

2024年2月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年10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10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. 2024年2月期第2四半期の連結業績 (2023年3月1日~2023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		ALL-IN 経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年2月期第2四半期	26,496	4.0	5,483	7.9	13,815	123.7	4,087	△1.9	12,420	136.1
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	5,261	97.3

(注) 1 包括利益 2024年2月期第2四半期 8,609百万円 (123.7%) 2023年2月期第2四半期 3,847百万円 (103.1%)

(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

(注) 3 ALL-IN経常利益=経常利益+特別損益に計上される心築資産の売却損益

	親会社株主に 帰属する 四半期純利益		キャッシュ 純利益		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		1株当たり キャッシュ 純利益	
	百万円	%	百万円	%	円 銭	%	円 銭	%	円 銭	%
2024年2月期第2四半期	8,503	147.9	13,258	125.7	18.76	154.3	-	-	29.24	131.5
2023年2月期第2四半期	3,429	98.1	5,872	22.0	7.38	100.1	-	-	12.63	23.2

(注) 1 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いませんが、1株当たり四半期純利益と同額となります。

(注) 2 キャッシュ純利益=親会社株主に帰属する四半期純利益+減価償却費+のれん償却費±評価損益等

(注) 3 1株当たりキャッシュ純利益=キャッシュ純利益/自己株式控除後期中平均株式数

(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2四半期	356,367		119,395		30.3	237.99		
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2四半期 107,900百万円 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 四半期期末残高	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年2月期第2四半期	△10,367		8,541		10,424		47,643	
2023年2月期第2四半期	△3,243		△2,990		3,423		41,555	

(参考) エコノ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2四半期 16,841百万円 2023年2月期第2四半期 5,258百万円

なお、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			
2023年2月期	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2024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	

(注) 直前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) 直前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）：有
除外 1 社（社名）合同会社心齋橋地所匿名組合

(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）	2024年2月期2Q	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2Q	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2Q	453,388,818株	2023年2月期2Q	464,961,147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)	15
(四半期連結包括利益計算書関係)	16
(セグメント情報等)	17
3. 補足情報	23
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)	23

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感染症（以下「コロナ」という。）による制限が緩和され、社会的活動の正常化により緩やかな回復が継続しております。インバウンド需要の急回復やコロナからのリバウンド需要による個人のサービス消費がけん引するほか、堅調な企業業績を背景に投資意欲が高まり、設備投資も増加しております。一方、地政学リスクや海外主要各国の景気減速、欧米の金融政策に伴う長期金利上昇の影響等については、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、宿泊需要の力強い回復が継続しており、ホテル売上が好調に推移しております。当第2四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）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+25%と大幅に上回り、ストック収益の拡大をけん引しております。ストック収益全体では、過去最高益を見据え、順調に進捗しております。今後もホテル業界は、国内およびインバウンドともに力強い需要が見込まれ、一層の収益向上が期待されます。オフィスビルにおいては、東京都心部の大型の新築ビルが苦戦しているものの、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。コロナで加速した働き方の変化に合わせ、選ばれるオフィスの提供に向けて、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2四半期において、自社株買い（上限30億円）を決定いたしました。これに加え、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。）および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。）の成長支援へのコミットメント強化として両投資法人の投資口取得を実施しております。併せて、いちごホテルの投資主価値の最大化に資する優良ホテルの供給を行っております。

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引き続き力強く回復しております。当社で保有するホテルの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+25%となったことや、2020年2月期設立の100%子会社であるホテルオペレーター「ワンファイブホテルズ株式会社（旧博多ホテルズ株式会社）」のオペレーション収益が拡

大し、ストック収益の拡大をけん引しております。ホテル需要は、今後もさらなる拡大が見込まれる一方、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するなか、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態勢を備えております。

