



2027年2月期 第2四半期(中間期) 決算説明資料

October 14, 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

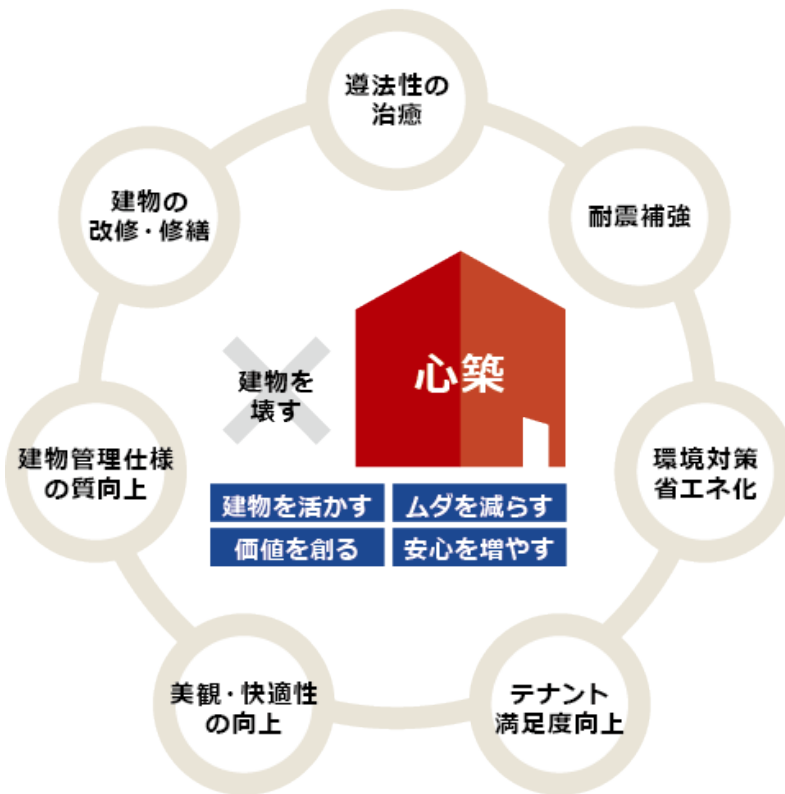
(プライム 2337)



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	31
- 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	34
- 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	36

2027年2月期 第2四半期 決算サマリー

業績 (前年同期比)

- 事業利益(※) +3%、純利益-2%、EPS+4%、キャッシュEPS+17%
- ストック収益 -2% 前期売却による減少を取得と現存物件のNOI成長により順調に埋め戻し、前年同期比でマイナスも、2Q累計計画超過
- フロー収益 +8% 2Qはいちごオーナーズ、心築で売却が進み、通期予想に向け順調に進捗中

ハイライト

- アセットマネジメントにおいて、通期予想を大幅に上回るフロー収益(11億円)を計上
- 物件取得は契約済み含め634億円、順調に進捗
- 新たに50億円の自社株買いと、取得する株式の消却を決定
- 保有自己株式1,400万株(発行済株式数の3.4%)の消却を決定

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 上半期 連結業績

事業利益 前年同期比+3%、EPS+4%、キャッシュEPS+17%

- 当初想定通り、事業利益、純利益、キャッシュ純利益の過去最高益更新を見込む
- 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)

	2026年2月期 上半期 (前年実績)	2027年2月期 上半期 (当期実績)	前年同期比		2026年2月期 通期実績 (前期)	2027年2月期 通期予想 (当期)	前期比 (予想)
営業利益	11,261	10,621	-639	-6%	20,449	20,600	+1%
経常利益	9,047	8,952	-94	-1%	17,095	14,900	-13%
特別損益(心築およびホテル資産売却損益)	3,867	4,893	+1,025	+27%	7,597	13,400	+76%
純利益	8,624	8,462	-162	-2%	16,628	18,000	+8%
キャッシュ純利益	11,034	12,119	+1,085	+10%	18,442	24,000	+30%
1株あたり純利益(EPS)	20.56円	21.47円	+0.91円	+4%	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)	26.31円	30.75円	+4.44円	+17%	44.49円	60.17円	+35%

事業利益(※)(本業利益の実態値)	15,128	15,514	+385	+3%	28,047	34,000	+21%
営業利益	11,261	10,621	-639	-6%	20,449	20,600	+1%
特別損益(心築およびホテル資産売却損益)	3,867	4,893	+1,025	+27%	7,597	13,400	+76%

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 = 営業利益 + 特別損益(心築事業およびホテル事業における固定資産売却損益)

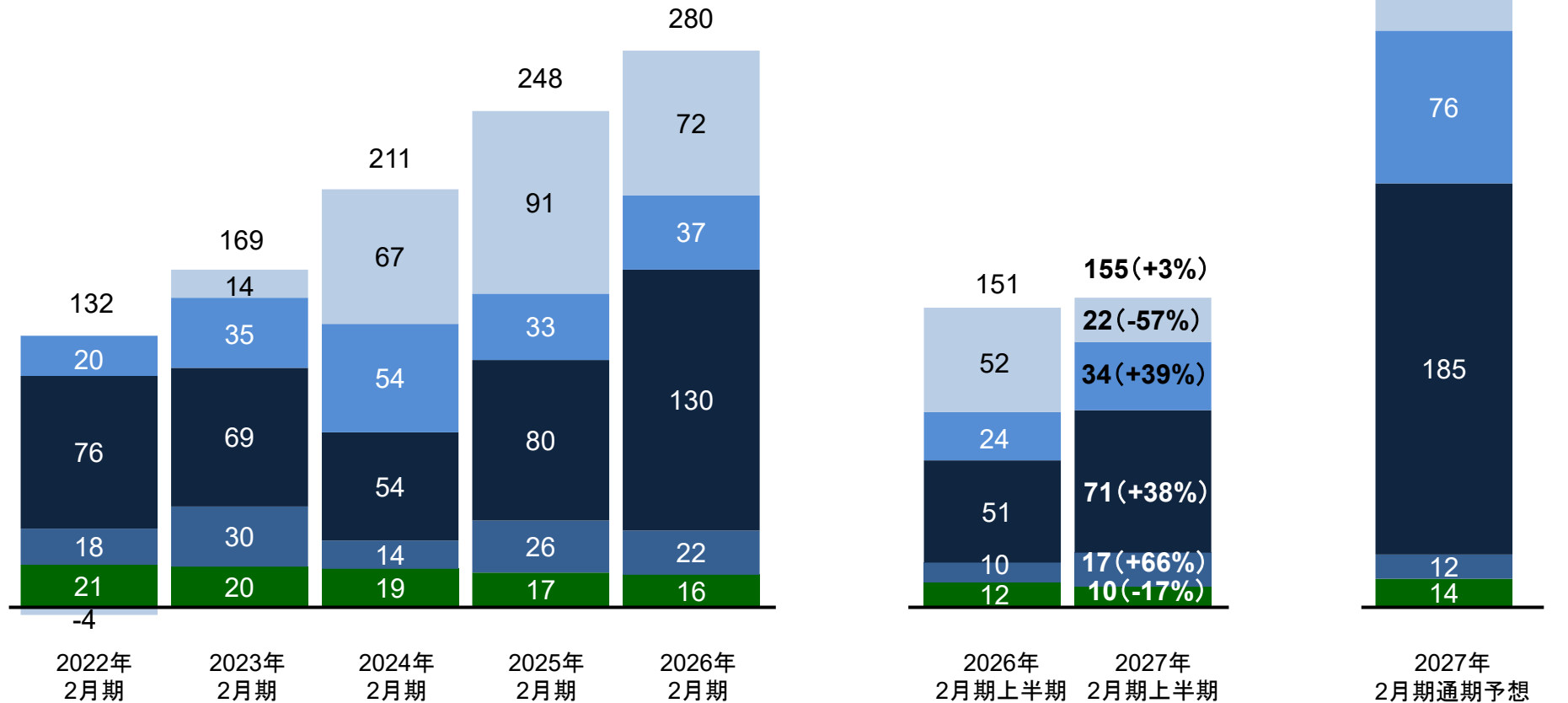
© Ichigo Inc. All rights reserved.

事業利益推移：最高益更新予想

(単位:億円)

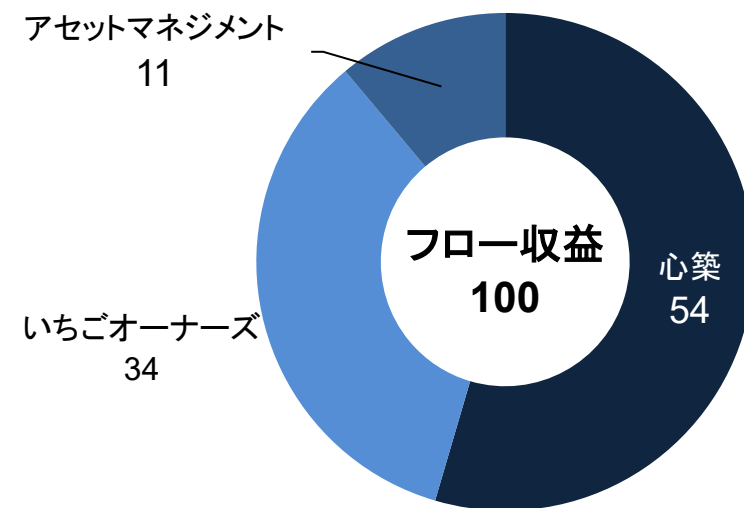
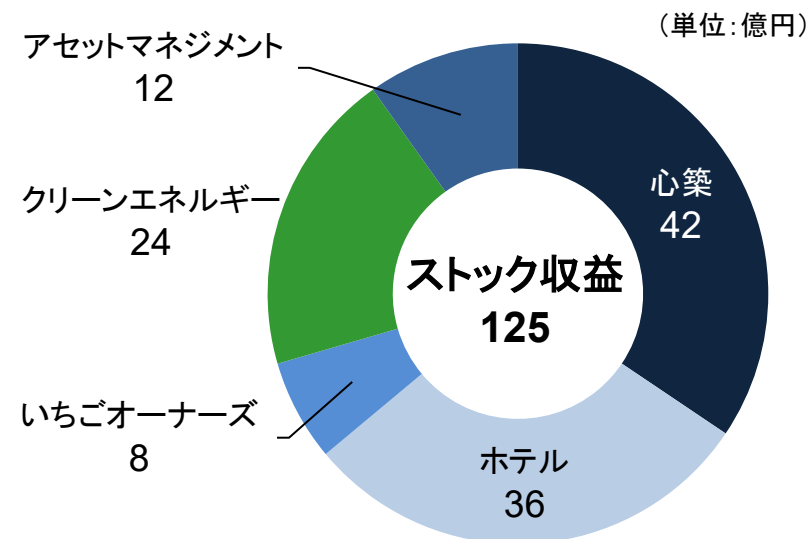
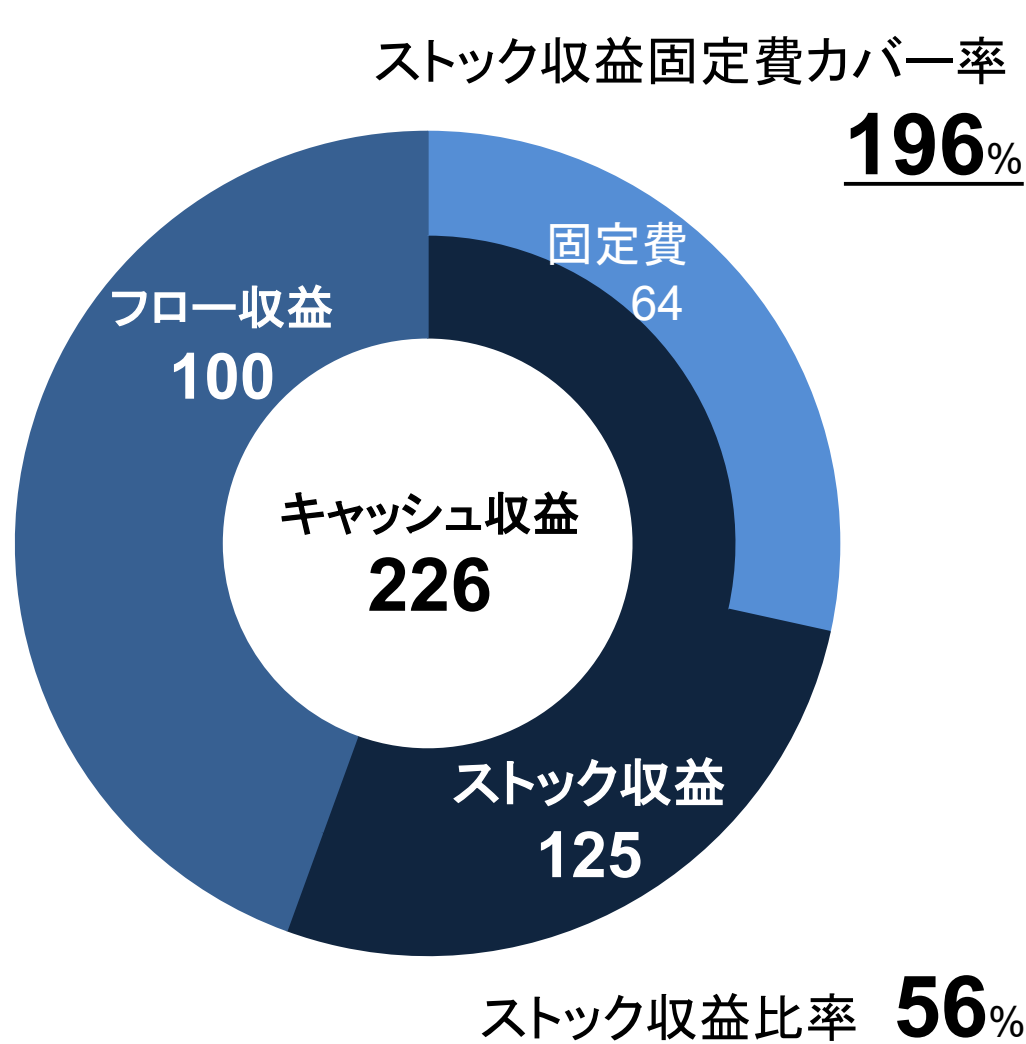
■ 事業利益(内、前年同期比)

- 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

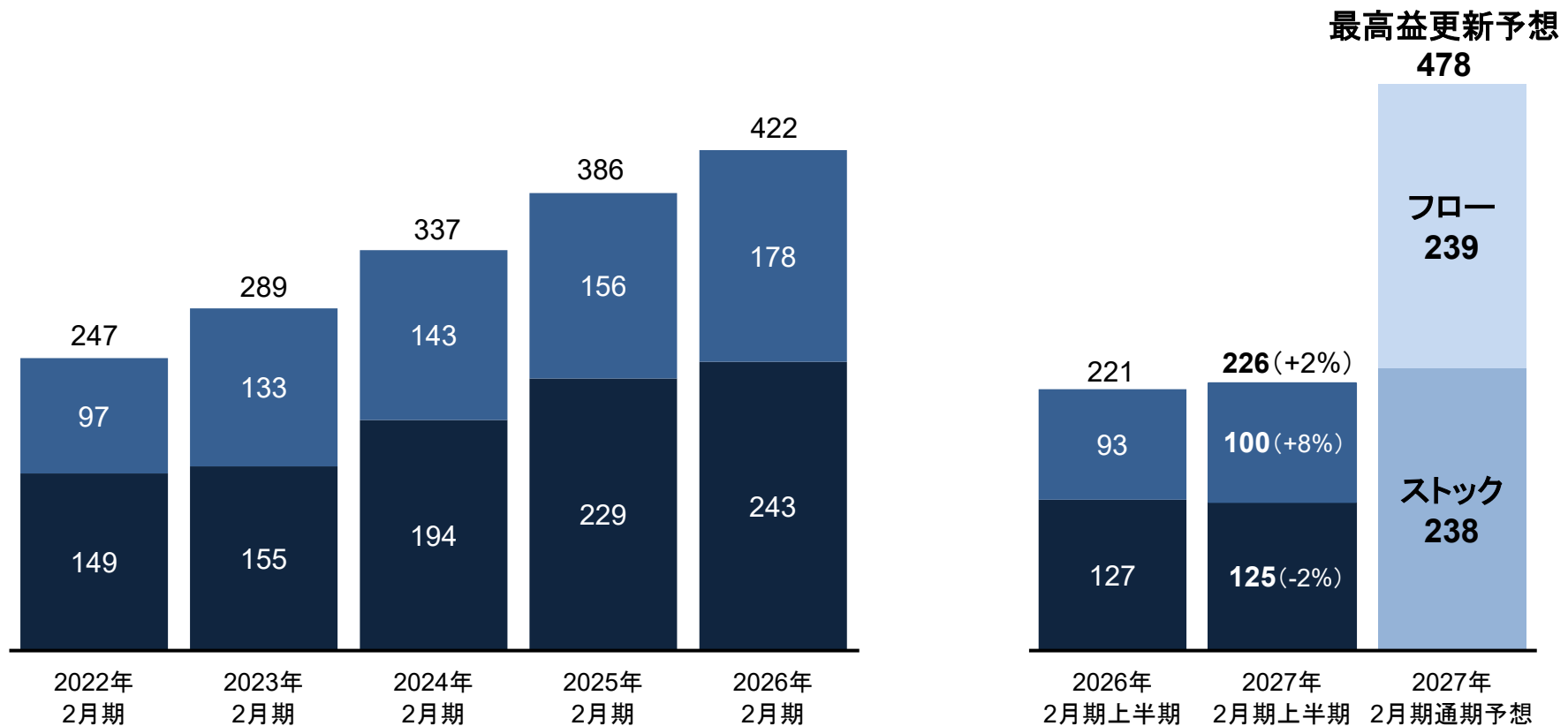
ストック収益とフロー収益の融合による強力なキャッシュ収益創出力

キャッシュ収益 過去最高益更新を予想 フロー収益は下半期に本格化

■ 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

© Ichigo Inc. All rights reserved.

