



Business Report

2020年2月期 決算報告書 2019年3月1日～2020年2月29日

いちご株式会社 (2337)
Ichigo Inc.



株主の皆様へ

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。

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とともに、一日も早いご回復をお祈りいたします。

当社は、当期に長期VISION「いちご2030」の初年度をスタートし、従来の心築事業を軸とした事業モデルをさらに進化させ、サステナブルな社会を実現するための「サステナブルインフラ企業」として、将来を見据えた事業展開を通じて、事業優位性のさらなる強化を図っております。

当期におきましては、アセットマネジメント事業、心築事業、クリーンエネルギー事業のいずれも、売上総利益で前期を上回り、営業利益は27,721百万円、経常利益は24,395百万円となり、過去最高益を更新することができました。一方、当期末に発生した新型コロナウイルス感染症の世界的な拡大により、不動産業界へ影響が懸念されることから、当社が保有する心築資産の販売可能価額を検証し評価損の早期処理を実施した結果、8,065百万円の特別損失を計上いたしました。これにより、純利益は前期比46.7%減の8,201百万円となりました。

株主の皆様への利益の還元としては、当初配当予想どおり、前期と同額の7円の配当を実施させていただきます。

世界的な経済危機が危ぶまれる中ではございますが、引き続き、中長期的な株主価値の最大化に向け、全役職員一丸となって取組んでまいります。



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



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

2020年2月期 連結業績

営業利益、経常利益は過去最高益、速やかな評価損処理により特別損失計上

長期VISION「いちご2030」初年度は、堅固なストック収益と好調なフロー収益により、営業利益、経常利益は過去最高益を更新いたしました。

一方、新型コロナウイルスの世界的な感染拡大により、不動産業界においても、ホテル宿泊需要の大幅な減少や各種テナント様の業況悪化が散見されております。このような環境下において、当社の保有する販売用不動産の販売可能価額を検証した結果、テナント様の業況悪化が顕著なホテルや商業の一部について、販売可能価額が当社の帳簿価額を下回ったことから、当該販売用不動産につき低価法を適用することとし、80.65億円を特別損失に計上いたしました。これにより、純利益は82.01億円となりましたが、当社のバランスシートにおける将来リスクは軽減され、信頼性の高い財務基盤を引き続き維持しております。

■ 2020年2月期 連結業績

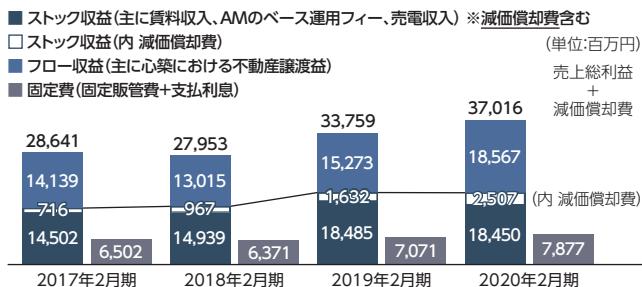
(単位:百万円)

	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%	—	—

収益モデルの特長

1. ストック収益とフロー収益の融合

心築を軸とした事業モデルは、賃料収入やAMのベース運用フィー、売電収入等に現金支出のない会計上の減価償却費を戻した「ストック収益」と、心築における不動産譲渡益等の「フロー収益」を融合した収益モデルとなっております。「固定費」を「ストック収益」で大きくカバーしております。



2. 将来収益の着実な拡大

継続的な資産の取得と取得後の心築により、単年度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)が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。

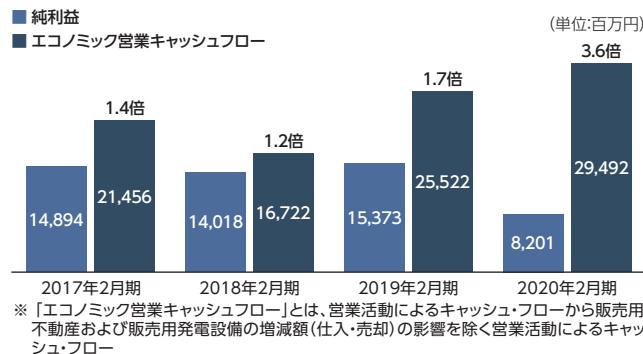
■ 心築資産の売却益の推移



4. 高いキャッシュ創出力

当社では、事業におけるキャッシュの創出が純利益を大幅に超えております。当社の高いキャッシュ・フロー創出力は、成長投資と株主還元の源泉であり、その創出力の維持とさらなる強化に注力してまいります。

