



Business Report

2016年2月期 決算報告書 2015年3月1日～2016年2月29日

いちごグループホールディングス株式会社
Ichigo Inc.

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」

株主の皆様へ

本年4月に発生いたしました熊本地震により被害を受けられた皆様に、心よりお見舞い申し上げます。

私たちいちごグループの役職員一人一人は、被災者の救済および被災地域の一日も早い復旧を心よりお祈り申し上げます。

平素は格別のご高配を賜り誠にありがたく厚くお礼申し上げます。

当社は、積極的な成長投資と収益拡大を図り、中期経営計画「Shift Up 2016」の完全実現に向け取り組んでまいりました。その結果、当期の連結業績は、売上総利益19,863百万円、営業利益15,417百万円、経常利益13,889百万円、当期純利益12,925百万円となり、前期比で営業利益、経常利益、純利益1.9倍の収益成長を実現し、純利益においては過去最高益となりました。また、2015年11月には、東証一部への市場変更、ホテル特化型リートの上場を実現することが出来ました。

また、経営上の重要な施策の一つとして位置付けている株主の皆様への利益の還元として、前期比131%増となる3.0円の配当を実施することが出来ました。次期におきましては当期の67%増となる5.0円の配当を予定しております。

2017年2月期以降、新たな中期経営計画「Power Up 2019」もスタートし、「成長と深化」を目指し、さらなる企業価値向上を目指してまいります。

今後とも、引き続きご支援賜りますよう、心よりお願い申し上げます。



代表執行役会長

岩崎 謙治

岩崎 謙治

代表執行役社長

長谷川 拓磨

長谷川 拓磨

代表執行役会長

Scott Carron

スコット キャロン

「いちご」ブランドの訴求に向けて

「いちご株式会社」への商号変更(2016年9月1日付)

- “Simple Is Powerful”の概念のもと、国内外における「いちご」ブランドを訴求
- 子会社の「いちご不動産投資顧問株式会社」もインフラファンド市場への投資法人上場を目指すにあたり、同概念から「いちご投資顧問株式会社」へ同日付商号変更を予定

新たな経営理念(Mission)の策定

- 日本社会の一員として、国民のために果たすべき役割を経営理念として定め、商号の由来である「一期一会」の心得のもと、この実現を最大の目標とする



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」

セグメント名の改称「不動産再生」から「心築」へ(2016年2月期末より)

- 「心で築く、心を築く」を信条に、いちごの技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心をこめた丁寧な価値向上を図り、新しい不動産価値を創造する事業を「心築」と改称

さらなる利益成長の実現

営業利益、経常利益、純利益1.9倍(前期比)

当期におけるわが国経済は、企業業績や雇用情勢が概ね好調に推移し、緩やかな回復基調を維持した一方、諸外国の動向等により経済の不透明感が増し、不安要素を残しました。不動産業界では、東京ほか主要都市でオフィスの空室率改善や東京都心部では緩やかな賃料上昇が見受けられました。クリーンエネルギー事業では、インフラファンドの非課税期間が20年に延長されたことに伴い、さらなる事業の発展が期待されております。当社は、このような環境において、「Shift Up 2016」の完全実現に向け、積極的な収益拡大とホテルリート上場、東証一部への市場変更等を実現してまいりました。

当期連結業績

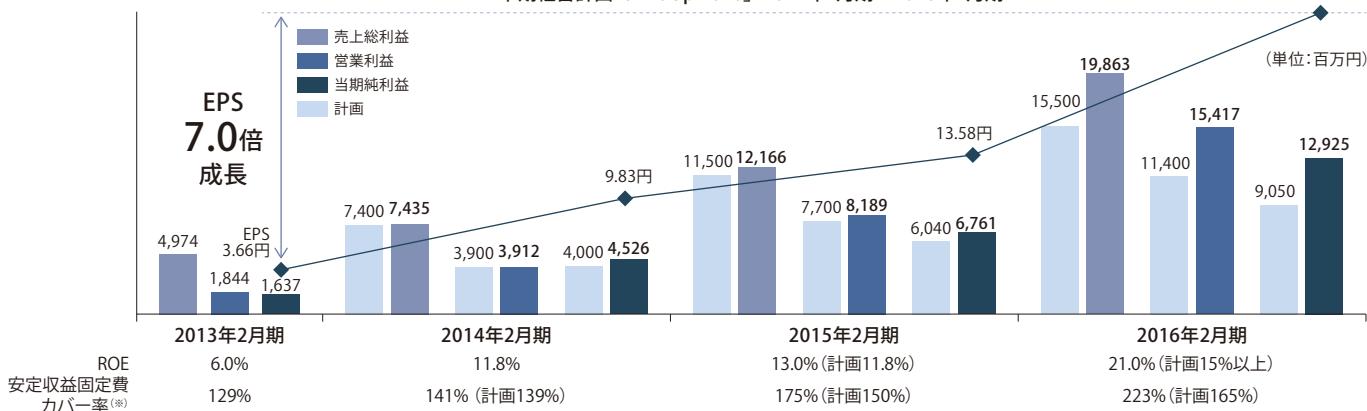
(単位:百万円)

