

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2022年5月30日
【事業年度】	第22期（自 2021年3月1日 至 2022年2月28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】	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
【電話番号】	(03) 3502-4800 (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】	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
【電話番号】	(03) 3502-4906
【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】

(1) 連結経営指標等

回次	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
決算年月	2018年2月	2019年2月	2020年2月	2021年2月	2022年2月
売上高 (百万円)	57,846	83,540	87,360	61,368	56,934
経常利益 (百万円)	19,185	23,076	24,395	7,179	7,471
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	14,018	15,373	8,201	5,027	6,473
包括利益 (百万円)	14,548	15,554	8,921	5,000	6,750
純資産 (百万円)	92,725	102,859	101,607	110,255	112,191
総資産 (百万円)	296,501	319,343	333,726	347,076	337,887
1株当たり純資産 (円)	180.20	202.14	208.49	209.81	215.46
1株当たり当期純利益 (円)	28.12	31.14	16.89	10.48	13.81
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 (円)	28.10	31.12	16.88	-	-
自己資本比率 (%)	30.1	30.9	30.1	28.5	29.8
自己資本利益率 (%)	16.5	16.3	8.2	5.0	6.5
株価収益率 (倍)	15.7	12.1	19.4	33.3	19.3
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	10,603	21,762	11,892	15,463	7,939
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	5,645	15,602	10,263	15,630	6,502
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	6,124	4,346	9,537	10,167	15,360
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	39,365	45,029	40,826	50,590	46,214
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	202 (11)	231 (10)	323 (66)	389 (79)	384 (89)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を第20期の期首から適用しており、第19期以前に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

3. 当連結会計年度及び前連結会計年度の潜在株式調整後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。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
決算年月	2018年2月	2019年2月	2020年2月	2021年2月	2022年2月
売上高 (百万円)	20,609	15,919	21,895	6,537	7,843
経常利益 (百万円)	16,492	12,070	16,612	2,878	3,636
当期純利益 (百万円)	13,017	8,256	9,424	1,628	1,822
資本金 (百万円)	26,723	26,820	26,885	26,888	26,888
発行済株式総数 (株)	504,484,200	505,066,430	505,368,918	505,381,018	505,381,018
純資産 (百万円)	80,757	83,181	86,246	80,235	77,323
総資産 (百万円)	114,396	133,856	146,570	161,056	157,674
1株当たり純資産 (円)	161.55	168.58	176.98	167.82	163.20
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	6.00 (-)	7.00 (-)	7.00 (-)	7.00 (-)	7.00 (-)
1株当たり当期純利益 (円)	26.11	16.72	19.40	3.39	3.89
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 (円)	26.10	16.71	19.40	-	-
自己資本比率 (%)	70.0	61.5	58.2	49.2	48.4
自己資本利益率 (%)	16.9	10.2	11.3	2.0	2.3
株価収益率 (倍)	16.9	22.5	16.9	102.8	68.7
配当性向 (%)	23.0	41.9	36.1	206.3	180.1
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	88 (3)	98 (2)	110 (1)	106 (3)	99 (5)
株主総利回り (%)	126.2	109.6	98.0	105.9	84.8
(比較指標：配当込み TOPIX) (%)	(117.6)	(109.3)	(105.3)	(133.1)	(137.6)
最高株価 (円)	480	549	473	364	377
最低株価 (円)	306	289	314	212	261

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 最高株価および最低株価は、東京証券取引所(市場第一部)におけるものであります。

3. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を第20期の期首から適用しており、第19期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

4. 当事業年度及び前事業年度の潜在株式調整後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。

2【沿革】

年月	事項
2000年3月	当社の前身となる株式会社ピーアイテクノロジー設立（不動産ファンド等の運営）
2000年4月	旧アセット・マネジャーズ株式会社設立（資産流動化、M&Aビジネス等）
2001年8月	旧アセット・マネジャーズ株式会社が西武百貨店池袋店流動化のアレンジメント実施
2001年9月	株式会社ピーアイテクノロジーと旧アセット・マネジャーズ株式会社の合併（商号：アセット・マネジャーズ株式会社）
2002年11月	大阪証券取引所ナスダック・ジャパン市場に株式上場
2006年5月	委員会設置会社（現指名委員会等設置会社）へ移行
2007年4月	資産運用会社を設立（現いちご投資顧問株式会社）
2008年3月	持株会社体制へ移行
2008年10月	スコット キャロン代表執行役会長、岩崎謙治代表執行役社長就任
2010年9月	「いちごグループホールディングス株式会社」へ商号変更
2011年1月	J-REIT「ジャパン・オフィス投資法人」の資産運用会社を完全子会社化し、J-REIT事業に参入 中小規模不動産、底地等を対象とした不動産ソリューションを提供する「いちご地所株式会社」を設立
2011年8月	J-REIT「FCレジデンシャル投資法人」の資産運用会社であるファンドクリエーション不動産投信株式会社の全株式を取得し完全子会社化
2011年11月	オフィス特化型リートとレジデンシャル特化型リートを合併し、総合型リートへ（現「いちごオフィスリート投資法人」証券コード8975）、両投資法人の資産運用会社を合併
2012年7月	クロスボーダーM&A支援等を中心とした新規事業を行う「いちごグローバルキャピタル株式会社」を設立 いちごグループ所属女子重量挙げ「三宅宏実選手」、ロンドンオリンピック銀メダル（女子重量挙げ日本初のメダル獲得）
2012年11月	クリーンエネルギー事業を推進する「いちごECOエナジー株式会社」を設立
2013年11月	いちごとして初となる公募増資（P0）を実施、調達金額165億円（現「いちごオフィスリート投資法人」も同日にP0実施、日本初ダブルP0）
2015年5月	長谷川拓磨新代表執行役社長就任、スコット キャロン会長、岩崎謙治会長との新体制へ
2015年8月	商号英文表記を「Ichigo Inc.」に変更
2015年9月	総合型リートをオフィス特化型リートへ移行（現「いちごオフィスリート投資法人」証券コード8975）
2015年11月	東京証券取引所市場第一部に市場変更（証券コード2337） ホテル特化型リートである「いちごホテルリート投資法人」上場（証券コード 3463）
2016年4月	「Shift Up 2016」に続く、新中期経営計画「Power Up 2019」を発表
2016年8月	いちごグループ所属女子重量挙げ「三宅宏実選手」、リオオリンピック銅メダル（2大会連続メダル獲得）
2016年9月	「いちご株式会社」に商号変更、子会社のいちご不動産投資顧問株式会社も同日付で「いちご投資顧問株式会社」に商号変更
2016年12月	「いちごグリーンインフラ投資法人」が東証インフラ市場に上場（証券コード 9282）
2017年3月	不動産オーナーサービス事業を推進する「いちごオーナーズ株式会社」を設立
2017年7月	株式会社セントロのM&Aによる子会社化（ストレージプラス株式会社、株式会社テヌート）
2017年10月	心築事業の成長に向けて「いちご土地心築株式会社」を設立
2019年4月	長期VISION「いちご2030」（サステナブルインフラのいちご）を発表 「いちごアニメーション株式会社」を設立
2022年1月	「いちごSi株式会社」を設立
2022年4月	東京証券取引所プライム市場に移行（証券コード2337）

3【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、当連結会計年度末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㈱	○	○	
いちご土地心築㈱		○	
いちご不動産サービス福岡㈱		○	
いちご㈱	○	○	
いちごマルシェ㈱	○	○	
㈱宮交シティ	○	○	
㈱セントロ		○	
ストレージプラス㈱		○	
いちごアニメーション㈱		○	
博多ホテルズ㈱		○	
いちごSI ㈱		○	

4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権等の 所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) いちご投資顧問株式会社	東京都千代田区	400	不動産投資信託(J-REIT)およびインフラ投資法人等の運用事業	100.00	役員の兼任 経営管理
いちご地所株式会社 (注)5	東京都千代田区	500	不動産の取得・賃貸・売却、仲介および不動産活用アドバイザー、リートブリッジ案件の運用等	100.00	役員の兼任 経営管理 資金貸借(注)1
いちごECOエナジー株式会社	東京都千代田区	150	再生可能エネルギー等による発電および電気の供給、環境保全に関するエンジニアリング、コンサルティングおよび技術、ノウハウ、情報の提供	100.00	役員の兼任 経営管理 資金貸借(注)1
いちごオーナーズ株式会社 (注)5	東京都千代田区	110	不動産オーナーサービス事業	100.00	経営管理 資金貸借(注)1
いちご土地心築株式会社	東京都千代田区	50	不動産心築事業	100.00	役員の兼任 経営管理 資金貸借(注)1
いちご不動産サービス福岡株式会社	福岡県福岡市	101	九州地区における不動産の賃貸、管理および売買等	100.00	役員の兼任 経営管理 資金貸借(注)1
いちごマルシェ株式会社	千葉県松戸市	95	卸売市場の運営、不動産の賃貸借	100.00	役員の兼任 経営管理
株式会社宮交シティ	宮城県宮崎市	50	大規模小売店舗の運営、不動産賃貸借	100.00	役員の兼任 経営管理
株式会社セントロ	東京都港区	30	不動産心築事業および不動産の空間創造、有効活用事業	100.00 (100.00) (注)3	役員の兼任 資金貸借(注)1
ストレージプラス株式会社	東京都千代田区	80	トランクルーム・レンタル収納を扱う屋内型のセルフストレージ事業	100.00 (100.00) (注)3	役員の兼任 資金貸借(注)1
いちごアニメーション株式会社 (注)2	東京都千代田区	590	アニメ(コンテンツ)の企画、制作、配信、海外向け販売、関連事業および関連不動産の心築事業	100.00 (100.00) (注)3	匿名組合出資
博多ホテルズ株式会社	福岡県福岡市	100	ホテル、商業施設、飲食店等の開発、経営、賃貸、運営管理およびこれらの業態における総合コンサルティング事業	100.00 (100.00) (注)3	役員の兼任 資金貸借(注)1
いちごSi株式会社 (注)4	東京都千代田区	20	産業資源の新たな創出に向けた研究開発	100.00 (0.00) (注)3	役員の兼任 資金貸借(注)1
その他39社					

(注)1. 事業拡大等に伴う資金貸借であります。

2. いちごアニメーション株式会社については、匿名組合出資の金額およびその出資比率を記載しております。

3. 議決権等の所有割合の()内は、間接所有割合で内数であります。

4. 2022年1月17日付でいちごSi株式会社を新たに設立し、連結子会社化しております。当社出資比率及び当社子会社による間接出資比率の合計を記載しております。

5. いちご地所株式会社およびいちごオーナーズ株式会社については売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等

	いちご地所株式会社	いちごオーナーズ株式会社
売上高	11,421百万円	20,388百万円
経常利益	2,696	1,670
当期純利益	3,166	1,189
純資産額	14,527	5,052
総資産額	79,574	41,303

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2022年2月28日現在

セグメントの名称	従業員数（人）	
アセットマネジメントおよび心築	313	（84）
クリーンエネルギー	16	（1）
全社（共通）	55	（4）
合計	384	（89）

- （注）1．アセットマネジメントおよび心築は業務関連性が強いいため、同一の従業員が複数の事業に従事しております。
- 2．従業員数は就業員数（当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。）であり、従業員兼務役員を含んでおります。
- 3．臨時雇用者（パートタイマー、派遣社員含む。）は、年間の平均人員（1日8時間換算）を（ ）内に外数で記載しております。
- 4．全社（共通）として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分出来ない管理部門に所属しているものであります。
- 5．前連結会計年度末と比べて臨時雇用者が10名増加しておりますが、これは主に、事業の拡大によるものであります。

(2) 提出会社の状況

2022年2月28日現在

従業員数（人）	平均年齢（歳）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（千円）
99（5）	42.8	7.0	9,192

セグメントの名称	従業員数（人）	
アセットマネジメントおよび心築	44	（1）
クリーンエネルギー	-	（-）
全社（共通）	55	（4）
合計	99	（5）

- （注）1．アセットマネジメントおよび心築は業務関連性が強いいため、同一の従業員が複数の事業に従事しております。
- 2．従業員数は就業員数（当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。）であり、従業員兼務役員を含んでおります。
- 3．臨時雇用者（パートタイマー、派遣社員含む。）は、年間の平均人員を（ ）内に外数で記載しております。
- 4．全社（共通）として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分出来ない管理部門に所属しているものであります。
- 5．平均年間給与には、業績賞与を含んでおります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

(1) 経営方針

当社は、「日本を世界一豊かに。その未来へ心を尽くす一期一会の『いちご』」という理念の実現を最大の目標とし、不動産の保有期間の賃料収入を享受しつつ、いちごの不動産技術、ノウハウを最大限に活かすことで心築（しんちく）による資産価値の向上を図ります。オフィス、ホテル、商業施設等不動産以外にも、遊休地の有効活用策として地球に優しく安全性に優れた太陽光発電所の開発と運営を北海道から沖縄まで全国で行っております。不動産の価値向上が完了後、売却益の獲得等による高い収益を実現しております。

<心築（しんちく）>

いちごでは、「心で築く、心を築く」を信条に、私たちの創造する新たな不動産価値に「心築」という言葉を使用しております。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とともに、日本における「100年不動産」の実現を目指しております。

私たちの行動指針

・プロフェッショナル

私たちは、どんな場面においても、お客様との持続的な信頼関係を築き、高品質なサービスを提供することに集中します。そのために、私たちは、誠実かつフェアな精神、高潔で謙虚な態度、高度かつ柔軟な専門知識を備えるための自己研鑽を惜しみません。

・ベンチャー・スピリット&ダイバーシティ

私たちは、創造性と多様性を大切にし、積極的な姿勢で、革新的な経営を目指します。

・チームワーク

私たちは、チームワークを通じ、お客様へ貢献します。経営幹部は、この行動指針を常に実践し範を示すとともに、最適なチームワークを形成します。

(2) 経営環境及び対処すべき課題等

新型コロナウイルス感染症拡大（以下「コロナ」という。）の影響が長期化し、国内外において経済活動や生活に一定の制限が生じております。当社が属する不動産業界においても、最も大きな影響を受けたホテルでは、売上が大きく落ち込んでいるほか、オフィスにおいても働き方改革が加速し、今後のオフィス需要に変化が生じる可能性があります。一方で、不動産の売買マーケットでは、概ね価格水準に変化がなく、高止まりが継続していることから、利回りは低下傾向にあります。

こうしたなかで、当社では、「サステナブルインフラ企業」としての持続的な成長に向け、既存事業のさらなる進化と新規事業の創出を進めております。また、ITの推進を重要な課題と認識しており、すでにITベンチャー企業との協業を進めております。さらに、当社のDX化をグループ横断的に強力に推進するため、2022年4月1日付で代表執行役社長直轄の組織として「DX推進部」を設置いたしました。事業とITの融合およびデジタル化による業務改善にも注力しております。

そして、当社では、「企業の存在意義は社会貢献である」と考えており、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。

この目標に沿い、当社では環境課題に対しても、事業活動を通じて積極的に取り組んでおります。具体的には、当社のコアコンピタンスである心築は、現存する建物を「壊す」から「活かす」省資源かつサステナブルに寄与する社会的意義の大きな事業です。当社では、この心築をさらに進化させ、「100年不動産」へチャレンジしております。

加えて、事業で消費する電力を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」に加盟し、「脱炭素宣言」をいたしました。当社では、当社のみならず、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。）、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。）が保有する不動産にて消費する電力を含めて、2025年までに100%再生可能エネルギーとする目標を掲げており、目標達成年限を2040年から2025年へ15年前倒しいたしました。この目標達成に向け、代表執行役社長直轄の「Reジェネレーション推進部」も設置しており、今後も事業を通じて再生可能エネルギーの創出を推進するとともに、消費電力の削減を通じて「クライメイト（気候）・ポジティブ」を目指してまいります。

なお、当社では、より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すべく、長期VISION「いちご2030」を策定しております。

「いちご2030」 サステナブルインフラの「いちご」

従来の心築を軸とした事業モデルをさらに進化させ、既存事業の継続的な成長に加え、不動産市況に左右されにくい、持続性と安定性の高い新たな収益基盤を構築いたします。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目指してまいります。

サステナブル

サステナブルとは、「持続可能な」という意味であり、人類最大の課題である「人間・社会・地球環境の持続可能な発展」を目指すうえで、重要な命題となります。当社の心築は、現存不動産に新たな価値を創造する事業であり、高効率で省資源の持続性の高い、サステナブルな事業モデルです。「いちご2030」を通じて当社の事業活動をさらに進化させ、サステナブル経営、環境保全、100年不動産等、この重要な命題の解決に真摯に向き合っています。

インフラ

当社が取組んでいる不動産事業、また不動産事業から発展したクリーンエネルギー事業は人々の暮らしに密接に関わっており、人々の生活を支える社会インフラであり、生活インフラでもあります。当社は、経営理念である「日本を世界一豊かに」するとともに、サステナブルな社会を実現するため、「不動産」と「クリーンエネルギー」の事業領域においてさらなる進展を図り、その他の生活基盤となる新たなインフラへの参入を通し、豊かな生活や経済活動を支えることを目指してまいります。

また、不動産は従来、「ハード」として捉えられますが、当社は、入居されるテナント、利用する人々の生活に目を向け、人々の健康や快適性を向上させ、暮らしをより豊かなものにするためのインフラとして捉えてまいります。徹底した心築とITの融合により、「ハード・インフラ」と「ソフト・インフラ」のさらなる融合を図り、「ハード」だけでは対応できない顧客ニーズを発掘し、それらのニーズにオンリーワンとしての確に対応することで、顧客価値・社会価値を飛躍的に向上していけるものと考えております。

取組み期間

2020年2月期～2030年2月期（11年間）

資本生産性の目標

ROE（自己資本利益率） 期間平均 15%以上

積極的なITや事業への先行投資により、初期はROEの低下が見込まれますが、資本生産性の向上や安定収益基盤の創出により当社の将来ROEを向上させ、長期にわたるROE 15%以上の収益構造の確立を図るとともに、株主価値の根幹である1株利益（EPS）の成長を図ってまいります。

「JPX日経インデックス400」 11年間継続の組み入れ

ROE、営業利益、時価総額を選定基準とする、資本生産性と価値向上が高い企業により構成される株価指数である「JPX 日経インデックス400」に2030年8月の定期入替時まで11年間継続して組み入れられることを目指します。

キャッシュ創出力の目標

エコノミック営業キャッシュフロー 11年間継続の当期純利益超過

当社の高いキャッシュフロー創出力は成長投資と株主還元の源泉であり、その創出力の維持とさらなる強化に注力してまいります。

エコノミック営業キャッシュフローとは、当社の決算短信の表紙に記載されている「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）」を指します。

安定収益の目標

ストック収益比率（2030年2月期） 60%以上

2019年2月期のストック収益比率53%から60%以上へと向上を図ります。同時に、フロー収益に関しても心築売却益中心の収益構造を分散化します。それにより不動産市況の景気循環に左右されにくく、安定性の高い収益構造の構築を実現してまいります。

株主還元策

当社は、配当の安定性と透明性、そして成長性に注力し、「安心安定配当」により株主の皆さまからのご支援に報いると同時に、機動的な自社株買いを通じて中長期的な株主価値向上を図ります。

「安心安定配当」の累進的配当政策（Progressive Dividend Policy）

当社は、2017年2月期より導入した「累進的配当政策」を本期間においても継続いたします。各年度の1株あたり配当金（DPS）を原則として前期比「維持か増配」のみとさせていただき、「減配しない」ことにより、当社の盤石な安定収益基盤が可能にする「安心安定配当」を実現いたします。

[累進的配当政策について]

累進的配当政策とは、株主に対する長期的なコミットメントを示す株主還元策です。株主還元の基準としては「配当性向」が一般的ですが、短期的な利益変動に左右されてしまうため、将来の配当水準は必ずしも明確ではありません。原則として「減配なし、配当維持もしくは増配のみ」を明確な方針とする累進的配当政策は、持続的な価値向上に対する企業から株主へのコミットメントといえます。

DOE（株主資本配当率） 3%以上

安定性が高い株主資本を基準とした「DOE配当政策」も引き続き採用することで、長期にわたり株主資本の成長と連動する、安定的な配当成長を図ります。

機動的な自社株買い

上述の配当政策とともに、株主価値向上に資する最適資本構成を目指し、機動的な自社株買いを実施いたします。

2【事業等のリスク】

以下において、当社の事業の展開上、投資家の判断に重要な影響を及ぼす可能性があると考えられる主な事項を記載しております。なお、必ずしも事業上のリスクとは捉えていない事項についても、投資家の投資判断上、重要であると考えられる事項については、投資家に対する情報開示の観点から積極的に開示しております。

ここに記載したリスク以外にも、当社を取り巻く環境には様々なリスクを伴っており、ここに記載したものが全てではありません。

また、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社が判断したものであり、実際は見通しと乖離する可能性があります。

不動産市況の動向		
発生可能性：中	発生可能性のある時期：中期的	影響度：大
<p>リスク 経済環境が悪化した場合、賃貸需要の低下により不動産市場の流動性が低下する可能性があり、当社が保有する不動産を想定のとおり価格で売却できなくなる可能性があり、また、業績連動賃料を含む賃料の低下により、収益が低下する可能性があります。</p> <p>機会 資産価値の観点から潜在力のある不動産を、安価に取得することが可能な機会と捉え、株主価値向上の観点から効果のある資産取得を行っていく方針です。</p>		
<p>対応策 不動産投資の際に、様々な想定のもと市場変動への耐性を検証し、長期的かつ安定的な運用が可能な物件を取得しております。また、市場環境の変化に応じて定期的に必要な再構成を行っており、不動産市場の動向が当社の財政状態および経営成績に及ぼす影響を少なくするよう細心の注意を払っております。</p>		

災害等の影響		
発生可能性：低	発生可能性のある時期：特定時期なし	影響度：大
<p>リスク 当社が運用する不動産または発電設備が所在する地域において、地震、台風、豪雨、テロ、火災等の災害が発生した場合、当該資産の価値が毀損する可能性があり、その結果、賃料収入や手数料収入等が減少する可能性があります。</p>		
<p>対応策 当社は、不動産の取得にPML値の基準を設け、取得時にハザードマップの確認と併せ、技術部門が防災設備の検証を行っており、自然災害の発生に一定の耐性を持つ資産の取得を行っております。 また、ITを用いた災害情報ネットワークを構築しており、災害発生時には速やかに被害状況の把握を行い、現地協力会社との提携による即時対応フローを運用しております。本社被災時には事業継続計画に基づき、段階的に事業復旧が可能となる体制および災害備蓄を整備しております。</p>		

新型コロナウイルス感染拡大によるリスク		
発生可能性：高	発生可能性のある時期：短期的	影響度：中
<p>リスク</p> <p>新型コロナウイルスの世界的な感染拡大により、当社が属する不動産業界においても、ホテル宿泊需要の大幅な減少や各種テナントの業況悪化が散見されております。今後、新型コロナウイルス感染拡大に伴う影響の想定以上の長期化により、賃料の未収や減免が多数発生した場合、当社の保有する不動産の収益性低下による評価損または減損損失の発生により、当社の財政状態および経営成績に影響を及ぼす可能性があります。</p> <p>リスク</p> <p>社内におけるクラスターが発生した場合、業務推進に遅滞が生じ、収益低下に繋がる可能性があります。</p> <p>○機会</p> <p>業務のIT化の推進により、就業場所を選ばず、効率性が確保された業務推進体制を整備する機会と捉えております。</p>		
<p>対応策</p> <p>2020年2月期において、テナントの業況悪化が顕著であるホテルや商業等の一部につき低価法を適用し、評価損を計上いたしました。なお、感染拡大の長期化により、収益水準の低下が継続する可能性があります。当社としては段階的に市況が回復するとの想定で収益へのインパクトを検証しております。</p> <p>資金調達については、現時点において特段の影響はありませんが、テナントの状況を注視し、金融機関との情報共有および連携を強化し、必要な場合には事前の対応を行ってまいります。</p> <p>また、当社においても、時差出勤およびITを活用したテレワーク体制を継続し、衛生管理を強化することにより、社内クラスター発生の防止に取り組みつつ、業務の効率性に影響のない業務推進体制の確保に取り組んでおります。</p>		

有利子負債への依存および金利の動向		
発生可能性：低	発生可能性のある時期：長期的	影響度：中
<p>リスク</p> <p>心築事業およびクリーンエネルギー事業においては、自己資金によるエクイティ投資のほか、個別案件毎に金融機関からの借入金により資金を調達しております。このため、金利水準が上昇した場合、資金調達コストの増加、不動産価格の下落等の事象が生じる可能性があります。当社の財政状態および経営成績に影響を及ぼす可能性があります。</p> <p>リスク</p> <p>アセットマネジメント事業において、顧客である投資家の期待利回りの上昇により、新規ファンドの組成が困難となる可能性があります。</p>		
<p>対応策</p> <p>金利の上昇リスクに対しては、借入のうち一定の割合について、金利スワップおよび金利キャップ取引を利用し、金利上昇リスクをヘッジしております。また、アセットマネジメント事業において、複数のJ-REITおよび私募不動産ファンドの組成、運用実績として、数多くのトラックレコードを有しており、心築事業と連動した事業運営を行うことにより、投資家の要求する期待利回りに合致した競争力のあるファンド組成、運用体制を構築しております。</p>		

財務制限条項について		
発生可能性：低	発生可能性のある時期：中期的	影響度：大
<p>リスク 借入の一部において、財務制限条項が付されており、これらの条項に抵触した場合、追加の担保設定または借入金の一部弁済を求められる可能性があります。また、期限の利益を喪失し、当該借入金を一括返済する必要が生じる等の可能性があります。当社の財政状態および経営成績に影響を及ぼす可能性があります。</p>		
<p>対応策 当社は、借入時に財務制限条項の当社に与える影響について、細心の注意を払って貸付人と交渉を行い、リスクが抑制された水準での合意を行っております。また、投資不動産に変動が生じた場合、速やかに財務制限条項への抵触可能性についてシミュレーションを行い、適切な判断と対応を行うとともに、貸付人とは緊密に情報を共有し、良好な関係を継続し、協議可能な関係の維持に努めております。</p>		

その他新規事業について		
発生可能性：中	発生可能性のある時期：中期的	影響度：中
<p>リスク ノンアセットの新たな事業の立ち上げに取り組んでおりますが、これら事業への参入には様々な不確実性を伴うため、既存事業と比較し損失の発生可能性は高く、損失発生時には、財政状態および経営成績に影響を及ぼす可能性があります。</p>		
<p>〇機会 新規事業の構築により、新たな安定的収益基盤の構築が達成されるとともに、新たな事業パートナーとの協働によるイノベーションが期待されます。</p>		
<p>対応策 当社では、新規事業にかかる初期コストおよび人的リソースの上限を、当期の経営状況から許容できる範囲に限定しており、社内におけるモニタリング体制および内部管理体制の充実、人財の採用教育、必要に応じて保険の付保等を行うなど、リスク顕在時の影響を限定する施策を講じております。新しい事業分野においては、当該分野の専門家の雇用または提携を前提とし、既存の事業とのシナジーが見込まれる範囲に留めております。本社にはこれら新規事業の進捗状況を確認、監督する部門を設け、その情報分析のもと、撤退の判断を迅速に行える体制を整備しております。</p>		

競合について		
発生可能性：中	発生可能性のある時期：中期的	影響度：中
<p>リスク 当社の営む事業は、不動産投資に関する高い専門能力と知識、経験が不可欠であります。しかしながら、競合他社との間で投資対象となる収益不動産案件の獲得競争が厳しくなっていることから、当該収益不動産案件の確保が出来なかった場合には、当社の財政状態および経営成績に影響を及ぼす可能性があります。</p>		
<p>対応策 当社は、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し、日本における100年不動産を目指す「心築」を行っております。当社は保有する心築の総合力を最大限発揮させ、独自の顧客の広範囲なネットワークを構築しており、潜在的な案件の確保に取り組んでおります。</p>		

人材の確保について		
発生可能性：中	発生可能性のある時期：中期的	影響度：中
<p>リスク</p> <p>当社の事業は、高度な知識と経験に基づく人的資本により成り立っております。しかしながら、役員もしくは重要な使用人が退職した場合、疾病等により業務遂行の支障が生じた場合、または、必要な能力を有する人材が確保できなかった場合、収益の低下および財政状態に影響を及ぼす可能性があります。</p>		
<p>対応策</p> <p>当社は、健康経営をスローガンに、役職員の健康管理を重視し、法定以上の健康診断、予防接種、社内の衛生管理を徹底しております。また、内部通報制度の構築やコミュニケーションの重視、適正な人事評価制度の運用を重視しており、働きやすい環境の整備に努めております。</p>		

特有の法的規制について		
発生可能性：低	発生可能性のある時期：特定時期なし	影響度：小
<p>リスク</p> <p>当社は、現時点の各種規制に従って、業務を遂行しておりますが、将来において各種規制が変更された場合や、何らかの理由により、当社が業務を遂行するために必要な許認可および登録（以下、「許認可等」という。）の取消などの行政処分を受けた場合には、当社の事業活動に支障をきたし、財政状態および経営成績に重要な影響を及ぼす可能性があります。当社が規制を受ける主なものは、金融商品取引法、宅地建物取引業法、各税法、資産の流動化に関する法律、投資事業有限責任組合契約に関する法律、貸金業法、建築士法等があります。</p>		
<p>対応策</p> <p>当社では、各種規制変更の決定前からその動向を注視し、状況に応じた対応を取り、影響を最小限とするよう対策を行うとともに、許認可等を受けるための諸条件および関係法令の遵守に努めております。なお、現時点において当該許認可等が取消となる事由は発生しておりません。</p>		

当社および当社子会社では、上記の法令等に基づき、主たる事業において以下の許認可等を受けております。

（いちご株式会社）

許認可等の名称	所管官庁等	登録番号	有効期間	取消、解約その他の事由
宅地建物取引業免許	東京都	東京都知事(3) 第90527号	2024年5月22日まで	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項に該当する場合は免許の取消（宅地建物取引業法第66条）

（いちご投資顧問株式会社）

許認可等の名称	所管官庁等	登録番号	有効期間	取消、解約その他の事由
宅地建物取引業免許	東京都	東京都知事(2) 第99098号	2026年4月28日まで	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項に該当する場合は免許の取消（宅地建物取引業法第66条）
取引一任代理等認可	国土交通省	国土交通大臣認可 第42号	有効期間の定めはありません。	不正な手段による認可の取得や業務に関し取引の相手に損害を与えた場合は認可の取消（宅地建物取引業法第67条の2）
金融商品取引業登録 （投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業）	金融庁	関東財務局長 （金商）第318号	有効期間の定めはありません。	不正な手段による登録や資本金不足、業務または財産の状況に照らし支払不能に陥る恐れがある場合は登録の取消（金融商品取引法第52条）

