

平成27年2月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成27年1月13日

上場取引所 東

上場会社名 いちごグループホールディングス株式会社
 コード番号 2337 URL <http://www.ichigo-holdings.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表執行役社長 (氏名) 岩崎 謙治
 問合せ先責任者 (役職名) 常務執行役財務本部長 (氏名) 南川 孝 TEL 03-3502-4818
 四半期報告書提出予定日 平成27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. 平成27年2月期第3四半期の連結業績（平成26年3月1日～平成26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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年2月期第3四半期	14,748	△48.6	4,506	40.8	3,888	27.4	3,564	△3.6
26年2月期第3四半期	28,685	147.6	3,199	172.6	3,051	184.1	3,695	291.3

(注) 包括利益 27年2月期第3四半期 4,566百万円 (27.0%) 26年2月期第3四半期 3,596百万円 (147.2%)

	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
27年2月期第3四半期	7.16	7.10
26年2月期第3四半期	8.22	8.10

(注) 当社は、平成25年9月1日付で普通株式1株につき200株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり四半期純利益及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益を算定しております。

(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
27年2月期第3四半期	161,961	55,098	32.4	105.17
26年2月期	114,944	50,842	42.2	97.42

(参考) 自己資本 27年2月期第3四半期 52,441百万円 26年2月期 48,460百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	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
26年2月期	—	0.00	—	1.10	1.10
27年2月期	—	0.00	—	—	—
27年2月期(予想)	—	—	—	1.30	1.30

(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. 平成27年2月期の連結業績予想（平成26年3月1日～平成27年2月28日）

(%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		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	42,000	19.7	7,700	96.8	6,500	80.7	6,055	33.8	12.16

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※平成27年2月期の連結業績予想における1株当たり当期純利益については、平成26年12月31日時点における発行済株式数が期末まで変動しなかったものとみなして計算した期中平均株式数に基づいて算出してあります。

※ 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）合同会社大森ホールディングス匿名組合
 除外 ー 社（社名）
- (2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：無
- (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 : 有
 - 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）	27年2月期3Q	500,350,200株	26年2月期	499,432,200株
② 期末自己株式数	27年2月期3Q	1,712,000株	26年2月期	1,978,000株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	27年2月期3Q	497,744,978株	26年2月期3Q	449,568,023株

(注) 当社は、平成25年9月1日付で普通株式1株につき200株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、発行済株式数（普通株式）を算定しております。

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外ではありますが、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期連結財務諸表のレビュー手続は終了しております。

※ 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）4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。

○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	4
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	4
2. サマリー情報（注記事項）に関する事項	4
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	4
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	4
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	4
3. 四半期連結財務諸表	5
(1) 四半期連結貸借対照表	5
(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	7
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間	7
第3四半期連結会計期間	8
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	9
第3四半期連結会計期間	10
(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
(セグメント情報等)	13
(四半期連結損益計算書に関する注記)	17
(重要な後発事象)	17

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

文中の将来に関する事項は、当四半期決算短信提出日現在において当社グループが判断したものであります。

①業績の状況

当第3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、個人消費などに弱さがみられるものの、緩やかな回復基調が継続しております。先行きにつきましても、当面弱さが残るものの、雇用・所得環境が改善していく中で次第に持ち直していくことが期待されております。

当社グループの属する不動産業界におきましては、良好な資金調達環境を背景に、物件取得意欲は引き続き強く、J-REITに加え事業会社や私募ファンド投資家による大規模な不動産売買取引も活発化しております。また、東京都心におけるオフィスビルの平均空室率は引き続き低下傾向であり、空室率の低下に合わせて、平均月額賃料につきましても小幅な上昇が続いております。

クリーンエネルギーにおきましては、電気事業者による全量固定価格買取制度開始以降、太陽光発電について、住宅用に加え、遊休地を活用したメガソーラーや工場の屋根等を活用した設備など非住宅用の設備設置が大幅に普及し、電力小売自由化も進むなかで新規事業者の参入も増加しております。

またそのなかで、経済産業省より事業の認定を受けて買取枠を確保後、買取枠を転売するためなどの理由で事業を開始しない事業者が多く発生した事を背景に、送電容量を超えて多くの業者が太陽光発電に参入したことで、経済産業省により固定価格買取制度の運用の抜本的な見直しが検討され、今後新たに申請される発電所等においては、先行きの不透明感に対する懸念が危惧され、実際に事業化出来る発電事業者の選別が加速するものと考えられます。

