



Business Report

2026年2月期 決算報告書 2025年3月1日～2026年2月28日

いちご株式会社 (2337)
Ichigo Inc.



株主の皆様へ

株主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り誠にありがたく厚くお礼申し上げます。

当期は、心築を通じたオフィスビルの稼働率向上やセットアップオフィス化によるNOI向上、新規取得物件の収益寄与により、ストック収益が増加いたしました。また、売却総額(売上)は735億円となり、心築による価値向上を通じた高い利益率での売却を実現し、フロー収益の拡大に寄与いたしました。さらに、将来収益の源泉となる物件取得を進め、取得総額(簿価)は795億円(ホテル215億円、レジデンス471億円、ロジスティクス104億円ほか)となりました。

こうした事業の進捗により、事業利益(※)および純利益はいずれも過去最高益を更新し、営業利益20,449百万円、事業利益28,047百万円、経常利益17,095百万円、純利益16,628百万円(キャッシュ純利益18,442百万円)となりました。

当期の配当は11.5円(前期比+10%)とし、4期連続の増配となります。また、98億円の自己株式取得および30百万株(発行済み株式数の7%)の消却を実施しております。さらに、2026年4月14日開催の取締役会にて、株主還元策として「累進的配当政策」と併せ設定しているDOE目標を「4%以上」から「5%以上」へ引き上げました。これに伴い、2027年2月期の配当予想は15.5円(当期比+35%)とし、5期連続の増配を見込んでおります。

当社は、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、将来を見据えた事業展開を通じて、事業優位性のさらなる強化を図り、企業価値向上を目指してまいります。

今後とも、引き続きご支援賜りますよう、心よりお願い申し上げます。

(※)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



代表執行役会長

スコット キャロン

代表執行役社長

長谷川 拓磨

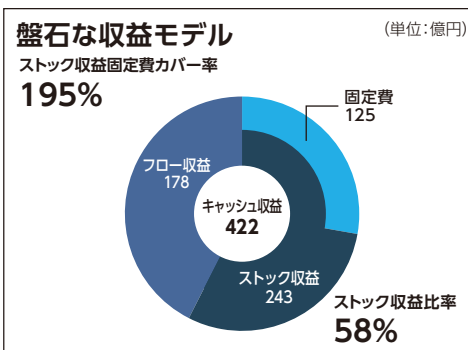
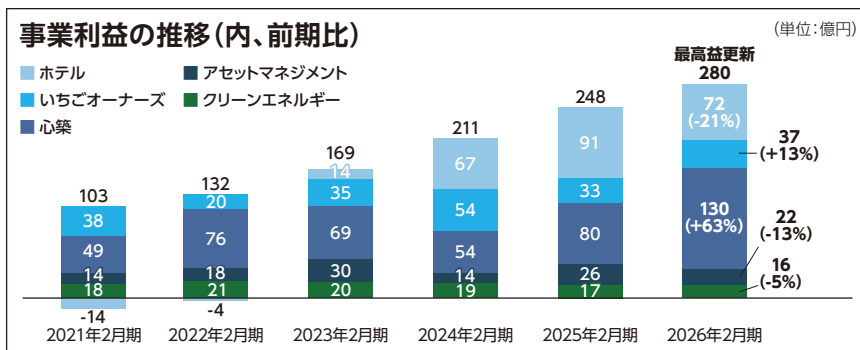


Make More Sustainable
サステナブルインフラの「いちご」

2026年2月期 決算サマリー

事業利益、純利益、キャッシュ収益、ストック収益で過去最高益を更新

- ✓ ストック収益の安定性を基盤に、心築によるフロー収益が成長をけん引
- ✓ ストック収益固定費カバー率は195%、ストック収益比率は58%となり、持続性と安定性を堅持



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

キャッシュ収益 = 売上総利益 + 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 + 減価償却費 固定費 = 固定販売費および一般管理費、支払利息

ストック収益: 主に減価償却(ノンキャッシュ費用)前賃貸収益・売電収益、AMのベース運用フィー等

フロー収益: 主に心築、ホテルおよびいちごオーナーズの資産売却損益(特別損益含む)、AMスポットフィー

2026年2月期 連結業績

事業利益および純利益は過去最高益を更新(前期比 事業利益+13%、純利益+9%、EPS+15%)

