

2023年2月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年1月12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 2023年1月13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3四半期の連結業績 (2022年3月1日～2022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		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3四半期	52,797	79.7	9,111	80.9	13,527	167.1	8,000	164.0	8,470	330.1
2022年2月期第3四半期	29,386	△46.8	5,036	△41.1	5,065	△40.8	3,030	△53.6	1,969	△53.8

(注) 1 包括利益 2023年2月期第3四半期 9,083百万円 (321.5%) 2022年2月期第3四半期 2,154百万円 (△46.4%)

(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3四半期	18.32	336.1	-	-
2022年2月期第3四半期	4.20	△52.6	-	-

(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		
2023年2月期第3四半期	336,055		113,534		30.3	224.90		
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3四半期 101,966百万円 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 四半期末残高	
	百万円		百万円		百万円		百万円	
2023年2月期第3四半期	5,041		5,601		△8,146		46,751	
2022年2月期第3四半期	△10,993		△3,217		1,068		35,961	

(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3四半期 8,321百万円 2022年2月期第3四半期 5,659百万円

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			
2022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	3,275	50.7	3.3
2023年2月期	-	0.00	-	-	-	-	-	-
2023年2月期(予想)	-	-	-	7.00	7.00	-	35.8	-

(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)

	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	%	百万円	%	円 銭	%
通期	67,200	18.0	11,900	18.8	16,300	22.9	10,000	33.9	9,000	39.0	19.56	41.6

(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) 2023年1月12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、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3Q	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3Q	51,992,200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3Q	462,456,628株	2022年2月期3Q	469,016,646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
(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)	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3四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。）感染防止における行動制限の緩和に加え、全国旅行支援策・水際対策の一層の緩和を受け、サービス消費の増加が継続しました。また、堅調な企業業績を背景に、これまで見送られてきた設備投資も再開され、投資意欲が高まっております。一方、資源価格の高騰や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でも、ホテル需要の力強い改善により、ホテルの売上が伸びております。インバウンド需要はコロナ前には戻っていないことから、今後も一層の回復が期待されます。オフィスビルにおいては、東京都心部の空室率、賃料ともにほぼ横ばいで推移しております。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が、働き方の変化に併せ、選ばれるオフィスビルの提供に向けて、引き続き、テナント様のニーズを捉えてまいります。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

当期は、不動産市況の堅調さと、ホテル需要の力強い回復により、本書提出日同日に業績予想を上方修正させていただくことといたしました。

また、当社では急激な環境の変化に対応し、より信頼性の高い財務基盤の確保と徹底的なキャッシュ・フロー経営を実行しております。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行いました。

当社は、長期VISION「いちご2030」に沿い、サステナブル（持続可能）な社会を実現するための「サステナブルインフラ企業」として、将来を見据えた戦略的な事業展開を通じて、事業優位性のさらなる強化を図っております。具体的には、不動産の保有・運営や心築（しんちく）（注）ノウハウといった強みを軸とし、ノンアセット事業によるストック収益の獲得機会を拡大しております。既存事業の進化とともに、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」およびデジタル不動産事業の「いちご・レジデンス・トークン」を開始いたしました。投資商品の拡充により顧客層の拡大を図るとともに、不動産の売却先が拡充したことで、取得の活性化にも繋がり、不動産の取得と売却の好循環に繋がります。さらに、アセットマネジメントの受託にも繋がり、ストック収益にも貢献いたします。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を果たしました。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する当社の心築をご評価いただきました。リニューアル後は、各種メディアからの取材依頼も多く、お客様で賑わっております。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・売却は順調に進捗しており、当第3四半期累計期間においては、売却額486億円、取得額373億円となりました。

・ 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るとともに、いちごオフィスでは、保有不動産の入れ替えを進めております。前期にも、保有不動産を簿価の2.3倍、鑑定評価額の1.9倍の価格で売却しておりますが、当期も第4四半期に同様の投資主価値向上に資する売却を完了しており、より価値向上余地のある物件への入れ替えとともに、投資主価値の最大化を図っております。なお、当社が運用するいちごオフィス、いちごホテルでは、Jリート唯一の完全成果報酬制度を採用しており、投資主様と当社の利益は完全に一致しております。投資主目線による運用を行うことで、当社も成果報酬を収受することとなります。

