



第24期 定時株主総会

May 26, 2024

いちご株式会社 (2337)
Ichigo Inc.



Make More Sustainable

サステナブルインフラの「いちご」



日本を世界一豊かに。

私たちは、人々の豊かな暮らしを支える
「サステナブルインフラ企業」です。

いちご社員
三宅宏実



サステナブルインフラ

いちご

(プライム 2337)



いちごはJリーグの「トップパートナー」です。



TOP PARTNER

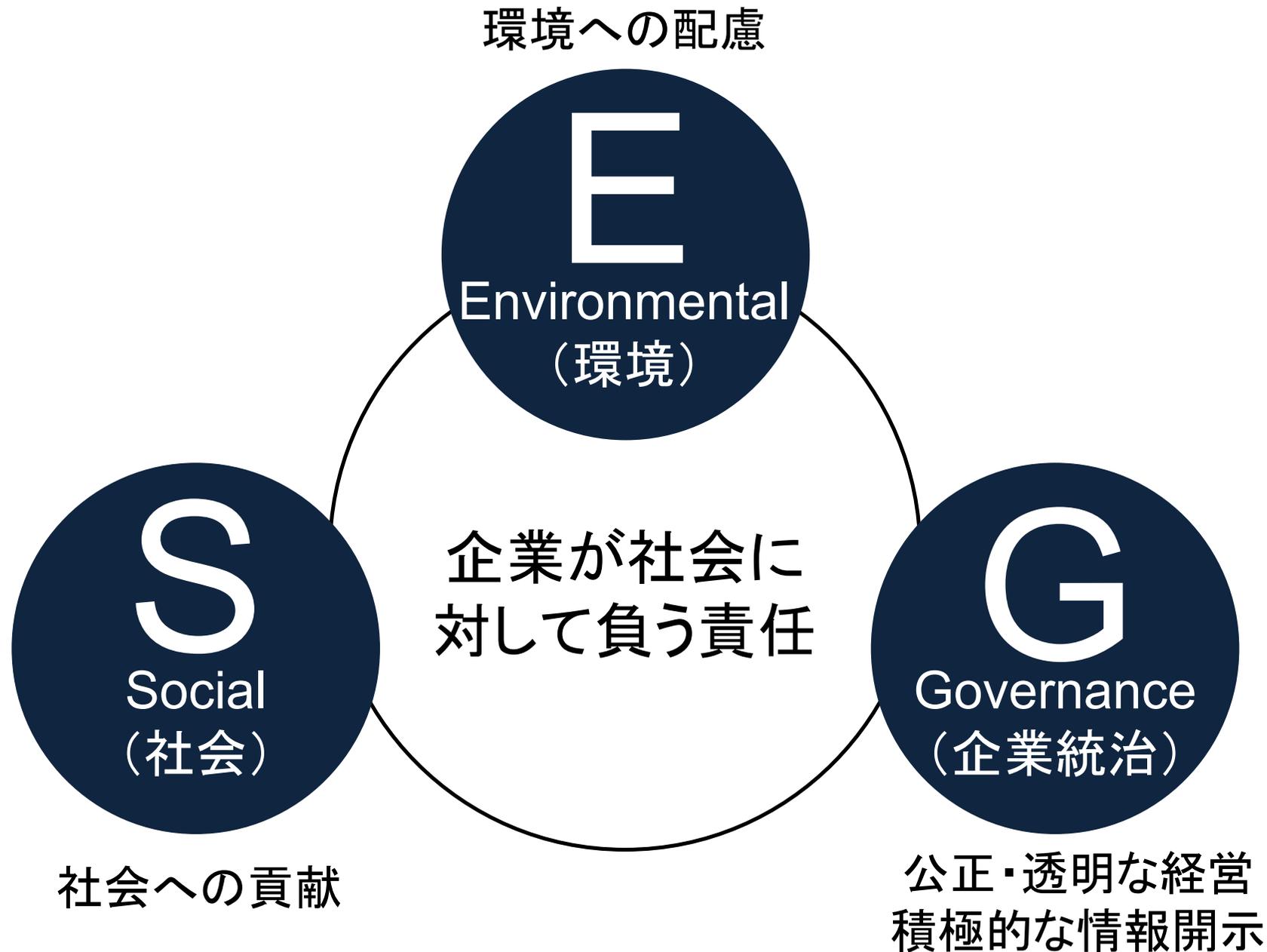
©JLEAGUE

報告事項

(招集ご通知の28頁から75頁)

当事業年度の事業の状況

(招集ご通知の28頁から44頁)



