



JPX-NIKKEI 400

2016年度選定



# Business Report

2017年2月期 決算報告書 2016年3月1日～2017年2月28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、2016年4月に策定した中期経営計画「Power Up 2019」の実現に向け、いちごが運用するJリートの成長サポート、心築(しんちく)案件への積極的な投資とともに、2016年12月1日付で東京証券取引所インフラ市場に上場したいちごグリーンインフラに対し太陽光発電所13件を譲渡いたしました。また、海外株式の売却による売却益の獲得等、株主価値の最大化を図るべく、全社一丸となって取り組んでまいりました。

その結果、当期の連結業績は、売上総利益26,806百万円、営業利益21,781百万円、経常利益19,755百万円、当期純利益14,894百万円となり、営業利益、経常利益、純利益すべてにおいて過去最高益を達成しました。また、株主の皆様への利益の還元として、前期比2円増となる5.0円の配当を実施させていただきます。

なお、当社は2017年3月に第4の事業の柱として「顧客ファースト」の「いちごオーナーズ株式会社」を設立しました。不動産オーナーのために、心築技術を最大限活用することで不動産の価値向上を実現し、安心して長期的に保有が可能な不動産を提供してまいります。

引き続き、「成長と深化」により持続的な成長を果たし、企業力をさらに深掘りし、次の成長のエンジンとすることで、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」

## さらなる利益成長の実現

### 営業利益1.4倍、純利益1.2倍の成長(前年同期比)

当連結会計年度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、企業収益にも改善の動きがみられ、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、日本銀行の金融緩和政策が継続するなか、不動産投資への旺盛な需要は継続しています。また、不動産賃貸市場においては、オフィスビルの稼働率が高水準を維持しており、都心部の賃料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、業績の成長率については落ち着いた傾向にありましたが、訪日外国人観光客の増加傾向が続いており、依然として強い需要には変化がないものと思われまます。

また、当連結会計年度末の東京証券取引所インフラ市場において、太陽光発電所等の再生可能エネルギー発電施設に投資する投資法人2銘柄がすでに上場しておりますが、政策の後押しもあって、今後も新規上場が続くことが予想され、インフラ市場の一層の活況と拡大が期待されます。

いちごでは、こうした環境下において、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。

### 当期連結業績

(単位:百万円)

	2016/02 通期業績	2017/02 通期業績	前期比 増減	期首予想	達成率
売上高	49,699	<b>109,253</b>	+119.8%	125,600	87.0%
売上総利益	19,863	<b>26,806</b>	+35.0%	23,867	112.3%
営業利益	15,417	<b>21,781</b>	+41.3%	18,500	117.7%
経常利益	13,889	<b>19,755</b>	+42.2%	16,400	120.5%
純利益	12,925	<b>14,894</b>	+15.2%	13,300	112.0%
1株あたり純利益(EPS)	25.86円	<b>29.66円</b>	+14.7%	26.43円	112.2%
自己資本利益率(ROE)	21.0%	<b>20.2%</b>	-	18.1%	-
年間配当金	3.00円	<b>5.00円</b>	+66.7%	5.00円	100.0%

### 「JPX日経インデックス400」構成銘柄への選定

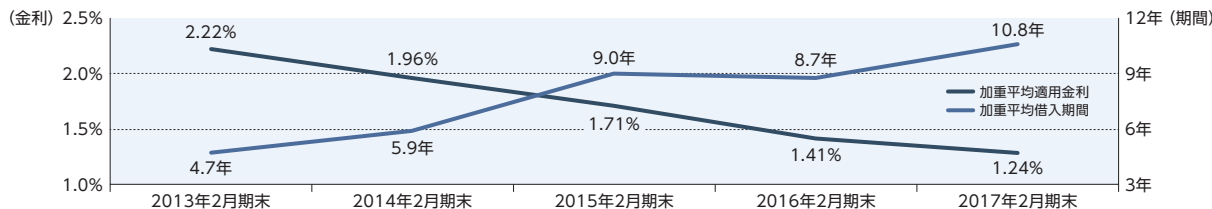
当社は、資本の効率的な活用や投資者を意識した経営観点等、グローバルな投資基準に求められる要件を満たす、「投資者にとって投資魅力の高い会社」として、2016年8月に「JPX日経インデックス400」の構成銘柄に選定されました。今後は、2019年8月の定期入替時まで継続的に組み入れられること、新中期経営計画最終年度である2019年において、選定銘柄における総合スコア上位200社にランキングされることを目標にしております。