また、当第2四半期において、セルフストレージ事業を営むストレージプラス株式会社の全株式を売却いたしました。2017年にグループに迎えて以降、事業規模を倍増させ、安定稼働の実現により事業価値を高めてまいりましたが、今後のストレージプラスの成長の加速とご利用者様の利便性のさらなる向上においては、アジア太平洋地域の主要な海外セルフストレージ投資家様への売却が最適であると判断し、売却を決定いたしました。

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。なお、「いちご・レジデンス・トークン」は、当第2四半期に第2号案件が短期間で完売し、本年8月9日より運用を開始しております。

さらに、投資主価値の最大化に資する成長支援として、当社のブランドホテルである「THE KNOT SAPPORO」「HOTEL THE KNOT YOKOHAMA」を含む5物件（売却総額150億円）をいちごホテルに売却いたしました。これらにより、当第2四半期の不動産売買については、取得額261億円、売却額276億円（前述のストレージプラス株式の売却に伴うセルフストレージ売却を除く）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。

宿泊需要の高まりは、いちごホテルにおいても保有するホテルの売上向上に繋がり、投資主様と資産運用会社の利益が一致する完全成果報酬制度を採用している当社の運用報酬も、これに伴い増加しております。このホテル需要の拡大を成長機会と捉えたいちごホテルに対し、当社は前述のとおり新たな5ホテルの売却を行い、これに併せて新投資口の第三者割当を引き受け、財務面でもサポートしております。

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するスポンサーのコミットメント強化の一環として、いちごオフィスおよびいちごホテルの投資口を取得いたしました。いちごオフィスの投資口については、前第4四半期から当第2四半期にかけて、総額95億円の取得を完了いたしました。いちごホテルについても、上限10億円とした投資口の取得を継続中です。

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、投資主目線の運用を行うことで、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。これにより当社が開発・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2四半期においては累計で158億円を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2四半期末における固定資産比率は81.7%（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2四半期末時点において、72%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2四半期の業績は、売上高26,496百万円（前年同四半期比4.0%増）、営業利益5,483百万円（同7.9%増）、ALL-IN営業利益（注）13,815百万円（同123.7%増）、経常利益4,087百万円（同1.9%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益8,503百万円（同147.9%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前期末の物件取得および稼働率向上による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1,505百万円（前年同四半期比22.4%増）、セグメント利益814百万円（同19.6%増）となりました。

(ii) 心築 (しんちく)

当期においては、第2四半期までの販売用不動産の売却による収入が前年同期比で少なかった一方、ホテル売上の力強い回復により、当該セグメントの売上高は22,070百万円(前年同四半期比3.8%増)となりました。また、ホテル売上の増加による利益率の向上や心築事業に属する固定資産および投資持分等の売却益が大きく寄与し、セグメント利益は11,807百万円(同185.5%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、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3,147百万円(前年同四半期比1.8%減)、セグメント利益は1,189百万円(同13.8%減)となりました。

②経営成績の分析

(売上高)

連結売上高は、前年同四半期比で販売用不動産に計上している不動産の販売収入が減少しているものの、ホテル売上の力強い回復およびいちごホテルのベース運用フィーが増加したことから、26,496百万円(前年同四半期比4.0%増)となりました。

売上高の主な内訳は、不動産販売収入10,587百万円、不動産賃貸収入11,228百万円、不動産フィー収入1,233百万円、売電収入3,134百万円であります。

(営業利益)

営業利益は、ホテルの室料単価が上昇したことから、前年同四半期比で利益率が向上し、5,483百万円(前年同四半期比7.9%増)となりました。

なお、当第2四半期は心築事業に属する固定資産および投資持分等の売却益が大きく、その収益が特別利益に計上されており、心築事業の実態を表す「ALL-IN営業利益」は13,815百万円となりました。

(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、307百万円(前年同四半期比13.4%減)となりました。

主な内訳は、受取配当金92百万円、デリバティブ評価益54百万円であります。

なお、当社では将来の金利上昇リスクに備え、金利スワップ取引および金利キャップ取引(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、1,703百万円(前年同四半期比34.0%増)となりました。

