JPX-NIKKEI 400

一期一会
ICHIGO

Business Report

2021年2月期 決算報告書　2020年3月1日～2021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。

2021年2月、3月に発生しました福島県沖および宮城県沖を震源とする地震により被災された皆様に、心よりお見舞い申し上げます。また、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）に罹患された方々およびご関係者の皆様、感染症の拡大により影響を受けられている皆様に、心よりお見舞いを申し上げます。皆様の一日も早いご回復をお祈りいたします。

当期は、通期においてコロナ感染症拡大の影響を受け、賃料を主としたストック収益、売却益を主としたフロー収益がいずれも前期比で減少しました。営業利益は9,668百万円、経常利益は7,179百万円、純利益は5,027百万円となり、株主の皆様への利益の還元としては、配当予想どおり、前期と同額の7円の配当を実施させていただきます。当社では、業績の減収減益は、コロナの影響を受けた一過性のものであり、当社の長期VISION「いちご2030」に沿った持続的な成長性に変更はないものと考えております。

また、当社では、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（持続可能）な社会を実現するための「サステナブルインフラ企業」として大きな成長を図るとともに、事業活動を通じて社会的責任を果たすことを最大の目標としております。その表明とさらなる推進を目的として、当期は国際的なESGイニシアティブへの参加も積極的に行っております。こうした取り組みは、中長期的な株主価値の向上に繋がるものと考えており、事業の成長に併せ、ESGへの取り組みにつきましても、全役職員一丸となって行ってまいります。

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

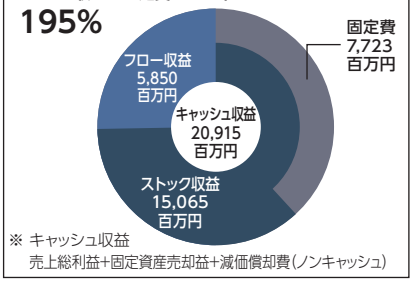
一期一会 ICHIGO

Make More Sustainable

サステナブルインフラの「いちご」

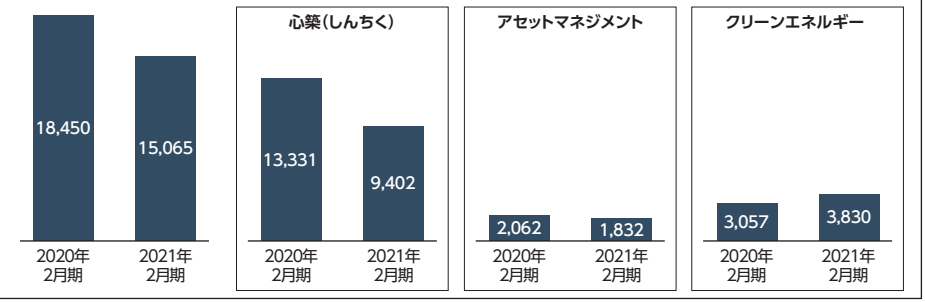
2021年2月期 決算サマリー

■盤石な収益モデル



■堅固なストック収益

(単位:百万円)



■クリーンエネルギー事業　営業利益 前期比 +44%

- 発電実績 前期比 +19%
- いちご初の風力発電所(7.3 MW)、2021年3月2日 発電開始
- エネルギーミックスに向け「グリーンバイオマス」発電事業を計画

■機動的な自社株買い　5期連続の実施

- 金額(上限):15億円
- 株数(上限):550万株 (1.17%)
- 取 得 期 間 :2021年4月20日から2021年7月13日まで

2021年2月期 連結業績

コロナの影響を受け、前年同期比でストック収益-18%、フロー収益-68%

2021年2月期は、コロナ感染拡大により最も大きな影響を受けたホテルの売上が大きく減少しました。これにより、ストック収益においては、アセットマネジメント事業で、投資主利益と連動する完全業績連動型の報酬制度を導入しているいちごホテル(3463)の運用報酬が減少しました。また、心築事業においてもホテルの賃料収入が減少しました。

フロー収益においては、収益の安定性がより高いレジデンスの売買市場は堅調に推移し、当社でも売却の主軸となりましたが、その他物件タイプの心築資産の売却を見送ったことから、売却益が減少しました。なお、収益の安定性が高いクリーンエネルギー事業につきましては、引き続き順調に成長しており、ストック収益に貢献しております。

※ 心築(しんちく)とは
心築とは、いちごの不動産技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心をこめた丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造することをいい、日本における「100年不動産」の実現を目指しております。

(単位:百万円)

