



Business Report

2023年2月期 中間報告書 2022年3月1日～2022年8月31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。

当社は、様々な事象による急激な環境の変化に対応し、より信頼性の高い財務基盤の確保と徹底的なキャッシュ・フロー経営を実行しております。当上半期におきましては、キャッシュ・フロー経営により創出した資金の活用として、不動産の取得、新規事業等の将来に向けた成長投資に加え、長期VISIONで掲げた「機動的な自社株買い」のとおり、総額45億円の自社株買いを決定し、取得を進めております。既存事業の進化とともに、新規事業の創出と成長に向けた取り組みの一部につきましては、本書にてご紹介させていただきます。

不動産を取り巻く環境につきましては、コロナの影響を大きく受けたホテル以外は概ね正常化しており、ホテルにつきましても、宿泊需要は持続的に回復しております。なお、オフィスビルにおいては、大規模物件で弱含みの動きとなっており、当社でも同様の状況です。このような状況下において、前年同期に比べ、心築資産の売却が進み、営業利益は5,082百万円、経常利益は4,166百万円、純利益は3,429百万円となりました。なお、当社では、キャッシュ・フロー経営に沿って、減価償却費等のノンキャッシュ費用を純利益に足し戻す「キャッシュ純利益」をKPIとして採用しております。このキャッシュ純利益は5,877百万円であり、純利益の1.7倍になります。

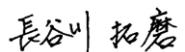
当社は、サステナブルな社会を実現するための「サステナブルインフラ企業」として、将来を見据えた事業展開を通じて、事業優位性のさらなる強化を図り、企業価値向上を目指してまいります。今後とも、引き続きご支援賜りますよう、心よりお願い申し上げます。



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 上半期決算サマリー

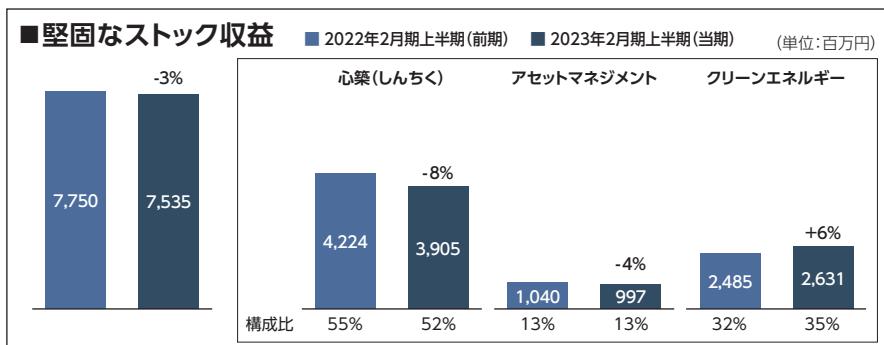
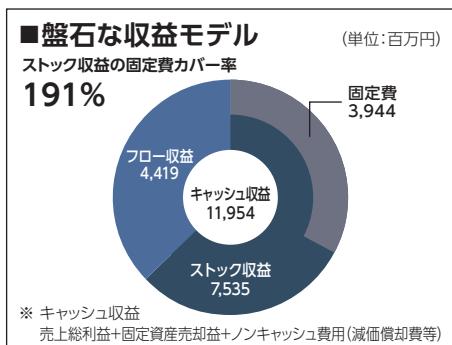
■地政学リスク、金利格差に伴う円安等マクロ経済の変化による業績への影響はほぼなし

■ホテル業績はコロナの影響から持続的に回復

✓ RevPAR(上半期)：前年同期比+85%、コロナ前比-37% ※ RevPAR：ADR(平均客室単価)×OCC(客室稼働率)

■キャッシュ創出により成長投資と自社株買いを実現

✓ 成長投資：455億円の物件取得が高確度(3Q以降も含む)
 ✓ 自社株買い：今期累計45億円(15億円完了、追加30億円実施)



2023年2月期 上半期連結業績

徹底的なキャッシュ・フロー経営により、キャッシュ利益は会計利益の1.7倍

当社では、今期より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、当社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。従いまして、「ALL-IN」により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。

(単位:百万円)

	2022/02 上半期(前年同期)	2023/02 上半期(実績)	前年同期比 増減率	2023/02 通期予想 下限値~上限値
営業利益	4,243	5,082	+19.8%	9,700 ~ 10,600
ALL-IN営業利益	4,243	6,177	+45.6%	12,700 ~ 15,600
経常利益	2,666	4,166	+56.3%	6,700 ~ 7,600
ALL-IN経常利益	2,666	5,261	+97.3%	9,700 ~ 12,600
純利益	1,731	3,429	+98.1%	6,500 ~ 8,500
キャッシュ純利益	4,803	5,877	+22.4%	12,500 ~ 14,500
1株あたり純利益(EPS)	3.69円	7.38円	+100.1%	14.04円~18.36円
キャッシュEPS	10.23円	12.64円	+23.6%	27.00円~31.32円

