

## 2027年2月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2026年7月15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. 2027年2月期第1四半期の連結業績（2026年3月1日～2026年5月31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   | %     |
| 2027年2月期第1四半期 | 10,497 | △15.9 | 2,587 | △25.4 | 6,822 | 45.3  | 1,448 | △37.8 |
| 2026年2月期第1四半期 | 12,487 | △50.2 | 3,468 | △17.8 | 4,695 | △20.2 | 2,328 | △37.4 |

（注）1 包括利益 2027年2月期第1四半期 1,536百万円（△48.1％）2026年2月期第1四半期 2,962百万円（△30.7％）

（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<br>帰属する<br>四半期純利益 |       | キャッシュ<br>純利益 |       | 1株当たり<br>四半期純利益 |       | 潜在株式調整後<br>1株当たり<br>四半期純利益 |       | 1株当たり<br>キャッシュ<br>純利益 |       |
|---------------|--------------------------|-------|--------------|-------|-----------------|-------|----------------------------|-------|-----------------------|-------|
|               | 百万円                      | %     | 百万円          | %     | 円 銭             | %     | 円 銭                        | %     | 円 銭                   | %     |
| 2027年2月期第1四半期 | 2,883                    | 23.7  | 6,087        | 59.2  | 7.28            | 31.9  | 7.24                       | 31.5  | 15.37                 | 69.8  |
| 2026年2月期第1四半期 | 2,331                    | △35.1 | 3,823        | △14.8 | 5.52            | △32.6 | 5.51                       | △32.5 | 9.05                  | △11.5 |

（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      |  |
| 2027年2月期第1四半期 | 445,099 |  | 109,054 |  | 24.4   |  | 276.07   |  |
| 2026年2月期      | 435,820 |  | 116,754 |  | 26.6   |  | 288.76   |  |

（参考）自己資本 2027年2月期第1四半期 108,401百万円 2026年2月期 116,097百万円

### （3）連結キャッシュ・フローの状況

|               | 営業活動による<br>キャッシュ・フロー | 投資活動による<br>キャッシュ・フロー | 財務活動による<br>キャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物<br>四半期末残高 |
|---------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
|               | 百万円                  | 百万円                  | 百万円                  | 百万円                 |
| 2027年2月期第1四半期 | △26,474              | 8,433                | 10,402               | 34,263              |
| 2026年2月期第1四半期 | △16,761              | △275                 | 14,090               | 39,631              |

（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）

2027年2月期第1四半期 536百万円 2026年2月期第1四半期 △1,598百万円

### 2. 配当の状況

|              | 年間配当金  |        |        |       |       | 配当金総額<br>(合計) | 配当性向<br>(連結) | 純資産配当率<br>(連結) |
|--------------|--------|--------|--------|-------|-------|---------------|--------------|----------------|
|              | 第1四半期末 | 第2四半期末 | 第3四半期末 | 期末    | 合計    | 百万円           | %            | %              |
| 2026年2月期     | 円 銭    | 円 銭    | 円 銭    | 円 銭   | 円 銭   | 4,623         | 28.7         | 4.2            |
| 2027年2月期     | —      | 0.00   | —      | 11.50 | 11.50 | —             | —            | —              |
| 2027年2月期(予想) | —      | 0.00   | —      | 15.50 | 15.50 | —             | 34.3         | —              |

（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. 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<br>当期純利益 |     | キャッシュ<br>純利益 |      | 1株当たり<br>当期純利益 |      | 1株当たり<br>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）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：有

新規 1社（社名）合同会社HELIX匿名組合

除外 2社（社名）株式会社セントロ 合同会社カルペ・ディエム匿名組合

（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 : 無
- 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） | 2027年2月期1Q | 416,596,792株 | 2026年2月期   | 415,993,612株 |
| ② 期末自己株式数           | 2027年2月期1Q | 23,938,626株  | 2026年2月期   | 13,943,725株  |
| ③ 期中平均株式数（四半期累計）    | 2027年2月期1Q | 396,165,269株 | 2026年2月期1Q | 422,507,235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 .....                   | 10 |
| 四半期連結包括利益計算書 .....                 | 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 |
| (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) .....     | 17 |
| (継続企業の前提に関する注記) .....              | 17 |
| 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 ..... | 18 |

## 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1四半期におけるわが国の経済は、雇用・所得環境の改善を背景に、個人消費および設備投資に持ち直しの動きが見られ、景気は緩やかに回復しております。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では、日米間の金利差や円安を背景に、投資資金の流入が継続しており、東京をはじめとする主要都市において投資意欲は旺盛な状況が続きました。

当社においては、心築（しんちく）（注1）施策による保有物件の価値向上および物件の新規取得により、主にオフィスの賃料収入が増加いたしました。また、心築により価値向上を実現した商業施設を売却したほか、子会社の株式売却を通じ、同社が保有する心築資産の価値向上成果を実現いたしました。

