JPX-NIKKEI 400

一期一会
ICHIGO

Business Report

2021年2月期 中間報告書　2020年3月1日～2020年8月31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。

この度、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感染症の拡大により影響を受けられている皆様、また、昨今の自然災害により被災された皆様に、心よりお見舞いを申し上げます。

当社は、コロナによる急激な環境の変化に対応しつつ、長期VISION「いちご2030」に沿い、従来の心築事業を軸とした事業モデルをさらに進化させ、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、将来を見据えた戦略的な事業展開を通じて、事業優位性のさらなる強化を図っております。

当上半期におきましては、コロナ感染拡大防止に努めるための休館や外出自粛の影響により、ホテルの売上が大きく落ち込んでおります。不動産売買市場においても取引が停滞しておりますが、収益の安定性がより高い賃貸住宅におきましては、投資家の投資ニーズが継続しており、当社においても売買が活発になっております。また、収益が経済環境に左右されず、安定性が高いクリーンエネルギー事業におきましては、前年同期以降に新たに6発電所が売電を開始し、当上半期末時点におけるパネル出力は115MW、前年同期比で29%の増加となりました。

このような状況下において、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年同期比で減少し、営業利益は5,452百万円、経常利益は4,252百万円、純利益は2,778百万円となりました。

先行きの不透明感が強いなかではございますが、引き続き、中長期的な株主価値の最大化に向け、全役職員一丸となって取り組んでまいります。

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 上半期決算サマリー

■盤石な収益モデル

ストック収益の固定費カバー率

193%

※ キャッシュ収益
売上総利益+固定資産売却益+減価償却費(ノンキャッシュ)

■堅固なストック収益

(単位:百万円)

■いちごオーナーズの成長

急激な市況の変化にも強さを発揮する「いちごオーナーズ」

- 上半期取得： 9,778百万円(簿価)
- 上半期売却：16,631百万円(売上)

※ 3Qにレジデンス17,200百万円の売却売上を計上予定

■自社株買いの実施

長期VISION「いちご2030」に沿った機動的な自社株買い

- 取得金額(上限):15億円
- 取得株数(上限):550万株(1.1%)
- 取得期間:2020年10月15日から 2021年1月13日まで

2021年2月期 上半期連結業績

コロナの影響を受け、前年同期比でストック収益-36%、フロー収益-68%

不動産業界におけるコロナの影響につきましては、アセットタイプにより状況が大きく異なりました。最も大きな影響を受けたホテルでは、宿泊需要の大幅な減少により売上が減少しております。これにより、アセットマネジメント事業において、いちごホテル(3463)の業績連動報酬が減少いたしました。また、心築事業においてもホテル売上の減少が賃料収入に大きく影響しております。収益の安定性がより高いレジデンスにおきましては、投資家の投資ニーズが継続しており、当社においても売買が活発になっております。クリーンエネルギー事業におきましては、引き続き順調に進捗しており、安定性の高さを実証しております。

(単位:百万円)

	2020年2月期 上半期(実績)	2021年2月期 上半期(実績)	前年同期比 増減率	通期予想 下限値～上限値
営業利益	15,118	**5,452**	-63.9%	7,400 ～ 12,900
経常利益	13,189	**4,252**	-67.8%	5,000 ～ 10,400
純利益	8,612	**2,778**	-67.7%	3,500 ～ 8,000
1株あたり純利益(EPS)	17.64円	**5.77円**	-67.3%	7.26円 ～16.60円

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、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。「ストック収益」が「固定費」を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

※ 低価法適用の心築資産の「含み益」は0として計上

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。

■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。

- 株式の種類　普通株式
- 取得方法　証券会社による取引一任方式
- 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1.1%）
- 取得期間　2020年10月15日～2021年1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

配当

当社は、2013年2月期以降、8期連続で累進的配当政策を実施しており、原則「減配しない」方針に従い、当期におきましても前期同額を予定しております。

■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リーグの理念に心から共有し、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

現在、新型コロナウイルスの感染状況等により試合チケットの抽選を一時休止しておりますが、試合チケット以外の優待につきましても随時実施しております。

■ 実施実績
- キッズ向け優待イベント
- 選手サイン入りグッズ
- オンライントークショー「Jリーグオンラインサロン」ご招待

同封のご案内を確認のうえ、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

コロナ対応

テナント様とのコミュニケーションの充実「みんなの安全安心のために」

当社は、事業の根幹である「心築（しんちく）」の原点となる「テナント満足度の向上」を継続して実践しております。コロナの影響を受けるなかで、全テナント様との面談を実施し、状況やニーズを確認のうえで個別に迅速な対応を行っております。
また、各種コロナ関連の助成制度についての情報収集を行い、各テナント様と情報共有をさせていただくとともに、テナント様の安全に向けた対策メニューの拡大を進めております。