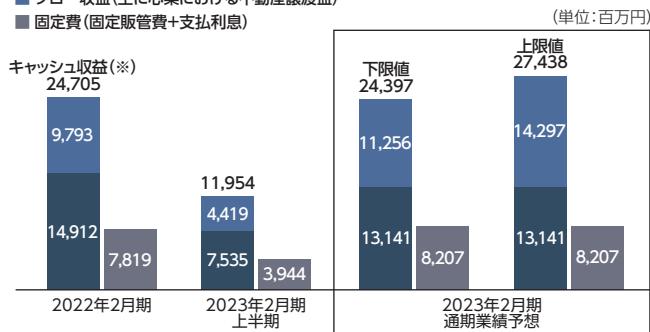
※ ALL-IN営業利益=営業利益+特別損益に計上される心築事業に属する不動産の売却損益
 ALL-IN経常利益=経常利益+特別損益に計上される心築事業に属する不動産の売却損益
 キャッシュ純利益=当期純利益+ノンキャッシュ費用(減価償却費・のれん償却費等)
 キャッシュEPS =キャッシュ純利益÷自己株式を除く期中平均株式数

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。「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譲渡益)
- 固定費(固定販管費+支払利息)

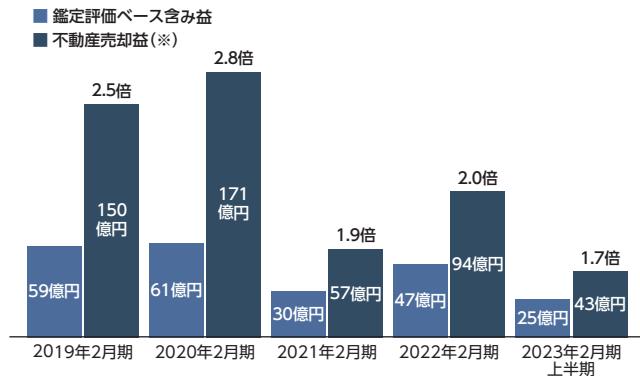


(**) 売上総利益+固定資産売却益+ノンキャッシュ費用(減価償却費・のれん償却費等)

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

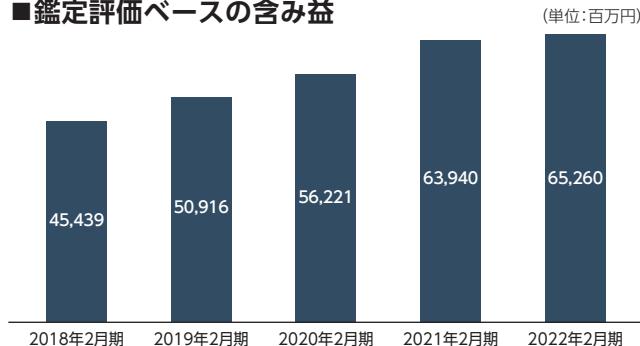


(**) 売却による売上総利益+心築固定資産売却益

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。

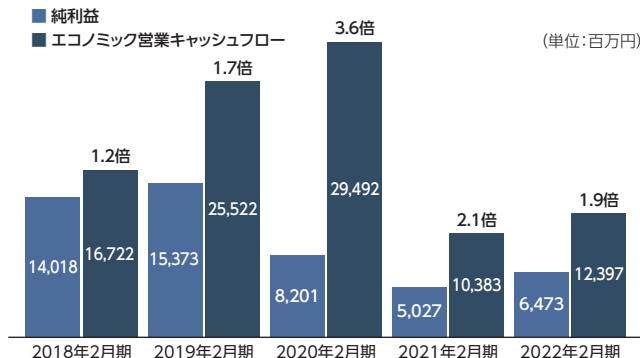
■ 鑑定評価ベースの含み益



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

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。

今期は2回、累計45億円の自社株買いを決定しており、6期連続の実施となります。1回目(15億円)は6月に取得を完了しており、追加30億円については、8月より取得を行っております。

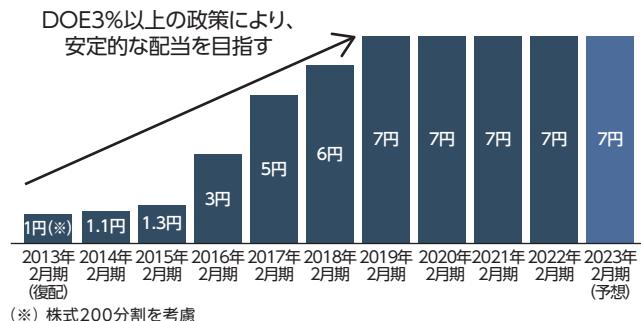
■自社株買いの実績

	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 (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

