

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年1月12日
【四半期会計期間】	第24期第3四半期（自 2023年9月1日 至 2023年11月30日）
【会社名】	いちご株式会社
【英訳名】	Ichigo Inc.
【代表者の役職氏名】	代表執行役社長 長谷川 拓磨
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内二丁目6番1号 (2024年1月5日より本店所在地 東京都千代田区内幸町一丁目1番1号が 上記のように移転しております。)
【電話番号】	(03) 4485-5515 (代表)
【事務連絡者氏名】	上席執行役財務本部長 坂松 孝紀
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区丸の内二丁目6番1号
【電話番号】	(03) 4485-5221
【事務連絡者氏名】	上席執行役財務本部長 坂松 孝紀
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第23期 第3四半期連結 累計期間	第24期 第3四半期連結 累計期間	第23期
会計期間	自2022年3月1日 至2022年11月30日	自2023年3月1日 至2023年11月30日	自2022年3月1日 至2023年2月28日
売上高 (第3四半期連結会計期間) (百万円)	52,797 (27,322)	38,419 (11,923)	68,093
経常利益 (百万円)	8,000	5,803	10,848
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益 (第3四半期連結会計期間) (百万円)	8,470 (5,041)	9,590 (1,087)	9,409
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	9,083	9,262	10,232
純資産 (百万円)	113,534	117,132	114,393
総資産 (百万円)	336,055	365,299	338,619
1株当たり四半期 (当期)純利益 (第3四半期連結会計期間) (円)	18.32 (11.02)	21.21 (2.42)	20.45
潜在株式調整後1株当たり四半期 (当期)純利益 (第3四半期連結会計期間) (円)	- (-)	- (2.42)	-
自己資本比率 (%)	30.3	28.9	30.4
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	5,041	11,034	254
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	5,601	2,608	2,635
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	8,146	19,385	6,582
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高 (百万円)	46,751	50,371	40,313

(注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 四半期連結財務諸表規則第64条第4項及び第83条の2第3項により、四半期連結会計期間に係る四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書を作成しております。
3. 四半期連結財務諸表規則第5条の2第3項により、四半期連結キャッシュ・フロー計算書を作成しております。
4. 第23期、第23期第3四半期連結累計期間及び第23期第3四半期連結会計期間の潜在株式調整後1株当たり四半期(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。第24期第3四半期連結累計期間の潜在株式調整後1株当たり四半期(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。

2【事業の内容】

当社は、サステナブルな社会の実現を目指している「サステナブルインフラ企業」です。2020年2月期を初年度とする長期VISION「いちご2030」の下、コア事業である「アセットマネジメント事業」、「心築（しんちく）事業」、「クリーンエネルギー事業」を進化させ、新規事業の創出と生活基盤となる新たなインフラへの参入により新たな収益ドライバーを育てることで、よりサステナブルな社会の実現と当社の持続的な成長を図ってまいります。

当社の事業セグメントの区分は下記の通りです。

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

なお、2023年11月末時点における当社の主要な連結子会社の状況を図示すると以下のとおりであります。

	アセット マネジメント	心築	クリーン エネルギー
いちご投資顧問	○	○	
いちご地所	○	○	
いちごECOエナジー			○
いちごオーナーズ	○	○	
いちごマルシェ	○	○	
いちご	○	○	
御宮交シティ	○	○	
御セントロ		○	
いちごアニメーション		○	
ワンファイブホテルズ		○	
いちごsi		○	
コリア (注)2		○	

- (注) 1. 2023年8月31日付で、ストレージプラス株式会社の全株式を譲渡したため、連結の範囲から除外しております。
2. 2023年9月29日付で、コリア株式会社の持分を追加取得し、重要性が増したため、連結の範囲に含めております。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第3四半期連結累計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。
また、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについて重要な変更はありません。

2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当第3四半期連結会計期間の末日現在において判断したものであります。

