



Make More Sustainable
サステナブルインフラの「いちご」



2025年2月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年10月10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) 常務執行役財務本部長 (氏名) 坂松 孝紀 TEL 03-4485-5221
半期報告書提出予定日 2024年10月11日 配当支払開始予定日 -
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. 2025年2月期第2四半期（中間期）の連結業績（2024年3月1日～2024年8月31日）

(1) 連結経営成績（累計） (%表示は、対前年中間期増減率)

	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	%
2025年2月期中間期	36,295	37.0	6,855	25.0	9,446	△31.6	5,554	35.9	8,145	△34.4
2024年2月期中間期	26,496	4.0	5,483	7.9	13,815	123.7	4,087	△1.9	12,420	136.1

(注) 1 包括利益 2025年2月期中間期 6,883百万円 (△20.0%) 2024年2月期中間期 8,609百万円 (123.7%)

(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 中間純利益		キャッシュ 純利益		1株当たり 中間純利益		潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益		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	%
2025年2月期中間期	5,365	△36.9	7,581	△42.8	12.24	△34.7	12.21	-	17.29	△40.8
2024年2月期中間期	8,503	147.9	13,258	125.7	18.76	154.3	-	-	29.24	131.5

(注) 1 2024年2月期中間期の潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、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株当たり中間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中間純利益＋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		
2025年2月期中間期	385,556		118,064		27.6	242.90		
2024年2月期	367,015		116,281		28.5	237.57		

(参考) 自己資本 2025年2月期中間期 106,292百万円 2024年2月期 104,628百万円

(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 中間期末残高	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年2月期中間期	△13,189		△5,220		11,003		38,693	
2024年2月期中間期	△10,367		8,541		10,424		47,643	

(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）

2025年2月期中間期 5,905百万円 2024年2月期中間期 16,841百万円

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			
2024年2月期	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2025年2月期	-	0.00	-	9.00	9.00	3,963	33.5	3.9
2025年2月期(予想)	-	0.00	-	10.00	10.00		31.2	

(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. 2025年2月期の連結業績予想（2024年3月1日～2025年2月28日）

（％表示は、対前期増減率）

	営業利益		ALL-IN 営業利益		経常利益		ALL-IN 経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
通期	16,000	23.5	24,000	13.2	12,000	15.5	20,000	7.4

	親会社株主に帰属する 当期純利益		キャッシュ 純利益		1株当たり 当期純利益		1株当たり キャッシュ純利益	
	百万円	%	百万円	%	円 銭	%	円 銭	%
通期	14,000	15.6	18,500	3.5	32.10	19.4	42.42	6.8

（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）当中間期における連結範囲の重要な変更：有

新規 1社 （社名）いちごリアルティマネジメント株式会社

（2）中間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、14ページ「2. 中間連結財務諸表及び主な注記（4）中間連結財務諸表に関する注記事項（中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理に関する注記）」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）	2025年2月期中間期	445,615,418株	2024年2月期	505,402,018株
② 期末自己株式数	2025年2月期中間期	8,022,209株	2024年2月期	64,982,000株
③ 期中平均株式数（中間期）	2025年2月期中間期	438,294,578株	2024年2月期中間期	453,388,818株

※ 第2四半期（中間期）決算短信は公認会計士又は監査法人の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、7ページ「1. 経営成績等の概況（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. 経営成績等の概況	2
(1) 当中間期の経営成績の概況	2
(2) 当中間期の財政状態の概況	7
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	7
2. 中間連結財務諸表及び主な注記	8
(1) 中間連結貸借対照表	8
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	10
中間連結損益計算書	10
中間連結包括利益計算書	11
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	12
(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項.....	14
(会計方針の変更に関する注記)	14
(中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理に関する注記)	14
(中間連結貸借対照表に関する注記)	14
(中間連結損益計算書に関する注記)	14
(中間連結包括利益計算書関係)	14
(セグメント情報等の注記)	15
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	17
(継続企業の前提に関する注記)	17
3. 補足情報	
(1) 第2四半期連結会計期間における損益計算書.....	18
(2) 第2四半期連結会計期間におけるキャッシュ・フロー計算書.....	19

