

2026年2月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2026年4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
 定時株主総会開催予定日 2026年5月24日 配当支払開始予定日 2026年5月25日
 有価証券報告書提出予定日 2026年5月20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月期の連結業績 (2025年3月1日～2026年2月28日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	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	92,705	10.9	20,449	25.4	28,047	12.8	17,095	24.2
2025年2月期	83,576	1.0	16,309	25.8	24,864	17.3	13,764	32.5

(注) 1 包括利益 2026年2月期 19,561百万円 (22.2%) 2025年2月期 16,008百万円 (47.0%)

(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 当期純利益		キャッシュ 純利益		1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益		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	16,628	9.5	18,442	△4.9	40.11	15.1	40.01	15.0	44.49	△0.0
2025年2月期	15,187	25.4	19,391	8.5	34.86	29.6	34.79	—	44.51	12.1

(注) 1 キャッシュ純利益=親会社株主に帰属する当期純利益+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

	自己資本 当期純利益率		自己資本 キャッシュ純利益率		総資産 経常利益率		売上高 営業利益率	
	%		%		%		%	
2026年2月期	14.6		16.2		4.1		22.1	
2025年2月期	14.1		18.0		3.6		19.5	

(注) 自己資本キャッシュ純利益率=キャッシュ純利益/期中平均自己資本

(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	百万円	百万円	%		円 銭	
2026年2月期	435,820	116,754	116,754	26.6	26.6		288.76	
2025年2月期	406,715	122,706	122,706	27.3	27.3		260.49	

(参考) 自己資本 2026年2月期 116,097百万円 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 期末残高	
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
2026年2月期	△21,859	14,726	14,726	9,708	9,708	42,019	42,019	
2025年2月期	△28,449	5,358	5,358	19,567	19,567	42,576	42,576	

(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 18,372百万円 2025年2月期 19,827百万円

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			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭			
2025年2月期	—	0.00	—	10.50	10.50	4,473	30.1	4.2
2026年2月期	—	0.00	—	11.50	11.50	4,623	28.7	4.2
2027年2月期(予想)	—	0.00	—	15.50	15.50	—	34.3	—

3. 2027年2月期の連結業績予想（2026年3月1日～2027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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
通期	20,600	0.7	34,000	21.2	14,900	△12.8

	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	
	百万円	%	百万円	%	円 銭	%	円 銭	%
通期	18,000	8.2	24,000	30.1	45.13	12.5	60.17	35.3

※ 注記事項

（1）期中における連結範囲の重要な変更：有
除外 2社（社名）合同会社ACZ匿名組合 合同会社LIFT2

（2）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

（3）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	415,993,612株	2025年2月期	445,665,118株
② 期末自己株式数	2026年2月期	13,943,725株	2025年2月期	19,589,711株
③ 期中平均株式数	2026年2月期	414,537,642株	2025年2月期	435,699,952株

（参考）個別業績の概要

1. 2026年2月期の個別業績（2025年3月1日～2026年2月28日）

（1）個別経営成績

（%表示は対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年2月期	13,295	△15.1	7,988	△26.3	9,055	△20.5	4,851	△53.2
2025年2月期	15,667	85.5	10,839	157.4	11,385	213.0	10,355	459.7

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2026年2月期	11.70	11.67
2025年2月期	23.77	23.72

<個別業績の前期実績値との差異理由>

当事業年度において、主に当社の子会社からの受取配当金および投資事業組合等から分配された配当収入が減少したことによるものであります。

（2）個別財政状態

	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	百万円	百万円		円 銭	円 銭
2026年2月期	209,376	58,977	58,977	27.9	145.30	145.30	
2025年2月期	190,013	66,164	66,164	34.4	153.59	153.59	

（参考）自己資本 2026年2月期 58,418百万円 2025年2月期 65,439百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 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、9ページ「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

（決算補足説明資料の入手方法）

当社は、2026年4月14日に機関投資家およびアナリスト向けのWeb決算説明会を開催する予定であり、当日使用する決算説明資料については、開催後速やかに当社ホームページに掲載する予定です。

○目次

	頁
1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	7
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	8
(4) 今後の見通し	9
(5) 利益配分に関する基本方針および当期・次期の配当	9
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	9
3. 連結財務諸表及び主な注記	10
(1) 連結貸借対照表	10
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	12
連結損益計算書	12
連結包括利益計算書	13
(3) 連結株主資本等変動計算書	14
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	16
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	18
(継続企業の前提に関する注記)	18
(会計方針の変更に関する注記)	18
(連結貸借対照表に関する注記)	18
(連結損益計算書に関する注記)	18
(連結包括利益計算書に関する注記)	19
(セグメント情報等の注記)	20
(1株当たり情報の注記)	26
(重要な後発事象の注記)	27
4. 補足情報	28

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度におけるわが国の経済は、雇用・所得環境の改善を背景に、個人消費に持ち直しの動きが見られ、設備投資も緩やかに回復しております。景気は一部に足踏みが残るものの、緩やかに回復しております。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好調に推移しました。一方で、物価上昇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、先行きの不透明要因については、引き続き留意が必要な状況が続いております。

