



2025年2月期 第2四半期(中間期) 決算説明資料

October 10, 2024

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)
ICHIGO



いちごの心築

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で
日本における「100年不動産」の実現を目指しています。

目次

2025年2月期 上半期サマリー

2025年2月期 上半期 連結業績

- ✓ ALL-IN営業利益 -32%、キャッシュEPS -41%(前年同期比)
- ✓ ストック収益とフロー収益の融合
- ✓ 各セグメントにおける損益内訳
- ✓ 堅固なストック収益：2期連続の最高益更新を見込む
- ✓ 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
- ✓ 心築事例 いちご目黒ビル：資産価値を2年で1.5倍に向上
- ✓ 心築：マルチアセット(ホテル) ストック収益向上をけん引するホテル収益
- ✓ 心築：いちごオーナーズ(レジデンス)
高付加価値レジデンスの提供による事業拡大
- ✓ 心築 × アセットマネジメント
「いちご・レジデンス・トークン」第5号(114億円)
「いちご・レジデンス・トークン」大幅成長 AUMは来期1,000億円予想
- ✓ アセットマネジメント：
多様な成長ドライバーによるAUM拡大 前期比+16%成長を予想
- ✓ クリーンエネルギー：安定収益のさらなる拡大

株主還元

- ✓ 機動的な自社株買い：60億円の取得を実行
- ✓ 配当：今期予想は10円、3期連続の増配
- ✓ 「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度

サステナブルな世界実現に向けた取り組み

- ✓ RE100：再生可能エネルギーへの切り替え 100%完了
- ✓ いちごのクライメート・ポジティブ(CO2削減量 / 排出量比較)

Appendix

2025年2月期 上半期 サマリー ①

- ALL-IN営業利益94億円 前年同期比 -32%、キャッシュ純利益75億円 同 -43%
 - ✓ ストック収益：111億円 前年同期比 +11%
ストック収益最高益更新に向け順調に推移 ホテル収益が成長をけん引
 - ✓ フロー収益：48億円 前年同期比 -50%
今期売却は下半期に集中

- 「いちご・レジデンス・トークン」第5号
 - ✓ 2024年10月17日募集開始、レジデンス7物件の売上(114億円)を3Qに計上

- 60億円の自社株買いを実行(発行済み株式総数の3.9%)
 - ✓ 取得期間：2024年10月11日～2025年4月30日

- RE100達成(再生可能エネルギーへ100%切り替え完了)
 - ✓ 「RE100認証」取得に向け手続き開始

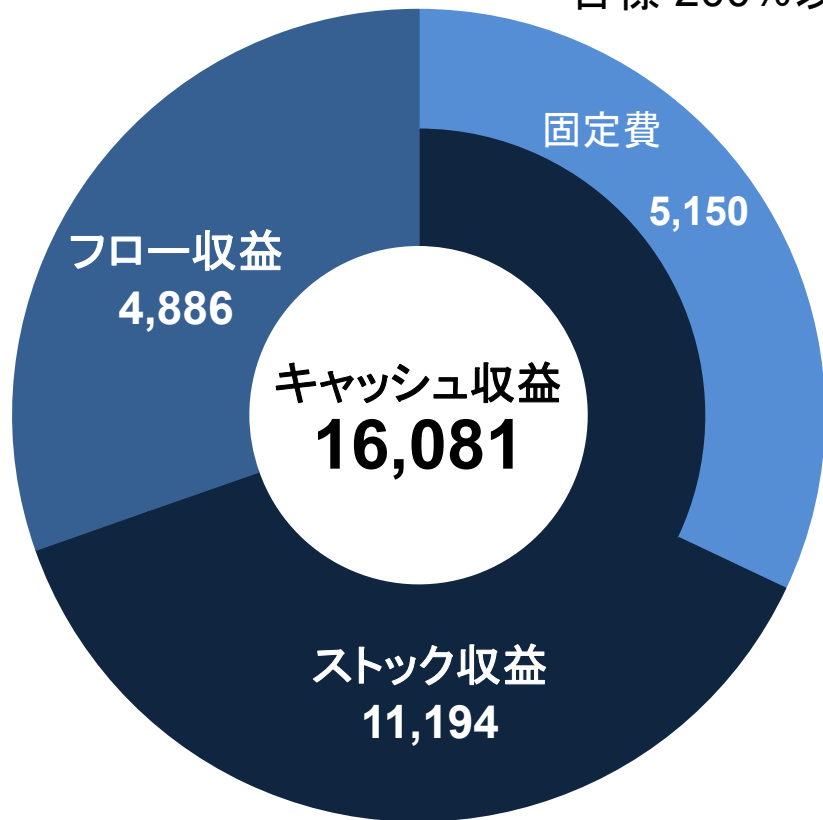
2025年2月期 上半期 サマリー ②

■ 盤石な収益モデル

ストック収益固定費カバー率

217%

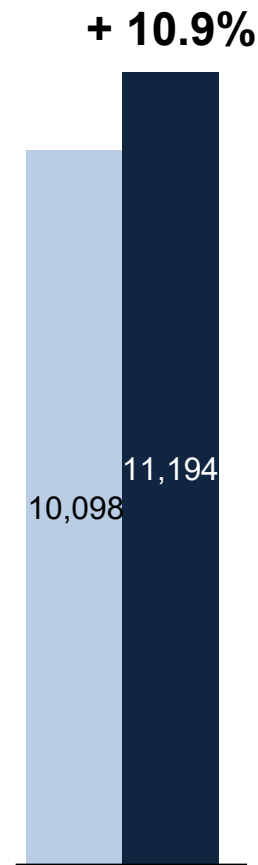
目標 200%以上



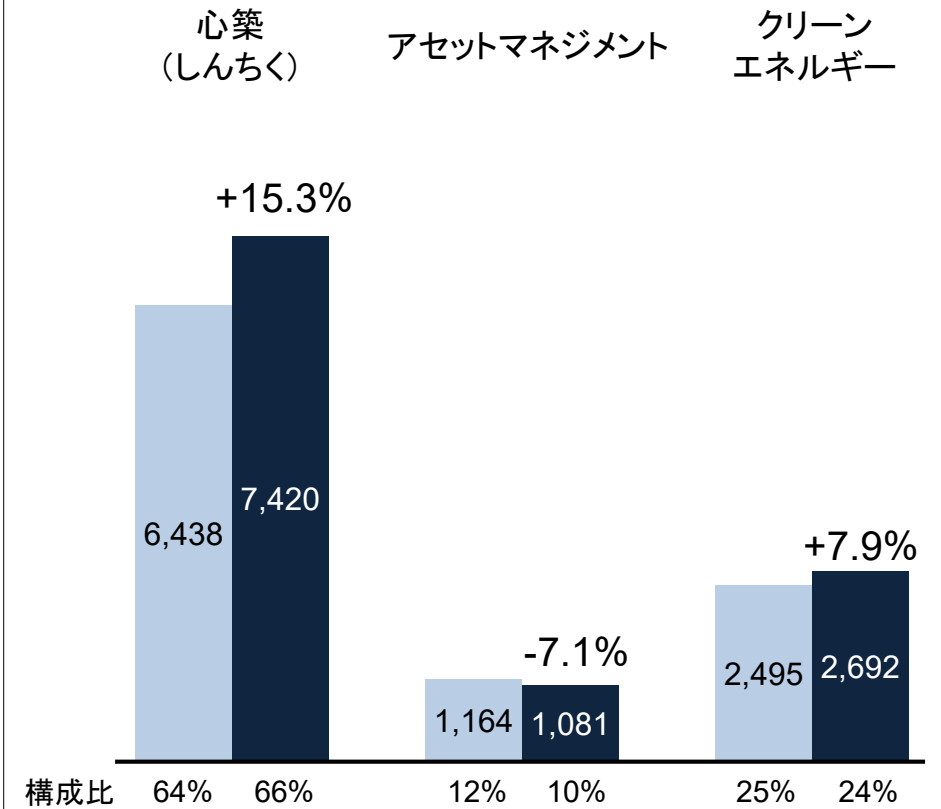
■ ストック収益の状況

(単位：百万円)

■ 前年同期(2024年2月期 上半期) ■ 当期(2025年2月期 上半期)



ストック収益 内訳



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

2025年2月期 上半期 連結業績

ALL-IN営業利益 -32%、キャッシュEPS -41%(前年同期比)

- 今期売却は下半期に集中
- 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1.4倍

(単位:百万円)

	2024/02 上半期 (前年同期)	2025/02 上半期 (実績)	前期比 増減率	2025/02 通期予想
営業利益	5,483	6,855	+25.0%	16,000
ALL-IN営業利益	13,815	9,446	-31.6%	24,000
経常利益	4,087	5,554	+35.9%	12,000
ALL-IN経常利益	12,420	8,145	-34.4%	20,000
純利益	8,503	5,365	-36.9%	14,000
キャッシュ純利益	13,258	7,581	-42.8%	18,500
1株あたり純利益(EPS)	18.76円	12.24円	-34.7%	32.10円
キャッシュEPS	29.24円	17.29円	-40.8%	42.42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 = 当期純利益 + ノンキャッシュ費用(減価償却費・のれん償却費等)
 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

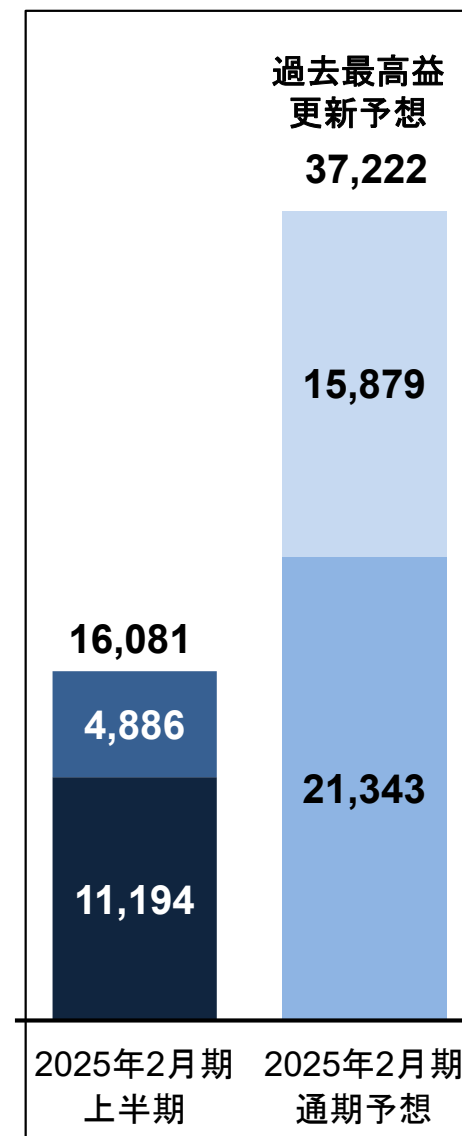
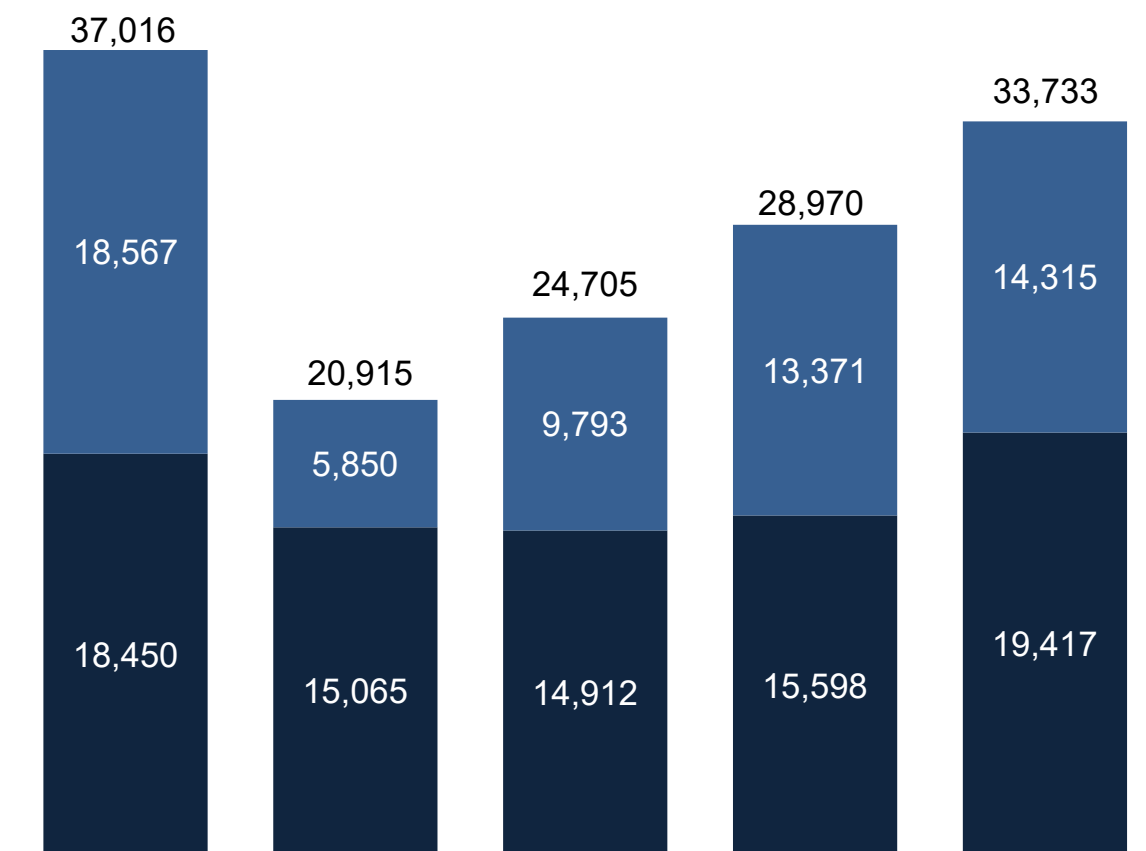
ストック収益とフロー収益の融合

ストック収益の成長により、キャッシュ収益は過去最高益更新見込み

(単位:百万円)

■ キャッシュ収益

- フロー収益
- ストック収益



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
上半期 2025年2月期
通期予想

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.

各セグメントにおける損益内訳

- **アセットマネジメント**：いちごホテル、レジデンス・トークンのAUMと収益が成長
：いちごオフィス 料率引き下げで減益、通期前期並み予想
- **心築 ストック収益**：ホテル収益の成長がけん引、最高益更新に向け順調
- **心築 フロー収益**：レジデンス・トークン3Q計上等、下半期に集中見込み
- **クリーンエネルギー**：前期末稼働開始の発電所が収益成長に貢献

(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 ()カッコ内 ALL-IN売上総利益 前年同期比増減
	2024/02 上半期 (前年同期)	2025/02 上半期 実績	前年同期比 増減率	2025/02 通期予想	2024/02 上半期 (前年同期)	
アセットマネジメント	814	634	-22.1%	1,750	1,278	1,263 ・ ベース運用フィー総額 : 1,034(-78) いちごオフィス : 594(-183) いちごホテル : 296(+62) 私募 : 120(+42) ・ いちごグリーン オペレーター報酬 : 19(-2) ・ フロー収益 : 181(+68)
心築(しんちく)	11,807	7,582	-35.8%	20,150	14,629	10,842 ・ 不動産賃貸損益(減価償却後) : 6,138(+1,261) 減価償却費 : 1,282(-279) ・ 不動産譲渡損益 : 4,703(-5,050) うち固定資産売却益 : 2,588(-1,790)
マルチアセット	10,477	6,383	-39.1%	15,600	12,739	9,001
オーナーズ	1,330	1,198	-9.9%	4,550	1,890	1,841
クリーンエネルギー	1,189	1,225	+3.0%	2,100	1,617	1,710 ・ 売電収入(減価償却後) : 1,710(+93) 減価償却費 : 981(+103)
調整額 (セグメント間取引消去等)	4	4	-	-	-	-
合計	13,815	9,446	-31.6%	24,000	17,526	13,817

(※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

堅固なストック収益：2期連続の最高益更新を見込む

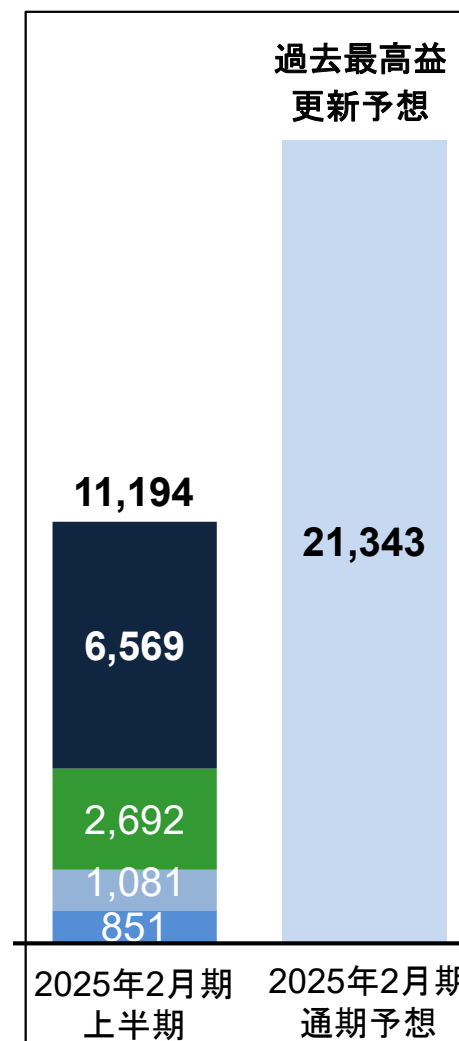
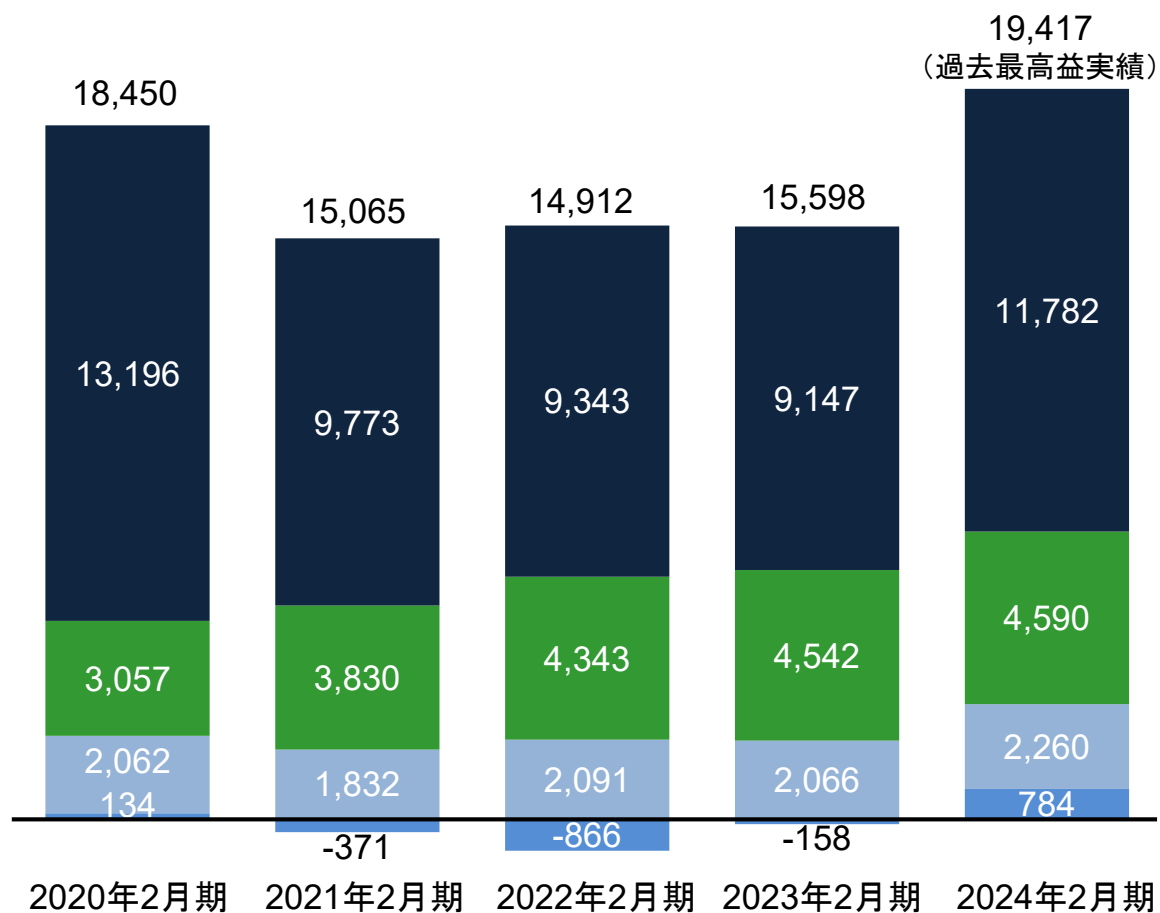
ホテルがストック収益の成長をけん引