1. 経営成績等の概況

(1) 当中間期の経営成績の概況

①経営成績の概況

当中間期におけるわが国の経済は、企業業績が堅調に推移し、実質賃金が伸びるほか、企業の設備投資も緩やかに増加しました。個人消費においても、資源価格の高騰等を背景とした価格転嫁による影響が和らぎ、底堅く推移しています。また、訪日外国人数は堅調に拡大しており、宿泊需要をはじめとするインバウンド消費は旺盛です。一方、地政学リスクや海外主要各国の景気減速、国内外の金利の動向等について、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、海外との金利差や不動産運用利回りが主要各国より高い水準にある点等を踏まえ、わが国の不動産投資への意欲は旺盛な状況です。また、宿泊需要の継続的な力強い回復により、引き続きホテル売上が好調に推移しました。当中間期における当社保有ホテルのRevPAR（販売可能な客室1室あたりの売上）は、前年同期比で23%増加し、ストック収益の拡大をけん引しております。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、2期連続のストック収益の過去最高益更新に向け順調な進捗となりました。オフィスビルにおいては、稼働率および賃料が上昇傾向にあり、当社が保有する中規模オフィスにおいても、底堅い需要が継続しております。働き方の多様化に合わせ、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。需要が一層高まっている物流施設においては、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、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、計画中の国内間伐材を活用した地域一体型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。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、引き続き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

力強く伸ばしている宿泊需要は当中間期も継続しており、当社が保有するホテルのRevPARは、前年同期比で23%増加いたしました。こうした状況を受け、ホテルの変動賃料とともに、当社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」の成長によりオペレーション収益が増加しております。また、前期末に取得した価値向上余地を有するホテル2物件（大阪市、仙台市）の心築により、今後のストック収益のさらなる成長を図っております。加えて、当社では、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実現する、当社開発のAIレベニューマネジメントシステム「PROPERA」を導入しており、今後のさらなる需要増を享受することができる態勢を備えております。こうした状況が、ストック収益の2期連続の過去最高益更新に向けた収益拡大をけん引しております。

継続した成長を遂げているいちごオーナーズ株式会社（以下、「いちごオーナーズ」という。）は、当期も中間期までに180億円超の新築の優良レジデンスを取得しており、将来収益の源泉を着実に積み上げております。デジタル不動産事業「いちご・レジデンス・トークン」においては、2024年5月に組成した第4号案件（7物件、総資産規模102億円）も即完売となり、引き続き、投資家様よりご好評を得ております。なお、第5号案件の組成に伴い、下半期にいちごオーナーズより7物件、売却価格にして総額114億円のレジデンスを売却いたします。当社では、第5号案件を含め、当期中に、累計300億円規模での商品組成を目指しております。セキュリティ・トークン市場では、大阪デジタルエクステンションにおいてセキュリティ・トークンの流通を企図した新取引システム

「START」が開設され、不動産セキュリティ・トークン市場は透明性や流動性が向上し、J-REITや私募リートに次ぐ成長が期待されております。当社では本分野でのプレゼンスを発揮すべく、今後も事業の推進と市場拡大を目指しております。また、「いちご オーナーズ ビルシェア」を含めた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へ投資いただける新たな商品の展開は、顧客層の拡大および商品販売後の運用受託によるストック収益の拡大に寄与するほか、不動産の販売チャネルが拡充したことによる積極的な物件取得に繋がっております。

なお、当中間期における不動産取得額は310億円、売却額は278億円となりました。

・ 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、以下、「いちごグリーン」という。）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は、継続した宿泊需要の高まりによる売上向上のほか、スポンサーサポートとして前期に当社より提供した、いちごブランドのライフスタイルホテル「THE KNOT（ザ・ノット）」を含む5ホテルが売上の向上に寄与し、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増加いたしました。

