

【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】	2026年10月15日
【中間会計期間】	第27期中（自 2026年3月1日 至 2026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26期 中間連結会計期間	第27期 中間連結会計期間	第26期
会計期間	自2025年3月1日 至2025年8月31日	自2026年3月1日 至2026年8月31日	自2025年3月1日 至2026年2月28日
売上高 (百万円)	51,024	39,817	92,705
経常利益 (百万円)	9,047	8,952	17,095
親会社株主に帰属する中間 (当期) 純利益 (百万円)	8,624	8,462	16,628
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	11,101	8,145	19,561
純資産 (百万円)	124,343	115,393	116,754
総資産 (百万円)	420,190	445,648	435,820
1株当たり中間 (当期) 純利益 (円)	20.56	21.47	40.11
潜在株式調整後1株当たり中間 (当期) 純利益 (円)	20.52	21.39	40.01
自己資本比率 (%)	26.8	25.7	26.6
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△3,666	△16,938	△21,859
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	3,978	8,323	14,726
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	4,175	5,936	9,708
現金及び現金同等物の中間期末 (期末) 残高 (百万円)	47,065	39,223	42,019

(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、2026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	○	○			
	ワンファイブホテルズ(株)			○		
	いちごS(株)		○			
	ゴリニア(株)		○			
	いちごリアルティ マネジメント(株)	○				

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・所得環境の改善や企業収益の改善を背景に、景気は緩やかな回復基調を維持しました。一方で、物価上昇の影響、中東情勢や自然災害、国内外の金利動向など、先行きが不透明な要因については、引き続き留意が必要な状況です。

当社が属する不動産業界においては、国内金利の上昇に注意が必要であるものの、東京をはじめとする主要都市のオフィス、商業、レジデンス等に対する賃貸需要は底堅く、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。また、ホテル市場では、訪日外客数が月によって前年同月を下回るなど一部で伸びに鈍化がみられたものの、引き続き高水準にあり、宿泊需要は地域・マーケットにより濃淡がありながらも底堅く推移しました。

こうした環境のもと、当社では、借入期間の長期化、金利固定化、金利スワップおよび金利キャップによるヘッジにより、金利上昇リスクの低減を図っております。加えて、心築（注1）によるNOI向上、リーシング、賃料改定等により物件収益力を高めることで、金利コスト上昇の影響を軽減する収益基盤の強化に取り組んでおります。

当中間期の事業利益（注2）は前年同期比3%増となりました。前期の物件売却に伴いストック収益は同2%減となったものの、新規取得物件の収益貢献および現存物件のNOI成長により順調に埋め戻し、中間期における予想を上回り進捗しております。また、心築、いちごオーナーズ、アセットマネジメントにおいて資産売却が進捗し、フロー収益は同8%増となりました。

この結果、ストック収益とフロー収益を合わせたキャッシュ収益は同2%増となりました。さらに、ストック収益固定費カバー率（注3）は196%と、固定費を大きく上回る安定収益を確保しており、金利上昇等の環境変化に対しても安定性の高い収益基盤を維持しております。

当社は、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）事業利益について

事業利益とは、営業利益に、特別損益に計上される心築およびホテル事業の資産売却損益を加味した利益をいいます。当社のコア事業である心築およびホテル事業において心築を施した資産は、販売用不動産または固定資産の勘定科目にかかわらず、当社の心築資産であり、その売却損益は本業による成果であることから、当社では事業利益を本業利益の実態を示す重要な経営指標としております。

（注3）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。

当中間期は、いちごオフィスにおいて心築および賃料改定によりNOIが向上した一方、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。）が保有するホテルの改装休館の影響により、ストック収益は前年同期比5%減となりました。

一方、フロー収益はいちごオフィスの売却成果報酬を収受したことにより、前年同期比148%増となりました。これにより、当中間期のアセットマネジメント事業の事業利益は同66%増となりました。

