



Business Report

2018年2月期 決算報告書 2017年3月1日～2018年2月28日

いちご株式会社 (2337)
Ichigo Inc.

株主の皆様へ

平素は、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。

当社は中期経営計画「Power Up 2019」において、中長期的に好調を維持する不動産市況の変化に対応し、持続的成長への基盤構築を行っております。アセットマネジメント事業では、上場投資法人の市場と現物不動産の評価に乖離が大きく、投資口の評価が過少と考えられることから、保有物件の売却による潜在利益の顕在化や資産入替、新規資産の取得等による収益向上を進めております。心築事業においては、心築の成果として想定を大幅に上回る利益率での不動産売却を実現し、グリーンエネルギー事業は、太陽光発電に加え、風力発電にも取り組んでおります。

その結果、当期の連結業績は、営業利益20,858百万円、経常利益19,185百万円、純利益14,018百万円となり、期首予想に対し100%超を達成いたしました。また、株主の皆様への利益の還元として、前期比1円増となる6円の配当を実施させていただきます。

新規事業の創出においては、日本の住宅事情から今後の成長余地が大きいと考えられるセルフストレージ事業や不動産オーナーの資産形成と顧客満足度の最大化を目指す不動産オーナーサービス事業などを当期より本格的に始動いたしました。また、いちご初のデザインホテル「THE KNOT」の第一弾が、2017年12月に横浜でオープンしております。引き続き、既存事業のさらなる強化と深化に加え新規事業の成長による新たな収益源の確保を加速することで、持続的成長を果たしてまいります。



代表執行役会長

岩崎 謙治

岩崎 謙治

代表執行役社長

長谷川 拓磨

長谷川 拓磨

代表執行役会長

Scott Carron

スコット キャロン

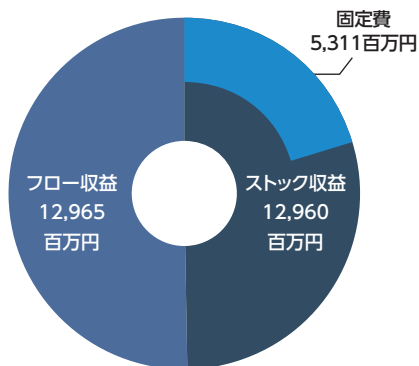
日本を世界一豊かに。

その未来へ心を尽くす一期一会の「いちご」

2018年2月期サマリー

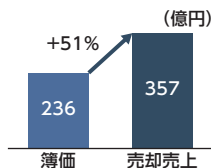
■ 盤石な収益モデル

ストック収益の固定費カバー率 243%

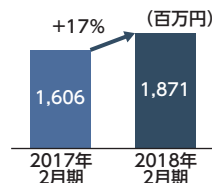


■ 既存事業の成長と深化

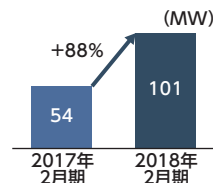
心築(しんちく)事業
心築による価値向上ができた物件を高利益で売却



アセットマネジメント事業
安定的な期中運用フィーは着実に増加



クリーンエネルギー事業
関東最大の太陽光発電所の運転開始による発電増



■ 自社株買いと増配

- 2回の自己株取得(15億円×2)
平均取得株価: 324円、394円(2018年4月17日時点の株価: 459円)
- 配当20%増、6期連続の増配 2019年2月期予想: 17%増配

■ 新規事業の創出

「いちごオーナーズ」
不動産オーナーサービス事業

- 顧客ニーズに合致した不動産とソリューションを提供
- 不動産オーナーの資産形成と顧客満足度の最大化を目指す



「THE KNOT YOKOHAMA」
デザインホテル事業

- 歴史あるホテルの新たな価値創造
- ADRのターゲットは+50%の15,000円
- 日本初「家具の購入が可能なホテル」



セルフストレージ事業

成長市場に参入、
業界トップクラスの
セキュリティと
空調管理システムを擁す



IT×不動産「不動テック」

富士通九州システムズとのAIシステム協業

- ホテル顧客の満足度向上とホテル収益の最大化を図るAIシステムの開発、導入

さらなる利益成長の実現

営業利益、経常利益、純利益、1株あたり純利益(EPS)は期首予想比100%超を達成

当連結会計年度におけるわが国経済は、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の実行や海外経済の成長を背景に、緩やかながらも景気の拡大が続きました。

