

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年10月11日
【中間会計期間】	第25期中（自 2024年3月1日 至 2024年8月31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】

回次	第24期 中間連結会計期間	第25期 中間連結会計期間	第24期
会計期間	自2023年3月1日 至2023年8月31日	自2024年3月1日 至2024年8月31日	自2023年3月1日 至2024年2月29日
売上高 (百万円)	26,496	36,295	82,747
経常利益 (百万円)	4,087	5,554	10,391
親会社株主に帰属する中間 (当期)純利益 (百万円)	8,503	5,365	12,108
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	8,609	6,883	10,889
純資産 (百万円)	119,395	118,064	116,281
総資産 (百万円)	356,367	385,556	367,015
1株当たり中間 (当期)純利益 (円)	18.76	12.24	26.89
潜在株式調整後1株当たり中間 (当期)純利益 (円)	-	12.21	-
自己資本比率 (%)	30.3	27.6	28.5
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	10,367	13,189	8,577
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	8,541	5,220	2,524
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	10,424	11,003	17,791
現金及び現金同等物の中間期末 (期末)残高 (百万円)	47,643	38,693	46,101

(注) 1. 当社は中間連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 第24期および第24期中間連結会計期間の潜在株式調整後1株当たり中間(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【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。2020年2月期を初年度とする長期VISION「いちご2030」の下、コア事業である「アセットマネジメント事業」、「心築（しんちく）事業」、「クリーンエネルギー事業」を進化させ、新規事業の創出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。

当社の事業セグメントの区分は下記の通りです。

アセットマネジメント

J-REIT、インフラ投資法人および私募不動産ファンドの運用業
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、売却による利益実現を行う事業

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する事業

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、地球に優しく安全性に優れた太陽光発電および風力発電を主軸とした事業

なお、2024年8月末時点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	クリーン エネルギー
いちご投資顧問㈱	○	○	
いちご地所㈱	○	○	
いちごECOエナジー㈱			○
いちごオーナーズ㈱	○	○	
いちごマルシェ㈱	○	○	
いちご ㈱	○	○	
御宮交シティ	○	○	
㈱セントロ		○	
いちごアニメーション㈱		○	
ワンファイブホテルズ㈱		○	
いちごsi ㈱		○	
コリア㈱		○	
いちごリアルティマネジメント ㈱ (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。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当中間連結会計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。

また、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについて重要な変更はありません。

2【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】

文中の将来に関する事項は、当中間連結会計期間の末日現在において判断したものであります。

(1) 財政状態及び経営成績の状況

当中間期におけるわが国の経済は、企業業績が堅調に推移し、実質賃金が伸びるほか、企業の設備投資も緩やかに増加しました。個人消費においても、資源価格の高騰等を背景とした価格転嫁による影響が和らぎ、底堅く推移しています。また、訪日外国人数は堅調に拡大しており、宿泊需要をはじめとするインバウンド消費は旺盛です。一方、地政学リスクや海外主要各国の景気減速、国内外の金利の動向等について、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、海外との金利差や不動産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、わが国の不動産投資への意欲は旺盛な状況です。また、宿泊需要の継続的な力強い回復により、引き続きホテル売上が好調に推移しました。当中間期における当社保有ホテルのRevPAR（販売可能な客室1室あたりの売上）は、前年同期比で23%増加し、ストック収益の拡大をけん引しております。今後もホテル業界は、国内およびインバウンドともに力強い需要が見込まれ、2期連続のストック収益の過去最高益更新に向け順調な進捗となりました。オフィスビルにおいては、稼働率および賃料が上昇傾向にあり、当社が保有する中規模オフィスにおいても、底堅い需要が継続しております。働き方の多様化に合わせ、選ばれるオフィスビルの提供に向けて、引き続き、テナント様のニーズを捉えてまいります。なお、安定性が高い賃貸住宅の需要は堅調さを維持しており、投資需要も底堅い状況が続いております。需要が一層高まっている物流施設においては、安定性の高いアセットとして、引き続き底堅い投資ニーズが見込まれます。

