



# 2024年2月期 決算説明資料

April 15, 2024

いちご株式会社 (2337)  
Ichigo Inc.

---

2024年1月1日に発生いたしました令和6年能登半島地震および  
今も続く余震により被災された皆様に、心よりお見舞い申し上げます。  
私たちいちごの役職員一人一人は、被災者の救済および被災地域の  
一日も早い復旧を心よりお祈り申し上げます。

いちご役職員一同



# 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)  
ICHIGO



# 目次

## 2024年2月期 サマリー

### 2024年2月期 連結業績

- ✓ ALL-IN営業利益 +25%、キャッシュEPS +19%（前期比）
- ✓ 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：厳選した取得と売却
- ✓ 心築 × ホテル：ホテルのStock収益は過去最高益を更新
- ✓ 心築 × オフィス：トレードピアお台場 稼働率向上
- ✓ 心築 × いちごオーナーズ：  
多様な顧客ニーズへの対応により事業規模を拡大  
販売チャネル拡大による事業の成長性と安定性の向上
- ✓ アセットマネジメント：  
投資主価値向上に向けた運用リートへの成長・ESGサポート
- ✓ クリーンエネルギー：  
当社で2番目に大規模な発電所が売電開始（FIT価格 40円）  
環境課題への貢献と安定収益のさらなる拡大を計画

- ✓ 株主還元：  
「機動的な自社株買い」および自己株式の消却  
7期連続の自社株買い  
配当：今期9円に増配、来期もさらに10円に増配を予想  
「いちご」リーグ株主・投資主優待」制度

### サステナビリティの強力な推進

- ✓ いちごのクライメート・ポジティブ（CO2削減量 / 排出量比較）
- ✓ RE100：再生可能エネルギーへの切り替え
- ✓ 外部評価：  
日経GX500 2023年版（脱炭素経営ランキング）1位獲得  
CDP 2つのプログラムで最高評価を獲得
- ✓ ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）認証取得

### 2025年2月期 通期業績予想

- ✓ ALL-IN営業利益 +13%、キャッシュEPS +7%（前期比）
- ✓ 全セグメントで利益成長を見込む
- ✓ キャッシュ収益は過去最高益更新を見込む

### 長期VISION「いちご2030」達成に向けた経営目標の刷新

- ✓ KPI刷新
- ✓ 新経営目標（KPI）

### Appendix

#### 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 サマリー ①

## □ 前期実績比で大幅増益

- ✓ ALL-IN営業利益 211億円(+25%)、キャッシュ純利益 178億円(+17%)
- ✓ EPS 26.89円(+32%)、キャッシュEPS 39.70円(+19%)
- ✓ ホテル事業の成長により、ストック収益は過去最高を更新

## □ 高いキャッシュ創出力による成長投資と自社株買い

- ✓ 成長投資 : 不動産取得 695億円(前期比 +42%)
- ✓ 自社株買い : 合計60億円の自社株買いを決定(53億円取得済み ※ 2024年3月末日時点)
  - 自社株の消却を決定 : 6,000万株(発行株式数の12%)
- ✓ 3期連続の増配予想 : 今期9円に上方修正、来期も10円に増配予想

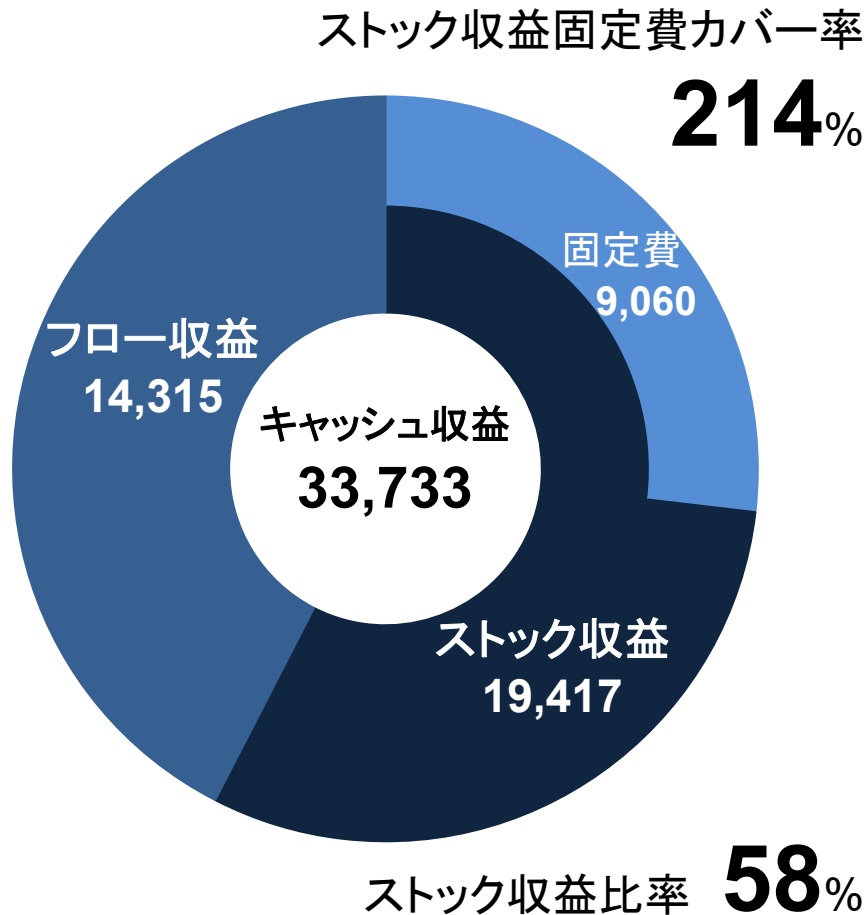
## □ リートへのスポンサーサポートを強かに推進

- ✓ 物件提供 : いちごホテル 自社ブランド「THE KNOT」含む5物件提供(150億円)
- ✓ 施策支援 : いちごホテル 5物件取得資金として15億円の第三者割当を引き受け  
: いちごオフィス 価値創造CAPEX資金として投資法人債を引き受け
- ✓ 投資口取得 : 総額155億円(いちごオフィス130億円、いちごホテル 25億円)

# 2024年2月期 サマリー ②

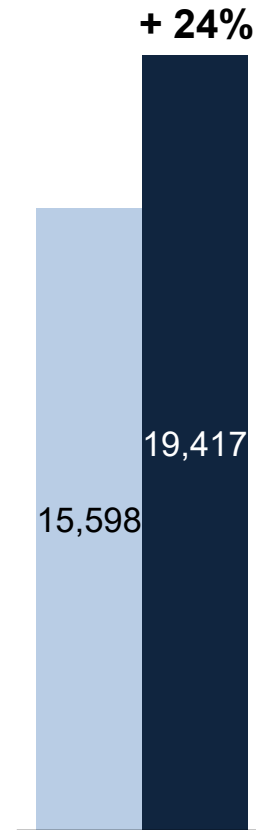
## ■ 盤石な収益モデル

(単位：百万円)

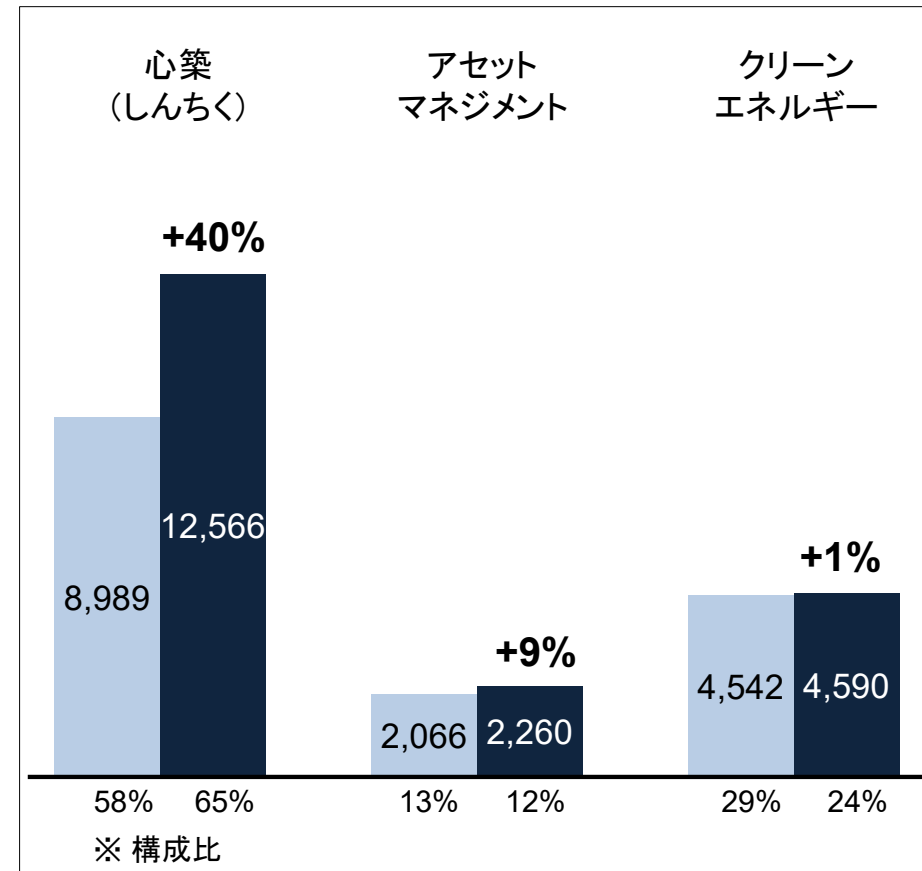


## ■ ストック収益の状況

■ 前期(2023年2月期) ■ 当期(2024年2月期)



(単位：百万円)



ストック収益：主に賃貸収益、売電収益、AMのベース運用フィー等    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    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



# 2024年2月期 連結業績

---

# ALL-INによる開示の拡充

---

- ALL-INにより、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 +25%、キャッシュEPS +19%(前期比)

徹底的なキャッシュ・フロー経営により、キャッシュ純利益は会計利益の1.5倍  
 キャッシュROEは17.2%

(単位:百万円)

	2023/02 通期業績	2024/02 通期業績	前期比 増減率	2024/02 通期予想 (上方修正後)	(参考) 2024/02 期初通期予想
営業利益	12,492	12,960	+3.7%	12,900	9,500
<b>ALL-IN営業利益</b>	<b>16,908</b>	<b>21,194</b>	<b>+25.4%</b>	<b>21,100</b>	<b>18,000</b>
経常利益	10,848	10,391	-4.2%	10,300	6,000
<b>ALL-IN経常利益</b>	<b>15,264</b>	<b>18,626</b>	<b>+22.0%</b>	<b>18,600</b>	<b>14,500</b>
純利益	9,409	12,108	+28.7%	12,000	10,000
<b>キャッシュ純利益</b>	<b>15,327</b>	<b>17,878</b>	<b>+16.6%</b>	<b>17,800</b>	<b>15,500</b>
1株あたり純利益(EPS)	20.45円	26.89円	+31.5%	26.65円	22.06円
<b>キャッシュEPS</b>	<b>33.30円</b>	<b>39.70円</b>	<b>+19.2%</b>	—	<b>34.19円</b>
1株あたり配当金(DPS)	8円	9円	+12.5%	—	8円
自己資本利益率(ROE)	9.2%	11.7%	—	—	9.4%
<b>キャッシュROE</b>	<b>15.0%</b>	<b>17.2%</b>	—	—	<b>14.6%</b>
株主資本配当率(DOE)	3.6%	3.8%	—	—	—

※ 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当期純利益 + 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：ホテルの堅調な需要によりベース運用フィーが伸長
- 心築 ストック収益：ホテルをはじめ全アセットタイプの賃料が伸長
- 心築 フロー収益：マルチアセット、オーナーズともに堅調  
コア事業の選択と集中に向けセルフストレージ事業を売却
- クリーンエネルギー：大型発電所が期末に稼働開始、来期は通期で収益寄与

(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 通期(前期)	2024/02 通期(今期)	前期比 増減率	2024/02 通期予想	2023/02 通期(前期)	2024/02 通期(今期)	前期比 増減率	
アセットマネジメント	3,026	<b>1,496</b>	<b>-50.5%</b>	1,000	3,753	<b>2,482</b>	<b>-33.9%</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ベース運用フィー総額：2,167(+196)</li> <li>  いちごオフィス：1,423(-93)</li> <li>  いちごホテル：528(+326)</li> <li>  私募：177(-34)</li> <li>・ いちごグリーン オペレーター報酬：36(-3)</li> <li>・ 成果報酬：222(-1,439)</li> </ul>
心築(しんちく)	11,893	<b>17,742</b>	<b>+49.2%</b>	15,300	17,289	<b>23,805</b>	<b>+37.7%</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 不動産賃貸損益(減価償却後)：9,712(+4,107)</li> <li>  減価償却費：2,854(-530)</li> <li>・ 不動産譲渡損益：14,109(+2,415)</li> <li>  うち固定資産売却益：4,273(-142)</li> <li>  うちセルフストレージ事業売却益：3,960(+3,960)</li> </ul>
マルチアセット	8,376	12,249	+46.2%	11,100	12,770	17,046	+33.5%	
オーナーズ	3,516	5,492	+56.2%	4,200	4,519	6,759	+49.6%	
クリーンエネルギー	2,016	<b>1,946</b>	<b>-3.5%</b>	1,700	2,791	<b>2,818</b>	<b>+1.0%</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 売電収入(減価償却後)：2,818(+26)</li> <li>  減価償却費：1,772(+21)</li> </ul>
調整額 (セグメント間取引消去等)	-27	<b>9</b>	—	—	—	—	—	
合計	16,908	<b>21,194</b>	<b>+25.4%</b>	18,000	23,834	<b>29,106</b>	<b>+22.1%</b>	

(※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

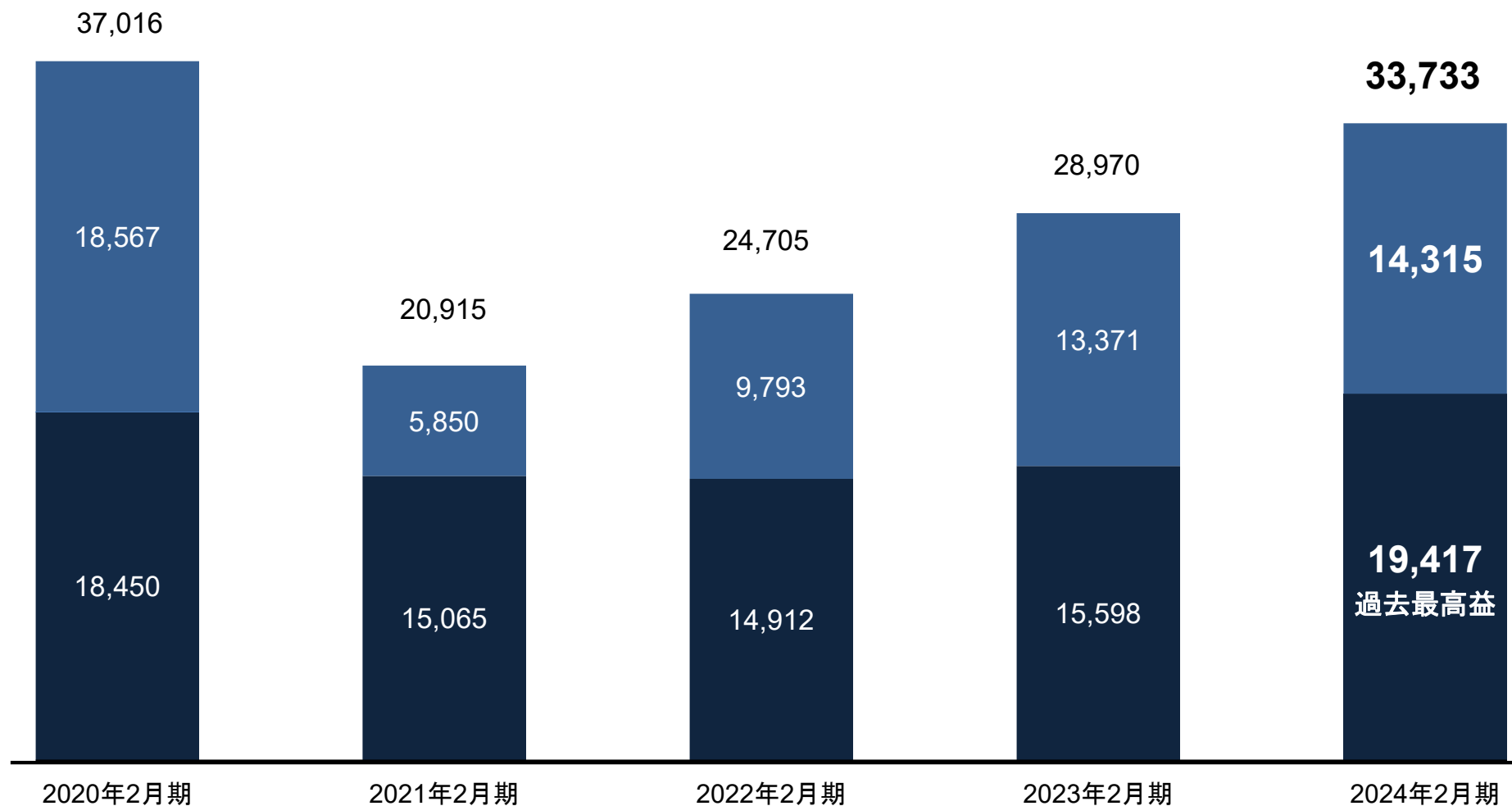
---

# ストック収益とフロー収益の融合

## ■ キャッシュ収益推移

- フロー収益
- ストック収益

(単位:百万円)



# 堅固なストック収益

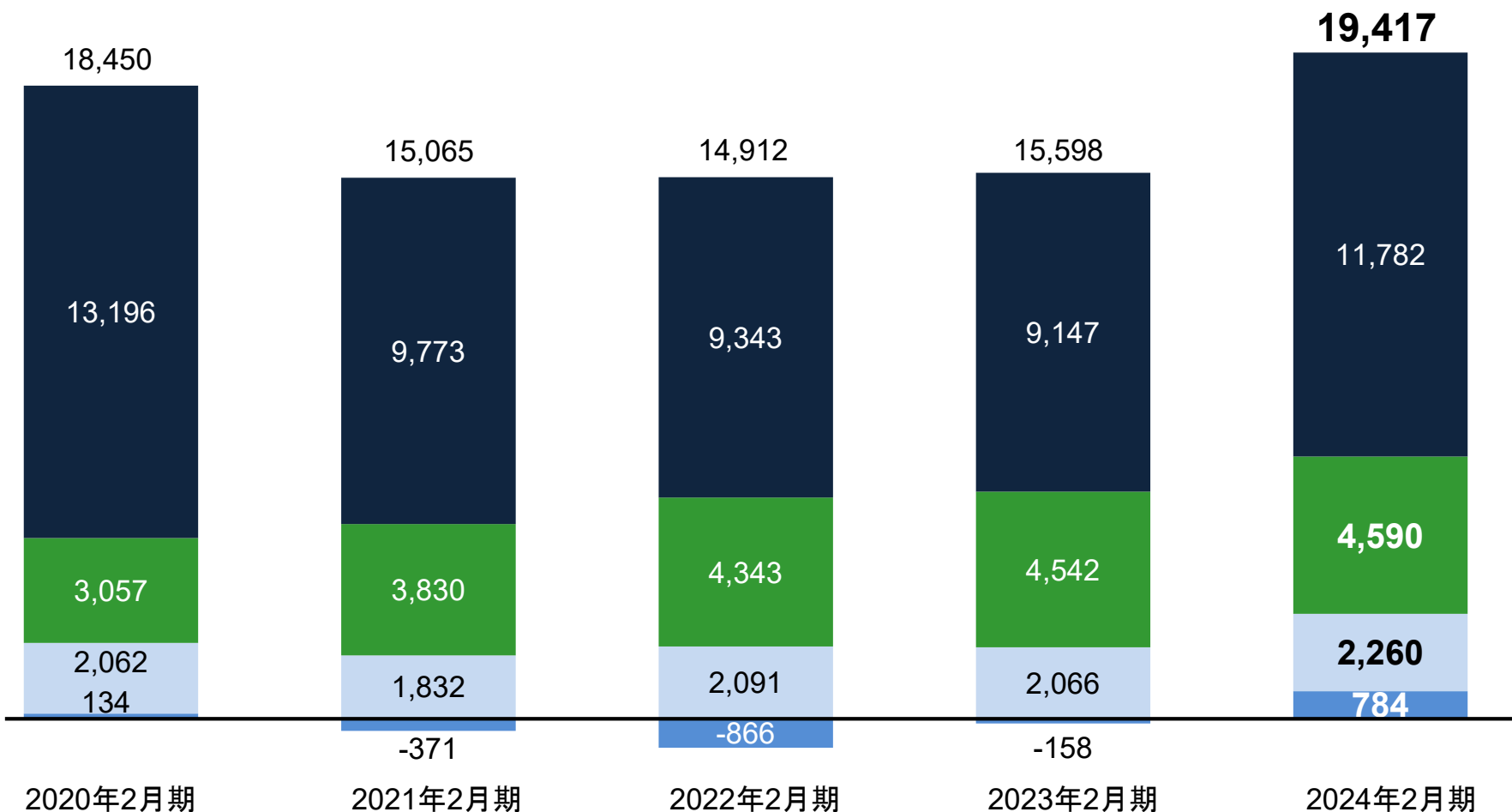
## ストック収益は過去最高益を更新

✓ 好調なホテル需要に連動し、賃料・オペレーター収益・AMフィーが成長

(単位:百万円)

