



Business Report

2024年2月期 中間報告書 2023年3月1日～2023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。

当期は、インバウンド需要の回復やコロナ自粛からのリバウンド需要により、宿泊需要が力強く改善しております。当社においても、ホテル売上が好調に推移し、ストック収益の拡大をけん引しております。こうしたなか、ストック収益は、過去最高益を見据え順調に進捗しております。フロー収益においても、2017年にグループに迎えて以降、事業規模を2倍に成長させたセルフストレージ事業を営むストレージプラス株式会社の全株式を売却し、売却益39億円を計上したほか、不動産の売却においても計画どおりに進捗しております。

また、当社ではアセットマネジメント事業のさらなる強化を強力に推進する方針を明確に掲げており、当社が運用するリートの実績として、優良不動産の提供や投資口取得を実施しております。

こうした状況下において、当上半期業績は前年同期を大きく上回り、営業利益5,483百万円(ALL-IN営業利益13,815百万円)、経常利益4,087百万円(ALL-IN経常利益12,420百万円)、純利益8,503百万円となりました。

なお、当社は徹底的なキャッシュ・フロー経営を実行しており、創出した資金により、30億円(上限)の自社株買いを決定いたしました。これにより、今期の総還元性向は、連結業績予想ベースで65%の見込みとなっております。

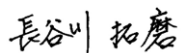
当社は、サステナブルな社会を実現するための「サステナブルインフラ企業」として、将来を見据えた事業展開を通じて、事業優位性のさらなる強化を図り、企業価値向上を目指してまいります。今後とも、引き続きご支援賜りますよう、心よりお願い申し上げます。



代表執行役会長


スコット キャロン

代表執行役社長

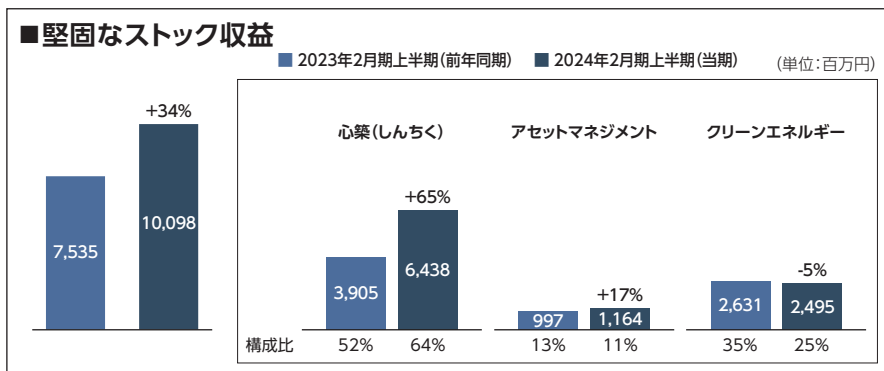
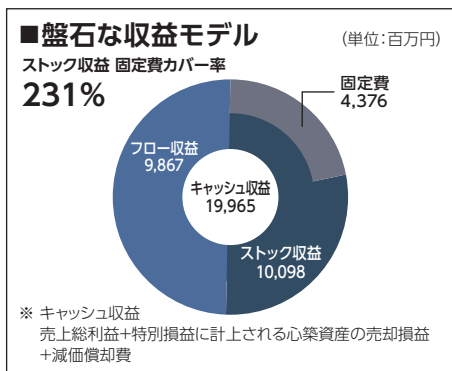

長谷川 拓磨



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

2024年2月期 上半期決算サマリー

- アセットマネジメント：ホテル ベース運用フィーはコロナ前の水準へ回復を見込む
- 心築 ストック収益：ホテル関連収益(賃料・運営収益等) 過去最高益を見込む
- 心築 フロー収益：5ホテル売却(リートサポート)、セルフストレージ売却
- グリーンエネルギー：設備メンテナンスのため一時的に減収



