

2024年2月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年4月15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
 定時株主総会開催予定日 2024年5月26日 配当支払開始予定日 2024年5月27日
 有価証券報告書提出予定日 2024年5月27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. 2024年2月期の連結業績（2023年3月1日～2024年2月29日）

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	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	82,747	21.5	12,960	3.7	21,194	25.4	10,391	△4.2	18,626	22.0
2023年2月期	68,093	19.6	12,492	24.7	16,908	27.4	10,848	45.2	15,264	42.4

(注) 1 包括利益 2024年2月期 10,889百万円 (6.4%) 2023年2月期 10,232百万円 (51.6%)

(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 当期純利益		キャッシュ 純利益		1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 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	%	円 銭	%
2024年2月期	12,108	28.7	17,878	16.6	26.89	31.5	—	—	39.70	19.2
2023年2月期	9,409	45.4	15,327	17.7	20.45	48.0	—	—	33.30	19.8

(注) 1 潜在株式調整後1株当たり当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株当たり当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当期純利益+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

	自己資本 当期純利益率	自己資本 キャッシュ純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	%	%	%	%
2024年2月期	11.7	17.2	2.9	15.7
2023年2月期	9.2	15.0	3.2	18.3

(注) 自己資本キャッシュ純利益率=キャッシュ純利益/期中平均自己資本

(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	367,015	116,281	28.5	237.57
2023年2月期	338,619	114,393	30.4	227.24

(参考) 自己資本 2024年2月期 104,628百万円 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 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2024年2月期	△8,577	△2,524	17,791	46,101
2023年2月期	254	2,635	△6,582	40,313

(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 25,317百万円 2023年2月期 14,378百万円

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、前年同期を変更後の算定方法にて計算し開示しております。

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2023年2月期	—	0.00	—	8.00	8.00	3,627	39.1	3.6
2024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	—

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

※ 注記事項

（1）期中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）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

（3）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	505,402,018株	2023年2月期	505,381,018株
② 期末自己株式数	2024年2月期	64,982,000株	2023年2月期	51,992,200株
③ 期中平均株式数	2024年2月期	450,300,037株	2023年2月期	460,220,730株

（参考）個別業績の概要

1. 2024年2月期の個別業績（2023年3月1日～2024年2月29日）

（1）個別経営成績

（%表示は対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年2月期	8,448	21.8	4,210	29.1	3,637	1.1	1,850	△14.3
2023年2月期	6,936	△11.6	3,262	△22.7	3,597	△1.1	2,159	18.5

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2024年2月期	4.11	—
2023年2月期	4.69	—

（注）潜在株式調整後1株当たり当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株当たり当期純利益と同額となります。

（2）個別財政状態

	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	185,073		64,686		34.5	144.88		
2023年2月期	155,738		72,132		45.8	157.30		

（参考）自己資本 2024年2月期 63,806百万円 2023年2月期 71,317百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 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、8ページ「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

（決算補足説明資料の入手方法）

当社は、2024年4月15日に機関投資家およびアナリスト向けのWeb決算説明会を開催する予定であり、当日使用する決算説明資料については、開催後速やかに当社ホームページに掲載する予定です。

○目次

	頁
1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	6
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	7
(4) 今後の見通し	8
(5) 利益配分に関する基本方針および当期・次期の配当	8
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	8
3. 連結財務諸表及び主な注記	9
(1) 連結貸借対照表	9
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	11
連結損益計算書	11
連結包括利益計算書	12
(3) 連結株主資本等変動計算書	13
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	15
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	17
(継続企業の前提に関する注記)	17
(会計方針の変更)	17
(表示方法の変更)	17
(追加情報)	17
(連結貸借対照表関係)	17
(連結損益計算書関係)	18
(連結包括利益計算書関係)	18
(セグメント情報等)	19
(1株当たり情報)	24
(重要な後発事象)	25
4. 補足情報	26

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症拡大（以下、「コロナ」という。）による制限が解除され、社会的活動の正常化により緩やかな回復が継続しました。物価上昇により個人の節約志向が高まる反面、宿泊・飲食などのサービス需要は旺盛であり、訪日外国人数もコロナ前を上回る水準まで回復しております。また、堅調な企業業績を背景に投資意欲が高まり、設備投資も増加しました。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、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、ホテル売上が好調に推移しました。当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、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+37%と大幅に増加し、ストック収益の拡大をけん引しました。ストック収益全体では過去最高益となり、より安定性の高い収益構造となっております。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、緩やかながら空室率が低下しており、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。コロナで加速した働き方の変化に合わせ、選ばれるオフィスビルの提供に向けて、引き続き、テナント様のニーズを捉えてまいります。なお、安定性の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。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、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。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、当期は、総額60億円の自社株買い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いたしました。いちごホテルに対しては、これに併せて、投資主価値の最大化に資する優良ホテルの提供を行っております。