ESG：いちごのクライメート・ポジティブ（CO2削減量 / 排出量比較）

CO2削減量はグループ全体のCO2排出量の約5倍

■ いちごのECO発電所によるCO2削減量とグループの排出量比較（2024年2月期末）



いちごが保有・運用する発電所によるCO2削減量
(いちご + いちごグリーン)

いちごグループのScope1+2排出量(予測値)
(いちご + いちごオフィス + いちごホテル + いちごグリーン)

ESG：国際的なイニシアティブへの参加・加盟

■ CDP 2023プログラム



「気候変動」
Aリスト(最高評価)



「サプライヤー・エンゲージメント」
リーダー(最高評価)

■ RE100

【いちごの目標】
2025年までに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



■ TCFD提言への賛同

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



■ 国連グローバル・コンパクト

WE SUPPORT



各企業および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な枠組み

2024年2月期 サマリー ①

□ 前期実績比で大幅増益

- ✓ ALL-IN営業利益 211億円(+25%)、キャッシュ純利益 178億円(+17%)
- ✓ EPS 26.89円(+32%)、キャッシュEPS 39.70円(+19%)
- ✓ ホテル事業の成長により、ストック収益は過去最高を更新

□ 高いキャッシュ創出力による成長投資と自社株買い

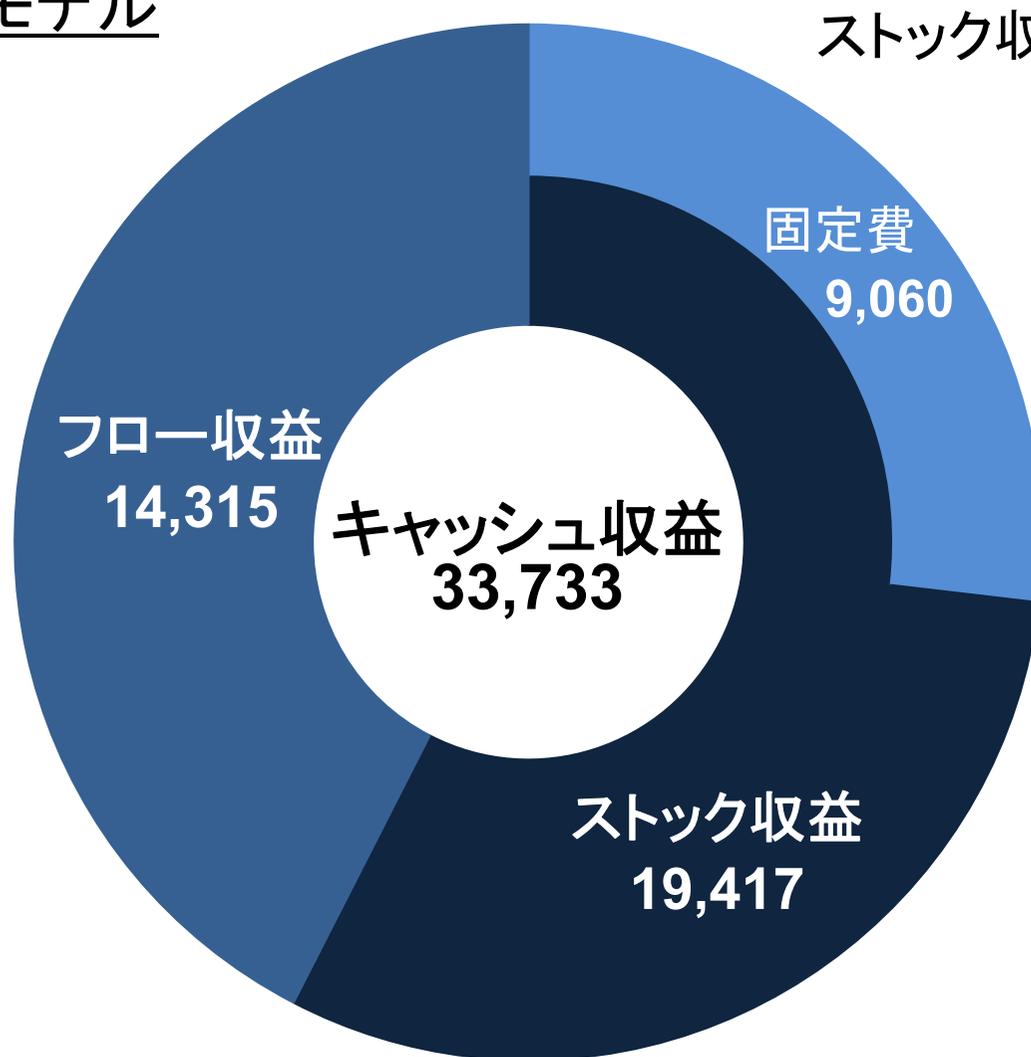
- ✓ 成長投資 : 不動産取得 695億円(前期比 +42%)
- ✓ 自社株買い : 合計60億円の自社株買いを決定(53億円取得済み ※2024年3月末日時点)
 - 自社株の消却を決定 : 6,000万株(発行株式数の12%)
- ✓ 3期連続の増配予想 : 今期9円に上方修正、来期も10円に増配予想

