



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



**2026年2月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)**

2026年1月14日

上場取引所 東

上場会社名 いちご株式会社  
 コード番号 2337 URL www.ichigo.gr.jp  
 代表者 (役職名) 代表執行役社長 (氏名) 長谷川 拓磨  
 問合せ先責任者 (役職名) 常務執行役財務本部長 (氏名) 坂松 孝紀 TEL 03-4485-5221  
 配当支払開始予定日 —  
 決算補足説明資料作成の有無：有  
 決算説明会開催の有無：有 (機関投資家、証券アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2026年2月期第3四半期の連結業績 (2025年3月1日～2025年11月30日)

(1) 連結経営成績 (累計) (%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		事業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年2月期第3四半期	73,017	27.6	15,144	46.5	19,031	25.4	11,943	39.1
2025年2月期第3四半期	57,227	49.0	10,338	30.4	15,177	△6.7	8,586	48.0

(注) 1 包括利益 2026年2月期第3四半期 13,271百万円 (40.7%) 2025年2月期第3四半期 9,430百万円 (1.8%)

(注) 2 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

	親会社株主に帰属する四半期純利益		キャッシュ純利益		1株当たり四半期純利益		潜在株式調整後1株当たり四半期純利益		1株当たりキャッシュ純利益	
	百万円	%	百万円	%	円 銭	%	円 銭	%	円 銭	%
2026年2月期第3四半期	10,525	18.3	13,612	13.5	25.22	24.1	25.16	24.1	32.62	19.1
2025年2月期第3四半期	8,896	△7.2	11,988	△12.0	20.33	△4.1	20.28	—	27.39	△9.0

(注) 1 キャッシュ純利益=親会社株主に帰属する四半期純利益+減価償却費+のれん償却費+評価損益等

(注) 2 1株当たりキャッシュ純利益=キャッシュ純利益/自己株式控除後期中平均株式数

(2) 連結財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	%	百万円	%	円 銭	%	円 銭	%
2026年2月期第3四半期	444,045		125,653		25.6		276.58	
2025年2月期	406,715		122,706		27.3		260.49	

(参考) 自己資本 2026年2月期第3四半期 113,685百万円 2025年2月期 110,988百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー		投資活動によるキャッシュ・フロー		財務活動によるキャッシュ・フロー		現金及び現金同等物四半期末残高	
	百万円		百万円		百万円		百万円	
2026年2月期第3四半期	△15,179		△1,659		25,619		51,360	
2025年2月期第3四半期	△11,563		3,596		14,997		53,130	

(参考) 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)

2026年2月期第3四半期 8,891百万円 2025年2月期第3四半期 11,462百万円

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額(合計)	配当性向(連結)	純資産配当率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
2025年2月期	円 銭 —	円 銭 0.00	円 銭 —	円 銭 10.50	円 銭 10.50	百万円 4,473	% 30.1	% 4.2
2026年2月期	—	0.00	—					
2026年2月期(予想)				11.50	11.50		30.2	

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

3. 2026年2月期の連結業績予想（2025年3月1日～2026年2月28日）

(%表示は対前期増減率)

	営業利益		事業利益		経常利益	
通期	百万円	%	百万円	%	百万円	%
	19,500	19.6	28,400	14.2	14,800	7.5

	親会社株主に帰属する当期純利益	キャッシュ純利益	1株当たり当期純利益	1株当たりキャッシュ純利益
通期	百万円	%	円 銭	%
	16,000	5.4	20,500	5.7

(注)直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における連結範囲の重要な変更：無

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：有

(注)詳細は、14ページ「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記（4）四半期連結財務諸表に関する注記事項（四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理に関する注記）」をご覧ください。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2026年2月期 3Q	445,699,218株	2025年2月期	445,665,118株
② 期末自己株式数	2026年2月期 3Q	34,658,821株	2025年2月期	19,589,711株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2026年2月期 3Q	417,274,252株	2025年2月期 3Q	437,667,095株

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー：有（任意）

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。なお、業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、7ページ「1. 経営成績等の概況（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

## ○目次

1. 経営成績等の概況 .....	2
(1) 当四半期の経営成績の概況 .....	2
(2) 当四半期の財政状態の概況 .....	7
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明 .....	7
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記 .....	8
(1) 四半期連結貸借対照表 .....	8
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書 .....	10
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間.....	10
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間.....	11
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書 .....	12
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 .....	14
(会計方針の変更に関する注記) .....	14
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理に関する注記) .....	14
(四半期連結貸借対照表に関する注記) .....	14
(四半期連結損益計算書に関する注記) .....	14
(四半期連結包括利益計算書に関する注記) .....	14
(セグメント情報等の注記) .....	15
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	18
(継続企業の前提に関する注記) .....	18
独立監査人の四半期連結財務諸表に対する期中レビュー報告書 .....	19
3. 補足情報	
(1) 第3四半期連結会計期間における損益計算書.....	21
(2) 第3四半期連結会計期間におけるキャッシュ・フロー計算書.....	22

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 当四半期の経営成績の概況

#### ① 経営成績の概況

当第3四半期における日本経済は、雇用・所得環境の改善に伴う消費者マインドの改善を背景に、個人消費に持ち直しの動きが見られたほか、設備投資も持ち直しており、緩やかな回復基調を維持しました。加えて、宿泊需要をはじめとするインバウンド消費も引き続き堅調に推移しております。一方で、物価上昇の継続による個人消費への影響や、地政学的リスク、米国の通商政策、国内外の金利動向など、不確実性の高い要因については、引き続き注意が必要です。当社が属する不動産業界においては、日米間の金利差の継続を背景に、東京をはじめとする主要都市に対する投資意欲が高まり、国内不動産への投資意欲は引き続き旺盛な状況が続きました。

こうした環境のなか、当社においては心築（しんちく）（注1）施策により、オフィスを中心に保有物件の賃料収入が順調に増加したほか、当社ライフスタイルホテルブランド「THE KNOT」を中心に、保有ホテルの収益も伸長しました。これに加え、新規取得物件による賃料収入の増加もあり、安定収益であるストック収益は前年同期比+9%と順調に拡大しております。また、当社100%子会社であるいちごオーナーズ株式会社（以下、「いちごオーナーズ」という。）が手掛ける、東京都心を中心とした優良立地の新築レジデンスの売却や、心築ノウハウによって価値向上を実現した資産の売却が進んだ結果、フロー収益は前年同期比+31%と拡大し、ストック収益・フロー収益ともに着実に積み上がりました。