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」

心築事業では、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、テナント様のニーズに応じた空間設計やオフィス家具の配置を行い、速やかに入居いただける「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、中小・スタートアップ企業の事業拠点、大企業のサテライトオフィスなど、幅広い需要を捉えております。当中間期時点における当社のセットアップオフィス導入実績は、累計で11棟54区画（売却済み物件含む）となり、導入後の賃料収入は成約区画平均で従前比1.8倍となっております。今後も、テナントニーズを的確に捉えた心築により、物件の収益力向上とストック収益の拡大を図ってまいります。

当中間期におけるストック収益は、前期における物件売却による賃貸収益の減収により前年同期比4%減となりましたが、オフィスの稼働向上、新規取得物件の収益貢献、賃料改定等により着実に埋め戻しており、通期予想に対して順調に進捗しております。

なお、当中間期における心築事業の不動産取得額は156億円（簿価）、売却額は159億円（売上）となっております。

・ 「ホテル事業」

ホテル事業では、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しております。また、自社ホテルブランド「THE KNOT」では、各地域の特性や宿泊需要を捉え、デザイン、飲食、サービス、運営を一体で再設計することで、単なる宿泊施設にとどまらないライフスタイルホテルとしての価値向上を進めております。保有、改修、運営、ブランディングを一体で行うことで、現存ホテルの収益力向上を図っております。

当中間期のストック収益について、ホテル賃貸収益は新規取得・開業ホテルの貢献により前年同期比7%増と堅調に増加しました。一方、いちごホテルの分配金の減少、オペレーター収益において受託数増加に伴う一時的な運営コストの先行増の影響があったことにより、ストック収益全体では同7%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。外部デベロッパーに建設を委託するファブレス・モデルにより開発リスクとコストを軽減しながら、心築エンジニアリングチームによる高水準の品質管理と、リーシング、商品組成、販売までを含む一貫した事業推進により、高い資本効率を実現しております。

当中間期におけるフロー収益は、国内機関投資家および事業会社への譲渡等により前年同期比19%増となり、事業利益は同39%増となりました。通期予想に向けて順調に進捗しており、下期に売却を加速することで、通期で過去最高益更新を見込んでおります。

なお、当中間期においては、都心を中心に新築優良レジデンスを300億円取得いたしました。契約締結済みの物件を含めると439億円となり、通期予想580億円に対して順調に進捗しております。

・ 「クリーンエネルギー事業」

当中間期は、落雷による一部発電所の一時的な稼働停止等の影響により、売電収益（ストック収益）は前年同期比9%減、事業利益は同17%減となりました。

当事業では、太陽光発電所への投資を継続するとともに、再生可能エネルギーの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。2026年6月には、第1号となる「いちご御宿岩和田ECO蓄電所」が運転を開始しており、今後も電源の多様化と地域課題の解決を両立してまいります。

世界的な環境課題への対応という観点から、クリーンエネルギー事業の社会的意義は今後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、当事業を通じて、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。

なお、当社が開発・運営する発電開始済み発電所の合計は、64か所（発電出力188.2MW）まで成長しております。

「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。今後も金利の上昇傾向は続く予想されるなか、当中間期においては借入金利の51%を固定化しており、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、当中間期は新たに42億円を調達しております。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。

当中間期においても、前連結会計年度の自社株買いの決定に基づき、総額51億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、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

「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4）の継続、ならびにCDP（注5）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。

2025年度評価においては、「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、豊かさと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4）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5）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

当中間連結会計期間の業績は、売上高39,817百万円（前年同期比22.0%減）、営業利益10,621百万円（同5.7%減）、本業における利益の実態値を示す事業利益（注）15,514百万円（同2.6%増）、経常利益8,952百万円（同1.0%減）、親会社株主に帰属する中間純利益8,462百万円（同1.9%減）、キャッシュ純利益（注）12,119百万円（同9.8%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

