



Business Report

2026年2月期 中間報告書 2025年3月1日～2025年8月31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、ストック収益である賃貸収益の着実な成長に加え、物件売却によるフロー収益も進展し、純利益通期予想の達成および最高益更新に向け、順調に進捗いたしました。

オフィスにおいては、心築により大型オフィスビル「トレードピアお台場」の稼働率が向上したほか、セットアップオフィスの導入により賃貸収益が増加いたしました。ホテルにおいても、保有ホテルの収益成長に加え、新規に取得したホテルの貢献により、売却による物件減少やリブランド休館の影響を上回る収益拡大を実現しております。また、フロー収益においては、心築による大幅な価値向上を実現した1ホテルの売却と、いちごオーナーズの売却が大きく寄与いたしました。さらに、価値向上余地の大きい3ホテル約200億円および約360億円(契約済み物件含む)の優良レジデンスを新たに取得し、将来収益の源泉を着実に積み上げております。

こうした事業の進捗により、当中間期業績は、営業利益11,261百万円、事業利益(※)15,128百万円、経常利益9,047百万円、純利益8,624百万円(キャッシュ純利益11,034百万円)となりました。なお、自己株式取得につきましては、当中間期末時点で総額50億円の取得を完了しております。

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

スコット キャロン

代表執行役社長

長谷川 拓磨

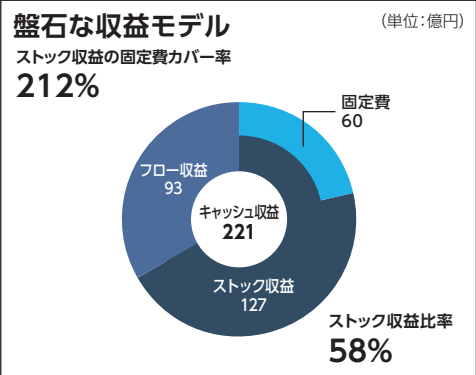
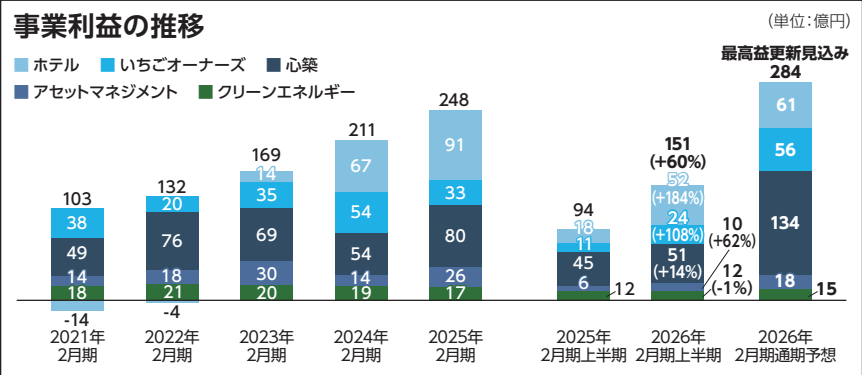
長谷川 拓磨



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

2026年2月期 上半期決算サマリー

不動産賃貸収益の成長と物件売却が順調に進展、純利益・事業利益ともに最高益更新を見込む
ストック収益固定費カバー率は212%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＝固定販管費＋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 上半期連結業績

純利益および事業利益は最高益更新に向け順調に進捗
徹底的なキャッシュ・フロー経営によりキャッシュ純利益は会計利益の1.3倍

当社は、心築・ホテル事業の事業実態を表すため、「ALL-IN」指標を採用し、営業活動本来の利益を可視化してありましたが、この度、指標の定義は変更せず、より一般的で分かりやすい名称として「事業利益」に改称いたしました。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。

当上半期におきましては、ホテルのストック収益が成長し、ホテルおよびいちごオーナーズのフロー収益（売却益）も拡大いたしました。これにより、純利益および事業利益は前年同期を大きく上回り、最高益更新に向けて順調に進捗しております。