また、環境課題への対応は急務であり、クリーンエネルギー事業の重要性が一層高まっております。当社では、地域および地球環境に優しい再生可能エネルギーの創出に取り組んでおり、太陽光や風力に加え、間伐材を活用した地域一体型バイオマス発電や、再生可能エネルギーのさらなる普及に貢献する系統用蓄電池といった、多様な電源の確保にも注力してまいります。引き続き、脱炭素社会の実現に向けてさらなる貢献を目指してまいります。

当社は、急速な環境変化に的確に対応し、信頼性の高い財務基盤の確保と徹底したキャッシュ・フロー経営の実行により、経営の安定性と柔軟性を確保しております。長期VISION「いちご2030」に基づき、サステナブル（持続可能）な社会の実現に貢献する「サステナブルインフラ企業」として、将来を見据えた戦略的な事業展開を進め、当社の事業優位性をさらに強化しております。

具体的には、不動産の保有・運営および心築ノウハウを基軸に、ノンアセット型事業によりストック収益の拡大を図っております。当社が経営の安定性・安全性指標として重視する「ストック収益固定費カバー率」（注2）は、当第3四半期では202%となり、事業継続に必要な費用を大きく超える安定収益を計上しております。今後も、事業の深化と新たな成長分野の開拓を通じて株主価値の最大化を目指し、株主重視の経営を一層推進してまいります。

#### （注1）心築（しんちく）について

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」の実現を目指しております。

#### （注2）ストック収益固定費カバー率について

安定的な収益であるストック収益（主に賃貸収益、売電収益、アセットマネジメント事業におけるベース運用フィー等）が、固定費（固定販売費及び一般管理費、支払利息）をどれだけ上回っているかを可視化し、当社の盤石な財務基盤と事業モデルの強靭さを表す経営指標

### 「事業の成長と深化」

#### ・アセットマネジメント事業

いちごオフィスリート投資法人（証券コード8975、以下、「いちごオフィス」という。）、いちごホテルリート投資法人（証券コード3463、以下、「いちごホテル」という。）、いちごグリーンインフラ投資法人（証券コード9282、以下、「いちごグリーン」という。）、「いちご・レジデンス・トークン」および私募ファンド事業への業務支援に注力いたしました。

当期は、第1四半期にいちごオフィスによる資産譲渡のほか、「いちご・レジデンス・トークン」第1号および私募ファンドにおいて、投資主・株主価値に資する資産譲渡（総額306億円）を実施し、譲渡成果報酬を計上いたしました。また、当第3四半期において、いちごオーナーズの優良新築レジデンス7物件（総額98億円）を運用資産とする新たな私募ファンドを組

成し、将来のストック収益源となる運用資産を積み上げるとともに、新規私募ファンド組成に伴う成果報酬を計上いたしました。これらにより、前年同期比で増益となりました。

なお、いちごオフィス、いちごホテルでは、保有不動産で消費する電力の100%を再生可能エネルギーへ切り替えており、当社はスポンサーとして、これらの取り組みを支援しております。

#### ・心築事業

当社が取り扱う不動産は、人々の暮らしに密接に関わり、人々の生活を支える「社会インフラ」です。当第3四半期は、国内において今後ますます重要性が増していくアセットである物流施設が2物件竣工いたしました。開発にあたっては、物流施設の設計・施工・運営に深い知見を持つパートナー企業と連携することで、建築費高騰リスクを低減し、さらにパートナー企業がマスター・レッサーとなることでリーシングリスクを回避する安全性の高いプロジェクト設計を実現しました。第1四半期にも物流施設1物件が竣工しており、これによりパートナー企業との連携で開発した物流施設は計5物件となり、国内物流インフラの拡充に貢献しております。

また、当第3四半期において、オフィスブランド「Village」シリーズとして展開している当社最大規模のオフィスビル「トレードピアお台場」の稼働率が97%まで向上いたしました。トレードピアお台場では、コロナによる働き方改革や、東京オリンピック閉会後の関連事業者の退去により稼働が大きく低下いたしましたが、テナント様や近隣の方々とのコミュニティ醸成をコンセプトとした「Tokyo Bay Village」施策を実施し、テナント満足を大きく向上させております。具体的には、カフェスペース新設などのハード面だけでなく、災害・非常時にテナント様同士が助け合うコミュニティづくりを目的とした交流イベント「Meet The Neighbors！」や、テナント様同士のリアルなつながりを生み出す敷地内農園「Bay Village Farm by grow」をテナント様と共同で運営するなど、サステナブルかつ先進的な取り組みを展開し、湾岸エリアにおける注目度を高めております。これらの施策により稼働が大きく向上するとともに、テナント構成の分散が進み、急激な稼働低下リスクに対する強靭性が向上しております。

なお、当期における心築事業の不動産取得額は110億円、売却額（売上）は23億円となりました。

#### ・ホテル事業

当第3四半期においては、インバウンドを含む力強い宿泊需要の継続により、当社ライフルスタイルホテルブランド「THE KNOT」を中心に、保有するホテルのRevPARが前期比で18%増加いたしました。また当第3四半期において、大阪で新たに1物件を取得したことにより、当期の新規取得ホテルは合計で3物件（総額206億円）となりました。これらの保有物件の賃料増加および新規取得物件の収益貢献により、ストック収益は前年同期比+11%と大きく成長しております。今後のさらなる宿泊需要増加については、当社が独自に開発したAIレベニューマネジメントシステム「PROPERA」を導入することで、最適な室料の自動設定による収益最大化と運営効率化を実現し、柔軟に対応できる体制を整えております。また、新規取得ホテルについては、リブランディングを含めた心築施策による価値向上余地が大きい物件を厳選して取得しており、今後さらに収益向上を図ってまいります。

なお、当期は保有する2物件（宇都宮市、福岡市）について、「THE KNOT」へのリブランディングを進めています。オペレーターは当社100%子会社である「ワンファイブホテルズ株式会社」とし、ホテルオーナーとオペレーターが連携することで、ハードとソフトの両面からさらなる収益力の向上を目指しております。このように、保有、運用、運営、DXと、多様な側面から一貫したホテル価値の向上が可能であり、かつ複数の収益機会を有することが当社ホテル事業の強みとなっております。