### ■ ストック収益のセグメント内訳

■ 心築(主に賃料) ■ クリーンエネルギー ■ アセットマネジメント ■ ホテルオペレーター収益 + PROPERA利用料

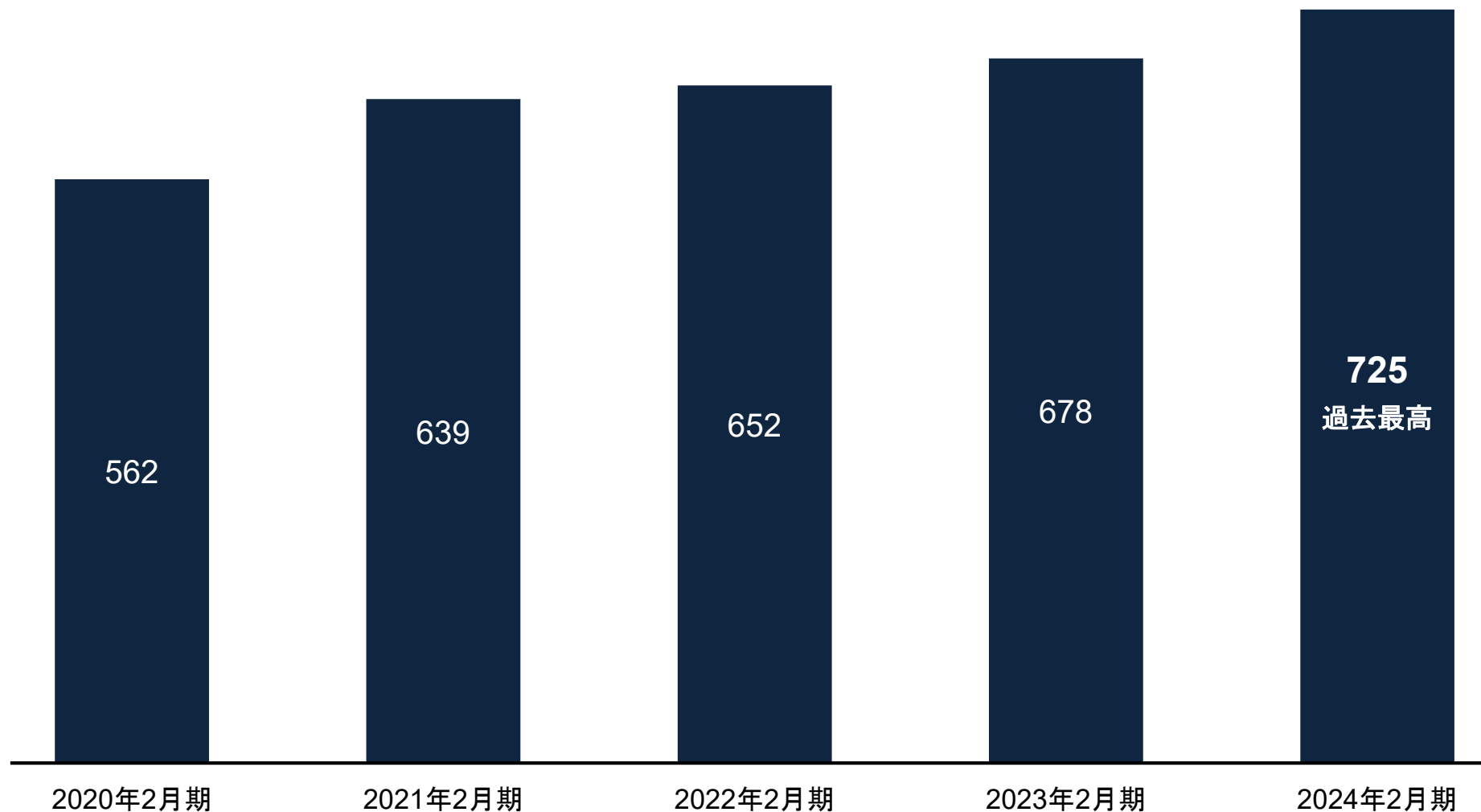


# 将来収益の着実な拡大

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)

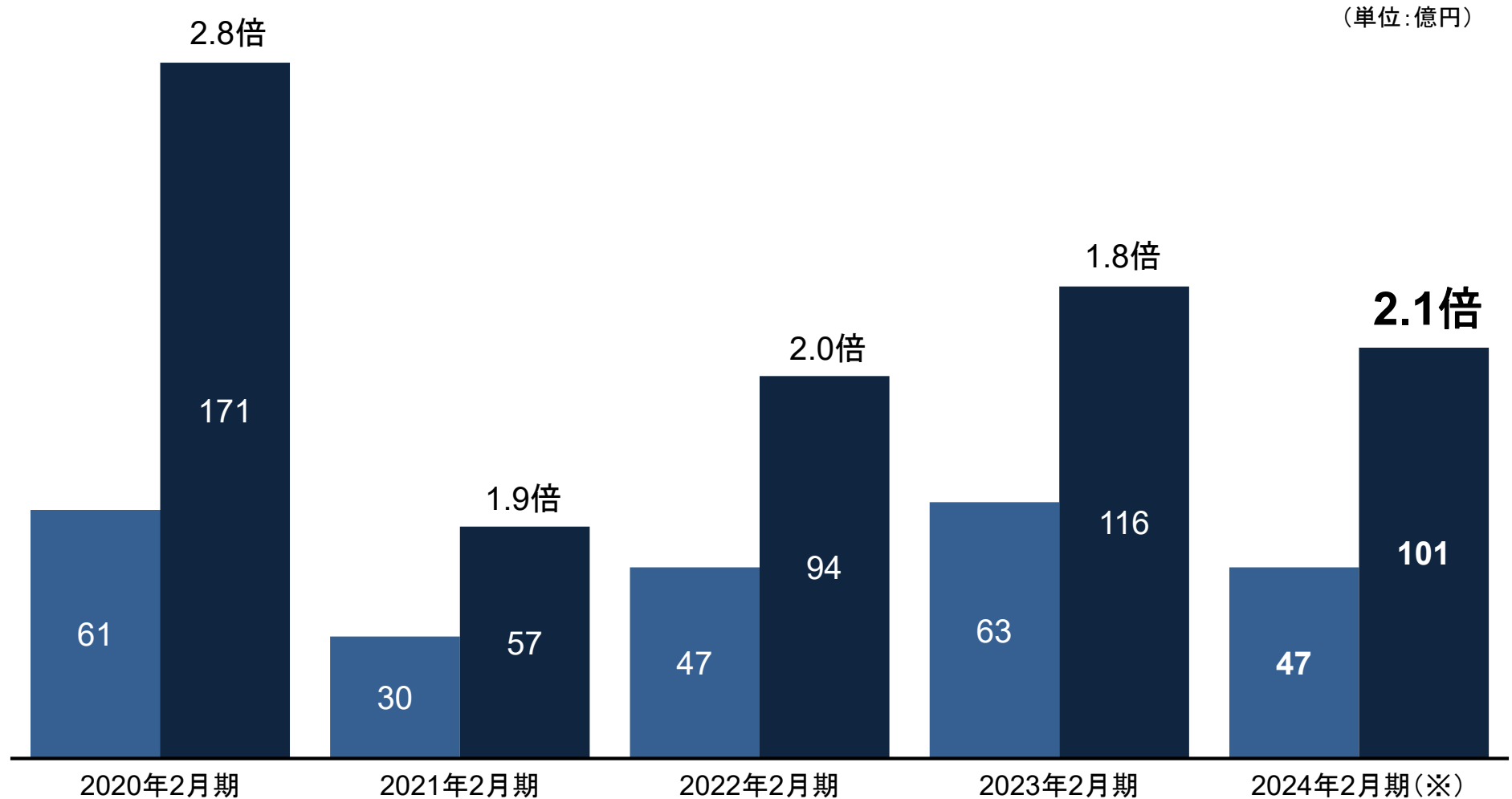




# 含み益を超える売却益を継続的に実現

## ■ 心築資産の売却益の推移

■ 鑑定評価ベース含み益 ■ 売却益



(※)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

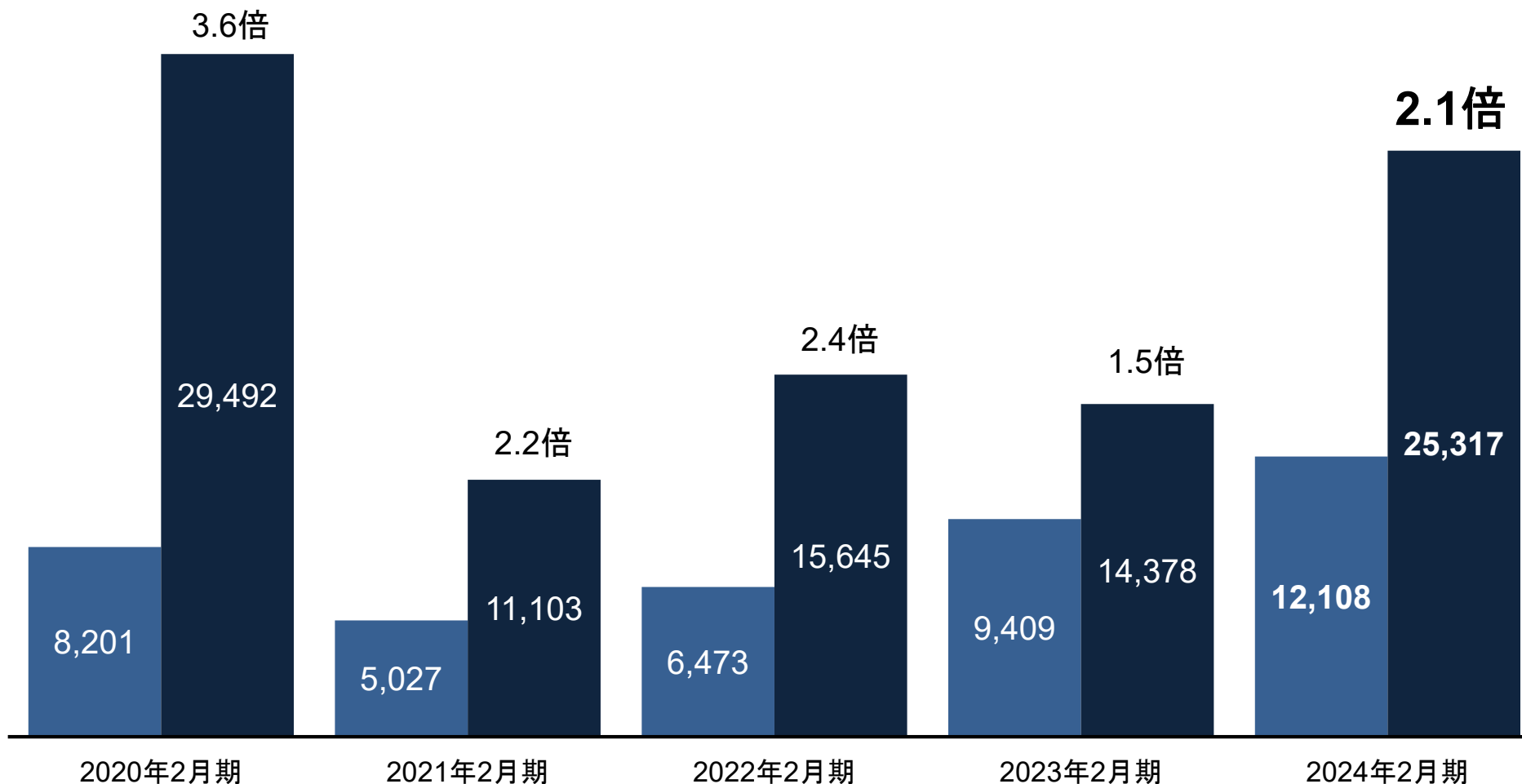
# 高いキャッシュ創出力

## 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

(単位:百万円)

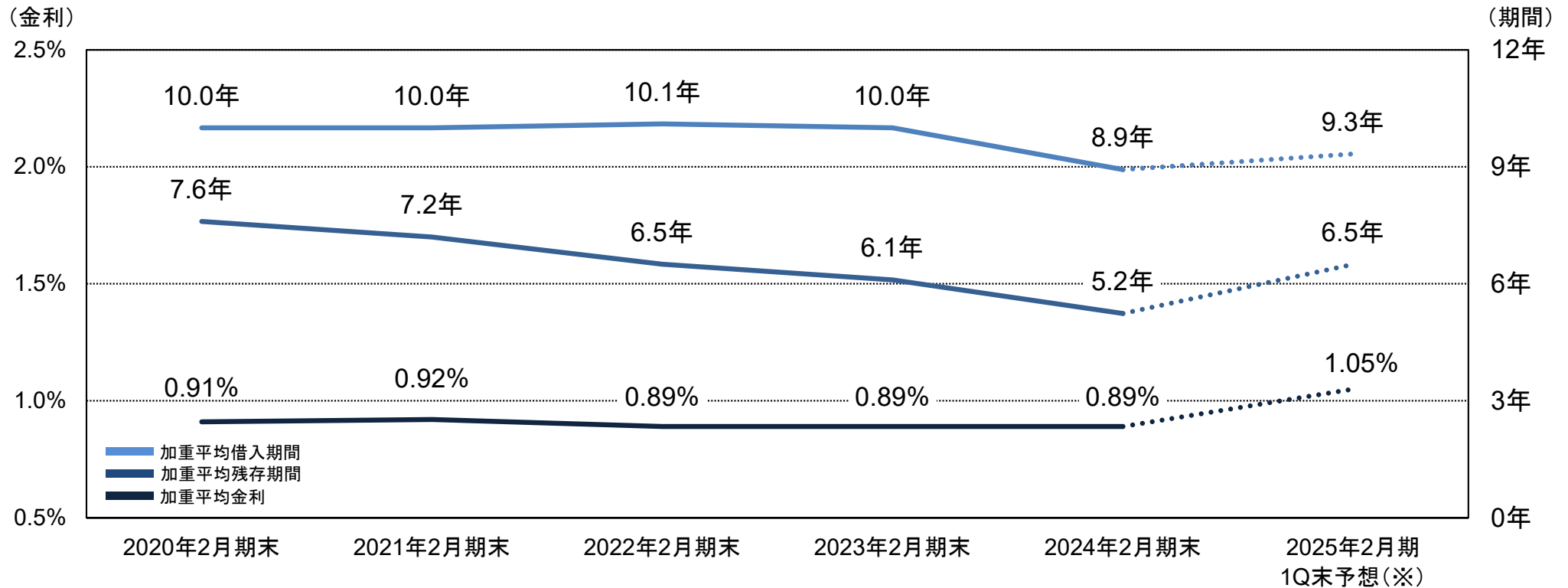
■ 純利益 ■ エコノミック営業キャッシュフロー



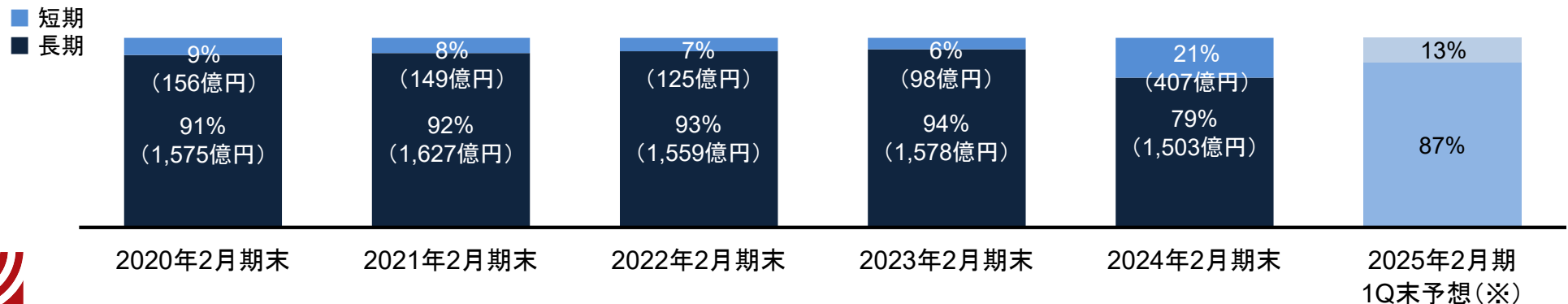
(※) 営業活動によるキャッシュ・フローから販売用不動産および販売用発電設備の増減額(仕入・売却)の影響を控除し、かつ特別損益に計上される心築資産の売却損益を加味したキャッシュ・フロー(税引後)。今期より、特別損益に計上される心築資産の売却損益を定義に追加し、過年度にも適用

# 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



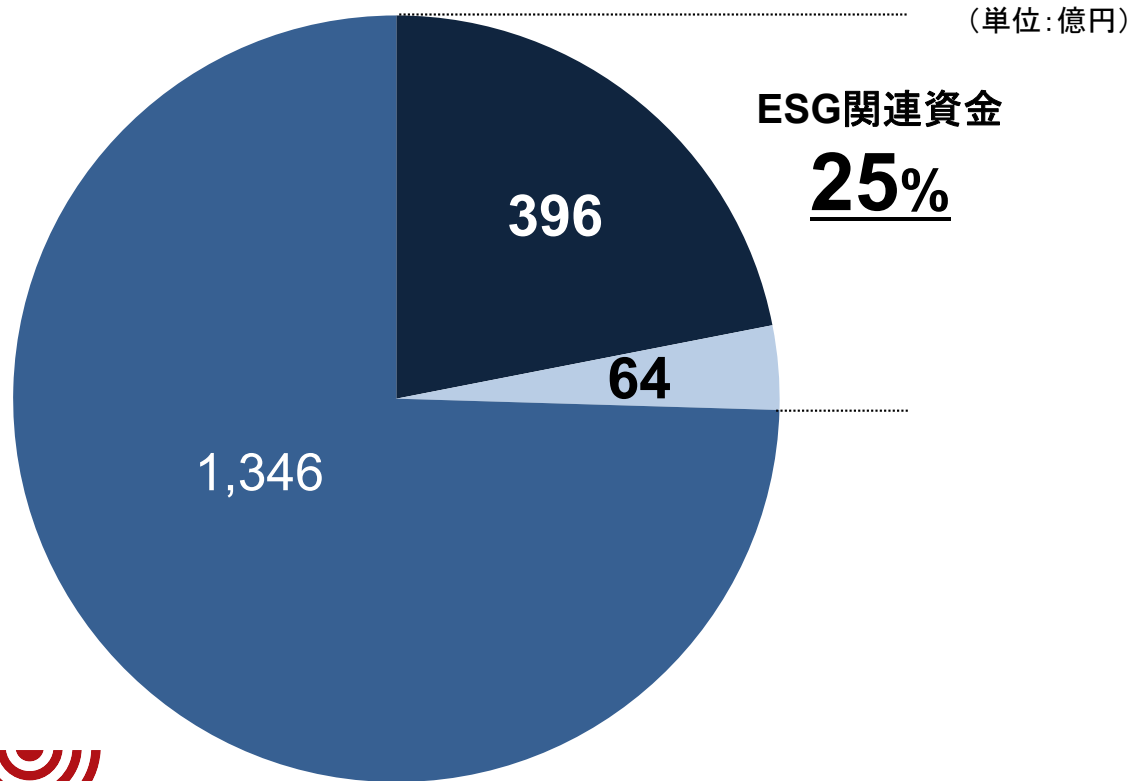
(※) 現時点の契約済みまたは高確度のリファイナンスの影響を反映した予想であり、今後の取得・売却は含まない

