

2022年2月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年1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 2022年1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. 2022年2月期第3四半期の連結業績 (2021年3月1日~2021年11月30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		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	%
2022年2月期第3四半期	29,386	△46.8	5,036	△41.1	3,030	△53.6	1,969	△53.8
2021年2月期第3四半期	55,188	△29.4	8,551	△65.8	6,535	△71.2	4,265	△71.8

(注) 包括利益 2022年2月期第3四半期 2,154百万円 (△46.4%) 2021年2月期第3四半期 4,017百万円 (△75.0%)

	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	%
2022年2月期第3四半期	4.20	△52.6	-	-
2021年2月期第3四半期	8.86	△71.5	-	-

(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		
2022年2月期第3四半期	347,903		107,705		27.7	205.78		
2021年2月期	347,076		110,255		28.5	209.81		

(参考) 自己資本 2022年2月期第3四半期 96,287百万円 2021年2月期 99,050百万円

(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	
2022年2月期第3四半期	△10,993		△3,217		1,068		35,961	
2021年2月期第3四半期	21,239		△15,075		3,063		49,815	

(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)
2022年2月期第3四半期 5,659百万円 2021年2月期第3四半期 7,695百万円

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
	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			
2021年2月期	-	0.00	-	7.00	7.00	3,304	66.8	3.3
2022年2月期	-	0.00	-	-	-	-	-	-
2022年2月期(予想)	-	-	-	7.00	7.00	-	40.9 ~65.5	-

(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) 2022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. 2022年2月期の連結業績予想 (2021年3月1日~2022年2月28日)

(%表示は、対前期増減率)

	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	%	円 銭	%
通期	12,000 ~9,100	24.1 ~△5.9	8,900 ~6,000	24.0 ~△16.4	8,000 ~5,000	59.1 ~△0.5	17.10 ~10.69	63.2 ~2.0

(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) 2022年2月期の連結業績予想につきましては、現時点での想定に基づき、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、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 : 無
- 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）	2022年2月期3Q	505,381,018株	2021年2月期	505,381,018株
② 期末自己株式数	2022年2月期3Q	37,466,500株	2021年2月期	33,283,200株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2022年2月期3Q	469,016,646株	2021年2月期3Q	481,295,872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3四半期連結累計期間	9
第3四半期連結会計期間	10
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	11
第3四半期連結会計期間	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
(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	21
第3四半期における連結キャッシュ・フロー計算書(会計期間)	21

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3四半期におけるわが国経済は、世界的に広がる新型コロナウイルス感染症（COVID-19）（以下「コロナ」という。）の影響により、厳しい状況が継続しておりますが、ワクチンの普及等に伴う感染者数の減少を背景とした2021年9月末の緊急事態宣言、まん延防止等重点措置解除以降は、レジャー・外食等のサービス消費が急回復しています。企業業績においては、部品・原材料の不足や価格高騰により製造業を中心に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、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、特に東京都心部の大規模オフィスビルの空室率が上昇しており、新規成約における賃料水準も下落傾向にあります。一方、当社が保有する中規模オフィスにおいては、底堅い需要が継続しており、オフィス戦略の見直しによる移転ニーズの受け皿にもなっております。コロナの影響を大きく受けたホテル産業においては、国内の人流が回復傾向にあり、これに伴い売上も増加しておりますが、インバウンド需要はほぼなく、さらにコロナ変異株の感染再拡大の懸念があり、本格的な回復には至っておりません。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。

その一環として、現存不動産に新たな価値を創造する「心築（しんちく）」（注）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、クライメート（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、当初の2040年から2025年に15年前倒しすることとし、環境循環型社会に向けた取り組みを加速しております。

また、当社は、企業の存在意義は社会貢献であると考えております。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、その表明とさらなる推進を目的として、「国連グローバル・コンパクト」に署名しております。国連グローバル・コンパクトとは、各企業および団体が責任ある創造的なリーダーシップを発揮することによって、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。

なお、当社は、資本の効率的活用や投資者を意識した経営観点等、グローバルな投資基準に求められる諸要件を満たす会社で構成されるJPX日経インデックス400に6年連続で選定されております。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こ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、賃貸市場はアセットタイプにより状況が大きく異なりました。国内のコロナ感染状況は比較的落ち着いた状況にあり、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、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れます。一方、当社が保有

