



2026年2月期 第3四半期 決算説明資料

January 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

2026年2月期 第3四半期 サマリー

2026年2月期 第3四半期 連結業績

- ・ 事業利益 +25%、EPS+24%、キャッシュEPS +19%(前年同期比)
- ・ 安定性・成長性を両立した盤石な事業ポートフォリオと収益基盤
- ・ セグメント別事業利益内訳
 - － アセットマネジメント +24%(前年同期比)
 - － 心築 -19%(前年同期比)
 - － ホテル +103%(前年同期比)
 - － いちごオーナーズ +87%(前年同期比)
 - － クリーンエネルギー -0.5%(前年同期比)
- ・ 事業利益推移：最高益更新見込み

いちごのサステナブル経営

- ・ 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
- ・ スtock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
- ・ 強固な事業モデルを支える盤石な資金調達

「サステナブルインフラ企業」としての持続的な成長

- ・ 厳選した取得と売却
- ・ 心築(ロジスティクス開発プロジェクト)：
冷凍冷蔵倉庫を含むロジスティクス3物件(計107億円)が竣工
- ・ ホテル × アセットマネジメント：
ホテル関連キャッシュ収益 前年同期比 +61%
- ・ いちごオーナーズ：高付加価値レジデンスの提供による事業拡大
- ・ いちごオーナーズ × アセットマネジメント：
ST組成は来期以降に予定、当期はレジデンス私募ファンド組成
- ・ アセットマネジメント：多様なチャネルによるAUM成長
- ・ クリーンエネルギー：
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

株主還元

- ・ 機動的な自社株買い：
当期累計150億円の取得および30百万株の自己株式消却を決定
- ・ 増配：4期連続 増配予想(前期比 +10%)
- ・ 「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度

サステナブルな世界実現に向けた取り組み

- ・ 外部評価：CDP 2025 ダブル「Aリスト」企業に2年連続選定
- ・ RE100：再生可能エネルギーへの切り替え 100%完了
- ・ いちごのクライメート・ポジティブ(CO2削減量 / 排出量比較)
- ・ 心築×スポーツ×地方創生：Jリーグ「テゲバジャーロ宮崎」J2昇格

Appendix

2026年2月期 第3四半期 サマリー

業績 (前年同期比)

- ・ 事業利益 +25%、EPS +24%、キャッシュEPS +19%
- ・ ストック収益 +9% オフィスおよびホテルの賃貸収益増
- ・ フロー収益 +31% ホテルおよびいちごオーナーズの売却が大きく貢献

最高益更新 予想

- ・ 純利益通期予想 160億円(前期比 +5%)、最高益更新を予想
EPS 38.13円(同 +9%)は、自社株買いにより純利益を超える成長を予想
- ・ ROE 14.0% とキャッシュROE 17.9%は、さらなる自社株買いによる
上振れの可能性あり

ハイライト

- ・ 自社株買い : 現行の取得上限を50億円から100億円に拡大(当期累計150億円)
- ・ 自社株消却 : 30百万株の消却を決定(発行済株式の6.7%)
- ・ 3Q物件取得 : ホテル103億円(OneFiveへリブランド済)、物流2物件78億円取得
- ・ CDP 2025 : 気候変動およびウォーターの2分野で2年連続ダブル「Aリスト」獲得

2026年2月期 第3四半期 連結業績

事業利益 +25%、EPS +24%、キャッシュEPS +19%(前年同期比)

- 徹底的なキャッシュ・フロー経営により、キャッシュ純利益は会計利益の1.3倍
- 当初想定どおり、純利益および事業利益は最高益更新を見込む

(単位:百万円)

	2025年2月期 3Q累計(9M) (前年同期)	2026年2月期 3Q累計(9M) (当期実績)	増減率	2025年2月期 通期実績 (前期)	2026年2月期 通期予想 (当期)	増減率
営業利益	10,338	15,144	+46.5%	16,309	19,500	+19.6%
経常利益	8,586	11,943	+39.1%	13,764	14,800	+7.5%
特別損益(心築およびホテル資産売却損益)	4,838	3,886	-19.7%	8,554	—	—
純利益	8,896	10,525	+18.3%	15,187	16,000	+5.4%
キャッシュ純利益	11,988	13,612	+13.5%	19,391	20,500	+5.7%
1株あたり純利益(EPS)	20.33円	25.22円	+24.1%	34.86円	38.13円	+9.4%
1株あたりキャッシュ純利益(キャッシュEPS)	27.39円	32.62円	+19.1%	44.51円	48.85円	+9.8%
事業利益(※)(本業利益の実態値)	15,177	19,031	+25.4%	24,864	28,400	+14.2%
自己資本利益率(ROE)				14.1%	14.0%	—
キャッシュROE				18.0%	17.9%	—

(※)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

安定性・成長性を両立した盤石な事業ポートフォリオと収益基盤

- ホテル (+103%): 賃貸収益の拡大と売却により大幅増益
- いちごオーナーズ (+87%): 売却が順調に進捗

■ 事業利益

(単位: 百万円)

セグメント	2025年2月期 3Q累計(9M) (前年同期)	2026年2月期 3Q累計(9M) (当期実績)	増減率	2025年2月期 通期実績 (前期)	2026年2月期 通期予想 (当期)	増減率
アセットマネジメント	1,445	1,792	+24.0%	2,613	1,800	-31.1%
心築	7,059	5,752	-18.5%	8,019	13,400	+67.1%
ホテル	3,110	6,304	+102.7%	9,166	6,100	-33.5%
いちごオーナーズ	1,986	3,724	+87.5%	3,330	5,600	+68.1%
クリーンエネルギー	1,568	1,561	-0.5%	1,725	1,500	-13.1%
調整額(セグメント間取引消去額等)	6	-102	—	9	—	—
事業利益 合計	15,177	19,031	+25.4%	24,864	28,400	+14.2%

アセットマネジメント +24%（前年同期比）

- スtock収益（+7%）：いちごホテルNOI向上、STのAUM増加による運用報酬増
- フロー収益（+78%）：いちごオフィス 大幅な含み益を実現した売却成果報酬
私募ファンド組成に伴う新築レジデンス（98億円）取得の
成果報酬

（単位：百万円）

	2025年2月期 3Q累計(9M) (前年同期)	2026年2月期 3Q累計(9M) (当期実績)	増減率	2025年2月期 通期実績 (前期)	2026年2月期 通期予想 (当期)	増減率
いちごオフィス	1,040	1,020	-1.9%			
いちごホテル	529	678	+28.2%			
いちごグリーン	58	57	-1.9%			
私募ファンド・私募REIT	107	77	-27.3%			
セキュリティ・トークン	111	140	+26.9%			
その他	42	45	+7.3%			
ストック収益	1,889	2,021	+7.0%	2,600	2,601	+0.0%
いちごオフィス	314	566	+80.1%			
いちごホテル	—	52	—			
いちごグリーン	—	—	—			
私募ファンド・私募REIT	25	344	+1256.8%			
セキュリティ・トークン	217	28	-86.8%			
フロー収益	557	991	+78.0%	1,363	658	-51.7%
販管費	-1,306	-1,499	+14.8%			
調整額（セグメント間取引消去額等）	305	279	—			
事業利益	1,445	1,792	+24.0%	2,613	1,800	-31.1%

心築 -19%(前年同期比)

□ スtock収益 (+15%) : オフィスのNOIが成長

- ✓ 心築によるトレードピアお台場の稼働率向上(コロナ前と同水準97%達成)
- ✓ セットアップオフィス導入による賃料向上
- ✓ 前期2Q以降取得物件の収益貢献

□ フロー収益 (-39%) : 売却は4Qに集中見込み

(単位: 百万円)

	2025年2月期 3Q累計(9M) (前年同期)	2026年2月期 3Q累計(9M) (当期実績)	増減率	2025年2月期 通期実績 (前期)	2026年2月期 通期予想 (当期)	増減率
オフィス賃貸収益	1,833	2,257	+23.1%			
商業賃貸収益	2,486	2,405	-3.3%			
その他(ロジスティクス・底地等)	1,214	1,688	+39.0%			
ストック収益	5,534	6,351	+14.8%	7,903	8,903	+12.7%
オフィス売却益	2,081	—	—			
商業売却益	2,902	801	-72.4%			
その他(※)	556	2,565	+361.3%			
フロー収益	5,539	3,366	-39.2%	5,507	10,531	+91.2%
販管費	-2,834	-2,780	-1.9%			
減価償却費(原価)	-1,030	-1,031	+0.1%			
調整額(セグメント間取引消去額等)	-149	-153	—			
事業利益	7,059	5,752	-18.5%	8,019	13,400	+67.1%

(※) コインランドリー事業の売却益(1Q)およびデータセンター開発PJ出資持分の部分売却益(2Q)

ホテル +103%（前年同期比）

- スtock収益（+11%）：保有ホテルの成長と新規取得による賃貸収益の増加が物件売却・リブランド休館の影響を上回り、収益拡大
- フロー収益（－）：2Qに1物件売却、含み益を大幅に上回る売却益26億円

（単位：百万円）

	2025年2月期 3Q累計(9M) (前年同期)	2026年2月期 3Q累計(9M) (当期実績)	増減率
ホテル賃貸収益等	3,693	4,337	+17.4%
オペレーター収益 & PROPERA利用料	1,331	1,258	-5.5%
ストック収益	5,024	5,595	+11.4%
ホテル売却益	－	2,636	－
フロー収益	－	2,636	－
販管費	-980	-1,031	+5.2%
減価償却費(原価)	-888	-879	-0.9%
調整額(セグメント間取引消去額等)	-45	-16	－
事業利益	3,110	6,304	+102.7%

2025年2月期 通期実績 (前期)	2026年2月期 通期予想 (当期)	増減率
6,991	6,833	-2.3%
4,873	2,030	-58.3%
9,166	6,100	-33.5%

いちごオーナーズ +87%（前年同期比）

- スtock収益（+10%）：保有資産増加とリーシング進捗に伴う賃貸収益の増加
- フロー収益（+71%）：3Qは当社組成私募ファンドへの売却（売却益 10億円）
当社AM事業のAUM拡大に貢献

（単位：百万円）

	2025年2月期 3Q累計(9M) (前年同期)	2026年2月期 3Q累計(9M) (当期実績)	増減率
ストック収益(賃貸収益)	588	647	+10.1%
フロー収益(売却益)	2,420	4,150	+71.5%
販売費	-1,021	-1,073	+5.1%
調整額(セグメント間取引消去額等)	—	—	—
事業利益	1,986	3,724	+87.5%

2025年2月期 通期実績 (前期)	2026年2月期 通期予想 (当期)	増減率
757	666	-12.1%
3,927	6,310	+60.7%
3,330	5,600	+68.1%

クリーンエネルギー -0.5% (前年同期比)

ストック収益 (-0.2%) : 発電量は順調に推移 (前年同期比 +2%) したものの
保守費用 (売上原価) が増加

(単位: 百万円)

	2025年2月期 3Q累計(9M) (前年同期)	2026年2月期 3Q累計(9M) (当期実績)	増減率
ストック収益(売電収益)	3,813	3,806	-0.2%
フロー収益(売却益)	—	—	—
販管費	-751	-745	-0.8%
減価償却費(原価)	-1,493	-1,500	+0.5%
調整額(セグメント間取引消去額等)	0	0	—
事業利益	1,568	1,561	-0.5%

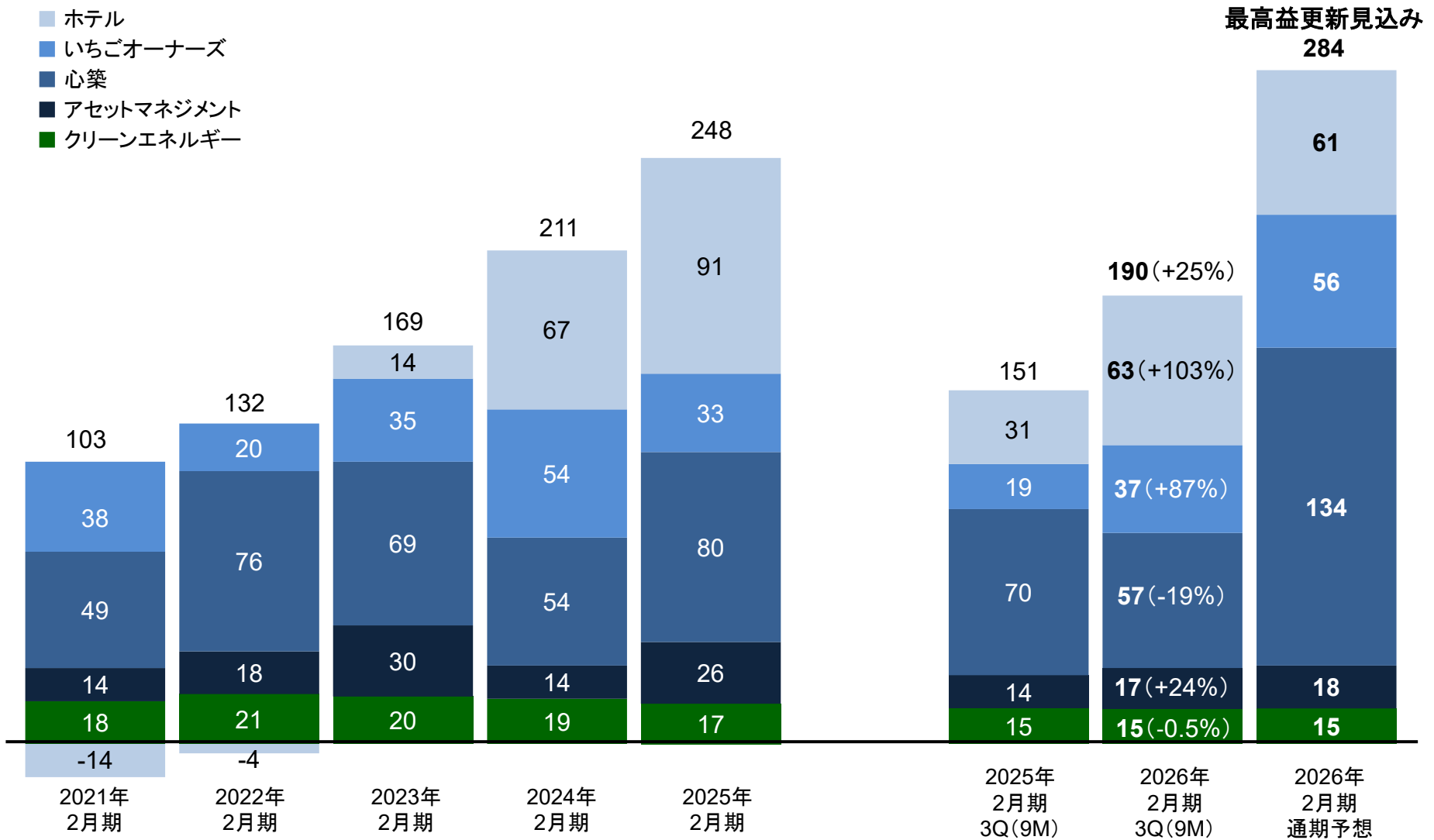
2025年2月期 通期実績 (前期)	2026年2月期 通期予想 (当期)	増減率
4,722	4,500	-4.7%
—	—	—
1,725	1,500	-13.1%

事業利益推移：最高益更新見込み

(単位:億円)

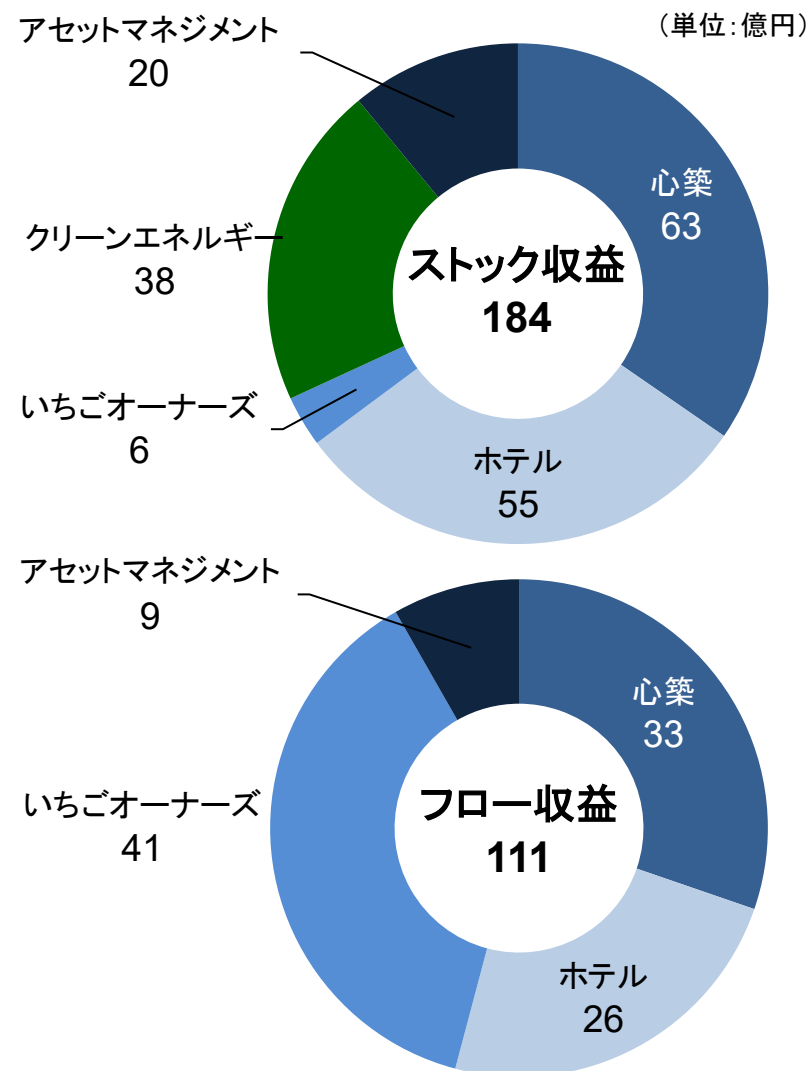
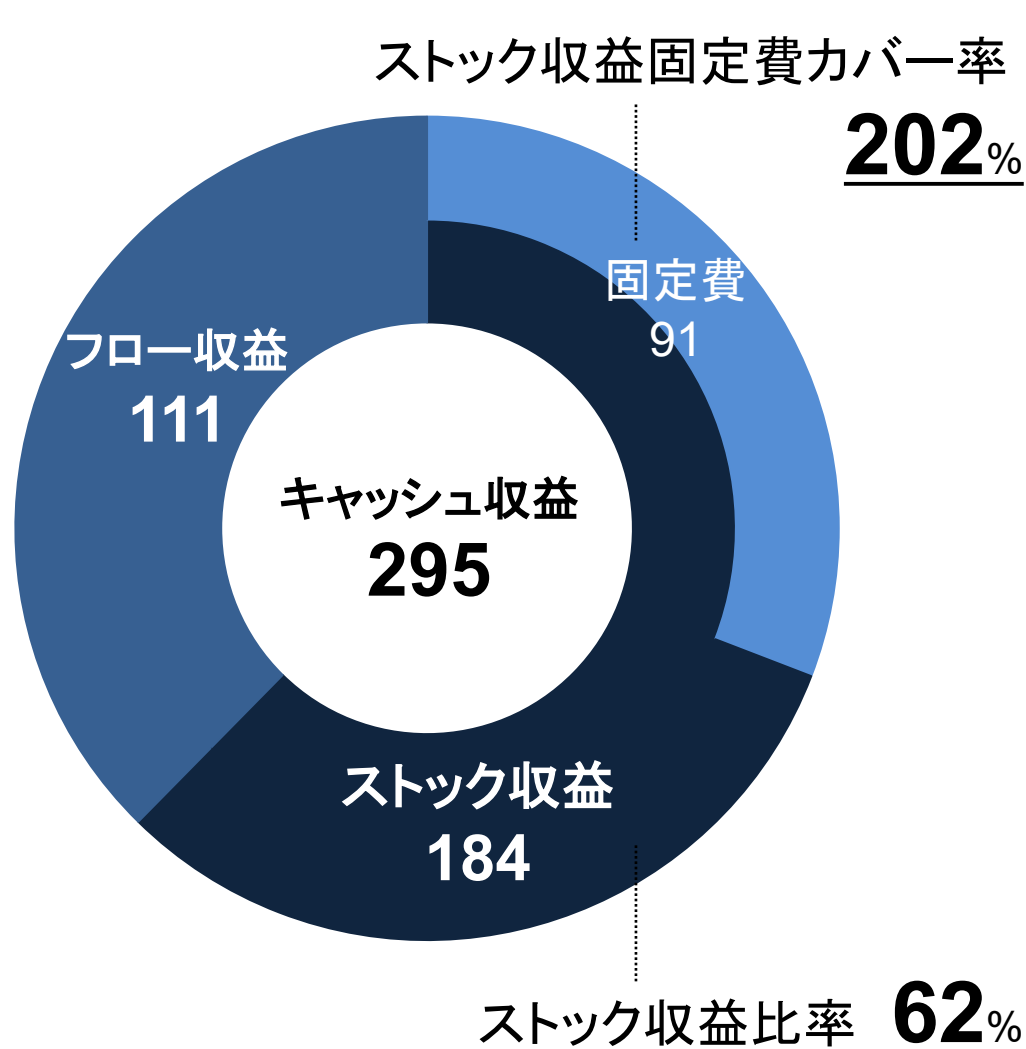
■ 事業利益(内、前年同期比)

- 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



いちごのサステナブル経営

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



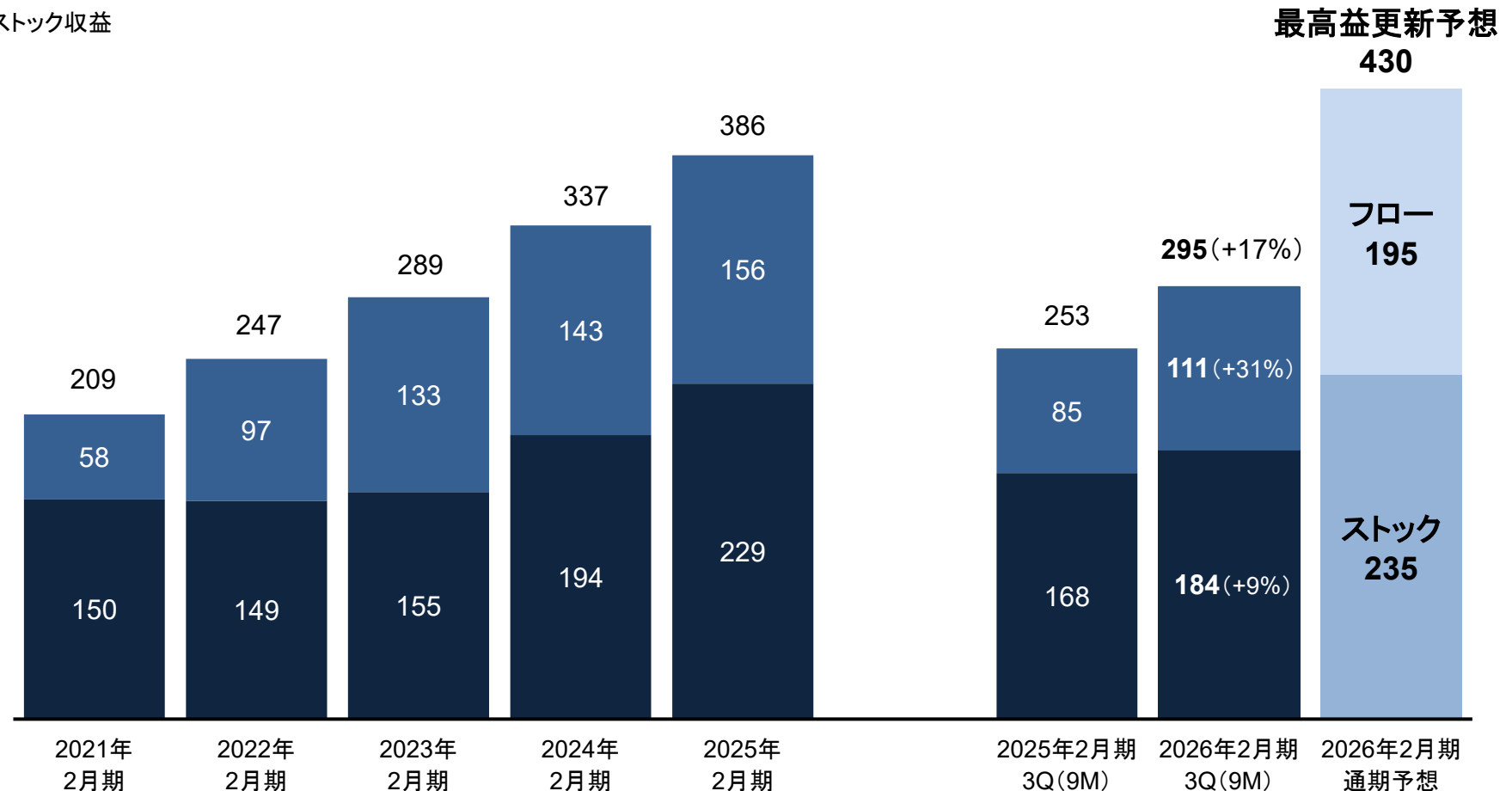
ストック収益とフロー収益の融合による強力なキャッシュ創出力

キャッシュ収益 最高益更新に向けて順調に推移

(単位: 億円)

■ キャッシュ収益(内、前年同期比)

- フロー収益
- ストック収益



キャッシュ収益：売上総利益 + 特別損益に計上される心築およびホテルの資産売却損益 + 減価償却費

© Ichigo Inc. All rights reserved.