# 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)

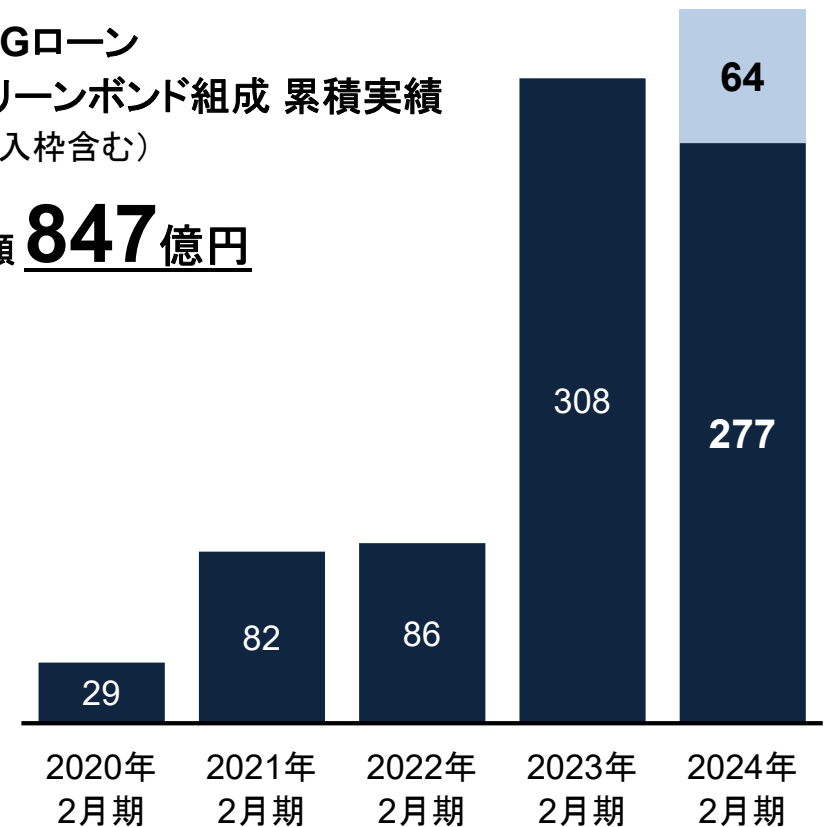


## ■ ESGローン 新規調達実績

- 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 ①

## □ 取得(簿価) : 695億円(前期比 +37%)

- ✓ マルチアセット 262億円 : ホテル2物件(総額178億円ワンファイブホテルズ運営)
- ✓ オーナーズ 432億円 : 販売チャネル拡大に伴い取得も拡大

## □ 売却(売上) : 696億円(前期比 +26%)

- ✓ マルチアセット、レジデンスともに堅調
- ✓ 日本の不動産投資への需要は旺盛

(単位:百万円)

4Q(12M)累計売買状況		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	2	7,210	—	—	+7,210
	ホテル	2	17,870	6	16,080	+1,790
	商業	1	63	2	2,226	-2,163
	レジデンス	1	11	5	917	-906
	ロジスティクス	1	1,084	—	—	+1,084
	その他	—	—	1	81	-81
オーナーズ	レジデンス	33	43,276	40	49,639	-6,363
	商業	—	—	1	750	-750
合計		40	69,514	55	69,693	-179

(※) 売却(簿価ベース)60,494百万円、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

## 厳選した取得と売却 ②

好調なマルチアセットとオーナーズの成長により取得・売却ともコロナ前を超過

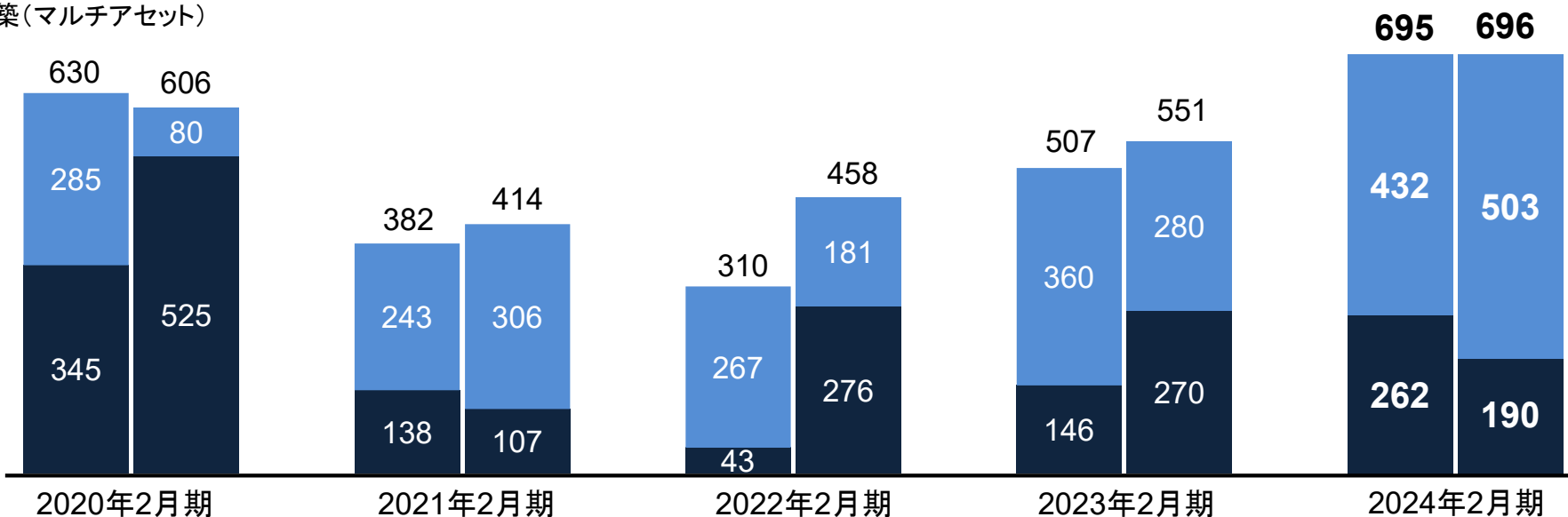
- ✓ 取得：リートへのパイプライン候補となるオフィス・ホテルの取得が拡大  
オーナーズの販売チャネル拡大によりレジデンス取得も伸長
- ✓ 売却：AUM拡大に寄与する売却が大幅に増加
  - －いちごホテルへの物件提供(5件150億円)
  - －「いちご・レジデンス・トークン(※)」への売却(11件158億円)

### ■ 心築資産 取得売却推移

(単位:億円)

(左)取得 (右)売却

- オーナーズ
- 心築(マルチアセット)



※ 優良不動産への投資商品。有価証券の性質を持ち、ブロックチェーン技術を活用した基盤でセキュリティ・トークンを発行・管理され安全性が高いデジタル不動産  
2024年2月期の売却には、セルフストレージ事業売却分(売却益 39億円)は含まず

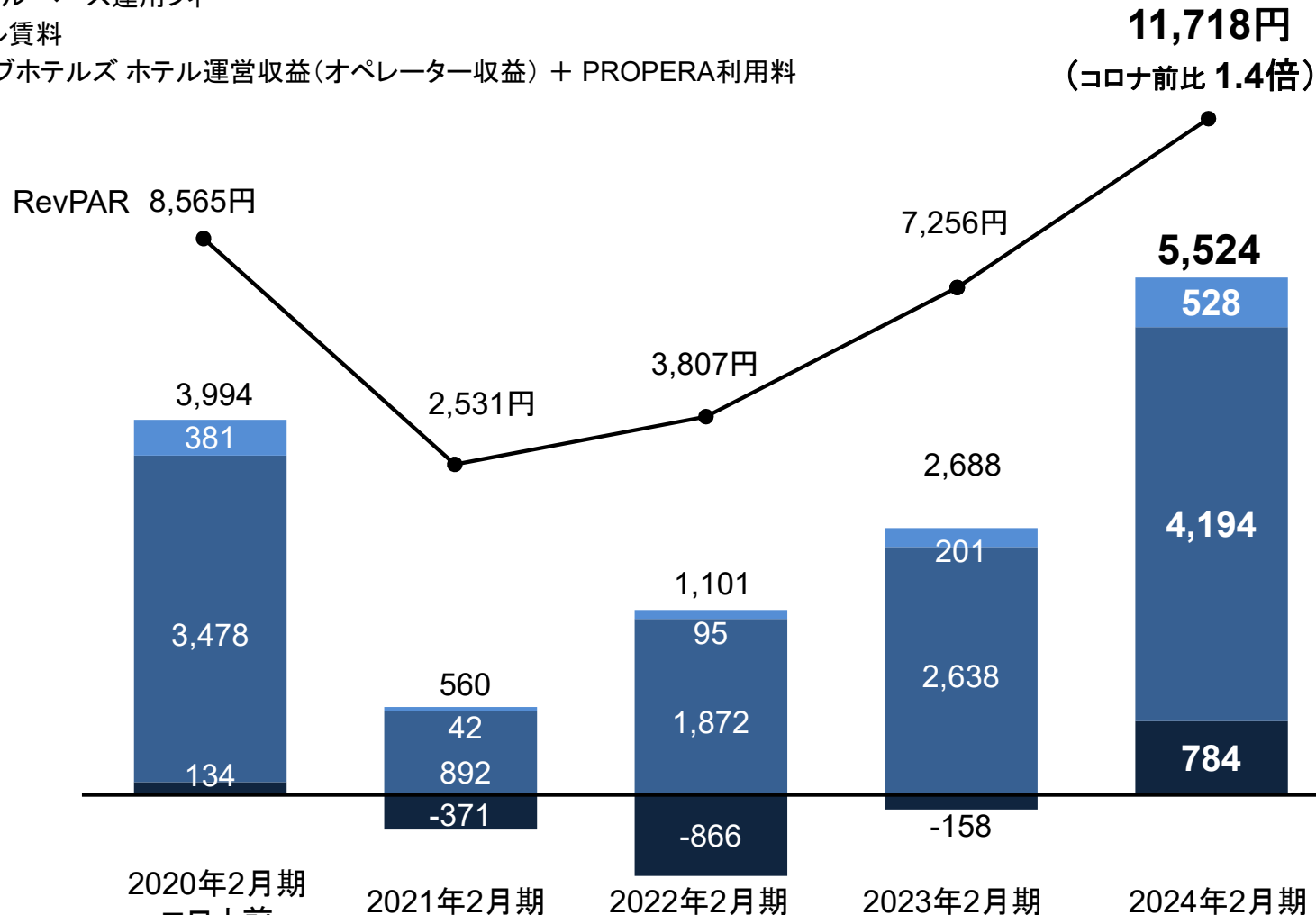
# ホテルのストック収益は過去最高益を更新

新規取得、心築による自社ブランド化およびホテルオペレーター事業の成長

## ■ ホテル事業のストック収益推移

- いちごホテル ベース運用フィー
- 保有ホテル賃料
- ワンファイブホテルズ ホテル運営収益(オペレーター収益) + PROPERA利用料

(単位:百万円)



**11,718円**  
(コロナ前比 1.4倍)

RevPARは、期中に売却したホテルを含まない、保有14ホテルの平均

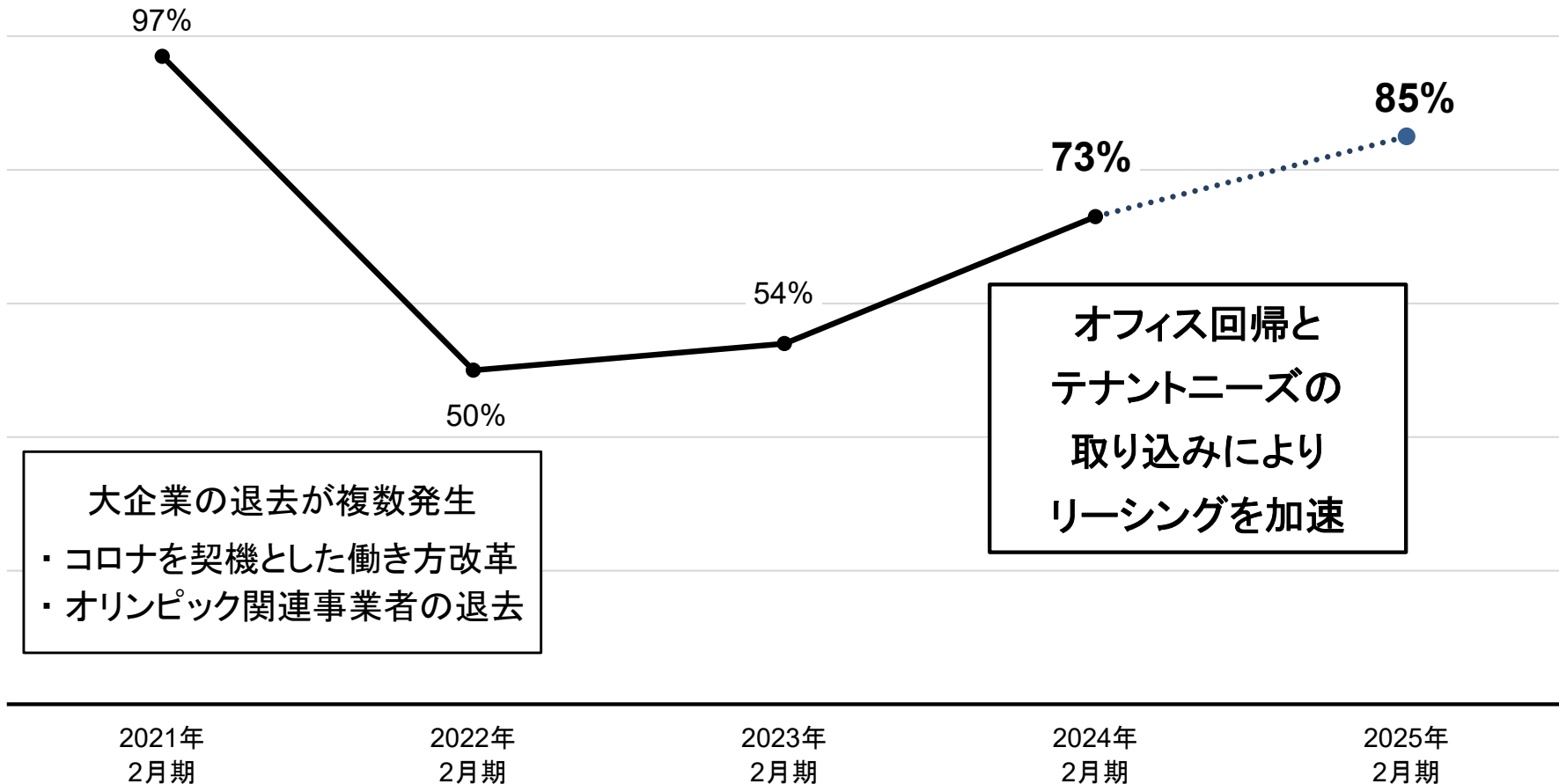


# トレードピアお台場 稼働率向上 ①

今期末で73%に回復、来期末時点では稼働率85%予想

✓ 分割専用フロアにより50~100坪ニーズを取り込み、テナント分散を図る

## ■ トレードピアお台場 稼働率推移



## トレードピアお台場 稼働率向上 ②

共用ラウンジの導入によりテナント満足度と物件価値を向上

- ✓ テナント様の声を反映し、多様な用途で利用可能なラウンジを導入
- ✓ テナント様、地域企業様との交流イベント「Meet The Neighbors!」を開催

### ■ 共用ラウンジ「Bay Village Cafe」



カフェを併設し、社員同士の憩いの場、ミーティングスペース等に活用可能なラウンジを新設

### ■ 「Meet The Neighbors!」

コミュニティ形成は重要なテナントサービスと認識  
防災イベントも併せて開催



クラシックライブ、ゲーム懇親会を開催



「AED講習会」ほか、  
災害時の一時避難所として  
15,000食の非常食を備蓄する  
「備蓄倉庫ツアー」も開催

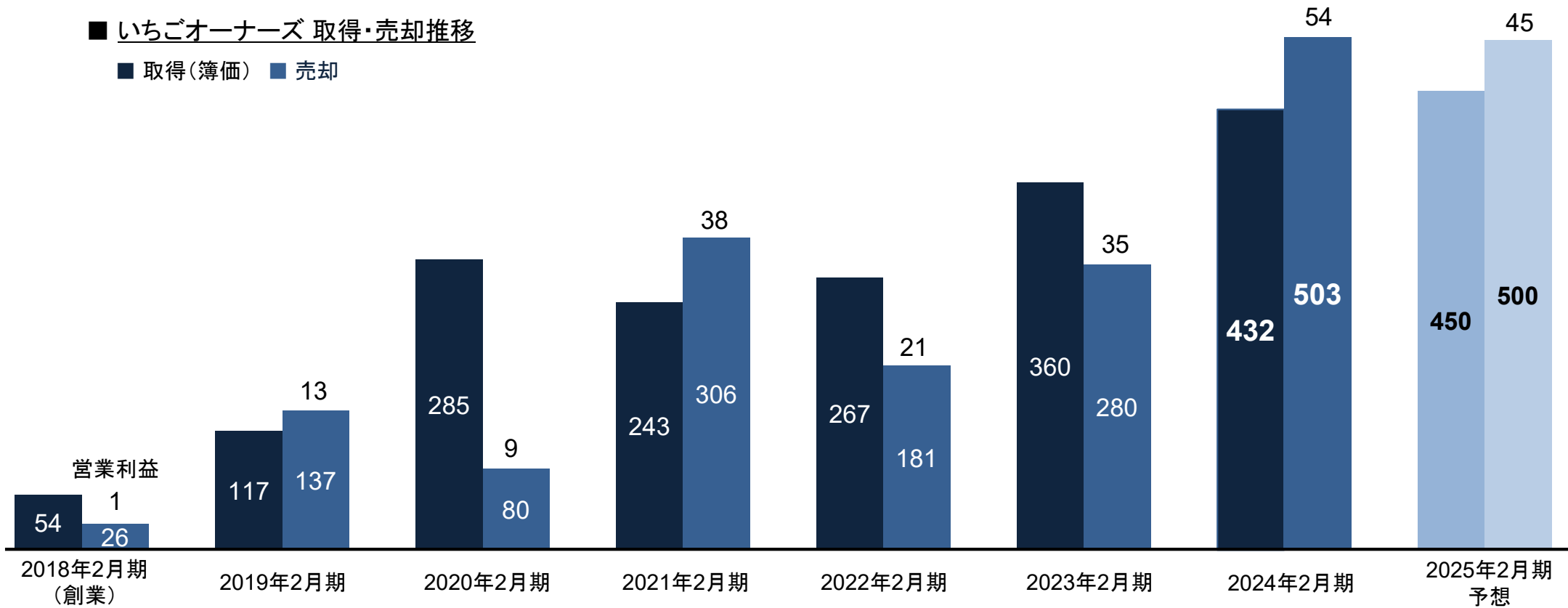
# 多様な顧客ニーズへの対応により事業規模を拡大

- 「いちご・レジデンス・トークン」の展開により、販売チャネルを拡大
  - ✓ 今期は2案件(総額158億円)を実施、AUM累計209億円
- 販売チャネルの拡大により、取得・売却ともに過去最高を更新