また、世界的に環境課題への取り組みが急務であるなか、わが国でもカーボンニュートラルに向けたエネルギー政策の整備が進んでおり、さらなる政策の強化が期待されます。こうした環境下、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。

主な取り組み

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）ノウハウといった強みを軸とし、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。既存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。

「既存事業の成長と深化」

・「心築事業」

力強く伸長している宿泊需要は当中間期も継続しており、当社が保有するホテルのRevPARは、前年同期比で23%増加いたしました。こうした状況を受け、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」の成長によりオペレーション収益が増加しております。また、前期末に取得した価値向上余地を有するホテル2物件（大阪市、仙台市）の心築により、今後のストック収益のさらなる成長を図っております。加えて、当社では、最適な室料の自動設定による収益最大化および運営の高効率化を実現する、当社開発のAIレベニューマネジメントシステム「PROPERA」を導入しており、今後のさらなる需要増を享受することができる態勢を備えております。こうした状況が、ストック収益の2期連続の過去最高益更新に向けた収益拡大をけん引しております。

継続した成長を遂げているいちごオーナーズ株式会社（以下、「いちごオーナーズ」という。）は、当期も中間期までに180億円超の新築の優良レジデンスを取得しており、将来収益の源泉を着実に積み上げております。デジタル不動産事業「いちご・レジデンス・トークン」においては、2024年5月に組成した第4号案件（7物件、総資産規模102億円）も即完売となり、引き続き、投資家様よりご好評を得ております。なお、第5号案件の組成に伴

い、下半期にいちごオーナーズより7物件、売却価格にして総額114億円のレジデンスを売却いたします。当社では、第5号案件を含め、当期中に、累計300億円規模での商品組成を目指しております。セキュリティ・トークン市場では、大阪デジタルエクステンジにおいてセキュリティ・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。当社では本分野でのプレゼンスを発揮すべく、今後も事業の推進と市場拡大を目指しております。また、「いちご オーナーズ ビルシェア」を含めた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なレジデンスへ投資いただける新たな商品の展開は、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ほか、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、当中間期における不動産取得額は310億円、売却額は278億円となりました。

・ 「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。）、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。）、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。）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。

いちごホテルにおいては、継続した宿泊需要の高まりによる売上向上のほか、スポンサーサポートとして前期に当社より提供した、いちごブランドのライフスタイルホテル「THE KNOT（ザ・ノット）」を含む5ホテルが売上の向上に寄与し、投資主様と資産運用会社の利益が一致する完全成果報酬制度を採用している当社の運用報酬も増加いたしました。

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。

当社は、両投資法人への成長サポートを重要施策としており、今後もスポンサーとして優良物件の提供やブリッジファンドの活用、心築による投資法人の保有資産の価値向上といった施策により積極的にサポートし、投資主目線の運用を行うことで、投資主価値のさらなる向上を図ってまいります。

・ 「クリーンエネルギー事業」

当中間期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。なお、当中間期末において、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」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、当中間期においては新規に約231億円を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。

・ 徹底的なキャッシュ・フロー経営

当社は、これまでも高いキャッシュの創出力を維持してまいりましたが、急激な環境の変化にも対応するため、さらなるキャッシュの創出を図っております。具体的には、当社の心築事業に属する不動産を固定資産化することで、減価償却の税効果によりキャッシュを創出し、将来の成長投資に備えております。なお、当中間期末における固定資産比率は68.8%（注）です。

（注）当社の心築事業に属する不動産のうち、子会社であるいちごオーナーズ株式会社、株式会社セントロの資産を除く不動産を対象としております。

「株主還元」

・ 機動的な自社株買い

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。

なお、このKPIに則り、下半期となる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、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ます。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あると捉えております。当社は、当期初に長期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%に引き上げております。この株主還元策に基づき、3期連続の増配として、2025年2月期の配当予想を10円としております。強化した株主還元策のもと、今後とも株主価値の最大化を目指してまいります。

