

2019年2月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2018年10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 2018年10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. 2019年2月期第2四半期の連結業績 (2018年3月1日~2018年8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	%
2019年2月期第2四半期	26,084	△21.9	9,581	△27.6	8,293	△28.3	5,608	△36.8
2018年2月期第2四半期	33,386	△61.2	13,236	△15.4	11,562	△16.4	8,873	△25.7

(注) 包括利益 2019年2月期第2四半期 5,556百万円 (△36.9%) 2018年2月期第2四半期 8,801百万円 (△22.2%)  
 (注) 2019年2月期より表示方法を一部変更しており、2018年2月期について、遡及処理の内容を反映させた数値を記載  
 しております。詳細は添付資料P.14「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(追加情報)(表示方法の変更)」をご覧ください。

	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	%
2019年2月期第2四半期	11.31	△36.2	11.29	△36.2
2018年2月期第2四半期	17.74	△25.4	17.71	△25.2

(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		
2019年2月期第2四半期	317,123		95,535		29.0	185.50		
2018年2月期	296,512		92,725		30.1	180.20		

(参考) 自己資本 2019年2月期第2四半期 92,036百万円 2018年2月期 89,336百万円

(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
2019年2月期第2四半期	△10,334	△3,600	15,876	40,487
2018年2月期第2四半期	11,657	△556	△2,544	49,141

(参考) 販売用不動産仕入の影響を除く営業活動によるキャッシュ・フロー  
 2019年2月期第2四半期 10,412百万円 2018年2月期第2四半期 15,980百万円

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			
2018年2月期	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2019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	

(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. 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	7.0

(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) 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） 合同会社泊多匿名組合  
 除外 -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：有

(注) 詳細は、添付資料P.14「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）	2019年2月期2Q	504,832,800株	2018年2月期	504,484,200株
② 期末自己株式数	2019年2月期2Q	8,686,500株	2018年2月期	8,706,500株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2019年2月期2Q	495,940,255株	2018年2月期2Q	500,323,426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（添付資料）P.5「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。

(日付の表示方法の変更)

「2018年2月期 決算短信」より日付の表示方法を和暦表示から西暦表示に変更しております。

## ○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 .....	5
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明 .....	5
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記 .....	6
(1) 四半期連結貸借対照表 .....	6
(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 .....	8
四半期連結損益計算書	
第2四半期連結累計期間 .....	8
第2四半期連結会計期間 .....	9
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間 .....	10
第2四半期連結会計期間 .....	11
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書 .....	12
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 .....	14
(継続企業の前提に関する注記) .....	14
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	14
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用) .....	14
(追加情報) .....	14
(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2四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2四半期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を背景に、緩やかながらも景気の拡大が続きました。設備投資は引き続き高い水準を維持し、海外経済の着実な成長により輸出も増加基調にある一方、自然災害の影響、米国を中心とした貿易摩擦の激化による業況感の変化に注視が必要な状況です。

当社が属する不動産業界は引き続き堅調で、オフィス市場では空室率の低下と賃料の上昇が緩やかながらも継続しており、特に立地や管理状態が優れた中小規模のオフィスビルに対する評価が高まっております。ホテル市場では、一部地域で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。不動産売買においては、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、投資需要も底堅い状況が続いております。こうした環境下でJリート市場は、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底堅く推移しております。

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）の変更により発電事業者の淘汰が進む一方、すでに運転が開始されている太陽光発電所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。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性から投資口価格は堅調に推移しており、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」の最終年度を迎え、計画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おります。

#### 「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、前期に引き続き新たな取組みや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。また、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、収益性の高い物件の売却を継続しております。さらに保有不動産からの賃料収入は向上しており、ストック収益の成長に寄与しております。

##### ・ 「アセットマネジメント事業」

当第2四半期では、いちごホテルリート投資法人（証券コード3463）の資産の入替えに伴い倉敷市に所在するホテルの譲渡を行っております。また、いちごオフィスリート投資法人（証券コード8975）への支援、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。）が保有する発電所の継続したオペレーションなど、いちごの上場投資法人への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」

本年7月に発生いたしました西日本を中心とした大雨の影響による現地交通網の遮断で「いちご呉安浦町中畑ECO発電所」にて17日間の発電停止等が生じましたが、本災害地域に所在する14発電所では、いずれも損傷はなく早急に通常発電を再開しております。当社では、不動産会社としての知見やノウハウを活用した強固な発電所の建設と適正な立地の選定等を行っており、引き続き同様の方針で太陽光発電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」

