一期一会
ICHIGO

Business Report

2027年2月期 中間報告書　2026年3月1日～2026年8月31日

いちご株式会社 (2337)
Ichigo Inc.

いちご
ESG

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。

当上半期の業績は、営業利益10,621百万円、事業利益（※）15,514百万円、経常利益8,952百万円、純利益8,462百万円（キャッシュ純利益12,119百万円）となりました。

ストック収益は、前期物件売却の影響で前年同期比では減少したものの、新規取得とNOI成長により当初計画を上回り進捗いたしました。また、フロー収益は、いちごオーナーズおよび心築の売却が順調に進みました。これらにより、事業利益、純利益、キャッシュ純利益はいずれも過去最高益の更新に向けて進捗しております。

事業面では、既存ビルを心築した大阪初となる1棟全室セットアップオフィス「THE VILLAGE OSAKA」、札幌の新規開発オフィス「THE VILLAGE SAPPORO」、そして自社ブランドホテル「THE KNOT」シリーズ6棟目となる「THE KNOT FUKUOKA Tenjin」を開業いたしました。さらに、クリーンエネルギー事業の新たな成長領域である系統用蓄電池事業では、第1号案件「いちご御宿岩和田ECO蓄電所」の運転を開始しております。引き続き、既存事業の拡大と新規事業の創出を通じて、さらなる収益の拡大を目指してまいります。

株主還元では、中間期決算の発表にあわせ、新たに50億円の自社株買いを決定いたしました。また、保有自己株式1,400万株および新たに取得する自己株式の消却も決定いたしました。

当社は「サステナブルインフラ企業」として、さらなる事業優位性の強化と企業価値の向上に努めてまいります。今後とも変わらぬご支援を賜りますよう、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事業の資産売却損益



代表執行役会長
スコット キャロン

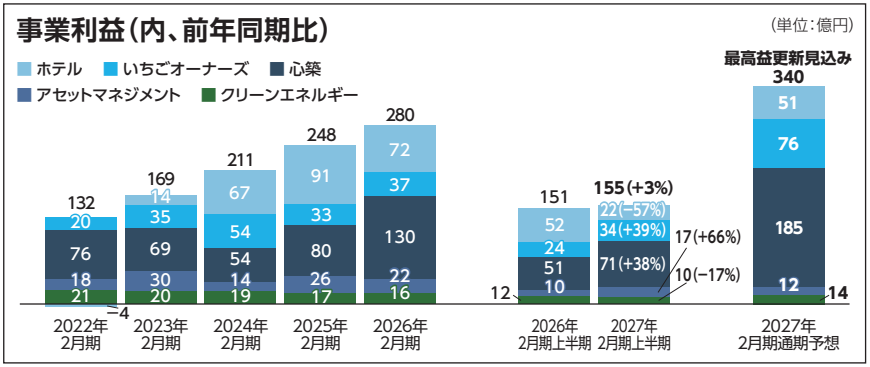
代表執行役社長
長谷川 拓磨

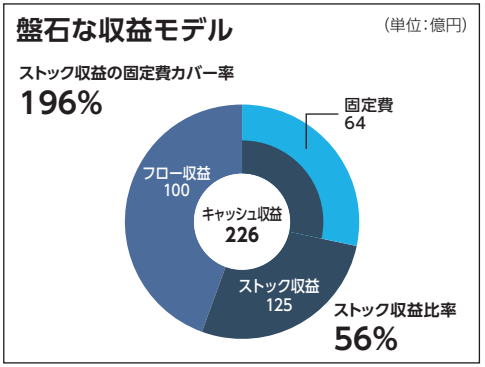
一期一会
ICHIGO

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

2027年2月期　上半期決算サマリー

アセットマネジメント、心築、いちごオーナーズの増益がけん引し、事業利益は順調に進捗
ストック収益固定費カバー率は196%、ストック収益比率は56%となり、持続性と安定性を維持