・ 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。

「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（Scope1・Scope2）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「いちご2030」のKPIとしております。同時に、事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーとすることを目指す国際的なイニシアティブである「RE100」の達成もKPIとしており、当社に加え、当社グループが運用するいちごオフィス、いちごホテルが保有する不動産も対象とし、環境循環型社会を目指す取り組みを加速しております。当中間期末時点において、再生可能エネルギーへの切り替え率100%を達成し、来期のRE100認証取得およびKPIの達成に向け、100%再生可能エネルギーによる電力消費を維持してまいります。

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。

こうした環境課題への取り組みが評価された結果、企業の環境課題への取り組みを評価する世界的な非営利団体である「CDP」が実施する「気候変動プログラム2023」において、当社は最高評価である「Aリスト企業」として選出されております。「Aリスト企業」は、当該プログラムに参加する全世界約23,000社中約2%にあたる346社が選出されており、日本国内では当社を含め109社が選出されております。また、当社の温室効果ガス（GHG）排出削減目標については、パリ協定の規定における、より野心的なGHG排出量削減目標である「1.5 目標」として、SBT（Science Based Targets）イニシアティブより認定を受けております。

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

当中間連結会計期間の業績は、売上高36,295百万円（前年同期比37.0%増）、営業利益6,855百万円（同25.0%増）、ALL-IN営業利益（注）9,446百万円（同31.6%減）、経常利益5,554百万円（同35.9%増）、親会社株主に帰属する中間純利益5,365百万円（同36.9%減）、キャッシュ純利益（注）7,581百万円（同42.8%減）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資産(*)の売却損益

(*)心築資産：心築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中間純利益＋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。

アセットマネジメント

当該セグメントの業績につきましては、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運用報酬の増加、いちご・レジデンス・トークン第4号の組成に伴う物件取得に係る成果報酬が発生した一方で、いちごオフィスにおける料率変更に伴う運用報酬の減少や事業の拡大や強化に向けた販売費及び一般管理費の増加があったことから、セグメント売上高1,462百万円(前年同期比2.8%減)、セグメント利益634百万円(同22.1%減)となりました。

心築(しんちく)

当該セグメントの業績につきましては、いちご・レジデンス・トークン第4号の組成に伴うレジデンスの売却や、いちごオフィスへの販売用不動産および心築事業に属する固定資産の売却益等が寄与した一方で、前年同期は心築事業に属する固定資産および投資持分の売却益が大きかったことから、セグメント売上高31,709百万円(前年同期比43.7%増)、セグメント利益は7,582百万円(同35.8%減)となりました。

クリーンエネルギー

当該セグメントの業績につきましては、前期に竣工した発電所の売電収入が期初より寄与したことにより、セグメント売上高は3,395百万円(前年同期比7.9%増)、セグメント利益は1,225百万円(同3.0%増)となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間における現金及び現金同等物は、38,693百万円となり、前連結会計年度末の46,101百万円と比較して7,407百万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)

当中間連結会計期間において、営業活動によるキャッシュ・フローは13,189百万円(前年同期は10,367百万円)となりました。これは主に、税金等調整前中間純利益8,086百万円があった一方、物件の仕入れに伴う販売用不動産の増加額16,958百万円、利息の支払額1,272百万円、法人税等の支払額4,040百万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)

当中間連結会計期間において、投資活動によるキャッシュ・フローは5,220百万円(前年同期は8,541百万円)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9,006百万円があった一方、有形固定資産の取得による支出1,975百万円、投資有価証券の取得による支出10,203百万円、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)

当中間連結会計期間において、財務活動によるキャッシュ・フローは11,003百万円(前年同期は10,424百万円)となりました。これは主に、長期借入れによる収入53,348百万円、長期ノンリコースローンの借入れによる収入9,500百万円があった一方、短期借入金の純増減額8,163百万円、長期借入金の返済による支出37,801百万円、自己株式の取得による支出1,228百万円、配当金の支払額3,892百万円があったことによるものです。

