

2023年2月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年10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 2022年10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. 2023年2月期第2四半期の連結業績 (2022年3月1日～2022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		ALL-IN 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	%	百万円	%
2023年2月期第2四半期	25,475	9.3	5,082	19.8	6,177	45.6	4,166	56.3	3,429	98.1
2022年2月期第2四半期	23,303	△27.2	4,243	△22.2	4,243	△22.2	2,666	△37.3	1,731	△37.7

(注) 1 包括利益 2023年2月期第2四半期 3,847百万円 (103.1%) 2022年2月期第2四半期 1,894百万円 (△23.4%)

(注) 2 ALL-IN営業利益=営業利益+特別損益に計上される心築事業に属する不動産の売却損益

	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	%
2023年2月期第2四半期	7.38	100.1	-	-
2022年2月期第2四半期	3.69	△36.1	-	-

(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
2023年2月期第2四半期	341,410		111,117		29.2	215.49	
2022年2月期	337,887		112,191		29.8	215.46	

(参考) 自己資本 2023年2月期第2四半期 99,613百万円 2022年2月期 100,815百万円

(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						
2023年2月期第2四半期	△3,243		△2,990		3,423		41,555	
2022年2月期第2四半期	△6		△2,780		△1,178		45,138	

(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)  
2023年2月期第2四半期 4,163百万円 2022年2月期第2四半期 3,784百万円

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			
2022年2月期	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2023年2月期	-	0.00	-	7.00	7.00	3,275	50.7	3.3
2023年2月期(予想)	-	0.00	-	7.00	7.00		38.1 ~49.9	

(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) 2023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. 2023年2月期の連結業績予想 (2022年3月1日～2023年2月28日)

(%表示は、対前期増減率)

	営業利益		ALL-IN 営業利益		経常利益		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	%	百万円	%	円 銭	%
通期	10,600	5.8	15,600	17.6	7,600	1.7	8,500	31.3	18.36	33.0
	~9,700	~△3.2	~12,700	~△4.3	~6,700	~△10.3	~6,500	~0.4	~14.04	~1.7

(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) 2023年2月期の連結業績予想につきましては、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、15ページ「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 : 有
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(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）	2023年2月期2Q	505,381,018株	2022年2月期	505,381,018株
② 期末自己株式数	2023年2月期2Q	43,110,300株	2022年2月期	37,466,500株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2023年2月期2Q	464,961,147株	2022年2月期2Q	469,561,721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、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
(会計方針の変更)	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)	16
(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	24
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)	24

## 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、新型コロナウイルス（以下「コロナ」という。）感染防止による行動制限が緩和され、個人のサービス消費を中心として経済活動が持ち直しており、企業業績においても、緩やかながら回復基調にあります。一方、資源価格の高騰やサプライチェーンの停滞、日米金利差拡大を受けた円安による物価上昇がリスクとなり、引き続き、注視が必要な状況ではあります。

当社が属する不動産業界は、オフィスビルにおいて、東京都心部で新規供給があったことなどから大規模物件で弱含みの動きとなったものの、当社が保有する中規模オフィスにおいては、引き続き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、各地でコロナ関連施設として自治体による一棟借りが継続する一方、コロナによる行動制限が緩和され、国内の観光やイベント需要が高まり、回復傾向にあります。インバウンド需要は限定的であり、コロナ前の水準への回復には時間を要するものと思われませんが、政府による水際対策の一層の緩和により、ホテル需要はさらなる回復が見込まれます。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。創出した資金は、将来の成長投資として、不動産の取得、新規事業への投資に加え、長期VISIONで掲げた「機動的な自社株買い」のとおり、当期は総額45億円の自社株買いを決定し、取得を進めております。

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。既存事業の進化とともに、こうした新規事業の創出と成長により、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

長年培ってきた当社の不動産運用力や心築ノウハウを基盤に、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（住宅）へ小口投資いただける「いちごオーナーズビルシェア」事業を開始いたしました。今般、その販売を各地域に密着した会計事務所や税理士事務所等と提携し、全国でネットワークを構築する企業と協業しており、中長期的に運用報酬を収受する仕組みを構築いたしました。また、PPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ）事業への取り組みも進めており、神奈川県横須賀市に所在する「よこすかポートマーケット」の運営・管理について、当社を代表者とする共同事業者が選定され、リニューアルオープンに向けて準備を進めております。本件においては、既存の建物を活かし新たな観光施設としてリニューアルを果たす当社の心築をご評価いただきました。ホテル事業においても、保有・賃貸の枠を超え、オペレーション事業およびAIレベニューマネジメント（売上管理）システム「PROPERA」の開発・販売を進めており、観光ニーズの高いわが国の宿泊需要の回復に備え、事業領域の拡大を図っております。