■ 純利益とエコノミック営業キャッシュフロー



株主還元

自社株買い

当社は、長期VISION「いちご2030」の株主還元方針において、「機動的な自社株買い」の実施を掲げており、株価水準、投資環境等に鑑み、適宜、自社株買いを実施しております。

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

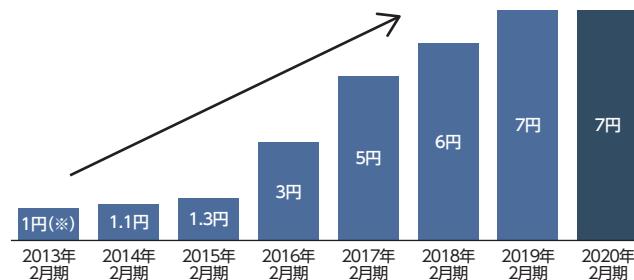
2018年2月期

—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

配当

当社は、原則「減配しない」累進的配当政策を掲げており、2013年2月期以降7期連続の増配を実施し、当期におきましても当社予想を維持しております。

■ 1株当たり配当金(DPS)の推移



※ 株式200分割を考慮

「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

当社は、「地域と一緒に街をつくる」というJリーグの理念を心から共有し、今シーズンよりJリーグの「トップパートナー」となりました。当社は、Jリーグとのパートナーシップにより豊かさ溢れる地域社会に取り組むとともに、日頃より当社および当社がスポンサーを務める3投資法人をご支援いただいている株主・投資主の皆様にもJリーグの試合をお楽しみいただきたく、「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度を導入しております。

