

2024年2月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年7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 2023年7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. 2024年2月期第1四半期の連結業績（2023年3月1日～2023年5月31日）

(1) 連結経営成績（累計）

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		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	%
2024年2月期第1四半期	10,152	△39.0	2,445	△10.2	2,691	△1.2	1,469	△37.9	1,455	△5.2
2023年2月期第1四半期	16,638	31.3	2,723	△13.8	2,723	△13.8	2,367	△0.7	1,534	△0.7

(注) 1 包括利益 2024年2月期第1四半期 1,331百万円(△30.4%) 2023年2月期第1四半期 1,914百万円(14.5%)

(注) 2 ALL-IN営業利益＝営業利益＋特別損益に計上される心築資産の売却損益

	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	%
2024年2月期第1四半期	3.21	△2.3	—	—
2023年2月期第1四半期	3.29	0.1	—	—

(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		百万円		%	円 銭		
2024年2月期第1四半期	355,198		112,083		28.3	222.05		
2023年2月期	338,619		114,393		30.4	227.24		

(参考) 自己資本 2024年2月期第1四半期 100,673百万円 2023年2月期 103,026百万円

(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	
2024年2月期第1四半期	△15,490		△3,404		16,223		37,642	
2023年2月期第1四半期	1,017		△4,214		△380		42,637	

(参考) エコミック営業キャッシュフロー：

営業活動によるキャッシュ・フローから販売用不動産および販売用発電設備の増減額（仕入・売却）の影響を控除し、かつ特別損益に計上される心築資産の売却損益を加味したキャッシュ・フロー（税引後）

2024年2月期第1四半期 1,079百万円 2023年2月期第1四半期 777百万円

なお、当第1四半期より、特別損益に計上される心築資産の売却損益を定義に追加し、前年同四半期を変更後の算定方法にて計算し開示しております。

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			
2023年2月期	—	0.00	—	8.00	8.00	3,627	39.1	3.6
2024年2月期	—	—	—	—	—	—	—	—
2024年2月期(予想)	—	0.00	—	8.00	8.00	—	36.3	—

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

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) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※ 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、13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）	2024年2月期1Q	505,381,018株	2023年2月期	505,381,018株
② 期末自己株式数	2024年2月期1Q	51,992,200株	2023年2月期	51,992,200株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2024年2月期1Q	453,388,818株	2023年2月期1Q	467,047,779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	6
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	6
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	7
(1) 四半期連結貸借対照表	7
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	9
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間	9
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	10
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	11
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	13
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	13
(会計方針の変更)	13
(追加情報)	13
(四半期連結貸借対照表関係)	13
(四半期連結損益計算書関係)	13
(四半期連結包括利益計算書関係)	14
(セグメント情報等)	15

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

①経営成績の概況

当第1四半期におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症（以下「コロナ」という。）の社会的制限が緩和され、正常化に向けて引き続き回復傾向にあります。インバウンド需要が増加したほか、人手不足や物価高を背景とした賃金上昇にも支えられ、国内の個人消費も増加しております。また、堅調な企業業績を背景に投資意欲が高まり、設備投資も緩やかに増加しております。一方、地政学リスクに伴う資源価格の高騰や物価の上昇に加え、海外主要各国の景気減速や金利上昇の影響がリスク要因となり、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においては、宿泊需要が引き続き力強く回復しており、ホテル売上が好調に推移しております。当第1四半期の当社保有ホテルのRevPAR（販売可能な客室1室あたりの売上）については、当社の事業活動においてコロナの影響をほぼ受けていない2020年2月期比で+28.5%となり、ストック収益の回復を牽引しております。今後も、国内およびインバウンド需要は力強い回復が継続する見通しであり、一層の収益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、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。コロナで加速した働き方の変化に合わせ、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。物流施設においても、コロナ拡大により需要が一層高まり、経済活動の再開後も安定性の高いアセットとして、引き続き底堅い投資ニーズが見込まれます。

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と、太陽光や風力に加えて、計画中のバイオマス発電など、電源の多様化に注力しております。

