

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年10月15日
【中間会計期間】	第26期中(自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)
【会社名】	いちご株式会社
【英訳名】	Ichigo Inc.
【代表者の役職氏名】	代表執行役社長 長谷川 拓磨
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内二丁目6番1号
【電話番号】	(03) 4485-5515(代表)
【事務連絡者氏名】	常務執行役財務本部長 坂松 孝紀
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区丸の内二丁目6番1号
【電話番号】	(03) 4485-5221
【事務連絡者氏名】	常務執行役財務本部長 坂松 孝紀
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部【企業情報】

## 第1【企業の概況】

## 1【主要な経営指標等の推移】

回次	第25期 中間連結会計期間	第26期 中間連結会計期間	第25期
会計期間	自2024年3月1日 至2024年8月31日	自2025年3月1日 至2025年8月31日	自2024年3月1日 至2025年2月28日
売上高 (百万円)	36,295	51,024	83,576
経常利益 (百万円)	5,554	9,047	13,764
親会社株主に帰属する中間 (当期)純利益 (百万円)	5,365	8,624	15,187
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	6,883	11,101	16,008
純資産 (百万円)	118,064	124,343	122,706
総資産 (百万円)	385,556	420,190	406,715
1株当たり中間 (当期)純利益 (円)	12.24	20.56	34.86
潜在株式調整後1株当たり中間 (当期)純利益 (円)	12.21	20.52	34.79
自己資本比率 (%)	27.6	26.8	27.3
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	13,189	3,666	28,449
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	5,220	3,978	5,358
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	11,003	4,175	19,567
現金及び現金同等物の中間期末 (期末)残高 (百万円)	38,693	47,065	42,576

(注) 当社は中間連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

## 2【事業の内容】

当社は、サステナブルな社会の実現を目指している「サステナブルインフラ企業」です。「心で築く、心を築く」を信条に、いちごの心築技術とノウハウを活用した「アセットマネジメント事業」、「心築（しんちく）事業」、「ホテル事業」、「いちごオーナーズ事業」、「クリーンエネルギー事業」の深化と生活基盤となる新たなインフラへの参入により新たな収益ドライバーを育てることで、よりサステナブルな社会の実現と当社の持続的な成長を図ってまいります。

当社の事業セグメントの区分は下記の通りです。

### 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

なお、2025年8月末時点における当社の主要な連結子会社の状況を図示すると以下のとおりであります。

		アセット マネジメント	心築	ホテル	いちご オーナーズ	グリーン エネルギー
いちご株	いちご投資顧問株	○	○			
	いちご地所株	○	○	○		
	いちごECOエナジー株					○
	いちごオーナーズ株	○	○		○	
	いちごマルシェ株	○	○			
	御宮交シティ	○	○			
	株セントロ		○			
	ワンファイブホテルズ株			○		
	いちごS株		○			
	コリニア株		○			
	いちごリアルティ マネジメント株	○				

(注) 上記の図は、主要な連結子会社のみを記載しております。

## 第2【事業の状況】

### 1【事業等のリスク】

当中間連結会計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。

また、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについて重要な変更はありません。

### 2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当中間連結会計期間の末日現在において判断したものであります。

#### (1) 財政状態及び経営成績の状況

当中間期における日本経済は、雇用・所得環境の改善が続き、個人消費も持ち直しの動きを見せるなど、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。それにより不動産売却益が前期比で+34.6%と拡大したほか、各種施策により保有物件の順調な賃料収入の増加や堅調な宿泊需要による当社保有ホテルの収益拡大により、ストック収益とフロー収益を順調に積み上げております。

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、今後は間伐材を活用した地域一体型バイオマス発電や系統用蓄電池といった電源の多様化にも力を入れてまいります。これにより、脱炭素社会の実現に向けてさらなる貢献を目指しております。

当社は、こうした急速な環境変化に的確に対応しつつ、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（しんちく）（注）ノウハウを基軸に、ノンアセット型事業によるストック収益の拡大を図っております。事業の深化と新たな成長分野の開拓により、引き続き株主価値の最大化に向けて、株主重視の経営を一層推進してまいります。