主な内訳は、支払利息1,143百万円、デリバティブ評価損267百万円であります。

(特別損益)

特別利益は、8,801百万円(前年同四半期比703.8%増)となりました。

主な内訳は、心築事業に属する不動産の固定資産売却益4,379百万円、セルフストレージ事業を営む連結子会社を売却したことによる関係会社株式売却益3,952百万円であります。

特別損失は、409百万円となりました。

主な内訳は、投資案件について計上した貸倒引当金繰入額409百万円であります。

(親会社株主に帰属する四半期純利益)

法人税等は3,861百万円、非支配株主に帰属する四半期純利益は114百万円となりました。

これらの結果、親会社株主に帰属する四半期純利益は8,503百万円(前年同四半期比147.9%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、47,643百万円となり、前連結会計年度末の40,313百万円と比較して7,329百万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2四半期において、税金等調整前四半期純利益12,479百万円、減価償却費2,540百万円、売上

債権の減少1,421百万円等により、10,707百万円の資金が増加しました。一方、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が18,048百万円、利息の支払額1,057百万円、法人税等の支払額1,141百万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△10,367百万円（前年同四半期は△3,243百万円）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8,541百万円（前年同四半期は△2,990百万円）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17,110百万円、連結の範囲の変更を伴う子会社株式等の売却による収入3,356百万円があった一方、有形固定資産の取得による支出2,609百万円、投資有価証券の取得による支出10,973百万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10,424百万円（前年同四半期は3,423百万円）となりました。これは主に、短期借入金の純増減額4,564百万円、長期借入れによる収入31,008百万円があった一方、長期借入金の返済による支出22,600百万円、配当金の支払額3,552百万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356,367百万円となり、前連結会計年度末と比較して17,747百万円増加（前連結会計年度末比5.2%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17,379百万円増加したことが主な要因であります。

（負債）

負債合計は236,971百万円となり、前連結会計年度末と比較して12,744百万円増加（前連結会計年度末比5.7%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8,850百万円、社債の増加1,846百万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119,395百万円となり、前連結会計年度末と比較して5,002百万円増加（前連結会計年度末比4.4%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8,503百万円の計上に対し、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30.3%（前連結会計年度末比0.1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2四半期連結会計期間 (2023年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	40,536	47,759
売掛金	3,866	2,434
営業貸付金	1,324	1,324
営業投資有価証券	47	1,195
販売用不動産	79,151	96,531
その他	3,197	2,830
貸倒引当金	△66	△13
流動資産合計	128,057	152,063
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	66,790	56,639
減価償却累計額	△12,751	△12,018
建物及び構築物 (純額)	54,039	44,620
クリーンエネルギー発電設備	34,956	34,982
減価償却累計額	△8,094	△8,971
クリーンエネルギー発電設備 (純額)	26,862	26,010
土地	114,431	106,219
建設仮勘定	679	1,964
建設仮勘定 (クリーンエネルギー発電設備)	2,250	4,049
その他	3,040	2,292
減価償却累計額	△1,980	△1,587
その他 (純額)	1,060	705
有形固定資産合計	199,323	183,570
無形固定資産		
のれん	717	674
借地権	1,397	1,332
その他	283	213
無形固定資産合計	2,398	2,220
投資その他の資産		
投資有価証券	4,455	14,588
長期貸付金	240	225
繰延税金資産	341	350
その他	3,937	3,893
貸倒引当金	△133	△545
投資その他の資産合計	8,840	18,512
固定資産合計	210,562	204,303
資産合計	338,619	356,367