いちごは、株主・投資主の皆様と一緒に全56クラブを応援させていただくとともに、地域創生への貢献を目指してまいります。

2つの日本初

- ① 株主・投資主の合同優待
- ② Jリーグの全クラブと全試合が対象



同封のご案内を確認の上、新規登録の方は、以下の「優待サイト」よりご登録ください。

「いちごJリーグ株主・投資主優待サイト」

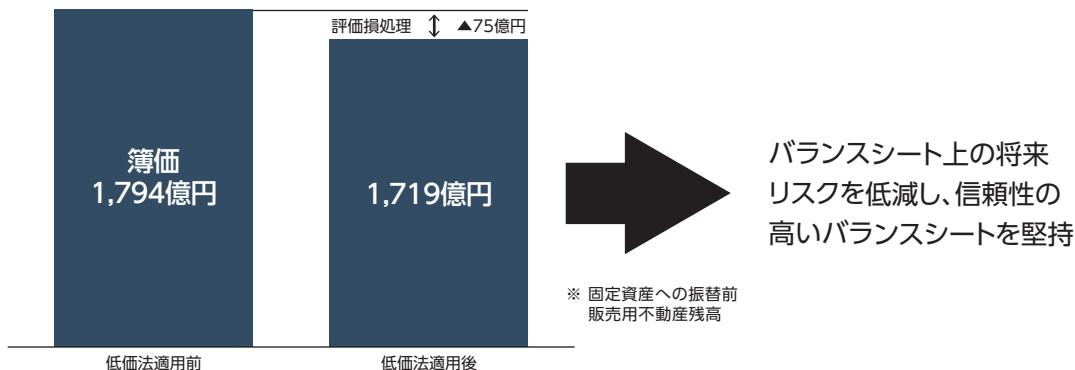
www.ichigo-jleague.jp



急激な環境変化に対応した成長戦略

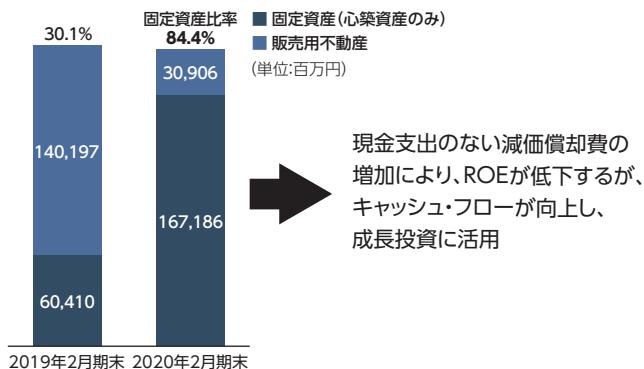
信頼性の高い財務基盤の確保

低価法を速やかに適用し、販売用不動産の評価につき、鑑定評価額と販売可能価額を比し、より低い評価額まで簿価を切り下げております。これにより、当社のバランスシートにおける将来リスクは軽減され、信頼性の高い財務基盤を引き続き維持しております。



資産の固定資産化→キャッシュ・フローを確保

保有している心築資産につき、新型コロナウイルスの世界的な感染拡大をきっかけに運用方針を見直し、一部の心築資産を固定資産化しております。これにより、現金支出のない会計上の費用(減価償却費)は増加しますが、税効果によりキャッシュ・フローが創出されます。



借入条件の最適化とリスク軽減

当社は、盤石な財務基盤を形成するため、継続的な借入条件の最適化とリスク低減策に取り組んでおります。

施策	成果
金利の低減 (加重平均借入金利)	2020年2月期末 0.91%
借入期間の長期化 (加重平均借入期間)	2020年2月期末 10.0年
無担保化の推進 (無担保化割合)	2020年2月期末 25.6% 10年以上無担保コミットメントライン 200億円
返済期日の分散	(2020年2月末現在内訳) <ul style="list-style-type: none"> ・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

急激な環境変化に対応した成長戦略

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
加重平均借入金利率 (コーポレート有利子負債)	2.22%	1.96%	0.91%	▲59%低減 (金利▲1.31%)

2021年2月期 連結業績予想

新型コロナウイルスによる市場の影響に鑑み、レンジによる業績予想を公表

新型コロナウイルスの世界的な感染拡大により、賃料収入の減少や売買マーケットの停滞が予想されることから、賃料収入、不動産譲渡益の減少を考慮し、保守的に見積もった業績を下限とし、レンジでの業績予想とさせていただきます。また、新型コロナウイルスの影響が現時点において不透明であり、業績予想をレンジで公表させていただいていることから、次期の配当予想につきましては未定とさせていただきます。

今後の当社業績における影響に鑑み、配当予想が決定した段階であらためてお知らせいたします。

	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%

連結財務諸表

連結貸借対照表

(単位:百万円)

科目	前期 (2019年2月28日現在)	当期 (2020年2月29日現在)
総資産	319,343	333,726
流動資産		
現預金	50,225	41,067
営業投資有価証券	1,218	902
販売用不動産	161,322	68,290
貸倒引当金	-2	-6
その他	4,827	7,355
固定資産		
有形固定資産	94,976	206,198
無形固定資産	1,993	2,482
投資有価証券	2,455	4,321
貸倒引当金	-91	-91
その他	2,419	3,208

(単位:百万円)

科目	前期 (2019年2月28日現在)	当期 (2020年2月29日現在)
負債	216,484	232,119
借入金/社債 (ノンリコースローン・社債除く)	143,375	173,202
ノンリコースローン・社債	52,734	40,334
その他	20,375	18,583
純資産	102,859	101,607
資本金	26,820	26,885
資本剰余金	11,207	11,272
利益剰余金	66,730	71,505
自己株式	-5,988	-8,988
その他の包括利益累計額	-21	-239
非支配株主持分他	4,111	1,172

連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	前期 (2018年3月1日から 2019年2月28日まで)	当期 (2019年3月1日から 2020年2月29日まで)
売上高	83,540	87,360
売上原価	51,413	52,851
売上総利益	32,126	34,509
販売費及び一般管理費	5,847	6,787
営業利益	26,279	27,721
営業外損益	-3,203	-3,326
経常利益	23,076	24,395
特別損益	2	-7,850
税金等調整前利益	23,079	16,545
税金等	7,333	7,406
非支配株主利益	373	938
当期純利益	15,373	8,201

