

2022年2月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年10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10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2四半期の連結業績 (2021年3月1日~2021年8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2四半期	23,303	△27.2	4,243	△22.2	2,666	△37.3	1,731	△37.7
2021年2月期第2四半期	32,026	△30.7	5,452	△63.9	4,252	△67.8	2,778	△67.7

(注) 包括利益 2022年2月期第2四半期 1,894百万円 (△23.4%) 2021年2月期第2四半期 2,473百万円 (△73.8%)

	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2四半期	3.69	△36.1	-	-
2021年2月期第2四半期	5.77	△67.3	-	-

(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2四半期	345,811		107,427		27.8	205.34		
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2四半期 96,082百万円 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		百万円		百万円		百万円	
2022年2月期第2四半期	△6		△2,780		△1,178		45,138	
2021年2月期第2四半期	10,593		△13,608		8,266		45,840	

(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2四半期 3,784百万円 2021年2月期第2四半期 4,654百万円

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 ~9,100	24.1 ~△5.9	8,900 ~6,000	24.0 ~△16.4	8,000 ~5,000	59.1 ~△0.5	17.10 ~10.69	63.2 ~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.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)	2022年2月期2Q	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2Q	37,466,500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2Q	469,561,721株	2021年2月期2Q	481,734,388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2四半期連結累計期間 .....	9
第2四半期連結会計期間 .....	10
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間 .....	11
第2四半期連結会計期間 .....	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) .....	16
(セグメント情報等) .....	17
3. 補足情報 .....	21
第2四半期における連結キャッシュ・フロー計算書(会計期間) .....	21

## 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2四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。）の影響により、宿泊業・飲食業などのサービス業を中心に厳しい状況が継続しておりますが、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を背景に、海外経済の順調な回復やワクチン接種の進展とともに、緩やかながら回復基調にあります。今後は、より一層の経済回復が見込まれますが、コロナの状況については不確実性が大きく、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、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。

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。こうした環境下において、クリーンエネルギー事業の重要性は増しておりますが、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に注力しております。

#### 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。

その一環として、現存不動産に新たな価値を創造する「心築（しんちく）」（注）を軸とした事業モデルをさらに進化させ「100年不動産」にチャレンジするとともに、クライメート（気候）・ポジティブに向けて、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」の目標達成年限を、当初の2040年から2025年に15年前倒しすることとし、環境循環型社会に向けた取り組みを加速しております。

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。

なお、当社は、資本の効率的活用や投資者を意識した経営観等、グローバルな投資基準に求められる諸要件を満たす会社で構成されるJPX日経インデックス400に6年連続で選定されております。今後とも、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。

#### 「既存事業の成長と深化」

##### ・「心築事業」

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2四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を維持しております。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。なお、当第2四半期における不動産の売買は売却額114億円、取得額128億円となりました。

- ・ 「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2四半期においても、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2四半期で4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、10発電所(発電出力20MW/前期末比+13%)の新たな発電所の発電開始を予定しており、当第2四半期末までに、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2四半期の業績は、売上高23,303百万円（前年同四半期比27.2%減）、営業利益4,243百万円（同22.2%減）、経常利益2,666百万円（同37.3%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益1,731百万円（同37.7%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収益・分配金成果報酬が堅調に推移したことにより、セグメント売上高は1,295百万円（前年同四半期比5.2%増）となりました。また、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771百万円（同27.1%増）となりました。

### (ii) 心築（しんちく）

当該セグメントの業績につきましては、前期に取得した物件に係る減価償却費の増加に加え、前年同四半期との物件売却時期の違い等により、当該セグメントの売上高は19,271百万円（前年同四半期比32.4%減）、セグメント利益は2,074百万円（同44.4%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2,991百万円（前年同四半期比16.5%増）、セグメント利益は1,394百万円（同19.0%増）となりました。

## ②経営成績の分析

### (売上高)

連結売上高は、安定した賃貸収入や既発電所の売電収入に加え、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、前年同四半期との物件売却時期の違いから、売上高は23,303百万円（前年同四半期比27.2%減）となりました。