・ 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%）が新たに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、63発電所（発電出力174.2MW）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3四半期末における固定資産比率は85.3%（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3四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。

加えて、TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言にも賛同し、気候変動におけるリスクの認識とそのリスクの適切な管理を行うとともに、環境課題への取り組みを事業機会と捉え、豊かさと環境が共存する未来のために取り組んでおります。

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3四半期の業績は、売上高52,797百万円（前年同四半期比79.7%増）、営業利益9,111百万円（同80.9%増）、ALL-IN営業利益（注）13,527百万円（同167.1%増）、経常利益8,000百万円（同164.0%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益8,470百万円（同330.1%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を推進する中で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、セグメント売上高1,876百万円（前年同四半期比2.2%減）、セグメント利益1,055百万円（同6.1%減）となりました。

（ii）心築（しんちく）

大規模オフィスの一時的な空室発生に伴う不動産賃貸収入の減少をホテル業績の力強い回復が補いました。また、レジデンス24物件や商業施設、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46,785百万円（前年同四半期比98.2%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10,729百万円（同406.0%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、当期は第3四半期までに新たに3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4,520百万円（前年同四半期比6.7%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1,772百万円（同2.4%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、オフィス、レジデン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等があったことから、52,797百万円（前年同四半期比79.7%増）となりました。

売上高の主な内訳は、不動産販売収入34,608百万円、不動産賃貸収入11,865百万円、不動産フィー収入1,429百万円、売電収入4,509百万円であります。

（営業利益）

営業利益は、大規模オフィスの一時的な空室発生に伴う不動産賃貸収入の減少をホテル業績の力強い回復が補いました。また、レジデンスや商業施設等の販売用不動産の売却益が前期より大きく増えたこと等により、9,111百万円（前年同四半期比80.9%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、796百万円（前年同四半期比264.1%増）となりました。

主な内訳は、デリバティブ評価益642百万円、受取配当金36百万円であります。

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借入金が減少したことに伴い、支払利息も減少したことから、1,907百万円（前年同四半期比14.3%減）となりました。

主な内訳は、支払利息1,629百万円、融資関連費用97百万円であります。

（特別損益）

特別利益は、心築事業に属する不動産の固定資産売却益により4,416百万円（前年同四半期は33百万円）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3,781百万円、非支配株主に帰属する四半期純利益は164百万円となりました。

これらの結果、親会社株主に帰属する四半期純利益は8,470百万円（前年同四半期比330.1%増）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、46,751百万円となり、前連結会計年度末の46,214百万円と比較して537百万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12,416百万円、減価償却費4,002百万円等により15,501百万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3,279百万円、利息の支払額1,500百万円、法人税等の支払額5,679百万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5,041百万円（前年同四半期は△10,993百万円）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5,601百万円（前年同四半期は△3,217百万円）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14,065百万円があった一方、有形固定資産の取得による支出8,158百万円、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3四半期において、財務活動によるキャッシュ・フローは△8,146百万円（前年同四半期は1,068百万円）となりました。これは主に、長期借入れによる収入32,888百万円、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、短期借入金の減少額457百万円、長期借入金の返済による支出34,787百万円、長期ノンリコースローンの返済による支出910百万円、自己株式の取得による支出4,499百万円、配当金の支払額3,197百万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336,055百万円となり、前連結会計年度末と比較して1,831百万円減少（前連結会計年度末比0.5%減少）いたしました。

レジデンスを中心とした物件取得により販売用不動産が3,468百万円増加した一方で、不動産の売却や減価償却等により有形固定資産が5,232百万円減少したことが主な要因であります。

（負債）

負債合計は222,521百万円となり、前連結会計年度末と比較して3,174百万円減少（前連結会計年度末比1.4%減少）いたしました。

これは主に、前受金等その他の流動負債の減少1,814百万円、不動産の売却に伴う借入金の減少829百万円、未払法人税等の減少439百万円があったことによるものであります。