# 強固な事業モデルを支える財務の健全性

## 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



## 財務基盤のさらなる強化

既存不動産に心築技術とノウハウを駆使することで不動産の価値向上を図る「心築」事業およびグリーンエネルギー事業における無担保による資金を確保するとともに、金利の固定化を図ることにより、金利上昇局面においても安定的に収益向上分を享受することが可能になります。

2016年9月より開始した包括的な金利ヘッジ契約を通じた金利固定比率は、固定借入を含め74.6%まで上昇しています。

### 無担保借入の増加

	借入先	金額	期間
無担保資金借入	三井住友銀行をアレンジャーとしたシンジケート団(※)	80億円	7年間
無担保コミットメントライン	三井住友銀行 みずほ銀行	100億円 40億円	引出時 から2年間
無担保極度ライン	みずほ銀行 みずほ銀行	50億円 20億円	引出時 から3年間 2018年 3月31日まで
合計		290億円	

(※) 三井住友銀行、新生銀行、北陸銀行、山口銀行、徳島銀行、新銀行東京

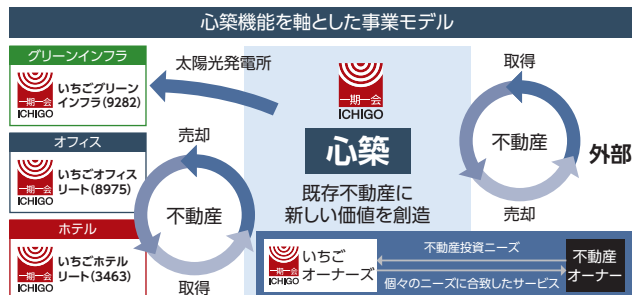
### 金利上昇ヘッジ

	借入先	金額	期間
金利スワップ (440億円)	三井住友銀行 みずほ銀行 SMBC みずほ銀行 三井住友信託銀行	150億円 100億円 100億円 70億円 20億円	約5年間 約5年間 約7年間 約7年間 約7年間
金利キャップ (100億円)	東京スター銀行 みずほ銀行 新生銀行 シティグループ証券	50億円 30億円 10億円 10億円	7年間 7年間 7年間 7年間
合計		540億円	

## 新規事業の創出

### 「顧客ファースト」不動産オーナーサービス事業を開始

日本の不動産は、価値向上余地を多分に含んでいるケースが多々見受けられます。いちごオーナーズは、不動産オーナーのためにいちごの「心築」技術を最大限活用し、不動産の価値向上を実現し、安心して長期的に保有できる不動産を提供してまいります。



### 不動産×IT「不動テック」の始動

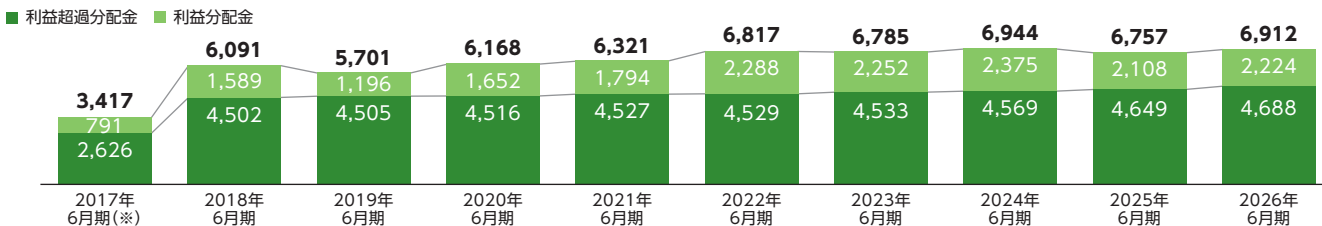
中期経営計画に掲げる「不動テック」を活用したビジネスの創出に向け、KDDIとともに、AI(人工知能)を活用した不動産サービスを展開するイタンジと資本業務提携をいたしました。

