

2020年2月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年7月11日  
上場取引所 東

上場会社名 いちご株式会社  
 コード番号 2337 URL 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 2019年7月12日 配当支払開始予定日 —  
 四半期決算補足説明資料作成の有無：有  
 四半期決算説明会開催の有無：有（機関投資家、証券アナリスト向け）

(百万円未満切捨て)

1. 2020年2月期第1四半期の連結業績（2019年3月1日～2019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	%
2020年2月期第1四半期	26,290	63.2	8,537	42.5	7,607	45.8	4,768	34.4
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

(注) 包括利益 2020年2月期第1四半期 5,651百万円 (63.9%) 2019年2月期第1四半期 3,448百万円 (61.5%)

	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	%
2020年2月期第1四半期	9.76	36.5	9.76	36.6
2019年2月期第1四半期	7.15	60.4	7.14	60.4

(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
2020年2月期第1四半期	318,220	101,118	31.4	204.79
2019年2月期	319,343	102,859	30.9	202.14

(参考) 自己資本 2020年2月期第1四半期 100,040百万円 2019年2月期 98,748百万円

(注) 「『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)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、総資産については遡及処理後の前連結会計年度末の数値と比較を行っております。なお、遡及処理前の前連結会計年度末の総資産は319,599百万円であり、影響は軽微であります。

(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
2020年2月期第1四半期	632	△3,110	△514	35,522
2019年2月期第1四半期	1,772	△953	7,433	46,857

(参考) エコノミック営業キャッシュフロー：

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)  
 2020年2月期第1四半期 4,187百万円 2019年2月期第1四半期 2,996百万円

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	%	%
2019年2月期	—	0.00	—	7.00	7.00	3,419	22.5	3.7
2020年2月期	—	—	—	—	—	—	—	—
2020年2月期(予想)	—	0.00	—	7.00	7.00	—	23.0	—

(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. 2020年2月期の連結業績予想（2019年3月1日～2020年2月29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	26,500	0.8	22,800	△1.2	15,000	△2.4	30.39	△2.4

(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株当たり当期純利益(EPS)を始めとした収益性を重視しております。したがって、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株当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）－  
除外 1社（社名）有限会社ピーアイティーパートナーズ匿名組合

(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、P.13「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）	2020年2月期1Q	505,066,430株	2019年2月期	505,066,430株
② 期末自己株式数	2020年2月期1Q	16,556,200株	2019年2月期	16,556,200株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2020年2月期1Q	488,510,230株	2019年2月期1Q	495,835,604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6ページ「1. 当四半期決算に関する定性的情報（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

## ○目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	5
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	6
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	7
(1) 四半期連結貸借対照表	7
(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	9
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間	9
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	10
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	11
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	13
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	13
(追加情報)	13
(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、国内需要が堅調な一方、米中貿易摩擦を背景とした海外経済の減速から輸出・生産が鈍化しております。但し、個人消費は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、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を背景に、緩やかながらも景気の拡大基調は続いております。

当社が属する不動産業界は引き続き堅調で、低水準の空室率を背景に、賃料の上昇が続いております。また、売買についても、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は高く、引き続き投資需要は底堅い状況が続いております。Jリート市場では、資産の入替による潜在利益の実現や賃料の緩やかな上昇により収益の向上が見られ、東証リート指数は上昇傾向が続いております。今後も安定的かつ透明性の高い不動産投資商品として、需要は底堅く推移することが見込まれます。ホテル市場では、一部の地域で大量供給の影響を受けたものの、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）の変更や未稼働案件に対する措置等により、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が自然災害への耐久性を実証しており、好調に発電しております。東京証券取引所インフラ市場においても、安定性の高い商品として今後一層の活況と拡大が期待されます。

#### 主な取組み

当社ではこのような事業環境下において、長期VISION「いちご2030」の初年度をスタートし、従来の心築を軸とした事業モデルをさらに進化させ、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。

#### 「既存事業の成長と深化」

##### ・「心築（しんちく）事業」（注）

不動産市場が活況を呈するなか、前期に引き続き、新たな取組みや不動産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。当第1四半期における取得額は204億円、売却による売上高は195億円となりました。当社の強みである心築による不動産の価値向上が、引き続き、高い利益率による物件の売却を実現しております。また、保有物件は、高稼働率を維持するとともに、賃料収入が着実に向上しており、ストック収益の成長に寄与しております。