(単位:百万円)

当期は、保有オフィスのNOIの向上および新規取得物件の収益寄与によりストック収益が増加したことに加え、フロー収益についても、心築による大幅な価値向上を通じた高い利益率での売却を着実に積み上げました。これらの結果、事業利益および純利益はいずれも前期を上回り、過去最高益を更新いたしました。

なお、当社では、心築・ホテル事業の事業実態を表すため、「事業利益」を採用し、営業活動本来の利益を可視化しております。また、株主価値の最大化に資する成長投資と株主様への還元の両面を追求するため、キャッシュの創出を重要視しており、「キャッシュ純利益」「キャッシュEPS」を採用しております。

| | 2025年2月期 通期業績 (前期実績) | 2026年2月期 通期業績 (当期実績) | 増減率 | 2026年2月期 通期予想 (当期) |
|-------------------------|----------------------------|----------------------------|--------|--------------------------|
| 営業利益 | 16,309 | 20,449 | +25.4% | 19,500 |
| 経常利益 | 13,764 | 17,095 | +24.2% | 14,800 |
| 特別損益(心築およびホテル資産売却損益) | 8,554 | 7,597 | -11.2% | - |
| 純利益 | 15,187 | 16,628 | +9.5% | 16,000 |
| キャッシュ純利益 | 19,391 | 18,442 | -4.9% | 20,500 |
| 1株あたり純利益(EPS) | 34.86円 | 40.11円 | +15.1% | 38.13円 |
| 1株あたりキャッシュ純利益(キャッシュEPS) | 44.51円 | 44.49円 | -0.0% | 48.85円 |
| 1株あたり配当金(DPS) | 10.50円 | 11.50円 | +9.5% | 11.50円 |
| ▶ 事業利益(※)(本業利益の実態値) | 24,864 | 28,047 | +12.8% | 28,400 |

事業利益:

当社のコア事業「心築事業」および「ホテル事業」において心築を施した資産は、販売用不動産や固定資産を問わず、すべて「心築資産」であり、その売却損益は本業によるものであるため、営業利益に反映し、営業活動本来の利益を可視化

オフィスの収益向上実績(心築事例)

いちごのセットアップオフィス:ニーズを捉えた優良オフィスの創造

セットアップオフィスとは、あらかじめ室内に一定の内装・設備を整えて、テナント様へ貸し出すことで、テナント様の入居時の初期費用の低減とスムーズな業務開始を実現することに加え、退去時の原状回復工事による廃棄物を削減するサステナブルなオフィスです。いちご本郷三丁目ビルでは、スタートアップ企業の拠点として注目のエリアで、1フロアを3つのセットアップ区画に分割し、機能・デザイン等周辺ビルとのグレードの差別化を図り、成長を支援するオフィス空間を提供しております。これにより、フロア賃料収入の総額は心築前と比較し、1.8倍に成長いたしました。

セットアップオフィス事例:いちご本郷三丁目ビル(東京・本郷)



ホテル「THE KNOT UTSUNOMIYA」リブランドオープン

築約40年のホテルに「壊さず活かす」心築を実施、大幅な長寿命化と収益力向上を企図

当社が保有・運用していた旧チサンホテル宇都宮は、躯体の健全性の総点検および主要設備の総入れ替え等の心築により約40年の長寿命化を図り、自社ホテルブランド「THE KNOT」シリーズ第5弾となる「THE KNOT UTSUNOMIYA」として、2026年1月にリニューアルオープンいたしました。

当ホテルは、レストラン、ベーカリー、バンケットルームを併設し、様々なゲストに開かれた居心地の良い空間を提供するとともに、ビジネスと観光いずれのニーズにも対応した客室仕様としております。

宿泊ゲストと地元の方々をつなぐ場、文化の発信拠点として、地域創生に貢献してまいります。

THE KNOT UTSUNOMIYA (栃木・宇都宮)

