



2026年2月期 第2四半期(中間期) 決算説明資料

October 14, 2025

いちご株式会社 (2337)
Ichigo Inc.



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



サステナブルインフラ

いちご

(プライム 2337)



いちごウエイトリフティング部
三宅宏実コーチ・村上英士朗選手（タンク村上）



いちごの心築(しんちく)

心築とは、いちごの不動産技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心を込めた丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造することで、日本における「100年不動産」の実現を目指しています。



社会的意義 サステナブル不動産・サステナブル社会

目次

2026年2月期 上半期サマリー

2026年2月期 上半期 連結業績

- ・ 事業利益 +60%、キャッシュEPS +52%(前年同期比)
- ・ 安定性・成長性を両立した盤石な事業ポートフォリオと収益基盤
- ・ セグメント別事業利益内訳
 - － アセットマネジメント +62%(前年同期比)
 - － 心築 +14%(前年同期比)
 - － ホテル +184%(前年同期比)
 - － いちごオーナーズ +108%(前年同期比)
 - － クリーンエネルギー -1%(前年同期比)
- ・ 事業利益推移：最高益更新見込み

いちごのサステナブル経営

- ・ 安定性の高い盤石な収益モデル：固定費を大きく超えるストック収益
- ・ スtock収益とフロー収益の融合による強力なキャッシュ創出力
- ・ 堅固なストック収益
- ・ 強固な事業モデルを支える盤石な資金調達

「サステナブルインフラ企業」としての持続的な成長

- ・ 厳選した取得と売却
- ・ 心築(オフィス)：
トレードピアお台場 コミュニティ創出による稼働率向上
- ・ ホテル × アセットマネジメント：
ホテル関連キャッシュ収益 前年同期比 +107%
- ・ いちごオーナーズ：高付加価値レジデンスの提供による事業拡大
- ・ いちごオーナーズ × アセットマネジメント：
「いちご・レジデンス・トークン」200～400億円の新規組成を予想
- ・ アセットマネジメント：多様なチャネルによるAUM成長
- ・ クリーンエネルギー：
安定収益のさらなる拡大に向けた再生可能エネルギーの多様化

株主還元

- ・ 機動的な自社株買い：今期50億円取得済み
- ・ 増配：4期連続 増配予想(前期比 +10%)
- ・ 「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度

サステナブルな世界実現に向けた取り組み

- ・ RE100：再生可能エネルギーへの切り替え 100%完了
- ・ いちごのクライメート・ポジティブ(CO2削減量 / 排出量比較)

Appendix

利益指標「ALL-IN営業利益」を「事業利益」に改称

事業利益 = 営業利益 + 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

利益指標の定義と採用の目的に変更なし

- ✓ 心築事業およびホテル事業の利益創出における実態値を表示
 - 心築事業およびホテル事業は当社コア事業の一つであり、販売用不動産、固定資産の会計科目の別を問わず、心築を施した資産はすべて「心築資産」
 - 特別損益に計上される「心築資産」の売却損益を、営業利益に加味することで、営業活動本来の利益を可視化

2026年2月期 上半期 サマリー

業績

- ・ 事業利益 +60%、キャッシュEPS +52%(前年同期比)
- ・ ストック収益 同 +14% オフィスおよびホテルの賃料収入増
- ・ フロー収益 同 +91% ホテルおよびいちごオーナーズの売却が大きく貢献

最高益更新 予想

- ・ 純利益通期予想 160億円(前期比 +5%)、最高益更新を予想
- ・ EPS 38.13円(同 +9%) 自社株買いにより、純利益を超える成長を予想
- ・ ROE 14.0% キャッシュROE 17.9%

ハイライト

- ・ 自社株買い：総額50億円取得完了
- ・ 新規取得：心築および当社ブランディングによる価値向上余地の大きい2ホテルを取得、契約済み含め3ホテル(合計約200億円)

2026年2月期 上半期 連結業績

事業利益 +60%、キャッシュEPS +52%(前年同期比)

- 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1.3倍
- 当初想定どおり、純利益および事業利益は最高益更新を見込む

(単位: 百万円)

	2025年2月期 上半期 (前年同期)	2026年2月期 上半期 (今期実績)	増減率	2025年2月期 通期実績 (前期)	2026年2月期 通期予想 (今期)	増減率
営業利益	6,855	11,261	+64.3%	16,309	19,500	+19.6%
経常利益	5,554	9,047	+62.9%	13,764	14,800	+7.5%
特別損益(心築およびホテル資産売却損益)	2,591	3,867	+49.3%	8,554	—	—
純利益	5,365	8,624	+60.7%	15,187	16,000	+5.4%
キャッシュ純利益	7,581	11,034	+45.5%	19,391	20,500	+5.7%
1株あたり純利益(EPS)	12.24円	20.56円	+68.0%	34.86円	38.13円	+9.4%
1株あたりキャッシュ純利益(キャッシュEPS)	17.29円	26.31円	+52.1%	44.51円	48.85円	+9.8%
事業利益(※)(本業利益の実態値)	9,446	15,128	+60.2%	24,864	28,400	+14.2%

(※)事業利益：

当社のコア事業「心築事業」および「ホテル事業」において心築を施した資産は、販売用不動産や固定資産を問わず、すべて「心築資産」であり、その売却損益は本業によるものであるため、営業利益に加味し、営業活動本来の利益を可視化

安定性・成長性を両立した盤石な事業ポートフォリオと収益基盤

- ホテル：ストック収益の成長および1ホテルの売却により大幅増益
- いちごオーナーズ：売却が進展、下半期でのさらなる売却拡大を計画

■ 事業利益

(単位: 百万円)

セグメント	2025年2月期 上半期 (前年同期)	2026年2月期 上半期 (今期実績)	増減率	2025年2月期 通期実績 (前期)	2026年2月期 通期予想 (今期)	増減率
アセットマネジメント	634	1,029	+62.4%	2,613	1,800	-31.1%
心築	4,516	5,147	+14.0%	8,019	13,400	+67.1%
ホテル	1,865	5,290	+183.6%	9,166	6,100	-33.5%
いちごオーナーズ	1,199	2,496	+108.1%	3,330	5,600	+68.1%
クリーンエネルギー	1,225	1,211	-1.1%	1,725	1,500	-13.1%
調整額(セグメント間取引消去額等)	4	-47	—	9	—	—
事業利益 合計	9,446	15,128	+60.2%	24,864	28,400	+14.2%

アセットマネジメント +62% (前年同期比)

- スtock収益 +26% : いちごオフィス・いちごホテル NOI向上による運用報酬増
セキュリティ・トークンAUM増加による運用報酬増
- フロー収益 +159% : いちごオフィス 物件価値向上による大幅な含み益を実現
売却成果報酬を収受

(単位: 百万円)

	2025年2月期 上半期 (前年同期)	2026年2月期 上半期 (今期実績)	増減率	2025年2月期 通期実績 (前期)	2026年2月期 通期予想 (今期)	増減率
いちごオフィス	594	675	+13.7%	—	—	—
いちごホテル	296	462	+56.0%	—	—	—
いちごグリーン	42	41	-2.0%	—	—	—
私募ファンド・私募REIT	53	56	+4.7%	—	—	—
セキュリティ・トークン	66	96	+43.4%	—	—	—
その他	28	30	+9.7%	—	—	—
ストック収益	1,081	1,362	+26.0%	2,600	2,601	+0.0%
いちごオフィス	54	276	+412.8%	—	—	—
いちごホテル	—	17	—	—	—	—
いちごグリーン	—	—	—	—	—	—
私募ファンド・私募REIT	25	149	+488.5%	—	—	—
セキュリティ・トークン	102	28	-72.1%	—	—	—
フロー収益	181	472	+159.4%	1,363	658	-51.7%
販管費	-827	-991	+19.8%	—	—	—
調整額(セグメント間取引消去額等)	198	186	-5.9%	—	—	—
事業利益	634	1,029	+62.4%	2,613	1,800	-31.1%

心築 +14% (前年同期比)

□ スtock収益 +15% : オフィスのNOIが成長

- ✓ 心築によるトレードピアお台場の稼働向上とセットアップオフィス導入によりNOI向上
- ✓ 前期2Q以降取得物件の収益貢献

□ フロー収益 +1% : データセンター開発PJ出資持分を部分譲渡(約20億円)

(単位: 百万円)

	2025年2月期 上半期 (前年同期)	2026年2月期 上半期 (今期実績)	増減率
オフィス賃料収入	1,266	1,511	+19.4%
商業賃料収入	1,684	1,670	-0.8%
その他(ロジスティクス・底地等)	925	1,274	+37.7%
ストック収益	3,876	4,455	+15.0%
オフィス売却益	2,093	—	—
商業売却益	1,191	782	-34.3%
その他(※)	5	2,554	—
フロー収益	3,291	3,336	+1.4%
販管費	-1,866	-1,861	-0.3%
減価償却費(原価)	-689	-688	-0.1%
調整額(セグメント間取引消去額等)	-94	-94	—
事業利益	4,516	5,147	+14.0%

2025年2月期 通期実績 (前期)	2026年2月期 通期予想 (今期)	増減率
—	—	—
—	—	—
—	—	—
7,903	8,903	+12.7%
—	—	—
—	—	—
—	—	—
5,507	10,531	+91.2%
—	—	—
—	—	—
—	—	—
8,019	13,400	+67.1%

ホテル +184% (前年同期比)

□ スtock収益 +26%

- ✓ 賃貸収益：保有ホテルの成長と新規取得による増収が、
物件売却・リブランド休館による減収を上回り、収益拡大
 - － 当社ブランドホテル「THE KNOT TOKYO Shinjuku」、「THE KNOT HIROSHIMA」および「The OneFive Osaka Namba Dotonbori」の収益向上がNOI成長をけん引
 - － 前期・今期の新規取得 3ホテルが収益貢献
- ✓ オペレーター収益：自社ホテルオペレーター「ワンファイブホテルズ」による
ホテル収益アップサイド享受

□ フロー収益：1ホテルを売却、含み益を大幅に上回る売却益を実現

	2025年2月期 上半期 (前年同期)	2026年2月期 上半期 (今期実績)	増減率	2025年2月期 通期実績 (前期)	2026年2月期 通期予想 (今期)	増減率	(単位:百万円)
ホテル賃貸収益等	2,232	2,934	+31.4%	—	—	—	
オペレーター収益 & PROPERA利用料	882	997	+13.0%	—	—	—	
ストック収益	3,115	3,931	+26.2%	6,991	6,833	-2.3%	
ホテル売却益	—	2,636	—	—	—	—	
フロー収益	—	2,636	—	4,873	2,030	-58.3%	
販管費	-626	-701	+11.9%	—	—	—	
減価償却費(原価)	-593	-557	-6.1%	—	—	—	
調整額(セグメント間取引消去額等)	-30	-18	—	—	—	—	
事業利益	1,865	5,290	+183.6%	9,166	6,100	-33.5%	

いちごオーナーズ +108% (前年同期比)

- スtock収益 -21% : 稼働前の新築レジデンスの取得拡大と
リースアップ後のレジデンスの売却拡大により、賃料減収
- フロー収益 +104% : 2Qでポートフォリオ売却
引き続きST_(※)組成およびポートフォリオ売却を推進

(単位: 百万円)

	2025年2月期 上半期 (前年同期)	2026年2月期 上半期 (今期実績)	増減率
ストック収益	429	340	-20.7%
フロー収益	1,413	2,876	+103.5%
販管費	-642	-719	+12.0%
調整額(セグメント間取引消去額等)	—	—	—
事業利益	1,199	2,496	+108.1%

2025年2月期 通期実績 (前期)	2026年2月期 通期予想 (今期)	増減率
757	666	-12.1%
3,927	6,310	+60.7%
—	—	—
—	—	—
3,330	5,600	+68.1%

(※) セキュリティ・トークン(ST)

ブロックチェーン技術を活用した基盤で発行・管理された、有価証券の性質を持つ安全性の高いデジタル不動産投資商品

当社では投資商品として「いちご・レジデンス・トークン」を展開し、好立地の優良な新築レジデンスのSTを幅広いお客様へ販売。累計組成額は426億円(5案件31棟)

© Ichigo Inc. All rights reserved.

クリーンエネルギー -1% (前年同期比)

ストック収益 +1% : 安定的なビジネスモデルのもと堅調に推移

✓ 発電量 : 136,965MWh (前年同期比 +3%)

(単位: 百万円)

	2025年2月期 上半期 (前年同期)	2026年2月期 上半期 (今期実績)	増減率
ストック収益	2,692	2,707	+0.6%
フロー収益	—	—	—
販管費	-485	-496	+2.3%
減価償却費(原価)	-981	-999	+1.9%
調整額(セグメント間取引消去額等)	—	—	—
事業利益	1,225	1,211	-1.1%

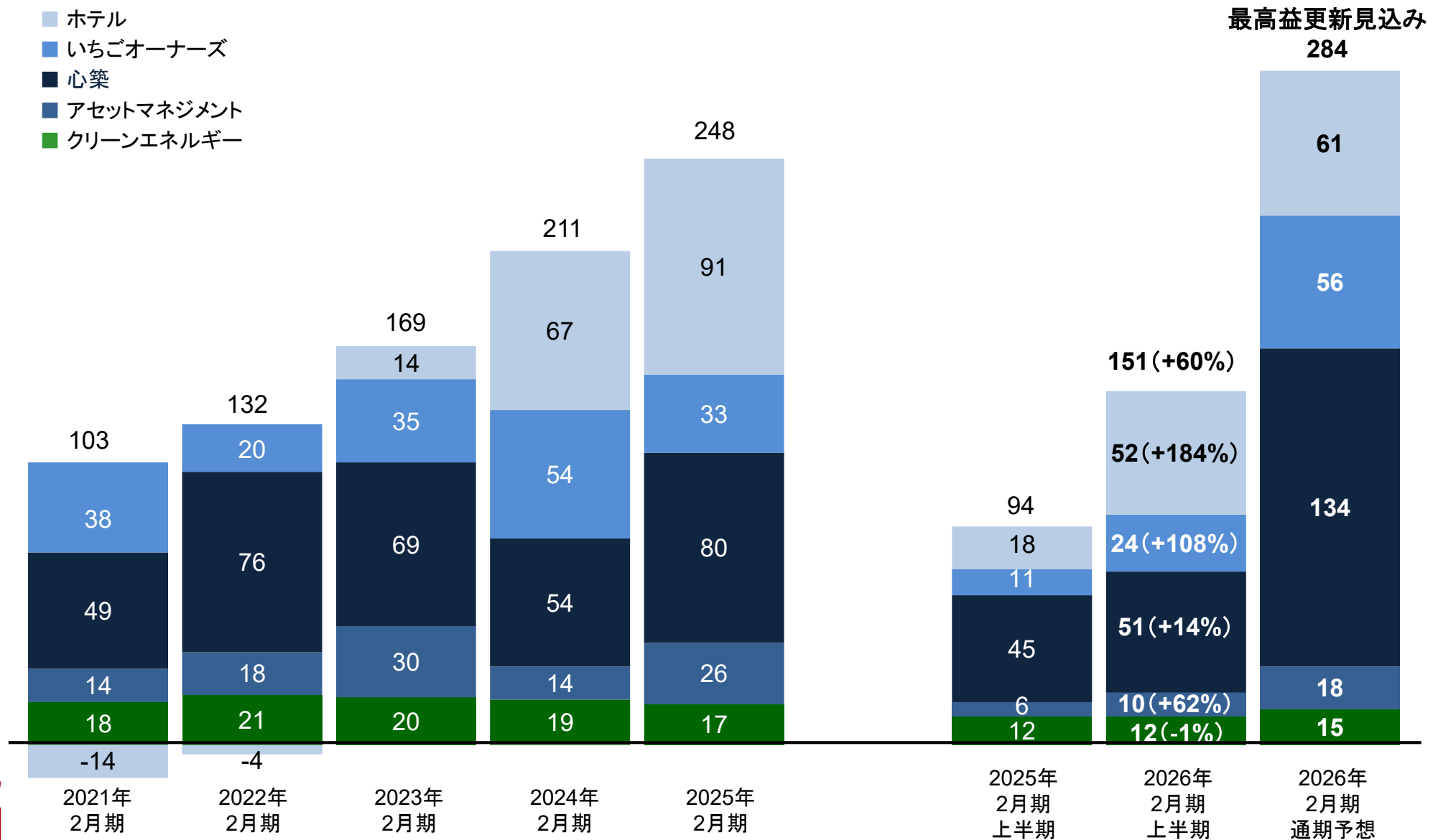
2025年2月期 通期実績 (前期)	2026年2月期 通期予想 (今期)	増減率
4,722	4,500	-4.7%
—	—	—
—	—	—
—	—	—
1,725	1,500	-13.1%

事業利益推移：最高益更新見込み

(単位: 億円)

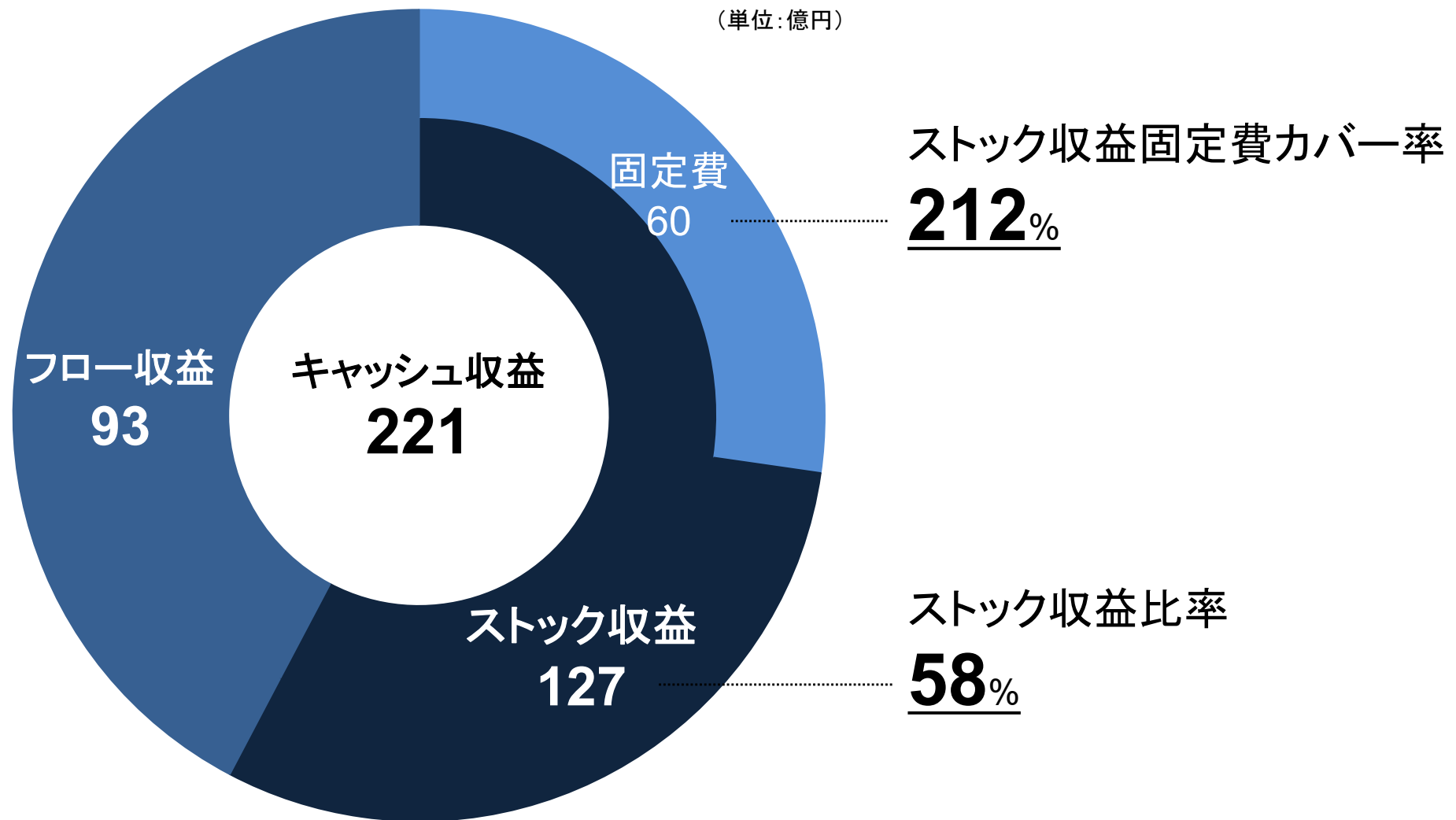
■ 事業利益

- ホテル
- いちごオーナーズ
- 心築
- アセットマネジメント
- クリーンエネルギー



いちごのサステナブル経営

安定性の高い盤石な収益モデル：固定費を大きく超えるストック収益



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：主に減価償却(ノンキャッシュ費用)前賃貸収益・売電収益、AMのベース運用フィー等
フロー収益：主に心築、ホテルおよびいちごオーナーズの資産売却損益(特別損益含む)、AMスポットフィー
固定費 = 固定販管費 + 支払利息

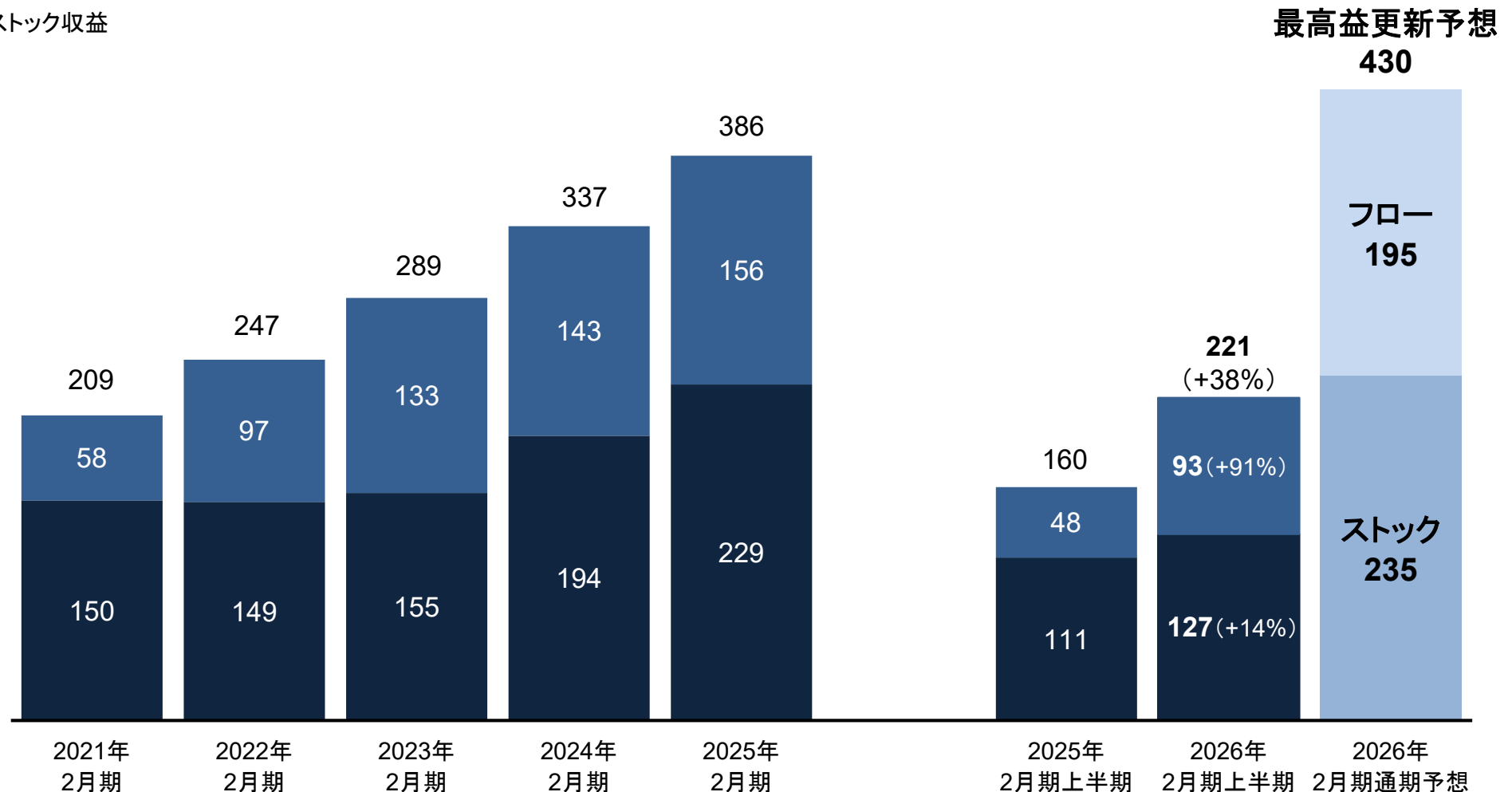
ストック収益とフロー収益の融合による強力なキャッシュ創出力

キャッシュ収益 最高益更新に向けて順調に推移

(単位: 億円)

■ キャッシュ収益(内、前年同期比)

- フロー収益
- ストック収益



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

© Ichigo Inc. All rights reserved.

