



Business Report

2022年2月期 決算報告書 2021年3月1日～2022年2月28日

いちご株式会社 (2337)
Ichigo Inc.



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に、心よりお見舞いを申し上げます。また、ウクライナへの侵攻により甚大な被害に遭われた皆様に心よりお見舞いを申し上げるとともに、ウクライナの人々に一日でも早く平穏な日々が訪れることを願っております。

当期は、通期において世界的に広がるコロナの影響を受けました。特に、最も大きな影響を受けたホテルの売上回復には、時間を要するものと見込まれます。一方、不動産売買市場におきましては、アセットタイプやエリア等により状況は異なるものの、住宅や物流施設以外の不動産においても一部で買い手のニーズが顕在化しております。このような状況下において、売却益を主としたフロー収益が前期比で大幅に増加し、営業利益は10,018百万円、経常利益は7,471百万円、純利益は6,473百万円となり、1株あたり純利益（EPS）は、13.81円（+31.8%）と増益となり、株主の皆様への利益の還元は、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。

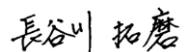
また、当社では、「クライメイト・ポジティブ」の実現を目指し、温室効果ガスの排出量削減とともに、クリーンエネルギー事業において、再生可能エネルギーの創出に全力で取り組んでおります。当期もいちご初の風力発電所の発電を開始し、成長を続けております。当社では、企業の存在意義は社会貢献であるという考えのもと、社会をより良い状態で次世代へ継承するため、資源・エネルギーを守り、環境循環型社会を目指してまいります。



代表執行役会長


スコット キャロン

代表執行役社長

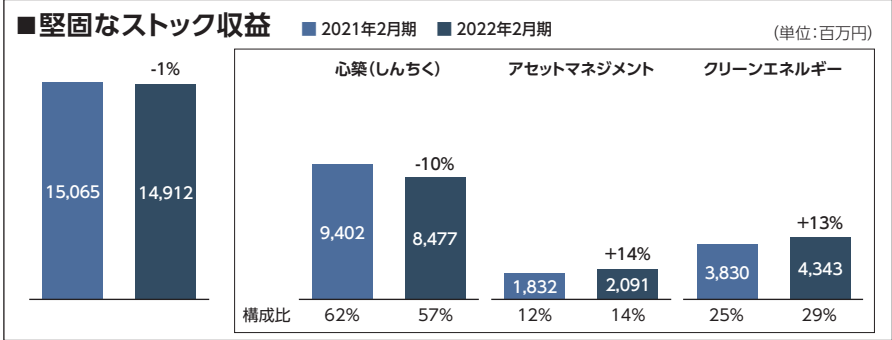
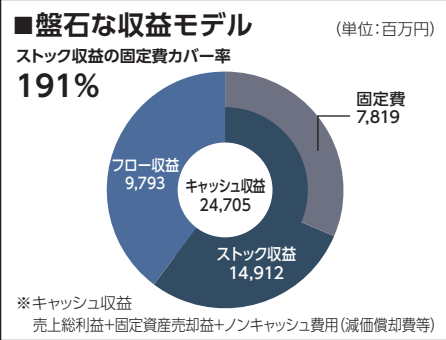

長谷川 拓磨



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

2022年2月期 決算サマリー

- レジデンスに加え、マルチアセット(オフィス・ホテル・ロジスティクス)を売却 フロー収益 +67%(前期比)
- 収益力と収益機会の拡大を続けるいちごオーナーズ 収益の源泉である当期の取得 267億円(前期比 +10%)
- 社会性と収益の安定性が高いグリーンエネルギー事業の成長 ストック収益 +13%(前期比)
- いちごのAIレベニューマネジメント「PROPERA」シェア拡大 当期末 127棟契約(前期比 2.6倍)
- 自社株買いの実施(2022年2月期 15億円) 2022年4月19日付で新たな自社株買いも発表(15億円)6期連続