■ ホテル概要

所在地 〒321-0964
栃木県宇都宮市駅前通り3-2-3

交通 JR宇都宮駅から徒歩1分

客室数 225室

ホテル公式HP <https://hotel-the-knot.jp/utsunomiya>



冷凍冷蔵倉庫を含むロジスティクス3物件(計104億円)が竣工

ロジスティクス開発を通じ、社会インフラの拡充に貢献

物流需要の増加と利便性の向上を見据え、当社は未公開の適地を探索し、丁寧な権利・認可調整を経て物件を取得しております。開発・運用にあたっては、設計・施工・運営に精通するパートナー企業と連携し、そのノウハウの活用やマスターリース契約により、開発コストおよびリーシングリスクを最小化しております。当期は3物件を開発・取得し、来期以降は成田市において1物件の着工を予定しております。



いちご東松山物流センター (埼玉県東松山市)

- ・2025年3月竣工
- ・常温倉庫(延床面積 3,602坪)
- ・関越自動車道「東松山IC」まで約2.9km



いちご久喜物流センター (埼玉県久喜市)

- ・2025年9月竣工
- ・冷凍冷蔵倉庫(延床面積 5,217坪)
- ・東北自動車道「久喜IC」まで約4.6km



いちご豊川物流センター (愛知県豊川市)

- ・2025年11月竣工
- ・常温倉庫(延床面積 2,700坪)
- ・国道23号名豊道路「豊川為当IC」まで約3.3km

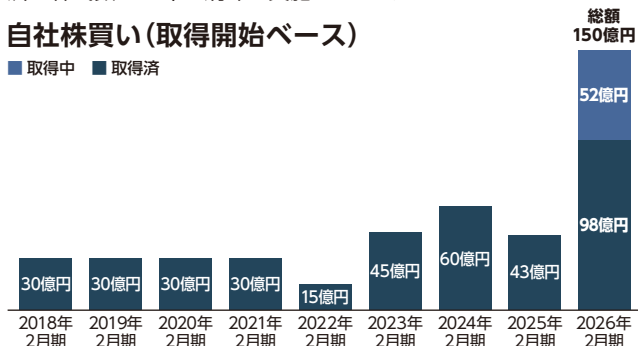
株主還元

機動的な自社株買い：今期98億円取得済み

当社は株主還元策として、「機動的な自社株買い」の実施を掲げており、株主価値向上に資する最適な資本構成を目指し、株価水準、投資環境等に鑑み、自社株買いを実施しております。当期は総額150億円の自己株式取得を開始し、うち98億円を取得、30百万株(発行済み株式数の7%)の消却を実施しました。

自社株買い(取得開始ベース)

■ 取得中 ■ 取得済

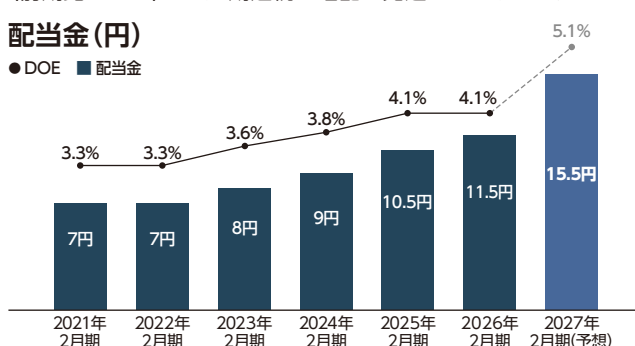


4期連続の増配、DOE 4.1%

当期の配当は11.5円(前期比+10%)となり、4期連続の増配となります。また、持続性・安定性の高い収益基盤の構築進展を背景に、長期VISION「いちご2030」の「DOE(株主資本配当率)目標」を「4%以上」から「5%以上」に引き上げ、来期の配当予想は15.5円(前期比+35%)とし、5期連続の増配を見込んでおります。

配当金(円)

● DOE ■ 配当金



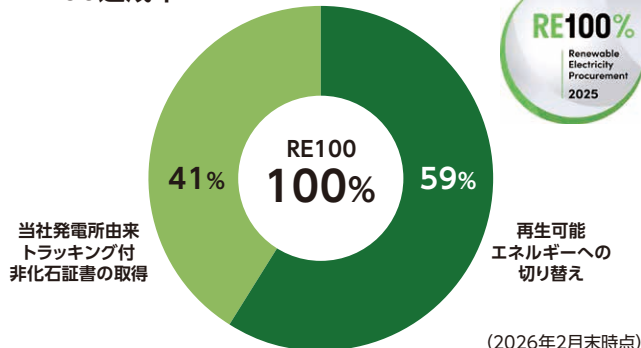
サステナブルな社会に向けた環境課題解決KPIの維持達成

消費電力を100%再生可能エネルギーで調達 2026年4月、RE100認定を取得

【いちごのRE100目標】

2025年までに事業活動での消費電力を100%再生可能エネルギーにする
(いちごオフィス(8975)、いちごホテル(3463)の保有不動産で消費される電力含む)