区分	2015/02 通期業績	2016/02 通期業績	前期比 増減	通期予想 (期首設定)	達成率
売上高	42,705	49,699	+16.4%	45,000	110.4%
売上総利益	12,166	19,863	+63.3%	16,500	120.4%
営業利益	8,189	15,417	+88.3%	11,700	131.8%
経常利益	7,255	13,889	+91.4%	10,250	135.5%
純利益	6,761	12,925	+91.2%	9,150	141.3%
1株あたり純利益(EPS)	13.58円	25.86円	+90.4%	18.30円	141.3%
自己資本利益率(ROE)	13.0%	21.0%	+8.0%	15.3%	—
年間配当金	1.3円	3.0円	+130.8%	2.0円	150.0%
安定収益固定費カバー率	175.3%	223.3%	+48.0%	—	—

「Shift Up 2016」の達成状況

・全経営指標(KPI)を達成

中期経営計画「Shift Up 2016」:2014年2月期～2016年2月期



※資産譲渡益や成功報酬等の一過性の収益を除いた安定収益(ストック収益)を、固定販管費に支払利息を加算した固定費で除した割合

・2015年11月17日付で「東証一部」への市場変更を実現

・「JPX日経インデックス400」2016年8月の定期入替時の組み入れ(取り組み中)

新中期経営計画「Power Up 2019」「成長と深化」

「成長と深化」により持続的に成長を果たし、企業力をさらに深堀りし、次の成長エンジンへ

いちごは、「Shift Up 2016」に続く、新中期経営計画「Power Up 2019」を策定しました。

新中期経営計画に掲げた数値目標は、株主の皆様への「コミットメント」であり、前中期経営計画同様、目標数値を上回る成長の実現と株主価値の最大化を目指してまいります。

「Power Up 2019」の経営指標 (KPI)

(単位:百万円)

区分	2016年2月期 (実績)	2017年2月期 (予想)	2019年2月期 (計画)	2016年2月期 対比成長率
営業利益	15,417	18,500	25,000	+62.2%
経常利益	13,889	16,400	21,400	+54.1%
[税負担率]	6.9%	27.8%	30.0%	—
純利益	12,925	13,300	14,800	+14.5%
1株あたり純利益 (EPS)	25.86円	26.43円	29.00円	+12.1%
1株あたり配当金 (DPS)	3.00円	5.00円	7.00円	+133.0%
自己資本利益率 (ROE)	21.0%	18.1%	15.6%	—

「心築」を軸としたいちごの事業モデル

「心で築く、心を築く」を信条とした事業モデル

不動産の保有期間中の賃料収入を享受しつつ、いちごの不動産技術、ノウハウを最大限に活かすことで資産価値の向上を図ります。オフィス、ホテル、商業施設等のほか、遊休地の有効活用策として地球に優しく安全性に優れた太陽光発電所の開発と運営を全国で行っています。不動産の価値向上が完了後、売却益の獲得等による高い収益を実現しています。私たちの信条「心で築く、心を築く」のもと、新しい不動産価値を創造する「心築(しんちく)」機能を軸とした事業モデルです。



累進的配当政策 (Progressive Dividend Policy) の導入

配当の成長率と透明性、安定化に注力
「累進的配当政策」を導入

今後の株主還元の基本方針として、「累進的配当政策」を導入いたします。

各年度の1株あたり配当金の下限を前年度1株あたり配当金額とし、原則として「減配しない」ことにより、配当の成長を図るとともに、将来の配当水準の透明性を高めてまいります。