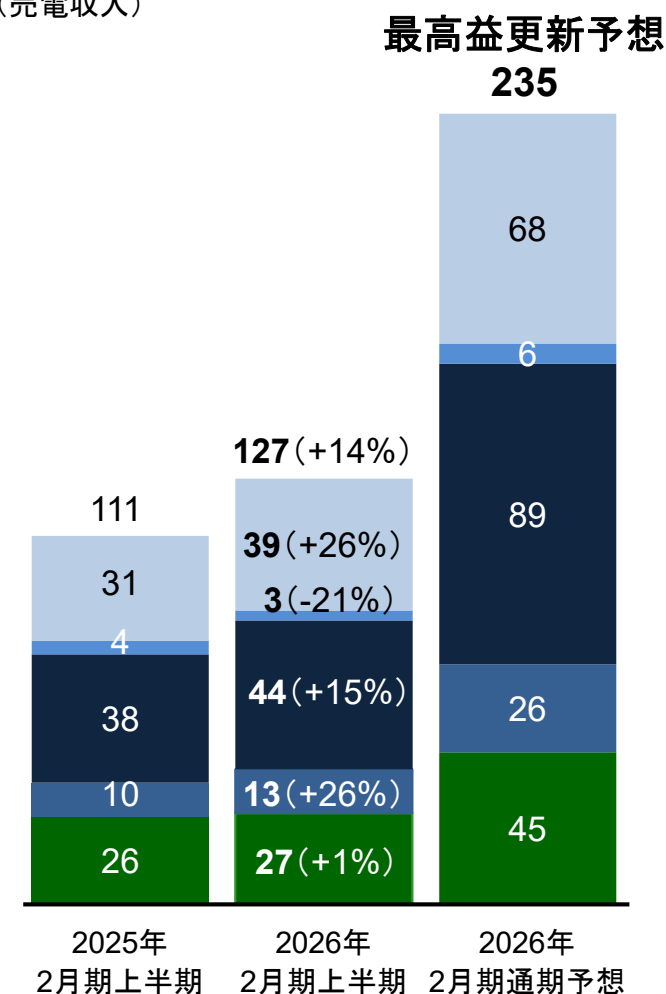
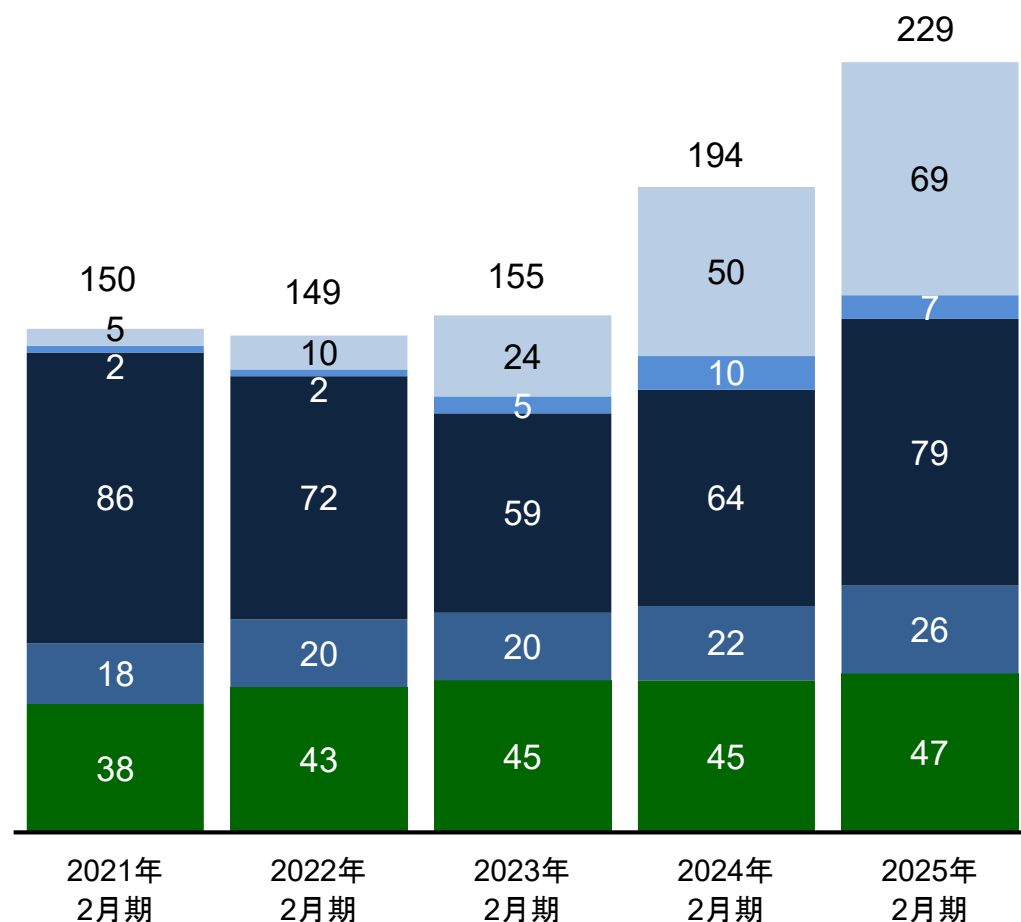
堅固なストック収益

最高益更新に向けて順調に推移。安定収益は年々拡大

■ スtock収益内訳(内、前年同期比)

(単位:億円)

- ホテル(賃料 + オペレーション収入 + PROPERA利用料)
- いちごオーナーズ(賃料収入)
- 心築(賃料収入、その他)
- アセットマネジメント(ベース運用フィー等)
- クリーンエネルギー(売電収入)

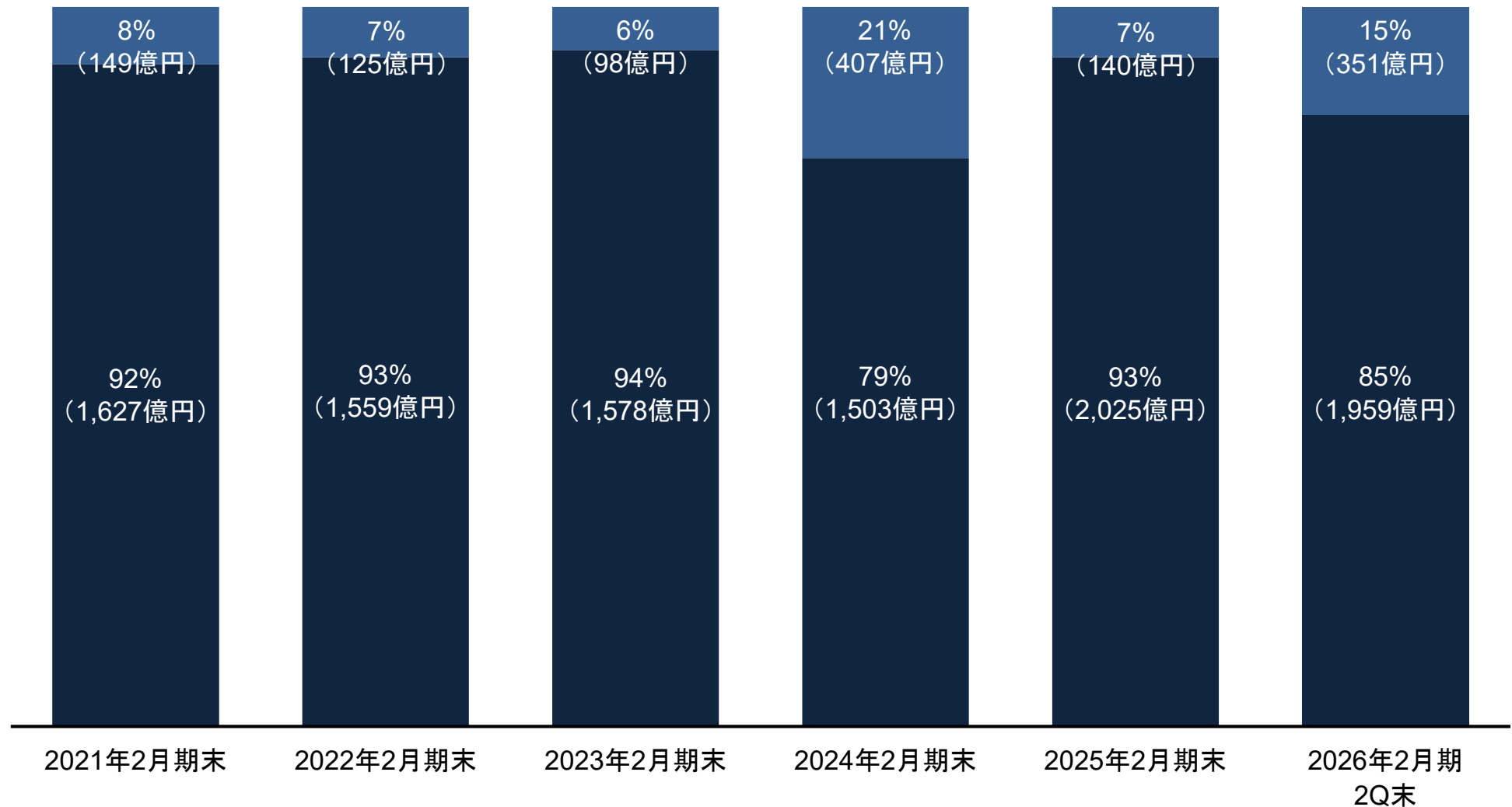


最高益更新予想
235

強固な事業モデルを支える盤石な資金調達 ①

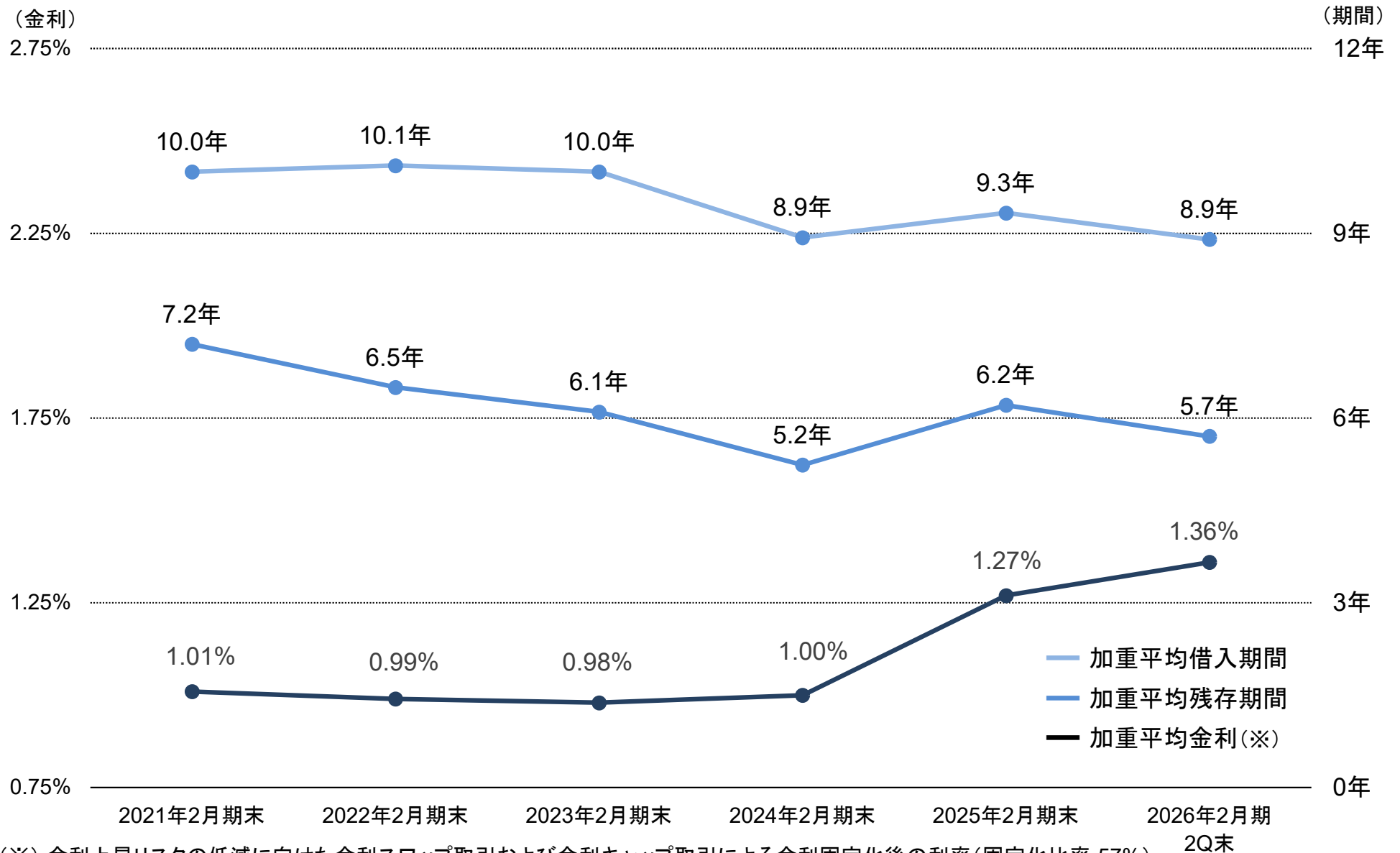
■ コーポレート借入金の長期割合

■ 短期 ■ 長期



強固な事業モデルを支える盤石な資金調達 ②

■ コーポレート借入金の加重平均金利および加重平均借入期間



「サステナブルインフラ企業」としての持続的な成長

厳選した取得と売却

□ 取得(簿価) : 337億円 契約済み含め 684億円

- ✓ 心築 : ロジスティクス1物件 25億円 契約済みロジスティクス2物件含め 107億円
- ✓ ホテル : 3ホテル 111億円(うち底地1件 7億円) 契約済み1ホテル含め 215億円
- ✓ いちごオーナーズ : 16物件 197億円 契約済み含め 358億円

□ 売却(売上) : 341億円

- ✓ 心築 : 商業1物件 19億円
- ✓ ホテル : 1ホテル 67億円
- ✓ いちごオーナーズ : 15物件 251億円

■ 上半期(6M) : 3億円売り越し

(単位:百万円)

		取得		売却		差額 (A)-(B)
		件数	簿価(A)	件数	売上高(B)	
心築	オフィス	-	-	-	-	-
	商業	-	-	1	1,936	-1,936
	ロジスティクス	1	2,566	-	-	2,566
	レジデンス	1	325	3	308	17
ホテル		3	11,110	1	6,760	4,350
いちごオーナーズ		16	19,789	15	25,169	-5,379
合計		21	33,791	20	34,175	-383

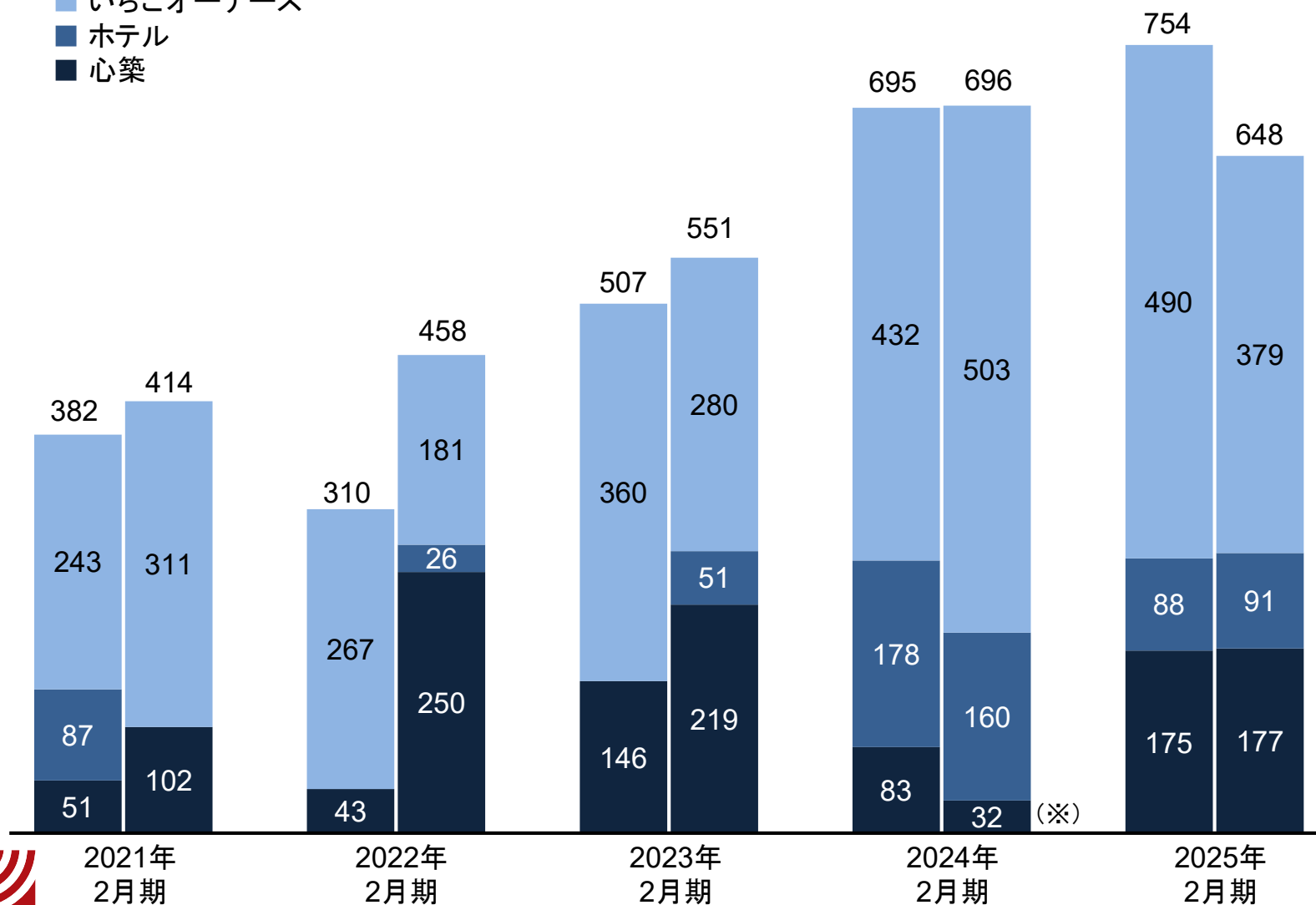
(簿価)28,026

厳選した取得と売却（推移）

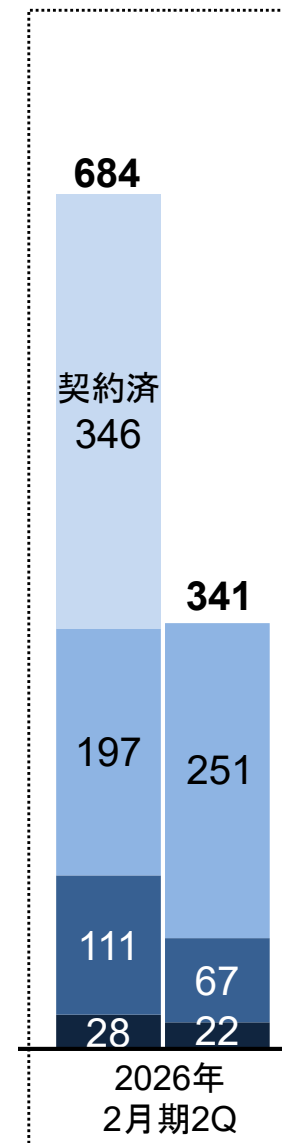
（単位：億円）

左：取得（簿価） 右：売却（売上）

- いちごオーナーズ
- ホテル
- 心築



今期進捗状況



（※）セルフストレージ事業売却益 39億円は含まず

トレードピアお台場 コミュニティ創出による稼働率向上

満足度とエンゲージメントを向上、新規成約・増床により稼働率が大きく向上

✓「Tokyo Bay Village」をコンセプトに、テナント様のニーズ対応および
テナント様同士と近隣の方々をつなぐ場を創出

■ 稼働率推移

2021年2月期(コロナ前)
97%



Meet The Neighbors! 初開催(毎年開催)
テナント様・地域の方々のコミュニティ創出
(防災救護訓練、AED講習会、交流会)



Bay Village Farm by grow 開園
テナント様と共に作る敷地内農園
農作業を通じたリアルなつながり

稼働率 **95%**
2025年10月14日時点
(契約ベース)



Bay Village Cafe開設
テナント様専用カフェ設置

2024年2月期
73%

2025年2月期
81%



Bay Village Gallery 開設
コミュニケーションの場として
アートとの日常的接点をエントランスに設置



**Bay Village Farm by grow
夏の収穫祭 開催**

2022年2月期
50%

2023年2月期
54%

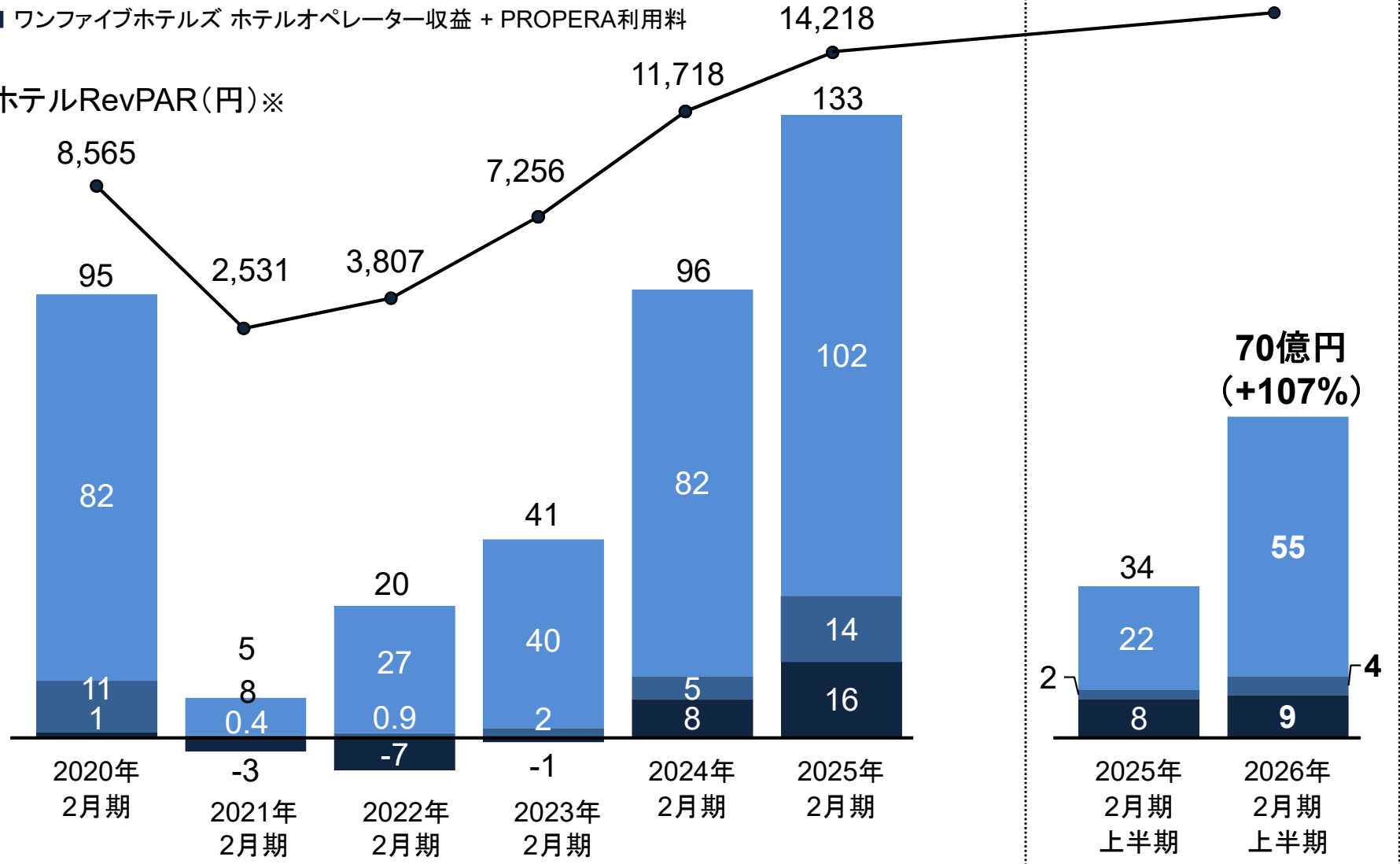
- ・ コロナを契機とした働き方改革による退去
- ・ オリンピック関連事業者の退去

ホテル関連キャッシュ収益 前年同期比 +107%

■ ホテルセグメントおよびホテルアセットマネジメントのキャッシュ収益

- 保有ホテル賃料 + 売却益
- いちごホテルベース運用フィー + 売却成果報酬
- ワンファイブホテルズ ホテルオペレーター収益 + PROPERA利用料

保有ホテルRevPAR(円)※



(単位: 億円)

高付加価値レジデンスの提供による事業拡大【取得・売却】

プライム立地・高品質で市場競争力が高い「GRAN PASEO」ブランドを展開

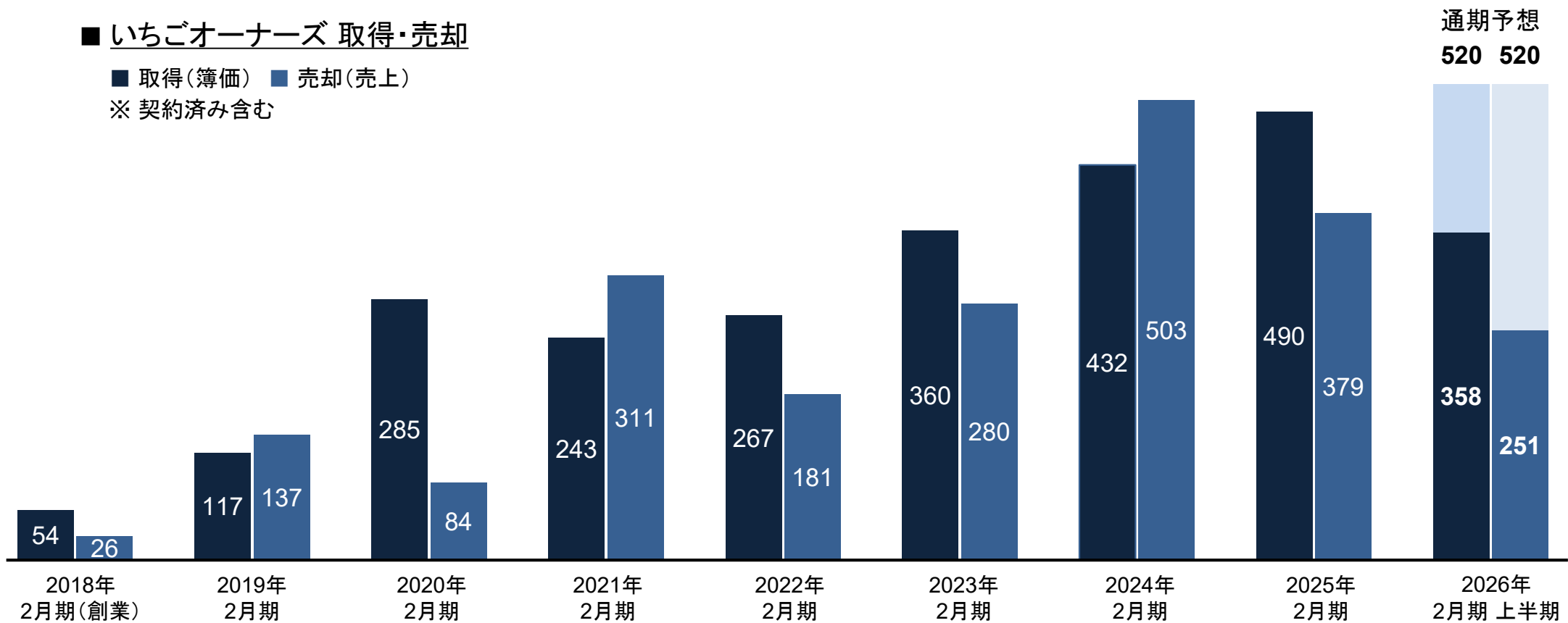
- ✓ 複数デベロッパーとの強固なパートナーシップによる安定した取得実績
- ✓ 豊富な取引実績により、市場で高いプレゼンスを発揮

(単位: 億円)

■ いちごオーナーズ 取得・売却

■ 取得(簿価) ■ 売却(売上)

