

2019年2月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2018年7月12日
上場取引所 東

上場会社名 いちご株式会社
コード番号 2337 URL http://www.ichigo.gr.jp
代表者 (役職名) 代表執行役社長 (氏名) 長谷川 拓磨
問合せ先責任者 (役職名) 常務執行役財務本部長 (氏名) 渡邊 豪 TEL 03-3502-4818
四半期報告書提出予定日 2018年7月13日 配当支払開始予定日 —
四半期決算補足説明資料作成の有無：有
四半期決算説明会開催の有無：有（機関投資家、証券アナリスト向け）

(百万円未満切捨て)

1. 2019年2月期第1四半期の連結業績（2018年3月1日～2018年5月31日）

(1) 連結経営成績（累計） (%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年2月期第1四半期	16,108	24.7	5,992	90.2	5,217	148.7	3,547	58.5
2018年2月期第1四半期	12,915	△72.2	3,150	△45.4	2,097	△56.4	2,237	△59.9

(注) 包括利益 2019年2月期第1四半期 3,448百万円 (61.5%) 2018年2月期第1四半期 2,135百万円 (△60.5%)

(注) 2019年2月期より表示方法を一部変更しており、2018年2月期について、遡及処理の内容を反映させた数値を記載しております。詳細は添付資料P.12「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(追加情報)(表示方法の変更)」をご覧ください。

	1株当たり 四半期純利益		潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益	
	円 銭	%	円 銭	%
2019年2月期第1四半期	7.15	60.4	7.14	60.4
2018年2月期第1四半期	4.46	△59.9	4.45	△59.8

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2019年2月期第1四半期	306,539	93,311	29.3	181.21
2018年2月期	296,512	92,725	30.1	180.20

(参考) 自己資本 2019年2月期第1四半期 89,872百万円 2018年2月期 89,336百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 四半期期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2019年2月期第1四半期	1,772	△953	7,433	46,857
2018年2月期第1四半期	△3,368	727	1,198	39,232

(参考) 販売用不動産仕入の影響を除く営業活動によるキャッシュ・フロー
2019年2月期第1四半期 5,516百万円 2018年2月期第1四半期 1,882百万円

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
2018年2月期	円 銭 —	円 銭 0.00	円 銭 —	円 銭 6.00	円 銭 6.00	百万円 2,974	% 21.3	% 3.5
2019年2月期	円 銭 —	円 銭 —	円 銭 —	円 銭 —	円 銭 —	—	—	—
2019年2月期(予想)	—	0.00	—	7.00	7.00	—	23.3	—

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

3. 2019年2月期の連結業績予想（2018年3月1日～2019年2月28日）

(%表示は、対前期増減率)

	営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭	%
通期	25,000	19.9	22,000	14.7	15,000	7.0	30.10	7.0

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

(注) 当社では、グローバルベストプラクティスおよびコーポレートガバナンス・コードの精神に則り、中長期的な企業価値向上と持続的成長の実現に注力することを目的として通期業績予想のみを行っております。また、経営指標として1株あたり当期純利益(EPS)を始めとした収益性を重視しております。したがって、今期より売上高予想を行わず営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益、および1株あたり当期純利益のみの予想を公表いたします。

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：有
 新規 1社 （社名）合同会社泊多匿名組合
 除外 1社

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：有

(注)詳細は、添付資料P.12「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記（4）四半期連結財務諸表に関する注記事項（四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用）」をご覧ください。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2019年2月期1Q	504,666,200株	2018年2月期	504,484,200株
② 期末自己株式数	2019年2月期1Q	8,706,500株	2018年2月期	8,706,500株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2019年2月期1Q	495,835,604株	2018年2月期1Q	501,810,195株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（将来に関する記述等についてのご注意）

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。なお、業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、四半期決算短信（添付資料）5ページ「1. 当四半期決算に関する定性的情報（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

（日付の表示方法の変更）

「2018年2月期 決算短信」より日付の表示方法を和暦表示から西暦表示に変更しております。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	5
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	5
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	6
(1) 四半期連結貸借対照表	6
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	8
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間	8
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	9
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	10
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	12
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	12
(追加情報)	12
(四半期連結貸借対照表関係)	13
(四半期連結損益計算書関係)	13
(四半期連結包括利益計算書関係)	13
(セグメント情報等)	14

