

2025年2月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年4月14日

上場取引所 東

上場会社名 いちご株式会社
 コード番号 2337 URL www.ichigo.gr.jp
 代表者 (役職名) 代表執行役社長 (氏名) 長谷川 拓磨
 問合せ先責任者 (役職名) 常務執行役財務本部長 (氏名) 坂松 孝紀 TEL 03-4485-5221
 定時株主総会開催予定日 2025年5月25日 配当支払開始予定日 2025年5月26日
 有価証券報告書提出予定日 2025年5月26日
 決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：有 (機関投資家、証券アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2025年2月期の連結業績（2024年3月1日～2025年2月28日）

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		ALL-IN 営業利益		経常利益		ALL-IN 経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年2月期	83,576	1.0	16,309	25.8	24,864	17.3	13,764	32.5	22,319	19.8
2024年2月期	82,747	21.5	12,960	3.7	21,194	25.4	10,391	△4.2	18,626	22.0

(注) 1 包括利益 2025年2月期 16,008百万円 (47.0%) 2024年2月期 10,889百万円 (6.4%)

(注) 2 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

(注) 3 ALL-IN経常利益＝経常利益＋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

	親会社株主に 帰属する 当期純利益		キャッシュ 純利益		1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益		1株当たり キャッシュ 純利益	
	百万円	%	百万円	%	円 銭	%	円 銭	%	円 銭	%
2025年2月期	15,187	25.4	19,391	8.5	34.86	29.6	34.79	—	44.51	12.1
2024年2月期	12,108	28.7	17,878	16.6	26.89	31.5	—	—	39.70	19.2

(注) 1 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が、1株当たり当期純利益と同額となります。

(注) 2 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

(注) 3 1株当たりキャッシュ純利益＝キャッシュ純利益／自己株式控除後期中平均株式数

	自己資本 当期純利益率	自己資本 キャッシュ純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	%	%	%	%
2025年2月期	14.1	18.0	3.6	19.5
2024年2月期	11.7	17.2	2.9	15.7

(注) 自己資本キャッシュ純利益率＝キャッシュ純利益／期中平均自己資本

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2025年2月期	406,715	122,706	27.3	260.49
2024年2月期	367,015	116,281	28.5	237.57

(参考) 自己資本 2025年2月期 110,988百万円 2024年2月期 104,628百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2025年2月期	△28,449	5,358	19,567	42,576
2024年2月期	△8,577	△2,524	17,791	46,101

(参考) エコノミック営業キャッシュ・フロー：

営業活動によるキャッシュ・フローから販売用不動産および販売用発電設備の増減額（仕入・売却）の影響を控除し、かつ特別損益に計上される心築およびホテルの資産売却損益を加味したキャッシュ・フロー（税引後）

2025年2月期 19,827百万円 2024年2月期 25,317百万円

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2024年2月期	—	0.00	—	9.00	9.00	3,963	33.5	3.9
2025年2月期	—	0.00	—	10.50	10.50	4,473	30.1	4.2
2026年2月期（予想）	—	0.00	—	11.50	11.50		30.2	

3. 2026年2月期の連結業績予想（2025年3月1日～2026年2月28日）

（%表示は対前期増減率）

	営業利益		ALL-IN 営業利益		経常利益		ALL-IN 経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
通期	19,500	19.6	28,400	14.2	14,800	7.5	23,700	6.2

	親会社株主に帰属する 当期純利益		キャッシュ 純利益		1株当たり 当期純利益		1株当たり キャッシュ純利益	
	百万円	%	百万円	%	円 銭	%	円 銭	%
通期	16,000	5.4	20,500	5.7	38.13	9.4	48.85	9.8

※ 注記事項

(1) 期中における連結範囲の重要な変更： 有

新規 1 社 （社名）いちごリアルティマネジメント株式会社

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更： 有

② ①以外の会計方針の変更： 無

③ 会計上の見積りの変更： 無

④ 修正再表示： 無

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）

2025年2月期	445,665,118株	2024年2月期	505,402,018株
2025年2月期	19,589,711株	2024年2月期	64,982,000株
2025年2月期	435,699,952株	2024年2月期	450,300,037株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数

（参考）個別業績の概要

1. 2025年2月期の個別業績（2024年3月1日～2025年2月28日）

(1) 個別経営成績

（%表示は対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年2月期	15,667	85.5	10,839	157.4	11,385	213.0	10,355	459.7
2024年2月期	8,448	△11.6	4,210	△22.7	3,637	△1.1	1,850	18.5

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2025年2月期	23.77	23.72
2024年2月期	4.11	—

（注）前事業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が、1株当たり当期純利益と同額となります。

<個別業績の前期実績値との差異理由>

当事業年度において、主に当社の子会社からの受取配当金および投資事業組合等から分配された配当収入が増加したことによるものであります。

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	百万円	百万円	百万円	%	円 銭	円 銭	
2025年2月期	190,013	66,164	66,164	34.4	34.4	153.59	153.59	
2024年2月期	185,073	64,686	64,686	34.5	34.5	144.88	144.88	