および運営するホテルにおいては、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」の導入により、稼働率については高い水準を維持しております。このPROPERAについては、外販に向けた本格的なプロモーションを開始しており、一義的な顧客ターゲットを複数の外部予約サイトを一元管理するサイトコントローラーのユーザーである宿泊施設20,000棟とし、導入拡大に向け注力しております。商業施設においては業種により状況は異なるものの、概ね回復基調にありますが、コロナ感染の再拡大が懸念されるなか、各店舗では難しい運営が続いております。引き続き、テナント様とのコミュニケーションを充実させ、対応に取り組んでまいります。

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いません。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、当社においても売買が活発になっております。

なお、当期の不動産売却においては、市況を見定めつつ、丁寧な売却活動を継続しておりますが、一部に投資ニーズが顕在化しており、売却による利益の実現は、第4四半期に集中する見込みです。こうしたなか、当第3四半期における不動産の売買は売却額124億円、取得額255億円となりました。

・ 「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。いちごでは、資産運用報酬制度について、Jリート市場で唯一、投資主価値に連動し、能動的な運用を促進する完全成果報酬をいちごオフィス、いちごホテルにて導入しております。このため、コロナの拡大によりホテルオペレーターの収益に連動する変動賃料が発生しない等の理由により、各投資法人が収受する賃料の減少が生じた場合においては、当社のベース運用フィーが減少するリスクがあります。当第3四半期においても、いちごホテルのベース運用フィーがホテル売上の減少に連動してコロナ前に比べ減少しており、前年同期比でほぼ横ばいとなりました。全国的にホテルの運営が厳しい状況下において、当社では、グループ会社の博多ホテルズを通じて、いちごホテルが保有するホテルのオペレーションを支援しており、当第3四半期末時点で4ホテルを受託しております。また、ホテル売上の減少を踏まえ、いちごホテルの財務基盤のさらなる強化を目的に3.7億円の劣後投資法人債を引き受けております。

・ 「クリーンエネルギー事業」

当期は、9発電所（発電出力19MW/前期末比+13%）の新たな発電開始を予定しており、当第3四半期末までに、いちご初の風力発電所「いちご米沢板谷ECO発電所」を含む6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、57発電所（発電出力162.7MW）まで成長し、今後さらに10発電所（発電出力36.4MW）のパイプラインに加え、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、当四半期末における固定資産比率は84.6%（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。

「新規事業の創出・生活基盤となる新たなインフラへの参入」

当社は、「サステナブルインフラ企業」として、不動産を人々の暮らしをより豊かにするインフラと捉えております。そして、ストック収益比率のさらなる向上と持続的な成長を企図し、既存事業の成長に併せ、不動産を活かした新規事業の創出により新たな収益ドライバーを育てております。

具体的には、2017年3月に設立いたしました「いちごオーナーズ」では、投資家ニーズの把握、そのニーズを踏まえたレジデンスの取得、顧客の拡大といった4年間の取り組みを基盤に、新たに不動産小口化事業「ビルシェア」を開始いたしました。本事業は、個人投資家様の資産運用、分散投資、資産継承の円滑化ニーズに沿った現物不動産の小口化であり、運用期間を12年～15年程度とし、長期の運用によるストック収益が見込めます。

また、2019年3月にホテル運営会社「博多ホテルズ」を設立し、数多くのホテルの保有・運用を通して当社がこれまで培ったノウハウを活用し、ホテルのさらなる価値向上と収益拡大を図っております。

さらに、ホテル事業のさらなる成長を企図し、いちごのAIレベニューマネジメント（売上管理）システム「PROPERA」を開発いたしました。現状の統計プロセスを基にした過去データの複数要因の解析や、予測能力の高い機械学習により、最善の宿泊施設の価格設定を提案し、これにより当社は、ホテルの年間収益を約10～40%向上させております。このPROPERAについては、当期より外販に向け、本格的なプロモーションを展開しており、今後はより多くの宿泊施設に提供してまいります。

