JPX-NIKKEI 400

一期一会
ICHIGO

Business Report

2019年2月期 決算報告書　2018年3月1日～2019年2月28日

いちご株式会社 (2337)
Ichigo Inc.

いちご
ESG

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、中期経営計画「Power Up 2019」の3年間において、「成長と深化」により持続的な成長を果たし、企業力をさらに深掘りすることにより、全経営指標（KPI）において計画を達成することができました。

当期におきましては、アセットマネジメント事業では、資産の入替による潜在利益の実現や不動産価値の向上に資する資本工事の実施による賃料収入の向上を図りました。心築（しんちく）事業においては、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、当社の強みである心築による不動産の価値向上を実現し、高い利益率による売却と高稼働率の維持および賃料収入の向上を実現しております。クリーンエネルギー事業では、いちご初の水上太陽光発電所が売電を開始いたしました。また、いちご初の風力発電所も風況観測が完了し、建設に向け本格始動しております。さらに、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。

当期の連結業績は、営業利益26,279百万円、経常利益23,076百万円、純利益15,373百万円となり、いずれにおいても過去最高益を更新することができました。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7円の配当を実施させていただきます。

なお、当社は今シーズンより、Jリーグの「トップパートナー」に就任いたしました。「企業の存在意義は社会貢献である」という考えのもと、Jリーグとともに地域の振興を目指してまいります。

代表執行役会長　岩﨑　謙治

代表執行役社長　長谷川　拓磨

代表執行役会長　スコット　キャロン

一期一会
ICHIGO

Make More Sustainable

サステナブルインフラの「いちご」

中期経営計画「Power Up 2019」の達成

営業利益、経常利益、純利益は過去最高益を達成

当社は、2017年2月期～2019年2月期の「Power Up 2019」の3年間において、「成長と深化」により持続的な成長を果たし、企業力をさらに深掘りすることにより、最終事業年度において過去最高益を達成することを目指してまいりました。

「Power Up 2019」の結果については、3年間で営業利益は60%成長、純利益は19%成長となり、全経営指標にて計画を達成するとともに、最終年度の2019年2月期にて、営業利益、経常利益、純利益は創業以来の過去最高益を更新することができました。なお、繰越欠損金の解消により、法人税負担率が2016年2月期の6.9%から2019年2月期は31.8%となり、営業利益の成長率は純利益の成長率を大幅に上回っております。

また、2019年2月期の配当金は、前期比1円増となる7円とさせていただき、株主資本配当率（DOE）は、3.7%となっております。

なお、前期と同額の総額30億円の自社株買いを実施し、株主価値の向上を図っております。

（単位:百万円）

	2016年2月期（Shift Up 2016実績）	2018年2月期（前期実績）	2019年2月期（Power Up 2019実績）	成長率（2016年2月期比）	2019年2月期（Power Up 2019計画）	達成率
営業利益	（※1）16,387	（※1）21,919	**26,279**	+60.4%	25,000	105.1%
経常利益	13,889	19,185	**23,076**	+66.1%	21,400	107.8%
純利益	12,925	14,018	**15,373**	+18.9%	14,800	103.9%
1株あたり純利益（EPS）	25.86円	28.12円	**31.14円**	+20.4%	29.00円	107.4%
1株あたり配当金（DPS）	3円	6円	**7円**	+133.3%	7円	100.0%
自己資本利益率（ROE）	（※2）21.0%（税負担調整後）15.3%	16.5%	**16.3%**	－	15.6%	－

（※1）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）に変更したため、2016年2月期および2018年2月期の数値を同条件に組替えた数値を記載

