

2023年2月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年4月19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
 定時株主総会開催予定日 2023年5月28日 配当支払開始予定日 2023年5月29日
 有価証券報告書提出予定日 2023年5月29日
 決算補足説明資料作成の有無：有
 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月期の連結業績（2022年3月1日～2023年2月28日）

(1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年2月期	68,093	19.6	12,492	24.7	16,908	27.4	10,848	45.2	9,409	45.4
2022年2月期	56,934	△7.2	10,018	3.6	13,266	27.7	7,471	4.1	6,473	28.8

(注) 1 包括利益 2023年2月期 10,232百万円 (51.6%) 2022年2月期 6,750百万円 (35.0%)

(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 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益		自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	%	円 銭	%	%	%	%
2023年2月期	20.45	48.0	—	—	9.2	3.2	18.3
2022年2月期	13.81	31.8	—	—	6.5	2.2	17.6

(注) 潜在株式調整後1株当たり当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いませんが、1株当たり当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	338,619	114,393	30.4	227.24
2022年2月期	337,887	112,191	29.8	215.46

(参考) 自己資本 2023年2月期 103,026百万円 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 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2023年2月期	254	2,635	△6,582	40,313
2022年2月期	7,939	6,502	△15,360	46,214

(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 9,962百万円 2022年2月期 12,397百万円

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			
	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	—	8.00	8.00	3,627	39.1	3.6
2024年2月期(予想)	—	0.00	—	8.00	8.00		36.3	

3. 2024年2月期の連結業績予想（2023年3月1日～2024年2月29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	9,500	△24.0	18,000	6.5	6,000	△44.7	10,000	6.3	22.06	7.9

※ 注記事項

(1) 期中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) 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

(3) 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	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	51,992,200株	2022年2月期	37,466,500株
③ 期中平均株式数	2023年2月期	460,220,730株	2022年2月期	468,744,889株

(参考) 個別業績の概要

1. 2023年2月期の個別業績（2022年3月1日～2023年2月28日）

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年2月期	6,936	△11.6	3,262	△22.7	3,597	△1.1	2,159	18.5
2022年2月期	7,843	20.0	4,218	40.3	3,636	26.3	1,822	11.9

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2023年2月期	4.69	—
2022年2月期	3.89	—

(注) 潜在株式調整後1株当たり当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株当たり当期純利益と同額となります。

(2) 個別財政状態

	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	155,738		72,132		45.8		157.30	
2022年2月期	157,674		77,323		48.4		163.20	

(参考) 自己資本 2023年2月期 71,317百万円 2022年2月期 76,362百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 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、7ページ「1.経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

(決算補足説明資料の入手方法)

当社は、2023年4月19日に機関投資家およびアナリスト向けのWeb決算説明会を開催する予定であり、当日使用する決算説明資料については、開催後速やかに当社ホームページに掲載する予定です。

○目次

	頁
1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	5
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	6
(4) 今後の見通し	7
(5) 利益配分に関する基本方針および当期・次期の配当	7
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	7
3. 連結財務諸表及び主な注記	8
(1) 連結貸借対照表	8
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	10
連結損益計算書	10
連結包括利益計算書	11
(3) 連結株主資本等変動計算書	12
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	14
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	16
(継続企業の前提に関する注記)	16
(会計方針の変更)	16
(連結貸借対照表関係)	16
(連結損益計算書関係)	16
(連結包括利益計算書関係)	17
(セグメント情報等)	18
(1株当たり情報)	23
(重要な後発事象)	24
4. 補足情報	25

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度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が徐々に緩和され、経済活動の正常化に向けた動きが加速しました。全国旅行支援策によるサービス消費の増加や、水際対策の緩和によるインバウンド需要の増加が継続しました。また、堅調な企業業績を背景に投資意欲が高まり、設備投資も再開されました。一方、資源価格の高騰や物価上昇に加え、わが国以外の主要各国における金利上昇による世界経済の停滞がリスクとなり、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、当社の子会社である博多ホテルズ株式会社の運営ホテルでは、2023年1月～2月のRevPAR（販売可能な客室1室あたりの売上）が、2022年平均比で概ね150～200%超の水準まで回復し、今後も一層の伸びが期待されます。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。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、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、第3四半期の決算発表と同時に当期の業績予想を上方修正させていただき、この業績予想をさらに上回る決算となりました。