その他に、海外市場における価値向上のベストプラクティスを取り入れることにより、当社の心築力をさらに磨くため、昨年、米国におけるホテルのバリューアップファンドに500万米ドル（約5.5億円）を投資し、当第1四半期にてその投資の利益が確定いたしました。IRR（内部収益率）が67.5%となり、米国における不動産価値向上の取組みを研究するとともに、高い投資効果を実現いたしました。

#### （注）心築（しんちく）について

心築とは、いちごの不動産技術とノウハウを活用し、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、現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。

##### ・「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）、いちごホテルリート投資法人（証券コード3463）への資産の譲渡および、いちごグリーンインフラ投資法人（証券コード9282）へのオペレーション支援など、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。

アセットマネジメント事業においても、ベース運用フィーが前年同期比で向上し、ストック収益に寄与しております。

- ・ 「クリーンエネルギー事業」

当第1四半期は、「いちご坂祝深萱ECO発電所」が発電を開始いたしました。岐阜県加茂郡の採石場跡地に建設し、パネル出力は約2.89MWになります。本発電所の発電開始により、当社が運用する発電所は41か所、パネル出力は115.96MWとなっております。また、いちご初の風力発電所「いちご米沢板谷ECO発電所」の建設も順調に進捗しております。引き続き、太陽光発電所のパイプラインの拡大および風力発電所の発電に向け順調に進捗しております。

「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、持続的な成長に向け、既存事業の成長に併せ、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、ストック収益比率のさらなる向上を図っております。

- ・ 「アニメーション制作および関連事業」

当社は、既存事業とのビジネスシナジーのある新規事業の立ち上げとして本年4月に「いちごアニメーション株式会社」を設立し、押井守総監督、西村純二監督による新作アニメーション（以下「本アニメ」という。）への独占出資を行っております。

日本のアニメは、日本の経済成長や雇用創出に繋がる国家戦略「クールジャパン政策」の代表であり、当社では、アニメ界のさらなる発展を目指すとともに、制作現場の意思を尊重することで、よりクオリティの高いアニメを国内外に発信してまいります。また、当社が秋葉原駅より徒歩4分に所有する「AKIBAカルチャーズZONE」でのイベント開催やグッズ販売等の本アニメとの様々な連動により、AKIBAカルチャーズZONEを日本のアニメ文化を代表する世界的なランドマークへ発展させてまいります。

- ・ 「オープンイノベーションによるスマート農業支援事業」

当社は、高付加価値ブランド野菜・果物の品質開発および高密度微生物有機培土と高機能環境制御システムを導入したスマート農業分野の先駆者である株式会社OSMICとの資本業務提携契約を締結いたしました。本提携に際し、当社の子会社であった株式会社テヌートが有するCO2局所施用システムの開発・施工等の高い技術をOSMICへ提供することが、テヌートのさらなる企業価値向上に資すると判断し、当社が保有するテヌートの株式とOSMICの株式の交換を実施しております。

併せて、当社はOSMICとの業務提携により、今後は、OSMIC、テヌートとともに、「参加型農業テーマパーク」を実現するため、これまで培った不動産技術、ノウハウを活用してまいります。

- ・ 「地域活性化に向けた取組み」

当社が保有する商業モールである宮交シティ（宮崎県）は、ライフスタイルに寄り添い、地域一番店に向けたリニューアルを行っております。宮崎県初出店や宮崎を代表する郷土料理などの新しさと地元カルチャーを融合したテナント構成により、従来の50代以上を中心とした客層に加え、30～40代を新規ターゲットとした売上向上を図っております。

すでに宮崎県内にて事業を開始しておりますスマート農業支援においても、販路拡大等のシナジー効果が期待できます。また、地域に根差した放送番組や災害時の緊急災害情報を放送するコミュニティFM放送局である株式会社宮崎サンシャインエフエムの全株式の取得を決定しております（2019年6月3日付で全株式を取得完了）。当社は、こうした個々の事業を繋げることで、宮崎エリアの活性化を支援してまいります。

「借入の長期化・固定化・無担保化、JPX400への継続的組入、Jリーグの「トップパートナー」、いちごSNS」

- ・ 当社の心算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。
- ・ 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、2017年に続き、2018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。

- ・ 当社は、今シーズンよりJリーグの「トップパートナー」に就任いたしました。Jリーグは、地域の市民、行政、企業が三位一体となった支援体制を持ち、その街のコミュニティとして発展する「地域に根差したスポーツクラブ」を目指しています。スポーツ振興に留まらず、地域と一緒に街をつくることを理念として掲げており、当社の事業活動との親和性も高く、いちごはJリーグとともに地域の活性化に取り組んでまいります。
- ・ 当社では、いちごSNS (Facebook、Instagram等ソーシャル・ネットワーキング・サービス) を開始し、いちごのニュースや日頃の活動をお知らせしております。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。