※ 契約済み含む



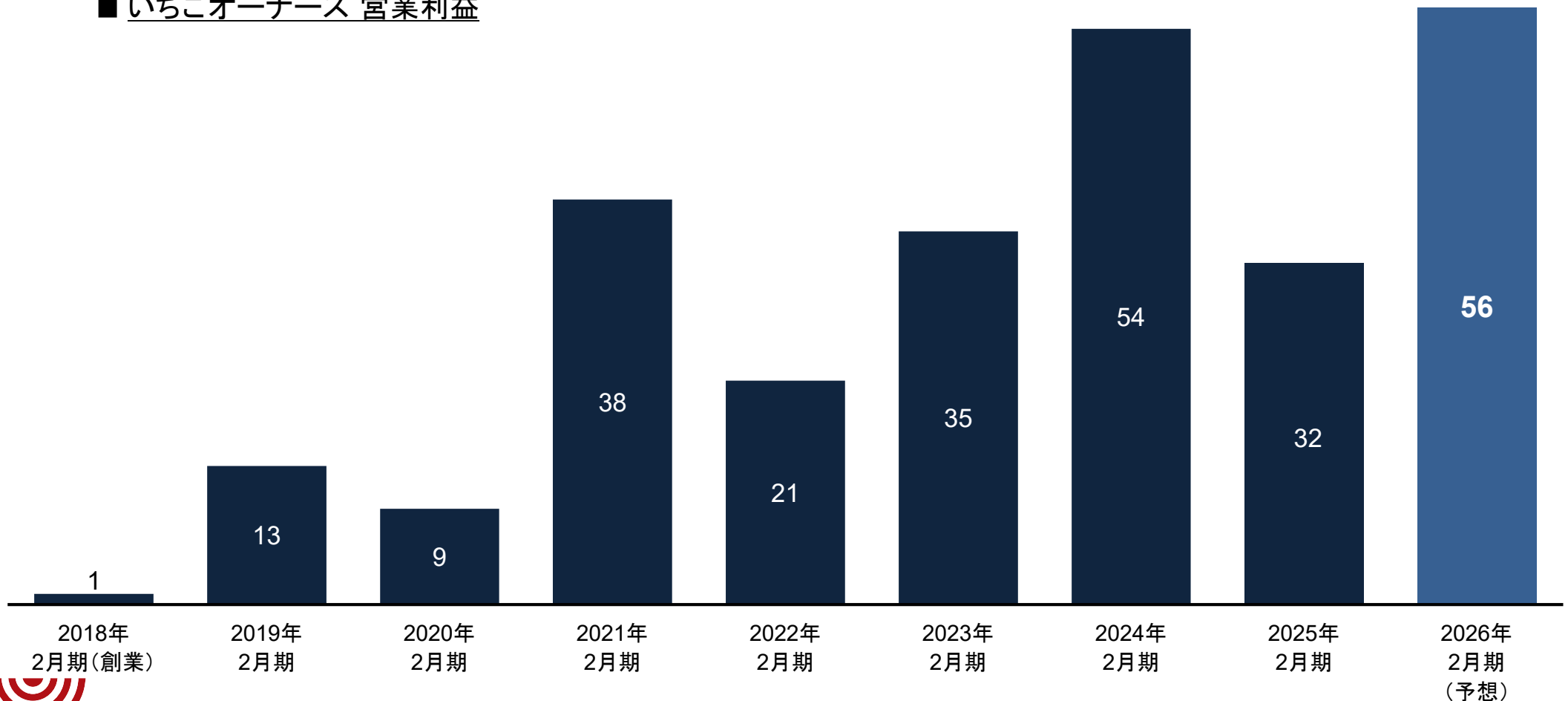
高付加価値レジデンスの提供による事業拡大【営業利益】

テナントニーズに即した優良レジデンスを提供

✓「いちご・レジデンス・トークン」(ST※)による販売チャネル拡大でさらに成長

(単位: 億円)

■ いちごオーナーズ 営業利益



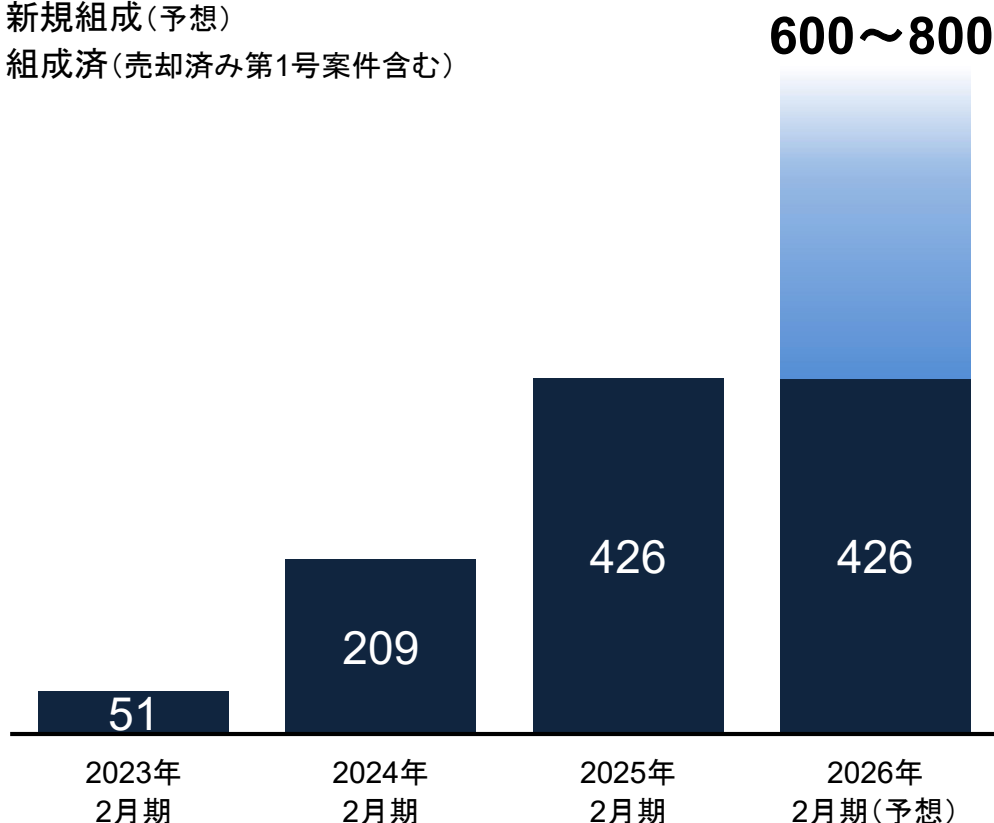
「いちご・レジデンス・トークン」200～400億円の新規組成を予想

- 多様なチャネルで最適な優良レジデンスの売却を推進しながら
デジタル不動産小口化商品「いちご・レジデンス・トークン」組成を積み上げ
- 第1号案件を償還、想定4.0%を大幅に上回る総合利回り8.9%（年率換算）達成

■ いちご・レジデンス・トークン 累計組成額

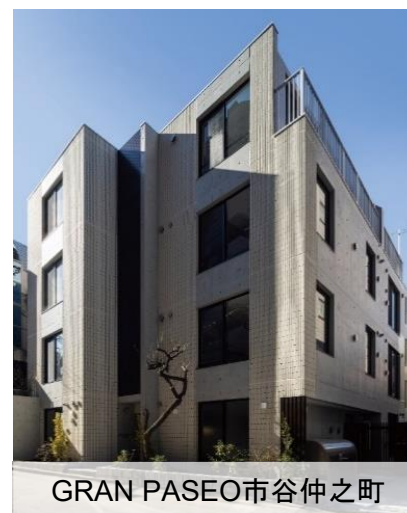
（単位：億円）

- 新規組成（予想）
- 組成済（売却済み第1号案件含む）



いちご・レジデンス・トークン（ST ※）

- ・ 個人投資家様、事業主様の資産形成に貢献する
安全性の高い投資商品を簡易な手続きで提供
- ・ デベロッパーとの協業により、
都心部を中心に不足する優良レジデンスを展開
- ・ 販売実績：31棟 / 975室（5案件）



GRAN PASEO市谷仲之町



GRAN PASEO駒場東大前

（※）セキュリティ・トークン（ST）：ブロックチェーン技術を活用した基盤で発行・管理された、有価証券の性質を持つ安全性の高いデジタル不動産投資商品

© Ichigo Inc. All rights reserved.

多様なチャネルによるAUM成長

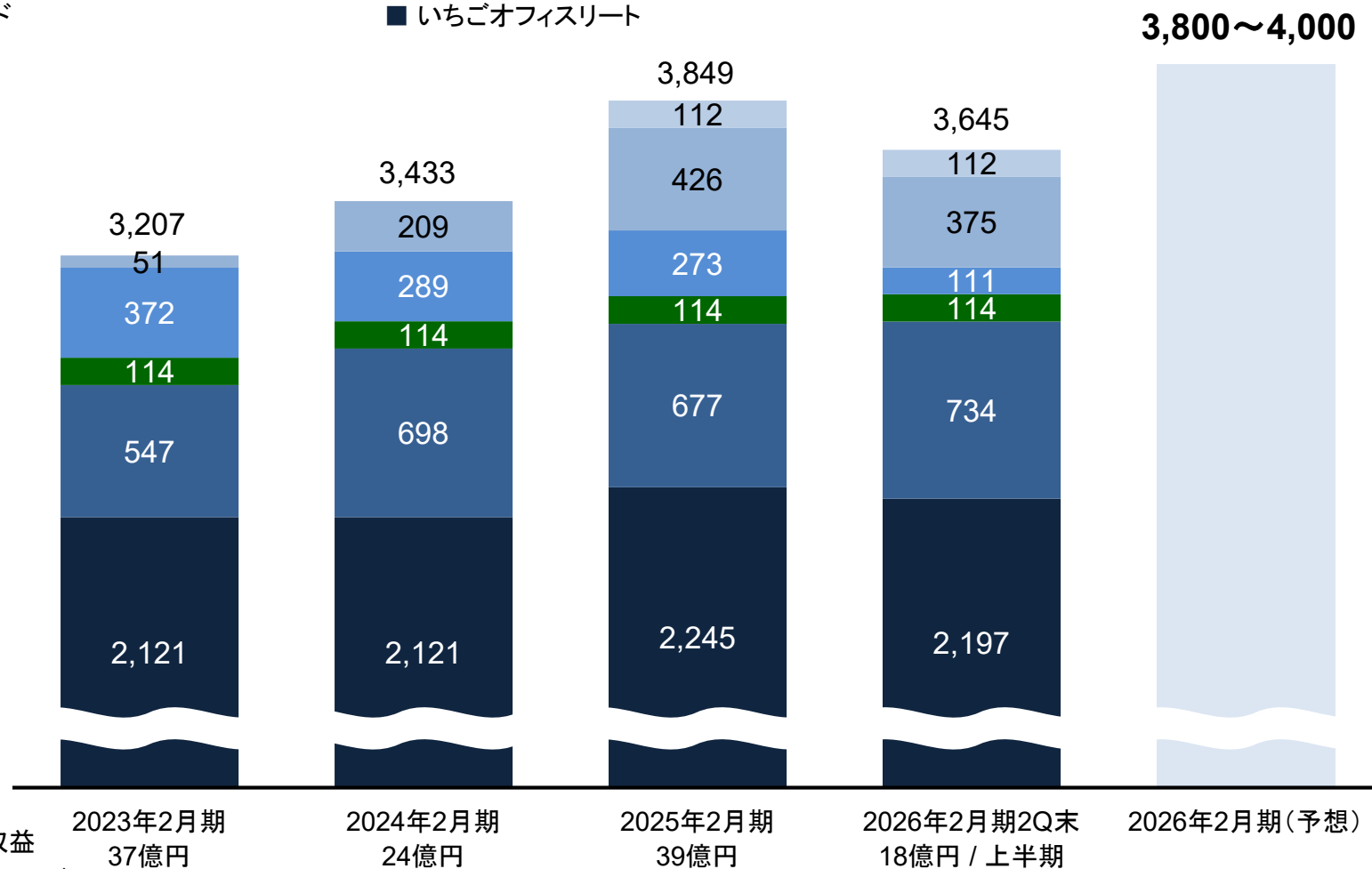
ノンアセット型ストック収益(※)の成長に向けたAUM積み上げ

■ AUM

- いちごプライベートリート(私募REIT)
- いちご・レジデンス・トークン(不動産ST)
- 私募ファンド

- いちごグリーンインフラ
- いちごホテルリート
- いちごオフィスリート

(単位: 億円)



(※) ノンアセット型ストック収益：資産を保有しない管理・運営サービスによる高資本効率かつ安定的な収益

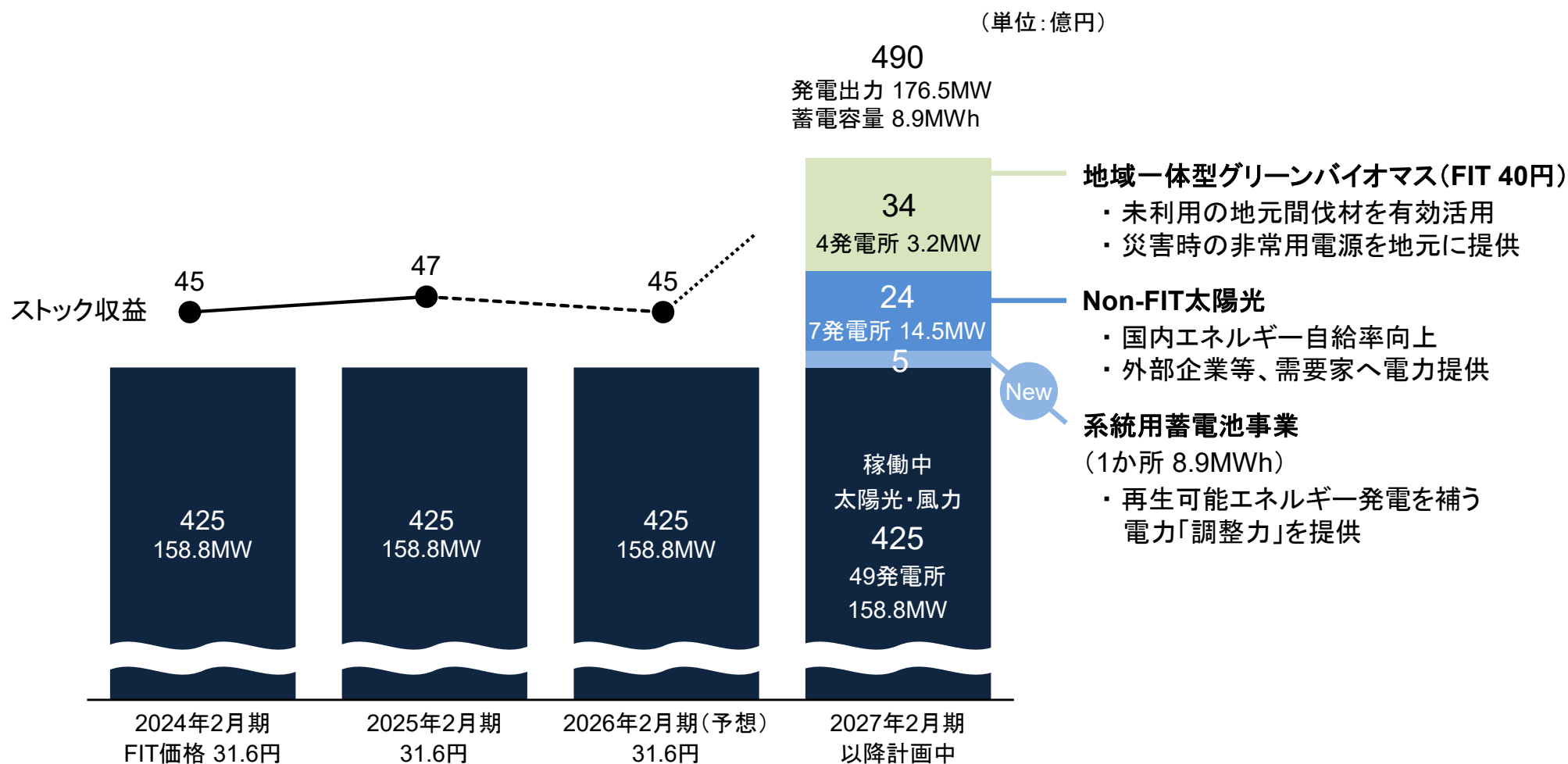
© Ichigo Inc. All rights reserved.

安定収益のさらなる拡大に向けた再生可能エネルギーの多様化

環境課題解決へのさらなる貢献と事業拡大

✓ グリーンバイオマス、Non-FIT太陽光に加え、系統用蓄電池事業への参入を計画

■ 総事業費・発電出力 / 容量 ※いちご保有のみ

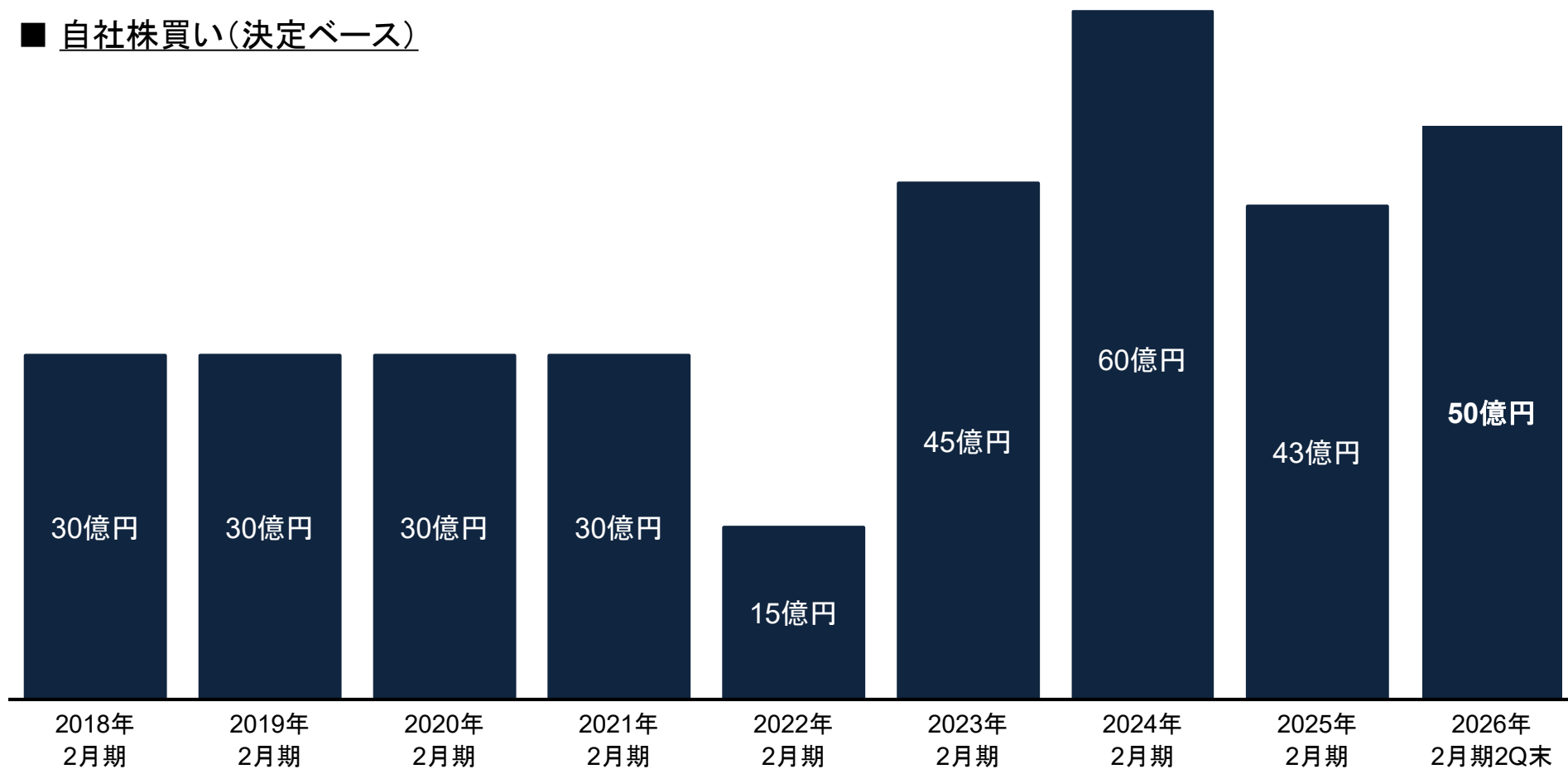


株主還元

機動的な自社株買い：今期50億円取得済み

9期連続 累計333億円取得(2018年2月期～今期2Q末時点)

■ 自社株買い(決定ベース)



増配：4期連続 増配予想(前期比 +10%)

キャッシュ創出力とストック収益の成長に鑑み、4期連続の増配見込み

■ いちごの配当政策

累進的配当政策

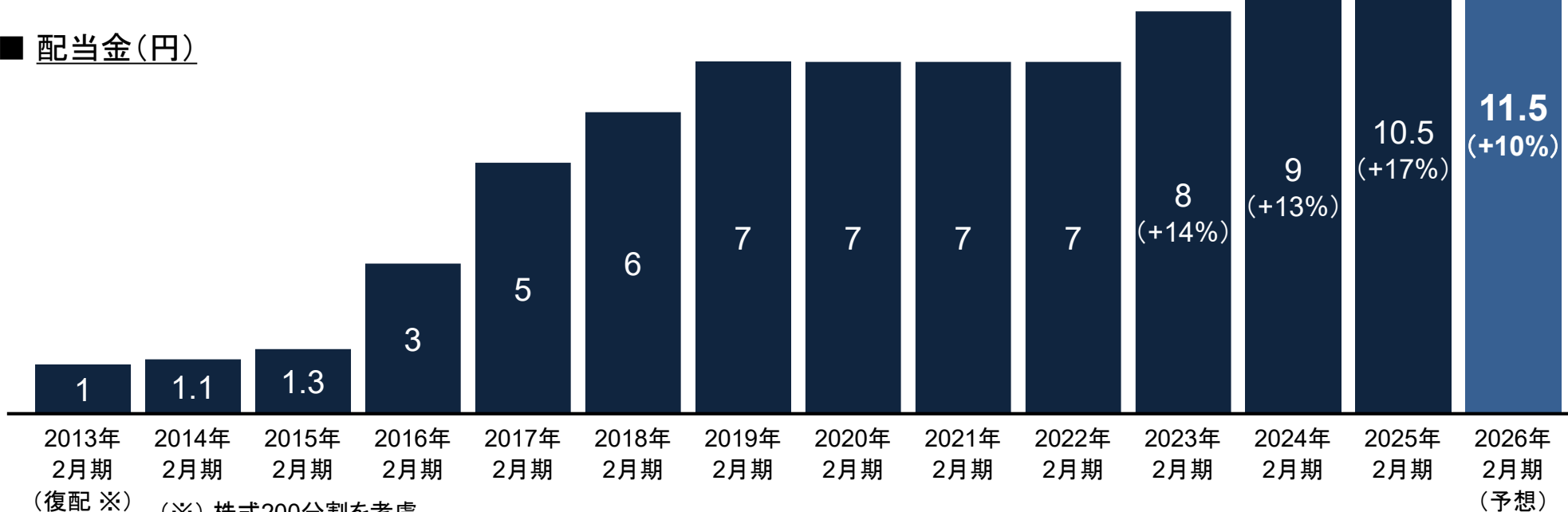


DOE目標 4%以上

当社の盤石な安定収益基盤により
原則 維持か増配(減配しない)

期ごとの利益変動に左右されない
長期安定的な配当成長

■ 配当金(円)



