

有価証券報告書

(金融商品取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度 自 2024年3月1日
(第25期) 至 2025年2月28日



いちご株式会社

東京都千代田区丸の内二丁目6番1号

(E05314)

目次

頁

| | | |
|------------------------------------|-------|-----|
| 表紙 | | |
| 第一部 企業情報 | ..... | 1 |
| 第1 企業の概況 | ..... | 1 |
| 1 主要な経営指標等の推移 | ..... | 1 |
| 2 沿革 | ..... | 3 |
| 3 事業の内容 | ..... | 4 |
| 4 関係会社の状況 | ..... | 6 |
| 5 従業員の状況 | ..... | 7 |
| 第2 事業の状況 | ..... | 9 |
| 1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等 | ..... | 9 |
| 2 サステナビリティに関する考え方及び取組 | ..... | 12 |
| 3 事業等のリスク | ..... | 19 |
| 4 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 | ..... | 26 |
| 5 経営上の重要な契約等 | ..... | 37 |
| 6 研究開発活動 | ..... | 37 |
| 第3 設備の状況 | ..... | 38 |
| 1 設備投資等の概要 | ..... | 38 |
| 2 主要な設備の状況 | ..... | 38 |
| 3 設備の新設、除却等の計画 | ..... | 38 |
| 第4 提出会社の状況 | ..... | 39 |
| 1 株式等の状況 | ..... | 39 |
| (1) 株式の総数等 | ..... | 39 |
| (2) 新株予約権等の状況 | ..... | 40 |
| (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 | ..... | 47 |
| (4) 発行済株式総数、資本金等の推移 | ..... | 47 |
| (5) 所有者別状況 | ..... | 47 |
| (6) 大株主の状況 | ..... | 48 |
| (7) 議決権の状況 | ..... | 49 |
| 2 自己株式の取得等の状況 | ..... | 49 |
| 3 配当政策 | ..... | 50 |
| 4 コーポレート・ガバナンスの状況等 | ..... | 52 |
| (1) コーポレート・ガバナンスの概要 | ..... | 52 |
| (2) 役員の状況 | ..... | 61 |
| (3) 監査の状況 | ..... | 75 |
| (4) 役員の報酬等 | ..... | 78 |
| (5) 株式の保有状況 | ..... | 80 |
| 第5 経理の状況 | ..... | 82 |
| 1 連結財務諸表等 | ..... | 83 |
| (1) 連結財務諸表 | ..... | 83 |
| (2) その他 | ..... | 134 |
| 2 財務諸表等 | ..... | 135 |
| (1) 財務諸表 | ..... | 135 |
| (2) 主な資産及び負債の内容 | ..... | 149 |
| (3) その他 | ..... | 149 |
| 第6 提出会社の株式事務の概要 | ..... | 150 |
| 第7 提出会社の参考情報 | ..... | 151 |
| 1 提出会社の親会社等の情報 | ..... | 151 |
| 2 その他の参考情報 | ..... | 151 |
| 第二部 提出会社の保証会社等の情報 | ..... | 153 |

【表紙】

| | |
|------------|----------------------------------|
| 【提出書類】 | 有価証券報告書 |
| 【根拠条文】 | 金融商品取引法第24条第1項 |
| 【提出先】 | 関東財務局長 |
| 【提出日】 | 2025年5月26日 |
| 【事業年度】 | 第25期（自 2024年3月1日 至 2025年2月28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】

(1) 連結経営指標等

| 回次 | 第21期 | 第22期 | 第23期 | 第24期 | 第25期 |
|----------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 決算年月 | 2021年2月 | 2022年2月 | 2023年2月 | 2024年2月 | 2025年2月 |
| 売上高 (百万円) | 61,368 | 56,934 | 68,093 | 82,747 | 83,576 |
| 経常利益 (百万円) | 7,179 | 7,471 | 10,848 | 10,391 | 13,764 |
| 親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円) | 5,027 | 6,473 | 9,409 | 12,108 | 15,187 |
| 包括利益 (百万円) | 5,000 | 6,750 | 10,232 | 10,889 | 16,008 |
| 純資産 (百万円) | 110,255 | 112,191 | 114,393 | 116,281 | 122,706 |
| 総資産 (百万円) | 347,076 | 337,887 | 338,619 | 367,015 | 406,715 |
| 1株当たり純資産 (円) | 209.81 | 215.46 | 227.24 | 237.57 | 260.49 |
| 1株当たり当期純利益 (円) | 10.48 | 13.81 | 20.45 | 26.89 | 34.86 |
| 潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 (円) | — | — | — | — | 34.79 |
| 自己資本比率 (%) | 28.5 | 29.8 | 30.4 | 28.5 | 27.3 |
| 自己資本利益率 (%) | 5.0 | 6.5 | 9.2 | 11.7 | 14.1 |
| 株価収益率 (倍) | 33.3 | 19.3 | 14.2 | 14.5 | 10.3 |
| 営業活動による キャッシュ・フロー (百万円) | 15,463 | 7,939 | 254 | △8,577 | △28,449 |
| 投資活動による キャッシュ・フロー (百万円) | △15,630 | 6,502 | 2,635 | △2,524 | 5,358 |
| 財務活動による キャッシュ・フロー (百万円) | 10,167 | △15,360 | △6,582 | 17,791 | 19,567 |
| 現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円) | 50,590 | 46,214 | 40,313 | 46,101 | 42,576 |
| 従業員数 (人) | 389 | 384 | 462 | 552 | 671 |
| (外、平均臨時雇用者数) | (79) | (89) | (113) | (141) | (160) |

(注) 1. 第21期から第24期までの潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第23期の期首から適用しており、第23期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

| 回次 | | 第21期 | 第22期 | 第23期 | 第24期 | 第25期 |
|--------------------------------|-------|------------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|
| 決算年月 | | 2021年 2 月 | 2022年 2 月 | 2023年 2 月 | 2024年 2 月 | 2025年 2 月 |
| 売上高 | (百万円) | 6,537 | 7,843 | 6,936 | 8,448 | 15,667 |
| 経常利益 | (百万円) | 2,878 | 3,636 | 3,597 | 3,637 | 11,385 |
| 当期純利益 | (百万円) | 1,628 | 1,822 | 2,159 | 1,850 | 10,355 |
| 資本金 | (百万円) | 26,888 | 26,888 | 26,888 | 26,892 | 26,946 |
| 発行済株式総数 | (株) | 505,381,018 | 505,381,018 | 505,381,018 | 505,402,018 | 445,665,118 |
| 純資産 | (百万円) | 80,235 | 77,323 | 72,132 | 64,686 | 66,164 |
| 総資産 | (百万円) | 161,056 | 157,674 | 155,738 | 185,073 | 190,013 |
| 1株当たり純資産 | (円) | 167.82 | 163.20 | 157.30 | 144.88 | 153.59 |
| 1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) | (円) | 7.00 (-) | 7.00 (-) | 8.00 (-) | 9.00 (-) | 10.50 (-) |
| 1株当たり当期純利益 | (円) | 3.39 | 3.89 | 4.69 | 4.11 | 23.77 |
| 潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 | (円) | - | - | - | - | 23.72 |
| 自己資本比率 | (%) | 49.2 | 48.4 | 45.8 | 34.5 | 34.4 |
| 自己資本利益率 | (%) | 2.0 | 2.3 | 2.9 | 2.7 | 16.0 |
| 株価収益率 | (倍) | 102.8 | 68.7 | 61.8 | 94.9 | 15.1 |
| 配当性向 | (%) | 206.3 | 180.1 | 170.5 | 219.0 | 44.2 |
| 従業員数 (外、平均臨時雇用者数) | (人) | 106 (3) | 99 (5) | 90 (3) | 93 (6) | 109 (5) |
| 株主総利回り (比較指標：配当込み TOPIX) | (%) | 108.5 (126.4) | 85.7 (130.7) | 95.1 (141.8) | 128.4 (195.1) | 122.1 (200.2) |
| 最高株価 | (円) | 364 | 377 | 349 | 409 | 463 |
| 最低株価 | (円) | 212 | 261 | 244 | 243 | 311 |

- (注) 1. 最高株価および最低株価は、2022年4月3日以前は東京証券取引所市場第一部におけるものであり、2022年4月4日以降は東京証券取引所プライム市場におけるものであります。
2. 第21期から第24期までの潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。
3. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第23期の期首から適用しており、第23期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

2 【沿革】

| 年月 | 事項 |
|----------|---|
| 2000年3月 | 当社の前身となる株式会社ピーアイテクノロジー設立（不動産ファンド等の運営） |
| 2000年4月 | 旧アセット・マネジャーズ株式会社設立（資産流動化、M&Aビジネス等） |
| 2001年8月 | 旧アセット・マネジャーズ株式会社が西武百貨店池袋店流動化のアレンジメント実施 |
| 2001年9月 | 株式会社ピーアイテクノロジーと旧アセット・マネジャーズ株式会社の合併（商号：アセット・マネジャーズ株式会社） |
| 2002年11月 | 大阪証券取引所ナスダック・ジャパン市場に株式上場 |
| 2006年5月 | 委員会設置会社（現指名委員会等設置会社）へ移行 |
| 2007年4月 | 資産運用会社を設立（現いちご投資顧問株式会社） |
| 2008年3月 | 持株会社体制へ移行 |
| 2008年10月 | スコット キャロン代表執行役会長、岩崎謙治代表執行役社長就任 |
| 2010年9月 | 「いちごグループホールディングス株式会社」へ商号変更 |
| 2011年1月 | J-REIT「ジャパン・オフィス投資法人」の資産運用会社を完全子会社化し、J-REIT事業に参入 中小規模不動産、底地等を対象とした不動産ソリューションを提供する「いちご地所株式会社」を設立 |
| 2011年8月 | J-REIT「FCレジデンシャル投資法人」の資産運用会社であるファンドクリエーション不動産投信株式会社の全株式を取得し完全子会社化 |
| 2011年11月 | オフィス特化型リートとレジデンシャル特化型リートを合併し、総合型リートへ（現「いちごオフィスリート投資法人」証券コード8975）、両投資法人の資産運用会社を合併 |
| 2012年7月 | クロスボーダーM&A支援等を中心とした新規事業を行う「いちごグローバルキャピタル株式会社」を設立 いちごグループ所属女子重量挙げ「三宅宏実選手」、ロンドンオリンピック銀メダル（女子重量挙げ日本初のメダル獲得） |
| 2012年11月 | クリーンエネルギー事業を推進する「いちごECOエナジー株式会社」を設立 |
| 2013年11月 | いちごとして初となる公募増資（P0）を実施、調達金額165億円（現「いちごオフィスリート投資法人」も同日にP0実施、日本初ダブルP0） |
| 2015年5月 | 長谷川拓磨新代表執行役社長就任、スコット キャロン会長、岩崎謙治会長との新体制へ |
| 2015年8月 | 商号英文表記を「Ichigo Inc.」に変更 |
| 2015年9月 | 総合型リートをオフィス特化型リートへ移行（現「いちごオフィスリート投資法人」証券コード8975） |
| 2015年11月 | 東京証券取引所市場第一部に市場変更（証券コード2337） ホテル特化型リートである「いちごホテルリート投資法人」上場（証券コード 3463） |
| 2016年4月 | 「Shift Up 2016」に続く、新中期経営計画「Power Up 2019」を発表 |
| 2016年8月 | いちごグループ所属女子重量挙げ「三宅宏実選手」、リオオリンピック銅メダル（2大会連続メダル獲得） |
| 2016年9月 | 「いちご株式会社」に商号変更、子会社のいちご不動産投資顧問株式会社も同日付で「いちご投資顧問株式会社」に商号変更 |
| 2016年12月 | 「いちごグリーンインフラ投資法人」が東証インフラ市場に上場（証券コード 9282） |
| 2017年3月 | 不動産オーナーサービス事業を推進する「いちごオーナーズ株式会社」を設立 |
| 2017年7月 | 株式会社セントロのM&Aによる子会社化（ストレージプラス株式会社、株式会社テヌート） |
| 2019年4月 | 長期VISION「いちご2030」（サステナブルインフラのいちご）を発表 「いちごアニメーション株式会社」を設立 |
| 2022年1月 | 「いちごSi株式会社」を設立 |
| 2022年4月 | 東京証券取引所プライム市場に移行（証券コード2337） |

3 【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」、「いちごオーナーズ事業」、「ホテル事業」、「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。なお、当社では、当連結会計年度末より、さらなる開示拡充と当社の事業別の業績可視化を目的として、事業の報告セグメントを一部変更いたします。具体的には、「心築」セグメントから「いちごオーナーズ」と「ホテル」を独立させ、事業セグメントとして個別開示をいたします。

当社の事業セグメントの区分は下記のとおりです。

〈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

〈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

〈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

〈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、当連結会計年度末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 | いちご オーナーズ | ホテル | クリーン 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 | ○ | ○ | | | |
| | 開宮交シティ | ○ | ○ | | | |
| | 開セントロ | | ○ | | | |
| | いちごアニメーション株 | | ○ | | | |
| | ワンファイブホテルズ株 | | ○ | | ○ | |
| | いちごsi株 | | ○ | | | |
| | コリエア株 | | ○ | | | |
| | いちごリアルティ マネジメント株(注) | ○ | ○ | | | |

(注) 2024年8月1日付で、いちごリアルティマネジメント株式会社の全株式を取得したため、連結の範囲に含めております。

4 【関係会社の状況】

| 名称 | 住所 | 資本金 (百万円) | 主要な事業の内容 | 議決権等の 所有割合 (%) | 関係内容 |
|---------------------------------|-------------|--------------|---|-----------------------------|-----------------------------|
| (連結子会社) いちご投資顧問株式会社 | 東京都 千代田区 | 400 | 不動産投資信託 (J-REIT) およびインフラ投資法人等の運用事業 | 100.00 | 役員の兼任 経営管理 資金貸借 (注) 1 |
| いちご地所株式会社 (注) 7 | 東京都 千代田区 | 500 | 不動産の取得・賃貸・売却、仲介および不動産活用アドバイザー、リートブリッジ案件の運用等 | 100.00 | 役員の兼任 経営管理 資金貸借 (注) 1 |
| いちごECOエナジー株式会社 | 東京都 千代田区 | 150 | 再生可能エネルギー等による発電および電気の供給、環境保全に関するエンジニアリング、コンサルティングおよび技術、ノウハウ、情報の提供 | 100.00 | 役員の兼任 経営管理 資金貸借 (注) 1 |
| いちごオーナーズ株式会社 (注) 7 | 東京都 千代田区 | 110 | 不動産オーナーサービス事業 | 100.00 | 役員の兼任 経営管理 資金貸借 (注) 1 |
| いちごマルシェ株式会社 | 千葉県 松戸市 | 95 | 卸売市場の運営、不動産の賃貸借 | 100.00 | 役員の兼任 経営管理 |
| 株式会社宮交シティ | 宮城県 宮崎市 | 50 | 大規模小売店舗の運営、不動産賃貸借 | 100.00 | 役員の兼任 経営管理 資金貸借 (注) 1 |
| 株式会社セントロ (注) 2 | 東京都 港区 | 30 | 不動産心築事業および不動産の空間創造、有効活用事業 | 100.00 (100.00) (注) 4 | 役員の兼任 資金貸借 (注) 1 |
| いちごアニメーション株式会社 (注) 3 | 東京都 千代田区 | 590 | アニメ (コンテンツ) の企画、制作、配信、海外向け販売、関連事業および関連不動産の心築事業 | 100.00 (100.00) (注) 4 | 匿名組合出資 役員の兼任 |
| ワンファイブホテルズ株式会社 (注) 7 | 福岡県 福岡市 | 100 | ホテル、商業施設、飲食店等の開発、経営、賃貸、運営管理およびこれらの業態における総合コンサルティング事業 | 100.00 | 役員の兼任 資金貸借 (注) 1 |
| いちごSi株式会社 (注) 5 | 東京都 千代田区 | 70 | 産業資源の新たな創出に向けた研究開発 | 100.00 (0.00) (注) 4 | 役員の兼任 資金貸借 (注) 1 |
| コリア株式会社 | 東京都 千代田区 | 30 | ビジネスエンジニアリング事業 (業務改善、新規事業開発、デジタルトランスフォーメーション) | 100.00 | 役員の兼任 |
| いちごリアルティマネジメント株式会社 (注) 6 | 東京都 港区 | 300 | 私募リートのアセットマネジメント事業 | 100.00 | 役員の兼任 |
| その他35社 | | | | | |
| (持分法適用関連会社) GIGA. GREEN GmbH | ドイツ | 135 千ユーロ | 太陽光発電事業 | 24.39 | 増資の引受 |

(注) 1. 事業拡大等に伴う資金貸借であります。

2. 株式会社セントロの出資比率は当社子会社保有の株式を基に算出しております。

3. いちごアニメーション株式会社については、匿名組合出資の金額およびその出資比率を記載しております。

4. 議決権等の所有割合の () 内は、間接所有割合で内数であります。

5. いちごSi株式会社については、当社出資比率および当社子会社による間接出資比率の合計を記載しております。

6. 2024年8月1日付で、いちごリアルティマネジメント株式会社の全株式を新規取得したことにより、連結の範囲へ含めております。

7. いちご地所株式会社およびいちごオーナーズ株式会社およびワンファイブホテルズ株式会社については売上高 (連結会社相互間の内部売上高を除く。) の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等

| | いちご地所株式会社 | いちごオーナーズ株式会社 | ワンファイブホテルズ株式会社 |
|--------|-----------|--------------|----------------|
| ①売上高 | 17,943百万円 | 39,511百万円 | 10,086百万円 |
| ②経常利益 | 4,339 | 2,589 | 716 |
| ③当期純利益 | 5,354 | 1,711 | 713 |
| ④純資産額 | 31,625 | 12,210 | △552 |
| ⑤総資産額 | 154,496 | 61,519 | 3,096 |

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2025年2月28日現在

| セグメントの名称 | 従業員数（人） | |
|----------------------------------|---------|-------|
| アセットマネジメント・心築・いちごオーナーズ およびホテル | 563 | (155) |
| クリーンエネルギー | 19 | (0) |
| 全社（共通） | 89 | (5) |
| 合計 | 671 | (160) |

- (注) 1. アセットマネジメント・心築・いちごオーナーズおよびホテルは業務関連性が強いいため、同一の従業員が複数の事業に従事しております。
2. 従業員数は就業員数（当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。）であり、従業員兼務役員を含んでおります。
3. 臨時雇用者（パートタイマー、派遣社員含む。）は、年間の平均人員（1日8時間換算）を（ ）内に外数で記載しております。
4. 全社（共通）として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分出来ない管理部門に所属しているものであります。
5. 前連結会計年度末と比べて従業員が119名、臨時雇用者が19名増加しておりますが、これは主に、事業の拡大によるものであります。

(2) 提出会社の状況

2025年2月28日現在

| 従業員数（人） | 平均年齢（歳） | 平均勤続年数（年） | 平均年間給与（千円） |
|---------|---------|-----------|------------|
| 109 (5) | 43.0 | 6.6 | 11,470 |

| セグメントの名称 | 従業員数（人） | |
|----------------------------------|---------|-----|
| アセットマネジメント・心築・いちごオーナーズ およびホテル | 20 | (0) |
| クリーンエネルギー | 0 | (0) |
| 全社（共通） | 89 | (5) |
| 合計 | 109 | (5) |

- (注) 1. アセットマネジメント・心築・いちごオーナーズおよびホテルは業務関連性が強いいため、同一の従業員が複数の事業に従事しております。
2. 従業員数は就業員数（当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。）であり、従業員兼務役員を含んでおります。
3. 臨時雇用者（パートタイマー、派遣社員含む。）は、年間の平均人員を（ ）内に外数で記載しております。
4. 全社（共通）として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分出来ない管理部門に所属しているものであります。
5. 平均年間給与には、業績連動賞与を含んでおります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておきませんが、労使関係は円満に推移しております。

(4) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異

①提出会社

| 当事業年度 |
|------------------------------|
| 管理職に占める女性労働者の割合 (%) (注) 1 |
| 38.5 |

(注) 1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。

また、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異については、「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)及び「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定による公表義務に基づく公表項目として選択しておらず公表していないため、記載を省略しております。

②連結子会社

| 当事業年度 | | | | | | 補足説明 |
|----------------|------------------------------|----------------------------|---------------------------|---------|-----------|-------|
| 名 称 | 管理職に占める女性労働者の割合 (%) (注) 2 | 男性労働者の育児休業取得率 (%) (注) 3 | 労働者の男女の賃金の差異 (%) (注) 2 | | | |
| | | | 全労働者 | 正規雇用労働者 | パート・有期労働者 | |
| ワンファイブホテルズ株式会社 | 47.6 | 20.0 | 74.0 | 95.0 | 85.4 | (注) 4 |

(注) 1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)及び「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定による公表義務の対象ではない連結子会社については、記載を省略しております。

2. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。
3. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定に基づき「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の6第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。
4. 労働者の男女の賃金の差異について、正規雇用労働者では、防犯上の観点から深夜勤務を行うのは女性よりも男性の比率が高く、深夜勤務手当によって差異が生じております。また、全労働者の男女の賃金の差異は、これに加え、女性は男性に比べてパート・有期労働者の比率が高く、かつパート・有期労働者は勤務時間が週20時間以下の者が大半であることに起因していると考えられます。

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

当社の経営方針、経営環境及び対処すべき課題等は、以下のとおりであります。
なお、文中の将来に関する事項は、提出日現在において当社が判断したものであります。

(1) 経営方針

当社は、「日本を世界一豊かに。その未来へ心を尽くす一期一会の『いちご』」という理念の実現を最大の目標とし、不動産の保有期間の賃料収入を享受しつつ、いちごの不動産技術、ノウハウを最大限に活かすことで心築（しんちく）による資産価値の向上を図ります。オフィス、ホテル、商業施設等不動産に加え、遊休地の有効活用策として地球に優しく安全性に優れた太陽光発電所および風力発電所の開発と運営を北海道から沖縄まで全国で行っております。不動産の価値向上が完了後、売却益の獲得等による高い収益を実現しております。

<心築（しんちく）>

いちごでは、「心で築く、心を築く」を信条に、私たちの創造する新たな不動産価値に「心築」という言葉を使用しております。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とともに、日本における「100年不動産」の実現を目指しております。

私たちの行動指針

・プロフェッショナル

私たちは、どんな場面においても、お客様との永続的な信頼関係を築き、高品質なサービスを提供することに集中します。そのために、私たちは、誠実かつフェアな精神、高潔で謙虚な態度、高度かつ柔軟な専門知識を備えるための自己研鑽を惜しみません。

・ベンチャー・スピリット&ダイバーシティ

私たちは、創造性と多様性を大切にし、積極的な姿勢で、革新的な経営を目指します。

・チームワーク

私たちは、チームワークを通じ、お客様へ貢献します。経営幹部は、この行動指針を常に実践し範を示すとともに、最適なチームワークを形成します。

(2) 経営環境及び対処すべき課題等

長期VISION「いちご2030」 サステナブルインフラの「いちご」

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、将来を見据えた戦略的な事業展開を通じて事業優位性のさらなる拡充を図り、株主価値の最大化に向けて全力を尽くしております。この実現のため、事業の継続的な成長に加え、当社が心築（しんちく）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、VISION実現に向けて2030年2月期までのKPI目標を定めております。

① サステナブル

サステナブルとは、「持続可能な」という意味であり、人類最大の課題である「人間・社会・地球環境の持続可能な発展」を目指すうえで、重要な命題となります。当社の心築は、現存不動産に新たな価値を創造する事業であり、高効率で省資源の持続性の高い、サステナブルな事業モデルです。「いちご2030」を通じて当社の事業活動をさらに進化させ、サステナブル経営、環境保全、100年不動産等、この重要な命題の解決に真摯に向き合っています。

② インフラ

当社が取り組んでいる不動産事業、また不動産事業から発展したクリーンエネルギー事業は人々の暮らしに密接に関わっており、人々の生活を支える社会インフラであり、生活インフラでもあります。

不動産は従来、「ハード」として捉えられますが、当社は、入居されるテナント様、利用する人々の生活に目を向け、人々の健康や快適性を向上させ、暮らしをより豊かなものにするためのインフラとして捉えています。徹底した心築とITの融合により、「ハード・インフラ」と「ソフト・インフラ」のさらなる融合を図り、「ハード」だけでは対応できない顧客ニーズを発掘し、それらのニーズにオンリーワンとしての確に対応することで、顧客価値・社会価値を飛躍的に向上していけるものと考えております。

■ 取組み期間

2030年2月期まで

■ 資本生産性およびキャッシュ創出力

① 自己資本利益率 (ROE)

・キャッシュROE : 18%以上

・ROE : 15%以上

※ $\text{キャッシュROE} = \text{キャッシュ純利益} (*) / \text{期中平均自己資本}$

(*) $\text{キャッシュ純利益} = \text{親会社株主に帰属する当期純利益} + \text{減価償却費} + \text{のれん償却費} \pm \text{評価損益等}$

② 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

※ 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資産の売却損益を加味したキャッシュ・フロー（税引後）

■ 安定収益

① ストック収益比率

・60%以上（2030年2月期）

② ストック収益固定費カバー率

・200%以上

※ ストック収益：賃貸収益、売電収益、AMのベース運用フィー等

※ 固定費：固定販売費及び一般管理費、支払利息

■ 株主還元策

① 「安心安定配当」の累進的配当政策 (Progressive Dividend Policy)

・2017年2月期より導入した「累進的配当政策」の維持

② DOE (株主資本配当率)

・4%以上

③ 機動的な自社株買い

・株主価値向上に資する最適資本構成を目指し、機動的な自社株買いを実施

■ サステナブルな社会に向けた環境課題解決

① いちごのクライメート・ポジティブ

当社および当社が運用するインフラ投資法人であるいちごグリーン (9282) がクリーンエネルギー創出により削減するCO2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 (8975)、いちごホテル (3463) およびいちごグリーン) が消費するCO2量 (Scope 1・Scope 2) を上回る、クライメート・ポジティブの維持

② RE100

2025年までに事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーに（2024年8月末時点で完了し、2026年2月期にRE100認証取得予定です）

③ CDP リーダーシップレベル

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「Aリスト」企業の達成（昨年のリーダーシップレベルA-より1ランクアップし、「Aリスト」企業に初選定されました）

2 【サステナビリティに関する考え方及び取組】

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（持続可能）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。

当社の「心築」（しんちく）は「100年不動産」に向け、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いたします。

そして、遊休地を活用したクリーンエネルギー事業では、当社が運営する太陽光発電所および風力発電所が64発電所・約188MWまで成長しております。今後も、太陽光発電に加え、国内の間伐材を利用したグリーンバイオマス発電を計画しており、引き続き、再生可能エネルギーの創出に注力してまいります。

こうした事業活動を通じた社会貢献への取り組みをさらに拡充し、当社の経営理念「日本を世界一豊かに」の実現に向け、全力を尽くしてまいります。

■ サステナビリティ共通

(1) ガバナンス

当社は、経営理念（Mission Vision Values）を「日本を世界一豊かに。その未来へ心を尽くす一期一会の『いちご』」とし、定款に定めております。私たちは、人類、社会そして地球の一員として、商号の由来である「一期一会」の心得のもと、この実現を最大の目標としております。当社は、人々の豊かな暮らしを支える「サステナブルインフラ企業」です。現存不動産に新しい価値を創造する「心築（しんちく）」、「アセットマネジメント」、および「クリーンエネルギー」をコア事業としており、経営の効率性、健全性を高め、長期的に企業価値を向上させるための手段として積極的にコーポレート・ガバナンスに取り組んでおります。また、同時に「サステナビリティ方針」を定め、環境負荷の低減や環境貢献活動に積極的に参加しております。具体的には、組織・体制を整備する取り組みと役職員個人へ働きかける取り組みとを組み合わせ、積極的にコーポレート・ガバナンスの有効性の向上を図り、サステナビリティ・マネジメントシステムを推進しております。

当社のすべての取締役は、株主に対する受託者責任を負っていることを認識しているとともに、当該責任に基づきすべてのステークホルダーとの適切な協働を確保しつつ会社と株主の共同の利益のために行動しております。取締役会は長期的な展望に立つ経営の基本方針の制定や業務執行の監督に徹し、それぞれの責任範囲を明確化したうえで業務執行に関する決定と執行の権限を執行役へ委任し、経営の透明性と機動性を追求しております。

取締役会は、実質的な議論を活発化させるため、当社の事業領域における専門性に優れた執行役を兼ねる4名の取締役と、東証上場企業の社長経験者や金融・会計分野での高い専門性を有する5名の社外取締役にて構成しております。指名委員会は、取締役の選任および解任に関する株主総会への議案の内容を決定するほか、執行役の選任および解任に係る取締役会提出議案の内容の決定ならびにグループ各社の役員の選任および解任に関する意見の勧告的提出を行っております。当社は、取締役会の下部機関として業務執行組織から独立したコンプライアンス委員会を設置しており、コンプライアンスに係る重要な問題を審議しております。

(2) リスク管理

当社は、当社および子会社に予想外の損失または不利益を生じさせるすべての可能性を「IS031000リスクマネジメント指針」を参考に管理しております。リスク管理体制の整備をグループとして組織的に行うため、リスク管理を管掌する役員を執行役コーポレート本部長としております。新規事業およびプロジェクトを含むいちごグループ全体のリスクを特定し、半年に1回の頻度でリスク評価および分析を取りまとめ、管掌執行役コーポレート本部長が監査委員会および監督権を有する取締役会へ報告しており、取締役会はリスク管理プロセスの有効性を定期的にレビューしております。

「気候変動」「労働問題」「健康・安全衛生」その他「行動規範」「コンプライアンス基本規程」および、その細則である「コンプライアンス・マニュアル」に定める「贈答・接待等」「インサイダー取引」「反社会的勢力の排除」などの腐敗リスク等、多岐にわたるリスクについて、その頻度や影響度を分類のうえ評価しております。

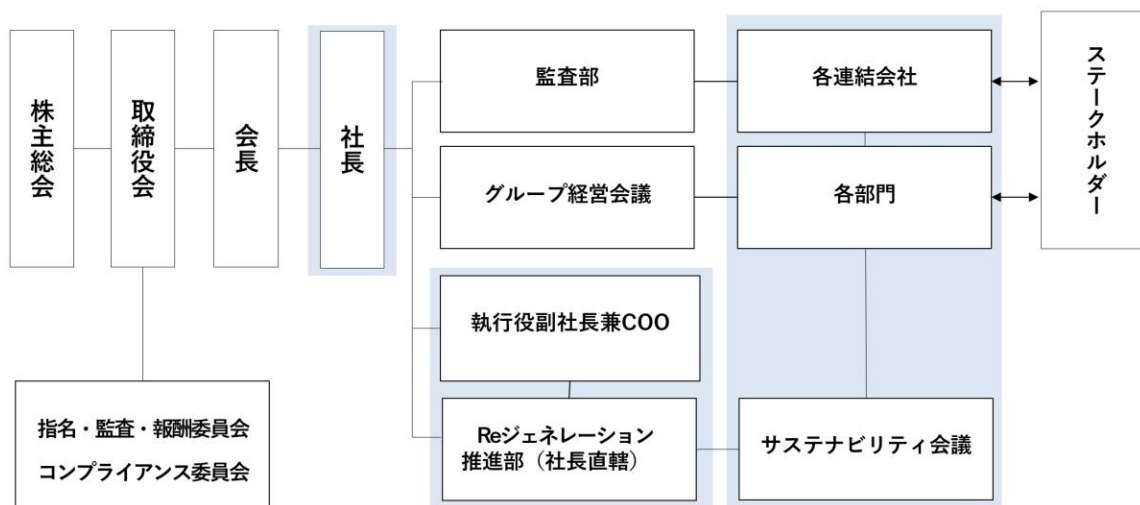
■ 気候変動

(1) ガバナンス

当社では、取締役会が決議し監督する企業倫理綱領において、「地球環境の保全に真剣に取り組み、持続可能な社会の形成に貢献します。」と規定し、人類、社会そして地球の一員として「サステナブル経営」の実現を重要な経営課題としています。そして、サステナビリティの推進に主体的に取り組むことを目的に、いちごサステナビリティ方針に基づく業務執行における環境負荷の軽減活動を取締役会は監督しています。

気候変動対策取組体制として、代表執行役社長（CEO）を責任者として定め、執行役副社長兼COOの補佐のもと、代表執行役社長所轄部署としてReジェネレーション推進部を設置しています。Reジェネレーション推進部は、環境課題への取り組みをいちご全社で推進するための横断的な役割を担い、当社および当社子会社と連携し、事業により排出する温室効果ガスの削減に向けて取り組む方針としています。主要会社で年に4回サステナビリティ会議を開催し、気候変動の重要課題についての対処計画の立案実績確認を行っております。その活動状況は、内部統制システム構築基本方針で定める気候変動対策取組体制に則り、執行役副社長兼COO、Reジェネレーション推進部を通じて、代表執行役社長監督機関である取締役会へ報告する体制となっております。

■ 気候変動対策を含むサステナビリティ推進体制



(2) 戦略

当社では、2030年を想定し、2つの異なるシナリオにおける財務影響度および事業インパクトを評価するとともに、気候関連リスク・機会に対する当社戦略のレジリエンス評価をすることを目的として、以下のステップに沿ってシナリオ分析を実施しております。

| 区分 | シナリオの概要 | 主な参照シナリオ |
|-----------|--|---|
| 2°C未満シナリオ | 脱炭素社会の実現へ向けた政策・規制が実施され、世界全体の気温上昇が産業革命前から2°C未満に抑えられるシナリオ。移行リスクは高いが、物理リスクは4°Cシナリオと比較すると低く抑えられる。 | <ul style="list-style-type: none"> •IEA World Energy Outlook 2020.Sustainable Development Scenario •IPCC RCP2.6 |
| 4°Cシナリオ | パリ協定における国別目標など、公表済み目標が達成されることを前提としたシナリオ。新たな政策・規制は導入されず、世界のエネルギー起源CO ₂ 排出量は継続的に増加する。移行リスクは低い、物理リスクは高くなる。 | <ul style="list-style-type: none"> •IEA World Energy Outlook 2020.Stated Policy Scenario •IPCC RCP8.5 |

1

重要な気候関連リスク・機会の特定、パラメータの設定

- 気候関連リスク・機会の抽出
- 重要性の高いリスク・機会の評価
- 重要性の高いリスク・機会に関連するパラメータの設定

2

気候関連シナリオの設定

- Step1の情報等をふまえ、既存シナリオの内、関連性の深いシナリオを特定
- 気候関連シナリオ（社会像）の設定

3

各シナリオにおける財務インパクトの評価

- Step2で設定した各シナリオと、Step1で特定した重要な気候関連リスク・機会と関連パラメータをふまえ、各シナリオにおける財務インパクトを分析

4

気候関連リスク・機会に対する戦略のレジリエンスの評価・さらなる対応策の検討

- 気候関連リスクおよび機会に対する戦略のレジリエンスの評価
- さらなる対応策の検討

(3) リスク管理

当社は、気候変動に関するリスクと機会を抽出するにあたり、いちごのコア事業から当社の心築ノウハウと技術を活用して現存不動産に新たな価値を創造する「ホテル事業」を含む「心築事業」と「クリーンエネルギー事業」の2つの観点でリスクと機会を分析しました。「アセットマネジメント事業」については、アセットの属性に応じて、それぞれ「心築事業」と「クリーンエネルギー事業」に包含して分析を行っています。リスクと機会の抽出にあたっては、担当部署と協議し、各事業の特性や外部環境を考慮することで、より具体的なリスクと機会を抽出しています。それらについて、自社とステークホルダーにとっての重要性を定量的、定性的に評価し、いちごにとってのリスクと機会を特定しました。

特定したリスクと機会

| 区分 | タイプ | 心築事業 | クリーンエネルギー事業 | 内容 |
|-----------|-----------|------|-------------|---|
| 移行 リスク | 政策 規制 | ● | ● | 炭素税等の新規制導入による対応コスト、運用コスト、建設資材コストの増加 再エネ関連法制度変更や開発規制の強化に伴う、新規建設コスト、運用コスト（既存発電所の増強費）、燃料コスト（バイオマス）の増加 |
| | 技術 | ● | | 省エネ機器が未導入の物件の価値の相対的低下 |
| 物理 リスク | 急性 | ● | ● | 風水害の激甚化と頻発化による建物損害の増加、事業停止リスクの増大 自然災害の激甚化による施設の破損等による収益の悪化、発電設備の改修コスト増 |
| | 慢性 | ● | ● | 海面上昇による浸水被害想定エリアの賃料下落・資産価値の低下 |
| 機会 | 資源効率 | ● | | 高効率・環境認証ビル・テナントニーズの変化に柔軟に対応する耐用年数の長い不動産の資産価値の上昇 |
| | 資源効率 | | ● | 太陽光パネル等の発電設備、蓄電池、送電設備の技術革新による発電効率向上によるコストの削減、収益増加 |
| | エネルギー源 | ● | | 再エネ・省エネ技術導入による運用コストの減少 (前提：再エネ価格の減少、使用エネルギー減) |
| | 製品およびサービス | | ● | 再エネ需要の増加によるサービスの多様化（制度変更、需要増）による収益の増加 |
| | 市場 | ● | ● | ステークホルダーから高いESG評価の獲得による資金調達機会、収益機会、公的機関のインセンティブの使用機会の増加 |
| | 市場 | ● | | 海面上昇の影響を受ける都市の代替都市および地方不動産投資市場の活発化に伴う不動産価値の向上 |

リスク・機会に対する当社の対応/レジリエンス（2030年想定）

| 区分 | タイプ | 内容 | 財務影響度 | 心築事業 | クリーンエネルギー事業 | 当社の対応/レジリエンス |
|-----------|---|--|-------|------|---|--|
| 移行 リスク | 政策規制 | 炭素税等の新規制導入による対応コスト、運用コスト、建設資材コストの増加 | 小 | ● | ● | ・2025年までにRE100達成や省エネ施策による温室効果ガス排出量削減により対応コストを抑制 ・政策動向に沿った新規開発計画の策定（クリーンエネルギー事業） |
| | 技術 | 省エネ機器が未導入の物件の価値の相対的低下 | 小 | ● | | 2030年までに照明機器の100%LED化や省エネ機器の導入を推進し、物件の価値を維持 |
| 物理 リスク | 急性 | 風水害の激甚化と頻発化による建物損害の増加、事業停止リスクの増大 | 中 | ● | ●(小) | 全運用物件を対象とした中長期修繕計画を作成し、修繕費用を年間予算計画に反映させ、適切な予防保全を実施 |
| | 慢性 | 海面上昇による浸水被害想定エリアの賃料下落・資産価値の低下 | 小 | ● | ● | 浸水被害時対策計画の作成、アニュアルインスペクションの実施による対策と、新規物件購入時に浸水リスクを織り込んだ検討 |
| 機会 | 資源効率 | 高効率・環境認証ビル・テナントニーズの変化に柔軟に対応する耐用年数の長い不動産の資産価値の上昇 | 小 | ● | | 運用物件全般に原則として環境認証を取得する計画を立案、すべての運用物件において環境認証を取得（2040年） |
| | 資源効率 | 太陽光パネル等の発電設備、蓄電、送電設備の技術革新による発電効率向上によるコストの削減、収益増加 | 小 | | ● | 新技術導入による収益性の向上 |
| | エネルギー源 | 再エネ・省エネ技術導入による運用コストの減少(前提：再エネ価格の減少、使用エネルギー減) | 小 | ● | | 2025年までのRE100達成に向けて、再生可能エネルギーを計画的に導入 |
| | 製品およびサービス | 再エネ需要の増加によるサービスの多様化(制度変更、需要増)による収益の増加 | 小 | | ● | 追加性のある自家消費の太陽光発電所の新規開発、卒FIT後の再エネの活用 |
| | 市場 | ステークホルダーからの高いESG評価の獲得による資金調達機会、収益機会、公的機関のインセンティブの使用機会の増加 | 中 | ● | ● | ・国連グローバルコンパクトへの署名、RE100に加盟し脱炭素宣言、2025年をRE100の達成年度に設定 ・継続的な事業成長機会の獲得とグループ運用物件への電力供給による付加価値向上施策の立案（クリーンエネルギー事業） |
| 市場 | 海面上昇の影響を受ける都市の代替都市および地方不動産投資市場の活発化に伴う不動産価値の向上 | 小 | ● | | 代替都市・代替エリアを想定し、新規取得物件の対象エリアと対象エリア内の既存物件の投資運用方針の見直しを実施 | |

(4) 指標と目標

当社は、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、いちごグリーン）の温室効果ガス（以下「GHG」という。）排出量削減目標について、Science Based Targets（以下、「SBT」という。）認定を取得しております。SBTとは、パリ協定（世界の気温上昇を産業革命前より2℃を十分に下回る水準（Well Below 2℃:WB 2℃）に抑え、また1.5℃に抑えることを目指すもの）が求める水準と整合した、5年～15年先を目標年として企業が設定する温室効果ガス排出削減目標です。当社の目標においては、気候変動による世界の平均気温上昇を産業革命前と比べ1.5℃未満に抑えるという「1.5℃目標」とであると認められております。

当社は、現存不動産を活かし「100年不動産」の実現を目指す省資源・高効率な心築事業や、クリーンエネルギー事業による再生可能エネルギーの創出と温室効果ガスの削減等、本業による環境負荷低減を推進しております。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（持続可能）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。環境課題への取り組みは、当社の長期的成長と事業継続基盤の強化に寄与するものと考えており、脱炭素社会に向けた野心的な目標を立てるとともに、引き続き、脱炭素社会に向けた取り組みを推進し、サステナブルな社会実現への貢献を果たしてまいります。

| | 削減量 | 目標年 | 基準年 |
|-----------|-------|----------|----------|
| Scope 1・2 | 70.0% | 2030年2月期 | 2022年2月期 |
| Scope 3 | 25.0% | | |

■ 人的資本・多様性

(1) 人財戦略

i. 人財ポリシー

当社およびグループ会社の人員構成は多様な職歴をもつ中途採用者が9割以上を占めており、中核人材の登用においては、期待する役割に応じた能力と実績により判断するものとし、性別、年齢、国籍に囚われないことを人財ポリシーとしております。

また、当社では、すべてがプロの集団でありたいという思いから一人一人がプロフェッショナルとして、ベンチャー・スピリットとチャレンジ精神を大切に、様々なバックグラウンドを持つメンバーが認め合いながら集まる「日本一チャンス溢れる会社」を目指し、3つの行動指針を定めています。

私たちの行動指針

・プロフェッショナル

私たちは、どんな場面においても、お客様との永続的な信頼関係を築き、高品質なサービスを提供することに集中します。そのために、私たちは、誠実かつフェアな精神、高潔で謙虚な態度、高度かつ柔軟な専門知識を備えるための自己研鑽を惜しみません。

