



JPX-NIKKEI 400

2016 - 2017年度選定



Business Report

2018年2月期 中間報告書 2017年3月1日～2017年8月31日

いちご株式会社 (2337)

Ichigo Inc.

株主の皆様へ

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。

当中間期は、アセットマネジメント事業における運用残高の拡大により期中運用フィーが着実に増加し、ストック収益の向上に寄与しております。また、大型心築(しんちく)資産の外部売却、いちごが運用するいちごオフィス(8975)やいちごグリーン(9282)への資産譲渡により譲渡益を計上しています。

その結果、当中間期の連結業績は、売上総利益15,013百万円、営業利益12,650百万円、経常利益11,562百万円、当期純利益8,873百万円となり、通期予想に対する純利益の進捗率は65.7%に達しております。

当社は、中期経営計画「Power Up 2019」“成長と深化”の実現に向け、本業のさらなる強化と深化に尽力するとともに、新規事業の創出として、不動産オーナーサービス事業を推進する「いちごオーナーズ」の設立、株式会社セントロのM&Aによるセルフストレージ事業への参入、心築によるいちごブランドのデザイナーズホテルへのリニューアル等を実施しています。また、グリーンエネルギー事業におきましては、関東最大のメガソーラーとなる「いちご昭和村生越ECO発電所」が早期売電開始を実現したことにより、今後20年間にわたる安定した利益貢献が見込まれます。

引き続き、「成長と深化」により持続的な成長を果たし、企業力をさらに深掘りし、次の成長のエンジンとすることで、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

代表執行役社長

代表執行役会長

岩崎 謙治

長谷川 拓磨

Scott Carron

岩崎 謙治

長谷川 拓磨

スコット キャロン

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」

持続的な成長企業をめざして

売上総利益率は45.0%、売上営業利益率は37.9%と高利益率を実現

当中間期におけるわが国経済は、政府・日本銀行による各種経済・金融緩和政策を背景として、雇用・所得環境の改善に伴う個人消費の緩やかな持ち直し、企業収益の改善等、緩やかながら景気の回復基調が続いております。

不動産業界におきましては、不動産投資への旺盛な需要は継続しており、用途の多様化も進んでおります。また、不動産賃貸市場においては、好調な企業業績に支えられ、オフィスビルの稼働率は高水準を維持しており、都心部の賃料は緩やかに上昇を続けております。ホテル市場においては、各種政策を背景に訪日外国人観光客の増加傾向が続いており、依然として強い需要には変化がないものと思われまます。

また、グリーンエネルギー事業におきましては、事業化の案件毎に実現可否の選別が進み、運転開始済の太陽光発電施設を含めた発電施設や権利等の売買におけるセカンダリー市場が形成されつつあります。また、インフラファンド市場では、すでに3銘柄が上場しており、今後一層の市場の活況と拡大が期待されます。

当社では、こうした環境下において、中期経営計画「Power Up 2019」の完全実現に向け、収益拡大のさらなる加速を実現してまいりました。

当期連結業績

(単位:百万円)

	2017/02 2Q累計(6M) (前年同期)	2018/02 2Q累計(6M)	前年同期比 増減	通期予想	進捗率
売上高	85,991	33,386	-61.2%	75,500	44.2%
売上総利益	17,468	15,013	-14.1%	25,994	57.8%
営業利益	14,984	12,650	-15.6%	20,600	61.4%
経常利益	13,834	11,562	-16.4%	18,300	63.2%
純利益	11,935	8,873	-25.7%	13,500	65.7%
1株あたり純利益(EPS)	23.79円	17.74円	-25.4%	26.98円	65.8%

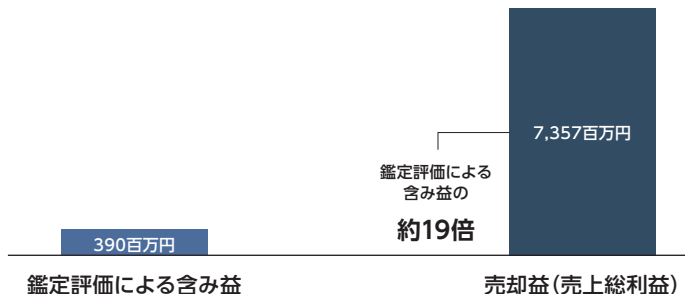
2017年度「JPX日経インデックス400」構成銘柄への選定

当社は、資本の効率的な活用や投資者を意識した経営観点等、グローバルな投資基準に求められる要件を満たす、「投資者にとって投資魅力の高い会社」として、2016年度に続き、2017年度も「JPX日経インデックス400」の構成銘柄に選定されました。

