

2018年2月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2018年4月18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
 定時株主総会開催予定日 2018年5月27日 配当支払開始予定日 2018年5月28日
 有価証券報告書提出予定日 2018年5月28日
 決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：有 (機関投資家、証券アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2018年2月期の連結業績（2017年3月1日～2018年2月28日）

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2018年2月期	57,846	△47.1	20,858	△4.2	19,185	△2.9	14,018	△5.9
2017年2月期	109,253	119.8	21,781	41.3	19,755	42.2	14,894	15.2

(注) 包括利益 2018年2月期 14,548百万円 (0.6%) 2017年2月期 14,463百万円 (19.0%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2018年2月期	28.12	28.10	16.5	6.7	36.1
2017年2月期	29.66	29.59	20.2	7.5	19.9

(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
2018年2月期	296,512	92,725	30.1	180.20
2017年2月期	273,459	83,443	29.4	159.60

(参考) 自己資本 2018年2月期 89,336百万円 2017年2月期 80,339百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2018年2月期	10,603	△5,645	△6,124	39,365
2017年2月期	21,547	△11,933	6,377	41,369

(参考) 販売用不動産仕入の影響額を除く営業活動によるキャッシュ・フロー
 2018年2月期 23,587百万円 2017年2月期 28,708百万円

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			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2017年2月期	—	0.00	—	5.00	5.00	2,516	16.9	3.4
2018年2月期	—	0.00	—	6.00	6.00	2,974	21.3	3.5
2019年2月期(予想)	—	0.00	—	7.00	7.00		23.3	

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

(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) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）： 有

新規 3 社 (社名) 合同会社SA3匿名組合、合同会社カルベ・ディエム匿名組合、合同会社金城匿名組合
 除外 1 社 (社名) タイガー・ゲート特定目的会社

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更： 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

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2018年2月期	504,484,200株	2017年2月期	503,712,300株
② 期末自己株式数	2018年2月期	8,706,500株	2017年2月期	329,600株
③ 期中平均株式数	2018年2月期	498,475,625株	2017年2月期	502,257,080株

(参考) 個別業績の概要

1. 2018年2月期の個別業績（2017年3月1日～2018年2月28日）

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2018年2月期	20,609	4.5	16,779	4.3	16,492	4.4	13,017	△5.9
2017年2月期	19,716	38.4	16,082	65.7	15,797	70.3	13,826	37.9

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2018年2月期	26.11	26.10
2017年2月期	27.53	27.46

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2018年2月期	114,396	80,757	70.0	161.55
2017年2月期	97,858	74,140	75.3	146.31

(参考) 自己資本 2018年2月期 80,090百万円 2017年2月期 73,648百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

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

(決算補足説明資料の入手方法)

当社は、2018年4月18日に機関投資家及びアナリスト向けの決算説明会を開催する予定であり、当日使用する決算説明資料については、開催後速やかに当社ホームページに掲載する予定です。

○添付資料の目次

	頁
1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	4
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	4
(4) 利益配分に関する基本方針および当期・次期の配当	5
(5) 今後の見通し	5
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	6
3. 連結財務諸表及び主な注記	7
(1) 連結貸借対照表	7
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	9
連結損益計算書	9
連結包括利益計算書	10
(3) 連結株主資本等変動計算書	11
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	13
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	15
(継続企業の前提に関する注記)	15
(追加情報)	15
(連結貸借対照表関係)	16
(連結損益計算書関係)	16
(連結包括利益計算書関係)	16
(セグメント情報等)	17
(1株当たり情報)	20
(重要な後発事象)	20

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、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、投資商品としての需要がJリート投信からJリートETFにシフトするなどの資金シフトが見られましたが、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今後も底堅く推移することが見込まれます。オフィス市場では、都心5区の賃料が緩やかな上昇を継続しており、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、増床の動きも見られます。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、当期中には、太陽光発電所に投資する新たな投資法人が東京証券取引所インフラ市場に新規上場（IPO）を果たすなど、今後もインフラ投資市場の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まいりました。

「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、新たな取組みや不動産取得手法の創意工夫により事業領域の拡大を図りました。具体的には、東京都心部を中心に収益不動産事業を展開する株式会社セントロ（以下、「セントロ」という。）のM&Aの他、新たなアセットタイプであるロジスティクスやセルフストレージを取得いたしました。これら将来の収益源となり得る不動産の着実な取得を通じて、当期累計取得額は543億円、当期累計売却額は236億円となりました。

