



# Business Report

2025年2月期 中間報告書 2024年3月1日～2024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。

当期は、宿泊需要の継続的な力強い拡大によりホテル売上が好調に推移し、変動賃料とともにオペレーション収益が増加しました。ストック収益は2期連続の過去最高益更新に向け、順調に進捗しております。

投資家様からの旺盛な需要により成長が継続している「いちご・レジデンス・トークン」は、当上半期に第4号を組成・販売し、当下半期に入り、第5号も進行しております。また、当上半期で180億円超の新築優良レジデンスを取得しており、将来収益の源泉を着実に積み上げております。

当社がKPIとする「RE100」においては、当上期末時点で、当社に加え、当社グループが運用する上場リートが保有する不動産で使用する電力の100%を再生可能エネルギーに切り替え、目標を達成しております。

当中間期業績は、営業利益6,855百万円(ALL-IN営業利益9,446百万円)、経常利益5,554百万円(ALL-IN経常利益8,145百万円)、純利益5,365百万円(キャッシュ純利益7,581百万円)となりました。純利益における前年同期比では減益となりましたが、当期は売却が下期に集中していることが要因であり、計画どおりに進捗しております。なお、中間期決算発表と同時に、8期連続となる60億円(上限)の自社株買いを発表し、翌日より実行しております。

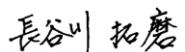
当社は、サステナブルな社会を実現するための「サステナブルインフラ企業」として、将来を見据えた事業展開を通じて、事業優位性のさらなる強化を図り、企業価値向上を目指してまいります。今後とも、引き続きご支援賜りますよう、心よりお願い申し上げます。



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



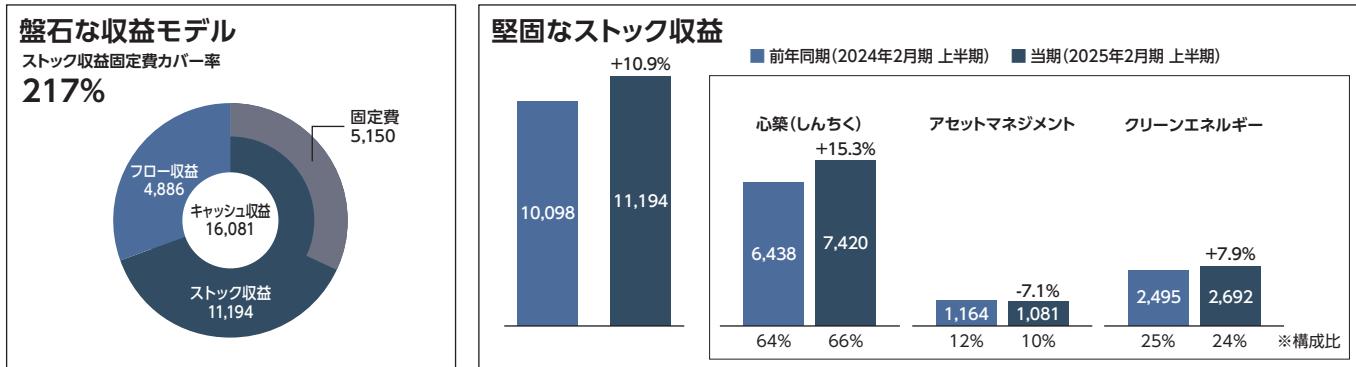
**Make More Sustainable**  
サステナブルインフラの「いちご」

## 2025年2月期 上半期サマリー

ストック収益固定費カバー率は217%、目標200%を大幅に超過し持続性と安定性を維持  
 ストック収益は2期連続の最高益更新に向け順調に推移、ホテル収益がけん引

✓ 力強い宿泊需要に連動し、ホテル変動賃料とオペレーション収益が増加

(単位:百万円)



※ 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：主に心築資産の売却損益  
 固定費：固定販管費+支払利息    キャッシュ収益：売上総利益+特別損益に計上される心築資産の売却損益+減価償却費

## 2025年2月期 上半期連結業績

ALL-IN営業利益 -32%、キャッシュEPS -41% (前年同期比) 不動産売却が下半期に集中  
 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1.4倍

(単位:百万円)

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、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、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。

当上半期におきましては、ALL-IN指標および純利益が前年同期比で減益となっておりますが、当期は、心築資産の売却が下期に集中することにより、上半期時点のフロー収益(売却益)が減少していることが要因となっております。一方、ストック収益は、過去最高益更新に向けて順調に進捗しております。

