

2021年2月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年1月13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) 上席執行役財務本部長 (氏名) 坂松 孝紀 TEL 03-3502-4818
四半期報告書提出予定日 2021年1月14日 配当支払開始予定日 -
四半期決算補足説明資料作成の有無: 有
四半期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. 2021年2月期第3四半期の連結業績 (2020年3月1日~2020年11月30日)

(1) 連結経営成績 (累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年2月期第3四半期	55,188	△29.4	8,551	△65.8	6,535	△71.2	4,265	△71.8
2020年2月期第3四半期	78,153	34.1	25,032	21.8	22,665	24.1	15,141	24.3

(注) 包括利益 2021年2月期第3四半期 4,017百万円 (△75.0%) 2020年2月期第3四半期 16,072百万円 (29.7%)

	1株当たり 四半期純利益		潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益	
	円 銭	%	円 銭	%
2021年2月期第3四半期	8.86	△71.5	-	-
2020年2月期第3四半期	31.09	26.4	31.08	26.5

(注) 当第3四半期連結累計期間の潜在株式調整後1株当たり四半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株当たり四半期純利益と同額の8.86円となります。

(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		
2021年2月期第3四半期	338,593		100,789		29.4	208.75		
2020年2月期	333,726		101,607		30.1	208.49		

(参考) 自己資本 2021年2月期第3四半期 99,578百万円 2020年2月期 100,434百万円

(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 四半期期末残高	
	百万円		百万円		百万円		百万円	
2021年2月期第3四半期	21,239		△15,075		3,063		49,815	
2020年2月期第3四半期	10,970		△9,015		8,598		40,213	

(参考) エコノミック営業キャッシュフロー:

販売用不動産および販売用発電設備の増減額(仕入・売却)の影響を除く営業活動によるキャッシュ・フロー(税引後)
2021年2月期第3四半期 7,695百万円 2020年2月期第3四半期 20,979百万円

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
	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	%	%
2020年2月期	-	0.00	-	7.00	7.00	3,372	41.5	3.4
2021年2月期	-	0.00	-	-	-	-	-	-
2021年2月期(予想)	-	-	-	7.00	7.00	-	67.2	-

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無: 無

3. 2021年2月期の連結業績予想 (2020年3月1日~2021年2月28日)

(%表示は、対前期増減率)

	営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭	%
通期	9,500	△65.7	6,800	△72.1	5,000	△39.0	10.41	△38.3

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無: 有

(注) 2021年1月13日付で連結業績予想を修正いたしました。

詳細は、6ページ「1. 当四半期決算に関する定性的情報 (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：有

(注)詳細は、添付資料P.15「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)」をご覧ください。

(3) 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 : 無
- 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

(4) 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）	2021年2月期3Q	505,371,918株	2020年2月期	505,368,918株
② 期末自己株式数	2021年2月期3Q	28,349,900株	2020年2月期	23,637,400株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2021年2月期3Q	481,295,872株	2020年2月期3Q	487,034,981株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 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、四半期決算短信P.6「1. 当四半期決算に関する定性的情報(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	5
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	6
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	7
(1) 四半期連結貸借対照表	7
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	9
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間	9
第3四半期連結会計期間	10
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	11
第3四半期連結会計期間	12
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	13
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	15
(継続企業の前提に関する注記)	15
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	15
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	15
(追加情報)	15
(四半期連結貸借対照表関係)	15
(四半期連結損益計算書関係)	15
(四半期連結包括利益計算書関係)	15
(セグメント情報等)	16
3. 補足情報	20
第3四半期における連結キャッシュ・フロー計算書(会計期間)	20

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

①経営成績の概況

当第3四半期においては、世界的に広がる新型コロナウイルス感染症（以下「コロナ」という。）の影響を受けつつも、経済活動が徐々に再開されました。政府による各種給付金や企業の資金繰り支援の強化等の政策もあり、わが国経済は緩やかながら回復基調にあります。そのペースは鈍化しております。外需の持ち直しを背景として製造業を中心に企業業績が回復する一方で、個人消費の低迷は続いております。また、コロナ感染が再拡大しており、経済への影響は長期化するものと考えられます。

