



Make More Sustainable  
サステナブルインフラの「いちご」



2020年2月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年1月10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 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 2020年1月14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3四半期の連結業績 (2019年3月1日~2019年11月30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3四半期	78,153	34.1	25,032	21.8	22,665	24.1	15,141	24.3
2019年2月期第3四半期	58,282	30.2	20,553	24.3	18,264	26.3	12,183	11.3

(注) 包括利益 2020年2月期第3四半期 16,072百万円 (29.7%) 2019年2月期第3四半期 12,393百万円 (12.0%)

	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3四半期	31.09	26.4	31.08	26.5
2019年2月期第3四半期	24.59	12.2	24.56	12.1

(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3四半期	340,045	108,690	31.6	223.24
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3四半期 107,500百万円 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3四半期	10,970	△9,015	8,598	40,213
2019年2月期第3四半期	3,469	△12,142	14,026	39,874

(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3四半期 20,979百万円 2019年2月期第3四半期 16,034百万円

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
	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			
2019年2月期	-	0.00	-	7.00	7.00	3,419	22.5	3.7
2020年2月期	-	0.00	-	-	-	-	-	-
2020年2月期(予想)	-	-	-	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、添付資料P.15「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3Q	505,191,802株	2019年2月期	505,066,430株
② 期末自己株式数	2020年2月期3Q	23,637,400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3Q	487,034,981株	2019年2月期3Q	495,435,833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P.6「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	6
(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3四半期連結累計期間	9
第3四半期連結会計期間	10
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	11
第3四半期連結会計期間	12
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	13
(4) 四半期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
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	15
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	15
(追加情報)	15
(四半期連結貸借対照表関係)	15
(四半期連結損益計算書関係)	15
(四半期連結包括利益計算書関係)	15
(セグメント情報等)	16
3. 補足情報	20
第3四半期における連結キャッシュ・フロー計算書(会計期間)	20

## 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3四半期におけるわが国経済は、海外経済の減速から輸出・生産に力強さを欠くものの、企業収益は一進一退ながら高水準を維持しており、設備投資は堅調です。また、個人消費は消費増税による一時的な影響を受けつつも、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、堅調な国内需要と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、賃料は上昇傾向です。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、資金流入基調が続いております。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や日韓関係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、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、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3四半期における累計取得額は543億円、売却による累計売上高は578億円となりました。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、高水準の利益率での物件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。

##### （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、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。）および、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。）への成長支援を行うとともに、私募ファンド事業の拡大に向けた取組みに注力いたしました。なお、いちごオフィスについては、これまでの運用成果が評価され、国際不動産投資のベンチマークとして世界中の機関投資家等が採用するFTSE EPRA / NAREIT Global Real Estate Index Seriesに組み入れられました。

- ・ 「クリーンエネルギー事業」

当第3四半期は、観測史上最強クラスの勢力で上陸した台風15号や19号が発生いたしました。当社が保有・管理する発電所において、発電設備被害はなく、その後も順調に発電しております。本年は梅雨明けが遅く、こうした台風の影響も受けましたが、当期の太陽光発電事業における実績発電量は当第3四半期時点において予測値を上回っております。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事業化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、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、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ることで、ストック収益比率のさらなる向上による持続的な成長を図っております。

- ・ 不動産×アニメ「新作アニメーション「ぶらどらぶ」製作および関連事業」

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「ぶらどらぶ」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分に保有する「AKIBAカルチャーズZONE」では、すでにイベントやCD販売を行っており、今後もグッズ販売等「ぶらどらぶ」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。

- ・ 不動産×ゲーム「仮想×現実のリアルワールドゲーム「TSUBASA+（ツバサ プラス）」へ出資」

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スマートフォンのGPS機能を活用した「TSUBASA+」へ出資を行っております。

「TSUBASA+」は、世界中にあるスタジアムやグラウンド、様々なスポットに出現する「キャプテン翼」に登場するキャラクターや、世界中で実際に活躍するサッカー選手たちを仲間にしていくリアルワールドゲームです。当社は、「TSUBASA+」内で、当社保有の不動産の位置にバーチャル（仮想）スタジアムを設定する等、周囲の地域の活性化とスポーツ支援を図ってまいります。

