



# Business Report

2023年2月期 決算報告書 2022年3月1日～2023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。

当期は、新型コロナウイルス(以下「コロナ」という。)感染防止における行動制限が徐々に緩和され、経済活動の正常化に向けた動きが加速しました。全国旅行支援策によるサービス消費の増加や、水際対策の緩和によるインバウンド需要の増加が継続し、当社においてもホテル需要の力強い改善により、ホテルの売上が伸びております。また、不動産の市況も堅調に推移しており、当期は、第3四半期の決算発表と同時に当期の業績予想を上方修正させていただき、この業績予想をさらに上回る決算となりました。

また、当社は、徹底的なキャッシュ・フロー経営を実行しており、創出した資金により、将来の成長投資として、不動産の取得、新規事業への投資を行う一方で、長期VISIONで掲げた「機動的な自社株買い」のとおり、当期は総額45億円の自社株買いを行いました。

こうした状況下において、当期決算は、営業利益12,492百万円(ALL-IN営業利益16,908百万円)、経常利益10,848百万円(ALL-IN経常利益15,264百万円)、純利益9,409百万円、1株あたり純利益(EPS)は20.45円となり、株主の皆様への利益の還元は、前期配当および配当予想から増配し、8円の配当を実施させていただきます。

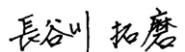
当社は、サステナブルな社会を実現するための「サステナブルインフラ企業」として、将来を見据えた事業展開を通じて、事業優位性のさらなる強化を図り、企業価値向上を目指してまいります。今後とも、引き続きご支援賜りますよう、心よりお願い申し上げます。



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」

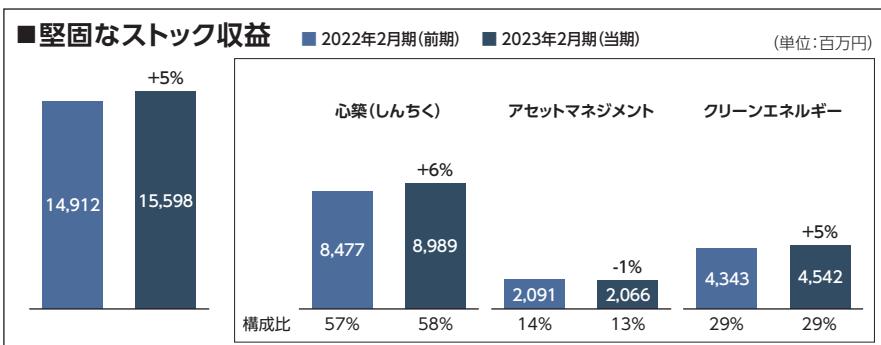
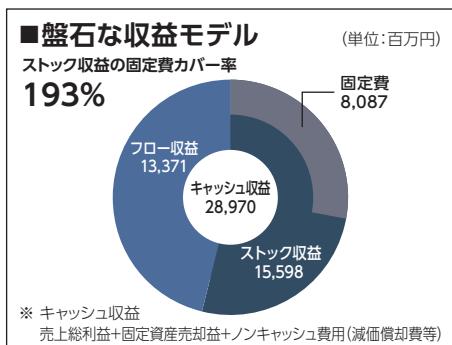
# 2023年2月期 決算サマリー

## ■上方修正予想をさらに上回り、全指標で前期比大幅増益、配当は7円予想から8円に増配

✓ ALL-IN営業利益169億円(+27%)、キャッシュEPS 33.36円(+20%)

## ■高いキャッシュ創出力を背景とした施策の実現

- ✓ 成長投資：不動産取得507億円(前期比+63%)
- ✓ 自社株買い：当期累計45億円の取得(前期比3倍)
- ✓ リートサポート：いちごオフィスの投資口を取得(上限30億円)