## 業績の詳細

当第1四半期の業績は、売上高26,290百万円（前年同四半期比63.2%増）、営業利益8,537百万円（同42.5%増）、経常利益7,607百万円（同45.8%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益4,768百万円（同34.4%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。

### (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ベース運用フィーの増加に加えて、当第1四半期において、いちごオフィスリート投資法人のキャッシュ・フロー成果報酬が発生したこと等により、セグメントの売上高は915百万円（前年同四半期比15.4%増）、セグメント利益は519百万円（同14.4%増）となりました。

### (ii) 心築（しんちく）

当該セグメントの業績につきましては、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、保有物件の賃料収入が着実に向上し、ストック収益に寄与しております。また、引き続き、高い利益率による物件売却を実現し、当該セグメントの売上高は24,643百万円（前年同四半期比69.4%増）、セグメント利益は7,644百万円（同49.7%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、前連結会計年度以前に竣工した発電所の売電収入が堅調に推移したこと等により、当該セグメントの売上高は1,020百万円（前年同四半期比0.8%増）となりましたが、「いちご昭和村生越ECO発電所」を含む、過年度に売電開始した案件の同年稼働に伴う税負担の増加等が影響し、セグメント利益は377百万円（同10.3%減）となりました。

## ②経営成績の分析

### (売上高)

連結売上高は、順調な物件の売却による売却益の獲得、新規取得物件や心築活動による賃貸収入の増加により26,290百万円（前年同四半期比63.2%増）となり、前年同四半期比で大幅な増加となりました。

売上高の主な内訳は、不動産販売収入19,553百万円、不動産賃貸収入4,651百万円、不動産フィー収入645百万円、売電収入1,020百万円であります。

### (営業利益)

営業利益は、前述のとおり不動産販売収入、不動産賃貸収入の増加に併せ、販売費及び一般管理費が296百万円増加したことにより、8,537百万円（前年同四半期比42.5%増）となり、前年同四半期と比較して大幅な増加となりました。

### (営業外損益)

営業外収益は53百万円（前年同四半期比8.3%減）となりました。

主な内訳は、受取配当金35百万円、受取利息1百万円であります。

営業外費用は保有資産の増加に伴う借入金金の増加により982百万円（前年同四半期比17.9%増）となりました。

主な内訳は、支払利息558百万円、融資関連費用236百万円、デリバティブ評価損98百万円であります。

## (特別損益)

特別利益は215百万円（前年同四半期は2百万円）となりました。

主な内訳は、関係会社株式交換益169百万円、投資有価証券売却益11百万円であります。

特別損失は27百万円となりました。

主な内訳は、固定資産除却損27百万円であります。

## (親会社株主に帰属する四半期純利益)

法人税等は2,094百万円、非支配株主に帰属する四半期純利益は932百万円となりました。

これらの結果、親会社株主に帰属する四半期純利益は4,768百万円（前年同四半期比34.4%増）となりました。

## ③キャッシュ・フローの状況

当第1四半期における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、35,522百万円となり、前連結会計年度末の45,029百万円と比較して9,506百万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)

当第1四半期において、税金等調整前四半期純利益7,796百万円、営業投資有価証券の増減額611百万円等により9,008百万円の資金が増加した一方、物件の仕入れ等の先行投資にかかる販売用不動産および前渡金等の増加額が3,555百万円、法人税等の支払額4,358百万円、利息の支払額463百万円があったこと等により、営業活動によるキャッシュ・フローは632百万円（前年同四半期は1,772百万円）となりました。

## (投資活動によるキャッシュ・フロー)

当第1四半期において、投資活動によるキャッシュ・フローは△3,110百万円（前年同四半期は△953百万円）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5,000百万円、無形固定資産の取得による支出70百万円、投資有価証券の取得による支出93百万円があった一方、定期預金等の払戻による収入2,009百万円、投資有価証券の売却による収入111百万円があったことによるものです。長期保有不動産の取得や太陽光発電設備の建設などにより前年同四半期に対し4,267百万円支出が増加する結果となりました。

## (財務活動によるキャッシュ・フロー)

当第1四半期において、財務活動によるキャッシュ・フローは△514百万円（前年同四半期は7,433百万円）となりました。これは主に、短期借入金の純増減額3,192百万円、長期借入れによる収入14,805百万円、長期借入金の返済による支出12,164百万円、長期ノンリコースローンの返済による支出1,727百万円、配当金の支払額3,342百万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