「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

- ① 株主・投資主の合同優待（4発行体の総対象人数 約106,600名）
- ② Jリーグの全クラブと全試合が対象

□ いちごは、株主・投資主様と一緒にJリーグ全クラブを応援し、地域創生への貢献を目指します



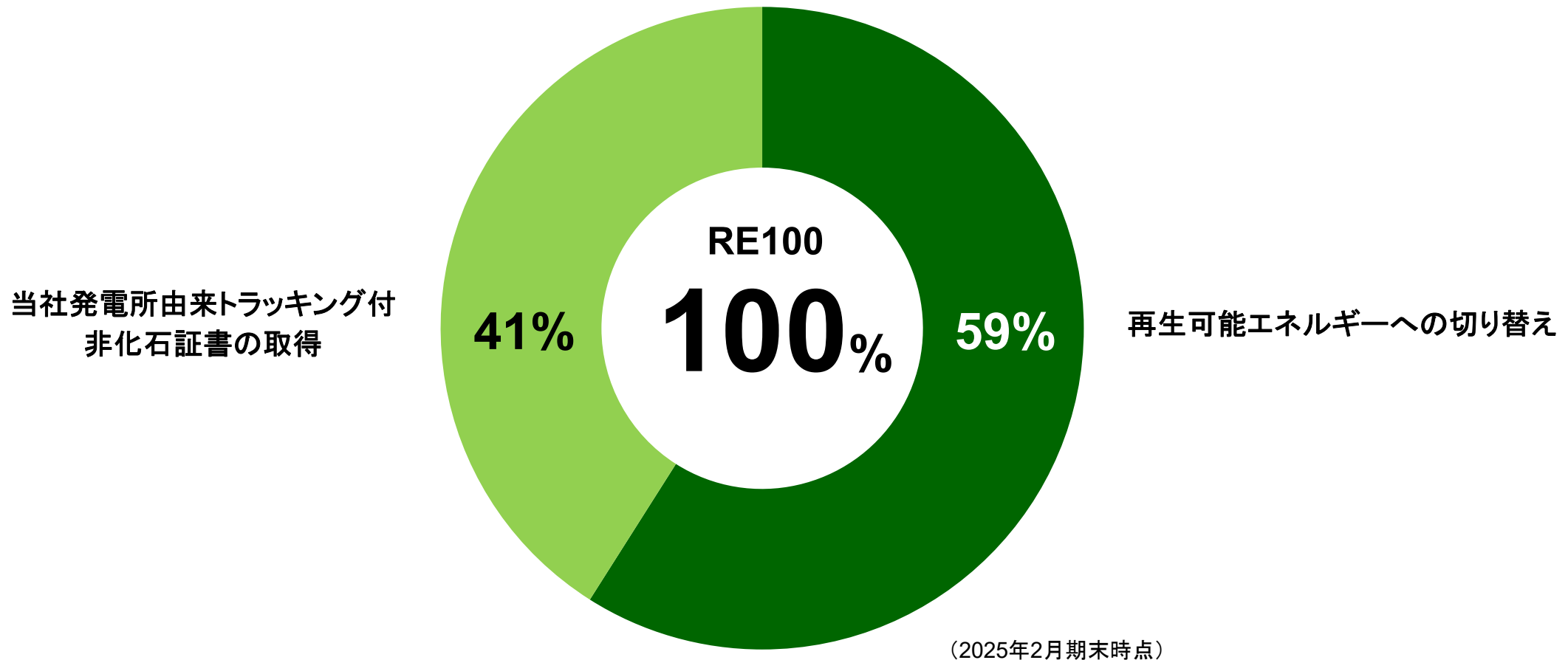
サステナブルな世界実現に向けた取り組み

RE100：再生可能エネルギーへの切り替え 100%完了

RE100認証取得と長期VISION「いちご2030」KPI(※)達成へ、100%を維持

✓ 2026年2月期中にRE100認証取得予定

■ RE100達成率

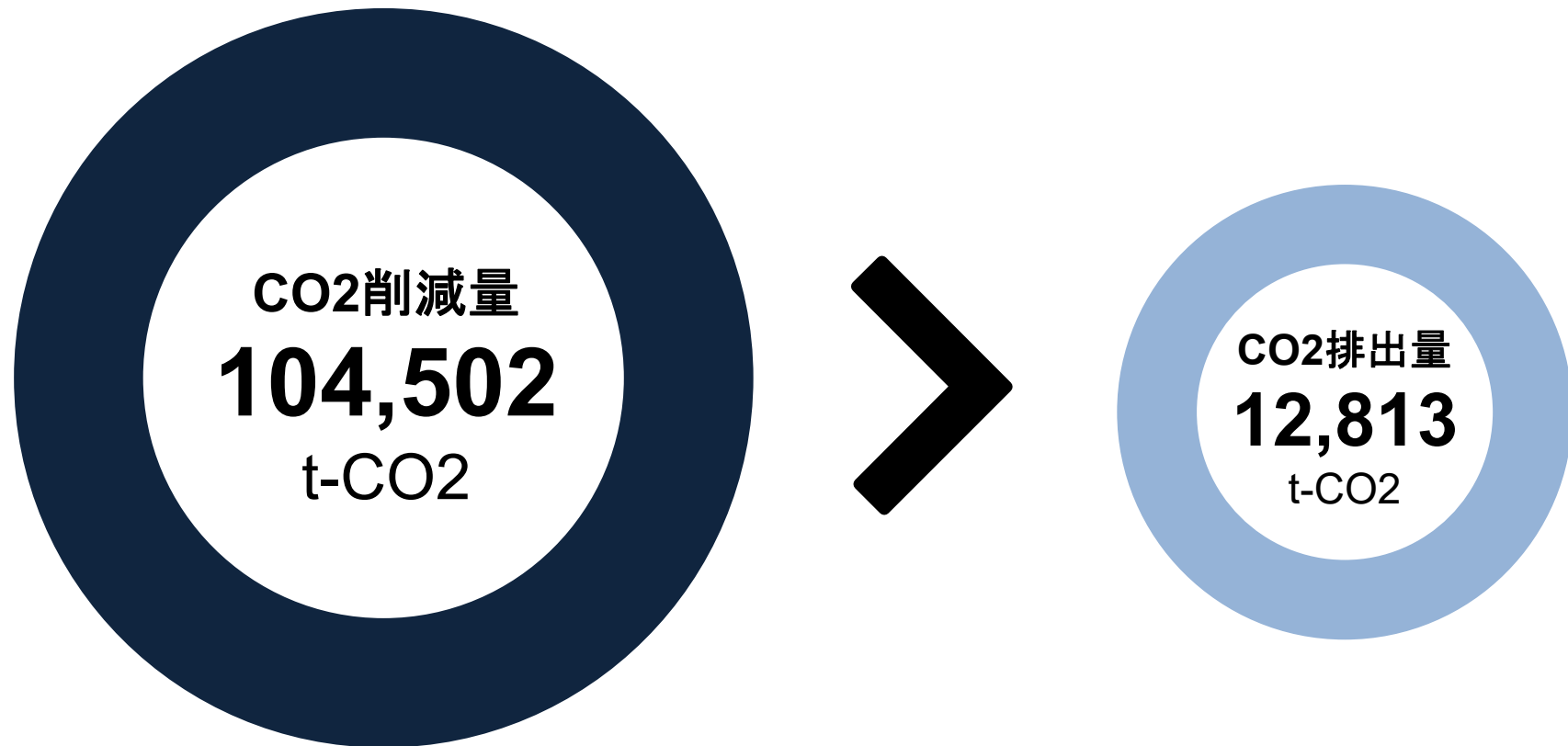


(※) サステナブルな社会へ向けた環境課題解決KPIとして、
「グループ全体の事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーとする『RE100』を2025年までに達成しその状態を維持」と策定

いちごのクライメート・ポジティブ(CO2削減量 / 排出量比較) ①

CO2削減量はCO2排出量の約8倍

■ いちごのECO発電所によるCO2削減量とグループの排出量比較(2025年2月期末)



いちごが保有・運用する発電所によるCO2削減量
(いちご + いちごグリーン)

いちごグループのScope1+2排出量
(いちご + いちごオフィス + いちごホテル + いちごグリーン)

いちごのクライメート・ポジティブ(CO2削減量 / 排出量比較) ②

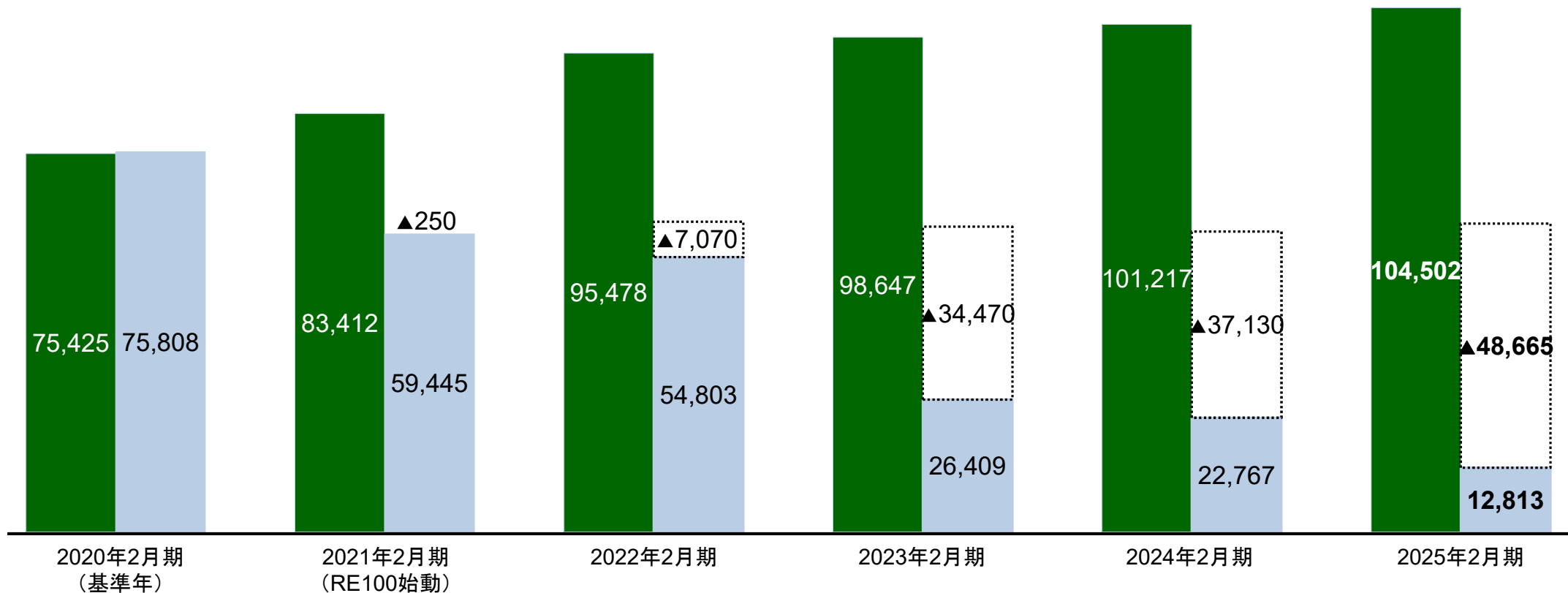
クリーンエネルギー事業の成長(CO2削減量の増加)と
再生可能エネルギー電力への切り替え・オフセット(CO2排出量の削減)を推進

■ CO2削減量 / 排出量削減効果 / 排出量

■ クリーンエネルギー事業によるCO2削減量(※1) ■ グループ全体のCO2排出量(Scope 1+2)

□ 施策によるCO2削減量(省エネ化、再生可能エネルギーへの切り替え、当社発電所由来のトラッキング付非化石証書取得(※2))

(単位:t-CO2)



(※1) 環境省が公表する毎年3月1日時点の各電力会社の調整後排出係数を、それぞれの事業期間ごとの年間固定値として算出(発電量×排出係数)

(※2) 非化石電源由来の電気が持つ環境価値が証書化され、RE100対応が可能となるよう発電所所在地等の属性情報(トラッキング情報)が付与されたもの

© Ichigo Inc. All rights reserved.

Appendix

サステナブルインフラ企業としての成長「いちご2030」

「サステナブルインフラ企業」として大きな成長を目指す

従来の心築を軸とした事業モデルをさらに進化させ、既存事業の継続的な成長に加え、持続性と安定性の高い新たな収益基盤を構築

サステナブル

サステナブルとは、「持続可能な」という意味であり、人類最大の課題である「人間・社会・地球環境の持続可能な発展」を目指すうえで、重要な命題です

いちごの心築は、現存不動産に新たな価値を創造し、高効率で省資源の持続性の高い、サステナブルな事業モデルです

長期VISION「いちご2030」を通じて当社の事業活動をさらに進化させ、サステナブル経営、環境保全、100年不動産等、この重要な命題の解決に真摯に向き合っておりま

インフラ

当社の事業は人々の暮らしに密接に関わっており、人々の生活を支える社会インフラおよび生活インフラでもあります

いちごは、入居するテナントや利用する人々の生活に目を向け、不動産を人々の健康や快適性を向上させ、暮らしをより豊かなものにするためのインフラとして捉え、徹底した心築とITの融合により、「ハード・インフラ」と「ソフト・インフラ」のさらなる融合を図ります

「ハード」だけでは対応できない顧客ニーズを発掘し、ニーズにオンリーワンとしての的確に対応することで、顧客価値・社会価値を飛躍的に向上してまいります

サステナブルインフラの「いちご」

長期VISION「いちご2030」達成に向けた経営目標(KPI)

長期VISION「いちご2030」の実現に向けたコミットメントのさらなる強化

株主価値の最大化

徹底的な キャッシュ・フロー経営

- ・ キャッシュROE：18%以上
- ・ ROE：15%以上
- ・ 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

持続性と安定性の高い 新たな収益基盤の構築

- ・ ストック収益比率：60%以上
- ・ ストック収益固定費カバー率：200%以上

株主還元策

- ・ 「安心安定配当」の累進的配当政策
- ・ DOE(株主資本配当率)：4%以上
- ・ 機動的な自社株買い

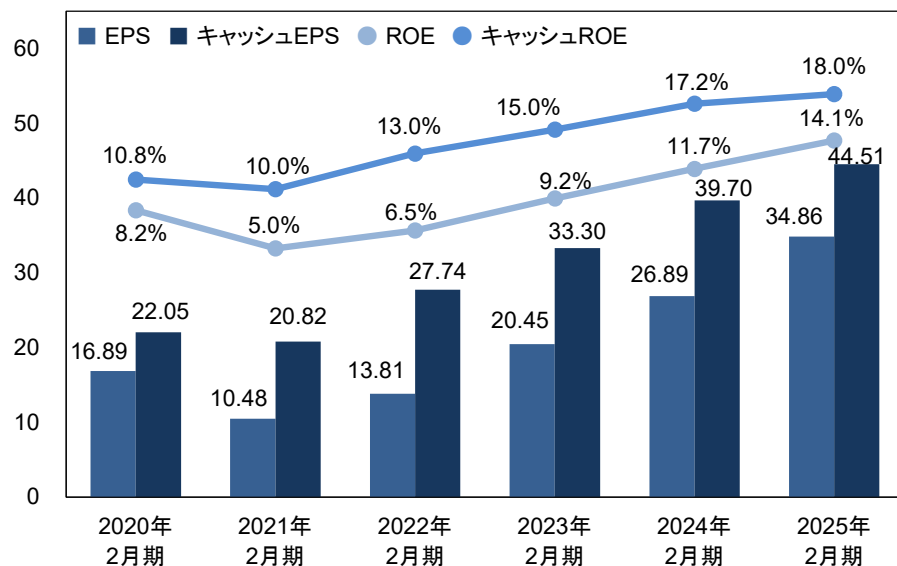
サステナブルな社会に向けた 環境課題解決

- ・ いちごのクライメート・ポジティブの維持
- ・ RE100
- ・ CDPリーダーシップの維持

経営目標(KPI) 推移 ①：資本生産性・キャッシュ創出力・安定収益

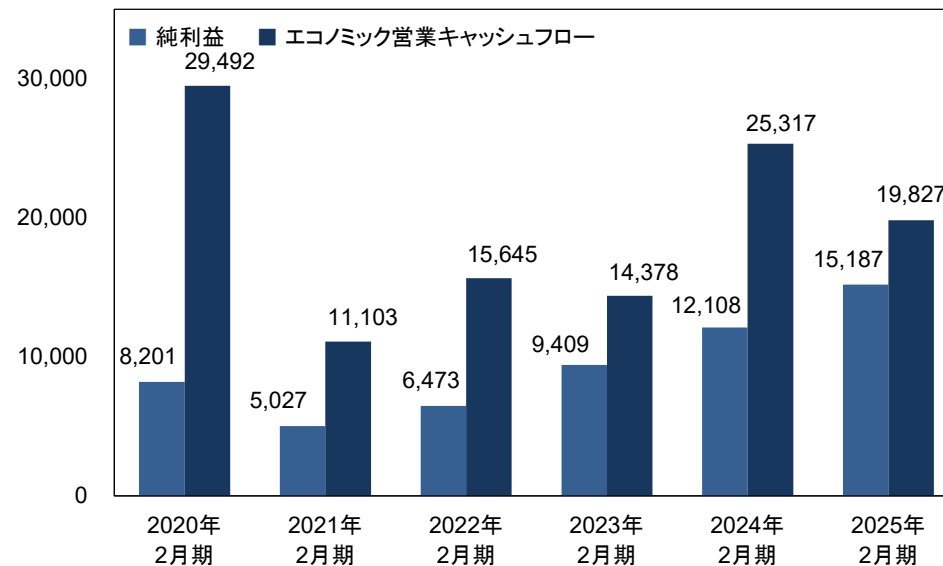
■ ROE15%以上、キャッシュROE18%以上

(単位: 円)

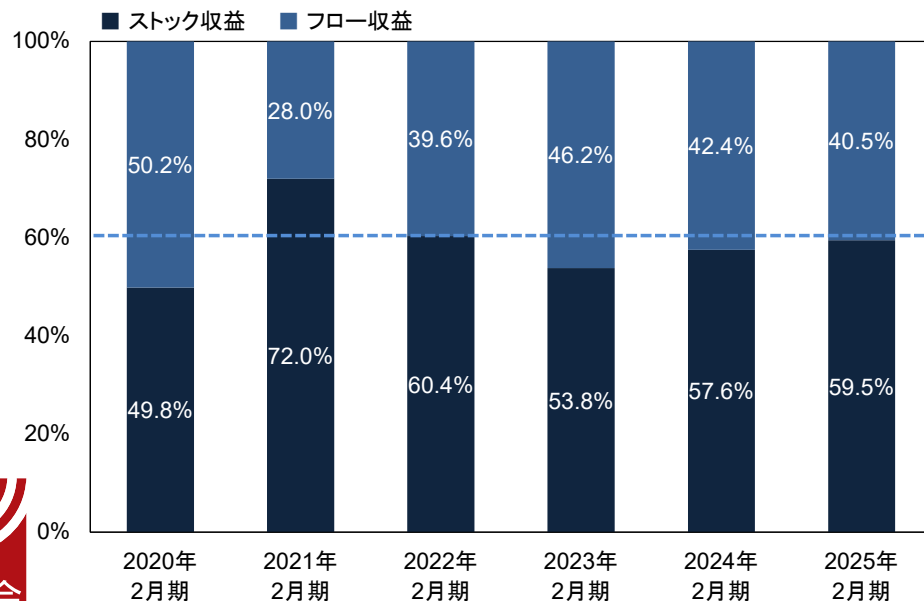


■ エコノミック営業キャッシュフロー＞純利益

(単位: 百万円)

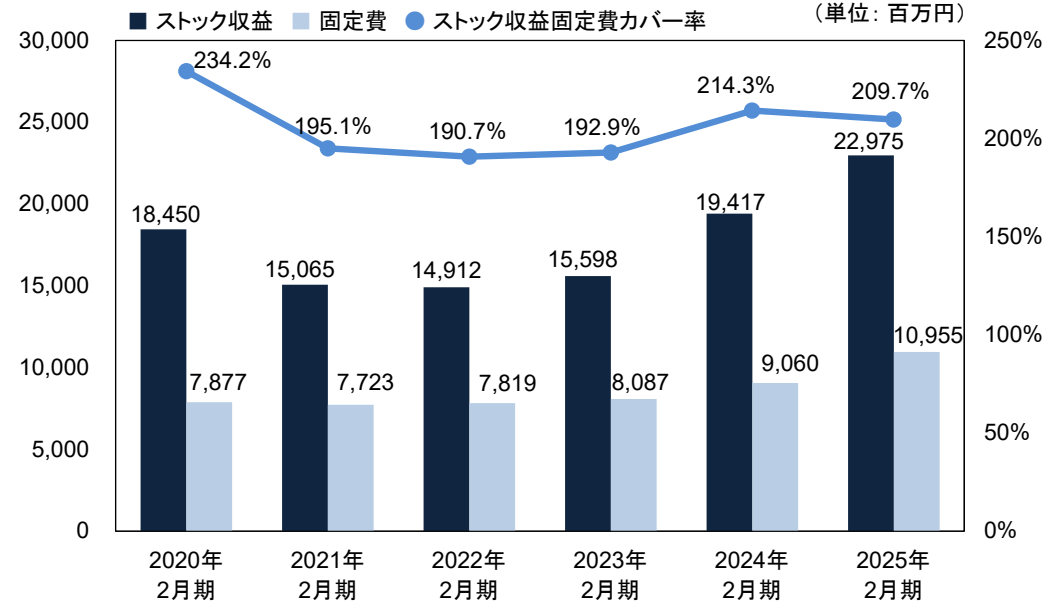


■ ストック収益率 60%以上



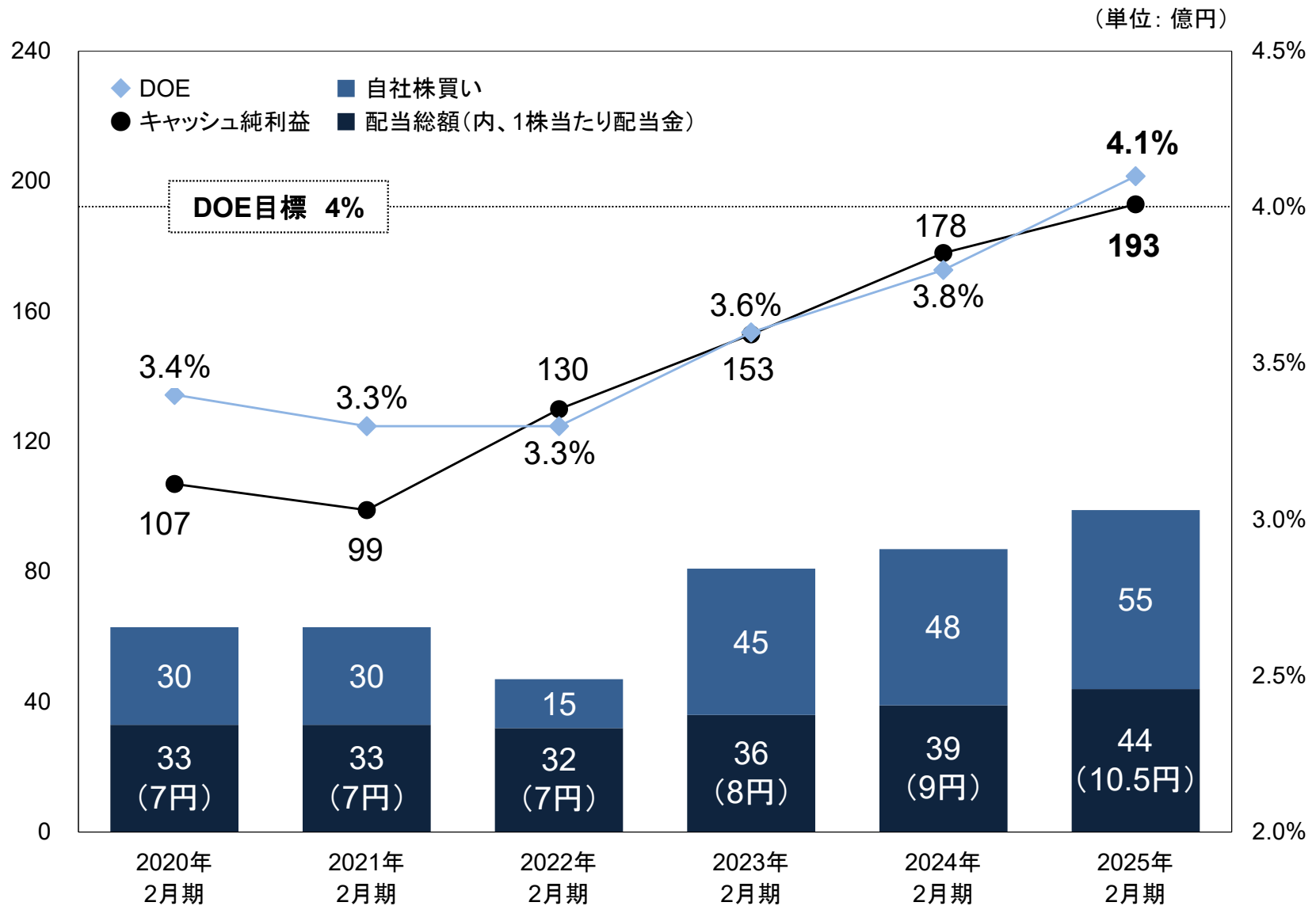
■ ストック収益固定費カバー率 200%以上

(単位: 百万円)



経営目標(KPI) 推移 ②：株主還元

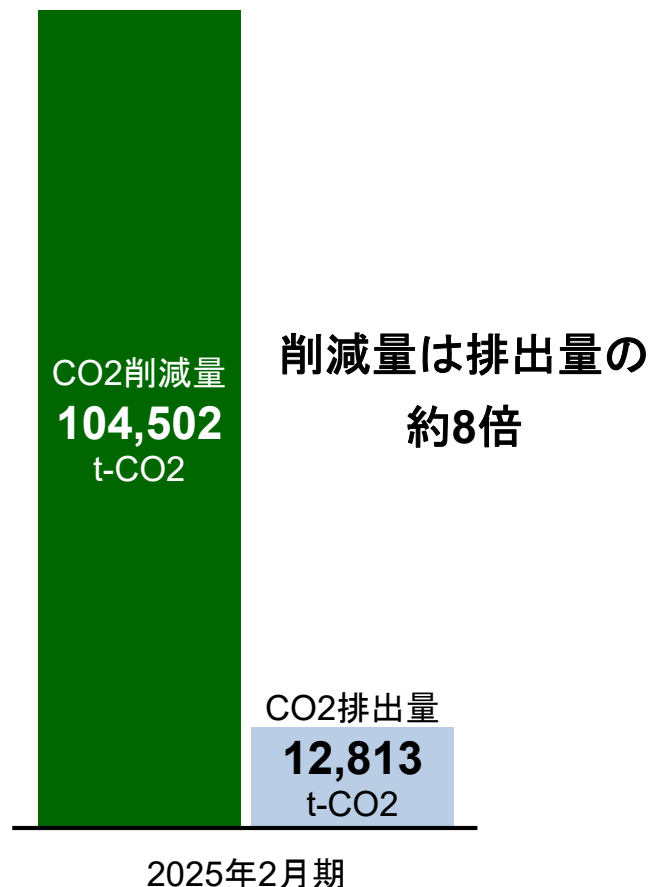
■ DOE (株主資本配当率 目標：4%以上) / 機動的な自社株買い / 累進的配当



経営目標(KPI)③ サステナブルな社会へ向けた環境課題解決

■ いちごのクライメート・ポジティブ

クリーンエネルギー事業によるCO2削減量が、いちごグループが事業活動で排出するCO2量(Scope1・2)を上回る状態を維持



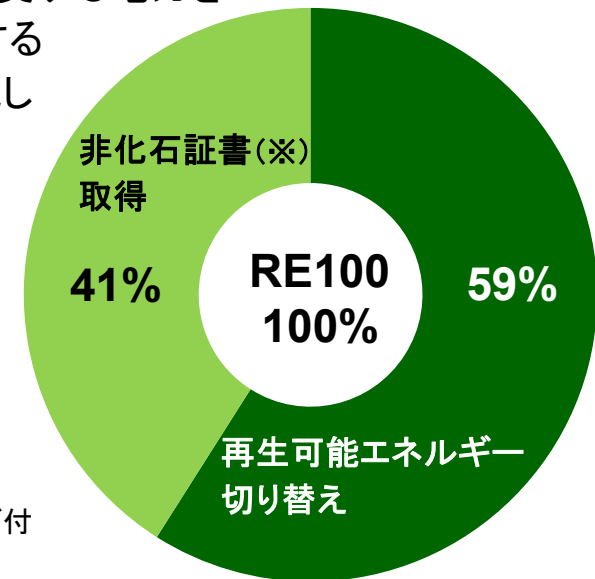
■ RE100

グループ全体の事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーとする「RE100」を2025年までに達成しその状態を維持