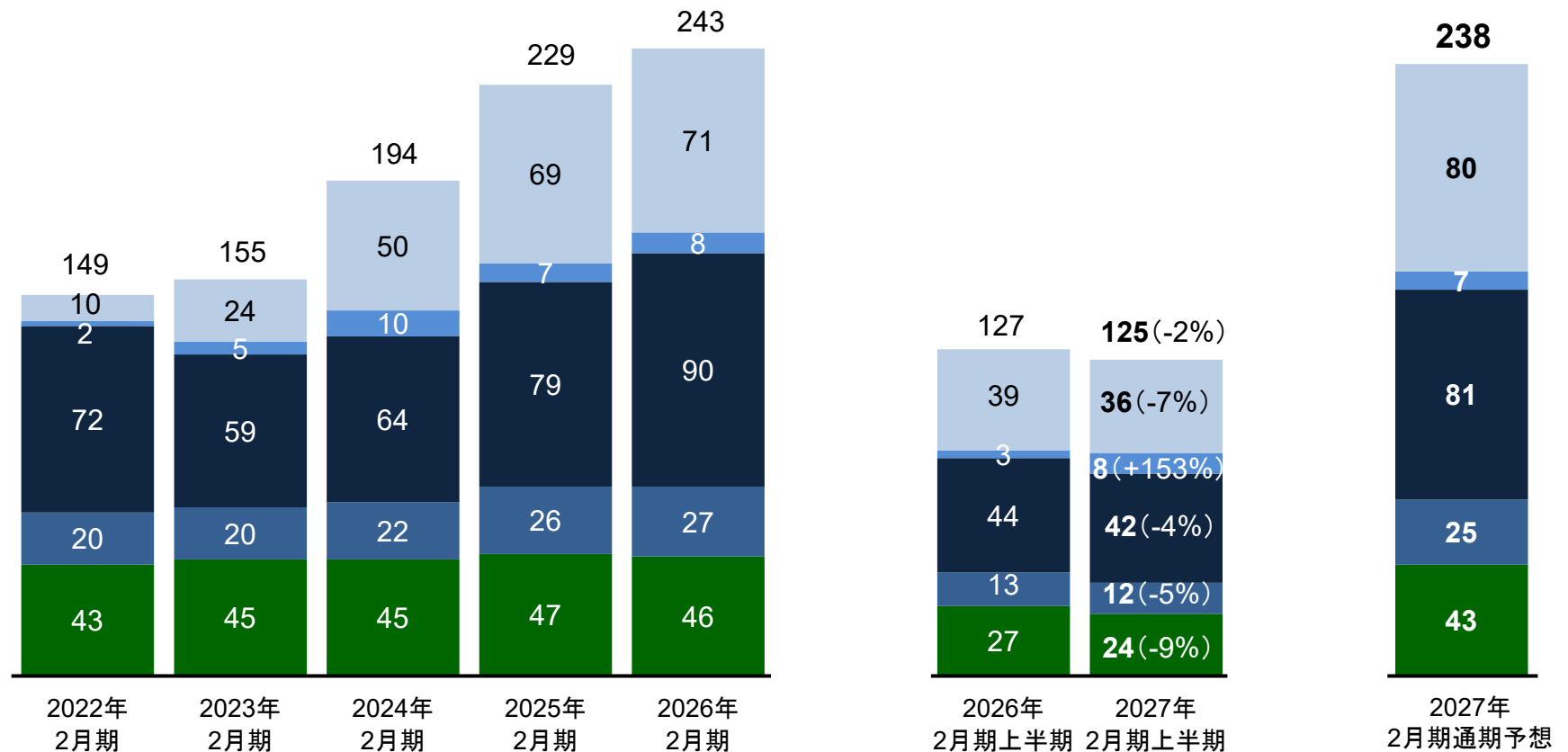
堅固なストック収益

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)

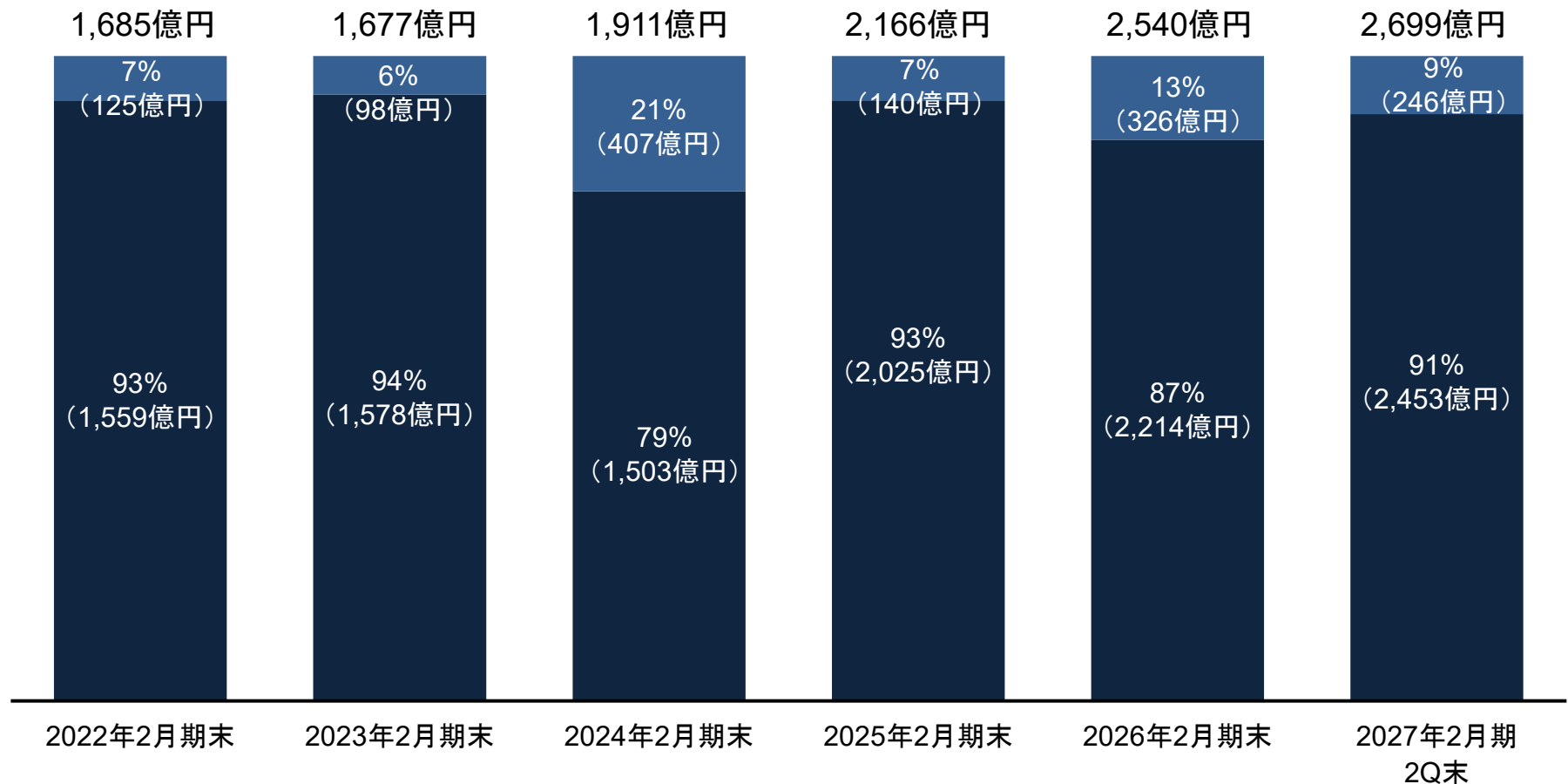


盤石な財務基盤：借入金の長期比率

長期比率 約90%を維持

■ コーポレート借入金の長期割合

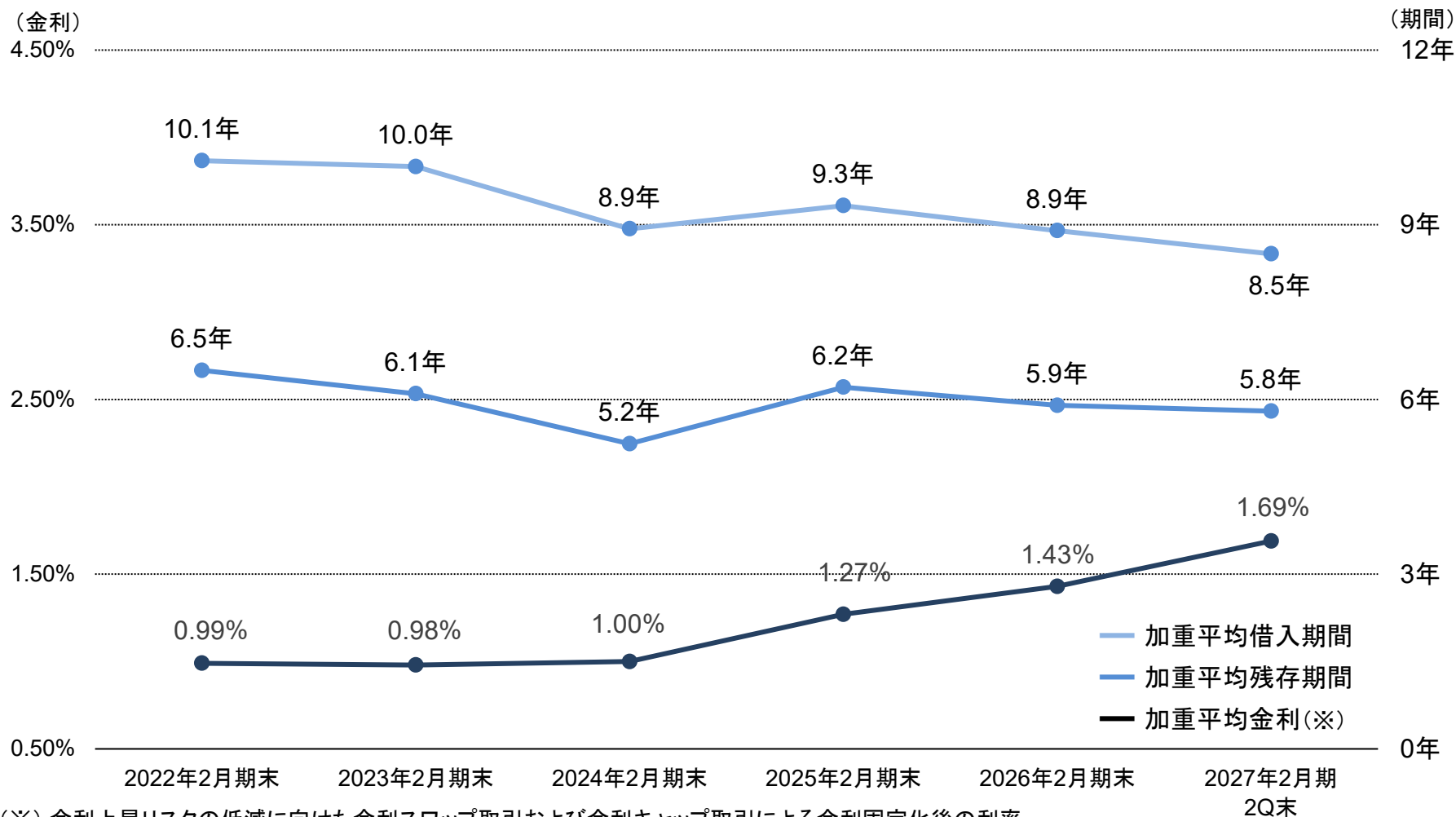
■ 短期 ■ 長期



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51%、加重平均金利1.69%

■ 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

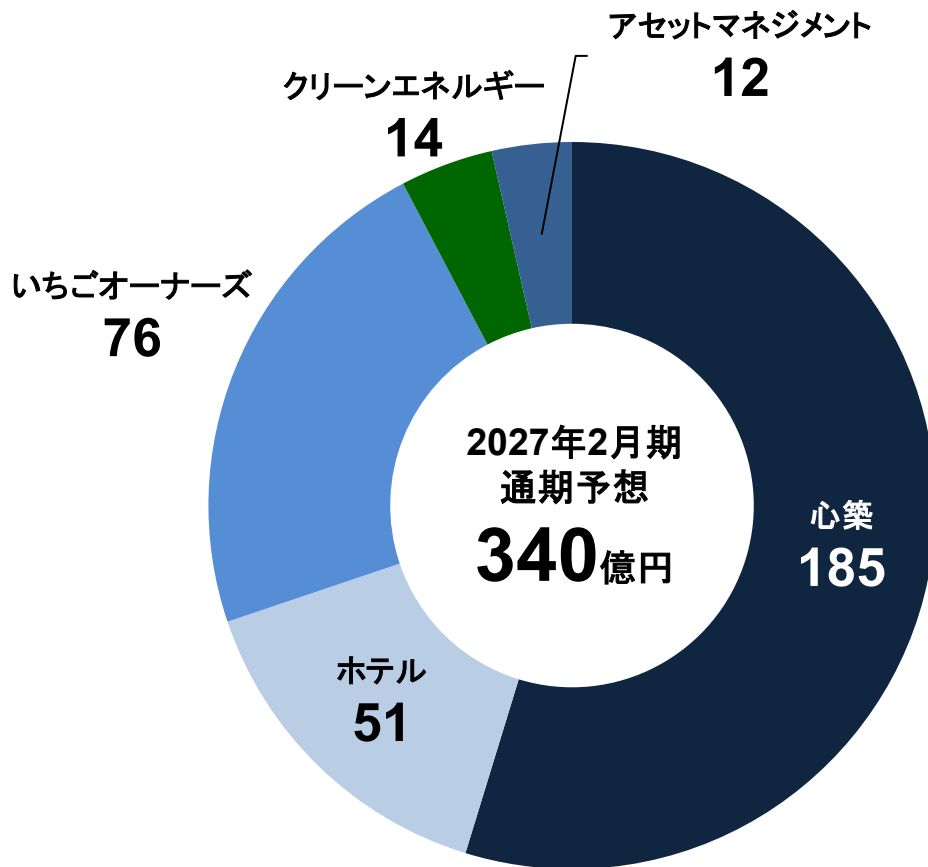
© Ichigo Inc. All rights reserved.

事業ポートフォリオ

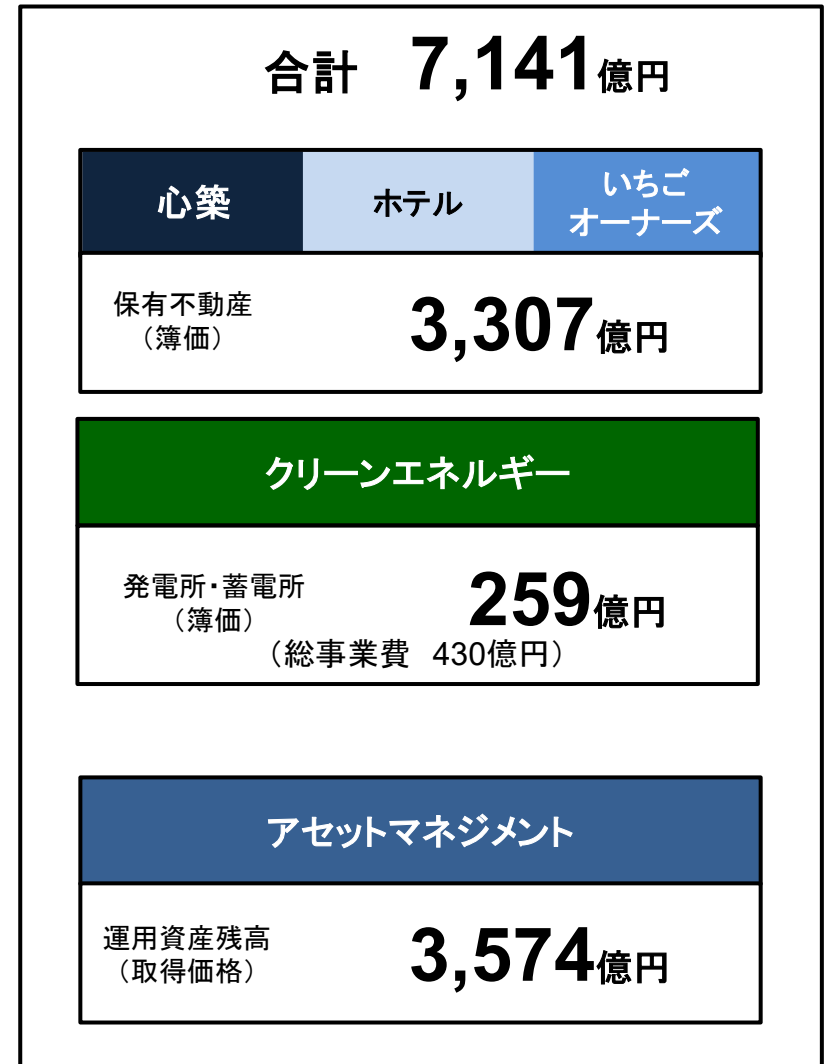
事業ポートフォリオの全体像

■ 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8月31日時点)



取得・売却実績

2027年2月期 上半期：142億円買い越し

✓ 取得(簿価) : 456億円(前年同期比+35%)

✓ 売却(売上) : 314億円(前年同期比-8%)

(単位:百万円)