既存事業の成長と深化に併せ、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、持続的な成長を図っております。

- ・ 「いちごオーナーズ不動産オーナーサービス事業」

前期に設立いたしました顧客ファーストのいちごオーナーズ株式会社は、不動産オーナーのために当社の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取得、提供しております。

- ・ 「THE KNOT (ザ ノット) ライフスタイルホテル事業」

当社では、歴史・コト・モノ・ヒトを「結ぶ」をコンセプトとする「THE KNOT」というライフスタイルホテル事業を進めております。当社の心築技術により既存ホテルを全面改修し、2017年12月の「THE KNOT YOKOHAMA」に続き、当期8月に第二弾として東京都新宿区に「THE KNOT TOKYO Shinjuku」がグランドオープンいたしました。当社では、米国や欧州では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、高い人気を得てい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。

- ・ 「セルフストレージ事業、いちご土地心築株式会社、ホテルのAIシステム開発」

上述の新規事業に加え、成長余地が大きいセルフストレージ事業への参入、50年先を見据えたまちづくりを実現するためのいちご土地心築株式会社の設立、ホテル顧客の満足度向上とホテル収益の最大化を図るAIシステムの開発・導入等を進めております。

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

- ・ 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。
- ・ 高い資本効率や投資家を意識した経営等、グローバルな投資基準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、2017年8月に続き、2018年8月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推進しております。

この結果、当第2四半期連結累計期間の業績は、売上高26,084百万円（前年同四半期比21.9%減）、営業利益9,581百万円（同27.6%減）、経常利益8,293百万円（同28.3%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益5,608百万円（同36.8%減）となりました。

なお、2019年2月期より表示方法を一部変更しており、2018年2月期について、遡及処理の内容を反映させた数値を記載しております。詳細はP.14「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（追加情報）（表示方法の変更）」をご覧ください。

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アニュアルフィーは増加したものの、一過性のフィー収入が減少したこと等により、セグメントの売上高は1,672百万円（前年同四半期比6.9%減）、セグメント利益は1,012百万円（同1.3%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、主に前連結会計年度および当第2四半期連結累計期間に取得した物件の寄与によりストック収益が増加した一方で、前連結会計年度に利益率の高い大型心築物件を売却した影響によって不動産売却収入が減少した結果、当該セグメントの売上高は22,753百万円（前年同四半期比23.7%減）、セグメント利益は7,620百万円（同34.7%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、前連結会計年度にいちごグリーンへ太陽光発電設備を売却した影響により当第2四半期連結累計期間において発電設備売却収入が減少した一方で、関東最大級のいちご昭和村生越ECO発電所をはじめとする前連結会計年度および当第2四半期連結累計期間に竣工した発電所の寄与により売電収入が増加しております。その結果、当該セグメントの売上高は2,127百万円(前年同四半期比5.1%減)、セグメント利益は968百万円(同62.4%増)となりました。

## ②経営成績の分析

## (売上高)

当第2四半期連結累計期間における連結売上高は26,084百万円(前年同四半期比21.9%減)となりました。

これは主に、不動産販売収入14,014百万円、不動産賃貸収入8,650百万円、アセットマネジメント事業における不動産フィー収入1,155百万円、売電収入2,123百万円があったことによるものであります。