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

①経営成績の概況

当第1四半期におけるわが国経済は、政府による経済財政政策と日本銀行による金融緩和政策の実行や海外経済の成長を背景に、緩やかながらも景気の拡大が続きました。設備投資は、企業収益や業況感が改善するなか増加傾向が続き、個人消費も雇用や所得環境の着実な改善により緩やかに増加しております。

当社が属する不動産業界は、賃料の上昇期待や低金利により、相対的に安定した利回りを得られるわが国の不動産への投資ニーズが高く、引き続き投資需要は底堅い状況が続いております。地価公示も東京圏において5年連続で上昇するなど三大都市圏を中心に上昇を続けております。Jリート市場では、安定的かつ透明性の高い不動産投資商品としての需要は底堅く推移しております。オフィス市場では、空室率が引き続き低水準であり、賃料は中小規模のオフィスビルを中心に緩やかに上昇しております。都心では2018年から2020年にかけてオフィスビルの大量供給が予定されておりますが、好調な企業業績と雇用拡大や労働環境の整備等を背景に、順調なリーシングが見込まれております。ホテル市場では、大量供給が続く一方、2020年の東京五輪開催や「観光立国」に向けた政府の各種政策等の効果もあり、アジア諸国を中心に訪日外国人観光客の増加傾向が続いております。

また、クリーンエネルギー事業においては、再生可能エネルギー固定価格買取制度（FIT）の変更により、事業化の可否について選別が進む一方、すでに運転が開始されている太陽光発電所や開発権利の売買に関するセカンダリー市場が形成されつつあります。また、東京証券取引所インフラ市場においても安定性の高い商品性から投資口価格は堅調に推移しており、一層の活況と拡大が期待されます。

当社ではこのような事業環境下において、中期経営計画「Power Up 2019」の最終年度を迎え、計画の実現と持続的成長への基盤構築に向け、以下の施策を実施しております。

「既存事業の成長と深化」

・「心築（しんちく）事業」（注）

国内不動産の売買市場が活況を呈するなか、前期に引き続き新たな取組みや取得手法の創意工夫により優良物件を取得しております。また、当社の強みである心築による不動産の価値向上を実現し、収益性の高い物件の売却を継続しております。さらに保有不動産からの賃料収入は向上しており、ストック収益の成長に寄与しております。

・「アセットマネジメント事業」

当第1四半期では、いちごオフィスリート投資法人（証券コード8975）の資産の入替えに伴うオフィスビル2物件の譲渡を行っております。また、いちごホテルリート投資法人（証券コード3463）へのホテル取得支援、いちごグリーンインフラ投資法人（証券コード9282）が保有する発電所の継続したオペレーションなど、いちごの上場投資法人への成長支援を行いました。

・「クリーンエネルギー（太陽光発電等）事業」

関東最大級の太陽光発電所である「いちご昭和村生越ECO発電所」の通期稼働により当期の収益が大きく成長する予定です。また、当第1四半期ではいちご初の水上太陽光発電所を含む4発電所が完成し、売電を開始しております。引き続き、太陽光発電のパイプラインを拡大しているほか、風力発電においても発電に向け順調に進捗しております。

（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、物件取得後、一つ一つの不動産に心をこめた丁寧な価値向上を図り、既存不動産に新しい不動産価値を創造することをいいます。

