



JPX-NIKKEI 400

2016年度選定



Business Report

2017年2月期 中間報告書 2016年3月1日～2016年8月31日

いちご株式会社 (2337)

Ichigo Inc.

株主の皆様へ

平素は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、「成長と深化」により持続的に成長を果たし、企業力をさらに深掘りし、次の成長エンジンとすべく、2016年4月に新中期経営計画「Power Up 2019」を策定しており、前中期経営計画同様、目標数値を上回る飛躍的な成長の実現と株主価値の最大化を目指し、全社一丸となって取り組んでまいりました。

その結果、当中間期の連結業績は、売上総利益17,468百万円、営業利益14,984百万円、経常利益13,834百万円、純利益11,935百万円となり、前年同期比で営業利益3.0倍、純利益2.8倍の収益成長を実現することが出来ました。株主価値の根幹である「1株利益」も前年同期比2.8倍に増加しています。

また、前中期経営計画に掲げていた「JPX日経インデックス400」構成銘柄にも本年8月に選定され、前中期経営計画の完全実現を果たすことが出来ました。

当社は「いちご」ブランドのさらなる訴求を目的として、2016年9月1日付で「いちご株式会社」へと商号変更いたしました。引き続き、「いちご」ブランドの強化を図るとともに、さらなる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

代表執行役社長

代表執行役会長

岩崎 謙治

長谷川 拓磨

Scott Carron

岩崎 謙治

長谷川 拓磨

スコット キャロン

日本を世界一豊かに。

その未来へ心を尽くす一期一会の「いちご」

飛躍的な利益成長の実現

営業利益3.0倍、純利益2.8倍の成長(前年同期比)

当中間期におけるわが国経済は、政府・日本銀行による各種経済・金融緩和政策を背景として、企業収益は足踏みがみられるものの高い水準を維持し、雇用・所得環境が改善する等、緩やかではありますが景気の回復基調が続いております。不動産業界におきましては、日本銀行の量的・質的金融緩和政策が継続する金融環境の中で、不動産への投資需要は引き続き旺盛で、不動産賃貸市場においても、高水準な企業収益に支えられ、オフィスの空室率が着実に改善を続けるとともに、賃料も都心部では緩やかに上昇を続けております。

ホテル市場においては、2020年の東京五輪開催や「観光先進国」に向けた各種政策等の影響もあり、訪日外国人観光客が増加傾向にある等、高い稼働率を維持しております。

クリーンエネルギー事業におきましては、経済産業省の固定価格買取制度の見直しを受けて事業化が実施可能な案件と困難な案件との選別が進み、すでに運転が開始されている太陽光発電施設を含めた発電施設や権利等の売買に関するセカンダリー市場が形成されつつあります。また、新たに開設されたインフラファンド市場での取引が開始され、今後、インフラ投資市場の拡大が期待されます。

当社グループでは、こうした環境下において、新中期経営計画「Power Up 2019」の完全実現に向け、収益拡大のさらなる加速を実現してまいりました。

当中間期連結業績

(単位:百万円)

区分	2016/02 2Q累計(6M) (前年同期)	2017/02 2Q累計(6M)	前年同期比 増減	通期予想	進捗率	(参考) 2016/02 通期業績
売上高	14,607	85,991	+488.7%	125,600	68.5%	49,699
売上総利益	7,163	17,468	+143.9%	23,867	73.2%	19,863
営業利益	4,913	14,984	+205.0%	18,500	81.0%	15,417
経常利益	4,351	13,834	+217.9%	16,400	84.4%	13,889
純利益	4,221	11,935	+182.7%	13,300	89.7%	12,925
1株あたり純利益(EPS)	8.46円	23.79円	+181.2%	26.43円	90.0%	25.86円

「JPX日経インデックス400」構成銘柄への選定

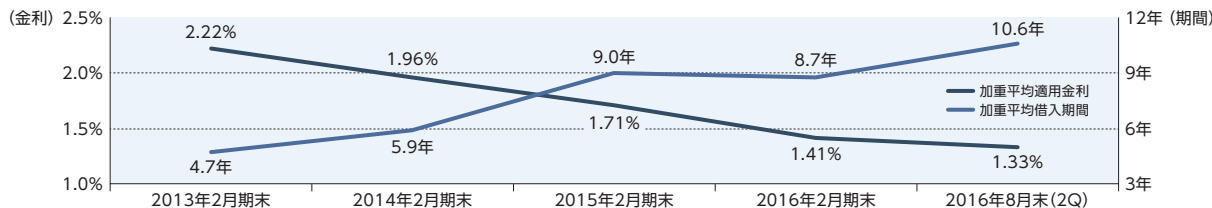
当社は、資本の効率的な活用や投資者を意識した経営観点等、グローバルな投資基準に求められる要件を満たす、「投資者にとって投資魅力の高い会社」として、2016年8月に「JPX日経インデックス400」の構成銘柄に選定されました。