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。

また、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。既存事業の深化とともに、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

徹底的なキャッシュ・フロー経営により創出した資金により、当期は507億円の不動産を取得しております。このうち、オフィスを6物件（総額124億円）取得しており、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。）のパイプラインを拡充しております。

また、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。当期におけるいちごオーナーズのレジデンスの取得は360億円、売却売上は280億円となりました。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。なお、当期の心築事業における売却価額の総額は、551億円となりました。

当社は、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レベル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。

- ・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。

また、当社では、いちごオフィスのさらなる成長に向けた支援ならびに投資主価値の向上に対し、スポンサーとしてのコミットメント強化の一環として、いちごオフィスの投資口取得を決定し、進めております。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。今後、優良物件の提供やブリッジファンドの活用、心築による投資法人の保有資産の価値向上といった施策により積極的に両投資法人をサポートし、投資主目線による運用を行うことで、両投資法人の投資主価値のさらなる向上を図ってまいります。

- ・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。また、当社のESGへの取り組みや貢献等に対する評価を受け、その活動を支援するESGローンを拡充させており、当期は約300億円をESGローンにより調達しております。今後もこの方針を継続し、当社の事業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、当期末における固定資産比率は84.3%（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、ストレージクラスの資産を除く不動産を対象としております。

「サステナブルインフラ企業としての取り組み」

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」にチャレンジしております。また、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、クライメイト（気候）・ポジティブに向けて、環境循環型社会を目指す取り組みを加速しております。当期末時点において、70%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。

さらに、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

当連結会計年度の業績は、売上高68,093百万円（前期比19.6%増）、営業利益12,492百万円（同24.7%増）、ALL-IN営業利益（注）16,908百万円（同27.4%増）、経常利益10,848百万円（同45.2%増）、親会社株主に帰属する当期純利益9,409百万円（同45.4%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、当連結会計年度の期首より、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。

① アセットマネジメント（AM）

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、価値向上を図った物件の売却に伴う大幅な売却益の実現に連動して成果報酬が増加したこと等により、セグメント売上高4,241百万円（前期比46.3%増）、セグメント利益3,026百万円（同64.5%増）となりました。

② 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、レジデンスや商業施設、オフィス等の販売用不動産の売却により、セグメント売上高は58,639百万円（前期比19.2%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11,893百万円（同27.6%増）となりました。

③ クリーンエネルギー

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5,699百万円（前期比6.3%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2,016百万円（同5.5%減）となりました。

経営成績の分析は、次のとおりであります。

(売上高)

連結売上高は、レジデンスや商業施設等の物件売却の進捗、新たに竣工した発電所の稼働による売電収入の増加、いちごオフィスの利益に連動する成果報酬の増加等があったことにより68,093百万円（前期比19.6%増）となりました。

売上高の主な内訳は、不動産販売収入41,144百万円、不動産賃貸収入17,074百万円、不動産ファイナンス収入3,677百万円および売電収入5,576百万円であります。

(営業利益)

営業利益は、心築事業における物件売却による売却益の獲得、アセットマネジメント事業において、運用投資法人の利益の増加に連動して成果報酬が増加したこと等により12,492百万円（前期比24.7%増）となりました。

(営業外損益)

営業外収益は、前期と比較してデリバティブ評価益が増加したこと等により、979百万円（前期比170.9%増）となりました。

主な内訳は、デリバティブ評価益790百万円、受取利息46百万円であります。

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、2,622百万円（前期比9.8%減）となりました。

主な内訳は、支払利息2,165百万円、融資関連費用171百万円であります。

(特別損益)