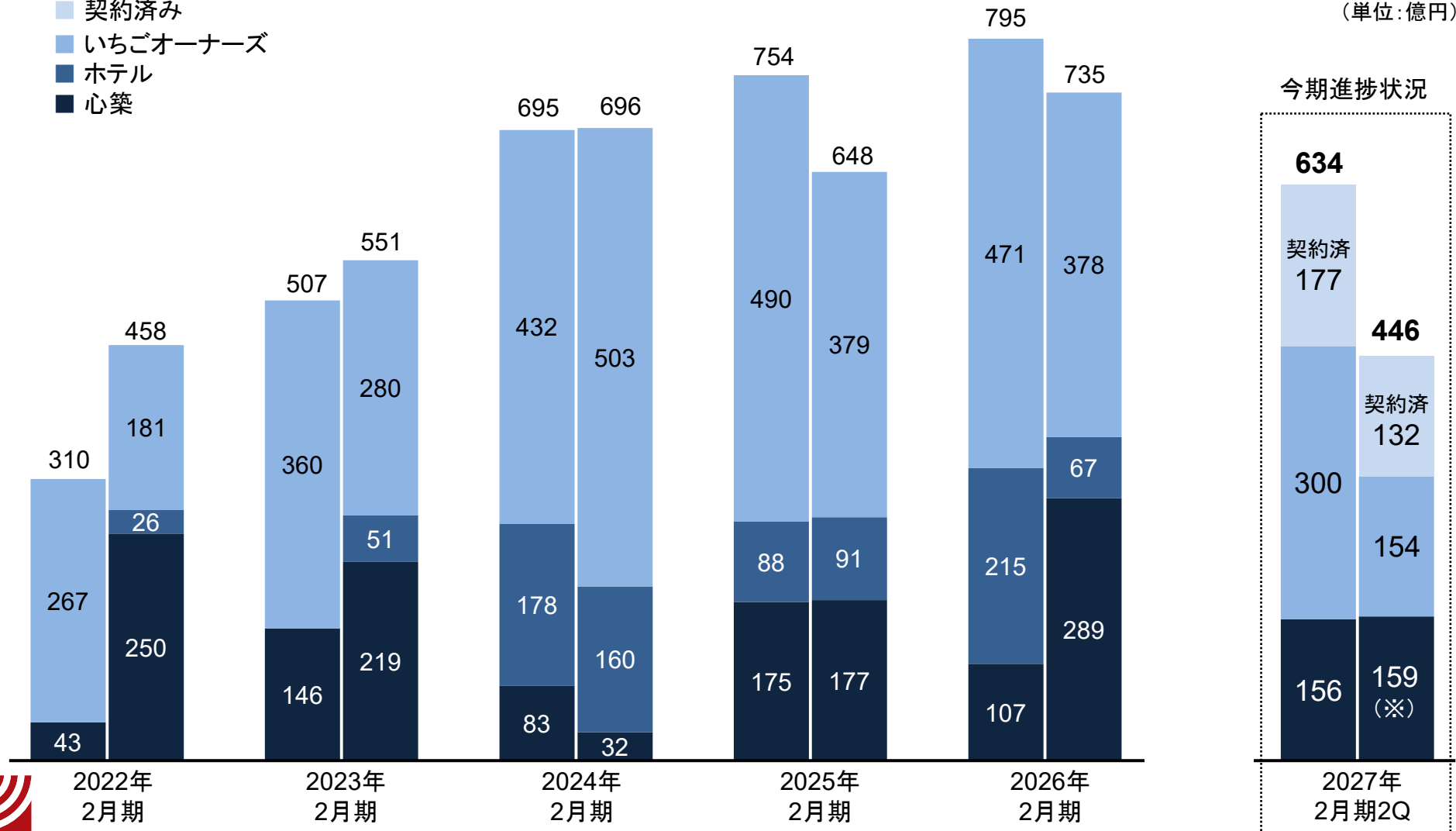
	取得		売却		差額 (A)-(B)
	件数	簿価(A)	件数	売上高(B)	
心築	3	15,675	5	15,983	-307
オフィス	3	15,675	1	2,273	+13,402
商業	-	-	2	3,635	-3,635
ロジスティクス	-	-	-	-	-
その他(※)	-	-	2	10,074	-10,074
ホテル	-	-	-	-	-
いちごオーナーズ	21	30,005	7	15,446	+14,559
合計	24	45,681	12	31,429	+14,251
				(簿価)22,501	+23,180

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

アセットマネジメント、心築、いちごオーナーズの増益が、
ホテル、クリーンエネルギーの減益を吸収し、事業利益は前年同期比3%増

■ 事業利益

(単位:百万円)

セグメント	2026年2月期 上半期 (前年同期)	2027年2月期 上半期 (当期実績)	前年同期比	2026年2月期 通期実績 (前期)	2027年2月期 通期予想 (当期)	前期比 (予想)
アセットマネジメント	1,029	1,713	+66%	2,282	1,250	-45%
心築	5,147	7,115	+38%	13,094	18,550	+42%
ホテル	5,290	2,250	-57%	7,224	5,150	-29%
いちごオーナーズ	2,496	3,463	+39%	3,765	7,600	+102%
クリーンエネルギー	1,211	1,006	-17%	1,648	1,450	-12%
調整額(セグメント間取引消去額等)	-47	-34	—	32	—	—
事業利益 合計	15,128	15,514	+3%	28,047	34,000	+21%

心築事業：事業利益 +38%(前年同期比)

□ スtock収益 (-4%)：売却等による商業の減益をオフィスの増益で埋め戻し、2Q累計計画を超過

- ✓ オフィスは、トレードピアお台場の稼働向上(前年同期92%、当期99%)、新規取得物件の貢献、リーシング・賃料改定により増益
- ✓ 商業は前期売却および一時的なテナント退去により前年同期比減益

□ フロー収益 (+63%)：下半期にさらに売却を拡大

(単位:百万円)

	2026年2月期 上半期 (前年実績)	2027年2月期 上半期 (当期実績)	前年同期比	2026年2月期 通期実績 (前期)	2027年2月期 通期予想 (当期)	前期比 (予想)
オフィス賃貸収益	1,511	1,703	+13%			
商業賃貸収益	1,670	1,318	-21%			
その他(ロジスティクス・底地等)	1,274	1,275	+0%			
Stock収益	4,455	4,297	-4%	9,025	8,142	-10%
オフィス売却益	-	663	-			
商業売却益	782	1,875	+140%			
ロジスティクス売却益	-	-	-			
その他(※)	2,554	2,906	+14%			
フロー収益	3,336	5,444	+63%	9,579	15,358	+60%
キャッシュ収益	7,792	9,741	+25%	18,605	23,500	+26%
販管費	-1,861	-1,742	-6%			
減価償却費(原価)	-688	-773	+12%			
調整額(セグメント間取引消去額等)	-94	-110	-			
事業利益	5,147	7,115	+38%	13,094	18,550	+42%

(※) 不動産保有子会社の売却を含む

© Ichigo Inc. All rights reserved.

いちご本郷Village セットアップ化を進め、NOI 1.8倍を見込む

- 1フロア3区画から導入を開始、今期中に5フロア15区画に拡大
 - ✓ セットアップ化に加え、機能・デザイン等、周辺オフィスビルとのグレード差別化を推進
 - ✓ 収益力向上を確認後、空室発生にあわせて順次拡大
- 賃料収入は従前比1.8～2.1倍(成約実績)、物件の巡航NOIは1.8倍を想定



▲ 共用部を専有部に変更し、フロア当たり賃貸面積を2割増加

■ 当社におけるセットアップオフィス導入実績(2027年2月期2Q末累計)

導入数	導入後効果
11棟 54区画	賃料収入 1.8倍(平均)

いちご本郷Village (旧 いちご本郷三丁目ビル)

所在地：東京都文京区本郷2丁目38-16

アクセス：都営大江戸線「本郷三丁目」駅 徒歩2分

構造：SRC造 地下1階 地上8階建 / 5,877㎡

※ 導入数は運用中および売却済み物件含む累計
導入後効果は成約(売却済み物件含む)区画の平均

ホテル事業：事業利益 -57%(前年同期比)

□ スtock収益 (-7%)：前年同期比減益も、通期では増益予想

✓ 賃貸収益は前年同期比7%増と堅調に増加。いちごホテルリートの分配金が前年同期の高水準から減少し、Stock収益全体では減益

✓ 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

□ 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 上半期 (前年実績)	2027年2月期 上半期 (当期実績)	前年同期比	2026年2月期 通期実績 (前期)	2027年2月期 通期予想 (当期)	前期比 (予想)
ホテル賃貸収益	2,643	2,823	+7%			
オペレーター収益 & PROPERA利用料	989	696	-30%			
その他(いちごホテルリート分配金)	297	121	-59%			
Stock収益	3,931	3,641	-7%	7,150	8,045	+13%
フロー収益	2,636	－	－	2,635	－	－
キャッシュ収益	6,568	3,641	-45%	9,786	8,045	-18%
販管費	-701	-699	-0%			
減価償却費(原価)	-557	-679	+22%			
調整額(セグメント間取引消去額等)	-18	-12	－			
事業利益	5,290	2,250	-57%	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。

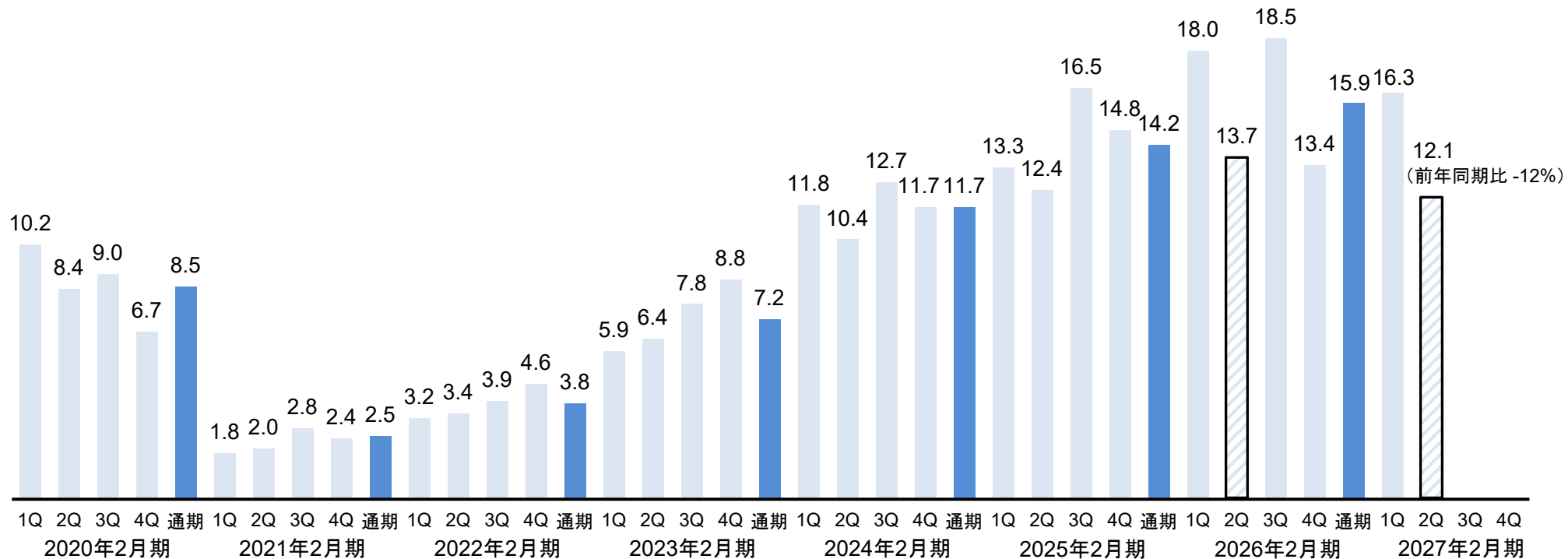
© Ichigo Inc. All rights reserved.

ホテル事業：保有ホテル RevPAR推移

RevPAR(※)前年同期比 -12%(12,102円)

- ✓ 全体RevPARは大阪・京都エリアにおける万博需要の反動減等により、前年同期比12%減。一方、東京、福岡等、その他エリアのRevPARは同5%増
- ✓ 新規ホテルの取得・開業により客室供給を拡大、保有ホテル全体の客室収入は前年同期比16%増

(単位：千円)



(前年同期比 -12%)

いちごオーナーズ事業：事業利益 +39%(前年同期比)

- スtock収益 (+153%)：取得とリーシングが順調に進展
物件売却時期の下半期へのシフトもあり、
賃貸収益は高進捗
- フロー収益 (+19%)：契約済み案件を含め、通期予想に向け順調
下半期に売却加速。通期で過去最高益を予想

(単位:百万円)

	2026年2月期 上半期 (前年実績)	2027年2月期 上半期 (当期実績)	前年同期比
ストック収益(賃貸収益)	340	862	+153%
フロー収益(売却益)	2,876	3,414	+19%
キャッシュ収益	3,216	4,276	+33%
販管費	-719	-743	+3%
調整額(セグメント間取引消去額等)	—	-69	—
事業利益	2,496	3,463	+39%

2026年2月期 通期実績 (前期)	2027年2月期 通期予想 (当期)	前期比 (予想)
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

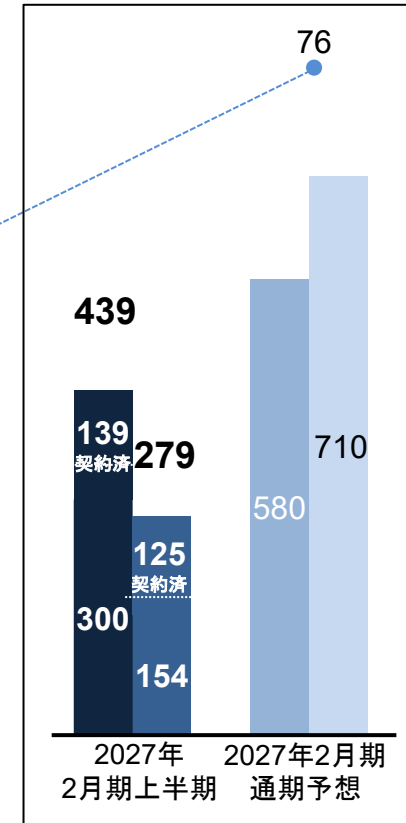
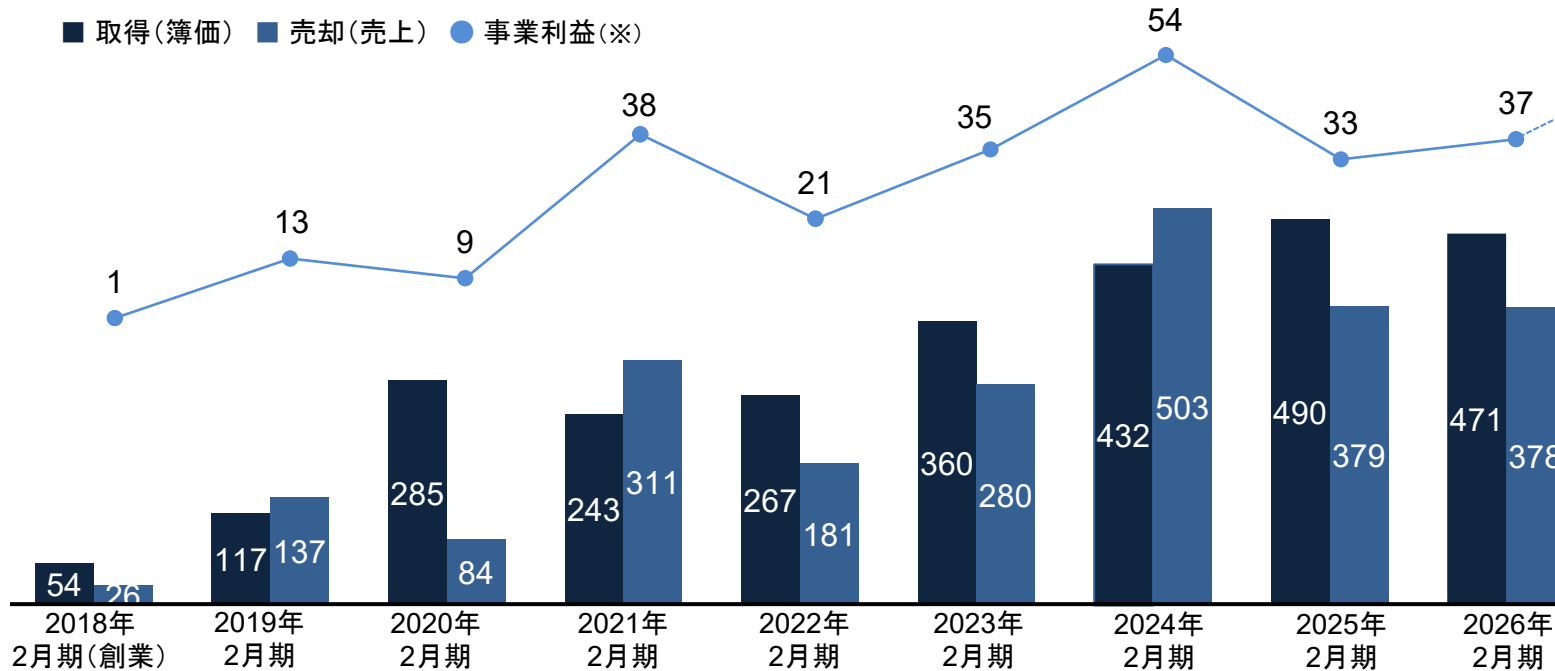
□ 取得300億円、契約済み含め439億円(通期目標580億円の約76%)

(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 271棟、7,524戸(2026年10月14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 +66% (前年同期比)

- スtock収益 (-5%)：いちごオフィスは心築・賃料改定によりNOI向上も、いちごホテルの改装休館の影響により減益
- フロー収益 (+148%)：いちごオフィスにおいて含み益を大幅に上回る売却益の実現。売却成果報酬を収受し通期予想を上振れ

(単位:百万円)

	2026年2月期 上半期 (前年実績)	2027年2月期 上半期 (当期実績)	前年同期比	2026年2月期 通期実績 (前期)	2027年2月期 通期予想 (当期)	前期比 (予想)
いちごオフィス	675	764	+13%			
いちごホテル	462	342	-26%			
いちごグリーン	41	36	-11%			
私募ファンド・私募リート	56	31	-44%			
セキュリティ・トークン	96	90	-6%			
その他	30	34	+11%			
ストック収益	1,362	1,299	-5%	2,741	2,546	-7%
いちごオフィス	276	1,068	+286%			
いちごホテル	17	70	+312%			
いちごグリーン	—	—	—			
私募ファンド・私募リート	149	31	-79%			
セキュリティ・トークン	28	—	—			
フロー収益	472	1,170	+148%	1,289	228	-82%
キャッシュ収益	1,834	2,470	+35%	4,030	2,775	-31%
販管費	-991	-1,042	+5%			
調整額(セグメント間取引消去額等)	186	285	—			
事業利益	1,029	1,713	+66%	2,282	1,250	-45%