2024年2月期 上半期連結業績

ALL-IN営業利益 +124%、キャッシュEPS +132%(前年同期比)

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益は会計上、特別利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、キャッシュの創出による将来の成長投資資金を確保するキャッシュ・フロー経営を重視しております。資金の支出を伴わない会計上の費用は、キャッシュの創出に繋がります。「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。

(単位:百万円)

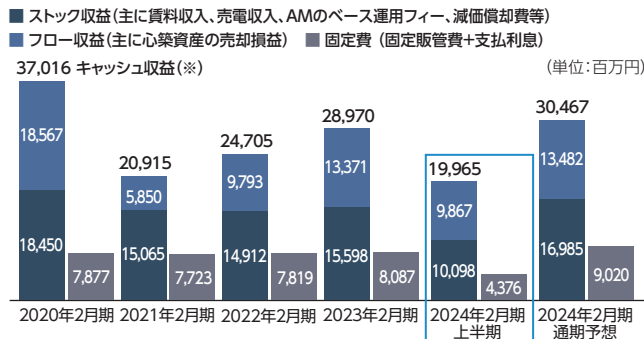
	2023年2月期 上半期 (前年同期)	2024年2月期 上半期 (今期実績)	前年同期比 増減率	2024年2月期 通期予想
営業利益	5,082	5,483	+7.9%	9,500
ALL-IN営業利益	6,177	13,815	+123.7%	18,000
経常利益	4,166	4,087	-1.9%	6,000
ALL-IN経常利益	5,261	12,420	+136.1%	14,500
純利益	3,429	8,503	+147.9%	10,000
キャッシュ純利益	5,872	13,258	+125.7%	15,500
1株あたり純利益(EPS)	7.38円	18.76円	+154.3%	22.06円
キャッシュEPS	12.63円	29.24円	+131.5%	34.19円

※ ALL-IN営業利益(経常利益)=営業利益(経常利益)+特別損益に計上される心築資産の売却損益
 キャッシュ純利益=親会社株主に帰属する四半期純利益+減価償却費+のれん償却費+評価損益等
 キャッシュEPS=キャッシュ純利益/自己株式除く期中平均株式数

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、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。

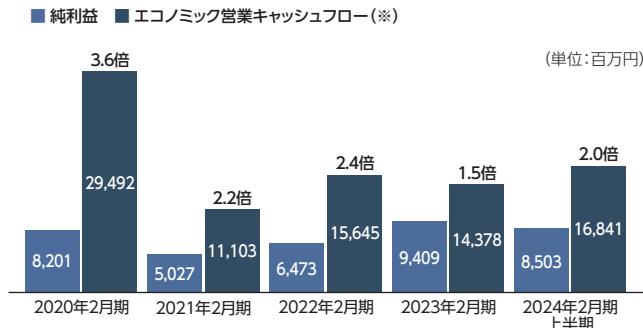


(※) 売上総利益+特別損益に計上される心築資産の売却損益+減価償却費

2. 高いキャッシュ創出力

当社では、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。

■ 純利益を超えるエコノミック営業キャッシュフロー



(※) 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)

株主還元

自社株買い

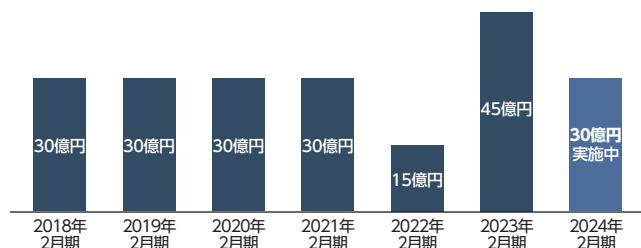
当社は、長期VISION「いちご2030」の株主還元方針において「機動的な自社株買い」の実施を掲げており、株価水準、投資環境等に鑑み、適時、自社株買いを実施しております。

