



2027年2月期 第1四半期 決算説明資料

July 15, 2026

いちご株式会社 (2337)
Ichigo Inc.



Make More Sustainable

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



サステナブルインフラ

いちご

(プライム 2337)



いちごウエイトリフティング部
三宅宏実コーチ・村上英士朗選手（タンク村上）

いちごの心築(しんちく)

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で、日本における「100年不動産」の実現を目指しています。



スクラップ&ビルドではなく
現存ストックを有効活用



省資源

高効率

新たな価値を創り、サステナブルに
貢献する社会インフラへ

社会的意義 サステナブル不動産・サステナブル社会

目次

決算サマリー	5	セグメント概況	19
連結業績	6	- セグメント別事業利益 - 心築事業 - ホテル事業 - いちごオーナーズ事業 - アセットマネジメント事業 - クリーンエネルギー事業	
主要指標	9	株主還元	34
- ストック収益固定費カバー率 - ストック収益とフロー収益の融合による強力なキャッシュ創出力 - 堅固なストック収益 - 財務基盤：借入金の長期比率 - 財務基盤：借入期間、残存期間および金利の推移		- 機動的な自社株買い - 配当：5期連続 増配予想(前期比 +35%)	
事業ポートフォリオ	15	サステナビリティ	37
- 全体像 - 取得・売却実績		サステナブルな社会に向けた課題解決	
		Appendix	39

2027年2月期 第1四半期 決算サマリー

業績 (前年同期比)

- 事業利益(※) +45%、純利益+24%、EPS+32%、キャッシュEPS+70%
- ストック収益 +2% いちごオーナーズの保有資産増により微増
- フロー収益 +102% 心築を実現した商業施設および不動産保有子会社売却

ハイライト

- コミュニティ創出型オフィス「VILLAGE」2棟開業
 - ✓ 1棟全室セットアップオフィス「THE VILLAGE OSAKA」(2026年3月)
 - ✓ 新築オフィスビル「THE VILLAGE SAPPORO」(2026年5月)
- ライフスタイルホテル「THE KNOT」6棟目開業
 - ✓ 福岡初進出「THE KNOT FUKUOKA Tenjin」(2026年4月)
- 100億円の自己株式取得完了(取得期間2025年11月7日～2026年6月5日)

通期業績予想

- 事業利益340億円(前期比+21%)、純利益180億円(同+8%)、2期連続の過去最高益更新を予想
- EPS 45.13円(同+13%)、自社株買いにより、純利益を超える成長を予想
- ROE 15.0%、キャッシュROE 20.0% 長期VISION経営目標達成見込み
- 配当予想 15.5円(前期比+35%)、DOE 5.1%

(※)事業利益：

当社のコア事業「心築事業」および「ホテル事業」において心築を施した資産は、販売用不動産や固定資産を問わず、すべて「心築資産」であり、その売却損益は本業によるものであることから、営業利益に加味し、営業活動本来の利益を可視化

2027年2月期 第1四半期 連結業績

事業利益 前年同期比+45%、EPS+32%、キャッシュEPS+70%

- 事業利益および純利益は過去最高益の更新に向けて順調に進捗
- 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2.1倍

(単位: 百万円)

	2026年2月期 1Q (前年実績)	2027年2月期 1Q (当期実績)	増減		2026年2月期 通期実績 (前期)	2027年2月期 通期予想 (当期)	増減率
営業利益	3,468	2,587	-880	-25%	20,449	20,600	+1%
経常利益	2,328	1,448	-879	-38%	17,095	14,900	-13%
特別損益(心築およびホテル資産売却損益)	1,227	4,234	+3,007	+245%	7,597	13,400	+76%
純利益	2,331	2,883	+552	+24%	16,628	18,000	+8%
キャッシュ純利益	3,823	6,087	+2,264	+59%	18,442	24,000	+30%
1株あたり純利益(EPS)	5.52円	7.28円	+1.76円	+32%	40.11円	45.13円	+13%
1株あたりキャッシュ純利益(キャッシュEPS)	9.05円	15.37円	+6.32円	+70%	44.49円	60.17円	+35%
事業利益(※)(本業利益の実態値)	4,695	6,822	+2,126	+45%	28,047	34,000	+21%
自己資本利益率(ROE)					14.6%	15.0%	—
キャッシュROE					16.2%	20.0%	—
株主資本配当率(DOE)					4.1%	5.1%	—

(※)事業利益:

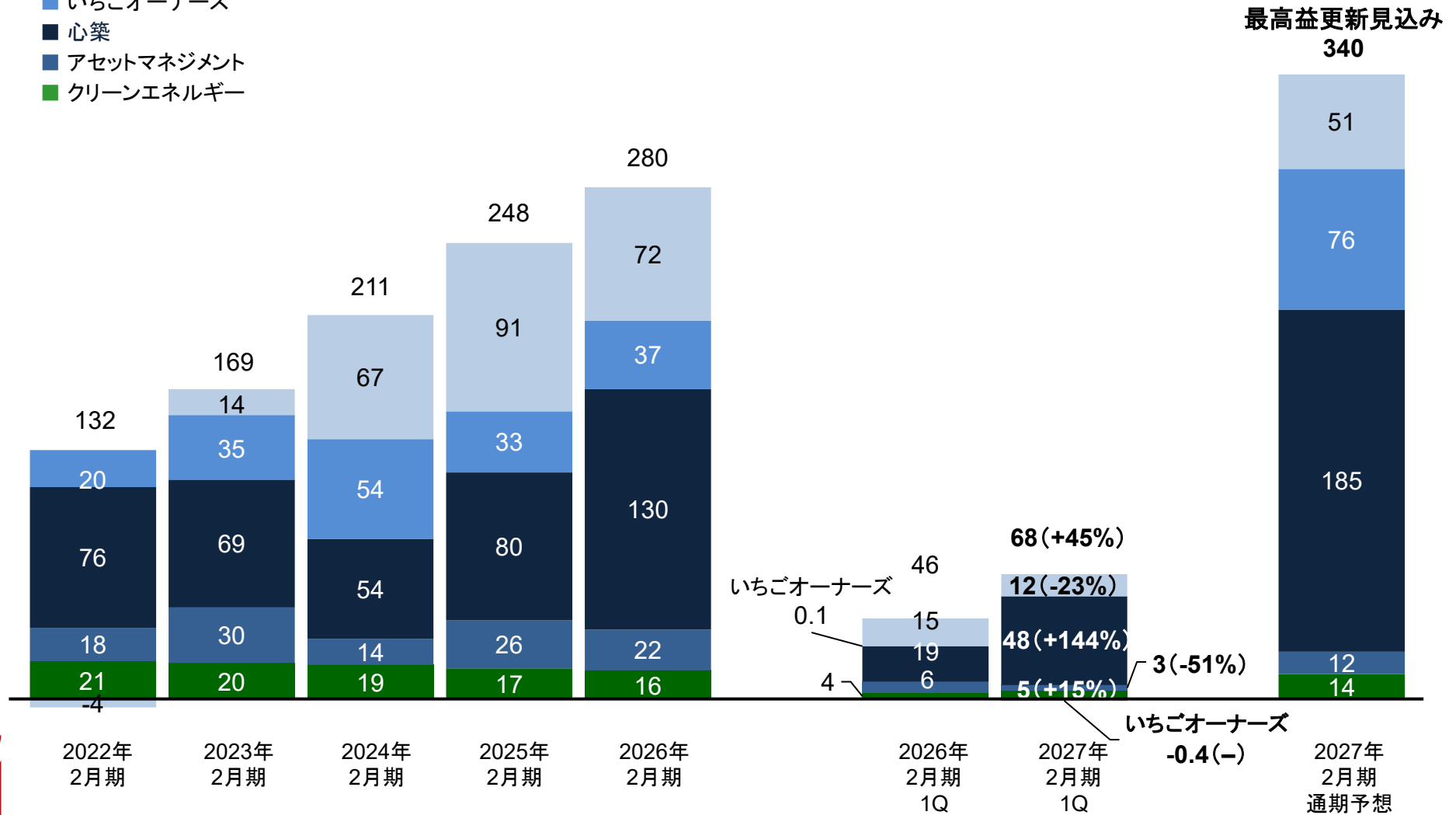
当社のコア事業「心築事業」および「ホテル事業」において心築を施した資産は、販売用不動産や固定資産を問わず、すべて「心築資産」であり、その売却損益は本業によるものであることから、営業利益に加味し、営業活動本来の利益を可視化

事業利益推移：最高益更新予想

(単位:億円)

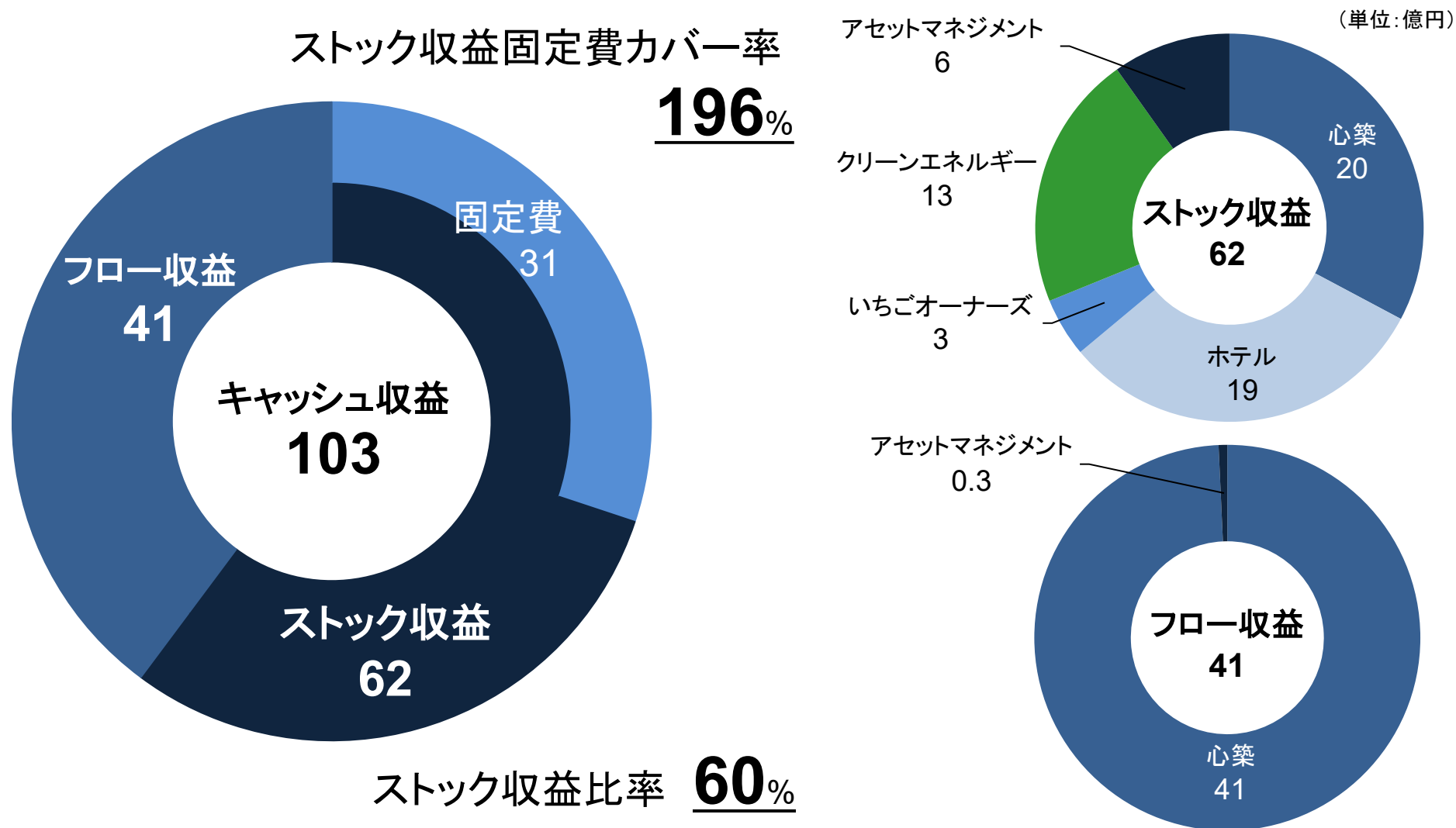
■ 事業利益(内、前年同期比)

- ホテル
- いちごオーナーズ
- 心築
- アセットマネジメント
- クリーンエネルギー



主要指標

安定性の高い盤石な収益モデル：固定費を大きく超えるストック収益



キャッシュ収益 = ストック収益 + フロー収益 固定費 = 固定販管費 + 支払利息

ストック収益：主に減価償却（ノンキャッシュ費用）を加算した賃貸収益・売電収益、AMのベース運用フィー等

フロー収益：主に心築、ホテルおよびいちごオーナーズの資産売却損益（特別損益含む）、AMスポットフィー

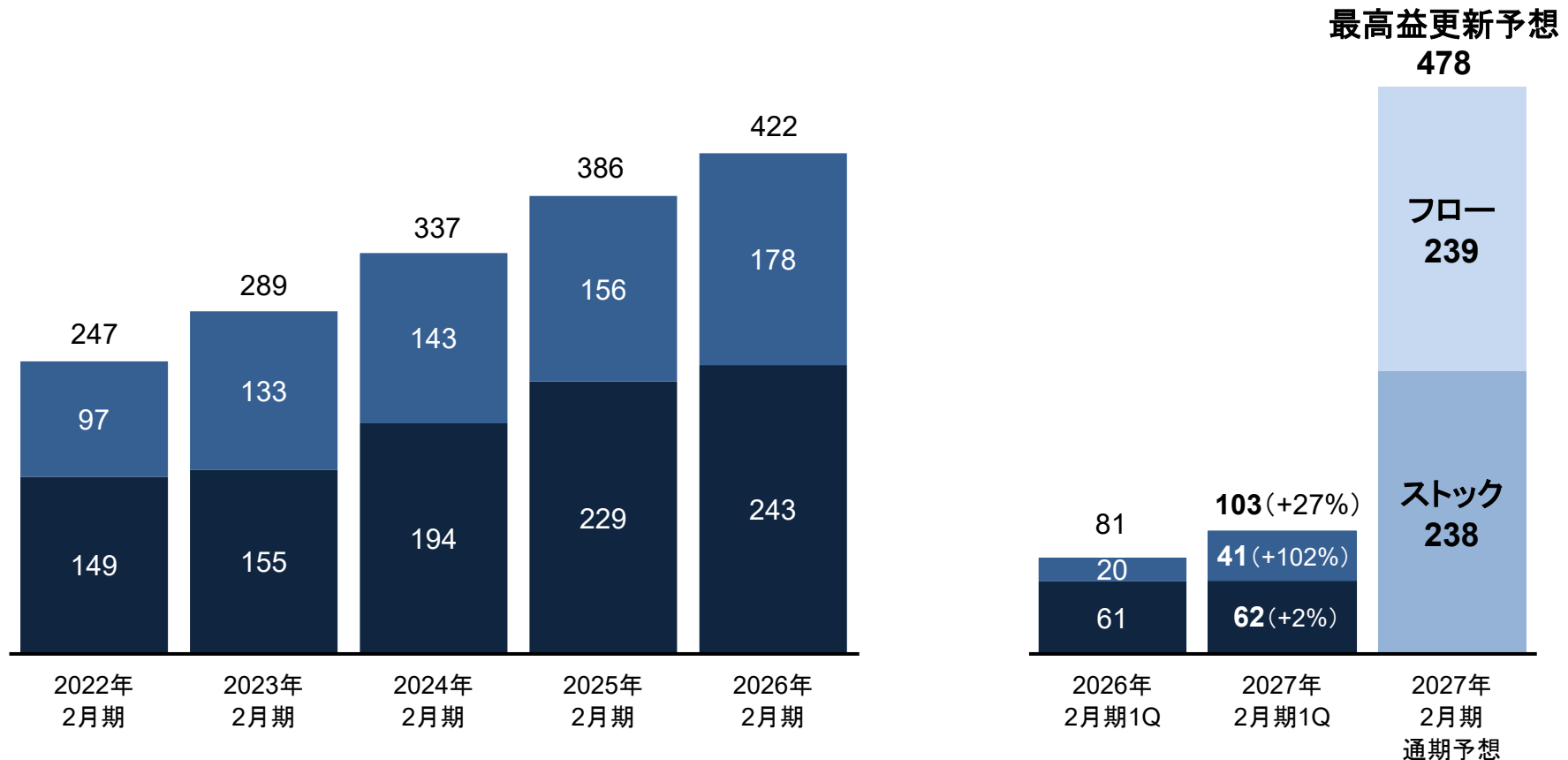
ストック収益とフロー収益の融合による強力なキャッシュ収益創出力

キャッシュ収益 過去最高益更新を予想 フロー収益は2Q以降に拡大

■ キャッシュ収益(内、前年同期比)

(単位: 億円)

■ フロー収益 ■ ストック収益



キャッシュ収益：ストック収益 + フロー収益

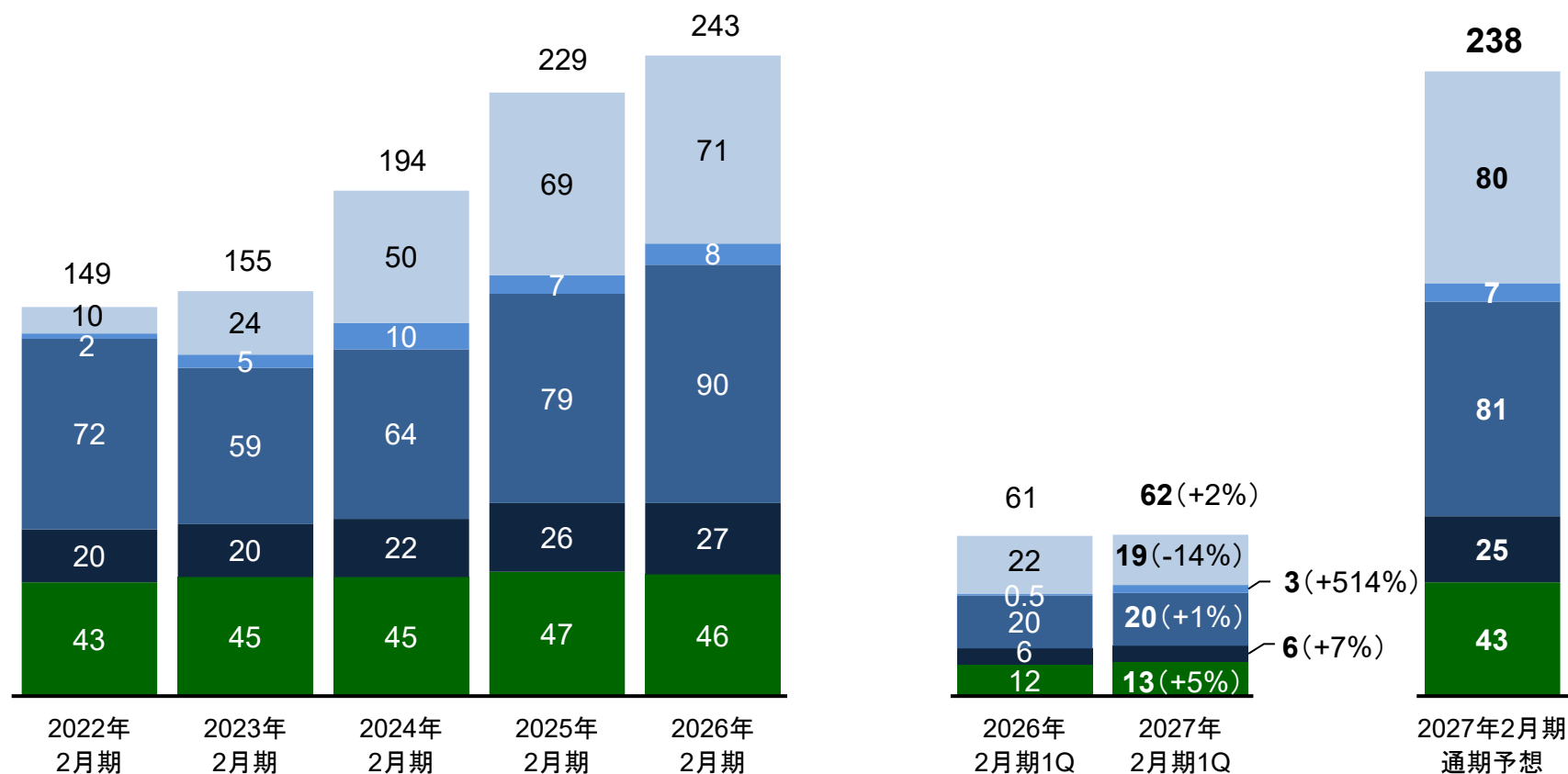
堅固なストック収益

分散したストック収益構造により、盤石なストック収益を創出

■ ストック収益内訳(内、前年同期比)

(単位: 億円)

- ホテル(賃貸収益 + オペレーター収益 + PROPERA利用料等)
- いちごオーナーズ(賃貸収益)
- 心築(賃貸収益等)
- アセットマネジメント(ベース運用フィー等)
- クリーンエネルギー(売電収益)

