

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2019年5月27日
【事業年度】	第19期（自 2018年3月1日 至 2019年2月28日）
【会社名】	いちご株式会社
【英訳名】	Ichigo Inc.
【代表者の役職氏名】	代表執行役社長 長谷川 拓磨
【本店の所在の場所】	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
【電話番号】	(03) 3502-4800 (代表)
【事務連絡者氏名】	常務執行役財務本部長 渡邊 豪
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
【電話番号】	(03) 3502-4906
【事務連絡者氏名】	常務執行役財務本部長 渡邊 豪
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
決算年月	2015年2月	2016年2月	2017年2月	2018年2月	2019年2月
売上高 (百万円)	42,705	49,699	109,253	57,846	83,540
経常利益 (百万円)	7,255	13,889	19,755	19,185	23,076
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	6,761	12,925	14,894	14,018	15,373
包括利益 (百万円)	7,780	12,153	14,463	14,548	15,554
純資産 (百万円)	58,377	72,166	83,443	92,725	102,859
総資産 (百万円)	172,744	251,757	273,459	296,512	319,599
1株当たり純資産 (円)	111.54	134.54	159.60	180.20	202.14
1株当たり当期純利益 (円)	13.58	25.86	29.66	28.12	31.14
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 (円)	13.47	25.75	29.59	28.10	31.12
自己資本比率 (%)	32.2	26.8	29.4	30.1	30.9
自己資本利益率 (%)	13.0	21.0	20.2	16.5	16.3
株価収益率 (倍)	21.2	14.7	12.0	15.7	12.1
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	34,292	44,654	21,547	10,603	21,762
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	12,485	7,052	11,933	5,645	15,602
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	41,658	63,318	6,377	6,124	4,346
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	18,972	28,368	41,369	39,365	45,029
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	218 (614)	233 (613)	240 (625)	202 (11)	231 (10)

(注) 売上高には、消費税等は含まれておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
決算年月	2015年2月	2016年2月	2017年2月	2018年2月	2019年2月
売上高 (百万円)	9,198	14,245	19,716	20,609	15,919
経常利益 (百万円)	6,650	9,276	15,797	16,492	12,070
当期純利益 (百万円)	6,719	10,028	13,826	13,017	8,256
資本金 (百万円)	26,499	26,575	26,650	26,723	26,820
発行済株式総数 (株)	500,804,600	502,523,100	503,712,300	504,484,200	505,066,430
純資産 (百万円)	53,115	62,223	74,140	80,757	83,181
総資産 (百万円)	82,204	113,963	97,858	114,396	133,977
1株当たり純資産 (円)	106.02	123.40	146.31	161.55	168.58
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	1.30 (-)	3.00 (-)	5.00 (-)	6.00 (-)	7.00 (-)
1株当たり当期純利益 (円)	13.49	20.07	27.53	26.11	16.72
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 (円)	13.38	19.98	27.46	26.10	16.71
自己資本比率 (%)	64.4	54.3	75.3	70.0	61.5
自己資本利益率 (%)	13.6	17.5	20.4	16.9	10.2
株価収益率 (倍)	21.3	18.9	12.9	16.9	22.5
配当性向 (%)	9.6	15.0	18.2	23.0	41.9
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	65 (1)	78 (1)	84 (3)	88 (3)	98 (2)