その他、不動産とアニメーションのビジネスシナジーを企図し、押井守総監督、西村純二監督による新作アニメーション「ぶらどらぶ」への独占出資を行っており、当社が秋葉原駅より徒歩4分に保有する「AKIBAカルチャーズZONE」との連動を図っております。

業績の詳細

当第3四半期の業績は、売上高29,386百万円（前年同四半期比46.8%減）、営業利益5,036百万円（同41.1%減）、経常利益3,030百万円（同53.6%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益1,969百万円（同53.8%減）となりました。

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いて収益・分配金成果報酬が堅調に推移したことにより、セグメント売上高は1,917百万円（前年同四半期比3.3%増）となりました。また、当該セグメントに係る販売費及び一般管理費が減少したことにより、セグメント利益は1,124百万円（同19.1%増）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、前期に取得した物件に係る減価償却費の増加に加え、前年同四半期との物件売却時期の違い等により、当該セグメントの売上高は23,603百万円（前年同四半期比52.8%減）、セグメント利益は2,091百万円（同65.5%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、当期において新たに6つの発電所が売電を開始したこと等により、売上高は4,236百万円（前年同四半期比13.2%増）、セグメント利益は1,814百万円（同12.0%増）となりました。

②経営成績の分析

(売上高)

連結売上高は、安定した賃貸収入や既発電所の売電収入に加え、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ものの、前年同四半期との物件売却時期の違いから、売上高は29,386百万円（前年同四半期比46.8%減）となりました。

売上高の主な内訳は、不動産販売収入11,677百万円、不動産賃貸収入11,630百万円、不動産フィー収入1,541百万円、売電収入4,236百万円であります。

(営業利益)

営業利益は、前述の通り前年同四半期比で物件売却が減少したことから、5,036百万円（前年同四半期比41.1%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、51百万円であったことから、218百万円（前年同四半期比24.6%減）となりました。

営業外費用は、デリバティブ評価損が増加した一方で融資関連費用が減少したことから、2,224百万円（前年同四半期比3.6%減）となりました。

主な内訳は、支払利息1,772百万円、デリバティブ評価損192百万円であります。

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。

(特別損益)

特別利益は、固定資産売却益により33百万円となりました。

特別損失は、固定資産除却損4百万円を含み7百万円（前年同四半期比93.2%減少）となりました。

(親会社株主に帰属する四半期純利益)

法人税等は920百万円、非支配株主に帰属する四半期純利益は166百万円となりました。

これらの結果、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,969百万円（前年同四半期比53.8%減）となりました。

③キャッシュ・フローの状況

当第3四半期における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、35,961百万円となり、前連結会計年度末の50,590百万円と比較して14,628百万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3四半期において、税金等調整前四半期純利益3,055百万円、減価償却費4,212百万円等により8,532百万円の資金の増加があった一方、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16,652百万円、法人税等の支払額1,283百万円、利息の支払額1,589百万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△10,993百万円（前年同四半期は21,239百万円）となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当第3四半期において、投資活動によるキャッシュ・フローは△3,217百万円（前年同四半期は△15,075百万円）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744百万円および投資有価証券の売却による収入568百万円があった一方、発電所の竣工等に伴う有形固定資産の取得による支出3,462百万円、投資有価証券の取得による支出604百万円、貸付けによる支出290百万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3四半期において、財務活動によるキャッシュ・フローは1,068百万円（前年同四半期は3,063百万円）となりました。これは主に、短期借入金の純増減額△1,584百万円、長期借入れによる収入19,649百万円、長期借入金の返済による支出11,242百万円、長期ノンリコースローンの返済による支出844百万円、自己株式の取得による支出1,499百万円、配当金の支払額3,229百万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347,903百万円となり、前連結会計年度末と比較して、827百万円増加（前連結会計年度末比0.2%増加）いたしました。

これは主に、現金及び預金の減少14,626百万円に対して、レジデンスを中心とした販売用不動産の増加16,618百万円があったことによるものであります。

(負債)