当社グループでは、こうした環境下において、いちご不動産投資法人（証券コード8975、以下「いちごリート」という。）の成長をサポートするためのリートブリッジ案件、バリューアップ案件及び長期保有型案件への積極的な投資や、クリーンエネルギー（太陽光発電等）事業への成長投資と事業化を予定どおり行い、安定収益を拡大しております。また、合わせてバリューアップ案件の譲渡やいちごリートの成長戦略に基づく「戦略的な資産の組換え」に際しての物件供給を行うなど、中期経営計画「Shift Up 2016」の完全実現に向け、以下の事項を実施してまいりました。

- ・ 成長投資の拡大（いちごリートブリッジ案件、バリューアップ案件、長期保有型案件等）
- ・ クリーンエネルギー（太陽光発電等）事業の規模拡大及び事業化の進展
- ・ いちごリートの成長加速への全面的なサポートによる安定収益の拡大
- ・ 運用資産の環境対応、耐震性、機能性の向上等バリューアップの推進
- ・ 徹底した現場主義の実現による高水準の物件管理サービス提供、リーシング強化
- ・ 調達期間の長期化、金利の低減等借入条件の改善
- ・ メガバンクとの取引拡大、新規取引行開拓等戦略的バンクフォーメーションの推進
- ・ 資産の売却による資金回収及び売却益の獲得
- ・ いちごブランディングの積極的な推進
- ・ 東京証券取引所第一部への市場変更に向けたプロジェクトの推進

この結果、当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高14,748百万円（前年同四半期比48.6%減）、営業利益4,506百万円（同40.8%増）、経常利益3,888百万円（同27.4%増）、四半期純利益3,564百万円（同3.6%減）となりました。

なお、当第3四半期において、前述いちごリートの戦略的な資産の組換えに際し、スポンサーサポートとして、いちごリートに対し全7物件の物件供給を実行するとともに、いちごリートの保有しているレジデンス15物件を取得することを決定したことにより、第4四半期において、当該物件の譲渡及び取得に係る売上高約211億円、売上総利益約21億円の計上を予定しております。

また、当第3四半期連結累計期間の業績においても、前年同四半期に比して販売用不動産売却に伴う売上高は減少したものの、利益率の高い案件の売却に伴い売却益は増加し、さらに積極的な新規投資による賃貸収入が増加したため、営業利益及び経常利益は増益となっております。四半期純利益につきましては、前年同四半期において売買利益受領益及び投資有価証券売却益等の特別利益を計上したことにより、前年同四半期に比して減少しております。

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、前年同四半期に比して、施設管理受託収入等が増加した一方、運用する私募ファンドの保有不動産の売却等に伴う一過性のフィー収入が減少したことにより、セグメントの売上高は3,602百万円（前年同四半期比10.8%減）、セグメント利益は181百万円（同81.9%減）となりました。

(ii) 不動産賃貸

当該セグメントの業績につきましては、前年同四半期に比して、販売用不動産の売却額が減少したものの、長期保有を目的とした案件やリートブリッジを目的とした案件への積極的な投資を実施したことによる賃貸収入の拡大により、セグメントの売上高は3,658百万円（前年同四半期比12.2%増）、セグメント利益は2,006百万円（同111.0%増）となりました。

(iii) 不動産再生

当該セグメントの業績につきましては、前年同四半期に比して、販売用不動産の売却額が減少したことから、当該セグメントの売上高は7,652百万円(前年同四半期比64.3%減)となりましたが、一方で大きなバリュアアップによる利益率の高い案件の売却に伴い売却益は増加し、かつ、バリュアアップが見込める案件への積極的な投資を実施し、賃料収入を着実に獲得したことにより、セグメント利益は2,768百万円(同69.0%増)となりました。

