



# 第20期 定時株主総会

May 24, 2020

いちご株式会社 (2337)  
Ichigo Inc.



# Make More Sustainable

## サステナブルインフラの「いちご」



日本を世界一豊かに。  
その未来へ心を尽くす  
一期一会の「いちご」

いちご (東証一部 2337)



いちご社員  
三宅宏実 選手

いちご 心築

Q 検索



いちごはJリーグの  
「トップパートナー」です。



© J.LEAGUE

# 新型コロナウイルス感染症により影響を受けている皆様へ

---

この度、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）に罹患された方々および  
ご関係者の皆様、また、感染症の拡大により影響を受けている皆様に、  
心よりお見舞いを申し上げます。

私たちいちごの役職員一人ひとり、一日も早いご回復をお祈りいたします。

いちご役職員一同

# 報告事項

(招集ご通知の21頁から63頁)

# 当事業年度の事業の状況

(招集ご通知の21頁から34頁)

# 「既存事業の成長と深化」

---

## □ 心築(しんちく)事業

- ✓ 取得手法の創意工夫による不動産取得(630億円)
- ✓ 心築により不動産の価値向上を実現し、利益率の高い売却(606億円)
- ✓ 高稼働率の維持および賃料収入の向上

## □ アセットマネジメント事業

- ✓ いちごオフィス(8975)、いちごホテル(3463)、いちごグリーン(9282)への成長支援
- ✓ 私募ファンド事業の拡大に向けた取組み
- ✓ いちごオフィスは、国際不動産投資ベンチマークであるインデックス FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Seriesに組入れ

## □ クリーンエネルギー事業

- ✓ 5発電所、23MWが新たに売電開始
- ✓ 過去最強クラスの台風発生時も発電設備被害なく堅固な発電所を実証
- ✓ いちご初の風力発電所「いちご米沢板谷ECO発電所」建設も順調に進捗



# 「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度導入

## □ 2つの日本初となる優待制度

- ① 株主・投資主の合同優待
- ② Jリーグの全56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



# 株主還元：自社株買い

## 長期VISION「いちご2030」株主還元方針「機動的な自社株買い」

### 2020年2月期(当期)

- 取得した株式総数 7,081,200株(発行済株式総数 1.4%)
- 平均取得株価 424円
- 取得価額総額 30億円

### 2019年2月期

- 取得した株式総数 7,869,700株(1.6%)
- 平均取得株価 381円
- 取得価額総額 30億円

### 2018年2月期

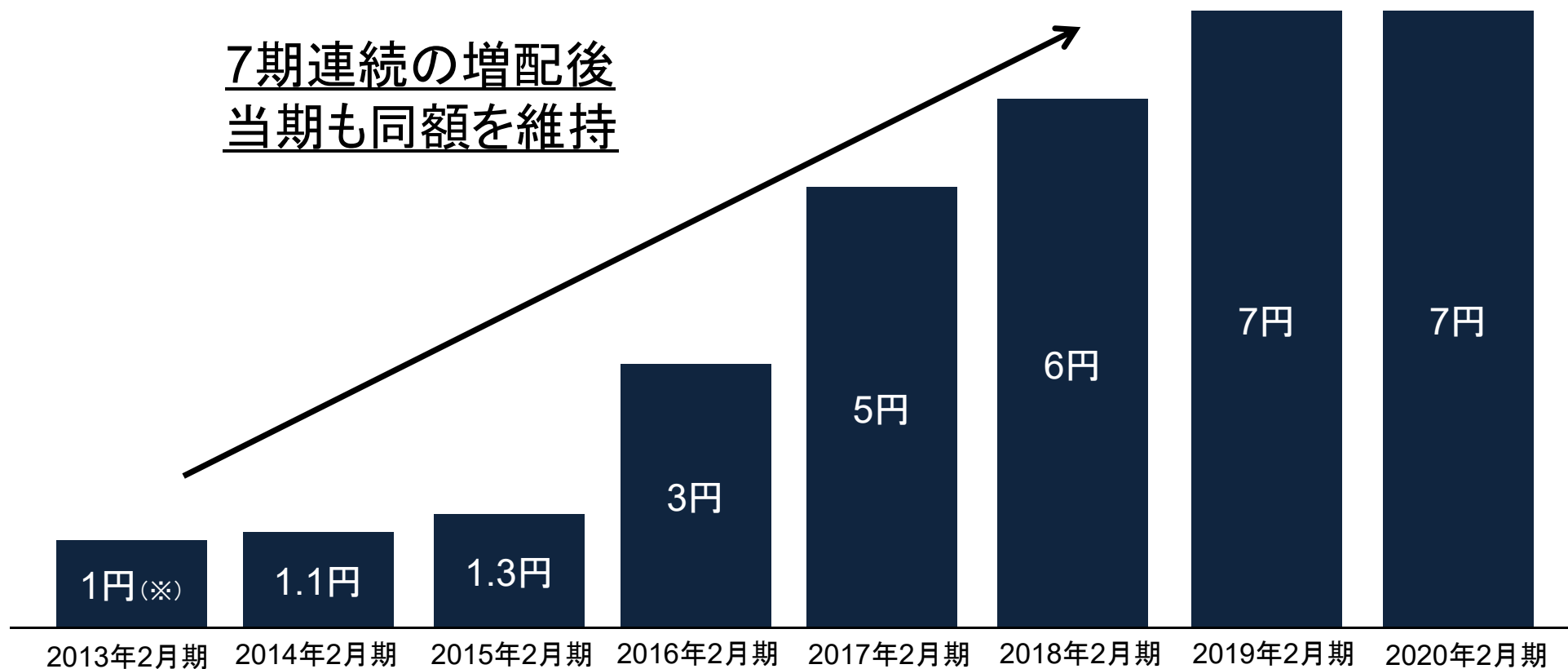
- 取得した株式総数 8,436,500株(1.7%)
- 平均取得株価 355円
- 取得価額総額 30億円