また、当社の強みである心築の成功例とも言える収益性の高い物件の売却により、効率的な資金回収が行えたため、当初想定していた売却物件の一部を継続保有し、当社のストック収益である賃貸収益として取込むことといたしました。

さらに徹底した現場主義による高品質のテナントサービスの提供とリーシングの強化を行っており、新たなチャレンジとして取組んでいるトレードピアお台場における大規模ビルの心築では、取得から1年強で稼働率、坪単価ともに大幅な向上を実現しております。

・「アセットマネジメント事業」

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。）との資産の入替えや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。）への2発電所の譲渡、およびいちごホテルリート投資法人（証券コード3463、以下「いちごホテル」という。）へのホテル取得支援など、いちごの3つの上場投資法人ともに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」

当期は、関東最大のメガソーラー「いちご昭和村生越ECO発電所」が当初計画に対し約4か月前倒しで売電を開始し、当期9月より収益貢献しております。当該発電所は今後20年間にわたる安定した利益が見込めます。引き続き、メガソーラー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」

・ 「不動産オーナーサービス事業」

2017年3月1日に第4の事業の柱として「顧客ファースト」の「いちごオーナーズ株式会社」を設立いたしました。不動産オーナーのために当社の強みである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提供していくことを目的としております。

・ 「デザインホテル事業」

当社の心築技術により、歴史ある「横浜国際ホテル」に新たな価値を創造し、歴史・コト・モノ・ヒトを「結ぶ」をコンセプトとしたいちご初となるデザインホテル「THE KNOT YOKOHAMA (ザ ノット ヨコハマ)」が2017年12月1日にグランドオープンしております。当社では、米国や欧州では多数存在し高い人気を得ている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。第二弾として東京都新宿区で「THE KNOT TOKYO (仮称)」のプロジェクトが始動しております。

・ 「セルフストレージ事業」

セントロのM&Aに伴い、セルフストレージ事業に参入しております。わが国の住宅事情から今後の成長余地が大きな市場であると考えております。当社が提供するセルフストレージは、屋内型で「安心・安全・きれい」をモットーとしており、業界トップクラスのセキュリティと空調管理システムを擁しております。引き続き、当社の資金力と情報力により出店の加速を進めてまいります。

・ 「いちご土地心築株式会社」

当社の心築事業のさらなる成長とともに、社会への一層の貢献を目指し、50年先を見据えた「まちづくり」を実現するため、2017年10月17日にいちご土地心築株式会社を設立いたしました。

・ 「ホテルシステムにおけるAIシステムの協業」

ホテルシステムの大手であり、AI（人工知能）技術や不動産と親和性の高いIoT（Internet of Things）を有する富士通グループの株式会社富士通九州システムズとAIシステムにおいて協業を開始いたしました。本AIシステムではホテルの価値向上を目指し、ホテル顧客の満足度向上とホテル収益の最大化を図るITソリューションを開発・導入してまいります。

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

- ・ 当社の心築をよりサステナブルな事業とするため、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。
- ・ 1株当たり純利益（EPS）の向上と豊富な資金力を背景として、当期中に2度の自己株式の取得を実施いたしました。
- ・ 資本の効率的活用や投資家を意識した経営観点等、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、2016年8月に続き、2017年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継続的に推進しております。

これらの結果、当連結会計年度における売上高につきましては、57,846百万円（前期比47.1%減）、営業利益につきましては20,858百万円（前期比4.2%減）、経常利益につきましては19,185百万円（前期比2.9%減）、親会社株主に帰属する当期純利益につきましては14,018百万円（前期比5.9%減）となりました。

セグメントごとの内容および業績は次のとおりであります。

①アセットマネジメント

当該セグメントの業績につきましては、前連結会計年度にいちごオフィスおよびいちごホテルの運用資産残高が順調に推移したこと等により期中運用フィーが増加した一方で、第1四半期に当社の100%子会社であったタカラビルメン株式会社を売却したことによる施設管理収入の減少等により、当該セグメントの売上高は3,440百万円(前期比44.2%減)、セグメント利益は2,043百万円(同12.2%減)となりました。

②心築(しんちく)