- ・ 不動産×ホテル運営「ホテル運営会社「博多ホテルズ」を設立」

当社は、数多くのホテルの保有・運用を通してこれまで培ったノウハウを活用することで、ホテルのさらなる価値向上と収益拡大を図ることが可能であると考え、ホテル運営事業へ参入いたしました。今後は、博多を中心に約700室、7ホテルのフルサービスからカジュアルなホテルまで、グレードやクラスを問わず運営を行ってまいります。そして、自社ブランドの開発だけでなく、異業種からホテル業への参入パートナーとして運営面のプロフェッショナル集団を目指してまいります。

- ・ 不動産×IT「いちごのAIレベニューマネジメントシステム「PROPERA」の開発」

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、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。このレベニューマネージャーの活用により、当社は、ホテルの年間収益を約10～40%向上しており、今後はより多くの宿泊施設に提供してまいります。

- ・ 不動産×食・観光「PPP事業「よこすかポートマーケット」運営事業者選定」  
当社は、横須賀市の掲げる「観光立市よこすか」の実現に向け、よこすかポートマーケットの既存建物を活用し、公民が連携してサービスの提供を行うPPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ）の公募により運営事業者を選定されました。本マーケットの運営事業は、資本生産性の高いノンアセット事業として、地域の活性化、雇用の創出、および持続的な発展に全力を尽くしてまいります。

「借入の長期化・固定化・無担保化、グリーンボンドの発行、JPX400への継続的組入、優待制度の導入、いちごSNS」

- ・ 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。
- ・ 当社は、地球に優しく安全性に優れたクリーンエネルギー事業を積極的に推進しており、太陽光発電所の建設および運営を目的としたグリーンボンド（私募債）を発行いたしました。
- ・ 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、2019年においても選定され、4年連続の選定となりました。また、2019年8月の選定にあたっては、上位200社にランキングされ、本選定により「Power Up 2019」に掲げたすべての計画の実現を果たすことが出来ました。
- ・ 当社は、今シーズンよりJリーグの「トップパートナー」に就任し、Jリーグとともに豊かさ溢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」制度を導入いたしました。本優待制度は、次の2つの日本初となります：①株主・投資主の合同優待 ②Jリーグの全クラブと全試合が対象。
- ・ 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）を運用し、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3四半期の業績は、売上高78,153百万円（前年同四半期比34.1%増）、営業利益25,032百万円（同21.8%増）、経常利益22,665百万円（同24.1%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益15,141百万円（同24.3%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、いちごホテルの物件売却や私募ファンドの新規受託によりスポット運用フィーが発生したこと、ベース運用フィーが堅調に推移したこと等によりセグメント売上高2,865百万円（前年同四半期比11.3%増）、セグメント利益1,696百万円（同7.9%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り不動産の価値向上を実現し、保有物件における賃料収入の着実な向上が、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72,996百万円（前年同四半期比36.4%増）、セグメント利益は22,232百万円（同25.2%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、売上高3,048百万円（前年同四半期比1.6%増）、セグメント利益1,131百万円（同9.7%減）となりました。

7月から8月にかけて例年より日照不足が続いたものの、前連結会計年度に竣工した発電所の売電収入が寄与したこと等により、セグメント売上高につきましては前年同四半期比1.6%増となりました。また、セグメント利益につきましては、当社全体の新規事業に伴う先行投資の負担分増加等により、前年同四半期比9.7%減となりました。なお、第4四半期は、すでに発電開始済の2件を含め、3件の発電所が稼働予定であり、翌期以降は通期で収益への貢献が見込まれます。

## 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78,153百万円（前年同四半期比34.1%増）となり、前年同四半期比で増加となりました。

売上高の主な内訳は、不動産販売収入57,882百万円、不動産賃貸収入14,435百万円、不動産フィー収入2,170百万円、売電収入3,048百万円であります。

## (営業利益)

事業拡大や新規事業への先行投資等に伴う、販売費及び一般管理費901百万円の増加を、不動産販売収入や不動産賃貸収入の増加等が上回った結果、営業利益は、25,032百万円（前年同四半期比21.8%増）となり、前年同四半期比で増加となりました。