堅固なストック収益

最高益更新に向けて順調に推移

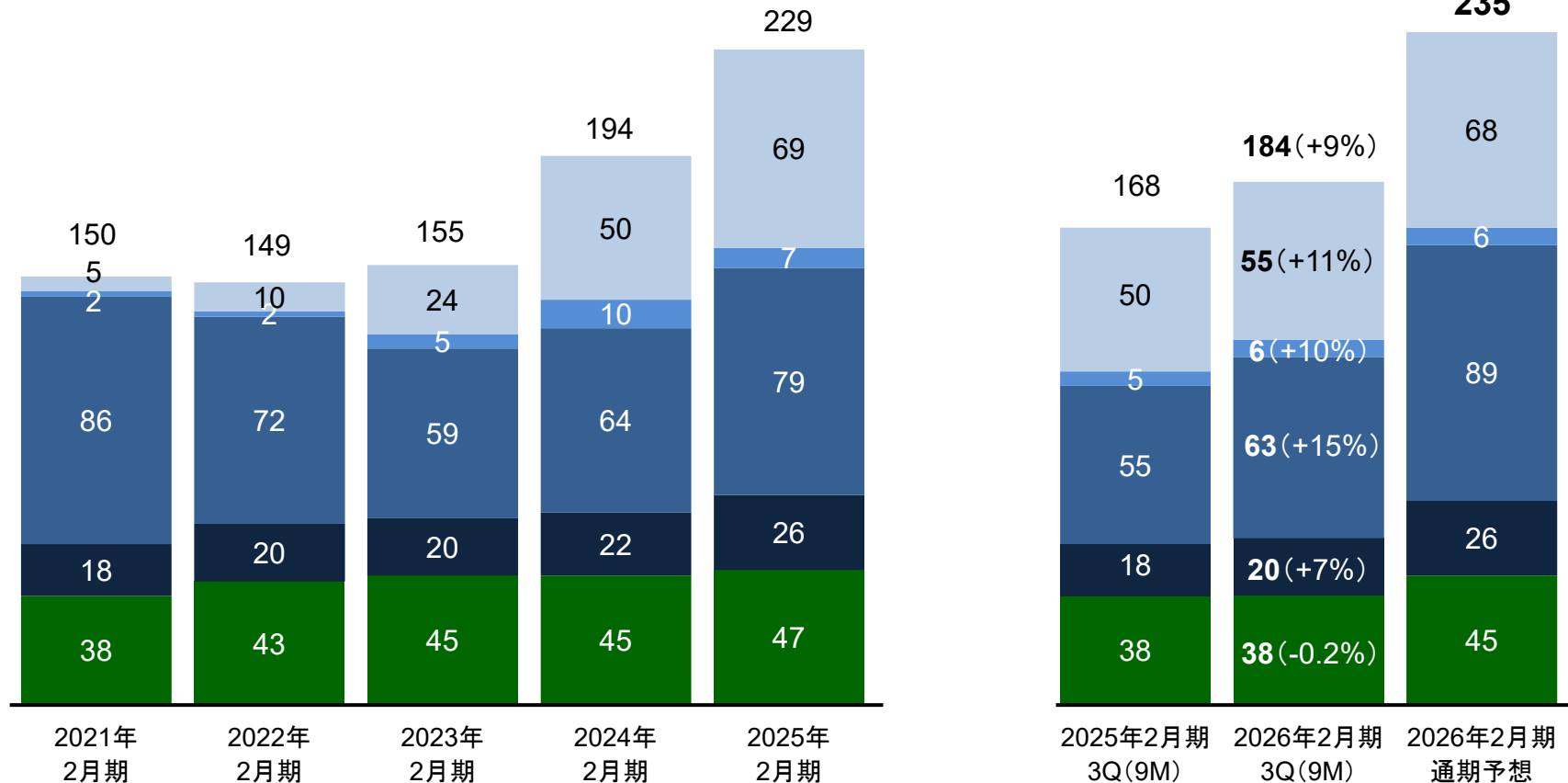
ストック収益は年々拡大し、通期計画に対し上回る見込み(進捗率78%)

■ 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)
- いちごオーナーズ(賃貸収益)
- 心築(賃貸収益、その他)
- 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)

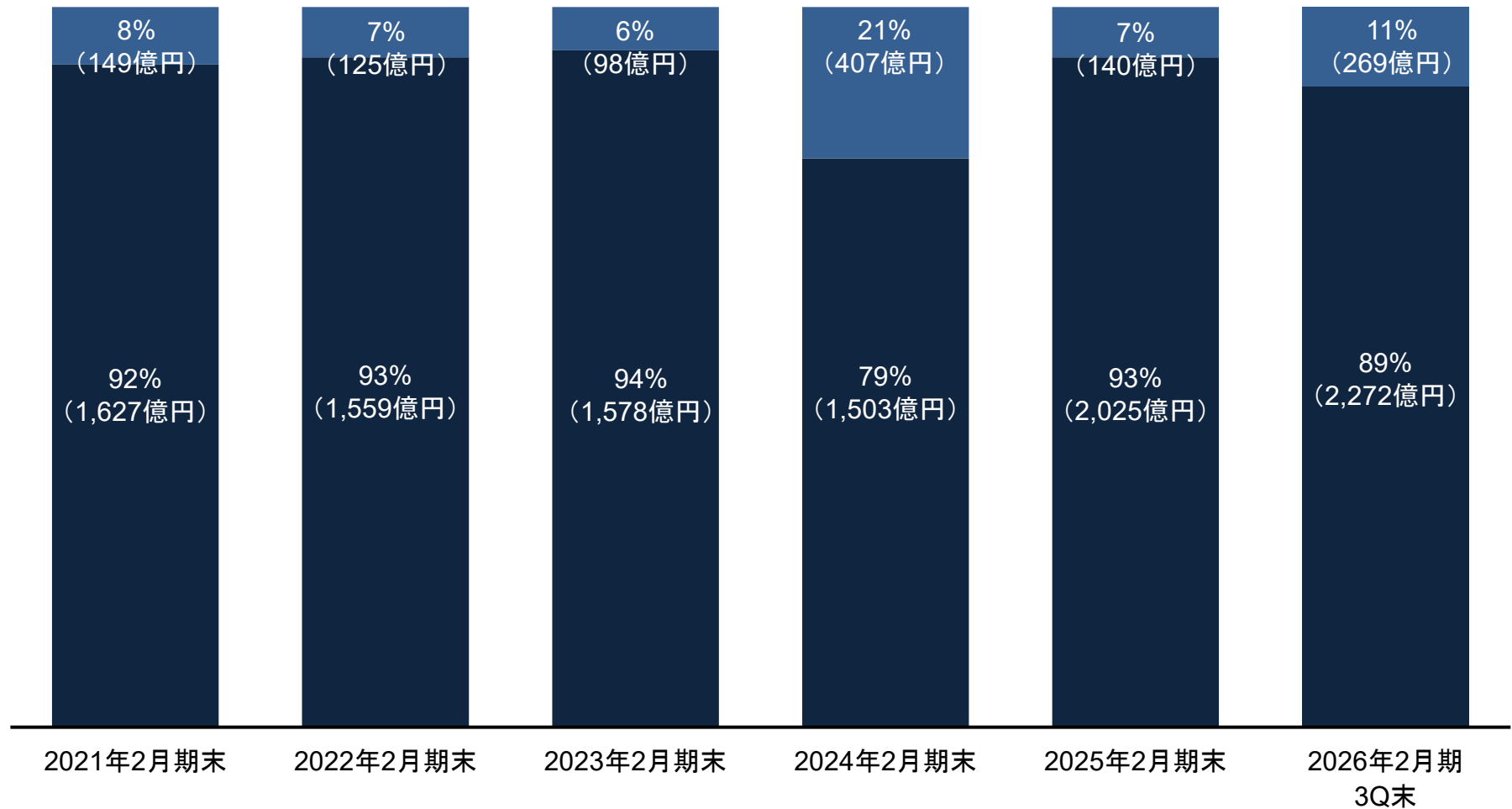
最高益更新予想
235



強固な事業モデルを支える盤石な資金調達 ①

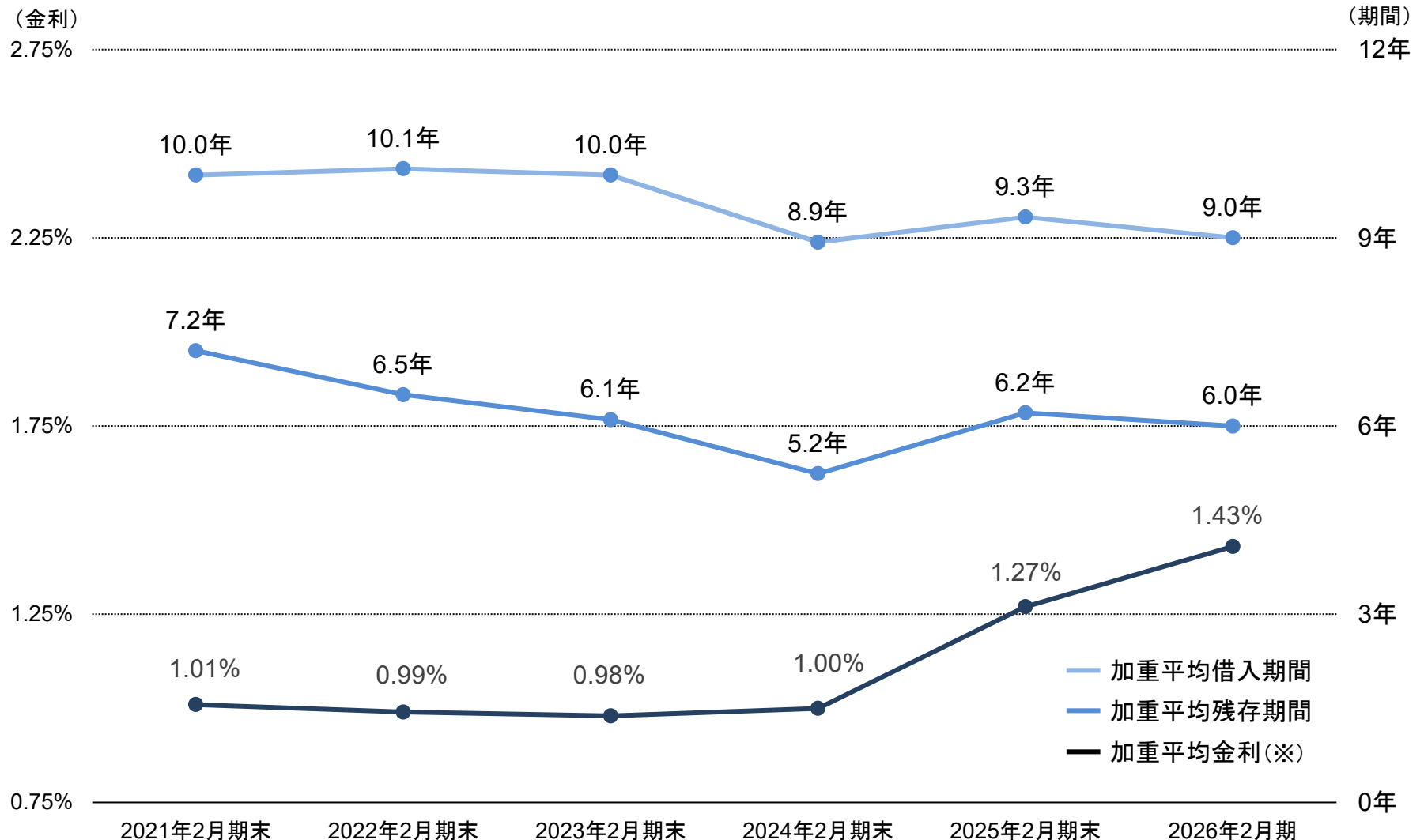
■ コーポレート借入金の長期割合

■ 短期 ■ 長期



強固な事業モデルを支える盤石な資金調達 ②

■ 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(固定化比率 61%)

© Ichigo Inc. All rights reserved.

「サステナブルインフラ企業」としての持続的な成長

厳選した取得と売却

□ 取得(簿価) : 626億円 契約済み4Q取得予定含め 786億円

✓ 心築 : ロジスティクス3物件 107億円

✓ ホテル : 3物件 206億円、保有ホテル底地 8億円、合計 215億円

✓ いちごオーナーズ : 23物件 300億円 契約済み含め 459億円

□ 売却(売上) : 462億円 契約済み4Q売却予定含め 610億円

✓ 心築 : 5物件 23億円 契約済み含め 171億円

✓ ホテル : 1物件 67億円

✓ いちごオーナーズ : 24物件 371億円

■ 3Q(9M) : 164億円買い越し

(単位:百万円)

		取得		売却		差額
		件数	簿価(A)	件数	売上高(B)	(A)-(B)
心築	オフィス	-	-	-	-	-
	商業	-	-	2	2,071	-2,071
	ロジスティクス	3	10,730	-	-	10,730
	レジデンス	1	325	3	308	17
ホテル		4	21,571	1	6,760	14,811
いちごオーナーズ		23	30,020	24	37,106	-7,085
合計		31	62,648	30	46,246	16,402

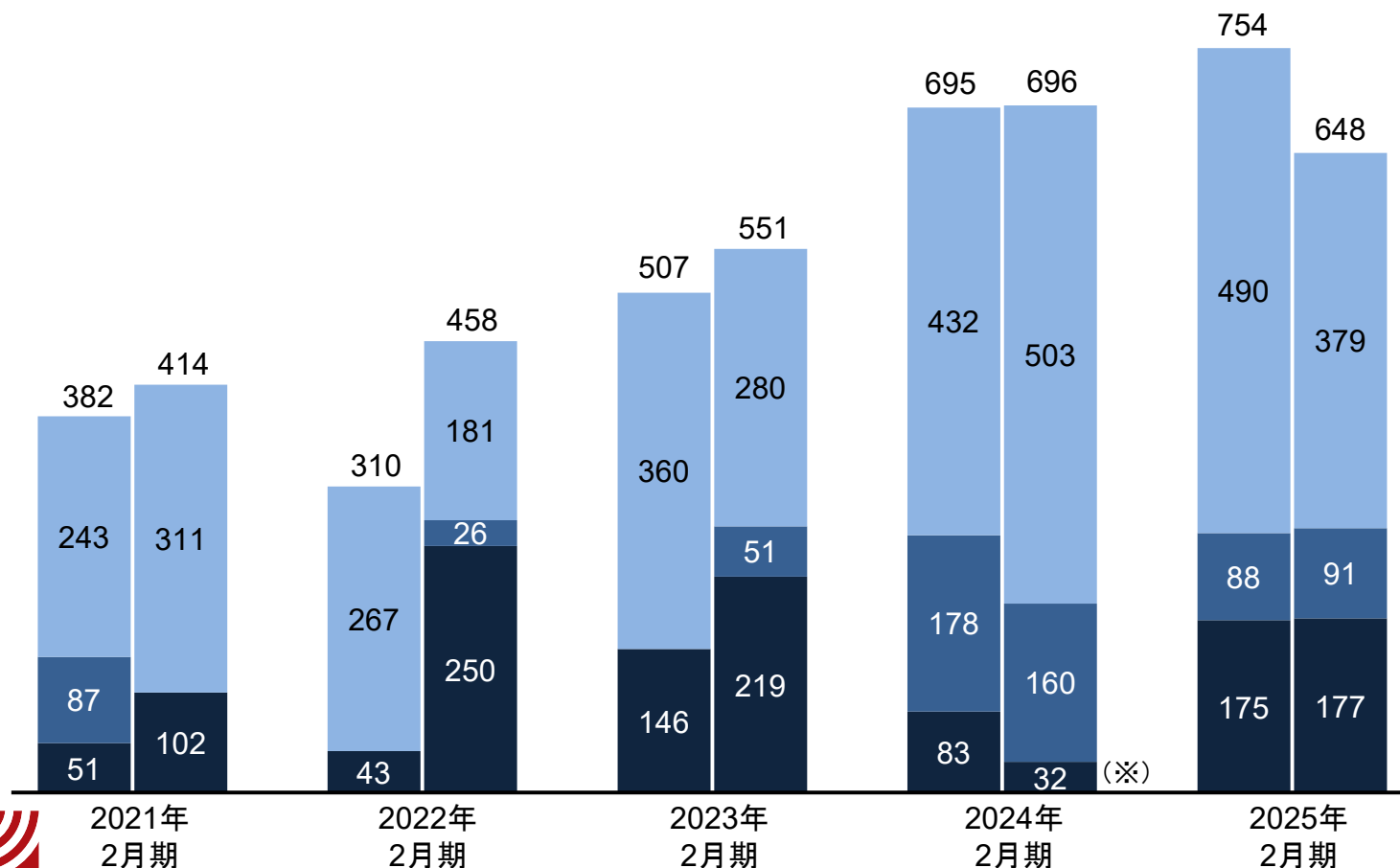
(簿価) 39,160

厳選した取得と売却(推移)

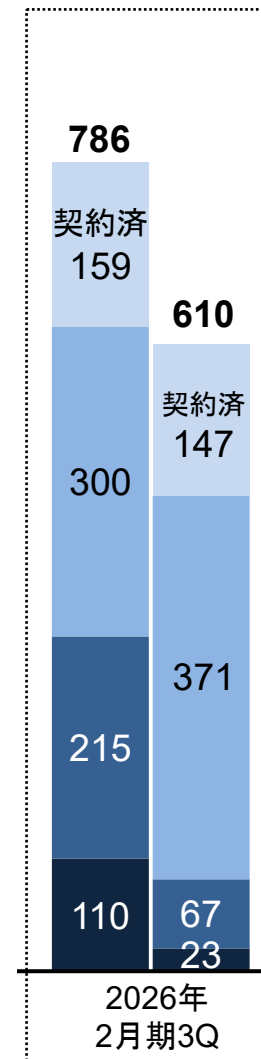
(単位: 億円)

左: 取得(簿価) 右: 売却(売上)

- いちごオーナーズ
- ホテル
- 心築



当期進捗状況



(※) セルフストレージ事業売却益 39億円は含まず

© Ichigo Inc. All rights reserved.