	2025年2月期 上半期 (前年同期)	2026年2月期 上半期 (今期実績)	増減率	2025年2月期 通期実績 (前期)	2026年2月期 通期予想 (今期)	増減率
営業利益	6,855	11,261	+64.3%	16,309	19,500	+19.6%
経常利益	5,554	9,047	+62.9%	13,764	14,800	+7.5%
特別損益 (心築およびホテル資産売却損益)	2,591	3,867	+49.3%	8,554	-	-
純利益	5,365	8,624	+60.7%	15,187	16,000	+5.4%
キャッシュ純利益	7,581	11,034	+45.5%	19,391	20,500	+5.7%
1株あたり純利益(EPS)	12.24円	20.56円	+68.0%	34.86円	38.13円	+9.4%
1株あたりキャッシュ純利益 (キャッシュEPS)	17.29円	26.31円	+52.1%	44.51円	48.85円	+9.8%
事業利益(※) (本業利益の実態値)	9,446	15,128	+60.2%	24,864	28,400	+14.2%

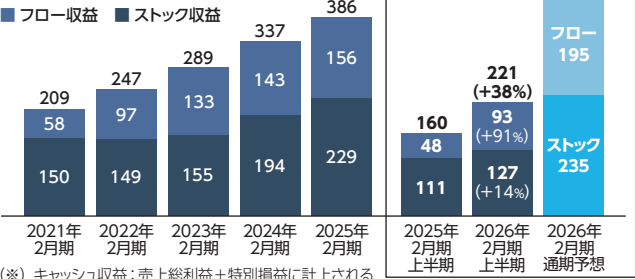
事業利益：当社のコア事業「心築事業」および「ホテル事業」において心築を施した資産は、販売用不動産や固定資産を問わず、すべて「心築資産」であり、その売却損益は本業によるものであるため、営業利益に加味し、営業活動本来の利益を可視化

収益モデルの特長

ストック収益とフロー収益の融合

心築を軸とした事業モデルは、賃料収入やAMのベース運用フィー、売電収入、減価償却費等により構成される「ストック収益」と、心築およびホテル事業における不動産譲渡益等の「フロー収益」を融合した収益モデルとなっております。

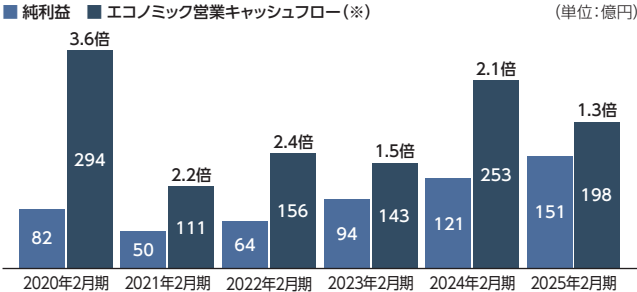
キャッシュ収益(※)推移 (内、前年同期比)



高いキャッシュ創出力

当社では、事業活動によるキャッシュの創出が純利益を大幅に超えております。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。

純利益を超える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)

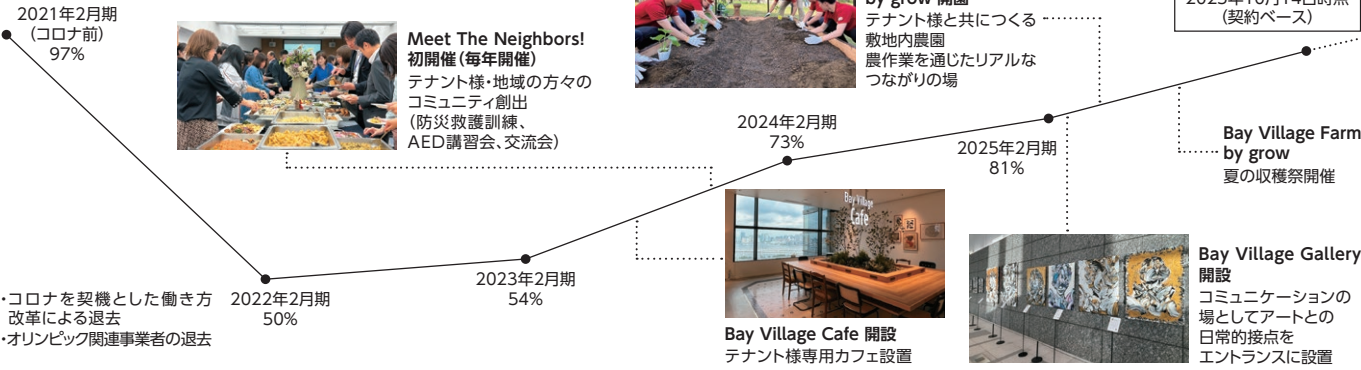
オフィスの収益向上実績(心築事例)