(注) 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2【沿革】

年月	事項
2000年3月	株式会社ピーアイテクノロジー設立（不動産ファンド等の運営）
2000年4月	旧アセット・マネジャーズ株式会社設立（資産流動化、M&Aビジネス等）
2001年8月	旧アセット・マネジャーズ株式会社が西武百貨店池袋店流動化のアレンジメント実施
2001年9月	株式会社ピーアイテクノロジーと旧アセット・マネジャーズ株式会社が合併し、商号をアセット・マネジャーズ株式会社とする
2002年11月	大阪証券取引所ナスダック・ジャパン市場（現東京証券取引所JASDAQ市場スタンダード）に株式上場
2005年5月	松戸南部市場の保有運営会社の全株式を取得し、子会社アセット・ロジスティクス株式会社（現いちごマルシェ株式会社）で卸売市場の運営を開始
2005年11月	株式会社宮交シティの全株式を取得し、大規模商業施設の運営を開始
2006年5月	委員会設置会社（現指名委員会等設置会社）へ移行
2006年6月	グループの金融事業の中核を担う証券子会社としてアセット証券株式会社（現いちご地所株式会社）が営業を開始
2006年12月	CITICグループ（中国最大手の総合金融グループ）の投資運用会社であるCITIC International Assets Management Limitedへ出資
2007年4月	私募不動産ファンドの運用を担うアセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（現いちご投資顧問株式会社）を設立
2008年3月	持株会社体制へ移行し、国内投資、海外投資、金融の3事業体制構築、アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社（現いちご株式会社）に商号変更
2008年8月	いちごアセットトラスト（現いちごトラスト）に対して第三者割当増資を実施
2008年10月	スコット キャロン代表執行役会長、岩崎代表執行役社長就任
2009年6月	主要子会社を吸収合併し、不動産事業および不動産関連アドバイザー事業を行うとともに、当社グループを統括する事業持株会社へと移行
2010年2月	CB転換により、いちごアセットトラスト（現いちごトラスト）が当社の支配株主へ
2010年3月	外部成長戦略としてタカラビルメン株式会社の全株式を取得し、完全子会社化
2010年9月	いちごグループホールディングス株式会社へ商号変更（一部子会社も同様に商号変更） ジャスダック証券取引所と大阪証券取引所の合併に伴い、大阪証券取引所JASDAQ市場（現東京証券取引所JASDAQ市場スタンダード）に上場
2011年1月	J-REIT「ジャパン・オフィス投資法人」の資産運用会社であるジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社を完全子会社化
2011年8月	中小規模不動産、底地等を対象とした不動産ソリューションを提供するいちご地所株式会社を設立 J-REIT「FCレジデンシャル投資法人」の資産運用会社であるファンドクリエーション不動産投信株式会社の全株式を取得し完全子会社化
2011年11月	FCレジデンシャル投資法人といちご不動産投資法人のJ-REIT合併（商号：いちご不動産投資法人（2015年9月に「いちごオフィスリート投資法人」に商号変更。以下、「いちごオフィス」という。）） 同日付で、いちごリートマネジメント株式会社（旧ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社）がファンドクリエーション不動産投信株式会社を吸収合併
2012年2月	日米ビルサービス株式会社および日米警備保障株式会社の全株式を取得し、完全子会社化
2012年7月	いちごリートマネジメント株式会社がいちご不動産投資顧問株式会社（旧アセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社）を吸収合併し、商号をいちご不動産投資顧問株式会社へ変更 いちごソリューションズ株式会社（旧アセット証券株式会社）がいちご地所株式会社を吸収合併し、商号をいちご地所株式会社へ変更
2012年11月	クロスボーダーM&A支援等を中心として新規事業を行ういちごグローバルキャピタル株式会社を設立 クリーンエネルギー事業を推進するいちごECOエナジー株式会社を設立 メガソーラー（大規模太陽光発電）事業を展開するソーラーウェイ株式会社を完全子会社化
2013年6月	タカラビルメン株式会社が日米ビルサービス株式会社および日米警備保障株式会社を吸収合併
2013年9月	いちごECOエナジー株式会社がソーラーウェイ株式会社を吸収合併
2013年12月	いちごとして初となる公募増資（P0）を実施、調達金額16,468百万円（いちごオフィスも同日にP0を実施、日本初ダブルP0）
2014年1月	革命的な成長の実現に向けて中期経営計画「Shift Up 2016」を発表