冷凍冷蔵倉庫を含むロジスティクス3物件(計107億円)が竣工

ロジスティクス開発を通じ、社会インフラ拡充に貢献

- ✓ 需要増・利便性向上を見越した未公開適地を探索、丁寧な権利・認可調整のうえ取得
- ✓ 設計・施工・運営に精通するパートナー企業と連携し、低リスクで開発・運用
 - ー パートナー企業のノウハウ活用・マスターリースにより開発コストとリーシングリスクを最小化
- ✓ 来期以降さらに1物件着工予定(成田市)、その後は外部環境を見定めつつ現存物件の取得を中心に拡大を検討



いちご東松山物流センター(埼玉県東松山市)

- ・ 2025年3月竣工
- ・ 常温倉庫(延床面積 3,602坪)
- ・ 関越自動車道「東松山IC」まで約2.9km



いちご久喜物流センター(埼玉県久喜市)

- ・ 2025年9月竣工
- ・ 冷凍冷蔵倉庫(延床面積 5,217坪)
- ・ 東北自動車道「久喜IC」まで約4.6km



いちご豊川物流センター(愛知県豊川市)

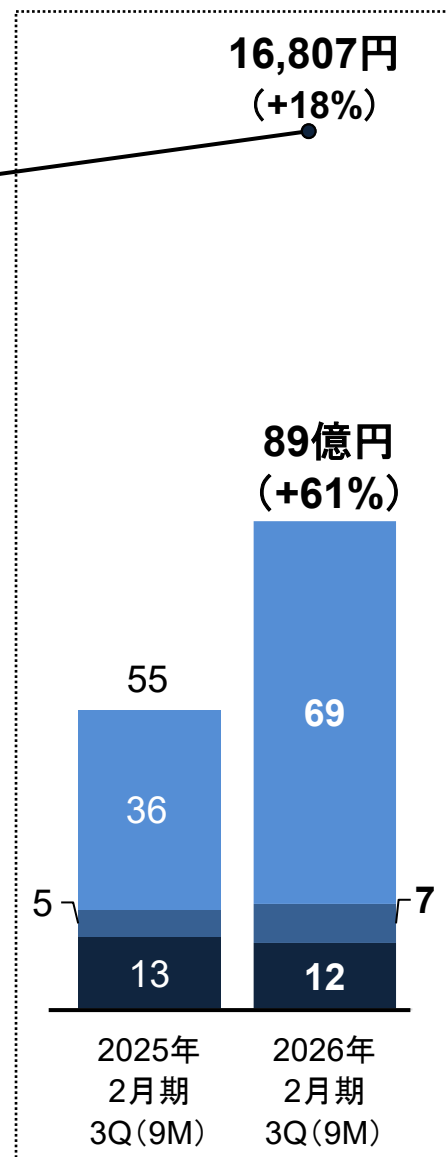
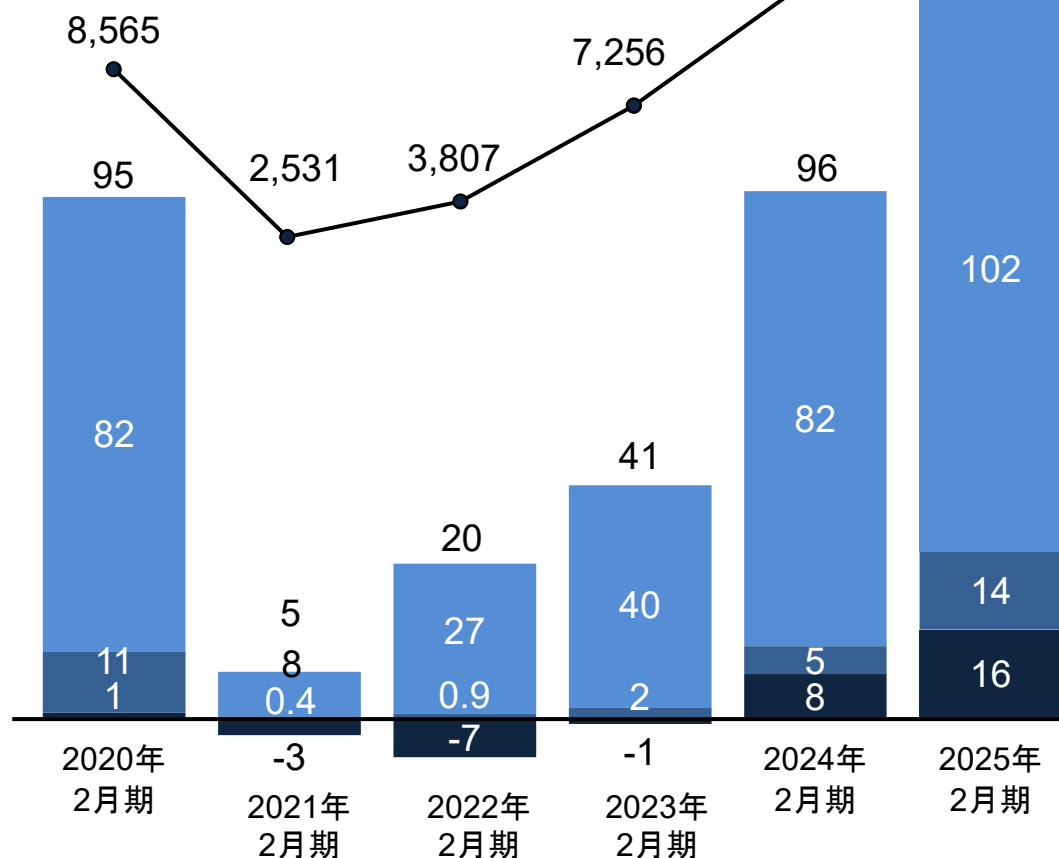
- ・ 2025年11月竣工
- ・ 常温倉庫(延床面積 2,700坪)
- ・ 国道23号明豊道路「豊川為当IC」まで約3.3km

ホテル関連キャッシュ収益 前年同期比 +61%

■ ホテルセグメントおよびホテルアセットマネジメントのキャッシュ収益

- 保有ホテル賃貸収益(減価償却前) + 売却益
- いちごホテルベース運用フィー + 売却成果報酬
- ワンファイブホテルズ ホテルオペレーター収益 + PROPERA利用料

保有ホテルRevPAR(円)※



(単位: 億円)

※ RevPAR (Revenue Per Available Room) = 平均客室単価 × 平均客室稼働率 : ホテルの収益力を示す指標

© Ichigo Inc. All rights reserved.

高付加価値レジデンスの提供による事業拡大【取得・売却】

プライム立地・高品質で市場競争力が高い「GRAN PASEO」ブランドを展開

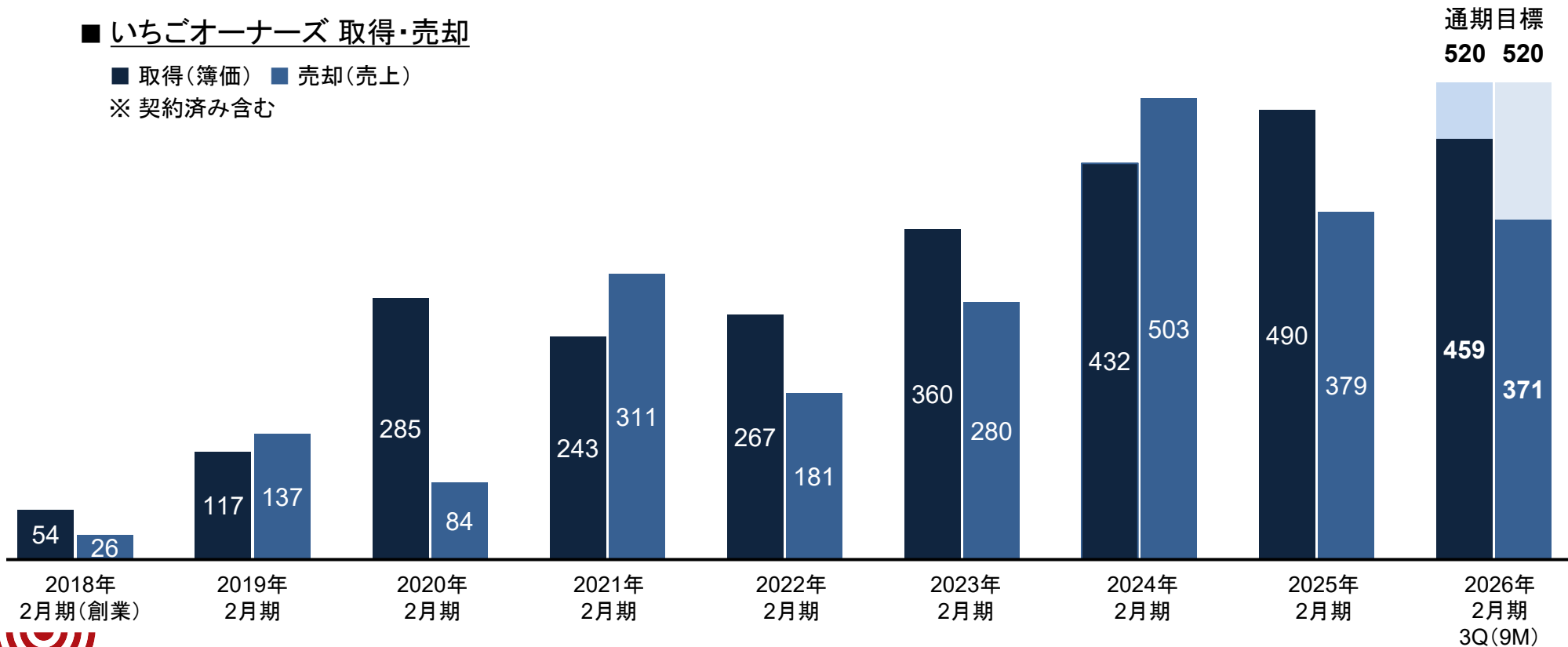
- ✓ 複数デベロッパーとの強固なパートナーシップによる安定した取得実績
- ✓ 豊富な取引実績により、市場で高いプレゼンスを発揮

(単位:億円)

■ いちごオーナーズ 取得・売却

■ 取得(簿価) ■ 売却(売上)

※ 契約済み含む



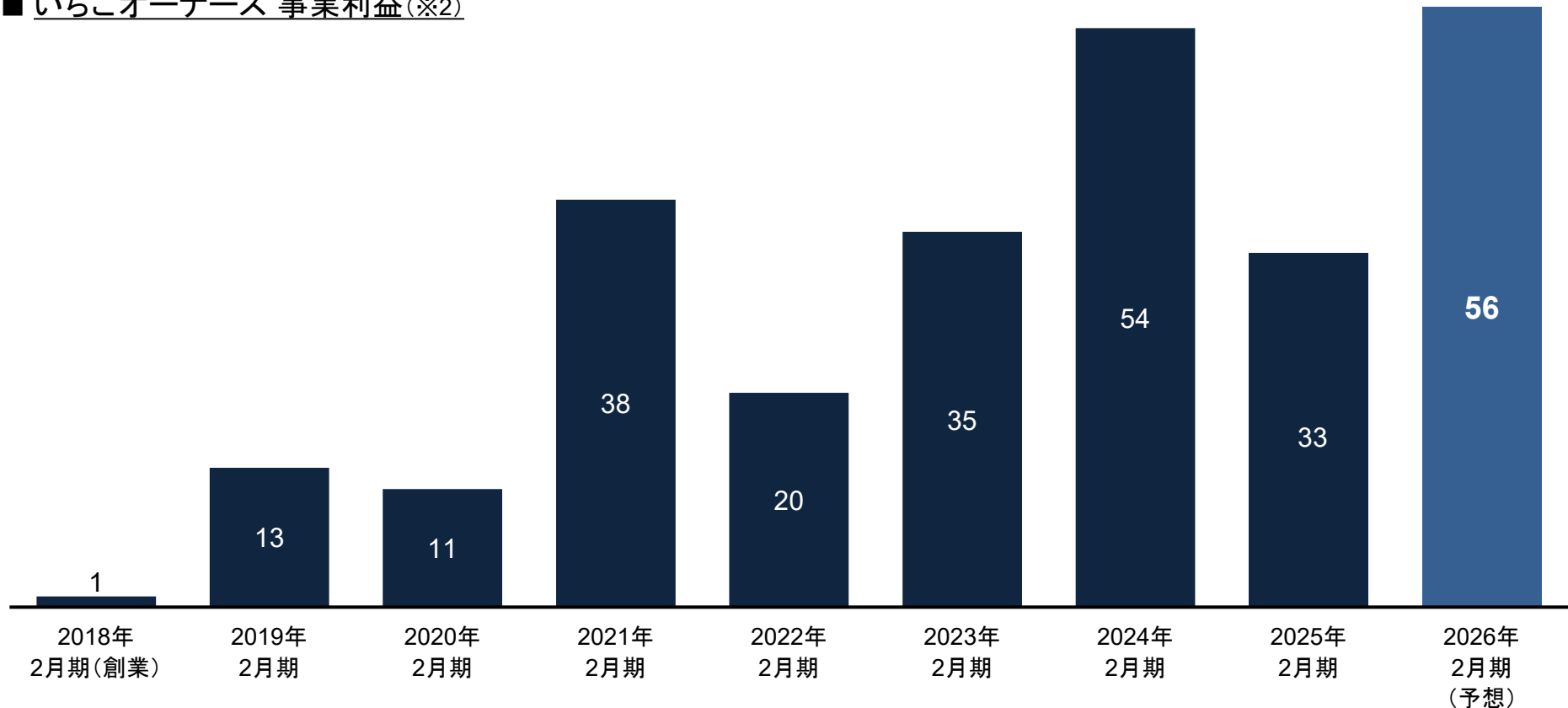
高付加価値レジデンスの提供による事業拡大【事業利益】

テナントニーズに即した優良レジデンスを提供

- ✓ ST(※1)、私募ファンド、外部売却など、多様な販売チャネルを組み合わせ、
安定的な成長を促進

(単位: 億円)

■ いちごオーナーズ 事業利益(※2)



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

(※2) 2018年2月期、2019年2月期は営業利益を記載

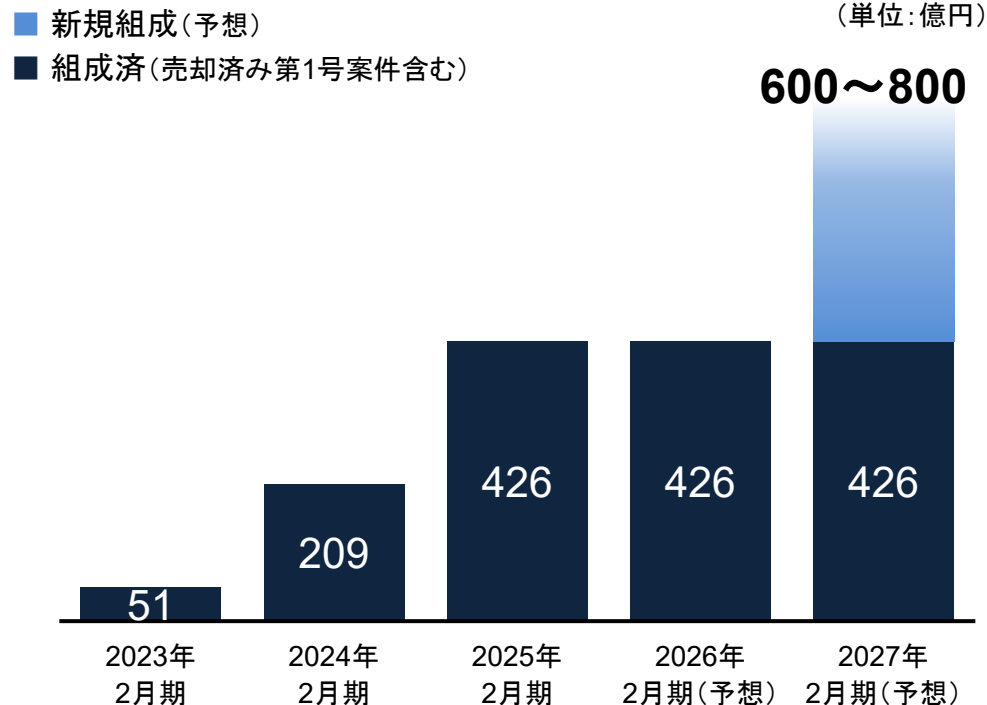
ST組成は来期以降に予定、当期はレジデンス私募ファンド組成

□ 多様な販売チャネルで優良レジデンスの売却を推進

- ✓ 3Qにいちごオーナーズの新築レジデンス(7物件 98億円)による私募ファンドをいちごリアルティマネジメントが組成し、AM受託

□ デジタル不動産小口化商品「いちご・レジデンス・トークン」の新規組成は来期以降に予定

■ いちご・レジデンス・トークン 累計組成額



いちご・レジデンス・トークン(ST ※)

- ・ 個人投資家様、事業主様の資産形成に貢献する安全性の高い投資商品を簡易な手続きで提供
- ・ デベロッパーとの協業により、都心部を中心に不足する優良レジデンスを展開
- ・ 販売実績：31棟 / 975室(5案件)



GRAN PASEO市谷仲之町



GRAN PASEO駒場東大前

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

© Ichigo Inc. All rights reserved.

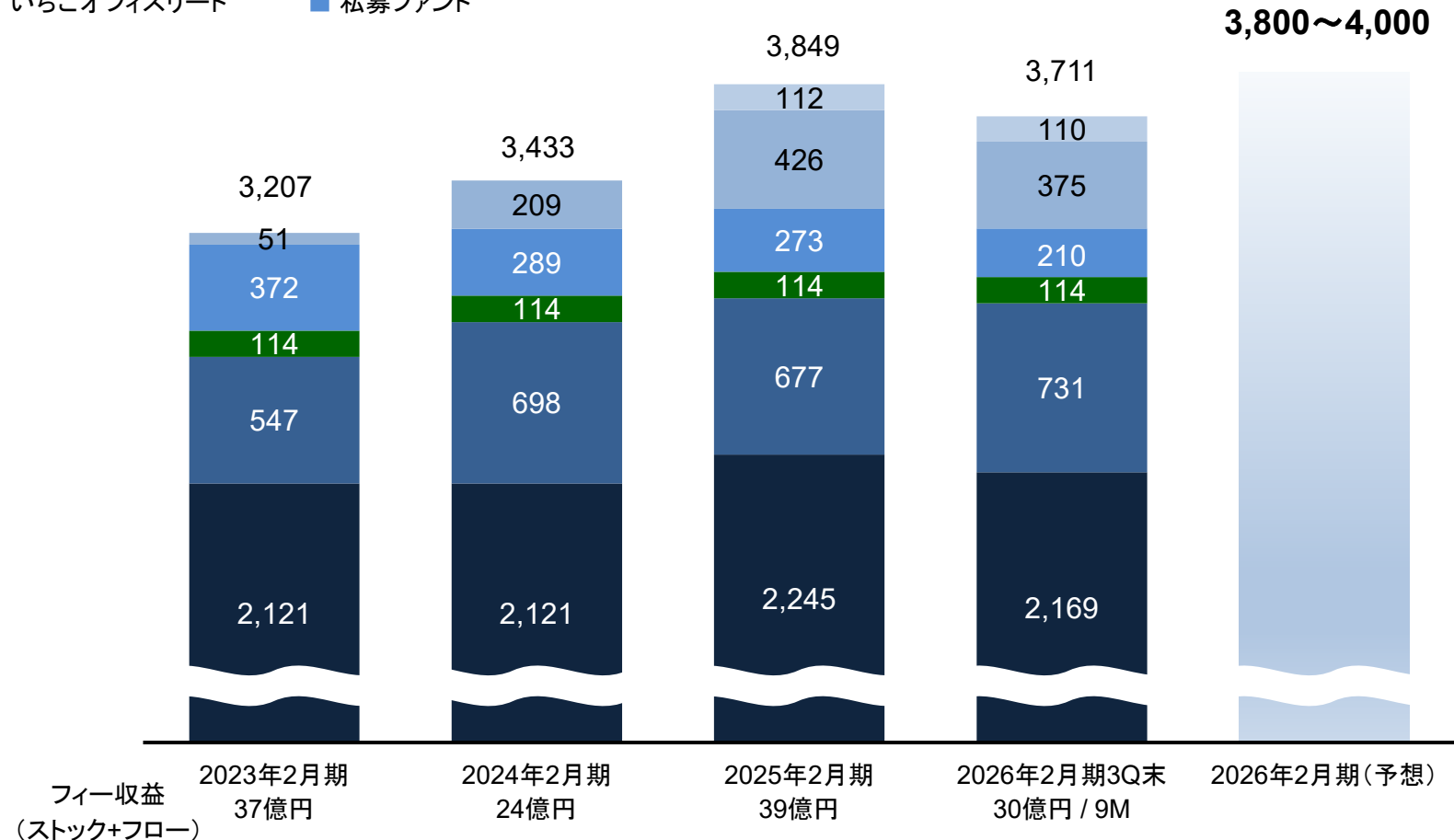
多様なチャネルによるAUM成長

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)