また、いちごオフィス、いちごホテルでは、保有する不動産で消費する電力の100%について再生可能エネルギーへの切り替えを完了しており、当社では、こうした取り組みについてもスポンサーとして支援しております。

当社は、両投資法人への成長サポートを重要施策としており、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

当中間期におけるクリーンエネルギー事業は、前期末に発電を開始した当社として2番目に大きな太陽光発電所である「いちごえびの末永ECO発電所（13.99MW/FIT価格40円）」の通期貢献により、ストック収益が成長いたしました。なお、当中間期末において、当社が開発・運営する発電開始済み発電所の合計は、64発電所（発電出力188.2MW）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「地域一体型バイオマス発電」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ローンも拡充されており、当中間期においては新規に約231億円を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、これまで高いキャッシュの創出力を維持してまいりましたが、急激な環境の変化にも対応するため、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、当中間期末における固定資産比率は68.8% (注) です。

(注) 当社の心築事業に属する不動産のうち、子会社であるいちごオーナーズ株式会社、株式会社セントロの資産を除く不動産を対象としております。

「株主還元」

・機動的な自社株買い

当社は、長期VISION「いちご2030」のとおり、当社株式の市場価格および財務状況等を総合的に勘案のうえ、株主価値の向上を図るため「機動的な自社株買い」をKPIとしております。

なお、このKPIに則り、下半期となる2024年10月に8期連続となる総額60億円の自社株買いを決定しております。当社は、株主価値の根幹である1株利益 (EPS) の向上を通じた株主価値の最大化を目指しており、今後も大幅な利益成長の実現に向けた事業の推進に併せ、機動的な自社株買いを実施してまいります。

・配当政策 (当期増配)

当社は、徹底的なキャッシュ・フロー経営のもと、キャッシュの創出に注力しております。創出したキャッシュは、将来の利益に繋がる成長投資と株主の皆さまへの還元の原資であると捉えております。当社は、当期初に長期VISION「いちご2030」の経営目標 (KPI) を刷新しており、「株主資本配当率 (DOE)」を3%から4%に引き上げております。この株主還元策に基づき、3期連続の増配として、2025年2月期の配当予想を10円としております。強化した株主還元策のもと、今後とも株主価値の最大化を目指してまいります。

・株主優待制度

当社は、2019シーズンよりJリーグの「トップパートナー」に就任し、Jリーグとともに豊かさ溢れる地域社会に取り組むとともに、当社およびいちごオフィス、いちごホテル、いちごグリーンの株主・投資主様を対象とした「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度を導入しております。

2024シーズンもトップパートナーとしてJリーグから提供いただく試合チケットを株主・投資主様にお届けすることで、地域創生への貢献を目指すとともに、日頃よりご支援いただいている株主・投資主様への感謝をお伝えしております。

「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。

当社は、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。

当社は、保有・運営する発電所により、クリーンエネルギーの創出を通じてCO2を削減し、サステナブルな社会の形成に向けた貢献に努めております。また、当社では、クリーンエネルギー事業で削減するCO2が、当社および当社が運用する投資法人 (いちごオフィス、いちごホテルおよびいちごグリーン) が消費するCO2量 (Scope1・Scope2) を上回る「クライメート・ポジティブ」を実現しており、これを継続することを「いちご2030」のKPIとしております。同時に、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」の達成もKPIとしており、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、環境循環型社会を目指す取り組みを加速しております。当中間期末時点において、再生可能エネルギーへの切り替え率100%を達成し、来期のRE100認証取得およびKPIの達成に向け、100%再生可能エネルギーによる電力消費を維持してまいります。