当社が属する不動産業界においては、オフィスの空室率が緩やかながら上昇しております。今後、テレワークの拡大等によりオフィス需要の変化が懸念されておりますが、当社が保有するオフィスのテナント様において、足もとでは大きな変化は見られておりません。コロナの大きな影響を受けたホテル産業においては、全世界的に人の移動が制限され、需要が激減しました。なお、安定性が高い賃貸住宅や物流施設の需要は引き続き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。

クリーンエネルギー事業においては、コロナによりESGへの注目が高まるなか、より一層の関心を集めるとともに、収益が経済環境に左右されない、安定性の高い事業としても注目されております。

主な取り組み

当社ではこのような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、長期VISION「いちご2030」に沿い、従来の心築を軸とした事業モデルをさらに進化させ、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強化を図っております。

「既存事業の成長と深化」

・「心築（しんちく）事業」（注）

コロナの影響により、賃貸市場はアセットタイプにより状況が大きく異なりました。最も大きな影響を受けたホテルでは、回復基調にあるものの本格的な回復には至っておらず、売上が大きく落ち込んでおります。当社が保有および運営するホテルにおいては、当社が開発したAIレベニューマネジメント（売上管理）システム「PROPERA」の導入により稼働率は高い水準まで回復しております。また、ADR（平均客室単価）においても上昇傾向にありますが、依然、地域格差が見られる状況です。商業施設においては、インバウンドに特化した店舗を除き、政府による緊急事態宣言が解除された6月以降、一時的に回復いたしました。足もとでは一服感が見られ、業態による格差が広がっております。特に飲食店においては、概ね厳しい状況が続いており、引き続き、テナント様とのコミュニケーションを充実させ、対応に取り組んでまいります。

オフィスビルや賃貸住宅、物流施設では、大きな影響は顕在化しておらず、安定的に推移しております。とりわけ、収益の安定性がより高い賃貸住宅においては、投資家の投資需要が継続しており、当社においても売買取引が活発になっております。当第3四半期の累計においては、賃貸住宅を中心に売却売上が379億円、取得額は287億円となりました。

（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することをいいます。

・「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。いちごでは、資産運用報酬制度について、Jリ

ート市場で唯一、投資主価値に連動し、能動的な運用を促進する完全成果報酬をいちごオフィス、いちごホテルにて導入しております。このため、コロナの拡大によりホテルオペレーターの収益に連動する変動賃料が発生しない等の理由により、各投資法人が収受する賃料の減少が生じた場合においては、当社のベース運用フィーが減少するリスクがあります。また、コロナの影響により、いちごホテルが保有する各ホテルの売上に併せて、いちごホテルの収益が減少するなか、いちごホテルの財務基盤の強化を目的として、5億円の劣後投資法人債を引き受けております。

- ・ 「クリーンエネルギー事業」

当第3四半期は、2発電所（パネル出力2.7MW）が新たに発電を開始しており、当期累計で5発電所（10.8MW）が発電を開始しております。世界的にコロナの影響を受けるなか、市況の変化に左右されず、より安定性の高い当事業では、順調に新たな発電所が稼働し、当第3四半期末時点におけるパネル総出力は117.7MW、前年同期比で32%の増加となりました。また、当期は第4四半期に、いちご初となる風力発電所を含め、2発電所（10.2MW）の発電開始を予定しており、さらなる売電収入の増加が見込まれます。

「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。今後もこの方針を継続し、当社の心築をよりサステナブルな事業へ進展させてまいります。

また、当社はESG経営を重要視しております。その一環として、国連「ポジティブ・インパクト金融原則」に則るESG/SDGsファイナンスとして国内不動産業初の認定を受け、借入限度額106億円を獲得しております。本借入は、使途が限定されない借り入れであり、当社のあらゆる事業活動に活用が可能です。

- ・ 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、この急激な環境の変化に対応し、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、心築資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、当第3四半期末における心築資産の固定資産比率は84.6%（注）です。

（注）当社が保有する不動産のうち、いちごオーナーズ、セントロ、ストレージプラスの資産を除く心築資産を対象としております。

「新規事業の創出・生活基盤となる新たなインフラへの参入」

当社は、「サステナブルインフラ企業」として、不動産を人々の暮らしをより豊かにするインフラと捉えております。そして、ストック収益比率のさらなる向上と持続的な成長を企図し、既存事業の成長に併せ、不動産を活かした新規事業の創出により新たな収益ドライバーを育てております。