2022年2月期 連結業績

- 心築事業の利益創出における実態値を表示するため、「ALL-IN」により開示を拡充
- ALL-IN営業利益 +28%、キャッシュEPS +33%

当社では、当期より新たに「ALL-IN」指標を採用しております。当社は、心築資産に対し、販売用不動産、固定資産を問わず心築を施します。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する利益の実態値をお示ししております。

また、当社では、キャッシュの創出による将来の成長投資資金を確保するキャッシュ・フロー経営を重視しております。資金の支出を伴わない会計上の費用は、税効果によるキャッシュの創出に繋がります。これらの費用を反映した「キャッシュ純利益」「キャッシュEPS」により、当社の稼ぐ力をお示ししております。

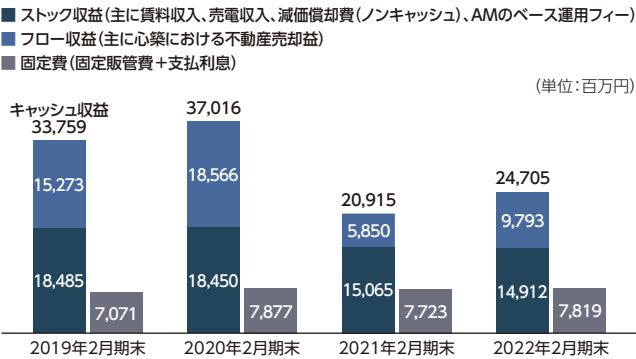
(※1) キャッシュ純利益：当期純利益+ノンキャッシュ費用(減価償却費・のれん償却費等)
(※2) キャッシュEPS：キャッシュ純利益÷2022年2月期 自己株式を除く期中平均株式数
(※3) キャッシュROE：キャッシュ純利益÷自己資本

	2021/02 通期業績	2022/02 通期業績	前期比 増減率
営業利益	9,668	10,018	+3.6%
ALL-IN営業利益	10,388	13,266	+27.7%
経常利益	7,179	7,471	+4.1%
ALL-IN経常利益	7,899	10,719	+35.7%
純利益	5,027	6,473	+28.8%
キャッシュ純利益(※1)	9,991	13,004	+30.1%
1株あたり純利益(EPS)	10.48円	13.81円	+31.8%
キャッシュEPS(※2)	20.82円	27.74円	+33.2%
1株あたり配当金(DPS)	7円	7円	-
自己資本利益率(ROE)	5.0%	6.5%	-
キャッシュROE(※3)	10.0%	13.0%	-
株主資本配当率(DOE)	3.3%	3.3%	-

収益モデルの特長

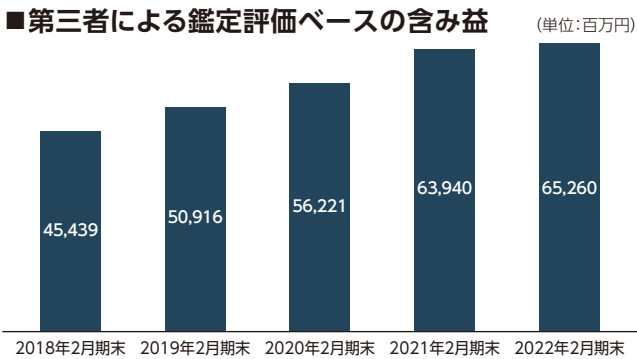
1. ストック収益とフロー収益の融合

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、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

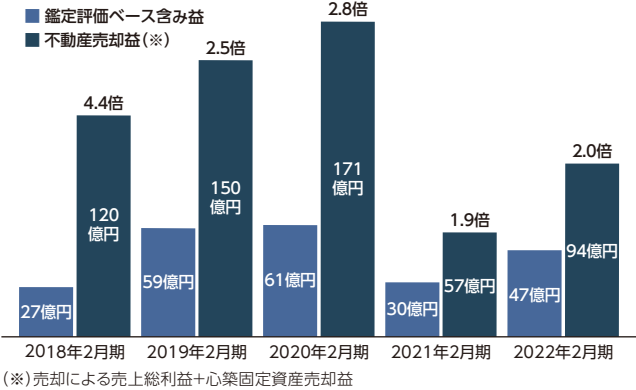
継続的な資産の取得と取得後の心築により、単年度の会計利益には計上されない将来収益(鑑定評価ベースの含み益)が着実に成長しております。