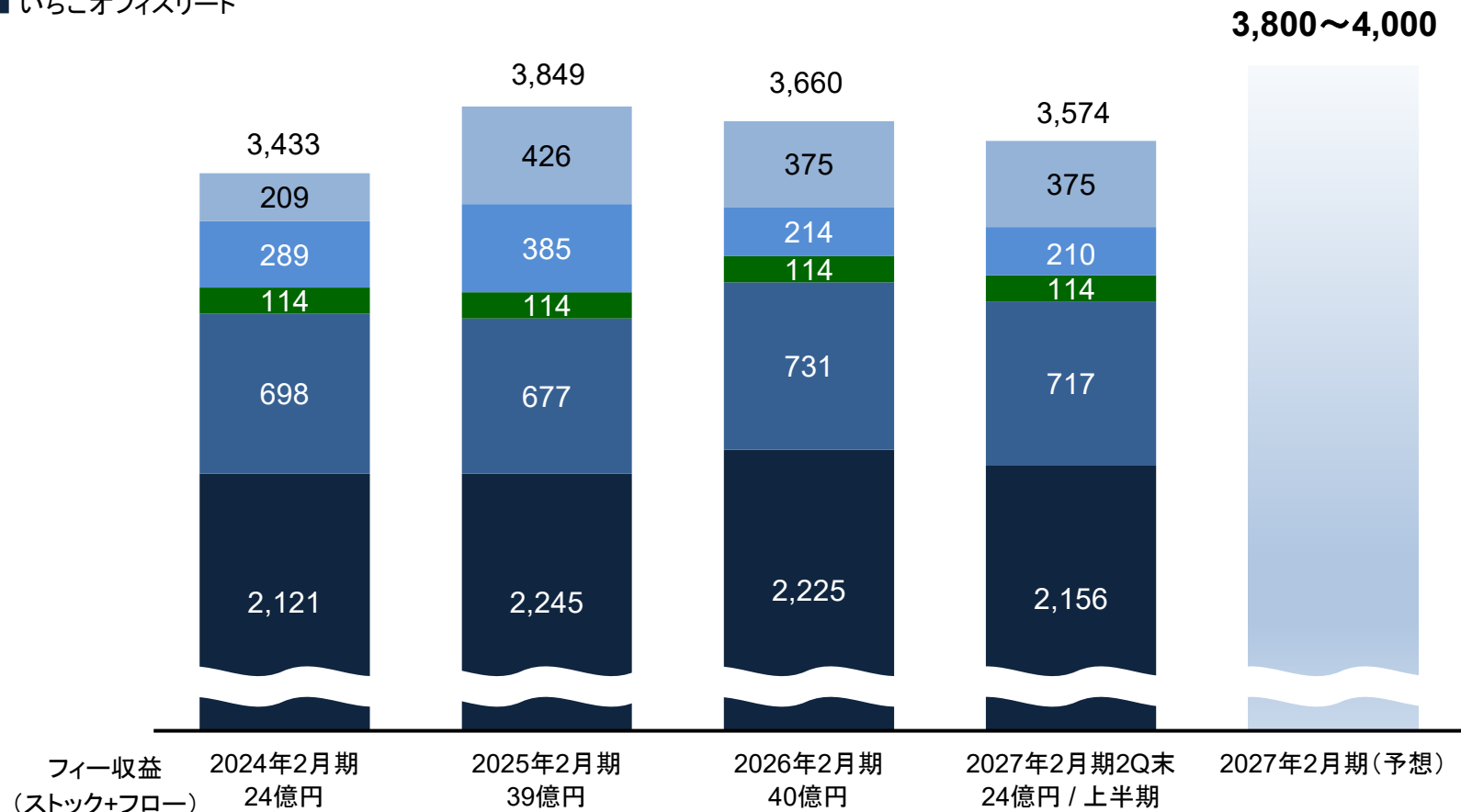
アセットマネジメント事業：多様なチャネルによるAUM成長

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・レジデンストークン(不動産ST)
- いちごホテルリート
- 私募ファンド等
- いちごオフィスリート

(単位:億円)



(※) 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

© Ichigo Inc. All rights reserved.

クリーンエネルギー事業：事業利益 -17%(前年同期比)

ストック収益 (-9%)：落雷による一部発電所の一時的な稼働停止により減益

(単位:百万円)

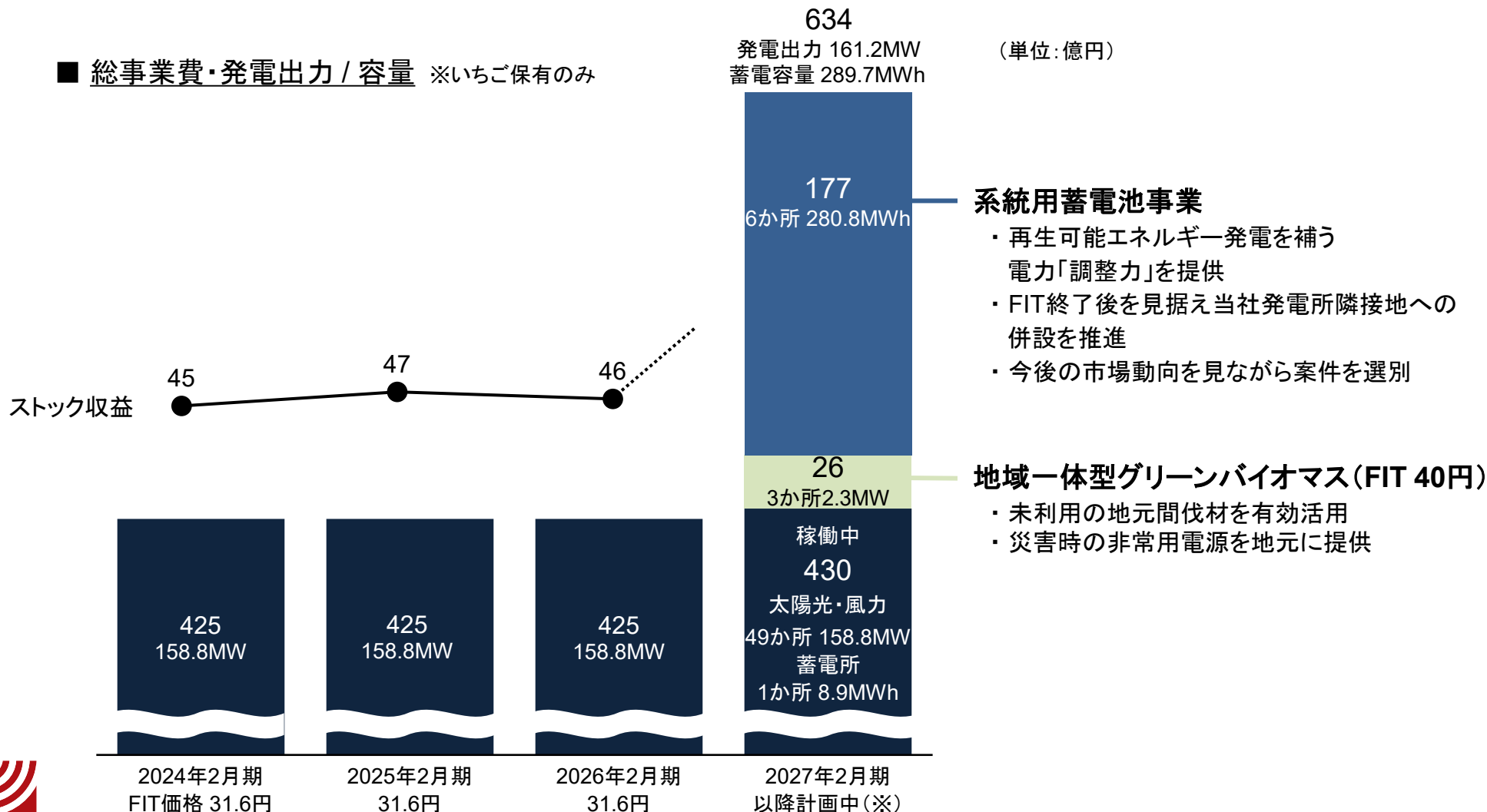
	2026年2月期 上半期 (前年実績)	2027年2月期 上半期 (当期実績)	前年同期比
ストック収益(売電収益)	2,707	2,473	-9%
フロー収益(売却益)	—	—	—
キャッシュ収益	2,707	2,473	-9%
販管費	-496	-460	-7%
減価償却費(原価)	-999	-1,006	+1%
調整額(セグメント間取引消去額等)	—	—	—
事業利益	1,211	1,006	-17%

2026年2月期 通期実績 (前期)	2027年2月期 通期予想 (当期)	前期比 (予想)
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



(※) グラフは現時点で計画化したパイプラインを記載

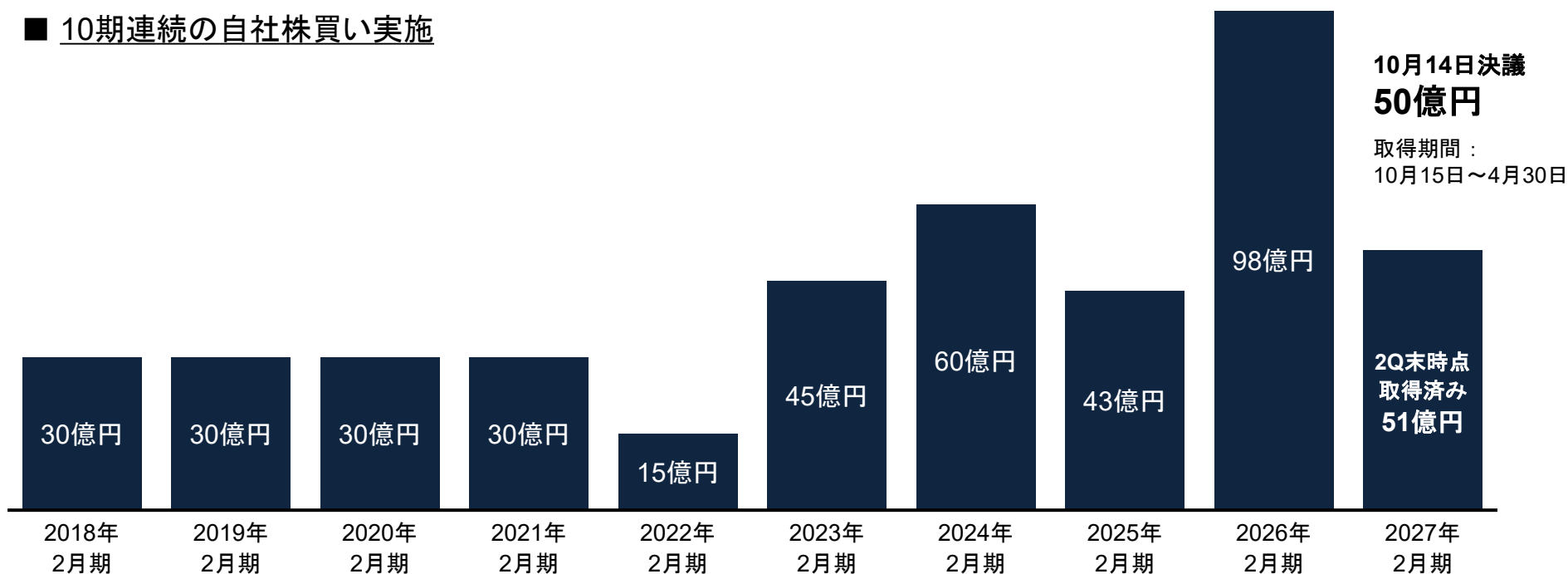
© Ichigo Inc. All rights reserved.

株主還元

機動的な自社株買い：当期51億円取得済、新たに50億円取得決定

- 2025年11月、2026年1月決議の100億円の自己株式取得を完了（うち当期取得51億円）
- 新たに50億円の自社株買いを決定
 - ✓ 取得期間：2026年10月15日～2027年4月30日
 - ✓ 取得株式数：1,500万株（上限）
 - ✓ 取得価額総額：50億円（上限）
- 自己株式の消却を決定
 - ✓ 保有自己株式1,400万株（発行済株式数の3.4%）および上記決定による取得分の消却を決定

■ 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

+

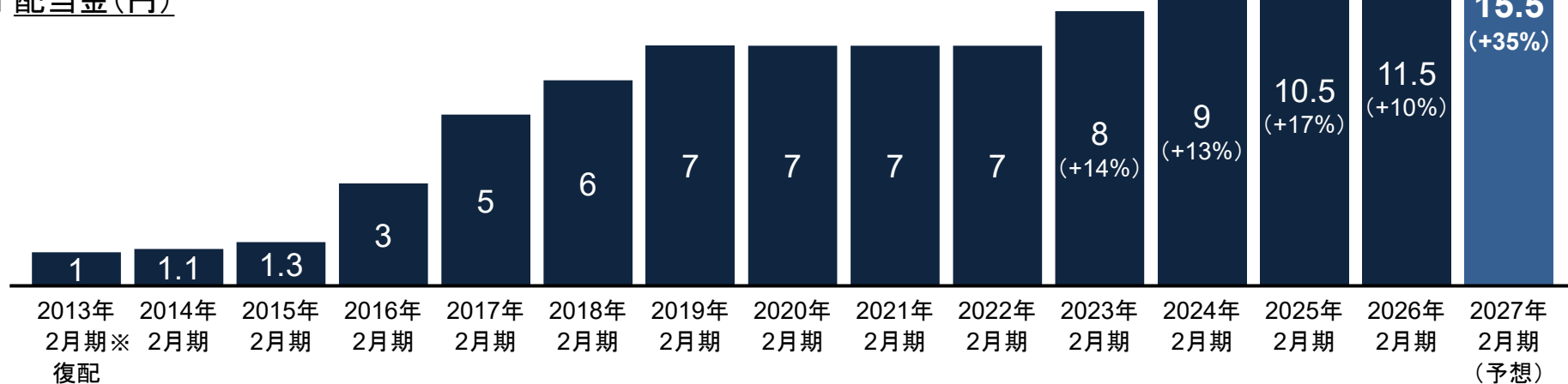
DOE目標 5%以上

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11倍



(2026年2月期末時点)

■ 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

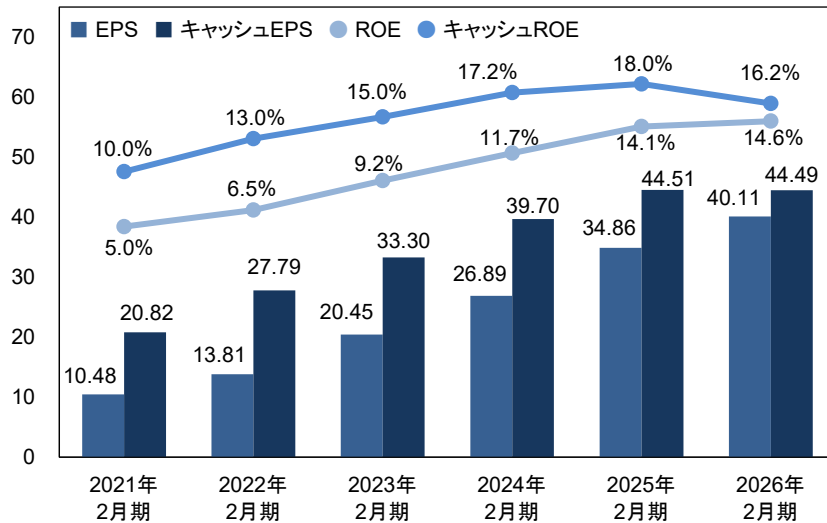
サステナブルな社会に向けた 環境課題解決

- ・ 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

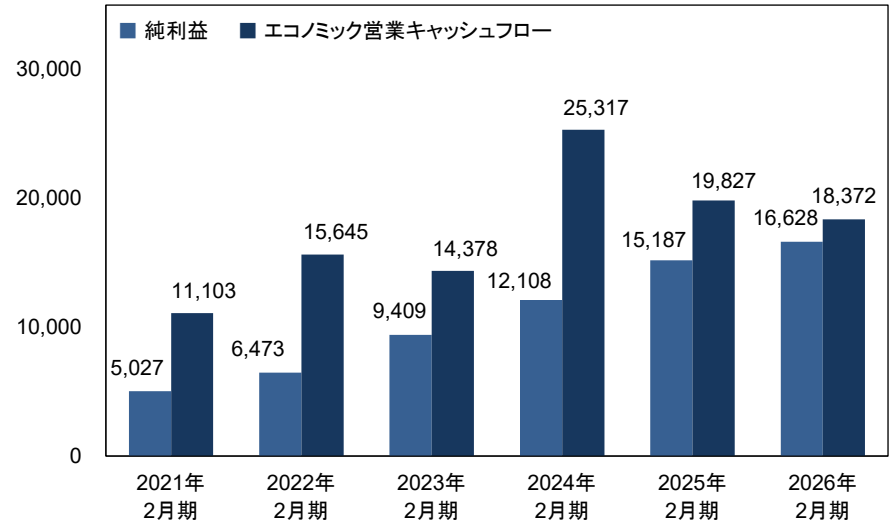
■ ROE15%以上、キャッシュROE18%以上

(単位: 円)