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、2013年2月期以降、10期連続で増配または配当維持を実施し当期におきましても前年同期額を予定しております。

■1株当たり配当金(DPS)の推移



「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



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



いちごオーナーズによる収益力および収益機会の拡大

いちごオーナーズの事業基盤を活用したストック収益の成長と顧客層の拡大

「顧客ファースト」を信条とするいちごオーナーズが新たに開始いたしました「オーナーズビルシェア」事業では、全国97拠点で個人資産家様と企業オーナー様に対する総合財産コンサルティングサービスを30年以上にわたって提供してきた株式会社青山財産ネットワークスへ「オーナーズビルシェア」の販売を委託いたしました。当社の強みである不動産の取得や入居者誘致、誘致後の運用と、同社の強みにより、不動産小口化市場の成長を促進してまいります。

	顧客	ニーズ	収益	事業基盤強化への貢献
レジデンス売却	個人投資家 事業法人 機関投資家	一棟所有 ポートフォリオ取得	売却 フロー収益 (売却益)	<ul style="list-style-type: none"> ・トランザクション拡大 ・マーケット状況の把握
レジデンス売却 + AM受託 ※ いちご投資顧問による 運用/売却フィー收受	機関投資家	長期資産運用	運用 フロー収益 (売却益) ストック収益 (運用フィー等) フロー収益 (売却フィー)	<ul style="list-style-type: none"> ・機関投資家向け商品拡充 ・顧客層拡大 ・安定収益の拡大
<新規事業> オーナーズビルシェア (不動産小口化商品)	個人投資家	長期資産運用 分散投資 資産承継円滑化	運用後 フロー収益 (売却益) ストック収益 (運用フィー等) フロー収益 (売却フィー)	<ul style="list-style-type: none"> ・個人投資家向け商品拡充 ・顧客層拡大 ・安定収益のさらなる拡大

心築×PPP×商業・農業：いちご よこすかポートマーケット

商業施設を改修・再建する心築ノウハウにより来場者100万人/年の観光施設へ

当社は、横須賀ベイエリアの公共観光施設の改修・再建公募にて心築による事業提案をご評価いただき、事業者としての優先交渉権を獲得いたしました。築30年の倉庫を活用した心築において、建物の長寿命化と最大活用に向けた改修を行っており、三浦半島の新鮮な食材と豊かな食文化を一堂に集めた「食」発信拠点としてまいります。

「一店舗営業に拘る地元人気店の二店舗目」「横須賀といえばあのお店」「グルメサイトで好評のお店」「東京で人気のお店が地元食材を使って出店」と、お客様に喜んでいただけるテナント様にご出店いただきました。

※ PPP (Public Private Partnership) : 官民パートナーシップ

■「広報よこすか」での特集



	よこすか ポートマーケット 年間計画		閉館前 (2019年時)
来場者数	3.1倍	100万人	32万人
観光バス誘致	2.3倍	7千台	3千台
売上	2.4倍	15億円	6.2億円
賃貸面積	1.7倍	約330坪	約200坪



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すべく発展するため、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



Fun to Share

「最新の知恵をみんなで楽しくシェアしながら、低炭素社会をつかっていこう」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

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 いちごの評価：A⁺ ※ 昨年度より1ランクアップ



RE100

世界で影響力のある企業が、自らの事業で使用電力を、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

ESG 徹底したいちごのガバナンス

いちごは、2006年より機関設計を委員会設置会社（現：指名委員会等設置会社）へ早期に移行し、経営と執行を分離することにより、ガバナンス体制の強化を図っております。

■厳格かつオープンな機関設計

当社のすべての取締役は、株主様に対する受託者責任を負っていることを認識しているとともに、当該責任に基づきすべてのステークホルダーとの適切な協働を確保しつつ、会社と株主様の共同の利益のために行動しており、ガバナンス体制においても世界のベストプラクティスを研究・導入

【主な取り組み】

- 2006年に指名委員会等設置会社へ移行
- 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10名の過半が社外取締役かつ独立役員となっており、東証プライム（旧東証一部）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）

【2016年2月期～2017年2月期】

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

【2016年2月期～2019年5月】

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

■取締役会の実効性評価

取締役会の実効性に関する評価およびその分析にあたり、取締役全員によるアンケートを用いて、以下の各評価項目に対する自己評価を実施するとともに、取締役会において当該アンケートの集計結果に係る分析および審議を実施

