



# Business Report

2020年2月期 中間報告書 2019年3月1日～2019年8月31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。

当社は、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。

当上半期におきましては、アセットマネジメント事業では、各上場投資法人への成長支援を行うとともに、心築資産の売却に際して、アセットマネジメント業務を受託し、私募ファンド事業の拡大に向けて取組みました。心築事業においては、引き続き、新たな取組みや不動産取得手法の創意工夫により優良物件を取得するとともに、心築による不動産の価値向上を背景に、利益率の高い売却を実現しております。グリーンエネルギー事業では、新たな発電所の売電開始により、太陽光発電所は、42か所、パネル出力は118.82MWとなっております。本年は梅雨明けが遅く、台風の影響も受けましたが、実績発電量は予測値を維持しております。

また、持続的成長への基盤構築に向け、多くの新規事業を創出しており、新たな成長ドライバーとして着実に進捗しております。

なお、いちごでは、本年10月より当社および当社がスポンサーを務める3投資法人の株主・投資主様を対象に、「いちご」リーグ株主・投資主優待」制度を導入しました。株主・投資主様と一緒にリーグ全クラブを応援し、地域創生への貢献を目指してまいります。



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」

# 「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リーグの全クラブと全試合が対象

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投資法人（いちごオフィス（8975）、いちごホテル（3463）、いちごグリーン（9282））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」制度を導入いたしました。

いちごは、株主・投資主の皆様と一緒に全55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。

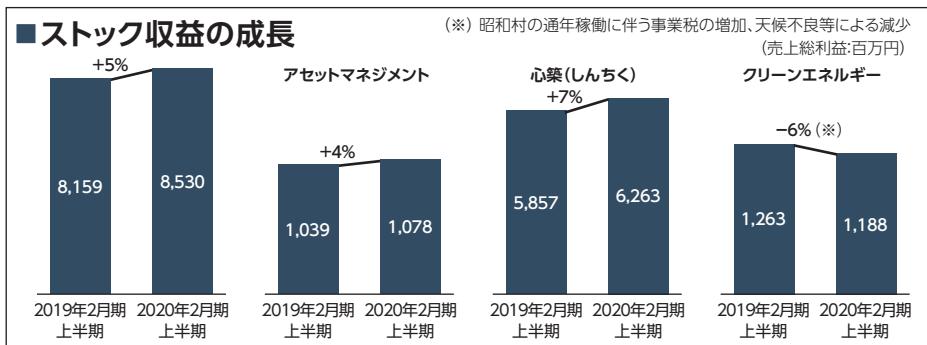
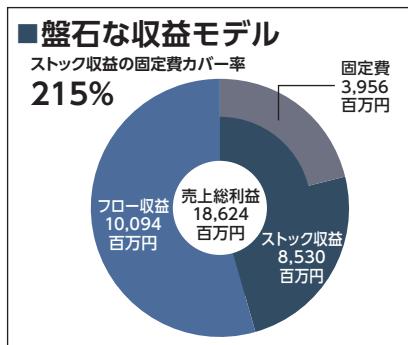


すでにご案内は送付させていただいておりますが、新規登録の方は、以下の「優待サイト」よりご登録ができます。

「いちごJリーグ株主・投資主優待サイト」  
[www.ichigo-jleague.jp](http://www.ichigo-jleague.jp)



## 2020年2月期上半期 決算サマリー



- ### ■心築:好調な売却
- 当上半期売却(売上高) 32,868百万円
  - 実現利益は含み益(鑑定評価ベース)に対し、2.5倍
  - 売上総利益率 29%
  - 売却益前年同期比 233%

- ### ■自社株買いの継続
- 取得金額:30億円(上限)
  - 取得株数:10,000,000株(上限)
  - 取得期間:2019年7月12日から2020年1月10日まで (期間延長)

## 営業利益 +58%、純利益 +54%、EPS +56%(前年同期比)

### 営業利益、純利益、EPSともに順調に推移

当上半期におけるわが国経済は、米中貿易摩擦を背景とした海外経済の減速から輸出・生産に力強さを欠くものの堅調な国内需要と政府による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基調は続きました。

当社が属する不動産業界は引き続き堅調で、低水準の空室率を背景に、賃料は上昇傾向です。また、売買についても、低金利により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は高く、引き続き投資需要は底堅い状況が続いております。

また、グ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)の変更や未稼働案件に対する措置等により、事業化の可否について選別が進んでおります。一方、当社においては、厳しい立地の選定基準と気候や地形に対応した設計により、すでに運転が開始されている太陽光発電所が自然災害への耐久性を実証しております。

当社ではこのような事業環境下において、長期VISION「いちご2030」の初年度をスタートし、「サステナブルインフラ企業」として、将来を見据えた戦略的な事業展開を通じて、事業優位性のさらなる強化を図っております。