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

大きく落ち込んでいた宿泊需要は、すでにコロナ前の水準を上回っており、引き続き力強く伸長しております。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+37%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」のオペレーション収益が寄与し、

ストック収益の拡大をけん引しました。特に、当社ブランドホテルである福岡市所在の「HOTEL IL PALAZZO (2023年10月リニューアルオープン)」、「The OneFive Villa Fukuoka」および「The OneFive Terrace Fukuoka」がRevPARの向上をけん引しました。宿泊業界では、この需要の取り込みに際して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。

新規事業である「いちご・レジデンス・トークン」においては、当期2案件に取り組み、売上総額158.4億円のレジデンスを販売しております。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、当社案件が取り扱い第1号銘柄となりました。セカンダリー市場の開設により、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まいります。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(住宅)へ投資いただける新たな商品の展開は、顧客層の拡大と運用受託によるストック収益の拡大に寄与するほか、不動産の販売チャンネルが拡充したことで積極的な取得に繋がっております。当期は、マルチアセットの売買市場もコロナによる停滞から回復し、当社の当期における不動産取得額は695億円、売却額は696億円となりました。

・アセットマネジメント事業

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

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、これに伴い増加しました。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、当社は第2四半期にいちごブランドのライフスタイルホテルを含む5ホテルの提供を行い、これに併せて約15億円の投資口の第三者割当を引き受けました。

また、当社では、運用する投資法人のさらなる成長および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。前期より継続しておりました約30億円を含め、いちごオフィスについては、総額約130億円の投資口取得を完了し、いちごホテルについても約10億円の投資口取得を行いました。

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)」が2024年1月2日付で発電を開始いたしました。当期は、期末からの稼働となりましたが、来期以降は、「いちごえびの末永ECO発電所」の収益が通期で貢献し、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。なお、当期末において、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ローンを拡充させており、当期においては累計で約277億円を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、当期末における固定資産比率は72.4%（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（7期連続）

当社は、長期VISION「いちご2030」で掲げた「機動的な自社株買い」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7期連続で自社株買いを実施しております。当期は総額60億円の自社株買いを決定いたしました。

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り、2024年2月期においては配当予想から増配とし、1株当たり9円とする方針を取締役会にて決議し、本定時株主総会の議案として付議させていただきます。

なお、当社は、2017年2月期より株主還元の基本方針として「累進的配当政策」を導入しております。各年度の1株当たり配当金の下限を前年度1株当たり配当金とし、原則として「減配しない」ことにより、配当の成長を図るとともに、配当の安定性と透明性を高めております。

また、当社は「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%に引き上げることいたしました。この株主還元策に基づき、2025年2月期の配当予想を10円とし、引き続き増配といたします。今後もこの強化した株主還元策のもと、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。

2023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。

また、いちごJリーグ株主・投資主優待の拡充として、Jリーグ30周年記念イベントに株主・投資主様をご招待させていただきました。

「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目指しております。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、環境循環型社会を目指す取り組みを加速しております。当期末時点において、90%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。

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

当連結会計年度の業績は、売上高82,747百万円（前期比21.5%増）、営業利益12,960百万円（同3.7%増）、ALL-IN営業利益（注）21,194百万円（同25.4%増）、経常利益10,391百万円（同4.2%減）、親会社株主に帰属する当期純利益12,108百万円（同28.7%増）、キャッシュ純利益（注）17,878百万円（同16.6%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
 キャッシュ純利益
 ＝親会社株主に帰属する当期純利益＋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。

① アセットマネジメント（AM）

当該セグメントの業績につきましては、スポンサーサポートによるいちごホテルでの5ホテルの取得や堅調なホテル売上による収益増加に連動して運用報酬が増加した一方、前期はいちごオフィスにおいて、価値向上を図った物件の売却により大幅な売却益を実現し、当期は物件の売却による利益の実現に連動した成果報酬が減少したことから、セグメント売上高2,907百万円（前期比31.4%減）、セグメント利益1,496百万円（同50.5%減）となりました。