負債合計は240,198百万円となり、前連結会計年度末と比較して3,377百万円増加（前連結会計年度末比1.4%増加）いたしました。

これは主に、未払金等その他の流動負債が1,614百万円減少したものの、物件取得資金の調達や運転資金の借入れ等により、借入金が増加した5,998百万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107,705百万円となり、前連結会計年度末と比較して2,550百万円減少（前連結会計年度末比2.3%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1,969百万円に対し、剰余金の配当3,304百万円、自己株式の取得1,499百万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27.7%（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

わが国経済は、コロナワクチンの普及、緊急事態宣言の解除を受けて、徐々に回復に向かうものと見られますが、当社が属する不動産業界においては、コロナ前の水準への回復には一定の時間を要すると考えられ、不透明な状況が続くものと想定されます。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、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。2021年4月19日付「2021年2月期決算短信」において公表しております2022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 (2021年2月28日)	当第3四半期連結会計期間 (2021年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	50,832	36,205
受取手形及び売掛金	1,382	1,958
営業貸付金	1,324	1,324
営業投資有価証券	590	864
販売用不動産	64,109	80,728
その他	2,698	2,842
貸倒引当金	△167	△168
流動資産合計	120,771	123,756
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	68,277	68,954
減価償却累計額	△7,603	△9,829
建物及び構築物 (純額)	60,673	59,125
クリーンエネルギー発電設備	28,893	33,088
減価償却累計額	△4,702	△5,920
クリーンエネルギー発電設備 (純額)	24,191	27,168
土地	122,592	121,911
建設仮勘定	277	323
建設仮勘定 (クリーンエネルギー発電設備)	5,038	2,689
その他	2,745	2,782
減価償却累計額	△1,126	△1,488
その他 (純額)	1,619	1,293
有形固定資産合計	214,392	212,512
無形固定資産		
のれん	968	844
借地権	1,272	1,365
その他	1,797	1,420
無形固定資産合計	4,038	3,631
投資その他の資産		
投資有価証券	5,147	4,383
長期貸付金	10	277
繰延税金資産	605	571
その他	2,202	2,863
貸倒引当金	△91	△91
投資その他の資産合計	7,874	8,004
固定資産合計	226,305	224,147
資産合計	347,076	347,903

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年2月28日)	当第3四半期連結会計期間 (2021年11月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	4,879	3,294
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	9,751	9,780
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	1,358	1,367
未払法人税等	573	169
賞与引当金	9	316
その他	5,527	3,913
流動負債合計	22,374	19,117
固定負債		
社債	5,878	5,700
長期借入金	156,890	165,289
長期ノンリコースローン	40,974	40,120
繰延税金負債	1,868	1,763
長期預り保証金	7,795	7,168
その他	1,039	1,038
固定負債合計	214,446	221,080
負債合計	236,820	240,198
純資産の部		
株主資本		
資本金	26,888	26,888
資本剰余金	11,275	11,268
利益剰余金	73,160	71,820
自己株式	△11,988	△13,423
株主資本合計	99,335	96,553
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	90	48
繰延ヘッジ損益	※ △375	※ △313
その他の包括利益累計額合計	△285	△265
新株予約権	1,007	1,056
非支配株主持分	10,197	10,361
純資産合計	110,255	107,705
負債純資産合計	347,076	347,903

(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3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2020年3月1日 至 2020年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年3月1日 至 2021年11月30日)
売上高	55,188	29,386
売上原価	41,915	19,773
売上総利益	13,273	9,613
販売費及び一般管理費	4,721	4,576
営業利益	8,551	5,036
営業外収益		
受取利息	12	17
受取配当金	75	27
為替差益	—	38
デリバティブ評価益	※ 158	※ 51
その他	43	83
営業外収益合計	290	218
営業外費用		
支払利息	1,752	1,772
為替差損	28	—
デリバティブ評価損	※ 55	※ 192
融資関連費用	268	40
その他	200	218
営業外費用合計	2,306	2,224
経常利益	6,535	3,030
特別利益		
固定資産売却益	—	33
特別利益合計	—	33
特別損失		
固定資産除却損	0	4
投資有価証券評価損	114	—
その他	1	3
特別損失合計	116	7
税金等調整前四半期純利益	6,418	3,055
法人税等	2,149	920
四半期純利益	4,269	2,135
非支配株主に帰属する四半期純利益	3	166
親会社株主に帰属する四半期純利益	4,265	1,969