RE100達成率



CDP2025 ダブルAリスト企業に2年連続選定 今後も継続に注力

【いちごのCDP リーダーシップレベル目標】

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（ウォーター）「Aリスト」企業の達成



CDP：

世界で唯一の独立した環境情報開示システムを運営する非営利団体
投資家、企業、国家、地域、都市が自らの環境影響を管理するためのグローバルな情報開示システムを運営

2027年2月期 連結業績予想

事業利益および純利益は引き続き過去最高益更新を予想

DOE目標を4%以上から5%以上へ引き上げ、配当予想は15.5円(前期比 +4円、+35%)

(単位:百万円)

2027年2月期は、事業利益および純利益ともに、引き続き過去最高益更新を予想しております。

ストック収益については、心築における前期の物件売却の影響により減少の見通しである一方、フロー収益は心築およびいちごオーナーズの物件売却の進展により、過去最高益更新を見込んでおります。

また、ROEは15.0%、キャッシュROEは20.0%となる見込みであり、長期VISION「いちご2030」におけるKPIの達成を見込んでおります。

| | 2026年2月期 連結業績(実績) | 2027年2月期 連結業績(予想) | 増減率 |
|---------------|----------------------|----------------------|--------|
| 営業利益 | 20,449 | 20,600 | +0.7% |
| 事業利益 | 28,047 | 34,000 | +21.2% |
| 経常利益 | 17,095 | 14,900 | -12.8% |
| 純利益 | 16,628 | 18,000 | +8.2% |
| キャッシュ純利益 | 18,442 | 24,000 | +30.1% |
| 1株あたり純利益(EPS) | 40.11円 | 45.13円 | +12.5% |
| キャッシュEPS | 44.49円 | 60.17円 | +35.3% |
| 1株あたり配当金(DPS) | 11.50円 | 15.50円 | +34.8% |
| 自己資本利益率(ROE) | 14.6% | 15.0% | - |
| キャッシュROE | 16.2% | 20.0% | - |
| 株主資本配当率(DOE) | 4.1% | 5.1% | - |

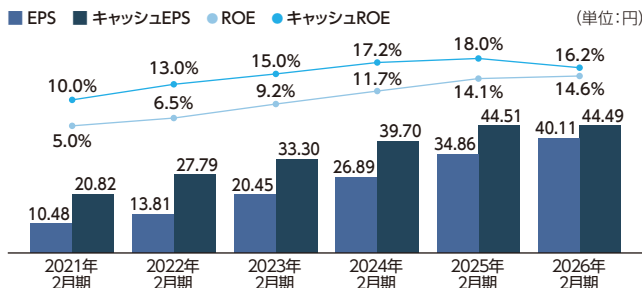
※ 事業利益＝営業利益＋特別損益に計上される心築およびホテルの資産売却損益
 キャッシュ純利益＝当期純利益＋ノンキャッシュ費用(減価償却費・のれん償却費等)
 キャッシュEPS＝キャッシュ純利益÷自己株式除く期中平均株式数
 キャッシュROE＝キャッシュ純利益÷期中平均自己資本

経営目標 (KPI) の進捗①「資本生産性およびキャッシュ創出力」

当社は、資本生産性の向上や安定収益基盤の創出により引き続きROEを向上させ、長期にわたるROE15%以上の収益構造の確立を図るとともに、株主価値の根幹である1株あたり純利益 (EPS) の成長を図ってまいります。また、当社の高いキャッシュ創出力は成長投資と株主還元の源泉であり、その創出力の維持とさらなる強化に注力してまいります。