主な取り組み

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、当第1四半期においては、当社が運用するいちごオフィスリート投資法人（証券コード8975、以下「いちごオフィス」という。）の投資口の取得を実施しております。なお、第2四半期には、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。）の投資口の取得も進めており、両投資法人の投資主価値向上に向けたスポンサーのコミットメント強化を図っております。

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

コロナの影響により大きく落ち込んでいた宿泊需要が力強く回復しております。当社でも保有するホテルのRevPARが、当社の事業活動においてコロナの影響をほぼ受けていない2020年2月期比で+28.5%となり、今後もさらなる回復が期待されます。需要の取り込みに際して、宿泊業界では人手不足が深刻化しておりますが、当社では、当社開発の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、コロナの影響を受けた期間中においても高

稼働を維持し、従業員の確保とスキルアップを実施してまいりました。また、「PROPERA」の導入により、最適な室料の自動設定による収益最大化および運営の高効率化を進めており、今後の需要増に十分に対応が可能な体制を備えております。

新規事業である「いちご オーナーズ ビルシェア」および「いちご・レジデンス・トークン」においては、当社が長年培ってきた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）へ投資いただける新たな商品を展開しており、顧客層の拡大と運用受託によるストック収益の拡大を図っております。さらに、不動産の販売チャンネルが拡充したことで積極的な取得を実現しており、不動産の取得と売却の好循環が、いちごオーナーズの成長に繋がっております。「いちご オーナーズ ビルシェア」は第3号案件が短期間で完売し、本年6月1日より運用を開始しております。また、「いちご・レジデンス・トークン」についても、第2四半期に第2号案件が組成され、いちごオーナーズより投資対象レジデンスの売却を予定しております。売却後のアセットマネージャーは第1号案件に続き、いちご投資顧問が受託いたします。

なお、当第1四半期の不動産売買については、取得額177億円、売却額は32億円となりました。

・ アセットマネジメント事業

いちごオフィス、いちごホテル、いちごグリーンインフラ投資法人（証券コード9282）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。

いちごホテルにおいても当社同様、宿泊需要の力強い回復を受け、コロナの影響がなかった2019年同月比で売上高が上回る結果となっており、完全成果報酬制度を採用している当社の運用報酬も、これに伴い回復しております。

また、当社では、運用する投資法人のさらなる成長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（総額30億円）を取得しております。

当社は今後もスポンサーとして、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運用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、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、当社として2番目に大きな太陽光発電所（13.99MW）である「いちごえびの末永ECO発電所（FIT価格40円）」の発電開始を予定しております。この発電所の発電開始を期末に予定している一方、当期は設備の大型メンテナンスを予定しており、収益は通期予想で前年を下回る見通しですが、来期以降は、「いちごえびの末永ECO発電所」の収益が貢献し、市況の変化に左右されない、より安定性の高い事業として成長が見込まれます。

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）まで成長しております。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、地方自治体や地域と一体となった「地域資源グリーンバイオマス発電」を計画しております。世界的な環境課題の解決に対応する本事業は、今後も社会的意義が一層高まっていくものと考えております。

「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、当第1四半期においては133億円を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、当第1四半期末における固定資産比率は82.9%（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、いちごホテルが保有する不動産も対象とし、クライメート（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。当第1四半期末時点において、71%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

当第1四半期の業績は、売上高10,152百万円（前年同四半期比39.0%減）、営業利益2,445百万円（同10.2%減）、ALL-IN営業利益（注）2,691百万円（同1.2%減）、経常利益1,469百万円（同37.9%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益1,455百万円（同5.2%減）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資産(*)の売却損益

(*) 心築資産：心築事業に属する不動産及びそれらを裏付資産とする投資持分等

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ける物件取得および稼働率上昇によるNOIの増加や、いちごホテルの業績回復に伴う運用報酬の増加により、セグメント売上高722百万円（前年同四半期比25.0%増）、セグメント利益386百万円（同19.7%増）となりました。

