

2021年2月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年7月14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) 上席執行役財務本部長 (氏名) 坂松 孝紀 TEL 03-3502-4818
四半期報告書提出予定日 2020年7月15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. 2021年2月期第1四半期の連結業績 (2020年3月1日~2020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	%
2021年2月期第1四半期	22,730	△13.5	3,650	△57.2	3,303	△56.6	2,164	△54.6
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

(注) 包括利益 2021年2月期第1四半期 1,934百万円 (△65.8%) 2020年2月期第1四半期 5,651百万円 (63.9%)

	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	%
2021年2月期第1四半期	4.49	△54.0	-	-
2020年2月期第1四半期	9.76	36.5	9.76	36.6

(注) 当第1四半期連結累計期間の潜在株式調整後1株当たり四半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が、1株当たり四半期純利益と同額の4.49円となります。

(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		
2021年2月期第1四半期	334,659		100,177		29.6	205.50		
2020年2月期	333,726		101,607		30.1	208.49		

(参考) 自己資本 2021年2月期第1四半期 98,997百万円 2020年2月期 100,434百万円

(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	
2021年2月期第1四半期	12,118		△10,640		1,617		43,922	
2020年2月期第1四半期	632		△3,110		△514		35,522	

(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)
2021年2月期第1四半期 1,780百万円 2020年2月期第1四半期 4,187百万円

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			
2020年2月期	円 銭 -	円 銭 0.00	円 銭 -	円 銭 7.00	円 銭 7.00	百万円 3,372	% 41.5	% 3.4
2021年2月期	円 銭 -	円 銭 0.00	円 銭 -	円 銭 7.00	円 銭 7.00		% 42.2~ 96.4	

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無: 有

(注) 2021年2月期の配当予想の詳細は、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想情報に関する説明」をご覧ください。

3. 2021年2月期の連結業績予想 (2020年3月1日~2021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	12,900	△53.5	10,400	△57.4	8,000	△2.5	16.60	△1.7
	~7,400	~△73.3	~5,000	△79.5	~3,500	~△57.3	~7.26	~△57.0

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無: 有

(注) 2021年2月期の連結業績予想につきましては、現時点での想定に基づき、レンジでの開示といたします。詳細は、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。

※ 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）：無

(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）	2021年2月期1Q	505,371,918株	2020年2月期	505,368,918株
② 期末自己株式数	2021年2月期1Q	23,637,400株	2020年2月期	23,637,400株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2021年2月期1Q	481,734,257株	2020年2月期1Q	488,510,230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
(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、国内外における新型コロナウイルス感染症（以下「コロナ」という。）の影響により、急速に落ち込んでおります。企業収益の悪化により設備投資が減少するとともに、失業率は増加傾向にあります。また、緊急事態宣言の発令により個人消費はリーマン・ショックを上回る落ち込みとなりました。このような状況下において、政府は企業の資金繰り支援の強化や家賃支援給付金の創設等を盛り込んだ2020年度の第2次補正予算を策定し、景気のさらなる落ち込みの回避を図っております。

当社が属する不動産業界において、増加基調にあったオフィス需要は、依然として高い稼働率を維持しているものの、テレワークの拡大により将来の減少が懸念されます。また、コロナの大きな影響を受けたホテル産業においては、全世界的に人の移動が制限され、需要が激減しました。一方、収益の安定性が高い賃貸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。

クリーンエネルギー事業においては、収益が経済環境に左右されない、安定性の高い事業として再び注目され、東京証券取引所インフラ市場においても、投資口価格は底堅く推移しております。

主な取組み

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、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）

コロナの影響により、賃貸市場は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や商業施設では、感染拡大防止に努めるための休館や外出自粛の影響により、テナント様の売上が大きく落ち込んでおります。当社におきましても、テナント様とのコミュニケーションをより充実させ、政府や自治体からの要請を踏まえ、必要に応じて賃料の支払猶予や減免等の対応を講じております。一方、オフィスビルや賃貸住宅、物流施設では、大きな影響は顕在化しておらず、安定的に推移しております。とりわけ、収益の安定性がより高い賃貸住宅においては、投資家の投資ニーズが継続しており、当第1四半期における売却は、賃貸住宅を中心に売上高が167億円、取得額は103億円となりました。

（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、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。）、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。なお、いちごホテルでは、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導入しております。このため、コロナの拡大等によりホテルオペレーターの収益に連動する変動賃料が発生せず、いちごホテルが収受する賃料の減少が生じた場合においては、当社のベース運用フィーが減少するリスクがあります。