② 心築（しんちく）

当期においては、当社ブランドホテルを主とした好調なホテルの稼働やいちごオーナーズにおいてレジデンスの売却が堅調に推移したことにより、当該セグメントの売上高は74,389百万円（前期比26.9%増）となりました。また、会計上は特別利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く寄与し、セグメント利益は17,742百万円（同49.2%増）となりました。

③ 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、当期において新たな発電所が売電を開始し約1か月稼働した一方、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5,935百万円（前期比4.1%増）、セグメント利益は1,946百万円（同3.5%減）となりました。

経営成績の分析は、次のとおりであります。

(売上高)

連結売上高は、レジデンスを主とした販売用不動産の順調な売却に加え、ホテルをはじめ全アセットタイプで不動産賃貸収入が大きく伸長したことから、82,747百万円（前期比21.5%増）となりました。

売上高の主な内訳は、不動産販売収入51,308百万円、不動産賃貸収入22,482百万円、不動産ファイナンス収入2,411百万円、売電収入5,789百万円であります。

(営業利益)

前述した不動産販売収入、不動産賃貸収入、売電収入が増加した一方、インフレ対策を目的とした役職員のベースアップや採用強化に伴う人件費の増加等により販売費及び一般管理費が985百万円増加したため、営業利益は12,960百万円（前期比3.7%増）となりました。

なお、当期において、特別利益に計上した心築事業に属する不動産の固定資産売却益および投資持分等の売却益が大きく貢献し、心築事業の実態を表す「ALL-IN営業利益」は21,194百万円（前期比25.4%増）となりました。

(営業外損益)

営業外収益は、前期と比較してデリバティブ評価益が減少したことから、725百万円（前期比25.9%減）となりました。

主な内訳は、受取配当金361百万円、デリバティブ評価益109百万円であります。

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、3,294百万円（前期比25.6%増）となりました。

主な内訳は、支払利息2,349百万円、デリバティブ評価損330百万円であります。

(特別損益)

特別利益は、8,978百万円（前期比94.3%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4,376百万円、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関係会社株式売却益3,960百万円であります。

特別損失は、1,406百万円（前期比13.9%増）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1,087百万円であります。

(親会社株主に帰属する当期純利益)

法人税等は5,626百万円、非支配株主に帰属する当期純利益は227百万円となりました。

これらの結果、親会社株主に帰属する当期純利益は12,108百万円（前期比28.7%増）となりました。キャッシュ純利益は17,878百万円（前期比16.6%増）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

① 資産

資産合計は367,015百万円となり、前連結会計年度末と比較して28,395百万円増加（前期比8.4%増加）いたしました。

ホテルやオフィスの物件取得を進めたことにより販売用不動産が24,569百万円増加したことが主な要因であります。

② 負債

負債合計は250,734百万円となり、前連結会計年度末と比較して26,507百万円増加（前期比11.8%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20,967百万円および社債の増加1,865百万円があったことによるものであります。

③ 純資産

純資産合計は116,281百万円となり、前連結会計年度末と比較して1,887百万円増加（前期比1.7%増加）いたしました。

これは主に、親会社株主に帰属する当期純利益12,108百万円の計上に対し、剰余金の配当3,627百万円、自己株式の取得等4,531百万円があったことによるものであります。なお、自己資本比率は28.5%（前期比1.9ポイント減少）となりました。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、46,101百万円となり、前連結会計年度末の40,313百万円と比較して5,787百万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。

① 営業活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度において、税金等調整前当期純利益17,962百万円、減価償却費4,859百万円等を主として22,580百万円の資金が増加しました。将来収益となる先行投資を進め、物件の仕入れに伴う販売用不動産等の増加額25,660百万円によって資金が減少しました。これに加え、利息の支払額2,161百万円、法人税等の支払額3,335百万円の減少要因があった結果、営業活動によるキャッシュ・フローは△8,577百万円（前年同期は254百万円）となりました。

② 投資活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度において、投資活動によるキャッシュ・フローは△2,524百万円（前年同期は2,635百万円）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18,384百万円、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8,203百万円、投資有価証券の取得による支出16,567百万円があったことによるものです。

③ 財務活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度において、財務活動によるキャッシュ・フローは17,791百万円（前年同期は△6,582百万円）となりました。これは主に、短期借入金の純増減額15,764百万円、長期借入れによる収入64,043百万円があった一方、長期借入金の返済による支出54,996百万円、配当金の支払額3,553百万円があったことによるものです。

