



# Business Report

2025年2月期 決算報告書 2024年3月1日～2025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、インバウンドを含め、旺盛な宿泊需要が継続し、ホテルの賃料・オペレーション収益・いちごホテル(3463)の運用報酬が大きく伸びました。また、当期は心築を通じて価値向上を実現した不動産の売却により、前期比で利益率の高い売却も実現しております。

こうした事業の進捗により、キャッシュ収益およびストック収益は過去最高を更新し、営業利益16,309百万円(ALL-IN営業利益24,864百万円)、経常利益13,764百万円(ALL-IN経常利益22,319百万円)、純利益15,187百万円(キャッシュ純利益19,391百万円)となりました。

また、期末配当は、DOEの経営目標「4%」を順守し、配当予想10円から10.5円に増配(前期比+17%)とし、定時株主総会にて承認可決されております。自社株買いにおきましても、当期は55億円の取得を行うとともに、60百万株(消却前の発行済株式総数に対する割合11.87%)の自己株式消却を実施しております。

なお、当期も、いちごオフィス(8975)、いちごホテル、いちご・セキュリティ・トークンへの運用資産残高(AUM)の拡大に資する物件提供が進み、売却総額(売上)は648億円、将来収益の源泉となる取得総額は754億円となりました。

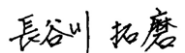
当社は、サステナブルな社会を実現するための「サステナブルインフラ企業」として、将来を見据えた事業展開を通じて、事業優位性のさらなる強化を図り、企業価値向上を目指してまいります。今後とも、引き続きご支援賜りますよう、心よりお願い申し上げます。



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

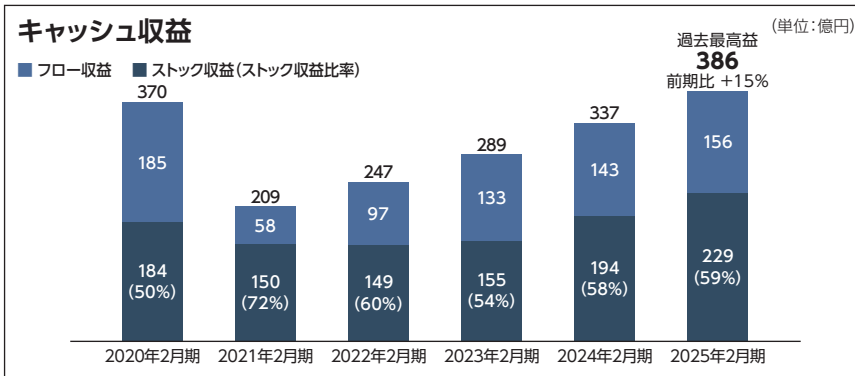
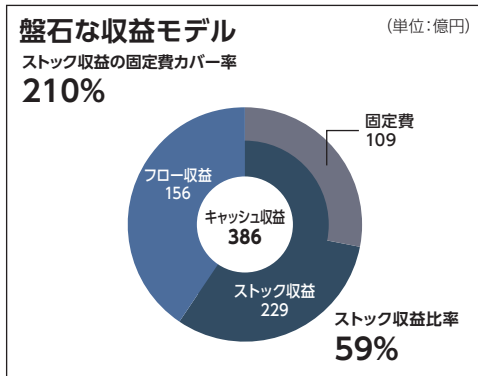


**Make More Sustainable**  
サステナブルインフラの「いちご」

# 2025年2月期 決算サマリー

## キャッシュ収益 +15%、ストック収益 +18% (前期比) 過去最高を更新

- ✓ ストック収益固定費カバー率 210%、当期も経営目標 (KPI) 200%以上を超過
- ✓ ストック収益比率 59%、KPI 60%以上 (2030年まで) に向けて順調に進捗



※ キャッシュ収益: 売上総利益+特別損益に計上される心築およびホテルの資産売却損益+減価償却費

※ ストック収益: 主に賃貸収益、売電収益、AMのベース運用フィー等

※ フロー収益: 主に資産売却損益

※ 固定費: 固定販管費+支払利息

## 2025年2月期 連結業績

### ALL-IN営業利益 +17%、キャッシュEPS +12% (前期比)、ROE 14.1%、キャッシュROE 18.0%

### アセットマネジメントの運用資産残高 (AUM) が拡大 +12% (3,849億円)

当期は、当社が運用するいちごオフィス(8975)、いちごホテル(3463)、いちご・セキュリティ・トークンへの物件提供を行い、売却による利益の実現とAUM拡大による中長期的な運用報酬の獲得機会を創出しました。また、需要が拡大しているホテルをはじめ、オフィス、商業の賃料も増加しました。