100%切り替え達成
2026年2月期中に
認証取得予定

(※) 当社発電所由来トラッキング付

2025年2月期末時点



■ CDP ダブルAリスト企業

- ・ 気候変動プログラム「Aリスト企業」(最高評価)の維持
 - ・ 水セキュリティ「Aリスト企業」(最高評価)の達成
- ※ 2025年2月期 達成



Appendix

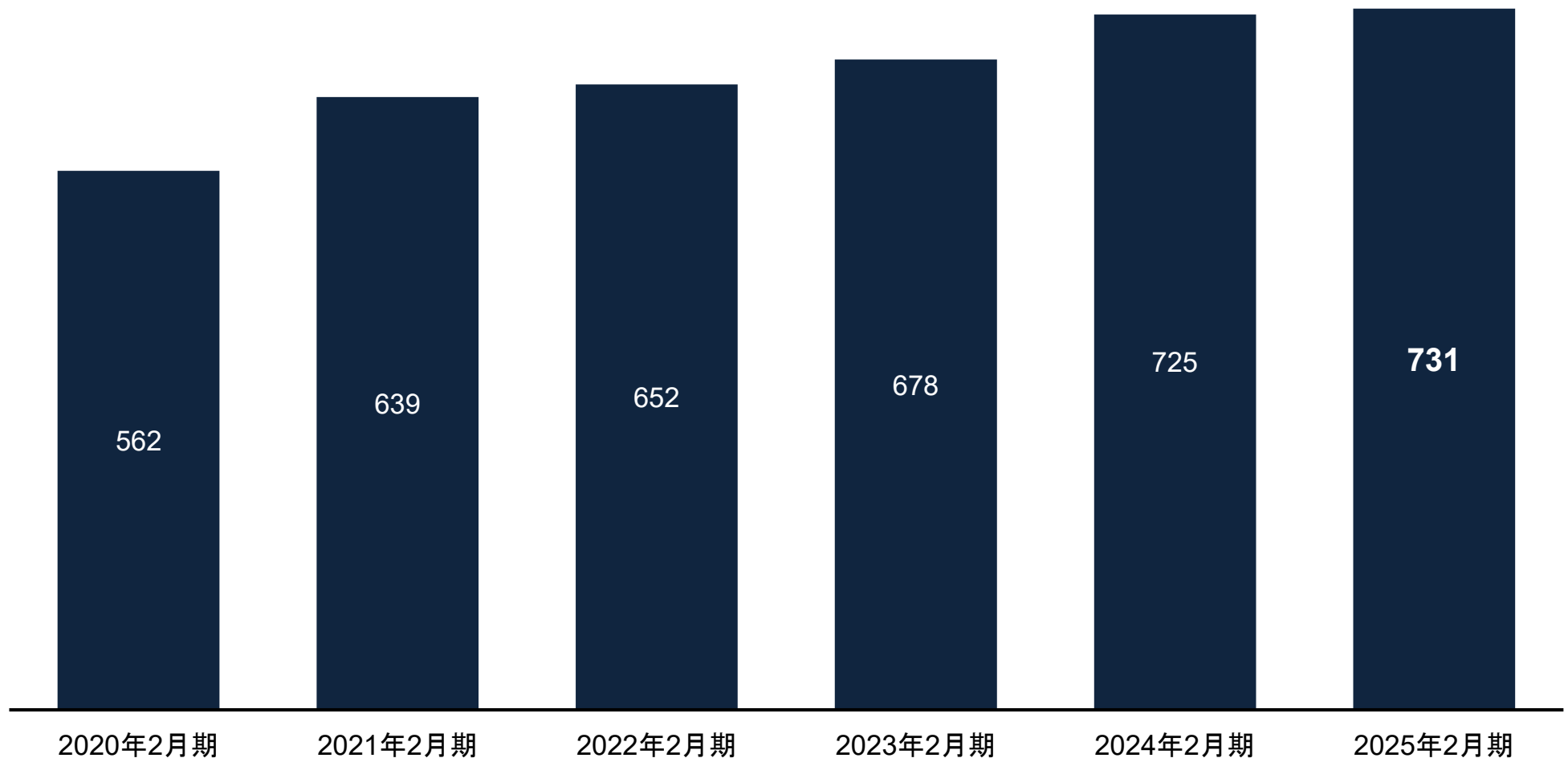
いちごのサステナブル経営

将来収益の着実な拡大

単年度の会計利益には計上されない将来収益が着実に拡大

■ 第三者による鑑定評価ベース含み益

(単位: 億円)

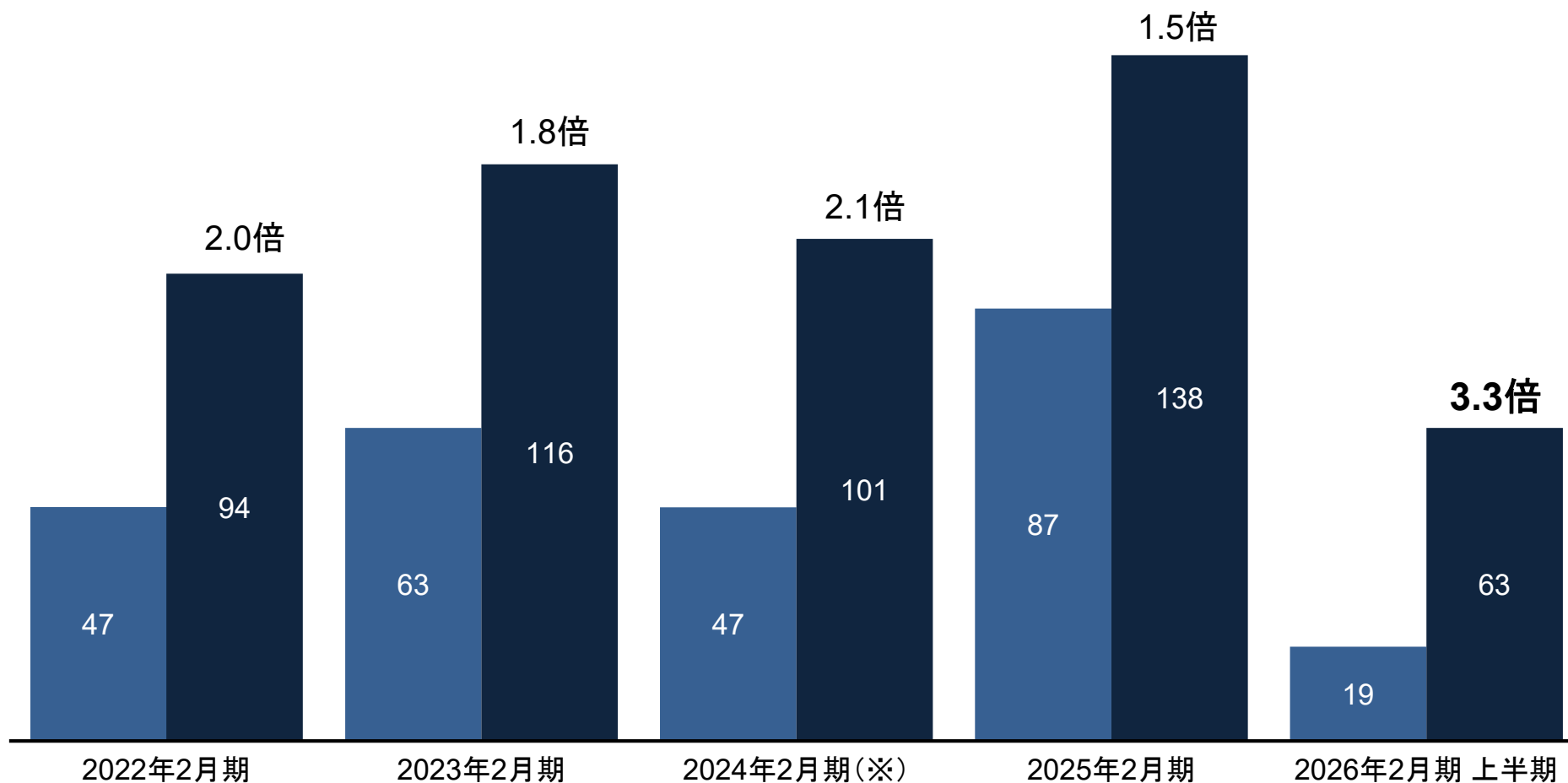


含み益を超える売却益を継続的に実現

■ 資産の売却益

■ 鑑定評価ベース含み益 ■ 売却益

(単位: 億円)



(※) セルフストレージ事業売却分(36物件 / 売却益 39億円)は鑑定評価を取得していないため、含み益0で算出

保有不動産の含み益

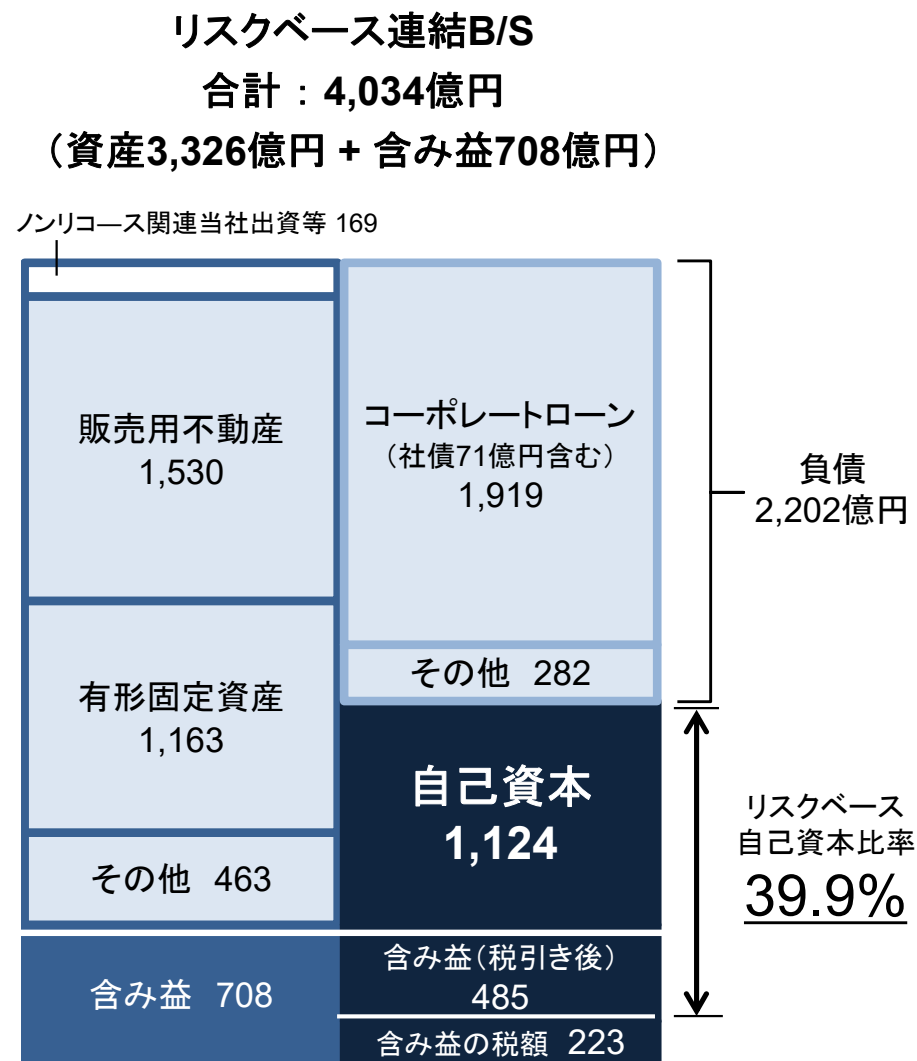
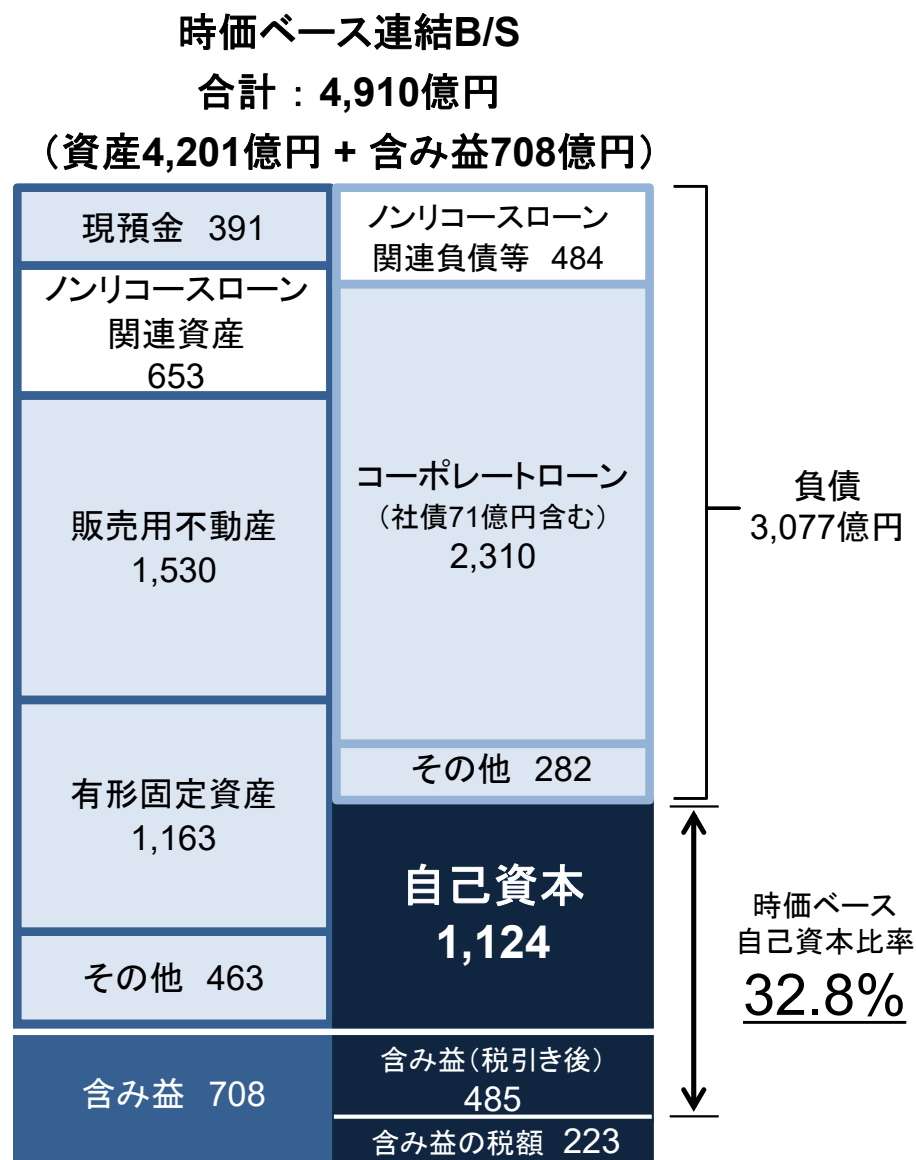
(単位:百万円)

地域	簿価(2025年8月末) (A)	鑑定NOI (B)	Cap Rate (B)/(A)	直近鑑定評価額 (C)	含み損益 (C)-(A)
東京	98,187	5,845	6.0%	137,606	+39,419
東京以外	120,015	6,949	5.8%	146,142	+26,127
合計	218,202	12,795	5.9%	283,749	+65,546

※ いちごオーナーズ、セントロ(62,209百万円 / 簿価ベース)を除く

時価ベースB/S・リスクベースB/S

(単位: 億円)



※「時価ベースB/S」・「リスクベースB/S」は含み損益を加味、「リスクベースB/S」は当社にリスクが帰属しない連結ファンドに係る資産、負債を控除のうえ現預金とコーポレートローンを相殺

売却における利益率：心築により高い利益率を実現

■ 売却利益率

	2022年2月期	2023年2月期	2024年2月期	2025年2月期	2026年2月期 上半期
売上総利益率 (売上高ベース)	20.6%	21.1%	14.6%	21.3%	18.6%
売上総利益率 (簿価ベース)	26.2%	27.1%	16.8%	26.7%	22.6%
売上高 (百万円)	45,830	55,166	69,693	64,811	34,175
売上総利益 (百万円)	9,421	11,648	10,155	13,837	6,345

※ 心築およびホテルの固定資産売却含む

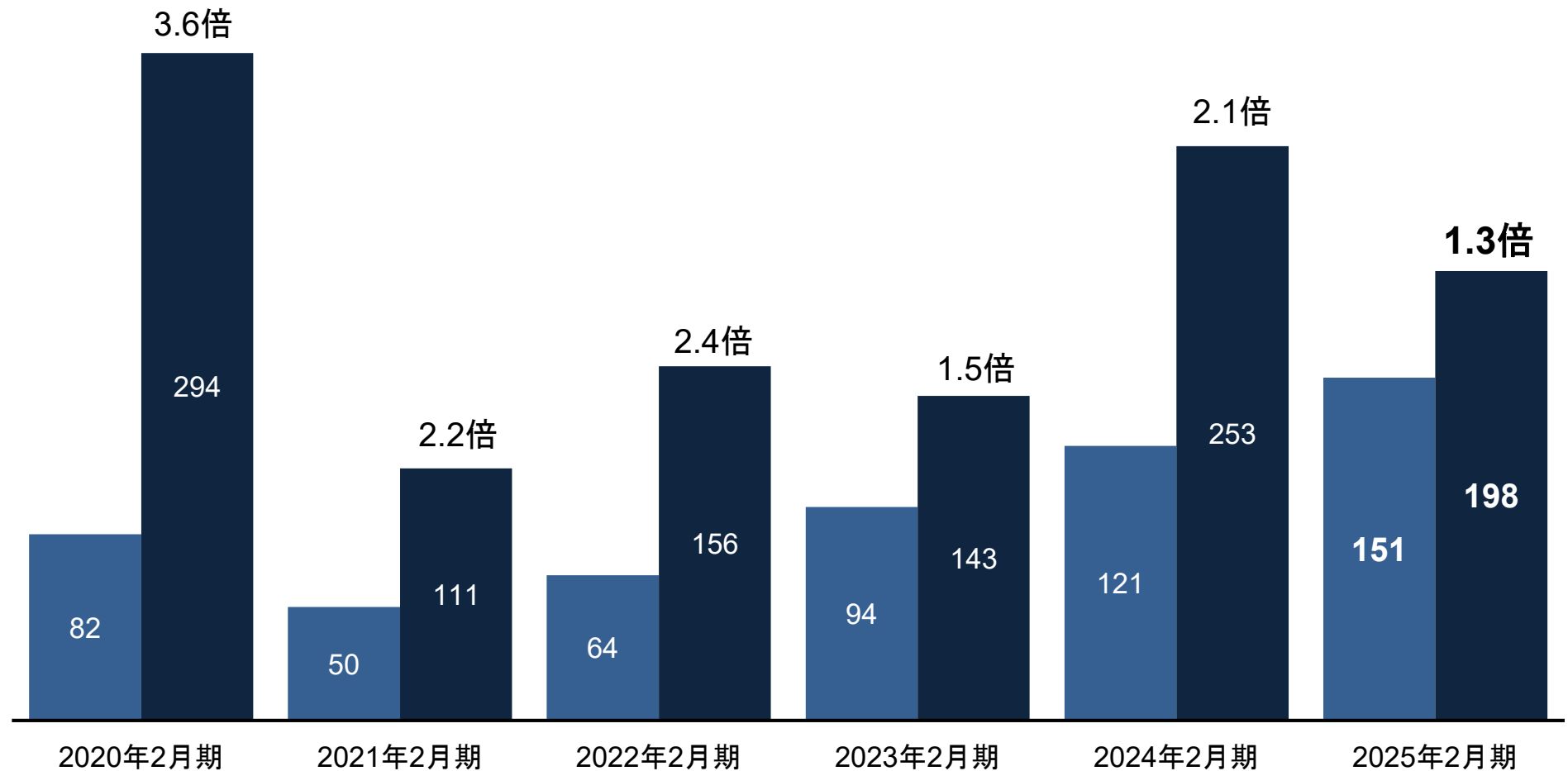
高いキャッシュ創出力

純利益を超えるエコノミック営業キャッシュフロー

■ 純利益とエコノミック営業キャッシュフロー(※)

(単位: 億円)

■ 純利益 ■ 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)

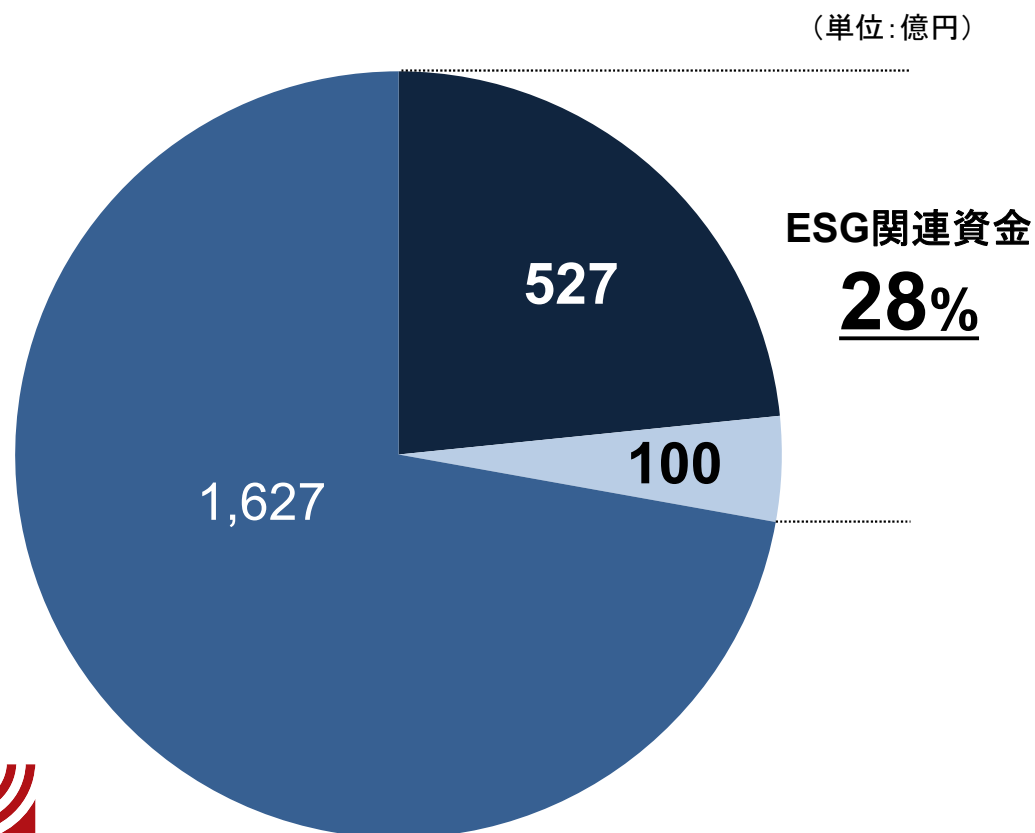
© Ichigo Inc. All rights reserved.

サステナブル・ファイナンス：多様な調達による財務基盤の強化

本業を通じたESG推進により、好条件の融資が拡大

■ ESGローン比率 (2026年2月期2Q末時点)

- ESGローン借入残高およびグリーンボンド
- ESGローンコミットメントライン未使用枠
- その他コーポレートローン(社債含む、ノンリコースローン・短期借入金除く)



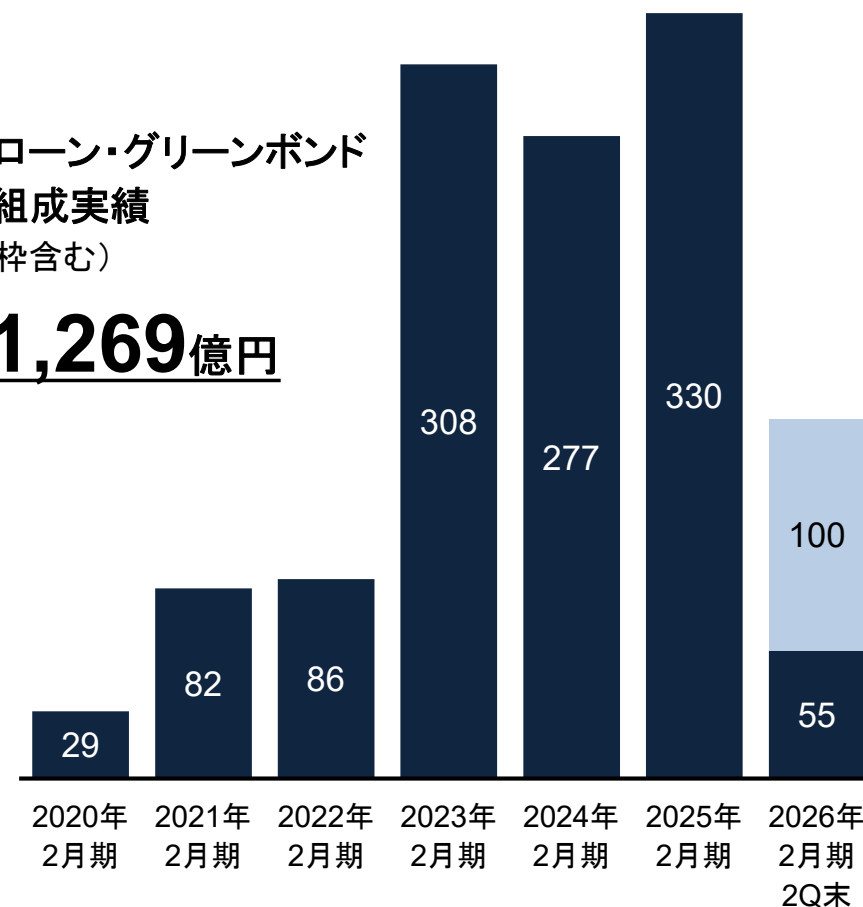
■ ESGローン 新規調達実績

- ESGローン借入およびグリーンボンド
- ESGローンコミットメントライン未使用枠

(単位: 億円)

ESGローン・グリーンボンド 累積組成実績 (借入枠含む)

総額 **1,269** 億円



徹底的なキャッシュ・フロー経営

減価償却の税効果によりキャッシュを創出

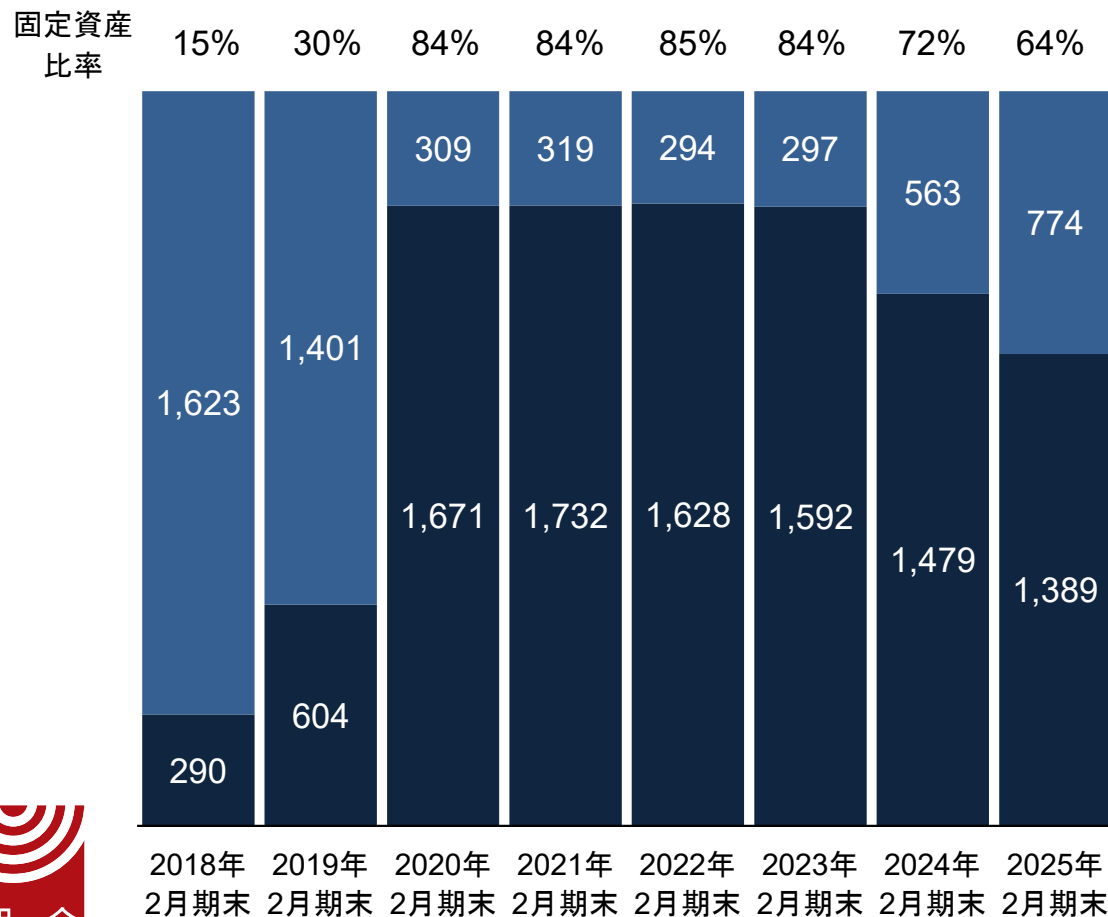
✓ 2020年2月期末に心築およびホテル資産を固定資産化

■ 販売用不動産と固定資産(簿価)※

■ 販売用不動産

■ 固定資産

(単位: 億円)