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。

①アセットマネジメント

いちごホテルにおいて、リニューアル工事に伴う2物件の休館によるNOIの減少によりベース運用報酬が減少した一方、いちごオフィスにおいて譲渡成果報酬が発生したこと等により、セグメント売上高は2,760百万円（前年同期比36.5%増）、セグメント利益は1,713百万円（同66.4%増）となりました。

②心築（しんちく）

前年同期に計上した心築事業に属する投資持分の売却の反動等により、セグメント売上高は9,544百万円（前年同期比21.7%減）となりました。一方、不動産保有子会社の株式売却および心築事業に属する不動産の売却益等が発生したことにより、セグメント利益は7,115百万円（同38.2%増）となりました。

③ホテル

前期に取得した物件が当期に寄与したこと等により、セグメント売上高は7,795百万円（前年同期比4.0%増）となりました。一方、前年同期に計上したホテル事業に属する不動産の売却益の反動等により、セグメント利益は2,250百万円（同57.5%減）となりました。

④いちごオーナーズ

前年同期は複数物件の一括売却を含め物件売却数が多かった一方、当中間期は個別売却を中心とした売却構成となったことにより、セグメント売上高は16,807百万円（前年同期比35.7%減）、セグメント利益は3,463百万円（同38.7%増）となりました。

⑤クリーンエネルギー

一部の発電所において落雷の影響による一時的な稼働停止等があったことから、セグメント売上高は3,256百万円（前年同期比5.7%減）、セグメント利益は1,006百万円（同17.0%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39,223百万円となり、前連結会計年度末の42,019百万円と比較して2,795百万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△16,938百万円（前年同期は△3,666百万円）となりました。これは主に、税金等調整前中間純利益13,815百万円があった一方、物件の仕入れに伴う販売用不動産の増加額22,873百万円、利息の支払額2,630百万円、法人税等の支払額7,691百万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8,323百万円（前年同期は3,978百万円）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3,693百万円、投資有価証券の売却による収入2,200百万円、貸付金の回収による収入

1,823百万円、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6,141百万円、貸付けによる支出995百万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5,936百万円（前年同期は4,175百万円）となりました。これは主に、短期借入金の純増減額3,486百万円、長期借入れによる収入40,662百万円があった一方、長期借入金の返済による支出30,766百万円、自己株式の取得による支出5,163百万円、配当金の支払額4,538百万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

① 財政状態の分析

(資産)

資産合計は445,648百万円となり、前連結会計年度末と比較して9,827百万円増加（前連結会計年度末比2.3%増加）いたしました。

売却等の影響により有形固定資産が3,924百万円、営業投資有価証券が2,960百万円、投資有価証券が2,812百万円減少した一方、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21,633百万円増加したことが主な要因であります。

(負債)

負債合計は330,255百万円となり、前連結会計年度末と比較して11,189百万円増加（前連結会計年度末比3.5%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12,717百万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115,393百万円となり、前連結会計年度末と比較して1,361百万円減少（前連結会計年度末比1.2%減少）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8,462百万円の計上に対し、剰余金の配当4,623百万円、自己株式の取得5,163百万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25.7%（前連結会計年度末比0.9ポイント減少）となりました。

② 経営成績の分析

(売上高)

連結売上高は、アセットマネジメントにおいて物件売却に伴う譲渡成果報酬の計上があった一方、前年同期においていちごオーナーズの物件売却が多かった反動により不動産販売収入が減少したことから、39,817百万円（前年同期比22.0%減）となりました。

売上高の主な内訳は、不動産販売収入18,184百万円（心築2,736百万円、いちごオーナーズ15,447百万円）、不動産賃貸収入14,888百万円（心築5,881百万円、ホテル7,647百万円、いちごオーナーズ1,359百万円）、不動産フィー収入2,437百万円、売電収入3,241百万円であります。

(営業利益)

譲渡成果報酬の計上等があったものの、前年同期に計上した心築事業に属する投資持分の売却の反動やリニューアル工事の竣工に伴う一部費用の計上等が影響し、営業利益は10,621百万円（前年同期比5.7%減）となりました。