# 株主還元：配当

原則「減配しない」累進的配当政策

新型コロナウイルス感染症拡大による影響は危惧されるが、当初予想維持

7期連続の増配後  
当期も同額を維持



2013年2月期 (復配) 2014年2月期 2015年2月期 2016年2月期 2017年2月期 2018年2月期 2019年2月期 2020年2月期

※株式200分割を考慮

# 営業利益 +6%、純利益 -47%、EPS -46% (前期比)

営業利益、経常利益において過去最高益を更新  
新型コロナ拡大に鑑み、心築資産の評価損処理に伴う特別損失計上

■ 2020年2月期 連結業績

(単位:百万円)

	2019/02 通期業績	2020/02 通期業績	前期比 増減率	期初予想
営業利益	26,279	27,721	+5.5%	26,500
経常利益	23,076	24,395	+5.7%	22,800
純利益	15,373	8,201	-46.7%	15,000
1株あたり純利益 (EPS)	31.14円	16.89円	-45.8%	30.39円
1株あたり配当金 (DPS)	7円	7円	-	7円
自己資本利益率 (ROE)	16.3%	8.2%	-	14.4%
株主資本配当率 (DOE)	3.7%	3.4%	-	-

# 2021年2月期 通期業績予想

新型コロナの拡大による賃料収入、不動産譲渡益の減少を未然に考慮し、保守的に見積もった業績を下限としたレンジでの業績予想

## ■ 2021年2月期 連結業績予想

	2021/02 連結業績(予想)	2020/02 連結業績(実績)
営業利益	62～129億円	277.21億円
経常利益	34～104億円	243.95億円
純利益	20～80億円	82.01億円
1株あたり純利益(EPS)	4.15～16.60円	16.89円
1株あたり配当金(DPS)	未定	7.00円
自己資本利益率(ROE)	2.0～7.7%	8.2%

# 対処すべき課題

(招集ご通知の37頁から39頁)