- ・ 「クリーンエネルギー事業」

当第1四半期は、3発電所（パネル出力8MW）が新たに発電を開始しております。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、より安定性の高い当事業では、順調に新たな発電所が稼働し、当第1四半期末時点におけるパネル出力は115MW、前年同期比で33%の増加となりました。また、当期は第2四半期以降に、いちご初となる風力発電所を含め、4発電所（13MW）の発電開始を予定しており、さらなる売電収入の増加が見込まれます。

「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。今後もこの方針を継続し、当社の心築をよりサステナブルな事業へ進展させております。

- ・ 徹底的なキャッシュ・フロー経営

当社は、これまでも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、心築資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、当第1四半期末における心築資産の固定資産比率は84.4%（注）です。

（注）当社が保有する不動産のうち、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心築資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、昨年、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。加えて、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、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、今後はより多くの宿泊施設に提供してまいります。

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。

また、不動産とのビジネスシナジーのある「TSUBASA+」への出資も行っております。

「TSUBASA+」は、スマートフォンのGPS機能を活用した仮想×現実のリアルワールドゲームです。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。

業績の詳細

当第1四半期の業績は、売上高22,730百万円（前年同四半期比13.5%減）、営業利益3,650百万円（同57.2%減）、経常利益3,303百万円（同56.6%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益2,164百万円（同54.6%減）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、いちごホテルにおいてコロナの影響によりベース運用フィーが減少したこと等によりセグメント売上高642百万円（前年同四半期比29.8%減）、セグメント利益334百万円（同35.7%減）となりました。

(ii) 心築（しんちく）

当第1四半期は、物件の売却が集中した前年同四半期比で売却が少なかったことから、売却益が減少し、加えて、前連結会計年度末に販売用不動産を固定資産へ振替えたことにより減価償却費が増加しました。また、コロナの影響によりホテルを中心とする変動賃料体系の物件の収益が減少したこと等により、当該セグメントの売上高は20,940百万円（前年同四半期比15.0%減）、セグメント利益は2,748百万円（同64.0%減）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、前連結会計年度に竣工した発電所の売電収入が堅調に推移したことや当第1四半期において新たに3つの発電所が売電を開始したこと等により、売上高は1,288百万円（前年同四半期比26.3%増）、セグメント利益は594百万円（同57.4%増）となりました。

②経営成績の分析

(売上高)

連結売上高は、レジデンスを主とした順調な物件の売却による売却益の獲得があったものの、前年同四半期比では売却が減少したこと、コロナの影響によりホテルの収益が減少したこと等により、売上高は22,730百万円（前年同四半期比13.5%減）となり、前年同四半期比で減少となりました。

売上高の主な内訳は、不動産販売収入16,782百万円、不動産賃貸収入4,097百万円、不動産フィー収入488百万円、売電収入1,288百万円であります。

(営業利益)

営業利益は、前述の通り不動産販売収入、不動産賃貸収入が減少した一方、販売費及び一般管理費が119百万円減少したこと等により、3,650百万円（前年同四半期比57.2%減）となり、前年同四半期比で減少となりました。

(営業外損益)

営業外収益は314百万円（前年同四半期比490.9%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239百万円の計上であります。その他の主な収益内訳は、受取配当金54百万円であります。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、融資関連費用が減少した為、660百万円（前年同四半期比32.8%減）となりました。

主な内訳は、支払利息573百万円であります。

(特別損益)

特別損失は115百万円（前年同四半期比322.7%増）となりました。

主な内訳は、投資有価証券評価損114百万円であります。

(親会社株主に帰属する四半期純利益)

法人税等は1,023百万円、非支配株主に帰属する四半期純利益は1百万円となりました。

これらの結果、親会社株主に帰属する四半期純利益は2,164百万円(前年同四半期比54.6%減)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は、43,922百万円となり、前連結会計年度末の40,826百万円と比較して3,095百万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1四半期において、税金等調整前四半期純利益3,188百万円、売上債権の増減額622百万円等により4,429百万円の資金の増加、および物件の売却等による販売用不動産等の減少額10,338百万円があった一方、法人税等の支払額2,155百万円、利息の支払額494百万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12,118百万円(前年同四半期は632百万円)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△10,640百万円(前年同四半期は△3,110百万円)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9,612百万円、無形固定資産の取得による支出611百万円、貸付けによる支出368百万円があった一方、出資金の回収による収入15百万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1四半期において、財務活動によるキャッシュ・フローは1,617百万円(前年同四半期は△514百万円)となりました。これは主に、短期借入金の純増減額1,280百万円、長期借入れによる収入13,515百万円、長期借入金の返済による支出9,858百万円、長期ノンリコースローンの返済による支出112百万円、配当金の支払額3,235百万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)