この結果、事業利益は前年同期比45%増、親会社株主に帰属する四半期純利益は前年同期比24%増といずれも増益となり、通期での過去最高益更新に向けて順調に進捗いたしました。

また、エネルギー需給や社会インフラを取り巻く環境が変化するなか、当社はクリーンエネルギー事業を通じ、安定的な再生可能エネルギーの創出と電源の多様化に取り組んでおります。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、系統用蓄電池などの取り組みを進め、地域との共生を図りながら、持続可能な社会の形成に貢献してまいります。

さらに、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。

こうした方針のもと、不動産の保有・運用・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、当第1四半期においては196%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です。

#### 「事業の成長と深化」

以下に記載するストック収益およびフロー収益の前年同期比は、各事業の販売費及び一般管理費等控除前の収益動向を示しております。販売費及び一般管理費等を控除した後のセグメント利益（事業利益）については、後掲のセグメントごとの内容および業績に記載しております。

#### ・アセットマネジメント事業

当社グループ会社が資産運用を受託する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。）では、心築ノウハウを活用した運用物件の価値向上を推進しております。当第1四半期においては、こうした取り組みによる運用資産の収益性向上がベース運用フィーの増加に寄与し、ストック収益は前年同期比7%増となりました。一方、フロー収益は、前年同期に計上した大型の譲渡成果報酬の反動により、前年同期比92%減となり

ました。

なお、当第2四半期において、いちごオフィスによる運用資産の売却に伴う譲渡成果報酬の計上を見込んでおります。

#### ・心築事業

心築事業では、主力であるオフィスにおいて、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。

当第1四半期において、当社のオフィスブランド「VILLAGE」シリーズでは、「THE VILLAGE OSAKA」（2026年3月開業、ブランドシリーズ第4弾）および「THE VILLAGE SAPPORO」（2026年5月開業、同第5弾）の2棟が稼働を開始いたしました。両物件では、オフィス内および地域とのコミュニティ形成を促進することを軸に、それぞれの地域特性や入居企業のニーズを踏まえた機能を備えております。「THE VILLAGE OSAKA」では、当社および大阪エリア初となる1棟全フロアをセットアップオフィス仕様とし、入居時の負担軽減と交流・協業機会の創出を図っております。「THE VILLAGE SAPPORO」では、フレキシブルオフィスや共用ラウンジ、スマートビル機能等により、利便性向上とコミュニティ形成を推進しております。

引き続き、中規模オフィスビルへの新たなニーズに的確に対応することで、選ばれ続けるオフィスビルを提供し、ストック収益の拡大を図ってまいります。

当第1四半期におけるストック収益は、前連結会計年度における物件売却の影響を受けつつも、前期に稼働を開始した物流施設およびオフィスの賃貸収益向上が寄与し、前年同期比1%増となりました。また、心築による価値向上を実現した商業施設1棟を売却したほか、子会社株式の売却により、同社が保有する心築資産の価値向上成果を売却益として実現いたしました。これらにより、売却益等のフロー収益は前年同期比214%増となりました。

なお、不動産取得額は156億円、不動産売却額（売上）は24億円となりました。

#### ・ホテル事業

当社ライフスタイルホテルブランド「THE KNOT」はこれまで、国内主要各都市にて、異なる宿泊需要を取り込みながら、その地域ならではの食・文化・交流の場を備えたホテルとして展開を拡大してまいりました。

当第1四半期において、「THE KNOT」第6弾となる「THE KNOT FUKUOKA Tenjin」が2026年4月に開業いたしました。本ホテルは、福岡天神エリアにおける観光・ビジネス需要の取り込みを目的として、築32年の現存ホテルをリブランドしたものであり、当社100%子会社であるワンファイブホテルズ株式会社が運営を担っております。今後、ホテルオーナーとオペレーターが一体となり、本ホテルの価値向上を通じたストック収益の拡大を図ってまいります。

当第1四半期においては、既存ホテルのRevPAR（販売可能な客室1室あたりの売上）が前年同期を上回り堅調に推移しました。一方、価値向上途上にある新規取得・リブランドホテルの構成比上昇に加え、大阪エリアを中心とした前年同期の大阪・関西万博関連需要の反動や、中国政府による訪日渡航自粛要請等を背景とする宿泊需要の弱含みにより、保有ホテル全体のRevPARは前年同期比10%減となりました。これらの結果、賃貸収益やオペレーター収益等のストック収益は前年同期比14%減となりました。