なお、不動産の取得・売却は、下期に見込んでいた案件も含め順調に進捗しており、当第2四半期累計期間においては、売却額152億円、取得額204億円となりました。

- ・ 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）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。

当期は、当社が運用するJリートにおいても、優良不動産の取得を進めており、第1四半期に、いちごオフィスで約38.4億円のオフィスに加え、いちごホテルで6.7億円のホテルを取得し、さらに、いちごホテルにおいて22億円のホテルの取得を決定しております。

なお、ホテル需要の本格的な回復には至っていないことから、完全成果報酬制度の導入に伴い、いちごホテルで保有するホテル売上に連動して当社のベース運用フィーがコロナ前の水準に戻っておりませんが、稼働率および売上は回復基調にあり、本年8月度の実績では、コロナ感染拡大以降でRevPARが最も高い状況になっております。

- ・ クリーンエネルギー事業

当期は、3発電所（発電出力5MW/前期末比+3.7%）の新たな発電開始を予定しており、当第2四半期末時点で、2発電所が稼働を開始しております。当社が開発・運用する発電開始済み発電所の合計は、62発電所（発電出力173.1MW）まで成長しており、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、当第2四半期末における固定資産比率は86.3%（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。

「サステナビリティへの取り組み」

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。

具体的な取り組みとして、現存不動産に新たな価値を創造する「心築（しんちく）」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、クライメイト（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2025年とし、当社に加え、当社グループが運用するいちごオフィス（8975）、いちごホテル（3463）が保有する不動産も対象とし、環境循環型社会に向けた取り組みを加速しております。当第2四半期末時点において、60%まで再生可能エネルギーへの切り替えが進んでおります。

また、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

当第2四半期の業績は、売上高25,475百万円（前年同四半期比9.3%増）、営業利益5,082百万円（同19.8%増）、ALL-IN営業利益（注）6,177百万円（同45.6%増）、経常利益4,166百万円（同56.3%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益3,429百万円（同98.1%増）となりました。  
（注）ALL-IN営業利益＝営業利益＋特別損益に計上される心築事業に属する不動産の売却損益

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。

なお、当期より、心築事業の事業実態を表すため、「営業利益」に特別損益に計上される心築事業に属する不動産の売却損益を加算した「ALL-IN営業利益」を経営指標（KPI）として設定しております。これは、さらなる開示の可視化にも繋がることから、第1四半期連結会計期間の期首より、報告セグメントの「セグメント利益」を「営業利益」から「ALL-IN営業利益」に変更しております。

### （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、物件の入れ替え施策において売却が先行したこと等に伴い、前年同四半期比でベース運用フィーが減少したこと等により、セグメント売上高1,229百万円（前年同四半期比5.1%減）、セグメント利益681百万円（同11.7%減）となりました。

### （ii）心築（しんちく）

当第2四半期は、商業施設やオフィス等の販売用不動産の売却により、当該セグメントの売上高は21,271百万円（前年同四半期比10.4%増）となりました。また、心築セグメントに属する固定資産を売却したことにより、セグメント利益は4,135百万円（同99.3%増）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、第1四半期において新たに2つの発電所が売電を開始したこと等により、セグメント売上高は3,205百万円（前年同四半期比7.1%増）となりました。一方で、組織変更に伴い当該セグメントに係る経営指導料が増加したことにより、セグメント利益は1,380百万円（同1.0%減）となりました。

## ②経営成績の分析

### （売上高）

連結売上高は、商業施設やオフィス等の販売用不動産の売却収入、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ことから、売上高は25,475百万円（前年同四半期比9.3%増）となりました。

売上高の主な内訳は、不動産販売収入13,467百万円、不動産賃貸収入7,618百万円、不動産フィー収入949百万円、売電収入3,201百万円であります。

### （営業利益）

営業利益は、大規模オフィスの空室発生に伴う不動産賃貸収入の減少があった一方で、販売用不動産の売却収入がそれを上回ったこと等から、5,082百万円（前年同四半期比19.8%増）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増加したことから、355百万円（前年同四半期比193.5%増）となりました。