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、心築完了物件を市場の状況に鑑み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。

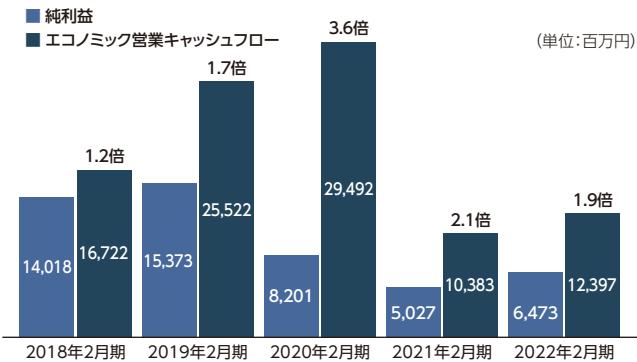
■ 心築資産の売却益の推移



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。

■ 純利益を超えるエコノミック営業キャッシュフロー

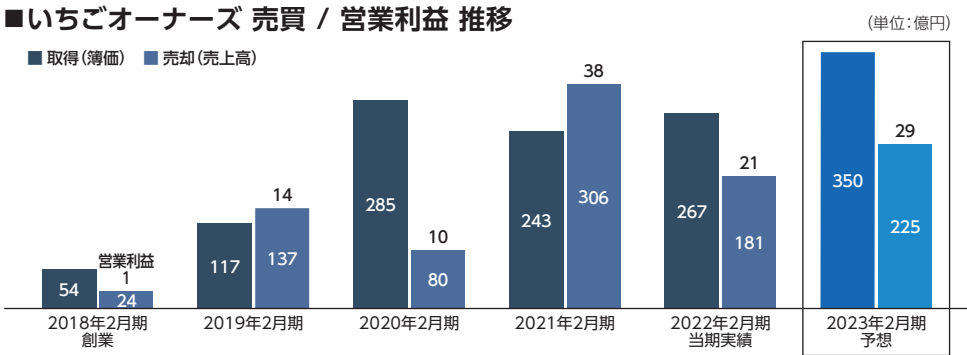


※ 「エコノミック営業キャッシュフロー」とは、営業活動によるキャッシュ・フローから販売用不動産および販売用発電設備の増減額(仕入・売却)の影響を除く営業活動によるキャッシュ・フロー

いちごオーナーズ 旺盛なニーズを背景とした事業拡大

豊富な売買実績と入居者誘致活動を通じたマーケット動向の熟知

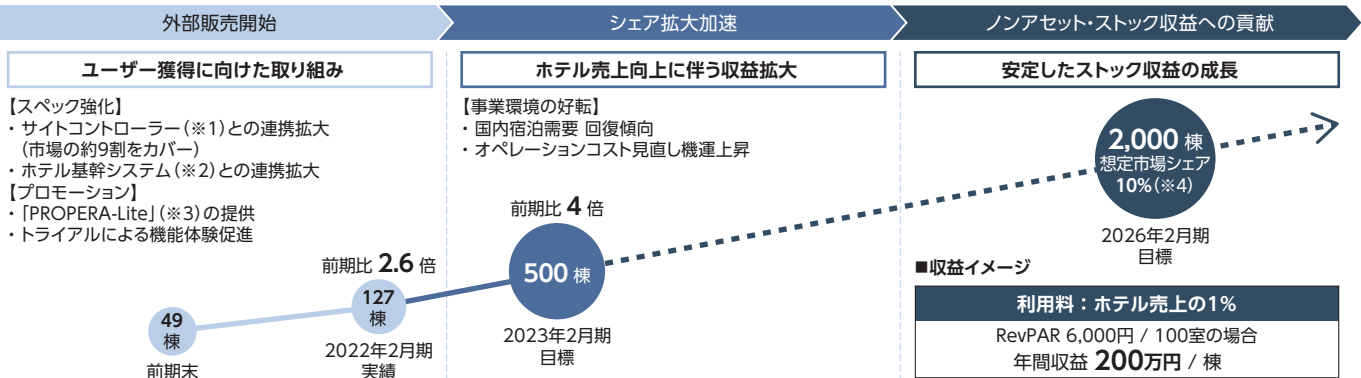
「顧客ファースト」を信条としたいちごオーナーズは、顧客の皆様のニーズに耳を傾け、そのニーズに合致した不動産を取得し、安定稼働を実現したうえで不動産の保有ニーズを有する皆様へお届けしております。創業から5年にわたり、多くの売買実績と入居者の誘致活動を積み上げてきた結果、賃貸住宅市場の動向をいち早く察知し、当社の信用力と迅速な意思決定により、取得競争が激しい住宅の売買市場において、安定的な優良住宅の取得を可能としております。