現金支出のない減価償却費が増加

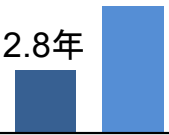
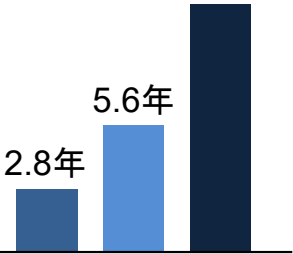
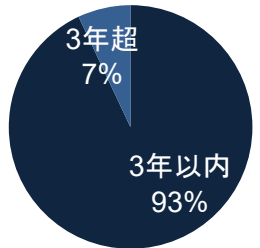
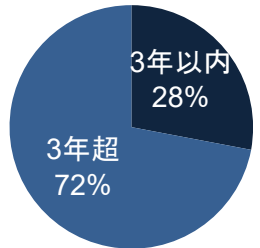
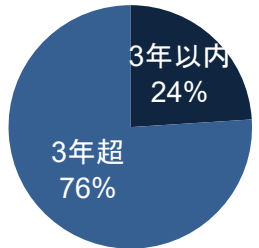
税効果によりキャッシュ・フロー向上

(一方でROEは低下)

成長投資・株主還元を活用

※ いちごオーナーズ、セントロ、ストレージプラスの資産を除く
心築およびホテルの資産

リーマンショック時との収益基盤と財務基盤の対比

	2009年2月期末 (リーマンショック時)	2014年2月期末 (Shift Up 戦略開始)	2025年2月期末	リーマンショック時との差異
ストック収益 固定費カバー率	75%	140%	210%	2.8倍に増加
加重平均借入期間 (全有利子負債)	2.8年 	2.8年 5.6年 	2.8年 5.6年 9.3年 	3.3倍に長期化
3年以内返済予定 借入割合 (全有利子負債)	93% 	28% 	24% 	▲69pt
加重平均借入金利 (コーポレート有利子負債)	2.22%	1.96%	1.42%	▲0.8pt

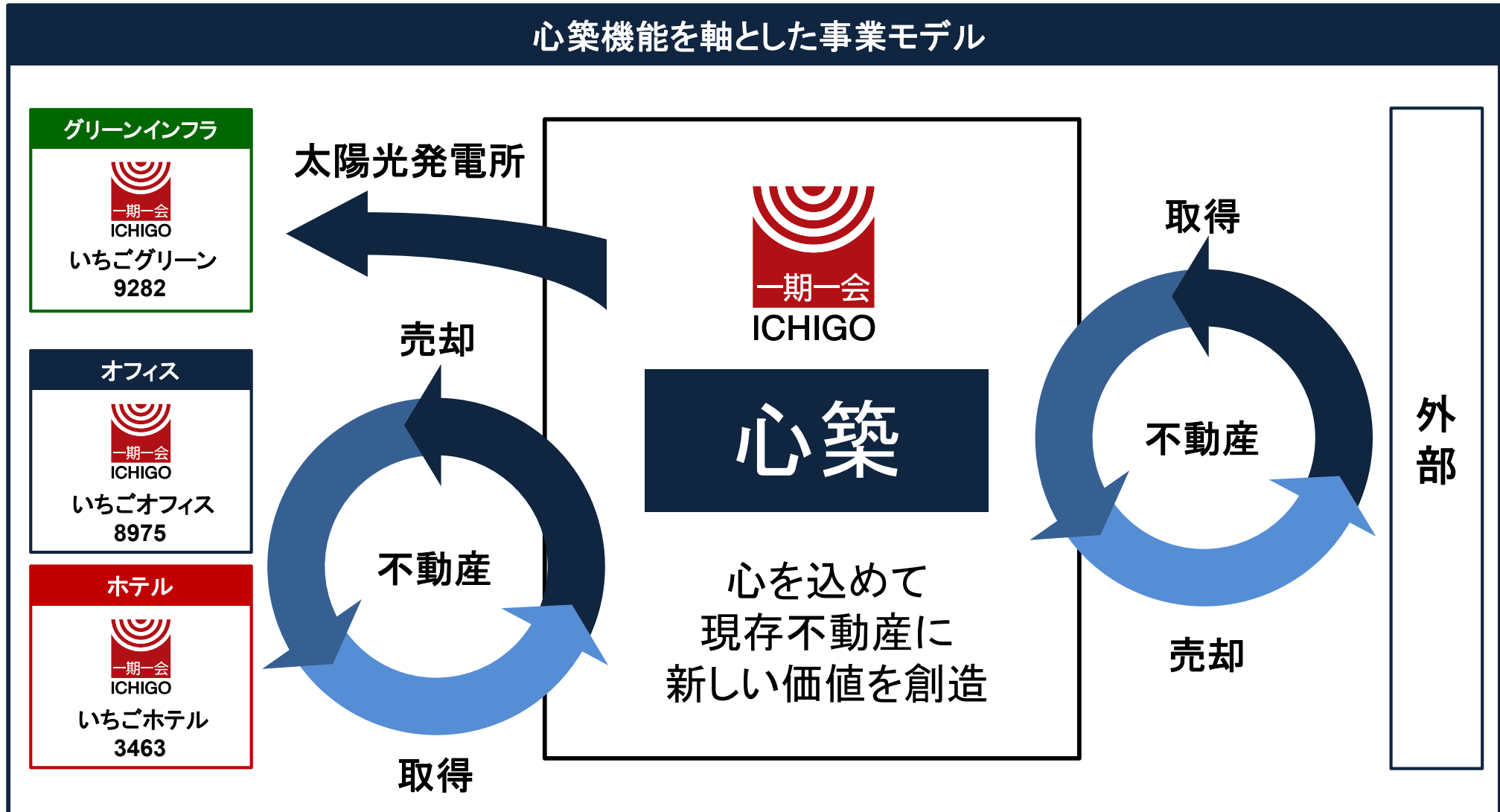
Appendix

心築を軸とした事業セグメント

心築を軸としたいちごの事業モデル

いちごの不動産技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心を込めた丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造

心築機能を軸とした事業モデル



5つの事業セグメント

アセット マネジメント

J-REIT、インフラ投資法人、セキュリティ・トークン、私募不動産ファンドおよび私募リートの運用事業

投資主価値の最大化に向け、投資魅力が高い物件の発掘（ソーシング）、心築による価値向上、売却による利益を実現

主なアセットタイプ オフィス、ホテル、商業、レジデンス、土地（底地）、他

心築

私たちの信条「心で築く、心を築く」のもと、現存不動産に新しい価値を創造する事業

賃料収入を享受しつつ、いちごの不動産技術とノウハウを最大限活用することにより、不動産の価値向上を実現し、ストック収益および売却によるフロー収益を創出

主なアセットタイプ オフィス、商業、物流施設、底地、他

ホテル

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現存ホテルに新しい価値を創造する事業

大規模リニューアルやPROPERA(※)の活用、保有とホテルオペレーションの一体による現存ホテルの価値向上の実現、ストック収益とホテル売却によるフロー収益を創出

主なアセットタイプ ホテル

いちご オーナーズ

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

外部デベロッパーに委託するファブレス事業により、不動産の企画・品質管理・リーシング等、顧客ファーストの理念のもと、ニーズに合致した商品提供により高い資本効率を実現

主なアセットタイプ 東京都心新築レジデンス

クリーン エネルギー

地球に優しく安全性に優れた太陽光発電および風力発電を主軸とした事業

わが国における不動産の新たな有効活用として、遊休地を活用したECO発電所の開発、エネルギー自給率向上への貢献

主なアセットタイプ 太陽光・風力発電所

(※) アルゴリズムにより最適な宿泊価格を提示し、ホテル収益の最大化にアプローチする自社開発のAIレベニューマネジメントシステム

セグメント別バランスシート(B/S) 勘定科目内訳

(単位:百万円)

セグメント	現預金	営業貸付金	営業投資 有価証券	販売用 不動産	有形 固定資産	無形 固定資産	投資 有価証券	その他	資産合計
アセットマネジメント	63	—	—	—	—	390	—	1,313	1,767
心築	12,167	1,324	200	60,001	101,375	1,032	17,948	8,568	202,618
ホテル	3,558	—	15	37,062	41,309	242	4,211	1,502	87,902
いちごオーナーズ	—	—	—	55,944	—	6	102	544	56,598
クリーンエネルギー	4,298	—	—	—	28,253	133	3,965	2,392	39,043
全社資産	27,231	—	—	—	555	28	742	3,702	32,260
合計	47,319	1,324	215	153,008	171,494	1,833	26,971	18,023	420,190

Appendix

心築・ホテル・いちごオーナーズ

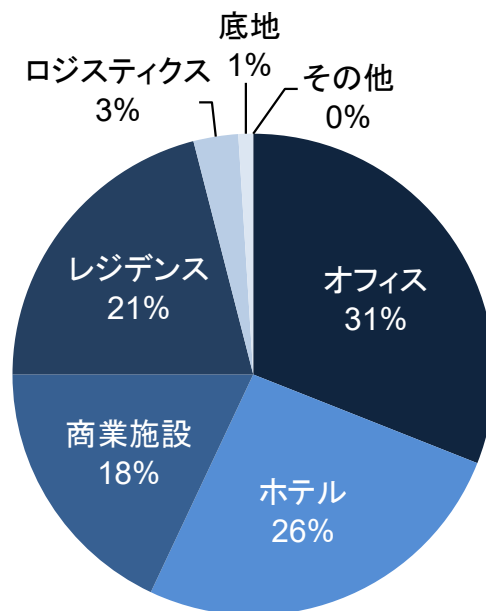
資産ポートフォリオ

自己保有資産残高 **2,846億円** (運用資産含む全体AUM 6,485億円)

※ 保有資産は取得簿価ベース、運用資産は取得価格ベース。「運用資産含む全体AUM」にはいちごグリーン114億円を含む

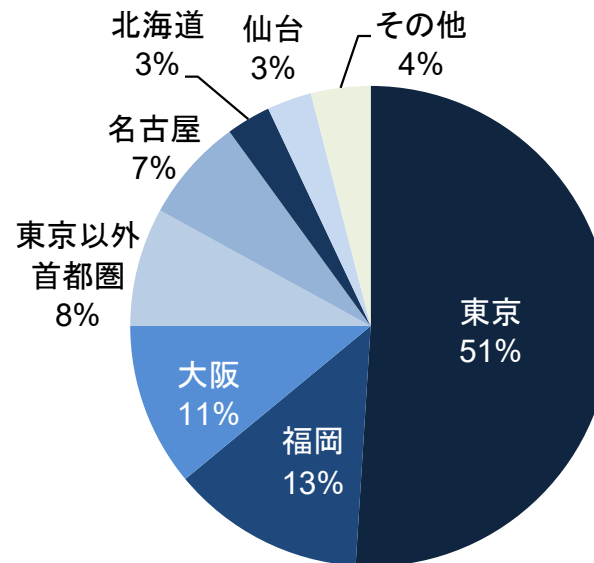
■ アセットタイプ別残高比率

アセットタイプをバランスよく分散



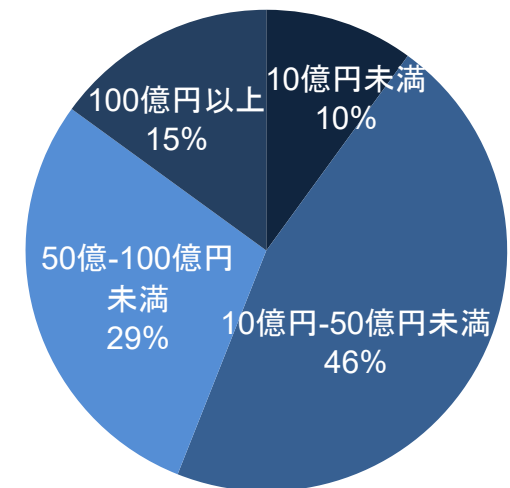
■ 地域別残高(構成比)

東京首都圏・主要都市中心



■ 物件規模別残高比率

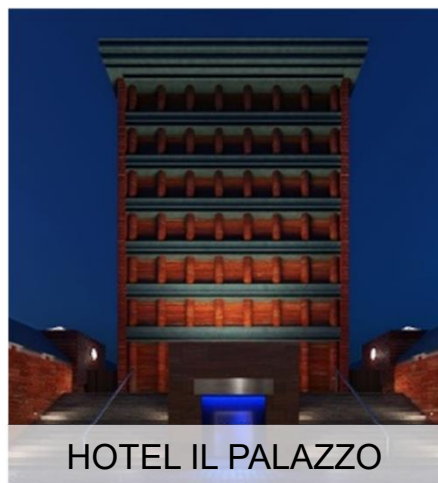
資産価値向上余地のある
中規模不動産中心



ワンファイブホテルズによるホテル運営事業

ノンアセットビジネスの成長ドライバーへ

- ✓ 外部ホテルオペレーター受託、マスターリース
- ✓ セールス、マーケティング等間接部門を配置せずに、コロナ前水準を超えて成長中
- ✓ AIレベニューマネジメントシステム「PROPERA」により収益力とコスト削減
年間収益 +10~40%の実績



各主要都市にて18ホテル(2,467室)運営

※ 2026年2月期2Q末時点

リブランド改装中の「プラザホテル天神(205室)」含む



いちごのAIレベニューマネジメントシステム「PROPERA」

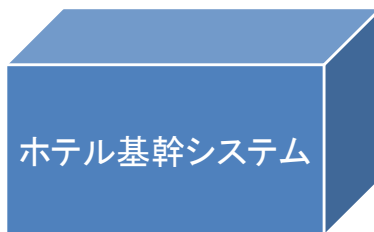
ホテル収益の改善、本来収益の実現

✓ 最適な価格設定による年間収益の最大化

国内の宿泊施設数
50,000棟

サイトコントローラーユーザー
20,000棟

チェックイン・アウトや売上を管理



【レベニューマネージャー】

- ・ 客室の販売状況や他社リサーチにより価格を設定
- ・ 設定価格をサイトコントローラーへ反映

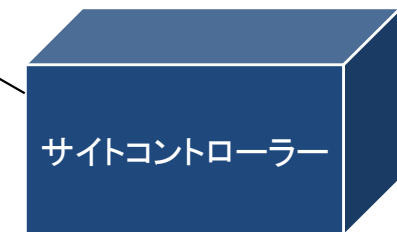


【課題】

- ・ 圧倒的なレベニューマネージャー不足
- ・ 属人的なノウハウ
- ・ スキルに大きな差がある
- ・ 人的作業負担が大きい

人からAIへ

複数の宿泊予約サイトを一元管理



予約情報の提供

実際の販売実績情報を入手

PROPERA

適正価格を提示

予約情報、販売条件等の情報を入手

世界大手宿泊予約サイト「Booking.com」等が推奨するサイトコントローラー「手間いらず」と業務提携

いちごが培ったノウハウをアルゴリズム化して搭載
導入から実装までの期間が業界最短

AIRレベニューマネジメント「PROPERA」：ストック収益の成長

外販開始

シェア拡大加速

ノンアセット・ストック収益への貢献

ホテル売上向上に伴う収益拡大

【PROPERA事業環境の好転】

- ・ 国内、インバウンドともに宿泊需要の力強い回復
- ・ オペレーションコスト見直し機運上昇
- ・ 従業員不足による業務効率化気運の上昇

安定したストック収益の成長

システム連携を完了した
PMS(※1)導入施設へプロモーション継続

外販開始
49棟
2021年2月期

127棟
2022年2月期

155棟
2023年2月期

210棟
2024年2月期

342棟
2025年2月期

370棟
2026年
2月期2Q末時点

2,000棟
想定市場シェア
10% (※2)
2026年2月期
導入目標

■ 収益イメージ(スタンダードプラン)

利用料：ホテル売上の1%

RevPAR 6,000円 / 100室 の場合

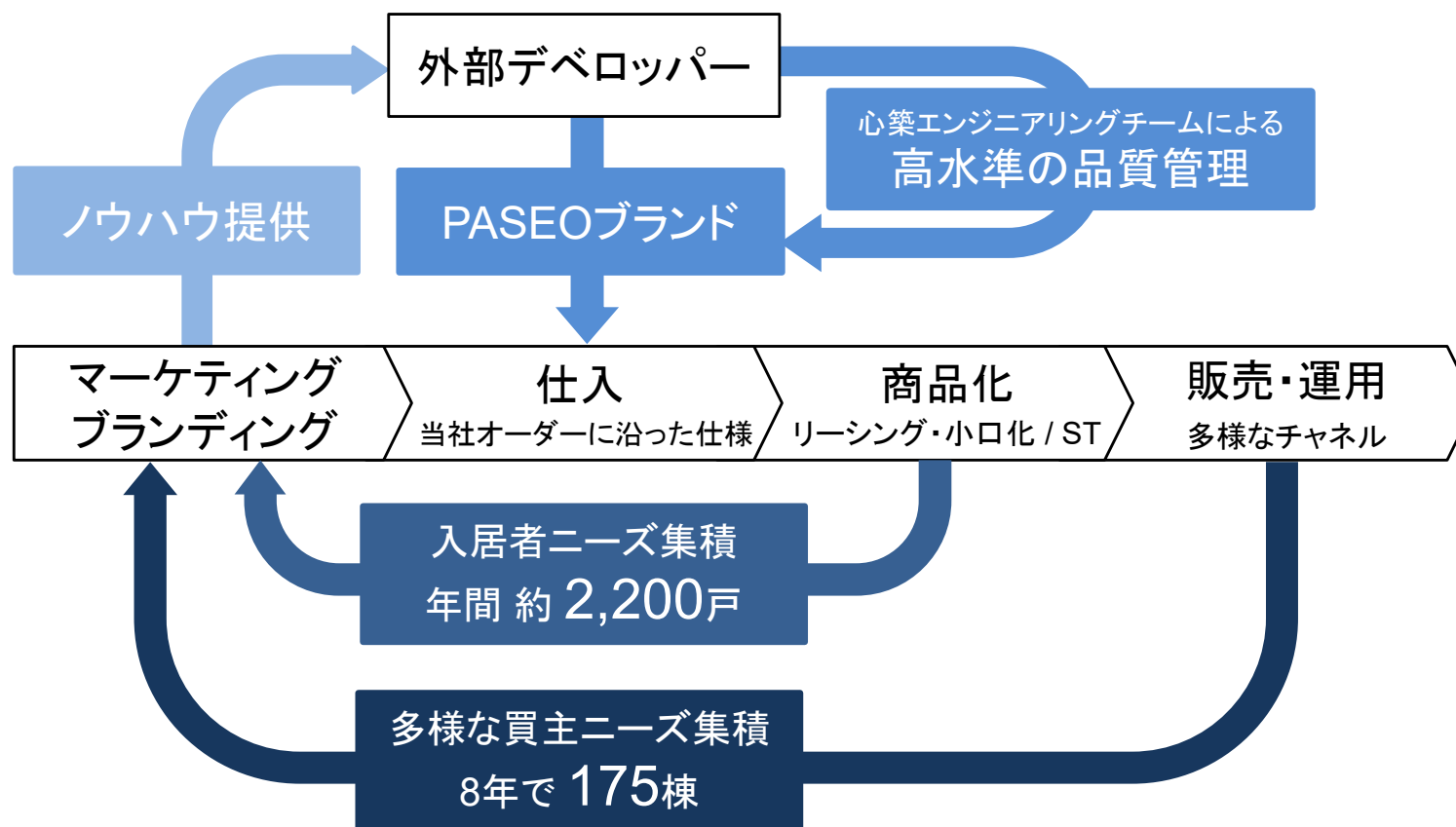
年間収益 **200万円 / 棟**

高付加価値レジデンスを創出し続けるビジネスモデル

デベロッパーとの強固なパートナーシップにより、

高い市場競争力を持つレジデンスブランド「GRAN PASEO」シリーズを展開

- ✓ 多様な買主ニーズと入居者ニーズを集積、マーケティング・ブランディングに活用
- ✓ 建設を外部デベロッパーへ委託、ファブレス経営により建設リスク・コストを軽減
- ✓ 当社心築エンジニアリングチームにより、高水準の品質管理を徹底



GRAN PASEO

225棟(6,347戸)

2025年10月14日時点

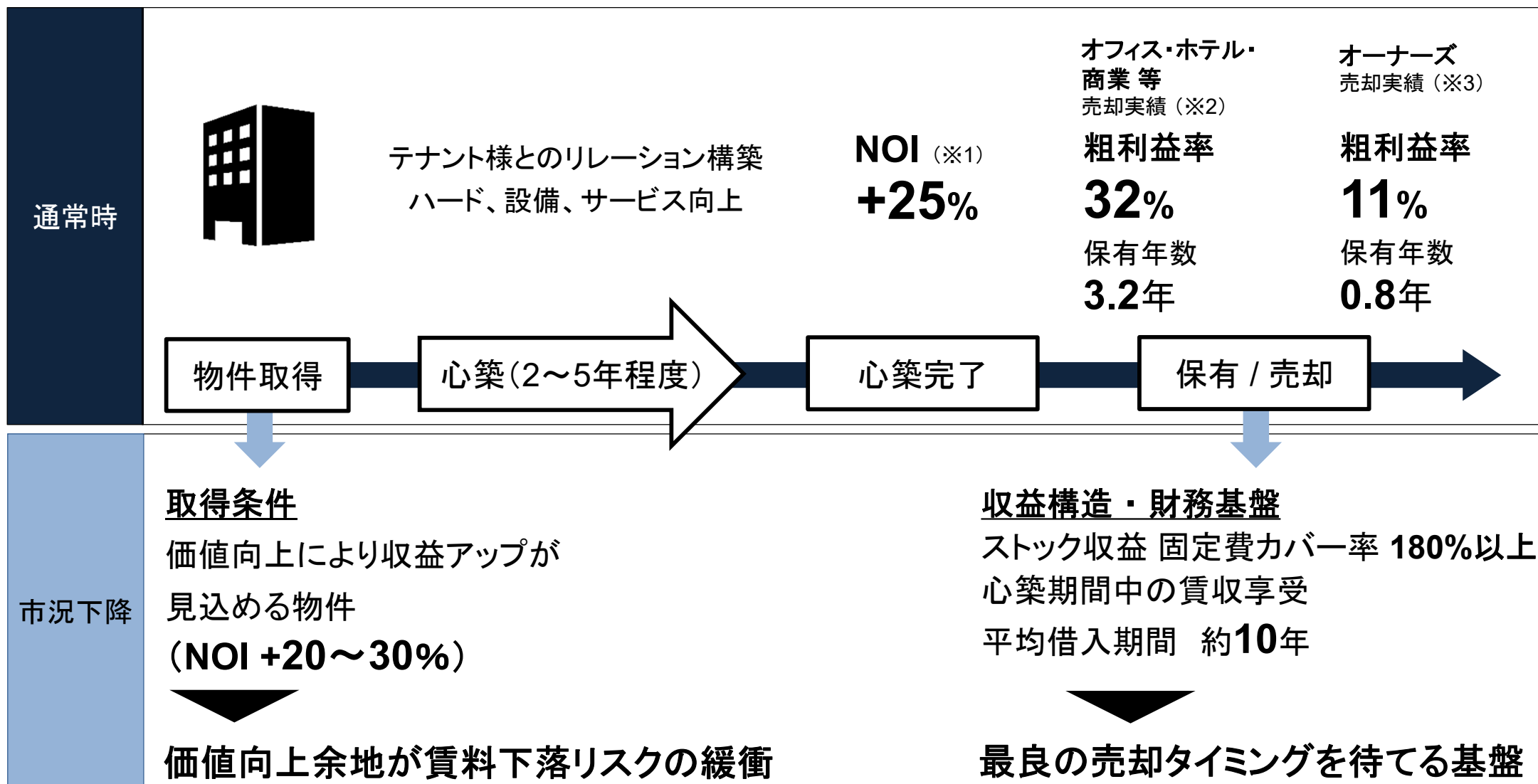


GRAN PASEO
芝公園



GRAN PASEO
中目黒 East・West

外部環境の変化への適応力が高い事業モデル



(※1) 2018年2月期～2020年2月期の オフィス、商業、ホテルの取得時と売却時のNOI比較

(※2) 2018年2月期～2020年2月期の オフィス、商業、ホテルの加重平均実績

(※3) 2018年2月期(いちごオーナーズ設立)～2021年2月期 のレジデンスの加重平均実績

心築による価値向上の手段およびリターンイメージ(参考)

□ 心築による価値向上の典型的な手段

- ✓ 建物美観や居住性向上、省エネ化、テナントサービスの質向上、建物の環境性能向上、新規テナント誘致、遵法性治癒、耐震強化等

□ NOI(純収益)利回り 4.5%、物件価格 20億円の不動産を取得する場合

- ✓ 借入条件 LTV(資産に対する借入割合) 75%、金利 1.0%
- ✓ 保有期間 5年間、保有中に0.5億円かけて、貸床面積の拡大や動線改善等によるテナント売上向上を図り、賃料UP等のバリューアップを実現、NOIを25%向上した上で売却



【取得時】

- ・(年間NOI 90百万円) - (年間金利 15.0百万円) = 年間収益 75百万円…①
- ・① ÷ 投資金額 = 15%…期中投資利回り

【バリューアップ後】

- ・(年間NOI 112.5百万円) - (年間金利 15百万円) = 年間収益 97.5百万円…②
- ・② ÷ 投資金額(5億円+0.5億円) = 17.7%…期中投資利回り

→ 取得後5年間の期中収益を獲得のうえ、NOI 25%UPとなるバリューアップ実施後に売却すると、不動産売却価格も取得金額より25%UP

20億円 × 125% = 25億円

→ 25億円 - (20億円 + 0.5億円) = 4.5億円のキャピタルゲイン

【結果として】

- ・5.5億円の投資に対して、5年間で8.25億円の収益獲得
- 1年あたり 30%の利回りを実現

資産の内訳 ①

保有する資産 125物件 2,846億円(取得簿価)