## (営業外損益)

営業外収益は162百万円（前年同四半期比7.0%増）となりました。

前年同四半期比で増加となった要因は、デリバティブ評価益53百万円の計上であります。その他の収益内訳は、受取配当金74百万円であります。

営業外費用は、デリバティブ評価損が減少した一方、物件の取得・売却に係る融資関連費用等が増加し、2,529百万円（前年同四半期比3.6%増）となりました。

主な内訳は、支払利息1,734百万円、融資関連費用522百万円、デリバティブ評価損55百万円であります。

## (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6,775百万円、非支配株主に帰属する四半期純利益は936百万円となりました。

これらの結果、親会社株主に帰属する四半期純利益は15,141百万円（前年同四半期比24.3%増）となりました。

## ③キャッシュ・フローの状況

当第3四半期における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、40,213百万円となり、前連結会計年度末の45,029百万円と比較して4,815百万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3四半期において、税金等調整前四半期純利益22,853百万円、営業投資有価証券の増減額3,842百万円等により30,051百万円の資金が増加した一方、物件仕入に係る投資および売却等による販売用不動産等の増加額10,009百万円、法人税等の支払額7,548百万円、利息の支払額1,524百万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10,970百万円（前年同四半期は3,469百万円）となりました。

## (投資活動によるキャッシュ・フロー)

当第3四半期において、投資活動によるキャッシュ・フローは△9,015百万円（前年同四半期は△12,142百万円）となりました。主に、有形固定資産の取得による支出10,306百万円、無形固定資産の取得による支出464百万円、投資有価証券の取得による支出2,332百万円があった一方、定期預金等の払戻による収入2,063百万円、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。

## (財務活動によるキャッシュ・フロー)

当第3四半期において、財務活動によるキャッシュ・フローは8,598百万円（前年同四半期は14,026百万円）となりました。これは主に、短期借入金の純増減額969百万円、社債の発行による収入5,828百万円、長期借入れによる収入44,898百万円、長期借入金の返済による支出23,445百万円、長期ノンリコースローンの借入れによる収入5,300百万円、長期ノンリコースローンの返済による支出17,188百万円、配当金の支払額3,415百万円、自己株式の取得による支出2,999百万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340,045百万円となり、前連結会計年度末と比較して、20,701百万円増加（前連結会計年度末比6.5%増加）いたしました。

これは主に、販売用不動産の増加10,678百万円、有形固定資産の増加7,353百万円があったことによるものであります。

## (負債)

負債合計は231,355百万円となり、前連結会計年度末と比較して14,871百万円増加（前連結会計年度末比6.9%増加）いたしました。

これは主に、借入金の増加22,635百万円およびノンリコースローンの減少11,888百万円、社債の増加5,803百万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108,690百万円となり、前連結会計年度末と比較して5,830百万円増加（前連結会計年度末比5.7%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15,141百万円に対し、剰余金の配当3,419百万円、非支配株主持分3,098百万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31.6%（前連結会計年度末比0.7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3四半期連結会計期間 (2019年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	50,225	40,453
受取手形及び売掛金	1,344	1,924
営業貸付金	1,324	1,324
営業投資有価証券	1,218	8,743
販売用不動産	161,322	172,001
その他	2,156	3,056
貸倒引当金	△2	△5
流動資産合計	217,590	227,499
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	24,577	27,127
減価償却累計額	△4,238	△4,798
建物及び構築物 (純額)	20,338	22,329
太陽光発電設備	21,229	22,199
減価償却累計額	△2,170	△2,987
太陽光発電設備 (純額)	19,058	19,212
土地	49,924	52,871
建設仮勘定	956	1,135
建設仮勘定 (太陽光発電設備)	3,656	5,705
その他	1,441	1,712
減価償却累計額	△399	△637
その他 (純額)	1,042	1,075
有形固定資産合計	94,976	102,330
無形固定資産		
のれん	1,346	1,450
借地権	316	435
その他	331	634
無形固定資産合計	1,993	2,519
投資その他の資産		
投資有価証券	2,455	4,875
長期貸付金	10	510
繰延税金資産	177	152
その他	2,231	2,249
貸倒引当金	△91	△91
投資その他の資産合計	4,782	7,695
固定資産合計	101,752	112,545
資産合計	319,343	340,045

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年2月28日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年11月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	3,275	4,244
1年内償還予定の社債	112	274
1年内返済予定の長期借入金	7,881	12,317
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	1,666	1,171
未払法人税等	3,760	3,111
賞与引当金	31	504
その他	5,178	3,921
流動負債合計	21,905	25,545
固定負債		
社債	538	6,179
長期借入金	131,569	148,798
長期ノンリコースローン	51,068	39,674
繰延税金負債	2,164	2,035
長期預り保証金	8,292	8,188
その他	946	932
固定負債合計	194,579	205,809
負債合計	216,484	231,355
純資産の部		
株主資本		
資本金	26,820	26,841
資本剰余金	11,207	11,228
利益剰余金	66,730	78,445
自己株式	△5,988	△8,988
株主資本合計	98,769	107,526
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	386	412
繰延ヘッジ損益	※ △408	※ △438
その他の包括利益累計額合計	△21	△26
新株予約権	827	1,004
非支配株主持分	3,283	185
純資産合計	102,859	108,690
負債純資産合計	319,343	340,045

