



Business Report

2024年2月期 決算報告書 2023年3月1日～2024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。

当期は、宿泊需要の力強い回復により、好調なホテル売上に連動し、賃料、オペレーター収益、アセットマネジメントの運用報酬が伸長いたしました。ストック収益は過去最高益を更新し、フロー収益においても不動産の取得・売却ともに、コロナ感染拡大前を超過する取引となっております。

アセットマネジメント事業においては、運用リートへのスポンサーサポートに注力し、優良不動産の提供、不動産取得資金の一部として第三者割当増資の引き受け、市場での投資口の取得、ESGサポート等を行いました。

グリーンエネルギー事業においては、当社として2番目に大きな太陽光発電所が期末に発電を開始しております。

こうした状況下において、当期業績は前期を大きく上回り、営業利益12,960百万円(ALL-IN営業利益21,194百万円)、純利益は12,108百万円(キャッシュ純利益17,878百万円)となりました。なお、期末配当を9円に増配とし、定時株主総会にて承認可決されております。また、当期も自社株買いを実施しており、7期連続の取り組みとなります。さらに、保有する自己株式のうち6,000万株(発行済株式数の約12%)の消却を決定し、完了いたしました。

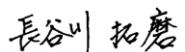
こうした株主価値向上を図る当社の取り組みの背景として、当社の「徹底的なキャッシュ・フロー経営」があり、当社では、長期VISION「いちご2030」達成に向け、経営目標(KPI)の刷新を行っております。今後も株主価値の最大化に向けて全力を尽くしてまいります。引き続き、ご支援賜りますよう、心よりお願い申し上げます。



代表執行役会長


スコット キャロン

代表執行役社長


長谷川 拓磨



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

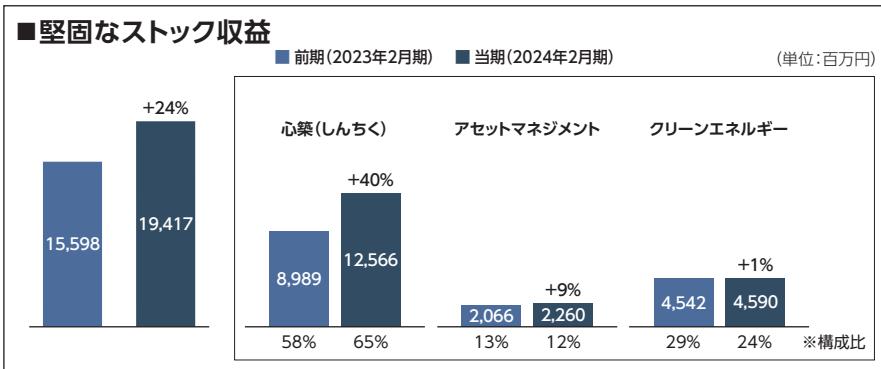
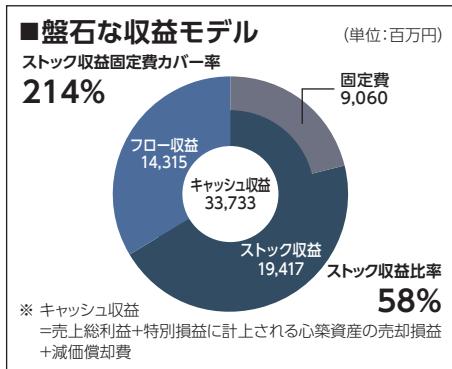
2024年2月期 決算サマリー

■全指標で期初予想を大幅に上回り、配当は9円に増配

▽ ALL-IN営業利益 211億円(+17.7%)、キャッシュEPS 39.7円(+16.1%)

■ストック収益は過去最高を更新

▽ 力強い宿泊需要に連動し、ホテルAMベース運用フィー、ホテル賃料、オペレーション収益が成長
▽ ホテルを含む全アセットタイプで賃料が伸長



2024年2月期 連結業績

ALL-IN営業利益 +25%、キャッシュEPS +19% (前期比)

徹底的なキャッシュ・フロー経営により、キャッシュ純利益は会計利益の1.5倍

当社では、心築事業の事業実態を表すため、「ALL-IN」指標を採用しております。心築事業に属する固定資産の売却損益は会計上、特別損益に計上されますが、当社が心築事業において保有する販売用不動産、固定資産は、会計科目に関わらず当社のコア事業である心築対象資産です。「ALL-IN」は、特別損益に計上される心築資産の売却損益を営業利益に戻し入れ、心築事業で創出している利益を可視化しております。