□ リートへのスポンサーサポートを強力に推進

- ✓ 物件提供 : いちごホテル 自社ブランド「THE KNOT」含む5物件提供(150億円)
- ✓ 施策支援 : いちごホテル 5物件取得資金として15億円の第三者割当を引き受け
: いちごオフィス 価値創造CAPEX資金として投資法人債を引き受け
- ✓ 投資口取得 : 総額155億円(いちごオフィス130億円、いちごホテル 25億円)

■ 盤石な収益モデル

(単位：百万円)



ストック収益 固定費カバー率

214%

※ キャッシュ収益

売上総利益 + 固定資産売却益 + ノンキャッシュ費用 (減価償却費・のれん償却費 等)

「ALL-IN」による開示の拡充

- 「ALL-IN」による心築事業の利益創出における実態値を表示
- 心築事業は当社のコア事業の一つであり、販売用不動産、固定資産の会計科目を問わず、心築資産に対し心築を施す
- よって、特別利益に計上される心築資産における固定資産売却益を「ALL-IN営業利益」に戻し入れることで、コア事業である心築事業で創出している利益を可視化

■ 心築資産を固定資産化(2020年2月期末)

現金支出のない減価償却費の増加により、ROEが低下するが、キャッシュ・フローが向上し、成長投資に活用

心築資産における固定資産の比率：72.4% (2024年2月期末時点)

2024年2月期 通期連結業績

□ ALL-IN営業利益 +25%、キャッシュEPS +19%(前期比)

□ キャッシュROE 17.2%

(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%	—	—	—

※ 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事業に属する不動産の売却損益

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

株主還元：9円に増配、2025年2月期もさらに10円に増配を予想

キャッシュ創出とストック収益の成長に鑑み、3期連続の増配を見込む

✓ DOE 3.8%、自社株買い含む総還元性向は72%

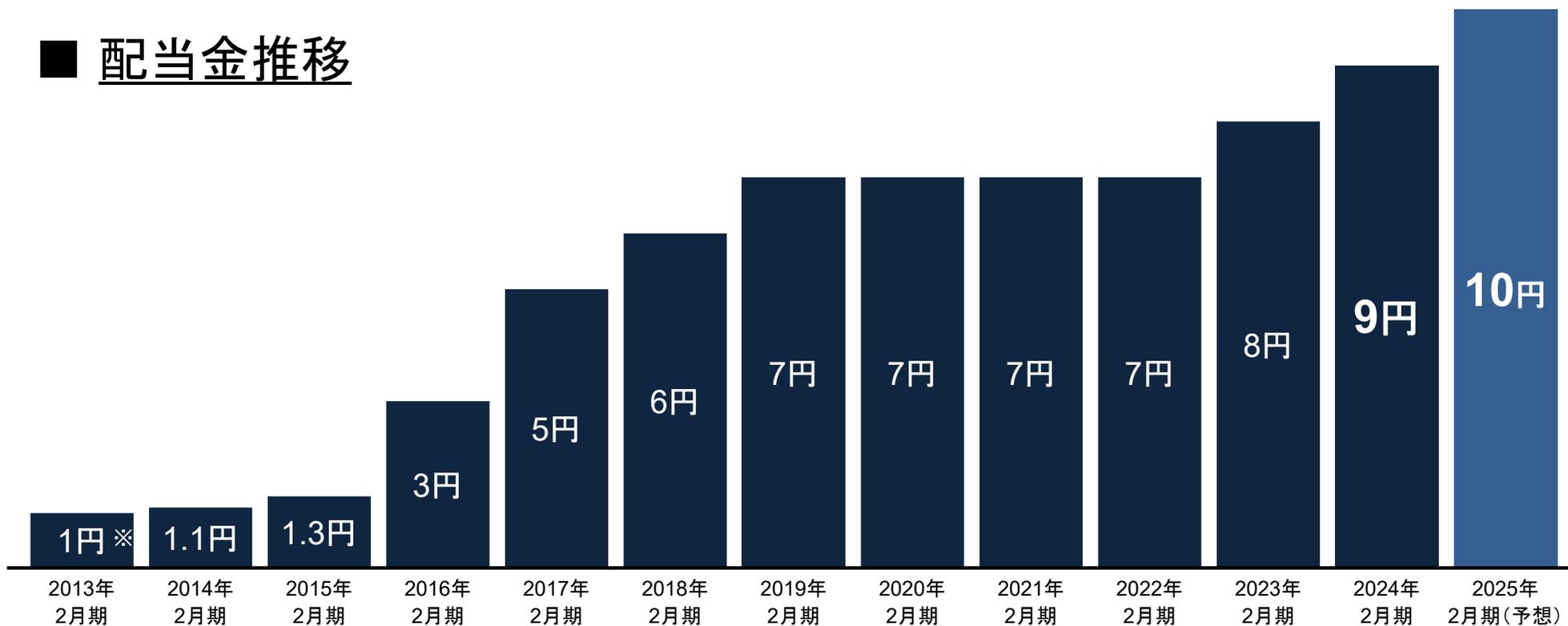
— 配当の決定機関を今期より株主総会とし、さらなるガバナンス向上と株主様との対話を拡充