含み益の安定的な成長

大型心築資産の売却

当社は、2007年に取得した東京都港区に所在するオフィスビルの外部売却により、鑑定評価による含み益390百万円を大きく上回る7,357百万円の利益確保を実現しました。これは、希少性の高い立地と周辺ビルの再開発の促進等の状況に鑑み、全テナント様の賃貸借契約を段階的に定期借家契約に変更したことで、鑑定評価には現れないさらなる価値向上を図ることが可能な相手への資産売却を実現したことによるものです。



鑑定評価額ベースの含み益は約391億円

当社は、心を込めて既存不動産に新しい価値を創造する心築(しんちく)により、保有する資産価値の向上を図っています。

自己保有資産の含み損益

(単位:百万円)

地域	簿価(2017年8月末)	想定NOI	Cap Rate(簿価 ⁻¹ × NOI / 低価法適用後)	直近鑑定評価額(2017年8月末)	含み損益
東京	108,026	6,061	6.1%	129,755	+21,729
東京以外	88,688	5,900	7.2%	105,826	+17,137
合計	196,715	11,960	6.6%	235,581	+38,866

※ Cap Rateは、各資産における個別のCap Rate平均値を適用

※ NOI未発生の開発案件(約1,296百万円)を除く

※ 一部案件について鑑定評価の対象となる無形固定資産分(約135百万円)を含む

ファンド出資持分の含み損益(いちご単独エクイティ出資案件除く) (単位:百万円)

	簿価(2017年8月末)	直近鑑定評価額(2017年8月末)	含み損益
ファンド出資持分(非連結)	—	—	—
ファンド出資持分(連結)	1,063	1,391	+328
ファンド出資持分合計	1,063	1,391	+328

関東最大メガソーラーの早期売電開始

グリーンエネルギー事業の大幅進展

当社が開発を進めていた関東最大43.34MWのメガソーラー「いちご昭和村生越ECO発電所」が当初計画に対し、約4か月前倒しの本年9月に売電を開始しました。これによりいちごで運営するメガソーラーの規模は約76%増加し、100MWを超過しました。



いちご昭和村生越ECO発電所(関東最大)

- パネル出力：43.34MW(関東最大)
- 20年間の固定買取価格(FIT)：36円/kWh
- 年間予測発電量：約55,427,000kWh
(一般家庭約15,300世帯分の年間消費電力に相当)
- 20年間にわたる利益貢献 売上総利益：約152億円(年間約7.6億円)
税引後当期純利益：約106億円(年間約5.3億円)

また、当社では、太陽光発電における現在確定分43発電所130MWに加え、高確度のパイプラインを約35MW確保しております。

いちごブランドデザイナーズホテル「THE KNOT」

「THE KNOT」が本年12月グランドオープン予定

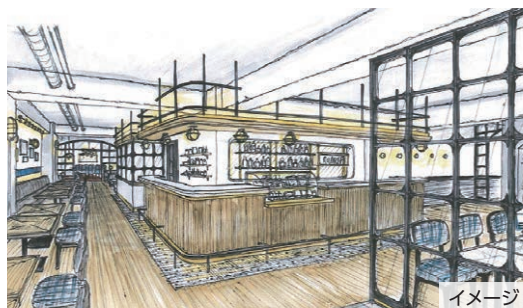
当社は、歴史ある横浜国際ホテルを取得し、温故知新をテーマとした心築により、コト・モノ・ヒトを「結ぶ」をコンセプトとした新たなデザイナーズホテルとしてリニューアルオープンします。心築に際し、新鋭デザイナーを起用し、衣・食・住・美をトータルで展開するベイクルーズとともに横浜らしさを残した空間を演出しています。また、10階のレストランを移動し、通りに面した1階に西洋と中華、横浜の異国情緒ある2つの食文化が共存する新コンセプトのレストランを新設しました。

HOTEL THE KNOT YOKOHAMA



イメージ

レストランパース



イメージ

成長市場への参入

いちごオーナーズの「顧客ファースト」不動産オーナーサービス事業

本年3月、不動産オーナーのためにいちごの「心築(しんちく)」技術を最大限活用し、不動産の価値向上を実現する新会社を設立しました。いちごオーナーズでは、優良顧客の獲得を優先し、顧客ニーズに基づき事業を展開しています。

- 優良顧客の獲得 ● ダイレクト顧客約50名顧客 紹介提携会社約100社
- 顧客ニーズに基づき、新たな規模の不動産を取得 ● 約45億円のBtoC向け物件を取得(5~10億円程度のレジデンス、オフィス)
- 顧客資産の心築事例 ● オーナー代行として受託する顧客資産を心築して価値向上
— いちごロゴの使用(プロデュースの証)、インスペクションシートの発行、NOI向上等

● 青山ビル(オフィス) 外部サイン改修、いちごプロデュースロゴ掲載



Before



After

● 広尾ビル(商業) 新規テナント誘致によるNOI向上



クリップサラダワークス(1F)