(単位:億円)

## ■ いちごオーナーズ 取得・売却推移

■ 取得(簿価) ■ 売却



営業利益

54 1  
26

2018年2月期  
(創業)

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

2025年2月期  
予想

# 販売チャネル拡大による事業の成長性と安定性の向上

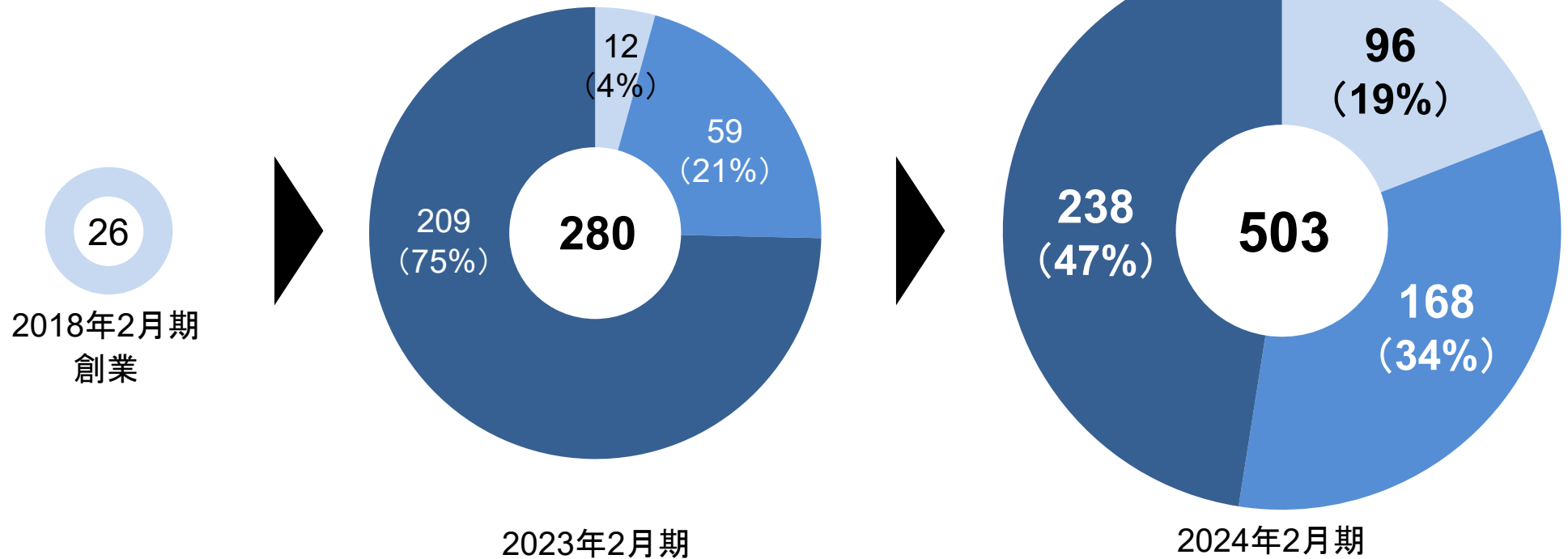
セキュリティ・トークンマーケットへの先駆的挑戦により成長ドライバーへ

✓ 販売チャネルの多様化によりハイブリッドなビジネスモデルを確立

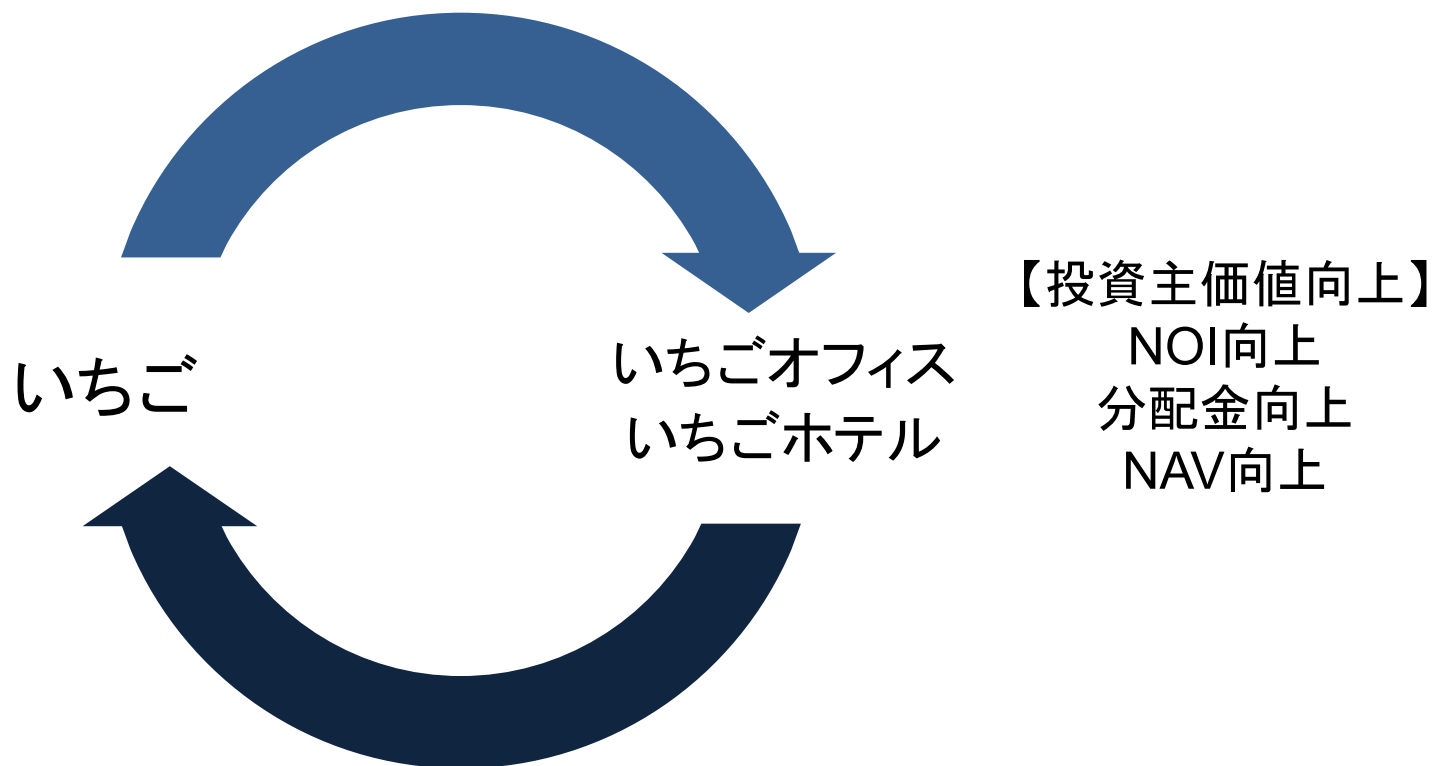
## ■ いちごオーナーズ 顧客別売上実績

(単位: 億円)

- 個人 / 事業主 / 事業法人
- 「いちご・レジデンス・トークン」、「いちごオーナーズビルシェア」
- 機関投資家



## 投資主目線の運用とスポンサーサポート



## リートの成長によるアセットマネジメント事業の拡大

## 投資主価値向上に向けた運用リートへの成長・ESGサポート ②

スポンサーサポートを力強く推進。今後もAM成長に向けサポートを継続

✓ 成長支援

－ いちごホテル : 「THE KNOT」を含む5ホテルを提供(総額約150億円)  
: ホテル取得資金として第三者割当引き受け(15億円)

－ いちごオフィス : 価値創造CAPEX資金として投資法人債引き受け(3.5億円)

✓ スポンサーコミットメント強化

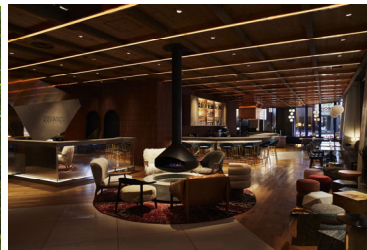
－ 総額155億円の投資口取得 : いちごオフィス 130億円、いちごホテル 25億円

✓ ESGサポート : いちごオフィス・いちごホテルの再生可能エネルギー一切替100%達成

■ いちごホテルへ提供したいちごブランドホテル「THE KNOT」



THE KNOT SAPPORO



THE KNOT YOKOHAMA



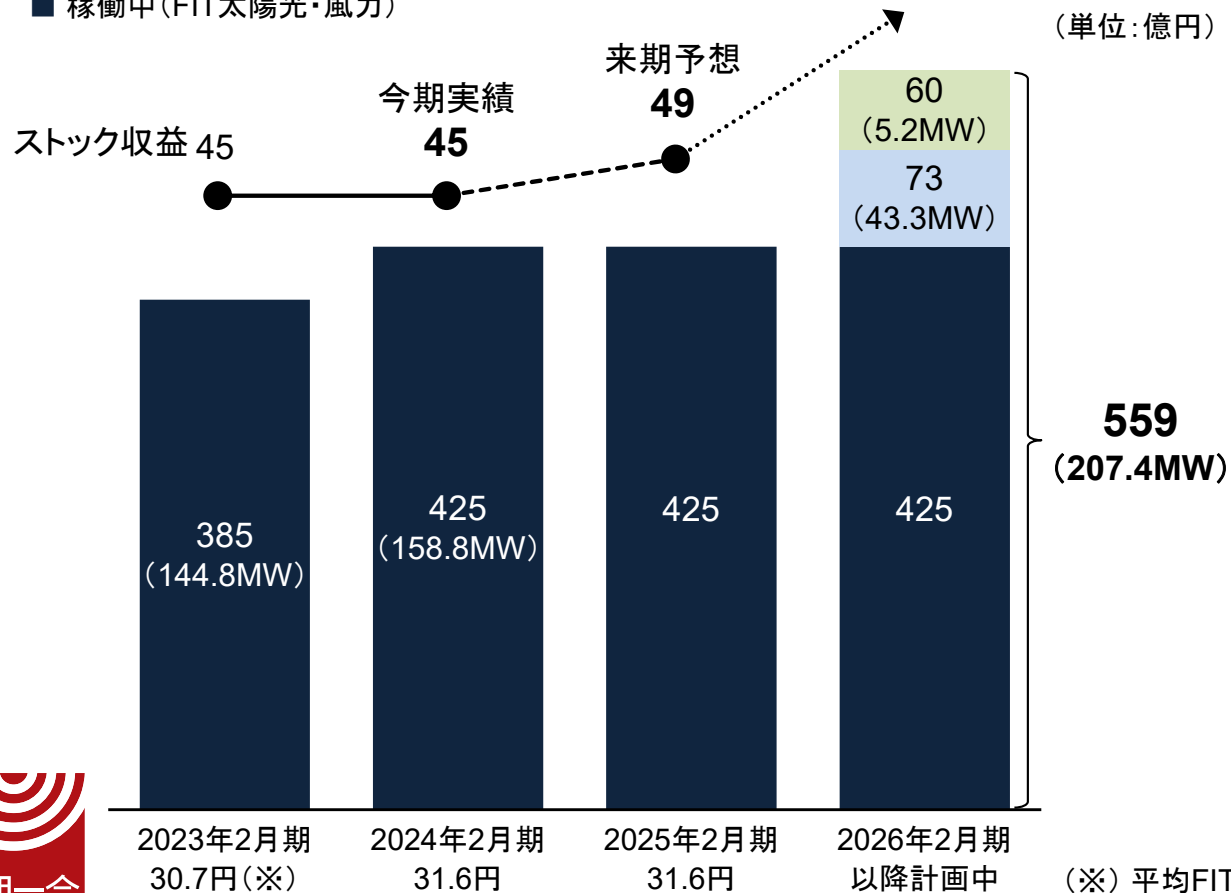
# 当社で2番目に大規模な発電所が売電開始 (FIT価格 40円)

## 来期は通期稼働で収益が拡大

- ✓ いちごえびの末永ECO発電所が期末に稼働開始
- ✓ 総事業費 約40億円、パネル出力 約14MW

### ■ 総事業費(内、発電出力)推移(いちご保有)

■ グリーンバイオマス(開発計画中 / FIT価格40円) ■ Non-FIT太陽光(開発計画中)  
■ 稼働中(FIT太陽光・風力)



### ■ いちごえびの末永ECO発電所



## 環境課題への貢献と安定収益のさらなる拡大を計画

- 地域一体型バイオマス発電の事業計画認可(経済産業省)を取得
  - ✓ 徳島県那賀郡那賀町にて1.1MW規模、FIT40円/20年(総事業費約12億円)で計画
  - ✓ 地域のサステナブルインフラとして地元への貢献を企図
    - － 地元間伐材を利用、地元林業の振興および治山による森林活性化へ貢献
    - － 災害時には非常電源として地域に電力を供給、地域レジリエンスの強化へ貢献
  
- Non-FIT太陽光発電所 開発計画中
  - ✓ 再生可能エネルギーの需要増に対応し、外部企業等の需要家向けに開発
  - ✓ 再生可能エネルギー発電所のさらなる開発により国内エネルギー自給率向上へ貢献

### ■ 開発計画中発電所

グリーンバイオマス発電

5発電所 5.2MW(60億円)

Non-FIT太陽光発電

10発電所 43.3MW(73億円)



# 「機動的な自社株買い」および自己株式の消却

## □ 7期連続の自社株買い

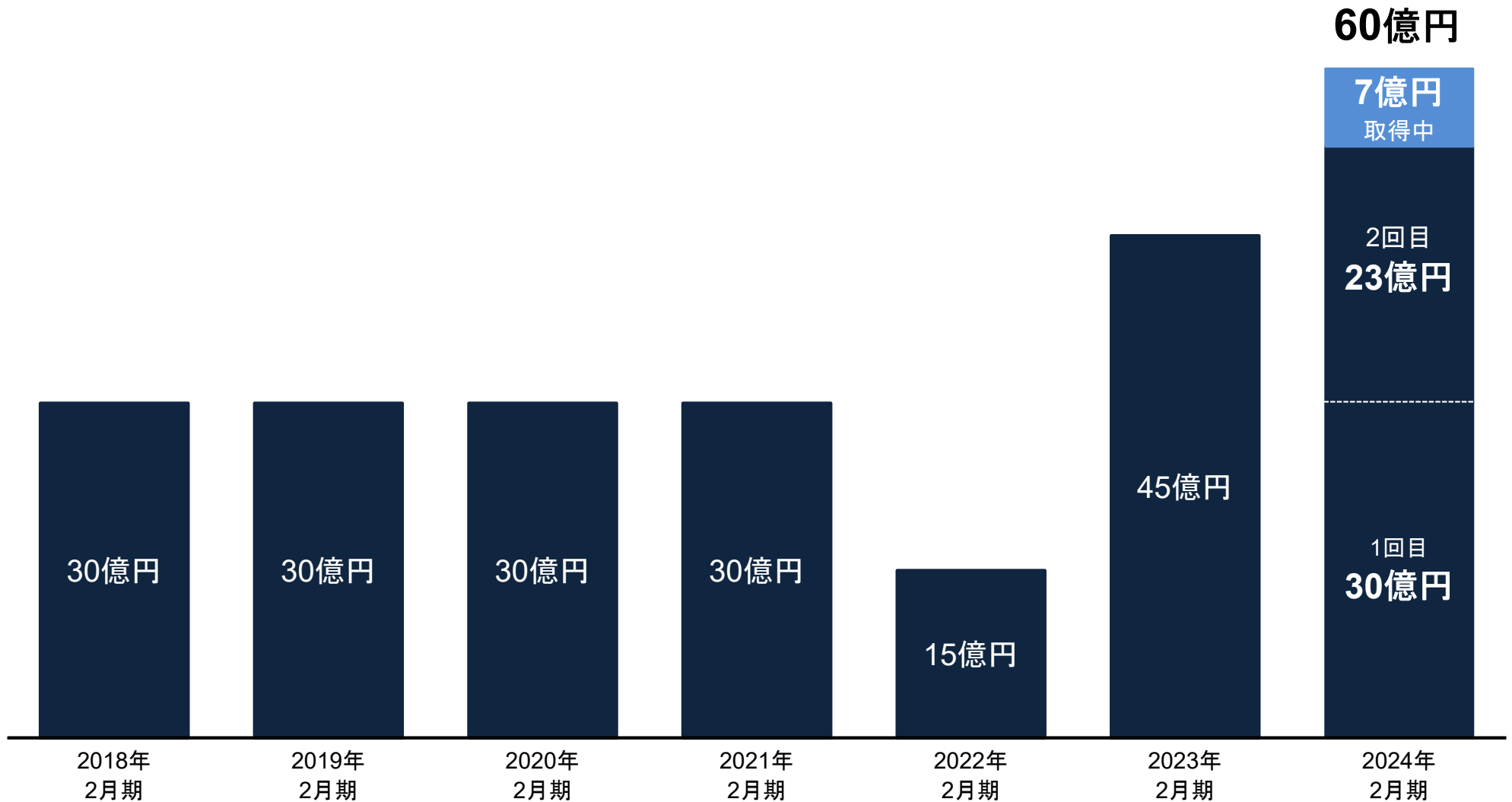
- ✓ 今期は2回、総額60億円の取得を決定(うち、53億円取得済み ※ 2024年3月末日時点)
  - 1回目 : 30億円
  - 2回目 : 23億円(継続中)

## □ 発行済株式数の12%となる自己株式の消却

- ✓ 1株当たりの価値向上を企図
  - 消却する自己株式数 : 6,000万株(発行済株式数の12%)
  - 消却後 発行済株式数 44,543万株 ※ 2024年3月末時点ベースで試算
  - 2024年4月30日実施予定

# 7期連続の自社株買い

## ■ 自社株買い実績推移



# 配当：今期9円に増配、来期もさらに10円に増配を予想

キャッシュ創出とストック収益の成長に鑑み、3期連続の増配を見込む

✓ DOE 3.8%、自社株買い含む総還元性向は72%

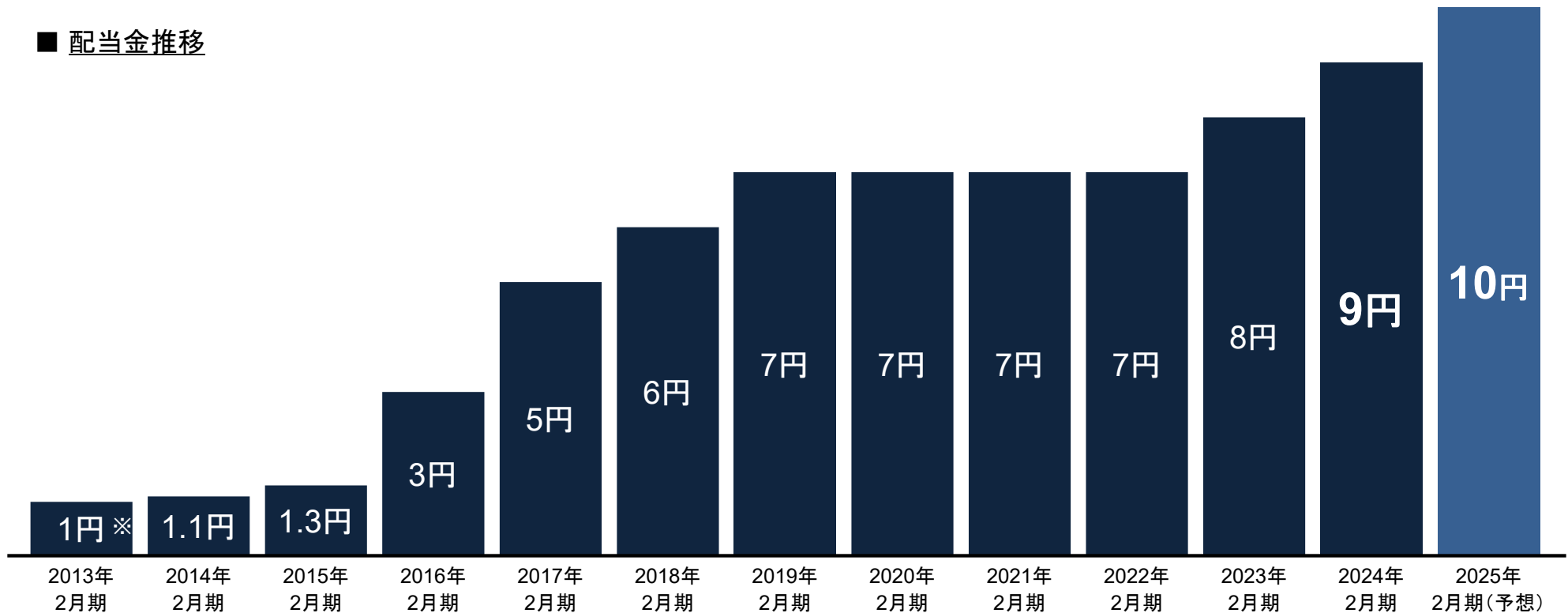
－ 配当の決定機関を今期より株主総会とし、さらなるガバナンス向上と株主様との対話を拡充