(1) 財政状態及び経営成績の状況

当第3四半期におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症（以下「コロナ」という。）による制限が緩和され、社会的活動の正常化により緩やかな回復が継続しております。物価上昇により個人の節約志向が高まる反面、引き続き、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、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、継続的な宿泊需要の力強い回復により、ホテル売上が好調に推移しております。当第3四半期の当社保有ホテルの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+31%と大幅に上回り、ストック収益の拡大をけん引しております。ストック収益全体では、過去最高益を見据え、順調に進捗しております。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、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、引き続き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、安定性が高い賃貸住宅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。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、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、第2四半期における決定により、自社株買い（上限30億円）の取得を進めました。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完了いたしました。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供給を行っております。

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+31%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（旧博多ホテルズ株式会社）」のオペレーション収益が拡大し、ストック収益の拡大をけん引しております。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 オーナーズ ビルシェア」および「いちご・レジデンス・トークン」においては、当社が長年培ってきた不動産運用力や心築ノウハウを基盤に、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を展開しており、顧客層の拡大と運用受託によるストック収益の拡大を図っております。さらに、不動産の販売チャネルが拡充したことで積極的な取得を実現しており、不動産の取得と売却の好循環がいちごオーナーズの成長に繋がっております。「いちご・レジデンス・トークン」においては、第3号案件の販売に伴い、第4四半期にレジデンス6物件（7棟 総額89億円）の売却を行う旨を当第3四半期に決定しております。セキュリティ・トークン市場では、大阪デジタルエクスチェンジ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、当社の第3号案件が取り扱い第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います。当社は引き続き、同市場への優良レジデンスの提供を通じて、新市場でのプレゼンス向上を図ってまいります。

・ 「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）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、これに伴い増加しております。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ホテルの売却を行い、これに併せて新投資口の第三者割当を引き受け、財務面でもサポートいたしました。

また、当社では、運用する投資法人のさらなる成長ならびに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いちごオフィスの投資口については、第2四半期までに総額95億円の取得を完了し、いちごホテルについても、約10億円の投資口取得を完了いたしました。

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日に発電を開始いたしました。第4四半期は、この発電所の売電収入の計上を予定している一方、設備の大型メンテナンス実施の影響により、収益は通期予想で前年を下回る見通しですが、来期以降は、「いちごえびの末永ECO発電所」の収益が貢献し、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、当第3四半期末において、当社が開発・運用する発電開始済み発電所の合計は、63発電所（発電出力174.2MW）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「地域資源グリーンバイオマス発電」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3四半期においては累計で195億円をESGローンにより調達しております。今後もこの方針を継続し、当社の事業をよりサステナブルな事業へ進展させてまいります。

・ 徹底的なキャッシュ・フロー経営

当社は、これまで高いキャッシュの創出力を維持してまいりましたが、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3四半期末における固定資産比率は81.6%（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」にチャレンジしております。また、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、クライメート(気候)・ポジティブに向けて、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3四半期末時点において、83%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。

加えて、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

当第3四半期の業績は、売上高38,419百万円(前年同四半期比27.2%減)、営業利益7,927百万円(同13.0%減)、ALL-IN営業利益(注)16,266百万円(同20.3%増)、経常利益5,803百万円(同27.5%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益9,590百万円(同13.2%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

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。

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、いちごホテルにおいて、スポンサーサポートによる5ホテルの取得や堅調なホテル売上により運用報酬が増加し、セグメント売上高2,152百万円(前年同四半期比14.7%増)、セグメント利益1,105百万円(同4.7%増)となりました。

心築(しんちく)

当期においては、第3四半期までの販売用不動産の売却による収入が前期比で少なかったため、当該セグメントの売上高は31,975百万円(前年同四半期比31.7%減)となりました。一方、当社ブランドホテルを主とした好調なホテルの稼働による利益率の向上や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13,469百万円(同25.5%増)となりました。

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4,641百万円(前年同四半期比2.7%増)、セグメント利益は1,685百万円(同4.9%減)となりました。