いちごのAIレベニューマネジメントシステム「PROPERA」シェア拡大

シェア拡大の加速により、ストック収益の成長に貢献

当社は、ホテル事業のさらなる成長を企図し、いちごのAIレベニューマネジメントシステム「PROPERA」を開発し、外販を開始しております。PROPERAは、当社がホテルの年間収益を10～40%向上させたレベニューマネジメントノウハウを搭載し、現状の統計プロセスを基に、過去データの複数要因の解析や、予測能力の高い機械学習により最善の宿泊価格設定を提案します。当期末は127棟の宿泊施設との利用契約を締結し、2026年2月期に2,000棟の宿泊施設への導入を目指しております。



(※1) ホテル予約システムと複数の予約サイトを連結し、一元管理するホテル外部のシステム (※2) チェックイン・アウト、売上を管理するホテル内部のシステム
(※3) スタンダード版から機能を絞ったプロモーション版 (※4) サイトコントローラーを導入している国内宿泊施設 (20,000件)

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。

■継続的な自社株買いの実施

	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
2022年2月期	4,363,500株(0.9%)	343円	15億円
2021年2月期	9,645,800株(1.9%)	311円	30億円
2020年2月期	7,081,200株(1.4%)	424円	30億円
2019年2月期	7,869,700株(1.6%)	381円	30億円
2018年2月期	8,436,500株(1.7%)	355円	30億円

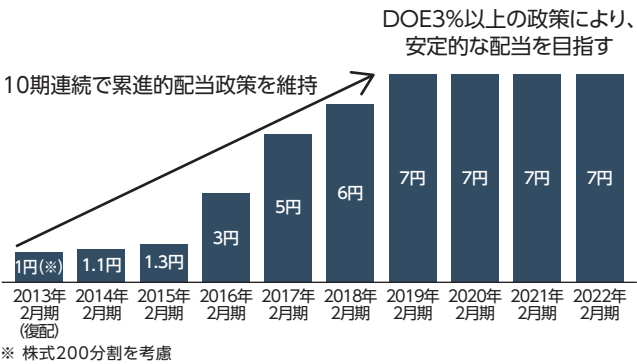
■新たな自社株買いの決定(2023年2月期)

- ✓ 取得金額：15億円(上限)
- ✓ 取得株数：5,500,000株
(上限/自己株式を除く発行済み株式総数1.17%)
- ✓ 取得期間：2022年4月20日～2022年7月14日

配当

当社は、原則として「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



「いちご」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」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(新型コロナウイルス感染症の拡大防止等の観点から対象とならない試合が発生する可能性があります。)



同封のご案内をご確認のうえ、新規登録の方は、以下の「優待サイト」よりご登録ください。

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



2023年2月期 連結業績予想

キャッシュESPは前期比-2.7%～+12.9%の予想

コロナの影響等、グローバルに不透明な状況が継続しております。この環境を踏まえ、不動産の売却を保守的に見積もった業績を下限とし、レンジによる業績予想とさせていただきます。

一方、2023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則って金額を維持し、7円とさせていただきます。

(単位:百万円)