・ベンチャー・スピリット&ダイバーシティ

私たちは、創造性と多様性を大切にし、積極的な姿勢で、革新的な経営を目指します。

・チームワーク

私たちは、チームワークを通じお客様へ貢献します。経営幹部は、この行動指針を常に実践し範を示すとともに、最適なチームワークを形成します。

ii. 人財育成方針

当社の事業においては、役職員のノウハウは重要な要素であり、役職員を人財と捉えて社内研修等の成長機会の充実を図っております。

当社では、役職員一人ひとりが学び続けられる場「いちご大学」を、2013年5月より企業内大学として開校しています。いちご大学で開催する講座では、専門性の高い役職員が自ら講師となり、経験談や実績を踏まえた講義内容を展開しています。また、その道のプロと言える外部講師を迎えた質の高い講座も開催しています。担当する業務と直接関係がなくても自由に講座に申し込みが出来るため、多方面での知識、技能の学習が可能です。役職員同士での知識共有や社内外での活発な意見交換を自由に行う環境が生まれ、役職員への新たな刺激となっています。受講した時間は全て業務時間扱いとしており、自ら学ぶ場として役職員に浸透しています。

iii. 女性活躍推進に関する取り組み

当社およびグループ会社は、女性管理職の比率を、役職員の男女構成比率と同水準にすることを目標とし、専門性の向上とキャリアアップの促進、仕事と家庭の両立支援に取り組んでまいります。特に、女性活躍推進の基盤となる人事諸制度の充実化に注力しており、その成果として、当社の出産後の復職率は100%を維持しております。また、女性活躍及び役職員の働き方改革の一環として、男性の育児休業取得の推進にも取り組んでいます。

(2) 社内環境整備方針

i. 健康経営への取り組み

当社では、「働きがい」向上を掲げ、健康経営の推進を明言しており、長時間労働の削減への取り組み、全役職員を対象とするメンタルヘルスケア研修とメンタルヘルスチェックの実施、定期健康診断項目の充実化や再検査費用の補助に取り組んでおります。また、ライフスタイルの変化に応じた勤務形態の選択ができるよう、フレックスタイム制やリモートワーク制度、性別や事由を問わない短時間勤務制度、70歳定年制などを導入しております。

当社は、地域の健康課題に即した取り組みや日本健康会議が進める健康増進の取り組みをもとに、特に優良な健康経営を実践している法人として、健康経営優良法人2025（中小規模法人部門）に認定されました。

ii. 役職員エンゲージメント

当社では、上記人財ポリシーに基づき、多様な役職員一人ひとりが自立・自律し、やりがいと成長意欲を持って生き生きと働ける組織風土を目指し、「エンゲージメントサーベイ」を実施しています。2024年度実施のエンゲージメントサーベイは、回答率が100%となりました。今後も同サーベイを継続的に実施し、役職員のエンゲージメントと生産性の向上を図ってまいります。

(3) 指標及び目標

当社で定めている指標及び目標は以下の通りです。

| 人財戦略 | 指標 | 目標 (2030年2月期) | 実績 (2025年2月期) |
|----------------|--------------------|---------------------------------------|------------------|
| 女性活躍推進に関する取り組み | 女性管理職比率 | 役職員の女性比率 と同水準 (2025年2月末時点40.4%) | 30.8% |
| 健康経営への取り組み | シーズン休暇取得率 (注) 2 | 100% | 100% |
| | 健康診断受診率 | 100% | 100% |
| | メンタルヘルスケア研修受講率 | 100% | 93.6% |

- (注) 1. 実績および目標は、当社グループ（当社および当社雇用による子会社への出向者）の集計値
2. 法定の有給休暇に加えて、連続で5営業日付与される有給休暇の取得率
3. 健康診断受診率の実績は、2024年2月期実績

3 【事業等のリスク】

以下において、当社の事業の展開上、投資家の判断に重要な影響を及ぼす可能性があると考えられる主な事項を記載しております。なお、必ずしも事業上のリスクとは捉えていない事項についても、投資家の投資判断上、重要であると考えられる事項については、投資家に対する情報開示の観点から積極的に開示しております。

ここに記載したリスク以外にも、当社を取り巻く環境には様々なリスクを伴っており、ここに記載したものが全てではありません。

また、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社が判断したものであり、実際は見通しと乖離する可能性があります。

| | | |
|--|----------------|-------|
| ① 不動産市況の動向 | | |
| 発生可能性：中 | 発生可能性のある時期：中期的 | 影響度：大 |
| <p>●リスク</p> <p>経済環境が悪化した場合、賃貸需要の低下により不動産市場の流動性が低下する可能性があり、当社が保有する不動産を想定のとおり価格で売却できなくなる可能性があり、また、業績連動賃料を含む賃料の低下により、収益が低下する可能性があります。</p> <p>○機会</p> <p>資産価値の観点から潜在力のある不動産を、安価に取得することが可能な機会と捉え、株主価値向上の観点から効果のある資産取得を行っていく方針です。</p> <p>★対応策</p> <p>不動産投資の際に、様々な想定のもと市場変動への耐性を検証し、長期的かつ安定的な運用が可能な物件を取得しております。また、市場環境の変化に応じて定期的に必要な再構成を行っており、不動産市場の動向が当社の財政状態および経営成績に及ぼす影響を少なくするよう細心の注意を払っております。</p> | | |

| | | |
|--|-------------------|-------|
| ② 災害等の影響 | | |
| 発生可能性：低 | 発生可能性のある時期：特定時期なし | 影響度：大 |
| <p>●リスク</p> <p>当社が運用する不動産または発電設備が所在する地域において、地震、台風、豪雨、テロ、火災等の災害が発生した場合、当該資産の価値が毀損する可能性があり、その結果、賃料収入や手数料収入等が減少する可能性があります。</p> <p>★対応策</p> <p>当社は、不動産の取得にPML値の基準を設け、取得時にハザードマップの確認と併せ、技術部門が防災設備の検証を行っており、自然災害の発生に一定の耐性を持つ資産の取得を行っております。</p> <p>また、ITを用いた災害情報ネットワークを構築しており、災害発生時には速やかに被害状況の把握を行い、現地協力会社との提携による即時対応フローを運用しております。本社被災時には事業継続計画に基づき、段階的に事業復旧が可能となる体制および災害備蓄を整備しております。</p> | | |

| ③ 感染症拡大によるリスク | | |
|---|-------------------|-------|
| 発生可能性：中 | 発生可能性のある時期：特定時期なし | 影響度：中 |
| <p>● リスク 感染症の拡大により、当社が属する不動産業界においても、ホテル宿泊需要の大幅な減少や各種テナントの業況悪化が予想されます。また、感染症拡大に伴う影響の想定以上の長期化により、賃料の未収や減免が多数発生した場合、当社の保有する不動産の収益性低下による評価損または減損損失の発生により、当社の財政状態および経営成績に影響を及ぼす可能性があります。</p> <p>○ 機会 業務のIT化の推進により、就業場所を選ばず、効率性が確保された業務推進体制を整備する機会と捉えております。</p> | | |
| <p>★ 対応策 資金調達については、テナントの状況を注視し、金融機関との情報共有および連携を強化し、必要な場合には事前の対応を行ってまいります。 また、フレックスタイム制度による時差出勤およびITを活用したテレワーク体制を構築し、衛生管理を強化することにより、感染症拡大に伴う影響が長期化した場合にも、業務の効率性に影響のない業務推進体制の確保に取り組んでおります。</p> | | |

| ④ 有利子負債への依存および金利の動向 | | |
|--|----------------|-------|
| 発生可能性：低 | 発生可能性のある時期：長期的 | 影響度：中 |
| <p>● リスク 心築事業、いちごオーナーズ事業、ホテル事業およびクリーンエネルギー事業においては、自己資金によるエクイティ投資のほか、個別案件毎に金融機関からの借入金により資金を調達しております。このため、金利水準が上昇した場合、資金調達コストの増加、不動産価格の下落等の事象が生じる可能性があり、当社の財政状態および経営成績に影響を及ぼす可能性があります。</p> <p>● リスク アセットマネジメント事業において、顧客である投資家の期待利回りの上昇により、新規ファンドの組成が困難となる可能性があります。</p> | | |
| <p>★ 対応策 金利の上昇リスクに対しては、借入のうち一定の割合について、金利スワップおよび金利キャップ取引を利用し、金利上昇リスクをヘッジしております。また、アセットマネジメント事業において、複数のJ-REITおよび私募不動産ファンドの組成、運用実績として、数多くのトラックレコードを有しており、心築事業、いちごオーナーズ事業およびホテル事業と連動した事業運営を行うことにより、投資家の要求する期待利回りに合致した競争力のあるファンド組成、運用体制を構築しております。</p> | | |

| | | |
|---|----------------|-------|
| ⑤ 財務制限条項について | | |
| 発生可能性：低 | 発生可能性のある時期：中期的 | 影響度：大 |
| <p>●リスク</p> <p>借入の一部において、財務制限条項が付されており、これらの条項に抵触した場合、追加の担保設定または借入金の一部弁済を求められる可能性があります。また、期限の利益を喪失し、当該借入金を一括返済する必要が生じる等の可能性があります、当社の財政状態および経営成績に影響を及ぼす可能性があります。</p> | | |
| <p>★対応策</p> <p>当社は、借入時に財務制限条項の当社に与える影響について、細心の注意を払って貸付人と交渉を行い、リスクが抑制された水準での合意を行っております。また、投資不動産に変動が生じた場合、速やかに財務制限条項への抵触可能性についてシミュレーションを行い、適切な判断と対応を行うとともに、貸付人とは緊密に情報を共有し、良好な関係を継続し、協議可能な関係の維持に努めております。</p> | | |

| | | |
|--|----------------|-------|
| ⑥ その他新規事業について | | |
| 発生可能性：中 | 発生可能性のある時期：中期的 | 影響度：中 |
| <p>●リスク</p> <p>ノンアセットの新たな事業の立ち上げに取り組んでおりますが、これら事業への参入には様々な不確実性を伴うため、既存事業と比較し損失の発生可能性は高く、損失発生時には、財政状態および経営成績に影響を及ぼす可能性があります。</p> | | |
| <p>○機会</p> <p>新規事業の構築により、新たな安定的収益基盤の構築が達成されるとともに、新たな事業パートナーとの協働によるイノベーションが期待されます。</p> | | |
| <p>★対応策</p> <p>当社では、新規事業にかかる初期コストおよび人的リソースの上限を、当期の経営状況から許容できる範囲に限定しており、社内におけるモニタリング体制および内部管理体制の充実、人材の採用教育、必要に応じて保険の付保等を行うなど、リスク顕在時の影響を限定する施策を講じております。新しい事業分野においては、当該分野の専門家の雇用または提携を前提とし、既存の事業とのシナジーが見込まれる範囲に留めております。当社にはこれら新規事業の進捗状況を確認、監督する部門を設け、その情報分析のもと、撤退の判断を迅速に行える体制を整備しております。</p> | | |

| | | |
|---|----------------|-------|
| ⑦ 競合について | | |
| 発生可能性：中 | 発生可能性のある時期：中期的 | 影響度：中 |
| <p>●リスク</p> <p>当社の営む事業は、不動産投資に関する高い専門能力と知識、経験が不可欠であります。しかしながら、競合他社との間で投資対象となる収益不動産案件の獲得競争が厳しくなっていることから、当該収益不動産案件の確保が出来なかった場合には、当社の財政状態および経営成績に影響を及ぼす可能性があります。</p> | | |
| <p>★対応策</p> <p>当社は、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こ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し、日本における100年不動産を目指す「心築」を行っております。当社は保有する心築の総合力を最大限発揮させ、独自の顧客の広範囲なネットワークを構築しており、潜在的な案件の確保に取り組んでおります。</p> | | |

| | | |
|---|----------------|-------|
| ⑧ 人材の確保について | | |
| 発生可能性：中 | 発生可能性のある時期：中期的 | 影響度：中 |
| <p>●リスク</p> <p>当社の事業は、高度な知識と経験に基づく人的資本により成り立っております。しかしながら、役員もしくは重要な使用人が退職した場合、疾病等により業務遂行に支障が生じた場合、または、必要な能力を有する人材が確保できなかった場合、収益の低下および財政状態に影響を及ぼす可能性があります。</p> | | |
| <p>★対応策</p> <p>当社は、健康経営をスローガンに、従業員の健康管理を重視し、法定以上の健康診断、予防接種、社内の衛生管理を徹底しております。また、内部通報制度の構築やコミュニケーションの重視、適正な人事評価制度の運用を重視しており、働きやすい環境の整備に努めております。</p> | | |

| | | |
|--|-------------------|-------|
| ⑨ 特有の法的規制について | | |
| 発生可能性：低 | 発生可能性のある時期：特定時期なし | 影響度：小 |
| <p>●リスク</p> <p>当社は、現時点の各種規制に従って、業務を遂行しておりますが、将来において各種規制が変更された場合や、何らかの理由により、当社が業務を遂行するために必要な許認可および登録（以下、「許認可等」という。）の取消などの行政処分を受けた場合には、当社の事業活動に支障をきたし、財政状態および経営成績に重要な影響を及ぼす可能性があります。当社が規制を受ける主なものは、金融商品取引法、宅地建物取引業法、各税法、資産の流動化に関する法律、投資事業有限責任組合契約に関する法律、貸金業法、建築士法等があります。</p> | | |
| <p>★対応策</p> <p>当社では、各種規制変更の決定前からその動向を注視し、状況に応じた対応を取り、影響を最小限とするよう対策を行うとともに、許認可等を受けるための諸条件および関係法令の遵守に努めております。なお、現時点において当該許認可等が取消となる事由は発生しておりません。</p> | | |

当社および当社子会社では、上記の法令等に基づき、主たる事業において以下の許認可等を受けております。

(いちご株式会社)

| 許認可等の名称 | 所管官庁等 | 登録番号 | 有効期間 | 取消、解約その他の事由 |
|-----------|-------|---------------------|--------------|---|
| 宅地建物取引業免許 | 東京都 | 東京都知事(4) 第90527号 | 2029年5月22日まで | 不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項に該当する場合は免許の取消 (宅地建物取引業法第66条) |

(いちご投資顧問株式会社)

| 許認可等の名称 | 所管官庁等 | 登録番号 | 有効期間 | 取消、解約その他の事由 |
|--|-------|----------------------|----------------|---|
| 宅地建物取引業免許 | 東京都 | 東京都知事(2) 第99098号 | 2026年4月28日まで | 不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項に該当する場合は免許の取消 (宅地建物取引業法第66条) |
| 取引一任代理等認可 | 国土交通省 | 国土交通大臣 認可第42号 | 有効期間の定めはありません。 | 不正な手段による認可の取得や業務に関し取引の相手に損害を与えた場合は認可の取消 (宅地建物取引業法第67条の2) |
| 金融商品取引業登録 (投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業) | 金融庁 | 関東財務局長 (金商) 第318号 | 有効期間の定めはありません。 | 不正な手段による登録や資金不足、業務または財産の状況に照らし支払不能に陥る恐れがある場合は登録の取消 (金融商品取引法第52条) |

(いちご地所株式会社)

| 許認可等の名称 | 所管官庁等 | 登録番号 | 有効期間 | 取消、解約その他の事由 |
|------------------------------------|-------|---------------------|----------------|--|
| 宅地建物取引業免許 | 東京都 | 東京都知事(3) 第93181号 | 2026年7月15日まで | 不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項に該当する場合は免許の取消 (宅地建物取引業法第66条) |
| 金融商品取引業登録 (投資助言・代理業、第二種金融商品取引業) | 金融庁 | 関東財務局長 (金商) 第18号 | 有効期間の定めはありません。 | 不正な手段による登録や資本金不足、業務または財産の状況に照らし支払不能に陥る恐れがある場合は登録の取消 (金融商品取引法第52条) |
| 貸金業者登録 | 東京都 | 東京都知事(6) 第31059号 | 2026年4月15日まで | 不正な手段による登録や登録不適格条件に該当したとき、行政処分に違反した場合等は登録の取消 (貸金業法第24条の6の4および5) |

(いちごオーナーズ株式会社)

| 許認可等の名称 | 所管官庁等 | 登録番号 | 有効期間 | 取消、解約その他の事由 |
|------------------|-------|----------------------|----------------|--|
| 宅地建物取引業免許 | 東京都 | 東京都知事(2) 第100428号 | 2027年4月7日まで | 不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項に該当する場合は免許の取消 (宅地建物取引業法第66条) |
| 不動産特定 共同事業者許可 | 東京都 | 東京都知事 第153号 | 有効期間の定めはありません。 | 役員や法人としての欠格条項に該当する場合や不正な手段による登録がある場合は登録の取消 (不動産特定共同事業法第36条) |

(いちごリアルティマネジメント株式会社)

| 許認可等の名称 | 所管官庁等 | 登録番号 | 有効期間 | 取消、解約その他の事由 |
|----------------------|-------|----------------------|----------------|--|
| 宅地建物取引業免許 | 東京都 | 東京都知事(1) 第111916号 | 2030年1月31日まで | 不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項に該当する場合は免許の取消 (宅地建物取引業法第66条) |
| 取引一任代理等認可 | 国土交通省 | 国土交通大臣 認可第130号 | 有効期間の定めはありません。 | 不正な手段による認可の取得や業務に関し取引の相手に損害を与えた場合は認可の取消 (宅地建物取引業法第67条の2) |
| 金融商品取引業登録 (投資運用業) | 金融庁 | 東海財務局長 (金商) 第192号 | 有効期間の定めはありません。 | 不正な手段による登録や資本金不足、業務または財産の状況に照らし支払不能に陥る恐れがある場合は登録の取消 (金融商品取引法第52条) |

| | | |
|---|----------------|-------|
| ⑩ 連結の範囲決定に関する事項 | | |
| 発生可能性：低 | 発生可能性のある時期：長期的 | 影響度：中 |
| <p>●リスク</p> <p>当社は、「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」（企業会計基準委員会 実務対応報告第20号 2011年3月25日改正）に基づき、各投資事業組合等毎に個別に支配力および影響力の有無を判定した上で連結子会社および関連会社を判定し、連結の範囲を決定しております。</p> <p>今後、新たな会計基準の設定や、実務指針等の公表により、投資事業組合等に関する連結範囲の決定について、当社が採用している方針と大きく異なる会計慣行が確立された場合には、当社の連結範囲決定方針においても大きな変更が生じ、当社の財政状態や経営成績に影響を及ぼす可能性があります。</p> | | |
| <p>★対応策</p> <p>当社は、新たな会計基準の設定や実務指針等の決定前からその動向を注視し、状況に応じた対応を取り、影響を最小限とするよう対策を行っております。</p> | | |

| | | |
|---|----------------|-------|
| ⑪ 大株主について | | |
| 発生可能性：低 | 発生可能性のある時期：長期的 | 影響度：小 |
| <p>いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド（以下、「いちごトラストPTE」という。）は、当社株式を長期安定株主として保有する方針のもと、2025年2月28日現在、当社の総議決権の52.84%を保有する当社の筆頭株主であります。</p> <p>いちごトラストPTEは、投資を事業目的とする、法人格を有さない外国籍のユニット・トラストである、いちごトラストから100%の出資を受けております。</p> <p>いちごトラストおよびいちごトラストPTEはIchigo Asset Management International, Pte. Ltd.（以下、「Ichigo Asset International」という。）に投資を一任しており、Ichigo Asset Internationalに対しては、いちごアセットマネジメント株式会社が投資助言を行っております。Ichigo Asset Internationalおよびいちごアセットマネジメント株式会社は当社との間に資本関係はございませんが、当社の取締役および代表執行役会長であるスコット キャロンはいちごアセットマネジメント株式会社の代表者を兼任しており、Ichigo Asset Internationalの大株主であります。</p> <p>なお、スコット キャロンは、Ichigo Asset Internationalの業務執行を行っておらず、Ichigo Asset Internationalの当社株式の売買に関する投資判断には関与しておりません。</p> <p>さらに、Ichigo Asset Internationalは、日本国の法令規則等を遵守するとともに、コンプライアンス等に係る社内規則を定め、未公表の重要事実の入手時における売買停止を実施する等、必要とする情報統制の体制を整備し運用しております。</p> | | |
| <p>●リスク</p> <p>現時点で、いちごトラストPTEは当社の長期安定株主として一定数を保有する方針ではありますが、今後の経済情勢および国際情勢が著しく変動した場合、保有方針が変更される可能性があります。また、当社の商号に含まれる「いちご」の商標権は、Ichigo Asset International が保有し、当社はその使用許諾を受けていることから、継続的な使用許諾または商号変更等の対応が必要となる可能性があります。</p> | | |
| <p>★対応策</p> <p>当社は、事業の意思決定に際し、いちごトラストおよびいちごトラストPTEから制約を受けることはなく、当社の意思決定は当社の責任のもとで行われ、独立性を確保しているものと考えております。また、事業においても、いちごトラスト、いちごトラストPTE、Ichigo Asset Internationalおよびいちごアセットマネジメント株式会社に依存しておらず、独立した事業を行っており、仮に大株主の保有方針が変更となった場合においても、事業に影響はありません。また、商標権の使用許諾が停止された場合でも、影響は軽微であります。</p> | | |

| | | |
|--|----------------|-------|
| ⑫ クリーンエネルギー特有のリスク | | |
| 発生可能性：低 | 発生可能性のある時期：長期的 | 影響度：中 |
| <p>当社は、環境と地域社会に配慮した発電事業の社会的意義のもと、クリーンエネルギー（太陽光発電等）事業を展開しております。</p> <p>●リスク</p> <p>当社のクリーンエネルギー事業は、電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法により定められた全量固定価格買取制度に基づき、電力会社との契約により売電価格が20年間保証されております。しかしながら、電力会社が当該契約通りに買取を行わなかった場合、当社の財政状態および経営成績に影響を及ぼす可能性があります。</p> <p>●リスク</p> <p>当該事業における発電量は気象条件に大きく左右されるほか、天災・火災等の災害に見舞われた場合には、設備の損傷等により発電量が大幅に低下する可能性があります、当社の財政状態および経営成績に影響を及ぼす可能性があります。</p> | | |
| <p>★対応策</p> <p>当社は、固定価格買取制度の制度変更にかかる行政、電力会社の動向を常に把握し、採算ラインを意識して事業の検証を行っております。また、電力会社以外の電力卸先、小売事業の検討も行っており、販売先の多様化にも取り組むほか、風力やバイオマスなど、太陽光発電以外の再生可能エネルギーの多様化を進め、事業の安定化を図っております。</p> <p>発電設備の災害対策においては、専門家のアドバイスのもと、各自治体、地域市民との協議を重ね、想定以上の災害に対応できる防災設備を設けるとともに、常時監視システムと現地協力会社との連携により、防災に務めております。</p> | | |

4【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】

(1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下「経営成績等」という。）の状況の概要は次のとおりであります。

①経営成績の状況

当連結会計年度におけるわが国の経済は、緩やかな回復傾向にあるものの、総じて一進一退の状況が続きました。企業業績は堅調であり、設備投資が進むほか、賃金の引き上げも鮮明になっており、物価高による家計の節約志向が強まる反面、宿泊や飲食等における国内のサービス消費が堅調に推移しております。また、宿泊需要をはじめとするインバウンド消費も引き続き旺盛な状況です。なお、地政学リスクや米国の新政権による対外政策の影響、国内外の金利の動向等については、引き続き注視が必要な状況です。

当社が属する不動産業界においては、日米の金利差が縮小傾向にあるものの、運用利回りが主要各国より高い水準にある点等を踏まえ、わが国の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、宿泊需要の継続的な拡大により、引き続きホテル売上が好調に推移し、当社もオペレーター収益を含んだホテル収益が、ストック収益の過去最高益更新をけん引しました。

また、環境課題への取り組みが急務であるなか、クリーンエネルギー事業の重要性は増しており、当社では、地域および地球に優しい再生可能エネルギーのさらなる創出と、太陽光や風力に加えて、計画中の国内間伐材を活用した地域一体型バイオマス発電など、電源の多様化に注力しております。

当社では急激な環境の変化に対応し、より信頼性の高い財務基盤の確保と徹底的なキャッシュ・フロー経営を実行しております。また、当社は、長期VISION「いちご2030」に沿い、サステナブル（持続可能）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、将来を見据えた戦略的な事業展開を通じて、事業優位性のさらなる強化を図っております。具体的には、不動産の保有・運営や心築（しんちく）（注）ノウハウの強みを軸とし、ノンアセット事業によるストック収益の獲得機会を拡大しております。事業の深化とともに、新規事業の創出と成長により、引き続き株主価値の最大化に向け、株主重視経営をさらに向上し具現化すべく、全力を尽くしてまいります。

（注）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をいい、日本における「100年不動産」の実現を目指しております。

当社では、当連結会計年度末より、さらなる開示拡充と当社の事業別の業績可視化を目的として事業の報告セグメントを一部変更いたします。具体的には、「心築」セグメントから「いちごオーナーズ」と「ホテル」を独立させ、事業セグメントとして個別開示をいたします。なお、前年同期との比較分析においては、前連結会計年度のセグメント情報に当連結会計年度の報告セグメントの変更を反映しております。新たなセグメントは、以下のとおりです。

■ 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

■ 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

■ 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

■ クリーンエネルギー

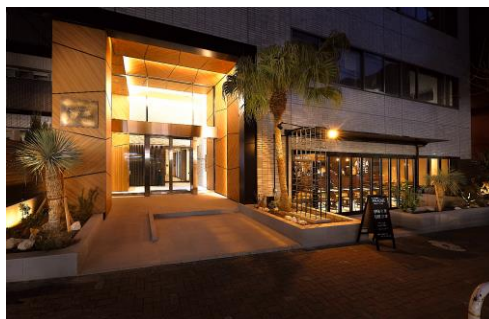
わが国における不動産の新たな有効活用およびエネルギー自給率向上への貢献を目指し、太陽光発電を主軸とする地球に優しく安全性に優れた発電事業

「事業の成長と深化」

・ 心築事業

当社では、働き方の多様化に合わせ、快適性および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、ニーズに沿ったゾーニングやオフィス家具を配置したうえでテナント様にご提供する「セットアップオフィス」やオフィスビルが所在する地域特性を見極めたビルのブランディングを積極的に進めております。セットアップオフィスは、テナント様にとって、初期費用や移転に係る作業負担を抑えることが可能となり、当社が保有する中規模オフィスビルのテナント候補企業のニーズに合致しております。今後も選ばれるオフィスビルをご提供するため、テナントニーズを的確に捉えてまいります。

また、当社が運用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。）の成長支援として、東京都心および福岡市中心部に所在するオフィスビル4物件（売上総額91億円）をいちごオフィスへ提供しており、当連結会計年度における不動産取得額は175億円、売却額（売上）は177億円となりました。

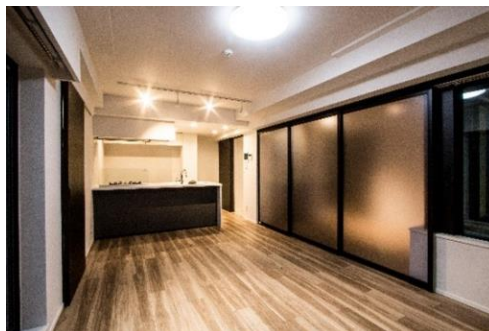


Tokyo Monnaka Village

・ いちごオーナーズ事業

当連結会計年度においては、新築の優良レジデンスを490億円取得しており、将来収益の源泉を着実に積み上げております。一方、「いちご・レジデンス・トークン」第4号案件（7物件、総資産規模102億円）、第5号案件（7物件、総資産規模114億円）の組成に伴い、レジデンスを販売いたしました。セキュリティ・トークン市場では、セキュリティ・トークンの流通を企図した新取引システム「START」が開設され、不動産セキュリティ・トークン市場は透明性や流動性が向上し、J-REITや私募リートに次ぐ成長が期待されております。当社では本市場でのプレゼンスを発揮すべく、事業の推進と市場拡大を目指しております。

いちごオーナーズでは、個人および事業主の方でもプロの目利きと簡素な手続きで優良不動産へ投資いただける新たな商品を展開しており、顧客層の拡大および商品販売後の運用受託によるストック収益の拡大に寄与することに加え、不動産の販売チャネルが拡充したことによる積極的な物件取得に繋がっております。なお、当連結会計年度における不動産売却額（売上）は379億円となりました。



GRAN PASEO西麻布

- ホテル事業

当連結会計年度においては、インバウンドを含む宿泊需要の拡大により、賃貸・オペレーションともに好調に推移しました。2024年の訪日外客数は3,600万人を突破し、コロナの影響を受ける前である2019年比で+15.6%（日本政府観光局発表）になります。当社では、保有する多くのホテルの賃貸借契約において、宿泊需要の拡大を収益に反映できる歩合賃料を採用しており、ホテルの変動賃料とともに、当社100%子会社であるホテルオペレーター「ワンファイブホテルズ株式会社」のオペレーション収益が増加しております。なお、当連結会計年度における当社が保有するホテルの平均RevPAR（販売可能な客室1室あたりの売上）は、14,218円（前期比+21%）となっております。

また、当社が運用する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。）の成長支援として、ビジネス需要のみならず、インバウンドを含むレジャー需要が期待できる福岡県福岡市博多区に所在する2ホテル（売上総額91億円）をいちごホテルへ提供し、当連結会計年度における不動産取得額は88億円、売却額（売上）は91億円となりました。

- アセットマネジメント事業

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。）、「いちご・レジデンス・トークン」および私募ファンド事業への業務支援に注力いたしました。

上述のとおり、各事業にてAUM（運用資産残高）拡大に繋がる不動産の提供を行い、中長期的なストック収益の獲得を推進いたしました。当連結会計年度末のAUMは3,849億円（いちごグリーン保有の発電所運営を含む）となり、前期末比+12%となっております。

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。

- クリーンエネルギー事業

当連結会計年度におけるクリーンエネルギー事業は、前期末に発電を開始した当社として2番目に大きな太陽光発電所である「いちごえびの末永ECO発電所（13.99MW/FIT価格40円）」の通期貢献により、ストック収益が成長いたしました。天候不順および電力会社による出力制御が想定以上に多く実施されたことから、その伸びは限定的となりました。なお、当連結会計年度末において、当社が開発・運営する発電開始済み発電所の合計は、64発電所（発電出力188.2MW）まで成長しております。今後さらなる太陽光発電所への投資を行うとともに、電力供給の安定性向上に寄与する第3のエネルギーとして、森林の高齢化等の課題に対応し、治山対策、地域経済の活性化に貢献する地方自治体や地域と一体となった「地域一体型バイオマス発電」や「蓄電池事業」を計画しております。世界的な環境課題の解決に対応する本事業は、今後も社会的意義が一層高まっていくものと考えております。

「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、借入期間の長期化と借入コスト削減、包括的な金利ヘッジによる金利上昇リスクの低減、無担保資金の調達等の幅広い財務施策の推進により、収益基盤と財務基盤を強化してまいりました。また、当社のESGへの取り組みや貢献等に対する評価を受け、その活動を支援するESGローンを拡充させており、当期は、新規で約330億円を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（8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。

このKPIに則り、当連結会計年度である2024年10月に8期連続となる総額60億円の自社株買いを決定し取得を進めました。この自社株買いにおいては、43億円まで取得を進めた2025年2月25日時点で、自己株式取得の増額を目的に中止を決議し、新たに50億円を上限とする自己株式の取得を決議いたしました。新たな自己株式の取得は、翌期となる2025年3月3日～2025年8月29日を取得期間としております。

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。

| | 取得株式総数 ※1 (発行済株式総数比率) | 平均取得株価 | 取得価額総額 |
|------------------|--------------------------|--------|--------|
| 2026年2月期 ※3 | — | — | 50億円 |
| 2025年2月期（2回目） | 11,567,500株 (2.6%) | 374円 | 43億円 |
| 2025年2月期（1回目） ※2 | 3,040,200株 (0.7%) | 404円 | 12億円 |
| 2024年2月期 | 13,687,000株 (2.7%) | 348円 | 48億円 |
| 2023年2月期 | 14,552,200株 (2.9%) | 309円 | 45億円 |
| 2022年2月期 | 4,363,500株 (0.9%) | 343円 | 15億円 |
| 2021年2月期 | 9,645,800株 (1.9%) | 311円 | 30億円 |
| 2020年2月期 | 7,081,200株 (1.4%) | 424円 | 30億円 |
| 2019年2月期 | 7,869,700株 (1.6%) | 381円 | 30億円 |
| 2018年2月期 | 8,436,500株 (1.7%) | 355円 | 30億円 |

※1 発行済株式総数比率は、各期末発行済株式数（自己株式を含む）による比率を記載しております。

※2 2024年2月期に決議した自社株買いの2025年2月期における取得実績を記載しております。

※3 取締役会決議は2025年2月期に行っており、取得期間は翌期となる2025年3月3日～2025年8月29日となります。「取得価額総額」は取締役会により決定した取得上限額を記載しております。

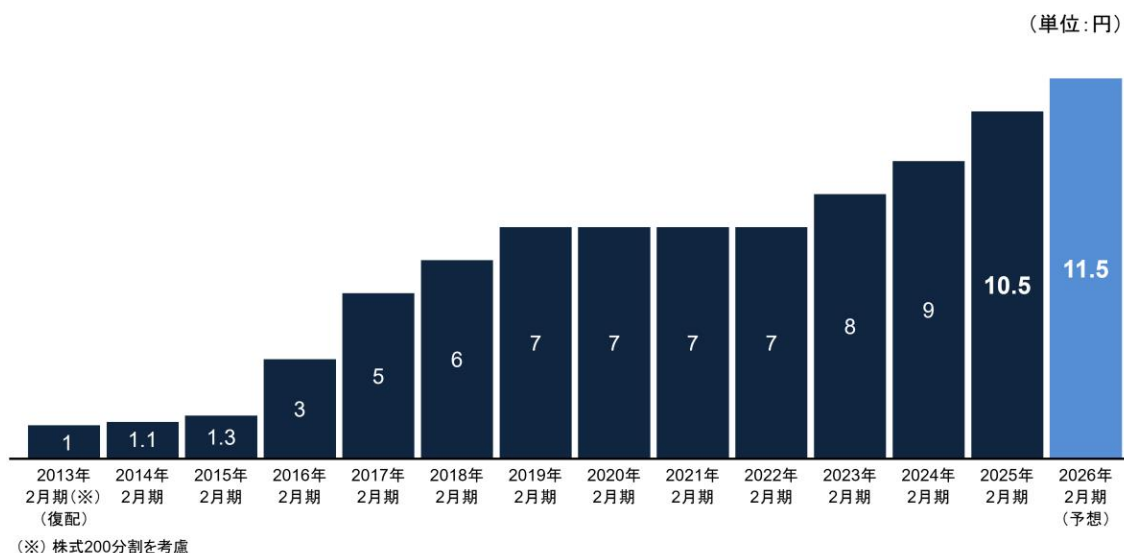
・ 配当政策（当期増配）

当社は、各年度の1株あたり配当金（DPS）を、原則として前期比「維持か増配」のみとし、「減配しない」ことにより、当社の盤石な安定収益基盤が可能とする「累進的配当政策（Progressive Dividend Policy）」を併せて導入しております。株主還元策の基準としては「配当性向」が一般的ですが、短期的な利益変動に左右されてしまうため、将来の配当水準は必ずしも明確ではありません。当社は、「累進的配当政策」の導入により、株主様に対する長期的なコミットメントをお示ししております。

また、配当の安定性と透明性、そして成長性に注力し、「安心安定配当」により、株主の皆さまからのご支援に報いるため、安定性が高い株主資本を基準とした「DOE配当政策」を導入しております。DOEの経営目標（KPI）においては、2024年4月開催の取締役会にて従来の3%から4%に引き上げております。

当期の決算は、親会社株主に帰属する当期純利益15,187百万円（前期比+25.4%）、キャッシュ純利益19,391百万円（同+8.5%）となり、キャッシュ収益およびストック収益の過去最高益を更新しております。当社は、前述のDOE目標を順守するため、2024年4月15日付発表の「2024年2月期 決算短信（連結）」に記載の配当予想10円から増配とし、1株当たり10.5円（前期比+16.7%）とする方針を取締役会にて決議し、2025年5月25日開催の当社定時株主総会にて承認可決されました。

なお、この株主還元策に基づき、2026年2月期の配当予想を11.5円（当期比+9.5%）とし、引き続き増配といたします。



・ 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、Jリーグとともに豊かさ溢れる地域社会に取り組むとともに、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」制度を導入しております。

2024シーズンもトップパートナーとしてJリーグから提供いただく試合チケットを株主・投資主様にお届けすることで、地域創生への貢献を目指すとともに、日頃よりご支援いただいている株主・投資主様への感謝をお伝えしております。また、当期は、いちごJリーグ株主・投資主優待の拡充として、「Happy X'mas プレミアムプレゼント・いちごポタジェ×テゲバ X'mas セット」を実施しております。



「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。

当社は、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。

当社は、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。また、当社では、クリーンエネルギー事業で削減するCO2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）が消費するCO2量（Scope 1・Scope 2）を上回る「クライメート・ポジティブ」を実現しており、これを継続することをKPIとして設定しております。

また、当社は、サステナブルな社会に向けた環境課題の解決におけるKPIにおいて、企業に対して気候変動に対する取り組みと情報開示を求める世界的に権威のあるCDP（カーボン・ディスクロージャー・プロジェクト）リーダーシップレベルの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「Aリスト企業」の達成も掲げております。当社では、この度、「気候変動プログラム」および「水セキュリティプログラム」の2分野において、最高評価「Aリスト企業」に選定されました。CDPは、世界で約25,000社が参加するなか、このダブルAリスト入りは世界でも70社であり、当社の環境課題への取り組みをご評価いただいております。このKPIを達成しております。今後もAリストの維持に向け、環境課題に対し、積極的かつ真摯に取り組んでまいります。

そして、TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言にも賛同し、気候変動におけるリスクの認識とそのリスクの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ために取り組んでおります。

さらに、当社は、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な枠組みである「国連グローバル・コンパクト」に署名しております。署名する企業および団体は、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、その実現に向けて努力を継続することが求められます。

当社は、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・社会課題の解決と環境保全活動によって、社会に貢献してまいります。



業績の詳細

当連結会計年度の業績は、売上高83,576百万円（前期比1.0%増）、営業利益16,309百万円（同25.8%増）、ALL-IN営業利益（注）24,864百万円（同17.3%増）、経常利益13,764百万円（同32.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益15,187百万円（同25.4%増）、キャッシュ純利益（注）19,391百万円（同8.5%増）となりました。

（注） ALL-IN営業利益＝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及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当期純利益＋減価償却費＋のれん償却費±評価損益等

セグメントごとの業績は次のとおりであります。

・アセットマネジメント

前期にいちごホテルに提供した5ホテルの収益貢献や堅調なホテル売上によるベース運用報酬の増加、いちご・レジデンス・トークン第4号、第5号の組成に伴う物件取得に係る成果報酬、いちごオフィスおよびいちごホテルにおける譲渡成果報酬により、セグメント売上高4,410百万円(前年同期比51.7%増)、セグメント利益2,613百万円(同74.6%増)となりました。

・心築(しんちく)

オフィス物件を中心とした賃貸収益の増加やいちごオフィスへの4物件(販売用不動産および固定資産)の売却等、前年同期比で売却が増加したことにより、セグメント売上高18,271百万円(前年同期比49.0%増)、セグメント利益は8,019百万円(同46.4%増)となりました。

・いちごオーナーズ

いちご・レジデンス・トークン第4号、第5号の組成に伴うレジデンスの売却や国内機関投資家へのレジデンス売却があった一方、前年同期比で売却が減少したこと等によりセグメント売上高39,464百万円(前年同期比24.6%減)、セグメント利益は3,330百万円(同39.4%減)となりました。

・ホテル

旺盛な宿泊需要に伴うホテルオペレーション収益および賃料収入の増加、いちごホテルへの2ホテル(販売用不動産および固定資産)の売却益等が寄与したことにより、セグメント売上高15,877百万円(前年同期比62.4%増)、セグメント利益は9,166百万円(同35.4%増)となりました。

・クリーンエネルギー

前期に竣工した発電所の売電収入が通期で寄与した一方、電力会社による出力制御が想定以上に多く実施されたことに加え、定期メンテナンス費用の増加により、セグメント売上高は6,137百万円(前年同期比3.4%増)、セグメント利益は1,725百万円(同11.4%減)となりました。

② キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物は、42,576百万円となり、前連結会計年度末の46,101百万円と比較して3,524百万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△28,449百万円(前年同期は△8,577百万円)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益21,784百万円があった一方、物件の仕入れに伴う販売用不動産の増加額40,430百万円、利息の支払額2,827百万円、法人税等の支払額6,208百万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5,358百万円(前年同期は△2,524百万円)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19,016百万円、投資有価証券の売却による収入7,813百万円があった一方、有形固定資産の取得による支出5,044百万円、投資有価証券の取得による支出10,314百万円、貸付けによる支出5,067百万円、持分法適用関連会社株式の取得による支出2,259百万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19,567百万円(前年同期は17,791百万円)となりました。これは主に、長期借入れによる収入96,037百万円、長期ノンリコースローンの借入れによる収入11,700百万円があった一方、短期借入金の純増減額△10,206百万円、長期借入金の返済による支出60,504百万円、長期ノンリコースローンの返済による支出7,908百万円、自己株式の取得による支出5,564百万円、配当金の支払額3,893百万円があったことによるものです。

③生産、受注及び販売の実績

a. 生産実績

当社で行う事業につきましては、生産実績を定義することが困難であるため、記載を省略しております。

b. 受注実績

当社は、受注生産を行っていないため、受注実績の記載はしていません。

c. 販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

| セグメントの名称 | 当連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日) | 前年同期比 (%) |
|------------------|--|-----------|
| アセットマネジメント (百万円) | 3,974 | 60.0 |
| 心築 (百万円) | 18,122 | 48.6 |
| いちごオーナーズ (百万円) | 39,464 | △24.6 |
| ホテル (百万円) | 15,877 | 62.4 |
| クリーンエネルギー (百万円) | 6,137 | 3.4 |
| 合計 (百万円) | 83,576 | 1.0 |

- (注) 1. セグメント間取引については、相殺消去しております。
2. 最近2連結会計年度の主な相手先別の販売実績および総販売実績に対する割合は、次のとおりであります。

| 相手先 | 前連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日) | | 当連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日) | |
|---|--|--------|--|--------|
| | 金額 (百万円) | 割合 (%) | 金額 (百万円) | 割合 (%) |
| 合同会社ISTレジデンス3 | 9,054 | 10.9 | — | — |
| JMインダス5合同会社 JMインダス6合同会社 JMインダス7合同会社 | 23,917 | 28.9 | — | — |
| 合同会社ISTレジデンス4 | — | — | 10,414 | 12.5 |
| 合同会社ISTレジデンス5 | — | — | 11,602 | 13.9 |
| 合同会社KURENAI | — | — | 11,282 | 13.5 |

3. 販売実績が総販売実績の100分の10未満の相手先については記載を省略しております。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社の経営成績等の状況に関する認識および分析・検討内容は次のとおりであります。
なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

