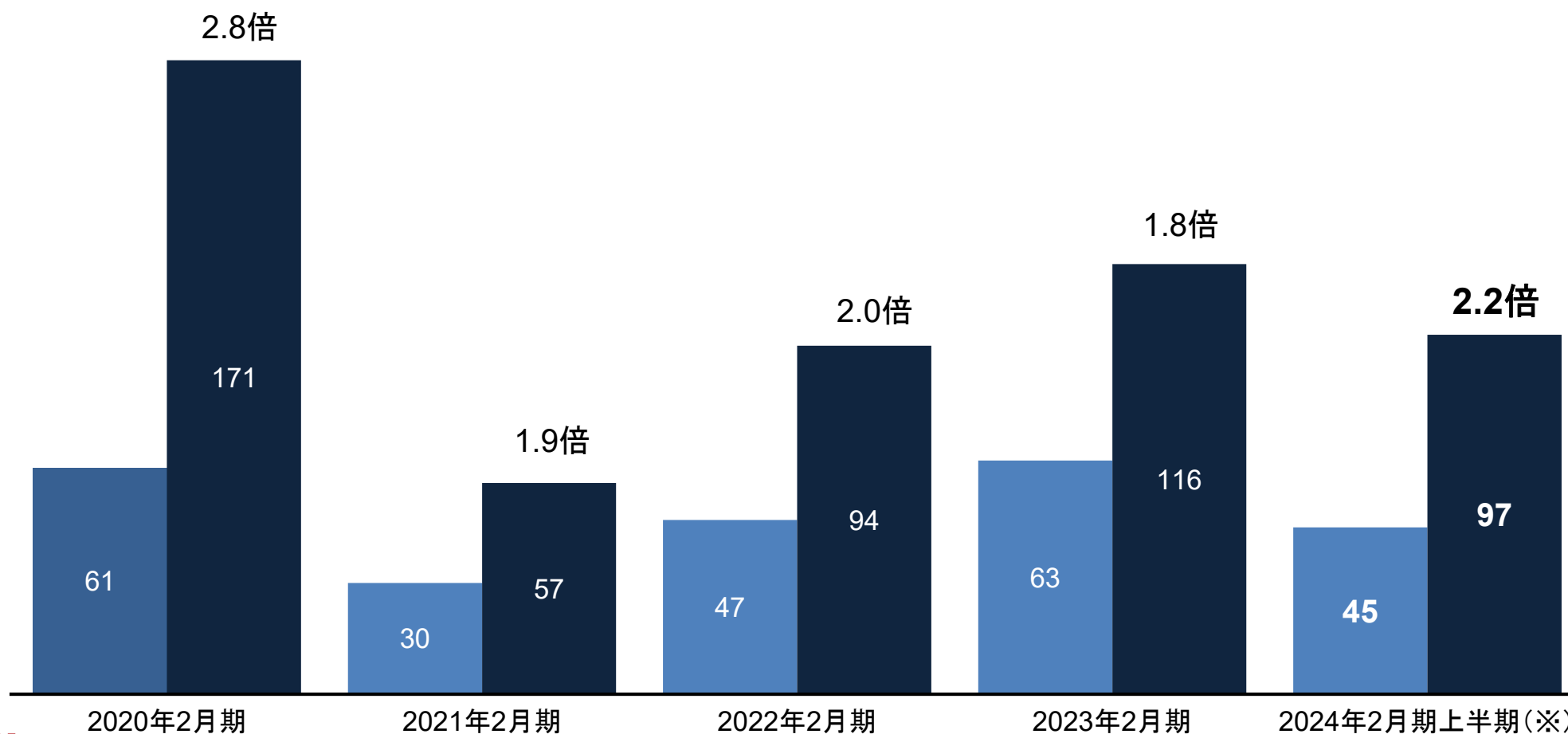


含み益を超える売却益を継続的に実現

■ 心築資産の売却益の推移

■ 鑑定評価ベース含み益 ■ 売却益(売却による売上総利益 + 特別損益に計上される心築資産の売却損益)

(単位:億円)



(※)セルフストレージ事業売却分(36物件 / 売却益 39億円)は鑑定評価を取得していないため、含み益0で算出

高いキャッシュ創出力

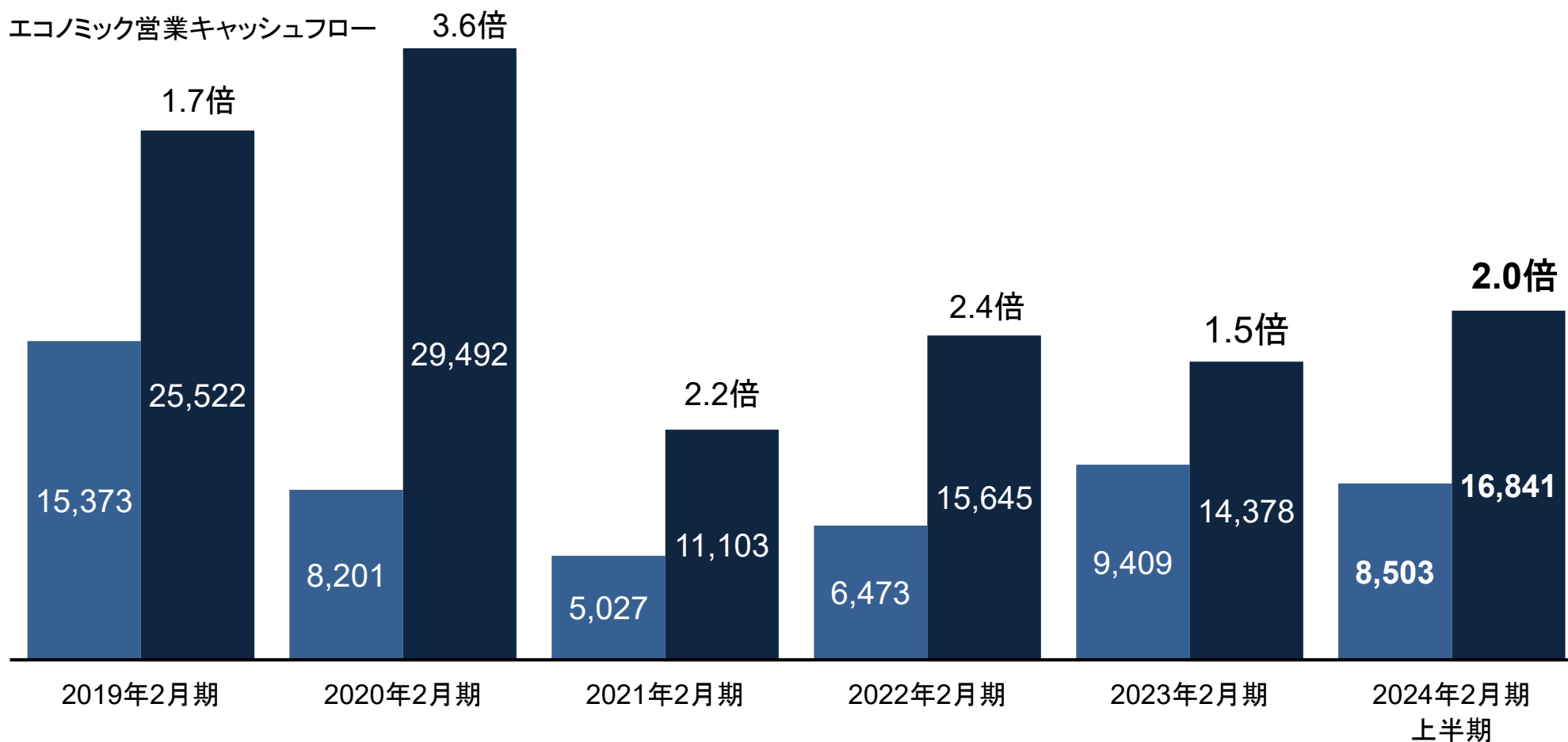
純利益を超えるエコノミック営業キャッシュフロー

■ 純利益とエコノミック営業キャッシュフロー(※)の推移

■ 純利益

■ エコノミック営業キャッシュフロー

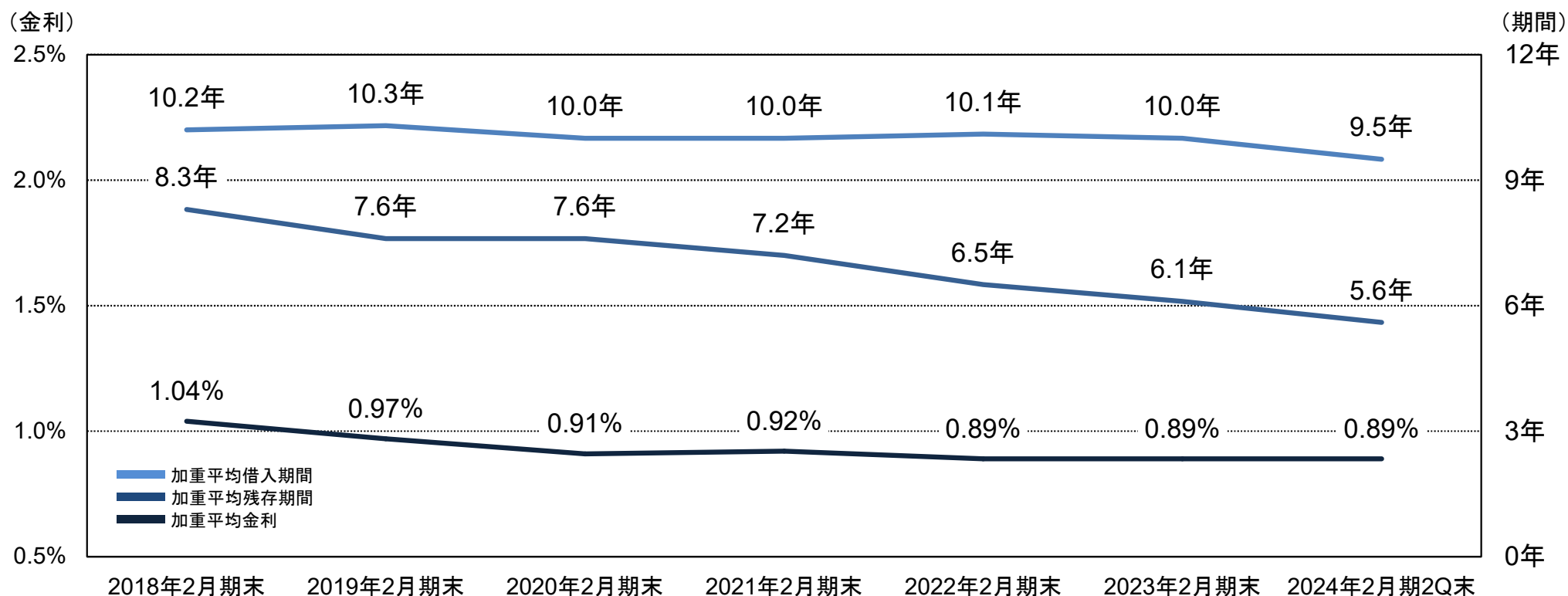
(単位:百万円)



(※) 営業活動によるキャッシュ・フローから販売用不動産および販売用発電設備の増減額(仕入・売却)の影響を控除し
かつ特別損益に計上される心築資産の売却損益を加味したキャッシュ・フロー(税引後)
今期より、特別損益に計上される心築資産の売却損益を定義に追加し、過年度についても変更後の算定方法を適用

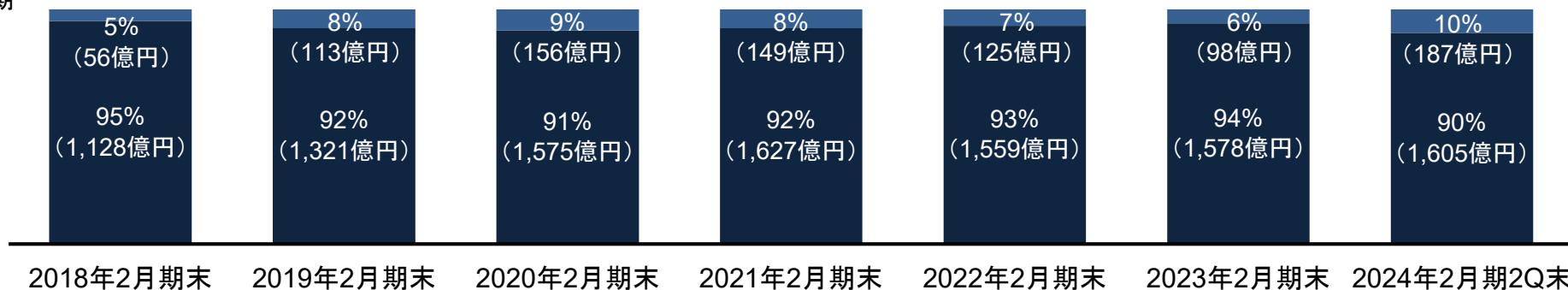
強固な事業モデルを支える盤石な資金調達

■ 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



■ コーポレート借入金の長期割合の推移

- 短期
- 長期

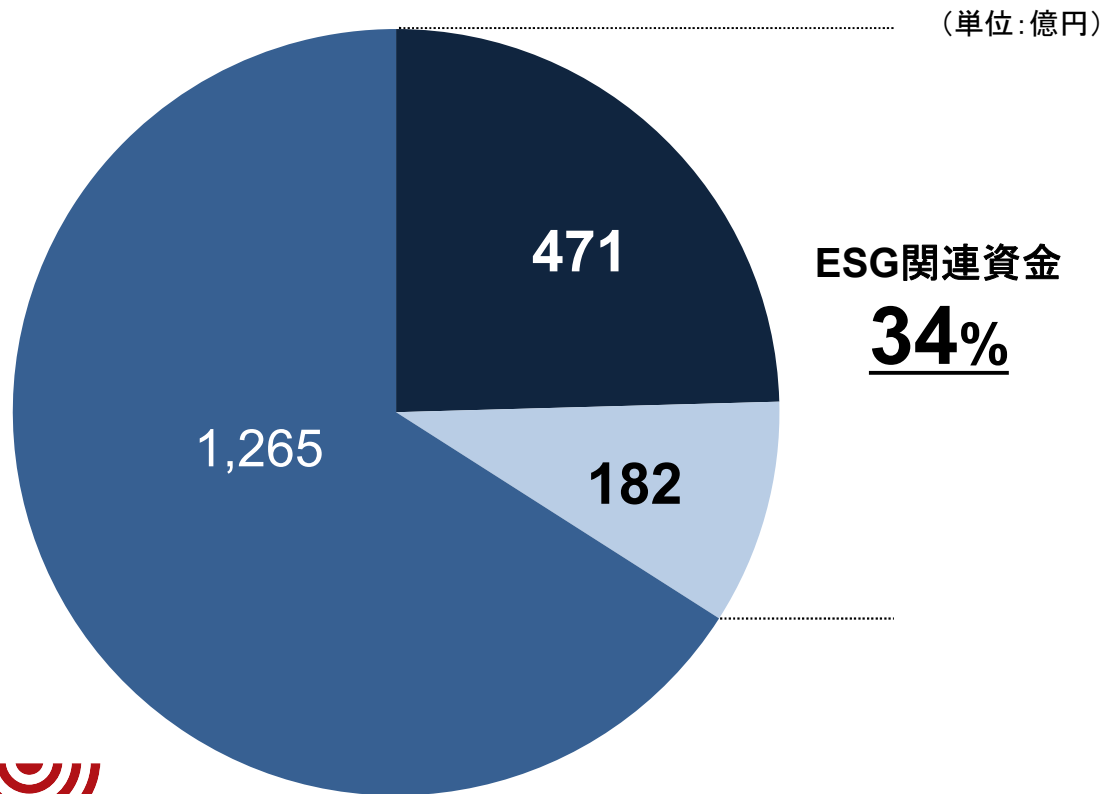


サステナブル・ファイナンスの進展

本業を通じたESG推進により、好条件の融資が拡大
多様な調達による財務基盤強化

■ ESGローン比率 (2024年2月期2Q末時点)

- ESGローン借入残高およびグリーンボンド
- ESGローンコミットメントライン未使用枠
- その他コーポレートローン(社債含む、ノンリコースローン・短期借入金除く)



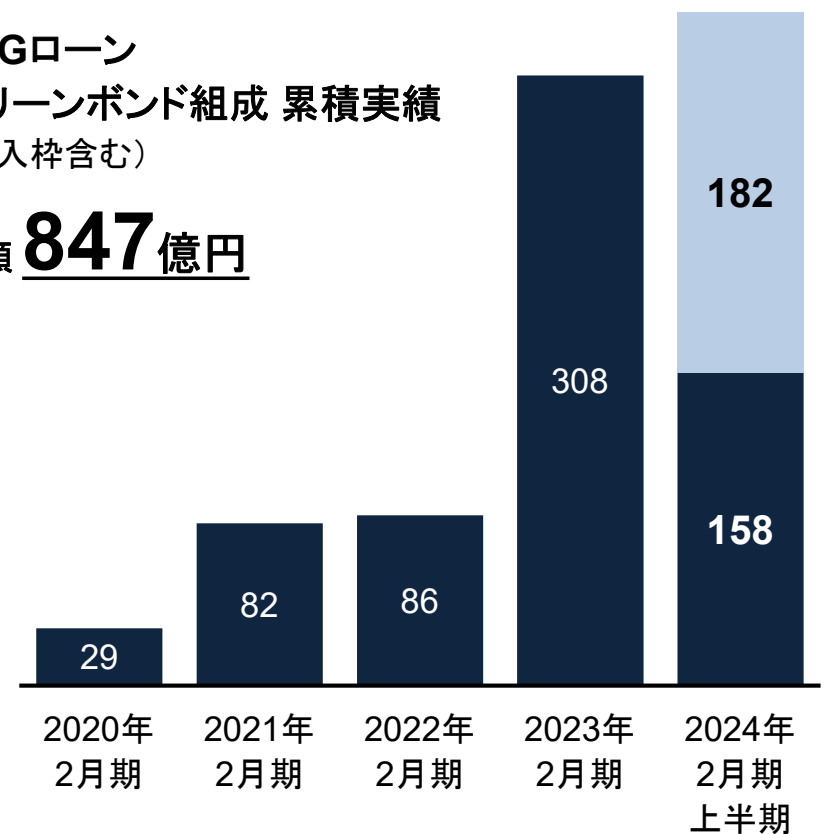
■ ESGローン 新規調達実績

- ESGローン借入およびグリーンボンド
- ESGローンコミットメントライン未使用枠 (2024年2月期2Q末時点の未使用枠累計)

(単位: 億円)

ESGローン
グリーンボンド組成 累積実績
(借入枠含む)

総額 **847** 億円



「サステナブルインフラ企業」としての持続的な成長

厳選した取得と売却

- 取得(簿価)：261億円(契約済み今期・来期取得含め463億円)
 - ✓ オーナーズ：234億円(契約済み今期・来期取得含め436億円)
 - ✓ マルチアセット：27億円(下期偏重)
- 売却(売上)：276億円
 - ✓ いちごホテルへ5ホテル売却 第三者割当を引き受け、成長を支援
 - ✓ 「いちご・レジデンス・トークン」第2号(レジデンス5物件)も即完売

(単位:百万円)

2Q(6M)累計売買状況：15億円 売り越し		取得		売却(※)		差額 (A)-(B)
		件数	簿価(A)	件数	売上高(B)	
マルチアセット	オフィス	1	2,723	—	—	+2,723
	ホテル	—	—	6	16,080	-16,080
	商業	—	—	1	952	-952
	レジデンス	—	—	1	53	-53
	その他	—	—	1	81	-81
オーナーズ	レジデンス	19	23,429	10	9,783	+13,646
	商業	—	—	1	750	-750
合計		20	26,152	20	27,698	-1,546

(※) 売却(簿価ベース)21,849百万円、特別損益に計上される心築資産の売却益(4,379百万円)含むセルフストレージ事業売却分(36物件 / 売却益 39億円)は含まず

万全なホテル運営体制による需要拡大のさらなる取り込み

自社オペレーター「ワンファイブホテルズ株式会社」

コロナ拡大中においても経済活動再開後を見据えたホテル運営体制を推進

✓ コロナ期間中にオペレーター変更により7ホテルの運営を受託



※ 2023年5月31日付で「博多ホテルズ株式会社」より社名変更

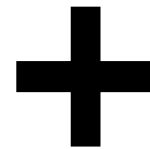
・ AIレベニューマネジメントシステム 「PROPERA」による高稼働の維持

コロナ期間中 平均稼働率(※) :