財務の健全性と豊富なキャッシュ・フロー創出

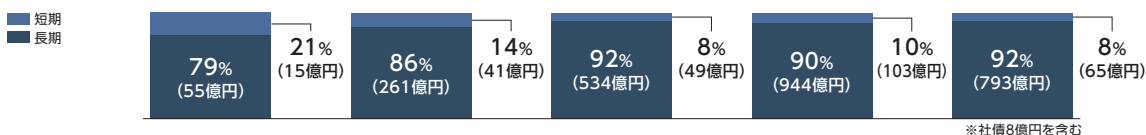
金利低減と借入期間の長期化を推進

当社は、「心築」を軸とした強固な事業モデルを支える財務の健全性を確保するため、コーポレート借入金の金利水準の低減と借入期間の長期化を図っています。

コーポレート借入金の加重平均適用金利および加重平均借入期間の推移



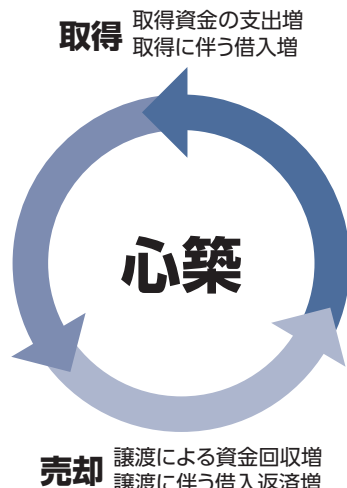
長期借入金割合の推移



回転型の事業モデルにより豊富なキャッシュ・フローを創出

当社は、「心築」を軸とした事業モデルを回転させることにより、豊富なキャッシュ・フローを創出し、さらなる成長投資に向けた潤沢な現預金残高を有しております。

2017年2月期2Q(6M)	
営業キャッシュ・フロー	+517億円 うち心築資産(販売用不動産)の売却 +640億円 うち心築資産(販売用不動産)の取得 △260億円
投資キャッシュ・フロー	△17億円 うちメガソーラー(有形固定資産)の取得 △45億円
財務キャッシュ・フロー	△331億円
現金及び現金同等物	432億円(+148億円)

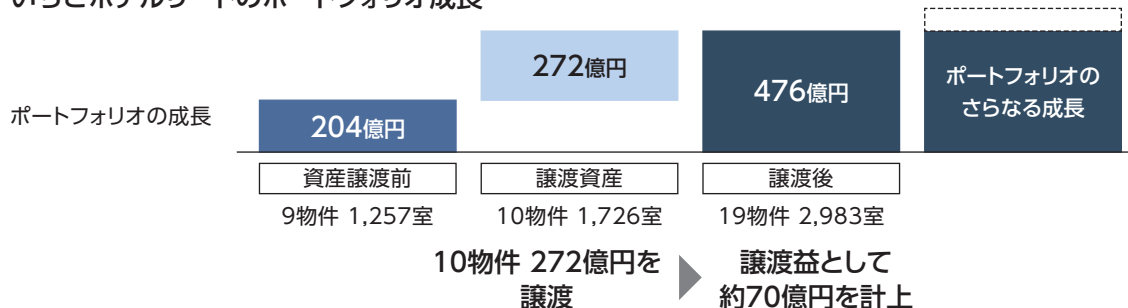


いちごホテルリート(3463)の成長サポート

心築を活用した成長サポートにより収益拡大を実現

当社は、アセットマネジメント事業の強化による収益拡大を目指し、運用するJ-REITとWin-Winとなる成長サポートを積極的に推進しております。当中間期におきましては、いちごホテルリートに対し、心築により資産価値向上を実現した宿泊特化型ホテル10物件を譲渡し、同リートの資産規模拡大を実現するとともに、約70億円の譲渡益を確保いたしました。