いちごの配当政策
累進的配当政策

当社の盤石な安定収益基盤が可能とする

「維持か増配(減配しない)」を原則とした配当政策

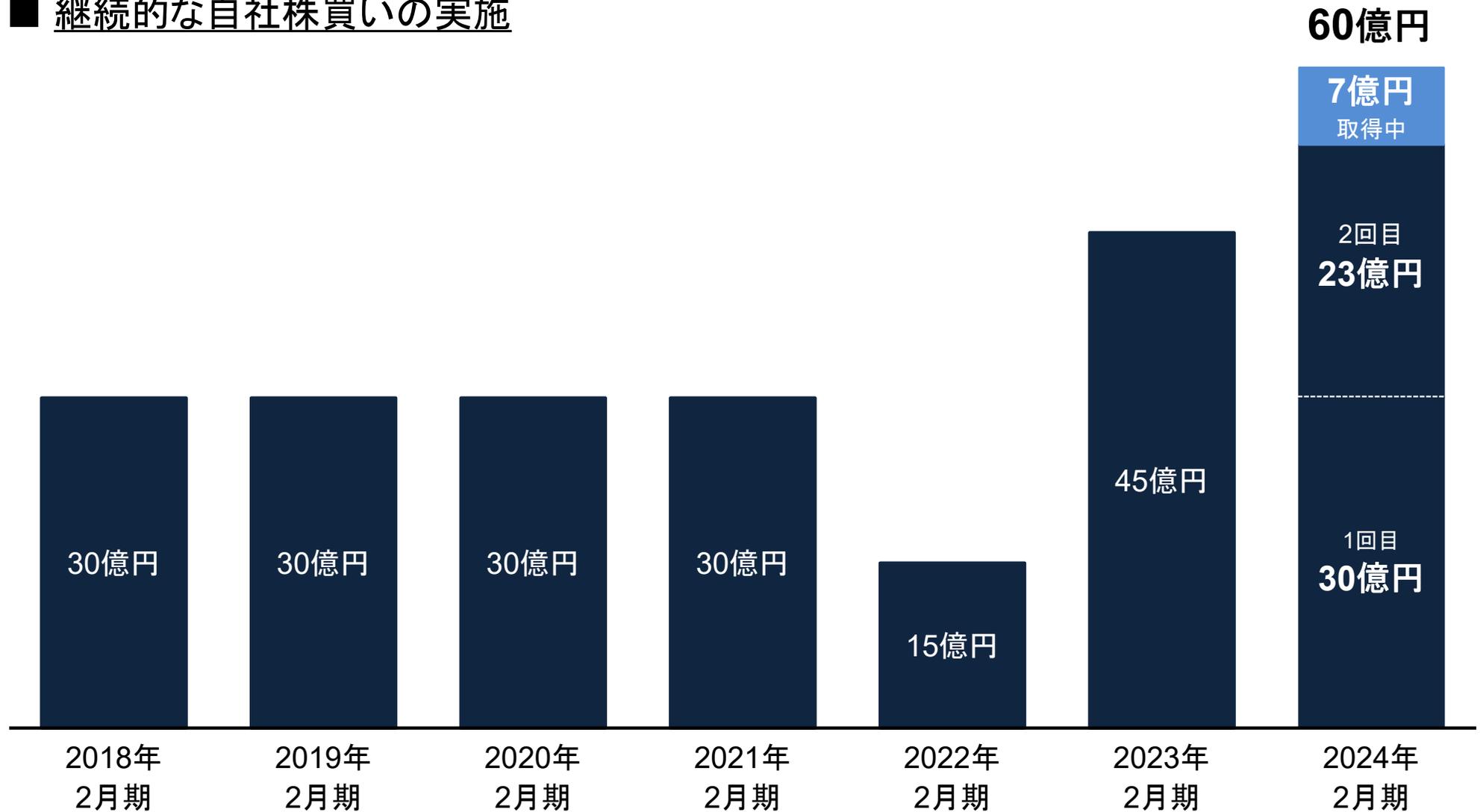
■ 配当金推移



株主還元：7期連続の自社株買い

株主還元方針「機動的な自社株買い」に則った自社株買いを実施

■ 継続的な自社株買いの実施



株主還元：「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

- ① 株主・投資主の合同優待（4発行体の総対象人数 約81,000名）
- ② Jリーグの全クラブと全試合が対象

□ いちごは、株主・投資主様と一緒にJリーグ全クラブを応援し、地域創生への貢献を目指します



【プレミアム優待】 2023Jリーグアウォーズ ご招待チケット

（2023年12月5日開催）

シーズンを通じて活躍した選手・監督、
クラブ、審判等の功績をたたえる
年間表彰式へご招待



©J.LEAGUE

2025年2月期 通期連結業績予想

ALL-IN営業利益 +13%、キャッシュEPS +7%

- ✓ アセットマネジメント：セキュリティ・トークンにおけるAUM(運用資産残高)拡大
- ✓ 心築：ホテルストック収益の伸長、AM事業拡大に向けた売却を加速
- ✓ クリーンエネルギー：いちごえびの末永ECO発電所が通期で利益貢献