また、当社は、徹底的なキャッシュ・フロー経営を推進しており、創出したキャッシュにより、株主価値の最大化に資する成長投資と株主様への還元への両面を追求しております。「キャッシュ純利益」「キャッシュEPS」により、当社のキャッシュ創出力をお示しております。

※ キャッシュ純利益：当期純利益 + ノンキャッシュ費用 (減価償却費・のれん償却費等)
 キャッシュEPS：キャッシュ純利益 ÷ 自己株式を除く期中平均株式数
 キャッシュROE：キャッシュ純利益 ÷ 期中平均自己資本

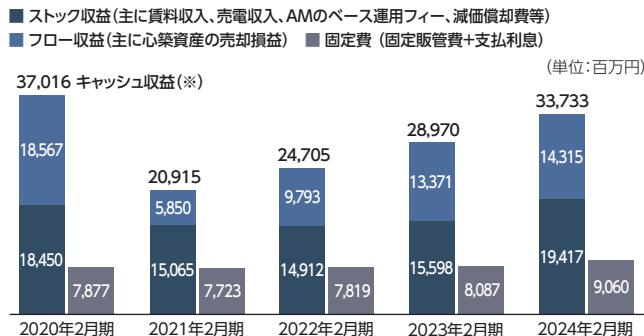
(単位:百万円)

	2023/02 通期業績	2024/02 通期業績	前期比 増減率	2024/02 通期予想 (上方修正後)	(参考) 2024/02 期初通期予想
営業利益	12,492	12,960	+3.7%	12,900	9,500
ALL-IN営業利益	16,908	21,194	+25.4%	21,100	18,000
経常利益	10,848	10,391	-4.2%	10,300	6,000
ALL-IN経常利益	15,264	18,626	+22.0%	18,600	14,500
純利益	9,409	12,108	+28.7%	12,000	10,000
キャッシュ純利益	15,327	17,878	+16.6%	17,800	15,500
1株あたり純利益 (EPS)	20.45円	26.89円	+31.5%	26.65円	22.06円
キャッシュEPS	33.30円	39.70円	+19.2%	-	34.19円
1株あたり配当金 (DPS)	8円	9円	+12.5%	-	8円
自己資本利益率 (ROE)	9.2%	11.7%	-	-	9.4%
キャッシュROE	15.0%	17.2%	-	-	14.6%
株主資本配当率 (DOE)	3.6%	3.8%	-	-	-

収益モデルの特長

1. ストック収益とフロー収益の融合

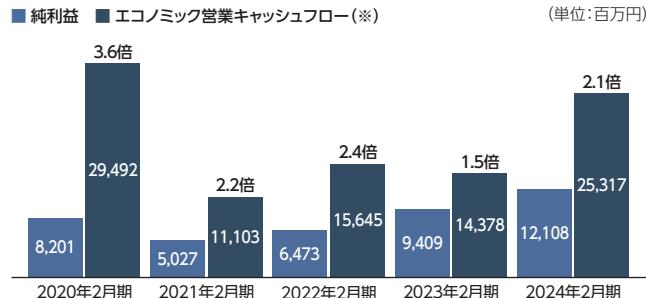
心築を軸とした事業モデルは、賃料収益やAMのベース運用フィー、売電収益、減価償却費等により構成される「ストック収益」と、心築における不動産譲渡益等の「フロー収益」を融合した収益モデルとなっております。「固定費」を「ストック収益」で大きくカバーしております。



(※) 売上総利益+特別損益に計上される心築資産の売却損益+減価償却費

2. 高いキャッシュ創出力

当社では、キャッシュの創出が純利益を大幅に超えております。徹底したキャッシュ・フロー経営によるキャッシュ利益(経済利益)を重視しており、株主価値の最大化に資する成長投資と株主様への還元の両面を追求してまいります。