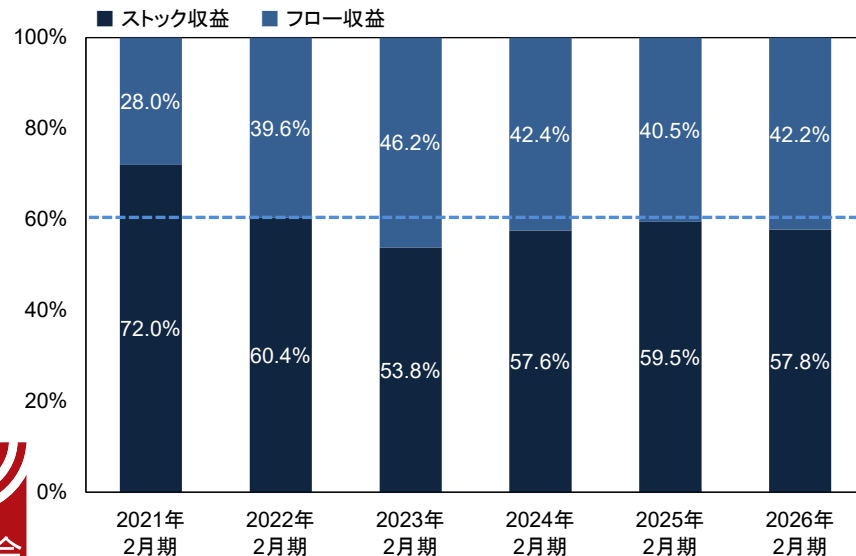


■ エコノミック営業キャッシュフロー>純利益

(単位: 百万円)

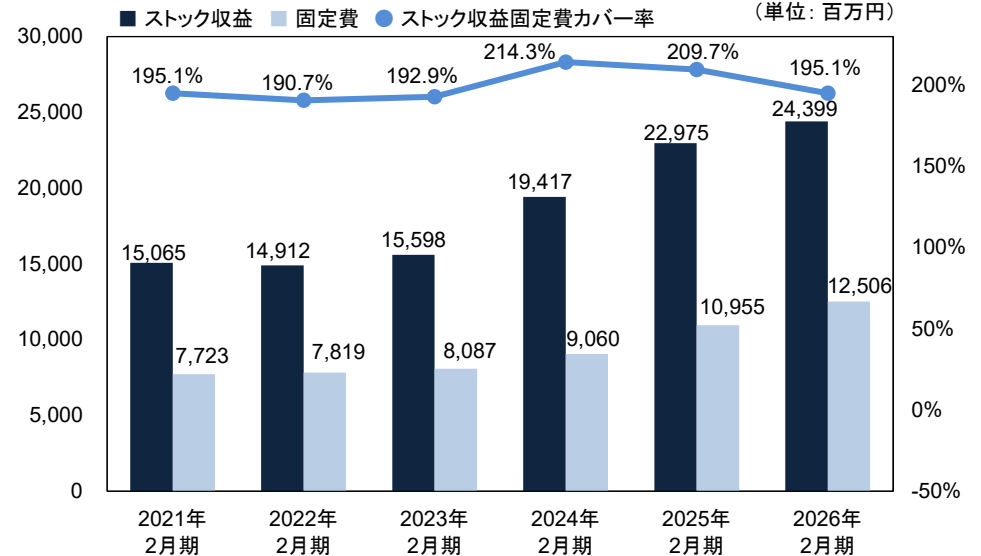


■ ストック収益率 60%以上



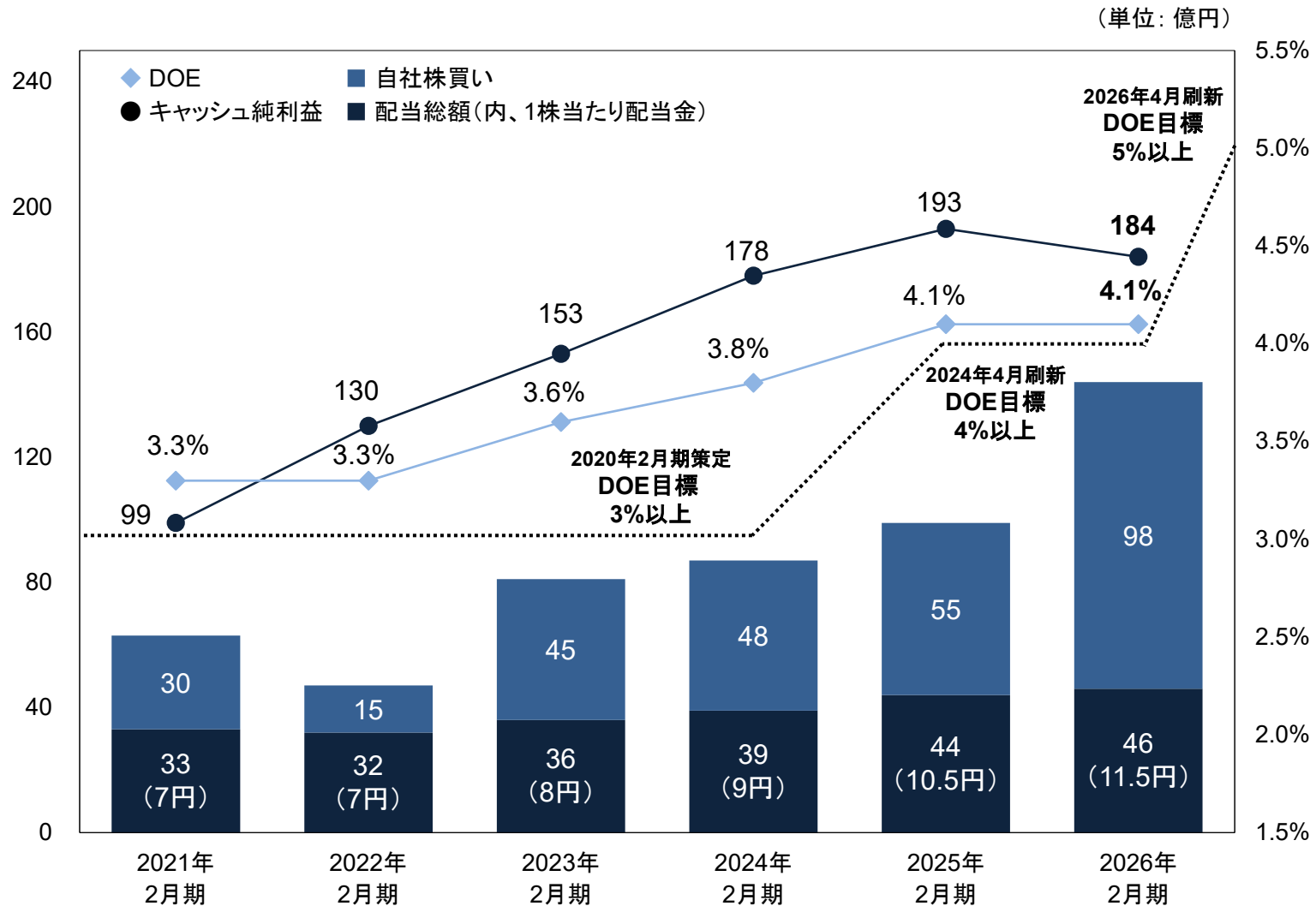
■ ストック収益固定費カバー率 200%以上

(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

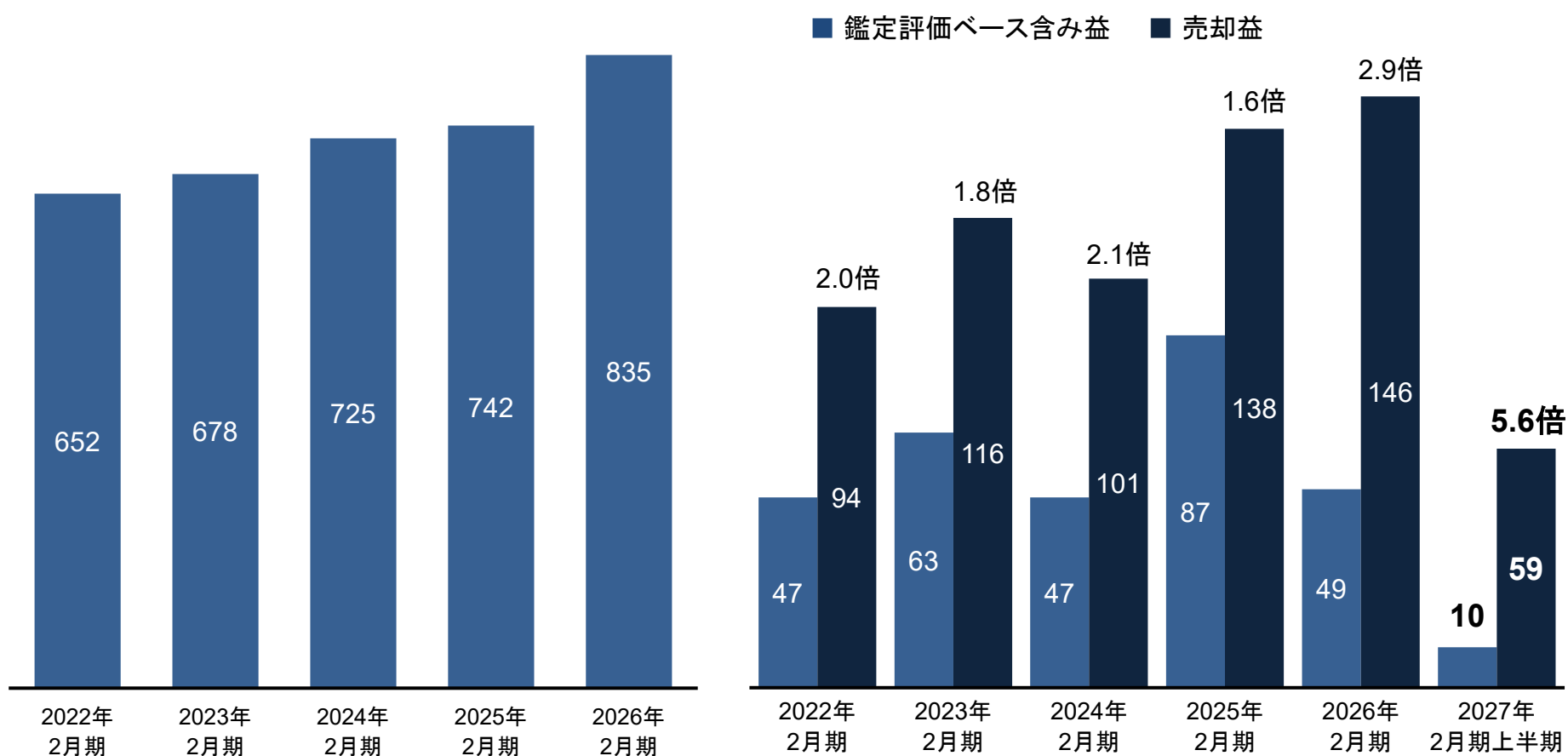
フロー収益力の拡大

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月期上半期には、不動産保有子会社の含み益・売却益は含まず。

© Ichigo Inc. All rights reserved.

保有不動産の含み益

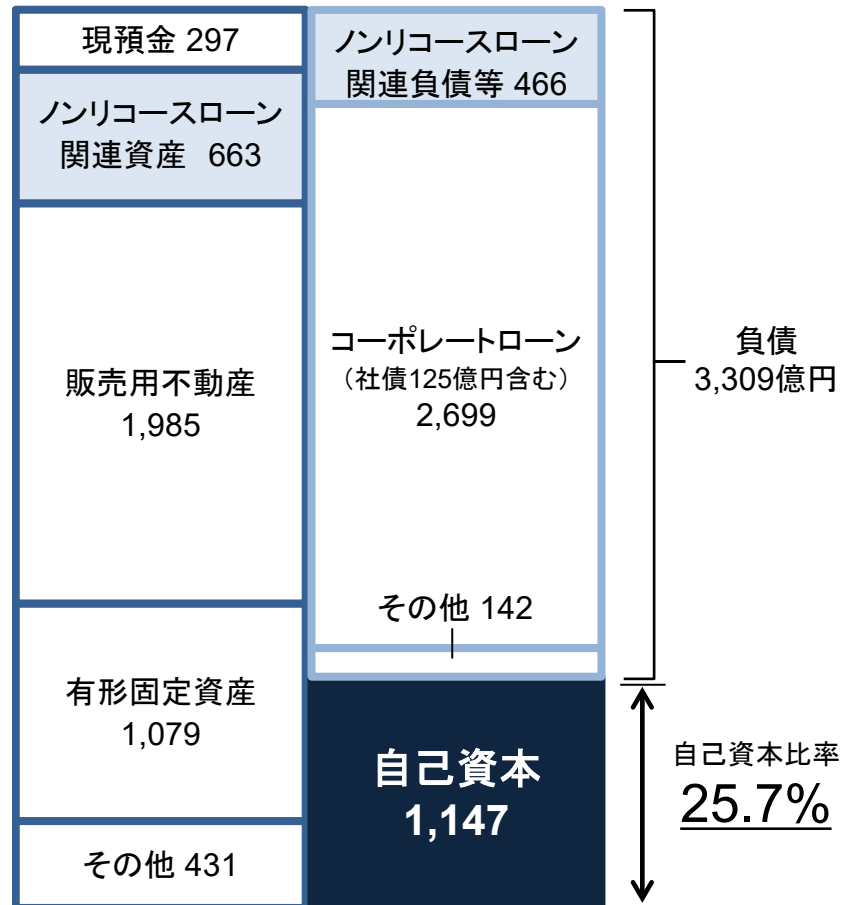
(単位: 百万円)

地域	簿価(2026年8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	94,395	5,917	6.3%	138,486	+44,091
東京以外	122,299	7,023	5.7%	154,198	+31,899
合計	216,695	12,940	6.0%	292,685	+75,990

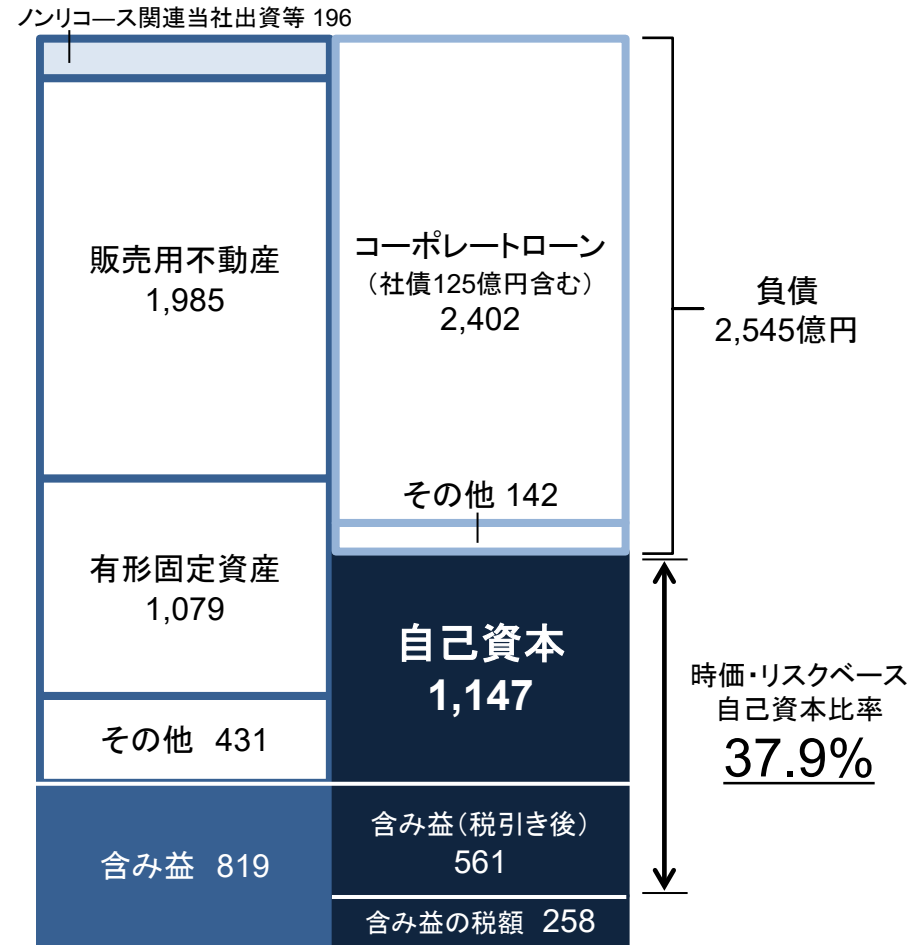
※ いちごオーナーズ(89,686百万円 / 簿価ベース)を除く

B/S、時価・リスクベースB/S

連結B/S
合計：4,456億円



時価・リスクベース連結B/S
合計：4,511億円
(資産3,692億円 + 含み益819億円)



※「時価・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 (※2)	2025年2月期	2026年2月期	2027年2月期 上半期(※2)
売上総利益率 (売上高ベース)	21.1%	14.6%	21.3%	21.5%	27.3%
売上総利益率 (簿価ベース)	27.1%	16.8%	26.7%	27.2%	37.5%
売上高 (百万円)	55,166	69,693	64,811	67,861	21,806
売上総利益 (百万円)	11,648	10,155	13,837	14,609	5,963

(※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.