(2) 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、50,371百万円となり、前連結会計年度末の40,313百万円と比較して10,057百万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3四半期において、税金等調整前四半期純利益14,208百万円、減価償却費3,661百万円等を主として15,640百万円の資金が増加しました。将来収益となる先行投資も進め、物件の仕入れに伴う販売用不動産等の増加額22,182百万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1,538百万円、法人税等の支払額2,954百万円の資金の減少要因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11,034百万円(前年同四半期は5,041百万円)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2,608百万円(前年同四半期は5,601百万円)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17,110百万円、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6,859百万円、投資有価証券の取得による支出12,732百万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19,385百万円（前年同四半期は 8,146百万円）となりました。これは主に、短期借入金の純増減額3,664百万円、長期借入れによる収入46,472百万円があった一方、長期借入金の返済による支出26,906百万円、配当金の支払額3,552百万円があったことによるものです。

（3）財政状態及び経営成績の分析

財政状態の分析

（資産）

資産合計は365,299百万円となり、前連結会計年度末と比較して26,679百万円増加（前連結会計年度末比7.9%増加）いたしました。

レジデンスを中心とした物件取得が先行しているため販売用不動産が20,704百万円増加したことが主な要因であります。

（負債）

負債合計は248,167百万円となり、前連結会計年度末と比較して23,940百万円増加（前連結会計年度末比10.7%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20,056百万円および社債の増加1,906百万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117,132百万円となり、前連結会計年度末と比較して2,739百万円増加（前連結会計年度末比2.4%増加）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9,590百万円の計上に対し、剰余金の配当3,627百万円、自己株式の取得2,302百万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28.9%（前連結会計年度末比1.5ポイント減少）となりました。

経営成績の分析

（売上高）

連結売上高は、ホテルを主として全アセットタイプで不動産賃貸収入が増加した一方、当期は不動産売却が第4四半期に集中していることから、前年同四半期比で販売用不動産の販売収入が減少し、38,419百万円（前年同四半期比27.2%減）となりました。

売上高の主な内訳は、不動産販売収入14,730百万円、不動産賃貸収入16,853百万円、不動産フィー収入1,764百万円、売電収入4,565百万円であります。

（営業利益）

営業利益は、上述のとおり、前年同四半期比で販売用不動産の販売収入が減少したことから、7,927百万円（前年同四半期比13.0%減）となりました。

なお、第2四半期において、特別利益に計上した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貢献し、心築事業の実態を表す「ALL-IN営業利益」は16,266百万円となりました。

（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たことから、384百万円（前年同四半期比51.7%減）となりました。

主な内訳は、受取配当金131百万円、デリバティブ評価益71百万円であります。

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、2,509百万円（前年同四半期比31.6%増）となりました。

主な内訳は、支払利息1,738百万円、デリバティブ評価損267百万円であります。

（特別損益）

特別利益は、8,814百万円（前年同四半期比99.6%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4,378百万円、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、409百万円となりました。

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409百万円であります。

（親会社株主に帰属する四半期純利益）

法人税等は4,446百万円、非支配株主に帰属する四半期純利益は170百万円となりました。

これらの結果、親会社株主に帰属する四半期純利益は9,590百万円（前年同四半期比13.2%増）となりました。

（4）優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当第3四半期連結累計期間において、当社が優先的に対処すべき課題について重要な変更はありません。

(5) 研究開発活動

当社は、新規事業の創出として、次世代に向けたグリーンビジネス、持続可能な環境ソリューションの提供として、事業活動を通じた社会貢献という目標の実現のため、様々な分野にて活用が期待されている植物性シリカSiO₂（二酸化ケイ素）の生成、応用、提供による収益化を目指した研究開発を進めております。

また、研究開発費については、全て心築セグメントに係る費用であり、当第3四半期連結累計期間の研究開発費の総額は28百万円であります。

なお、当第3四半期連結累計期間において当社の研究開発活動の状況に重要な変更はありません。

(6) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

上記「(2) キャッシュ・フローの状況」に記載しております。

3 【経営上の重要な契約等】

当第3四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定または締結等はありません。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	1,500,000,000
計	1,500,000,000

【発行済株式】

種類	第3四半期会計期間 末現在発行数(株) (2023年11月30日)	提出日現在 発行数(株) (2024年1月12日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	505,381,018	505,381,018	東京証券取引所 (プライム市場)	単元株式数 100株
計	505,381,018	505,381,018	-	-