(iv) 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、前連結会計年度より着手してまいりました太陽光発電において、いちご前橋苗ヶ島ECO発電所、いちご室蘭八丁平ECO発電所、いちご伊予中山町出淵ECO発電所、いちご府中上下町矢野ECO発電所、いちご遠軽清川ECO発電所、いちご湧別芭露ECO発電所、いちご別海川上町ECO発電所、いちご豊頃佐々田町ECO発電所、いちご中標津緑が丘ECO発電所がそれぞれ売電を開始したことにより、当該セグメントの売上高は440百万円(前年同四半期比392.5%増)となりましたが、現在開発中である発電所の先行コストを負担していることにより、セグメント利益は△68百万円(前年同四半期は△188百万円)となりました。

(v) その他

当該セグメントの業績につきましては、前年同四半期に比して営業投資有価証券の売却額が減少したことにより売上高が減少し、当該セグメントの売上高は25百万円(前年同四半期比96.2%減)、セグメント利益は△45百万円(前年同四半期は103百万円)となりました。

②経営成績の分析

(売上高)

当第3四半期連結累計期間における連結売上高は14,748百万円(前年同四半期比48.6%減)となりました。

これは主に、不動産販売収入4,103百万円、不動産賃貸収入6,453百万円、不動産フィー収入1,044百万円、施設管理受託収入1,919百万円があったことによるものであります。

(営業利益)

当第3四半期連結累計期間における営業利益は4,506百万円(前年同四半期比40.8%増)となりました。

これは主に、不動産の販売及び賃貸に係る売上原価5,285百万円、施設管理受託に係る売上原価1,602百万円、販売費及び一般管理費2,949百万円があったことによるものであります。

(営業外損益)

当第3四半期連結累計期間における営業外収益は161百万円(前年同四半期比20.1%減)となりました。

これは主に、負ののれん償却額67百万円及び受取配当金72百万円があったことによるものであります。

当第3四半期連結累計期間における営業外費用は779百万円(前年同四半期比123.0%増)となりました。

これは主に、支払利息699百万円があったことによるものであります。

(特別損益)

当第3四半期連結累計期間における特別利益は57百万円(前年同四半期比91.5%減)となりました。

これは、関係会社株式償還差益57百万円があったことによるものであります。

(四半期純利益)

当第3四半期連結累計期間における四半期純利益につきましては、前年同四半期において売買利益受領益及び投資有価証券売却益等の特別利益を計上したことにより、3,564百万円(前年同四半期比3.6%減)となりました。

③キャッシュ・フローの状況

当第3四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、18,687百万円となり、前連結会計年度末の24,581百万円と比して5,893百万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3四半期連結累計期間において営業活動により使用した資金は29,831百万円(前年同四半期は3,221百万円の収入)となりました。

これは主に、税金等調整前四半期純利益3,946百万円、取得等による販売用不動産の増加額36,594百万円、預り保証金の増加額1,853百万円及び営業投資有価証券の減少額1,078百万円があったことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当第3四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10,030百万円(前年同四半期比37.0%増)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8,319百万円及び新規連結子会社の取得による支出1,349百万円があったことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当第3四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34,100百万円(前年同四半期比498.3%増)となりました。

これは主に、長期借入れによる収入37,362百万円、長期借入金の返済による支出4,241百万円、長期ノンリコースローンの借入れによる収入4,200百万円、長期ノンリコースローンの返済による支出3,058百万円、配当金の支払額542百万円及び短期借入金の純増額262百万円があったことによるものであります。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第3四半期連結会計期間末における資産合計は161,961百万円となり、前連結会計年度末と比較して47,016百万円増加(前連結会計年度末比40.9%増)いたしました。

これは主に、販売用不動産の増加37,996百万円、有形固定資産の増加13,902百万円に対して、現金及び預金の減少5,893百万円があったことによるものであります。

(負債)

当第3四半期連結会計期間末における負債合計は106,862百万円となり、前連結会計年度末と比較して42,760百万円増加(前連結会計年度末比66.7%増)いたしました。

これは主に、借入金等の増加39,915百万円及び長期預り保証金の増加2,082百万円があったことによるものであります。

(純資産)

当第3四半期連結会計期間末における純資産合計は55,098百万円となり、前連結会計年度末と比較して4,256百万円増加(前連結会計年度末比8.4%増)いたしました。

これは主に、四半期純利益の計上3,564百万円、剰余金の配当547百万円及びその他有価証券評価差額金の増加790百万円並びに少数株主持分の増加210百万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32.4%(前連結会計年度末比9.8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