	2024/02 上半期 (前年同期)	2025/02 上半期 (実績)	前年同期比 増減率	2025/02 通期予想
営業利益	5,483	<b>6,855</b>	<b>+25.0%</b>	16,000
ALL-IN営業利益	13,815	<b>9,446</b>	<b>-31.6%</b>	24,000
経常利益	4,087	<b>5,554</b>	<b>+35.9%</b>	12,000
ALL-IN経常利益	12,420	<b>8,145</b>	<b>-34.4%</b>	20,000
純利益	8,503	<b>5,365</b>	<b>-36.9%</b>	14,000
キャッシュ純利益	13,258	<b>7,581</b>	<b>-42.8%</b>	18,500
1株あたり純利益(EPS)	18.76円	<b>12.24円</b>	<b>-34.7%</b>	32.10円
キャッシュEPS	29.24円	<b>17.29円</b>	<b>-40.8%</b>	42.42円

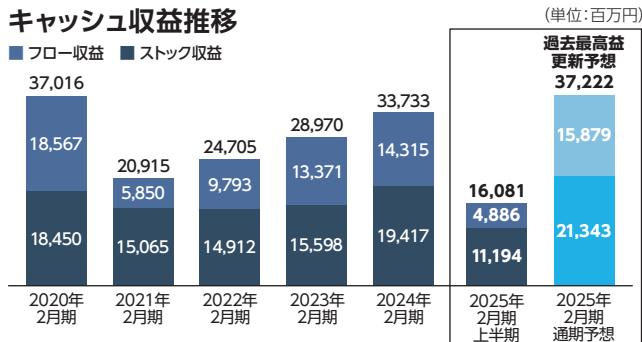
※ ALL-IN営業利益(経常利益) = 営業利益(経常利益) + 特別損益に計上される心築資産の売却損益  
 キャッシュ純利益 = 当期純利益 + ノンキャッシュ費用(減価償却費・のれん償却費等)  
 キャッシュEPS = キャッシュ純利益 ÷ 自己株式除期中平均株式数

# 収益モデルの特長

## 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。

### キャッシュ収益推移

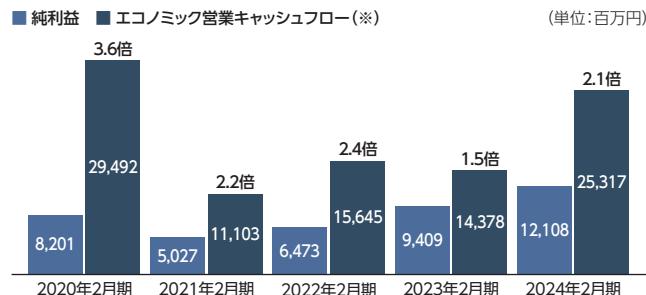


※ キャッシュ収益: 売上総利益 + 特別損益に計上される心築資産の売却損益 + 減価償却費

## 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



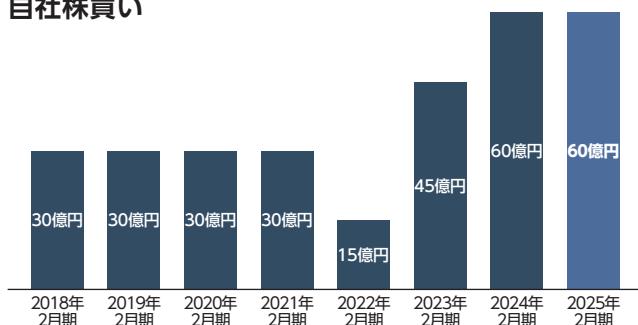
(※) 営業活動によるキャッシュ・フローから販売用不動産および販売用発電設備の増減額(仕入・売却)の影響を控除し、かつ特別損益に計上される心築資産の売却損益を加味したキャッシュ・フロー(税引後)

# 株主還元

## 自社株買いおよび自己株式消却

当社は株主還元策として、株主価値向上に資する最適資本構成を目指し、株価水準、投資環境等に鑑み、「機動的な自社株買い」の実施を掲げております。また、これまでに取得した自己株式のうち、6,000万株を当上半期に消却しております。なお、当下半期に8期連続となる総額60億円(上限)の自社株買いを決定いたしました。