2021年2月期 80%

2022年2月期 93%

2023年2月期 96%



- ・ 従業員雇用維持、スキルアップ、マルチタスク化
- ・ ホテルリネン等、取引先とのサプライチェーン維持

心築と自社オペレーションによる新たな付加価値創造

□ いちごによる心築

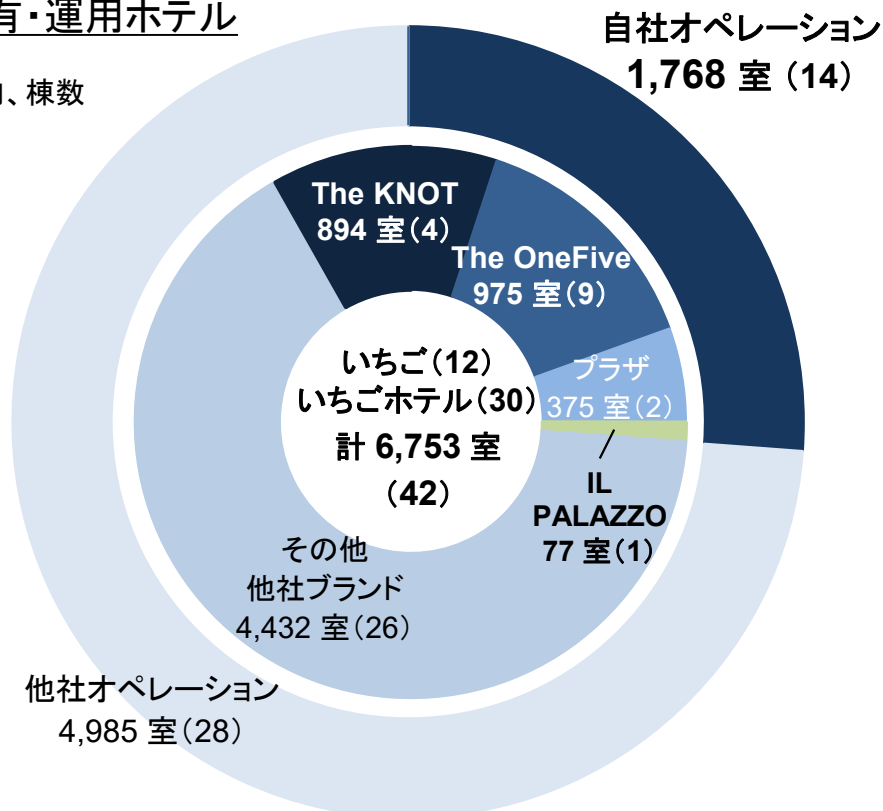
- ✓ 安全性と環境性を満たし、オペレーションノウハウを活かした機能性と快適性を追求

□ ワンファイブホテルズによるオペレーション

- ✓ ニーズの発掘と心築ホテルの活用による独自サービスを通じた付加価値の創造
- ✓ PROPERAの活用を通じた最適な価格設定による収益最大化

■ 保有・運用ホテル

※ ()内、棟数



THE KNOT ブランド(4ホテル)



THE KNOT SAPPORO



THE KNOT HIROSHIMA

The OneFive ブランド(9ホテル)



The OneFive Villa Fukuoka



The OneFive Terrace Fukuoka

コロナ拡大中のオペレーター変更による受託：7ホテル

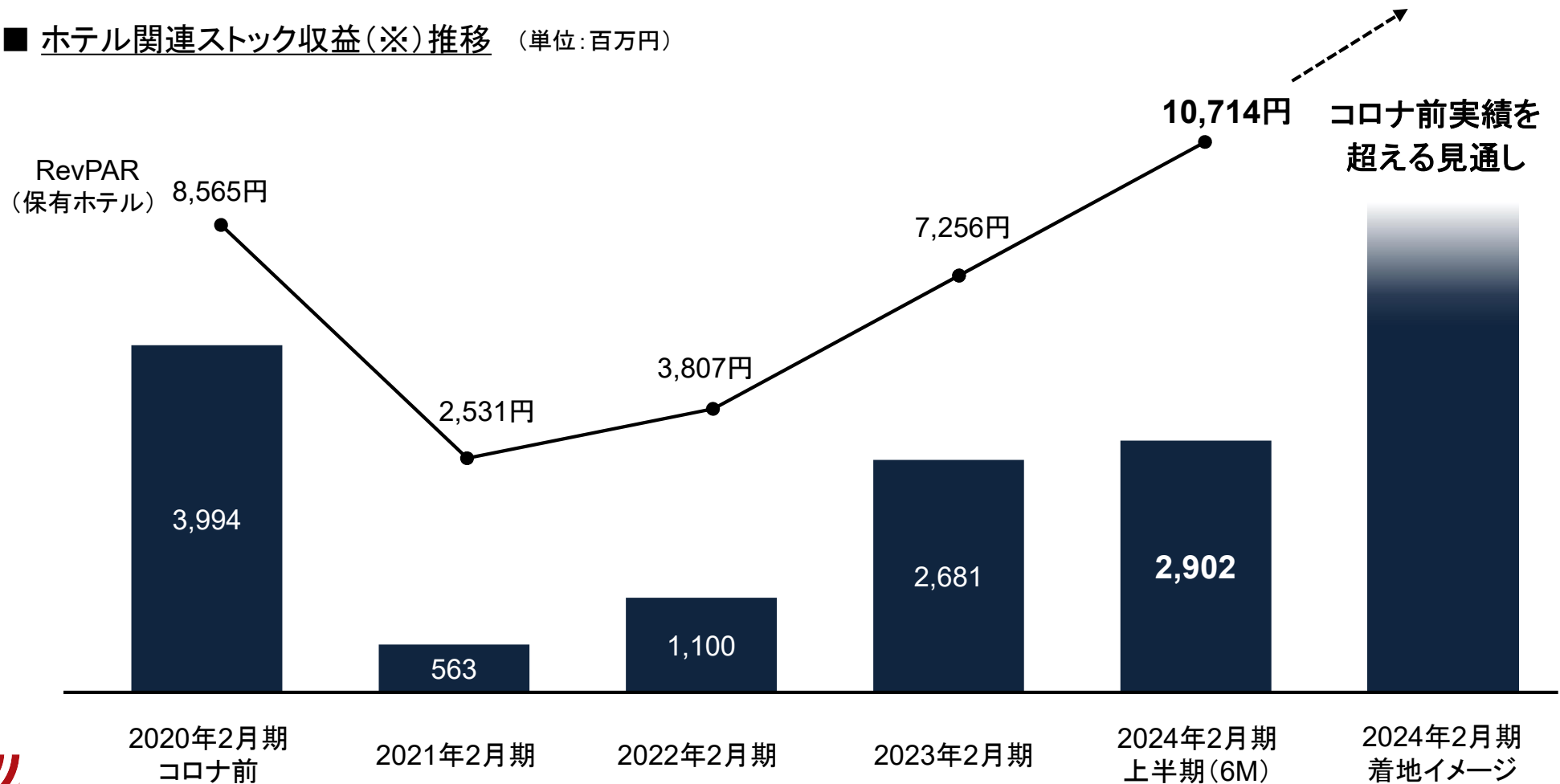
© Ichigo Inc. All rights reserved.

ホテル関連ストック収益はコロナ前を大幅に超える見込み

RevPAR コロナ前比 +25%、インバウンド回復継続によりさらなる成長期待

✓ ホテルオペレーション事業の成長、変動賃料のさらなる伸長を見込む

■ ホテル関連ストック収益(※)推移 (単位:百万円)



コロナ前実績を
超える見通し

自社ブランドホテルによる収益向上実績(心築事例)

THE KNOT TOKYO Shinjuku

築39年のホテルを「ライフスタイルホテル」へ

いちごの「ライフスタイルホテル」コンセプトを体現

- ① デザイン性/快適性
- ② ローカル体験と交流の場
- ③ フレンドリーなホスピタリティー溢れるおもてなし

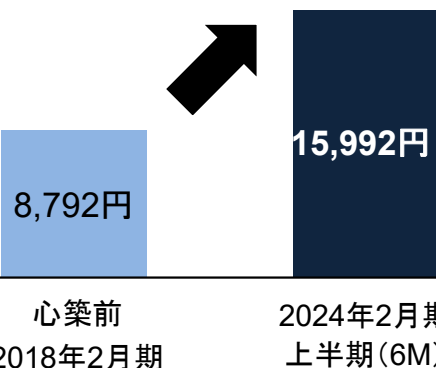
耐震補強に加え、機能面の全面改装



シームレスな空間設計で
一体感を演出
ゲスト同士の交流を誘発

RevPAR +82%

さらなる上昇余地



「新宿ニューシティホテル」を
2019年2月期に
リニューアルオープン

© Ichigo Inc. All rights reserved.

The OneFive Villa / Terrace Fukuoka

築35年のホテルをリブランド、自社オペレーション

「食」を通じたおもてなしによるファン拡大

ウェルカムアフタヌーンティーとともに豊かな時間を提供
地域・季節ごとの食材にこだわり、特別なホテル体験を提供

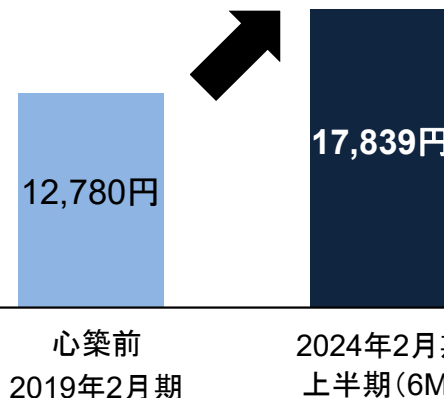
「シンプルで上質な居心地」を追求し、全面改装



ホテル専属パティシエによる
スイーツやセイボリーを
アフタヌーンティースタイルの
ルームサービスで無料提供

RevPAR +40%

さらなる上昇余地



「5th HOTEL EAST/WEST」を
2020年2月期/2021年2月期に
リニューアルオープン

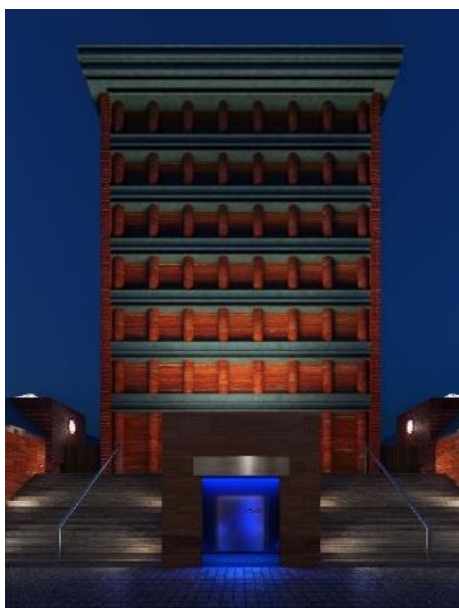
「HOTEL IL PALAZZO」リニューアルオープン、収益貢献へ

建築界の巨匠による日本初のデザインホテル(築34年)を心築

- ✓ 建築当初の想いを継承し、時代の変化に合わせて「Re-Design」
- ✓ 客室数62室から77室へ増加
- ✓ 博多屈指の観光エリア「中洲」の宿泊・観光需要の取り込みを拡大

パブリックスペースを宿泊ゲスト以外にも開放、観光と交流の起点へ

世界的建築家による唯一無二のデザインホテル



地域のシンボルとなっているファサード

HOTEL
IL PALAZZO



エントランス「青い光のトンネル」



「HOTEL IL PALAZZO」ならではの特別な「食体験」提供



ビュッフェスタイルの「フードプレゼンテーション」

宿泊ゲストは無料(7時~21時)、地元・旬の食材をカジュアルに提供

「HOTEL IL PALAZZO」ホームページ : <https://ilpalazzo.jp>

「HOTEL IL PALAZZO『Re-Design』プロジェクト」特設ページ : https://www.ichigo.gr.jp/business/il_palazzo/index.html

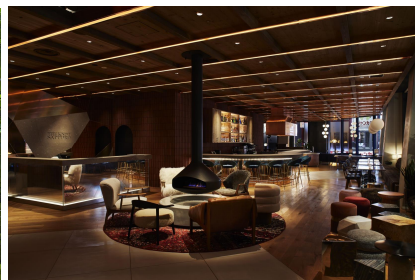
いちごホテルへの優良ホテルの供給を通じた投資主価値向上

宿泊需要拡大に併せ、ライフスタイルホテル「THE KNOT」2ホテルを含む 5ホテルを売却

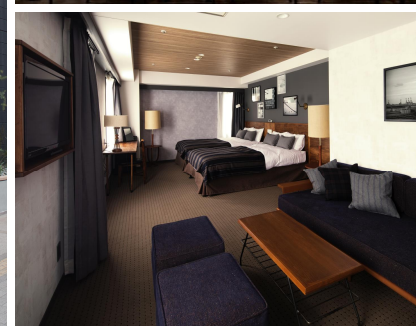
■ 売却物件



THE KNOT SAPPORO



HOTEL THE KNOT YOKOHAMA



コンフォートホテル
大阪心斎橋



クインテッサホテル
大垣



クインテッサホテル
伊勢志摩

いちごホテル 業績予想上方修正

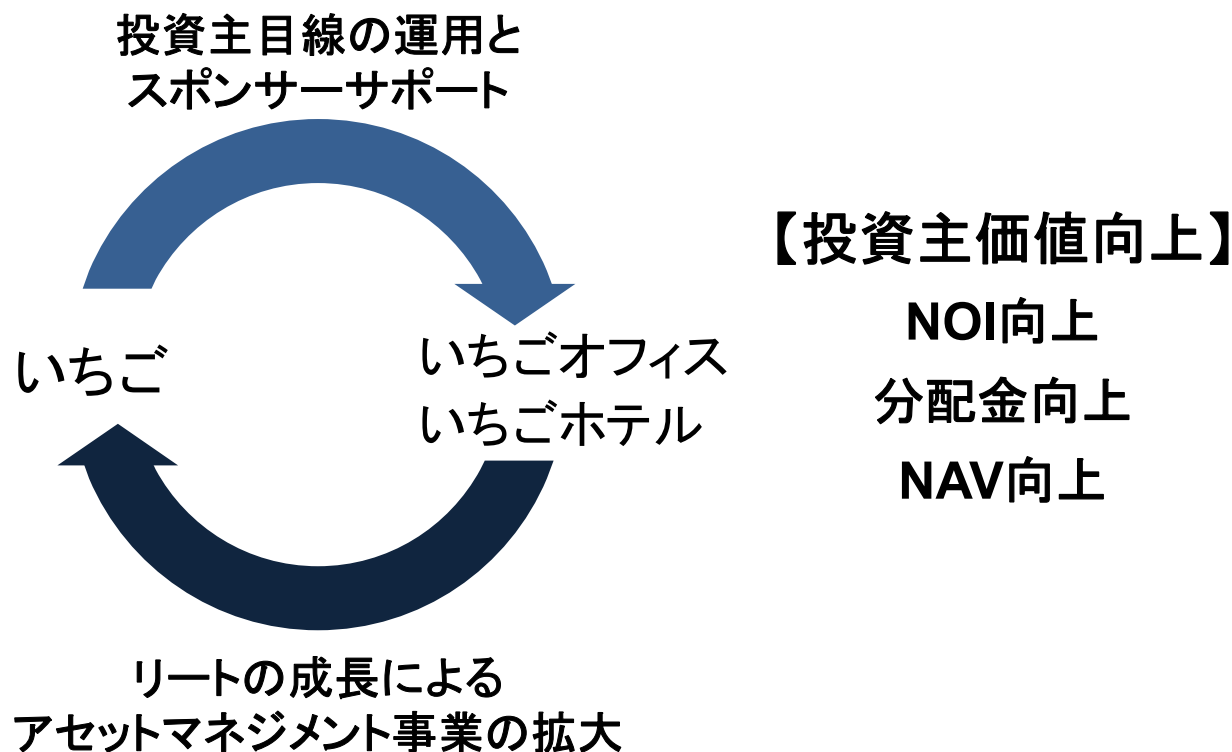
(5ホテル取得決定同日 2023年8月16日付発表)

2024年1月期 予想分配金 2,246円(+5.2%)

※ 2023年7月21日付発表 業績予想比

リートへの成長サポートを通じた投資主価値向上

- いちごホテルへ5ホテル売却(売却総額150億円)
- いちごホテルの資金調達として第三者割当を引き受け(15億円)
 - ✓ 迅速な資金提供による成長の確実性付与、発行価額下落回避、公募増資コスト削減
- コミットメント強化として、投資口を取得
 - ✓ いちごオフィス: 95億円(取得完了後保有割合 7.07%)
 - ✓ いちごホテル : 10億円(取得完了後保有割合 9.17%※) ※6月8日発表日終値ベースの想定値



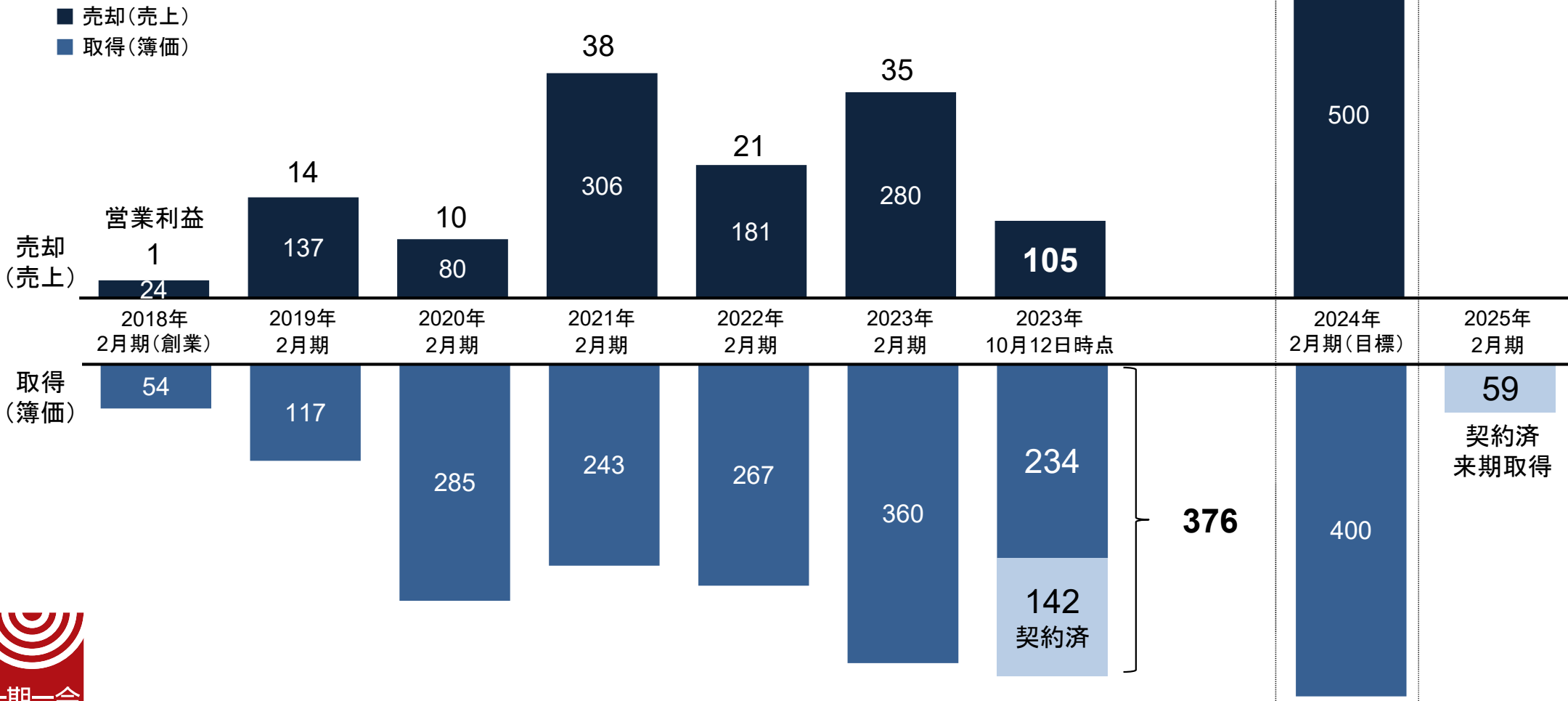
多様な顧客ニーズへの対応を背景とした事業規模の拡大

□ 売却(売上)：105億円

□ 取得(簿価)：234億円(契約済み今期・来期取得含め436億円)

(単位：億円)

■ いちごオーナーズ 売買 / 営業利益 推移



いちご・レジデンス・トークンによる販売チャネルの分散と拡大

個人投資家への提供により市場規模拡大が期待されるデジタル不動産商品(※)

- ✓ プロに限定されていたオルタナティブ投資を個人投資家に提供
- ✓ 売却チャネルの多様化により取得が拡大、物件売買の好循環を実現
- ✓ 売却益を実現しつつ、安定的なフィービジネスの拡大に寄与

「いちご・レジデンス・トークン」 第2号案件も第1号に続き即完売

■ 第2号対象レジデンス

- ① GRAN PASEO 中目黒 East・West
- ② GRAN PASEO 神楽坂Ⅱ
- ③ GRAN PASEO 明大前Ⅱ・Ⅲ
- ④ PASEO 代々木
- ⑤ GRAN PASEO 三軒茶屋