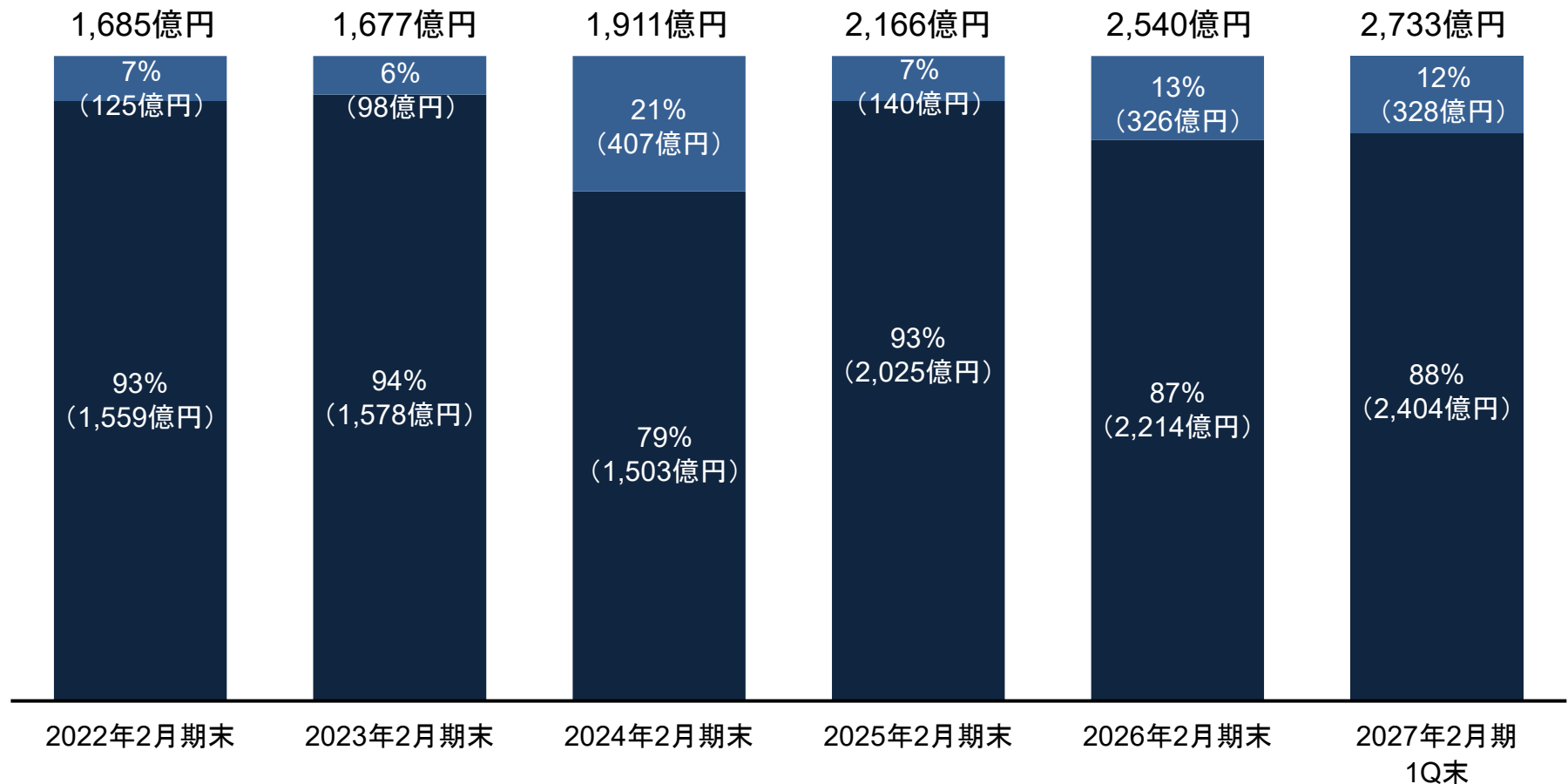


盤石な財務基盤：借入金の長期比率

長期比率 約90%を維持

■ コーポレート借入金の長期割合

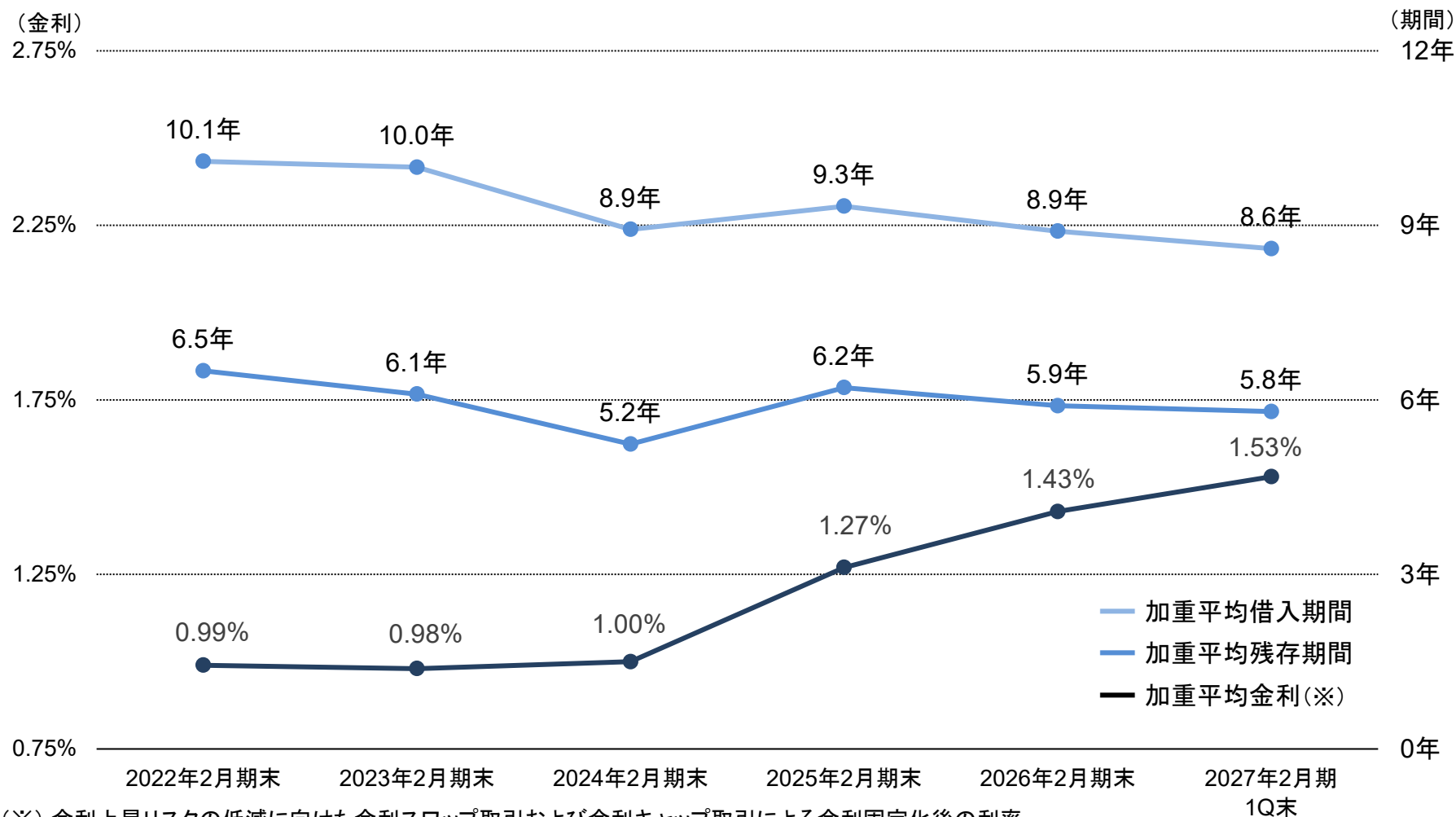
■ 短期 ■ 長期



盤石な財務基盤：借入期間、残存期間および金利の推移

金利固定化による金利上昇リスクの低減 固定化比率56%、加重平均金利1.53%

■ 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



(※) 金利上昇リスクの低減に向けた金利スワップ取引および金利キャップ取引による金利固定化後の利率

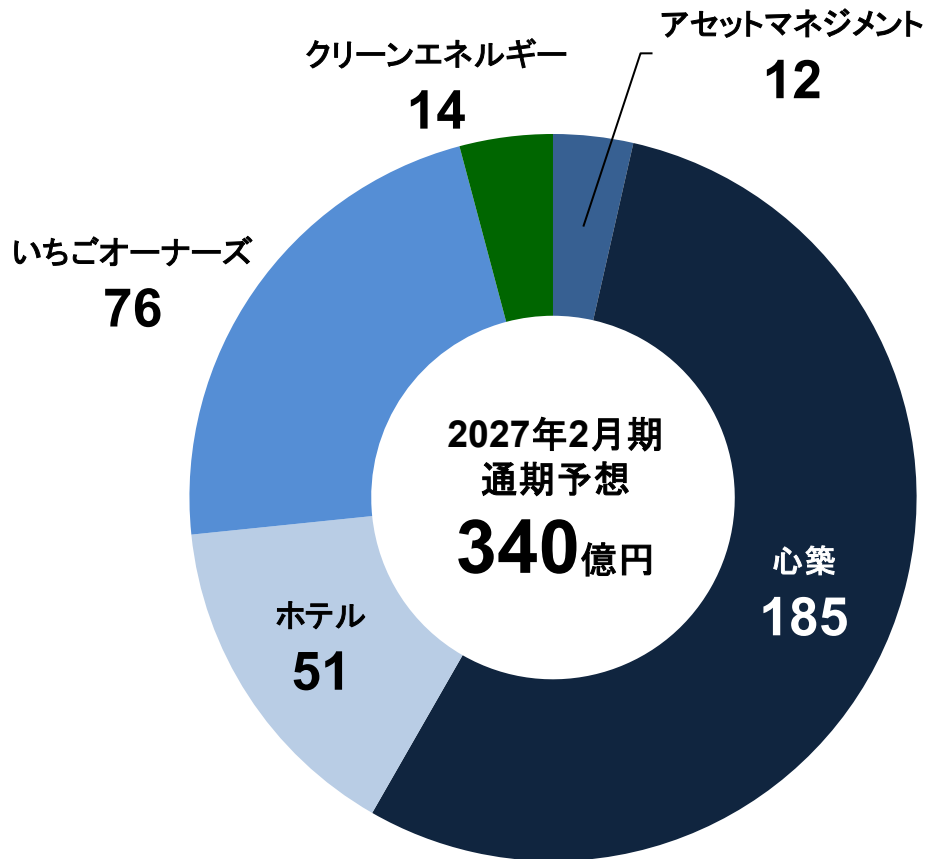
© Ichigo Inc. All rights reserved.

事業ポートフォリオ

事業ポートフォリオの全体像

■ セグメント別事業利益(通期予想ベース)

(単位: 億円)



■ 各事業の保有・運用資産残高(2026年5月31日時点)

合計 **7,253**億円

心築	ホテル	いちご オーナーズ
保有不動産 (簿価)		
3,336億円		

クリーンエネルギー	
発電所・蓄電所 (簿価)	
260億円	
(総事業費 425億円)	

アセットマネジメント	
運用資産残高 (取得価格)	
3,656億円	

取得・売却実績

2027年2月期 1Q : 220億円買い越し

✓ 取得(簿価) : 341億円(前年同期比+92%)

✓ 売却(売上) : 120億円(前年同期比+186%)

(単位:百万円)

	取得		売却		差額 (A)-(B)
	件数	簿価(A)	件数	売上高(B)	
心築	3	15,675	3	12,078	+3,597
オフィス	3	15,675	–	–	+15,675
商業	–	–	1	2,004	-2,004
ロジスティクス	–	–	–	–	–
レジデンス	–	–	–	–	–
その他(※)	–	–	2	10,074	-10,074
ホテル	–	–	–	–	–
いちごオーナーズ	12	18,468	–	–	+18,468
合計	15	34,143	3	12,078	+22,065
				(簿価)7,767	+26,375

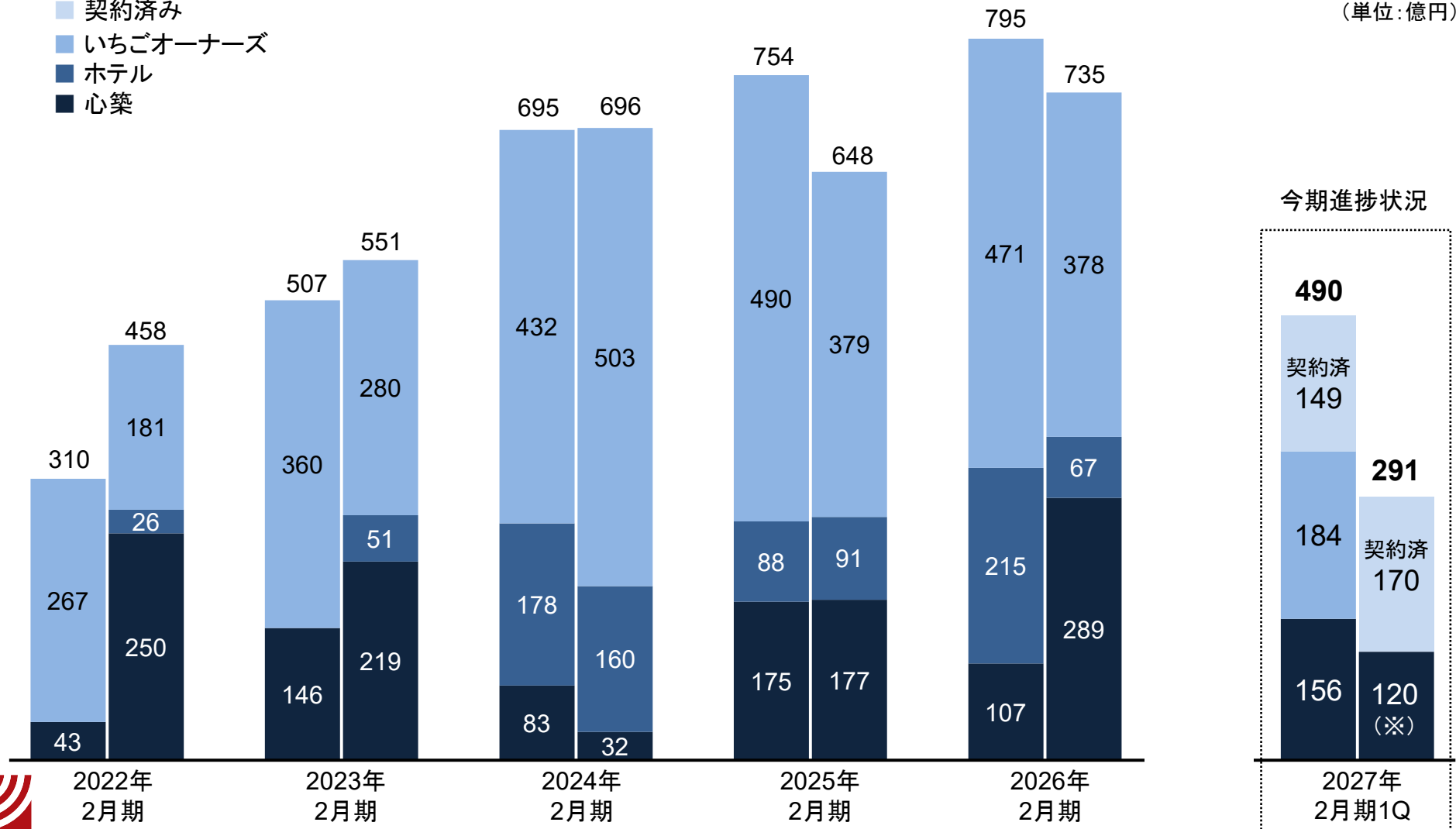
(※) 不動産保有子会社の売却を含む

取得・売却実績(推移)

■ 左:取得(簿価) 右:売却(売上)

- 契約済み
- いちごオーナーズ
- ホテル
- 心築

(単位:億円)



(※) 不動産保有子会社の売却を含む

セグメント概況

セグメント別事業利益

心築事業で大きく増益、いちごオーナーズは2Q以降の売却により収益拡大

■ 事業利益

(単位:百万円)

セグメント	2026年2月期 1Q (前年実績)	2027年2月期 1Q (当期実績)	増減率	2026年2月期 通期実績 (前期)	2027年2月期 通期予想 (当期)	増減率
アセットマネジメント	629	309	-51%	2,282	1,250	-45%
心築	1,970	4,815	+144%	13,094	18,550	+42%
ホテル	1,569	1,212	-23%	7,224	5,150	-29%
いちごオーナーズ	13	-40	—	3,765	7,600	+102%
クリーンエネルギー	498	571	+15%	1,648	1,450	-12%
調整額(セグメント間取引消去額等)	14	-46	—	32	—	—
事業利益 合計	4,695	6,822	+45%	28,047	34,000	+21%

心築事業：事業利益 +144%（前年同期比）

□ スtock収益（+1%）：前期取得ロジスティクス3物件が収益向上に寄与

✓ トレードピアお台場の稼働率向上（前年同期80%、当期97%）をはじめ、
リーシング・賃料増額改定の成果によりオフィス増益

✓ 商業は前期売却および一時的なテナント退去により減益

□ フロー収益（+214%）：心築を実現した商業施設および不動産保有子会社売却

（単位：百万円）

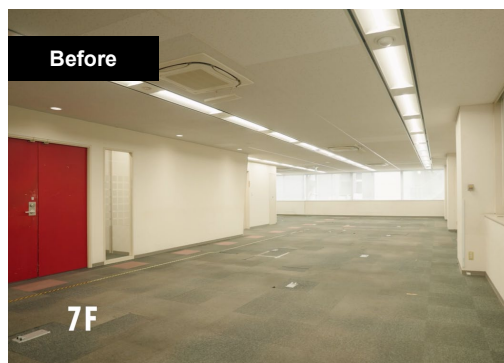
	2026年 2月期 1Q (前年実績)	2027年 2月期 1Q (当期実績)	増減率	2026年2月期 通期実績 (前期)	2027年2月期 通期予想 (当期)	増減率
オフィス賃貸収益	755	806	+7%			
商業賃貸収益	871	703	-19%			
その他(ロジスティクス・底地等)	386	532	+38%			
ストック収益	2,013	2,041	+1%	9,025	8,142	-10%
オフィス売却益	—	—	—			
商業売却益	782	1,216	+56%			
ロジスティクス売却益	—	—	—			
その他(※)	526	2,899	+451%			
フロー収益	1,308	4,116	+214%	9,579	15,358	+60%
キャッシュ収益	3,322	6,158	+85%	18,605	23,500	+26%
販管費	-956	-913	-4%			
減価償却費(原価)	-348	-375	+8%			
調整額(セグメント間取引消去額等)	-47	-53	—			
事業利益	1,970	4,815	+144%	13,094	18,550	+42%

(※) 不動産保有子会社の売却を含む

コミュニティ創出型オフィス「THE VILLAGE OSAKA」開業

スタートアップ・成長企業のニーズを満たす新たなオフィス賃貸スタイルを提供

- ✓ 現存オフィスを心築し、大阪初となる1棟全室セットアップオフィス仕様へ
 - ー 入居時負担の大幅な削減と、高い機能性・フレキシビリティを両立
- ✓ オフィス内外の企業・地域とのコミュニティ形成を促進するイベントを定期開催
- ✓ 周辺マーケット対比 約1.7倍の賃料水準でリーシングが進捗中



■「コミュニティ共創プログラム」を始動

事業が生まれる場の創出に向け
ビジネスマッチング、起業・事業開発支援、
ナレッジ共有等をテーマにしたイベントを定期的で開催



開業イベントとして「Meet The Neighbors!」も開催
オフィス内外の企業によるパネルセッション、
ネットワーキングを実施し、約300名が参加

所在地：大阪府大阪市中心区本町一丁目6番17号
構造 / 延床面積：S/SRC造 地下1階 地上10階建 / 3,594㎡

アクセス：大阪メトロ中央線・堺筋線 堺筋本町駅 徒歩2分
ホームページ：<https://ichigo-the-village.jp/osaka>

コミュニティ創出型オフィス「THE VILLAGE SAPPORO」開業

成長企業・サテライト需要取り込みに向け、高スペック中規模オフィスを新規開発

✓ 高機能な執務環境に加え、交流・協業の場を提供

— 高い交通利便性、スマートビル機能、BCP機能、環境性能に加え、
北海道初となるWeWork拠点誘致・共用ラウンジ導入、入居企業の交流・協業を促進



レイアウトの自由度が高い無柱専有部



交流・協業を促進するビジネスラウンジ



賑わいを形成する地下広場

■ 環境性能評価

- ・ CASBEE札幌 Aランク
- ・ ZEB Oriented認証
- ・ ゼロカーボン推進ビル

所在地：北海道札幌市中央区北二条三丁目1番2

構造 / 延床面積：S/SRC造 地下1階 地上13階建 / 12,300㎡

アクセス：地下鉄「さっぽろ」駅徒歩2分、JR「札幌駅」徒歩6分

ホームページ：<https://ichigo-the-village.jp/sapporo>

ホテル事業：事業利益 -23 % (前年同期比)

□ スtock収益 (-14%)：1Qでは減益も、通期では増益予想

- ✓ 賃貸収益は、THE KNOT TOKYO Shinjuku・HIROSHIMA が拡大をけん引
 - 開業直後のTHE KNOT UTSUNOMIYA・FUKUOKA Tenjinの本格寄与は今期後半から
- ✓ オペレーター収益は、受託数増加に伴う運営コスト先行増、支払賃料増(※)により減益
- ✓ その他は、いちごホテルリートの分配金減少により減益

□ フロー収益 (－)：通期予想において当期はフロー収益見込まず

(単位:百万円)

	2026年 2月期 1Q (前年実績)	2027年 2月期 1Q (当期実績)	増減率	2026年2月期 通期実績 (前期)	2027年2月期 通期予想 (当期)	増減率
ホテル賃貸収益	1,234	1,438	+17%			
オペレーター収益 & PROPERA利用料	682	346	-49%			
その他(いちごホテルリート分配金)	297	121	-59%			
ストック収益	2,214	1,906	-14%	7,150	8,045	+13%
フロー収益	-3	-	-	2,635	-	-
キャッシュ収益	2,210	1,906	-14%	9,786	8,045	-18%
販管費	-348	-346	-1%			
減価償却費(原価)	-283	-341	+21%			
調整額(セグメント間取引消去額等)	-9	-6	-			
事業利益	1,569	1,212	-23%	7,224	5,150	-29%

※賃料計算における費用配賦の変更による支払賃料増加。増加分の大半は連結子会社が保有するホテルの賃料収入として計上されるため、連結損益への影響は限定的。

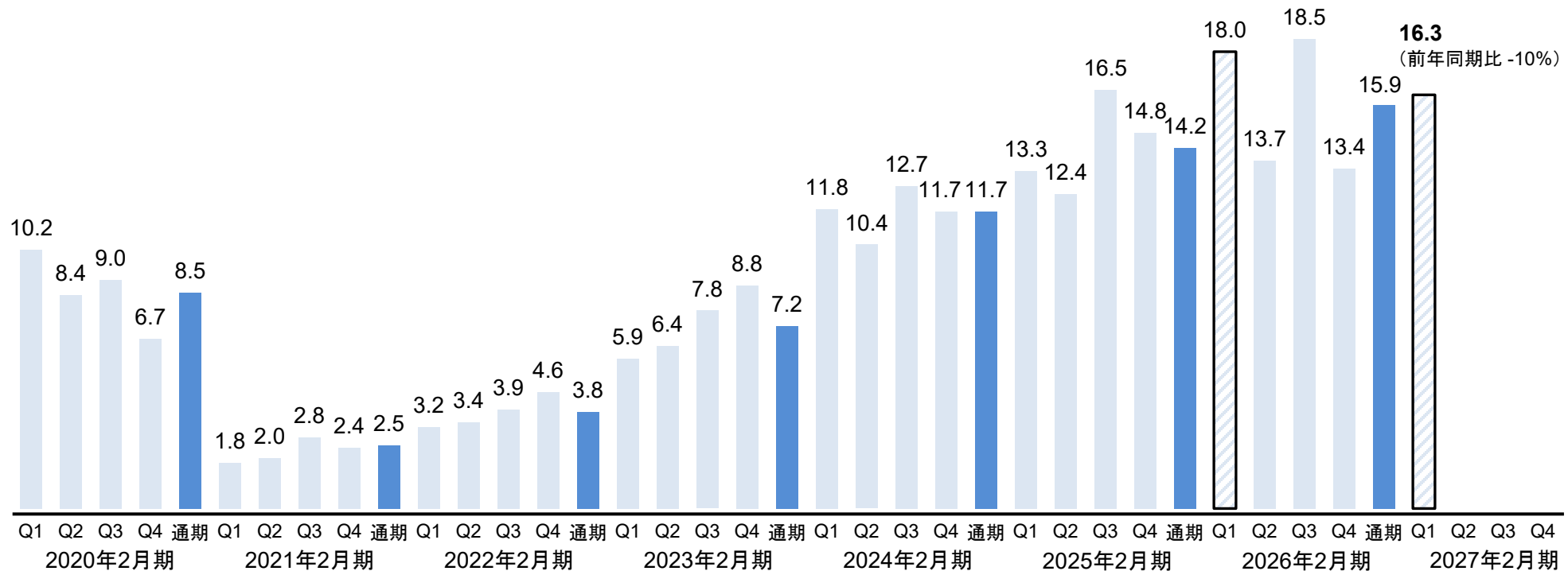
© Ichigo Inc. All rights reserved.