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

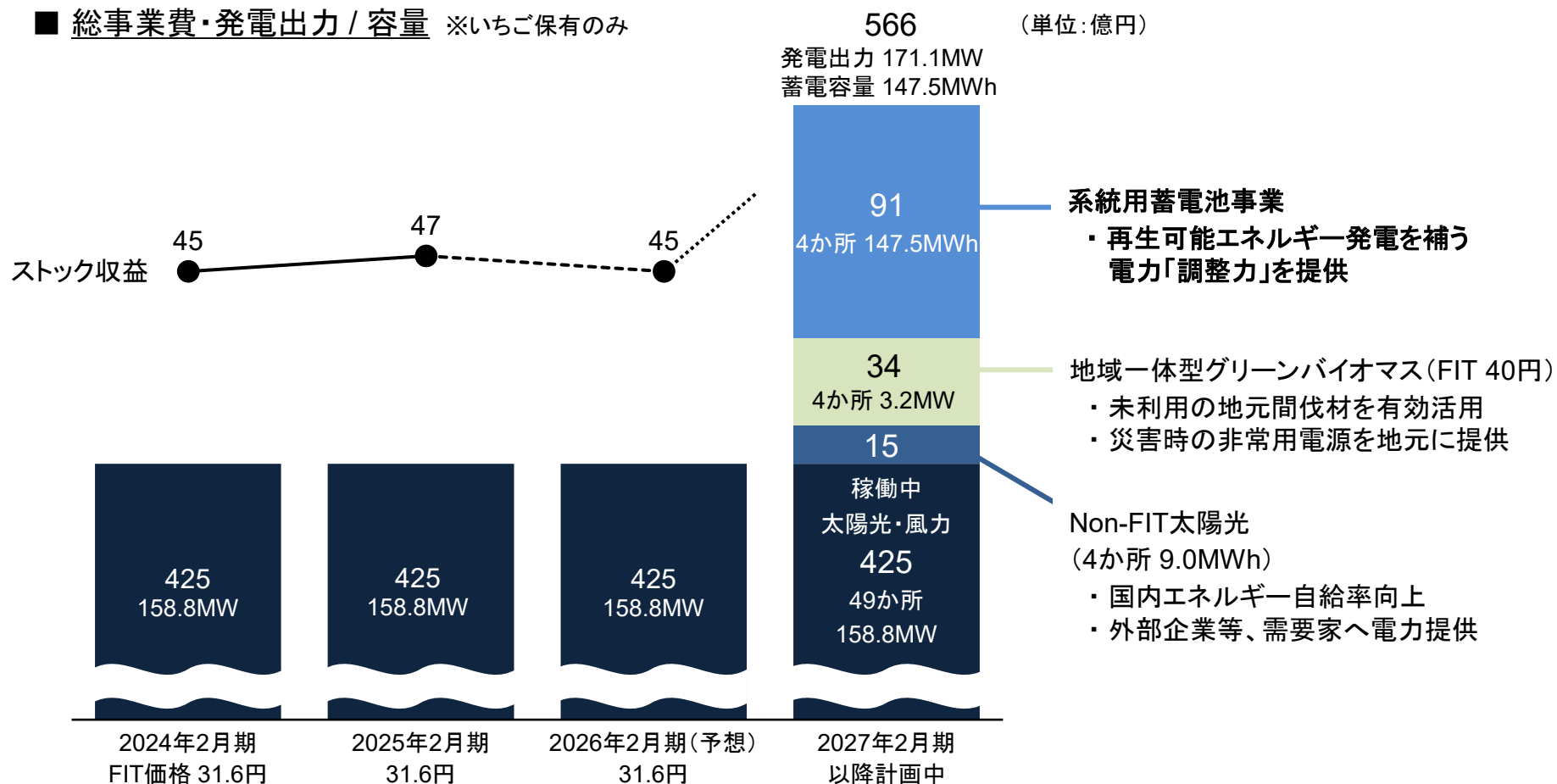
安定収益のさらなる拡大に向けた再生可能エネルギーの多様化

環境課題解決へのさらなる貢献と事業拡大

✓ 系統用蓄電池のパイプライン拡大 早期の稼働開始に向け取り組み強化

— 開発計画中の事業費は2Q時点8億円から、3Q時点では91億円へ拡大

■ 総事業費・発電出力 / 容量 ※いちご保有のみ



株主還元

当期累計150億円の取得および30百万株の自己株式消却を決定

□ 自社株買い：9期連続 累計433億円

✓ 当期は段階的に自己株式取得を決定・実施

① 1Q：50億円取得（取得済）

② 3Q：追加で50億円の取得を決定（取得期間：2025年11月7日～2026年5月31日）

4Q：取得金額を100億円に引き上げ（取得期間：2026年10月31日まで延長）

□ 消却：30百万株（発行済株式の6.7%）

— 消却後 発行済株式数 415百万株 ※ 2025年12月末時点株式数で試算

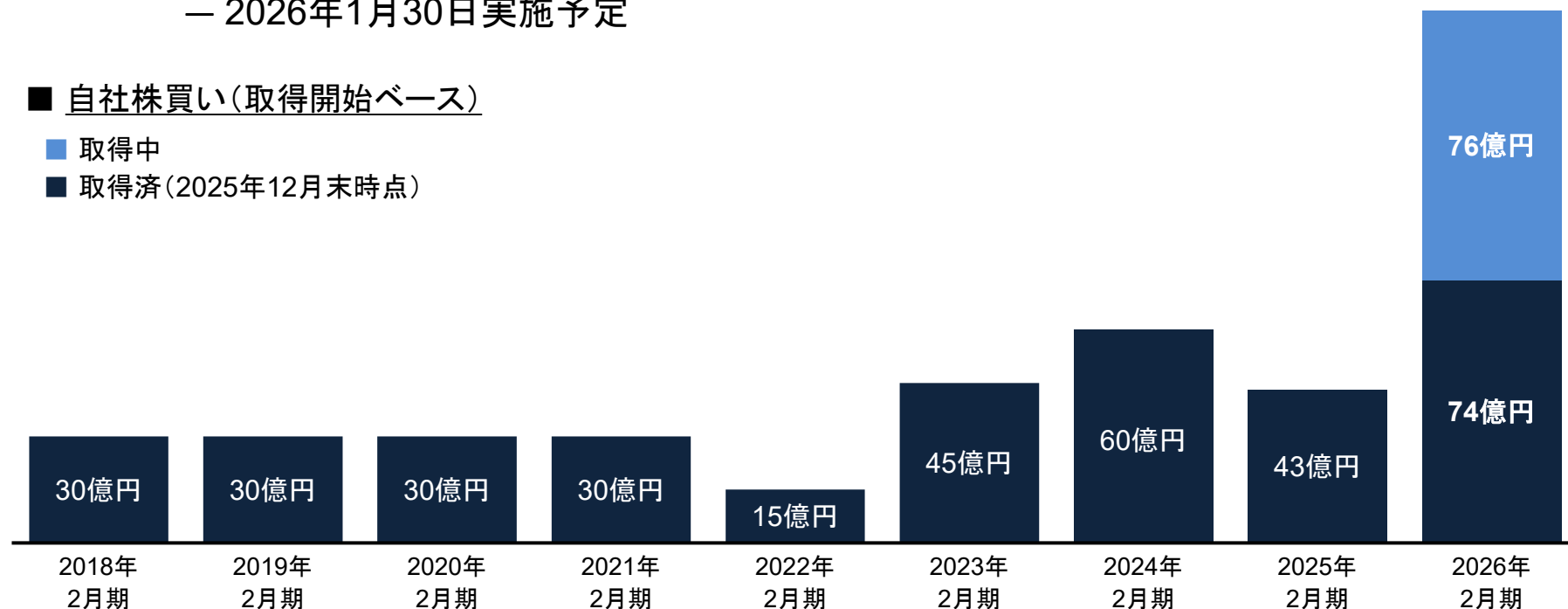
— 2026年1月30日実施予定

■ 自社株買い（取得開始ベース）

■ 取得中

■ 取得済（2025年12月末時点）

総額
150億円



増配：4期連続 増配予想(前期比 +10%)

キャッシュ創出力とストック収益の成長に鑑み、4期連続の増配見込み

■ いちごの配当政策

累進的配当政策

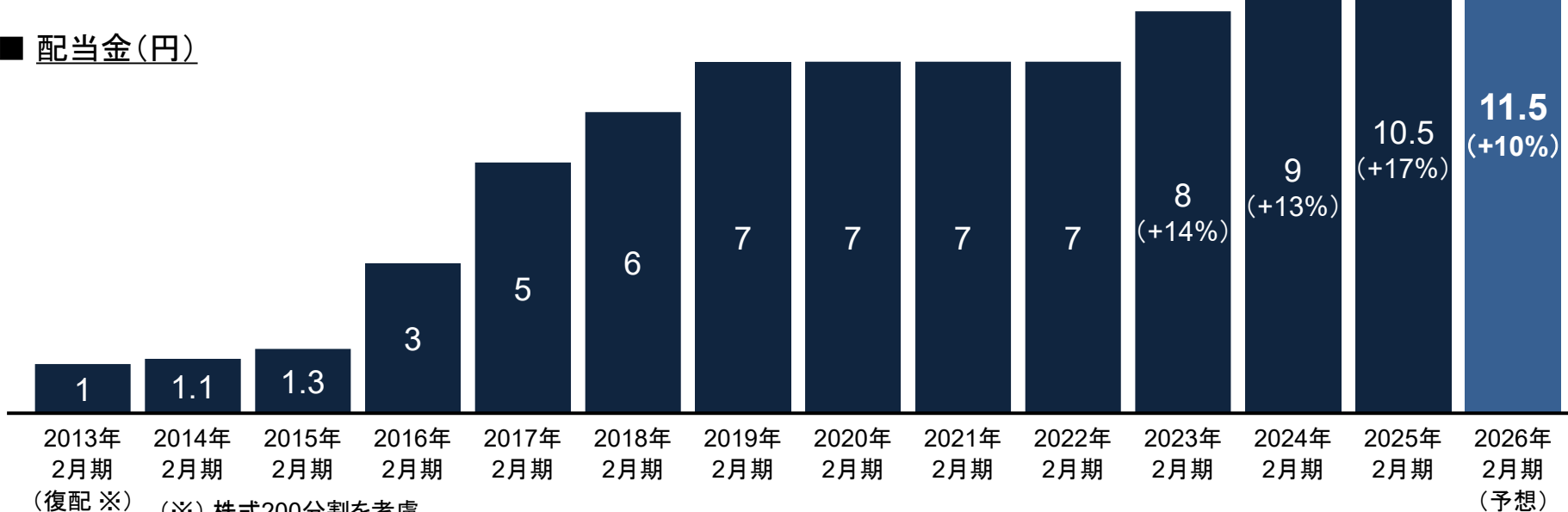
+

DOE目標 4%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

■ 配当金(円)



「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度

□ 2つの日本初となる優待制度

- ① 株主・投資主の合同優待（4発行体の総対象人数 約104,600名）
- ② Jリーグの全クラブと全試合が対象

□ いちごは、株主・投資主様と一緒にJリーグ全クラブを応援し、地域創生への貢献を目指します



サステナブルな世界実現に向けた取り組み

外部評価：CDP 2025 ダブル「Aリスト」企業に2年連続選定

- 気候変動(3年連続)、ウォーター(2年連続)で最高評価「Aリスト」企業獲得
 - ✓ ダブル「Aリスト」企業：146社(情報開示を行った企業の0.7%)
 - ✓ 「Aリスト」企業：気候変動 745社、ウォーター 253社
- 環境課題解決KPI(外部評価の獲得)を達成
 - ✓ KPI：気候変動「Aリスト」企業、ウォーター「Aリスト」企業維持



CDP：

世界で唯一の独立した環境情報開示システムを運営する非営利団体

投資家、企業、国家、地域、都市が自らの環境影響を管理するためのグローバルな情報開示システムを運営

企業評価は多岐にわたる質問で構成される質問書をベースに、A～D⁺の8段階でランキング

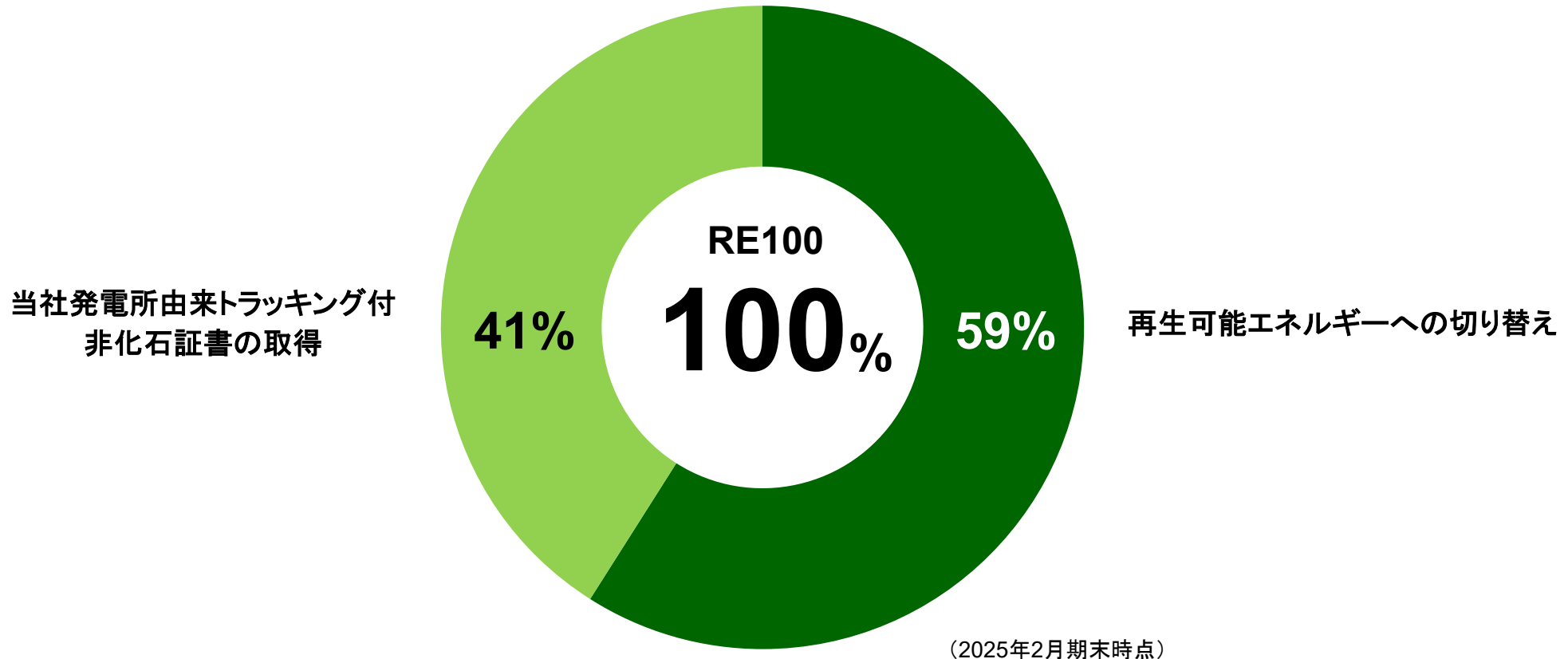
2025年、CDPのプラットフォームを通じて情報開示を行った企業は全世界22,100社以上、スコアを付与された企業は20,000社

RE100：再生可能エネルギーへの切り替え 100%完了

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

✓ 2026年2月期中にRE100認証取得予定

■ RE100達成率



(※) サステナブルな社会へ向けた環境課題解決KPIとして、
「グループ全体の事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーとする『RE100』を2025年までに達成しその状態を維持」と策定

いちごのクライメート・ポジティブ(CO2削減量 / 排出量比較)

クリーンエネルギー事業の成長(CO2削減量の増加)と
再生可能エネルギー電力への切り替え・オフセット(CO2排出量の削減)を推進

■ クリーンエネルギー事業によるCO2削減量とグループ排出量比較

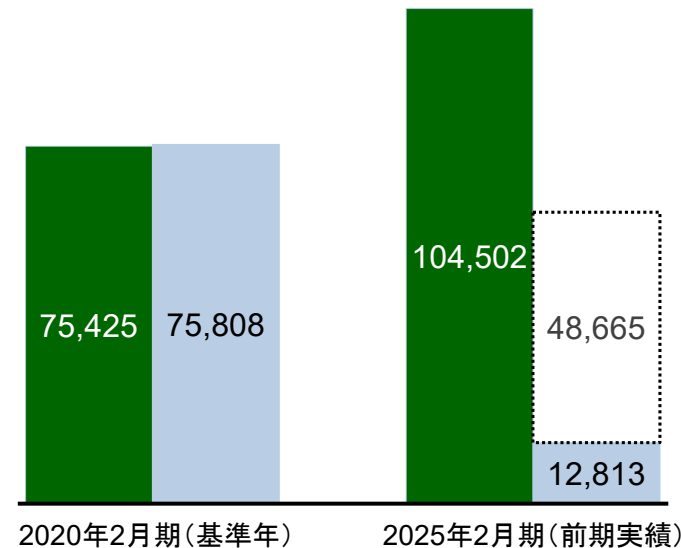
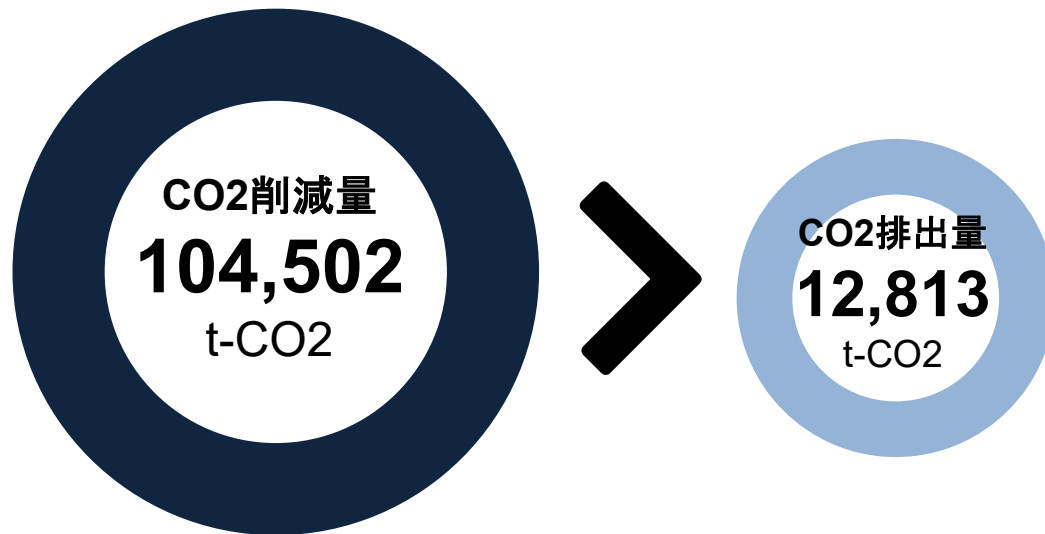
■ CO2削減・排出量推移

(単位:t-CO2)

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

CO2削減量は排出量の約8倍

削減量は大幅増、排出量は大幅減



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

(※2) 省エネ化、再生可能エネルギーへの切り替え、当社発電所由来のトラッキング付非化石証書取得(非化石電源由来の電気が持つ環境価値が証書化され、RE100対応が可能となるよう発電所所在地等の属性情報(トラッキング情報)が付与されたもの)

Jリーグ「テゲバジャーロ宮崎」J2昇格

- 2023年12月のクラブ取得から2年でスピード昇格、宮崎県初のJ2チーム誕生
- 宮崎を起点に、商業・観光・農業等の当社事業に加え、多様な事業者と連携
地域価値と事業価値を高める新しいJクラブ経営モデルを追求



© TEGEVAJARO MIYAZAKI

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

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)

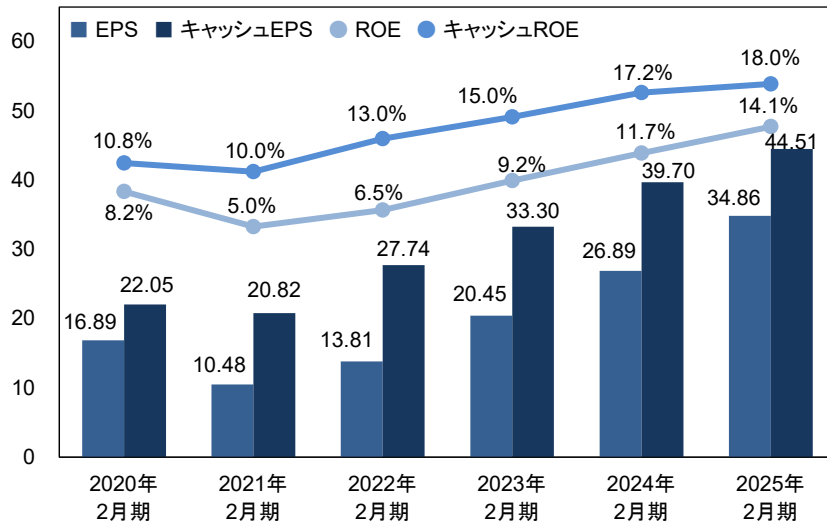
長期VISION「いちご2030」の実現に向けたコミットメントのさらなる強化

株主価値の最大化	徹底的な キャッシュ・フロー経営	<ul style="list-style-type: none">・ 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	<ul style="list-style-type: none">・ 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	<ul style="list-style-type: none">・ 「安心安定配当」の累進的配当政策・ DOE(株主資本配当率)：4%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	<ul style="list-style-type: none">・ 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

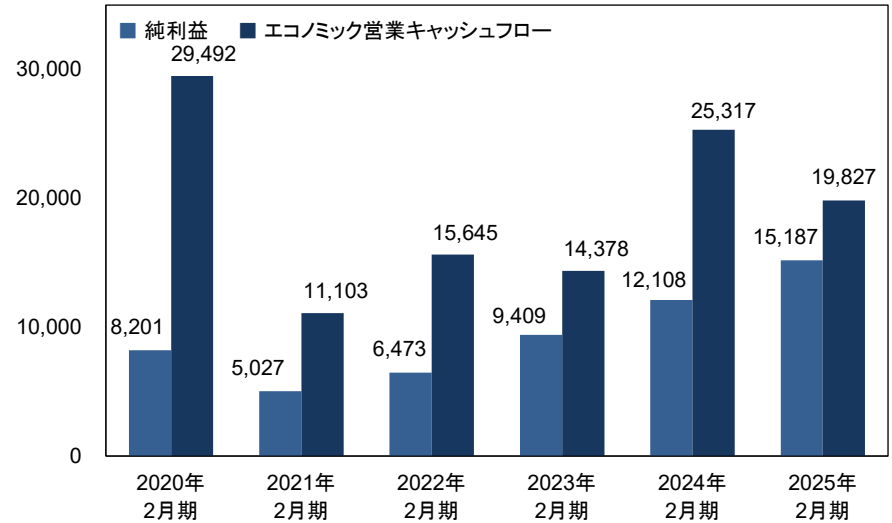
■ ROE15%以上、キャッシュROE18%以上

(単位: 円)

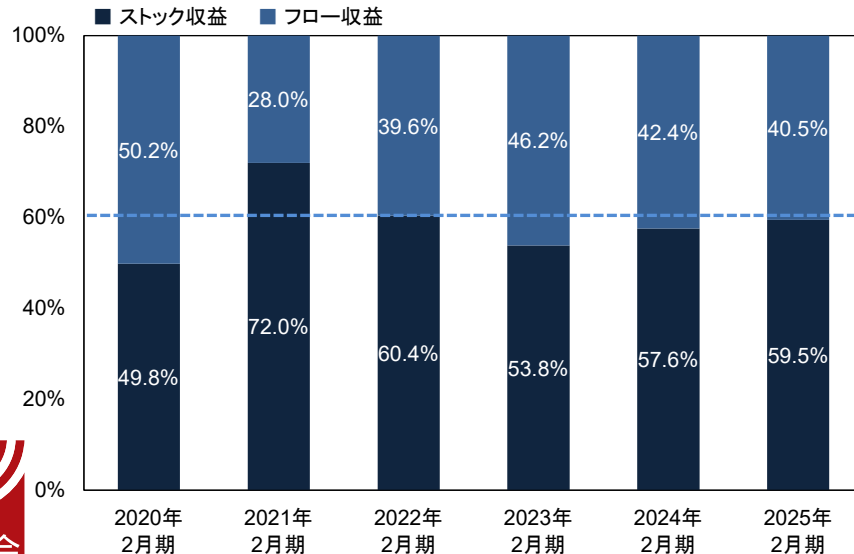


■ エコノミック営業キャッシュフロー>純利益

(単位: 百万円)