## (営業利益)

当第2四半期連結累計期間における営業利益は9,581百万円(前年同四半期比27.6%減)となりました。

これは主に、不動産の販売および賃貸に係る売上原価12,760百万円、売電原価864百万円、販売費及び一般管理費2,872百万円があったことによるものであります。

## (営業外損益)

当第2四半期連結累計期間における営業外収益は196百万円(前年同四半期比232.6%増)となりました。

これは主に、受取配当金28百万円、為替差益22百万円、デリバティブ評価益83百万円があったことによるものであります。

当第2四半期連結累計期間における営業外費用は1,484百万円(前年同四半期比14.3%減)となりました。

これは主に、支払利息1,139百万円、融資関連費用242百万円があったことによるものであります。

## (特別損益)

当第2四半期連結累計期間における特別利益は2百万円(前年同四半期比99.8%減)となりました。

これは、投資有価証券売却益2百万円があったことによるものであります。

## (親会社株主に帰属する四半期純利益)

法人税等は2,640百万円、非支配株主に帰属する四半期純利益は46百万円となりました。

これらの結果、親会社株主に帰属する四半期純利益は5,608百万円(前年同四半期比36.8%減)となりました。

## ③キャッシュ・フローの状況

当第2四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、40,487百万円となり、前連結会計年度末の39,365百万円と比較して1,121百万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2四半期連結累計期間において、税金等調整前四半期純利益8,296百万円等により10,412百万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にかかる販売用不動産、前渡金等の増加額16,898百万円、法人税等の支払額2,807百万円および利息の支払額1,041百万円があったこと等により、当第2四半期連結累計期間における営業活動によるキャッシュ・フローは△10,334百万円(前年同四半期は11,657百万円)となりました。

## (投資活動によるキャッシュ・フロー)

当第2四半期連結累計期間において、投資活動によるキャッシュ・フローは△3,600百万円(前年同四半期は△556百万円)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3,040百万円、無形固定資産の取得による支出359百万円および定期預金等の預入による支出57百万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2四半期連結累計期間において、財務活動によるキャッシュ・フローは15,876百万円(前年同四半期は△2,544百万円)となりました。これは主に、短期借入金の純増減額5,942百万円、長期借入れによる収入24,855百万円、長期ノンリコースローンの借入れによる収入3,500百万円、長期借入金の返済による支出4,665百万円、長期ノンリコースローンの返済による支出10,850百万円、配当金の支払額2,970百万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)

当第2四半期連結会計期間末における資産合計は317,123百万円となり、前連結会計年度末と比較して20,610百万円増加(前連結会計年度末比7.0%増加)いたしました。

これは主に、現金及び預金の増加1,166百万円、営業投資有価証券の増加1,210百万円、販売用不動産の増加16,132百万円、有形固定資産の増加2,050百万円があったことによるものであります。

## (負債)

当第2四半期連結会計期間末における負債合計は221,588百万円となり、前連結会計年度末と比較して17,801百万円増加(前連結会計年度末比8.7%増加)いたしました。

これは主に、借入金の増加26,057百万円およびノンリコースローンの減少7,150百万円があったことによるものであります。

## (純資産)

当第2四半期連結会計期間末における純資産合計は95,535百万円となり、前連結会計年度末と比較して2,809百万円増加(前連結会計年度末比3.0%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5,608百万円に対し、剰余金の配当2,974百万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29.0%(前連結会計年度末比1.1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

2018年4月18日付「2018年2月期決算短信」において公表しております2019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. 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 (2018年2月28日)	当第2四半期連結会計期間 (2018年8月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	45,510	46,676
受取手形及び売掛金	1,097	1,550
営業貸付金	1,324	1,324
営業投資有価証券	2	1,212
販売用不動産	180,789	196,922
繰延税金資産	342	361
その他	2,643	1,856
貸倒引当金	△28	△2
流動資産合計	231,681	249,902
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	14,273	14,856
減価償却累計額	△3,673	△3,918
建物及び構築物 (純額)	10,600	10,937
太陽光発電設備	20,895	20,916
減価償却累計額	△1,122	△1,644
太陽光発電設備 (純額)	19,773	19,272
土地	26,993	28,260
建設仮勘定	97	193
建設仮勘定 (太陽光発電設備)	969	1,798
その他	483	526
減価償却累計額	△359	△379
その他 (純額)	124	147
有形固定資産合計	58,558	60,609
無形固定資産		
のれん	1,600	1,506
借地権	135	316
その他	233	277
無形固定資産合計	1,968	2,100
投資その他の資産		
投資有価証券	2,184	2,026
長期貸付金	10	10
繰延税金資産	68	103
その他	2,132	2,463
貸倒引当金	△91	△91
投資その他の資産合計	4,303	4,511
固定資産合計	64,831	67,220
資産合計	296,512	317,123



(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年2月28日)	当第2四半期連結会計期間 (2018年8月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	1,042	6,985
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	4,449	8,613
1年内返済予定の 長期ノンリコースローン	3,921	1,703
未払法人税等	1,609	1,367
繰延税金負債	494	493
賞与引当金	34	282
その他	4,652	4,329
流動負債合計	16,316	23,887
固定負債		
社債	520	464
長期借入金	112,366	128,316
長期ノンリコースローン	63,588	58,656
繰延税金負債	1,744	1,734
長期預り保証金	8,492	7,840
その他	758	688
固定負債合計	187,470	197,700
負債合計	203,787	221,588
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	26,723	26,804
資本剰余金	11,113	11,189
利益剰余金	54,324	56,958
自己株式	△2,995	△2,988
株主資本合計	89,165	91,965
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	543	437
繰延ヘッジ損益	※ △372	※ △365
その他の包括利益累計額合計	171	71
新株予約権	666	729
非支配株主持分	2,722	2,769
純資産合計	92,725	95,535
負債純資産合計	296,512	317,123