売却については、第2四半期において1物件を売却しており、売却額（売上）67億円を計上しております。

#### ・いちごオーナーズ事業

いちごオーナーズでは、不動産デジタル小口化商品「いちご・レジデンス・トークン」をはじめとして、個人および事業主の方でもプロの目利きと簡素な手続きで優良不動産へ投資いただける新たな商品を提供しております。これらの結果、顧客層の拡大と運用受託によるストック収益の増加を実現するとともに、不動産販売チャネルの多様化を背景とした積極的な物件取

得に繋がっております。

当期においては、都心を中心とした新築優良レジデンスを300億円取得しており、将来収益の源泉を着実に積み上げております。売却については、当第3四半期に、当社100%子会社である「いちごリアルティマネジメント株式会社」が組成した私募ファンドへ7物件（総額98億円）の優良新築レジデンスを提供いたしました。これにより、売却額（売上）98億円を計上するとともに、より安定的なストック収益源となるAUM積み上げにも貢献いたしました。その他、国内機関投資家および事業会社への譲渡により、当期におけるいちごオーナーズ事業の不動産売却額（売上）は371億円となりました。

#### ・クリーンエネルギー事業

当社が開発・運営する発電開始済み発電所の合計は、64か所（発電出力188.2MW）に成長しております。今後も太陽光発電所への投資を継続するとともに、電源の多様化と地域課題の解決を両立する「地域一体型バイオマス発電」の計画を推進しております。これは、森林の高齢化等の課題に対応し、治山対策や地域経済の活性化に貢献する、地方自治体や地域と一体となつた取り組みです。さらに経年火力の廃止や設備更新により不足する電力の調整力を一部代替し、再生可能エネルギー導入拡大を支える重要なインフラとなる「系統用蓄電池事業」についても計画を推進しております。いずれの取り組みも、世界的な環境課題の解決への対応という観点から、今後さらに社会的意義が高まるものと考えております。当社は引き続き、再生可能エネルギーを通じて、脱炭素社会の実現と地域社会への貢献を両立してまいります。

#### 「急激な環境変化に対応した成長戦略」

##### ・信頼性の高い財務基盤の確保

当社はリーマンショック以降、借入期間の長期化と借入コスト削減、包括的な金利ヘッジによる金利上昇リスクの低減、無担保資金の調達等の幅広い財務施策の推進により、収益基盤と財務基盤を強化してまいりました。今後も金利の上昇傾向は続くと予想されるなか、当社では借入金の56%を固定金利化しており、金利コストの上昇は限定的です。また、当社のESGへの取り組みや貢献が評価され、当社事業活動を支援するESGローンを拡充しており、当期は新たに214億円をESGローンにより調達しております。今後もこの方針を継続し、当社の事業をよりサステナブルな事業へ進展させてまいります。

#### 「株主還元」

##### ・機動的な自社株買い（9期連続）

当社は、長期VISION「いちご2030」のとおり、当社株式の市場価格および財務状況等を総合的に勘案のうえ、株主価値の向上を図るため「機動的な自社株買い」をKPIとしております。

当社は本KPIに基づき、当第3四半期に当期2回目の実施となる、総額50億円の自己株式取得を決定いたしました。さらに、2026年1月14日開催の取締役会において、当該自己株式の取得枠を50億円から100億円へ拡大することを決定いたしました。これにより、中間連結会計期間までに取得済みの50億円と合わせた、当期の取得実績および取得決定額の合計は150億円となります。また同日、自己株式の消却（3,000万株）も決定いたしました。当社は、株主価値の根幹である1株利益（EPS）の向上を通じた株主価値の最大化を目指しており、今後も大幅な利益成長の実現に向けた事業の推進に併せ、機動的な自社株買いを実施してまいります。

##### ・配当政策（当期増配）

当社は盤石な安定収益基盤を背景に、各年度の1株あたり配当金（DPS）を、原則として前期比で維持または増配のみとし減配しない「累進的配当政策（Progressive Dividend Policy）」を導入しております。株主還元策の基準としては「配当性向」が一般的ですが、短期的な利益変動に左右されてしまうため、将来の配当水準は必ずしも明確ではありません。当社は、「累進的配当政策」の導入により、株主様に対する長期的なコミットメントをお示ししております。

また、配当の安定性・透明性・成長性を重視し、「安心安定配当」により株主の皆さまからのご支援に報いるため、株主資本を基準とする安定性が高い「DOE配当政策」を導入し、4%以上を目標（KPI）としております。この株主還元策に基づき、2026年2月期の配当予想は、4期連続増配の11.5円としております。

### ・株主優待制度

当社は、2019シーズンよりJリーグの「トップパートナー」に就任し、Jリーグとともに豊かさ溢れる地域社会に取り組むとともに、当社およびいちごオフィス、いちごホテル、いちごグリーンの株主・投資主様を対象とした「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度を導入しております。

2025シーズンもトップパートナーとしてJリーグから提供いただく試合チケットを株主・投資主様にお届けすることで、地域創生への貢献を図るとともに、日頃よりご支援いただいている株主・投資主様への感謝をお伝えしてまいります。

### 「サステナブルインフラ企業としての取り組み」

当社は、企業の存在意義は社会貢献であると考えており、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」として大きな成長を図るとともに、事業活動を通じて社会的責任を果たすことを最大の目標としております。

当社は、現存不動産に新たな価値を創造する「心築（しんちく）」を軸とした事業モデルをさらに進化させ「100年不動産」にチャレンジしております。

また、保有・運営する発電所により、クリーンエネルギーの創出を通じてCO<sub>2</sub>を削減し、サステナブルな社会の形成に向けた貢献に努めています。当社では、クリーンエネルギー事業で削減するCO<sub>2</sub>が、当社および当社が運用する投資法人（いちごオフィス、いちごホテルおよびいちごグリーン）が消費するCO<sub>2</sub>量（Scope 1・Scope 2）を上回る「クライメート・ポジティブ」を実現しており、これを継続することをKPIとして設定しております。