✓ 「ワンファイブホテルズ」のホテルオペレーター収益は上半期で前年通期実績を超過

■ ストック収益のセグメント内訳

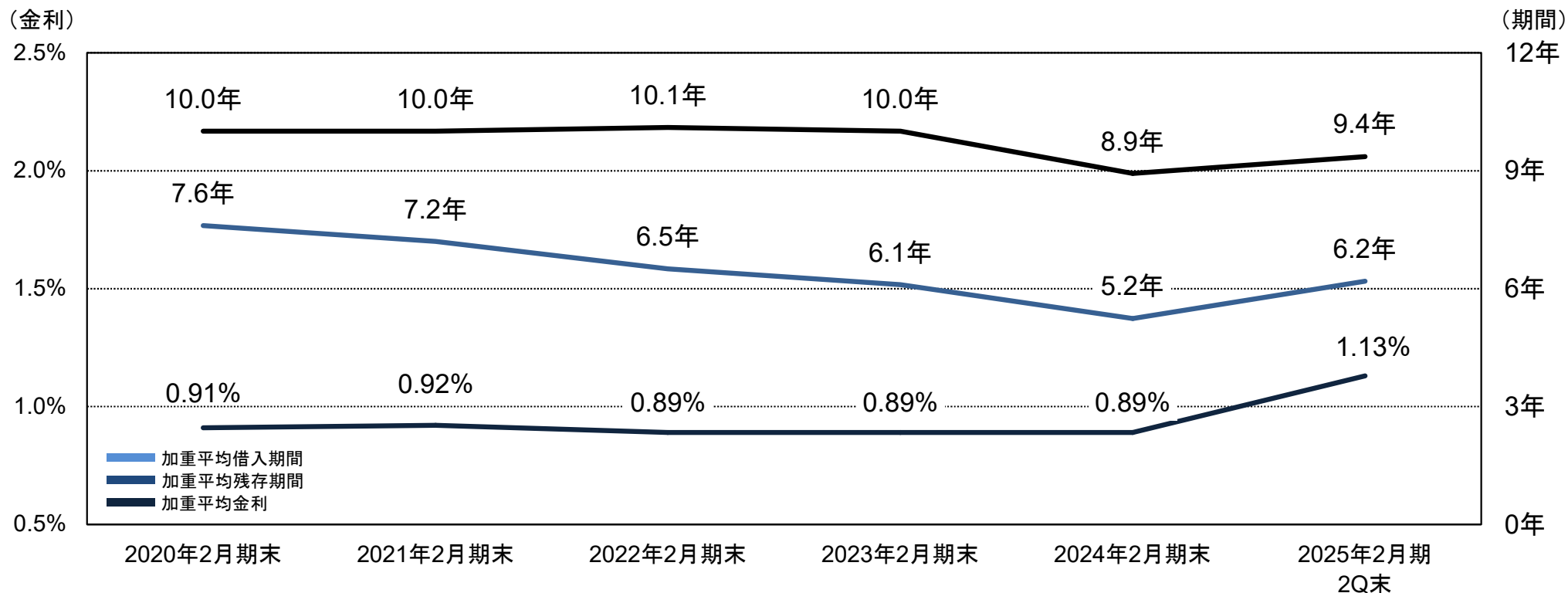
(単位:百万円)

- 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(AM)
- ホテルオペレーター収益 + PROPERA利用料



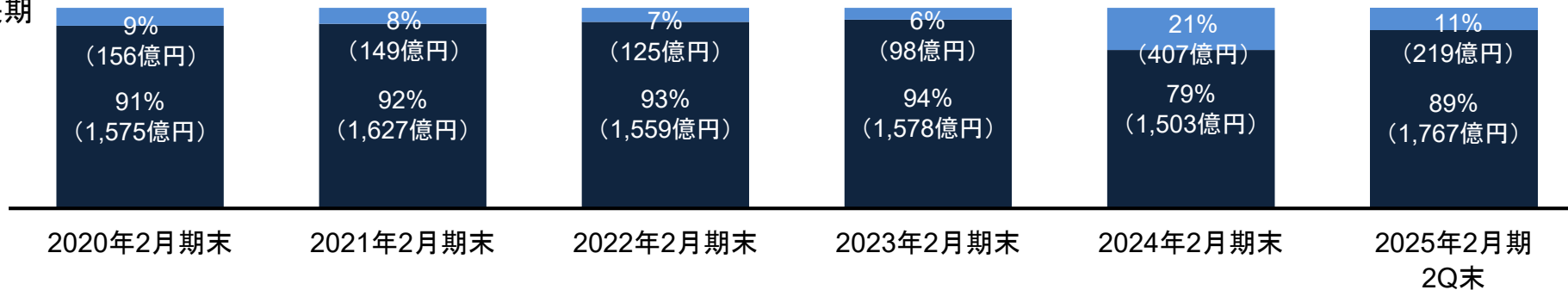
強固な事業モデルを支える盤石な資金調達

■ 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



■ コーポレート借入金の長期割合

- 短期
- 長期



「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)：310億円(契約済み・今期中取得含め554億円)
 - ✓ マルチアセット：オフィス3物件 110億円
いちごオフィス(8975)へのパイプライン拡充
 - ✓ オーナーズ：184億円(契約済み・今期中取得含め342億円)
- 売却(売上)：278億円、うちAUM拡大に向けた売却は194億円
 - ✓ いちごオフィスへ4物件(91億円)
 - ✓ いちご・レジデンス・トークン(第4号)へ7物件(102億円)

■ 上半期(6M)累計：31億円買い越し

(単位:百万円)

		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	3	11,053	5	10,354	+699
	商業	1	337	3	3,877	-3,540
	ロジスティクス	1	1,179	-	-	+1,179
	レジデンス	1	12	-	-	+12
オーナーズ	レジデンス	15	18,424	11	13,578	+4,846
合計		21	31,005	19	27,809	+3,196

(※) 売却(簿価ベース)23,381百万円

© Ichigo Inc. All rights reserved.

いちご目黒ビル：資産価値を2年で1.5倍に向上

- 契約更改にあわせて順次セットアップオフィス化、賃料が大幅に成長
 - ✓ 業種を問わない汎用性、企業成長に対応可能な拡張性をもつ執務・会議室レイアウト
 - ✓ 目黒エリアでは希少なセットアップオフィスへ、様々な業種の成長企業様が新規入居
- 良好なビル周辺環境
 - ✓ 目黒川沿いの桜並木を臨む景観、テナントサインの高い視認性



心築効果

賃料単価

+49%

NOI

+52%

ストック収益向上をけん引するホテル収益

□ 「ワンファイブホテルズ」のホテルオペレーター収益が力強く成長

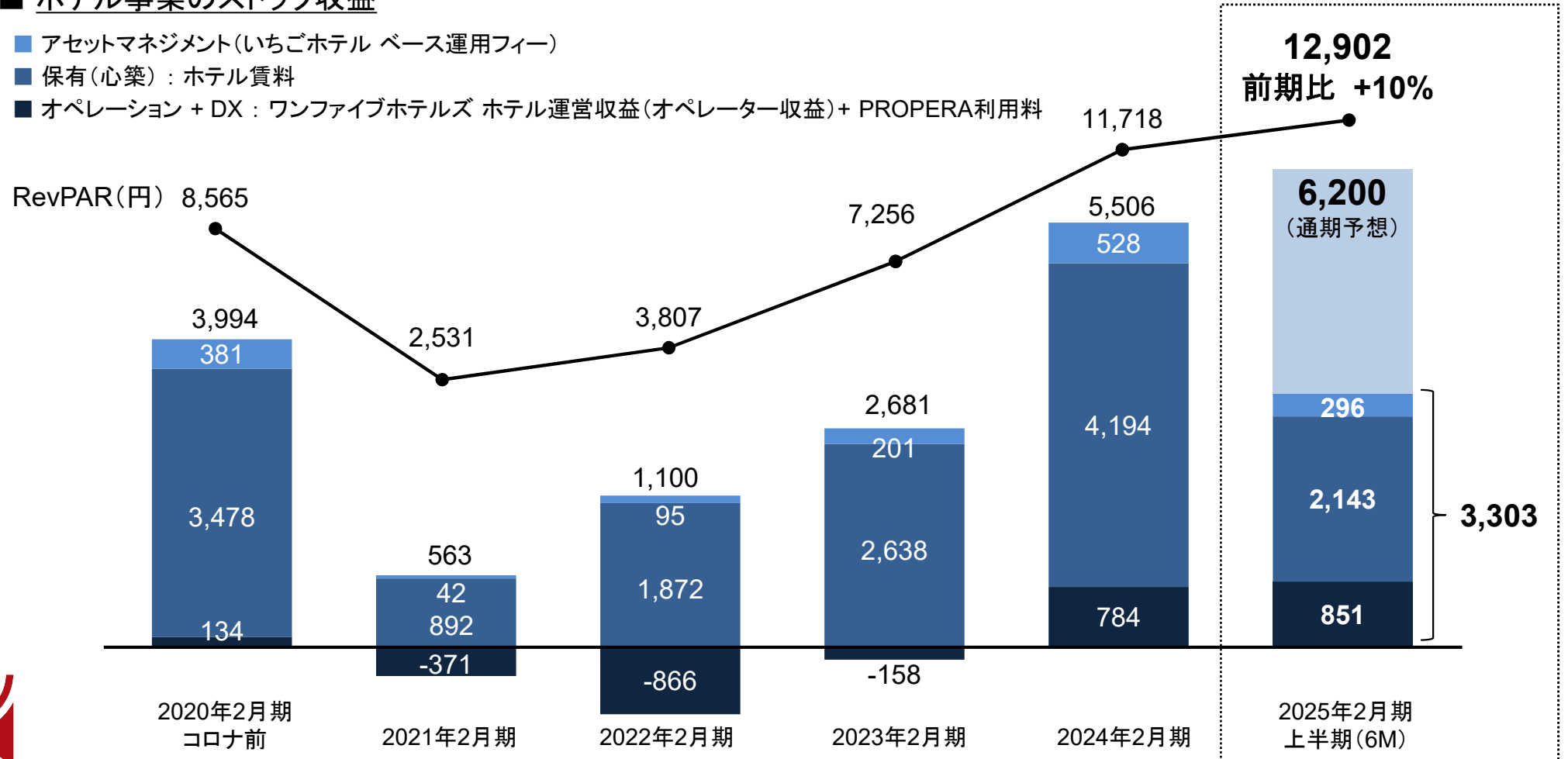
✓ 上半期で前年通期実績を超過

□ いちごホテルベース運用フィー前年同期比 +26% (当社譲渡により5物件増加)

■ ホテル事業のストック収益

(単位:百万円)

- アセットマネジメント(いちごホテル ベース運用フィー)
- 保有(心築)：ホテル賃料
- オペレーション + DX：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



高付加価値レジデンスの提供による事業拡大 ①

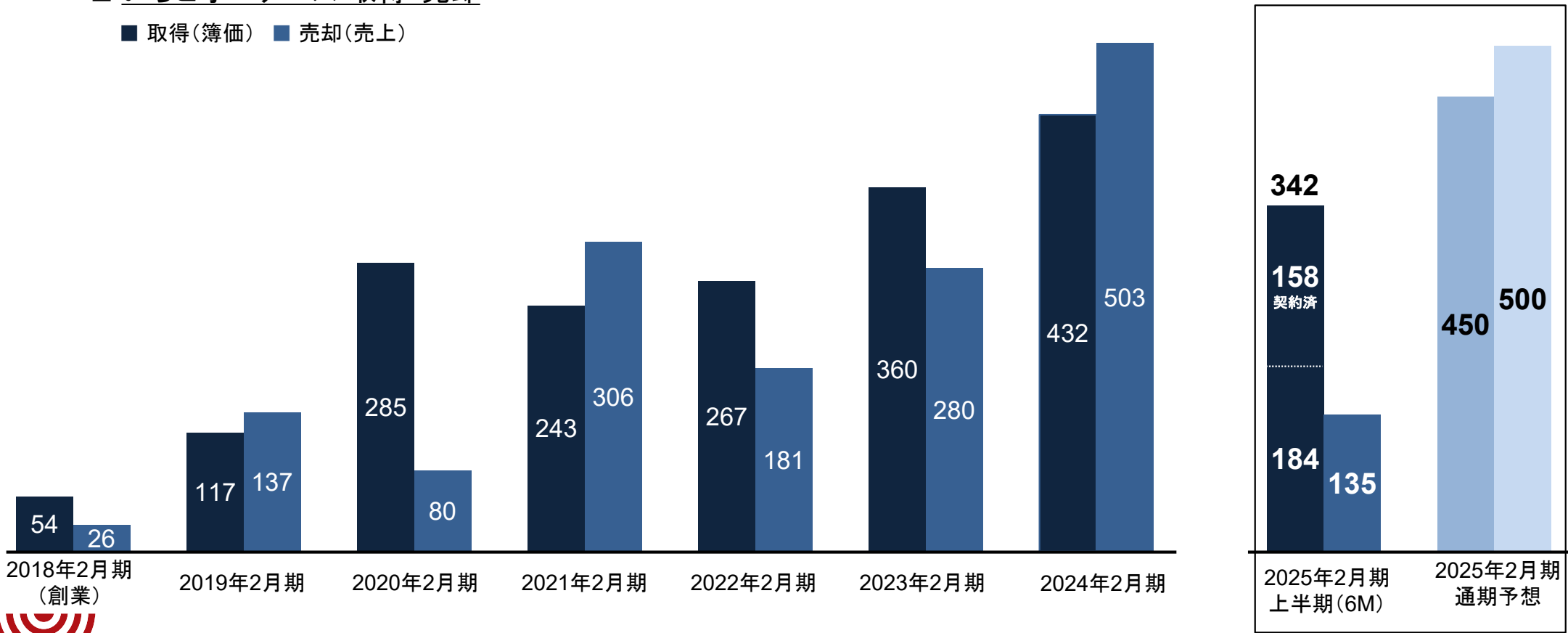
市場競争力が高い、プライム立地・高品質な「PASEO」ブランドを展開

- ✓ 複数デベロッパーとの強固なパートナーシップ(ノウハウ、居住者ニーズを共有)
- ✓ 豊富な取引実績により、市場で高いプレゼンスを発揮

■ いちごオーナーズ 取得・売却

■ 取得(簿価) ■ 売却(売上)

(単位:億円)

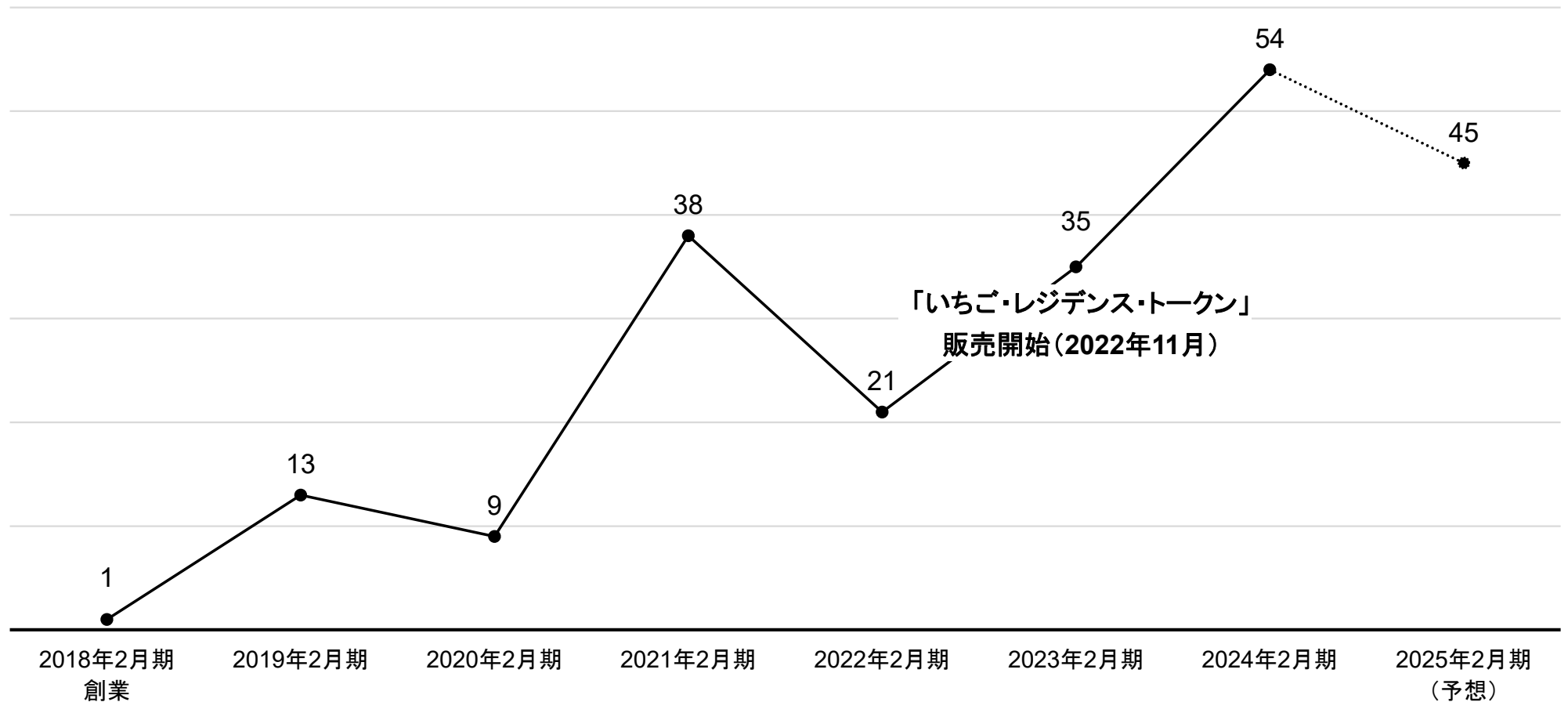


高付加価値レジデンスの提供による事業拡大 ②

居住者ニーズに即した選ばれるレジデンスの提供により営業利益は大幅成長
「いちご・レジデンス・トークン」(ST※)による販売チャネル拡大でさらに成長

■ いちごオーナーズ 営業利益

(単位:億円)



(※) 不動産セキュリティ・トークン(ST)：ブロックチェーン技術を活用した基盤で発行・管理された、有価証券の性質を持つ安全性の高いデジタル不動産投資商品

© Ichigo Inc. All rights reserved.