#### ・いちごオーナーズ事業

いちごオーナーズ事業では、デベロッパーとの強固なパートナーシップを活かし、多様な買主・入居者ニーズを踏まえた競争力の高いレジデンスシリーズ「GRAN PASEO」の企画・開発を推進しております。建設は外部委託としつつ、心築エンジニアリングチームによる品質管理を徹底することで、リスクおよびコストを抑えながら高品質なレジデンスの創出に取り組んでおります。当第1四半期においては、都心を中心に新築優良レジデンスを184億円取得し、通期取得目標580億円に対して順調に進捗しております。

なお、当第1四半期におけるいちごオーナーズ事業の不動産売却はありませんでしたが、第2四半期以降の売却活動により、通期での不動産売却額（売上）は620億円を見込んでおります。

#### ・クリーンエネルギー事業

当社は、太陽光発電所への投資に加え、地域一体型バイオマス発電および再生可能エネルギーの導入拡大を支える系統用蓄電池事業を推進し、電源の多様化と地域課題の解決に取り組んでおります。

系統用蓄電池事業については、2026年6月1日付で当社初となる蓄電所「いちご御宿岩和田ECO蓄電所」（千葉県、蓄電池容量8.9MWh、蓄電池出力1.9MW）が稼働を開始いたしました。本事業の第1号案件として今後の事業展開に向けた運営ノウハウの蓄積を進め、さらなる事業拡大を図ってまいります。

いずれの取り組みも、世界的な環境課題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。

当第1四半期におけるクリーンエネルギー事業の売電収益（ストック収益）は、発電所の安定的な稼働により、前年同期比5%増となりました。

なお、当社が開発・運営する発電開始済み発電所の合計は、2026年6月1日付で64か所（発電出力約188.2MW）、蓄電所は1か所（蓄電池容量8.9MWh、蓄電池出力1.9MW）となっております。

#### 「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、借入コストの削減、無担保資金の調達に加え、借入金の固定金利化を中心とした金利上昇リスクへの対応などの財務施策を通じて、収益および財務基盤の強化を進めております。当第1四半期における固定金利比率は56%となり、金利変動が業績に与える影響の低減を図っております。

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、ESGローンの活用を拡大しております。当第1四半期は、新たに42億円の資金を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（10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。

当第1四半期においても、前連結会計年度の自社株買いの決定に基づき、総額48億円の自己株式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、盤石な安定収益基盤を背景に、各年度の1株当たり配当金（DPS）を、原則として前期比で維持または増配し、減配しない「累進的配当政策（Progressive Dividend Policy）」を導入しております。また、株主還元指標として一般的な「配当性向」は短期的な利益変動の影響を受けやすいことから、株主資本を基準とする安定性の高い「DOE配当政策」を導入しております。これらの施策を通じ、配当の安定性・透明性・成長性を重視した「安心安定配当」により、株主様への長期的なコミットメントをお示ししております。

DOE目標については、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、当連結会計年度より従来の「4%以上」から、「5%以上」に引き上げております。

これにより、当連結会計年度の配当予想は1株当たり15.5円（前連結会計年度比35%増）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、当社およびいちごオフィス、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。）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」制度を導入してまいりましたが、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ったことに伴い、「いちごJリーグ株主・投資主優待」を終了いたしました。

なお、2026年6月より、当社事業で扱う農産物等のプレゼント企画（抽選）を実施しております。詳細は当社ホームページ「いちごTHANKS!マンスリープレゼント」特設ページをご覧ください。

いちごTHANKS!マンスリープレゼント 特設ページ

[www.ichigo.gr.jp/ir/stocks/shareholder\\_program.html](http://www.ichigo.gr.jp/ir/stocks/shareholder_program.html)

#### 「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。

こうした考えのもと、当社では、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。環境課題解決に関するKPIとしては、「クライメート・ポジティブ」（注3）の継続、ならびにCDP（注4）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。

前連結会計年度においては、「気候変動」および「ウォーター」の2分野で最高評価である「Aリスト企業」に選定され、CDPに関する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。

今後もこれらのKPI達成に向け、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、当社はTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言に賛同しており、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、豊かさや環境が共存する未来の実現に向けて取り組んでおります。

さらに、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である「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、社会課題の解決および環境保全活動を通じて、社会に貢献してまいります。

（注3）クリーンエネルギー事業によるCO2削減量が、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）のCO2排出量（Scope 1・Scope 2）を上回る状態をいいます。

（注4）カーボン・ディスクロージャー・プロジェクト。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です。

#### 業績の詳細

当第1四半期連結累計期間の業績は、売上高10,497百万円（前年同期比15.9%減）、営業利益2,587百万円（同25.4%減）、事業利益（注）6,822百万円（同45.3%増）、経常利益1,448百万円（同37.8%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益2,883百万円（同23.7%増）、キャッシュ純利益（注）6,087百万円（同59.2%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

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

いちごオフィスをはじめとする堅調なベース運用報酬の増加があった一方、前年同期に計上した大型の譲渡成果報酬の反動や、事業拡大等に向けた販売費及び一般管理費の増加があったことにより、セグメント売上高は846百万円(前年同期比25.7%減)、セグメント利益(事業利益)は309百万円(前年同期比50.9%減)となりました。