平成26年4月17日付「平成26年2月期決算短信」において公表しております平成27年2月期の業績予想から変更はありません。

また、1株当たり当期純利益につきましては、平成26年12月31日時点における発行済株式数が当連結会計年度末まで変動しなかったものとみなして計算した期中平均株式数に基づいて算出しております。

2. サマリー情報(注記事項)に関する事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

合同会社大森ホールディングス匿名組合につきましては、第1四半期連結会計期間に新たに持分を取得したため、連結の範囲に含めております。

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

該当事項はありません。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

(連結財務諸表に関する会計基準等の適用)

第1四半期連結会計期間より、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成23年3月25日)、「一定の特別目的会社に係る開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第15号 平成23年3月25日)、「連結財務諸表における子会社及び関連会社の範囲の決定に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第22号 平成23年3月25日)及び「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第20号 平成23年3月25日)を適用し、投資事業組合等1社を連結子会社としました。

新たに連結子会社となる投資事業組合等1社への会計基準等の適用については、「連結財務諸表に関する会計基準」第44-4項(4)に定める経過的な扱いに従っており、適用初年度の期首において投資事業組合等1社に関する資産及び負債の全てを時価により評価しております。

この結果、当第3四半期連結累計期間の期首の利益剰余金が97百万円増加しております。

3. 四半期連結財務諸表

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年2月28日)	当第3四半期連結会計期間 (平成26年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	24,991	19,097
受取手形及び売掛金	451	822
営業貸付金	1,100	2,100
営業投資有価証券	3,583	1,762
販売用不動産	54,084	92,080
繰延税金資産	576	608
その他	1,384	1,788
貸倒引当金	△410	△476
流動資産合計	85,761	117,784
固定資産		
有形固定資産		
土地	12,433	20,798
その他(純額)	8,867	14,404
有形固定資産合計	21,300	35,202
無形固定資産		
のれん	2,221	2,117
借地権	392	392
その他	71	28
無形固定資産合計	2,686	2,538
投資その他の資産		
投資有価証券	4,278	5,203
長期貸付金	13	12
繰延税金資産	222	220
その他	780	1,094
貸倒引当金	△97	△96
投資その他の資産合計	5,196	6,435
固定資産合計	29,183	44,176
資産合計	114,944	161,961

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年2月28日)	当第3四半期連結会計期間 (平成26年11月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	132	189
短期借入金	950	1,213
短期ノンリコースローン	-	48
1年内返済予定の長期借入金	3,123	3,759
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	428	1,225
未払法人税等	96	146
繰延税金負債	24	31
賞与引当金	14	222
その他	2,817	3,291
流動負債合計	7,588	10,126
固定負債		
ノンリコース社債	-	100
長期借入金	26,126	58,612
長期ノンリコースローン	24,178	29,764
繰延税金負債	1,213	1,216
長期預り保証金	4,770	6,853
負ののれん	180	112
その他	44	75
固定負債合計	56,513	96,735
負債合計	64,102	106,862
純資産の部		
株主資本		
資本金	26,443	26,479
資本剰余金	10,808	10,852
利益剰余金	10,891	14,006
自己株式	△92	△80
株主資本合計	48,050	51,258
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	400	1,190
繰延ヘッジ損益	-	△19
為替換算調整勘定	9	11
その他の包括利益累計額合計	409	1,183
新株予約権	121	185
少数株主持分	2,261	2,471
純資産合計	50,842	55,098
負債純資産合計	114,944	161,961

(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 (自平成25年3月1日 至平成25年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成26年3月1日 至平成26年11月30日)
売上高	28,685	14,748
売上原価	22,888	7,292
売上総利益	5,796	7,456
販売費及び一般管理費	2,596	2,949
営業利益	3,199	4,506
営業外収益		
受取利息	3	4
受取配当金	110	72
負ののれん償却額	67	67
その他	20	16
営業外収益合計	201	161
営業外費用		
支払利息	232	699
株式交付費	81	0
その他	35	78
営業外費用合計	349	779
経常利益	3,051	3,888
特別利益		
投資有価証券売却益	204	-
売買利益受領益	434	-
関係会社株式償還差益	29	57
その他	11	-
特別利益合計	680	57
特別損失		
出資金評価損	7	-
事務所移転費用	24	-
特別損失合計	32	-
税金等調整前四半期純利益	3,699	3,946
法人税、住民税及び事業税	56	324
法人税等調整額	△7	△37
法人税等合計	49	287
少数株主損益調整前四半期純利益	3,650	3,658
少数株主利益又は少数株主損失(△)	△45	94
四半期純利益	3,695	3,564