(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2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2017年3月1日 至 2017年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)
売上高	33,386	26,084
売上原価	17,786	13,629
売上総利益	15,599	12,454
販売費及び一般管理費	2,362	2,872
営業利益	13,236	9,581
営業外収益		
受取利息	3	2
受取配当金	26	28
為替差益	—	22
デリバティブ評価益	—	※ 83
その他	29	59
営業外収益合計	59	196
営業外費用		
支払利息	1,111	1,139
デリバティブ評価損	※ 337	※ 56
融資関連費用	196	242
その他	88	45
営業外費用合計	1,733	1,484
経常利益	11,562	8,293
特別利益		
投資有価証券売却益	—	2
関係会社株式売却益	1,221	—
特別利益合計	1,221	2
特別損失		
固定資産除却損	11	—
特別損失合計	11	—
税金等調整前四半期純利益	12,772	8,296
法人税等	3,862	2,640
四半期純利益	8,910	5,655
非支配株主に帰属する四半期純利益	36	46
親会社株主に帰属する四半期純利益	8,873	5,608

(第2四半期連結会計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結会計期間 (自 2017年6月1日 至 2017年8月31日)	当第2四半期連結会計期間 (自 2018年6月1日 至 2018年8月31日)
売上高	20,470	9,975
売上原価	9,212	4,975
売上総利益	11,258	4,999
販売費及び一般管理費	1,171	1,410
営業利益	10,086	3,589
営業外収益		
受取利息	3	2
受取配当金	6	6
為替差益	—	7
デリバティブ評価益	—	76
その他	11	45
営業外収益合計	21	138
営業外費用		
支払利息	547	570
デリバティブ評価損	51	56
融資関連費用	4	16
その他	39	8
営業外費用合計	642	651
経常利益	9,465	3,076
特別利益		
関係会社株式売却益	86	—
特別利益合計	86	—
特別損失		
固定資産除却損	11	—
特別損失合計	11	—
税金等調整前四半期純利益	9,539	3,076
法人税等	2,860	989
四半期純利益	6,678	2,086
非支配株主に帰属する四半期純利益	42	24
親会社株主に帰属する四半期純利益	6,635	2,061

(四半期連結包括利益計算書)  
(第2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2017年3月1日 至 2017年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)
四半期純利益	8,910	5,655
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△46	△106
繰延ヘッジ損益	※ △16	※ 7
為替換算調整勘定	△45	—
その他の包括利益合計	△108	△99
四半期包括利益	8,801	5,556
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	8,513	5,509
非支配株主に係る四半期包括利益	287	46

(第2四半期連結会計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結会計期間 (自 2017年6月1日 至 2017年8月31日)	当第2四半期連結会計期間 (自 2018年6月1日 至 2018年8月31日)
四半期純利益	6,678	2,086
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△8	△5
繰延ヘッジ損益	19	25
為替換算調整勘定	△23	—
その他の包括利益合計	△13	20
四半期包括利益	6,665	2,107
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	6,359	2,082
非支配株主に係る四半期包括利益	306	24