（純資産）

純資産合計は113,534百万円となり、前連結会計年度末と比較して1,342百万円増加（前連結会計

年度末比1.2%増加) 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8,470百万円等に対し、剰余金の配当3,275百万円、自己株式の取得4,499百万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30.3% (前連結会計年度末比0.5ポイント増加) 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。

1. 2023年2月期(2022年3月1日～2023年2月28日) 通期連結業績予想数値の修正

(単位: 百万円)

	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 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	下限値	上限値
前回予想 (A) (2022年4月19日発表)	—	9,700	10,600	12,700	15,600	6,700	7,600	6,500	8,500	14円04銭	18円36銭
今回予想 (B)	67,200	11,900	16,300	10,000	9,000	19円56銭					
増減額 (B) - (A)	+10,266	+2,200	+1,300	+3,600	+700	+3,300	+2,400	+2,500	+500	+5円52銭	+1円20銭
増減率	+18.0%	+22.7%	+12.3%	+28.3%	+4.5%	+49.3%	+31.6%	+38.5%	+5.9%	+39.3%	+6.5%
(参考)2022年2月期実績	56,934	10,018	13,266	7,471	6,473	13円81銭					

- (注) 1. 今回予想における1株当たり当期純利益については、当第3四半期末時点における発行済株式数および自己株式数が当期末まで変動しないものと仮定して計算した期中平均株式数460,220千株に基づいて算出しております。
2. 配当予想については変更ありません。2023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。
3. 当社は、経営指標として1株当たり当期純利益をはじめとした収益性を重視しており、売上高の予想を行っておりません。従いまして、売上高の増減額および増減率は前期実績比を記載しております。

2. 2023年2月期通期連結業績予想の修正の理由

当期においては、当社の心築事業が堅調に推移するとともに、ホテルの国内需要が力強く回復し、期初の想定を超えた当社ホテルの売上がストック収益の拡大に寄与いたしました。また、当社が運用するリートでは、Jリート業界において唯一無二の投資主目線の完全成果報酬制度を採用しておりますので、いちごオフィス(8975)の利益成長により当社の成果報酬の増加が見込まれます。これらにより、業績予想を上方修正いたします。また、当社は、経営指標として1株当たり当期純利益をはじめとした収益性を重視しており、売上高の予想を行っておりませんが、今回、通期の売上高が前期実績比で10%以上の増加が見込まれることから、新たに開示をさせていただいております。

当社におきましては、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、大きな社会貢献を図るとともに、事業優位性のさらなる強化に取り組んでまいります。

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3四半期連結会計期間 (2022年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	46,458	46,974
受取手形及び売掛金	1,819	1,980
営業貸付金	1,324	1,324
営業投資有価証券	2,547	69
販売用不動産	68,666	72,134
その他	2,613	3,074
貸倒引当金	△633	△49
流動資産合計	122,798	125,508
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	66,501	66,093
減価償却累計額	△10,292	△12,017
建物及び構築物 (純額)	56,208	54,075
クリーンエネルギー発電設備	34,298	34,925
減価償却累計額	△6,345	△7,656
クリーンエネルギー発電設備 (純額)	27,953	27,268
土地	116,079	113,859
建設仮勘定	435	354
建設仮勘定 (クリーンエネルギー発電設備)	2,095	2,090
その他	2,884	3,052
減価償却累計額	△1,618	△1,895
その他 (純額)	1,265	1,156
有形固定資産合計	204,038	198,805
無形固定資産		
のれん	1,580	1,447
借地権	1,365	1,365
その他	605	383
無形固定資産合計	3,551	3,197
投資その他の資産		
投資有価証券	3,463	3,972
長期貸付金	270	247
繰延税金資産	883	746
その他	3,013	3,593
貸倒引当金	△131	△16
投資その他の資産合計	7,498	8,543
固定資産合計	215,089	210,546
資産合計	337,887	336,055