（参考）自己資本 2025年2月期 65,439百万円 2024年2月期 63,806百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（将来に関する記述等についてのご注意）

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。なお、業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、9ページ「1.経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

（決算補足説明資料の入手方法）

当社は、2025年4月14日に機関投資家およびアナリスト向けのWeb決算説明会を開催する予定であり、当日使用する決算説明資料については、開催後速やかに当社ホームページに掲載する予定です。

○目次

	頁
1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	7
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	8
(4) 今後の見通し	9
(5) 利益配分に関する基本方針および当期・次期の配当	9
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	9
3. 連結財務諸表及び主な注記	10
(1) 連結貸借対照表	10
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	12
連結損益計算書	12
連結包括利益計算書	13
(3) 連結株主資本等変動計算書	14
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	16
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	18
(継続企業の前提に関する注記)	18
(会計方針の変更に関する注記)	18
(連結貸借対照表に関する注記)	18
(連結損益計算書に関する注記)	18
(連結包括利益計算書に関する注記)	18
(セグメント情報等の注記)	19
(1株当たり情報の注記)	24
(重要な後発事象の注記)	25
4. 補足情報	26

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

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。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「レイアウトオフィス」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。レイアウトオフィスは、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。

・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。

・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。

- ・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

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に於て決議し、当社定時株主総会の議案として付議させていただく予定です。

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（いちごオフィスリート、いちごホテルリートおよびいちごグリーンインフラ）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、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

セグメントごとの内容および業績は次のとおりであります。

(i) 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。

(ii) 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。

(iii) 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。

(iv) 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。

(v) 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。

経営成績の分析は、次のとおりであります。

(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。

（2）当期の財政状態の概況

① 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。

② 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。

③ 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。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

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。

① 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。

② 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。

③ 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。

(参考) 当社の財務関連指標の推移

	2021年2月期	2022年2月期	2023年2月期	2024年2月期	2025年2月期
自己資本比率 (%)	28.5	29.8	30.4	28.5	27.3
リスクベース自己資本比率 (%)	44.7	45.8	45.9	43.6	40.6
有利子負債÷EBITDA(倍)	15.1	13.4	11.8	13.0	12.2

自己資本比率：自己資本／総資産

リスクベース自己資本比率：自己資本（不動産含み益考慮後）／リスクベースB/S総資産（不動産含み益考慮後）

(注1) 自己資本比率及びEBITDA対有利子負債倍率（有利子負債÷EBITDA）は連結ベースの財務数値により計算しております。

(注2) 当社の連結貸借対照表には、当社にはリスクが帰属しない連結ファンドに係る資産、負債も含まれております。これらの当社に帰属しないリスクを連結貸借対照表から控除したうえで、現預金とコーポレートローンとを相殺したものをリスクベースB/Sとして算定しております。

(注3) 有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っている全ての負債を対象としております。

(4) 今後の見通し

次期の業績予想につきましては、次のとおりです。

営業利益195億円（前期比19.6%増）、経常利益148億円（同7.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益160億円（同5.4%増）、1株当たり当期純利益（EPS）38.13円（同9.4%増）を見込んでおります。

また、当社の事業実態を表すALL-IN営業利益は284億円（前期比14.2%増）、ALL-IN経常利益237億円（同6.2%増）、キャッシュの創出力としてKPIとしているキャッシュ純利益は205億円（同5.7%増）、1株当たりキャッシュ純利益（キャッシュEPS）48.85円（同9.8%増）を見込んでおります。

当社は、株主価値の最大化に資する成長投資と株主様への還元の両面を追求するため、徹底的なキャッシュ・フロー経営のもと、今後もキャッシュの創出に注力してまいります。

なお、売上高予想は行っておりません。また、当社では、グローバルベストプラクティスおよびコーポレートガバナンス・コードの精神に則り、中長期的な企業価値向上と持続的成長の実現への注力を目的として通期業績予想のみを行っております。

(5) 利益配分に関する基本方針および当期・次期の配当

当社は、2017年2月期より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、2024年4月15日開催の取締役会にて、「長期VISION いちご2030」の経営目標（KPI）を刷新し、株主資本配当率（DOE）を3%から4%に引き上げております。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さまへの還元の原資です。

当期は、期首業績予想に対し大幅に業績を伸ばすとともに、ストック収益において過去最高益を更新しており、配当につきましても配当予想10円から増配とし、1株当たり10.5円とする方針を取締役会にて決議し、2025年5月25日開催予定の当社定時株主総会の議案として付議させていただきます。

また、この株主還元策に基づき、次期の期末配当予想を11.5円とし、引き続き増配といたします。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、日本基準に基づき連結財務諸表を作成しております。

