

2022年2月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年7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) 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7月15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. 2022年2月期第1四半期の連結業績（2021年3月1日～2021年5月31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	%
2022年2月期第1四半期	12,674	△44.2	3,159	△13.5	2,384	△27.8	1,546	△28.6
2021年2月期第1四半期	22,730	△13.5	3,650	△57.2	3,303	△56.6	2,164	△54.6

(注) 包括利益 2022年2月期第1四半期 1,671百万円 (△13.6%) 2021年2月期第1四半期 1,934百万円 (△65.8%)

	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	%
2022年2月期第1四半期	3.28	△26.9	-	-
2021年2月期第1四半期	4.49	△54.0	-	-

(注) 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	
2022年2月期第1四半期	351,422		107,342		27.3		205.13	
2021年2月期	347,076		110,255		28.5		209.81	

(参考) 自己資本 2022年2月期第1四半期 96,063百万円 2021年2月期 99,050百万円

(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 四半期末残高	
	百万円		百万円		百万円		百万円	
2022年2月期第1四半期	△2,559		△1,403		4,606		51,234	
2021年2月期第1四半期	12,118		△10,640		1,617		43,922	

(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)
2022年2月期第1四半期 1,416百万円 2021年2月期第1四半期 1,780百万円

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			
2021年2月期	円 銭 -	円 銭 0.00	円 銭 -	円 銭 7.00	円 銭 7.00	百万円 3,304	% 66.8	% 3.3
2022年2月期	-	-	-	-	-	-	-	-
2022年2月期(予想)	-	0.00	-	7.00	7.00	-	40.9~ 65.5	-

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

(注) 2022年2月期の配当予想の詳細は、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。

3. 2022年2月期の連結業績予想（2021年3月1日～2022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	12,000	24.1	8,900	24.0	8,000	59.1	17.10	63.2
	~9,100	~△5.9	~6,000	~△16.4	~5,000	~△0.5	~10.69	~2.0

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

(注) 2022年2月期の連結業績予想につきましては、現時点での想定に基づき、レンジでの開示といたします。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、P.13「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）	2022年2月期1Q	505,381,018株	2021年2月期	505,381,018株
② 期末自己株式数	2022年2月期1Q	37,063,200株	2021年2月期	33,283,200株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2022年2月期1Q	471,211,514株	2021年2月期1Q	481,734,257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。

2022年2月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年7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) 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7月15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. 2022年2月期第1四半期の連結業績 (2021年3月1日~2021年5月31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	%
2022年2月期第1四半期	12,674	△44.2	3,159	△13.5	2,384	△27.8	1,546	△28.6
2021年2月期第1四半期	22,730	△13.5	3,650	△57.2	3,303	△56.6	2,164	△54.6

(注) 包括利益 2022年2月期第1四半期 1,671百万円 (△13.6%) 2021年2月期第1四半期 1,934百万円 (△65.8%)

	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	%
2022年2月期第1四半期	3.28	△26.9	-	-
2021年2月期第1四半期	4.49	△54.0	-	-

(注) 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	円 銭	百万円	円 銭	%	円 銭	円 銭	
2022年2月期第1四半期	351,422		107,342		27.3		205.13	
2021年2月期	347,076		110,255		28.5		209.81	

(参考) 自己資本 2022年2月期第1四半期 96,063百万円 2021年2月期 99,050百万円

(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	円 銭	百万円	円 銭	百万円	円 銭	百万円	円 銭
2022年2月期第1四半期	△2,559		△1,403		4,606		51,234	
2021年2月期第1四半期	12,118		△10,640		1,617		43,922	

(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)
2022年2月期第1四半期 1,416百万円 2021年2月期第1四半期 1,780百万円

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			
2021年2月期	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2022年2月期	-	0.00	-	7.00	7.00	3,304	66.8	3.3
2022年2月期(予想)	-	0.00	-	7.00	7.00		40.9~ 65.5	

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無: 無

(注) 2022年2月期の配当予想の詳細は、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。

3. 2022年2月期の連結業績予想 (2021年3月1日~2022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	12,000	24.1	8,900	24.0	8,000	59.1	17.10	63.2
	~9,100	~△5.9	~6,000	~△16.4	~5,000	~△0.5	~10.69	~2.0