当社が属する不動産業界においては、日米金利差を背景とした投資資金の流入が継続しております。東京をはじめとする主要都市において、投資意欲は引き続き旺盛な状況が続きました。

当社においては、セットアップオフィス導入などの心築（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いたしました。これに加え、新規に取得したホテルや、当連結会計年度に新たに稼働を開始した物流施設の賃料収入の寄与により、安定収益であるストック収益は前期比+6%で過去最高益となりました。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、心築により価値向上を実現した資産の売却が進み、フロー収益は前期比+14%となりました。

この結果、事業利益は前期比+13%、純利益は前期比+9%といずれも増益となり、過去最高益を更新いたしました。

環境課題への対応は急務であるなか、当社クリーンエネルギー事業の役割は一層重要となっております。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、未利用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資する系統用蓄電池といった、多様な電源の確保に注力してまいります。引き続き、脱炭素社会の実現に向け、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、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、当連結会計年度においては195%となり、固定費を大きく上回る安定収益を確保しております。

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をいい、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。）、ならびに「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。

当連結会計年度は、いちごオフィスによる資産譲渡に加え、「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・株主価値の向上に資する資産譲渡（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、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）を組み入れた新たな私募ファンドを組成し、将来のストック収益の拡大を図るとともに、組成に伴う成果報酬を計上いたしました。

いちごホテルリートにおいては、宿泊需要の堅調な拡大を背景に、ベース運用報酬が前期比+31%と大幅に向上いたしました。

さらに、スポンサーサポートとして、当社からいちごオフィスへ、心築による価値向上を施したオフィス（いちご船橋ビル）を譲渡しております。

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。当連結会計年度は、国内において重要性が高まる物流施設3物件が竣工し、稼働を開始いたしました。開発にあたっては、設計・施工・運営に深い知見を有するパートナー企業と連携し、建築費高騰リスクの低減およびマスターレシー方式によるリーシングリスクの回避を図るなど、安全性の高いプロジェクトを推進いたしました。これにより同企業との連携により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、オフィスについては、働き方の多様化に対応したセットアップオフィスの展開や、地域特性を踏まえたブランディングを推進しております。セットアップオフィスは、マーケットを上回る賃料での成約を実現し、物件価値の向上に寄与するとともに、テナント様の初期費用や移転負担の軽減にも貢献しております。中規模オフィスビルへのニーズに的確に対応することで、今後も選ばれ続けるオフィスビルの提供を目指してまいります。

こうした取り組みにより、当連結会計年度における心築事業のストック収益は前期比+14%に拡大いたしました。

なお、当連結会計年度における不動産取得額は107億円、売却額（売上）は232億円となりました。

・ホテル事業

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（販売可能な客室1室あたりの売上）は前期比+12%となりました。さらに、新たに3物件（総額206億円）を取得し、保有物件の賃料増加に加え新規取得物件の収益貢献により、ストック収益は前期比+2%と着実に成長しております。新規に取得したホテルについては、リブランドを含む心築施策により価値向上が見込まれる物件を厳選しており、今後のさらなる収益向上に向けて取り組んでまいります。

また、当連結会計年度において、保有する2物件（宇都宮市、福岡市）について、「THE KNOT」へのリブランドを推進いたしました。このうち、宇都宮市の「THE KNOT UTSUNOMIYA」は、2026年1月にグランドオープンし、同市における新たな観光・宿泊需要の取り込みと文化発信の拠点として運営を開始いたしました。福岡市の「THE KNOT FUKUOKA Tenjin」については、2026年4月20日にグランドオープンを予定しております。両ホテルとも、当社100%子会社であるワンファイブホテルズ株式会社がオペレーターを担い、ホテルオーナーとオペレーターが一体となり、ハード・ソフト両面から保有物件の収益拡大を推進いたします。

当社のホテル事業は、保有・運用・運営・DXを一貫して手掛ける体制を構築しております。これにより、多面的な施策を通じてホテル価値の向上を図るとともに、複数の収益機会の創出を可能としております。これらを当社ホテル事業の強みと位置付けております。

なお、当連結会計年度におけるホテル取得額は215億円、売却額（売上）は67億円となりました。

・いちごオーナーズ事業

都心を中心とした新築優良レジデンスを471億円取得しており、将来収益の源泉を着実に積み上げました。取得にあたっては、デベロッパーとの強固なパートナーシップのもと、当社レジデンスブランド「GRAN PASEO」シリーズを展開し、高付加価値物件の創出に取り組んでおりま

す。多様な買主・入居者ニーズを踏まえたマーケティングにより、競争力の高い物件の企画・開発を推進しております。建設は外部委託とすることで、リスク・コストの低減を図りつつ、心築エンジニアリングチームによる高水準の品質管理を徹底し、高品質なレジデンスの創出を実現しております。

売却については、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。その他、国内機関投資家および事業会社への譲渡により、当連結会計年度におけるいちごオーナーズ事業の不動産売却額（売上）は378億円となりました。

- ・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発電所（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った取り組みです。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に加え、包括的な金利ヘッジの実施による金利上昇リスクの低減、無担保資金の調達など、幅広い財務施策を推進してまいりました。これらの取り組みにより、収益および財務基盤の強化を着実に進めております。