(3) 財政状態及び経営成績の分析

財政状態の分析

(資産)

資産合計は385,556百万円となり、前連結会計年度末と比較して18,540百万円増加(前連結会計年度末比5.1%増加)いたしました。

レジデンスを中心とした物件取得により販売用不動産が16,958百万円増加したことが主な要因であります。

(負債)

負債合計は267,492百万円となり、前連結会計年度末と比較して16,757百万円増加(前連結会計年度末比6.7%増加)いたしました。

これは主に、物件取得等に伴う借入金の増加16,453百万円があったことによるものであります。

(純資産)

純資産合計は118,064百万円となり、前連結会計年度末と比較して1,783百万円増加(前連結会計年度末比1.5%増加)いたしました。

これは主に、親会社株主に帰属する中間純利益5,365百万円の計上に対し、剰余金の配当3,963百万円、自己株式の取得1,228百万円等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27.6%(前連結会計年度末比0.9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、いちごオフィスへの4物件の売却やいちご・レジデンス・トークン第4号の組成に伴う物件の売却による不動産販売収入および新規物件取得による賃貸収入や継続した宿泊需要の拡大によるホテルオペレーション収益の増加により36,295百万円(前年同期比37.0%増)となりました。

売上高の主な内訳は、不動産販売収入18,794百万円、不動産賃貸収入12,087百万円、不動産フィー収入1,222百万円、売電収入3,381百万円であります。

(営業利益)

不動産販売収入、不動産賃貸収入の伸長と同時に、事業の拡大や強化に向けた人件費を主とした販売費及び一般管理費の増加により、営業利益は6,855百万円(前年同期比25.0%増)となりました。

心築事業の実態を表す「ALL-IN営業利益」は9,446百万円(前年同期比31.6%減)となりました。

これは、前期は、特別損益に計上される心築事業に属する固定資産および投資持分等の売却益が大きかったことによるものであります。

(営業外損益)

営業外収益は、前年同期と比較してデリバティブ評価益が増加したことから、615百万円(前年同期比99.8%増)となりました。

主な内訳は、デリバティブ評価益388百万円、為替差益168百万円であります。

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、物件取得等に伴う借入金の増加による支払利息及び融資関連費用が増加したため、1,916百万円(前年同期比12.5%増)となりました。

主な内訳は、支払利息1,396百万円、融資関連費用351百万円であります。

(特別損益)

特別利益は、2,616百万円(前年同期比70.3%減)となりました。これは、前年同期にセルフストレージ事業を営む連結子会社の全株式を売却したことによる特別利益の計上額が大きかったことによるものです。

主な内訳は、心築事業に属する不動産の固定資産売却益2,588百万円であります。

特別損失は、固定資産除却損84百万円となりました。

(親会社株主に帰属する中間純利益)

法人税等は2,606百万円、非支配株主に帰属する中間純利益は114百万円となりました。

これらの結果、親会社株主に帰属する中間純利益は5,365百万円(前年同期比36.9%減)となりました。

キャッシュ純利益は7,581百万円(前年同期比42.8%減)となりました。

(4) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当中間連結会計期間において、当社が優先的に対処すべき課題について重要な変更はありません。

(5) 研究開発活動

当社は、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。

また、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、当中間連結会計期間の研究開発費の総額は14百万円であります。

なお、当中間連結会計期間において当社の研究開発活動の状況に重要な変更はありません。

(6) 資本の財源及び資金の流動性についての分析
上記「(2) キャッシュ・フローの状況」に記載しております。

3【経営上の重要な契約等】

当中間連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定または締結等はありません。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【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

【発行済株式】

種類	中間会計期間末 現在発行数(株) (2024年8月31日)	提出日現在 発行数(株) (2024年10月11日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	445,615,418	445,615,418	東京証券取引所 (プライム市場)	単元株式数 100株
計	445,615,418	445,615,418	-	-