トレードピアお台場：コミュニティ創出による稼働率向上

大型オフィスビル「トレードピアお台場」では、「Tokyo Bay Village」をコンセプトに、テナント様と近隣の方々をつなぐ防災・交流イベントの開催や、テナント様専用カフェスペースの設置、都市型菜園の運営など多様な心築を実施しております。

テナント様の満足度とエンゲージメントを高め、新規成約や増床につなげることで稼働率の大幅な向上を実現しております。

稼働率推移



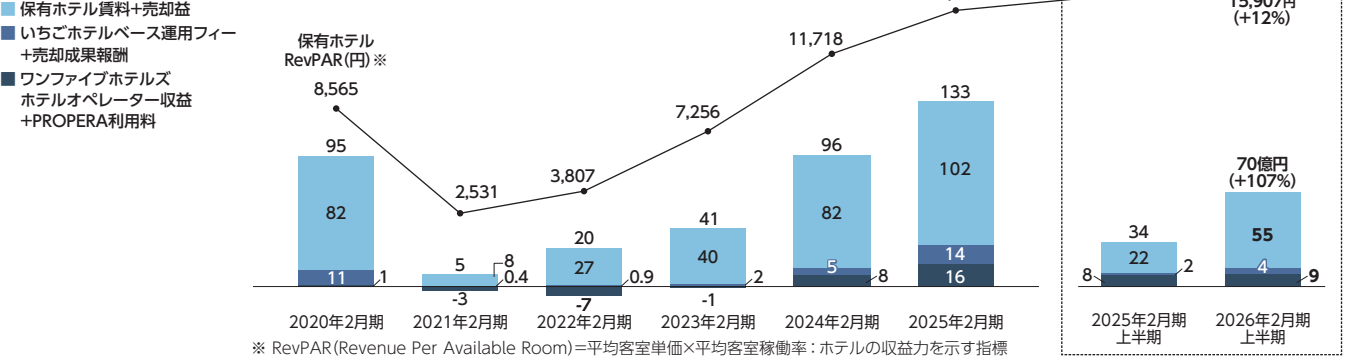
ホテル収益は順調に推移

心築と新規取得によりストック・フロー収益ともに拡大

ストック収益である賃貸収益は、保有ホテルの成長と、前期・今期で新たに取得した3ホテルの貢献により、売却による物件減少やリブランド休館の影響を上回り成長しております。休館中の2ホテルでは、当社ブランド「THE KNOT」へのリブランド等、心築によるリニューアルを進めており、今後のストック収益のさらなる拡大を見込んでおります。また、1ホテルを売却し、含み益を大幅に上回る売却益を実現いたしました。

(単位:億円)

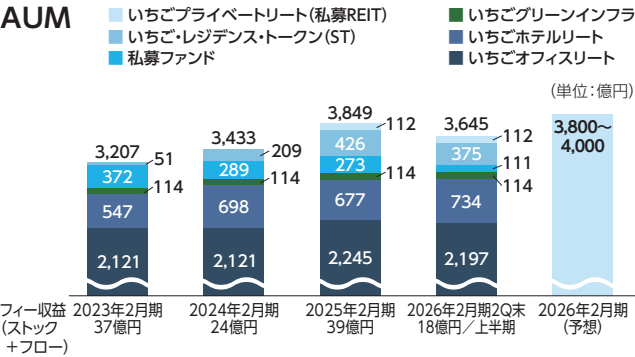
ホテルセグメントおよびホテルアセットマネジメントのキャッシュ収益



アセットマネジメント事業といちごオーナーズ事業の成長

多様なチャネルによるAUMの成長

上場投資法人、私募REIT、私募ファンド、いちご・レジデンス・トークンといった多様なチャネルによりAUMの拡大を加速し、ノンアセット型ストック収益(※)の成長とROEの向上を目指しております。