## (3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2017年3月1日 至 2017年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年3月1日 至 2018年8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	12,772	8,296
減価償却費	359	795
株式報酬費用	110	107
のれん償却額	50	94
賞与引当金の増減額 (△は減少)	148	248
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△353	△26
受取利息及び受取配当金	△29	△30
支払利息	1,111	1,139
投資有価証券売却損益 (△は益)	—	△2
関係会社株式売却損益 (△は益)	△1,221	—
売上債権の増減額 (△は増加)	△161	△453
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	1,594	△425
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△1,638	△16,132
販売用発電設備の増減額 (△は増加)	996	—
前渡金の増減額 (△は増加)	980	△70
前払費用の増減額 (△は増加)	△129	△98
未収入金の増減額 (△は増加)	21	△56
未収消費税等の増減額 (△は増加)	776	949
未払金の増減額 (△は減少)	△542	△593
未払費用の増減額 (△は減少)	33	27
預り金の増減額 (△は減少)	△38	388
預り保証金の増減額 (△は減少)	△135	△696
その他	440	22
小計	15,143	△6,517
利息及び配当金の受取額	29	30
利息の支払額	△1,174	△1,041
法人税等の支払額	△2,356	△2,807
法人税等の還付額	14	1
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,657	△10,334
<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	△0	△57
定期預金等の払戻による収入	—	10
投資有価証券の取得による支出	△29	△25
投資有価証券の売却による収入	—	32
有形固定資産の取得による支出	△1,117	△3,040
無形固定資産の取得による支出	△7	△359
出資金の払込による支出	△18	—
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	△10	△15
差入保証金の回収による収入	—	0
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△1,453	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	2,096	—
その他	△16	△176
投資活動によるキャッシュ・フロー	△556	△3,600

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2017年3月1日 至 2017年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年3月1日 至 2018年8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)	1,087	5,942
短期ノンリコースローンの純増減額 (△は減少)	△611	—
社債の償還による支出	△56	△56
長期借入れによる収入	22,263	24,855
長期借入金の返済による支出	△7,692	△4,665
長期ノンリコースローンの借入れによる収入	2,200	3,500
長期ノンリコースローンの返済による支出	△15,736	△10,850
ストックオプションの行使による収入	7	120
自己株式の取得による支出	△1,499	—
配当金の支払額	△2,506	△2,970
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,544	15,876
現金及び現金同等物に係る換算差額	△2	0
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	8,553	1,941
現金及び現金同等物の期首残高	41,369	39,365
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△781	△820
現金及び現金同等物の四半期末残高	49,141	40,487

## (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2四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)

(表示方法の変更)

(ノンリコースローン等に係る支払利息等の会計処理について)

当社は、返済原資が保有不動産及び当該不動産の収益等の責任財産に限定されている借入金・社債(以下「ノンリコースローン等」という。)の支払利息、社債利息及び融資手数料に係る償却費、その他ノンリコースローン等に関連する費用(以下「支払利息等」という。)については、売上原価として処理しておりましたが、第1四半期連結会計期間より営業外費用として処理する方法に変更いたしました。

従来当社が運用していた、ノンリコースローン等を活用した案件については、不動産の取得を目的とした案件の他に、匿名組合出資等の一部を出資することで、その配当やアセット・マネジメントフィーの獲得のみを目的とした投資案件が多数を占めていたことから、ノンリコースローン等を活用した案件の支払利息等については、配当やアセット・マネジメントフィーを獲得するために直接必要となるコストと捉え、その発生を売上総利益に適切に反映させるために、すべて売上原価として処理しておりました。

近年、このような投資案件は減少し金額も僅少となったことで、ノンリコースローン等を活用した案件については、不動産の取得を目的としたものが多数を占めることとなりました。よって、現在の当社の経営成績をより分かりやすく反映するために従来処理を変更いたしました。コーポレートローンを活用した不動産取得案件と損益計算書上での処理を統一させ、ノンリコースローン等に係る支払利息等については営業外費用として処理することといたしました。

当該表示方法の変更は遡及適用され、前第2四半期連結累計期間については遡及適用後の四半期連結財務諸表となっております。

この結果、遡及適用を行う前と比べて、前第2四半期連結累計期間の連結損益計算書は、売上原価が586百万円減少し、売上総利益及び営業利益がそれぞれ586百万円増加する一方で、営業外費用の支払利息が514百万円、融資関連費用が39百万円、デリバティブ評価損が31百万円、その他が0百万円それぞれ増加しております。

また、前第2四半期連結累計期間の連結キャッシュ・フロー計算書は、営業活動によるキャッシュ・フローの支払利息が514百万円、前払費用の増減額が104百万円、未払費用の増減額が210百万円、その他が39百万円、利息の支払額が661百万円それぞれ増加しております。



(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 (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。