①重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社の連結財務諸表は、我が国において一般に公正妥当と認められる会計基準に基づき作成されております。この連結財務諸表の作成にあたって、当社の連結財務諸表で採用する重要な会計方針は、「第5 経理の状況 1. 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) 4. 会計方針に関する事項」に記載の通りであります。この連結財務諸表の作成にあたっては、過去の実績や状況に応じ合理的と考えられる様々な要因に基づき見積り及び判断をおこなっておりますが、不確実性が内在しているため、将来生じる実際の結果と異なる可能性があります。

連結財務諸表の作成に当たって用いた会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定のうち、重要なものについては、「第5 経理の状況 1. 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (重要な会計上の見積り)」に記載の通りであります。

②当連結会計年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

(財政状態の分析)

(資産)

資産合計は406,715百万円となり、前連結会計年度末と比較して39,700百万円増加 (前期比10.8%増加) いたしました。

ホテルやオフィスの物件取得を進めたことにより販売用不動産が40,272百万円増加したことが主な要因であります。

(負債)

負債合計は284,009百万円となり、前連結会計年度末と比較して33,274百万円増加 (前期比13.3%増加) いたしました。

これは主に、不動産の取得等に伴う借入金の増加29,483百万円によるものであります。

(純資産)

純資産合計は122,706百万円となり、前連結会計年度末と比較して6,425百万円増加（前期比5.5%増加）いたしました。

これは主に、親会社株主に帰属する当期純利益15,187百万円の計上に対し、剰余金の配当3,963百万円、自己株式の取得5,564百万円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27.3%（前期比1.2ポイント減少）となりました。

(経営成績の分析)

(売上高)

連結売上高は心築資産の売却が増加したことに加え、ホテル売上の増加に伴う変動賃料およびオペレーション収益の増加、運用リートによる譲渡成果報酬により83,576百万円（前期比1.0%増）となりました。

売上高の主な内訳は、不動産販売収入45,785百万円（心築5,210百万円、いちごオーナーズ37,971百万円、ホテル2,603百万円）、不動産賃貸収入25,950百万円（心築11,226百万円、いちごオーナーズ1,492百万円、ホテル13,231百万円）不動産フィー収入3,903百万円、売電収入6,117百万円であります。

(営業利益)

アセットマネジメントによる運用報酬が伸長したことに加え、心築を通じて価値向上を実現した不動産の売却により前期比で利益率が向上し、営業利益は16,309百万円（前期比25.8%増）となりました。

なお、当期において、特別利益に計上した心築およびホテル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、心築およびホテル事業の実態を表す「ALL-IN営業利益」は24,864百万円（前期比17.3%増）となりました。

(営業外損益)

営業外収益は、前期と比較してデリバティブ評価益および為替差益が増加したことから、1,724百万円（前期比137.6%増）となりました。

主な内訳は、デリバティブ評価益1,324百万円であります。

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、支払利息が増加したため、4,269百万円（前期比29.6%増）となりました。

主な内訳は、支払利息3,069百万円、融資関連費用423百万円であります。

(特別損益)

特別利益は、8,841百万円（前期比1.5%減）となりました。これは、固定資産売却益が増加した一方、前期は連結子会社（セルフストレージ事業）の全株式売却により特別利益が計上され、この反動減によるものです。

主な内訳は、心築およびホテル事業に属する不動産の固定資産売却益7,943百万円、投資有価証券売却益608百万円であります。

特別損失は、821百万円（前期比41.6%減）となりました。

主な内訳は、投資有価証券評価損588百万円、固定資産除却損100百万円であります。

(親会社株主に帰属する当期純利益)

法人税等は6,370百万円、非支配株主に帰属する当期純利益は226百万円となりました。

これらの結果、親会社株主に帰属する当期純利益は15,187百万円（前期比25.4%増）となりました。キャッシュ純利益は19,391百万円（前期比8.5%増）となりました。

(3) 資金の源泉および流動性についての分析

「第2 事業の状況 4 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 (1) 経営成績等の状況の概要 ②キャッシュ・フローの状況」に記載しております。

(4) 資金需要及び財務政策

当社の事業活動における資金需要の主なものは、不動産の取得およびクリーンエネルギー発電設備の建設に係る資金であります。

財務政策の状況につきましては、安定した財務体制を構築すべく、調達金利の低減、返済期日分散、借入期間の長期化、無担保借入の推進および資金調達手法の多様化に努めてまいりました。また、資金調達手法の多様化を図るため、株式会社格付投資情報センターより、発行体格付を取得いたしました。

当期においては、2024年10月29日に「いちご株式会社第2回無担保社債（社債間限定同順位特約付）」として30億円のグリーンボンドを発行いたしました。

当社は2024年9月、国際資本市場協会（ICMA）が定めるグリーンボンド原則2022および環境省が定めるグリーンボ

ンドガイドライン（2022年版）に基づき、グリーンボンド・フレームワークを策定しました。本フレームワークは、「いちごサステナビリティ方針」の「2. 気候変動への対応と脱炭素社会への移行」の実現をファイナンスの側面から推進することを目的に策定したものです。本フレームワークに基づき調達された資金は適格プロジェクトに対する新規または既存の支出、出資・投資資金に充当します。

当社の取り組みは、サステナブルな社会形成の促進に資するものと考えており、こうした取り組みを通じた資金調達は、当社の財務基盤のさらなる強化につながります。

その結果、当連結会計年度末において、コーポレート有利子負債の残高は216,645百万円（前期比13.4%増）、ノンリコースローンの残高は45,470百万円（前期比9.1%増）となり、当該残高に係る平均期中調達金利は、それぞれ1.42%（前期0.52ポイント上昇）、1.40%（前期比0.41ポイント上昇）となりました。当連結会計年度末のコーポレート有利子負債残高における長期借入比率は93.5%（前期比14.8ポイント上昇）、そのうち残存期間5年超の残高は118,367百万円、コーポレート有利子負債全体の平均借入期間は9.3年、平均借入残存期間は6.2年となりました。

また、コーポレート有利子負債残高における無担保借入の割合は24.4%（前期比5.7ポイント低下）となりました。

(5) 経営上の目標の達成状況について

■ 取組み期間

2030年2月期まで

■ 資本生産性およびキャッシュ創出力

① 自己資本利益率（ROE）

・キャッシュROE：18%以上

・ROE：15%以上

※ $\text{キャッシュROE} = \text{キャッシュ純利益} (*) / \text{期中平均自己資本}$

(*) $\text{キャッシュ純利益} = \text{親会社株主に帰属する当期純利益} + \text{減価償却費} + \text{のれん償却費} \pm \text{評価損益等}$

2025年2月期におけるROEは14.1%、キャッシュROEは18.0%になりました。資本生産性の向上により当社の将来ROEを向上させ、長期にわたる資本生産性の高い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株当たり当期純利益（EPS）の成長を図ってまいります。

② 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

※ 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資産の売却損益を加味したキャッシュ・フロー（税引後）

当社は、エコノミック営業キャッシュフローが当期純利益を大幅に超過する状態を維持しております。2025年2月期は、エコノミック営業キャッシュフローが当期純利益の1.3倍になっております。

■ 安定収益

① ストック収益比率

・60%以上（2030年2月期）

② ストック収益固定費カバー率

・200%以上

※ ストック収益：賃貸収益、売電収益、AMのベース運用フィー等

※ 固定費：固定販売費及び一般管理費、支払利息

当社は、ストック収益比率の向上と同時に、フロー収益に関しても心築資産の売却損益中心の収益構造を分散化しております。これにより不動産市況の景気循環に左右されにくく、安定性の高い収益構造の構築を実現してまいります。

2025年2月期は、ストック収益の過去最高益を更新し、ストック収益比率は59.5%、ストック収益固定費カバー率は209.7%となりました。

■ 株主還元策

- ① 「安心安定配当」の累進的配当政策 (Progressive Dividend Policy)
 - ・2017年2月期より導入した「累進的配当政策」の維持
- ② DOE (株主資本配当率)
 - ・4%以上
- ③ 機動的な自社株買い
 - ・株主価値向上に資する最適資本構成を目指し、機動的な自社株買いを実施

当社の株主還元策に基づき、2025年2月期の配当を前期から16.7%増配の1株当たり10.5円で当社取締役会にて方針を決議し、2025年5月25日開催の当社定時株主総会にて承認可決されました。なお、2025年2月期におけるDOEは、4.1%となりました。

また、2025年2月期の自社株買いにおいては、前期決定分の残額(12億円)と今期43億円の計55億円の取得を完了しております。また、60百万株の自己株式の消却も実施しております。なお、翌期となる2025年3月3日～2025年8月29日を取得期間とする50億円を上限とする自己株式取得の決議をしております。

当社は、2018年2月より8期連続で継続的に自社株買いを実施しており、今後もこの強化した株主還元策のもと、株主価値の最大化を目指してまいります。

■ サステナブルな社会に向けた環境課題解決

- ① いちごのクライメート・ポジティブ
当社および当社が運用するインフラ投資法人であるいちごグリーン(9282)がクリーンエネルギー創出により削減するCO2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(8975)、いちごホテル(3463)およびいちごグリーン)が消費するCO2量(Scope 1・Scope 2)を上回る、クライメート・ポジティブの維持
- ② RE100
2025年までに事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーに
- ③ CDP リーダーシップレベル
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「Aリスト」企業の達成

当社では、2025年2月期において、当社および当社が運用するインフラ投資法人であるいちごグリーンがクリーンエネルギー創出により削減するCO2量が、当社および当社が運用する投資法人が消費するCO2量(Scope 1・Scope 2)を約8倍上回っております。

また、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へ切り替えており、2026年2月期には「RE100」の認証を取得する予定です。

さらに、企業の環境課題への対策とその情報開示を促す国際的な非営利団体である「CDP」より、気候変動プログラムおよび水セキュリティプログラムにおいて最高評価であるAリスト企業に選定されました。

これらにより、当社が掲げる環境課題解決における経営目標は、すべて達成しております。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

当社グループは、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。

なお、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、当連結会計年度の研究開発費の総額は31百万円であります。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度におけるクリーンエネルギー事業の稼働中および建設中のクリーンエネルギー発電所等の有形固定資産の増加額は649百万円であります。

2【主要な設備の状況】

当社における主要な設備の状況は次のとおりです。

(1) 提出会社

2025年2月28日現在

| 事業所名 (所在地) | セグメントの名称 | 設備の内容 | 帳簿価額 (百万円) | | | | 従業員数 (人) |
|--------------------|-------------------|-------|-------------|----------------------|-----|-------|-------------|
| | | | 建物及び 構築物 | 土地 (面積㎡) | その他 | 合計 | |
| 松戸南部市場 (千葉県松戸市) | アセットマネジメント ・心築 | 卸売市場 | 188 | 2,099 (47,721.40) | 0 | 2,287 | 8 (3) |

- (注) 1. 帳簿価額には、建設仮勘定の金額を含んでおりません。
 2. 帳簿価額のうち「その他」は工具、器具及び備品です。
 3. 従業員数の()は、臨時雇用者数を外書しております。
 4. 上記設備は子会社であるいちごマルシェ株式会社が使用しており、従業員数についてはいちごマルシェ株式会社の従業員数を記載しております。

上記の他、主要な賃借している設備として、以下のものがあります。

2025年2月28日現在

| 事業所名 (所在地) | セグメントの名称 | 設備の内容 | 賃借面積 (㎡) | 年間賃借料 (百万円) | 従業員数 (人) |
|-----------------|----------|----------|----------|-------------|-------------|
| 本店 (東京都千代田区) | 全社 | 事務所 (賃借) | 1,975.75 | 129 | 109 (5) |

- (注) 1. 従業員数の()は、臨時雇用者数を外書しております。

(2) 国内子会社

2025年2月28日現在

| 会社名 | 事業所名 (所在地) | セグメントの名称 | 設備の内容 | 帳簿価額 (百万円) | | | | | 従業員数 (人) |
|------------------------------|---|-----------------------|-----------------------|-----------------|----------------------|-----------------------|-----|--------|-------------|
| | | | | 建物及 び構築 物 | 土地 (面積㎡) | クリーン エネルギー 発電設備 | その他 | 合計 | |
| いちご昭和村 生越ECO発電所 合同会社 他 | クリーン エネルギー 発電所施設(群馬県 利根郡昭和村 他) | クリーン エネルギー | クリーン エネルギー 発電設備 | - | 962 (814,232.03) | 27,529 | - | 28,492 | - (-) |
| 株式会社 宮交シティ | 宮交シティ (宮崎県宮崎市) | アセット マネジメント・ 心築 | ショッピング センター | 743 | 1,087 (14,675.25) | - | 110 | 1,941 | 30 (23) |

- (注) 1. 帳簿価額には、建設仮勘定の金額を含んでおりません。
 2. 帳簿価額のうち「その他」は機械及び装置、工具、器具及び備品です。
 3. 従業員数の()は、臨時雇用者数を外書しております。

3【設備の新設、除却等の計画】

特記すべき重要な事項はありません。

第4【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 | 事業年度末現在 発行数（株） (2025年2月28日) | 提出日現在 発行数（株） (2025年5月26日) | 上場金融商品取引所 名または登録認可金 融商品取引業協会名 | 内容 |
|------|-----------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|------------|
| 普通株式 | 445,665,118 | 445,670,418 | 東京証券取引所 プライム市場 | 単元株式数 100株 |
| 計 | 445,665,118 | 445,670,418 | — | — |

- (注) 1. 提出日現在の発行数には、2025年5月1日からこの有価証券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. 2025年3月1日から2025年4月30日までの間に、新株予約権の行使により発行済株式総数が5,300株増加しております。

(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】

(第16回新株予約権)

| | |
|--|---------------------------------|
| 決議年月日 | 2018年1月12日 |
| 付与対象者の区分及び人数(名) | 取締役 8 執行役 8 使用人 187 |
| 新株予約権の数(個) ※ | 1,300,100 [1,290,700] |
| 新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株) ※ | 普通株式 1,300,100 [1,290,700] |
| 新株予約権の行使時の払込金額(円) ※ | 新株予約権1個あたり519(注)3 (1株当たり519) |
| 新株予約権の行使期間 ※ | 自 2021年1月13日 至 2026年1月12日 |
| 新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円) ※ | 発行価格 519 資本組入額 260 |
| 新株予約権の行使の条件 ※ | (注) 1 |
| 新株予約権の譲渡に関する事項 ※ | (注) 2 |
| 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項 ※ | — |

※ 当事業年度の末日(2025年2月28日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2025年4月30日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注) 1. 新株予約権の行使条件

- ①新株予約権割当日以降新株予約権の行使時まで継続して、当社の取締役、執行役、又は従業員並びに当社子会社の取締役、執行役、監査役又は従業員その他これに準じる地位を継続して有していることを要する。ただし、取締役会が正当な理由があると認めた場合については、この限りではない。
 - ②新株予約権の割当を受けた者が死亡した場合、相続人がその権利を行使することが出来る。ただし、③に規定する「新株予約権割当契約」に定める条件による。
 - ③その他の条件については、当社と新株予約権の割当対象者との間で締結した「新株予約権割当契約」に定めるところによる。
2. 新株予約権の譲渡、質入れその他一切の処分は認めない。
3. 新株予約権割当日以降、当社が株式分割、株式併合を行う場合、それぞれの効力発生の時をもって次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権割当日以降、当社が時価を下回る価額で新株を発行する場合(新株予約権の行使によるものを除く)、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新株式発行前の時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

また、新株予約権割当日後に、当社が他社と当社が存続会社となる吸収合併を行う場合、会社分割を行う場合、その他これらの場合に準じ、株式数の調整を必要とする場合には、当社は必要と認める株式の数の調整を行う。

(第17回新株予約権)

| | |
|---|---------------------------------|
| 決議年月日 | 2019年1月11日 |
| 付与対象者の区分及び人数(名) | 取締役 8 執行役 9 使用人 206 |
| 新株予約権の数(個)※ | 1,336,000 [1,326,600] |
| 新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)※ | 普通株式 1,336,000 [1,326,600] |
| 新株予約権の行使時の払込金額(円)※ | 新株予約権1個あたり432(注)3 (1株当たり432) |
| 新株予約権の行使期間※ | 自 2022年1月12日 至 2027年1月11日 |
| 新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)※ | 発行価格 432 資本組入額 216 |
| 新株予約権の行使の条件※ | (注)1 |
| 新株予約権の譲渡に関する事項※ | (注)2 |
| 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項※ | — |

※ 当事業年度の末日(2025年2月28日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2025年4月30日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注) 1. 新株予約権の行使条件

- ①新株予約権割当日以降新株予約権の行使時まで継続して、当社の取締役、執行役、又は従業員並びに当社子会社の取締役、執行役、監査役又は従業員その他これに準じる地位を継続して有していることを要する。ただし、取締役会が正当な理由があると認めた場合については、この限りではない。
 - ②新株予約権の割当を受けた者が死亡した場合、相続人がその権利を行使することが出来る。ただし、③に規定する「新株予約権割当契約」に定める条件による。
 - ③その他の条件については、当社と新株予約権の割当対象者との間で締結した「新株予約権割当契約」に定めるところによる。
2. 新株予約権の譲渡、質入れその他一切の処分は認めない。
 3. 新株予約権割当日以降、当社が株式分割、株式併合を行う場合、それぞれの効力発生の時をもって次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権割当日以降、当社が時価を下回る価額で新株を発行する場合(新株予約権の行使によるものを除く)、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新株式発行前の時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

また、新株予約権割当日後に、当社が他社と当社が存続会社となる吸収合併を行う場合、会社分割を行う場合、その他これらの場合に準じ、株式数の調整を必要とする場合には、当社は必要と認める株式の数の調整を行う。

(第18回新株予約権)

| | |
|---|---------------------------------------|
| 決議年月日 | 2020年10月14日 |
| 付与対象者の区分及び人数（名） | 取締役 8 執行役 8 使用人 214 |
| 新株予約権の数（個）※ | 1,462,400 [1,447,900] |
| 新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）※ | 普通株式 1,462,400 [1,447,900] |
| 新株予約権の行使時の払込金額（円）※ | 新株予約権 1 個あたり 340（注） 3 （1 株当たり 340） |
| 新株予約権の行使期間 ※ | 自 2023年10月15日 至 2028年10月14日 |
| 新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）※ | 発行価格 340 資本組入額 170 |
| 新株予約権の行使の条件 ※ | （注） 1 |
| 新株予約権の譲渡に関する事項 ※ | （注） 2 |
| 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項 ※ | — |

※ 当事業年度の末日（2025年2月28日）における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在（2025年4月30日）にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注) 1. 新株予約権の行使条件

- ①新株予約権割当日以降新株予約権の行使時まで継続して、当社の取締役、執行役、又は従業員並びに当社子会社の取締役、執行役、監査役又は従業員その他これに準じる地位を継続して有していることを要する。ただし、取締役会が正当な理由があると認めた場合については、この限りではない。
 - ②新株予約権の割当を受けた者が死亡した場合、相続人がその権利を行使することが出来る。ただし、③に規定する「新株予約権割当契約」に定める条件による。
 - ③その他の条件については、当社と新株予約権の割当対象者との間で締結した「新株予約権割当契約」に定めるところによる。
2. 新株予約権の譲渡、質入れその他一切の処分は認めない。
 3. 新株予約権割当日以降、当社が株式分割、株式併合を行う場合、それぞれの効力発生の時をもって次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権割当日以降、当社が時価を下回る価額で新株を発行する場合（新株予約権の行使によるものを除く）、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新株式発行前の時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

また、新株予約権割当日後に、当社が他社と当社が存続会社となる吸収合併を行う場合、会社分割を行う場合、その他これらの場合に準じ、株式数の調整を必要とする場合には、当社は必要と認める株式の数の調整を行う。

(第19回新株予約権)

| | |
|---|----------------------------------|
| 決議年月日 | 2021年4月19日 |
| 付与対象者の区分及び人数（名） | 取締役 8 執行役 10 使用人 208 |
| 新株予約権の数（個）※ | 1,685,400 [1,663,900] |
| 新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）※ | 普通株式 1,685,400 [1,663,900] |
| 新株予約権の行使時の払込金額（円）※ | 新株予約権 1個あたり388（注）3 （1株当たり388） |
| 新株予約権の行使期間 ※ | 自 2024年4月20日 至 2029年4月19日 |
| 新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）※ | 発行価格 388 資本組入額 194 |
| 新株予約権の行使の条件 ※ | （注）1 |
| 新株予約権の譲渡に関する事項 ※ | （注）2 |
| 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項 ※ | — |

※ 当事業年度の末日（2025年2月28日）における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在（2025年4月30日）にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注) 1. 新株予約権の行使条件

- ①新株予約権割当日以降新株予約権の行使時まで継続して、当社の取締役、執行役、又は従業員並びに当社子会社の取締役、執行役、監査役又は従業員その他これに準じる地位を継続して有していることを要する。ただし、取締役会が正当な理由があると認めた場合については、この限りではない。
 - ②新株予約権の割当を受けた者が死亡した場合、相続人がその権利を行使することが出来る。ただし、③に規定する「新株予約権割当契約」に定める条件による。
 - ③その他の条件については、当社と新株予約権の割当対象者との間で締結した「新株予約権割当契約」に定めるところによる。
2. 新株予約権の譲渡、質入れその他一切の処分は認めない。
 3. 新株予約権割当日以降、当社が株式分割、株式併合を行う場合、それぞれの効力発生の時をもって次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権割当日以降、当社が時価を下回る価額で新株を発行する場合（新株予約権の行使によるものを除く）、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新株式発行前の時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

また、新株予約権割当日後に、当社が他社と当社が存続会社となる吸収合併を行う場合、会社分割を行う場合、その他これらの場合に準じ、株式数の調整を必要とする場合には、当社は必要と認める株式の数の調整を行う。

(第20回新株予約権)

| | |
|---|---------------------------------|
| 決議年月日 | 2022年8月19日 |
| 付与対象者の区分及び人数(名) | 取締役 9 執行役 7 使用人 204 |
| 新株予約権の数(個)※ | 1,861,000 [1,851,800] |
| 新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)※ | 普通株式 1,861,000 [1,851,800] |
| 新株予約権の行使時の払込金額(円)※ | 新株予約権1個あたり350(注)3 (1株当たり350) |
| 新株予約権の行使期間※ | 自 2025年8月20日 至 2030年8月19日 |
| 新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)※ | 発行価格 350 資本組入額 175 |
| 新株予約権の行使の条件※ | (注)1 |
| 新株予約権の譲渡に関する事項※ | (注)2 |
| 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項※ | — |

※ 当事業年度の末日(2025年2月28日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2025年4月30日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注) 1. 新株予約権の行使条件

- ①新株予約権割当日以降新株予約権の行使時まで継続して、当社の取締役、執行役、又は従業員並びに当社子会社の取締役、執行役、監査役又は従業員その他これに準じる地位を継続して有していることを要する。ただし、取締役会が正当な理由があると認めた場合については、この限りではない。
 - ②新株予約権の割当を受けた者が死亡した場合、相続人がその権利を行使することが出来る。ただし、③に規定する「新株予約権割当契約」に定める条件による。
 - ③その他の条件については、当社と新株予約権の割当対象者との間で締結した「新株予約権割当契約」に定めるところによる。
2. 新株予約権の譲渡、質入れその他一切の処分は認めない。
 3. 新株予約権割当日以降、当社が株式分割、株式併合を行う場合、それぞれの効力発生の時をもって次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権割当日以降、当社が時価を下回る価額で新株を発行する場合(新株予約権の行使によるものを除く)、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新株式発行前の時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

また、新株予約権割当日後に、当社が他社と当社が存続会社となる吸収合併を行う場合、会社分割を行う場合、その他これらの場合に準じ、株式数の調整を必要とする場合には、当社は必要と認める株式の数の調整を行う。

(第21回新株予約権)

| | |
|---|---------------------------------|
| 決議年月日 | 2023年4月19日 |
| 付与対象者の区分及び人数(名) | 取締役 9 執行役 8 使用人 203 |
| 新株予約権の数(個)※ | 2,390,000 [2,380,000] |
| 新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)※ | 普通株式 2,390,000 [2,380,000] |
| 新株予約権の行使時の払込金額(円)※ | 新株予約権1個あたり296(注)3 (1株当たり296) |
| 新株予約権の行使期間※ | 自 2026年4月20日 至 2031年4月19日 |
| 新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)※ | 発行価格 296 資本組入額 148 |
| 新株予約権の行使の条件※ | (注)1 |
| 新株予約権の譲渡に関する事項※ | (注)2 |
| 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項※ | — |

※ 当事業年度の末日(2025年2月28日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2025年4月30日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注) 1. 新株予約権の行使条件

- ①新株予約権割当日以降新株予約権の行使時まで継続して、当社の取締役、執行役、又は従業員並びに当社子会社の取締役、執行役、監査役又は従業員その他これに準じる地位を継続して有していることを要する。ただし、取締役会が正当な理由があると認めた場合については、この限りではない。
 - ②新株予約権の割当を受けた者が死亡した場合、相続人がその権利を行使することが出来る。ただし、③に規定する「新株予約権割当契約」に定める条件による。
 - ③その他の条件については、当社と新株予約権の割当対象者との間で締結した「新株予約権割当契約」に定めるところによる。
2. 新株予約権の譲渡、質入れその他一切の処分は認めない。
 3. 新株予約権割当日以降、当社が株式分割、株式併合を行う場合、それぞれの効力発生の時をもって次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権割当日以降、当社が時価を下回る価額で新株を発行する場合(新株予約権の行使によるものを除く)、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新株式発行前の時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

また、新株予約権割当日後に、当社が他社と当社が存続会社となる吸収合併を行う場合、会社分割を行う場合、その他これらの場合に準じ、株式数の調整を必要とする場合には、当社は必要と認める株式の数の調整を行う。

(第22回新株予約権)

| | |
|---|---------------------------------------|
| 決議年月日 | 2024年10月10日 |
| 付与対象者の区分及び人数（名） | 取締役 8 執行役 10 使用人 226 |
| 新株予約権の数（個）※ | 2,745,000 [2,735,000] |
| 新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）※ | 普通株式 2,745,000 [2,735,000] |
| 新株予約権の行使時の払込金額（円）※ | 新株予約権 1 個あたり 467（注） 3 （1 株当たり 467） |
| 新株予約権の行使期間 ※ | 自 2027年10月11日 至 2032年10月10日 |
| 新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）※ | 発行価格 467 資本組入額 234 |
| 新株予約権の行使の条件 ※ | （注） 1 |
| 新株予約権の譲渡に関する事項 ※ | （注） 2 |
| 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項 ※ | — |

※ 当事業年度の末日（2025年2月28日）における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在（2025年4月30日）にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注) 1. 新株予約権の行使条件

- ①新株予約権割当日以降新株予約権の行使時まで継続して、当社の取締役、執行役、又は従業員並びに当社子会社の取締役、執行役、監査役又は従業員その他これに準じる地位を継続して有していることを要する。ただし、取締役会が正当な理由があると認めた場合については、この限りではない。
 - ②新株予約権の割当を受けた者が死亡した場合、相続人がその権利を行使することが出来る。ただし、③に規定する「新株予約権割当契約」に定める条件による。
 - ③その他の条件については、当社と新株予約権の割当対象者との間で締結した「新株予約権割当契約」に定めるところによる。
2. 新株予約権の譲渡、質入れその他一切の処分は認めない。
 3. 新株予約権割当日以降、当社が株式分割、株式併合を行う場合、それぞれの効力発生の時をもって次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権割当日以降、当社が時価を下回る価額で新株を発行する場合（新株予約権の行使によるものを除く）、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新株式発行前の時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

また、新株予約権割当日後に、当社が他社と当社が存続会社となる吸収合併を行う場合、会社分割を行う場合、その他これらの場合に準じ、株式数の調整を必要とする場合には、当社は必要と認める株式の数の調整を行う。

② 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

③ 【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) |
|-----------------------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|----------------------|
| 2020年3月1日～ 2021年2月28日 (注) 1 | 12,100 | 505,381,018 | 2 | 26,888 | 2 | 11,204 |
| 2021年3月1日～ 2022年2月28日 | — | 505,381,018 | — | 26,888 | — | 11,204 |
| 2022年3月1日～ 2023年2月28日 | — | 505,381,018 | — | 26,888 | — | 11,204 |
| 2023年3月1日～ 2024年2月29日 (注) 1 | 21,000 | 505,402,018 | 4 | 26,892 | 4 | 11,208 |
| 2024年4月30日 (注) 2 | △60,000,000 | 445,536,318 | — | 26,919 | — | 11,236 |
| 2024年3月1日～ 2025年2月28日 (注) 1 | 263,100 | 445,665,118 | 53 | 26,946 | 53 | 11,262 |

(注) 1. 増加は新株予約権の権利行使に伴う新株発行によるものであります。なお、2025年3月1日から2025年4月30日までの間に、新株予約権の行使により、発行済株式総数が5,300株、資本金および資本準備金がそれぞれ1百万円増加しております。

2. 自己株式の消却による減少であります。

(5) 【所有者別状況】

2025年2月28日現在

| 区分 | 株式の状況（1単元の株式数100株） | | | | | | | | 単元未満 株式の状 況（株） |
|---------------------|---------------------|---------|--------------|------------|-----------|------|---------|-----------|----------------------|
| | 政府およ び地方公 共団体 | 金融機関 | 金融商品 取引業者 | その他の 法人 | 外国法人等 | | 個人その他 | 計 | |
| | | | | | 個人以外 | 個人 | | | |
| 株主数 (人) | — | 12 | 30 | 82 | 163 | 72 | 25,482 | 25,841 | — |
| 所有株式数 (単元) | — | 333,744 | 313,481 | 15,200 | 3,318,131 | 447 | 474,915 | 4,455,918 | 73,318 |
| 所有株式数 の割合 (%) | — | 7.49 | 7.04 | 0.34 | 74.47 | 0.01 | 10.66 | 100.00 | — |

(注) 1. 自己株式19,589,711株は「個人その他」に195,897単元、「単元未満株式の状況」に11株含まれております。

2. 「その他の法人」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が24単元含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2025年2月28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カストディ業務部) | 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 | 52.83 |
| モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社 | 東京都千代田区大手町1丁目9番7号 大手町フィナンシャルシティサウスタワー | 21,744,894 | 5.10 |
| MACQUARIE BANK LIMITED DBU AC (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店) | LEVEL 6, 50 MARTIN PLACESYDNEY NSW 2000 AUSTRALIA (東京都新宿区新宿6丁目27番30号) | 21,139,500 | 4.96 |
| 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 | 20,256,300 | 4.75 |
| MORGAN STANLEY SMITH BARNEY LLC CLIENTS FULLY PAID SEG ACCOUNT (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店) | 1585 BROADWAY NEW YORK, NY 10036 U.S.A (東京都新宿区新宿6丁目27番30号) | 15,001,500 | 3.52 |
| 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 | 9,853,500 | 2.31 |
| THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AG FUND 2024-09 (LIMITED OT FINANC IN RESALE RSTRCT) (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店) | 2-2-2 OTEMACHI, CHIYODA-KU, TOKYO, JAPAN (東京都新宿区新宿6丁目27番30号) | 8,500,000 | 1.99 |
| STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部) | ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS (東京都港区港南2丁目15-1 品川インターシティA棟) | 6,066,907 | 1.42 |
| SMBC日興証券株式会社 | 東京都千代田区丸の内3丁目3番1号 | 5,093,219 | 1.20 |
| 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) | 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 | 1.06 |
| 計 | — | 337,283,850 | 79.16 |

(注) 上記のほか、自己株式が19,589,711株あります。

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2025年2月28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 19,589,700 | — | — |
| 完全議決権株式 (その他) | 普通株式 426,002,100 | 4,260,021 | — |
| 単元未満株式 | 普通株式 73,318 | — | — |
| 発行済株式総数 | 445,665,118 | — | — |
| 総株主の議決権 | — | 4,260,021 | — |

(注) 「完全議決権株式 (その他)」の「株式数」欄には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】

2025年2月28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 | 19,589,700 | — | 19,589,700 | 4.40 |
| 計 | — | 19,589,700 | — | 19,589,700 | 4.40 |

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】

会社法第155条第3号に該当する普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

| 区分 | 株式数 (株) | 価額の総額 (円) |
|--|------------|---------------|
| 取締役会 (2024年1月15日) での決議状況 (取得期間 2024年1月16日～2024年7月16日) | 12,000,000 | 3,000,000,000 |
| 当事業年度前における取得自己株式 | 4,598,600 | 1,771,496,800 |
| 当事業年度における取得自己株式 | 3,040,200 | 1,228,478,900 |
| 残存決議株式の総数および価額の総額 | 4,361,200 | 24,300 |
| 当事業年度の末日現在の未行使割合 (%) | 36.34 | 0.00 |
| 当期間における取得自己株式 | — | — |
| 提出日現在の未行使割合 (%) | 36.34 | 0.00 |

| 区分 | 株式数 (株) | 価額の総額 (円) |
|--|------------|---------------|
| 取締役会 (2024年10月10日) での決議状況 (取得期間 2024年10月11日～2025年2月25日) (注) 3 | 17,000,000 | 6,000,000,000 |
| 当事業年度前における取得自己株式 | — | — |

| 区分 | 株式数 (株) | 価額の総額 (円) |
|----------------------|------------|---------------|
| 当事業年度における取得自己株式 | 11,567,500 | 4,336,388,300 |
| 残存決議株式の総数および価額の総額 | 5,432,500 | 1,663,611,700 |
| 当事業年度の末日現在の未行使割合 (%) | 31.96 | 27.73 |
| 当期間における取得自己株式 | — | — |
| 提出日現在の未行使割合 (%) | 31.96 | 27.73 |

| 区分 | 株式数 (株) | 価額の総額 (円) |
|---|------------|---------------|
| 取締役会 (2025年2月25日) での決議状況 (取得期間 2025年3月3日～2025年8月29日) | 16,000,000 | 5,000,000,000 |
| 当事業年度前における取得自己株式 | — | — |
| 当事業年度における取得自己株式 | — | — |
| 残存決議株式の総数および価額の総額 | — | — |
| 当事業年度の末日現在の未行使割合 (%) | — | — |
| 当期間における取得自己株式 | 5,139,200 | 1,934,913,100 |
| 提出日現在の未行使割合 (%) | 67.88 | 61.30 |

(注) 1. 当期間とは、当事業年度の末日の翌日から有価証券報告書提出日までの期間であります。

2. 当期間における取得自己株式には、2025年5月1日からこの有価証券報告書提出日までに取得した自己株式は含まれておりません。

3. 2025年2月25日開催の取締役会において、2024年10月11日から2025年4月30日までであった取得期間を、2025年2月25日で中止する決議を行いました。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】
該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

| 区分 | 当事業年度 | | 当期間 | |
|----------------------------------|------------|----------------|------------|-------------|
| | 株式数 (株) | 処分価額の総額 (円) | 株式数 (株) | 処分価額の総額 (円) |
| 引き受ける者の募集を行った取得自己株式 | — | — | — | — |
| 消却の処分を行った取得自己株式 | 60,000,000 | 20,799,261,273 | — | — |
| 合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式 | — | — | — | — |
| その他 | — | — | — | — |
| 保有自己株式数 | 19,589,711 | — | 24,447,111 | — |

(注) 当期間には、2025年5月1日からこの有価証券報告書提出までの自己株式の処理および保有に係る増減は含まれておりません。

3 【配当政策】

当社では、株主の皆様に対する利益の還元を経営上の重要な施策の一つとして位置づけており、将来における安定的な企業成長と経営環境の変化に対応するために必要な内部留保資金を確保しつつ、株主還元の基本方針として「累進的配当政策」を導入しております。各年度の1株当たり配当金の下限を前年度1株当たり配当金とし、原則として「減配しない」ことにより、配当の成長を図るとともに、配当の安定性と透明性を高めております。

また、当社は「長期VISION いちご2030」の経営目標 (KPI) を刷新しており、「株主資本配当率 (DOE)」を3%から4%に引き上げることといたしました。当社は、徹底的なキャッシュ・フロー経営のもと、キャッシュの創出に注力しており、創出したキャッシュは、将来の利益に繋がる成長投資と株主の皆様への還元の原資であり、この株主還元策に基づき、剰余金の配当の方針を決定しております。

なお、当社は毎年8月31日を基準日として中間配当を行うことができる旨を定款に定めておりますが、現在のところ中間配当を行っておらず、期末配当のみを実施する方針であります。また配当の決定機関については、会社法

第459条第1項の規定に基づき、法令に別段の定めのある場合を除き、取締役会の決議をもって配当を行うことができる旨を定款に定めております。

この結果、当期につきましては2025年5月25日の株主総会において、1株当たり10.5円(総額4,473百万円)の配当を実施することを決定いたしました。

(累進的配当政策について)

累進的配当政策とは、企業の株主に対する長期的なコミットメントを示す株主還元策です。原則として「減配なし、配当維持もしくは増配のみ」を明確な方針とする累進的配当政策は、持続的な価値向上に対する企業から株主へのコミットメントといえます。

4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

① 当社のコーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、経営理念 (Mission Vision Values) を「日本を世界一豊かに。その未来へ心を尽くす一期一会の『いちご』」とし、定款に定めております。私たちは人類、社会そして地球の一員として、商号の由来である「一期一会」の心得のもと、この実現を最大の目標としております。

当社は、人々の豊かな暮らしを支える「サステナブルインフラ企業」です。現存不動産に新しい価値を創造する「心築 (しんちく)」、いちごオフィス (8975)、いちごホテル (3463)、いちごグリーン (9282) の運用をはじめとした「アセットマネジメント」、および太陽光発電や風力発電の「クリーンエネルギー」をコア事業としており、経営の効率性、健全性を高め、長期的に企業価値を向上させるための手段として、積極的にコーポレート・ガバナンスに取り組んでおります。また、同時に「サステナビリティ方針」を定め、環境負荷の低減や環境貢献活動に積極的に参加してまいります。

具体的には、組織・体制を整備する取り組みと、役員個人へ働きかける取り組みとを組み合わせ、積極的にコーポレート・ガバナンスの有効性の向上を図り、サステナビリティ・マネジメントシステムを推進しております。

(a) 当社の機関設計を指名委員会等設置会社としております。

当社の全ての取締役は、株主に対する受託者責任を負っていることを認識しているとともに、当該責任に基づき全てのステークホルダーとの適切な協働を確保しつつ会社と株主の共同の利益のために行動しております。

- ・取締役会は長期的な展望に立つ経営の基本方針の制定や業務執行の監督に徹し、それぞれの責任範囲を明確化した上で業務執行に関する決定と執行の権限を執行役へ委任し、経営の透明性と機動性を追求しております。
- ・取締役会は、実質的な議論を活発化するため、当社の事業領域における専門性に優れた執行役を兼ねる4名の取締役と、東証上場企業の社長経験者や金融・会計分野での高い専門性を有する5名の社外取締役にて構成しております。
- ・指名委員会は、取締役の選任および解任に関する株主総会への議案の内容を決定する他、執行役の選任および解任に係る取締役会提出議案の内容の決定ならびにグループ各社の役員の選任および解任に関する意見の勧告的提出を行っております。
- ・当社は、取締役会の下部機関として業務執行組織から独立したコンプライアンス委員会を設置しており、コンプライアンスに係る重要な問題を審議しております。
- ・提出日現在での各機関の人数構成は、以下のとおりです。

| | |
|--------------|------------|
| 取締役会： | 9名（うち社外5名） |
| 指名委員会： | 5名（うち社外3名） |
| 監査委員会： | 3名（うち社外3名） |
| 報酬委員会： | 5名（うち社外3名） |
| コンプライアンス委員会： | 4名（うち社外2名） |

○取締役会の活動状況

当事業年度において当社は取締役会を10回開催しており、個々の取締役の出席状況については次のとおりであります。

| 氏名 | 2025年2月期 取締役会 出席状況（全10回） | 委員会兼務状況 |
|-----------|--------------------------------|----------------------------|
| スコット キャロン | 10回 | 指名委員、報酬委員、コンプライアンス委員 |
| 長谷川 拓磨 | 10回 | 指名委員長、報酬委員長、コンプライアンス委員長 |
| 石原 実 | 10回 | — |
| 村井 恵理 | 10回 | — |
| 藤田 哲也 | 10回 | 指名委員、監査委員長、報酬委員、コンプライアンス委員 |
| 川手 典子 | 10回 | 指名委員、監査委員、報酬委員 |
| 中井戸 信英 | 10回 | 指名委員、報酬委員 |
| 宇田 左近 | 10回 | コンプライアンス副委員長 |
| 田中 精一（※） | 8回 | 監査委員 |

（※） 取締役 田中精一は、2024年5月26日に取締役に就任した後に開催された取締役会全8回全てに出席しました。

取締役会は、法令、定款その他取締役会規程、取締役会決議事項の定めに従い、当社の経営に関する基本方針、重要な業務執行に関する事項、株主総会の決議により授権された事項のほか、法令および定款に定められた事項を決議しました。この決議事項以外の一切の事項については、経営の監督と執行を分離し、コーポレート・ガバナンスの高度化を図る目的から、その意思決定を執行役へ委任しており、法令に定められた事項および重要な業務の執行状況につき報告を受けるとともに、執行役の職務の執行を監督しております。

○指名委員会の活動状況

当事業年度において当社は指名委員会を8回開催しており、個々の取締役の出席状況については次のとおりであります。

| 氏名 | 2025年2月期 指名委員会 出席状況（全8回） | 委員会兼務状況 |
|-----------|--------------------------------|-----------------------|
| スコット キャロン | 7回 | 報酬委員、コンプライアンス委員 |
| 長谷川 拓磨 | 8回 | 報酬委員長、コンプライアンス委員長 |
| 藤田 哲也 | 8回 | 監査委員長、報酬委員、コンプライアンス委員 |
| 川手 典子 | 8回 | 監査委員、報酬委員 |
| 中井戸 信英 | 8回 | 報酬委員 |

指名委員会は、法令、定款その他指名委員会規程の定めに従い、株主総会へ提出する取締役の選任に関する議案の内容を決定した他、執行役の選任に係る取締役会提出議案の内容の決定ならびにグループ各社の役員の選任に関する意見の勧告的提出や役員候補との面談などを実施しました。

○報酬委員会の活動状況

当事業年度において当社は報酬委員会を7回開催しており、個々の取締役の出席状況については次のとおりであります。

| 氏名 | 2025年2月期 報酬委員会 出席状況（全7回） | 委員会兼務状況 |
|-----------|--------------------------------|-----------------------|
| スコット キャロン | 6回 | 指名委員、コンプライアンス委員 |
| 長谷川 拓磨 | 7回 | 指名委員長、コンプライアンス委員長 |
| 藤田 哲也 | 7回 | 指名委員、監査委員長、コンプライアンス委員 |
| 川手 典子 | 7回 | 指名委員、監査委員 |
| 中井戸 信英 | 7回 | 指名委員 |

報酬委員会は、法令、定款その他報酬委員会規程の定めに従い、当社取締役および執行役の報酬に関する事項を決定した他、グループ各社の役員報酬に関する諮問機関として、コーポレート・ガバナンスの観点から、グループ全体の役員報酬に関する内容の審議を行いました。