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書  
 (四半期連結損益計算書)  
 (第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2018年3月1日 至 2018年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年3月1日 至 2019年11月30日)
売上高	58,282	78,153
売上原価	33,332	47,823
売上総利益	24,950	30,330
販売費及び一般管理費	4,396	5,298
営業利益	20,553	25,032
営業外収益		
受取利息	2	4
受取配当金	62	74
為替差益	49	—
デリバティブ評価益	※ 5	※ 53
その他	31	29
営業外収益合計	151	162
営業外費用		
支払利息	1,742	1,734
為替差損	—	39
デリバティブ評価損	※ 220	※ 55
融資関連費用	295	522
その他	183	176
営業外費用合計	2,441	2,529
経常利益	18,264	22,665
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	18,266	22,853
法人税等	5,700	6,775
四半期純利益	12,566	16,077
非支配株主に帰属する四半期純利益	383	936
親会社株主に帰属する四半期純利益	12,183	15,141

(第3四半期連結会計期間)

(単位: 百万円)

	前第3四半期連結会計期間 (自 2018年9月1日 至 2018年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (自 2019年9月1日 至 2019年11月30日)
売上高	32,198	31,968
売上原価	19,702	20,262
売上総利益	12,495	11,705
販売費及び一般管理費	1,524	1,792
営業利益	10,971	9,913
営業外収益		
受取利息	0	1
受取配当金	34	35
為替差益	26	15
デリバティブ評価益	—	236
その他	3	11
営業外収益合計	64	300
営業外費用		
支払利息	602	585
デリバティブ評価損	241	—
融資関連費用	52	91
その他	168	61
営業外費用合計	1,066	738
経常利益	9,970	9,475
特別損失		
固定資産除却損	—	0
特別損失合計	—	0
税金等調整前四半期純利益	9,970	9,475
法人税等	3,059	2,943
四半期純利益	6,911	6,531
非支配株主に帰属する四半期純利益	336	2
親会社株主に帰属する四半期純利益	6,574	6,528

(四半期連結包括利益計算書)  
(第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2018年3月1日 至 2018年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年3月1日 至 2019年11月30日)
四半期純利益	12,566	16,077
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△191	25
繰延ヘッジ損益	※ 17	※ △30
その他の包括利益合計	△173	△4
四半期包括利益	12,393	16,072
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	12,010	15,136
非支配株主に係る四半期包括利益	383	936

(第3四半期連結会計期間)

(単位:百万円)

	前第3四半期連結会計期間 (自 2018年9月1日 至 2018年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (自 2019年9月1日 至 2019年11月30日)
四半期純利益	6,911	6,531
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△84	97
繰延ヘッジ損益	10	△1
その他の包括利益合計	△73	96
四半期包括利益	6,837	6,627
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	6,501	6,625
非支配株主に係る四半期包括利益	336	2

## (3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2018年3月1日 至 2018年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年3月1日 至 2019年11月30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	18,266	22,853
減価償却費	1,217	1,888
株式報酬費用	155	187
のれん償却額	140	130
賞与引当金の増減額 (△は減少)	461	473
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△25	2
受取利息及び受取配当金	△65	△79
支払利息	1,742	1,734
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)	△343	△519
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	△437	3,842
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△11,997	△10,046
前渡金の増減額 (△は増加)	△50	136
前払費用の増減額 (△は増加)	△304	△259
未収入金の増減額 (△は増加)	△228	9
未収消費税等の増減額 (△は増加)	1,024	△432
未払金の増減額 (△は減少)	△1,265	△675
未払費用の増減額 (△は減少)	56	83
預り金の増減額 (△は減少)	178	434
預り保証金の増減額 (△は減少)	△518	△99
その他	442	481
小計	8,444	19,965
利息及び配当金の受取額	65	79
利息の支払額	△1,545	△1,524
法人税等の支払額	△3,530	△7,548
法人税等の還付額	35	0
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,469	10,970
<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	△63	△111
定期預金等の払戻による収入	1,010	2,063
定期預金等の預入義務解除による収入	—	2,970
投資有価証券の取得による支出	△466	△2,332
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	△12,130	△10,306
無形固定資産の取得による支出	△374	△464
出資金の払込による支出	△0	△2
出資金の回収による収入	32	—
差入保証金の差入による支出	△15	△34
差入保証金の回収による収入	0	0
連結子会社の事業譲受に伴う支出	—	△187
貸付けによる支出	—	△737
その他	△168	17
投資活動によるキャッシュ・フロー	△12,142	△9,015