(ii) 心築（しんちく）

当期においては、第1四半期の物件売却が前年同四半期比で少なかったことから、当該セグメントの売上高は8,004百万円（前年同四半期比45.1%減）となりましたが、ホテルの売上回復により変動賃料が大きく伸びたことから、前年同四半期比で利益率が向上し、セグメント利益は1,726百万円（同1.4%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、設備のメンテナンスによる一時的な稼働停止があったこと等から、セグメント売上高は1,528百万円（前年同四半期比2.9%減）、セグメント利益は576百万円（同12.5%減）となりました。

②経営成績の分析

(売上高)

連結売上高は、不動産賃貸収入および運用する投資法人の物件取得に伴う報酬等が前年同四半期比で増加した一方、前期は、期初より大型物件の売却があり、当第1四半期に比して売却による収入が大きかったことから、10,152百万円（前年同四半期比39.0%減）となりました。

売上高の主な内訳は、不動産販売収入2,226百万円、不動産賃貸収入5,659百万円、不動産フィー収入598百万円、売電収入1,517百万円であります。

(営業利益)

営業利益は、ホテルの売上回復により変動賃料が大きく伸びたことから、前年同四半期比で利益率が向上し、2,445百万円（前年同四半期比10.2%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、48百万円（前年同四半期比79.9%減）となりました。

主な内訳は、補助金収入16百万円、受取配当金14百万円であります。

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、デリバティブ評価損が増加したため、1,024百万円（前年同四半期比70.9%増）となりました。

主な内訳は、支払利息551百万円、デリバティブ評価損393百万円であります。

(特別損益)

特別利益は、705百万円となりました。

主な内訳は、再開発による権利変換に伴う受取補償金327百万円、心築事業に属する不動産の固定資産売却益246百万円であります。

(親会社株主に帰属する四半期純利益)

法人税等は663百万円、非支配株主に帰属する四半期純利益は56百万円となりました。

これらの結果、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,455百万円（前年同四半期比5.2%減）となりました。

③キャッシュ・フローの状況

当第1四半期における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、37,642百万円となり、前連結会計年度末の40,313百万円と比較して2,671百万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1四半期において、税金等調整前四半期純利益2,175百万円、減価償却費1,267百万円等の資金の増加があった一方、売上債権の増加947百万円等による資金の減少があった結果、1,959百万円の資金が増加しました。また、先行投資である物件の仕入れに伴う販売用不動産等の増加額は16,323百万円であり、これらに伴い、利息の支払額462百万円、法人税等の支払額665百万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△15,490百万円（前年同四半期は1,017百万円）となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当第1四半期において、投資活動によるキャッシュ・フローは△3,404百万円（前年同四半期は△4,214百万円）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1,030百万円があった一方、有形固定資産の取得による支出2,031百万円、投資有価証券の取得による支出2,094百万円があったことによるものです。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当第1四半期において、財務活動によるキャッシュ・フローは16,223百万円（前年同四半期は△380百万円）となりました。これは主に、短期借入金の純増減額2,537百万円、長期借入れによる収入21,264百万円があった一方、長期借入金の返済による支出3,888百万円、配当金の支払額3,499百万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355,198百万円となり、前連結会計年度末と比較して16,578百万円増加（前連結会計年度末比4.9%増加）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16,189百万円増加したことが主な要因であります。

(負債)

負債合計は243,115百万円となり、前連結会計年度末と比較して18,888百万円増加（前連結会計年度末比8.4%増加）いたしました。

これは主に、不動産の取得等に伴う借入金の増加19,765百万円があった一方、未払金等その他の流動負債の減少952百万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112,083百万円となり、前連結会計年度末と比較して2,309百万円減少（前連結会計年度末比2.0%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1,455百万円の計上に対し、剰余金の配当3,627百万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28.3%（前連結会計年度末比2.1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

2023年4月19日付「2023年2月期決算短信」において公表しております2024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。