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無: 無

(注) 2022年2月期の連結業績予想につきましては、現時点での想定に基づき、レンジでの開示といたします。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、P.13「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）	2022年2月期1Q	505,381,018株	2021年2月期	505,381,018株
② 期末自己株式数	2022年2月期1Q	37,063,200株	2021年2月期	33,283,200株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2022年2月期1Q	471,211,514株	2021年2月期1Q	481,734,257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。

○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1四半期連結累計期間	9
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	10
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	11
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	13
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	13
(追加情報)	13
(四半期連結貸借対照表関係)	13
(四半期連結損益計算書関係)	13
(四半期連結包括利益計算書関係)	14
(セグメント情報等)	15

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1四半期におけるわが国経済は、世界的に広がる新型コロナウイルス感染症（COVID-19）（以下「コロナ」という。）による3回目の緊急事態宣言が影響し、個人消費を中心に需要が落ち込み、特に対面型サービス業への影響は大きくなっております。一方、海外経済の順調な回復を受け、輸出が増加するとともに、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が支えとなり、わが国経済は緩やかながら回復基調にあります。今後は、ワクチン接種の進展に伴い、経済はより一層の回復に向かうものと見られますが、コロナの状況については不確実性が大きく、景気や需要の回復ペースに加え、世界的な金利の動向に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、オフィスビルにおいて、一部の大型解約の影響がある一方、拡張移転の動きもあり、空室率および賃料水準は、落ち着きを取り戻しつつあります。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ますが、当社が保有する中規模オフィスにおいては、底堅い需要が継続しております。コロナの影響を大きく受けたホテル産業においては、緊急事態宣言の影響もあり、需要の回復には至っておりませんが、ワクチン接種の進展に伴い、回復が期待されます。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、ESGの重要性が世界的に高まるなか、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。

この一環として、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」に加盟し、「脱炭素宣言」をいたしました。

このRE100は、2050年までに事業活動で使用する電力の100%を再生可能エネルギーとする目標を掲げることが要件になっておりますが、当社では、目標達成年限を当初の2040年から15年早め、2025年達成といたしました。さらに、当社が運用する上場投資法人であ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。）、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。）が保有する不動産にて消費する電力を含めて、再生可能エネルギーとすることを目標としております。

また、当社は、企業の存在意義は社会貢献であると考えております。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、その表明とさらなる推進を目的として、「国連グローバル・コンパクト」に署名しております。国連グローバル・コンパクトとは、各企業および団体が責任ある創造的なリーダーシップを発揮することによって、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。

「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、売上が大きく落ち込んでおり、当第1四半期においても回復には至っておりません。一方、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、稼働率については高い水準まで回復しております。このPROPERAについては、外販に向けた本格的なプロモーションを開始しております。一義的な顧客ターゲットを複数の外部予約サイトを一元管理するサイトコントローラーのユーザーである宿泊施設20,000棟とし、導入拡大に向け注力してまいります。緊急事態宣言が続くなか、商業施設においては、特に飲食店で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。

賃貸住宅および物流施設では、コロナによる大きな影響は顕在化しておりません。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が活発になっております。また、当第1四半期においては、心築資産のうち物流施設の売却も実施し、売買は売却額65億円、取得額83億円となりました。

(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、日本における「100年不動産」の実現を目指しております。

・ 「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。）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。当第1四半期においても、いちごホテルのベース運用フィーがホテル売上の減少に連動して減少しており、前年同期比でほぼ横ばいとなりました。全国的にホテルの運営が厳しい状況下において、当社では、グループ会社の博多ホテルズを通じて、いちごホテルが保有するホテルのオペレーションを支援しており、当第1四半期で3ホテルを受託しております。

・ 「クリーンエネルギー事業」

当期は、12発電所（発電出力23.9MW/前期末比+16%）の新たな発電所の発電開始を予定しており、当第1四半期においては、いちご初の風力発電所「いちご米沢板谷ECO発電所」が発電を開始いたしました。当社が開発・運用する発電開始済み発電所の合計は、52発電所（発電出力157.4MW）まで成長し、今後さらに15発電所（発電出力41.5MW）のパイプラインに加え、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、森林の高齢化課題に対応し、治山対策に貢献するグリーンバイオマス発電を計画しております。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は、継続的に成長しております。

「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。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。

・ 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、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、当四半期末における固定資産比率は86.0%（注）です。

(注) 当社の心築事業に属する不動産のうち、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不動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、2019年3月にホテル運営会社「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。

また、ホテル事業のさらなる成長を企図し、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し、これにより当社は、ホテルの年間収益を約10～40%向上させております。このPROPERAについては、当第1四半期より外販に向け、本格的なプロモーションを展開しており、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。