年月	事項
2014年 4月	九州地区における不動産事業、不動産関連サービス事業において地域密着、現場主義を通じさらなる展開を図ることを目的として、いちご不動産サービス福岡株式会社を設立
2015年 8月	商号英文表記を「Ichigo Inc.」に変更
2015年 9月	いちごオフィスがオフィス特化型リートへ移行し、「いちごオフィスリート投資法人」へ商号変更
2015年11月	東京証券取引所市場第一部に市場変更（証券コード2337） いちごホテルリート投資法人（証券コード3463）上場
2016年 4月	「Shift Up 2016」に続く、新中期経営計画「Power Up 2019」を発表
2016年 9月	「いちご株式会社」に商号変更、子会社のいちご不動産投資顧問株式会社も同日付で「いちご投資顧問株式会社」に商号変更
2016年12月	いちごグリーンインフラ投資法人（証券コード 9282）上場
2017年 3月	不動産オーナーサービス事業を推進するいちごオーナーズ株式会社を設立 タカビルメン株式会社の全株式をシナネンホールディングス株式会社に譲渡
2017年 7月	株式会社セントロのM&Aによる子会社化（ストレージプラス株式会社、株式会社テヌート）
2017年10月	心築事業の成長に向けていちご土地心築株式会社を設立
2019年 4月	長期VISION「いちご2030」（サステナブルインフラのいちご）を発表

3【事業の内容】

当社は、『日本を世界一豊かに。その未来へ心を尽くす一期一会の「いちご」』という理念の実現を最大の目標とし、不動産の保有期間の賃料収入を享受しつつ、いちごの不動産技術、ノウハウを最大限に活かすことで心築（しんちく）による資産価値の向上を図ります。オフィス、ホテル、商業施設等不動産以外にも、遊休地の有効活用策として地球に優しく安全性に優れた太陽光発電所の開発と運営を北海道から沖縄まで全国で行っております。不動産の価値向上が完了後、売却益の獲得等による高い収益を実現しております。

私たちの信条「心で築く、心を築く」のもと、新しい不動産価値を創造する「心築」（しんちく）機能を軸とした事業を行っております。

「心築」（しんちく）

いちごでは、「心で築く、心を築く」を信条に、私たちの創造する新たな不動産価値に「心築」（しんちく）という言葉を使用しております。お客様目線に立ち、提供する一つ一つのサービスを心をこめて丁寧に取り組むことで、いちご独自の新たな価値を社会に提供してまいります。

当社の事業セグメントの区分は下記の通りです。

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

なお、当連結会計年度末における当社の主要な連結子会社の状況を図示すると以下のとおりであります。

	アセット マネジメント	心築	クリーン エネルギー
いちご投資顧問㈱ (連結子会社)	○	○	
いちご地所㈱ (連結子会社)	○	○	
いちごECOエナジー㈱ (連結子会社)			○
いちごオーナーズ㈱ (連結子会社)	○	○	
いちご土地心築㈱ (連結子会社)		○	
いちご不動産サービス福岡㈱ (連結子会社)		○	
いちごマルシェ㈱ (連結子会社)	○	○	
㈱宮交シティ (連結子会社)	○	○	
㈱セントロ (連結子会社)		○	
ストレージプラス㈱ (連結子会社)		○	