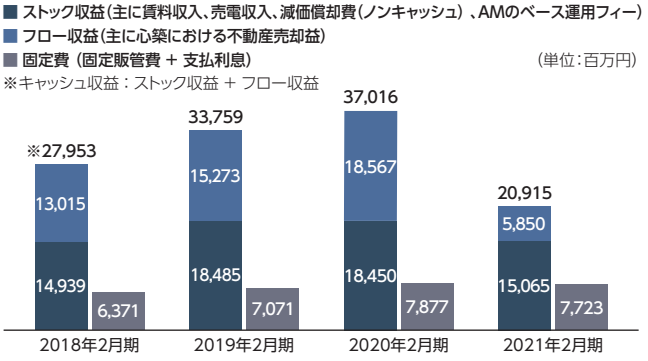
	2020/02 通期業績	2021/02 通期業績	前期比 増減率	2021/02 通期予想
営業利益	27,721	**9,668**	-65.1%	9,500
経常利益	24,395	**7,179**	-70.6%	6,800
純利益	8,201	**5,027**	-38.7%	5,000
キャッシュ純利益(※1)	10,709	**9,631**	-10.1%	-
1株あたり純利益(EPS)	16.89円	**10.48円**	-38.0%	10.41円
キャッシュEPS(※2)	22.05円	**20.07円**	-9.0%	-
1株あたり配当金(DPS)	7円	**7円**	-	7円
自己資本利益率(ROE)	8.2%	**5.0%**	-	5.0%
キャッシュROE(※3)	10.8%	**9.7%**	-	-
株主資本配当率(DOE)	3.4%	**3.3%**	-	-

(※1) キャッシュ純利益　:当期純利益+減価償却費 (売上原価)
(※2) キャッシュEPS　:キャッシュ純利益÷2021年2月期 自己株式を除く期中平均株式数
(※3) キャッシュROE　:キャッシュ純利益÷自己資本

収益モデルの特長

1. ストック収益とフロー収益の融合

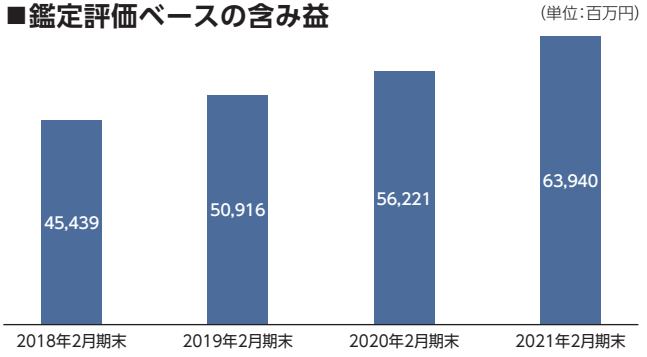
心築を軸とした事業モデルは、賃料収入やAMのベース運用フィー、売電収入等により構成される「ストック収益」と、心築における不動産売却益等の「フロー収益」を融合した収益モデルとなっております。「固定費」を「ストック収益」で大きくカバーしております。



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。

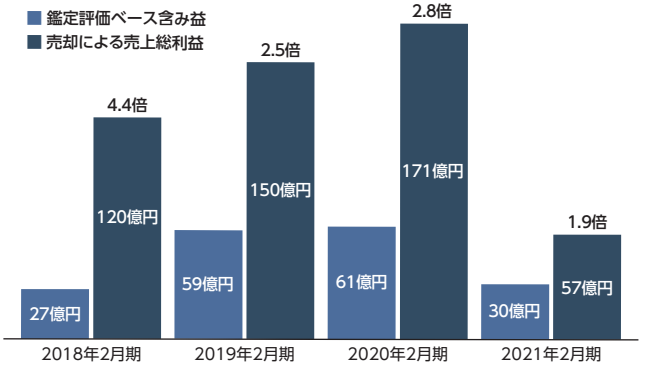
■鑑定評価ベースの含み益



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、心築完了物件のマーケット環境に鑑みた効果的な売却により、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。

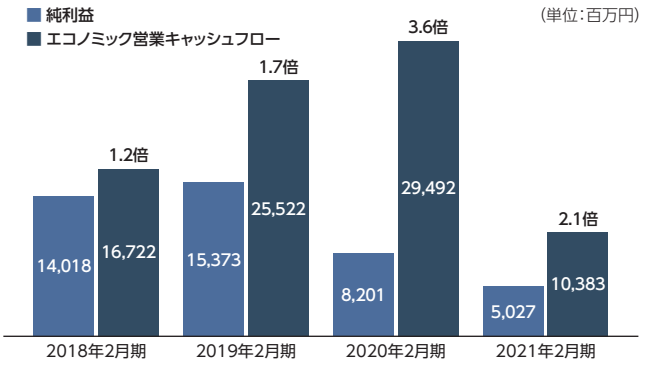
■心築資産の売却益の推移



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。

■純利益とエコノミック営業キャッシュフロー



※ 「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

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。

■5期連続で自社株買いを実施

- 取得金額(上限):15億円
- 取得株数(上限):550万株
  (自己株式を除く発行済みの株式総数の1.17%)
- 取得期間　:2021年4月20日～2021年7月13日