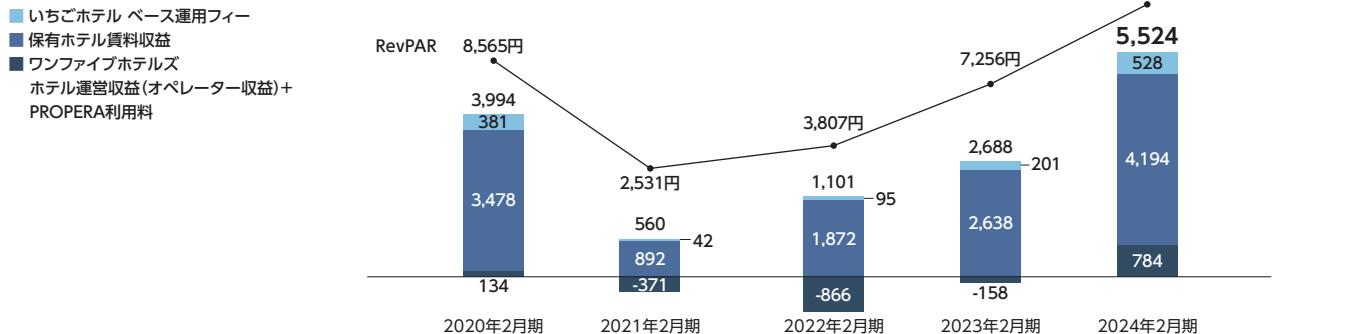
(※) 営業活動によるキャッシュ・フローから販売用不動産および販売用発電設備の増減額(仕入・売却)の影響を控除し、かつ特別損益に計上される心築資産の売却損益を加味したキャッシュ・フロー(税引後)

ホテルのストック収益は過去最高益を更新

力強い宿泊需要の継続によりホテル関連収益は持続的に成長

インバウンドを中心に、ホテル需要は力強さを維持しております。当社においても、ホテル事業(AMのベース運用フィー、保有ホテルの賃料、ホテルオペレーション収益等)のストック収益はコロナ前を上回る業績となっております。2025年2月期も宿泊需要は維持・拡大するものと思われ、ホテル事業の収益も増加することを見込んでおります。

■ ホテル事業のストック収益推移



(単位:百万円)

いちごオーナーズ 成長性と安定性の向上

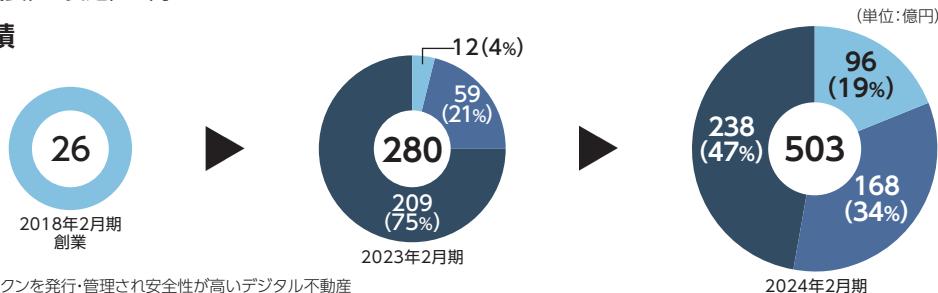
セキュリティ・トークン(※)マーケットへの先駆的挑戦により成長ドライバーへ

いちごは、個人および事業主の方でもプロの目利きと運用力により、簡素な手続きで安心して優良不動産へ投資いただける「いちご・レジデンス・トークン」の販売を2022年11月より開始いたしました。不動産への投資を小口化することで少額から投資ができることから、これまで機関投資家に限られたオルタナティブ投資商品(株式や債券等以外の商品)への投資機会を個人投資家様にも提供いたします。また、大阪デジタルエクステンションにおいてセキュリティ・トークンの流通を企図した取引システム「START」が開発され、デジタル不動産取引の透明性や流動性が向上し、今後の市場の拡大が期待されています。

なお、投資対象不動産の運用管理については、いちご投資顧問が受託しており、アセットマネジメントのAUM拡大に寄与するほか、いちごオーナーズの販売先チャンネルが拡大したことにより、事業の成長性と安定性が向上しております。

■いちごオーナーズ 顧客別売上実績

- 個人 / 事業主 / 事業法人
- 「いちご・レジデンス・トークン」、
「いちごオーナーズビルシェア」(不特法)
- 機関投資家



(※) 優良不動産への投資商品。有価証券の性質を持ち、ブロックチェーン技術を活用した基盤でセキュリティ・トークンを発行・管理され安全性が高いデジタル不動産

株主還元

3期連続の増配

当社は株主還元策として、「減配しない」累進的配当政策に加え、「長期安定的な配当成長」を目指し、「DOE(株主資本配当率)」目標を設定しております。さらなる株主価値向上に向け、2024年4月15日開催の取締役会にてDOE目標を4%(従前3%)に引き上げることを決定いたしました。