いちごの配当政策  
累進的配当政策

当社の盤石な安定収益基盤が可能とする

**「維持か増配(減配しない)」**を原則とした配当政策

## ■ 配当金推移



# 「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81,000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】 2023Jリーグアウォーズ ご招待チケット

（2023年12月5日開催）

シーズンを通じて活躍した選手・監督、  
クラブ、審判等の功績をたたえる  
年間表彰式へご招待



©J.LEAGUE

# サステナビリティの強力な推進

---

# いちごのクライメート・ポジティブ（CO2削減量 / 排出量比較）①

CO2削減量はグループ全体のCO2排出量の約5倍

■ いちごのECO発電所によるCO2削減量とグループの排出量比較（2024年2月期末）



いちごが保有・運用する発電所によるCO2削減量  
(いちご + いちごグリーン)

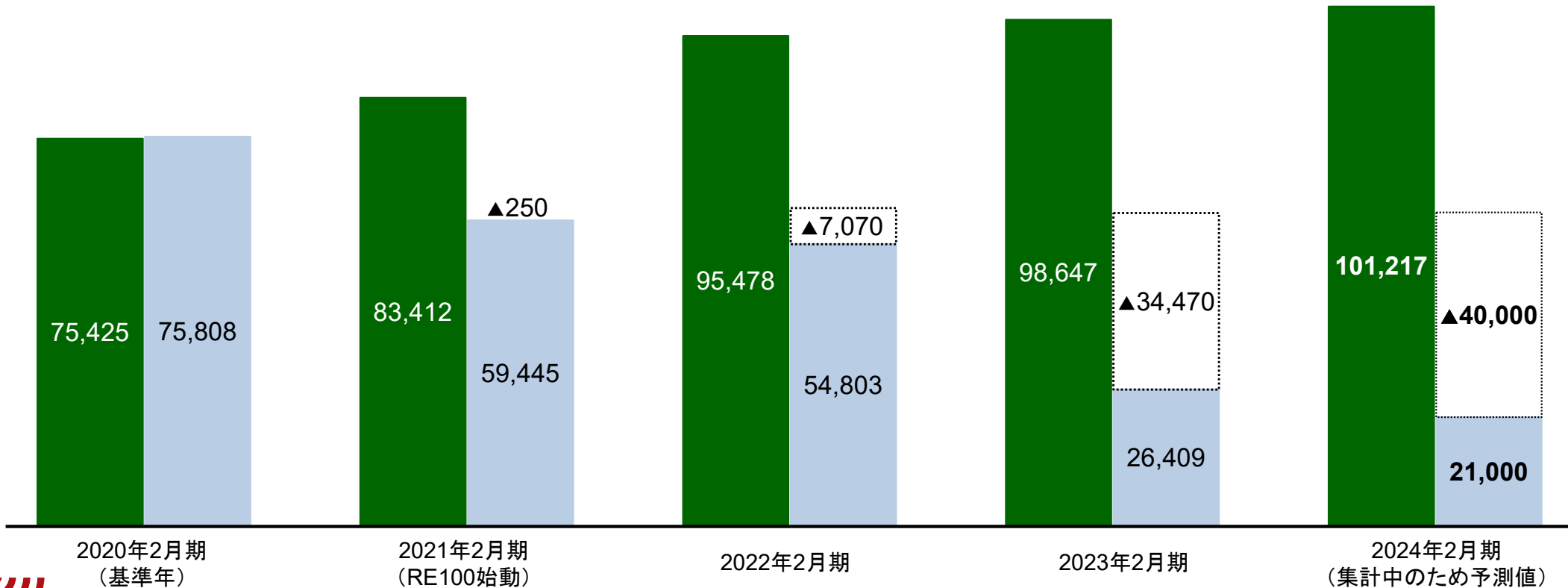
いちごグループのScope1+2排出量(予測値)  
(いちご + いちごオフィス + いちごホテル + いちごグリーン)

# いちごのクライメート・ポジティブ(CO2削減量 / 排出量比較) ②

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電力への切り替え・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

■ 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)  
□ 施策によるCO2削減量(省エネ化、再生可能エネルギーへの切り替え、当社発電所由来のトラッキング付非化石証書取得(※2)) (単位: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





# 外部評価：日経GX500 2023年版(脱炭素経営ランキング)1位獲得

日本経済新聞社による「脱炭素経営ランキング GX500」(2023年版)

- ✓ 「情報開示」と「排出量の管理や削減実績」部門で1位獲得(5部門中2部門)
- ✓ 評価対象：全国の上場企業および有力非上場企業のうち、有効回答899社

100%  
Green Energy



いちご栄ビル

再生可能エネルギー導入済物件にマークを掲示



いちご取手下高井西ECO発電所

発電所由来の非化石証書の対象となる発電所例

# 外部評価：CDP 2つのプログラムで最高評価を獲得

- 2023気候変動プログラム：「Aリスト企業」に選出
  - ✓ 気候変動に関する情報開示とパフォーマンスが最も透明性が高い企業として選定
- 2023サプライヤー・エンゲージメントプログラム
  - ：「サプライヤー・エンゲージメント・リーダー」に選出
  - ✓ 気候変動課題へのサプライヤーとの協働体制について最高評価を獲得

## 【CDP 気候変動プログラム2023】

### 参加企業

全世界約23,000社（世界の時価総額の2/3）、国内1,984社

### Aリスト企業

全世界346社、国内109社

### サプライヤー・エンゲージメント・リーダー企業

全世界458社、国内109社



### CDP:

世界740社以上の機関投資家・金融機関を代表する国際的な非営利団体が管理するNGO。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段階ランキングで行われる

© Ichigo Inc. All rights reserved.

# ZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)認証取得

現存不動産の大幅な環境性能向上・負荷低減を実現、心築の新たな進展へ

✓ ZEB化が困難な現存大規模ビルの「いちご花京院ビル」で「ZEB Oriented」認証取得

■ いちご花京院ビル(宮城県仙台市)



この建物のエネルギー消費量 **40%**削減  
2024年2月21日交付 国土交通省告示に基づく 第三者認証

延床面積 : 11,460m<sup>2</sup> (S造 14F)      建築時期 : 2008年3月  
BELS評価 : 5 star(最高評価)      ZEB評価 : ZEB Oriented

## 2025年2月期 通期業績予想

---

# ALL-IN営業利益 +13%、キャッシュEPS +7%(前期比)

ストック収益の成長を軸として、来期も収益拡大を予想

(単位:百万円)

	2024年2月期 連結業績(実績)	2025年2月期 連結業績(予想)	前期比 増減率
営業利益	12,960	16,000	+23.5%
<b>ALL-IN営業利益</b>	<b>21,194</b>	<b>24,000</b>	<b>+13.2%</b>
経常利益	10,391	12,000	+15.5%
<b>ALL-IN経常利益</b>	<b>18,626</b>	<b>20,000</b>	<b>+7.4%</b>
純利益	12,108	14,000	+15.6%
キャッシュ純利益	17,878	18,500	+3.5%
1株あたり純利益(EPS)	26.89円	32.10円	+19.4%
キャッシュEPS	39.70円	42.42円	+6.8%
1株あたり配当金(DPS)	9円	10円	+11.1%
自己資本利益率(ROE)	11.7%	13.0%	—
キャッシュROE	17.2%	17.2%	—

※ 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当期純利益 + 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

# 全セグメントで利益成長を見込む

- アセットマネジメント：セキュリティ・トークンにおけるAUM拡大  
いちごホテルの収益は引き続き成長を見込む
- 心築 ストック収益：ホテルストック収益の続伸、新規取得物件の貢献
- 心築 フロー収益：AUM拡大に向けた売却を加速
- クリーンエネルギー：いちごえびの末永ECO発電所が通期で利益貢献

(単位:百万円)

セグメント	ALL-INセグメント利益		
	2024年2月期 連結業績(実績)	2025年2月期 連結業績(予想)	前期比 増減率
アセットマネジメント	1,496	1,750	+16.9%
心築	17,742	20,150	+13.6%
マルチアセット	12,249	15,600	+27.4%
いちごオーナーズ	5,492	4,550	-17.2%
クリーンエネルギー	1,946	2,100	+7.9%
調整額(セグメント間取引消去等)	9	—	—
合計	21,194	24,000	+13.2%

(※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.

# キャッシュ収益は過去最高益更新を見込む

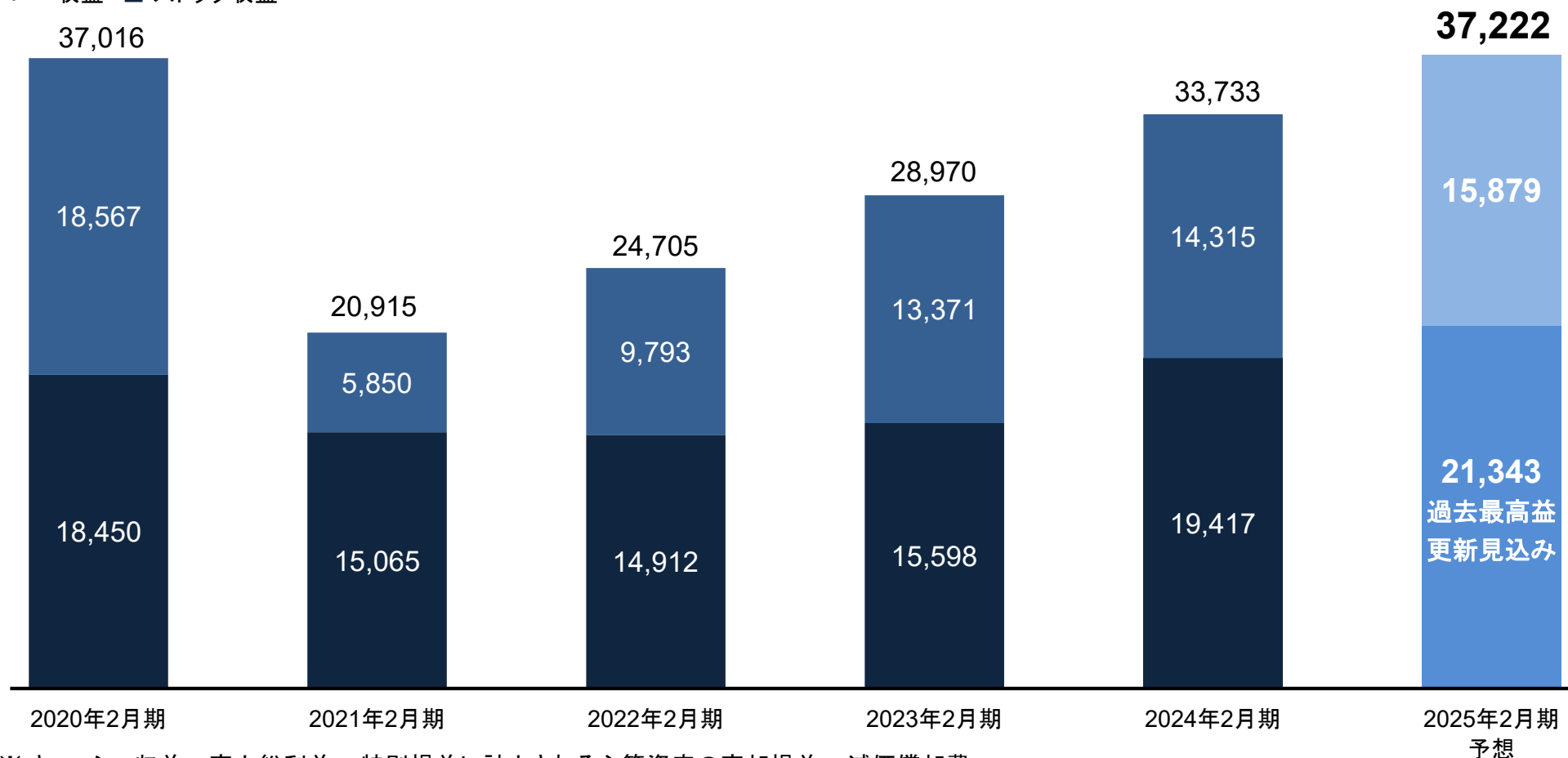
ストック収益は2期連続で過去最高益を更新見込み、収益をさらに底上げ

- ✓ ホテル需要は継続、新規ホテル取得により賃料とオペレーション収益がさらに拡大
- ✓ いちごえびの末永ECO発電所の通期稼働によりクリーンエネルギー事業も成長

## ■ キャッシュ収益推移

(単位:百万円)

■ フロー収益 ■ ストック収益



※ 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

# 長期VISION「いちご2030」達成に向けた 経営目標(KPI)の刷新

---



# KPI刷新

長期VISION「いちご2030」の実現に向けたコミットメントのさらなる強化

株主価値の最大化	徹底的な キャッシュ・フロー経営	「資本生産性およびキャッシュ創出力」 目標にKPIを新設
	持続性と安定性の高い 新たな収益基盤の構築	「安定収益」目標にKPIを新設
	株主還元策	配当政策を強化
	サステナブルな社会に向けた 環境課題解決	環境課題の解決に向けたKPIを新設

# 新経営目標(KPI) ①

## □ 資本生産性およびキャッシュ創出力

✓ キャッシュROE : 18%以上【新設】

ROE : 15%以上

✓ エコミック営業キャッシュフロー 当期純利益超過の維持

※  $\text{キャッシュROE} = \frac{\text{キャッシュ純利益(当期純利益 + ノンキャッシュ費用)}}{\text{期中平均自己資本}}$

$\text{エコミック営業キャッシュフロー}$

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)

## □ 安定収益

✓ スtock収益比率 : 60%以上(2030年2月期)

✓ スtock収益固定費カバー率 : 200%以上【新設】

※ スtock収益固定費カバー率

事業継続に必要な固定費(固定販売費および一般管理費 + 支払利息)を、安定的な収益であるスtock収益でどれだけまかなえているかを示す独自の経営指標

# 新経営目標(KPI) ②

## 株主還元策

### ✓ 配当の安定性、透明性、成長性に注力

－「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

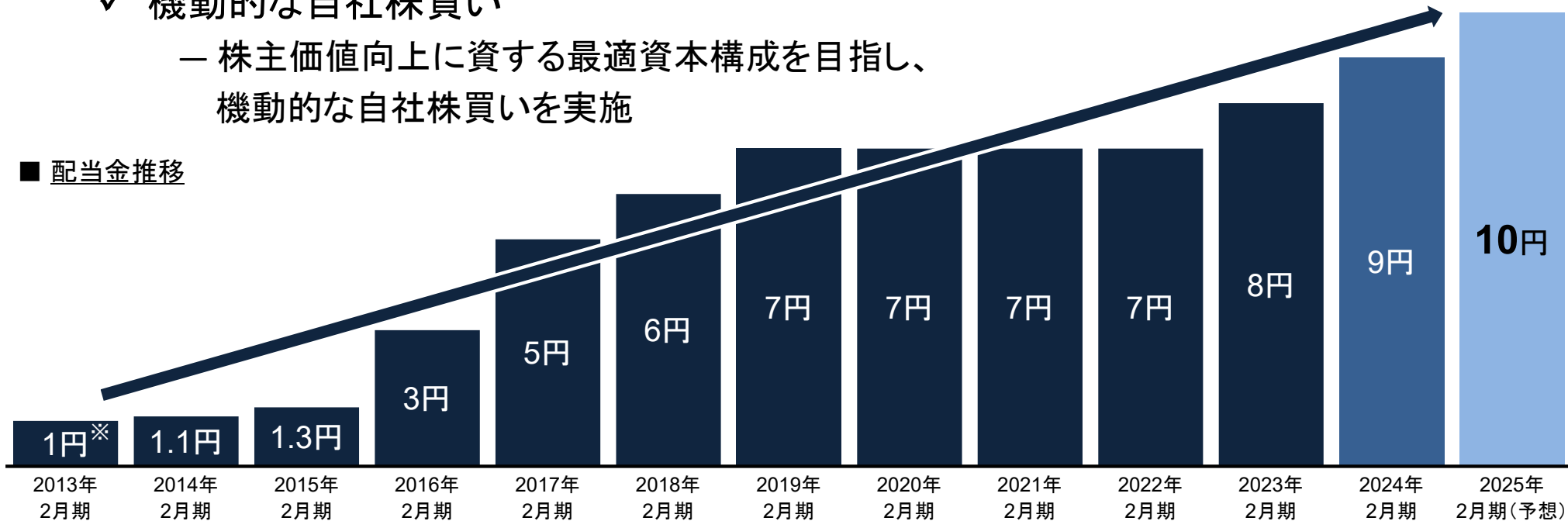
－「DOE(株主資本配当率) 4%以上【強化】(強化前 3%)

－ 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

－ 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

■ 配当金推移



(復配) ※ 株式200分割を考慮

© Ichigo Inc. All rights reserved.