なお、当社では、事業実態を表すため、「ALL-IN」指標を採用し、営業活動本来の利益を可視化しております。また、株主価値の最大化に資する成長投資と株主様への還元の両面を追求するため、キャッシュの創出を重要視しており、「キャッシュ純利益」「キャッシュEPS」を採用しております。

※ ALL-IN営業利益(経常利益): 営業利益(経常利益)+特別損益に計上される心築およびホテルの資産売却損益  
 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  
 キャッシュROE: キャッシュ純利益÷期中平均自己資本

(単位: 百万円)

	2024/02 通期業績	2025/02 通期業績	前期比 増減率	2025/02 通期予想
営業利益	12,960	16,309	+25.8%	16,000
ALL-IN営業利益	<b>21,194</b>	<b>24,864</b>	<b>+17.3%</b>	<b>24,000</b>
経常利益	10,391	13,764	+32.5%	12,000
ALL-IN経常利益	<b>18,626</b>	<b>22,319</b>	<b>+19.8%</b>	<b>20,000</b>
純利益	12,108	15,187	+25.4%	14,000
キャッシュ純利益	<b>17,878</b>	<b>19,391</b>	<b>+8.5%</b>	<b>18,500</b>
1株あたり純利益 (EPS)	26.89円	34.86円	+29.6%	32.10円
キャッシュEPS	<b>39.70円</b>	<b>44.51円</b>	<b>+12.1%</b>	<b>42.42円</b>
1株あたり配当金 (DPS)	<b>9.00円</b>	<b>10.50円</b>	<b>+16.7%</b>	<b>10.00円</b>
自己資本利益率 (ROE)	11.7%	14.1%	-	13.0%
キャッシュROE	<b>17.2%</b>	<b>18.0%</b>	-	<b>17.2%</b>
株主資本配当率 (DOE)	3.8%	4.1%	-	-

# オフィスの収益向上実績(心築事例)

## 心築によりNOIは1.8倍に成長

当社では、心築の一環として保有不動産の立地に合わせたビルのブランディングを図っております。東京下町の門前仲町に所在する「Tokyo Monnaka Village」では、地域の皆さまに愛される物件を目指し、1階部分には人気カフェを誘致することで視認性と利便性の向上を図りました。また、外観や共用部も刷新することで、保育園、学習塾、小児科等の地域に根差したテナント様にご入居いただいております。この心築に際しては、同時に賃貸可能面積の拡張と設備更新による機能性向上を通じたバリューアップを実現いたしました。

## 心築事例: Tokyo Monnaka Village(東京・門前仲町)



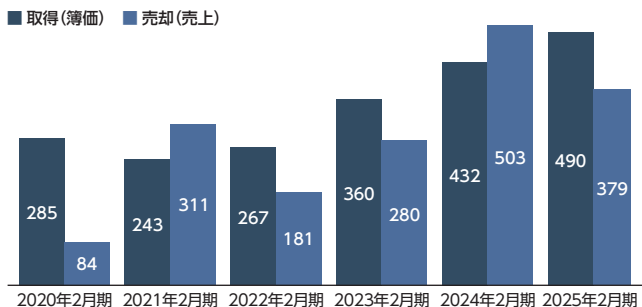
心築効果	
賃料(坪単価)	+48%
賃貸可能面積	+16%
NOI	+81%

# 新セグメント「いちごオーナーズ」および「ホテル」の成長

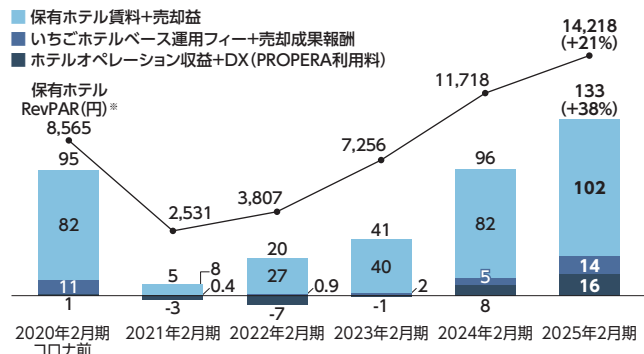
当社では、当連結会計年度末より、さらなる開示拡充と当社の事業別の業績可視化を目的として、事業の報告セグメントを一部変更いたします。具体的には、「心築」セグメントから「いちごオーナーズ」と「ホテル」を独立させております。