主な内訳は、デリバティブ評価益254百万円、受取利息23百万円であります。

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、前年同四半期と比較して支払利息が減少したことから、1,271百万円（前年同四半期比25.1%減）となりました。

主な内訳は、支払利息1,083百万円、融資関連費用91百万円であります。

## (特別損益)

特別利益は、固定資産売却益により1,094百万円(前年同四半期は3百万円)となりました。

## (親会社株主に帰属する四半期純利益)

法人税等は1,723百万円、非支配株主に帰属する四半期純利益は107百万円となりました。

これらの結果、親会社株主に帰属する四半期純利益は3,429百万円(前年同四半期比98.1%増)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、41,555百万円となり、前連結会計年度末の46,214百万円と比較して4,659百万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5,261百万円、減価償却費2,650百万円等により8,344百万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7,407百万円、利息の支払額1,023百万円、法人税等の支払額3,156百万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△3,243百万円(前年同四半期は△6百万円)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△2,990百万円(前年同四半期は△2,780百万円)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1,800百万円があった一方、有形固定資産の取得による支出4,501百万円、投資有価証券の取得による支出256百万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3,423百万円(前年同四半期は△1,178百万円)となりました。これは主に、短期借入金の純増減額505百万円、長期借入れによる収入20,771百万円、長期ノンリコースローンの借入れによる収入3,000百万円があった一方、長期借入金の返済による支出15,061百万円、長期ノンリコースローンの返済による支出788百万円、自己株式の取得による支出1,667百万円、配当金の支払額3,196百万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341,410百万円となり、前連結会計年度末と比較して3,522百万円増加(前連結会計年度末比1.0%増加)いたしました。

自己株式の取得1,667百万円等による現金及び預金の減少4,678百万円、減価償却による有形固定資産の減少2,451百万円があった一方で、物件取得により販売用不動産7,244百万円、土地2,998百万円それぞれ増加したことが主な要因であります。

## (負債)

負債合計は230,292百万円となり、前連結会計年度末と比較して4,596百万円増加(前連結会計年度末比2.0%増加)いたしました。

これは主に、未払法人税等の減少985百万円、前受金等その他の流動負債の減少1,995百万円に対し、物件取得資金の調達等により借入金が7,863百万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111,117百万円となり、前連結会計年度末と比較して1,073百万円減少(前連結会計年度末比1.0%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3,429百万円に対し、剰余金の配当3,275百万円、自己株式の取得1,667百万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29.2%(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

わが国経済は、新型コロナウイルス感染者数の抑制とともに人流の回復が進み、観光支援策等が支えとなるなか、より一層の経済回復が期待されますが、コロナ変異株の状況については不確実性が大きく、円安や資源価格の高騰による物価上昇のリスクもあり、引き続き、注視が必要な状況です。こうした環境を背景に、当期の業績につきましては、慎重に見定める必要があると考えており、不動産の売却において保守的に見積もった業績を下限とし、レンジによる業績予想としております。2022年4月19日付「2022年2月期決算短信」において公表しております2023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 (2022年2月28日)	当第2四半期連結会計期間 (2022年8月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	46,458	41,780
受取手形及び売掛金	1,819	1,659
営業貸付金	1,324	1,324
営業投資有価証券	2,547	1,264
販売用不動産	68,666	75,911
その他	2,613	2,672
貸倒引当金	△633	△49
流動資産合計	122,798	124,563
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	66,501	66,507
減価償却累計額	△10,292	△11,687
建物及び構築物 (純額)	56,208	54,820
クリーンエネルギー発電設備	34,298	34,735
減価償却累計額	△6,345	△7,218
クリーンエネルギー発電設備 (純額)	27,953	27,516
土地	116,079	119,078
建設仮勘定	435	610
建設仮勘定 (クリーンエネルギー発電設備)	2,095	2,144
その他	2,884	2,995
減価償却累計額	△1,618	△1,801
その他 (純額)	1,265	1,193
有形固定資産合計	204,038	205,363
無形固定資産		
のれん	1,580	1,492
借地権	1,365	1,365
その他	605	469
無形固定資産合計	3,551	3,327
投資その他の資産		
投資有価証券	3,463	3,919
長期貸付金	270	255
繰延税金資産	883	794
その他	3,013	3,203
貸倒引当金	△131	△16
投資その他の資産合計	7,498	8,155
固定資産合計	215,089	216,846
資産合計	337,887	341,410