(ii) 心築(しんちく)

オフィスやロジスティクスを中心とした賃料収入の増加や商業施設および不動産保有子会社の株式売却等により、セグメント売上高は3,719百万円(前年同期比8.7%増)、セグメント利益(事業利益)は4,815百万円(同144.4%増)となりました。

(iii) ホテル

前期に取得した物件が当第1四半期に寄与した一方、新規受託やリニューアルオープンに係るホテルオペレーターの先行コストが発生したことにより、セグメント売上高は3,892百万円(前年同期比1.5%減)、セグメント利益(事業利益)は1,212百万円(同22.8%減)となりました。

(iv) いちごオーナーズ

物件売却の多くは第2四半期以降に見込んでおり、当第1四半期では物件の売却が発生しなかったことにより、セグメント売上高は582百万円(前年同期比76.8%減)、セグメント利益(事業利益)は△40百万円(同405.9%減)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ことにより、セグメント売上高は1,649百万円(前年同期比3.4%増)、セグメント利益(事業利益)は571百万円(同14.7%増)となりました。

## ②経営成績の分析

(売上高)

連結売上高は、いちごオーナーズにおける保有資産の拡大等に伴う不動産賃貸収入の増加があった一方、前年同期は、不動産販売収入に加え、アセットマネジメント事業における物件売却に伴う譲渡成果報酬が大きかったことから、10,497百万円(前年同期比15.9%減)となりました。

売上高の主な内訳は、不動産販売収入462百万円(心築462百万円)、不動産賃貸収入7,272百万円(心築2,933百万円、ホテル3,756百万円、いちごオーナーズ582百万円)、不動産フィー収入664百万円、売電収入1,632百万円であります。

(営業利益)

営業利益は、リニューアル工事の竣工に伴う一部費用の計上等により、2,587百万円(前年同期比25.4%減)となりました。

事業利益は、特別利益に計上した心築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、6,822百万円(前年同期比45.3%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、517百万円(前年同期比101.3%増)となりました。

主な内訳は、デリバティブ評価益501百万円であります。

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、1,656百万円(前年同期比18.5%増)となりました。

主な内訳は、支払利息1,276百万円、デリバティブ評価損175百万円であります。

(特別損益)

特別利益は、4,265百万円(前年同期比226.2%増)となりました。

主な内訳は、不動産保有子会社の株式売却に伴う関係会社株式売却益3,017百万円、固定資産売却益1,228百万円(うち、心築事業に属する不動産の固定資産売却益1,216百万円)であります。

特別損失は、71百万円(前年同期比36.8%減)となりました。

主な内訳は、貸倒引当金繰入額57百万円であります。

(親会社株主に帰属する四半期純利益)

法人税等は2,755百万円、非支配株主に帰属する四半期純利益は2百万円となりました。

これらの結果、親会社株主に帰属する四半期純利益は2,883百万円(前年同期比23.7%増)となり

ました。キャッシュ純利益は6,087百万円（前年同期比59.2%増）となりました。

### ③キャッシュ・フローの状況

当第1四半期における現金及び現金同等物は34,263百万円となり、前連結会計年度末の42,019百万円と比較して7,755百万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。

#### （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△26,474百万円（前年同期は△16,761百万円）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益5,642百万円があった一方、物件の仕入れに伴う販売用不動産の増加額23,020百万円、利息の支払額1,204百万円、法人税等の支払額7,543百万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8,433百万円（前年同期は△275百万円）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2,043百万円、貸付金の回収による収入475百万円、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入8,098百万円があった一方、有形固定資産の取得による支出1,724百万円、貸付けによる支出343百万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10,402百万円（前年同期は14,090百万円）となりました。これは主に、短期借入金の純増減額4,278百万円、長期借入れによる収入27,704百万円があった一方、長期借入金の返済による支出12,581百万円、自己株式の取得による支出4,856百万円、配当金の支払額4,490百万円があっ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445,099百万円となり、前連結会計年度末と比較して9,278百万円増加（前連結会計年度末比2.1%増加）いたしました。

これは主に、税金および配当金の支払い等による現金及び預金7,795百万円の減少や、不動産保有子会社の株式売却に伴う連結除外等による有形固定資産2,083百万円の減少があった一方、物件取得により販売用不動産が21,780百万円増加したことによるものであります。

### （負債）

負債合計は336,044百万円となり、前連結会計年度末と比較して16,978百万円増加（前連結会計年度末比5.3%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資金調達により借入金が19,470百万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109,054百万円となり、前連結会計年度末と比較して7,700百万円減少（前連結会計年度末比6.6%減少）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2,883百万円の計上に対し、剰余金の配当4,623百万円、自己株式の取得4,856百万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24.4%（前連結会計年度末比2.3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