なお、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貢献し、本業における利益の実態値を示す事業利益は15,514百万円（前年同期比2.6%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ため、1,456百万円（前年同期比147.5%増）となりました。

主な内訳は、デリバティブ評価益1,382百万円であります。

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、3,125百万円（前年同期比11.6%増）となりました。

主な内訳は、支払利息2,676百万円であります。

(特別損益)

特別利益は、4,934百万円（前年同期比25.0%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1,887百万円（うち、心築事業に属する不動産の固定資産売却益1,875百万円）であります。

特別損失は、71百万円（前年同期比36.7%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中間純利益)

法人税等は5,348百万円、非支配株主に帰属する中間純利益は4百万円となりました。

これらの結果、親会社株主に帰属する中間純利益は8,462百万円（前年同期比1.9%減）となりました。キャッシュ純利益は12,119百万円（前年同期比9.8%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SiO₂（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10百万円であります。

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 【重要な契約等】

該当事項はありません。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【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

②【発行済株式】

種類	中間会計期間末 現在発行数(株) (2026年8月31日)	提出日現在 発行数(株) (2026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	416,608,592	416,608,592	東京証券取引所 (プライム市場)	単元株式数 100株
計	416,608,592	416,608,592	—	—

(注) 提出日現在の発行数には、2026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】

①【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

②【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)
2026年3月1日～ 2026年8月31日 (注)	614,980	416,608,592	114	27,126	114	11,442

(注) 新株予約権の権利行使に伴う新株発行によるものです。

(5) 【大株主の状況】

2026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 店セキュリティーズ・サービス・ オペレーションズ)	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	57.43
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	19,836,800	5.06
JP JPMSE LUX RE MACQUARIE BANK LTD LONDON EQ CO (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀 行)	LEVEL 6, 50 MARTIN PLACE, SYDNEY, AUSTRALIA, 2000 (東京都千代田区丸の内1丁目4番5号)	17,826,900	4.55
BNYMSANV RE GCLB RE JP RD LMGC (常任代理人 シティバンク、エ ヌ・エイ東京支店カストディ業務 部)	BOULEVARD ANSPACH 1, 1000 BRUXELLES, BELGIUM (東京都新宿区新宿6丁目27番30号)	13,071,732	3.33
MSCO CUSTOMER SECURITIES (常任代理人 モルガン・スタン レーMUFG証券株式会社)	1585 BROADWAY NEW YORK, NEW YORK 10036, U.S.A (東京都千代田区大手町1丁目9-7 大手 フィナンシャルシティ サウスタワー)	5,615,007	1.43
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	5,502,100	1.40
HSBC HONG KONG-TREASURY SERVICES A/C ASIAN EQUITIES DERIVATIVES (常任代理人 香港上海銀行東京支 店セキュリティーズ・サービス・ オペレーションズ)	1 QUEEN'S ROAD CENTRAL. HONG KONG (東京都中央区日本橋3丁目11-1)	4,553,393	1.16
HOST-PLUS PTY LTD-HOSTPLUS POOLED SUPERANNUATION TRUST- PARADICE GLOBAL SMALL CAPS (常任代理人 シティバンク、エ ヌ・エイ東京支店カストディ業務 部)	LEVEL 9,114 WILLIAM STREET, MELBOURNE VICTORIA 3000 (東京都新宿区新宿6丁目27番30号)	4,519,830	1.15
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505038 (常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部)	HAMGATAN 12, S-10371 STOCKHOLM SWEDEN (東京都港区港南2丁目15-1 品川イン ターシティA棟)	4,500,000	1.15
HSBC BANK PLC A/C M AND G(ACS) VALUE PARTNERS CHINA EQUITY FUND (常任代理人 香港上海銀行東京支 店セキュリティーズ・サービス・ オペレーションズ)	8 CANADA SQUARE, LONDON E14 5HQ (東京都中央区日本橋3丁目11-1)	4,430,400	1.13
計	—	304,964,362	77.80