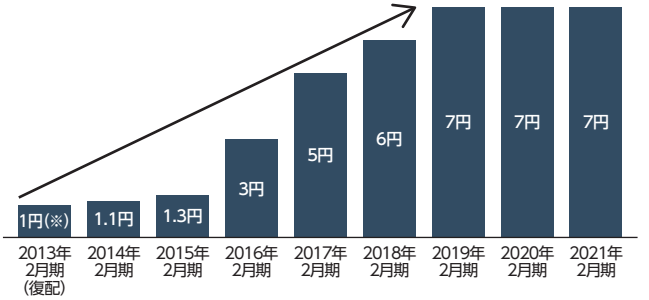
(参考)過年度の自社株買い

	取得株式総数 (発行済株式総数比率)	平均取得 株価	取得価額 総額
2018年2月期	8,436,500株(1.7%)	355円	30億円
2019年2月期	7,869,700株(1.6%)	381円	30億円
2020年2月期	7,081,200株(1.4%)	424円	30億円
2021年2月期	9,645,800株(1.9%)	311円	30億円

配当

当社は、原則「減配しない」累進的配当政策を掲げており、当期におきましても前期同額を維持しております。

■1株当たり配当金(DPS)の推移



※ 株式200分割を考慮

「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

当社は、「地域と一緒に街をつくる」というJリーグの理念を心から共有し、Jリーグの「トップパートナー」を務めております。当社は、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、日頃より当社および当社がスポンサーを務める3投資法人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、「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度を導入しております。
いちごは、株主・投資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、新規登録がお済みでない方は、以下の「優待サイト」よりご登録ください。

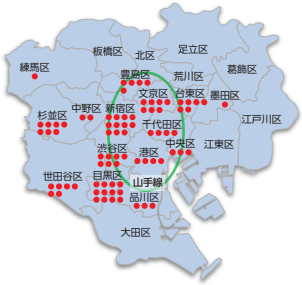
「いちごJリーグ株主・投資主優待サイト」
www.ichigo-jleague.jp

いちごオーナーズの成長

継続的な売買によりマーケットに精通し、取引規模を拡大

当社では、新たな市場の開拓による事業領域の拡大を企図し、2017年に「いちごオーナーズ」を設立いたしました。
投資ニーズの丹念なヒアリングから、「都心・新築・駅近」レジデンスへの旺盛な投資ニーズを確認し、設立より4年にわたり継続的に取得・売却の実績を積み上げてまいりました。その結果、個人のお客様から国内外の機関投資家様まで顧客基盤を拡大しております。
コロナ感染拡大の影響が経済および不動産業界に大きな影響を与えた2021年2月期におきましても、いちごオーナーズが扱うレジデンス市場は安定的に推移し、当社のフロー収益を牽引するまでに成長いたしました。
引き続き、さらなる顧客基盤の拡大へ向け、取り組みを強化してまいります。

【取得累計(簿価)】
80棟　700億円
【売却累計(売上)】
56棟　550億円
【保有残高(簿価)】
24棟　230億円



所在地域	取得数(棟)	取得額(億円)	所在地域	取得数(棟)	取得額(億円)
千代田区	4	51	世田谷区	6	53
中央区	3	31	目黒区	12	78
港区	4	55	杉並区	7	40
新宿区	11	104	中野区	2	9
渋谷区	7	61	台東区	6	72
品川区	3	20	墨田区	1	9
文京区	7	50	練馬区	1	5
豊島区	5	46	東京以外	1	9

クリーンエネルギーの成長

いちご第3のエネルギー「グリーンバイオマス」事業を計画

当社はサステナブルインフラ企業として持続可能な社会形成への貢献を標榜し、地域および地球に優しいクリーンエネルギー事業を積極的に推進しております。
今般、第3のエネルギーとして、木質バイオマス小規模ガス化発電である「グリーンバイオマス」発電を計画しております。
このグリーンバイオマス発電は、天候に左右されず、かつ発電量のコントロールが可能なことから、当社の電力供給の安定性向上に繋がります。また、使用する発電材料は、建材等へ使用できない国内の未利用材・間伐材を有効活用し、これまでの発電事業により培ってきた地域との繋がりにより安定的な調達が可能です。
わが国では、森林の高齢化が課題になっております。健全な森林の維持には間伐が必要不可欠であり、当社では、グリーンバイオマス事業を通じて、林業の活性化による森林整備の促進、気候危機回避および生物多様性保全等の治山対策へ貢献してまいります。