	2022/02 連結業績(実績)	2023/02 連結業績(予想) 下限値～上限値	前期比増減率
営業利益	10,018	9,700～10,600	-3.2%～+5.8%
ALL-IN営業利益	13,266	12,700～15,600	-4.3%～+17.6%
経常利益	7,471	6,700～7,600	-10.3%～+1.7%
ALL-IN経常利益	10,719	9,700～12,600	-9.5%～+17.5%
純利益	6,473	6,500～8,500	+0.4%～+31.3%
キャッシュ純利益	13,004	12,500～14,500	-3.9%～+11.5%
1株あたり純利益(EPS)	13.81円	14.04円～18.36円	+1.7%～+33.0%
キャッシュEPS	27.74円	27.00円～31.32円	-2.7%～+12.9%
1株あたり配当金(DPS)	7円	7円	-
自己資本利益率(ROE)	6.5%	6.4%～8.3%	-
キャッシュROE	13.0%	12.3%～14.1%	-

※ ALL-IN指標：心築資産における固定資産売却益を営業利益に戻し入れ ※キャッシュ指標：ノンキャッシュ費用である減価償却費・のれん償却費等を戻し入れ

ESG 国際的なイニシアティブへの参加・加盟

いちごは、人類、社会そして地球の一員として「サステナブル経営」の実現を重要な経営課題としております。
事業の成功によりすべての人々に幸福をもたらし末永く発展するため、人材尊重の精神で社業を運営します。
また、当社は、企業の存在意義は社会貢献であると考えており、サステナブル社会の実現に向け、事業活動を通じて社会的責任を果たしてまいります。



国連グローバル・コンパクト

各企業・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イニシアティブ。
署名する企業・団体は、「人権の保護」、「不当な労働の排除」、「環境への対応」、「腐敗の防止」に関する10の原則に賛同し、企業トップ自らのコミットメントのもと、その実現に向けて努力を継続することが求められる



CDP

グローバル企業の気候変動対策における開示ガイドラインを提示し、企業評価を行う国際的イニシアティブ。500以上の世界の機関投資家を代表する国際的な非営利団体CDPが運営。企業評価は、ガバナンス、リスクマネジメント、事業戦略、目標と実績、エンゲージメント等、多岐にわたる質問で構成され、A～Dランクで行われる
2021年度評価：最上位「リーダーシップレベル」(総合スコアA)



Fun to Share

「最新の知恵をみんなで楽しくシェアしながら、低炭素社会をつくっていこう」というコンセプトのもと、環境省が進める環境イニシアティブ



RE100

世界で影響力のある企業が、自らの事業で使用する電力を、太陽光、風力、水力、バイオマスなどの再生可能エネルギーで100%調達することにコミットし、将来的に脱炭素社会(カーボンニュートラル)社会に移行することを目的とする国際的イニシアティブ

いちごの目標

2025年までに100%再生可能エネルギーによる事業体制へ移行

連結財務諸表(要旨)

連結貸借対照表

(単位:百万円)

(単位:百万円)

科 目			科 目			
前期 (2021年2月28日現在)			前期 (2021年2月28日現在)			
当期 (2022年2月28日現在)			当期 (2022年2月28日現在)			
総資産			負債			
347,076			236,820			
337,887			225,695			
流動資産	現金	50,832	46,458	借入金/社債 (ノンリコースローン・社債除く)	177,672	168,536
	営業投資有価証券	590	2,547	ノンリコースローン・社債	42,332	40,864
	販売用不動産	64,109	68,666	その他	16,816	16,295
	貸倒引当金	-167	-633	純資産	110,255	112,191
	その他	5,407	5,760	資本金	26,888	26,888
固定資産	有形固定資産	214,392	204,038	資本剰余金	11,275	11,268
	無形固定資産	4,038	3,551	利益剰余金	73,160	76,310
	投資有価証券	5,147	3,463	自己株式	-11,988	-13,423
	貸倒引当金	-91	-131	その他の包括利益累計額	-285	-228
	その他	2,819	4,168	非支配株主持分他	11,205	11,376