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 (2023年2月28日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	40,536	37,865
売掛金	3,866	4,813
営業貸付金	1,324	1,324
営業投資有価証券	47	0
販売用不動産	79,151	95,341
その他	3,197	3,428
貸倒引当金	△66	△33
流動資産合計	128,057	142,740
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	66,790	66,528
減価償却累計額	△12,751	△13,413
建物及び構築物 (純額)	54,039	53,114
クリーンエネルギー発電設備	34,956	34,956
減価償却累計額	△8,094	△8,532
クリーンエネルギー発電設備 (純額)	26,862	26,423
土地	114,431	113,039
建設仮勘定	679	1,802
建設仮勘定 (クリーンエネルギー発電設備)	2,250	3,799
その他	3,040	3,045
減価償却累計額	△1,980	△2,055
その他 (純額)	1,060	989
有形固定資産合計	199,323	199,168
無形固定資産		
のれん	717	696
借地権	1,397	1,397
その他	283	249
無形固定資産合計	2,398	2,343
投資その他の資産		
投資有価証券	4,455	6,489
長期貸付金	240	232
繰延税金資産	341	431
その他	3,937	3,928
貸倒引当金	△133	△135
投資その他の資産合計	8,840	10,945
固定資産合計	210,562	212,457
資産合計	338,619	355,198

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年2月28日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年5月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	962	3,500
1年内償還予定の社債	364	364
1年内返済予定の長期借入金	8,539	14,285
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	4,218	4,220
未払法人税等	949	864
賞与引当金	112	308
その他	4,053	3,100
流動負債合計	19,200	26,643
固定負債		
社債	5,239	5,198
長期借入金	152,624	164,254
長期ノンリコースローン	38,012	37,863
繰延税金負債	1,589	1,590
長期預り保証金	7,163	7,078
その他	396	485
固定負債合計	205,026	216,472
負債合計	224,226	243,115
純資産の部		
株主資本		
資本金	26,888	26,888
資本剰余金	11,266	11,266
利益剰余金	82,438	80,266
自己株式	△17,914	△17,914
株主資本合計	102,678	100,506
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	296	261
繰延ヘッジ損益	※ 51	※ △94
その他の包括利益累計額合計	347	167
新株予約権	814	801
非支配株主持分	10,552	10,607
純資産合計	114,393	112,083
負債純資産合計	338,619	355,198

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書
 (四半期連結損益計算書)
 (第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年5月31日)
売上高	16,638	10,152
売上原価	12,320	5,915
(うち減価償却費)	1,280	1,213
売上総利益	4,317	4,236
販売費及び一般管理費	1,593	1,791
営業利益	2,723	2,445
営業外収益		
受取利息	11	11
受取配当金	8	14
為替差益	8	0
デリバティブ評価益	* 186	—
補助金収入	6	16
その他	20	4
営業外収益合計	242	48
営業外費用		
支払利息	534	551
デリバティブ評価損	—	* 393
融資関連費用	16	11
その他	48	67
営業外費用合計	599	1,024
経常利益	2,367	1,469
特別利益		
固定資産売却益	—	246
投資有価証券売却益	—	85
受取補償金	—	327
その他	—	46
特別利益合計	—	705
税金等調整前四半期純利益	2,367	2,175
法人税等	776	663
四半期純利益	1,590	1,511
非支配株主に帰属する四半期純利益	56	56
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,534	1,455

(四半期連結包括利益計算書)
(第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年5月31日)
四半期純利益	1,590	1,511
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	260	△34
繰延ヘッジ損益	※ 63	※ △145
その他の包括利益合計	323	△180
四半期包括利益	1,914	1,331
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,858	1,274
非支配株主に係る四半期包括利益	56	56