特別利益は、4,621百万円（前期比36.6%増）となりました。

主な内訳は、心築事業に属する不動産売却による固定資産売却益4,416百万円であります。

特別損失は、1,235百万円（前期比1.9%減）となりました。

投資案件の精査を行い、固定資産の減損損失803百万円、投資有価証券評価損261百万円、貸倒引当金繰入額127百万円を計上いたしました。

(親会社株主に帰属する当期純利益)

法人税、住民税及び事業税は4,425百万円となりました。また、当連結会計年度において法人税等調整額を152百万円計上しました。

これらの結果、親会社株主に帰属する当期純利益は9,409百万円（前期比45.4%増）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

① 資産

当連結会計年度末の資産合計は338,619百万円となり、前連結会計年度末と比較して、732百万円増加（前期比0.2%増）いたしました。

これは主に、自己株式の取得4,499百万円等による現金及び預金の減少5,922百万円、物件の売却等による有形固定資産の減少4,715百万円があった一方で、販売用不動産の増加10,485百万円、アセットマネジメント事業に係る運用報酬として売掛金の増加2,046百万円があったことによるものであります。

② 負債

当連結会計年度末の負債合計は224,226百万円となり、前連結会計年度末と比較して1,469百万円減少（前期比0.7%減）いたしました。

これは主に、ノンリコースローン1,366百万円の増加に対し、借入金の減少533百万円、未払法人税等の減少939百万円、前受金等その他の流動負債の減少959百万円があったことによるものであります。

③ 純資産

当連結会計年度末の純資産合計は114,393百万円となり、前連結会計年度末と比較して2,201百万円増加（前期比2.0%増）いたしました。

これは主に、親会社株主に帰属する当期純利益の計上9,409百万円に対し、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30.4%（前期比0.6ポイント増加）となりました。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、40,313百万円となり、前連結会計年度末の46,214百万円と比較して5,900百万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。

① 営業活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度において、税金等調整前当期純利益14,234百万円、減価償却費5,339百万円等の資金の増加があった一方、売上債権の増加2,096百万円等による資金の減少があった結果、17,503百万円の資金が増加しました。加えて、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9,707百万円、利息の支払額2,051百万円、法人税等の支払額5,490百万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254百万円（前年同期は7,939百万円）となりました。

② 投資活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度において、投資活動によるキャッシュ・フローは2,635百万円（前年同期は6,502百万円）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10,516百万円、投資有価証券の取得による支出968百万円があったことによるものです。

③ 財務活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度において、財務活動によるキャッシュ・フローは△6,582百万円（前年同期は△15,360百万円）となりました。これは主に、短期借入金の純増減額△1,419百万円、長期借入れによる収入41,834百万円、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40,385百万円、長期ノンリコースローンの返済による支出1,633百万円、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。

（参考）当社の財務関連指標の推移

	2019年2月期	2020年2月期	2021年2月期	2022年2月期	2023年2月期
自己資本比率 (%)	30.9	30.1	28.5	29.8	30.4
リスクベース自己資本比率 (%)	49.3	44.9	44.7	45.8	45.9
有利子負債÷EBITDA(倍)	6.9	7.0	15.1	13.4	11.8

自己資本比率：自己資本／総資産

リスクベース自己資本比率：自己資本（不動産含み益考慮後）／リスクベースB/S総資産（不動産含み益考慮後）

- （注1）自己資本比率及びEBITDA対有利子負債倍率（有利子負債÷EBITDA）は連結ベースの財務数値により計算しております。
- （注2）当社の連結貸借対照表には、当社にはリスクが帰属しない連結ファンドに係る資産、負債も含まれております。これらの当社に帰属しないリスクを連結貸借対照表から控除したうえで、現預金とコーポレートローンとを相殺したものをリスクベースB/Sとして算定しております。
- （注3）有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っている全ての負債を対象としております。

(4) 今後の見通し

次期の業績予想につきましては、営業利益95億円、ALL-IN営業利益180億円、経常利益60億円、親会社株主に帰属する当期純利益100億円、1株当たり当期純利益（EPS）22.06円を見込んでおります。

また、当社では、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への注力を目的として通期業績予想のみを行っております。経営指標としては、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いることから、売上高予想は行わず、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させていただきます。