具体的には、前期にホテル運営会社「博多ホテルズ」を設立し、数多くのホテルの保有・運用を通して当社がこれまで培ったノウハウを活用し、ホテルのさらなる価値向上と収益拡大を図っております。加えて、いちごのAIレベニューマネジメント（売上管理）システム

「PROPERA」を開発いたしました。現状の統計プロセスを基にした過去データの複数要因の解析や、予測能力の高い機械学習により、最善の宿泊施設の価格設定を提案いたします。これにより、当社は、ホテルの年間収益を約10~40%向上させており、今後はより多くの宿泊施設に提供してまいります。

その他、不動産とアニメーションのビジネスシナジーを企図し、押井守総監督、西村純二監督による新作アニメーション「ぶらどらぶ」への独占出資を行っており、当社が秋葉原駅より徒歩4分に保有する「AKIBAカルチャーズZONE」との連動を図っております。

また、不動産とのビジネスシナジーのある「TSUBASA+」への出資も行っております。

「TSUBASA+」は、スマートフォンのGPS機能を活用した仮想×現実のリアルワールドゲームで

す。当社保有の不動産の位置にバーチャル（仮想）スタジアムを設定する等、周囲の地域の活性化とスポーツ支援を図ってまいります。

業績の詳細

当第3四半期の業績は、売上高55,188百万円（前年同四半期比29.4%減）、営業利益8,551百万円（同65.8%減）、経常利益6,535百万円（同71.2%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益4,265百万円（同71.8%減）となりました。

セグメントごとの業績は、次のとおりであります。

(i) 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、いちごホテルにおいてコロナの影響によりホテル売上に連動してベース運用フィーが減少したこと、前年同四半期において発生した物件売却益の成果報酬が当第3四半期は発生しなかったこと等によりセグメント売上高1,856百万円（前年同四半期比35.2%減）、セグメント利益944百万円（同44.3%減）となりました。

(ii) 心築（しんちく）

当第3四半期は、レジデンス以外の売上が停滞したことにより、前年同四半期比で売却が少なかったことから、売却益が減少し、加えて、前連結会計年度末に販売用不動産を固定資産へ振替えたことより減価償却費が増加しました。また、コロナの影響によりホテルを中心とする変動賃料体系の物件の収益が減少したこと等により、当該セグメントの売上高は49,999百万円（前年同四半期比31.5%減）、セグメント利益は6,069百万円（同72.7%減）となりました。

(iii) 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、前連結会計年度に竣工した発電所の売電収入が堅調に推移したことや当第3四半期連結累計期間において新たに5つの発電所が売電を開始したこと等により、売上高は3,744百万円（前年同四半期比22.8%増）、セグメント利益は1,621百万円（同43.3%増）となりました。

②経営成績の分析

(売上高)

連結売上高は、レジデンスを主とした順調な物件の売却による売却益の獲得があったものの、前年同四半期比では売却が減少したこと、コロナの影響によりホテルの収益が減少したこと等により、売上高は55,188百万円（前年同四半期比29.4%減）となり、前年同四半期比で減少となりました。

売上高の主な内訳は、不動産販売収入37,904百万円、不動産賃貸収入11,880百万円、不動産フィー収入1,411百万円、売電収入3,744百万円であります。

(営業利益)

営業利益は、前述の通り不動産販売収入、不動産賃貸収入が減少した一方、販売費及び一般管理費が576百万円減少したこと等により、8,551百万円（前年同四半期比65.8%減）となり、前年同四半期比で減少となりました。

(営業外損益)

営業外収益は290百万円（前年同四半期比78.5%増）となりました。

前年同四半期比で増加となった要因は、デリバティブ評価益158百万円の計上であります。その他の主な収益内訳は、受取配当金75百万円であります。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（デリバティブ取引）を行っております。

営業外費用は、融資関連費用が減少した為、2,306百万円（前年同四半期比8.8%減）となりました。

主な内訳は、支払利息1,752百万円、融資関連費用268百万円であります。

(特別損益)

特別損失は116百万円（前年同四半期比317.5%増）となりました。

主な内訳は、投資有価証券評価損114百万円であります。

(親会社株主に帰属する四半期純利益)