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

2027年2月期　上半期連結業績

事業利益、純利益、キャッシュ純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1.4倍

当社では、心築・ホテル事業の実態を表す指標として「事業利益」を、また、株主価値の最大化に資する成長投資と株主還元の両立に向けてキャッシュ創出を重視する観点から、「キャッシュ純利益」および「キャッシュEPS」を、それぞれ経営指標として採用しております。当上半期におきましては、ストック収益は、前年同期比では減少したものの、前期物件売却による減少を新規取得と既存物件のNOI成長で補い、計画を上回りました。フロー収益は、いちごオーナーズおよび心築で売却が進み、通期予想達成に向けて順調に進捗しております。これらにより、事業利益、純利益およびキャッシュ純利益は、最高益更新に向け順調に進捗しております。

（単位：百万円）

	2026年2月期 上半期（前年実績）	2027年2月期 上半期（当期実績）	前年同期比		2026年2月期 通期実績（前期）	2027年2月期 通期予想（当期）	前年比（予想）
営業利益	11,261	10,621	−639	−6%	**20,449**	20,600	+1%
経常利益	9,047	8,952	−94	−1%	**17,095**	14,900	−13%
特別損益（心築およびホテル資産売却損益）	3,867	4,893	+1,025	+27%	**7,597**	13,400	+76%
純利益	8,624	8,462	−162	−2%	**16,628**	18,000	+8%
キャッシュ純利益	11,034	12,119	+1,085	+10%	**18,442**	24,000	+30%
1株あたり純利益（EPS）	**20.56円**	**21.47円**	**+0.91円**	**+4%**	**40.11円**	**45.13円**	**+13%**
1株あたりキャッシュ純利益（キャッシュEPS）	**26.31円**	**30.75円**	**+4.44円**	**+17%**	**44.49円**	**60.17円**	**+35%**
事業利益（※）（本業利益の実態値）	**15,128**	**15,514**	**+385**	**+3%**	**28,047**	**34,000**	**+21%**
営業利益	**11,261**	**10,621**	**−639**	**−6%**	**20,449**	**20,600**	**+1%**
特別損益（心築およびホテル資産売却損益）	**3,867**	**4,893**	**+1,025**	**+27%**	**7,597**	**13,400**	**+76%**
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：
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ので、営業利益に加味し、営業活動本来の利益を可視化

オフィスビルの収益向上実績（心築事例）

1棟全室セットアップオフィス「THE VILLAGE OSAKA」開業

既存オフィスを心築し、大阪初となる1棟全室セットアップオフィスを開業いたしました。本物件では、入居時負担の軽減と高い機能性・柔軟性の両立に加え、オフィス内外の企業・地域とのコミュニティ形成を促すイベントを定期開催するなど、スタートアップや成長企業のニーズを満たす新たなオフィス賃貸スタイルを提供しており、周辺相場の約1.7倍の賃料水準でリーシングが進捗しております。

セットアップオフィス：内装や設備、オフィス家具をあらかじめ整え、テナント様の入居に関わる初期費用を抑え、契約後すぐにご利用を開始できるオフィス。退去時の廃棄物削減にもつながる新しいオフィスの形。









「コミュニティ共創プログラム」を始動



事業が生まれる場の創出に向けビジネスマッチング、起業・事業開発支援、ナレッジ共有等をテーマにしたイベントを定期的に開催

開業イベント「Meet The Neighbors!」開催
オフィス内外の企業によるパネルセッション、ネットワーキングを実施し、約300名が参加

所在地：大阪府大阪市中央区本町一丁目6番17号
構造 / 延床面積：S/SRC造 地下1階 地上10階建 / 3,594m²
アクセス：大阪メトロ中央線・堺筋線 堺筋本町駅 徒歩2分
ホームページ：https://ichigo-the-village.jp/osaka

オフィスビルの収益向上実績（心築事例）

立地・機能・環境性能を兼ね備えた新築オフィス「THE VILLAGE SAPPORO」開業

札幌駅前通に面し、地下歩道に直結する好立地に、新たにオフィスを開発いたしました。成長企業やサテライトオフィス需要の取り込みに向けて開発した本物件は、高い交通利便性に加え、スマートビル機能、BCP機能、環境性能を備えた高スペックな中規模オフィスであり、北海道初となるWeWork拠点の誘致や共用ラウンジの導入により、入居企業間の交流や協業を促進いたします。