（参考）当社の財務関連指標の推移

	2020年2月期	2021年2月期	2022年2月期	2023年2月期	2024年2月期
自己資本比率（％）	30.1	28.5	29.8	30.4	28.5
リスクベース自己資本比率（％）	44.9	44.7	45.8	45.9	43.6
有利子負債÷EBITDA(倍)	7.0	15.1	13.4	11.8	13.0

自己資本比率：自己資本／総資産

リスクベース自己資本比率：自己資本（不動産含み益考慮後）／リスクベースB/S総資産（不動産含み益考慮後）

（注1）自己資本比率及びEBITDA対有利子負債倍率（有利子負債÷EBITDA）は連結ベースの財務数値により計算しております。

（注2）当社の連結貸借対照表には、当社にはリスクが帰属しない連結ファンドに係る資産、負債も含まれております。これらの当社に帰属しないリスクを連結貸借対照表から控除したうえで、現預金とコーポレートローンとを相殺したものをリスクベースB/Sとして算定しております。

（注3）有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っている全ての負債を対象としております。

(4) 今後の見通し

次期の業績予想につきましては、営業利益160億円、ALL-IN営業利益240億円、経常利益120億円、ALL-IN経常利益200億円、親会社株主に帰属する当期純利益140億円、キャッシュ純利益185億円、1株当たり当期純利益 (EPS) 32.10円、1株当たりキャッシュ純利益 (キャッシュEPS) 42.42円を見込んでおります。

当社は、株主価値の最大化に資する成長投資と株主様への還元の両面を追求するため、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、業績予想においても当社がKPIとしているキャッシュ純利益や1株当たりキャッシュ純利益を公表しており、売上高予想は行っておりません。

なお、当社では、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への注力を目的として通期業績予想のみを行っております。

(5) 利益配分に関する基本方針および当期・次期の配当

当社は、2017年2月期より株主還元の基本方針として「累進的配当政策」を導入しております。各年度の1株当たり配当金の下限を前年度1株当たり配当金とし、原則として「減配しない」ことにより、配当の成長を図るとともに、配当の安定性と透明性を高めております。

また、2024年4月15日開催の取締役会にて、「長期VISION いちご2030」の経営目標 (KPI) を刷新し、株主資本配当率 (DOE) を3%から4%に引き上げることを決定しております。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、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す。

当期は、期首業績予想に対し大幅に業績を伸ばすとともに、ストック収益において過去最高益を更新しており、配当につきましても配当予想から増配とし、1株当たり9円とする方針を取締役会にて決議し、2024年5月26日開催予定の当社定時株主総会の議案として付議させていただきます。

また、この株主還元策に基づき、次期の期末配当予想を10円とし、引き続き増配といたします。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、日本基準に基づき連結財務諸表を作成しております。

なお、国際会計基準の適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 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)	当連結会計年度 (2024年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	40,536	46,917
売掛金	3,866	2,448
営業貸付金	1,324	1,324
営業投資有価証券	47	14
販売用不動産	79,151	103,721
その他	3,197	3,720
貸倒引当金	△66	△401
流動資産合計	128,057	157,746
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	66,790	58,641
減価償却累計額	△12,751	△13,072
建物及び構築物 (純額)	54,039	45,568
クリーンエネルギー発電設備	34,956	39,099
減価償却累計額	△8,094	△9,865
クリーンエネルギー発電設備 (純額)	26,862	29,234
土地	114,431	105,368
建設仮勘定	679	3,978
建設仮勘定 (クリーンエネルギー発電設備)	2,250	134
その他	3,040	2,625
減価償却累計額	△1,980	△1,678
その他 (純額)	1,060	947
有形固定資産合計	199,323	185,232
無形固定資産		
のれん	717	989
借地権	1,397	1,332
その他	283	176
無形固定資産合計	2,398	2,498
投資その他の資産		
投資有価証券	4,455	17,086
長期貸付金	240	838
繰延税金資産	341	682
その他	3,937	3,766
貸倒引当金	△133	△835
投資その他の資産合計	8,840	21,537
固定資産合計	210,562	209,269
資産合計	338,619	367,015