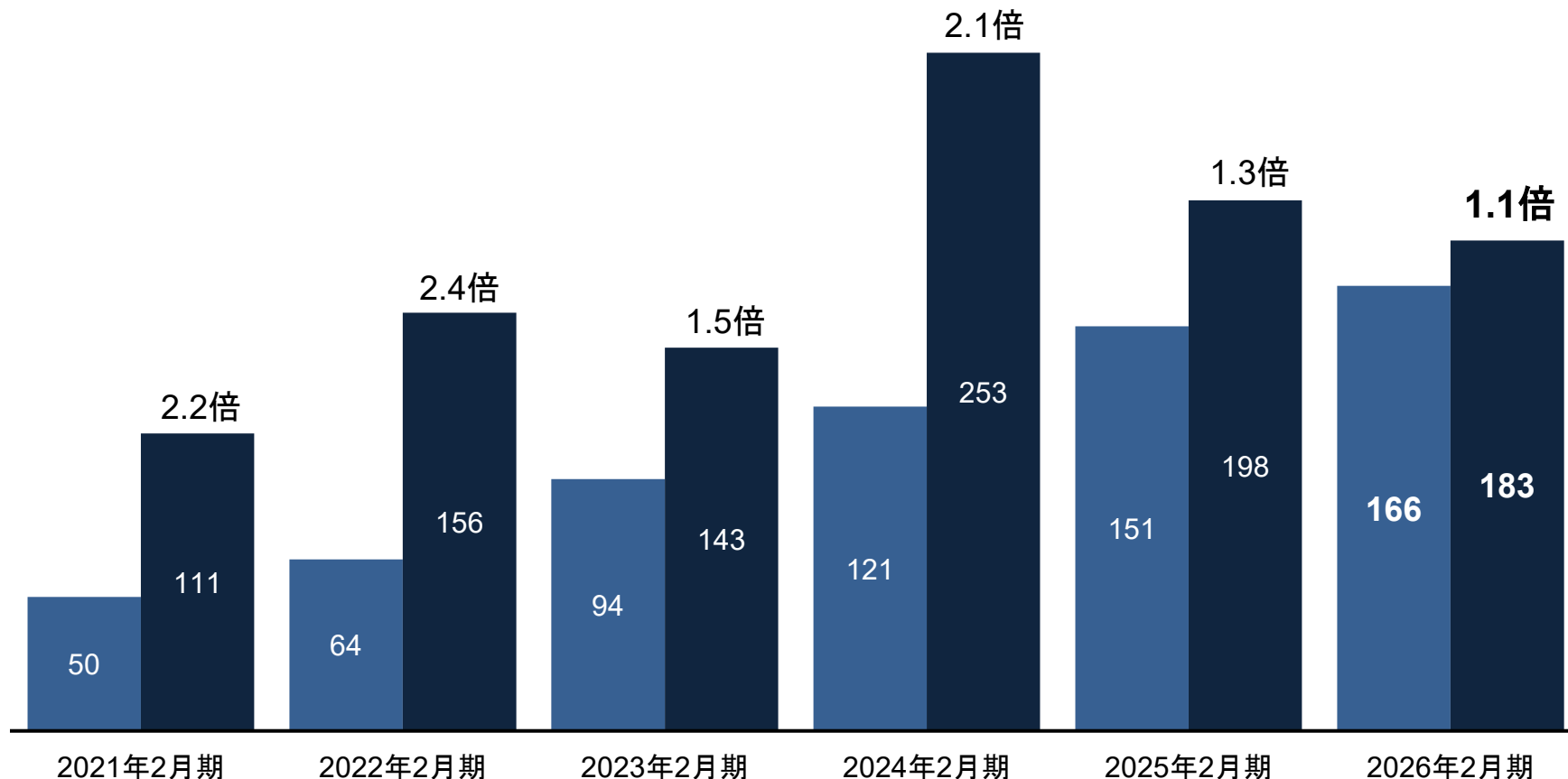
高いキャッシュ創出力

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)

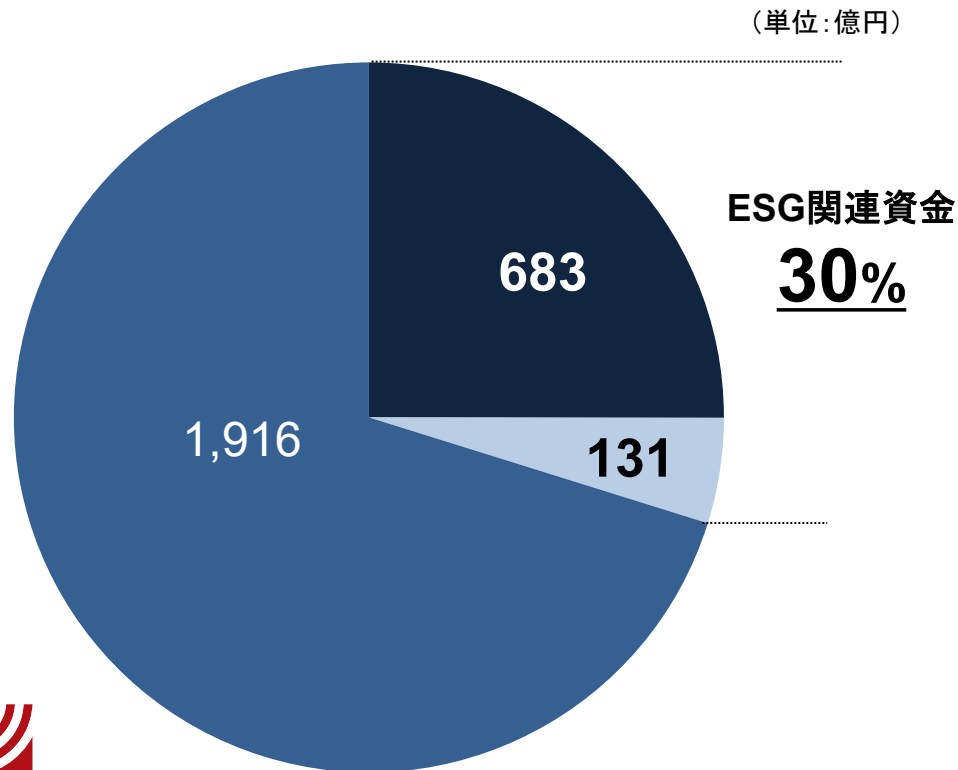
© Ichigo Inc. All rights reserved.

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2Q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)



■ 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

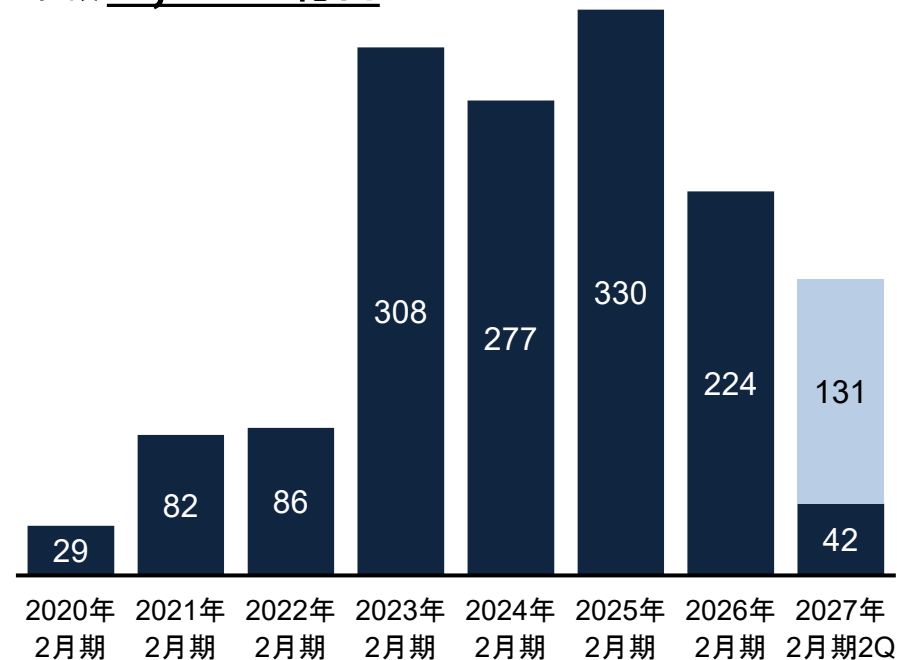
ESGローン・グリーンボンド

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

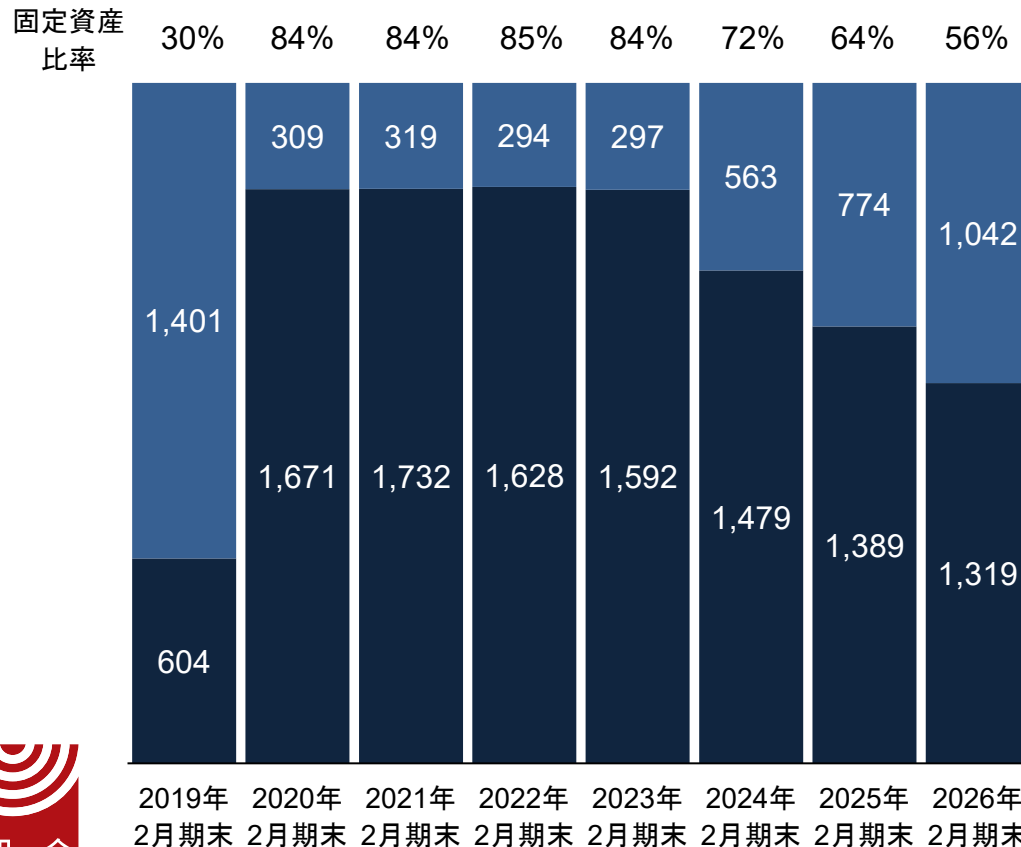
✓ 2020年2月期末に心築およびホテル資産を固定資産化

■ 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

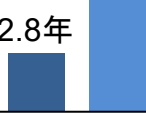
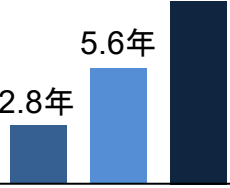
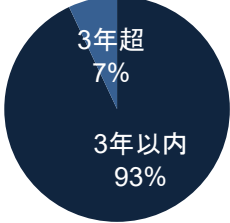
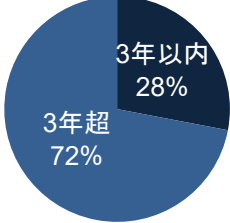
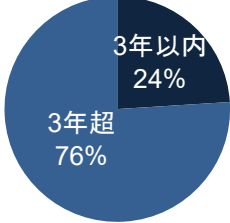
税効果によりキャッシュ・フロー向上