2024年2月期配当金は株主総会にて9円に決定、2025年2月期は10円の予想とさせていただきます、3期連続の増配を見込んでおります。

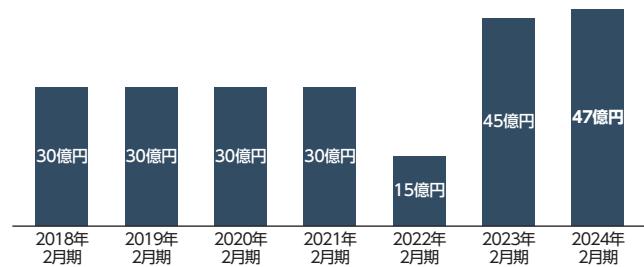


自社株買いおよび自己株式消却

当社は株主還元策として、「機動的な自社株買い」の実施を掲げており、株主価値向上に資する最適資本構成を目指し、株価水準、投資環境等に鑑み、自社株買いを実施しております。

当期は、7期連続となる上限総額60億円の自社株買いを決定し、期末までに47億円の取得を完了いたしました。

また、自己株式のうち6,000万株(発行済株式数の12%)の消却を実施し、さらなる株主価値の向上を図っております。



2025年2月期 連結業績予想

ALL-IN営業利益 +13%、キャッシュEPS +7% (前期比) の予想

力強い宿泊需要が継続する見込みであり、ホテル事業のさらなる利益成長を見込んでおります。また、いちごオーナーズの成長による「いちご・レジデンス・トークン」の継続的な商品化、当社で2番目に大きな太陽光発電所の通期収益貢献等により、2025年2月期も増収を予想しております。ストック収益は2024年2月期に続いて過去最高益を更新する見込みであり、フロー収益 (売却益等) においても、前期を上回る利益の実現を見込んでおります。

(単位:百万円)

	2024年2月期 連結業績 (実績)	2025年2月期 連結業績 (予想)	前期比増減率
営業利益	12,960	16,000	+23.5%
ALL-IN営業利益	21,194	24,000	+13.2%
経常利益	10,391	12,000	+15.5%
ALL-IN経常利益	18,626	20,000	+7.4%
純利益	12,108	14,000	+15.6%
キャッシュ純利益	17,878	18,500	+3.5%
1株あたり純利益 (EPS)	26.89円	32.10円	+19.4%
キャッシュEPS	39.70円	42.42円	+6.8%
1株あたり配当金 (DPS)	9円	10円	+11.1%
自己資本利益率 (ROE)	11.7%	13.0%	-
キャッシュROE	17.2%	17.2%	-

長期VISION「いちご2030」実現による株主価値の最大化に向け、KPIを強化

当社は、従前よりキャッシュの創出を最重要指標としてまいりました。キャッシュの創出力は収益力の実態であり、創出したキャッシュにより、株主価値の最大化に資する成長投資と株主様への還元の両面を追求しております。また、2024年2月期においては過去最高のストック収益を実現し、持続性と安定性の高い新たな収益基盤の構築が進んでおります。これらの事業の状況を踏まえ、キャッシュ指標を経営目標 (KPI) とするとともに、持続性と安定性の指標として当社が重要視しているストック収益による固定費のカバー率を目標として新設いたしました。また、ストック収益が拡大していること、今後も拡大の継続が見込まれることから、株主様への還元を強化し、累進的配当政策とともに設定しているDOE目標を引き上げることとし、株主様へのコミットメント強化を図っております。

さらに、地球温暖化等が深刻化しているなか、当社では、環境課題解決に向けて役職員一同が一丸となって取り組んでおり、この度、サステナブルな社会の達成に向けた環境課題解決KPIを新設することいたしました。

株主価値の最大化	徹底的な キャッシュ・フロー経営	「資本生産性およびキャッシュ創出力」 目標にKPIを新設	✓ キャッシュROE: 18%以上【新設】 ✓ ROE : 15%以上 ✓ エコノミック営業キャッシュフロー: 当期純利益超過の維持
	持続性と安定性の高い 新たな収益基盤の構築	「安定収益」目標にKPIを新設	✓ ストック収益比率: 60%以上 (2030年2月期) ✓ ストック収益固定費カバー率: 200%以上【新設】
	株主還元策	配当政策を強化	✓ 「安心安定配当」の累進的配当政策の維持 ✓ DOE (株主資本配当率) 4%以上【強化】 (強化前3%) ✓ 機動的な自社株買の実施
	サステナブルな社会に向けた 環境課題解決	環境課題の解決に向けたKPIを新設	✓ いちごのクライメート・ポジティブ【新設】 ✓ RE100達成と維持【新設】 ✓ CDPリーダーシップレベル【新設】