GRAN PASEO中目黒 East・West

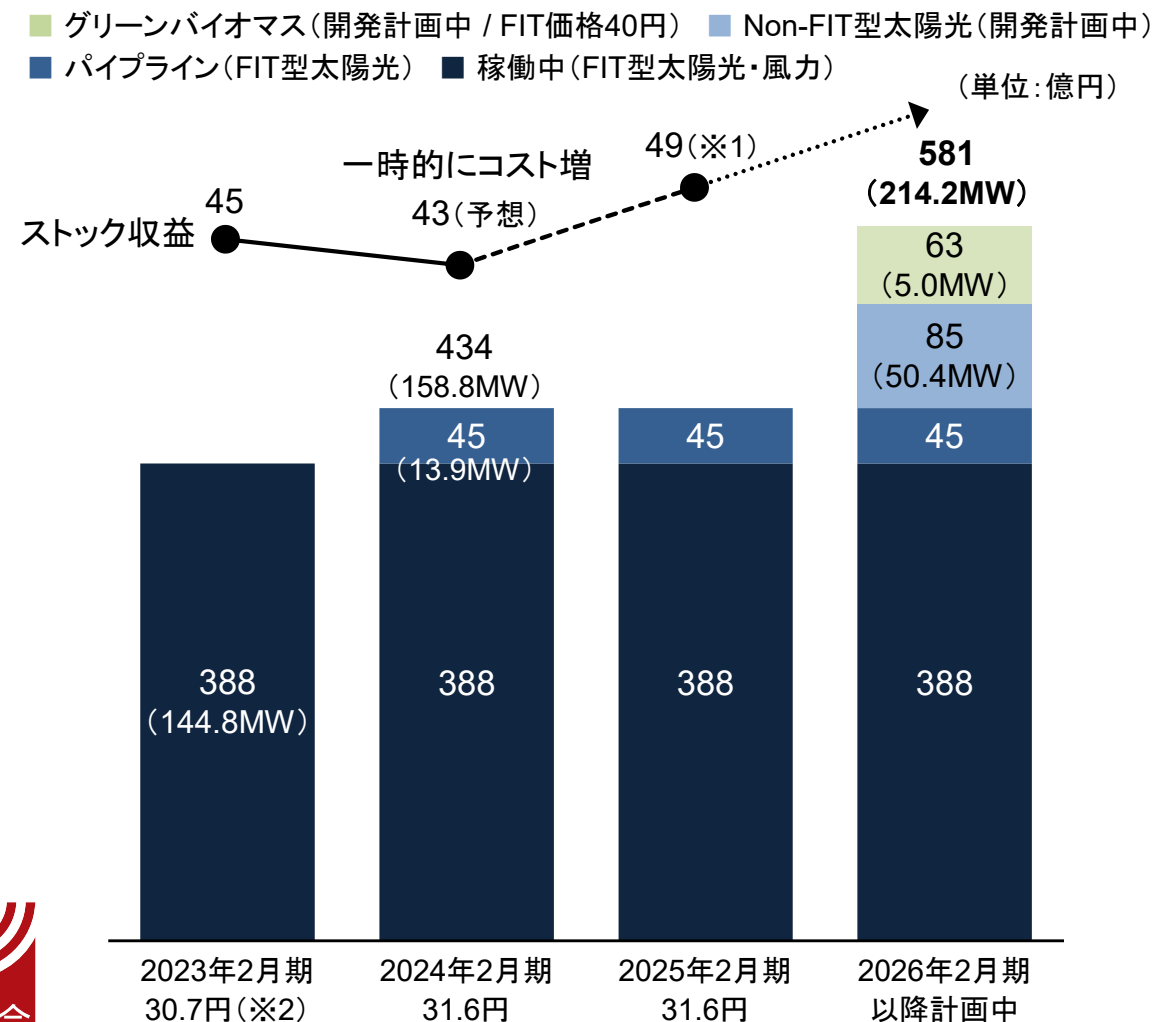
資産規模：68億円
発行総額：21億円
運用：いちご投資顧問
運用期間：5年3か月(予定)

(※) 不動産を裏付けとした有価証券の性質を持つトークン(デジタルデータ)で、ブロックチェーン等の技術を活用した基盤を用いて発行・管理される
安全性の高い金融商品(セキュリティトークン)

環境課題解決への貢献と安定収益のさらなる拡大

- 13.9MWが期末稼働開始予定、一時的なコスト増により今期ストック収益は微減
- 総事業費約148億円のグリーンバイオマス、Non-FIT型太陽光発電計画

■ 総事業費(内、発電出力)推移(いちご保有)



■ 事業成長ドライバー

グリーンバイオマス発電

地方自治体や地域と一体となった
地域資源バイオマス発電

国内の間伐材のみを使用、国内治山課題と
 森林活性化による環境課題解決に貢献

開発計画中：4県4か所 5.0MW

Non-FIT型太陽光発電

外部企業等の
需要家向け太陽光発電

今後のさらなる再生可能エネルギー需要の
 増加に対応、国内の環境課題への貢献強化

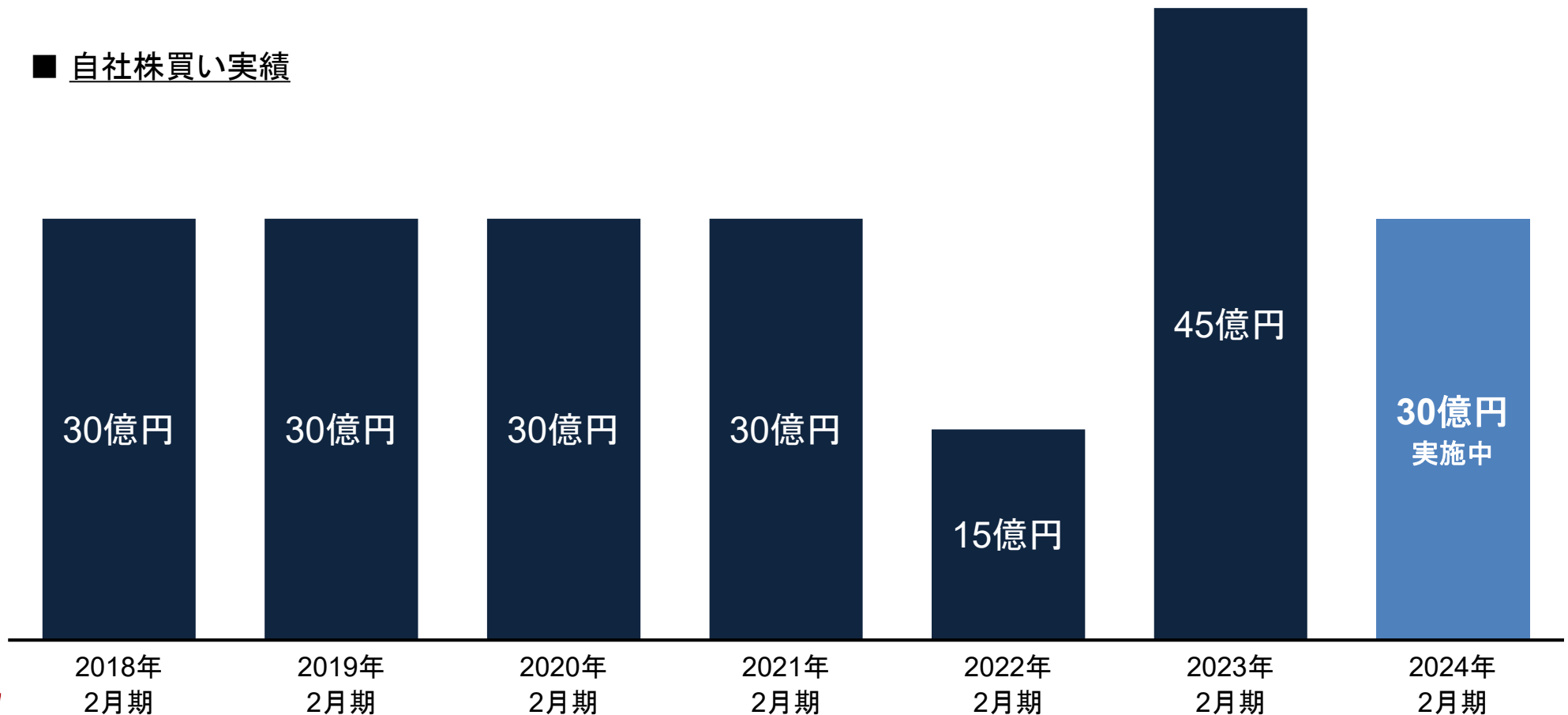
開発計画中：6県10か所 50.4MW

(※1) 各発電所の20年間想定平均収益から試算 (※2) 平均FIT価格

機動的な自社株買いの実施(30億円)

- 7期連続となる自社株買いを実施中
 - ✓ 上限 30億円 / 12,000,000株(取得期間：2023年9月1日～2024年2月29日)
- 今期総還元性向は65%見込み(連結業績予想ベース)

■ 自社株買い実績

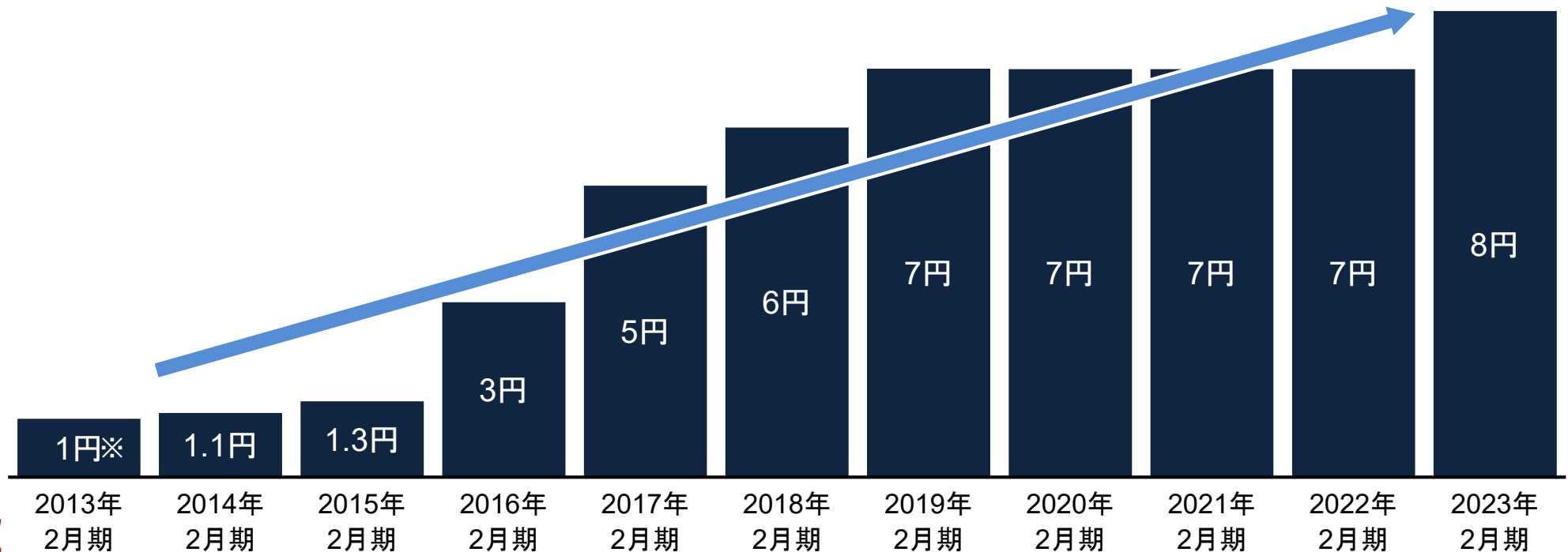


DOE 3%以上の累進的配当政策

配当の成長率と透明性、安定化に注力した株主還元策

- ✓ DOE(株主資本配当率)3%以上
 - － 期ごとの利益変動に左右されない「長期安定的な配当成長」を企図
- ✓ 累進的配当政策
 - － 「維持か増配(減配しない)」を明確な方針とし、「安心安定配当」を実現

■ 一株当たり配当金実績



※ 株式200分割を考慮

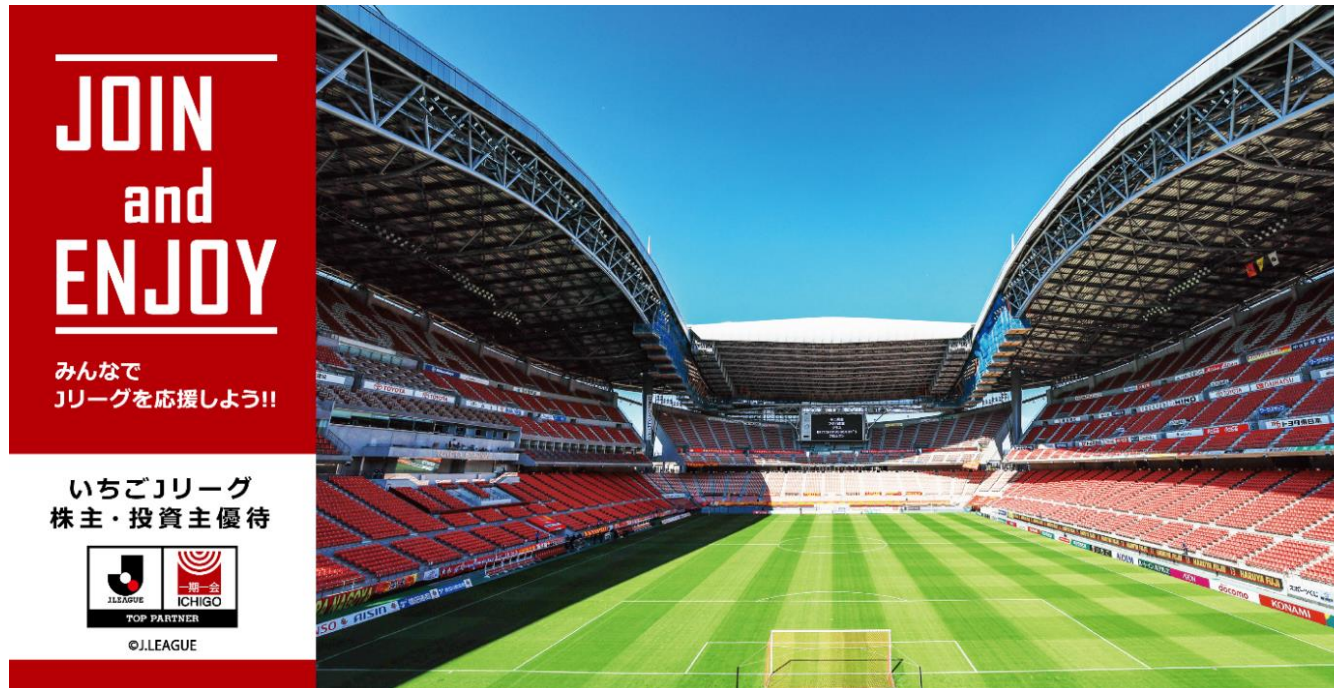
© Ichigo Inc. All rights reserved.

「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度

□ 2つの日本初となる優待制度

- ① 株主・投資主の合同優待（4発行体の総対象人数 約82,000名）
- ② Jリーグの全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



【プレミアム優待】
Jリーグ30周年記念イベントご招待
(2023年5月14日開催)
フラッグベアラーとしてセレモニー参加
+スペシャルマッチ観戦



環境課題へのいちごの取り組み

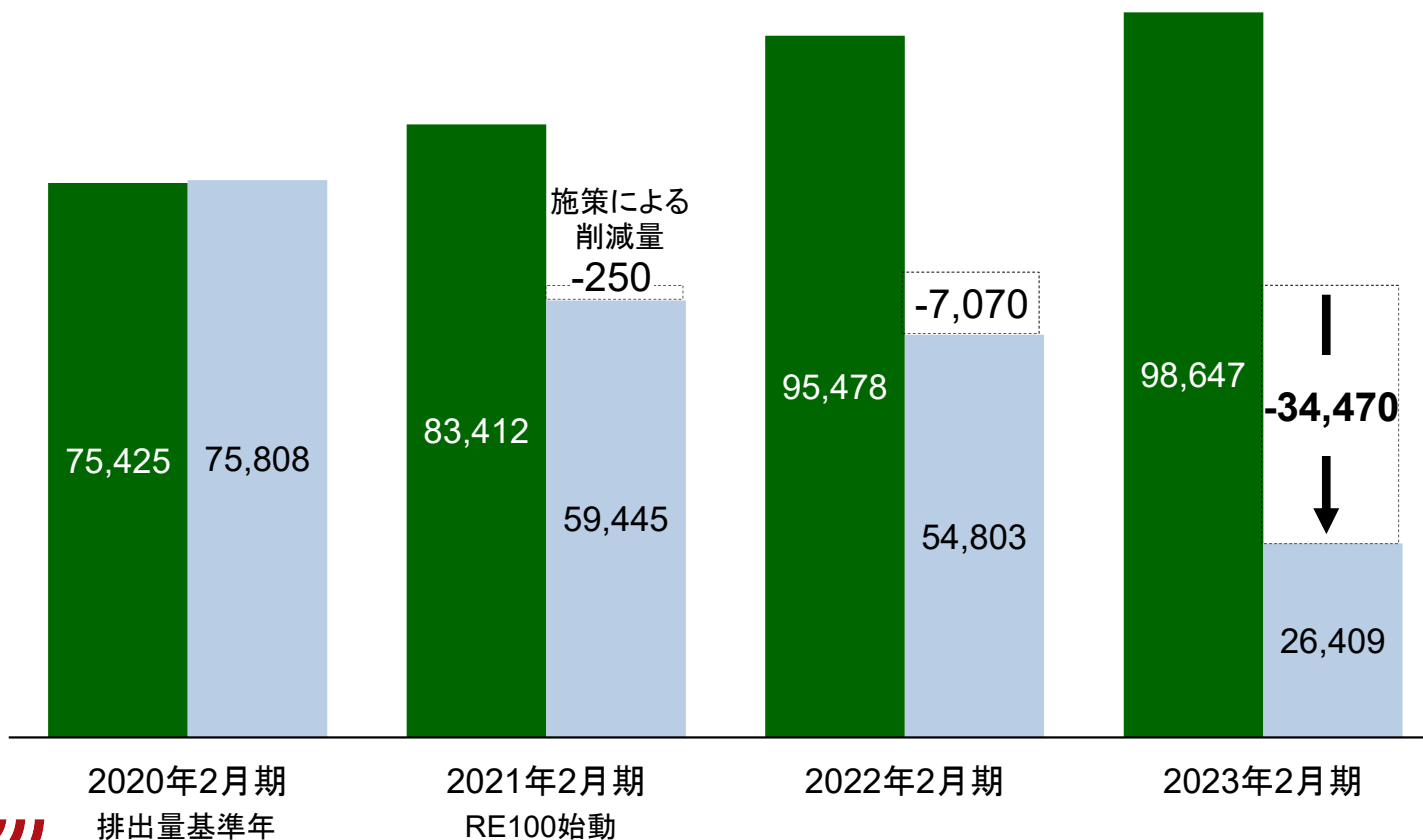
いちごのクライメート・ポジティブ(CO2削減量 / 排出量比較)

クリーンエネルギー事業の成長(CO2削減量の増加)と再生可能エネルギー由来の電力へ切替・オフセット(CO2排出量の削減)を推進

CO2削減量 / 排出量削減効果 / 排出量の推移

(単位:t-CO2)

- クリーンエネルギー事業によるCO2削減量(※1)
- グループ全体のCO2排出量(Scope 1+2)



CO2削減施策

<従前からの施策>

- ① 再生可能エネルギーへの切替
28,900 t-CO2
- ② 省エネ化
(LED化、空調機器高効率化)
870 t-CO2

<当社ならではの新施策>

- ③ 当社発電所由来の
トラッキング付非化石証書(※2)
取得
4,700 t-CO2

(※1) 環境省が公表する毎年3月1日時点の各電力会社の調整後排出係数を、それぞれの事業期間ごとの年間固定値として算出(発電量×排出係数)

(※2) 非化石電源由来の電気が持つ環境価値が証書化され、RE100対応が可能となるよう発電所所在地等の属性情報(トラッキング情報)が付与されたもの

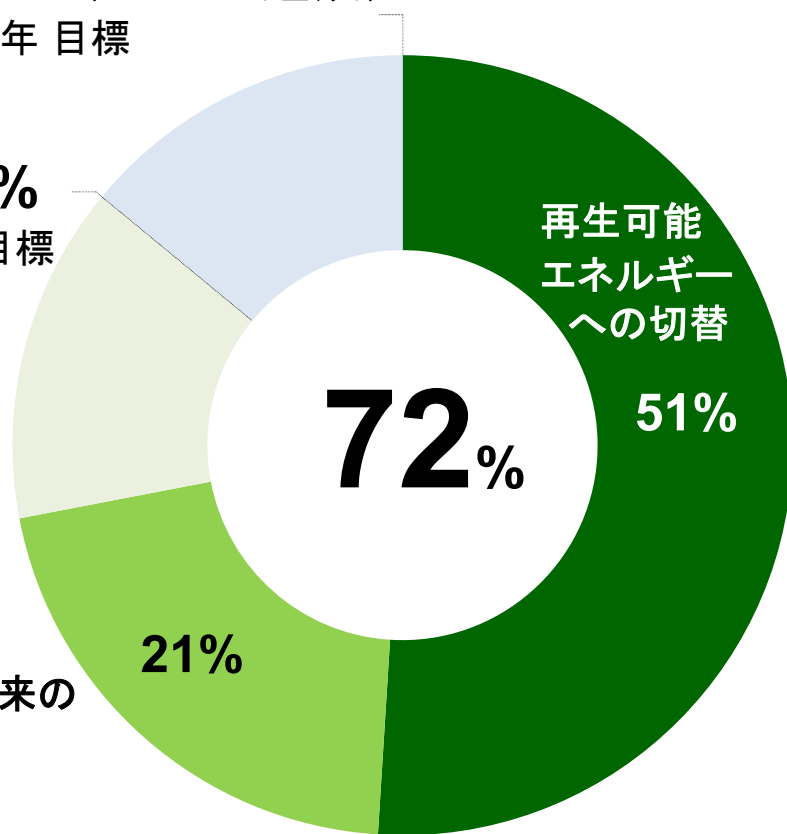
サステナブルな社会へ向けた再生可能エネルギーへの切り替え

RE100達成率と手段の内訳 (2024年2月期2Q末時点)

100%(RE100達成)

2025年 目標

85%
今期目標



当社発電所由来の
トラッキング付
非化石証書

※ いちご、いちごオフィス、いちごホテルの実績(レジデンス除く)

電力切替・カーボンオフセット効果 年間予測

CO2削減量 約**35,000** t-CO2

(※) グループ全体の年間CO2削減量予測



× 約**15,200**台分 削減

(※) 乗用車(ガソリン車) 1台あたり約2,300kg/年 (環境省資料)