不動産業界におきましては、賃料の上昇期待や低金利により、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が高く、引き続き投資需要は底堅い状況が続いております。オフィス市場では、都心5区の賃料が緩やかな上昇を継続しており、好調な企業業績と雇用拡大や労働環境の整備等を背景に、増床の動きも見られます。ホテル市場では大量供給が続く一方、2020年の東京五輪開催や「観光立国」に向けた政府の各種政策等の効果もあり、アジア諸国を中心に訪日外国人観光客の増加傾向が続いております。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)の変更により、事業化の可否についての選別が進む一方、すでに運転が開始されている太陽光発電所や開発権利の売買に関するセカンダリー市場が形成されつつあります。

いちごでは、このような事業環境下において、中期経営計画「Power Up 2019」の完全実現と持続的成長への基盤構築に向け、引き続き収益の拡大を図っております。

持続的な成長企業をめざして

当期連結業績

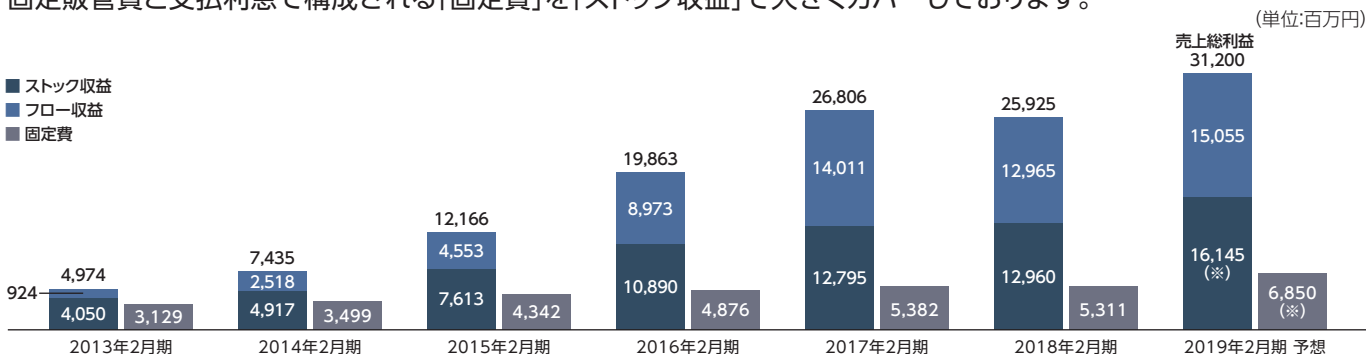
(単位:百万円)

	2017/02 通期業績	2018/02 通期業績	前期比 増減	期首予想	達成率
売上高	109,253	57,846	-47.1%	75,500	76.6%
売上総利益	26,806	25,925	-3.3%	25,994	99.7%
営業利益	21,781	20,858	-4.2%	20,600	101.3%
経常利益	19,755	19,185	-2.9%	18,300	104.8%
純利益	14,894	14,018	-5.9%	13,500	103.8%
1株あたり純利益(EPS)	29.66円	28.12円	-5.2%	26.98円	104.2%
1株あたり配当金(DPS)	5円	6円	+20%	6円	—
自己資本利益率(ROE)	20.2%	16.5%	—	15.9%	—