業績の詳細

当第1四半期の業績は、売上高12,674百万円（前年同四半期比44.2%減）、営業利益3,159百万円（同13.5%減）、経常利益2,384百万円（同27.8%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益1,546百万円（同28.6%減）となりました。

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

当該セグメントの業績につきましては、いちごオフィスにおいて、物件の取得があったものの、Jリート唯一の完全成果報酬への改定により、取得報酬等のフロー収益が発生しなかったことから、セグメント売上高は623百万円（前年同四半期比2.8%減）となりました。一方で当該セグメントに係る販売費及び一般管理費が減少したことにより、セグメント利益は353百万円（同5.8%増）となりました。

(ii) 心築（しんちく）

当第1四半期は、利益率の高い心築資産の売却を実現した一方、前年同四半期比では売却件数が少なかったことから、当該セグメントの売上高は10,632百万円（前年同四半期比49.2%減）となりました。セグメント利益につきましては、前期に取得した物件に係る減価償却費の増加等により2,061百万円（同25.0%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、前期に竣工した発電所の売電収入が通期で寄与したことに加え、当期初において新たにいちご初の風力発電所が売電を開始したこと等により、売上高は1,538百万円（前年同四半期比19.4%増）、セグメント利益は743百万円（同25.1%増）となりました。

②経営成績の分析

(売上高)

連結売上高は、物流施設を主とした順調な物件の売却による売却益の獲得や、新たに竣工した発電所の稼働による売電収入の増加等があったものの、前年同四半期比では売却が減少したこと等により、売上高は12,674百万円（前年同四半期比44.2%減）となりました。

売上高の主な内訳は、不動産販売収入6,578百万円、不動産賃貸収入3,903百万円、不動産フィー収入526百万円、売電収入1,538百万円であります。

(営業利益)

営業利益は、前年同四半期比で減少となりましたが、前述の通り物件売却が減少した一方、その売却の利益率が高かったことから、3,159百万円（前年同四半期比13.5%減）となりました。

(営業外損益)

営業外収益は、前年同四半期と比較してデリバティブ評価益が減少したことから、62百万円（前年同四半期比80.2%減）となりました。

主な内訳は、為替差益18百万円であります。

営業外費用は、デリバティブ評価損および融資関連費用が増加した為、837百万円（前年同四半期比26.8%増）となりました。

主な内訳は、支払利息593百万円、デリバティブ評価損175百万円であります。

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。

（親会社株主に帰属する四半期純利益）

法人税等は782百万円、非支配株主に帰属する四半期純利益は55百万円となりました。

これらの結果、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,546百万円（前年同四半期比28.6%減）となりました。

③キャッシュ・フローの状況

当第1四半期における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、51,234百万円となり、前連結会計年度末の50,590百万円と比較して644百万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1四半期において、税金等調整前四半期純利益2,384百万円、減価償却費1,413百万円、未払金の支払1,075百万円等により2,449百万円の資金の増加があった一方、物件の仕入れ等の先行投資に係る販売用不動産等の増加額が3,975百万円、法人税等の支払額528百万円、利息の支払額504百万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△2,559百万円（前年同期は12,118百万円）となりました。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当第1四半期において、投資活動によるキャッシュ・フローは△1,403百万円（前年同期は△10,640百万円）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907百万円、貸付けによる支出290百万円、投資有価証券の取得による支出120百万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1四半期において、財務活動によるキャッシュ・フローは4,606百万円（前年同期は1,617百万円）となりました。これは主に、短期借入金の純増減額3,110百万円、長期借入れによる収入11,087百万円、長期借入金の返済による支出4,922百万円、自己株式の取得による支出1,298百万円、配当金の支払額3,177百万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351,422百万円となり、前連結会計年度末と比較して、4,345百万円増加（前連結会計年度末比1.3%増加）いたしました。

これは主に、レジデンスを中心とした販売用不動産の増加3,972百万円があったことによるものであります。

（負債）

負債合計は244,079百万円となり、前連結会計年度末と比較して7,258百万円増加（前連結会計年度末比3.1%増加）いたしました。

これは主に、未払金等その他の流動負債が2,163百万円減少したものの、物件取得資金の調達や運転資金の借入れ等により、借入金が9,282百万円増加したことによるものであります。