(5) 利益配分に関する基本方針および当期・次期の配当

当社は、配当の安定性と透明性、そして成長性に注力し、「安心安定配当」により、株主の皆さまからのご支援に報いるため、安定性が高い株主資本を基準とした「DOE配当政策」を導入しており、DOE（株主資本配当率）を3%以上としております。

また、各年度の1株あたり配当金（DPS）を、原則として前期比「維持か増配」のみとし、「減配しない」ことにより、当社の盤石な安定収益基盤が可能とする「累進的配当政策（Progressive Dividend Policy）」を併せて導入しております。

なお、当社は、徹底的なキャッシュ・フロー経営の方針のもと、キャッシュの創出に注力しております。当期は、高いキャッシュ創出を実現した一方、コロナの影響が薄らぎ、経済活動の正常化が進んだことに鑑み、増配を決定させていただき、期末配当1株当たり8円の配当を実施いたします。

次期におきましては、期末配当は1株当たり8円の配当を予定しております。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、日本基準に基づき連結財務諸表を作成しております。

なお、国際会計基準の適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 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)	当連結会計年度 (2023年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	46,458	40,536
売掛金	1,819	3,866
営業貸付金	1,324	1,324
営業投資有価証券	2,547	47
販売用不動産	68,666	79,151
その他	2,613	3,197
貸倒引当金	△633	△66
流動資産合計	122,798	128,057
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	66,501	66,790
減価償却累計額	△10,292	△12,751
建物及び構築物（純額）	56,208	54,039
クリーンエネルギー発電設備	34,298	34,956
減価償却累計額	△6,345	△8,094
クリーンエネルギー発電設備（純額）	27,953	26,862
土地	116,079	114,431
建設仮勘定	435	679
建設仮勘定（クリーンエネルギー発電設備）	2,095	2,250
その他	2,884	3,040
減価償却累計額	△1,618	△1,980
その他（純額）	1,265	1,060
有形固定資産合計	204,038	199,323
無形固定資産		
のれん	1,580	717
借地権	1,365	1,397
その他	605	283
無形固定資産合計	3,551	2,398
投資その他の資産		
投資有価証券	3,463	4,455
長期貸付金	270	240
繰延税金資産	883	341
その他	3,013	3,937
貸倒引当金	△131	△133
投資その他の資産合計	7,498	8,840
固定資産合計	215,089	210,562
資産合計	337,887	338,619

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年2月28日)	当連結会計年度 (2023年2月28日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	2,382	962
1年内償還予定の社債	274	364
1年内返済予定の長期借入金	9,888	8,539
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	1,375	4,218
未払法人税等	1,888	949
賞与引当金	39	112
その他	5,012	4,053
流動負債合計	20,861	19,200
固定負債		
社債	5,603	5,239
長期借入金	150,389	152,624
長期ノンリコースローン	39,489	38,012
繰延税金負債	1,795	1,589
長期預り保証金	6,749	7,163
その他	805	396
固定負債合計	204,833	205,026
負債合計	225,695	224,226
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	82,438
自己株式	△13,423	△17,914
株主資本合計	101,043	102,678
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	25	296
繰延ヘッジ損益	※ △254	※ 51
その他の包括利益累計額合計	△228	347
新株予約権	961	814
非支配株主持分	10,415	10,552
純資産合計	112,191	114,393
負債純資産合計	337,887	338,619

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
売上高	56,934	68,093
売上原価	40,757	48,674
(うち減価償却費)	5,278	5,135
売上総利益	16,177	19,418
販売費及び一般管理費	6,159	6,926
営業利益	10,018	12,492
営業外収益		
受取利息	29	46
受取配当金	30	38
為替差益	38	10
デリバティブ評価益	※2 98	※2 790
その他	164	92
営業外収益合計	361	979
営業外費用		
支払利息	2,341	2,165
デリバティブ評価損	※2 53	—
融資関連費用	157	171
その他	355	285
営業外費用合計	2,908	2,622
経常利益	7,471	10,848
特別利益		
固定資産売却益	3,248	4,416
投資有価証券売却益	15	—
その他	120	205
特別利益合計	3,383	4,621
特別損失		
固定資産除却損	5	23
投資有価証券評価損	43	261
貸倒引当金繰入額	493	127
減損損失	※1 716	※1 803
その他	0	18
特別損失合計	1,259	1,235
税金等調整前当期純利益	9,595	14,234
法人税、住民税及び事業税	3,304	4,425
法人税等調整額	△403	152
法人税等合計	2,901	4,578
当期純利益	6,694	9,656
非支配株主に帰属する当期純利益	220	246
親会社株主に帰属する当期純利益	6,473	9,409