当該セグメントの業績につきましては、前連結会計年度において、いちごオフィスおよびいちごホテルへの物件供給のタイミングが集中したことによる影響で、不動産販売収入が減少いたしました。利益率の高い大型心築物件の売却、前連結会計年度および当連結会計年度に取得した物件にかかる賃貸収益の増加の影響等により、当該セグメントの売上高は51,865百万円(前期比43.7%減)、セグメント利益は17,993百万円(同11.0%増)となりました。

③クリーンエネルギー

当該セグメントの業績につきましては、引き続き、既存発電所の順調な稼働状況から、安定した売電収入が得られております。また、第3四半期より、関東最大級のいちご昭和村生越ECO発電所の売電が開始し、収益に寄与しております。しかしながら、前連結会計年度において、東京証券取引所インフラ市場に上場したいちごグリーンに太陽光発電所13物件を売却した影響により、売電収入および施設売却収入が減少いたしました。その結果、当該セグメントの売上高は3,426百万円(前期比72.3%減)、セグメント利益は847百万円(同74.3%減)となりました。

④その他

当該セグメントの業績につきましては、営業投資有価証券の売却および関連費用計上に伴い、当該セグメントの売上高は122百万円(前期比721.1%増)、セグメント損失は50百万円(前期は165百万円の損失)となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

①資産

当連結会計年度末の資産合計は296,512百万円となり、前連結会計年度末と比較して23,053百万円増加(前期比8.4%増)いたしました。

これは主に、販売用不動産の増加12,983百万円、有形固定資産の増加12,903百万円に対し、現金及び預金の減少2,168百万円があったことによるものです。

②負債

当連結会計年度末の負債合計は203,787百万円となり、前連結会計年度末と比較して13,771百万円増加(前期比7.2%増)いたしました。

これは主に、借入金の増加20,238百万円、ノンリコースローンの減少8,247百万円があったことによるものです。

③純資産

当連結会計年度末の純資産合計は92,725百万円となり、前連結会計年度末と比較して9,282百万円増加(前期比11.1%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14,018百万円、剰余金の配当2,516百万円があったことによるものです。なお、自己資本比率は30.1%(前期比0.7ポイント増加)となりました。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、39,365百万円となり、前連結会計年度末の41,369百万円と比較して2,003百万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す。

①営業活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度において営業活動により税金等調整前当期純利益20,109百万円、いちごグリーンへの売却による販売用発電設備の減少額996百万円、営業投資有価証券の減少額1,663百万円等により23,587百万円の資金が増加いたしました。物件の仕入れ等の先行投資が順調に推移したことによる販売用不動産、前渡金等の増加額7,116百万円および法人税等の支払額5,868百万円があったことにより、当連結会計年度において営業活動により得られた資金は10,603百万円（前期比50.8%減）となりました。

②投資活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度において投資活動により使用した資金は、5,645百万円（前期比52.7%減）となりました。これは主に、連結範囲の変更を伴う子会社株式等の取得による支出2,619百万円、連結範囲の変更を伴う子会社株式等の売却による収入2,096百万円および有形固定資産の取得による支出4,796百万円があったことによるものです。

③財務活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度において財務活動により使用した資金は、6,124百万円（前連結会計年度は6,377百万円の収入）となりました。これは主に、長期借入れによる収入32,660百万円、長期借入金の返済による支出13,402百万円、長期ノンリコースローンの借入れによる収入3,518百万円、長期ノンリコースローンの返済による支出22,366百万円、自己株式の取得による支出2,999百万円および配当金の支払額2,513百万円があったことによるものです。

（参考）当社の財務関連指標の推移

	2014年2月期	2015年2月期	2016年2月期	2017年2月期	2018年2月期
自己資本比率 (%)	42.2	32.2	26.8	29.4	30.1
リスクベース自己資本比率 (%)	62.6	52.7	44.8	51.7	50.5
有利子負債÷EBITDA(倍)	11.4	10.9	9.6	7.4	8.1

自己資本比率：自己資本／総資産

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

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

（注2）当社の連結貸借対照表には、当社にはリスクが帰属しない連結ファンドに係る資産、負債も含まれております。これらの当社に帰属しないリスクを連結貸借対照表から控除したものをリスクベースB/Sとして算定しております。