【経営目標】

ROE15%以上、キャッシュROE18%以上

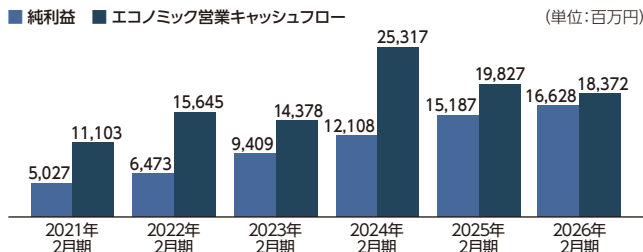


※ キャッシュROE = キャッシュ純利益 (当期純利益 + ノンキャッシュ費用) ÷ 期中平均自己資本

※ 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)

【経営目標】

エコノミック営業キャッシュフロー 当期純利益超過の維持

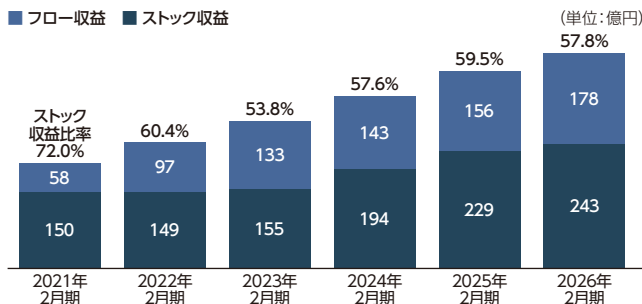


経営目標 (KPI) の進捗②「安定収益」

当社は、長期VISION「いちご2030」にて、2030年2月期を期限として、ストック収益が全体の収益に占める割合を60%以上、ストック収益による固定費カバー率200%以上を目標に掲げております。事業の継続的な成長に加え、当社が心築事業を通じて培ってきたコア・コンピタンスを活かし、不動産市況に左右されにくい、持続性と安定性の高い新たな収益基盤の構築を目指しております。

【経営目標】

ストック収益比率 60%以上

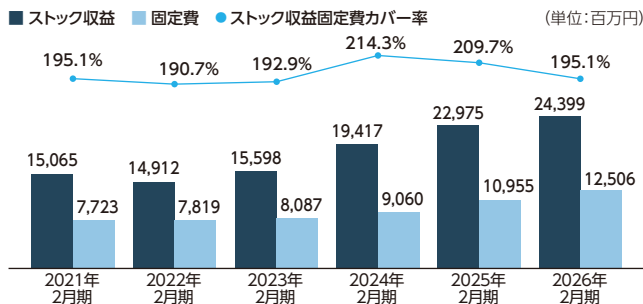


※ ストック収益: 主に減価償却 (ノンキャッシュ費用) 前賃貸収益、売電収益、AMのベース運用フィー等

フロー収益: 主に心築、ホテルおよびいちごオーナーズの資産売却損益 (特別損益含む)、AMスポットフィー

【経営目標】

ストック収益固定費カバー率 200%以上



※ 固定費: 固定販売費および一般管理費、支払利息

連結財務諸表(要旨)

連結貸借対照表

(単位:百万円)

| 科目 | 前期 (2025年2月28日現在) | 当期 (2026年2月28日現在) |
|------------|----------------------|----------------------|
| 総資産 | 406,715 | 435,820 |
| 流動資産 | | |
| 現預金 | 42,689 | 42,059 |
| 営業投資有価証券 | 10 | 3,180 |
| 販売用不動産 | 143,993 | 176,904 |
| 貸倒引当金 | -490 | -59 |
| その他 | 9,796 | 13,708 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | 174,511 | 166,035 |
| 無形固定資産 | 2,348 | 1,371 |
| 投資有価証券 | 24,300 | 22,149 |
| 貸倒引当金 | -826 | -1,084 |
| その他 | 10,384 | 11,557 |

(単位:百万円)

| 科目 | 前期 (2025年2月28日現在) | 当期 (2026年2月28日現在) |
|-------------------------|----------------------|----------------------|
| 負債 | 284,009 | 319,066 |
| 借入金/社債 (ノンリコースローン除く) | 216,643 | 254,073 |
| ノンリコースローン | 45,469 | 43,152 |
| その他 | 21,897 | 21,841 |
| 純資産 | 122,706 | 116,754 |
| 資本金 | 26,946 | 27,012 |
| 資本剰余金 | 10,363 | 10,429 |
| 利益剰余金 | 81,396 | 81,909 |
| 自己株式 | -7,212 | -5,467 |
| その他の包括利益累計額 | -505 | 2,212 |
| 非支配株主持分他 | 11,718 | 659 |