売上高の主な内訳は、不動産販売収入11,407百万円、不動産賃貸収入7,642百万円、不動産ファイナンス収入1,045百万円、売電収入2,991百万円であります。

### (営業利益)

営業利益は、前述の通り前年同四半期比で物件売却が減少したことから、4,243百万円（前年同四半期比22.2%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、121百万円（前年同四半期比58.0%減）となりました。

主な内訳は、デリバティブ評価益27百万円であります。

営業外費用は、デリバティブ評価損が増加した為、1,698百万円（前年同四半期比14.0%増）となりました。

主な内訳は、支払利息1,204百万円、デリバティブ評価損320百万円であります。

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。

#### （特別損益）

特別利益は3百万円となりました。

内訳は、固定資産売却益3百万円であります。

特別損失は1百万円（前年同四半期比98.3%減少）となりました。

主な内訳は、固定資産除却損1百万円であります。

#### （親会社株主に帰属する四半期純利益）

法人税等は826百万円、非支配株主に帰属する四半期純利益は111百万円となりました。

これらの結果、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,731百万円（前年同四半期比37.7%減）となりました。

### ③キャッシュ・フローの状況

当第2四半期における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、45,138百万円となり、前連結会計年度末の50,590百万円と比較して5,451百万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）

当第2四半期において、税金等調整前四半期純利益2,668百万円、減価償却費2,816百万円等により5,548百万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かかる販売用不動産等の増加額が3,791百万円、法人税等の支払額658百万円、利息の支払額1,104百万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△6百万円（前年同四半期は10,593百万円）となりました。

#### （投資活動によるキャッシュ・フロー）

当第2四半期において、投資活動によるキャッシュ・フローは△2,780百万円（前年同四半期は△13,608百万円）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2,188百万円、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228百万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2四半期において、財務活動によるキャッシュ・フローは△1,178百万円（前年同四半期は8,266百万円）となりました。これは主に、短期借入金の純増減額△421百万円、長期借入れによる収入14,453百万円、長期借入金の返済による支出9,632百万円、長期ノンリコースローンの返済による支出710百万円、自己株式の取得による支出1,499百万円、配当金の支払額3,229百万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345,811百万円となり、前連結会計年度末と比較して、1,264百万円減少（前連結会計年度末比0.4%減少）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3,766百万円があった一方、配当金の支払いや借入金の返済等により現金及び預金が5,450百万円減少したことによるものであります。

#### （負債）

負債合計は238,383百万円となり、前連結会計年度末と比較して1,563百万円増加（前連結会計年度末比0.7%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1,818百万円減少したものの、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4,414百万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107,427百万円となり、前連結会計年度末と比較して2,827百万円減少（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1,731百万円に対し、剰余金の配当3,304百万円、自己株式の取得1,499百万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27.8%（前連結会計年度末比0.8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2四半期連結会計期間 (2021年8月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	50,832	45,381
受取手形及び売掛金	1,382	1,583
営業貸付金	1,324	1,324
営業投資有価証券	590	1,973
販売用不動産	64,109	67,876
その他	2,698	2,183
貸倒引当金	△167	△168
流動資産合計	120,771	120,154
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	68,277	68,782
減価償却累計額	△7,603	△9,086
建物及び構築物 (純額)	60,673	59,695
クリーンエネルギー発電設備	28,893	32,391
減価償却累計額	△4,702	△5,521
クリーンエネルギー発電設備 (純額)	24,191	26,869
土地	122,592	122,597
建設仮勘定	277	223
建設仮勘定 (クリーンエネルギー発電設備)	5,038	2,842
その他	2,745	2,780
減価償却累計額	△1,126	△1,369
その他 (純額)	1,619	1,410
有形固定資産合計	214,392	213,639
無形固定資産		
のれん	968	869
借地権	1,272	1,272
その他	1,797	1,552
無形固定資産合計	4,038	3,695
投資その他の資産		
投資有価証券	5,147	5,494
長期貸付金	10	285
繰延税金資産	605	585
その他	2,202	2,048
貸倒引当金	△91	△91
投資その他の資産合計	7,874	8,322
固定資産合計	226,305	225,656
資産合計	347,076	345,811