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

(4) 利益分配に関する基本方針および当期・次期の配当

当期におきましては、2016年4月19日付にて公表いたしました「新中期経営計画「Power Up 2019」策定および累進的配当政策の導入のお知らせ」に基づき、株主還元の強化を目的とした累進的配当政策（Progressive Dividend Policy）を導入し、期末配当1株当たり6円（前期比20.0%増）の配当を実施いたします。

次期におきましては、同じく2016年4月19日付公表の「新中期経営計画「Power Up 2019」策定および累進的配当政策の導入のお知らせ」に基づき、期末配当1株当たり7円（当期比16.7%増）の配当を予定しております。

(5) 今後の見通し

当社では、「成長と深化」により持続的に成長を果たし、企業力をさらに深掘りし、次の成長のエンジンとするため、2016年4月19日付にて「新中期経営計画「Power Up 2019」策定および累進的配当政策の導入のお知らせ」を公表いたしました。次期の業績につきましては、営業利益25,000百万円、経常利益22,000百万円、親会社株主に帰属する当期純利益15,000百万円を見込んでおります。

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。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

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

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

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2017年2月28日)	当連結会計年度 (2018年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	47,678	45,510
受取手形及び売掛金	913	1,097
営業貸付金	1,324	1,324
営業投資有価証券	1,433	2
販売用不動産	167,805	180,789
繰延税金資産	516	342
その他	3,125	2,643
貸倒引当金	△453	△28
流動資産合計	222,344	231,681
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	10,173	14,273
減価償却累計額	△2,797	△3,673
建物及び構築物 (純額)	7,375	10,600
太陽光発電設備	7,822	20,895
減価償却累計額	△575	△1,122
太陽光発電設備 (純額)	7,246	19,773
土地	18,627	26,993
建設仮勘定	9	97
建設仮勘定 (太陽光発電設備)	12,308	969
その他	416	483
減価償却累計額	△331	△359
その他 (純額)	85	124
有形固定資産合計	45,654	58,558
無形固定資産		
のれん	1,864	1,600
借地権	62	135
その他	29	233
無形固定資産合計	1,956	1,968
投資その他の資産		
投資有価証券	1,426	2,184
長期貸付金	10	10
繰延税金資産	339	68
その他	1,820	2,132
貸倒引当金	△92	△91
投資その他の資産合計	3,504	4,303
固定資産合計	51,115	64,831
資産合計	273,459	296,512

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2017年2月28日)	当連結会計年度 (2018年2月28日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	110	—
短期借入金	805	1,042
短期ノンリコースローン	611	—
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	5,209	4,449
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	6,825	3,921
未払法人税等	1,655	1,609
繰延税金負債	62	494
賞与引当金	36	34
その他	4,119	4,652
流動負債合計	19,548	16,316
固定負債		
社債	632	520
ノンリコース社債	100	—
長期借入金	91,604	112,366
長期ノンリコースローン	68,319	63,588
繰延税金負債	1,147	1,744
長期預り保証金	8,038	8,492
その他	624	758
固定負債合計	170,467	187,470
負債合計	190,015	203,787
純資産の部		
株主資本		
資本金	26,650	26,723
資本剰余金	11,056	11,113
利益剰余金	42,840	54,324
自己株式	△15	△2,995
株主資本合計	80,532	89,165
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	117	543
繰延ヘッジ損益	※ △365	※ △372
為替換算調整勘定	55	—
その他の包括利益累計額合計	△192	171
新株予約権	491	666
非支配株主持分	2,612	2,722
純資産合計	83,443	92,725
負債純資産合計	273,459	296,512

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2016年3月1日 至 2017年2月28日)	当連結会計年度 (自 2017年3月1日 至 2018年2月28日)
売上高	109,253	57,846
売上原価	82,446	31,920
売上総利益	26,806	25,925
販売費及び一般管理費	5,025	5,067
営業利益	21,781	20,858
営業外収益		
受取利息	0	3
受取配当金	85	57
その他	32	100
営業外収益合計	118	161
営業外費用		
支払利息	1,303	1,266
デリバティブ評価損	※ 38	※ 244
融資関連費用	585	159
その他	216	165
営業外費用合計	2,144	1,835
経常利益	19,755	19,185
特別利益		
関係会社株式売却益	—	1,221
投資有価証券売却益	2,466	—
その他	—	41
特別利益合計	2,466	1,263
特別損失		
事務所移転費用	31	—
固定資産除却損	—	11
減損損失	1,090	327
災害による損失	244	—
その他	224	—
特別損失合計	1,590	339
税金等調整前当期純利益	20,630	20,109
法人税、住民税及び事業税	4,863	5,665
法人税等調整額	573	258
法人税等合計	5,436	5,923
当期純利益	15,194	14,185
非支配株主に帰属する当期純利益	299	167
親会社株主に帰属する当期純利益	14,894	14,018