RE100

CLIMATE
GROUP



保有・運用物件の環境対策

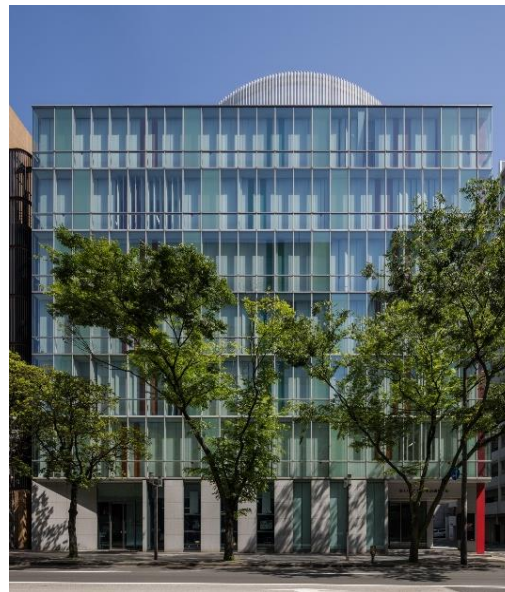
「CASBEE不動産評価認証」において、2物件が最高評価「S」へランクアップ

- ✓ 環境性能が不動産価値に与える影響の評価において最高評価を獲得
- ✓ 認証取得後も継続した心築により、環境負荷低減と物件価値をさらに向上
- ✓ いちご、いちごオフィスの認証取得物件は16物件、うち7物件でS評価

■ Sランク取得物件



いちご博多駅前スクエア



いちご博多明治通りビル



CASBEE不動産評価認証

環境性能を評価し格付けするもので、省エネルギーや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた環境性能を総合的に評価。不動産価値に与える影響の度合いが点数化され、5段階(S、A、B+、B-、C)で評価が行われる。

Appendix : いちごのサステナビリティ(ESG)



いちごのサステナビリティ方針

1. 環境との調和と資源循環

いちごグループの事業が地球環境に与える影響を的確に把握し、施設等の長寿命化、継続的な節水や廃棄物の削減・リサイクル等に努め、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

2. 気候変動への対応と脱炭素社会への移行

いちごグループの事業の遂行にあたっては、エネルギー使用量や温室効果ガス排出量の継続的な削減、再生可能エネルギーの活用、物件のレジリエンス向上等、気候変動への対応を推進し、脱炭素社会の実現を目指します

3. 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、環境管理体制を整備することにより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

4. 教育・啓発活動とステークホルダーとの協働

サステナビリティに関する社内教育を充実させ、当方針をいちごグループの全役職員およびサイト内で働くすべての人に周知し、意識の向上を図ります。また、さまざまなステークホルダーにも当方針に関する理解・協力を呼びかけ、協働してサステナビリティの推進に努めます

5. サステナビリティ・パフォーマンスの開示等

本方針やサステナビリティに関する取り組み等の情報開示に努め、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

6. サステナブル調達の実施

いちごグループの事業の遂行においては、環境配慮型の工法や材料、省エネルギー・省資源設備等を積極的に採用する、また、協力会社の選定に際しては、サステナビリティに関する取り組みを考慮するなど、サステナブル調達を推進します

7. 多様で包摂的な組織の醸成

人権を尊重し、人種、信条、宗教、皮膚の色、国籍、年齢、性別、性的指向、性同一性、身体障害、社会的身分などを問わず、多様な従業員が自分らしく働き、その能力を最大限に発揮できる組織と風土の醸成に努めます。また、健康と快適性に配慮した働きやすい職場環境を整備し、従業員一人ひとりの活躍とウェルビーイングを実現することにより、組織の成長につなげます

8. 生物多様性・生態系の保全

敷地内緑化、屋上・壁面緑化や在来種を中心とした植栽の取り組み等を通じて、生物多様性・生態系の保全に貢献します

環境 (Environmental)

環境循環型社会によるクライメート・ポジティブを目指して

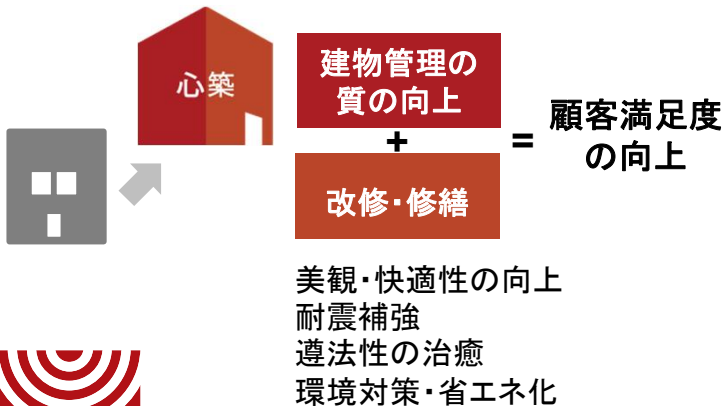


■ 現存不動産の有効活用・価値最大化による、資源消費の少ない不動産モデルの確立

現存する建物や遊休地を、いちご独自の心築技術により、最有効活用。サステナブル社会の実現に向け、安心安全が100年持続する建物技術をオープンプラットフォームで研究開発し、公共インフラへのアプローチも含めた「100年不動産」にもチャレンジ

【いちごの「心築」】

建物を活かして新たな価値を創る



■ 遊休地を活用したクリーンエネルギー創出、地域への貢献

山林を無駄に切り崩さず、造成による水の被害が想定される土地は使用しない、そして地域住民の方々との十分な協議を行ったうえで着工する、という基本方針に則り、太陽光発電を主軸としたクリーンエネルギー事業を展開

【年間発電量】

222,927,029 kWh

約51,600世帯分の年間発電量

※ 年間消費電力量(国内平均)
4,322kWh/世帯(環境省資料)

※ いちご、いちごグリーンの2023年2月期実績

【年間CO2削減量】

98,647,576 t-CO2

自動車約43,000台分の
年間CO2削減量

※ 乗用車(ガソリン車)約2,300kg/台・年(環境省資料)

※ いちご、いちごグリーンの2023年2月期実績

■ 環境認証

CASBEE、BELS、DBJ Green Building認証など、物件の環境性能に加え、GRESBも取得しており、ステークホルダーからの社会的要請への配慮等を含めた取り組みにより、社会インフラとして求められるスペックと運用体制の確保を推進

【環境認証の取得実績】(2023年10月12日時点)



いちご / いちごオフィス(8975)
計16物件



いちごオフィス(8975)
4 Star / Green Star



いちごホテル(3463)
2 Star / Green Star

BELS : 3物件

DBJ Green Building 認証 : 2物件

東京都中小低炭素モデルビル : 8物件

事業活動を通じた社会貢献



■ 地域活性化への貢献

地域独自の魅力を集約した観光拠点の創出、不動産・クリーンエネルギー事業を通じた地域雇用の創出、地域活動支援による防災性能や景観対策への貢献など、本業を通じた形での地域活性化を、関係者との持続的な共生関係を築きながら推進



◀ 宮交シティ
商業施設 / 宮崎県
www.miyakocity.com

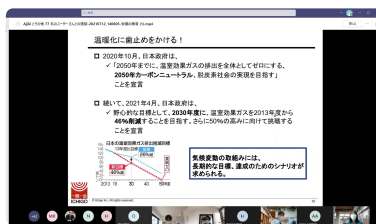
THE KNOT TOKYO ▶
Shinjuku
ホテル / 東京都
<https://hotel-the-knot.jp>



■ 「いちご大学」の運営

役職員一人ひとりが学び続けられる「いちご大学」を、2013年5月より企業内大学として開校
開催する講座では、専門性の高い役職員が自ら講師となり経験談や実績を踏まえた講義内容を展開するほか、外部専門講師を招聘
1年間の平均開講数 30回

【いちご大学の様子】



オンライン開催



オフライン開催
(コロナ前)

■ スポーツ支援

スポーツ支援の枠組みに限らない地域活性化への取り組みとして、Jリーグとトップパートナー契約を締結し、活動を支援。また、かねてよりウエイトリフティング部・ライフル射撃部・陸上部を創設し、可能性豊かなアスリートたちを社員として雇用、競技活動を支援



三宅宏実(ウエイトリフティング)



清山ちさと(陸上)

「スポーツエールカンパニー」
(スポーツ庁)、
「スポーツ推進企業」(東京都)
に6年連続認定



いちごスポーツサイト www.ichigo.gr.jp/ichigosports

徹底したガバナンス



■ 厳格かつオープンな機関設計

当社のすべての取締役は、株主様に対する受託者責任を負っていることを認識しているとともに、当該責任に基づきすべてのステークホルダーとの適切な協働を確保しつつ、会社と株主様の共同の利益のために行動しており、ガバナンス体制においても世界のベストプラクティスを研究・導入

【主な取り組み】

- 2006年に指名委員会等設置会社へ移行
- 指名、監査、報酬委員会に加え、任意のコンプライアンス委員会を設置
- 各委員会の過半を独立社外取締役で構成
指名委員会 5名(うち社外取締役 3名)
監査委員会 3名(うち社外取締役 3名)
報酬委員会 5名(うち社外取締役 3名)
コンプライアンス委員会 4名(うち社外取締役 2名)

■ 独立社外取締役による強固な監督

取締役9名の過半が社外取締役かつ独立役員となっており、東証プライム(旧東証一部)上場企業の社長経験者を社外取締役として招聘

【2018年2月期～(現任)】

中井戸信英氏(元SCSK社長)

【2017年2月期～2023年5月】

松崎正年氏(元コニカミノルタ社長)

【2016年2月期～2019年5月】

西本甲介氏(元メイテック社長)

※ ミスミグループ取締役副社長就任に伴い、退任

【2016年2月期～2017年2月期】

川村隆氏(元日立製作所社長)

※ 東京電力ホールディングス会長就任に伴い、退任

■ 取締役会の実効性評価

取締役会の実効性に関する評価およびその分析にあたり、取締役全員によるアンケートを用いて以下の各評価項目に対する自己評価を実施、また取締役会において当該アンケートの集計結果に係る分析および審議を実施

【各評価項目】

- ① 取締役会の構成
- ② 取締役会の運営
- ③ 取締役会の実効性
- ④ 取締役会を支える体制
- ⑤ 株主、株主以外のステークホルダーへの対応
- ⑥ コロナ環境下での取締役会の運営
- ⑦ SDGsやサステナビリティに関する取り組み

イニシアティブへの参加・加盟

サステナブルな社会実現に向け、外部団体との協働体制を拡大

① WE SUPPORT



②



③



④



⑤



① 国連グローバル・コンパクト

企業・団体が社会の良き一員として責任ある創造的なリーダーシップを発揮することで、持続可能な成長を実現するための世界的イニシアティブ。「人権の保護」、「不当な労働の排除」、「環境への対応」、「腐敗の防止」に関する10の原則に賛同し、企業トップ自らのコミットメントのもと、実現に向けた努力が求められる

② TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures : 気候変動関連財務情報開示タスクフォース)

G20の要請を受け、気候関連の情報開示および気候変動への金融機関の対応を検討するため、2015年12月に金融安定理事会(FSB)により設立企業等に対し、気候変動関連リスクおよび機会に関する項目について開示することを推奨

③ CDP

世界の500以上の機関投資家を代表する国際的な非営利団体が管理する非政府組織。投資家、企業、国家、地域、都市が自らの環境影響を管理するためのグローバルな情報開示システムを運営。企業評価は、ガバナンス、リスクマネジメント、事業戦略、目標と実績、エンゲージメント等、多岐にわたる質問で構成される質問書をベースに、A~D-の8つのレベルのランキングで行われる【2022年度評価：気候変動プログラム A-、水セキュリティ A-】

④ RE100

世界で影響力のある企業が、自らの事業で使用する電力を、太陽光、風力、水力、バイオマスなどの再生可能エネルギーで100%調達することにコミットし、将来的に脱炭素社会(カーボンニュートラル)社会に移行することを目的とする国際的イニシアティブ

いちごの目標：いちごオフィス(8975)、いちごホテル(3463)が保有する不動産で消費される電力を含め、2025年までに100%再生可能エネルギーに切り替え

⑤ Fun to Share

「最新の知恵をみんなで楽しくシェアしながら、低炭素社会をつくっていこう」というコンセプトのもと、環境省が進める環境イニシアティブ

RE100への取り組み

サステナブルインフラ企業として、環境負荷低減をさらに加速

いちごのRE100 目標

2025年までに、事業活動での消費電力を100%再生可能エネルギーにする

いちごオフィス(8975)、いちごホテル(3463)が保有する不動産で消費される電力を含め
100%再生可能エネルギーに切り替える

RE100
CLIMATE GROUP



RE100

企業が自らの事業で使用する電力を、発電時にCO2を排出しない太陽光、風力、水力、バイオマスなどの再生可能エネルギーで100%調達することにコミットし、将来的に脱炭素社会に移行することを目的とする国際的イニシアティブ

CDP

世界500以上の機関投資家を代表する国際的な非営利団体が管理する非政府組織。投資家、企業、国家、地域、都市が自らの環境影響を管理するためのグローバルな情報開示システムを運営

ESGコンテンツを拡充

ICHIGO Sustainable City



人々の暮らしを豊かにする
いちごが目指す未来の社会を紹介

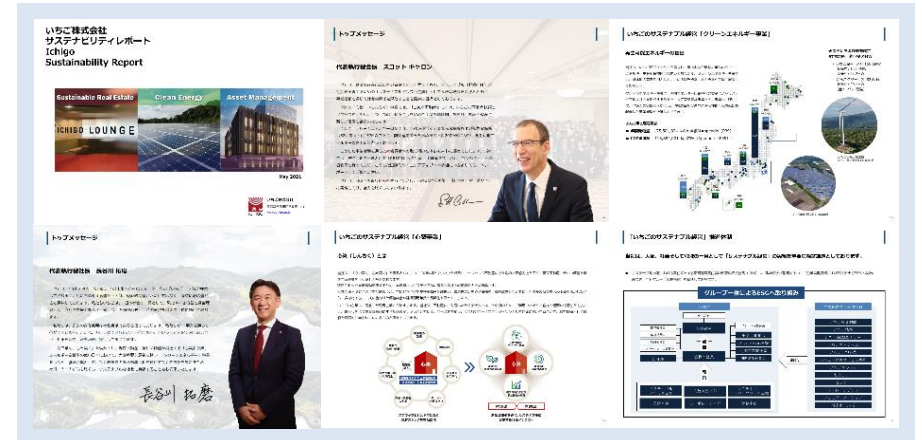
- サステナブルインフラ事業
- スポーツ
- カルチャー
- スマート農業
- 地方創生
- ESG / SDGs



いちごブランドサイト「ICHIGO Sustainable City」
www.ichigo.gr.jp/company/brand



サステナビリティレポート



サステナブルな社会形成に貢献する
取り組みをまとめたレポートを発行

- トップメッセージ
- サステナブルなビジネスモデル
- サステナビリティ方針
- ESGの取り組み事例
- 外部評価
- ESG各種データ



「いちごサステナビリティレポート」
www.ichigo.gr.jp/pdf/esg/Ichigo_Sustainability_Report_JPN.pdf

Appendix : 各種データ

セグメント構成

アセットマネジメント

J-REIT、インフラ投資法人および私募不動産ファンドの運用事業

投資主価値の最大化に向け、投資魅力が高い物件の発掘(ソーシング)、心築による価値向上、売却による利益実現を行う事業

心築

私たちの信条「心で築く、心を築く」のもと、現存不動産に新しい価値を創造する事業

賃料収入を享受しつつ、いちごの不動産技術とノウハウを最大限活用することにより不動産の価値向上を実現し、ストック収益および売却によるフロー収益を創出する事業

クリーンエネルギー

わが国における不動産の新たな有効活用および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および風力発電を主軸とした事業

保有不動産の含み益

(単位:百万円)

地域	簿価(2023年8月末 (A))	鑑定NOI (B)	Cap Rate (B)/(A)	直近鑑定評価 (C)	含み損益 (C)-(A)
東京	88,091	5,308	6.0%	124,315	+36,224
東京以外	86,915	5,767	6.6%	111,836	+24,921
合計	175,007	11,075	6.3%	236,151	+61,144

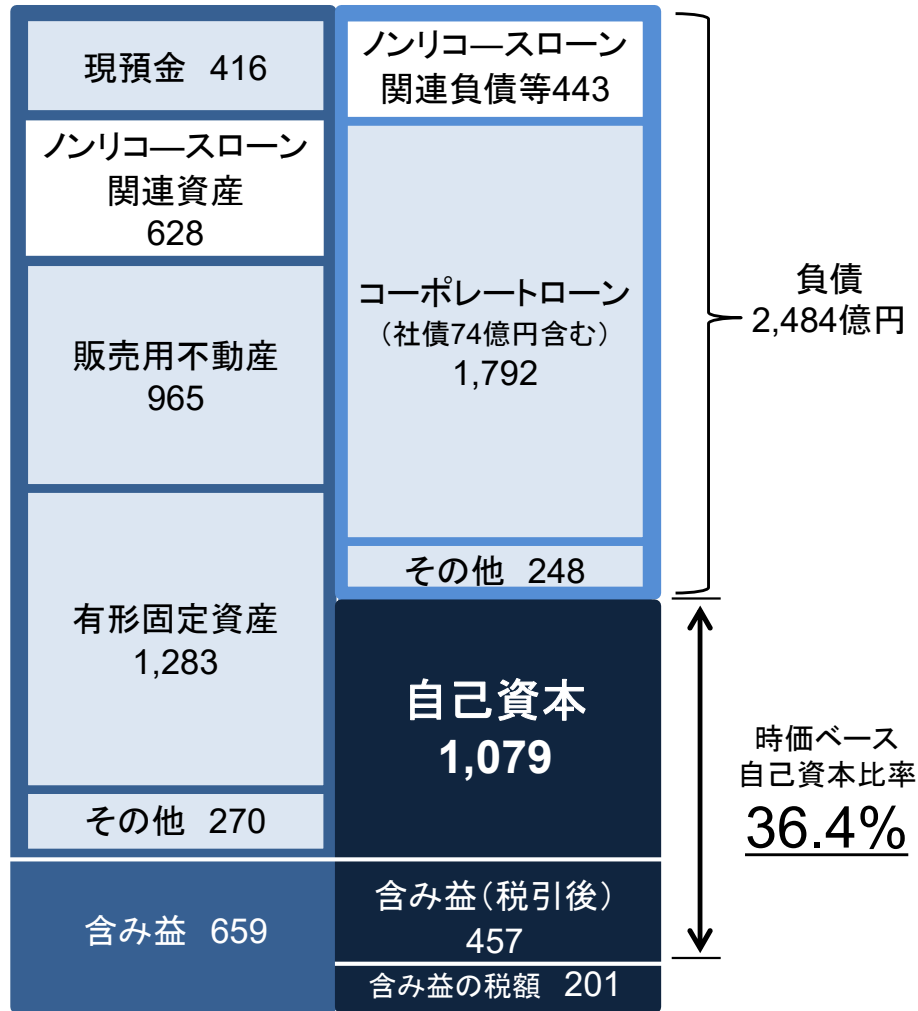
※ いちごオーナーズ、セントロ(74,202百万円 / 簿価ベース)を除く

時価ベースB/S・リスクベースB/S

時価ベース連結B/S

合計：4,222億円

(資産3,563億円 + 含み益659億円)

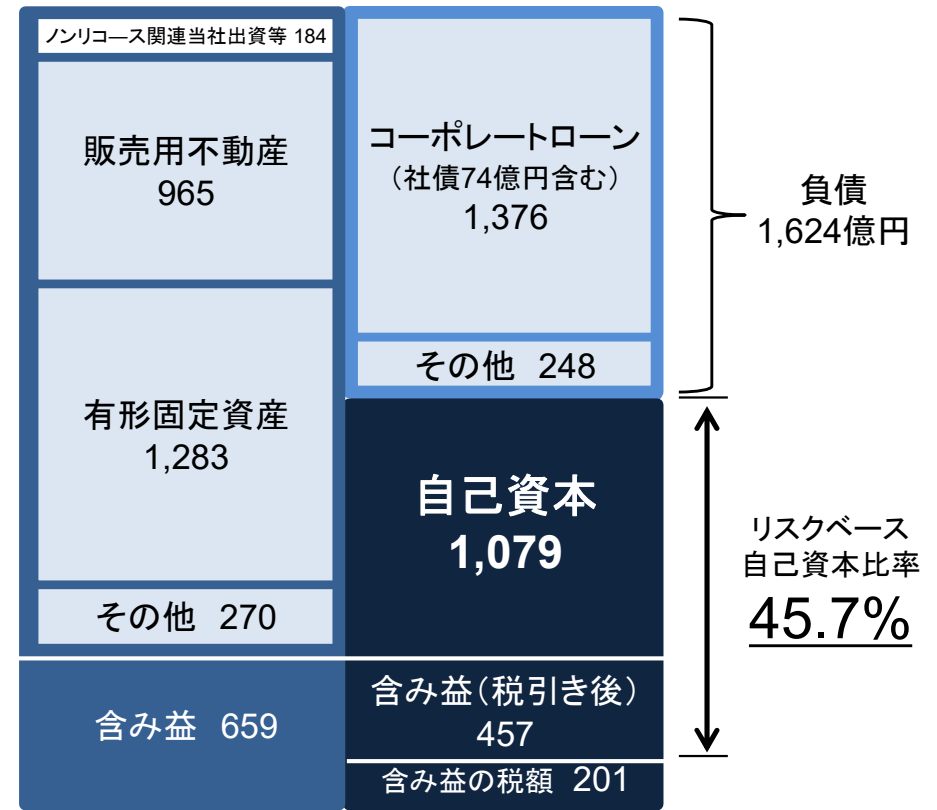


(単位:億円)

リスクベース連結B/S

合計：3,362億円

(資産2,703億円 + 含み益659億円)