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。

こうした環境課題への取り組みが評価された結果、企業の環境課題への取り組みを評価する世界的な非営利団体である「CDP」が実施する「気候変動プログラム2023」において、当社は最高評価である「Aリスト企業」として選出されております。「Aリスト企業」は、当該プログラムに参加する全世界約23,000社中約2%にあたる346社が選出されており、日本国内では当社含め109社が選出されております。また、当社の温室効果ガス (GHG) 排出削減目標については、パリ協定の規定における、より野心的なGHG排出量削減目標である「1.5°C目標」として、SBT (Science Based Targets) イニシアティブより認定を受けております。

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

当中間連結会計期間の業績は、売上高36,295百万円 (前年同期比37.0%増)、営業利益6,855百万円 (同25.0%増)、ALL-IN営業利益 (注) 9,446百万円 (同31.6%減)、経常利益5,554百万円 (同35.9%増)、親会社株主に帰属する中間純利益5,365百万円 (同36.9%減)、キャッシュ純利益 (注) 7,581百万円 (同42.8%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
 キャッシュ純利益
 =親会社株主に帰属する中間純利益+減価償却費+のれん償却費±評価損益等

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、前期にいちごホテルに提供した5ホテルの収益貢献や堅調なホテル売上による運用報酬の増加、いちご・レジデンス・トークン第4号の組成に伴う物件取得に係る成果報酬が発生した一方で、いちごオフィスにおける料率変更に伴う運用報酬の減少や事業の拡大や強化に向けた販売費及び一般管理費の増加があったことから、セグメント売上高1,462百万円 (前年同期比2.8%減)、セグメント利益634百万円 (同22.1%減) となりました。

(ii) 心築 (しんちく)

当該セグメントの業績につきましては、いちご・レジデンス・トークン第4号の組成に伴うレジデンスの売却や、いちごオフィスへの販売用不動産および心築事業に属する固定資産の売却益等が寄与した一方で、前年同期は心築事業に属する固定資産および投資持分の売却益が大きかったことから、セグメント売上高31,709百万円 (前年同期比43.7%増)、セグメント利益は7,582百万円 (同35.8%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、前期に竣工した発電所の売電収入が期初より寄与したことにより、セグメント売上高は3,395百万円 (前年同期比7.9%増)、セグメント利益は1,225百万円 (同3.0%増) となりました。

②経営成績の分析

(売上高)

連結売上高は、いちごオフィスへの4物件の売却やいちご・レジデンス・トークン第4号の組成に伴う物件の売却による不動産販売収入および新規物件取得による賃貸収入や継続した宿泊需要の拡大によるホテルオペレーション収益の増加により36,295百万円 (前年同期比37.0%増) となりました。

売上高の主な内訳は、不動産販売収入18,794百万円、不動産賃貸収入12,087百万円、不動産フィー収入1,222百万円、売電収入3,381百万円であります。

(営業利益)

不動産販売収入、不動産賃貸収入の伸長と同時に、事業の拡大や強化に向けた人件費を主とした販売費及び一般管理費の増加により、営業利益は6,855百万円（前年同期比25.0%増）となりました。

心築事業の実態を表す「ALL-IN営業利益」は9,446百万円（前年同期比31.6%減）となりました。

これは、前期は、特別損益に計上される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かったことによるものであります。

(営業外損益)

営業外収益は、前年同期と比較してデリバティブ評価益が増加したことから、615百万円（前年同期比99.8%増）となりました。

主な内訳は、デリバティブ評価益388百万円、為替差益168百万円であります。

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、物件取得等に伴う借入金の増加による支払利息及び融資関連費用が増加したため、1,916百万円（前年同期比12.5%増）となりました。

主な内訳は、支払利息1,396百万円、融資関連費用351百万円であります。

(特別損益)

特別利益は、2,616百万円（前年同期比70.3%減）となりました。これは、前年同期にセルフストレージ事業を営む連結子会社の全株式を売却したことによる特別利益の計上額が大きかったことによるものです。