### 自社株買い

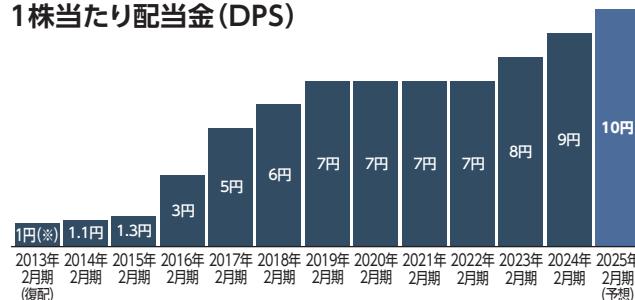


## 3期連続の増配

当社は株主還元策として、「減配しない」累進的配当政策に加え、「長期安定的な配当成長」を目指し、DOE(株主資本配当率)目標を掲げております。また、当上半期にこの目標を引き上げ、「4%」に設定しております。

なお、当期配当予想は10円とし、3期連続の増配を見込んでおります。

### 1株当たり配当金(DPS)



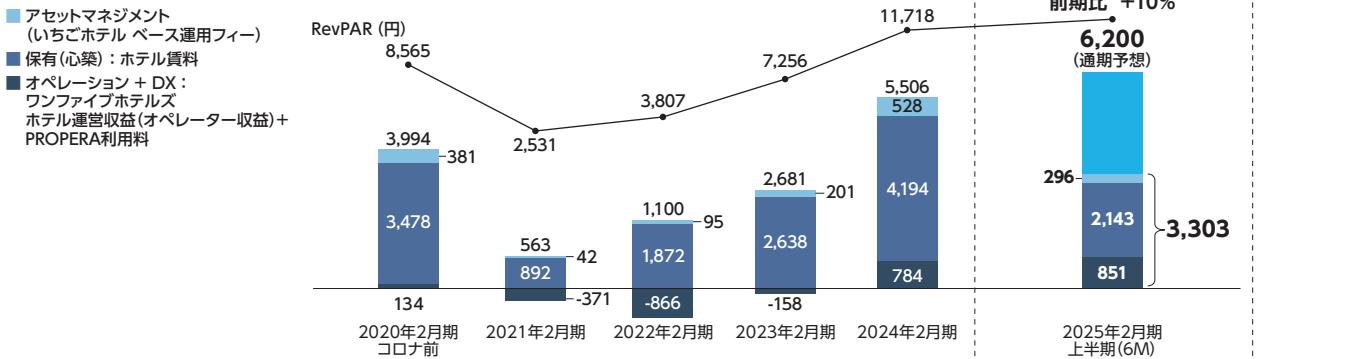
(※) 株式200分割を考慮

# ホテルのストック収益は過去最高益の更新に向け順調

## オペレーション事業やアセットマネジメント事業によりホテル売却後も継続的に収益機会を獲得

ホテル事業においては、宿泊需要の継続的な強い拡大により、引き続き売上が好調に推移しております。当社は、ホテルの変動賃料とともに、オペレーション収益やアセットマネジメント報酬により、この宿泊需要の拡大を収益として最大限に取り込める態勢となっております。また、前期末に取得した価値向上余地を有する2ホテル(大阪市、仙台市)の心築により、今後のストック収益のさらなる成長を見込んでおります。

### ホテル事業のストック収益推移



## オフィスの収益向上実績(心築事例)

### いちごの心築により資産価値を2年で1.5倍に向上

いちご目黒ビルでは、契約更改にあわせて順次セットアップオフィスへと心築を実施し、賃料単価は心築前と比べ49%増加いたしました。当ビルのセットアップオフィスは、業種を問わない汎用性を備え、企業成長に対応可能な拡張性をもつ執務・会議室レイアウトを採用しております。目黒エリアでは希少なセットアップオフィスへと生まれ変わり、様々な業種の成長企業様に新たにご入居いただいております。



#### 心築効果

賃料単価 **+49%**

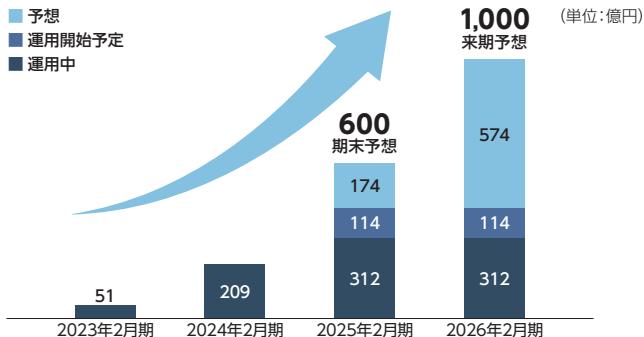
NOI **+52%**

# 「いちご・レジデンス・トークン」の大幅成長

## 高付加価値レジデンスの提供による事業拡大

デジタル不動産事業「いちご・レジデンス・トークン」では、個人投資家様・事業主様の資産形成に貢献する安全性の高い、都心部の優良レジデンスを投資商品として提供しており、AUMは来期1,000億円を見込んでおります。