(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%	—

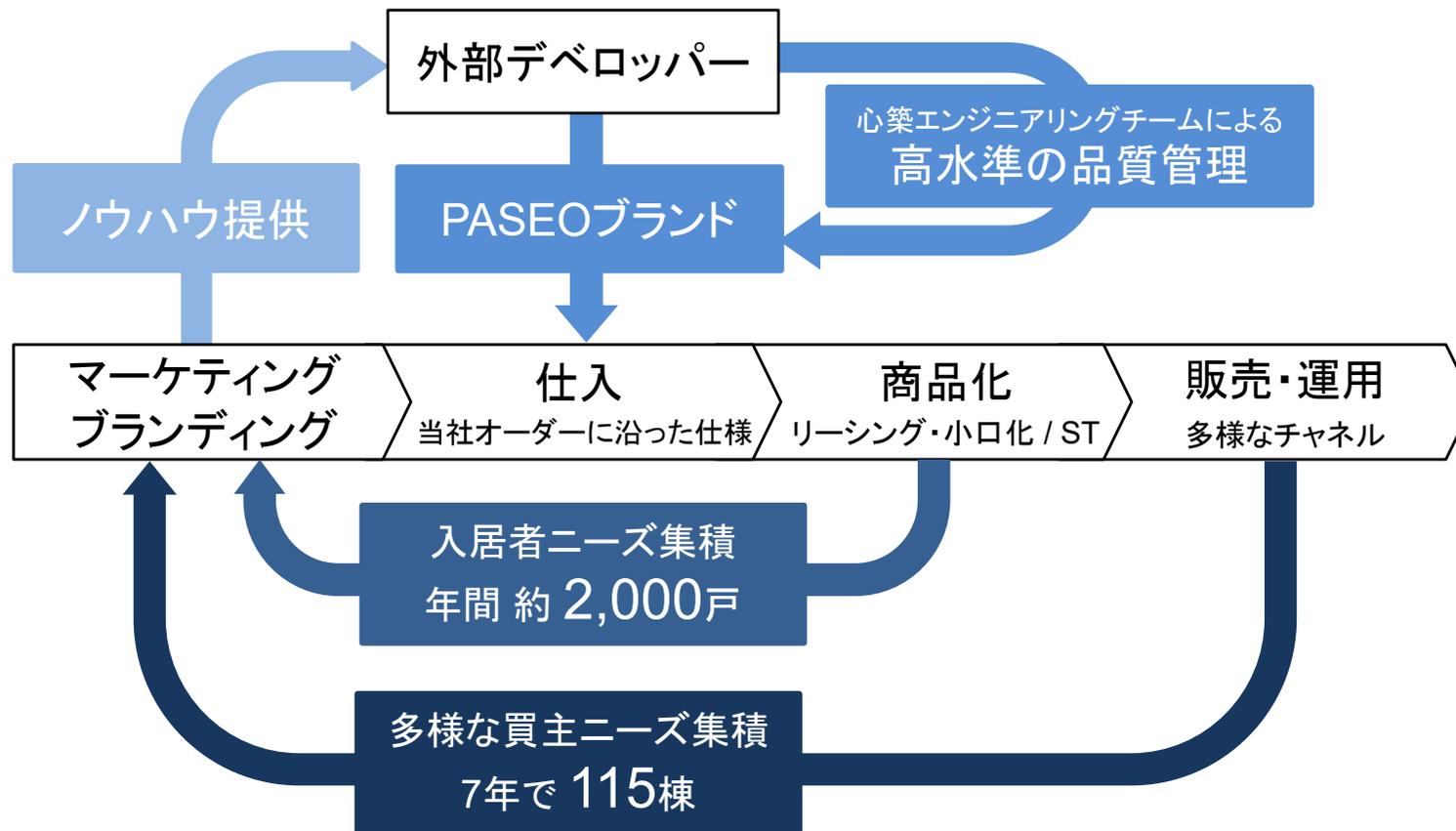
対処すべき課題

(招集ご通知の45頁から47頁)

対処すべき課題（持続性と安定性の高い新規事業の創出）

デベロッパーとの強固なパートナーシップにより、高い市場競争力を持ついちごのレジデンスブランド「PASEO」シリーズを展開

- ✓ 多様な買主ニーズと入居者ニーズを集積、マーケティング・ブランディングに活用
- ✓ 建設を外部デベロッパーへ委託、ファブレス経営により建設リスク・コストを軽減
- ✓ 当社心築エンジニアリングチームにより、高水準の品質管理を徹底



PASEOブランド
165棟(4,463戸)