主な内訳は、心築事業に属する不動産の固定資産売却益2,588百万円であります。

特別損失は、固定資産除却損84百万円となりました。

(親会社株主に帰属する中間純利益)

法人税等は2,606百万円、非支配株主に帰属する中間純利益は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中間純利益は5,365百万円（前年同期比36.9%減）となりました。キャッシュ純利益は7,581百万円（前年同期比42.8%減）となりました。

③キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間における現金及び現金同等物は、38,693百万円となり、前連結会計年度末の46,101百万円と比較して7,407百万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)

当中間連結会計期間において、営業活動によるキャッシュ・フローは△13,189百万円（前年同期は△10,367百万円）となりました。これは主に、税金等調整前中間純利益8,086百万円があった一方、物件の仕入れに伴う販売用不動産の増加額16,958百万円、利息の支払額1,272百万円、法人税等の支払額4,040百万円があったことによるものです。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当中間連結会計期間において、投資活動によるキャッシュ・フローは△5,220百万円（前年同期は8,541百万円）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9,006百万円があった一方、有形固定資産の取得による支出1,975百万円、投資有価証券の取得による支出10,203百万円、持分法適用関連会社株式の取得による支出2,259百万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)

当中間連結会計期間において、財務活動によるキャッシュ・フローは11,003百万円（前年同期は10,424百万円）となりました。これは主に、長期借入れによる収入53,348百万円、長期ノンリコースローンの借入れによる収入9,500百万円があった一方、短期借入金の純増減額△8,163百万円、長期借入金の返済による支出37,801百万円、自己株式の取得による支出1,228百万円、配当金の支払額3,892百万円があったことによるものです。

(2) 当中間期の財政状態の概況

(資産)

資産合計は385,556百万円となり、前連結会計年度末と比較して18,540百万円増加（前連結会計年度末比5.1%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16,958百万円増加したことが主な要因であります。

(負債)

負債合計は267,492百万円となり、前連結会計年度末と比較して16,757百万円増加（前連結会計年度末比6.7%増加）いたしました。

これは主に、物件取得等に伴う借入金の増加16,453百万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118,064百万円となり、前連結会計年度末と比較して1,783百万円増加（前連結会計年度末比1.5%増加）いたしました。

これは主に、親会社株主に帰属する中間純利益5,365百万円の計上に対し、剰余金の配当3,963百万円、自己株式の取得1,228百万円等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27.6%（前連結会計年度末比0.9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

2024年4月15日付「2024年2月期決算短信」において公表しております2025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. 中間連結財務諸表及び主な注記

(1) 中間連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年2月29日)	当中間連結会計期間 (2024年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	46,917	38,726
売掛金	2,448	2,877
営業貸付金	1,324	1,324
営業投資有価証券	14	0
販売用不動産	103,721	120,680
その他	3,720	3,288
貸倒引当金	△401	△401
流動資産合計	157,746	166,495
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	58,641	57,461
減価償却累計額	△13,072	△13,814
建物及び構築物 (純額)	45,568	43,647
クリーンエネルギー発電設備	39,099	39,225
減価償却累計額	△9,865	△10,845
クリーンエネルギー発電設備 (純額)	29,234	28,380
土地	105,368	100,884
建設仮勘定	3,978	4,376
建設仮勘定 (クリーンエネルギー発電設備)	134	319
その他	2,625	2,724
減価償却累計額	△1,678	△1,821
その他 (純額)	947	902
有形固定資産合計	185,232	178,510
無形固定資産		
のれん	989	923
借地権	1,332	1,332
その他	176	128
無形固定資産合計	2,498	2,385
投資その他の資産		
投資有価証券	17,086	33,230
長期貸付金	838	956
繰延税金資産	682	513
その他	3,766	4,291
貸倒引当金	△835	△826
投資その他の資産合計	21,537	38,164
固定資産合計	209,269	219,060
資産合計	367,015	385,556