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年2月28日)	当連結会計年度 (2024年2月29日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	962	16,726
1年内償還予定の社債	364	3,162
1年内返済予定の長期借入金	8,539	20,878
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	4,218	6,413
未払法人税等	949	4,039
賞与引当金	112	136
その他	4,053	4,805
流動負債合計	19,200	56,162
固定負債		
社債	5,239	4,306
長期借入金	152,624	146,043
長期ノンリコースローン	38,012	35,265
繰延税金負債	1,589	1,323
長期預り保証金	7,163	7,229
その他	396	404
固定負債合計	205,026	194,572
負債合計	224,226	250,734
純資産の部		
株主資本		
資本金	26,888	26,892
資本剰余金	11,266	10,313
利益剰余金	82,438	90,967
自己株式	△17,914	△22,446
株主資本合計	102,678	105,727
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	296	△1,143
繰延ヘッジ損益	※ 51	※ 44
その他の包括利益累計額合計	347	△1,099
新株予約権	814	879
非支配株主持分	10,552	10,772
純資産合計	114,393	116,281
負債純資産合計	338,619	367,015

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)	当連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)
売上高	68,093	82,747
売上原価	48,674	61,875
(うち減価償却費)	5,135	4,626
売上総利益	19,418	20,872
販売費及び一般管理費	6,926	7,911
営業利益	12,492	12,960
営業外収益		
受取利息	46	36
受取配当金	38	361
為替差益	10	1
デリバティブ評価益	※2 790	※2 109
受取保険金	11	104
その他	81	112
営業外収益合計	979	725
営業外費用		
支払利息	2,165	2,349
デリバティブ評価損	—	※2 330
融資関連費用	171	262
その他	285	351
営業外費用合計	2,622	3,294
経常利益	10,848	10,391
特別利益		
固定資産売却益	4,416	4,376
投資有価証券売却益	—	89
関係会社株式売却益	—	3,960
受取補償金	—	327
その他	205	224
特別利益合計	4,621	8,978
特別損失		
固定資産売却損	—	102
固定資産除却損	23	45
投資有価証券評価損	261	—
貸倒引当金繰入額	127	1,087
減損損失	※1 803	※1 2
その他	18	169
特別損失合計	1,235	1,406
税金等調整前当期純利益	14,234	17,962
法人税、住民税及び事業税	4,425	6,156
法人税等調整額	152	△529
法人税等合計	4,578	5,626
当期純利益	9,656	12,335
非支配株主に帰属する当期純利益	246	227
親会社株主に帰属する当期純利益	9,409	12,108

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)	当連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)
当期純利益	9,656	12,335
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	270	△1,439
繰延ヘッジ損益	※ 305	※ △6
その他の包括利益合計	576	△1,446
包括利益	10,232	10,889
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	9,985	10,661
非支配株主に係る包括利益	246	227

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)

(単位: 百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	26,888	11,268	76,310	△13,423	101,043
当期変動額					
新株の発行					—
剰余金の配当			△3,275		△3,275
親会社株主に帰属する当期純利益			9,409		9,409
連結範囲の変動			△6		△6
自己株式の取得				△4,499	△4,499
自己株式の処分		△2		9	7
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	—	△2	6,127	△4,490	1,634
当期末残高	26,888	11,266	82,438	△17,914	102,678

	その他の包括利益累計額			新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	25	△254	△228	961	10,415	112,191
当期変動額						
新株の発行						—
剰余金の配当						△3,275
親会社株主に帰属する当期純利益						9,409
連結範囲の変動						△6
自己株式の取得						△4,499
自己株式の処分						7
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	270	305	576	△146	136	566
当期変動額合計	270	305	576	△146	136	2,201
当期末残高	296	51	347	814	10,552	114,393

当連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	26,888	11,266	82,438	△17,914	102,678
当期変動額					
新株の発行	4	4			8
剰余金の配当			△3,627		△3,627
親会社株主に帰属する当期純利益			12,108		12,108
連結範囲の変動		△900	48		△852
自己株式の取得				△4,771	△4,771
自己株式の処分		△56		239	183
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	4	△952	8,529	△4,531	3,049
当期末残高	26,892	10,313	90,967	△22,446	105,727

	その他の包括利益累計額			新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	296	51	347	814	10,552	114,393
当期変動額						
新株の発行						8
剰余金の配当						△3,627
親会社株主に帰属する当期純利益						12,108
連結範囲の変動						△852
自己株式の取得						△4,771
自己株式の処分						183
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△1,439	△6	△1,446	64	220	△1,161
当期変動額合計	△1,439	△6	△1,446	64	220	1,887
当期末残高	△1,143	44	△1,099	879	10,772	116,281