金利上昇局面を見据え、当社では借入金の固定金利化を継続的に推進しており、当連結会計年度においては借入金の56%を固定金利化しております。これにより、金利変動が業績に与える影響を低減しております。

また、当社のESGへの取り組みや課題解決への貢献に対する高い評価を背景に、当社事業活動を支えるESGローンの活用を拡大しております。当連結会計年度は、新たに224億円の資金を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。本KPIに基づき、当連結会計年度も9期連続となる自社株買いを実施し、総額98億円の自己株式取得を実施するとともに、3,000万株の自己株式消却も実施いたしました。

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」を導入しております。

当連結会計年度においては、配当を当初予想どおり11.5円（前期比+10%、DOE 4.1%）とし、「累進的配当政策」および「DOE配当政策」を堅持いたします。本件は定時株主総会の議案として付議する予定です。

さらに、DOE目標については、前期に従来の「3%以上」から「4%以上」へ引き上げたことに続き、持続性と安定性の高い収益基盤の構築が着実に進展していることに加え、ストック収益が堅調に積み上がっていることから、2027年2月期より「5%以上」に引き上げることを決定いたしました。

これに伴い、2027年2月期の配当予想は1株当たり15.5円（当期比+35%）とし、大幅な増配を見込んでおります。

引き続き、中長期的な株主価値のさらなる向上を推進してまいります。

・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目指すとともに、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いたしました。

当連結会計年度は、試合チケットに加え、当社が保有・運営する株式会社宮交シティがオーナーである「テゲバジャーロ宮崎」のJ2昇格を記念したオリジナルグッズのプレゼントや、当社設立25周年・商号変更15周年を記念した「いちごポタジェおすすすめセット」のプレゼント等、複数の特別優待を実施いたしました。

なお、2026年6月末日をもってJリーグの「トップパートナー」契約期間が満了となることに伴い、「いちごJリーグ株主・投資主優待」は終了となります。終了後、2026年内は当社農業事業で取り扱う農産物等のプレゼント企画（抽選）の実施を予定しております。詳細につきましては、本日公表の「Jリーグトップパートナー契約期間満了のお知らせ」および「『いちごJリーグ株主・投資主優待』終了および『いちごTHANKS! マンスリープレゼント』実施のお知らせ」をご参照ください。

「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CO2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おります。当社では、クリーンエネルギー事業で削減するCO2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CO2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。当連結会計年度も、「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

当連結会計年度の業績は、売上高92,705百万円（前期比10.9%増）、営業利益20,449百万円（同25.4%増）、事業利益（注）28,047百万円（同12.8%増）、経常利益17,095百万円（同24.2%増）、親会社株主に帰属する当期純利益16,628百万円（同9.5%増）、キャッシュ純利益（注）18,442百万円（同4.9%減）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及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当期純利益＋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であります。

(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4,464百万円（前年同期比1.2%増）となりました。一方で、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こと等により、セグメント利益（事業利益）は2,282百万円（前年同期比12.7%減）となりました。

(ii) 心築（しんちく）

オフィス物件を中心とした賃料収入の増加や商業施設および物流施設の売却等により、セグメント売上高27,647百万円（前年同期比51.3%増）、セグメント利益（事業利益）は13,094百万円（同63.3%増）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一方、前年同期に計上した販売用不動産売却の反動減等により、セグメント売上高は15,255百万円（前年同期比3.9%減）、セグメント利益（事業利益）は7,224百万円（同21.2%減）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39,735百万円（前年同期比0.7%増）、セグメント利益（事業利益）は3,765百万円（同13.0%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り収益の安定化が図られた一方、メンテナンス費用等の増加が影響し、セグメント売上高は6,192百万円（前年同期比0.9%増）、セグメント利益（事業利益）は1,648百万円（同4.5%減）となりました。

経営成績の分析は、次のとおりであります。

（売上高）

連結売上高は、心築やホテルに係るストック収益が増加したことに加え、いちごオーナーズにおける物件売却が引き続き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の発生等により92,705百万円（前期比10.9%増）となりました。

売上高の主な内訳は、不動産販売収入46,284百万円（心築8,405百万円、いちごオーナーズ37,878百万円）、不動産賃貸収入28,802百万円（心築12,180百万円、いちごオーナーズ1,857百万円、ホテル14,765百万円）不動産フィー収入3,970百万円、売電収入6,160百万円であります。

(営業利益)

営業利益は、事業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、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成果報酬やいちごオーナーズの物件売却等フロー収益の発生により20,449百万円（前期比25.4%増）となりました。

なお、当期において、特別利益に計上した心築およびホテル事業に属する不動産の固定資産売却益および投資持分等の売却益が大きく貢献し、事業利益は28,047百万円（前期比12.8%増）となりました。

(営業外損益)

営業外収益は、前期と比較してデリバティブ評価益が増加したことから、3,093百万円（前期比79.4%増）となりました。

主な内訳は、デリバティブ評価益2,910百万円であります。

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、主に物件取得等に伴う借入金の拡大により支払利息が増加したため、6,447百万円（前期比51.0%増）となりました。