(注) 提出日現在の発行数には、2024年10月1日からこの半期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)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【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)
2024年3月1日～ 2024年8月31日 (注)1、2	59,786,600	445,615,418	43	26,935	43	11,252

(注)1. 新株予約権の権利行使により、発行済株式総数が213,400株、資本金及び資本準備金がそれぞれ43百万円増加しております。

2. 2024年4月30日付で自己株式の消却を行い、発行済株式総数が60,000,000株減少しております。

(5) 【大株主の状況】

2024年8月31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	51.44
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	23,919,300	5.47
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)	22,421,500	5.12
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	17,062,683	3.90
JP JPMSE LUX RE CITIGROUP GLOBAL MARKETS L EQ CO (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行)	CITIGROUP CENTRE CANADA SQUARE LONDON - NORTH OF THE THAMES UNITED KINGDOM E14 5LB (東京都千代田区丸の内1丁目4番5号 決済事業部)	14,855,444	3.39
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	13,991,000	3.20
パークレイズ証券株式会社 BNYM (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行)	東京都港区六本木6丁目10-1 (東京都千代田区丸の内1丁目4番5号 決済事業部)	10,000,000	2.29
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)	8,124,800	1.86
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)	6,406,709	1.46
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行)	ONE CHURCHILL PLACE, LONDON, E14 5HP UNITED KINGDOM (東京都千代田区丸の内1丁目4番5号 決済事業部)	6,201,567	1.42
計	-	348,091,203	79.55

(注) 上記のほか、自己株式が8,022,209株あります。

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2024年8月31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 8,022,200	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 437,530,300	4,375,303	-
単元未満株式	普通株式 62,918	-	-
発行済株式総数	445,615,418	-	-
総株主の議決権	-	4,375,303	-

(注) 「完全議決権株式(その他)」欄には株式会社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。

【自己株式等】

2024年8月31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	8,022,200	-	8,022,200	1.80
計	-	8,022,200	-	8,022,200	1.80

(注) 当社は2024年1月15日開催の取締役会において、2024年1月16日から2024年7月16日までを取得期間とした自己株式の取得を決議しております。これに伴い、当中間会計期間において3,040,200株(30,402単元)を取得いたしました。また、2024年4月30日付で自己株式の消却を行い、発行済株式総数が60,000,000株減少しております。これにより、当中間会計期間末日現在の自己株式数は8,022,200株となっております。

2 【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、当中間会計期間における取締役および執行役の異動はありません。

第4【経理の状況】

1. 中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「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。

また、当社は、金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第1編及び第3編の規定により第1種中間連結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、中間連結会計期間（2024年3月1日から2024年8月31日まで）に係る中間連結財務諸表について、太陽有限責任監査法人による期中レビューを受けております。

1 【中間連結財務諸表】

(1) 【中間連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年2月29日)	当中間連結会計期間 (2024年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	46,917	38,726
売掛金	2,448	2,877
営業貸付金	1,324	1,324
営業投資有価証券	14	0
販売用不動産	103,721	120,680
その他	3,720	3,288
貸倒引当金	401	401
流動資産合計	157,746	166,495
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	58,641	57,461
減価償却累計額	13,072	13,814
建物及び構築物（純額）	45,568	43,647
クリーンエネルギー発電設備	39,099	39,225
減価償却累計額	9,865	10,845
クリーンエネルギー発電設備（純額）	29,234	28,380
土地	105,368	100,884
建設仮勘定	3,978	4,376
建設仮勘定（クリーンエネルギー発電設備）	134	319
その他	2,625	2,724
減価償却累計額	1,678	1,821
その他（純額）	947	902
有形固定資産合計	185,232	178,510
無形固定資産		
のれん	989	923
借地権	1,332	1,332
その他	176	128
無形固定資産合計	2,498	2,385
投資その他の資産		
投資有価証券	17,086	33,230
長期貸付金	838	956
繰延税金資産	682	513
その他	3,766	4,291
貸倒引当金	835	826
投資その他の資産合計	21,537	38,164
固定資産合計	209,269	219,060
資産合計	367,015	385,556