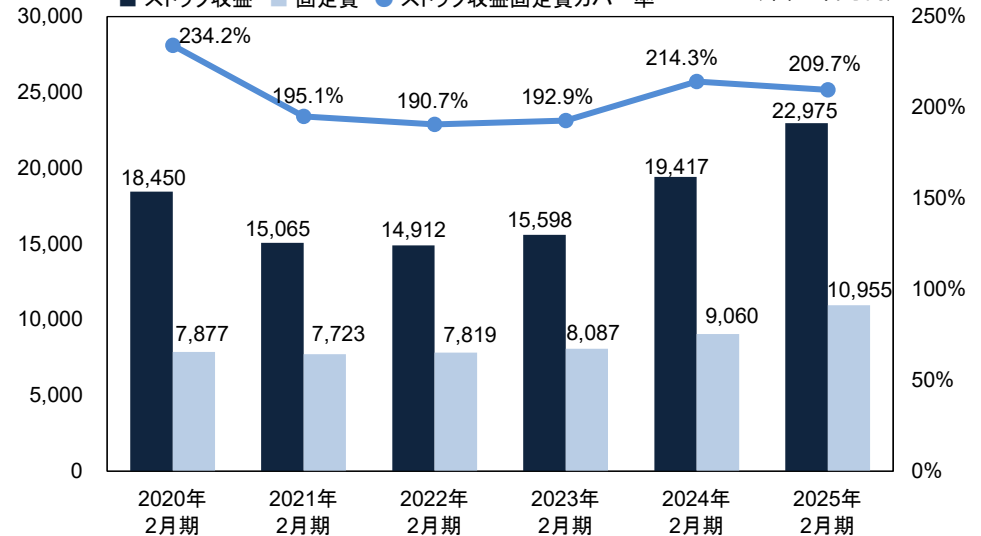


■ ストック収益率 60%以上



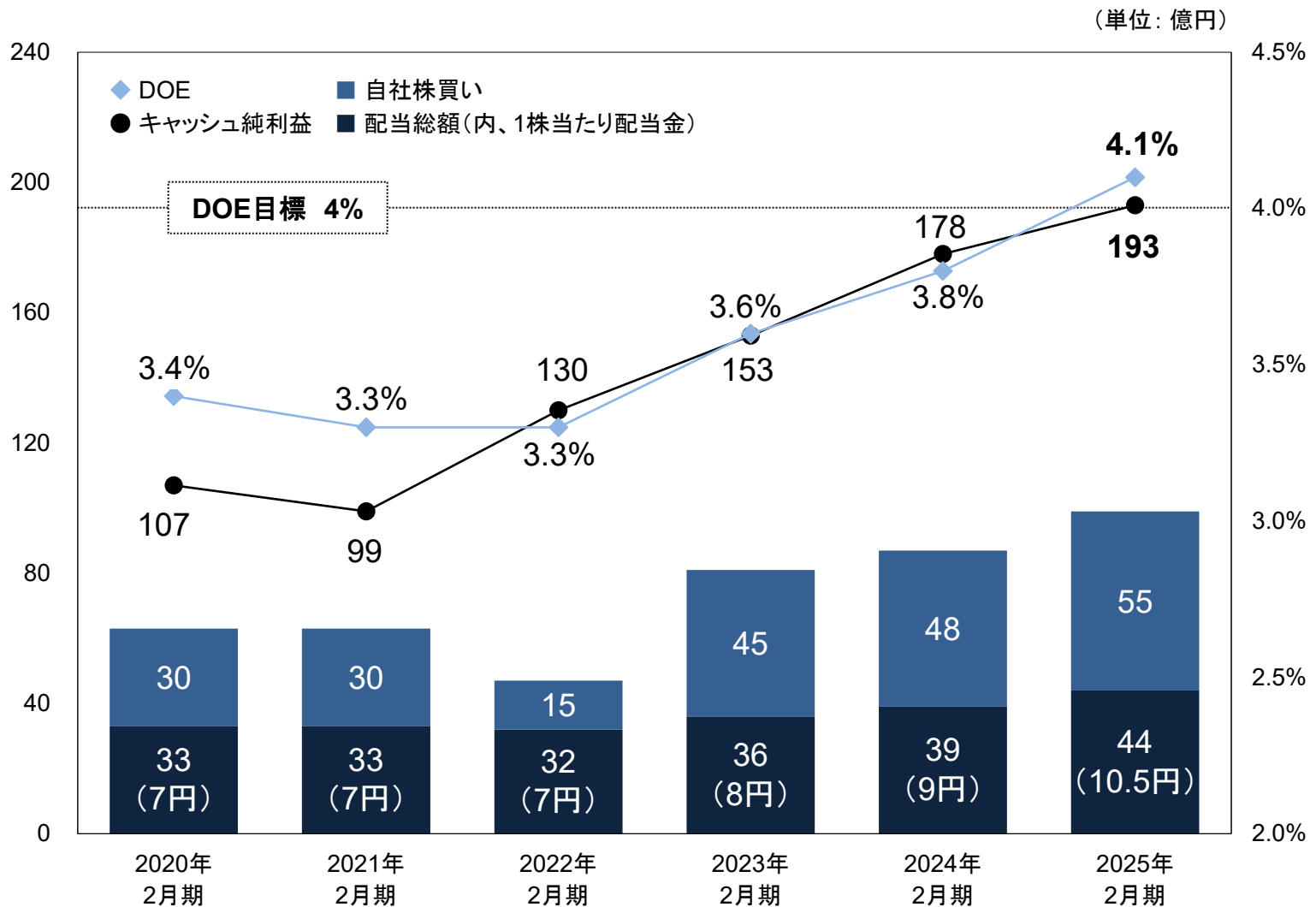
■ ストック収益固定費カバー率 200%以上

(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：4%以上) / 機動的な自社株買い / 累進的配当



経営目標(KPI)③ サステナブルな社会へ向けた環境課題解決

■ 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(Scope1・2)を上回る状態を維持

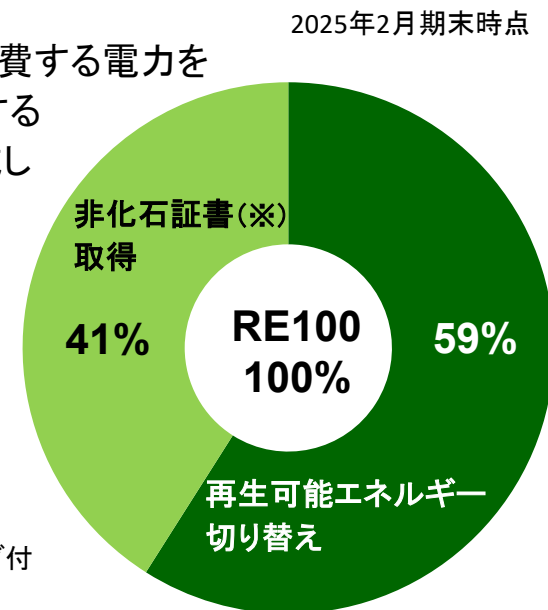


■ RE100

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

100%切り替え達成
2026年2月期中に
認証取得予定

(※) 当社発電所由来トラッキング付



■ 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

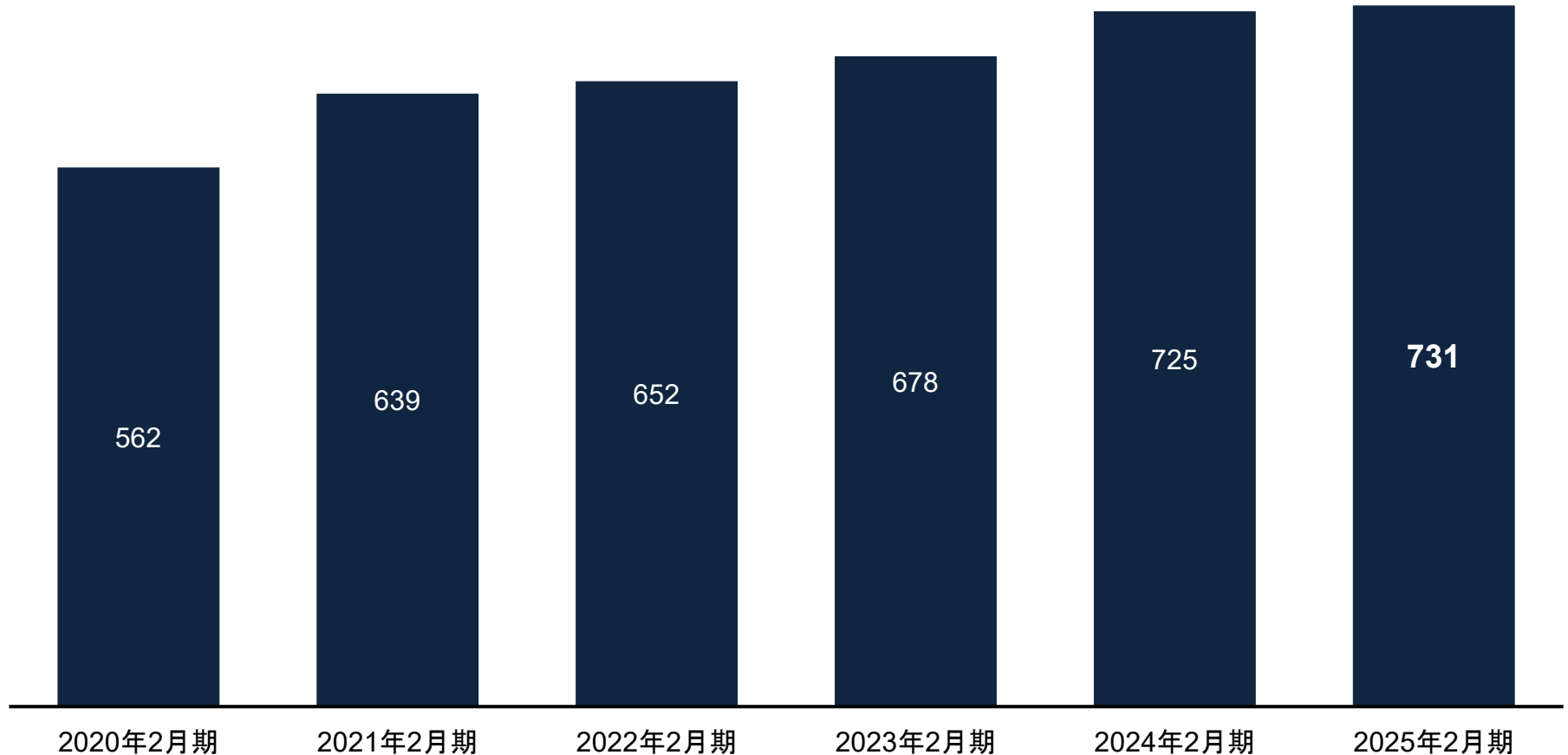
いちごのサステナブル経営

将来収益の着実な拡大

単年度の会計利益には計上されない将来収益が着実に拡大

■ 第三者による鑑定評価ベース含み益

(単位: 億円)

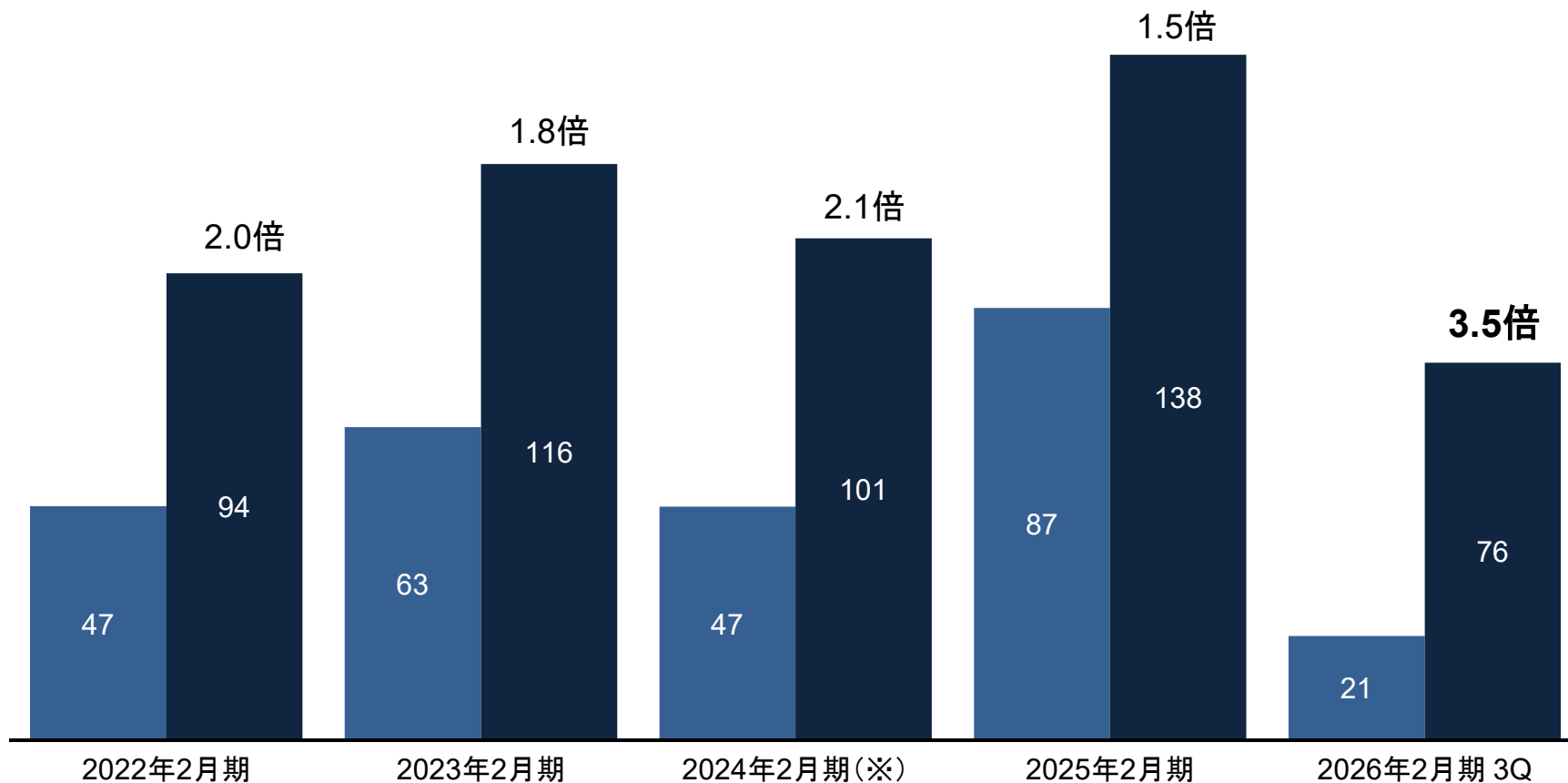


含み益を超える売却益を継続的に実現

■ 資産の売却益

■ 鑑定評価ベース含み益 ■ 売却益

(単位: 億円)



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

保有不動産の含み益

(単位:百万円)

地域	簿価(2025年11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	98,221	5,845	6.0%	137,606	+39,385
東京以外	140,546	7,406	5.3%	170,389	+29,842
合計	238,768	13,251	5.6%	307,996	+69,228

※ いちごオーナーズ、セントロ(61,317百万円 / 簿価ベース)を除く

時価ベースB/S・リスクベースB/S

時価ベース連結B/S

合計：5,186億円

(資産4,440億円 + 含み益746億円)

現預金 425	ノンリコースローン 関連負債等 480
ノンリコースローン 関連資産 659	
販売用不動産 1,647	コーポレートローン (社債100億円含む) 2,542
有形固定資産 1,199	その他 280
その他 507	自己資本 1,136
含み益 746	含み益(税引き後) 511
	含み益の税額 235

負債
3,303億円

時価ベース
自己資本比率
31.8%

リスクベース連結B/S

合計：4,280億円

(資産3,534億円 + 含み益746億円)

ノンリコース関連当社出資等 179	
販売用不動産 1,647	コーポレートローン (社債100億円含む) 2,116
有形固定資産 1,199	その他 280
その他 507	自己資本 1,136
含み益 746	含み益(税引き後) 511
	含み益の税額 235

負債
2,397億円

リスクベース
自己資本比率
38.5%

(単位: 億円)

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

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

	2022年2月期	2023年2月期	2024年2月期	2025年2月期	2026年2月期 3Q(9M)
売上総利益率 (売上高ベース)	20.6%	21.1%	14.6%	21.3%	16.5%
売上総利益率 (簿価ベース)	26.2%	27.1%	16.8%	26.7%	19.5%
売上高 (百万円)	45,830	55,166	69,693	64,811	46,246
売上総利益 (百万円)	9,421	11,648	10,155	13,837	7,642

※ 心築およびホテルの固定資産売却含む

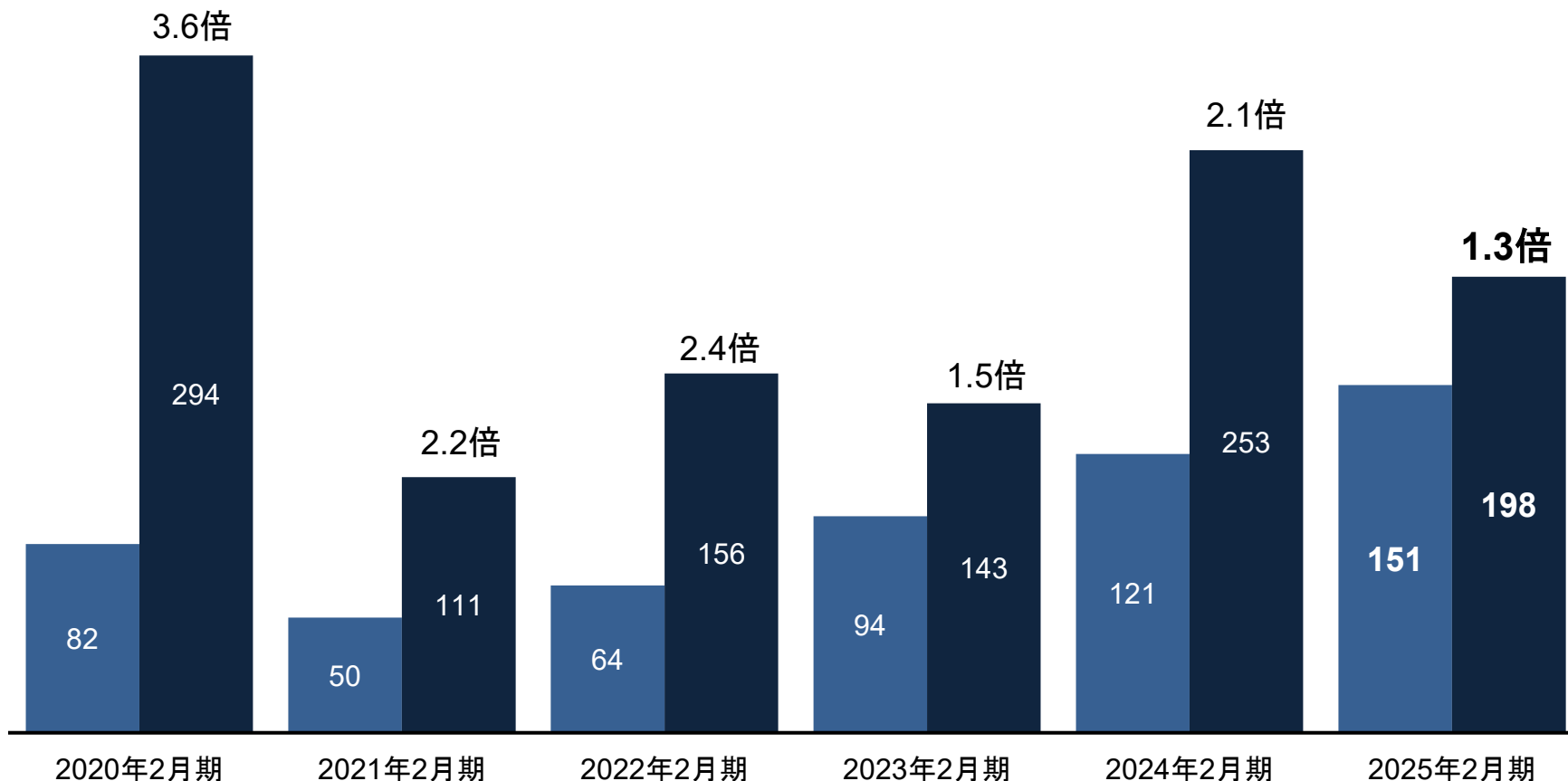
高いキャッシュ創出力

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)

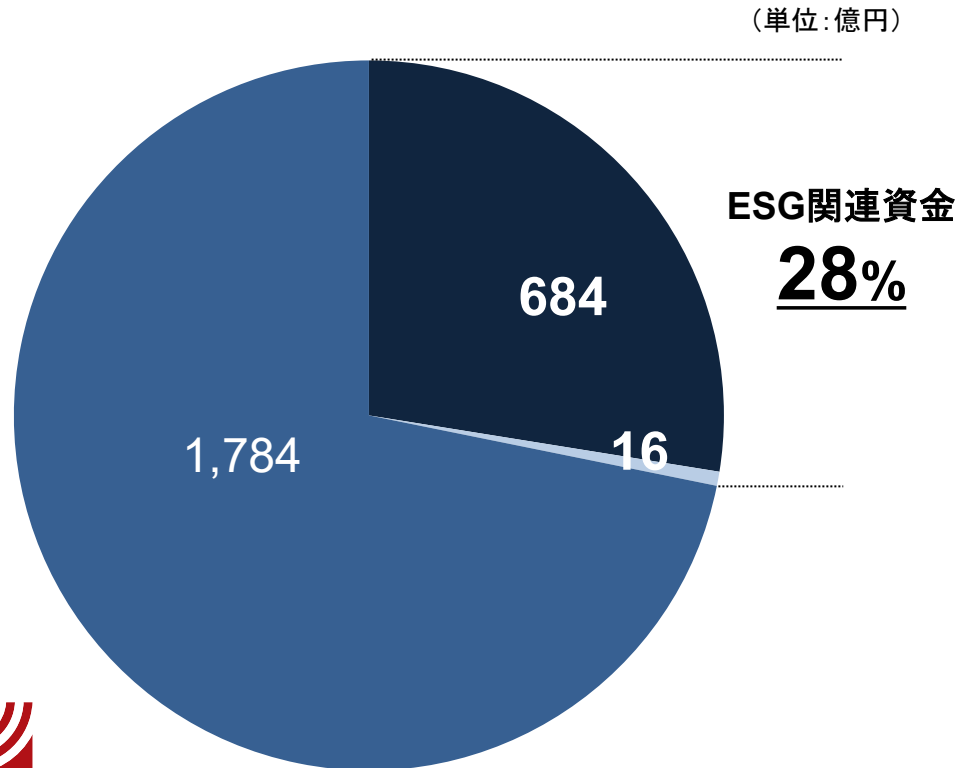
© Ichigo Inc. All rights reserved.