いちごのサステナビリティ

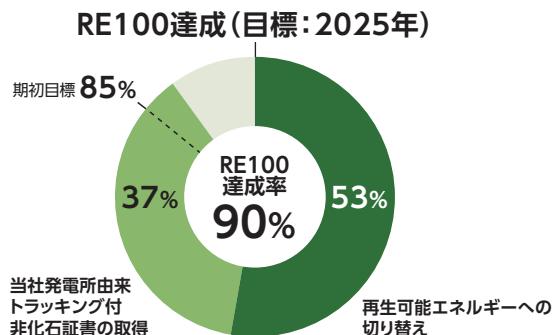
RE100：再生可能エネルギーへの切り換え

【いちごのRE100目標】

2025年までに事業活動での消費電力を100%再生可能エネルギーにする
(いちごオフィス(8975)、いちごホテル(3463)の保有不動産で消費される電力含む)

■RE100達成率

(2024年2月期末時点)



当社サステナビリティへの高い外部評価

CDP2023気候変動プログラム「Aリスト企業」に選出

気候変動に関する情報開示とパフォーマンスの透明性が最も高い企業として選定

CDP2023「サプライヤー・エンゲージメント・リーダー」に選出

気候変動課題へのサプライヤーとの協働体制について最高評価を獲得

日経GX500 2023年版(脱炭素経営ランキング) 1位獲得

「情報開示」と「排出量の管理や削減実績」部門で1位獲得(5部門中2部門)



「いちご」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

いちごは「地域と一緒に街をつくる」というJリーグの理念に心から共感し、2019年よりJリーグの「トップパートナー」となりました。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、日頃よりいちごおよびいちごがスポンサーを務めるいちごオフィス(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、Jリーグ全クラブ・全試合を対象とする抽選式の「いちご」リーグ株主・投資主優待」制度を導入しています。いちごは、株主・優待主の皆様と一緒に全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



同封のご案内をご確認のうえ、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」リーグ株主・投資主優待サイト
www.ichigo-jleague.jp



連結財務諸表(要旨)

連結貸借対照表

(単位:百万円)

(単位:百万円)

科目	前期 (2023年2月28日現在)	当期 (2024年2月29日現在)
総資産	338,619	367,015
流動資産		
現預金	40,536	46,917
営業投資有価証券	47	14
販売用不動産	79,151	103,721
貸倒引当金	-66	-401
その他	8,389	7,495
固定資産		
有形固定資産	199,323	185,232
無形固定資産	2,398	2,498
投資有価証券	4,455	17,086
貸倒引当金	-133	-835
その他	4,519	5,288

科目	前期 (2023年2月28日現在)	当期 (2024年2月29日現在)
負債	224,226	250,734
借入金/社債 (ノンリコースローン除く)	167,728	191,115
ノンリコースローン	42,230	41,678
その他	14,268	17,941
純資産	114,393	116,281
資本金	26,888	26,892
資本剰余金	11,266	10,313
利益剰余金	82,438	90,967
自己株式	-17,914	-22,446
その他の包括利益累計額	347	-1,099
非支配株主持分他	11,368	11,654

連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	前期 (2022年3月1日から 2023年2月28日まで)	当期 (2023年3月1日から 2024年2月29日まで)
売上高	68,093	82,747
売上原価	48,674	61,875
売上総利益	19,418	20,872
販売費及び一般管理費	6,926	7,911
営業利益	12,492	12,960
営業外損益	-1,643	-2,569
経常利益	10,848	10,391
特別損益	3,386	7,572
税金等調整前利益	14,234	17,962
税金等	4,578	5,626
非支配株主利益	246	227
当期純利益	9,409	12,108

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	前期 (2022年3月1日から 2023年2月28日まで)	当期 (2023年3月1日から 2024年2月29日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	254	-8,577
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,635	-2,524
財務活動によるキャッシュ・フロー	-6,582	17,791
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)	-3,692	6,689
現金及び現金同等物の期首残高	46,214	40,313
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	366
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	-2,208	-1,268
現金及び現金同等物の期末残高	40,313	46,101