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年2月28日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年8月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	962	5,526
1年内償還予定の社債	364	292
1年内返済予定の長期借入金	8,539	12,936
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	4,218	4,244
未払法人税等	949	3,817
賞与引当金	112	268
その他	4,053	3,650
流動負債合計	19,200	30,736
固定負債		
社債	5,239	7,158
長期借入金	152,624	153,345
長期ノンリコースローン	38,012	37,156
繰延税金負債	1,589	1,451
長期預り保証金	7,163	6,705
その他	396	417
固定負債合計	205,026	206,234
負債合計	224,226	236,971
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	87,321
自己株式	△17,914	△17,914
株主資本合計	102,678	107,561
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	296	351
繰延ヘッジ損益	※ 51	※ △12
その他の包括利益累計額合計	347	339
新株予約権	814	832
非支配株主持分	10,552	10,663
純資産合計	114,393	119,395
負債純資産合計	338,619	356,367

(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 2022年3月1日 至 2022年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)
売上高	25,475	26,496
売上原価	17,176	17,302
(うち減価償却費)	2,560	2,439
売上総利益	8,299	9,193
販売費及び一般管理費	3,216	3,710
営業利益	5,082	5,483
営業外収益		
受取利息	23	20
受取配当金	13	92
為替差益	12	0
デリバティブ評価益	* 254	* 54
その他	52	139
営業外収益合計	355	307
営業外費用		
支払利息	1,083	1,143
デリバティブ評価損	—	* 267
融資関連費用	91	104
その他	96	187
営業外費用合計	1,271	1,703
経常利益	4,166	4,087
特別利益		
固定資産売却益	1,094	4,379
投資有価証券売却益	—	89
関係会社株式売却益	—	3,952
受取補償金	—	327
その他	—	51
特別利益合計	1,094	8,801
特別損失		
貸倒引当金繰入額	—	409
特別損失合計	—	409
税金等調整前四半期純利益	5,261	12,479
法人税等	1,723	3,861
四半期純利益	3,537	8,618
非支配株主に帰属する四半期純利益	107	114
親会社株主に帰属する四半期純利益	3,429	8,503

(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 2022年6月1日 至 2022年8月31日)	当第2四半期連結会計期間 (自 2023年6月1日 至 2023年8月31日)
売上高	8,836	16,344
売上原価	4,855	11,387
(うち減価償却費)	1,279	1,226
売上総利益	3,981	4,957
販売費及び一般管理費	1,622	1,918
営業利益	2,358	3,038
営業外収益		
受取利息	11	8
受取配当金	4	77
為替差益	3	0
デリバティブ評価益	67	180
その他	25	118
営業外収益合計	112	385
営業外費用		
支払利息	549	592
融資関連費用	74	93
その他	48	119
営業外費用合計	672	805
経常利益	1,799	2,618
特別利益		
固定資産売却益	1,094	4,132
投資有価証券売却益	—	4
関係会社株式売却益	—	3,952
その他	—	5
特別利益合計	1,094	8,095
特別損失		
貸倒引当金繰入額	—	409
特別損失合計	—	409
税金等調整前四半期純利益	2,894	10,304
法人税等	947	3,198
四半期純利益	1,946	7,106
非支配株主に帰属する四半期純利益	51	57
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,895	7,048

(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 2022年3月1日 至 2022年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)
四半期純利益	3,537	8,618
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	253	55
繰延ヘッジ損益	※ 57	※ △63
その他の包括利益合計	310	△8
四半期包括利益	3,847	8,609
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	3,740	8,495
非支配株主に係る四半期包括利益	107	114

(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 2022年6月1日 至 2022年8月31日)	当第2四半期連結会計期間 (自 2023年6月1日 至 2023年8月31日)
四半期純利益	1,946	7,106
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△7	89
繰延ヘッジ損益	△6	82
その他の包括利益合計	△13	171
四半期包括利益	1,933	7,278
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,881	7,220
非支配株主に係る四半期包括利益	51	57