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2016年3月1日 至 2017年2月28日)	当連結会計年度 (自 2017年3月1日 至 2018年2月28日)
当期純利益	15,194	14,185
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△644	415
繰延ヘッジ損益	* △113	* △7
為替換算調整勘定	27	△45
その他の包括利益合計	△730	362
包括利益	14,463	14,548
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	14,169	14,392
非支配株主に係る包括利益	294	155

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度 (自 2016年3月1日 至 2017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	26,575	10,968	29,454	△41	66,956
当期変動額					
新株の発行	74	74			149
剰余金の配当			△1,504		△1,504
親会社株主に帰属する当期純利益			14,894		14,894
連結範囲の変動			△3		△3
自己株式の取得					
自己株式の処分		13		26	39
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	74	88	13,386	26	13,575
当期末残高	26,650	11,056	42,840	△15	80,532

	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	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	761	△251	23	533	319	4,357	72,166
当期変動額							
新株の発行							149
剰余金の配当							△1,504
親会社株主に帰属する当期純利益							14,894
連結範囲の変動							△3
自己株式の取得							
自己株式の処分							39
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△643	△113	32	△725	172	△1,745	△2,298
当期変動額合計	△643	△113	32	△725	172	△1,745	11,277
当期末残高	117	△365	55	△192	491	2,612	83,443

当連結会計年度 (自 2017年3月1日 至 2018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	26,650	11,056	42,840	△15	80,532
当期変動額					
新株の発行	72	72			145
剰余金の配当			△2,516		△2,516
親会社株主に帰属する当期純利益			14,018		14,018
連結範囲の変動			△17		△17
自己株式の取得				△2,999	△2,999
自己株式の処分		△15		19	4
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	72	57	11,483	△2,980	8,633
当期末残高	26,723	11,113	54,324	△2,995	89,165

	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	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	117	△365	55	△192	491	2,612	83,443
当期変動額							
新株の発行							145
剰余金の配当							△2,516
親会社株主に帰属する当期純利益							14,018
連結範囲の変動							△17
自己株式の取得							△2,999
自己株式の処分							4
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	426	△7	△55	363	175	110	649
当期変動額合計	426	△7	△55	363	175	110	9,282
当期末残高	543	△372	—	171	666	2,722	92,725

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2016年3月1日 至 2017年2月28日)	当連結会計年度 (自 2017年3月1日 至 2018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	20,630	20,109
減価償却費	778	1,015
株式報酬費用	223	215
のれん償却額	141	111
賞与引当金の増減額 (△は減少)	23	32
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△3	△355
受取利息及び受取配当金	△85	△61
支払利息	1,303	1,266
関係会社株式売却損益 (△は益)	—	△1,221
投資有価証券売却損益 (△は益)	△2,466	—
減損損失	1,090	327
売上債権の増減額 (△は増加)	△367	△468
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	2,727	1,663
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△6,303	△8,112
販売用発電設備の増減額 (△は増加)	7,251	996
前渡金の増減額 (△は増加)	△190	871
前払費用の増減額 (△は増加)	138	△13
未収入金の増減額 (△は増加)	△193	△10
未払金の増減額 (△は減少)	204	573
未払費用の増減額 (△は減少)	92	△285
前受金の増減額 (△は減少)	△49	30
預り保証金の増減額 (△は減少)	△667	125
その他	1,183	722
小計	25,460	17,532
利息及び配当金の受取額	85	61
利息の支払額	△1,146	△1,135
法人税等の支払額	△4,005	△5,868
法人税等の還付額	1,153	14
営業活動によるキャッシュ・フロー	21,547	10,603