(注) 提出日現在の発行数には、2024年1月1日からこの四半期報告書提出までの間に新株予約権の行使があった場合に発行される株式数は含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2023年9月1日～ 2023年11月30日	-	505,381,018	-	26,888	-	11,204

(5)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6) 【議決権の状況】

当第3四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、直前の基準日(2023年8月31日)に基づく株主名簿による記載をしております。

【発行済株式】

2023年11月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 51,992,200	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 453,338,000	4,533,380	-
単元未満株式	普通株式 50,818	-	-
発行済株式総数	505,381,018	-	-
総株主の議決権	-	4,533,380	-

(注) 「完全議決権株式(その他)」欄には株式会社証券保管振替機構名義の株式が2,400株含まれております。
また、「議決権の数」欄には、同機構名義の完全議決権株式に係る議決権の数24個が含まれております。

【自己株式等】

2023年11月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
いちご株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目6番1号	51,992,200	-	51,992,200	10.29
計	-	51,992,200	-	51,992,200	10.29

(注) 当社は2023年8月30日開催の取締役会において、2023年9月1日から2024年2月29日までを取得期間とした自己株式の取得を決議しております。これに伴い、当第3四半期会計期間末日までに7,015,900株(70,159単元)を取得いたしました。当第3四半期会計期間末日現在の自己株式数は58,310,900株となっております

2【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、当四半期累計期間における役員の異動は、次のとおりであります。

(1) 新任役員

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)	就任年月日
執行役副会長 特別補佐	山内 章	1962年 6 月 9 日生	1986年 4 月 丸紅株式会社入社 2002年 4 月 パシフィックマネジメン ト株式会社入社 2002年 5 月 パシフィック・インベス トメント・アドバイザー ズ株式会社（現 伊藤忠 リート・マネジメン ト株式会社）出向 2003年 3 月 同社 代表取締役社長 2004年 8 月 日本レジデンシャル投資 法人（現 アドバンス・ レジデンス投資法人） 執行役員 2008年 2 月 パシフィック・インベス トメント・パートナーズ 株式会社（現 クッシュ マン・アンド・ウェイ クフィールド・アセット マネジメント 株式会 社） 代表取締役社長 2009年 2 月 パシフィック・ホール ディングス株式会社 代 表取締役（非常勤） 2009年 7 月 クッシュマン・アンド・ ウェイクフィールド・ア セットマネジメント株式 会社 常務取締役 2010年 4 月 大和リアル・エステー ト・アセット・マネジメ ント株式会社 顧問 2010年 5 月 同社 代表取締役社長 2019年 4 月 同社 取締役会長 大和エナジー・インフラ 株式会社 取締役会長 グリーン・サーマル株式 会社 社外取締役 2021年 4 月 株式会社大和証券グルー プ本社 常務執行役員 大和証券リアルティ株式 会社 代表取締役社長 2022年 2 月 サムティ株式会社 社外 取締役 2022年 4 月 大和リアル・エステー ト・アセット・マネジメ ント株式会社 取締役会 長 大和証券リアルティ 株式会社 取締役会長 2023年 6 月 当社執行役副会長特別補 佐（現任）	(注)	-	2023年 6月19日

(注) 執行役の任期は、選任後1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結後最初に招集される取締役会終結の時までであります。

(2) 異動後の役員の男女別人数及び女性の比率

男性15名 女性3名（役員のうち女性の比率16.7%）

第4【経理の状況】

1．四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（2007年内閣府令第64号。以下「四半期連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、四半期連結財務諸表規則第5条の2第3項により、四半期連結キャッシュ・フロー計算書を作成しております。

また、四半期連結財務諸表規則第64条第4項及び第83条の2第3項により、四半期連結会計期間に係る四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書を作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第3四半期連結会計期間（2023年9月1日から2023年11月30日まで）及び第3四半期連結累計期間（2023年3月1日から2023年11月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について、太陽有限責任監査法人による四半期レビューを受けております。