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年2月29日)	当中間連結会計期間 (2024年8月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	16,726	8,563
1年内償還予定の社債	3,162	3,232
1年内返済予定の長期借入金	20,878	10,199
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	6,413	6,659
未払法人税等	4,039	2,644
賞与引当金	136	503
その他	4,805	4,137
流動負債合計	56,162	35,941
固定負債		
社債	4,306	4,155
長期借入金	146,043	172,587
長期ノンリコースローン	35,265	43,769
繰延税金負債	1,323	1,334
長期預り保証金	7,229	7,359
その他	404	2,344
固定負債合計	194,572	231,550
負債合計	250,734	267,492
純資産の部		
株主資本		
資本金	26,892	26,935
資本剰余金	10,313	10,353
利益剰余金	90,967	71,574
自己株式	△22,446	△2,875
株主資本合計	105,727	105,987
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△1,143	213
繰延ヘッジ損益	※ 44	※ 91
その他の包括利益累計額合計	△1,099	304
新株予約権	879	888
非支配株主持分	10,772	10,883
純資産合計	116,281	118,064
負債純資産合計	367,015	385,556

(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書
(中間連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)
売上高	26,496	36,295
売上原価	17,302	25,068
(うち減価償却費)	2,439	2,263
売上総利益	9,193	11,226
販売費及び一般管理費	3,710	4,371
営業利益	5,483	6,855
営業外収益		
受取利息	20	23
受取配当金	92	3
為替差益	0	168
デリバティブ評価益	※ 54	※ 388
その他	139	31
営業外収益合計	307	615
営業外費用		
支払利息	1,143	1,396
デリバティブ評価損	※ 267	—
融資関連費用	104	351
その他	187	167
営業外費用合計	1,703	1,916
経常利益	4,087	5,554
特別利益		
固定資産売却益	4,379	2,588
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	28
特別利益合計	8,801	2,616
特別損失		
貸倒引当金繰入額	409	—
固定資産除却損	—	84
特別損失合計	409	84
税金等調整前中間純利益	12,479	8,086
法人税等	3,861	2,606
中間純利益	8,618	5,479
非支配株主に帰属する中間純利益	114	114
親会社株主に帰属する中間純利益	8,503	5,365

(中間連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)
中間純利益	8,618	5,479
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	55	1,356
繰延ヘッジ損益	※ △63	※ 47
その他の包括利益合計	△8	1,404
中間包括利益	8,609	6,883
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	8,495	6,769
非支配株主に係る中間包括利益	114	114

(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	12,479	8,086
減価償却費	2,540	2,388
のれん償却額	42	90
賞与引当金の増減額 (△は減少)	163	366
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	358	△9
受取利息及び受取配当金	△112	△26
支払利息	1,143	1,396
為替差損益 (△は益)	△0	△169
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	—
固定資産除却損	—	84
固定資産売却損益 (△は益)	△4,379	△2,588
売上債権の増減額 (△は増加)	1,421	△328
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	47	14
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△18,048	△16,958
前渡金の増減額 (△は増加)	△496	323
前払費用の増減額 (△は増加)	△144	△377
未収入金の増減額 (△は増加)	73	△14
未収消費税等の増減額 (△は増加)	892	546
未払金の増減額 (△は減少)	△889	△1,004
未払費用の増減額 (△は減少)	△0	△114
前受金の増減額 (△は減少)	6	15
預り金の増減額 (△は減少)	113	129
預り保証金の増減額 (△は減少)	△330	129
未払消費税等の増減額 (△は減少)	225	△70
その他	362	△142
小計	△8,572	△8,231
利息及び配当金の受取額	112	26
利息の支払額	△1,057	△1,272
法人税等の支払額	△1,141	△4,040
法人税等の還付額	291	328
営業活動によるキャッシュ・フロー	△10,367	△13,189
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	△15
定期預金等の払戻による収入	—	800
投資有価証券の取得による支出	△10,973	△10,203
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	△2,609	△1,975
有形固定資産の売却による収入	17,110	9,006
無形固定資産の取得による支出	△82	△20
差入保証金の差入による支出	△127	△7
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の取得による支出	—	△114
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	—
持分法適用関連会社株式の取得による支出	—	△2,259
貸付けによる支出	△83	△481
貸付金の回収による収入	15	45
その他	△269	5
投資活動によるキャッシュ・フロー	8,541	△5,220