セルフストレージ事業

当社は本年7月、M&Aにより株式会社セントロの全株式を取得し、セントロの100%子会社が展開するセルフストレージ事業に参入しました。

- 日本の住宅事情から今後の成長余地が大きな市場
 - 世帯当たりの供給数が米国の20分の1
 - 100室規模の満室近い稼働まで約1~2年程度かかるため、一定の資金力を要するが、契約後は長期的に稼働が安定
- セルフストレージ事業の展開
 - 「安心・安全・きれい」な収納環境により差別化
— 業界トップクラスのセキュリティと空調管理システム
 - 出店加速により、5年で5倍の15,000室を目指す
— 他のアセットタイプに不適な立地も利用可能
— コンビニや郵便局の2階等の非収益区画を有効活用
 - 1棟2~5億円程度の資産規模であり、不動産オーナーサービス事業ともシナジー



株主価値向上に向けた着実な配当の成長

配当の成長率と透明性、安定化に注力した株主還元策

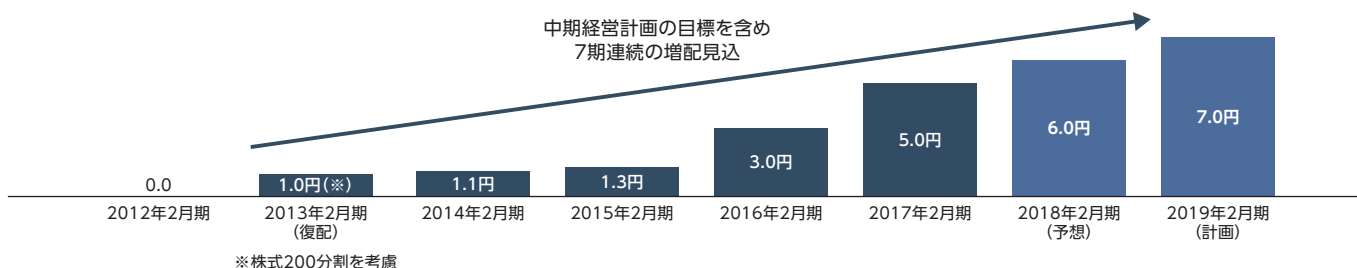
当社は、中期経営計画「Power Up 2019」と同時に新たな株主還元策として、「累進的配当政策」を導入しています。現在、2019年2月期の計画を含め、7期連続の増配を見込んでおり、今後も安定的な配当の成長を図ってまいります。

■ 「株主資本配当率(DOE) 3%以上」

- 株主資本を基準とすることで、期ごとの利益変動に左右されず、安定的な配当の成長を目指すことが可能

■ 「累進的配当政策」

- 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



自己株式の取得

今期において、2回の自己株式の取得を実施

当社は、本年4月の自己株式の取得に続き、10月に今期2回目の自己株式の取得実施を発表しました。これは当社株式の市場価格および財務状況等を総合的に鑑み、株主利益の向上を図るものであり、今期において約30億円の自己株式の取得となる見込みです。

2017年10月実施の自己株式の取得

株式の種類：普通株式

取得総数：4,300,000株(上限)
(自己株式を除く発行済株式総数の0.86%)

取得価額総額：15億円(上限)

取得期間：2017年10月13日～2017年11月22日

取得方法：信託方式による市場買付

【参考】2017年4月実施の自己株式の取得結果

取得した株式総数：4,627,400株

取得価額総額：1,499,979,200円

連結財務諸表(要旨)

連結貸借対照表

(単位:百万円)

科目	前期 (2017年2月29日現在)	当中間期 (2017年8月31日現在)
総資産	273,459	286,732
流動資産		
現預金	47,678	55,491
営業投資有価証券	1,433	30
販売用不動産	167,805	170,243
貸倒引当金	-453	-30
その他	5,881	3,970
固定資産		
有形固定資産	45,654	52,087
無形固定資産	1,956	1,509
投資有価証券	1,426	1,407
貸倒引当金	-92	-91
その他	2,171	2,112

(単位:百万円)

科目	前期 (2017年2月29日現在)	当中間期 (2017年8月31日現在)
負債	190,015	198,450
借入金/社債 (ノンリコースローン・社債除く)	98,362	118,715
ノンリコースローン・社債	75,855	61,808
その他	15,791	17,921
純資産	83,443	88,281
資本金	26,650	26,655
資本剰余金	11,056	11,058
利益剰余金	42,840	49,189
自己株式	-15	-1,511
その他の包括利益累計額	-192	-300
少数株主持分他	3,103	3,189