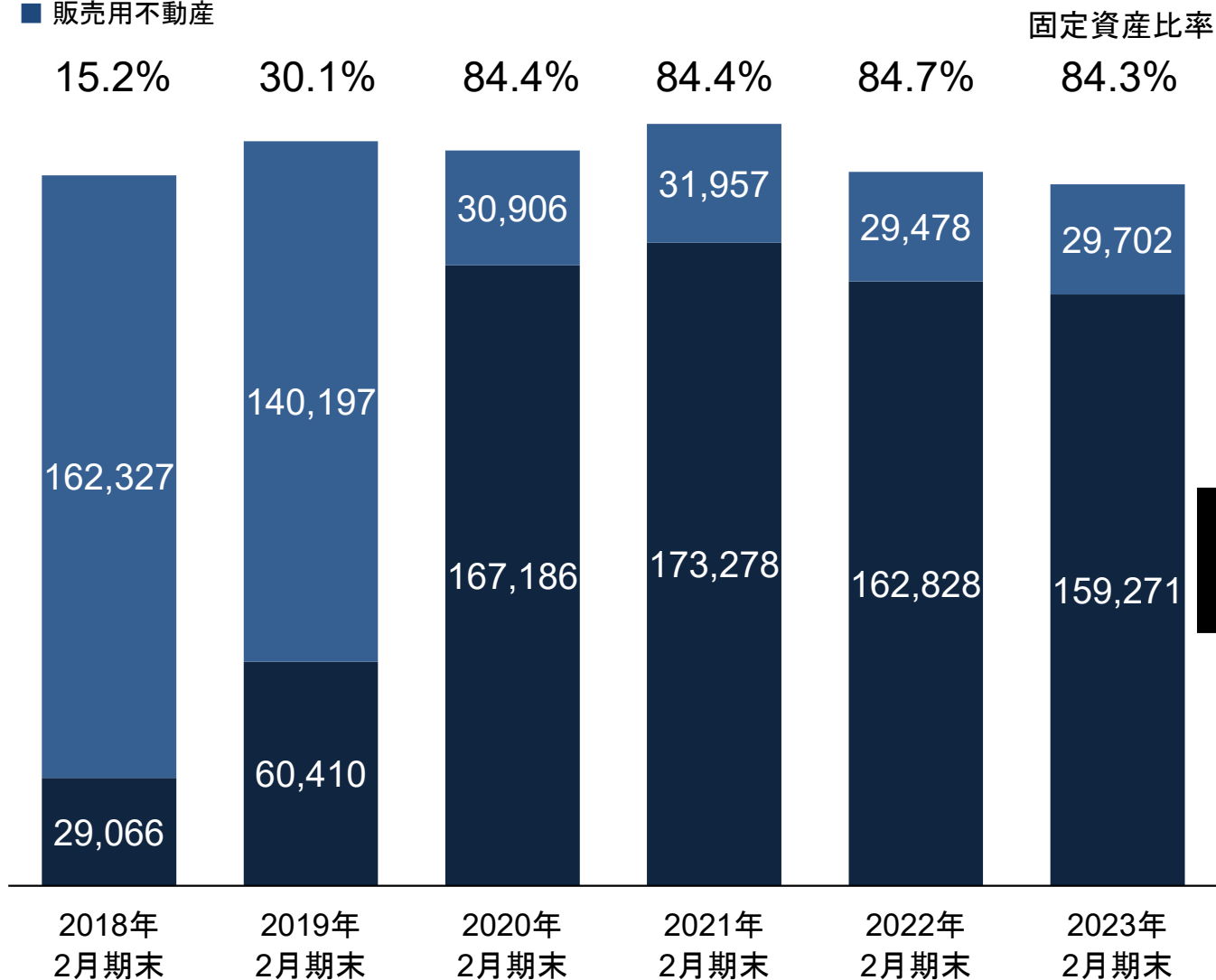
徹底的なキャッシュ・フロー経営

減価償却の税効果によりキャッシュを創出

■ 販売用不動産と固定資産の推移(簿価) ※ 心築資産のみ

(単位:百万円)

- 固定資産
- 販売用不動産



2020年2月期末に
心築資産を固定資産化

現金支出のない減価償却費の
増加により、ROEが低下するが、
キャッシュ・フローが向上し、
成長投資に活用

※ いちごオーナーズ、セントロ、ストレージプラスの
資産を除く心築資産を対象

高いキャッシュ創出力による強固な収益基盤

将来の成長投資資金確保と強固な収益基盤の両面を備えたいちごの強み

- ✓ 減価償却によるキャッシュの創出
- ✓ キャッシュ収益の過半がより安定性の高いストック収益
- ✓ 固定費カバー率はコロナの状況下でも高水準を維持

(単位:百万円)

	2018年2月期	2019年2月期	2020年2月期	2021年2月期	2022年2月期	2023年2月期	2024年2月期 上半期(6M)	2024年2月期 通期予想
ストック収益(A)	14,939	18,485	18,450	15,065	14,912	15,598	10,098	16,985
(うち減価償却費)	967	1,632	2,507	4,603	5,278	5,135	2,439	4,769
フロー収益	13,015	15,273	18,567	5,850	9,793	13,371	9,867	13,482
キャッシュ収益	27,953	33,759	37,016	20,915	24,705	28,970	19,965	30,467
固定費(B)	6,371	7,071	7,877	7,723	7,819	8,087	4,376	9,020
固定費カバー率(A/B)	234%	261%	234%	195%	191%	193%	231%	188%

(※)キャッシュ収益：売上総利益 + 特別損益に計上される心築資産の売却損益 + 減価償却費

リーマンショック時との収益基盤と財務基盤の対比

	2009年2月期末 (リーマンショック時)	2014年2月期末 (Shift Up 戦略開始)	2023年2月期末	リーマンショック時との差異
ストック収益 固定費カバー率	75%	140%	193%	2.6倍に増加
加重平均借入期間 (全有利子負債)	2.8年	5.6年	10.0年	3.6倍に長期化
3年以内返済予定 借入割合 (全有利子負債)	93%	28%	21%	▲72%減少
加重平均借入金利 (コーポレート有利子負債)	2.22%	1.96%	0.89%	▲60%低減 (金利▲1.33%)

セグメント別バランスシート(B/S) 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	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	–	–	–	–	–	525	125	866	1,517
心築	17,158	1,324	1,195	96,531	152,325	1,492	695	4,974	275,699
クリーンエネルギー	3,421	–	–	–	31,148	157	–	1,868	36,595
全社資産	27,180	–	–	–	97	44	13,767	1,465	42,555
合計	47,759	1,324	1,195	96,531	183,570	2,220	14,588	9,174	356,367

各セグメントにおける損益内訳(詳細)

(単位:百万円)

セグメント	ALL-IN売上総利益(※1)			ALL-INセグメント利益(※2)			
	2023/02 上半期 (前年同期)	2024/02 上半期 (実績)	前年同期比 増減率	2023/02 上半期 (前年同期)	2024/02 上半期 (実績)	前年同期比 増減率	2024/02 通期予想
アセットマネジメント	997	1,278	+28.2%	681	814	+19.6%	1,000
ベース運用フィー他	997	1,164	+16.7%	—	—	—	—
取得/売却フィー他	0	113	—	—	—	—	—
心築(しんちく)	6,639	14,629	+120.3%	4,135	11,807	+185.5%	15,300
不動産賃貸損益	2,219	4,876	+119.7%	1,294	3,827	+195.6%	—
不動産譲渡損益	4,418	9,753	+120.7%	2,840	7,979	+180.9%	—
その他フロー収益	0	0	—	—	—	—	—
クリーンエネルギー	1,756	1,617	-7.9%	1,380	1,189	-13.8%	1,700
調整額 (セグメント間取引消去等)	—	—	—	-19	14	—	—
合計	9,393	17,526	+86.6%	6,177	13,815	+123.7%	18,000

(※1) 心築は売上総利益+特別損益に計上される心築資産の売却損益、その他のセグメントは売上総利益

(※2) 心築は営業利益+特別損益に計上される心築資産の売却損益、その他のセグメントは営業利益

Appendix : 心築

社会的意義 サステナブル不動産・サステナブル社会

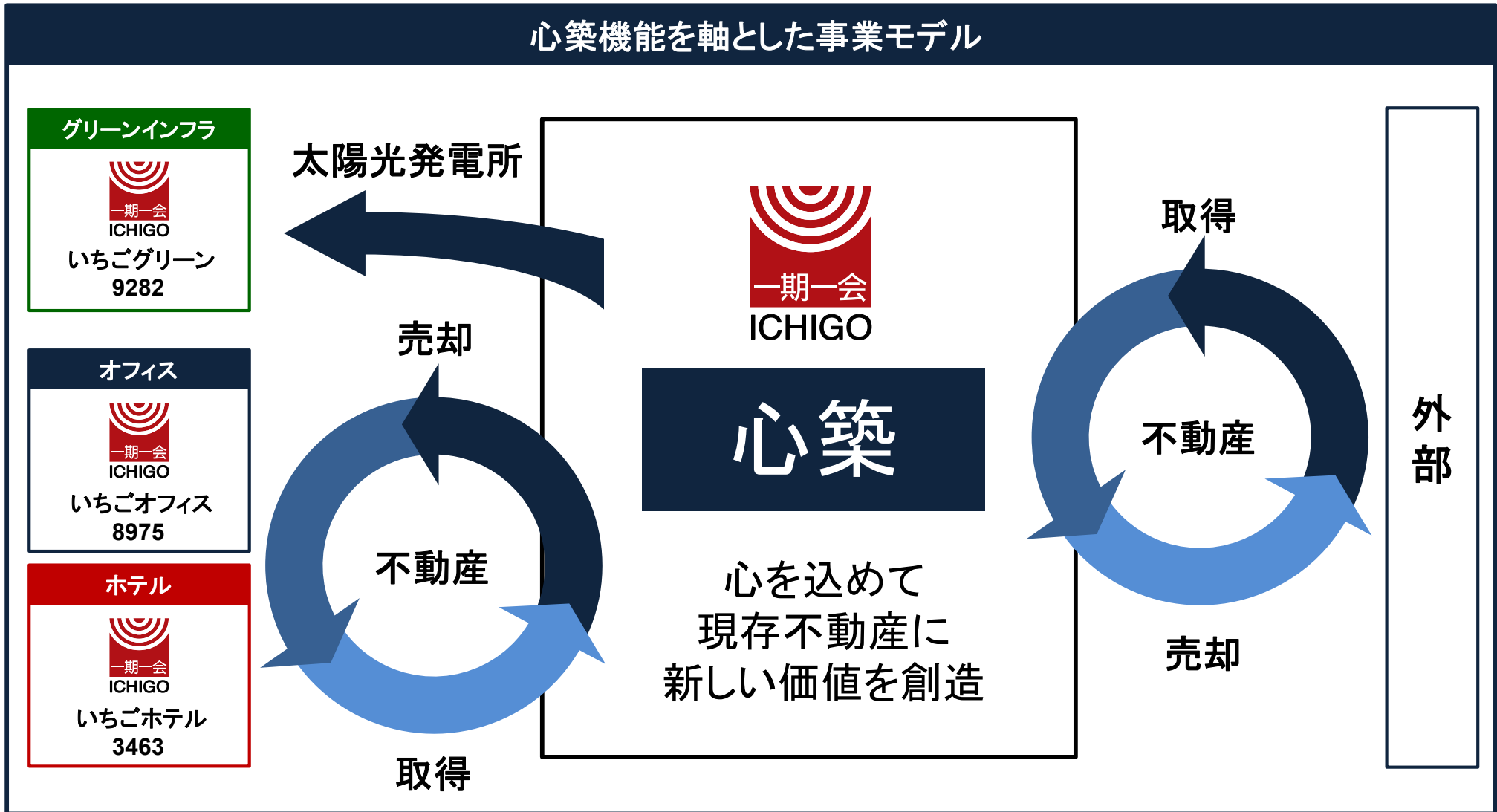
建物を「壊す」から建物を「活かす」

- ✓ 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価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造
- ✓ 現存ストックを最も有効活用し、省資源かつサステナブルに寄与
- ✓ 心築による「100年不動産」の実現



心築を軸としたいちごの事業モデル

いちごの技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心を込めた丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造



価値向上の手段およびリターンイメージ(参考)

□ 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うえ、NOI 15%UPとなるバリューアップ実施後に売却すると、不動産売却価格も取得金額より15%UP

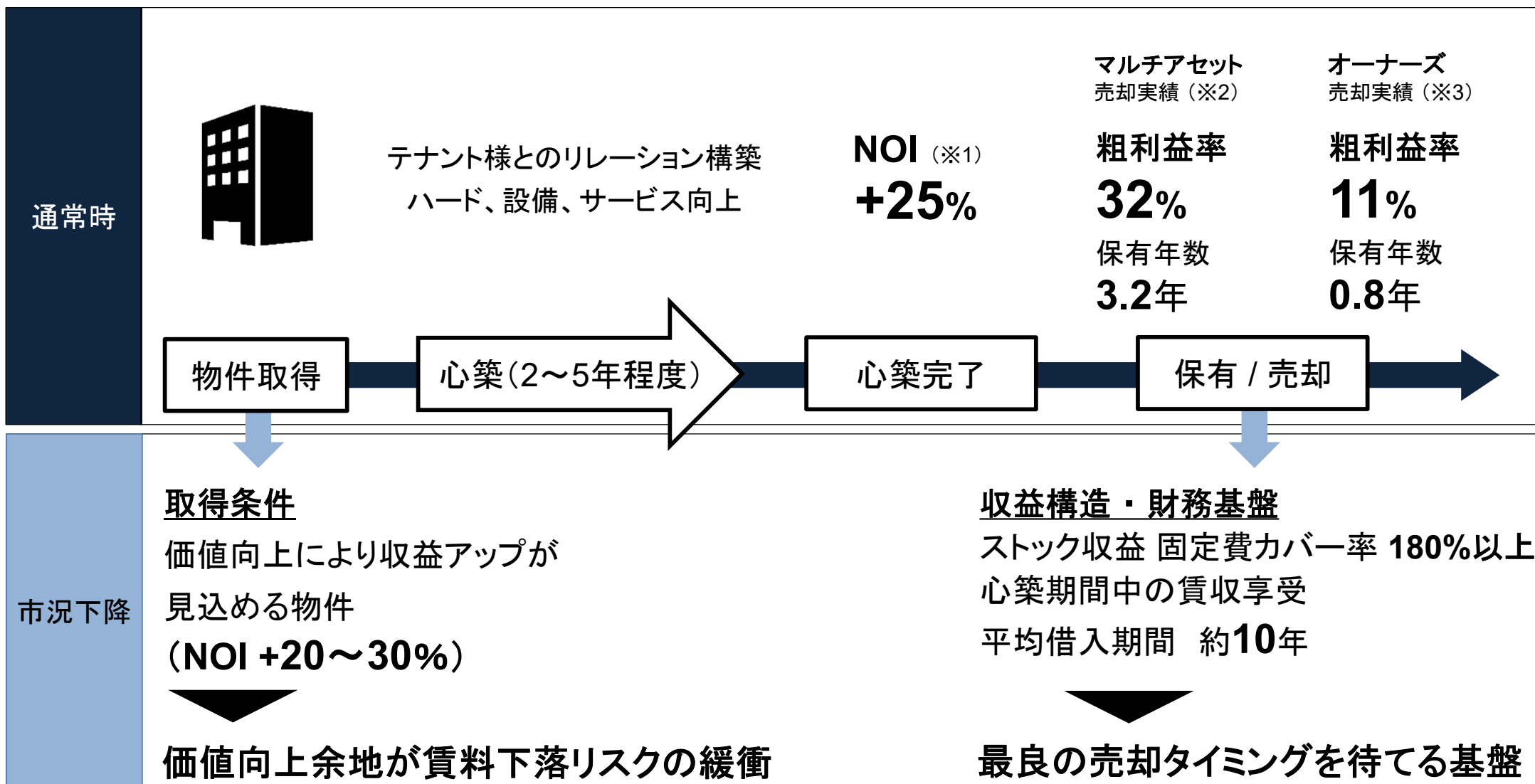
$$20\text{億円} \times 115\% = 23\text{億円}$$

$$\rightarrow 23\text{億円} - (20\text{億円} + 0.5\text{億円}) = 2.5\text{億円のキャピタルゲイン}$$

【結果として】

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

外部環境の変化に適応力が高い収益基盤



(※1) 2018年2月期～2020年2月期の オフィス、商業、ホテルの取得時と売却時のNOI比較

(※2) 2018年2月期～2020年2月期の オフィス、商業、ホテルの加重平均実績

(※3) 2018年2月期(いちごオーナーズ設立)～2021年2月期 のレジデンスの加重平均実績

【心築】

売却における利益率の推移

■ 心築の成果による売却時の高い利益率

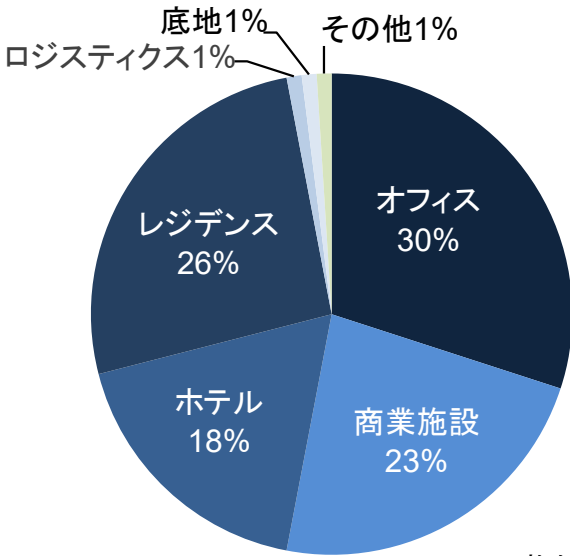
	2020年2月期	2021年2月期	2022年2月期	2023年2月期	2024年2月期 上半期
売上総利益率 (売上高ベース)	28.3%	13.9%	20.6%	21.1%	20.9%
売上総利益率 (簿価)ベース	39.5%	16.2%	26.2%	27.1%	26.5%
売上高 (百万円)	60,601	41,430	45,830	55,166	27,698
売上総利益 (百万円)	17,158	5,762	9,421	11,648	5,799

※ 心築固定資産の売却を含む

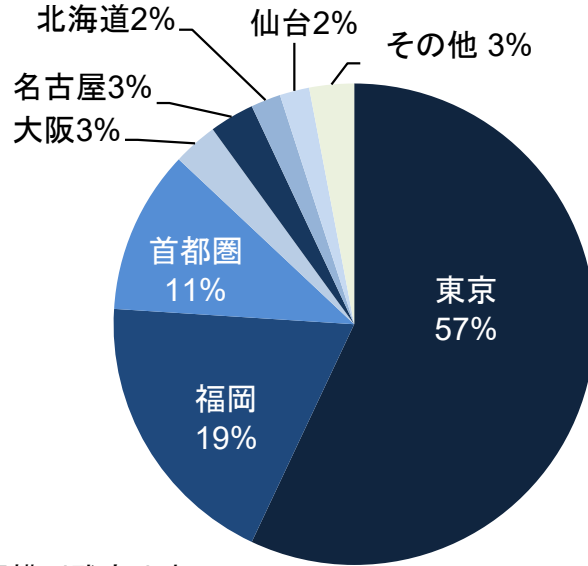
資産ポートフォリオ

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

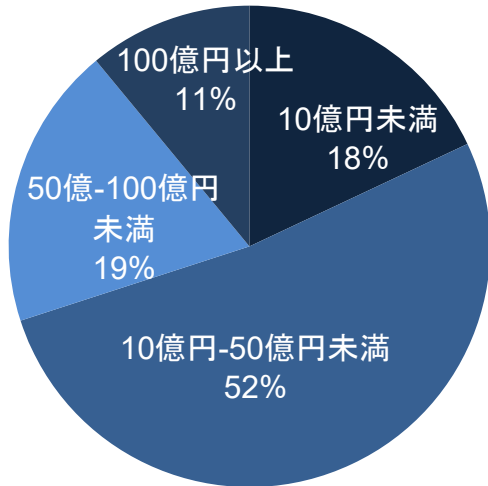
■ 物件タイプ別残高比率



■ 地域別残高比率



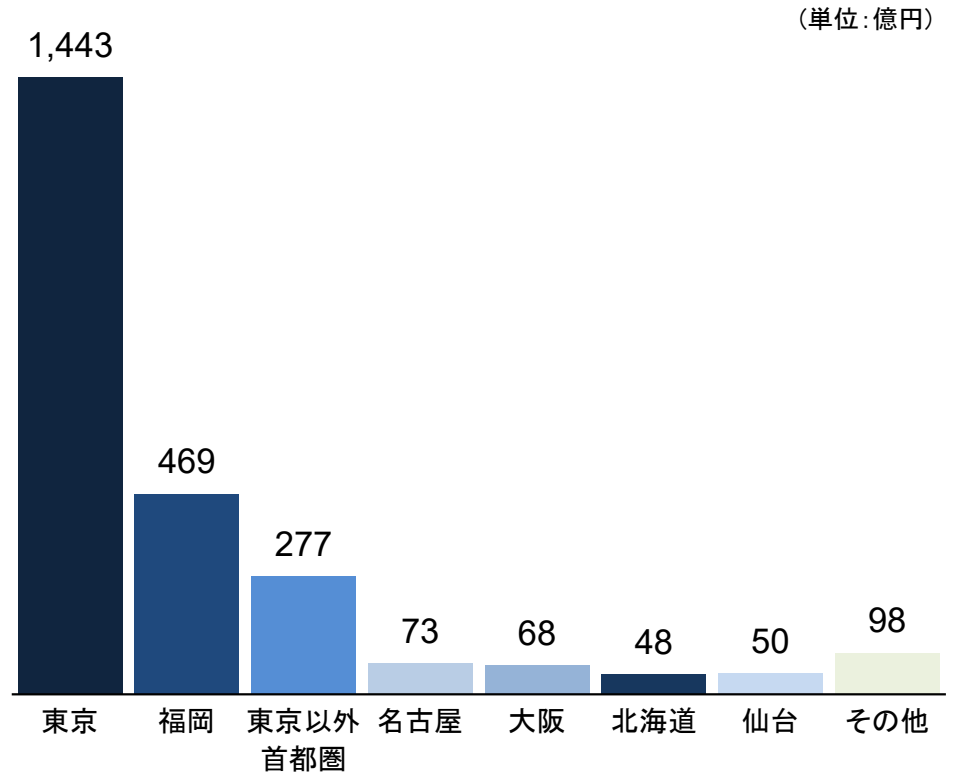
■ 物件規模別残高比率



自己保有資産残高 2,530億円
(運用資産含む全体AUM 5,874億円)