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
当期純利益	6,694	9,656
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△65	270
繰延ヘッジ損益	※ 121	※ 305
その他の包括利益合計	56	576
包括利益	6,750	10,232
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	6,529	9,985
非支配株主に係る包括利益	220	246

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	26,888	11,275	73,160	△11,988	99,335
当期変動額					
剰余金の配当			△3,304		△3,304
親会社株主に帰属する 当期純利益			6,473		6,473
連結範囲の変動			△18		△18
自己株式の取得				△1,499	△1,499
自己株式の処分		△6		64	58
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	△6	3,150	△1,435	1,708
当期末残高	26,888	11,268	76,310	△13,423	101,043

	その他の包括利益累計額			新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	90	△375	△285	1,007	10,197	110,255
当期変動額						
剰余金の配当						△3,304
親会社株主に帰属する 当期純利益						6,473
連結範囲の変動						△18
自己株式の取得						△1,499
自己株式の処分						58
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△65	121	56	△46	217	227
当期変動額合計	△65	121	56	△46	217	1,935
当期末残高	25	△254	△228	961	10,415	112,191

当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)

(単位: 百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	26,888	11,268	76,310	△13,423	101,043
当期変動額					
剰余金の配当			△3,275		△3,275
親会社株主に帰属する 当期純利益			9,409		9,409
連結範囲の変動			△6		△6
自己株式の取得				△4,499	△4,499
自己株式の処分		△2		9	7
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	—	△2	6,127	△4,490	1,634
当期末残高	26,888	11,266	82,438	△17,914	102,678

	その他の包括利益累計額			新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有 価証券評 価差額金	繰延ヘッ ジ損益	その他の包括 利益累計額合 計			
当期首残高	25	△254	△228	961	10,415	112,191
当期変動額						
剰余金の配当						△3,275
親会社株主に帰属する 当期純利益						9,409
連結範囲の変動						△6
自己株式の取得						△4,499
自己株式の処分						7
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)	270	305	576	△146	136	566
当期変動額合計	270	305	576	△146	136	2,201
当期末残高	296	51	347	814	10,552	114,393

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	9,595	14,234
減価償却費	5,644	5,339
のれん償却額	149	177
賞与引当金の増減額 (△は減少)	29	73
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	505	134
受取利息及び受取配当金	△60	△85
支払利息	2,341	2,165
投資有価証券売却損益 (△は益)	△15	—
固定資産除却損	5	23
固定資産売却損益 (△は益)	△3,248	△4,416
減損損失	716	803
有価証券及び投資有価証券評価損益 (△は益)	43	261
新株予約権戻入益	△120	△205
売上債権の増減額 (△は増加)	△437	△2,096
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	1,279	3,178
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△3,873	△10,114
出資金評価損	2	3
前渡金の増減額 (△は増加)	△60	△6
前払費用の増減額 (△は増加)	△217	△383
未収入金の増減額 (△は増加)	△74	△62
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△110	△123
未払金の増減額 (△は減少)	△113	462
未払費用の増減額 (△は減少)	25	△38
前受金の増減額 (△は減少)	795	△908
預り金の増減額 (△は減少)	△260	26
預り保証金の増減額 (△は減少)	△1,045	413
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△204	△402
その他	109	△771
小計	11,403	7,682
利息及び配当金の受取額	60	85
利息の支払額	△2,174	△2,051
法人税等の支払額	△1,548	△5,490
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	7,939	254