(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 平成25年9月1日 至 平成25年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (自 平成26年9月1日 至 平成26年11月30日)
売上高	8,098	4,869
売上原価	6,243	2,523
売上総利益	1,855	2,345
販売費及び一般管理費	899	963
営業利益	956	1,382
営業外収益		
受取利息	1	1
受取配当金	98	61
負ののれん償却額	22	22
その他	9	5
営業外収益合計	132	91
営業外費用		
支払利息	96	276
株式交付費	81	0
その他	17	22
営業外費用合計	195	300
経常利益	893	1,173
特別利益		
関係会社株式償還差益	0	57
その他	7	-
特別利益合計	7	57
特別損失		
出資金評価損	7	-
事務所移転費用	24	-
特別損失合計	32	-
税金等調整前四半期純利益	868	1,230
法人税、住民税及び事業税	10	131
法人税等調整額	△6	0
法人税等合計	3	131
少数株主損益調整前四半期純利益	865	1,098
少数株主利益又は少数株主損失(△)	△74	25
四半期純利益	939	1,073

(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 平成25年3月1日 至 平成25年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成26年3月1日 至 平成26年11月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	3,650	3,658
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	70	919
繰延ヘッジ損益	-	△19
為替換算調整勘定	△124	7
その他の包括利益合計	△54	907
四半期包括利益	3,596	4,566
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	3,874	4,337
少数株主に係る四半期包括利益	△278	228

(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 平成25年9月1日 至 平成25年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (自 平成26年9月1日 至 平成26年11月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	865	1,098
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	178	624
繰延ヘッジ損益	-	9
為替換算調整勘定	0	14
その他の包括利益合計	179	648
四半期包括利益	1,045	1,746
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,146	1,716
少数株主に係る四半期包括利益	△101	30

(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 平成25年3月1日 至 平成25年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成26年3月1日 至 平成26年11月30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	3,699	3,946
減価償却費	212	393
株式報酬費用	50	87
のれん償却額	104	104
負ののれん償却額	△67	△67
賞与引当金の増減額 (△は減少)	145	207
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	39	63
受取利息及び受取配当金	△113	△76
支払利息	232	699
投資有価証券売却損益 (△は益)	△204	—
固定資産除売却損益 (△は益)	△7	—
売上債権の増減額 (△は増加)	△173	△371
営業貸付金の増減額 (△は増加)	218	△1,000
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	1,214	1,078
営業投資有価証券評価損	14	—
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△3,303	△36,594
未収入金の増減額 (△は増加)	△189	50
未払金の増減額 (△は減少)	△163	400
未払費用の増減額 (△は減少)	△124	△273
預り保証金の増減額 (△は減少)	1,123	1,853
その他	695	300
小計	3,404	△29,197
利息及び配当金の受取額	113	76
利息の支払額	△233	△663
法人税等の支払額	△62	△47
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,221	△29,831
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△0	△325
定期預金の払戻による収入	—	325
投資有価証券の取得による支出	—	△210
投資有価証券の売却による収入	282	—
投資有価証券の償還による収入	2	0
有形固定資産の取得による支出	△5,949	△8,319
有形固定資産の売却による収入	72	—
無形固定資産の取得による支出	△333	△22
出資金の払込による支出	△3	△4
出資金の回収による収入	5	0
差入保証金の差入による支出	△5	△127
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△1,389	—
新規連結子会社の取得による支出	—	△1,349
貸付金の回収による収入	0	0
その他	△5	2
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,323	△10,030