「いちご・レジデンス・トークン」第5号(114億円)

投資家様の資産形成に向けた東京都心部の優良レジデンスを提供

✓ 旺盛な投資ニーズにより、第5号へ総額114億円のレジデンスを売却(3Q計上)

■ 第5号概要

「いちご・レジデンス・トークン

— 市谷仲之町・文京小日向・駒場東大前・
西新宿・清澄白河・浅草橋・三ノ輪 —(7物件)

資産価格(AUM) : 114億円
ST発行総額 : 37億円
アセットマネージャー : いちご投資顧問
募集開始 : 2024年10月17日(予定)
運用期間 : 5年(予定)

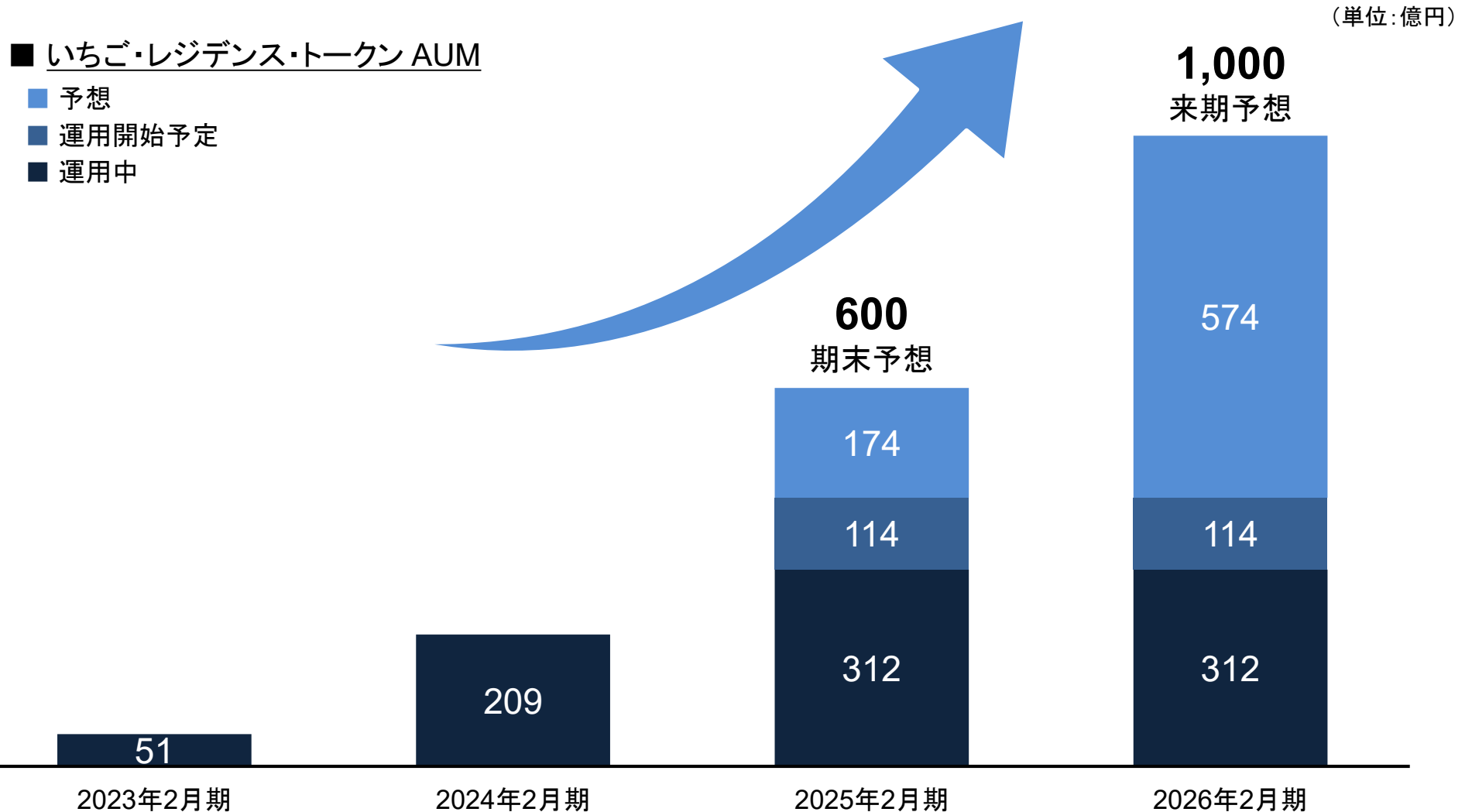


(左) GRAN PASEO市谷仲之町 (右) GRAN PASEO駒場東大前
(下) GRAN PASEO文京小日向

「いちご・レジデンス・トークン」大幅成長 AUMは来期1,000億円予想

個人投資家様・事業主様の資産形成に貢献する安全性の高い投資商品を提供

✓ デベロッパーとの協業により、都心部を中心に不足する優良レジデンスを展開



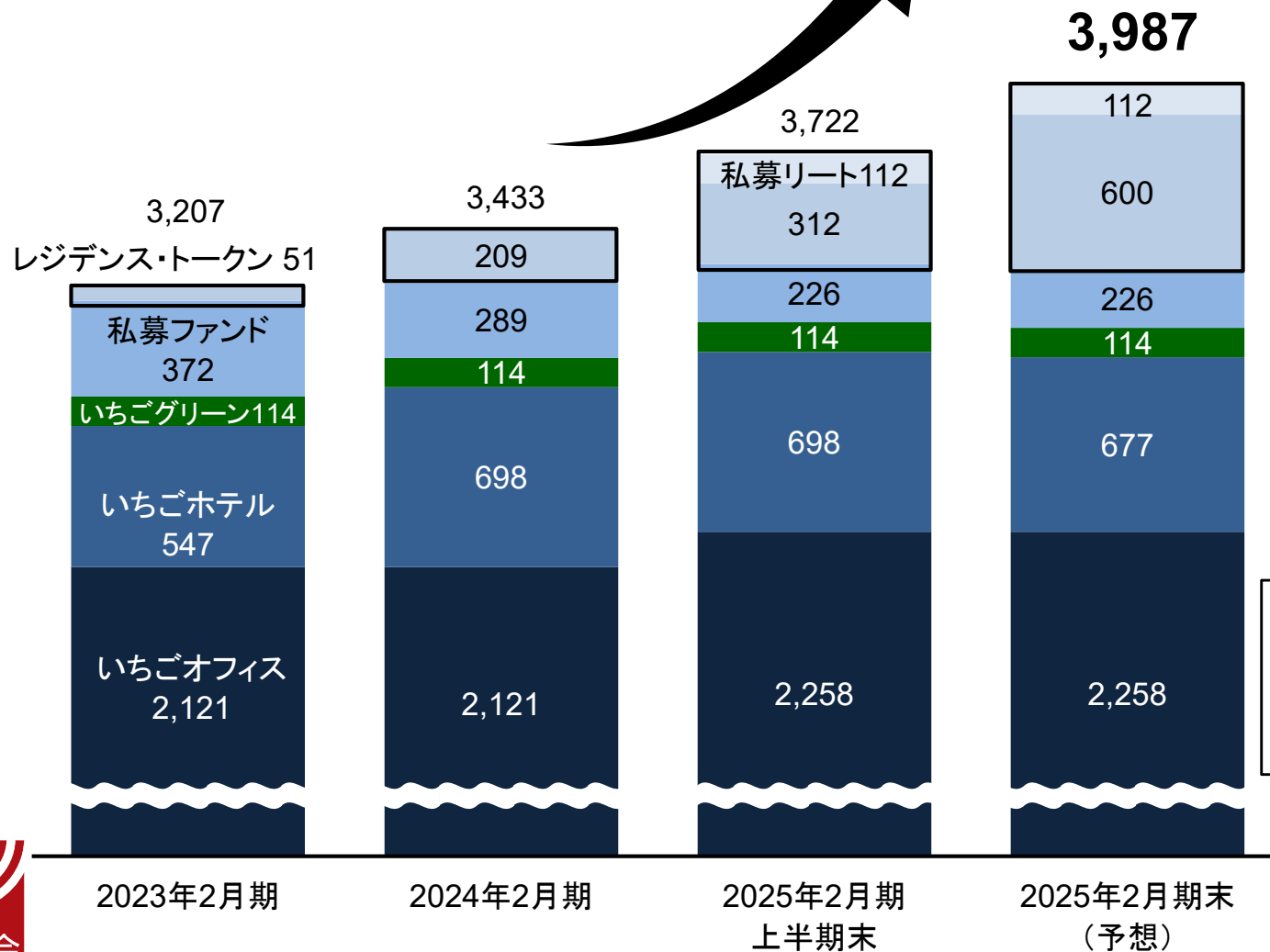
多様な成長ドライバーによるAUM拡大 前期比+16%成長を予想

ノンアセット型ストック収益の成長に向け、AUM積み上げを加速

■ AUM

+16%成長予想
(前期末比)

(単位:億円)



いちご・レジデンス・トークン、
私募リートが
新たなAUM成長ドライバー

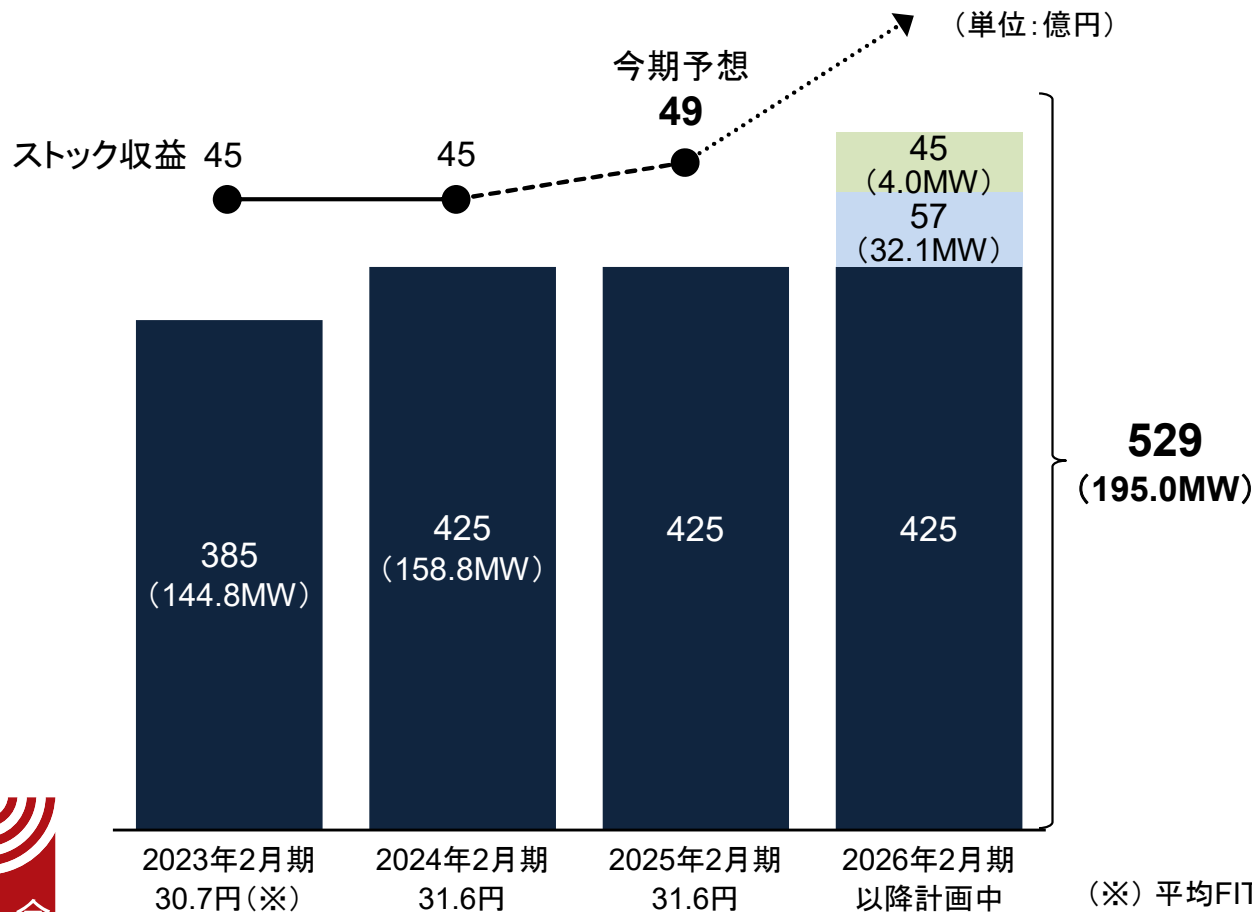
ノンアセット型ストック収益
資産を保有しない、管理・運営サービスによる
高資本効率かつ安定的な収益

安定収益のさらなる拡大

- いちごえびの末永ECO発電所の通期貢献によりストック収益拡大
- パイプラインはグリーンバイオマスとNon-FIT太陽光で36MW、電源多様化へ

■ 総事業費(内、発電出力)(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)



■ 開発計画中発電所

地域一体型 グリーンバイオマス発電

5発電所 4MW(45億円)

サステナブルインフラとして地元への貢献

- ・ 地元間伐材を有効活用
- ・ 災害時非常用電源を地元を提供

Non-FIT太陽光発電

9発電所 32MW(57億円)

国内エネルギー自給率向上へ貢献
外部企業等、需要家への電力提供

株主還元

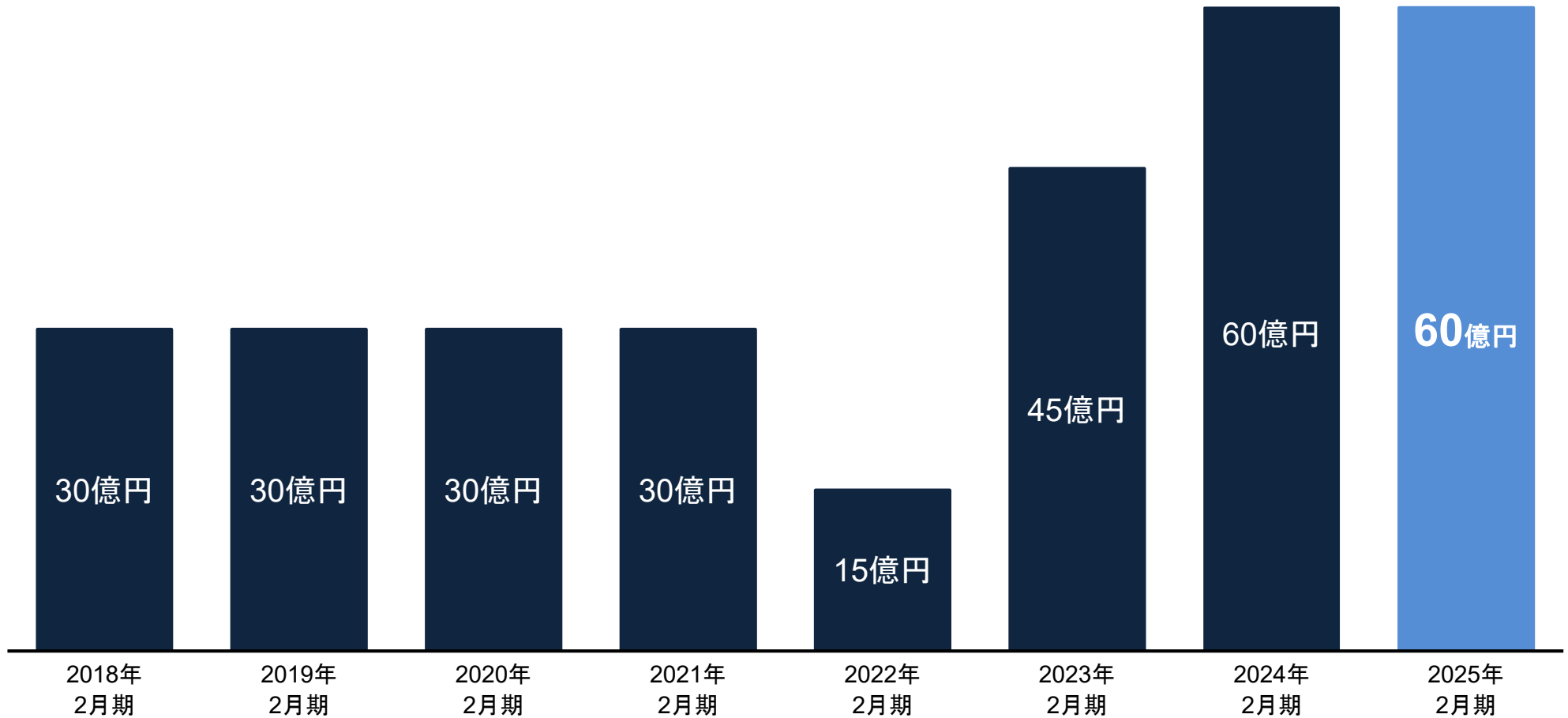
機動的な自社株買い：60億円の取得を実行

取得期間 : 2024年10月11日～2025年4月30日

取得株式数(上限) : 17百万株(発行済み株式総数の3.9%)

総還元性向 : 73%(連結業績予想ベース)

■ 自社株買い(決定ベース)



配当：今期予想は10円、3期連続の増配

配当の源となるキャッシュ創出力とストック収益が成長

累進的配当政策

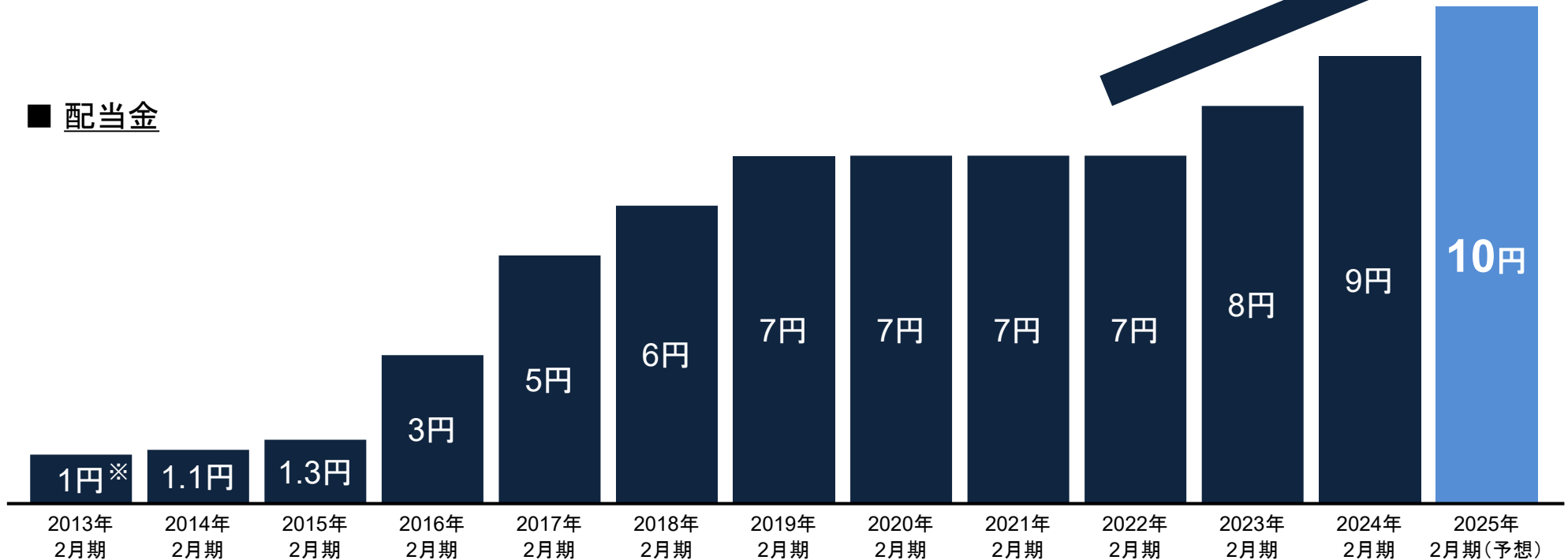
当社の盤石な安定収益基盤により
原則 維持か増配(減配しない)

+

DOE目標 4%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

■ 配当金



※ 株式200分割を考慮

「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89,000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

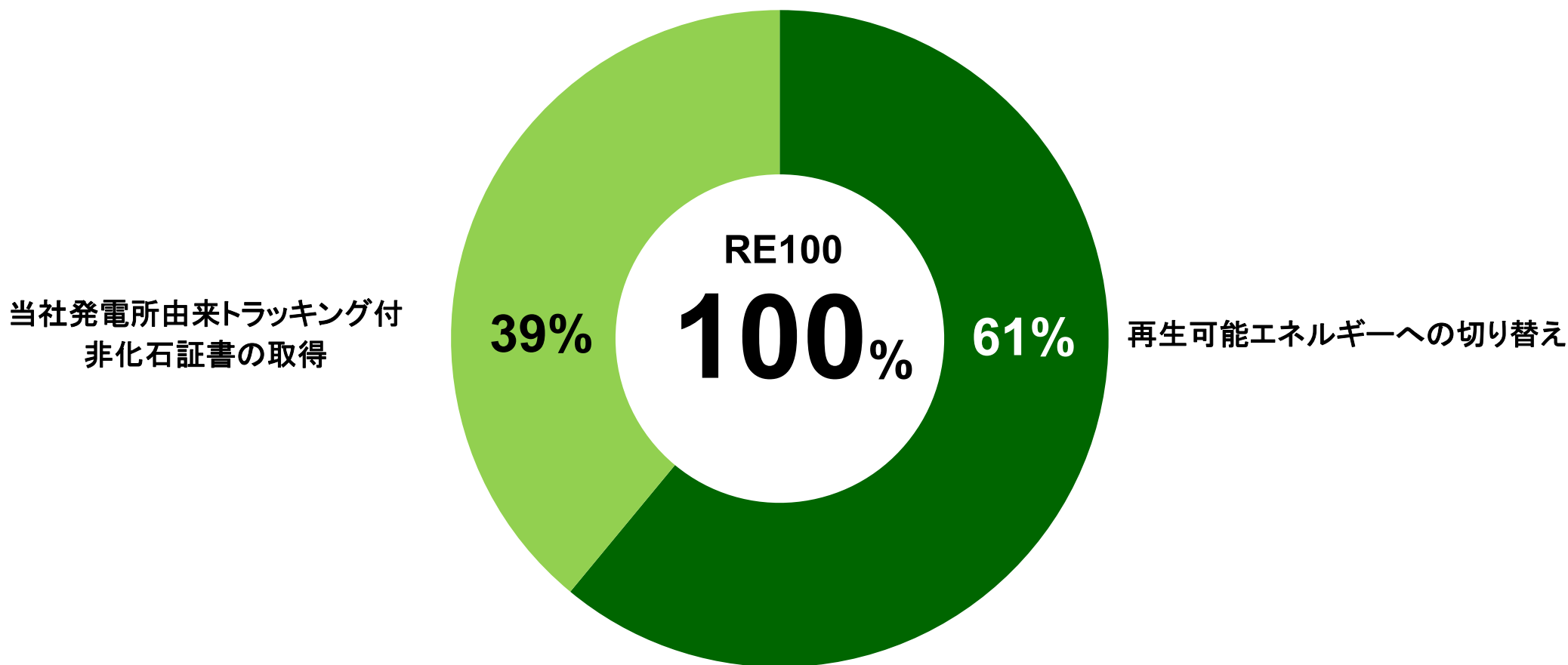


サステナブルな世界実現に向けた取り組み

RE100：再生可能エネルギーへの切り替え 100%完了

RE100認証取得と長期VISION「いちご2030」KPI(※)達成へ、100%を維持

■ RE100達成率(2024年8月31日時点)