ホテル事業：保有ホテル RevPAR推移

RevPAR(※)前年同期比 -10%(16.3千円)

- ✓ 新規取得・開業により賃貸収益基盤が拡大した一方、立ち上がり期のホテルや関西万博の反動減等の影響により、全体では減少
- ✓ 開業ホテルの収益貢献の本格化により、収益拡大を見込む

(単位：千円)



16.3
(前年同期比 -10%)



(※) Revenue Per Available Room : 平均客室単価 × 平均客室稼働率で求められる、ホテルの収益力を示す指標

© Ichigo Inc. All rights reserved.

ライフスタイルホテル「THE KNOT」福岡・宇都宮へ進出

全国6棟(約1,300室)に拡大。2028年、大阪にてさらに1棟心築を予定

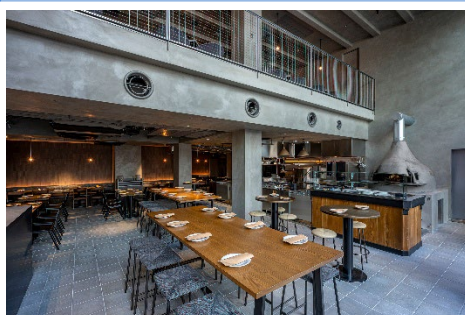
- ✓ 異なる宿泊需要を取り込みながら、地域に開かれた食・文化・交流の場を創出
付加価値の高いホテル体験を提供

THE KNOT FUKUOKA Tenjin

2026年4月開業

心築効果(平準化後想定)

RevPAR 従前比 **+40%**



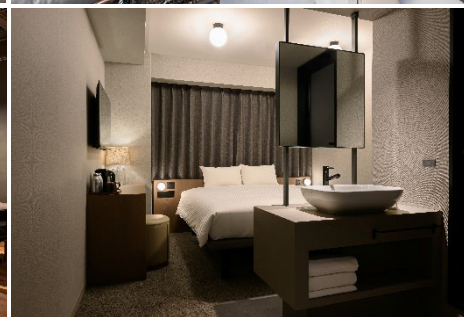
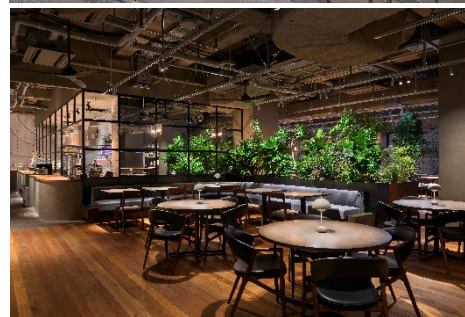
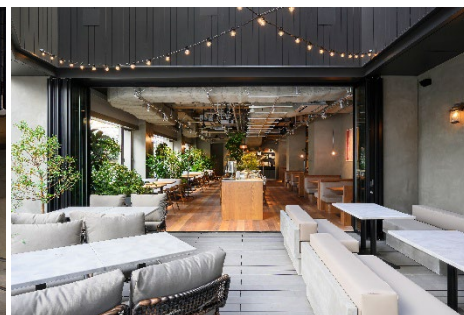
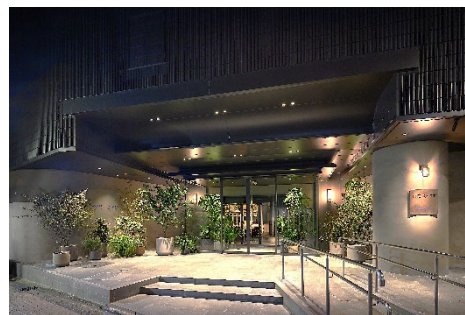
【商業・観光集積地 × 観光・ビジネス・食需要】
レストランを核に、街に開かれた“泊まれるレストラン”へ心築
<https://hotel-the-knot.jp/fukuokatenjin>

THE KNOT UTSUNOMIYA

2026年1月開業

心築効果(平準化後想定)

RevPAR 従前比 **+37%**



【交通結節点 × 出張・イベント・観光需要】
地域の食・文化を取り入れ駅前立地を活かした交流拠点へ心築
<https://hotel-the-knot.jp/utsunomiya>

いちごオーナーズ事業：事業利益－(前年同期比)

- スtock収益(+514%)：前期物件売却の持ち越しによる保有資産増加およびリーシング進捗により賃貸収益が増加
- フロー収益 (－)：2Q以降に物件売却を予定。過去最高益を予想

(単位：百万円)

	2026年 2月期 1Q (前年実績)	2027年 2月期 1Q (当期実績)	増減率
ストック収益(賃貸収益)	55	338	+514%
フロー収益(売却益)	312	-1	－
キャッシュ収益	367	337	-8%
販管費	-353	-350	-1%
調整額(セグメント間取引消去額等)	－	-27	－
事業利益	13	-40	－

2026年2月期 通期実績 (前期)	2027年2月期 通期予想 (当期)	増減率
838	788	-6%
4,323	8,402	+94%
5,162	9,191	+78%
3,765	7,600	+102%

高品質レジデンス提供による事業拡大

□ 安定的な取得と売却による事業利益の成長

✓ 建設を外部委託するファブレス・モデルと多様な出口戦略により高い資本効率を実現

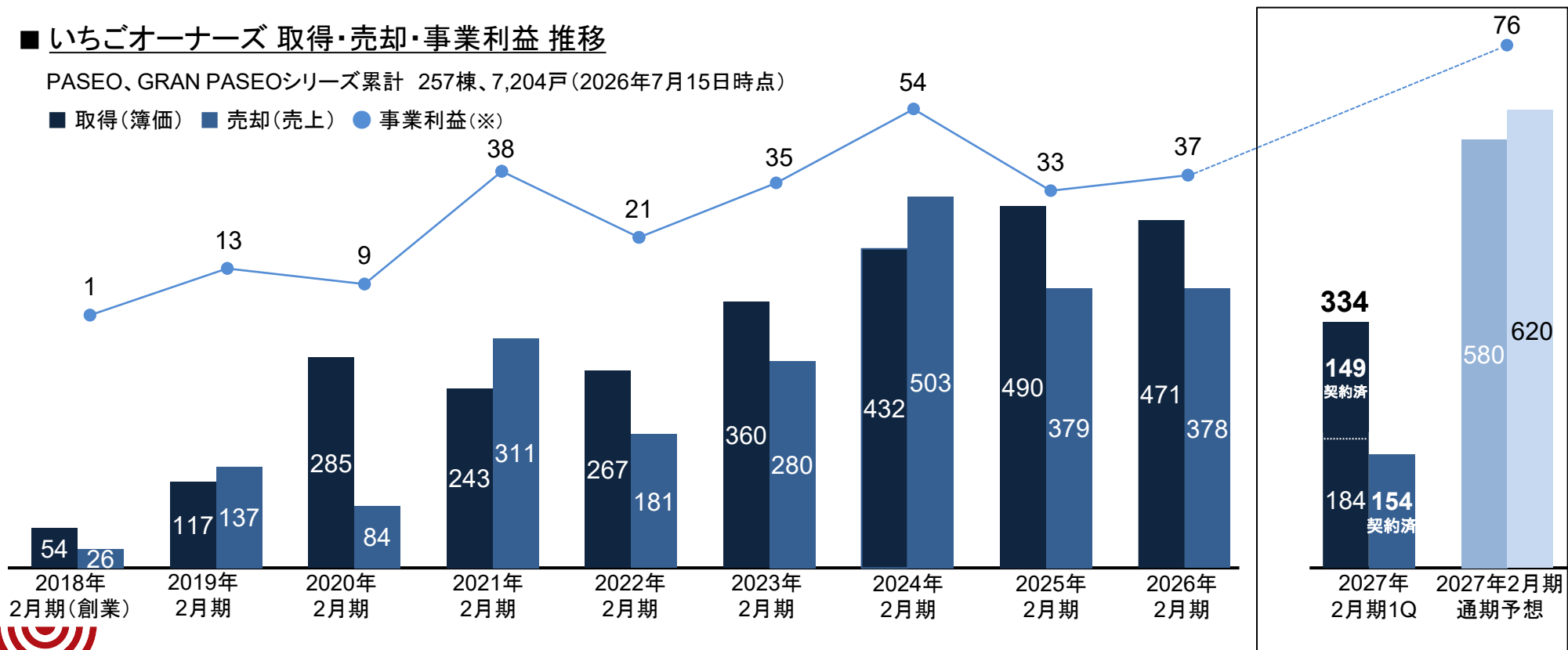
□ 1Q取得184億円、契約済み含め334億円(通期目標580億円の約58%)

(単位: 億円)

■ いちごオーナーズ 取得・売却・事業利益 推移

PASEO、GRAN PASEOシリーズ累計 257棟、7,204戸(2026年7月15日時点)

■ 取得(簿価) ■ 売却(売上) ● 事業利益(※)



(※) 2018年2月期、2019年2月期は営業利益を記載

© Ichigo Inc. All rights reserved.

アセットマネジメント事業：事業利益 -51%(前年同期比)

- スtock収益 (+7%)：いちごオフィスの内部成長による増収が、
私募ファンド等の前期物件売却の影響を吸収し増益
- フロー収益 (-92%)：前期大型売却の反動で前年同期比減益 (単位:百万円)

	2026年 2月期 1Q (前年実績)	2027年 2月期 1Q (当期実績)	増減率	2026年2月期 通期実績 (前期)	2027年2月期 通期予想 (当期)	増減率
いちごオフィス	339	401	+18%			
いちごホテル	150	150	+0%			
いちごグリーン	18	20	+10%			
私募ファンド・私募リート	30	15	-50%			
セキュリティ・トークン	50	45	-11%			
その他	14	14	-3%			
ストック収益	604	648	+7%	2,741	2,546	-7%
いちごオフィス	276	3	-99%			
いちごホテル	—	—	—			
いちごグリーン	—	—	—			
私募ファンド・私募リート	134	31	-77%			
セキュリティ・トークン	28	—	—			
フロー収益	440	34	-92%	1,289	228	-82%
キャッシュ収益	1,045	682	-35%	4,030	2,775	-31%
販管費	-508	-534	+5%			
調整額(セグメント間取引消去額等)	93	161	—			
事業利益	629	309	-51%	2,282	1,250	-45%

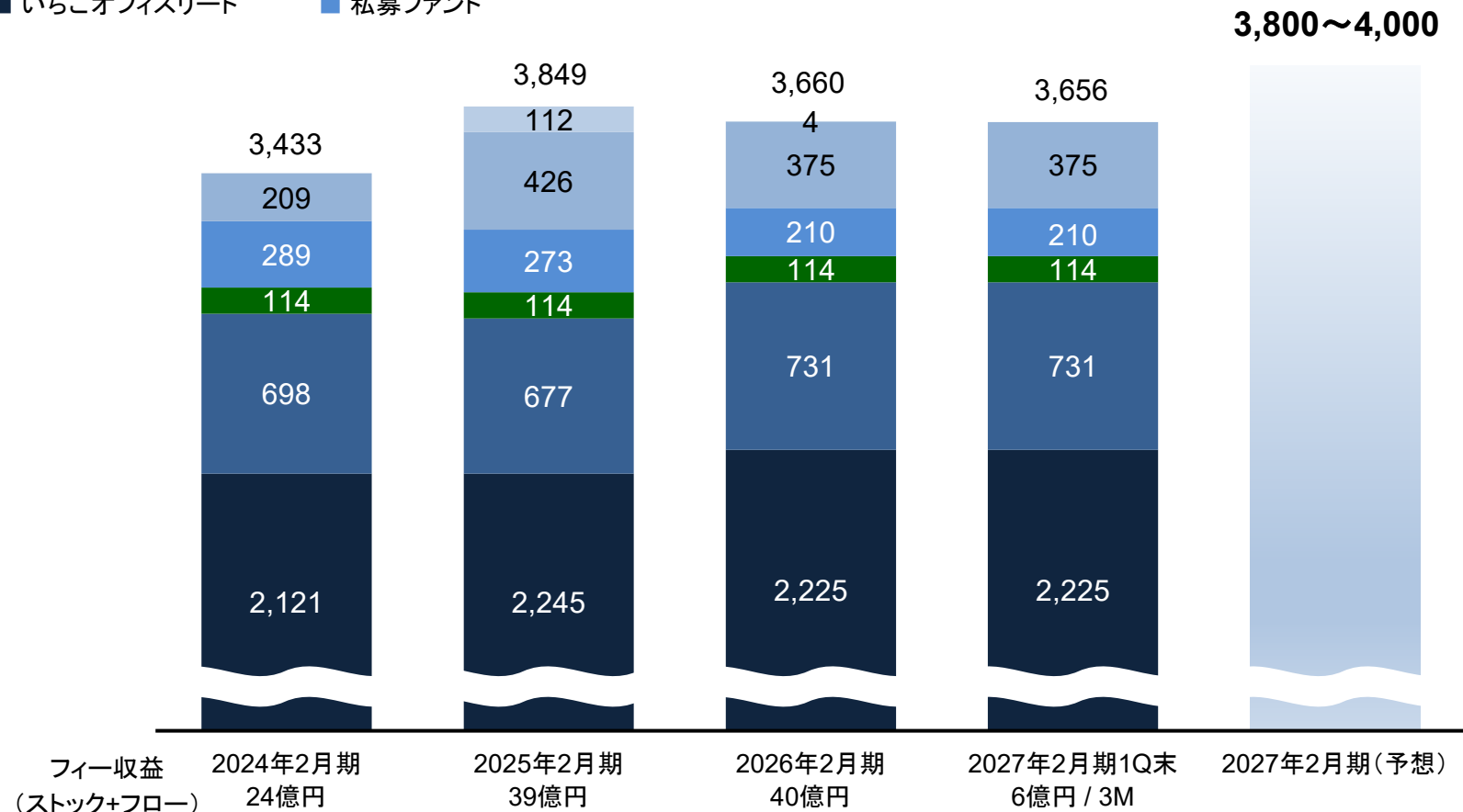
アセットマネジメント事業：多様なチャネルによるAUM成長

ノンアセット型ストック収益(※)の成長に向けたAUM積み上げ

■ AUM

- いちごグリーンインフラ
- いちごホテルリート
- いちごオフィスリート
- いちごプライベートリート(私募REIT)
- いちご・レジデンス・トークン(不動産ST)
- 私募ファンド

(単位:億円)



クリーンエネルギー事業：事業利益 +15% (前年同期比)

ストック収益 (+5%)：発電所の安定稼働により前年同期比微増

(単位:百万円)

	2026年 2月期 1Q (前年実績)	2027年 2月期 1Q (当期実績)	増減率
ストック収益(売電収益)	1,247	1,311	+5%
フロー収益(売却益)	—	—	—
キャッシュ収益	1,247	1,311	+5%
販管費	-249	-240	-4%
減価償却費(原価)	-499	-499	-0%
調整額(セグメント間取引消去額等)	—	—	—
事業利益	498	571	+15%

2026年2月期 通期実績 (前期)	2027年2月期 通期予想 (当期)	増減率
4,643	4,362	-6%
—	—	—
4,643	4,362	-6%
1,648	1,450	-12%

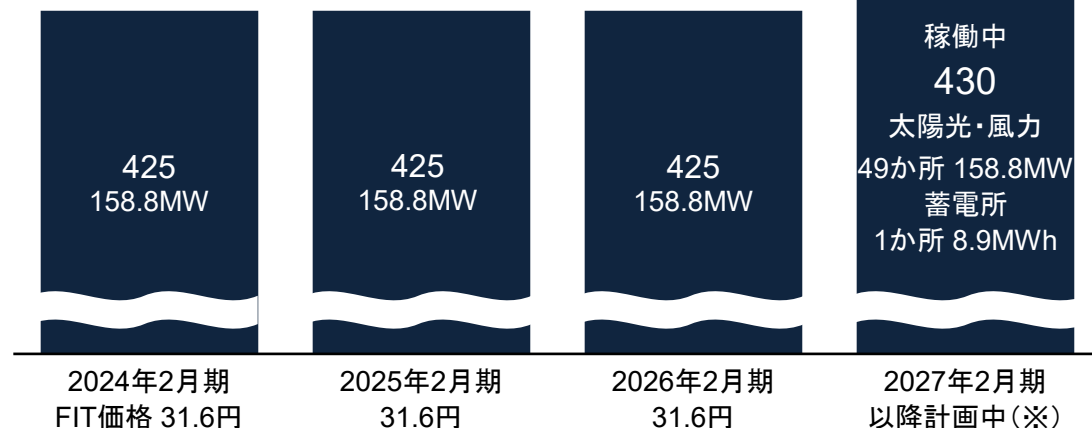
安定収益のさらなる拡大に向けた再生可能エネルギーの多様化

環境課題解決へのさらなる貢献と事業拡大

■ 総事業費・発電出力 / 容量 ※いちご保有のみ

560
発電出力 161.5MW
蓄電容量 191.9MWh

(単位: 億円)



系統用蓄電池事業

- ・ 再生可能エネルギー発電を補う電力「調整力」を提供
- ・ FIT終了後を見据え当社発電所隣接地への併設を推進

太陽光(系統用蓄電所併設)

地域一体型グリーンバイオマス(FIT 40円)

- ・ 未利用の地元間伐材を有効活用
- ・ 災害時の非常用電源を地元を提供

系統用蓄電池事業

第1フェーズ、順調に進捗

✓ 2026年6月 第1号「いちご御宿岩和田ECO蓄電所」(千葉県 / 8.9MWh) 運転開始

■ 運転開始済(総事業費 4億円 8.9MWh)・パイプライン(同 102億円 183MWh)



いちご御宿岩和田ECO蓄電所

第1フェーズ 2026～2028年

事業化推進中 **22億円** 39MWh

いちご御宿岩和田+パイプライン**18億円** 30MWh

第2フェーズ 2029～2031年

普及状況・収益性で判断 **84億円** 152.9MWh

検討中

+

142億円

国内の再生可能エネルギーの拡大と電力の安定供給に貢献

- 火力発電の持つ調整機能を一部代替、持続可能な社会を支える成長領域
- 日中の余剰電力を蓄電することで出力抑制低減、再生可能エネルギー拡大に寄与
- 将来の電力供給不足を防ぐとともに、電力需給バランスや市場価格の安定化に貢献

株主還元

機動的な自社株買い：当期51億円取得

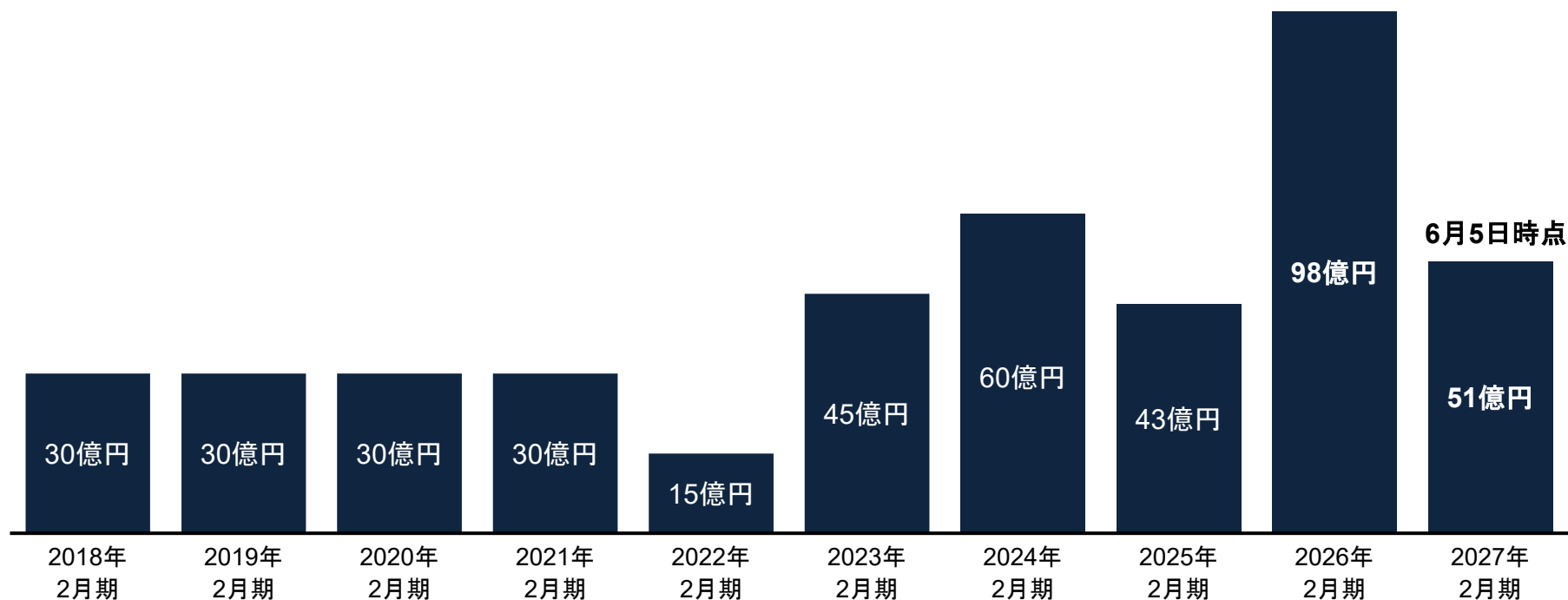
2025年11月6日および2026年1月14日決議の100億円の自己株式取得を完了