主な内訳は、支払利息4,347百万円であります。

(特別損益)

特別利益は、9,418百万円（前期比6.5%増）となりました。

主な内訳は、心築およびホテル事業に属する不動産の固定資産売却益7,756百万円、投資有価証券売却益1,259百万円であります。

特別損失は、2,015百万円（前期比145.2%増）となりました。

主な内訳は、投資有価証券評価損791百万円であります。

(親会社株主に帰属する当期純利益)

法人税等は7,655百万円、非支配株主に帰属する当期純利益は215百万円となりました。

これらの結果、親会社株主に帰属する当期純利益は16,628百万円（前期比9.5%増）となりました。なお、キャッシュ純利益はデリバティブ評価益の計上に加え、法人税等調整額の計上により、18,442百万円（前期比4.9%減）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

① 資産

資産合計は435,820百万円となり、前連結会計年度末と比較して29,105百万円増加（前期比7.2%増加）いたしました。

いちごオーナーズやホテルの物件取得を進めたことにより販売用不動産が32,910百万円増加したことが主な要因であります。

② 負債

負債合計は319,066百万円となり、前連結会計年度末と比較して35,057百万円増加（前期比12.3%増加）いたしました。

これは主に、不動産の取得等に伴う借入金の増加32,445百万円によるものであります。

③ 純資産

純資産合計は116,754百万円となり、前連結会計年度末と比較して5,952百万円減少（前期比4.9%減少）いたしました。

これは主に、親会社株主に帰属する当期純利益16,628百万円の計上に対し、剰余金の配当4,473百万円、自己株式の取得9,836百万円、非支配株主持分の減少10,895百万円があったことによるものであります。なお、自己資本比率は26.6%（前期比0.7ポイント減少）となりました。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度における現金及び現金同等物は42,019百万円となり、前連結会計年度末の42,576百万円と比較して557百万円の減少となりました。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。

① 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△21,859百万円（前年同期は△28,449百万円）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益24,499百万円があった一方、物件の仕入れに伴う販売用不動産の増加額32,910百万円、利息の支払額4,091百万円、法人税等の支払額8,377百万円があったことによるものです。

② 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14,726百万円（前年同期は5,358百万円）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21,628百万円、貸付金の回収による収入5,315百万円、持分法適用関連会社株式の売却による収入2,289百万円があった一方、有形固定資産の取得による支出10,180百万円、貸付けによる支出4,710百万円があったことによるものです。

③ 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9,708百万円（前年同期は19,567百万円）となりました。これは主に、長期借入れによる収入82,241百万円があった一方、長期借入金の返済による支出47,547百万円、非支配株主への払戻による支出11,101百万円、自己株式の取得による支出9,836百万円、配当金の支払額4,392百万円があったことによるものです。

(参考) 当社の財務関連指標の推移

	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
自己資本比率 (%)	29.8	30.4	28.5	27.3	26.6
リスクベース自己資本比率 (%)	45.8	45.9	43.6	40.6	39.5
有利子負債÷EBITDA(倍)	13.4	11.8	13.0	12.2	11.8

自己資本比率：自己資本／総資産

リスクベース自己資本比率：自己資本（不動産含み益考慮後）／リスクベースB/S総資産（不動産含み益考慮後）

(注1) 自己資本比率及びEBITDA対有利子負債倍率（有利子負債÷EBITDA）は連結ベースの財務数値により計算しております。

(注2) 当社の連結貸借対照表には、当社にはリスクが帰属しない連結ファンドに係る資産、負債も含まれております。これらの当社に帰属しないリスクを連結貸借対照表から控除したうえで、現預金とコーポレートローンとを相殺したものをリスクベースB/Sとして算定しております。

(注3) 有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っている全ての負債を対象としております。

(4) 今後の見通し

次期の業績予想につきましては、次のとおりです。

営業利益206億円（前期比0.7%増）、経常利益149億円（同12.8%減）、親会社株主に帰属する当期純利益180億円（同8.2%増）、1株当たり当期純利益（EPS）45.13円（同12.5%増）を見込んでおります。

また、当社の事業実態を表す事業利益は340億円（前期比21.2%増）、キャッシュの創出力としてKPIとしているキャッシュ純利益は240億円（同30.1%増）、1株当たりキャッシュ純利益（キャッシュEPS）60.17円（同35.3%増）を見込んでおります。

当社は、株主価値の最大化に資する成長投資と株主様への還元の両面を追求するため、徹底的なキャッシュ・フロー経営のもと、今後もキャッシュの創出に注力してまいります。

なお、売上高予想は行っておりません。また、当社では、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への注力を目的として通期業績予想のみを行っております。

(5) 利益配分に関する基本方針および当期・次期の配当

当社は、2017年2月期より株主還元の基本方針として「累進的配当政策」を導入しております。各年度の1株当たり配当金の下限を前年度1株当たり配当金とし、原則として「減配しない」ことにより、配当の成長を図るとともに、配当の安定性と透明性を高めております。また、配当の安定性と持続的な成長を重視し、併せて株主資本を基準とする「DOE（株主資本配当率）配当政策」を採用しております。