4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権等の 所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) いちご投資顧問株式会社	東京都 千代田区	400	不動産投資信託(J-REIT)およびイン フライールドコ等の運用事業	100.00	役員の兼任 経営管理
いちご地所株式会社(注)6	東京都 千代田区	500	不動産の取得・賃貸・売却、仲介およ び不動産活用アドバイザー、リート ブリッジ案件の運用等	100.00	役員の兼任 経営管理 資金貸借(注)1
いちごECOエナジー株式会社 (注)2	東京都 千代田区	150	再生可能エネルギー等による発電およ び電気の供給、環境保全に関するエン 지니어リング、コンサルティングおよ び技術、ノウハウ、情報の提供	100.00	役員の兼任 経営管理 資金貸借(注)1
いちごオーナーズ株式会社 (注)3、(注)6	東京都 千代田区	110	不動産オーナーサービス事業	100.00	役員の兼任 経営管理 資金貸借(注)1
いちご土地心築株式会社	東京都 千代田区	50	不動産心築事業	100.00	役員の兼任 経営管理 資金貸借(注)1
いちご不動産サービス福岡株式会社 (注)4	福岡県 福岡市	101	九州地区における不動産の賃貸、管理 および売買等	100.00	役員の兼任 経営管理 資金貸借(注)1
いちごマルシェ株式会社	千葉県 松戸市	95	卸売市場の運営、不動産の賃貸借	100.00	役員の兼任 経営管理
株式会社宮交シティ	宮城県 宮崎市	50	大規模小売店舗の運営、不動産賃貸借	100.00	役員の兼任 経営管理
株式会社セントロ	東京都 港区	30	不動産心築事業および不動産の空間創 造、有効活用事業	100.00 (100.00) (注)5	役員の兼任
ストレージプラス株式会社	東京都 千代田区	80	トランクルーム・レンタル収納を扱う 屋内型のセルフストレージ事業	100.00 (100.00) (注)5	役員の兼任 資金貸借(注)1
その他48社					

(注)1. 事業拡大等に伴う資金貸借であります。

- 2019年2月1日付で、いちごECOエナジー株式会社は50百万円の増資を行い、資本金が150百万円に増加しております。
- 2019年2月1日付で、いちごオーナーズ株式会社は10百万円の増資を行い、資本金が110百万円に増加しております。
- 2019年2月1日付で、いちご不動産サービス福岡株式会社は51百万円の増資を行い、資本金が101百万円に増加しております。
- 議決権等の所有割合の()内は、間接所有割合で内数であります。
- いちご地所株式会社およびいちごオーナーズ株式会社については売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等

	いちご地所株式会社	いちごオーナーズ株式会社
売上高	15,443百万円	15,011百万円
経常利益	6,540	1,229
当期純利益	4,499	820
純資産額	11,259	961
総資産額	69,921	13,071

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2019年2月28日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
アセットマネジメント	166(7)
心築	
クリーンエネルギー	13(1)
全社(共通)	52(2)
合計	231(10)

- (注) 1. アセットマネジメントおよび心築は業務関連性が強いいため、同一の従業員が複数の事業に従事しております。
2. 従業員数は就業員数(当社からグループ外への出向者を除き、グループ外から当社への出向者を含む。)であり、従業員兼務役員を含んでおります。
3. 臨時雇用者(パートタイマー、派遣社員含む。)は、年間の平均人員(1日8時間換算)を()内に外数で記載しております。
4. 全社(共通)として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分出来ない管理部門に所属しているものであります。
5. 前連結会計年度と比べて従業員が29名増加、臨時雇用者が1名減少しております。

(2) 提出会社の状況

2019年2月28日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
98(2)	41.7	4.8	9,388

セグメントの名称	従業員数(人)
アセットマネジメント	46(0)
心築	
クリーンエネルギー	0(0)
全社(共通)	52(2)
合計	98(2)

- (注) 1. アセットマネジメントおよび心築は業務関連性が強いいため、同一の従業員が複数の事業に従事しております。
2. 従業員数は就業員数(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。)であり、使用人兼務役員を含んでおります。
3. 臨時雇用者(パートタイマー、派遣社員含む。)は、年間の平均人員を()内に外数で記載しております。
4. 全社(共通)として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分出来ない管理部門に所属しているものであります。
5. 前事業年度末と比べて従業員が10名増加しておりますが、これは主に、子会社からの異動および採用によるものであります。
6. 平均年間給与には、業績賞与を含んでおります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

(1) 経営方針

当社は、「日本を世界一豊かに。その未来へ心を尽くす一期一会の『いちご』」という理念の実現を最大の目標とし、不動産の保有期間の賃料収入を享受しつつ、いちごの不動産技術、ノウハウを最大限に活かすことで心築（しんちく）による資産価値の向上を図ります。オフィス、ホテル、商業施設等不動産以外にも、遊休地の有効活用策として地球に優しく安全性に優れた太陽光発電所の開発と運営を北海道から沖縄まで全国で行っております。不動産の価値向上が完了後、売却益の獲得等による高い収益を実現しております。