今期は、7期連続となる自社株買いを決定しております。

ー上限 30億円 / 12,000,000株

取得期間：2023年9月1日～2024年2月29日

■ 自社株買いの実績

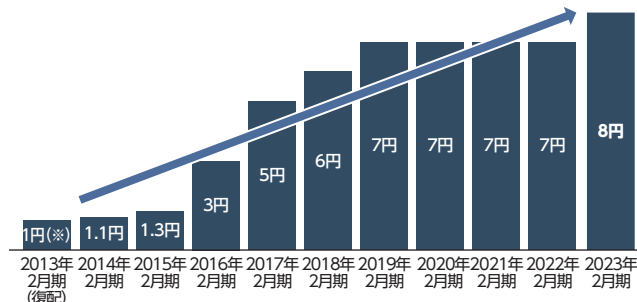


配当

当社は、期ごとの利益変動に左右されない「長期安定的な配当成長」を目指し、「DOE(株主資本配当率)3%以上」を掲げております。

今期の自社株買いを含めた総還元性向は、65%見込み(連結業績予想ベース)となります。

■ 1株当たり配当金(DPS)の推移



(※) 株式200分割を考慮

心築と自社オペレーションによる新たな付加価値創造

いちごによる心築：

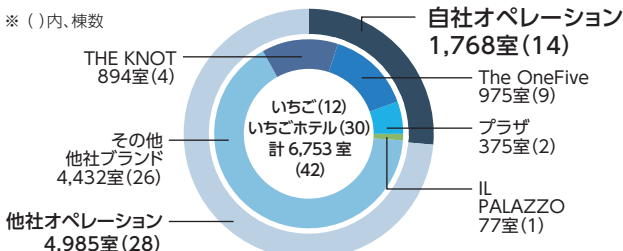
- ・安全性と環境性を満たし、オペレーションノウハウを活かした機能性と快適性を追求

ワンファイブホテルズによるオペレーション：

- ・ニーズの発掘と心築ホテルの活用による独自サービスを通じた付加価値の創造
- ・PROPERAの活用を通じた最適な価格設定による収益最大化

■保有・運用ホテルポートフォリオ

※ ()内、棟数



コロナ拡大中のオペレーター変更による受託：7ホテル

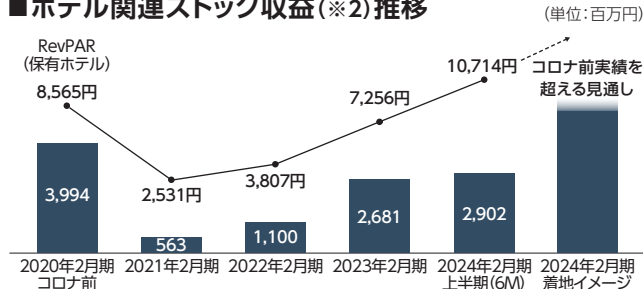
ホテル関連ストック収益はコロナ前超過を見込む

RevPAR(※1)コロナ前比+25%、

インバウンドの継続回帰によりさらなる成長期待

ホテルオペレーション事業の成長、変動賃料のさらなる伸長を見込む

■ホテル関連ストック収益(※2)推移



(※1) RevPAR=ADR(平均客室単価)×OCC(客室稼働率)

(※2) 保有ホテル賃料+ワンファイブホテルズ運営収益(内部取引除去後)

+いちごホテルベース運用フィー+PROPERA利用料

自社ブランドホテルによる収益向上実績(心築事例)