DOE目標につきましては、前期に従来の「3%以上」から「4%以上」へ引き上げたことに続き、持続性と安定性の高い収益基盤の構築の進展およびストック収益の着実な積み上がりを背景として、2027年2月期より、さらに「5%以上」へ引き上げることを決定いたしました。

当社は、徹底したキャッシュ・フロー経営のもとで創出したキャッシュを、将来の成長投資と株主還元適切に配分し、中長期的な企業価値および株主価値の向上を図ってまいります。

なお、当期配当につきましては、期初予想どおり1株あたり11.5円とし、2026年5月24日開催予定の当社定時株主総会に付議させていただきます。

次期配当につきましては、DOE目標の引き上げに伴い、1株あたり15.5円と大幅な増配を予想しております。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、日本基準に基づき連結財務諸表を作成しております。

なお、国際会計基準の適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 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)	当連結会計年度 (2026年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	42,689	42,059
売掛金	4,272	4,079
営業貸付金	1,324	1,324
営業投資有価証券	10	3,180
販売用不動産	143,993	176,904
その他	4,197	8,303
貸倒引当金	△490	△59
流動資産合計	195,998	235,792
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	56,705	59,558
減価償却累計額	△14,721	△15,728
建物及び構築物（純額）	41,983	43,829
クリーンエネルギー発電設備	39,391	39,463
減価償却累計額	△11,861	△13,851
クリーンエネルギー発電設備（純額）	27,529	25,611
土地	97,798	88,432
建設仮勘定	5,954	6,327
建設仮勘定（クリーンエネルギー発電設備）	489	748
その他	2,721	3,179
減価償却累計額	△1,965	△2,093
その他（純額）	755	1,086
有形固定資産合計	174,511	166,035
無形固定資産		
のれん	857	460
借地権	1,332	827
その他	158	83
無形固定資産合計	2,348	1,371
投資その他の資産		
投資有価証券	24,300	22,149
長期貸付金	3,993	267
繰延税金資産	918	2,220
その他	5,469	9,068
貸倒引当金	△826	△1,084
投資その他の資産合計	33,856	32,621
固定資産合計	210,717	200,028
資産合計	406,715	435,820

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年2月28日)	当連結会計年度 (2026年2月28日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	6,520	6,421
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	24,082
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	4,478	18,062
未払法人税等	4,592	6,040
賞与引当金	282	300
債務保証損失引当金	—	36
その他	5,696	5,740
流動負債合計	29,143	62,848
固定負債		
社債	7,074	7,812
長期借入金	195,477	213,596
長期ノンリコースローン	40,991	25,090
繰延税金負債	1,445	1,479
債務保証損失引当金	—	345
長期預り保証金	7,614	7,587
その他	2,261	305
固定負債合計	254,865	256,218
負債合計	284,009	319,066
純資産の部		
株主資本		
資本金	26,946	27,012
資本剰余金	10,363	10,429
利益剰余金	81,396	81,909
自己株式	△7,212	△5,467
株主資本合計	111,493	113,884
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△399	1,664
繰延ヘッジ損益	※136	※547
為替換算調整勘定	△241	—
その他の包括利益累計額合計	△505	2,212
新株予約権	724	559
非支配株主持分	10,992	97
純資産合計	122,706	116,754
負債純資産合計	406,715	435,820

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)	当連結会計年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)
売上高	83,576	92,705
売上原価	58,051	62,586
(うち減価償却費)	4,567	4,510
売上総利益	25,524	30,119
販売費及び一般管理費	9,215	9,670
営業利益	16,309	20,449
営業外収益		
受取利息	58	79
受取配当金	16	26
為替差益	235	—
デリバティブ評価益	※2 1,324	※2 2,910
その他	89	77
営業外収益合計	1,724	3,093
営業外費用		
支払利息	3,069	4,347
為替差損	—	322
持分法による投資損失	179	539
デリバティブ評価損	※2 4	※2 166
融資関連費用	423	204
その他	592	867
営業外費用合計	4,269	6,447
経常利益	13,764	17,095
特別利益		
固定資産売却益	7,943	7,756
投資有価証券売却益	608	1,259
その他	289	402
特別利益合計	8,841	9,418
特別損失		
固定資産除却損	100	11
投資有価証券売却損	23	74
投資有価証券評価損	588	791
貸倒引当金繰入額	83	279
債務保証損失引当金繰入額	—	381
減損損失	※1 25	※1 435
その他	1	40
特別損失合計	821	2,015
税金等調整前当期純利益	21,784	24,499
法人税、住民税及び事業税	6,594	9,728
法人税等調整額	△223	△2,072
法人税等合計	6,370	7,655
当期純利益	15,414	16,843
非支配株主に帰属する当期純利益	226	215
親会社株主に帰属する当期純利益	15,187	16,628

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)	当連結会計年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)
当期純利益	15,414	16,843
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	743	2,064
繰延ヘッジ損益	※ 92	※ 411
持分法適用会社に対する持分相当額	△241	241
その他の包括利益合計	594	2,717
包括利益	16,008	19,561
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	15,781	19,346
非支配株主に係る包括利益	226	215

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)