#### (注) 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。

#### 「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。

当中間期は、第1四半期にいちごオフィス、「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て投資主・株主価値に資する資産の譲渡（総額306億円）を行ったことにより、譲渡成果報酬が計上され、前年同期比で増益となりました。

また、いちごオフィス、いちごホテルでは、保有する不動産で消費する電力の100%について再生可能エネルギーへの切り替えを完了しており、当社では、こうした取り組みについてもスポンサーとして支援しております。

##### ・「心築事業」

当社では、働き方の多様化に対応し、快適性と利便性を追求したオフィスビルを提供しております。具体的には、ニーズに応じた空間設計やオフィス家具の配置を行い、テナント様にすぐにご利用いただける「セットアップオフィス」を展開しております。また、オフィスビルが所在する地域特性を捉えたビルのブランディングを積極的に進めております。当社のセットアップオフィスは、マーケットを上回る賃料による成約を実現し、物件の価値向上に資する一方、テナント様にとっては、初期費用や移転に係る作業負担の軽減といったメリットがあり、中規模オフィスビルを求める企業のニーズに的確に答えております。今後も、テナントニーズを的確に捉え、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。

なお、当中間期における不動産取得額は28億円、売却額（売上）は22億円となっております。

##### ・「ホテル事業」

当中間期においては、インバウンドを含む力強い宿泊需要の継続により、当社が保有するホテルのRevPARは、前年同期比で23%増加いたしました。こうした状況を受け、ホテルの変動賃料とともに、当社100%子会社であるホテルオペレーター「ワンファイブホテルズ株式会社」の成長によりオペレーション収益が増加しております。また、当社が保有する2ホテル（宇都宮市、福岡市）においては、リブランドに向けた心算を進めており、ホテルオーナーとオペレーターが連携することで、さらなる収益力の向上を目指しております。さらに、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、室料の最適自動設定による収益最大化と運営の効率化を実現し、今後の需要増加にも柔軟に対応できる体制を整えております。

なお、当中間期におけるホテル取得額は111億円、売却額（売上）は67億円となっております。

・ 「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。これにより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しているほか、不動産販売チャネルの多様化を通じて、積極的な物件取得に繋がっております。

当中間期においては、都心の新築優良レジデンスを197億円取得しており、将来収益の源泉を着実に積み上げております。また、国内機関投資家および事業会社への譲渡により、不動産売却額（売上）は251億円となっております。

・ 「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）まで成長しております。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」を計画しております。これは、森林の高齢化等の課題に対応し、治山対策、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して「系統用蓄電池事業」の計画も進めております。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、今後も社会的意義が一層高まっていく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思われるなか、当社では52.1%の借入金の金利を固定化しており、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等に対する評価を受け、その活動を支援するESGローン拡充させており、当中間期は、新規で55億円を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。

このKPIに則り、前期末に上限50億円の自社株買いを決定し、当中間期に取得を実施いたしました。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（当期増配）

当社は、各年度の1株あたり配当金（DPS）を、原則として前期比「維持か増配」のみとし、「減配しない」ことにより、当社の盤石な安定収益基盤が可能とする「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、配当の安定性と透明性、そして成長性に注力し、「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、安定性が高い株主資本を基準とした「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。

当社は、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。また、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。

また、当社は、サステナブルな社会に向けた環境課題の解決におけるKPIにおいて、企業に対して気候変動に対する取り組みと情報開示を求める世界的に権威のあるCDP（カーボン・ディスクロージャー・プロジェクト）リーダースhipレベルの気候変動プログラム「Aリスト企業」の維持、水セキュリティプログラム「Aリスト企業」の達成も掲げております。当社では、「気候変動プログラム2024」および「水セキュリティプログラム2024」の2分野において、最高評価「Aリスト企業」に選定されました。CDPIは、世界で約25,000社が参加するなか、このダブルAリスト入りは世界でも70社であり、当社の環境課題への取り組みをご評価いただいております。このKPIを達成しております。今後もAリストの維持に向け、環境課題に対し、積極的かつ真摯に取り組んでまいります。

そして、TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言にも賛同し、気候変動におけるリスクの認識とそのリスクの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、豊かさや環境が共存する未来のために取り組んでおります。

さらに、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な枠組みである「国連グローバル・コンパクト」に署名しております。署名する企業および団体は、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、その実現に向けて努力を継続することが求められます。