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成25年3月1日 至 平成25年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成26年3月1日 至 平成26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)	1,461	262
短期ノンリコースローンの純増減額 (△は減少)	—	48
長期借入れによる収入	21,583	37,362
長期借入金の返済による支出	△4,170	△4,241
長期ノンリコースローンの借入れによる収入	4,950	4,200
長期ノンリコースローンの返済による支出	△17,853	△3,058
ストックオプションの行使による収入	174	69
配当金の支払額	△445	△542
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,699	34,100
現金及び現金同等物に係る換算差額		
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	34	△67
現金及び現金同等物の期首残高	1,632	△5,829
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	9,512	24,581
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	280
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△1,741	△345
現金及び現金同等物の四半期末残高	9,403	18,687

(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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第3四半期連結累計期間(自平成25年3月1日至平成25年11月30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 連結損益計 算書計上額 (注) 1
	アセット マネジメ ント	不動産 賃貸	不動産 再生	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	3,247	3,259	21,421	86	670	28,685	—	28,685
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	789	1	0	3	0	795	△795	—
計	4,037	3,260	21,421	89	671	29,480	△795	28,685
セグメント利益 又は損失(△)	1,003	951	1,638	△188	103	3,508	△308	3,199
セグメント資産	2,988	36,160	43,401	3,500	5,924	91,975	4,674	96,650
その他の項目								
減価償却費	6	168	10	15	—	200	12	212
減損損失	—	—	—	—	—	—	—	—
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	2	7,927	—	2,430	0	10,360	3	10,363

(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△308百万円は、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4,674百万円は、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12百万円は、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3百万円は、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3四半期連結累計期間（自 平成26年3月1日 至 平成26年11月30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 連結損益計 算書計上額 (注) 1
	アセット マネジメ ント	不動産 賃貸	不動産 再生	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	2,974	3,656	7,652	440	25	14,748	—	14,748
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	628	1	0	—	0	630	△630	—
計	3,602	3,658	7,652	440	25	15,379	△630	14,748
セグメント利益 又は損失 (△)	181	2,006	2,768	△68	△45	4,841	△334	4,506
セグメント資産	2,954	51,774	78,766	11,298	6,212	151,006	10,954	161,961
その他の項目								
減価償却費	8	208	49	119	—	386	16	402
減損損失	—	—	—	—	—	—	—	—
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	4	2,974	6,684	4,626	—	14,289	13	14,302

(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△334百万円は、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10,954百万円は、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13百万円は、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

前連結会計年度末より、メガソーラー（太陽光発電）事業を初めとするクリーンエネルギーへの投資拡大、いちごリートの成長をサポートするためのブリッジ案件、バリューアップ案件及び長期保有型案件への投資拡大等、収益構造の変化に伴い、報告セグメントを従来の「不動産投資等・運用事業」及び「不動産・施設管理事業」の2区分から、「アセットマネジメント」「不動産賃貸」「不動産再生」「クリーンエネルギー」「その他」の5区分に変更しております。

なお、前第3四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。

Ⅲ 前第3四半期連結会計期間（自 平成25年9月1日 至 平成25年11月30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 連結損益計 算書計上額 (注) 1
	アセット マネジメ ント	不動産 賃貸	不動産 再生	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	1,117	699	6,235	42	3	8,098	—	8,098
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	394	0	0	0	0	396	△396	—
計	1,512	700	6,235	42	4	8,495	△396	8,098
セグメント利益 又は損失 (△)	419	268	451	△47	△20	1,069	△113	956
セグメント資産	2,988	36,160	43,401	3,500	5,924	91,975	4,674	96,650
その他の項目								
減価償却費	2	64	4	12	—	84	4	88
減損損失	—	—	—	—	—	—	—	—
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	0	2,955	—	1,287	△0	4,244	—	4,244

(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△113百万円は、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4,674百万円は、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4百万円は、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。

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 平成26年9月1日 至 平成26年11月30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 連結損益計 算書計上額 (注) 1
	アセット マネジメ ント	不動産 賃貸	不動産 再生	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	931	1,220	2,569	146	0	4,869	—	4,869
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	193	0	0	—	—	194	△194	—
計	1,125	1,221	2,570	146	0	5,063	△194	4,869
セグメント利益 又は損失 (△)	△27	629	886	△25	△22	1,439	△57	1,382
セグメント資産	2,954	51,774	78,766	11,298	6,212	151,006	10,954	161,961
その他の項目								
減価償却費	2	72	16	43	—	134	5	140
減損損失	—	—	—	—	—	—	—	—
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	—	808	—	1,629	—	2,437	0	2,437