THE KNOT
TOKYO Shinjuku

築39年のホテルを「ライフスタイルホテル」へ

いちごの「ライフスタイルホテル」コンセプトを体現

- ① デザイン性/快適性
- ② ローカル体験と交流の場
- ③ フレンドリーなホスピタリティ溢れるおもてなし

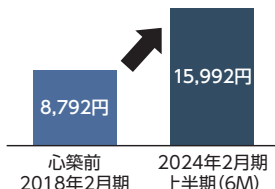
耐震補強に加え、機能面の全面改装



シームレスな空間設計で一体感を演出
ゲスト同士の交流を誘発

2019年2月期にリニューアルオープン

RevPAR+82%
さらなる上昇余地



The OneFive
Villa / Terrace Fukuoka

築35年のホテルをリブランド、自社オペレーション

「食」を通じたおもてなしによるファン拡大

ウェルカムアフタヌーンティーとともに豊かな時間を提供
地域・季節ごとの食材にこだわり、特別なホテル体験を提供

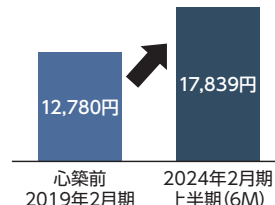
「シンプルで上質な居心地」を追求し、全面改装



ホテル専属パティシエによるスイーツや
セイボリーをルームサービスで無料提供

2020年2月期/2021年2月期に
リニューアルオープン

RevPAR+40%
さらなる上昇余地



アセットマネジメント事業のさらなる強化に向けたいちごホテルへの成長支援

宿泊需要の拡大に併せ、いちごホテル(3463)に対し優良ホテルを提供(売却益40億円)

いちごホテル、新規ホテル取得決定同日(2023年8月16日)に業績予想を上方修正

▽ 2024年1月期 予想分配金 2,246円(+5.2%/2023年7月21日付発表 業績予想比)

■売却物件(いちごライフスタイルホテル「THE KNOT」含む5ホテル)



THE KNOT SAPPORO



HOTEL THE KNOT YOKOHAMA



他、
コンフォートホテル大阪心斎橋
クインテッサホテル大垣
クインテッサホテル伊勢志摩

いちご・レジデンス・トークンによる販売チャネルの分散と拡大

プロに限定されていたオルタナティブ投資を個人投資家に提供

市場規模拡大が期待されるデジタル不動産投資商品(※)

- ▽ 投資商品として組成された任意組合等への優良レジデンスの売却
- ▽ 売却益の実現と、対象不動産のアセットマネジメント受託による安定的なフィーの獲得
- ▽ 当社不動産の販売チャネルの多様化により取得が加速、物件売買の好循環を実現

「いちご・レジデンス・トークン」 第2号案件も第1号に続き即完売

■第2号対象レジデンス

- ① GRAN PASEO 中目黒 East・West
- ② GRAN PASEO 神楽坂II
- ③ GRAN PASEO 明大前II・III
- ④ PASEO 代々木
- ⑤ GRAN PASEO 三軒茶屋

資産規模：68億円
発行総額：21億円
運用：いちご投資顧問
運用期間：5年3か月(予定)



GRAN PASEO
中目黒
East・West

(※) 不動産を裏付けとした有価証券の性質を持つトークン(デジタルデータ)で、ブロックチェーン等の技術を活用した基盤を用いて発行・管理される安全性の高い金融商品(セキュリティトークン)

ESG 国際的なイニシアティブへの参加・加盟

いちごは、人類、社会そして地球の一員として「サステナブル経営」の実現を重要な経営課題としております。

事業の成功によりすべての人々に幸福をもたらし未永く発展するため、人材尊重の精神で社業を運営します。

また、当社は、企業の存在意義は社会貢献であると考えており、サステナブル社会の実現に向け、事業活動を通じて社会的責任を果たしてまいります。

WE SUPPORT



国連グローバル・コンパクト

各企業・団体が責任ある創造的なリーダーシップを発揮することによって、社会の良き一員として行動し、持続可能な成長を実現するための世界的イニシアティブ。

署名する企業・団体は、「人権の保護」、「不当な労働の排除」、「環境への対応」、「腐敗の防止」に関する10の原則に賛同し、企業トップ自らのコミットメントのもと、その実現に向けて努力を継続することが求められる

RE100

CLIMATE GROUP



RE100

世界で影響力のある企業が、自らの事業で使用する電力を、太陽光、風力、水力、バイオマスなどの再生可能エネルギーで100%調達することにコミットし、将来的に脱炭素社会（カーボンニュートラル）社会に移行することを目的とする国際的イニシアティブ