## 2023年2月期 連結業績

### ALL-IN営業利益 +27%、キャッシュEPS +20%(前期比)

### 徹底的なキャッシュ・フロー経営により、キャッシュ純利益は会計利益の1.6倍

当社では、心築事業の事業実態を表すため、「ALL-IN」指標を採用しております。心築事業に属する固定資産の売却益は会計上、特別利益に計上されますが、心築事業において保有する販売用不動産、固定資産は、会計科目に関わらず当社のコア事業である心築対象資産です。「ALL-IN営業利益」は、固定資産売却益を戻し入れ、心築事業で創出している利益を可視化しております。

また、当社は、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、キャッシュの創出に繋がりに、「キャッシュ」指標は、当社のキャッシュ創出力をお示しております。

(※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÷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÷期中平均自己資本

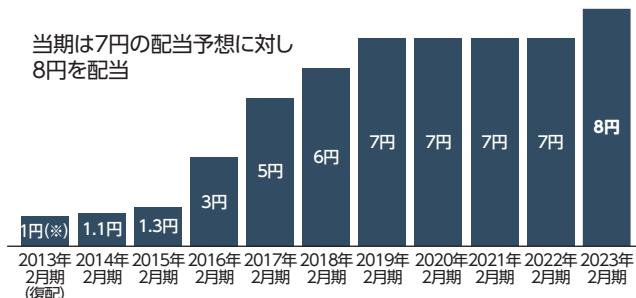
	2022/02 通期業績	2023/02 通期業績	前期比 増減率	2023/02 通期予想 (上方修正後)	2023/02 期初通期予想 (参考)
営業利益	10,018	<b>12,492</b>	+24.7%	11,900	9,700 ~ 10,600
ALL-IN営業利益	13,266	<b>16,908</b>	+27.4%	16,300	12,700 ~ 15,600
経常利益	7,471	<b>10,848</b>	+45.2%	10,000	6,700 ~ 7,600
ALL-IN経常利益	10,719	<b>15,264</b>	+42.4%	14,400	9,700 ~ 12,600
純利益	6,473	<b>9,409</b>	+45.4%	9,000	6,500 ~ 8,500
キャッシュ純利益(※1)	13,004	<b>15,351</b>	+18.1%	15,000	12,500 ~ 14,500
1株あたり純利益(EPS)	13.81円	<b>20.45円</b>	+48.0%	19.56円	14.04円 ~ 18.36円
キャッシュEPS(※2)	27.74円	<b>33.36円</b>	+20.2%	32.59円	27.00円 ~ 31.32円
1株あたり配当金(DPS)	7円	<b>8円</b>	+14.3%	7円	7円
自己資本利益率(ROE)	6.5%	<b>9.2%</b>	-	8.9%	6.4% ~ 8.3%
キャッシュROE(※3)	13.0%	<b>15.1%</b>	-	14.8%	12.3% ~ 14.1%
株主資本配当率(DOE)	3.3%	<b>3.6%</b>	-	-	-

# 株主還元 配当・自社株買い

## 配当

当社は、徹底的なキャッシュ・フロー経営の方針のもと、キャッシュの創出に注力しております。当期も高いキャッシュ創出を実現した一方、コロナの影響が薄らぎ、経済活動の正常化が進んだことに鑑み、増配を決定し、1株当たり8円の配当とさせていただきます。

### ■1株当たり配当金(DPS)の推移



(※) 株式200分割を考慮

## 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。

当期は累計45億円の自社株買いを実施しており、6期連続になります。

### ■自社株買いの実績

	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
2023年2月期(2回目)	9,448,400株(1.9%)	317円	30億円
2023年2月期(1回目)	5,103,800株(1.0%)	293円	15億円
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

# 「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リーグの理念に心から共感し、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



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](http://www.ichigo-jleague.jp)