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	前期 (2018年3月1日から 2019年2月28日まで)	当期 (2019年3月1日から 2020年2月29日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	21,762	11,892
投資活動によるキャッシュ・フロー	-15,602	-10,263
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,346	9,537
現金及び現金同等物に係る換算差額	0	0
現金及び現金同等物の増減額(=は減少)	10,507	11,167
現金及び現金同等物の期首残高	39,365	45,029
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	-4,843	-15,369
現金及び現金同等物の期末残高	45,029	40,826

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。

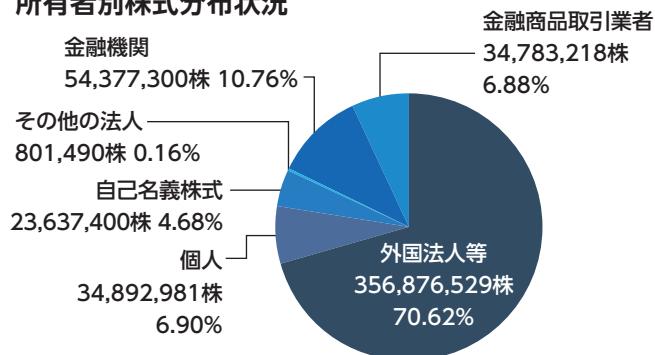
株式情報 (2020年2月末現在)

発行可能株式総数：1,500,000,000株

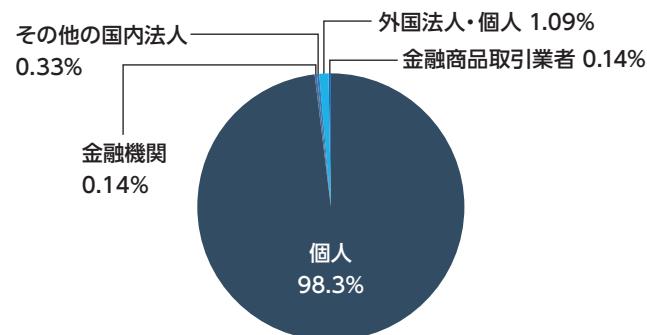
発行済株式総数：505,368,918株(自己株式23,637,400株含む)

株主数：23,400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	237,743,200	49.35%
MACQUARIE BANK LIMITED DBU AC	22,653,000	4.70%
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	13,909,865	2.89%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	13,219,000	2.74%
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE YALE UNIVERSITY	11,265,000	2.34%
SMBC日興証券株式会社	8,526,200	1.77%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	8,459,300	1.76%
MORGAN STANLEY SMITH BARNEY LLC CLIENTS FULLY PAID SEG ACCOUNT	8,124,800	1.69%
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	7,501,372	1.56%
J. P. MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A. 1300000	7,009,244	1.46%

※上記のほか、自己株式23,637,400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】26,885百万円(2020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
株式会社セントロ
ストレージプラス株式会社
いちごアニメーション株式会社
博多ホテルズ株式会社

【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、心築本部、PROPERA事業部管掌) | 石原 実 |
| 常務執行役(人財本部管掌) | 村井 恵理 |
| 常務執行役(心機事業開発室管掌) | 渡邊 豪 |
| 常務執行役(コーポレート本部管掌) | 吉松 健行 |
| 上席執行役(財務本部管掌) | 坂松 孝紀 |
| 上席執行役
(エンジニアリング部、企画設計部、ファシリティ
マネジメント部管掌) | 栗田 和典 |
| 上席執行役(不動産企画部、不動産契約部管掌) | 大井川 孝志 |
| 執行役(大阪支店管掌) | 司 昭彦 |
| 執行役(事業推進部管掌) | 田中 賢一 |
| 執行役(監査部管掌) | 千田 恭豊 |



当社社員 三宅宏美選手(ウエイトリフティング)



【取締役】

- | | |
|---------|---------------------------------------|
| 取締役 | スコット キャロン
(指名委員、報酬委員、コンプライアンス委員) |
| 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 |
| 取締役 | 村井 恵理 |
| 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 | 松崎 正年
(指名委員、報酬委員) |
| 独立社外取締役 | 中井戸 信英 |

JPX日経インデックス400

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

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	みずほ信託銀行株式会社
同 連 絡 先	みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 0120-288-324(平日9時～17時) www.mizuho-tb.co.jp/daikou
同 郵 送 先	みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4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。
みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 0120-84-0178(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
www.ichigo.gr.jp