当社の役員報酬の詳細については、「（４）役員報酬等」に記載しております。

(b) 当社は、全役職員が経営理念を深く理解し確実に実践するように、多様な取り組みを行っております。その概要は次のとおりです。

- ・経営理念を、事業計画や職務評価制度を通じて全役職員に周知しております。
- ・経営理念を達成するために、グループ各社にて「企業倫理綱領」と「行動規範」を共有し、各役職員が遵守すべき事項を明確化しております。
- ・全役職員は、毎年、コンプライアンス研修を通じて、「企業倫理綱領」と「行動規範」の内容を確認しております。また、全役職員は、「行動規範コンプライアンス表明書」を執行役会長および執行役社長宛に提出することにより、本規範を遵守することを誓約しております。

② 企業統治の体制の概要および当該企業統治の体制を採用する理由

当社の機関設計は経営の監督機能の強化、業務執行の迅速性、効率性の強化、経営の透明性および健全性の向上を図ることを目的として指名委員会等設置会社を採用しております。

[業務執行]

当社取締役会は、法令、定款その他取締役会規程、取締役会決議事項に定める事項以外の一切の事項を執行役へ委任しており、執行役が、取締役会によって決議された経営方針、職務分掌に従い、効果的、効率的に意思決定を行い、従業員を指揮し業務を執行しております。執行役の相互関係については、会長、社長が全社を統括し各本部に配した執行役本部長を指揮命令し、各執行役本部長が各部管掌執行役を指揮命令することとしております。執行役14名は、男性12名、女性2名にて構成しております。

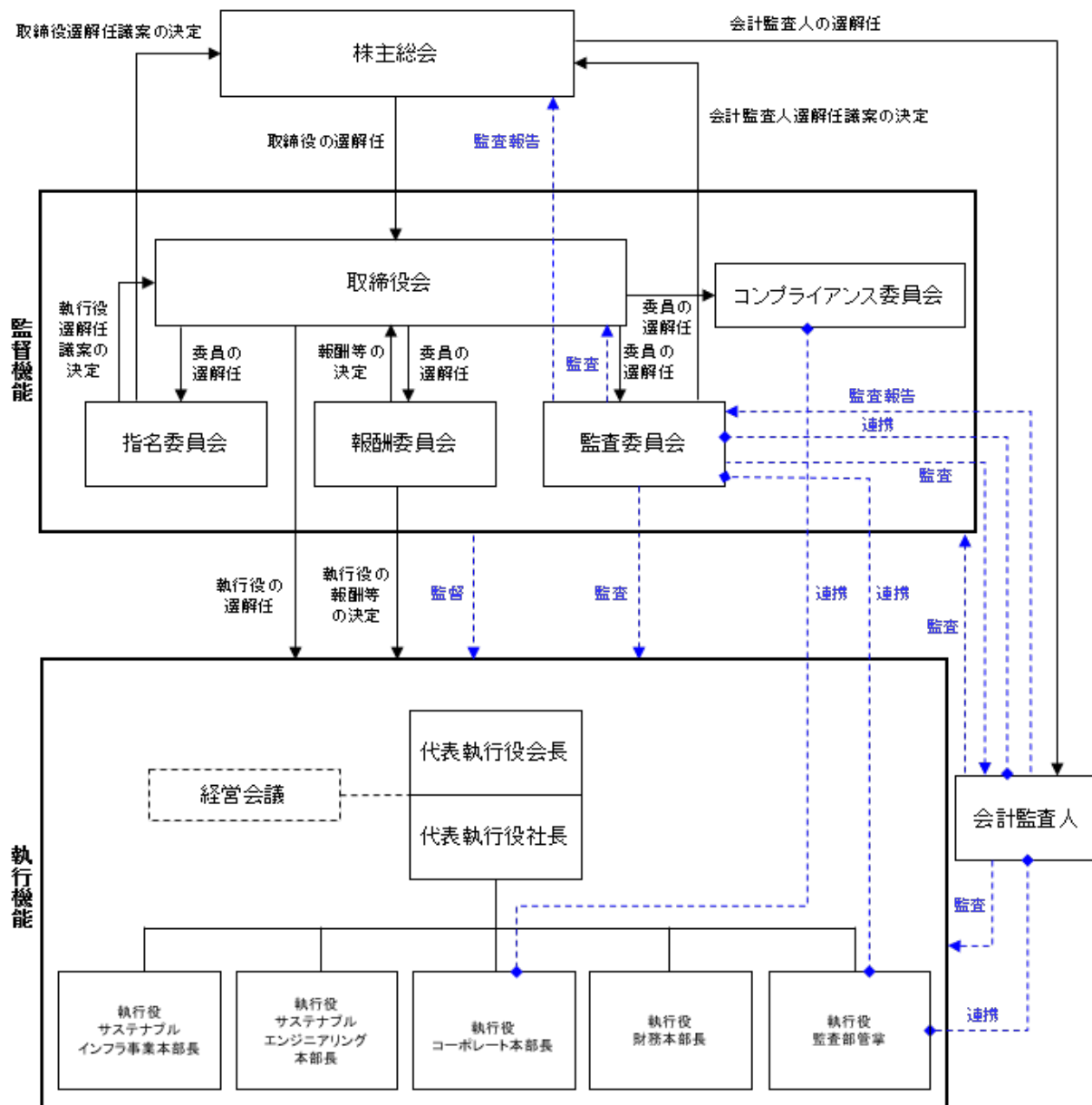
当社では、各事業の業務執行における重要な事項について充実した検討を行うため、執行役（財務本部長）を事務局とした経営会議を随時開催しております。

業務執行の成果を確実にものとするため方針管理、目標管理の手法を取り入れております。具体的には、取締役会が承認した経営方針、社長方針、経営目標、部門目標を各本部長、事業会社社長を通じ、全役職員へ展開し、業務を執行しております。なお、個別案件の意思決定においては、重要事案はすべてコンプライアンス部の合議を経ることとしております。

[監督等]

取締役会は、長期的な展望に立つ経営の基本方針の制定や業務執行の監督を行っております。実質的な議論を活発化するとともに実効性のある内部統制システムを構築するため、当社の事業領域における専門性に優れた社外取締役5名と執行役（会長、社長、副社長、専務）を兼ねる取締役4名の計9名（男性7名、女性2名）にて構成しております。

また、当社は、法定3委員会（指名、監査、報酬）および任意委員会としてコンプライアンス委員会を設置し、それぞれ経営の重要事項を審議しております。



③ 内部統制システムおよびリスク管理体制の整備状況

当社は、会社法に基づく「執行役の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制その他株式会社の業務ならびに当社およびその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして法務省令で定める体制の整備（以下、「内部統制システム構築基本方針」という。）」を以下のとおり定め、内部統制システムを構築するとともに、不断の見直しを実施して改善、充実を図っております。

(a) 執行役および従業員の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制

[コーポレート・ガバナンス体制]

1. 取締役会は、法令、定款、株主総会決議、経営理念、取締役会規程、企業倫理綱領、行動規範に従い、業務執行の決定を行うとともに、執行役等の職務の執行を監督する。
2. 執行役は、取締役会から委任された業務の執行の決定を行い、この決定、取締役会決議、社内規程に従い業務を執行する。
3. 取締役会が職務の執行を監督するため、執行役は3か月に1回以上、自己の職務の執行の状況を取締役に報告する。執行役は、他の執行役の職務執行を相互に監視・監督する。
4. 監査委員会は、執行役等の職務の執行を監査する。

[コンプライアンス体制]

1. 当社は、当社に属する者が取るべき行動の規準・規範を定めた企業倫理綱領、行動規範を制定する。
2. 当社は、取締役会の任意委員会として、業務執行組織から独立したコンプライアンス委員会を設置し、当社におけるコンプライアンス上の重要な問題を審議する。
3. コンプライアンスに係る体制として、責任者（執行役会長、執行役社長）、管掌執行役（執行役コーポレート本部長）、担当部（コーポレート本部コンプライアンス部）を設置し、グループ各社と連携してコンプライアンス推進に取り組む。
4. コンプライアンス上疑義ある行為について全役職員が当社内の通報窓口あるいは社外の弁護士を通じて通報できる内部通報制度（外部通報制度を含む）を整備、運用する。

[財務報告の信頼性を確保するための体制]

1. 当社は、財務報告の信頼性確保および金融商品取引法に基づく内部統制報告書の有効かつ適切な提出のため、財務報告に係る内部統制システムを構築し、その有効性を継続的に評価するとともに、必要な是正を行い、適切に整備、運用する。
2. 財務報告に係る内部統制報告制度の推進にあたり、責任者（執行役社長）を定め、管掌執行役（執行役監査部管掌、執行役財務本部長、執行役コーポレート本部長）、執行役社長直轄の担当部（監査部）が連携してJ-SOX推進体制を整備、運用する。

[内部監査体制]

当社は、内部監査に係る社内体制として、管掌執行役（執行役監査部管掌）、執行役社長直轄の担当部（監査部）を設置し、法令、定款、社内規程等の遵守状況、業務執行の適切性等につき内部監査を実施し、執行役会長、執行役社長、監査委員会および取締役会に対し、内部監査結果を報告する。また、内部監査指摘事項の是正・改善状況を執行役会長、執行役社長、監査委員会および取締役会に対し報告する。

[反社会的勢力を排除するための体制]

1. 反社会的勢力による不動産市場、金融市場への介入を防ぐため、企業倫理綱領、反社会的勢力に対する基本方針を制定する。
2. 反社会的勢力を排除するための体制として、管掌執行役（執行役コーポレート本部長）、担当部（コーポレート本部コンプライアンス部）を定め、警察や弁護士、外部専門家との連携、警察関係団体への加盟、反社会的勢力チェックマニュアルの整備、取引先の審査、契約書への反社会的勢力排除条項の設定、反社会的勢力対応マニュアルの整備等の取り組みを当社として組織的に推進する。
3. 反社会的勢力による不当要求等には、不当要求防止責任者である執行役（執行役副社長）を中心として速やかに当社、警察、顧問弁護士等と連携し、毅然とした態度でこれを排除する。

[インサイダー取引防止体制]

インサイダー取引防止に係る社内体制として、責任者（執行役会長、執行役社長）は、執行役（執行役財務本部長）を証券取引所の定める情報取扱責任者および社内規程の定める統括情報管理責任者として指名し、統括情報管理責任者は、内部情報の管理体制の整備および役職員等の特定有価証券等の売買管理、重要な会社情報の適時開示等、当社のインサイダー取引防止を徹底する。

[気候変動対策取組体制]

気候変動対策への取り組みに係る社内体制として、責任者（執行役社長）を定め、担当執行役（執行役副社長）、担当部（Reジェネレーション推進部）を設置し、いちごグループ各社と連携し、いちごグループが事業により排出する温室効果ガスの削減に向けて取り組む。責任者は「温室効果ガス排出削減計画（中長期、年度）」を定

め、責任者、担当執行役、担当部は、その進捗状況を管理する。取締役会がいちごグループの気候変動対策への取り組み状況を監督するため、責任者、担当執行役、担当部は、事業年度終了後、当該年度の取り組み状況を取締役会に報告する。

(b) 執行役の職務の執行に係る情報の保存および管理に関する体制

当社は、執行役の職務の執行に係る文書その他の情報については、法令、社内規程を遵守し、適切に保存、管理する。

(c) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

1. 当社は、取締役会が決定した執行役の職務の分掌および指揮命令の関係、社内規程において明確化された組織分掌および職務権限に基づいて業務を行う体制とし、執行役および従業員それぞれが自己の責任、権限に応じた業務に応じた組織的なリスク管理体制を構築することを基本とする。
2. 当社は、リスク管理体制の整備、重大なリスク発生時の対応等を組織的に行うため、責任者（執行役会長、執行役社長）、管掌執行役（執行役コーポレート本部長）、担当部（コーポレート本部リスク管理部）を設置する。
3. 当社は、当社のリスク管理の充実を図るため、管掌執行役（執行役コーポレート本部長）、担当部（コーポレート本部リスク管理部）が、当社の業務執行におけるリスク管理状況につき確認を行う。
4. 当社は、当社の災害等危機に対する管理体制を、管掌執行役（執行役副社長および執行役コーポレート本部長）を中心に協力して整備、運用する。危機発生の場合には執行役（執行役社長）は対策本部を設置し、被害拡大を防止し、迅速な復旧が可能な体制を整える。

(d) 執行役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

1. 当社は、取締役会が決定した執行役の職務の分掌および指揮命令の関係、社内規程において明確化された組織分掌および職務権限に基づいて業務を行う体制とし、意思決定の機動性および業務の効率性を確保する。また、業務執行における重要な事項（執行役社長決裁、執行役本部長決裁）について充実した検討を行うため、執行役会長、執行役副会長、執行役社長、執行役副社長、主要事業子会社社長等をメンバーとする経営会議を担当執行役（執行役財務本部長）が事務局となり随時開催し、執行役の効率的な職務の執行を確保する。
2. 当社は、経営理念に基づいた長期VISION、年度社長方針、年度全社目標、年度部門目標を策定する。管掌執行役（執行役財務本部長）は、経営層からのトップダウンと部からのボトムアップを適切に組み合わせながらこれらを編成するとともに、適切な進捗管理を実施することを通じて、執行役の効率的な職務の執行を確保する。

(e) 監査委員会の職務を補助すべき取締役および従業員に関する事項

1. 監査委員会の職務を補助すべき取締役は、取締役会が監査委員会の意見を尊重し定める。
2. 監査委員会の職務を補助すべき従業員は、監査部長および監査委員会が指名した監査部員とする。監査部長は、監査委員会またはあらかじめ監査委員会が指名する監査委員の命を受け、所属の従業員を指揮監督し、または、自ら、所管事項の統括および執行を行うものとする。
3. 執行役は、監査委員会および監査委員会の職務を補助すべき従業員が、その職務を遂行するうえで不当な制約を受けることがないよう対応しなければならない。監査委員会の職務を補助すべき従業員は、その職務を遂行するうえで不当な制約を受けたときは、監査委員会またはあらかじめ監査委員会が指名する監査委員に報告し、不当な制約を排除するよう求めることができるものとする。

(f) 監査委員会の職務を補助すべき取締役および従業員の執行役からの独立性に関する事項

監査委員会の職務を補助する従業員の人事、給与等に関する事項の決定には、監査委員会の同意を必要とするものとし、執行役からの独立性を確保する。その他、監査委員会の職務を補助する従業員およびその執行役からの独立性に関する事項については、監査委員会の職務を補助すべき取締役および従業員に関する規程等に定めるところによる。

(g) 取締役、執行役および従業員が監査委員会に報告をするための体制その他の監査委員会への報告に関する体制

1. 監査委員は、当社の重要な会議へ出席し、当社の役職員からその業務執行状況等を聴取し、関連資料を閲覧し、説明、報告を求めることができる。
2. 全役職員は、監査委員会または監査委員から業務執行に関する事項について説明、報告を求められた場合には、速やかに適切な説明、報告を行わなければならない。
3. 全役職員は、以下の事項につき速やかに監査委員会または監査委員へ報告しなければならない。また、全役職

員は、必要と判断した場合には、以下の事項以外の事項についても監査委員会または監査委員へ報告することができる。その報告が内部通報制度（外部通報制度を含む）によるときは、同制度の定めに従う。なお、報告者は、報告したことを理由として解雇その他いかなる不利益な取り扱いも受けない。

- ①当社の事業、財務の状況に重大な影響を及ぼす事項
（コンプライアンスまたはリスク管理に関する事項を含む）
- ②内部統制システムの構築状況に重大な影響を及ぼす事項
- ③苦情の処理および内部通報制度（外部通報制度を含む）の運営に関する事項
- ④監査委員会に対する報告に関する規程に定める事項
- ⑤監査委員会または監査委員による監査に重要な影響を与える事項

(h) その他監査委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制

1. 監査部は、監査委員会または監査委員との間で内部監査計画を協議し、内部監査結果を報告する等、密接な連携を保つ。また、監査委員会、監査部、会計監査人は、必要に応じ会議を持ち、監査上の重要課題について意見交換を行う。
2. 監査委員会または監査委員は、監査の実施のために必要と認めるときは、取締役会または執行役の事前承認を受けることなく、当社の費用において、弁護士、公認会計士、コンサルタントその他の外部専門家を任用できるものとする。なお、監査の実施について監査委員会または監査委員が必要と認めるその他の費用についての処理方針もこれに準じる。
3. 監査委員会が指名する監査委員は、監査委員会の職務の執行の状況を、取締役会に3か月に1回以上報告する。

(i) 企業集団における業務の適正を確保するための体制

1. 事業子会社は、経営理念、企業倫理綱領、行動規範を共有する。
2. 当社は、株主権の行使のほか、事業子会社との経営管理契約に基づき、各社のコーポレート・ガバナンス、コンプライアンス、リスク管理、反社会的勢力の排除等に関する事項等について連携し、助言等を行う。
3. 当社は、事業子会社の経営管理を所管する担当部（事業推進部）を設置するとともに各社管理規程を定め、事業子会社に経営状況の報告を求め、各社の健全な経営、事業目標の達成に向けた指導等を実施する。
4. 当社の監査委員会または監査委員は、事業子会社の監査役と必要に応じ会議を持ち、監査上の重要課題について意見交換を行う。
5. 事業子会社の業務活動全般についても、法令等に抵触しない範囲において監査部による内部監査の対象とする。
6. 当社は、主要株主であるいちごトラスト・ピーティーイー・リミテッドとの取引において、取引の目的、交渉過程の手続、対価の公正性、企業価値の向上に資するか等につき十分に検討し、取締役会において決議または報告を行う等、少数株主の保護を図る。
7. 当社および事業子会社は、グループ内取引等の管理に関する基本方針として利益相反管理方針を定め、利益相反の弊害のおそれがある取引について管理体制を整備、運用する。
8. 事業子会社は、それぞれ役員、幹部をメンバーとする会議を開催し、意思決定の機動性および業務の効率性を確保するとともに、定期的に取り締役等の職務の執行に係る事項を当社へ報告する体制を整備、運用する。
9. 事業子会社においても、当社に準じて、コーポレート・ガバナンス体制、コンプライアンス体制（内部通報制度を含む）、財務報告の信頼性を確保するための体制、内部監査体制、反社会的勢力を排除するための体制、インサイダー取引防止体制および損失の危険の管理に関する規程その他の体制を整備し、各事業子会社の役職員の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制を整備、運用する。

④ 反社会的勢力排除に向けた整備状況

「企業倫理綱領」に反社会的勢力に対する行動指針を示すとともに、「内部統制システム構築基本方針」に基づき反社会的勢力排除に向け次のように社内体制を整備しております。

(a) 対応統括部署および不当要求防止責任者の設置状況

執行役副社長を不当要求防止責任者とし、コーポレート本部コンプライアンス部を対応統括部署として、関係部署と連携を図り、反社会的勢力からの不当要求に対応できる体制とする。

また、弁護士を顧問として擁し、反社会的勢力排除につき、指導を受ける。

(b) 外部の専門機関との連携状況

平素から、警視庁組織犯罪対策部、丸の内警察署や暴力追放運動推進センター、顧問弁護士等の外部専門機関、外部専門家と連携し、反社会的勢力に対する体制を整備している。また、当社は警視庁管内特殊暴力防止対策連合会、大阪東警察署管内企業防衛対策協議会に加盟し、指導を受けるとともに、情報の共有化を図る。

(c) 反社会的勢力に関する情報の収集・管理状況

社内外で収集した反社会的勢力に関する情報は、コーポレート本部コンプライアンス部長が責任者として一元管理するとともに、当該情報を取引等の相手方が反社会的勢力であるかどうかの確認に利用する。

(d) 反社会的勢力に対する対応

不当要求事案が発生した場合には断固としてこれに応じず、速やかに外部専門機関、外部専門家と連携し毅然とした態度でこれを排除する。

(e) 反社会的勢力排除条項の実践状況

標準取引契約書等につき、順次、反社会的勢力排除条項を設け、取引の相手方が反社会的勢力であった場合は、契約を解除する。

(f) 研修活動の実施状況

全役職員はコンプライアンス研修を通じて、毎年1回「行動規範コンプライアンス表明書」を執行役会長および執行役社長宛に提出することにより、本規範を理解し、遵守することを表明し、誓約する。

また、「行動規範コンプライアンス表明書」の中で、反社会的勢力排除への取り組みや違反等行為の通報義務に対する意識向上と周知徹底を図る。

さらに、警察をはじめ外部専門機関、外部専門家からの指導事項は、速やかに全役職員へ通知・連絡し、反社会的勢力による市場介入を未然に防ぐよう意識を啓発する。

⑤ 取締役および執行役の責任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役または執行役（取締役または執行役であった者を含む。）の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除することが出来る旨を定款に定めております。これは、取締役または執行役が職務を遂行するにあたり、その能力を十分に発揮して、期待される役割を果たしうる環境を整備することを目的とするものであります。

⑥ 社外取締役との責任限定契約の内容の概要

当社は、社外取締役として有用な人材を迎えることが出来るよう、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、会社法第425条第1項に定める最低責任限度額としております。ただし、責任限定が認められるのは、当該社外取締役が責任の原因となった職務の遂行について善意かつ重大な過失がないときに限定しております。

⑦ 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しており、被保険者がその職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及にかかる請求を受けることによって生ずることのある損害が補填されます。被保険者の範囲は当社の取締役、執行役ならびにグループ会社へ出向する取締役、監査役、執行役員等となっております。ただし法令違反を認識しながら行った行為に起因して生じた損害は補填されないなど一定の免責事由があります。なお、保険料は全額当社が負担しております。

⑧ 取締役の定数

当社の取締役は12名以内とする旨を定款に定めております。

⑨ 執行役の定数

当社の執行役は20名以内とする旨を定款に定めております。

⑩ 取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することが出来る株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨、累積投票によらない旨を定款に定めております。

⑪ 自己の株式の取得の決定機関

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって市場取引等によって自己の株式を取得することが出来る旨を定款に定めております。これは、機動的な資本政策を可能とすることを目的とするものであります。

⑫ 株主総会の普通決議定足数

当社は、会社法第309条第1項に定める決議につき、法定の定足数要件を外し、出席した議決権を行使することが出来る株主の議決権の過半数をもって行う旨を定款に定めております。これは、株主総会における普通決議の定足

数を外すことにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

⑬ 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することが出来る株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

⑭ 剰余金の配当等の決定機関

当社は、剰余金の配当等会社法第459条第1項に定める事項について、法令に別段の定めがある場合を除き、取締役会の決議により定めることができる旨を定款で定めております。これは、株主への機動的な利益還元を行うことを目的とするものであります。

(2) 【役員の状況】

① 役員一覧

男性16名 女性3名 (役員のうち女性の比率15.8%)

(うち、取締役を兼務していない執行役は男性9名、女性1名であります。)

(1) 取締役の状況

| 役職名 | 氏名 | 生年月日 | 略歴 | 任期 | 所有株式数(株) |
|---|--------------------------------------|---------------|---|-------|----------|
| 取締役 取締役会議長 指名委員 報酬委員 コンプライアンス委員 | スコット キャロン (注) 2 [Scott Callon] | 1964年12月 6 日生 | 1988年4月 MIPS Computer Systems, Inc. 1991年9月 スタンフォード大学アジアパシフィックリサーチセンター 1994年3月 日本開発銀行 設備投資研究所客員研究員 1994年8月 バンカーズ・トラスト・アジア証券会社 東京支店 1997年3月 モルガン・スタンレー証券会社 2000年6月 ブルデンシャルplc 日本駐在員事務所 駐日代表 2001年5月 ブルデンシャルplc傘下のピーシーエー・アセット・マネジメント株式会社 代表取締役 2002年4月 モルガン・スタンレー証券会社 2003年1月 同社株式統括本部長 2006年5月 いちごアセットマネジメント株式会社 代表取締役社長(現任) 2008年10月 当社入社 代表執行役会長経営統括(現任) 2008年11月 当社取締役(現任) 兼指名委員長兼報酬委員長兼コンプライアンス副委員長 2011年11月 当社指名委員兼報酬委員 2012年5月 一般社団法人日本取締役協会 幹事 株式会社チヨダ 社外監査役 2012年7月 いちご不動産投資顧問株式会社(現いちご投資顧問株式会社) 取締役兼指名委員兼報酬委員 2015年5月 株式会社チヨダ 社外取締役 2015年9月 当社コンプライアンス委員長 2016年5月 当社指名委員長兼報酬委員長 2016年10月 当社指名委員(現任) 兼報酬委員(現任) 2017年7月 当社IT本部長代行 いちご投資顧問株式会社 執行役会長 2019年5月 当社コンプライアンス委員(現任) 2020年3月 株式会社ジャパンディスプレイ 代表取締役会長 2020年6月 富士通株式会社 社外取締役 2020年8月 株式会社ジャパンディスプレイ 取締役(現任) 兼代表執行役会長(現任) 2021年1月 同社CEO(現任) 2024年10月 GIGA. GREEN GmbH Managing Director(現任) | (注) 5 | - |
| 取締役 指名委員長 報酬委員長 コンプライアンス委員長 | 長谷川 拓磨 | 1971年1月29日生 | 1994年4月 株式会社フジタ 2002年11月 当社入社 2004年10月 当社ファンド事業統括部長 2005年9月 当社ファンド第一事業部長 2006年5月 当社上席執行役ファンド第一事業部長 2007年5月 当社上席執行役CMO 2008年3月 当社上席執行役 2009年5月 当社取締役兼執行役副社長不動産部門責任者 2010年3月 タカラビルメン株式会社 社外取締役 2011年1月 いちご地所株式会社 代表取締役社長 2015年3月 当社執行役副社長 社長補佐(経営戦略・IR 担当) 2015年5月 当社取締役(現任) 兼代表執行役社長経営統括(現任) いちごECOエナジー株式会社 取締役会長 2016年3月 当社コンプライアンス委員長(現任) 2016年5月 当社指名委員兼報酬委員 2016年10月 当社指名委員長(現任) 兼報酬委員長(現任) 2018年3月 当社IT本部長代行 2019年10月 コストサイエンス株式会社(現コリニア株式会社) 取締役(現任) 2020年7月 いちご土地心築株式会社(現いちご地所株式会社) 取締役会長 | (注) 5 | 497,038 |

| 役職名 | 氏名 | 生年月日 | 略歴 | 任期 | 所有株式数(株) |
|-----|-------|-------------|--|-------|----------|
| 取締役 | 石原 実 | 1967年10月5日生 | <p>1990年4月 株式会社間組（現株式会社安藤・間） 2007年5月 当社入社 総務人事部長 2008年3月 当社執行役総務人事部長 2009年5月 当社取締役（現任）兼常務執行役兼管理部門責任者兼コンプライアンス委員 2009年11月 アセット・ロジスティックス株式会社（現いちごマルシェ株式会社）代表取締役社長 2010年5月 当社専務執行役兼管理部門責任者 2011年4月 株式会社宮交シティ 代表取締役社長 2011年11月 当社執行役副社長兼管理本部長 2012年7月 いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社）取締役（現任）兼執行役副社長兼管理統括 2012年11月 いちごECOエナジー株式会社 取締役副社長 2013年3月 当社不動産本部長代行 株式会社宮交シティ 代表取締役会長兼社長（現任） タカラビルメン株式会社 取締役会長 2015年5月 当社執行役副社長兼COO（現任） 2017年3月 いちご不動産サービス福岡株式会社（現いちご地所株式会社）代表取締役社長 2018年3月 当社心築本部長代行 2019年3月 いちごマルシェ株式会社 代表取締役会長（現任） 博多ホテルズ株式会社（現ワンファイブホテルズ株式会社）代表取締役会長 2019年6月 株式会社宮崎サンシャインエフエム 代表取締役社長（現任） 2021年4月 当社執行役副社長兼COO会長社長補佐、サステナブルインフラ本部、ホテル事業部管掌兼サステナブルインフラ本部長代行 2022年4月 当社執行役副社長兼COO会長社長補佐、サステナブルインフラ本部管掌兼サステナブルインフラ本部長代行（現任） 2022年5月 株式会社セントロ 代表取締役会長（現任） アイ・シンクレント株式会社 取締役（現任） 2023年4月 株式会社セントロ 代表取締役会長（現任）兼社長 ストレージプラス株式会社（現ストアハブ・ストレージプラス合同会社）取締役会長 株式会社FANTERIA 取締役 2023年9月 株式会社FANTERIA 代表取締役社長（現任） 2023年12月 株式会社ライチパーク 代表取締役会長（現任）株式会社テグバジャーロ宮崎 代表取締役会長（現任）SNY 33rdst INC. 取締役（現任） 2024年11月 ワンファイブホテルズ株式会社 代表取締役会長兼社長（現任）</p> | (注) 5 | 90,208 |
| 取締役 | 村井 恵理 | 1970年5月16日生 | <p>1993年4月 株式会社フジタ 2002年4月 当社入社 2007年1月 当社財務部長 2012年7月 当社執行役兼管理本部副本部長兼経営管理部長 2013年3月 いちご地所株式会社 取締役兼総務部長 いちごグローバルキャピタル株式会社 取締役総務部担当 いちごECOエナジー株式会社 取締役兼経営管理部長 2014年3月 当社上席執行役兼総務人財本部長兼総務部長兼人財開発部長 2015年3月 当社常務執行役兼総務人財本部長兼総務人事部長兼いちご大学学長 2017年3月 当社総務人財本部人財開発部長 2019年5月 当社取締役（現任）兼常務執行役兼総務人財本部本部長代行兼人財開発部長代行 兼いちご大学学長代行 2020年3月 当社人財本部長代行 2024年3月 当社専務執行役人財本部管掌 2024年4月 当社専務執行役コーポレート本部管掌兼コーポレート本部長代行兼いちご大学学長代行（現任）</p> | (注) 5 | 47,600 |

| 役職名 | 氏名 | 生年月日 | 略歴 | 任期 | 所有株式数(株) |
|--|-------|-------------|--|-------|----------|
| 取締役 指名委員 監査委員長 報酬委員 コンプライアンス委員 | 藤田 哲也 | 1954年3月26日生 | <p>1976年4月 大正海上火災保険株式会社（現三井住友海上火災保険株式会社）</p> <p>2001年4月 同社マレーシア現地法人社長</p> <p>2002年4月 スカンディア生命保険株式会社（現東京海上日動あんしん生命保険株式会社）取締役</p> <p>2006年10月 アクサ生命保険株式会社 常務執行役員</p> <p>2007年4月 アクサフィナンシャル生命保険株式会社（現アクサ生命保険株式会社）代表取締役社長兼CEO</p> <p>2009年10月 アクサ生命保険株式会社 シニアアドバイザー</p> <p>2010年5月 当社取締役（現任）兼監査委員兼コンプライアンス委員</p> <p>2011年2月 学校法人英知学院 監事</p> <p>2011年3月 リマーク ジャパン株式会社 代表取締役社長</p> <p>2011年5月 当社コンプライアンス委員長</p> <p>2012年5月 当社指名委員（現任）兼報酬委員（現任）</p> <p>2012年7月 いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社）取締役兼監査委員兼指名委員兼報酬委員</p> <p>2014年5月 当社監査委員長（現任）兼コンプライアンス委員（現任）</p> <p>いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社）監査委員長</p> <p>2015年10月 LAUREATE INTERNATIONAL UNIVERSITIES アドバイザー・日本</p> <p>2016年5月 当社筆頭独立社外取締役（現任）</p> <p>2017年8月 リマークグループCEO付 特別顧問</p> <p>2019年3月 株式会社クリエイティブ ソリューションズ 顧問</p> <p>2019年6月 同社代表取締役社長 CEO（現任）</p> <p>2020年6月 一般社団法人ポスタルくらぶ 事務局長理事</p> <p>2021年11月 同法人常任理事 事務局長</p> <p>2024年6月 同法人副理事長（現任） 事務局長（現任）</p> | (注) 5 | 73,500 |
| 取締役 指名委員 監査委員 報酬委員 | 川手 典子 | 1976年2月22日生 | <p>1999年4月 監査法人トーマツ（現有限責任監査法人トーマツ）国際部</p> <p>2001年7月 公認会計士登録</p> <p>2004年8月 弁護士法人キャスト糸賀（現瓜生・糸賀法律事務所）</p> <p>2004年11月 税理士登録</p> <p>2008年2月 クレアコンサルティング株式会社 代表取締役（現任）</p> <p>2009年1月 税理士法人グラシア 社員</p> <p>2011年5月 当社取締役（現任）兼監査委員（現任）</p> <p>2011年11月 米国公認会計士登録</p> <p>2012年7月 いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社）取締役兼監査委員</p> <p>2013年6月 明治機械株式会社 社外監査役</p> <p>2014年5月 当社指名委員（現任）兼報酬委員（現任）</p> <p>いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社）指名委員兼報酬委員</p> <p>2015年2月 キャストグループ（現キャストグローバルグループ）パートナー（現任）</p> <p>2021年6月 住友ベークライト株式会社 社外監査役（現任）</p> <p>ニチレキ株式会社 社外監査役</p> <p>2022年4月 東京地方裁判所 民事調停委員</p> <p>2024年6月 ニチレキ株式会社 社外取締役（現任）</p> | (注) 5 | 67,400 |

| 役職名 | 氏名 | 生年月日 | 略歴 | 任期 | 所有株式数(株) |
|---------------------|--------|-------------|---|-------|----------|
| 取締役 指名委員 報酬委員 | 中井戸 信英 | 1946年11月1日生 | <p>1971年4月 住友商事株式会社 1998年4月 同社理事 1998年6月 同社取締役 2002年4月 同社代表取締役 常務取締役 2003年4月 同社代表取締役 常務執行役員 2004年4月 同社代表取締役 専務執行役員 2005年4月 同社代表取締役 副社長執行役員 2009年4月 同社代表取締役 社長付 2009年6月 住商情報システム株式会社(現SCSK株式会社) 代表取締役会長兼社長 2011年10月 SCSK株式会社 代表取締役社長 2013年6月 同社代表取締役会長 2016年4月 同社取締役 相談役 2016年6月 同社相談役 2017年5月 当社取締役(現任) 2018年10月 一般社団法人日本CHRO協会 理事長(現任) 2019年3月 イーソル株式会社 社外取締役(現任) 2020年6月 ソースネクスト株式会社 社外取締役(現任) 2022年3月 株式会社ジェイ エイ シー リクルートメント 社外取締役(現任) 2023年5月 当社指名委員(現任)兼報酬委員(現任)</p> | (注) 5 | 10,000 |
| 取締役 コンプライアンス副委員長 | 宇田 左近 | 1955年5月22日生 | <p>1981年4月 日本鋼管株式会社(現JFEホールディングス株式会社) 1989年7月 マッキンゼー・アンド・カンパニー・インク 1995年12月 同社プリンシパル(パートナー) 2006年2月 日本郵政株式会社 執行役員 2007年10月 同社専務執行役員 郵便事業株式会社(現日本郵便株式会社) 専務執行役員 2010年4月 同社顧問 2010年5月 ビジネス・ブレイクスルー大学大学院教授 2010年7月 株式会社東京スター銀行 執行役最高業務 執行責任者(COO) 2011年6月 株式会社荏原製作所 独立社外取締役 2011年12月 東京電力福島原子力発電所事故調査委員会 調査統括 2012年11月 原子力損害賠償・廃炉等支援機構 参与 東京電力調達委員会委員長 2014年4月 ビジネス・ブレイクスルー大学経営学部 学部長・教授 2014年6月 株式会社ビジネス・ブレイクスルー 取締役 2015年4月 公益財団法人日米医学医療交流財団 理事・学術委員 2016年4月 ビジネス・ブレイクスルー大学副学長 2016年9月 東京都都政改革本部 特別顧問 2017年7月 公益財団法人日米医学医療交流財団 専務理事 2017年11月 東京都都市計画審議会委員(現任) 2019年3月 株式会社荏原製作所 独立社外取締役 取締役会議長 2021年6月 株式会社CCイノベーション 社外取締役 2022年6月 株式会社ストラテジー・アドバイザーズ 取締役副会長 株式会社ドリームインキュベータ 社外取締役(現任) 2022年12月 パシフィックコンサルタンツ株式会社社外取締役(現任) 2023年2月 消費者庁電気料金アドバイザー 2023年5月 当社取締役(現任) 2023年6月 株式会社北國フィナンシャルホールディングス 社外取締役(現任) 2023年9月 株式会社チェンジウェーブグループエグゼクティブアドバイザー(現任) 2024年5月 当社コンプライアンス副委員長(現任)</p> | (注) 5 | 2,700 |
| 取締役 監査委員 | 田中 精一 | 1960年9月14日生 | <p>1984年4月 日商岩井株式会社(現双日株式会社) 2011年4月 同社財務部長 2014年4月 同社執行役員 2016年4月 同社常務執行役員CFO 2017年6月 同社代表取締役専務執行役員CFO 2019年4月 同社代表取締役副社長執行役員CFO 2023年4月 同社代表取締役 2023年6月 同社顧問 2024年5月 当社取締役(現任)兼監査委員(現任)</p> | (注) 5 | - |
| 合計 | | | | | 788,446 |

- (注) 1. 各取締役と当社との間には特別の利害関係はありません。
2. 取締役スコット キャロンの氏名は登記上、「キャロン スコット アンダーバーグ」として表記されます。
3. 藤田哲也、川手典子、中井戸信英、宇田左近、田中精一は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
4. 当社は指名委員会等設置会社であり、法定委員会である「指名委員会」「監査委員会」「報酬委員会」の3委員会と、任意委員会である「コンプライアンス委員会」を設置しております。
5. 取締役の任期は、選任後1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。