「新規事業の創出」

既存事業の成長と深化に併せ、新規事業の創出により新たな収益ドライバーを育てることで、持続的な成長を図っております。

- ・ 「いちごオーナーズ不動産オーナーサービス事業」
前期に設立いたしました顧客ファーストのいちごオーナーズ株式会社は、不動産オーナーのために当社の心築技術を最大限活用することで不動産の価値向上を実現し、不動産オーナーが安心して長期保有できる不動産を取得、提供しております。
- ・ 「THE KNOT (ザ ノット) デザインホテル事業」
当社では、歴史・コト・モノ・ヒトを「結ぶ」をコンセプトとする「THE KNOT」というデザインホテル事業を進めております。当社の心築技術により既存ホテルを全面改修し、2017年12月の「THE KNOT YOKOHAMA」に続き、当期8月に第二弾として東京都新宿区に「THE KNOT TOKYO Shinjuku」がグランドオープンいたします。当社では、米国や欧州ではラグジュアリーホテルとバジェットホテルの中間に位置する、高い人気を得ている新たなクラスのホテルとして、今後も各地において提供を進めてまいります。
- ・ 「セルフストレージ事業、いちご土地心築株式会社、ホテルのAIシステム開発」
上述の新規事業に加え、成長余地が大きいセルフストレージ事業への参入、50年先を見据えたまちづくりを実現するためのいちご土地心築株式会社の設立、ホテル顧客の満足度向上とホテル収益の最大化を図るAIシステムの開発・導入等を進めております。

「借入の長期化・固定化・無担保化、JPX400への継続的組入、ブランディング」

- ・ 借入期間の長期化とコスト削減、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、財務基盤のさらなる安定化を進展させております。
- ・ 高い資本効率や投資家を意識した経営等、グローバルな投資基準を満たす会社で構成される「JPX日経インデックス400」に、2016年8月に続き、2017年8月においても選定されました。なお、中期経営計画「Power Up 2019」最終年度では、2019年8月に選定される上位200社にランキングされることを目指しております。
- ・ その他、企業価値向上を目的とした各種いちごブランディングを推進しております。

この結果、当第1四半期連結累計期間の業績は、売上高16,108百万円（前年同四半期比24.7%増）、営業利益5,992百万円（同90.2%増）、経常利益5,217百万円（同148.7%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益3,547百万円（同58.5%増）となりました。

なお、2019年2月期より表示方法を一部変更しており、2018年2月期について、遡及処理の内容を反映させた数値を記載しております。詳細はP.12「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項（追加情報）（表示方法の変更）」をご覧ください。

セグメントごとの業績は、次のとおりであります。

(i) アセットマネジメント

当該セグメントの業績につきましては、ストック収益であるアニュアルフィーは増加したものの、一過性のフィー収入が減少したこと等により、セグメントの売上高は793百万円（前年同四半期比13.9%減）、セグメント利益は454百万円（同10.0%減）となりました。

(ii) 心築（しんちく）

当該セグメントの業績につきましては、主に前連結会計年度および当第1四半期連結累計期間に取得した物件のストック収益への寄与、物件売却による売却益の発生等により、当該セグメントの売上高は14,546百万円（前年同四半期比23.5%増）、セグメント利益は5,105百万円（同95.7%増）となりました。

(iii) クリーンエネルギー

当該セグメントの業績につきましては、関東最大級のいちご昭和村生越ECO発電所をはじめとする前連結会計年度および当第1四半期連結累計期間に竣工した発電所の売電収入が寄与したこと等により、当該セグメントの売上高は1,012百万円（前年同四半期比171.2%増）、セグメント利益は421百万円（同708.0%増）となりました。

②経営成績の分析

(売上高)

当第1四半期連結累計期間における連結売上高は16,108百万円（前年同四半期比24.7%増）となりました。

これは主に、不動産販売収入10,240百万円、不動産賃貸収入4,269百万円、アセットマネジメント事業における不動産フィー収入525百万円、売電収入1,012百万円があったことによるものであります。

(営業利益)

当第1四半期連結累計期間における営業利益は5,992百万円（前年同四半期比90.2%増）となりました。

これは主に、不動産の販売および賃貸に係る売上原価8,210百万円、売電原価441百万円、販売費及び一般管理費1,461百万円があったことによるものであります。

(営業外損益)

当第1四半期連結累計期間における営業外収益は57百万円（前年同四半期比53.3%増）となりました。

これは主に、受取配当金21百万円、為替差益15百万円があったことによるものであります。

当第1四半期連結累計期間における営業外費用は833百万円（前年同四半期比23.6%減）となりました。

これは主に、支払利息569百万円、融資関連費用226百万円があったことによるものであります。

(特別損益)

当第1四半期連結累計期間における特別利益は2百万円（前年同四半期比99.7%減）となりました。

これは、投資有価証券売却益2百万円があったことによるものであります。

(親会社株主に帰属する四半期純利益)