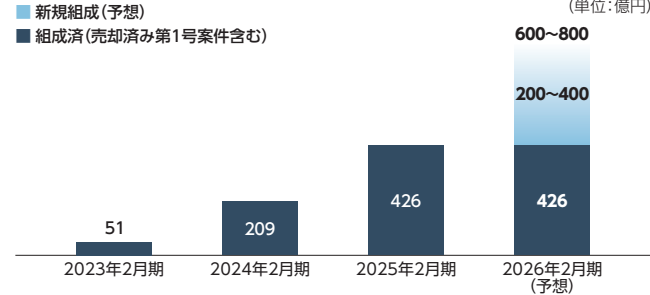


(※) ノンアセット型ストック収益 : 資産を保有しない管理・運営サービスによる高資本効率かつ安定的な収益

「いちご・レジデンス・トークン」は今期200~400億円の新規組成を予想

多様なチャネルで優良レジデンスの売却を推進しながら、デジタル不動産小口化商品「いちご・レジデンス・トークン(ST※)」の組成を進めております。

いちご・レジデンス・トークン 累計組成額



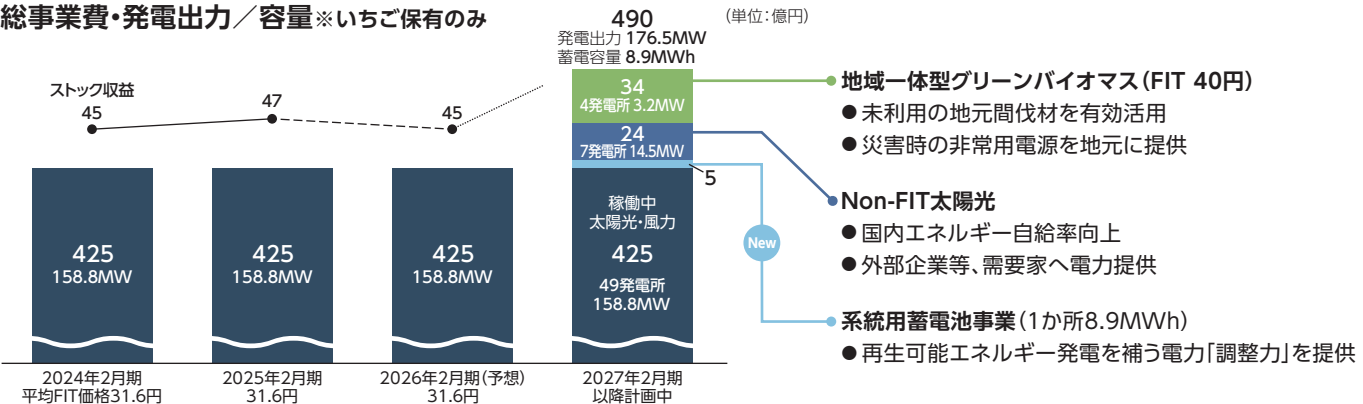
(※) セキュリティトークン : ブロックチェーン技術を活用した基盤で発行・管理された、有価証券の性質を持つ安全性の高いデジタル不動産投資商品

安定収益のさらなる拡大に向けた再生可能エネルギーの多様化

収益は安定的に推移、電源の多様化に向けパイプラインを拡大中

安定的なビジネスモデルのもと、グリーンエネルギー事業の収益は堅調に推移しております。今後は、環境課題解決へのさらなる貢献と事業拡大のため、電源の多様化と地域課題の解決を両立する「地域一体型バイオマス発電」や、再生可能エネルギーの拡大に不可欠な電力の調整力を提供する「系統用蓄電池事業」への参入を計画しております。

総事業費・発電出力／容量※いちご保有のみ



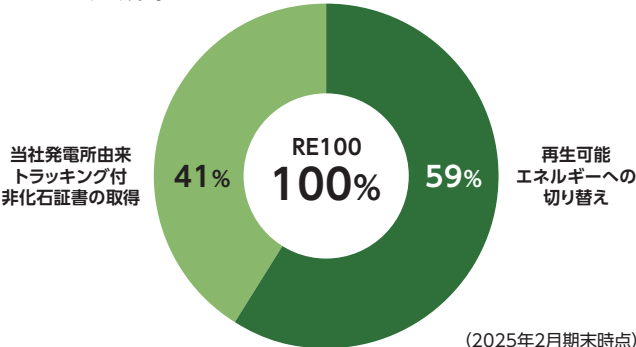
いちごのサステナビリティ

RE100 2024年8月に前倒しで達成 2026年2月期中に認証取得予定

【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



当社初となる「統合報告書 2025」を発行



ステークホルダーの皆様との重要なコミュニケーションツールとして、当社初となる統合報告書を発行いたしました。サステナビリティを事業の中心に据える、いちごの価値創造プロセス、マテリアリティ、サステナビリティへの取り組みを紹介しております。