## 新経営目標(KPI) ③

---

### サステナブルな社会へ向けた環境課題解決(新設)

✓ いちごのクライメート・ポジティブ

いちごおよびいちごグリーンがクリーンエネルギーの創出により削減するCO<sub>2</sub>が  
いちごグループが事業活動で消費するCO<sub>2</sub>量(Scope1・Scope2)を上回る状態の維持

✓ RE100

グループ全体の事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーとする「RE100」を  
2025年までに達成し、その状態を維持

✓ CDP リーダーシップレベル

気候変動プログラム「Aリスト企業」(最高評価)の維持  
水セキュリティ「Aリスト企業」の達成(現在「A-」評価)

## 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

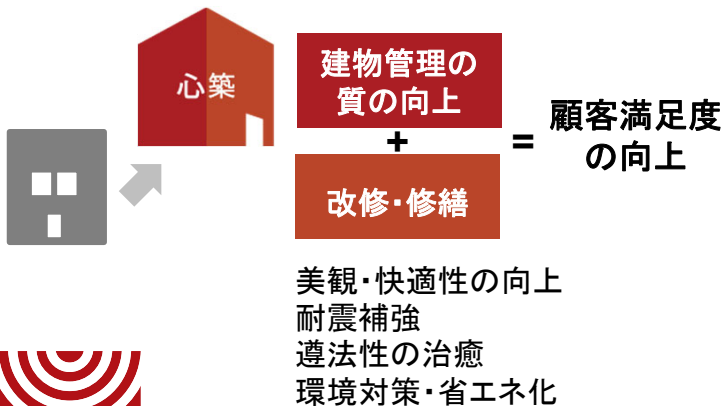


### ■ 現存不動産の有効活用・価値最大化による、資源消費の少ない不動産モデルの確立

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】

**228,739,150 kWh**

約52,900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2024年2月期実績

#### 【年間CO2削減量】

**101,217,992 t-CO2**

自動車約44,000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2024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】(2024年4月15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 : 7物件  
DBJ Green Building 認証 : 2物件  
東京都中小低炭素モデルビル : 9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栄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](http://www.miyakocity.com)

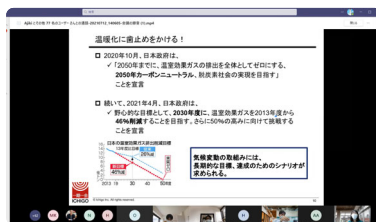
THE KNOT TOKYO ▶  
Shinjuku  
ホテル / 東京都  
<https://hotel-the-knot.jp>



### ■ 「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、ウェイトリフティング部・ライフル射撃部・陸上部・テニス部を創設し、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(ウェイトリフティング)



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7年連続認定



いちごスポーツサイト [www.ichigo.gr.jp/ichigosports](http://www.ichigo.gr.jp/ichigosports)



# ガバナンス (Governance)

## 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740社以上の機関投資家・金融機関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【2023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

# 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](http://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](http://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)

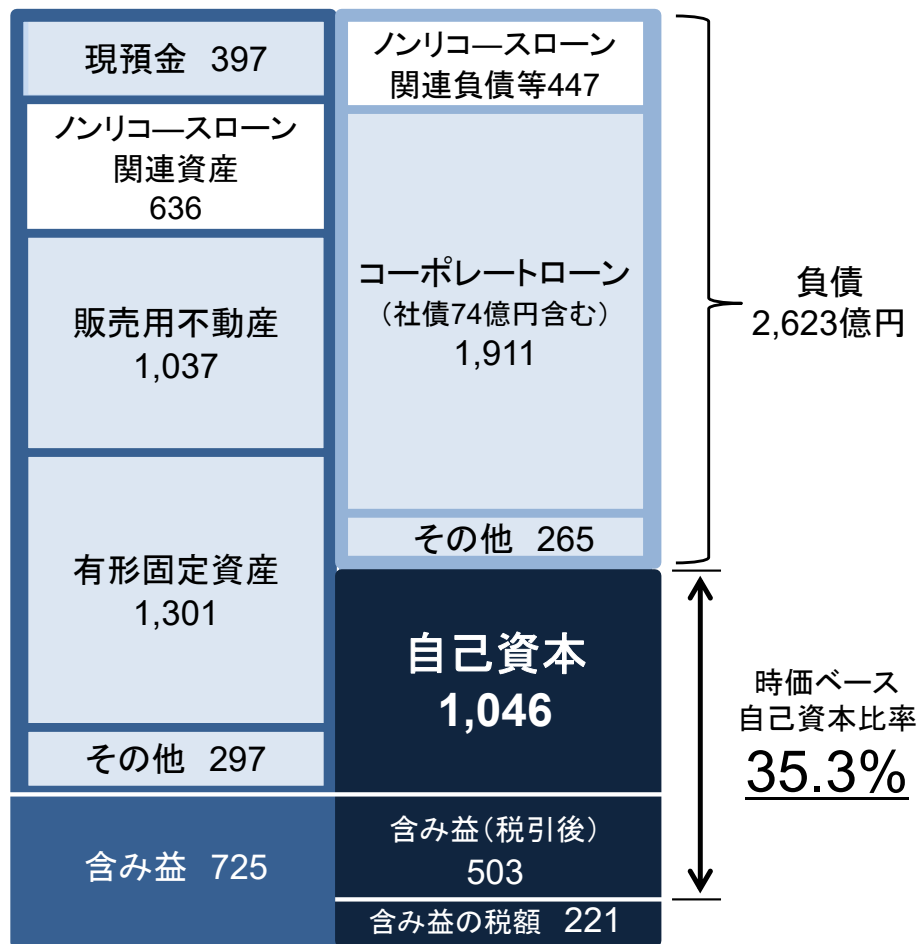
地域	簿価(2024年2月末) (A)	鑑定NOI (B)	Cap Rate (B)/(A)	直近鑑定評価額 (C)	含み損益 (C)-(A)
東京	88,228	5,307	6.0%	126,264	+38,036
東京以外	108,855	6,874	6.3%	139,348	+30,493
合計	197,083	12,181	6.2%	265,612	+68,529

※ いちごオーナーズ、セントロ(60,287百万円 / 簿価ベース)を除く

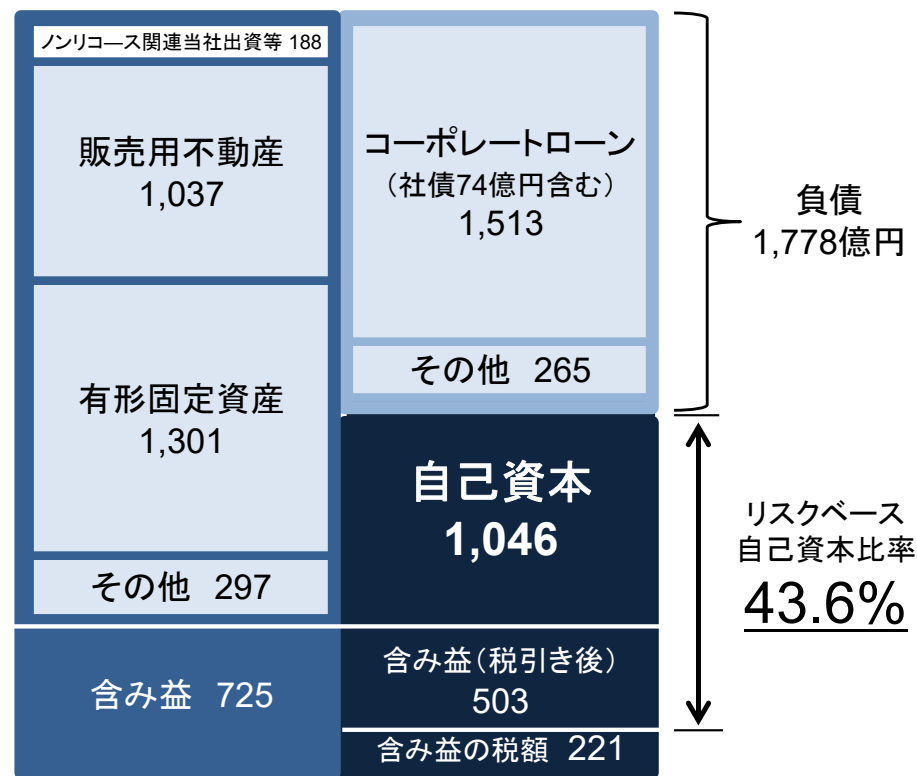
# 時価ベースB/S・リスクベースB/S

(単位:億円)

**時価ベース連結B/S**  
**合計：4,395億円**  
**(資産3,670億円 + 含み益725億円)**



**リスクベース連結B/S**  
**合計：3,550億円**  
**(資産2,825億円 + 含み益725億円)**



※「時価ベースB/S」・「リスクベースB/S」は含み損益を加味、「リスクベースB/S」は当社にリスクが帰属しない連結ファンドに係る資産、負債を控除のうえ現預金とコーポレートローンを相殺

# 徹底的なキャッシュ・フロー経営

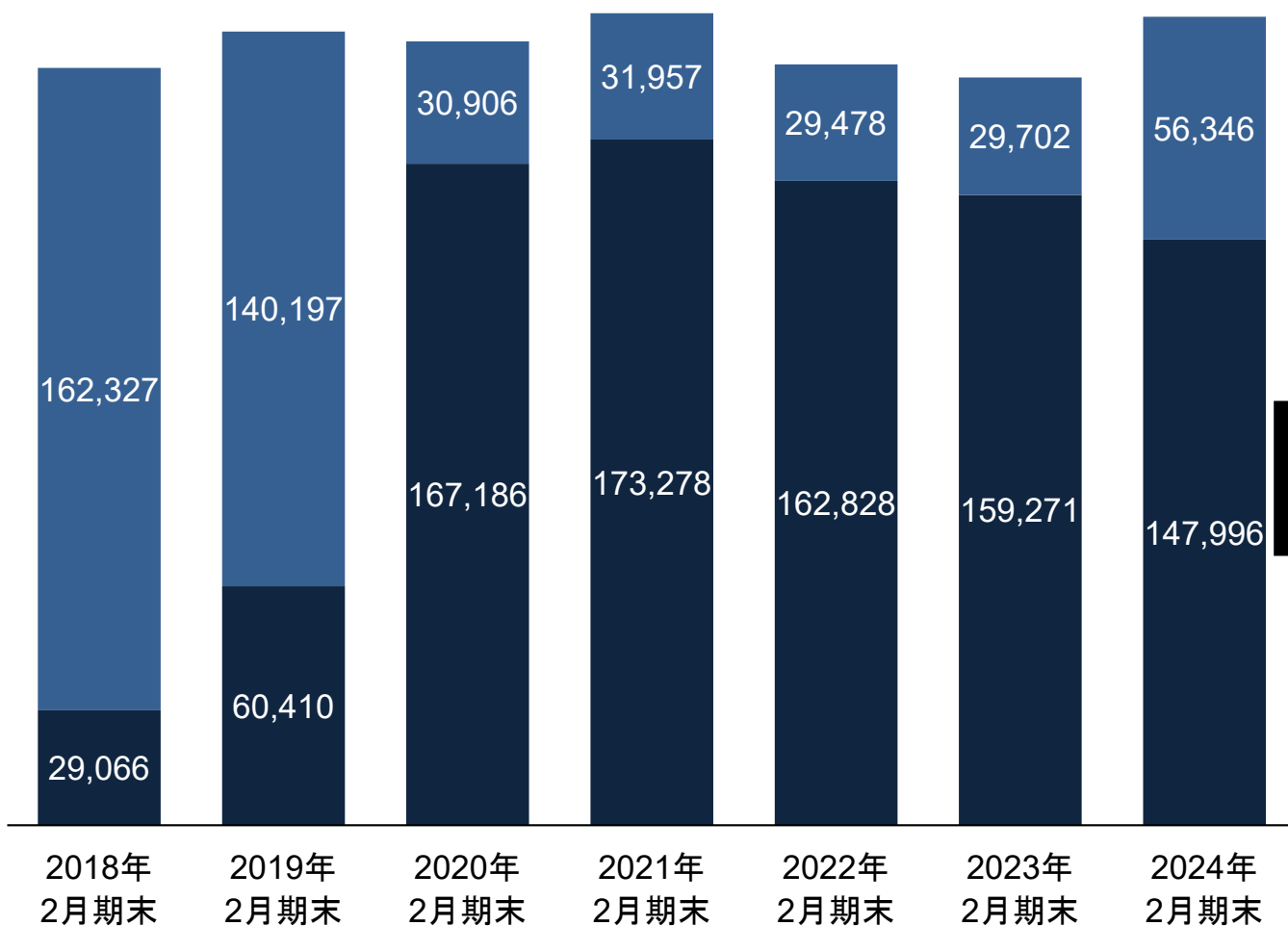
## 減価償却の税効果によりキャッシュを創出

■ 販売用不動産と固定資産の推移(簿価) ※ 心築資産のみ

■ 固定資産  
■ 販売用不動産

(単位:百万円)

15.2% 30.1% 84.4% 84.4% 84.7% 84.3% 72.4% 固定資産比率



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	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	19,417	16,985
(うち減価償却費)	967	1,632	2,507	4,603	5,278	5,135	4,626	4,769
フロー収益	13,015	15,273	18,567	5,850	9,793	13,371	14,315	13,482
キャッシュ収益	27,953	33,759	37,016	20,915	24,705	28,970	33,733	30,467
固定費(B)	6,371	7,071	7,877	7,723	7,819	8,087	9,060	9,020
固定費カバー率(A/B)	234%	261%	234%	195%	191%	193%	214%	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)	2024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%	214%	2.9倍に増加
加重平均借入期間 (全有利子負債)	2.8年	5.6年	8.9年	3.2倍に長期化
3年以内返済予定 借入割合 (全有利子負債)	93% 3年以内 93% 3年超 7%	28% 3年以内 28% 3年超 72%	46% 3年以内 46% 3年超 54%	▲47pt ※ 返済およびリファイナンスにより 改善見込み
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%	▲1.33pt

# 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	–	–	–	–	–	498	109	908	1,516
心築	14,071	1,324	14	103,721	154,223	1,817	1,124	5,133	281,430
クリーンエネルギー	3,537	–	–	–	30,473	150	–	2,006	36,168
全社資産	29,309	–	–	–	535	32	15,851	2,170	47,899
<b>合計</b>	<b>46,917</b>	<b>1,324</b>	<b>14</b>	<b>103,721</b>	<b>185,232</b>	<b>2,498</b>	<b>17,086</b>	<b>10,219</b>	<b>367,015</b>

# 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 通期(前年)	2024/02 通期(実績)	前年同期比 増減率	2023/02 通期(前年)	2024/02 通期(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	3,753	<b>2,482</b>	<b>-33.9%</b>	3,026	<b>1,496</b>	<b>-50.5%</b>	1,000
ベース運用フィー他	2,066	2,260	+9.4%	—	—	—	—
取得/売却フィー他	1,687	222	-86.8%	—	—	—	—
心築(しんちく)	17,289	<b>23,805</b>	<b>+37.7%</b>	11,893	<b>17,742</b>	<b>+49.2%</b>	15,300
不動産賃貸損益	5,605	9,712	+73.3%	3,664	7,089	+93.5%	—
不動産譲渡損益	11,694	14,109	+20.7%	8,229	10,652	+29.4%	—
その他フロー収益	-9	-15	—	—	—	—	—
クリーンエネルギー	2,791	<b>2,818</b>	<b>+1.0%</b>	2,016	<b>1,946</b>	<b>-3.5%</b>	1,700
調整額 (セグメント間取引消去等)	—	—	—	-27	9	—	—
合計	23,834	<b>29,106</b>	<b>+22.1%</b>	16,908	<b>21,194</b>	<b>+25.4%</b>	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

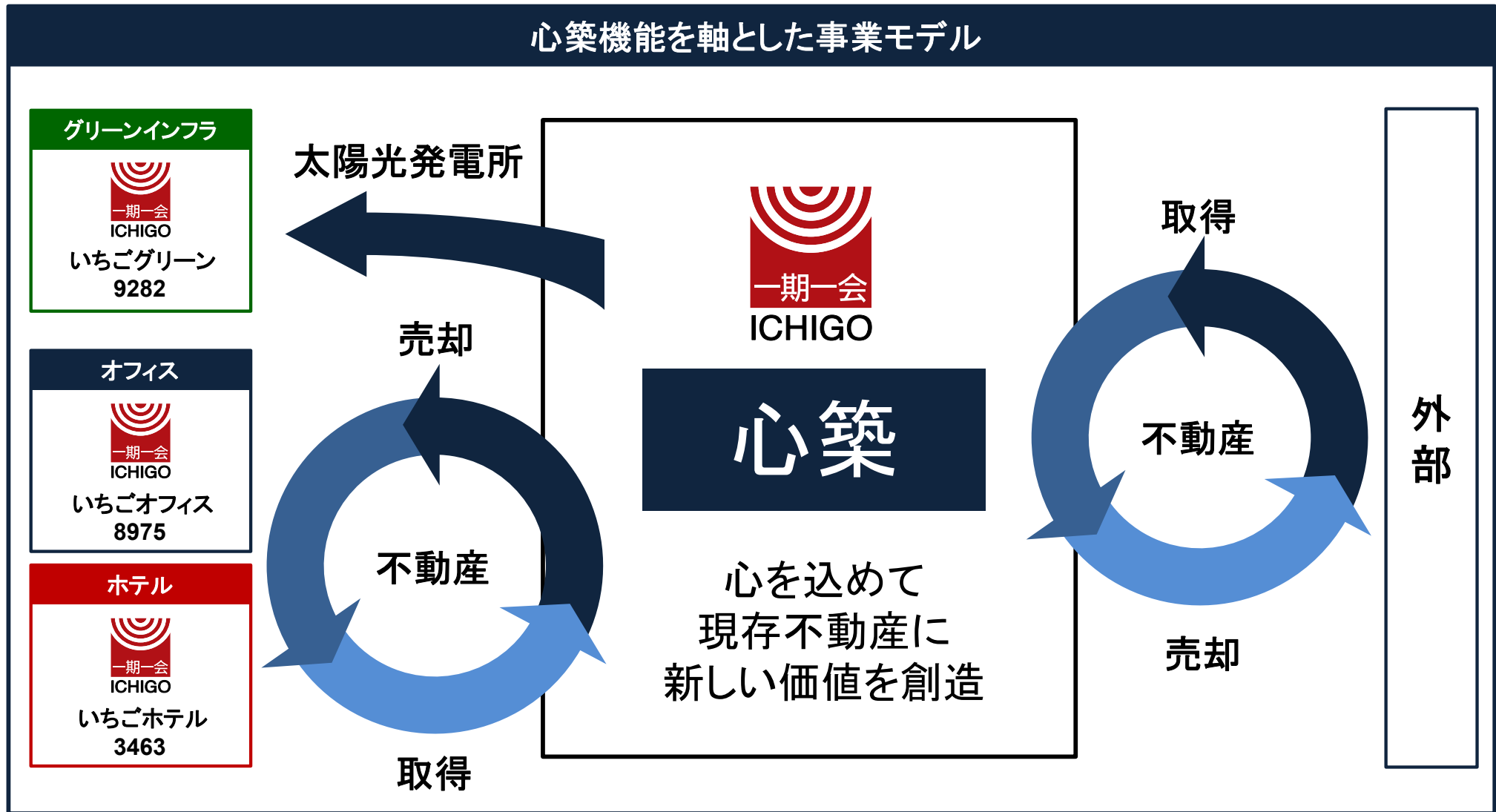
## 建物を「壊す」から建物を「活かす」

- ✓ 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

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

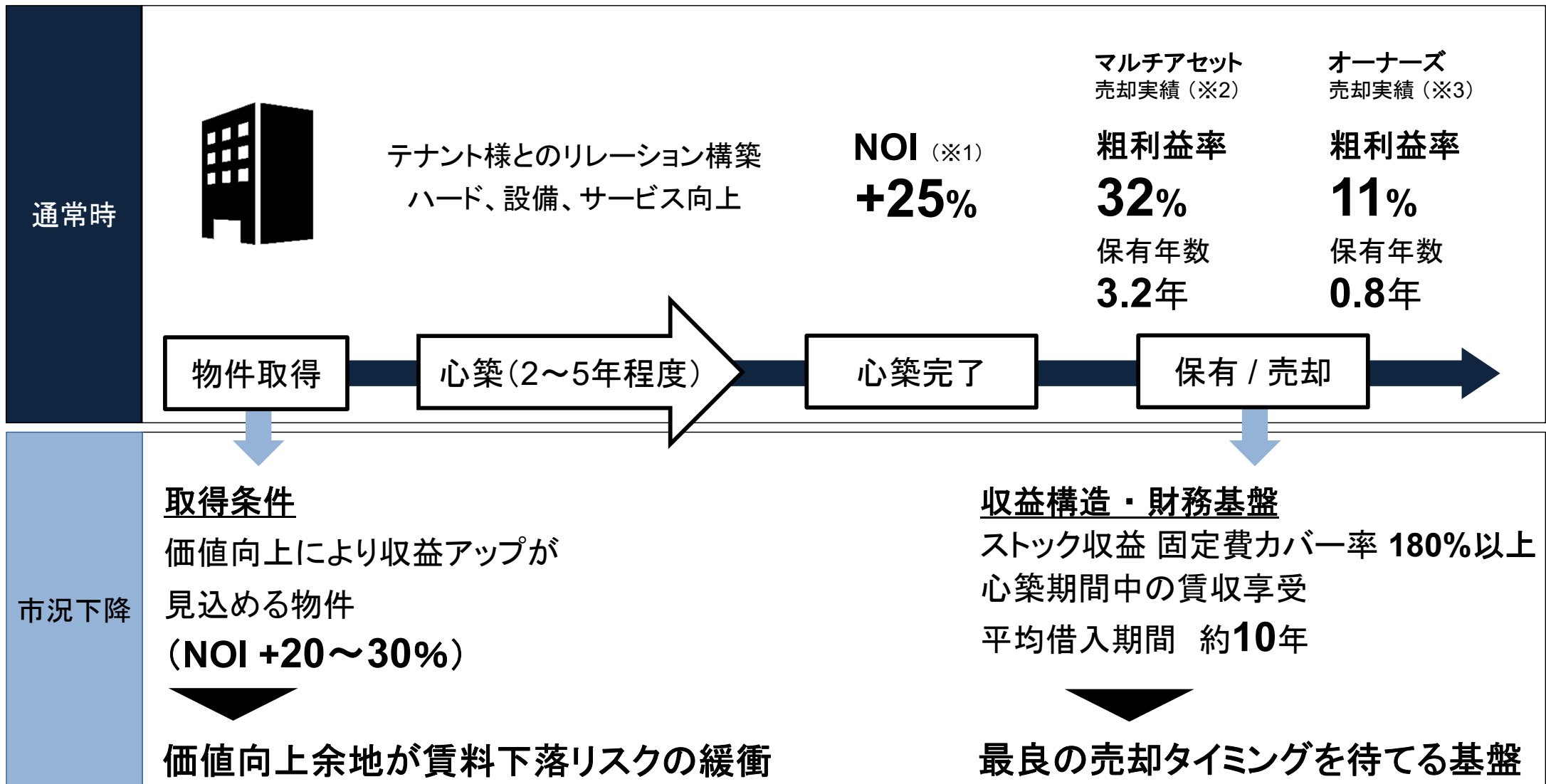
$$\rightarrow 23\text{億円} - (20\text{億円} + 0.5\text{億円}) = 2.5\text{億円のキャピタルゲイン}$$