(2) 執行役の状況

| 役職名 | 氏名 | 生年月日 | 略歴 | 任期 | 所有株式数(株) |
|---------------------------------------|-----------|-------------|--|-----|----------|
| 代表執行役会長 経営統括 | スコット キャロン | 1964年12月6日生 | 「(1) 取締役の状況」参照 | (注) | - |
| 代表執行役社長 経営統括 | 長谷川 拓磨 | 1971年1月29日生 | 「(1) 取締役の状況」参照 | (注) | 497,038 |
| 執行役副会長 特別補佐 | 山内 章 | 1962年6月9日生 | 1986年4月 丸紅株式会社 2002年4月 パシフィックマネジメント株式会社 2002年5月 パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社(現伊藤忠リート・マネジメント株式会社) 出向 2003年3月 同社代表取締役社長 2004年8月 日本レジデンシャル投資法人(現アドバンス・レジデンス投資法人) 執行役員 2008年2月 パシフィック・インベストメント・パートナーズ株式会社(現クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社) 代表取締役社長 2009年2月 パシフィック・ホールディングス株式会社 代表取締役(非常勤) 2009年7月 クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社 常務取締役 2010年4月 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 顧問 2010年5月 同社代表取締役社長 2019年4月 同社取締役会長 大和エナジー・インフラ株式会社取締役会長 グリーン・サーマル株式会社 社外取締役 2021年4月 株式会社大和証券グループ本社 常務執行役員 大和証券リアルティ株式会社 代表取締役社長 2023年6月 当社執行役副会長特別補佐(現任) 2024年3月 いちごECOエナジー株式会社 取締役会長(現任) 2024年4月 いちご投資顧問株式会社 取締役会長(現任) | (注) | 2,200 |
| 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 | 1967年10月5日生 | 「(1) 取締役の状況」参照 | (注) | 90,208 |
| 専務執行役 コーポレート本部管掌 | 村井 恵理 | 1970年5月16日生 | 「(1) 取締役の状況」参照 | (注) | 47,600 |

| 役職名 | 氏名 | 生年月日 | 略歴 | 任期 | 所有株式数(株) |
|-------------------------------|-------|------------|---|-----|----------|
| 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 | 1970年7月6日生 | 1994年4月 大日本製菓株式会社(現住友ファーマ株式会社) 株式会社クリアード 2005年3月 2007年8月 当社入社 2011年5月 当社管理本部広報IR部長 2013年3月 当社管理本部副本部長兼広報IR部長 2014年3月 当社執行役兼管理本部長兼広報IR部長 2014年4月 いちご地所株式会社 取締役総務部長 いちご不動産サービス福岡株式会社 (現いちご地所株式会社) 取締役 2015年3月 当社上席執行役兼管理本部長兼広報IR部長 いちご地所株式会社 取締役総務部管掌 2016年1月 当社管理本部ブランドコミュニケーション部長 2016年3月 当社常務執行役兼管理本部長 いちご不動産サービス福岡株式会社 (現いちご地所株式会社) 取締役総務部管掌 2017年3月 当社管理本部IR推進部長 2018年3月 いちご投資顧問株式会社 執行役副社長会長補佐 2020年3月 当社コーポレート本部長兼ブランドコミュニケーション部長 いちご投資顧問株式会社 副社長執行役員社長補佐 2024年4月 当社常務執行役ブランドコミュニケーション本部管掌兼ブランドコミュニケーション本部長兼ブランドコミュニケーション部長 2025年4月 当社常務執行役ブランドコミュニケーション部担当兼コーポレート本部副本部長兼ブランドコミュニケーション部長兼いちご大学運営部長(現任) | (注) | 16,400 |
| 常務執行役 財務本部管掌 | 坂松 孝紀 | 1976年6月3日生 | 2006年4月 当社入社 ファンディングマネジメント部 2007年10月 当社企画管理本部経理部 2009年6月 アセット証券株式会社(現いちご地所株式会社) 総務部 2012年11月 米国公認会計士試験合格 2013年3月 当社財務本部経理部長 2014年3月 当社財務本部企画部担当部長 2015年1月 株式会社銀座メディカル 社外取締役 2016年3月 当社財務本部財務部担当部長 2017年3月 当社財務本部副本部長 2017年10月 いちご土地心築株式会社(現いちご地所株式会社) 取締役 2018年3月 当社執行役兼財務本部副本部長兼企画経理部長 2019年3月 当社執行役兼財務本部副本部長 いちご土地心築株式会社(現いちご地所株式会社) 総務部長 2019年9月 株式会社カーボントレード 監査役 2020年3月 当社上席執行役兼財務本部長 2021年4月 当社財務本部IR推進部長 2021年6月 株式会社パンカーズ・ホールディング社外取締役(現任) 2022年5月 コストサイエンス株式会社(現コリニア株式会社) 監査役 2024年3月 当社常務執行役財務本部管掌(現任) 兼財務本部長(現任) 兼財務部長 | (注) | 19,400 |

| 役職名 | 氏名 | 生年月日 | 略歴 | 任期 | 所有株式数(株) |
|---------------------------------|-------|-------------|--|-----|----------|
| 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 | 1961年9月22日生 | 1987年4月 日本国土開発株式会社 2003年7月 株式会社クリード 2009年1月 ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社(現いちご投資顧問株式会社) 2011年2月 当社入社 環境・建築ソリューション部 2012年6月 いちごリートマネジメント株式会社(現いちご投資顧問株式会社) 投資運用本部資産運用部 2012年7月 いちご不動産投資顧問株式会社(現いちご投資顧問株式会社) 運用本部運用第二部 2013年3月 当社不動産サービス本部エンジニアリング部長 2017年3月 当社不動産本部副本部長兼エンジニアリング部長 2018年3月 当社心築本部副本部長兼エンジニアリング部長 いちごマルシェ株式会社 常務取締役 会長社長補佐、プロジェクト室管掌兼プロジェクト室長 2019年3月 当社執行役エンジニアリング部、企画設計部、ファシリティマネジメント部管掌 いちごマルシェ株式会社 代表取締役社長(現任) 2020年3月 当社上席執行役エンジニアリング部、企画設計部、ファシリティマネジメント部管掌 2021年4月 当社上席執行役サステナブルエンジニアリング本部管掌兼サステナブルエンジニアリング本部長(現任) | (注) | 11,300 |

| 役職名 | 氏名 | 生年月日 | 略歴 | 任期 | 所有株式数(株) |
|------------------|--------|------------|--|-----|----------|
| 上席執行役 経営管理部担当 | 山本 竜太郎 | 1976年2月6日生 | 1997年12月 司法書士事務所勤務 司法書士補助者業務 2006年10月 株式会社ニューシティコーポレーション 2008年3月 ファーストブラザーズ株式会社 2011年1月 株式会社エムケーキャピタルマネジメント（現株式会社イデラキャピタルマネジメント） 2011年4月 当社入社 管理本部法務コンプライアンス部兼経営管理部 2011年9月 株式会社宮交シティ コンプライアンス・オフィサー 2011年11月 当社管理本部経営管理部法務チームチームリーダー 2012年5月 Asset Managers(Taiwan) Company Limited 董事 株式会社宮交シティ 取締役店舗開発担当 2013年3月 当社不動産本部不動産第三部長 2013年10月 当社管理本部経営管理部長 2014年3月 当社管理本部法務・リスク管理部担当部長 2015年12月 株式会社宮交シティ 取締役営業部管掌 2016年3月 当社不動産本部ホテル&リゾート部担当部長 いちご不動産サービス福岡株式会社（現いちご地所株式会社）不動産部長 2016年4月 当社不動産本部不動産第三部マーケティングチームチームリーダー 2017年3月 当社不動産本部副本部長兼総務人財本部総務部担当部長 いちご不動産サービス福岡株式会社（現いちご地所株式会社） 取締役不動産部管掌 2017年10月 いちご土地心築株式会社（現いちご地所株式会社） 代表取締役社長 2018年3月 株式会社宮交シティ 取締役 2021年4月 当社上席執行役兼心築事業本部長 2022年4月 いちご地所株式会社 代表取締役副社長心築運用本部管掌兼心築運用本部長兼心築運用本部管理部長 いちご土地心築株式会社（現いちご地所株式会社） 代表取締役社長 いちご不動産サービス福岡株式会社（現いちご地所株式会社） 代表取締役社長 2023年4月 いちご地所株式会社 代表取締役副社長心築投資部管掌兼心築投資部長 2024年3月 同社取締役副社長社長補佐（現任） 2024年4月 当社上席執行役経営管理部担当兼コーポレート本部副本部長兼経営管理部長（現任） 2025年4月 株式会社セントロ 代表取締役社長（現任） | (注) | 5,000 |

| 役職名 | 氏名 | 生年月日 | 略歴 | 任期 | 所有株式数(株) |
|------------------|--------|-------------|--|-----|----------|
| 上席執行役 人財開発部担当 | 大井川 孝志 | 1975年10月7日生 | 1999年6月 大和リビング株式会社 2007年7月 株式会社クリード 2008年12月 クリード不動産投資顧問株式会社 2010年4月 望不動産サービス株式会社 2011年10月 いちごリートマネジメント株式会社 (現いちご投資顧問株式会社) 運用 管理部 2014年3月 いちご不動産投資顧問株式会社(現い ちご投資顧問株式会社) 運用本部運 用部長 2015年3月 同社私募ファンド本部私募ファンド運 用部長 2016年3月 いちご地所株式会社 取締役 2016年4月 同社取締役兼運用第一部長 2019年3月 同社取締役兼運用部長 2020年1月 当社執行役兼心築本部副本部長兼不動 産企画部長 2020年3月 当社上席執行役兼心築本部副本部長兼 不動産企画部長 2021年4月 当社心築事業本部副本部長兼不動産企 画部長 2022年3月 当社人財本部副本部長兼人財開発部長 2024年3月 いちご投資顧問株式会社 副社長執行役員社長補佐(現任) 2024年4月 当社上席執行役人財開発部担当兼コー ポレート本部副本部長兼人財開発部長 (現任) 2024年8月 いちごリアルティマネジメント株式会 社 取締役(現任) | (注) | 10,200 |

| 役職名 | 氏名 | 生年月日 | 略歴 | 任期 | 所有株式数(株) |
|--------------|-------|------------|---|-----|----------|
| 執行役 監査部管掌 | 千田 恭豊 | 1956年4月8日生 | <p>1979年4月 株式会社三和銀行（現株式会社三菱UFJ銀行）</p> <p>2001年4月 ローンスタージャパン LLC顧問</p> <p>2001年6月 株式会社東京スター銀行 執行役員 株式会社スター銀カード 取締役 株式会社東京ミリオンカード 取締役</p> <p>2003年10月 株式会社りそなホールディングス 企画部業革推進部長、競争力向上委員会事務局長 東京大学先端科学技術研究センター協力研究員</p> <p>2004年10月 特定非営利活動法人産学連携推進機構 監事（現任）</p> <p>2008年3月 当社入社 リスク統括室兼審査室</p> <p>2008年10月 当社リスク統括室長</p> <p>2008年11月 当社経営管理部部長（コンプライアンス・リスク管理担当）</p> <p>2008年12月 アセット・マネジャーズ・インターナショナル株式会社 取締役</p> <p>2009年3月 当社アドバイザー第一事業部部長 アセット・マネジャーズ・インターナショナル株式会社 取締役国際事業部担当</p> <p>2009年7月 当社金融・財務部門国際第二事業部長</p> <p>2009年10月 当社アドバイザー事業部部長</p> <p>2010年1月 当社監査部部長 アセット証券株式会社（現いちご地所株式会社）監査部長</p> <p>2010年3月 アセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（現いちご投資顧問株式会社）監査部長</p> <p>2011年1月 いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社）内部監査部長 いちごリートマネジメント株式会社（現いちご投資顧問株式会社）内部監査室長 いちご地所株式会社 監査部長 いちごソリューションズ株式会社（現いちご地所株式会社）監査部長</p> <p>2012年5月 タカラビルメン株式会社 代表取締役社長（全社統括）</p> <p>2013年3月 当社不動産サービス本部副本部長</p> <p>2017年4月 当社監査部長 いちご投資顧問株式会社 監査部担当部長</p> <p>2017年5月 いちご地所株式会社 監査役（現任） いちごECOエナジー株式会社 監査役（現任）</p> <p>2017年10月 いちご土地心築株式会社（現いちご地所株式会社）監査役</p> <p>2018年3月 当社執行役監査部管掌（現任）</p> <p>2018年6月 いちご投資顧問株式会社 監査部長</p> <p>2019年10月 Ichigo Real Estate America, Inc. Director（現任）</p> <p>2019年12月 当社監査部長（現任）</p> <p>2021年6月 株式会社セントロ 監査役（現任） ストレージプラス株式会社（現ストアハブ・ストレージプラス合同会社） 監査役</p> <p>2023年9月 コリニア株式会社 監査役（現任）</p> <p>2024年5月 いちご投資顧問株式会社 監査役（現任）</p> <p>2024年8月 いちごリアルティマネジメント株式会社 監査役（現任）</p> | (注) | 88,200 |

| 役職名 | 氏名 | 生年月日 | 略歴 | 任期 | 所有株式数(株) |
|---------------------------------------|-------|-------------|---|-----|----------|
| 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 | 1981年5月30日生 | 2007年4月 株式会社ザイマックス 2015年1月 当社入社 不動産サービス本部不動産 第三部 2017年10月 当社不動産本部不動産第三部長 いちご不動産サービス福岡株式会社 (現いちご地所株式会社) 不動産部 長 2018年3月 同社取締役不動産部管掌 2019年3月 当社心築本部副本部長不動産第三部、 スポーツ&エンターテインメント部担 当 2020年3月 当社心築本部副本部長不動産第三部、 スポーツ事業部、スマート農業支援部 担当 株式会社宮交シティ 取締役営業部管 掌 2020年6月 株式会社宮交シティ 取締役営業部、 なるば一く事業部管掌 2020年11月 当社サステナブルインフラ推進部 2021年4月 当社執行役兼サステナブルインフラ本 部副本部長兼サステナブル企画部長兼 不動産管理部長兼SC運営部長 2022年4月 当社執行役サステナブルインフラ事業 本部担当、DX推進部管掌兼サステナ ブルインフラ事業本部副本部長兼DX推進 部長(現任) 2022年12月 株式会社宮交シティ 取締役営業部、 なるば一く事業部、よこすかポートマ ーケット管掌 2023年3月 株式会社宮交シティ 取締役営業管掌 (現任) 2025年3月 コリニア株式会社 取締役(現任) | (注) | 2,400 |
| 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 | 1972年1月23日生 | 1997年4月 有限会社沓間合同事務所 1999年6月 株式会社クレイフィッシュ 管理本部長 2002年7月 パシフィックマネジメント株式会社 法務コンプライアンス部長 2014年6月 当社入社 法務・リスク管理部長 いちご地所株式会社 総務部長 いちごECOエナジー株式会社 経営 管理部長 タカラビルメン株式会社 管理本部長 2015年3月 いちごECOエナジー株式会社 取締 役 経営管理部管掌経営管理部長 タカラビルメン株式会社 取締役総務 部、社長室管掌社長室長 2015年7月 いちご地所株式会社 取締役総務部担 当総務部長 2016年3月 いちご地所株式会社 取締役総務部管 掌総務部長(現任) 2017年3月 いちごオーナーズ株式会社 取締役 総務部管掌(現任) 2020年3月 当社コーポレート本部副本部長コーポ レートデザイン部、リスク管理部担当 兼コーポレートデザイン部長 2020年9月 いちご投資顧問株式会社 企画管理部長 (現任) 2023年3月 当社執行役コーポレートデザイン部・ リスク管理部管掌 2024年4月 当社執行役総務部・リスク管理部・コ ンプライアンス部担当兼コーポレート 本部副本部長兼総務部長(現任) | (注) | 2,500 |

| 役職名 | 氏名 | 生年月日 | 略歴 | 任期 | 所有株式数(株) |
|----------------|-------|------------|---|-----|----------|
| 執行役 企画経理部担当 | 古川 直子 | 1977年8月5日生 | 2000年4月 住友信託銀行株式会社 | (注) | 9,000 |
| | | | 2004年3月 当社入社 ストラクチャードファイナンス部 | | |
| | | | 2007年5月 当社ファンド企画本部 ファンド管理部 | | |
| | | | 2007年8月 当社ファンド企画本部所管 アセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社(現いちご投資顧問株式会社) 出向 | | |
| | | | 2009年3月 アセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社(現いちご投資顧問株式会社) 資産管理部 | | |
| | | | 2009年8月 当社経理部兼アセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社(現いちご投資顧問株式会社) 企画管理部 | | |
| | | | 2010年9月 当社管理部門企画経理部兼いちご不動産投資顧問株式会社(現いちご投資顧問株式会社) 企画管理部 | | |
| | | | 2013年3月 当社財務本部経理部部長兼いちご不動産投資顧問株式会社(現いちご投資顧問株式会社) 企画管理部 | | |
| | | | 2014年3月 当社財務本部経理部担当部長兼いちご不動産投資顧問株式会社(現いちご投資顧問株式会社) 企画管理部 | | |
| | | | 2016年3月 当社財務本部経理部担当部長 | | |
| | | | 2019年3月 当社財務本部企画経理部長 | | |
| | | | 2021年11月 株式会社カーボントレード 取締役 | | |
| | | | 2023年3月 当社執行役企画経理部管掌兼財務本部副本部長兼企画経理部長 | | |
| | | | 2024年4月 当社執行役企画経理部担当兼財務本部副本部長兼企画経理部長(現任) | | |
| 合計 | | | | | 801,446 |

(注) 執行役の任期は、選任後1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結後最初に招集される取締役会終結の時までであります。

② 社外役員の状況

(a) 社外取締役について

当社は社外取締役を選任するにおいて、過去に当社または当社の特定事業者（会社法施行規則第2条第3項第19号の定義による）の業務執行者になったことがなく、過去2年間に当社または当社の特定関係事業者から多額の金銭その他の財産（取締役、取締役就任前の顧問としての報酬は除く）を受けたことはなく、今後も受ける予定がない等、社外取締役としての職務を遂行する上で重大な利益相反を生じさせるおそれがないこと、また業務上の経験、法律、会計、経営などの専門的な知識を有していることを、選任にかかる基本方針としております。

当社の社外取締役は「①(1)取締役の状況」に記載のとおり、藤田 哲也、川手 典子、中井戸 信英、宇田 左近および田中 精一の5名であり、当社の知りうる限り、当社または当社の特定関係事業者の業務執行者およびその配偶者、3親等以内の親族関係にはなく、人的関係、資金的関係または取引関係その他の利害関係はありません。また、社外取締役5名は東京証券取引所が定める独立役員の要件を満たしており、独立役員として届け出ております。

社外取締役が各自の見識および経験に基づき、取締役会ならびに法定委員会である指名委員会、監査委員会および報酬委員会と任意委員会であるコンプライアンス委員会において、第三者の視点から助言等を行うことにより、当社のコーポレート・ガバナンス体制において、経営監視機能を発揮することが期待されており、実際にそのような機能を果たしていると考えております。

(b) 他の法人等の社外役員等としての重要な兼職の状況および当社と当該他の法人等との関係

・社外取締役 藤田 哲也は、株式会社クリエイティブ ソリューションズの代表取締役社長CEOおよび一般社団法人ポスタルくらぶの副理事長、事務局長を兼務しております。なお、当社と兼職先との間に特別の関係はありません。

・社外取締役 川手 典子は、クレアコンサルティング株式会社の代表取締役、キャストグローバルグループのパートナー、住友バークライト株式会社の社外監査役およびニチレキ株式会社の社外取締役を兼務しております。なお、当社と兼職先との間に特別の関係はありません。

・社外取締役 中井戸 信英は、一般社団法人日本CHRO協会の理事長、イーソル株式会社の社外取締役、ソースネクスト株式会社の社外取締役および株式会社ジェイ エイ シー リクルートメントの社外取締役を兼務しております。なお、当社と兼職先との間に特別の関係はありません。

・社外取締役 宇田 左近は、株式会社ドリームインキュベータの社外取締役、パシフィックコンサルタンツ株式会社の社外取締役、株式会社北國フィナンシャルホールディングス社外取締役および株式会社チェンジウェーブグループエグゼクティブアドバイザーを兼務しております。なお、当社と兼職先との間に特別の関係はありません。

③ 社外取締役による監督又は監査と内部監査、監査委員会監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

当社の社外取締役は、主に取締役会における執行役による自己の職務の執行状況の報告や内部統制システムの整備に関する基本方針の見直し等、執行役による四半期毎の決算報告および内部監査報告を通じて、直接または間接に、監査委員会、子会社監査役等、内部監査部門および会計監査人と相互に連携し、業務執行部門から報告を受け、実効性のある監督を行っております。

また、過半数を社外取締役が占める監査委員会と子会社監査役等は、当社の業務執行に関する意思決定を監視し、また相互に連携して問題点を把握し必要に応じて業務執行部門に指摘しております。

監査委員会は、内部監査部門から当社の内部監査状況について定期的に報告を受けており、必要に応じて意見を述べております。

監査委員会は、内部監査部門および会計監査人と連携して監査を行っております。さらに、監査委員会と会計監査人は定期的な会合を開催し、監査の状況・結果について会計監査人から報告を受けるとともに意見交換を行っております。

監査委員会は、必要に応じて、当社の取締役、執行役および従業員に対しその職務の執行に関する事項の報告を求め、当社の業務および財産の状況を調査しております。

(3) 【監査の状況】

①監査委員会の状況

a. 監査委員会の組織、人員、及び手続

当社は指名委員会等設置会社であるため監査委員会を設置しています。監査委員会は3名の取締役（いずれも独立社外取締役）により構成されております。

尚、監査委員長藤田哲也は国内、国外において大手生命保険会社、大手損害保険会社で重要な役職を歴任し、社長として経営を担った豊富な知識・経験を有しております。内部監査士の資格も有しております。監査委員川手典子は公認会計士、米国公認会計士及び税理士の資格を有しており財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。監査委員田中精一は、大手総合商社にてCFO、代表取締役副社長を歴任し、財務およびリスクマネジメントに関する豊富な経験と知見を有しております。

監査委員会は職務を遂行するため事務局スタッフ5名（うち、兼務1名）を配置し、監査委員は直接指示を行っております。

b. 監査委員会の開催頻度、個々の監査委員の出席状況

監査委員会は当期において合計18回開催しております。個々の委員の出席状況は以下の通りです。

| 役職 | 氏名 | 出席回数／開催回数 | 出席率 |
|----------------|---------|-----------|------|
| 独立社外取締役（監査委員長） | 藤田哲也 | 18／18 | 100% |
| 独立社外取締役 | 川手典子 | 18／18 | 100% |
| 独立社外取締役 | 田中精一（※） | 13／13 | 100% |

（※）田中精一氏は、2024年5月26日開催の株主総会で選任されました。

c. 監査委員会における検討事項

当期の監査委員会の検討事項は監査方針、監査計画に基づき以下の通りとしております。

1. 取締役会及び取締役による実効性のあるコーポレートガバナンスとリスクマネジメントの状況
2. 執行役の職務執行の適法性・適正性
3. 企業集団に係る内部統制システムの整備・運用状況（組織変更への対応状況フォロー：規程改定、変更目的の達成・定着状況等）
4. 保有する不動産ポートフォリオの品質と会計処理の妥当性及び財務体質の健全性
5. 財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況
6. 会計監査人の会計監査報告の検証及び会計監査人の適正性
7. 業務執行に関する情報共有、報告体制の状況
8. グループ各社監査役のモニタリング
9. 年度毎の監査委員会の実効性の評価を実施
10. 遠隔地子会社のモニタリング
11. KAMに関する監査法人との連携
12. 長期VISION「いちご2030」の進捗状況のモニタリング
13. 事務リスクへの対応状況のモニタリング

主な活動状況は以下の通りです。

- ・取締役及び執行役の職務の適法性、妥当性、効率性について監査・監督を実施し、監査委員会決議により株主総会へ報告する監査報告書を作成
- ・内部監査部門から当社の内部監査の状況について定期的に報告を受け必要に応じ意見を具申
- ・会計監査人と定期的な会合を開催し、会計監査の方針、方法等について打合せ、会計監査の結果について報告を受け、意見を交換
- ・必要に応じ取締役、執行役及び従業員に対して業務の執行に関する報告を求め当社の業務及び財産の状況を確認
- ・必要に応じ会計監査人とともに当社グループ会社等への往査を実施し意見を具申
- ・主要なグループ会社監査役と連絡会を開催し、監査に関するグループ内の情報を共有

d. 監査委員会の実効性の評価

監査委員会においては実効性の評価を毎年実施し、有効性を確認すると共に課題を議論し監査活動の一層の向上に努めております。

②内部監査の状況

内部監査に係る社内体制として、管掌執行役（執行役監査部管掌1名）、執行役社長直轄の担当部（監査部、部員4名（うち、兼務1名））を設置し、法令、定款、社内規程等の遵守状況、業務執行の適切性等につき内部監査を実施し、執行役会長、執行役社長、監査委員会および取締役会に対し、内部監査結果を報告しております。また、内部監査指摘事項の是正・改善状況を執行役会長、執行役社長、監査委員会および取締役会に対し報告しております。

監査部は、監査委員会または監査委員との間で内部監査計画を協議し、内部監査結果を報告する等、密接な連携を保っております。また、監査委員会、監査部、会計監査人は、必要に応じ会議を持ち、監査上の重要課題について意見交換を行っております。

③ 会計監査の状況

a. 監査法人の名称

太陽有限責任監査法人

b. 継続監査期間

17年間

c. 業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員 業務執行社員 柴谷 哲朗

指定有限責任社員 業務執行社員 野田 大輔

d. 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 7名

その他 16名

e. 監査法人の選定方針と理由

監査委員会は「会計監査人評価・選定基準」を定め、毎期実施する会計監査人の評価と合わせ、選解任に係る決議を行っております。

また、監査委員会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号のいずれかに該当し、解任が相当と認められる場合には、監査委員会の委員全員の同意により会計監査人を解任します。会計監査人に適正な監査の遂行に支障をきたす事由が生じたと認められる場合等には、監査委員会は、株主総会に提出する会計監査人の解任または不再任の議案の内容を決定します。

f. 監査委員会による会計監査人の評価

監査委員会は、会計監査人評価基準を定め、毎期評価を実施しております。現在の会計監査人については、金融庁から2023年12月26日付で業務停止処分を受けており、その概要は以下のとおりであります。

1) 処分対象

太陽有限責任監査法人

2) 処分内容

- ・ 契約の新規の締結に関する業務の停止3ヶ月（2024年1月1日から同年3月31日まで。ただし、既に監査契約を締結している被監査会社について、監査契約の期間更新や上場したことに伴う契約の新規の締結を除く。）
- ・ 業務改善命令（業務管理体制の改善）
- ・ 処分理由に該当することとなったことに重大な責任を有する社員が監査業務の一部（監査業務に係る審査）に関与することの禁止3ヶ月（2024年1月1日から同年3月31日まで）

3) 会計監査人を不再任としなかった理由

監査委員会は、当社の会計監査人である太陽有限責任監査法人が受けた業務停止処分等につき、同監査法人から報告を受け、説明を求め、回答を入手し、また、財務本部及び企画経理部を主管する執行役に対して同監査法人の当社に対する会計監査の状況等についてもヒアリングを行い、監査委員会が定めた会計監査人を適切に評価するための基準に基づき評価を実施し協議を行いました。

その結果、監査委員会は、同監査法人が2024年1月31日に金融庁に業務改善計画を提出し、監査品質の向上と再発防止に向けた改善に取り組んでいること、当社に対する監査業務は適切かつ厳格に遂行されていること等を勘案し、同監査法人を第26期の会計監査人として再任する事が妥当と判断いたしました。

④ 監査公認会計士等に対する報酬の内容

a. 監査公認会計士等に対する報酬

| 区分 | 前連結会計年度 | | 当連結会計年度 | |
|-------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | 監査証明業務に基づく報酬 (百万円) | 非監査業務に基づく報酬 (百万円) | 監査証明業務に基づく報酬 (百万円) | 非監査業務に基づく報酬 (百万円) |
| 提出会社 | 70 | 1 | 71 | 1 |
| 連結子会社 | 26 | 0 | 26 | 0 |
| 計 | 97 | 1 | 97 | 1 |

(注) 監査公認会計士等に対する非監査業務の内容

前連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)

当社における非監査業務の内容は、コンフォートレター作成業務等であります。

また、連結子会社における非監査業務の内容は、特定資産の価格等の調査に係る合意された手続業務であります。

当連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)

当社における非監査業務の内容は、コンフォートレター作成業務等であります。

また、連結子会社における非監査業務の内容は、特定資産の価格等の調査に係る合意された手続業務であります。

b. 監査公認会計士等と同一のネットワークに属する組織に対する報酬 (a. を除く)

該当事項はありません。

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

前連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)

該当事項はありません。

当連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)

該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針

当社は監査公認会計士等に対する監査報酬について会計監査人の監査計画の内容、業務遂行状況、監査報酬の推移および報酬額の見積り算出根拠の妥当性等を総合的に勘案し、当社監査委員会が定めた「会計監査人評価・選定基準」および「会計監査人選定および報酬同意プロセス」に基づき、監査委員会の同意を得て決定しております。

e. 監査委員会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査委員会は、当委員会が定めた「会計監査人評価・選定基準」および「会計監査人選定および報酬同意プロセス」に基づき、会計監査人の監査計画の内容、業務遂行状況、監査報酬の推移および報酬額の見積り算出根拠の妥当性等を確認し、検討した結果、会計監査人の報酬等について会社法第399条第1項の同意を行っております。

(4) 【役員の報酬等】

① 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社取締役および執行役の個人別の報酬等につきましては、社外取締役が過半数を占める報酬委員会がその決定に関する方針を定めております。具体的には、報酬委員会は、各人の職責等に応じ、功績等会社への貢献度、同業他社を中心とした一般的な水準、就任の事情等を考慮の上、決定することを基本方針として定め、さらに役員区分ごとの具体的方針を以下のとおり定め、これらの方針に則って報酬等の額を決定しております。

(社内取締役の報酬)

基本報酬および業績連動報酬で構成されます。基本報酬は、各取締役の役割分担等に応じた定額とし、業績連動報酬は会社業績、グループ全体の価値向上への貢献度合いおよび個人の目標達成度合いに応じて決定した額としております。

(社外取締役の報酬)

基本報酬および業績連動報酬で構成されます。基本報酬は、監督機能における役割分担、経営経験等に応じたポイント制の定額としております。役員賞与として業績連動報酬が支給される場合には、経営の監督機能の重要性およびグループ全体の価値向上への貢献を鑑み、基本報酬の算定と同様にポイントに応じた算定額を支給しております。

(執行役の報酬)

基本報酬及び業績連動報酬で構成され、基本報酬は各執行役の役割分担等に応じた定額とし、業績連動報酬は会社の業績、各執行役が担当する部門の業績、個人の業績、業務改善度および経営理念や行動指針に基づく役割行動に応じて決定した額としております。

(ストックオプション)

ストックオプションは、当社の持続的成長と株主価値の最大化への役員のコミットメントをさらに一層強固なものとするを目的として発行し、取締役および執行役の業績向上に対する意欲と士気を高めるために付与しており、前述の報酬とは別に、役位および職責に応じて付与します。

当社は機関設計を指名委員会等設置会社としており、報酬委員会は、報酬委員長が作成した役員の個人別報酬の原案について、上記方針に則って各個人の業務実績等の評価根拠を検証のうえ、報酬額を審議、決定いたします。また、報酬委員会では、当社取締役および執行役の報酬に関する事項を決定する他、グループ各社の役員報酬に関する諮問機関として、コーポレート・ガバナンスの観点から、グループ全体の役員報酬に関する内容を審議しております。

当社報酬委員会は、取締役2名、社外取締役3名の合計5名で構成しております。当事業年度は、全7回開催し、当社役員およびグループ役員の報酬につき審議を行いました。

当社取締役（社外取締役を除く）の報酬は、基本報酬、業績連動報酬およびストックオプションで構成されており、基本報酬20～40%、業績連動報酬45～70%、ストックオプション10～15%を目安としております。当社の取締役は、グループの経営監督、経営責任を担うことから、基本報酬を抑え、業績連動報酬とストックオプションを合計した比率を報酬の過半となるよう高く設定し、株主様との利害共有度をできる限り高めるようにしております。当社執行役は基本報酬の比率を取締役よりも高く設定しております。

業績連動型報酬は、企業価値の向上を反映する観点から、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益および株主還元策の実行（1株当たり配当金および株主資本配当率）の目標（業績計画）に対する達成度、中長期経営計画の進捗など事業環境を踏まえて総合的に勘案しております。2025年2月期連結業績は、営業利益、経常利益および親会社株主に帰属する当期純利益のいずれも目標値を上回り、親会社株主に帰属する当期純利益が前事業年度と比較して25.4%増加したことを鑑み、業績連動報酬の原資を設定しております。

| | 目標値 | 実績値 | 達成率 |
|-----------------|-----------|-----------|------|
| 営業利益 | 16,000百万円 | 16,309百万円 | 102% |
| 経常利益 | 12,000百万円 | 13,764百万円 | 115% |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 14,000百万円 | 15,187百万円 | 108% |
| 1株当たり配当金 | 10円 | 10.5円 | 105% |
| 株主資本配当率 | 4% | 4.1% | 103% |

② 役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

| 役員区分 | 報酬等の総額 (百万円) | 報酬等の種類別の総額(百万円) | | | 対象となる 役員の員数 (人) |
|-------------------|-----------------|-----------------|---------|---------------------------|-----------------------|
| | | 基本報酬 | 業績連動報酬等 | 非金銭報酬 等(ストック オプション) | |
| 取締役 (社外取締役を除く) | 361 | 103 | 245 | 13 | 3 |
| 執行役 | 150 | 74 | 69 | 6 | 3 |
| 社外取締役 | 54 | 37 | 13 | 2 | 6 |

- (注) 1. 当事業年度末現在の人員は取締役9名（そのうち社外取締役5名）、執行役14名で、執行役14名のうち4名は取締役を兼任しているため、役員の総数は19名であります。執行役と取締役の兼任者については、執行役報酬を支給していないため、取締役の欄に総額・支給人員を記載しており、執行役の欄には含まれておりません。
2. 当事業年度に連結子会社から役員報酬等を受けている取締役、執行役については、上述総額欄にその支給額を含んでおります。
3. 上述支給人員には、無報酬の取締役兼執行役1名、使用人兼務執行役7名は含まれておりません。上述の他、使用人兼務執行役（7名）に対し、使用人分給与として255百万円（うち非金銭報酬等として10百万円）を支給しております。
4. 上述の内、連結報酬等の総額が1億円以上の役員、取締役兼執行役長谷川拓磨に対しては、報酬等の総額185百万円を支給しております。支給額には、ストックオプションとして5百万円、賞与として140百万円を含んでおります。また、取締役兼執行役石原実に対しては、報酬等の総額107百万円を支給しております。内訳は、提出会社より基本報酬として29百万円、ストックオプションとして3百万円、賞与として63百万円であります。連結子会社いちご投資顧問株式会社より、基本報酬として3百万円、ストックオプションとして0百万円、賞与として7百万円であります。
5. 非金銭報酬等の内容は、当社の職務執行の対価として交付された新株予約権であります。当事業年度における、交付状況および行使の条件は「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況（2）新株予約権等の状況」に記載しております。
6. 当該事業年度の実績および執行役の報酬等の内容については、当社報酬委員会において定めたその決定に関する方針に則って、取締役および執行役の業務実績等の評価根拠を検証のうえ決定したため、本方針に沿うものであると判断しております。

(5) 【株式の保有状況】

① 投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的である投資株式と純投資目的以外の目的である投資株式の区分について、純投資目的とは専ら株式の価値変動や株式に係る配当によって利益を受けることを目的とする場合と考えております。一方、純投資目的以外とは当社の顧客及び取引先等との安定的・長期的な取引関係の維持・強化や当社の中長期的な企業価値向上に資する場合と考えております。

② 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

a. 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社は、長期VISION「いちご2030」に沿い「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通じて、さらなる事業優位性を図る観点から、当社の中長期的な企業価値向上に資すると判断される場合に限り、株式の政策保有を行っております。

個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容につきましては、継続的に保有先企業の経営陣とのディスカッションや取締役会や経営会議等への参画により事業シナジーの追求、経営上の課題のモニタリングを行うとともに、保有先企業の財政状態、経営成績、キャッシュ・フローの状況についてのモニタリングを実施しております。

当社は、これらのモニタリング状況を踏まえて、株式の取得に際し決定の判断の根拠となる、保有先企業の事業計画に基づく純資産額と株価推移との乖離状況や、当社との事業シナジーの効果からリターンとリスクを踏まえて保有の合理性・必要性を検討し、政策保有の継続の可否について定期的に検討を行っております。

b. 銘柄数及び貸借対照表計上額

| | 銘柄数 (銘柄) | 貸借対照表計上額の 合計額 (百万円) |
|------------|-------------|------------------------|
| 非上場株式 | 5 | 133 |
| 非上場株式以外の株式 | 3 | 16,083 |

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

| | 銘柄数 (銘柄) | 株式数の増加に係る取得 価額の合計額 (百万円) | 株式数の増加の理由 |
|------------|-------------|-----------------------------|-----------|
| 非上場株式 | — | — | — |
| 非上場株式以外の株式 | — | — | — |

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

| | 銘柄数 (銘柄) | 株式数の減少に係る売却 価額の合計額 (百万円) |
|------------|-------------|-----------------------------|
| 非上場株式 | — | — |
| 非上場株式以外の株式 | 1 | 48 |

c. 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報
 特定投資株式

| 銘柄 | 当事業年度 | 前事業年度 | 保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由 | 当社の株式の 保有の有無 |
|---------------------|---------------------|---------------------|---|-----------------|
| | 株式数(株)又は 投資口数(口) | 株式数(株)又は 投資口数(口) | | |
| | 貸借対照表計上額 (百万円) | 貸借対照表計上額 (百万円) | | |
| いちごホテル リート投資法人 | 29,420 | 29,420 | (保有目的) 当社の物件取得力および与信力を活かし、当投資法人が適切な時期に物件を取得できるよう、当社全体でバックアップを行うべくスポンサー契約を締結しております。当投資法人の成長に向けた支援ならびに当社と投資主の利益を共通のものとするため保有しております。 (定量的な保有効果) 定量的な保有効果については記載が困難であります。(注) | 無 |
| | 3,559 | 3,147 | | |
| いちごオフィス リート投資法人 | 149,208 | 149,208 | (保有目的) 当社の物件取得力および与信力を活かし、当投資法人が適切な時期に物件を取得できるよう、当社全体でバックアップを行うべくスポンサー契約を締結しております。当投資法人の成長に向けた支援ならびに当社と投資主の利益を共通のものとするため保有しております。 (定量的な保有効果) 定量的な保有効果については記載が困難であります。(注) | 無 |
| | 12,264 | 11,697 | | |
| いちごグリーン インフラ投資法人 | 6,000 | 6,000 | (保有目的) 当社の物件取得力および与信力を活かし、当投資法人が適切な時期に物件を取得できるよう、当社全体でバックアップを行うべくスポンサー契約を締結しております。当投資法人の成長に向けた支援ならびに当社と投資主の利益を共通のものとするため保有しております。 (定量的な保有効果) 定量的な保有効果については記載が困難であります。(注) | 無 |
| | 259 | 436 | | |
| 株式会社フィ ル・カンパニー | — | 60,000 | — | 無 |
| | — | 48 | | |

(注) 毎年の取締役会において、保有に伴う便益、リスクが資本コストに見合っているか等を総合的に検討し、保有の適否を判断しています。

- ③ 保有目的が純投資目的である投資株式
 該当事項はありません。

第5【経理の状況】

1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「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。
- (2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（1963年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により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、連結会計年度（2024年3月1日から2025年2月28日まで）の連結財務諸表及び事業年度（2024年3月1日から2025年2月28日まで）の財務諸表について、太陽有限責任監査法人による監査を受けております。

3. 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、会計基準等の変更等に的確に対応することが出来る体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入するとともに、監査法人等が主催するセミナー等へ参加しております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

① 【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (2024年2月29日) | 当連結会計年度 (2025年2月28日) |
|----------------------|-------------------------|-------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | ※1,※4 46,917 | ※1,※4 42,689 |
| 売掛金 | ※1,※4 2,448 | ※1,※4 4,272 |
| 営業貸付金 | ※1 1,324 | ※1 1,324 |
| 営業投資有価証券 | ※2 14 | ※2 10 |
| 販売用不動産 | ※1 103,721 | ※1 143,993 |
| その他 | ※1,※4 3,720 | ※1,※4 4,197 |
| 貸倒引当金 | △401 | △490 |
| 流動資産合計 | 157,746 | 195,998 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物 | 58,641 | 56,705 |
| 減価償却累計額 | △13,072 | △14,721 |
| 建物及び構築物（純額） | ※1,※4 45,568 | ※1,※4 41,983 |
| クリーンエネルギー発電設備 | 39,099 | 39,391 |
| 減価償却累計額 | △9,865 | △11,861 |
| クリーンエネルギー発電設備（純額） | ※1,※4 29,234 | ※1,※4 27,529 |
| 土地 | ※1,※4 105,368 | ※1,※4 97,798 |
| 建設仮勘定 | ※1,※4 3,978 | ※1,※4 5,954 |
| 建設仮勘定（クリーンエネルギー発電設備） | 134 | 489 |
| その他 | 2,625 | 2,721 |
| 減価償却累計額 | △1,678 | △1,965 |
| その他（純額） | ※1,※4 947 | ※1,※4 755 |
| 有形固定資産合計 | 185,232 | 174,511 |
| 無形固定資産 | | |
| のれん | 989 | 857 |
| 借地権 | ※1 1,332 | ※1 1,332 |
| その他 | 176 | 158 |
| 無形固定資産合計 | 2,498 | 2,348 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | ※2,※1 17,086 | ※2,※1 24,300 |
| 長期貸付金 | 838 | 3,993 |
| 繰延税金資産 | 682 | 918 |
| その他 | ※4 3,766 | ※4 5,469 |
| 貸倒引当金 | △835 | △826 |
| 投資その他の資産合計 | 21,537 | 33,856 |
| 固定資産合計 | 209,269 | 210,717 |
| 資産合計 | 367,015 | 406,715 |

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (2024年2月29日) | 当連結会計年度 (2025年2月28日) |
|---------------------|-------------------------|-------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 短期借入金 | ※ ₁ 16,726 | ※ ₁ 6,520 |
| 1年内償還予定の社債 | 3,162 | 232 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | ※ ₁ 20,878 | ※ ₁ 7,340 |
| 1年内返済予定の長期ノンリコースローン | ※ ₄ 6,413 | ※ ₄ 4,478 |
| 未払法人税等 | 4,039 | 4,592 |
| 賞与引当金 | 136 | 282 |
| その他 | ※ ₃ 4,805 | ※ ₃ 5,696 |
| 流動負債合計 | 56,162 | 29,143 |
| 固定負債 | | |
| 社債 | 4,306 | 7,074 |
| 長期借入金 | ※ ₁ 146,043 | ※ ₁ 195,477 |
| 長期ノンリコースローン | ※ ₄ 35,265 | ※ ₄ 40,991 |
| 繰延税金負債 | 1,323 | 1,445 |
| 長期預り保証金 | 7,229 | 7,614 |
| その他 | 404 | 2,261 |
| 固定負債合計 | 194,572 | 254,865 |
| 負債合計 | 250,734 | 284,009 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 26,892 | 26,946 |
| 資本剰余金 | 10,313 | 10,363 |
| 利益剰余金 | 90,967 | 81,396 |
| 自己株式 | △22,446 | △7,212 |
| 株主資本合計 | 105,727 | 111,493 |
| その他の包括利益累計額 | | |
| その他有価証券評価差額金 | △1,143 | △399 |
| 繰延ヘッジ損益 | ※ ₅ 44 | ※ ₅ 136 |
| 為替換算調整勘定 | — | △241 |
| その他の包括利益累計額合計 | △1,099 | △505 |
| 新株予約権 | 879 | 724 |
| 非支配株主持分 | 10,772 | 10,992 |
| 純資産合計 | 116,281 | 122,706 |
| 負債純資産合計 | 367,015 | 406,715 |

②【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日) | 当連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日) |
|-----------------|--|--|
| 売上高 | ※1 82,747 | ※1 83,576 |
| 売上原価 | 61,875 | ※2 58,051 |
| (うち減価償却費) | 4,626 | 4,567 |
| 売上総利益 | 20,872 | 25,524 |
| 販売費及び一般管理費 | ※3,※4 7,911 | ※3,※4 9,215 |
| 営業利益 | 12,960 | 16,309 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 36 | 58 |
| 受取配当金 | 361 | 16 |
| 為替差益 | 1 | 235 |
| デリバティブ評価益 | ※7 109 | ※7 1,324 |
| 受取保険金 | 104 | — |
| その他 | 112 | 89 |
| 営業外収益合計 | 725 | 1,724 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 2,349 | 3,069 |
| 持分法による投資損失 | — | 179 |
| デリバティブ評価損 | ※7 330 | ※7 4 |
| 融資関連費用 | 262 | 423 |
| その他 | 351 | 592 |
| 営業外費用合計 | 3,294 | 4,269 |
| 経常利益 | 10,391 | 13,764 |
| 特別利益 | | |
| 固定資産売却益 | ※5 4,376 | ※5 7,943 |
| 投資有価証券売却益 | 89 | 608 |
| 関係会社株式売却益 | 3,960 | — |
| 受取補償金 | 327 | — |
| その他 | 224 | 289 |
| 特別利益合計 | 8,978 | 8,841 |
| 特別損失 | | |
| 固定資産売却損 | ※5 102 | — |
| 固定資産除却損 | 45 | 100 |
| 投資有価証券売却損 | — | 23 |
| 投資有価証券評価損 | — | 588 |
| 貸倒引当金繰入額 | 1,087 | 83 |
| 減損損失 | ※6 2 | ※6 25 |
| その他 | 169 | 1 |
| 特別損失合計 | 1,406 | 821 |
| 税金等調整前当期純利益 | 17,962 | 21,784 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 6,156 | 6,594 |
| 法人税等調整額 | △529 | △223 |
| 法人税等合計 | 5,626 | 6,370 |
| 当期純利益 | 12,335 | 15,414 |
| 非支配株主に帰属する当期純利益 | 227 | 226 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 12,108 | 15,187 |

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日) | 当連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日) |
|------------------|--|--|
| 当期純利益 | 12,335 | 15,414 |
| その他の包括利益 | | |
| その他有価証券評価差額金 | △1,439 | 743 |
| 繰延ヘッジ損益 | ※2 △6 | ※2 92 |
| 持分法適用会社に対する持分相当額 | — | △241 |
| その他の包括利益合計 | ※1 △1,446 | ※1 594 |
| 包括利益 | 10,889 | 16,008 |
| (内訳) | | |
| 親会社株主に係る包括利益 | 10,661 | 15,781 |
| 非支配株主に係る包括利益 | 227 | 226 |

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2023年3月1日 至 2024年2月29日）

（単位：百万円）

| | 株主資本 | | | | |
|---------------------|--------|--------|--------|---------|---------|
| | 資本金 | 資本剰余金 | 利益剰余金 | 自己株式 | 株主資本合計 |
| 当期首残高 | 26,888 | 11,266 | 82,438 | △17,914 | 102,678 |
| 当期変動額 | | | | | |
| 新株の発行 | 4 | 4 | | | 8 |
| 剰余金の配当 | | | △3,627 | | △3,627 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | | | 12,108 | | 12,108 |
| 連結範囲の変動 | | △900 | 48 | | △852 |
| 自己株式の取得 | | | | △4,771 | △4,771 |
| 自己株式の処分 | | △56 | | 239 | 183 |
| 株主資本以外の項目の当期変動額（純額） | | | | | |
| 当期変動額合計 | 4 | △952 | 8,529 | △4,531 | 3,049 |
| 当期末残高 | 26,892 | 10,313 | 90,967 | △22,446 | 105,727 |

| | その他の包括利益累計額 | | | 新株予約権 | 非支配株主持分 | 純資産合計 |
|---------------------|--------------|---------|---------------|-------|---------|---------|
| | その他有価証券評価差額金 | 繰延ヘッジ損益 | その他の包括利益累計額合計 | | | |
| 当期首残高 | 296 | 51 | 347 | 814 | 10,552 | 114,393 |
| 当期変動額 | | | | | | |
| 新株の発行 | | | | | | 8 |
| 剰余金の配当 | | | | | | △3,627 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | | | | | | 12,108 |
| 連結範囲の変動 | | | | | | △852 |
| 自己株式の取得 | | | | | | △4,771 |
| 自己株式の処分 | | | | | | 183 |
| 株主資本以外の項目の当期変動額（純額） | △1,439 | △6 | △1,446 | 64 | 220 | △1,161 |
| 当期変動額合計 | △1,439 | △6 | △1,446 | 64 | 220 | 1,887 |
| 当期末残高 | △1,143 | 44 | △1,099 | 879 | 10,772 | 116,281 |