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(2026年2月期3Q末時点)

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

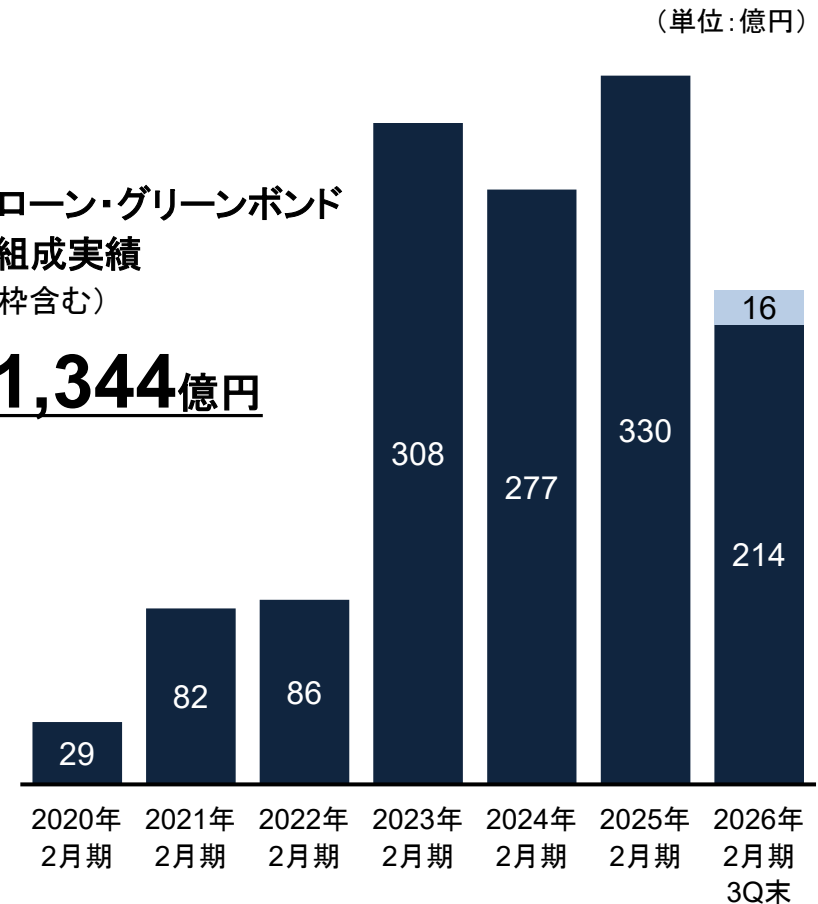


■ ESGローン 新規調達実績

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

ESGローン・グリーンボンド 累積組成実績 (借入枠含む)

総額 **1,344億円**



徹底的なキャッシュ・フロー経営

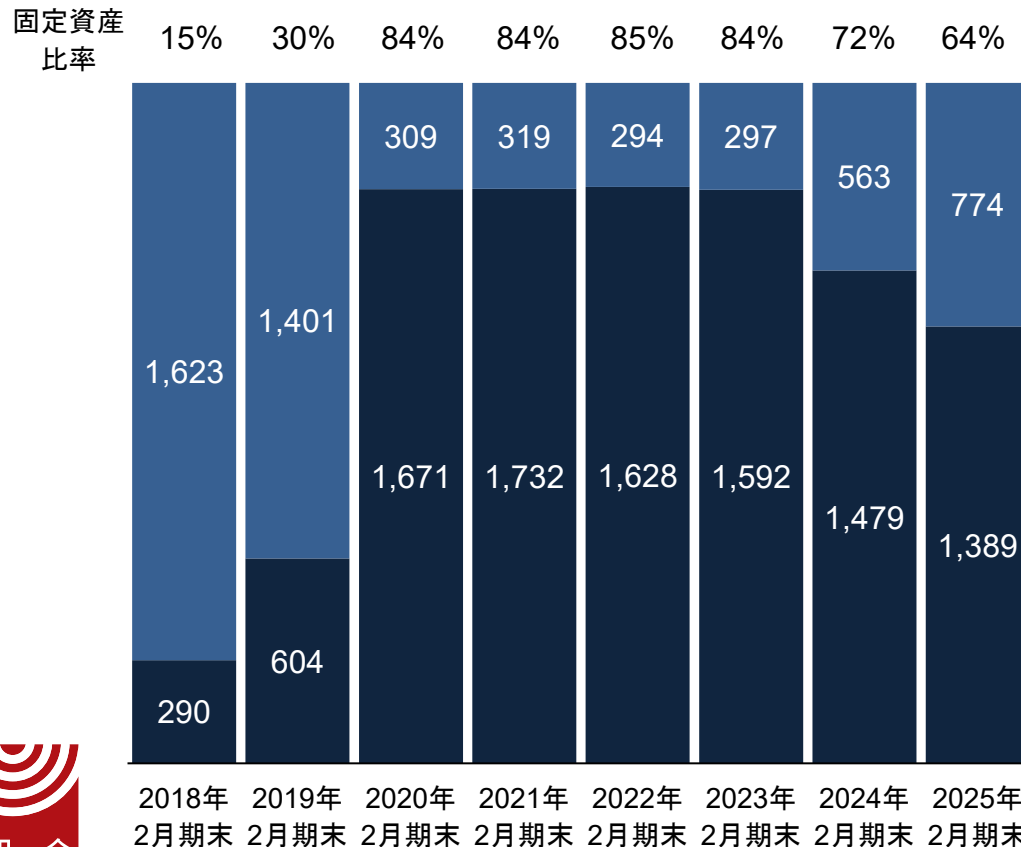
減価償却の税効果によりキャッシュを創出

✓ 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


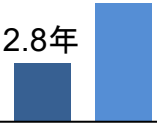
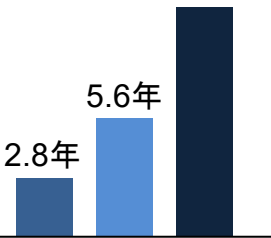
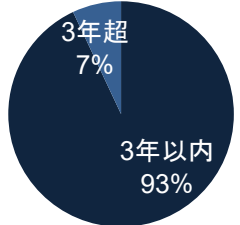
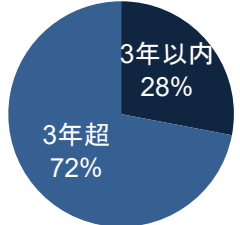
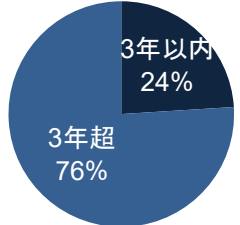
税効果によりキャッシュ・フロー向上

(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)	2025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%	210%	2.8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 9.3年 	3.3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%	1.42%	▲0.8pt

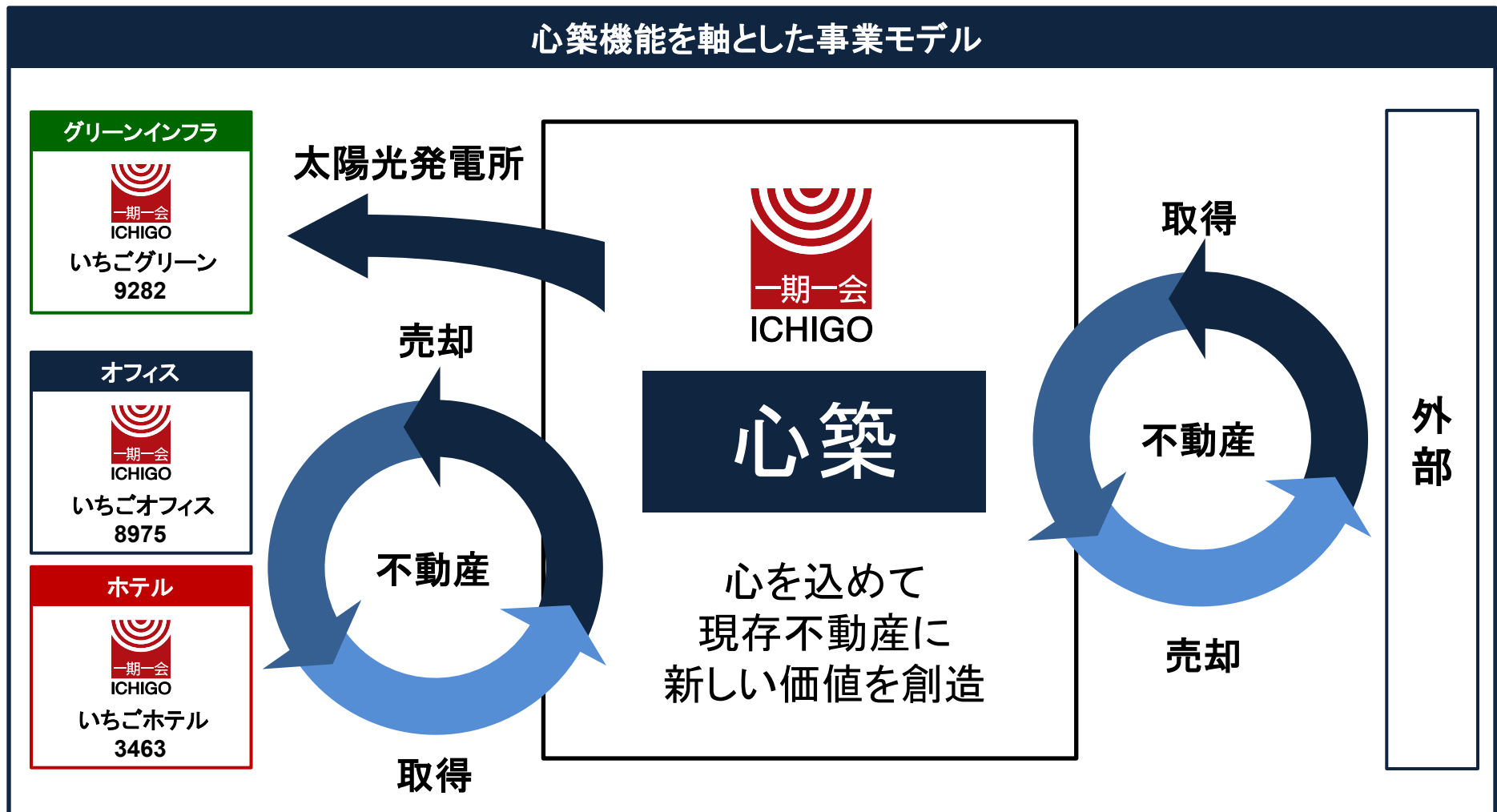
Appendix

心築を軸とした事業セグメント

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および私募リートの運用事業

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、物流施設、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

(※) 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

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	21	—	—	—	—	372	—	1,899	2,293
心築	12,969	1,324	200	62,240	102,806	1,019	18,430	9,692	208,683
ホテル	3,251	—	15	47,370	43,435	224	3,817	2,075	100,191
いちごオーナーズ	—	—	—	55,183	—	6	102	658	55,950
クリーンエネルギー	4,632	—	—	—	27,929	129	3,876	2,205	38,772
全社資産	30,760	—	—	—	611	25	742	6,012	38,153
合計	51,635	1,324	215	164,794	174,783	1,777	26,970	22,543	444,045

Appendix

心築・ホテル・いちごオーナーズ

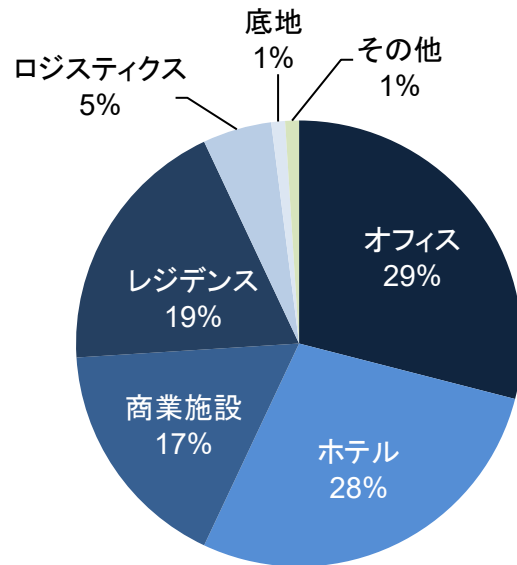
資産ポータルフォリオ

自己保有資産残高 3,021億円(運用資産含む全体AUM 6,726億円)

※ 保有資産は取得簿価ベース、運用資産は取得価格ベース。「運用資産含む全体AUM」にはいちごグリーン114億円を含む

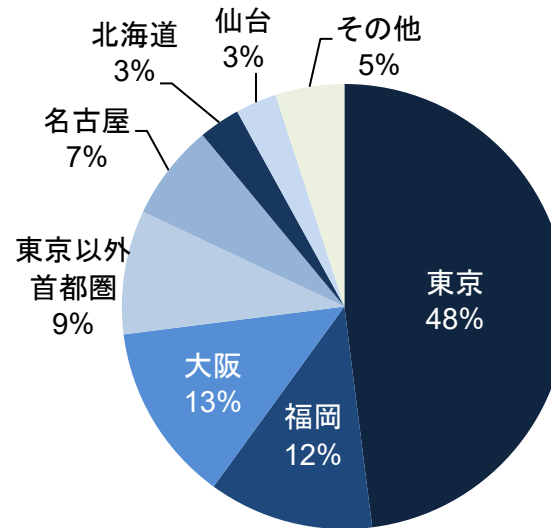
■ アセットタイプ別残高比率

アセットタイプをバランスよく分散



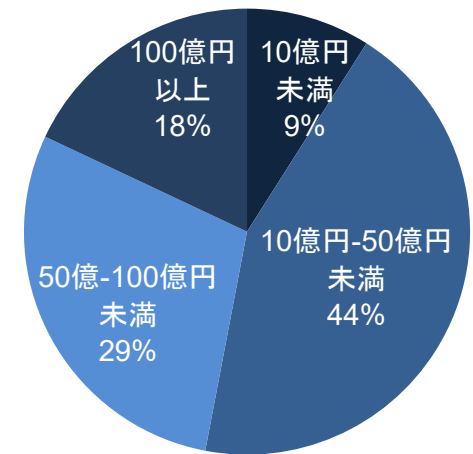
■ 地域別残高(構成比)

首都圏・主要都市中心



■ 物件規模別残高比率

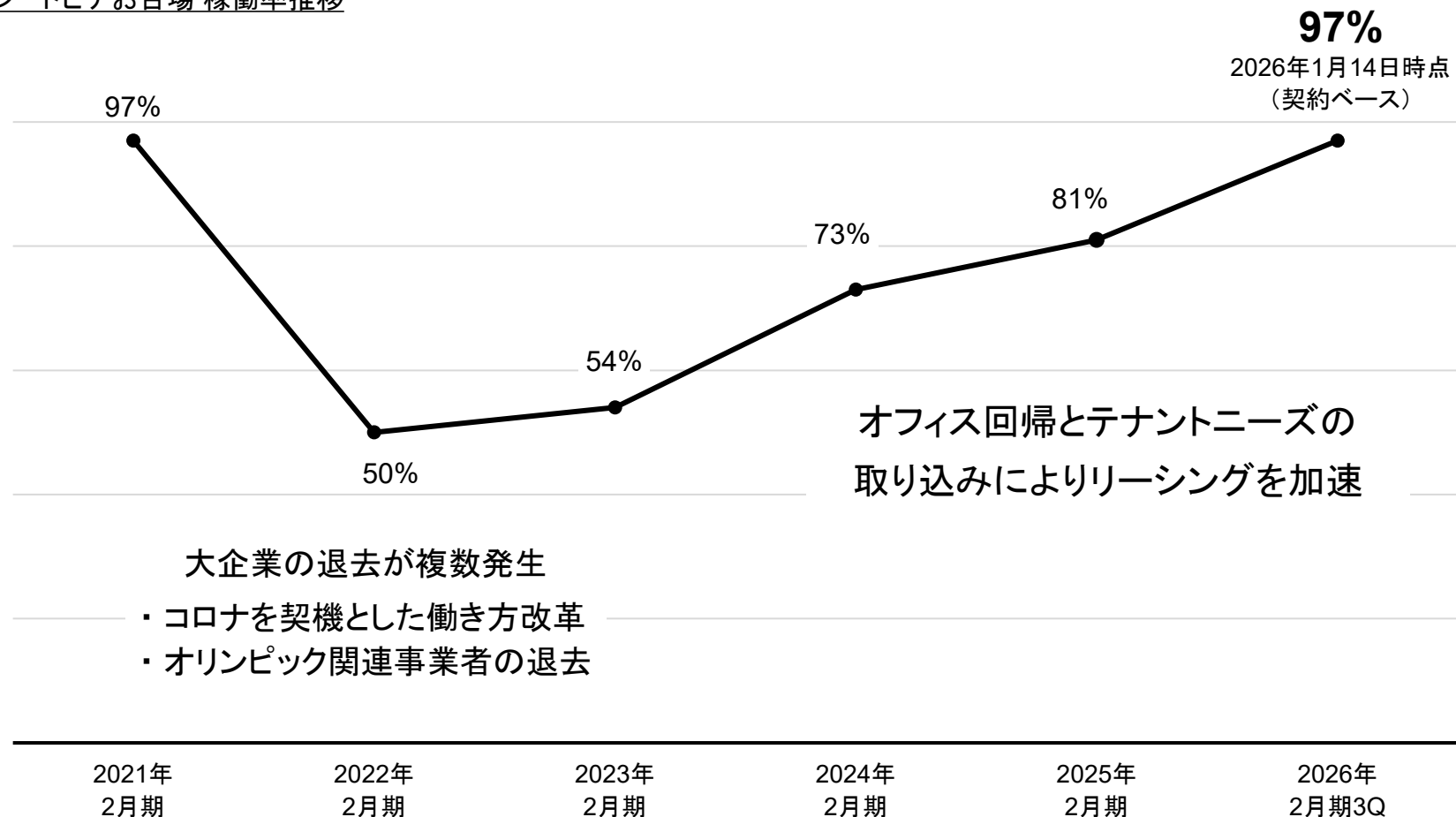
資産価値向上余地のある
中規模不動産中心



トレードピアお台場 コロナ前と同水準の97%稼働

テナント分散化、Tokyo Bay Villageをコンセプトとした
テナント満足度・エンゲージメント向上による稼働率の向上および安定化

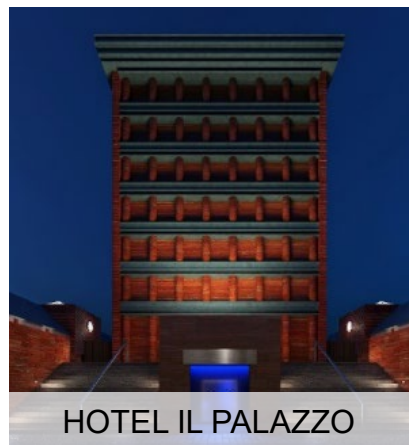
■ トレードピアお台場 稼働率推移



ワンファイブホテルズによるホテル運営事業

ノンアセットビジネスの成長ドライバーへ

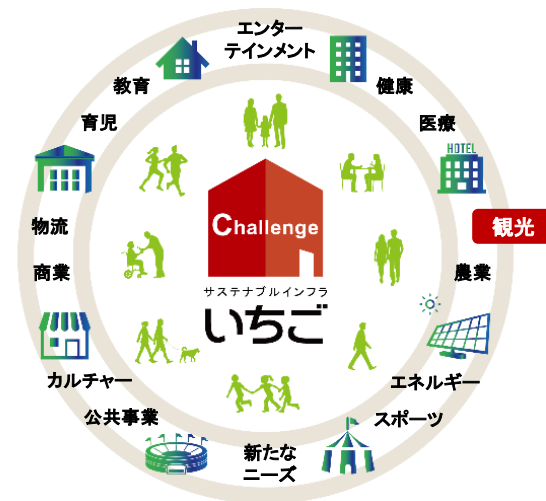
- ✓ 外部ホテルオペレーター受託、マスターリース
- ✓ セールス、マーケティング等間接部門を配置せずに、コロナ前水準を超えて成長中
- ✓ AIレベニューマネジメントシステム「PROPERA」により収益力とコスト削減
年間収益 +10~40%の実績



各主要都市にて19物件(2,640室)運営

※ 2026年2月期3Q末時点

リブランド改装中の「プラザホテル天神(205室)」含む



いちごのAIレベニューマネジメントシステム「PROPERA」

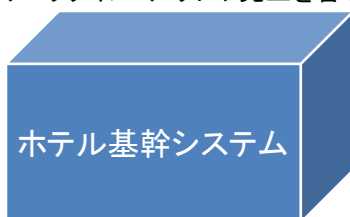
ホテル収益の改善、本来収益の実現

✓ 最適な価格設定による年間収益の最大化

国内の宿泊施設数
50,000棟

サイトコントローラーユーザー
20,000棟

チェックイン・アウトや売上を管理



【レベニューマネージャー】

- ・ 客室の販売状況や他社リサーチにより価格を設定
- ・ 設定価格をサイトコントローラーへ反映

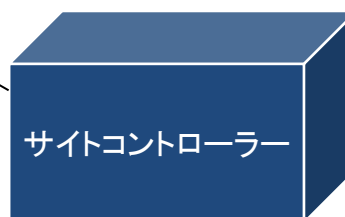


【課題】

- ・ 圧倒的なレベニューマネージャー不足
- ・ 属人的なノウハウ
- ・ スキルに大きな差がある
- ・ 人的作業負担が大きい

人からAIへ

複数の宿泊予約サイトを一元管理



予約情報の提供

実際の販売実績情報を入手

PROPERA

適正価格を提示

予約情報、販売条件等の情報を入手

世界大手宿泊予約サイト「Booking.com」等が推奨するサイトコントローラー「手間いらず」と業務提携

いちごが培ったノウハウをアルゴリズム化して搭載
導入から実装までの期間が業界最短

AIレベニューマネジメント「PROPERA」：ストック収益の成長

外販開始

シェア拡大加速

ノンアセット・ストック収益への貢献

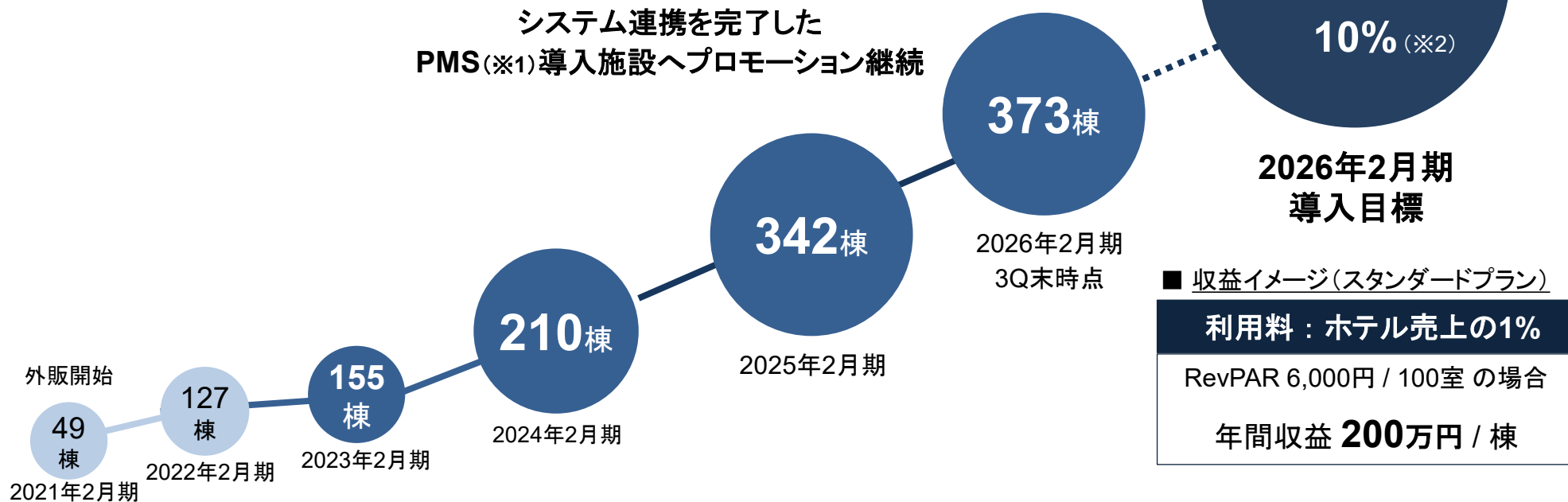
ホテル売上向上に伴う収益拡大

【PROPERA事業環境の好転】

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

安定したストック収益の成長

システム連携を完了した
PMS(※1)導入施設へプロモーション継続



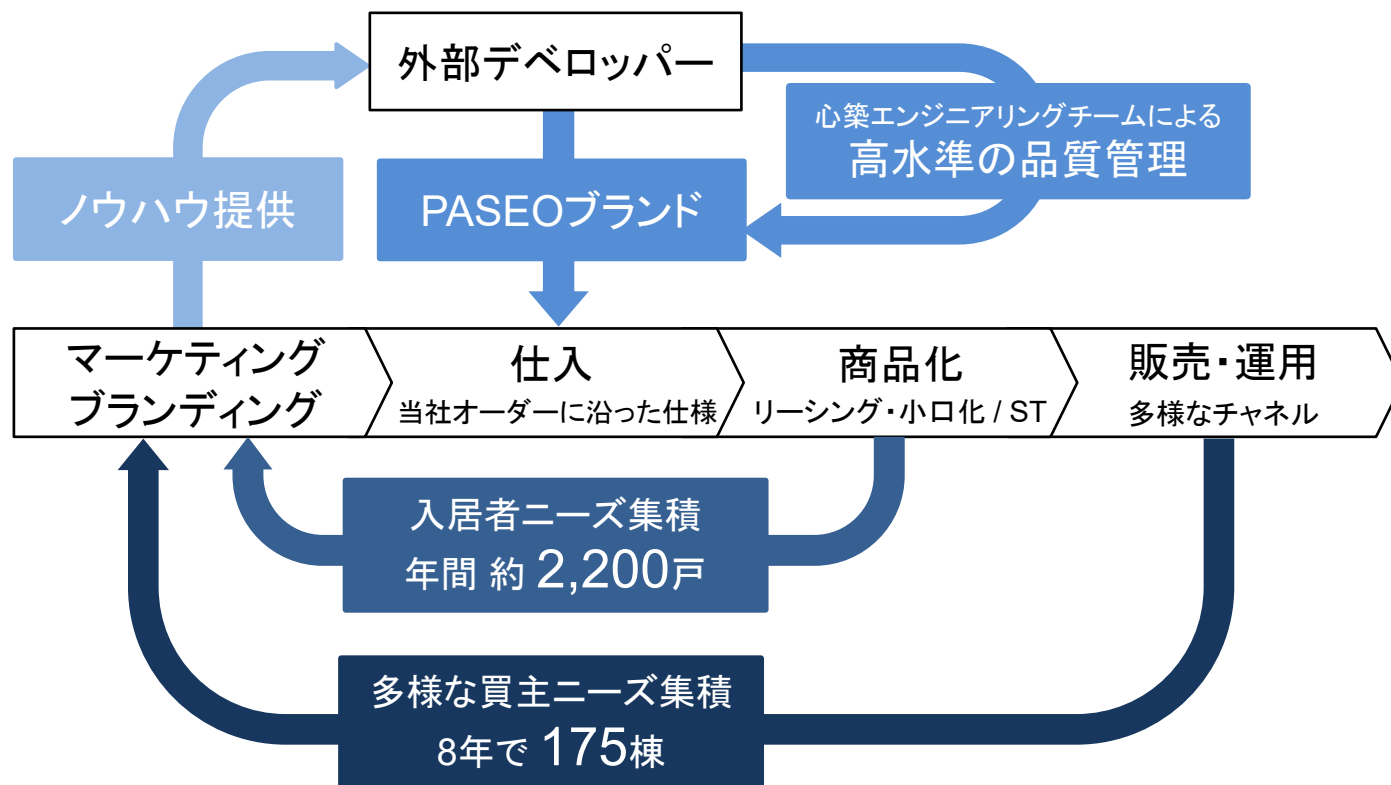
(※1) チェックイン・アウト、売上を管理するホテルの基幹システム (※2) サイトコントローラーを導入している国内宿泊施設(約20,000棟)