### 【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

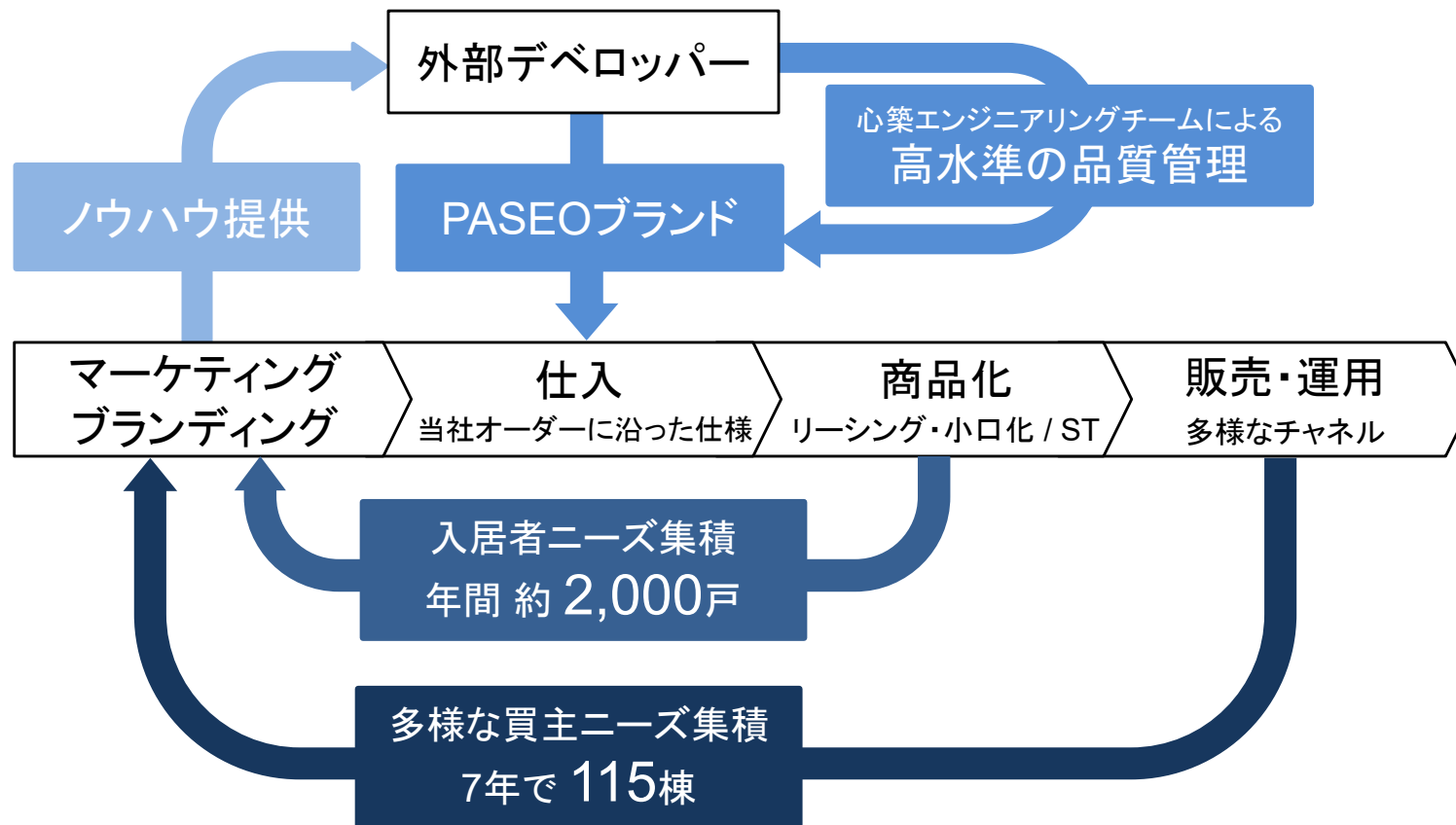
(※2) 2018年2月期～2020年2月期の オフィス、商業、ホテルの加重平均実績

(※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

# 高付加価値レジデンスを創出し続けるビジネスモデル

デベロッパーとの強固なパートナーシップにより、  
高い市場競争力を持ついちごのレジデンスブランド「PASEO」シリーズを展開

- ✓ 多様な買主ニーズと入居者ニーズを集積、マーケティング・ブランディングに活用
- ✓ 建設を外部デベロッパーへ委託、ファブレス経営により建設リスク・コストを軽減
- ✓ 当社心築エンジニアリングチームにより、高水準の品質管理を徹底



PASEOブランド  
165棟(4,463戸)



GRAN PASEO  
芝公園



GRAN PASEO  
中目黒 East・West

【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
売上総利益率 (売上高ベース)	28.3%	13.9%	20.6%	21.1%	14.6%
売上総利益率 (簿価)ベース	39.5%	16.2%	26.2%	27.1%	16.8%
売上高 (百万円)	60,601	41,430	45,830	55,166	69,693
売上総利益 (百万円)	17,158	5,762	9,421	11,648	10,155

※ 心築固定資産の売却を含む

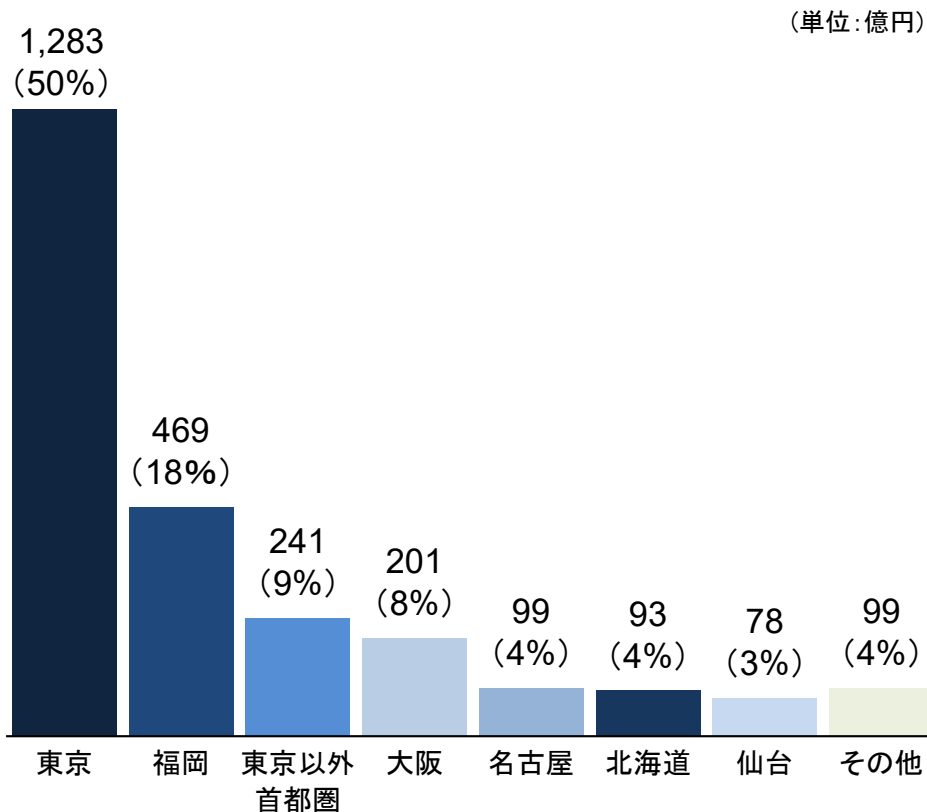
# 資産ポートフォリオ

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

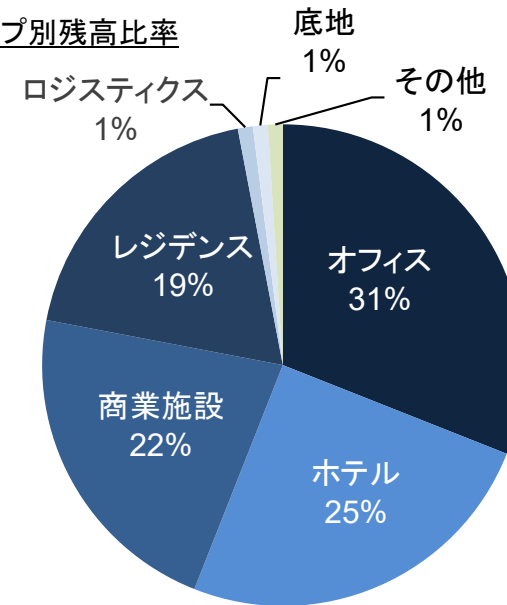
**自己保有資産残高 2,565億円**  
 (運用資産含む全体AUM 5,999億円)

※ 取得価格ベース(4Q末簿価ベースの自己保有資産残高 2,554億円)  
 ※ 「運用資産含む全体AUM」にはいちごグリーン114億円を含む

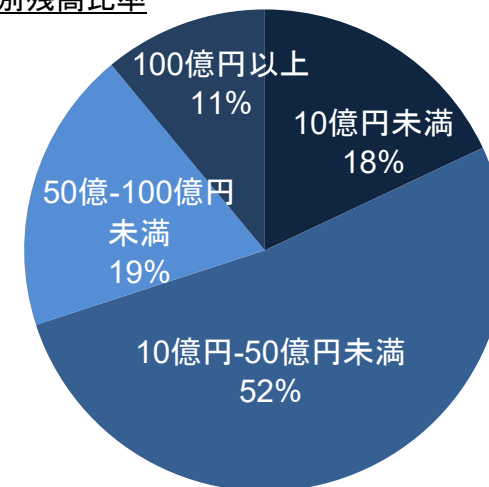
■ 地域別残高(構成比)



■ 物件タイプ別残高比率



■ 物件規模別残高比率



# 資産の内訳 ①

## 保有する資産 132物件 2,554億円(取得簿価)

[鑑定NOI/年 計121億円(簿価ベース利回り 6.2%)] ※ 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	19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	44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	28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	10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	13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	16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	40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	15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	51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	23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	20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	20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	22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)
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	34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	35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	44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	23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	6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	25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	-	-	-
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	44年	123百万円	210百万円	-	-

(※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)
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	-	-
182	商業施設	固定	富山県南砺市	10億円未満	2024/02	1年	0百万円	63百万円	-	-
固定資産: 53件				150,858百万円 ※147,996百万円(簿価)			9,226百万円	31,499百万円	-	-

(※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	35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	39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	36年	150百万円	651百万円	3.60x	30.0%
163	商業施設	販売	愛知県名古屋市	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	18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	38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	15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	16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	34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	19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%

(※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)
181	ロジスティクス	販売	千葉県山武郡	10億円以上20億円未満	2023/11	1年	55百万円	1,084百万円	—	—
183	オフィス	販売	北海道札幌市	30億円以上	2023/12	35年	209百万円	696百万円	—	—
184	ホテル	販売	宮城県仙台市	20億円以上30億円未満	2023/12	13年	165百万円	20百万円	4.51x	88.7%
185	ホテル	販売	大阪府大阪市	30億円以上	2024/02	27年	958百万円	2,062百万円	2.11x	28.7%
販売用不動産等: 20件				54,269百万円 ※56,346百万円(簿価)			3,243百万円	61,347百万円	2.73x	39.5%
小計: 73件				205,127百万円 ※204,343百万円(簿価)			12,469百万円	92,847百万円		
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): 37件		44,346百万円	-1,469百万円	1,725百万円	9,206百万円	—	—		
B	いちごオーナーズ(その他): 2件		999百万円	-2,111百万円	96百万円	999百万円	—	—		
C	セントロ(オフィス、レジデンス等): 20件		6,102百万円	-445百万円	434百万円	1,630百万円	—	—		
合計(全体): 132件			256,576百万円 ※255,435百万円(簿価)		14,725百万円	104,684百万円	—	—		
2024年2月期4Q累計(12M) 取得 合計(全体) 40件			60,894百万円		2,906百万円	10,525百万円	—	—		

(※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.

## 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 2024年4月11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 2024年4月11日 終値	5.0%	4.9%	5.3%
概要	 <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> </ul> <p>※ 区分所有および共有物件を除く 83物件</p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>地域分散を図り、宿泊主体・特化型ホテルに重点投資</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>電力契約の再生可能エネルギー切替率：100%※ 2023年12月25日時点</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>長年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</li> <li>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</li> </ul>

# 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)

- ・ 投資口取得(130億円)による成長コミットメント強化
- ・ ブリッジファンド組成(オフィス4物件、うち2物件譲渡済み)

### いちごホテル (3463)

- ・ 投資口取得(25億円)による成長コミットメント強化
- ・ 当社ブランドである「THE KNOT」を含む5ホテルの譲渡(150億円)と取得資金の一部を第三者割当にて引受(15億円)
- ・ 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)

### 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)

- ・ いちごオフィスの再生可能エネルギーへの切り替え100%達成をサポート
- ・ ESG / 心築診断：心築ノウハウによる物件リスク診断、対応サポート
- ・ グループ全体による各団体への加盟やイニシアティブ参加を通じて理念を共有、取り組み強化推進
- ・ 災害時管理システムによりグループ全体で即時対応

## 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 (12M)
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	1,423百万円
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	528百万円
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	73百万円
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	498億円
	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	177百万円
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	3,433億円
	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	2,203百万円

(※) 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

---

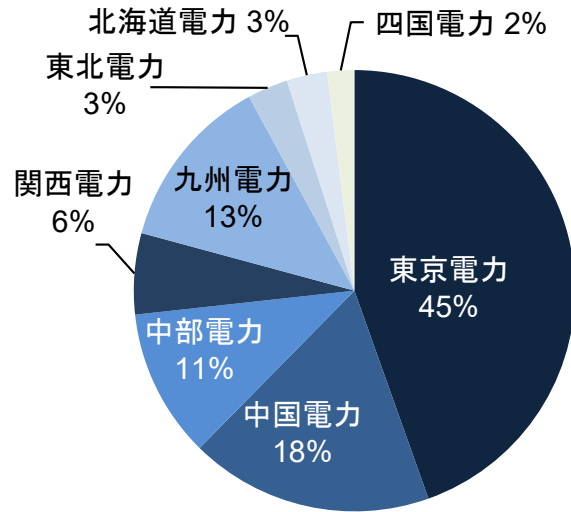
# ECO発電所(太陽光)の分散状況

売電中:48発電所(151.4MW / いちご保有)

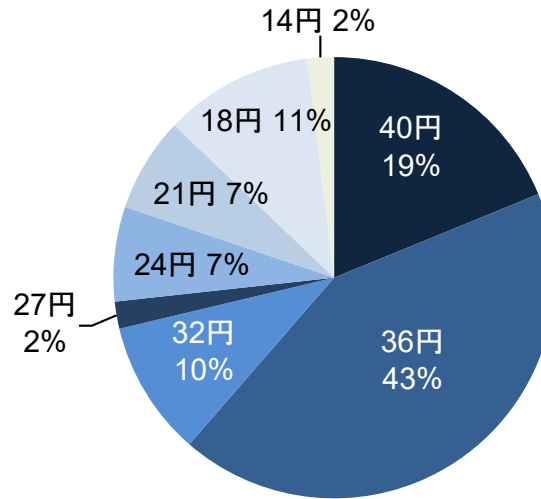
※ 出力量(MWベース)の分散状況

2024年4月15日時点

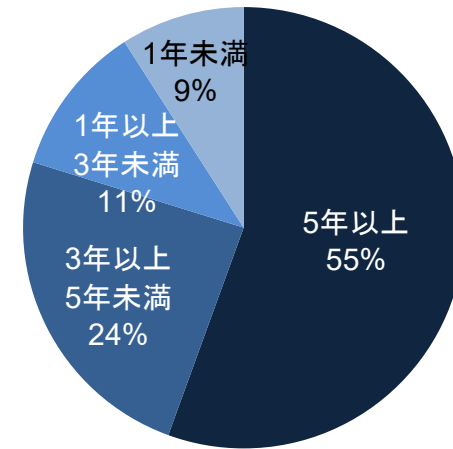
■ 電力会社別



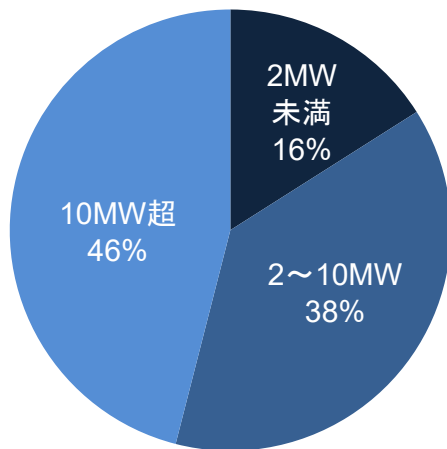
■ 買取価格別



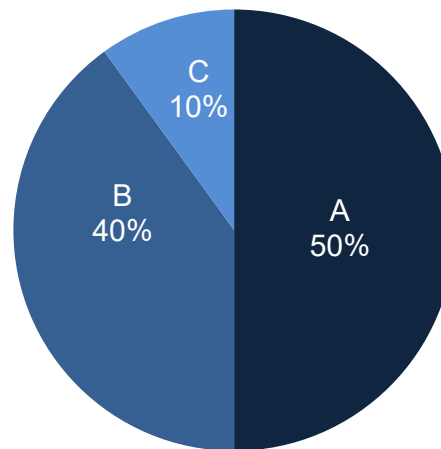
■ 売電期間別



■ 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	19.3	32~40円	—	—
中部電力	17.0	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	151.4	—	—	—

※ 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/m<sup>2</sup>)





## 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
48	いちごえびの末永ECO発電所	九州	13.99	40円	2024/01
売電中 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	7.39MW		