法人税等は1,651百万円、非支配株主に帰属する四半期純利益は21百万円となりました。

これらの結果、親会社株主に帰属する四半期純利益は3,547百万円（前年同四半期比58.5%増）となりました。

③キャッシュ・フローの状況

当第1四半期連結累計期間における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、46,857百万円となり、前連結会計年度末の39,365百万円と比較して7,492百万円の増加となりました。各キャッシュ・フローとそれらの要因は以下のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当第1四半期連結累計期間において、税金等調整前四半期純利益5,220百万円等により5,516百万円の資金が増加いたしましたが、物件の仕入れ等の先行投資にかかる販売用不動産、前渡金等の増加額1,224百万円、法人税等の支払額1,953百万円および利息の支払額567百万円があったこと等により、当第1四半期連結累計期間において営業活動により得られた資金は1,772百万円（前年同四半期は3,368百万円の支出）となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当第1四半期連結累計期間において、投資活動により使用した資金は953百万円（前年同四半期は727百万円の収入）となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出733百万円、無形固定資産の取得による支出142百万円および定期預金等の預入による支出54百万円があったことによるものです。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当第1四半期連結累計期間において、財務活動により得られた資金は7,433百万円（前年同四半期比520.4%増）となりました。これは主に、短期借入金の純増減額3,887百万円、長期借入れによる収入13,212百万円、長期ノンリコースローンの借入れによる収入3,500百万円、長期借入金の返済による支出3,248百万円、長期ノンリコースローンの返済による支出7,082百万円、配当金の支払額2,895百万円があったことによるものです。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第1四半期連結会計期間末における資産合計は306,539百万円となり、前連結会計年度末と比較して10,026百万円増加（前連結会計年度末比3.4%増加）いたしました。

これは主に、現金及び預金の増加7,535百万円、営業投資有価証券の増加1,288百万円があったことによるものであります。

(負債)

当第1四半期連結会計期間末における負債合計は213,228百万円となり、前連結会計年度末と比較して9,441百万円増加（前連結会計年度末比4.6%増加）いたしました。

これは主に、借入金の増加13,776百万円およびノンリコースローンの減少3,382百万円があったことによるものであります。

(純資産)

当第1四半期連結会計期間末における純資産合計は93,311百万円となり、前連結会計年度末と比較して585百万円増加（前連結会計年度末比0.6%増加）いたしました。

これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上3,547百万円に対し、剰余金の配当2,974百万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29.3%（前連結会計年度末比0.8ポイント減少）となりました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2018年4月18日付「2018年2月期決算短信」において公表しております2019年2月期の連結業績予想から変更はありません。なお、当社はグローバルベストプラクティスおよびコーポレートガバナンス・コードの精神に則り、中長期的な企業価値向上と持続的成長の実現に注力することを目的として通期業績予想のみを行っております。

また、経営指標として1株あたり当期純利益（EPS）を始めとした収益性を重視しております。したがって、今期より売上高予想を行わず営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益、および1株あたり当期純利益のみの予想を公表いたします。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年2月28日)	当第1四半期連結会計期間 (2018年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	45,510	53,045
受取手形及び売掛金	1,097	1,426
営業貸付金	1,324	1,324
営業投資有価証券	2	1,290
販売用不動産	180,789	181,592
繰延税金資産	342	344
その他	2,643	2,252
貸倒引当金	△28	△2
流動資産合計	231,681	241,274
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	10,600	10,638
太陽光発電設備（純額）	19,773	19,502
土地	26,993	27,091
建設仮勘定	97	241
建設仮勘定（太陽光発電設備）	969	1,547
その他（純額）	124	153
有形固定資産合計	58,558	59,173
無形固定資産		
のれん	1,600	1,549
借地権	135	135
その他	233	249
無形固定資産合計	1,968	1,933
投資その他の資産		
投資有価証券	2,184	2,034
長期貸付金	10	10
繰延税金資産	68	113
その他	2,132	2,091
貸倒引当金	△91	△91
投資その他の資産合計	4,303	4,157
固定資産合計	64,831	65,264
資産合計	296,512	306,539