また、同時に株主資本を基準とした「株主資本配当率3%以上」を採用することにより、配当のさらなる安定化を図ってまいります。(「配当性向」は期ごとの純利益に連動するため変動率が高い一方、株主資本配当率は配当の安定性が確保されます。)

【累進的配当政策について】

累進的配当政策とは、企業の株主の皆様に対する長期的なコミットメントを示す株主還元策です。

原則として「減配なし、配当維持もしくは増配のみ」を明確な方針とし、持続的な価値向上にコミットしていくものとなります。

次期業績および配当予想

営業利益、経常利益1.2倍
配当金1.7倍を見込む(当期実績対比)

当期は営業利益、経常利益、純利益ともに1.9倍となる大幅な収益拡大を実現しました。次期におきましては、税負担率の上昇により純利益は微増となりますが、営業利益、経常利益は1.2倍の成長を見込んでおり、当期同様にさらなる収益拡大を目指してまいります。

(単位:百万円)

区分	2017/02 連結業績(予想)	2016/02 連結業績(実績)	前期比増減率 (予想)
売上高	125,600	49,699	+152.7%
営業利益	18,500	15,417	+20.0%
経常利益	16,400	13,889	+18.1%
純利益	13,300	12,925	+2.9%
1株あたり純利益	26.43円	25.86円	+2.2%
自己資本利益率 (ROE)	18.1%	21.0%	—
年間配当金	5.0円	3.0円	+66.7%

連結財務諸表(要旨)

連結貸借対照表

(単位:百万円)

科目	前期 (2015年2月28日現在)	当期 (2016年2月29日現在)
総資産	172,744	251,757
流動資産		
現預金	19,383	28,779
営業投資有価証券	1,965	1,784
販売用不動産	109,769	172,833
貸倒引当金	△ 484	△ 458
その他	6,709	7,749
固定資産		
有形固定資産	26,321	31,546
無形固定資産	2,502	2,373
投資有価証券	5,266	5,486
貸倒引当金	△ 95	△ 124
その他	1,408	1,788

(単位:百万円)

科目	前期 (2015年2月28日現在)	当期 (2016年2月29日現在)
負債	114,367	179,591
借入金・社債(ノンリコースローン除く)	58,313	104,759
ノンリコースローン・社債	43,938	59,347
その他	12,116	15,485
純資産	58,377	72,166
資本金	26,499	26,575
資本剰余金	10,873	10,968
利益剰余金	17,201	29,454
自己株式	△ 78	△ 41
その他の包括利益累計額	1,177	533
少数株主持分他	2,705	4,677

連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	前期 (2014年3月1日から 2015年2月28日まで)	当期 (2015年3月1日から 2016年2月29日まで)
売上高	42,705	49,699
売上原価	30,539	29,835
売上総利益	12,166	19,863
販売費及び一般管理費	3,977	4,446
営業利益	8,189	15,417
営業外損益	△ 934	△ 1,528
経常利益	7,255	13,889
特別損益	△ 35	133
税金等調整前利益	7,220	14,022
税金等	343	960
少数株主利益	115	136
当期純利益	6,761	12,925

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	前期 (2014年3月1日から 2015年2月28日まで)	当期 (2015年3月1日から 2016年2月29日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 34,292	△ 44,654
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 12,485	△ 7,052
財務活動によるキャッシュ・フロー	41,658	63,318
現金及び現金同等物に係る換算差額	10	△ 5
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 5,108	11,604
現金及び現金同等物の期首残高	24,581	18,972
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	280	-
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△ 780	△ 2,208
現金及び現金同等物の当四半期末残高	18,972	28,368

www.ichigo.gr.jp

詳細は当社ホームページの「R情報」にてご確認ください。

株式情報 (2016年2月末現在)

発行可能株式総数：1,500,000,000株

発行済株式総数：502,523,100株(自己株式884,200株含む)