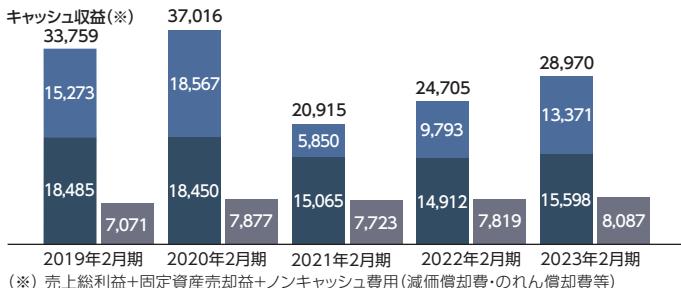


# 収益モデルの特長

## 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。

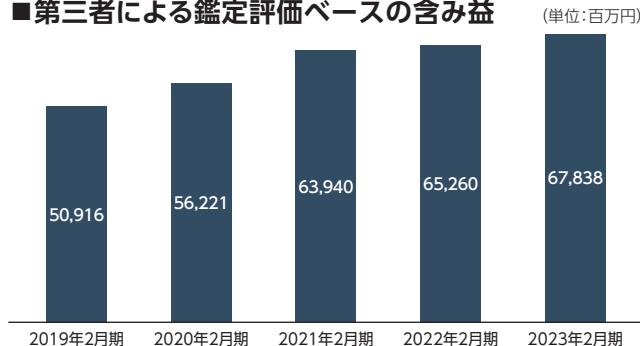
■ ストック収益(主に賃料収入、売電収入、AMのベース運用フィー、ノンキャッシュ費用(減価償却費等))  
 ■ フロー収益(主に心築における不動産売却益)  
 ■ 固定費(固定販管費+支払利息)