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年2月28日)	当第1四半期連結会計期間 (2018年5月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	1,042	4,929
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	4,449	5,045
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	3,921	2,937
未払法人税等	1,609	1,128
繰延税金負債	494	492
賞与引当金	34	258
その他	4,652	4,408
流動負債合計	16,316	19,312
固定負債		
社債	520	520
長期借入金	112,366	121,659
長期ノンリコースローン	63,588	61,190
繰延税金負債	1,744	1,733
長期預り保証金	8,492	8,040
その他	758	771
固定負債合計	187,470	193,915
負債合計	203,787	213,228
純資産の部		
株主資本		
資本金	26,723	26,764
資本剰余金	11,113	11,155
利益剰余金	54,324	54,896
自己株式	△2,995	△2,995
株主資本合計	89,165	89,821
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	543	442
繰延ヘッジ損益	※ △372	※ △391
その他の包括利益累計額合計	171	51
新株予約権	666	694
非支配株主持分	2,722	2,744
純資産合計	92,725	93,311
負債純資産合計	296,512	306,539

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書
 (四半期連結損益計算書)
 (第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2017年3月1日 至 2017年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年3月1日 至 2018年5月31日)
売上高	12,915	16,108
売上原価	8,574	8,653
売上総利益	4,341	7,454
販売費及び一般管理費	1,191	1,461
営業利益	3,150	5,992
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	20	21
為替差益	—	15
デリバティブ評価益	—	* 6
その他	17	14
営業外収益合計	37	57
営業外費用		
支払利息	563	569
デリバティブ評価損	* 286	—
融資関連費用	191	226
その他	48	37
営業外費用合計	1,090	833
経常利益	2,097	5,217
特別利益		
投資有価証券売却益	—	2
関係会社株式売却益	1,135	—
特別利益合計	1,135	2
税金等調整前四半期純利益	3,232	5,220
法人税等	1,001	1,651
四半期純利益	2,231	3,568
非支配株主に帰属する四半期純利益又は非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△6	21
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,237	3,547

(四半期連結包括利益計算書)
(第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2017年3月1日 至 2017年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年3月1日 至 2018年5月31日)
四半期純利益	2,231	3,568
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△38	△101
繰延ヘッジ損益	* △36	* △18
為替換算調整勘定	△21	—
その他の包括利益合計	△95	△119
四半期包括利益	2,135	3,448
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,154	3,427
非支配株主に係る四半期包括利益	△18	21

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2017年3月1日 至 2017年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年3月1日 至 2018年5月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	3,232	5,220
減価償却費	189	394
株式報酬費用	53	51
のれん償却額	25	51
賞与引当金の増減額 (△は減少)	138	224
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△4	△26
受取利息及び受取配当金	△20	△21
支払利息	563	569
投資有価証券売却損益 (△は益)	—	△2
関係会社株式売却損益 (△は益)	△1,135	—
売上債権の増減額 (△は増加)	△623	△329
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	73	△562
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△2,991	△803
前渡金の増減額 (△は増加)	200	76
前払費用の増減額 (△は増加)	△166	△124
未収入金の増減額 (△は増加)	26	△6
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△158	413
未払金の増減額 (△は減少)	△777	△1,234
未払費用の増減額 (△は減少)	38	117
預り金の増減額 (△は減少)	50	510
預り保証金の増減額 (△は減少)	△52	△497
その他	360	252
小計	△980	4,272
利息及び配当金の受取額	20	21
利息の支払額	△660	△567
法人税等の支払額	△1,747	△1,953
営業活動によるキャッシュ・フロー	△3,368	1,772
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金等の預入による支出	△0	△54
定期預金等の払戻による収入	—	9
投資有価証券の取得による支出	△29	△25
投資有価証券の売却による収入	—	32
有形固定資産の取得による支出	△879	△733
無形固定資産の取得による支出	△2	△142
差入保証金の差入による支出	△10	△15
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	1,665	—
その他	△16	△23
投資活動によるキャッシュ・フロー	727	△953