(第3四半期連結会計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結会計期間 (自 2020年9月1日 至 2020年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (自 2021年9月1日 至 2021年11月30日)
売上高	23,162	6,083
売上原価	18,572	3,838
売上総利益	4,589	2,244
販売費及び一般管理費	1,490	1,451
営業利益	3,098	793
営業外収益		
受取利息	4	6
受取配当金	17	17
為替差益	—	19
デリバティブ評価益	—	151
その他	7	29
営業外収益合計	29	225
営業外費用		
支払利息	591	567
為替差損	7	—
デリバティブ評価損	63	—
融資関連費用	113	5
その他	68	81
営業外費用合計	845	654
経常利益	2,282	364
特別利益		
固定資産売却益	—	29
特別利益合計	—	29
特別損失		
固定資産除却損	—	3
その他	0	2
特別損失合計	0	5
税金等調整前四半期純利益	2,282	387
法人税等	793	94
四半期純利益	1,489	293
非支配株主に帰属する四半期純利益	1	54
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,487	238

(四半期連結包括利益計算書)
(第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2020年3月1日 至 2020年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年3月1日 至 2021年11月30日)
四半期純利益	4,269	2,135
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△245	△42
繰延ヘッジ損益	※ △6	※ 62
その他の包括利益合計	△251	19
四半期包括利益	4,017	2,154
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	4,013	1,988
非支配株主に係る四半期包括利益	3	166

(第3四半期連結会計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結会計期間 (自 2020年9月1日 至 2020年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (自 2021年9月1日 至 2021年11月30日)
四半期純利益	1,489	293
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	41	△91
繰延ヘッジ損益	13	58
その他の包括利益合計	54	△32
四半期包括利益	1,543	260
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,542	205
非支配株主に係る四半期包括利益	1	54

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書
(第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2020年3月1日 至 2020年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年3月1日 至 2021年11月30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	6,418	3,055
減価償却費	3,432	4,212
株式報酬費用	41	49
のれん償却額	94	123
賞与引当金の増減額 (△は減少)	374	307
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	19	0
受取利息及び受取配当金	△88	△44
支払利息	1,752	1,772
固定資産除却損	0	4
固定資産売却益	—	△33
投資有価証券評価損益 (△は益)	114	—
売上債権の増減額 (△は増加)	799	△576
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	325	1,097
販売用不動産の増減額 (△は増加)	13,585	△16,616
出資金評価損	3	1
前渡金の増減額 (△は増加)	238	11
前払費用の増減額 (△は増加)	△414	△49
未収入金の増減額 (△は増加)	△10	108
未収消費税等の増減額 (△は増加)	891	△146
未払金の増減額 (△は減少)	△972	△545
未払費用の増減額 (△は減少)	188	4
預り金の増減額 (△は減少)	167	△158
預り保証金の増減額 (△は減少)	△280	△626
未払消費税等の増減額 (△は減少)	806	△670
その他	△715	354
小計	26,773	△8,363
利息及び配当金の受取額	88	44
利息の支払額	△1,563	△1,589
法人税等の支払額	△4,142	△1,283
法人税等の還付額	83	198
営業活動によるキャッシュ・フロー	21,239	△10,993
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	△6
投資有価証券の取得による支出	△547	△604
投資有価証券の売却による収入	10	568
有形固定資産の取得による支出	△13,777	△3,462
有形固定資産の売却による収入	—	744
無形固定資産の取得による支出	△742	△185
出資金の払込による支出	△3	△4
出資金の回収による収入	15	0
差入保証金の差入による支出	△0	△16
貸付けによる支出	△374	△290
貸付金の回収による収入	350	26
その他	2	13
投資活動によるキャッシュ・フロー	△15,075	△3,217

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2020年3月1日 至 2020年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年3月1日 至 2021年11月30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)	2,386	△1,584
社債の発行による収入	70	—
社債の償還による支出	△177	△177
長期借入れによる収入	48,777	19,649
長期借入金の返済による支出	△45,829	△11,242
長期ノンリコースローンの借入れによる収入	3,300	—
長期ノンリコースローンの返済による支出	△659	△844
ストックオプションの行使による収入	1	—
自己株式の取得による支出	△1,499	△1,499
配当金の支払額	△3,298	△3,229
非支配株主への配当金の支払額	△5	△1
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,063	1,068
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)	9,226	△13,142
現金及び現金同等物の期首残高	40,826	50,590
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△237	△1,485
現金及び現金同等物の四半期末残高	49,815	35,961