	特徴	天候の影響
太陽光	・適地が多く、遊休地を有効活用した建設が可能	受ける
風力	・夜間にも発電が可能	受ける
バイオマス	・24時間発電が可能 ・発電量のコントロールが可能 ・安定的な発電材料の調達が必要	受けない

「いちごチャンネル」(YouTube)
輸送道路の工事から夜間輸送、風車組み立て等、
風力発電所建設の貴重な様子がご覧いただけます。
配信URL: www.youtube.com/watch?v=WGTtERY7Xvk

ESGイニシアティブへの参加

国連グローバル・コンパクトへの署名

当社は、事業活動を通じて社会的責任を果たすことを最大の目標としており、その表明とさらなる推進を目的として、「国連グローバル・コンパクト」へ署名いたしました。当社は、国連グローバル・コンパクトの「人権」、「労働」、「環境保護」、「腐敗防止」に関する10原則を支持し、当社の経営理念「日本を世界一豊かに。」の実現に向け、未来に心を尽くしてまいります。

RE100への加盟、脱炭素化宣言

いちごの目標	2040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

当社は、「サステナブルインフラ企業」として、「100年不動産」への挑戦、クリーンエネルギー事業の積極的な推進を通じ、省資源・環境保護を行っております。そして、この度、「RE100」に加盟し、当社のみならず、いちごオフィス(8975)、いちごホテル(3463)が保有する不動産を含め、事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーに切り替えることを目標として掲げました。

「いちごサステナビリティレポート」の発行

事業活動を通じた社会貢献を最大の目標とする当社のサステナビリティレポートを発行いたしました。
サステナブルな社会形成へ向けた具体的な取り組み等紹介しておりますので、是非ご覧ください。

「いちごサステナビリティレポート」 www.ichigo.gr.jp/pdf/esg/Ichigo_Sustainability_Report_JPN.pdf

2022年2月期 連結業績予想

キャッシュEPSは前期比+12%～+44%の予想

コロナの終息については、先行きが不透明な状況が継続しております。これに併せて、不動産の売却を保守的に見積もった業績を下限とし、レンジでの業績予想とさせていただきました。
一方、2022年2月期の配当予想につきましては、当社の累進的配当政策に沿って金額を維持し、7円とさせていただきました。

(単位:百万円)

	2021/02(実績)	2022/02(予想)	前期比増減率
営業利益	9,668	**9,100～12,000**	-5.9～+24.1%
経常利益	7,179	**6,000～8,900**	-16.4～+24.0%
純利益	5,027	**5,000～8,000**	-0.5～+59.1%
キャッシュ純利益(※1)	9,631	**10,518～13,518**	+9.2～+40.4%
1株あたり純利益(EPS)	10.48円	**10.69～17.10円**	+2.0～+63.2%
キャッシュEPS(※2)	20.07円	**22.48～28.90円**	+12.0～+44.0%
1株あたり配当金(DPS)	7円	**7円**	-
自己資本利益率(ROE)	5.0%	**5.0～8.1%**	-
キャッシュROE(※3)	9.7%	**10.6～13.6%**	-

(※1) キャッシュ純利益　：当期純利益+減価償却費 (売上原価)
(※2) キャッシュEPS　：キャッシュ純利益÷2021年2月期 自己株式を除く期中平均株式数
(※3) キャッシュROE　：キャッシュ純利益÷自己資本

連結財務諸表(要旨)

連結貸借対照表

(単位:百万円)

科　目		前期 (2020年2月29日現在)	当期 (2021年2月28日現在)
総資産		**333,726**	**347,076**
流動資産	現預金	41,067	50,832
	営業投資有価証券	902	590
	販売用不動産	68,290	64,109
	貸倒引当金	-6	-167
	その他	7,355	5,407
固定資産	有形固定資産	206,198	214,392
	無形固定資産	2,482	4,038
	投資有価証券	4,321	5,147
	貸倒引当金	-91	-91
	その他	3,208	2,819

(単位:百万円)

科　目	前期 (2020年2月29日現在)	当期 (2021年2月28日現在)
負債	**232,119**	**236,820**
借入金/社債 (ノンリコースローン除く)	173,202	177,672
ノンリコースローン	40,334	42,332
その他	18,577	16,816
純資産	**101,607**	**110,255**
資本金	26,885	26,888
資本剰余金	11,272	11,275
利益剰余金	71,505	73,160
自己株式	-8,988	-11,988
その他の包括利益累計額	-239	-285
非支配株主持分他	1,172	11,205

