JPX-NIKKEI 400

一期一会
ICHIGO

Business Report

2019年2月期 中間報告書　2018年3月1日～2018年8月31日

いちご株式会社 (2337)
Ichigo Inc.

株主の皆様へ

各地での自然災害により被災された皆様に心よりお見舞い申し上げます。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。

株主の皆様には、平素より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。

当上半期の連結業績は、営業利益9,581百万円、経常利益8,293百万円、純利益5,608百万円となっております。アセットマネジメント事業、心築（しんちく）事業、クリーンエネルギー事業の全セグメントにおいて、より安定性の高いストック収益が前年同期比で成長いたしました。一方、資産の売却益を主とするフロー収益は、前年同期比で大幅な減少となりましたが、売却の規模が下期に大きくなることから、売却益の計上は下期に拡大する予定であり、事業の計画に沿って順調に進捗しております。

また、本年8月には、資本生産性や収益性の高い会社で構成されている「JPX日経インデックス400」の定期入替において、当社は3年連続で選定されております。

当社は中期経営計画「Power Up 2019」において、既存事業のさらなる強化と深化に加え新規事業の創出を掲げており、中長期的に好調を維持する不動産市況の変化に対応し、持続的成長への基盤構築を行っております。

引き続き、既存事業のさらなる強化と深化に加え、新規事業の成長による新たな収益源の確保を加速することで、持続的成長を目指してまいります。

※心築とは、いちごの不動産技術とノウハウを活用し、物件取得後、一つ一つの不動産に心をこめた丁寧な価値向上を図り、既存不動産に新しい不動産価値を創造することをいいます。

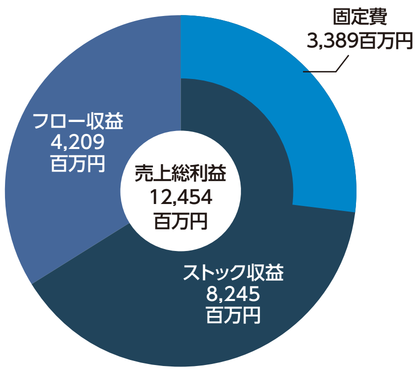
代表執行役会長 岩﨑　謙治　　代表執行役社長 長谷川　拓磨　　代表執行役会長 スコット　キャロン

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」

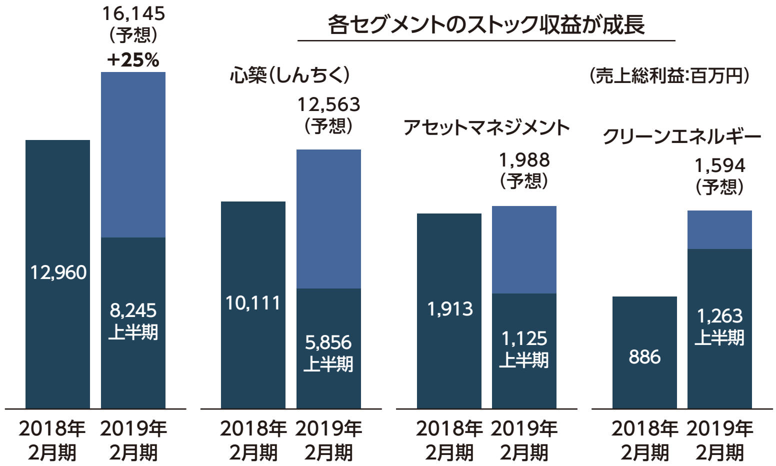
2019年2月期上半期 決算サマリー

■ 盤石な収益モデル

ストック収益の固定費カバー率 243%



■ ストック収益の成長



■ 自然災害への対応

- 不動産、発電所で人的被害、建物・発電所の被害はなし
- 安全性確保に向けた取組み

・不動産の安全性の確保と耐用年数向上に向けた工事の実施

・発電所の適正な立地選定、地域特性に合わせた綿密な設計による建設

・テナント様、近隣の方の安全を最優先とした事前対策と当日現地入りのうえ目視による確認

■ 財務基盤のさらなる強化

- 財務力の継続的な向上により長期の無担保資金を確保

・借入先：みずほ銀行

・コミットメント枠：100億円

・資金使途：販売用不動産の取得

・引出期間：3年間

・返済期日：2029年9月30日
(11年間)