(※) サステナブルな社会へ向けた環境課題解決KPIとして、「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」と策定

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CO2排出量の4.4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)

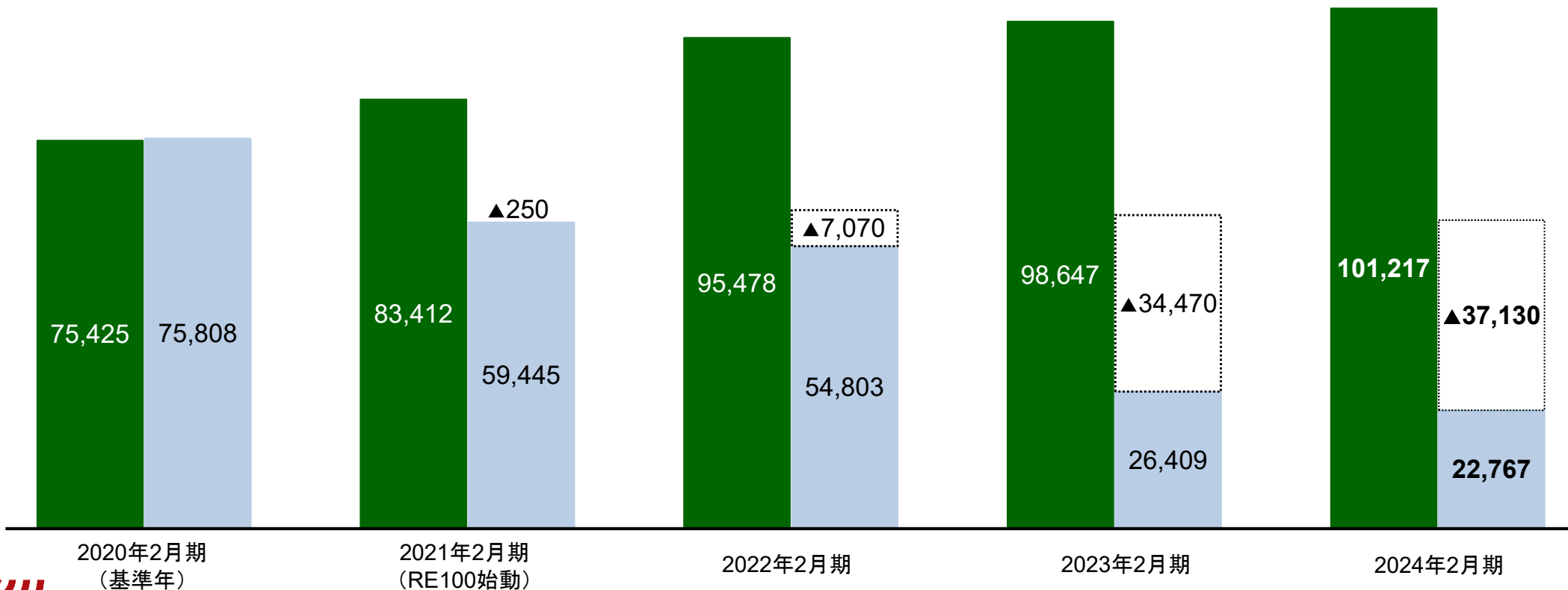
いちごグループのScope1+2排出量
(いちご + いちごオフィス + いちごホテル + いちごグリーン)

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

■ 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) (単位:t-CO2)
□ 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))



(※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

Appendix : いちごのサステナブル経営

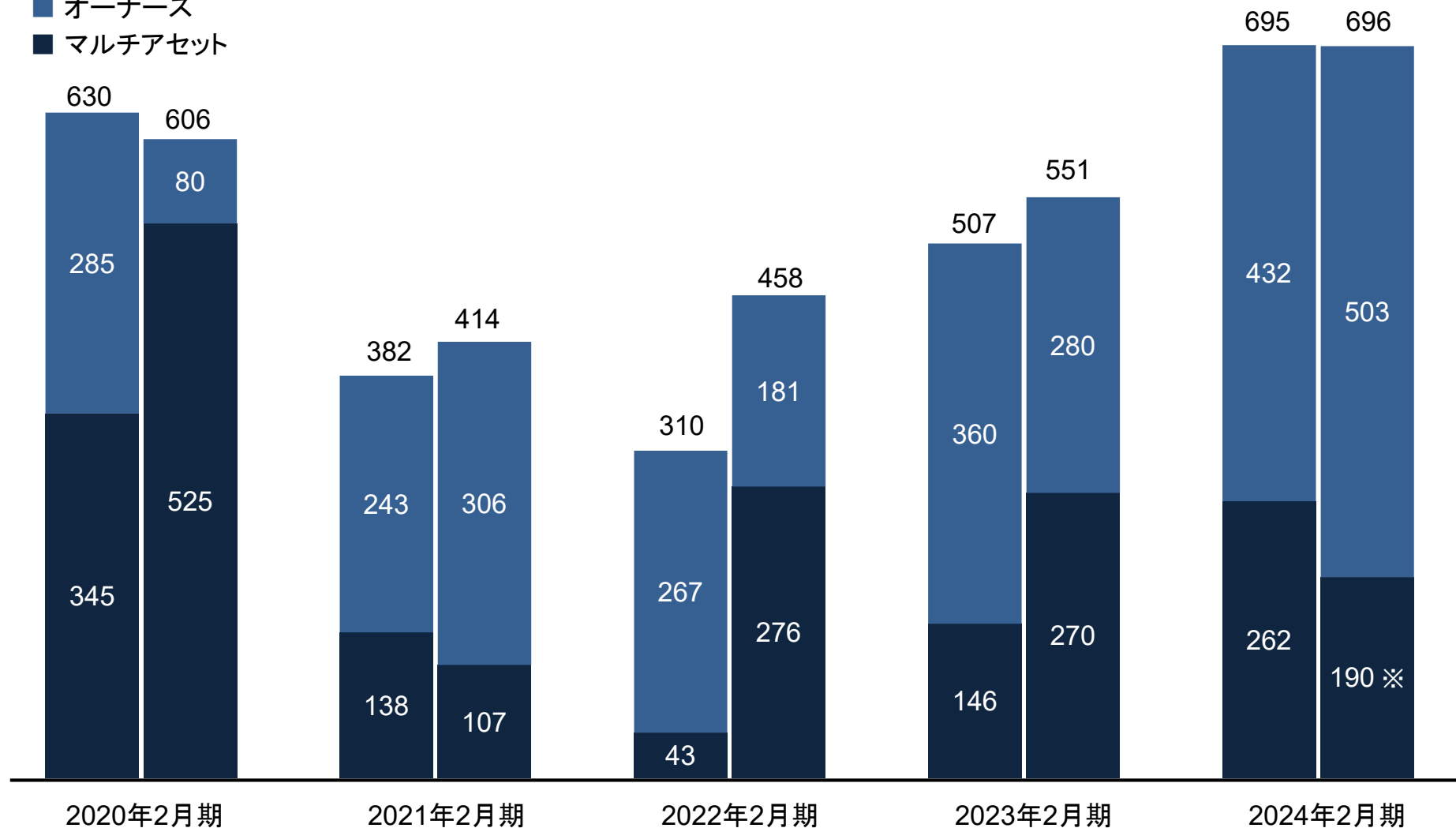
厳選した取得と売却(過年度実績)

■ 心築資産 取得売却

(単位:億円)

左:取得(簿価) 右:売却(売上)

- オーナーズ
- マルチアセット



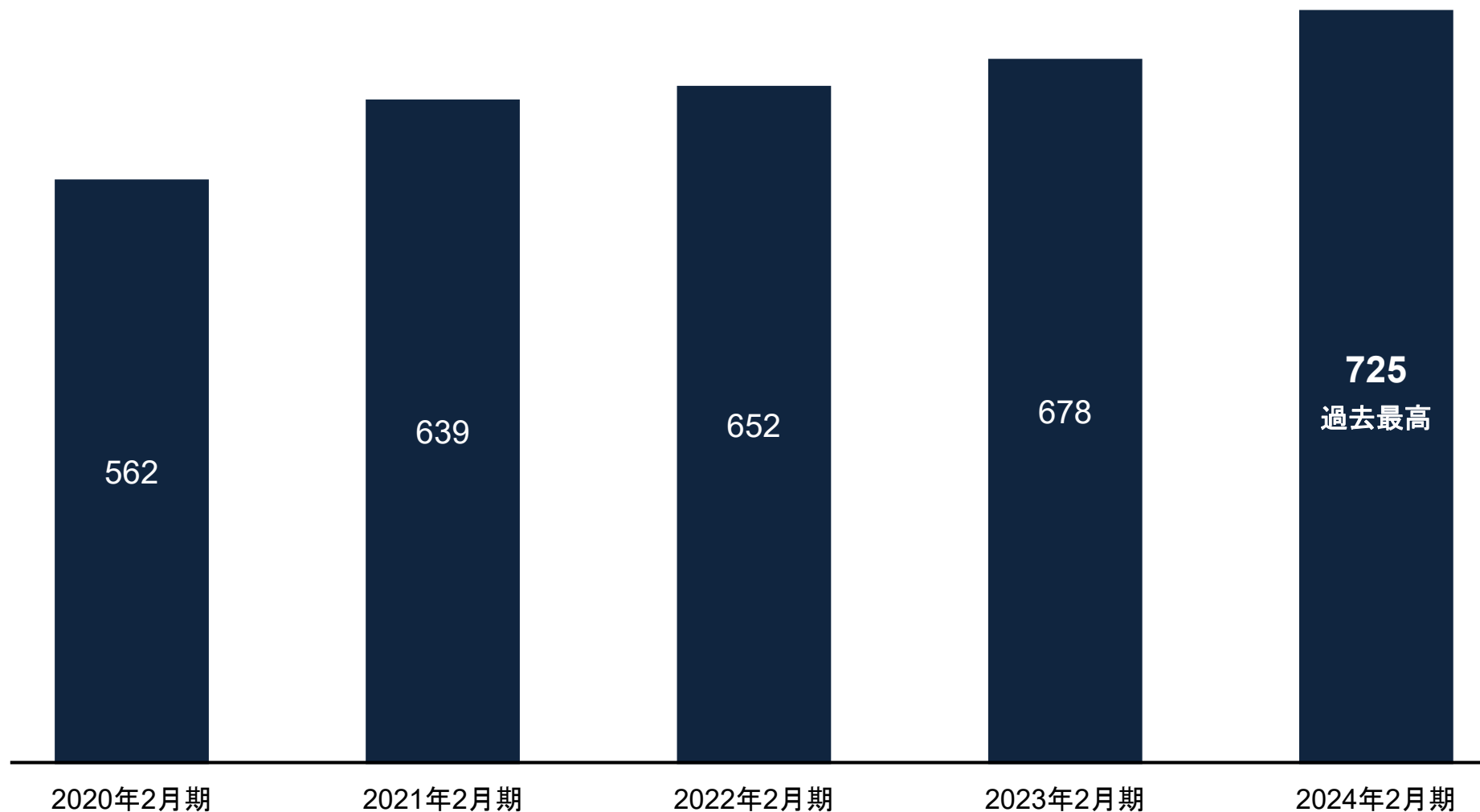
※ セルフストレージ事業売却益 39億円は含まず

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)

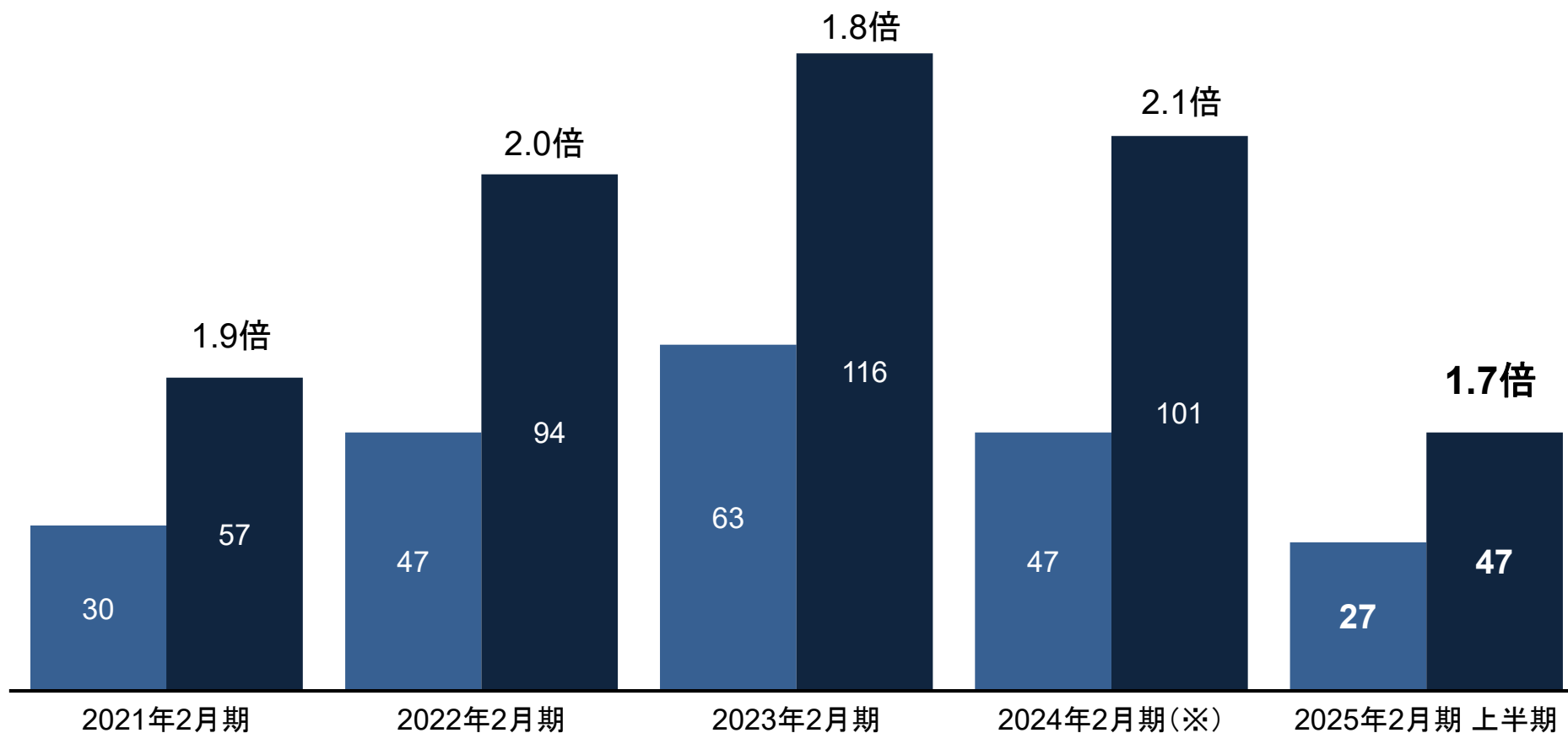


含み益を超える売却益を継続的に実現

■ 心築資産の売却益

■ 鑑定評価ベース含み益 ■ 売却益

(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

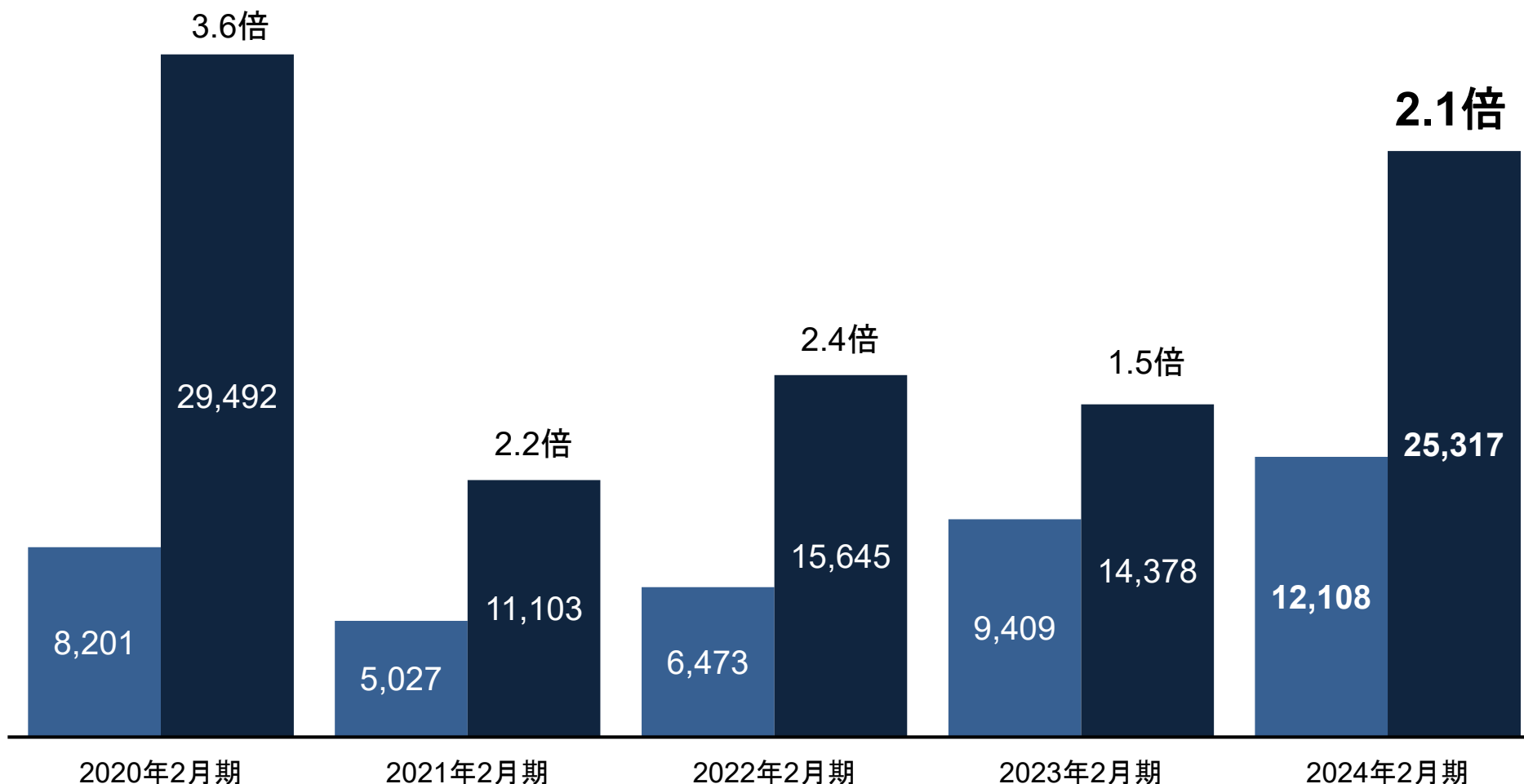
高いキャッシュ創出力

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(※)

(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)

© Ichigo Inc. All rights reserved.