（純資産）

純資産合計は107,342百万円となり、前連結会計年度末と比較して2,913百万円減少（前連結会計年度末比2.6%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1,546百万円に対し、剰余金の配当3,304百万円、自己株式の取得1,298百万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%（前連結会計年度末比1.2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

2021年4月19日付「2021年2月期決算短信」において公表しております2022年2月期の連結業績予想から変更はありません。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。

配当予想につきましては、当社の累進的配当政策に基づき、前期と同額の1株当たり7円としております。

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。

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 (2021年2月28日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	50,832	51,477
受取手形及び売掛金	1,382	2,116
営業貸付金	1,324	1,324
営業投資有価証券	590	602
販売用不動産	64,109	68,082
その他	2,698	2,193
貸倒引当金	△167	△167
流動資産合計	120,771	125,628
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	68,277	68,348
減価償却累計額	△7,603	△8,350
建物及び構築物 (純額)	60,673	59,997
クリーンエネルギー発電設備	28,893	32,383
減価償却累計額	△4,702	△5,111
クリーンエネルギー発電設備 (純額)	24,191	27,271
土地	122,592	122,597
建設仮勘定	277	321
建設仮勘定 (クリーンエネルギー発電設備)	5,038	1,988
その他	2,745	2,732
減価償却累計額	△1,126	△1,254
その他 (純額)	1,619	1,478
有形固定資産合計	214,392	213,653
無形固定資産		
のれん	968	931
借地権	1,272	1,272
その他	1,797	1,675
無形固定資産合計	4,038	3,879
投資その他の資産		
投資有価証券	5,147	5,349
長期貸付金	10	292
繰延税金資産	605	569
その他	2,202	2,141
貸倒引当金	△91	△91
投資その他の資産合計	7,874	8,260
固定資産合計	226,305	225,793
資産合計	347,076	351,422

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年2月28日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年5月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	4,879	7,989
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	9,751	9,870
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	1,358	1,358
未払法人税等	573	801
賞与引当金	9	168
その他	5,527	3,363
流動負債合計	22,374	23,826
固定負債		
社債	5,878	5,837
長期借入金	156,890	162,943
長期ノンリコースローン	40,974	40,822
繰延税金負債	1,868	1,844
長期預り保証金	7,795	7,685
その他	1,039	1,119
固定負債合計	214,446	220,252
負債合計	236,820	244,079
純資産の部		
株主資本		
資本金	26,888	26,888
資本剰余金	11,275	11,275
利益剰余金	73,160	71,402
自己株式	△11,988	△13,286
株主資本合計	99,335	96,278
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	90	145
繰延ヘッジ損益	※ △375	※ △360
その他の包括利益累計額合計	△285	△214
新株予約権	1,007	1,026
非支配株主持分	10,197	10,251
純資産合計	110,255	107,342
負債純資産合計	347,076	351,422

(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1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2020年3月1日 至 2020年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年3月1日 至 2021年5月31日)
売上高	22,730	12,674
売上原価	17,440	7,931
売上総利益	5,289	4,743
販売費及び一般管理費	1,638	1,583
営業利益	3,650	3,159
営業外収益		
受取利息	3	5
受取配当金	54	5
デリバティブ評価益	※ 239	※ 8
為替差益	—	18
その他	16	25
営業外収益合計	314	62
営業外費用		
支払利息	573	593
為替差損	9	—
デリバティブ評価損	※ 10	※ 175
融資関連費用	7	24
その他	59	44
営業外費用合計	660	837
経常利益	3,303	2,384
特別損失		
固定資産除却損	0	—
投資有価証券評価損	114	—
特別損失合計	115	—
税金等調整前四半期純利益	3,188	2,384
法人税等	1,023	782
四半期純利益	2,165	1,601
非支配株主に帰属する四半期純利益	1	55
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,164	1,546

(四半期連結包括利益計算書)
(第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2020年3月1日 至 2020年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年3月1日 至 2021年5月31日)
四半期純利益	2,165	1,601
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△222	54
繰延ヘッジ損益	※ △8	※ 15
その他の包括利益合計	△231	70
四半期包括利益	1,934	1,671
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,933	1,616
非支配株主に係る四半期包括利益	1	55