■ JPX400への継続選定

- 2016年から3年連続の選定

・中期経営計画にて来年は200位以内を目指す(※)

(※)ランキングは総合スコア算定方法を基に当社が試算

持続的な成長企業をめざして

より安定的なストック収益が着実に成長

当上半期におけるわが国経済は、経済財政政策と日本銀行による金融緩和政策を背景に、緩やかながらも景気の拡大が続きました。

当社が属する不動産業界は引き続き堅調で、オフィス市場では空室率の低下と賃料の上昇が緩やかながらも継続しており、特に立地や管理状態が優れた中小規模のオフィスビルに対する評価が高まっております。ホテル市場では、一部地域で大量供給が続く一方、アジア諸国を中心に訪日外国人観光客の増加傾向が続いております。不動産売買においては、相対的に安定した利回りを得られるわが国の不動産への投資ニーズが高く、投資需要も底堅い状況が続いております。

また、クリーンエネルギー事業においては、再生可能エネルギー固定価格買取制度（FIT）の変更により発電事業者の淘汰が進む一方、すでに運転が開始されている太陽光発電所の売買に関するセカンダリー市場が形成されつつあります。

いちごではこのような事業環境下において、中期経営計画「Power Up 2019」の最終年度を迎え、計画の実現と持続的成長への基盤構築を目指してまいります。

当上半期 連結業績

（単位:百万円）

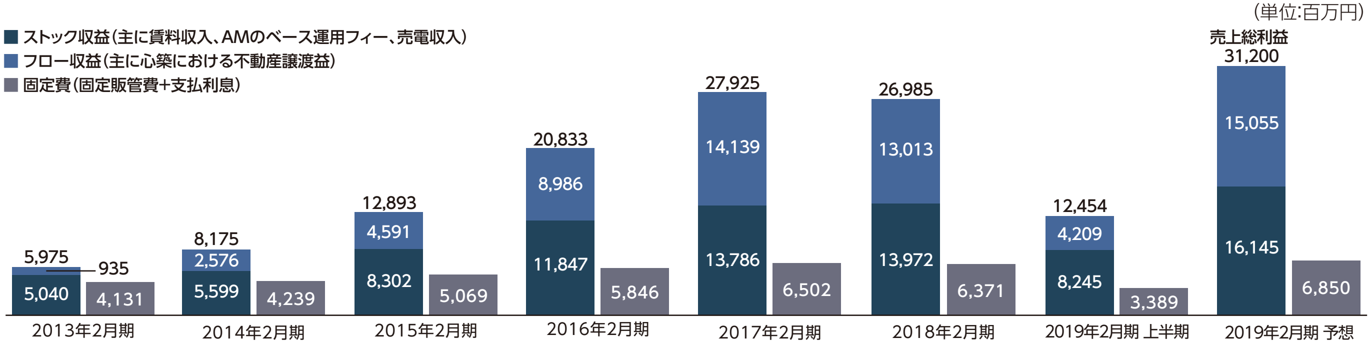
	2018/02 上半期	2019/02 上半期	前年同期比 増減	通期予想
営業利益	（※）13,236	**9,581**	-27.6%	25,000
経常利益	11,562	**8,293**	-28.3%	22,000
純利益	8,873	**5,608**	-36.8%	15,000
1株あたり純利益（EPS）	17.74円	**11.31円**	-36.2%	30.10円

（※） 2019年2月期よりSPCのノンリコースローン金利コストを売上原価から営業外費用（固定費）に変更したため、2018年2月期の数値を同条件に組替えた数値

収益モデルの特長

1. ストック収益とフロー収益の融合

当社の、心築を軸とした事業モデルは、主に賃料収入やアセットマネジメントのベース運用フィー、売電収入により構成される「ストック収益」と、主に心築における不動産譲渡益である「フロー収益」を融合した収益モデルとなっております。固定販管費と支払利息で構成される「固定費」を「ストック収益」で大きくカバーしております。