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年2月28日)	当第2四半期連結会計期間 (2022年8月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	2,382	2,887
1年内償還予定の社債	274	290
1年内返済予定の長期借入金	9,888	9,156
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	1,375	4,237
未払法人税等	1,888	903
賞与引当金	39	166
その他	5,012	3,016
流動負債合計	20,861	20,658
固定負債		
社債	5,603	5,450
長期借入金	150,389	156,268
長期ノンリコースローン	39,489	38,839
繰延税金負債	1,795	1,640
長期預り保証金	6,749	6,788
その他	805	645
固定負債合計	204,833	209,633
負債合計	225,695	230,292
純資産の部		
株主資本		
資本金	26,888	26,888
資本剰余金	11,268	11,268
利益剰余金	76,310	76,466
自己株式	△13,423	△15,091
株主資本合計	101,043	99,531
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	25	278
繰延ヘッジ損益	※ △254	※ △196
その他の包括利益累計額合計	△228	81
新株予約権	961	983
非支配株主持分	10,415	10,520
純資産合計	112,191	111,117
負債純資産合計	337,887	341,410

(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 2021年3月1日 至 2021年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)
売上高	23,303	25,475
売上原価	15,934	17,176
(うち減価償却費)	2,659	2,560
売上総利益	7,368	8,299
販売費及び一般管理費	3,125	3,216
営業利益	4,243	5,082
営業外収益		
受取利息	10	23
受取配当金	9	13
為替差益	18	12
デリバティブ評価益	※ 27	※ 254
その他	54	52
営業外収益合計	121	355
営業外費用		
支払利息	1,204	1,083
デリバティブ評価損	※ 320	—
融資関連費用	35	91
その他	137	96
営業外費用合計	1,698	1,271
経常利益	2,666	4,166
特別利益		
固定資産売却益	3	1,094
特別利益合計	3	1,094
特別損失		
固定資産除却損	1	—
その他	0	—
特別損失合計	1	—
税金等調整前四半期純利益	2,668	5,261
法人税等	826	1,723
四半期純利益	1,842	3,537
非支配株主に帰属する四半期純利益	111	107
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,731	3,429

(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 2021年6月1日 至 2021年8月31日)	当第2四半期連結会計期間 (自 2022年6月1日 至 2022年8月31日)
売上高	10,629	8,836
売上原価	8,003	4,855
(うち減価償却費)	1,299	1,279
売上総利益	2,625	3,981
販売費及び一般管理費	1,541	1,622
営業利益	1,084	2,358
営業外収益		
受取利息	5	11
受取配当金	4	4
為替差益	0	3
デリバティブ評価益	19	67
その他	28	25
営業外収益合計	58	112
営業外費用		
支払利息	611	549
デリバティブ評価損	145	—
融資関連費用	10	74
その他	93	48
営業外費用合計	860	672
経常利益	282	1,799
特別利益		
固定資産売却益	3	1,094
特別利益合計	3	1,094
特別損失		
固定資産除却損	1	—
その他	0	—
特別損失合計	1	—
税金等調整前四半期純利益	284	2,894
法人税等	43	947
四半期純利益	240	1,946
非支配株主に帰属する四半期純利益	55	51
親会社株主に帰属する四半期純利益	185	1,895

(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 2021年3月1日 至 2021年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)
四半期純利益	1,842	3,537
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	48	253
繰延ヘッジ損益	※ 3	※ 57
その他の包括利益合計	51	310
四半期包括利益	1,894	3,847
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,783	3,740
非支配株主に係る四半期包括利益	111	107

(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 2021年6月1日 至 2021年8月31日)	当第2四半期連結会計期間 (自 2022年6月1日 至 2022年8月31日)
四半期純利益	240	1,946
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△6	△7
繰延ヘッジ損益	△12	△6
その他の包括利益合計	△18	△13
四半期包括利益	222	1,933
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	166	1,881
非支配株主に係る四半期包括利益	55	51

