

2023年2月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年7月14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 2022年7月15日 配当支払開始予定日 -  
四半期決算補足説明資料作成の有無: 有  
四半期決算説明会開催の有無: 有 (機関投資家、証券アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2023年2月期第1四半期の連結業績 (2022年3月1日~2022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	%
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
2022年2月期第1四半期	12,674	△44.2	3,159	△13.5	3,159	△13.5	2,384	△27.8	1,546	△28.6

(注) 1 包括利益 2023年2月期第1四半期 1,914百万円 (14.5%) 2022年2月期第1四半期 1,671百万円 (△13.6%)

(注) 2 ALL-IN営業利益=営業利益+特別損益に計上される心築事業に属する不動産の売却損益

	1株当たり 四半期純利益		潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益	
	円 銭	%	円 銭	%
2023年2月期第1四半期	3.29	0.1	-	-
2022年2月期第1四半期	3.28	△26.9	-	-

(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	%	百万円	%	円 銭	%
2023年2月期第1四半期	336,658		109,746		29.2		211.80	
2022年2月期	337,887		112,191		29.8		215.46	

(参考) 自己資本 2023年2月期第1四半期 98,301百万円 2022年2月期 100,815百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー		投資活動による キャッシュ・フロー		財務活動による キャッシュ・フロー		現金及び現金同等物 四半期期末残高	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年2月期第1四半期	1,017		△4,214		△380		42,637	
2022年2月期第1四半期	△2,559		△1,403		4,606		51,234	

(参考) エコノミック営業キャッシュフロー:

販売用不動産および販売用発電設備の増減額(仕入・売却)の影響を除く営業活動によるキャッシュ・フロー(税引後)  
2023年2月期第1四半期 777百万円 2022年2月期第1四半期 1,416百万円

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			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	-								
2023年2月期(予想)		0.00	-	7.00	7.00		38.1 ~49.9		

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無: 無

(注) 2023年2月期の配当予想の詳細は、6ページ「1. 当四半期決算に関する定性的情報(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

3. 2023年2月期の連結業績予想 (2022年3月1日~2023年2月28日)

(%表示は、対前期増減率)

	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	10,600	5.8	15,600	17.6	7,600	1.7	8,500	31.3	18.36	33.0
	~9,700	~△3.2	~12,700	~△4.3	~6,700	~△10.3	~6,500	~0.4	~14.04	~1.7

(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) 2023年2月期の連結業績予想につきましては、レンジでの開示といたします。詳細は、6ページ「1. 当四半期決算に関する定性的情報(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：有

(注) 詳細は、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）	2023年2月期1Q	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1Q	41,246,500株	2022年2月期	37,466,500株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2023年2月期1Q	467,047,779株	2022年2月期1Q	471,211,514株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（将来に関する記述等についてのご注意）

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。なお、業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、6ページ「1. 当四半期決算に関する定性的情報（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

## ○目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	5
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	6
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	7
(1) 四半期連結貸借対照表	7
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	9
四半期連結損益計算書	
第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)	14
(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（以下「コロナ」という。）感染者数の抑制とともに人流の回復が進み、観光支援策等が支えとなるなか、個人のサービス消費を中心として経済活動が持ち直しています。一方、企業業績においては、サプライチェーンの停滞や部品・原材料の不足および価格高騰により厳しい環境が続きましたが、緩やかながら回復基調にあります。今後は、より一層の経済回復が期待されますが、コロナ変異株の状況については不確実性が大きく、円安や資源価格の高騰による物価上昇のリスクもあり、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は、オフィスビルにおいて、特に大規模物件でコロナによる影響が顕在化しましたが、空室率の落ち着きとともに、新規成約の賃料水準も下げ止まりつつあります。なお、当社が保有する中規模オフィスにおいては、コロナの影響が最小限に留まり、引き続き底堅い需要が継続しております。コロナの影響を大きく受けたホテル産業においては、売上が回復傾向にありますが、インバウンド需要は限定的であり、コロナ前の水準への回復には至っておりません。今後、政府による水際対策の一層の緩和が期待され、さらなる回復が見込まれます。安定性が高い賃貸住宅や物流施設の需要は引き続き堅調さを維持しており、投資需要も底堅い状況が続いております。