(単位: 百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	26,892	10,313	90,967	△22,446	105,727
当期変動額					
新株の発行	53	53			107
剰余金の配当			△3,963		△3,963
親会社株主に帰属する当期純利益			15,187		15,187
自己株式の取得				△5,564	△5,564
自己株式の消却		△20,799		20,799	—
利益剰余金から資本剰余金への振替		20,795	△20,795		—
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	53	49	△9,571	15,234	5,766
当期末残高	26,946	10,363	81,396	△7,212	111,493

	その他の包括利益累計額				新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	△1,143	44	—	△1,099	879	10,772	116,281
当期変動額							
新株の発行							107
剰余金の配当							△3,963
親会社株主に帰属する当期純利益							15,187
自己株式の取得							△5,564
自己株式の消却							—
利益剰余金から資本剰余金への振替							—
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	743	92	△241	594	△154	220	659
当期変動額合計	743	92	△241	594	△154	220	6,425
当期末残高	△399	136	△241	△505	724	10,992	122,706

当連結会計年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	26,946	10,363	81,396	△7,212	111,493
当期変動額					
新株の発行	65	65			131
剰余金の配当			△4,473		△4,473
親会社株主に帰属する当期純利益			16,628		16,628
連結範囲の変動			△1		△1
会社分割による減少			△57		△57
自己株式の取得				△9,836	△9,836
自己株式の消却		△11,581		11,581	—
利益剰余金から資本剰余金への振替		11,581	△11,581		—
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	65	65	513	1,745	2,390
当期末残高	27,012	10,429	81,909	△5,467	113,884

	その他の包括利益累計額				新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	△399	136	△241	△505	724	10,992	122,706
当期変動額							
新株の発行							131
剰余金の配当							△4,473
親会社株主に帰属する当期純利益							16,628
連結範囲の変動							△1
会社分割による減少							△57
自己株式の取得							△9,836
自己株式の消却							—
利益剰余金から資本剰余金への振替							—
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	2,064	411	241	2,717	△165	△10,895	△8,343
当期変動額合計	2,064	411	241	2,717	△165	△10,895	△5,952
当期末残高	1,664	547	—	2,212	559	97	116,754

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)	当連結会計年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)
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	21,784	24,499
減価償却費	4,795	4,676
のれん償却額	156	131
賞与引当金の増減額 (△は減少)	145	17
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	80	△173
受取利息及び受取配当金	△74	△106
支払利息	3,069	4,347
為替差損益 (△は益)	△235	322
持分法による投資損益 (△は益)	179	539
投資有価証券売却損益 (△は益)	△584	△1,184
固定資産除却損	100	11
固定資産売却損益 (△は益)	△7,943	△7,756
減損損失	25	435
投資有価証券評価損益 (△は益)	588	791
新株予約権戻入益	△241	△272
売上債権の増減額 (△は増加)	△1,724	193
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	3	△204
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△40,430	△32,910
前渡金の増減額 (△は増加)	322	303
前払費用の増減額 (△は増加)	△624	△622
未収入金の増減額 (△は増加)	△57	△164
未収消費税等の増減額 (△は増加)	490	△1,311
未払金の増減額 (△は減少)	3	659
未払費用の増減額 (△は減少)	178	△184
前受金の増減額 (△は減少)	91	94
預り金の増減額 (△は減少)	△29	166
預り保証金の増減額 (△は減少)	385	△26
未払消費税等の増減額 (△は減少)	484	△546
その他	△753	△1,223
小計	△19,816	△9,498
利息及び配当金の受取額	74	106
利息の支払額	△2,827	△4,091
法人税等の支払額	△6,208	△8,377
法人税等の還付額	328	1
営業活動によるキャッシュ・フロー	△28,449	△21,859

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)	当連結会計年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)
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	△96	△232
定期預金等の払戻による収入	800	314
投資有価証券の取得による支出	△10,314	△40
投資有価証券の売却による収入	7,813	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	△5,044	△10,180
有形固定資産の売却による収入	19,016	21,628
無形固定資産の取得による支出	△85	△85
差入保証金の差入による支出	△99	△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	—
持分法適用関連会社株式の売却による収入	—	2,289
貸付けによる支出	△5,067	△4,710
貸付金の回収による収入	688	5,315
その他	121	△16
投資活動によるキャッシュ・フロー	5,358	14,726
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)	△10,206	△98
社債の発行による収入	2,984	2,887
社債の償還による支出	△3,162	△232
長期借入れによる収入	96,037	82,241
長期借入金の返済による支出	△60,504	△47,547
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	△7,908	△2,317
ストックオプションの行使による収入	92	113
自己株式の取得による支出	△5,564	△9,836
非支配株主への払戻による支出	—	△11,101
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	△6	△8
財務活動によるキャッシュ・フロー	19,567	9,708
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)	△3,524	2,577
現金及び現金同等物の期首残高	46,101	42,576
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	—	△3,135
現金及び現金同等物の期末残高	42,576	42,019

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前題に関する注記)

該当事項はありません。

(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)等を当連結会計年度の期首から適用しております。なお、連結財務諸表に与える影響はありません。

(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。

当連結会計年度(2026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。

(連結損益計算書に関する注記)