さらに、サステナブルな社会に向けた環境課題解決に関するKPIとして、企業に対して気候変動への対応と情報開示を求める世界的評価機関CDP（カーボン・ディスクロージャー・プロジェクト）の「気候変動」および「ウォーター」プログラムにおける最高評価「Aリスト企業」への選定の維持・達成を掲げております。当期は、「気候変動」および「ウォーター」の2分野において、最高評価である「Aリスト企業」に選定され、KPIを達成しております（「気候変動」は3年連続、「ウォーター」は2年連続で選定）。全世界約22,000社がCDPに参加するなか、この2分野での「Aリスト企業」選定は全世界約150社のみであり、当社の環境課題への取り組みは世界的に極めて高い評価を受けております。今後も2分野での「Aリスト企業」選定の維持に向け、環境課題に対して積極的かつ真摯に取り組んでまいります。

加えて、TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言に賛同し、気候変動に伴うリスクの認識と適切な管理を行うとともに、環境課題への取り組みを事業機会と捉え、豊かさと環境が共存する未来の実現のために取り組んでおります。

また当社は、社会の良き一員として行動し、持続可能な成長を実現するための世界的イニシアティブ「国連グローバル・コンパクト」に署名しており、同イニシアティブが掲げる人権・労働・環境・腐敗防止に関わる10の原則に賛同し、企業トップ自らのコミットメントのもとで取り組みを継続しております。

当社は引き続き、社会をより良い状態で次世代へ継承するための一員として、独自の心築技術を軸とした新しい価値創造・社会課題の解決と環境保全活動によって、社会に貢献してまいります。

### 業績の詳細

当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高73,017百万円（前年同期比27.6%増）、営業利益15,144百万円（同46.5%増）、事業利益（注）19,031百万円（同25.4%増）、経常利益11,943百万円（同39.1%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益10,525百万円（同18.3%増）、キャッシュ純利益（注）13,612百万円（同13.5%増）となりました。

（注）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

※ 心築およびホテルの資産：心築およびホテル事業に属する不動産およびそれらを裏付  
資産とする投資持分等

#### キャッシュ純利益

=親会社株主に帰属する四半期純利益+減価償却費+のれん償却費+評価損益等

当社は、中間連結会計期間より、開示内容の明瞭化および一層の理解促進を図る観点から、「ALL-IN営業利益」から「事業利益」に改称いたしました。指標の定義は変更しておりません。この変更による数値に与える影響はありません。

セグメントごとの内容および業績は、次のとおりあります。

(i) アセットマネジメント

いちごホテルをはじめとする堅調なベース運用報酬の増加、いちごオフィスにおける譲渡成果報酬および新規私募ファンド組成に伴う成果報酬が発生したこと等から、セグメント売上高は3,297百万円（前年同期比19.8%増）、セグメント利益（事業利益）は1,792百万円（同24.0%増）となりました。

(ii) 心築（しんちく）

大規模オフィスを中心としたリーシング活動による稼働率向上や、セットアップオフィス導入による賃料収入が堅調に推移した一方で、前年同期比では固定資産売却益が減少したこと等により、セグメント売上高15,457百万円（前年同期比7.1%増）、セグメント利益（事業利益）は5,752百万円（同18.5%減）となりました。

(iii) ホテル

旺盛な宿泊需要により賃料収入等のストック収益が増加したこと、また、固定資産の売却が発生したことにより、セグメント売上高は11,180百万円（前年同期比19.0%増）、セグメント利益（事業利益）は6,304百万円（同102.7%増）となりました。

(iv) いちごオーナーズ

物件売却が順調に進んだことにより、セグメント売上高は38,569百万円（前年同期比47.2%増）、セグメント利益（事業利益）は3,724百万円（同87.5%増）となりました。

(v) クリーンエネルギー

天候に恵まれ、ポートフォリオの分散による収益の安定が図れた一方、メンテナンス費用等の増加により、セグメント売上高は4,916百万円（前年同期比1.3%増）、セグメント利益（事業利益）は1,561百万円（同0.5%減）となりました。

## ②経営成績の分析

(売上高)

連結売上高は、中間連結会計期間に引き続き心築やホテルに係るストック収益増加に加え、いちごオーナーズにおける物件売却が順調に進んだことや、アセットマネジメントでの新規私募ファンド組成に伴う成果報酬などのフロー収益発生等により73,017百万円（前年同期比27.6%増）となりました。

売上高の主な内訳は、不動産販売収入42,225百万円（心築5,109百万円、いちごオーナーズ37,116百万円）、不動産賃貸収入21,034百万円（心築8,874百万円、ホテル10,706百万円、いちごオーナーズ1,453百万円）、不動産フィー収入2,960百万円、売電収入4,891百万円であります。

(営業利益)

営業利益は、事業の拡大や強化に向けた人財投資による販売費及び一般管理費の増加があった一方、いちごオーナーズの物件売却や、アセットマネジメントにおける新規私募ファンド組成に係るフロー収益が発生したこと等により、15,144百万円（前年同期比46.5%増）となりました。

事業利益は19,031百万円（前年同期比25.4%増）となりました。

(営業外損益)

営業外収益は、前年同期と比較してデリバティブ評価益が増加したことから、1,256百万円（前年同期比12.4%増）となりました。

主な内訳は、デリバティブ評価益1,147百万円であります。

なお、当社では将来の金利上昇リスクに備え、金利スワップ取引および金利キャップ取引（デリバティブ取引）を行っております。

営業外費用は、物件取得等に伴う借入金の増加により支払利息が増加したため、4,457百万円（前年同期比55.3%増）となりました。

主な内訳は、支払利息3,143百万円であります。

(特別損益)

特別利益は、3,971百万円（前年同期比18.4%減）となりました。

主な内訳は、心築およびホテルに属する不動産の固定資産売却益3,441百万円であります。

特別損失は、121百万円（前年同期比39.5%増）となりました。

主な内訳は、投資有価証券売却損74百万円、減損損失35百万円であります。

## (親会社株主に帰属する四半期純利益)

法人税等は5,094百万円、非支配株主に帰属する四半期純利益は172百万円となりました。

これらの結果、親会社株主に帰属する四半期純利益は10,525百万円（前年同期比18.3%増）となりました。キャッシュ純利益は13,612百万円（前年同期比13.5%増）となりました。