<心築（しんちく）>

いちごでは、「心で築く、心を築く」を信条に、私たちの創造する新たな不動産価値に「心築」という言葉を使用しております。お客様目線に立ち、提供する一つ一つのサービスを心をこめて丁寧に取り組むことで、いちご独自の新たな価値を社会に提供してまいります。

私たちの行動指針

・プロフェッショナル

私たちは、どんな場面においても、お客様との持続的な信頼関係を築き、高品質なサービスを提供することに集中します。そのために、私たちは、誠実かつフェアな精神、高潔で謙虚な態度、高度かつ柔軟な専門知識を備えるための自己研鑽を惜しみません。

・ベンチャー・スピリット&ダイバーシティ

私たちは、創造性と多様性を大切にし、積極的な姿勢で、革新的な経営を目指します。

・チームワーク

私たちは、チームワークを通じ、お客様へ貢献します。経営幹部は、この行動指針を常に実践し範を示すとともに、最適なチームワークを形成します。

(2) 経営環境及び対処すべき課題等

当社は、2019年2月期を最終年度とした中期経営計画「Power Up 2019」の3か年において営業利益は60%増加（年間成長率17%）、2019年2月期においては営業利益、経常利益、純利益が創立以来の最高益を更新することができました。

IoTやIT技術の目覚ましい進歩が見られる昨今、ネットワーク化により付加価値が生み出され、産業のあり方も転換点を迎えております。この大きな変化をビジネスチャンスとして捉え、より中長期的な価値創造に向けたビジネスモデルの進化を推進すべく、従来の3か年の中期経営計画に代え、長期VISION「いちご2030」を策定いたしました。

「いちご2030」 サステナブルインフラの「いちご」

従来の心築を軸とした事業モデルをさらに進化させ、既存事業の継続的な成長に加え、不動産市況に左右されにくい、持続性と安定性の高い新たな収益基盤を構築いたします。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」として大きな成長を目指してまいります。

サステナブル

サステナブルとは、「持続可能な」という意味であり、人類最大の課題である「人間・社会・地球環境の持続可能な発展」を目指すうえで、重要な命題となります。当社の心築は、現存不動産に新たな価値を創造する事業であり、高効率で省資源の持続性の高い、サステナブルな事業モデルです。「いちご2030」を通じて当社の事業活動をさらに進化させ、サステナブル経営、環境保全、100年不動産等、この重要な命題の解決に真摯に向き合っており、まいります。

インフラ

当社が取り組んでいる不動産事業、また不動産事業から発展したクリーンエネルギー事業は人々の暮らしに密接に関わっており、人々の生活を支える社会インフラであり、生活インフラでもあります。当社は、経営理念である「日本を世界一豊かに」するとともに、サステナブルな社会を実現するため、「不動産」と「クリーンエネルギー」の事業領域においてさらなる進展を図り、その他の生活基盤となる新たなインフラへの参入を通じ、豊かな生活や経済活動を支えることを目指してまいります。

また、不動産は従来、「ハード」として捉えられますが、当社は、入居されるテナント、利用する人々の生活に目を向け、人々の健康や快適性を向上させ、暮らしをより豊かなものにするためのインフラとして捉えてまいります。徹底した心築とITの融合により、「ハード・インフラ」と「ソフト・インフラ」のさらなる融合を図り、「ハード」だけでは対応できない顧客ニーズを発掘し、それらのニーズにオンリーワンとしての的確に対応することで、顧客価値・社会価値を飛躍的に向上していけるものと考えております。

取組み期間

2020年2月期～2030年2月期（11年間）

資本生産性の目標

ROE（自己資本利益率） 期間平均 15%以上

積極的なITや事業への先行投資により、初期はROEの低下が見込まれますが、資本生産性の向上や安定収益基盤の創出により当社の将来ROEを向上させ、長期にわたるROE 15%以上の収益構造の確立を図るとともに、株主価値の根幹である1株利益（EPS）の成長を図ってまいります。