いちごホテルリートのポートフォリオ成長



いちごホテルリートへの譲渡物件



コンフォートホテル
釧路

スマイルホテル
東京阿佐ヶ谷

スマイルホテル
浅草

ホテル
リブマックス
日本橋箱崎

コンフォート
ホテル
中部国際空港

コンフォート
ホテル
鈴鹿

ネストホテル
大阪心斎橋

コンフォート
ホテル岡山

ネストホテル
松山

ネストホテル
那覇

豊富なスポンサーパイプライン

当社は、いちごホテルリートのスポンサーサポートのさらなる強化に向け、豊富なパイプラインを有しています。

2016年9月末現在のスポンサーパイプライン

- 保有物件: 14物件 約380億円(別途、高確度案件 7件 約110億円)
- 物件所在地: 横浜、大阪、名古屋、福岡、熊本等の主要都市

【心築事例】効果的なCAPEXの実施によるホテル収益の向上

心築によりホテル収益の拡大を実現

当社は、心築機能を最大限活用し、既存不動産の資産価値向上を図っています。その具体的な事例として、大阪市に所在するホテルの資産価値向上事例をご紹介します。

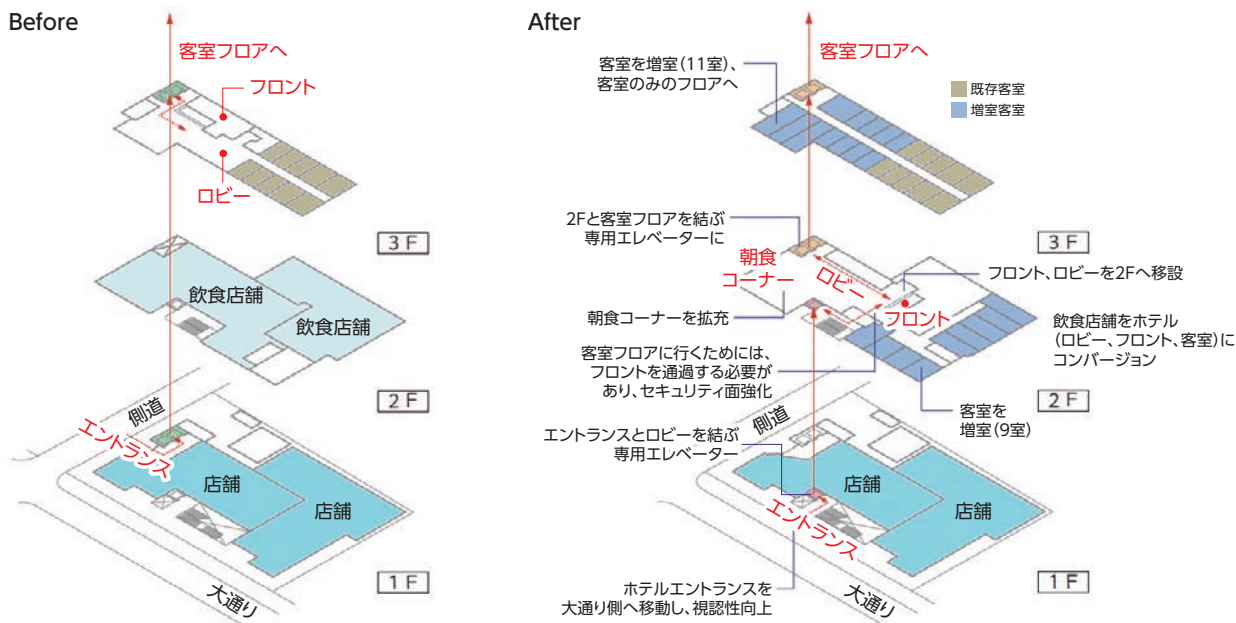
コンフォートホテル大阪心斎橋

- コンバージョンによる客室増(21室)、フロントの移動を実施
- CAPEX概算: 250百万円
- リニューアルオープン前後のRevPAR、売上高は以下のとおり

	リニューアル前 (2015年9月~2016年3月)	リニューアル後 (2016年4月~2016年8月)	変化率
RevPAR	8,073円	8,413円	+4.2%
月平均売上高	48.0百万円	55.9百万円	+16.5%

取組の概要

- 市内有数の繁華街に所在、ビジネスに加え内外のレジャー需要が取り込み可能なホテル
- フロントが3Fに位置し、フロントならびに客室への動線に課題があったが、2Fテナント(飲食)退去後の最も有効な活用策を検討し、当該フロアをコンバージョン
- ホテルの営業を継続しつつ、客室の増室(21室)ならびにフロントの移設(3Fから2F)工事を実施