連結損益計算書

(単位:百万円)

科　目	前期 (2019年3月1日から 2020年2月29日まで)	当期 (2020年3月1日から 2021年2月28日まで)
売上高	87,360	61,368
売上原価	52,851	45,776
売上総利益	34,509	15,591
販売費及び一般管理費	6,787	5,923
営業利益	27,721	9,668
営業外損益	-3,326	-2,489
経常利益	24,395	7,179
特別損益	-7,850	432
税金等調整前利益	16,545	7,610
税金等	7,406	2,564
非支配株主利益	938	18
当期純利益	**8,201**	**5,027**

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科　目	前期 (2018年3月1日から 2019年2月28日まで)	当期 (2019年3月1日から 2020年2月29日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,892	15,463
投資活動によるキャッシュ・フロー	-10,263	-15,630
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,537	10,167
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)	11,167	10,000
現金及び現金同等物の期首残高	45,029	40,826
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	-15,369	-237
現金及び現金同等物の当期末残高	40,826	50,590

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。

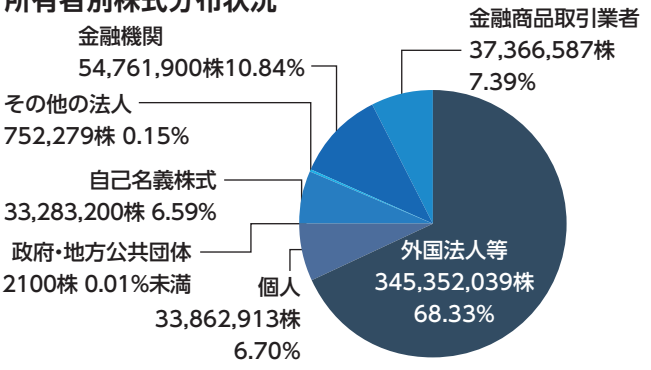
株式情報（2021年2月末現在）

発行可能株式総数：1,500,000,000株

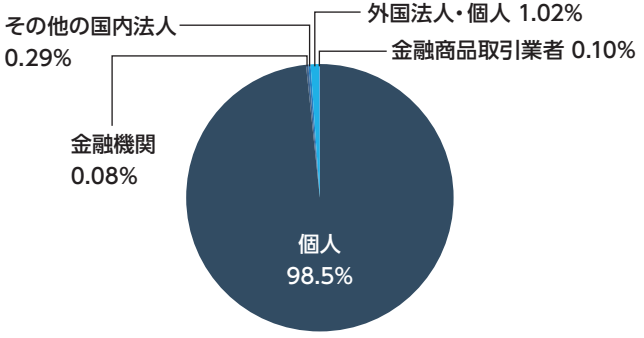
発行済株式総数：505,381,018株（自己株式33,283,200株含む）

株主数：26,554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	47.68%
MACQUARIE BANK LIMITED DBU AC	22,574,900	4.78%
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	20,852,086	4.42%
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	16,823,501	3.56%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	15,890,400	3.37%
SMBC日興証券株式会社	10,592,800	2.24%
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	9,784,400	2.07%
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE YALE UNIVERSITY	8,837,989	1.87%
MORGAN STANLEY SMITH BARNEY LLC CLIENTS FULLY PAID SEG ACCOUNT	8,124,800	1.72%
BNYMSANV RE GCLB RE JP RD LMGC	6,816,621	1.44%

※上記のほか、自己株式33,283,200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 (2021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
いちごアニメーション株式会社
博多ホテルズ株式会社

当社社員 三宅宏実選手(ウエイトリフティング)

【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
執行役副社長兼COO (会長社長補佐、サステナブルインフラ本部管掌、 ホテル事業部管掌)	石原 実
常務執行役(人財本部管掌)	村井 恵理
常務執行役(心機事業開発室管掌)	渡邊 豪
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(心築事業本部管掌)	山本 竜太郎
上席執行役(心築事業本部担当)	大井川 孝志
執行役(サステナブルインフラ本部、 心築事業本部大阪支店担当)	司 昭彦
執行役(事業推進部管掌、財務部担当)	田中 賢一
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本部担当)	田中 建路

【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

JPX日経インデックス400
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

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 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
www.ichigo.gr.jp

GREEN PRINTING JFPI
F-Z10001

FSC
www.fsc.org
ミックス
責任ある木質資源を使用した紙
FSC® C009337