「JPX日経インデックス400」 11年間継続の組み入れ

ROE、営業利益、時価総額を選定基準とする、資本生産性と価値向上が高い企業により構成される株価指数である「JPX 日経インデックス400」に2030年8月の定期入替時まで11年間継続して組み入れられることを目指します。

キャッシュ創出力の目標

エコミック営業キャッシュフロー 11年間継続の当期純利益超過

当社の高いキャッシュフロー創出力は成長投資と株主還元の源泉であり、その創出力の維持とさらなる強化に注力してまいります。

エコミック営業キャッシュフローとは、当社の短信の表紙に記載されている「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）」を指します。

安定収益の目標

ストック収益比率（2030年2月期） 60%以上

2019年2月期のストック収益比率53%から60%以上へと向上を図ります。同時に、フロー収益に関しても心築売却益中心の収益構造を分散化します。それにより不動産市況の景気循環に左右されにくく、安定性の高い収益構造の構築を実現してまいります。

株主還元策

当社は、配当の安定性と透明性、そして成長性に注力し、「安心安定配当」により株主の皆さまからのご支援に報いると同時に、機動的な自社株買いを通じて中長期的な株主価値向上を図ります。

「安心安定配当」の累進的配当政策（Progressive Dividend Policy）

当社は、2017年2月期より導入した「累進的配当政策」を本期間においても継続いたします。各年度の1株あたり配当金（DPS）を原則として前期比「維持か増配」のみとさせていただき、「減配しない」ことにより、当社の盤石な安定収益基盤が可能にする「安心安定配当」を実現いたします。

[累進的配当について]

累進的配当政策とは、株主に対する長期的なコミットメントを示す株主還元策です。株主還元の基準としては「配当性向」が一般的ですが、短期的な利益変動に左右されてしまうため、将来の配当水準は必ずしも明確ではありません。原則として「減配なし、配当維持もしくは増配のみ」を明確な方針とする累進的配当政策は、持続的な価値向上に対する企業から株主へのコミットメントと言えます。

DOE（株主資本配当率） 3%以上

安定性が高い株主資本を基準とした「DOE配当政策」も引き続き採用することで、長期にわたり株主資本の成長と連動する、安定的な配当成長を図ります。

機動的な自社株買い

上述の配当政策とともに、株主価値向上に資する最適資本構成を目指し、機動的な自社株買いを実施いたします。

2【事業等のリスク】

以下において、当社の事業の展開上、投資家の判断に重要な影響を及ぼす可能性があると考えられる主な事項を記載しております。なお、必ずしも事業上のリスクとは捉えていない事項についても、投資家の投資判断上、重要であると考えられる事項については、投資家に対する情報開示の観点から積極的に開示しております。

ここに記載したリスク以外にも、当社を取り巻く環境には様々なリスクを伴っており、ここに記載したものが全てではありません。

また、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社が判断したものであり、実際は見通しと乖離する可能性があります。

(1) 当社の事業を取り巻く経営環境について

不動産市況の動向

当社の事業において、不動産市況の動向は、他の経済指標と比較して重要性が高いものとなっております。当社は、不動産投資および不動産ファンド組成の際に、長期的かつ安定的な収入を獲得できるようなスキームを構築すると共に、対象不動産のデューデリジェンスを精緻に行うこと等により、不動産市場の動向が当社の財政状態および経営成績に及ぼす影響を少なくするよう細心の注意を払っております。しかし、不動産市況が著しく変動した場合、当社の財政状態および経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

また、経済環境や不動産市場が不安定になった場合には、不動産市場全体の流動性が低下する可能性があり、当社が保有する不動産を売却できなくなる可能性や想定通りの時期に売却できなくなる可能性、又は計画よりも低い価格での売却を余儀なくされる可能性があります。その場合、当社の財政状態および経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