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年3月1日 至 2024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)	4,564	△8,163
社債の発行による収入	1,991	—
社債の償還による支出	△153	△81
長期借入れによる収入	31,008	53,348
長期借入金の返済による支出	△22,600	△37,801
長期ノンリコースローンの借入れによる収入	—	9,500
長期ノンリコースローンの返済による支出	△830	△749
ストックオプションの行使による収入	—	74
自己株式の取得による支出	—	△1,228
配当金の支払額	△3,552	△3,892
非支配株主への配当金の支払額	△3	△3
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,424	11,003
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)	8,598	△7,407
現金及び現金同等物の期首残高	40,313	46,101
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△1,268	—
現金及び現金同等物の中間期末残高	47,643	38,693

(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項

(会計方針の変更に関する注記)

(電子記録移転有価証券表示権利等の発行及び保有の会計処理及び開示に関する取扱いの適用)

「電子記録移転有価証券表示権利等の発行及び保有の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第43号 2022年8月26日 企業会計基準委員会)を当中間連結会計期間の期首から適用しております。なお、中間連結財務諸表に与える影響はありません。

(中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理に関する注記)

(税金費用の計算)

税金費用については、当中間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、税引前中間純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

(中間連結貸借対照表に関する注記)

※ 繰延ヘッジ損益

前連結会計年度(2024年2月29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。

当中間連結会計期間(2024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。

(中間連結損益計算書に関する注記)

※ デリバティブ評価損益

前中間連結会計期間(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。

当中間連結会計期間(自 2024年3月1日 至 2024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。

(中間連結包括利益計算書関係)

※ 繰延ヘッジ損益

前中間連結会計期間(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。

当中間連結会計期間(自 2024年3月1日 至 2024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。

(セグメント情報等の注記)

【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 前中間連結会計期間（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	中間連結財務諸表 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 当中間連結会計期間 (自 2024年3月1日 至 2024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	中間連結財務諸表 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	1,264	31,635	3,395	36,295	—	36,295
セグメント間の内部 売上高又は振替高	198	74	—	272	△272	—
計	1,462	31,709	3,395	36,567	△272	36,295
営業利益	634	4,990	1,225	6,850	4	6,855
特別損益に計上される 心築資産の売却損益 (注) 2	—	2,591	—	2,591	—	2,591
セグメント利益 (ALL-IN 営業利益) (注) 1	634	7,582	1,225	9,441	4	9,446
セグメント利益内訳						
ストック利益 (注) 4	555	4,254	1,225	6,035	—	—
フロー利益 (注) 4	78	3,328	—	3,406	—	—
セグメント資産	1,543	320,389	40,373	362,306	23,250	385,556
その他の項目						
減価償却費	0	1,357	982	2,340	48	2,388
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	27	1,702	311	2,041	15	2,056

- (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23,250百万円は、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48百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産の償却額であります。また、有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額15百万円は、セグメント間取引消去額及び各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。
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。

(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。

(継続企業の前提に関する注記)
該当事項はありません。

3. 補足情報

投資家及び株主の皆様への投資判断に有用な情報の開示拡充という観点から、補足情報として、連結会計年度における各四半期（会計期間）の連結損益計算書、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。

(1) 第2四半期連結会計期間における損益計算書

(単位：百万円)