**【喫緊の課題】**

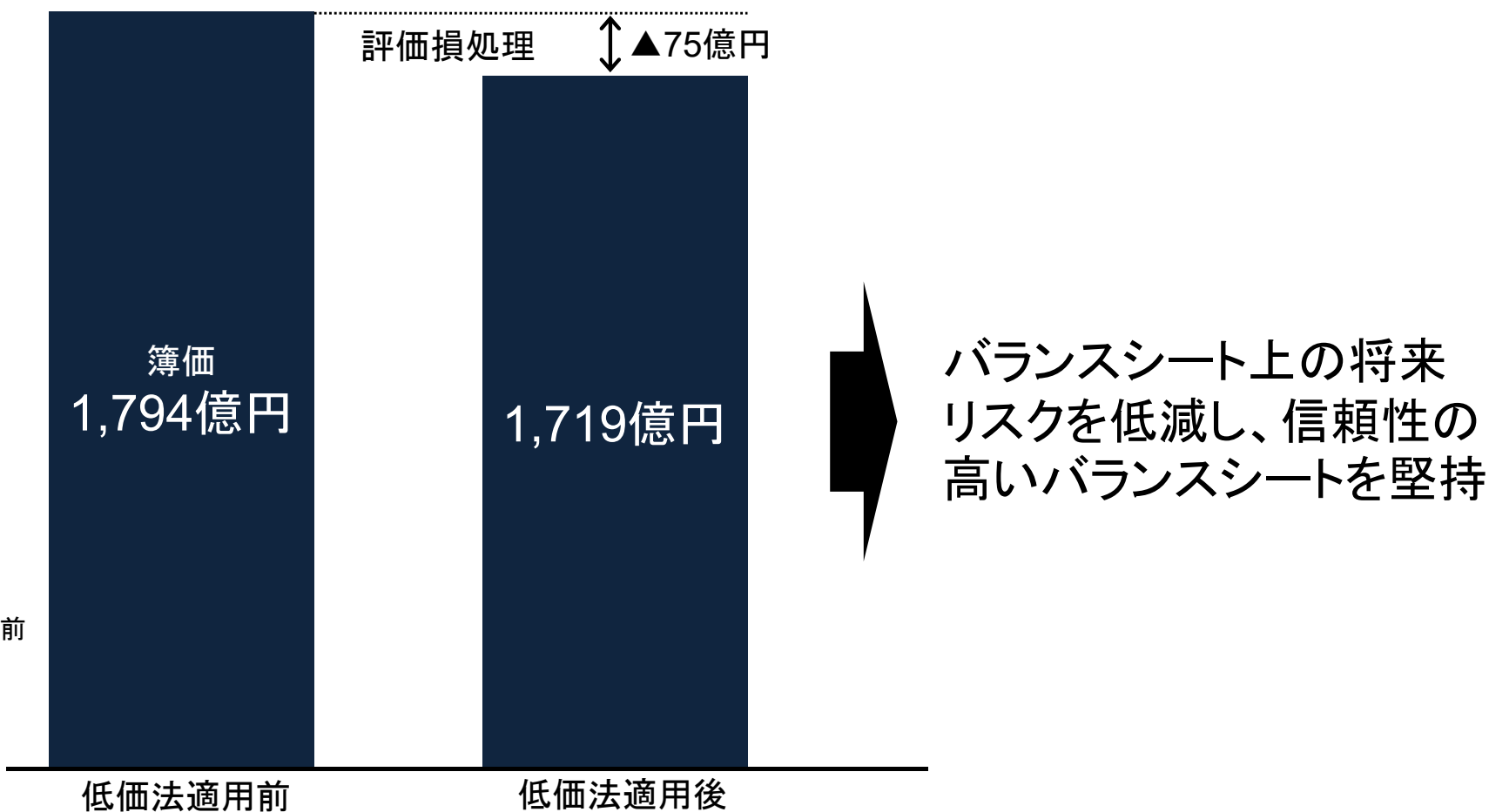
新型コロナウイルスの国内外の経済に与える影響により、不動産業界においても、テナント退去等による賃料収入の減少やホテル等の心築資産価値の減少を懸念

速やかに低価法を適用し、盤石な財務基盤を維持するとともに、キャッシュ・フロー経営を徹底

## 【喫緊の課題への対応】信頼性の高い財務基盤の確保

低価法を速やかに適用し、販売用不動産の評価につき、  
鑑定評価額を下回る現時点での販売可能価額まで簿価を切り下げ

✓ 適用前簿価 1,794億円 → 適用後簿価 1,719億円(-4%)