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年2月28日)	当第2四半期連結会計期間 (2021年8月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	4,879	4,458
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	9,682
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	1,358	1,367
未払法人税等	573	849
賞与引当金	9	157
その他	5,527	3,709
流動負債合計	22,374	20,499
固定負債		
社債	5,878	5,740
長期借入金	156,890	161,795
長期ノンリコースローン	40,974	40,254
繰延税金負債	1,868	1,764
長期預り保証金	7,795	7,075
その他	1,039	1,253
固定負債合計	214,446	217,884
負債合計	236,820	238,383
純資産の部		
株主資本		
資本金	26,888	26,888
資本剰余金	11,275	11,268
利益剰余金	73,160	71,582
自己株式	△11,988	△13,423
株主資本合計	99,335	96,315
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	90	139
繰延ヘッジ損益	※ △375	※ △372
その他の包括利益累計額合計	△285	△233
新株予約権	1,007	1,039
非支配株主持分	10,197	10,306
純資産合計	110,255	107,427
負債純資産合計	347,076	345,811

(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2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)
売上高	32,026	23,303
売上原価	23,342	15,934
売上総利益	8,683	7,368
販売費及び一般管理費	3,231	3,125
営業利益	5,452	4,243
営業外収益		
受取利息	8	10
受取配当金	58	9
デリバティブ評価益	※ 186	※ 27
為替差益	—	18
その他	35	54
営業外収益合計	288	121
営業外費用		
支払利息	1,161	1,204
為替差損	20	—
デリバティブ評価損	※ 20	※ 320
融資関連費用	155	35
その他	132	137
営業外費用合計	1,489	1,698
経常利益	4,252	2,666
特別利益		
固定資産売却益	—	3
特別利益合計	—	3
特別損失		
固定資産除却損	0	1
投資有価証券評価損	114	—
その他	1	0
特別損失合計	116	1
税金等調整前四半期純利益	4,136	2,668
法人税等	1,355	826
四半期純利益	2,780	1,842
非支配株主に帰属する四半期純利益	1	111
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,778	1,731

(第2四半期連結会計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結会計期間 (自 2020年6月1日 至 2020年8月31日)	当第2四半期連結会計期間 (自 2021年6月1日 至 2021年8月31日)
売上高	9,296	10,629
売上原価	5,902	8,003
売上総利益	3,394	2,625
販売費及び一般管理費	1,592	1,541
営業利益	1,802	1,084
営業外収益		
受取利息	4	5
受取配当金	4	4
デリバティブ評価益	—	19
為替差益	—	0
その他	18	28
営業外収益合計	27	58
営業外費用		
支払利息	587	611
為替差損	10	—
デリバティブ評価損	62	145
融資関連費用	147	10
その他	72	93
営業外費用合計	881	860
経常利益	948	282
特別利益		
固定資産売却益	—	3
特別利益合計	—	3
特別損失		
固定資産除却損	0	1
その他	1	0
特別損失合計	1	1
税金等調整前四半期純利益	947	284
法人税等	332	43
四半期純利益	614	240
非支配株主に帰属する四半期純利益	0	55
親会社株主に帰属する四半期純利益	613	185

(四半期連結包括利益計算書)  
(第2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)
四半期純利益	2,780	1,842
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△286	48
繰延ヘッジ損益	※ △19	※ 3
その他の包括利益合計	△306	51
四半期包括利益	2,473	1,894
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,471	1,783
非支配株主に係る四半期包括利益	1	111

(第2四半期連結会計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結会計期間 (自 2020年6月1日 至 2020年8月31日)	当第2四半期連結会計期間 (自 2021年6月1日 至 2021年8月31日)
四半期純利益	614	240
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△64	△6
繰延ヘッジ損益	△10	△12
その他の包括利益合計	△74	△18
四半期包括利益	539	222
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	538	166
非支配株主に係る四半期包括利益	0	55