許認可等の名称	所管官庁等	登録番号	有効期間	取消、解約その他の事由
不動産特定 共同事業者許可	金融庁、 国土交通省	金融庁長官・ 国土交通大臣 第69号	有効期間の定めはあり ません。	役員や法人としての欠格条項 に該当する場合や不正な手段 による登録がある場合は登録 の取消 (不動産特定共同事業法第36 条)

(いちご地所株式会社)

許認可等の名称	所管官庁等	登録番号	有効期間	取消、解約その他の事由
宅地建物取引業免許	東京都	東京都知事(3) 第93181号	2026年7月15日まで	不正な手段による免許の取得 や役員等の欠格条項に該当す る場合は免許の取消 (宅地建物取引業法第66条)
金融商品取引業登録 (投資助言・代理 業、第二種金融商品 取引業)	金融庁	関東財務局長 (金商)第18号	有効期間の定めはあり ません。	不正な手段による登録や資本 金不足、業務または財産の状 況に照らし支払不能に陥る恐 れがある場合は登録の取消 (金融商品取引法第52条)

(いちごオーナーズ株式会社)

許認可等の名称	所管官庁等	登録番号	有効期間	取消、解約その他の事由
宅地建物取引業免許	東京都	東京都知事(1) 第100428号	2022年4月7日まで	不正な手段による免許の取得 や役員等の欠格条項に該当す る場合は免許の取消 (宅地建物取引業法第66条)
不動産特定 共同事業者許可	東京都	東京都知事 第153号	有効期間の定めはあり ません。	役員や法人としての欠格条項 に該当する場合や不正な手段 による登録がある場合は登録 の取消 (不動産特定共同事業法第36 条)

(注) いちごオーナーズ株式会社の宅地建物取引業免許につきましては、2022年3月に東京都に更新の免許申請
を行っており、更新後の登録番号は「東京都知事(2)第100428号」、更新後の有効期間は「2027年
4月7日 まで」となっております。

(いちご土地心築株式会社)

許認可等の名称	所管官庁等	登録番号	有効期間	取消、解約その他の事由
宅地建物取引業免許	東京都	東京都知事(1) 第103221号	2024年3月22日まで	不正な手段による免許の取得 や役員等の欠格条項に該当す る場合は免許の取消 (宅地建物取引業法第66条)

連結の範囲決定に関する事項		
発生可能性：低	発生可能性のある時期：長期的	影響度：中
<p>リスク</p> <p>当社は、「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」（企業会計基準委員会 実務対応報告第20号 2011年3月25日改正）に基づき、各投資事業組合等毎に個別に支配力および影響力の有無を判定した上で連結子会社および関連会社を判定し、連結の範囲を決定しております。</p> <p>今後、新たな会計基準の設定や、実務指針等の公表により、投資事業組合等に関する連結範囲の決定について、当社が採用している方針と大きく異なる会計慣行が確立された場合には、当社の連結範囲決定方針においても大きな変更が生じ、当社の財政状態や経営成績に影響を及ぼす可能性があります。</p>		
<p>対応策</p> <p>当社は、新たな会計基準の設定や実務指針等の決定前からその動向を注視し、状況に応じた対応を取り、影響を最小限とするよう対策を行っております。</p>		

大株主について		
発生可能性：低	発生可能性のある時期：長期的	影響度：小
<p>いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド（以下、「いちごトラストPTE」という。）は、当社株式を長期安定株主として保有する方針のもと、2022年2月28日現在、当社の総議決権の48.11%を保有する当社の筆頭株主であります。</p> <p>いちごトラストPTEは、投資を事業目的とする、法人格を有さない外国籍のユニット・トラストである、いちごトラストから100%の出資を受けております。</p> <p>いちごトラストおよびいちごトラストPTEはIchigo Asset Management International, Pte. Ltd.（以下、「Ichigo Asset International」という。）に投資を一任しており、Ichigo Asset Internationalに対しては、いちごアセットマネジメント株式会社が投資助言を行っております。Ichigo Asset Internationalおよびいちごアセットマネジメント株式会社は当社との間に資本関係はございませんが、当社の取締役および代表執行役会長であるスコット キャロンはいちごアセットマネジメント株式会社の代表者を兼任しており、Ichigo Asset Internationalの大株主であります。</p> <p>なお、スコット キャロンは、Ichigo Asset Internationalの業務執行を行っておらず、Ichigo Asset Internationalの当社株式の売買に関する投資判断には関与しておりません。</p> <p>さらに、Ichigo Asset Internationalは、日本国の法令規則等を遵守するとともに、コンプライアンス等に係る社内規則を定め、未公表の重要事実の入手時における売買停止を実施する等、必要とする情報統制の体制を整備し運用しております。</p>		
<p>リスク</p> <p>現時点で、いちごトラストPTEは当社の長期安定株主として一定数を保有する方針であります。今後の経済情勢および国際情勢が著しく変動した場合、保有方針が変更される可能性があります。また、当社の商号に含まれる「いちご」の商標権は、Ichigo Asset International が保有し、当社はその使用許諾を受けていることから、継続的な使用許諾または商号変更等の対応が必要となる可能性があります。</p>		
<p>対応策</p> <p>当社は、事業の意思決定に際し、いちごトラストおよびいちごトラストPTEから制約を受けることはなく、当社の意思決定は当社の責任のもとで行われ、独立性を確保しているものと考えております。また、事業においても、いちごトラスト、いちごトラストPTE、Ichigo Asset Internationalおよびいちごアセットマネジメント株式会社に依存しておらず、独立した事業を行っており、仮に大株主の保有方針が変更となった場合においても、事業に影響はありません。また、商標権の使用許諾が停止された場合でも、影響は軽微であります。</p>		

クリーンエネルギー特有のリスク		
発生可能性：低	発生可能性のある時期：長期的	影響度：中
<p>当社は、環境と地域社会に配慮した発電事業の社会的意義のもと、クリーンエネルギー（太陽光発電等）事業を展開しております。</p> <p>リスク</p> <p>当社のクリーンエネルギー事業は、電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法により定められた全量固定価格買取制度に基づき、電力会社との契約により売電価格が20年間保証されております。しかしながら、電力会社が当該契約通りに買取を行わなかった場合、当社の財政状態および経営成績に影響を及ぼす可能性があります。</p> <p>リスク</p> <p>当該事業における発電量は気象条件に大きく左右されるほか、天災・火災等の災害に見舞われた場合には、設備の損傷等により発電量が大幅に低下する可能性があり、当社の財政状態および経営成績に影響を及ぼす可能性があります。</p>		
<p>対応策</p> <p>当社は、固定価格買取制度の制度変更にかかる行政、電力会社の動向を常に把握し、採算ラインを意識して事業の検証を行っております。また、電力会社以外の電力卸先、小売事業の検討も行っており、販売先の多様化にも取り組むほか、風力やバイオマスなど、太陽光発電以外の再生可能エネルギーの多様化を進め、事業の安定化を図っております。</p> <p>発電設備の災害対策においては、専門家のアドバイスのもと、各自治体、地域市民との協議を重ね、想定以上の災害に対応できる防災設備を設けるとともに、常時監視システムと現地協力会社との連携により、防災に務めております。</p>		

3【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】

(1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下「経営成績等」という。）の状況の概要は次のとおりであります。

経営成績の状況

当連結会計年度におけるわが国経済は、緩やかながら回復傾向にあるものの、通期に亘って世界的に広がるコロナの影響を受けました。一方、3回目のワクチン接種も進んでいることから、感染抑制・重症化防止に繋がることが見込まれ、今後は、より一層の経済回復が期待されます。なお、部品・原材料の不足、エネルギー・食品・生活必需品の価格高騰、米国の金利上昇や円安、地政学リスク等、経済の押し下げ要因も多く、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、特に東京都心部における新築等の比較的大規模なオフィスビルの空室率が上昇しており、新規成約の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、テナント様の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、今後、国内の人流の回復が見込まれ、これに伴い売上の増加も期待されますが、インバウンド需要はほぼなく、本格的な回復には時間を要するものと思われれます。なお、安定性が高い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、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、クライメイト（気候）・ポジティブに向けて、事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーとすることを目指す国際的なイニシアティブである「RE100」の目標達成年限を、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、企業に対して気候変動に対する取り組みと情報開示を求める世界的に権威のあるCDP（カーボン・ディスクロージャー・プロジェクト）2021気候変動プログラム評価において、最上位レベルのリーダーシップレベルに位置する「A-」スコアを獲得いたしました。これは当社が属する「不動産所有および開発」カテゴリーの評価における上位13%にあたります。

さらに、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。

RE100

CLIMATE GROUP

CDP

CDP
DISCLOSER
2021

WE SUPPORT
UN GLOBAL COMPACT

「既存事業の成長と深化」

- ・ 「心築（しんちく）事業」

コロナの影響は、不動産のアセットタイプにより状況が大きく異なりました。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。宿泊ニーズの本格的な回復には時間を要するものと思われます。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、概ね回復基調にある一方、コロナ感染者数が高止まりしており、飲食業を中心に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。

住宅および物流施設では、コロナによる大きな影響は顕在化しておりません。とりわけ、収益の安定性がより高い住宅においては、投資家の投資需要が継続しており、当社においても売上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するなか、当期は、第4四半期に売却による利益の実現が集中いたしました。住宅に加え、オフィスやホテルの売却を行った結果、当期における不動産の売買は売却額458億円、取得額310億円となりました。

・ 「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。

当第4四半期においては、いちごオフィスの成長をサポートするため、ブリッジファンドを組成し、当該ブリッジファンドに対し、東京都千代田区および福岡市博多区に所在のオフィスビル4物件（売却総額123億円）を譲渡いたしました。いちごオフィスは、当該ブリッジファンドよりオフィスビル4物件の取得に関する優先交渉権を無償で取得し、将来の優良物件の取得機会を獲得しております。このように、当社は、今後ともいちごオフィスの成長を支援するとともに、当社のアセットマネジメント事業のさらなる成長を図ってまいります。

また、当社では、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、コロナの影響で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ことにより、当社のベース運用フィーが減少するリスクがあります。当期においては、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ます。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、当期末時点で5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サポートを目的に、当期においては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、いちご初の風力発電所「いちご米沢板谷ECO発電所」を含む9発電所（発電出力19MW / 前期末比 +13%）が発電を開始いたしました。これにより、稼働済み発電所の合計は、60発電所（発電出力169.1MW）まで成長しております。また、翌期に入りすでに2発電所が発電を開始しており、2023年2月期以降、5発電所（発電出力26.0MW）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、より安定性の高いクリーンエネルギー事業は、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。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ます。今後もこの方針を継続し、当社の心算をよりサステナブルな事業へ進展させてまいります。

・ 環境循環型社会へ向けた取り組み

当社は、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目指すとともに、豊かさと環境が共存する未来のため「脱炭素社会」に向けた取り組みを加速しております。その一環として、「クライメイト（気候）・ポジティブ」の実現を目指し、温室効果ガスの排出量削減とともに、当社のクリーンエネルギー事業による再生可能エネルギーの創出に全力で取り組んでおります。

当社および当社が資産運用を行ういちごオフィスならびにいちごホテルが保有する不動産で使用する電力を順次、再生可能エネルギーへ切り替えており、当連結会計年度末において53.2%まで電力契約の切り替えが進捗しております。

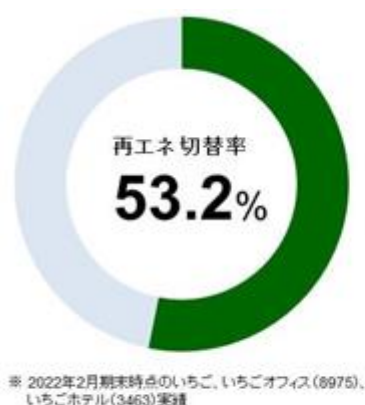
当社では、RE100（注）の目標達成年限を2025年としておりますが、さらなる早期実現に向けて注力し、社会をより良い状態で次世代へ継承するため、資源・エネルギーを守り、環境循環型社会を目指してまいります。

（注）RE100とは、世界で影響力のある企業が、自らの事業で使用する電力を、発電時にCO₂を排出しない太陽光、風力、水力、バイオマスなどの再生可能エネルギーで100%調達することにコミットし、将来的に脱炭素（カーボンニュートラル）社会に移行することを目的とする国際イニシアティブです。

いちごのクライメイト・ポジティブの実現（CO₂削減量 / 排出量比較）



いちごグループのRE100進捗率



いちごグループの電力切り替え効果

CO₂排出削減量(※1) **31,754 t-CO₂**

CO₂削減率(※2) **43.2 %**

 × **13,802台分削減**(※3)

(※1) 電力契約の切り替えによるCO₂排出削減量 +
(「スコープ1」2019年CO₂排出量 + 「スコープ2」2019年CO₂排出量)
スコープ1：事業者自らによる直接排出
スコープ2：他社供給の電気・熱・蒸気の使用による間接排出
(※2) 2019年CO₂排出量をベースに算出
(※3) 乗用車(ガソリン車)1台あたり約2,300kg/年(環境省資料)



・ 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、当期末における固定資産比率は84.7%（注）です。

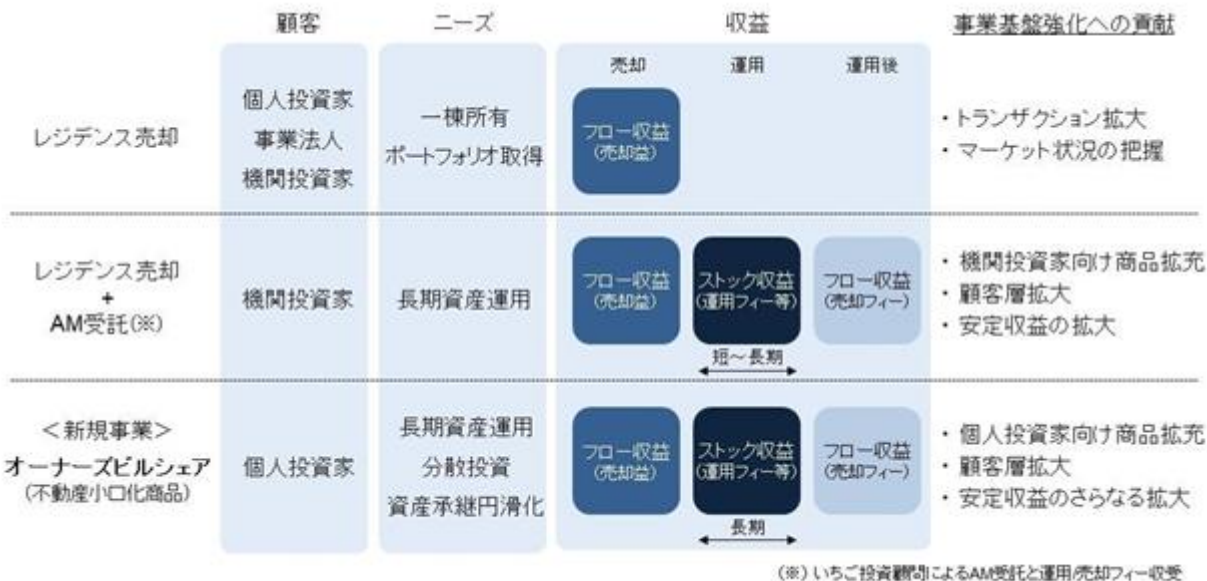
（注）当社の心築事業に属する不動産のうち、いちごオーナーズ、セントロ、ストレージプラスの資産を除く不動産を対象としております。

「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（住宅）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。

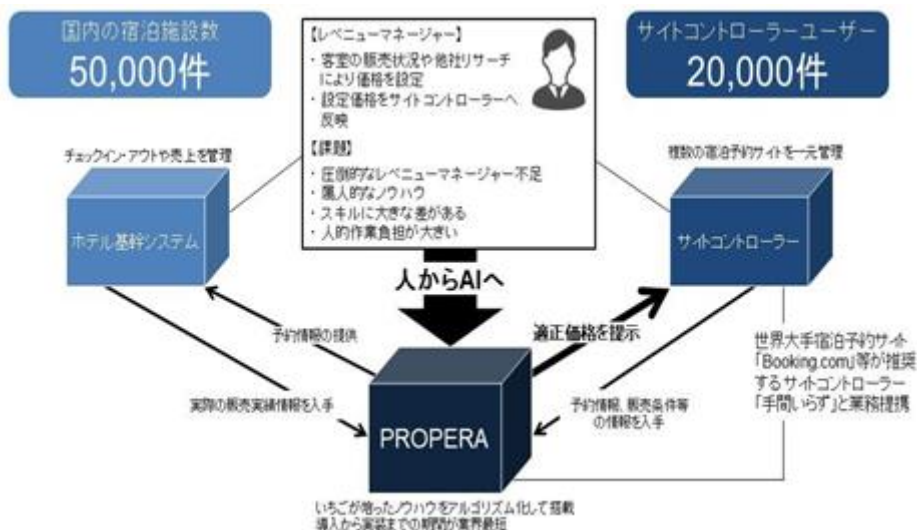
いちごオーナーズによる収益力および収益機会の拡大



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、当第4四半期において全国でビジネスホテルを運営する企業とPROPERAの導入に係る契約締結に至っております。導入対象は、現在運営する44ホテルに加え、当該企業が2024年12月末までに営業を開始する全ホテルを含めております。当社では、まずはPROPERAユーザーのシェア拡大を目指しており、今後もより多くの宿泊施設に提供してまいります。

いちごのAIレベニューマネジメントシステム「PROPERA」の強み



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分の位置に保有する「AKIBAカルチャーズZONE」との連動を図っております。

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あふ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。当期は、コロナの影響により、スタジアムの収容人数が制限されたほか、試合直前まで収容人数が流動的な状況であったことから、試合チケットの枚数を制限して抽選させていただきました。2022シーズンもその状況は継続しておりますが、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少しでも多くの株主様・投資主様にお届けしてまいります。



業績の詳細

当連結会計年度の業績は、売上高56,934百万円（前期比7.2%減）、営業利益10,018百万円（同3.6%増）、経常利益7,471百万円（同4.1%増）、親会社株主に帰属する当期純利益6,473百万円（同28.8%増）となりました。

セグメントごとの業績は次のとおりであります。

・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、ベース運用フィーが堅調に推移したことに加え、いちごオフィスにおいて、物件売却に伴う増益に連動して報酬が増加したこと等により、セグメント売上高は2,898百万円(前期比16.9%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1,839百万円(同31.0%増)となりました。

・心築（しんちく）

当該セグメントの業績につきましては、当期は固定資産の売却が多かったことから、売却に係る利益が特別利益として計上されたこと等により、当該セグメントの売上高は49,203百万円(前期比10.2%減)、セグメント利益は6,069百万円(同7.0%減)となりました。このセグメント利益以外に、当期において心築セグメントに属する固定資産を売却したことに伴い、特別利益として計上した固定資産売却益は3,248百万円です。よって、心築セグメント利益と心築固定資産売却益を合算した利益が、実質的な心築業績となります。

・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9つの発電所が売電を開始したこと等により、セグメント売上高は5,362百万円(前期比15.2%増)、セグメント利益は2,134百万円（同16.3%増）となりました。

キャッシュ・フローの状況

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、46,214百万円となり、前連結会計年度末の50,590百万円と比較して4,375百万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

当連結会計年度において、税金等調整前当期純利益9,595百万円、減価償却費5,644百万円等により16,119百万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4,458百万円、利息の支払額2,174百万円、法人税等の支払額1,548百万円等があったことにより、営業活動によるキャッシュ・フローは7,939百万円（前年同期は15,463百万円）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6,502百万円（前年同期は15,630百万円）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12,757百万円および投資有価証券の売却による収入569百万円があった一方、有形固定資産の取得による支出5,798百万円、投資有価証券の取得による支出606百万円、貸付けによる支出290百万円、無形固定資産の取得による支出195百万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15,360百万円（前年同期は10,167百万円）となりました。これは主に、短期借入金の純増減額2,497百万円、長期借入れによる収入26,552百万円、長期借入金の返済による支出32,940百万円、長期ノンリコースローンの返済による支出1,467百万円、自己株式の取得による支出1,499百万円、配当金の支払額3,230百万円があったことによるものです。

生産、受注及び販売の実績

a. 生産実績

当社で行う事業につきましては、生産実績を定義することが困難であるため、記載を省略しております。

b. 受注実績

当社は、受注生産を行っていないため、受注実績の記載はしていません。

c. 販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	前年同期比(%)
アセットマネジメント(百万円)	2,369	22.5
心築(百万円)	49,202	10.2
クリーンエネルギー(百万円)	5,362	15.2
合計(百万円)	56,934	7.2

(注) 1. セグメント間取引については、相殺消去しております。

2. 最近2連結会計年度の主な相手先別の販売実績および総販売実績に対する割合は、次のとおりであります。

相手先	前連結会計年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)		当連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	
	金額(百万円)	割合(%)	金額(百万円)	割合(%)
カベラ1中目黒(合) カベラ2高円寺南2(合) カベラ3中目黒2(合) カベラ4笹塚(合) カベラ5新宿(合) カベラ6三軒茶屋(合) カベラ8巣鴨(合) カベラ10高田馬場(合) カベラ11目黒(合) カベラ12文京茗荷谷(合) カベラ13中目黒3(合) カベラ14武蔵小山(合) カベラ15明大前(合) カベラ16東新宿(合) カベラ17四ツ谷(合) カベラ18千石2(合) カベラ19高田馬場2(合) カベラ21上目黒(合)	17,287	28.2	-	-
ケンタウリ1日本橋三越前(合) ケンタウリ2四谷若葉(合) ケンタウリ3市谷甲良町(合) ケンタウリ4渋谷宇田川町(合) ケンタウリ5神宮前(合) ケンタウリ6中目黒(合) ケンタウリ7都立大学2(合) ケンタウリ8池袋(合) ケンタウリ9代田橋(合) ケンタウリ10南三軒茶屋(合) ケンタウリ11東上野(合)	13,384	21.8	-	-
A社	-	-	6,010	10.6
合同会社KCR1	-	-	17,731	31.1

3. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

4. 販売実績が総販売実績の100分の10未満の相手先については記載を省略しております。

5. 当社顧客との秘密保持の取り決めにより、一部、社名の公表は控えさせていただきます。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社の経営成績等の状況に関する認識および分析・検討内容は次のとおりであります。
なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社の連結財務諸表は、我が国において一般に公正妥当と認められる会計基準に基づき作成されております。この連結財務諸表の作成にあたって、当社の連結財務諸表で採用する重要な会計方針は、「第5 経理の状況 1. 連結財務諸表等(1) 連結財務諸表 注記事項 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 4. 会計方針に関する事項」に記載の通りであります。この連結財務諸表の作成にあたっては、過去の実績や状況に応じ合理的と考えられる様々な要因に基づき見積り及び判断をおこなっておりますが、不確実性が内在しているため、将来生じる実際の結果と異なる可能性があります。

連結財務諸表の作成に当たって用いた会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定のうち、重要なものについては、「第5 経理の状況 1. 連結財務諸表等(1) 連結財務諸表 注記事項 (重要な会計上の見積り)」に記載の通りであります。

当連結会計年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容 (財政状態の分析)

(資産)

当連結会計年度末の資産合計は337,887百万円となり、前連結会計年度末と比較して、9,189百万円減少(前期比2.6%減)いたしました。

これは主に、販売用不動産の増加4,556百万円に対して、物件の売却等による有形固定資産の減少10,353百万円、減損損失等による無形固定資産の減少487百万円があったことによるものであります。

(負債)

当連結会計年度末の負債合計は225,695百万円となり、前連結会計年度末と比較して11,125百万円減少(前期比4.7%減)いたしました。

これは主に、借入金が8,860百万円減少、ノンリコースローンが1,467百万円減少したことによるものであります。

(純資産)

当連結会計年度末の純資産合計は112,191百万円となり、前連結会計年度末と比較して1,935百万円増加(前期比1.8%増)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の計上6,473百万円に対し、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29.8%(前期比1.3ポイント増加)となりました。

(経営成績の分析)

(売上高)

連結売上高は、レジデンスや物流施設等の物件の売却による売却益の獲得、新たに竣工した発電所の稼働による売電収入の増加、ベース運用フィーの増加等があったものの、当期は特別利益として計上される固定資産の売却が多く、売上に計上されないこと等により56,934百万円（前期比7.2%減）となりました。

売上高の主な内訳は、不動産販売収入33,035百万円、不動産賃貸収入15,723百万円、不動産フィー収入2,354百万円および売電収入5,362百万円であります。

(営業利益)

営業利益は、アセットマネジメント事業およびクリーンエネルギー事業の売上総利益が増加したこと等により、10,018百万円（前期比3.6%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、98百万円となったことから、361百万円（前期比13.4%減）となりました。

なお、当社では将来の金利上昇リスクに備え、金利スワップ取引（デリバティブ取引）を行っております。営業外費用は、2,908百万円（前期比0.1%増）となりました。

主な内訳は、支払利息2,341百万円、融資関連費用157百万円であります。

(特別損益)

特別利益は、3,383百万円（前期比370.0%増）となりました。

主な内訳は、心築事業における不動産売却による固定資産売却益3,248百万円であります。

特別損失は、1,259百万円（前期比336.2%増）となりました。

世界的なコロナ拡大による人流抑制を受け、投資案件の精査を行った結果、無形固定資産の減損損失716百万円、投資債権に対する貸倒引当金繰入額493百万円を計上いたしました。

(親会社株主に帰属する当期純利益)

法人税、住民税及び事業税は3,304百万円となりました。また、当連結会計年度において法人税等調整額を403百万円計上しました。

これらの結果、親会社株主に帰属する当期純利益は6,473百万円となり、前期比28.8%の増加となりました。

(3) 資金の源泉および流動性についての分析

「第2 事業の状況 3 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 (1) 経営成績等の状況の概要 キャッシュ・フローの状況」に記載しております。

(4) 資金需要及び財務政策

当社の事業活動における資金需要の主なものは、不動産の取得およびクリーンエネルギー発電設備の建設に係る資金であります。

財務政策の状況につきましては、安定した財務体制を構築すべく、調達金利の低減、返済期日分散、借入期間の長期化、および無担保資金の調達等借入条件の改善に積極的に努めてまいりました。また、資金調達手法の多様化を図るため、株式会社格付投資情報センターより、発行体格付を取得致しました。

当期においては、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、資金調達においても、ESGの取り組みを強化しており、2021年12月に株式会社みずほ銀行（以下、「みずほ銀行」という。）が組成したサステナビリティ・リンク・ローンによる借入限度額130億円を設定いたしました。サステナビリティ・リンク・ローンは、国際的な指標である「サステナビリティ・リンク・ローン原則」に則り、環境的・社会的に持続可能な経済活動および経済成長を促進し、支援するための仕組みであり、借り手により事前に設定された野心的なサステナビリティ・パフォーマンス目標の達成、過程の情報公開等が条件として付与されています。本サステナビリティ・リンク・ローンは、リボルビング（枠内で繰り返し借入可能）であり、今後の不動産取得において有効活用してまいります。

< 本借入の概要 >

(1) サステナビリティ・リンク・ローンA

借入限度額 : 90億円

借入先 : みずほ銀行

引出期間 : 2021年12月17日から2025年12月17日（4年間）

最終返済期日 : 2031年12月17日（10年間）

担保 : 無担保

契約締結日 : 2021年12月17日

(2) サステナビリティ・リンク・ローンB

借入限度額：40億円

借入先：みずほ銀行、朝日信用金庫、滋賀銀行、静岡銀行、広島銀行、福邦銀行

引出期間：2021年12月17日から2024年12月17日（3年間）

最終返済期日：2028年12月17日（7年間）

担保：無担保

契約締結日：2021年12月17日

また、当社は、株式会社三井住友銀行（以下、「SMBC」という。）が組成した「ESG / SDGs 評価シンジケート」（以下、「ESG / SDGs ファイナンス」という。）による借入限度額69.01億円を設定いたしました。

ESG/SDGsファイナンスとは、企業の事業活動が環境・社会・経済にもたらすインパクトを包括的に分析・評価し、サステナブル経営の実現に向けた活動を継続的に支援することを目的とした融資です。SMBC と株式会社日本総合研究所が作成した独自の評価基準に基づき、企業のESG 側面の取り組みや情報開示、SDGs 達成への貢献を評価し、その適切さについての現状分析、今後の課題、課題への取り組み事例などを企業へ還元します。当社は、企業経営において、優れたESG 配慮およびSDGs 達成に向けた取り組みと情報開示が実施されているとご評価いただきました。

<本ESG / SDGs ファイナンスの概要>

借入限度額：69.01億円

借入先：SMBCをアレンジャー兼エージェントとするシンジケート団

引出期間：2021年12月20日から2022年9月30日

最終返済期日：2028年12月29日（7年間）

契約締結日：2021年12月15日

その結果、当連結会計年度末において、コーポレート有利子負債の残高は168,538百万円（前期比5.1%減）、ノンリコースローンの残高は40,865百万円（前期比3.5%減）となり、当該残高に係る平均期中調達金利は、それぞれ0.89%（前期比0.03%減）、1.02%（前期比0.04%減）となりました。当連結会計年度末のコーポレート有利子負債残高における長期借入比率は92.6%（前期比0.9%増）、そのうち残存期間5年超の残高は87,509百万円、コーポレート有利子負債全体の平均借入期間は10.1年、平均借入残存期間は6.5年となりました。

また、コーポレート有利子負債残高における無担保借入の割合は24.2%（前期比2.4%増）となりました。

(5) 経営上の目標の達成状況について

当社は、2019年2月期を最終年度とした中期経営計画「Power Up 2019」で掲げた経営指標をすべて達成し、新たに2020年2月期を初年度とする長期 VISION「いちご 2030」を策定しております。

当社は、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拡充を図り、株主価値の最大化に向け全力を尽くしてまいります。

取り組み期間

2020年2月期～2030年2月期（11年間）

資本生産性の目標

ROE（自己資本利益率）期間平均15%以上

積極的なITや事業への先行投資により、初期はROEの低下が見込まれますが、資本生産性の向上や安定収益基盤の創出により当社の将来ROEを向上させ、長期にわたるROE15%以上の収益構造の確立を図るとともに、株主価値の根幹である1株利益（EPS）の成長を図っており、当期のROE実績は6.5%となっております。

「JPX日経インデックス400」11年間継続の組み入れ

「JPX日経インデックス400」は、3年平均ROE、3年累積営業利益、時価総額を選定基準とし、資本生産性と価値向上が高い企業により構成される株価指数です。当社は、2030年8月の定期入替時まで11年間継続して組み入れられることを目指しており、現時点においても組み入れがなされております。