取得期間：2025年11月7日～2026年6月5日

取得株式総数：22,284千株

取得価格総額：100億円(うち、当期取得分 51億円)

■ 10期連続の自社株買い実施



配当:5期連続 増配予想(前期比 +35%)

- 持続性・安定性の高い収益基盤の構築進展を背景に、DOE目標を引き上げ
- 前期比 +35%の15.5円に大幅増額予想

■ いちごの配当政策

累進的配当政策

+

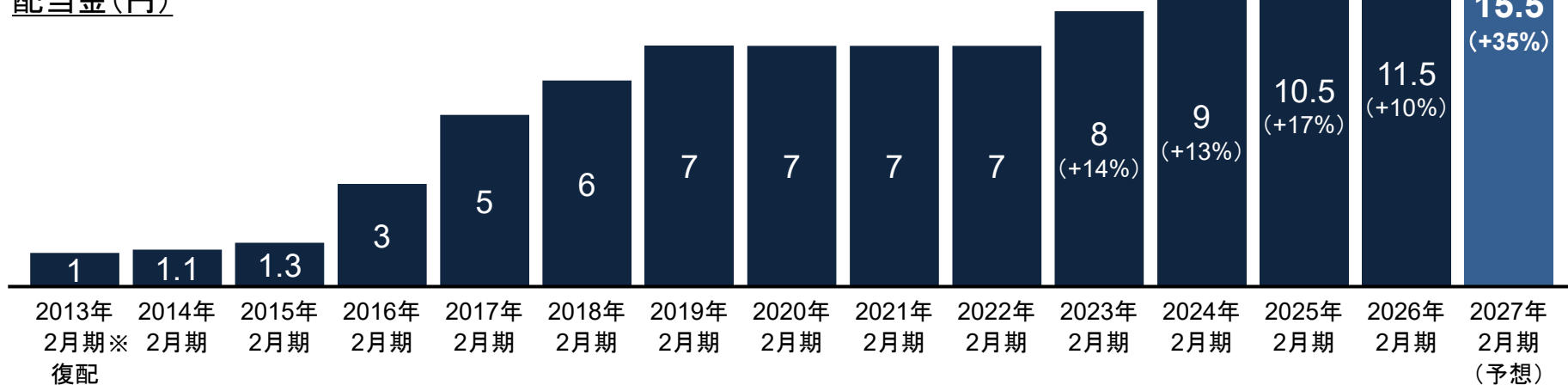
DOE目標 5%以上

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)

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

5期連続
増配予想

■ 配当金(円)



※ 株式200分割を考慮

© Ichigo Inc. All rights reserved.

サステナビリティ

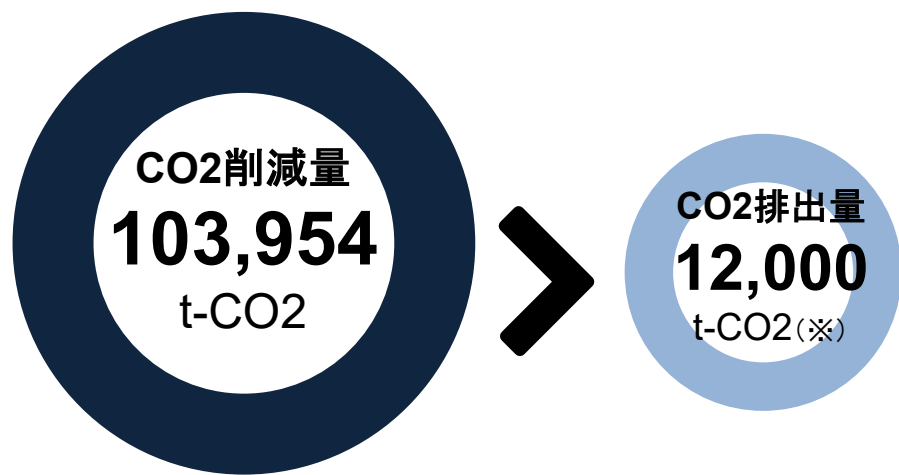
サステナブルな社会へ向けた環境課題解決

環境課題解決KPIをすべて達成

■ いちごのクライメート・ポジティブ

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 (Scope 1・2) を上回る状態を維持

削減量は排出量の約9倍



(2026年2月期末時点)

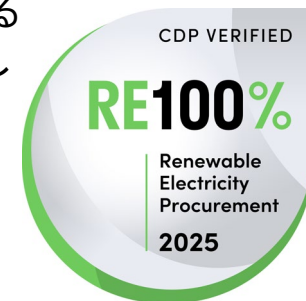
(※) 集計中のため予測値

© Ichigo Inc. All rights reserved.

■ 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

RE100認定取得



■ CDP ダブル「Aリスト」企業

- ・ 気候変動「Aリスト」企業（最高評価）の維持
- ・ ウォーター「Aリスト」企業（最高評価）の達成

CDP 2024、CDP 2025
2年連続
ダブル「Aリスト」達成



Appendix

サステナブルインフラ企業としての成長「いちご2030」

「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」

長期VISION「いちご2030」達成に向けた経営目標(KPI)

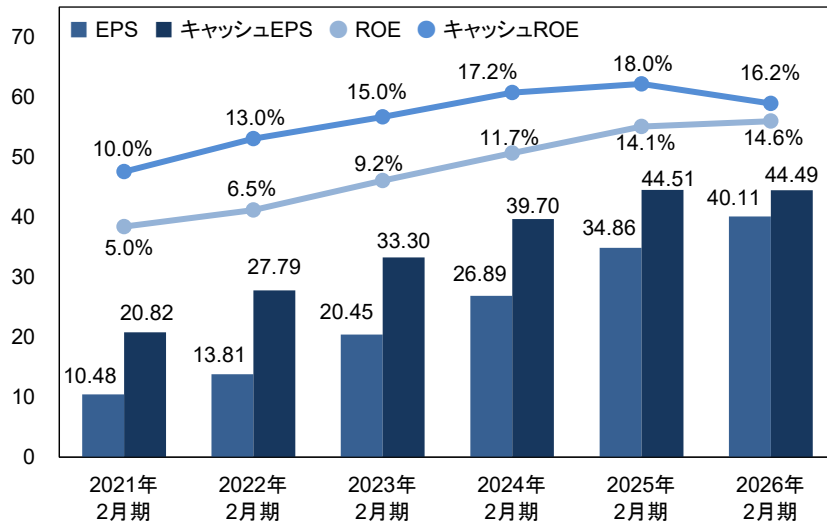
長期VISION「いちご2030」の実現に向けたコミットメントのさらなる強化

株主価値の最大化	徹底的な キャッシュ・フロー経営	・ キャッシュROE：18%以上 ・ ROE：15%以上 ・ エコノミック営業キャッシュフローの 当期純利益超過と維持
	持続性と安定性の高い 新たな収益基盤の構築	・ スtock収益比率：60%以上 ・ スtock収益固定費カバー率：200%以上
	株主還元策	・ 「安心安定配当」の累進的配当政策 ・ DOE(株主資本配当率)：5%以上 ・ 機動的な自社株買い
	サステナブルな社会に向けた 環境課題解決	・ いちごのクライメート・ポジティブの維持 ・ RE100 達成と維持 ・ CDPリーダーシップの維持

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

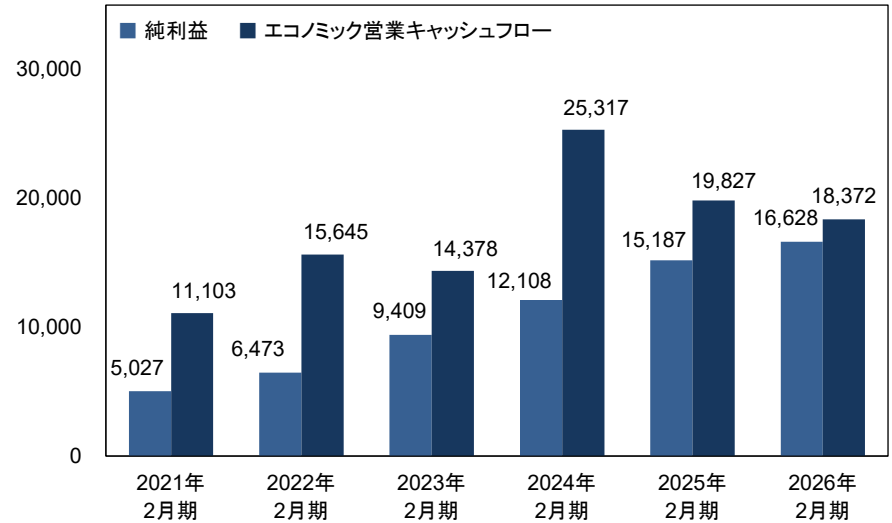
■ ROE15%以上、キャッシュROE18%以上

(単位: 円)

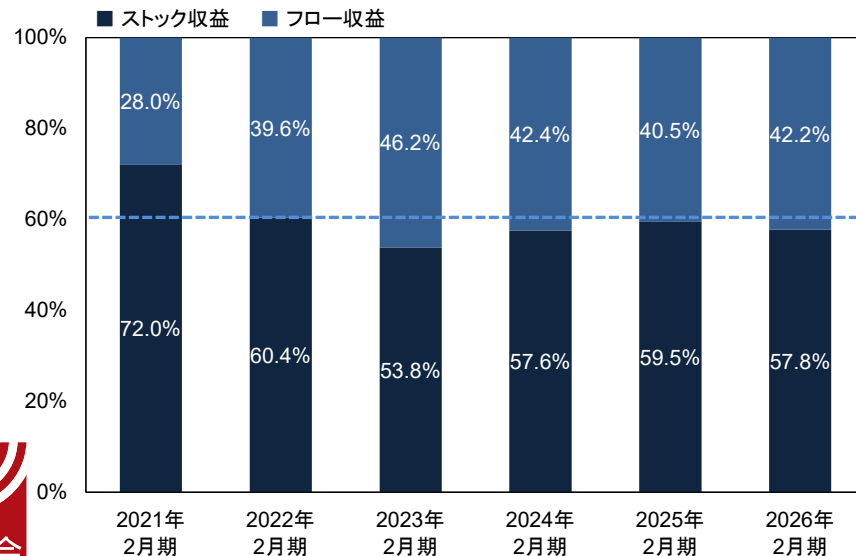


■ エコノミック営業キャッシュフロー>純利益

(単位: 百万円)

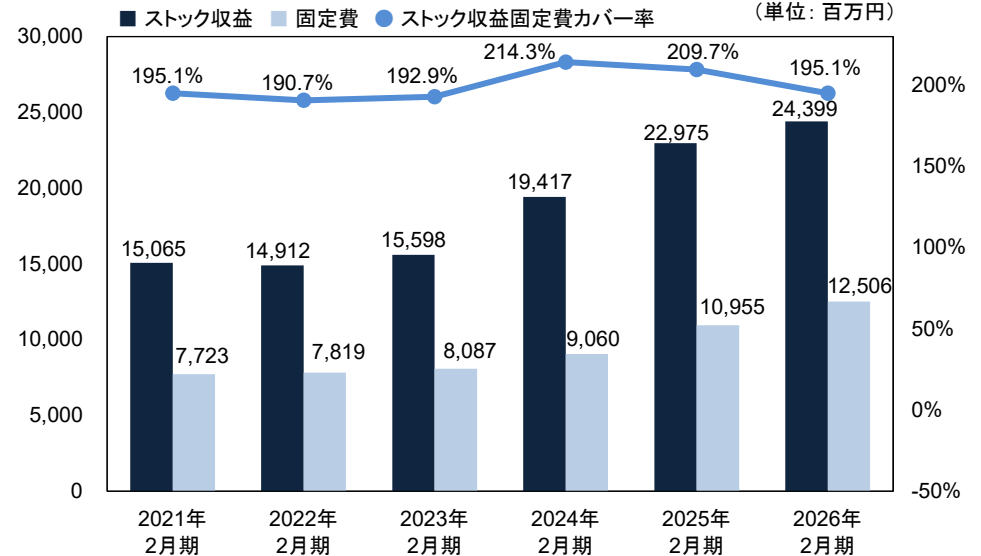


■ ストック収益率 60%以上



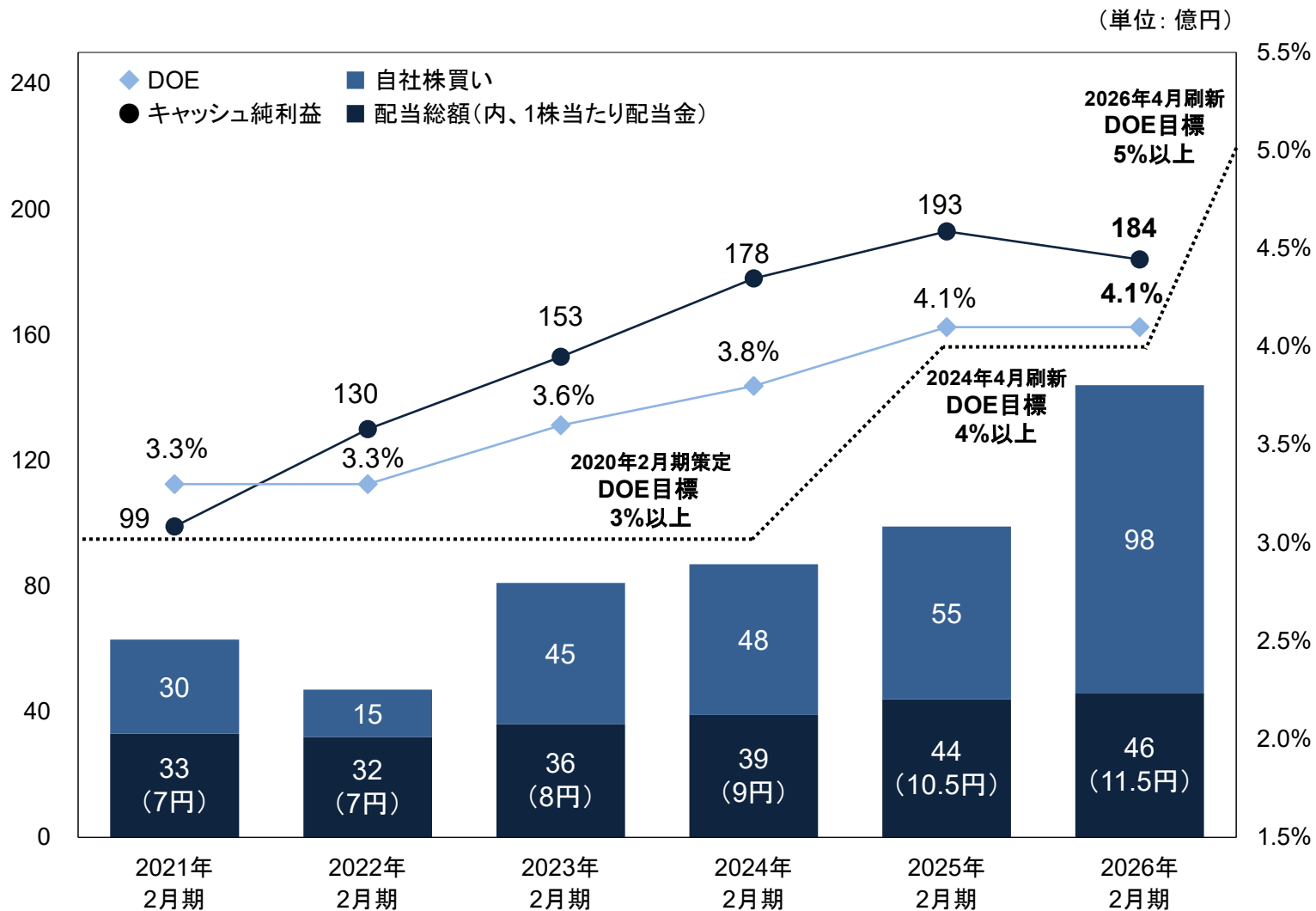
■ ストック収益固定費カバー率 200%以上

(単位: 百万円)



経営目標(KPI) 推移 ②：株主還元

■ DOE (株主資本配当率 目標：5%以上) / 機動的な自社株買い / 累進的配当



Appendix

いちごのサステナブル経営

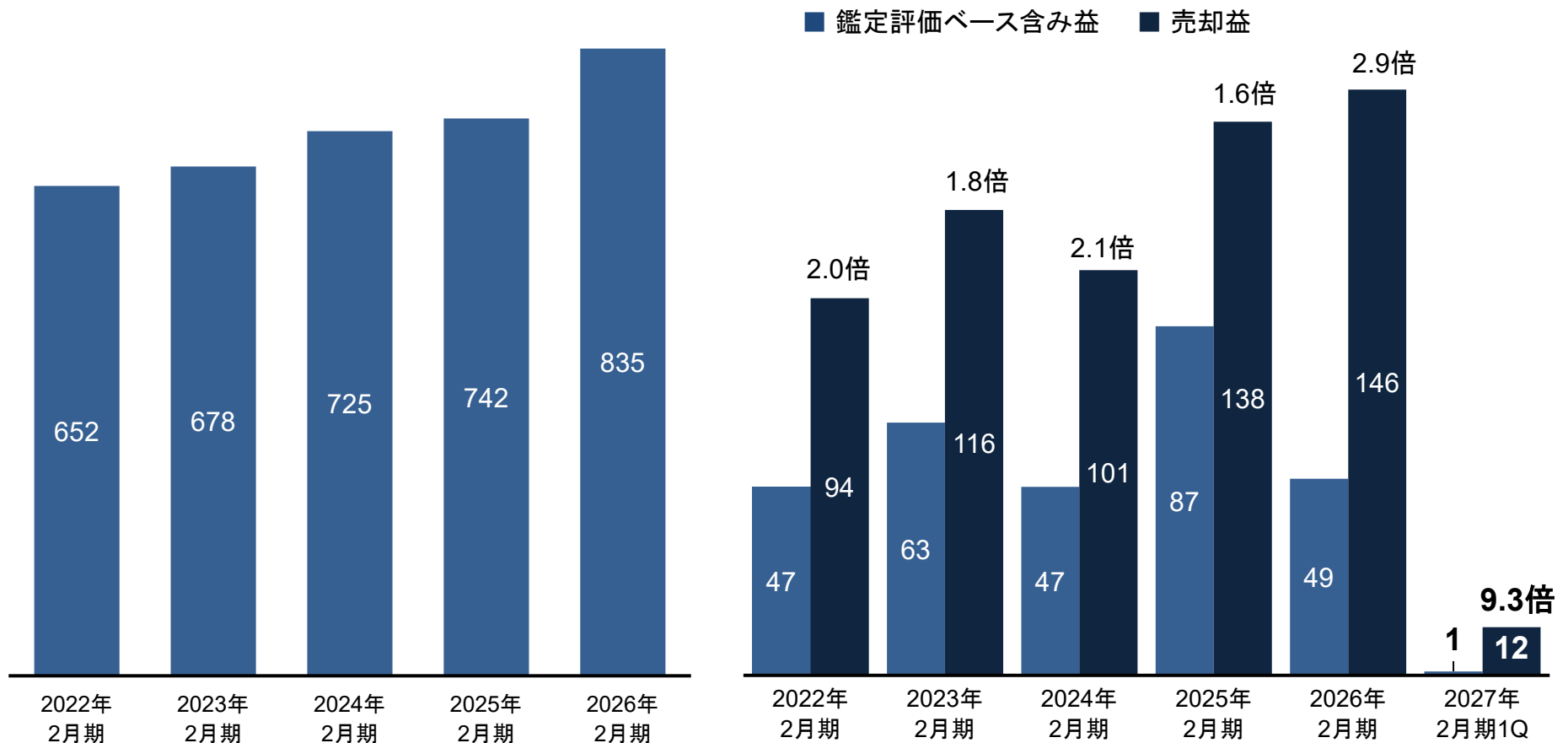
フロー収益力の拡大

拡大する含み益と含み益を超える売却益の実現

■ 第三者による鑑定評価ベース含み益

■ 資産の売却益

(単位: 億円)



(※) 含み益 = 鑑定評価額 - 連結簿価。なお、鑑定評価を取得していない場合は、連結簿価を鑑定評価額とみなす。また、一部の改修・リブランド物件について、改修後の鑑定評価未取得の場合は改修前の含み益を使用。「資産の売却益」の2027年2月期1Qには、不動産保有子会社の含み益・売却益は含まず。