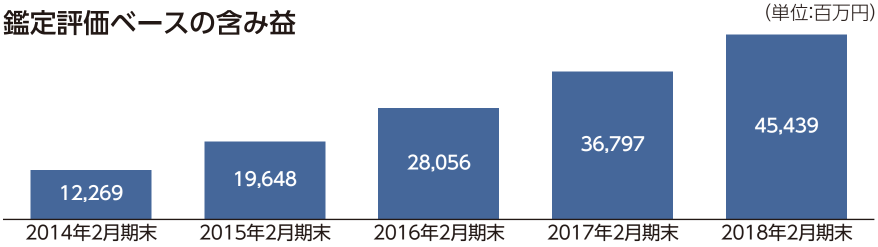


※2019年2月期よりSPCのノンリコースローン金利コストを売上原価から営業外費用(固定費)に変更したため、2013年2月期より変更後の定義にて記載

2. 将来収益の着実な創出

継続的な資産取得と取得後の心築により、単年の会計利益には計上されない将来収益(鑑定評価ベースの含み益)は着実に成長しております。

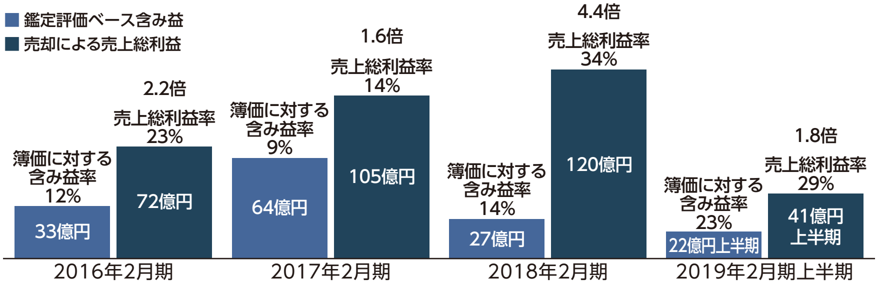
鑑定評価ベースの含み益



3. 含み益を超える売却益を継続的に実現

資産売却においては、心築完了物件をタイミングを見て効果的に売却することにより、鑑定評価ベースの含み益を上回る売却益を実現しております。

心築資産の売却益の推移



いちごのライフスタイルホテル「THE KNOT TOKYO Shinjuku」

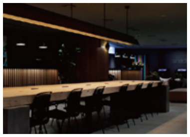
築約40年の老舗ホテルをいちごの心築技術によりさらに40年強輝ける「ライフスタイルホテル」へ

いちごが定義する「ライフスタイルホテル」とは

① コンセプトを軸としたデザインと快適な居心地の演出
② 地域に根差し、ローカルな体験、人と人との繋がりを創出
③ フレンドリーでホスピタリティ溢れる日本らしいおもてなし

目の前に公園が広がり、開かれた共用空間により誰もが利用できる自由・解放感を演出

① 一体感を演出
1、2Fパブリックスペース：レストラン、バー、ベーカリー、ラウンジ、ロビーが
シームレスな空間
② 街を楽しむモビリティ機能の提供
レンタルサイクルの導入
③ 新たな文化の発信地として、音と視覚による空間演出
国内外若手アーティストのアートを展示し、アートと人を結ぶ
DJブースの設置による音楽のコラボレーション



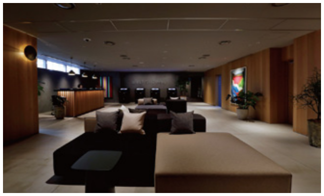
耐震補強工事に加え、空調、排水管、通信環境など、設備面を全面的に更新のうえ、コンバージョンにより収益力の強化、街や文化との融合