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)	当連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	14,234	17,962
減価償却費	5,339	4,859
のれん償却額	177	97
賞与引当金の増減額 (△は減少)	73	31
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	134	1,036
受取利息及び受取配当金	△85	△397
支払利息	2,165	2,349
関係会社株式売却損益 (△は益)	—	△3,960
投資有価証券売却損益 (△は益)	—	△89
固定資産除却損	23	45
固定資産売却損益 (△は益)	△4,416	△4,273
減損損失	803	2
有価証券及び投資有価証券評価損益 (△は益)	261	—
新株予約権戻入益	△205	△51
売上債権の増減額 (△は増加)	△2,096	1,469
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	3,178	1,229
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△10,114	△25,238
出資金評価損	3	1
前渡金の増減額 (△は増加)	△6	△615
前払費用の増減額 (△は増加)	△383	△173
未収入金の増減額 (△は増加)	△62	△21
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△123	216
未払金の増減額 (△は減少)	462	395
未払費用の増減額 (△は減少)	△38	168
前受金の増減額 (△は減少)	△908	40
預り金の増減額 (△は減少)	26	42
預り保証金の増減額 (△は減少)	413	193
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△402	71
その他	△771	840
小計	7,682	△3,769
利息及び配当金の受取額	85	397
利息の支払額	△2,051	△2,161
法人税等の支払額	△5,490	△3,335
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	254	△8,577

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)	当連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)
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	△701
定期預金等の払戻による収入	23	—
投資有価証券の取得による支出	△968	△16,567
投資有価証券の売却による収入	—	133
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	△10,516	△8,203
有形固定資産の売却による収入	14,065	18,384
無形固定資産の取得による支出	△24	△114
出資金の払込による支出	△6	—
出資金の回収による収入	97	8
差入保証金の差入による支出	△0	△127
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	△80	△780
貸付金の回収による収入	30	93
その他	16	△77
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,635	△2,524
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)	△1,419	15,764
社債の発行による収入	—	2,221
社債の償還による支出	△274	△364
長期借入れによる収入	41,834	64,043
長期借入金の返済による支出	△40,385	△54,996
長期ノンリコースローンの借入れによる収入	3,000	4,600
長期ノンリコースローンの返済による支出	△1,633	△5,152
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	△4,499	△4,771
配当金の支払額	△3,197	△3,553
非支配株主への配当金の支払額	△6	△6
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,582	17,791
現金及び現金同等物に係る換算差額	△0	△0
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△3,692	6,689
現金及び現金同等物の期首残高	46,214	40,313
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	366
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△2,208	△1,268
現金及び現金同等物の期末残高	40,313	46,101

(5) 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。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、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。これによる、連結財務諸表に与える影響はありません。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「受取保険金」は金額的重要性が増したため当連結会計年度より区分掲記しております。

この表示方法を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

その結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、営業外収益の「その他」に表示していた11百万円は、営業外収益の「受取保険金」として組替えております。

(追加情報)

(グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱いの適用)

当社及び一部の国内連結子会社は、当連結会計年度から、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。

(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。

(連結損益計算書関係)

※1 減損損失

前連結会計年度(自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)

当社は、以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。

① 減損損失を認識した資産及び減損損失計上額

用途	種類	場所	減損損失計上額 (百万円)
その他	のれん等	東京都千代田区他	712
クリーンエネルギー発電所	建設仮勘定	千葉県夷隅郡他	91

② 減損損失の認識に至った経緯

のれん等については、事業環境の変化に伴い、当初想定していた収益が見込めなくなったことから、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。また、建設仮勘定に係る建設については、計画の中断が決定されたことから、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。

③ 資産のグルーピングの方法

当社は、減損会計の適用にあたって概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位によって資産グループを決定しており、のれんについては、個別にグルーピングを行っております。また、建設仮勘定については、各拠点を基本単位としてグルーピングを行っております。

④ 回収可能価額の算定方法

のれんについては、回収可能価額を使用価値により測定しておりますが、将来キャッシュ・フローが見込めない資産については、回収可能価額をゼロとして評価しております。また、建設仮勘定については、回収可能価額を正味売却価額により測定しております。

当連結会計年度(自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)

特記すべき事項はありません。

※2 デリバティブ評価損益

前連結会計年度(自 2022年3月1日 至 2023年2月28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。