法人税等は2,149百万円、非支配株主に帰属する四半期純利益は3百万円となりました。

これらの結果、親会社株主に帰属する四半期純利益は4,265百万円(前年同四半期比71.8%減)となりました。

③キャッシュ・フローの状況

当第3四半期における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、49,815百万円となり、前連結会計年度末の40,826百万円と比較して8,989百万円の増加となりました。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)

当第3四半期において、税金等調整前四半期純利益6,418百万円、減価償却費3,432百万円、売上債権の増減額799百万円等により13,401百万円の資金の増加、および物件の売却等による販売用不動産等の減少額13,543百万円があった一方、法人税等の支払額4,142百万円、利息の支払額1,563百万円があったこと等により、営業活動によるキャッシュ・フローは21,239百万円(前年同四半期は10,970百万円)となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当第3四半期において、投資活動によるキャッシュ・フローは△15,075百万円(前年同四半期は△9,015百万円)となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出13,777百万円、無形固定資産の取得による支出742百万円、投資有価証券の取得による支出547百万円、貸付けによる支出374百万円があった一方、貸付金の回収による収入350百万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)

当第3四半期において、財務活動によるキャッシュ・フローは3,063百万円(前年同四半期は8,598百万円)となりました。これは主に、短期借入金の純増減額2,386百万円、長期借入れによる収入48,777百万円、長期借入金の返済による支出45,829百万円、長期ノンリコースローンの借入れによる収入3,300百万円、長期ノンリコースローンの返済による支出659百万円、自己株式の取得による支出1,499百万円、配当金の支払額3,298百万円があったことによるものです。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

資産合計は338,593百万円となり、前連結会計年度末と比較して、4,866百万円増加(前連結会計年度末比1.5%増加)いたしました。

これは主に、販売用不動産の減少13,569百万円に対して、有形固定資産の増加9,936百万円、現金及び預金の増加8,991百万円があったことによるものであります。

(負債)

負債合計は237,803百万円となり、前連結会計年度末と比較して5,684百万円増加(前連結会計年度末比2.4%増加)いたしました。

これは主に、借入金が5,333百万円増加、ノンリコースローンが2,640百万円増加した一方、未払法人税等が1,964百万円減少したことによるものであります。

(純資産)

純資産合計は100,789百万円となり、前連結会計年度末と比較して817百万円減少(前連結会計年度末比0.8%減少)いたしました。

これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上4,265百万円に対し、剰余金の配当3,372百万円、自己株式の取得1,499百万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29.4%(前連結会計年度末比0.7ポイント減少)となりました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

本四半期決算短信と同日付で、連結業績予想を修正しております。なお、当社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に注力することを目的として通期業績予想のみを行っております。

また、経営指標として1株当たり当期純利益（EPS）を始めとした収益性を重視しております。したがって、売上高予想を行わず、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1株当たり当期純利益のみの予想を公表いたします。

当期における当社の不動産売却においては、レジデンスが堅調な一方、昨年より新型コロナウイルス感染症が再拡大し、不動産売買の活発な再開は来期以降となると判断した結果、当期の業績予想を修正するものです。

なお、当社におきましては、盤石な財務基盤を維持するとともに、キャッシュ・フロー経営の徹底によりこの急激な環境変化に対応し、中長期的な価値創造に向けたビジネスモデルの進化を推進してまいります。

(単位：百万円)

	営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益		1株当たり 当期純利益	
	下限値	上限値	下限値	上限値	下限値	上限値	下限値	上限値
前回予想 (A) (2020年7月14日発表)	7,400	12,900	5,000	10,400	3,500	8,000	円 銭 7.26	円 銭 16.60
今回予想 (B)	9,500		6,800		5,000		10.41	
増減額 (B) - (A)	+2,100	△3,400	+1,800	△3,600	+1,500	△3,000	+3.15	△6.19
増減率	+28.4%	△26.4%	+36.0%	△34.6%	+42.9%	△37.5%	+43.4%	△37.3%
(参考) 2020年2月期実績	27,721		24,395		8,201		16.89	