GRAN PASEO
芝公園



GRAN PASEO
中目黒 East・West

対処すべき課題（持続性と安定性の高い新規事業の創出）

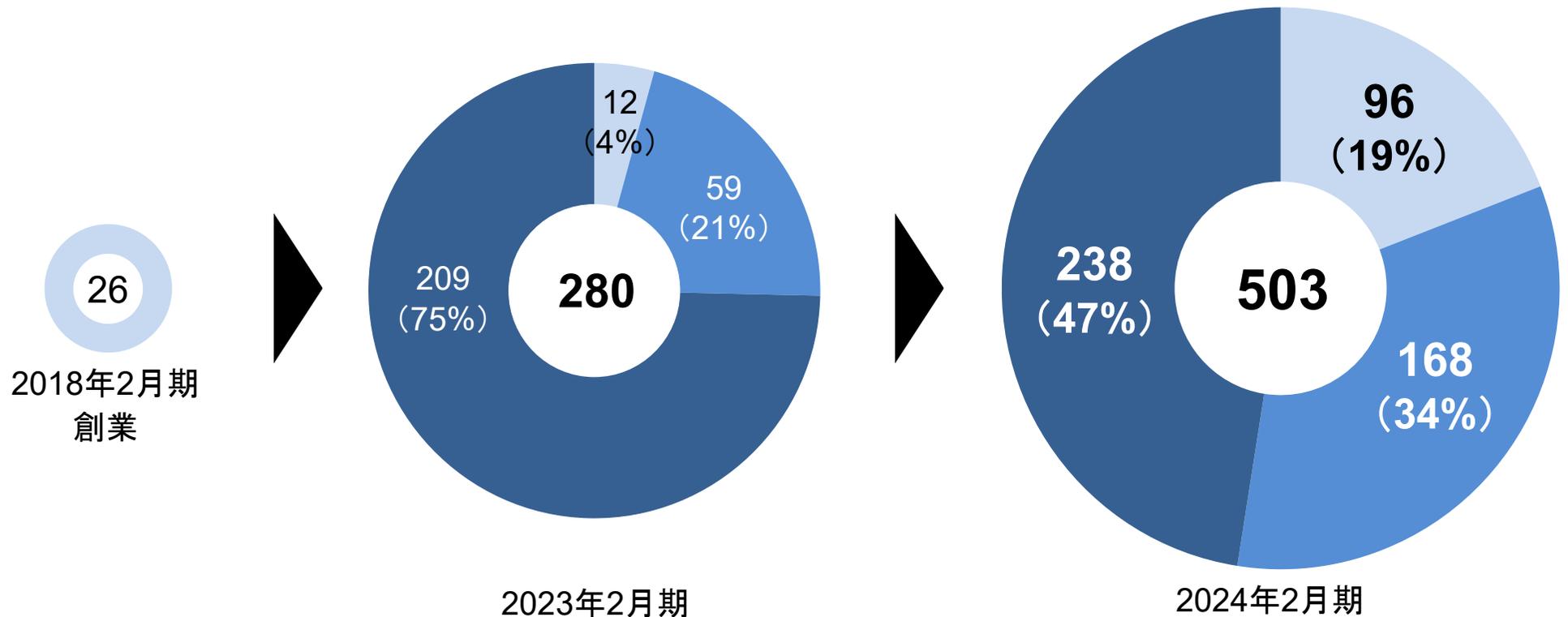
セキュリティ・トークンマーケットへの先駆的挑戦により成長ドライバーへ

✓ 販売チャネルの多様化によりハイブリッドなビジネスモデルを確立

■ 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」
- 機関投資家