2026年4月14日付「2026年2月期決算短信」において公表しております2027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<br>(2026年2月28日) | 当第1四半期<br>連結会計期間<br>(2026年5月31日) |
|----------------------|-------------------------|----------------------------------|
| 資産の部                 |                         |                                  |
| 流動資産                 |                         |                                  |
| 現金及び預金               | 42,059                  | 34,263                           |
| 売掛金                  | 4,079                   | 4,112                            |
| 営業貸付金                | 1,324                   | 1,324                            |
| 営業投資有価証券             | 3,180                   | 383                              |
| 販売用不動産               | 176,904                 | 198,684                          |
| その他                  | 8,303                   | 11,008                           |
| 貸倒引当金                | △59                     | △59                              |
| 流動資産合計               | 235,792                 | 249,718                          |
| 固定資産                 |                         |                                  |
| 有形固定資産               |                         |                                  |
| 建物及び構築物              | 59,558                  | 65,300                           |
| 減価償却累計額              | △15,728                 | △15,430                          |
| 建物及び構築物（純額）          | 43,829                  | 49,869                           |
| クリーンエネルギー発電設備        | 39,463                  | 39,470                           |
| 減価償却累計額              | △13,851                 | △14,350                          |
| クリーンエネルギー発電設備（純額）    | 25,611                  | 25,119                           |
| 土地                   | 88,432                  | 85,161                           |
| 建設仮勘定                | 6,327                   | 1,481                            |
| 建設仮勘定（クリーンエネルギー発電設備） | 748                     | 1,097                            |
| その他                  | 3,179                   | 3,384                            |
| 減価償却累計額              | △2,093                  | △2,162                           |
| その他（純額）              | 1,086                   | 1,222                            |
| 有形固定資産合計             | 166,035                 | 163,952                          |
| 無形固定資産               |                         |                                  |
| のれん                  | 460                     | 438                              |
| 借地権                  | 827                     | 426                              |
| その他                  | 83                      | 105                              |
| 無形固定資産合計             | 1,371                   | 970                              |
| 投資その他の資産             |                         |                                  |
| 投資有価証券               | 22,149                  | 20,152                           |
| 長期貸付金                | 267                     | 329                              |
| 繰延税金資産               | 2,220                   | 894                              |
| その他                  | 9,068                   | 10,227                           |
| 貸倒引当金                | △1,084                  | △1,146                           |
| 投資その他の資産合計           | 32,621                  | 30,457                           |
| 固定資産合計               | 200,028                 | 195,380                          |
| 資産合計                 | 435,820                 | 445,099                          |

(単位：百万円)

|                     | 前連結会計年度<br>(2026年2月28日) | 当第1四半期<br>連結会計期間<br>(2026年5月31日) |
|---------------------|-------------------------|----------------------------------|
| 負債の部                |                         |                                  |
| 流動負債                |                         |                                  |
| 短期借入金               | 6,421                   | 10,700                           |
| 1年内償還予定の社債          | 2,162                   | 2,162                            |
| 1年内返済予定の長期借入金       | 24,082                  | 20,010                           |
| 1年内返済予定の長期ノンリコースローン | 18,062                  | 15,273                           |
| 未払法人税等              | 6,040                   | 835                              |
| 賞与引当金               | 300                     | 431                              |
| 債務保証損失引当金           | 36                      | 37                               |
| その他                 | 5,740                   | 8,654                            |
| 流動負債合計              | 62,848                  | 58,104                           |
| 固定負債                |                         |                                  |
| 社債                  | 7,812                   | 7,771                            |
| 長期借入金               | 213,596                 | 232,664                          |
| 長期ノンリコースローン         | 25,090                  | 28,076                           |
| 繰延税金負債              | 1,479                   | 1,179                            |
| 債務保証損失引当金           | 345                     | 340                              |
| 長期預り保証金             | 7,587                   | 7,596                            |
| その他                 | 305                     | 309                              |
| 固定負債合計              | 256,218                 | 277,940                          |
| 負債合計                | 319,066                 | 336,044                          |
| 純資産の部               |                         |                                  |
| 株主資本                |                         |                                  |
| 資本金                 | 27,012                  | 27,124                           |
| 資本剰余金               | 10,429                  | 10,546                           |
| 利益剰余金               | 81,909                  | 80,166                           |
| 自己株式                | △5,467                  | △10,298                          |
| 株主資本合計              | 113,884                 | 107,538                          |
| その他の包括利益累計額         |                         |                                  |
| その他有価証券評価差額金        | 1,664                   | 217                              |
| 繰延ヘッジ損益             | ※ 547                   | ※ 645                            |
| その他の包括利益累計額合計       | 2,212                   | 862                              |
| 新株予約権               | 559                     | 555                              |
| 非支配株主持分             | 97                      | 97                               |
| 純資産合計               | 116,754                 | 109,054                          |
| 負債純資産合計             | 435,820                 | 445,099                          |