(注) 上記のほか、自己株式が24,622,426株あります。

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2026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 24,622,400	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 391,885,800	3,918,858	—
単元未満株式	普通株式 100,392	—	—
発行済株式総数	416,608,592	—	—
総株主の議決権	—	3,918,858	—

(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。

② 【自己株式等】

2026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	24,622,400	—	24,622,400	5.91
計	—	24,622,400	—	24,622,400	5.91

(注) 当社は2025年11月6日および2026年1月14日開催の取締役会において、2025年11月7日から2026年10月31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10,737,300株
(107,373単位)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24,622,426株となっ
ております。

2 【役員の状況】

当社は、2026年5月24日に開催された定時株主総会終了後の取締役会において、「指名委員会」「監査委員会」「報酬委員会」「コンプライアンス委員会」の委員を以下のとおり選任いたしました。

なお、同取締役会後、当中間会計期間における役員の異動はありません。

指 名 委 員 会 委 員 長 : スコット キャロン
 委 員 : 長谷川 拓磨、藤田 哲也、中井戸 信英、柳井 直美
監 査 委 員 会 委 員 長 : 藤田 哲也
 委 員 : 田中 精一、柳井 直美
報 酬 委 員 会 委 員 長 : スコット キャロン
 委 員 : 長谷川 拓磨、藤田 哲也、中井戸 信英、柳井 直美
コンプライアンス委員会委員長 : 宇田 左近
 委 員 : スコット キャロン、長谷川 拓磨、藤田 哲也

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（2026年3月1日から2026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 (2026年 2 月28日)	当中間連結会計期間 (2026年 8 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	42,059	39,223
売掛金	4,079	4,731
営業貸付金	1,324	1,324
営業投資有価証券	3,180	219
販売用不動産	176,904	198,537
その他	8,303	8,171
貸倒引当金	△59	△49
流動資産合計	235,792	252,158
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	59,558	65,427
減価償却累計額	△15,728	△16,046
建物及び構築物（純額）	43,829	49,380
クリーンエネルギー発電設備	39,463	39,851
減価償却累計額	△13,851	△14,855
クリーンエネルギー発電設備（純額）	25,611	24,996
土地	88,432	84,245
建設仮勘定	6,327	1,591
建設仮勘定（クリーンエネルギー発電設備）	748	743
その他	3,179	3,417
減価償却累計額	△2,093	△2,263
その他（純額）	1,086	1,153
有形固定資産合計	166,035	162,111
無形固定資産		
のれん	460	417
借地権	827	428
その他	83	109
無形固定資産合計	1,371	955
投資その他の資産		
投資有価証券	22,149	19,337
長期貸付金	267	340
繰延税金資産	2,220	481
その他	9,068	11,420
貸倒引当金	△1,084	△1,157
投資その他の資産合計	32,621	30,422
固定資産合計	200,028	193,489
資産合計	435,820	445,648

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2026年2月28日)	当中間連結会計期間 (2026年8月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	6,421	9,907
1年内償還予定の社債	2,162	162
1年内返済予定の長期借入金	24,082	14,534
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	18,062	15,209
未払法人税等	6,040	3,205
賞与引当金	300	671
債務保証損失引当金	36	38
その他	5,740	4,218
流動負債合計	62,848	47,947
固定負債		
社債	7,812	12,430
長期借入金	213,596	232,914
長期ノンリコースローン	25,090	27,405
繰延税金負債	1,479	1,219
債務保証損失引当金	345	332
長期預り保証金	7,587	7,692
その他	305	311
固定負債合計	256,218	282,308
負債合計	319,066	330,255
純資産の部		
株主資本		
資本金	27,012	27,126
資本剰余金	10,429	10,548
利益剰余金	81,909	85,748
自己株式	△5,467	△10,605
株主資本合計	113,884	112,818
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	1,182
繰延ヘッジ損益	※ 547	※ 709
その他の包括利益累計額合計	2,212	1,891
新株予約権	559	585
非支配株主持分	97	97
純資産合計	116,754	115,393
負債純資産合計	435,820	445,648