連結損益計算書

(単位:百万円)

| 科目 | 前期 (2024年3月1日から 2025年2月28日まで) | 当期 (2025年3月1日から 2026年2月28日まで) |
|------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 売上高 | 83,576 | 92,705 |
| 売上原価 | 58,051 | 62,586 |
| 売上総利益 | 25,524 | 30,119 |
| 販売費及び一般管理費 | 9,215 | 9,670 |
| 営業利益 | 16,309 | 20,449 |
| 営業外損益 | -2,545 | -3,354 |
| 経常利益 | 13,764 | 17,095 |
| 特別損益 | 8,020 | 7,403 |
| 税金等調整前当期純利益 | 21,784 | 24,499 |
| 税金等 | 6,370 | 7,655 |
| 非支配株主純利益 | 226 | 215 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 15,187 | 16,628 |

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

| 科目 | 前期 (2024年3月1日から 2025年2月28日まで) | 当期 (2025年3月1日から 2026年2月28日まで) |
|----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | -28,449 | -21,859 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | 5,358 | 14,726 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 19,567 | 9,708 |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額 | -0 | 2 |
| 現金及び現金同等物の増減額(=は減少) | -3,524 | 2,577 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 46,101 | 42,576 |
| 連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額 | - | -3,135 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 42,576 | 42,019 |

www.ichigo.gr.jp

詳細は当社ホームページの「IR情報」にてご確認ください。

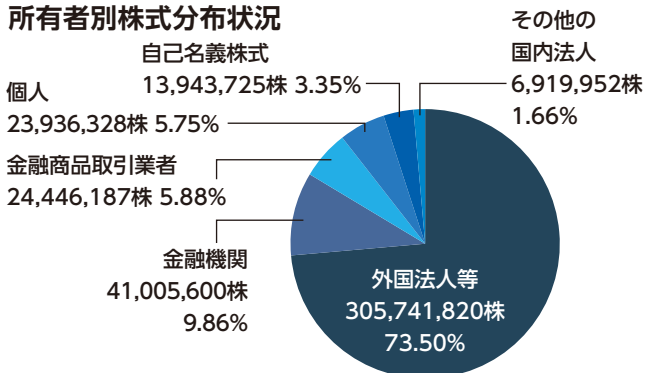
株式情報 (2026年2月末時点)

発行可能株式総数：1,500,000,000株

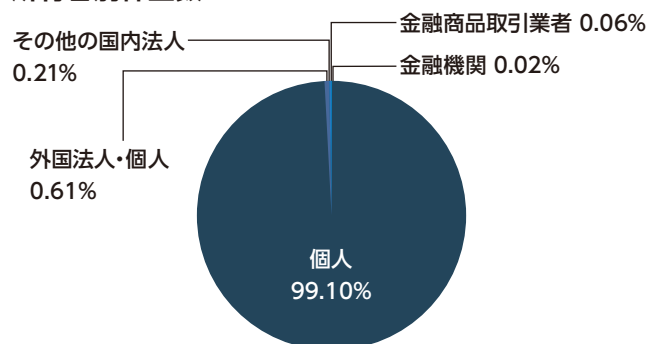
発行済株式総数：415,993,612株(自己株式13,943,725株含む)

株主数：50,589名

所有者別株式分布状況



所有者別株主数



大株主一覧

| 株主名 | 持株数(株) | 持株比率 |
|--|-------------|--------|
| いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド | 225,108,200 | 55.99% |
| モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社 | 18,416,417 | 4.58% |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 18,147,300 | 4.51% |
| 株式会社日本カストディ銀行(信託口) | 17,946,600 | 4.46% |
| JP JPMSE LUX RE MACQUARIE BANK LTD LONDON EQ CO | 17,826,900 | 4.43% |
| 上田八木短資株式会社 | 6,179,600 | 1.54% |
| THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND | 5,237,100 | 1.30% |
| HSBC BANK PLC A/C M AND G (ACS) VALUE PARTNERS CHINA EQUITY FUND | 4,836,200 | 1.20% |
| HOST-PLUS PTY LTD-HOSTPLUS POOLED SUPERANNUATION TRUST-PARADICE GLOBAL SMALL CAPS | 4,519,830 | 1.12% |
| STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505038 | 4,500,000 | 1.12% |

※ 上記のほか、自己株式13,943,725株があります。持株比率は自己株式を控除して計算しております。

会社概要

【商号】いちご株式会社(英文名: Ichigo Inc.)