連結損益計算書

(単位:百万円)

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科 目			科 目		
前期 (2020年3月1日から 2021年2月28日まで)			前期 (2020年3月1日から 2021年2月28日まで)		
当期 (2021年3月1日から 2022年2月28日まで)			当期 (2021年3月1日から 2022年2月28日まで)		
売上高	61,368	56,934	営業活動によるキャッシュ・フロー	15,463	7,939
売上原価	45,776	40,757	投資活動によるキャッシュ・フロー	-15,630	6,502
売上総利益	15,591	16,177	財務活動によるキャッシュ・フロー	10,167	-15,360
販売費及び一般管理費	5,923	6,159	現金及び現金同等物に係る換算差益	-0	0
営業利益	9,668	10,018	現金及び現金同等物の増減額(−は減少)	10,000	-918
営業外損益	-2,489	-2,547	現金及び現金同等物の期首残高	40,826	50,590
経常利益	7,179	7,471	連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	-237	-3,457
特別損益	432	2,124	現金及び現金同等物の期末残高	50,590	46,214
税金等調整前利益	7,610	9,595			
税金等	2,564	2,901			
非支配株主利益	18	220			
当期純利益	5,027	6,473			

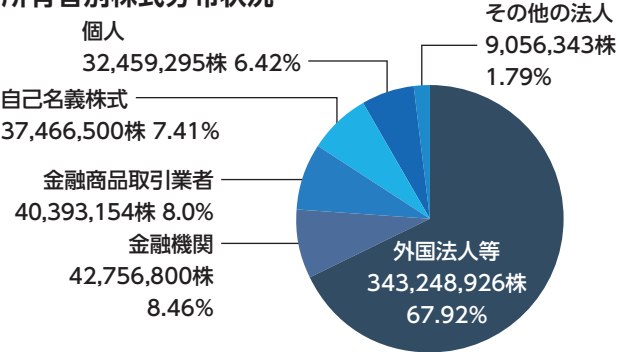
www.ichigo.gr.jp

詳細は当社ホームページの「IR情報」にてご確認ください。

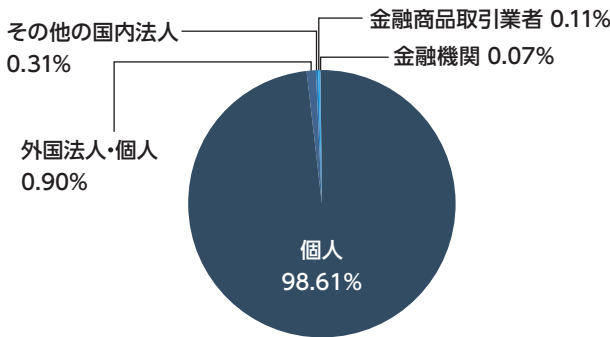
株式情報 (2022年2月末時点)

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37,466,500株含む)
株主数：29,796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	48.11%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	27,693,100	5.92%
MACQUARIE BANK LIMITED DBU AC	22,653,000	4.84%
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	20,019,452	4.28%
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	16,471,822	3.52%
SMBC日興証券株式会社	9,130,700	1.95%
上田八木短資株式会社	8,298,300	1.77%
MORGAN STANLEY SMITH BARNEY LLC CLIENTS FULLY PAID SEG ACCOUNT	8,124,800	1.74%
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE HSD00	7,785,900	1.66%
シティグループ証券株式会社	7,004,813	1.50%

※ 上記のほか、自己株式37,466,500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 】 26,888百万円 (2022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
いちごSi株式会社

【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事業本部管掌) | 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(人財本部担当) | 大井川 孝志 |
| 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事業本部担当、
DX推進部管掌) | 田中 建路 |



当社社員 三宅宏実(ウエイトリフティング)



【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 | 松崎 正年
(指名委員、報酬委員) |
| 独立社外取締役 | 中井戸 信英 |
| 独立社外取締役 | 杉本 亜美奈 |

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 みずほ信託銀行株式会社
特別口座 口座管理機関
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 プライム市場 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）



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