キャッシュ創出力の目標

エコノミック営業キャッシュフロー 11年間継続の当期純利益超過

当社の高いキャッシュフロー創出力は成長投資と株主還元の源泉であり、その創出力の維持とさらなる強化に注力してまいります。なお、当期におけるエコノミック営業キャッシュフローは12,397百万円となっており、親会社株主に帰属する当期純利益6,473百万円を大きく超過しており、引き続き高い水準のキャッシュフローを創出しております。

エコノミック営業キャッシュフローとは、当社の決算短信の表紙に記載されている「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）」を指します。

安定収益の目標ストック収益比率（2030年2月期）60%以上

2019年2月期のストック収益比率53%から60%以上へと向上を図ります。同時に、フロー収益に関しても心築売却益中心の収益構造を分散化します。それにより不動産市況の景気循環に左右されにくく、安定性の高い収益構造の構築を実現してまいります。当期のストック収益比率は60%となっており、2019年2月期比で大きな向上がなされております。

株主還元策

当社は、配当の安定性と透明性、そして成長性に注力し、「安心安定配当」により株主の皆さまからのご支援に報いると同時に、機動的な自社株買いを通じて中長期的な株主価値向上を図ります。

「安心安定配当」の累進的配当政策（Progressive Dividend Policy）

当社は、2017年2月期より導入した「累進的配当政策」を本期間においても継続いたします。各年度の1株あたり配当金（DPS）を原則として前期比「維持か増配」のみとさせていただき、「減配しない」ことにより、当社の盤石な安定収益基盤が可能にする「安心安定配当」を実現いたします。

[累進的配当政策について]

累進的配当政策とは、株主に対する長期的なコミットメントを示す株主還元策です。株主還元の基準としては「配当性向」が一般的ですが、短期的な利益変動に左右されてしまうため、将来の配当水準は必ずしも明確ではありません。原則として「減配なし、配当維持もしくは増配のみ」を明確な方針とする累進的配当政策は、持続的な価値向上に対する企業から株主へのコミットメントといえます。

DOE（株主資本配当率）3%以上

安定性が高い株主資本を基準とした「DOE配当政策」も引き続き採用することで、長期にわたり株主資本の成長と連動する、安定的な配当成長を図っており、当期においては3.3%の実績となっており引き続き安定的な配当を維持しております。

機動的な自社株買い

上述の配当政策とともに、株主価値向上に資する最適資本構成を目指し、機動的な自社株買いを実施いたします。

当期においては、取得価額総額1,499百万円の自社株買いを実施しております。

4【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5【研究開発活動】

当社は、新規事業の創出として、不動産×IT「不動テック」を活用したビジネスの創出を掲げており、また、当社の持続的成長とサステナブル社会へのさらなる貢献に向け、研究開発を進めております。

ホテル事業におけるAIシステムの協業開始

当社は、心を込めて既存不動産に新たな価値を創造する「心築」（しんちく）を軸とした事業展開を行っており、ホテル等宿泊施設の顧客満足度向上と収益の最大化を図るためのAIシステム開発に取り組んでおります。

当社が開発したAIレベニューマネジメント（売上管理）システム「PROPERA」は、2020年2月期において、他社が提供する宿泊施設向け予約管理サービスとの連携を決定し、運用を開始いたしました。「PROPERA」は、コンサルティングと業務支援、アルゴリズムとAIを融合し、宿泊施設が本来持つポテンシャルを最大限発揮します。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、365日の過去データを、状況予測を含めた最適な手法で状況の変化に柔軟に対応し、最善の宿泊施設の価格設定を提案します。

なお、本AIシステムにおける研究活動は、心築セグメントを主体として実施しております。

植物性シリカ SiO₂ の生成・応用・提供に向けた研究開発

当社は、当連結会計年度に植物性シリカ 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のために100%出資の連結子会社「いちごSi株式会社」（以下、「いちごSi」という。）を設立しました。

いちごSiは、植物性シリカ（NEO Silica）、植物由来のケイ素（NEO Si）の生成手法を含め、すでに3件の国内特許を取得済みです。独自技術を用いて生成された NEO Silica、NEO Siの活用に向け、各大学や分野ごとの専門企業との共同研究、開発等、社外協力体制の構築を進めております。

また、いちごSiでは、国立学校法人東京工業大学の名誉教授であり、過去に内閣官房参与も務められた有富正憲氏を首席顧問としてお迎えしており、今後の研究開発をともに進めてまいります。

なお、いちごSiにおける研究活動は、心臓セグメントを主体として実施しております。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度におけるクリーンエネルギー事業の稼働中および建設中のクリーンエネルギー発電所等の有形固定資産の増加額は2,380百万円であります。

2【主要な設備の状況】

当社における主要な設備の状況は次のとおりです。

(1) 提出会社

2022年2月28日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(百万円)				従業員数 (人)
			建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
松戸南部市場 (千葉県松戸市)	アセットマネジメント ・心築	卸売市場	146	2,099 (47,721.40)	0	2,245	9 (2)

- (注) 1. 帳簿価額には、建設仮勘定の金額を含んでおりません。
2. 帳簿価額のうち「その他」は工具、器具及び備品です。
3. 従業員数の()は、臨時雇用者数を外書しております。
4. 上記設備は子会社であるいちごマルシェ株式会社が使用しており、従業員数についてはいちごマルシェ株式会社の従業員数を記載しております。

上記の他、主要な賃借している設備として、以下のものがあります。

2022年2月28日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	賃借面積(㎡)	年間賃借料(百万円)	従業員数 (人)
本店 (東京都千代田区)	全社	事務所(賃借)	1,224.77	155	99 (5)

- (注) 1. 従業員数の()は、臨時雇用者数を外書しております。
2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 国内子会社

2022年2月28日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(百万円)					従業員数 (人)
				建物及 構築物	土地 (面積㎡)	クリーン エネルギー 発電設備	その他	合計	
いちご昭和村 生越ECO発電所 合同会社 他	クリーン エネルギー 発電所施設(群馬県 利根郡昭和村 他)	クリーン エネルギー	クリーン エネルギー 発電設備	-	961 (892,721.22)	27,953	-	28,915	- (-)
株式会社 宮交シティ	宮交シティ (宮崎県宮崎市)	アセット マネジメント・ 心築	ショッピング センター	796	1,087 (14,675.25)	-	162	2,045	18 (6)
ストレージブ ラス株式会社	セルフストレージ(東 京都町田市 他)	心築	セルフ ストレージ	1,880	1,097 (3,170.43)	-	145	3,123	- (-)

- (注) 1. 帳簿価額には、建設仮勘定の金額を含んでおりません。
2. 帳簿価額のうち「その他」は機械及び装置及び工具、器具及び備品、リース資産です。
3. 従業員数の()は、臨時雇用者数を外書しております。
4. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3【設備の新設、除却等の計画】

特記すべき重要な事項はありません。

第4【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	事業年度末現在 発行数(株) (2022年2月28日)	提出日現在 発行数(株) (2022年5月30日)	上場金融商品取引所名または登録 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 市場第一部(事業年度末現在) プライム市場(提出日現在)	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、2022年5月1日からこの有価証券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】
(第14回新株予約権)

決議年月日	2016年1月13日
付与対象者の区分及び人数(名)	取締役 6 執行役 10 使用人 206
新株予約権の数(個)	1,093,200 [1,091,700]
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 1,093,200 [1,091,700]
新株予約権の行使時の払込金額(円)	新株予約権1個あたり474(注)3 (1株当たり474)
新株予約権の行使期間	自 2018年1月14日 至 2023年1月13日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 474 資本組入額 237
新株予約権の行使の条件	(注)1
新株予約権の譲渡に関する事項	(注)2
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	

当事業年度の末日(2022年2月28日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2022年4月30日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注)1. 新株予約権の行使条件

新株予約権割当日以降新株予約権の行使時まで継続して、当社の取締役、執行役、又は従業員並びに当社子会社の取締役、執行役、監査役又は従業員その他これに準じる地位を継続して有していることを要する。ただし、取締役会が正当な理由があると認めた場合については、この限りではない。

新株予約権の割当を受けた者が死亡した場合、相続人がその権利を行使することが出来る。ただし、に規定する「新株予約権割当契約」に定める条件による。

その他の条件については、当社と新株予約権の割当対象者との間で締結した「新株予約権割当契約」に定めるところによる。

2. 新株予約権の譲渡、質入れその他一切の処分は認めない。

3. 新株予約権割当日以降、当社が株式分割、株式併合を行う場合、それぞれの効力発生の時をもって次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権割当日以降、当社が時価を下回る価額で新株を発行する場合(新株予約権の行使によるものを除く)、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新株式発行前の時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

また、新株予約権割当日後に、当社が他社と当社が存続会社となる吸収合併を行う場合、会社分割を行う場合、その他これらの場合に準じ、株式数の調整を必要とする場合には、当社は必要と認める株式の数の調整を行う。

(第15回新株予約権)

決議年月日	2017年1月13日
付与対象者の区分及び人数(名)	取締役 8 執行役 11 使用人 179
新株予約権の数(個)	1,554,500 [1,549,200]
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 1,554,500 [1,549,200]
新株予約権の行使時の払込金額(円)	新株予約権1個あたり423(注)3 (1株当たり423)
新株予約権の行使期間	自 2020年1月14日 至 2025年1月13日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 423 資本組入額 212
新株予約権の行使の条件	(注)1
新株予約権の譲渡に関する事項	(注)2
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	

当事業年度の末日(2022年2月28日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2022年4月30日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注)1. 新株予約権の行使条件

新株予約権割当日以降新株予約権の行使時まで継続して、当社の取締役、執行役、又は従業員並びに当社子会社の取締役、執行役、監査役又は従業員その他これに準じる地位を継続して有していることを要する。ただし、取締役会が正当な理由があると認めた場合については、この限りではない。

新株予約権の割当を受けた者が死亡した場合、相続人がその権利を行使することが出来る。ただし、に規定する「新株予約権割当契約」に定める条件による。

その他の条件については、当社と新株予約権の割当対象者との間で締結した「新株予約権割当契約」に定めるところによる。

2. 新株予約権の譲渡、質入れその他一切の処分は認めない。

3. 新株予約権割当日以降、当社が株式分割、株式併合を行う場合、それぞれの効力発生の時をもって次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権割当日以降、当社が時価を下回る価額で新株を発行する場合(新株予約権の行使によるものを除く)、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新株式発行前の時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

また、新株予約権割当日後に、当社が他社と当社が存続会社となる吸収合併を行う場合、会社分割を行う場合、その他これらの場合に準じ、株式数の調整を必要とする場合には、当社は必要と認める株式の数の調整を行う。

(第16回新株予約権)

決議年月日	2018年1月12日
付与対象者の区分及び人数(名)	取締役 8 執行役 8 使用人 187
新株予約権の数(個)	1,507,700 [1,500,100]
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 1,507,700 [1,500,100]
新株予約権の行使時の払込金額(円)	新株予約権1個あたり519(注)3 (1株当たり519)
新株予約権の行使期間	自 2021年1月13日 至 2026年1月12日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 519 資本組入額 260
新株予約権の行使の条件	(注)1
新株予約権の譲渡に関する事項	(注)2
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	

当事業年度の末日(2022年2月28日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2022年4月30日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注)1. 新株予約権の行使条件

新株予約権割当日以降新株予約権の行使時まで継続して、当社の取締役、執行役、又は従業員並びに当社子会社の取締役、執行役、監査役又は従業員その他これに準じる地位を継続して有していることを要する。ただし、取締役会が正当な理由があると認めた場合については、この限りではない。

新株予約権の割当を受けた者が死亡した場合、相続人がその権利を行使することが出来る。ただし、に規定する「新株予約権割当契約」に定める条件による。

その他の条件については、当社と新株予約権の割当対象者との間で締結した「新株予約権割当契約」に定めるところによる。

2. 新株予約権の譲渡、質入れその他一切の処分は認めない。

3. 新株予約権割当日以降、当社が株式分割、株式併合を行う場合、それぞれの効力発生の時をもって次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権割当日以降、当社が時価を下回る価額で新株を発行する場合(新株予約権の行使によるものを除く)、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新株式発行前の時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

また、新株予約権割当日後に、当社が他社と当社が存続会社となる吸収合併を行う場合、会社分割を行う場合、その他これらの場合に準じ、株式数の調整を必要とする場合には、当社は必要と認める株式の数の調整を行う。

(第17回新株予約権)

決議年月日	2019年1月11日
付与対象者の区分及び人数(名)	取締役 8 執行役 9 使用人 206
新株予約権の数(個)	1,567,000 [1,559,400]
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 1,567,000 [1,559,400]
新株予約権の行使時の払込金額(円)	新株予約権1個あたり432(注)3 (1株当たり432)
新株予約権の行使期間	自 2022年1月12日 至 2027年1月11日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 432 資本組入額 216
新株予約権の行使の条件	(注)1
新株予約権の譲渡に関する事項	(注)2
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	

当事業年度の末日(2022年2月28日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2022年4月30日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注)1. 新株予約権の行使条件

新株予約権割当日以降新株予約権の行使時まで継続して、当社の取締役、執行役、又は従業員並びに当社子会社の取締役、執行役、監査役又は従業員その他これに準じる地位を継続して有していることを要する。ただし、取締役会が正当な理由があると認めた場合については、この限りではない。

新株予約権の割当を受けた者が死亡した場合、相続人がその権利を行使することが出来る。ただし、に規定する「新株予約権割当契約」に定める条件による。

その他の条件については、当社と新株予約権の割当対象者との間で締結した「新株予約権割当契約」に定めるところによる。

2. 新株予約権の譲渡、質入れその他一切の処分は認めない。

3. 新株予約権割当日以降、当社が株式分割、株式併合を行う場合、それぞれの効力発生の時をもって次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権割当日以降、当社が時価を下回る価額で新株を発行する場合(新株予約権の行使によるものを除く)、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新株式発行前の時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

また、新株予約権割当日後に、当社が他社と当社が存続会社となる吸収合併を行う場合、会社分割を行う場合、その他これらの場合に準じ、株式数の調整を必要とする場合には、当社は必要と認める株式の数の調整を行う。

(第18回新株予約権)

決議年月日	2020年10月14日
付与対象者の区分及び人数(名)	取締役 8 執行役 8 使用人 214
新株予約権の数(個)	1,897,900 [1,879,100]
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 1,897,900 [1,879,100]
新株予約権の行使時の払込金額(円)	新株予約権1個あたり340(注)3 (1株当たり340)
新株予約権の行使期間	自 2023年10月15日 至 2028年10月14日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 340 資本組入額 170
新株予約権の行使の条件	(注)1
新株予約権の譲渡に関する事項	(注)2
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	

当事業年度の末日(2022年2月28日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2022年4月30日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注)1. 新株予約権の行使条件

新株予約権割当日以降新株予約権の行使時まで継続して、当社の取締役、執行役、又は従業員並びに当社子会社の取締役、執行役、監査役又は従業員その他これに準じる地位を継続して有していることを要する。ただし、取締役会が正当な理由があると認めた場合については、この限りではない。

新株予約権の割当を受けた者が死亡した場合、相続人がその権利を行使することが出来る。ただし、に規定する「新株予約権割当契約」に定める条件による。

その他の条件については、当社と新株予約権の割当対象者との間で締結した「新株予約権割当契約」に定めるところによる。

2. 新株予約権の譲渡、質入れその他一切の処分は認めない。

3. 新株予約権割当日以降、当社が株式分割、株式併合を行う場合、それぞれの効力発生の時をもって次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権割当日以降、当社が時価を下回る価額で新株を発行する場合(新株予約権の行使によるものを除く)、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新株式発行前の時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

また、新株予約権割当日後に、当社が他社と当社が存続会社となる吸収合併を行う場合、会社分割を行う場合、その他これらの場合に準じ、株式数の調整を必要とする場合には、当社は必要と認める株式の数の調整を行う。

(第19回新株予約権)

決議年月日	2021年4月19日
付与対象者の区分及び人数(名)	取締役 8 執行役 10 使用人 208
新株予約権の数(個)	1,932,500 [1,917,600]
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 1,932,500 [1,917,600]
新株予約権の行使時の払込金額(円)	新株予約権1個あたり388(注)3 (1株当たり388)
新株予約権の行使期間	自 2024年4月20日 至 2029年4月19日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 388 資本組入額 194
新株予約権の行使の条件	(注)1
新株予約権の譲渡に関する事項	(注)2
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	

当事業年度の末日(2022年2月28日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2022年4月30日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注)1. 新株予約権の行使条件

新株予約権割当日以降新株予約権の行使時まで継続して、当社の取締役、執行役、又は従業員並びに当社子会社の取締役、執行役、監査役又は従業員その他これに準じる地位を継続して有していることを要する。ただし、取締役会が正当な理由があると認めた場合については、この限りではない。

新株予約権の割当を受けた者が死亡した場合、相続人がその権利を行使することが出来る。ただし、に規定する「新株予約権割当契約」に定める条件による。

その他の条件については、当社と新株予約権の割当対象者との間で締結した「新株予約権割当契約」に定めるところによる。

2. 新株予約権の譲渡、質入れその他一切の処分は認めない。

3. 新株予約権割当日以降、当社が株式分割、株式併合を行う場合、それぞれの効力発生の時をもって次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権割当日以降、当社が時価を下回る価額で新株を発行する場合(新株予約権の行使によるものを除く)、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新株式発行前の時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

また、新株予約権割当日後に、当社が他社と当社が存続会社となる吸収合併を行う場合、会社分割を行う場合、その他これらの場合に準じ、株式数の調整を必要とする場合には、当社は必要と認める株式の数の調整を行う。

【ライツプランの内容】

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)
2017年3月1日～ 2018年2月28日 (注)	771,900	504,484,200	72	26,723	72	11,039
2018年3月1日～ 2019年2月28日 (注)	582,230	505,066,430	97	26,820	97	11,136
2019年3月1日～ 2020年2月29日 (注)	302,488	505,368,918	64	26,885	64	11,201
2020年3月1日～ 2021年2月28日 (注)	12,100	505,381,018	2	26,888	2	11,204
2021年3月1日～ 2022年2月28日	-	505,381,018	-	26,888	-	11,204

(注) 新株予約権の権利行使に伴う新株発行によるものであります。

(5) 【所有者別状況】

2022年2月28日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満 株式の状 況(株)
	政府およ び地方公 共団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数 (人)	-	20	30	83	194	60	23,829	24,216	-
所有株式数 (単元)	-	427,568	403,925	90,563	3,432,142	317	699,025	5,053,540	27,018
所有株式数 の割合 (%)	-	8.46	7.99	1.79	67.92	0.01	13.83	100.00	-

(注) 1. 自己株式37,466,500株は「個人その他」に374,665単元含まれております。

2. 「その他の法人」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が24単元含まれております。

(6)【大株主の状況】

2022年2月28日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド (常任代理人 香港上海銀行東京支店カストディ業務部)	1 NORTH BRIDGE ROAD, 06-08 HIGH STREET CENTRE, SINGAPORE 179094 (東京都中央区日本橋3丁目11-1)	225,108,200	48.11
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	27,693,100	5.92
MACQUARIE BANK LIMITED DBU AC (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	LEVEL 6, 50 MARTIN PLACE SYDNEY NSW 2000 AUSTRALIA (東京都新宿区新宿6丁目27番30号)	22,653,000	4.84
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	東京都千代田区大手町1丁目9番7号 大手町 フィナンシャルシティサウスタワー	20,019,452	4.28
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行)	ONE CHURCH PLACE, LONDON, E14 5HP UNITED KINGDOM (東京都千代田区丸の内2丁目7-1 決済事業部)	16,471,822	3.52
SMBC日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内3丁目3番1号	9,130,700	1.95
上田八木短資株式会社	大阪府大阪市中央区高麗橋2丁目4-2	8,298,300	1.77
MORGAN STANLEY SMITH BARNEY LLC CLIENTS FULLY PAID SEG ACCOUNT (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	1585 BROADWAY NEW YORK, NY 10036 U.S.A (東京都新宿区新宿6丁目27番30号)	8,124,800	1.74
NORTHERN TRUST CO.(AVFC) RE HSD00 (常任代理人 香港上海銀行東京支店カストディ業務部)	50 BANK STREET CANARY WHARF LONDON E14 5NT, UK (東京都中央区日本橋3丁目11-1)	7,785,900	1.66
シティグループ証券株式会社	東京都千代田区大手町1丁目1-1	7,004,813	1.50
計	-	352,290,087	75.29

(注) 上記のほか、自己株式が37,466,500株あります。

(7)【議決権の状況】
【発行済株式】

2022年2月28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 37,466,500	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 467,887,500	4,678,875	-
単元未満株式	普通株式 27,018	-	-
発行済株式総数	505,381,018	-	-
総株主の議決権	-	4,678,875	-

(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】

2022年2月28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	東京都千代田区内幸町 一丁目1番1号	37,466,500	-	37,466,500	7.41
計	-	37,466,500	-	37,466,500	7.41

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】

会社法第155条第3号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(2021年4月19日)での決議状況 (取得期間 2021年4月20日~2021年7月13日)	5,500,000	1,500,000,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	4,363,500	1,499,985,900
残存決議株式の総数および価額の総額	1,136,500	14,100
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	20.66	0.00
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	20.66	0.00

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(2022年4月19日)での決議状況 (取得期間 2022年4月20日~2022年7月14日)	5,500,000	1,500,000,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	-	-
残存決議株式の総数および価額の総額	-	-
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	-	-
当期間における取得自己株式	1,260,000	370,155,600
提出日現在の未行使割合(%)	77.09	75.32

(注) 当期間における取得自己株式には、2022年5月1日からこの有価証券報告書提出日までの取得自己株式は含まれておりません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】
該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他(第三者割当による自己株式の処分)	180,200	64,563,858	-	-
保有自己株式数	37,466,500	-	38,726,500	-

(注) 1. 当期間には、2022年5月1日からこの有価証券報告書提出までの自己株式の処理および保有に係る増減は含まれておりません。

2. 当事業年度における「その他(第三者割当による自己株式の処分)」は、2021年5月27日の取締役会決議に基づき実施した、関係会社役員を割当先とする第三者割当による自己株式の処分であります。

3 【配当政策】

当社では、株主の皆様に対する利益の還元を経営上の重要な施策の一つとして位置づけており、将来における安定的な企業成長と経営環境の変化に対応するために必要な内部留保資金を確保しつつ、株主還元方針として、2016年4月19日開催の取締役会において「累進的配当政策」の導入を決議しております。具体的には、各年度の1株当たり配当金(DPS)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、将来の配当水準の透明性を高めます。

また、同時に株主資本を基準とした「株主資本配当率(DOE)3%以上」も採用して、配当のさらなる安定性を図っております。

なお、当社は毎年8月31日を基準日として中間配当を行うことができる旨を定款に定めておりますが、現在のところ中間配当を行っておらず、期末配当のみを実施する方針であります。また配当の決定機関については、会社法第459条第1項の規定に基づき、法令に別段の定めのある場合を除き、取締役会の決議をもって配当を行うことができる旨を定款に定めております。

この結果、当期につきましては2022年4月19日の取締役会において、1株当たり7円(総額3,275百万円)の配当を実施することを決定いたしました。

(累進的配当政策について)

累進的配当政策とは、企業の株主に対する長期的なコミットメントを示す株主還元策です。原則として「減配なし、配当維持もしくは増配のみ」を明確な方針とする累進的配当政策は、持続的な価値向上に対する企業から株主へのコミットメントといえます。

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

当社のコーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、経営理念(Mission Vision Values)を「日本を世界一豊かに。その未来へ心を尽くす一期一会の『いちご』」とし、定款に定めております。私たちは日本社会の一員として、商号の由来である「一期一会」の心得のもと、この実現を最大の目標としております。

当社は、人々の豊かな暮らしを支える「サステナブルインフラ企業」です。現存不動産に新しい価値を創造する「心築(しんちく)事業」、いちごオフィス(8975)、いちごホテル(3463)、いちごグリーン(9282)の運用をはじめとした「アセットマネジメント事業」、および太陽光発電や風力発電の「クリーンエネルギー事業」をコア事業としております。また、当社は、経営の効率性、健全性を高め、長期的に企業価値を向上させるための手段として、積極的にコーポレート・ガバナンスに取り組んでおります。

具体的には、組織・体制を整備する取り組みと、役職員個人へ働きかける取り組みとを組み合わせ、積極的にコーポレート・ガバナンスの有効性の向上を図っております。

(a) 当社の機関設計を指名委員会等設置会社としております。

当社の全ての取締役は、株主に対する受託者責任を負っていることを認識しているとともに、当該責任に基づき全てのステークホルダーとの適切な協働を確保しつつ会社と株主の共同の利益のために行動しております。

- ・取締役会は長期的な展望に立つ経営の基本方針の制定や業務執行の監督に徹し、それぞれの責任範囲を明確化した上で業務執行に関する決定と執行の権限を執行役へ委任し、経営の透明性と機動性を追求しております。
- ・取締役会は、実質的な議論を活発化するため、当社の事業領域における専門性に優れた執行役を兼ねる4名の取締役と、東証上場企業の社長経験者や金融・会計分野での高い専門性を有する6名の社外取締役に構成しております。
- ・指名委員会は、取締役の選任および解任に関する株主総会への議案の内容を決定する他、執行役の選任および解任に係る取締役会提出議案の内容の決定ならびにグループ各社の役員の選任および解任に関する意見の勧告的提出を行っております。
- ・当社は、取締役会の下部機関として業務執行組織から独立したコンプライアンス委員会を設置しており、コンプライアンスに係る重要な問題を審議しております。
- ・提出日現在での各機関の人数構成は、以下のとおりです。

取締役会：	10名(うち社外6名)
指名委員会：	5名(うち社外3名)
監査委員会：	3名(うち社外3名)
報酬委員会：	5名(うち社外3名)
コンプライアンス委員会：	4名(うち社外2名)

- ・提出日現在での各機関の構成員は、以下のとおりです。

[取締役会]

スコット キャロン(取締役会議長)、長谷川 拓磨、石原 実、村井 恵理、藤田 哲也(社外取締役)、川手 典子(社外取締役)、鈴木 行生(社外取締役)、松崎 正年(社外取締役)、中井戸 信英(社外取締役)、杉本 亜美奈(社外取締役)

[指名委員会]

長谷川 拓磨(指名委員長)、スコット キャロン、藤田 哲也(社外取締役)、川手 典子(社外取締役)、松崎 正年(社外取締役)

[監査委員会]

藤田 哲也(監査委員長・社外取締役)、川手 典子(社外取締役)、鈴木 行生(社外取締役)

[報酬委員会]

長谷川 拓磨(報酬委員長)、スコット キャロン、藤田 哲也(社外取締役)、川手 典子(社外取締役)、松崎 正年(社外取締役)

[コンプライアンス委員会]

長谷川 拓磨(コンプライアンス委員長)、鈴木 行生(副委員長・社外取締役)、スコット キャロン、藤田 哲也(社外取締役)

(b) 当社は、全役職員が経営理念を深く理解し確実に実践するように、多様な取り組みを行っております。その概要は次のとおりです。

- ・ 経営理念を、事業計画や職務評価制度を通じて全役職員に周知しております。
- ・ 経営理念を達成するために、グループ各社にて「企業倫理綱領」と「行動規範」を共有し、各役職員が遵守すべき事項を明確化しております。
- ・ 全役職員は、毎年、コンプライアンス研修を通じて、「企業倫理綱領」と「行動規範」の内容を確認しております。また、全役職員は、「行動規範コンプライアンス表明書」を執行役会長および執行役社長宛に提出することにより、本規範を遵守することを誓約しております。

企業統治の体制の概要および当該企業統治の体制を採用する理由

当社の機関設計は経営の監督機能の強化、業務執行の迅速性、効率性の強化、経営の透明性および健全性の向上を図ることを目的として指名委員会等設置会社を採用しております。

[業務執行]

当社取締役会は、法令、定款その他取締役会規程、取締役会決議事項に定める事項以外の一切の事項を執行役へ委任しており、執行役が取締役会によって決議された経営方針、職務分掌に従い、効果的、効率的に意思決定を行い、従業員を指揮し業務を執行しております。執行役の相互関係については、会長、社長が全社を統括し各本部に配した執行役本部長を指揮命令し、各執行役本部長が各部管掌執行役を指揮命令することとしております。執行役11名は、男性10名、女性1名にて構成しております。

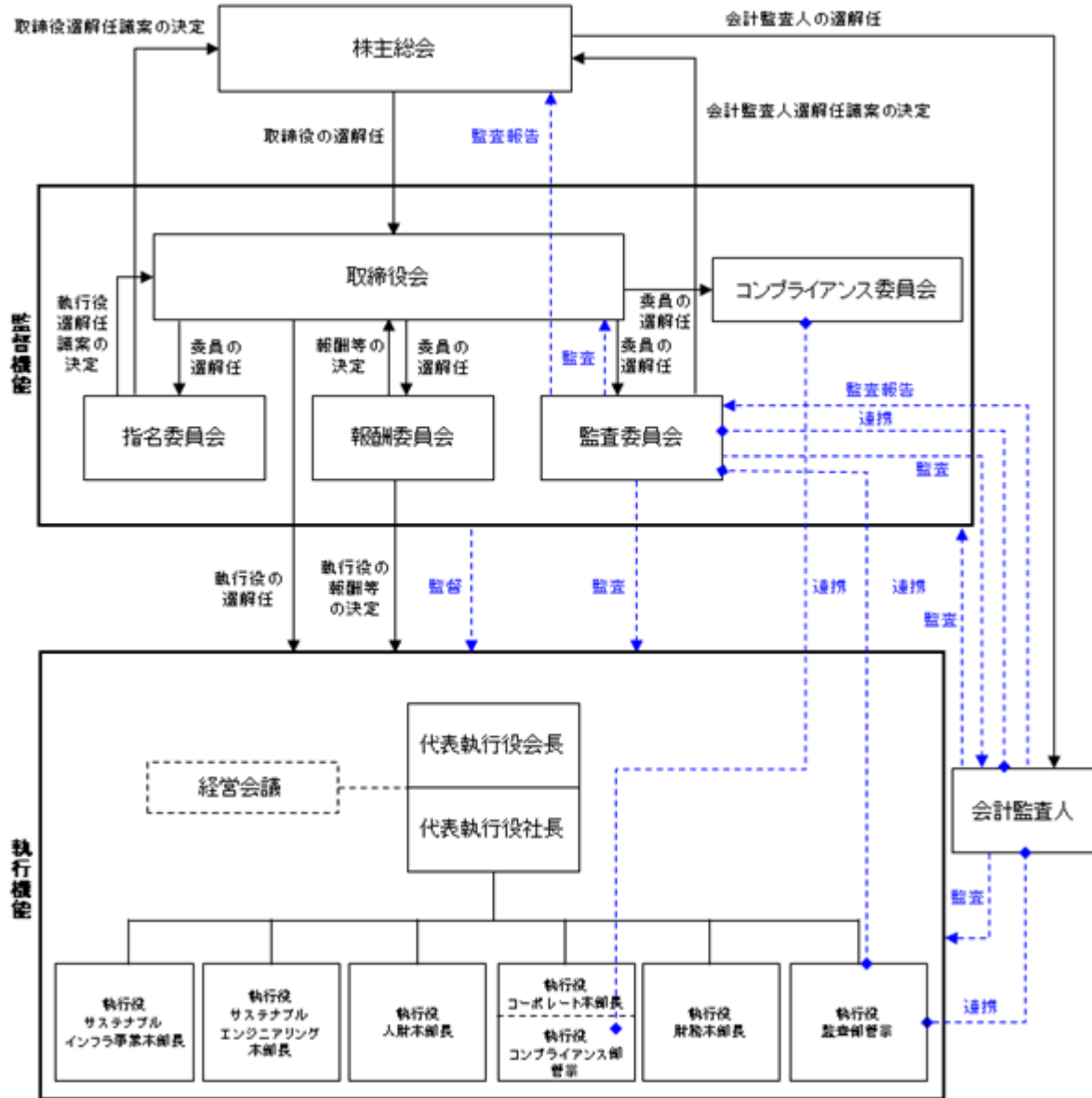
当社では、各事業の業務執行における重要な事項について充実した検討を行うため、執行役（財務本部長）を事務局とした経営会議を随時開催しております。