（単位：億円）

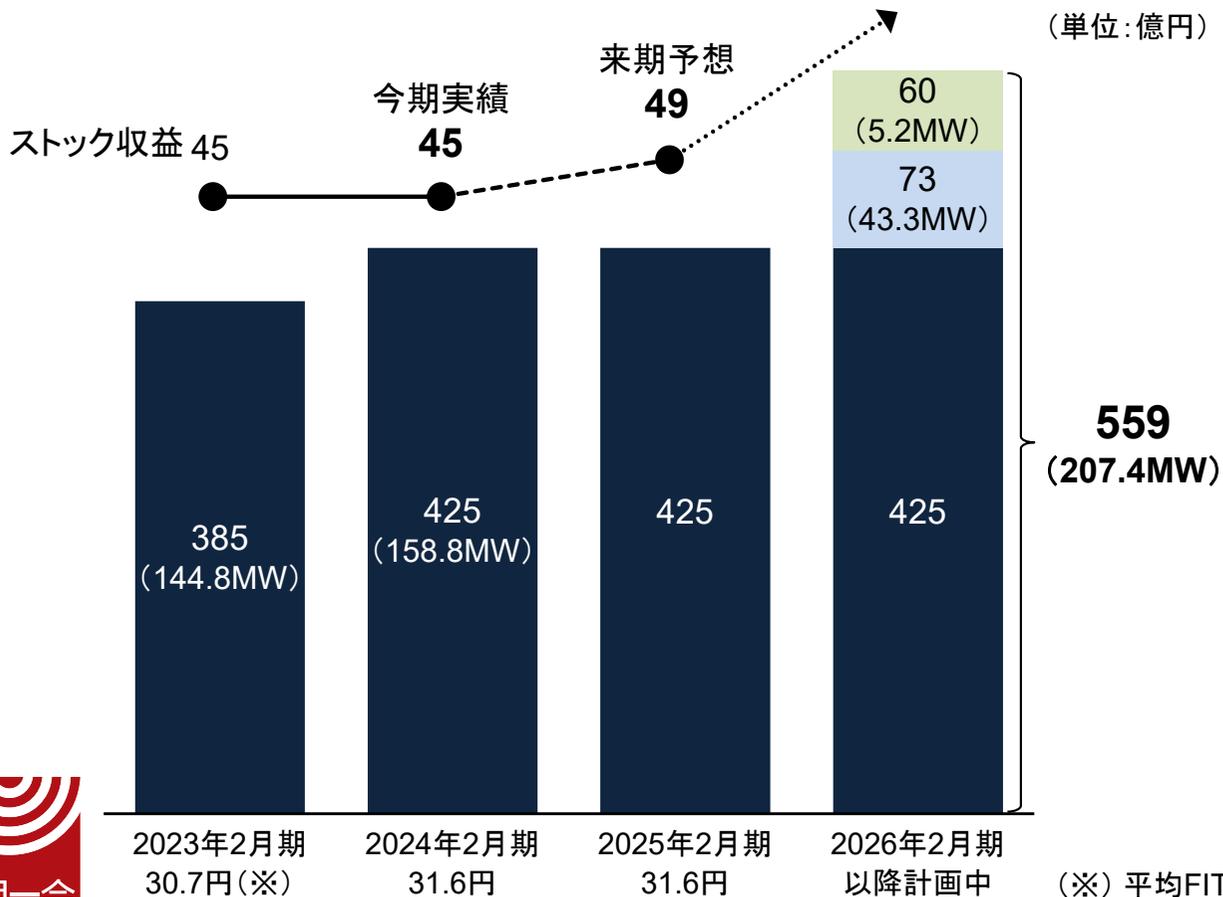


対処すべき課題(再生エネルギー創出による環境課題への対応)

- 2024年1月に当社で2番目に大規模な発電所が稼働、翌期より通期貢献
- 今後の成長は「グリーンバイオマス」「非FIT太陽光発電」を計画

■ 総事業費(内、発電出力)推移(いちご保有)

■ グリーンバイオマス(開発計画中 / FIT価格40円) ■ Non-FIT太陽光(開発計画中) ■ 稼働中(FIT太陽光・風力)