### いちご・レジデンス・トークン AUM



### 第4号概要 (2024年5月組成)

「いちご・レジデンス・トークン」  
 - 西麻布・代々木・八丁堀・上野・  
 門前仲町・阿佐ヶ谷・金町- (7物件)

資産規模：102億円  
 運用：いちご投資顧問



GRAN PASEO阿佐ヶ谷

### 第5号概要 (2024年10月組成)

「いちご・レジデンス・トークン」  
 - 市谷仲之町・文京小日向・駒場東大前・  
 西新宿・清澄白河・浅草橋・三ノ輪- (7物件)

資産規模：114億円  
 運用：いちご投資顧問



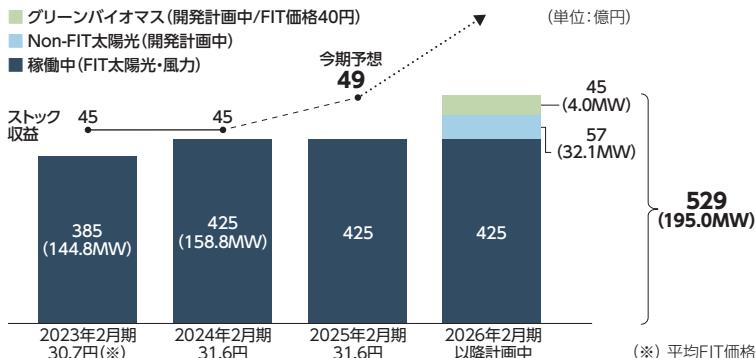
GRAN PASEO駒場東大前

# クリーンエネルギー事業による安定収益のさらなる拡大

## 新規発電所の通期稼働によりストック収益が拡大

クリーンエネルギー事業においては、前期末に発電を開始した当社として2番目に大きな太陽光発電所である「いちごえびの末永ECO発電所」が前期末に発電を開始し、ストック収益が成長しております。今後さらなる太陽光発電所への投資を行うとともに、第3のエネルギーとして新たなパイプラインとなる、「地域一体型バイオマス発電」を計画しております。

### 総事業費 (内、発電出力) (いちご保有)



### 開発計画中発電所

#### 地域一体型 グリーンバイオマス発電 5発電所 4MW (45億円)

サステナブルインフラとして地元への貢献  
 ・地元間伐材を有効活用  
 ・災害時非常用電源を地元へ提供

#### Non-FIT太陽光発電 9発電所 32MW (57億円)

国内エネルギー自給率向上へ貢献  
 外部企業等、需要家への電力提供

# いちごのサステナビリティ

## 再生可能エネルギーへ100%切り換え完了 RE100達成 認証取得に向け手続き開始

### 【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にする  
(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)

### RE100達成率 (2024年8月末時点)



## SBT (Science Based Targets) イニシアティブ認証を取得

パリ協定が求める水準と整合した企業が定める温室効果ガス (GHG) 排出削減目標であるSBT (Science Based Targets)を設定し、2024年5月にSBTイニシアティブより認定を取得しました。当社のGHG排出削減目標は、より環境課題解決への貢献度が高い「1.5℃目標」として認証されており。

### いちごグループの温室効果ガス排出削減目標(※)

対象項目	目標	達成年限
Scope 1 事業者自らによる直接排出	70%削減 (2022年基準)	2030年
Scope 2 他社から供給された電気、熱、蒸気使用に伴う間接排出		
Scope 3 Scope 1、2以外の間接排出 (事業活動に関連する他社の排出)	25%削減 (2022年基準)	



(※) SBTイニシアティブにおける目標については、当社に加え、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、いちごグリーン9282)による温室効果ガスの排出も含めた目標設定としております。

## 「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」J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」Jリーグ株主・投資主優待サイト  
[www.ichigo-jleague.jp](http://www.ichigo-jleague.jp)