環境性能評価

- CASBEE札幌 Aランク
- ZEB Oriented認証
- ゼロカーボン推進ビル

所在地：北海道札幌市中央区北二条三丁目1番2
構造 / 延床面積：S/SRC造 地下1階 地上13階建 / 12,300m²
アクセス：地下鉄「さっぽろ」駅徒歩2分、JR「札幌駅」徒歩6分
ホームページ：https://ichigo-the-village.jp/sapporo

ホテル「THE KNOT FUKUOKA Tenjin」オープン

築32年のホテルを多様な宿泊需要と地域の交流を呼び込む“泊まれるレストラン”へ心築

当社が保有・運営する旧プラザホテル天神を全面改修し、2026年4月に、「THE KNOT」シリーズ6棟目となる「THE KNOT FUKUOKA Tenjin」を開業いたしました。商業・観光の集積地である天神において、観光・ビジネス・食の需要を取り込むべく、レストランを核とした、街に開かれた“泊まれるレストラン”へと心築しております。

ホテル概要

所　在　地：〒810-0041
福岡県福岡市中央区大名1-9-63
交　　通：福岡市営地下鉄空港線 赤坂駅より徒歩4分
客　室　数：206室
ホテル公式HP：https://hotel-the-knot.jp/fukuokatenjin



心築効果（平準化後想定）	
RevPAR 従前比	+40%

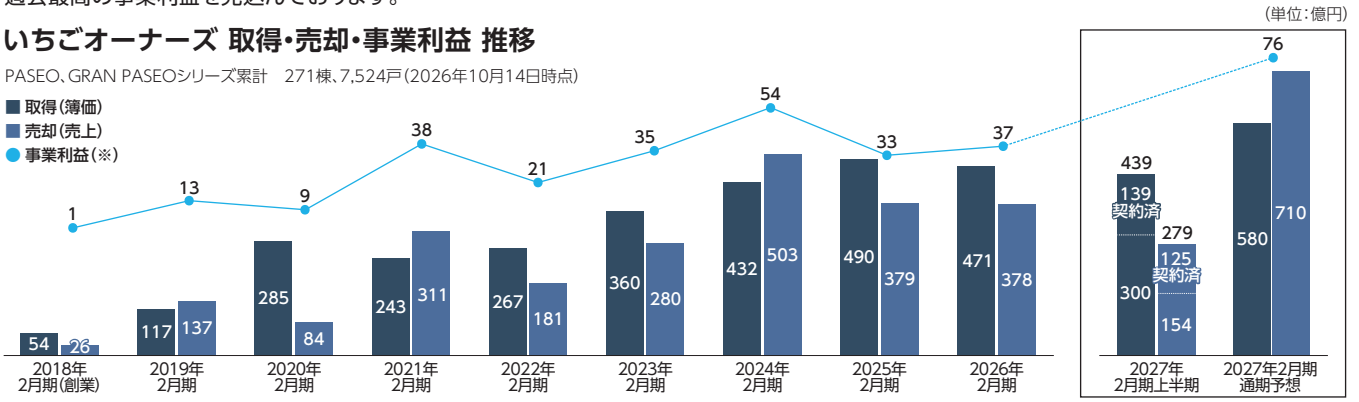
高品質レジデンスの提供によるいちごオーナーズの利益成長

安定的な取得と売却による事業利益の成長

いちごオーナーズでは、建設を外部デベロッパーに委託する「ファブレス・モデル」により建設リスクとコストを抑えつつ、機を捉えた商品組成と多様な販売チャネルにより、高い資本効率を実現しております。こうした強みを背景に、当上半期は物件の取得・売却ともに順調に進捗し、通期では過去最高の事業利益を見込んでおります。