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2017年3月1日 至 2017年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年3月1日 至 2018年5月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	580	3,887
長期借入れによる収入	18,630	13,212
長期借入金の返済による支出	△5,093	△3,248
長期ノンリコースローンの借入れによる収入	—	3,500
長期ノンリコースローンの返済による支出	△9,023	△7,082
ストックオプションの行使による収入	6	59
自己株式の取得による支出	△1,499	—
配当金の支払額	△2,402	△2,895
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,198	7,433
現金及び現金同等物に係る換算差額	△3	0
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,447	8,253
現金及び現金同等物の期首残高	41,369	39,365
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△689	△760
現金及び現金同等物の四半期末残高	39,232	46,857

(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)

(税金費用の計算)

税金費用については、当第1四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税金等調整前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税金等調整前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

(追加情報)

(表示方法の変更)

(ノンリコースローン等に係る支払利息等の会計処理について)

当社は、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・社債（以下「ノンリコースローン等」という。）の支払利息、社債利息及び融資手数料に係る償却費、その他ノンリコースローン等に関連する費用（以下「支払利息等」という。）については、売上原価として処理しておりましたが、当第1四半期連結会計期間より営業外費用として処理する方法に変更いたしました。

従来当社が運用していた、ノンリコースローン等を活用した案件については、不動産の取得を目的とした案件の他に、匿名組合出資等の一部を出資することで、その配当やアセット・マネジメントフィーの獲得のみを目的とした投資案件が多数を占めていたことから、ノンリコースローン等を活用した案件の支払利息等については、配当やアセット・マネジメントフィーを獲得するために直接必要となるコストと捉え、その発生を売上総利益に適切に反映させるために、すべて売上原価として処理しておりました。

近年、このような投資案件は減少し金額も僅少となったことで、ノンリコースローン等を活用した案件については、不動産の取得を目的としたものが多数を占めることとなりました。よって、現在の当社の経営成績をより分かりやすく反映するために従来処理を変更いたしました。コーポレートローンを活用した不動産取得案件と損益計算書上での処理を統一させ、ノンリコースローン等に係る支払利息等については営業外費用として処理することといたしました。

当該表示方法の変更は遡及適用され、前第1四半期連結累計期間については遡及適用後の四半期連結財務諸表となっております。

この結果、遡及適用を行う前と比べて、前第1四半期連結累計期間の連結損益計算書は、売上原価が340百万円減少し、売上総利益及び営業利益がそれぞれ340百万円増加する一方で、営業外費用の支払利息が275百万円、融資関連費用が35百万円、デリバティブ評価損が29百万円、その他が0百万円それぞれ増加しております。

また、前第1四半期連結累計期間の連結キャッシュ・フロー計算書は、営業活動によるキャッシュ・フローの支払利息及び社債利息が275百万円、前払費用の増減額が72百万円、未払費用の増減額が206百万円、その他が35百万円、利息の支払額が444百万円それぞれ増加しております。

(四半期連結貸借対照表関係)

※ 繰延ヘッジ損益

前連結会計年度 (2018年2月28日)

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

当第1四半期連結会計期間 (2018年5月31日)

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

(四半期連結損益計算書関係)

※ デリバティブ評価損益

前第1四半期連結累計期間 (自 2017年3月1日 至 2017年5月31日)

長期金利の上昇をヘッジするため、金利スワップ及び金利キャップを活用しており、その時価の増減をデリバティブ評価損益として表示しております。

当第1四半期連結累計期間 (自 2018年3月1日 至 2018年5月31日)

長期金利の上昇をヘッジするため、金利スワップ及び金利キャップを活用しており、その時価の増減をデリバティブ評価損益として表示しております。

(四半期連結包括利益計算書関係)

※ 繰延ヘッジ損益

前第1四半期連結累計期間 (自 2017年3月1日 至 2017年5月31日)

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

当第1四半期連結累計期間 (自 2018年3月1日 至 2018年5月31日)