当連結会計年度（自 2024年3月1日 至 2025年2月28日）

（単位：百万円）

| | 株主資本 | | | | |
|---------------------|--------|---------|---------|---------|---------|
| | 資本金 | 資本剰余金 | 利益剰余金 | 自己株式 | 株主資本合計 |
| 当期首残高 | 26,892 | 10,313 | 90,967 | △22,446 | 105,727 |
| 当期変動額 | | | | | |
| 新株の発行 | 53 | 53 | | | 107 |
| 剰余金の配当 | | | △3,963 | | △3,963 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | | | 15,187 | | 15,187 |
| 自己株式の取得 | | | | △5,564 | △5,564 |
| 自己株式の消却 | | △20,799 | | 20,799 | — |
| 利益剰余金から資本剰余金への振替 | | 20,795 | △20,795 | | — |
| 株主資本以外の項目の当期変動額（純額） | | | | | |
| 当期変動額合計 | 53 | 49 | △9,571 | 15,234 | 5,766 |
| 当期末残高 | 26,946 | 10,363 | 81,396 | △7,212 | 111,493 |

| | その他の包括利益累計額 | | | | 新株予約権 | 非支配株主持分 | 純資産合計 |
|---------------------|--------------|---------|----------|---------------|-------|---------|---------|
| | その他有価証券評価差額金 | 繰延ヘッジ損益 | 為替換算調整勘定 | その他の包括利益累計額合計 | | | |
| 当期首残高 | △1,143 | 44 | — | △1,099 | 879 | 10,772 | 116,281 |
| 当期変動額 | | | | | | | |
| 新株の発行 | | | | | | | 107 |
| 剰余金の配当 | | | | | | | △3,963 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | | | | | | | 15,187 |
| 自己株式の取得 | | | | | | | △5,564 |
| 自己株式の消却 | | | | | | | — |
| 利益剰余金から資本剰余金への振替 | | | | | | | — |
| 株主資本以外の項目の当期変動額（純額） | 743 | 92 | △241 | 594 | △154 | 220 | 659 |
| 当期変動額合計 | 743 | 92 | △241 | 594 | △154 | 220 | 6,425 |
| 当期末残高 | △399 | 136 | △241 | △505 | 724 | 10,992 | 122,706 |

④【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 | 当連結会計年度 |
|---------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日) | (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日) |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 税金等調整前当期純利益 | 17,962 | 21,784 |
| 減価償却費 | 4,859 | 4,795 |
| のれん償却額 | 97 | 156 |
| 賞与引当金の増減額 (△は減少) | 31 | 145 |
| 貸倒引当金の増減額 (△は減少) | 1,036 | 80 |
| 受取利息及び受取配当金 | △397 | △74 |
| 支払利息 | 2,349 | 3,069 |
| 関係会社株式売却損益 (△は益) | △3,960 | — |
| 為替差損益 (△は益) | △0 | △235 |
| 持分法による投資損益 (△は益) | — | 179 |
| 投資有価証券売却損益 (△は益) | △89 | △584 |
| 固定資産除却損 | 45 | 100 |
| 固定資産売却損益 (△は益) | △4,273 | △7,943 |
| 減損損失 | 2 | 25 |
| 投資有価証券評価損益 (△は益) | — | 588 |
| 新株予約権戻入益 | △51 | △241 |
| 売上債権の増減額 (△は増加) | 1,469 | △1,724 |
| 営業投資有価証券の増減額 (△は増加) | 1,229 | 3 |
| 販売用不動産の増減額 (△は増加) | △25,238 | △40,430 |
| 出資金評価損 | 1 | — |
| 前渡金の増減額 (△は増加) | △615 | 322 |
| 前払費用の増減額 (△は増加) | △173 | △624 |
| 未収入金の増減額 (△は増加) | △21 | △57 |
| 未収消費税等の増減額 (△は増加) | 216 | 490 |
| 未払金の増減額 (△は減少) | 395 | 3 |
| 未払費用の増減額 (△は減少) | 168 | 178 |
| 前受金の増減額 (△は減少) | 40 | 91 |
| 預り金の増減額 (△は減少) | 42 | △29 |
| 預り保証金の増減額 (△は減少) | 193 | 385 |
| 未払消費税等の増減額 (△は減少) | 71 | 484 |
| その他 | 841 | △753 |
| 小計 | △3,769 | △19,816 |
| 利息及び配当金の受取額 | 397 | 74 |
| 利息の支払額 | △2,161 | △2,827 |
| 法人税等の支払額 | △3,335 | △6,208 |
| 法人税等の還付額 | 291 | 328 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | △8,577 | △28,449 |

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日) | 当連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日) |
|---------------------------|--|--|
| 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 | △701 | △96 |
| 定期預金等の払戻による収入 | — | 800 |
| 投資有価証券の取得による支出 | △16,567 | △10,314 |
| 投資有価証券の売却による収入 | 133 | 7,813 |
| 投資有価証券の償還による収入 | 2,070 | — |
| 有形固定資産の取得による支出 | △8,203 | △5,044 |
| 有形固定資産の売却による収入 | 18,384 | 19,016 |
| 無形固定資産の取得による支出 | △114 | △85 |
| 出資金の回収による収入 | 8 | — |
| 差入保証金の差入による支出 | △127 | △99 |
| 連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出 | — | ※2 △114 |
| 連結の範囲の変更を伴う子会社株式等の売却による収入 | ※3 3,356 | — |
| 持分法適用関連会社株式の取得による支出 | — | △2,259 |
| 貸付けによる支出 | △780 | △5,067 |
| 貸付金の回収による収入 | 93 | 688 |
| その他 | △77 | 121 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △2,524 | 5,358 |
| 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) | 15,764 | △10,206 |
| 社債の発行による収入 | 2,221 | 2,984 |
| 社債の償還による支出 | △364 | △3,162 |
| 長期借入れによる収入 | 64,043 | 96,037 |
| 長期借入金の返済による支出 | △54,996 | △60,504 |
| 長期ノンリコースローンの借入れによる収入 | 4,600 | 11,700 |
| 長期ノンリコースローンの返済による支出 | △5,152 | △7,908 |
| ストックオプションの行使による収入 | 7 | 92 |
| 自己株式の取得による支出 | △4,771 | △5,564 |
| 配当金の支払額 | △3,553 | △3,893 |
| 非支配株主への配当金の支払額 | △6 | △6 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 17,791 | 19,567 |
| 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) | 6,689 | △3,524 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 40,313 | 46,101 |
| 新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額 | 366 | — |
| 連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額 | △1,268 | — |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | ※1 46,101 | ※1 42,576 |

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数及び名称

| | |
|--------------|--|
| ・連結子会社の数 | 47社 |
| ・主要な連結子会社の名称 | 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 いちごアニメーション株式会社 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 |

いちごリアルティマネジメント株式会社につきましては、全株式を新規取得したことにより、当連結会計年度より、連結の範囲に含めております。

(2) 主要な非連結子会社の状況

いちごプライベートリート投資法人は、支配が一時的であるため、連結財務諸表規則第5条第1項第1号により、連結の範囲から除外しております。

それ以外の非連結子会社は、総資産の合計額、売上高の合計額、純利益の額のうち持分の合計額及び利益剰余金のうち持分の合計額等はいずれも少額であり、全体としても連結財務諸表に重要な影響を及ぼさないため、連結の範囲から除外しております。

(3) 他の会社等の議決権の過半数を自己の計算において所有しているにもかかわらず子会社としなかった当該他の会社等の名称及び子会社としなかった理由

該当事項はありません。

(4) 開示対象特別目的会社

開示対象特別目的会社の概要、開示対象特別目的会社を利用した取引の概要及び開示対象特別目的会社との取引金額については、「注記事項（開示対象特別目的会社関係）」に記載しております。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の関連会社

| | |
|---------------|------------------|
| ・持分法適用の関連会社の数 | 1社 |
| ・主要な会社等の名称 | GIGA. GREEN GmbH |

GIGA. GREEN GmbHについては、新たに持分を取得したため、当連結会計年度より持分法適用の関連会社に含めております。

(2) 持分法適用の非連結子会社

該当事項はありません。

(3) 持分法を適用していない主要な非連結子会社

いちごプライベートリート投資法人は、支配が一時的であるため、連結財務諸表規則第10条第1項第1号により、持分法の適用範囲から除外しております。

それ以外の持分法を適用していない非連結子会社の純損益の額及び利益剰余金のうち持分の合計額等はいずれも少額であり、また利益剰余金等に及ぼす影響も軽微であり、全体としても連結財務諸表に重要な影響を及ぼさないため、持分法適用の範囲から除外しております。

(4) 持分法を適用していない関連会社

特記すべき主要な関連会社はありません。

持分法を適用していない関連会社の純損益の額及び利益剰余金のうち持分の合計額等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ重要性がないため持分法の適用範囲から除

外しております。

- (5) 他の会社等の議決権の100分の20以上、100分の50以下を自己の計算において所有しているにもかかわらず
関連会社としなかった当該他の会社等の名称
該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は次のとおりであります。

- 1 月末日 25社
- 2 月末日 10社
- 3 月末日 1 社
- 11月末日 1 社
- 12月末日 10社

1 月末日、12 月末日を決算日とする子会社については、それぞれ同決算日現在の財務諸表を使用しております。3 月末日、11 月末日を決算日とする子会社については、連結決算日から 3 か月以内の一定時点を基準とした仮決算に基づく財務諸表を使用しております。

ただし、連結決算日までの期間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

イ. その他有価証券

- ・市場価格のない株式等 ……………時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）
- ・市場価格のない株式等 ……………移動平均法による原価法
ただし、投資事業組合等への出資金についての詳細は「(8) その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 ハ. 投資事業組合等の会計処理」に記載しております。

ロ. デリバティブ ……………時価法

- ハ. 販売用不動産 ……………個別法による原価法（連結貸借対照表価額については収益性の低下による簿価切下げの方法）

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

- ・有形固定資産 ……………主として定額法
主な耐用年数は以下のとおりであります。
 - ・建物及び構築物・・・8～39年
 - ・クリーンエネルギー発電設備・・・20年

(3) 重要な引当金の計上基準

- イ. 貸倒引当金 ……………売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。
- ロ. 賞与引当金 ……………従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当連結会計年度負担額を計上しております。

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

イ. 収益認識に関する計上基準

当社及び連結子会社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

アセットマネジメント事業

・不動産フィー収入

不動産投資信託（J-REIT）、インフラ投資法人及び私募不動産ファンド等から受け取る報酬については、顧客との業務委託契約に基づき運用・管理を行う義務を負っております。当該履行義務は契約書に基づく一定の期間にわたり充足されるものであり、当該期間において収益を認識しております。ただし、運用資産の取得・譲渡に伴う報酬については、履行義務が一時に充足されることから、取得または引渡しの時点で収益を認識しております。

心築事業、いちごオーナーズ事業、ホテル事業

・不動産販売収入

不動産販売収入については、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡し義務を負っております。当該履行義務は物件が引渡される時点で充足されるものであり、引渡し時点において収益を認識しております。

取引価格は不動産売買契約等により決定され、契約締結時に売買代金の一部を手付金として受領し、物件引渡し時に残代金の支払いを受けております。

・不動産賃貸収入

不動産賃貸収入については、「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）等に従い収益を認識しております。

また、賃貸契約に付帯した役務提供等の履行義務については、それぞれの契約内容に応じて役務提供完了時点または契約期間にわたり収益を認識しております。

クリーンエネルギー事業

・売電収入

売電収入については、顧客との電力受給契約に基づき当社の連結子会社が所有する発電施設から発生する電力を供給する義務を負っております。当該履行義務は電力を供給した時点で充足されるものであり、供給時点において収益を認識しております。

(5) 重要なヘッジ会計の方法

イ. ヘッジ会計の方法

原則として繰延ヘッジ処理によっております。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップ及び金利キャップについては、特例処理を採用しております。

ロ. ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段……金利スワップ取引、金利キャップ取引

ヘッジ対象……借入金

ハ. ヘッジ方針

当社の内部規程に基づき、営業活動及び財務活動における金利変動リスクをヘッジしております。

ニ. ヘッジの有効性の評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ及び金利キャップについては、有効性の評価を省略しております。

(6) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、主に10年から20年の、子会社の実態に基づいた適切な償却期間において均等償却しております。

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許資金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限が到来する短期投資からなっております。

(8) その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

イ. 控除対象外消費税等の会計処理

控除対象外消費税等は、原則当連結会計年度の期間費用として処理しておりますが、資産に係る控除対象外消費税等のうち一定のものは5年間の均等償却とし、一定のものは個々の取得原価に算入しております。

ロ. 営業投融資の会計処理

当社が営業投資目的で行う投融資（営業投融資）については、営業投資目的以外の投融資とは区分して「営業投資有価証券」及び「営業貸付金」として「流動資産」に表示しております。また、営業投融資から生じる損益は、「営業損益」として表示することとしております。

なお、株式等の所有により、営業投資先の意思決定機関を支配している要件及び営業投資先に重要な影響を与えている要件を満たすこともありますが、その所有目的は営業投資であり、傘下に入れる目的で行われていないことから、当該営業投資先は、子会社及び関連会社に該当しないものとしております。

ハ、投資事業組合等の会計処理

当社は投資事業組合等の会計処理を行うに際して、投資事業組合等への出資金を「営業投資有価証券」として計上しております。投資事業組合等の出資時に営業投資有価証券を計上し、投資事業組合等から分配された損益については、売上高に計上するとともに同額を営業投資有価証券に加減し、投資事業組合等からの出資金の払戻については営業投資有価証券を減額させております。

ニ、グループ通算制度の適用

当社はグループ通算制度を適用しております。

(重要な会計上の見積り)

(収益不動産に係る評価)

1. 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

| | 前連結会計年度 (2024年2月29日) | 当連結会計年度 (2025年2月28日) |
|--------|-------------------------|-------------------------|
| 販売用不動産 | 103,721百万円 | 143,993百万円 |
| 有形固定資産 | 152,926百万円 | 143,659百万円 |

2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当社および連結子会社は、主として、オフィス、ホテル、レジデンス、商業施設等の収益不動産に投資を行っており、当連結会計年度末において、販売目的で保有する収益不動産を販売用不動産として計上しております。また、中長期的な運用を前提として保有する収益不動産を有形固定資産に計上しております。

販売用不動産として保有する収益不動産については、正味売却価額が不動産帳簿価額よりも下落している場合には、当該正味売却価額をもって貸借対照表計上額とし、その差額は販売用不動産評価損として売上原価に計上しております。また、有形固定資産として保有する収益不動産については、減損の兆候がある資産または資産グループについて、当該資産または資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額がこれらの帳簿価額を下回る場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上しております。収益不動産に係る減損損失を計上する際の回収可能価額については、正味売却価額を用いております。

当社は、収益還元法の一種である直接還元法に基づき当社内で算定した評価額（以下、「社内評価額」という。）と外部の不動産鑑定士を利用して算定した不動産鑑定評価額のいずれか低い方を正味売却価額として採用しております。

いずれの評価額においても、算定方法には収益還元法が用いられており、対象不動産から見込まれる純収益または将来キャッシュ・フローの予測と還元利回りが主要な計算要素となっております。

対象不動産から見込まれる純収益または将来キャッシュ・フローの予測は、対象不動産が所在する地域の賃料相場、対象不動産の稼働率等による影響を受けます。また、還元利回りについては、金利の変動、地域別・物件タイプ別の地価や不動産市況、個々の不動産の築年数、グレード、権利関係、遵法性等の個別要因等による影響を受けます。当連結会計年度において、不動産取引市場での価格の高止まりが継続していることから、還元利回りは低下傾向にあり、収益不動産の評価に与える影響は限定的なものとなっております。

当社は、外部公表データを用いて社内評価額の算定に用いる還元利回りの基礎とする、外部の不動産評価の専門家を利用して社内評価額の算定に用いた地域別・物件タイプ別の還元利回りに関する意見書入手する等、見積りの不確実性への対処を行っておりますが、収益不動産の正味売却価額の見積りには、影響を及ぼす要因が数多く存在するため、事業環境の変化等により、評価額の前提や仮定に変更が生じた場合には、販売用不動産評価損または減損損失の計上が必要となる可能性があります。

(未適用の会計基準等)

(リースに関する会計基準等)

- ・「リースに関する会計基準」（企業会計基準第34号 2024年9月13日）
- ・「リースに関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第33号 2024年9月13日） 等

(1) 概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナン

ス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

(2) 適用予定日

2029年2月期の期首から適用いたします。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中でありませ

(会計方針の変更)

(電子記録移転有価証券表示権利等の発行及び保有の会計処理及び開示に関する取扱いの適用)

「電子記録移転有価証券表示権利等の発行及び保有の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第43号 2022年8月26日 企業会計基準委員会)を当連結会計年度の期首から適用しております。これによる、連結財務諸表に与える影響はありません。

(連結貸借対照表関係)

※1 担保提供資産及び対応債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

| | 前連結会計年度 (2024年2月29日) | 当連結会計年度 (2025年2月28日) |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| 現金及び預金 | 2,400百万円 | 2,957百万円 |
| 売掛金 | 180 | 194 |
| 営業貸付金 | 1,324 | 1,324 |
| 販売用不動産 | 60,961 | 90,428 |
| 販売用不動産(担保予約) | 1,478 | 5,735 |
| 流動資産 その他 | 11 | 16 |
| 建物及び構築物 | 24,762 | 23,592 |
| クリーンエネルギー発電設備 | 9,311 | 8,816 |
| 土地 | 63,107 | 59,776 |
| 建設仮勘定 | 2 | 1,383 |
| 建設仮勘定(担保予約) | 2,667 | 3,117 |
| 有形固定資産 その他 | 548 | 409 |
| 借地権 | 1,220 | 1,220 |
| 投資有価証券 | 9,038 | 9,476 |
| 合計 | 177,016 | 208,448 |

なお、「建物及び構築物」、「クリーンエネルギー発電設備」、「有形固定資産 その他」は純額で表示しております。

担保付債務は、次のとおりであります。

| | 前連結会計年度 (2024年2月29日) | 当連結会計年度 (2025年2月28日) |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| 短期借入金 | 13,200百万円 | 162百万円 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 8,398 | 6,963 |
| 長期借入金 | 112,051 | 156,625 |
| 合計 | 133,649 | 163,750 |

※2 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

| | 前連結会計年度 (2024年2月29日) | 当連結会計年度 (2025年2月28日) |
|------------------|-------------------------|-------------------------|
| 営業投資有価証券(匿名組合出資) | 14百万円 | 一百万円 |
| 投資有価証券 | 889 | 7,384 |

※3 顧客との契約から生じた契約負債の残高

顧客との契約から生じた契約負債は、流動負債の「その他」に計上しております。契約負債の金額は、連結財務諸表「注記事項（収益認識関係）3. ① 契約資産及び契約負債の残高等」に記載しております。

※4 ノンリコースローン

ノンリコースローンは、返済原資が保有不動産及び当該不動産の収益等の責任財産に限定されている借入金であります。

ノンリコースローンにかかる担保提供資産及び対応債務は次のとおりであります。

(1) 担保提供資産

| | 前連結会計年度 (2024年2月29日) | 当連結会計年度 (2025年2月28日) |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| 現金及び預金 | 5,290百万円 | 6,453百万円 |
| 売掛金 | 260 | 291 |
| 流動資産 その他 | 11 | 20 |
| 建物及び構築物 | 12,110 | 13,780 |
| クリーンエネルギー発電設備 | 13,239 | 16,041 |
| 土地 | 29,582 | 32,118 |
| 建設仮勘定 | 45 | 188 |
| 有形固定資産 その他 | 90 | 123 |
| 投資その他の資産 その他 | 340 | 337 |
| 合計 | 60,972 | 69,357 |

なお、「建物及び構築物」、「クリーンエネルギー発電設備」、「有形固定資産 その他」は純額で表示しております。

(2) 対応債務

| | 前連結会計年度 (2024年2月29日) | 当連結会計年度 (2025年2月28日) |
|---------------------|-------------------------|-------------------------|
| 1年内返済予定の長期ノンリコースローン | 6,413百万円 | 4,478百万円 |
| 長期ノンリコースローン | 35,265 | 40,991 |
| 合計 | 41,678 | 45,470 |

※5 繰延ヘッジ損益

前連結会計年度（2024年2月29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。

当連結会計年度（2025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。

6. 当座貸越契約、貸出コミットメント契約及びタームローン契約に関する事項

当社は、資金調達の機動性及び安定性の確保を図るため、取引金融機関と当座貸越契約、貸出コミットメント契約及びタームローン契約を締結しております。

これらの契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。

| | 前連結会計年度 (2024年2月29日) | 当連結会計年度 (2025年2月28日) |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 当座貸越契約、貸出コミットメント契約 及びタームローン契約の総額 | 59,467百万円 | 57,065百万円 |
| 借入実行残高 | 36,911 | 39,130 |
| 差引借入未実行残高 | 22,555 | 17,934 |

7. 偶発債務

下記の会社の金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。

| | 前連結会計年度 (2024年2月29日) | 当連結会計年度 (2025年2月28日) |
|------------------|-------------------------|-------------------------|
| いちごプライベートリート投資法人 | －百万円 | 10,000百万円 |
| 計 | － | 10,000 |

(連結損益計算書関係)

※1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項（収益認識関係）1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

※2 期末販売用不動産は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次の販売用不動産評価損が売上原価に含まれております。

| 前連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日) | 当連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日) |
|--|--|
| －百万円 | 158百万円 |

※3 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

| | 前連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日) | 当連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日) |
|----------|--|--|
| 給与手当 | 1,655百万円 | 2,033百万円 |
| 賞与手当 | 932 | 1,024 |
| 租税公課 | 761 | 924 |
| 賞与引当金繰入額 | 19 | 76 |
| 貸倒引当金繰入額 | 1 | 10 |

※4 一般管理費及び当期製造費用に含まれる研究開発費の総額

| | 前連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日) | 当連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日) |
|-------|--|--|
| 研究開発費 | 39百万円 | 31百万円 |

※5 固定資産売却益及び固定資産売却損

前連結会計年度（自 2023年3月1日 至 2024年2月29日）

「固定資産売却益」及び「固定資産売却損」は、土地及び建物等の売却によるものであります。

当連結会計年度（自 2024年3月1日 至 2025年2月28日）

「固定資産売却益」は、土地及び建物等の売却によるものであります。

※6 減損損失

前連結会計年度（自 2023年3月1日 至 2024年2月29日）

特記すべき事項はありません。

当連結会計年度（自 2024年3月1日 至 2025年2月28日）

特記すべき事項はありません。

※7 デリバティブ評価損益

前連結会計年度（自 2023年3月1日 至 2024年2月29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。

当連結会計年度（自 2024年3月1日 至 2025年2月28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。

(連結包括利益計算書関係)

※1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

| | 前連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日) | 当連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日) |
|-------------------|--|--|
| その他有価証券評価差額金： | | |
| 当期発生額 | △1,476百万円 | 739百万円 |
| 組替調整額 | — | 74 |
| 税効果調整前 | △1,476 | 813 |
| 税効果額 | 36 | △69 |
| その他有価証券評価差額金 | △1,439 | 743 |
| 繰延ヘッジ損益： | | |
| 当期発生額 | △90 | 60 |
| 組替調整額 | 80 | 71 |
| 税効果調整前 | △10 | 132 |
| 税効果額 | 3 | △40 |
| 繰延ヘッジ損益 | △6 | 92 |
| 持分法適用会社に対する持分相当額： | | |
| 当期発生額 | — | △241 |
| 持分法適用会社に対する持分相当額 | — | △241 |
| その他の包括利益合計 | △1,446 | 594 |

※2 繰延ヘッジ損益

前連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29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。

当連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025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の増減を繰延ヘッジ損益として表示しております。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

| | 当連結会計年度期首 株式数(株) | 当連結会計年度増加 株式数(株) | 当連結会計年度減少 株式数(株) | 当連結会計年度末 株式数(株) |
|----------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| 発行済株式 | | | | |
| 普通株式(注)1 | 505,381,018 | 21,000 | — | 505,402,018 |
| 合計 | 505,381,018 | 21,000 | — | 505,402,018 |
| 自己株式 | | | | |
| 普通株式(注)2 | 51,992,200 | 13,687,000 | 697,200 | 64,982,000 |
| 合計 | 51,992,200 | 13,687,000 | 697,200 | 64,982,000 |

(注) 1. 発行済株式の増減の内訳

ストック・オプションの行使による増加 21,000株

2. 自己株式の増減の内訳

自己株式の取得による増加 13,687,000株

自己株式の処分による減少 697,200株

2. 新株予約権等に関する事項

| 区分 | 新株予約権の内訳 | 新株予約権の 目的となる株 式の種類 | 新株予約権の目的となる株式の数(株) | | | | 当連結会計 年度末残高 (百万円) |
|------|------------------------------------|--------------------------|--------------------|---------------|---------------|--------------|-------------------------|
| | | | 当連結会計 年度期首 | 当連結会計 年度増加 | 当連結会計 年度減少 | 当連結会計 年度末 | |
| 提出会社 | 第15回新株予約権 (ストック・オプションとしての新株予約権) | 普通株式 | — | — | — | — | 223 |
| 提出会社 | 第16回新株予約権 (ストック・オプションとしての新株予約権) | 普通株式 | — | — | — | — | 273 |
| 提出会社 | 第17回新株予約権 (ストック・オプションとしての新株予約権) | 普通株式 | — | — | — | — | 102 |
| 提出会社 | 第18回新株予約権 (ストック・オプションとしての新株予約権) | 普通株式 | — | — | — | — | 96 |
| 提出会社 | 第19回新株予約権 (ストック・オプションとしての新株予約権) | 普通株式 | — | — | — | — | 98 |
| 提出会社 | 第20回新株予約権 (ストック・オプションとしての新株予約権) | 普通株式 | — | — | — | — | 54 |
| 提出会社 | 第21回新株予約権 (ストック・オプションとしての新株予約権) | 普通株式 | — | — | — | — | 29 |
| | 合計 | — | — | — | — | — | 879 |

(注) 第19回新株予約権、第20回新株予約権及び第21回新株予約権は、権利行使期間の初日が到来していません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

2023年4月19日開催の取締役会において、次のとおり決議しております。

・普通株式の配当に関する事項

- (イ) 配当金の総額 3,627百万円
- (ロ) 配当の原資 利益剰余金
- (ハ) 1株当たり配当額 8.0円
- (ニ) 基準日 2023年2月28日
- (ホ) 効力発生日 2023年5月29日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

2024年5月26日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しております。

・普通株式の配当に関する事項

- (イ) 配当金の総額 3,963百万円
- (ロ) 配当の原資 利益剰余金
- (ハ) 1株当たり配当額 9.0円
- (ニ) 基準日 2024年2月29日
- (ホ) 効力発生日 2024年5月27日

当連結会計年度（自 2024年3月1日 至 2025年2月28日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

| | 当連結会計年度期首 株式数（株） | 当連結会計年度増加 株式数（株） | 当連結会計年度減少 株式数（株） | 当連結会計年度末 株式数（株） |
|----------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| 発行済株式 | | | | |
| 普通株式（注）1 | 505,402,018 | 263,100 | 60,000,000 | 445,665,118 |
| 合計 | 505,402,018 | 263,100 | 60,000,000 | 445,665,118 |
| 自己株式 | | | | |
| 普通株式（注）2 | 64,982,000 | 14,607,711 | 60,000,000 | 19,589,711 |
| 合計 | 64,982,000 | 14,607,711 | 60,000,000 | 19,589,711 |

(注) 1. 発行済株式の増減の内訳

ストック・オプションの行使による増加 263,100株
自己株式の消却による減少 60,000,000株

2. 自己株式の増減の内訳

自己株式の取得による増加 14,607,711株
自己株式の消却による減少 60,000,000株

2. 新株予約権等に関する事項

| 区分 | 新株予約権の内訳 | 新株予約権の 目的となる株 式の種類 | 新株予約権の目的となる株式の数（株） | | | | 当連結会計 年度末残高 （百万円） |
|------|------------------------------------|--------------------------|--------------------|---------------|---------------|--------------|-------------------------|
| | | | 当連結会計 年度期首 | 当連結会計 年度増加 | 当連結会計 年度減少 | 当連結会計 年度末 | |
| 提出会社 | 第15回新株予約権 （ストック・オプションとしての新株予約権） | 普通株式 | — | — | — | — | — |
| 提出会社 | 第16回新株予約権 （ストック・オプションとしての新株予約権） | 普通株式 | — | — | — | — | 264 |
| 提出会社 | 第17回新株予約権 （ストック・オプションとしての新株予約権） | 普通株式 | — | — | — | — | 98 |
| 提出会社 | 第18回新株予約権 （ストック・オプションとしての新株予約権） | 普通株式 | — | — | — | — | 81 |
| 提出会社 | 第19回新株予約権 （ストック・オプションとしての新株予約権） | 普通株式 | — | — | — | — | 98 |
| 提出会社 | 第20回新株予約権 （ストック・オプションとしての新株予約権） | 普通株式 | — | — | — | — | 87 |
| 提出会社 | 第21回新株予約権 （ストック・オプションとしての新株予約権） | 普通株式 | — | — | — | — | 63 |
| 提出会社 | 第22回新株予約権 （ストック・オプションとしての新株予約権） | 普通株式 | — | — | — | — | 30 |
| | 合計 | — | — | — | — | — | 724 |

(注) 第20回新株予約権、第21回新株予約権及び第22回新株予約権は、権利行使期間の初日が到来しておりません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

2024年5月26日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しております。

・普通株式の配当に関する事項

(イ) 配当金の総額 3,963百万円
(ロ) 配当の原資 利益剰余金
(ハ) 1株当たり配当額 9.0円
(ニ) 基準日 2024年2月29日
(ホ) 効力発生日 2024年5月27日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

2025年5月25日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しております。

・普通株式の配当に関する事項

(イ) 配当金の総額 4,473百万円
(ロ) 配当の原資 利益剰余金
(ハ) 1株当たり配当額 10.5円
(ニ) 基準日 2025年2月28日
(ホ) 効力発生日 2025年5月26日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

| | 前連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日) | 当連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日) |
|-------------------|--|--|
| 現金及び預金勘定 | 46,917百万円 | 42,689百万円 |
| 預入期間が3ヵ月を超える定期預金等 | △816 | △112 |
| 現金及び現金同等物 | 46,101 | 42,576 |

※2 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

前連結会計年度(自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)

当連結会計年度において株式の取得により新たに連結子会社になった会社の資産及び負債の金額は、重要性が乏しいため、記載を省略しております。

※3 株式の売却により連結子会社でなくなった会社の資産及び負債の主な内訳

前連結会計年度(自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)

株式の売却により、ストレージプラス株式会社が連結子会社でなくなったことに伴う売却時の資産及び負債の内訳並びに株式売却価額と連結の範囲の変更を伴う子会社株式等の売却による収入との関係は次のとおりであります。

| | | |
|------------------------------|--------|-----|
| 流動資産 | 1,468 | 百万円 |
| 固定資産 | 3,360 | |
| 流動負債 | △240 | |
| 固定負債 | △4,467 | |
| 株式売却益 | 3,960 | |
| その他 | △89 | |
| 株式売却価額 | 3,992 | |
| 現金及び現金同等物 | △635 | |
| 差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式等の売却による収入 | 3,356 | |

当連結会計年度(自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)

該当事項はありません。

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

(1) 借主側

前連結会計年度 (2024年2月29日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当連結会計年度 (2025年2月28日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(2) 貸主側

前連結会計年度 (2024年2月29日)

該当事項はありません。

当連結会計年度 (2025年2月28日)

該当事項はありません。

2. オペレーティング・リース取引

(1) 借主側

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (2024年2月29日) | 当連結会計年度 (2025年2月28日) |
|-----|-------------------------|-------------------------|
| 1年内 | 308 | 308 |
| 1年超 | 1,619 | 1,310 |
| 合計 | 1,927 | 1,619 |

(2) 貸主側

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (2024年2月29日) | 当連結会計年度 (2025年2月28日) |
|-----|-------------------------|-------------------------|
| 1年内 | 2,515 | 2,354 |
| 1年超 | 7,579 | 6,075 |
| 合計 | 10,095 | 8,430 |

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社は、心築事業・クリーンエネルギー事業・いちごオーナーズ事業・ホテル事業等における新規投資及び投資回収の計画などに照らして、必要な資金（主に銀行借入や社債発行）を調達しております。一時的な余資は、主に銀行預金など流動性の高い金融資産で運用し、また、短期的な運転資金を銀行等からの借入により調達しております。デリバティブは、後述するリスクを回避するために利用しており、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。また、海外で事業を行うに当たり生じる外貨建ての金融資産等は、為替の変動リスクに晒されております。

営業投資有価証券は、主に国内外の企業の株式等であり、投資有価証券は主に業務上の関係を有する企業の株式及び出資金等であります。これらはそれぞれ、発行体の信用リスク、金利の変動リスク及び市場価格の変動リスクなどに晒されております。

借入金、社債及びノンリコースローンにつきましては、投融資や設備投資などに係る資金調達を目的としたものであり、返済日は最長で決算日後約25年であります。このうち変動金利の借入は、金利の変動リスクに晒されておりますが、一部についてはデリバティブ取引（金利スワップ及び金利キャップ）を利用してヘッジしております。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項4. 会計方針に関する事項(5)重要なヘッジ会計の方法」に記載しております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

i. 信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

営業債権は主に子会社において経常的に発生しており、担当部署が所定の手続きに従って債権の回収状況を定期的にモニタリングを行い、支払遅延の早期把握や回収リスクの軽減を図っております。

また、その他の営業債権については、投資回収時などに不定期に発生するものであり、担当部署が個別取引ごとに回収までの期間や取引の相手方の信用状況などを総合的に判断した上で取引の実行を決定し、約定に従った債権回収に至るまでモニタリングを行っております。

営業投資有価証券及び投資有価証券のうち、国内外の企業向けのものについては、発行体の財務状況等を継続的に把握することに努めており、状況に応じて随時保有方針の見直し等を行っております。

ii. 市場リスク（為替や金利等の変動リスク）の管理

当社は、借入金及びノンリコースローンに係る支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引または金利キャップ取引を利用しております。

営業投資有価証券及び投資有価証券のうち、不動産ファンドや上場有価証券など市場リスクのあるもの、または外貨建てのものについては、定期的に時価や為替レートの変動による影響等を把握し、保有方針の見直しなどを行っております。

デリバティブ取引の執行・管理については、所定の手続きに従い、財務担当部署が行っております。

iii. 資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理

当社は、担当部署が企画・立案する新規投資または投資回収の計画に基づき、適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、「デリバティブ取引関係」注記におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

前連結会計年度（2024年2月29日）

| | 連結貸借対照表計上額 (百万円) | 時価 (百万円) | 差額 (百万円) |
|-----------------|---------------------|----------|----------|
| (1) 投資有価証券 | 15,921 | 15,921 | — |
| 資産計 | 15,921 | 15,921 | — |
| (1) 社債 | 7,469 | 7,431 | △37 |
| (2) 長期借入金 | 166,921 | 166,907 | △13 |
| (3) 長期ノンリコースローン | 41,678 | 41,573 | △105 |
| 負債計 | 216,068 | 215,912 | △156 |
| デリバティブ取引 (※6) | 600 | 600 | — |

当連結会計年度（2025年2月28日）

| | 連結貸借対照表計上額 (百万円) | 時価 (百万円) | 差額 (百万円) |
|-----------------|---------------------|----------|----------|
| (1) 投資有価証券 | 19,845 | 19,230 | △614 |
| 資産計 | 19,845 | 19,230 | △614 |
| (1) 社債 | 7,306 | 6,978 | △328 |
| (2) 長期借入金 | 202,818 | 202,794 | △23 |
| (3) 長期ノンリコースローン | 45,470 | 45,215 | △255 |
| 負債計 | 255,595 | 254,988 | △606 |
| デリバティブ取引 (※6) | 2,044 | 2,044 | — |

※1 「現金及び預金」、「売掛金」、「短期借入金」、「未払法人税等」については、現金であること及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

※2 市場価格のない株式等及び組合出資金等の連結貸借対照表計上額は次のとおりであり、「(1)投資有価証券」には含まれておりません。市場価格のない株式等は、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第5項に基づき、時価開示の対象としておりません。組合出資金等は、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）第24-16項に基づき、時価開示の対象としておりません。

| 区分 | 前連結会計年度 (百万円) | 当連結会計年度 (百万円) |
|----------|------------------|------------------|
| 営業投資有価証券 | 14 | 10 |
| 投資有価証券 | 1,164 | 4,455 |
| 合計 | 1,178 | 4,466 |

※3 「1年内償還予定の社債」については、「(1)社債」に含めて表示しております。

※4 「1年内返済予定の長期借入金」については、「(2)長期借入金」に含めて表示しております。

※5 「1年内返済予定の長期ノンリコースローン」については、「(3)長期ノンリコースローン」に含めて表示しております。

※6 デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については () で表示しております。

(注) 1. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額
前連結会計年度 (2024年2月29日)

| | 1年以内 (百万円) | 1年超 5年以内 (百万円) | 5年超 10年以内 (百万円) | 10年超 (百万円) |
|--------|---------------|----------------------|-----------------------|---------------|
| 現金及び預金 | 46,917 | — | — | — |
| 売掛金 | 2,448 | — | — | — |
| 営業貸付金 | 1,324 | — | — | — |
| 合計 | 50,691 | — | — | — |

当連結会計年度 (2025年2月28日)

| | 1年以内 (百万円) | 1年超 5年以内 (百万円) | 5年超 10年以内 (百万円) | 10年超 (百万円) |
|--------|---------------|----------------------|-----------------------|---------------|
| 現金及び預金 | 42,689 | — | — | — |
| 売掛金 | 4,272 | — | — | — |
| 営業貸付金 | 1,324 | — | — | — |
| 合計 | 48,287 | — | — | — |

(注) 2. 社債、長期借入金及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度 (2024年2月29日)

| | 1年以内 (百万円) | 1年超 2年以内 (百万円) | 2年超 3年以内 (百万円) | 3年超 4年以内 (百万円) | 4年超 5年以内 (百万円) | 5年超 (百万円) |
|-------------------------|---------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------|
| 短期借入金 | 16,726 | — | — | — | — | — |
| 1年内償還予定の社債 | 3,162 | — | — | — | — | — |
| 1年内返済予定の長期 借入金 | 20,878 | — | — | — | — | — |
| 1年内返済予定の長期 ノンリコースローン | 6,413 | — | — | — | — | — |
| 社債 | — | 232 | 2,162 | 162 | 392 | 1,357 |
| 長期借入金 | — | 6,417 | 29,217 | 5,113 | 19,260 | 86,033 |
| 長期ノンリコースローン | — | 1,541 | 19,668 | 1,171 | 1,197 | 11,686 |
| 合計 | 47,180 | 8,191 | 51,048 | 6,446 | 20,850 | 99,077 |

当連結会計年度（2025年2月28日）

| | 1年以内 (百万円) | 1年超 2年以内 (百万円) | 2年超 3年以内 (百万円) | 3年超 4年以内 (百万円) | 4年超 5年以内 (百万円) | 5年超 (百万円) |
|-------------------------|---------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------|
| 短期借入金 | 6,520 | — | — | — | — | — |
| 1年内償還予定の社債 | 232 | — | — | — | — | — |
| 1年内返済予定の長期 借入金 | 7,340 | — | — | — | — | — |
| 1年内返済予定の長期 ノンリコースローン | 4,478 | — | — | — | — | — |
| 社債 | — | 2,162 | 3,162 | 392 | 1,357 | — |
| 長期借入金 | — | 27,171 | 6,415 | 18,049 | 25,473 | 118,367 |
| 長期ノンリコースローン | — | 15,901 | 1,443 | 1,463 | 1,419 | 20,764 |
| 合計 | 18,571 | 45,234 | 11,021 | 19,905 | 28,250 | 139,131 |

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産または負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

①時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

前連結会計年度（2024年2月29日）

| 区分 | 時価（百万円） | | | |
|----------|---------|-------|------|--------|
| | レベル1 | レベル2 | レベル3 | 合計 |
| 投資有価証券 | 15,440 | 450 | 30 | 15,921 |
| デリバティブ取引 | — | 600 | — | 600 |
| 資産計 | 15,440 | 1,051 | 30 | 16,522 |

当連結会計年度（2025年2月28日）

| 区分 | 時価（百万円） | | | |
|----------|---------|-------|------|--------|
| | レベル1 | レベル2 | レベル3 | 合計 |
| 投資有価証券 | 16,248 | 476 | — | 16,725 |
| デリバティブ取引 | — | 2,044 | — | 2,044 |
| 資産計 | 16,248 | 2,521 | — | 18,770 |

(注) 「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日) 第24-9項の取扱いを適用した投資信託財産が不動産の投資信託については、上表の投資有価証券には含まれておりません。なお、当該投資信託の連結貸借対照表計上額は3,119百万円であります。

第24-9項の取扱いを適用した投資信託の期首残高から期末残高への調整表

| | 当連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日) |
|--------------------------|---------------------------------------|
| 期首残高 | －百万円 |
| 当期の損益又はその他の包括利益 | |
| 損益に計上 | － |
| その他の包括利益に計上 | － |
| 購入、売却及び償還の純額 | 3,119 |
| 投資信託の基準価額を時価とみなすこととした額 | － |
| 投資信託の基準価額を時価とみなさないこととした額 | － |
| 期末残高 | 3,119 |

②時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品
前連結会計年度（2024年2月29日）

| 区分 | 時価（百万円） | | | |
|-------------|---------|---------|------|---------|
| | レベル1 | レベル2 | レベル3 | 合計 |
| 社債 | － | 7,431 | － | 7,431 |
| 長期借入金 | － | 166,907 | － | 166,907 |
| 長期ノンリコースローン | － | 41,573 | － | 41,573 |
| 負債計 | － | 215,912 | － | 215,912 |

当連結会計年度（2025年2月28日）

| 区分 | 時価（百万円） | | | |
|-------------|---------|---------|------|---------|
| | レベル1 | レベル2 | レベル3 | 合計 |
| 社債 | － | 6,978 | － | 6,978 |
| 長期借入金 | － | 202,794 | － | 202,794 |
| 長期ノンリコースローン | － | 45,215 | － | 45,215 |
| 負債計 | － | 254,988 | － | 254,988 |

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

投資有価証券

上場株式等は活発な市場で取引されているため、相場価格を用いて評価しており、レベル1の時価に分類しております。一方で、当社が保有している社債等は、市場での取引頻度が低く、活発な市場における相場価格とは認められないため、将来キャッシュ・フローを適切な利率で割引いた現在価値によって算定しており、レベル2の時価に分類しております。