当社は、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

当中間連結会計期間の業績は、売上高51,024百万円（前年同期比40.6%増）、営業利益11,261百万円（同64.3%増）、事業利益（注）15,128百万円（同60.2%増）、経常利益9,047百万円（同62.9%増）、親会社株主に帰属する中間純利益8,624百万円（同60.7%増）、キャッシュ純利益（注）11,034百万円（同45.5%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中間純利益 + 減価償却費 + のれん償却費 ± 評価損益等

当社は、当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。

#### アセットマネジメント

当該セグメントの業績につきましては、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に加え、いちごオフィスにおける譲渡成果報酬および私募ファンドの物件売却に係る成果報酬により、セグメント売上高は2,022百万円（前年同期比38.2%増）、セグメント利益（事業利益）は1,029百万円（同62.4%増）となりました。

#### 心築（しんちく）

当該セグメントの業績につきましては、オフィス・商業施設において賃料収入が堅調に推移したことや心築事業に属する投資持分の売却収入が発生したこと等により、セグメント売上高は12,187百万円（前年同期比6.7%増）、セグメント利益（事業利益）は5,147百万円（同14.0%増）となりました。

#### ホテル

当該セグメントの業績につきましては、旺盛な宿泊需要に伴うホテルオペレーション収益や賃料収入が増加したこと、また、ホテル事業に属する固定資産の売却益が発生したこと等により、セグメント売上高は7,493百万円（前年同期比27.4%増）、セグメント利益（事業利益）は5,290百万円（同183.6%増）となりました。

## いちごオーナーズ

当該セグメントの業績につきましては、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26,129百万円(前年同期比81.5%増)、セグメント利益(事業利益)は2,496百万円(同108.1%増)となりました。

## クリーンエネルギー

当該セグメントの業績につきましては、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3,452百万円(前年同期比1.7%増)、セグメント利益(事業利益)は1,211百万円(同1.1%減)となりました。

## (2) キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間における現金及び現金同等物は47,065百万円となり、前連結会計年度末の42,576百万円と比較して4,488百万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3,666百万円(前年同期は13,189百万円)となりました。これは主に、税金等調整前中間純利益12,883百万円があった一方、物件の仕入れに伴う販売用不動産の増加額9,014百万円、利息の支払額1,990百万円、法人税等の支払額5,066百万円があっ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3,978百万円(前年同期は5,220百万円)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8,764百万円、貸付金の回収による収入1,670百万円、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4,117百万円、貸付けによる支出2,476百万円があっ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4,175百万円(前年同期は11,003百万円)となりました。これは主に、短期借入金の純増減額9,063百万円、長期借入れによる収入30,393百万円があった一方、長期借入金の返済による支出24,876百万円、自己株式の取得による支出4,999百万円、配当金の支払額4,391百万円があったことによるものです。

## (3) 財政状態及び経営成績の分析

### 財政状態の分析

#### (資産)

資産合計は420,190百万円となり、前連結会計年度末と比較して13,474百万円増加(前連結会計年度末比3.3%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9,014百万円増加したこと、現金及び預金が4,629百万円増加したことが主な要因であります。

#### (負債)

負債合計は295,847百万円となり、前連結会計年度末と比較して11,837百万円増加(前連結会計年度末比4.2%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13,715百万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124,343百万円となり、前連結会計年度末と比較して1,636百万円増加(前連結会計年度末比1.3%増加)いたしました。

これは主に、親会社株主に帰属する中間純利益8,624百万円の計上に対し、剰余金の配当4,473百万円、自己株式の取得4,999百万円等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26.8%(前連結会計年度末比0.5ポイント減少)となりました。

### 経営成績の分析

#### (売上高)

連結売上高は、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フロー収益発生等により51,024百万円(前年同期比40.6%増)となりました。

売上高の主な内訳は、不動産販売収入25,487百万円(心築309百万円、いちごオーナーズ25,178百万円)、不動産賃貸収入13,984百万円(心築5,864百万円、ホテル7,168百万円、いちごオーナーズ951百万円)、不動産フィー収入1,794百万円、売電収入3,434百万円であります。

#### (営業利益)

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ものの、不動産販売収入、不動産賃貸収入の伸長がこれを上回り、営業利益は11,261百万円(前年同期比64.3%増)となりました。