1【四半期連結財務諸表】

(1)【四半期連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年2月28日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	40,536	50,488
売掛金	3,866	2,941
営業貸付金	1,324	1,324
営業投資有価証券	47	17
販売用不動産	79,151	99,856
その他	3,197	3,123
貸倒引当金	66	14
流動資産合計	128,057	157,737
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	66,790	58,621
減価償却累計額	12,751	12,607
建物及び構築物(純額)	54,039	46,013
クリーンエネルギー発電設備	34,956	35,034
減価償却累計額	8,094	9,410
クリーンエネルギー発電設備(純額)	26,862	25,624
土地	114,431	106,219
建設仮勘定	679	3,981
建設仮勘定(クリーンエネルギー発電設備)	2,250	4,108
その他	3,040	2,471
減価償却累計額	1,980	1,648
その他(純額)	1,060	823
有形固定資産合計	199,323	186,770
無形固定資産		
のれん	717	1,022
借地権	1,397	1,332
その他	283	195
無形固定資産合計	2,398	2,551
投資その他の資産		
投資有価証券	4,455	14,129
長期貸付金	240	217
繰延税金資産	341	384
その他	3,937	4,052
貸倒引当金	133	543
投資その他の資産合計	8,840	18,240
固定資産合計	210,562	207,562
資産合計	338,619	365,299

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年2月28日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年11月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	962	4,626
1年内償還予定の社債	364	3,222
1年内返済予定の長期借入金	8,539	15,796
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	4,218	6,379
未払法人税等	949	2,804
賞与引当金	112	457
その他	4,053	4,302
流動負債合計	19,200	37,588
固定負債		
社債	5,239	4,287
長期借入金	152,624	161,643
長期ノンリコースローン	38,012	35,970
繰延税金負債	1,589	1,456
長期預り保証金	7,163	6,891
その他	396	329
固定負債合計	205,026	210,578
負債合計	224,226	248,167
純資産の部		
株主資本		
資本金	26,888	26,888
資本剰余金	11,266	10,321
利益剰余金	82,438	88,476
自己株式	17,914	19,977
株主資本合計	102,678	105,708
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	296	270
繰延ヘッジ損益	51	118
その他の包括利益累計額合計	347	151
新株予約権	814	857
非支配株主持分	10,552	10,718
純資産合計	114,393	117,132
負債純資産合計	338,619	365,299

(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 2022年 3 月 1 日 至 2022年11月30日)	当第 3 四半期連結累計期間 (自 2023年 3 月 1 日 至 2023年11月30日)
売上高	52,797	38,419
売上原価	38,847	24,874
(うち減価償却費)	3,856	3,511
売上総利益	13,950	13,545
販売費及び一般管理費	4,839	5,618
営業利益	9,111	7,927
営業外収益		
受取利息	34	27
受取配当金	36	131
為替差益	16	0
デリバティブ評価益	642	71
その他	66	153
営業外収益合計	796	384
営業外費用		
支払利息	1,629	1,738
デリバティブ評価損	-	267
融資関連費用	97	231
その他	180	271
営業外費用合計	1,907	2,509
経常利益	8,000	5,803
特別利益		
固定資産売却益	4,416	4,378
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	-	58
特別利益合計	4,416	8,814
特別損失		
貸倒引当金繰入額	-	409
特別損失合計	-	409
税金等調整前四半期純利益	12,416	14,208
法人税等	3,781	4,446
四半期純利益	8,634	9,761
非支配株主に帰属する四半期純利益	164	170
親会社株主に帰属する四半期純利益	8,470	9,590

【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 2022年9月1日 至 2022年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (自 2023年9月1日 至 2023年11月30日)
売上高	27,322	11,923
売上原価	21,671	7,571
(うち減価償却費)	1,295	1,071
売上総利益	5,651	4,351
販売費及び一般管理費	1,623	1,907
営業利益	4,028	2,443
営業外収益		
受取利息	11	7
受取配当金	22	38
為替差益	3	0
デリバティブ評価益	388	16
その他	14	14
営業外収益合計	440	76
営業外費用		
支払利息	546	594
融資関連費用	5	126
その他	83	83
営業外費用合計	635	805
経常利益	3,834	1,715
特別利益		
固定資産売却益	3,321	-
関係会社株式売却益	-	7
その他	-	5
特別利益合計	3,321	13
税金等調整前四半期純利益	7,155	1,728
法人税等	2,057	585
四半期純利益	5,097	1,143
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	5,041	1,087