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年2月28日)	当第3四半期連結会計期間 (2022年11月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	2,382	1,925
1年内償還予定の社債	274	360
1年内返済予定の長期借入金	9,888	9,079
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	1,375	4,238
未払法人税等	1,888	1,449
賞与引当金	39	327
その他	5,012	3,198
流動負債合計	20,861	20,578
固定負債		
社債	5,603	5,339
長期借入金	150,389	148,737
長期ノンリコースローン	39,489	38,716
繰延税金負債	1,795	1,639
長期預り保証金	6,749	6,974
その他	805	536
固定負債合計	204,833	201,942
負債合計	225,695	222,521
純資産の部		
株主資本		
資本金	26,888	26,888
資本剰余金	11,268	11,266
利益剰余金	76,310	81,507
自己株式	△13,423	△17,914
株主資本合計	101,043	101,747
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	25	329
繰延ヘッジ損益	※ △254	※ △109
その他の包括利益累計額合計	△228	219
新株予約権	961	993
非支配株主持分	10,415	10,574
純資産合計	112,191	113,534
負債純資産合計	337,887	336,055

(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 2021年3月1日 至 2021年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年11月30日)
売上高	29,386	52,797
売上原価	19,773	38,847
(うち減価償却費)	3,951	3,856
売上総利益	9,613	13,950
販売費及び一般管理費	4,576	4,839
営業利益	5,036	9,111
営業外収益		
受取利息	17	34
受取配当金	27	36
為替差益	38	16
デリバティブ評価益	※ 51	※ 642
その他	83	66
営業外収益合計	218	796
営業外費用		
支払利息	1,772	1,629
デリバティブ評価損	※ 192	—
融資関連費用	40	97
その他	218	180
営業外費用合計	2,224	1,907
経常利益	3,030	8,000
特別利益		
固定資産売却益	33	4,416
特別利益合計	33	4,416
特別損失		
固定資産除却損	4	—
その他	3	—
特別損失合計	7	—
税金等調整前四半期純利益	3,055	12,416
法人税等	920	3,781
四半期純利益	2,135	8,634
非支配株主に帰属する四半期純利益	166	164
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,969	8,470

(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 2021年9月1日 至 2021年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (自 2022年9月1日 至 2022年11月30日)
売上高	6,083	27,322
売上原価	3,838	21,671
(うち減価償却費)	1,291	1,295
売上総利益	2,244	5,651
販売費及び一般管理費	1,451	1,623
営業利益	793	4,028
営業外収益		
受取利息	6	11
受取配当金	17	22
為替差益	19	3
デリバティブ評価益	151	388
その他	29	14
営業外収益合計	225	440
営業外費用		
支払利息	567	546
融資関連費用	5	5
その他	81	83
営業外費用合計	654	635
経常利益	364	3,834
特別利益		
固定資産売却益	29	3,321
特別利益合計	29	3,321
特別損失		
固定資産除却損	3	—
その他	2	—
特別損失合計	5	—
税金等調整前四半期純利益	387	7,155
法人税等	94	2,057
四半期純利益	293	5,097
非支配株主に帰属する四半期純利益	54	56
親会社株主に帰属する四半期純利益	238	5,041

(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 2021年3月1日 至 2021年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年11月30日)
四半期純利益	2,135	8,634
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△42	303
繰延ヘッジ損益	※62	※144
その他の包括利益合計	19	448
四半期包括利益	2,154	9,083
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,988	8,919
非支配株主に係る四半期包括利益	166	164

(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 2021年9月1日 至 2021年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (自 2022年9月1日 至 2022年11月30日)
四半期純利益	293	5,097
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△91	50
繰延ヘッジ損益	58	87
その他の包括利益合計	△32	137
四半期包括利益	260	5,235
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	205	5,178
非支配株主に係る四半期包括利益	54	56