連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	前中間期 (2016年3月1日から 2016年8月31日まで)	当中間期 (2017年3月1日から 2017年8月31日まで)
売上高	85,991	33,386
売上原価	68,522	18,373
売上総利益	17,468	15,013
販売費及び一般管理費	2,484	2,362
営業利益	14,984	12,650
営業外損益	-1,149	-1,087
経常利益	13,834	11,562
特別損益	2,185	1,210
税金等調整前利益	16,019	12,772
税金等	3,812	3,862
少数株主利益	271	36
当期純利益	11,935	8,873

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	前中間期 (2016年3月1日から 2016年8月31日まで)	当中間期 (2017年3月1日から 2017年8月31日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	51,748	11,657
投資活動によるキャッシュ・フロー	-1,708	-556
財務活動によるキャッシュ・フロー	-33,193	-2,544
現金及び現金同等物に係る換算差額	-11	-2
現金及び現金同等物の増減額(=は減少)	16,835	8,553
現金及び現金同等物の期首残高	28,368	41,369
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	-1,939	-781
現金及び現金同等物の当四半期末残高	43,264	49,141

www.ichigo.gr.jp

詳細は当社ホームページの「IR情報」にてご確認ください。

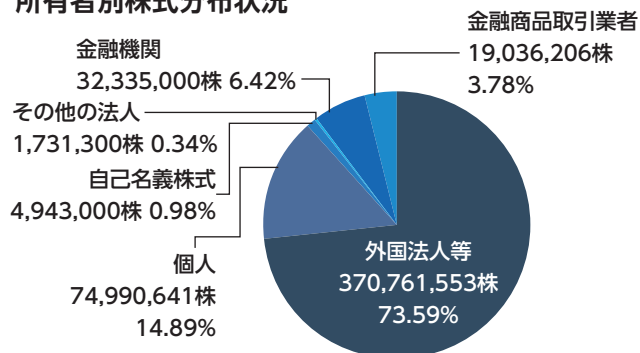
株式情報 (2017年8月末現在)

発行可能株式総数：1,500,000,000株

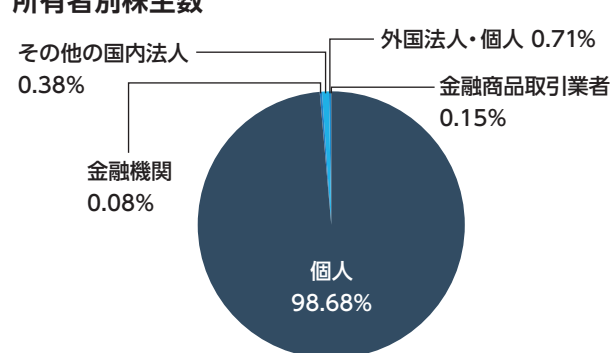
発行済株式総数：503,797,700株(自己株式4,943,000株含む)

株主数：36,434名

所有者別株式分布状況



所有者別株主数



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	249,443,200	50.00%
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	26,058,000	5.22%
MACQUARIE BANK LIMITED-MBL LONDON BRANCH	11,190,000	2.24%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	10,562,400	2.11%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	7,027,500	1.40%
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS (M) LGNI	5,000,000	1.00%
SGSS NANTES/UCIT V/NRA	4,824,952	0.96%
CHASE MANHATTAN BANK GTS CLIENTS ACCOUNT ESCROW	4,817,800	0.96%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	4,414,780	0.88%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,360,200	0.87%

※上記のほか、自己株式4,943,000株があります。

※持株比率は自己株式を控除して計算しております。

会社概要

- 【 商 号 】 いちご株式会社
(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 】 26,655百万円 (2017年8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
いちごオーナーズ株式会社
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
株式会社宮交シティ



当社社員 三宅宏実選手(ウエイトリフティング)

【執行役】

代表執行役会長(経営統括)	スコット キャロン
代表執行役会長(経営統括)	岩崎 謙治
代表執行役社長(経営統括)	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(不動産第一部、不動産第二部担当)	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

【取締役】

取 締 役	スコット キャロン (指名委員、報酬委員)
取 締 役	長谷川 拓磨 (指名委員長、報酬委員長、コンプライアンス委員長)
取 締 役	石原 実 (コンプライアンス委員)
独立社外取締役	藤田 哲也 (指名委員、監査委員長、報酬委員、コンプライアンス委員)
独立社外取締役	川手 典子 (指名委員、監査委員、報酬委員)
独立社外取締役	鈴木 行生 (監査委員、コンプライアンス委員)
独立社外取締役	松崎 正年 (指名委員、報酬委員)
独立社外取締役	西本 甲介
独立社外取締役	中井戸 信英

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 東京都府中市日鋼町1-1 0120-232-711（平日9時～17時） www.tr.mufg.jp/daikou/
同 郵 送 先	三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号
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)

※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。

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で必要となります。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