(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3四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税金等調整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、税金等調整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。

(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)

販売用不動産の評価及び固定資産の減損会計等の会計上の見積りについて、四半期連結財務諸表作成時に入手可能な情報に基づき実施しております。

新型コロナウイルスの影響は当社の事業活動にも影響を及ぼしており、当連結会計年度中の回復は見込んでおりませんが、徐々に回復するものと仮定しております。

なお、新型コロナウイルスによる経済活動への影響は不確実性が高いため、上記の仮定に変化が生じた場合には、将来における財政状態、経営成績に影響を及ぼす可能性があります。当第3四半期連結累計期間において、不動産に関する評価損等の計上はありません。

(表示方法の変更)

(四半期連結貸借対照表)

当社初の風力発電所「いちご米沢板谷ECO発電所」が発電を開始したことにより、前連結会計年度において表示していた、有形固定資産の「太陽光発電設備」及び「建設仮勘定（太陽光発電設備）」を第1四半期連結会計期間において、それぞれ「クリーンエネルギー発電設備」及び「建設仮勘定（クリーンエネルギー発電設備）」へ名称を変更し、連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、有形固定資産の「建設仮勘定」が3,632百万円減少し、「建設仮勘定（クリーンエネルギー発電設備）」が3,632百万円増加しております。

(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（2021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3四半期連結会計期間（2021年11月30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3四半期連結累計期間（自 2020年3月1日 至 2020年11月30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3四半期連結累計期間（自 2021年3月1日 至 2021年11月30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3四半期連結累計期間(自 2020年3月1日 至 2020年11月30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3四半期連結累計期間(自 2021年3月1日 至 2021年11月30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3四半期連結累計期間（自 2020年3月1日 至 2020年11月30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 (注1)
	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	1,445	49,998	3,744	55,188	—	55,188
セグメント間の内部 売上高又は振替高	410	1	—	411	△411	—
計	1,856	49,999	3,744	55,600	△411	55,188
セグメント利益	944	6,069	1,621	8,634	△82	8,551
セグメント利益内訳						
ストック（賃貸収益、売 電収益、AMのベース運用 フィー等）	883	2,851	1,621	5,355	—	—
フロー（不動産売却損 益、発電所売却損益、 AMのスポット運用フィー 等）	60	3,218	—	3,278	—	—
セグメント資産	1,575	268,446	34,023	304,045	34,548	338,593
その他の項目						
減価償却費	—	2,337	1,059	3,397	35	3,432
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	12,344	2,693	15,038	145	15,183

(注) 1. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. セグメント利益の調整額△82百万円は、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34,548百万円は、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35百万円は、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145百万円は、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。

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3四半期連結累計期間(自2021年3月1日至2021年11月30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 (注1)
	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	1,548	23,601	4,236	29,386	—	29,386
セグメント間の内部 売上高又は振替高	369	1	—	370	△370	—
計	1,917	23,603	4,236	29,757	△370	29,386
セグメント利益	1,124	2,091	1,814	5,030	5	5,036
セグメント利益内訳						
ストック(賃貸収益、売 電収益、AMのベース運用 フィー等)	1,115	1,215	1,814	4,145	—	—
フロー(不動産売却損 益、発電所売却損益、 AMのスポット運用フィー 等)	9	875	—	884	—	—
セグメント資産	1,938	288,472	36,407	326,818	21,085	347,903
その他の項目						
減価償却費	—	2,941	1,226	4,167	44	4,212
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	951	1,763	2,714	16	2,731

(注) 1. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. セグメント利益の調整額5百万円は、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21,085百万円は、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44百万円は、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16百万円は、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。