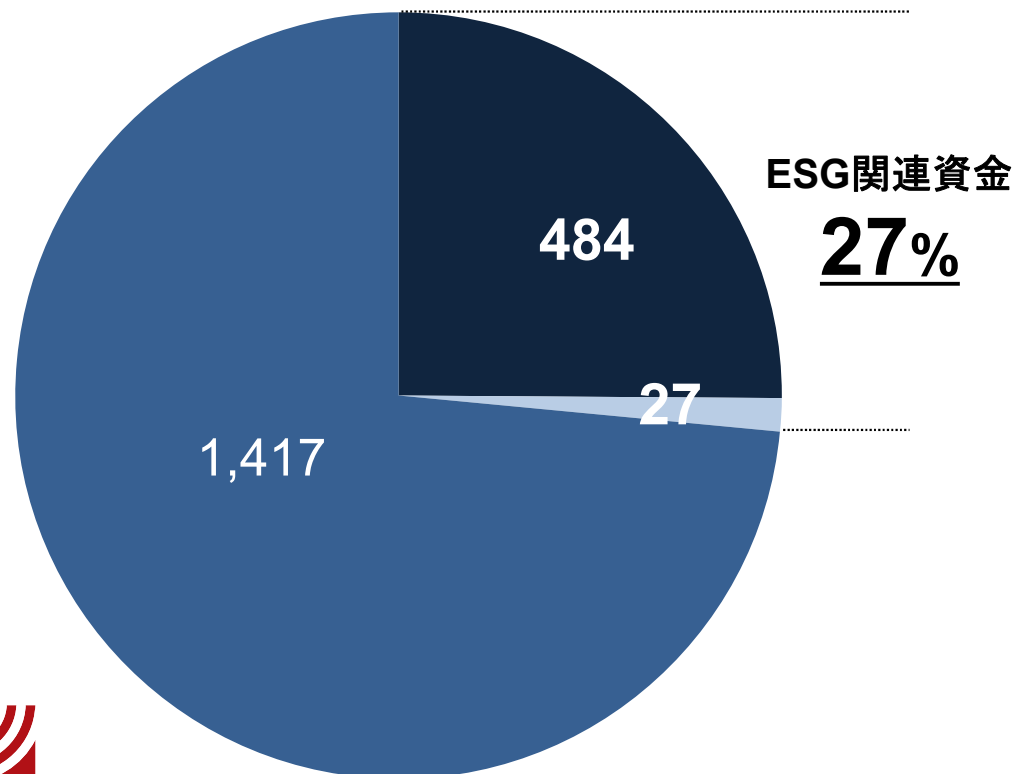
サステナブル・ファイナンスの進展

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 (2025年2月期上半期末時点)

- 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)

(単位: 億円)



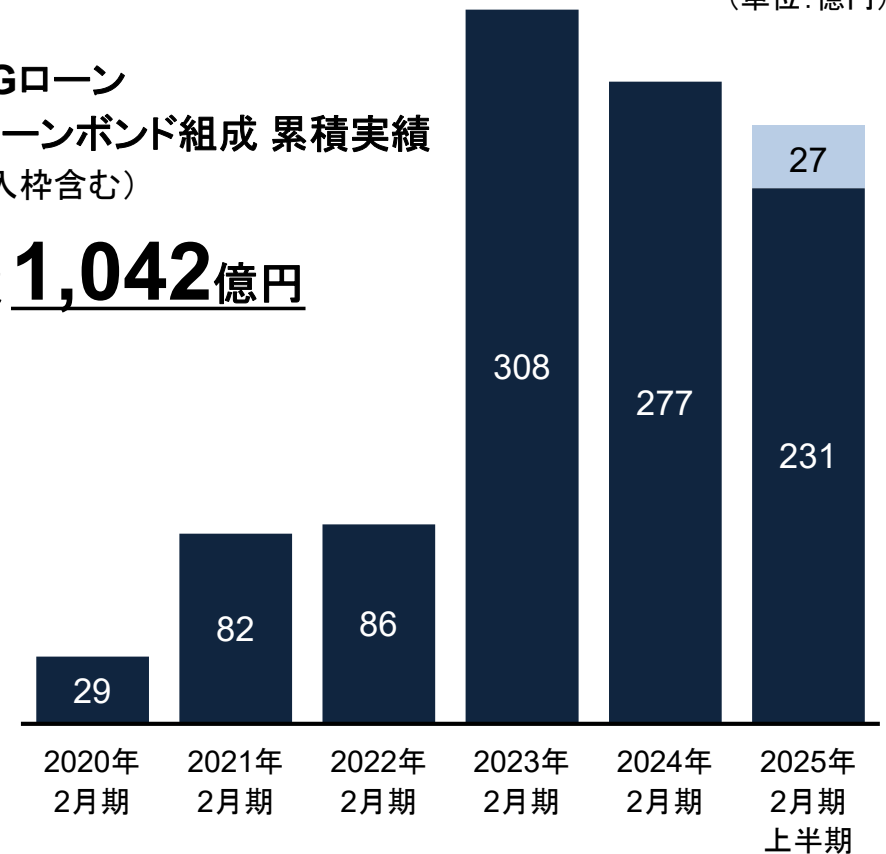
■ ESGローン 新規調達実績

- 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
- (2025年2月期上半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 **1,042**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

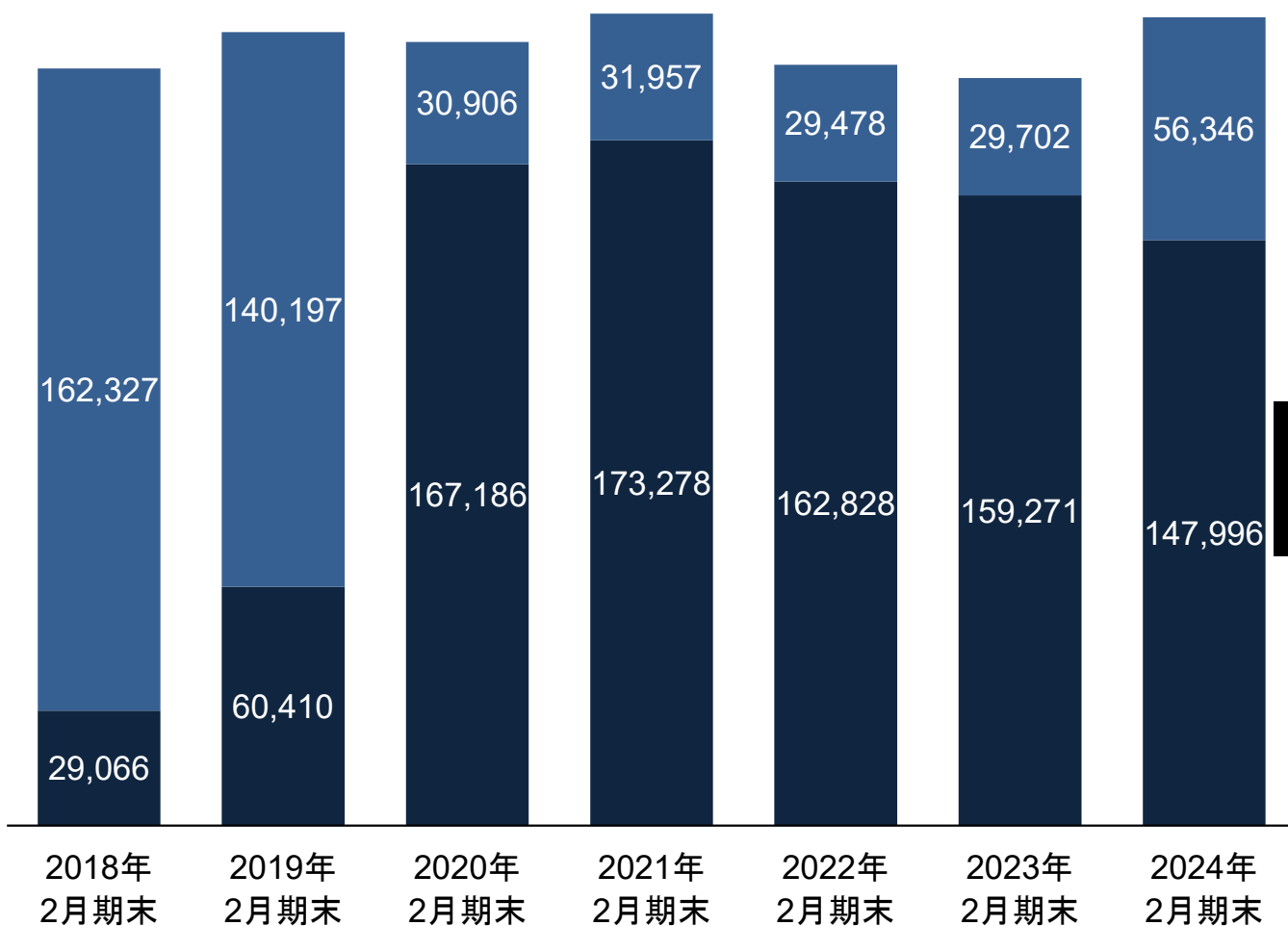
■ 販売用不動産と固定資産(簿価) ※ 心築資産のみ

■ 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

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%	28%	46%	▲47pt ※ 2025年2月期上半期末時点 ▲66pt 返済およびリファイナンスにより 3年以内返済予定借入金割合 27%
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

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

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

各セグメントにおける損益内訳(詳細)

セグメント	ALL-IN売上総利益(※1)			ALL-INセグメント利益(※2)			
	2024/02 上半期 (前年同期)	2025/02 上半期 (実績)	前年同期比 増減率	2024/02 上半期 (前年同期)	2025/02 上半期 (実績)	前年同期比 増減率	2025/02 通期予想
アセットマネジメント	1,278	1,263	-1.2%	814	634	-22.1%	1,750
ベース運用フィー他	1,164	1,081	-7.1%	—	—	—	—
取得/売却フィー他	113	181	+59.8%	—	—	—	—
心築(しんちく)	14,629	10,842	-25.9%	11,807	7,582	-35.8%	20,150
不動産賃貸損益	4,876	6,138	+25.9%	3,827	4,254	+11.1%	—
不動産譲渡損益	9,753	4,703	-51.8%	7,979	3,328	-58.3%	—
その他フロー収益	0	0	—	—	—	—	—
クリーンエネルギー	1,617	1,710	+5.8%	1,189	1,225	+3.0%	2,100
調整額 (セグメント間取引消去等)	—	—	—	4	4	—	—
合計	17,526	13,817	-21.2%	13,815	9,446	-31.6%	24,000

(※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

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)

	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 上半期(6M)	2025年2月期 通期予想
ストック収益(A)	18,485	18,450	15,065	14,912	15,598	19,417	11,194	21,343
(うち減価償却費)	1,632	2,507	4,603	5,278	5,135	4,626	2,263	4,287
フロー収益	15,273	18,567	5,850	9,793	13,371	14,315	4,886	15,879
キャッシュ収益(※)	33,759	37,016	20,915	24,705	28,970	33,733	16,081	37,222
固定費(B)	7,071	7,877	7,723	7,819	8,087	9,060	5,150	10,210
固定費カバー率(A/B)	261%	234%	195%	191%	193%	214%	217%	209%

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	55	–	–	–	2	463	–	1,023	1,543
心築	15,016	1,324	0	120,680	148,197	1,752	27,903	5,513	320,389
クリーンエネルギー	3,991	–	–	–	29,803	142	4,438	1,998	40,373
全社資産	19,662	–	–	–	508	27	887	2,163	23,250
合計	38,726	1,324	0	120,680	178,510	2,385	33,230	10,699	385,556

保有不動産の含み益

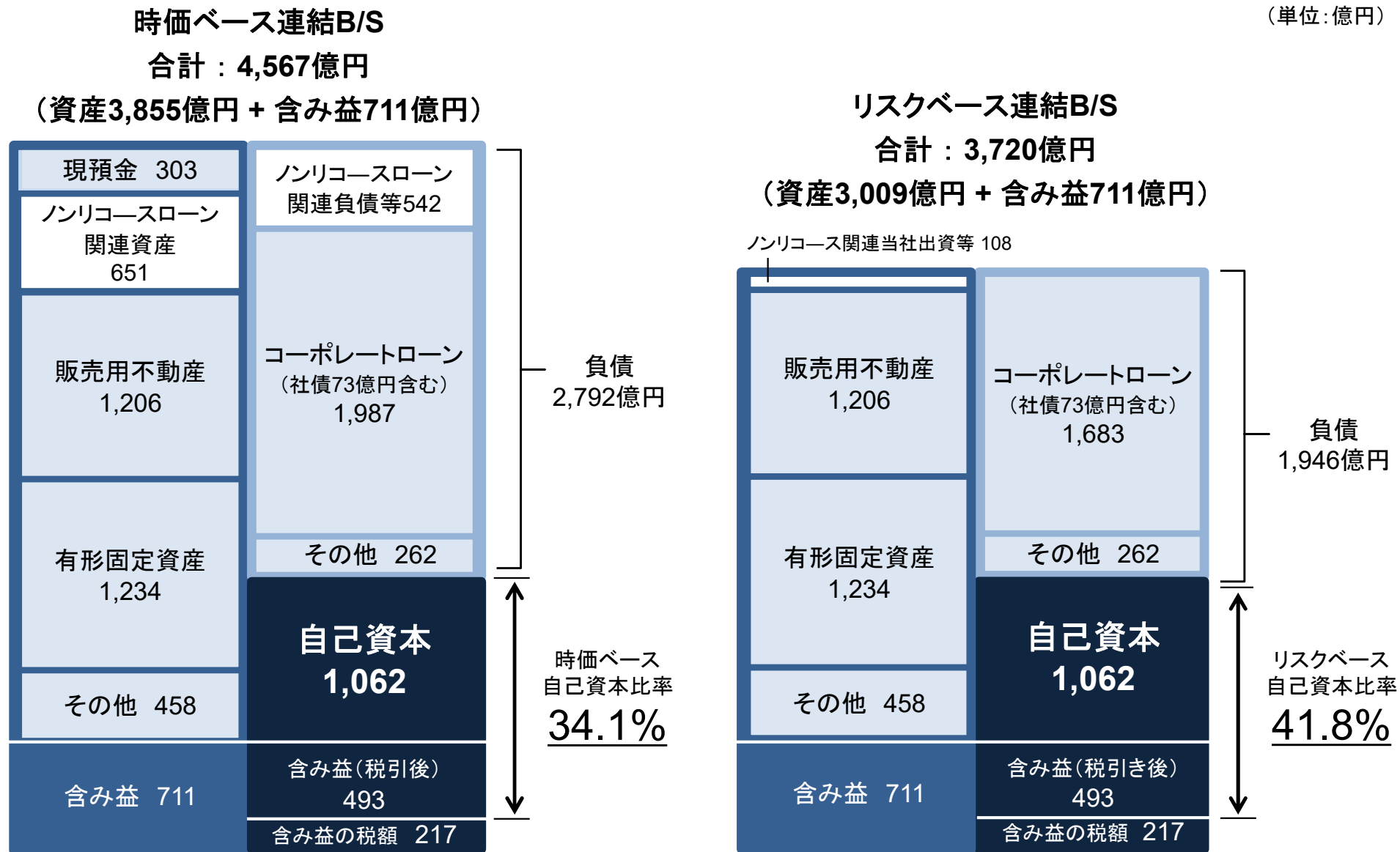
(単位:百万円)

地域	簿価(2024年8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	85,317	5,145	6.0%	122,576	+37,258
東京以外	111,350	6,824	6.1%	141,385	+30,034
合計	196,668	11,969	6.1%	263,961	+67,293

※ いちごオーナーズ、セントロ(68,799百万円 / 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

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



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 +セットアップ

□ NOI(純収益)利回り 4.5%、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 1.0%
- ✓ 保有期間 5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25%向上した上で売却



【取得時】

- ・(年間NOI 90百万円) - (年間金利 15.0百万円) = 年間収益 75百万円…①
- ・① ÷ 投資金額 = 15%…期中投資利回り

【バリューアップ後】

- ・(年間NOI 112.5百万円) - (年間金利 15百万円) = 年間収益 97.5百万円…②
- ・② ÷ 投資金額(5億円+0.5億円) = 17.7%…期中投資利回り

→ 取得後5年間の期中収益を獲得のうえ、NOI 25%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25%UP

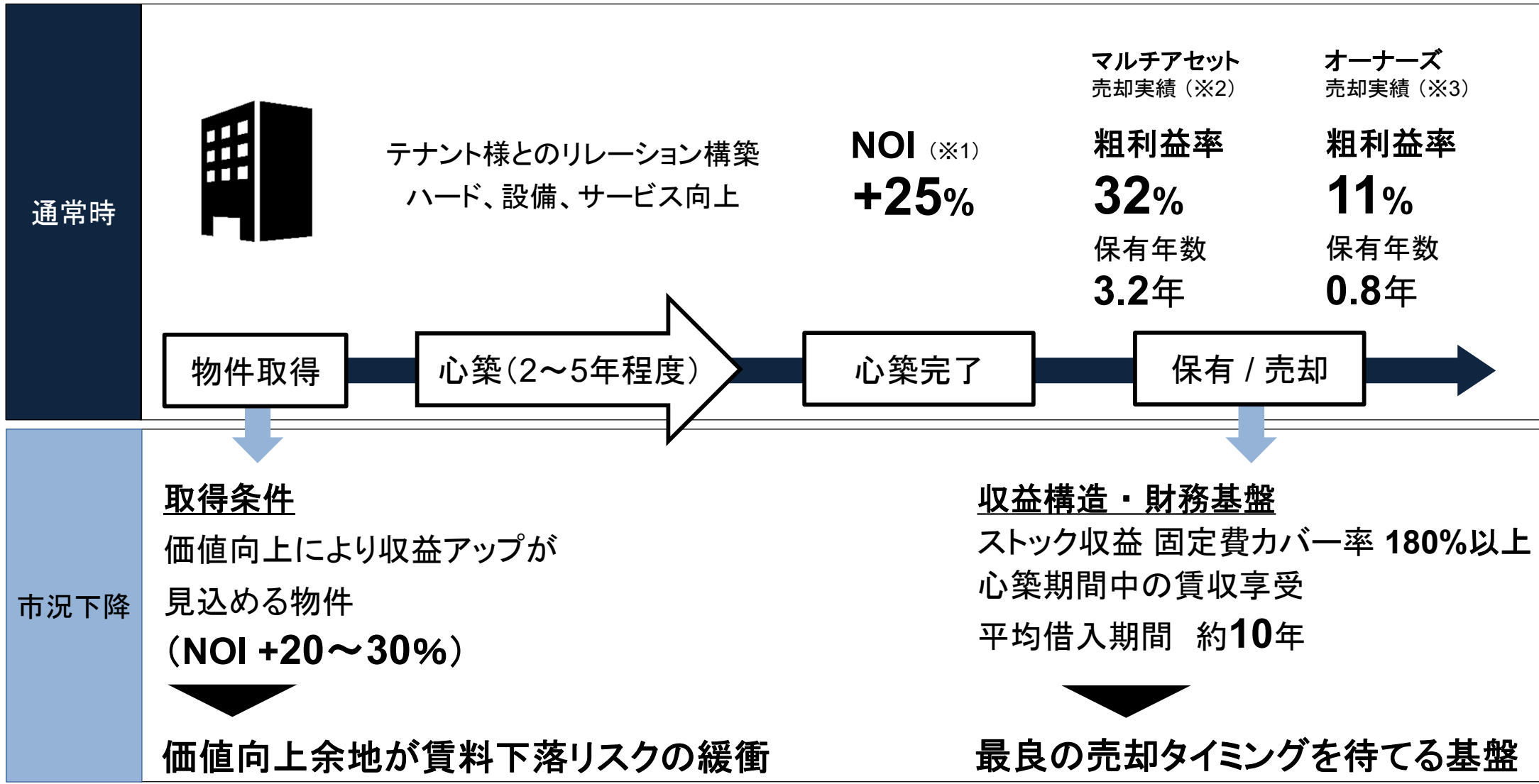
20億円 × 125% = 25億円

→ 25億円 - (20億円 + 0.5億円) = 4.5億円のキャピタルゲイン

【結果として】

- ・5.5億円の投資に対して、5年間で8.25億円の収益獲得
- 1年あたり 30%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