業務執行の成果を確実なものとするため方針管理、目標管理の手法を取り入れております。具体的には、取締役会が承認した経営方針、社長方針、経営目標、部門目標を各本部長、事業会社社長を通じ、全役職員へ展開し、業務を執行しております。

[監督等]

取締役会は、長期的な展望に立つ経営の基本方針の制定や業務執行の監督を行っております。実質的な議論を活発化するとともに実効性のある内部統制システムを構築するため、当社の事業領域における専門性に優れた社外取締役6名と執行役（会長、社長、副社長、常務）を兼ねる取締役4名の計10名（男性7名、女性3名）にて構成しております。

また、当社は、法定3委員会（指名、監査、報酬）および任意委員会としてコンプライアンス委員会を設置し、それぞれ経営の重要事項を審議しております。



内部統制システムおよびリスク管理体制の整備状況

当社は、会社法に基づく「執行役の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制その他株式会社の業務ならびに当社およびその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして法務省令で定める体制の整備（以下、「内部統制システム構築基本方針」という。）」を以下のとおり定め、内部統制システムを構築するとともに、不断の見直しを実施して改善、充実を図っております。

(a) 執行役および従業員の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制

[コーポレート・ガバナンス体制]

1. 取締役会は、法令、定款、株主総会決議、経営理念、取締役会規程、企業倫理綱領、行動規範に従い、業務執行の決定を行うとともに、執行役等の職務の執行を監督する。
2. 執行役は、取締役会から委任された業務の執行の決定を行い、この決定、取締役会決議、社内規程に従い業務を執行する。
3. 取締役会が職務の執行を監督するため、執行役は3か月に1回以上、自己の職務の執行の状況を取締役に報告する。執行役は、他の執行役の職務執行を相互に監視・監督する。
4. 監査委員会は、執行役等の職務の執行を監査する。

[コンプライアンス体制]

1. 当社は、当社に属する者が取るべき行動の規準・規範を定めた企業倫理綱領、行動規範を制定する。
2. 当社は、取締役会の任意委員会として、業務執行組織から独立したコンプライアンス委員会を設置し、当社におけるコンプライアンス上の重要な問題を審議する。
3. コンプライアンスに係る体制として、責任者（執行役会長、執行役社長）、管掌執行役（執行役コーポレート本部長、コンプライアンス・オフィサー）、担当部（コーポレート本部コンプライアンス部）を設置し、事業および各社と連携してコンプライアンス推進に取り組む。
4. コンプライアンス上疑義ある行為について全役職員が当社内の通報窓口あるいは社外の弁護士を通じて通報できる内部通報制度（外部通報制度を含む）を整備、運用する。

[財務報告の信頼性を確保するための体制]

1. 当社は、財務報告の信頼性確保および金融商品取引法に基づく内部統制報告書の有効かつ適切な提出のため、財務報告に係る内部統制システムを構築し、その有効性を継続的に評価するとともに、必要な是正を行い、適切に整備、運用する。
2. 財務報告に係る内部統制報告制度の推進にあたり、責任者（執行役社長）を定め、管掌執行役（執行役監査部管掌、執行役財務本部長、執行役人財本部長、執行役コーポレート本部長）、執行役社長直轄の担当部（監査部）が連携してJ-SOX推進体制を整備、運用する。

[反社会的勢力を排除するための体制]

1. 反社会的勢力による不動産市場、金融市場への介入を防ぐため、企業倫理綱領、反社会的勢力に対する基本方針を制定する。
2. 反社会的勢力を排除するための体制として、管掌執行役（執行役コーポレート本部長、コンプライアンス・オフィサー）、担当部（コーポレート本部コンプライアンス部）を定め、警察や弁護士、外部専門家との連携、警察関係団体への加盟、反社会的勢力チェックマニュアルの整備、取引先の審査、契約書への反社会的勢力排除条項の設定、反社会的勢力対応マニュアルの整備等の取り組みを当社として組織的に推進する。
3. 反社会的勢力による不当要求等には、不当要求防止責任者である執行役（執行役副社長）を中心として速やかに当社、警察、顧問弁護士等と連携し、毅然とした態度でこれを排除する。

[インサイダー取引防止体制]

インサイダー取引防止に係る社内体制として、責任者（執行役会長、執行役社長）は、執行役（執行役財務本部長）を証券取引所の定める情報取扱責任者、執行役（執行役コーポレート本部長）を社内規程の定める統括情報管理責任者として指名し、内部情報の管理体制の整備および役職員等の特定有価証券等の売買管理、重要な会社情報の適時開示を担当する執行役（執行役財務本部長）等は連携し、当社のインサイダー取引防止を徹底する。

(b) 執行役の職務の執行に係る情報の保存および管理に関する体制

当社は、執行役の職務の執行に係る文書その他の情報については、法令、社内規程を遵守し、適切に保存、管理する。

(c) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

1. 当社は、取締役会が決定した執行役の職務の分掌および指揮命令の関係、社内規程において明確化された組織分掌および職務権限に基づいて業務を行う体制とし、執行役および従業員それぞれが自己の責任、権限に応じた業務に応じた組織的なリスク管理体制を構築することを基本とする。

2. 当社は、リスク管理体制の整備、重大なリスク発生時の対応等を組織的に行うため、責任者（執行役会長、執行役社長）、管掌執行役（執行役コーポレート本部長）、担当部（コーポレート本部リスク管理部）を設置する。
 3. 当社は、当社のリスク管理の充実を図るため、管掌執行役（執行役コーポレート本部長）、担当部（コーポレート本部リスク管理部）が、当社の業務執行におけるリスク管理状況につき確認を行う。
 4. 当社は、当社の災害等危機に対する管理体制を、管掌執行役（執行役コーポレート本部長）を中心に協力して整備、運用する。危機発生の場合には執行役（執行役社長）は対策本部を設置し、被害拡大を防止し、迅速な復旧が可能な体制を整える。
- (d) 執行役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
1. 当社は、取締役会が決定した執行役の職務の分掌および指揮命令の関係、社内規程において明確化された組織分掌および職務権限に基づいて業務を行う体制とし、意思決定の機動性および業務の効率性を確保する。また、業務執行における重要な事項（執行役社長決裁、執行役本部長決裁）について充実した検討を行うため、執行役会長、執行役社長、執行役副社長、主要事業子会社社長等をメンバーとする経営会議を担当執行役（執行役財務本部長）が事務局となり随時開催し、執行役の効率的な職務の執行を確保する。
 2. 当社は、経営理念に基づいた長期VISION、年度社長方針、年度全社目標、年度部門目標を策定する。管掌執行役（執行役財務本部長）は、経営層からのトップダウンと部からのボトムアップを適切に組み合わせながらこれらを編成するとともに、適切な進捗管理を実施することを通じて、執行役の効率的な職務の執行を確保する。
- (e) 監査委員会の職務を補助すべき取締役および従業員に関する事項
1. 監査委員会の職務を補助すべき取締役は、取締役会が監査委員会の意見を尊重し定める。
 2. 監査委員会の職務を補助すべき従業員は、監査部長および監査委員会が指名した監査部員とする。監査部長は、監査委員会またはあらかじめ監査委員会が指名する監査委員の命を受け、所属の従業員を指揮監督し、または、自ら、所管事項の統括および執行を行うものとする。
 3. 執行役は、監査委員会および監査委員会の職務を補助すべき従業員が、その職務を遂行するうえで不当な制約を受けることがないように対応しなければならない。監査委員会の職務を補助すべき従業員は、その職務を遂行するうえで不当な制約を受けたときは、監査委員会またはあらかじめ監査委員会が指名する監査委員に報告し、不当な制約を排除するよう求めることができるものとする。
- (f) 監査委員会の職務を補助すべき取締役および従業員の執行役からの独立性に関する事項
- 監査委員会の職務を補助する従業員の人事、給与等に関する事項の決定には、監査委員会の同意を必要とするものとし、執行役からの独立性を確保する。その他、監査委員会の職務を補助する従業員およびその執行役からの独立性に関する事項については、監査委員会の職務を補助すべき取締役および従業員に関する規程等に定めるところによる。
- (g) 取締役、執行役および従業員が監査委員会に報告をするための体制その他の監査委員会への報告に関する体制
1. 監査委員は、当社の重要な会議へ出席し、当社の役職員からその業務執行状況等を聴取し、関連資料を閲覧し、説明、報告を求めることができる。
 2. 全役職員は、監査委員会または監査委員から業務執行に関する事項について説明、報告を求められた場合には、速やかに適切な説明、報告を行わなければならない。
 3. 全役職員は、以下の事項につき速やかに監査委員会または監査委員へ報告しなければならない。また、全役職員は、必要と判断した場合には、以下の事項以外の事項についても監査委員会または監査委員へ報告することができる。その報告が内部通報制度（外部通報制度を含む）によるときは、同制度の定めに従う。なお、報告者は、報告したことを理由として解雇その他いかなる不利益な取り扱いも受けない。
- 当社の事業、財務の状況に重大な影響を及ぼす事項
(コンプライアンスまたはリスク管理に関する事項を含む)
内部統制システムの構築状況に重大な影響を及ぼす事項
苦情の処理および内部通報制度（外部通報制度を含む）の運営に関する事項
監査委員会に対する報告に関する規程に定める事項
監査委員会または監査委員による監査に重要な影響を与える事項

(h) その他監査委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制

1. 監査部は、監査委員会または監査委員との間で内部監査計画を協議し、内部監査結果を報告する等、密接な連携を保つ。また、監査委員会、監査部、会計監査人は、必要に応じ会議を持ち、監査上の重要課題について意見交換を行う。
2. 監査委員会または監査委員は、監査の実施のために必要と認めるときは、取締役会または執行役の事前承認を受けることなく、当社の費用において、弁護士、公認会計士、コンサルタントその他の外部専門家を任用できるものとする。なお、監査の実施について監査委員会または監査委員が必要と認めるその他の費用についての処理方針もこれに準じる。
3. 監査委員会が指名する監査委員は、監査委員会の職務の執行の状況を、取締役会に3か月に1回以上報告する。

(i) 企業集団における業務の適正を確保するための体制

1. 事業子会社は、経営理念、企業倫理綱領、行動規範を共有する。
2. 当社は、株主権の行使のほか、事業子会社との経営管理契約に基づき、各社のコーポレート・ガバナンス、コンプライアンス、リスク管理、反社会的勢力の排除等に関する事項等について連携し、助言等を行う。
3. 当社は、事業子会社の経営管理を所管する担当部（事業推進部）を設置するとともに各社管理規程を定め、事業子会社に経営状況の報告を求め、各社の健全な経営、事業目標の達成に向けた指導等を実施する。
4. 当社の監査委員会または監査委員は、事業子会社の監査役と必要に応じ会議を持ち、監査上の重要課題について意見交換を行う。
5. 事業子会社の業務活動全般についても、法令等に抵触しない範囲において監査部による内部監査の対象とする。
6. 当社は、主要株主であるいちごトラスト・ピーティーイー・リミテッドとの取引において、取引の目的、交渉過程の手続、対価の公正性、企業価値の向上に資するか等につき十分に検討し、取締役会において決議または報告を行う等、少数株主の保護を図る。
7. 当社および事業子会社は、グループ内取引等の管理に関する基本方針として利益相反管理方針を定め、利益相反の弊害のおそれがある取引について管理体制を整備、運用する。
8. 事業子会社は、それぞれ役員、幹部をメンバーとする会議を開催し、意思決定の機動性および業務の効率性を確保するとともに、定期的に取締役等の職務の執行に係る事項を当社へ報告する体制を整備、運用する。
9. 事業子会社においても、当社に準じて、コーポレート・ガバナンス体制、コンプライアンス体制（内部通報制度を含む）、財務報告の信頼性を確保するための体制、内部監査体制、反社会的勢力を排除するための体制、インサイダー取引防止体制および損失の危険の管理に関する規程その他の体制を整備し、各事業子会社の役職員の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制を整備、運用する。

反社会的勢力排除に向けた整備状況

「企業倫理綱領」に反社会的勢力に対する行動指針を示すとともに、「内部統制システム構築基本方針」に基づき反社会的勢力排除に向け次のように社内体制を整備しております。

(a) 対応統括部署および不当要求防止責任者の設置状況

執行役副社長を不当要求防止責任者とし、コーポレート本部を対応統括部署として、関係部署と連携を図り、反社会的勢力からの不当要求に対応できる体制とする。

また、弁護士を顧問として擁し、反社会的勢力排除につき、指導を受ける。

(b) 外部の専門機関との連携状況

平素から、警視庁組織犯罪対策課、丸の内警察署や暴力追放運動推進センター、顧問弁護士等の外部専門機関、外部専門家と連携し、反社会的勢力に対する体制を整備している。また、当社は警視庁管内特殊暴力防止対策連合会、大阪東警察署管内企業防衛対策協議会に加盟し、指導を受けるとともに、情報の共有化を図る。

(c) 反社会的勢力に関する情報の収集・管理状況

社内外で収集した反社会的勢力に関する情報は、コンプライアンス・オフィサーが責任者として一元管理するとともに、当該情報を取引等の相手方が反社会的勢力であるかどうかの確認に利用する。

(d) 反社会的勢力に対する対応

不当要求事案が発生した場合には断固としてこれに応じず、速やかに外部専門機関、外部専門家と連携し毅然とした態度でこれを排除する。

(e) 反社会的勢力排除条項の実践状況

標準取引契約書等につき、順次、反社会的勢力排除条項を設け、取引の相手方が反社会的勢力であった場合は、契約を解除する。

(f) 研修活動の実施状況

全役職員はコンプライアンス研修を通じて、毎年1回「行動規範コンプライアンス表明書」を執行役会長および執行役社長宛に提出することにより、本規範を理解し、遵守することを表明し、誓約する。

また、「行動規範コンプライアンス表明書」の中で、反社会的勢力排除への取り組みや違反等行為の通報義務に対する意識向上と周知徹底を図る。

さらに、警察をはじめ外部専門機関、外部専門家からの指導事項は、速やかに全役職員へ通知・連絡し、反社会的勢力による市場介入を未然に防ぐよう意識を啓発する。

取締役および執行役の責任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役または執行役（取締役または執行役であった者を含む。）の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除することが出来る旨定款に定めております。これは、取締役または執行役が職務を遂行するにあたり、その能力を十分に発揮して、期待される役割を果たしうる環境を整備することを目的とするものであります。

社外取締役との責任限定契約の内容の概要

当社は、社外取締役として有用な人材を迎えることが出来るよう、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、会社法第425条第1項に定める最低責任限度額としております。ただし、責任限定が認められるのは、当該社外取締役が責任の原因となった職務の遂行について善意かつ重大な過失がないときに限定しております。

役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しており、被保険者がその職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及にかかる請求を受けることによって生ずることのある損害が補填されます。被保険者の範囲は当社の取締役、執行役ならびにグループ会社へ出向する取締役、監査役、執行役員等となっております。ただし法令違反を認識しながら行った行為に起因して生じた損害は補填されないなど一定の免責事由があります。なお、保険料は全額当社が負担しております。

取締役の定数

当社の取締役は12名以内とする旨を定款に定めております。

執行役の定数

当社の執行役は20名以内とする旨を定款に定めております。

取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することが出来る株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨、累積投票によらない旨を定款に定めております。

自己の株式の取得の決定機関

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって市場取引等によって自己の株式を取得することが出来る旨を定款に定めております。これは、機動的な資本政策を可能とすることを目的とするものであります。

株主総会の普通決議定足数

当社は、会社法第309条第1項に定める決議につき、法定の定足数要件を外し、出席した議決権を行使することが出来る株主の議決権の過半数をもって行う旨を定款に定めております。これは、株主総会における普通決議の定足数を外すことにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することが出来る株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

剰余金の配当等の決定機関

当社は、剰余金の配当等会社法第459条第1項に定める事項について、法令に別段の定めがある場合を除き、取締役会の決議により定めることができる旨を定款で定めております。これは、株主への機動的な利益還元を行うことを目的とするものであります。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性14名 女性3名 (役員のうち女性の比率17.6%)

(うち、取締役を兼務していない執行役は男性7名、女性0名であります。)

(1) 取締役の状況

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 取締役会議長 指名委員 報酬委員 コンプライアンス委員	スコット キャロン (注)2 [Scott Callon]	1964年12月6日生	1988年4月 MIPS Computer Systems, Inc. 1991年9月 スタンフォード大学アジアパシフィック リサーチセンター 1994年3月 日本開発銀行 設備投資研究所客員研究 員 1994年8月 バンカーズ・トラスト・アジア証券会 社 東京支店 1997年3月 モルガン・スタンレー証券会社 2000年6月 ブルデンシャルplc 日本駐在員事務 所 駐日代表 2001年5月 ブルデンシャルplc傘下のピーシー イー・アセット・マネジメント株式会 社 代表取締役 2002年4月 モルガン・スタンレー証券会社 2003年1月 同社株式統括本部長 2006年5月 いちごアセットマネジメント株式会社 代表取締役社長(現任) 2008年10月 当社入社 代表執行役会長経営統括(現 任) 2008年11月 当社取締役(現任)兼指名委員長兼報酬 委員長兼コンプライアンス副委員長 (注)5 2011年11月 当社指名委員兼報酬委員 2012年5月 一般社団法人日本取締役協会 幹事 株式会社チヨダ 社外監査役 2012年7月 いちご不動産投資顧問株式会社(現いち ご投資顧問株式会社)取締役兼指名委員 兼報酬委員 2015年5月 株式会社チヨダ 社外取締役 2015年9月 当社コンプライアンス委員長 2016年5月 当社指名委員長兼報酬委員長 2016年10月 当社指名委員(現任)兼報酬委員(現 任) 2017年7月 当社IT本部長代行 いちご投資顧問株式会社 執行役会長 2019年5月 当社コンプライアンス委員(現任) 2020年3月 株式会社ジャパンディスプレイ 代表取 締役会長 2020年6月 富士通株式会社 社外取締役(現任) 2020年8月 株式会社ジャパンディスプレイ 取締役(現任)兼代表執行役会長(現任) 同社CEO(現任)		-
取締役 指名委員長 報酬委員長 コンプライアンス委員長	長谷川 拓磨	1971年1月29日生	1994年4月 株式会社フジタ 2002年11月 当社入社 2004年10月 当社ファンド事業統括部長 2005年9月 当社ファンド第一事業部長 2006年5月 当社上席執行役ファンド第一事業部長 2007年5月 当社上席執行役CMO 2008年3月 当社上席執行役 2009年5月 当社取締役兼執行役副社長不動産部門責 任者 2010年3月 タカラビルメン株式会社 社外取締役 2011年1月 いちご地所株式会社 代表取締役社長 2015年3月 当社執行役副社長 社長補佐(経営戦略・IR担当) 2015年5月 当社取締役(現任)兼代表執行役社長経 営統括(現任) いちごECOエナジー株式会社 取締役会長 (現任) 2016年3月 当社コンプライアンス委員長(現任) 2016年5月 当社指名委員兼報酬委員 2016年10月 当社指名委員長(現任)兼報酬委員長 (現任) 2018年3月 当社IT本部長代行 2019年10月 コストサイエンス株式会社 取締役(現 任) 2020年7月 いちご土地心築株式会社 取締役会長	(注)5	495,938

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	石原 実	1967年10月 5 日生	1990年 4 月 株式会社間組（現株式会社安藤・間） 2007年 5 月 当社入社 総務人事部長 2008年 3 月 当社執行役総務人事部長 2009年 5 月 当社取締役（現任）兼常務執行役兼管理部門責任者兼コンプライアンス委員 2009年11月 アセット・ロジスティックス株式会社（現いちごマルシェ株式会社）代表取締役社長 2010年 5 月 当社専務執行役兼管理部門責任者 2011年 4 月 株式会社宮交シティ 代表取締役社長 2011年11月 当社執行役副社長兼管理本部長 2012年 7 月 いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社）取締役（現任）兼執行役副社長兼管理統括 2012年11月 いちごECOエナジー株式会社 取締役副社長 2013年 3 月 当社不動産本部長代行 株式会社宮交シティ 代表取締役会長兼社長（現任） タカラビルメン株式会社 取締役会長 2015年 5 月 当社執行役副社長兼COO（現任） 2017年 3 月 いちご不動産サービス福岡株式会社 代表取締役社長 2018年 3 月 当社心築本部長代行 2019年 3 月 いちごマルシェ株式会社 代表取締役会長（現任） 博多ホテルズ株式会社 代表取締役会長（現任） 2019年 6 月 株式会社宮崎サンシャインエフエム 代表取締役社長（現任） 2021年 4 月 当社サステナブルインフラ本部長代行 2022年 4 月 当社サステナブルインフラ事業本部長代行（現任） 2022年 5 月 株式会社セントロ代表取締役会長（現任） アイ・シンクレント株式会社取締役（現任）	(注) 5	109,308
取締役	村井 恵理	1970年 5 月16日生	1993年 4 月 株式会社フジタ 2002年 4 月 当社入社 2007年 1 月 当社財務部長 2012年 7 月 当社執行役兼管理本部副本部長兼経営管理部長 2013年 3 月 いちご地所株式会社 取締役兼総務部長 いちごグローバルキャピタル株式会社 取締役総務部担当 いちごECOエナジー株式会社 取締役兼経営管理部長 2014年 3 月 当社上席執行役兼総務人財本部長兼総務部長兼人財開発部長 2015年 3 月 当社常務執行役（現任）兼総務人財本部長兼総務人事部長兼いちご大学学長 2017年 3 月 当社総務人財本部人財開発部長 2019年 5 月 当社取締役（現任） 2020年 3 月 当社人財本部長代行（現任）	(注) 5	9,100

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 指名委員 監査委員長 報酬委員 コンプライアンス委員	藤田 哲也	1954年3月26日生	1976年4月 大正海上火災保険株式会社(現三井住友海上火災保険株式会社) 2001年4月 同社マレーシア現地法人社長 2002年4月 スカンディア生命保険株式会社(現東京海上日動あんしん生命保険株式会社)取締役 2006年10月 アクサ生命保険株式会社 常務執行役員 2007年4月 アクサフィナンシャル生命保険株式会社(現アクサ生命保険株式会社)代表取締役社長兼CEO 2009年10月 アクサ生命保険株式会社 シニアアドバイザー 2010年5月 当社取締役(現任)兼監査委員兼コンプライアンス委員 2011年2月 学校法人英知学院 監事 2011年3月 リマーク ジャパン株式会社 代表取締役社長 2011年5月 当社コンプライアンス委員長 2012年5月 当社指名委員(現任)兼報酬委員(現任) 2012年7月 いちご不動産投資顧問株式会社(現いちご投資顧問株式会社)取締役兼監査委員兼指名委員兼報酬委員 2014年5月 当社監査委員長(現任)兼コンプライアンス委員(現任) 2015年10月 いちご不動産投資顧問株式会社(現いちご投資顧問株式会社)監査委員長 LAUREATE INTERNATIONAL UNIVERSITIES アドバイザー・日本 2016年5月 当社筆頭独立社外取締役(現任) 2017年8月 リマークグループCEO付 特別顧問 2019年3月 株式会社クリエイティブ ソリューションズ 顧問 2019年6月 同社代表取締役社長 CEO(現任) 2020年6月 一般社団法人ポスタルくらぶ 事務局長理事 2021年11月 同社常任理事(現任)	(注)5	68,000
取締役 指名委員 監査委員 報酬委員	川手 典子	1976年2月22日生	1999年4月 監査法人トーマツ(現有限責任監査法人トーマツ)国際部 2001年7月 公認会計士登録 2004年8月 弁護士法人キャスト系賀(現瓜生・系賀法律事務所) 2004年11月 税理士登録 2008年2月 クレアコンサルティング株式会社 代表取締役(現任) 2009年1月 税理士法人グラシア 社員 2011年5月 当社取締役(現任)兼監査委員(現任) 2011年11月 米国公認会計士登録 2012年7月 いちご不動産投資顧問株式会社(現いちご投資顧問株式会社)取締役兼監査委員 2013年6月 明治機械株式会社 社外監査役 2014年5月 当社指名委員(現任)兼報酬委員(現任) いちご不動産投資顧問株式会社(現いちご投資顧問株式会社)指名委員兼報酬委員 2015年2月 キャストグループ(現キャストグローバルグループ) パートナー(現任) 2021年6月 住友ベークライト株式会社 社外監査役(現任) 2022年4月 ニチレキ株式会社 社外監査役(現任) 東京地方裁判所 民事調停委員(現任)	(注)5	50,300

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 監査委員 コンプライアンス副委員長	鈴木 行生	1950年6月3日生	1975年4月 株式会社野村総合研究所 1996年6月 同社取締役 1997年6月 野村証券株式会社 取締役金融研究所長 1999年6月 野村アセットマネジメント投信株式会社 (現野村アセットマネジメント株式会 社)執行役員調査本部担当 2000年6月 同社常務執行役員調査本部担当 2003年6月 同社常務執行役員 2005年6月 野村ホールディングス株式会社 取締役 監査特命取締役 2008年6月 野村証券株式会社 顧問 2010年7月 株式会社日本ベル投資研究所 代表取締 役(現任) 2010年8月 有限責任監査法人トーマツ 顧問 2012年6月 株式会社システナ 独立社外取締役(現 任) 2015年5月 当社取締役(現任) いちご不動産投資顧問株式会社(現いち ご投資顧問株式会社) 取締役 2015年9月 当社コンプライアンス委員 2016年5月 当社監査委員(現任)兼コンプライアン ス副委員長(現任) 2018年3月 株式会社ウィルズ 独立社外監査役(現 任) 2018年6月 株式会社エックスネット 独立社外監査 役 2021年6月 同社独立社外取締役 監査等委員(現 任)	(注)5	14,700
取締役 指名委員 報酬委員	松崎 正年	1950年7月21日生	1976年4月 小西六写真工業株式会社 2003年10月 コニカミノルタビジネステクノロジーズ 株式会社 取締役 制御開発本部長 2005年4月 コニカミノルタホールディングス株式会 社 執行役員 コニカミノルタテクノロジーズセンター株 式会社 代表取締役社長 2006年4月 コニカミノルタホールディングス株式会 社 常務執行役員 2006年6月 同社取締役 常務執行役員 2009年4月 同社取締役 代表執行役員社長 2013年4月 コニカミノルタ株式会社 取締役代表執 行役員社長 2014年4月 同社取締役会議長(非執行 現任) 2016年5月 一般社団法人日本取締役協会 副会長 当社取締役(現任)兼指名委員(現任) 兼報酬委員(現任) 2016年6月 株式会社野村総合研究所 社外取締役 日本板硝子株式会社 社外取締役 2016年8月 PwCあらた有限責任監査法人 公益監督 委員会委員(現任) 2018年5月 一般社団法人日本取締役協会 理事・副 会長 2019年6月 株式会社LIXILグループ(現株式会社 LIXIL) 社外取締役(現任) 2021年8月 株式会社SmarTHR 社外取締役(現任)	(注)5	49,500

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	中井戸 信英	1946年11月 1日生	1971年 4月 住友商事株式会社 1998年 4月 同社理事 1998年 6月 同社取締役 2002年 4月 同社代表取締役 常務取締役 2003年 4月 同社代表取締役 常務執行役員 2004年 4月 同社代表取締役 専務執行役員 2005年 4月 同社代表取締役 副社長執行役員 2009年 4月 同社代表取締役 社長付 2009年 6月 住商情報システム株式会社 (現SCSK株式会社) 代表取締役会長兼社長 2011年10月 SCSK株式会社 代表取締役社長 2013年 6月 同社代表取締役会長 2016年 4月 同社取締役 相談役 2016年 6月 同社相談役 2017年 5月 当社取締役(現任) 2018年10月 一般社団法人日本CHRO協会 理事長(現任) 2019年 3月 イーソル株式会社 社外取締役(現任) 2020年 6月 ソースネクスト株式会社 社外取締役(現任)	(注) 5	10,000
取締役	杉本 亜美奈	1988年 9月18日生	2013年 3月 東京大学修士号取得 2017年 6月 London School of Hygiene & Tropical Medicine 公衆衛生博士号取得 2017年11月 Mistletoe株式会社ヘルスケアイノベーションプロデューサー 2018年 8月 Holoeyes株式会社グローバルビジネスディレクター 2019年 1月 All Turtles Corporationグローバルビジネスマネージャー 2019年 8月 fermata 株式会社 代表取締役(現任) 兼最高経営責任者CEO(現任) 兼共同創設者	(注) 5	-
合計					806,846

- (注) 1. 各取締役と当社との間には特別の利害関係はありません。
 2. 取締役スコット キャロンの氏名は登記上、「キャロン スコット アンダーバーグ」として表記されます。
 3. 藤田哲也、川手典子、鈴木行生、松崎正年、中井戸信英、杉本亜美奈は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
 4. 当社は指名委員会等設置会社であり、法定委員会である「指名委員会」「監査委員会」「報酬委員会」の3委員会と、任意委員会である「コンプライアンス委員会」を設置しております。
 5. 取締役の任期は、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の時までであります。