アセットタイプ	感染拡大防止に向けた取り組み
共通	手指の消毒液の設置 接触面への抗菌シートの貼り付け コロナ対策啓蒙ポスターの館内掲示
オフィス	除菌清掃ロボを試験導入し、より多くの清掃員を消毒・除菌等の感染拡大防止作業に割当て 壁・床を抗菌に仕上げたフロアの試験導入
ホテル	室内設置の案内等の紙媒体を電子表示に切り替え、接触を回避
商業	テナント様への感染拡大防止ガイドラインの配布
レジデンス	在宅勤務者の増加に伴い、全棟にて無料Wi-Fiを導入

■ コロナ対策啓蒙ポスター

いちご初の風力発電所「いちご米沢板谷ECO発電所」

発電設備の多様化と規模の拡大によるクリーンエネルギー事業の成長

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。収益が経済環境に左右されず安定性の高さを実証している本事業においては、前年同期比で6件の太陽光発電所（パネル出力25.5MW）が新たに稼働しております。これにより、クリーンエネルギー事業におけるストック収益は26％増加（前年同期比）しております。
また、いちご初の風力発電所「いちご米沢板谷ECO発電所」（7.4MW）が本年12月に発電開始を予定しております。
本発電所の建設にあたり、ESG評価に基づき、明確な環境改善効果が認められる事業に資金使途を限定した融資である「グリーンローン」による借り入れを行っております。

発電機や増速機を備えた「ナセル」

【発電所の概要】
発電所名　：いちご米沢板谷ECO発電所
所在地名　：山形県米沢市
風速データ：年平均約 8m/s（風力発電所の適地は6m/s以上）

ESGへのコミットメント

いちご ESG Environmental

現存不動産の有効活用

建物を「壊す」から建物の価値を「活かす」へ

・現存資源を有効活用し、省資源により環境負荷低減を図る

「壊す」 省資源 高効率

遊休地の有効活用によるクリーンエネルギーの創出

・山林を無駄に切り崩さず、造成による水の被害が想定される土地は使用しない
・地域住民の方々との十分な協議を行ったうえで着工

低炭素社会への取り組み

クリーンエネルギーの供給とCO2削減

【年間発電量　147,296,453kWh】

約49,100世帯分の年間発電量
※ 年間消費電力 / 世帯　3,000kWh(電気事業連合会資料)

【年間CO2削減量　97,215,656kg】

約42,300台分の年間CO2削減量
※ 年間CO2排出量 / 台　約2,300kg(環境省資料)
(いちごグリーンを含む2020年2月期実績)

いちご ESG Governance

委員会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を設置
・各委員会の過半を独立社外取締役で構成
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)

独立社外取締役による強固な監督

・取締役9名のうち5名が社外取締役(全員独立役員)
・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
【2020年2月期～(現任)】
松崎正年氏(元コニカミノルタ社長)
中井戸信英氏(元SCSK社長)
【2018年2月期以降に退任された社外取締役】
川村隆氏(元日立製作所社長)
※ 東京電力ホールディングス会長就任に伴い退任
西本甲介氏(元メイテック社長)
※ ミスミグループ取締役副社長就任に伴い退任

いちご ESG Social

地域活性化・豊かさに向けた取り組み

・いちごのライフスタイルホテル「THE KNOT」
人と人、人と街、街と歴史を繋ぎ、人が集まる場を提供
・賑わいの場の創出
宮交シティ、松戸南部市場等、地域に根差した生活拠点
・Jリーグのトップパートナー就任
地域やクラブ、スタジアム運営等、様々な課題をともに解決
・日本文化のさらなる発展と地域を繋ぐ取り組み
キャプテン翼スマートフォンゲーム「TSUBASA+」支援
・スマート農業支援(日本の農業の課題にチャレンジ)

保有物件のテナント様との取り組み

・テナント様全従業員向けのアンケート実施
ニーズを的確に捉えたテナント満足度の向上
・押井守総監督作「ぶらどらぶ」への独占出資
日本文化のさらなる発展とAKIBAカルチャーズZONE(秋葉原所在)とのシナジー
・テナント様の販路拡大、売上支援
・生活に密着した新たなコンテンツの提供
セルフストレージやランドリーサービスの提供による二大家事の支援