事業利益は15,128百万円（前年同期比60.2%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一方、前年同期に計上した為替差益が当中間期は為替差損に転じたことから、588百万円（前年同期比4.3%減）となりました。

主な内訳は、デリバティブ評価益517百万円であります。

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、2,802百万円（前年同期比46.2%増）となりました。

主な内訳は、支払利息2,050百万円、為替差損199百万円であります。

（特別損益）

特別利益は、3,949百万円（前年同期比50.9%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3,422百万円であります。

特別損失は、113百万円（前年同期比34.2%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中間純利益）

法人税等は4,144百万円、非支配株主に帰属する中間純利益は114百万円となりました。

これらの結果、親会社株主に帰属する中間純利益は8,624百万円（前年同期比60.7%増）となりました。

キャッシュ純利益は11,034百万円（前年同期比45.5%増）となりました。

（４）優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当中間連結会計期間において、当社が優先的に対処すべき課題について重要な変更はありません。

（５）研究開発活動

当社は、新規事業の創出として、次世代に向けたグリーンビジネス、持続可能な環境ソリューションの提供として、事業活動を通じた社会貢献という目標の実現のため、様々な分野にて活用が期待されている植物性シリカSiO<sub>2</sub>（二酸化ケイ素）の生成、応用、提供による収益化を目指した研究開発を進めております。

また、研究開発費については、全て心築セグメントに係る費用であり、当中間連結会計期間の研究開発費の総額は13百万円であります。

なお、当中間連結会計期間において当社の研究開発活動の状況に重要な変更はありません。

（６）資本の財源及び資金の流動性についての分析

上記「（２）キャッシュ・フローの状況」に記載しております。

3【経営上の重要な契約等】

当中間連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定または締結等はありません。

### 第3【提出会社の状況】

#### 1【株式等の状況】

##### (1)【株式の総数等】

###### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	1,500,000,000
計	1,500,000,000

###### 【発行済株式】

種類	中間会計期間末 現在発行数(株) (2025年8月31日)	提出日現在 発行数(株) (2025年10月15日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	445,684,918	445,689,218	東京証券取引所 (プライム市場)	単元株式数 100株
計	445,684,918	445,689,218	-	-

(注) 提出日現在の発行数には、2025年10月1日からこの半期報告書提出までの間に新株予約権の行使があった場合に発行される株式数は含まれておりません。

##### (2)【新株予約権等の状況】

###### 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

###### 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

##### (3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

##### (4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2025年3月1日～ 2025年8月31日 (注)	19,800	445,684,918	3	26,950	3	11,266

(注) 新株予約権の権利行使に伴う新株発行によるものであります。

## (5) 【大株主の状況】

2025年8月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式(自己株式を除く。)の 総数に対する所有 株式数の割合 (%)
いちごトラスト・ピーティーイー・ リミテッド (常任代理人 香港上海銀行東京支 店)	1 NORTH BRIDGE ROAD, 06-08 HIGH STREET CENTRE, SINGAPORE 179094 (東京都中央区日本橋3丁目11-1)	225,108,200	54.47
日本マスタートラスト信託銀行株式 会社(信託口)	東京都港区赤坂1丁目8番1号 赤坂イン ターシティAIR	21,187,300	5.13
MACQUARIE BANK LIMITED DBU AC (常任代理人 シティバンク、エ ヌ・エイ東京支店)	LEVEL 1, 1 ELIZABETH STREET, SYDNEY NSW 2000 AUSTRALIA (東京都新宿区新宿6丁目27番30号)	17,826,900	4.31
JP JPMSE LUX RE CITIGROUP GLOBAL MARKETS L EQ CO) (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀 行)	CITIGROUP CENTRE CANADA SQUARE LONDON - NORTH OF THE THAMES UNITED KINGDOM E14 5LB (東京都千代田区丸の内1丁目4番5号)	14,367,878	3.48
モルガン・スタンレーMUFG証券株式 会社	東京都千代田区大手町1丁目9番7号 大手 町フィナンシャルシティサウスタワー	13,967,921	3.38
株式会社日本カストディ銀行(信託 口)	東京都中央区晴海1丁目8-12	9,763,200	2.36
MORGAN STANLEY SMITH BARNEY LLC CLIENTS FULLY PAID SEG ACCOUNT (常任代理人 シティバンク、エ ヌ・エイ東京支店)	1585 BROADWAY NEW YORK, NY 10036 U.S.A (東京都新宿区新宿6丁目27番30号)	8,245,700	2.00
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AG FUND 2024-09 (LIMITED OT FINANC IN RESALE RSTRCT) (常任代理人 シティバンク、エ ヌ・エイ東京支店)	2-2-2 OTEMACHI, CHIYODA-KU, TOKYO, JAPAN (東京都新宿区新宿6丁目27番30号)	8,090,000	1.96
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001 (常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部)	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS (東京都港区港南2丁目15-1 品川イン ターシティA棟)	6,203,009	1.50
BNP PARIBAS FINANCIAL MARKETS (常任代理人 BNPパリバ証券株式会 社)	20 BOULEVARD DES ITALIENS, 75009 PARIS FRANCE (東京都千代田区丸の内1丁目9番1号)	5,054,011	1.22
計	-	329,814,119	79.80