① 1F PC・自動販売機コーナーからベーカリー　② 2F 宴会場からレストラン　③ 最上階 貸会議室・宴会場等4室から客室11室

■ 1F ロビー　■ 2F パブリックスペース　■ 2F グリルレストラン

【Before】

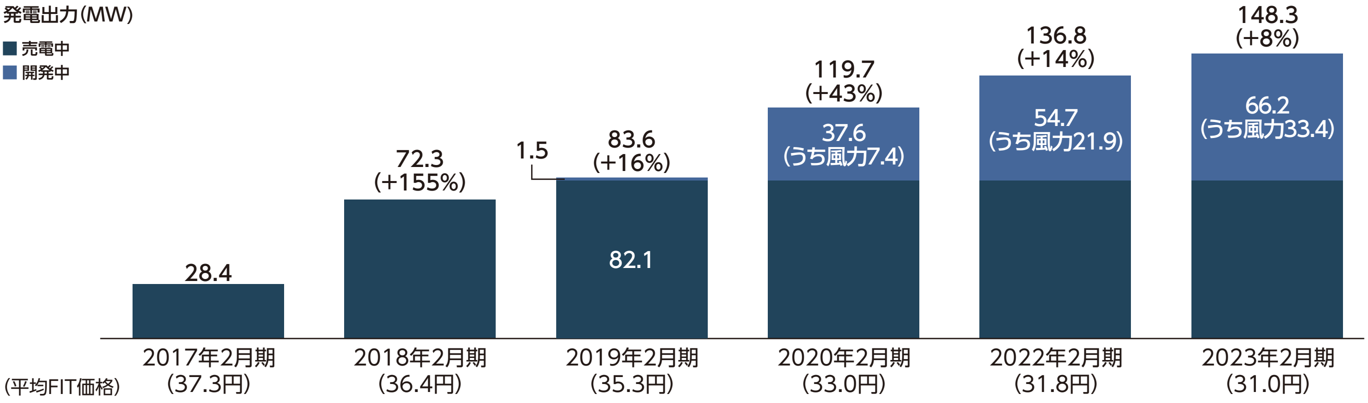
【After】



クリーンエネルギーの大幅な規模拡大

稼働中発電所：82.1MW　開発中発電所：66.2MW（+81%）　いちごグリーン：29.4MW

いちご初の風力発電所も順調に進捗し、クリーンエネルギー事業は引き続き拡大しております。
今後も、適正な立地の選定と、綿密な設計による堅固な発電所を建設してまいります。



いちごのサステナブル不動産への取組み

いちごの環境認証取得

環境と社会の維持と発展に貢献することは当社の社会責任であり、中長期的な株主価値向上と持続的成長の実現のために不可欠です。
サステナビリティの推進に主体的に取組むことを目的に、環境負荷の低減や環境貢献活動に積極的に参加してまいります。

【GRESB（ESGパフォーマンス）】

GRESB 2018

最高位の「Green Star」（2年連続）

【評価ポイント】
- モニタリングと環境管理システム
- ポリシーと開示
- ステークホルダーとの関係構築

（いちごオフィス）

【BELS（非住宅建築物省エネルギー性能評価）】【DBJ Green Building認証（環境性能・社会への配慮）】

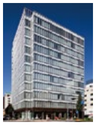
BELS　この建物のエネルギー消費量 5 %削減

（いちごオフィス）

DBJ Green Building 2018

（いちごオフィス）

【CASBEE（建築物の環境性能評価）】


いちご
丸の内ビル

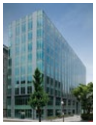
いちご
高松ビル

【評価結果】
評価ランク：S
（いちごオフィス）

いちご
神田錦町ビル

恵比寿
グリーン
グラス

【評価結果】
評価ランク：A
（いちごオフィス）


博多駅前
スクエア

博多MST

【評価結果】
評価ランク：A
（当社）

連結財務諸表

連結貸借対照表

(単位:百万円)

科目		前期 (2018年2月28日現在)	当上半期 (2018年8月31日現在)
総資産		**296,512**	**317,123**
流動資産	現預金	45,510	46,676
	営業投資有価証券	2	1,212
	販売用不動産	180,789	196,922
	貸倒引当金	−28	−2
	その他	5,408	5,094
固定資産	有形固定資産	58,558	60,609
	無形固定資産	1,968	2,100
	投資有価証券	2,184	2,026
	貸倒引当金	−91	−91
	その他	2,212	2,576