「『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）等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、財政状態については遡及処理後の前連結会計年度末の数値で比較を行っております。

## (資産)

資産合計は318,220百万円となり、前連結会計年度末と比較して、1,122百万円減少（前連結会計年度末比0.4%減少）いたしました。

これは主に、現金及び預金の減少11,514百万円、販売用不動産の増加3,380百万円、営業投資有価証券の増加2,620百万円、有形固定資産の増加3,965百万円があったことによるものであります。

## (負債)

負債合計は217,102百万円となり、前連結会計年度末と比較して618百万円増加（前連結会計年度末比0.3%増加）いたしました。

これは主に、借入金の増加5,910百万円およびノンリコースローンの減少1,727百万円があったことによるものであります。

## (純資産)

純資産合計は101,118百万円となり、前連結会計年度末と比較して1,741百万円減少（前連結会計年度末比1.7%減少）いたしました。

これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上4,768百万円に対し、剰余金の配当3,419百万円、非支配株主持分3,096百万円の減少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31.4%（前連結会計年度末比0.5ポイント増加）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

2019年4月17日付「2019年2月期決算短信」において公表しております2020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株当たり当期純利益（EPS）を始めとした収益性を重視しております。したがって、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株当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 (2019年2月28日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	50,225	38,711
受取手形及び売掛金	1,344	1,671
営業貸付金	1,324	1,324
営業投資有価証券	1,218	3,839
販売用不動産	161,322	164,703
その他	2,156	2,131
貸倒引当金	△2	△3
流動資産合計	217,590	212,378
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	24,577	26,505
減価償却累計額	△4,238	△4,454
建物及び構築物 (純額)	20,338	22,051
太陽光発電設備	21,229	21,636
減価償却累計額	△2,170	△2,438
太陽光発電設備 (純額)	19,058	19,197
土地	49,924	52,025
建設仮勘定	956	1,047
建設仮勘定 (太陽光発電設備)	3,656	3,607
その他	1,441	1,489
減価償却累計額	△399	△478
その他 (純額)	1,042	1,011
有形固定資産合計	94,976	98,941
無形固定資産		
のれん	1,346	1,302
借地権	316	316
その他	331	485
無形固定資産合計	1,993	2,104
投資その他の資産		
投資有価証券	2,455	2,559
長期貸付金	10	10
繰延税金資産	177	186
その他	2,231	2,131
貸倒引当金	△91	△91
投資その他の資産合計	4,782	4,795
固定資産合計	101,752	105,842
資産合計	319,343	318,220

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年2月28日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年5月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	3,275	6,467
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	7,881	8,660
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	1,666	1,666
未払法人税等	3,760	1,326
賞与引当金	31	281
その他	5,178	4,065
流動負債合計	21,905	22,579
固定負債		
社債	538	538
長期借入金	131,569	133,508
長期ノンリコースローン	51,068	49,341
繰延税金負債	2,164	2,175
長期預り保証金	8,292	7,995
その他	946	964
固定負債合計	194,579	194,523
負債合計	216,484	217,102
純資産の部		
株主資本		
資本金	26,820	26,820
資本剰余金	11,207	11,207
利益剰余金	66,730	68,072
自己株式	△5,988	△5,988
株主資本合計	98,769	100,111
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	386	349
繰延ヘッジ損益	※ △408	※ △420
その他の包括利益累計額合計	△21	△71
新株予約権	827	890
非支配株主持分	3,283	186
純資産合計	102,859	101,118
負債純資産合計	319,343	318,220

(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 2018年3月1日 至 2018年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年3月1日 至 2019年5月31日)
売上高	16,108	26,290
売上原価	8,653	15,994
売上総利益	7,454	10,295
販売費及び一般管理費	1,461	1,758
営業利益	5,992	8,537
営業外収益		
受取利息	0	1
受取配当金	21	35
為替差益	15	—
デリバティブ評価益	※ 6	※ 0
その他	14	15
営業外収益合計	57	53
営業外費用		
支払利息	569	558
為替差損	—	39
デリバティブ評価損	—	※ 98
融資関連費用	226	236
その他	37	49
営業外費用合計	833	982
経常利益	5,217	7,607
特別利益		
投資有価証券売却益	2	11
関係会社株式交換益	—	169
その他	—	35
特別利益合計	2	215
特別損失		
固定資産除却損	—	27
特別損失合計	—	27
税金等調整前四半期純利益	5,220	7,796
法人税等	1,651	2,094
四半期純利益	3,568	5,701
非支配株主に帰属する四半期純利益	21	932
親会社株主に帰属する四半期純利益	3,547	4,768