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書  
(第2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	4,136	2,668
減価償却費	2,193	2,816
株式報酬費用	35	31
のれん償却額	67	98
賞与引当金の増減額 (△は減少)	184	148
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	16	0
受取利息及び受取配当金	△66	△20
支払利息	1,161	1,204
固定資産除却損	0	1
固定資産売却益	—	△3
投資有価証券評価損益 (△は益)	114	—
売上債権の増減額 (△は増加)	941	△200
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	316	△11
販売用不動産の増減額 (△は増加)	5,928	△3,764
出資金評価損	3	—
前渡金の増減額 (△は増加)	172	76
前払費用の増減額 (△は増加)	△437	△40
未収入金の増減額 (△は増加)	0	134
未収消費税等の増減額 (△は増加)	793	23
未払金の増減額 (△は減少)	△875	△630
未払費用の増減額 (△は減少)	37	2
預り金の増減額 (△は減少)	123	△242
預り保証金の増減額 (△は減少)	△161	△719
未払消費税等の増減額 (△は減少)	223	△666
その他	△794	663
小計	14,116	1,570
利息及び配当金の受取額	66	20
利息の支払額	△1,054	△1,104
法人税等の支払額	△2,619	△658
法人税等の還付額	83	166
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,593	△6
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金等の預入による支出	△3	△4
投資有価証券の取得による支出	△47	△228
投資有価証券の売却による収入	—	2
有形固定資産の取得による支出	△12,473	△2,188
有形固定資産の売却による収入	—	4
無形固定資産の取得による支出	△716	△73
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	—	17
その他	△11	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,608	△2,780

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年3月1日 至 2021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)	2,627	△421
社債の発行による収入	70	—
社債の償還による支出	△137	△137
長期借入れによる収入	40,983	14,453
長期借入金の返済による支出	△34,729	△9,632
長期ノンリコースローンの借入れによる収入	3,300	—
長期ノンリコースローンの返済による支出	△546	△710
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	—	△1,499
配当金の支払額	△3,297	△3,229
非支配株主への配当金の支払額	△3	△1
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,266	△1,178
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)	5,251	△3,966
現金及び現金同等物の期首残高	40,826	50,590
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△237	△1,485
現金及び現金同等物の四半期末残高	45,840	45,138



## (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2四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2四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2四半期連結会計期間（2021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。

(四半期連結損益計算書関係)

※ デリバティブ評価損益

前第2四半期連結累計期間（自 2020年3月1日 至 2020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。

当第2四半期連結累計期間（自 2021年3月1日 至 2021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。

(四半期連結包括利益計算書関係)

※ 繰延ヘッジ損益

前第2四半期連結累計期間(自 2020年3月1日 至 2020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の増減を繰延ヘッジ損益として表示しております。

当第2四半期連結累計期間(自 2021年3月1日 至 2021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2四半期連結累計期間（自 2020年3月1日 至 2020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	948	28,509	2,568	32,026	—	32,026
セグメント間の内部 売上高又は振替高	283	0	—	284	△284	—
計	1,231	28,510	2,568	32,310	△284	32,026
セグメント利益	606	3,729	1,171	5,508	△55	5,452
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）	568	1,789	1,171	3,530	—	—
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）	38	1,939	—	1,978	—	—
セグメント資産	1,496	276,152	35,842	313,491	28,172	341,664
その他の項目						
減価償却費	—	1,471	701	2,173	20	2,193
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	10,307	2,283	12,591	21	12,612

(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△55百万円は、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28,172百万円は、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20百万円は、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21百万円は、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2四半期連結累計期間(自2021年3月1日至2021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	1,041	19,270	2,991	23,303	—	23,303
セグメント間の内部 売上高又は振替高	254	0	—	255	△255	—
計	1,295	19,271	2,991	23,559	△255	23,303
セグメント利益	771	2,074	1,394	4,240	3	4,243
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)	761	1,010	1,394	3,165	—	—
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)	9	1,064	—	1,074	—	—
セグメント資産	1,562	278,212	36,029	315,804	30,007	345,811
その他の項目						
減価償却費	—	1,962	824	2,787	29	2,816
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	582	1,218	1,801	15	1,816

