

## 2025年2月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年7月11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  
四半期報告書提出予定日 2024年7月12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. 2025年2月期第1四半期の連結業績（2024年3月1日～2024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		ALL-IN 経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年2月期第1四半期	25,096	147.2	4,221	72.7	5,880	118.5	3,716	153.0	5,376	213.3
2024年2月期第1四半期	10,152	△39.0	2,445	△10.2	2,691	△1.2	1,469	△37.9	1,715	△27.5

(注) 1 包括利益 2025年2月期第1四半期 4,275百万円 (221.1%) 2024年2月期第1四半期 1,331百万円 (△30.4%)

(注) 2 ALL-IN営業利益＝営業利益＋特別損益に計上される心築資産の売却損益

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

	親会社株主に 帰属する 四半期純利益		キャッシュ 純利益		1株当たり 四半期純利益		潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益		1株当たり キャッシュ 純利益	
	百万円	%	百万円	%	円 銭	%	円 銭	%	円 銭	%
2025年2月期第1四半期	3,591	146.8	4,487	29.6	8.18	154.9	8.16	—	10.22	33.8
2024年2月期第1四半期	1,455	△5.2	3,462	26.4	3.21	△2.3	—	—	7.64	30.2

(注) 1 2024年2月期第1四半期の潜在株式調整後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。

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

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

#### (2) 連結財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	百万円	百万円	%	円 銭
2025年2月期第1四半期	378,498	115,503	27.4	237.12		
2024年2月期	367,015	116,281	28.5	237.57		

(参考) 自己資本 2025年2月期第1四半期 103,791百万円 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 四半期期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2025年2月期第1四半期	△394	5,501	8,635	59,844
2024年2月期第1四半期	△15,490	△3,404	16,223	37,642

(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月期第1四半期 2,051百万円 2024年2月期第1四半期 1,079百万円

### 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 0.00	円 銭 —	円 銭 9.00	円 銭 9.00	百万円 3,963	% 33.5	% 3.9
2025年2月期	—	—	—	—	—	—	—	—
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、14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）	2025年2月期1Q	445,593,918株	2024年2月期	505,402,018株
② 期末自己株式数	2025年2月期1Q	7,878,308株	2024年2月期	64,982,000株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2025年2月期1Q	439,003,159株	2024年2月期1Q	453,388,818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、7ページ「1. 当四半期決算に関する定性的情報（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

## ○目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	6
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	7
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	8
(1) 四半期連結貸借対照表	8
(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	10
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間	10
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	11
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	12
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	14
(継続企業の前提に関する注記)	14
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	14
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	14
(会計方針の変更)	14
(四半期連結貸借対照表関係)	14
(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の経済は、一進一退の状況にあるものの、企業業績は堅調であり、投資意欲の高まりから設備投資が増加しました。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り、景気の拡大が継続しております。一方、地政学リスクや海外主要各国の景気減速、国内外の金利の動向等については、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。当第1四半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+21%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。

当第1四半期においては、長期VISION「いちご2030」達成に向けた経営目標（KPI）を刷新いたしました。新KPIにおいては、徹底したキャッシュ・フロー経営の推進と併せ、前期においてストック収益の過去最高益を更新し、持続性および安定性の高い新たな収益基盤の構築が進んだことを受け、当社が重要視するキャッシュ指標とともに、持続性と安全性の指標として重要視している「ストック収益固定費カバー率」を新設いたしました。さらに、今後もストック収益の拡大継続が見込まれることから、累進的配当政策とともに設定している「DOE（株主資本配当率）」目標を3%から4%へ引き上げ、株主様への還元策を強化いたしました。加えて、「企業の存在意義は社会貢献である」という当社の考えをより具体的に表明し推進していくため、サステナブルな社会の達成への環境課題解決KPIを新設いたしました。

#### （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

力強く伸長している宿泊需要は当第1四半期も継続しており、当社が保有するホテルのRevPARは、前年同期比で21%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。