### 当上半期 連結業績

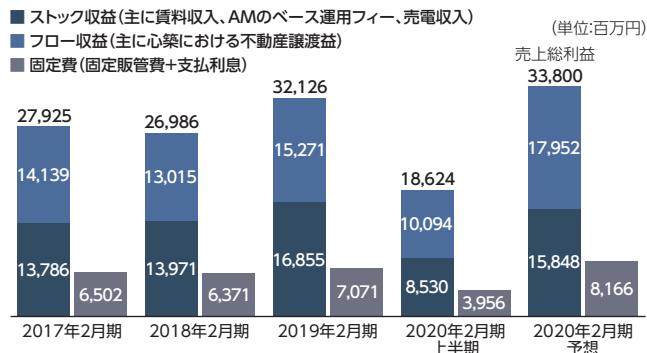
(単位:百万円)

	2019年2月期 上半期(実績)	2020年2月期 上半期(実績)	前年同期比 増減率	通期予想
営業利益	9,581	<b>15,118</b>	+57.8%	26,500
経常利益	8,293	<b>13,189</b>	+59.0%	22,800
純利益	5,608	<b>8,612</b>	+53.6%	15,000
1株あたり純利益(EPS)	11.31円	<b>17.64円</b>	+56.0%	30.39円

# 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、賃料収入やアセットマネジメントのベース運用フィー、売電収入等により構成される「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。



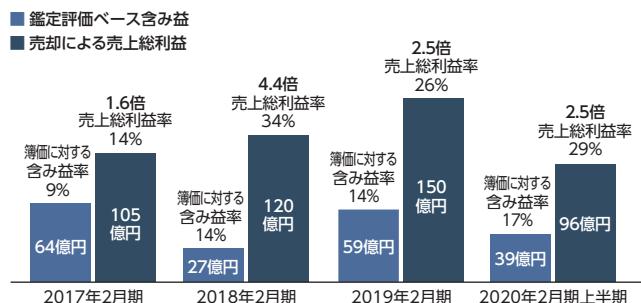
## 2. 将来収益の着実な拡大

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(鑑定ベースの含み益)が着実に成長しております。



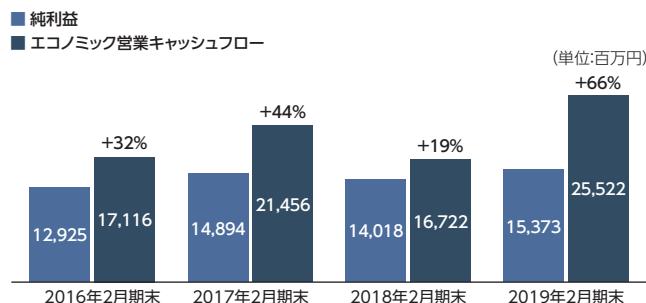
## 3. 含み益を超える売却益を継続的に実現

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。



## 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。



※「エコノミック営業キャッシュフロー」とは、営業活動によるキャッシュ・フローから販売用不動産および販売用発電設備の増減額(仕入・売却)の影響を除く営業活動によるキャッシュ・フロー

# 「サステナブルインフラ企業」としての持続的な成長

## 心築ノウハウを活用した厳選取得と売却

当社は、好調な売却を継続しており、売却による当上半期の粗利率は29%となりました。また、当上半期のいちごオーナーズによる物件取得も堅調で124億円となりました。全体では36物件、458億円の取得を実現いたしました。

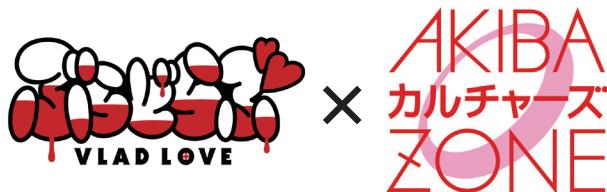
(単位:百万円)

	取得		売却		差額 (A)-(B)
	件数	簿価(A)	件数	売上高(B)	
オフィス	4	8,539	4	6,040	+2,499
ホテル	2	12,446	8	18,010	-5,564
商業	1	6,146	2	7,182	-1,036
レジデンス	19	14,350	6	1,477	+12,873
ロジスティクス	1	2,374	-	-	+2,374
土地	2	255	1	159	+96
その他	7	1,754	-	-	+1,754
合計	36	45,864	21	32,868	+12,996

※ 売却は、簿価ベースで合計23,250百万円

## 新作アニメ「ぶらどらぶ」独占出資

当社は、既存事業とシナジーの高い新規事業として、本年4月に「いちごアニメーション」を設立し、押井守総監督、西村純二監督による新作アニメ「ぶらどらぶ」への独占出資を行っております。当社が秋葉原に保有する「AKIBAカルチャーズZONE」を日本のアニメ文化を代表する世界的なランドマークへ発展させてまいります。