## (③) キャッシュ・フローの状況

当第3四半期連結累計期間における現金及び現金同等物は51,360百万円となり、前連結会計年度末の42,576百万円と比較して8,783百万円の増加となりました。各キャッシュ・フローとそれらの要因は以下のとおりであります。

## (営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは△15,179百万円（前年同期は△11,563百万円）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益15,792百万円があった一方、物件の仕入れに伴う販売用不動産の増加額20,800百万円、利息の支払額2,908百万円、法人税等の支払額8,157百万円があつたことによるものです。

## (投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは△1,659百万円（前年同期は3,596百万円）となりました。これは主に、有形固定資産の売却による収入8,898百万円、貸付金の回収による収入1,730百万円、投資有価証券の売却による収入407百万円があった一方、有形固定資産の取得による支出8,912百万円、貸付けによる支出3,496百万円があつたことによるものです。

## (財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは25,619百万円（前年同期は14,997百万円）となりました。これは主に、短期借入金の純増減額887百万円、長期借入れによる収入68,836百万円があった一方、長期借入金の返済による支出35,013百万円、自己株式の取得による支出5,885百万円、配当金の支払額4,392百万円があつたことによるものです。

## (2) 当四半期の財政状態の概況

## (資産)

資産合計は444,045百万円となり、前連結会計年度末と比較して37,329百万円増加（前連結会計年度末比9.2%増加）いたしました。

レジデンスを中心とした物件の取得により販売用不動産が20,800百万円増加したことに加え、心築およびホテルに属する不動産のリニューアルに向けた建設仮勘定が1,902百万円増加したこと、ならびに現金及び預金が8,945百万円増加したことが主な要因であります。

## (負債)

負債合計は318,391百万円となり、前連結会計年度末と比較して34,382百万円増加（前連結会計年度末比12.1%増加）いたしました。

これは主に、物件取得などの成長投資資金の調達により借入金が33,363百万円増加したことによるものであります。

## (純資産)

純資産合計は125,653百万円となり、前連結会計年度末と比較して2,946百万円増加（前連結会計年度末比2.4%増加）いたしました。

これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益10,525百万円の計上に対し、その他有価証券評価差額金2,208百万円の増加、剰余金の配当4,473百万円、自己株式の取得5,885百万円等があつたことによるものであります。なお、自己資本比率は25.6%（前連結会計年度末比1.7ポイント減少）となりました。

## (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

第2四半期（中間期）決算短信と同日付で公表しております2026年2月期の連結業績予想から変更はありません。

なお、当社はグローバルベストプラクティスおよびコーポレートガバナンス・コードの精神に則り、中長期的な企業価値向上と持続的成長の実現に注力することを目的として通期業績予想のみを行っております。

## 2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

## (1) 四半期連結貸借対照表

	(単位：百万円)	
	前連結会計年度 (2025年2月28日)	当第3四半期 連結会計期間 (2025年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流动資産		
現金及び預金	42,689	51,635
売掛金	4,272	3,931
営業貸付金	1,324	1,324
営業投資有価証券	10	215
販売用不動産	143,993	164,794
その他	4,197	11,633
貸倒引当金	△490	△45
流动資産合計	195,998	233,490
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	56,705	60,140
減価償却累計額	△14,721	△15,954
建物及び構築物（純額）	41,983	44,186
クリーンエネルギー発電設備	39,391	39,449
減価償却累計額	△11,861	△13,360
クリーンエネルギー発電設備（純額）	27,529	26,089
土地	97,798	94,811
建設仮勘定	5,954	7,857
建設仮勘定（クリーンエネルギー発電設備）	489	741
その他	2,721	3,105
減価償却累計額	△1,965	△2,007
その他（純額）	755	1,097
有形固定資産合計	174,511	174,783
無形固定資産		
のれん	857	758
借地権	1,332	834
その他	158	183
無形固定資産合計	2,348	1,777
投資その他の資産		
投資有価証券	24,300	26,970
長期貸付金	3,993	680
繰延税金資産	918	333
その他	5,469	6,835
貸倒引当金	△826	△826
投資その他の資産合計	33,856	33,993
固定資産合計	210,717	210,554
資産合計	406,715	444,045

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年2月28日)	当第3四半期 連結会計期間 (2025年11月30日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
短期借入金	6,520	7,407
1年内償還予定の社債	232	2,162
1年内返済予定の長期借入金	7,340	17,376
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	4,478	4,446
未払法人税等	4,592	2,522
賞与引当金	282	942
その他	5,696	6,740
流動負債合計	29,143	41,599
<b>固定負債</b>		
社債	7,074	7,852
長期借入金	195,477	219,431
長期ノンリコースローン	40,991	39,509
繰延税金負債	1,445	1,653
長期預り保証金	7,614	8,040
その他	2,261	305
固定負債合計	254,865	276,792
<b>負債合計</b>	<b>284,009</b>	<b>318,391</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	26,946	26,953
資本剰余金	10,363	10,370
利益剰余金	81,396	87,390
自己株式	△7,212	△13,097
株主資本合計	111,493	111,616
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	△399	1,809
繰延ヘッジ損益	※136	※323
為替換算調整勘定	△241	△64
その他の包括利益累計額合計	△505	2,068
<b>新株予約権</b>	724	808
<b>非支配株主持分</b>	10,992	11,158
<b>純資産合計</b>	122,706	125,653
<b>負債純資産合計</b>	<b>406,715</b>	<b>444,045</b>

## (2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

(四半期連結損益計算書)

(第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期 連結累計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年11月30日)	当第3四半期 連結累計期間 (自 2025年3月1日 至 2025年11月30日)
売上高	57,227	73,017
売上原価	40,111	50,748
(うち減価償却費)	3,411	3,412
売上総利益	17,116	22,268
販売費及び一般管理費	6,777	7,124
営業利益	10,338	15,144
営業外収益		
受取利息	33	38
受取配当金	14	22
為替差益	190	—
デリバティブ評価益	※ 823	※ 1,147
その他	54	46
営業外収益合計	1,117	1,256
営業外費用		
支払利息	2,184	3,143
為替差損	—	297
持分法による投資損失	89	375
デリバティブ評価損	※ 4	※ 199
融資関連費用	362	184
その他	228	255
営業外費用合計	2,869	4,457
経常利益	8,586	11,943
特別利益		
固定資産売却益	4,296	3,441
投資有価証券売却益	539	407
その他	33	122
特別利益合計	4,869	3,971
特別損失		
固定資産除却損	87	10
投資有価証券売却損	—	74
減損損失	—	35
その他	—	1
特別損失合計	87	121
税金等調整前四半期純利益	13,368	15,792
法人税等	4,300	5,094
四半期純利益	9,067	10,697
非支配株主に帰属する四半期純利益	171	172
親会社株主に帰属する四半期純利益	8,896	10,525