(注) 上記のほか、自己株式が32,397,011株あります。

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2025年8月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 32,397,000	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 413,213,500	4,132,135	-
単元未満株式	普通株式 74,418	-	-
発行済株式総数	445,684,918	-	-
総株主の議決権	-	4,132,135	-

(注) 「完全議決権株式(その他)」欄には株式会社証券保管振替機構名義の株式が2,400株含まれております。  
また、「議決権の数」欄には、同機構名義の完全議決権株式に係る議決権の数24個が含まれております。

【自己株式等】

2025年8月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
いちご株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目6番1号	32,397,000	-	32,397,000	7.27
計	-	32,397,000	-	32,397,000	7.27

(注) 当社は2025年2月25日開催の取締役会において、2025年3月3日から2025年8月29日までを取得期間とした自己株式の取得を決議しております。これに伴い、当中間会計期間において12,807,300株(128,073単元)を取得いたしました。これにより、当中間会計期間末日現在の自己株式数は32,397,011株となっております。

2 【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、当中間会計期間における取締役および執行役の異動はありません。

## 第4【経理の状況】

### 1. 中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1976年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

また、当社は、金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第1編及び第3編の規定により第1種中間連結財務諸表を作成しております。

### 2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、中間連結会計期間(2025年3月1日から2025年8月31日まで)に係る中間連結財務諸表について、太陽有限責任監査法人による期中レビューを受けております。

## 1【中間連結財務諸表】

## (1)【中間連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年2月28日)	当中間連結会計期間 (2025年8月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	42,689	47,319
売掛金	4,272	3,480
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	153,008
その他	4,197	4,438
貸倒引当金	490	48
流動資産合計	195,998	209,738
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	56,705	56,059
減価償却累計額	14,721	15,349
建物及び構築物（純額）	41,983	40,710
クリーンエネルギー発電設備	39,391	39,416
減価償却累計額	11,861	12,860
クリーンエネルギー発電設備（純額）	27,529	26,556
土地	97,798	94,800
建設仮勘定	5,954	8,153
建設仮勘定（クリーンエネルギー発電設備）	489	620
その他	2,721	2,579
減価償却累計額	1,965	1,925
その他（純額）	755	653
有形固定資産合計	174,511	171,494
<b>無形固定資産</b>		
のれん	857	791
借地権	1,332	849
その他	158	192
無形固定資産合計	2,348	1,833
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	24,300	26,971
長期貸付金	3,993	4,652
繰延税金資産	918	333
その他	5,469	6,144
貸倒引当金	826	976
投資その他の資産合計	33,856	37,124
<b>固定資産合計</b>	210,717	210,451
<b>資産合計</b>	406,715	420,190