(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 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)
売上高	51,024	39,817
売上原価	35,017	24,564
(うち減価償却費)	2,245	2,459
売上総利益	16,006	15,252
販売費及び一般管理費	※1 4,745	※1 4,630
営業利益	11,261	10,621
営業外収益		
受取利息	30	40
受取配当金	12	2
デリバティブ評価益	※2 517	※2 1,382
その他	28	31
営業外収益合計	588	1,456
営業外費用		
支払利息	2,050	2,676
為替差損	199	1
持分法による投資損失	215	—
デリバティブ評価損	※2 159	※2 153
融資関連費用	15	117
その他	161	176
営業外費用合計	2,802	3,125
経常利益	9,047	8,952
特別利益		
固定資産売却益	3,422	1,887
投資有価証券売却益	407	0
関係会社株式売却益	—	3,017
その他	119	29
特別利益合計	3,949	4,934
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	1	—
特別損失合計	113	71
税金等調整前中間純利益	12,883	13,815
法人税等	4,144	5,348
中間純利益	8,739	8,466
非支配株主に帰属する中間純利益	114	4
親会社株主に帰属する中間純利益	8,624	8,462

【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 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)
中間純利益	8,739	8,466
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,138	△482
繰延ヘッジ損益	113	161
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	2,362	△321
中間包括利益	11,101	8,145
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	10,986	8,140
非支配株主に係る中間包括利益	114	4

(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 2025年 3月 1日 至 2025年 8月 31日)	当中間連結会計期間 (自 2026年 3月 1日 至 2026年 8月 31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	12,883	13,815
減価償却費	2,319	2,535
のれん償却額	65	42
賞与引当金の増減額 (△は減少)	354	399
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△292	62
受取利息及び受取配当金	△42	△43
支払利息	2,050	2,676
為替差損益 (△は益)	199	1
持分法による投資損益 (△は益)	215	—
関係会社株式売却損益 (△は益)	—	△3,017
投資有価証券売却損益 (△は益)	△332	△0
固定資産除却損	1	0
固定資産売却損益 (△は益)	△3,422	△1,873
減損損失	35	—
売上債権の増減額 (△は増加)	792	△663
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	△204	3,083
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△9,014	△22,873
前渡金の増減額 (△は増加)	254	△0
前払費用の増減額 (△は増加)	△372	△955
未収入金の増減額 (△は増加)	14	7
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△8	941
未払金の増減額 (△は減少)	△1,183	△1,573
未払費用の増減額 (△は減少)	△269	△35
前受金の増減額 (△は減少)	△6	21
預り金の増減額 (△は減少)	191	△80
預り保証金の増減額 (△は減少)	63	300
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△710	176
その他	△235	369
小計	3,347	△6,679
利息及び配当金の受取額	42	43
利息の支払額	△1,990	△2,630
法人税等の支払額	△5,066	△7,691
法人税等の還付額	0	19
営業活動によるキャッシュ・フロー	△3,666	△16,938
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	△221	△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	2,200
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	△4,117	△6,141
有形固定資産の売却による収入	8,764	3,693
無形固定資産の取得による支出	△66	△48
出資金の払込による支出	—	△250
差入保証金の差入による支出	△0	△1
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	△2,476	△995
貸付金の回収による収入	1,670	1,823
その他	△61	25

投資活動によるキャッシュ・フロー	3,978	8,323
------------------	-------	-------

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2026年3月1日 至 2026年8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）	9,063	3,486
社債の発行による収入	—	4,681
社債の償還による支出	△151	△2,081
長期借入れによる収入	30,393	40,662
長期借入金の返済による支出	△24,876	△30,766
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	△864	△3,538
ストックオプションの行使による収入	6	198
自己株式の取得による支出	△4,999	△5,163
配当金の支払額	△4,391	△4,538
非支配株主への配当金の支払額	△3	△4
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,175	5,936
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）	4,488	△2,672
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中間期末残高	※ 47,065	※ 39,223