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

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

報告セグメントの概要

〈アセットマネジメント〉

J-REITおよびインフラ投資法人等の運用業

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、既存不動産に新しい価値を創造する事業

賃料収入を享受しつつ、いちごの不動産技術とノウハウを最大限活用することにより、不動産の価値向上を実現し、ストック収益および売却によるフロー収益を創出する事業

〈クリーンエネルギー〉

わが国における不動産の新たな有効活用およびエネルギー自給率向上への貢献を目指し、地球に優しく安全性に優れた太陽光発電および風力発電を主軸とした事業

I 前第1四半期連結累計期間（自 2017年3月1日 至 2017年5月31日）

1. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額 (注2、注3)	四半期連結 財務諸表計上額 (注1)
	アセット マネジメント	心築	クリーン エネルギー	計		
売上高						
外部顧客への 売上高	681	11,773	373	12,828	86	12,915
セグメント間の内部 売上高又は振替高	238	0	—	239	△239	—
計	920	11,774	373	13,068	△152	12,915
セグメント利益又は損失(△)	504	2,609	52	3,166	△15	3,150
セグメント利益又は損失の内訳						
ストック（賃貸損益、売電損 益、AMの期中運用フィー等）	357	1,921	52	2,331	—	—
フロー（不動産売却損益、発電 所売却損益、AMのサクセスフィー等）	147	687	—	834	—	—
セグメント資産	1,978	216,730	22,731	241,440	33,714	275,154
その他の項目						
減価償却費	—	80	102	183	6	189
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	18	836	854	9	863

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

2. 従来「その他」のセグメントに区分しておりました事業を「アセットマネジメント」「心築」又は報告セグメントに配分していない全社資産として区分する報告セグメントの変更を行っております。外部顧客への売上高の調整額は、従来「その他」のセグメントに区分していた売上高であります。

3. セグメント利益又は損失の調整額△15百万円は、従来の「その他」のセグメント損失、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33,714百万円は、従来の「その他」のセグメント資産及び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6百万円は、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9百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

II 当第1四半期連結累計期間(自2018年3月1日至2018年5月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

(単位:百万円)

	報告セグメント				調整額 (注2)	四半期連結 財務諸表計上額 (注1)
	アセット マネジメント	心築	クリーン エネルギー	計		
売上高						
外部顧客への 売上高	550	14,546	1,012	16,108	—	16,108
セグメント間の内部 売上高又は振替高	243	0	—	243	△243	—
計	793	14,546	1,012	16,351	△243	16,108
セグメント利益又は損失(△)	454	5,105	421	5,980	11	5,992
セグメント利益又は損失の内訳						
ストック(賃貸損益、売電損 益、AMの期中運用フィー等)	398	2,310	421	3,129	—	—
フロー(不動産売却損益、発電 所売却損益、AMのサクセスフィ ー等)	56	2,794	—	2,851	—	—
セグメント資産	1,805	241,969	26,687	270,463	36,076	306,539
その他の項目						
減価償却費	—	127	261	388	5	394
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	345	669	1,014	11	1,025

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

2. セグメント利益又は損失の調整額11百万円は、セグメント間取引消去額及び各報告セグメントに配分していない全社費用であります。セグメント資産の調整額36,076百万円は、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5百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産の償却額であります。また、有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額11百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報
該当事項はありません。

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

当第1四半期連結会計期間より、「その他」のセグメントを廃止し、従来「その他」のセグメントに区分しておりました事業を「アセットマネジメント」「心築」又は報告セグメントに配分していない全社資産として区分する報告セグメントの変更を行っております。

従来「その他」には、主に当社のレガシーの海外投資事業に関連する営業投資有価証券の売却、配当、その他金融関連収入等を区分しておりましたが、前連結会計年度において、海外投資事業の整理は終了いたしました。継続している事業の金額的及び質的重要性は僅少であると考えられることから、これらのうち、報告セグメントに関連のある事業は当該セグメントへ変更し、それ以外は各報告セグメントに配分していない全社資産として組替えを行っております。

なお、前第1四半期連結累計期間のセグメント情報は、当該変更後の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

また、P.12「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(追加情報)(表示方法の変更)」に記載のとおり、ノンリコースローン等に係る支払利息等については、売上原価として処理しておりましたが、当第1四半期連結会計期間より営業外費用として処理する方法に変更いたしました。

この表示方法の変更を反映させるため、前第1四半期連結累計期間の「心築」のセグメント利益の組替えを行っております。この変更により、従来の方法に比べて、「心築」のセグメント利益は340百万円増加しております。