※ 固定資産への振替前  
販売用不動産残高

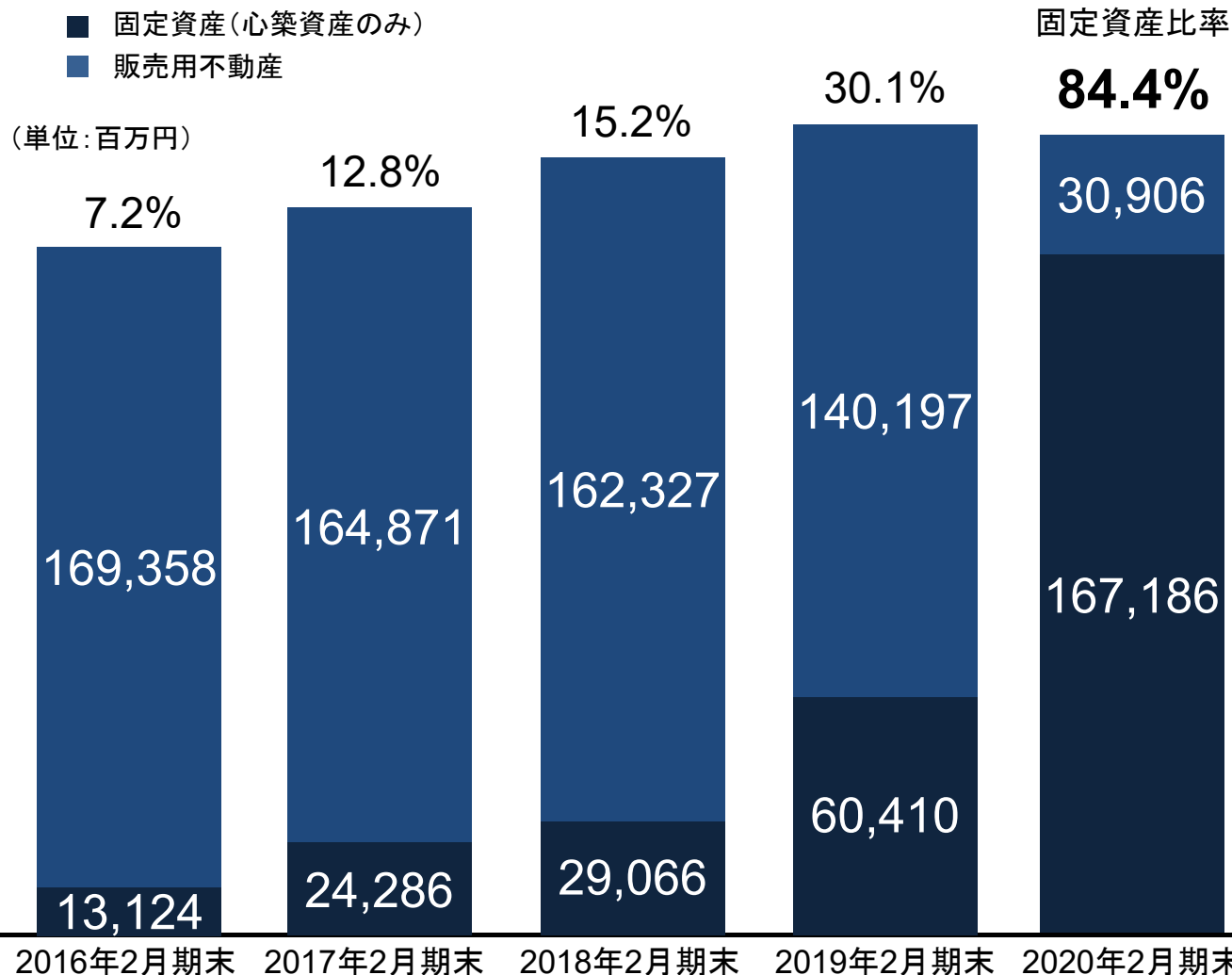


# 【喫緊の課題への対応】徹底的なキャッシュ・フロー経営

## 心築資産を固定資産化し、減価償却の税効果によりキャッシュを創出

### ■ 販売用不動産と固定資産の推移(簿価)

- 固定資産(心築資産のみ)
- 販売用不動産



現金支出のない減価償却費の増加により、ROEが低下するが、キャッシュ・フローが向上し、成長投資に活用

# 【喫緊の課題への対応】借入条件の最適化とリスク低減

盤石な財務基盤を形成するための、あらゆる最適化とリスク低減策

施策	成果
金利の低減 (加重平均借入金利)	2020年2月期末 <u>0.91%</u>
借入期間の長期化 (加重平均借入期間)	2020年2月期末 <u>10.0年</u>
無担保化の推進 (無担保化割合)	2020年2月期末 <u>25.6%</u> 10年以上無担保コミットメントライン <u>200億円</u>
返済期日の分散	(2020年2月末現在内訳) ・1年以内返済期日 9.0% ・1年超2年以内返済期日 3.3% ・2年超3年以内返済期日 3.5% ・3年超返済期日 84.2%

※ コーポレート有利子負債

# 参考：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)	2020年2月期末 (現時点)	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%	234%	3.1倍に増加
加重平均借入期間 (全有利子負債)	2.8年	5.6年	10.3年	3.7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%	14%	▲79%減少
加重平均借入金利 (コーポレート有利子負債)	2.22%	1.96%	0.91%	▲59%低減 (金利▲1.31%)

# 監査結果

招集ご通知の61頁から63頁をご覧ください。

# 決議事項

招集ご通知の8頁から20頁をご覧ください。

# 議案 取締役9名選任の件(招集ご通知 8頁から20頁)

取締役候補者は次のとおりであります。

候補者氏名			
1	スコット キャロン		再任
2	長谷川 拓磨		再任
3	石原 実		再任
4	村井 恵理		再任
5	藤田 哲也	社外取締役	再任
6	川手 典子	社外取締役	再任
7	鈴木 行生	社外取締役	再任
8	松崎 正年	社外取締役	再任
9	中井戸 信英	社外取締役	再任

社外取締役候補者5名は  
いずれも、東京証券取引所の  
定めに基づく独立役員となり、  
コーポレートガバナンス・  
コードにおける独立社外取締役で  
あります。

# 議案の採決

議案

「取締役9名選任の件」