(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 2022年3月1日 至 2022年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8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	5,261	12,479
減価償却費	2,650	2,540
のれん償却額	88	42
賞与引当金の増減額 (△は減少)	127	163
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	0	358
受取利息及び受取配当金	△36	△112
支払利息	1,083	1,143
関係会社株式売却損益 (△は益)	—	△3,952
投資有価証券売却損益 (△は益)	—	△89
固定資産売却損益 (△は益)	△1,094	△4,379
売上債権の増減額 (△は増加)	160	1,421
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	1,913	47
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△7,245	△18,048
前渡金の増減額 (△は増加)	△201	△496
前払費用の増減額 (△は増加)	△174	△144
未収入金の増減額 (△は増加)	△58	73
未収消費税等の増減額 (△は増加)	591	892
未払金の増減額 (△は減少)	△548	△889
未払費用の増減額 (△は減少)	△37	△0
前受金の増減額 (△は減少)	△984	6
預り金の増減額 (△は減少)	34	113
預り保証金の増減額 (△は減少)	38	△330
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△638	225
その他	△58	361
小計	872	△8,572
利息及び配当金の受取額	36	112
利息の支払額	△1,023	△1,057
法人税等の支払額	△3,156	△1,141
法人税等の還付額	27	291
営業活動によるキャッシュ・フロー	△3,243	△10,367
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	20	—
投資有価証券の取得による支出	△256	△10,973
投資有価証券の売却による収入	—	114
投資有価証券の償還による収入	—	2,070
有形固定資産の取得による支出	△4,501	△2,609
有形固定資産の売却による収入	1,800	17,110
無形固定資産の取得による支出	△13	△82
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
差入保証金の回収による収入	—	20
連結の範囲の変更を伴う子会社株式等の売却による収入	—	3,356
貸付けによる支出	△52	△83
貸付金の回収による収入	15	15
その他	5	△269
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,990	8,541

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023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)	505	4,564
社債の発行による収入	—	1,991
社債の償還による支出	△137	△153
長期借入れによる収入	20,771	31,008
長期借入金の返済による支出	△15,061	△22,600
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	△788	△830
自己株式の取得による支出	△1,667	—
配当金の支払額	△3,196	△3,552
非支配株主への配当金の支払額	△2	△3
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,423	10,424
現金及び現金同等物に係る換算差額	0	△0
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△2,810	8,598
現金及び現金同等物の期首残高	46,214	40,313
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△1,848	△1,268
現金及び現金同等物の四半期末残高	41,555	47,643

(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)

(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、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2四半期連結会計期間(2023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 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。

当第2四半期連結累計期間(自 2023年3月1日 至 2023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 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。

当第2四半期連結累計期間(自 2023年3月1日 至 2023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 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) 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	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 心築資産の売却損益 (注) 2	—	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) 4	671	1,294	1,380	3,346	—	—
フロー利益 (注) 4	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△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。
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2四半期連結累計期間（自 2023年3月1日 至 2023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) 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	1,280	22,069	3,147	26,496	—	26,496
セグメント間の内部 売上高又は振替高	225	0	—	225	△225	—
計	1,505	22,070	3,147	26,722	△225	26,496
営業利益	814	3,475	1,189	5,479	4	5,483
特別損益に計上される 心築資産の売却損益 (注) 2	—	8,332	—	8,332	—	8,332
セグメント利益(ALL-IN 営業利益) (注) 1	814	11,807	1,189	13,811	4	13,815
セグメント利益内訳						
ストック利益 (注) 4	742	3,827	1,189	5,760	—	—
フロー利益 (注) 4	71	7,979	—	8,051	—	—
セグメント資産	1,517	275,699	36,595	313,811	42,555	356,367
その他の項目						
減価償却費	—	1,632	879	2,512	27	2,540
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	733	1,831	2,565	3	2,568

- (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4百万円は、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42,555百万円は、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27百万円は、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、第1四半期連結会計期間の期首より、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3,952百万円であります。

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 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) 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	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 心築資産の売却損益 (注) 2	—	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) 4	348	790	720	1,859	—	—
フロー利益 (注) 4	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△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。
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。