(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 2021年3月1日 至 2021年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022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	2,668	5,261
減価償却費	2,816	2,650
のれん償却額	98	88
賞与引当金の増減額 (△は減少)	148	127
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	△20	△36
支払利息	1,204	1,083
固定資産除却損	1	—
固定資産売却益	△3	△1,094
売上債権の増減額 (△は増加)	△200	160
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	△11	1,913
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△3,764	△7,245
前渡金の増減額 (△は増加)	76	△201
前払費用の増減額 (△は増加)	△40	△174
未収入金の増減額 (△は増加)	134	△58
未収消費税等の増減額 (△は増加)	23	591
未払金の増減額 (△は減少)	△630	△548
未払費用の増減額 (△は減少)	2	△37
前受金の増減額 (△は減少)	△90	△984
預り金の増減額 (△は減少)	△242	34
預り保証金の増減額 (△は減少)	△719	38
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△666	△638
その他	786	△58
小計	1,570	872
利息及び配当金の受取額	20	36
利息の支払額	△1,104	△1,023
法人税等の支払額	△658	△3,156
法人税等の還付額	166	27
営業活動によるキャッシュ・フロー	△6	△3,243
<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	△4	△1
定期預金等の払い戻しによる収入	—	20
投資有価証券の取得による支出	△228	△256
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	△2,188	△4,501
有形固定資産の売却による収入	4	1,800
無形固定資産の取得による支出	△73	△13
出資金の払込による支出	△3	△6
差入保証金の差入による支出	△16	△0
貸付けによる支出	△290	△52
貸付金の回収による収入	17	15
その他	0	5
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,780	△2,990

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022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)	△421	505
社債の償還による支出	△137	△137
長期借入れによる収入	14,453	20,771
長期借入金の返済による支出	△9,632	△15,061
長期ノンリコースローンの借入れによる収入	—	3,000
長期ノンリコースローンの返済による支出	△710	△788
自己株式の取得による支出	△1,499	△1,667
配当金の支払額	△3,229	△3,196
非支配株主への配当金の支払額	△1	△2
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,178	3,423
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)	△3,966	△2,810
現金及び現金同等物の期首残高	50,590	46,214
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△1,485	△1,848
現金及び現金同等物の四半期末残高	45,138	41,555

## (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。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っておりますが、利益剰余金の当期首残高に与える影響はありません。

この結果、当第2四半期連結累計期間の四半期連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

なお、「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 2020年3月31日)第28-15項に定める経過的な取扱いに従って、前第2四半期連結累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。これにより、従来、時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品とされていた社債その他の債券については取得原価をもって四半期連結貸借対照表価額としておりましたが、観察可能なインプットを入手できない場合であっても、入手できる最良の情報に基づく観察できないインプットを用いて算定した時価をもって四半期連結貸借対照表価額としております。

(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)

前連結会計年度末より、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関する仮定に重要な変更はありません。

(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(2022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(2022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 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。

当第2四半期連結累計期間(自 2022年3月1日 至 2022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 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。

当第2四半期連結累計期間(自 2022年3月1日 至 2022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 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
	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
営業利益	771	2,074	1,394	4,240	3	4,243
特別損益に計上される 心築事業に属する不動 産の売却損益	—	—	—	—	—	—
セグメント利益(ALL-IN 営業利益) (注) 1、4	771	2,074	1,394	4,240	3	4,243
セグメント利益内訳						
ストック利益(注) 3	761	1,010	1,394	3,165	—	—
フロー利益(注) 3	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(ALL-IN営業利益) = 営業利益 + 特別損益に計上される心築事業に属する不動産の売却損益

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。

3. ストック利益は主に賃貸収益、売電収益、AMのベース運用フィー等です。フロー利益は主に不動産売却損益、AMのスポット運用フィー等です。
  4. 第1四半期連結会計期間の期首から一部の子会社に対する経営指導料の計算方法を変更しております。当該変更を前第2四半期連結累計期間に反映させた場合、各報告セグメントに係る販売費及び一般管理費が変動し、各セグメント利益は「アセットマネジメント」が814百万円、「心築」が2,099百万円、「クリーンエネルギー」が1,345百万円となります。
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 2022年3月1日 至 2022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
	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	998	21,270	3,205	25,475	—	25,475
セグメント間の内部 売上高又は振替高	230	0	—	231	△231	—
計	1,229	21,271	3,205	25,706	△231	25,475
営業利益	681	3,041	1,380	5,102	△19	5,082
特別損益に計上される 心築事業に属する不動 産の売却損益	—	1,094	—	1,094	—	1,094
セグメント利益(ALL-IN 営業利益) (注) 1	681	4,135	1,380	6,197	△19	6,177
セグメント利益内訳						
ストック利益 (注) 3	671	1,294	1,380	3,346	—	—
フロー利益 (注) 3	9	2,840	—	2,850	—	—
セグメント資産	1,431	277,371	36,837	315,640	25,769	341,410
その他の項目						
減価償却費	—	1,744	876	2,620	29	2,650
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	4,011	485	4,496	53	4,550