(2) 執行役の状況

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
代表執行役会長 経営統括	スコット キャロン	1964年12月6日生	「(1) 取締役の状況」参照	(注)	-
代表執行役社長 経営統括	長谷川 拓磨	1971年1月29日生	「(1) 取締役の状況」参照	(注)	495,938
執行役副社長兼COO 会長社長補佐、サステナブル インフラ事業本部管掌	石原 実	1967年10月5日生	「(1) 取締役の状況」参照	(注)	109,308
常務執行役 人財本部管掌	村井 恵理	1970年5月16日生	「(1) 取締役の状況」参照	(注)	9,100
常務執行役 心機事業開発室管掌	渡邊 豪	1969年8月14日生	1993年4月 株式会社三和銀行(現株式会社三菱UFJ銀行) 2000年2月 日本放送協会(NHK)神戸放送局エリアマネージャー 2001年7月 住友信託銀行株式会社(現三井住友信託銀行株式会社)資産金融部兼法人業務第二部調査役 2004年9月 株式会社東京スター銀行 コーポレートソリューションズグループリーダー 2007年9月 アセット・インベスターズ株式会社(現マーチャント・バンカース株式会社)チーフインベストメントオフィサー(CIO)兼マーチャントバンキング第一部長 2009年2月 アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社(現いちご株式会社)アドバイザー第一事業部長 2009年5月 株式会社東京スター銀行 2011年7月 同行シニア・ヴァイスプレジデント資産金融部門長 2014年10月 同行企業戦略開発グループリーダー 2015年12月 当社入社 常務執行役(現任)財務本部担当 2016年3月 当社財務本部長兼出納サービス部長 2017年7月 株式会社セントロ 代表取締役社長(現任) ストレンジプラス株式会社 取締役会長(現任) 2018年12月 株式会社Getter LAB 顧問 2019年3月 博多ホテルズ株式会社 取締役 2019年4月 株式会社FANTERIA 取締役(現任) 2020年3月 当社心機事業開発室長(現任) 2021年6月 株式会社Getter LAB 取締役(現任)	(注)	3,900
常務執行役 コーポレート本部管掌	吉松 健行	1970年7月6日生	1994年4月 大日本製薬株式会社(現住友ファーマ株式会社) 2005年3月 株式会社クリード 2007年8月 当社入社 2011年5月 当社管理本部広報IR部長 2013年3月 当社管理本部副本部長兼広報IR部長 2014年3月 当社執行役兼管理本部長兼広報IR部長 いちご地所株式会社 取締役総務部長 2014年4月 いちご不動産サービス福岡株式会社 取締役 2015年3月 当社上席執行役兼管理本部長兼広報IR部長 いちご地所株式会社 取締役総務部管掌 2016年1月 当社管理本部ブランドコミュニケーション部長 2016年3月 当社常務執行役(現任)兼管理本部長 いちご不動産サービス福岡株式会社 取締役総務部管掌 2017年3月 当社管理本部IR推進部長 2018年3月 いちご投資顧問株式会社 執行役副社長会長社長補佐 2020年3月 当社コーポレート本部長(現任)兼ブランドコミュニケーション部長(現任) いちご投資顧問株式会社 副社長執行役員社長補佐(現任)	(注)	14,200

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
上席執行役 財務本部管掌	坂松 孝紀	1976年6月3日生	2006年4月 当社入社 ファンディングマネジメント部 2007年10月 当社企画管理本部経理部 2009年6月 アセット証券株式会社(現いちご地所株式会社)総務部 2012年11月 米国公認会計士試験合格 2013年3月 当社財務本部経理部長 2014年3月 当社財務本部企画部担当部長 2015年1月 株式会社銀座メディカル 社外取締役 2016年3月 当社財務本部財務部担当部長 2017年3月 当社財務本部副本部長 2017年10月 いちご土地心築株式会社 取締役 2018年3月 当社執行役兼財務本部副本部長兼企画経理部長 2019年3月 当社執行役兼財務本部副本部長 いちご土地心築株式会社 総務部長 2019年9月 株式会社カーボントレード 監査役 2020年3月 当社上席執行役(現任)兼財務本部長(現任) 2021年4月 当社財務本部IR推進部長 2021年6月 株式会社バンカース・ホールディング社外取締役(現任) 2022年5月 コストサイエンス株式会社監査役(現任)	(注)	14,000
上席執行役 サステナブル エンジニアリング本部管掌	栗田 和典	1961年9月22日生	1987年4月 日本国土開発株式会社 2003年7月 株式会社クリード 2009年1月 ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社(現いちご投資顧問株式会社) 2011年2月 当社入社 環境・建築ソリューション部 2012年6月 いちごリートマネジメント株式会社(現いちご投資顧問株式会社)投資運用本部資産運用部 2012年7月 いちご不動産投資顧問株式会社(現いちご投資顧問株式会社)運用本部運用第二部 2013年3月 当社不動産サービス本部エンジニアリング部長 2017年3月 当社不動産本部副本部長兼エンジニアリング部長 2018年3月 当社心築本部副本部長兼エンジニアリング部長 いちごマルシェ株式会社 常務取締役 会長社長補佐、プロジェクト室管掌 兼プロジェクト室長 2019年3月 当社執行役エンジニアリング部、企画設計部、ファシリティマネジメント部管掌 いちごマルシェ株式会社 代表取締役社長(現任) 2020年3月 当社上席執行役(現任)エンジニアリング部、企画設計部、ファシリティマネジメント部管掌 2021年4月 当社サステナブルエンジニアリング本部長(現任)	(注)	8,000

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
上席執行役 人財本部担当	大井川 孝志	1975年10月7日生	1999年6月 大和リビング株式会社 2007年7月 株式会社クリード 2008年12月 クリード不動産投資顧問株式会社 2010年4月 望不動産サービス株式会社 2011年10月 いちごリートマネジメント株式会社 (現いちご投資顧問株式会社) 運用 管理部 2014年3月 いちご不動産投資顧問株式会社(現い ちご投資顧問株式会社) 運用本部運 用部長 2015年3月 同社私募ファンド本部私募ファンド運 用部長 2016年3月 いちご地所株式会社 取締役 2016年4月 同社取締役兼運用第一部長 2019年3月 同社取締役兼運用部長 2020年1月 当社執行役兼心築本部副本部長兼不動 産企画部長 2020年3月 当社上席執行役(現任)兼心築本部副 本部長兼不動産企画部長 2021年4月 当社心築事業本部副本部長兼不動産企 画部長 2022年3月 当社人財本部副本部長(現任)兼人財 開発部長(現任)	(注)	8,000
執行役 監査部管掌	千田 恭豊	1956年4月8日生	1979年4月 株式会社三和銀行(現株式会社三菱UFJ 銀行) 2001年4月 ローンスタージャパン LLC顧問 2001年6月 株式会社東京スター銀行 執行役員 スター銀カード株式会社 取締役 株式会社東京ミリオンカード 取締役 2003年10月 株式会社りそなホールディングス 企画部業革推進部長、競争力向上委員 会事務局部長 東京大学先端科学技術研究センター協 力研究員 2004年10月 特定非営利活動法人産学連携推進機構 監事(現任) 2008年3月 当社入社 リスク統括室兼審査室 2008年10月 当社リスク統括室長 2008年11月 当社経営管理部部長(コンプライア ス・リスク管理担当) 2008年12月 アセット・マネジャーズ・インターナ ショナル株式会社 取締役 2009年3月 当社アドバイザー第一事業部部長 アセット・マネジャーズ・インターナ ショナル株式会社 取締役国際事業部 担当 2009年7月 当社金融・財務部門国際第二事業部長 2009年10月 当社アドバイザー事業部部長 2010年1月 当社監査部部長 アセット証券株式会社(現いちご地所 株式会社) 監査部長 2010年3月 アセット・インベストメント・アドバ イザーズ株式会社(現いちご投資顧問 株式会社) 監査部長 2011年1月 いちご不動産投資顧問株式会社(現いち ご投資顧問株式会社) 内部監査部長 いちごリートマネジメント株式会社 (現いちご投資顧問株式会社) 内部監 査室長 いちご地所株式会社 監査部長 いちごソリューションズ株式会社(現い ちご地所株式会社) 監査部長 2012年5月 タカラビルメン株式会社 代表取締役社 長(全社統括) 2013年3月 当社不動産サービス本部副本部長 2017年4月 当社監査部長 いちご投資顧問株式会社 監査部担当部 長 2017年5月 いちご地所株式会社 監査役(現任) いちごECOエナジー株式会社 監査役 (現任) 2017年10月 いちご土地心築株式会社 監査役 2018年3月 当社執行役監査部管掌(現任) 2018年6月 いちご投資顧問株式会社 監査部長(現 任) 2019年10月 Ichigo Real Estate America, Inc. Director(現任) 2019年12月 当社監査部長(現任) 2021年6月 株式会社セントロ 監査役(現任) ストレージプラス株式会社 監査役 (現任)	(注)	82,800

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有 株式数 (株)
執行役 サステナブルインフラ事業本 部担当 / DX推進部管掌	田中 建路	1981年 5 月30日生	2007年 4 月 株式会社ザイマックス 2015年 1 月 当社入社 不動産サービス本部不動産 第三部 2017年10月 当社不動産本部不動産第三部長 いちご不動産サービス福岡株式会社 不動産部長 2018年 3 月 同社取締役不動産部管掌 2019年 3 月 当社心築本部副本部長不動産第三部、 スポーツ&エンターテインメント部担 当 2020年 3 月 当社心築本部副本部長不動産第三部、 スポーツ事業部、スマート農業支援部 担当 株式会社宮交シティ 取締役営業部管 掌 2020年 6 月 株式会社宮交シティ 取締役営業部、 なるばーく事業部管掌（現任） 2020年11月 当社サステナブルインフラ推進部 2021年 4 月 当社執行役（現任）兼サステナブルイ ンフラ本部副本部長兼サステナブル企 画部長兼不動産管理部長兼SC運営部長 2022年 4 月 当社サステナブルインフラ事業本部副 本部長（現任）兼DX推進部長（現任）	(注)	1,300
合計					746,546

(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。

社外役員の状況

(a) 社外取締役について

当社は社外取締役を選任するにおいて、過去に当社または当社の特定事業者（会社法施行規則第2条第3項第19号の定義による）の業務執行者になったことがなく、過去2年間に当社または当社の特定関係事業者から多額の金銭その他の財産（取締役、取締役就任前の顧問としての報酬は除く）を受けたことはなく、今後も受ける予定がない等、社外取締役としての職務を遂行する上で重大な利益相反を生じさせるおそれがないこと、また業務上の経験、法律、会計、経営などの専門的な知識を有していることを、選任にかかる基本方針としております。

当社の社外取締役は「(1)取締役の状況」に記載のとおり、藤田 哲也、川手 典子、鈴木 行生、松崎 正年、中井戸 信英および杉本 亜美奈の6名であり、当社の知りうる限り、当社または当社の特定関係事業者の業務執行者およびその配偶者、3親等以内の親族関係にはなく、人的関係、資本的關係または取引関係その他の利害関係はありません。

また、社外取締役6名は東京証券取引所が定める独立役員の要件を満たしており、独立役員として届け出ております。

社外取締役が各自の見識および経験に基づき、取締役会ならびに法定委員会である指名委員会、監査委員会および報酬委員会と任意委員会であるコンプライアンス委員会において、第三者の視点から助言等を行うことにより、当社のコーポレート・ガバナンス体制において、経営監視機能を発揮することが期待されており、実際にそのような機能を果たしていると考えております。

(b) 他の法人等の社外役員等としての重要な兼職の状況および当社と当該他の法人等との関係

・社外取締役 藤田 哲也は、株式会社クリエイティブ ソリューションズの代表取締役社長CEOおよび一般社団法人ポスタルくらぶの常任理事を兼務しております。なお、当社と各社との間に特別の関係はありません。

・社外取締役 川手 典子は、クレアコンサルティング株式会社の代表取締役、キャストグローバルグループのパートナー、住友ベークライト株式会社の社外監査役、ニチレキ株式会社の社外監査役および東京地方裁判所の民事調停委員を兼務しております。なお、当社と兼職先との間に特別の関係はありません。

・社外取締役 鈴木 行生は、株式会社日本ベル投資研究所の代表取締役、株式会社システナの独立社外取締役、株式会社ウィルズの独立社外監査役および株式会社エックスネットの独立社外取締役監査等委員を兼務しております。なお、当社と各社との間に特別の関係はありません。

・社外取締役 松崎 正年は、コニカミノルタ株式会社の取締役会議長（非執行）、PwCあらた有限責任監査法人の公益監督委員会委員、株式会社LIXILの社外取締役および株式会社SmartHRの社外取締役を兼務しております。なお、当社と各社との間に特別の関係はありません。

・社外取締役 中井戸 信英は、一般社団法人日本CHRO協会の理事長、イーソル株式会社の社外取締役およびソースネクスト株式会社の社外取締役を兼務しております。なお、当社と各社との間に特別の関係はありません。

・社外取締役 杉本 亜美奈は、fermata株式会社の代表取締役兼最高経営責任者CEOを兼務しております。なお、当社とfermata株式会社との間に特別の関係はありません。

社外取締役による監督又は監査と内部監査、監査委員会監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

当社の社外取締役は、主に取締役会における執行役による自己の職務の執行状況の報告や内部統制システムの整備に関する基本方針の見直し等、執行役による四半期毎の決算報告および内部監査報告を通じて、直接または間接に、監査委員会、子会社監査役等、内部監査部門および会計監査人と相互に連携し、業務執行部門から報告を受け、実効性のある監督を行っております。

また、過半数を社外取締役が占める監査委員会と子会社監査役等は、当社の業務執行に関する意思決定を監視し、また相互に連携して問題点を把握し必要に応じて業務執行部門に指摘しております。

監査委員会は、内部監査部門から当社の内部監査状況について定期的に報告を受けており、必要に応じて意見を述べております。

監査委員会は、内部監査部門および会計監査人と連携して監査を行っております。さらに、監査委員会と会計監査人は定期的な会合を開催し、監査の状況・結果について会計監査人から報告を受けるとともに意見交換を行っております。

監査委員会は、必要に応じて、当社の取締役、執行役および従業員に対しその職務の執行に関する事項の報告を求め、当社の業務および財産の状況を調査しております。

(3) 【監査の状況】

監査委員会の状況

a. 監査委員会の組織、人員、及び手続

当社は指名委員会等設置会社であるため監査委員会を設置しています。監査委員会は3名の取締役（いずれも独立社外取締役）により構成されております。

尚、監査委員長藤田哲也は国内、国外において大手生命保険会社、大手損害保険会社で重要な役職を歴任し、社長として経営を担った豊富な知識・経験を有しております。内部監査士の資格も有しております。監査委員川手典子は公認会計士、米国公認会計士及び税理士の資格を有しており財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。監査委員鈴木行生は大手金融グループにおいて証券会社、シンクタンク及び資産運用会社等の主要事業会社で重要な役職を歴任し、同金融グループ持株会社の監査特命役員を歴任する等、豊富な知識・経験を有しております。

監査委員会は職務を遂行するため事務局スタッフ4名を配置し、監査委員は直接指示を行っております。

b. 監査委員会の開催頻度、個々の監査委員の出席状況

監査委員会は当期において合計20回開催しております。個々の委員の出席状況は以下の通りです。

役職	氏名	出席回数 / 開催回数	出席率
独立社外取締役（監査委員長）	藤田哲也	20 / 20	100%
独立社外取締役	川手典子	20 / 20	100%
独立社外取締役	鈴木行生	20 / 20	100%

c. 監査委員会における検討事項

当期の監査委員会の検討事項は監査方針、監査計画に基づき以下の通りとしております。

1. 取締役会及び取締役による実効性のあるコーポレートガバナンスとリスクマネジメントの状況
2. 執行役の職務執行の適法性・適正性
3. 企業集団に係る内部統制システムの整備・運用状況（組織変更への対応状況フォロー：規程改定、変更目的の達成・定着状況等）
4. 保有する不動産ポートフォリオの品質と会計処理の妥当性及び財務体質の健全性
5. コロナ禍における業務の効率性等のモニタリング
6. 財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況
7. 会計監査人の会計監査報告の検証及び会計監査人の適正性
8. 業務執行に関する情報共有、報告体制の状況
9. グループ各社監査役のモニタリング
10. 年度毎の監査委員会の実効性の評価を実施
11. ウィズ/ポストコロナにおけるESG、SDG's、EVPの導入状況
12. KAMIに関する監査法人との連携

d. 監査委員会の活動状況

主な活動状況は以下の通りです。

- ・取締役及び執行役の職務の適法性、妥当性、効率性について監査・監督を実施し、監査委員会決議により株主総会へ報告する監査報告書を作成
- ・内部監査部門から当社の内部監査の状況について定期的に報告を受け必要に応じ意見を具申
- ・会計監査人と定期的な会合を開催し、会計監査の方針、方法等について打合せ、会計監査の結果について報告を受け、意見を交換
- ・必要に応じ取締役、執行役及び従業員に対して業務の執行に関する報告を求め当社の業務及び財産の状況を確認
- ・必要に応じ会計監査人とともに当社グループ会社等への往査を実施し意見を具申
- ・主要なグループ会社監査役と連絡会を開催し、監査に関するグループ内の情報を共有

e. 監査委員会の実効性の評価

監査委員会においては実効性の評価を毎年実施し、有効性を確認すると共に課題を議論し監査活動の一層の向上に努めております。

内部監査の状況

内部監査に係る社内体制として、管掌執行役（執行役監査部管掌1名）、執行役社長直轄の担当部（監査部、部員3名）を設置し、法令、定款、社内規程等の遵守状況、業務執行の適切性等につき内部監査を実施し、執行役会長、執行役社長、監査委員会および取締役会に対し、内部監査結果を報告しております。また、内部監査指摘事項の是正・改善状況を執行役会長、執行役社長、監査委員会および取締役会に対し報告しております。

監査部は、監査委員会または監査委員との間で内部監査計画を協議し、内部監査結果を報告する等、密接な連携を保っております。また、監査委員会、監査部、会計監査人は、必要に応じ会議を持ち、監査上の重要課題について意見交換を行っております。

会計監査の状況

a. 監査法人の名称

太陽有限責任監査法人

b. 継続監査期間

14年間

c. 業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員 業務執行社員：大兼宏章、西村健太、野田大輔

d. 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士12名、その他14名であります。

e. 監査法人の選定方針と理由

監査委員会は「会計監査人評価・選定基準」を定め、每期実施する会計監査人の評価と合わせ、選解任に係る決議を行っております。

また、監査委員会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号のいずれかに該当し、解任が相当と認められる場合には、監査委員会の委員全員の同意により会計監査人を解任します。会計監査人に適正な監査の遂行に支障をきたす事由が生じたと認められる場合等には、監査委員会は、株主総会に提出する会計監査人の解任または不再任の議案の内容を決定します。

f. 監査役及び監査役会による会計監査人の評価

監査委員会は、会計監査人评价基準を定め、每期評価を実施しております。現在の会計監査人については、品質管理体制、独立性、専門性、監査の方法等良好な評価をしています。なお、評価にあたっては、経営執行部門および内部監査部門における会計監査人の評価も重要な要素として参考にしております。

監査公認会計士等に対する報酬の内容

a. 監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	73	-	68	-
連結子会社	23	-	24	-
計	96	-	93	-

b. 監査公認会計士等と同一のネットワークに属する組織に対する報酬(a.を除く)

該当事項はありません。

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

前連結会計年度(自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針

当社は監査公認会計士等に対する監査報酬について会計監査人の監査計画の内容、業務遂行状況、監査報酬の推移および報酬額の見積り算出根拠の妥当性等を総合的に勘案し、当社監査委員会が定めた「会計監査人評価・選定基準」に基づき、監査委員会の同意を得て決定しております。

e. 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査委員会は、当委員会が定めた「会計監査人評価・選定基準」に基づき、会計監査人の監査計画の内容、業務遂行状況、監査報酬の推移および報酬額の見積り算出根拠の妥当性等を確認し、検討した結果、会計監査人の報酬等について会社法第399条第1項の同意を行っております。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社取締役および執行役の個人別の報酬等につきましては、社外取締役が過半数を占める報酬委員会がその決定に関する方針を定めております。具体的には、報酬委員会は、各人の職責等に応じ、功績等会社への貢献度、同業他社を中心とした一般的な水準、就任の事情等を考慮の上、決定することを基本方針として定め、さらに役員区分ごとの具体的方針を以下のとおり定め、これらの方針に則って報酬等の額を決定しております。

(社内取締役の報酬)

基本報酬および業績連動報酬で構成されます。基本報酬は、各取締役の役割分担等に応じた定額とし、業績連動報酬は会社業績、グループ全体の価値向上への貢献度合いおよび個人の目標達成度合いに応じて決定した額としております。

(社外取締役の報酬)

基本報酬および業績連動報酬で構成されます。基本報酬は、監督機能における役割分担、経営経験等に応じたポイント制の定額としております。役員賞与として業績連動報酬が支給される場合には、経営の監督機能の重要性およびグループ全体の価値向上への貢献を鑑み、基本報酬の算定と同様にポイントに応じた算定額を支給しております。

(執行役の報酬)

基本報酬及び業績連動報酬で構成され、基本報酬は各執行役の役割分担等に応じた定額とし、業績連動報酬は会社の業績、各執行役が担当する部門の業績、個人の業績、業務改善度および経営理念や行動指針に基づく役割行動に応じて決定した額としております。

(ストックオプション)

ストックオプションは、当社の持続的成長と株主価値の最大化への役員のコミットメントをさらに一層強固なものとするを目的として発行し、取締役および執行役の業績向上に対する意欲と士気を高めるために付与しており、前述の報酬とは別に、役位および職責に応じて付与します。

当社は機関設計を指名委員会等設置会社としており、報酬委員会は、報酬委員長が作成した役員の個人別報酬の原案について、上記方針に則って各個人の業務実績等の評価根拠を検証のうえ、報酬額を審議、決定いたします。また、報酬委員会では、当社取締役および執行役の報酬に関する事項を決定する他、グループ各社の役員報酬に関する諮問機関として、コーポレート・ガバナンスの観点から、グループ全体の役員報酬に関する内容を審議しております。

当事業年度における当社報酬委員会は、取締役2名、社外取締役3名の合計5名で構成しております。委員全員が出席のうえ6回開催し、当社役員およびグループ役員の報酬につき審議を行いました。

当社取締役（社外取締役を除く）の報酬は、基本報酬、業績連動報酬およびストックオプションで構成されており、基本報酬20～40%、業績連動報酬45～70%、ストックオプション10～15%を目安としております。当社の取締役は、グループの経営監督、経営責任を担うことから、基本報酬を抑え、業績連動報酬とストックオプションを合計した比率を報酬の過半となるよう高く設定し、株主様との利害共有度をできる限り高めるようにしております。当社執行役は基本報酬の比率を取締役よりも高く設定しております。

業績連動報酬に係る指標である会社業績は、企業価値の向上を反映する観点から、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株主還元策の実行（1株当たり配当金および株主資本配当率）の目標達成度、中長期経営計画の進捗その他の事業環境を総合的に勘案しております。

新型コロナウイルス感染症が事業に及ぼす影響の予測が困難な状況下で、2022年2月期連結業績予想は、保守的に見積もった業績値を下限としたレンジでの利益予想となりました。よって、当事業年度は、営業利益、経常利益および親会社株主に帰属する当期純利益の目標値は設定しておりませんが、前事業年度と比較して親会社株主に帰属する当期純利益が28.8%増加したことを鑑み、業績連動報酬の原資を設定しております。

	目標値	実績値	達成率
営業利益	-	10,018百万円	-
経常利益	-	7,471百万円	-
親会社株主に帰属する 当期純利益	-	6,473百万円	-
1株当たり配当金	7円	7円	100%
株主資本配当率	3%	3.3%	109%

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)			対象となる 役員の員数 (人)
		基本報酬	業績連動報酬等	非金銭報酬 等(ストック オプション)	
取締役 (社外取締役を除く)	217	78	127	11	3
執行役	62	32	24	5	2
社外取締役	49	32	13	4	5

- (注) 1. 当事業年度末現在の人員は取締役9名(そのうち社外取締役5名)、執行役14名で、執行役14名のうち4名は取締役を兼任しているため、役員の総数は19名であります。執行役と取締役の兼任者については、執行役報酬を支給していないため、取締役の欄に総額・支給人員を記載しており、執行役の欄には含まれておりません。
2. 当事業年度に連結子会社から役員報酬等を受けている取締役、執行役については、上述総額欄にその支給額を含んでおります。
3. 上述支給人員には、無報酬の取締役兼執行役1名、使用人兼務執行役8名は含まれておりません。上述の他、使用人兼務執行役(8名)に対し、使用人分給与として181百万円(うち非金銭報酬等として10百万円)を支給しております。
4. 非金銭報酬等の内容は、当社の職務執行の対価として交付された新株予約権であります。当事業年度における、交付状況および行使の条件は「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
5. 当該事業年度の取締役および執行役の報酬等の内容については、当社報酬委員会において定めたその決定に関する方針に則って、取締役および執行役の業務実績等の評価根拠を検証のうえ決定したため、本方針に沿うものであると判断しております。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的である投資株式と純投資目的以外の目的である投資株式の区分について、純投資目的とは専ら株式の価値変動や株式に係る配当によって利益を受けることを目的とする場合と考えております。一方、純投資目的以外とは当社の顧客及び取引先等との安定的・長期的な取引関係の維持・強化や当社の中長期的な企業価値向上に資する場合と考えております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

a. 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社は、長期VISION「いちご2030」に沿い「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、さらなる事業優位性を図る観点から、当社の中長期的な企業価値向上に資すると判断される場合に限り、株式の政策保有を行っております。

個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容につきましては、継続的に保有先企業の経営陣とのディスカッションや取締役会や経営会議等への参画により事業シナジーの追求、経営上の課題のモニタリングを行うとともに、保有先企業の財政状態、経営成績、キャッシュ・フローの状況についてのモニタリングを実施しております。

当社は、これらのモニタリング状況を踏まえて、株式の取得に際し決定の判断の根拠となる、保有先企業の事業計画に基づく純資産額と株価推移との乖離状況や、当社との事業シナジーの効果からリターンとリスクを踏まえて保有の合理性・必要性を検討し、政策保有の継続の可否について定期的に検討を行っております。

b. 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)
非上場株式	9	877
非上場株式以外の株式	3	995

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(百万円)	株式数の増加の理由
非上場株式	2	285	取引関係の維持・強化のため
非上場株式以外の株式	-	-	-

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額(百万円)
非上場株式	1	838
非上場株式以外の株式	-	-

c. 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報
特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)又は 投資口数(口)	株式数(株)又は 投資口数(口)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
いちごホテルリート 投資法人	6,500	6,500	(保有目的) 当社と投資主の利益を共通のものとする ため (定量的な保有効果) 定量的な保有効果については記載が困難 であります。(注)	無
	528	591		
いちごグリーンイン フラ投資法人	6,000	6,000	(保有目的) 当社と投資主の利益を共通のものとする ため (定量的な保有効果) 定量的な保有効果については記載が困難 であります。(注)	無
	399	396		
株式会社フィル・カ ンパニー	60,000	60,000	(保有目的) 取引関係の維持・強化のため (定量的な保有効果) 定量的な保有効果については記載が困難 であります。(注)	無
	67	125		

(注) 毎年の取締役会において、保有に伴う便益、リスクが資本コストに見合っているか等を総合的に検討し、保有の適否を判断しています。

保有目的が純投資目的である投資株式
該当事項はありません。

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1976年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1963年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表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、連結会計年度(2021年3月1日から2022年2月28日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2021年3月1日から2022年2月28日まで)の財務諸表について、太陽有限責任監査法人による監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、会計基準等の変更等に的確に対応することが出来る体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入するとともに、監査法人等が主催するセミナー等へ参加しております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【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)	当連結会計年度 (2022年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,350,832	1,346,458
受取手形及び売掛金	1,31,382	1,31,819
営業貸付金	11,324	11,324
営業投資有価証券	2590	22,547
販売用不動産	164,109	168,666
その他	1,32,698	1,32,613
貸倒引当金	167	633
流動資産合計	120,771	122,798
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	68,277	66,501
減価償却累計額	7,603	10,292
建物及び構築物(純額)	1,360,673	1,356,208
クリーンエネルギー発電設備	28,893	34,298
減価償却累計額	4,702	6,345
クリーンエネルギー発電設備(純額)	1,324,191	1,327,953
土地	1,3122,592	1,3116,079
建設仮勘定	1277	1435
建設仮勘定(クリーンエネルギー発電設備)	5,038	2,095
その他	2,745	2,884
減価償却累計額	1,126	1,618
その他(純額)	1,31,619	1,31,265
有形固定資産合計	214,392	204,038
無形固定資産		
のれん	968	1,580
借地権	11,272	11,365
その他	1,797	605
無形固定資産合計	4,038	3,551
投資その他の資産		
投資有価証券	25,147	23,463
長期貸付金	10	270
繰延税金資産	605	883
その他	32,202	33,013
貸倒引当金	91	131
投資その他の資産合計	7,874	7,498
固定資産合計	226,305	215,089
資産合計	347,076	337,887

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年2月28日)	当連結会計年度 (2022年2月28日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	1 4,879	2,382
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	1 9,751	1 9,888
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	3 1,358	3 1,375
未払法人税等	573	1,888
賞与引当金	9	39
その他	5,527	5,012
流動負債合計	22,374	20,861
固定負債		
社債	5,878	5,603
長期借入金	1 156,890	1 150,389
長期ノンリコースローン	3 40,974	3 39,489
繰延税金負債	1,868	1,795
長期預り保証金	7,795	6,749
その他	1,039	805
固定負債合計	214,446	204,833
負債合計	236,820	225,695
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	76,310
自己株式	11,988	13,423
株主資本合計	99,335	101,043
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	90	25
繰延ヘッジ損益	4 375	4 254
その他の包括利益累計額合計	285	228
新株予約権	1,007	961
非支配株主持分	10,197	10,415
純資産合計	110,255	112,191
負債純資産合計	347,076	337,887