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書
(第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年5月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	2,367	2,175
減価償却費	1,334	1,267
のれん償却額	44	21
賞与引当金の増減額 (△は減少)	134	196
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	0	△31
受取利息及び受取配当金	△20	△26
支払利息	534	551
投資有価証券売却損益 (△は益)	—	△85
固定資産売却損益 (△は益)	—	△246
売上債権の増減額 (△は増加)	△644	△947
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	1,890	47
販売用不動産の増減額 (△は増加)	240	△16,189
前渡金の増減額 (△は増加)	△25	△48
前払費用の増減額 (△は増加)	△220	△313
未収入金の増減額 (△は増加)	△22	43
未収消費税等の増減額 (△は増加)	310	△21
未払金の増減額 (△は減少)	△738	△1,164
未払費用の増減額 (△は減少)	△4	△12
前受金の増減額 (△は減少)	△938	23
預り金の増減額 (△は減少)	735	242
預り保証金の増減額 (△は減少)	24	△84
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△568	△141
その他	△184	357
小計	4,249	△14,390
利息及び配当金の受取額	20	26
利息の支払額	△471	△462
法人税等の支払額	△2,781	△665
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,017	△15,490
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	△0	△0
定期預金等の払戻による収入	20	—
投資有価証券の取得による支出	△29	△2,094
投資有価証券の売却による収入	—	100
有形固定資産の取得による支出	△4,170	△2,031
有形固定資産の売却による収入	—	1,030
無形固定資産の取得による支出	△4	△1
出資金の払込による支出	△6	—
差入保証金の差入による支出	△0	△127
貸付けによる支出	△32	△10
貸付金の回収による収入	7	7
その他	2	△277
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,214	△3,404

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年5月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	2,417	2,537
社債の償還による支出	△40	△40
長期借入れによる収入	10,984	21,264
長期借入金の返済による支出	△12,354	△3,888
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	△141	△147
自己株式の取得による支出	△1,096	—
配当金の支払額	△3,148	△3,499
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	△380	16,223
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)	△3,576	△2,671
現金及び現金同等物の期首残高	46,214	40,313
現金及び現金同等物の四半期末残高	42,637	37,642

(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)

(税金費用の計算)

税金費用については、当第1四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税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)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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。なお、当第1四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ありません。

(追加情報)

(グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱いの適用)

当社及び一部の国内連結子会社は、当第1四半期連結会計期間から、連結納税制度からグループ通算制度へ移行しております。これに伴い、法人税及び地方法人税並びに税効果会計の会計処理及び開示については、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第42号 2021年8月12日。以下「実務対応報告第42号」という。)に従っております。また、実務対応報告第42号第32項(1)に基づき、実務対応報告第42号の適用に伴う会計方針の変更による影響はないものとみなしております。

(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(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。

当第1四半期連結会計期間(2023年5月31日)

金利スワップにより金利上昇時の支払金利増加リスクを低減しており、当該ヘッジ手段の時価評価により生じた評価差額金を繰延ヘッジ損益として表示しております。

(四半期連結損益計算書関係)

※ デリバティブ評価損益

前第1四半期連結累計期間(自 2022年3月1日 至 2022年5月31日)

長期金利の上昇をヘッジするため、金利スワップ及び金利キャップを活用しており、その時価の増減をデリバティブ評価損益として表示しております。

当第1四半期連結累計期間(自 2023年3月1日 至 2023年5月31日)

長期金利の上昇をヘッジするため、金利スワップ及び金利キャップを活用しており、その時価の増減をデリバティブ評価損益として表示しております。

(四半期連結包括利益計算書関係)

※ 繰延ヘッジ損益

前第1四半期連結累計期間(自 2022年3月1日 至 2022年5月31日)

金利スワップにより金利上昇時の支払金利増加リスクを低減しており、当該ヘッジ手段の時価評価により生じた評価差額金の増減を繰延ヘッジ損益として表示しております。

当第1四半期連結累計期間(自 2023年3月1日 至 2023年5月31日)

金利スワップにより金利上昇時の支払金利増加リスクを低減しており、当該ヘッジ手段の時価評価により生じた評価差額金の増減を繰延ヘッジ損益として表示しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