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
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	△7	△2
定期預金等の払戻による収入	30	23
投資有価証券の取得による支出	△606	△968
投資有価証券の売却による収入	569	—
有形固定資産の取得による支出	△5,798	△10,516
有形固定資産の売却による収入	12,757	14,065
無形固定資産の取得による支出	△195	△24
出資金の払込による支出	△4	△6
出資金の回収による収入	0	97
差入保証金の差入による支出	△16	△0
貸付けによる支出	△290	△80
貸付金の回収による収入	33	30
その他	32	16
投資活動によるキャッシュ・フロー	6,502	2,635
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)	△2,497	△1,419
社債の償還による支出	△274	△274
長期借入れによる収入	26,552	41,834
長期借入金の返済による支出	△32,940	△40,385
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	△1,467	△1,633
自己株式の取得による支出	△1,499	△4,499
配当金の支払額	△3,230	△3,197
非支配株主への配当金の支払額	△2	△6
財務活動によるキャッシュ・フロー	△15,360	△6,582
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)	△918	△3,692
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	△3,457	△2,208
現金及び現金同等物の期末残高	46,214	40,313

(5) 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。

(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。)等を当連結会計年度の期首から適用し、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、当連結会計年度の連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度に係る「収益認識関係」注記については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。)等を当連結会計年度の期首から適用し、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連結貸借対照表価額としております。

(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。

当連結会計年度(2023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。

(連結損益計算書関係)

※1 減損損失

前連結会計年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

当社は、以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。

① 減損損失を認識した資産及び減損損失計上額

用途	種類	場所	減損損失計上額 (百万円)
事業用資産	無形固定資産	東京都千代田区	716

② 減損損失の認識に至った経緯

事業環境の変化に伴い、当初想定していた収益が見込めなくなったことから、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。

③ 資産のグルーピングの方法

当社は、減損会計の適用にあたって概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位によって資産グループを決定しており、当該無形固定資産については、個別にグルーピングを行っております。

④ 回収可能価額の算定方法

無形固定資産の回収可能価額は、使用価値により測定しておりますが、将来キャッシュ・フローが見込めない資産については、回収可能価額をゼロとして評価しております。

当連結会計年度（自 2022年3月1日 至 2023年2月28日）

当社は、以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。

① 減損損失を認識した資産及び減損損失計上額

用途	種類	場所	減損損失計上額 (百万円)
その他	のれん等	東京都千代田区他	712
クリーンエネルギー発電所	建設仮勘定	千葉県夷隅郡他	91

② 減損損失の認識に至った経緯

のれん等については、事業環境の変化に伴い、当初想定していた収益が見込めなくなったことから、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。また、建設仮勘定に係る建設については、計画の中断が決定されたことから、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。

③ 資産のグルーピングの方法

当社は、減損会計の適用にあたって概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位によって資産グループを決定しており、のれんについては、個別にグルーピングを行っております。また、建設仮勘定については、各拠点を基本単位としてグルーピングを行っております。

④ 回収可能価額の算定方法

のれんについては、回収可能価額を使用価値により測定しておりますが、将来キャッシュ・フローが見込めない資産については、回収可能価額をゼロとして評価しております。また、建設仮勘定については、回収可能価額を正味売却価額により測定しております。

※2 デリバティブ評価損益

前連結会計年度（自 2021年3月1日 至 2022年2月28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。

当連結会計年度（自 2022年3月1日 至 2023年2月28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。

(連結包括利益計算書関係)

※ 繰延ヘッジ損益

前連結会計年度（自 2021年3月1日 至 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の増減を繰延ヘッジ損益として表示しております。

当連結会計年度（自 2022年3月1日 至 2023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】

1. 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

2. 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の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表作成において採用している会計処理方法と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、ALL-IN営業利益ベースの数値であります。

当連結会計年度より、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、当連結会計年度の期首より、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3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。