なお、国際会計基準の適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(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	46,917	42,689
売掛金	2,448	4,272
営業貸付金	1,324	1,324
営業投資有価証券	14	10
販売用不動産	103,721	143,993
その他	3,720	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）	45,568	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）	29,234	27,529
土地	105,368	97,798
建設仮勘定	3,978	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）	947	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	1,332	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	17,086	24,300
長期貸付金	838	3,993
繰延税金資産	682	918
その他	3,766	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	16,726	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	20,878	7,340
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	6,413	4,478
未払法人税等	4,039	4,592
賞与引当金	136	282
その他	4,805	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	146,043	195,477
長期ノンリコースローン	35,265	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	* 44	* 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	82,747	83,576
売上原価	61,875	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	7,911	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	※2 109	※2 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	※2 330	※2 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	4,376	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	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	※1 2	※1 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	※ △6	※ 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	△1,446	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 (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)
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	—	△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	3,356	—
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	46,101	42,576

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(会計方針の変更に関する注記)

(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。

(連結貸借対照表に関する注記)

※ 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。

(連結損益計算書に関する注記)

※1 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。

※2 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に関する注記)

※ 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。

(セグメント情報等の注記)

【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。

〈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
セグメント利益内訳								
ストック利益 (注) 4	1,372	2,895	846	3,144	1,946	10,206	—	—
フロー利益 (注) 4	123	2,582	4,648	3,624	—	10,979	—	—
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。
4. スtock利益は主に貸貸収益、売電収益、AMのベース運用フィー等です。フロー利益は主に不動産売却損益、AMのスポット運用フィー等です。

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)

	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
セグメント利益内訳								
ストック利益(注) 4	1,779	4,293	538	4,973	1,725	13,310	—	—
フロー利益(注) 4	834	3,726	2,792	4,192	—	11,544	—	—
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。

4. スtock利益は主に貸貸収益、売電収益、AMのベース運用フィー等です。フロー利益は主に不動産売却損益、AMのスポット運用フィー等です。

【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。

(1株当たり情報の注記)

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))	(－)	(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。

(重要な後発事象の注記)
該当事項はありません。

4. 補足情報

投資家及び株主の皆様の投資判断に有用な情報の開示拡充という観点から、補足情報として、連結会計年度における各四半期（会計期間）の連結キャッシュ・フロー計算書を開示しております。

第4四半期における連結キャッシュ・フロー計算書（会計期間）

（単位：百万円）

	前第4四半期連結会計期間 （自 2023年12月1日 至 2024年2月29日）	当第4四半期連結会計期間 （自 2024年12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		
税金等調整前四半期純利益	3,754	8,416
減価償却費	1,197	1,206
のれん償却額	32	32
賞与引当金の増減額（△は減少）	△320	△464
貸倒引当金の増減額（△は減少）	679	89
受取利息及び受取配当金	△239	△26
支払利息	611	884
為替差損益（△は益）	△0	△44
持分法による投資損益（△は益）	—	90
投資有価証券売却損益（△は益）	—	△45
固定資産除却損	45	12
固定資産売却損益（△は益）	102	△3,647
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	△2	△218
売上債権の増減額（△は増加）	468	△870
営業投資有価証券の増減額（△は増加）	3	△10
販売用不動産の増減額（△は増加）	△3,864	△22,075
出資金評価損	1	—
前渡金の増減額（△は増加）	48	284
前払費用の増減額（△は増加）	16	11
未収入金の増減額（△は増加）	△169	5
未収消費税等の増減額（△は増加）	△538	46
未払金の増減額（△は減少）	1,077	△487
未払費用の増減額（△は減少）	113	251
前受金の増減額（△は減少）	26	40
預り金の増減額（△は減少）	△37	△170
預り保証金の増減額（△は減少）	337	255
未払消費税等の増減額（△は減少）	△320	318
その他	195	△321
小計	3,222	△15,820
利息及び配当金の受取額	239	26
利息の支払額	△623	△894
法人税等の支払額	△381	△197
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,457	△16,885

(単位：百万円)

	前第4四半期連結会計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年2月29日)	当第4四半期連結会計期間 (自 2024年12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	△700	△0
投資有価証券の取得による支出	△3,834	△90
投資有価証券の売却による収入	7	229
有形固定資産の取得による支出	△1,344	△1,522
有形固定資産の売却による収入	1,274	6,559
無形固定資産の取得による支出	△17	△35
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	△0	△92
貸付けによる支出	△696	△3,926
貸付金の回収による収入	7	635
その他	161	3
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,133	1,761
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)	12,100	△1,017
社債の発行による収入	60	△1
社債の償還による支出	△100	△40
長期借入れによる収入	17,571	24,632
長期借入金の返済による支出	△28,090	△11,496
長期ノンリコースローンの返済による支出	△671	△4,869
ストックオプションの行使による収入	7	14
自己株式の取得による支出	△2,468	△2,649
配当金の支払額	△0	△0
非支配株主への配当金の支払額	△1	△1
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,594	4,569
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)	△4,270	△10,553
現金及び現金同等物の四半期首残高	50,371	53,130
現金及び現金同等物の期末残高	46,101	42,576