いちごオーナーズは、顧客ニーズを起点とした優良な不動産を提供する、企画から品質管理、商品組成、販売まで一貫した不動産オーナーのための事業です。ホテルは、心築技術とノウハウを礎に、自社ブランドホテルの展開、ホテルオペレーション、DXの提供まで多面から既存ホテルに新しい価値を創造する事業です。

## いちごオーナーズ 取得・売却



## ホテル キャッシュ収益



(※) Revenue Per Available Room: 平均客室単価×平均客室稼働率で求められる、ホテルの収益力を示す指標

# 株主還元

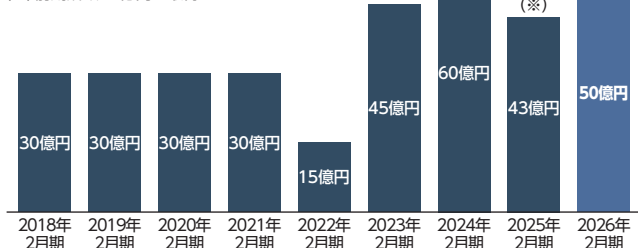
## 8期連続の自社株買いと自己株式の消却

当期は、総額55億円の自社株買いを行い、8期連続の実施となりました。また、60百万株の自己株式の消却也実施しております。

当社は経営目標(KPI)で、株主価値向上に資する最適資本構成を目指し「機動的な自社株買いの実施」を掲げており、当期末には、さらに50億円を上限とする自社株買いを決議しております。

### 自社株買い(決定ベース)

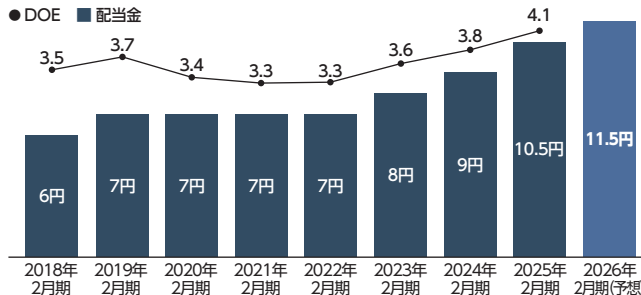
■ 取得中 ■ 取得済  
(※) 前期残額12億円も取得



## 3期連続の増配、DOE4.1%

当期の配当は予想の10円から10.5円に増額(前期比+17%)し、3期連続の増配となります。2024年4月にDOE(株主資本配当率)目標を3%から4%に引き上げ、業績予想比で増益となったことに伴い、増配によりDOE目標を順守しております。来期の配当予想は11.5円とし、4期連続の増配を見込んでおります。

### 配当金(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

いちごは「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、2019年よりJリーグの「トップパートナー」となりました。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、日頃よりいちごおよびいちごがスポンサーを務めるいちごオフィス(8975)、いちごホテル(3463)、いちごグリーン(9282)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、Jリーグ全クラブ・全試合を対象とする抽選式の「いちご」リーグ株主・投資主優待」制度を導入しています。

いちごは、株主・優待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)



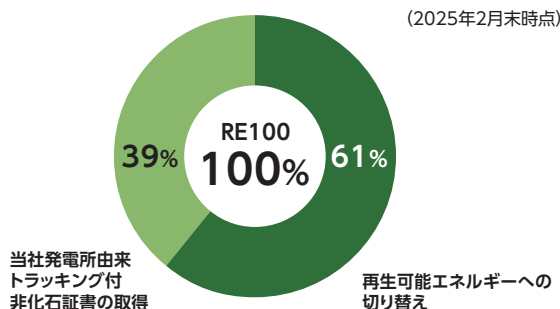
# サステナブルな社会に向けた環境課題解決KPIの維持達成

## 消費電力を100%再生可能エネルギーで調達

### 【いちごのRE100目標】

2025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とする  
(いちごオフィス(8975)、いちごホテル(3463)の保有不動産で消費される電力含む)

2024年8月に前倒しで達成、2026年2月期にRE100認証取得予定



## CDP2024 ダブルAリスト企業に選定

### 【いちごのCDPリーダーシップレベル目標】

気候変動プログラム「Aリスト」企業の維持  
水セキュリティプログラム「Aリスト」企業の達成

いずれも最高評価「Aリスト企業」に選出、今後も継続に注力



CDP:

世界700社以上の機関投資家・金融機関を代表する国際的な非営利団体が管理するNGO。投資家、企業、国家、地域、都市が自らの環境影響を管理するためのグローバルな情報開示システムを運営。

## 2026年2月期 連結業績予想

ALL-IN営業利益 +14%、キャッシュEPS +10%、配当金11.5円 +9.5% (前期比)

(単位:百万円)

2026年2月期においては、ストック収益、フロー収益ともに過去最高益を見込んでおります。

ストック収益については、将来収益の拡大を企図した2ホテルのリブランドに向けた休館により、ホテルセグメントにおいて一時的な減益を見込んでいるものの、トレードピアお台場の稼働率向上による賃料貢献を主として心築の賃料の伸長を見込んでおります。

フロー収益については、心築およびいちごオーナーズで増益を見込んでおります。

	2025年2月期 連結業績(実績)	2026年2月期 連結業績(予想)	増減率
営業利益	16,309	19,500	+19.6%
ALL-IN営業利益	24,864	28,400	+14.2%
経常利益	13,764	14,800	+7.5%
ALL-IN経常利益	22,319	23,700	+6.2%
純利益	15,187	16,000	+5.4%
キャッシュ純利益	19,391	20,500	+5.7%
1株あたり純利益(EPS)	34.86円	38.13円	+9.4%
キャッシュEPS	44.51円	48.85円	+9.8%
1株あたり配当金(DPS)	10.50円	11.50円	+9.5%
自己資本利益率(ROE)	14.1%	14.0%	-
キャッシュROE	18.0%	17.9%	-

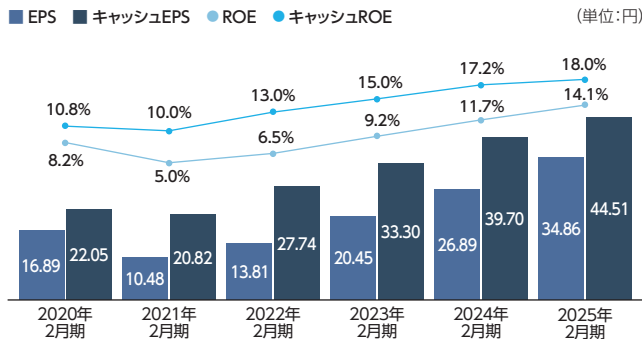
※ ALL-IN営業利益(経常利益): 営業利益(経常利益)+特別損益に計上される心築およびホテルの資産売却損益  
 キャッシュ純利益: 当期純利益+ノンキャッシュ費用(減価償却費・のれん償却費等)  
 キャッシュEPS: キャッシュ純利益÷自己株式除く期中平均株式数  
 キャッシュROE: キャッシュ純利益÷期中平均自己資本

## 経営目標 (KPI) の進捗①「資本生産性およびキャッシュ創出力」

当社は、資本生産性の向上やさらなる安定収益基盤の構築により、長期にわたるROE15%以上の収益構造の確立を図るとともに、株主価値の根幹である1株利益 (EPS) の成長を図ってまいります。

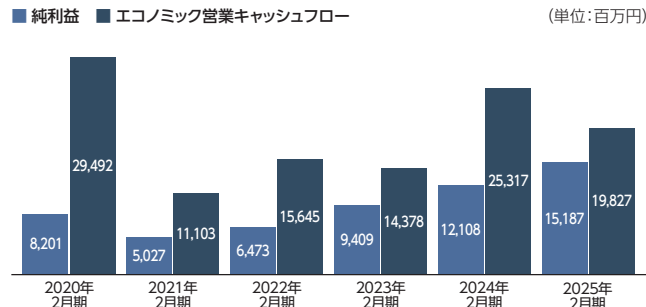
また、当社の高いキャッシュフロー創出力は成長投資と株主還元の源泉であり、その創出力の維持とさらなる強化に注力してまいります。