高付加価値レジデンスを創出し続けるビジネスモデル

デベロッパーとの強固なパートナーシップにより、

高い市場競争力を持つレジデンスブランド「GRAN PASEO」シリーズを展開

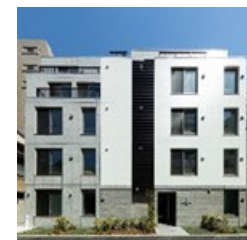
- ✓ 多様な買主ニーズと入居者ニーズを集積、マーケティング・ブランディングに活用
- ✓ 建設を外部デベロッパーへ委託、ファブレス経営により建設リスク・コストを軽減
- ✓ 当社心築エンジニアリングチームにより、高水準の品質管理を徹底



GRAN PASEO

240棟(6,772戸)

2026年1月14日時点

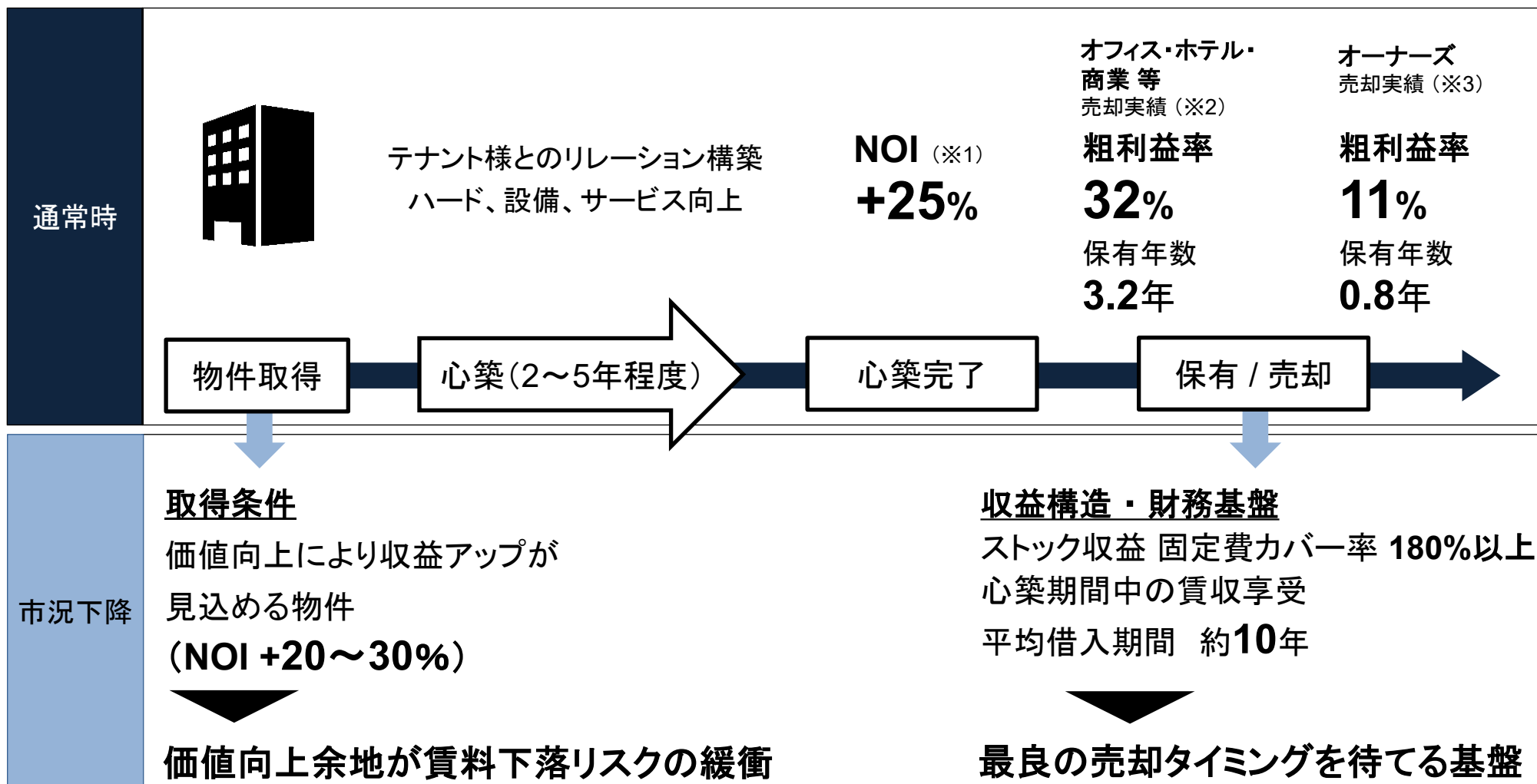


GRAN PASEO
芝公園



GRAN PASEO
中目黒 East・West

外部環境の変化への適応力が高い事業モデル



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

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

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

心築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

資産の内訳 ①

保有する資産 125物件 3,021億円(取得簿価)

[鑑定NOI/年 計132億円(簿価利回り 5.6%)] ※ いちごオーナーズ、セントロの資産を除く

No.	物件タイプ	区分 (※1)	物件所在地	取得簿価	取得年月	築年数	想定NOI/年 (※2)	いちご出資額	想定マルチプル (※3)	想定IRR (※4)
1	商業施設	固定	千葉県松戸市	20億円以上30億円未満	2005/06	53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	56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	17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	85百万円	240百万円	—	—
11	商業施設	固定	東京都千代田区	10億円以上20億円未満	2007/06	44年	125百万円	233百万円	—	—
14	底地	固定	神奈川県厚木市	20億円以上30億円未満	2011/06	—	172百万円	147百万円	—	—
15	商業施設	固定	神奈川県平塚市	10億円以上20億円未満	2012/02	30年	112百万円	172百万円	—	—
17	商業施設	固定	東京都豊島区	30億円以上	2013/03	14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	40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	41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	16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	47百万円	77百万円	—	—
40	商業施設	固定	福岡県福岡市	10億円未満	2014/09	40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	38年	143百万円	400百万円	—	—

(※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)
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	—	—
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	23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	21年	—	186百万円	—	—
62	商業施設	固定	福岡県福岡市	10億円未満	2014/12	21年	41百万円	212百万円	—	—
63	商業施設	固定	東京都目黒区	10億円以上20億円未満	2014/12	19年	85百万円	129百万円	—	—
64	商業施設	固定	東京都品川区	10億円未満	2015/01	—	26百万円	—	—	—
68	商業施設	固定	東京都渋谷区	10億円未満	2015/04	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	35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	38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	24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	—	—
149	商業施設	固定	東京都千代田区	30億円以上	2018/09	35年	308百万円	2,269百万円	—	—
151	オフィス	固定	福岡県福岡市	10億円未満	2018/10	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	42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	—	—

(※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)
161	ホテル	固定	福岡県福岡市	30億円以上	2019/07	31年	354百万円	1,636百万円	－	－
162	ホテル	固定	福岡県福岡市	30億円以上	2019/07	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	－	－	－
172	オフィス	固定	北海道札幌市	30億円以上	2022/04	－	624百万円	3,349百万円	－	－
175	オフィス	固定	栃木県宇都宮市	20億円以上30億円未満	2022/09	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	20年	69百万円	1,189百万円	－	－
182	商業施設	固定	富山県南砺市	10億円未満	2024/02	1年	0百万円	63百万円	－	－
固定資産：43件				134,575百万円 ※140,117百万円(簿価)			8,150 百万円	28,386 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 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	62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	36年	134百万円	670百万円	1.72x	13.3%
143	商業施設	販売	福岡県福岡市	10億円以上20億円未満	2017/09	41年	105百万円	223百万円	3.78x	19.9%
156	ロジスティクス	販売	福岡県福岡市	20億円以上30億円未満	2019/03	37年	150百万円	651百万円	3.60x	30.0%
163	商業施設	販売	愛知県名古屋	30億円以上	2019/08	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	35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	20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	16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	34年	59百万円	170百万円	2.38x	33.6%
180	オフィス	販売	千葉県船橋市	20億円以上30億円未満	2023/04	34年	178百万円	203百万円	7.05x	27.3%
181	ロジスティクス	販売	千葉県山武郡	10億円以上20億円未満	2023/11	2年	55百万円	1,084百万円	–	–
183	オフィス	販売	北海道札幌市	30億円以上	2023/12	37年	194百万円	696百万円	–	–
184	ホテル	販売	宮城県仙台市	20億円以上30億円未満	2023/12	15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	29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	30億円以上	2024/04	34年	224百万円	623百万円	2.03x	43.8%

(※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)
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	34年	264百万円	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	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	7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	4年	497百万円	1,533百万円	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	525百万円	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%
販売用不動産等：28件				106,055百万円 ※109,263百万円(簿価)			5,930 百万円	15,582 百万円	2.64x	40.2%
小計：71件				240,630百万円 ※249,381百万円(簿価)			14,081 百万円	43,969 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)：36件	54,931百万円	-3,985百万円	2,128百万円	10,873百万円	—	—
B	いちごオーナーズ(その他)：1件	563百万円	—	75百万円	563百万円	—	—
C	セントロ(オフィス、レジデンス等)：17件	6,061百万円	-21百万円	422百万円	1,625百万円	—	—
合計(全体)：125件		302,187百万円 ※310,698百万円(簿価)			16,707百万円	57,031百万円	—
2026年2月期3Q累計 取得 合計(全体) 30件		61,468百万円			2,901百万円	9,585百万円	—

(※1)「区分」：販売=販売用不動産、固定=固定資産

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

(※3)「想定マルチプル」：各物件のビジネスプランを前提とした賃料収入と売却益の合算が投資額の何倍に相当するかを試算した倍率(固定資産は対象から除く)

(※4)「想定IRR」：各物件のビジネスプランを前提としたキャッシュ・フローをベースとした内部収益率(固定資産は対象から除く)

© Ichigo Inc. All rights reserved.

Appendix

アセットマネジメント

いちごが運用する上場投資法人

	いちごオフィス8975	いちごホテル3463	いちごグリーン9282
資産規模 2026年1月7日 時点	2,188億円(86物件)	731億円(30物件)	114億円(15か所)
分配金利回り 2026年1月7日 終値	4.4%	5.4%	7.1%
概要	 <ul style="list-style-type: none"> ・世界の機関投資家が指標とするグローバルインデックス組み入れ ・いちごホテルとともにJ-REITで唯一完全成果報酬制度採用 ・全保有物件の電力を再生可能エネルギーに切り替え完了 	 <ul style="list-style-type: none"> ・地域分散を図り、宿泊主体・特化型ホテルに重点投資 ・いちごオフィスとともにJ-REITで唯一完全成果報酬制度採用 ・心築による収益性向上、資産入替等、状況に応じた戦略的な運用を実施 ・全保有物件の電力を再生可能エネルギーに切り替え完了 	 <ul style="list-style-type: none"> ・長期にわたる安定的な収益性と地球に優しく安全性に優れたクリーンエネルギーの自給に寄与 ・相次ぐ台風発生においても発電設備の損傷はなく、強固な発電所を実証

運用リートへの成長・ESGサポート

投資主価値向上に向けた継続したスポンサーサポート

いちごオフィス (8975)

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

いちごホテル (3463)

- ・ 物件提供および物件取得時の財務サポート
- ・ ワンファイブホテルズによるオペレーター不在リスク軽減（受託数7棟837室）
- ・ コミットメント強化に向けた投資口の保有

いちごグリーン (9282)

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

ESGサポート (グループ共通)

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

運用資産残高およびベース運用フィー（ストック収益）

		項目	2021年2月期 (12M)	2022年2月期 (12M)	2023年2月期 (12M)	2024年2月期 (12M)	2025年2月期 (12M)	2026年2月期 3Q (9M)
公募	いちごオフィスリート	運用資産残高(期末)	2,061億円	2,054億円	2,121億円	2,121億円	2,245億円	2,169億円
		ベース運用フィー粗利(実績)	1,524百万円	1,725百万円	1,517百万円	1,423百万円	1,411百万円	1,020百万円
	いちごホテルリート	運用資産残高(期末)	519億円	519億円	547億円	698億円	677億円	731億円
		ベース運用フィー粗利(実績)	42百万円	95百万円	201百万円	528百万円	740百万円	678百万円
	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)	79百万円	77百万円	78百万円	73百万円	71百万円	57百万円
	小計	運用資産残高(期末)	2,695億円	2,688億円	2,784億円	2,934億円	3,037億円	3,015億円
		ベース運用フィー粗利(実績)	1,645百万円	1,898百万円	1,797百万円	2,025百万円	2,223百万円	1,756百万円
私募	私募不動産ファンド ^(※2) および私募リート	運用資産残高(期末)	368億円	493億円	372億円	289億円	385億円	320億円
		ベース運用フィー粗利(実績)	137百万円	144百万円	207百万円	124百万円	151百万円	77百万円
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
		ベース運用フィー粗利(実績)	－	－	5百万円	53百万円	161百万円	140百万円
合計		運用資産残高(期末)	3,064億円	3,182億円	3,207億円	3,433億円	3,849億円	3,711億円
		ベース運用フィー粗利(実績)	1,782百万円	2,042百万円	2,010百万円	2,203百万円	2,535百万円	1,975百万円

(※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

Appendix

クリーンエネルギー

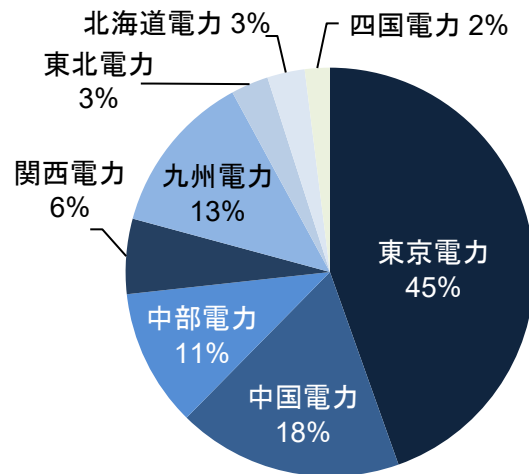
ECO発電所(太陽光)の分散状況

売電中:48か所(151.4MW / いちご保有 風力除く)

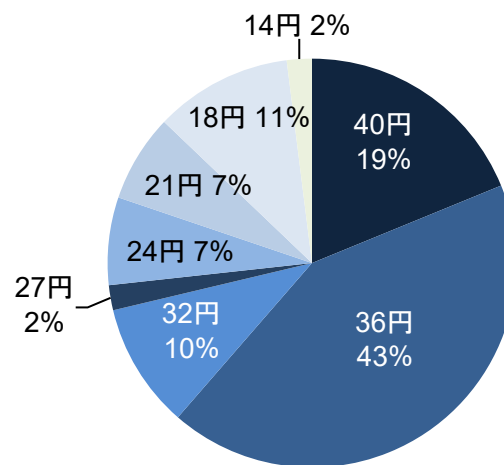
※ 出力量(MWベース)の分散状況

2026年1月14日時点

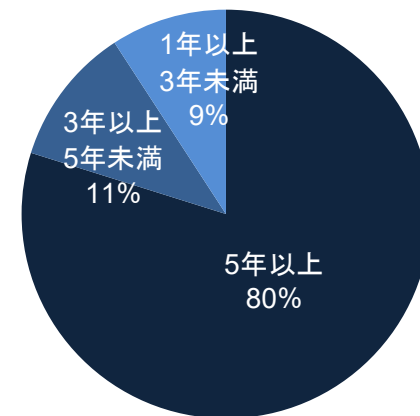
■ 電力会社別



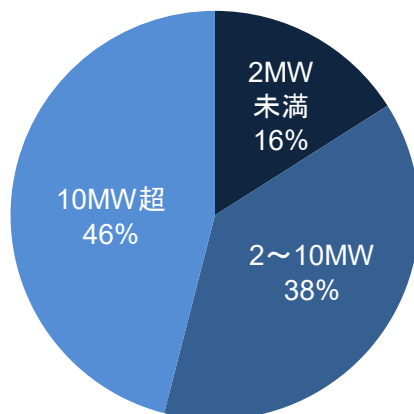
■ 買取価格別



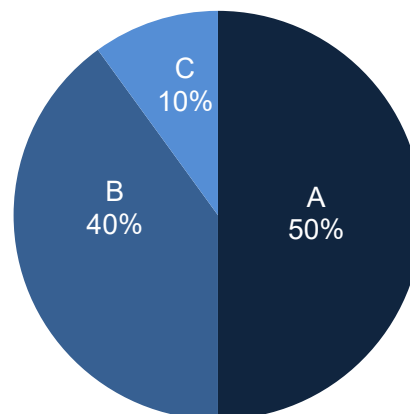
■ 売電期間別



■ 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.