【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 2022年3月1日 至 2022年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年11月30日)
四半期純利益	8,634	9,761
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	303	566
繰延ヘッジ損益	144	67
その他の包括利益合計	448	499
四半期包括利益	9,083	9,262
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	8,919	9,091
非支配株主に係る四半期包括利益	164	170

【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 2022年9月1日 至 2022年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (自 2023年9月1日 至 2023年11月30日)
四半期純利益	5,097	1,143
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	50	621
繰延ヘッジ損益	87	130
その他の包括利益合計	137	490
四半期包括利益	5,235	652
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	5,178	596
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】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023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	12,416	14,208
減価償却費	4,002	3,661
のれん償却額	133	64
賞与引当金の増減額(は減少)	288	352
貸倒引当金の増減額(は減少)	0	357
受取利息及び受取配当金	71	158
支払利息	1,629	1,738
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
固定資産売却損益(は益)	4,416	4,378
売上債権の増減額(は増加)	160	1,000
営業投資有価証券の増減額(は増加)	3,155	1,225
販売用不動産の増減額(は増加)	3,468	21,373
前渡金の増減額(は増加)	35	664
前払費用の増減額(は増加)	188	189
未収入金の増減額(は増加)	33	148
未収消費税等の増減額(は増加)	231	754
未払金の増減額(は減少)	546	682
未払費用の増減額(は減少)	42	54
前受金の増減額(は減少)	969	13
預り金の増減額(は減少)	63	79
預り保証金の増減額(は減少)	224	144
未払消費税等の増減額(は減少)	561	391
その他	471	598
小計	12,123	6,992
利息及び配当金の受取額	71	158
利息の支払額	1,500	1,538
法人税等の支払額	5,679	2,954
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	5,041	11,034
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	1	0
定期預金等の払い戻しによる収入	23	-
投資有価証券の取得による支出	256	12,732
投資有価証券の売却による収入	-	125
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	8,158	6,859
有形固定資産の売却による収入	14,065	17,110
無形固定資産の取得による支出	21	96
出資金の払込による支出	6	-
差入保証金の差入による支出	0	127
差入保証金の回収による収入	-	20
連結の範囲の変更を伴う子会社株式等の売却による収入	-	3,356
貸付けによる支出	75	83
貸付金の回収による収入	22	86
その他	10	259
投資活動によるキャッシュ・フロー	5,601	2,608

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023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）	457	3,664
社債の発行による収入	-	2,161
社債の償還による支出	177	263
長期借入れによる収入	32,888	46,472
長期借入金の返済による支出	34,787	26,906
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	910	4,481
自己株式の取得による支出	4,499	2,302
配当金の支払額	3,197	3,552
非支配株主への配当金の支払額	4	4
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,146	19,385
現金及び現金同等物に係る換算差額		
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	0	0
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	2,496	10,959
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	1,959	1,268
現金及び現金同等物の四半期末残高	46,751	50,371

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

(連結の範囲の重要な変更)

ストレージプラス株式会社につきましては、第2四半期連結会計期間において全ての持分を売却したため、連結の範囲から除外しております。

投資事業組合等1社につきましては、第2四半期連結会計期間において重要性が減少したため、連結の範囲から除外しております。

コリア株式会社につきましては、当第3四半期連結会計期間において重要性が増加したため、連結の範囲に含めております。

(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。なお、当第3四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ありません。

(四半期連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理)

(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。

(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、第1四半期連結会計期間から、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。

(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(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。

当第3四半期連結会計期間(2023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 2022年3月1日 至 2022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 2023年3月1日 至 2023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。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年11月30日)
現金及び預金勘定	46,974百万円	50,488百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金等	222	116
現金及び現金同等物	46,751	50,371