## 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。

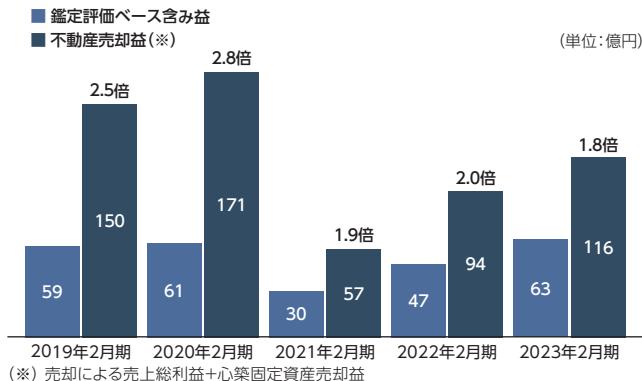
### ■ 第三者による鑑定評価ベースの含み益



## 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。

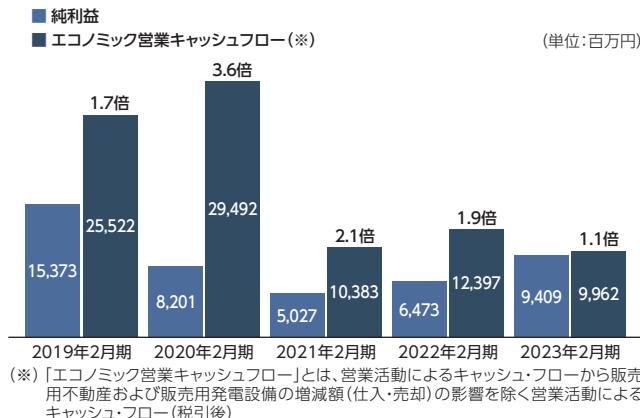
### ■ 心築資産の売却益の推移



## 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

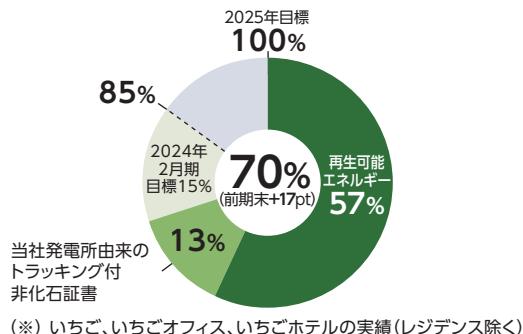


# サステナブルな社会へ向けた再生可能エネルギーへの切り替え

## 「脱炭素」目標達成に向けた取り組み

当社は、事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーとすることを旨とする国際的なイニシアティブである「RE100」に加盟し、目標達成年限を2025年に設定しております。この目標においては、当社が運用する上場投資法人（いちごオフィス 8975、いちごホテル 3463）が保有する不動産にて消費する電力を含めて100%再生可能エネルギーとすることを旨としております。2023年2月期末時点においては、再生可能エネルギーへの切り替え率が70%まで進捗しており、引き続き、脱炭素社会実現への取り組みを加速してまいります。

### ■RE100達成率と手段の内訳(2023年2月期末時点)



### ■電力切り替え・カーボンオフセット効果 年間予測

CO<sub>2</sub>削減量約**35,000t-CO<sub>2</sub>**

(※) RE100達成率70%の場合のグループ全体の年間CO<sub>2</sub>削減量予測

 × 約**15,200**台分削減

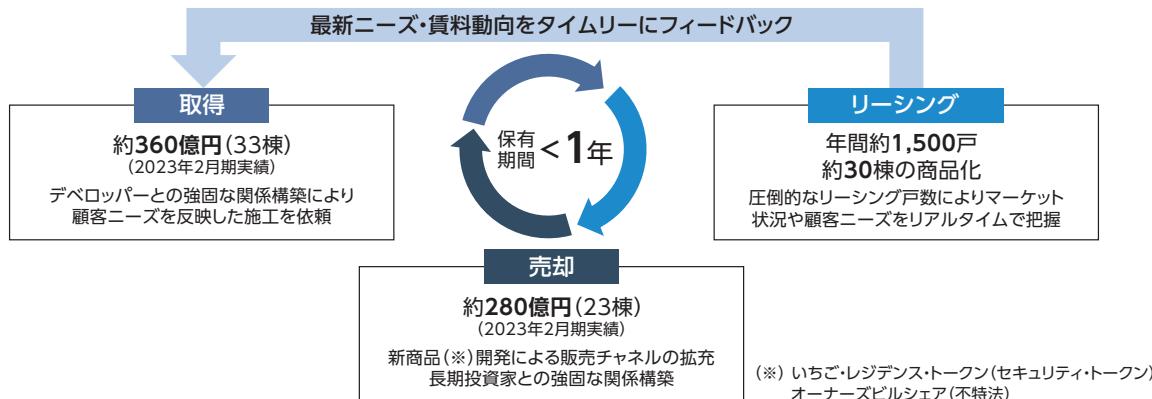
(※) 乗用車(ガソリン車) 1台あたり約2,300kg/年(環境省資料)



## いちごオーナーズの盤石な事業モデル

### 圧倒的な案件数によるマーケット環境の把握を通じた好循環

いちごオーナーズでは、新たな投資商品として、デジタル不動産事業の「いちご・レジデンス・トークン」および「いちごオーナーズビルシェア」を開始いたしました。投資商品の拡充により顧客層の拡大を図るとともに、不動産の販売チャネルが拡充したことで、取得の活性化にもつながります。この好循環を支えるのが年間約1,500戸のリーシング(テナント誘致)を行い、最新の顧客ニーズや賃料動向を把握する当社の徹底的な現場主義です。



# 2024年2月期 連結業績予想

## ALL-IN営業利益 +7%、キャッシュEPS +3%(前期比)の予想

前期に国内需要から回復したホテル需要は、今後、インバウンドの流入増加も期待できることから、2024年2月期も継続した伸びを見込んでおります。また、当社の心築の進捗により、不動産売却益の増加を見込んでおり、心築セグメントが伸長します。前期の金利スワップ差益の剥落により、ALL-IN経常利益は前期比で減少いたしますが、心築セグメントの利益成長に加え、前期の特別損失の剥落により純利益において増益となります。