【各評価項目】

- ① 取締役会の構成
- ② 取締役会の運営
- ③ 取締役会の実効性
- ④ 取締役会を支える体制
- ⑤ 株主、株主以外のステークホルダーへの対応
- ⑥ コロナ環境下での取締役会の運営
- ⑦ SDGsやサステナビリティに関する取り組み

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日時点)	当上半期 (2022年8月31日時点)
総資産	337,887	341,410
流動資産		
現預金	46,458	41,780
営業投資有価証券	2,547	1,264
販売用不動産	68,666	75,911
貸倒引当金	-633	-49
その他	5,760	5,657
固定資産		
有形固定資産	204,038	205,363
無形固定資産	3,551	3,327
投資有価証券	3,463	3,919
貸倒引当金	-131	-16
その他	4,168	4,253

(単位:百万円)

科目	前期 (2022年2月28日時点)	当上半期 (2022年8月31日時点)
負債	225,695	230,292
借入金/社債 (ノンリコースローン・社債除く)	168,536	174,051
ノンリコースローン・社債	40,864	43,076
その他	16,295	13,165
純資産	112,191	111,117
資本金	26,888	26,888
資本剰余金	11,268	11,268
利益剰余金	76,310	76,466
自己株式	-13,423	-15,091
その他の包括利益累計額	-228	81
非支配株主持分他	11,376	11,503

連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	前上半期 (2021年3月1日から 2021年8月31日まで)	当上半期 (2022年3月1日から 2022年8月31日まで)
売上高	23,303	25,475
売上原価	15,934	17,176
売上総利益	7,368	8,299
販売費及び一般管理費	3,125	3,216
営業利益	4,243	5,082
営業外損益	-1,577	-916
経常利益	2,666	4,166
特別損益	2	1,094
税金等調整前利益	2,668	5,261
税金等	826	1,723
非支配株主利益	111	107
当期純利益	1,731	3,429

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	前上半期 (2021年3月1日から 2021年8月31日まで)	当上半期 (2022年3月1日から 2022年8月31日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	-6	-3,243
投資活動によるキャッシュ・フロー	-2,780	-2,990
財務活動によるキャッシュ・フロー	-1,178	3,423
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)	-3,966	-2,810
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	-1,485	-1,848
現金及び現金同等物の当期末残高	45,138	41,555

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。

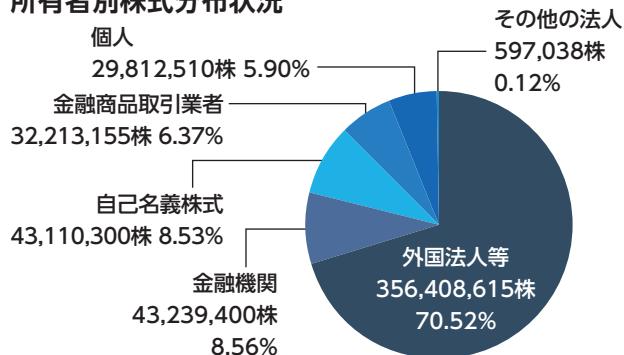
株式情報 (2022年8月末時点)

発行可能株式総数：1,500,000,000株

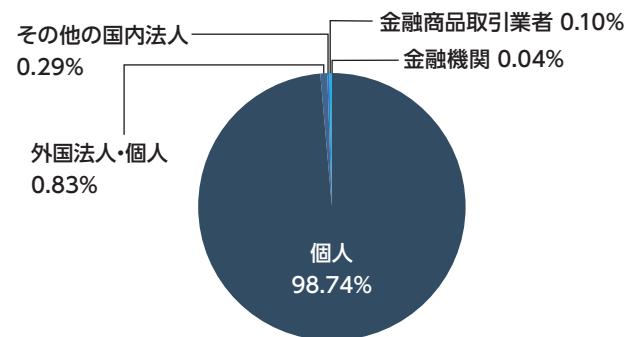
発行済株式総数：505,381,018株(自己株式43,110,300株含む)

株主数：30,017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	48.70%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	29,432,200	6.37%
パークレイズ証券株式会社 BNYM	14,500,000	3.14%
BNYMSANV RE GCLB RE JP RD LMGC	13,276,200	2.87%
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	13,161,743	2.85%
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	11,060,300	2.39%
MORGAN STANLEY SMITH BARNEY LLC CLIENTS FULLY PAID SEG ACCOUNT	8,124,800	1.76%
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE HSD00	7,582,400	1.64%
JP JPMSE LUX RE CREDIT SUISSE INT EQ CO	6,672,700	1.44%
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNYM GCM CLIENT AC (M) LBM FE	6,394,000	1.38%

※ 上記のほか、自己株式43,110,300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8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 |

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 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