「統合報告書 2025」当社ホームページ掲載URL

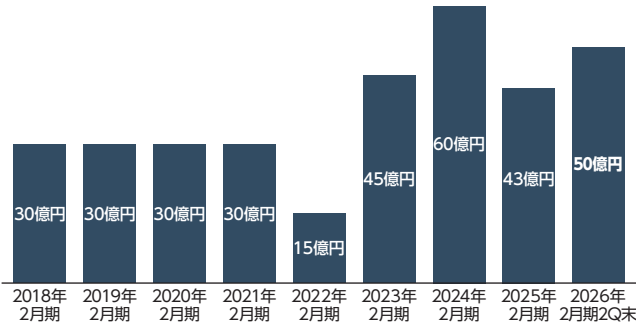
www.ichigo.gr.jp/ir/library/integrated_report

株主還元

機動的な自社株買い：今期50億円取得済み

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。今期は総額50億円、2018年2月期からは9期連続、累計333億円の自己株式を取得いたしました。

自社株買い(決定ベース)

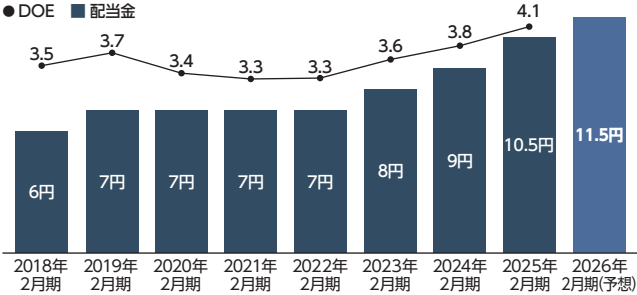


4期連続の増配予想

当社は株主還元策として、「減配しない」累進的配当政策に加え、「長期安定的な配当成長」を目指し、DOE(株主資本配当率)目標を「4%以上」に設定しております。

キャッシュ創出力とストック収益の成長により、当期配当予想は11.5円とし、4期連続の増配を見込んでおります。

配当金(円)



「いちご」リーグ株主・投資主優待」制度

2つの「日本初」となる優待制度

いちごは「地域と一緒に街をつくる」というJリーグの理念に心から共感し、2019年よりJリーグの「トップパートナー」となりました。Jリーグとのパートナーシップにより豊かさ溢れる地域社会に取り組むとともに、日頃よりいちごおよびいちごがスポンサーを務めるいちごオフィス(8975)、いちごホテル(3463)、いちごグリーン(9282)をご支援いただいている株主・投資主の皆様にもJリーグの試合をお楽しみいただきたく、Jリーグ全クラブ・全試合を対象とする抽選式の「いちご」Jリーグ株主・投資主優待」制度を導入しています。

いちごは、株主・優待主の皆様と一緒に全クラブを応援させていただくとともに、地域創生への貢献を目指してまいります。

2つの日本初

- ① 株主・投資主の合同優待 ② Jリーグの全クラブと全試合が対象



同封のご案内をご確認のうえ、新規登録の方は、以下の「優待サイト」よりご登録ください。

「いちご」Jリーグ株主・投資主優待サイト
www.ichigo-jleague.jp



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日時点)	当上半期 (2025年8月31日時点)
総資産		406,715	420,190
流動資産	現金	42,689	47,319
	営業投資有価証券	10	215
	販売用不動産	143,993	153,008
	貸倒引当金	-490	-48
	その他	9,796	9,244
固定資産	有形固定資産	174,511	171,494
	無形固定資産	2,348	1,833
	投資有価証券	24,300	26,971
	貸倒引当金	-826	-976
	その他	10,384	11,130

(単位:百万円)

科 目		前期 (2025年2月28日時点)	当上半期 (2025年8月31日時点)
負債		284,009	295,847
借入金/社債 (ノンリコースローン除く)		216,643	231,072
ノンリコースローン		45,469	44,604
その他		21,897	20,171
純資産		122,706	124,343
資本金		26,946	26,950
資本剰余金		10,363	10,367
利益剰余金		81,396	85,489
自己株式		-7,212	-12,212
その他の包括利益累計額		-505	1,857
非支配株主持分他		11,718	11,892

連結損益計算書

(単位:百万円)

科 目	前上半期 (2024年3月1日から 2024年8月31日まで)	当上半期 (2025年3月1日から 2025年8月31日まで)
売上高	36,295	51,024
売上原価	25,068	35,017
売上総利益	11,226	16,006
販売費及び一般管理費	4,371	4,745
営業利益	6,855	11,261
営業外損益	-1,301	-2,214
経常利益	5,554	9,047
特別損益	2,532	3,836
税金等調整前中間純利益	8,086	12,883
税金等	2,606	4,144
非支配株主中間純利益	114	114
親会社株主に帰属する中間純利益	5,365	8,624