【経営目標】期間：2030年2月期まで  
ROE15%以上、キャッシュROE18%以上



※ キャッシュROE：キャッシュ純利益 (当期純利益+ノンキャッシュ費用) ÷ 期中平均自己資本

【経営目標】期間：2030年2月期まで  
エコミック営業キャッシュフロー 当期純利益超過の維持

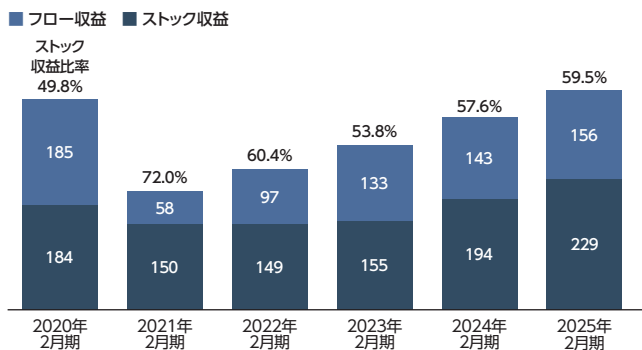


※ エコミック営業キャッシュフロー：営業活動によるキャッシュ・フローから販売用不動産および販売用発電設備の増減額 (仕入・売却) の影響を控除し、特別損益に計上される心築およびホテルの資産売却損益を加味したキャッシュ・フロー (税引後)

## 経営目標 (KPI) の進捗②「安定収益」

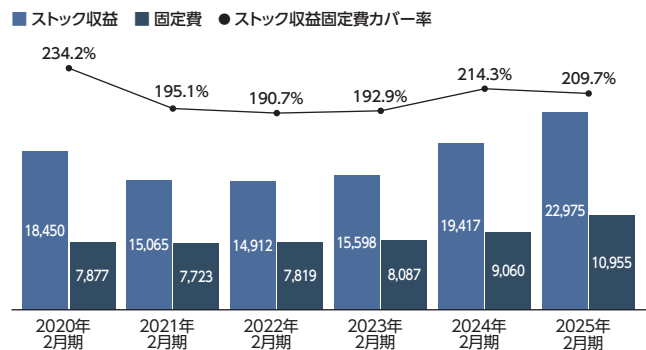
当社は、長期VISION「いちご2030」にて、ストック収益が全体の収益に占める割合を60%以上、ストック収益による固定費カバー率200%以上の維持を目標に掲げております。事業の継続的な成長に加え、当社が心築事業を通じて培ってきたコア・コンピタンスを活かし、不動産市況に左右されにくい、持続性と安定性の高い新たな収益基盤の構築を目指してまいります。

【経営目標】期間：2030年2月期まで  
ストック収益比率 60%以上



※ スtock収益：主に賃貸収益、売電収益、AMのベース運用フィー等

【経営目標】期間：2030年2月期まで  
ストック収益固定費カバー率 200%以上



※ 固定費：固定販売費および一般管理費、支払利息



# 連結財務諸表(要旨)

## 連結貸借対照表

(単位:百万円)

科目	前期 (2024年2月29日時点)	当期 (2025年2月28日時点)
<b>総資産</b>	<b>367,015</b>	<b>406,715</b>
流動資産		
現預金	46,917	42,689
営業投資有価証券	14	10
販売用不動産	103,721	143,993
貸倒引当金	-401	-490
その他	7,495	9,796
固定資産		
有形固定資産	185,232	174,511
無形固定資産	2,498	2,348
投資有価証券	17,086	24,300
貸倒引当金	-835	-826
その他	5,288	10,384

(単位:百万円)

科目	前期 (2024年2月29日時点)	当期 (2025年2月28日時点)
<b>負債</b>	<b>250,734</b>	<b>284,009</b>
借入金/社債 (ノンリコースローン除く)	191,115	216,643
ノンリコースローン	41,678	45,469
その他	17,941	21,897
<b>純資産</b>	<b>116,281</b>	<b>122,706</b>
資本金	26,892	26,946
資本剰余金	10,313	10,363
利益剰余金	90,967	81,396
自己株式	-22,446	-7,212
その他の包括利益累計額	-1,099	-505
非支配株主持分他	11,654	11,718

## 連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	前期 (2023年3月1日から 2024年2月29日まで)	当期 (2024年3月1日から 2025年2月28日まで)
売上高	82,747	83,576
売上原価	61,875	58,051
売上総利益	20,872	25,524
販売費及び一般管理費	7,911	9,215
営業利益	12,960	16,309
営業外損益	-2,569	-2,545
経常利益	10,391	13,764
特別損益	7,572	8,020
税金等調整前当期純利益	17,962	21,784
税金等	5,626	6,370
非支配株主利益	227	226
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b>	<b>12,108</b>	<b>15,187</b>