(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1四半期連結累計期間)

(単位: 百万円)

|                  | 前第1四半期<br>連結累計期間<br>(自 2025年3月1日<br>至 2025年5月31日) | 当第1四半期<br>連結累計期間<br>(自 2026年3月1日<br>至 2026年5月31日) |
|------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 売上高              | 12,487                                            | 10,497                                            |
| 売上原価             | 6,652                                             | 5,553                                             |
| (うち減価償却費)        | 1,131                                             | 1,216                                             |
| 売上総利益            | 5,834                                             | 4,944                                             |
| 販売費及び一般管理費       | 2,366                                             | 2,356                                             |
| 営業利益             | 3,468                                             | 2,587                                             |
| 営業外収益            |                                                   |                                                   |
| 受取利息             | 0                                                 | 5                                                 |
| 受取配当金            | 1                                                 | —                                                 |
| デリバティブ評価益        | ※ 244                                             | ※ 501                                             |
| その他              | 11                                                | 10                                                |
| 営業外収益合計          | 256                                               | 517                                               |
| 営業外費用            |                                                   |                                                   |
| 支払利息             | 993                                               | 1,276                                             |
| 為替差損             | 105                                               | 0                                                 |
| 持分法による投資損失       | 99                                                | —                                                 |
| デリバティブ評価損        | ※ 113                                             | ※ 175                                             |
| 融資関連費用           | 3                                                 | 109                                               |
| その他              | 80                                                | 94                                                |
| 営業外費用合計          | 1,397                                             | 1,656                                             |
| 経常利益             | 2,328                                             | 1,448                                             |
| 特別利益             |                                                   |                                                   |
| 固定資産売却益          | 782                                               | 1,228                                             |
| 投資有価証券売却益        | 407                                               | —                                                 |
| 関係会社株式売却益        | —                                                 | 3,017                                             |
| その他              | 118                                               | 18                                                |
| 特別利益合計           | 1,307                                             | 4,265                                             |
| 特別損失             |                                                   |                                                   |
| 固定資産除却損          | 1                                                 | 0                                                 |
| 固定資産売却損          | —                                                 | 14                                                |
| 投資有価証券売却損        | 74                                                | —                                                 |
| 貸倒引当金繰入額         | —                                                 | 57                                                |
| 減損損失             | 35                                                | —                                                 |
| その他              | 0                                                 | —                                                 |
| 特別損失合計           | 113                                               | 71                                                |
| 税金等調整前四半期純利益     | 3,522                                             | 5,642                                             |
| 法人税等             | 1,134                                             | 2,755                                             |
| 四半期純利益           | 2,388                                             | 2,886                                             |
| 非支配株主に帰属する四半期純利益 | 56                                                | 2                                                 |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益 | 2,331                                             | 2,883                                             |

(四半期連結包括利益計算書)  
(第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

|                  | 前第1四半期<br>連結累計期間<br>(自 2025年3月1日<br>至 2025年5月31日) | 当第1四半期<br>連結累計期間<br>(自 2026年3月1日<br>至 2026年5月31日) |
|------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 四半期純利益           | 2,388                                             | 2,886                                             |
| その他の包括利益         |                                                   |                                                   |
| その他有価証券評価差額金     | 646                                               | △1,447                                            |
| 繰延ヘッジ損益          | ※ △5                                              | ※ 97                                              |
| 持分法適用会社に対する持分相当額 | △66                                               | —                                                 |
| その他の包括利益合計       | 574                                               | △1,349                                            |
| 四半期包括利益          | 2,962                                             | 1,536                                             |
| (内訳)             |                                                   |                                                   |
| 親会社株主に係る四半期包括利益  | 2,905                                             | 1,533                                             |
| 非支配株主に係る四半期包括利益  | 56                                                | 2                                                 |

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書  
(第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