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

(連結の範囲の重要な変更)

投資事業組合等1社につきましては、当中間連結会計期間において新たに持分を取得したため、連結の範囲に含めております。

株式会社セントロにつきましては、当中間連結会計期間において全ての持分を売却したため、連結の範囲から除外しております。

投資事業組合等1社につきましては、当中間連結会計期間において重要性が減少したため、連結の範囲から除外しております。

(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(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。

当中間連結会計期間(2026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 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)
給与手当	1,084百万円	1,031百万円
賞与引当金繰入額	414	454
役員賞与引当金繰入額	290	340

※2 デリバティブ評価損益

前中間連結会計期間(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。

当中間連結会計期間(自 2026年3月1日 至 2026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 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)
現金及び預金勘定	47,319百万円	39,223百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金等	△253	—
現金及び現金同等物	47,065	39,223

(株主資本等関係)

I 前中間連結会計期間 (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

II 当中間連結会計期間 (自 2026年3月1日 至 2026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
2026年5月24日 定時株主総会	普通株式	4,623	11.50	2026年2月28日	2026年5月25日	利益剰余金

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前中間連結会計期間（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。

Ⅱ 当中間連結会計期間（自 2026年3月1日 至 2026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	2,474	9,493	7,785	16,807	3,256	39,817	—	39,817
セグメント間の内部 売上高又は振替高	285	50	10	—	—	346	△346	—
計	2,760	9,544	7,795	16,807	3,256	40,163	△346	39,817
営業利益	1,713	2,222	2,250	3,463	1,006	10,656	△34	10,621
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	—	4,893	—	—	—	4,893	—	4,893
セグメント利益(事業利益) (注) 1	1,713	7,115	2,250	3,463	1,006	15,549	△34	15,514
セグメント資産	2,981	186,809	100,434	91,705	34,606	416,538	29,110	445,648
その他の項目								
減価償却費	0	789	683	0	1,009	2,483	52	2,535
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	4,705	160	—	463	5,329	18	5,348

- (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△34百万円は、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29,110百万円は、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52百万円は、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18百万円は、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。

(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 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	51,285
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す。

当中間連結会計期間（自 2026年3月1日 至 2026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	2,474	—	2,474	285	2,760
	不動産フィー収入	2,437	—	2,437	285	2,723
	その他	36	—	36	—	36
	心築	3,622	5,871	9,493	50	9,544
	不動産販売収入	2,736	—	2,736	—	2,736
	不動産賃貸収入	637	5,243	5,881	0	5,882
	その他	248	627	875	49	925
	ホテル	6,079	1,705	7,785	10	7,795
	不動産販売収入	—	—	—	—	—
	不動産賃貸収入	6,063	1,583	7,647	—	7,647
	その他	16	121	138	10	148
	いちごオーナーズ	5,194	11,613	16,807	—	16,807
	不動産販売収入	5,193	10,253	15,447	—	15,447
	不動産賃貸収入	0	1,359	1,359	—	1,359
	クリーンエネルギー	3,241	15	3,256	—	3,256
	売電収入	3,241	—	3,241	—	3,241
	その他	—	15	15	—	15
合計		20,611	19,205	39,817	346	40,163
調整額		—	—	—	△346	△346
中間連結財務諸表計上額		20,611	19,205	39,817	—	39,817

（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が含まれております。

(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 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)
(1) 1株当たり中間純利益	20.56円	21.47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)	8,624	8,462
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)	8,624	8,462
普通株式の期中平均株式数(千株)	419,419	394,090
(2) 潜在株式調整後1株当たり中間純利益	20.52円	21.39円
(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)	924	1,598
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

2026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2026年3月1日から2027年2月28日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2026年3月1日から2026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2026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（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。

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) 上記の期中レビュー報告書の原本は当社（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。