報告セグメントの概要

〈アセットマネジメント〉

J-REIT、インフラ投資法人および私募不動産ファンドの運用業

投資主価値の最大化に向け、投資魅力が高い物件の発掘（ソーシング）、心築による価値向上、売却による利益実現を行う事業

〈心築〉

私たちの信条「心で築く、心を築く」のもと、現存不動産に新しい価値を創造する事業

賃料収入を享受しつつ、いちごの不動産技術とノウハウを最大限活用することにより、不動産の価値向上を実現し、ストック収益および売却によるフロー収益を創出する事業

〈クリーンエネルギー〉

わが国における不動産の新たな有効活用およびエネルギー自給率向上への貢献を目指し、地球に優しく安全性に優れた太陽光発電および風力発電を主軸とした事業

I 前第1四半期連結累計期間（自 2022年3月1日 至 2022年5月31日）

1. 報告セグメントごとの売上高、利益、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額 (注) 3	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	471	14,591	1,574	16,638	—	16,638
セグメント間の内部 売上高又は振替高	106	0	—	106	△106	—
計	578	14,592	1,574	16,745	△106	16,638
営業利益	322	1,751	659	2,733	△9	2,723
特別損益に計上される 心築資産の売却損益 (注) 2	—	—	—	—	—	—
セグメント利益(ALL-IN 営業利益) (注) 1	322	1,751	659	2,733	△9	2,723
セグメント利益内訳						
ストック利益 (注) 4	322	509	659	1,491	—	—
フロー利益 (注) 4	△0	1,241	—	1,241	—	—
セグメント資産	2,160	269,261	36,909	308,331	28,327	336,658
その他の項目						
減価償却費	—	882	438	1,320	13	1,334
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	3,750	361	4,112	3	4,116

- (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資産の売却損益
 2. 心築資産とは、心築事業に属する不動産及びそれらを裏付資産とする投資持分等をいいます。
 3. 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28,327百万円は、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13百万円は、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資産の増加額であります。
 4. 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。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報
該当事項はありません。

II 当第1四半期連結累計期間（自 2023年3月1日 至 2023年5月31日）

1. 報告セグメントごとの売上高、利益、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額 (注) 3	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	619	8,004	1,528	10,152	—	10,152
セグメント間の内部 売上高又は振替高	103	0	—	103	△103	—
計	722	8,004	1,528	10,256	△103	10,152
営業利益	386	1,480	576	2,442	2	2,445
特別損益に計上される 心築資産の売却損益 (注) 2	—	246	—	246	—	246
セグメント利益(ALL-IN 営業利益) (注) 1	386	1,726	576	2,689	2	2,691
セグメント利益内訳						
ストック利益 (注) 4	361	1,420	576	2,358	—	—
フロー利益 (注) 4	24	306	—	330	—	—
セグメント資産	3,643	287,770	37,038	328,452	26,746	355,198
その他の項目						
減価償却費	—	808	439	1,248	15	1,263
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	277	1,548	1,825	0	1,826

- (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資産の売却損益
2. 心築資産とは、心築事業に属する不動産及びそれらを裏付資産とする投資持分等をいいます。
3. 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26,746百万円は、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0百万円は、セグメント間取引消去額及び各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。
4. 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。

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

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。徹底したキャッシュ・フロー経営の観点から、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た後、心築が完了し固定資産の売却取引が増えてきたことに伴い、心築事業の本来の事業収益力を明瞭に表示するため、2023年2月期より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」を設定し、これをセグメント利益といたしました。

当社の心築事業は、当社が直接的に不動産を保有する手段を主としつつ、持分に投資する等の手段も行っており、事業形態が多様化するなかで、今後、発生し得る持分投資の取引等についても、当社の心築により価値向上を図ったうえで売却によって実現するフロー収益であることから、その手段を問わず等しく「ALL-IN営業利益」として適切に表示されるよう定義を変更することといたしました。これにより、セグメント利益(ALL-IN営業利益)を「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資産の売却損益」と変更し、その算定方法を、従来の「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」に「心築事業に属する不動産を裏付資産とする投資持分等の売却損益」を加算することといたしました。

なお、この変更による当第1四半期連結累計期間のセグメント利益に与える影響はありません。
また、前第1四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。