(四半期連結包括利益計算書)  
(第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期 連結累計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年11月30日)	当第3四半期 連結累計期間 (自 2025年3月1日 至 2025年11月30日)
四半期純利益	9,067	10,697
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	778	2,208
繰延ヘッジ損益	※△37	※187
持分法適用会社に対する持分相当額	△377	177
その他の包括利益合計	362	2,574
四半期包括利益	9,430	13,271
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	9,259	13,099
非支配株主に係る四半期包括利益	171	172

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書  
(第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期 連結累計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年11月30日)	当第3四半期 連結累計期間 (自 2025年3月1日 至 2025年11月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	13,368	15,792
減価償却費	3,589	3,527
のれん償却額	123	98
賞与引当金の増減額（△は減少）	609	659
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△8	△445
受取利息及び受取配当金	△48	△61
支払利息	2,184	3,143
為替差損益（△は益）	△191	297
持分法による投資損益（△は益）	89	375
投資有価証券売却損益（△は益）	△539	△332
固定資産除却損	87	10
固定資産売却損益（△は益）	△4,296	△3,441
減損損失	—	35
売上債権の増減額（△は増加）	△854	341
営業投資有価証券の増減額（△は増加）	14	△204
販売用不動産の増減額（△は増加）	△18,355	△20,800
前渡金の増減額（△は増加）	38	190
前払費用の増減額（△は増加）	△636	△472
未収入金の増減額（△は増加）	△63	△60
未取消費税等の増減額（△は増加）	443	△1,336
未払金の増減額（△は減少）	490	△1,374
未払費用の増減額（△は減少）	△73	△235
前受金の増減額（△は減少）	51	34
預り金の増減額（△は減少）	140	171
預り保証金の増減額（△は減少）	129	425
未払消費税等の増減額（△は減少）	166	△742
その他	△455	225
<b>小計</b>	<b>△3,995</b>	<b>△4,176</b>
利息及び配当金の受取額	48	61
利息の支払額	△1,933	△2,908
法人税等の支払額	△6,011	△8,157
法人税等の還付額	328	1
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△11,563</b>	<b>△15,179</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金等の預入による支出	△96	△231
定期預金等の払い戻しによる収入	800	83
投資有価証券の取得による支出	△10,223	△40
投資有価証券の売却による収入	7,583	407
投資有価証券の償還による収入	—	40
有形固定資産の取得による支出	△3,522	△8,912
有形固定資産の売却による収入	12,456	8,898
無形固定資産の取得による支出	△49	△81
差入保証金の差入による支出	△7	△2
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△114	—
持分法適用関連会社株式の取得による支出	△2,259	—
貸付けによる支出	△1,141	△3,496
貸付金の回収による収入	52	1,730
その他	117	△52
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>3,596</b>	<b>△1,659</b>

	(単位：百万円)	
	前第3四半期 連結累計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年11月30日)	当第3四半期 連結累計期間 (自 2025年3月1日 至 2025年11月30日)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額（△は減少）	△9,189	887
社債の発行による収入	2,986	2,887
社債の償還による支出	△3,121	△191
長期借入れによる収入	71,404	68,836
長期借入金の返済による支出	△49,007	△35,013
長期ノンリコースローンの借入れによる収入	11,700	—
長期ノンリコースローンの返済による支出	△3,038	△1,514
ストックオプションの行使による収入	77	11
自己株式の取得による支出	△2,915	△5,885
配当金の支払額	△3,893	△4,392
非支配株主への配当金の支払額	△5	△6
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>14,997</b>	<b>25,619</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	△0	2
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	7,029	8,783
現金及び現金同等物の期首残高	46,101	42,576
現金及び現金同等物の四半期末残高	53,130	51,360

## (4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(会計方針の変更に関する注記)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」（企業会計基準第27号 2022年10月28日）等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しております。なお、四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理に関する注記)

(税金費用の計算)

税金費用については、当第3四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

(四半期連結貸借対照表に関する注記)

※ 繰延ヘッジ損益

前連結会計年度（2025年2月28日）

金利スワップにより金利上昇時の支払金利増加リスクを低減しており、当該ヘッジ手段の時価評価により生じた評価差額金を繰延ヘッジ損益として表示しております。

当第3四半期連結会計期間（2025年11月30日）

金利スワップにより金利上昇時の支払金利増加リスクを低減しており、当該ヘッジ手段の時価評価により生じた評価差額金を繰延ヘッジ損益として表示しております。

(四半期連結損益計算書に関する注記)

※ デリバティブ評価損益

前第3四半期連結累計期間（自 2024年3月1日 至 2024年11月30日）

長期金利の上昇をヘッジするため、金利スワップ及び金利キャップを活用しており、その時価の増減をデリバティブ評価損益として表示しております。

当第3四半期連結累計期間（自 2025年3月1日 至 2025年11月30日）

長期金利の上昇をヘッジするため、金利スワップ及び金利キャップを活用しており、その時価の増減をデリバティブ評価損益として表示しております。

(四半期連結包括利益計算書に関する注記)

※ 繰延ヘッジ損益

前第3四半期連結累計期間（自 2024年3月1日 至 2024年11月30日）

金利スワップにより金利上昇時の支払金利増加リスクを低減しており、当該ヘッジ手段の時価評価により生じた評価差額金の増減を繰延ヘッジ損益として表示しております。

当第3四半期連結累計期間（自 2025年3月1日 至 2025年11月30日）

金利スワップにより金利上昇時の支払金利増加リスクを低減しており、当該ヘッジ手段の時価評価により生じた評価差額金の増減を繰延ヘッジ損益として表示しております。

## (セグメント情報等の注記)

## 【セグメント情報】

報告セグメントの概要

## &lt;アセットマネジメント&gt;

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

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

## &lt;心築&gt;

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

## &lt;ホテル&gt;

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（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）の活用と、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、ストック収益の創出とホテル売却によるフロー収益を創出