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年2月29日)	当中間連結会計期間 (2024年8月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	16,726	8,563
1年内償還予定の社債	3,162	3,232
1年内返済予定の長期借入金	20,878	10,199
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	6,413	6,659
未払法人税等	4,039	2,644
賞与引当金	136	503
その他	4,805	4,137
流動負債合計	56,162	35,941
固定負債		
社債	4,306	4,155
長期借入金	146,043	172,587
長期ノンリコースローン	35,265	43,769
繰延税金負債	1,323	1,334
長期預り保証金	7,229	7,359
その他	404	2,344
固定負債合計	194,572	231,550
負債合計	250,734	267,492
純資産の部		
株主資本		
資本金	26,892	26,935
資本剰余金	10,313	10,353
利益剰余金	90,967	71,574
自己株式	22,446	2,875
株主資本合計	105,727	105,987
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	213
繰延ヘッジ損益	44	91
その他の包括利益累計額合計	1,099	304
新株予約権	879	888
非支配株主持分	10,772	10,883
純資産合計	116,281	118,064
負債純資産合計	367,015	385,556

(2) 【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】
【中間連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月 31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年 3月 1日 至 2024年 8月 31日)
売上高	26,496	36,295
売上原価	17,302	25,068
(うち減価償却費)	2,439	2,263
売上総利益	9,193	11,226
販売費及び一般管理費	1 3,710	1 4,371
営業利益	5,483	6,855
営業外収益		
受取利息	20	23
受取配当金	92	3
為替差益	0	168
デリバティブ評価益	2 54	2 388
その他	139	31
営業外収益合計	307	615
営業外費用		
支払利息	1,143	1,396
デリバティブ評価損	2 267	-
融資関連費用	104	351
その他	187	167
営業外費用合計	1,703	1,916
経常利益	4,087	5,554
特別利益		
固定資産売却益	4,379	2,588
投資有価証券売却益	89	-
関係会社株式売却益	3,952	-
受取補償金	327	-
その他	51	28
特別利益合計	8,801	2,616
特別損失		
貸倒引当金繰入額	409	-
固定資産除却損	-	84
特別損失合計	409	84
税金等調整前中間純利益	12,479	8,086
法人税等	3,861	2,606
中間純利益	8,618	5,479
非支配株主に帰属する中間純利益	114	114
親会社株主に帰属する中間純利益	8,503	5,365

【中間連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)
中間純利益	8,618	5,479
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	55	1,356
繰延ヘッジ損益	63	47
その他の包括利益合計	8	1,404
中間包括利益	8,609	6,883
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	8,495	6,769
非支配株主に係る中間包括利益	114	114

(3) 【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月 31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年 3月 1日 至 2024年 8月 31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	12,479	8,086
減価償却費	2,540	2,388
のれん償却額	42	90
賞与引当金の増減額（ は減少）	163	366
貸倒引当金の増減額（ は減少）	358	9
受取利息及び受取配当金	112	26
支払利息	1,143	1,396
為替差損益（ は益）	0	169
関係会社株式売却損益（ は益）	3,952	-
投資有価証券売却損益（ は益）	89	-
固定資産除却損	-	84
固定資産売却損益（ は益）	4,379	2,588
売上債権の増減額（ は増加）	1,421	328
営業投資有価証券の増減額（ は増加）	47	14
販売用不動産の増減額（ は増加）	18,048	16,958
前渡金の増減額（ は増加）	496	323
前払費用の増減額（ は増加）	144	377
未収入金の増減額（ は増加）	73	14
未収消費税等の増減額（ は増加）	892	546
未払金の増減額（ は減少）	889	1,004
未払費用の増減額（ は減少）	0	114
前受金の増減額（ は減少）	6	15
預り金の増減額（ は減少）	113	129
預り保証金の増減額（ は減少）	330	129
未払消費税等の増減額（ は減少）	225	70
その他	362	142
小計	8,572	8,231
利息及び配当金の受取額	112	26
利息の支払額	1,057	1,272
法人税等の支払額	1,141	4,040
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	10,367	13,189
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	0	15
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	10,973	10,203
投資有価証券の売却による収入	114	-
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	2,609	1,975
有形固定資産の売却による収入	17,110	9,006
無形固定資産の取得による支出	82	20
差入保証金の差入による支出	127	7
差入保証金の回収による収入	20	-
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	83	481
貸付金の回収による収入	15	45
その他	269	5
投資活動によるキャッシュ・フロー	8,541	5,220