新規事業である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、第4号案件の組成に伴い、当第1四半期にレジデンス7物件、売却価格にして総額102億円を販売いたしました。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、当期間中に、さらに200~300億円規模での商品組成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。そのほか、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。）へ、スポンサーサポートとして新たにオフィス4物件（売却総額91億円）を提供いたしました。一方、いちごオフィスや私募リート、私募ファンドへのパイプラインとして、価値向上余地を有するオフィス2物件を取得しており、当第1四半期における不動産取得額は130億円、売却額は221億円となりました。

## ・ 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、いちごオフィスの成長サポートとして、当第1四半期において東京都心および福岡市中心部に所在するオフィス4物件（売却総額91億円）を提供しております。

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

当第1四半期におけるクリーンエネルギー事業のストック収益は、全国的な天候不順や出力抑制の影響を受け、前年同期比で微減いたしました。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、今後のさらなる貢献による収益成長を見込んでおります。なお、当第1四半期末において、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、当第1四半期においては新規に約185億円をESGローンにより調達しております。今後もこの方針を継続し、当社の事業をよりサステナブルな事業へ進展させてまいります。

#### ・徹底的なキャッシュ・フロー経営

当社は、これまでも高いキャッシュの創出力を維持してまいりましたが、この急激な環境の変化に対応し、さらなるキャッシュの創出を図っております。具体的には、当社の心築事業に属する不動産を固定資産化することで、減価償却の税効果によりキャッシュを創出し、将来の成長投資に備えております。なお、当第1四半期末における固定資産比率は70.4%（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

当社は、長期VISION「いちご2030」で掲げたとおり、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」を実施しております。前期に総額60億円の自社株買いを決定しており、当第1四半期も取得を継続いたしました。加えて、当第1四半期に6,000万株の自己株式の消却を行いました。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ると捉えております。先述のとおり、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%に引き上げることといたしました。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。当第1四半期末時点において、92%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。

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

当第1四半期の業績は、売上高25,096百万円（前年同四半期比147.2%増）、営業利益4,221百万円（同72.7%増）、ALL-IN営業利益（注）5,880百万円（同118.5%増）、経常利益3,716百万円（同153.0%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益3,591百万円（同146.8%増）、キャッシュ純利益（注）4,487百万円（同29.6%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四半期純利益＋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。

### （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、前期にスポンサーサポートとして、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号の組成に伴い物件取得に係る成果報酬が発生したことから、セグメント売上高822百万円（前年同四半期比13.8%増）、セグメント利益404百万円（同4.9%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、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が順調に進捗したことに加え、いちごオフィスリート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も寄与し、セグメント売上高22,864百万円（前年同四半期比185.6%増）、セグメント利益は4,989百万円（同188.9%増）となりました。

### （iii）クリーンエネルギー

当該セグメントの業績につきましては、前期に竣工した発電所の売電収入が期初より寄与した一方、全国的に悪天候だったことや九州地方を中心とした出力抑制により、セグメント売上高は1,546百万円（前年同四半期比1.1%増）、セグメント利益は484百万円（同16.0%減）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の増加により25,096百万円（前年同四半期比147.2%増）となりました。

売上高の主な内訳は、不動産販売収入16,533百万円、不動産賃貸収入6,024百万円、不動産フィー収入703百万円、売電収入1,544百万円であります。

### （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、事業の多様化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4,221百万円（前年同四半期比72.7%増）となりました。

なお、当第1四半期は心築事業に属する固定資産の売却益が大きく、その収益が特別利益に計上されており、心築事業の実態を表す「ALL-IN営業利益」は5,880百万円（前年同四半期比118.5%増）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、651百万円（前年同四半期は48百万円）となりました。

主な内訳は、デリバティブ評価益625百万円であります。

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、融資関連費用が増加したため、1,156百万円（前年同四半期比12.8%増）となりました。