また、世界的に環境課題への取り組みが急務であるなか、わが国でもカーボンニュートラルに向けたエネルギー政策の整備が進んでおり、さらなる政策の強化が期待されます。こうした環境下において、クリーンエネルギー事業の重要性は増しておりますが、当社では、地域および地球に優しい再生可能エネルギーのさらなる創出に注力しております。

#### 主な取り組み

当社ではこのような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、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。

また、徹底した心築（しんちく）（注）とITの融合により、ハードだけでは対応できない顧客ニーズを発掘し、それらのニーズにオンリーワンとしての確に対応することで、顧客価値・社会価値の飛躍的な向上を目指しております。当社が開発したAIレベニューマネジメント（売上管理）システム「PROPERA」は、その代表的な事業のひとつであり、コンサルティングと業務支援、アルゴリズムとAIを融合し、宿泊施設が本来持つポテンシャルを最大限発揮するシステムです。ホテル収益の最大化と労働生産性の向上により、宿泊施設の課題解決と競争力強化を実現します。

当社では、既存事業の進化とともに、こうした新規事業の創出と成長により、今後とも、株主価値の最大化に向け、株主重視経営をさらに向上し具現化すべく、全力を尽くしてまいります。

#### （注）心築（しんちく）について

心築とは、いちごの不動産技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心を込めた丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造することをいい、日本における「100年不動産」の実現を目指しております。

#### 「既存事業の成長と深化」

##### ・心築事業

コロナの影響は、アセットタイプにより大きく異なり、最も大きな影響を受けたホテルでは、売上が回復傾向にありますが、インバウンド需要が限定的であり、宿泊ニーズの本格的な回復には時間を要するものと思われます。また、当社が保有する心築資産のなかで最大規模となるオフィスビルで空室が発生し、一時的な減収要因となっておりますが、賃料水準に比してビルのグレードが非常に高い物件であり、後継テナントの誘致においてはテナント候補企業様のニーズを捉えて進めてまいります。商業ビルにおいては、東京都中央区銀座に所在する物件の心築が完了したことから、当第1四半期に売却いたしました。商業ビルの売買市場は回復基調にあるものの、売買の成立には立地等の条件が伴いますが、本物件においては好立地であることから、買い手からコロナ前の水準による価格提示を受け、譲渡による利益の実現が株主価値の向上に資するものと判断いたしました。なお、賃貸住宅および物流施設では、コロナによる大きな影響は顕在化しておりません。とり

わけ、収益の安定性がより高い賃貸住宅においては、投資家の投資需要が継続しており、設立6年目を迎えたいちごオーナーズは、順調に成長を続けております。当第1四半期においても取得・売却ともに順調に進捗しております。

こうしたなか、当第1四半期における不動産の売買は売却額108億円、取得額116億円となりました。

#### ・ アセットマネジメント事業

いちごオフィスリート投資法人（証券コード8975、以下「いちごオフィス」という。）、いちごホテルリート投資法人（証券コード3463、以下「いちごホテル」という。）、いちごグリーンインフラ投資法人（証券コード9282）および、私募ファンド事業への業務支援に注力いたしました。

いちごオフィスでは、環境課題への取り組みとして、いちごグループでは最も早く、保有する全物件（区分所有物件および共有物件を除く。）で、電力受給契約における再生可能エネルギーへの切り替えを完了いたしました。

いちごホテルでは、ホテル需要の本格的な回復に至っていないことから、完全成果報酬制度の導入に伴い、ホテル売上に連動して当社のベース運用フィーがコロナ前の水準に戻っておりませんが、稼働率および売上は回復基調にあり、本年5月度の実績では、コロナ感染拡大以降でRevPARが最も高い状況になっております。

#### ・ 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%）の新たな発電開始を予定しており、当第1四半期に、2発電所が稼働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、62発電所（発電出力173.1MW）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グリーンバイオマス発電を計画しております。世界的にコロナの影響を受けるなか、市況の変化に左右されず、より安定性の高い当事業は、継続的に成長しております。

#### 「急激な環境変化に対応した成長戦略」

##### ・ 信頼性の高い財務基盤の確保

当社は、リーマン・ショック以降、借入期間の長期化と借入コスト削減、包括的な金利ヘッジによる金利上昇リスクの低減、無担保資金の調達等の幅広い財務施策の推進により、収益基盤と財務基盤を強化してまいりました。今後もこの方針を継続し、当社の心築をよりサステナブルな事業へ進展させてまいります。