[鑑定NOI / 年 計127億円(簿価ベース利回り 5.9%)] ※ いちごオーナーズ、セントロの資産を除く

No.	物件タイプ	区分 (※1)	物件所在地	取得簿価	取得年月	築年数	想定NOI/年 (※2)	いちご出資額	想定マルチプル (※3)	想定IRR (※4)
1	商業施設	固定	千葉県松戸市	20億円以上30億円未満	2005/06	53年	—	1,900百万円	—	—
2	商業施設	固定	東京都港区	20億円以上30億円未満	2005/10	56年	136百万円	1,033百万円	—	—
3	商業施設	固定	東京都港区	30億円以上	2006/03	40年	165百万円	1,356百万円	—	—
5	オフィス	固定	宮城県仙台市	30億円以上	2006/10	17年	240百万円	1,042百万円	—	—
6	オフィス	固定	福岡県福岡市	30億円以上	2006/12	17年	350百万円	1,339百万円	—	—
10	商業施設	固定	東京都千代田区	10億円以上20億円未満	2007/06	45年	85百万円	240百万円	—	—
11	商業施設	固定	東京都千代田区	10億円以上20億円未満	2007/06	44年	125百万円	233百万円	—	—
14	底地	固定	神奈川県厚木市	20億円以上30億円未満	2011/06	—	172百万円	147百万円	—	—
15	商業施設	固定	神奈川県平塚市	10億円以上20億円未満	2012/02	29年	112百万円	172百万円	—	—
17	商業施設	固定	東京都豊島区	30億円以上	2013/03	14年	243百万円	340百万円	—	—
18	商業施設	固定	東京都渋谷区	10億円未満	2013/05	39年	57百万円	154百万円	—	—
19	商業施設	固定	東京都調布市	10億円以上20億円未満	2013/06	40年	136百万円	310百万円	—	—
29	底地	固定	神奈川県藤沢市	10億円以上20億円未満	2014/03	—	113百万円	273百万円	—	—
30	商業施設	固定	東京都渋谷区	10億円未満	2014/03	41年	51百万円	108百万円	—	—
35	オフィス	固定	東京都港区	20億円以上30億円未満	2014/05	16年	144百万円	434百万円	—	—
37	商業施設	固定	東京都港区	10億円未満	2014/07	52年	47百万円	77百万円	—	—
40	商業施設	固定	福岡県福岡市	10億円未満	2014/09	40年	49百万円	252百万円	—	—
41	ホテル	固定	栃木県宇都宮市	10億円以上20億円未満	2014/09	38年	143百万円	400百万円	—	—

(※1)「区分」：販売=販売用不動産、固定=固定資産

(※2)「想定NOI」：各物件のビジネスプランを前提に、心築完了時点における想定賃貸事業収益

(※3)「想定マルチプル」：各物件のビジネスプランを前提とした賃料収入と売却益の合算が投資額の何倍に相当するかを試算した倍率(固定資産は対象から除く)

(※4)「想定IRR」：各物件のビジネスプランを前提としたキャッシュ・フローをベースとした内部収益率(固定資産は対象から除く)

資産の内訳 ②

No.	物件タイプ	区分 (※1)	物件所在地	取得簿価	取得年月	築年数	想定NOI/年 (※2)	いちご出資額	想定マルチプル (※3)	想定IRR (※4)
42	商業施設	固定	福岡県福岡市	10億円以上20億円未満	2014/09	24年	59百万円	177百万円	—	—
43	商業施設	固定	大阪府大阪市	10億円以上20億円未満	2014/09	23年	114百万円	301百万円	—	—
57	住居	固定	東京都港区	10億円以上20億円未満	2014/12	21年	—	186百万円	—	—
62	商業施設	固定	福岡県福岡市	10億円未満	2014/12	21年	41百万円	212百万円	—	—
63	商業施設	固定	東京都目黒区	10億円以上20億円未満	2014/12	19年	85百万円	129百万円	—	—
64	商業施設	固定	東京都品川区	10億円未満	2015/01	—	26百万円	—	—	—
68	商業施設	固定	東京都渋谷区	10億円未満	2015/04	23年	48百万円	79百万円	—	—
110	ホテル	固定	福岡県福岡市	30億円以上	2016/03	40年	273百万円	905百万円	—	—
114	ホテル	固定	福岡県福岡市	30億円以上	2016/04	35年	182百万円	550百万円	—	—
116	商業施設	固定	宮城県仙台市	10億円未満	2016/04	36年	63百万円	86百万円	—	—
119	商業施設	固定	東京都渋谷区	10億円未満	2016/06	38年	42百万円	136百万円	—	—
120	ホテル	固定	東京都新宿区	30億円以上	2016/09	45年	554百万円	349百万円	—	—
121	オフィス	固定	東京都港区	30億円以上	2016/10	24年	1,540百万円	3,450百万円	—	—
147	ホテル	固定	京都府京都市	30億円以上	2018/08	7年	327百万円	1,666百万円	—	—
149	商業施設	固定	東京都千代田区	30億円以上	2018/09	35年	308百万円	2,269百万円	—	—
151	オフィス	固定	福岡県福岡市	10億円未満	2018/10	26年	36百万円	38百万円	—	—
157	オフィス	固定	東京都千代田区	10億円未満	2019/04	42年	52百万円	210百万円	—	—
159	商業施設	固定	東京都渋谷区	20億円以上30億円未満	2019/05	45年	123百万円	210百万円	—	—

(※1)「区分」：販売=販売用不動産、固定=固定資産

(※2)「想定NOI」：各物件のビジネスプランを前提に、心築完了時点における想定賃貸事業収益

(※3)「想定マルチプル」：各物件のビジネスプランを前提とした賃料収入と売却益の合算が投資額の何倍に相当するかを試算した倍率(固定資産は対象から除く)

(※4)「想定IRR」：各物件のビジネスプランを前提としたキャッシュ・フローをベースとした内部収益率(固定資産は対象から除く)

© Ichigo Inc. All rights reserved.

資産の内訳 ③

No.	物件タイプ	区分 (※1)	物件所在地	取得簿価	取得年月	築年数	想定NOI/年 (※2)	いちご出資額	想定マルチプル (※3)	想定IRR (※4)
161	ホテル	固定	福岡県福岡市	30億円以上	2019/07	31年	354百万円	1,636百万円	—	—
162	ホテル	固定	福岡県福岡市	30億円以上	2019/07	27年	353百万円	1,170百万円	—	—
167	ホテル	固定	広島県広島市	30億円以上	2020/08	5年	306百万円	—	—	—
172	オフィス	固定	北海道札幌市	30億円以上	2022/04	—	624百万円	3,349百万円	—	—
175	オフィス	固定	栃木県宇都宮市	20億円以上30億円未満	2022/09	18年	203百万円	217百万円	—	—
177	商業施設	固定	千葉県松戸市	10億円以上20億円未満	2023/01	20年	69百万円	1,189百万円	—	—
182	商業施設	固定	富山県南砺市	10億円未満	2024/02	1年	0百万円	63百万円	—	—
固定資産: 43件				134,377百万円 ※136,417百万円(簿価)			8,150 百万円	28,386 百万円	—	—

(※1)「区分」: 販売=販売用不動産、固定=固定資産

(※2)「想定NOI」: 各物件のビジネスプランを前提に、心築完了時点における想定賃貸事業収益

(※3)「想定マルチプル」: 各物件のビジネスプランを前提とした賃料収入と売却益の合算が投資額の何倍に相当するかを試算した倍率(固定資産は対象から除く)

(※4)「想定IRR」: 各物件のビジネスプランを前提としたキャッシュ・フローをベースとした内部収益率(固定資産は対象から除く)

© Ichigo Inc. All rights reserved.

資産の内訳 ④

No.	物件タイプ	区分 (※1)	物件所在地	取得簿価	取得年月	築年数	想定NOI/年 (※2)	いちご出資額	想定マルチプル (※3)	想定IRR (※4)
61	商業施設	営業貸付金	東京都新宿区	10億円以上20億円未満	2014/12	62年	120百万円	57百万円	15.26x	51.7%
89	オフィス	販売	東京都武蔵野市	30億円以上	2015/07	36年	134百万円	670百万円	1.72x	13.3%
143	商業施設	販売	福岡県福岡市	10億円以上20億円未満	2017/09	40年	105百万円	223百万円	3.78x	19.9%
156	ロジスティクス	販売	福岡県福岡市	20億円以上30億円未満	2019/03	37年	150百万円	651百万円	3.60x	30.0%
163	商業施設	販売	愛知県名古屋	30億円以上	2019/08	28年	481百万円	1,146百万円	3.47x	17.0%
166	商業施設	販売	東京都渋谷区	10億円未満	2020/03	19年	39百万円	83百万円	3.23x	13.5%
168	オフィス	販売	東京都江東区	10億円以上20億円未満	2020/11	35年	105百万円	–	3.17x	53.6%
174	オフィス	販売	東京都目黒区	20億円以上30億円未満	2022/08	35年	106百万円	344百万円	3.25x	41.2%
176	オフィス	販売	福岡県福岡市	10億円未満	2022/09	20年	41百万円	65百万円	3.85x	36.7%
178	商業施設	販売	東京都渋谷区	10億円未満	2022/12	16年	35百万円	28百万円	7.96x	44.6%
179	オフィス	販売	東京都港区	10億円以上20億円未満	2023/02	34年	59百万円	170百万円	2.38x	33.6%
180	オフィス	販売	千葉県船橋市	20億円以上30億円未満	2023/04	34年	178百万円	203百万円	7.05x	27.3%
181	ロジスティクス	販売	千葉県山武郡	10億円以上20億円未満	2023/11	1年	55百万円	1,084百万円	–	–
183	オフィス	販売	北海道札幌市	30億円以上	2023/12	37年	194百万円	696百万円	–	–
184	ホテル	販売	宮城県仙台市	20億円以上30億円未満	2023/12	15年	165百万円	20百万円	4.51x	88.7%
185	ホテル	販売	大阪府大阪市	30億円以上	2024/02	28年	1,063百万円	2,062百万円	2.11x	28.7%
186	オフィス	販売	大阪府大阪市	20億円以上30億円未満	2024/04	29年	190百万円	427百万円	1.20x	61.2%
187	オフィス	販売	愛知県名古屋	30億円以上	2024/04	33年	224百万円	623百万円	2.03x	43.8%

(※1)「区分」：販売=販売用不動産、固定=固定資産

(※2)「想定NOI」：各物件のビジネスプランを前提に、心築完了時点における想定賃貸事業収益

(※3)「想定マルチプル」：各物件のビジネスプランを前提とした賃料収入と売却益の合算が投資額の何倍に相当するかを試算した倍率(固定資産は対象から除く)

(※4)「想定IRR」：各物件のビジネスプランを前提としたキャッシュ・フローをベースとした内部収益率(固定資産は対象から除く)

© Ichigo Inc. All rights reserved.

資産の内訳 ⑤

No.	物件タイプ	区分 (※1)	物件所在地	取得簿価	取得年月	築年数	想定NOI/年 (※2)	いちご出資額	想定マルチプル (※3)	想定IRR (※4)
188	ロジスティクス	販売	千葉県山武郡	10億円以上20億円未満	2024/06	1年	57百万円	129百万円	2.13x	45.1%
189	オフィス	販売	東京都文京区	30億円以上	2024/07	34年	264百万円	830百万円	1.81x	24.5%
190	オフィス	販売	神奈川県横浜市	10億円以上20億円未満	2024/11	38年	61百万円	37百万円	3.61x	61.0%
191	ホテル	販売	東京都千代田区	30億円以上	2025/01	7年	375百万円	1,819百万円	1.52x	57.9%
192	ロジスティクス	販売	埼玉県東松山市	20億円以上30億円未満	2025/03	1年	123百万円	186百万円	1.75x	31.9%
193	ホテル	販売	奈良県奈良市	10億円以上20億円未満	2025/04	19年	146百万円	179百万円	4.54x	61.5%
194	ホテル	販売	大阪府大阪市	30億円以上	2025/07	4年	497百万円	1,398百万円	3.92x	65.0%
販売用不動産等:25件				87,829百万円 ※90,721百万円(簿価)			4,729 百万円	13,132 百万円	2.50x	40.3%
小計:68件				222,207百万円 ※227,138百万円(簿価)			12,880 百万円	41,518 百万円		

No.	物件取得区分	取得簿価	増減額 (前期末比)	想定NOI/年 (※1)	いちご出資額	想定マルチプル	想定IRR
A	いちごオーナーズ(レジデンス):38件	55,677百万円	-3,239百万円	2,150百万円	10,898百万円	—	—
B	いちごオーナーズ(その他):1件	563百万円	—	75百万円	563百万円	—	—
C	セントロ(オフィス、レジデンス等):18件	6,175百万円	+92百万円	434百万円	1,625百万円	—	—
合計(全体):125件		284,623百万円 ※289,348百万円(簿価)		15,540百万円	54,606百万円	—	—
2026年2月期2Q累計 取得 合計(全体) 20件		29,692百万円		1,418百万円	4,459百万円	—	—

(※1)「区分」:販売=販売用不動産、固定=固定資産

(※2)「想定NOI」:各物件のビジネスプランを前提に、心築完了時点における想定賃貸事業収益

(※3)「想定マルチプル」:各物件のビジネスプランを前提とした賃料収入と売却益の合算が投資額の何倍に相当するかを試算した倍率(固定資産は対象から除く)

(※4)「想定IRR」:各物件のビジネスプランを前提としたキャッシュ・フローをベースとした内部収益率(固定資産は対象から除く)

© Ichigo Inc. All rights reserved.

Appendix

アセットマネジメント

いちご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
資産規模 2025年10月10日 時点	2,197億円(87物件)	731億円(30ホテル)	114億円(15発電所)
分配金利回り 2025年10月10日 終値	4.3%	5.4%	7.7%
概要	 - 世界の機関投資家が指標とするグローバルインデックス組み入れ - いちごホテルとともにJ-REITで唯一完全成果報酬制度採用 - 全保有物件の電力を再生可能エネルギーに切り替え完了	 - 地域分散を図り、宿泊主体・特化型ホテルに重点投資 - いちごオフィスとともにJ-REITで唯一完全成果報酬制度採用 - 心築による収益性向上、資産入替等、状況に応じた戦略的な運用を実施 - 全保有物件の電力を再生可能エネルギーに切り替え完了	 - 長期にわたる安定的な収益性と地球に優しく安全性に優れたクリーンエネルギーの自給に寄与 - 相次ぐ台風発生においても発電設備の損傷はなく、強固な発電所を実証

運用リートへの成長・ESGサポート

投資主価値向上に向けた継続したスポンサーサポート

いちごオフィス (8975)

- ・ 物件提供、ブリッジファンド組成および物件取得時の財務サポート
- ・ CAPEX資金への財務サポート
- ・ コミットメント強化に向けた投資口の保有

いちごホテル (3463)

- ・ 物件提供および物件取得時の財務サポート
- ・ ワンファイブホテルズによるオペレーター不在リスク軽減（受託数7棟837室）
- ・ コミットメント強化に向けた投資口の保有

いちごグリーン (9282)

- ・ 全発電所（15か所）のオペレーションを受託（いちごECOエネルギー運営）
- ・ 最低保証日射量による収益保証

ESGサポート (グループ共通)

- ・ グループ全体で再生可能エネルギー電力への切り替え率 100%を達成
- ・ ESG / 心築診断：心築ノウハウによる物件リスク診断、対応サポート
- ・ グループ全体による各団体への加盟やイニシアティブ参加を通じて理念を共有、取り組み強化推進
- ・ 災害時管理システムによりグループ全体で即時対応

運用資産残高およびベース運用フィー(ストック収益)

		項目	2021年2月期 (12M)	2022年2月期 (12M)	2023年2月期 (12M)	2024年2月期 (12M)	2025年2月期 (12M)	2026年2月期 上半期(6M)
公募	いちごオフィスリート	運用資産残高(期末)	2,061億円	2,054億円	2,121億円	2,121億円	2,245億円	2,197億円
		ベース運用フィー粗利(実績)	1,524百万円	1,725百万円	1,517百万円	1,423百万円	1,411百万円	675百万円
	いちごホテルリート	運用資産残高(期末)	519億円	519億円	547億円	698億円	677億円	734億円
		ベース運用フィー粗利(実績)	42百万円	95百万円	201百万円	528百万円	740百万円	462百万円
	いちごグリーン	運用資産残高(期末)	114億円	114億円	114億円	114億円	114億円	114億円
		ベース運用フィー粗利(実績) ^(※1)	79百万円	77百万円	78百万円	73百万円	71百万円	41百万円
	小計	運用資産残高(期末)	2,695億円	2,688億円	2,784億円	2,934億円	3,037億円	3,046億円
		ベース運用フィー粗利(実績)	1,645百万円	1,898百万円	1,797百万円	2,025百万円	2,223百万円	1,179百万円
私募	私募不動産ファンド ^(※2) および私募リート	運用資産残高(期末)	368億円	493億円	372億円	289億円	385億円	223億円
		ベース運用フィー粗利(実績)	137百万円	144百万円	207百万円	124百万円	151百万円	56百万円
不動産 ST	いちご・レジデンス・トークン	運用資産残高(期末)	－	－	51億円	209億円	426億円	375億円
		ベース運用フィー粗利(実績)	－	－	5百万円	53百万円	161百万円	96百万円
	合計	運用資産残高(期末)	3,064億円	3,182億円	3,207億円	3,433億円	3,849億円	3,645億円
		ベース運用フィー粗利(実績)	1,782百万円	2,042百万円	2,010百万円	2,203百万円	2,535百万円	1,331百万円

(※1) いちごグリーンの「ベース運用フィー粗利(実績)」は、オペレーター報酬を含む

(※2) 連結対象除く

Appendix

クリーンエネルギー

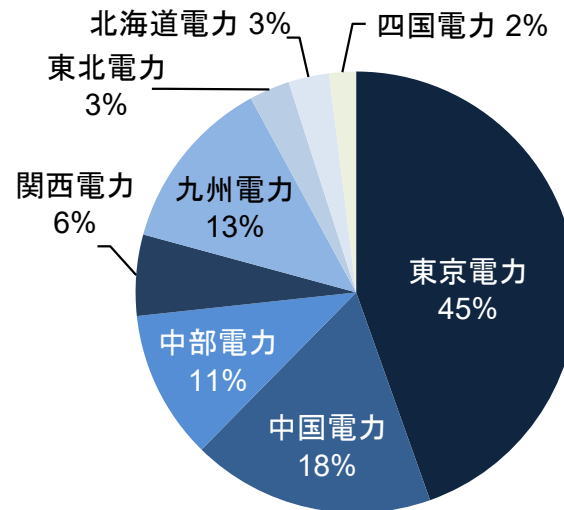
ECO発電所(太陽光)の分散状況

売電中:48発電所(151.4MW / いちご保有 風力除く)

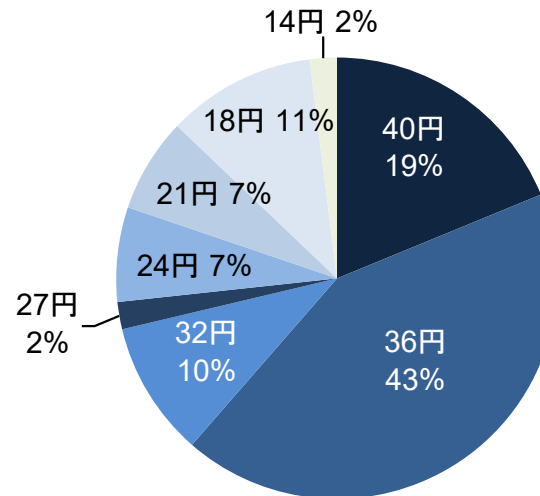
※ 出力量(MWベース)の分散状況

2025年10月14日時点

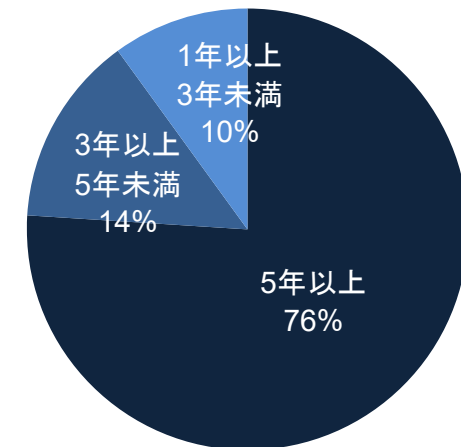
■ 電力会社別



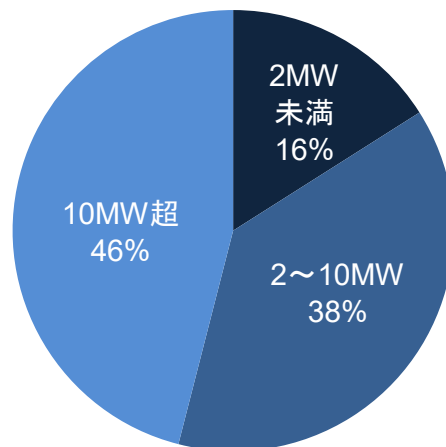
■ 買取価格別



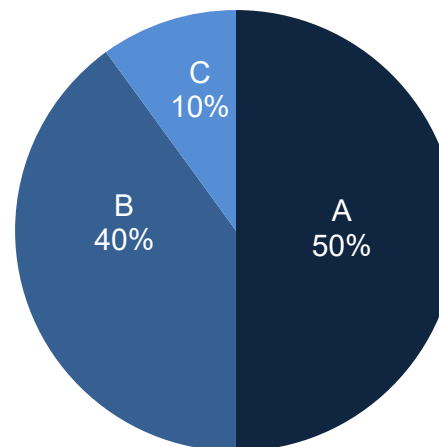
■ 売電期間別



■ 出力区分別



■ 日射量 ※ ランク別



■ 電力会社別

電力会社	売電開始済	
	パネル出力 合計(MW)	固定買取 価格(税抜)
東京電力	67.3	14~40円
中国電力	26.6	18~40円
九州電力	19.3	32~40円
中部電力	16.9	14~36円
関西電力	9.3	18~32円
東北電力	4.6	36円
北海道電力	4.4	40円
四国電力	2.5	40円
計	151.4	

※ 日射量区分 A : 4以上 B : 3.75以上4未満 C : 3.5 以上3.75未満 D : 3.5未満(使用単位)月平均一日あたり傾斜面日射量(kWh/m²)

© Ichigo Inc. All rights reserved.

ECO発電所の内訳 ① いちご保有

■ 売電中(太陽光)

No.	名称	地区	発電出力 (MW)	固定買取 価格(税抜)	売電開始
1	いちご徳島東沖洲ECO発電所	四国	2.52	40円	2013/08
2	いちご府中上下町矢野ECO発電所	中国	0.99	40円	2014/03
3	いちご湧別芭露ECO発電所	北海道	0.80	40円	2014/04
4	いちご前橋苗ヶ島ECO発電所	関東	0.67	40円	2014/04
5	いちご木城高城ECO発電所	九州	0.89	40円	2014/04
6	いちご別海川上町ECO発電所	北海道	0.88	40円	2014/10
7	いちご豊頃佐々田町ECO発電所	北海道	0.60	40円	2014/10
8	いちご東広島西条町田口ECO発電所	中国	2.72	40円	2015/01
9	いちご厚岸白浜ECO発電所	北海道	0.80	40円	2015/03
10	いちご浜中牧場鶴児平ECO発電所	東北	2.31	36円	2015/12
11	いちご米子泉ECO発電所	中国	2.61	40円	2016/01
12	いちご笠岡拓海町ECO発電所	中国	1.11	32円	2016/03
13	いちご土岐下石町ECO発電所	中部	1.39	36円	2016/06
14	いちご取手下高井北ECO発電所	関東	1.03	32円	2016/07
15	いちご取手下高井南ECO発電所	関東	0.54	32円	2016/07
16	いちご浜中牧場鍛冶林ECO発電所	東北	2.31	36円	2016/10
17	いちご世羅津口ECO発電所	中国	2.54	32円	2017/02
18	いちご世羅青水ECO発電所	中国	2.87	32円	2017/08
19	いちご昭和村生越ECO発電所	関東	43.34	36円	2017/09
20	いちご芽室西士狩ECO発電所	北海道	1.32	40円	2018/02
21	いちご呉安浦町中畑ECO発電所	中国	2.90	36円	2018/03
22	いちご津ECO発電所	中部	2.94	24円	2018/03
23	いちご笠岡岩野池ECO発電所	中国	2.64	24円	2018/03
24	いちご土岐鶴里町柿野ECO発電所	中部	1.31	24円	2018/04
25	いちご糸島井原ECO発電所	九州	1.48	36円	2019/01
26	いちご坂祝深萱ECO発電所	中部	2.89	21円	2019/05
27	いちご泉南狐池ECO発電所	関西	2.86	21円	2019/07
28	いちごみなかみ新巻ECO発電所	関東	12.02	36円	2020/01
29	いちご高島朽木ECO発電所	関西	3.74	32円	2020/01
30	いちご土岐鶴里町柿野東ECO発電所	中部	1.67	21円	2020/02

ECO発電所の内訳 ② いちご保有

■ 売電中(太陽光)

No.	名称	地区	発電出力 (MW)	固定買取 価格(税抜)	売電開始
31	いちご常陸大宮ECO発電所	関東	2.99	24円	2020/03
32	いちご銚田青柳ECO発電所	関東	2.48	27円	2020/04
33	いちご笠岡尾坂池ECO発電所	中国	2.66	21円	2020/04
34	いちご美濃加茂蜂屋町上蜂屋ECO発電所	中部	1.29	18円	2020/09
35	いちご瀬戸定光寺町ECO発電所	中部	1.45	18円	2020/10
36	いちご取手下高井西ECO発電所	関東	2.84	18円	2021/01
37	いちご千葉若葉区大宮町東ECO発電所	関東	0.74	14円	2021/09
38	いちご笠岡井立池ECO発電所	中国	2.66	18円	2021/10
39	いちご駒ヶ根赤穂南ECO発電所	中部	0.74	14円	2021/11
40	いちご駒ヶ根赤穂北ECO発電所	中部	0.39	14円	2021/11
41	いちご千葉若葉区大宮町西ECO発電所	関東	0.74	14円	2021/11
42	いちご辰野町澤底ECO発電所	中部	0.74	14円	2021/12
43	いちご都城高崎町東霧島ECO発電所	九州	2.96	32円	2021/12
44	いちご神戸ポンプ池ECO発電所	関西	2.73	18円	2022/01
45	いちご大府吉田町ECO発電所	中部	1.00	18円	2022/03
46	いちご世羅下津田ECO発電所	中国	2.93	18円	2022/03
47	いちご上田吉田池ECO発電所	中部	1.16	18円	2022/11
48	いちごえびの末永ECO発電所	九州	13.99	40円	2024/01
売電中 合計		48発電所	151.4MW		