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2018年3月1日 至 2018年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年3月1日 至 2019年11月30日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	5,053	969
社債の発行による収入	69	5,828
社債の償還による支出	△56	△96
長期借入れによる収入	40,153	44,898
長期借入金の返済による支出	△13,606	△23,445
長期ノンリコースローンの借入れによる収入	3,500	5,300
長期ノンリコースローンの返済による支出	△15,478	△17,188
ストックオプションの行使による収入	122	31
自己株式の取得による支出	△2,849	△2,999
非支配株主からの払込みによる収入	90	—
非支配株主への払戻による支出	—	△1,276
配当金の支払額	△2,971	△3,415
非支配株主への配当金の支払額	—	△5
財務活動によるキャッシュ・フロー	14,026	8,598
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)	5,352	10,553
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	△4,843	△15,369
現金及び現金同等物の四半期末残高	39,874	40,213



(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3四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3四半期連結会計期間(2019年11月30日)

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

(四半期連結損益計算書関係)

※ デリバティブ評価損益

前第3四半期連結累計期間(自 2018年3月1日 至 2018年11月30日)

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

当第3四半期連結累計期間(自 2019年3月1日 至 2019年11月30日)

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

(四半期連結包括利益計算書関係)

※ 繰延ヘッジ損益

前第3四半期連結累計期間(自 2018年3月1日 至 2018年11月30日)

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

当第3四半期連結累計期間(自 2019年3月1日 至 2019年11月30日)

金利スワップにより金利上昇時の支払金利増加リスクを低減しており、当該ヘッジ手段の時価評価により生じた評価差額金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3四半期連結累計期間（自 2018年3月1日 至 2018年11月30日）

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

(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額 (注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	1,773	53,508	2,999	58,282	—	58,282
セグメント間の内部 売上高又は振替高	800	1	—	801	△801	—
計	2,574	53,509	2,999	59,083	△801	58,282
セグメント利益	1,571	17,761	1,253	20,586	△32	20,553
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）	1,293	7,477	1,253	10,024	—	—
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）	277	10,284	—	10,562	—	—
セグメント資産	1,923	267,906	27,733	297,563	26,608	324,172
その他の項目						
減価償却費	—	413	787	1,200	16	1,217
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	10,081	2,441	12,523	△175	12,347

(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△32百万円は、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26,608百万円は、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16百万円は、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△175百万円は、セグメント間取引消去額及び各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。

## 2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

## Ⅱ 当第3四半期連結累計期間(自 2019年3月1日 至 2019年11月30日)

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

(単位:百万円)

	報告セグメント				調整額 (注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	2,109	72,995	3,048	78,153	—	78,153
セグメント間の内部 売上高又は振替高	755	1	—	756	△756	—
計	2,865	72,996	3,048	78,910	△756	78,153
セグメント利益	1,696	22,232	1,131	25,060	△28	25,032
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)	1,241	7,525	1,131	9,898	—	—
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)	454	14,707	—	15,161	—	—
セグメント資産	2,114	282,146	31,353	315,614	24,430	340,045
その他の項目						
減価償却費	—	1,047	818	1,865	22	1,888
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	7,039	3,379	10,419	170	10,589

(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。なお、当社の事業拡大や新規事業への先行投資等により、前年同四半期と比較して各セグメントの販売費及び一般管理費の負担分が増加し、セグメント利益に影響しております。

2. セグメント利益の調整額△28百万円は、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24,430百万円は、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22百万円は、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170百万円は、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)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、前第3四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。