- (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事業に属する不動産の売却損益
2. セグメント利益の調整額△19百万円は、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25,769百万円は、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53百万円は、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。
3. スtock利益は主に賃貸収益、売電収益、AMのベース運用フィー等です。フロー利益は主に不動産売却損益、AMのスポット運用フィー等です。
4. 第1四半期連結会計期間の期首から一部の子会社に対する経営指導料の計算方法を変更しております。

## 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. 報告セグメントの変更等に関する事項

当期より、心築事業の事業実態を表すため、「営業利益」に特別損益に計上される心築事業に属する不動産の売却損益を加算した「ALL-IN営業利益」を経営指標（KPI）として設定しております。これは、さらなる開示の可視化にも繋がることから、第1四半期連結会計期間の期首より、報告セグメントの「セグメント利益」を「営業利益」から「ALL-IN営業利益」に変更しております。

心築事業は当社のコア事業の一つであり、販売用不動産、固定資産の会計科目に関わらず、不動産に対して心築を施し、賃貸によるストック収益及び売却によるフロー収益を創出する事業です。心築事業に属する不動産は、会計上では販売用不動産と固定資産に分けられ、販売用不動産の売却損益は売上総利益に、固定資産の売却損益は特別損益に区分して計上されます。

当社では、2020年2月期末に心築事業に属する不動産の固定資産比率を引き上げており、約2年超が経過するなかで心築が完了し、固定資産の売却取引が増加しております。このような状況から、心築事業の本来の収益力を明瞭に表示するため、同じ心築事業に属する不動産のフロー収益として、営業利益と心築事業に属する不動産の固定資産売却損益を合算した「ALL-IN営業利益」をセグメント利益として開示しております。

なお、この変更により当第2四半期連結累計期間の「心築」セグメント利益に与える影響額は1,094百万円であります。

また、前第2四半期連結累計期間のセグメント情報は、変更後の算定方法に基づき作成したものを開示しておりますが、この変更によるセグメント利益への影響はありません。

## Ⅲ 前第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
	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
営業利益	417	13	650	1,081	2	1,084
特別損益に計上される 心築事業に属する不動 産の売却損益	—	—	—	—	—	—
セグメント利益(ALL-IN 営業利益) (注) 1、4	417	13	650	1,081	2	1,084
セグメント利益内訳						
ストック利益 (注) 3	407	11	650	1,069	—	—
フロー利益 (注) 3	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(ALL-IN営業利益) = 営業利益 + 特別損益に計上される心築事業に属する不動産の売却損益
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。
3. スtock利益は主に賃貸収益、売電収益、AMのベース運用フィー等です。フロー利益は主に不動産売却損益、AMのスポット運用フィー等です。
4. 第1四半期連結会計期間の期首から一部の子会社に対する経営指導料の計算方法を変更しております。当該変更を前第2四半期連結会計期間に反映させた場合、各報告セグメントに係る販売費及び一般管理費が変動し、各セグメント利益は「アセットマネジメント」が439百万円、「心築」が23百万円、「クリーンエネルギー」が628百万円となります。

## 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 2022年6月1日 至 2022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
	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	527	6,678	1,630	8,836	—	8,836
セグメント間の内部 売上高又は振替高	124	0	—	124	△124	—
計	651	6,679	1,630	8,961	△124	8,836
営業利益	358	1,289	720	2,369	△10	2,358
特別損益に計上される 心築事業に属する不動 産の売却損益	—	1,094	—	1,094	—	1,094
セグメント利益(ALL-IN 営業利益) (注) 1	358	2,384	720	3,464	△10	3,453
セグメント利益内訳						
ストック利益 (注) 3	348	790	720	1,859	—	—
フロー利益 (注) 3	9	1,594	—	1,604	—	—
セグメント資産	1,431	277,371	36,837	315,640	25,769	341,410
その他の項目						
減価償却費	—	862	438	1,300	15	1,316
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	260	123	384	49	434