##### ・ 徹底的なキャッシュ・フロー経営

当社は、これまでも高いキャッシュの創出力を維持してまいりましたが、この急激な環境の変化に対応し、さらなるキャッシュの創出を図っております。具体的には、当社の心築事業に属する不動産を固定資産化することで、減価償却の税効果によりキャッシュを創出し、将来の成長投資に備えております。なお、当第1四半期末における固定資産比率は87.4%（注）です。

（注）当社の心築事業に属する不動産のうち、いちごオーナーズ、セントロ、ストレージプラスの資産を除く不動産を対象としております。

#### 「サステナビリティへの取り組み」

当社は、企業の存在意義は社会貢献であると考えており、サステナブルな社会を実現するための「サステナブルインフラ企業」として大きな成長を図るとともに、事業活動を通じて社会的責任を果たすことを最大の目標としております。

具体的な取り組みとして、現存不動産に新たな価値を創造する「心築（しんちく）」を軸とした事業モデルをさらに進化させ「100年不動産」にチャレンジするとともに、クライメイト（気候）・ポジティブに向けて、事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーとすることを目指す国際的なイニシアティブである「RE100」の目標達成年限を2025年とし、当社に加え、当社グループが運用するいちごオフィス（8975）、いちごホテル（3463）が保有する不動産も対象とし、環境循環型社会に向けた取り組みを加速しております。当第1四半期末時点において、60%まで再生可能エネルギーへの切り替えが進んでおります。

また、当社は、社会の良き一員として行動し、持続可能な成長を実現するための世界的な枠組みである「国連グローバル・コンパクト」に署名しております。署名する企業および団体は、10の原則に賛同し、企業トップ自らのコミットメントのもと、その実現に向けて努力を継続することが求められます。

当社は、社会をより良い状態で次世代へ継承するための一員として、独自の心築技術を軸とした新しい価値創造・社会課題の解決と環境保全活動によって、社会に貢献してまいります。

## 業績の詳細

当第1四半期の業績は、売上高16,638百万円（前年同四半期比31.3%増）、営業利益2,723百万円（同13.8%減）、ALL-IN営業利益（注）2,723百万円（同13.8%減）、経常利益2,367百万円（同0.7%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益1,534百万円（同0.7%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、当第1四半期連結累計期間の期首より、報告セグメントの「セグメント利益」を「営業利益」から「ALL-IN営業利益」に変更いたします。

### （i）アセットマネジメント

当該セグメントの業績につきましては、いちごオフィスにおいて、物件の入れ替え施策において売却が先行したこと等に伴い、前年同四半期比でベース運用フィーが減少したこと等により、セグメント売上高578百万円（前年同四半期比7.3%減）、セグメント利益322百万円（同8.7%減）となりました。

### （ii）心築（しんちく）

当第1四半期は、商業施設やオフィス等の販売用不動産の売却により、当該セグメントの売上高は14,592百万円（前年同四半期比37.2%増）となりました。一方で、前年同四半期に行った物件売却の利益率が高かったことから、セグメント利益は1,751百万円（同15.1%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通期で寄与したことに加え、当第1四半期において新たに2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1,574百万円（前年同四半期比2.3%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659百万円（同11.3%減）となりました。

## ②経営成績の分析

### （売上高）

連結売上高は、商業施設やオフィス等の販売用不動産の売却収入、新たに竣工した発電所の稼働による売電収入の増加等があったことから、売上高は16,638百万円（前年同四半期比31.3%増）となりました。

売上高の主な内訳は、不動産販売収入10,863百万円、不動産賃貸収入3,640百万円、不動産フィー収入448百万円、売電収入1,572百万円であります。

### （営業利益）

営業利益は、心築の完了により物件売却を進めた一方で、前年同四半期に行った物件売却の利益率が高かったこと、前期に大規模オフィスビルにて空室が発生したこと等から、2,723百万円（前年同四半期比13.8%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増加したことから、242百万円（前年同四半期比289.8%増）となりました。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。