当連結会計年度(自 2023年3月1日 至 2024年2月29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。

(連結包括利益計算書関係)

※ 繰延ヘッジ損益

前連結会計年度(自 2022年3月1日 至 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の増減を繰延ヘッジ損益として表示しております。

当連結会計年度(自 2023年3月1日 至 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】

1. 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

2. 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の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表作成において採用している会計処理方法と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、ALL-IN営業利益ベースの数値であります。

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。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、当連結会計年度の期首より、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。

3. 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
 前連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額 (注) 3	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	3,755	58,637	5,699	68,093	—	68,093
セグメント間の内部売上高 又は振替高	485	1	—	487	△487	—
計	4,241	58,639	5,699	68,580	△487	68,093
営業利益	3,026	7,477	2,016	12,520	△27	12,492
特別損益に計上される心築 資産の売却損益 (注) 2	—	4,416	—	4,416	—	4,416
セグメント利益 (ALL-IN営業 利益) (注) 1	3,026	11,893	2,016	16,936	△27	16,908
セグメント利益内訳						
ストック利益 (注) 4	1,780	3,664	2,016	7,460	—	—
フロー利益 (注) 4	1,246	8,229	—	9,475	—	—
セグメント資産	3,249	271,699	36,344	311,293	27,326	338,619
その他の項目						
減価償却費	—	3,507	1,754	5,262	60	5,322
減損損失	—	712	91	803	—	803
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	9,549	905	10,455	68	10,523

- (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△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27,326百万円は、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60百万円は、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68百万円は、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。

当連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額 (注) 3	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	2,484	74,327	5,935	82,747	—	82,747
セグメント間の内部売上高 又は振替高	423	62	—	485	△485	—
計	2,907	74,389	5,935	83,233	△485	82,747
営業利益	1,496	9,507	1,946	12,951	9	12,960
特別損益に計上される心築 資産の売却損益 (注) 2	—	8,234	—	8,234	—	8,234
セグメント利益 (ALL-IN営業 利益) (注) 1	1,496	17,742	1,946	21,185	9	21,194
セグメント利益内訳						
ストック利益 (注) 4	1,372	7,089	1,946	10,409	—	—
フロー利益 (注) 4	123	10,652	—	10,776	—	—
セグメント資産	1,516	281,430	36,168	319,115	47,899	367,015
その他の項目						
減価償却費	0	2,997	1,776	4,773	62	4,836
減損損失	—	—	2	2	—	2
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	8	5,791	2,326	8,126	467	8,594

- (注) 1. セグメント利益 (ALL-IN営業利益) = 営業利益 + 特別損益に計上される心築資産の売却損益
2. 心築資産とは、心築事業に属する不動産及びそれらを裏付資産とする投資持分等をいいます。
3. セグメント利益の調整額9百万円は、セグメント間取引消去額及び各報告セグメントに配分していない全社費用であります。セグメント資産の調整額47,899百万円は、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62百万円は、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467百万円は、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。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2022年3月1日 至 2023年2月28日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」の「3. 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」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

本邦の外部顧客への売上高及び本邦に所在している有形固定資産の金額が、いずれも連結損益計算書の売上高及び連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えているため、地域ごとの情報の記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	関連するセグメント名	売上高
株式会社青山財産ネットワークス	心築	9,132百万円
アルネア1合同会社 アルネア2合同会社 アルネア3合同会社	心築	20,911百万円

当連結会計年度（自 2023年3月1日 至 2024年2月29日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」の「3. 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」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

本邦の外部顧客への売上高及び本邦に所在している有形固定資産の金額が、いずれも連結損益計算書の売上高及び連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えているため、地域ごとの情報の記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	関連するセグメント名	売上高
合同会社ISTレジデンス3	心築 及び アセットマネジメント	9,054百万円
JMインダス5合同会社 JMインダス6合同会社 JMインダス7合同会社	心築	23,917百万円

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 2022年3月1日 至 2023年2月28日）

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報は、「セグメント情報」の「3. 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」の「その他の項目」に記載をしているため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 2023年3月1日 至 2024年2月29日）

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報は、「セグメント情報」の「3. 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」の「その他の項目」に記載をしているため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 2022年3月1日 至 2023年2月28日）

(のれん)

(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額	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		
当期償却額	70	91	15	177	—	177
当期末残高	560	—	156	717	—	717

当連結会計年度（自 2023年3月1日 至 2024年2月29日）

(のれん)