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)
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）	4,564	8,163
社債の発行による収入	1,991	-
社債の償還による支出	153	81
長期借入れによる収入	31,008	53,348
長期借入金の返済による支出	22,600	37,801
長期ノンリコースローンの借入れによる収入	-	9,500
長期ノンリコースローンの返済による支出	830	749
ストックオプションの行使による収入	-	74
自己株式の取得による支出	-	1,228
配当金の支払額	3,552	3,892
非支配株主への配当金の支払額	3	3
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,424	11,003
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）	8,598	7,407
現金及び現金同等物の期首残高	40,313	46,101
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中間期末残高	47,643	38,693

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

(1) 連結の範囲の重要な変更

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、当中間連結会計期間において新たに持分を取得したため、連結の範囲に含めております。

(2) 持分法適用の範囲の重要な変更

GIGA.GREEN GmbH につきましては、当中間連結会計期間において新たに持分を取得したため、持分法適用の範囲に含めております。

(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)を当中間連結会計期間の期首から適用しております。なお、中間連結財務諸表に与える影響はありません。

(中間連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理)

(税金費用の計算)

税金費用については、当中間連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前中間純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

(中間連結貸借対照表関係)

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。

当中間連結会計期間(2024年8月31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。

(中間連結損益計算書関係)

1 販売費及び一般管理費のうち主要項目及び金額は次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)
給与手当	823百万円	970百万円
賞与引当金繰入額	170	326
役員賞与引当金繰入額	186	259

2 デリバティブ評価損益

前中間連結会計期間(自 2023年3月1日 至 2023年8月31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。

当中間連結会計期間(自 2024年3月1日 至 2024年8月31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。

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前中間連結会計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)
現金及び預金勘定	47,759百万円	38,726百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金等	116	32
現金及び現金同等物	47,643	38,693

(株主資本等関係)

前中間連結会計期間(自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2023年4月19日 取締役会	普通株式	3,627	8.00	2023年2月28日	2023年5月29日	利益剰余金

当中間連結会計期間(自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)

配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2024年5月26日 定時株主総会	普通株式	3,963	9.00	2024年2月29日	2024年5月27日	利益剰余金

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前中間連結会計期間(自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

1. 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

(単位:百万円)

	報告セグメント				調整額(注)3	中間連結財務諸表 計上額
	アセット マネジメント	心築	クリーン エネルギー	計		
売上高						
外部顧客への売上高	1,280	22,069	3,147	26,496	-	26,496
セグメント間の内部 売上高又は振替高	225	0	-	225	225	-
計	1,505	22,070	3,147	26,722	225	26,496
営業利益	814	3,475	1,189	5,479	4	5,483
特別損益に計上される心 築資産の売却損益 (注)2	-	8,332	-	8,332	-	8,332
セグメント利益(ALL-IN 営業利益) (注)1	814	11,807	1,189	13,811	4	13,815
セグメント資産	1,517	275,699	36,595	313,811	42,555	356,367
その他の項目						
減価償却費	-	1,632	879	2,512	27	2,540
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	-	733	1,831	2,565	3	2,568

- (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資産の売却損益
 2. 心築資産とは、心築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4百万円は、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42,555百万円は、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27百万円は、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3百万円
 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。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報
 該当事項はありません。