主な内訳は、支払利息679百万円、融資関連費用348百万円であります。

#### （特別損益）

特別利益は、1,673百万円（前年同四半期比137.1%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1,656百万円であります。

特別損失は、固定資産除却損4百万円となりました。

#### （親会社株主に帰属する四半期純利益）

法人税等は1,737百万円、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3,591百万円（前年同四半期比146.8%増）となりました。キャッシュ純利益は4,487百万円（前年同四半期比29.6%増）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、59,844百万円となり、前連結会計年度末の46,101百万円と比較して13,742百万円の増加となりました。各キャッシュ・フローとそれらの要因は以下のとおりであります。

#### （営業活動によるキャッシュ・フロー）

当第1四半期において、主として税金等調整前四半期純利益5,386百万円等により資金が増加した一方、未払金の減少1,273百万円、物件の仕入れに伴う販売用不動産の増加額791百万円、売上債権の増加532百万円、利息の支払額588百万円、法人税等の支払額2,521百万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△394百万円（前年同四半期は△15,490百万円）となりました。

#### （投資活動によるキャッシュ・フロー）

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5,501百万円（前年同四半期は△3,404百万円）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5,650百万円があった一方、有形固定資産の取得による支出695百万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）

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8,635百万円（前年同四半期は16,223百万円）となりました。これは主に、短期借入金の純増減額△7,500百万円、長期借入れによる収入44,890百万円、長期ノンリコースローンの借入れによる収入5,500百万円があった一方、長期借入金の返済による支出29,157百万円、自己株式の取得による支出1,170百万円、配当金の支払額3,846百万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378,498百万円となり、前連結会計年度末と比較して11,483百万円増加（前連結会計年度末比3.1%増加）いたしました。

これは主に、心築事業に属する固定資産の売却による有形固定資産の減少4,582百万円があった一方で、今後の成長投資に備えた借入の増加を主とした現金及び預金13,043百万円の増加があったことによるものであります。

(負債)

負債合計は262,994百万円となり、前連結会計年度末と比較して12,260百万円増加（前連結会計年度末比4.9%増加）いたしました。

これは主に、借入金が増加13,946百万円があった一方、未払金等その他の流動負債の減少972百万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115,503百万円となり、前連結会計年度末と比較して777百万円減少（前連結会計年度末比0.7%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3,591百万円の計上に対し、剰余金の配当3,963百万円、自己株式の取得1,170百万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27.4%（前連結会計年度末比1.1ポイント減少）となりました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

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. 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 (2024年2月29日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年5月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	46,917	59,961
売掛金	2,448	2,981
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	104,512
その他	3,720	3,942
貸倒引当金	△401	△401
流動資産合計	157,746	172,321
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	58,641	57,622
減価償却累計額	△13,072	△13,420
建物及び構築物 (純額)	45,568	44,202
クリーンエネルギー発電設備	39,099	39,114
減価償却累計額	△9,865	△10,354
クリーンエネルギー発電設備 (純額)	29,234	28,760
土地	105,368	102,415
建設仮勘定	3,978	4,207
建設仮勘定 (クリーンエネルギー発電設備)	134	171
その他	2,625	2,643
減価償却累計額	△1,678	△1,750
その他 (純額)	947	893
有形固定資産合計	185,232	180,650
無形固定資産		
のれん	989	956
借地権	1,332	1,332
その他	176	153
無形固定資産合計	2,498	2,442
投資その他の資産		
投資有価証券	17,086	17,773
長期貸付金	838	974
繰延税金資産	682	644
その他	3,766	4,526
貸倒引当金	△835	△835
投資その他の資産合計	21,537	23,084
固定資産合計	209,269	206,176
資産合計	367,015	378,498