- (注) 1. 2021年2月期は、従来どおり期末配当のみを予定しており、中間配当はありません。
2. 今回予想における1株当たり当期純利益については、2021年2月期に予想される新株予約権の行使による増加株式数を考慮し、発行済株式数を480,242千株として算出しておりますが、本日付で発表の「自己株式取得に係る事項の決定に関するお知らせ」に基づく自己株式取得の影響は反映しておりません。
3. 配当予想については変更ありません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年2月29日)	当第3四半期連結会計期間 (2020年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	41,067	50,059
受取手形及び売掛金	2,308	1,508
営業貸付金	1,324	1,324
営業投資有価証券	902	608
販売用不動産	68,290	54,720
その他	3,721	2,383
貸倒引当金	△6	△25
流動資産合計	117,608	110,579
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	60,131	67,774
減価償却累計額	△5,080	△7,086
建物及び構築物 (純額)	55,050	60,688
太陽光発電設備	26,713	28,522
減価償却累計額	△3,287	△4,342
太陽光発電設備 (純額)	23,425	24,180
土地	122,114	125,021
建設仮勘定	2,432	3,355
建設仮勘定 (太陽光発電設備)	2,058	1,360
その他	1,844	2,527
減価償却累計額	△727	△1,000
その他 (純額)	1,116	1,527
有形固定資産合計	206,198	216,135
無形固定資産		
のれん	1,090	995
借地権	687	1,269
その他	705	1,934
無形固定資産合計	2,482	4,199
投資その他の資産		
投資有価証券	4,321	4,950
長期貸付金	510	10
繰延税金資産	568	598
その他	2,128	2,211
貸倒引当金	△91	△91
投資その他の資産合計	7,436	7,679
固定資産合計	216,118	228,013
資産合計	333,726	338,593

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年2月29日)	当第3四半期連結会計期間 (2020年11月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	3,086	5,472
1年内償還予定の社債	274	274
1年内返済予定の長期借入金	12,277	6,671
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	1,178	1,350
未払法人税等	2,416	452
賞与引当金	33	407
その他	5,013	4,914
流動負債合計	24,280	19,543
固定負債		
社債	6,082	5,974
長期借入金	151,483	160,035
長期ノンリコースローン	39,156	41,624
繰延税金負債	1,890	1,853
長期預り保証金	8,118	7,836
その他	1,107	934
固定負債合計	207,838	218,260
負債合計	232,119	237,803
純資産の部		
株主資本		
資本金	26,885	26,886
資本剰余金	11,272	11,272
利益剰余金	71,505	72,398
自己株式	△8,988	△10,488
株主資本合計	100,674	100,068
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	158	△86
繰延ヘッジ損益	* △397	* △403
その他の包括利益累計額合計	△239	△490
新株予約権	988	1,028
非支配株主持分	184	182
純資産合計	101,607	100,789
負債純資産合計	333,726	338,593

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

(四半期連結損益計算書)

(第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2019年3月1日 至 2019年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年3月1日 至 2020年11月30日)
売上高	78,153	55,188
売上原価	47,823	41,915
売上総利益	30,330	13,273
販売費及び一般管理費	5,298	4,721
営業利益	25,032	8,551
営業外収益		
受取利息	4	12
受取配当金	74	75
デリバティブ評価益	※ 53	※ 158
その他	29	43
営業外収益合計	162	290
営業外費用		
支払利息	1,734	1,752
為替差損	39	28
デリバティブ評価損	※ 55	※ 55
融資関連費用	522	268
その他	176	200
営業外費用合計	2,529	2,306
経常利益	22,665	6,535
特別利益		
投資有価証券売却益	11	—
関係会社株式交換益	169	—
その他	35	—
特別利益合計	215	—
特別損失		
固定資産除却損	27	0
投資有価証券評価損	—	114
その他	—	1
特別損失合計	27	116
税金等調整前四半期純利益	22,853	6,418
法人税等	6,775	2,149
四半期純利益	16,077	4,269
非支配株主に帰属する四半期純利益	936	3
親会社株主に帰属する四半期純利益	15,141	4,265