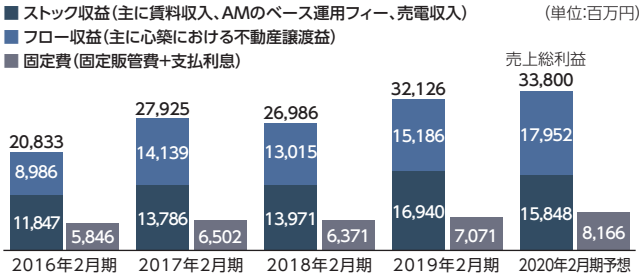
（※2）2016年2月期の法人税負担率を2019年2月期と同様の31.8%とした場合、税負担調整後の2016年2月期のROEは15.3%

収益モデルの特長

1. ストック収益とフロー収益の融合

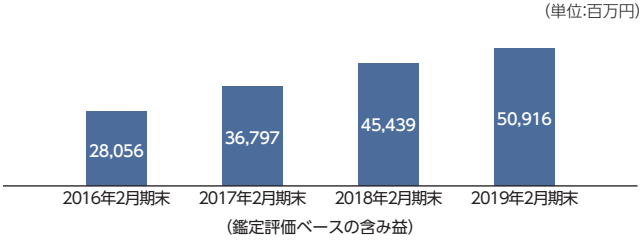
当社の収益構造は、賃料収入やアセットマネジメントのベース運用フィー、売電収入等により構成される「ストック収益」と、主に心築における不動産譲渡益である「フロー収益」を融合したモデルとなっております。「固定費」を「ストック収益」で大きくカバーしております。

※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）に変更したため、2016年2月期より変更後の定義にて記載



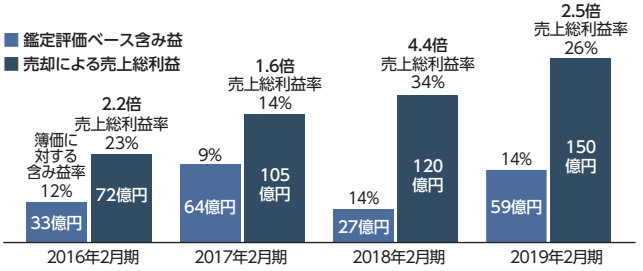
2. 将来収益の着実な拡大

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

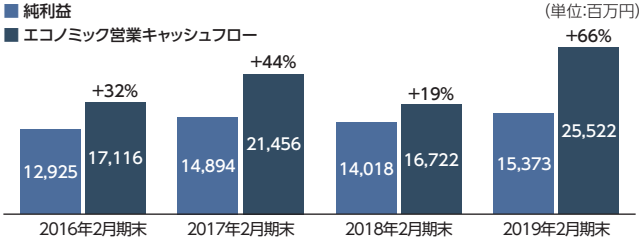
資産売却においては、心築完了物件をタイミングを見て効果的に売却することにより、鑑定評価ベースの含み益を上回る売却益を実現しております。



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フロー創出力は、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」としての大きな成長を目指して

長期VISION「いちご2030」“サステナブルインフラの「いちご」”

当社は、新たに2020年2月期を初年度とし、2030年2月期までの長期VISION「いちご2030」を策定いたしました。
IoTやIT技術の目覚ましい進歩が見られる昨今、ネットワーク化により付加価値が生み出され、産業のあり方も転換点を迎えております。
この大きな変化をビジネスチャンスとして捉え、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、より中長期的な価値創造に向けたビジネスモデルへの進化を推進します。そして、将来を見据えた戦略的な事業展開により事業優位性のさらなる拡充を図ることで、株主価値の最大化に向け、全力を尽くしてまいります。