## &lt;いちごオーナーズ&gt;

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

当社は不動産の建設は行わず、外部デベロッパーに委託するファブレス事業により、建設する不動産の企画、建設中の建物の品質管理、竣工後のリーシングやソフト面の品質管理により「顧客ファースト」の理念のもと、顧客ニーズに合致した商品提供に特化し、高い資本効率でストック収益および売却によるフロー収益を創出

## &lt;クリーンエネルギー&gt;

わが国における不動産の新たな有効活用およびエネルギー自給率向上への貢献を目指し、太陽光発電を主軸とする地球に優しく安全性に優れた発電事業

## I 前第3四半期連結累計期間（自 2024年3月1日 至 2024年11月30日）

## 1. 報告セグメントごとの売上高、利益、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

(単位：百万円)

	報告セグメント						調整額 (注) 3	四半期連結 財務諸表 計上額
	アセット マネジメン ト	心築	ホテル	いちごオーナーズ	クリーン エネルギー	計		
売上高								
外部顧客への売上高	2,447	14,324	9,398	26,202	4,853	57,227	—	57,227
セグメント間の内部 売上高又は振替高	305	111	0	—	—	416	△416	—
計	2,752	14,435	9,398	26,202	4,853	57,643	△416	57,227
営業利益	1,445	2,220	3,110	1,986	1,568	10,331	6	10,338
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（注）2	—	4,838	—	—	—	4,838	—	4,838
セグメント利益(事業利益) (注) 1	1,445	7,059	3,110	1,986	1,568	15,170	6	15,177
セグメント利益内訳								
ストック利益（注）4	1,148	3,112	3,110	388	1,568	9,328	—	—
フロー利益（注）4	296	3,946	—	1,598	—	5,842	—	—
セグメント資産	2,204	192,328	74,011	49,461	39,349	357,355	36,939	394,295
その他の項目								
減価償却費	1	1,096	922	—	1,496	3,516	72	3,589
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	34	1,986	1,046	—	457	3,523	20	3,544

- (注) 1. セグメント利益(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  
 2. 心築およびホテルの資産とは、心築およびホテル事業に属する不動産およびそれらを裏付資産とする  
 投資持分等をいいます。  
 3. セグメント利益の調整額6百万円は、セグメント間取引消去額及び各報告セグメントに配分していない  
 全社費用であります。セグメント資産の調整額36,939百万円は、各報告セグメントに配分していない  
 全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金（現金及び預  
 金）等であります。その他の項目の減価償却費調整額72百万円は、各報告セグメントに配分していない  
 全社資産の償却額であります。また、有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額20百万円  
 は、セグメント間取引消去額及び各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。  
 4. ストック利益は主に賃貸収益、売電収益、AMのベース運用フィー等です。フロー利益は主に不動産  
 却損益、AMのスポット運用フィー等です。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報  
該当事項はありません。

## II 当第3四半期連結累計期間（自 2025年3月1日 至 2025年11月30日）

## 1. 報告セグメントごとの売上高、利益、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

(単位：百万円)

	報告セグメント						調整額 (注) 3	四半期連結 財務諸表 計上額
	アセット マネジメン ト	心築	ホテル	いちごオーナーズ	クリーン エネルギー	計		
売上高								
外部顧客への売上高	3,017	15,345	11,168	38,569	4,916	73,017	—	73,017
セグメント間の内部 売上高又は振替高	279	111	12	—	—	403	△403	—
計	3,297	15,457	11,180	38,569	4,916	73,421	△403	73,017
営業利益	1,792	4,505	3,663	3,724	1,561	15,247	△102	15,144
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（注）2	—	1,246	2,640	—	—	3,886	—	3,886
セグメント利益(事業利益) (注) 1	1,792	5,752	6,304	3,724	1,561	19,134	△102	19,031
セグメント利益内訳								
ストック利益（注）4	1,252	3,482	4,038	502	1,561	10,837	—	—
フロー利益（注）4	540	2,269	2,265	3,221	—	8,296	—	—
セグメント資産	2,293	208,683	100,191	55,950	38,772	405,891	38,153	444,045
その他の項目								
減価償却費	1	1,064	888	0	1,503	3,457	70	3,527
減損損失	—	35	—	—	—	35	—	35
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	2,472	5,661	—	316	8,450	204	8,655

- (注) 1. セグメント利益(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  
 2. 心築およびホテルの資産とは、心築およびホテル事業に属する不動産およびそれらを裏付資産とする投資持分等をいいます。  
 3. セグメント利益の調整額△102百万円は、セグメント間取引消去額及び各報告セグメントに配分していない全社費用であります。セグメント資産の調整額38,153百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金（現金及び預金）等であります。その他の項目の減価償却費調整額70百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産の償却額であります。また、有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額204百万円は、セグメント間取引消去額及び各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。  
 4. ストック利益は主に賃貸収益、売電収益、AMのベース運用フィー等です。フロー利益は主に不動産売却損益、AMのスポット運用フィー等です。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報  
重要性が乏しいため記載を省略しております。

## 3. 報告セグメントの変更等に関する事項

- (1) 当社では、前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した。具体的には、「心築」セグメントから「ホテル」と「いちごオーナーズ」を独立させ、事業セグメントとして個別開示をいたしました。  
 なお、前第3四半期連結累計期間のセグメント情報については、変更後のセグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

- (2) 当社は、心築およびホテルの事業実態を表すため、「営業利益」に特別損益として計上される心築およびホテルの資産売却損益を加算した「ALL-IN営業利益」を利益指標として示してまいりましたが、独自の表現を整理し、開示内容の明瞭化および一層の理解促進を図る観点から、「事業利益」に改称いたしました。指標の定義は変更しておりません。

このため、中間連結会計期間より、「セグメント利益(ALL-IN営業利益)」を「セグメント利益(事業利益)」としております。なお、前第3四半期連結累計期間のセグメント情報についても、変更後の名称にて

開示しております。この変更によるセグメント情報に関する数値に与える影響はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)  
該当事項はありません。