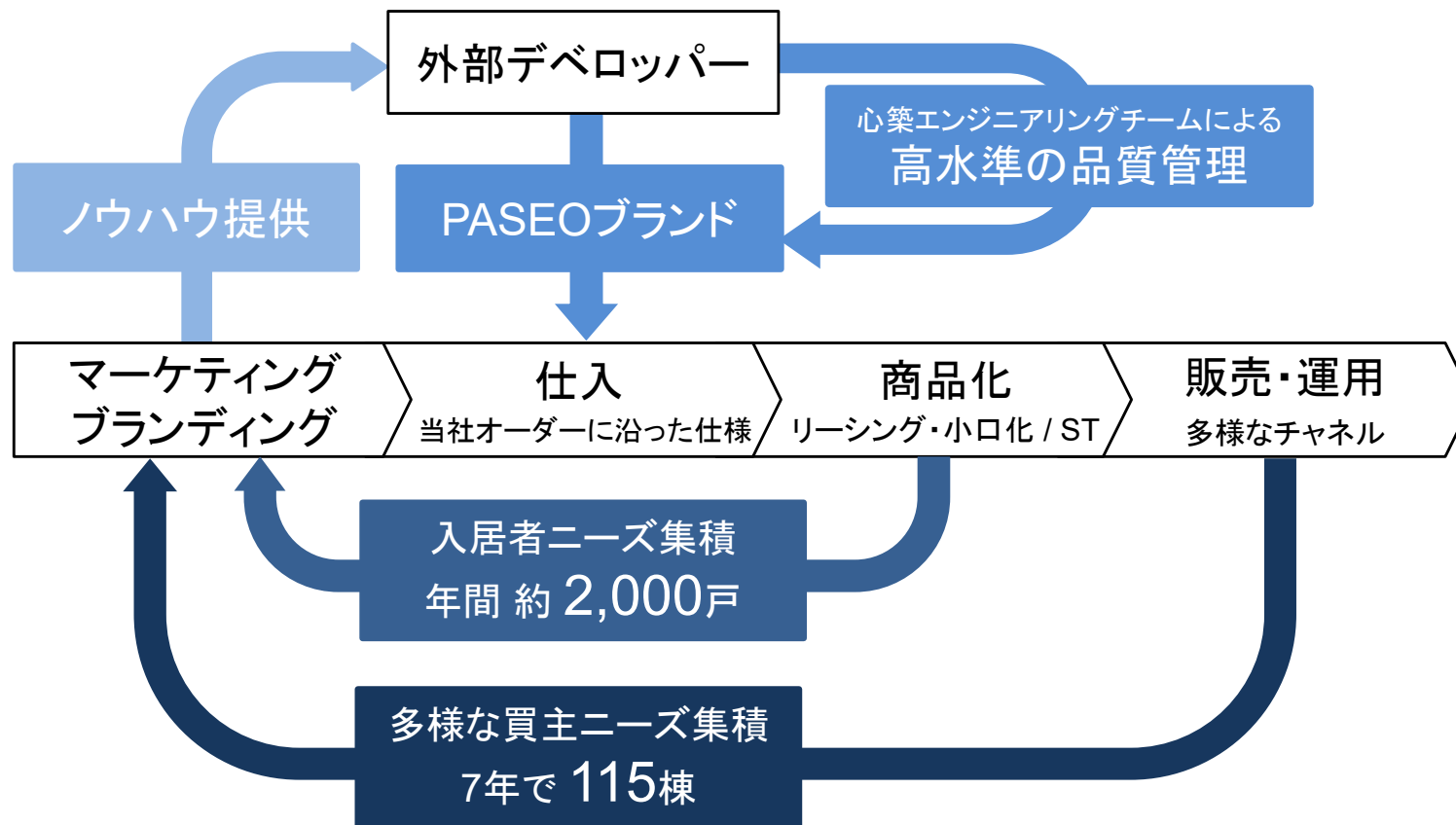
(※2) 2018年2月期～2020年2月期の オフィス、商業、ホテルの加重平均実績

(※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

189棟(5,162戸)

2024年10月10日時点



GRAN PASEO
芝公園



GRAN PASEO
中目黒 East・West

【心築】

売却における利益率

■ 心築の成果による売却時の高い利益率

	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 上半期
売上総利益率 (売上高ベース)	13.9%	20.6%	21.1%	14.6%	17.0%
売上総利益率 (簿価ベース)	16.2%	26.2%	27.1%	16.8%	20.2%
売上高 (百万円)	41,430	45,830	55,166	69,693	27,810
売上総利益 (百万円)	5,762	9,421	11,648	10,155	4,717

※ 心築固定資産の売却を含む

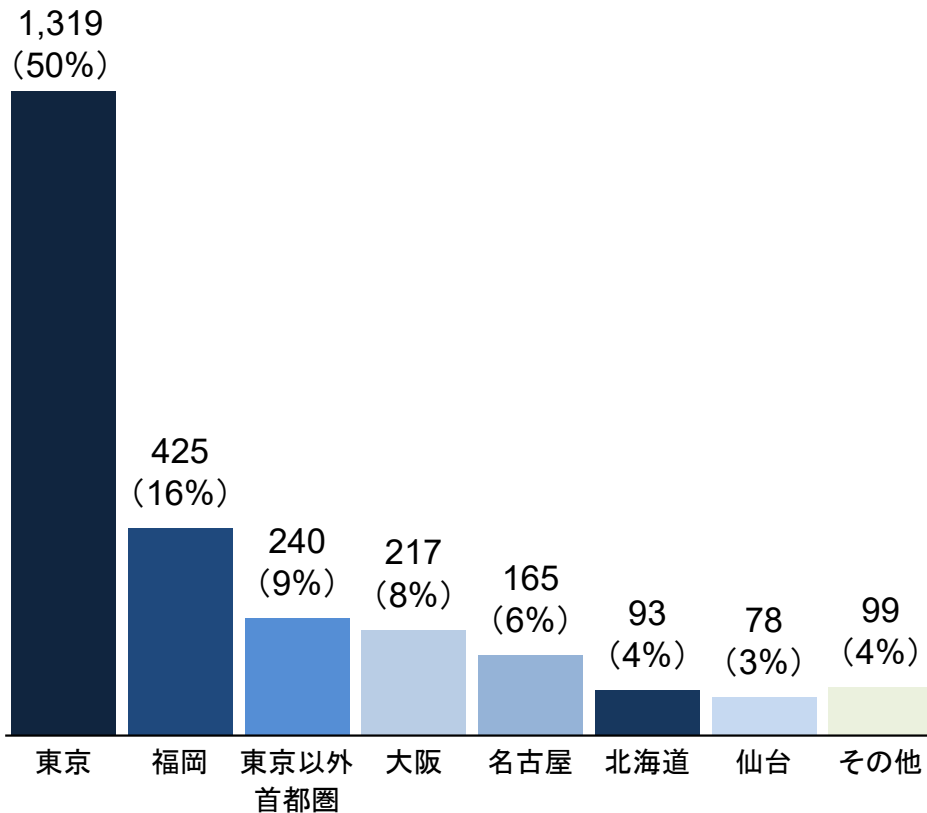
資産ポートフォリオ

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

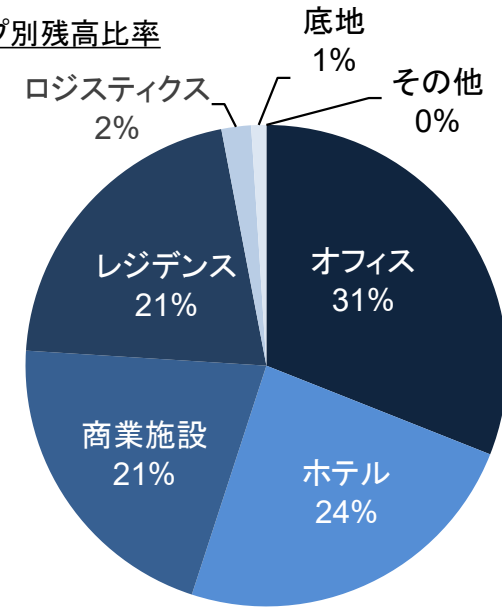
自己保有資産残高 2,640億円
 (運用資産含む全体AUM 6,363億円)
 ※ 簿価ベース、「運用資産含む全体AUM」にはいちごグリーン114億円を含む

■ 地域別残高(構成比)

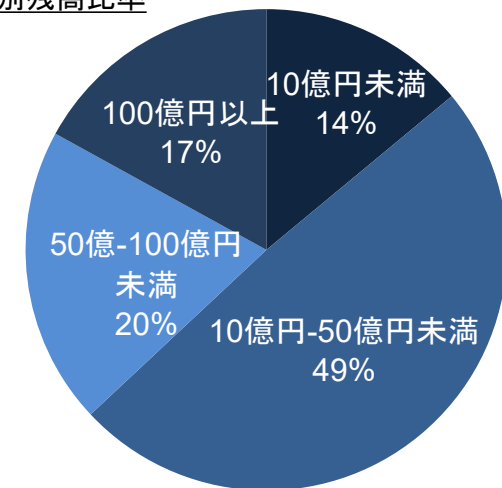
(単位: 億円)



■ 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 133物件 2,640億円(取得簿価)

[鑑定NOI / 年 計119億円(簿価ベース利回り 6.1%)] ※ 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	52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	55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	39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	16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	16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	43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	112百万円	172百万円	-	-
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	38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	39年	136百万円	310百万円	-	-
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	-	-

(※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)
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	18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	20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	39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	37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	22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	18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	-	-
110	ホテル	固定	福岡県福岡市	30億円以上	2016/03	39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	37年	319百万円	354百万円	-	-

(※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)
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	-	-
119	商業施設	固定	東京都渋谷区	10億円未満	2016/06	37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	6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	34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	-	-
157	オフィス	固定	東京都千代田区	10億円未満	2019/04	41年	52百万円	210百万円	-	-
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	-	-
161	ホテル	固定	福岡県福岡市	30億円以上	2019/07	30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	26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	4年	306百万円	-	-	-
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	17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	19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: 48件				144,565百万円 ※142,082百万円(簿価)			8,831百万円	30,690百万円	-	-

(※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)
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	61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	31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	27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	34年	105百万円	—	3.17x	53.6%
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	15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	33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	33年	178百万円	203百万円	7.05x	27.3%
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	36年	194百万円	696百万円	—	—

(※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.

【心築】

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)
184	ホテル	販売	宮城県仙台市	20億円以上30億円未満	2023/12	14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%
186	オフィス	販売	大阪府大阪市	20億円以上30億円未満	2024/04	28年	87百万円	427百万円	1.20x	61.2%
187	オフィス	販売	愛知県名古屋市	30億円以上	2024/04	32年	224百万円	623百万円	2.03x	43.8%
188	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	2024/06	1年	57百万円	129百万円	2.13x	45.1%
189	オフィス	販売	東京都文京区	20億円以上30億円未満	2024/07	33年	95百万円	2,470百万円	2.04x	26.9%
販売用不動産等: 21件				62,092百万円 ※64,501百万円(簿価)			3,499百万円	11,152百万円	2.19x	36.7%
小計: 69件				206,657百万円 ※206,583百万円(簿価)			12,331百万円	41,842百万円		

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): 41件	50,277百万円	+5,931百万円	1,951百万円	11,091百万円	-	-
B	いちごオーナーズ(その他): 2件	999百万円	+0百万円	96百万円	999百万円	-	-
C	セントロ(オフィス、レジデンス等): 21件	6,115百万円	+12百万円	434百万円	1,630百万円	-	-
合計(全体): 133件		264,049百万円 ※263,559百万円(簿価)		14,814百万円	55,565百万円	-	-
2025年2月期1Q 取得 合計(全体) 6件		13,058百万円		480百万円	1,831百万円	-	-
2025年2月期2Q 取得 合計(全体) 14件		17,609百万円		693百万円	7,062百万円	-	-
2025年2月期2Q累計(6M) 取得 合計(全体) 20件		30,667百万円		1,174百万円	8,893百万円	-	-

(※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)

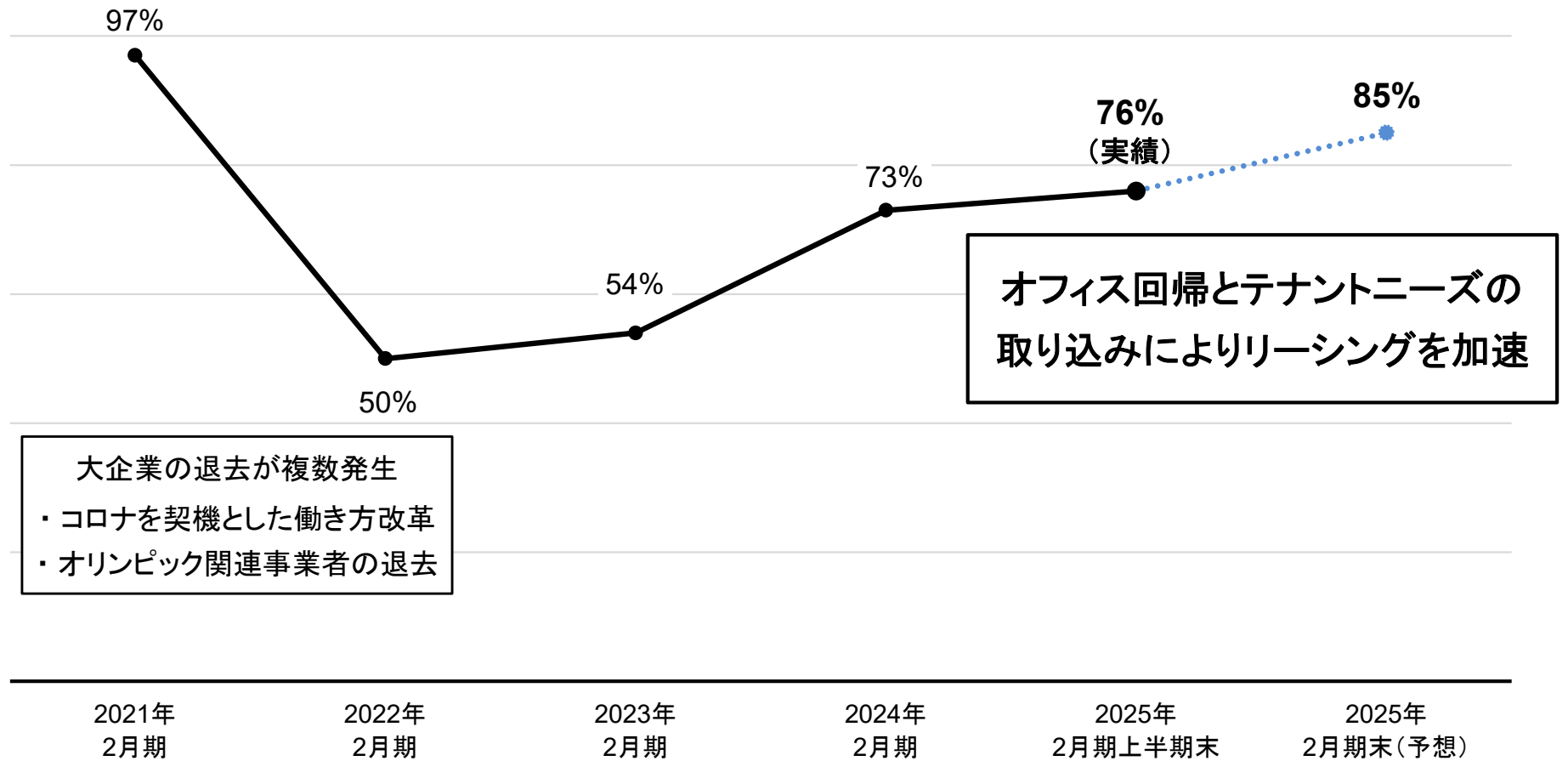
© Ichigo Inc. All rights reserved.

トレードピアお台場 稼働状況

2Q末時点で76%に回復、今期末時点では稼働率85%予想

✓ フロア分割により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



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10月4日 時点	2,258億円(93物件)	698億円(30ホテル)	114億円(15発電所)
分配金利回り 2024年10月4日 終値	6.0%	8.8%	7.3%
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 全保有物件の電力を再生可能エネルギーに切り替え完了 	 <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 全保有物件の電力を再生可能エネルギーに切り替え完了 	 <ul style="list-style-type: none"> 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 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)

- ・ 物件提供、ブリッジファンド組成および物件取得時の財務サポート
- ・ CAPEX資金への財務サポート
- ・ コミットメント強化に向けた投資口の保有

いちごホテル (3463)

- ・ 物件提供および物件取得時の財務サポート
- ・ 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729室）
- ・ コミットメント強化に向けた投資口の保有

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)

- ・ グループ全体で再生可能エネルギー電力への切り替え率 100%を達成
- ・ 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	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)	2025年2月期 上半期(6M)	
公募	いちごオフィスリート (公募)	運用資産残高(期末)	2,032億円	2,061億円	2,054億円	2,121億円	2,121億円	2,258億円
		ベース運用フィー粗利(実績)	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	594百万円
	いちごホテルリート (公募)	運用資産残高(期末)	508億円	519億円	519億円	547億円	698億円	698億円
		ベース運用フィー粗利(実績)	381百万円	42百万円	95百万円	201百万円	528百万円	296百万円
	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) ^(※1)	82百万円	79百万円	77百万円	78百万円	73百万円	42百万円
小計	運用資産残高(期末)	2,656億円	2,695億円	2,688億円	2,784億円	2,934億円	3,072億円	
	ベース運用フィー粗利(実績)	1,900百万円	1,645百万円	1,898百万円	1,797百万円	2,025百万円	933百万円	
私募	私募不動産ファンド ^(※2) および私募リート	運用資産残高(期末)	368億円	368億円	493億円	372億円	289億円	338億円
		ベース運用フィー粗利(実績)	116百万円	137百万円	144百万円	207百万円	124百万円	53百万円
不動産 ST	いちご・レジデンス・トークン	運用資産残高(期末)	—	—	—	51億円	209億円	312億円
		ベース運用フィー粗利(実績)	—	—	—	5百万円	53百万円	66百万円
合計	運用資産残高(期末)	3,024億円	3,064億円	3,182億円	3,207億円	3,433億円	3,722億円	
	ベース運用フィー粗利(実績)	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	1,053百万円	

(※1) 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

(※2) 連結対象除く

Appendix : クリーンエネルギー

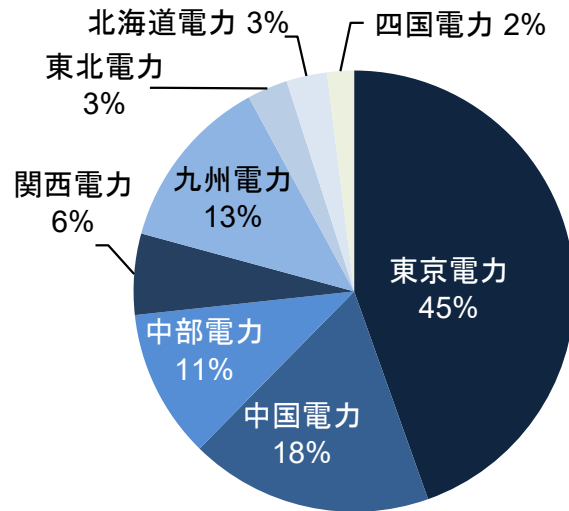
ECO発電所(太陽光)の分散状況

売電中:48発電所(151.4MW / いちご保有)

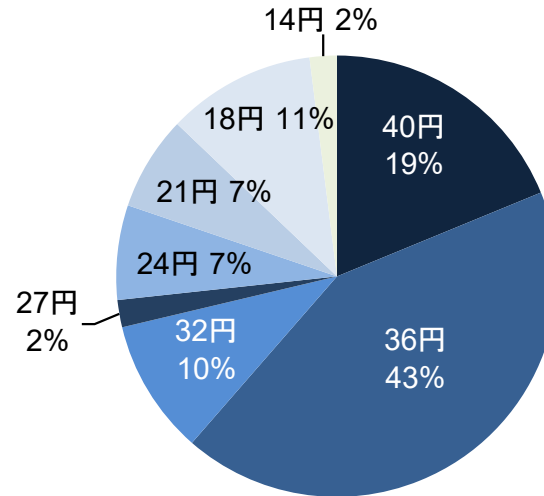
※ 出力量(MWベース)の分散状況

2024年10月10日時点

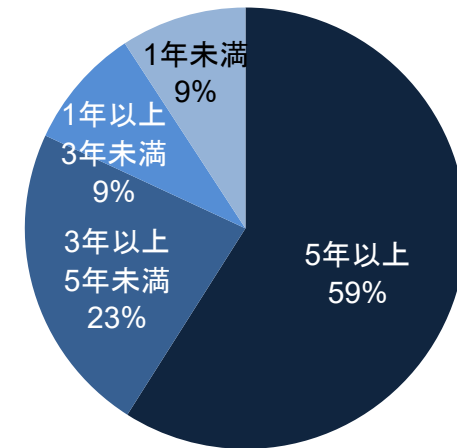
■ 電力会社別



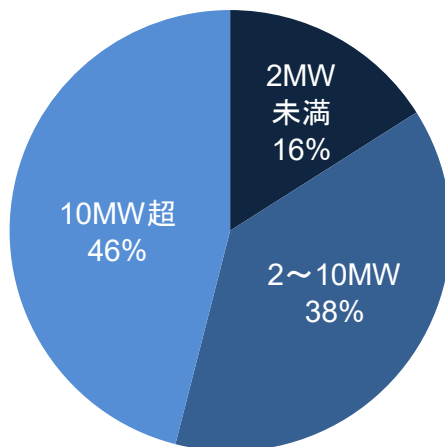
■ 買取価格別



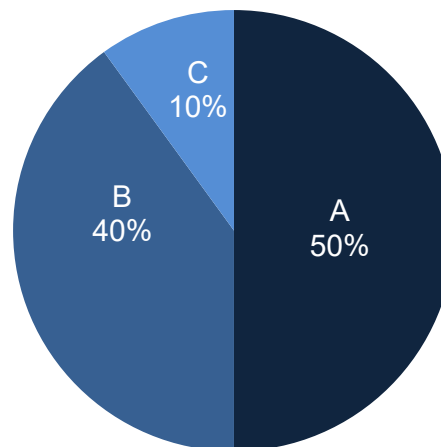
■ 売電期間別



■ 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/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	いちご鉾田青柳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	2024年度
事業用太陽光 (地上設置) 【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)	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)	9.2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)	10円 (10kW以上 50kW未満)
陸上風力 (リプレースを除く) 【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	入札制 (50kW以上)	入札制 (50kW以上)	入札制 (50kW以上)
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)	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)	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