【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 2020年3月1日 至 2021年2月28日)	当連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)
売上高	61,368	56,934
売上原価	45,776	40,757
(うち減価償却費)	4,603	5,278
売上総利益	15,591	16,177
販売費及び一般管理費	15,923	16,159
営業利益	9,668	10,018
営業外収益		
受取利息	17	29
受取配当金	78	30
為替差益	-	38
デリバティブ評価益	4,243	4,98
その他	78	164
営業外収益合計	417	361
営業外費用		
支払利息	2,338	2,341
為替差損	17	-
デリバティブ評価損	4,29	4,53
融資関連費用	279	157
その他	241	355
営業外費用合計	2,906	2,908
経常利益	7,179	7,471
特別利益		
固定資産売却益	2,720	2,3,248
投資有価証券売却益	-	15
その他	-	120
特別利益合計	720	3,383
特別損失		
固定資産除却損	0	5
投資有価証券評価損	114	43
貸倒引当金繰入額	144	493
減損損失	3,27	3,716
その他	1	0
特別損失合計	288	1,259
税金等調整前当期純利益	7,610	9,595
法人税、住民税及び事業税	2,622	3,304
法人税等調整額	58	403
法人税等合計	2,564	2,901
当期純利益	5,046	6,694
非支配株主に帰属する当期純利益	18	220
親会社株主に帰属する当期純利益	5,027	6,473

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)	当連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)
当期純利益	5,046	6,694
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	67	65
繰延ヘッジ損益	2 21	2 121
その他の包括利益合計	1 45	1 56
包括利益	5,000	6,750
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	4,981	6,529
非支配株主に係る包括利益	18	220

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2020年3月1日 至 2021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	26,885	11,272	71,505	8,988	100,674
当期変動額					
新株の発行	2	2			5
剰余金の配当			3,372		3,372
親会社株主に帰属する 当期純利益			5,027		5,027
連結範囲の変動					-
自己株式の取得				2,999	2,999
自己株式の処分					-
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	2	1,655	2,999	1,338
当期末残高	26,888	11,275	73,160	11,988	99,335

	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	158	397	239	988	184	101,607
当期変動額						
新株の発行						5
剰余金の配当						3,372
親会社株主に帰属する 当期純利益						5,027
連結範囲の変動						-
自己株式の取得						2,999
自己株式の処分						-
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	67	21	45	19	10,013	9,986
当期変動額合計	67	21	45	19	10,013	8,648
当期末残高	90	375	285	1,007	10,197	110,255

当連結会計年度(自 2021年3月1日 至 2022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	11,275	73,160	11,988	99,335
当期変動額					
新株の発行					-
剰余金の配当			3,304		3,304
親会社株主に帰属する 当期純利益			6,473		6,473
連結範囲の変動			18		18
自己株式の取得				1,499	1,499
自己株式の処分		6		64	58
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	6	3,150	1,435	1,708
当期末残高	26,888	11,268	76,310	13,423	101,043

	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	90	375	285	1,007	10,197	110,255
当期変動額						
新株の発行						-
剰余金の配当						3,304
親会社株主に帰属する 当期純利益						6,473
連結範囲の変動						18
自己株式の取得						1,499
自己株式の処分						58
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	65	121	56	46	217	227
当期変動額合計	65	121	56	46	217	1,935
当期末残高	25	254	228	961	10,415	112,191

【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 2020年3月1日 至 2021年2月28日)	当連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28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	7,610	9,595
減価償却費	4,797	5,644
株式報酬費用	21	73
のれん償却額	121	149
賞与引当金の増減額(は減少)	24	29
貸倒引当金の増減額(は減少)	161	505
受取利息及び受取配当金	96	60
支払利息	2,338	2,341
投資有価証券売却損益(は益)	0	15
固定資産除却損	0	5
固定資産売却損益(は益)	720	3,248
減損損失	27	716
有価証券及び投資有価証券評価損益(は益)	114	43
新株予約権戻入益	-	120
売上債権の増減額(は増加)	925	437
営業投資有価証券の増減額(は増加)	343	1,279
販売用不動産の増減額(は増加)	5,342	3,873
出資金評価損	4	2
前渡金の増減額(は増加)	61	60
前払費用の増減額(は増加)	408	217
未収入金の増減額(は増加)	16	74
未収消費税等の増減額(は増加)	654	110
未払金の増減額(は減少)	437	113
未払費用の増減額(は減少)	94	25
前受金の増減額(は減少)	57	795
預り金の増減額(は減少)	333	260
預り保証金の増減額(は減少)	323	1,045
未払消費税等の増減額(は減少)	975	204
その他	5	35
小計	21,870	11,403
利息及び配当金の受取額	96	60
利息の支払額	2,119	2,174
法人税等の支払額	4,467	1,548
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	15,463	7,939

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)	当連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28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	7	7
定期預金等の払戻による収入	-	30
投資有価証券の取得による支出	547	606
投資有価証券の売却による収入	10	569
有形固定資産の取得による支出	16,447	5,798
有形固定資産の売却による収入	2,850	12,757
無形固定資産の取得による支出	1,468	195
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	351	33
その他	7	32
投資活動によるキャッシュ・フロー	15,630	6,502
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）	1,793	2,497
社債の発行による収入	70	-
社債の償還による支出	274	274
長期借入れによる収入	51,877	26,552
長期借入金の返済による支出	48,996	32,940
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	1,301	1,467
ストックオプションの行使による収入	4	-
自己株式の取得による支出	2,999	1,499
非支配株主からの払込みによる収入	10,000	-
配当金の支払額	3,298	3,230
非支配株主への配当金の支払額	5	2
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,167	15,360
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）	10,000	918
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	3,457
現金及び現金同等物の期末残高	1 50,590	1 46,214

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数及び名称

・ 連結子会社の数	52社
・ 主要な連結子会社の名称	いちご投資顧問株式会社 いちご地所株式会社 いちごECOエナジー株式会社 いちごオーナーズ株式会社 いちご土地心築株式会社 いちご不動産サービス福岡株式会社 いちごマルシェ株式会社 株式会社宮交シティ 株式会社セントロ ストレージプラス株式会社 いちごアニメーション株式会社 博多ホテルズ株式会社 いちごSi株式会社

いちごSi株式会社及び投資事業組合等1社につきましては、当連結会計年度に新たに設立したため、連結の範囲に含めております。

投資事業組合等4社につきましては、当連結会計年度に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。

(2) 主要な非連結子会社の状況

特記すべき主要な非連結子会社はありません。

非連結子会社の総資産の合計額、売上高の合計額、純利益の額のうち持分の合計額及び利益剰余金のうち持分の合計額等はいずれも少額であり、全体としても連結財務諸表に重要な影響を及ぼさないため、連結の範囲から除外しております。

(3) 他の会社等の議決権の過半数を自己の計算において所有しているにもかかわらず子会社としなかった当該他の会社等の名称及び子会社としなかった理由

該当事項はありません。

(4) 開示対象特別目的会社

開示対象特別目的会社の概要、開示対象特別目的会社を利用した取引の概要及び開示対象特別目的会社との取引金額については、「注記事項(開示対象特別目的会社関係)」に記載しております。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の関連会社

該当事項はありません。

(2) 持分法適用の非連結子会社

該当事項はありません。

(3) 持分法を適用していない主要な非連結子会社

特記すべき主要な非連結子会社はありません。

持分法を適用していない非連結子会社の純損益の額及び利益剰余金のうち持分の合計額等はいずれも少額であり、また利益剰余金等に及ぼす影響も軽微であり、全体としても連結財務諸表に重要な影響を及ぼさないため、持分法適用の範囲から除外しております。

(4) 持分法を適用していない関連会社

特記すべき主要な関連会社はありません。

持分法を適用していない関連会社の純損益の額及び利益剰余金のうち持分の合計額等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ重要性がないため持分法の適用範囲から除外しております。

- (5) 他の会社等の議決権の100分の20以上、100分の50以下を自己の計算において所有しているにもかかわらず
関連会社としなかった当該他の会社等の名称
該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は次のとおりであります。

- 1月末日 25社
- 2月末日 10社
- 3月末日 2社
- 11月末日 1社
- 12月末日 14社

1月末日、12月末日を決算日とする子会社については、それぞれ同決算日現在の財務諸表を使用しております。3月末日、11月末日を決算日とする子会社については、連結決算日から3か月以内の一定時点を基準とした仮決算に基づく財務諸表を使用しております。

ただし、連結決算日までの期間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

イ. その他有価証券

- ・時価のあるもの 連結決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）
- ・時価のないもの 移動平均法による原価法
ただし、投資事業組合等への出資金についての詳細は「(7)その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 八. 投資事業組合等の会計処理」に記載しております。

ロ. デリバティブ 時価法

- ハ. 販売用不動産 個別法による原価法（連結貸借対照表価額については収益性の低下による簿価切下げの方法）

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

- ・有形固定資産 主として定額法

主な耐用年数は以下のとおりであります。

- ・建物及び構築物・・・7～39年
- ・クリーンエネルギー発電設備・・・20年

(3) 重要な引当金の計上基準

- イ. 貸倒引当金 売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

- ロ. 賞与引当金 従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当連結会計年度負担額を計上しております。

(4) 重要なヘッジ会計の方法

イ. ヘッジ会計の方法

原則として繰延ヘッジ処理によっております。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップ及び金利キャップについては、特例処理を採用しております。

ロ. ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段.....金利スワップ取引、金利キャップ取引

ヘッジ対象.....借入金

ハ. ヘッジ方針

当社の内部規程に基づき、営業活動及び財務活動における金利変動リスクをヘッジしております。

二．ヘッジの有効性の評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ及び金利キャップについては、有効性の評価を省略しております。

上記のヘッジ関係のうち、「LIBORを参照する金融商品に関するヘッジ会計の取扱い」（実務対応報告第40号 2020年9月29日）の適用範囲に含まれるヘッジ関係の全てに、当該実務対応報告に定められる特例的な取扱いを適用しております。

当該実務対応報告を適用しているヘッジ関係の内容は、以下のとおりであります。

- ヘッジ会計の方法...繰延ヘッジ処理によっております。
- ヘッジ手段...金利スワップ
- ヘッジ対象...借入金
- ヘッジ取引の種類...キャッシュ・フローを固定するもの

(5) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、主に10年から20年の、子会社の実態に基づいた適切な償却期間において均等償却しております。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許資金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクシカ負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限が到来する短期投資からなっております。

(7) その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

イ．消費税等の会計処理

主に、税抜方式によっております。

なお、控除対象外消費税等は、原則当連結会計年度の期間費用として処理しておりますが、資産に係る控除対象外消費税等のうち一定のものは5年間の均等償却とし、一定のものは個々の取得原価に算入しております。

ロ．営業投融資の会計処理

当社が営業投資目的で行う投融資（営業投融資）については、営業投資目的以外の投融資とは区分して「営業投資有価証券」及び「営業貸付金」として「流動資産」に表示しております。また、営業投融資から生じる損益は、営業損益として表示することとしております。

なお、株式等の所有により、営業投資先の意思決定機関を支配している要件及び営業投資先に重要な影響を与えている要件を満たすこともありますが、その所有目的は営業投資であり、傘下に入れる目的で行われていないことから、当該営業投資先は、子会社及び関連会社に該当しないものとしております。

ハ．投資事業組合等の会計処理

当社は投資事業組合等の会計処理を行うに際して、投資事業組合等への出資金を「営業投資有価証券」として計上しております。投資事業組合等の出資時に営業投資有価証券を計上し、投資事業組合等から分配された損益については、売上高に計上するとともに同額を営業投資有価証券に加減し、投資事業組合等からの出資金の払戻については営業投資有価証券を減額させております。

ニ．連結納税制度の適用

当社は連結納税制度を適用しております。

ホ．連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果の適用

当社及び一部の国内連結子会社は、「所得税法等の一部を改正する法律」（2020年法律第8号）において創設されたグループ通算制度への移行及びグループ通算制度への移行にあわせて単体納税制度の見直しが行われた項目については、「連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用に関する取扱い」（実務対応報告第39号2020年3月31日）第3項の取扱いにより、「税効果会計に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第28号2018年2月16日）第44項の定めを適用せず、繰延税金資産及び繰延税金負債の額について、改正前の税法の規定に基づいております。

(重要な会計上の見積り)
(収益不動産に係る評価)

当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

販売用不動産	68,666百万円
有形固定資産	173,165百万円

識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当社および連結子会社は、主として、オフィス、ホテル、レジデンス、商業施設等の収益不動産に投資を行っており、当連結会計年度末において、販売目的で保有する収益不動産を販売用不動産として計上しております。また、中長期的な運用を前提として保有する収益不動産を有形固定資産に計上しております。

販売用不動産として保有する収益不動産については、正味売却価額が不動産帳簿価額よりも下落している場合には、当該正味売却価額をもって貸借対照表計上額とし、その差額は販売用不動産評価損として売上原価に計上しております。また、有形固定資産として保有する収益不動産については、減損の兆候がある資産または資産グループについて、当該資産または資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額がこれらの帳簿価額を下回る場合には、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計上しております。収益不動産に係る減損損失を計上する際の回収可能価額については、正味売却価額を用いております。

当社は、収益還元法の一つである直接還元法に基づき当社内で算定した評価額（以下、「社内評価額」という。）と外部の不動産鑑定士を利用して算定した不動産鑑定評価額のいずれか低い方を正味売却価額として採用しております。

いずれの評価額においても、算定方法には収益還元法が用いられており、対象不動産から見込まれる純収益または将来キャッシュ・フローの予測と還元利回りが主要な計算要素となっております。

対象不動産から見込まれる純収益または将来キャッシュ・フローの予測は、対象不動産が所在する地域の賃料相場、対象不動産の稼働率等による影響を受けます。また、還元利回りについては、金利の変動、地域別・物件タイプ別の地価や不動産市況、個々の不動産の築年数、グレード、権利関係、遵法性等の個別要因等による影響を受けます。当連結会計年度において、新型コロナウイルス感染症の感染拡大による影響は長期化しておりますが、不動産取引市場では、価格の高止まりが継続していることから、還元利回りは低下傾向にあります。そのため、収益不動産の評価に与える影響は、一部のアセットタイプを除き限定的なものとなっており、ホテルアセット等の還元利回りや純収益または将来キャッシュ・フローの予測にその影響を織り込んでおります。

当社は、外部公表データを用いて社内評価額の算定に用いる還元利回りの基礎とする、外部の不動産評価の専門家を利用して社内評価額の算定に用いた地域別・物件タイプ別の還元利回りに関する意見書を入手する等、見積りの不確実性への対処を行っておりますが、収益不動産の正味売却価額の見積りには、影響を及ぼす要因が数多く存在するため、事業環境の変化等により、評価額の前提や仮定に変更が生じた場合には、販売用不動産評価損または減損損失の計上が必要となる可能性があります。

(未適用の会計基準等)

1. 収益認識に関する会計基準等

- ・「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日 企業会計基準委員会）
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号 2020年3月31日 企業会計基準委員会）

(1) 概要

国際会計基準審議会（IASB）及び米国財務会計基準審議会（FASB）は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」（IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606）を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加することとされております。

(2) 適用予定日

2023年2月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

(表示方法の変更)

(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）」を当連結会計年度において、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」に表示していた3,632百万円は、「建設仮勘定（クリーンエネルギー発電設備）」3,632百万円として組み替えております。

(連結損益計算書)

当社はキャッシュ・フロー経営を重要視しており、現金支出を伴わない減価償却費を記載することは投資家にとって有用な情報であると考えられることから、前連結会計年度において、営業費用の「売上原価」に含まれている減価償却費を、当連結会計年度より「売上原価」の内書きにて表示することといたしました。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「売上原価」の内書き「（うち減価償却費）」4,603百万円を表示しております。

(「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」（企業会計基準第31号 2020年3月31日）を当連結会計年度の年度末に係る連結財務諸表から適用し、連結財務諸表に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。

ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書きに定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度に係る内容については記載しておりません。

(追加情報)

(有形固定資産の保有目的の変更)

一部の保有不動産の保有目的を変更し、以下の金額を「販売用不動産」へ科目を振替えております。

	前連結会計年度 (2021年2月28日)	当連結会計年度 (2022年2月28日)
建物及び構築物	411百万円	56百万円
減価償却累計額	208	15
建物及び構築物（純額）	202	40
その他	8	-
減価償却累計額	8	-
その他（純額）	0	-
土地	960	641
振替金額合計	1,163	681

(連結貸借対照表関係)

1 担保提供資産及び対応債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年2月28日)	当連結会計年度 (2022年2月28日)
現金及び預金	2,446百万円	2,099百万円
受取手形及び売掛金	133	137
営業貸付金	1,324	1,324
販売用不動産	35,507	40,633
流動資産 その他	3	3
建物及び構築物	43,441	37,713
クリーンエネルギー発電設備	7,392	9,901
土地	81,397	73,341
建設仮勘定	86	33
建設仮勘定(担保予約)	3,510	-
有形固定資産 その他	1,295	996
借地権	1,167	1,167
合計	177,707	167,353

なお、「建物及び構築物」、「クリーンエネルギー発電設備」、「有形固定資産 その他」は純額で表示しております。

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年2月28日)	当連結会計年度 (2022年2月28日)
短期借入金	2,802百万円	- 百万円
1年内返済予定の長期借入金	7,892	8,038
長期借入金	128,189	119,695
合計	138,883	127,734

2 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年2月28日)	当連結会計年度 (2022年2月28日)
営業投資有価証券(匿名組合出資)	49百万円	1,961百万円
投資有価証券	2,049	842

3 ノンリコースローン

ノンリコースローンは、返済原資が保有不動産及び当該不動産の収益等の責任財産に限定されている借入金であります。

ノンリコースローンにかかる担保提供資産及び対応債務は次のとおりであります。

(1) 担保提供資産

	前連結会計年度 (2021年2月28日)	当連結会計年度 (2022年2月28日)
現金及び預金	5,974百万円	4,777百万円
受取手形及び売掛金	168	141
流動資産 その他	2	6
建物及び構築物	12,500	12,324
クリーンエネルギー発電設備	12,503	11,745
土地	29,582	29,582
有形固定資産 その他	19	32
投資その他の資産 その他	353	349
合計	61,105	58,961

なお、「建物及び構築物」、「クリーンエネルギー発電設備」、「有形固定資産 その他」は純額で表示しております。

(2) 対応債務

	前連結会計年度 (2021年2月28日)	当連結会計年度 (2022年2月28日)
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	1,358百万円	1,375百万円
長期ノンリコースローン	40,974	39,489
合計	42,333	40,865

4 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。

当連結会計年度(2022年2月28日)

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

5 当座貸越契約、貸出コミットメント契約及びタームローン契約に関する事項

当社は、資金調達の機動性及び安定性の確保を図るため、取引金融機関と当座貸越契約、貸出コミットメント契約及びタームローン契約を締結しております。

これらの契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年2月28日)	当連結会計年度 (2022年2月28日)
当座貸越契約、貸出コミットメント契約 及びタームローン契約の総額	35,069百万円	36,301百万円
借入実行残高	24,652	16,096
差引借入未実行残高	10,416	20,204

(連結損益計算書関係)

1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)	当連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)
給与手当	1,463百万円	1,440百万円
賞与手当	654	675
租税公課	471	542
賞与引当金繰入額	24	29
貸倒引当金繰入額	-	1

2 固定資産売却益

前連結会計年度(自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)

「固定資産売却益」は、土地及び建物の売却によるものであります。

当連結会計年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

「固定資産売却益」は、土地及び建物の売却によるものであります。

3 減損損失

前連結会計年度(自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2021年3月1日 至 2022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。

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)
事業用資産	無形固定資産	東京都千代田区	716

減損損失の認識に至った経緯

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。

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、当該無形固定資産については、個別にグルーピングを行っております。

回収可能価額の算定方法

無形固定資産の回収可能価額は、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。

4 デリバティブ評価損益

前連結会計年度(自 2020年3月1日 至 2021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 2021年3月1日 至 2022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。

(連結包括利益計算書関係)

1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)	当連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	78百万円	23百万円
組替調整額	0	43
税効果調整前	78	66
税効果額	11	1
その他有価証券評価差額金	67	65
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	57	84
組替調整額	89	91
税効果調整前	31	175
税効果額	9	53
繰延ヘッジ損益	21	121
その他の包括利益合計	45	56

2 繰延ヘッジ損益

前連結会計年度(自 2020年3月1日 至 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 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

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

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度増加 株式数(株)	当連結会計年度減少 株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	505,368,918	12,100	-	505,381,018
合計	505,368,918	12,100	-	505,381,018
自己株式				
普通株式	23,637,400	9,645,800	-	33,283,200
合計	23,637,400	9,645,800	-	33,283,200

(注) 1. 発行済株式総数の増加の内訳

新株予約権の権利行使に伴う新株の発行による増加 12,100株

2. 自己株式の増減の内訳

自己株式の取得による増加 9,645,800株

2. 新株予約権等に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる株 式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (百万円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社	第12回新株予約権 (ストック・オプションとしての新株予約権)	普通株式	-	-	-	-	-
提出会社	第13回新株予約権 (ストック・オプションとしての新株予約権)	普通株式	-	-	-	-	115
提出会社	第14回新株予約権 (ストック・オプションとしての新株予約権)	普通株式	-	-	-	-	214
提出会社	第15回新株予約権 (ストック・オプションとしての新株予約権)	普通株式	-	-	-	-	262
提出会社	第16回新株予約権 (ストック・オプションとしての新株予約権)	普通株式	-	-	-	-	318
提出会社	第17回新株予約権 (ストック・オプションとしての新株予約権)	普通株式	-	-	-	-	84
提出会社	第18回新株予約権 (ストック・オプションとしての新株予約権)	普通株式	-	-	-	-	12
	合計	-	-	-	-	-	1,007

(注) 第17回新株予約権及び第18回新株予約権は、権利行使期間の初日が到来しておりません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

2020年4月16日開催の取締役会において、次のとおり決議しております。

・普通株式の配当に関する事項

- (イ) 配当金の総額 3,372百万円
- (ロ) 配当の原資 利益剰余金
- (ハ) 1株当たり配当額 7.0円
- (ニ) 基準日 2020年2月29日
- (ホ) 効力発生日 2020年5月25日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

2021年4月19日開催の取締役会において、次のとおり決議しております。

・普通株式の配当に関する事項

- (イ) 配当金の総額 3,304百万円
- (ロ) 配当の原資 利益剰余金
- (ハ) 1株当たり配当額 7.0円
- (ニ) 基準日 2021年2月28日
- (ホ) 効力発生日 2021年5月24日

当連結会計年度（自 2021年3月1日 至 2022年2月28日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数（株）	当連結会計年度増加 株式数（株）	当連結会計年度減少 株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式	505,381,018	-	-	505,381,018
合計	505,381,018	-	-	505,381,018
自己株式				
普通株式	33,283,200	4,363,500	180,200	37,466,500
合計	33,283,200	4,363,500	180,200	37,466,500

（注）自己株式の増減の内訳

自己株式の取得による増加	4,363,500株
自己株式の処分による減少	180,200株

2. 新株予約権等に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる株 式の種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会計 年度末残高 （百万円）
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社	第13回新株予約権 （ストック・オプションとしての新株予約権）	普通株式	-	-	-	-	-
提出会社	第14回新株予約権 （ストック・オプションとしての新株予約権）	普通株式	-	-	-	-	206
提出会社	第15回新株予約権 （ストック・オプションとしての新株予約権）	普通株式	-	-	-	-	252
提出会社	第16回新株予約権 （ストック・オプションとしての新株予約権）	普通株式	-	-	-	-	307
提出会社	第17回新株予約権 （ストック・オプションとしての新株予約権）	普通株式	-	-	-	-	116
提出会社	第18回新株予約権 （ストック・オプションとしての新株予約権）	普通株式	-	-	-	-	47
提出会社	第19回新株予約権 （ストック・オプションとしての新株予約権）	普通株式	-	-	-	-	31
	合計	-	-	-	-	-	961

（注）第18回新株予約権及び第19回新株予約権は、権利行使期間の初日が到来しておりません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

2021年4月19日開催の取締役会において、次のとおり決議しております。

・普通株式の配当に関する事項

（イ）配当金の総額	3,304百万円
（ロ）配当の原資	利益剰余金
（ハ）1株当たり配当額	7.0円
（ニ）基準日	2021年2月28日
（ホ）効力発生日	2021年5月24日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

2022年4月19日開催の取締役会において、次のとおり決議しております。

・普通株式の配当に関する事項

（イ）配当金の総額	3,275百万円
（ロ）配当の原資	利益剰余金
（ハ）1株当たり配当額	7.0円
（ニ）基準日	2022年2月28日
（ホ）効力発生日	2022年5月30日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)	当連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)
現金及び預金勘定	50,832百万円	46,458百万円
預入期間が3ヵ月を超える定期預金等	241	244
現金及び現金同等物	50,590	46,214

2 株式の取得により新たに連結子会社となった会社及び投資事業組合等の資産及び負債の内訳

前連結会計年度(自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

該当事項はありません。

3 重要な非資金取引の内容

	前連結会計年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)	当連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)
保有目的変更による有形固定資産から販売用不動産への振替額	1,163百万円	681百万円

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

(1) 借主側

前連結会計年度(自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(2) 貸主側

前連結会計年度(自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

該当事項はありません。

2. オペレーティング・リース取引

(1) 借主側

前連結会計年度(自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(2) 貸主側

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2021年2月28日)	当連結会計年度 (2022年2月28日)
1年内	2,122	1,956
1年超	7,913	7,219
合計	10,036	9,175

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社は、心築・クリーンエネルギー事業等における新規投資及び投資回収の計画などに照らして、必要な資金（主に銀行借入や社債発行）を調達しております。一時的な余資は、主に銀行預金など流動性の高い金融資産で運用し、また、短期的な運転資金を銀行等からの借入により調達しております。デリバティブは、後述するリスクを回避するために利用しており、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である受取手形及び売掛金、営業貸付金は、顧客の信用リスクに晒されております。また、海外で事業を行うに当たり生じる外貨建ての金融資産等は、為替の変動リスクに晒されております。

営業投資有価証券は、主に国内外の企業の株式等であり、投資有価証券は主に業務上の関係を有する企業の株式及び出資金等であります。これらはそれぞれ、発行体の信用リスク、金利の変動リスク及び市場価格の変動リスクなどに晒されております。

借入金、社債及びノンリコースローンにつきましては、投融資や設備投資などに係る資金調達を目的としたものであり、返済日は最長で決算日後約30年であります。このうち変動金利の借入は、金利の変動リスクに晒されておりますが、一部についてはデリバティブ取引（金利スワップ及び金利キャップ）を利用してヘッジしております。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項4. 会計方針に関する事項(4)重要なヘッジ会計の方法」に記載しております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

・信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

営業債権は主に子会社において経常的に発生しており、担当部署が所定の手続きに従って債権の回収状況を定期的にモニタリングを行い、支払遅延の早期把握や回収リスクの軽減を図っております。

また、その他の営業債権については、投資回収時などに不定期に発生するものであり、担当部署が個別取引ごとに回収までの期間や取引の相手方の信用状況などを総合的に判断した上で取引の実行を決定し、約定に従った債権回収に至るまでモニタリングを行っております。

営業投資有価証券及び投資有価証券のうち、国内外の企業向けのものについては、発行体の財務状況等を継続的に把握することに努めており、状況に応じて随時保有方針の見直し等を行っております。

・市場リスク（為替や金利等の変動リスク）の管理

当社は、借入金及びノンリコースローンに係る支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引または金利キャップ取引を利用しております。

営業投資有価証券及び投資有価証券のうち、不動産ファンドや上場有価証券など市場リスクのあるもの、または外貨建てのものについては、定期的に時価や為替レートの変動による影響等を把握し、保有方針の見直しなどを行っております。

デリバティブ取引の執行・管理については、所定の手続きに従い、財務担当部署が行っております。

・資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理

当社は、担当部署が企画・立案する新規投資または投資回収の計画に基づき、適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは次表には含まれておりません。(注)2参照)

前連結会計年度(2021年2月28日)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 現金及び預金	50,832	50,832	-
(2) 受取手形及び売掛金	1,382	1,382	-
(3) 営業貸付金	1,324	1,324	-
(4) 投資有価証券	1,236	1,236	-
資産計	54,776	54,776	-
(1) 短期借入金	4,879	4,879	-
(2) 1年内償還予定の社債	274	274	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	9,751	9,751	-
(4) 1年内返済予定の長期ノンリコースローン	1,358	1,358	-
(5) 未払法人税等	573	573	-
(6) 社債	5,878	5,967	89
(7) 長期借入金	156,890	157,033	142
(8) 長期ノンリコースローン	40,974	41,457	483
負債計	220,580	221,295	715
デリバティブ取引()	(588)	(588)	-

()デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については()で表示しております。

当連結会計年度(2022年2月28日)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 現金及び預金	46,458	46,458	-
(2) 受取手形及び売掛金	1,819	1,819	-
(3) 営業貸付金	1,324	1,324	-
(4) 投資有価証券	1,112	1,112	-
資産計	50,715	50,715	-
(1) 短期借入金	2,382	2,382	-
(2) 1年内償還予定の社債	274	274	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	9,888	9,888	-
(4) 1年内返済予定の長期ノンリコースローン	1,375	1,375	-
(5) 未払法人税等	1,888	1,888	-
(6) 社債	5,603	5,675	71
(7) 長期借入金	150,389	150,460	70
(8) 長期ノンリコースローン	39,489	39,997	507
負債計	211,293	211,942	649
デリバティブ取引()	(378)	(378)	-

()デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については()で表示しております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金

短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 受取手形及び売掛金

これらは短期間で決済されるものであり、また貸倒引当金が信用リスクを適切に考慮していると考えられることから、時価は当該帳簿価額からこれらに対応する一般貸倒引当金及び個別貸倒引当金を控除した金額に近似しており、当該価額によっております。

(3) 営業貸付金

一般債権については、比較的短期間で決済されるものであり、また貸倒引当金が信用リスクを適切に考慮していると考えられることから、時価は当該帳簿価額からこれらに対応する一般貸倒引当金及び個別貸倒引当金を控除した金額に近似しており、当該価額によっております。

(4) 投資有価証券

これらの時価について、株式等は取引所の価格によっており、債券は取引所の価格または取引金融機関等から提示された価格によっております。

負 債

(1) 短期借入金 (2) 1年内償還予定の社債

(3) 1年内返済予定の長期借入金 (4) 1年内返済予定の長期ノンリコースローン (5) 未払法人税等

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(6) 社債

当社の発行する社債の時価は、元利金の合計額を同様の新規発行を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

これらのうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。

(7) 長期借入金 (8) 長期ノンリコースローン

これらのうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。

一部の変動金利による長期借入金及び長期ノンリコースローンは、金利スワップ及び金利キャップの特例対象とされており、当該金利スワップ及び金利キャップと一体として処理された元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定する方法によっております。

固定金利によるものは、元利金の合計額を新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

デリバティブ取引

デリバティブ取引の時価については、取引先金融機関より提示された価格等によっております。

金利スワップ及び金利キャップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金または長期ノンリコースローンと一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金または長期ノンリコースローンの時価に含めて記載しております。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位:百万円)