※ 取得価格ベース(2Q末簿価ベースの自己保有資産残高 2,472億円)
※ 「運用資産含む全体AUM」にはいちごグリーン114億円を含む

■ 地域別残高



資産の内訳 ①

保有する資産 143物件 2,472億円(取得簿価)

[鑑定NOI / 年 計110億円(簿価ベース利回り 6.3%)] ※ いちごオーナーズ、セントロの資産を除く

No.	物件タイプ	区分 (※1)	物件所在地	取得簿価	取得年月	築年数	想定NOI/年 (※2)	いちご出資額	想定マルチプル (※3)	想定IRR (※4)
1	商業施設	固定	千葉県松戸市	20億円以上30億円未満	2005/06	51年	—	1,900百万円	—	—
2	商業施設	固定	東京都港区	20億円以上30億円未満	2005/10	54年	136百万円	1,033百万円	—	—
3	商業施設	固定	東京都港区	30億円以上	2006/03	38年	165百万円	1,356百万円	—	—
4	商業施設	固定	神奈川県横浜市	10億円以上20億円未満	2006/09	18年	60百万円	1,157百万円	—	—
5	オフィス	固定	宮城県仙台市	30億円以上	2006/10	15年	240百万円	1,042百万円	—	—
6	オフィス	固定	福岡県福岡市	30億円以上	2006/12	15年	350百万円	1,339百万円	—	—
10	商業施設	固定	東京都千代田区	10億円以上20億円未満	2007/06	43年	85百万円	240百万円	—	—
11	商業施設	固定	東京都千代田区	10億円以上20億円未満	2007/06	42年	125百万円	233百万円	—	—
14	底地	固定	神奈川県厚木市	20億円以上30億円未満	2011/06	—	172百万円	147百万円	—	—
15	商業施設	固定	神奈川県平塚市	10億円未満	2012/02	27年	75百万円	172百万円	—	—
16	商業施設	固定	神奈川県横浜市	10億円未満	2012/10	9年	34百万円	171百万円	—	—
17	商業施設	固定	東京都豊島区	30億円以上	2013/03	12年	243百万円	340百万円	—	—
18	商業施設	固定	東京都渋谷区	10億円未満	2013/05	37年	57百万円	154百万円	—	—
19	商業施設	固定	東京都調布市	10億円以上20億円未満	2013/06	38年	136百万円	310百万円	—	—
27	商業施設	固定	埼玉県所沢市	10億円以上20億円未満	2013/11	15年	74百万円	92百万円	—	—

(※1) 「区分」：販売=販売用不動産、固定=固定資産

(※2) 「想定NOI」：各物件のビジネスプランを前提に、心築完了時点における想定賃貸事業収益

(※3) 「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(固定資産は対象から除く)

(※4) 「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(固定資産は対象から除く)

© Ichigo Inc. All rights reserved.

資産の内訳 ②

No.	物件タイプ	区分 (※1)	物件所在地	取得簿価	取得年月	築年数	想定NOI/年 (※2)	いちご出資額	想定マルチプル (※3)	想定IRR (※4)
29	底地	固定	神奈川県藤沢市	10億円以上20億円未満	2014/03	－	113百万円	273百万円	－	－
30	商業施設	固定	東京都渋谷区	10億円未満	2014/03	39年	51百万円	108百万円	－	－
32	商業施設	固定	福岡県福岡市	10億円以上20億円未満	2014/04	17年	58百万円	279百万円	－	－
35	オフィス	固定	東京都港区	20億円以上30億円未満	2014/05	14年	144百万円	434百万円	－	－
37	商業施設	固定	東京都港区	10億円未満	2014/07	50年	47百万円	77百万円	－	－
39	商業施設	固定	福岡県福岡市	10億円未満	2014/07	19年	50百万円	213百万円	－	－
40	商業施設	固定	福岡県福岡市	10億円未満	2014/09	38年	49百万円	252百万円	－	－
41	ホテル	固定	栃木県宇都宮市	10億円以上20億円未満	2014/09	36年	143百万円	400百万円	－	－
42	商業施設	固定	福岡県福岡市	10億円以上20億円未満	2014/09	22年	59百万円	177百万円	－	－
43	商業施設	固定	大阪府大阪市	10億円以上20億円未満	2014/09	21年	114百万円	301百万円	－	－
57	住居	固定	東京都港区	10億円以上20億円未満	2014/12	19年	－	186百万円	－	－
62	商業施設	固定	福岡県福岡市	10億円未満	2014/12	19年	41百万円	212百万円	－	－
63	商業施設	固定	東京都目黒区	10億円以上20億円未満	2014/12	17年	85百万円	129百万円	－	－
64	商業施設	固定	東京都品川区	10億円未満	2015/01	－	26百万円	－	－	－
68	商業施設	固定	東京都渋谷区	10億円未満	2015/04	21年	48百万円	79百万円	－	－

(※1) 「区分」：販売=販売用不動産、固定=固定資産

(※2) 「想定NOI」：各物件のビジネスプランを前提に、心築完了時点における想定賃貸事業収益

(※3) 「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(固定資産は対象から除く)

(※4) 「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(固定資産は対象から除く)

© Ichigo Inc. All rights reserved.

資産の内訳 ③

No.	物件タイプ	区分 (※1)	物件所在地	取得簿価	取得年月	築年数	想定NOI/年 (※2)	いちご出資額	想定マルチプル (※3)	想定IRR (※4)
71	商業施設	固定	神奈川県藤沢市	10億円以上20億円未満	2015/07	8年	100百万円	126百万円	-	-
110	ホテル	固定	福岡県福岡市	30億円以上	2016/03	38年	273百万円	905百万円	-	-
112	ホテル	固定	神奈川県横浜市	30億円以上	2016/03	36年	319百万円	354百万円	-	-
114	ホテル	固定	福岡県福岡市	30億円以上	2016/04	33年	182百万円	550百万円	-	-
116	商業施設	固定	宮城県仙台市	10億円未満	2016/04	34年	63百万円	86百万円	-	-
118	商業施設	固定	愛知県名古屋市	10億円以上20億円未満	2016/06	26年	83百万円	102百万円	-	-
119	商業施設	固定	東京都渋谷区	10億円未満	2016/06	36年	42百万円	136百万円	-	-
120	ホテル	固定	東京都新宿区	30億円以上	2016/09	43年	554百万円	349百万円	-	-
121	オフィス	固定	東京都港区	30億円以上	2016/10	22年	1,540百万円	3,450百万円	-	-
145	ホテル	固定	福岡県福岡市	30億円以上	2018/03	5年	194百万円	301百万円	-	-
147	ホテル	固定	京都府京都市	30億円以上	2018/08	5年	327百万円	1,666百万円	-	-
149	商業施設	固定	東京都千代田区	30億円以上	2018/09	33年	308百万円	2,269百万円	-	-
151	オフィス	固定	福岡県福岡市	10億円未満	2018/10	24年	36百万円	38百万円	-	-
155	オフィス	固定	東京都品川区	20億円以上30億円未満	2019/03	38年	169百万円	616百万円	-	-
157	オフィス	固定	東京都千代田区	10億円未満	2019/04	40年	52百万円	-	-	-

(※1) 「区分」：販売=販売用不動産、固定=固定資産

(※2) 「想定NOI」：各物件のビジネスプランを前提に、心築完了時点における想定賃貸事業収益

(※3) 「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(固定資産は対象から除く)

(※4) 「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(固定資産は対象から除く)

© Ichigo Inc. All rights reserved.

資産の内訳 ④

No.	物件タイプ	区分 (※1)	物件所在地	取得簿価	取得年月	築年数	想定NOI/年 (※2)	いちご出資額	想定マルチプル (※3)	想定IRR (※4)
159	商業施設	固定	東京都渋谷区	20億円以上30億円未満	2019/05	43年	123百万円	210百万円	-	-
161	ホテル	固定	福岡県福岡市	30億円以上	2019/07	29年	354百万円	1,636百万円	-	-
162	ホテル	固定	福岡県福岡市	30億円以上	2019/07	25年	353百万円	1,170百万円	-	-
167	ホテル	固定	広島県広島市	30億円以上	2020/08	3年	306百万円	-	-	-
171	オフィス	固定	東京都台東区	10億円未満	2022/02	44年	71百万円	38百万円	-	-
172	オフィス	固定	北海道札幌市	30億円以上	2022/04	-	624百万円	3,349百万円	-	-
175	オフィス	固定	栃木県宇都宮市	20億円以上30億円未満	2022/09	16年	203百万円	217百万円	-	-
177	商業施設	固定	千葉県松戸市	10億円以上20億円未満	2023/01	18年	69百万円	1,189百万円	-	-
固定資産: 53件				152,521百万円 ※145,949百万円(簿価)			9,326百万円	31,562百万円	-	-

(※1) 「区分」: 販売=販売用不動産、固定=固定資産

(※2) 「想定NOI」: 各物件のビジネスプランを前提に、心築完了時点における想定賃貸事業収益

(※3) 「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(固定資産は対象から除く)

(※4) 「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(固定資産は対象から除く)

© Ichigo Inc. All rights reserved.

資産の内訳 ⑤

No.	物件タイプ	区分 (※1)	物件所在地	取得簿価	取得年月	築年数	想定NOI/年 (※2)	いちご出資額	想定マルチプル (※3)	想定IRR (※4)
61	商業施設	営業貸付金	東京都新宿区	10億円以上20億円未満	2014/12	60年	120百万円	57百万円	15.26x	51.7%
89	オフィス	販売	東京都武蔵野市	30億円以上	2015/07	34年	134百万円	670百万円	1.72x	13.3%
143	商業施設	販売	福岡県福岡市	10億円以上20億円未満	2017/09	38年	105百万円	223百万円	3.78x	19.9%
153	ホテル	販売	福岡県福岡市	10億円以上20億円未満	2019/02	30年	110百万円	–	5.00x	20.3%
156	ロジスティクス	販売	福岡県福岡市	20億円以上30億円未満	2019/03	35年	150百万円	651百万円	3.60x	30.0%
163	商業施設	販売	愛知県名古屋	30億円以上	2019/08	26年	481百万円	1,146百万円	3.47x	17.0%
166	商業施設	販売	東京都渋谷区	10億円未満	2020/03	17年	39百万円	83百万円	3.23x	13.5%
168	オフィス	販売	東京都江東区	10億円以上20億円未満	2020/11	33年	105百万円	–	3.17x	53.6%
169	オフィス	販売	福岡県福岡市	10億円以上20億円未満	2021/10	37年	54百万円	109百万円	2.70x	170.5%
170	オフィス	販売	福岡県福岡市	10億円以上20億円未満	2021/11	14年	64百万円	270百万円	1.68x	23.9%
173	オフィス	販売	東京都千代田区	10億円以上20億円未満	2022/05	15年	74百万円	121百万円	5.02x	74.2%
174	オフィス	販売	東京都目黒区	20億円以上30億円未満	2022/08	33年	106百万円	344百万円	3.25x	41.2%
176	オフィス	販売	福岡県福岡市	10億円未満	2022/09	18年	41百万円	65百万円	3.85x	36.7%
178	商業施設	販売	東京都渋谷区	10億円未満	2022/12	14年	35百万円	28百万円	7.96x	44.6%
179	オフィス	販売	東京都港区	10億円以上20億円未満	2023/02	32年	59百万円	170百万円	2.38x	33.6%
180	オフィス	販売	千葉県船橋市	20億円以上30億円未満	2023/04	32年	178百万円	203百万円	7.05x	27.3%
販売用不動産等：16件				30,829百万円 ※32,720百万円(簿価)			1,855 百万円	4,140 百万円	3.44x	41.9%
小計：69件				183,350百万円 ※178,669百万円(簿価)			11,181 百万円	35,703 百万円	–	–

(※1) 「区分」：販売=販売用不動産、固定=固定資産

(※2) 「想定NOI」：各物件のビジネスプランを前提に、心築完了時点における想定賃貸事業収益

(※3) 「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(固定資産は対象から除く)

(※4) 「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(固定資産は対象から除く)

© Ichigo Inc. All rights reserved.

資産の内訳 ⑥

No.	物件取得区分	取得簿価	増減額 (前期末比)	想定NOI/年 (※1)	いちご出資額	想定マルチプル	想定IRR
A	いちごオーナーズ(レジデンス):52件	60,820百万円	+15,005百万円	2,379百万円	15,079百万円	-	-
B	いちごオーナーズ(その他):3件	2,323百万円	-787百万円	175百万円	1,048百万円	-	-
C	セントロ(オフィス、レジデンス等):19件	6,548百万円	+0百万円	460百万円	1,619百万円	-	-
合計(全体):143件		253,043百万円 ※247,237百万円(簿価)		14,197百万円	53,451百万円	-	-
2024年2月期1Q 取得 合計(全体) 13件		17,720百万円		749百万円	3,392百万円	-	-
2024年2月期2Q 取得 合計(全体) 7件		8,431百万円		319百万円	1,586百万円	-	-
2024年2月期2Q累計(6M) 取得 合計(全体) 20件		26,152百万円		1,069百万円	4,979百万円	-	-

(※1)「区分」: 販売=販売用不動産、固定=固定資産

Appendix : アセットマネジメント

いちごが運用する上場投資法人

	いちごオフィス8975	いちごホテル3463	いちごグリーン9282
資産規模 2023年10月10日 時点	2,121億円(88物件)	698億円(30ホテル)	114億円(15発電所)
分配金利回り 2023年10月10日 終値	4.8%	4.5%	5.7%
概要	 <ul style="list-style-type: none"> 世界の機関投資家が指標とするグローバルインデックス組み入れ いちごホテルとともにJ-REITで唯一完全成果報酬制度採用 全保有物件の電力契約を再生可能エネルギーへ切り替え完了 <p>※ 区分所有および共有物件を除く 74物件</p>	 <ul style="list-style-type: none"> 地域分散を図り、宿泊主体・特化型ホテルに重点投資 いちごオフィスとともにJ-REITで唯一完全成果報酬制度採用 心築による収益性向上、資産入替等、状況に応じた戦略的な運用を実施 電力契約の再生可能エネルギー切替率：31% ※ 2024年2月期2Q末時点 	 <ul style="list-style-type: none"> 長期にわたる安定的な収益性と地球に優しく安全性に優れたクリーンエネルギーの自給に寄与 相次ぐ台風発生においても発電設備の損傷はなく、強固な発電所を実証

運用リートへの成長・ESGサポート

投資主価値向上に向けた継続したスポンサーサポート

いちごオフィス (8975)

- ・ 当社組成のブリッジファンド(4物件)を活かし、2物件(62億円)取得済み
- ・ 投資口取得(95億円)
- ・ 災害時管理システムにREIT保有物件を組み入れ、グループ全体で即時対応

いちごホテル (3463)

- ・ ワンファイブホテルズによるオペレーター不在リスク軽減(受託数6棟734室)
- ・ 当社より5ホテルを売却(150億円)
- ・ 投資口取得(第三者割当により15億円取得に加え、上限10億円で取得中)

いちごグリーン (9282)

- ・ 全発電所(15か所)のオペレーションを受託(いちごECOエナジー運営)
- ・ 最低保証日射量による収益保証

ESGサポート (グループ共通)

- ・ ESG / 心築診断：心築ノウハウを活用し物件リスクを診断、ESG対応をサポート
- ・ 各団体への加盟やイニシアティブ参加を通じて、グループ全体で理念を共有、ESGの取り組み強化を推進

運用資産残高

	項目	2019年2月期 (12M)	2020年2月期 (12M)	2021年2月期 (12M)	2022年2月期 (12M)	2023年2月期 (12M)	2024年2月期 (6M)
いちごオフィスリート (公募)	運用資産残高(期末)	2,030億円	2,032億円	2,061億円	2,054億円	2,121億円	2,121億円
	ベース運用フィー粗利(実績)	1,426百万円	1,436百万円	1,524百万円	1,725百万円	1,517百万円	777百万円
いちごホテルリート (公募)	運用資産残高(期末)	507億円	508億円	519億円	519億円	547億円	698億円
	ベース運用フィー粗利(実績)	461百万円	381百万円	42百万円	95百万円	201百万円	234百万円
いちごグリーン (公募)	運用資産残高(期末)	114億円	114億円	114億円	114億円	114億円	114億円
	ベース運用フィー粗利(実績)※	85百万円	82百万円	79百万円	77百万円	78百万円	46百万円
私募不動産ファンド (連結対象除く)	運用資産残高(期末)	206億円	368億円	368億円	493億円	423億円	409億円
	ベース運用フィー粗利(実績)	41百万円	116百万円	137百万円	144百万円	212百万円	78百万円
合計 (連結対象除く)	運用資産残高(期末)	2,858億円	3,024億円	3,064億円	3,182億円	3,207億円	3,344億円
	ベース運用フィー粗利(実績)	2,014百万円	2,016百万円	1,782百万円	2,042百万円	2,010百万円	1,136百万円

(※) いちごグリーン「ベース運用フィー粗利(実績)」は、オペレーター報酬を含む

Appendix : クリーンエネルギー

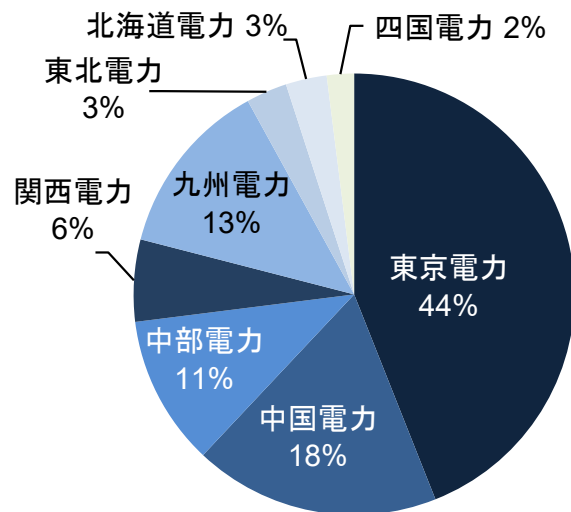
ECO発電所(太陽光)の分散状況

売電中もしくはパイプライン:48発電所(151.4MW / いちご保有)

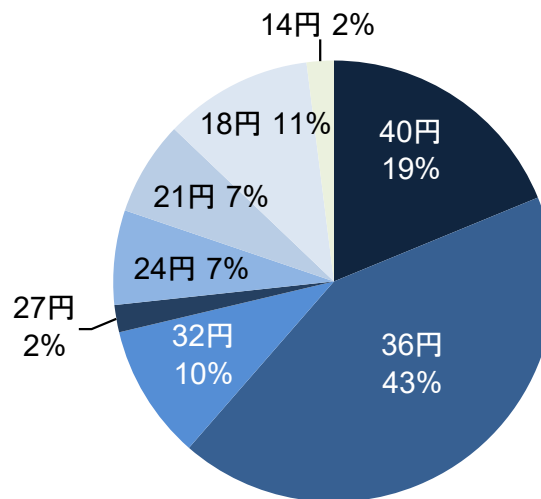
2023年10月12日時点

※ 出力量(MWベース)の分散状況

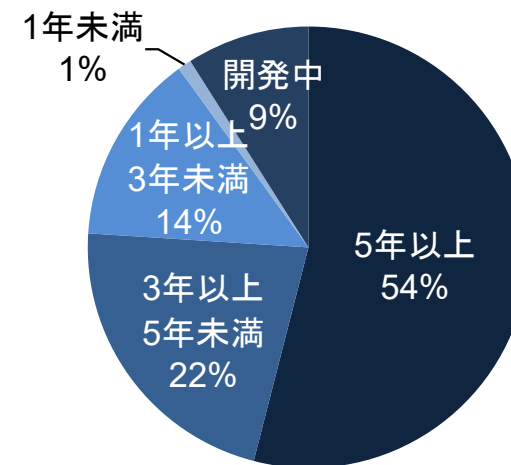
■ 電力会社別



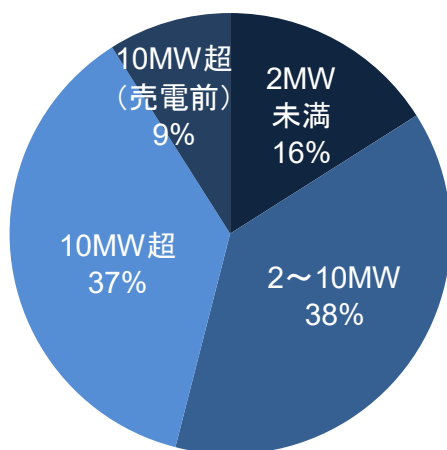
■ 買取価格別



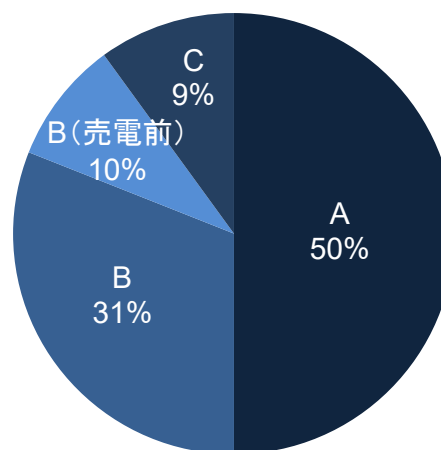
■ 売電期間別



■ 出力区分別



■ 日射量 ※ ランク別



■ 電力会社別 別表

電力会社	売電開始済		パイプライン	
	パネル出力合計(MW)	固定買取価格(税抜)	パネル出力合計(MW)	固定買取価格(税抜)
東京電力	67.4	14~40円	—	—
中国電力	26.6	18~40円	—	—
九州電力	5.3	32~40円	13.9	40円
中部電力	16.9	14~36円	—	—
関西電力	9.3	18~32円	—	—
東北電力	4.6	36円	—	—
北海道電力	4.4	40円	—	—
四国電力	2.5	40円	—	—
計	137.4	—	13.9	—