(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△57百万円は、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10,954百万円は、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0百万円は、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

前連結会計年度末より、メガソーラー（太陽光発電）事業を初めとするクリーンエネルギーへの投資拡大、いちごリートの成長をサポートするためのブリッジ案件、バリューアップ案件及び長期保有型案件への投資拡大等、収益構造の変化に伴い、報告セグメントを従来の「不動産投資等・運用事業」及び「不動産・施設管理事業」の2区分から、「アセットマネジメント」「不動産賃貸」「不動産再生」「クリーンエネルギー」「その他」の5区分に変更しております。

なお、前第3四半期連結会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。

(四半期連結損益計算書に関する注記)

前第3四半期連結累計期間(自平成25年3月1日 至平成25年11月30日)

(売買利益受領益)

当社株式を長期保有している主要株主が、平成24年11月8日付当社プレスリリースに記載した仕組み替えに伴う保有全株式の子会社への移管後に、当社株式の一部を売却したところ、形式的に金融商品取引法第164条第1項に定める取引に該当したため、当該売却に係る利益の提供を受けたものであります。

(重要な後発事象)

1. 重要な資産の譲渡及び取得について

平成26年11月14日付で当社の連結子会社である不動産ファンドにおいて、いちご不動産投資法人(以下、「いちごリート」という。)に対する不動産信託受益権7物件の譲渡及びいちごリートより、不動産信託受益権15物件を取得する旨の契約を締結し、下記のとおり、当該不動産信託受益権の譲渡及び取得を完了しております。

当社グループでは、いちごリートに対して、物件パイプラインの供給、ブリッジファンドによるいちごリートのための物件取得、バリューアップによる資産価値向上やリーシングのサポート等を通じ、いちごリートの成長をサポートするとともに、当社グループのアセットマネジメント事業における安定収益の拡大を図り、相互にWin-Winとなる結果を常に目指しております。

(1) 譲渡及び取得の理由

本譲渡を行った不動産ファンドは、いちごリートのウェアハウジング機能を有するいちご地所株式会社がアセットマネジメントを行うブリッジファンドとなります。本譲渡は、いちごリートの成長戦略におけるステージⅢ「ポートフォリオの収益性向上」に続くステージⅣ「資産規模の大幅拡大」を目指す外部成長戦略のアクションプランを実現するため、いちごリートのスポンサーとしての役割を果たすべく実行いたしました。本取得におきましては、いちごリートの保有する、サービスアパートメントを除く全レジデンスを取得いたしました。首都圏に所在する築浅のレジデンスは、投資家の取得ニーズも依然として高く、当社の今後の事業展開の選択肢の一つとして住宅系の公募・私募REIT及び私募不動産ファンドの組成等に寄与すると考えております。

(2) 譲渡及び取得の相手先

名称	いちご不動産投資法人(証券コード:8975)
所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
代表者	執行役員 高塚 義弘
資産運用会社	いちご不動産投資顧問株式会社(当社連結子会社)

(3) 譲渡資産の概要

譲渡資産の種類	不動産信託受益権(販売用不動産)	7物件
譲渡価額総額	20,730百万円	

(4) 譲渡の日程

契約締結日	平成26年11月14日
物件引渡日	平成26年12月10日(3物件)及び平成26年12月15日(4物件)

(5) 取得資産の概要

取得資産の種類	不動産信託受益権(販売用不動産)	15物件
取得価額総額	16,520百万円	

(6) 取得の日程

契約締結日	平成26年11月14日
物件取得日	平成26年12月12日(全15物件)

(7) 損益等に与える影響

平成27年2月期の当社連結業績において、本取引に係る売上高(不動産販売収入及び不動産フィー収入等)約211億円、売上総利益約21億円を計上する見込みであります。

なお、本譲渡により得られる資金により、当社及び当社連結子会社である不動産ファンドにおいて、平成26年12月15日付で1年内返済予定の長期借入金697百万円及び長期借入金13,816百万円を期限前返済しております。また、本取得にあたり、当社連結子会社である不動産ファンドにおいて、平成26年12月12日付で15,700百万円のノンリコースローンによる資金調達を行っております。