■ 売電中(風力)

No.	名称	地区	発電出力 (MW)	固定買取 価格(税抜)	売電開始
1	いちご米沢板谷ECO発電所	東北	7.39	22円	2021/03
売電中 合計		1発電所	7.39MW		

いちご保有 合計(太陽光・風力) : 49発電所 (158.8MW)

ECO発電所の内訳 ③ いちごグリーン運用(9282)

■ 売電中(太陽光)

No.	名称	地区	発電出力 (MW)	固定買取 価格(税抜)	売電開始
1	いちご桐生奥沢ECO発電所	関東	1.33	40円	2013/09
2	いちご元紋別ECO発電所	北海道	1.40	40円	2014/02
3	いちご室蘭八丁平ECO発電所	北海道	1.24	40円	2014/03
4	いちご遠軽清川ECO発電所	北海道	1.12	40円	2014/03
5	いちご伊予中山町出淵ECO発電所	四国	1.23	40円	2014/04
6	いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所	北海道	1.93	40円	2014/11
7	いちご安平遠浅ECO発電所	北海道	1.16	40円	2014/12
8	いちご豊頃ECO発電所	北海道	1.02	40円	2014/12
9	いちご名護二見ECO発電所	沖縄	8.44	40円	2015/02
10	いちご遠軽東町ECO発電所	北海道	1.24	40円	2015/02
11	いちご高松国分寺町新居ECO発電所	四国	2.43	36円	2015/06
12	いちご都城安久町ECO発電所	九州	1.44	36円	2015/07
13	いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所	中部	1.80	32円	2015/09
14	いちご山口秋穂西ECO発電所	中国	1.24	40円	2015/12
15	いちご山口佐山ECO発電所	中国	2.35	36円	2016/04
売電中 合計		15発電所	29.4MW		

いちご・いちごグリーン 発電出力合計: **64発電所 (188.2MW)**

再生可能エネルギー固定価格買取制度(FIT) :

太陽光、風力等の再生可能エネルギーの普及に向け、一定の設備認定を受けた再生可能エネルギーにより発電された電気を電力会社との
接続契約締結のうえ、固定価格にて買い取ることを国が約束する制度であり、一度適用された価格は、原則、調達期間(20年)にわたって保証される。
買取価格は年度ごとに見直され、接続申込日、系統関係に関する契約締結日等により決定される

買取価格 価格表(資源エネルギー庁) : www.enecho.meti.go.jp/category/saving_and_new/saiene/kaitori/fit_kakaku.html

いちご第3のエネルギー事業：「グリーンバイオマス」事業

□ 木質バイオマス小規模ガス化発電事業を計画

- ✓ 4県4か所で開発計画中(3.2MW 総事業費 34億円)、1件許認可取得済み(徳島県)
- ✓ エネルギーミックスによる電力供給の安定性向上
- ✓ 地域とのつながりを活かした、地方自治体と地域一体の地域資源バイオマス発電

	特徴	天候の影響
太陽光	・ 適地が多く、遊休地を有効活用した建設が可能	受ける
風力	・ 夜間にも発電が可能	受ける
バイオマス	・ 24時間発電が可能 ・ 発電量のコントロールが可能 ・ 安定的な発電材料の調達が必要	受けない

□ 森林の高齢化による環境課題に対応し、治山対策へ貢献

- ✓ 林業の活性化により森林整備を促進、気候危機回避・生物多様性保全に貢献

□ 豊富な森林資源の有効活用

- ✓ 日本の森林率(※)は約68%(OECD加盟国中 第3位)、人工林面積は世界8位
- ✓ 建材等へ使用できない国内の未利用材・間伐材を発電材料として有効活用

(※) 森林率：陸地面積に占める森林面積の割合

系統用蓄電池事業への参入：環境課題へのさらなる貢献

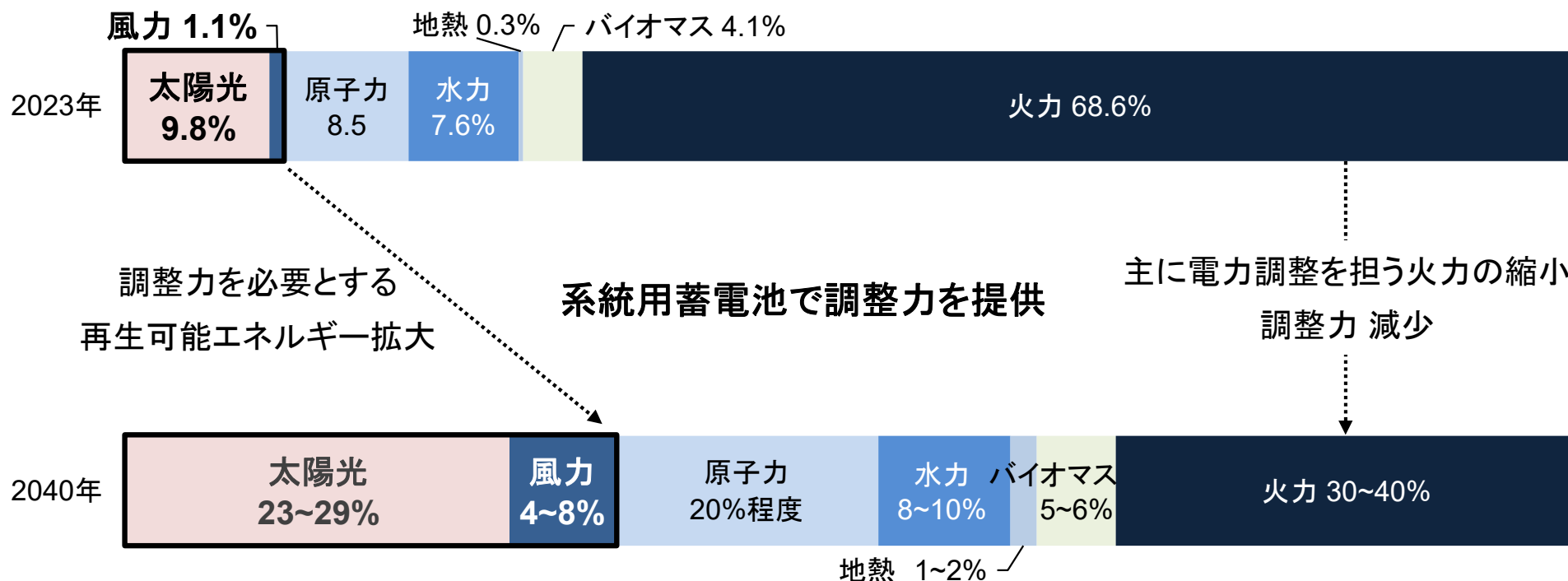
□ 電力の調整力を提供し、再生可能エネルギー拡大へ貢献

- ✓ 電力の安定供給に向けた調整力の必要性は今後増大する見通し
 - ー 調整力が必要な再生可能エネルギーは拡大、一方で現在主に電力調整を担う火力は縮小

□ 来期1Qに新たに蓄電所(千葉県 / 蓄電容量8.9MWh)を運用開始予定

- ✓ 以降、当社稼働済み発電所隣接地を中心に拡大を計画

■ 国内電源構成の見通し(資源エネルギー庁「第7次エネルギー基本計画」より当社作成)



Appendix

いちごのサステナビリティ



サステナビリティを事業の中心に据えるいちごの価値創造プロセス、
マテリアリティ、サステナビリティへの取り組みを掲載

www.ichigo.gr.jp/ir/library/integrated report

重要なコミュニケーションツールとして、心築を軸とした価値創造プロセス、持続的成長を可能にする当社事業の全体像、各事業戦略について記載。また、事業活動を通じたサステナブルな社会実現に向けた取り組みを紹介。



「一期一会」の精神で、
日本を世界一豊かにする未来を築いていきます。

社会の進化に貢献し、「未来の常識」を創っていく

[illegible]

強固なガバナンスを土台に成長を目指し、
一人ひとりの社員が誇れる誠実な会社に

変化の時代を事業の「深化」で乗り越える

[illegible]

■ その他サステナビリティデータ集

GRIスタンダード対照表 / ESGデータ集

www.ichigo.gr.jp/esg/initiatives/esg_data_collection.html

参加イニシアティブ / 外部評価(環境認証・インデックス)

【参加イニシアティブ】



【外部評価(環境認証)】



CDP2024
ダブルAリスト企業
・ 気候変動プログラム
・ 水セキュリティ



建物環境性能評価
・ CASBEE ・BELS
・ DBJ Green Building
・ 東京都中小低炭素
モデルビル



いちごオフィス



いちごホテル

【外部評価(インデックス)】



FTSE Blossom
Japan Index



FTSE Blossom
Japan Sector
Relative Index



2025 CONSTITUENT MSCI日本株
女性活躍指数 (WIN)



FTSE Russell confirms that Ichigo Inc. has been independently assessed according to the index criteria, and has satisfied the requirements to become a constituent of the FTSE Blossom Japan Index. Created by the global index and data provider FTSE Russell, the FTSE Blossom Japan Index is designed to measure the performance of companies demonstrating strong Environmental, Social and Governance (ESG) practices. The FTSE Blossom Japan Index is used by a wide variety of market participants to create and assess responsible investment funds and other products.

FTSE Russell confirms that Ichigo Inc. has been independently assessed according to the index criteria, and has satisfied the requirements to become a constituent of the FTSE Blossom Japan Sector Relative Index. The FTSE Blossom Japan Sector Relative Index is used by a wide variety of market participants to create and assess responsible investment funds and other products.

© Ichigo Inc. All rights reserved.

Appendix

地方創生に向けたJリーグとの取り組み

「トップパートナー」としてJリーグと組み、地域活性化を目指す

「企業の存在意義は社会貢献である」という考えのもと、Jリーグとともに地域の振興を目指す

Jリーグのスローガン

「Jリーグ百年構想 ～スポーツで、もっと、幸せな国へ。～」

ホームタウンの市民・行政・企業が三位一体となった支援体制を持ち、その街のコミュニティとして発展する「地域に根差したスポーツクラブ」を目指し、スポーツ振興に留まらず、地域と一緒に街をつくる

いちごの経営理念

「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」

事業活動を通じて社会的責任を果たすことが最大の目標
地域に密着した現場主義を徹底し、地域の皆様に安心、安全、快適を提供することで人々の生活を豊かにすることを目指す

トップパートナー唯一の不動産会社として、Jリーグから期待される「地域の活性化」におけるいちごの役割

- － スタジアムの老朽化や運営費の削減等に対応し、最適な環境整備
- － 人の豊かな暮らしを支え、各地域の人々とともに街づくり、健康づくりに貢献



Jリーグ「テゲバジャーロ宮崎」：スポーツビジネスと地方創生

- コンサルティング事業からプロサッカークラブ&ホームスタジアム経営事業に拡大
- いちごがエリア優位性を持つ宮崎県をホームとするテゲバジャーロ宮崎(J3)の経営権、ホームスタジアムの指定管理権を獲得
- 育成型地域総合スポーツクラブづくりへ、いちごテニス部、いちご陸上部と連携
 - ✓ チケットの改善、VIPエリアの新設、グッズ開発など、顧客満足度を向上



スタジアム3階ウッドデッキをテラスシートに整備

ヨーロッパ地方都市のような、テラス席で飲食をしながらサッカーを観戦する文化を導入

飲食コーディネートは「いちごポタジェ」(当社子会社)
宮崎県が推進するローカルフードプロジェクトを実践



テゲバジャーロ宮崎
オフィシャルサイト

www.tegevajaro.com

Appendix

財務諸表

バランスシート(B/S) 資産

(単位:百万円)

	2022/02 期末	2023/02 期末	2024/02 期末	2025/02 期末	2026/02 1Q末 (前四半期末)	2026/02 2Q末 (当四半期末)	前四半期末比 (増減)
資産の部							
流動資産							
現金及び預金	46,458	40,536	46,917	42,689	39,664	47,319	+7,655
受取手形及び売掛金	1,819	3,866	2,448	4,272	3,890	3,480	-410
営業貸付金	1,324	1,324	1,324	1,324	1,324	1,324	-
営業投資有価証券	2,547	47	14	10	10	215	+205
販売用不動産	68,666	79,151	103,721	143,993	158,380	153,008	-5,372
その他	2,613	3,197	3,720	4,197	4,608	4,438	-170
貸倒引当金	-633	-66	-401	-490	-48	-48	+0
流動資産合計	122,798	128,057	157,746	195,998	207,831	209,738	+1,907
固定資産							
有形固定資産							
建物及び構築物(純額)	56,208	54,039	45,568	41,983	41,681	40,710	-971
クリーンエネルギー発電施設(純額)	27,953	26,862	29,234	27,529	27,039	26,556	-483
土地	116,079	114,431	105,368	97,798	96,793	94,800	-1,993
その他(純額)	3,796	3,990	5,060	7,200	8,400	9,427	+1,027
有形固定資産合計	204,038	199,323	185,232	174,511	173,914	171,494	-2,420
無形固定資産							
のれん	1,580	717	989	857	824	791	-33
借地権	1,365	1,397	1,332	1,332	1,339	849	-490
その他	605	283	176	158	164	192	+28
無形固定資産合計	3,551	2,398	2,498	2,348	2,328	1,833	-495
投資その他の資産							
投資有価証券	3,463	4,455	17,086	24,300	24,854	26,971	+2,117
長期貸付金	270	240	838	3,993	4,441	4,652	+211
繰延税金資産	883	341	682	918	894	333	-561
その他	3,013	3,937	3,766	5,469	5,984	6,144	+160
貸倒引当金	-131	-133	-835	-826	-976	-976	-
投資その他の資産合計	7,498	8,840	21,537	33,856	35,198	37,124	+1,926
固定資産合計	215,089	210,562	209,269	210,717	211,441	210,451	-990
資産合計	337,887	338,619	367,015	406,715	419,273	420,190	+917

バランスシート(B/S) 負債

(単位:百万円)

	2022/02 期末	2023/02 期末	2024/02 期末	2025/02 期末	2026/02 1Q末 (前四半期末)	2026/02 2Q末 (当四半期末)	前四半期末比 (増減)
負債の部							
流動負債							
短期借入金	2,382	962	16,726	6,520	9,888	15,583	+5,695
1年内償還予定の社債	274	364	3,162	232	162	2,162	+2,000
1年内返済予定の長期借入金	9,888	8,539	20,878	7,340	10,143	17,379	+7,236
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	1,375	4,218	6,413	4,478	4,469	4,462	-7
未払法人税等	1,888	949	4,039	4,592	1,190	3,939	+2,749
賞与引当金	39	112	136	282	456	637	+181
その他	5,012	4,053	4,805	5,696	6,419	6,016	-403
流動負債合計	20,861	19,200	56,162	29,143	32,730	50,181	+17,451
固定負債							
社債	5,603	5,239	4,306	7,074	7,033	4,993	-2,040
長期借入金	150,389	152,624	146,043	195,477	210,405	190,955	-19,450
長期ノンリコースローン	39,489	38,012	35,265	40,991	40,881	40,142	-739
繰延税金負債	1,795	1,589	1,323	1,445	1,481	1,584	+103
長期預り保証金	6,749	7,163	7,229	7,614	7,667	7,678	+11
その他	805	396	404	2,261	343	310	-33
固定負債合計	204,833	205,026	194,572	254,865	267,813	245,665	-22,148
負債合計	225,695	224,226	250,734	284,009	300,543	295,847	-4,696

バランスシート(B/S) 純資産

(単位:百万円)

	2022/02 期末	2023/02 期末	2024/02 期末	2025/02 期末	2026/02 1Q末 (前四半期末)	2026/02 2Q末 (当四半期末)	前四半期末比 (増減)
純資産の部							
株主資本							
資本金	26,888	26,888	26,892	26,946	26,947	26,950	+3
資本剰余金	11,268	11,266	10,313	10,363	10,364	10,367	+3
利益剰余金	76,310	82,438	90,967	81,396	79,196	85,489	+6,293
自己株式	-13,423	-17,914	-22,446	-7,212	-9,651	-12,212	-2,561
株主資本合計	101,043	102,678	105,727	111,493	106,857	110,595	+3,738
その他の包括利益累計額							
その他有価証券評価差額金	25	296	-1,143	-399	246	1,738	+1,492
繰延ヘッジ損益	-254	51	44	136	130	250	+120
為替換算調整勘定	-	-	-	-241	-308	-131	+177
その他の包括利益累計額合計	-228	347	-1,099	-505	69	1,857	+1,788
新株予約権	961	814	879	724	754	786	+32
非支配株主持分	10,415	10,552	10,772	10,992	11,048	11,103	+55
純資産合計	112,191	114,393	116,281	122,706	118,730	124,343	+5,613
負債純資産合計	337,887	338,619	367,015	406,715	419,273	420,190	+917
自己資本比率	29.8%	30.4%	28.5%	27.3%	25.5%	26.8%	+1.3%
ネットD/Eレシオ	1.6倍	1.6倍	1.8倍	2.0倍	2.3倍	2.0倍	-
自己資本利益率(ROE)	6.5%	9.2%	11.7%	14.1%	-	-	-
キャッシュROE	13.0%	15.0%	17.2%	18.0%	-	-	-
1株あたり配当金	7円	8円	9円	10.5円	-	-	-
株主資本配当率(DOE)	3.3%	3.6%	3.8%	4.1%	-	-	-

損益計算(P/L) ①

(単位:百万円)

	2022/02 (12M)	2023/02 (12M)	2024/02 (12M)	2025/02 (12M)	2026/02 上半期(6M)	2025/02 上半期(6M) (前年同期)	前年同期比 (増減)	2026/02 通期予想	達成率
売上高	56,934	68,093	82,747	83,576	51,024	36,295	+14,729	-	-
売上原価	40,757	48,674	61,875	58,051	35,017	25,068	+9,949	-	-
売上総利益	16,177	19,418	20,872	25,524	16,006	11,226	+4,780	-	-
販売費及び一般管理費	6,159	6,926	7,911	9,215	4,745	4,371	+374	-	-
営業利益	10,018	12,492	12,960	16,309	11,261	6,855	+4,406	19,500	57.7%
事業利益	13,266	16,908	21,194	24,864	15,128	9,446	+5,682	28,400	53.3%
営業外収益									
受取利息	29	46	36	58	30	23	+7	-	-
受取配当金	30	38	361	16	12	3	+9	-	-
デリバティブ評価益	98	790	109	1,324	517	388	+129	-	-
その他	202	103	218	324	28	199	-171	-	-
営業外収益合計	361	979	725	1,724	588	615	-27	-	-
営業外費用									
支払利息	2,341	2,165	2,349	3,069	2,050	1,396	+654	-	-
デリバティブ評価損	53	-	330	4	159	-	+159	-	-
融資関連費用	157	171	262	423	15	351	-336	-	-
その他	355	285	351	771	576	167	+409	-	-
営業外費用合計	2,908	2,622	3,294	4,269	2,802	1,916	+886	-	-
経常利益	7,471	10,848	10,391	13,764	9,047	5,554	+3,493	14,800	61.1%
特別利益									
固定資産売却益	3,248	4,416	4,376	7,943	3,422	2,588	+834	-	-
投資有価証券売却益	15	-	89	608	407	-	+407	-	-
関係会社株式売却益	-	-	3,960	-	-	-	-	-	-
その他	120	205	551	289	119	28	+91	-	-
特別利益合計	3,383	4,621	8,978	8,841	3,949	2,616	+1,333	-	-

損益計算(P/L) ②

(単位:百万円)

	2022/02 (12M)	2023/02 (12M)	2024/02 (12M)	2025/02 (12M)	2026/02 上半期(6M)	2025/02 上半期(6M) (前年同期)	前年同期比 (増減)	2026/02 通期予想	達成率
特別損失									
固定資産除売却損	5	23	147	100	1	84	-83	-	-
投資有価証券売却損	-	-	-	-	74	-	+74	-	-
投資有価証券評価損	43	261	-	588	-	-	-	-	-
減損損失	716	803	-	25	35	-	+35	-	-
その他	493	146	1,259	107	1	-	+1	-	-
特別損失合計	1,259	1,235	1,406	821	113	84	+29	-	-
税金等調整前当期純利益	9,595	14,234	17,962	21,784	12,883	8,086	+4,797	-	-
法人税等	2,901	4,578	5,626	6,370	4,144	2,606	+1,538	-	-
当期純利益	6,694	9,656	12,335	15,414	8,739	5,479	+3,260	-	-
非支配株主に帰属する当期純利益	220	246	227	226	114	114	+0	-	-
親会社株主に帰属する当期純利益	6,473	9,409	12,108	15,187	8,624	5,365	+3,259	16,000	53.9%
キャッシュ純利益	13,004	15,327	17,878	19,391	11,034	7,581	+3,453	20,500	53.8%
1株あたり純利益(EPS)(円)	13.81	20.45	26.89	34.86	20.56	12.24	+8.32	38.13	53.9%
キャッシュEPS(円)	27.74	33.30	39.70	44.51	26.31	17.29	+9.02	48.85	53.9%
ストック収益	14,912	15,598	19,417	22,975	12,798	11,194	+1,604	-	-
フロー収益	9,793	13,371	14,315	15,671	9,321	4,886	+4,435	-	-
ストック収益比率	60.4%	53.8%	57.6%	59.5%	57.9%	70.0%	-12.1%	-	-
固定費	7,819	8,087	9,060	10,955	6,027	5,150	+877	-	-
ストック収益固定費カパー率	190.7%	192.9%	214.3%	209.7%	212.3%	217.3%	-5.0%	-	-

キャッシュ・フロー(C/F) 営業C/F

(単位:百万円)

	2022/02 (12M)	2023/02 (12M)	2024/02 (12M)	2025/02 (12M)	2026/02 上半期 (6M)
営業活動によるキャッシュ・フロー					
税金等調整前当期純利益	9,595	14,234	17,962	21,784	12,883
減価償却費	5,644	5,339	4,859	4,795	2,319
株式報酬費用	73	—	—	—	—
のれん償却額	149	177	97	156	65
賞与引当金の増減額(-は減少)	29	73	31	145	354
貸倒引当金の増減額(-は減少)	505	134	1,036	80	-292
受取利息及び受取配当金	-60	-85	-397	-74	-42
支払利息	2,341	2,165	2,349	3,069	2,050
関係会社株式売却損益(-は益)	—	—	-3,960	—	—
投資有価証券売却損益(-は益)	-15	—	-89	-584	-332
固定資産除却損	5	23	45	100	1
固定資産売却損益(-は益)	-3,248	-4,416	-4,273	-7,943	-3,422
減損損失	716	803	2	25	35
投資有価証券評価損	43	261	—	588	—
売上債権の増減額(-は増加)	-437	-2,096	1,469	-1,724	792
営業投資有価証券の増減額(-は増加)	1,279	3,178	1,229	3	-204
販売用不動産の増減額(-は増加)	-3,873	-10,114	-25,238	-40,430	-9,014
出資金評価損	2	3	1	—	—
前渡金の増減額(-は増加)	-60	-6	-615	322	254
未収入金の増減額(-は増加)	-74	-62	-21	-57	14
未払金の増減額(-は減少)	-113	462	395	3	-1,183
未払費用の増減額(-は減少)	25	-38	168	178	-269
前受金の増減額(-は減少)	795	-908	40	91	-6
預り保証金の増減額(-は減少)	-1,045	413	193	385	63
その他	-877	-1,859	945	-730	-720
小計	11,403	7,682	-3,769	-19,816	3,347
利息及び配当金の受取額	60	85	397	74	42
利息の支払額	-2,174	-2,051	-2,161	-2,827	-1,990
法人税等の支払額及び還付額	-1,350	-5,462	-3,043	-5,880	-5,065
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,939	254	-8,577	-28,449	-3,666

キャッシュ・フロー(C/F) 投資C/F・財務C/F

(単位:百万円)

	2022/02 (12M)	2023/02 (12M)	2024/02 (12M)	2025/02 (12M)	2026/02 上半期 (6M)
投資活動によるキャッシュ・フロー					
定期預金等の預入による支出	-7	-2	-701	-96	-221
定期預金等の払戻による収入	30	23	—	800	80
投資有価証券の取得による支出	-606	-968	-16,567	-10,314	-40
投資有価証券の売却による収入	569	—	133	7,813	407
有形固定資産の取得による支出	-5,798	-10,516	-8,203	-5,044	-4,117
有形固定資産の売却による収入	12,757	14,065	18,384	19,016	8,764
無形固定資産の取得による支出	-195	-24	-114	-85	-66
出資金の払込による支出	-4	-6	—	—	—
出資金の回収による収入	0	97	8	—	—
差入保証金の差入による支出	-16	-0	-127	-99	-0
連結の範囲の変更を伴う子会社株式等の売却による収入	—	—	3,356	—	—
持分法適用関連会社株式の取得による支出	—	—	—	-2,259	—
その他	-223	-33	1,306	-4,257	-827
投資活動によるキャッシュ・フロー	6,502	2,635	-2,524	5,358	3,978
財務活動によるキャッシュ・フロー					
短期借入金の純増減額(-は減少)	-2,497	-1,419	15,764	-10,206	9,063
社債の発行による収入	—	—	2,221	2,984	—
社債の償還による支出	-274	-274	-364	-3,162	-151
長期借入れによる収入	26,552	41,834	64,043	96,037	30,393
長期借入金の返済による支出	-32,940	-40,385	-54,996	-60,504	-24,876
長期ノンリコースローンの借入れによる収入	—	3,000	4,600	11,700	—
長期ノンリコースローンの返済による支出	-1,467	-1,633	-5,152	-7,908	-864
ストックオプションの行使による収入	—	—	7	92	6
自己株式の取得による支出	-1,499	-4,499	-4,771	-5,564	-4,999
非支配株主への配当金の支払額	-2	-6	-6	-6	-3
配当金の支払額	-3,230	-3,197	-3,553	-3,893	-4,391
財務活動によるキャッシュ・フロー	-15,360	-6,582	17,791	19,567	4,175

- 本資料は当社の企業説明に関する情報提供を目的としたものであり、当社が発行する有価証券の投資を勧誘する目的で提供されるものではありません。本資料に含まれた数値、情報、意見、その他の記述の正確性、完全性、妥当性等を保証するものでなく、当該数値、情報、意見、その他の記述を使用した、またはこれらに依拠したことに基づく損害、損失または結果についても何ら補償するものではありません。
- 本資料には、当社の見通し、目標、計画、戦略などの将来に関する記述が含まれております。これらの将来に関する記述は、資料作成時点における当社の判断および仮定に基づいており、将来における当社の実際の業績または展開と大きく異なる可能性があります。
- なお、本資料に記載された内容は、資料作成時点のものであり、今後予告なしに変更されることがあります。



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

【お問合せ】

いちご株式会社(東証プライム市場 2337)

IR推進部

TEL : 03-4485-5221

E-mail : ir@ichigo.gr.jp

www.ichigo.gr.jp