主な内訳は、デリバティブ評価益186百万円、受取利息11百万円であります。

営業外費用は、前年同四半期と比較して支払利息が減少したことから、599百万円（前年同四半期比28.4%減）となりました。

主な内訳は、支払利息534百万円、融資関連費用16百万円であります。

## (親会社株主に帰属する四半期純利益)

法人税等は776百万円、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1,534百万円（前年同四半期比0.7%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、42,637百万円となり、前連結会計年度末の46,214百万円と比較して3,576百万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2,367百万円、減価償却費1,334百万円等により4,030百万円の資金の増加があった一方、利息の支払額471百万円、法人税等の支払額2,781百万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1,017百万円（前年同四半期は△2,559百万円）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△4,214百万円（前年同四半期は△1,403百万円）となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出4,170百万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△380百万円（前年同四半期は4,606百万円）となりました。これは主に、短期借入金の純増減額2,417百万円、長期借入れによる収入10,984百万円、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12,354百万円、自己株式の取得による支出1,096百万円、配当金の支払額3,148百万円があったことによるものです。

## (2) 財政状態に関する説明

## (資産)

資産合計は336,658百万円となり、前連結会計年度末と比較して1,228百万円減少（前連結会計年度末比0.4%減少）いたしました。

これは主に、物件取得による有形固定資産の増加2,863百万円に対し、自己株式の取得1,096百万円を主とした現金及び預金の減少3,596百万円があったことによるものであります。

## (負債)

負債合計は226,912百万円となり、前連結会計年度末と比較して1,216百万円増加（前連結会計年度末比0.5%増加）いたしました。

これは主に、未払法人税等の減少1,174百万円、その他の流動負債の減少1,358百万円に対し、物件取得資金の調達等により借入金が3,922百万円増加したことによるものであります。

## (純資産)

純資産合計は109,746百万円となり、前連結会計年度末と比較して2,444百万円減少（前連結会計年度末比2.2%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の計上1,534百万円に対し、剰余金の配当3,275百万円、自己株式の取得1,096百万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29.2%（前連結会計年度末比0.6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

わが国経済は、新型コロナウイルス感染者数の抑制とともに人流の回復が進み、観光支援策等が支えとなるなか、より一層の経済回復が期待されますが、コロナ変異株の状況については不確実性が大きく、円安や資源価格の高騰による物価上昇のリスクもあり、引き続き、注視が必要な状況です。こうした環境を背景に、当期の業績につきましては、慎重に見定める必要があると考えており、不動産の売却において保守的に見積もった業績を下限とし、レンジによる業績予想としております。2022年4月19日付「2022年2月期決算短信」において公表しております2023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。

また、経営指標として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おります。したがって、売上高予想を行わず、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いたします。

配当予想につきましては、当社の累進的配当政策に基づき、前期と同額の1株当たり7円としております。

なお、当社におきましては、盤石な財務基盤を維持するとともに、キャッシュ・フロー経営の徹底によりこの急激な環境変化に対応し、中長期的な価値創造に向けたビジネスモデルの進化を推進してまいります。



## 2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

## (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年2月28日)	当第1四半期連結会計期間 (2022年5月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	46,458	42,862
受取手形及び売掛金	1,819	2,464
営業貸付金	1,324	1,324
営業投資有価証券	2,547	72
販売用不動産	68,666	68,425
その他	2,613	3,294
貸倒引当金	△633	△49
流動資産合計	122,798	118,395
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	66,501	66,778
減価償却累計額	△10,292	△11,009
建物及び構築物 (純額)	56,208	55,768
クリーンエネルギー発電設備	34,298	34,752
減価償却累計額	△6,345	△6,815
クリーンエネルギー発電設備 (純額)	27,953	27,937
土地	116,079	119,336
建設仮勘定	435	593
建設仮勘定 (クリーンエネルギー発電設備)	2,095	2,036
その他	2,884	2,940
減価償却累計額	△1,618	△1,710
その他 (純額)	1,265	1,229
有形固定資産合計	204,038	206,902
無形固定資産		
のれん	1,580	1,536
借地権	1,365	1,365
その他	605	521
無形固定資産合計	3,551	3,424
投資その他の資産		
投資有価証券	3,463	3,710
長期貸付金	270	262
繰延税金資産	883	781
その他	3,013	3,198
貸倒引当金	△131	△16
投資その他の資産合計	7,498	7,936
固定資産合計	215,089	218,263
資産合計	337,887	336,658