※ 日射量区分 A : 4以上 B : 3.75以上4未満 C : 3.5 以上3.75未満 D : 3.5未満(使用単位)月平均一日あたり傾斜面日射量(kWh/m²)

ECO発電所の内訳 ① 太陽光(いちご保有)

■ 売電中

No.	名称	地区	発電出力 (MW)	固定買取 価格(税抜)	売電開始
1	いちご徳島東沖洲ECO発電所	四国	2.52	40円	2013/08
2	いちご府中上下町矢野ECO発電所	中国	0.99	40円	2014/03
3	いちご湧別芭露ECO発電所	北海道	0.80	40円	2014/04
4	いちご前橋苗ヶ島ECO発電所	関東	0.67	40円	2014/04
5	いちご木城高城ECO発電所	九州	0.89	40円	2014/04
6	いちご別海川上町ECO発電所	北海道	0.88	40円	2014/10
7	いちご豊頃佐々田町ECO発電所	北海道	0.60	40円	2014/10
8	いちご東広島西条町田口ECO発電所	中国	2.72	40円	2015/01
9	いちご厚岸白浜ECO発電所	北海道	0.80	40円	2015/03
10	いちご浜中牧場鶴児平ECO発電所	東北	2.31	36円	2015/12
11	いちご米子泉ECO発電所	中国	2.61	40円	2016/01
12	いちご笠岡拓海町ECO発電所	中国	1.11	32円	2016/03
13	いちご土岐下石町ECO発電所	中部	1.39	36円	2016/06
14	いちご取手下高井北ECO発電所	関東	1.03	32円	2016/07
15	いちご取手下高井南ECO発電所	関東	0.54	32円	2016/07
16	いちご浜中牧場鍛冶林ECO発電所	東北	2.31	36円	2016/10
17	いちご世羅津口ECO発電所	中国	2.54	32円	2017/02
18	いちご世羅青水ECO発電所	中国	2.87	32円	2017/08
19	いちご昭和村生越ECO発電所	関東	43.34	36円	2017/09
20	いちご芽室西土狩ECO発電所	北海道	1.32	40円	2018/02
21	いちご呉安浦町中畑ECO発電所	中国	2.90	36円	2018/03
22	いちご津ECO発電所	中部	2.94	24円	2018/03
23	いちご笠岡岩野池ECO発電所	中国	2.64	24円	2018/03
24	いちご土岐鶴里町柿野ECO発電所	中部	1.31	24円	2018/04
25	いちご糸島井原ECO発電所	九州	1.48	36円	2019/01
26	いちご坂祝深萱ECO発電所	中部	2.89	21円	2019/05
27	いちご泉南狐池ECO発電所	関西	2.86	21円	2019/07
28	いちごみなかみ新巻ECO発電所	関東	12.02	36円	2020/01
29	いちご高島朽木ECO発電所	関西	3.74	32円	2020/01
30	いちご土岐鶴里町柿野東ECO発電所	中部	1.67	21円	2020/02

ECO発電所の内訳 ② 太陽光(いちご保有)

■ 売電中

No.	名称	地区	発電出力 (MW)	固定買取 価格(税抜)	売電開始
31	いちご常陸大宮ECO発電所	関東	2.99	24円	2020/03
32	いちご銚田青柳ECO発電所	関東	2.48	27円	2020/04
33	いちご笠岡尾坂池ECO発電所	中国	2.66	21円	2020/04
34	いちご美濃加茂蜂屋町上蜂屋ECO発電所	中部	1.29	18円	2020/09
35	いちご瀬戸定光寺町ECO発電所	中部	1.45	18円	2020/10
36	いちご取手下高井西ECO発電所	関東	2.84	18円	2021/01
37	いちご千葉若葉区大宮町東ECO発電所	関東	0.74	14円	2021/09
38	いちご笠岡井立池ECO発電所	中国	2.66	18円	2021/10
39	いちご駒ヶ根赤穂南ECO発電所	中部	0.74	14円	2021/11
40	いちご駒ヶ根赤穂北ECO発電所	中部	0.39	14円	2021/11
41	いちご千葉若葉区大宮町西ECO発電所	関東	0.74	14円	2021/11
42	いちご辰野町澤底ECO発電所	中部	0.74	14円	2021/12
43	いちご都城高崎町東霧島ECO発電所	九州	2.96	32円	2021/12
44	いちご神戸ポンプ池ECO発電所	関西	2.73	18円	2022/01
45	いちご大府吉田町ECO発電所	中部	1.00	18円	2022/03
46	いちご世羅下津田ECO発電所	中国	2.93	18円	2022/03
47	いちご上田吉田池ECO発電所	中部	1.16	18円	2022/11
売電中 合計		47発電所	137.4MW		

■ パイプライン

No.	名称	地区	発電出力 (MW)	固定買取 価格(税抜)	売電開始
48	いちごえびの末永ECO発電所	九州	13.99	40円	2024/01
パイプライン 合計		1発電所	13.9MW		
売電中・パイプライン 合計		48発電所	151.4MW		

ECO発電所の内訳 ③ 風力(いちご保有)

■ 売電中

No.	名称	地区	発電出力 (MW)	固定買取 価格(税抜)	売電開始
1	いちご米沢板谷ECO発電所	東北	7.39	22円	2021/03
売電中 合計		1発電所	7.3MW		

いちご保有・パイプライン 合計(太陽光・風力) : 49発電所 (158.8MW)

【参考】再生可能エネルギー固定価格買取制度(FIT)とは

- 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うえ、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 原則、調達期間(20年)にわたって保証される
- 買取価格は年度ごとに見直され、接続申込日、系統係数に関する契約締結日等により決定される

電源 【調達期間】	2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
事業用太陽光 (10kW以上) 【20年】	40円	36円	32円	29円 27円	24円	入札制(2,000kW以上)		入札制 (500kW以上)	入札制 (250kW以上)	入札制 (250kW以上)	入札制 (250kW以上)	入札制 (250kW以上)
						21円 (10kW以上 2,000kW未満)	18円 (10kW以上 2,000kW未満)	14円 (10kW以上 500kW未満)	12円 (50kW以上 250kW未満)	11円 (50kW以上 250kW未満)	10円 (50kW以上 250kW未満)	9.5円 (50kW以上 250kW未満)
									13円 (10kW以上 50kW未満)	12円 (10kW以上 50kW未満)	11円 (10kW以上 50kW未満)	10円 (10kW以上 50kW未満)
陸上風力 (20kW以上) 【20年】	22円	22円	22円	22円	22円	21円 *2017年9月末 まで22円	20円	19円	18円	17円	16円	15円
バイオマス (間伐材等由来の木質) 【20年】	32円	32円	40円 (2,000kW 未満)	40円 (2,000kW 未満)	40円 (2,000kW 未満)	40円 (2,000kW 未満)	40円 (2,000kW 未満)	40円 (2,000kW 未満)	40円 (2,000kW 未満)	40円 (2,000kW 未満)	40円 (2,000kW 未満)	40円 (2,000kW 未満)
			32円 (2,000kW 以上)	32円 (2,000kW 以上)	32円 (2,000kW 以上)	32円 (2,000kW 以上)	32円 (2,000kW 以上)	32円 (2,000kW 以上)	32円 (2,000kW 以上)	32円 (2,000kW 以上)	32円 (2,000kW 以上)	32円 (2,000kW 以上)

ECO発電所の内訳 ④ 太陽光 (いちごグリーン 9282)

■ 売電中

No.	名称	地区	発電出力 (MW)	固定買取 価格(税抜)	売電開始
1	いちご桐生奥沢ECO発電所	関東	1.33	40円	2013/09
2	いちご元紋別ECO発電所	北海道	1.40	40円	2014/02
3	いちご室蘭八丁平ECO発電所	北海道	1.24	40円	2014/03
4	いちご遠軽清川ECO発電所	北海道	1.12	40円	2014/03
5	いちご伊予中山町出淵ECO発電所	四国	1.23	40円	2014/04
6	いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所	北海道	1.93	40円	2014/11
7	いちご安平遠浅ECO発電所	北海道	1.16	40円	2014/12
8	いちご豊頃ECO発電所	北海道	1.02	40円	2014/12
9	いちご名護二見ECO発電所	沖縄	8.44	40円	2015/02
10	いちご遠軽東町ECO発電所	北海道	1.24	40円	2015/02
11	いちご高松国分寺町新居ECO発電所	四国	2.43	36円	2015/06
12	いちご都城安久町ECO発電所	九州	1.44	36円	2015/07
13	いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所	中部	1.80	32円	2015/09
14	いちご山口秋穂西ECO発電所	中国	1.24	40円	2015/12
15	いちご山口佐山ECO発電所	中国	2.35	36円	2016/04
売電中 合計		15発電所	29.4MW		

いちご・いちごグリーン 発電出力合計(売電中+パイプライン): **188.2MW**

太陽光発電所: 151.4MW

風力発電所: 7.3MW

いちごグリーン: 29.4MW

「グリーンバイオマス」事業

□ いちご第3のエネルギー事業 木質バイオマス小規模ガス化発電を計画

- ✓ 4県4か所で開発計画中(5.0MW 総事業費 63億円)
- ✓ エネルギーミックスによる電力供給の安定性向上
- ✓ 地域との繋がりを活かした、地方自治体と地域一体の地域資源バイオマス発電

	特徴	天候の影響
太陽光	・ 適地が多く、遊休地を有効活用した建設が可能	受ける
風力	・ 夜間にも発電が可能	受ける
バイオマス	・ 24時間発電が可能 ・ 発電量のコントロールが可能 ・ 安定的な発電材料の調達が必要	受けない

□ 森林の高齢化による環境課題に対応し、治山対策へ貢献

- ✓ 林業の活性化により森林整備を促進、気候危機回避・生物多様性保全に貢献

□ 豊富な森林資源の有効活用

- ✓ 日本の森林率(※)は約67%(OECD加盟国中 第3位)、人工林面積は世界8位
- ✓ 建材等へ使用できない国内の未利用材・間伐材を発電材料として有効活用

(※) 森林率：陸地面積に占める森林面積の割合

Appendix : 財務諸表

バランスシート(B/S)の推移 資産

(単位:百万円)

	2020/02 期末	2021/02 期末	2022/02 期末	2023/02 期末	2024/02 1Q末 (前四半期末)	2024/02 2Q末 (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	41,067	50,832	46,458	40,536	37,865	47,759	+9,894
受取手形及び売掛金	2,308	1,382	1,819	3,866	4,813	2,434	-2,379
営業貸付金	1,324	1,324	1,324	1,324	1,324	1,324	-
営業投資有価証券	902	590	2,547	47	0	1,195	+1,195
販売用不動産	68,290	64,109	68,666	79,151	95,341	96,531	+1,190
その他	3,721	2,698	2,613	3,197	3,428	2,830	-598
貸倒引当金	-6	-167	-633	-66	-33	-13	+20
流動資産合計	117,608	120,771	122,798	128,057	142,740	152,063	+9,323
固定資産							
有形固定資産							
建物及び構築物(純額)	55,050	60,673	56,208	54,039	53,114	44,620	-8,494
クリーンエネルギー発電施設(純額)	23,425	24,191	27,593	26,862	26,423	26,010	-413
土地	122,114	122,592	116,079	114,431	113,039	106,219	-6,820
その他(純額)	5,607	6,935	3,796	3,990	6,591	6,719	+128
有形固定資産合計	206,198	214,392	204,038	199,323	199,168	183,570	-15,598
無形固定資産							
のれん	1,090	968	1,580	717	696	674	-22
借地権	687	1,272	1,365	1,397	1,397	1,332	-65
その他	705	1,797	605	283	249	213	-36
無形固定資産合計	2,482	4,038	3,551	2,398	2,343	2,220	-123
投資その他の資産							
投資有価証券	4,321	5,147	3,463	4,455	6,489	14,588	+8,099
長期貸付金	510	10	270	240	232	225	-7
繰延税金資産	568	605	883	341	431	350	-81
その他	2,128	2,202	3,013	3,937	3,928	3,893	-35
貸倒引当金	-91	-91	-131	-133	-135	-545	-410
投資その他の資産合計	7,436	7,874	7,498	8,840	10,945	18,512	+7,567
固定資産合計	216,118	226,305	215,089	210,562	212,457	204,303	-8,154
資産合計	333,726	347,076	337,887	338,619	355,198	356,367	+1,169

バランスシート(B/S)の推移 負債 / 純資産

(単位:百万円)

	2020/02 期末	2021/02 期末	2022/02 期末	2023/02 期末	2024/02 1Q末 (前四半期末)	2024/02 2Q末 (当四半期末)	前四半期末比 (増減)
負債の部							
流動負債							
短期借入金	3,086	4,879	2,382	962	3,500	5,526	+2,026
1年内償還予定の社債	274	274	274	364	364	292	-72
1年内返済予定の長期借入金	12,277	9,751	9,888	8,539	14,285	12,936	-1,349
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	1,178	1,358	1,375	4,218	4,220	4,224	+24
未払法人税等	2,416	573	1,888	949	864	3,817	+2,953
賞与引当金	33	9	39	112	308	268	-40
その他	5,013	5,527	5,012	4,053	3,100	3,650	+550
流動負債合計	24,280	22,374	20,861	19,200	26,643	30,736	+4,093
固定負債							
社債	6,082	5,878	5,603	5,239	5,198	7,158	+1,960
長期借入金	151,483	156,890	150,389	152,624	164,254	153,345	-10,909
長期ノンリコースローン	39,156	40,794	39,489	38,012	37,863	37,156	-707
繰延税金負債	1,890	1,868	1,795	1,589	1,590	1,451	-139
長期預り保証金	8,118	7,795	6,749	7,163	7,078	6,705	-373
その他	1,107	1,039	805	396	485	417	-68
固定負債合計	207,838	214,446	204,833	205,026	216,472	206,234	-10,238
負債合計	232,119	236,820	225,695	224,226	243,115	236,971	-6,144
純資産の部							
株主資本							
資本金	26,885	26,888	26,888	26,888	26,888	26,888	-
資本剰余金	11,272	11,275	11,268	11,266	11,266	11,266	-
利益剰余金	71,505	73,160	76,310	82,438	80,266	87,321	+7,055
自己株式	-8,988	-11,988	-13,423	-17,914	-17,914	-17,914	-
株主資本合計	100,674	99,335	101,043	102,678	100,506	107,561	+7,055
その他の包括利益累計額							
その他有価証券評価差額金	158	90	25	296	261	351	+90
繰延ヘッジ損益	-397	-375	-254	51	-94	-12	+82
その他の包括利益累計額合計	-239	-285	-228	347	167	339	+172
新株予約権	988	1,007	961	814	801	832	+31
非支配株主持分	184	10,197	10,415	10,552	10,607	10,663	+56
純資産合計	101,607	110,255	112,191	114,393	112,083	119,395	+7,312
負債純資産合計	333,726	347,076	337,887	338,619	355,198	356,367	+1,169

損益計算(P/L)の推移

(単位:百万円)

	2020/02 (12M)	2021/02 (12M)	2022/02 (12M)	2023/02 (12M)	2024/02 上半期(6M)	2023/02 上半期(6M) (前年同期)	前年同期比 (増減)	2024年 通期予想	達成率
売上高	87,360	61,368	56,934	68,093	26,496	25,475	+1,021	—	—
売上原価	52,851	45,776	40,757	48,674	17,302	17,176	+126	—	—
売上総利益	34,509	15,591	16,177	19,418	9,193	8,299	+894	—	—
販売費及び一般管理費	6,787	5,923	6,159	6,926	3,710	3,216	+494	—	—
営業利益	27,721	9,668	10,018	12,492	5,483	5,082	+401	9,500	57.7%
営業外収益									
受取利息	8	17	29	46	20	23	-3	—	—
受取配当金	78	78	30	38	92	13	+79	—	—
デリバティブ評価益	—	243	98	790	54	254	-200	—	—
その他	62	78	202	103	140	64	+76	—	—
営業外収益合計	150	417	361	979	307	355	-48	—	—
営業外費用									
支払利息	2,293	2,338	2,341	2,165	1,143	1,083	+60	—	—
デリバティブ評価損	336	29	53	—	267	—	+267	—	—
融資関連費用	538	279	157	171	104	91	+13	—	—
その他	307	258	355	285	187	96	+91	—	—
営業外費用合計	3,476	2,906	2,908	2,622	1,703	1,271	+432	—	—
経常利益	24,395	7,179	7,471	10,848	4,087	4,166	-79	6,000	68.1%
特別利益									
固定資産売却益	—	720	3,248	4,416	4,379	1,094	+3,285	—	—
投資有価証券売却益	11	—	15	—	89	—	+89	—	—
関係会社株式売却益	—	—	—	—	3,952	—	+3,952	—	—
関係会社株式交換益	169	—	—	—	—	—	—	—	—
その他	35	—	120	205	379	—	+379	—	—
特別利益合計	215	720	3,383	4,621	8,801	1,094	+7,707	—	—
特別損失									
固定資産除却損	27	0	5	23	—	—	—	—	—
投資有価証券評価損	229	114	43	261	—	—	—	—	—
減損損失	319	27	716	803	—	—	—	—	—
販売用不動産評価損	7,487	—	—	—	—	—	—	—	—
その他	—	146	493	146	409	—	+409	—	—
特別損失合計	8,065	288	1,259	1,235	409	—	+409	—	—
税金等調整前当期純利益	16,545	7,610	9,595	14,234	12,479	5,261	+7,218	—	—
法人税等	7,406	2,564	2,901	4,578	3,861	1,723	+2,138	—	—
当期純利益	9,139	5,046	6,694	9,656	8,618	3,537	+5,081	—	—
非支配株主に帰属する当期純利益	938	18	220	246	114	107	+7	—	—
親会社株主に帰属する当期純利益	8,201	5,027	6,473	9,406	8,503	3,429	+5,074	10,000	85.0%

キャッシュ・フロー(C/F)の推移 営業C/F

(単位:百万円)

	2020/02(12M)	2021/02(12M)	2022/02(12M)	2023/02(12M)	2024/02上半期(6M)
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	16,545	7,610	9,595	14,234	12,479
減価償却費	2,630	4,797	5,644	5,339	2,540
株式報酬費用	194	21	73	—	—
のれん償却額	174	121	149	177	42
賞与引当金の増減額(-は減少)	2	-24	29	73	163
貸倒引当金の増減額(-は減少)	4	161	505	134	358
受取利息及び受取配当金	-86	-96	-60	-85	-112
支払利息	2,293	2,338	2,341	2,165	1,143
関係会社株式交換差益	-169	—	—	—	—
関係会社株式売却損益(-は益)	—	—	—	—	-3,952
投資有価証券売却損益(-は益)	-11	0	-15	—	-89
固定資産除却損益(-は益)	—	0	5	23	—
固定資産売却損益(-は益)	—	-720	-3,248	-4,416	-4,379
減損損失	319	27	716	803	—
投資有価証券評価損	229	114	43	261	—
売上債権の増減額(-は増加)	-903	925	-437	-2,096	1,421
営業投資有価証券の増減額(-は増加)	11,682	343	1,279	3,178	47
販売用不動産の増減額(-は増加)	-17,447	5,342	-3,873	-10,114	-18,048
販売用不動産評価損	7,487	—	—	—	—
出資金評価損	—	4	2	3	—
前渡金の増減額(-は増加)	16	61	-60	-6	-496
未収入金の増減額(-は増加)	29	16	-74	-62	73
未払金の増減額(-は減少)	201	-437	-113	462	-889
未払費用の増減額(-は減少)	-36	94	25	-38	-0
前受金の増減額(-は減少)	-285	-57	795	-908	6
預り保証金の増減額(-は減少)	-169	-323	-1,045	413	-330
その他	600	1,550	-877	-1,859	1,449
小計	23,304	21,870	11,403	7,682	-8,572
利息及び配当金の受取額	86	96	60	85	112
利息の支払額	-2,068	-2,119	-2,174	-2,051	-1,057
法人税等の支払額及び還付額	-9,430	-4,384	-1,350	-5,462	-849
営業活動によるキャッシュフロー	11,892	15,463	7,939	254	-10,367

キャッシュ・フロー(C/F)の推移 投資C/F・財務C/F

(単位:百万円)