(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費用であります。セグメント資産の調整額30,007百万円は、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29百万円は、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。

## Ⅲ 前第2四半期連結会計期間（自 2020年6月1日 至 2020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	447	7,569	1,279	9,296	—	9,296
セグメント間の内部 売上高又は振替高	142	0	—	142	△142	—
計	589	7,569	1,279	9,439	△142	9,296
セグメント利益	272	981	577	1,831	△28	1,802
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）	265	546	577	1,389	—	—
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）	7	434	—	441	—	—
セグメント資産	1,496	276,152	35,842	313,491	28,172	341,664
その他の項目						
減価償却費	—	780	353	1,133	10	1,144
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	1,280	1,776	3,056	△33	3,023

(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28,172百万円は、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10百万円は、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△33百万円は、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2四半期連結会計期間（自 2021年6月1日 至 2021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	537	8,639	1,452	10,629	—	10,629
セグメント間の内部 売上高又は振替高	134	0	—	134	△134	—
計	671	8,639	1,452	10,764	△134	10,629
セグメント利益	417	13	650	1,081	2	1,084
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）	407	11	650	1,069	—	—
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）	9	2	—	11	—	—
セグメント資産	1,562	278,212	36,029	315,804	30,007	345,811
その他の項目						
減価償却費	—	975	412	1,388	14	1,403
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	388	862	1,251	12	1,263

(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費用であります。セグメント資産の調整額30,007百万円は、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12百万円は、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2四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2四半期連結会計期間 （自 2020年6月1日 至 2020年8月31日）	当第2四半期連結会計期間 （自 2021年6月1日 至 2021年8月31日）
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	947	284
減価償却費	1,147	1,403
株式報酬費用	27	12
のれん償却額	40	61
賞与引当金の増減額（△は減少）	12	△10
貸倒引当金の増減額（△は減少）	15	0
受取利息及び受取配当金	△8	△9
支払利息	587	611
固定資産除却損	0	1
固定資産売却益	—	△3
売上債権の増減額（△は増加）	319	532
営業投資有価証券の増減額（△は増加）	10	△0
販売用不動産の増減額（△は増加）	△4,185	207
前渡金の増減額（△は増加）	△118	△29
前払費用の増減額（△は増加）	△208	90
未収入金の増減額（△は増加）	21	8
未収消費税等の増減額（△は増加）	893	△228
未払金の増減額（△は減少）	203	444
未払費用の増減額（△は減少）	△60	△26
預り金の増減額（△は減少）	124	△32
預り保証金の増減額（△は減少）	△94	△610
未払消費税等の増減額（△は減少）	△88	169
その他	△180	230
小計	△593	3,106
利息及び配当金の受取額	8	9
利息の支払額	△559	△599
法人税等の支払額	△464	△129
法人税等の還付額	83	166
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,524	2,552
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金等の預入による支出	△0	△2
投資有価証券の取得による支出	△0	△108
投資有価証券の売却による収入	—	2
有形固定資産の取得による支出	△2,860	△1,280
有形固定資産の売却による収入	—	4
無形固定資産の取得による支出	△105	△1
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	△0	△0
貸付金の回収による収入	—	8
その他	△0	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,968	△1,377

(単位：百万円)

	前第2四半期連結会計期間 (自 2020年6月1日 至 2020年8月31日)	当第2四半期連結会計期間 (自 2021年6月1日 至 2021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)	1,347	△3,531
社債の償還による支出	△96	△96
長期借入れによる収入	27,468	3,366
長期借入金の返済による支出	△24,871	△4,710
長期ノンリコースローンの借入れによる収入	3,300	—
長期ノンリコースローンの返済による支出	△434	△558
自己株式の取得による支出	—	△201
配当金の支払額	△62	△52
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	6,649	△5,785
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)	2,156	△4,610
現金及び現金同等物の四半期首残高	43,922	51,234
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△237	△1,485
現金及び現金同等物の四半期末残高	45,840	45,138