IV 当第2四半期連結会計期間（自 2023年6月1日 至 2023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) 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	660	14,065	1,618	16,344	—	16,344
セグメント間の内部 売上高又は振替高	121	0	—	121	△121	—
計	782	14,065	1,618	16,466	△121	16,344
営業利益	428	1,994	613	3,036	2	3,038
特別損益に計上される 心築資産の売却損益 (注) 2	—	8,085	—	8,085	—	8,085
セグメント利益(ALL-IN 営業利益) (注) 1	428	10,080	613	11,121	2	11,124
セグメント利益内訳						
ストック利益 (注) 4	380	1,960	613	2,954	—	—
フロー利益 (注) 4	47	8,119	—	8,167	—	—
セグメント資産	1,517	275,699	36,595	313,811	42,555	356,367
その他の項目						
減価償却費	—	823	439	1,263	12	1,276
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	456	283	739	3	742

- (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42,555百万円は、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12百万円は、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、第1四半期連結会計期間の期首より、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3,952百万円であります。

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 2022年6月1日 至 2022年8月31日）	当第2四半期連結会計期間 （自 2023年6月1日 至 2023年8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	2,894	10,304
減価償却費	1,316	1,272
のれん償却額	44	21
賞与引当金の増減額（△は減少）	△6	△32
貸倒引当金の増減額（△は減少）	0	390
受取利息及び受取配当金	△16	△86
支払利息	549	592
関係会社株式売却損益（△は益）	—	△3,952
投資有価証券売却損益（△は益）	—	△4
固定資産売却損益（△は益）	△1,094	△4,132
売上債権の増減額（△は増加）	805	2,369
営業投資有価証券の増減額（△は増加）	22	—
販売用不動産の増減額（△は増加）	△7,485	△1,858
前渡金の増減額（△は増加）	△175	△448
前払費用の増減額（△は増加）	46	169
未収入金の増減額（△は増加）	△35	29
未収消費税等の増減額（△は増加）	280	914
未払金の増減額（△は減少）	190	275
未払費用の増減額（△は減少）	△32	12
前受金の増減額（△は減少）	△45	△16
預り金の増減額（△は減少）	△701	△128
預り保証金の増減額（△は減少）	13	△245
未払消費税等の増減額（△は減少）	△70	367
その他	125	4
小計	△3,376	5,817
利息及び配当金の受取額	16	86
利息の支払額	△552	△595
法人税等の支払額	△375	△476
法人税等の還付額	26	291
営業活動によるキャッシュ・フロー	△4,260	5,123
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
投資有価証券の取得による支出	△226	△8,878
投資有価証券の売却による収入	—	14
投資有価証券の償還による収入	—	2,070
有形固定資産の取得による支出	△330	△577
有形固定資産の売却による収入	1,800	16,080
無形固定資産の取得による支出	△8	△80
差入保証金の差入による支出	△0	△0
差入保証金の回収による収入	—	20
連結の範囲の変更を伴う子会社株式等の売却による収入	—	3,356
貸付けによる支出	△20	△73
貸付金の回収による収入	7	7
その他	2	7
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,223	11,945

(単位：百万円)

	前第2四半期連結会計期間 (自 2022年6月1日 至 2022年8月31日)	当第2四半期連結会計期間 (自 2023年6月1日 至 2023年8月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△1,912	2,026
社債の発行による収入	—	1,991
社債の償還による支出	△96	△112
長期借入れによる収入	9,787	9,744
長期借入金の返済による支出	△2,706	△18,711
長期ノンリコースローンの返済による支出	△647	△682
自己株式の取得による支出	△570	—
配当金の支払額	△48	△52
非支配株主への配当金の支払額	△1	△1
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,803	△5,799
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)	766	11,269
現金及び現金同等物の四半期首残高	42,637	37,642
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△1,848	△1,268
現金及び現金同等物の四半期末残高	41,555	47,643