いちごオーナーズ 取得・売却・事業利益 推移

PASEO、GRAN PASEOシリーズ累計　271棟、7,524戸（2026年10月14日時点）



（※）2018年2月期、2019年2月期は営業利益を記載

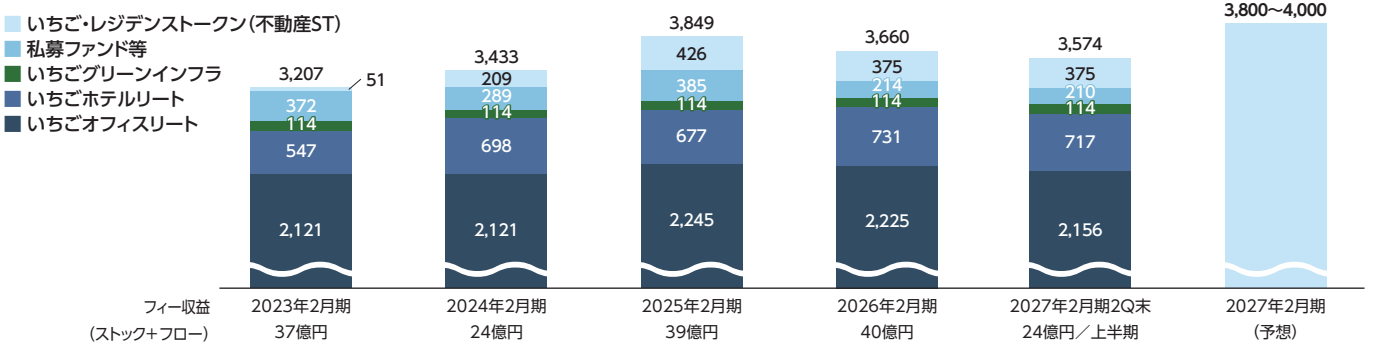
AUMの拡大によるアセットマネジメントの成長

ノンアセット型ストック収益の成長に向けたAUMの積み上げ

当社は、3つの上場投資法人に加え、私募ファンドやいちご・レジデンス・トークンなど、投資家の皆様のニーズに応じた多様な投資機会を提供するチャネルを有しております。これらのチャネルを通じてAUMの拡大を加速し、当社のバランスシートに依存しないノンアセット型ストック収益（※）を成長させることで、資本効率を高め、ROEの向上を目指してまいります。

AUM

（単位：億円）



（※）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

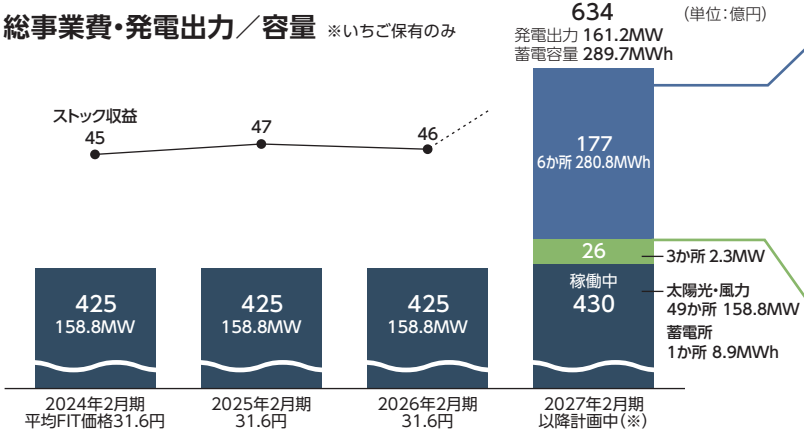
安定収益のさらなる拡大に向けた再生可能エネルギーの多様化

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

クリーンエネルギーでは、太陽光・風力発電所の運営により、安定した収益を継続的に創出しております。これに加え、新たな成長領域として系統用蓄電池事業に取り組んでおり、2026年6月に第1号案件「いちご御宿岩和田ECO蓄電所」の運転を開始いたしました。今後もECO発電所および蓄電所の拡大を進め、電力の安定供給や再生可能エネルギーの普及に寄与するとともに、中期的な利益成長につなげてまいります。