区分	前連結会計年度 (2021年2月28日)	当連結会計年度 (2022年2月28日)
(1) 営業投資有価証券()	470	1,963
(2) 投資有価証券()	3,835	2,236
(3) 長期預り保証金	7,795	6,749

() 個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

- (1) これらは、海外の非上場社債及び国内の不動産ファンドを対象とする投資ファンド持分ではありますが、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。
- (2) これらは、国内の非上場社債、国内の非上場株式等ではありますが、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積ることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。
- (3) これらは、賃貸物件における賃借人から預託されている受入敷金保証金等ではありますが、市場価格がなく、かつ実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2021年2月28日)

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	50,832	-	-	-
受取手形及び売掛金	1,382	-	-	-
営業貸付金	1,324	-	-	-
合計	53,539	-	-	-

当連結会計年度(2022年2月28日)

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	46,458	-	-	-
受取手形及び売掛金	1,819	-	-	-
営業貸付金	1,324	-	-	-
合計	49,603	-	-	-

4. 社債、長期借入金及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度(2021年2月28日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	4,879	-	-	-	-	-
1年内償還予定の社債	274	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期 借入金	9,751	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期 ノンリコースローン	1,358	-	-	-	-	-
社債	-	274	234	362	3,162	1,844
長期借入金	-	6,406	9,249	18,374	9,086	113,774
長期ノンリコースローン	-	1,361	4,087	1,399	1,414	32,710
合計	16,264	8,041	13,571	20,137	13,663	148,329

当連結会計年度(2022年2月28日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	2,382	-	-	-	-	-
1年内償還予定の社債	274	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期 借入金	9,888	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期 ノンリコースローン	1,375	-	-	-	-	-
社債	-	364	3,162	232	162	1,682
長期借入金	-	8,505	18,264	7,158	30,634	85,827
長期ノンリコースローン	-	4,101	1,412	1,427	21,975	10,572
合計	13,921	12,971	22,839	8,817	52,772	98,081

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(2021年2月28日)

	種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価(百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えるもの	(1) 株式	125	111	14
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	519	283	235
	小計	644	394	250
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	591	671	79
	小計	591	671	79
合計		1,236	1,065	170

(注) 非上場株式(連結貸借対照表価額3,007百万円)、社債(連結貸借対照表価額1,357百万円)及びその他(連結貸借対照表価額137百万円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度(2022年2月28日)

	種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価(百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えるもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	515	270	245
	小計	515	270	245
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えないもの	(1) 株式	67	67	-
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	528	671	142
	小計	596	738	142
合計		1,112	1,009	103

(注) 非上場株式(連結貸借対照表価額1,081百万円)、社債(連結貸借対照表価額1,772百万円)及びその他(連結貸借対照表価額2,045百万円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

2. 売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)

種類	売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
(1) 株式	-	-	-
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	10	-	0
合計	10	-	0

当連結会計年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

種類	売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
(1) 株式	1,422	15	0
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	1,422	15	0

3. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度において、有価証券について114百万円(その他有価証券の時価のない株式)の減損処理を行っております。

当連結会計年度において、有価証券について43百万円(その他有価証券の時価のある株式)の減損処理を行っております。

なお、減損処理にあたっては、期末における時価が取得原価に比べ50%以上下落した場合には全て減損処理を行い、30~50%程度下落した場合には、回収可能性等を考慮して必要と認められた額について減損処理を行っております。

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

金利関連

前連結会計年度 (2021年2月28日)

区分	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等の うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)
市場取引以外の 取引	金利スワップ取引 (変動受取・固定 支払)	借入金	54,000	29,000	199	199
	金利キャップ取引		49,700	35,000	103	717
合計			103,700	64,000	95	917

(注) 時価の算定方法 取引先金融機関等より提示された価格等に基づき算定しております。

当連結会計年度 (2022年2月28日)

区分	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等の うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)
市場取引以外の 取引	金利スワップ取引 (変動受取・固定 支払)	借入金	44,000	44,000	151	151
	金利キャップ取引		49,700	35,000	101	720
合計			93,700	79,000	50	871

(注) 時価の算定方法 取引先金融機関等より提示された価格等に基づき算定しております。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

前連結会計年度 (2021年2月28日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超(百万円)	時価 (百万円)
原則的処理方法	金利スワップ取引 (変動受取・固定 支払)	借入金	10,679	10,679	(注) 1 541
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 (変動受取・固定 支払)	借入金	2,489	2,489	(注) 2 -
金利キャップの 特例処理	金利キャップ取引	借入金	7,433	7,433	(注) 2 -
合計			20,603	20,603	541

(注) 1. 取引先金融機関等より提示された価格等に基づき算定しております。

2. 金利スワップ及び金利キャップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該借入金の時価に含めて記載しております。

当連結会計年度 (2022年2月28日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超(百万円)	時価 (百万円)
原則的処理方法	金利スワップ取引 (変動受取・固定 支払)	借入金	9,911	9,911	(注) 1 366
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 (変動受取・固定 支払)	借入金	2,379	2,379	(注) 2 -
金利キャップの 特例処理	金利キャップ取引	借入金	7,380	7,380	(注) 2 -
合計			19,671	19,671	366

(注) 1. 取引先金融機関等より提示された価格等に基づき算定しております。

2. 金利スワップ及び金利キャップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該借入金の時価に含めて記載しております。

(退職給付関係)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

(単位: 百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)	当連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)
販売費及び一般管理費	21	73

2. スtock・オプションの権利不行使による失効により利益として計上した金額

(単位: 百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)	当連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)
新株予約権戻入益	-	120

3.ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

いちご株式会社

	いちご株式会社 2015年ストック・オプション 第13回新株予約権	いちご株式会社 2016年ストック・オプション 第14回新株予約権	いちご株式会社 2017年ストック・オプション 第15回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	取締役6名、執行役9名 及び従業員196名	取締役6名、執行役10名 及び従業員206名	取締役8名、執行役11名、 従業員179名及び子会社 取締役2名
ストック・オプション数	普通株式 1,900,000株	普通株式 1,500,000株	普通株式 2,000,000株
付与日	2015年2月1日	2016年2月1日	2017年2月1日
権利確定条件	<p>新株予約権割当日以降新株予約権の行使時まで継続して、当社の取締役、執行役、または従業員並びに当社子会社の取締役、執行役、監査役又は従業員その他これに準じる地位を継続して有していることを要する。ただし、取締役会が正当な理由があると認めた場合については、この限りではない。</p> <p>新株予約権の譲渡、質入れその他一切の処分は認めない。</p> <p>新株予約権の割当を受けた者が死亡した場合、相続人がその権利を行使することができる。ただし、に規定する「新株予約権割当契約」に定める条件による。</p> <p>その他の条件については、当社と新株予約権の割当対象者との間で締結した「新株予約権割当契約」に定めるところによる。</p>	<p>新株予約権割当日以降新株予約権の行使時まで継続して、当社の取締役、執行役、または従業員並びに当社子会社の取締役、執行役、監査役又は従業員その他これに準じる地位を継続して有していることを要する。ただし、取締役会が正当な理由があると認めた場合については、この限りではない。</p> <p>新株予約権の譲渡、質入れその他一切の処分は認めない。</p> <p>新株予約権の割当を受けた者が死亡した場合、相続人がその権利を行使することができる。ただし、に規定する「新株予約権割当契約」に定める条件による。</p> <p>その他の条件については、当社と新株予約権の割当対象者との間で締結した「新株予約権割当契約」に定めるところによる。</p>	<p>新株予約権の割当を受けた者は、新株予約権割当日以降新株予約権の行使時まで継続して、当社の取締役、執行役もしくは従業員または当社子会社の取締役、執行役、監査役もしくは従業員その他これに準じる地位を有していることを要する。ただし、取締役会が正当な理由があると認めた場合については、この限りではない。</p> <p>新株予約権の譲渡、質入れその他一切の処分は認めない。</p> <p>新株予約権の割当を受けた者が死亡した場合、相続人がその権利を行使することができる。ただし、に規定する「新株予約権割当契約」に定める条件による。</p> <p>その他の条件については、当社と新株予約権の割当対象者との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによる。</p>
対象勤務期間	自 2015年2月1日 至 2017年1月13日	自 2016年2月1日 至 2018年1月13日	自 2017年2月1日 至 2020年1月13日
権利行使期間	自 2017年1月14日 至 2022年1月13日	自 2018年1月14日 至 2023年1月13日	自 2020年1月14日 至 2025年1月13日

	いちご株式会社 2018年ストック・オプション 第16回新株予約権	いちご株式会社 2019年ストック・オプション 第17回新株予約権	いちご株式会社 2020年ストック・オプション 第18回新株予約権	いちご株式会社 2021年ストック・オプション 第19回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	取締役 8 名、執行役 8 名、従業員 187 名及び子会社取締役 3 名	取締役 8 名、執行役 9 名、従業員 206 名及び子会社取締役 3 名	取締役 8 名、執行役 8 名、従業員 214 名及び子会社取締役 2 名、子会社監査役 1 名	取締役 8 名、執行役 10 名、従業員 208 名及び子会社取締役 2 名、子会社監査役 1 名
ストック・オプション数(注)	普通株式 1,800,000株	普通株式 1,800,000株	普通株式 2,000,000株	普通株式 2,000,000株
付与日	2018年 2 月 1 日	2019年 2 月 1 日	2020年11月 2 日	2021年 5 月 7 日
権利確定条件	<p>新株予約権の割当を受けた者は、新株予約権割当日以降新株予約権の行使時まで継続して、当社の取締役、執行役もしくは従業員または当社子会社の取締役、執行役、監査役もしくは従業員その他これに準じる地位を有していることを要する。ただし、取締役会が正当な理由があると認められた場合については、この限りではない。</p> <p>新株予約権の譲渡、質入れその他一切の処分は認めない。</p> <p>新株予約権の割当を受けた者が死亡した場合、相続人がその権利を行使することができる。ただし、に規定する「新株予約権割当契約」に定める条件による。</p> <p>その他の条件については、当社と新株予約権の割当対象者との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによる。</p>	<p>新株予約権の割当を受けた者は、新株予約権割当日以降新株予約権の行使時まで継続して、当社の取締役、執行役もしくは従業員または当社子会社の取締役、執行役、監査役もしくは従業員その他これに準じる地位を有していることを要する。ただし、取締役会が正当な理由があると認められた場合については、この限りではない。</p> <p>新株予約権の譲渡、質入れその他一切の処分は認めない。</p> <p>新株予約権の割当を受けた者が死亡した場合、相続人がその権利を行使することができる。ただし、に規定する「新株予約権割当契約」に定める条件による。</p> <p>その他の条件については、当社と新株予約権の割当対象者との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによる。</p>	<p>新株予約権の割当を受けた者は、新株予約権割当日以降新株予約権の行使時まで継続して、当社の取締役、執行役もしくは従業員または当社子会社の取締役、執行役、監査役もしくは従業員その他これに準じる地位を有していることを要する。ただし、取締役会が正当な理由があると認められた場合については、この限りではない。</p> <p>新株予約権の譲渡、質入れその他一切の処分は認めない。</p> <p>新株予約権の割当を受けた者が死亡した場合、相続人がその権利を行使することができる。ただし、に規定する「新株予約権割当契約」に定める条件による。</p> <p>その他の条件については、当社と新株予約権の割当対象者との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによる。</p>	<p>新株予約権の割当を受けた者は、新株予約権割当日以降新株予約権の行使時まで継続して、当社の取締役、執行役もしくは従業員または当社子会社の取締役、執行役、監査役もしくは従業員その他これに準じる地位を有していることを要する。ただし、取締役会が正当な理由があると認められた場合については、この限りではない。</p> <p>新株予約権の譲渡、質入れその他一切の処分は認めない。</p> <p>新株予約権の割当を受けた者が死亡した場合、相続人がその権利を行使することができる。ただし、に規定する「新株予約権割当契約」に定める条件による。</p> <p>その他の条件については、当社と新株予約権の割当対象者との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによる。</p>
対象勤務期間	自 2018年 2 月 1 日 至 2021年 1 月12日	自 2019年 2 月 1 日 至 2022年 1 月11日	自 2020年11月 2 日 至 2023年10月14日	自 2021年 5 月 7 日 至 2024年 4 月19日
権利行使期間	自 2021年 1 月13日 至 2026年 1 月12日	自 2022年 1 月12日 至 2027年 1 月11日	自 2023年10月15日 至 2028年10月14日	自 2024年 4 月20日 至 2029年 4 月19日

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	いちご株式会社 2015年ストック・オプション 第13回新株予約権	いちご株式会社 2016年ストック・オプション 第14回新株予約権	いちご株式会社 2017年ストック・オプション 第15回新株予約権
権利確定前 (株)			
前連結会計年度末	-	-	-
付与	-	-	-
失効	-	-	-
権利確定	-	-	-
未確定残	-	-	-
権利確定後 (株)			
前連結会計年度末	1,180,700	1,133,700	1,612,600
権利確定	-	-	-
権利行使	-	-	-
失効	1,180,700	40,500	58,100
未行使残	-	1,093,200	1,554,500

	いちご株式会社 2018年ストック・オプション 第16回新株予約権	いちご株式会社 2019年ストック・オプション 第17回新株予約権	いちご株式会社 2020年ストック・オプション 第18回新株予約権	いちご株式会社 2021年ストック・オプション 第19回新株予約権
権利確定前 (株)				
前連結会計年度末	-	1,644,500	1,988,000	-
付与	-	-	-	2,000,000
失効	-	73,700	90,100	67,500
権利確定	-	1,570,800	-	-
未確定残	-	-	1,897,900	1,932,500
権利確定後 (株)				
前連結会計年度末	1,563,800	-	-	-
権利確定	-	1,570,800	-	-
権利行使	-	-	-	-
失効	56,100	3,800	-	-
未行使残	1,507,700	1,567,000	-	-

(注) 当連結会計年度における当社役員による行使はありません。

単価情報

	いちご株式会社 2015年ストック・オプション 第13回新株予約権	いちご株式会社 2016年ストック・オプション 第14回新株予約権	いちご株式会社 2017年ストック・オプション 第15回新株予約権
権利行使価格 (円)	382	474	423
行使時平均株価 (円)	328	328	328
公正な評価単価 (付与日)(円)	97.70	189.19	162.55

	いちご株式会社 2018年ストック・オプション 第16回新株予約権	いちご株式会社 2019年ストック・オプション 第17回新株予約権	いちご株式会社 2020年ストック・オプション 第18回新株予約権	いちご株式会社 2021年ストック・オプション 第19回新株予約権
権利行使価格 (円)	519	432	340	388
行使時平均株価 (円)	328	328	-	-
公正な評価単価 (付与日)(円)	203.73	74.07	55.76	58.58

4. スtock・オプションの公正な評価単価の見積方法

当連結会計年度において付与されたストック・オプションについての公正な評価単価の見積方法は以下のとおりであります。

使用した評価技法 ブラック・ショールズモデル

主な基礎数値及び見積方法

	2021年ストック・オプション
株価変動性 (注) 1	34.07%
予想残存期間 (注) 2	5.46年間
見積配当率 (注) 3	2.08%
無リスク利率 (注) 4	0.085%

(注) 1. 2015年10月から2021年4月までの株価実績に基づき算定しております。

2. 権利行使期間の満期において行使されるものと推定して見積もっております。

3. 当期配当実績値である1株当たり7円を採用しております。

4. 2021年5月6日における、償還年月2026年9月20日の国債レート中央値を採用しております。

5. スtock・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用していません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2021年 2月28日)	当連結会計年度 (2022年 2月28日)
繰延税金資産		
未払事業税	100百万円	135百万円
貸倒引当金繰入限度超過額	91	234
投資有価証券評価損	121	99
不動産評価損	3,321	2,873
繰延ヘッジ損益	165	112
繰越欠損金	284	635
未実現利益	214	201
減損損失	-	219
減価償却費	169	244
その他	416	497
繰延税金資産小計	4,885	5,252
評価性引当額	4,048	4,196
繰延税金資産合計	836	1,056
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	72	71
全面時価評価法による評価差額	1,716	1,620
その他	309	276
繰延税金負債合計	2,098	1,967
繰延税金資産 (負債) の純額 (は負債)	1,262	911

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前連結会計年度 (2021年 2月28日)	当連結会計年度 (2022年 2月28日)
法定実効税率	30.62%	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため、注記を省略しております。
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.45%	
役員賞与損金不算入額	1.11%	
住民税均等割	0.17%	
評価性引当額の増減	0.69%	
のれん償却	0.49%	
その他	0.16%	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	33.69%	

(企業結合等関係)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(資産除去債務関係)

1. 資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの
重要性が乏しいため、記載を省略しております。

2. 連結貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

当社及び一部の連結子会社は、所有する一部の有形固定資産にアスベストを使用しており、当該資産の除却時にアスベスト撤去に係る義務を有していますが、当該債務に関連する資産を除去する具体的な方法や時期等が明確でないことから、資産除去債務を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

当社及び一部の連結子会社は、所有する一部の心築不動産、太陽光発電設備について、土地所有者との間で不動産賃借契約を締結しており、事業終了時または退去時における原状復旧に係る義務を有していますが、連結貸借対照表に計上しているものを除き、当該債務に関連する賃借資産の使用期間が明確でなく、移転あるいは退去の予定もないことから、資産除去債務を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社では、首都圏を中心に、賃貸用のオフィスビル、商業施設等を有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は4,229百万円(賃貸収益は売上高に、賃貸原価は売上原価に計上)、売却益は720百万円(特別利益に計上)、減損損失は27百万円(特別損失に計上)であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は3,601百万円(賃貸収益は売上高に、賃貸原価は売上原価に計上)、売却益は3,248百万円(特別利益に計上)であります。

当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額及び時価は、次のとおりであります。

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)	当連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	178,906	184,729
期中増減額	5,823	11,563
期末残高	184,729	173,165
期末時価	233,932	224,948

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は、不動産の取得による増加額9,818百万円、資本的支出による増加額2,538百万円であります。主な減少額は、減価償却による減少額3,106百万円、売却による減少額2,073百万円、保有目的の変更による販売用不動産への振替額1,163百万円であります。当連結会計年度の主な増加額は、不動産の取得による増加額1,134百万円、資本的支出による増加額1,108百万円であります。主な減少額は、売却による減少額9,421百万円、減価償却による減少額3,379百万円、保有目的の変更による販売用不動産への振替額681百万円であります。
3. 当連結会計年度末の時価は、主として社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む)及び適切に市場価格を反映していると考えられる指標等を用いて自社で算定した金額であります。

(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、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

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 2020年3月1日 至 2021年2月28日)

(単位:百万円)

	報告セグメント				調整額 (注2)	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	1,935	54,778	4,654	61,368	-	61,368
セグメント間の内部売上高 又は振替高	545	1	-	546	546	-
計	2,480	54,780	4,654	61,914	546	61,368
セグメント利益	1,403	6,528	1,834	9,767	99	9,668
セグメント資産	1,516	275,857	35,345	312,718	34,358	347,076
その他の項目						
減価償却費	-	3,324	1,425	4,750	47	4,797
減損損失	-	27	-	27	-	27
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	-	13,568	4,375	17,944	158	18,102

(注) 1. セグメント利益は、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 99百万円は、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34,358百万円は、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158百万円は、セグメント間取引消去額及び各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。

3. セグメント間の内部売上高または振替高は、主に市場実勢に基づいております。

当連結会計年度（自 2021年3月1日 至 2022年2月28日）

（単位：百万円）

	報告セグメント				調整額 (注2)	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	2,369	49,202	5,362	56,934	-	56,934
セグメント間の内部売上高 又は振替高	528	1	-	530	530	-
計	2,898	49,203	5,362	57,465	530	56,934
セグメント利益	1,839	6,069	2,134	10,043	25	10,018
セグメント資産	1,796	269,118	35,849	306,765	31,121	337,887
その他の項目						
減価償却費	-	3,932	1,652	5,584	60	5,644
減損損失	-	716	-	716	-	716
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	-	2,750	2,381	5,132	22	5,155

（注）1．セグメント利益は、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 25百万円は、セグメント間取引消去額及び各報告セグメントに配分していない全社費用であります。セグメント資産の調整額31,121百万円は、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22百万円は、セグメント間取引消去額及び各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。

3．セグメント間の内部売上高または振替高は、主に市場実勢に基づいております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2020年3月1日 至 2021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
カペラ1中目黒(合) カペラ2高円寺南2(合) カペラ3中目黒2(合) カペラ4笹塚(合) カペラ5新宿(合) カペラ6三軒茶屋(合) カペラ8巣鴨(合) カペラ10高田馬場(合) カペラ11目黒(合) カペラ12文京茗荷谷(合) カペラ13中目黒3(合) カペラ14武蔵小山(合) カペラ15明大前(合) カペラ16東新宿(合) カペラ17四ツ谷(合) カペラ18千石2(合) カペラ19高田馬場2(合) カペラ21上目黒(合)	心築	17,287百万円
ケンタウリ1日本橋三越前(合) ケンタウリ2四谷若葉(合) ケンタウリ3市谷甲良町(合) ケンタウリ4渋谷宇田川町(合) ケンタウリ5神宮前(合) ケンタウリ6中目黒(合) ケンタウリ7都立大学2(合) ケンタウリ8池袋(合) ケンタウリ9代田橋(合) ケンタウリ10南三軒茶屋(合) ケンタウリ11東上野(合)	心築	13,384百万円

当連結会計年度（自 2021年3月1日 至 2022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
A社	心築	6,010百万円
合同会社KCR1	心築	17,731百万円

(注) 当社顧客との秘密保持の取り決めにより、一部、社名の公表は控えさせていただきます。

【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 2020年3月1日 至 2021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 2021年3月1日 至 2022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。

【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 2020年3月1日 至 2021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	36	15	121	-	121
当期末残高	701	79	187	968	-	968

当連結会計年度（自 2021年3月1日 至 2022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	63	15	149	-	149
当期末残高	631	777	172	1,580	-	1,580

【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 2020年3月1日 至 2021年2月28日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2021年3月1日 至 2022年2月28日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者の取引

(ア) 連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主(会社等に限る。)等

前連結会計年度(自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

該当事項はありません。

(イ) 連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等

前連結会計年度(自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

該当事項はありません。

(ウ) 連結財務諸表提出会社と同一の親会社を持つ会社等及び連結財務諸表提出会社のその他の関係会社の子会社等

前連結会計年度(自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

該当事項はありません。

(エ) 連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る。)等

前連結会計年度(自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

該当事項はありません。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

(ア) 連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主(会社等に限る。)等

前連結会計年度(自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

該当事項はありません。

(イ) 連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等

前連結会計年度(自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

該当事項はありません。

(ウ)連結財務諸表提出会社と同一の親会社を持つ会社等及び連結財務諸表提出会社のその他の関係会社の子会社等

前連結会計年度(自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

種類	会社等名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
主要株主の出資先	合同会社 絆 ¹	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号	0	信託受益権の保有、管理及び売買等	所有 0%	投資助言業務の受託	不動産の譲渡(注)1			
							売却代金	12,370	-	-
							売却益	3,556		
							投資助言業務の受託	5	-	-

(注)1.取引の内容

当社は、スポンサーとして、いちごオフィスリート投資法人(以下「いちごオフィス」という。)の成長サポートを重要施策としております。今般、いちごオフィスの取得ニーズに基づき、当社の連結子会社が保有するオフィスビル4物件をブリッジファンドへ譲渡いたしました(以下「本件取引」という。)

譲渡先のブリッジファンドは、いちごオフィスの主要投資主(2021年10月末日時点議決権保有率21.9%)であり、いちごオフィスとスポンサーサポート契約を締結しているいちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド(以下、「いちごトラスト」という。)が99%の匿名組合出資を行う合同会社です。いちごオフィスは、残りの1%を出資するとともに、本ブリッジファンドよりオフィスビル4物件の取得に関する優先交渉権を無償で取得し、2022年1月31日から2025年1月31日までの間、一定の価額による取得機会を獲得いたします。このように、当社は、本ブリッジファンドの組成により、いちごオフィスの成長を支援するとともに、当社のアセットマネジメント事業のさらなる成長を図ります。

いちごトラストは当社の主要株主であり、譲渡先の合同会社は、いちごトラストより匿名組合出資総額の99%の出資を受けることから、本件取引は関連当事者との取引に該当いたします。

2.取引条件及び取引条件の決定方針

譲渡価額につきましては、直近の売買事例に照らして直近のマーケット水準と乖離がないことを確認するとともに、第三者である不動産鑑定士より不動産鑑定評価(以下「本件鑑定評価」という。)および本件鑑定評価に関するセカンドオピニオンとして価格調査書を取得し、価額の妥当性を確認しております。

また、前述のとおり、本件取引は関連当事者との取引に該当するため、その取引の目的、交渉過程の手續、対価の公正性、企業価値の向上に資するか等を十分に検証し、第三者である弁護士事務所による法律意見書を取得したうえで、独立社外取締役のみで構成される監査委員会にて十分な審議を尽くしており、譲渡の適正性を包括的かつ徹底的に確認しております。

さらに、本ブリッジファンドへの当該物件の譲渡後の投資助言業務を当社の100%連結子会社であるいちご地所株式会社が受託し、かつ、いちごオフィスが譲渡先へ匿名組合出資することから、同社が定める利害関係者取引規程に則った検証および判断を行い、同社の事業検討委員会および取締役会の承認を得て、適切な手續を以て進めております。

なお、本件譲渡に関しては、「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)に関する検討を行い、売買取引として適切な会計処理を行っております。

(エ)連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る。)等

前連結会計年度(自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

該当事項はありません。

2 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

前連結会計年度(自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

該当事項はありません。

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

前連結会計年度(自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

該当事項はありません。

(開示対象特別目的会社関係)

1. 開示対象特別目的会社の概要及び開示対象特別目的会社を利用した取引の概要

当社の連結子会社であるいちごオーナーズ株式会社は、アセットマネジメント事業において、不動産特定共同事業法(任意組合理型)に基づく不動産小口化商品の販売を行う事業を行っており、当該事業の仕組みの一環として任意組合を利用しております。

この事業においては、小口化商品の投資家が任意組合との間で不動産特定事業者への参加契約を締結し、金銭出資を行います。任意組合は、金銭により購入された不動産から生じる損益の分配を受ける目的で組成されております。当該不動産の賃貸損益、売却損益等は、投資家に帰属します。

いちごオーナーズ株式会社は、業務執行組合理員として、任意組合契約に従い、業務執行組合理員報酬を得ております。また、いちごオーナーズ株式会社と任意組合間で不動産の譲渡が発生します。

なお、当連結会計年度における直近の財政状態は以下のとおりであります。

	当連結会計年度 (2022年2月28日)
特別目的会社数	1組合
直近の決算日における資産総額(単純合算)	436百万円
負債総額(単純合算)	0百万円

2. 開示対象特別目的会社との取引金額

前連結会計年度(自2020年3月1日至2021年2月28日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自2021年3月1日至2022年2月28日)

	取引金額	項目	金額
不動産譲渡高(注1)	420百万円	売上高	420百万円
業務執行組合理員報酬(注2)	0百万円	売上高	0百万円

(注1) 不動産譲渡高は、譲渡時点の譲渡価格で記載しております。なお、不動産譲渡高は連結損益計算書上の売上高で計上しております。

(注2) 業務執行組合理員報酬は、当該不動産の譲渡価格から決められた割合で算出された金額であります。なお、業務執行組合理員報酬は連結損益計算書上の売上高で計上しております。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)		当連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	
1株当たり純資産	209.81円	1株当たり純資産	215.46円
1株当たり当期純利益	10.48円	1株当たり当期純利益	13.81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 2020年3月1日 至 2021年2月28日)	当連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28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)	5,027	6,473
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)	5,027	6,473
期中平均株式数(千株)	479,894	468,744
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	2015年1月13日 取締役会決議 新株予約権1,180,700株 2016年1月13日 取締役会決議 新株予約権1,133,700株 2017年1月13日 取締役会決議 新株予約権1,612,600株 2018年1月12日 取締役会決議 新株予約権1,563,800株 2019年1月11日 取締役会決議 新株予約権1,644,500株 2020年10月14日 取締役会決議 新株予約権1,988,000株	2016年1月13日 取締役会決議 新株予約権1,093,200株 2017年1月13日 取締役会決議 新株予約権1,554,500株 2018年1月12日 取締役会決議 新株予約権1,507,700株 2019年1月11日 取締役会決議 新株予約権1,567,000株 2020年10月14日 取締役会決議 新株予約権1,897,900株 2021年4月19日 取締役会決議 新株予約権1,932,500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。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
いちご株式会社	第1回無担保社債	年月日 2016.7.25	296 (112)	184 (112)	0.10	なし	年月日 2023.7.25
株式会社 宮交シティ	第1回無担保社債	2018.9.25	70	70	0.48	なし	2023.9.25
株式会社 宮交シティ	第2回無担保社債	2019.1.25	60	60	0.38	なし	2024.1.25
いちごECOエナ ジー株式会社	グリーンボンド(私募債)	2019.7.31	2,656 (162)	2,494 (162)	0.59	なし	2029.7.31
いちご株式会社	第1回無担保社債 (私募債)	2019.9.27	3,000	3,000	1.20	なし	2024.9.27
株式会社 宮交シティ	第3回無担保社債	2020.3.25	70	70	0.34	なし	2025.3.25
合計	-	-	6,152 (274)	5,878 (274)	-	-	-

(注) 1. () 内書は、1年以内の償還予定額であります。

2. 連結決算日後7年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
274	364	3,162	232	162	1,682

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	4,879	2,382	0.72	-
1年以内返済予定の長期借入金	9,751	9,888	0.91	-
1年以内返済予定の長期ノンリコースローン	1,358	1,375	0.87	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	156,890	150,389	0.88	2023年~2054年
長期ノンリコースローン(1年以内に返済予定のものを除く)	40,974	39,489	0.80	2023年~2038年
合計	213,854	203,526	-	-

(注) 1. 平均利率については、当期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. 長期借入金及び長期ノンリコースローン(1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後32年内における返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
長期借入金	8,505	18,264	7,158	30,634	85,827
長期ノンリコース ローン	4,101	1,412	1,427	21,975	10,572

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産に対する合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(2)【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(百万円)	12,674	23,303	29,386	56,934
税金等調整前四半期 (当期)純利益(百万円)	2,384	2,668	3,055	9,595
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益(百万円)	1,546	1,731	1,969	6,473
1株当たり四半期 (当期)純利益(円)	3.28	3.69	4.20	13.81