## 博多ホテルズ設立 ホテル運営事業開始

当社は、観光客数の伸びが大きい九州・山口におけるホテル運営を開始いたしました。本年8月までに7ホテルの運営を開始しております。博多ホテルズのロゴは、博多織の代表的な縞から孝行縞と呼ばれる、子が親を慕う様子に見えるものをモチーフとしております。



## コストサイエンスの子会社化

当社は、実業支援型コンサルティングファーム「コストサイエンス」を2023年5月末日までに100%連結子会社化いたします。持続的成長とサステナブル社会の実現に向け、また、徹底した心築とITの融合により、「ハード・インフラ」と「ソフト・インフラ」のさらなる融合を図るため、様々な研究開発において協働してまいります。



## リアルワールドゲーム「TSUBASA+」出資

当社は、スマートフォンのGPS機能を活用した、仮想×現実のリアルワールドゲーム「TSUBASA+」に出資いたしました。保有物件の位置にバーチャルスタジアムを設定する等、周囲の地域の活性化とスポーツ支援を図ってまいります。



※ ゲーム画面は開発中  
(開発者：株式会社MIRAIRE)

# ESGへのコミットメント



## 地球に優しく安全性に優れたグリーンエネルギー

年間発電量 140,167,036kWh

約46,700世帯分の  
年間消費電力を発電



※電気事業連合会資料  
1世帯当たりの年間消費電力 3,000kWh

年間CO2削減量 92,510,242kg

約40,200台分の  
年間CO2排出量を削減



※環境省資料  
車の排出ガスによる年間CO2排出量 約2,300kg/台

(いちごグリーンを含む2019年2月期末実績)

### 心築の社会的意義

建物を「壊す」から建物の価値を「活かす」

現存ストックを有効活用し、不動産の  
経済耐用年数の長期化、質の向上を図る



省資源  
高効率

### サステナブル不動産への取組み(環境認証の取得)



CASBEE  
評価  
ランク

S

いちご花京院ビル



CASBEE  
評価  
ランク

A

いちご  
博多駅前スクエア



CASBEE  
評価  
ランク

A

いちご  
博多明治通りビル



GREEN STAR

最高位「Green Star」(3年連続)

その他  
「CASBEE」「BELS」  
「DBJ Green Building認証」  
<いちごオフィス(8975)>



### スポーツ・文化支援

誠実、真摯、実直に「世界への挑戦」  
を続ける将来有望な選手を応援

- ・ウエイトリフティング
- ・ライフル射撃 ・陸上

パラリンアース

- ・障がい者アーティストを支援



三宅宏実選手  
(ウエイトリフティング)

### 地域の活性化

Jリーグトップパートナー唯一の  
不動産会社として「不動産事業を  
通じた地域の活性化」に貢献



スマート農業支援を通じた地域の  
活性化、雇用の創出、日本の自給率  
向上に貢献



### 指名委員会等設置会社への早期移行

- ・グローバルベストプラクティスを志向し、2006年に移行
- ・指名、監査、報酬委員会に加え、任意のコンプライアンス委員会設置

指名委員会 5名(うち社外取締役 3名)

監査委員会 3名(うち社外取締役 3名)

報酬委員会 5名(うち社外取締役 3名)

コンプライアンス委員会 4名(うち社外取締役 2名)

### ガバナンス強化に向けた社外取締役の招聘

- ・取締役9名のうち5名が社外取締役であり、全員が独立役員
- ・東証一部上場企業の社長経験者を社外取締役として招聘  
2018年2月期～

松崎正年氏(元コニカミノルタ社長)

中井戸信英氏(元SCSK社長)

西本甲介氏(元メイテック社長) ※2019年5月退任

2017年2月期

川村隆氏(元日立製作所社長)

松崎正年氏(元コニカミノルタ社長)

西本甲介氏(元メイテック社長)

# 連結財務諸表(要旨)

## 連結貸借対照表

(単位:百万円)

科目	前期 (2019年2月28日現在)	当上半期 (2019年8月31日現在)
<b>総資産</b>	<b>319,343</b>	<b>342,337</b>
流動資産		
現預金	50,225	40,448
営業投資有価証券	1,218	4,654
販売用不動産	161,322	181,264
貸倒引当金	-2	-3
その他	4,827	6,430
固定資産		
有形固定資産	94,976	100,560
無形固定資産	1,993	2,471
投資有価証券	2,455	4,247
貸倒引当金	-91	-91
その他	2,419	2,356

(単位:百万円)