(株主資本等関係)

前第3四半期連結累計期間(自 2022年3月1日 至 2022年11月30日)

配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2022年4月19日 取締役会	普通株式	3,275	7.00	2022年2月28日	2022年5月30日	利益剰余金

当第3四半期連結累計期間(自 2023年3月1日 至 2023年11月30日)

配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2023年4月19日 取締役会	普通株式	3,627	8.00	2023年2月28日	2023年5月29日	利益剰余金

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第3四半期連結累計期間(自 2022年3月1日 至 2022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)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	1,493	46,783	4,520	52,797	-	52,797
セグメント間の内部 売上高又は振替高	382	1	-	384	384	-
計	1,876	46,785	4,520	53,182	384	52,797
営業利益	1,055	6,313	1,772	9,140	29	9,111
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	1,055	10,729	1,772	13,557	29	13,527
セグメント資産	1,768	269,263	35,907	306,939	29,116	336,055
その他の項目						
減価償却費	-	2,640	1,315	3,955	47	4,002
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	-	7,563	621	8,185	65	8,250

- (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 29百万円は、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29,116百万円は、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47百万円は、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65百万円は、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。

当第3四半期連結累計期間(自 2023年3月1日 至 2023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)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	1,828	31,949	4,641	38,419	-	38,419
セグメント間の内部 売上高又は振替高	324	25	-	349	349	-
計	2,152	31,975	4,641	38,769	349	38,419
営業利益	1,105	5,129	1,685	7,920	6	7,927
特別損益に計上される心 築資産の売却損益 (注)2	-	8,339	-	8,339	-	8,339
セグメント利益(ALL-IN 営業利益) (注)1	1,105	13,469	1,685	16,260	6	16,266
セグメント資産	1,749	278,804	36,739	317,293	48,005	365,299
その他の項目						
減価償却費	-	2,301	1,319	3,620	41	3,661
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	-	4,988	1,943	6,932	11	6,943

- (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6百万円は、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48,005百万円は、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41百万円は、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11百万円は、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. 報告セグメントの変更等に関する事項

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、第1四半期連結会計期間の期首より、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。

なお、この変更により当第3四半期連結累計期間の「心築」セグメント利益に与える影響額は3,960百万円であります。

また、前第3四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。

前第3四半期連結会計期間(自 2022年9月1日 至 2022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)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	494	25,512	1,315	27,322	-	27,322
セグメント間の内部 売上高又は振替高	151	0	-	152	152	-
計	646	25,513	1,315	27,475	152	27,322
営業利益	374	3,272	392	4,038	9	4,028
特別損益に計上される心 築資産の売却損益 (注)2	-	3,321	-	3,321	-	3,321
セグメント利益(ALL-IN 営業利益) (注)1	374	6,593	392	7,359	9	7,350
セグメント資産	1,768	269,263	35,907	306,939	29,116	336,055
その他の項目						
減価償却費	-	895	438	1,334	17	1,352
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	-	3,552	136	3,688	11	3,700

- (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29,116百万円は、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17百万円は、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11百万円は、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。

当第3四半期連結会計期間（自 2023年9月1日 至 2023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)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	548	9,880	1,494	11,923	-	11,923
セグメント間の内部 売上高又は振替高	99	24	-	123	123	-
計	647	9,904	1,494	12,046	123	11,923
営業利益	291	1,654	495	2,441	2	2,443
特別損益に計上される心 築資産の売却損益 (注)2	-	7	-	7	-	7
セグメント利益(ALL-IN 営業利益) (注)1	291	1,662	495	2,448	2	2,451
セグメント資産	1,749	278,804	36,739	317,293	48,005	365,299
その他の項目						
減価償却費	-	669	439	1,108	13	1,121
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	-	4,255	111	4,366	8	4,375

- (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48,005百万円は、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8百万円は、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. 報告セグメントの変更等に関する事項

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、第1四半期連結会計期間の期首より、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。

なお、この変更により当第3四半期連結会計期間の「心築」セグメント利益に与える影響額は7百万円です。

また、前第3四半期連結会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。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前第3四半期連結累計期間(自2022年3月1日至2022年11月30日)