2. ストックオプション（新株予約権）の発行について

当社は、平成27年1月13日開催の取締役会において、会社法第236条、第238条及び第240条の規定に基づき、当社の取締役、執行役及び従業員に対し、平成27年2月1日付でストックオプションとしていちごグループホールディングス株式会社第13回新株予約権（以下、「新株予約権」という。）を発行することを決議いたしました。

(1) 新株予約権の目的である株式の種類及び数

当社普通株式1,900,000株とする。

なお、新株予約権割当日以降に、当社が株式分割（株式無償割当を含む。以下同じ。）又は株式併合を行う場合、次の算式により目的となる株式の数を調整するものとする。ただし、かかる調整は、当該時点において権利行使されていない新株予約権の目的である株式の数についてのみ行われ、調整の結果生じる1株未満の株式については、これを切り捨てるものとし、金銭による調整は行わないものとする。

$$\text{調整後株式数} = \text{調整前株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

また、上述のほか、新株予約権割当日以降に、目的である株式の数の調整を必要とするやむを得ない事由が生じたときは、株式の数の調整を行うことができるものとする。

(2) 新株予約権の総数

1,900,000個（新株予約権1個あたりの目的である株式の数は当社普通株式1株とする。ただし、(1)に定める株式の数の調整を行った場合は、同様の調整を行うものとする。）

(3) 新株予約権の発行価額

無償で発行するものとする。

なお、本新株予約権は、個々の業績に応じた本年度の総報酬の一部を本新株予約権の付与によりインセンティブ報酬として支給するものであり、金銭の払い込みを要しないことは有利発行には該当しない。

(4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額又はその数の算定方法

① 新株予約権の行使に際して出資される財産は金銭とし、新株予約権の行使に際して払込みをすべき金額（以下、「行使価額」という。）は、②により決定される1株あたりの払込金額に、(2)に定める新株予約権1個の目的となる株式の数を乗じた金額とする。

② 1株あたりの行使価額は、新株予約権割当日前日の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値の110%（1円未満の端数は切り上げ、取引が成立しない場合はそれに先立つ直近日の終値の110%とする。）又は、平成25年12月（平成25年11月15日取締役会決議）に実施した公募による新株発行（一般募集）における発行価格382円のいずれか高い金額とする。

なお、新株予約権割当日以降、当社が株式分割、株式併合を行う場合、それぞれの効力発生の時をもって次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権割当日以降、当社が時価を下回る価額で新株を発行する場合（時価発行として行う公募増資、当社普通株式に転換される証券もしくは転換できる証券又は当社普通株式の交付を請求できる新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の転換又は行使による場合を除く。）、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新株式発行前の時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

また、新株予約権割当日後に、当社が他社と当社が存続会社となる吸収合併を行う場合、会社分割を行う場合、その他これらの場合に準じ、株式数の調整を必要とする場合には、当社は必要と認める株式の数の調整を行う。

(5) 新株予約権を行使することができる期間

平成29年1月14日から平成34年1月13日まで

(6) 新株予約権の行使の条件

- ① 新株予約権の割当を受けた者は、新株予約権割当日以降新株予約権の行使時まで継続して、当社の取締役、執行役又は従業員並びに当社子会社の取締役、執行役、監査役又は従業員その他これに準じる地位を有していることを要する。ただし、取締役会が正当な理由があると認めた場合については、この限りではない。
- ② 新株予約権の譲渡、質入れその他一切の処分は認めない。
- ③ 新株予約権の割当を受けた者が死亡した場合、相続人がその権利を行使することができる。ただし、④に規定する「新株予約権割当契約」に定める条件による。
- ④ その他の条件については、当社と新株予約権の割当対象者との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによる。

(7) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における、増加する資本金及び資本準備金に関する事項

- ① 新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。
- ② 新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本準備金の額は、上述の資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とする。

(8) 新株予約権の割当日

平成27年2月1日に割り当てる。

(9) 新株予約権の割当の対象者及びその人数並びに割り当てる新株予約権の数

当社取締役6名、執行役9名及び従業員195名に1,900,000個を割り当てるものとする。

※無報酬の取締役（スコットキャロン、吉田憲一郎）は、当該新株予約権の割り当てを辞退いたしました。