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書
(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 2021年3月1日 至 2021年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022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	3,055	12,416
減価償却費	4,212	4,002
のれん償却額	123	133
賞与引当金の増減額 (△は減少)	307	288
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	△44	△71
支払利息	1,772	1,629
固定資産除却損	4	—
固定資産売却益	△33	△4,416
売上債権の増減額 (△は増加)	△576	△160
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	1,097	3,155
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△16,616	△3,468
出資金評価損	1	—
前渡金の増減額 (△は増加)	11	△35
前払費用の増減額 (△は増加)	△49	△188
未収入金の増減額 (△は増加)	108	△33
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△146	231
未払金の増減額 (△は減少)	△545	△546
未払費用の増減額 (△は減少)	4	△42
前受金の増減額 (△は減少)	164	△969
預り金の増減額 (△は減少)	△158	63
預り保証金の増減額 (△は減少)	△626	224
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△670	△561
その他	239	471
小計	△8,363	12,123
利息及び配当金の受取額	44	71
利息の支払額	△1,589	△1,500
法人税等の支払額	△1,283	△5,679
法人税等の還付額	198	27
営業活動によるキャッシュ・フロー	△10,993	5,041
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	△6	△1
定期預金等の払い戻しによる収入	—	23
投資有価証券の取得による支出	△604	△256
投資有価証券の売却による収入	568	—
有形固定資産の取得による支出	△3,462	△8,158
有形固定資産の売却による収入	744	14,065
無形固定資産の取得による支出	△185	△21
出資金の払込による支出	△4	△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	△75
貸付金の回収による収入	26	22
その他	13	10
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,217	5,601

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2021年3月1日 至 2021年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022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)	△1,584	△457
社債の償還による支出	△177	△177
長期借入れによる収入	19,649	32,888
長期借入金の返済による支出	△11,242	△34,787
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	△844	△910
自己株式の取得による支出	△1,499	△4,499
配当金の支払額	△3,229	△3,197
非支配株主への配当金の支払額	△1	△4
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,068	△8,146
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)	△13,142	2,496
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	△1,959
現金及び現金同等物の四半期末残高	35,961	46,751

(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3四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3四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3四半期連結会計期間(2022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 2021年3月1日 至 2021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 2022年3月1日 至 2022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 2021年3月1日 至 2021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 2022年3月1日 至 2022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 2021年3月1日 至 2021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
	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	1,548	23,601	4,236	29,386	—	29,386
セグメント間の内部 売上高又は振替高	369	1	—	370	△370	—
計	1,917	23,603	4,236	29,757	△370	29,386
営業利益	1,124	2,091	1,814	5,030	5	5,036
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	—	29	—	29	—	29
セグメント利益(ALL-IN 営業利益) (注) 1、4	1,124	2,120	1,814	5,059	5	5,065
セグメント利益内訳						
ストック利益 (注) 3	1,115	1,226	1,814	4,156	—	—
フロー利益 (注) 3	9	893	—	903	—	—
セグメント資産	1,938	288,472	36,407	326,818	21,085	347,903
その他の項目						
減価償却費	—	2,941	1,226	4,167	44	4,212
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	951	1,763	2,714	16	2,731

(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5百万円は、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21,085百万円は、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44百万円は、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16百万円は、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3四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1,190百万円、「心築」が2,153百万円、「クリーンエネルギー」が1,744百万円となります。
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3四半期連結累計期間(自 2022年3月1日 至 2022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
	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	1,493	46,783	4,520	52,797	—	52,797
セグメント間の内部 売上高又は振替高	382	1	—	384	△384	—
計	1,876	46,785	4,520	53,182	△384	52,797
営業利益	1,055	6,313	1,772	9,140	△29	9,111
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	—	4,416	—	4,416	—	4,416
セグメント利益(ALL-IN 営業利益) (注)1	1,055	10,729	1,772	13,557	△29	13,527
セグメント利益内訳						
ストック利益(注)3	1,022	2,470	1,772	5,265	—	—
フロー利益(注)3	32	8,258	—	8,291	—	—
セグメント資産	1,768	269,263	35,907	306,939	29,116	336,055
その他の項目						
減価償却費	—	2,640	1,315	3,955	47	4,002
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	7,563	621	8,185	65	8,250

- (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△29百万円は、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29,116百万円は、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47百万円は、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65百万円は、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利益は主に貸貸収益、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3四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4,416百万円であります。

また、前第3四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に与える影響額は29百万円であります。

Ⅲ 前第3四半期連結会計期間（自 2021年9月1日 至 2021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
	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	507	4,331	1,244	6,083	—	6,083
セグメント間の内部 売上高又は振替高	114	0	—	114	△114	—
計	621	4,331	1,244	6,197	△114	6,083
営業利益	353	16	420	790	2	793
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	—	29	—	29	—	29
セグメント利益(ALL-IN 営業利益) (注)1、4	353	45	420	819	2	822
セグメント利益内訳						
ストック利益(注)3	353	43	420	817	—	—
フロー利益(注)3	—	2	—	2	—	—
セグメント資産	1,938	288,472	36,407	326,818	21,085	347,903
その他の項目						
減価償却費	—	979	401	1,380	15	1,395
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	369	544	913	1	914