(単位:百万円)

		外部顧客への売上高			セグメント間の内部売上高 又は振替高	合計
		顧客との契約から生じる収益	その他の源泉から生じる収益(注)	計		
報告セグメント	アセットマネジメント	1,493	-	1,493	382	1,876
	不動産フィー収入	1,429	-	1,429	382	1,811
	その他	64	-	64	-	64
	心築	15,962	30,821	46,783	1	46,785
	不動産販売収入	13,151	21,457	34,608	-	34,608
	不動産賃貸収入	2,570	9,295	11,865	1	11,867
	その他	240	68	309	-	309
	クリーンエネルギー	4,509	11	4,520	-	4,520
	売電収入	4,509	-	4,509	-	4,509
	その他	-	11	11	-	11
	合計	21,964	30,833	52,797	384	53,182
	調整額	-	-	-	384	384
四半期連結財務諸表計上額	21,964	30,833	52,797	-	52,797	

(注)「その他の源泉から生じる収益」には、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第15号 2014年11月4日)に基づく収益不動産の売却収入及び「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に基づく賃貸収入等が含まれております。

当第3四半期連結累計期間(自2023年3月1日至2023年11月30日)

(単位:百万円)

		外部顧客への売上高			セグメント間の内部売上高又は振替高	合計
		顧客との契約から生じる収益	その他の源泉から生じる収益(注)	計		
報告セグメント	アセットマネジメント	1,828	-	1,828	324	2,152
	不動産フィー収入	1,764	-	1,764	324	2,089
	その他	63	-	63	-	63
	心築	13,013	18,936	31,949	25	31,975
	不動産販売収入	7,030	7,699	14,730	-	14,730
	不動産賃貸収入	5,677	11,175	16,853	1	16,854
	その他	304	61	366	24	390
	クリーンエネルギー	4,565	76	4,641	-	4,641
	売電収入	4,565	-	4,565	-	4,565
	その他	-	76	76	-	76
	合計	19,406	19,013	38,419	349	38,769
	調整額	-	-	-	349	349
四半期連結財務諸表計上額	19,406	19,013	38,419	-	38,419	

(注)「その他の源泉から生じる収益」には、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第15号 2014年11月4日)に基づく収益不動産の売却収入及び「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に基づく賃貸収入等が含まれております。

(1 株当たり情報)

1 株当たり四半期純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前第 3 四半期連結累計期間 (自 2022年 3 月 1 日 至 2022年11月30日)	当第 3 四半期連結累計期間 (自 2023年 3 月 1 日 至 2023年11月30日)
(1) 1 株当たり四半期純利益	18.32円	21.21円
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する 四半期純利益 (百万円)	8,470	9,590
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 四半期純利益 (百万円)	8,470	9,590
普通株式の期中平均株式数 (千株)	462,456	452,273
(2) 潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益	-	-
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する 四半期純利益調整額 (百万円)	-	-
普通株式増加数 (千株)	-	-
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要	-	-

(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。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2 【その他】

該当事項はありません。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2024年1月9日

いちご株式会社

取締役会 御中

太陽有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 柴谷 哲朗 印
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 野田 大輔 印
業務執行社員

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられているいちご株式会社の2023年3月1日から2024年2月29日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（2023年9月1日から2023年11月30日まで）及び第3四半期連結累計期間（2023年3月1日から2023年11月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書、四半期連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について四半期レビューを行った。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、いちご株式会社及び連結子会社の2023年11月30日現在の財政状態、同日をもって終了する第3四半期連結会計期間及び第3四半期連結累計期間の経営成績並びに第3四半期連結累計期間のキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

四半期連結財務諸表に対する経営者及び監査委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

四半期連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき四半期連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役及び取締役の職務の執行を監視することにある。

四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書において独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に従って、四半期レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続を実施する。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、四半期レビュー報告書において四半期連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、四半期レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。
監査人は、監査委員会に対して、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。
監査人は、監査委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注1) 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。

(注2) X B R L データは四半期レビューの対象には含まれていません。