|                          | 前第1四半期<br>連結累計期間<br>(自 2025年3月1日<br>至 2025年5月31日) | 当第1四半期<br>連結累計期間<br>(自 2026年3月1日<br>至 2026年5月31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             | 3,522                                             | 5,642                                             |
| 減価償却費                    | 1,175                                             | 1,255                                             |
| のれん償却額                   | 32                                                | 21                                                |
| 賞与引当金の増減額 (△は減少)         | 173                                               | 159                                               |
| 貸倒引当金の増減額 (△は減少)         | △292                                              | 61                                                |
| 受取利息及び受取配当金              | △1                                                | △5                                                |
| 支払利息                     | 993                                               | 1,276                                             |
| 為替差損益 (△は益)              | 106                                               | 0                                                 |
| 関係会社株式売却損益 (△は益)         | —                                                 | △3,017                                            |
| 持分法による投資損益 (△は益)         | 99                                                | —                                                 |
| 投資有価証券売却損益 (△は益)         | △332                                              | —                                                 |
| 固定資産除却損                  | 1                                                 | 0                                                 |
| 固定資産売却損益 (△は益)           | △782                                              | △1,214                                            |
| 減損損失                     | 35                                                | —                                                 |
| 売上債権の増減額 (△は増加)          | 382                                               | △43                                               |
| 営業投資有価証券の増減額 (△は増加)      | —                                                 | 2,920                                             |
| 販売用不動産の増減額 (△は増加)        | △14,387                                           | △23,020                                           |
| 前渡金の増減額 (△は増加)           | 399                                               | 39                                                |
| 前払費用の増減額 (△は増加)          | △481                                              | △948                                              |
| 未収入金の増減額 (△は増加)          | 28                                                | △66                                               |
| 未収消費税等の増減額 (△は増加)        | △190                                              | △838                                              |
| 未払金の増減額 (△は減少)           | △1,496                                            | △1,548                                            |
| 未払費用の増減額 (△は減少)          | △270                                              | 39                                                |
| 前受金の増減額 (△は減少)           | △0                                                | 65                                                |
| 預り金の増減額 (△は減少)           | 764                                               | 126                                               |
| 預り保証金の増減額 (△は減少)         | 52                                                | 204                                               |
| 未払消費税等の増減額 (△は減少)        | △448                                              | 4                                                 |
| その他                      | △105                                              | 1,155                                             |
| 小計                       | △11,018                                           | △17,731                                           |
| 利息及び配当金の受取額              | 1                                                 | 5                                                 |
| 利息の支払額                   | △866                                              | △1,204                                            |
| 法人税等の支払額                 | △4,877                                            | △7,543                                            |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー         | △16,761                                           | △26,474                                           |
| 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            | 80                                                | —                                                 |
| 投資有価証券の取得による支出           | △40                                               | △80                                               |
| 投資有価証券の売却による収入           | 407                                               | —                                                 |
| 有形固定資産の取得による支出           | △2,074                                            | △1,724                                            |
| 有形固定資産の売却による収入           | 2,014                                             | 2,043                                             |
| 無形固定資産の取得による支出           | △34                                               | △26                                               |
| 差入保証金の差入による支出            | △0                                                | 0                                                 |
| 連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入 | —                                                 | 8,098                                             |
| 貸付けによる支出                 | △1,439                                            | △343                                              |
| 貸付金の回収による収入              | 870                                               | 475                                               |
| その他                      | △58                                               | △7                                                |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー         | △275                                              | 8,433                                             |

(単位：百万円)

|                      | 前第1四半期<br>連結累計期間<br>(自 2025年3月1日<br>至 2025年5月31日) | 当第1四半期<br>連結累計期間<br>(自 2026年3月1日<br>至 2026年5月31日) |
|----------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 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)    | 3,367                                             | 4,278                                             |
| 社債の償還による支出           | △110                                              | △40                                               |
| 長期借入れによる収入           | 21,687                                            | 27,704                                            |
| 長期借入金の返済による支出        | △3,956                                            | △12,581                                           |
| 長期ノンリコースローンの借入れによる収入 | —                                                 | 3,000                                             |
| 長期ノンリコースローンの返済による支出  | △119                                              | △2,802                                            |
| ストックオプションの行使による収入    | 1                                                 | 194                                               |
| 自己株式の取得による支出         | △2,439                                            | △4,856                                            |
| 配当金の支払額              | △4,339                                            | △4,490                                            |
| 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     | 14,090                                            | 10,402                                            |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額     | 0                                                 | 6                                                 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | △2,945                                            | △7,631                                            |
| 現金及び現金同等物の期首残高       | 42,576                                            | 42,019                                            |
| 連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額 | —                                                 | △123                                              |
| 現金及び現金同等物の四半期末残高     | 39,631                                            | 34,263                                            |

## (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)

(税金費用の計算)

税金費用については、当第1四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(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。

当第1四半期連結会計期間(2026年5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。

(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1四半期連結累計期間(自 2025年3月1日 至 2025年5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。

当第1四半期連結累計期間(自 2026年3月1日 至 2026年5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。

(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1四半期連結累計期間(自 2025年3月1日 至 2025年5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の増減を繰延ヘッジ損益として表示しております。

当第1四半期連結累計期間(自 2026年3月1日 至 2026年5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