※1 減損損失

前連結会計年度(自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)

特記すべき事項はありません。

当連結会計年度(自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)

当社は、以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。

① 減損損失を認識した資産及び減損損失計上額

用途	種類	場所	減損損失計上額 (百万円)
事業用資産	無形固定資産等	東京都千代田区	363

② 減損損失の認識に至った経緯

無形固定資産等については、事業環境の変化および事業体制の変動に伴い、当初想定していた収益が見込めなくなったことから、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。

③ 資産のグルーピングの方法

当社は、減損会計の適用にあたって概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位によって資産グループを決定しており、当該無形固定資産等については、個別にグルーピングを行っております。

④ 回収可能価額の算定方法

無形固定資産等については、回収可能価額を使用価値により測定しておりますが、将来キャッシュ・フローが見込めない資産については、回収可能価額をゼロとして評価しております。

※2 デリバティブ評価損益

前連結会計年度(自 2024年3月1日 至 2025年2月28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。

当連結会計年度(自 2025年3月1日 至 2026年2月28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。

(連結包括利益計算書に関する注記)

※ 繰延ヘッジ損益

前連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 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の増減を繰延ヘッジ損益として表示しております。

当連結会計年度 (自 2025年3月1日 至 2026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】

1. 報告セグメントの概要

〈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

〈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

〈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（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

〈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
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

〈クリーンエネルギー〉

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

2. 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の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表作成において採用している会計処理方法と概ね同一であります。

3. 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
前連結会計年度（自 2024年3月1日 至 2025年2月28日）

(単位：百万円)

	報告セグメント						調整額 (注) 3	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 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	3,974	18,122	15,877	39,464	6,137	83,576	—	83,576
セグメント間の内部売上高 又は振替高	435	148	0	—	—	583	△583	—
計	4,410	18,271	15,877	39,464	6,137	84,160	△583	83,576
営業利益	2,613	3,095	5,535	3,330	1,725	16,300	9	16,309
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	—	4,924	3,630	—	—	8,554	—	8,554
セグメント利益(事業利益) (注) 1	2,613	8,019	9,166	3,330	1,725	24,855	9	24,864
セグメント利益内訳								
ストック利益(注) 4	1,779	4,293	4,973	538	1,725	13,310	—	—
フロー利益(注) 4	834	3,726	4,192	2,792	—	11,544	—	—
セグメント資産	2,687	201,650	79,205	59,804	38,890	382,237	24,478	406,715
その他の項目								
減価償却費	1	1,465	1,229	—	2,003	4,699	96	4,795
減損損失	—	22	—	—	2	25	—	25
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	35	2,824	1,537	—	649	5,047	29	5,077

- (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及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9百万円は、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24,478百万円は、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96百万円は、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29百万円は、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tock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。

当連結会計年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)

(単位:百万円)

	報告セグメント						調整額 (注) 3	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	4,041	27,497	15,238	39,735	6,192	92,705	—	92,705
セグメント間の内部売上高 又は振替高	423	149	16	—	—	589	△589	—
計	4,464	27,647	15,255	39,735	6,192	93,295	△589	92,705
営業利益	2,282	8,135	4,585	3,765	1,648	20,416	32	20,449
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	—	4,958	2,639	—	—	7,597	—	7,597
セグメント利益(事業利益) (注) 1	2,282	13,094	7,224	3,765	1,648	28,014	32	28,047
セグメント利益内訳								
ストック利益(注) 4	1,594	5,743	5,017	611	1,648	14,615	—	—
フロー利益(注) 4	687	7,350	2,207	3,153	—	13,399	—	—
セグメント資産	2,373	193,999	100,617	73,041	34,296	404,327	31,493	435,820
その他の項目								
減価償却費	1	1,422	1,150	0	1,997	4,572	103	4,675
減損損失	—	399	—	—	35	435	—	435
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	2,831	5,922	—	400	9,154	209	9,364

(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

- 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及びそれらを裏付資産とする投資持分等をいいます。
- セグメント利益の調整額32百万円は、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31,493百万円は、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103百万円は、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209百万円は、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。
- 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。

4. 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、前連結会計年度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、前連結会計年度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。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2024年3月1日 至 2025年2月28日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」の「3. 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」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

本邦の外部顧客への売上高及び本邦に所在している有形固定資産の金額が、いずれも連結損益計算書の売上高及び連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えているため、地域ごとの情報の記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	関連するセグメント名	売上高
合同会社ISTレジデンス4	いちごオーナーズ 及び アセットマネジメント	10,414百万円
合同会社ISTレジデンス5	いちごオーナーズ 及び アセットマネジメント	11,602百万円
合同会社KURENAI	いちごオーナーズ	11,282百万円

当連結会計年度（自 2025年3月1日 至 2026年2月28日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」の「3. 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」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

本邦の外部顧客への売上高及び本邦に所在している有形固定資産の金額が、いずれも連結損益計算書の売上高及び連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えているため、地域ごとの情報の記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	関連するセグメント名	売上高
合同会社IRMレジデンス1 合同会社IRMレジデンス2	いちごオーナーズ 及び アセットマネジメント	10,085百万円
合同会社DLMAレジデンス	いちごオーナーズ	19,101百万円