# 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)	当上半期 (2024年8月31日時点)
<b>総資産</b>	<b>367,015</b>	<b>385,556</b>
流動資産		
現預金	46,917	38,726
営業投資有価証券	14	0
販売用不動産	103,721	120,680
貸倒引当金	-401	-401
その他	7,495	7,490
固定資産		
有形固定資産	185,232	178,510
無形固定資産	2,498	2,385
投資有価証券	17,086	33,230
貸倒引当金	-835	-826
その他	5,288	5,761

(単位:百万円)

科目	前期 (2024年2月29日時点)	当上半期 (2024年8月31日時点)
<b>負債</b>	<b>250,734</b>	<b>267,492</b>
借入金/社債 (ノンリコースローン除く)	191,115	198,736
ノンリコースローン	41,678	50,428
その他	17,941	18,328
<b>純資産</b>	<b>116,281</b>	<b>118,064</b>
資本金	26,892	26,935
資本剰余金	10,313	10,353
利益剰余金	90,967	71,574
自己株式	-22,446	-2,875
その他の包括利益累計額	-1,099	304
非支配株主持分他	11,654	11,773

## 連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	前上半期 (2023年3月1日から 2023年8月31日まで)	当上半期 (2024年3月1日から 2024年8月31日まで)
売上高	26,496	36,295
売上原価	17,302	25,068
売上総利益	9,193	11,226
販売費及び一般管理費	3,710	4,371
営業利益	5,483	6,855
営業外損益	-1,396	-1,301
経常利益	4,087	5,554
特別損益	8,392	2,532
税金等調整前中間純利益	12,479	8,086
税金等	3,861	2,606
非支配株主中間純利益	114	114
<b>親会社株主に帰属する中間純利益</b>	<b>8,503</b>	<b>5,365</b>

## 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	前上半期 (2023年3月1日から 2023年8月31日まで)	当上半期 (2024年3月1日から 2024年8月31日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	-10,367	-13,189
投資活動によるキャッシュ・フロー	8,541	-5,220
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,424	11,003
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)	8,598	-7,407
現金及び現金同等物の期首残高	40,313	46,101
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中間期末残高	47,643	38,693

[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。

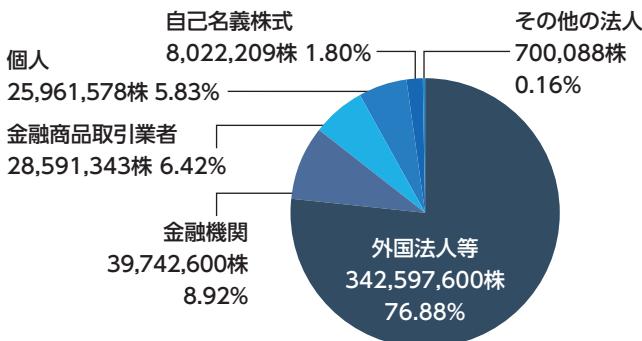
## 株式情報 (2024年8月末時点)

発行可能株式総数：1,500,000,000株

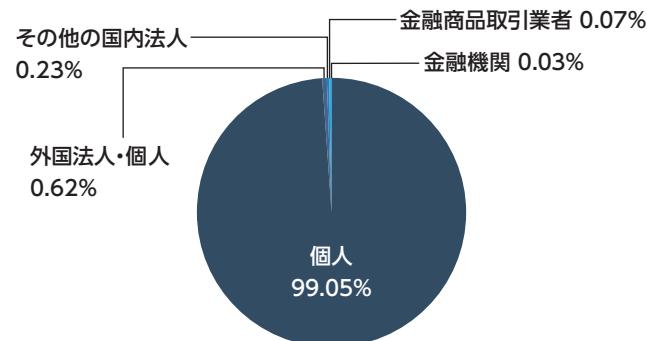
発行済株式総数：445,615,418株(自己株式8,022,209株含む)

株主数：43,167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	51.44%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	23,919,300	5.47%
MACQUARIE BANK LIMITED DBU AC	22,421,500	5.12%
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	17,062,683	3.90%
JP JPMSE LUX RE CITIGROUP GLOBAL MARKETS L EQ CO	14,855,444	3.39%
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	13,991,000	3.20%
パークレイズ証券株式会社 BNYM	10,000,000	2.29%
MORGAN STANLEY SMITH BARNEY LLC CLIENTS FULLY PAID SEG ACCOUNT	8,124,800	1.86%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	6,406,709	1.46%
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	6,201,567	1.42%

※ 上記のほか、自己株式8,022,209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】 26,935百万円(2024年8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本部管掌)	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



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 (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)