資産合計は334,659百万円となり、前連結会計年度末と比較して、932百万円増加(前連結会計年度末比0.3%増加)いたしました。

これは主に、販売用不動産の減少10,135百万円に対して、有形固定資産の増加7,968百万円、現金及び預金の増加3,096百万円があったことによるものであります。

(負債)

負債合計は234,481百万円となり、前連結会計年度末と比較して2,362百万円増加(前連結会計年度末比1.0%増加)いたしました。

これは主に、借入金が4,937百万円増加した一方、ノンリコースローンが112百万円減少、未払法人税等が1,358百万円減少したことによるものであります。

(純資産)

純資産合計は100,177百万円となり、前連結会計年度末と比較して1,430百万円減少(前連結会計年度末比1.4%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2,164百万円に対し、剰余金の配当3,372百万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29.6%(前連結会計年度末比0.5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

本四半期決算短信と同日付で、連結業績予想を上方修正するとともに、配当予想を設定しております。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。

当期におきましては、コロナの世界的な感染拡大による不動産業界への影響が現時点において不透明であることから、当期の連結業績予想をレンジにて設定しております。

配当予想につきましては、当社の累進的配当政策に基づき、前期と同額の1株当たり7円としております。

現時点において、コロナの拡大から、当社が保有するホテルおよび商業施設の売上減少により賃料に影響が生じておりますが、当該心築資産の評価額に影響を与えるものではないと認識しております。

	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
前回予想 (A) (2020年4月16日発表)	6,200～12,900	3,400～10,400	2,000～8,000	4.15～16.60
今回予想 (B)	7,400～12,900	5,000～10,400	3,500～8,000	7.26～16.60
下限値の増減額 (B) - (A)	+1,200	+1,600	+1,500	+3.11
下限値の増減率	+19.4%	+47.1%	+75.0%	+74.9%
(参考)2020年2月期実績	27,721	24,395	8,201	16.89

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 (2020年2月29日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	41,067	44,164
受取手形及び売掛金	2,308	1,686
営業貸付金	1,324	1,324
営業投資有価証券	902	597
販売用不動産	68,290	58,154
その他	3,721	4,324
貸倒引当金	△6	△7
流動資産合計	117,608	110,244
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	60,131	63,818
減価償却累計額	△5,080	△5,682
建物及び構築物 (純額)	55,050	58,135
太陽光発電設備	26,713	28,049
減価償却累計額	△3,287	△3,634
太陽光発電設備 (純額)	23,425	24,415
土地	122,114	124,773
建設仮勘定	2,432	4,484
建設仮勘定 (太陽光発電設備)	2,058	1,140
その他	1,844	2,013
減価償却累計額	△727	△795
その他 (純額)	1,116	1,218
有形固定資産合計	206,198	214,167
無形固定資産		
のれん	1,090	1,062
借地権	687	1,132
その他	705	834
無形固定資産合計	2,482	3,028
投資その他の資産		
投資有価証券	4,321	4,518
長期貸付金	510	10
繰延税金資産	568	580
その他	2,128	2,200
貸倒引当金	△91	△91
投資その他の資産合計	7,436	7,217
固定資産合計	216,118	224,414
資産合計	333,726	334,659

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年2月29日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年5月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	3,086	4,366
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	12,277	12,734
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	1,178	1,178
未払法人税等	2,416	1,057
賞与引当金	33	205
その他	5,013	3,987
流動負債合計	24,280	23,804
固定負債		
社債	6,082	6,111
長期借入金	151,483	154,683
長期ノンリコースローン	39,156	39,043
繰延税金負債	1,890	1,892
長期預り保証金	8,118	8,049
その他	1,107	896
固定負債合計	207,838	210,677
負債合計	232,119	234,481
純資産の部		
株主資本		
資本金	26,885	26,886
資本剰余金	11,272	11,272
利益剰余金	71,505	70,297
自己株式	△8,988	△8,988
株主資本合計	100,674	99,468
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	158	△64
繰延ヘッジ損益	※ △397	※ △406
その他の包括利益累計額合計	△239	△470
新株予約権	988	996
非支配株主持分	184	183
純資産合計	101,607	100,177
負債純資産合計	333,726	334,659