保有不動産の含み益

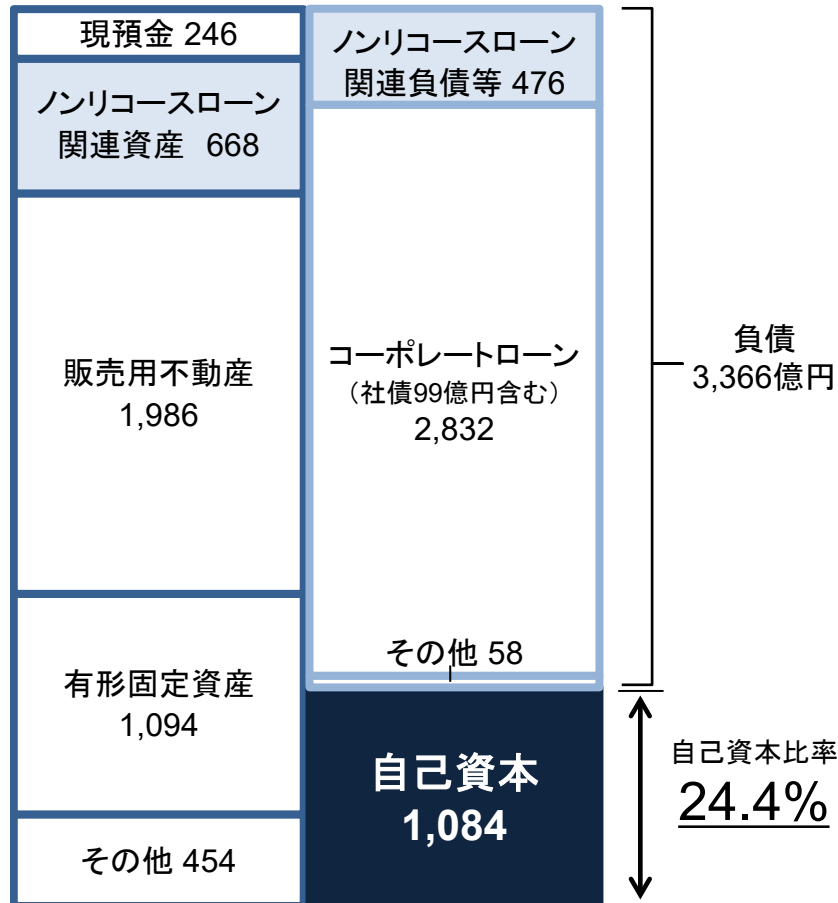
(単位: 百万円)

地域	簿価(2026年5月末) (A)	鑑定NOI (B)	簿価利回り (B)/(A)	直近鑑定評価額 (C)	含み損益 (C)-(A)
東京	95,813	5,977	6.2%	140,286	+44,473
東京以外	123,130	7,077	5.7%	155,126	+31,995
合計	218,943	13,055	6.0%	295,413	+76,469

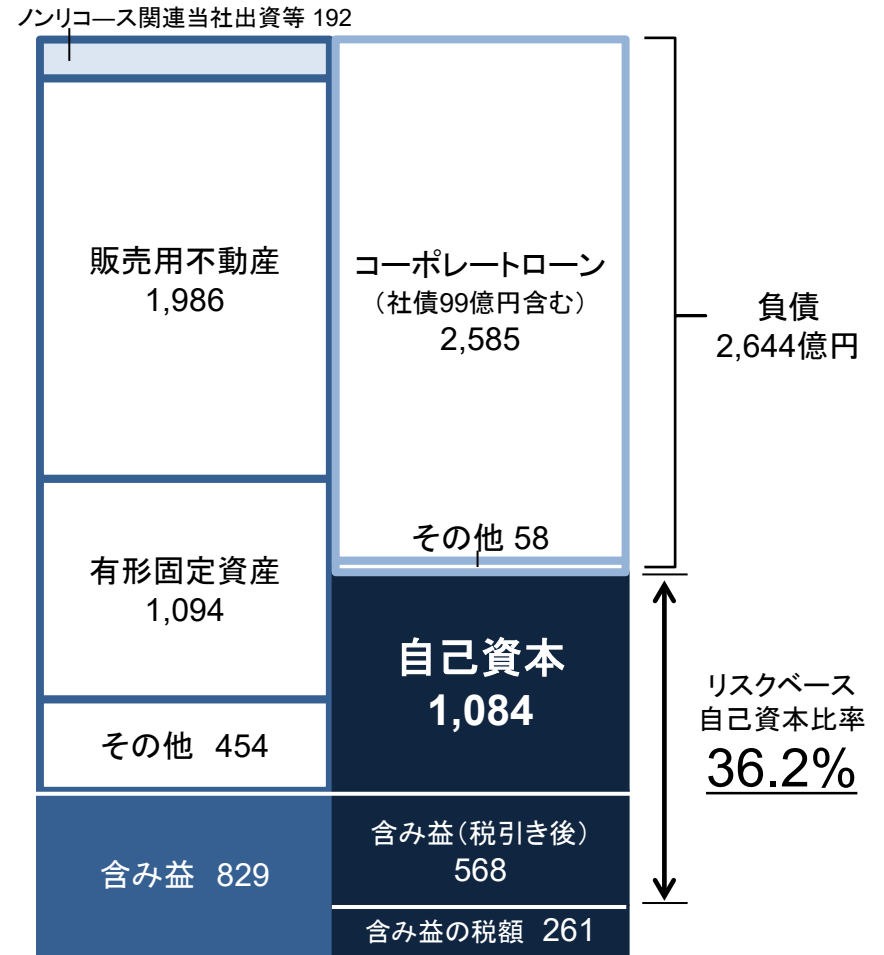
※ いちごオーナーズ(90,296百万円 / 簿価ベース)を除く

B/S・リスクベースB/S

連結B/S
合計：4,450億円



リスクベース連結B/S
合計：4,558億円
(資産3,728億円 + 含み益829億円)



※「リスクベースB/S」は含み損益を加味し、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

売却における利益率：心築により高い利益率を実現

■ 売却利益率(※1)

	2023年2月期	2024年2月期	2025年2月期	2026年2月期	2027年2月期 1Q(※2)
売上総利益率 (売上高ベース)	21.1%	14.6%	21.3%	21.5%	50.0%
売上総利益率 (簿価ベース)	27.1%	16.8%	26.7%	27.2%	106.1%
売上高 (百万円)	55,166	69,693	64,811	67,861	2,455
売上総利益 (百万円)	11,648	10,155	13,837	14,609	1,227

(※1) 心築およびホテルの固定資産売却含む

(※2) 心築事業における不動産保有子会社の売却を含まない

© Ichigo Inc. All rights reserved.

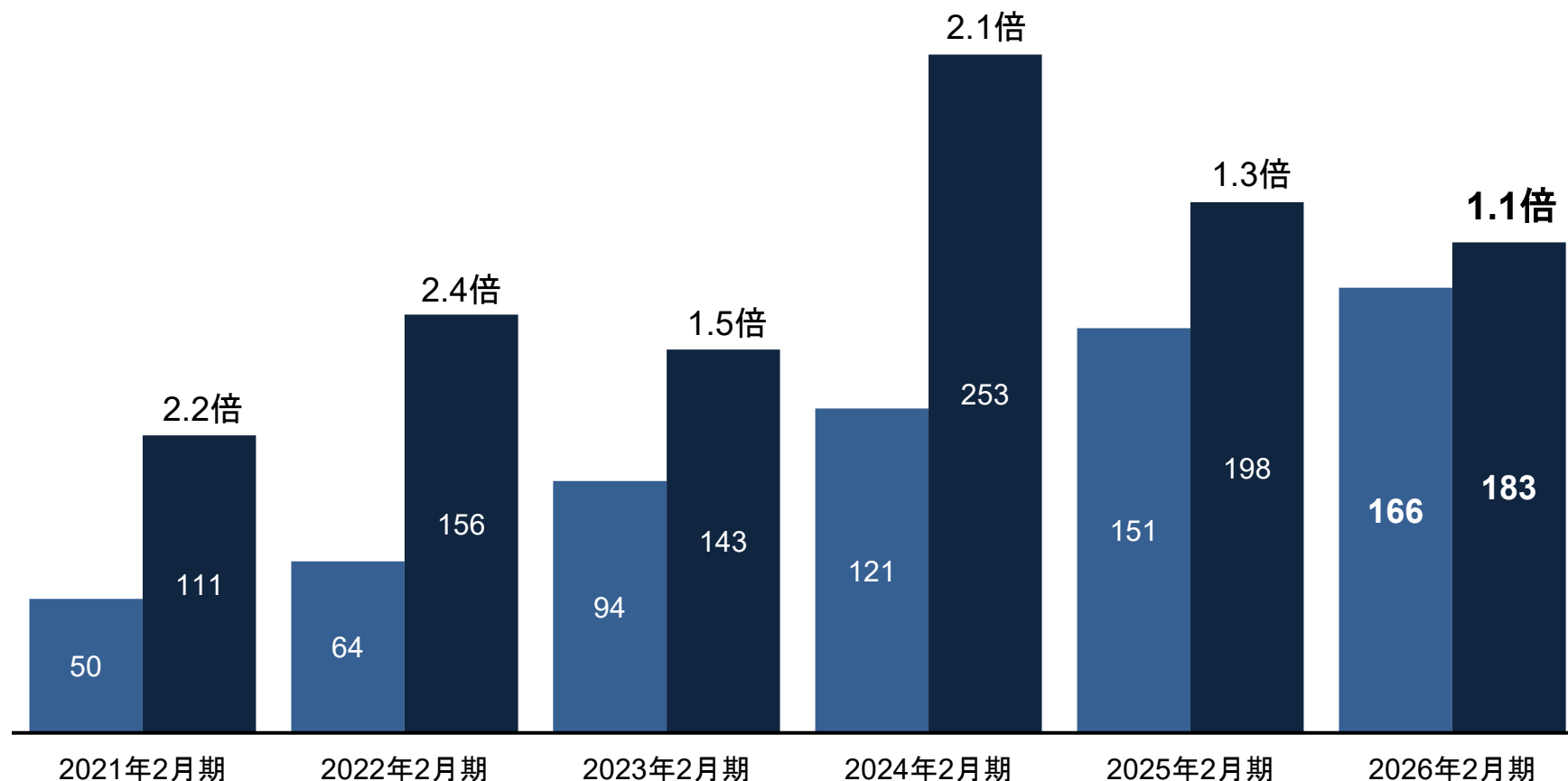
高いキャッシュ創出力

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: 億円)

■ 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およびホテルの資産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.

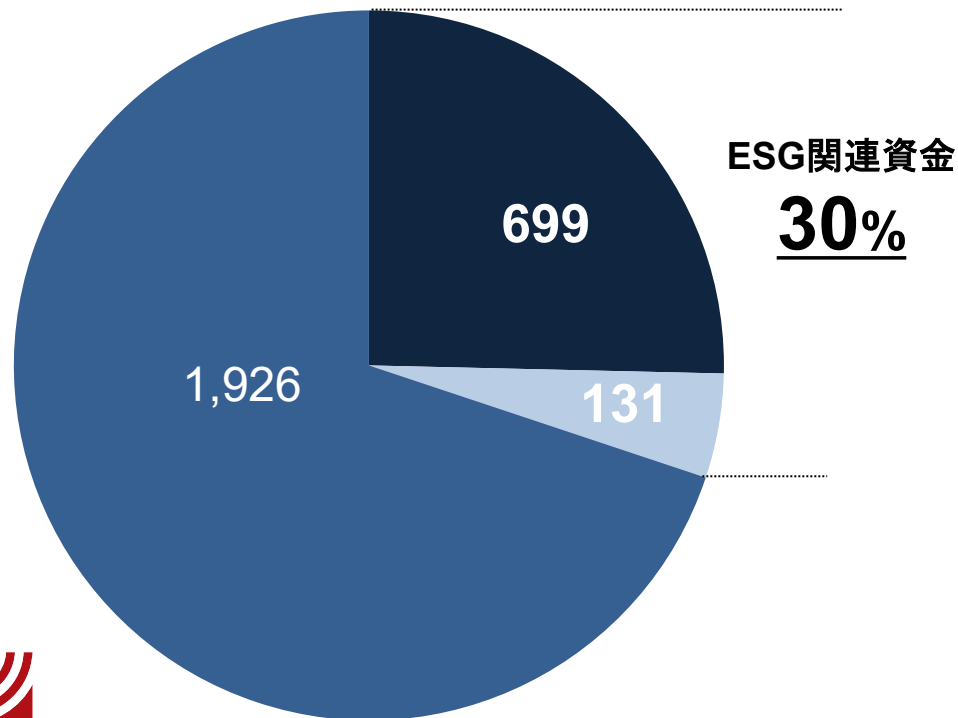
サステナブル・ファイナンス：多様な調達による財務基盤の強化

本業を通じたESG推進により、好条件の融資が拡大

■ ESGローン比率(2027年2月期1Q末時点)

- ESGローン借入およびグリーンボンド残高
- 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残高(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残高
- ESGローンコミットメントライン未使用枠

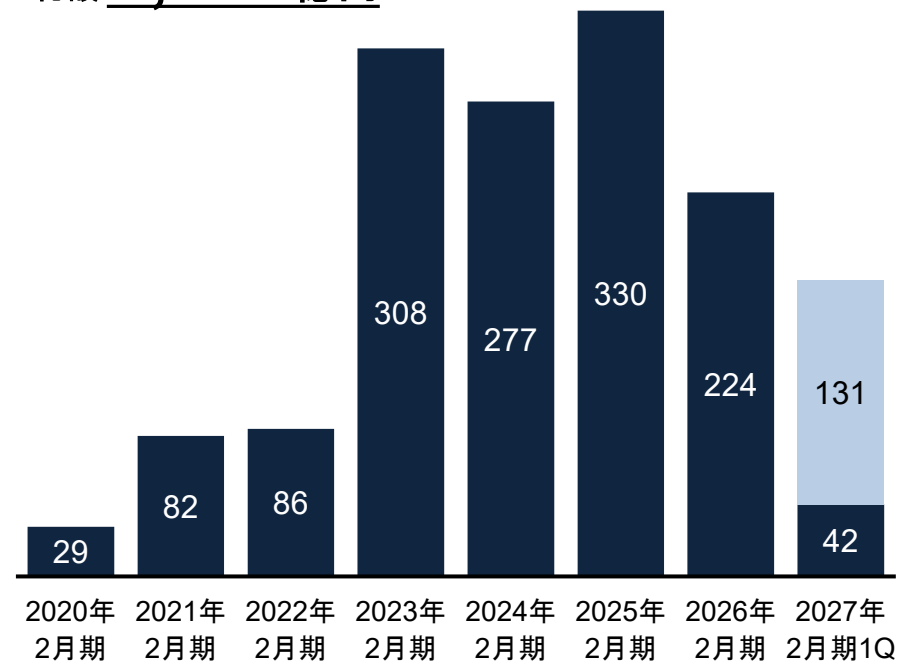
ESGローン・グリーンボンド

累積組成実績

(借入枠含む)

総額 **1,512**億円

(単位:億円)



徹底的なキャッシュ・フロー経営

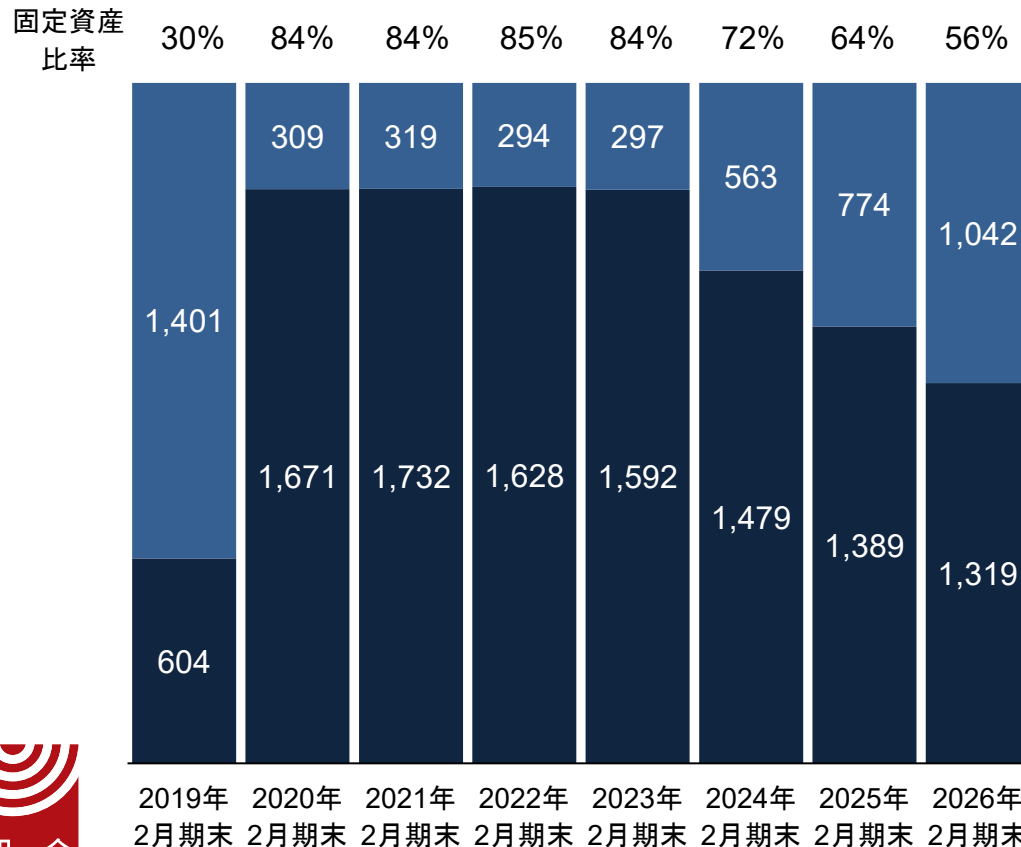
減価償却の税効果によりキャッシュを創出

✓ 2020年2月期末に心築およびホテル資産を固定資産化

■ 販売用不動産と固定資産(簿価)※

■ 販売用不動産
■ 固定資産

(単位: 億円)



現金支出のない減価償却費が増加

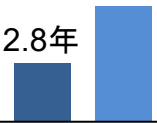
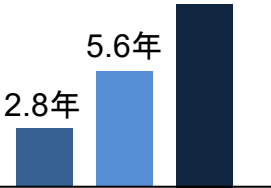
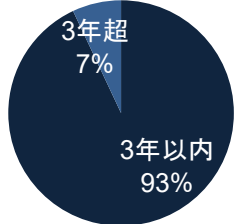
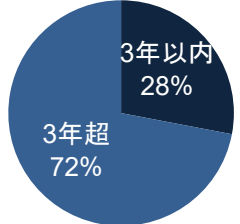
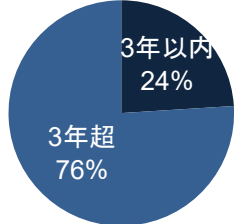
税効果によりキャッシュ・フロー向上

(一方でROEは低下)

成長投資・株主還元を活用

※ 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
心築およびホテルの資産

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)	2026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%	195%	2.6倍に増加
加重平均借入期間 (全有利子負債)	2.8年 	2.8年 5.6年 	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% 	24% 	▲69pt
加重平均借入金利 (コーポレート有利子負債)	2.22%	1.96%	1.43%	▲0.79pt

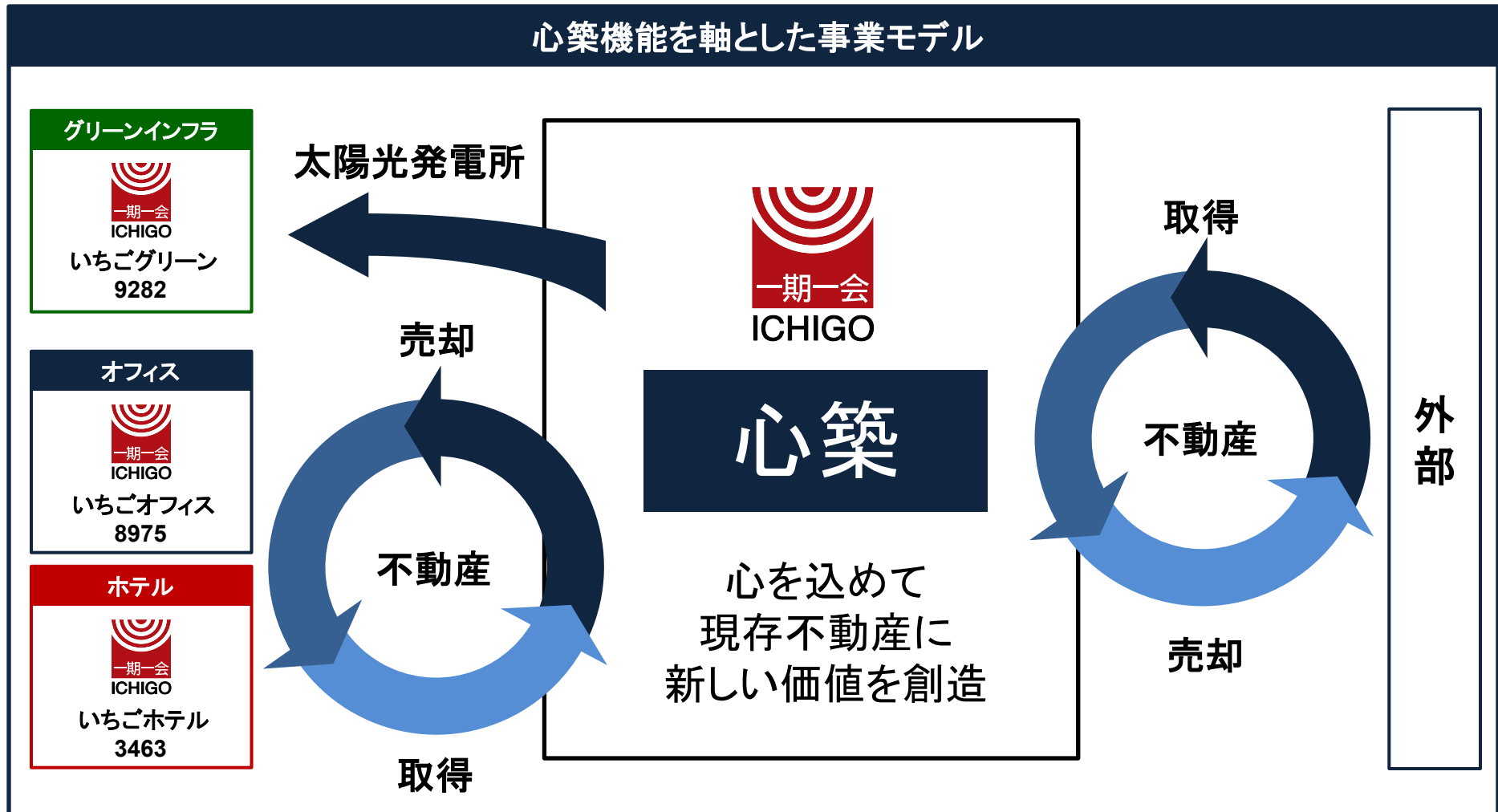
Appendix

心築を軸とした5つの事業セグメント

心築を軸としたいちごの事業モデル

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

心築機能を軸とした事業モデル



5つの事業セグメント

アセット マネジメント

J-REIT、インフラ投資法人、セキュリティ・トークン、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、売却による利益を実現