いちごの目標

2025年までに100%再生可能エネルギーによる
事業体制へ移行

CDP



グローバル企業の気候変動対策における開示ガイドラインを提示し、全世界18,700社以上の企業を対象に環境への取り組みを評価する国際的イニシアティブ。企業評価は、ガバナンス、リスクマネジメント、事業戦略、目標と実績、エンゲージメント等、多岐にわたる質問で構成され、A~D⁺ ランクで行われる

当社2022年度の評価：

気候変動プログラム、水セキュリティともにA⁻

TCFD

TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

TCFD

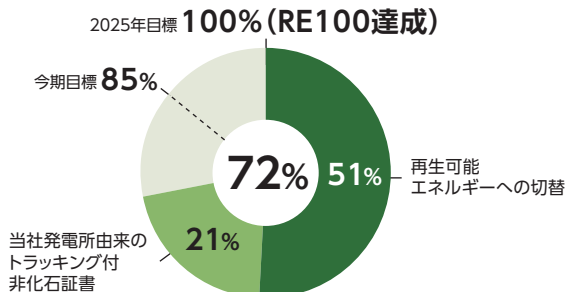
当社では、気候変動に関する「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」をTCFDの情報開示フレームワークに沿って公表しており、人類、社会そして地球の一員として「サステナブル経営」の実現を重要な経営課題とし、気候変動におけるリスクの認識とそのリスクの適切な管理を行うとともに、事業機会と捉え、豊かさや環境が共存する未来のために取り組んでまいります。

ESG サステナブルな社会へ向けた再生可能エネルギーへの切り替え

「脱炭素」目標達成に向けた取り組み

当社は、事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーとすることを目指す国際的なイニシアティブである「RE100」に加盟し、目標達成年限を2025年に設定しております。この目標においては、当社が運用する上場投資法人（いちごオフィス 8975、いちごホテル 3463）が保有する不動産にて消費する電力を含めて100%再生可能エネルギーとすることを目指しています。

■ RE100達成率と手段の内訳 (2024年2月期2Q末時点)



(※) いちご、いちごオフィス、いちごホテルの実績（レジデンス除く）

■ 電力切り替え・カーボンオフセット効果 年間予測

CO₂削減量 約35,000t-CO₂

(※) グループ全体の年間CO₂削減量予測



× 約15,200台分 削減

(※) 乗用車（ガソリン車）1台あたり約2,300kg/年（環境省資料）

RE100

CLIMATE GROUP



連結財務諸表(要旨)

連結貸借対照表

(単位:百万円)

科目	前期 (2023年2月28日現在)	当上半期 (2023年8月31日現在)
総資産	338,619	356,367
流動資産		
現預金	40,536	47,759
営業投資有価証券	47	1,195
販売用不動産	79,151	96,531
貸倒引当金	-66	-13
その他	8,389	6,591
固定資産		
有形固定資産	199,323	183,570
無形固定資産	2,398	2,220
投資有価証券	4,455	14,588
貸倒引当金	-133	-545
その他	4,519	4,470

(単位:百万円)

科目	前期 (2023年2月28日現在)	当上半期 (2023年8月31日現在)
負債	224,226	236,971
借入金/社債 (ノンリコースローン除く)	167,728	179,257
ノンリコースローン	42,230	41,400
その他	14,268	16,314
純資産	114,393	119,395
資本金	26,888	26,888
資本剰余金	11,266	11,266
利益剰余金	82,438	87,321
自己株式	-17,914	-17,914
その他の包括利益累計額	347	339
非支配株主持分他	11,366	11,495