	2020/02(12M)	2021/02(12M)	2022/02(12M)	2023/02(12M)	2024/02上半期(6M)
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	-113	-7	-7	-2	-0
定期預金等の払戻による収入	5,033	—	30	23	—
投資有価証券の取得による支出	-2,361	-547	-606	-968	-10,973
投資有価証券の売却による収入	111	10	569	—	114
有形固定資産の取得による支出	-11,244	-16,447	-5,798	-10,516	-2,609
有形固定資産の売却による収入	—	2,850	12,757	14,065	17,110
無形固定資産の取得による支出	-562	-1,468	-195	-24	-82
出資金の払込による支出	-2	-3	-4	-6	—
出資金の回収による収入	—	15	0	97	—
差入保証金の差入による支出	-34	0	-16	-0	-127
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	—	—	—	—	3,356
連結子会社の事業譲受に伴う支出	-187	—	—	—	—
その他	-902	-30	-223	-33	1,751
投資活動によるキャッシュ・フロー	-10,623	-15,630	6,502	2,635	8,541
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)	426	1,793	-2,497	-1,419	4,564
社債の発行による収入	5,828	70	—	—	1,991
社債の償還による支出	-193	-274	-274	-274	-153
長期借入れによる収入	49,957	51,877	26,552	41,834	31,008
長期借入金の返済による支出	-26,475	-48,996	-32,940	-40,385	-22,600
長期ノンリコースローンの借入れによる収入	5,300	3,300	—	3,000	—
長期ノンリコースローンの返済による支出	-17,701	-1,301	-1,467	-1,633	-830
ストックオプションの行使による収入	95	4	—	—	—
自己株式の取得による支出	-2,999	-2,999	-1,499	-4,499	—
非支配株主からの払込による収入	—	10,000	—	—	—
非支配株主への払戻による支出	-1,276	—	—	—	—
非支配株主への配当金の支払額	-8	-5	-2	-6	-3
配当金の支払額	-3,416	-3,298	-3,230	-3,197	-3,552
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,537	10,167	-15,360	-6,582	10,424

長期VISION「いちご2030」“サステナブルインフラの「いちご」”

「サステナブルインフラ企業」として大きな成長を目指す

従来の心築を軸とした事業モデルをさらに進化させ、既存事業の継続的な成長に加え、持続性と安定性の高い新たな収益基盤を構築

サステナブル

サステナブルとは、「持続可能な」という意味であり、人類最大の課題である「人間・社会・地球環境の持続可能な発展」を目指すうえで、重要な命題です

いちごの心築は、現存不動産に新たな価値を創造し、高効率で省資源の持続性の高い、サステナブルな事業モデルです

長期VISION「いちご2030」を通じて当社の事業活動をさらに進化させ、サステナブル経営、環境保全、100年不動産等、この重要な命題の解決に真摯に向き合っておりま

インフラ

当社の事業は人々の暮らしに密接に関わっており、人々の生活を支える社会インフラおよび生活インフラでもあります

いちごは、入居するテナントや利用する人々の生活に目を向け、不動産を人々の健康や快適性を向上させ、暮らしをより豊かなものにするためのインフラとして捉え、徹底した心築とITの融合により、「ハード・インフラ」と「ソフト・インフラ」のさらなる融合を図ります

「ハード」だけでは対応できない顧客ニーズを発掘し、ニーズにオンリーワンとしての的確に対応することで、顧客価値・社会価値を飛躍的に向上してまいります

サステナブルインフラの「いちご」

不動産を超え、「人」を主役に多様化するニーズに対応

Change

見方を変えて「人」を中心に

「建物」が軸		「人」が主役
 住居	»	住む
 オフィス	»	働く
 店舗	»	買う・食べる
 ホテル	»	泊まる
 発電所	»	エネルギーを使う
 スタジアム	»	スポーツする・観戦する
 物流倉庫	»	貯える・配送する
 文化施設	»	楽しむ



Chance

多様化するニーズに応える



経営目標(KPI)

□ 資本生産性の目標

- ✓ ROE(自己資本利益率) 期間平均 15%以上(2020年2月期~2030年2月期)
 - 資本生産性の向上や安定収益基盤の創出により、将来のROEを向上
 - 長期にわたるROE15%以上の収益構造の確立と、株主価値の根幹である1株利益(EPS)の成長を図る
- ✓ 「JPX日経インデックス400」 11年間継続の組み入れ
 - 2030年8月の定期入替時までの継続した組み入れ

□ キャッシュ創出力の目標

- ✓ エコノミック営業キャッシュフロー 11年間継続の当期純利益超過
 - 当社の高いキャッシュ・フロー創出力は成長投資と株主還元の源泉であり、その継続的な創出に注力

□ 安定収益の目標

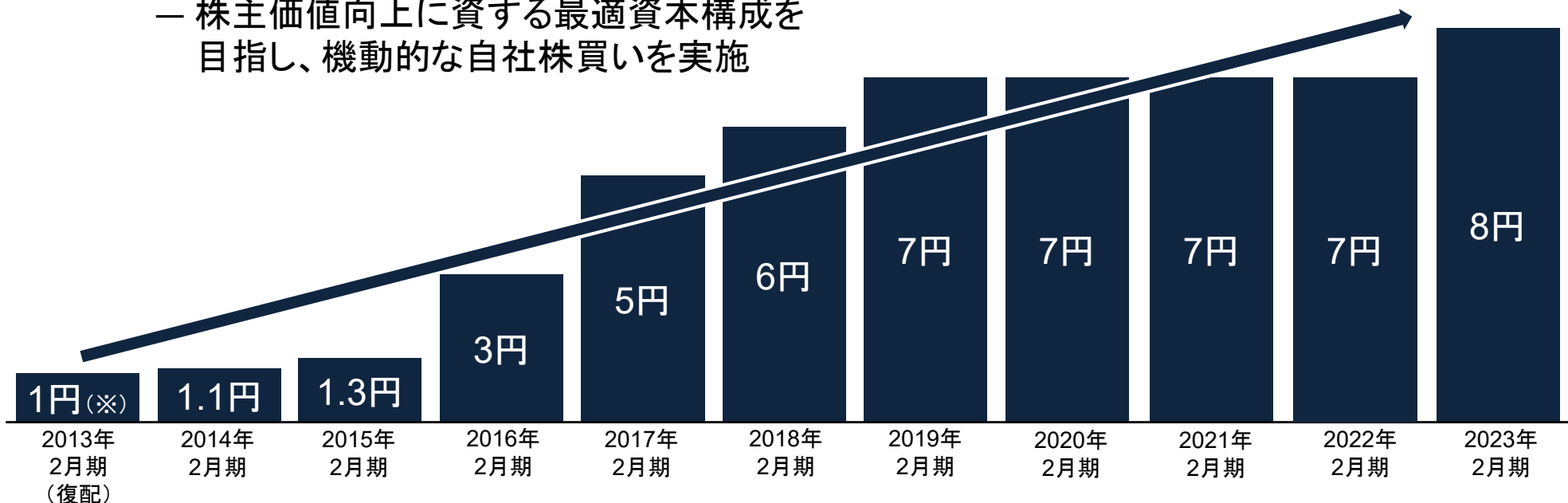
- ✓ ストック収益比率 2030年2月期 60%以上
 - 2019年2月期のストック収益比率53%を60%以上へ向上
 - 同時に、フロー収益も拡大させ、心築売却益中心の収益構造を分散化

株主還元方針

配当の成長率と透明性、安定化に注力した株主還元策

- ✓ 「安心安定配当」の累進的配当政策 (Progressive Dividend Policy)
 - － 原則として「維持か増配」のみを明確な方針とし、「減配しない」ことにより盤石な安定収益基盤が可能にする「安心安定配当」を実現
- ✓ 「DOE (株主資本配当率) 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長期にわたり安定的な配当の成長を目指すことが可能
- ✓ 機動的な自社株買い (新規)
 - － 株主価値向上に資する最適資本構成を目指し、機動的な自社株買いを実施

DOE3%以上の政策により、
安定的な配当成長を目指す



長期VISION「いちご2030」の達成に向けた新規事業の創出

「トップパートナー」としてJリーグと組み、地域活性化を目指す

「企業の存在意義は社会貢献である」という考えのもと、Jリーグとともに地域の振興を目指す

Jリーグのスローガン

「Jリーグ100年構想 ～スポーツでもっと幸せな国へ。」

ホームタウンの市民・行政・企業が三位一体となった支援体制を持ち、その街のコミュニティとして発展する「地域に根差したスポーツクラブ」を目指し、スポーツ振興に留まらず、地域と一緒に街をつくる

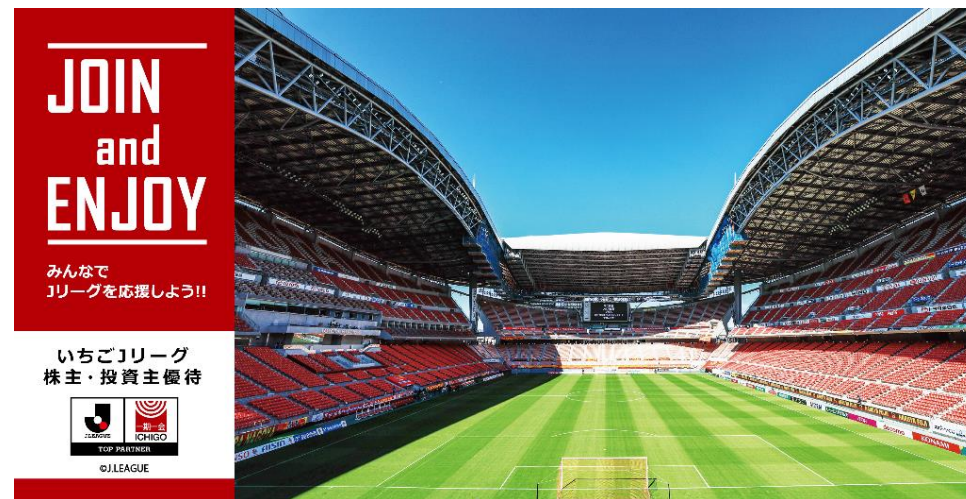
いちごの経営理念

「日本を世界一豊かに。その未来へ心を尽くす一期一会のいちご」

事業活動を通じて社会的責任を果たすことが最大の目標
地域に密着した現場主義を徹底し、地域の皆様に安心、安全、快適を提供することで人々の生活を豊かにすることを目指す

トップパートナー唯一の不動産会社として、Jリーグから期待される「地域の活性化」におけるいちごの役割

- － 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、各地域の人々とともに街づくり、健康づくりに貢献

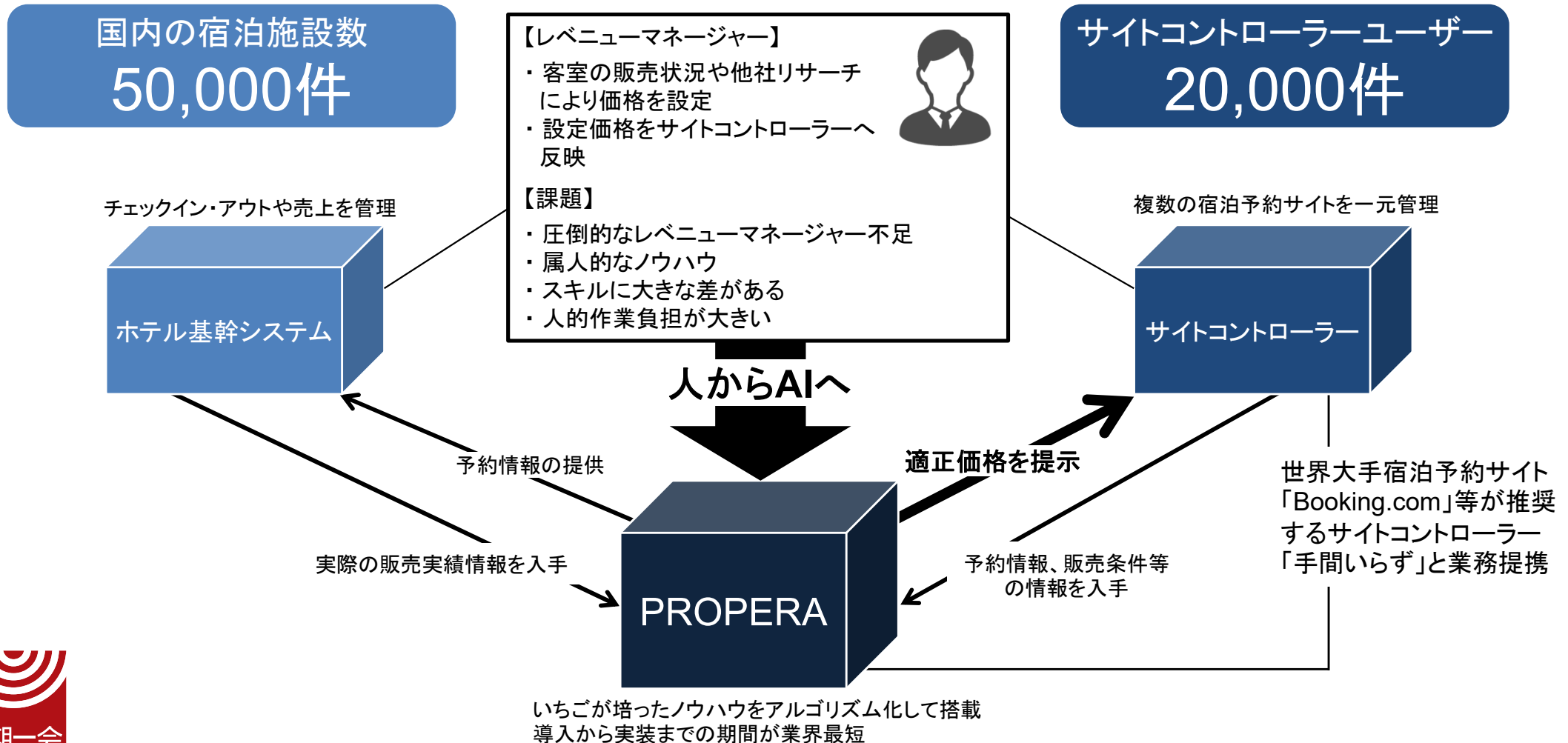


いちごのAIレベニューマネジメントシステム「PROPERA」

□ ホテル収益の改善、本来収益の実現

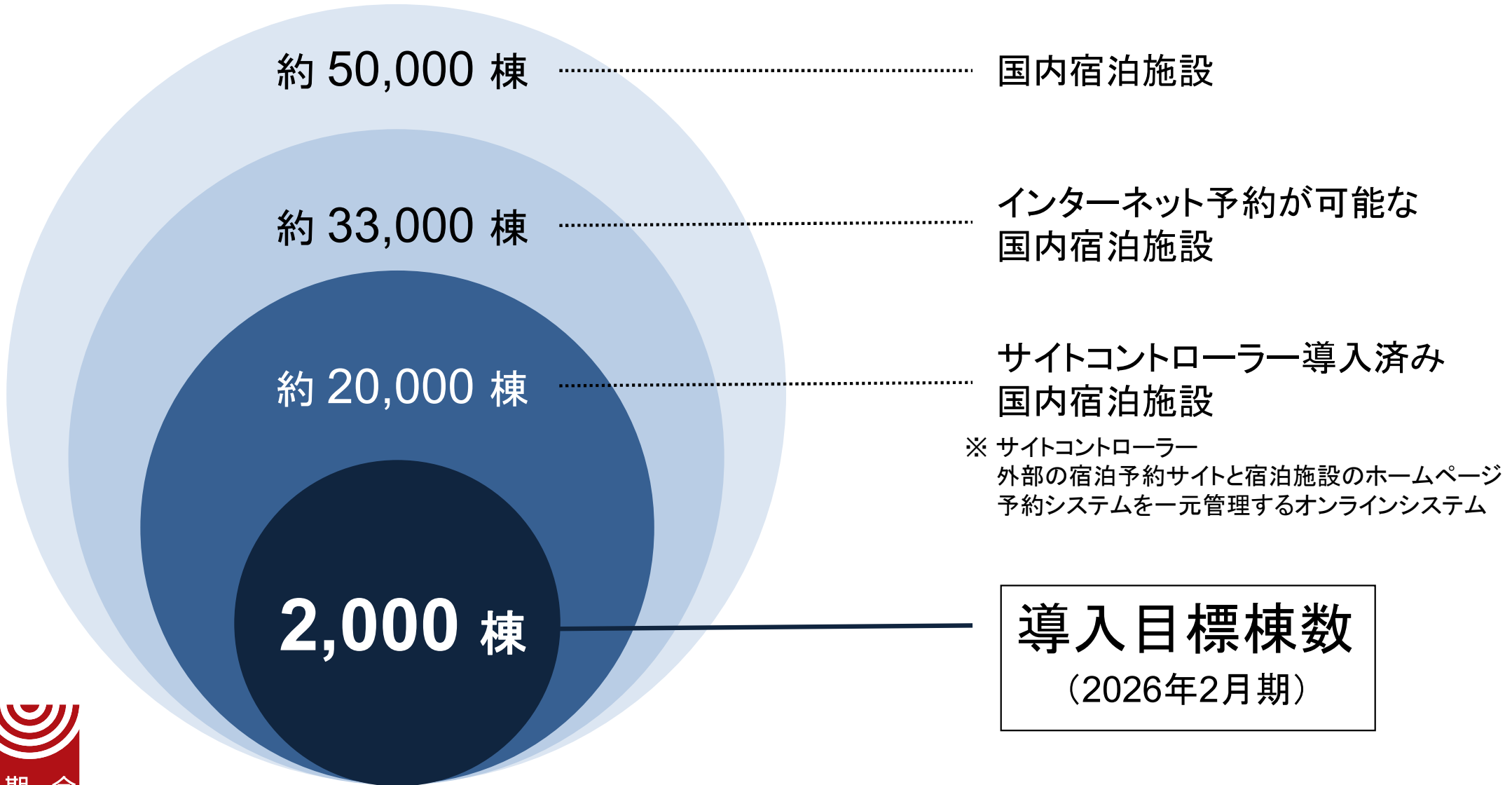
- ✓ 最適な価格設定による年間収益の最大化

(※) 設定宿泊料金水準の
高い、安いのみを提供



PROPERA：市場規模

導入棟数 **2,000棟** へシェア拡大を目指す



PROPERA：外販を加速

市場シェア拡大に向けたプロモーションを本格始動

施策①

プロモーション版によるシェア拡大

PROPERA-Lite

- ・ 料金の高低水準のみ提示、手動操作
- ・ 導入時コストなし、作業軽微
- ・ 使用料 2.6万円(月額/1棟あたり)

施策②

サイトコントローラー各社とのシステム連携

提携予定各社の取り扱い宿泊施設数

約 **18,000** 棟
(全体の90%)

シェア拡大

(目標:2026年2月期2,000棟)

収益連動型への移行により 収益性向上

収益連動型

- ・ 完全自動のフルパッケージ版
- ・ 使用料 売上の1%(月額/1棟あたり)※
※ スタンダードプランの場合

【収益連動型によるいちごの収益例】

RevPAR 6,000円 / 100室 の宿泊施設

いちごの年間収益 1棟あたり 約 **2百万円**

AIレベニューマネジメント「PROPERA」：ストック収益の成長

外販開始

シェア拡大加速

ノンアセット・ストック収益への貢献

ホテル売上向上に伴う収益拡大

【PROPERA事業環境の好転】

- ・国内、インバウンドともに宿泊需要の力強い回復
- ・オペレーションコスト見直し機運上昇
- ・従業員不足による業務効率化気運の上昇

2024年2月期
目標

前期末にシステム連携を完了した
PMS導入施設約1,000棟へ
プロモーション

500棟

49棟

2021年2月期

127棟

2022年2月期

155棟

2023年2月期
実績

PMS(※1)連携のカスタマイズに時間を要し
目標500棟達成時期を翌期に繰越

安定したストック収益の成長

2,000棟
想定市場シェア
10% (※2)

2026年2月期
目標

■ 収益イメージ(スタンダードプラン)

利用料：ホテル売上の1%

RevPAR 6,000円 / 100室 の場合

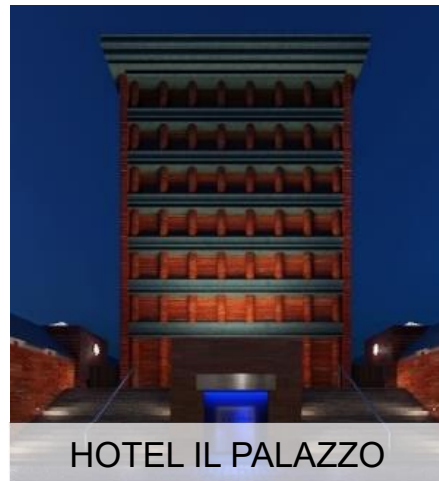
年間収益 **200万円 / 棟**

(※1) チェックイン・アウト、売上を管理するホテルの基幹システム (※2) サイトコントローラーを導入している国内宿泊施設(約20,000件)

ワンファイブホテルズによるホテル運営事業

ノンアセットビジネスの成長ドライバーへ

- ✓ 外部ホテルオペレーター受託、マスターリース
- ✓ セールス、マーケティング等間接部門を配置せずに、コロナ前水準を超えて成長中
- ✓ AIレベニューマネジメントシステム「PROPERA」により収益力とコスト削減
年間収益 +10~40%の実績



各主要都市にて14ホテル(1,768室)運営

※ 2023年5月31日付で「博多ホテルズ株式会社」より社名変更



いちごアニメーション アニメと様々な業種業界の連動

- 押井守総監督、西村純二監督新作アニメ「ぶらどらぶ」配信開始
 - ✓ 既存事業とシナジーのある新規事業として「いちごアニメーション株式会社」を設立
 - ✓ 床を“貸す”から、テナントとの連携で“活用する”新たな事業ノウハウの獲得、実施
 - ✓ 様々な業種業界との連動により、いちごならではの横断的な役割を担う
- アニメ放映・配信等のみならず、保有権利に裏付けされたDVD・CD・グッズ販売等による収益化
- コンテンツを活用した不動産の活性化
 - ✓ アニメとエンターテインメント(音楽&ダンス)・グッズ販売・観光を繋ぎ、保有不動産を価値向上
 - －「AKIBAカルチャーズZONE」にてテナントとの協働によるイベントやグッズ限定販売による集客力・収益力強化



©2020 押井守／いちごアニメーション



AKIBAカルチャーズZONE



- 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。



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

【お問合せ】

いちご株式会社(東証プライム市場 2337)

IR推進部

TEL : 03-3502-4818

E-mail : ir@ichigo.gr.jp

www.ichigo.gr.jp