	前第2四半期連結会計期間 (自 2023年6月1日 至 2023年8月31日)	当第2四半期連結会計期間 (自 2024年6月1日 至 2024年8月31日)
売上高	16,344	11,198
売上原価	11,387	6,408
(うち減価償却費)	1,226	1,123
売上総利益	4,957	4,790
販売費及び一般管理費	1,918	2,156
営業利益	3,038	2,633
営業外収益		
受取利息	8	13
受取配当金	77	2
為替差益	0	161
デリバティブ評価益	180	—
その他	118	23
営業外収益合計	385	200
営業外費用		
支払利息	592	717
デリバティブ評価損	—	236
融資関連費用	93	3
その他	119	39
営業外費用合計	805	996
経常利益	2,618	1,837
特別利益		
固定資産売却益	4,132	931
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	10
特別利益合計	8,095	942
特別損失		
貸倒引当金繰入額	409	—
固定資産除却損	—	80
特別損失合計	409	80
税金等調整前四半期純利益	10,304	2,700
法人税等	3,198	869
四半期純利益	7,106	1,831
非支配株主に帰属する四半期純利益	57	57
親会社株主に帰属する四半期純利益	7,048	1,773

(2) 第2四半期連結会計期間におけるキャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第2四半期連結会計期間 (自 2023年6月1日 至 2023年8月31日)	当第2四半期連結会計期間 (自 2024年6月1日 至 2024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	10,304	2,700
減価償却費	1,272	1,189
のれん償却額	21	57
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△32	102
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	390	△8
受取利息及び受取配当金	△86	△15
支払利息	592	717
為替差損益 (△は益)	△0	△162
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	—
固定資産除却損	—	80
固定資産売却損益 (△は益)	△4,132	△931
売上債権の増減額 (△は増加)	2,369	203
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△1,858	△16,167
前渡金の増減額 (△は増加)	△448	360
前払費用の増減額 (△は増加)	169	1
未収入金の増減額 (△は増加)	29	64
未収消費税等の増減額 (△は増加)	914	506
未払金の増減額 (△は減少)	275	269
未払費用の増減額 (△は減少)	12	19
前受金の増減額 (△は減少)	△16	△164
預り金の増減額 (△は減少)	△128	78
預り保証金の増減額 (△は減少)	△245	87
未払消費税等の増減額 (△は減少)	367	△163
その他	4	237
小計	5,817	△10,936
利息及び配当金の受取額	86	15
利息の支払額	△595	△683
法人税等の支払額	△476	△1,519
法人税等の還付額	291	328
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,123	△12,795
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	△15
定期預金等の払戻による収入	—	100
投資有価証券の取得による支出	△8,878	△10,163
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	△577	△1,279
有形固定資産の売却による収入	16,080	3,356
無形固定資産の取得による支出	△80	△14
差入保証金の差入による支出	△0	△6
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の取得による支出	—	△114
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	—
持分法適用関連会社株式の取得による支出	—	△2,259
貸付けによる支出	△73	△339
貸付金の回収による収入	7	7
その他	7	6
投資活動によるキャッシュ・フロー	11,945	△10,722

(単位：百万円)

	前第2四半期連結会計期間 (自 2023年6月1日 至 2023年8月31日)	当第2四半期連結会計期間 (自 2024年6月1日 至 2024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)	2,026	△663
社債の発行による収入	1,991	—
社債の償還による支出	△112	△40
長期借入れによる収入	9,744	8,458
長期借入金の返済による支出	△18,711	△8,644
長期ノンリコースローンの借入れによる収入	—	4,000
長期ノンリコースローンの返済による支出	△682	△643
ストックオプションの行使による収入	—	7
自己株式の取得による支出	—	△57
配当金の支払額	△52	△45
非支配株主への配当金の支払額	△1	△2
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,799	2,368
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)	11,269	△21,150
現金及び現金同等物の四半期首残高	37,642	59,844
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△1,268	—
現金及び現金同等物の四半期末残高	47,643	38,693