〈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

I 前第1四半期連結累計期間(自 2025年3月1日 至 2025年5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<br>(注) 3 | 四半期<br>連結財務諸表<br>計上額 |
|----------------------------------------|----------------|---------|--------|--------------|---------------|---------|--------------|----------------------|
|                                        | アセット<br>マネジメント | 心築      | ホテル    | いちごオーナ<br>ーズ | クリーン<br>エネルギー | 計       |              |                      |
| 売上高                                    |                |         |        |              |               |         |              |                      |
| 外部顧客への売上高                              | 1,045          | 3,383   | 3,951  | 2,510        | 1,595         | 12,487  | —            | 12,487               |
| セグメント間の内部売上高<br>又は振替高                  | 93             | 37      | —      | —            | —             | 130     | △130         | —                    |
| 計                                      | 1,138          | 3,420   | 3,951  | 2,510        | 1,595         | 12,617  | △130         | 12,487               |
| 営業利益                                   | 629            | 742     | 1,569  | 13           | 498           | 3,453   | 14           | 3,468                |
| 特別損益に計上される心築お<br>よびホテルの資産売却損益<br>(注) 2 | —              | 1,227   | —      | —            | —             | 1,227   | —            | 1,227                |
| セグメント利益(事業利益)<br>(注) 1                 | 629            | 1,970   | 1,569  | 13           | 498           | 4,681   | 14           | 4,695                |
| セグメント利益内訳                              |                |         |        |              |               |         |              |                      |
| ストック利益(注) 4                            | 386            | 1,089   | 1,572  | 2            | 498           | 3,548   | —            | —                    |
| フロー利益(注) 4                             | 243            | 881     | △3     | 11           | —             | 1,132   | —            | —                    |
| セグメント資産                                | 2,220          | 201,095 | 82,115 | 70,651       | 38,858        | 394,942 | 24,331       | 419,273              |
| その他の項目                                 |                |         |        |              |               |         |              |                      |
| 減価償却費                                  | 0              | 361     | 286    | —            | 500           | 1,148   | 20           | 1,169                |
| 減損損失                                   | —              | 35      | —      | —            | —             | 35      | —            | 35                   |
| 有形固定資産及び<br>無形固定資産の増加額                 | —              | 271     | 1,532  | —            | 39            | 1,842   | 8            | 1,851                |

(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14百万円は、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24,331百万円は、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20百万円は、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8百万円は、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。なお、販売費及び一般管理費は、ストックおよびフローの各収益を基準として按分し、それぞれの利益の算定に反映しています。

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。

## Ⅱ 当第1四半期連結累計期間(自 2026年3月1日 至 2026年5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<br>(注) 3 | 四半期<br>連結財務諸表<br>計上額 |
|----------------------------------------|----------------|---------|--------|--------------|---------------|---------|--------------|----------------------|
|                                        | アセット<br>マネジメント | 心築      | ホテル    | いちごオーナ<br>ーズ | クリーン<br>エネルギー | 計       |              |                      |
| 売上高                                    |                |         |        |              |               |         |              |                      |
| 外部顧客への売上高                              | 684            | 3,693   | 3,887  | 582          | 1,649         | 10,497  | —            | 10,497               |
| セグメント間の内部売上高<br>又は振替高                  | 161            | 26      | 4      | —            | —             | 192     | △192         | —                    |
| 計                                      | 846            | 3,719   | 3,892  | 582          | 1,649         | 10,689  | △192         | 10,497               |
| 営業利益                                   | 309            | 581     | 1,212  | △40          | 571           | 2,634   | △46          | 2,587                |
| 特別損益に計上される心築お<br>よびホテルの資産売却損益<br>(注) 2 | —              | 4,234   | —      | —            | —             | 4,234   | —            | 4,234                |
| セグメント利益(事業利益)<br>(注) 1                 | 309            | 4,815   | 1,212  | △40          | 571           | 6,868   | △46          | 6,822                |
| セグメント利益内訳                              |                |         |        |              |               |         |              |                      |
| ストック利益(注) 4                            | 278            | 1,356   | 1,212  | △39          | 571           | 3,378   | —            | —                    |
| フロー利益(注) 4                             | 31             | 3,459   | —      | △1           | —             | 3,489   | —            | —                    |
| セグメント資産                                | 2,104          | 190,279 | 99,923 | 91,680       | 34,893        | 418,882 | 26,217       | 445,099              |
| その他の項目                                 |                |         |        |              |               |         |              |                      |
| 減価償却費                                  | 0              | 383     | 343    | 0            | 500           | 1,229   | 25           | 1,255                |
| 有形固定資産及び<br>無形固定資産の増加額                 | —              | 4,386   | 30     | —            | 353           | 4,770   | 6            | 4,777                |

- (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△46百万円は、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26,217百万円は、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25百万円は、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。なお、販売費及び一般管理費は、ストックおよびフローの各収益を基準として按分し、それぞれの利益の算定に反映しています。

## 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。

(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7月13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、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2026年3月1日から2027年2月28日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間（2026年3月1日から2026年5月31日まで）及び第1四半期連結累計期間（2026年3月1日から2026年5月31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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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。
- ・ 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、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。