3. 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
 前連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額 (注) 2	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	2,369	49,202	5,362	56,934	—	56,934
セグメント間の内部売上高 又は振替高	528	1	—	530	△530	—
計	2,898	49,203	5,362	57,465	△530	56,934
営業利益	1,839	6,069	2,134	10,043	△25	10,018
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	—	3,248	—	3,248	—	3,248
セグメント利益(ALL-IN営業 利益) (注) 1、4	1,839	9,318	2,134	13,292	△25	13,266
セグメント利益内訳						
ストック利益(注) 3	1,622	2,942	2,134	6,699	—	—
フロー利益(注) 3	216	6,375	—	6,592	—	—
セグメント資産	1,796	269,118	35,849	306,765	31,121	337,887
その他の項目						
減価償却費	—	3,932	1,652	5,584	60	5,644
減損損失	—	716	—	716	—	716
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	2,750	2,381	5,132	22	5,155

- (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△25百万円は、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31,121百万円は、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60百万円は、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22百万円は、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. 当連結会計年度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。当該変更を前連結会計年度に反映させた場合、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1,927百万円、「心築」が9,361百万円、「クリーンエネルギー」が2,040百万円となります。

当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)

(単位:百万円)

	報告セグメント				調整額 (注) 2	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	3,755	58,637	5,699	68,093	—	68,093
セグメント間の内部売上高 又は振替高	485	1	—	487	△487	—
計	4,241	58,639	5,699	68,580	△487	68,093
営業利益	3,026	7,477	2,016	12,520	△27	12,492
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	3,026	11,893	2,016	16,936	△27	16,908
セグメント利益内訳						
ストック利益 (注) 3	1,780	3,664	2,016	7,460	—	—
フロー利益 (注) 3	1,246	8,229	—	9,475	—	—
セグメント資産	3,249	271,699	36,344	311,293	27,326	338,619
その他の項目						
減価償却費	—	3,507	1,754	5,262	60	5,322
減損損失	—	712	91	803	—	803
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	9,549	905	10,455	68	10,523

- (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△27百万円は、セグメント間取引消去額及び各報告セグメントに配分していない全社費用であります。セグメント資産の調整額27,326百万円は、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60百万円は、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68百万円は、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. 当連結会計年度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。
5. 当連結会計年度の期首より、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。この変更により当連結会計年度の「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、前連結会計年度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「心築」セグメント利益に与える影響額は3,249百万円であります。

【関連情報】

前連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」の「3. 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」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

本邦の外部顧客への売上高及び本邦に所在している有形固定資産の金額が、いずれも連結損益計算書の売上高及び連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えているため、地域ごとの情報の記載を省略

しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	関連するセグメント名	売上高
A社	心築	6,010百万円
合同会社KCR1	心築	17,731百万円

(注) 当社顧客との秘密保持の取り決めにより、一部、社名の公表は控えさせていただきます。

当連結会計年度(自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」の「3. 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」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

本邦の外部顧客への売上高及び本邦に所在している有形固定資産の金額が、いずれも連結損益計算書の売上高及び連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えているため、地域ごとの情報の記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	関連するセグメント名	売上高
B社	心築	9,132百万円
C社	心築	20,911百万円

(注) 当社顧客との秘密保持の取り決めにより、社名の公表は控えさせていただきます。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 2021年3月1日 至 2022年2月28日）

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報は、「セグメント情報」の「3. 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」の「その他の項目」に記載をしているため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 2022年3月1日 至 2023年2月28日）

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報は、「セグメント情報」の「3. 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」の「その他の項目」に記載をしているため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 2021年3月1日 至 2022年2月28日）

(のれん)

(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額	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		
当期償却額	70	63	15	149	—	149
当期末残高	631	777	172	1,580	—	1,580

当連結会計年度（自 2022年3月1日 至 2023年2月28日）

(のれん)

(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額	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		
当期償却額	70	91	15	177	—	177
当期末残高	560	—	156	717	—	717

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 2021年3月1日 至 2022年2月28日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年3月1日 至 2023年2月28日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)		当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)	
1株当たり純資産	215.46円	1株当たり純資産	227.24円
1株当たり当期純利益	13.81円	1株当たり当期純利益	20.45円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	－円	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	－円