(第3四半期連結会計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結会計期間 (自 2019年9月1日 至 2019年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (自 2020年9月1日 至 2020年11月30日)
売上高	31,968	23,162
売上原価	20,262	18,572
売上総利益	11,705	4,589
販売費及び一般管理費	1,792	1,490
営業利益	9,913	3,098
営業外収益		
受取利息	1	4
受取配当金	35	17
為替差益	15	—
デリバティブ評価益	236	—
その他	11	7
営業外収益合計	300	29
営業外費用		
支払利息	585	591
為替差損	—	7
デリバティブ評価損	—	63
融資関連費用	91	113
その他	61	68
営業外費用合計	738	845
経常利益	9,475	2,282
特別損失		
固定資産除却損	0	—
その他	—	0
特別損失合計	0	0
税金等調整前四半期純利益	9,475	2,282
法人税等	2,943	793
四半期純利益	6,531	1,489
非支配株主に帰属する四半期純利益	2	1
親会社株主に帰属する四半期純利益	6,528	1,487

(四半期連結包括利益計算書)
(第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2019年3月1日 至 2019年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年3月1日 至 2020年11月30日)
四半期純利益	16,077	4,269
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	25	△245
繰延ヘッジ損益	※ △30	※ △6
その他の包括利益合計	△4	△251
四半期包括利益	16,072	4,017
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	15,136	4,013
非支配株主に係る四半期包括利益	936	3

(第3四半期連結会計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結会計期間 (自 2019年9月1日 至 2019年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (自 2020年9月1日 至 2020年11月30日)
四半期純利益	6,531	1,489
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	97	41
繰延ヘッジ損益	△1	13
その他の包括利益合計	96	54
四半期包括利益	6,627	1,543
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	6,625	1,542
非支配株主に係る四半期包括利益	2	1

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2019年3月1日 至 2019年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年3月1日 至 2020年11月30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	22,853	6,418
減価償却費	1,888	3,432
株式報酬費用	187	41
のれん償却額	130	94
賞与引当金の増減額 (△は減少)	473	374
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	2	19
受取利息及び受取配当金	△79	△88
支払利息	1,734	1,752
関係会社株式交換益	△169	—
投資有価証券売却損益 (△は益)	△11	—
投資有価証券評価損益 (△は益)	—	114
売上債権の増減額 (△は増加)	△519	799
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	3,842	325
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△10,046	13,585
出資金評価損	0	3
前渡金の増減額 (△は増加)	136	238
前払費用の増減額 (△は増加)	△259	△414
未収入金の増減額 (△は増加)	9	△10
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△432	891
未払金の増減額 (△は減少)	△675	△972
未払費用の増減額 (△は減少)	83	188
預り金の増減額 (△は減少)	434	167
預り保証金の増減額 (△は減少)	△99	△280
その他	481	90
小計	19,965	26,773
利息及び配当金の受取額	79	88
利息の支払額	△1,524	△1,563
法人税等の支払額	△7,548	△4,142
法人税等の還付額	0	83
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,970	21,239
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	△111	△7
定期預金等の払戻による収入	2,063	—
定期預金等の預入義務解除による収入	2,970	—
投資有価証券の取得による支出	△2,332	△547
投資有価証券の売却による収入	111	10
有形固定資産の取得による支出	△10,306	△13,777
無形固定資産の取得による支出	△464	△742
出資金の払込による支出	△2	△3
出資金の回収による収入	—	15
差入保証金の差入による支出	△34	△0
差入保証金の回収による収入	0	—
連結子会社の事業譲受に伴う支出	△187	—
貸付けによる支出	△737	△374
貸付金の回収による収入	—	350
その他	17	2
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,015	△15,075

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2019年3月1日 至 2019年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年3月1日 至 2020年11月30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)	969	2,386
社債の発行による収入	5,828	70
社債の償還による支出	△96	△177
長期借入れによる収入	44,898	48,777
長期借入金の返済による支出	△23,445	△45,829
長期ノンリコースローンの借入れによる収入	5,300	3,300
長期ノンリコースローンの返済による支出	△17,188	△659
ストックオプションの行使による収入	31	1
自己株式の取得による支出	△2,999	△1,499
非支配株主への払戻による支出	△1,276	—
配当金の支払額	△3,415	△3,298
非支配株主への配当金の支払額	△5	△5
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,598	3,063
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)	10,553	9,226
現金及び現金同等物の期首残高	45,029	40,826
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△15,369	△237
現金及び現金同等物の四半期末残高	40,213	49,815