仲介会社向け顧客管理、営業支援のクラウドシステム「ノマドクラウド」と仲介会社からの物件確認に自動応答する「ぶっかくん」のサービス強化を目的とし、当社は、独自の不動産技術、不動産業界のネットワークを提供し、サービスにおける開発や営業強化をサポートいたします。

## いちごグリーンの新規上場

### いちごグリーン(9282)史上初の10ヶ年長期業績予想

いちごグリーンは、当社がこれまで培ってきた再生可能エネルギー発電施設の運営管理ノウハウを最大限活用し、主として太陽光発電所への投資を通じて、長期安定的な投資機会を投資家の皆様を提供し、サステナブル(持続可能)な社会形成への貢献をすることを基本理念とし、2016年12月1日付で東京証券取引所インフラ市場に上場いたしました。太陽光発電は、固定価格買取制度により調達価格および期間が確定しているうえ、年間発電量に大きな変動がなく売電収入が安定的なことから、長期安定的な予測を立てることができます。これにより、いちごグリーンでは、上場市場においては初となる10ヶ年業績予想を策定、公表しております。



(※) 2017年6月期の運用開始日は、資産取得日である2016年12月1日であり、実質的な運用期間は7ヶ月間

## 心築事業

### いちごブランドデザイナーズホテル第1号 HOTEL THE KNOT YOKOHAMA

当社は、歴史ある横浜国際ホテルの心築に着手しました。新鋭デザイナーの起用や人気インテリアブランド「ACME Furniture」とのコラボレーションの実現により、建物の価値を生かしつつ、時代のニーズにマッチした空間を創出します。また、宿泊者がホテル内のインテリアを購入できるシステムを導入し、新たなモノ・コト・ヒトと出会える拠点を演出いたします。

HOTEL THE KNOT YOKOHAMA : <http://hotel-the-knot.jp>

内装

#### ■ 新ブランド

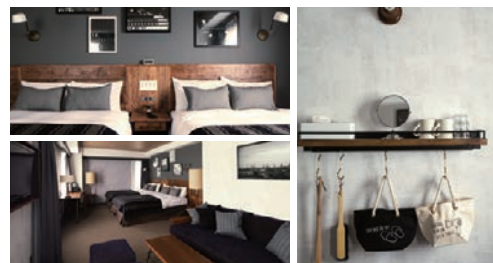
HOTEL THE KNOT YOKOHAMA

#### ■ コンセプト

旅と街、街と人を「結ぶ」ホテル。

それぞれの旅の途中、新たなモノ・コト・ヒトと出会える拠点。

ここで見つけた「ご縁」は旅に発見と楽しみを与える。



### トレードピアお台場における心築

当社は、心築事業のさらなる拡大を目指し、2016年10月18日付で、「トレードピアお台場」を取得しました。

取得直後から、当社社員の常駐によるテナントニーズへの迅速な対応、テナント満足度調査の実施、PM会社との連携強化等、テナント満足度の向上に努めております。

また、リーシングの強化も図っており、

「遠隔内見システム」を導入いたしました。

[www.vr-view.jp/ichigo/trade0411](http://www.vr-view.jp/ichigo/trade0411)

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 <sup>2</sup>
延床面積	76,580.43m <sup>2</sup>
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
取得時期	2016年10月18日