- (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21,085百万円は、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1百万円は、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利益は主に貸貸収益、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3四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375百万円、「心築」が53百万円、「クリーンエネルギー」が398百万円となります。

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3四半期連結会計期間（自 2022年9月1日 至 2022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
	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	494	25,512	1,315	27,322	—	27,322
セグメント間の内部 売上高又は振替高	151	0	—	152	△152	—
計	646	25,513	1,315	27,475	△152	27,322
営業利益	374	3,272	392	4,038	△9	4,028
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	—	3,321	—	3,321	—	3,321
セグメント利益(ALL-IN 営業利益) (注)1	374	6,593	392	7,359	△9	7,350
セグメント利益内訳						
ストック利益(注)3	350	1,067	392	1,810	—	—
フロー利益(注)3	23	5,525	—	5,549	—	—
セグメント資産	1,768	269,263	35,907	306,939	29,116	336,055
その他の項目						
減価償却費	—	895	438	1,334	17	1,352
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	3,552	136	3,688	11	3,700

- (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△9百万円は、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29,116百万円は、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17百万円は、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11百万円は、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利益は主に貸貸収益、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3四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3,321百万円であります。

また、前第3四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に与える影響額は29百万円であります。

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 2021年9月1日 至 2021年11月30日）	当第3四半期連結会計期間 （自 2022年9月1日 至 2022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	387	7,155
減価償却費	1,395	1,352
のれん償却額	25	44
賞与引当金の増減額（△は減少）	159	160
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	△24	△34
支払利息	567	546
固定資産除却損	3	—
固定資産売却益	△29	△3,321
売上債権の増減額（△は増加）	△375	△321
営業投資有価証券の増減額（△は増加）	1,109	1,242
販売用不動産の増減額（△は増加）	△12,852	3,776
出資金評価損	1	—
前渡金の増減額（△は増加）	△65	165
前払費用の増減額（△は増加）	△9	△14
未収入金の増減額（△は増加）	△25	25
未収消費税等の増減額（△は増加）	△170	△359
未払金の増減額（△は減少）	85	2
未払費用の増減額（△は減少）	1	△5
前受金の増減額（△は減少）	255	14
預り金の増減額（△は減少）	84	28
預り保証金の増減額（△は減少）	93	185
未払消費税等の増減額（△は減少）	△4	76
その他	△547	529
小計	△9,933	11,250
利息及び配当金の受取額	24	34
利息の支払額	△485	△476
法人税等の支払額	△624	△2,523
法人税等の還付額	32	0
営業活動によるキャッシュ・フロー	△10,987	8,285
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	△0
定期預金等の払い戻しによる収入	—	3
投資有価証券の取得による支出	△376	△0
投資有価証券の売却による収入	566	—
有形固定資産の取得による支出	△1,274	△3,657
有形固定資産の売却による収入	740	12,265
無形固定資産の取得による支出	△111	△8
出資金の払込による支出	△1	△0
差入保証金の差入による支出	△0	△0
貸付けによる支出	—	△23
貸付金の回収による収入	8	7
その他	13	5
投資活動によるキャッシュ・フロー	△437	8,591

(単位：百万円)

	前第3四半期連結会計期間 (自 2021年9月1日 至 2021年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (自 2022年9月1日 至 2022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)	△1,163	△962
社債の償還による支出	△40	△40
長期借入れによる収入	5,195	12,117
長期借入金の返済による支出	△1,609	△19,725
長期ノンリコースローンの返済による支出	△133	△121
自己株式の取得による支出	—	△2,832
配当金の支払額	△0	△0
非支配株主への配当金の支払額	△0	△2
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,247	△11,569
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)	△9,176	5,307
現金及び現金同等物の四半期首残高	45,138	41,555
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	—	△111
現金及び現金同等物の四半期末残高	35,961	46,751