- (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事業に属する不動産の売却損益
2. セグメント利益の調整額△10百万円は、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25,769百万円は、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15百万円は、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49百万円は、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。
3. スtock利益は主に賃貸収益、売電収益、AMのベース運用フィー等です。フロー利益は主に不動産売却損益、AMのスポット運用フィー等です。
4. 第1四半期連結会計期間の期首から一部の子会社に対する経営指導料の計算方法を変更しております。

## 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. 報告セグメントの変更等に関する事項

当期より、心築事業の事業実態を表すため、「営業利益」に特別損益に計上される心築事業に属する不動産の売却損益を加算した「ALL-IN営業利益」を経営指標（KPI）として設定しております。これは、さらなる開示の可視化にも繋がることから、第1四半期連結会計期間の期首より、報告セグメントの「セグメント利益」を「営業利益」から「ALL-IN営業利益」に変更しております。

心築事業は当社のコア事業の一つであり、販売用不動産、固定資産の会計科目に関わらず、不動産に対して心築を施し、賃貸によるストック収益及び売却によるフロー収益を創出する事業です。心築事業に属する不動産は、会計上では販売用不動産と固定資産に分けられ、販売用不動産の売却損益は売上総利益に、固定資産の売却損益は特別損益に区分して計上されます。

当社では、2020年2月期末に心築事業に属する不動産の固定資産比率を引き上げており、約2年超が経過するなかで心築が完了し、固定資産の売却取引が増加しております。このような状況から、心築事業の本来の収益力を明瞭に表示するため、同じ心築事業に属する不動産のフロー収益として、営業利益と心築事業に属する不動産の固定資産売却損益を合算した「ALL-IN営業利益」をセグメント利益として開示しております。

なお、この変更により当第2四半期連結会計期間の「心築」セグメント利益に与える影響額は1,094百万円であります。

また、前第2四半期連結会計期間のセグメント情報は、変更後の算定方法に基づき作成したものを開示しておりますが、この変更によるセグメント利益への影響はありません。

## 3. 補足情報

投資家及び株主の皆様へ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 2021年6月1日 至 2021年8月31日）	当第2四半期連結会計期間 （自 2022年6月1日 至 2022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	284	2,894
減価償却費	1,403	1,316
のれん償却額	61	44
賞与引当金の増減額（△は減少）	△10	△6
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	△9	△16
支払利息	611	549
固定資産除却損	1	—
固定資産売却益	△3	△1,094
売上債権の増減額（△は増加）	532	805
営業投資有価証券の増減額（△は増加）	△0	22
販売用不動産の増減額（△は増加）	207	△7,485
前渡金の増減額（△は増加）	△29	△175
前払費用の増減額（△は増加）	90	46
未収入金の増減額（△は増加）	8	△35
未収消費税等の増減額（△は増加）	△228	280
未払金の増減額（△は減少）	444	190
未払費用の増減額（△は減少）	△26	△32
前受金の増減額（△は減少）	△19	△45
預り金の増減額（△は減少）	△32	△701
預り保証金の増減額（△は減少）	△610	13
未払消費税等の増減額（△は減少）	169	△70
その他	262	125
小計	3,106	△3,376
利息及び配当金の受取額	9	16
利息の支払額	△599	△552
法人税等の支払額	△129	△375
法人税等の還付額	166	26
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,552	△4,260
<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	△2	△0
投資有価証券の取得による支出	△108	△226
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	△1,280	△330
有形固定資産の売却による収入	4	1,800
無形固定資産の取得による支出	△1	△8
差入保証金の差入による支出	△0	△0
貸付けによる支出	—	△20
貸付金の回収による収入	8	7
その他	0	2
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,377	1,223

(単位：百万円)

	前第2四半期連結会計期間 (自 2021年6月1日 至 2021年8月31日)	当第2四半期連結会計期間 (自 2022年6月1日 至 2022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)	△3,531	△1,912
社債の償還による支出	△96	△96
長期借入れによる収入	3,366	9,787
長期借入金の返済による支出	△4,710	△2,706
長期ノンリコースローンの返済による支出	△558	△647
自己株式の取得による支出	△201	△570
配当金の支払額	△52	△48
非支配株主への配当金の支払額	△0	△1
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,785	3,803
現金及び現金同等物に係る換算差額	0	△0
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△4,610	766
現金及び現金同等物の四半期首残高	51,234	42,637
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△1,485	△1,848
現金及び現金同等物の四半期末残高	45,138	41,555