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科 目	前上半期 (2024年3月1日から 2024年8月31日まで)	当上半期 (2025年3月1日から 2025年8月31日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	-13,189	-3,666
投資活動によるキャッシュ・フロー	-5,220	3,978
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,003	4,175
現金及び現金同等物に係る換算差額	-0	0
現金及び現金同等物の増減額(－は減少)	-7,407	4,488
現金及び現金同等物の期首残高	46,101	42,576
現金及び現金同等物の中間期末残高	38,693	47,065

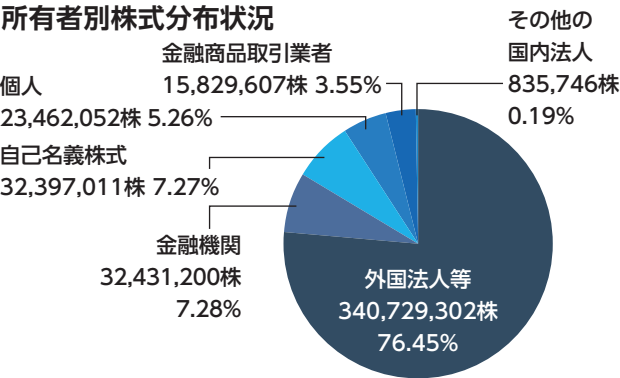
www.ichigo.gr.jp

詳細は当社ホームページの「IR情報」にてご確認ください。

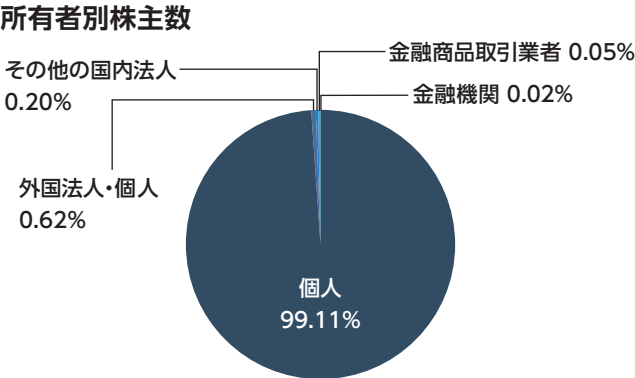
株式情報 (2025年8月末時点)

発行可能株式総数：1,500,000,000株
発行済株式総数：445,684,918株(自己株式32,397,011株含む)
株主数：48,166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	54.47%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	21,187,300	5.13%
MACQUARIE BANK LIMITED DBU AC	17,826,900	4.31%
JP JPMSE LUX RE CITIGROUP GLOBAL MARKETS L EQ CO	14,367,878	3.48%
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	13,967,921	3.38%
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	9,763,200	2.36%
MORGAN STANLEY SMITH BARNEY LLC CLIENTS FULLY PAID SEG ACCOUNT	8,245,700	2.00%
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AG FUND 2024-09 (LIMITED OT FINANC IN RESALE RSTRCT)	8,090,000	1.96%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	6,203,009	1.50%
BNP PARIBAS FINANCIAL MARKETS	5,054,011	1.22%

※ 上記のほか、自己株式32,397,011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 】 26,950百万円 (2025年8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
株式会社セントロ
ワンファイブホテルズ株式会社
いちごSi株式会社
コリア株式会社
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

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(ウェイトリフティング)



【取締役】

取 締 役	スコット キャロン (指名委員、報酬委員、コンプライアンス委員)
取 締 役	長谷川 拓磨 (指名委員長、報酬委員長、コンプライアンス委員長)
取 締 役	石原 実
取 締 役	村井 恵理
独立社外取締役	藤田 哲也 (監査委員長、指名委員、報酬委員、コンプライアンス委員)
独立社外取締役	川手 典子 (指名委員、監査委員、報酬委員)
独立社外取締役	中井戸 信英 (指名委員、報酬委員)
独立社外取締役	宇田 左近 (コンプライアンス副委員長)
独立社外取締役	田中 精一 (監査委員)

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 みずほ信託銀行株式会社
特別口座 口座管理機関
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あります。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



GREEN PRINTING JPFI
F-K10017