収益モデルの特長

1. ストック収益とフロー収益の融合

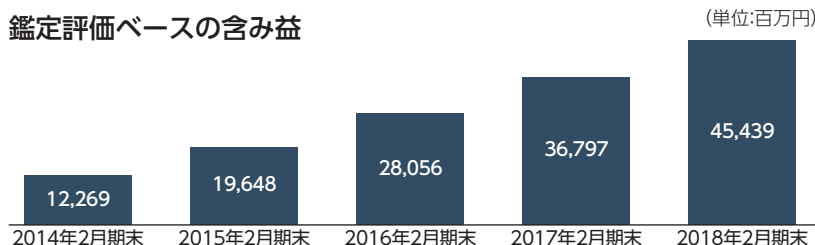
当社の、心築を軸とした事業モデルは、主に賃料収入やアセットマネジメントの期中運用フィー、売電収入により構成される「ストック収益」と、主に心築における不動産譲渡益である「フロー収益」を融合した収益モデルとなっております。固定販管費と支払利息で構成される「固定費」を「ストック収益」で大きくカバーしております。



(※) 2019年2月期よりSPCのノンリコースローン金利コストを売上原価から営業外費用(固定費)に変更し、ストック収益と固定費がそれぞれ約700百万円増加

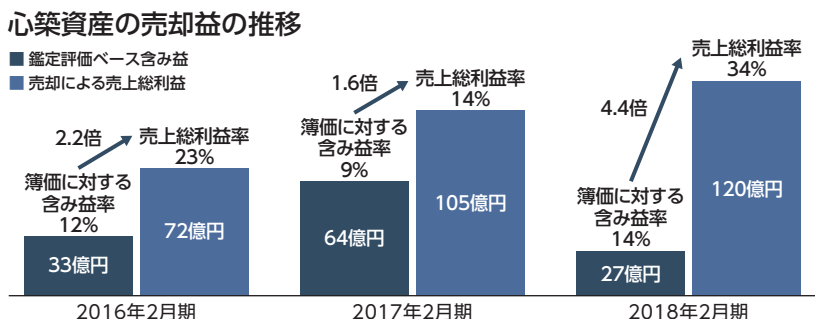
2. 将来収益の着実な創出

継続的な資産取得と取得後の心築により、単年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)は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。



資産順回転の進展

93物件、543億円の物件取得

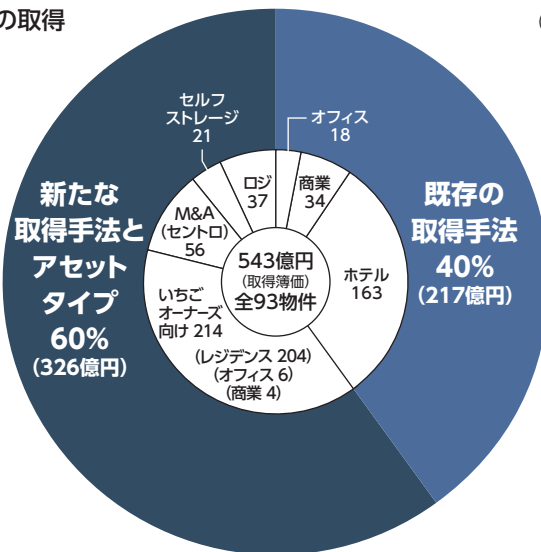
当期においては、取得手法の創意工夫により、93物件、543億円の物件取得を実行する一方、利益率の高い効果的な売却を実施することができました。

(2018年2月期の売却)

全18物件、236億円(簿価)、
利益率34%

■ 2018年2月期の取得

(単位:億円)



新規事業の創出

いちごオーナーズの顧客ニーズに合致した 資産取得の加速

当期に設立した不動産オーナーサービス事業を展開する「いちごオーナーズ」では、活況な現物不動産市場において、当初計画の2倍強の不動産を取得いたしました。

- 仕入累計:45棟、214億円
- 売却累計:4棟、23億円

また、次期におきましては、仕入、売却ともに200億円強を計画しております。



セルフストレージ事業の成長加速

当期に新たに参入したセルフストレージ事業では、「安心・安全・きれい」なレンタル収納のリーディングカンパニーを目指し、積極的な出店による成長を推進しております。

- 2016年12月末時点:14件、約1,900室
- 2018年2月末時点:27件、約3,600室(開発予定含む)