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年2月28日)	当中間連結会計期間 (2025年8月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
短期借入金	6,520	15,583
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	17,379
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	4,478	4,462
未払法人税等	4,592	3,939
賞与引当金	282	637
その他	5,696	6,016
流動負債合計	29,143	50,181
<b>固定負債</b>		
社債	7,074	4,993
長期借入金	195,477	190,955
長期ノンリコースローン	40,991	40,142
繰延税金負債	1,445	1,584
長期預り保証金	7,614	7,678
その他	2,261	310
固定負債合計	254,865	245,665
負債合計	284,009	295,847
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	26,946	26,950
資本剰余金	10,363	10,367
利益剰余金	81,396	85,489
自己株式	7,212	12,212
株主資本合計	111,493	110,595
<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	1,738
繰延ヘッジ損益	136	250
為替換算調整勘定	241	131
その他の包括利益累計額合計	505	1,857
新株予約権	724	786
非支配株主持分	10,992	11,103
純資産合計	122,706	124,343
負債純資産合計	406,715	420,190

## (2) 【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

## 【中間連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年 3月 1日 至 2024年 8月 31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 3月 1日 至 2025年 8月 31日)
売上高	36,295	51,024
売上原価	25,068	35,017
(うち減価償却費)	2,263	2,245
売上総利益	11,226	16,006
販売費及び一般管理費	<sup>1</sup> 4,371	<sup>1</sup> 4,745
営業利益	6,855	11,261
営業外収益		
受取利息	23	30
受取配当金	3	12
為替差益	168	-
デリバティブ評価益	<sup>2</sup> 388	<sup>2</sup> 517
その他	31	28
営業外収益合計	615	588
営業外費用		
支払利息	1,396	2,050
為替差損	-	199
持分法による投資損失	-	215
デリバティブ評価損	-	<sup>2</sup> 159
融資関連費用	351	15
その他	167	161
営業外費用合計	1,916	2,802
経常利益	5,554	9,047
特別利益		
固定資産売却益	2,588	3,422
投資有価証券売却益	-	407
その他	28	119
特別利益合計	2,616	3,949
特別損失		
固定資産除却損	84	1
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	84	113
税金等調整前中間純利益	8,086	12,883
法人税等	2,606	4,144
中間純利益	5,479	8,739
非支配株主に帰属する中間純利益	114	114
親会社株主に帰属する中間純利益	5,365	8,624



【中間連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)
中間純利益	5,479	8,739
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,356	2,138
繰延ヘッジ損益	47	113
持分法適用会社に対する持分相当額	-	110
その他の包括利益合計	1,404	2,362
中間包括利益	6,883	11,101
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	6,769	10,986
非支配株主に係る中間包括利益	114	114

## (3) 【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年 3月 1日 至 2024年 8月 31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 3月 1日 至 2025年 8月 31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前中間純利益	8,086	12,883
減価償却費	2,388	2,319
のれん償却額	90	65
賞与引当金の増減額(は減少)	366	354
貸倒引当金の増減額(は減少)	9	292
受取利息及び受取配当金	26	42
支払利息	1,396	2,050
為替差損益(は益)	169	199
持分法による投資損益(は益)	-	215
投資有価証券売却損益(は益)	-	332
固定資産除却損	84	1
固定資産売却損益(は益)	2,588	3,422
減損損失	-	35
売上債権の増減額(は増加)	328	792
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)	16,958	9,014
前渡金の増減額(は増加)	323	254
前払費用の増減額(は増加)	377	372
未収入金の増減額(は増加)	14	14
未収消費税等の増減額(は増加)	546	8
未払金の増減額(は減少)	1,004	1,183
未払費用の増減額(は減少)	114	269
前受金の増減額(は減少)	15	6
預り金の増減額(は減少)	129	191
預り保証金の増減額(は減少)	129	63
未払消費税等の増減額(は減少)	70	710
その他	142	235
小計	8,231	3,347
利息及び配当金の受取額	26	42
利息の支払額	1,272	1,990
法人税等の支払額	4,040	5,066
法人税等の還付額	328	0
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,189	3,666
<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	15	221
定期預金等の払戻による収入	800	80
投資有価証券の取得による支出	10,203	40
投資有価証券の売却による収入	-	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	1,975	4,117
有形固定資産の売却による収入	9,006	8,764
無形固定資産の取得による支出	20	66
差入保証金の差入による支出	7	0
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	481	2,476
貸付金の回収による収入	45	1,670
その他	5	61
投資活動によるキャッシュ・フロー	5,220	3,978