災害等の影響

当社では、不動産ファンドのアセットマネジメントを行うとともに、自己資金による不動産投資も行っております。当社が保有している不動産が所在する地域において、地震、戦争、テロ、火災等の災害が発生した場合には、当該不動産の価値が毀損する可能性があります。その結果、手数料収入が減少したり、確保できない場合や当社の投資資金が回収できない場合には、当社の財政状態および経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

有利子負債への依存度および金利の動向

当社の心築事業およびグリーンエネルギー事業における投資は自己資金によるエクイティ投資のほか、主として個別案件毎に金融機関からの借入金により調達しており、総資産に占める有利子負債比率が上昇しております。これに伴い、将来において、金利水準が上昇した場合は、資金調達コストの増加、顧客投資家の期待利回りの上昇、不動産価格の下落等の事象が生じる可能性があり、当社の財政状態および経営成績に影響を及ぼす可能性があります。金利の上昇リスクに対しては、一部金利スワップおよび金利キャップを利用してリスク・ヘッジを行っております。

財務制限条項について

当社の一部の借入契約には、財務制限条項が付されております。今後これらの条項に抵触した場合、追加の担保設定を必要とされる、期限の利益を喪失して当該借入金を一括返済する必要が生じる等の可能性があり、当社の財政状態および経営成績に影響を与える可能性があります。

その他新規事業について

当社は、新規事業の立ち上げ、既存事業の拡大などを目的として、企業買収、子会社の設立等を行っております。これら事業への参入や参入後の業績には様々な不確実性を伴うため、可能な限りリスクを想定した内部管理体制の構築、人材の充実、保険の付保等を行っておりますが、想定を超えるリスクの発生、法令や諸規制の変更によっては、当社の財政状態および経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 競合について

当社の営む事業は、不動産投資に関する高い専門能力と知識、経験が不可欠であります。しかしながら、競合他社との間で投資対象となる収益不動産案件の獲得競争が厳しくなっていることから、当該収益不動産案件の確保が出来なかった場合には、当社の財政状態および経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 人材の確保について

当社の営む事業は、高度な知識と数々の経験に基づく能力を有する人的資本により成り立っております。しかしながら、役員はもとより、各従業員に業務遂行上の支障が生じた場合や社外に流出した場合、または当社の求める人材が十分に確保できなかった場合、当社の財政状態および経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 特有の法的規制について

当社は、現時点の各種規制に従って、業務を遂行しておりますが、将来において各種規制が変更された場合には、当社の事業推進に悪影響を及ぼす可能性があります。当社が規制を受ける主なものは、金融商品取引法、宅地建物取引業法、各税法、資産の流動化に関する法律、投資事業有限責任組合契約に関する法律、貸金業法、一般法人および一般財団法人に関する法律、建築士法等があります。

当社では、上記の法令等に基づき、主たる事業において以下の許認可および登録（以下、「許認可等」という。）を受けております。

（いちご株式会社）

許認可等の名称	所管官庁等	登録番号	有効期間	取消、解約その他の事由
宅地建物取引業免許	東京都	東京都知事(2) 第90527号	2019年5月22日まで	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項に該当する場合は免許の取消 (宅地建物取引業法第66条)

(注) 上記免許につきましては、2019年4月に、東京都に対し更新の免許申請を行っております。

（いちご投資顧問株式会社）

許認可等の名称	所管官庁等	登録番号	有効期間	取消、解約その他の事由
宅地建物取引業免許	東京都	東京都知事(1) 第99098号	2021年4月28日まで	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項に該当する場合は免許の取消 (宅地建物取引業法第66条)
取引一任代理等認可	国土交通省	国土交通大臣認可 第42号	有効期間の定めはありません。	不正な手段による認可の取得や業務に関し取引の相手に損害を与えた場合は認可の取消 (宅地建物取引業法第67条の2)
金融商品取引業登録 (投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業)	金融庁	関東財務局長 (金商)第318号	有効期間の定めはありません。	不正な手段による登録や資金不足、業務又は財産の状況に照らし支払不能に陥る恐れがある場合は登録の取消 (金融商品取引法第52条)
不動産特定 共同事業者許可	金融庁、 国土交通省	金融庁長官・ 国土交通大臣 第69号	有効期間の定めはありません。	役員や法人としての欠格条項に該当する場合や不正な手段による登録がある場合は登録の取消 (不動産特定共同事業法第36条)