当第2四半期連結会計期間 (2018年8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2四半期連結累計期間 (自 2017年3月1日 至 2017年8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2四半期連結累計期間 (自 2018年3月1日 至 2018年8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2四半期連結累計期間 (自 2017年3月1日 至 2017年8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2四半期連結累計期間 (自 2018年3月1日 至 2018年8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、既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2四半期連結累計期間（自 2017年3月1日 至 2017年8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、注3)	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	1,229	29,809	2,241	33,280	105	33,386
セグメント間の内部売上高又 は振替高	566	0	—	566	△566	—
計	1,795	29,810	2,241	33,847	△461	33,386
セグメント利益	999	11,679	596	13,275	△39	13,236
セグメント利益の内訳						
ストック（賃貸損益、売電損 益、AMのベース運用フィー等）	798	4,335	265	5,400	—	—
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）	201	7,343	331	7,875	—	—
セグメント資産	1,491	231,502	21,864	254,859	31,872	286,732
その他の項目						
減価償却費	—	151	195	346	12	359
有形固定資産及び無形固定資 産の増加額	—	6,598	1,288	7,886	79	7,966

(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. 従来「その他」のセグメントに区分しておりました事業を「アセットマネジメント」「心築」又は報告セグメントに配分していない全社資産として区分する報告セグメントの変更を行っております。外部顧客への売上高の調整額は、従来「その他」のセグメントに区分していた売上高であります。

3. セグメント利益の調整額△39百万円は、従来の「その他」のセグメント損失、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31,872百万円は、従来の「その他」のセグメント資産及び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79百万円は、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2四半期連結累計期間(自2018年3月1日至2018年8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	1,203	22,753	2,127	26,084	—	26,084
セグメント間の内部売上高又 は振替高	469	0	—	469	△469	—
計	1,672	22,753	2,127	26,553	△469	26,084
セグメント利益	1,012	7,620	968	9,602	△20	9,581
セグメント利益の内訳						
ストック(賃貸損益、売電損 益、AMのベース運用フィー等)	912	4,394	968	6,276	—	—
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)	100	3,225	—	3,326	—	—
セグメント資産	1,930	255,698	26,325	283,954	33,169	317,123
その他の項目						
減価償却費	—	260	524	784	10	795
有形固定資産及び無形固定資 産の増加額	—	2,059	980	3,039	44	3,084

(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△20百万円は、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33,169百万円は、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10百万円は、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44百万円は、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

第1四半期連結会計期間より、「その他」のセグメントを廃止し、従来「その他」のセグメントに区分しておりました事業を「アセットマネジメント」「心築」又は報告セグメントに配分していない全社資産として区分する報告セグメントの変更を行っております。

従来「その他」には、主に当社のレガシーの海外投資事業に関連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を区分しておりましたが、前連結会計年度において、海外投資事業の整理は終了いたしました。継続している事業の金額的及び質的重要性は僅少であると考えられることから、これらのうち、報告セグメントに関連のある事業は当該セグメントへ変更し、それ以外は各報告セグメントに配分していない全社資産として組替えを行っております。

なお、前第2四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。

また、P.14「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(追加情報)(表示方法の変更)」に記載のとおり、ノンリコースローン等に係る支払利息等については、売上原価として処理しておりましたが、第1四半期連結会計期間より営業外費用として処理する方法に変更いたしました。

この表示方法の変更を反映させるため、前第2四半期連結累計期間の「心築」のセグメント利益の組替えを行っております。この変更により、従来の方法に比べて、「心築」のセグメント利益は586百万円増加しております。

## Ⅲ 前第2四半期連結会計期間(自 2017年6月1日 至 2017年8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、注3)	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	547	18,036	1,868	20,452	18	20,470
セグメント間の内部売上高又 は振替高	327	0	—	327	△327	—
計	874	18,036	1,868	20,779	△308	20,470
セグメント利益	495	9,070	544	10,109	△23	10,086
セグメント利益の内訳						
ストック(賃貸損益、売電損 益、AMのベース運用フィー等)	441	2,414	213	3,069	—	—
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)	53	6,656	331	7,040	—	—
セグメント資産	1,491	231,502	21,864	254,859	31,872	286,732
その他の項目						
減価償却費	—	70	92	163	6	169
有形固定資産及び無形固定資 産の増加額	—	6,580	452	7,032	70	7,103

(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. 従来「その他」のセグメントに区分しておりました事業を「アセットマネジメント」「心築」又は報告セグメントに配分していない全社資産として区分する報告セグメントの変更を行っております。外部顧客への売上高の調整額は、従来「その他」のセグメントに区分していた売上高であります。

3. セグメント利益の調整額△23百万円は、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31,872百万円は、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70百万円は、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。