サステナブル

サステナブルとは、「持続可能な」という意味であり、人類最大の課題である「人間・社会・地球環境の持続可能な発展」を目指すうえで、重要な命題です

いちごの心築は、現存不動産に新たな価値を創造し、高効率で省資源の持続性の高い、サステナブルな事業モデルです

「いちご2030」を通じて当社の事業活動をさらに進化させ、サステナブル経営、環境保全、100年不動産等、この重要な命題の解決に真摯に向き合ってまいります

インフラ

当社の事業は人々の暮らしに密接に関わっており、人々の生活を支える社会インフラおよび生活インフラでもあります

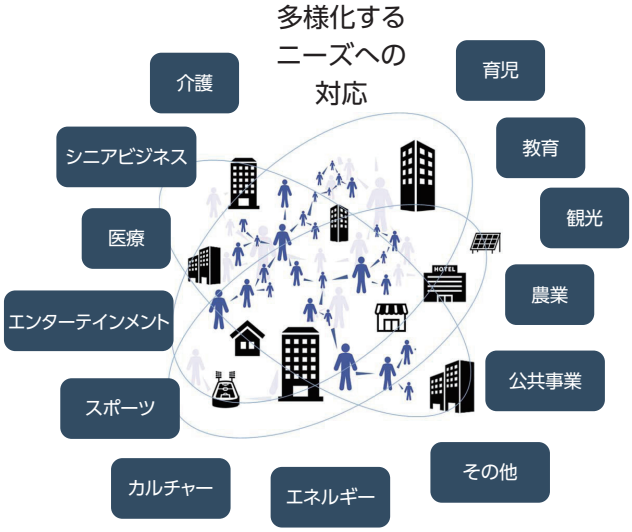
いちごは、入居するテナントや利用する人々の生活に目を向け、不動産を人々の健康や快適性を向上させ、暮らしをより豊かなものにするためのインフラとして捉え、徹底した心築とITの融合により、「ハード・インフラ」と「ソフト・インフラ」のさらなる融合を図ります

「ハード」だけでは対応できない顧客ニーズを発掘し、ニーズにオンリーワンとして的確に対応することで、顧客価値・社会価値を飛躍的に向上してまいります

サステナブルインフラの「いちご」

不動産を超え、「人・企業」を主役に、多様化するニーズに対応してまいります。

「建物」を軸		「人・企業」を主役
住居	→	住む
オフィス	→	働く
商業	→	買う・食べる
ホテル	→	泊まる
太陽光発電	→	エネルギーを使う
スタジアム	→	スポーツする・観戦する



「いちご2030」経営目標（KPI）

■資本生産性の目標

- ROE（自己資本利益率）期間平均 15%以上（2020年2月期～2030年2月期）
  資本生産性の向上や安定収益基盤の創出により、将来のROEを向上
  長期にわたるROE15%以上の収益構造の確立と、株主価値の根幹である1株利益（EPS）の成長を図る
- 「JPX日経インデックス400」11年間継続の組み入れ
  2030年8月期の定期入替時までの継続した組み入れ

■キャッシュ創出力の目標

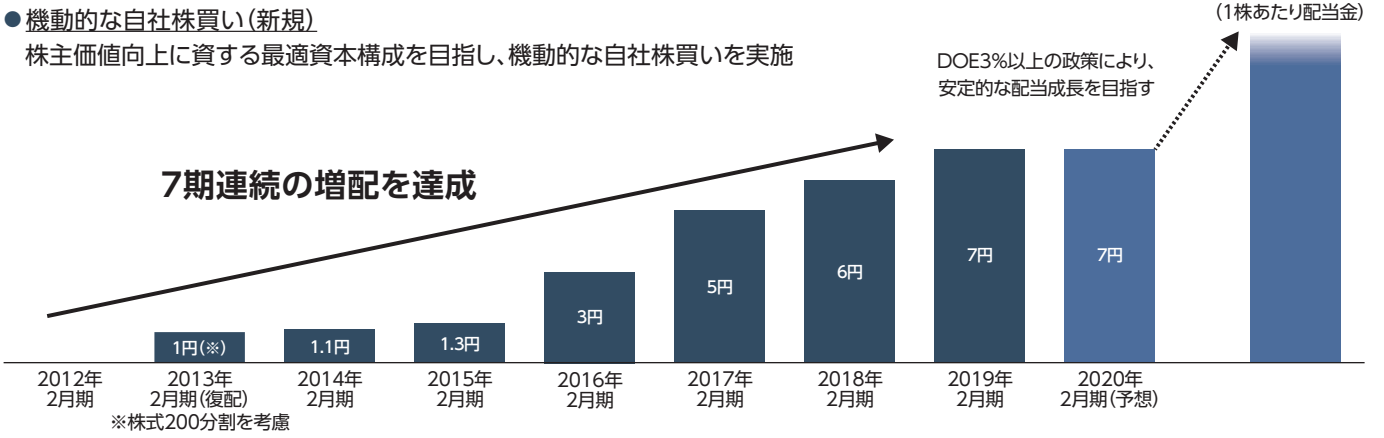
- エコノミック営業キャッシュフロー　11年間継続の当期純利益超過
  当社の高いキャッシュフロー創出力は成長投資と株主還元の源泉であり、その継続的な創出に注力