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31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）	8,163	9,063
社債の償還による支出	81	151
長期借入れによる収入	53,348	30,393
長期借入金の返済による支出	37,801	24,876
長期ノンリコースローンの借入れによる収入	9,500	-
長期ノンリコースローンの返済による支出	749	864
ストックオプションの行使による収入	74	6
自己株式の取得による支出	1,228	4,999
配当金の支払額	3,892	4,391
非支配株主への配当金の支払額	3	3
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,003	4,175
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）	7,407	4,488
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中間期末残高	38,693	47,065

【注記事項】

(会計方針の変更)

(「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)等を当中間連結会計期間の期首から適用しております。なお、中間連結財務諸表に与える影響はありません。

(中間連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理)

(税金費用の計算)

税金費用については、当中間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、税引前中間純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

(中間連結貸借対照表関係)

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。

当中間連結会計期間(2025年8月31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。

(中間連結損益計算書関係)

1 販売費及び一般管理費のうち主要項目及び金額は次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)
給与手当	970百万円	1,084百万円
賞与引当金繰入額	326	414
役員賞与引当金繰入額	259	290

2 デリバティブ評価損益

前中間連結会計期間(自 2024年3月1日 至 2024年8月31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。

当中間連結会計期間(自 2025年3月1日 至 2025年8月31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。

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前中間連結会計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)
現金及び預金勘定	38,726百万円	47,319百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金等	32	253
現金及び現金同等物	38,693	47,065

(株主資本等関係)

前中間連結会計期間(自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)

配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2024年5月26日 定時株主総会	普通株式	3,963	9.00	2024年2月29日	2024年5月27日	利益剰余金

当中間連結会計期間(自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)

配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2025年5月25日 定時株主総会	普通株式	4,473	10.50	2025年2月28日	2025年5月26日	利益剰余金

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前中間連結会計期間(自 2024年3月1日 至 2024年8月31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	中間連結 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	1,264	11,351	5,883	14,399	3,395	36,295	-	36,295
セグメント間の内部 売上高又は振替高	198	74	-	-	-	272	272	-
計	1,462	11,425	5,883	14,399	3,395	36,567	272	36,295
営業利益	634	1,925	1,865	1,199	1,225	6,850	4	6,855
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	-	2,591	-	-	-	2,591	-	2,591
セグメント利益(事業利益) (注)1	634	4,516	1,865	1,199	1,225	9,441	4	9,446
セグメント資産	1,543	195,591	72,768	52,028	40,373	362,306	23,250	385,556
その他の項目								
減価償却費	0	734	623	-	982	2,340	48	2,388
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	27	1,549	152	-	311	2,041	15	2,056

(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4百万円は、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23,250百万円は、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48百万円は、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15百万円は、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。

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。

当中間連結会計期間（自 2025年3月1日 至 2025年8月31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	中間連結 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	1,835	12,113	7,493	26,129	3,452	51,024	-	51,024
セグメント間の内部 売上高又は振替高	186	74	0	-	-	260	260	-
計	2,022	12,187	7,493	26,129	3,452	51,285	260	51,024
営業利益	1,029	3,919	2,650	2,496	1,211	11,308	47	11,261
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	-	1,227	2,639	-	-	3,867	-	3,867
セグメント利益(事業利益) (注) 1	1,029	5,147	5,290	2,496	1,211	15,176	47	15,128
セグメント資産	1,767	202,618	87,902	56,598	39,043	387,929	32,260	420,190
その他の項目								
減価償却費	0	711	562	0	1,001	2,276	43	2,319
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	-	576	3,204	-	140	3,921	124	4,046

(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 47百万円は、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32,260百万円は、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43百万円は、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124百万円は、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。

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、前中間連結会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ありません。

このため、当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)」といたします。なお、前中間連結会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。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前中間連結会計期間(自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)

(単位:百万円)