主なアセットタイプ オフィス、ホテル、商業、レジデンス、土地（底地）、他

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

主なアセットタイプ オフィス、商業、ロジスティクス、底地、他

ホテル

心築技術とノウハウを礎に、自社ブランドホテルの展開、ホテルオペレーション、DXの提供まで多面から現存ホテルに新しい価値を創造する事業

大規模リニューアルやPROPERA(※)の活用、保有とホテルオペレーションの一体化による現存ホテルの価値向上の実現、ストック収益とホテル売却によるフロー収益を創出

主なアセットタイプ ホテル

いちご オーナーズ

顧客ニーズを起点とした優良な不動産を提供する、企画から品質管理、商品組成、販売まで一貫した不動産オーナーのための事業

外部デベロッパーに委託するファブレス事業により、不動産の企画・品質管理・リーシング等、顧客ファーストの理念のもと、ニーズに合致した商品提供により高い資本効率を実現

主なアセットタイプ 東京都心新築レジデンス

クリーン エネルギー

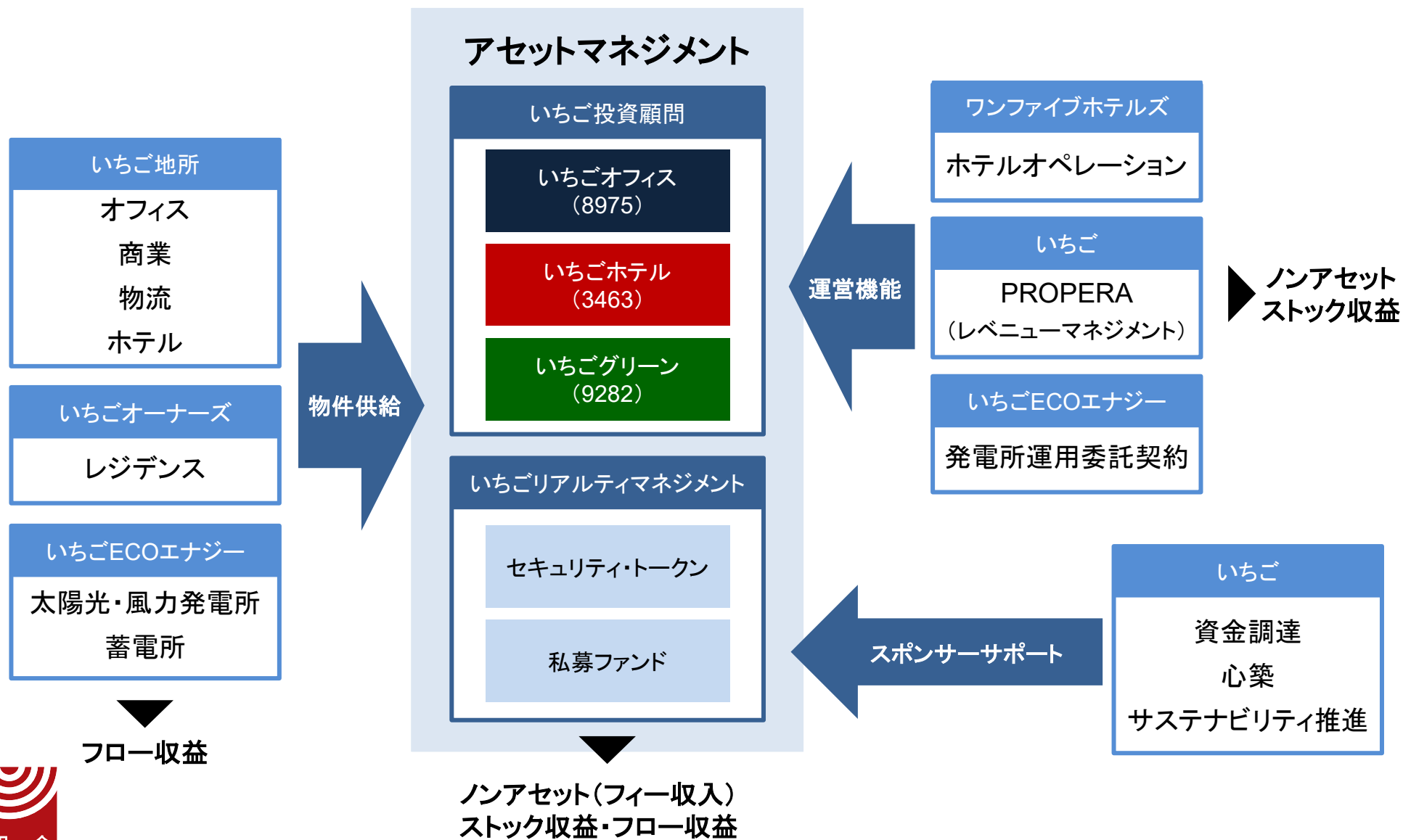
地球に優しく安全性に優れた太陽光発電および風力発電を主軸とした事業

わが国における不動産の新たな有効活用として、遊休地を活用したECO発電所の開発、エネルギー自給率向上への貢献

主なアセットタイプ 太陽光、風力発電所、蓄電所

(※) アルゴリズムにより最適な宿泊価格を提示し、ホテル収益の最大化にアプローチする自社開発のAIレベニューマネジメントシステム

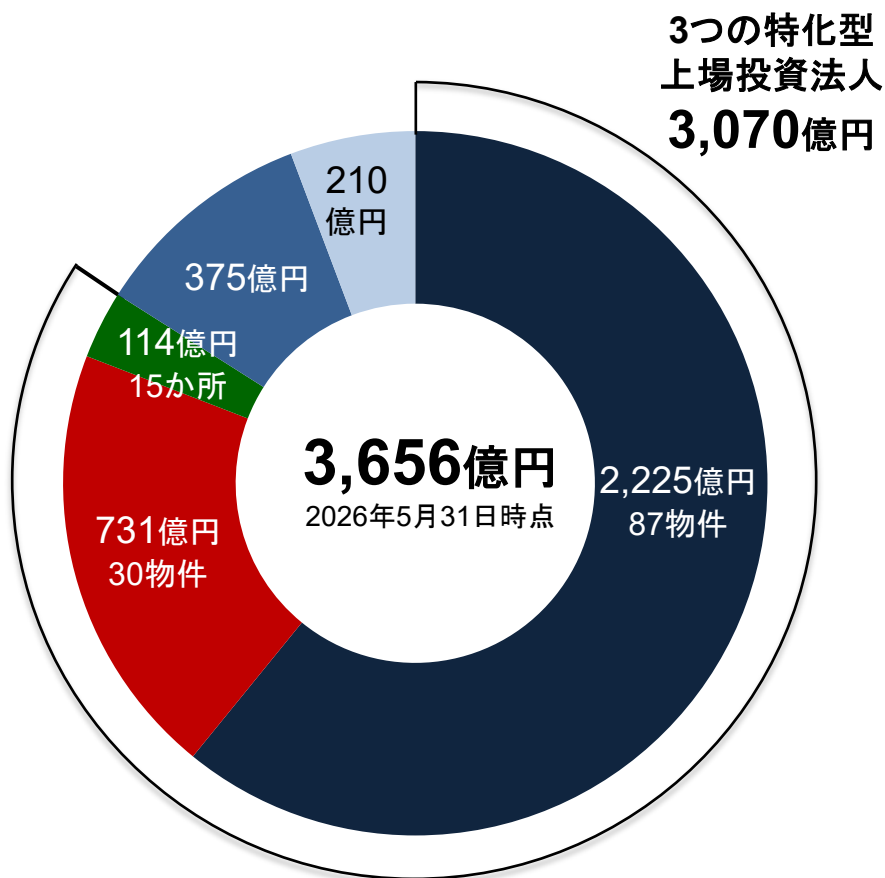
グループの総合力を生かしたアセットマネジメント



心築物件を活用した、多様な不動産投資商品展開

3つの上場投資法人、私募ファンドのほか、新たな投資商品「ST^(※)」を展開

■ 運用資産構成



■ いちごオフィスリート投資法人(8975)

中規模オフィス

- ・ 安定的かつ収益成長が見込める中規模オフィスに特化
- ・ J-REIT唯一の完全成果報酬制度(投資家様とリターン共有)
- ・ FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index構成銘柄
- ・ 日本格付研究所 長期発行体格付 A+(安定的) / 債券格付 A+

■ いちごホテルリート投資法人(3463)

ホテル

- ・ 宿泊主体 / 特化型ホテルを中心に地域分散投資を推進
- ・ J-REIT唯一の完全成果報酬制度(投資家様とリターン共有)

■ いちごグリーンインフラ投資法人(9282)

太陽光・風力発電所

- ・ 長期にわたる安定的な収益の提供
- ・ 太陽光発電所を中心に全国各地地域分散投資を実現

■ いちご・レジデンス・トークン(ST)

都内好立地レジデンス

- ・ 今後の市場規模拡大が期待されるデジタル不動産商品
- ・ 日本初のSTセカンダリー市場「START」に3銘柄上場

■ 私募ファンド

マルチアセット

- ・ 機関投資家向けに、様々なアセットタイプ不動産投資商品を提供
- ・ ブリッジファンド組成によるリートへの物件提供支援の受け皿としても活用

※ ST(セキュリティ・トークン) : ブロックチェーン技術を活用して発行・管理される、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.

運用資産残高およびベース運用フィー（ストック収益）

		項目	2022年2月期 (12M)	2023年2月期 (12M)	2024年2月期 (12M)	2025年2月期 (12M)	2026年2月期 (12M)	2027年2月期 1Q (3M)
公募	いちごオフィスリート	運用資産残高(期末)	2,054億円	2,121億円	2,121億円	2,245億円	2,225億円	2,225億円
		ベース運用フィー粗利(実績)	1,725百万円	1,517百万円	1,423百万円	1,411百万円	1,350百万円	401百万円
	いちごホテルリート	運用資産残高(期末)	519億円	547億円	698億円	677億円	731億円	731億円
		ベース運用フィー粗利(実績)	95百万円	201百万円	528百万円	740百万円	972百万円	150百万円
	いちごグリーン	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)	77百万円	78百万円	73百万円	71百万円	70百万円	20百万円
	小計	運用資産残高(期末)	2,688億円	2,784億円	2,934億円	3,037億円	3,070億円	3,070億円
		ベース運用フィー粗利(実績)	1,898百万円	1,797百万円	2,025百万円	2,223百万円	2,393百万円	572百万円
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)	493億円	372億円	289億円	385億円	214億円	210億円
		ベース運用フィー粗利(実績)	144百万円	207百万円	124百万円	151百万円	99百万円	15百万円
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	426億円	375億円	375億円
		ベース運用フィー粗利(実績)	－	5百万円	53百万円	161百万円	185百万円	45百万円
	合計	運用資産残高(期末)	3,182億円	3,207億円	3,433億円	3,849億円	3,660億円	3,656億円
		ベース運用フィー粗利(実績)	2,042百万円	2,010百万円	2,203百万円	2,535百万円	2,678百万円	633百万円

(※1) いちごグリーンの「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

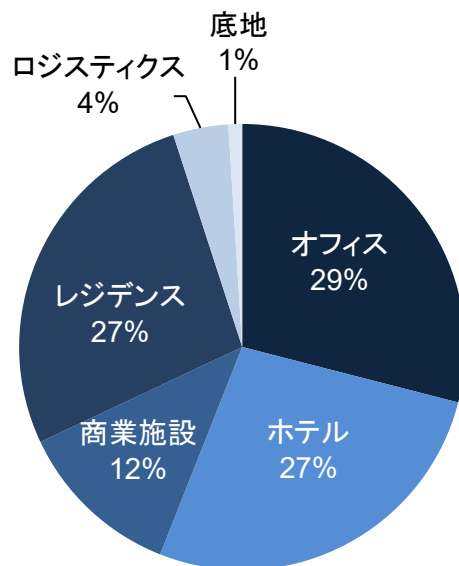
資産ポータルフォリオ

自己保有資産残高 3,336億円(2027年2月期1Q末時点簿価ベース)

※ ECO発電所・蓄電所は含まず

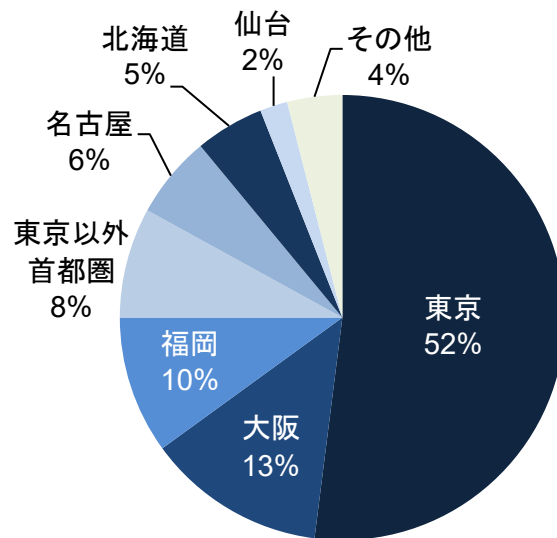
■ アセットタイプ別残高比率

アセットタイプをバランスよく分散



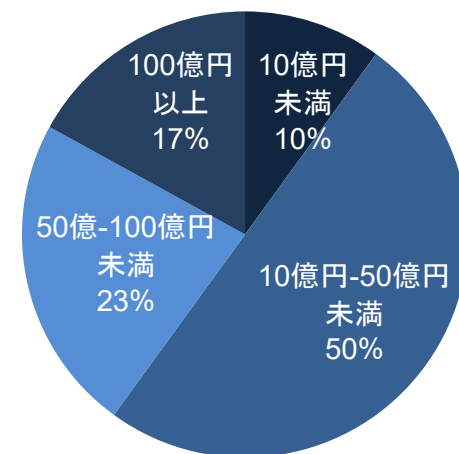
■ 地域別残高(構成比)

首都圏・主要都市中心



■ 物件規模別残高比率

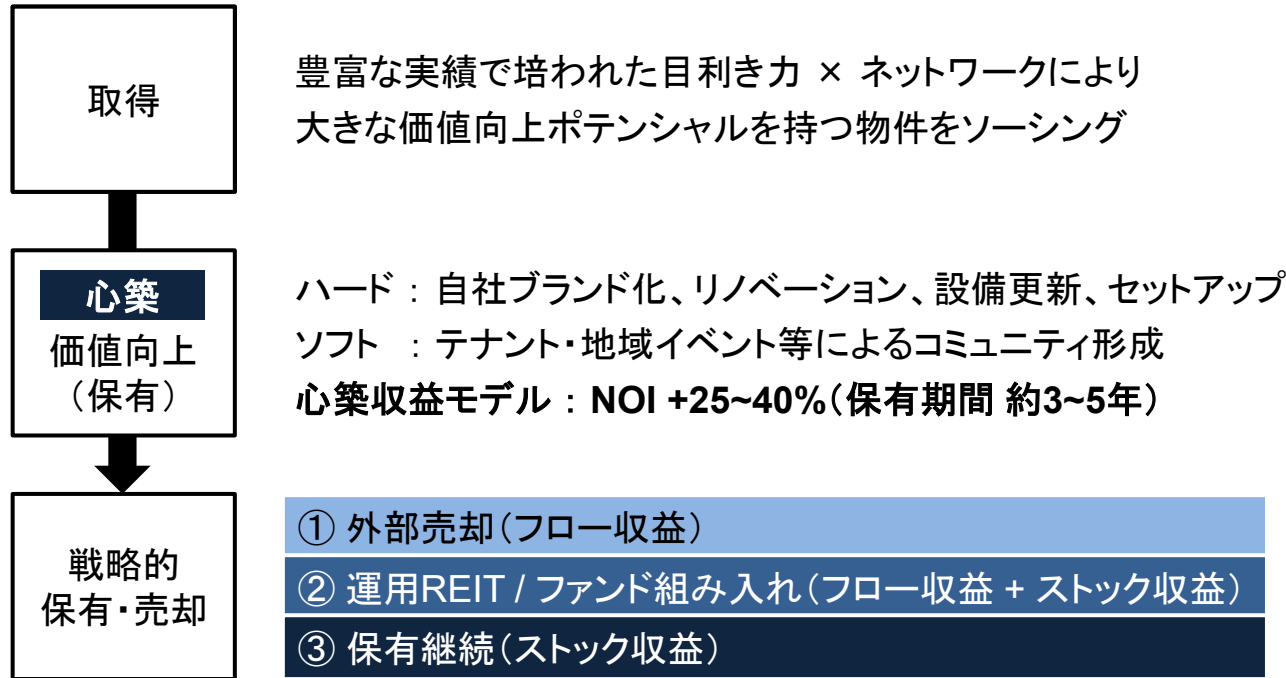
資産価値向上余地のある
中規模不動産中心



心築事業：オフィス・商業を中心とした現存不動産の価値最大化

- 心築ノウハウにより、建物長寿命化と収益期間拡張、
地域やテナント様ごとの異なるニーズに対応し、物件価値を最大化
- 多様な売却チャネルを通じた高収益・資本効率化による高い競争優位性

■ 心築事業の価値創造モデル



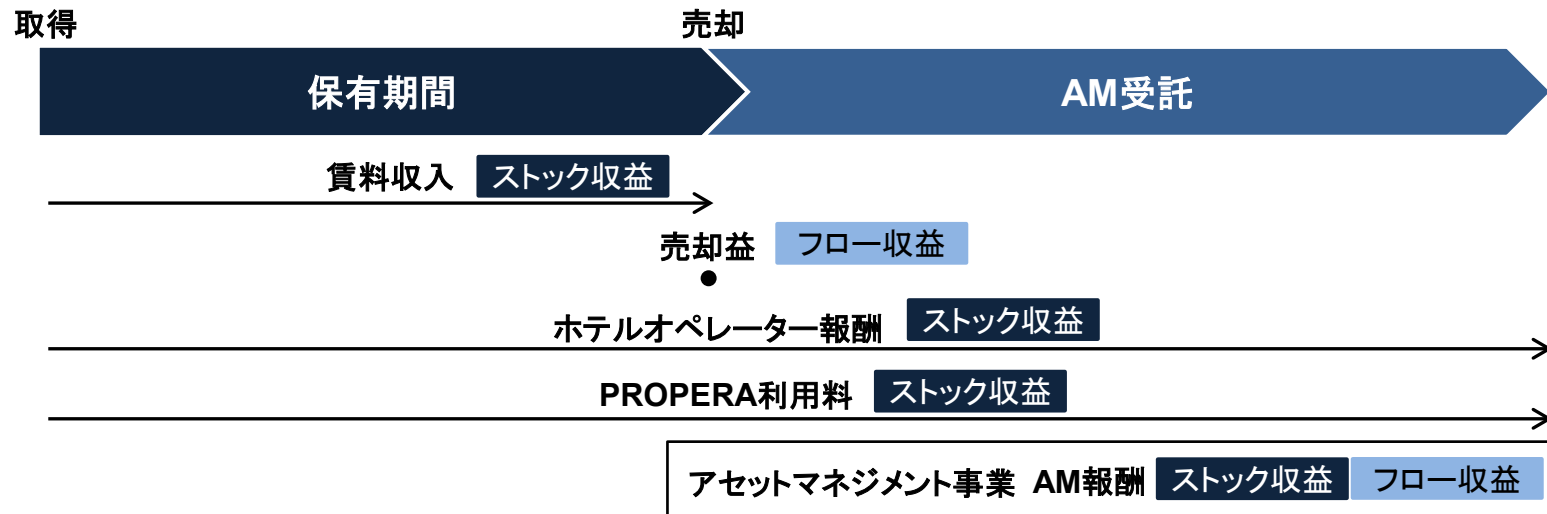
■ オフィス・商業ブランド



グループネットワークと盤石な財務体質により、保有・売却の最適戦略を選択可能

ホテル事業：ホテル事業に関するあらゆる場面で物件価値を向上

保有、価値向上、アセットマネジメント、オペレーション、DXソリューションまで
一貫した垂直型事業モデル

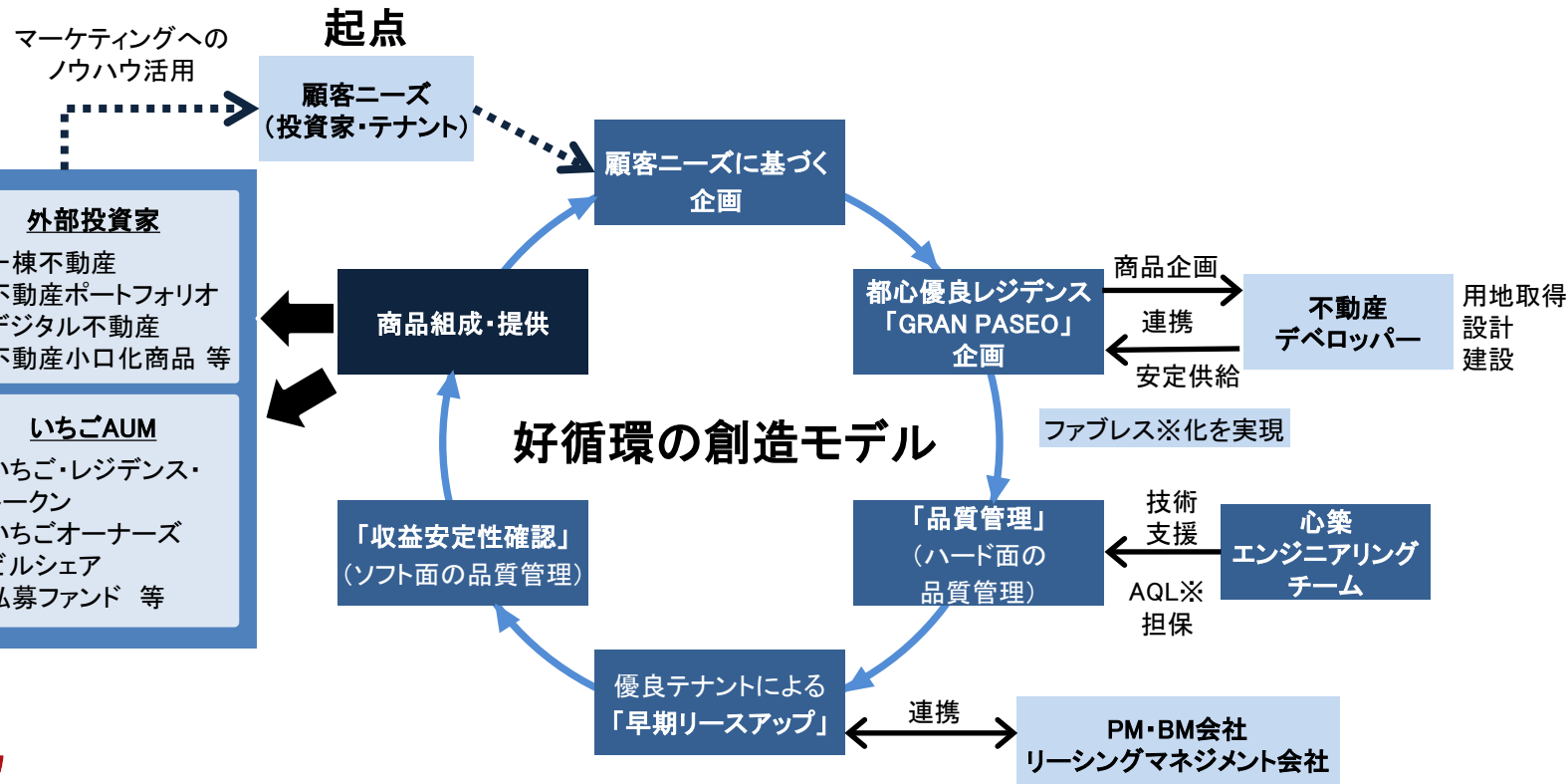


ホテルブランド	ホテルオペレーター	AIレベニューマネジメントシステム
「THE KNOT」、 「The OneFive」	「ワンファイブホテルズ」	「PROPERA」
 日本の「ライフスタイル ホテル」市場を開拓	 OneFive Hotels	 PROPERA
 The OneFive 日本流のおもてなしと質にこだわり、 シンプルで上質な居心地を提供	フルサービスからカジュアルホテル まで幅広く運営。各主要都市にて 21物件(3,102室)運営中	実務経験15年以上・100施設超の 実績を持つレベニューマネー ジャーの知見を搭載 年間収益10~40%向上の実績