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	2.52	40円	2013/08
2	いちご府中上下町矢野ECO発電所	中国	0.99	40円	2014/03
3	いちご湧別芭露ECO発電所	北海道	0.80	40円	2014/04
4	いちご前橋苗ヶ島ECO発電所	関東	0.67	40円	2014/04
5	いちご木城高城ECO発電所	九州	0.89	40円	2014/04
6	いちご別海川上町ECO発電所	北海道	0.88	40円	2014/10
7	いちご豊頃佐々田町ECO発電所	北海道	0.60	40円	2014/10
8	いちご東広島西条町田口ECO発電所	中国	2.72	40円	2015/01
9	いちご厚岸白浜ECO発電所	北海道	0.80	40円	2015/03
10	いちご浜中牧場鶴児平ECO発電所	東北	2.31	36円	2015/12
11	いちご米子泉ECO発電所	中国	2.61	40円	2016/01
12	いちご笠岡拓海町ECO発電所	中国	1.11	32円	2016/03
13	いちご土岐下石町ECO発電所	中部	1.39	36円	2016/06
14	いちご取手下高井北ECO発電所	関東	1.03	32円	2016/07
15	いちご取手下高井南ECO発電所	関東	0.54	32円	2016/07
16	いちご浜中牧場鍛冶林ECO発電所	東北	2.31	36円	2016/10
17	いちご世羅津口ECO発電所	中国	2.54	32円	2017/02
18	いちご世羅青水ECO発電所	中国	2.87	32円	2017/08
19	いちご昭和村生越ECO発電所	関東	43.34	36円	2017/09
20	いちご芽室西土狩ECO発電所	北海道	1.32	40円	2018/02
21	いちご呉安浦町中畑ECO発電所	中国	2.90	36円	2018/03
22	いちご津ECO発電所	中部	2.94	24円	2018/03
23	いちご笠岡岩野池ECO発電所	中国	2.64	24円	2018/03
24	いちご土岐鶴里町柿野ECO発電所	中部	1.31	24円	2018/04
25	いちご糸島井原ECO発電所	九州	1.48	36円	2019/01
26	いちご坂祝深萱ECO発電所	中部	2.89	21円	2019/05
27	いちご泉南狐池ECO発電所	関西	2.86	21円	2019/07
28	いちごみなかみ新巻ECO発電所	関東	12.02	36円	2020/01
29	いちご高島朽木ECO発電所	関西	3.74	32円	2020/01
30	いちご土岐鶴里町柿野東ECO発電所	中部	1.67	21円	2020/02

ECO発電所の内訳 ② 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	2.99	24円	2020/03
32	いちご銚田青柳ECO発電所	関東	2.48	27円	2020/04
33	いちご笠岡尾坂池ECO発電所	中国	2.66	21円	2020/04
34	いちご美濃加茂蜂屋町上蜂屋ECO発電所	中部	1.29	18円	2020/09
35	いちご瀬戸定光寺町ECO発電所	中部	1.45	18円	2020/10
36	いちご取手下高井西ECO発電所	関東	2.84	18円	2021/01
37	いちご千葉若葉区大宮町東ECO発電所	関東	0.74	14円	2021/09
38	いちご笠岡井立池ECO発電所	中国	2.66	18円	2021/10
39	いちご駒ヶ根赤穂南ECO発電所	中部	0.74	14円	2021/11
40	いちご駒ヶ根赤穂北ECO発電所	中部	0.39	14円	2021/11
41	いちご千葉若葉区大宮町西ECO発電所	関東	0.74	14円	2021/11
42	いちご辰野町澤底ECO発電所	中部	0.74	14円	2021/12
43	いちご都城高崎町東霧島ECO発電所	九州	2.96	32円	2021/12
44	いちご神戸ポンプ池ECO発電所	関西	2.73	18円	2022/01
45	いちご大府吉田町ECO発電所	中部	1.00	18円	2022/03
46	いちご世羅下津田ECO発電所	中国	2.93	18円	2022/03
47	いちご上田吉田池ECO発電所	中部	1.16	18円	2022/11
48	いちごえびの末永ECO発電所	九州	13.99	40円	2024/01
売電中 合計		48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	7.39	22円	2021/03
売電中 合計		1か所	7.39MW		

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	1.33	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瀬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 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

いちご第3のエネルギー事業：「グリーンバイオマス」事業

□ 木質バイオマス小規模ガス化発電事業を計画

- ✓ 4県4か所で開発計画中(3.2MW 総事業費 34億円)、1件許認可取得済み(徳島県)
- ✓ エネルギーミックスによる電力供給の安定性向上
- ✓ 地域とのつながりを活かした、地方自治体と地域一体の地域資源バイオマス発電

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

□ 森林の高齢化による環境課題に対応し、治山対策へ貢献

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

□ 豊富な森林資源の有効活用

- ✓ 日本の森林率(※)は約68%(OECD加盟国中 第3位)、人工林面積は世界8位
- ✓ 建材等へ使用できない国内の未利用材・間伐材を発電材料として有効活用

(※) 森林率：陸地面積に占める森林面積の割合

系統用蓄電池事業への参入：環境課題へのさらなる貢献

□ 電力の調整力を提供し、再生可能エネルギー拡大へ貢献

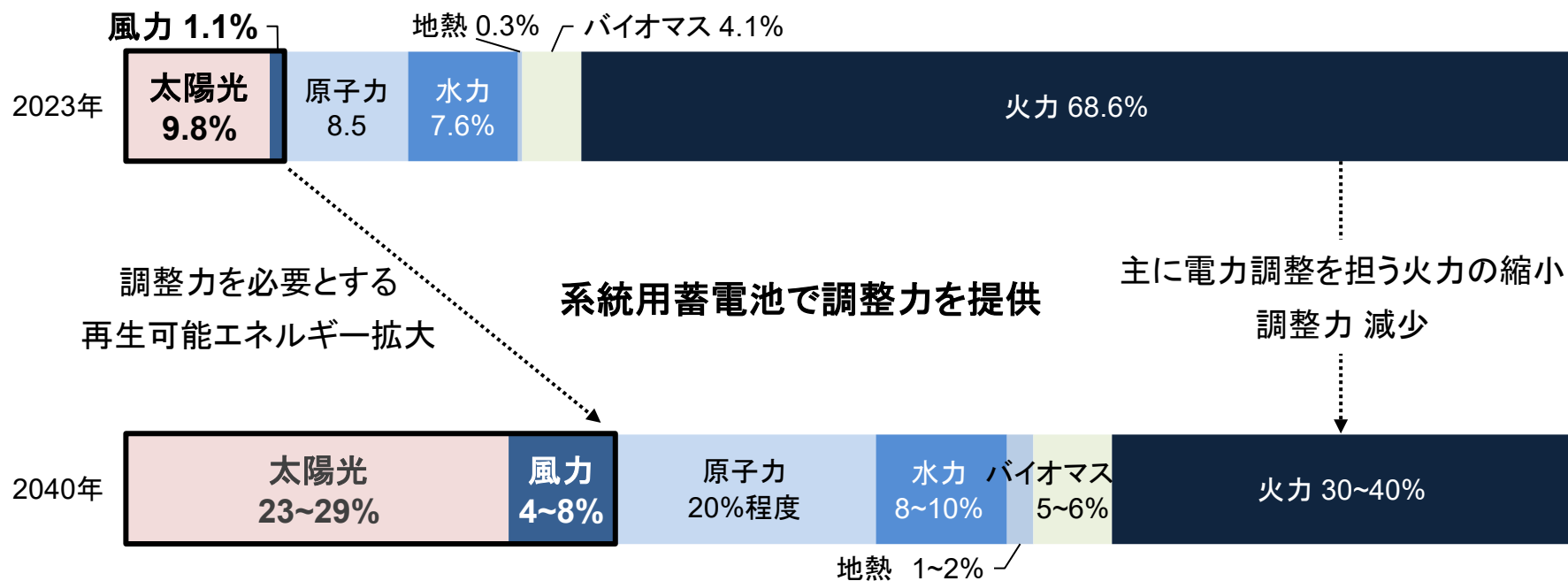
✓ 電力の安定供給に向けた調整力の必要性は今後増大する見通し

－ 調整力が必要な再生可能エネルギーは拡大、一方で現在主に電力調整を担う火力は縮小

□ 来期2Qに新たに蓄電所(千葉県 / 蓄電容量8.9MWh)を運用開始予定

✓ 以降、当社稼働済み発電所隣接地を中心に拡大を計画

■ 国内電源構成の見通し(資源エネルギー庁「第7次エネルギー基本計画」より当社作成)



Appendix

いちごのサステナビリティ



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進化を促し、常盤の進化は社会の進化を促す。この循環を軸として、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進化を促し、常盤の進化は社会の進化を促す。この循環を軸として、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進化を促し、常盤の進化は社会の進化を促す。この循環を軸として、社会の進化に貢献し、「未来の常盤」を創っていく。



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

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進化を促し、常盤の進化は社会の進化を促す。この循環を軸として、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進化を促し、常盤の進化は社会の進化を促す。この循環を軸として、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進化を促し、常盤の進化は社会の進化を促す。この循環を軸として、社会の進化に貢献し、「未来の常盤」を創っていく。

■ 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

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



【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
- ・ DBJ Green Building
- ・ 東京都中小低炭素
モデルビル



G R E S B
REAL ESTATE
★★★★☆ 2025

いちごオフィス



G R E S B
REAL ESTATE
★★★★☆ 2025

いちごホテル

【外部評価(インデックス)】



FTSE Blossom
Japan Index



FTSE Blossom
Japan Sector
Relative Index

MORNINGSTAR GenDi J

Japan ex-REIT Gender Diversity
Tilt Index

TOP CONSTITUENT 2025

2025 CONSTITUENT MSCI日本株
女性活躍指数 (WIN)



FTSE Russell confirms that Ichigo Inc. has been independently assessed according to the index criteria, and has satisfied the requirements to become a constituent of the FTSE Blossom Japan Index. Created by the global index and data provider FTSE Russell, the FTSE Blossom Japan Index is designed to measure the performance of companies demonstrating strong Environmental, Social and Governance (ESG) practices. The FTSE Blossom Japan Index is used by a wide variety of market participants to create and assess responsible investment funds and other products.

FTSE Russell confirms that Ichigo Inc. has been independently assessed according to the index criteria, and has satisfied the requirements to become a constituent of the FTSE Blossom Japan Sector Relative Index. The FTSE Blossom Japan Sector Relative Index is used by a wide variety of market participants to create and assess responsible investment funds and other products.

© Ichigo Inc. All rights reserved.

Appendix

地方創生に向けたJリーグとの取り組み

「トップパートナー」としてJリーグと組み、地域活性化を目指す

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

Jリーグのスローガン

「Jリーグ百年構想 ～スポーツで、もっと、幸せな国へ。～」

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

いちごの経営理念

「日本を世界一豊かに。その未来へ心を尽くす一期一会のいちご」

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

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

- スタジアムの老朽化や運営費の削減等に対応し、最適な環境整備
- 人の豊かな暮らしを支え、各地域の人々とともに街づくり、健康づくりに貢献



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」

- コンサルティング事業を起点としたプロサッカークラブ・スタジアム経営への展開
 - ✓ 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(J2)」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 チケットの改善、VIPエリアの新設、グッズ開発などの施策を実施
- 育成型地域総合スポーツクラブづくりへ、いちごテニス部、いちご陸上部と連携



スタジアム3階ウッドデッキをテラスシートに整備

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

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



テゲバジャーロ宮崎
オフィシャルサイト

www.tegevajaro.com

Appendix

財務諸表

バランスシート(B/S) 資産

(単位: 百万円)

	2022/02 期末	2023/02 期末	2024/02 期末	2025/02 期末	2026/02 2Q末 (前四半期末)	2026/02 3Q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	46,458	40,536	46,917	42,689	47,319	51,635	+4,316
受取手形及び売掛金	1,819	3,866	2,448	4,272	3,480	3,931	+451
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	2,547	47	14	10	215	215	—
販売用不動産	68,666	79,151	103,721	143,993	153,008	164,794	+11,786
その他	2,613	3,197	3,720	4,197	4,438	11,633	+7,195
貸倒引当金	-633	-66	-401	-490	-48	-45	+3
流動資産合計	122,798	128,057	157,746	195,998	209,738	233,490	+23,752
固定資産							
有形固定資産							
建物及び構築物(純額)	56,208	54,039	45,568	41,983	40,710	44,186	+3,476
クリーンエネルギー発電施設(純額)	27,953	26,862	29,234	27,529	26,556	26,089	-467
土地	116,079	114,431	105,368	97,798	94,800	94,811	+11
その他(純額)	3,796	3,990	5,060	7,200	9,427	9,696	+269
有形固定資産合計	204,038	199,323	185,232	174,511	171,494	174,783	+3,289
無形固定資産							
のれん	1,580	717	989	857	791	758	-33
借地権	1,365	1,397	1,332	1,332	849	834	-15
その他	605	283	176	158	192	183	-9
無形固定資産合計	3,551	2,398	2,498	2,348	1,833	1,777	-56
投資その他の資産							
投資有価証券	3,463	4,455	17,086	24,300	26,971	26,970	-1
長期貸付金	270	240	838	3,993	4,652	680	-3,972
繰延税金資産	883	341	682	918	333	333	+0
その他	3,013	3,937	3,766	5,469	6,144	6,835	+691
貸倒引当金	-131	-133	-835	-826	-976	-826	+150
投資その他の資産合計	7,498	8,840	21,537	33,856	37,124	33,993	-3,131
固定資産合計	215,089	210,562	209,269	210,717	210,451	210,554	+103
資産合計	337,887	338,619	367,015	406,715	420,190	444,045	+23,855

バランスシート(B/S) 負債

(単位: 百万円)

	2022/02 期末	2023/02 期末	2024/02 期末	2025/02 期末	2026/02 2Q末 (前四半期末)	2026/02 3Q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	2,382	962	16,726	6,520	15,583	7,407	-8,176
1年内償還予定の社債	274	364	3,162	232	2,162	2,162	-
1年内返済予定の長期借入金	9,888	8,539	20,878	7,340	17,379	17,376	-3
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	1,375	4,218	6,413	4,478	4,462	4,446	-16
未払法人税等	1,888	949	4,039	4,592	3,939	2,522	-1,417
賞与引当金	39	112	136	282	637	942	+305
その他	5,012	4,053	4,805	5,696	6,016	6,740	+724
流動負債合計	20,861	19,200	56,162	29,143	50,181	41,599	-8,582
固定負債							
社債	5,603	5,239	4,306	7,074	4,993	7,852	+2,859
長期借入金	150,389	152,624	146,043	195,477	190,955	219,431	+28,476
長期ノンリコースローン	39,489	38,012	35,265	40,991	40,142	39,509	-633
繰延税金負債	1,795	1,589	1,323	1,445	1,584	1,653	+69
長期預り保証金	6,749	7,163	7,229	7,614	7,678	8,040	+362
その他	805	396	404	2,261	310	305	-5
固定負債合計	204,833	205,026	194,572	254,865	245,665	276,792	+31,127
負債合計	225,695	224,226	250,734	284,009	295,847	318,391	+22,544

バランスシート(B/S) 純資産

(単位: 百万円)

	2022/02 期末	2023/02 期末	2024/02 期末	2025/02 期末	2026/02 2Q末 (前四半期末)	2026/02 3Q末 (当四半期末)	前四半期末比 (増減)
純資産の部							
株主資本							
資本金	26,888	26,888	26,892	26,946	26,950	26,953	+3
資本剰余金	11,268	11,266	10,313	10,363	10,367	10,370	+3
利益剰余金	76,310	82,438	90,967	81,396	85,489	87,390	+1,901
自己株式	-13,423	-17,914	-22,446	-7,212	-12,212	-13,097	-885
株主資本合計	101,043	102,678	105,727	111,493	110,595	111,616	+1,021
その他の包括利益累計額							
その他有価証券評価差額金	25	296	-1,143	-399	1,738	1,809	+71
繰延ヘッジ損益	-254	51	44	136	250	323	+73
為替換算調整勘定	-	-	-	-241	-131	-64	+67
その他の包括利益累計額合計	-228	347	-1,099	-505	1,857	2,068	+211
新株予約権	961	814	879	724	786	808	+22
非支配株主持分	10,415	10,552	10,772	10,992	11,103	11,158	+55
純資産合計	112,191	114,393	116,281	122,706	124,343	125,653	+1,310
負債純資産合計	337,887	338,619	367,015	406,715	420,190	444,045	+23,855
自己資本比率	29.8%	30.4%	28.5%	27.3%	26.8%	25.6%	-1.2%
ネットD/Eレシオ	1.6倍	1.6倍	1.8倍	2.0倍	2.0倍	2.2倍	-
自己資本利益率(ROE)	6.5%	9.2%	11.7%	14.1%	-	-	-
キャッシュROE	13.0%	15.0%	17.2%	18.0%	-	-	-
1株あたり配当金	7円	8円	9円	10.5円	-	-	-
株主資本配当率(DOE)	3.3%	3.6%	3.8%	4.1%	-	-	-

損益計算(P/L) ①

(単位: 百万円)

	2022/02 (12M)	2023/02 (12M)	2024/02 (12M)	2025/02 (12M)	2026/02 3Q (9M)	2025/02 3Q (9M) (前年同期)	前年同期比 (増減)	2026/02 通期予想	達成率
売上高	56,934	68,093	82,747	83,576	73,017	57,227	+15,790	-	-
売上原価	40,757	48,674	61,875	58,051	50,748	40,111	+10,637	-	-
売上総利益	16,177	19,418	20,872	25,524	22,268	17,116	+5,152	-	-
販売費及び一般管理費	6,159	6,926	7,911	9,215	7,124	6,777	+347	-	-
営業利益	10,018	12,492	12,960	16,309	15,144	10,338	+4,806	19,500	77.7%
事業利益	13,266	16,908	21,194	24,864	19,031	15,177	+3,854	28,400	67.0%
営業外収益									
受取利息	29	46	36	58	38	33	+5	-	-
受取配当金	30	38	361	16	22	14	+8	-	-
デリバティブ評価益	98	790	109	1,324	1,147	823	+324	-	-
その他	202	103	218	324	46	245	-199	-	-
営業外収益合計	361	979	725	1,724	1,256	1,117	+139	-	-
営業外費用									
支払利息	2,341	2,165	2,349	3,069	3,143	2,184	+959	-	-
デリバティブ評価損	53	-	330	4	199	4	+195	-	-
融資関連費用	157	171	262	423	184	362	-178	-	-
その他	355	285	351	771	929	317	+612	-	-
営業外費用合計	2,908	2,622	3,294	4,269	4,457	2,869	+1,588	-	-
経常利益	7,471	10,848	10,391	13,764	11,943	8,586	+3,357	14,800	80.7%
特別利益									
固定資産売却益	3,248	4,416	4,376	7,943	3,441	4,296	-855	-	-
投資有価証券売却益	15	-	89	608	407	539	-132	-	-
関係会社株式売却益	-	-	3,960	-	-	-	-	-	-
その他	120	205	551	289	122	33	+89	-	-
特別利益合計	3,383	4,621	8,978	8,841	3,971	4,869	-898	-	-

損益計算(P/L) ②

(単位:百万円)

	2022/02 (12M)	2023/02 (12M)	2024/02 (12M)	2025/02 (12M)	2026/02 3Q(9M)	2025/02 3Q(9M) (前年同期)	前年同期比 (増減)	2026/02 通期予想	達成率
特別損失									
固定資産除売却損	5	23	147	100	10	87	-77	-	-
投資有価証券売却損	-	-	-	-	74	-	+74	-	-
投資有価証券評価損	43	261	-	588	-	-	-	-	-
減損損失	716	803	-	25	35	-	+35	-	-
その他	493	146	1,259	107	1	-	+1	-	-
特別損失合計	1,259	1,235	1,406	821	121	87	+34	-	-
税金等調整前当期純利益	9,595	14,234	17,962	21,784	15,792	13,368	+2,424	-	-
法人税等	2,901	4,578	5,626	6,370	5,094	4,300	+794	-	-
当期純利益	6,694	9,656	12,335	15,414	10,697	9,067	+1,630	-	-
非支配株主に帰属する当期純利益	220	246	227	226	172	171	+1	-	-
親会社株主に帰属する当期純利益	6,473	9,409	12,108	15,187	10,525	8,896	+1,629	16,000	65.8%
キャッシュ純利益	13,004	15,327	17,878	19,391	13,612	11,988	+1,624	20,500	66.4%
1株あたり純利益(EPS)(円)	13.81	20.45	26.89	34.86	25.22	20.33	+4.89	38.13	66.1%
キャッシュEPS(円)	27.74	33.30	39.70	44.51	32.62	27.39	+5.23	48.85	66.8%
ストック収益	14,912	15,598	19,417	22,975	18,422	16,849	+1,573	-	-
フロー収益	9,793	13,371	14,315	15,671	11,145	8,516	+2,629	-	-
ストック収益比率	60.4%	53.8%	57.6%	59.5%	62.3%	66.4%	-4.1%	-	-
固定費	7,819	8,087	9,060	10,955	9,102	8,009	+1,093	-	-
ストック収益固定費カパー率	190.7%	192.9%	214.3%	209.7%	202.4%	210.4%	-8.0%	-	-

キャッシュ・フロー(C/F) 営業C/F

(単位: 百万円)

	2022/02 (12M)	2023/02 (12M)	2024/02 (12M)	2025/02 (12M)	2026/02 3Q (9M)
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	9,595	14,234	17,962	21,784	15,792
減価償却費	5,644	5,339	4,859	4,795	3,527
株式報酬費用	73	—	—	—	—
のれん償却額	149	177	97	156	98
賞与引当金の増減額(- は減少)	29	73	31	145	659
貸倒引当金の増減額(- は減少)	505	134	1,036	80	-445
受取利息及び受取配当金	-60	-85	-397	-74	-61
支払利息	2,341	2,165	2,349	3,069	3,143
関係会社株式売却損益(- は益)	—	—	-3,960	—	—
投資有価証券売却損益(- は益)	-15	—	-89	-584	-332
固定資産除却損	5	23	45	100	10
固定資産売却損益(- は益)	-3,248	-4,416	-4,273	-7,943	-3,441
減損損失	716	803	2	25	35
投資有価証券評価損	43	261	—	588	—
売上債権の増減額(- は増加)	-437	-2,096	1,469	-1,724	341
営業投資有価証券の増減額(- は増加)	1,279	3,178	1,229	3	-204
販売用不動産の増減額(- は増加)	-3,873	-10,114	-25,238	-40,430	-20,800
出資金評価損	2	3	1	—	—
前渡金の増減額(- は増加)	-60	-6	-615	322	190
未収入金の増減額(- は増加)	-74	-62	-21	-57	-60
未払金の増減額(- は減少)	-113	462	395	3	-1,374
未払費用の増減額(- は減少)	25	-38	168	178	-235
前受金の増減額(- は減少)	795	-908	40	91	34
預り保証金の増減額(- は減少)	-1,045	413	193	385	425
その他	-877	-1,859	945	-730	-1,480
小計	11,403	7,682	-3,769	-19,816	-4,176
利息及び配当金の受取額	60	85	397	74	61
利息の支払額	-2,174	-2,051	-2,161	-2,827	-2,908
法人税等の支払額及び還付額	-1,350	-5,462	-3,043	-5,880	-8,156
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,939	254	-8,577	-28,449	-15,179

キャッシュ・フロー(C/F) 投資C/F・財務C/F

(単位: 百万円)

	2022/02 (12M)	2023/02 (12M)	2024/02 (12M)	2025/02 (12M)	2026/02 3Q (9M)
投資活動によるキャッシュ・フロー					
定期預金等の預入による支出	-7	-2	-701	-96	-231
定期預金等の払戻による収入	30	23	-	800	83
投資有価証券の取得による支出	-606	-968	-16,567	-10,314	-40
投資有価証券の売却による収入	569	-	133	7,813	407
有形固定資産の取得による支出	-5,798	-10,516	-8,203	-5,044	-8,912
有形固定資産の売却による収入	12,757	14,065	18,384	19,016	8,898
無形固定資産の取得による支出	-195	-24	-114	-85	-81
出資金の払込による支出	-4	-6	-	-	-
出資金の回収による収入	0	97	8	-	-
差入保証金の差入による支出	-16	-0	-127	-99	-2
連結の範囲の変更を伴う子会社株式等の売却による収入	-	-	3,356	-	-
持分法適用関連会社株式の取得による支出	-	-	-	-2,259	-
その他	-223	-33	1,306	-4,257	-1,779
投資活動によるキャッシュ・フロー	6,502	2,635	-2,524	5,358	-1,659
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)	-2,497	-1,419	15,764	-10,206	887
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	-274	-364	-3,162	-191
長期借入れによる収入	26,552	41,834	64,043	96,037	68,836
長期借入金の返済による支出	-32,940	-40,385	-54,996	-60,504	-35,013
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	-
長期ノンリコースローンの返済による支出	-1,467	-1,633	-5,152	-7,908	-1,514
ストックオプションの行使による収入	-	-	7	92	11
自己株式の取得による支出	-1,499	-4,499	-4,771	-5,564	-5,885
非支配株主への配当金の支払額	-2	-6	-6	-6	-6
配当金の支払額	-3,230	-3,197	-3,553	-3,893	-4,392
財務活動によるキャッシュ・フロー	-15,360	-6,582	17,791	19,567	25,619

- 本資料は当社の企業説明に関する情報提供を目的としたものであり、当社が発行する有価証券の投資を勧誘する目的で提供されるものではありません。本資料に含まれた数値、情報、意見、その他の記述の正確性、完全性、妥当性等を保証するものでなく、当該数値、情報、意見、その他の記述を使用した、またはこれらに依拠したことに基づく損害、損失または結果についても何ら補償するものではありません。
- 本資料には、当社の見通し、目標、計画、戦略などの将来に関する記述が含まれております。これらの将来に関する記述は、資料作成時点における当社の判断および仮定に基づいており、将来における当社の実際の業績または展開と大きく異なる可能性があります。
- なお、本資料に記載された内容は、資料作成時点のものであり、今後予告なしに変更されることがあります。



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

【お問合せ】

いちご株式会社(東証プライム市場 2337)

IR推進部

TEL : 03-4485-5221

E-mail : ir@ichigo.gr.jp

www.ichigo.gr.jp