科目	前期 (2019年2月28日現在)	当上半期 (2019年8月31日現在)
<b>負債</b>	<b>216,484</b>	<b>238,128</b>
借入金/社債 (ノンリコースローン・社債除く)	143,375	170,656
ノンリコースローン・社債	52,734	49,765
その他	20,375	17,707
<b>純資産</b>	<b>102,859</b>	<b>104,208</b>
資本金	26,820	26,822
資本剰余金	11,207	11,208
利益剰余金	66,730	71,916
自己株式	-5,988	-6,755
その他の包括利益累計額	-21	-122
非支配株主持分他	4,111	1,139

## 連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	前上半期 (2018年3月1日から 2018年8月31日まで)	当上半期 (2019年3月1日から 2019年8月31日まで)
売上高	26,084	46,185
売上原価	13,629	27,560
売上総利益	12,454	18,624
販売費および一般管理費	2,872	3,505
営業利益	9,581	15,118
営業外損益	-1,288	-1,929
経常利益	8,293	13,189
特別損益	2	188
税金等調整前利益	8,296	13,378
税金等	2,640	3,831
非支配株主利益	46	933
<b>当期純利益</b>	<b>5,608</b>	<b>8,612</b>

## 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	前上半期 (2018年3月1日から 2018年8月31日まで)	当上半期 (2019年3月1日から 2019年8月31日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	-10,334	-7,169
投資活動によるキャッシュ・フロー	-3,600	-8,323
財務活動によるキャッシュ・フロー	15,876	18,602
現金及び現金同等物に係る換算差益	0	-0
現金及び現金同等物の増減額(=は減少)	1,941	3,110
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	-820	-10,930
現金及び現金同等物の当期末残高	40,487	37,208

[www.ichigo.gr.jp](http://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。

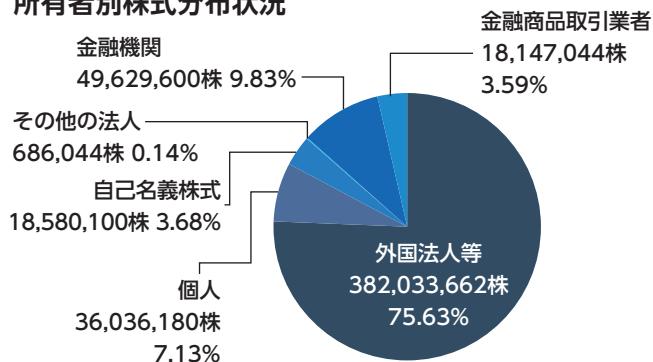
## 株式情報 (2019年8月末現在)

発行可能株式総数：1,500,000,000株

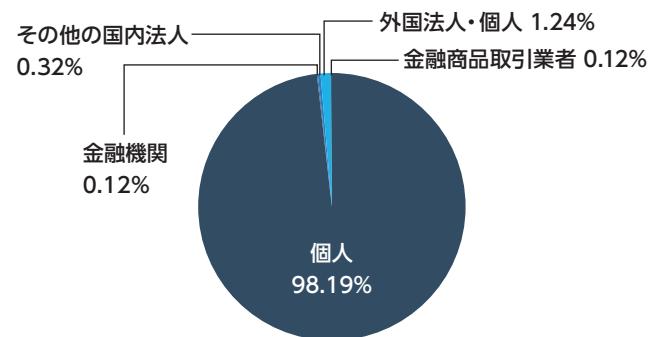
発行済株式総数：505,112,630株(自己株式18,580,100株含む)

株主数：21,938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	48.86%
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	28,877,096	5.94%
J.P. MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A. 1300000	16,739,406	3.44%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	11,922,000	2.45%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	8,504,900	1.75%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	8,495,382	1.75%
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	7,575,495	1.56%
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNYM GCM CLIENT AC (M) LBM FE	6,884,400	1.41%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	6,808,338	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)	4,951,800	1.02%

※上記のほか、自己株式18,580,100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 】 26,822百万円 (2019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  
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<br>(会長社長補佐、心築本部、PROPERA事業部管掌) | 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担当)                         | 服部 克彦     |
| 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、財務部管掌)                         | 坂村 孝紀     |
| 執行役(エンジニアリング部、企画設計部、<br>ファシリティマネジメント部管掌) | 栗田 和典     |



当社社員 三宅宏美選手(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

## 【取締役】

- |         |                                       |
|---------|---------------------------------------|
| 取 締 役   | スコット キャロン<br>(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<br>(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<br>(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<br>(指名委員、監査委員、報酬委員)             |
| 独立社外取締役 | 鈴木 行生<br>(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<br>(指名委員、報酬委員)                  |
| 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	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） <a href="http://www.mizuho-tb.co.jp/daikou">www.mizuho-tb.co.jp/daikou</a>
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 ( <a href="http://www.ichigo.gr.jp">www.ichigo.gr.jp</a> )

※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