(4) 四半期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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)

(税金費用の計算)

税金費用については、当第3四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税金等調整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、税金等調整前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症拡大に伴う会計上の見積りについて)

販売用不動産の評価及び固定資産の減損会計等の会計上の見積りについて、四半期連結財務諸表作成時に入手可能な情報に基づき実施しております。

新型コロナウイルスの影響は当社の事業活動にも影響を及ぼしており、当連結会計年度中の回復は見込んでおりませんが、徐々に回復するものと仮定しております。

なお、新型コロナウイルスによる経済活動への影響は不確実性が高いため、上記の仮定に変化が生じた場合には、将来における財政状態、経営成績に影響を及ぼす可能性があります。当第3四半期連結累計期間において、不動産に関する評価損等の計上はありません。

(四半期連結貸借対照表関係)

※ 繰延ヘッジ損益

前連結会計年度(2020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。

当第3四半期連結会計期間(2020年11月30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。

(四半期連結損益計算書関係)

※ デリバティブ評価損益

前第3四半期連結累計期間(自2019年3月1日至2019年11月30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。

当第3四半期連結累計期間(自2020年3月1日至2020年11月30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。

(四半期連結包括利益計算書関係)

※ 繰延ヘッジ損益

前第3四半期連結累計期間(自2019年3月1日至2019年11月30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。

当第3四半期連結累計期間(自2020年3月1日至2020年11月30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)

【セグメント情報】

報告セグメントの概要

〈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

I 前第3四半期連結累計期間（自 2019年3月1日 至 2019年11月30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2)	四半期連結 財務諸表計上額 (注1)
	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	2,109	72,995	3,048	78,153	—	78,153
セグメント間の内部 売上高又は振替高	755	1	—	756	△756	—
計	2,865	72,996	3,048	78,910	△756	78,153
セグメント利益	1,696	22,232	1,131	25,060	△28	25,032
セグメント利益内訳						
ストック（賃貸収益、売電収 益、AMのベース運用フィー等）	1,241	7,525	1,131	9,898	—	—
フロー（不動産売却損益、発電 所売却損益、AMのスポット運用 フィー等）	454	14,707	—	15,161	—	—
セグメント資産	2,114	282,146	31,353	315,614	24,430	340,045
その他の項目						
減価償却費	—	1,047	818	1,865	22	1,888
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	7,039	3,379	10,419	170	10,589

(注) 1. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. セグメント利益の調整額△28百万円は、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24,430百万円は、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22百万円は、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170百万円は、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。

Ⅱ 当第3四半期連結累計期間（自 2020年3月1日 至 2020年11月30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2)	四半期連結 財務諸表計上額 (注1)
	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	1,445	49,998	3,744	55,188	—	55,188
セグメント間の内部 売上高又は振替高	410	1	—	411	△411	—
計	1,856	49,999	3,744	55,600	△411	55,188
セグメント利益	944	6,069	1,621	8,634	△82	8,551
セグメント利益内訳						
ストック（賃貸収益、売電収 益、AMのベース運用フィー等）	883	2,851	1,621	5,355	—	—
フロー（不動産売却損益、発電 所売却損益、AMのスポット運用 フィー等）	60	3,218	—	3,278	—	—
セグメント資産	1,575	268,446	34,023	304,045	34,548	338,593
その他の項目						
減価償却費	—	2,337	1,059	3,397	35	3,432
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	12,344	2,693	15,038	145	15,183

(注) 1. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. セグメント利益の調整額△82百万円は、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34,548百万円は、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35百万円は、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145百万円は、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。

Ⅲ 前第3四半期連結会計期間（自 2019年9月1日 至 2019年11月30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2)	四半期連結 財務諸表計上額 (注1)
	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	945	30,076	945	31,968	—	31,968
セグメント間の内部 売上高又は振替高	238	0	—	238	△238	—
計	1,184	30,077	945	32,207	△238	31,968
セグメント利益	788	8,859	297	9,945	△32	9,913
セグメント利益内訳						
ストック（賃貸収益、売電収 益、AMのベース運用フィー等）	451	2,457	297	3,207	—	—
フロー（不動産売却損益、発電 所売却損益、AMのスポット運用 フィー等）	336	6,401	—	6,738	—	—
セグメント資産	2,114	282,146	31,353	315,614	24,430	340,045
その他の項目						
減価償却費	—	359	278	638	9	647
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	1,294	1,157	2,451	56	2,508