## IV 当第2四半期連結会計期間(自2018年6月1日至2018年8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	653	8,207	1,115	9,975	—	9,975
セグメント間の内部売上高又 は振替高	225	0	—	226	△226	—
計	879	8,207	1,115	10,202	△226	9,975
セグメント利益	558	2,515	547	3,621	△32	3,589
セグメント利益の内訳						
ストック(賃貸損益、売電損 益、AMのベース運用フィー等)	515	2,001	547	3,146	—	—
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)	42	514	—	474	—	—
セグメント資産	1,930	255,698	26,325	283,954	33,169	317,123
その他の項目						
減価償却費	—	133	262	395	5	401
有形固定資産及び無形固定資 産の増加額	—	1,714	311	2,025	33	2,058

(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33,169百万円は、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33百万円は、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

第1四半期連結会計期間より、「その他」のセグメントを廃止し、従来「その他」のセグメントに区分しておりました事業を「アセットマネジメント」「心築」又は報告セグメントに配分していない全社資産として区分する報告セグメントの変更を行っております。

従来「その他」には、主に当社のレガシーの海外投資事業に関連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を区分しておりましたが、前連結会計年度において、海外投資事業の整理は終了いたしました。継続している事業の金額的及び質的重要性は僅少であると考えられることから、これらのうち、報告セグメントに関連のある事業は当該セグメントへ変更し、それ以外は各報告セグメントに配分していない全社資産として組替えを行っております。

なお、前第2四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。

また、P.14「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(追加情報)(表示方法の変更)」に記載のとおり、ノンリコースローン等に係る支払利息等については、売上原価として処理しておりましたが、第1四半期連結会計期間より営業外費用として処理する方法に変更いたしました。

この表示方法の変更を反映させるため、前第2四半期連結会計期間の「心築」のセグメント利益の組替えを行っております。この変更により、従来の方法に比べて、「心築」のセグメント利益は246百万円増加しております。

## 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2四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2四半期 連結会計期間 (自 2017年6月1日 至 2017年8月31日)	当第2四半期 連結会計期間 (自 2018年6月1日 至 2018年8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	9,539	3,076
減価償却費	169	401
株式報酬費用	57	55
のれん償却額	25	43
賞与引当金の増減額（△は減少）	10	24
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△348	0
受取利息及び受取配当金	△9	△9
支払利息	547	570
関係会社株式売却損益（△は益）	△86	—
売上債権の増減額（△は増加）	462	△123
営業投資有価証券の増減額（△は増加）	1,520	137
販売用不動産の増減額（△は増加）	1,353	△15,329
販売用発電設備の増減額（△は増加）	996	—
前渡金の増減額（△は増加）	780	△147
前払費用の増減額（△は増加）	37	26
未収入金の増減額（△は増加）	△5	△49
未収消費税等の増減額（△は増額）	935	535
未払金の増減額（△は減少）	234	641
未払費用の増減額（△は減少）	△4	△90
預り金の増減額（△は減少）	△89	△121
預り保証金の増減額（△は減少）	△83	△199
その他	80	△230
小計	16,124	△10,789
利息及び配当金の受取額	9	9
利息の支払額	△513	△473
法人税等の支払額	△608	△854
法人税等の還付額	14	1
営業活動によるキャッシュ・フロー	15,025	△12,106
<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	△0	△3
定期預金等の払戻による収入	—	0
有形固定資産の取得による支出	△237	△2,307
無形固定資産の取得による支出	△5	△216
出資金の払込による支出	△18	—
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	△0	△0
差入保証金の回収による収入	—	0
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△1,453	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	430	—
その他	0	△153
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,283	△2,646

(単位：百万円)

	前第2四半期 連結会計期間 (自 2017年6月1日 至 2017年8月31日)	当第2四半期 連結会計期間 (自 2018年6月1日 至 2018年8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)	507	2,055
短期ノンリコースローンの純増減額 (△は減少)	△611	—
社債の償還による支出	△56	△56
長期借入れによる収入	3,633	11,642
長期借入金の返済による支出	△2,599	△1,417
長期ノンリコースローンの借入れによる収入	2,200	—
長期ノンリコースローンの返済による支出	△6,713	△3,767
ストックオプションの行使による収入	1	60
配当金の支払額	△104	△75
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,742	8,442
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)	10,000	△6,311
現金及び現金同等物の四半期首残高	39,232	46,857
連結除外に伴う現金及び現金同等物の増減額	△91	△59
現金及び現金同等物の四半期末残高	49,141	40,487