(単位:百万円)

科目	前期 (2018年2月28日現在)	当上半期 (2018年8月31日現在)
負債	**203,787**	**221,588**
借入金/社債 (ノンリコースローン・社債除く)	118,489	144,490
ノンリコースローン・社債	67,509	60,359
その他	17,789	16,739
純資産	**92,725**	**95,535**
資本金	26,723	26,804
資本剰余金	11,113	11,189
利益剰余金	54,324	56,958
自己株式	−2,995	−2,988
その他の包括利益累計額	171	71
少数株主持分他	3,389	3,501

連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	前上半期 (2017年3月1日から 2017年8月31日まで)	当上半期 (2018年3月1日から 2018年8月31日まで)
売上高	33,386	26,084
売上原価	17,786	13,629
売上総利益	15,599	12,454
販売費及び一般管理費	2,362	2,872
営業利益	13,236	9,581
営業外損益	−1,674	−1,288
経常利益	11,562	8,293
特別損益	1,210	2
税金等調整前利益	12,772	8,296
税金等	3,862	2,640
少数株主利益	36	46
当期純利益	**8,873**	**5,608**

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	前上半期 (2017年3月1日から 2017年8月31日まで)	当上半期 (2018年3月1日から 2018年8月31日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,657	−10,334
投資活動によるキャッシュ・フロー	−556	−3,600
財務活動によるキャッシュ・フロー	−2,544	15,876
現金及び現金同等物に係る換算差額	−2	0
現金及び現金同等物の増減額(−は減少)	8,553	1,941
現金及び現金同等物の期首残高	41,369	39,365
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	−781	−820
現金及び現金同等物の当四半期末残高	49,141	40,487

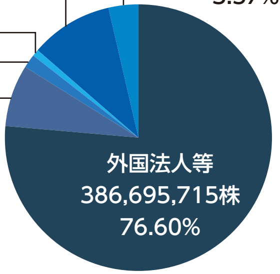
www.ichigo.gr.jp

詳細は当社ホームページの「IR情報」にてご確認ください。

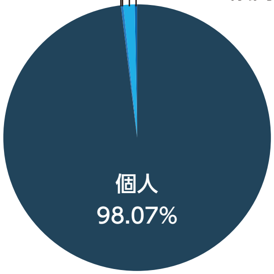
株式情報（2018年8月末現在）

発行可能株式総数：1,500,000,000株
発 行 済 株 式 総 数：504,832,800株（自己株式8,686,500含む）
株　　主　　数：22,199名

所有者別株式分布状況



所有者別株主数



大株主一覧

	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	246,943,200	49.77%
BNYM SA／NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	20,234,780	4.08%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	12,998,600	2.62%
CHASE MANHATTAN BANK GTS CLIENTS ACCOUNT ESCROW	12,430,902	2.51%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	10,342,800	2.08%
SGSS　NANTES／UCIT　V／NRA	7,256,530	1.46%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	6,962,823	1.40%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口5）	5,438,800	1.10%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	5,285,601	1.07%
GOVERNMENT OF NORWAY−CFD	5,033,700	1.01%

※上記のほか、自己株式8,686,500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 】26,804百万円（2018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ECOエナジー株式会社
いちごオーナーズ株式会社
いちご土地心築株式会社
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）

JPX日経インデックス400

JPX日経インデックス400は、資本の効率的活用や投資者を意識した経営観点など、グローバルな投資基準に求められる諸要件を満たした、「投資者にとって投資魅力の高い会社」で構成される株価指数であり、東京証券取引所と日本経済新聞社が共同で算出

【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）	岩﨑 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、心築本部管掌）	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）	渡邉 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担当）	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（大阪支店管掌）	司 昭彦
執行役（事業開発部管掌）	田中 賢一
執行役（監査部管掌）	千田 恭豊
執行役（企画経理部管掌）	坂松 孝紀

【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、コンプライアンス副委員長）
独立社外取締役	松﨑 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