総事業費・発電出力／容量 ※いちご保有のみ

（単位：億円）



系統用蓄電池事業

- 再生可能エネルギー発電を補う電力「調整力」を提供
- FIT終了後を見据え当社発電所隣接地への併設を推進
- 今後の市場動向を見ながら案件を選別

いちご御宿岩和田ECO蓄電所



千葉県にて
第1号運転開始
（総事業費 4億円 / 8.9MWh）

地域一体型グリーンバイオマス（FIT 40円）

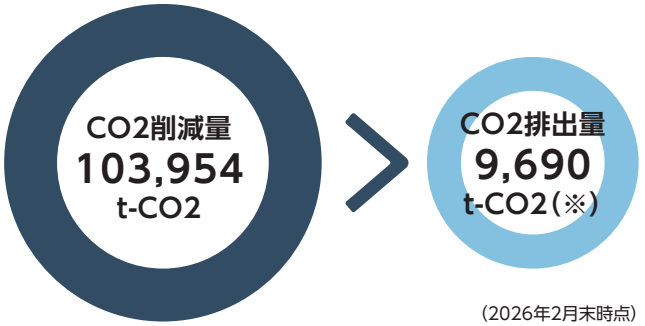
- 未利用の地元間伐材を有効活用
- 災害時の非常用電源を地元に提供

いちごのサステナビリティ ー環境課題解決KPIをすべて達成ー

いちごのクライメート・ポジティブ

クリーンエネルギー事業によるCO2削減量が、いちごグループが事業活動で排出するCO2量(Scope 1・2)を上回る状態を維持

削減量は排出量の約11倍



(2026年2月末時点)

RE100

グループ全体の事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーとする「RE100」を2025年までに達成しその状態を維持

RE100認定取得



CDP ダブル「Aリスト」企業

- 気候変動「Aリスト」企業(最高評価)の維持
- ウォーター「Aリスト」企業(最高評価)の達成

CDP 2024、CDP 2025
2年連続
ダブル「Aリスト」達成

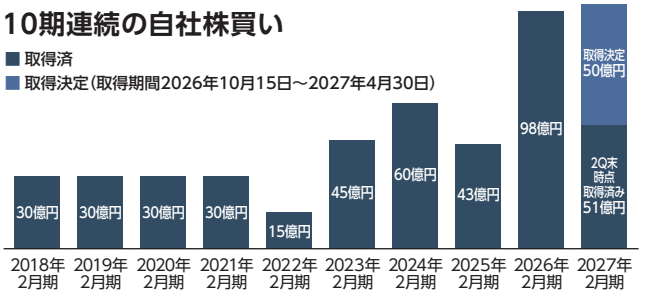


株主還元

当期51億円取得済、新たに50億円取得決定

当社は株主還元策として「機動的な自社株買い」を掲げ、株主価値向上に資する最適な資本構成を目指し、株価水準や投資環境等を踏まえて実施しております。
当上半期は、2025年11月および2026年1月決議の総額100億円の自己株式取得を完了(うち、当上半期取得分51億円)し、新たに50億円の取得と、保有自己株式1,400万株および本取得分の消却を決定いたしました。

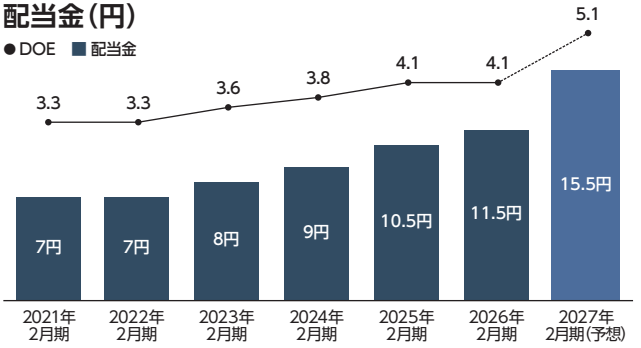
10期連続の自社株買い



5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「5%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15.5円とし、前期比+35%の5期連続の増配を見込んでおります。

配当金(円)



連結財務諸表(要旨)

連結貸借対照表

(単位:百万円)

科　目		前期 (2026年2月28日時点)	当上半期 (2026年8月31日時点)
総資産		**435,820**	**445,648**
流動資産	現預金	42,059	39,223
	営業投資有価証券	3,180	219
	販売用不動産	176,904	198,537
	貸倒引当金	−59	−49
	その他	13,708	14,228
固定資産	有形固定資産	166,035	162,111
	無形固定資産	1,371	955
	投資有価証券	22,149	19,337
	貸倒引当金	−1,084	−1,157
	その他	11,557	12,243

(単位:百万円)