デリバティブ取引

金利スワップ及び金利キャップの時価は、取引先金融機関から入手した情報により算定しており、レベル2の時価に分類しております。なお、金利スワップ及び金利キャップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金及び長期ノンリコースローンと一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金及び長期ノンリコースローンの時価に含めて記載しております。

社債（1年内償還予定を含む）

当社の発行する社債の時価は、元利金の合計額と、当該社債の残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

長期借入金及び長期ノンリコースローン

これらの時価は、元利金の合計額と、当該債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に、割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度 (2024年2月29日)

| | 種類 | 連結貸借対照表計上額 (百万円) | 取得原価 (百万円) | 差額 (百万円) |
|----------------------------|-----------|---------------------|------------|----------|
| 連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えるもの | (1) 株式 | — | — | — |
| | (2) 債券 | | | |
| | ① 国債・地方債等 | — | — | — |
| | ② 社債 | 30 | 30 | 0 |
| | ③ その他 | — | — | — |
| | (3) その他 | 649 | 343 | 305 |
| | 小計 | 679 | 373 | 305 |
| 連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えないもの | (1) 株式 | 48 | 67 | △18 |
| | (2) 債券 | | | |
| | ① 国債・地方債等 | — | — | — |
| | ② 社債 | 0 | 0 | — |
| | ③ その他 | 347 | 350 | △2 |
| | (3) その他 | 14,845 | 16,192 | △1,346 |
| | 小計 | 15,242 | 16,610 | △1,368 |
| 合計 | | 15,921 | 16,984 | △1,062 |

(注) 非上場株式 (連結貸借対照表価額1,092百万円) 及びその他 (連結貸借対照表価額86百万円) については、市場価格のない株式等であることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度 (2025年2月28日)

| | 種類 | 連結貸借対照表計上額 (百万円) | 取得原価 (百万円) | 差額 (百万円) |
|----------------------------|-----------|---------------------|------------|----------|
| 連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えるもの | (1) 株式 | — | — | — |
| | (2) 債券 | | | |
| | ① 国債・地方債等 | — | — | — |
| | ② 社債 | — | — | — |
| | ③ その他 | — | — | — |
| | (3) その他 | 4,078 | 3,559 | 518 |
| | 小計 | 4,078 | 3,559 | 518 |
| 連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えないもの | (1) 株式 | 49 | 49 | △0 |
| | (2) 債券 | | | |
| | ① 国債・地方債等 | — | — | — |
| | ② 社債 | — | — | — |
| | ③ その他 | 332 | 350 | △17 |
| | (3) その他 | 12,264 | 13,017 | △752 |
| | 小計 | 12,646 | 13,416 | △770 |
| 合計 | | 16,725 | 16,976 | △251 |

(注) 非上場株式 (連結貸借対照表価額4,406百万円) 及びその他 (連結貸借対照表価額60百万円) については、市場価格のない株式等であることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

2. 売却したその他有価証券

前連結会計年度（自 2023年3月1日 至 2024年2月29日）

| 種類 | 売却額（百万円） | 売却益の合計額（百万円） | 売却損の合計額（百万円） |
|-----------|----------|--------------|--------------|
| (1) 株式 | 133 | 89 | — |
| (2) 債券 | | | |
| ① 国債・地方債等 | — | — | — |
| ② 社債 | — | — | — |
| ③ その他 | — | — | — |
| (3) その他 | — | — | — |
| 合計 | 133 | 89 | — |

当連結会計年度（自 2024年3月1日 至 2025年2月28日）

| 種類 | 売却額（百万円） | 売却益の合計額（百万円） | 売却損の合計額（百万円） |
|-----------|----------|--------------|--------------|
| (1) 株式 | 229 | 68 | 23 |
| (2) 債券 | | | |
| ① 国債・地方債等 | — | — | — |
| ② 社債 | — | — | — |
| ③ その他 | — | — | — |
| (3) その他 | 7,583 | 539 | — |
| 合計 | 7,813 | 608 | 23 |

3. 減損処理を行った有価証券

当連結会計年度において、有価証券について588百万円（非上場株式558百万円、社債30百万円）の減損処理を行っております。

なお、減損処理にあたっては、期末における時価が取得原価に比べ50%以上下落した場合には全て減損処理を行い、30～50%程度下落した場合には、回収可能性等を考慮して必要と認められた額について減損処理を行っております。

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

金利関連

前連結会計年度 (2024年2月29日)

| 区分 | 取引の種類 | 主なヘッジ対象 | 契約額等 (百万円) | 契約額等の うち1年超 (百万円) | 時価 (百万円) | 評価損益 (百万円) |
|---------------|-----------------------------|---------|---------------|-------------------------|-------------|---------------|
| 市場取引以外の 取引 | 金利スワップ取引 (変動受取・固定 支払) | 借入金 | 74,000 | 55,000 | 353 | 353 |
| | 金利キャップ取引 | | 35,000 | 20,000 | 165 | △624 |
| 合計 | | | 109,000 | 75,000 | 518 | △271 |

当連結会計年度 (2025年2月28日)

| 区分 | 取引の種類 | 主なヘッジ対象 | 契約額等 (百万円) | 契約額等の うち1年超 (百万円) | 時価 (百万円) | 評価損益 (百万円) |
|---------------|-----------------------------|---------|---------------|-------------------------|-------------|---------------|
| 市場取引以外の 取引 | 金利スワップ取引 (変動受取・固定 支払) | 借入金 | 75,000 | 75,000 | 1,585 | 1,585 |
| | 金利キャップ取引 | | 20,000 | 15,000 | 253 | △217 |
| 合計 | | | 95,000 | 90,000 | 1,839 | 1,367 |

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

前連結会計年度（2024年2月29日）

| ヘッジ会計の方法 | 取引の種類 | 主なヘッジ対象 | 契約額等 (百万円) | 契約額等のうち 1年超(百万円) | 時価 (百万円) |
|-----------------|-----------------------------|---------|---------------|---------------------|-------------|
| 原則的処理方法 | 金利スワップ取引 (変動受取・固定 支払) | 借入金 | 10,486 | 10,320 | 64 |
| 金利スワップの 特例処理 | 金利スワップ取引 (変動受取・固定 支払) | 借入金 | 791 | — | (注) — |
| 金利キャップの 特例処理 | 金利キャップ取引 | 借入金 | 6,883 | 4,683 | (注) — |
| 合計 | | | 18,161 | 15,004 | 64 |

(注) 金利スワップ及び金利キャップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該借入金の時価に含めて記載しております。

当連結会計年度（2025年2月28日）

| ヘッジ会計の方法 | 取引の種類 | 主なヘッジ対象 | 契約額等 (百万円) | 契約額等のうち 1年超(百万円) | 時価 (百万円) |
|-----------------|-----------------------------|---------|---------------|---------------------|-------------|
| 原則的処理方法 | 金利スワップ取引 (変動受取・固定 支払) | 借入金 | 12,346 | 12,267 | 196 |
| 金利スワップの 特例処理 | 金利スワップ取引 (変動受取・固定 支払) | 借入金 | — | — | — |
| 金利キャップの 特例処理 | 金利キャップ取引 | 借入金 | 547 | 547 | (注) — |
| 合計 | | | 12,893 | 12,815 | 196 |

(注) 金利キャップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該借入金の時価に含めて記載しております。

(退職給付関係)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日) | 当連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日) |
|------------|--|--|
| 販売費及び一般管理費 | 117 | 102 |

2. スtock・オプションの権利不行使による失効により利益として計上した金額

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日) | 当連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日) |
|----------|--|--|
| 新株予約権戻入益 | 51 | 241 |

3. ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・オプションの内容

いちご株式会社

| | いちご株式会社 2017年ストック・オプション 第15回新株予約権 | いちご株式会社 2018年ストック・オプション 第16回新株予約権 | いちご株式会社 2019年ストック・オプション 第17回新株予約権 | いちご株式会社 2020年ストック・オプション 第18回新株予約権 |
|----------------|---|---|---|---|
| 付与対象者の区分及び人数 | 取締役8名、執行役11名、従業員179名及び子会社取締役2名 | 取締役8名、執行役8名、従業員187名及び子会社取締役3名 | 取締役8名、執行役9名、従業員206名及び子会社取締役3名 | 取締役8名、執行役8名、従業員214名及び子会社取締役2名、子会社監査役1名 |
| ストック・オプション数(注) | 普通株式 2,000,000株 | 普通株式 1,800,000株 | 普通株式 1,800,000株 | 普通株式 2,000,000株 |
| 付与日 | 2017年2月1日 | 2018年2月1日 | 2019年2月1日 | 2020年11月2日 |
| 権利確定条件 | ①新株予約権の割当を受けた者は、新株予約権割当日以降新株予約権の行使時まで継続して、当社の取締役、執行役もしくは従業員または当社子会社の取締役、執行役、監査役もしくは従業員その他これに準じる地位を有していることを要する。ただし、取締役会が正当な理由があると認めた場合については、この限りではない。 ②新株予約権の譲渡、質入れその他一切の処分は認めない。 ③新株予約権の割当を受けた者が死亡した場合、相続人がその権利を行使することができる。ただし、④に規定する「新株予約権割当契約」に定める条件による。 ④その他の条件については、当社と新株予約権の割当対象者との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによる。 | ①新株予約権の割当を受けた者は、新株予約権割当日以降新株予約権の行使時まで継続して、当社の取締役、執行役もしくは従業員または当社子会社の取締役、執行役、監査役もしくは従業員その他これに準じる地位を有していることを要する。ただし、取締役会が正当な理由があると認めた場合については、この限りではない。 ②新株予約権の譲渡、質入れその他一切の処分は認めない。 ③新株予約権の割当を受けた者が死亡した場合、相続人がその権利を行使することができる。ただし、④に規定する「新株予約権割当契約」に定める条件による。 ④その他の条件については、当社と新株予約権の割当対象者との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによる。 | ①新株予約権の割当を受けた者は、新株予約権割当日以降新株予約権の行使時まで継続して、当社の取締役、執行役もしくは従業員または当社子会社の取締役、執行役、監査役もしくは従業員その他これに準じる地位を有していることを要する。ただし、取締役会が正当な理由があると認めた場合については、この限りではない。 ②新株予約権の譲渡、質入れその他一切の処分は認めない。 ③新株予約権の割当を受けた者が死亡した場合、相続人がその権利を行使することができる。ただし、④に規定する「新株予約権割当契約」に定める条件による。 ④その他の条件については、当社と新株予約権の割当対象者との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによる。 | ①新株予約権の割当を受けた者は、新株予約権割当日以降新株予約権の行使時まで継続して、当社の取締役、執行役もしくは従業員または当社子会社の取締役、執行役、監査役もしくは従業員その他これに準じる地位を有していることを要する。ただし、取締役会が正当な理由があると認めた場合については、この限りではない。 ②新株予約権の譲渡、質入れその他一切の処分は認めない。 ③新株予約権の割当を受けた者が死亡した場合、相続人がその権利を行使することができる。ただし、④に規定する「新株予約権割当契約」に定める条件による。 ④その他の条件については、当社と新株予約権の割当対象者との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによる。 |
| 対象勤務期間 | 自 2017年2月1日 至 2020年1月13日 | 自 2018年2月1日 至 2021年1月12日 | 自 2019年2月1日 至 2022年1月11日 | 自 2020年11月2日 至 2023年10月14日 |
| 権利行使期間 | 自 2020年1月14日 至 2025年1月13日 | 自 2021年1月13日 至 2026年1月12日 | 自 2022年1月12日 至 2027年1月11日 | 自 2023年10月15日 至 2028年10月14日 |

| | いちご株式会社 2021年ストック・オプション 第19回新株予約権 | いちご株式会社 2022年ストック・オプション 第20回新株予約権 | いちご株式会社 2023年ストック・オプション 第21回新株予約権 | いちご株式会社 2024年ストック・オプション 第22回新株予約権 |
|--------------|--|--|--|--|
| 付与対象者の区分及び人数 | 取締役8名、執行役10名、従業員208名及び子会社取締役2名、子会社監査役1名 | 取締役9名、執行役7名、従業員204名及び子会社取締役2名、子会社監査役1名 | 取締役9名、執行役8名、従業員203名及び子会社取締役2名、子会社監査役1名 | 取締役8名、執行役10名、従業員226名及び子会社取締役2名 |
| ストック・オプション数 | 普通株式 2,000,000株 | 普通株式 2,000,000株 | 普通株式 2,500,000株 | 普通株式 2,750,000株 |
| 付与日 | 2021年5月7日 | 2022年9月15日 | 2023年5月8日 | 2024年10月31日 |
| 権利確定条件 | <p>①新株予約権の割当を受けた者は、新株予約権割当日以降新株予約権の行使時まで継続して、当社の取締役、執行役もしくは従業員または当社子会社の取締役、執行役、監査役もしくは従業員その他これに準じる地位を有していることを要する。ただし、取締役会が正当な理由があると認めた場合については、この限りではない。</p> <p>②新株予約権の譲渡、質入れその他一切の処分は認めない。</p> <p>③新株予約権の割当を受けた者が死亡した場合、相続人がその権利を行使することができる。ただし、④に規定する「新株予約権割当契約」に定める条件による。</p> <p>④その他の条件については、当社と新株予約権の割当対象者との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによる。</p> | <p>①新株予約権の割当を受けた者は、新株予約権割当日以降新株予約権の行使時まで継続して、当社の取締役、執行役もしくは従業員または当社子会社の取締役、執行役、監査役もしくは従業員その他これに準じる地位を有していることを要する。ただし、取締役会が正当な理由があると認めた場合については、この限りではない。</p> <p>②新株予約権の譲渡、質入れその他一切の処分は認めない。</p> <p>③新株予約権の割当を受けた者が死亡した場合、相続人がその権利を行使することができる。ただし、④に規定する「新株予約権割当契約」に定める条件による。</p> <p>④その他の条件については、当社と新株予約権の割当対象者との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによる。</p> | <p>①新株予約権の割当を受けた者は、新株予約権割当日以降新株予約権の行使時まで継続して、当社の取締役、執行役もしくは従業員または当社子会社の取締役、執行役、監査役もしくは従業員その他これに準じる地位を有していることを要する。ただし、取締役会が正当な理由があると認めた場合については、この限りではない。</p> <p>②新株予約権の譲渡、質入れその他一切の処分は認めない。</p> <p>③新株予約権の割当を受けた者が死亡した場合、相続人がその権利を行使することができる。ただし、④に規定する「新株予約権割当契約」に定める条件による。</p> <p>④その他の条件については、当社と新株予約権の割当対象者との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによる。</p> | <p>①新株予約権の割当を受けた者は、新株予約権割当日以降新株予約権の行使時まで継続して、当社の取締役、執行役もしくは従業員または当社子会社の取締役、執行役、監査役もしくは従業員その他これに準じる地位を有していることを要する。ただし、取締役会が正当な理由があると認めた場合については、この限りではない。</p> <p>②新株予約権の譲渡、質入れその他一切の処分は認めない。</p> <p>③新株予約権の割当を受けた者が死亡した場合、相続人がその権利を行使することができる。ただし、④に規定する「新株予約権割当契約」に定める条件による。</p> <p>④その他の条件については、当社と新株予約権の割当対象者との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによる。</p> |
| 対象勤務期間 | 自 2021年5月7日 至 2024年4月19日 | 自 2022年9月15日 至 2025年8月19日 | 自 2023年5月8日 至 2026年4月19日 | 自 2024年10月31日 至 2027年10月10日 |
| 権利行使期間 | 自 2024年4月20日 至 2029年4月19日 | 自 2025年8月20日 至 2030年8月19日 | 自 2026年4月20日 至 2031年4月19日 | 自 2027年10月11日 至 2032年10月10日 |

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

① ストック・オプションの数

| | いちご株式会社 2017年ストック・オプション 第15回新株予約権 | いちご株式会社 2018年ストック・オプション 第16回新株予約権 | いちご株式会社 2019年ストック・オプション 第17回新株予約権 | いちご株式会社 2020年ストック・オプション 第18回新株予約権 |
|--------------|---|---|---|---|
| 権利確定前 (株) | | | | |
| 前連結会計年度末 | — | — | — | — |
| 付与 | — | — | — | — |
| 失効 | — | — | — | — |
| 権利確定 | — | — | — | — |
| 未確定残 | — | — | — | — |
| 権利確定後 (株) | | | | |
| 前連結会計年度末 | 1,377,700 | 1,344,300 | 1,390,200 | 1,722,500 |
| 権利確定 | — | — | — | — |
| 権利行使 | 5,200 | — | — | 210,500 |
| 失効 | 1,372,500 | 44,200 | 54,200 | 49,600 |
| 未行使残 | — | 1,300,100 | 1,336,000 | 1,462,400 |

| | いちご株式会社 2021年ストック・オプション 第19回新株予約権 | いちご株式会社 2022年ストック・オプション 第20回新株予約権 | いちご株式会社 2023年ストック・オプション 第21回新株予約権 | いちご株式会社 2024年ストック・オプション 第22回新株予約権 |
|--------------|---|---|---|---|
| 権利確定前 (株) | | | | |
| 前連結会計年度末 | 1,782,000 | 1,933,800 | 2,474,000 | — |
| 付与 | — | — | — | 2,750,000 |
| 失効 | — | 72,800 | 84,000 | 5,000 |
| 権利確定 | 1,782,000 | — | — | — |
| 未確定残 | — | 1,861,000 | 2,390,000 | 2,745,000 |
| 権利確定後 (株) | | | | |
| 前連結会計年度末 | — | — | — | — |
| 権利確定 | 1,782,000 | — | — | — |
| 権利行使 | 47,400 | — | — | — |
| 失効 | 49,200 | — | — | — |
| 未行使残 | 1,685,400 | — | — | — |

(注) 当連結会計年度における当社役員による行使数は以下のとおりであります。

第18回新株予約権 50,200個

② 単価情報

| | いちご株式会社 2017年ストック・オプション 第15回新株予約権 | いちご株式会社 2018年ストック・オプション 第16回新株予約権 | いちご株式会社 2019年ストック・オプション 第17回新株予約権 | いちご株式会社 2020年ストック・オプション 第18回新株予約権 |
|----------------------|---|---|---|---|
| 権利行使価格 (円) | 423 | 519 | 432 | 340 |
| 行使時平均株価 (円) | 354 | — | — | 401 |
| 公正な評価単価 (付与日) (円) | 162.55 | 203.73 | 74.07 | 55.76 |

| | いちご株式会社 2021年ストック・オプション 第19回新株予約権 | いちご株式会社 2022年ストック・オプション 第20回新株予約権 | いちご株式会社 2023年ストック・オプション 第21回新株予約権 | いちご株式会社 2024年ストック・オプション 第22回新株予約権 |
|----------------------|---|---|---|---|
| 権利行使価格 (円) | 388 | 350 | 296 | 467 |
| 行使時平均株価 (円) | 409 | — | — | — |
| 公正な評価単価 (付与日) (円) | 58.58 | 56.12 | 43.48 | 79.45 |

4. スtock・オプションの公正な評価単価の見積方法

当連結会計年度において付与されたストック・オプションについての公正な評価単価の見積方法は以下のとおりであります。

- ①使用した評価技法 ブラック・ショールズモデル
②主な基礎数値及び見積方法

| | 2024年ストック・オプション |
|---------------|-----------------|
| 株価変動性 (注) 1 | 33.42% |
| 予想残存期間 (注) 2 | 5.45年間 |
| 見積配当率 (注) 3 | 2.46% |
| 無リスク利子率 (注) 4 | 0.59% |

- (注) 1. 2019年3月から2024年9月までの株価実績に基づき算定しております。
2. 権利行使期間の満期において行使されるものと推定して見積もっております。
3. 直近連結会計年度における配当予想である1株当たり10円を採用しております。
4. 2024年10月30日における、償還年月2030年3月20日の国債レート中央値を採用しております。

5. スtock・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

| | 前連結会計年度 (2024年2月29日) | 当連結会計年度 (2025年2月28日) |
|---------------------|-------------------------|-------------------------|
| 繰延税金資産 | | |
| 未払事業税 | 313百万円 | 258百万円 |
| 貸倒引当金繰入限度超過額 | 397 | 425 |
| 投資有価証券評価損 | 203 | 390 |
| 不動産評価損 | 2,122 | 2,093 |
| 繰延ヘッジ損益 | 0 | 0 |
| 繰越欠損金 | 536 | 231 |
| 未実現利益 | 166 | 157 |
| 減損損失 | 2 | 7 |
| 減価償却費 | 445 | 536 |
| その他 | 353 | 415 |
| 繰延税金資産小計 | 4,542 | 4,516 |
| 評価性引当額 | △3,527 | △3,228 |
| 繰延税金資産合計 | 1,014 | 1,288 |
| 繰延税金負債 | | |
| その他有価証券評価差額金 | △94 | △160 |
| 全面時価評価法による評価差額 | △1,456 | △1,453 |
| 繰延ヘッジ損益 | △20 | △60 |
| その他 | △82 | △141 |
| 繰延税金負債合計 | △1,654 | △1,814 |
| 繰延税金資産（負債）の純額（△は負債） | △640 | △526 |

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

| 前連結会計年度 (2024年2月29日) | 当連結会計年度 (2025年2月28日) |
|--|--|
| 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため、注記を省略しております。 | 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため、注記を省略しております。 |

3. 法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理

当社及び一部の国内連結子会社は、グループ通算制度を適用しています。また、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」（実務対応報告第42号 2021年8月12日）に従って、法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理並びに開示を行っています。

4. 連結決算日後における法人税等の税率の変更

「所得税法等の一部を改正する法律」（令和7年法律第13号）が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以後開始する連結会計年度より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。

これに伴い、2027年3月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.62%から31.52%に変更し計算することとなります。

なお、変更後の法定実効税率を当連結会計年度末に適用した場合、繰延税金負債の金額（繰延税金資産の金額を控除した金額）は41百万円、法人税等調整額が34百万円増加し、繰延ヘッジ損益が1百万円、その他有価証券評価差額金が4百万円、それぞれ減少いたします。

(企業結合等関係)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(資産除去債務関係)

1. 資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの
重要性が乏しいため、記載を省略しております。

2. 連結貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

当社及び一部の連結子会社は、所有する一部の有形固定資産にアスベストを使用しており、当該資産の除却時にアスベスト除去に係る義務を有していますが、当該債務に関連する資産を除去する具体的な方法や時期等が明確でないことから、資産除去債務を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

当社及び一部の連結子会社は、所有する一部の心築不動産、太陽光発電設備について、土地所有者との間で不動産賃借契約を締結しており、事業終了時または退去時における原状復旧に係る義務を有していますが、連結貸借対照表に計上しているものを除き、当該債務に関連する賃借資産の使用期間が明確でなく、移転あるいは退去の予定もないことから、資産除去債務を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社では、首都圏を中心に、賃貸用のオフィスビル、商業施設等を有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は5,475百万円（賃貸収益は売上高に、賃貸原価は売上原価に計上）、売却損益は4,273百万円（売却益は特別利益に計上、売却損は特別損失に計上）であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は6,290百万円（賃貸収益は売上高に、賃貸原価は売上原価に計上）、売却益は7,943百万円（売却益は特別利益）であります。

当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日) | 当連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日) |
|------------|--|--|
| 連結貸借対照表計上額 | | |
| 期首残高 | 166,227 | 154,178 |
| 期中増減額 | △12,048 | △9,266 |
| 期末残高 | 154,178 | 144,911 |
| 期末時価 | 209,651 | 199,566 |

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は、資本的支出による増加額2,857百万円、不動産の取得による増加額2,557百万円であります。主な減少額は、売却による減少額13,940百万円、ストレージプラス株式会社売却による減少額3,014百万円、減価償却による減少額2,856百万円であります。当連結会計年度の主な増加額は、資本的支出による増加額3,958百万円、不動産の取得による増加額336百万円であります。主な減少額は、売却による減少額10,898百万円、減価償却による減少額2,576百万円であります。
3. 当連結会計年度末の時価は、主として社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む）及び適切に市場価格を反映していると考えられる指標等を用いて自社で算定した金額であります。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当連結会計年度より、さらなる開示拡充と当社の事業別の業績可視化を目的として事業の報告セグメントを一部変更いたしました。セグメント変更の詳細につきましては、「(セグメント情報等) [セグメント情報] 1. 報告セグメントの概要」に記載のとおりです。

なお、前連結会計年度の情報は、セグメント変更後の区分方法により作成しております。

前連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29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 | 2,484 | — | 2,484 | 423 | 2,907 |
| | 不動産フィー収入 | 2,411 | — | 2,411 | 423 | 2,834 |
| | その他 | 73 | — | 73 | — | 73 |
| | 心築 | 2,367 | 9,831 | 12,198 | 62 | 12,261 |
| | 不動産販売収入 | 784 | 132 | 917 | — | 917 |
| | 不動産賃貸収入 | 1,171 | 9,612 | 10,783 | 62 | 10,846 |
| | その他 | 412 | 85 | 498 | — | 498 |
| | いちごオーナーズ | 7,440 | 44,912 | 52,353 | — | 52,353 |
| | 不動産販売収入 | 7,437 | 42,953 | 50,391 | — | 50,391 |
| | 不動産賃貸収入 | 3 | 1,958 | 1,961 | — | 1,961 |
| | その他 | — | — | — | — | — |
| | ホテル | 6,876 | 2,898 | 9,775 | — | 9,775 |
| | 不動産販売収入 | — | — | — | — | — |
| | 不動産賃貸収入 | 6,838 | 2,898 | 9,736 | — | 9,736 |
| | その他 | 38 | — | 38 | — | 38 |
| | クリーンエネルギー | 5,789 | 146 | 5,935 | — | 5,935 |
| | 売電収入 | 5,789 | — | 5,789 | — | 5,789 |
| | その他 | — | 146 | 146 | — | 146 |
| | 合計 | 24,959 | 57,788 | 82,747 | 485 | 83,233 |
| | 調整額 | — | — | — | △485 | △485 |
| 連結財務諸表計上額 | 24,959 | 57,788 | 82,747 | — | 82,747 | |

(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」(会計制度委員会報告第15号 2014年11月4日)に基づく収益不動産の売却収入及び「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。

| | | 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 | 3,974 | — | 3,974 | 435 | 4,410 |
| | 不動産フィー収入 | 3,903 | — | 3,903 | 435 | 4,338 |
| | その他 | 71 | — | 71 | — | 71 |
| | 心築 | 7,067 | 11,054 | 18,122 | 148 | 18,271 |
| | 不動産販売収入 | 5,210 | — | 5,210 | — | 5,210 |
| | 不動産賃貸収入 | 1,298 | 9,928 | 11,226 | 1 | 11,228 |
| | その他 | 558 | 1,126 | 1,685 | 147 | 1,832 |
| | いちごオーナーズ | 4,366 | 35,097 | 39,464 | — | 39,464 |
| | 不動産販売収入 | 4,364 | 33,607 | 37,971 | — | 37,971 |
| | 不動産賃貸収入 | 2 | 1,489 | 1,492 | — | 1,492 |
| | その他 | — | — | — | — | — |
| | ホテル | 12,688 | 3,188 | 15,877 | 0 | 15,877 |
| | 不動産販売収入 | 2,603 | — | 2,603 | — | 2,603 |
| | 不動産賃貸収入 | 10,042 | 3,188 | 13,231 | 0 | 13,231 |
| | その他 | 42 | — | 42 | — | 42 |
| | クリーンエネルギー | 6,117 | 19 | 6,137 | — | 6,137 |
| | 売電収入 | 6,117 | — | 6,117 | — | 6,117 |
| | その他 | — | 19 | 19 | — | 19 |
| | 合計 | 34,215 | 49,360 | 83,576 | 583 | 84,160 |
| | 調整額 | — | — | — | △583 | △583 |
| 連結財務諸表計上額 | 34,215 | 49,360 | 83,576 | — | 83,576 | |

（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」（会計制度委員会報告第15号 2014年11月4日）に基づく収益不動産の売却収入及び「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。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 4. 会計方針に関する事項 (4)重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3. 当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報

①契約資産及び契約負債の残高等

（単位：百万円）

| | 前連結会計年度 | 当連結会計年度 |
|---------------------|---------|---------|
| 顧客との契約から生じた債権（期首残高） | 3,610 | 2,255 |
| 顧客との契約から生じた債権（期末残高） | 2,255 | 4,009 |
| 契約資産（期首残高） | — | — |
| 契約資産（期末残高） | — | — |
| 契約負債（期首残高） | 43 | 29 |
| 契約負債（期末残高） | 29 | 34 |

(注) 契約負債は、主に心築事業において、顧客から受け入れた前受金であります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。なお、過去の期間に充足した履行義務から認識した収益の額に重要性はありません。

②残存履行義務に配分した取引価格

当初に予想される契約期間が1年を超える重要な契約がないため、記載を省略しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、経営資源の配分決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社では、当連結会計年度末より、さらなる開示拡充と当社の事業別の業績可視化を目的として事業の報告セグメントを一部変更いたします。具体的には、「心築」セグメントから「いちごオーナーズ」と「ホテル」を独立させ、事業セグメントとして個別開示をいたします。新たなセグメントは、以下のとおりです。

なお、前連結会計年度のセグメント情報については、変更後のセグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

〈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

〈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

〈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

〈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

2. 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の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表作成において採用している会計処理方法と概ね同一であります。

3. 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
前連結会計年度（自 2023年3月1日 至 2024年2月29日）

（単位：百万円）

| | 報告セグメント | | | | | | 調整額 (注) 3 | 連結財務 諸表計上 額 |
|--|--------------------|---------|--------------|--------|-------------------|---------|--------------|-------------------|
| | アセット マネジメ ント | 心築 | いちごオ ーナーズ | ホテル | クリーン エネルギ ー | 計 | | |
| 売上高 | | | | | | | | |
| 外部顧客への売上高 | 2,484 | 12,198 | 52,353 | 9,775 | 5,935 | 82,747 | — | 82,747 |
| セグメント間の内部売上高 又は振替高 | 423 | 62 | — | — | — | 485 | △485 | — |
| 計 | 2,907 | 12,261 | 52,353 | 9,775 | 5,935 | 83,233 | △485 | 82,747 |
| 営業利益 | 1,496 | 1,373 | 5,495 | 2,638 | 1,946 | 12,951 | 9 | 12,960 |
| 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 | — | 4,104 | — | 4,129 | — | 8,234 | — | 8,234 |
| セグメント利益(ALL-IN営業 利益)(注) 1 | 1,496 | 5,478 | 5,495 | 6,768 | 1,946 | 21,185 | 9 | 21,194 |
| セグメント資産 | 1,516 | 167,098 | 45,686 | 68,645 | 36,168 | 319,115 | 47,899 | 367,015 |
| その他の項目 | | | | | | | | |
| 減価償却費 | 0 | 1,533 | — | 1,463 | 1,776 | 4,773 | 62 | 4,836 |
| 減損損失 | — | — | — | — | 2 | 2 | — | 2 |
| 有形固定資産及び 無形固定資産の増加額 | 8 | 4,141 | — | 1,649 | 2,326 | 8,126 | 467 | 8,594 |

(注) 1. セグメント利益(ALL-IN営業利益)＝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及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9百万円は、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47,899百万円は、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62百万円は、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467百万円は、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。

| | 報告セグメント | | | | | | 調整額 (注) 3 | 連結財務 諸表計上 額 |
|--|--------------------|---------|--------------|--------|-------------------|---------|--------------|-------------------|
| | アセット マネジメ ント | 心築 | いちごオ ーナーズ | ホテル | クリーン エネルギ ー | 計 | | |
| 売上高 | | | | | | | | |
| 外部顧客への売上高 | 3,974 | 18,122 | 39,464 | 15,877 | 6,137 | 83,576 | — | 83,576 |
| セグメント間の内部売上高 又は振替高 | 435 | 148 | — | 0 | — | 583 | △583 | — |
| 計 | 4,410 | 18,271 | 39,464 | 15,877 | 6,137 | 84,160 | △583 | 83,576 |
| 営業利益 | 2,613 | 3,095 | 3,330 | 5,535 | 1,725 | 16,300 | 9 | 16,309 |
| 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 | — | 4,924 | — | 3,630 | — | 8,554 | — | 8,554 |
| セグメント利益(ALL-IN営業 利益)(注) 1 | 2,613 | 8,019 | 3,330 | 9,166 | 1,725 | 24,855 | 9 | 24,864 |
| セグメント資産 | 2,687 | 201,650 | 59,804 | 79,205 | 38,890 | 382,237 | 24,478 | 406,715 |
| その他の項目 | | | | | | | | |
| 減価償却費 | 1 | 1,465 | — | 1,229 | 2,003 | 4,699 | 96 | 4,795 |
| 減損損失 | — | 22 | — | — | 2 | 25 | — | 25 |
| 有形固定資産及び 無形固定資産の増加額 | 35 | 2,824 | — | 1,537 | 649 | 5,047 | 29 | 5,077 |

- (注) 1. セグメント利益(ALL-IN営業利益)＝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及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9百万円は、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24,478百万円は、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96百万円は、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29百万円は、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。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2023年3月1日 至 2024年2月29日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」の「3. 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」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

本邦の外部顧客への売上高及び本邦に所在している有形固定資産の金額が、いずれも連結損益計算書の売上高及び連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えているため、地域ごとの情報の記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

| 顧客の名称又は氏名 | 関連するセグメント名 | 売上高 |
|--|---------------------------|-----------|
| 合同会社ISTレジデンス3 | いちごオーナーズ 及び アセットマネジメント | 9,054百万円 |
| JMインダス5 合同会社 JMインダス6 合同会社 JMインダス7 合同会社 | いちごオーナーズ | 23,917百万円 |

当連結会計年度（自 2024年3月1日 至 2025年2月28日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」の「3. 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」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

本邦の外部顧客への売上高及び本邦に所在している有形固定資産の金額が、いずれも連結損益計算書の売上高及び連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えているため、地域ごとの情報の記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

| 顧客の名称又は氏名 | 関連するセグメント名 | 売上高 |
|---------------|---------------------------|-----------|
| 合同会社ISTレジデンス4 | いちごオーナーズ 及び アセットマネジメント | 10,414百万円 |
| 合同会社ISTレジデンス5 | いちごオーナーズ 及び アセットマネジメント | 11,602百万円 |
| 合同会社KURENAI | いちごオーナーズ | 11,282百万円 |

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 2023年3月1日 至 2024年2月29日）

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報は、「セグメント情報」の「3. 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」の「その他の項目」に記載をしているため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 2024年3月1日 至 2025年2月28日）

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報は、「セグメント情報」の「3. 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」の「その他の項目」に記載をしているため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 2023年3月1日 至 2024年2月29日）

（のれん）

（単位：百万円）

| | 報告セグメント | | | | | | 調整額 | 連結財務諸表計上額 |
|-------|----------------|-----|--------------|-----|---------------|-----|-----|-----------|
| | アセット マネジメント | 心築 | いちごオー ナーズ | ホテル | クリーン エネルギー | 計 | | |
| 当期償却額 | 70 | 11 | — | — | 15 | 97 | — | 97 |
| 当期末残高 | 490 | 357 | — | — | 141 | 989 | — | 989 |

当連結会計年度（自 2024年3月1日 至 2025年2月28日）

（のれん）

（単位：百万円）

| | 報告セグメント | | | | | | 調整額 | 連結財務諸表計上額 |
|-------|----------------|-----|--------------|-----|---------------|-----|-----|-----------|
| | アセット マネジメント | 心築 | いちごオー ナーズ | ホテル | クリーン エネルギー | 計 | | |
| 当期償却額 | 95 | 46 | — | — | 15 | 156 | — | 156 |
| 当期末残高 | 420 | 311 | — | — | 125 | 857 | — | 857 |

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 2023年3月1日 至 2024年2月29日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2024年3月1日 至 2025年2月28日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者の取引

(ア) 連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主(会社等に限る。)等
前連結会計年度(自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)

| 種類 | 会社等名称又は氏名 | 所在地 | 資本金又は出資金 (百万円) | 事業の内容又は職業 | 議決権等の所有 (被所有)割合 | 関連当事者との関係 | 取引の内容 | 取引金額 (百万円) | 科目 | 期末残高 (百万円) |
|------|-----------------------|--------|-------------------|-----------|----------------------|-----------|----------------|---------------|----|---------------|
| 主要株主 | いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド | シンガポール | 736,482 | 投資業 | (被所有) 直接 51.1% | — | 有価証券の譲渡 (注) | 9,999 | — | — |

(注) いちごオフィスリート投資法人の投資口を相対取引により取得しております。なお、取引価格は本取引決定日の直前営業日の東京証券取引所における普通取引の終値であり、客観的な価格を算定するにあたって基礎とすべき合理的な価格であると判断しております。

当連結会計年度(自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)
該当事項はありません。

(イ) 連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等
前連結会計年度(自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)
該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)

| 種類 | 会社等名称又は氏名 | 所在地 | 資本金又は出資金 (百万円) | 事業の内容又は職業 | 議決権等の所有 (被所有)割合 | 関連当事者との関係 | 取引の内容 | 取引金額 (百万円) | 科目 | 期末残高 (百万円) |
|------|------------------|-------|-------------------|-----------|----------------------|-----------|-------------|---------------|-----------|---------------|
| 子会社 | いちごプライベートリート投資法人 | 東京都港区 | 2,516 | 不動産投資業 | (所有) 直接 100.0% | 出資 | 債務保証(注1) | 10,000 | — | — |
| | | | | | | | 保証料の受取 | 6 | — | — |
| | | | | | | | 有価証券の譲渡(注2) | 7,044 | — | — |
| 関連会社 | GIGA. GREEN GmbH | ドイツ | 135千ユーロ | 太陽光発電事業 | (所有) 直接 24.39% | 出資 | 増資の引受(注3) | 4,438 | 長期未払金(注3) | 1,943 |

(注1) 金融機関からの借入金に対する債務保証を行っております。

(注2) いちごプライベートリート投資法人の投資口を相対取引により売却しております。なお、取引価格は同投資法人の直前の決算期における保有資産の帳簿価額と鑑定評価額の差額である含み損益を反映した純資産額を基礎として計算された1口当たり純資産額であり、客観的な価格を算定するにあたって基礎とすべき合理的な価格であると判断しております。

(注3) 上記の取引金額は取引時の為替レートにより換算し、期末残高は期末日の為替レートにより換算していません。

(ウ)連結財務諸表提出会社と同一の親会社を持つ会社等及び連結財務諸表提出会社のその他の関係会社の子会社等

前連結会計年度（自 2023年3月1日 至 2024年2月29日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2024年3月1日 至 2025年2月28日）

該当事項はありません。

(エ)連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る。)等

前連結会計年度（自 2023年3月1日 至 2024年2月29日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2024年3月1日 至 2025年2月28日）

該当事項はありません。

(2)連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

(ア)連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主(会社等に限る。)等

前連結会計年度（自 2023年3月1日 至 2024年2月29日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2024年3月1日 至 2025年2月28日）

該当事項はありません。

(イ)連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等

前連結会計年度（自 2023年3月1日 至 2024年2月29日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2024年3月1日 至 2025年2月28日）

該当事項はありません。

(ウ)連結財務諸表提出会社と同一の親会社を持つ会社等及び連結財務諸表提出会社のその他の関係会社の子会社等

前連結会計年度（自 2023年3月1日 至 2024年2月29日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2024年3月1日 至 2025年2月28日）

該当事項はありません。

(エ)連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る。)等

前連結会計年度（自 2023年3月1日 至 2024年2月29日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2024年3月1日 至 2025年2月28日）

該当事項はありません。

2 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1)親会社情報

前連結会計年度（自 2023年3月1日 至 2024年2月29日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2024年3月1日 至 2025年2月28日）

該当事項はありません。

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

前連結会計年度（自 2023年3月1日 至 2024年2月29日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2024年3月1日 至 2025年2月28日）

該当事項はありません。

(開示対象特別目的会社関係)

1. 開示対象特別目的会社の概要及び開示対象特別目的会社を利用した取引の概要

当社の連結子会社であるいちごオーナーズ株式会社は、アセットマネジメント事業において、不動産特定共同事業法（任意組合理型）に基づく不動産小口化商品の販売を行う事業を行っており、当該事業の仕組みの一環として任意組合を利用しております。

この事業においては、小口化商品の投資家が任意組合との間で不動産特定事業者への参加契約を締結し、金銭出資を行います。任意組合は、金銭により購入された不動産から生じる損益の分配を受ける目的で組成されております。当該不動産の賃貸損益、売却損益等は、投資家に帰属します。

いちごオーナーズ株式会社は、業務執行組合理員として、任意組合契約に従い、業務執行組合理員報酬を得ております。また、いちごオーナーズ株式会社と任意組合間で不動産の譲渡が発生します。

なお、当連結会計年度における直近の財政状態は以下のとおりであります。

| | 前連結会計年度 (2024年2月29日) | 当連結会計年度 (2025年2月28日) |
|----------------------|-------------------------|-------------------------|
| 特別目的会社数 | 4組合 | 4組合 |
| 直近の決算日における資産総額（単純合算） | 2,358百万円 | 2,363百万円 |
| 負債総額（単純合算） | 4百万円 | 4百万円 |

2. 開示対象特別目的会社との取引金額

前連結会計年度（自 2023年3月1日 至 2024年2月29日）

| | 取引金額 | 項目 | 金額 |
|----------------|--------|-----|--------|
| 不動産譲渡高（注1） | 954百万円 | 売上高 | 954百万円 |
| 業務執行組合理員報酬（注2） | 8百万円 | 売上高 | 8百万円 |

（注1）不動産譲渡高は、譲渡時点の譲渡価格で記載しております。なお、不動産譲渡高は連結損益計算書上の売上高で計上しております。

（注2）業務執行組合理員報酬は、当該不動産の譲渡価格から決められた割合で算出された金額であります。なお、業務執行組合理員報酬は連結損益計算書上の売上高で計上しております。

当連結会計年度（自 2024年3月1日 至 2025年2月28日）

| | 取引金額 | 項目 | 金額 |
|---------------|-------|-----|-------|
| 業務執行組合理員報酬（注） | 10百万円 | 売上高 | 10百万円 |

（注）業務執行組合理員報酬は、当該不動産の譲渡価格から決められた割合で算出された金額であります。なお、業務執行組合理員報酬は連結損益計算書上の売上高で計上しております。

(1株当たり情報)

| 前連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日) | | 当連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日) | |
|--|---------|--|---------|
| 1株当たり純資産 | 237.57円 | 1株当たり純資産 | 260.49円 |
| 1株当たり当期純利益 | 26.89円 | 1株当たり当期純利益 | 34.86円 |
| 潜在株式調整後1株当たり当期純利益 | －円 | 潜在株式調整後1株当たり当期純利益 | 34.79円 |