当中間連結会計期間（自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）

1. 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

(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額(注)3	中間連結財務諸表 計上額
	アセット マネジメント	心築	クリーン エネルギー	計		
売上高						
外部顧客への売上高	1,264	31,635	3,395	36,295	-	36,295
セグメント間の内部 売上高又は振替高	198	74	-	272	272	-
計	1,462	31,709	3,395	36,567	272	36,295
営業利益	634	4,990	1,225	6,850	4	6,855
特別損益に計上される心 築資産の売却損益 (注)2	-	2,591	-	2,591	-	2,591
セグメント利益(ALL-IN 営業利益) (注)1	634	7,582	1,225	9,441	4	9,446
セグメント資産	1,543	320,389	40,373	362,306	23,250	385,556
その他の項目						
減価償却費	0	1,357	982	2,340	48	2,388
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	27	1,702	311	2,041	15	2,056

- (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資産の売却損益
 2. 心築資産とは、心築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4百万円は、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23,250百万円は、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48百万円は、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15百万円は、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。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前中間連結会計期間(自 2023年3月1日 至 2023年8月31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	1,280	-	1,280	225	1,505
	不動産フィー収入	1,233	-	1,233	225	1,458
	その他	46	-	46	-	46
	心築	6,801	15,267	22,069	0	22,070
	不動産販売収入	2,980	7,606	10,587	-	10,587
	不動産賃貸収入	3,608	7,619	11,228	0	11,228
	その他	212	41	253	-	253
	クリーンエネルギー	3,134	12	3,147	-	3,147
	売電収入	3,134	-	3,134	-	3,134
	その他	-	12	12	-	12
合計		11,216	15,280	26,496	225	26,722
調整額		-	-	-	225	225
中間連結財務諸表計上額		11,216	15,280	26,496	-	26,496

(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。

当中間連結会計期間（自 2024年 3月 1日 至 2024年 8月31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	1,264	-	1,264	198	1,462
	不動産フィー収入	1,222	-	1,222	198	1,420
	その他	42	-	42	-	42
	心築	13,064	18,570	31,635	74	31,709
	不動産販売収入	7,955	10,838	18,794	-	18,794
	不動産賃貸収入	4,834	7,253	12,087	74	12,162
	その他	273	478	752	-	752
	クリーンエネルギー	3,381	13	3,395	-	3,395
	売電収入	3,381	-	3,381	-	3,381
	その他	-	13	13	-	13
合計		17,710	18,584	36,295	272	36,567
調整額		-	-	-	272	272
中間連結財務諸表計上額		17,710	18,584	36,295	-	36,295

（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。

(1 株当たり情報)

1 株当たり中間純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月 31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年 3月 1日 至 2024年 8月 31日)
(1) 1 株当たり中間純利益	18.76円	12.24円
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する 中間純利益 (百万円)	8,503	5,365
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 中間純利益 (百万円)	8,503	5,365
普通株式の期中平均株式数 (千株)	453,388	438,294
(2) 潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益	-	12.21
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する 中間純利益調整額 (百万円)	-	-
普通株式増加数 (千株)	-	1,012
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要	-	-

(注) 前中間連結会計期間の潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益については、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。

2 【その他】

該当事項はありません。

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。

独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2024年10月8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 公認会計士 柴谷 哲朗 印
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 野田 大輔 印
業務執行社員

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「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中間連結会計期間（2024年3月1日から2024年8月31日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、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2024年8月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

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期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中レビュー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、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

中間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中間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中間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。

中間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中間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。

中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間連結財務諸表に対する結論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期中レビューの基準に従って、期中レビューの過程を通じて、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。

- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、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実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、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と判断した場合には、入手した証拠に基づき、中間連結財務諸表において、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、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、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、期中レビュー報告書において中間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中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した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。
- ・ 中間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ないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間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ないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 中間連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、中間連結財務諸表の期中レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。
監査人は、監査委員会に対して、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見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。

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。

以上

(注1) 上記は期中レビュー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（半期報告書提出会社）が別途保管しております。

(注2) X B R L データは期中レビューの対象には含まれていません。