(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額	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		
当期償却額	70	11	15	97	—	97
当期末残高	490	357	141	989	—	989

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 2022年3月1日 至 2023年2月28日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年3月1日 至 2024年2月29日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)		当連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)	
1株当たり純資産	227.24円	1株当たり純資産	237.57円
1株当たり当期純利益	20.45円	1株当たり当期純利益	26.89円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	－円	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	－円

(注) 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)	当連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	9,409	12,108
普通株主に帰属しない金額(百万円)	－	－
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	9,409	12,108
期中平均株式数(千株)	460,220	450,300
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(百万円)	－	－
普通株式増加数(千株)	－	－
(うち新株予約権にかかる増加数(千株))	(－)	(－)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	2017年1月13日 取締役会決議 新株予約権1,498,500株 2018年1月12日 取締役会決議 新株予約権1,453,700株 2019年1月11日 取締役会決議 新株予約権1,502,600株 2020年10月14日 取締役会決議 新株予約権1,816,700株 2021年4月19日 取締役会決議 新株予約権1,855,200株 2022年8月19日 取締役会決議 新株予約権1,973,900株	2017年1月13日 取締役会決議 新株予約権1,377,700株 2018年1月12日 取締役会決議 新株予約権1,344,300株 2019年1月11日 取締役会決議 新株予約権1,390,200株 2020年10月14日 取締役会決議 新株予約権1,722,500株 2021年4月19日 取締役会決議 新株予約権1,782,000株 2022年8月19日 取締役会決議 新株予約権1,933,800株 2023年4月19日 取締役会決議 新株予約権2,474,000株

(注) 潜在株式調整後1株当たり当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。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

4. 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）の連結キャッシュ・フロー計算書を開示しております。

第4四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4四半期連結会計期間 （自 2022年12月1日 至 2023年2月28日）	当第4四半期連結会計期間 （自 2023年12月1日 至 2024年2月29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	1,817	3,754
減価償却費	1,336	1,197
のれん償却額	44	32
賞与引当金の増減額（△は減少）	△214	△320
貸倒引当金の増減額（△は減少）	133	679
受取利息及び受取配当金	△14	△239
支払利息	536	611
固定資産除却損	23	45
固定資産売却損益（△は益）	—	102
減損損失	803	2
有価証券及び投資有価証券評価損益（△は益）	261	—
新株予約権戻入益	△205	△2
売上債権の増減額（△は増加）	△1,935	468
営業投資有価証券の増減額（△は増加）	22	3
販売用不動産の増減額（△は増加）	△6,646	△3,864
出資金評価損	3	1
前渡金の増減額（△は増加）	28	48
前払費用の増減額（△は増加）	△194	16
未収入金の増減額（△は増加）	△28	△169
未収消費税等の増減額（△は増加）	△354	△538
未払金の増減額（△は減少）	1,008	1,077
未払費用の増減額（△は減少）	4	113
前受金の増減額（△は減少）	61	26
預り金の増減額（△は減少）	△36	△37
預り保証金の増減額（△は減少）	189	337
未払消費税等の増減額（△は減少）	158	△320
その他	△192	195
小計	△3,390	3,222
利息及び配当金の受取額	14	239
利息の支払額	△550	△623
法人税等の支払額	△860	△381
営業活動によるキャッシュ・フロー	△4,786	2,457

(単位：百万円)

	前第4四半期連結会計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年2月28日)	当第4四半期連結会計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年2月29日)
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	△700
投資有価証券の取得による支出	△711	△3,834
投資有価証券の売却による収入	—	7
有形固定資産の取得による支出	△2,357	△1,344
有形固定資産の売却による収入	—	1,274
無形固定資産の取得による支出	△2	△17
出資金の払込による支出	△0	—
出資金の回収による収入	97	8
差入保証金の差入による支出	△0	—
貸付けによる支出	△5	△696
貸付金の回収による収入	7	7
その他	6	161
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,965	△5,133
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)	△962	12,100
社債の発行による収入	—	60
社債の償還による支出	△96	△100
長期借入れによる収入	8,946	17,571
長期借入金の返済による支出	△5,598	△28,090
長期ノンリコースローンの返済による支出	△723	△671
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	—	△2,468
配当金の支払額	△0	△0
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	1,563	△1,594
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)	△6,189	△4,270
現金及び現金同等物の四半期首残高	46,751	50,371
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△248	—
現金及び現金同等物の期末残高	40,313	46,101