		外部顧客への売上高			セグメント間の内部売上高 又は振替高	合計
		顧客との契約から生じる収益	その他の源泉から生じる収益(注)	計		
報告セグメント	アセットマネジメント	1,264	-	1,264	198	1,462
	不動産フィー収入	1,222	-	1,222	198	1,420
	その他	42	-	42	-	42
	心築	6,074	5,277	11,351	74	11,425
	不動産販売収入	5,210	-	5,210	-	5,210
	不動産賃貸収入	611	4,886	5,497	0	5,498
	その他	252	391	643	73	716
	ホテル	4,243	1,640	5,883	-	5,883
	不動産販売収入	-	-	-	-	-
	不動産賃貸収入	4,221	1,553	5,774	-	5,774
	その他	21	87	109	-	109
	いちごオーナーズ	2,746	11,652	14,399	-	14,399
	不動産販売収入	2,745	10,838	13,583	-	13,583
	不動産賃貸収入	1	814	815	-	815
	クリーンエネルギー	3,381	13	3,395	-	3,395
	売電収入	3,381	-	3,381	-	3,381
	その他	-	13	13	-	13
	合計		17,710	18,584	36,295	272
調整額		-	-	-	272	272
中間連結財務諸表計上額		17,710	18,584	36,295	-	36,295

(注) 「その他の源泉から生じる収益」には、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(企業会計基準委員会 移管指針第10号 2024年7月1日)に基づく収益不動産の売却収入及び「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に基づく賃貸収入等が含まれております。



当中間連結会計期間（自 2025年 3月 1日 至 2025年 8月31日）

（単位：百万円）

		外部顧客への売上高			セグメント間の内部売上高又は振替高	合計
		顧客との契約から生じる収益	その他の源泉から生じる収益（注）	計		
報告セグメント	アセットマネジメント	1,835	-	1,835	186	2,022
	不動産フィー収入	1,794	-	1,794	186	1,980
	その他	41	-	41	-	41
	心築	1,323	10,789	12,113	74	12,187
	不動産販売収入	309	-	309	-	309
	不動産賃貸収入	636	5,227	5,864	0	5,865
	その他	377	5,562	5,939	73	6,013
	ホテル	5,533	1,959	7,493	0	7,493
	不動産販売収入	0	-	0	-	0
	不動産賃貸収入	5,506	1,662	7,168	-	7,168
	その他	26	297	324	0	324
	いちごオーナーズ	5,689	20,440	26,129	-	26,129
	不動産販売収入	5,689	19,488	25,178	-	25,178
	不動産賃貸収入	0	951	951	-	951
	クリーンエネルギー	3,434	17	3,452	-	3,452
	売電収入	3,434	-	3,434	-	3,434
	その他	-	17	17	-	17
	合計		17,816	33,207	51,024	260
調整額		-	-	-	260	260
中間連結財務諸表計上額		17,816	33,207	51,024	-	51,024

（注）「その他の源泉から生じる収益」には、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（企業会計基準委員会 移管指針第10号 2024年 7月 1日）に基づく収益不動産の売却収入、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年 3月30日）に基づく賃貸収入等及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年 7月 4日）に基づく有価証券の売却収入等が含まれておりません。

( 1 株当たり情報 )

1 株当たり中間純利益及び算定上の基礎、潜在株式調整後1株当たり中間純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2024年 3月 1日 至 2024年 8月 31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 3月 1日 至 2025年 8月 31日)
( 1 ) 1 株当たり中間純利益	12.24円	20.56円
( 算定上の基礎 )		
親会社株主に帰属する 中間純利益 ( 百万円 )	5,365	8,624
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 中間純利益 ( 百万円 )	5,365	8,624
普通株式の期中平均株式数 ( 千株 )	438,294	419,419
( 2 ) 潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益	12.21	20.52
( 算定上の基礎 )		
親会社株主に帰属する 中間純利益調整額 ( 百万円 )	-	-
普通株式増加数 ( 千株 )	1,012	924
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要	-	-

( 重要な後発事象 )

該当事項はありません。

2 【その他】

該当事項はありません。

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2025年10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 公認会計士 柴谷 哲朗  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 西村 健太  
業務執行社員

### 監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」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中間連結会計期間（2025年3月1日から2025年8月31日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・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、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、いちご株式会社及び連結子会社の2025年8月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示し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、「中間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。

### 中間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、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して中間連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない中間連結財務諸表を作成し適正に表示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。

中間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中間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、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準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。

### 中間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中間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。
- ・ 継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、中間連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、適正に表示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中間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中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間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。
- ・ 中間連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示し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。
- ・ 中間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、中間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) 上記は期中レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（半期報告書提出会社）が別途保管しております。

(注2) X B R L データは期中レビューの対象には含まれていません。