(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)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2019年3月1日 至 2019年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年3月1日 至 2020年5月31日)
売上高	26,290	22,730
売上原価	15,994	17,440
売上総利益	10,295	5,289
販売費及び一般管理費	1,758	1,638
営業利益	8,537	3,650
営業外収益		
受取利息	1	3
受取配当金	35	54
デリバティブ評価益	※ 0	※ 239
その他	15	16
営業外収益合計	53	314
営業外費用		
支払利息	558	573
為替差損	39	9
デリバティブ評価損	※ 98	※ 10
融資関連費用	236	7
その他	49	59
営業外費用合計	982	660
経常利益	7,607	3,303
特別利益		
投資有価証券売却益	11	—
関係会社株式交換益	169	—
その他	35	—
特別利益合計	215	—
特別損失		
固定資産除却損	27	0
投資有価証券評価損	—	114
特別損失合計	27	115
税金等調整前四半期純利益	7,796	3,188
法人税等	2,094	1,023
四半期純利益	5,701	2,165
非支配株主に帰属する四半期純利益	932	1
親会社株主に帰属する四半期純利益	4,768	2,164

(四半期連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2019年3月1日 至 2019年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年3月1日 至 2020年5月31日)
四半期純利益	5,701	2,165
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△37	△222
繰延ヘッジ損益	* △12	* △8
その他の包括利益合計	△49	△231
四半期包括利益	5,651	1,934
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	4,718	1,933
非支配株主に係る四半期包括利益	932	1

(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 2019年3月1日 至 2019年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年3月1日 至 2020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	7,796	3,188
減価償却費	610	1,046
株式報酬費用	62	8
のれん償却額	43	27
賞与引当金の増減額 (△は減少)	250	172
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	0	0
受取利息及び受取配当金	△37	△58
支払利息	558	573
関係会社株式交換益	△169	—
投資有価証券売却損益 (△は益)	△11	—
投資有価証券評価損益 (△は益)	—	114
売上債権の増減額 (△は増加)	△326	622
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	611	305
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△3,380	10,114
出資金評価損	0	3
前渡金の増減額 (△は増加)	122	291
前払費用の増減額 (△は増加)	△119	△228
未収入金の増減額 (△は増加)	51	△20
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△32	△99
未払金の増減額 (△は減少)	△824	△1,079
未払費用の増減額 (△は減少)	104	97
預り金の増減額 (△は減少)	595	△1
預り保証金の増減額 (△は減少)	△297	△67
その他	△190	△301
小計	5,418	14,710
利息及び配当金の受取額	37	58
利息の支払額	△463	△494
法人税等の支払額	△4,358	△2,155
営業活動によるキャッシュ・フロー	632	12,118
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	△3	△2
定期預金等の払戻による収入	2,009	—
投資有価証券の取得による支出	△93	△46
投資有価証券の売却による収入	111	—
有形固定資産の取得による支出	△5,000	△9,612
無形固定資産の取得による支出	△70	△611
出資金の払込による支出	△2	△3
出資金の回収による収入	—	15
差入保証金の差入による支出	△20	△0
貸付けによる支出	△40	△368
その他	△1	△11
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,110	△10,640

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2019年3月1日 至 2019年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年3月1日 至 2020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)	3,192	1,280
社債の発行による収入	—	70
社債の償還による支出	—	△40
長期借入れによる収入	14,805	13,515
長期借入金の返済による支出	△12,164	△9,858
長期ノンリコースローンの返済による支出	△1,727	△112
ストックオプションの行使による収入	—	1
非支配株主への払戻による支出	△1,276	—
配当金の支払額	△3,342	△3,235
非支配株主への配当金の支払額	—	△1
財務活動によるキャッシュ・フロー	△514	1,617
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)	△2,991	3,095
現金及び現金同等物の期首残高	45,029	40,826
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△6,514	—
現金及び現金同等物の四半期末残高	35,522	43,922

(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。

(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(2020年2月29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(2020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。

当第1四半期連結累計期間(自2020年3月1日至2020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。

当第1四半期連結累計期間(自2020年3月1日至2020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、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

I 前第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）	408	2,512	377	3,298	—	—
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）	111	5,132	—	5,243	—	—
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。

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2020年3月1日至2020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	501	20,940	1,288	22,730	-	22,730
セグメント間の内部 売上高又は振替高	140	0	-	141	△141	-
計	642	20,940	1,288	22,871	△141	22,730
セグメント利益	334	2,748	594	3,677	△26	3,650
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)	301	1,206	594	2,102	-	-
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)	32	1,541	-	1,574	-	-
セグメント資産	1,614	271,128	32,311	305,054	29,604	334,659
その他の項目						
減価償却費	-	691	348	1,039	9	1,049
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	-	9,027	507	9,534	54	9,589

(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。

2. セグメント利益の調整額△26百万円は、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29,604百万円は、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54百万円は、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。