遠隔内見システム



トレードピアお台場

# 心築の成果

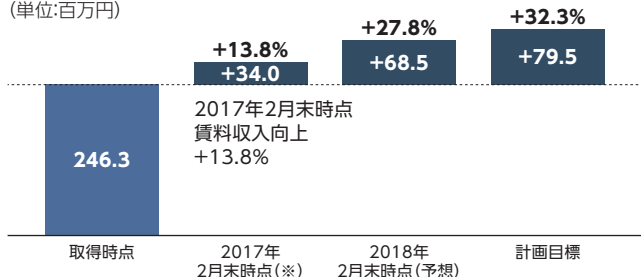
## 継続的な心築による賃料収入の向上

当社の技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心をこめた丁寧な価値向上を図り、既存不動産に新しい価値を創造する「心築」により、賃貸面積の増加、テナント満足度の向上とテナントリレーションによる賃料収入の増加を実現しています。

### ■ 月額契約賃料総額

【オフィス】加重平均保有期間:1.1年(2017年2月末日時点)

(単位:百万円)

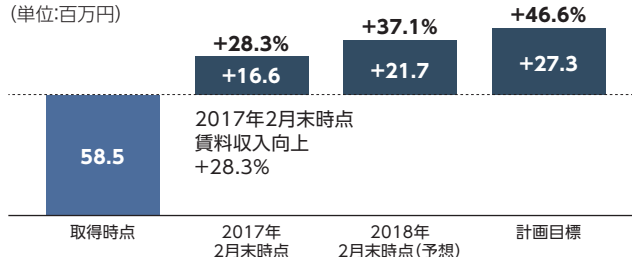


※トレードピアお台場の契約合意済みの賃料収入向上を含む

【ホテル】加重平均保有期間:1.6年(2017年2月末日時点)

・季節変動要因を除くために、保有1年未満を除くホテルを対象

(単位:百万円)



## 2018年2月期通期業績予想

当社は、2018年2月期においては、いちごが運用するいちごオフィス、いちごホテル、いちごグリーンの公募増資を予想しておらず、資産売却はすべて外部売却を前提としています。

中期経営計画「Power Up 2019」の完全実現に向け、引き続き成長と深化を目指してまいります。

なお、次期配当金は前期比20%増の6円を予定しています。

	2016年2月期 (実績)	2017年2月期 (実績)	2018年2月期 (予想)	2019年2月期 (計画)	2016年2月期 対比成長率
営業利益(百万円)	15,417	21,781	20,600	<b>25,000</b>	<b>+62.2%</b>
経常利益(百万円)	13,889	19,755	18,300	<b>21,400</b>	<b>+54.1%</b>
〔税負担率〕	6.9%	26.4%	30.0%	30.0%	-
純利益(百万円)	12,925	14,894	13,500	<b>14,800</b>	<b>+14.5%</b>
1株あたり純利益(EPS)	25.86円	29.66円	26.98円	<b>29.00円</b>	<b>+12.1%</b>
1株あたり配当金(DPS)	3.00円	5.00円	6.00円	<b>7.00円</b>	<b>+133.0%</b>
自己資本利益率(ROE)	21.0%	20.2%	15.9%	<b>15.6%</b>	-

# 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)	当期 (2017年2月28日現在)
<b>総資産</b>	<b>251,757</b>	<b>273,459</b>
流動資産		
現預金	28,779	47,678
営業投資有価証券	1,784	1,433
販売用不動産	172,833	167,805
貸倒引当金	△458	△453
その他	7,749	5,881
固定資産		
有形固定資産	31,546	45,654
無形固定資産	2,373	1,956
投資有価証券	5,486	1,426
貸倒引当金	△124	△92
その他	1,788	2,171

(単位:百万円)