## 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	前期 (2023年3月1日から 2024年2月29日まで)	当期 (2024年3月1日から 2025年2月28日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	-8,577	-28,449
投資活動によるキャッシュ・フロー	-2,524	5,358
財務活動によるキャッシュ・フロー	17,791	19,567
現金及び現金同等物に係る換算差額	-0	-0
現金及び現金同等物の増減額(=は減少)	6,689	-3,524
現金及び現金同等物の期首残高	40,313	46,101
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	366	—
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	-1,268	—
現金及び現金同等物の期末残高	46,101	42,576

[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。



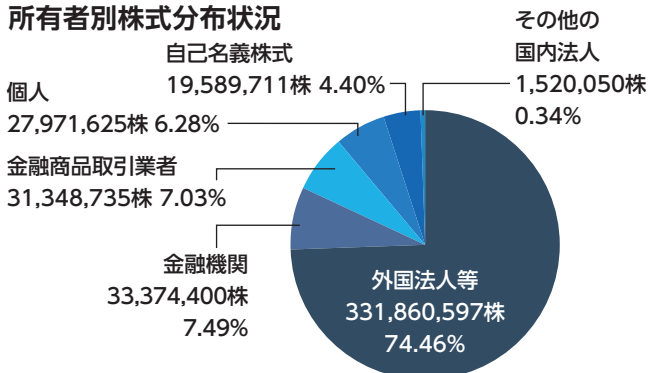
## 株式情報 (2025年2月末時点)

発行可能株式総数：1,500,000,000株

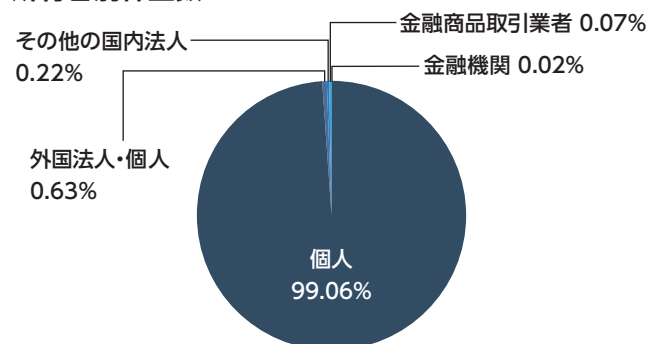
発行済株式総数：445,665,118株(自己株式19,589,711株含む)

株主数：48,574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	52.83%
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	21,744,894	5.10%
MACQUARIE BANK LIMITED DBU AC	21,139,500	4.96%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	20,256,300	4.75%
MORGAN STANLEY SMITH BARNEY LLC CLIENTS FULLY PAID SEG ACCOUNT	15,001,500	3.52%
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	9,853,500	2.31%
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO.,LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AG FUND 2024-09 (LIMITED OT FINANC IN RESALE RSTRCT)	8,500,000	1.99%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	6,066,907	1.42%
SMBC日興証券株式会社	5,093,219	1.20%
HOST-PLUS PTY LTD-HOSTPLUS POOLED SUPERANNUATION TRUST-PARADICE GLOBAL SMALL CAPS	4,519,830	1.06%

※ 上記のほか、自己株式19,589,711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】 〒100-6920  
東京都千代田区丸の内二丁目6番1号  
丸の内パークビルディング20階

【資本金】 26,946百万円(2025年2月末時点)

【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  
いちごアニメーション株式会社  
ワンファイブホテルズ株式会社  
いちごSi株式会社  
コリア株式会社  
いちごリアルティマネジメント株式会社

## 【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
執行役副会長(特別補佐)	山内 章
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
専務執行役(コーポレート本部管掌)	村井 恵理
常務執行役(ブランドコミュニケーション部担当)	吉松 健行
常務執行役(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(経営管理部担当)	山本 竜太郎
上席執行役(人材開発部担当)	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
執行役 (総務部・リスク管理部・コンプライアンス部担当)	藤井 宏明
執行役(企画経理部担当)	古川 直子

## Make More Sustainable

私たちは  
人々の豊かな暮らしを支える  
サステナブルインフラ企業です



当社社員 三宅宏実/村上英士朗(ウェイトリフティング)



## 【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 (監査委員長、指名委員、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	中井戸 信英 (指名委員、報酬委員)
独立社外取締役	宇田 左近 (コンプライアンス副委員長)
独立社外取締役	田中 精一 (監査委員)

# 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="https://www.mizuho-tb.co.jp/daikou/index.html">https://www.mizuho-tb.co.jp/daikou/index.html</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.

〒100-6920  
東京都千代田区丸の内二丁目6番1号  
丸の内パークビルディング20階  
[www.ichigo.gr.jp](http://www.ichigo.gr.jp)