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年2月29日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年5月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	16,726	9,226
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	14,052
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	6,413	6,468
未払法人税等	4,039	3,085
賞与引当金	136	400
その他	4,805	3,833
流動負債合計	56,162	40,298
固定負債		
社債	4,306	4,196
長期借入金	146,043	168,919
長期ノンリコースローン	35,265	40,604
繰延税金負債	1,323	1,334
長期預り保証金	7,229	7,272
その他	404	368
固定負債合計	194,572	222,695
負債合計	250,734	262,994
純資産の部		
株主資本		
資本金	26,892	26,931
資本剰余金	10,313	10,348
利益剰余金	90,967	69,800
自己株式	△22,446	△2,818
株主資本合計	105,727	104,263
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	△527
繰延ヘッジ損益	※ 44	※ 55
その他の包括利益累計額合計	△1,099	△472
新株予約権	879	884
非支配株主持分	10,772	10,828
純資産合計	116,281	115,503
負債純資産合計	367,015	378,498

(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 2023年3月1日 至 2023年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年5月31日)
売上高	10,152	25,096
売上原価	5,915	18,660
(うち減価償却費)	1,213	1,140
売上総利益	4,236	6,436
販売費及び一般管理費	1,791	2,214
営業利益	2,445	4,221
営業外収益		
受取利息	11	10
受取配当金	14	1
為替差益	0	7
デリバティブ評価益	—	※ 625
補助金収入	16	—
その他	4	7
営業外収益合計	48	651
営業外費用		
支払利息	551	679
デリバティブ評価損	※ 393	—
融資関連費用	11	348
その他	67	127
営業外費用合計	1,024	1,156
経常利益	1,469	3,716
特別利益		
固定資産売却益	246	1,656
投資有価証券売却益	85	—
受取補償金	327	—
その他	46	17
特別利益合計	705	1,673
特別損失		
固定資産除却損	—	4
特別損失合計	—	4
税金等調整前四半期純利益	2,175	5,386
法人税等	663	1,737
四半期純利益	1,511	3,648
非支配株主に帰属する四半期純利益	56	56
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,455	3,591

(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 2023年3月1日 至 2023年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年5月31日)
四半期純利益	1,511	3,648
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△34	615
繰延ヘッジ損益	※ △145	※ 11
その他の包括利益合計	△180	627
四半期包括利益	1,331	4,275
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,274	4,218
非支配株主に係る四半期包括利益	56	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 2023年3月1日 至 2023年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年5月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	2,175	5,386
減価償却費	1,267	1,199
のれん償却額	21	32
賞与引当金の増減額 (△は減少)	196	263
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△31	△0
受取利息及び受取配当金	△26	△11
支払利息	551	679
投資有価証券売却損益 (△は益)	△85	—
固定資産除却損	—	4
固定資産売却損益 (△は益)	△246	△1,656
売上債権の増減額 (△は増加)	△947	△532
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)	△16,189	△791
前渡金の増減額 (△は増加)	△48	△36
前払費用の増減額 (△は増加)	△313	△378
未収入金の増減額 (△は増加)	43	△79
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△21	39
未払金の増減額 (△は減少)	△1,164	△1,273
未払費用の増減額 (△は減少)	△12	△134
前受金の増減額 (△は減少)	23	180
預り金の増減額 (△は減少)	242	50
預り保証金の増減額 (△は減少)	△84	42
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△141	93
その他	357	△387
小計	△14,390	2,704
利息及び配当金の受取額	26	11
利息の支払額	△462	△588
法人税等の支払額	△665	△2,521
営業活動によるキャッシュ・フロー	△15,490	△394
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金等の預入による支出	△0	△0
定期預金等の払戻による収入	—	700
投資有価証券の取得による支出	△2,094	△40
投資有価証券の売却による収入	100	—
有形固定資産の取得による支出	△2,031	△695
有形固定資産の売却による収入	1,030	5,650
無形固定資産の取得による支出	△1	△6
差入保証金の差入による支出	△127	△1
貸付けによる支出	△10	△141
貸付金の回収による収入	7	37
その他	△277	△0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,404	5,501