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。

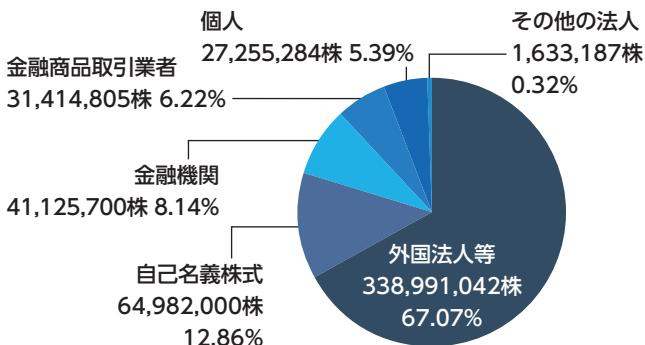
株式情報 (2024年2月末時点)

発行可能株式総数：1,500,000,000株

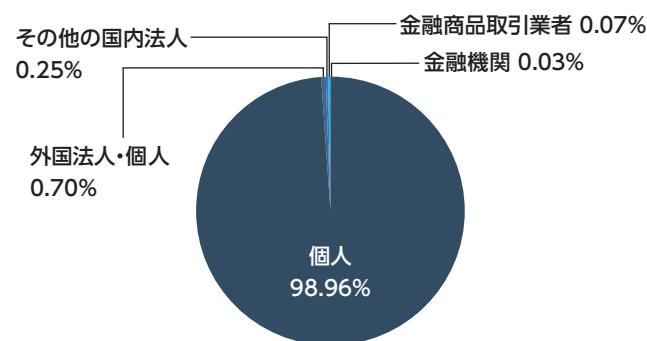
発行済株式総数：505,402,018株(自己株式64,982,000株含む)

株主数：39,407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	225,108,200	51.11%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	27,375,300	6.22%
MACQUARIE BANK LIMITED DBU AC	22,653,000	5.14%
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	21,283,280	4.83%
JP JPMSE LUX RE BARCLAYS CAPITAL SEC LTD EQ CO	16,794,954	3.81%
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	10,580,700	2.40%
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	9,000,000	2.04%
MORGAN STANLEY SMITH BARNEY LLC CLIENTS FULLY PAID SEG ACCOUNT	8,124,800	1.84%
SMBC日興証券株式会社	5,786,200	1.31%
HOST-PLUS PTY LTD-HOSTPLUS POOLED SUPERANNUATION TRUST-PARADICE GLOBAL SMALL CAPS	4,519,830	1.03%

※ 上記のほか、自己株式64,982,000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】 〒100-6920
東京都千代田区丸の内二丁目6番1号
丸の内パークビルディング20階

【資本金】 26,892百万円(2024年2月末時点)

【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
いちごアニメーション株式会社
ワンファイブホテルズ株式会社
いちごSi株式会社
コリニア株式会社

【執行役】

代表執行役会長(経営統括)	スコット キャロン
代表執行役社長(経営統括)	長谷川 拓磨
執行役副会長(特別補佐)	山内 章
執行役副社長兼COO (会長社長補佐、 サステナブルインフラ事業本部管掌)	石原 実
専務執行役(コーポレート本部管掌)	村井 恵理
常務執行役(ブランドコミュニケーション本部管掌)	吉松 健行
常務執行役(財務本部管掌)	坂松 孝紀
上席執行役 (サステナブルエンジニアリング本部管掌)	栗田 和典
上席執行役(経営管理部担当)	山本 竜太郎
上席執行役(人材開発部担当)	大井川 孝志
執行役(監査部管掌)	千田 恭豊
執行役 (サステナブルインフラ事業本部担当、DX推進部管掌)	田中 建路
執行役 (総務部・リスク管理部・コンプライアンス部担当)	藤井 宏明
執行役(企画経理部担当)	古川 直子



当社社員 三宅宏実(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 (監査委員長、指名委員、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	中井戸 信英 (指名委員、報酬委員)
独立社外取締役	宇田 左近 (コンプライアンス副委員長)
独立社外取締役	田中 精一 (監査委員)

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） https://www.mizuho-tb.co.jp/daikou/index.html
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 プライム市場 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.

〒100-6920
東京都千代田区丸の内二丁目6番1号
丸の内パークビルディング20階
www.ichigo.gr.jp