(継続企業の前提に関する注記)  
該当事項はありません。

## 独立監査人の四半期連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2026年1月9日

いちご株式会社

取締役会 御中

太陽有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	柴 谷 哲 朗
--------------------	-------	---------

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	西 村 健 太
--------------------	-------	---------

### 監査人の結論

当監査法人は、四半期決算短信の「添付資料」に掲げられているいちご株式会社の2025年3月1日から2026年2月28日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（2025年9月1日から2025年11月30日まで）及び第3四半期連結累計期間（2025年3月1日から2025年11月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書、四半期連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第4条第1項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第4条第2項に定める記載の省略が適用されている。）に準拠して作成されていないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

### 監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

### 四半期連結財務諸表に対する経営者及び監査委員会の責任

経営者の責任は、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第4条第1項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第4条第2項に定める記載の省略が適用されている。）に準拠して四半期連結財務諸表を作成することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

四半期連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき四半期連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第4条第1項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第4条第2項に定める記載の省略が適用されている。）に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役及び取締役の職務の執行を監視することにある。

### 四半期連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に従って、期中レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・ 繼続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期連結財務諸表において、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第4条第1項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第4条第2項に定める記載の省略が適用されている。）に準拠して作成されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、期中レビュー報告書において四半期連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第4条第1項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第4条第2項に定める記載の省略が適用されている。）に準拠して作成されていないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 四半期連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査委員会に対して、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

#### 利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

---

(注) 1. 上記の期中レビュー報告書の原本は当社（四半期決算短信開示会社）が別途保管しております。

2. XBRL データ及びHTMLデータは期中レビューの対象には含まれていません。

### 3. 補足情報

投資家及び株主の皆様の投資判断に有用な情報の開示拡充という観点から、補足情報として、連結会計年度における各四半期（会計期間）の連結損益計算書、連結キャッシュ・フロー計算書を継続的に開示しております。

#### (1) 第3四半期連結会計期間における損益計算書

(単位：百万円)

	前第3四半期 連結会計期間 (自 2024年9月1日 至 2024年11月30日)	当第3四半期 連結会計期間 (自 2025年9月1日 至 2025年11月30日)
売上高	20,931	21,993
売上原価	15,042	15,731
(うち減価償却費)	1,148	1,166
売上総利益	5,889	6,262
販売費及び一般管理費	2,406	2,379
営業利益	3,483	3,883
営業外収益		
受取利息	10	8
受取配当金	10	9
為替差益	21	—
デリバティブ評価益	430	629
その他	23	18
営業外収益合計	497	667
営業外費用		
支払利息	787	1,093
為替差損	—	98
持分法による投資損失	89	160
デリバティブ評価損	—	39
融資関連費用	10	169
その他	61	93
営業外費用合計	948	1,655
経常利益	3,031	2,895
特別利益		
固定資産売却益	1,707	19
投資有価証券売却益	539	—
その他	5	2
特別利益合計	2,252	21
特別損失		
固定資産除却損	2	8
特別損失合計	2	8
税金等調整前四半期純利益	5,281	2,909
法人税等	1,694	950
四半期純利益	3,587	1,958
非支配株主に帰属する四半期純利益	56	57
親会社株主に帰属する四半期純利益	3,531	1,901

## (2) 第3四半期連結会計期間におけるキャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第3四半期 連結会計期間 (自 2024年9月1日 至 2024年11月30日)	当第3四半期 連結会計期間 (自 2025年9月1日 至 2025年11月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	5,281	2,909
減価償却費	1,200	1,207
のれん償却額	32	32
賞与引当金の増減額（△は減少）	243	305
貸倒引当金の増減額（△は減少）	0	△153
受取利息及び受取配当金	△21	△18
支払利息	787	1,093
為替差損益（△は益）	△21	98
持分法による投資損益（△は益）	89	160
投資有価証券売却損益（△は益）	△539	—
固定資産除却損	2	8
固定資産売却損益（△は益）	△1,707	△19
売上債権の増減額（△は増加）	△525	△451
販売用不動産の増減額（△は増加）	△1,396	△11,786
前渡金の増減額（△は増加）	△285	△63
前払費用の増減額（△は増加）	△259	△99
未収入金の増減額（△は増加）	△49	△74
未収消費税等の増減額（△は増加）	△103	△1,328
未払金の増減額（△は減少）	1,494	△191
未払費用の増減額（△は減少）	41	34
前受金の増減額（△は減少）	35	41
預り金の増減額（△は減少）	11	△20
預り保証金の増減額（△は減少）	△0	361
未払消費税等の増減額（△は減少）	236	△32
その他	△313	461
<b>小計</b>	<b>4,235</b>	<b>△7,524</b>
利息及び配当金の受取額	21	18
利息の支払額	△660	△917
法人税等の支払額	△1,970	△3,090
法人税等の還付額	—	0
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>1,625</b>	<b>△11,513</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金等の預入による支出	△80	△10
定期預金等の払戻による収入	—	3
投資有価証券の取得による支出	△20	—
投資有価証券の売却による収入	7,583	—
有形固定資産の取得による支出	△1,547	△4,795
有形固定資産の売却による収入	3,450	134
無形固定資産の取得による支出	△28	△15
差入保証金の差入による支出	△0	△2
貸付けによる支出	△660	△1,020
貸付金の回収による収入	7	60
その他	112	8
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>8,816</b>	<b>△5,637</b>

(単位：百万円)

	前第3四半期 連結会計期間 (自 2024年9月1日 至 2024年11月30日)	当第3四半期 連結会計期間 (自 2025年9月1日 至 2025年11月30日)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額（△は減少）	△1,026	△8,176
社債の発行による収入	2,986	2,887
社債の償還による支出	△3,040	△40
長期借入れによる収入	18,056	38,443
長期借入金の返済による支出	△11,206	△10,137
長期ノンリコースローンの借入れによる収入	2,200	—
長期ノンリコースローンの返済による支出	△2,289	△649
ストックオプションの行使による収入	3	4
自己株式の取得による支出	△1,686	△885
配当金の支払額	△0	△0
非支配株主への配当金の支払額	△1	△2
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,994	21,444
現金及び現金同等物に係る換算差額	△0	1
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	14,436	4,295
現金及び現金同等物の四半期首残高	38,693	47,065
現金及び現金同等物の四半期末残高	53,130	51,360