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年3月1日 至 2024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)	2,537	△7,500
社債の償還による支出	△40	△40
長期借入れによる収入	21,264	44,890
長期借入金の返済による支出	△3,888	△29,157
長期ノンリコースローンの借入れによる収入	—	5,500
長期ノンリコースローンの返済による支出	△147	△105
ストックオプションの行使による収入	—	67
自己株式の取得による支出	—	△1,170
配当金の支払額	△3,499	△3,846
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	16,223	8,635
現金及び現金同等物に係る換算差額	△0	△0
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△2,671	13,742
現金及び現金同等物の期首残高	40,313	46,101
現金及び現金同等物の四半期末残高	37,642	59,844

## (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)

(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)を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しております。なお、四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(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(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。

当第1四半期連結会計期間(2024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 2023年3月1日 至 2023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 2024年3月1日 至 2024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 2023年3月1日 至 2023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 2024年3月1日 至 2024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 2023年3月1日 至 2023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) 3	四半期連結財務諸表計上額
	アセット マネジメント	心築	クリーン エネルギー	計		
売上高						
外部顧客への売上高	619	8,004	1,528	10,152	—	10,152
セグメント間の内部 売上高又は振替高	103	0	—	103	△103	—
計	722	8,004	1,528	10,256	△103	10,152
営業利益	386	1,480	576	2,442	2	2,445
特別損益に計上される 心築資産の売却損益 (注) 2	—	246	—	246	—	246
セグメント利益(ALL-IN 営業利益) (注) 1	386	1,726	576	2,689	2	2,691
セグメント利益内訳						
ストック利益 (注) 4	361	1,420	576	2,358	—	—
フロー利益 (注) 4	24	306	—	330	—	—
セグメント資産	3,643	287,770	37,038	328,452	26,746	355,198
その他の項目						
減価償却費	—	808	439	1,248	15	1,263
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	277	1,548	1,825	0	1,826

- (注) 1. セグメント利益(ALL-IN営業利益) = 営業利益 + 特別損益に計上される心築資産の売却損益  
2. 心築資産とは、心築事業に属する不動産及びそれらを裏付資産とする投資持分等をいいます。  
3. セグメント利益の調整額2百万円は、セグメント間取引消去額及び各報告セグメントに配分していない全社費用であります。セグメント資産の調整額26,746百万円は、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資産の増加額であります。  
4. スtock利益は主に賃貸収益、売電収益、AMのベース運用フィー等です。フロー利益は主に不動産売却損益、AMのスポット運用フィー等です。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

## II 当第1四半期連結累計期間(自 2024年3月1日 至 2024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)3	四半期連結財務諸表計上額
	アセット マネジメント	心築	クリーン エネルギー	計		
売上高						
外部顧客への売上高	723	22,826	1,546	25,096	—	25,096
セグメント間の内部 売上高又は振替高	99	37	—	136	△136	—
計	822	22,864	1,546	25,232	△136	25,096
営業利益	404	3,330	484	4,219	2	4,221
特別損益に計上される 心築資産の売却損益 (注)2	—	1,659	—	1,659	—	1,659
セグメント利益(ALL-IN 営業利益) (注)1	404	4,989	484	5,878	2	5,880
セグメント利益内訳						
ストック利益(注)4	318	2,283	484	3,086	—	—
フロー利益(注)4	86	2,705	—	2,792	—	—
セグメント資産	1,665	296,480	36,153	334,298	44,200	378,498
その他の項目						
減価償却費	0	683	491	1,175	23	1,199
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	490	52	543	5	548

- (注) 1. セグメント利益(ALL-IN営業利益) = 営業利益 + 特別損益に計上される心築資産の売却損益  
2. 心築資産とは、心築事業に属する不動産及びそれらを裏付資産とする投資持分等をいいます。  
3. セグメント利益の調整額2百万円は、セグメント間取引消去額及び各報告セグメントに配分していない全社費用であります。セグメント資産の調整額44,200百万円は、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23百万円は、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。