連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	前上半期 (2022年3月1日から 2022年8月31日まで)	当上半期 (2023年3月1日から 2023年8月31日まで)
売上高	25,475	26,496
売上原価	17,176	17,302
売上総利益	8,299	9,193
販売費及び一般管理費	3,216	3,710
営業利益	5,082	5,483
営業外損益	-916	-1,396
経常利益	4,166	4,087
特別損益	1,094	8,392
税金等調整前利益	5,261	12,479
税金等	1,723	3,861
非支配株主利益	107	114
当期純利益	3,429	8,503

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	前上半期 (2022年3月1日から 2022年8月31日まで)	当上半期 (2023年3月1日から 2023年8月31日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	-3,243	-10,367
投資活動によるキャッシュ・フロー	-2,990	8,541
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,423	10,424
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)	-2,810	8,598
現金及び現金同等物の期首残高	46,214	40,313
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	-1,848	-1,268
現金及び現金同等物の当期末残高	41,555	47,643

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。

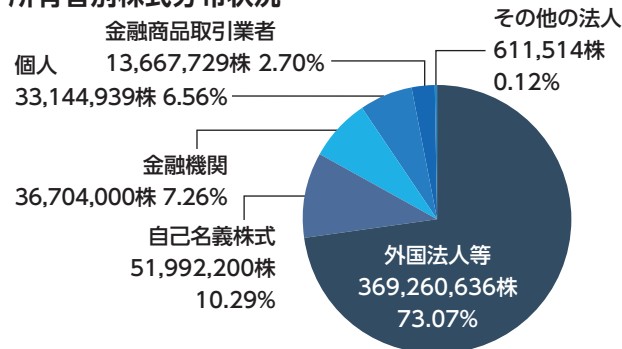
株式情報 (2023年8月末時点)

発行可能株式総数：1,500,000,000株

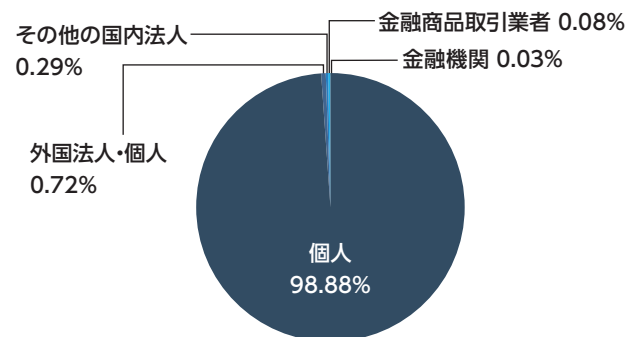
発行済株式総数：505,381,018株(自己株式51,992,200株含む)

株主数：39,967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	49.65%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	28,143,200	6.21%
BNYM SA/NV FOR BNVM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	26,887,584	5.93%
MACQUARIE BANK LIMITED DBU AC	22,653,000	5.00%
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	10,899,558	2.40%
STATE STREET LONDON CARE OF STATE STREET BANK AND TRUST, BOSTON SSBTC A/C UK LONDON BRANCH CLIENTS - UNITED KINGDOM	8,390,900	1.85%
MORGAN STANLEY SMITH BARNEY LLC CLIENTS FULLY PAID SEG ACCOUNT	8,124,800	1.79%
JP JPMSE LUX RE CITIGROUP GLOBAL MARKETS L EQ CO	7,777,394	1.72%
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	6,828,500	1.51%
GOVERNMENT OF NORWAY-CFD	5,328,900	1.18%

※ 上記のほか、自己株式51,992,200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】 26,888百万円(2023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(旧博多ホテルズ株式会社)
いちごSi株式会社
コリニア株式会社(旧コストサイエンス株式会社)

【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 |
| 常務執行役(人財本部管掌) | 村井 恵理 |
| 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
(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(人財本部担当) | 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
(コーポレートデザイン部・リスク管理部管掌) | 藤井 宏明 |
| 執行役(企画経理部管掌) | 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 | 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 | 中井戸 信英
(指名委員、報酬委員) |
| 独立社外取締役 | 宇田 左近 |

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 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.

〒100-0011
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