セルフストレージ事業は、IoTを活用した完全無人運営による高い収益性と稼働の安定性から、個人投資家の高い関心を得ております。また、「空中店舗フィル・パーク」を展開するフィル・カンパニーと資本業務提携し、さらなる出店加速を図っております。



ストレージプラス横浜上永谷
(2018年5月オープン予定)



フィル・パーク 成城学園前
(提供: (株)フィル・カンパニー)

新規事業の創出

いちごデザインホテル「THE KNOT」

当期において、当社の心築技術により、歴史ある「横浜国際ホテル」に新たな価値を創造し、いちご初となるデザインホテル「THE KNOT YOKOHAMA」をグランドオープンいたしました。

また、次期におきましては、「新宿ニューシティホテル」をいちごの心築技術により全面改修し、「THE KNOT TOKYO」(仮称)が第二弾としてオープン予定となっております。

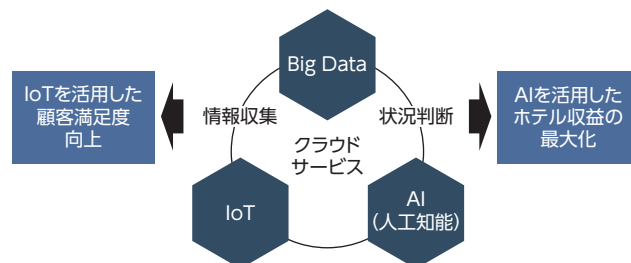
「THE KNOT TOKYO」(仮称)



「不動テック」始動 –AIシステムの開発–

当期に、ホテルシステムの大手である富士通九州システムズとの協業を通じて、AI(人工知能)、機械学習技術を活用したAIシステムの開発を開始しております。

AIシステムを活用し、自社保有・運用ホテルの顧客満足度と収益を最大化するとともに、他社保有・運用ホテルの経営サポートによるフィー収入や物件の獲得等を目指しております。



2019年2月期通期業績予想

2019年2月期におきましては、当期比で営業利益20%増、経常利益15%増、純利益・EPS7%増の予想としており、経常利益、純利益、EPSは中期経営計画の目標を上回り、最高益の予想となっております。

なお、次期配当金は17%増の7円、7期連続の増配を予定しております。

(単位:百万円)

	2019/02 連結業績(予想)	2018/02 連結業績(実績)	前期比増減率 (予想)
売上総利益	31,200	25,925	+20.3%
営業利益	25,000	20,858	+19.9%
経常利益	22,000	19,185	+14.7%
純利益	15,000	14,018	+7.0%
1株あたり純利益(EPS)	30.10円	28.12円	+7.0%
1株あたり配当金(DPS)	7円	6円	+16.7%
自己資本利益率(ROE)	15.7%	16.5%	-

連結財務諸表(要旨)

連結貸借対照表

(単位:百万円)

科目	前期 (2017年2月28日現在)	当期 (2018年2月28日現在)
総資産	273,459	296,512
流動資産		
現預金	47,678	45,510
営業投資有価証券	1,433	2
販売用不動産	167,805	180,789
貸倒引当金	-453	-28
その他	5,881	5,408
固定資産		
有形固定資産	45,654	58,558
無形固定資産	1,956	1,968
投資有価証券	1,426	2,184
貸倒引当金	-92	-91
その他	2,171	2,212

(単位:百万円)

科目	前期 (2017年2月28日現在)	当期 (2018年2月28日現在)
負債	190,015	203,787
借入金/社債 (ノンリコースローン・社債除く)	98,362	118,489
ノンリコースローン・社債	75,855	67,509
その他	15,798	17,789
純資産	83,443	92,725
資本金	26,650	26,723
資本剰余金	11,056	11,113
利益剰余金	42,840	54,324
自己株式	-15	-2,995
その他の包括利益累計額	-192	171
少数株主持分他	3,104	3,389