(単位:百万円)

	2023/02 連結業績(実績)	2024/02 連結業績(予想)	前期比 増減率
営業利益	12,492	<b>9,500</b>	-24.0%
ALL-IN営業利益	16,908	<b>18,000</b>	+6.5%
経常利益	10,848	<b>6,000</b>	-44.7%
ALL-IN経常利益	15,264	<b>14,500</b>	-5.0%
純利益	9,409	<b>10,000</b>	+6.3%
キャッシュ純利益	15,351	<b>15,500</b>	+1.0%
1株あたり純利益(EPS)	20.45	<b>22.06</b>	+7.9%
キャッシュEPS	33.36	<b>34.19</b>	+2.5%
1株あたり配当金(DPS)	8円	<b>8円</b>	-
自己資本利益率(ROE)	9.2%	<b>9.4%</b>	-
キャッシュROE	15.1%	<b>14.6%</b>	-

## 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未永く発展するため、人財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、サステナブルな社会の実現に向け、事業活動を通じて社会的責任を果たしてまいります。

WE SUPPORT



### 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、全世界18,700社以上の企業を対象に環境への取り組みを評価する国際的イニシアティブ。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  
当社2022年度の評価：

気候変動プログラム、水セキュリティともにA-

RE100

CLIMATE GROUP



### 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

### TCFD

TCFD

TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

当社では、気候変動に関する「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」をTCFDの情報開示フレームワークに沿って公表しており、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、気候変動におけるリスクの認識とそのリスクの適切な管理を行うとともに、事業機会と捉え、豊かさと環境が共存する未来のために取り組んでまいります。

# 連結財務諸表(要旨)

## 連結貸借対照表

(単位:百万円)

科目	前期 (2022年2月28日現在)	当期 (2023年2月28日現在)
<b>総資産</b>	<b>337,887</b>	<b>338,619</b>
流動資産		
現預金	46,458	40,536
営業投資有価証券	2,547	47
販売用不動産	68,666	79,151
貸倒引当金	-633	-66
その他	5,760	8,389
固定資産		
有形固定資産	204,038	199,323
無形固定資産	3,551	2,398
投資有価証券	3,463	4,455
貸倒引当金	-131	-133
その他	4,168	4,519

(単位:百万円)

科目	前期 (2022年2月28日現在)	当期 (2023年2月28日現在)
<b>負債</b>	<b>225,695</b>	<b>224,226</b>
借入金/社債 (ノンリコースローン除く)	168,536	167,728
ノンリコースローン	40,864	42,230
その他	16,295	14,268
<b>純資産</b>	<b>112,191</b>	<b>114,393</b>
資本金	26,888	26,888
資本剰余金	11,268	11,266
利益剰余金	76,310	82,438
自己株式	-13,423	-17,914
その他の包括利益累計額	-228	347
非支配株主持分他	11,376	11,368

## 連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	前期 (2021年3月1日から 2022年2月28日まで)	当期 (2022年3月1日から 2023年2月28日まで)
売上高	56,934	68,093
売上原価	40,757	48,674
売上総利益	16,177	19,418
販売費及び一般管理費	6,159	6,926
営業利益	10,018	12,492
営業外損益	-2,547	-1,643
経常利益	7,471	10,848
特別損益	2,124	3,386
税金等調整前利益	9,595	14,234
税金等	2,901	4,578
非支配株主利益	220	246
<b>当期純利益</b>	<b>6,473</b>	<b>9,409</b>

## 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	前期 (2021年3月1日から 2022年2月28日まで)	当期 (2022年3月1日から 2023年2月28日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,939	254
投資活動によるキャッシュ・フロー	6,502	2,635
財務活動によるキャッシュ・フロー	-15,360	-6,582
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)	-918	-3,692
現金及び現金同等物の期首残高	50,590	46,214
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	-3,457	-2,208
現金及び現金同等物の期末残高	46,214	40,313