大型オフィスビルにおける心築事業の拡大

心築を前提とした大型オフィスビルの取得

当社は、既存不動産に新しい価値を創造する心築事業のさらなる拡大を目指し、東京都港区台場に所在する大型オフィスビル「トレードピアお台場」を2016年10月18日付で取得しました。これまで蓄積してきた、いちごの心築技術、ノウハウを最大限活用し、大型ビルにおいても、心築が可能であることを実証してまいります。

物件名	トレードピアお台場
所在地	東京都港区台場2丁目
交通	りんかい線「東京テレポート」駅徒歩3分
敷地面積	12,910.26m ²
延床面積	76,580.43m ²
用途地域	商業地域
構造	S造・SRC造陸屋根地下2階、地上23階建
施工	清水・大成・大林建設共同企業体
建築時期	2001年2月



グリーンエネルギー事業の進展

多面的な成長を目指すグリーンエネルギー

当社は、当期中のインフラファンド市場への上場をはじめとし、さらなる事業規模拡大に向け、多面的な取組を加速しております。

インフラファンド市場への上場に向けて

- 今後さらなる拡大が期待される「グリーンインフラ」という新たな投資機会を提供
- 「いちごグリーンインフラ投資法人」を設立し、当期中の上場を目指す

公募案件の獲得

- 三重県津市のメガソーラー発電事業の公募において、最優秀企画として採用（パネル出力2.8MW予定）
 - 2017年4月に事業着手予定
 - 売電収入の一部を地域に寄付、グリーンエネルギー自動車および急速充電器の寄贈等の地域貢献も実施
- いちご初となる水上メガソーラーの公募案件の内定を獲得

風力発電への取組

- 将来の事業化を見据え、風況観測の実施を推進
- 千葉県、山形県に所在する案件においては、事業化に向けたシミュレーション、設計段階

連結財務諸表(要旨)

連結貸借対照表

(単位:百万円)

科目	前期 (2016年2月29日現在)	当中間期 (2016年8月31日現在)
総資産	251,757	229,612
流動資産		
現預金	28,779	46,473
営業投資有価証券	1,784	880
販売用不動産	172,833	135,193
貸倒引当金	△458	△414
その他	7,749	12,961
固定資産		
有形固定資産	31,546	29,624
無形固定資産	2,373	2,032
投資有価証券	5,486	1,583
貸倒引当金	△124	△92
その他	1,788	1,372

(単位:百万円)

科目	前期 (2016年2月29日現在)	当中間期 (2016年8月31日現在)
負債	179,591	149,539
借入金・社債 (ノンリコースローン・社債除く)	104,759	85,975
ノンリコースローン・社債	59,347	48,702
その他	15,485	14,862
純資産	72,166	80,072
資本金	26,575	26,594
資本剰余金	10,968	10,988
利益剰余金	29,454	39,885
自己株式	△41	△39
その他の包括利益累計額	533	△349
少数株主持分他	4,677	2,993

連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	前中間期 (2015年3月1日から 2015年8月31日まで)	当中間期 (2016年3月1日から 2016年8月31日まで)
売上高	14,607	85,991
売上原価	7,443	68,522
売上総利益	7,163	17,468
販売費及び一般管理費	2,250	2,484
営業利益	4,913	14,984
営業外損益	△562	△1,149
経常利益	4,351	13,834
特別損益	214	2,185
税金等調整前利益	4,565	16,019
税金等	289	3,812
非支配株主に帰属する純利益	53	271
純利益	4,221	11,935

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	前中間期 (2015年3月1日から 2015年8月31日まで)	当中間期 (2016年3月1日から 2016年8月31日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	△48,991	51,748
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,899	△1,708
財務活動によるキャッシュ・フロー	53,749	△33,193
現金及び現金同等物に係る換算差額	2	△11
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	2,861	16,835
現金及び現金同等物の期首残高	18,972	28,368
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	-	-
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△330	△1,939
現金及び現金同等物の当期末残高	21,503	43,264