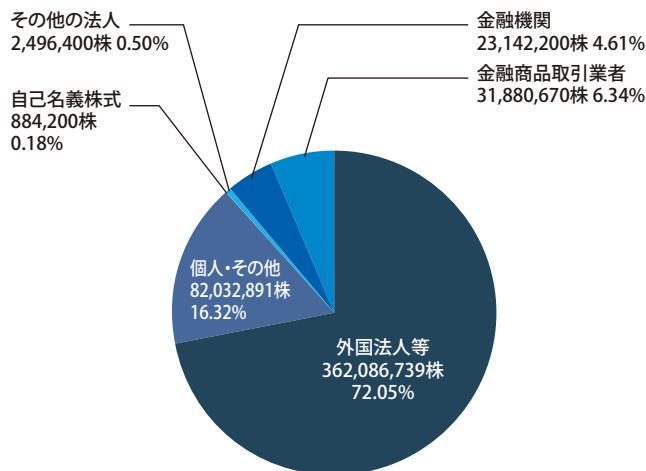
株主数：36,024名

大株主一覧

株主氏名	持株数(株)	持株比率(%)
いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	298,721,200	59.54
モルガン・スタンレー・MUFG証券株式会社	22,626,934	4.51
パークレイズ・キャピタル・セキュリティーズ・リミテッド	20,490,858	4.08
ステート・ストリート・バンク・アンド・トラスト・カンパニー (常任代理人：香港上海銀行)	7,237,800	1.44
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	7,149,400	1.42

※持株比率は自己株式(884,200株)を控除して計算しております。

所有者別株式分布状況



会社概要

【商号】 いちごグループホールディングス株式会社
(英文名: Ichigo Inc.)

【所在地】 〒100-0011 東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
帝国ホテルタワー

【資本金】 26,575百万円 (2016年2月末現在)

【設立年月日】 2000年3月17日

【上場日】 2002年11月8日

【主要子会社】 いちご不動産投資顧問株式会社
いちご地所株式会社
いちごグローバルキャピタル株式会社
いちごECOエナジー株式会社
いちご不動産サービス福岡株式会社
いちごマルシェ株式会社
株式会社富交シティ
タカラビルメン株式会社

【執行役】

代表執行役会長(グループ統括)	スコット キャロン
代表執行役会長(グループ統括)	岩崎 謙治
代表執行役社長(グループ統括)	長谷川 拓磨
執行役副社長兼COO(会長社長補佐、不動産本部管掌)	石原 実
常務執行役(総務人財本部管掌)	村井 恵理
常務執行役(財務本部管掌)	渡邊 豪
常務執行役(管理本部管掌)	吉松 健行
執行役(エンジニアリング部管掌)	服部 克彦
執行役(コンプライアンス部管掌)	中根 晴樹
執行役(監査部管掌)	島津 裕
執行役(財務部管掌)	砥綿 久喜
執行役(プロジェクト室管掌)	長尾 賢一
執行役(エンジニアリング部、PM・BM推進部管掌)	矢嶋 正明
執行役(大阪支店管掌)	司 昭彦
執行役(企画部管掌)	田中 賢一



当社社員 三宅宏実選手
(ウエイトリフティング)

当社社員 松本靖世選手
(ライフル射撃)

株主メモ

事業年度	3月1日～2月28日（閏年の場合は2月29日）
定時株主総会	毎年5月
株主名簿管理人 特別口座 口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社
同 連 絡 先	三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 0120-232-711（平日9時～17時） www.tr.mufg.jp/daikou/
上 場 証 券 取 引 所	東京証券取引所 市場第一部 証券コード：2337
公 告 の 方 法	電子公告により当社ホームページに掲載いたします。 公告掲載URL (www.ichigo.gr.jp) <small>※ただし、電子公告によることができない事故、その他やむを得ない事由が生じた時には、 日本経済新聞に公告します。</small>

株式に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、株式の税務関係のお手続きが必要となります。このため、株主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届けいただく必要がございます。法令に定められたとおり、支払調書には株主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

[マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先]

- 証券口座にて株式を管理されている株主様 お取引の証券会社までお問い合わせください。
- 証券会社とお取引のない株主様 以下のフリーダイヤルまでお問い合わせください。
三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 0120-232-711（平日9時～17時）



いちごグループホールディングス株式会社
Ichigo Inc.

〒100-0011 東京都千代田区内幸町一丁目1番1号 帝国ホテルタワー