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2016年3月1日 至 2017年2月28日)	当連結会計年度 (自 2017年3月1日 至 2018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	△6,100	△6
定期預金等の払戻による収入	201	—
投資有価証券の取得による支出	△300	△140
投資有価証券の売却による収入	6,136	—
有形固定資産の取得による支出	△11,719	△4,796
無形固定資産の取得による支出	△1	△83
出資金の払込による支出	△63	△28
差入保証金の差入による支出	△5	△36
差入保証金の回収による収入	10	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式等の取得による支出	△93	△2,619
連結の範囲の変更を伴う子会社株式等の売却による収入	—	2,096
その他	1	△32
投資活動によるキャッシュ・フロー	△11,933	△5,645
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)	△1,383	△306
短期ノンリコースローンの純増減額 (△は減少)	532	△611
社債の発行による収入	785	—
社債の償還による支出	△56	△112
ノンリコース社債の償還による支出	—	△100
長期借入れによる収入	55,674	32,660
長期借入金の返済による支出	△61,221	△13,402
長期ノンリコースローンの借入れによる収入	30,850	3,518
長期ノンリコースローンの返済による支出	△15,400	△22,366
ストックオプションの行使による収入	137	110
自己株式の取得による支出	—	△2,999
非支配株主への払戻による支出	△2,000	—
配当金の支払額	△1,501	△2,513
非支配株主への配当金の支払額	△39	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,377	△6,124
現金及び現金同等物に係る換算差額	△2	△3
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	15,988	△1,169
現金及び現金同等物の期首残高	28,368	41,369
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△2,988	△834
現金及び現金同等物の期末残高	41,369	39,365

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(追加情報)

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 2016年3月28日)を当連結会計年度から適用しております。

(たな卸資産の保有目的の変更)

当連結会計年度末において、一部の保有不動産の保有目的を変更し、「販売用不動産」を「建物及び構築物」「土地」へ科目を振替えております。その内容は以下のとおりであります。

建物及び構築物	1,624百万円
土地	6,153百万円
振替金額合計	<u>7,777百万円</u>

(有形固定資産の保有目的の変更)

当連結会計年度末において、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。

建物及び構築物	1,173百万円
減価償却累計額	△209百万円
建物及び構築物(純額)	<u>963百万円</u>
その他	1百万円
減価償却累計額	△0百万円
その他(純額)	<u>0百万円</u>
土地	1,977百万円
振替金額合計	<u>2,941百万円</u>

また、当連結会計年度において、一部の太陽光発電設備の保有目的を変更し、以下の金額を「販売用発電設備」へ科目を振替えております。なお、当該資産は当連結会計年度において売却しており、たな卸資産に振替えた金額につきましては、売上原価に計上しております。

太陽光発電設備	1,014百万円
減価償却累計額	△60百万円
太陽光発電設備(純額)	<u>953百万円</u>
土地	43百万円
振替金額合計	<u>996百万円</u>

(連結貸借対照表関係)

※ 繰延ヘッジ損益

前連結会計年度 (2017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 (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。

(連結損益計算書関係)

※ デリバティブ評価損

前連結会計年度 (自 2016年3月1日 至 2017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、その時価の減少をデリバティブ評価損として表示しております。

当連結会計年度 (自 2017年3月1日 至 2018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、その時価の減少をデリバティブ評価損として表示しております。

(連結包括利益計算書関係)

※ 繰延ヘッジ損益

前連結会計年度 (自 2016年3月1日 至 2017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 2017年3月1日 至 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)

a. 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」は、いちごオフィス、いちごホテル、いちごグリーン等の当社が運用する不動産に対し、資産価値向上、投資家利益の最大化を目的として、投資対象不動産の発掘（ソーシング）、資金調達、運用期間中の運営、プロパティマネジメント（PM）、ファシリティマネジメント（FM）、保有不動産の売却による利益実現等を行う事業。

「心築」は、不動産の保有期間中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資産価値の向上を図り、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いる事業。

「クリーンエネルギー」は、不動産の新たな有効活用、またはわが国のエネルギー自給率向上への貢献を目指し、安全性に優れた、地球に優しい太陽光発電を主軸とした事業。

「その他」は、主に当社が保有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上記3区分のセグメントに該当しない事業に係る損益を計上。