いちごオーナーズ事業：顧客ニーズを起点とする不動産企画

顧客ニーズ起点で都心新築レジデンスを企画・開発

- ✓ 建設を外部デベロッパーへ委託するファブレス化により建設リスク・コストを軽減
- ✓ 心築エンジニアリングチームによる高水準の品質管理
- ✓ 機を捉えた商品組成と多様な販売チャネルにより、販売機会を的確にコントロール



GRAN PASEO
257棟(7,204戸)
2026年7月15日時点



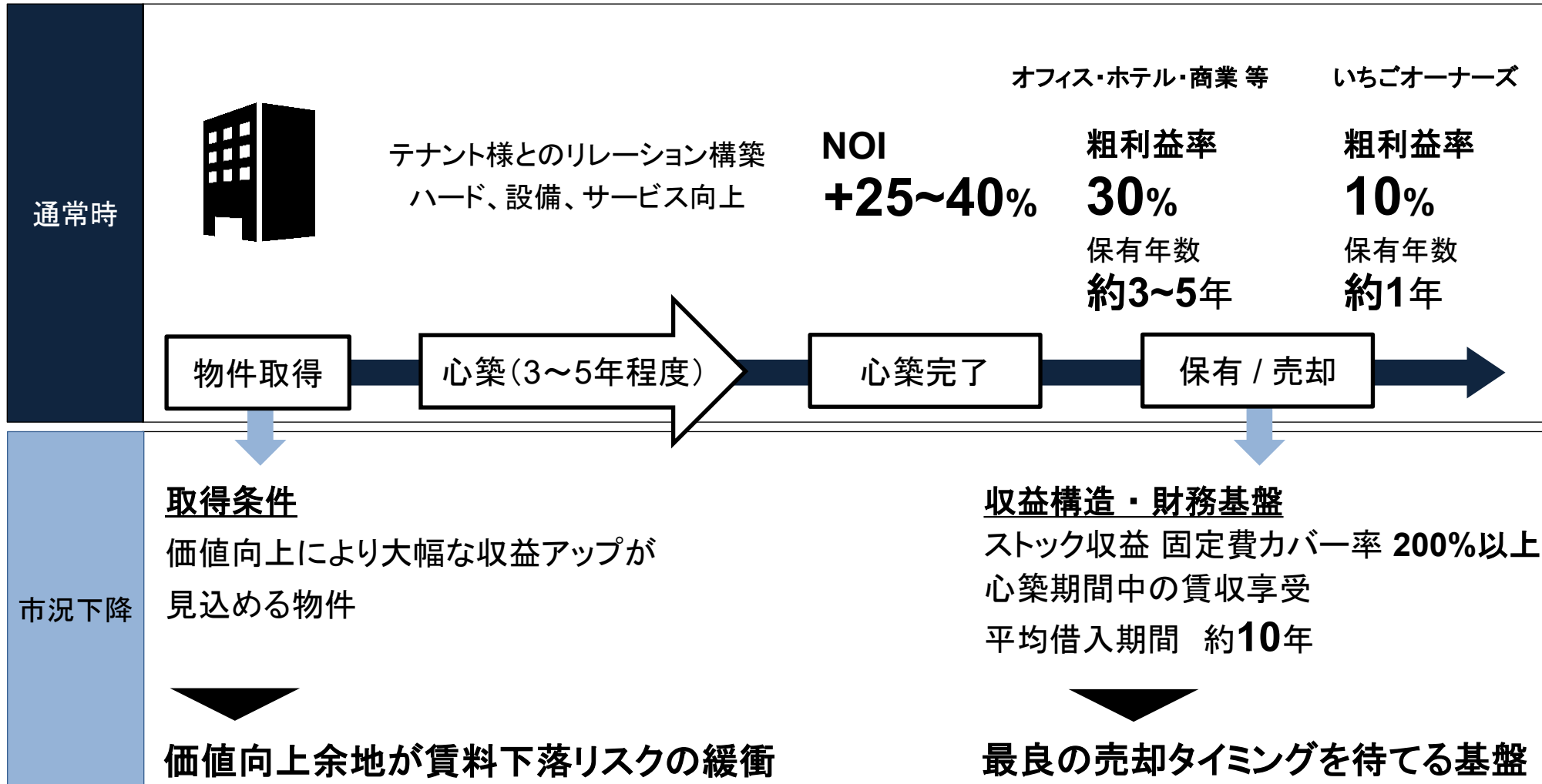
GRAN PASEO
芝公園



GRAN PASEO
中目黒 East・West

※ ファブレス：商品企画は自社で行い、製造（建設）は外部委託する仕入手法。建設リスクとコストを軽減しながら、自社オリジナル商品を開発。
※ AQL(Acceptable Quality Limit)：一定以上の品質を確保しつつ効率的な検査を可能にする品質管理手法。

外部環境の変化への適応力が高い事業モデル



心築による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 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

$$20\text{億円} \times 125\% = 25\text{億円}$$

$$\rightarrow 25\text{億円} - (20\text{億円} + 0.5\text{億円}) = 4.5\text{億円のキャピタルゲイン}$$

【結果として】

- ・5.5億円の投資に対して、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

クリーンエネルギー事業：遊休地を活用したECO発電所を展開

□ 遊休地を有効活用し、全国に太陽光発電と風力発電を展開

■ 稼働中の発電所

64 発電所
約188.2MW

いちご

いちご
グリーン

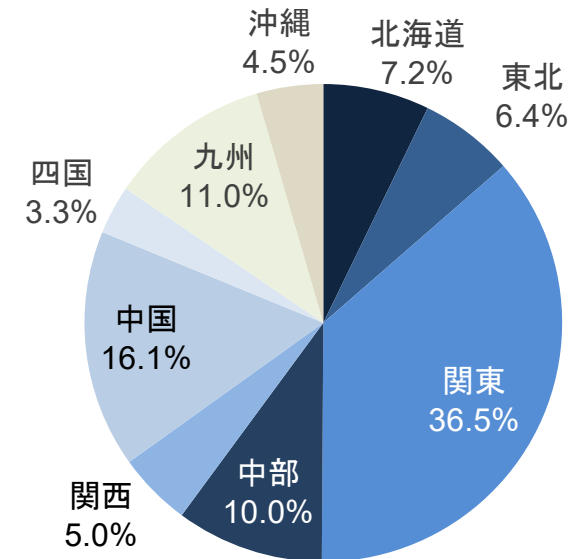
太陽光 48発電所 151.4MW

風力 1発電所 7.3MW

太陽光 15発電所 29.4MW



■ 地域分散されたポートフォリオ



□ グループ事業を通じた地域とのつながりを生かしたソーシングと開発力

ソーシング・地域活性化

地方自治体との連携、
地元不動産会社・建設会社
とのリレーション活用により
効率的に土地を探索

開発

不動産開発で培ったノウハウ
を生かし、地域社会との良好
な関係を構築しながら円滑に
許認可手続きを遂行

保守・運営

全国に所在する、いちご保有
およびいちごグリーン保有の
発電所の運営実績を背景と
した保守管理体制を構築

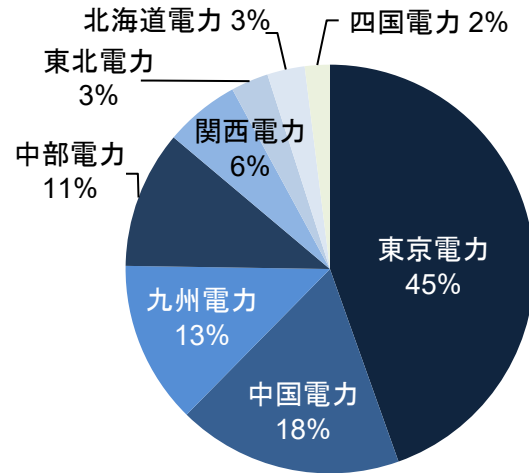
ECO発電所(太陽光)の分散状況

売電中:48か所(151.4MW / いちご保有 風力除く)

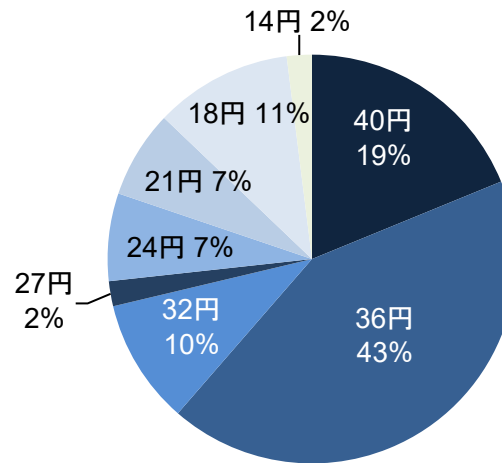
※ 出力量(MWベース)の分散状況

2026年5月31日時点

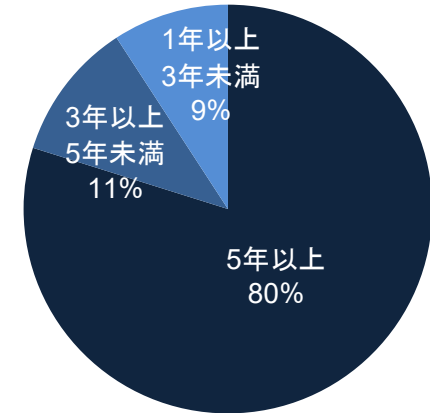
■ 電力会社別



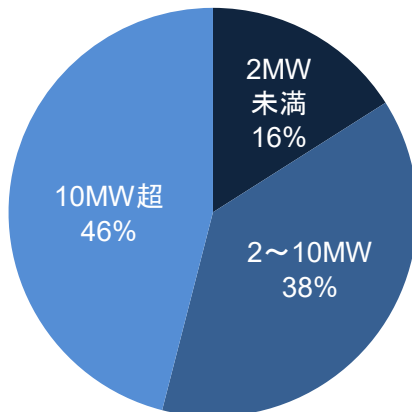
■ 買取価格別



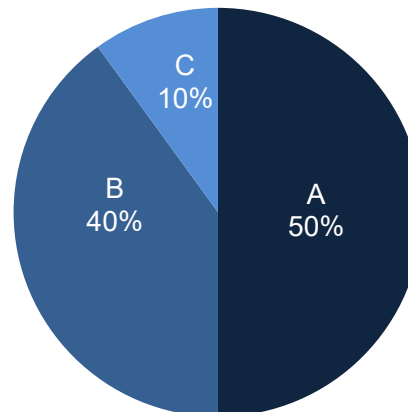
■ 売電期間別



■ 出力区分別



■ 日射量 ※ ランク別



■ 電力会社別

電力会社	売電開始済	
	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)

© Ichigo Inc. All rights reserved.

Appendix

いちごのサステナビリティ



参加イニシアティブ / 外部評価(環境認証・インデックス)

【参加イニシアティブ】

WE SUPPORT



SCIENCE
BASED
TARGETS

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

SBT「1.5℃目標」認定

RE100
CLIMATE GROUP



TCFD
TASK FORCE ON
CLIMATE-RELATED
FINANCIAL
DISCLOSURES

GX
League

【外部評価(環境認証)】



CDP 2025
ダブル「Aリスト」企業
・気候変動
・ウォーター



建物環境性能評価

・CASBEE ・BELS / ZEB
・DBJ Green Building
・東京都中小低炭素
モデルビル



GRESB
REAL ESTATE
★★★★☆ 2025

いちごオフィス



GRESB
REAL ESTATE
★★★★☆ 2025

いちごホテル

【外部評価(インデックス)】



FTSE JPX Blossom
Japan Index



FTSE JPX Blossom
Japan Sector
Relative Index

MORNINGSTAR GenDi J

Japan ex-REIT Gender Diversity
Tilt Index

TOP CONSTITUENT 2026

2026 CONSTITUENT MSCI日本株
女性活躍指数 (WIN)



THE INCLUSION OF Ichigo Inc. IN ANY MSCI INDEX, AND THE USE OF MSCI LOGOS, TRADEMARKS, SERVICE MARKS OR INDEX NAMES HEREIN, DO NOT CONSTITUTE A SPONSORSHIP, ENDORSEMENT OR PROMOTION OF Ichigo Inc. BY MSCI OR ANY OF ITS AFFILIATES. THE MSCI INDEXES ARE THE EXCLUSIVE PROPERTY OF MSCI. MSCI AND THE MSCI INDEX NAMES AND LOGOS ARE TRADEMARKS OR SERVICE MARKS OF MSCI OR ITS AFFILIATES.

The Morningstar Disclaimer is provided on the final page.

© Ichigo Inc. All rights reserved.

統合報告書 発行：サステナブルな社会実現への取り組みを網羅

サステナビリティを事業の中心に据えるいちごの価値創造プロセス、マテリアリティ、サステナビリティへの取り組みを掲載



■「統合報告書2025」掲載URL

www.ichigo.gr.jp/ir/library/integrated_report

重要なコミュニケーションツールとして、心築を軸とした価値創造プロセス、持続的成長を可能にする当社事業の全体像、各事業戦略について記載
また、事業活動を通じたサステナブルな社会実現に向けた取り組みを紹介



「一期一会」の精神で、
日本を世界一豊かにする未来を築いていきます。

社会の進化に貢献し、「未来の常盤」を創っていく

社会の進化は常盤の発展を促し、常盤は社会の発展を促しています。当社事業は社会の発展を促し、社会の発展を促すことで、社会の進化に貢献し、「未来の常盤」を創っていくことを目指しています。社会の進化は常盤の発展を促し、常盤は社会の発展を促しています。当社事業は社会の発展を促し、社会の発展を促すことで、社会の進化に貢献し、「未来の常盤」を創っていくことを目指しています。



強固なガバナンスを土台に成長を目指し、
一人ひとりの社員が誇れる誠実な会社を

変化の時代を事業の「進化」で乗り切る

社会の進化は常盤の発展を促し、常盤は社会の発展を促しています。当社事業は社会の発展を促し、社会の発展を促すことで、社会の進化に貢献し、「未来の常盤」を創っていくことを目指しています。社会の進化は常盤の発展を促し、常盤は社会の発展を促しています。当社事業は社会の発展を促し、社会の発展を促すことで、社会の進化に貢献し、「未来の常盤」を創っていくことを目指しています。

■ その他サステナビリティデータ集

GRIスタンダード対照表 / ESGデータ集

www.ichigo.gr.jp/esg/initiatives/esg_data_collection.html

Appendix

スポーツビジネスと地方創生

スポーツビジネスと地方創生：Jリーグ「テゲバジャーロ宮崎(J2)」

- コンサルティング事業を起点に、プロサッカークラブ・スタジアム経営へ展開
 - ✓ 事業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」の経営権を保有
 - ✓ ホームスタジアムの指定管理者として顧客満足度を向上
 - ー チケット改善、VIPエリア新設、グッズ開発を実施
- 育成型地域総合スポーツクラブづくりへ、いちご陸上部・テニス部と連携



経営権取得から2年で宮崎県初となるJ2昇格



いちご新富サッカー場 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に、飲食を楽しみながら観戦できる文化を導入。
飲食は当社子会社「いちごポタジェ」がプロデュース。
宮崎県のローカルフードプロジェクトを実践し、スタジアムでの観戦体験を向上。

Appendix

財務諸表・データ集

バランスシート(B/S) 資産

(単位: 百万円)

	2023/02 期末	2024/02 期末	2025/02 期末	2026/02 期末	2027/02 1Q末	前期末比 (増減)
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	40,536	46,917	42,689	42,059	34,263	-7,796
売掛金	3,866	2,448	4,272	4,079	4,112	+33
営業貸付金	1,324	1,324	1,324	1,324	1,324	-
営業投資有価証券	47	14	10	3,180	383	-2,797
販売用不動産	79,151	103,721	143,993	176,904	198,684	+21,780
その他	3,197	3,720	4,197	8,303	11,008	+2,705
貸倒引当金	-66	-401	-490	-59	-59	+0
流動資産合計	128,057	157,746	195,998	235,792	249,718	+13,926
固定資産						
有形固定資産						
建物及び構築物(純額)	54,039	45,568	41,983	43,829	49,869	+6,040
クリーンエネルギー発電施設(純額)	26,862	29,234	27,529	25,611	25,119	-492
土地	114,431	105,368	97,798	88,432	85,161	-3,271
その他(純額)	3,990	5,060	7,200	8,162	3,801	-4,361
有形固定資産合計	199,323	185,232	174,511	166,035	163,952	-2,083
無形固定資産						
のれん	717	989	857	460	438	-22
借地権	1,397	1,332	1,332	827	426	-401
その他	283	176	158	83	105	+22
無形固定資産合計	2,398	2,498	2,348	1,371	970	-401
投資その他の資産						
投資有価証券	4,455	17,086	24,300	22,149	20,152	-1,997
長期貸付金	240	838	3,993	267	329	+62
繰延税金資産	341	682	918	2,220	894	-1,326
その他	3,937	3,766	5,469	9,068	10,227	+1,159
貸倒引当金	-133	-835	-826	-1,084	-1,146	-62
投資その他の資産合計	8,840	21,537	33,856	32,621	30,457	-2,164
固定資産合計	210,562	209,269	210,717	200,028	195,380	-4,648
資産合計	338,619	367,015	406,715	435,820	445,099	+9,279

バランスシート(B/S) 負債

(単位:百万円)

	2023/02 期末	2024/02 期末	2025/02 期末	2026/02 期末	2027/02 1Q末	前期末比 (増減)
負債の部						
流動負債						
短期借入金	962	16,726	6,520	6,421	10,700	+4,279
1年内償還予定の社債	364	3,162	232	2,162	2,162	-
1年内返済予定の長期借入金	8,539	20,878	7,340	24,082	20,010	-4,072
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	4,218	6,413	4,478	18,062	15,273	-2,789
未払法人税等	949	4,039	4,592	6,040	835	-5,205
賞与引当金	112	136	282	300	431	+131
その他	4,053	4,805	5,696	5,777	8,691	+2,914
流動負債合計	19,200	56,162	29,143	62,848	58,104	-4,744
固定負債						
社債	5,239	4,306	7,074	7,812	7,771	-41
長期借入金	152,624	146,043	195,477	213,596	232,664	+19,068
長期ノンリコースローン	38,012	35,265	40,991	25,090	28,076	+2,986
繰延税金負債	1,589	1,323	1,445	1,479	1,179	-300
長期預り保証金	7,163	7,229	7,614	7,587	7,596	+9
その他	396	404	2,261	651	650	-1
固定負債合計	205,026	194,572	254,865	256,218	277,940	+21,722
負債合計	224,226	250,734	284,009	319,066	336,044	+16,978

バランスシート(B/S) 純資産

(単位: 百万円)