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2020年3月1日 至 2020年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年3月1日 至 2021年5月31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	3,188	2,384
減価償却費	1,046	1,413
株式報酬費用	8	19
のれん償却額	27	36
賞与引当金の増減額 (△は減少)	172	159
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	0	△0
受取利息及び受取配当金	△58	△10
支払利息	573	593
投資有価証券評価損益 (△は益)	114	—
売上債権の増減額 (△は増加)	622	△733
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	305	△11
販売用不動産の増減額 (△は増加)	10,114	△3,972
出資金評価損	3	—
前渡金の増減額 (△は増加)	291	106
前払費用の増減額 (△は増加)	△228	△131
未収入金の増減額 (△は増加)	△20	125
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△99	251
未払金の増減額 (△は減少)	△1,079	△1,075
未払費用の増減額 (△は減少)	97	29
預り金の増減額 (△は減少)	△1	△209
預り保証金の増減額 (△は減少)	△67	△109
未払消費税等の増減額 (△は減少)	312	△835
その他	△613	433
小計	14,710	△1,536
利息及び配当金の受取額	58	10
利息の支払額	△494	△504
法人税等の支払額	△2,155	△528
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,118	△2,559
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	△2
投資有価証券の取得による支出	△46	△120
有形固定資産の取得による支出	△9,612	△907
無形固定資産の取得による支出	△611	△72
出資金の払込による支出	△3	△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	△0	△16
貸付けによる支出	△368	△290
貸付金の回収による収入	—	8
その他	△11	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△10,640	△1,403

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2020年3月1日 至 2020年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年3月1日 至 2021年5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)	1,280	3,110
社債の発行による収入	70	—
社債の償還による支出	△40	△40
長期借入れによる収入	13,515	11,087
長期借入金の返済による支出	△9,858	△4,922
長期ノンリコースローンの返済による支出	△112	△151
ストックオプションの行使による収入	1	—
自己株式の取得による支出	—	△1,298
配当金の支払額	△3,235	△3,177
非支配株主への配当金の支払額	△1	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,617	4,606
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)	3,095	644
現金及び現金同等物の期首残高	40,826	50,590
現金及び現金同等物の四半期末残高	43,922	51,234

(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1四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1四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。

(表示方法の変更)

(四半期連結貸借対照表)

当社初の風力発電所「いちご米沢板谷ECO発電所」が発電を開始したことにより、前連結会計年度において表示していた、有形固定資産の「太陽光発電設備」及び「建設仮勘定（太陽光発電設備）」を当第1四半期連結会計期間において、それぞれ「クリーンエネルギー発電設備」及び「建設仮勘定（クリーンエネルギー発電設備）」へ名称を変更し、連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、有形固定資産の「建設仮勘定」が3,632百万円減少し、「建設仮勘定（クリーンエネルギー発電設備）」が3,632百万円増加しております。

(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（2021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。

当第1四半期連結会計期間（2021年5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。

(四半期連結損益計算書関係)

※ デリバティブ評価損益

前第1四半期連結累計期間（自 2020年3月1日 至 2020年5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。

当第1四半期連結累計期間（自 2021年3月1日 至 2021年5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。

(四半期連結包括利益計算書関係)

※ 繰延ヘッジ損益

前第1四半期連結累計期間(自 2020年3月1日 至 2020年5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の増減を繰延ヘッジ損益として表示しております。

当第1四半期連結累計期間(自 2021年3月1日 至 2021年5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1四半期連結累計期間（自 2020年3月1日 至 2020年5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	501	20,940	1,288	22,730	—	22,730
セグメント間の内部 売上高又は振替高	140	0	—	141	△141	—
計	642	20,940	1,288	22,871	△141	22,730
セグメント利益	334	2,748	594	3,677	△26	3,650
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）	301	1,206	594	2,102	—	—
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）	32	1,541	—	1,574	—	—
セグメント資産	1,614	271,128	32,311	305,054	29,604	334,659
その他の項目						
減価償却費	—	691	348	1,039	9	1,049
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	9,027	507	9,534	54	9,589

(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△26百万円は、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29,604百万円は、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54百万円は、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1四半期連結累計期間(自2021年3月1日至2021年5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	503	10,631	1,538	12,674	—	12,674
セグメント間の内部 売上高又は振替高	120	0	—	120	△120	—
計	623	10,632	1,538	12,794	△120	12,674
セグメント利益	353	2,061	743	3,158	0	3,159
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)	353	744	743	1,840	—	—
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)	0	1,317	—	1,317	—	—
セグメント資産	1,969	282,077	35,937	319,984	31,437	351,422
その他の項目						
減価償却費	—	986	412	1,399	14	1,413
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	193	355	549	2	552

(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0百万円は、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31,437百万円は、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2百万円は、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。