(注) 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	6,473	9,409
普通株主に帰属しない金額(百万円)	－	－
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	6,473	9,409
期中平均株式数(千株)	468,744	460,220
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(百万円)	－	－
普通株式増加数(千株)	－	－
(うち新株予約権にかかる増加数(千株))	(－)	(－)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	2016年1月13日 取締役会決議 新株予約権1,093,200株 2017年1月13日 取締役会決議 新株予約権1,554,500株 2018年1月12日 取締役会決議 新株予約権1,507,700株 2019年1月11日 取締役会決議 新株予約権1,567,000株 2020年10月14日 取締役会決議 新株予約権1,897,900株 2021年4月19日 取締役会決議 新株予約権1,932,500株	2017年1月13日 取締役会決議 新株予約権1,498,500株 2018年1月12日 取締役会決議 新株予約権1,453,700株 2019年1月11日 取締役会決議 新株予約権1,502,600株 2020年10月14日 取締役会決議 新株予約権1,816,700株 2021年4月19日 取締役会決議 新株予約権1,855,200株 2022年8月19日 取締役会決議 新株予約権1,973,900株

(注) 潜在株式調整後1株当たり当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。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

4. 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・フロー計算書を開示しております。

第4四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4四半期連結会計期間 （自 2021年12月1日 至 2022年2月28日）	当第4四半期連結会計期間 （自 2022年12月1日 至 2023年2月28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	6,539	1,817
減価償却費	1,432	1,336
のれん償却額	25	44
賞与引当金の増減額（△は減少）	△277	△214
貸倒引当金の増減額（△は減少）	505	133
受取利息及び受取配当金	△15	△14
支払利息	569	536
投資有価証券売却損益（△は益）	△15	—
固定資産除却損	0	23
固定資産売却損益（△は益）	△3,215	—
減損損失	716	803
有価証券及び投資有価証券評価損益（△は益）	43	261
新株予約権戻入益	△120	△205
売上債権の増減額（△は増加）	138	△1,935
営業投資有価証券の増減額（△は増加）	181	22
販売用不動産の増減額（△は増加）	12,743	△6,646
出資金評価損	1	3
前渡金の増減額（△は増加）	△72	28
前払費用の増減額（△は増加）	△167	△194
未収入金の増減額（△は増加）	△183	△28
未収消費税等の増減額（△は増加）	36	△354
未払金の増減額（△は減少）	431	1,008
未払費用の増減額（△は減少）	20	4
前受金の増減額（△は減少）	630	61
預り金の増減額（△は減少）	△102	△36
預り保証金の増減額（△は減少）	△418	189
未払消費税等の増減額（△は減少）	466	158
その他	△129	△192
小計	19,766	△3,390
利息及び配当金の受取額	15	14
利息の支払額	△584	△550
法人税等の支払額	△265	△860
営業活動によるキャッシュ・フロー	18,932	△4,786

(単位：百万円)

	前第4四半期連結会計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年2月28日)	当第4四半期連結会計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年2月28日)
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	△1	△0
定期預金等の払戻による収入	30	—
投資有価証券の取得による支出	△1	△711
投資有価証券の売却による収入	0	—
有形固定資産の取得による支出	△2,336	△2,357
有形固定資産の売却による収入	12,013	—
無形固定資産の取得による支出	△9	△2
出資金の払込による支出	—	△0
出資金の回収による収入	—	97
差入保証金の差入による支出	△0	△0
貸付による支出	—	△5
貸付金の回収による収入	7	7
その他	19	6
投資活動によるキャッシュ・フロー	9,720	△2,965
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)	△912	△962
社債の償還による支出	△96	△96
長期借入れによる収入	6,902	8,946
長期借入金の返済による支出	△21,698	△5,598
長期ノンリコースローンの返済による支出	△623	△723
配当金の支払額	△0	△0
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	△16,428	1,563
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)	12,224	△6,189
現金及び現金同等物の四半期首残高	35,961	46,751
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△1,971	△248
現金及び現金同等物の期末残高	46,214	40,313