(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 2018年3月1日 至 2018年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年3月1日 至 2019年5月31日)
四半期純利益	3,568	5,701
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△101	△37
繰延ヘッジ損益	※ △18	※ △12
その他の包括利益合計	△119	△49
四半期包括利益	3,448	5,651
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	3,427	4,718
非支配株主に係る四半期包括利益	21	932

## (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 2018年3月1日 至 2018年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年3月1日 至 2019年5月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	5,220	7,796
減価償却費	394	610
株式報酬費用	51	62
のれん償却額	51	43
賞与引当金の増減額 (△は減少)	224	250
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△26	0
受取利息及び受取配当金	△21	△37
支払利息	569	558
関係会社株式交換益	—	△169
投資有価証券売却損益 (△は益)	△2	△11
売上債権の増減額 (△は増加)	△329	△326
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	△562	611
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△803	△3,380
前渡金の増減額 (△は増加)	76	122
前払費用の増減額 (△は増加)	△124	△119
未収入金の増減額 (△は増加)	△6	51
未収消費税等の増減額 (△は増加)	413	△32
未払金の増減額 (△は減少)	△1,234	△824
未払費用の増減額 (△は減少)	117	104
預り金の増減額 (△は減少)	510	595
預り保証金の増減額 (△は減少)	△497	△297
その他	252	△190
小計	4,272	5,418
利息及び配当金の受取額	21	37
利息の支払額	△567	△463
法人税等の支払額	△1,953	△4,358
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,772	632
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金等の預入による支出	△54	△3
定期預金等の払戻による収入	9	2,009
投資有価証券の取得による支出	△25	△93
投資有価証券の売却による収入	32	111
有形固定資産の取得による支出	△733	△5,000
無形固定資産の取得による支出	△142	△70
出資金の払込による支出	—	△2
差入保証金の差入による支出	△15	△20
貸付けによる支出	—	△40
その他	△23	△1
投資活動によるキャッシュ・フロー	△953	△3,110

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2018年3月1日 至 2018年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年3月1日 至 2019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)	3,887	3,192
長期借入れによる収入	13,212	14,805
長期借入金の返済による支出	△3,248	△12,164
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	△7,082	△1,727
ストックオプションの行使による収入	59	—
非支配株主への払戻による支出	—	△1,276
配当金の支払額	△2,895	△3,342
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,433	△514
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)	8,253	△2,991
現金及び現金同等物の期首残高	39,365	45,029
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△760	△6,514
現金及び現金同等物の四半期末残高	46,857	35,522

## (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)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『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)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

(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(2019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(2019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 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。

当第1四半期連結累計期間(自 2019年3月1日 至 2019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 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。

当第1四半期連結累計期間(自 2019年3月1日 至 2019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、現存不動産に新しい価値を創造する事業

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

〈クリーンエネルギー〉

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

## I 前第1四半期連結累計期間（自 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、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	454	5,105	421	5,980	11	5,992
セグメント利益内訳						
ストック（賃貸収益、売電収 益、AMのベース運用フィー等）	398	2,310	421	3,129	—	—
フロー（不動産売却損益、発電 所売却損益、AMのスポット運用 フィー等）	56	2,794	—	2,851	—	—
セグメント資産	1,805	241,969	26,687	270,463	36,069	306,533
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36,069百万円は、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。



## II 当第1四半期連結累計期間(自2019年3月1日至2019年5月31日)

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

(単位:百万円)

	報告セグメント				調整額 (注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	626	24,643	1,020	26,290	—	26,290
セグメント間の内部 売上高又は振替高	288	0	—	289	△289	—
計	915	24,643	1,020	26,579	△289	26,290
セグメント利益	519	7,644	377	8,542	△5	8,537
セグメント利益内訳						
ストック(賃貸収益、売電収 益、AMのベース運用フィー等)	411	2,512	377	3,301	—	—
フロー(不動産売却損益、発電 所売却損益、AMのスポット運用 フィー等)	108	5,132	—	5,240	—	—
セグメント資産	1,941	266,295	28,344	296,580	21,640	318,220
その他の項目						
減価償却費	—	335	268	604	6	610
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	4,261	460	4,722	50	4,772

(注) 1. セグメント利益は、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. セグメント利益の調整額△5百万円は、セグメント間取引消去額及び各報告セグメントに配分していない全社費用であります。セグメント資産の調整額21,640百万円は、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50百万円は、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。

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)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、前第1四半期連結累計期間に係るセグメント資産については、当該会計基準等を遡って適用した後の数値となっております。

## 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。