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。

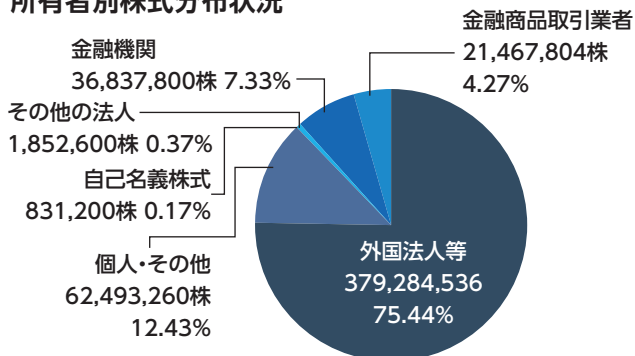
株式情報 (2016年8月末現在)

発行可能株式総数：1,500,000,000株

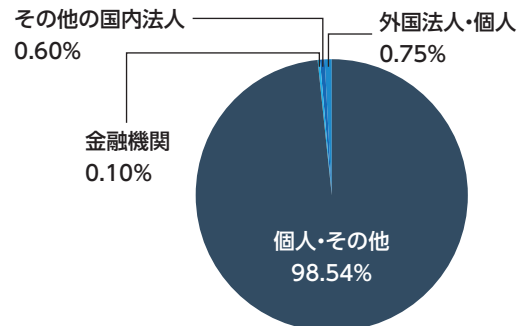
発行済株式総数：502,767,200株(自己株式831,200株含む)

株主数：30,662名

所有者別株式分布状況



所有者別株主数



大株主一覧

株主氏名	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	298,721,200	59.51
チェース・マンハッタン・バンク GTS クライアント・アカウント・エスクロウ	26,545,020	5.28
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	9,900,500	1.97
ステート・ストリート・バンク・アンド・トラスト・カンパニー (常任代理人:香港上海銀行)	6,789,641	1.35
SMBC日興証券株式会社	5,791,600	1.15
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	5,371,966	1.06
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	4,658,900	0.92
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,092,000	0.81
株式会社SBI証券	2,684,000	0.53
ステート・ストリート・バンク・アンド・トラスト・カンパニー 505311	2,503,000	0.49

※持株比率は自己株式(831,200株)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 】 26,594百万円 (2016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
いちごグローバルキャピタル株式会社
いちごECOエナジー株式会社
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
タカラビルメン株式会社

【執行役】

- | | |
|----------------------------------------|-----------|
| 代表執行役会長(グループ統括) | スコット キャロン |
| 代表執行役会長(グループ統括) | 岩崎 謙治 |
| 代表執行役社長(グループ統括) | 長谷川 拓磨 |
| 執行役副社長兼COO
(会長社長補佐、不動産本部管掌) | 石原 実 |
| 常務執行役(総務人財本部管掌) | 村井 恵理 |
| 常務執行役(財務本部管掌) | 渡邊 豪 |
| 常務執行役(管理本部管掌) | 吉松 健行 |
| 執行役(エンジニアリング部管掌) | 服部 克彦 |
| 執行役(コンプライアンス部管掌) | 中根 晴樹 |
| 執行役(監査部管掌) | 島津 裕 |
| 執行役(財務部管掌) | 砥綿 久喜 |
| 執行役(プロジェクト室管掌) | 長尾 賢一 |
| 執行役(エンジニアリング部、
PM・BM推進部管掌、不動産企画部担当) | 矢嶋 正明 |
| 執行役(大阪支店管掌) | 司 昭彦 |
| 執行役(企画部管掌) | 田中 賢一 |



当社社員 三宅宏実選手(ウエイトリフティング)

【お礼メッセージ】

先般、開催されましたオリンピックにて、当社社員の三宅宏実が、日本女子重量挙げ界初となる二大会連続のメダルを獲得いたしました。これもひとえに皆様のご声援の賜物と心より深く感謝申し上げます。引き続き、あたたかいご声援を宜しくお願い申し上げます。

【取締役】

- | | |
|---------|---------------------------------------|
| 取 締 役 | スコット キャロン
(指名委員、報酬委員) |
| 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
(コンプライアンス委員) |
| 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、コンプライアンス委員) |
| 独立社外取締役 | 川村 隆 |
| 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 | 西本 甲介 |

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	三菱UFJ信託銀行株式会社
同 連 絡 先	三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 0120-232-711（平日9時～17時） www.tr.mufg.jp/daikou/
上 場 証 券 取 引 所	東京証券取引所 市場第一部 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) <small>※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。</small>

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。
三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 0120-232-711（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