人財・社内ベンチャー支援

・「いちご大学」の運営
プロ集団に向けた教育システム
・「いちごサステナブルラボ」の設置
課題解決に向けた研究開発、社内ベンチャー立ち上げの推進
・人事制度、職場環境整備
育児休暇明け復職率100%
・女性の積極登用(女性管理職24.3%)

文化・教育・スポーツ支援

・将来有望なスポーツ選手の社員雇用
・Jリーグ入りを目指すクラブチーム支援
テゲバジャーロ宮崎、南葛SCの活動サポート
・障害を持つアーティストへの自立支援
・小児がん患者を支援するボランティア活動支援

三宅宏実選手(ウエイトリフティング)

災害対応・地域の安全

・大雨、台風発生前対策
・迅速な被害確認
・自然災害時の迅速な現地入り対応
物件の目視確認、二次被害防止、物件価値の維持、甚大な被害地における物資供給等
・地域の方々とともに夜警による防災活動
・積雪時の除雪や街の美化活動

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）	当上半期（2020年8月31日現在）
総資産		**333,726**	**341,664**
流動資産	現預金	41,067	46,083
	営業投資有価証券	902	617
	販売用不動産	68,290	62,357
	貸倒引当金	-6	-23
	その他	7,355	6,318
固定資産	有形固定資産	206,198	215,936
	無形固定資産	2,482	3,134
	投資有価証券	4,321	4,423
	貸倒引当金	-91	-91
	その他	3,208	2,909

（単位:百万円）

科　目	前期（2020年2月29日現在）	当上半期（2020年8月31日現在）
負債	**232,119**	**240,921**
借入金/社債（ノンリコースローン・社債除く）	173,202	182,015
ノンリコースローン・社債	40,334	43,087
その他	18,577	15,813
純資産	**101,607**	**100,742**
資本金	26,885	26,886
資本剰余金	11,272	11,272
利益剰余金	71,505	70,911
自己株式	-8,988	-8,988
その他の包括利益累計額	-239	-545
非支配株主持分他	1,172	1,206

連結損益計算書

（単位:百万円）

科　目	前上半期（2019年3月1日から2019年8月31日まで）	当上半期（2020年3月1日から2020年8月31日まで）
売上高	46,185	32,026
売上原価	27,560	23,342
売上総利益	18,624	8,638
販売費および一般管理費	3,505	3,231
営業利益	15,118	5,452
営業外損益	-1,929	-1,201
経常利益	13,189	4,252
特別損益	188	-116
税金等調整前利益	13,378	4,136
税金等	3,831	1,355
非支配株主利益	933	1
当期純利益	**8,612**	**2,778**

連結キャッシュ・フロー計算書

（単位:百万円）

科　目	前上半期（2019年3月1日から2019年8月31日まで）	当上半期（2020年3月1日から2020年8月31日まで）
営業活動によるキャッシュ・フロー	-7,169	10,593
投資活動によるキャッシュ・フロー	-8,323	-13,608
財務活動によるキャッシュ・フロー	18,602	8,266
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）	3,110	5,251
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	-10,930	-237
現金及び現金同等物の当期末残高	37,208	45,840

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（2020年8月末現在）

発行可能株式総数：1,500,000,000株

発行済株式総数：505,371,918株（自己株式23,637,400株含む）

株主数：27,066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	49.35%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	14,405,100	2.99%
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE YALE UNIVERSITY	11,265,000	2.34%
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	9,270,800	1.92%
JPMBL RE MACQUARIE BANK LIMITED, LONDON BRANCH COLL EQUITY	8,895,000	1.85%
MORGAN STANLEY SMITH BARNEY LLC CLIENTS FULLY PAID SEG ACCOUNT	8,124,800	1.69%
MACQUARIE BANK LIMITED DBU AC	8,000,000	1.66%
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	7,754,400	1.61%
上田八木短資株式会社	7,112,500	1.48%
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	6,204,009	1.29%

※上記のほか、自己株式23,637,400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　】26,885百万円（2020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、心築本部、PROPERA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（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
上席執行役（不動産企画部、不動産契約部管掌）	大井川 孝志
執行役（大阪支店管掌）	司 昭彦
執行役（事業推進部管掌）	田中 賢一
執行役（監査部管掌）	千田 恭豊

【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