科　目	前期 (2026年2月28日時点)	当上半期 (2026年8月31日時点)
負債	**319,066**	**330,255**
借入金/社債 (ノンリコースローン除く)	254,073	269,947
ノンリコースローン	43,152	42,614
その他	21,841	17,694
純資産	**116,754**	**115,393**
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
その他の包括利益累計額	2,212	1,891
非支配株主持分他	659	685

連結損益計算書

(単位:百万円)

科　目	前上半期 (2025年3月1日から 2025年8月31日まで)	当上半期 (2026年3月1日から 2026年8月31日まで)
売上高	51,024	39,817
売上原価	35,017	24,564
売上総利益	16,006	15,252
販売費及び一般管理費	4,745	4,630
営業利益	11,261	10,621
営業外損益	−2,214	−1,669
経常利益	9,047	8,952
特別損益	3,836	4,863
税金等調整前中間純利益	12,883	13,815
税金等	4,144	5,348
非支配株主中間純利益	114	4
親会社株主に帰属する中間純利益	**8,624**	**8,462**

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科　目	前上半期 (2025年3月1日から 2025年8月31日まで)	当上半期 (2026年3月1日から 2026年8月31日まで)
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	3,978	8,323
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

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。

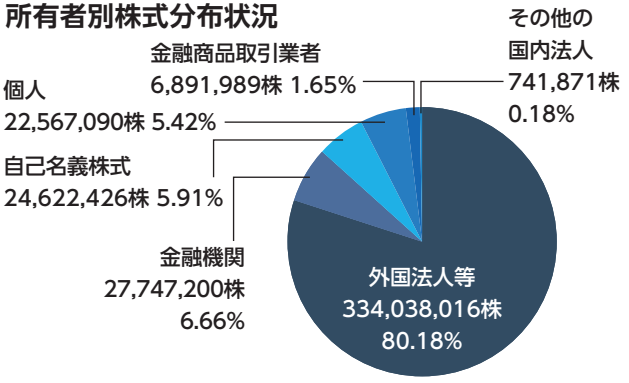
株式情報（2026年8月末時点）

発行可能株式総数：1,500,000,000株

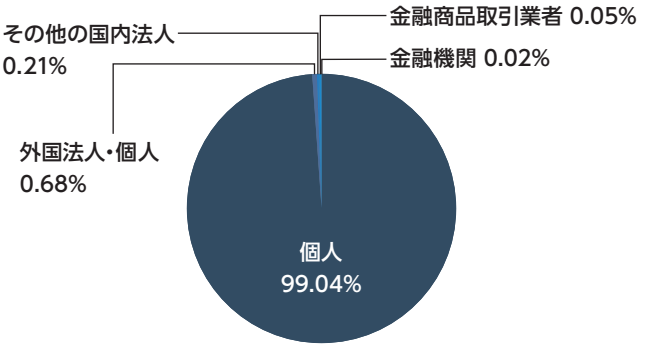
発行済株式総数：416,608,592株（自己株式24,622,426株含む）

株主数：52,656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	57.43%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	19,836,800	5.06%
JP JPMSE LUX RE MACQUARIE BANK LTD LONDON EQ CO	17,826,900	4.55%
BNYMSANV RE GCLB RE JP RD LMGC	13,071,732	3.33%
MSCO CUSTOMER SECURITIES	5,615,007	1.43%
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	5,502,100	1.40%
HSBC HONG KONG-TREASURY SERVICES A/C ASIAN EQUITIES DERIVATIVES	4,553,393	1.16%
HOST-PLUS PTY LTD-HOSTPLUS POOLED SUPERANNUATION TRUST-PARADICE GLOBAL SMALL CAPS	4,519,830	1.15%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505038	4,500,000	1.15%
HSBC BANK PLC A/C M AND G(ACS) VALUE PARTNERS CHINA EQUITY FUND	4,430,400	1.13%

※ 上記のほか、自己株式24,622,426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 】27,126百万円 (2026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
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





当社社員 三宅宏実/村上英士朗(ウエイトリフティング)

【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

【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）

一期一会
ICHIGO

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 JFPI
F-K10017

FSC www.fsc.org
ミックス
責任ある木質資源を使用した紙
FSC® C009337