(注) 1. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. セグメント利益の調整額△32百万円は、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24,430百万円は、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9百万円は、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56百万円は、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。

IV 当第3四半期連結会計期間（自 2020年9月1日 至 2020年11月30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2)	四半期連結 財務諸表計上額 (注1)
	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	497	21,488	1,176	23,162	—	23,162
セグメント間の内部 売上高又は振替高	127	0	—	127	△127	—
計	624	21,489	1,176	23,290	△127	23,162
セグメント利益	337	2,339	449	3,126	△27	3,098
セグメント利益内訳						
ストック（賃貸収益、売電収 益、AMのベース運用フィー等）	314	1,057	449	1,821	—	—
フロー（不動産売却損益、発電 所売却損益、AMのスポット運用 フィー等）	22	1,282	—	1,305	—	—
セグメント資産	1,575	268,446	34,023	304,045	34,548	338,593
その他の項目						
減価償却費	—	865	358	1,224	14	1,238
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	2,037	409	2,447	123	2,570

(注) 1. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. セグメント利益の調整額△27百万円は、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34,548百万円は、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14百万円は、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123百万円は、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。

3. 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・フロー計算書を継続的に開示しております。

第3四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3四半期 連結会計期間 (自 2019年9月1日 至 2019年11月30日)	当第3四半期 連結会計期間 (自 2020年9月1日 至 2020年11月30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	9,475	2,282
減価償却費	647	1,238
株式報酬費用	63	5
のれん償却額	42	27
賞与引当金の増減額（△は減少）	225	189
貸倒引当金の増減額（△は減少）	1	2
受取利息及び受取配当金	△36	△21
支払利息	585	591
売上債権の増減額（△は増加）	△341	△142
営業投資有価証券の増減額（△は増加）	205	9
販売用不動産の増減額（△は増加）	9,262	7,657
前渡金の増減額（△は増加）	241	65
前払費用の増減額（△は増加）	△24	22
未収入金の増減額（△は増加）	△87	△11
未収消費税等の増減額（△は増加）	412	97
未払金の増減額（△は減少）	89	△97
未払費用の増減額（△は減少）	28	150
預り金の増減額（△は減少）	△198	44
預り保証金の増減額（△は減少）	△63	△118
その他	229	661
小計	20,758	12,656
利息及び配当金の受取額	36	21
利息の支払額	△495	△509
法人税等の支払額	△2,159	△1,522
法人税等の還付額	0	0
営業活動によるキャッシュ・フロー	18,139	10,645
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	△2	△3
定期預金等の払戻による収入	0	—
定期預金等の預入義務解除による収入	2,970	—
投資有価証券の取得による支出	△500	△500
投資有価証券の売却による収入	—	10
有形固定資産の取得による支出	△2,355	△1,304
無形固定資産の取得による支出	△148	△25
出資金の払込による支出	△0	—
差入保証金の差入による支出	△13	△0
差入保証金の回収による収入	0	—
貸付けによる支出	△645	△6
貸付金の回収による収入	—	350
その他	4	14
投資活動によるキャッシュ・フロー	△691	△1,466

(単位：百万円)

	前第3四半期 連結会計期間 (自 2019年9月1日 至 2019年11月30日)	当第3四半期 連結会計期間 (自 2020年9月1日 至 2020年11月30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)	△871	△241
社債の発行による収入	2,969	—
社債の償還による支出	△40	△40
長期借入れによる収入	4,650	7,793
長期借入金の返済による支出	△5,582	△11,100
長期ノンリコースローンの返済による支出	△8,919	△112
ストックオプションの行使による収入	28	—
自己株式の取得による支出	△2,232	△1,499
配当金の支払額	△0	△0
非支配株主への配当金の支払額	△4	△2
財務活動によるキャッシュ・フロー	△10,004	△5,203
現金及び現金同等物に係る換算差額	0	—
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	7,443	3,975
現金及び現金同等物の四半期首残高	37,208	45,840
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△4,438	—
現金及び現金同等物の四半期末残高	40,213	49,815