2. 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の算定方法
報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表作成において採用している会計処理方法と概ね同一であります。
報告セグメントの利益は、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、利益又は損失、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 2016年3月1日 至 2017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	その他	計		
売上高							
外部顧客への 売上高	4,747	92,138	12,352	14	109,253	—	109,253
セグメント間の内部売上高又は振 替高	1,422	4	—	—	1,427	△1,427	—
計	6,170	92,143	12,352	14	110,680	△1,427	109,253
セグメント利益又は損失(△)	2,326	16,213	3,301	△165	21,676	104	21,781
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）	1,612	7,657	843	—	—	—	—
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）	714	8,555	2,457	—	—	—	—
セグメント資産	2,821	213,245	22,208	1,906	240,182	33,277	273,459
その他の項目							
減価償却費	6	241	505	—	753	24	778
減損損失	—	1,090	—	—	1,090	—	1,090
有形固定資産 及び無形固定資産の増加額	3	58	11,499	—	11,561	41	11,603

- (注) 1. セグメント利益又は損失は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
2. セグメント利益又は損失の調整額 104百万円は、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 33,277百万円は、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24百万円は、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41百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。

当連結会計年度 (自 2017年3月1日 至 2018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	その他	計		
売上高							
外部顧客への 売上高	2,433	51,864	3,426	122	57,846	—	57,846
セグメント間の内部売上高又は振 替高	1,006	1	—	—	1,008	△1,008	—
計	3,440	51,865	3,426	122	58,855	△1,008	57,846
セグメント利益又は損失 (△)	2,043	17,993	847	△50	20,833	25	20,858
セグメント利益又は損失 (△)							
ストック (貸貸損益、売電損益、AM の期中運用フィー等)	1,662	7,900	555	—	—	—	—
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)	380	10,092	292	—	—	—	—
セグメント資産	1,664	239,935	25,854	2,112	269,567	26,945	296,512
その他の項目							
減価償却費	—	380	609	—	990	25	1,015
減損損失	—	327	—	—	327	—	327
有形固定資産 及び無形固定資産の増加額	—	7,525	3,384	—	10,909	218	11,127

- (注) 1. セグメント利益又は損失は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
2. セグメント利益又は損失の調整額 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 26,945百万円は、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25百万円は、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218百万円は、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。

b. 関連情報

前連結会計年度 (自 2016年3月1日 至 2017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、利益又は損失、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
いちごオフィスリート投資法人	心築 及び アセットマネジメント	30,943百万円
いちごホテルリート投資法人	心築 及び アセットマネジメント	28,415百万円

当連結会計年度（自 2017年3月1日 至 2018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、利益又は損失、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
いちごオフィスリート投資法人	心築 及び アセットマネジメント	8,914百万円
三信株式会社、東洋プロパティ株式会社	心築	14,209百万円

c. 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 2016年3月1日 至 2017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、利益又は損失、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 2017年3月1日 至 2018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、利益又は損失、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。

d. 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 2016年3月1日 至 2017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	その他	計		
当期償却額	111	15	14	-	141	-	141
当期末残高	1,519	94	249	-	1,864	-	1,864

(負ののれん)

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2017年3月1日 至 2018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	その他	計		
当期償却額	70	25	15	-	111	-	111
当期末残高	912	454	234	-	1,600	-	1,600

(負ののれん)

該当事項はありません。

e. 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 2016年3月1日 至 2017年2月28日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2017年3月1日 至 2018年2月28日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 2016年3月1日 至 2017年2月28日)		当連結会計年度 (自 2017年3月1日 至 2018年2月28日)	
1株当たり純資産額	159円60銭	1株当たり純資産額	180円20銭
1株当たり当期純利益	29円66銭	1株当たり当期純利益	28円12銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	29円59銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	28円10銭

(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 2016年3月1日 至 2017年2月28日)	当連結会計年度 (自 2017年3月1日 至 2018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)	14,894	14,018
普通株主に帰属しない当期純利益(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)	14,894	14,018
期中平均株式数(千株)	502,257	498,475
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)	1,185	316
(うち新株予約権にかかる増加数(千株))	(1,185)	(316)
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	2016年1月13日 取締役会決議 新株予約権1,460,000株 2017年1月13日 取締役会決議 新株予約権2,000,000株	2015年1月13日 取締役会決議 新株予約権1,676,500株 2016年1月13日 取締役会決議 新株予約権1,373,200株 2017年1月13日 取締役会決議 新株予約権1,904,500株 2018年1月12日 取締役会決議 新株予約権1,800,000株

(重要な後発事象)

該当事項はありません。