【所在地】〒100-6920
東京都千代田区丸の内二丁目6番1号
丸の内パークビルディング20階

【資本金】27,012百万円(2026年2月末時点)

【設立年月日】2000年3月17日

【上場日】2002年11月8日

【主要子会社】いちご投資顧問株式会社
いちご地所株式会社
いちごECOエナジー株式会社
いちごオーナーズ株式会社
いちごマルシェ株式会社
株式会社宮交シティ
ワンファイブホテルズ株式会社
いちごSi株式会社
コリニア株式会社
いちごリアルティマネジメント株式会社

【執行役】

| | |
|---|-----------|
| 代表執行役会長(経営統括) | スコット キャロン |
| 代表執行役社長(経営統括) | 長谷川 拓磨 |
| 執行役副会長(特別補佐) | 山内 章 |
| 執行役副社長兼COO (会長社長補佐、 サステナブルインフラ事業本部管掌) | 石原 実 |
| 専務執行役(コーポレート本部管掌) | 村井 恵理 |
| 常務執行役(ブランドコミュニケーション部担当) | 吉松 健行 |
| 常務執行役(財務本部管掌) | 坂松 孝紀 |
| 上席執行役 (サステナブルエンジニアリング本部管掌) | 栗田 和典 |
| 上席執行役(経営管理部担当) | 山本 竜太郎 |
| 上席執行役(人財開発部担当) | 大井川 孝志 |
| 執行役(監査部管掌) | 千田 恭豊 |
| 執行役 (サステナブルインフラ事業本部担当、DX推進部管掌) | 田中 建路 |
| 執行役 (総務部・リスク管理部・コンプライアンス部担当) | 藤井 宏明 |
| 執行役(企画経理部担当) | 古川 直子 |
| 執行役(事業企画部担当) | 加茂 勇次 |

Make More Sustainable

私たちは
人々の豊かな暮らしを変える
サステナブルインフラ企業です



当社社員 三宅宏美/村上英士朗(ウエイトリフティング)



いちごはJリーグの
「トップパートナー」です。
J LEAGUE いちご
TOP PARTNER

【取締役】

| | |
|---------|-----------|
| 取締役 | スコット キャロン |
| 取締役 | 長谷川 拓磨 |
| 取締役 | 石原 実 |
| 取締役 | 村井 恵理 |
| 独立社外取締役 | 藤田 哲也 |
| 独立社外取締役 | 中井戸 信英 |
| 独立社外取締役 | 宇田 左近 |
| 独立社外取締役 | 田中 精一 |
| 独立社外取締役 | 柳井 直美 |

株主メモ

| | |
|------------------------|---|
| 事業年度 | 3月1日～2月28日（閏年の場合は2月29日） |
| 定時株主総会 | 毎年5月 |
| 株主名簿管理人 特別口座 口座管理機関 | みずほ信託銀行株式会社 |
| 同 連 絡 先 | みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 0120-288-324（平日9時～17時） https://www.mizuho-tb.co.jp/daikou/index.html |
| 同 郵 送 先 | みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 |
| 上場証券取引所 | 東京証券取引所 プライム市場 証券コード:2337 |
| 公告の方法 | 電子公告により当社ホームページに掲載いたします。 公告掲載URL (www.ichigo.gr.jp) ※ ただし、電子公告によることができない事故、その他やむを得ない事由が生じた時には、 日本経済新聞に公告します。 |

株式に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、株式の税務関係のお手続きで必要となります。このため、株主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届けいただく必要がございます。法令に定められたとおり、支払調書には株主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

【マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先】

- 証券口座にて株式を管理されている株主様 お取引の証券会社までお問い合わせください。
- 証券会社とお取引のない株主様 以下のフリーダイヤルまでお問い合わせください。
みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 0120-84-0178（平日9時～17時）



いちご株式会社
Ichigo Inc.

〒100-6920
東京都千代田区丸の内二丁目6番1号
丸の内パークビルディング20階
www.ichigo.gr.jp