## Ⅲ 前第3四半期連結会計期間（自 2018年9月1日 至 2018年11月30日）

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

(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額 (注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	570	30,755	872	32,198	—	32,198
セグメント間の内部 売上高又は振替高	331	0	—	331	△331	—
計	901	30,756	872	32,529	△331	32,198
セグメント利益	558	10,141	284	10,983	△12	10,971
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）	432	2,924	284	3,640	—	—
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）	126	7,217	—	7,343	—	—
セグメント資産	1,923	267,906	27,733	297,563	26,608	324,172
その他の項目						
減価償却費	—	153	262	415	6	422
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	8,022	1,461	9,483	△220	9,262

(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△12百万円は、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26,608百万円は、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△220百万円は、セグメント間取引消去額及び各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。

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

## IV 当第3四半期連結会計期間(自 2019年9月1日 至 2019年11月30日)

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

(単位:百万円)

	報告セグメント				調整額 (注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	945	30,076	945	31,968	—	31,968
セグメント間の内部 売上高又は振替高	238	0	—	238	△238	—
計	1,184	30,077	945	32,207	△238	31,968
セグメント利益	788	8,859	297	9,945	△32	9,913
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)	451	2,457	297	3,207	—	—
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)	336	6,401	—	6,738	—	—
セグメント資産	2,114	282,146	31,353	315,614	24,430	340,045
その他の項目						
減価償却費	—	359	278	638	9	647
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	1,294	1,157	2,451	56	2,508

(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。なお、当社の事業拡大や新規事業への先行投資等により、前年同四半期と比較して各セグメントの販売費及び一般管理費の負担分が増加し、セグメント利益に影響しております。

2. セグメント利益の調整額△32百万円は、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24,430百万円は、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56百万円は、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)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、前第3四半期連結会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。

## 3. 補足情報

投資家及び株主の皆様の投資判断に有用な情報の開示拡充という観点から、補足情報として、連結会計年度における各四半期（会計期間）の連結キャッシュ・フロー計算書を継続的に開示しております。

第3四半期における連結キャッシュ・フロー計算書（会計期間）

（単位：百万円）

	前第3四半期 連結会計期間 (自 2018年9月1日 至 2018年11月30日)	当第3四半期 連結会計期間 (自 2019年9月1日 至 2019年11月30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	9,970	9,475
減価償却費	422	647
株式報酬費用	47	63
のれん償却額	46	42
賞与引当金の増減額（△は減少）	212	225
貸倒引当金の増減額（△は減少）	0	1
受取利息及び受取配当金	△34	△36
支払利息	602	585
売上債権の増減額（△は増加）	109	△341
営業投資有価証券の増減額（△は増加）	△12	205
販売用不動産の増減額（△は増加）	4,135	9,262
前渡金の増減額（△は増加）	19	241
前払費用の増減額（△は増加）	△206	△24
未収入金の増減額（△は増加）	△171	△87
未収消費税等の増減額（△は増加）	75	412
未払金の増減額（△は減少）	△672	89
未払費用の増減額（△は減少）	28	28
預り金の増減額（△は減少）	△209	△198
預り保証金の増減額（△は減少）	177	△63
その他	420	229
小計	14,961	20,758
利息及び配当金の受取額	34	36
利息の支払額	△504	△495
法人税等の支払額	△722	△2,159
法人税等の還付額	33	0
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,803	18,139
<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	△5	△2
定期預金等の払戻による収入	1,000	0
定期預金等の預入義務解除による収入	—	2,970
投資有価証券の取得による支出	△440	△500
有形固定資産の取得による支出	△9,089	△2,355
無形固定資産の取得による支出	△15	△148
出資金の払込による支出	△0	△0
差入保証金の差入による支出	△0	△13
差入保証金の回収による収入	0	0
貸付けによる支出	—	△645
その他	7	4
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,542	△691

(単位：百万円)

	前第3四半期 連結会計期間 (自 2018年9月1日 至 2018年11月30日)	当第3四半期 連結会計期間 (自 2019年9月1日 至 2019年11月30日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△889	△871
社債の発行による収入	69	2,969
社債の償還による支出	—	△40
長期借入れによる収入	15,297	4,650
長期借入金の返済による支出	△8,941	△5,582
長期ノンリコースローンの返済による支出	△4,628	△8,919
ストックオプションの行使による収入	1	28
自己株式の取得による支出	△2,849	△2,232
非支配株主からの払込みによる収入	90	—
配当金の支払額	△0	△0
非支配株主への配当金の支払額	—	△4
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,850	△10,004
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)	3,410	7,443
現金及び現金同等物の四半期首残高	40,487	37,208
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△4,023	△4,438
現金及び現金同等物の四半期末残高	39,874	40,213