いちご保有 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、系統関係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: 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5か所で開発計画中(5.2MW 総事業費 60億円)
- ✓ 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 (当期末)	前期末比 増減
<b>資産の部</b>						
流動資産						
現金及び預金	41,067	50,832	46,458	40,536	46,917	+6,381
受取手形及び売掛金	2,308	1,382	1,819	3,866	2,448	-1,418
営業貸付金	1,324	1,324	1,324	1,324	1,324	—
営業投資有価証券	902	590	2,547	47	14	-33
販売用不動産	68,290	64,109	68,666	79,151	103,721	+24,570
その他	3,721	2,698	2,613	3,197	3,720	+523
貸倒引当金	-6	-167	-633	-66	-401	-335
流動資産合計	117,608	120,771	122,798	128,057	157,746	+29,689
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	45,568	-8,471
クリーンエネルギー発電施設(純額)	23,425	24,191	27,953	26,862	29,234	+2,372
土地	122,114	122,592	116,079	114,431	105,368	-9,063
その他(純額)	5,607	6,935	3,796	3,990	5,060	+1,070
有形固定資産合計	206,198	214,392	204,038	199,323	185,232	-14,091
無形固定資産						
のれん	1,090	968	1,580	717	989	+272
借地権	687	1,272	1,365	1,397	1,332	-65
その他	705	1,797	605	283	176	-107
無形固定資産合計	2,482	4,038	3,551	2,398	2,498	+100
投資その他の資産						
投資有価証券	4,321	5,147	3,463	4,455	17,086	+12,631
長期貸付金	510	10	270	240	838	+598
繰延税金資産	568	605	883	341	682	+341
その他	2,128	2,202	3,013	3,937	3,766	-171
貸倒引当金	-91	-91	-131	-133	-835	-702
投資その他の資産合計	7,436	7,874	7,498	8,840	21,537	+12,697
固定資産合計	216,118	226,305	215,089	210,562	209,269	-1,293
<b>資産合計</b>	<b>333,726</b>	<b>347,076</b>	<b>337,887</b>	<b>338,619</b>	<b>367,015</b>	<b>+28,396</b>

# 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 (当期末)	前期末比 増減
<b>負債の部</b>						
流動負債						
短期借入金	3,086	4,879	2,382	962	16,726	+15,764
1年内償還予定の社債	274	274	274	364	3,162	+2,798
1年内返済予定の長期借入金	12,277	9,751	9,888	8,539	20,878	+12,339
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	6,413	+2,195
未払法人税等	2,416	573	1,888	949	4,039	+3,090
賞与引当金	33	9	39	112	136	+24
その他	5,013	5,527	5,012	4,053	4,805	+752
流動負債合計	24,280	22,374	20,861	19,200	56,162	+36,962
固定負債						
社債	6,082	5,878	5,603	5,239	4,306	-933
長期借入金	151,483	156,890	150,389	152,624	146,043	-6,581
長期ノンリコースローン	39,156	40,974	39,489	38,012	35,265	-2,747
繰延税金負債	1,890	1,868	1,795	1,589	1,323	-266
長期預り保証金	8,118	7,795	6,749	7,163	7,229	+66
その他	1,107	1,039	805	396	404	+8
固定負債合計	207,838	214,446	204,833	205,026	194,572	-10,454
<b>負債合計</b>	<b>232,119</b>	<b>236,820</b>	<b>225,695</b>	<b>224,226</b>	<b>250,734</b>	<b>+26,508</b>
<b>純資産の部</b>						
株主資本						
資本金	26,885	26,888	26,888	26,888	26,892	+4
資本剰余金	11,272	11,275	11,268	11,266	10,313	-953
利益剰余金	71,505	73,160	76,310	82,438	90,967	+8,529
自己株式	-8,988	-11,988	-13,423	-17,914	-22,446	-4,532
株主資本合計	100,674	99,335	101,043	102,678	105,727	+3,049
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	-1,143	-1,439
繰延ヘッジ損益	-397	-375	-254	51	44	-7
その他の包括利益累計額合計	-239	-285	-228	347	-1,099	-1,446
新株予約権	988	1,007	961	814	879	+65
非支配株主持分	184	10,197	10,415	10,552	10,772	+220
<b>純資産合計</b>	<b>101,607</b>	<b>110,255</b>	<b>112,191</b>	<b>114,393</b>	<b>116,281</b>	<b>+1,888</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>333,726</b>	<b>347,076</b>	<b>337,887</b>	<b>338,619</b>	<b>367,015</b>	<b>+28,396</b>



# 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 (12M)	前期比 増減	2024年 期初通期予想	達成率
<b>売上高</b>	<b>87,360</b>	<b>61,368</b>	<b>56,934</b>	<b>68,093</b>	<b>82,747</b>	<b>+14,654</b>	—	—
売上原価	52,851	45,776	40,757	48,674	61,875	+13,201	—	—
<b>売上総利益</b>	<b>34,509</b>	<b>15,591</b>	<b>16,177</b>	<b>19,418</b>	<b>20,872</b>	<b>+1,454</b>	—	—
販売費及び一般管理費	6,787	5,923	6,159	6,926	7,911	+985	—	—
<b>営業利益</b>	<b>27,721</b>	<b>9,668</b>	<b>10,018</b>	<b>12,492</b>	<b>12,960</b>	<b>+468</b>	<b>9,500</b>	<b>136.4%</b>
営業外収益								
受取利息	8	17	29	46	36	-10	—	—
受取配当金	78	78	30	38	361	+323	—	—
デリバティブ評価益	—	243	98	790	109	-681	—	—
その他	62	78	202	103	218	+115	—	—
営業外収益合計	150	417	361	979	725	-254	—	—
営業外費用								
支払利息	2,293	2,338	2,341	2,165	2,349	+184	—	—
デリバティブ評価損	336	29	53	—	330	+330	—	—
融資関連費用	538	279	157	171	262	+91	—	—
その他	307	258	355	285	351	+66	—	—
営業外費用合計	3,476	2,906	2,908	2,622	3,294	+672	—	—
<b>経常利益</b>	<b>24,395</b>	<b>7,179</b>	<b>7,471</b>	<b>10,848</b>	<b>10,391</b>	<b>-457</b>	<b>6,000</b>	<b>173.2%</b>
特別利益								
固定資産売却益	—	720	3,248	4,416	4,376	-40	—	—
投資有価証券売却益	11	—	15	—	89	+89	—	—
関係会社株式売却益	—	—	—	—	3,960	+3,960	—	—
関係会社株式交換益	169	—	—	—	—	—	—	—
その他	35	—	120	205	551	+346	—	—
特別利益合計	215	720	3,383	4,621	8,978	+4,357	—	—
特別損失								
固定資産除却損	27	0	5	23	147	+124	—	—
投資有価証券評価損	229	114	43	261	—	-261	—	—
減損損失	319	27	716	803	—	-803	—	—
販売用不動産評価損	7,487	—	—	—	—	—	—	—
その他	—	146	493	146	1,259	+1,113	—	—
特別損失合計	8,065	288	1,259	1,235	1,406	+171	—	—
税金等調整前当期純利益	16,545	7,610	9,595	14,234	17,962	+3,728	—	—
法人税等	7,406	2,564	2,901	4,578	5,626	+1,048	—	—
当期純利益	9,139	5,046	6,694	9,656	12,335	+2,679	—	—
非支配株主に帰属する当期純利益	938	18	220	246	227	-19	—	—
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b>	<b>8,201</b>	<b>5,027</b>	<b>6,473</b>	<b>9,409</b>	<b>12,108</b>	<b>+2,699</b>	<b>10,000</b>	<b>121.1%</b>

# 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(12M)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>					
税金等調整前当期純利益	16,545	7,610	9,595	14,234	17,962
減価償却費	2,630	4,797	5,644	5,339	4,859
株式報酬費用	194	21	73	—	—
のれん償却額	174	121	149	177	97
賞与引当金の増減額(-は減少)	2	-24	29	73	31
貸倒引当金の増減額(-は減少)	4	161	505	134	1,036
受取利息及び受取配当金	-86	-96	-60	-85	-397
支払利息	2,293	2,338	2,341	2,165	2,349
関係会社株式交換差益	-169	—	—	—	—
関係会社株式売却損益(-は益)	—	—	—	—	-3,960
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	45
固定資産売却損益(-は益)	—	-720	-3,248	-4,416	-4,273
減損損失	319	27	716	803	2
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	1,469
営業投資有価証券の増減額(-は増加)	11,682	343	1,279	3,178	1,229
販売用不動産の増減額(-は増加)	-17,447	5,342	-3,873	-10,114	-25,238
販売用不動産評価損	7,487	—	—	—	—
出資金評価損	—	4	2	3	1
前渡金の増減額(-は増加)	16	61	-60	-6	-615
未収入金の増減額(-は増加)	29	16	-74	-62	-21
未払金の増減額(-は減少)	201	-437	-113	462	395
未払費用の増減額(-は減少)	-36	94	25	-38	168
前受金の増減額(-は減少)	-285	-57	795	-908	40
預り保証金の増減額(-は減少)	-169	-323	-1,045	413	193
その他	600	1,550	-877	-1,859	945
<b>小計</b>	<b>23,304</b>	<b>21,870</b>	<b>11,403</b>	<b>7,682</b>	<b>-3,769</b>
利息及び配当金の受取額	86	96	60	85	397
利息の支払額	-2,068	-2,119	-2,174	-2,051	-2,161
法人税等の支払額及び還付額	-9,430	-4,384	-1,350	-5,462	-3,043
<b>営業活動によるキャッシュフロー</b>	<b>11,892</b>	<b>15,463</b>	<b>7,939</b>	<b>254</b>	<b>-8,577</b>

# 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(12M)
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>					
定期預金等の預入による支出	-113	-7	-7	-2	-701
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	-16,567
投資有価証券の売却による収入	111	10	569	—	133
有形固定資産の取得による支出	-11,244	-16,447	-5,798	-10,516	-8,203
有形固定資産の売却による収入	—	2,850	12,757	14,065	18,384
無形固定資産の取得による支出	-562	-1,468	-195	-24	-114
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	8
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	1,306
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>-10,263</b>	<b>-15,630</b>	<b>6,502</b>	<b>2,635</b>	<b>-2,524</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>					
短期借入金の純増減額(-は減少)	426	1,793	-2,497	-1,419	15,764
社債の発行による収入	5,828	70	—	—	2,221
社債の償還による支出	-193	-274	-274	-274	-364
長期借入れによる収入	49,957	51,877	26,552	41,834	64,043
長期借入金の返済による支出	-26,475	-48,996	-32,940	-40,385	-54,996
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	4,600
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	-5,152
ストックオプションの行使による収入	95	4	—	—	7
自己株式の取得による支出	-2,999	-2,999	-1,499	-4,499	-4,771
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	-6
配当金の支払額	-3,416	-3,298	-3,230	-3,197	-3,553
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>9,537</b>	<b>10,167</b>	<b>-15,360</b>	<b>-6,582</b>	<b>17,791</b>

# 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



## Chance

多様化するニーズに応える



# 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リーグ百年構想 ～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





# Jリーグ「テゲバジャーロ宮崎」: スポーツビジネスと地域創生

## プロスポーツクラブ運営を通じた地域課題の解決を企図

- ✓ 宮交シティによる「テゲバジャーロ宮崎」のオーナーシップ取得
- ✓ 「オール宮崎」体制による「育成型地域スポーツクラブ」へ
  - ー 行政・地元企業様の資本参画による、県全体での強固なサポート・共創体制構築を推進
  - ー いちごのスポーツ人財投入と地域・事業の連動によるクラブ強化環境の充実を推進
- ✓ スタジアム指定管理業務も受託、いちごの各施設・インフラと連動して心築を推進



テゲバジャーロ宮崎  
オフィシャルサイト  
[www.tegevajaro.com](http://www.tegevajaro.com)

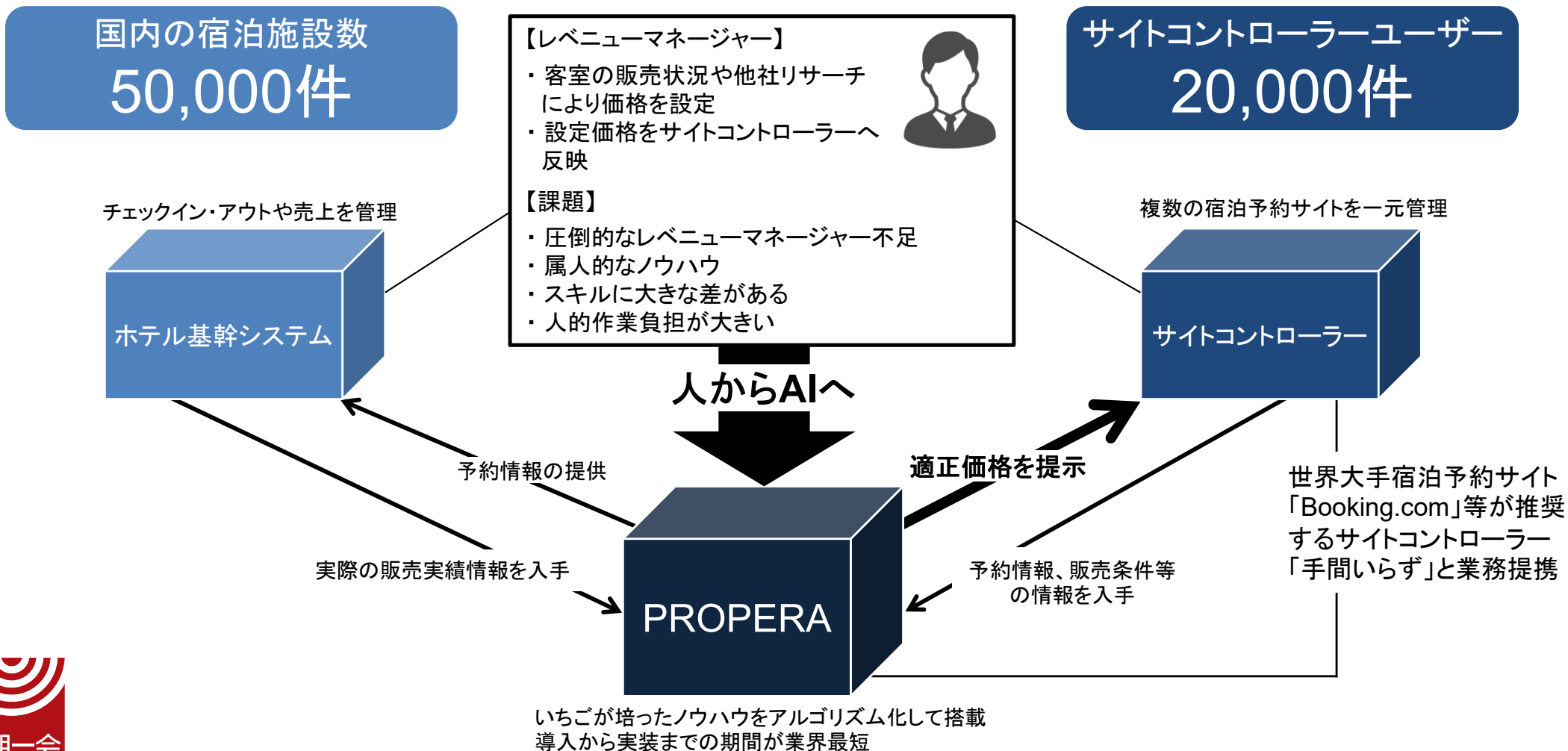


# いちごのAIレベニューマネジメントシステム「PROPERA」

## □ ホテル収益の改善、本来収益の実現

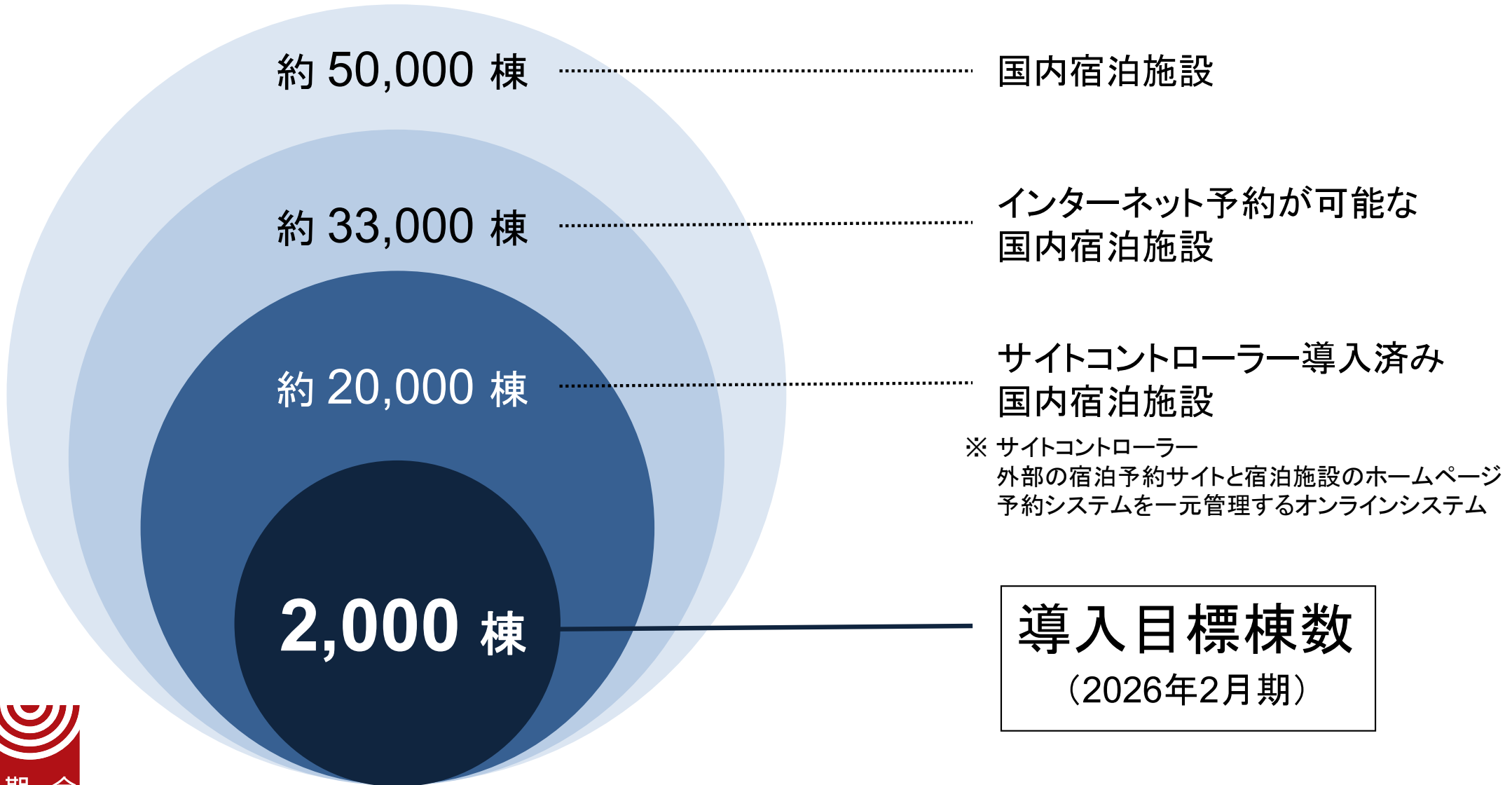
- ✓ 最適な価格設定による年間収益の最大化

(※) 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

安定したストック収益の成長

【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

システム連携を完了したPMS導入施設へ  
プロモーションを継続

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**

外販開始  
49棟  
2021年2月期

127棟  
2022年2月期

155棟  
2023年2月期

210棟  
2024年  
2月期末時点  
(当初目標500棟)

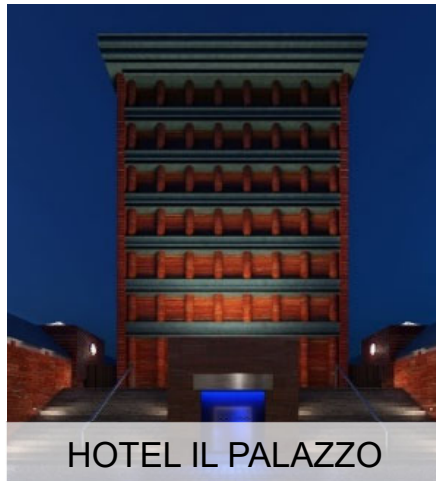
311棟  
2024年  
4月15日時点

(※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16ホテル(2,225室)運営

※ 2024年4月15日時点



# 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 : 03-4485-5221

E-mail : [ir@ichigo.gr.jp](mailto:ir@ichigo.gr.jp)

[www.ichigo.gr.jp](http://www.ichigo.gr.jp)