いちご第3のエネルギー事業：「グリーンバイオマス」事業

□ 木質バイオマス小規模ガス化発電事業を計画

- ✓ 4県5か所で開発計画中(4.0MW 総事業費 45億円)
- ✓ 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68%(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 : 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

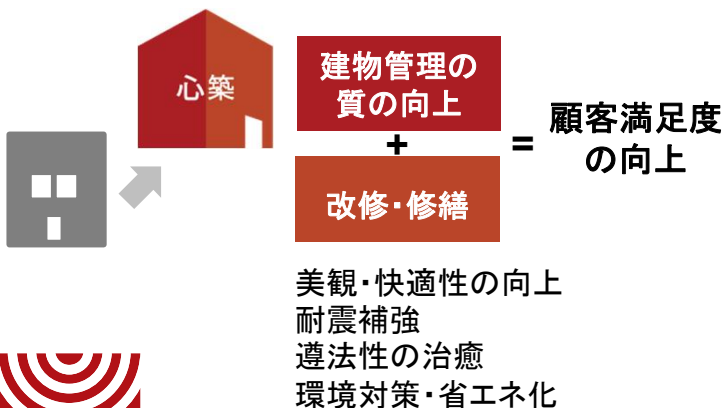


■ 現存不動産の有効活用・価値最大化による、資源消費の少ない不動産モデルの確立

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10月10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)
3 Star / Green Star

G R E S B
★★★★ 2024



いちごホテル(3463)
3 Star / Green Star

G R E S B
★★★★ 2024

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

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】



リアル(オフライン)とオンラインの
ハイブリッド開催

■ 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、ウエ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
村上英士朗
(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7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 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、外部団体との協働を推進

■ CDP2023 最高評価獲得

気候変動プログラム A / 水セキュリティ A
サプライヤー・エンゲージメント・リーダー



■ RE100加盟

再生可能エネルギーへの切り替え率
100%達成



■ TCFD提言に賛同

気候変動に関する「ガバナンス」「戦略」
「リスク管理」「指標と目標」をTCFDの情報開示
フレームワークに沿って開示



■ 「GXリーグ」への参画

2050年カーボンニュートラルの実現と
社会改革を見据えて、GXへの挑戦を行い、
持続的な成長実現を目指す協働の場へ参画



■ 温室効果ガス排出削減目標 SBT認定取得

GHG排出削減目標として環境課題解決
への貢献度が高い「1.5°C目標」認定取得



■ 国連・グローバルコンパクトへ署名

「人権」「労働」「環境」「腐敗防止」における
10原則を支持



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

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



長期VISION「いちご2030」達成に向けた経営目標(KPI)

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

経営目標(KPI)① 資本生産性およびキャッシュ創出力 / 安定収益

■ 資本生産性およびキャッシュ創出力 ■ 安定収益

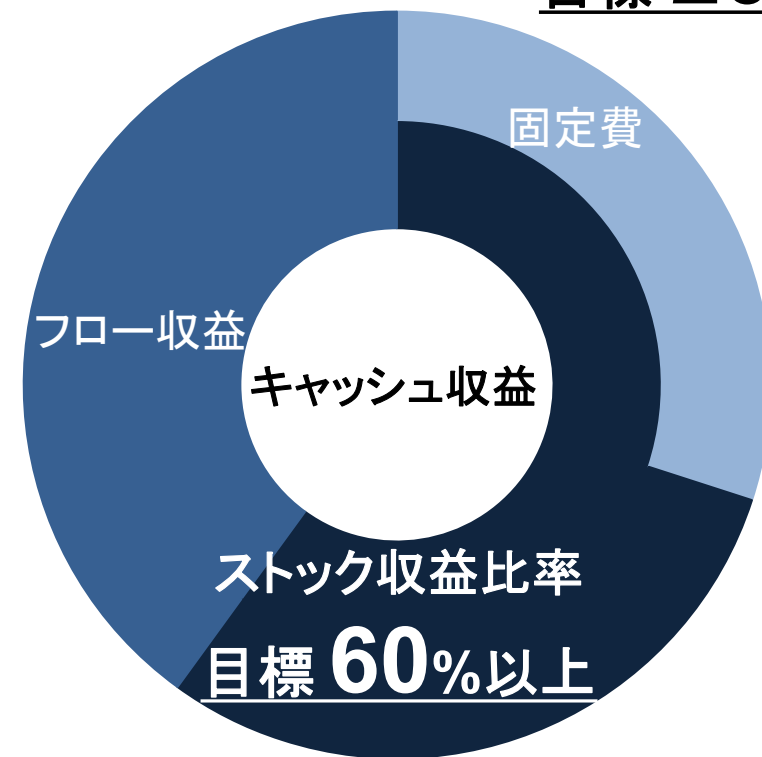
・ キャッシュROE(※1)
目標 18%以上

・ ROE
目標 15%以上

・ エコノミック営業キャッシュフロー(※2)
当期純利益超過の維持

ストック収益固定費カバー率(※3)

目標 200%以上



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

(※2) 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)

(※3) ストック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トック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

© Ichigo Inc. All rights reserved.

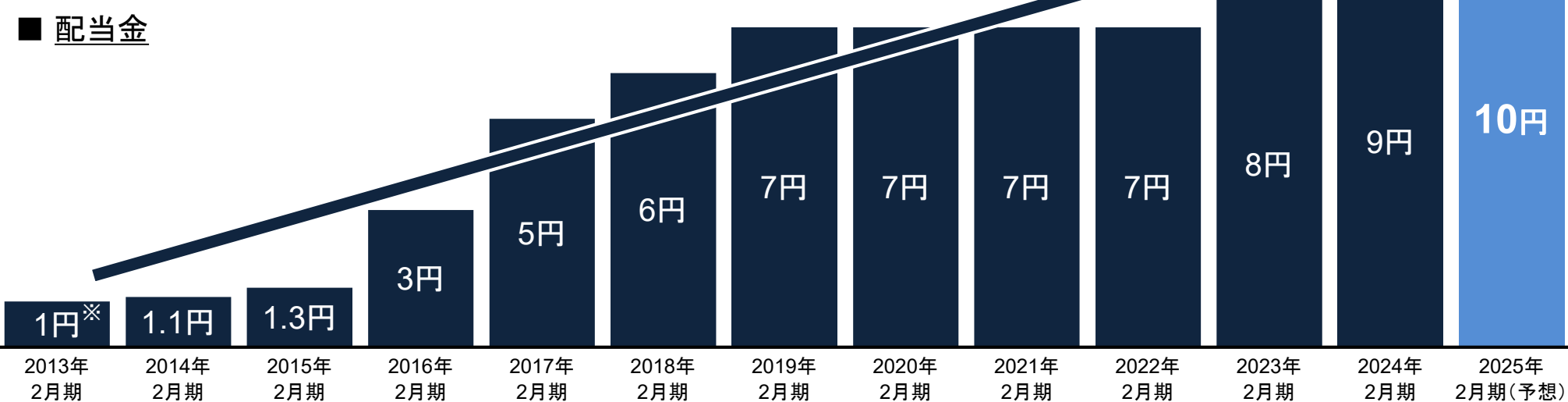
経営目標(KPI)② 株主還元

□ 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」
 - － 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



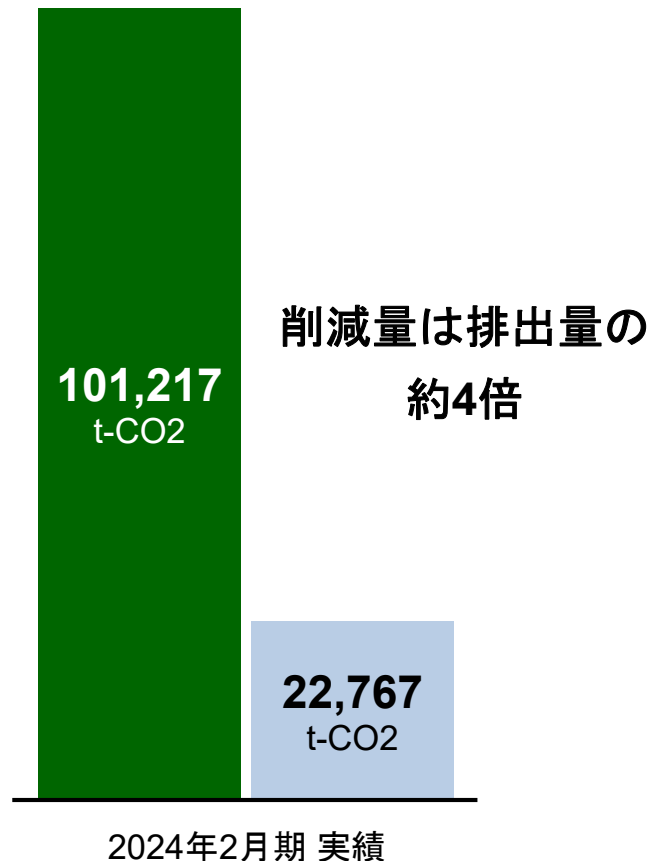
(復配) ※ 株式200分割を考慮

© Ichigo Inc. All rights reserved.

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

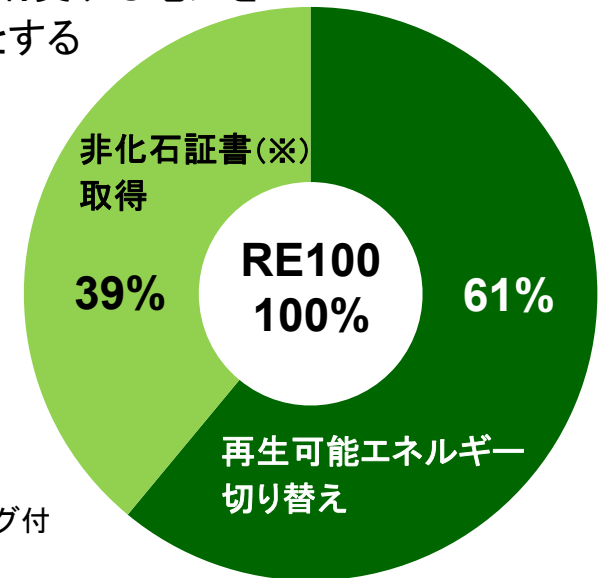
いちごグループのクリーンエネルギー事業によるCO2削減量が、いちごグループが事業活動で排出するCO2量(Scope1・2)を上回る状態を維持



■ 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

100%切り替え達成



(※) 当社発電所由来トラッキング付

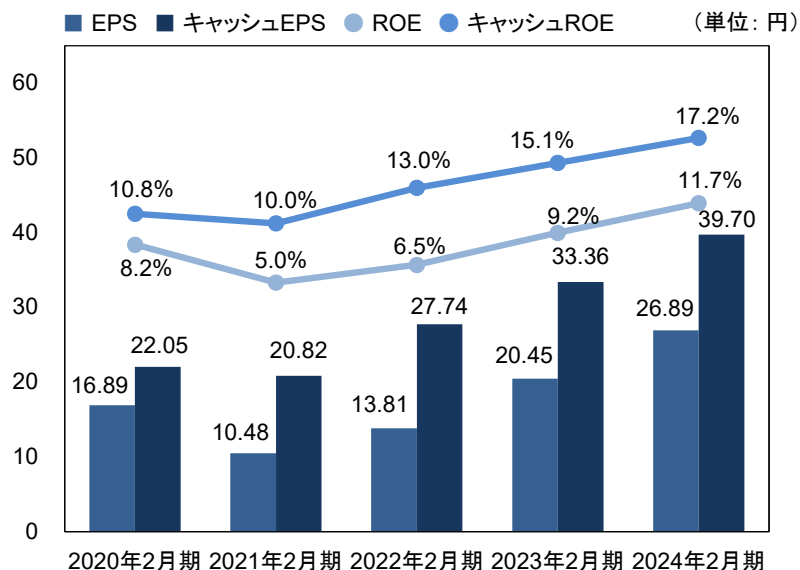
■ CDPリーダーシップレベル

- ・ 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)

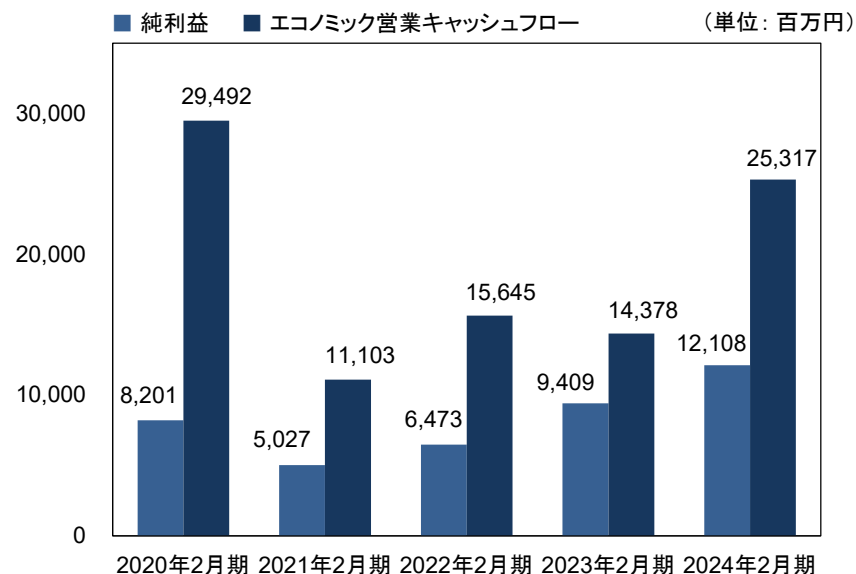


経営目標(KPI) 推移 ①：資本生産性・キャッシュ創出力・安定収益

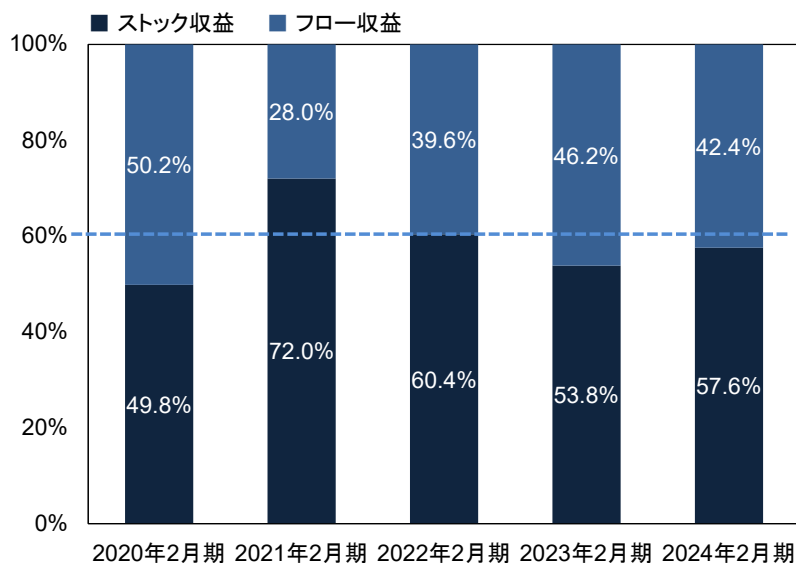
■ ROE15%以上、キャッシュROE18%以上



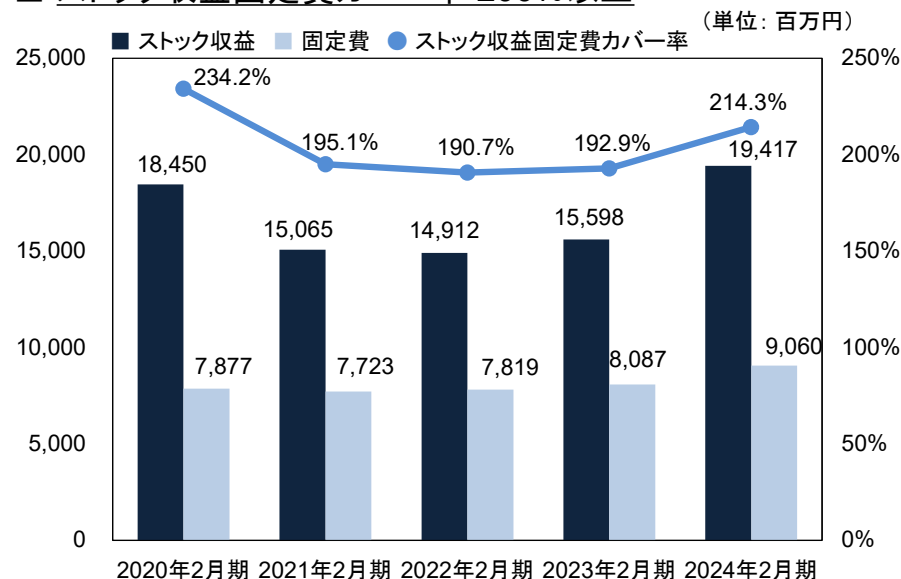
■ エコノミック営業キャッシュフロー>純利益



■ ストック収益率 60%以上

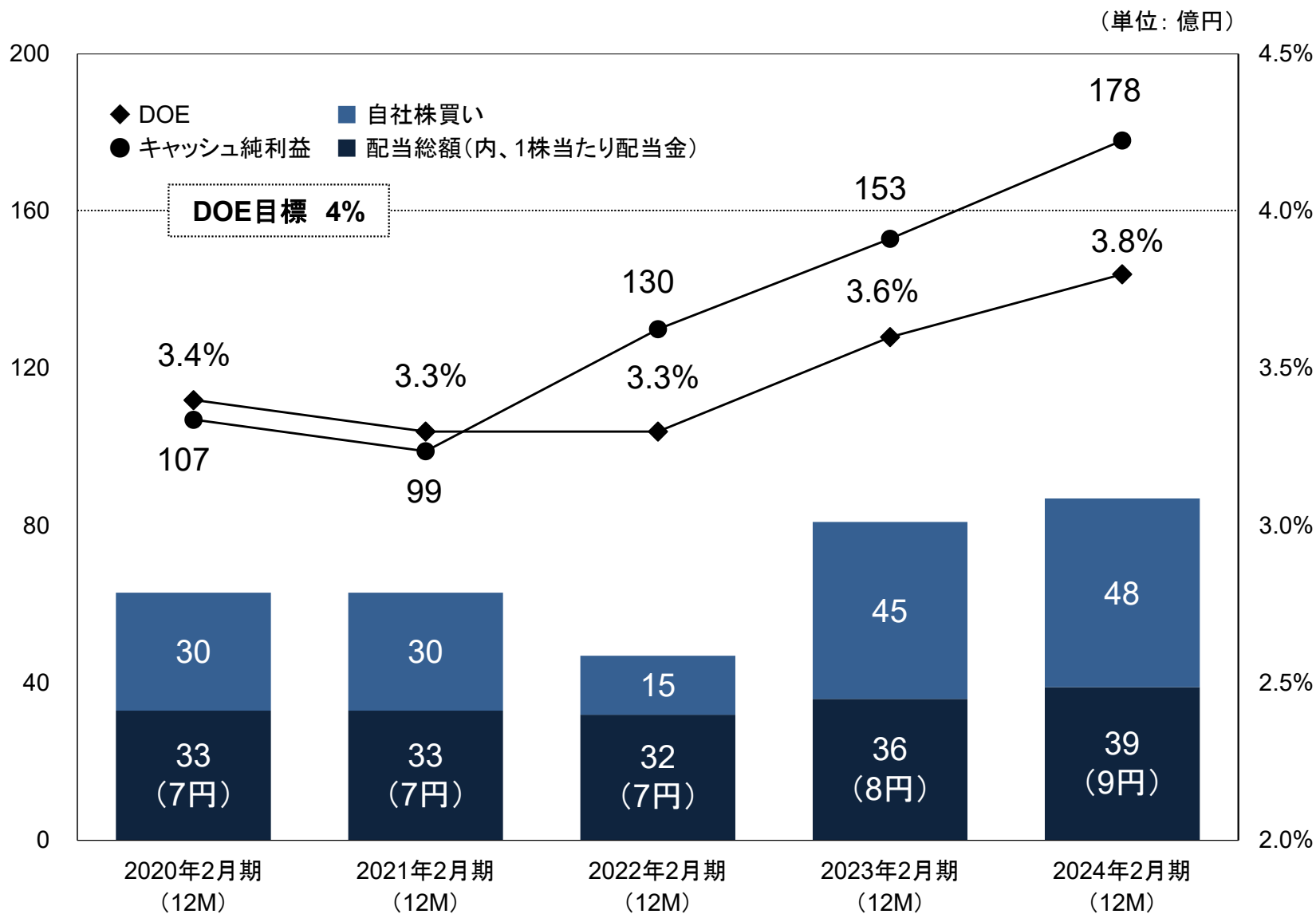


■ ストック収益固定費カバー率 200%以上



経営目標(KPI) 推移 ②：株主還元

■ DOE (株主資本配当率 目標：4%以上) / 機動的な自社株買い / 累進的配当



Appendix : 財務諸表

バランスシート(B/S) 資産

(単位:百万円)