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。

Ⅲ 前第3四半期連結会計期間（自 2020年9月1日 至 2020年11月30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 (注1)
	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	497	21,488	1,176	23,162	—	23,162
セグメント間の内部 売上高又は振替高	127	0	—	127	△127	—
計	624	21,489	1,176	23,290	△127	23,162
セグメント利益	337	2,339	449	3,126	△27	3,098
セグメント利益内訳						
ストック（賃貸収益、売 電収益、AMのベース運用 フィー等）	314	1,057	449	1,821	—	—
フロー（不動産売却損 益、発電所売却損益、 AMのスポット運用フィー 等）	22	1,282	—	1,305	—	—
セグメント資産	1,575	268,446	34,023	304,045	34,548	338,593
その他の項目						
減価償却費	—	865	358	1,224	14	1,238
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	2,037	409	2,447	123	2,570

- (注) 1. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
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34,548百万円は、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123百万円は、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。

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3四半期連結会計期間（自 2021年9月1日 至 2021年11月30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 (注1)
	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	507	4,331	1,244	6,083	—	6,083
セグメント間の内部 売上高又は振替高	114	0	—	114	△114	—
計	621	4,331	1,244	6,197	△114	6,083
セグメント利益	353	16	420	790	2	793
セグメント利益内訳						
ストック（賃貸収益、売 電収益、AMのベース運用 フィー等）	353	15	420	790	—	—
フロー（不動産売却損 益、発電所売却損益、 AMのスポット運用フィー 等）	—	0	—	0	—	—
セグメント資産	1,938	288,472	36,407	326,818	21,085	347,903
その他の項目						
減価償却費	—	979	401	1,380	15	1,395
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	369	544	913	1	914

(注) 1. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 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21,085百万円は、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1百万円は、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。

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. 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3四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3四半期連結会計期間 （自 2020年9月1日 至 2020年11月30日）	当第3四半期連結会計期間 （自 2021年9月1日 至 2021年11月30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	2,282	387
減価償却費	1,238	1,395
株式報酬費用	5	17
のれん償却額	27	25
賞与引当金の増減額（△は減少）	189	159
貸倒引当金の増減額（△は減少）	2	0
受取利息及び受取配当金	△21	△24
支払利息	591	567
固定資産除却損	—	3
固定資産売却益	—	△29
売上債権の増減額（△は増加）	△142	△375
営業投資有価証券の増減額（△は増加）	9	1,109
販売用不動産の増減額（△は増加）	7,657	△12,852
出資金評価損	—	1
前渡金の増減額（△は増加）	65	△65
前払費用の増減額（△は増加）	22	△9
未収入金の増減額（△は増加）	△11	△25
未収消費税等の増減額（△は増加）	97	△170
未払金の増減額（△は減少）	△97	85
未払費用の増減額（△は減少）	150	1
預り金の増減額（△は減少）	44	84
預り保証金の増減額（△は減少）	△118	93
未払消費税等の増減額（△は減少）	583	△4
その他	78	△308
小計	12,656	△9,933
利息及び配当金の受取額	21	24
利息の支払額	△509	△485
法人税等の支払額	△1,522	△624
法人税等の還付額	0	32
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,645	△10,987
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	△3	△2
投資有価証券の取得による支出	△500	△376
投資有価証券の売却による収入	10	566
有形固定資産の取得による支出	△1,304	△1,274
有形固定資産の売却による収入	—	740
無形固定資産の取得による支出	△25	△111
出資金の払込による支出	—	△1
差入保証金の差入による支出	△0	△0
貸付けによる支出	△6	—
貸付金の回収による収入	350	8
その他	14	13
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,466	△437

(単位：百万円)

	前第3四半期連結会計期間 (自 2020年9月1日 至 2020年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (自 2021年9月1日 至 2021年11月30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)	△241	△1,163
社債の償還による支出	△40	△40
長期借入れによる収入	7,793	5,195
長期借入金の返済による支出	△11,100	△1,609
長期ノンリコースローンの返済による支出	△112	△133
自己株式の取得による支出	△1,499	—
配当金の支払額	△0	△0
非支配株主への配当金の支払額	△2	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,203	2,247
現金及び現金同等物に係る換算差額	—	0
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	3,975	△9,176
現金及び現金同等物の四半期首残高	45,840	45,138
現金及び現金同等物の四半期末残高	49,815	35,961