[www.ichigo.gr.jp](http://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。

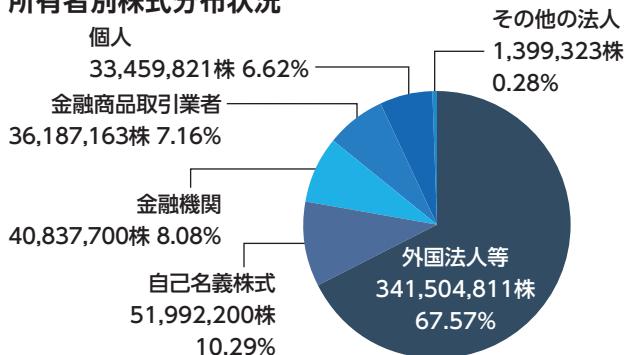
## 株式情報 (2023年2月末時点)

発行可能株式総数：1,500,000,000株

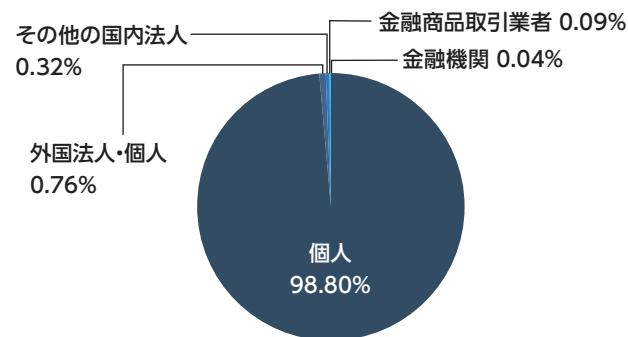
発行済株式総数：505,381,018株(自己株式51,992,200株含む)

株主数：34,502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	49.65%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	27,671,900	6.10%
MACQUARIE BANK LIMITED DBU AC	22,653,000	5.00%
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	20,455,464	4.51%
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	20,252,000	4.47%
BNYMSANV RE GCLB RE JP RD LMGC	12,243,455	2.70%
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	9,512,300	2.10%
SMBC日興証券株式会社	9,137,400	2.02%
MORGAN STANLEY SMITH BARNEY LLC CLIENTS FULLY PAID SEG ACCOUNT	8,124,800	1.79%
STATE STREET LONDON CARE OF STATE STREET BANK AND TRUST, BOSTON SSBTC A/C UK LONDON BRANCH CLIENTS - UNITED KINGDOM	4,775,100	1.05%

※ 上記のほか、自己株式51,992,200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(2023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

(※) 2023年5月31日付で「ワンファイブホテルズ株式会社」へ社名変更



当社社員 三宅宏実(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<br>(会長社長補佐、<br>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(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)                               | 坂谷 孝紀     |
| 上席執行役<br>(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<br>(サステナブルインフラ事業本部担当、<br>DX推進部管掌)       | 田中 建路     |
| 執行役<br>(コーポレートデザイン部・リスク管理部管掌)               | 藤井 宏明     |
| 執行役(企画経理部管掌)                                | 古川 直子     |

## 【取締役】

- |         |                                       |
|---------|---------------------------------------|
| 取 締 役   | スコット キャロン<br>(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<br>(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<br>(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<br>(指名委員、監査委員、報酬委員)             |
| 独立社外取締役 | 鈴木 行生<br>(監査委員、コンプライアンス副委員長)          |
| 独立社外取締役 | 中井戸 信英<br>(指名委員、報酬委員)                 |
| 独立社外取締役 | 宇田 左近                                 |

# 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） <a href="http://www.mizuho-tb.co.jp/daikou">www.mizuho-tb.co.jp/daikou</a>
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 ( <a href="http://www.ichigo.gr.jp">www.ichigo.gr.jp</a> ) ※ 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](http://www.ichigo.gr.jp)