(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

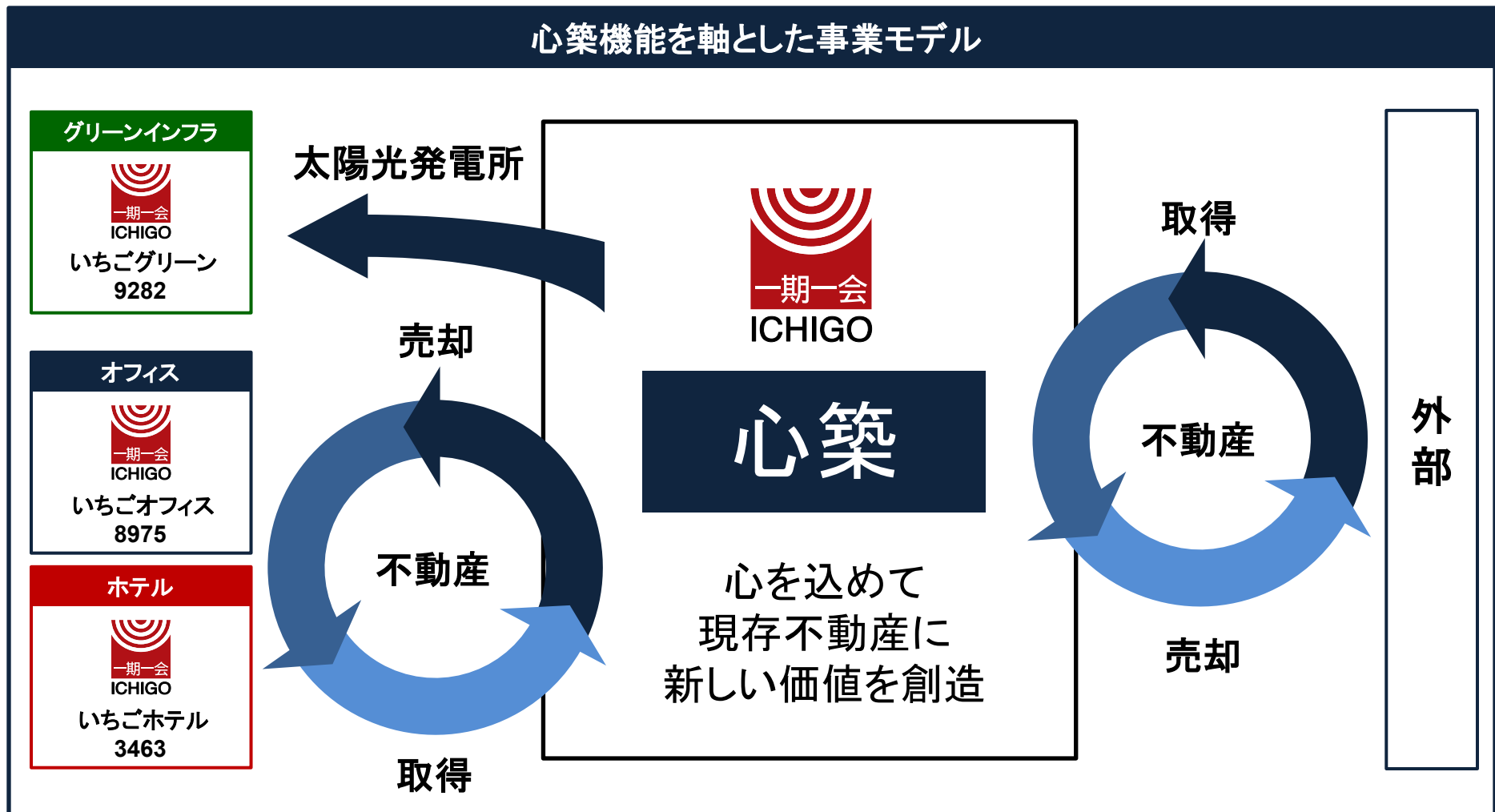
Appendix

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

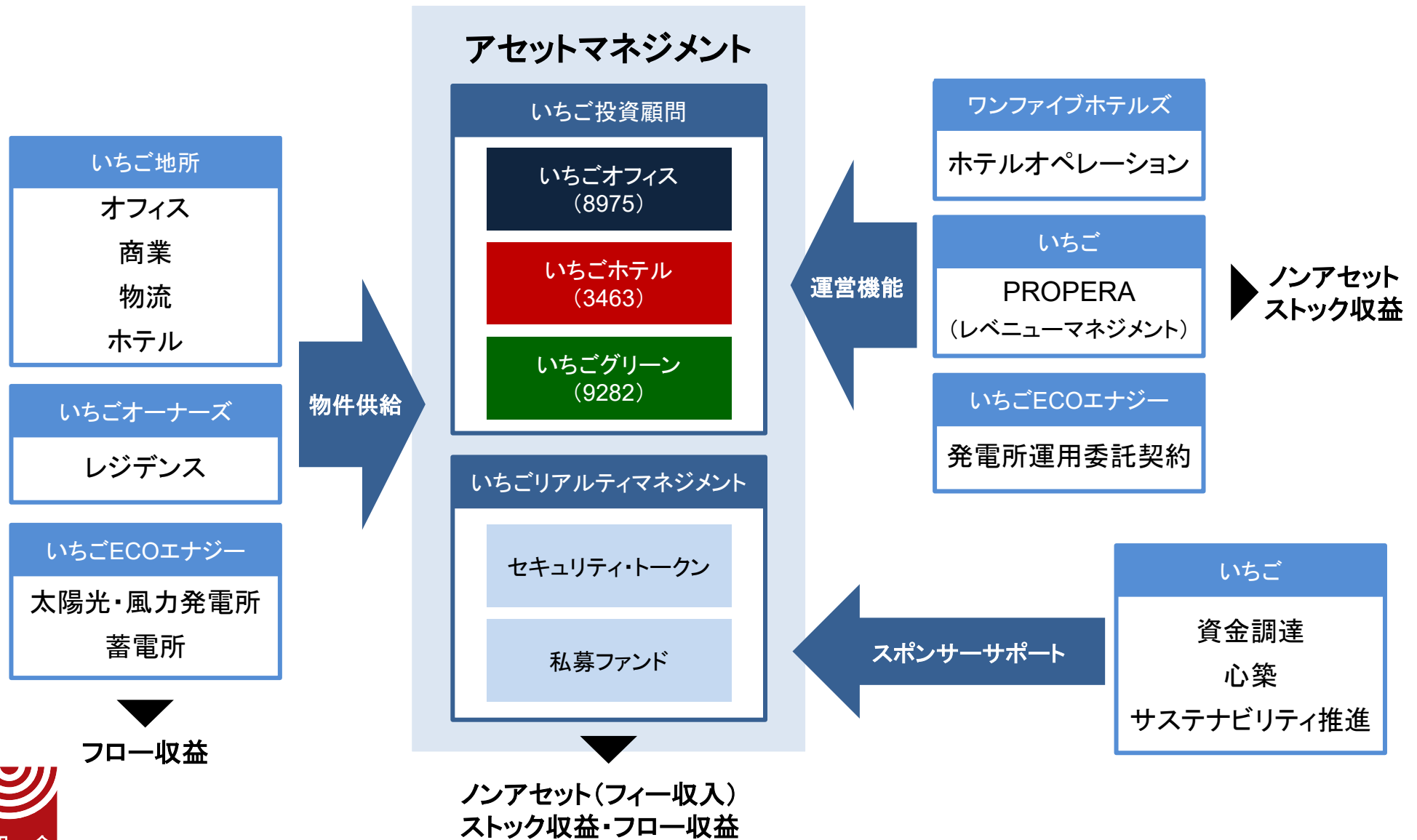
地球に優しく安全性に優れた太陽光発電および風力発電を主軸とした事業

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

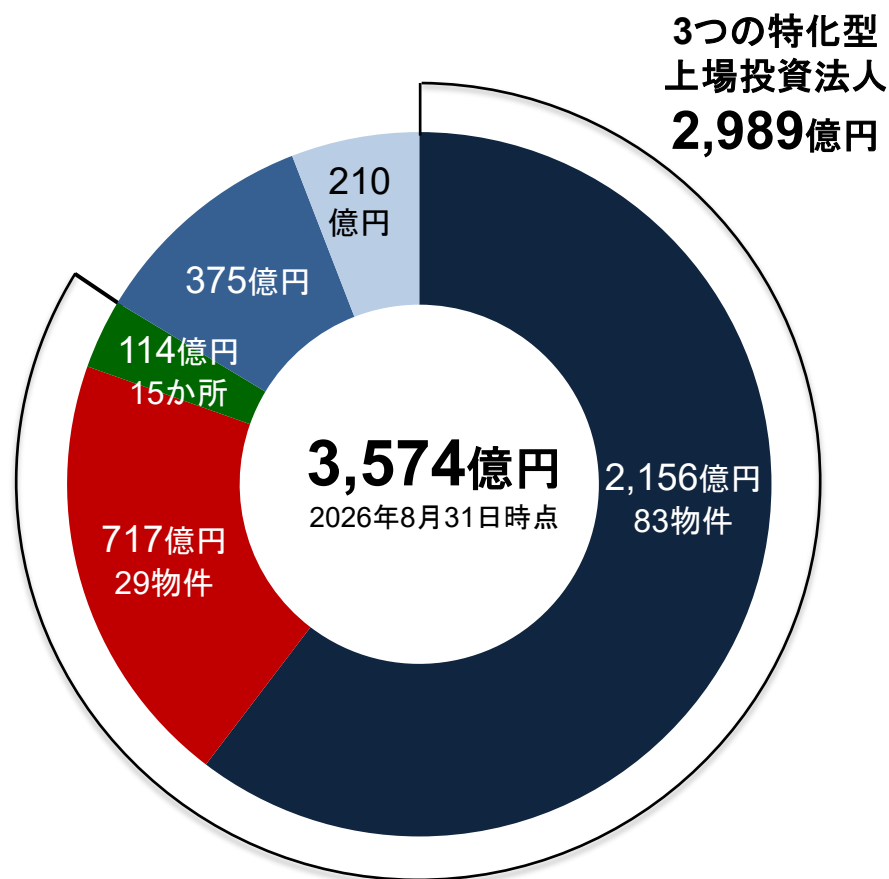
グループの総合力を生かしたアセットマネジメント



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 上半期(6M)
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	2,156億円
		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	764百万円
	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	717億円
		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	342百万円
	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	36百万円
	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	2,989億円
		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	1,143百万円
私募	私募不動産ファンド等 (※2)	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	31百万円
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	90百万円
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	3,574億円
		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	1,265百万円

(※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

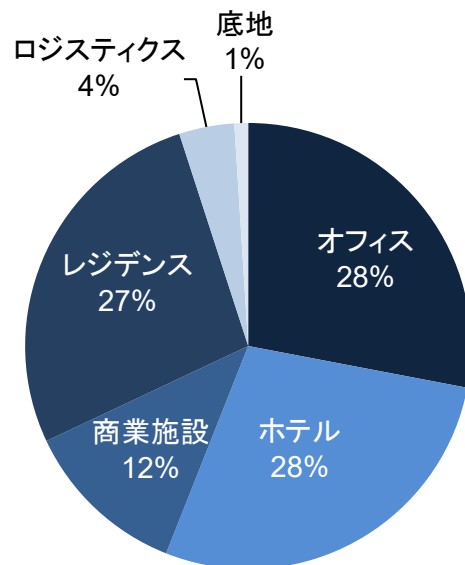
資産ポータルフォリオ

自己保有資産残高 3,307億円(2027年2月期2Q末時点簿価ベース)

※ ECO発電所・蓄電所は含まず

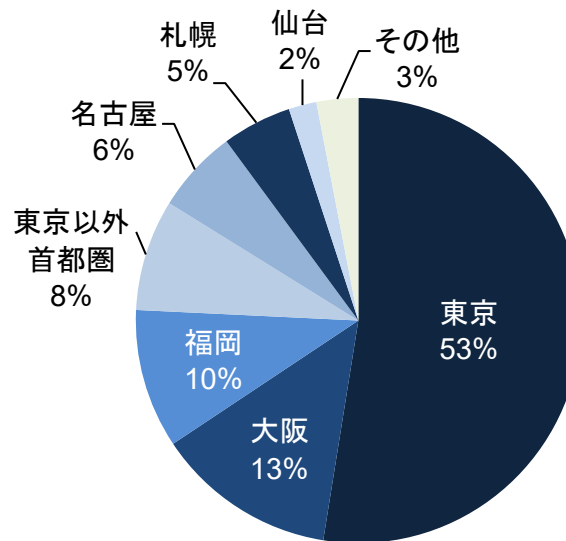
■ アセットタイプ別残高比率

アセットタイプをバランスよく分散



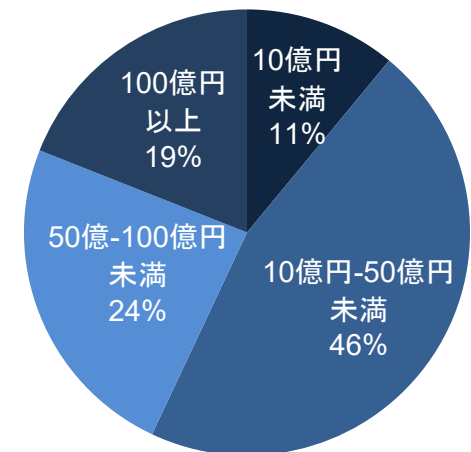
■ 地域別残高(構成比)

首都圏・主要都市中心



■ 物件規模別残高比率

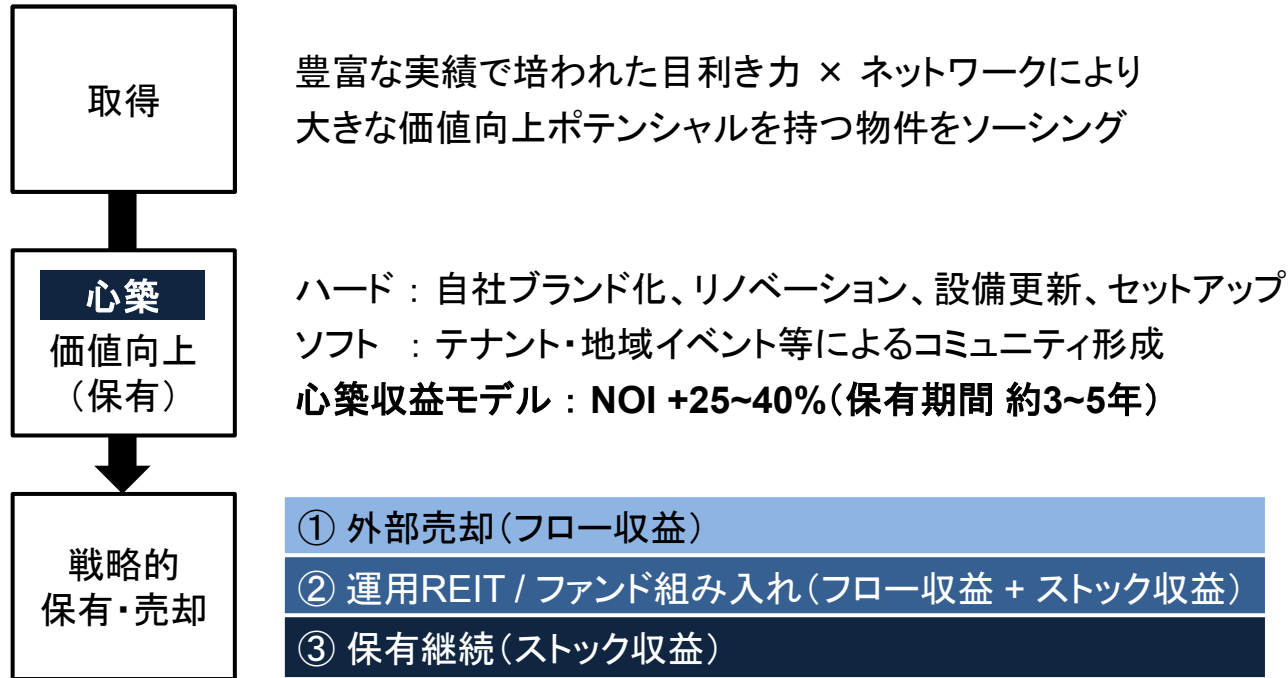
資産価値向上余地のある
中規模不動産中心



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



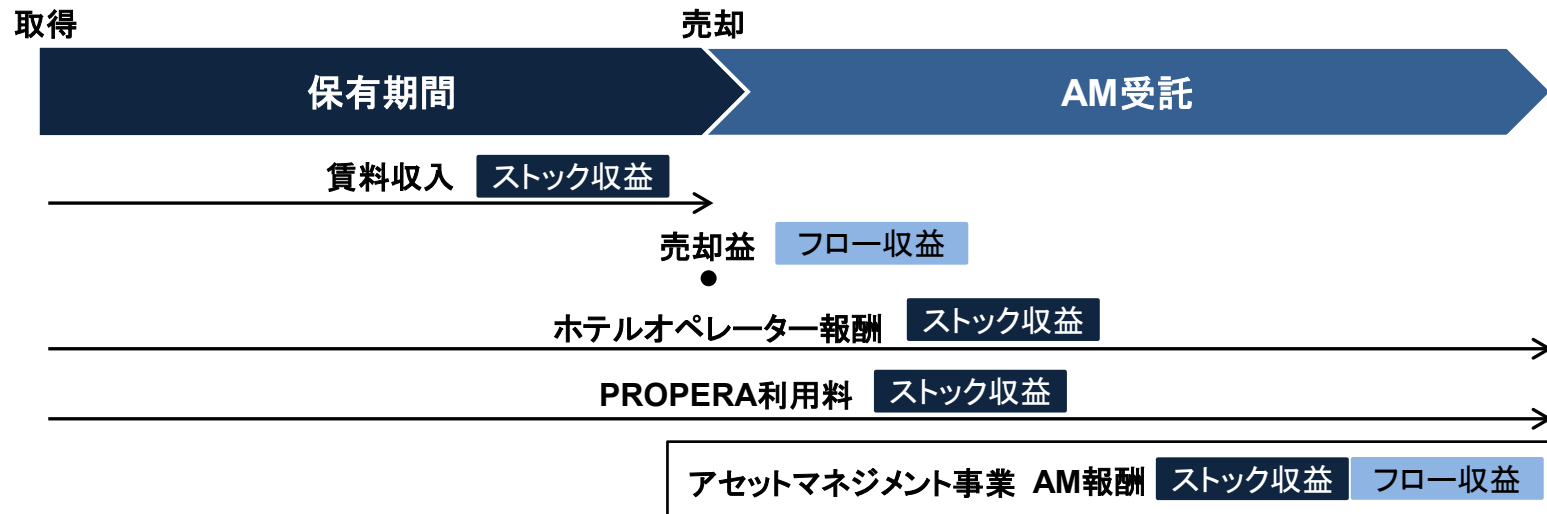
グループネットワークと盤石な財務体質により、保有・売却の最適戦略を選択可能

■ オフィス・商業ブランド



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

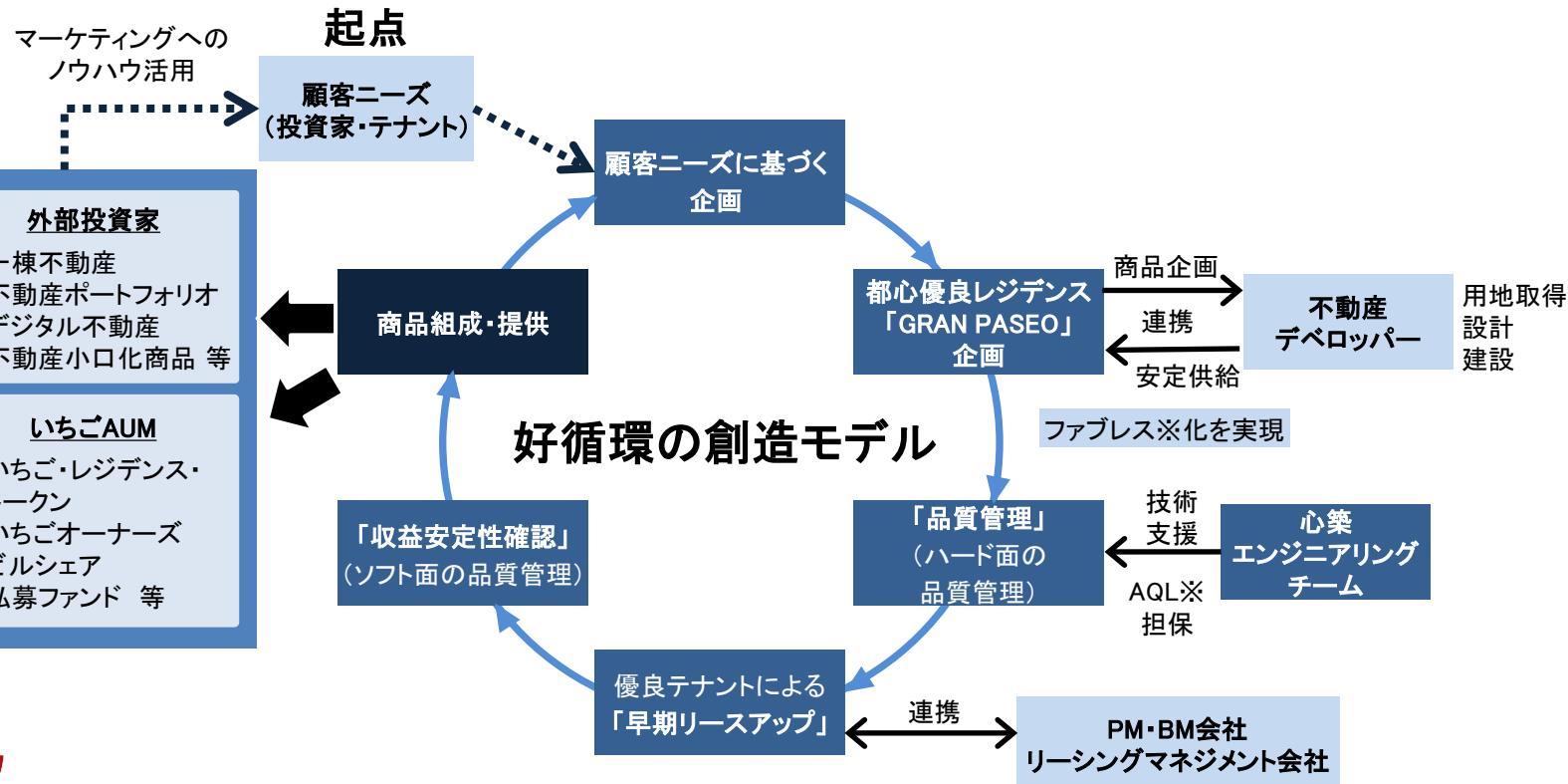


ホテルブランド	ホテルオペレーター	AIレベニューマネジメントシステム
「THE KNOT」、 「The OneFive」	「ワンファイブホテルズ」	「PROPERA」
 日本の「ライフスタイルホテル」市場を開拓	 フルサービスからカジュアルホテルまで幅広く運営。各主要都市にて21物件(3,102室)運営中	 実務経験15年以上・100施設超の実績を持つレベニューマネージャーの知見を搭載 年間収益10~40%向上の実績
 日本流のおもてなしと質にこだわり、シンプルで上質な居心地を提供		

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
271棟(7,524戸)
2026年10月14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・ホテル事業

物件取得

取得条件

価値向上により
大幅な収益アップが
見込める物件

見込める物件

価値向上余地が
賃料下落リスクの緩衝

心築(2~5年)

テナント様とのリレーション構築
ハード、設備、サービス向上

保有年数 **約3~5年**

心築完了

NOI向上
+25~40%

保有・売却

粗利率
約30~50%

収益構造・財務基盤

ストック収益固定費カバー率 **200%以上**
心築期間中の賃収享受
平均借入期間 **約10年**

最良の売却タイミングを待てる基盤

いちごオーナーズ事業

商品企画

物件取得

心築(1年)

心築完了

売却

ノウハウ提供による高付加価値物件の創出
(外部デベロッパー連携)

都心優良レジデンス
「GRAN PASEO」企画

保有年数 **約1年**

優良テナントによる
早期リースアップ

・収益安定性確認
(ソフト面の品質管理)