■ いちごえびの末永ECO発電所



長期VISION「いちご2030」達成に向けた経営目標(KPI)の刷新

株主価値の最大化	資本生産性 キャッシュ創出力	自己資本比率(ROE) <ul style="list-style-type: none"> ・ キャッシュROE : 18%以上【新設】 ・ ROE : 15%以上
	安定収益	<ul style="list-style-type: none"> ・ ストック収益比率 : 60%以上 ・ ストック収益固定費カバー率 : 200%以上【新設】
	株主還元策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「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】 ・ 機動的な自社株買いの実施
	サステナブルな社会 に向けた 環境課題解決 【新設】	<ul style="list-style-type: none"> ・ いちごのクライメート・ポジティブ : CO2削減量 > CO2消費量(Scope1・2)の維持 ・ RE100 : 2025年までに達成 ・ CDP : リーダーシップレベルの維持

監査結果

招集ご通知の71頁から75頁をご覧ください。

決議事項

招集ご通知の13頁から27頁をご覧ください。

第1号議案 剰余金の処分の件(招集ご通知 13頁)

剰余金の処分につきましては、以下のとおりといたしたいと存じます。

■ 期末配当に関する事項

(1) 配当財産の種類

金銭といたします

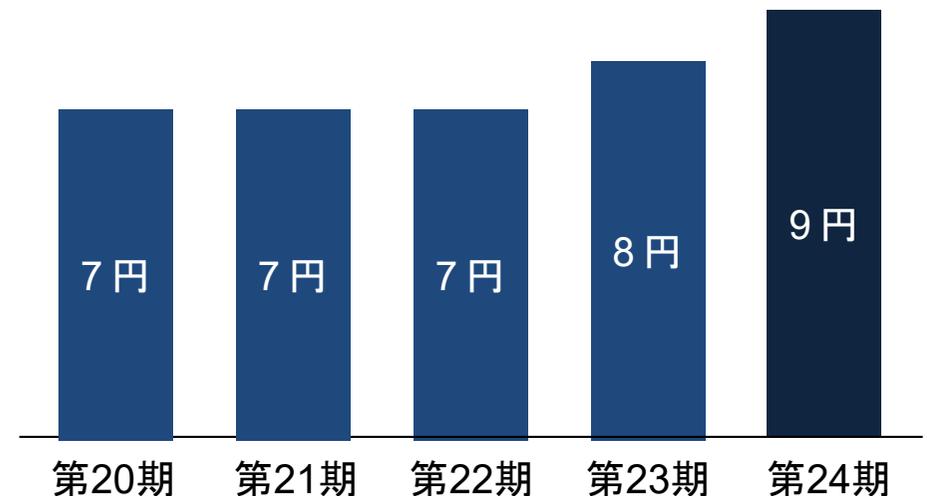
(2) 配当財産の割当てに関する事項およびその総額

当社普通株式 1株につき 金9円

総額は3,963,780,162円

(3) 剰余金の配当が効力を生じる日

2024年5月27日



第2号議案 取締役9名選任の件（招集ご通知 14頁から27頁）

取締役候補者は次のとおりであります。

候補者氏名		
1	スコット キャロン	再任
2	長谷川 拓磨	再任
3	石原 実	再任
4	村井 恵理	再任
5	藤田 哲也	社外取締役 再任
6	川手 典子	社外取締役 再任
7	中井戸 信英	社外取締役 再任
8	宇田 左近	社外取締役 再任
9	田中 精一	社外取締役 新任

社外取締役候補者5名は
いずれも、東京証券取引所の
定めに基づく独立役員となり、
コーポレートガバナンス・コード
における独立社外取締役であり
ます。

議案の採決

第1号議案

「剰余金の処分の件」

議案の採決

第2号議案

「取締役9名選任の件」

- 本資料は当社の第24期 定時株主総会の参考資料として作成されたものであり、当社が発行する有価証券の投資を勧誘する目的で提供されるものではありません。本資料に含まれた数値、情報、意見、その他の記述の正確性、完全性、妥当性等を保証するものでなく、当該数値、情報、意見、その他の記述を使用した、またはこれらに 依拠したことに基づく損害、損失または結果についても何ら補償するものではありません。
- 本資料には、当社の見通し、目標、計画、戦略などの将来に関する記述が含まれております。これらの将来に関する記述は、資料作成時点における当社の判断および仮定に基づいており、将来における当社の実際の業績または展開と大きく異なる可能性があります。
- なお、本資料に記載された内容は、資料作成時点のものであり、今後予告なしに変更されることがあります。



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

【お問合せ】

いちご株式会社(東証プライム市場 2337)

IR推進部

E-mail : ir@ichigo.gr.jp

www.ichigo.gr.jp