科目	前期 (2016年2月29日現在)	当期 (2017年2月28日現在)
<b>負債</b>	<b>179,591</b>	<b>190,015</b>
借入金・社債 (ノンリコースローン・社債除く)	104,759	97,618
ノンリコースローン・社債	59,347	75,855
その他	15,485	16,542
<b>純資産</b>	<b>72,166</b>	<b>83,443</b>
資本金	26,575	26,650
資本剰余金	10,968	11,056
利益剰余金	29,454	42,840
自己株式	△41	△15
その他の包括利益累計額	533	△192
少数株主持分他	4,677	3,103

## 連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	前期 (2015年3月1日から 2016年2月29日まで)	当期 (2016年3月1日から 2017年2月28日まで)
売上高	49,699	109,253
売上原価	29,835	82,446
売上総利益	19,863	26,806
販売費及び一般管理費	4,446	5,025
営業利益	15,417	21,781
営業外損益	△1,528	△2,026
経常利益	13,889	19,755
特別損益	133	876
税金等調整前利益	14,022	20,630
税金等	960	5,436
少数株主利益	136	299
<b>当期純利益</b>	<b>12,925</b>	<b>14,894</b>

## 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	前期 (2015年3月1日から 2016年2月29日まで)	当期 (2016年3月1日から 2017年2月28日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	△44,654	21,547
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,052	△11,933
財務活動によるキャッシュ・フロー	63,318	6,377
現金及び現金同等物に係る換算差額	△5	△2
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	11,604	15,988
現金及び現金同等物の期首残高	18,972	28,368
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△2,208	△2,988
現金及び現金同等物の当四半期末残高	28,368	41,369

[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。



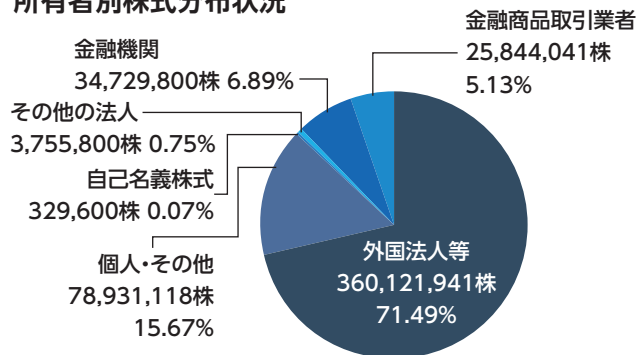
## 株式情報 (2017年2月末現在)

発行可能株式総数：1,500,000,000株

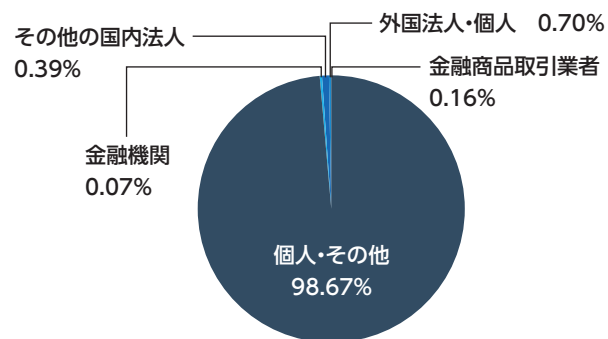
発行済株式総数：503,712,300株(自己株式329,600株含む)

株主数：38,651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	249,443,200	49.55%
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	26,952,001	5.35%
CHASE MANHATTAN BANK GTS CLIENTS ACCOUNT ESCROW	17,653,000	3.51%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	11,334,800	2.25%
CGML-LONDON EQUITY	8,411,900	1.67%
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	6,796,554	1.35%
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	5,051,600	1.00%
MACQUARIE BANK LIMITED-MBL LONDON BRANCH	5,000,000	0.99%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	4,322,741	0.86%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,226,700	0.84%

※持株比率は自己株式(329,600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 】 26,650百万円 (2017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  
いちごオーナーズ株式会社  
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



当社社員 三宅宏実選手(ウエイトリフティング)

## 【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(不動産第一部、不動産第二部担当)	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

## 【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	松崎 正年 (指名委員、報酬委員)
独立社外取締役	西本 甲介
独立社外取締役	中井戸 信英

# 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