・商品創造

粗利率
約10%

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

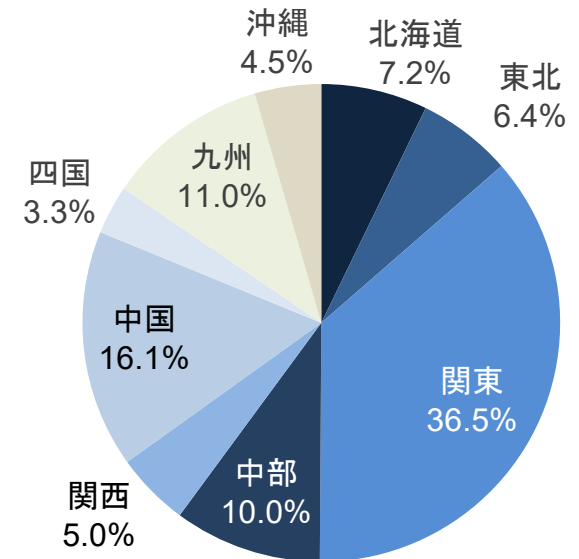
太陽光 48発電所 151.4MW

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

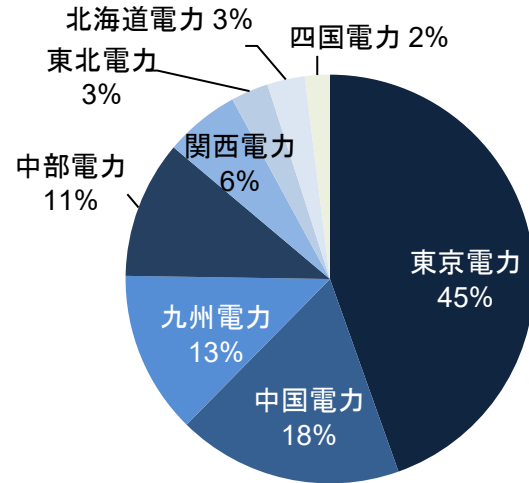
ECO発電所(太陽光)の分散状況

売電中:48か所(151.4MW / いちご保有 風力除く)

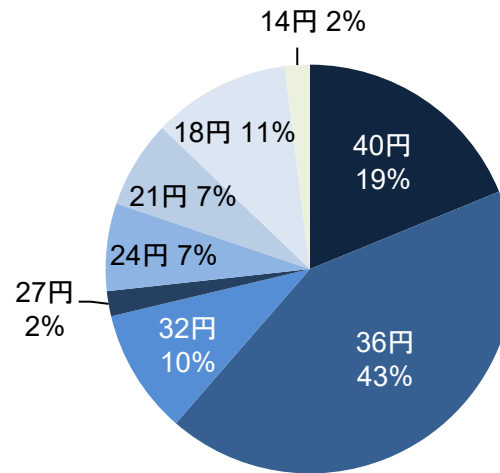
※ 出力量(MWベース)の分散状況

2026年8月31日時点

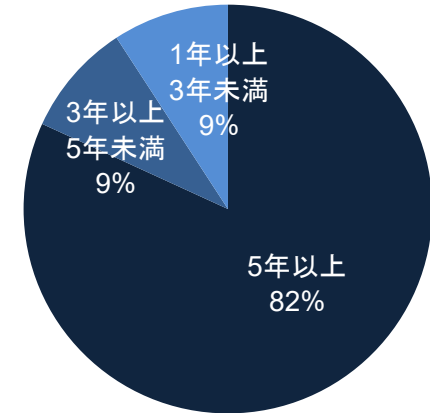
■ 電力会社別



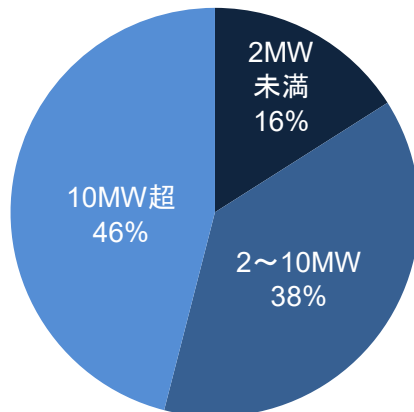
■ 買取価格別



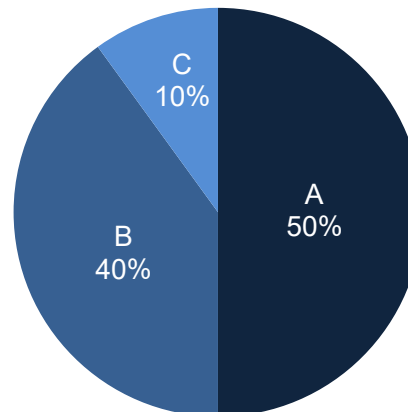
■ 売電期間別



■ 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.

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 177億円 280MWh)



いちご御宿岩和田ECO蓄電所

第1フェーズ 2026～2029年

事業化推進中 **32億円** 54MWh
(いちご御宿岩和田+パイプライン**28億円** 45MWh)

第2フェーズ 2029～2031年

普及状況・収益性で判断 **148億円** 235MWh

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

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】



【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
★★★★☆ 2026
いちごオフィス



GRESB
REAL ESTATE
★★★★☆ 2026
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



2026 CONSTITUENT MSCI日本株
女性活躍指数 (WIN)



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。当社に事業を担う者として、社会の発展に貢献し、未来の常盤を創っていくことが私たちの使命です。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。当社に事業を担う者として、社会の発展に貢献し、未来の常盤を創っていくことが私たちの使命です。



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。当社に事業を担う者として、社会の発展に貢献し、未来の常盤を創っていくことが私たちの使命です。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。当社に事業を担う者として、社会の発展に貢献し、未来の常盤を創っていくことが私たちの使命です。

■ 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



© TEGEVJARO MIYAZAKI

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 (前四半期末)	2027/02 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	40,536	46,917	42,689	42,059	34,263	39,223	+4,960
売掛金	3,866	2,448	4,272	4,079	4,112	4,731	+619
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	47	14	10	3,180	383	219	-164
販売用不動産	79,151	103,721	143,993	176,904	198,684	198,537	-147
その他	3,197	3,720	4,197	8,303	11,008	8,171	-2,837
貸倒引当金	-66	-401	-490	-59	-59	-49	+10
流動資産合計	128,057	157,746	195,998	235,792	249,718	252,158	+2,440
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	49,380	-489
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	24,996	-123
土地	114,431	105,368	97,798	88,432	85,161	84,245	-916
その他(純額)	3,990	5,060	7,200	8,162	3,801	3,489	-312
有形固定資産合計	199,323	185,232	174,511	166,035	163,952	162,111	-1,841
無形固定資産							
のれん	717	989	857	460	438	417	-21
借地権	1,397	1,332	1,332	827	426	428	+2
その他	283	176	158	83	105	109	+4
無形固定資産合計	2,398	2,498	2,348	1,371	970	955	-15
投資その他の資産							
投資有価証券	4,455	17,086	24,300	22,149	20,152	19,337	-815
長期貸付金	240	838	3,993	267	329	340	+11
繰延税金資産	341	682	918	2,220	894	481	-413
その他	3,937	3,766	5,469	9,068	10,227	11,420	+1,193
貸倒引当金	-133	-835	-826	-1,084	-1,146	-1,157	-11
投資その他の資産合計	8,840	21,537	33,856	32,621	30,457	30,422	-35
固定資産合計	210,562	209,269	210,717	200,028	195,380	193,489	-1,891
資産合計	338,619	367,015	406,715	435,820	445,099	445,648	+549

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 (前四半期末)	2027/02 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	962	16,726	6,520	6,421	10,700	9,907	-793
1年内償還予定の社債	364	3,162	232	2,162	2,162	162	-2,000
1年内返済予定の長期借入金	8,539	20,878	7,340	24,082	20,010	14,534	-5,476
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	15,209	-64
未払法人税等	949	4,039	4,592	6,040	835	3,205	+2,370
賞与引当金	112	136	282	300	431	671	+240
その他	4,053	4,805	5,696	5,777	8,691	4,256	-4,435
流動負債合計	19,200	56,162	29,143	62,848	58,104	47,947	-10,157
固定負債							
社債	5,239	4,306	7,074	7,812	7,771	12,430	+4,659
長期借入金	152,624	146,043	195,477	213,596	232,664	232,914	+250
長期ノンリコースローン	38,012	35,265	40,991	25,090	28,076	27,405	-671
繰延税金負債	1,589	1,323	1,445	1,479	1,179	1,219	+40
長期預り保証金	7,163	7,229	7,614	7,587	7,596	7,692	+96
その他	396	404	2,261	651	650	644	-6
固定負債合計	205,026	194,572	254,865	256,218	277,940	282,308	+4,368
負債合計	224,226	250,734	284,009	319,066	336,044	330,255	-5,789

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 (前四半期末)	2027/02 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	26,892	26,946	27,012	27,124	27,126	+2
資本剰余金	11,266	10,313	10,363	10,429	10,546	10,548	+2
利益剰余金	82,438	90,967	81,396	81,909	80,166	85,748	+5,582
自己株式	-17,914	-22,446	-7,212	-5,467	-10,298	-10,605	-307
株主資本合計	102,678	105,727	111,493	113,884	107,538	112,818	+5,280
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	1,182	+965
繰延ヘッジ損益	51	44	136	547	645	709	+64
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	1,891	+1,029
新株予約権	814	879	724	559	555	585	+30
非支配株主持分	10,552	10,772	10,992	97	97	97	-
純資産合計	114,393	116,281	122,706	116,754	109,054	115,393	+6,339
負債純資産合計	338,619	367,015	406,715	435,820	445,099	445,648	+549
自己資本比率	30.4%	28.5%	27.3%	26.6%	24.4%	25.7%	+1.3%
ネットD/Eレシオ	1.6倍	1.8倍	2.0倍	2.2倍	2.6倍	2.4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 上半期(6M)	2026/02 上半期(6M) (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	39,817	51,024	-11,207	-	-
売上原価	48,674	61,875	58,051	62,586	24,564	35,017	-10,453	-	-
売上総利益	19,418	20,872	25,524	30,119	15,252	16,006	-754	-	-
販売費及び一般管理費	6,926	7,911	9,215	9,670	4,630	4,745	-115	-	-
営業利益	12,492	12,960	16,309	20,449	10,621	11,261	-640	20,600	51.6%
事業利益	16,908	21,194	24,864	28,047	15,514	15,128	+386	34,000	45.6%
営業外収益									
受取利息	46	36	58	79	40	30	+10	-	-
受取配当金	38	361	16	26	2	12	-10	-	-
デリバティブ評価益	790	109	1,324	2,910	1,382	517	+865	-	-
その他	103	218	324	77	31	28	+3	-	-
営業外収益合計	979	725	1,724	3,093	1,456	588	+868	-	-
営業外費用									
支払利息	2,165	2,349	3,069	4,347	2,676	2,050	+626	-	-
デリバティブ評価損	-	330	4	166	153	159	-6	-	-
融資関連費用	171	262	423	204	117	15	+102	-	-
その他	285	351	771	1,729	178	576	-398	-	-
営業外費用合計	2,622	3,294	4,269	6,447	3,125	2,802	+323	-	-
経常利益	10,848	10,391	13,764	17,095	8,952	9,047	-95	14,900	60.1%
特別利益									
固定資産売却益	4,416	4,376	7,943	7,756	1,887	3,422	-1,535	-	-
投資有価証券売却益	-	89	608	1,259	0	407	-407	-	-
関係会社株式売却益	-	3,960	-	-	3,017	-	+3,017	-	-
その他	205	551	289	402	29	119	-90	-	-
特別利益合計	4,621	8,978	8,841	9,418	4,934	3,949	+985	-	-

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 上半期(6M)	2026/02 上半期(6M) (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									
固定資産除売却損	23	147	100	11	14	1	+13	-	-
投資有価証券売却損	-	-	-	-	-	74	-74	-	-
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	1	+56	-	-
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	13,815	12,883	+932	-	-
法人税等	4,578	5,626	6,370	7,655	5,348	4,144	+1,204	-	-
当期純利益	9,656	12,335	15,414	16,843	8,466	8,739	-273	-	-
非支配株主に帰属する当期純利益	246	227	226	215	4	114	-110	-	-
親会社株主に帰属する当期純利益	9,409	12,108	15,187	16,628	8,462	8,624	-162	18,000	47.0%
キャッシュ純利益	15,327	17,878	19,391	18,442	12,119	11,034	+1,085	24,000	50.5%
1株あたり純利益 (EPS) (円)	20.45	26.89	34.86	40.11	21.47	20.56	+0.91	45.13	47.6%
キャッシュEPS (円)	33.30	39.70	44.51	44.49	30.75	26.31	+4.44	60.17	51.1%
ストック収益	15,598	19,417	22,975	24,399	12,574	12,798	-224	-	-
フロー収益	13,371	14,315	15,671	17,828	10,030	9,321	+709	-	-
キャッシュ収益	28,970	33,733	38,646	42,228	22,604	22,119	+485	-	-
ストック収益比率	53.8%	57.6%	59.5%	57.8%	55.6%	57.9%	-2.3%	-	-
固定費	8,087	9,060	10,955	12,506	6,426	6,027	+399	-	-
ストック収益固定費カバー率	192.9%	214.3%	209.7%	195.1%	195.7%	212.3%	-16.6%	-	-

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 上半期 (6M)
営業活動によるキャッシュ・フロー					
税金等調整前当期純利益	14,234	17,962	21,784	24,499	13,815
減価償却費	5,339	4,859	4,795	4,676	2,535
のれん償却額	177	97	156	131	42
賞与引当金の増減額(- は減少)	73	31	145	17	399
貸倒引当金の増減額(- は減少)	134	1,036	80	-173	62
受取利息及び受取配当金	-85	-397	-74	-106	-43
支払利息	2,165	2,349	3,069	4,347	2,676
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	-0
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	-1,873
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	-663
営業投資有価証券の増減額(- は増加)	3,178	1,229	3	-204	3,083
販売用不動産の増減額(- は増加)	-10,114	-25,238	-40,430	-32,910	-22,873
出資金評価損	3	1	-	-	-
前渡金の増減額(- は増加)	-6	-615	322	303	-0
未収入金の増減額(- は増加)	-62	-21	-57	-164	7
未払金の増減額(- は減少)	462	395	3	659	-1,573
未払費用の増減額(- は減少)	-38	168	178	-184	-35
前受金の増減額(- は減少)	-908	40	91	94	21
預り保証金の増減額(- は減少)	413	193	385	-26	300
その他	-1,859	945	-730	-2,947	451
小計	7,682	-3,769	-19,816	-9,498	-6,679
利息及び配当金の受取額	85	397	74	106	43
利息の支払額	-2,051	-2,161	-2,827	-4,091	-2,630
法人税等の支払額及び還付額	-5,462	-3,043	-5,880	-8,376	-7,671
営業活動によるキャッシュ・フロー	254	-8,577	-28,449	-21,859	-16,938

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 上半期 (6M)
投資活動によるキャッシュ・フロー					
定期預金等の預入による支出	-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	2,200
有形固定資産の取得による支出	-10,516	-8,203	-5,044	-10,180	-6,141
有形固定資産の売却による収入	14,065	18,384	19,016	21,628	3,693
無形固定資産の取得による支出	-24	-114	-85	-85	-48
出資金の払込による支出	-6	-	-	-	-250
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	-1
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	853
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,635	-2,524	5,358	14,726	8,323
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	3,486
社債の発行による収入	-	2,221	2,984	2,887	4,681
社債の償還による支出	-274	-364	-3,162	-232	-2,081
長期借入れによる収入	41,834	64,043	96,037	82,241	40,662
長期借入金の返済による支出	-40,385	-54,996	-60,504	-47,547	-30,766
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	-3,538
ストックオプションの行使による収入	-	7	92	113	198
自己株式の取得による支出	-4,499	-4,771	-5,564	-9,836	-5,163
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	-4
配当金の支払額	-3,197	-3,553	-3,893	-4,392	-4,538
財務活動によるキャッシュ・フロー	-6,582	17,791	19,567	9,708	5,936
エコノミック営業キャッシュ・フロー(※)	9,962	25,317	19,827	18,372	10,527

(※) 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	241	—	—	—	—	318	—	2,421	2,981
心築	10,868	1,324	203	60,012	91,814	269	15,175	7,141	186,809
ホテル	4,964	—	15	47,533	42,924	221	3,326	1,448	100,434
いちごオーナーズ	230	—	—	90,991	—	5	87	390	91,705
クリーンエネルギー	4,287	—	—	—	26,837	112	104	3,264	34,606
全社資産	18,630	—	—	—	535	28	642	9,272	29,110
合計	39,223	1,324	219	198,537	162,111	955	19,337	23,938	445,648

資産の内訳 ①

保有する資産 131物件 3,253億円(取得簿価)

[鑑定NOI/年 計129億円(簿価利回り 6.0%)] ※ 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	41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	18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	40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)

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	20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	41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	—	—
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	8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	32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	28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	6年	306百万円	—	—	—
172	オフィス	固定	北海道札幌市	30億円以上	2026/04	1年	624百万円	954百万円	—	—

(※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)
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	19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: 39件				132,325百万円 ※132,811百万円(簿価)			8,015 百万円	22,347 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	29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%
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	38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	2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%
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	39年	61百万円	37百万円	3.61x	61.0%

(※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)
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	36年	117百万円	650百万円	3.13x	70.1%

販売用不動産等：27件		103,661百万円 ※108,240百万円(簿価)	5,772 百万円	14,256 百万円	2.59x	42.7%
小計：66件		235,987百万円 ※241,051百万円(簿価)	13,788 百万円	36,603 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 (※2)	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)：65件	89,380百万円	+17,858百万円	3,443百万円	20,252百万円	—	—
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		325,367百万円 ※330,738百万円(簿価)		17,231百万円	56,855百万円	—	—
2027年2月期2Q累計 取得 合計(全体) 24件		45,681百万円		1,961百万円	10,447百万円	—	—

(※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.

ECO発電所・蓄電所の内訳 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	いちご茅室西土狩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
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

ECO発電所・蓄電所の内訳 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
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		

■ 運転中(蓄電所)

No.	名称	地区	蓄電池出力(MW)	蓄電池容量(MWh)	運転開始
1	いちご御宿岩和田ECO蓄電所	関東	1.9	8.9	2026/06
運転中 合計		1か所	1.9MW	8.9MWh	

いちご保有合計 太陽光・風力：49か所（発電出力 158.8MW）
 蓄電所 ： 1か所（蓄電池容量 8.9MWh）

ECO発電所・蓄電所の内訳 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	1.33	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か所	29.4MW		

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

蓄電所合計：1か所（蓄電池容量 8.9MWh）

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.