(注) 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

| | 前連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日) | 当連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日) |
|---|--|--|
| 1株当たり当期純利益 | | |
| 親会社株主に帰属する当期純利益(百万円) | 12,108 | 15,187 |
| 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当期純利益(百万円) | 12,108 | 15,187 |
| 期中平均株式数(千株) | 450,300 | 435,699 |
| 潜在株式調整後1株当たり当期純利益 | | |
| 親会社株主に帰属する当期純利益調整額(百万円) | － | － |
| 普通株式増加数(千株) | － | 803 |
| (うち新株予約権にかかる増加数(千株)) | (一) | (803) |
| 希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要 | 2017年1月13日 取締役会決議 新株予約権1,377,700株 2018年1月12日 取締役会決議 新株予約権1,344,300株 2019年1月11日 取締役会決議 新株予約権1,390,200株 2020年10月14日 取締役会決議 新株予約権1,722,500株 2021年4月19日 取締役会決議 新株予約権1,782,000株 2022年8月19日 取締役会決議 新株予約権1,933,800株 2023年4月19日 取締役会決議 新株予約権2,474,000株 | 2018年1月12日 取締役会決議 新株予約権1,300,100株 2019年1月11日 取締役会決議 新株予約権1,336,000株 2024年10月10日 取締役会決議 新株予約権2,745,000株 |

(注) 前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

⑤【連結附属明細表】

【社債明細表】

| 会社名 | 銘柄 | 発行年月日 | 当期首残高 (百万円) | 当期末残高 (百万円) | 利率 (%) | 担保 | 償還期限 |
|----------------|-------------------|--------------|------------------|----------------|-----------|----|--------------|
| いちごECOエナジー株式会社 | グリーンボンド(私募債) | 2019. 7. 31 | 2,169 (162) | 2,006 (162) | 1.29 | なし | 2029. 7. 31 |
| いちご株式会社 | 第1回無担保社債 (私募債) | 2019. 9. 27 | 3,000 (3,000) | — | 1.20 | なし | 2024. 9. 27 |
| 株式会社 宮交シティ | 第3回無担保社債 | 2020. 3. 25 | 70 | 70 (70) | 0.30 | なし | 2025. 3. 25 |
| いちご株式会社 | 第1回無担保社債 (公募債) | 2023. 6. 22 | 2,000 | 2,000 | 1.30 | なし | 2026. 6. 22 |
| 株式会社 宮交シティ | 第4回無担保社債 | 2023. 9. 25 | 70 | 70 | 0.77 | なし | 2028. 9. 25 |
| 株式会社 宮交シティ | 第5回無担保社債 | 2023. 11. 24 | 100 | 100 | 1.03 | なし | 2028. 11. 24 |
| 株式会社 宮交シティ | 第6回無担保社債 | 2024. 1. 25 | 60 | 60 | 0.80 | なし | 2029. 1. 25 |
| いちご株式会社 | 第2回無担保社債 (公募債) | 2024. 10. 29 | — | 3,000 | 1.65 | なし | 2027. 10. 28 |
| 合計 | — | — | 7,469 (3,162) | 7,306 (232) | — | — | — |

(注) 1. () 内書は、1年以内の償還予定額であります。

2. 連結決算日後6年間の償還予定額は以下のとおりであります。

| 1年以内 (百万円) | 1年超2年以内 (百万円) | 2年超3年以内 (百万円) | 3年超4年以内 (百万円) | 4年超5年以内 (百万円) | 5年超 (百万円) |
|---------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------|
| 232 | 2,162 | 3,162 | 392 | 1,357 | — |

【借入金等明細表】

| 区分 | 当期首残高 (百万円) | 当期末残高 (百万円) | 平均利率 (%) | 返済期限 |
|------------------------------|----------------|----------------|-------------|-------------|
| 短期借入金 | 16,726 | 6,520 | 0.89 | — |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 20,878 | 7,340 | 1.47 | — |
| 1年内返済予定の長期ノンリコースローン | 6,413 | 4,478 | 1.50 | — |
| 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く) | 146,043 | 195,477 | 1.43 | 2026年～2050年 |
| 長期ノンリコースローン(1年以内に返済予定のものを除く) | 35,265 | 40,991 | 1.39 | 2026年～2041年 |
| 合計 | 225,326 | 254,809 | — | — |

(注) 1. 平均利率については、当期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. 長期借入金及び長期ノンリコースローン(1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後25年内における返済予定額は以下のとおりであります。

| | 1年超2年以内 (百万円) | 2年超3年以内 (百万円) | 3年超4年以内 (百万円) | 4年超5年以内 (百万円) | 5年超 (百万円) |
|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------|
| 長期借入金 | 27,171 | 6,415 | 18,049 | 25,473 | 118,367 |
| 長期ノンリコース ローン | 15,901 | 1,443 | 1,463 | 1,419 | 20,764 |

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産に対する合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における半期情報等

| (累計期間) | 中間連結会計期間 | 当連結会計年度 |
|--------------------------------|----------|---------|
| 売上高 (百万円) | 36,295 | 83,576 |
| 税金等調整前中間 (当期) 純利益 (百万円) | 8,086 | 21,784 |
| 親会社株主に帰属する中間 (当期) 純利益 (百万円) | 5,365 | 15,187 |
| 1株当たり中間 (当期) 純利益 (円) | 12.24 | 34.86 |

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

① 【貸借対照表】

(単位：百万円)

| | 前事業年度 (2024年2月29日) | 当事業年度 (2025年2月28日) |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | ※1 19,455 | ※1 15,636 |
| 売掛金 | ※2 1,503 | ※2 2,111 |
| 営業投資有価証券 | 14 | 10 |
| 関係会社短期貸付金 | 31,693 | 12,838 |
| 1年内回収予定の関係会社長期貸付金 | — | 676 |
| 前払費用 | 100 | 180 |
| 未収入金 | ※2 1,013 | ※2 1,081 |
| その他 | ※2 472 | ※2 313 |
| 貸倒引当金 | △292 | △292 |
| 流動資産合計 | 53,960 | 32,556 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物 | 3,981 | 3,726 |
| 減価償却累計額 | △704 | △785 |
| 建物及び構築物（純額） | ※1 3,277 | ※1 2,940 |
| 土地 | ※1 4,851 | ※1 4,367 |
| その他 | 331 | 341 |
| 減価償却累計額 | △126 | △189 |
| その他（純額） | ※1 205 | ※1 151 |
| 有形固定資産合計 | 8,334 | 7,459 |
| 無形固定資産 | | |
| ソフトウェア | 144 | 61 |
| 借地権 | ※1 162 | ※1 162 |
| その他 | — | 6 |
| 無形固定資産合計 | 307 | 230 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | ※1 15,977 | ※1 16,599 |
| 関係会社株式 | ※1 6,872 | ※1 11,694 |
| 関係会社社債 | 2,864 | 2,573 |
| その他の関係会社有価証券 | 37,688 | 40,550 |
| 長期貸付金 | 10 | 10 |
| 関係会社長期貸付金 | ※1 57,720 | ※1 75,548 |
| 繰延税金資産 | 38 | 232 |
| その他 | 2,129 | 3,377 |
| 貸倒引当金 | △829 | △819 |
| 投資その他の資産合計 | 122,471 | 149,765 |
| 固定資産合計 | 131,113 | 157,456 |
| 資産合計 | 185,073 | 190,013 |

(単位：百万円)

| | 前事業年度 (2024年2月29日) | 当事業年度 (2025年2月28日) |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 短期借入金 | 16,500 | 6,125 |
| 関係会社短期借入金 | 6,100 | 2,700 |
| 1年内償還予定の社債 | 3,000 | — |
| 1年内返済予定の関係会社長期借入金 | — | 10,797 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | ※1 11,808 | ※1 3,209 |
| 未払金 | ※2 1,438 | ※2 1,655 |
| 未払費用 | 200 | 181 |
| 未払法人税等 | 364 | 2,223 |
| 前受金 | 37 | 25 |
| 預り金 | 24 | 36 |
| その他 | ※2 174 | ※2 173 |
| 流動負債合計 | 39,648 | 27,128 |
| 固定負債 | | |
| 社債 | 2,000 | 5,000 |
| 長期借入金 | ※1 68,003 | ※1 89,702 |
| 関係会社長期借入金 | 10,574 | — |
| 長期末払金 | — | ※2 1,943 |
| 長期預り保証金 | ※2 119 | ※2 69 |
| その他 | 40 | 3 |
| 固定負債合計 | 80,738 | 96,719 |
| 負債合計 | 120,386 | 123,848 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 26,892 | 26,946 |
| 資本剰余金 | | |
| 資本準備金 | 11,208 | 11,262 |
| その他資本剰余金 | 3 | — |
| 資本剰余金合計 | 11,212 | 11,262 |
| 利益剰余金 | | |
| 利益準備金 | 44 | 44 |
| その他利益剰余金 | 48,974 | 34,570 |
| 繰越利益剰余金 | 48,974 | 34,570 |
| 利益剰余金合計 | 49,018 | 34,615 |
| 自己株式 | △22,446 | △7,212 |
| 株主資本合計 | 64,677 | 65,612 |
| 評価・換算差額等 | | |
| その他有価証券評価差額金 | △916 | △309 |
| 繰延ヘッジ損益 | ※5 45 | ※5 136 |
| 評価・換算差額等合計 | △870 | △172 |
| 新株予約権 | 879 | 724 |
| 純資産合計 | 64,686 | 66,164 |
| 負債純資産合計 | 185,073 | 190,013 |

②【損益計算書】

(単位：百万円)

| | 前事業年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日) | 当事業年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日) |
|--------------|--|--|
| 売上高 | ※1 8,448 | ※1 15,667 |
| 売上原価 | ※1 411 | ※1 459 |
| 売上総利益 | 8,036 | 15,208 |
| 販売費及び一般管理費 | ※1,※2 3,825 | ※1,※2 4,369 |
| 営業利益 | 4,210 | 10,839 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | ※1 814 | ※1 914 |
| 受取配当金 | 350 | 11 |
| デリバティブ評価益 | ※3 109 | ※3 1,324 |
| 受取保証料 | ※1 6 | ※1 12 |
| その他 | ※1 18 | ※1 248 |
| 営業外収益合計 | 1,299 | 2,511 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 1,207 | 1,484 |
| 融資関連費用 | 199 | 222 |
| デリバティブ評価損 | ※3 330 | ※3 4 |
| その他 | ※1 135 | ※1 253 |
| 営業外費用合計 | 1,873 | 1,965 |
| 経常利益 | 3,637 | 11,385 |
| 特別利益 | | |
| 固定資産売却益 | — | 889 |
| 投資有価証券売却益 | 85 | 539 |
| 工事負担金収入 | 100 | — |
| 補助金収入 | 60 | 1 |
| 新株予約権戻入益 | 51 | 241 |
| 特別利益合計 | 297 | 1,672 |
| 特別損失 | | |
| 投資有価証券売却損 | — | 23 |
| 投資有価証券評価損 | — | 92 |
| 関係会社株式評価損 | — | 100 |
| 関係会社社債評価損 | — | 100 |
| 固定資産除却損 | 35 | — |
| 貸倒引当金繰入額 | 994 | — |
| その他 | 148 | 1 |
| 特別損失合計 | 1,178 | 316 |
| 税引前当期純利益 | 2,756 | 12,740 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 960 | 2,627 |
| 法人税等調整額 | △54 | △242 |
| 法人税等合計 | 906 | 2,384 |
| 当期純利益 | 1,850 | 10,355 |

【売上原価明細書】

| | | 前事業年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日) | | 当事業年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日) | |
|---------|----------|--|------------|--|------------|
| 区分 | 注記 番号 | 金額 (百万円) | 構成比 (%) | 金額 (百万円) | 構成比 (%) |
| I 売却原価 | | — | — | — | — |
| II 賃貸原価 | | 399 | 96.9 | 438 | 95.5 |
| III その他 | | 12 | 3.1 | 20 | 4.5 |
| 売上原価計 | | 411 | 100.0 | 459 | 100.0 |
| | | | | | |

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2023年3月1日 至 2024年2月29日）

（単位：百万円）

| | 株主資本 | | | | | | |
|---------------------|--------|--------|----------|---------|-------|---------------------|---------|
| | 資本金 | 資本剰余金 | | | 利益剰余金 | | |
| | | 資本準備金 | その他資本剰余金 | 資本剰余金合計 | 利益準備金 | その他利益剰余金 繰越利益剰余金 | 利益剰余金合計 |
| 当期首残高 | 26,888 | 11,204 | 60 | 11,264 | 44 | 50,751 | 50,795 |
| 当期変動額 | | | | | | | |
| 新株の発行 | 4 | 4 | | 4 | | | |
| 剰余金の配当 | | | | | | △3,627 | △3,627 |
| 自己株式の取得 | | | | | | | |
| 自己株式の処分 | | | △56 | △56 | | | |
| 自己株式の消却 | | | | | | | |
| 利益剰余金から資本剰余金への振替 | | | | | | | |
| 当期純利益 | | | | | | 1,850 | 1,850 |
| 株主資本以外の項目の当期変動額（純額） | | | | | | | |
| 当期変動額合計 | 4 | 4 | △56 | △52 | — | △1,776 | △1,776 |
| 当期末残高 | 26,892 | 11,208 | 3 | 11,212 | 44 | 48,974 | 49,018 |

| | 株主資本 | | 評価・換算差額等 | | | 新株予約権 | 純資産合計 |
|---------------------|---------|--------|--------------|---------|------------|-------|--------|
| | 自己株式 | 株主資本合計 | その他有価証券評価差額金 | 繰延ヘッジ損益 | 評価・換算差額等合計 | | |
| 当期首残高 | △17,914 | 71,034 | 230 | 53 | 283 | 814 | 72,132 |
| 当期変動額 | | | | | | | |
| 新株の発行 | | 8 | | | | | 8 |
| 剰余金の配当 | | △3,627 | | | | | △3,627 |
| 自己株式の取得 | △4,771 | △4,771 | | | | | △4,771 |
| 自己株式の処分 | 239 | 183 | | | | | 183 |
| 自己株式の消却 | | | | | | | |
| 利益剰余金から資本剰余金への振替 | | | | | | | |
| 当期純利益 | | 1,850 | | | | | 1,850 |
| 株主資本以外の項目の当期変動額（純額） | | | △1,146 | △7 | △1,154 | 64 | △1,089 |
| 当期変動額合計 | △4,531 | △6,356 | △1,146 | △7 | △1,154 | 64 | △7,446 |
| 当期末残高 | △22,446 | 64,677 | △916 | 45 | △870 | 879 | 64,686 |

当事業年度（自 2024年3月1日 至 2025年2月28日）

（単位：百万円）

| | 株主資本 | | | | | | |
|---------------------|--------|--------|----------|---------|-------|---------------------|---------|
| | 資本金 | 資本剰余金 | | | 利益剰余金 | | |
| | | 資本準備金 | その他資本剰余金 | 資本剰余金合計 | 利益準備金 | その他利益剰余金 繰越利益剰余金 | 利益剰余金合計 |
| 当期首残高 | 26,892 | 11,208 | 3 | 11,212 | 44 | 48,974 | 49,018 |
| 当期変動額 | | | | | | | |
| 新株の発行 | 53 | 53 | | 53 | | | |
| 剰余金の配当 | | | | | | △3,963 | △3,963 |
| 自己株式の取得 | | | | | | | |
| 自己株式の消却 | | | △20,799 | △20,799 | | | |
| 利益剰余金から資本剰余金への振替 | | | 20,795 | 20,795 | | △20,795 | △20,795 |
| 当期純利益 | | | | | | 10,355 | 10,355 |
| 株主資本以外の項目の当期変動額（純額） | | | | | | | |
| 当期変動額合計 | 53 | 53 | △3 | 49 | — | △14,403 | △14,403 |
| 当期末残高 | 26,946 | 11,262 | — | 11,262 | 44 | 34,570 | 34,615 |

| | 株主資本 | | 評価・換算差額等 | | | 新株予約権 | 純資産合計 |
|---------------------|---------|--------|--------------|---------|------------|-------|--------|
| | 自己株式 | 株主資本合計 | その他有価証券評価差額金 | 繰延ヘッジ損益 | 評価・換算差額等合計 | | |
| 当期首残高 | △22,446 | 64,677 | △916 | 45 | △870 | 879 | 64,686 |
| 当期変動額 | | | | | | | |
| 新株の発行 | | 107 | | | | | 107 |
| 剰余金の配当 | | △3,963 | | | | | △3,963 |
| 自己株式の取得 | △5,564 | △5,564 | | | | | △5,564 |
| 自己株式の消却 | 20,799 | — | | | | | — |
| 利益剰余金から資本剰余金への振替 | | — | | | | | — |
| 当期純利益 | | 10,355 | | | | | 10,355 |
| 株主資本以外の項目の当期変動額（純額） | | | 607 | 91 | 698 | △154 | 543 |
| 当期変動額合計 | 15,234 | 934 | 607 | 91 | 698 | △154 | 1,478 |
| 当期末残高 | △7,212 | 65,612 | △309 | 136 | △172 | 724 | 66,164 |

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券

① 子会社株式及び関連会社株式 … 移動平均法による原価法

② その他有価証券

イ. 市場価格のない株式等 …… 時価法 (評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

ロ. 市場価格のない株式等 …… 移動平均法による原価法

ただし、投資事業組合等への出資金についての詳細は「7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項 (3) 投資事業組合等の会計処理」に記載しております。

(2) デリバティブ ……………時価法

(3) 販売用不動産 ……………個別法による原価法 (貸借対照表価額については収益性の低下による簿価切下げの方法)

2. 固定資産の減価償却の方法

① 有形固定資産 ……………主として定額法

主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 8～39年

② 無形固定資産 ……………定額法

主な耐用年数は以下のとおりであります。

ソフトウェア 5年

3. 繰延資産の処理方法

株式交付費 ……………支出時に全額費用処理しております。

4. 引当金の計上基準

貸倒引当金 ……………売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

5. 収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点 (収益を認識する通常の時点) は以下のとおりであります。

・ 経営指導料

経営指導料については、当社の顧客との契約から生じる収益に関する収益は、一部の当社子会社からの経営指導手数料であり、指導・助言等を行うことを履行義務として識別しております。当該履行義務は、時の経過につれて充足されるため、一定の期間にわたる履行義務を充足した時点で収益を認識しております。

・ 配当収入

配当収入については、当社の子会社からの受取配当金及び投資事業組合等から分配された損益であります。受取配当金については、配当金の効力発生日をもって認識しております。投資事業組合等から分配された損益については、「7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項 (3) 投資事業組合等の会計処理」をご参照ください。

なお、当該収益は、「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)等の範囲に含まれる金融商品に係る取引であるため、顧客との契約から生じる収益の対象外となります。

・不動産賃貸収入

不動産賃貸収入については、賃貸契約に付帯した役務提供等を履行義務として、それぞれの契約内容に応じた役務提供完了時点または契約期間にわたり収益を認識しております。

なお、当該収益は「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）等に従い収益を認識しているため、顧客との契約から生じる収益の対象外となります。

6. ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

原則として繰延ヘッジ処理によっております。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しております。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 ……………金利スワップ取引
ヘッジ対象 ……………借入金

(3) ヘッジ方針

当社の内部規程に基づき、財務活動における金利変動リスクをヘッジしております。

(4) ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。

7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 控除対象外消費税等の会計処理

控除対象外消費税等は原則当事業年度の期間費用として処理しておりますが、資産に係る控除対象外消費税等のうち一定のものは5年間で均等償却をしております。

(2) 営業投融資の会計処理

当社が営業投資目的で行う投融資(営業投融資)については、営業投資目的以外の投融資とは区分して「営業投資有価証券」及び「営業貸付金」として「流動資産」に表示しております。また、営業投融資から生じる損益は「営業損益」として表示することとしております。

なお、株式等の所有により、営業投資先の意思決定機関を支配している要件及び営業投資先に重要な影響を与えている要件を満たすこともあります。その所有目的は営業投資であり、傘下に入れる目的で行われていないことから、当該営業投資先は、子会社及び関連会社に該当していないものとしております。

(3) 投資事業組合等の会計処理

当社は投資事業組合等の会計処理を行うに際して、投資事業組合等の財産の持分相当額を「営業投資有価証券」、または「その他の関係会社有価証券」（以下「組合等出資金」という。）として計上しております。投資事業組合等への出資時に組合等出資金を計上し、投資事業組合等から分配された損益については、損益の純額に対する持分相当額を売上高として計上するとともに同額を組合等出資金に加減し、投資事業組合等からの出資金の払戻については組合等出資金を減額させております。

(4) グループ通算制度の適用

当社はグループ通算制度を適用しております。

(重要な会計上の見積り)

(収益不動産に係る評価)

1. 当事業年度の財務諸表に計上した金額

| | 前事業年度 (2024年2月29日) | 当事業年度 (2025年2月28日) |
|--------|-----------------------|-----------------------|
| 有形固定資産 | 7,865百万円 | 7,043百万円 |

2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

「第5 経理の状況 1. 連結財務諸表等（1）連結財務諸表 注記事項（重要な会計上の見積り）」に記載した内容と同一であります。

（会計方針の変更）

（電子記録移転有価証券表示権利等の発行及び保有の会計処理及び開示に関する取扱いの適用）

「電子記録移転有価証券表示権利等の発行及び保有の会計処理及び開示に関する取扱い」（実務対応報告第43号 2022年8月26日 企業会計基準委員会）を当事業年度の期首から適用しております。これによる、財務諸表に与える影響はありません。

（貸借対照表関係）

※1 担保提供資産及び対応債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

| | 前事業年度 (2024年2月29日) | 当事業年度 (2025年2月28日) |
|------------|-----------------------|-----------------------|
| 現金及び預金 | 43百万円 | 44百万円 |
| 建物及び構築物 | 196 | 188 |
| 土地 | 2,099 | 2,099 |
| 有形固定資産 その他 | 0 | 0 |
| 投資有価証券 | 9,038 | 9,476 |
| 関係会社株式 | 1 | 1 |
| 関係会社長期貸付金 | 1,399 | 1,399 |
| 借地権 | 162 | 162 |
| 計 | 12,941 | 13,371 |

なお、「建物及び構築物」、「有形固定資産 その他」は純額で表示しております。

担保付債務は、次のとおりであります。

| | 前事業年度 (2024年2月29日) | 当事業年度 (2025年2月28日) |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| 1年内返済予定の長期借入金 | 1,337百万円 | 1,300百万円 |
| 長期借入金 | 9,990 | 9,190 |
| 計 | 11,328 | 10,490 |

※2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務（区分表示されたものを除く）

| | 前事業年度 (2024年2月29日) | 当事業年度 (2025年2月28日) |
|--------|-----------------------|-----------------------|
| 短期金銭債権 | 2,767百万円 | 3,468百万円 |
| 短期金銭債務 | 159 | 132 |
| 長期金銭債務 | 11 | 1,952 |

3. 当座貸越契約、貸出コミットメント契約及びタームローン契約に関する事項

当社は、資金調達機の機動性及び安定性の確保を図るため、取引金融機関と当座貸越契約、貸出コミットメント契約及びタームローン契約を締結しております。

これらの契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。

| | 前事業年度 (2024年2月29日) | 当事業年度 (2025年2月28日) |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 当座貸越契約、貸出コミットメント契約 及びタームローン契約の総額 | 44,760百万円 | 41,453百万円 |
| 借入実行残高 | 29,730 | 30,179 |
| 差引借入未実行残高 | 15,029 | 11,274 |

4. 偶発債務

下記の会社の金融機関等からの借入に対し債務保証を行っております。

| | 前事業年度 (2024年2月29日) | 当事業年度 (2025年2月28日) |
|---------------------|-----------------------|-------------------------|
| いちご地所株式会社 | 33,909百万円 | いちご地所株式会社 38,643百万円 |
| いちごECOエナジー株式会社 | 8,967 | いちごECOエナジー株式会社 8,427 |
| いちごオーナーズ株式会社 | 16,026 | いちごオーナーズ株式会社 27,923 |
| 株式会社宮交シティ | 1,016 | 株式会社宮交シティ 910 |
| 株式会社セントロ | 415 | 株式会社セントロ 398 |
| ワンファイブホテルズ株式会社 | 12 | ワンファイブホテルズ株式会社 2 |
| 合同会社台場地所 | 8,000 | 合同会社台場地所 8,000 |
| 合同会社川端ホールディングス | 2,838 | 合同会社川端ホールディングス 2,711 |
| 合同会社中洲ホールディングス | 3,524 | 合同会社中洲ホールディングス 3,387 |
| 合同会社ACZ | 5,138 | 合同会社ACZ 5,082 |
| いちご湧別芭露ECO発電所合同会社 | 132 | いちご湧別芭露ECO発電所合同会社 114 |
| いちご豊頃佐々田町ECO発電所合同会社 | 68 | いちご豊頃佐々田町ECO発電所合同会社 56 |
| いちご別海川上町ECO発電所合同会社 | 97 | いちご別海川上町ECO発電所合同会社 80 |
| いちご厚岸白浜ECO発電所合同会社 | 93 | いちご厚岸白浜ECO発電所合同会社 78 |
| いちご米子泉ECO発電所合同会社 | 344 | いちご米子泉ECO発電所合同会社 296 |
| 世羅青水牛野呂発電所合同会社 | 290 | 世羅青水牛野呂発電所合同会社 255 |
| いちご浜中牧場ECO発電所合同会社 | 699 | いちご浜中牧場ECO発電所合同会社 606 |
| いちご土岐下石町ECO発電所合同会社 | 195 | いちご土岐下石町ECO発電所合同会社 169 |
| いちご取手下高井ECO発電所合同会社 | 201 | いちご取手下高井ECO発電所合同会社 175 |
| いちご木城高城ECO発電所株式会社 | 137 | いちご木城高城ECO発電所株式会社 124 |
| いちごえびの末永ECO発電所合同会社 | 3,802 | いちごえびの末永ECO発電所合同会社 - |
| いちごプライベートリート投資法人 | - | いちごプライベートリート投資法人 10,000 |
| 計 | 85,909 | 計 107,443 |

※5 繰延ヘッジ損益

前事業年度（2024年2月29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。

当事業年度（2025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。

（損益計算書関係）

※1 関係会社との取引高

| | 前事業年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日) | 当事業年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日) |
|-----------------|--|--|
| 営業取引による取引高 | | |
| 売上高 | 8,065百万円 | 14,375百万円 |
| 営業費用 | 183 | 187 |
| 営業取引以外の取引による取引高 | 1,159 | 1,253 |

※2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度4%、当事業年度1%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度96%、当事業年度99%であります。

販売費及び一般管理費の主要項目及び金額は次のとおりであります。

| | 前事業年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日) | 当事業年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日) |
|--------------|--|--|
| 給与手当 | 649百万円 | 688百万円 |
| 賞与手当 | 411 | 461 |
| 支払手数料及び業務委託料 | 420 | 482 |
| 広告宣伝費 | 421 | 713 |
| 租税公課 | 320 | 429 |
| 減価償却費 | 167 | 176 |

※3 デリバティブ評価損益

前事業年度（自 2023年3月1日 至 2024年2月29日）

長期金利の上昇をヘッジするため、金利スワ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。

当事業年度（自 2024年3月1日 至 2025年2月28日）

長期金利の上昇をヘッジするため、金利スワ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。

(有価証券関係)

(子会社株式及び関連会社株式)

前事業年度 (2024年2月29日)

子会社株式は、市場価格のない株式等のため、時価を記載しておりません。市場価格のない株式等の子会社株式の貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

| 区分 | 前事業年度 (百万円) |
|-------|----------------|
| 子会社株式 | 6,872 |

当事業年度 (2025年2月28日)

| 区分 | 貸借対照表計上額 (百万円) | 時価 (百万円) | 差額 (百万円) |
|--------------|-------------------|----------|----------|
| その他の関係会社有価証券 | 3,119 | 2,505 | △614 |
| 合計 | 3,119 | 2,505 | △614 |

(注) 上記に含まれない市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

| 区分 | 当事業年度 (百万円) |
|--------|----------------|
| 子会社株式 | 7,255 |
| 関連会社株式 | 4,438 |

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

| | 前事業年度 (2024年2月29日) | 当事業年度 (2025年2月28日) |
|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| 繰延税金資産 | | |
| 未払事業税 | 68百万円 | 139百万円 |
| 貸倒引当金繰入限度超過額 | 347 | 345 |
| 投資有価証券評価損 | 183 | 198 |
| 不動産投資評価損 | 1,531 | 1,516 |
| 関係会社株式評価損 | 839 | 870 |
| その他 | 205 | 229 |
| 小計 | 3,176 | 3,298 |
| 評価性引当額 | △2,920 | △2,731 |
| 繰延税金資産合計 | 256 | 567 |
| 繰延税金負債 | | |
| その他有価証券評価差額金 | △192 | △201 |
| 繰延ヘッジ損益 | △20 | △60 |
| その他負債 | △4 | △73 |
| 繰延税金負債合計 | △217 | △335 |
| 繰延税金資産(負債)の純額(△は負債) | 38 | 232 |

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

| | 前事業年度 (2024年2月29日) | 当事業年度 (2025年2月28日) |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 法定実効税率 | 30.62% | 30.62% |
| (調整) | | |
| 交際費等永久に損金に算入されない項目 | 1.75% | 0.10% |
| 役員賞与損金不算入額 | 2.85% | 0.76% |
| 受取配当金等永久に益金に算入されない項目 | △6.12% | △8.94% |
| 住民税均等割 | 0.21% | 0.05% |
| 評価性引当額の増減 | 3.09% | △1.48% |
| 譲渡損益調整 | — | △1.13% |
| その他 | 0.47% | △1.25% |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 32.87% | 18.72% |

3. 法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理

当社は、グループ通算制度を適用しています。また、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第42号 2021年8月12日)に従って、法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理並びに開示を行っています。

4. 決算日後の法人税等の税率の変更

「所得税法等の一部を改正する法律」(令和7年法律第13号)が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以後開始する事業年度より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。

これに伴い、2027年3月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.62%から31.52%に変更し計算することとなります。

なお、変更後の法定実効税率を当事業年度末に適用した場合、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)は10百万円、法人税等調整額が4百万円、繰延ヘッジ損益が1百万円、その他有価証券評価差額金が3百万円、それぞれ減少いたします。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、「注記事項(重要な会計方針) 5. 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

④【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

| 区分 | 資産の種類 | 当期首残高 | 当期増加額 | 当期減少額 | 当期償却額 | 当期末残高 | 減価償却 累計額 |
|--------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------------|
| 有形固定資産 | 建物及び構築物 | 3,981 | 22 | 278 | 143 | 3,726 | 785 |
| | 土地 | 4,851 | — | 484 | — | 4,367 | — |
| | その他 | 331 | 13 | 3 | 64 | 341 | 189 |
| | 計 | 9,164 | 35 | 765 | 208 | 8,434 | 975 |
| 無形固定資産 | ソフトウェア | 775 | 22 | 0 | 105 | 797 | 736 |
| | 借地権 | 162 | — | — | — | 162 | — |
| | その他 | — | 7 | 0 | — | 6 | — |
| | 計 | 938 | 29 | 0 | 105 | 967 | 736 |

(注) 1. 当期首残高及び当期末残高は、取得原価により記載しております。

2. 有形固定資産の主な増減理由は以下のとおりです。

当期減少額の内容

収益物件の売却 764百万円

【引当金明細表】

(単位：百万円)

| 科目 | 当期首残高 | 当期増加額 | 当期減少額 | 当期末残高 |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 貸倒引当金 | 1,121 | — | 9 | 1,112 |

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

| | |
|------------|--|
| 事業年度 | 3月1日から2月末日まで |
| 定時株主総会 | 5月中 |
| 基準日 | 2月末日 |
| 剰余金の配当の基準日 | 2月末日及び8月31日 |
| 1単元の株式数 | 100株 |
| 単元未満株式の買取り | |
| 取扱場所 | (特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 |
| 株主名簿管理人 | (特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社 |
| 取次所 | _____ |
| 買取手数料 | 株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額 |
| 公告掲載方法 | 電子公告により当社ウェブサイトに掲載いたします。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることが出来ない場合は日本経済新聞に掲載して行います。 公告掲載URL (https://www.ichigo.gr.jp) |
| 株主に対する特典 | 「いちごJリーグ株主・投資主優待」 当社および当社がスポンサーを務める3投資法人の株主・投資主様を対象に、ユーザー登録のうえ、ご応募いただいた方の中から抽選で、Jリーグ観戦チケットをはじめ、いちごグループの事業に関連するギフトを贈呈しております。 (対象者：各期末日および中間期末日現在の株主名簿に記載された株主様) |

(注) 当社定款の定めにより、単元未満株主は、会社法第189条第2項に掲げる権利、会社法第166条第1項の規定による請求をする権利、株主の有する株式数に応じて募集株式の割当ておよび募集新株予約権の割当てを受ける権利以外の権利を有しておりません。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

- (1) 有価証券報告書およびその添付書類並びに確認書
事業年度（第24期）（自2023年3月1日 至2024年2月29日）の有価証券報告書およびその添付書類並びに確認書を2024年5月27日関東財務局長に提出しております。
- (2) 内部統制報告書および添付書類
事業年度（第24期）（自2023年3月1日 至2024年2月29日）の内部統制報告書を2024年5月27日関東財務局長に提出しております。
- (3) 四半期報告書および確認書
（第25期第1四半期）（自2024年3月1日 至2024年5月31日）の四半期報告書および確認書を2024年7月12日関東財務局長に提出しております。
- (4) 半期報告書
（第25期中）（自2024年3月1日 至2024年8月31日）の半期報告書および確認書を2024年10月11日関東財務局長に提出しております。
- (5) 臨時報告書
金融商品取引法第24条の5第4項および企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2の規定に基づく臨時報告書（株主総会決議事項）を2024年5月27日関東財務局長に提出しております。
金融商品取引法第24条の5第4項および企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号の規定に基づく臨時報告書（特定子会社の異動）を2024年7月23日関東財務局長に提出しております。
金融商品取引法第24条の5第4項および企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号の2の規定に基づく臨時報告書（ストックオプションとしての新株予約権の発行）を2024年10月10日関東財務局長に提出しております。
金融商品取引法第24条の5第4項および企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第19号の規定に基づく臨時報告書（連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象）を2024年11月14日関東財務局長に提出しております。
- (6) 訂正臨時報告書
2024年10月10日提出の臨時報告書に係る訂正臨時報告書を2024年10月30日関東財務局長に提出しております。
- (7) 自己株券買付状況報告書
報告期間（自2024年4月1日 至2024年4月30日）の自己株券買付状況報告書を2024年5月15日関東財務局長に提出しております。
報告期間（自2024年5月1日 至2024年5月31日）の自己株券買付状況報告書を2024年6月17日関東財務局長に提出しております。
報告期間（自2024年6月1日 至2024年6月30日）の自己株券買付状況報告書を2024年7月12日関東財務局長に提出しております。
報告期間（自2024年7月1日 至2024年7月31日）の自己株券買付状況報告書を2024年8月9日関東財務局長に提出しております。
報告期間（自2024年10月11日 至2024年10月31日）の自己株券買付状況報告書を2024年11月15日関東財務局長に提出しております。
報告期間（自2024年11月1日 至2024年11月30日）の自己株券買付状況報告書を2024年12月13日関東財務局長に提出しております。
報告期間（自2024年12月1日 至2024年12月31日）の自己株券買付状況報告書を2025年1月14日関東財務局長に提出しております。
報告期間（自2025年1月1日 至2025年1月31日）の自己株券買付状況報告書を2025年2月14日関東財務局長に提出しております。
報告期間（自2025年2月1日 至2025年2月28日）の自己株券買付状況報告書を2025年3月14日関東財務局長に提出しております。
報告期間（自2025年3月3日 至2025年3月31日）の自己株券買付状況報告書を2025年4月15日関東財務局長に提出しております。

報告期間（自2025年4月1日 至2025年4月30日）の自己株券買付状況報告書を2025年5月14日関東財務局長に提出しております。

- (8) 発行登録書及びその添付書類
発行登録書（株券、社債券等）を2024年8月23日関東財務局長に提出しております。

- (9) 訂正発行登録書
2024年8月23日提出の発行登録書に係る訂正発行登録書を2024年10月10日関東財務局長に提出しております。
2024年8月23日提出の発行登録書に係る訂正発行登録書を2024年10月17日関東財務局長に提出しております。
2024年8月23日提出の発行登録書に係る訂正発行登録書を2024年10月30日関東財務局長に提出しております。
2024年8月23日提出の発行登録書に係る訂正発行登録書を2024年10月31日関東財務局長に提出しております。
2024年8月23日提出の発行登録書に係る訂正発行登録書を2024年11月14日関東財務局長に提出しております。

- (10) 発行登録追補書類
2024年8月23日提出の発行登録書に係る発行登録追補書類（株券、社債券等）を2024年10月23日関東財務局長に提出しております。

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。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2025年5月26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
業務執行社員 公認会計士 柴谷 哲朗 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 野田 大輔 印

<連結財務諸表監査>

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているいちご株式会社の2024年3月1日から2025年2月28日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、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2025年2月28日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

| 収益不動産に係る正味売却価額の評価の妥当性 | |
|--|---|
| 監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由 | 監査上の対応 |
| <p>(重要な会計上の見積り) (収益不動産に係る評価) に記載されているとおり、会社は、主として、オフィス、ホテル、レジデンス、商業施設等の収益不動産に投資を行っており、当連結会計年度末において、販売目的で保有する収益不動産 (143,993百万円) を販売用不動産として計上するとともに、中長期的な運用を前提として保有する収益不動産 (143,659百万円) を有形固定資産に計上している。</p> <p>販売用不動産として保有する収益不動産については、正味売却価額が不動産帳簿価額よりも下落している場合には、当該正味売却価額をもって貸借対照表計上額とし、その差額は販売用不動産評価損として売上原価に計上している。また、有形固定資産として保有する収益不動産については、減損の兆候がある資産又は資産グループについては、当該資産又は資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額がこれらの帳簿価額を下回る場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上している。収益不動産に係る減損損失を計上する際の回収可能価額について、会社は、正味売却価額を用いている。</p> <p>会社は、収益還元法的一种である直接還元法に基づき会社内で算定した評価額 (以下、「社内評価額」という。) と外部の不動産鑑定士を利用して算定した不動産鑑定評価額のいずれか低い方を正味売却価額として採用している。</p> <p>いずれの評価額においても、算定方法には収益還元法が用いられており、対象不動産から見込まれる純収益又は将来キャッシュ・フローの予測と還元利回りが主要な計算要素となっている。</p> <p>対象不動産から見込まれる純収益又は将来キャッシュ・フローの予測は、対象不動産が所在する地域の賃料相場、対象不動産の稼働率等による影響を受ける。また、還元利回りについては、金利の変動、地域別・物件タイプ別の地価や不動産市況、個々の不動産の築年数、グレード、権利関係、遵法性等の個別要因等による影響を受ける。また、会社は、還元利回りの基礎に外部公表データを用いるとともに、社内評価額の算定に用いた地域別・物件タイプ別の還元利回りに関して外部の不動産評価の専門家から意見書の入手を行うことによって、見積りの不確実性への対処を行っている。</p> <p>収益不動産の正味売却価額の見積りには、影響を及ぼす要因が数多く存在するため見積りの不確実性が高く、経営者の主観が介在する余地があること、及び会社が保有する収益不動産の金額は重要であり、潜在的な影響が大きいことから、当監査法人は、収益不動産に係る正味売却価額の評価の妥当性が監査上の主要な検討事項に該当すると判断した。</p> | <p>当監査法人は、収益不動産に係る正味売却価額の評価の妥当性を検討するため、会社が構築した正味売却価額の評価に係る内部統制の整備及び運用状況の評価するとともに、以下の監査手続を実施した。</p> <p>(1) 正味売却価額の評価に影響を及ぼす事象に関する検討</p> <ul style="list-style-type: none"> 取締役会等各種会議体の議事録や稟議書の閲覧を行うとともに、不動産市況や個々の不動産の運用状況について経営者及び運用責任者への質問を実施し、把握された事象が正味売却価額の評価において考慮されているかどうかを検討した。 関連する参照可能な外部公表データを閲覧し、把握された事象が正味売却価額の算定において考慮されているかどうかを検討した。 過去における正味売却価額の評価と売却実績価額を比較し、見積りの不確実性を評価した。 <p>(2) 社内評価額の妥当性に関する検討</p> <ul style="list-style-type: none"> 採用されている評価技法について、会計基準の要求事項等を踏まえ、その適切性を評価した。 地域別・物件タイプ別の還元利回りについて、過年度からの趨勢分析、参照可能な外部公表データとの比較、及び変動要因に関する運用責任者への質問を実施した。 会社が利用する外部の不動産評価の専門家の適性、能力及び客観性を評価するとともに、当該不動産評価の専門家を作成した還元利回りに関する意見書を閲覧し、地域別・物件タイプ別の還元利回りの設定に影響を及ぼす事象がないかどうかを検討した。 一定の基準により抽出した不動産に係る社内評価額の妥当性について、以下の監査手続を実施した。 <ul style="list-style-type: none"> 純収益の予測について、過去の実績や対象不動産が所在する地域における賃料相場の水準と比較するとともに、対象不動産の運用計画に関する運用責任者への質問を実施した。 個々の不動産に適用されている還元利回りについて、他の監査手続の過程で入手した当該不動産に関する情報との整合性を検討した。 <p>(3) 不動産鑑定評価額の妥当性に関する検討</p> <ul style="list-style-type: none"> 不動産鑑定を行う専門家の適性、能力及び客観性を評価するとともに、採用されている評価技法について、会計基準の要求事項等及び個々の不動産の特性や状況を踏まえ、その適切性を検討した。 一定の基準により抽出した不動産に係る不動産鑑定評価額について、以下の監査手続を実施した。 <ul style="list-style-type: none"> 純収益又は将来キャッシュ・フローの予測について、過去の実績や対象不動産が所在する地域における賃料相場の水準と比較するとともに、対象不動産の運用計画に関する運用責任者への質問を実施した。 採用されている還元利回りについて、参照可能な外部公表データ等と比較した。 <p>(4) 正味売却価額の決定に関する検討</p> <ul style="list-style-type: none"> 会社が定めた基準に基づき、適切な正味売却価額が採用されているかどうかを検討するため、不動産ごとに社内評価額と不動産鑑定評価額を比較した。 |

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査委員会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

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。

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。

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に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かどうか結論付ける。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、監査報告書において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連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査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。
- ・ 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るかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに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るかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の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。

監査人は、監査委員会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

<内部統制監査>

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、いちご株式会社の2025年2月28日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、いちご株式会社が2025年2月28日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

内部統制報告書に対する経営者及び監査委員会の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査委員会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見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財務報告に係る内部統制の監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査委員会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の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。

<報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等(3)【監査の状況】に記載されている。

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。

(注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2025年5月26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
業務執行社員 公認会計士 柴谷 哲朗 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 野田 大輔 印

<財務諸表監査>

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているいちご株式会社の2024年3月1日から2025年2月28日までの第25期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、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、いちご株式会社の2025年2月28日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査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に従って、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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

収益不動産に係る正味売却価額の評価の妥当性

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項(収益不動産に係る正味売却価額の評価の妥当性)と同一内容であるため、記載を省略している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査委員会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

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。

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。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に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かどうか結論付ける。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、監査報告書において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財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査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。
- ・ 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るかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに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るかどうかを評価する。

監査人は、監査委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の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。

監査人は、監査委員会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

<報酬関連情報>

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

利害関係

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. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。