連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	前期 (2016年3月1日から 2017年2月28日まで)	当期 (2017年3月1日から 2018年2月28日まで)
売上高	109,253	57,846
売上原価	82,446	31,920
売上総利益	26,806	25,925
販売費及び一般管理費	5,025	5,067
営業利益	21,781	20,858
営業外損益	-2,026	-1,674
経常利益	19,755	19,185
特別損益	876	924
税金等調整前利益	20,630	20,109
税金等	5,436	5,923
少数株主利益	299	167
当期純利益	14,894	14,018

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	前期 (2016年3月1日から 2017年2月28日まで)	当期 (2017年3月1日から 2018年2月28日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	21,547	10,603
投資活動によるキャッシュ・フロー	-11,933	-5,645
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,377	-6,124
現金及び現金同等物に係る換算差額	-2	-3
現金及び現金同等物の増減額(=は減少)	15,988	-1,169
現金及び現金同等物の期首残高	28,368	41,369
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	-2,988	-834
現金及び現金同等物の当期末残高	41,369	39,365

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。

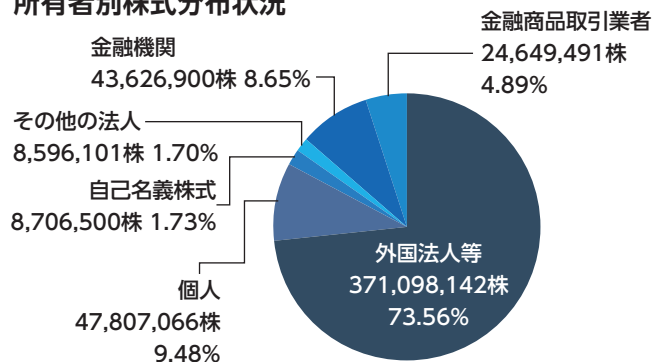
株式情報 (2018年2月末現在)

発行可能株式総数：1,500,000,000株

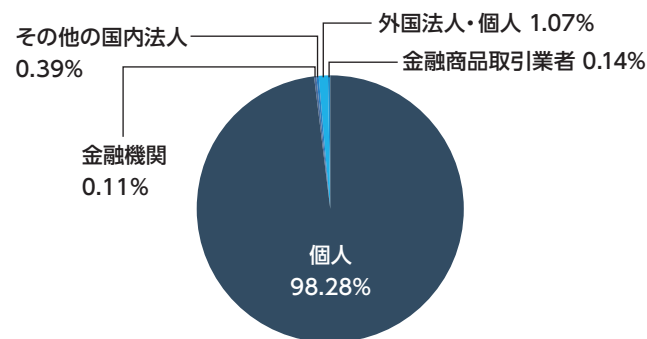
発行済株式総数：504,484,200株(自己株式8,706,500株含む)

株主数：25,578名

所有者別株式分布状況



所有者別株主数



大株主一覧

	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	246,943,200	49.81%
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	24,417,500	4.93%
MACQUARIE BANK LIMITED-MBL LONDON BRANCH	15,785,000	3.18%
BNYMSANV RE GCLB RE JP RD LMGC	11,078,186	2.23%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	11,061,600	2.23%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	10,759,100	2.17%
上田八木短資株式会社	7,462,200	1.51%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	7,429,000	1.50%
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	5,497,260	1.11%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)	5,379,600	1.09%

※上記のほか、自己株式8,706,500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 】 26,723百万円 (2018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
株式会社宮交シテイ



当社社員 三宅宏実選手(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

【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(コンプライアンス部管掌)	中根 晴樹
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(企画経理部管掌)	坂松 孝紀

【取締役】

取 締 役	スコット キャロン (指名委員、報酬委員)
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 (コンプライアンス委員)
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	西本 甲介
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	三菱UFJ信託銀行株式会社
同 連 絡 先	三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 東京都府中市日鋼町1-1 0120-232-711（平日9時～17時） www.tr.mufg.jp/daikou/
同 郵 送 先	三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29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。
三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 0120-232-711（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