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 2024年3月1日 至 2025年2月28日）

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報は、「セグメント情報」の「3. 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」の「その他の項目」に記載をしているため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 2025年3月1日 至 2026年2月28日）

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報は、「セグメント情報」の「3. 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」の「その他の項目」に記載をしているため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 2024年3月1日 至 2025年2月28日）

(のれん)

(単位：百万円)

	報告セグメント						調整額	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		
当期償却額	95	46	—	—	15	156	—	156
当期末残高	420	311	—	—	125	857	—	857

当連結会計年度（自 2025年3月1日 至 2026年2月28日）

(のれん)

(単位：百万円)

	報告セグメント						調整額	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		
当期償却額	70	46	—	—	15	131	—	131
当期末残高	350	—	—	—	110	460	—	460

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 2024年3月1日 至 2025年2月28日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2025年3月1日 至 2026年2月28日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報の注記)

前連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)		当連結会計年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)	
1株当たり純資産	260.49円	1株当たり純資産	288.76円
1株当たり当期純利益	34.86円	1株当たり当期純利益	40.11円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	34.79円	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	40.01円

(注) 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)	当連結会計年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	15,187	16,628
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	15,187	16,628
期中平均株式数(千株)	435,699	414,537
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(千株)	803	1,082
(うち新株予約権にかかる増加数(千株))	(803)	(1,082)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	2018年1月12日 取締役会決議 新株予約権1,300,100株 2019年1月11日 取締役会決議 新株予約権1,336,000株 2024年10月10日 取締役会決議 新株予約権2,745,000株	2019年1月11日 取締役会決議 新株予約権1,314,600株 2024年10月10日 取締役会決議 新株予約権2,665,000株 2026年2月13日 取締役会決議 新株予約権2,950,000株

(重要な後発事象の注記)

該当事項はありません。

4. 補足情報

投資家及び株主の皆様へ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）の連結キャッシュ・フロー計算書を開示しております。

第4四半期における連結キャッシュ・フロー計算書（会計期間）

（単位：百万円）

	前第4四半期連結会計期間 （自 2024年12月1日 至 2025年2月28日）	当第4四半期連結会計期間 （自 2025年12月1日 至 2026年2月28日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	8,416	8,706
減価償却費	1,206	1,148
のれん償却額	32	32
賞与引当金の増減額（△は減少）	△464	△641
貸倒引当金の増減額（△は減少）	89	272
受取利息及び受取配当金	△26	△44
支払利息	884	1,203
為替差損益（△は益）	△44	24
持分法による投資損益（△は益）	90	163
投資有価証券売却損益（△は益）	△45	△852
固定資産除却損	12	1
固定資産売却損益（△は益）	△3,647	△4,314
減損損失	25	399
投資有価証券評価損益（△は益）	588	791
新株予約権戻入益	△218	△263
売上債権の増減額（△は増加）	△870	△147
営業投資有価証券の増減額（△は増加）	△10	0
販売用不動産の増減額（△は増加）	△22,075	△12,109
前渡金の増減額（△は増加）	284	112
前払費用の増減額（△は増加）	11	△150
未収入金の増減額（△は増加）	5	△103
未収消費税等の増減額（△は増加）	46	25
未払金の増減額（△は減少）	△487	2,033
未払費用の増減額（△は減少）	251	51
前受金の増減額（△は減少）	40	59
預り金の増減額（△は減少）	△170	△4
預り保証金の増減額（△は減少）	255	△452
未払消費税等の増減額（△は減少）	318	195
その他	△321	△1,458
小計	△15,820	△5,321
利息及び配当金の受取額	26	44
利息の支払額	△894	△1,182
法人税等の支払額	△197	△220
営業活動によるキャッシュ・フロー	△16,885	△6,679

(単位：百万円)

	前第4四半期連結会計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年2月28日)	当第4四半期連結会計期間 (自 2025年12月1日 至 2026年2月28日)
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	△0	△0
定期預金等の払戻による収入	—	230
投資有価証券の取得による支出	△90	—
投資有価証券の売却による収入	229	—
有形固定資産の取得による支出	△1,522	△1,267
有形固定資産の売却による収入	6,559	12,730
無形固定資産の取得による支出	△35	△3
差入保証金の差入による支出	△92	—
持分法適用関連会社株式の売却による収入	—	2,289
貸付けによる支出	△3,926	△1,213
貸付金の回収による収入	635	3,585
その他	3	36
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,761	16,385
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)	△1,017	△986
社債の発行による収入	△1	—
社債の償還による支出	△40	△40
長期借入れによる収入	24,632	13,405
長期借入金の返済による支出	△11,496	△12,533
長期ノンリコースローンの返済による支出	△4,869	△802
ストックオプションの行使による収入	14	101
自己株式の取得による支出	△2,649	△3,951
非支配株主への払戻による支出	—	△11,101
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	4,569	△15,911
現金及び現金同等物に係る換算差額	0	△0
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△10,553	△6,205
現金及び現金同等物の四半期首残高	53,130	51,360
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	—	△3,135
現金及び現金同等物の期末残高	42,576	42,019