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益 (円)	3.28	0.40	0.51	9.63

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2021年2月28日)	当事業年度 (2022年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 26,062	1 19,010
売掛金	2 103	2 474
営業投資有価証券	586	2,545
関係会社短期貸付金	30,777	27,777
前払費用	116	100
未収入金	2 434	2 592
連結納税未収入金	631	1,184
その他	2 564	2 294
貸倒引当金	145	610
流動資産合計	59,131	51,369
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,582	2,586
減価償却累計額	450	531
建物及び構築物(純額)	1 2,131	1 2,054
土地	1 4,146	1 4,146
その他	156	380
減価償却累計額	68	97
その他(純額)	1 87	1 283
有形固定資産合計	6,365	6,483
無形固定資産		
ソフトウェア	469	372
借地権	-	92
その他	924	4
無形固定資産合計	1,393	470
投資その他の資産		
投資有価証券	2,907	2,437
関係会社株式	1 6,322	1 5,955
関係会社社債	2,160	3,560
その他の関係会社有価証券	46,083	42,271
長期貸付金	10	10
関係会社長期貸付金	1 36,115	1 43,486
繰延税金資産	180	284
その他	471	1,430
貸倒引当金	85	85
投資その他の資産合計	94,165	99,351
固定資産合計	101,924	106,305
資産合計	161,056	157,674

(単位：百万円)

	前事業年度 (2021年2月28日)	当事業年度 (2022年2月28日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	1 3,325	912
1年内償還予定の社債	112	112
1年内返済予定の長期借入金	1 2,636	1 2,599
未払金	824	912
未払費用	2 108	2 203
未払法人税等	215	1,481
前受金	47	36
預り金	36	21
その他	2 46	2 76
流動負債合計	7,352	6,356
固定負債		
社債	3,184	3,072
長期借入金	1 59,995	1 60,525
関係会社長期借入金	10,000	10,158
長期預り保証金	2 84	2 84
その他	202	154
固定負債合計	73,467	73,994
負債合計	80,820	80,351
純資産の部		
株主資本		
資本金	26,888	26,888
資本剰余金		
資本準備金	11,204	11,204
その他資本剰余金	68	62
資本剰余金合計	11,273	11,266
利益剰余金		
利益準備金	44	44
その他利益剰余金	53,349	51,866
繰越利益剰余金	53,349	51,866
利益剰余金合計	53,394	51,911
自己株式	11,988	13,423
株主資本合計	79,567	76,643
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	30	30
繰延ヘッジ損益	5 369	5 250
評価・換算差額等合計	339	280
新株予約権	1,007	961
純資産合計	80,235	77,323
負債純資産合計	161,056	157,674

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2020年 3月 1日 至 2021年 2月 28日)	当事業年度 (自 2021年 3月 1日 至 2022年 2月 28日)
売上高	1 6,537	1 7,843
売上原価	1 273	1 244
売上総利益	6,263	7,599
販売費及び一般管理費	2 3,257	2 3,380
営業利益	3,006	4,218
営業外収益		
受取利息	1 612	1 706
受取配当金	72	24
デリバティブ評価益	4 243	4 98
受取保証料	1 15	1 9
その他	7	63
営業外収益合計	951	903
営業外費用		
支払利息	639	1,004
融資関連費用	118	109
デリバティブ評価損	4 29	4 53
減価償却費	-	150
その他	292	168
営業外費用合計	1,079	1,485
経常利益	2,878	3,636
特別利益		
投資有価証券売却益	-	15
新株予約権戻入益	-	120
特別利益合計	-	135
特別損失		
投資有価証券評価損	114	43
貸倒引当金繰入額	144	453
減損損失	-	3 716
その他	-	1
特別損失合計	259	1,214
税引前当期純利益	2,618	2,557
法人税、住民税及び事業税	795	892
法人税等調整額	194	156
法人税等合計	990	735
当期純利益	1,628	1,822

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)		当事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
売却原価		-	-	-	-
賃貸原価		184	67.4	187	76.6
その他		89	32.6	57	23.4
売上原価計		273	100.0	244	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2020年3月1日 至 2021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		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	26,885	11,201	68	11,270	44	56,354	56,398
当期変動額							
新株の発行	2	2		2			
剰余金の配当						3,372	3,372
自己株式の取得							
自己株式の処分							
会社分割による減少						1,261	1,261
当期純利益						1,628	1,628
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	2	-	2	-	3,004	3,004
当期末残高	26,888	11,204	68	11,273	44	53,349	53,394

	株主資本		評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計		
当期首残高	8,988	85,566	81	389	308	988	86,246
当期変動額							
新株の発行		5					5
剰余金の配当		3,372					3,372
自己株式の取得	2,999	2,999					2,999
自己株式の処分							-
会社分割による減少		1,261					1,261
当期純利益		1,628					1,628
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			50	19	30	19	11
当期変動額合計	2,999	5,998	50	19	30	19	6,010
当期末残高	11,988	79,567	30	369	339	1,007	80,235

当事業年度（自 2021年3月1日 至 2022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		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	26,888	11,204	68	11,273	44	53,349	53,394
当期変動額							
新株の発行							
剰余金の配当						3,304	3,304
自己株式の取得							
自己株式の処分			6	6			
会社分割による減少							
当期純利益						1,822	1,822
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）							
当期変動額合計	-	-	6	6	-	1,482	1,482
当期末残高	26,888	11,204	62	11,266	44	51,866	51,911

	株主資本		評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計		
当期首残高	11,988	79,567	30	369	339	1,007	80,235
当期変動額							
新株の発行							
剰余金の配当		3,304					3,304
自己株式の取得	1,499	1,499					1,499
自己株式の処分	64	58					58
会社分割による減少							
当期純利益		1,822					1,822
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			60	119	58	46	11
当期変動額合計	1,435	2,924	60	119	58	46	2,912
当期末残高	13,423	76,643	30	250	280	961	77,323

【注記事項】

(重要な会計方針)

1.資産の評価基準及び評価方法

(1)有価証券

子会社株式及び関連会社株式 ... 移動平均法による原価法

その他有価証券

イ.時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

ロ.時価のないもの 移動平均法による原価法

ただし、投資事業組合等への出資金についての詳細は「6.その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項(3)投資事業組合等の会計処理」に記載しております。

(2)デリバティブ時価法

(3)販売用不動産個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下による簿価切下げの方法)

2.固定資産の減価償却の方法

有形固定資産 主として定額法
主な耐用年数は以下のとおりであります。
建物及び構築物 8~39年

無形固定資産 定額法
主な耐用年数は以下のとおりであります。
ソフトウェア 5年

3.繰延資産の処理方法

株式交付費支出時に全額費用処理しております。

4.引当金の計上基準

貸倒引当金売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

5.ヘッジ会計の方法

(1)ヘッジ会計の方法

原則として繰延ヘッジ処理によっております。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しております。

(2)ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段金利スワップ取引

ヘッジ対象借入金

(3)ヘッジ方針

社内の内部規程に基づき、財務活動における金利変動リスクをヘッジしております。

(4)ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。

6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 消費税等の会計処理

税抜方式によっております。

なお、控除対象外消費税等は原則当事業年度の期間費用として処理しておりますが、資産に係る控除対象外消費税等のうち一定のものは5年間の均等償却をしております。

(2) 営業投融資の会計処理

当社が営業投資目的で行う投融資(営業投融資)については、営業投資目的以外の投融資とは区分して「営業投資有価証券」及び「営業貸付金」として「流動資産」に表示しております。また、営業投融資から生じる損益は営業損益として表示することとしております。

なお、株式等の所有により、営業投資先の意思決定機関を支配している要件及び営業投資先に重要な影響を与えている要件を満たすこともありますが、その所有目的は営業投資であり、傘下に入れる目的で行われていないことから、当該営業投資先は、子会社及び関連会社に該当していないものとしております。

(3) 投資事業組合等の会計処理

当社は投資事業組合等の会計処理を行うに際して、投資事業組合等の財産の持分相当額を「営業投資有価証券」、または「その他の関係会社有価証券」(以下「組合等出資金」という。)として計上しております。投資事業組合等への出資時に組合等出資金を計上し、投資事業組合等から分配された損益については、損益の純額に対する持分相当額を売上高として計上するとともに同額を組合等出資金に加減し、投資事業組合等からの出資金の払戻については組合等出資金を減額させております。

(4) 連結納税制度の適用

当社は連結納税制度を適用しております。

(5) 連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果の適用

当社は、「所得税法等の一部を改正する法律」(2020年法律第8号)において創設されたグループ通算制度への移行及びグループ通算制度への移行にあわせて単体納税制度の見直しが行われた項目については、「連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用に関する取扱い」(実務対応報告第39号2020年3月31日)第3項の取扱いにより、「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号2018年2月16日)第44項の定めを適用せず、繰延税金資産及び繰延税金負債の額について、改正前の税法の規定に基づいております。

(重要な会計上の見積り)

(収益不動産に係る評価)

当事業年度の財務諸表に計上した金額

有形固定資産 6,187百万円

識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

「第5 経理の状況 1. 連結財務諸表等(1) 連結財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り)」に記載した内容と同一であります。

(表示方法の変更)

(「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日)を当事業年度の年度末に係る財務諸表から適用し、財務諸表に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。

ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書きに定める経過的な取扱いに従って、前事業年度に係る内容については記載しておりません。

(貸借対照表関係)

1 担保提供資産及び対応債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2021年2月28日)	当事業年度 (2022年2月28日)
現金及び預金	41百万円	42百万円
建物及び構築物	1,871	146
土地	3,661	2,099
有形固定資産 その他	13	10
関係会社株式	1	1
関係会社長期貸付金	1,399	1,399
計	6,989	3,700

なお、「建物及び構築物」、「有形固定資産 その他」は純額で表示しております。

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2021年2月28日)	当事業年度 (2022年2月28日)
短期借入金	2,650百万円	- 百万円
1年内返済予定の長期借入金	100	100
長期借入金	925	825
計	3,675	925

2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務(区分表示されたものを除く)

	前事業年度 (2021年2月28日)	当事業年度 (2022年2月28日)
短期金銭債権	707百万円	1,239百万円
短期金銭債務	48	109
長期金銭債務	44	44

3 当座貸越契約、貸出コミットメント契約及びタームローン契約に関する事項

当社は、資金調達の機動性及び安定性の確保を図るため、取引金融機関と当座貸越契約、貸出コミットメント契約及びタームローン契約を締結しております。

これらの契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。

	前事業年度 (2021年2月28日)	当事業年度 (2022年2月28日)
当座貸越契約、貸出コミットメント契約 及びタームローン契約の総額	30,909百万円	32,801百万円
借入実行残高	20,976	14,627
差引借入未実行残高	9,933	18,174

4. 偶発債務

下記の会社の金融機関等からの借入に対し債務保証を行っております。

前事業年度 (2021年2月28日)		当事業年度 (2022年2月28日)	
いちご地所株式会社	38,513百万円	いちご地所株式会社	30,639百万円
いちごECOエナジー株式会社	11,535	いちごECOエナジー株式会社	8,122
いちご不動産サービス福岡株式会社	10,147	いちご不動産サービス福岡株式会社	9,791
いちご土地心築株式会社	3,515	いちご土地心築株式会社	3,403
いちごオーナーズ株式会社	6,402	いちごオーナーズ株式会社	12,993
株式会社セントロ	465	株式会社セントロ	448
ストレージプラス株式会社	1,088	ストレージプラス株式会社	1,078
博多ホテルズ株式会社	42	博多ホテルズ株式会社	32
株式会社Getter LAB	297	株式会社Getter LAB	-
合同会社台場地所	8,000	合同会社台場地所	8,000
合同会社長安	2,139	合同会社長安	-
合同会社暁達	546	合同会社暁達	-
合同会社麻布十番地所	610	合同会社麻布十番地所	590
合同会社川端ホールディングス	3,221	合同会社川端ホールディングス	3,093
合同会社中洲ホールディングス	2,296	合同会社中洲ホールディングス	2,210
合同会社Cosmos	1,559	合同会社Cosmos	-
合同会社ACZ	5,390	合同会社ACZ	5,250
いちご湧別芭露ECO発電所合同会社	185	いちご湧別芭露ECO発電所合同会社	167
いちご豊頃佐々田町ECO発電所合同会社	103	いちご豊頃佐々田町ECO発電所合同会社	91
いちご別海川上町ECO発電所合同会社	148	いちご別海川上町ECO発電所合同会社	131
いちご厚岸白浜ECO発電所合同会社	137	いちご厚岸白浜ECO発電所合同会社	123
いちご米子泉ECO発電所合同会社	486	いちご米子泉ECO発電所合同会社	438
世羅青水牛野呂発電所合同会社	396	世羅青水牛野呂発電所合同会社	361
いちご浜中牧場ECO発電所合同会社	979	いちご浜中牧場ECO発電所合同会社	886
いちご土岐下石町ECO発電所合同会社	273	いちご土岐下石町ECO発電所合同会社	247
いちご取手下高井ECO発電所合同会社	279	いちご取手下高井ECO発電所合同会社	253
いちご木城高城ECO発電所株式会社	179	いちご木城高城ECO発電所株式会社	164
計	98,943	計	88,519

5 繰延ヘッジ損益

前事業年度(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。

当事業年度(2022年2月28日)

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

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)	当事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)
営業取引による取引高		
売上高	6,469百万円	7,769百万円
営業費用	32	168
営業取引以外の取引による取引高	656	1,018

- 2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度3%、当事業年度4%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度97%、当事業年度96%であります。

販売費及び一般管理費の主要項目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)	当事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)
給与手当	662百万円	638百万円
賞与手当	295	336
支払手数料及び業務委託料	362	372
広告宣伝費	403	366
租税公課	301	329
減価償却費	143	162

3 減損損失

前事業年度(自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

連結財務諸表「注記事項(連結損益計算書関係) 4 減損損失」に記載した内容と同一であります。

4 デリバティブ評価損益

前事業年度(自 2020年3月1日 至 2021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。

当事業年度(自 2021年3月1日 至 2022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。

(有価証券関係)

子会社株式(当事業年度の貸借対照表計上額は5,955百万円、前事業年度の貸借対照表計上額は6,322百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2021年 2月28日)	当事業年度 (2022年 2月28日)
繰延税金資産		
未払事業税	29百万円	56百万円
貸倒引当金繰入限度超過額	70	213
投資有価証券評価損	121	99
不動産投資評価損	1,770	1,457
関係会社株式評価損	575	575
減損損失	-	219
繰延ヘッジ損益	163	110
その他	231	275
小計	2,962	3,007
評価性引当額	2,678	2,673
繰延税金資産合計	283	333
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	48	48
未収事業税	54	-
繰延税金負債合計	102	48
繰延税金資産(負債)の純額(は負債)	180	284

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前事業年度 (2021年 2月28日)	当事業年度 (2022年 2月28日)
法定実効税率	30.62%	30.62%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.58%	1.71%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.02%	4.61%
住民税均等割	0.22%	0.23%
評価性引当額の増減	4.60%	0.18%
その他	1.81%	0.99%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	37.81%	28.76%

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】
【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物及び構築物	2,582	6	3	83	2,586	531
	土地	4,146	-	-	-	4,146	-
	その他	156	224	-	28	380	97
	計	6,884	231	3	111	7,113	629
無形固定資産	ソフトウェア	700	34	-	131	734	361
	借地権	-	92	-	-	92	-
	その他	1,007	4	724 (716)	200	287	283
	計	1,707	131	724 (716)	331	1,115	645

- (注) 1. 当期首残高及び当期末残高は、取得原価により記載しております。
2. 「当期減少額」欄の()内は内書きで、減損損失の計上額を記載しております。
3. 有形固定資産の主な増減理由は以下のとおりです。

当期増加額の内容

その他有形固定資産の取得224百万円

【引当金明細表】

(単位：百万円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	230	465	0	695

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	3月1日から2月末日まで
定時株主総会	5月中
基準日	2月末日
剰余金の配当の基準日	2月末日及び8月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	_____
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告により当社ウェブサイトに掲載いたします。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることが出来ない場合は日本経済新聞に掲載して行います。 公告掲載URL (https://www.ichigo.gr.jp)
株主に対する特典	「いちごJリーグ株主・投資主優待」 当社および当社がスポンサーを務める3投資法人の株主・投資主様を対象に、ユーザー登録のうえ、ご応募いただいた方の中から抽選で、Jリーグ観戦チケットを贈呈しております。 (対象者：各期末日および中間期末日現在の株主名簿に記載された株主様)

(注) 当社定款の定めにより、単元未満株主は、会社法第189条第2項に掲げる権利、会社法第166条第1項の規定による請求をする権利、株主の有する株式数に応じて募集株式の割当ておよび募集新株予約権の割当てを受ける権利以外の権利を有しておりません。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

- (1) 有価証券報告書およびその添付書類並びに確認書
事業年度（第21期）（自2020年3月1日 至2021年2月28日）の有価証券報告書およびその添付書類並びに確認書を2021年5月24日関東財務局長に提出しております。
- (2) 内部統制報告書および添付書類
事業年度（第21期）（自2020年3月1日 至2021年2月28日）の内部統制報告書を2021年5月24日関東財務局長に提出しております。
- (3) 四半期報告書および確認書
（第22期第1四半期）（自2021年3月1日 至2021年5月31日）の四半期報告書および確認書を2021年7月15日関東財務局長に提出しております。
（第22期第2四半期）（自2021年6月1日 至2021年8月31日）の四半期報告書および確認書を2021年10月15日関東財務局長に提出しております。
（第22期第3四半期）（自2021年9月1日 至2021年11月30日）の四半期報告書および確認書を2022年1月14日関東財務局長に提出しております。
- (4) 臨時報告書
金融商品取引法第24条の5第4項および企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号および第19号の規定に基づく臨時報告書（株主総会決議事項）を2022年1月27日関東財務局長に提出しております。
- (5) 自己株券買付状況報告書
報告期間（自2021年5月1日 至2021年5月31日）の自己株券買付状況報告書を2021年6月15日関東財務局長に提出しております。
報告期間（自2021年6月1日 至2021年6月30日）の自己株券買付状況報告書を2021年7月9日関東財務局長に提出しております。
報告期間（自2021年7月1日 至2021年7月31日）の自己株券買付状況報告書を2021年8月6日関東財務局長に提出しております。

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。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2022年 5月30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
業務執行社員 公認会計士 大 兼 宏 章 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 西 村 健 太 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 野 田 大 輔 印

<財務諸表監査>

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているいちご株式会社の2021年3月1日から2022年2月28日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、いちご株式会社及び連結子会社の2022年2月28日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

関連当事者に対する不動産売却取引の妥当性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>【関連当事者情報】に記載のとおり、会社は、当連結会計年度において、資産運用業務を受託するいちごオフィスリート投資法人の成長の支援を目的として、ブリッジファンド（特別目的会社）を組成し、当該ブリッジファンドに対して不動産4物件（12,370百万円）の売却を行い、3,556百万円の売却益を計上している。当該売却益は、当連結会計年度の連結損益計算書における税金等調整前当期純利益（9,595百万円）に対して重要な割合を占めている。</p> <p>当該ブリッジファンドは、会社の関連当事者（主要株主）であるとともに、いちごオフィスリート投資法人の主要投資主でもあるいちごトラスト・ピーティーイー・リミテッドが99%の匿名組合出資を行い、いちごオフィスリート投資法人が残りの1%の匿名組合出資を行う合同会社である。いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッドは、会社のアセットマネジメント事業の成長及びいちごオフィスリート投資法人の成長の支援を目的として、当該ブリッジファンドに出資している。また、いちごオフィスリート投資法人は、当該ブリッジファンドへの匿名組合出資とともに、当該ブリッジファンドより当該売却取引の対象となった不動産4物件の取得に関する優先交渉権を無償で取得し、2022年1月31日から2025年1月31日までの期間に対象物件を一定の価額で取得する機会を獲得している。</p> <p>当該取引は関連当事者との取引であることから、対等な立場で取引が行われず、事業上の合理性が乏しい取引が実行される可能性や、独立第三者間との取引と異なる条件で取引が実行される可能性がある。</p> <p>また、会社は、特別目的会社に対して不動産の売却取引を行う際は、不動産のリスクと経済価値のほとんど全てが移転したと認められる場合に、不動産売却取引として収益を認識しているが、当該取引においては、売却後に当該ブリッジファンドより投資助言業務を受託しており、当該不動産に対する継続的な関与が認められるため、当該不動産のリスクと経済価値の移転について慎重な検討が必要となる。</p> <p>このような当該取引の性質を踏まえ、会社は、当該取引の実行に当たって、取引の事業上の合理性、交渉過程の手続の適切性、対価の公正性、企業価値の向上に資する取引かどうかについての検討を行っている。取引価額については、直近の売買事例に照らし、直近のマーケット水準と乖離がないことを確かめるとともに、第三者の専門家による不動産鑑定評価額及び当該不動産鑑定評価額に関する価格調査書（セカンドオピニオン）を取得し、当該価額の妥当性を確認している。さらに、独立社外取締役のみで構成される監査委員会においても十分な審議を行い、当該取引の適正性を確かめている。また、当該不動産のリスクと経済価値のほとんど全てが移転しているかどうかについて、「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）に基づく検討を行っている。</p> <p>当該取引は、連結財務諸表に重要な影響を及ぼす関連当事者との取引であり、また、不動産のリスクと経済価値の移転については、経営者の判断が介在する余地があることから、当監査法人は、当該関連当事者に対する不動産売却取引の妥当性が監査上の主要な検討事項に該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、関連当事者に対する不動産売却取引の妥当性を検討するため、売買契約書及び入金証憑の閲覧による取引の実在性の検討や取締役会等における承認プロセスの検討に加えて、以下の監査手続を実施した。</p> <p>(1) 取引の事業上の合理性に関する検討</p> <ul style="list-style-type: none"> 当該取引の事業上の合理性を評価するために、以下の監査手続を実施した。 <ul style="list-style-type: none"> 取引概要や取引スキーム図等の閲覧によって取引内容を理解したうえで、当該取引が、それぞれの取引参加者の経営戦略や投資方針と整合した事業上の合理性がある取引かどうかについて検討した。 当該取引が実行される前に、当該取引の事業上の合理性について代表執行役社長及び監査委員会との議論を行った。 取締役会議事録や監査委員会議事録を閲覧し、当該取引に関する十分な議論が行われたうえで実行されているかどうかについて検討した。 いちごオフィスリート投資法人がブリッジファンドより取得した優先交渉権について、当該優先交渉権の内容や優先交渉期間が取引スキーム全体における事業上の合理性に与える影響の有無を検討した。 <p>(2) 取引価額の妥当性に関する検討</p> <ul style="list-style-type: none"> 取引価額について、経営者が利用した不動産評価の専門家によって算定された不動産鑑定評価額との整合性を検討するとともに、会社の過去3年間における類似物件の売却取引事例との比較検討を行った。 経営者が利用した不動産評価の専門家による業務に関して、以下の監査手続を実施した。 <ul style="list-style-type: none"> 不動産鑑定を行う専門家の適性、能力及び客観性を評価したうえで、採用されている評価技法について、会計基準の要求事項等及び個々の不動産の特性や状況を踏まえ、その適切性を検討した。 会社が取得している不動産鑑定評価額に関する価格調査書（セカンドオピニオン）について、価格調査を実施した不動産評価の専門家の適性、能力及び客観性を評価したうえで、その調査手法の適切性を検討するとともに、当該専門家への質問を行った。 不動産鑑定評価書において採用されている還元利回りについて、参照可能な外部公表データ等と比較した。 <p>(3) リスクと経済価値の移転の判断に関する検討</p> <ul style="list-style-type: none"> 売買契約書等を閲覧し、当該不動産に対する継続的な関与の内容や買戻しに関する契約条件の有無等の取引条件を把握するとともに、当該不動産のリスクと経済価値のほとんど全てが移転しているかどうかについて検討した。 売却後に受託している投資助言業務の取引条件が、通常の取引条件によるものであるかどうかについて検討するため、会社が受託している他の資産運用業務における取引条件と比較した。 <p>(4) 開示内容の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> 当該取引に関する開示について、上記で検討した事実との整合性を検討するとともに、会計基準に基づいた適切かつ網羅的な開示が行われているかどうかについて検討した。

収益不動産に係る正味売却価額の評価の妥当性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>(重要な会計上の見積り)(収益不動産に係る評価)に記載されているとおり、会社は、主として、オフィス、ホテル、レジデンス、商業施設等の収益不動産に投資を行っており、当連結会計年度末において、販売目的で保有する収益不動産(68,666百万円)を販売用不動産として計上するとともに、中長期的な運用を前提として保有する収益不動産(173,165百万円)を有形固定資産に計上している。</p> <p>販売用不動産として保有する収益不動産については、正味売却価額が不動産帳簿価額よりも下落している場合には、当該正味売却価額をもって貸借対照表計上額とし、その差額は販売用不動産評価損として売上原価に計上している。また、有形固定資産として保有する収益不動産については、減損の兆候がある資産又は資産グループについては、当該資産又は資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額がこれらの帳簿価額を下回る場合には、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計上している。収益不動産に係る減損損失を計上する際の回収可能価額について、会社は、正味売却価額を用いている。</p> <p>会社は、収益還元法的一种である直接還元法に基づき会社内で算定した評価額(以下、「社内評価額」という。)と外部の不動産鑑定士を利用して算定した不動産鑑定評価額のいずれか低い方を正味売却価額として採用している。</p> <p>いずれの評価額においても、算定方法には収益還元法が用いられており、対象不動産から見込まれる純収益又は将来キャッシュ・フローの予測と還元利回りが主要な計算要素となっている。</p> <p>対象不動産から見込まれる純収益又は将来キャッシュ・フローの予測は、対象不動産が所在する地域の賃料相場、対象不動産の稼働率等による影響を受ける。また、還元利回りについては、金利の変動、地域別・物件タイプ別の地価や不動産市況、個々の不動産の築年数、グレード、権利関係、遵法性等の個別要因等による影響を受ける。また、新型コロナウイルス感染症の感染拡大による影響は長期化しており、会社は、ホテル等の一部の物件タイプの還元利回りや純収益又は将来キャッシュ・フローの予測にその影響を考慮している。</p> <p>会社は、外部公表データを用いて還元利回りの基礎とする、外部の不動産評価の専門家を利用して社内評価額の算定に用いた地域別・物件タイプ別の還元利回りに関する意見書を入手する等、見積りの不確実性への対処を行っているが、収益不動産の正味売却価額の見積りには、影響を及ぼす要因が数多く存在するため見積りの不確実性が高く、経営者の主観が介在する余地があること、及び会社が保有する収益不動産の金額は重要であり、潜在的な影響が大きいことから、当監査法人は、収益不動産に係る正味売却価額の評価の妥当性が監査上の主要な検討事項に該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、収益不動産に係る正味売却価額の評価の妥当性を検討するため、会社が構築した正味売却価額の評価に係る内部統制の整備及び運用状況を評価するとともに、以下の監査手続を実施した。</p> <p>(1) 正味売却価額の評価に影響を及ぼす事象に関する検討</p> <ul style="list-style-type: none"> 取締役会等各種会議体の議事録や稟議書の閲覧を行うとともに、不動産市況や個々の不動産の運用状況について経営者及び運用責任者への質問を実施し、把握された事象が正味売却価額の評価において考慮されているかどうかを検討した。 新型コロナウイルス感染症の感染拡大が正味売却価額に及ぼす影響について、経営者及び運用責任者への質問を実施するとともに、関連する参照可能な外部公表データを閲覧し、把握された事象が正味売却価額の算定において考慮されているかどうかを検討した。 過去における正味売却価額の評価と売却実績価額を比較し、見積りの不確実性を評価した。 <p>(2) 社内評価額の妥当性に関する検討</p> <ul style="list-style-type: none"> 採用されている評価技法について、会計基準の要求事項等を踏まえ、その適切性を評価した。 地域別・物件タイプ別の還元利回りについて、過年度からの趨勢分析、参照可能な外部公表データとの比較、及び変動要因に関する運用責任者への質問を実施した。 会社が利用する外部の不動産評価の専門家の適性、能力及び客観性を評価するとともに、当該不動産評価の専門家が作成した還元利回りに関する意見書を閲覧し、地域別・物件タイプ別の還元利回りの設定に影響を及ぼす事象がないかどうかを検討した。 一定の基準により抽出した不動産に係る社内評価額の妥当性について、以下の監査手続を実施した。 <ul style="list-style-type: none"> 純収益の予測について、過去の実績や対象不動産が所在する地域における賃料相場の水準と比較するとともに、対象不動産の運用計画に関する運用責任者への質問を実施した。 個々の不動産に適用されている還元利回りについて、他の監査手続の過程で入手した当該不動産に関する情報との整合性を検討した。 <p>(3) 不動産鑑定評価額の妥当性に関する検討</p> <ul style="list-style-type: none"> 不動産鑑定を行う専門家の適性、能力及び客観性を評価するとともに、採用されている評価技法について、会計基準の要求事項等及び個々の不動産の特性や状況を踏まえ、その適切性を検討した。 一定の基準により抽出した不動産に係る不動産鑑定評価額について、以下の監査手続を実施した。 <ul style="list-style-type: none"> 純収益又は将来キャッシュ・フローの予測について、過去の実績や対象不動産が所在する地域における賃料相場の水準と比較するとともに、対象不動産の運用計画に関する運用責任者への質問を実施した。 採用されている還元利回りについて、参照可能な外部公表データ等と比較した。 <p>(4) 正味売却価額の決定に関する検討</p> <ul style="list-style-type: none"> 会社が定めた基準に基づき、適切な正味売却価額が採用されているかどうかを検討するため、不動産ごとに社内評価額と不動産鑑定評価額を比較した。

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企業会計の基準に準拠して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。

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企業会計の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。

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に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かどうか結論付ける。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、監査報告書において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連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査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。
- ・ 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企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに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るかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の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。

監査人は、監査委員会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、いちご株式会社の2022年2月28日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、いちご株式会社が2022年2月28日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

内部統制報告書に対する経営者及び監査委員会の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査委員会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見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財務報告に係る内部統制の監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査委員会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の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、監査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(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2022年5月30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
業務執行社員 公認会計士 大兼 宏章 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 西村 健太 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 野田 大輔 印

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているいちご株式会社の2021年3月1日から2022年2月28日までの第22期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、いちご株式会社の2022年2月28日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

収益不動産に係る正味売却価額の評価の妥当性

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（収益不動産に係る正味売却価額の評価の妥当性）と同一内容であるため、記載を省略している。

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企業会計の基準に準拠して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。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業的前提に基づき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企業会計の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。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。

- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。

- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。

- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に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かどうか結論付ける。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、監査報告書において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財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査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。

- ・ 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企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに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るかどうかを評価する。

監査人は、監査委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の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。

監査人は、監査委員会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

利害関係

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、監査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(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。