	2021/02 期末	2022/02 期末	2023/02 期末	2024/02 期末	2025/02 1Q末 (前四半期末)	2025/02 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	50,832	46,458	40,536	46,917	59,961	38,726	-21,235
受取手形及び売掛金	1,382	1,819	3,866	2,448	2,981	2,877	-104
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	590	2,547	47	14	0	0	-
販売用不動産	64,109	68,666	79,151	103,721	104,512	120,680	+16,168
その他	2,698	2,613	3,197	3,720	3,942	3,288	-654
貸倒引当金	-167	-633	-66	-401	-401	-401	-
流動資産合計	120,771	122,798	128,057	157,746	172,321	166,495	-5,826
固定資産							
有形固定資産							
建物及び構築物(純額)	60,673	56,208	54,039	45,568	44,202	43,647	-555
クリーンエネルギー発電施設(純額)	24,191	27,953	26,862	29,234	28,760	28,380	-380
土地	122,592	116,079	114,431	105,368	102,415	100,884	-1,531
その他(純額)	6,935	3,796	3,990	5,060	5,272	5,599	+327
有形固定資産合計	214,392	204,038	199,323	185,232	180,650	178,510	-2,140
無形固定資産							
のれん	968	1,580	717	989	956	923	-33
借地権	1,272	1,365	1,397	1,332	1,332	1,332	-
その他	1,797	605	283	176	153	128	-25
無形固定資産合計	4,038	3,551	2,398	2,498	2,442	2,385	-57
投資その他の資産							
投資有価証券	5,147	3,463	4,455	17,086	17,773	33,230	+15,457
長期貸付金	10	270	240	838	974	956	-18
繰延税金資産	605	883	341	682	644	513	-131
その他	2,202	3,013	3,937	3,766	4,526	4,291	-235
貸倒引当金	-91	-131	-133	-835	-835	-826	+9
投資その他の資産合計	7,874	7,498	8,840	21,537	23,084	38,164	+15,080
固定資産合計	226,305	215,089	210,562	209,269	206,176	219,060	+12,884
資産合計	347,076	337,887	338,619	367,015	378,498	385,556	+7,058

バランスシート(B/S) 負債

(単位:百万円)

	2021/02 期末	2022/02 期末	2023/02 期末	2024/02 期末	2025/02 1Q末 (前四半期末)	2025/02 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	4,879	2,382	962	16,726	9,226	8,563	-663
1年内償還予定の社債	274	274	364	3,162	3,232	3,232	-
1年内返済予定の長期借入金	9,751	9,888	8,539	20,878	14,052	10,199	-3,853
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	1,358	1,375	4,218	6,413	6,468	6,659	+191
未払法人税等	573	1,888	949	4,039	3,085	2,644	-441
賞与引当金	9	39	112	136	400	503	+103
その他	5,527	5,012	4,053	4,805	3,833	4,137	+304
流動負債合計	22,374	20,861	19,200	56,162	40,298	35,941	-4,357
固定負債							
社債	5,878	5,603	5,239	4,306	4,196	4,155	-41
長期借入金	156,890	150,389	152,624	146,043	168,919	172,587	+3,668
長期ノンリコースローン	40,974	39,489	38,012	35,265	40,604	43,769	+3,165
繰延税金負債	1,868	1,795	1,589	1,323	1,334	1,334	-
長期預り保証金	7,795	6,749	7,163	7,229	7,272	7,359	+87
その他	1,039	805	396	404	368	2,344	+1,976
固定負債合計	214,446	204,833	205,026	194,572	222,695	231,550	+8,855
負債合計	236,820	225,695	224,226	250,734	262,994	267,492	+4,498

バランスシート(B/S) 純資産

(単位:百万円)

	2021/02 期末	2022/02 期末	2023/02 期末	2024/02 期末	2025/02 1Q末 (前四半期末)	2025/02 2Q末 (当四半期末)	前四半期末比 (増減)
純資産の部							
株主資本							
資本金	26,888	26,888	26,888	26,892	26,931	26,935	+4
資本剰余金	11,275	11,268	11,266	10,313	10,348	10,353	+5
利益剰余金	73,160	76,310	82,438	90,967	69,800	71,574	+1,774
自己株式	-11,988	-13,423	-17,914	-22,446	-2,818	-2,875	-57
株主資本合計	99,335	101,043	102,678	105,727	104,263	105,987	+1,724
その他の包括利益累計額							
その他有価証券評価差額金	90	25	296	-1,143	-527	213	+740
繰延ヘッジ損益	-375	-254	51	44	55	91	+36
その他の包括利益累計額合計	-285	-228	347	-1,099	-472	304	+776
新株予約権	1,007	961	814	879	884	888	+4
非支配株主持分	10,197	10,415	10,552	10,772	10,828	10,883	+55
純資産合計	110,255	112,191	114,393	116,281	115,503	118,064	+2,561
負債純資産合計	347,076	337,887	338,619	367,015	378,498	385,556	+7,058
自己資本比率	28.5%	29.8%	30.4%	28.5%	27.4%	27.6%	+0.2%
ネットD/Eレシオ	1.7倍	1.6倍	1.6倍	1.8倍	1.8倍	2.0倍	-
自己資本利益率(ROE)	5.0%	6.5%	9.2%	11.7%	-	-	-
キャッシュROE	10.0%	13.0%	15.1%	17.2%	-	-	-
1株あたり配当金	7円	7円	8円	9円	-	-	-
株主資本配当率(DOE)	3.3%	3.3%	3.6%	3.8%	-	-	-

損益計算(P/L) ①

(単位:百万円)

	2021/02 (12M)	2022/02 (12M)	2023/02 (12M)	2024/02 (12M)	2025/02 上半期(6M)	2024/02 上半期(6M) (前年同期)	前年同期比 (増減)	2025/02 通期予想	達成率
売上高	61,368	56,934	68,093	82,747	36,295	26,496	+9,799	-	-
売上原価	45,776	40,757	48,674	61,875	25,068	17,302	+7,766	-	-
売上総利益	15,591	16,177	19,418	20,872	11,226	9,193	+2,033	-	-
販売費及び一般管理費	5,923	6,159	6,926	7,911	4,371	3,710	+661	-	-
営業利益	9,668	10,018	12,492	12,960	6,855	5,483	+1,372	16,000	42.8%
ALL-IN営業利益	10,388	13,266	16,908	21,194	9,446	13,815	-4,369	24,000	39.4%
営業外収益									
受取利息	17	29	46	36	23	20	+3	-	-
受取配当金	78	30	38	361	3	92	-89	-	-
デリバティブ評価益	243	98	790	109	388	54	+334	-	-
その他	78	202	103	218	199	140	+59	-	-
営業外収益合計	417	361	979	725	615	307	+308	-	-
営業外費用									
支払利息	2,338	2,341	2,165	2,349	1,396	1,143	+253	-	-
デリバティブ評価損	29	53	-	330	-	267	-267	-	-
融資関連費用	279	157	171	262	351	104	+247	-	-
その他	258	355	285	351	167	187	-20	-	-
営業外費用合計	2,906	2,908	2,622	3,294	1,916	1,703	+213	-	-
経常利益	7,179	7,471	10,848	10,391	5,554	4,087	+1,467	12,000	46.3%
ALL-IN経常利益	7,899	10,719	15,264	18,626	8,145	12,420	-4,275	20,000	40.7%
特別利益									
固定資産売却益	720	3,248	4,416	4,376	2,588	4,379	-1,791	-	-
投資有価証券売却益	-	15	-	89	-	89	-89	-	-
関係会社株式売却益	-	-	-	3,960	-	3,952	-3,952	-	-
その他	-	120	205	551	28	379	-351	-	-
特別利益合計	720	3,383	4,621	8,978	2,616	8,801	-6,185	-	-

損益計算(P/L) ②

(単位:百万円)

	2021/02 (12M)	2022/02 (12M)	2023/02 (12M)	2024/02 (12M)	2025/02 上半期(6M)	2024/02 上半期(6M) (前年同期)	前年同期比 (増減)	2025/02 通期予想	達成率
特別損失									
固定資産除売却損	0	5	23	147	-	-	-	-	-
投資有価証券評価損	114	43	261	-	-	-	-	-	-
減損損失	27	716	803	-	-	-	-	-	-
販売用不動産評価損	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他	146	493	146	1,259	84	409	-325	-	-
特別損失合計	288	1,259	1,235	1,406	84	409	-325	-	-
税金等調整前当期純利益	7,610	9,595	14,234	17,962	8,086	12,479	-4,393	-	-
法人税等	2,564	2,901	4,578	5,626	2,606	3,861	-1,255	-	-
当期純利益	5,046	6,694	9,656	12,335	5,479	8,618	-3,139	-	-
非支配株主に帰属する当期純利益	18	220	246	227	114	114	-	-	-
親会社株主に帰属する当期純利益	5,027	6,473	9,409	12,108	5,365	8,503	-3,138	14,000	38.3%
キャッシュ純利益	9,991	13,004	15,351	17,878	7,581	13,258	-5,677	18,500	41.0%
1株あたり純利益(EPS)(円)	10.48	13.81	20.45	26.89	12.24	18.76	-6.52	32.10	38.1%
キャッシュEPS(円)	20.82	27.74	33.36	39.70	17.29	29.24	-11.95	42.42	40.8%
ストック収益	15,065	14,912	15,598	19,417	11,194	10,098	+1,096	-	-
フロー収益	5,850	9,793	13,371	14,315	4,886	9,863	-4,977	-	-
ストック収益比率	72.0%	60.4%	53.8%	57.6%	70.0%	50.6%	19.4%	-	-
固定費	7,723	7,819	8,087	9,060	5,150	4,376	+774	-	-
ストック収益固定費カバー率	195.1%	190.7%	192.9%	214.3%	217.3%	230.8%	-13.5%	-	-

キャッシュ・フロー(C/F) 営業C/F

(単位:百万円)

	2021/02(12M)	2022/02(12M)	2023/02(12M)	2024/02(12M)	2025/02 2Q(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	7,610	9,595	14,234	17,962	8,086
減価償却費	4,797	5,644	5,339	4,859	2,388
株式報酬費用	21	73	-	-	-
のれん償却額	121	149	177	97	90
賞与引当金の増減額(-は減少)	-24	29	73	31	366
貸倒引当金の増減額(-は減少)	161	505	134	1,036	-9
受取利息及び受取配当金	-96	-60	-85	-397	-26
支払利息	2,338	2,341	2,165	2,349	1,396
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)	0	-15	-	-89	-
固定資産除却損益(-は益)	0	5	23	45	84
固定資産売却損益(-は益)	-720	-3,248	-4,416	-4,273	-2,588
減損損失	27	716	803	2	-
投資有価証券評価損	114	43	261	-	-
売上債権の増減額(-は増加)	925	-437	-2,096	1,469	-328
営業投資有価証券の増減額(-は増加)	343	1,279	3,178	1,229	14
販売用不動産の増減額(-は増加)	5,342	-3,873	-10,114	-25,238	-16,958
出資金評価損	4	2	3	1	-
前渡金の増減額(-は増加)	61	-60	-6	-615	323
未収入金の増減額(-は増加)	16	-74	-62	-21	-14
未払金の増減額(-は減少)	-437	-113	462	395	-1,004
未払費用の増減額(-は減少)	94	25	-38	168	-114
前受金の増減額(-は減少)	-57	795	-908	40	15
預り保証金の増減額(-は減少)	-323	-1,045	413	193	129
その他	1,550	-877	-1,859	945	-83
小計	21,870	11,403	7,682	-3,769	-8,231
利息及び配当金の受取額	96	60	85	397	26
利息の支払額	-2,119	-2,174	-2,051	-2,161	-1,272
法人税等の支払額及び還付額	-4,384	-1,350	-5,462	-3,043	-3,712
営業活動によるキャッシュ・フロー	15,463	7,939	254	-8,577	-13,189

キャッシュ・フロー(C/F) 投資C/F・財務C/F

(単位:百万円)

	2021/02(12M)	2022/02(12M)	2023/02(12M)	2024/02(12M)	2025/02 2Q(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	-7	-7	-2	-701	-15
定期預金等の払戻による収入	-	30	23	-	800
投資有価証券の取得による支出	-547	-606	-968	-16,567	-10,203
投資有価証券の売却による収入	10	569	-	133	-
有形固定資産の取得による支出	-16,447	-5,798	-10,516	-8,203	-1,975
有形固定資産の売却による収入	2,850	12,757	14,065	18,384	9,006
無形固定資産の取得による支出	-1,468	-195	-24	-114	-20
出資金の払込による支出	-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	0	-16	-0	-127	-7
連結の範囲の変更を伴う子会社株式等の取得による支出	-	-	-	-	-114
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	-
持分法適用関連会社株式の取得による支出	-	-	-	-	-2,259
その他	-30	-223	-33	1,306	-431
投資活動によるキャッシュ・フロー	-15,630	6,502	2,635	-2,524	-5,220
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)	1,793	-2,497	-1,419	15,764	-8,163
社債の発行による収入	70	-	-	2,221	-
社債の償還による支出	-274	-274	-274	-364	-81
長期借入れによる収入	51,877	26,552	41,834	64,043	53,348
長期借入金の返済による支出	-48,996	-32,940	-40,385	-54,996	-37,801
長期ノンリコースローンの借入れによる収入	3,300	-	3,000	4,600	9,500
長期ノンリコースローンの返済による支出	-1,301	-1,467	-1,633	-5,152	-749
ストックオプションの行使による収入	4	-	-	7	74
自己株式の取得による支出	-2,999	-1,499	-4,499	-4,771	-1,228
非支配株主からの払込みによる収入	10,000	-	-	-	-
非支配株主への配当金の支払額	-5	-2	-6	-6	-3
配当金の支払額	-3,298	-3,230	-3,197	-3,553	-3,892
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,167	-15,360	-6,582	17,791	11,003

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方創生

- コンサルティング事業からプロサッカークラブ&ホームスタジアム経営事業に拡大
- いちごがエリア優位性を持つ宮崎県をホームとするテゲバジャーロ宮崎(J3)の経営権、ホームスタジアムの指定管理権を獲得
- 育成型地域総合スポーツクラブづくりへ、いちごテニス部、いちご陸上部と連携
 - ✓ チケットの改善、VIPエリアの新設、グッズ開発など、顧客満足度を向上



テゲバジャーロ宮崎
オフィシャルサイト
www.tegevajaro.com



スタジアム3階ウッドデッキをテラスシートに整備

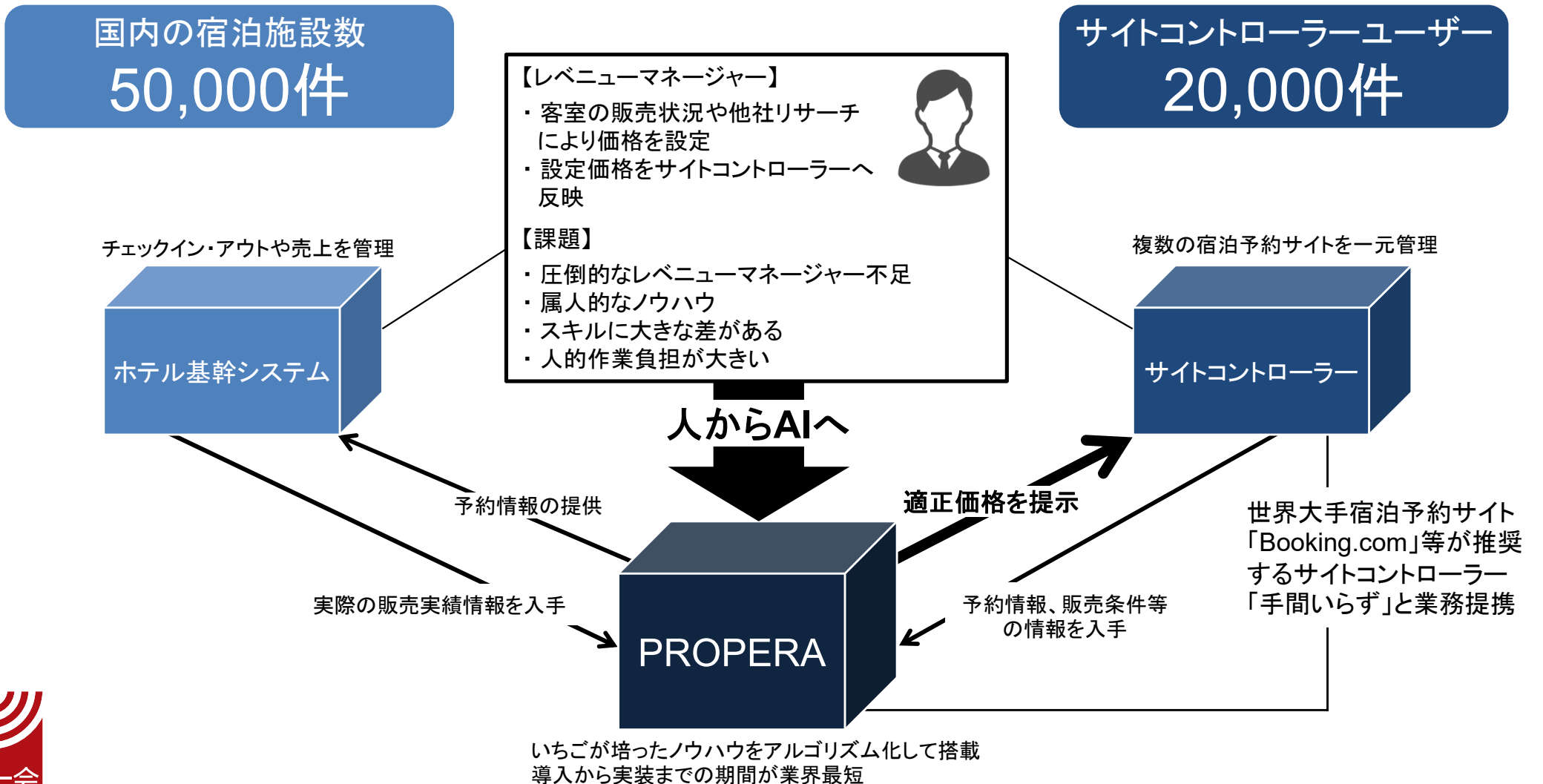
ヨーロッパ地方都市のような、テラス席で飲食をしながらサッカーを観戦する文化を導入

飲食コーディネートは「いちごポタジェ」(当社子会社)
宮崎県が推進するローカルフードプロジェクトを实践

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



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
導入目標

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

327 棟
2024年
10月10日時点

■ 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

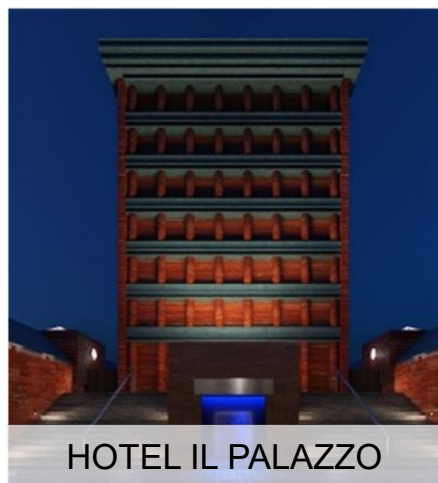
年間収益 **200万円 / 棟**

(※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16ホテル(2,189室)運営

※ 2024年10月10日時点



- 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

www.ichigo.gr.jp