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年2月28日)	当第1四半期連結会計期間 (2022年5月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	2,382	4,800
1年内償還予定の社債	274	274
1年内返済予定の長期借入金	9,888	8,988
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	1,375	4,258
未払法人税等	1,888	714
賞与引当金	39	173
その他	5,012	3,654
流動負債合計	20,861	22,863
固定負債		
社債	5,603	5,563
長期借入金	150,389	149,937
長期ノンリコースローン	39,489	39,465
繰延税金負債	1,795	1,641
長期預り保証金	6,749	6,774
その他	805	666
固定負債合計	204,833	204,048
負債合計	225,695	226,912
純資産の部		
株主資本		
資本金	26,888	26,888
資本剰余金	11,268	11,268
利益剰余金	76,310	74,570
自己株式	△13,423	△14,520
株主資本合計	101,043	98,206
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	25	285
繰延ヘッジ損益	※ △254	※ △190
その他の包括利益累計額合計	△228	95
新株予約権	961	974
非支配株主持分	10,415	10,470
純資産合計	112,191	109,746
負債純資産合計	337,887	336,658

(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 2021年3月1日 至 2021年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年5月31日)
売上高	12,674	16,638
売上原価	7,931	12,320
(うち減価償却費)	1,360	1,280
売上総利益	4,743	4,317
販売費及び一般管理費	1,583	1,593
営業利益	3,159	2,723
営業外収益		
受取利息	5	11
受取配当金	5	8
為替差益	18	8
デリバティブ評価益	※ 8	※ 186
その他	25	26
営業外収益合計	62	242
営業外費用		
支払利息	593	534
デリバティブ評価損	※ 175	—
融資関連費用	24	16
その他	44	48
営業外費用合計	837	599
経常利益	2,384	2,367
税金等調整前四半期純利益	2,384	2,367
法人税等	782	776
四半期純利益	1,601	1,590
非支配株主に帰属する四半期純利益	55	56
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,546	1,534

(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 2021年3月1日 至 2021年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年5月31日)
四半期純利益	1,601	1,590
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	54	260
繰延ヘッジ損益	※ 15	※ 63
その他の包括利益合計	70	323
四半期包括利益	1,671	1,914
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,616	1,858
非支配株主に係る四半期包括利益	55	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 2021年3月1日 至 2021年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年5月31日)
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	2,384	2,367
減価償却費	1,413	1,334
のれん償却額	36	44
賞与引当金の増減額 (△は減少)	159	134
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△0	0
受取利息及び受取配当金	△10	△20
支払利息	593	534
売上債権の増減額 (△は増加)	△733	△644
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	△11	1,890
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△3,972	240
前渡金の増減額 (△は増加)	106	△25
前払費用の増減額 (△は増加)	△131	△220
未収入金の増減額 (△は増加)	125	△22
未収消費税等の増減額 (△は増加)	251	310
未払金の増減額 (△は減少)	△1,075	△738
未払費用の増減額 (△は減少)	29	△4
前受金の増減額 (△は減少)	△70	△938
預り金の増減額 (△は減少)	△209	735
預り保証金の増減額 (△は減少)	△109	24
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△835	△568
その他	523	△184
小計	△1,536	4,249
利息及び配当金の受取額	10	20
利息の支払額	△504	△471
法人税等の支払額	△528	△2,781
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,559	1,017
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金等の預入による支出	△2	△0
定期預金の払戻による収入	—	20
投資有価証券の取得による支出	△120	△29
有形固定資産の取得による支出	△907	△4,170
無形固定資産の取得による支出	△72	△4
出資金の払込による支出	△3	△6
差入保証金の差入による支出	△16	△0
貸付けによる支出	△290	△32
貸付金の回収による収入	8	7
その他	0	2
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,403	△4,214

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2021年3月1日 至 2021年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年5月31日)
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)	3,110	2,417
社債の償還による支出	△40	△40
長期借入れによる収入	11,087	10,984
長期借入金の返済による支出	△4,922	△12,354
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	△151	△141
自己株式の取得による支出	△1,298	△1,096
配当金の支払額	△3,177	△3,148
非支配株主への配当金の支払額	△0	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,606	△380
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)	644	△3,576
現金及び現金同等物の期首残高	50,590	46,214
現金及び現金同等物の四半期末残高	51,234	42,637

## (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)

(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。)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っておりますが、利益剰余金の当期首残高に与える影響はありません。