■安定収益の目標

- ストック収益比率　2030年2月期 60%以上
  2019年2月期のストック収益比率53%を60%以上へ向上
  同時に、フロー収益も拡大させ、心築売却益中心の収益構造を分散化

配当の成長率と透明性、安定化に注力した株主還元策

- 「安心安定配当」の累進的配当政策（Progressive Dividend Policy）
  原則として「維持か増配」のみを明確な方針とし、「減配しない」ことにより盤石な安定収益基盤が可能にする「安心安定配当」を実現
- 「DOE（株主資本配当率）3%以上」
  株主資本を基準とすることで、期ごとの利益変動に左右されず、長期にわたり安定的な配当の成長を目指すことが可能
- 機動的な自社株買い（新規）
  株主価値向上に資する最適資本構成を目指し、機動的な自社株買いを実施



ESGへのコミットメント

いちご ESG
Environmental

■ 地球に優しく安全性に優れたクリーンエネルギー

年間発電量 90,103,470kWh

約25,000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 3,600kWh

年間CO2削減量 59,468,289kg

約25,800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

「壊す」 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)

いちご花京院ビル
CASBEE 評価ランク **S**

博多駅前スクエア
CASBEE 評価ランク **A**

博多MST
CASBEE 評価ランク **A**

GRESB ★★★ 2018
最高位「Green Star」(2年連続)

その他
「CASBEE」「BELS」
「DBJ Green Building認証」

<いちごオフィス(8975)>

いちご ESG
Social

■ 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

パラリンアート
・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

J.LEAGUE ICHIGO いちご
TOP PARTNER
©J.LEAGUE

いちご ESG
Governance

■ 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名のうち過半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～2019年2月期
松﨑正年氏(元コニカミノルタ社長)
西本甲介氏(元メイテック社長)
中井戸信英氏(元SCSK社長)
2017年2月期
川村隆氏(元日立製作所社長)
松﨑正年氏(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

連結貸借対照表

(単位:百万円)

科　目		前期 (2018年2月28日現在)	当期 (2019年2月28日現在)
総資産		**296,512**	**319,599**
流動資産	現預金	45,510	50,225
	営業投資有価証券	2	1,218
	販売用不動産	180,789	161,322
	貸倒引当金	−28	−2
	その他	5,408	5,224
固定資産	有形固定資産	58,558	94,976
	無形固定資産	1,968	1,993
	投資有価証券	2,184	2,455
	貸倒引当金	−91	−91
	その他	2,212	2,278

(単位:百万円)

科　目	前期 (2018年2月28日現在)	当期 (2019年2月28日現在)
負債	**203,787**	**216,739**
借入金/社債 (ノンリコースローン・社債除く)	118,489	143,375
ノンリコースローン・社債	67,509	52,734
その他	17,789	20,630
純資産	**92,725**	**102,859**
資本金	26,723	26,820
資本剰余金	11,113	11,207
利益剰余金	54,324	66,730
自己株式	−2,995	−5,988
その他の包括利益累計額	171	−21
少数株主持分他	3,389	4,111

連結損益計算書

(単位:百万円)