	2023/02 期末	2024/02 期末	2025/02 期末	2026/02 期末	2027/02 1Q末	前期末比 (増減)
純資産の部						
株主資本						
資本金	26,888	26,892	26,946	27,012	27,124	+112
資本剰余金	11,266	10,313	10,363	10,429	10,546	+117
利益剰余金	82,438	90,967	81,396	81,909	80,166	-1,743
自己株式	-17,914	-22,446	-7,212	-5,467	-10,298	-4,831
株主資本合計	102,678	105,727	111,493	113,884	107,538	-6,346
その他の包括利益累計額						
その他有価証券評価差額金	296	-1,143	-399	1,664	217	-1,447
繰延ヘッジ損益	51	44	136	547	645	+98
為替換算調整勘定	-	-	-241	-	-	-
その他の包括利益累計額合計	347	-1,099	-505	2,212	862	-1,350
新株予約権	814	879	724	559	555	-4
非支配株主持分	10,552	10,772	10,992	97	97	-
純資産合計	114,393	116,281	122,706	116,754	109,054	-7,700
負債純資産合計	338,619	367,015	406,715	435,820	445,099	+9,279
自己資本比率	30.4%	28.5%	27.3%	26.6%	24.4%	-2.2%
ネットD/Eレシオ	1.6倍	1.8倍	2.0倍	2.2倍	2.6倍	-
自己資本利益率(ROE)	9.2%	11.7%	14.1%	14.6%	-	-
キャッシュROE	15.0%	17.2%	18.0%	16.2%	-	-
1株あたり配当金	8円	9円	10.5円	11.5円	-	-
株主資本配当率(DOE)	3.6%	3.8%	4.1%	4.1%	-	-

損益計算(P/L) ①

(単位: 百万円)

	2023/02 (12M)	2024/02 (12M)	2025/02 (12M)	2026/02 (12M)	2027/02 1Q(3M)	2026/02 1Q(3M) (前年同期)	前年同期比 (増減)	2027/02 期初通期予想	達成率
売上高	68,093	82,747	83,576	92,705	10,497	12,487	-1,990	-	-
売上原価	48,674	61,875	58,051	62,586	5,553	6,652	-1,099	-	-
売上総利益	19,418	20,872	25,524	30,119	4,944	5,834	-890	-	-
販売費及び一般管理費	6,926	7,911	9,215	9,670	2,356	2,366	-10	-	-
営業利益	12,492	12,960	16,309	20,449	2,587	3,468	-881	20,600	12.6%
事業利益	16,908	21,194	24,864	28,047	6,822	4,695	+2,127	34,000	20.1%
営業外収益									
受取利息	46	36	58	79	5	0	+5	-	-
受取配当金	38	361	16	26	-	1	-1	-	-
デリバティブ評価益	790	109	1,324	2,910	501	244	+257	-	-
その他	103	218	324	77	10	11	-1	-	-
営業外収益合計	979	725	1,724	3,093	517	256	+261	-	-
営業外費用									
支払利息	2,165	2,349	3,069	4,347	1,276	993	+283	-	-
デリバティブ評価損	-	330	4	166	175	113	+62	-	-
融資関連費用	171	262	423	204	109	3	+106	-	-
その他	285	351	771	1,729	95	286	-191	-	-
営業外費用合計	2,622	3,294	4,269	6,447	1,656	1,397	+259	-	-
経常利益	10,848	10,391	13,764	17,095	1,448	2,328	-880	14,900	9.7%
特別利益									
固定資産売却益	4,416	4,376	7,943	7,756	1,228	782	+446	-	-
投資有価証券売却益	-	89	608	1,259	-	407	-407	-	-
関係会社株式売却益	-	3,960	-	-	3,017	-	+3,017	-	-
その他	205	551	289	402	18	118	-100	-	-
特別利益合計	4,621	8,978	8,841	9,418	4,265	1,307	+2,958	-	-

損益計算(P/L) ②

(単位:百万円)

	2023/02 (12M)	2024/02 (12M)	2025/02 (12M)	2026/02 (12M)	2027/02 1Q(3M)	2026/02 1Q(3M) (前年同期)	前年同期比 (増減)	2027/02 期初通期予想	達成率
特別損失									
固定資産売却損	23	147	100	11	14	1	+13	—	—
投資有価証券評価損	261	—	588	791	—	—	—	—	—
減損損失	803	—	25	435	—	35	-35	—	—
その他	146	1,259	107	777	57	75	-18	—	—
特別損失合計	1,235	1,406	821	2,015	71	113	-42	—	—
税金等調整前当期純利益	14,234	17,962	21,784	24,499	5,642	3,522	+2,120	—	—
法人税等	4,578	5,626	6,370	7,655	2,755	1,134	+1,621	—	—
当期純利益	9,656	12,335	15,414	16,843	2,886	2,388	+498	—	—
非支配株主に帰属する当期純利益	246	227	226	215	2	56	-54	—	—
親会社株主に帰属する当期純利益	9,409	12,108	15,187	16,628	2,883	2,331	+552	18,000	16.0%
キャッシュ純利益	15,327	17,878	19,391	18,442	6,087	3,823	+2,264	24,000	25.4%
1株あたり純利益(EPS)(円)	20.45	26.89	34.86	40.11	7.28	5.51	+1.77	45.13	16.1%
キャッシュEPS(円)	33.30	39.70	44.51	44.49	15.37	9.05	+6.32	60.17	25.5%
ストック収益	15,598	19,417	22,975	24,399	6,246	6,136	+110	—	—
フロー収益	13,371	14,315	15,671	17,828	4,149	2,057	+2,092	—	—
キャッシュ収益	28,970	33,733	38,646	42,228	10,395	8,193	+2,202	—	—
ストック収益比率	53.8%	57.6%	59.5%	57.8%	60.1%	74.9%	-14.8%	—	—
固定費	8,087	9,060	10,955	12,506	3,188	2,974	+214	—	—
ストック収益固定費カバー率	192.9%	214.3%	209.7%	195.1%	195.9%	206.3%	-10.4%	—	—

キャッシュ・フロー(C/F) 営業C/F

(単位:百万円)

	2023/02 (12M)	2024/02 (12M)	2025/02 (12M)	2026/02 (12M)	2027/02 1Q(3M)
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	14,234	17,962	21,784	24,499	5,642
減価償却費	5,339	4,859	4,795	4,676	1,255
のれん償却額	177	97	156	131	21
賞与引当金の増減額(-は減少)	73	31	145	17	159
貸倒引当金の増減額(-は減少)	134	1,036	80	-173	61
受取利息及び受取配当金	-85	-397	-74	-106	-5
支払利息	2,165	2,349	3,069	4,347	1,276
関係会社株式売却損益(-は益)	-	-3,960	-	-	-3,017
投資有価証券売却損益(-は益)	-	-89	-584	-1,184	-
固定資産除却損	23	45	100	11	0
固定資産売却損益(-は益)	-4,416	-4,273	-7,943	-7,756	-1,214
減損損失	803	2	25	435	-
投資有価証券評価損	261	-	588	791	-
売上債権の増減額(-は増加)	-2,096	1,469	-1,724	193	-43
営業投資有価証券の増減額(-は増加)	3,178	1,229	3	-204	2,920
販売用不動産の増減額(-は増加)	-10,114	-25,238	-40,430	-32,910	-23,020
出資金評価損	3	1	-	-	-
前渡金の増減額(-は増加)	-6	-615	322	303	39
未収入金の増減額(-は増加)	-62	-21	-57	-164	-66
未払金の増減額(-は減少)	462	395	3	659	-1,548
未払費用の増減額(-は減少)	-38	168	178	-184	39
前受金の増減額(-は減少)	-908	40	91	94	65
預り保証金の増減額(-は減少)	413	193	385	-26	204
その他	-1,859	945	-730	-2,947	-500
小計	7,682	-3,769	-19,816	-9,498	-17,731
利息及び配当金の受取額	85	397	74	106	5
利息の支払額	-2,051	-2,161	-2,827	-4,091	-1,204
法人税等の支払額及び還付額	-5,462	-3,043	-5,880	-8,376	-7,543
営業活動によるキャッシュ・フロー	254	-8,577	-28,449	-21,859	-26,474

キャッシュ・フロー(C/F) 投資C/F・財務C/F

(単位:百万円)

	2023/02 (12M)	2024/02 (12M)	2025/02 (12M)	2026/02 (12M)	2027/02 1Q (3M)
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	-2	-701	-96	-232	-0
定期預金等の払戻による収入	23	-	800	314	-
投資有価証券の取得による支出	-968	-16,567	-10,314	-40	-80
投資有価証券の売却による収入	-	133	7,813	407	-
有形固定資産の取得による支出	-10,516	-8,203	-5,044	-10,180	-1,724
有形固定資産の売却による収入	14,065	18,384	19,016	21,628	2,043
無形固定資産の取得による支出	-24	-114	-85	-85	-26
出資金の払込による支出	-6	-	-	-	-
出資金の回収による収入	97	8	-	-	-
差入保証金の差入による支出	-0	-127	-99	-2	0
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	-	-	8,098
持分法適用関連会社株式の取得による支出	-	-	-2,259	-	-
持分法適用関連会社株式の売却による収入	-	-	-	2,289	-
その他	-33	1,306	-4,257	628	123
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,635	-2,524	5,358	14,726	8,433
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)	-1,419	15,764	-10,206	-98	4,278
社債の発行による収入	-	2,221	2,984	2,887	-
社債の償還による支出	-274	-364	-3,162	-232	-40
長期借入れによる収入	41,834	64,043	96,037	82,241	27,704
長期借入金の返済による支出	-40,385	-54,996	-60,504	-47,547	-12,581
長期ノンリコースローンの借入れによる収入	3,000	4,600	11,700	-	3,000
長期ノンリコースローンの返済による支出	-1,633	-5,152	-7,908	-2,317	-2,802
ストックオプションの行使による収入	-	7	92	113	194
自己株式の取得による支出	-4,499	-4,771	-5,564	-9,836	-4,856
非支配株主への払戻による支出	-	-	-	-11,101	-
非支配株主への配当金の支払額	-6	-6	-6	-8	-2
配当金の支払額	-3,197	-3,553	-3,893	-4,392	-4,490
財務活動によるキャッシュ・フロー	-6,582	17,791	19,567	9,708	10,402
エコノミック営業キャッシュフロー(※)	9,962	25,317	19,827	18,372	536

(※) 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およびホテルの資産売却損益を加味したキャッシュ・フロー(税引後)

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	313	—	—	—	—	336	—	1,453	2,104
心 築	11,290	1,324	367	60,378	92,947	268	15,824	7,876	190,279
ホテル	3,391	—	15	47,477	43,133	223	3,385	2,298	99,923
いちごオーナーズ	151	—	—	90,828	—	5	91	603	91,680
クリーンエネルギー	4,354	—	—	—	27,315	114	81	3,027	34,893
全社資産	14,761	—	—	—	555	22	769	10,107	26,217
合計	34,263	1,324	383	198,684	163,952	970	20,152	25,366	445,099

資産の内訳 ①

保有する資産 131物件 3,203億円(取得簿価)

[鑑定NOI/年 計130億円(簿価利回り 5.7%)] ※ いちごオーナーズの資産を除く

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	54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	57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	40年	165百万円	1,356百万円	—	—
5	オフィス	固定	宮城県仙台市	30億円以上	2006/10	18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	17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	46年	103百万円	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	45年	154百万円	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	—	—
17	商業施設	固定	東京都豊島区	30億円以上	2013/03	15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	39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	41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	42年	51百万円	108百万円	—	—
35	オフィス	固定	東京都港区	20億円以上30億円未満	2014/05	17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	53年	45百万円	77百万円	—	—
40	商業施設	固定	福岡県福岡市	10億円未満	2014/09	41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	39年	355百万円	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	25年	59百万円	177百万円	—	—

(※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)
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	24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	22年	－	186百万円	－	－
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	19年	82百万円	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	24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	40年	273百万円	905百万円	－	－
114	ホテル	固定	福岡県福岡市	30億円以上	2016/04	36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	37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	39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	46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	25年	1,540百万円	3,450百万円	－	－
147	ホテル	固定	京都府京都市	30億円以上	2018/08	7年	327百万円	1,666百万円	－	－
151	オフィス	固定	福岡県福岡市	10億円未満	2018/10	27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	43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	46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	31年	488百万円	1,636百万円	－	－
162	ホテル	固定	福岡県福岡市	30億円以上	2019/07	27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	5年	306百万円	－	－	－

(※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)
172	オフィス	固定	北海道札幌市	30億円以上	2022/04	1年	624百万円	954百万円	—	—
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	18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	21年	69百万円	283百万円	—	—
182	商業施設	固定	富山県南砺市	10億円未満	2024/02	2年	0百万円	63百万円	—	—
固定資産:40件				133,311百万円 ※134,137百万円(簿価)			8,078 百万円	22,433 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	63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	37年	131百万円	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	41年	105百万円	223百万円	3.78x	19.9%
163	商業施設	販売	愛知県名古屋市	30億円以上	2019/08	28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	20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	36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	36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	21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	17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	35年	59百万円	170百万円	2.38x	33.6%
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	2年	55百万円	—	—	—
183	オフィス	販売	北海道札幌市	30億円以上	2023/12	37年	194百万円	696百万円	2.10x	46.9%
184	ホテル	販売	宮城県仙台市	20億円以上30億円未満	2023/12	16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	29年	1,063百万円	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	30年	190百万円	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	34年	232百万円	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	30億円以上	2024/07	35年	273百万円	830百万円	1.81x	24.5%

(※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)
190	オフィス	販売	神奈川県横浜市	10億円以上20億円未満	2024/11	38年	61百万円	37百万円	3.61x	61.0%
191	ホテル	販売	東京都千代田区	30億円以上	2025/01	8年	375百万円	1,819百万円	1.52x	57.9%
192	ロジスティクス	販売	埼玉県東松山市	20億円以上30億円未満	2025/03	1年	123百万円	186百万円	1.75x	31.9%
193	ホテル	販売	奈良県奈良市	10億円以上20億円未満	2025/04	20年	146百万円	179百万円	4.54x	61.5%
194	ホテル	販売	大阪府大阪市	30億円以上	2025/07	5年	497百万円	1,519百万円	3.92x	65.0%
195	ロジスティクス	販売	埼玉県久喜市	30億円以上	2025/09	1年	329百万円	225百万円	1.73x	31.1%
196	ホテル	販売	大阪府大阪市	30億円以上	2025/10	7年	539百万円	1,876百万円	2.60x	43.7%
197	ロジスティクス	販売	愛知県豊川市	20億円以上30億円未満	2025/11	1年	106百万円	215百万円	1.44x	20.1%
198	オフィス	販売	東京都千代田区	10億円以上20億円未満	2026/03	36年	85百万円	145百万円	5.64x	41.6%
199	オフィス	販売	東京都新宿区	20億円以上30億円未満	2026/04	35年	117百万円	650百万円	3.13x	70.1%

販売用不動産等：28件		105,165百万円 ※109,180百万円(簿価)	5,832 百万円	14,426 百万円	2.59x	42.3%
小計：68件		238,477百万円 ※243,318百万円(簿価)	13,910 百万円	36,859 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)：63件	89,989百万円	+18,468百万円	3,453百万円	18,938百万円	—	—
B	いちごオーナーズ(その他)：0件	—	-563百万円	—	—	—	—
C	セントロ(オフィス、レジデンス等)：0件	—	-6,061百万円	—	—	—	—
合計(全体)：131件		328,467百万円 ※333,614百万円(簿価)		17,363百万円	55,798百万円	—	—
2027年2月期1Q累計 取得 合計(全体) 14件		22,689百万円		895百万円	5,977百万円	—	—

(※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)

ECO発電所の内訳 ① いちご保有

■ 売電中(太陽光)

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	2.5	40円	2013/08
2	いちご府中上下町矢野ECO発電所	中国	0.9	40円	2014/03
3	いちご湧別芭露ECO発電所	北海道	0.8	40円	2014/04
4	いちご前橋苗ヶ島ECO発電所	関東	0.6	40円	2014/04
5	いちご木城高城ECO発電所	九州	0.8	40円	2014/04
6	いちご別海川上町ECO発電所	北海道	0.8	40円	2014/10
7	いちご豊頃佐々田町ECO発電所	北海道	0.6	40円	2014/10
8	いちご東広島西条町田口ECO発電所	中国	2.7	40円	2015/01
9	いちご厚岸白浜ECO発電所	北海道	0.8	40円	2015/03
10	いちご浜中牧場鶴児平ECO発電所	東北	2.3	36円	2015/12
11	いちご米子泉ECO発電所	中国	2.6	40円	2016/01
12	いちご笠岡拓海町ECO発電所	中国	1.1	32円	2016/03
13	いちご土岐下石町ECO発電所	中部	1.3	36円	2016/06
14	いちご取手下高井北ECO発電所	関東	1.0	32円	2016/07
15	いちご取手下高井南ECO発電所	関東	0.5	32円	2016/07
16	いちご浜中牧場鍛冶林ECO発電所	東北	2.3	36円	2016/10
17	いちご世羅津口ECO発電所	中国	2.5	32円	2017/02
18	いちご世羅青水ECO発電所	中国	2.8	32円	2017/08
19	いちご昭和村生越ECO発電所	関東	43.3	36円	2017/09
20	いちご芽室西土狩ECO発電所	北海道	1.3	40円	2018/02
21	いちご呉安浦町中畑ECO発電所	中国	2.9	36円	2018/03
22	いちご津ECO発電所	中部	2.9	24円	2018/03
23	いちご笠岡岩野池ECO発電所	中国	2.6	24円	2018/03
24	いちご土岐鶴里町柿野ECO発電所	中部	1.3	24円	2018/04
25	いちご糸島井原ECO発電所	九州	1.4	36円	2019/01
26	いちご坂祝深萱ECO発電所	中部	2.8	21円	2019/05
27	いちご泉南狐池ECO発電所	関西	2.8	21円	2019/07
28	いちごみなかみ新巻ECO発電所	関東	12.0	36円	2020/01
29	いちご高島朽木ECO発電所	関西	3.7	32円	2020/01
30	いちご土岐鶴里町柿野東ECO発電所	中部	1.6	21円	2020/02

ECO発電所の内訳 ② いちご保有

■ 売電中(太陽光)

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	2.9	24円	2020/03
32	いちご銚田青柳ECO発電所	関東	2.4	27円	2020/04
33	いちご笠岡尾坂池ECO発電所	中国	2.6	21円	2020/04
34	いちご美濃加茂蜂屋町上蜂屋ECO発電所	中部	1.2	18円	2020/09
35	いちご瀬戸定光寺町ECO発電所	中部	1.4	18円	2020/10
36	いちご取手下高井西ECO発電所	関東	2.8	18円	2021/01
37	いちご千葉若葉区大宮町東ECO発電所	関東	0.7	14円	2021/09
38	いちご笠岡井立池ECO発電所	中国	2.6	18円	2021/10
39	いちご駒ヶ根赤穂南ECO発電所	中部	0.7	14円	2021/11
40	いちご駒ヶ根赤穂北ECO発電所	中部	0.3	14円	2021/11
41	いちご千葉若葉区大宮町西ECO発電所	関東	0.7	14円	2021/11
42	いちご辰野町澤底ECO発電所	中部	0.7	14円	2021/12
43	いちご都城高崎町東霧島ECO発電所	九州	2.9	32円	2021/12
44	いちご神戸ポンプ池ECO発電所	関西	2.7	18円	2022/01
45	いちご大府吉田町ECO発電所	中部	1.0	18円	2022/03
46	いちご世羅下津田ECO発電所	中国	2.9	18円	2022/03
47	いちご上田吉田池ECO発電所	中部	1.1	18円	2022/11
48	いちごえびの末永ECO発電所	九州	13.9	40円	2024/01
売電中 合計		48か所	151.4MW		

■ 売電中(風力)

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	7.3	22円	2021/03
売電中 合計		1か所	7.3MW		

いちご保有 合計(太陽光・風力) : 49か所 (158.8MW)

ECO発電所の内訳 ③ いちごグリーン運用(9282)

■ 売電中(太陽光)

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	1.3	40円	2013/09
2	いちご元紋別ECO発電所	北海道	1.4	40円	2014/02
3	いちご室蘭八丁平ECO発電所	北海道	1.2	40円	2014/03
4	いちご遠軽清川ECO発電所	北海道	1.1	40円	2014/03
5	いちご伊予中山町出渚ECO発電所	四国	1.2	40円	2014/04
6	いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所	北海道	1.9	40円	2014/11
7	いちご安平遠浅ECO発電所	北海道	1.1	40円	2014/12
8	いちご豊頃ECO発電所	北海道	1.0	40円	2014/12
9	いちご名護二見ECO発電所	沖縄	8.4	40円	2015/02
10	いちご遠軽東町ECO発電所	北海道	1.2	40円	2015/02
11	いちご高松国分寺町新居ECO発電所	四国	2.4	36円	2015/06
12	いちご都城安久町ECO発電所	九州	1.4	36円	2015/07
13	いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所	中部	1.8	32円	2015/09
14	いちご山口秋穂西ECO発電所	中国	1.2	40円	2015/12
15	いちご山口佐山ECO発電所	中国	2.3	36円	2016/04
売電中 合計		15か所	29.4MW		

いちご・いちごグリーン 発電出力合計: **64か所 (188.2MW)**

再生可能エネルギー固定価格買取制度(FIT) :

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、系統連係に関する契約締結日等により決定される

買取価格 価格表(資源エネルギー庁) : www.enecho.meti.go.jp/category/saving_and_new/saiene/kaitori/fit_kakaku.html

- 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。
- 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



Morningstar, Inc., and/or one of its affiliated companies (individually and collectively, "Morningstar") has authorized Ichigo Inc. to use of the Morningstar® Japan ex-REIT Gender Diversity Tilt Index Logo ("Logo") to reflect the fact that, for the designated ranking period, Ichigo Inc. ranks within the top group of companies comprising the Morningstar® Japan ex-REIT Gender Diversity Tilt Index ("Index") on the issue of gender diversity in the workplace. Morningstar is making the Logo available for use by Ichigo Inc. solely for informational purposes. Ichigo Inc.'s use of the Logo should not be construed as an endorsement by Morningstar of Ichigo Inc. or as a recommendation, offer or solicitation to purchase, sell or underwrite any security associated with Ichigo Inc. The Index is designed to reflect gender diversity in the workplace in Japan, but Morningstar does not guarantee the accuracy, completeness or timeliness of the Index or any data included in it. Morningstar makes no express or implied warranties regarding the Index or the Logo, and expressly disclaims all warranties of merchantability or fitness for a particular purpose or use with respect to the Index, any data included in it or the Logo. Without limiting any of the foregoing, in no event shall Morningstar or any of its third-party content providers have any liability for any damages (whether direct or indirect), arising from any party's use or reliance on the Index or the Logo, even if Morningstar is notified of the possibility of such damages. The Morningstar name, Index name and the Logo are the trademarks or services marks of Morningstar, Inc. Past performance is no guarantee of future results.