この結果、当第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軽微であります。

なお、「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 2020年3月31日)第28-15項に定める経過的な取扱いに従って、前第1四半期連結累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。これにより、従来、時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品とされていた社債その他の債券については取得原価をもって四半期連結貸借対照表価額としておりましたが、観察可能なインプットを入手できない場合であっても、入手できる最良の情報に基づく観察できないインプットを用いて算定した時価をもって四半期連結貸借対照表価額としております。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症拡大に伴う会計上の見積りについて)

前連結会計年度末より、新型コロナウイルス感染症拡大に伴う会計上の見積りに関する仮定に重要な変更はありません。

(四半期連結貸借対照表関係)

※ 繰延ヘッジ損益

前連結会計年度(2022年2月28日)

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

当第1四半期連結会計期間(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 2021年3月1日 至 2021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 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。

(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 2021年3月1日 至 2021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 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。



## (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 2021年3月1日 至 2021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）2	四半期連結財務諸表計上額
	アセット マネジメント	心築	クリーン エネルギー	計		
売上高						
外部顧客への売上高	503	10,631	1,538	12,674	—	12,674
セグメント間の内部 売上高又は振替高	120	0	—	120	△120	—
計	623	10,632	1,538	12,794	△120	12,674
営業利益	353	2,061	743	3,158	0	3,159
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	—	—	—	—	—	—
セグメント利益(ALL-IN 営業利益) (注) 1、4	353	2,061	743	3,158	0	3,159
セグメント利益内訳						
ストック利益（注）3	353	744	743	1,840	—	—
フロー利益（注）3	0	1,317	—	1,317	—	—
セグメント資産	1,969	282,077	35,937	319,984	31,437	351,422
その他の項目						
減価償却費	—	986	412	1,399	14	1,413
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	193	355	549	2	552

(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費用であります。セグメント資産の調整額31,437百万円は、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14百万円は、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資産の増加額であります。

3. ストック利益は主に賃貸収益、売電収益、AMのベース運用フィー等です。フロー利益は主に不動産売却損益、AMのスポット運用フィー等です。
  4. 当第1四半期連結累計期間の期首から一部の子会社に対する経営指導料の計算方法を変更いたしました。当該変更を前第1四半期連結累計期間に反映させた場合、各報告セグメントに係る販売費及び一般管理費が変動し、各セグメント利益は「アセットマネジメント」が375百万円、「心築」が2,075百万円、「クリーンエネルギー」が717百万円となります。
2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報  
該当事項はありません。

## II 当第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)2	四半期連結財務諸表計上額
	アセット マネジメント	心築	クリーン エネルギー	計		
売上高						
外部顧客への売上高	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 心築事業に属する不動 産の売却損益	—	—	—	—	—	—
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)3	322	509	659	1,491	—	—
フロー利益(注)3	△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事業に属する不動産の売却損益
2. セグメント利益の調整額△9百万円は、セグメント間取引消去額及び各報告セグメントに配分していない全社費用であります。セグメント資産の調整額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。
3. スtock利益は主に貸貸収益、売電収益、AMのベース運用フィー等です。フロー利益は主に不動産売却損益、AMのスポット運用フィー等です。
4. 当第1四半期連結累計期間の期首から一部の子会社に対する経営指導料の計算方法を変更いたしました。

## 2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

## 3. 報告セグメントの変更等に関する事項

当期より、心築事業の事業実態を表すため、「営業利益」に特別損益に計上される心築事業に属する不動産の売却損益を加算した「ALL-IN営業利益」を経営指標(KPI)として設定しております。これは、さらなる開示の可視化にも繋がることから、当第1四半期連結累計期間の期首より、報告セグメントの「セグメント利益」を「営業利益」から「ALL-IN営業利益」に変更いたします。

心築事業は当社のコア事業の一つであり、販売用不動産、固定資産の会計科目に関わらず、不動産に対して心築を施し、賃貸によるストック収益及び売却によるフロー収益を創出する事業です。心築事業に属する不動産は、会計上では販売用不動産と固定資産に分けられ、販売用不動産の売却損益は売上総利益に、固定資産の売却損益は特別損益に区分して計上されます。

当社では、2020年2月期末に心築事業に属する不動産の固定資産比率を引き上げており、約2年超が経過

するなかで心築が完了し、固定資産の売却取引が増加しております。このような状況から、心築事業の本来の収益力を明瞭に表示するため、同じ心築事業に属する不動産のフロー収益として、営業利益と心築事業に属する不動産の固定資産売却損益を合算した「ALL-IN営業利益」をセグメント利益として開示いたします。

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。