科　目	前期 (2017年3月1日から 2018年2月28日まで)	当期 (2018年3月1日から 2019年2月28日まで)
売上高	57,846	83,540
売上原価	30,860	51,413
売上総利益	26,986	32,126
販売費及び一般管理費	5,067	5,847
営業利益	21,919	26,279
営業外損益	−2,734	−3,203
経常利益	19,185	23,076
特別損益	924	2
税金等調整前利益	20,109	23,079
税金等	5,923	7,333
少数株主利益	167	373
当期純利益	**14,018**	**15,373**

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科　目	前期 (2017年3月1日から 2018年2月28日まで)	当期 (2018年3月1日から 2019年2月28日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,603	21,762
投資活動によるキャッシュ・フロー	−5,645	−15,602
財務活動によるキャッシュ・フロー	−6,124	4,346
現金及び現金同等物に係る換算差益	−3	0
現金及び現金同等物の増減額(−は減少)	−1,169	10,507
現金及び現金同等物の期首残高	41,369	39,365
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	−834	−4,843
現金及び現金同等物の期末残高	39,365	45,029

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。

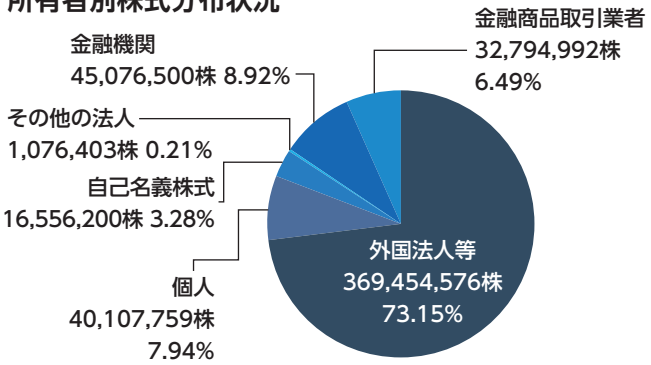
株式情報（2019年2月末現在）

発行可能株式総数：1,500,000,000株

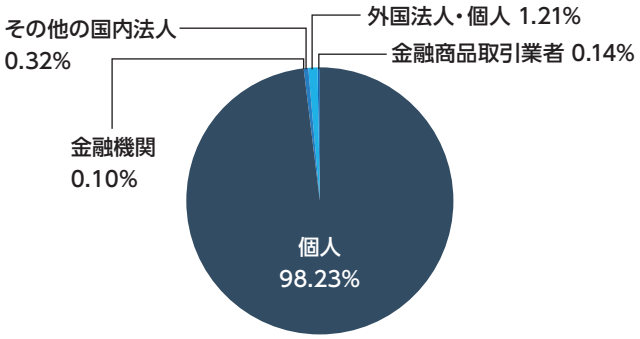
発行済株式総数：505,066,430株（自己株式16,556,200株含む）

株主数：23,526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	48.67%
BNYM SA／NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	34,940,600	7.15%
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	20,107,366	4.12%
J.P. MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A. 1300000	19,237,887	3.94%
MACQUARIE BANK LIMITED-MBL LONDON BRANCH	19,153,000	3.92%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	10,964,400	2.24%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	10,808,100	2.21%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	6,290,392	1.29%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	5,266,543	1.08%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口5）	4,935,200	1.01%

※上記のほか、自己株式16,556,200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　】26,820百万円（2019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
株式会社宮交シティ
株式会社セントロ
ストレージプラス株式会社

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）	岩﨑 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、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）	坂松 孝紀
執行役（エンジニアリング部、企画設計部、ファシリティマネジメント部管掌）	栗田 和典

【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 （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	松﨑 正年 （指名委員、報酬委員）
独立社外取締役	中井戸 信英

株主メモ

株主名簿管理人は、従来の三菱UFJ信託銀行株式会社より、
2019年5月28日付でみずほ信託銀行株式会社に変更になります。

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 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。
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）

一期一会
ICHIGO

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