(いちご地所株式会社)

許認可等の名称	所管官庁等	登録番号	有効期間	取消、解約その他の事由
宅地建物取引業免許	東京都	東京都知事(2) 第93181号	2021年7月15日まで	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項に該当する場合は免許の取消 (宅地建物取引業法第66条)
金融商品取引業登録 (投資助言・代理業、第二種金融商品取引業)	金融庁	関東財務局長 (金商)第18号	有効期間の定めはありません。	不正な手段による登録や資本金不足、業務又は財産の状況に照らし支払不能に陥る恐れがある場合は登録の取消 (金融商品取引法第52条)

(いちごオーナーズ株式会社)

許認可等の名称	所管官庁等	登録番号	有効期間	取消、解約その他の事由
宅地建物取引業免許	東京都	東京都知事(1) 第100428号	2022年4月7日まで	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項に該当する場合は免許の取消 (宅地建物取引業法第66条)

当社では、法令規則等の遵守を徹底しており、これまで重要な行政処分を受けたことはありません。また、当社は、これらの許認可等を受けるための諸条件および関係法令の遵守に努めており、現時点において当該許認可等が取消となる事由は発生しておりません。しかしながら、今後何らかの理由により当社が業務の遂行に必要な許認可等の取消などの行政処分を受けた場合には、当社の事業活動に支障をきたし、財政状態および経営成績に重要な影響を及ぼす可能性があります。

(5) 連結の範囲決定に関する事項

(投資事業組合等の連結会計上の取扱いについて)

当社は、「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」(企業会計基準委員会 実務対応報告第20号 2011年3月25日改正)に基づき、各投資事業組合等毎に個別に支配力および影響力の有無を判定した上で連結子会社および関連会社を判定し、連結の範囲を決定しております。

今後、新たな会計基準の設定や、実務指針等の公表により、投資事業組合等に関する連結範囲の決定について、当社が採用している方針と大きく異なる会計慣行が確立された場合には、当社の連結範囲決定方針においても大きな変更が生じ、当社の財政状態や経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 大株主について

当社の大株主である、いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド(以下、「いちごトラストPTE」という。)は2019年2月28日現在、当社の総議決権の48.67%を保有しております。

いちごトラストPTEは、投資を事業目的とする、法人格を有さない外国籍のユニット・トラストである、いちごトラストから100%の出資を受けております。

いちごトラストおよびいちごトラストPTEはIchigo Asset Management International, Pte. Ltd.(以下、「Ichigo Asset International」という。)に投資を一任しており、Ichigo Asset Internationalに対しては、いちごアセットマネジメント株式会社が投資助言を行っております。

Ichigo Asset Internationalおよびいちごアセットマネジメント株式会社は当社との間に資本関係はございませんが、当社の取締役並びに代表執行役会長であるスコット キャロンは当社の取締役およびいちごアセットマネジメント株式会社の代表者を兼任しており、Ichigo Asset Internationalの大株主であります。

なお、スコット キャロンは、Ichigo Asset Internationalの業務執行を行っており、Ichigo Asset Internationalの当社株式の売買に関する投資判断には関与しておりません。

さらに、Ichigo Asset Internationalは、日本国の法令規則等を遵守するとともに、コンプライアンス等に係る社内規則を定め、未公表の重要事実の入手時における売買停止を実施する等、必要とする情報統制の体制を整備し運用しております。

当社は、事業活動を行う上での機関決定等に際し、いちごトラストおよびいちごトラストPTEから制約を受けることはなく、当社の事業展開における意思決定は当社の責任のもとで行われ業務が執行されており、独立性を確保しているものと考えております。

いちごトラストは当社が2008年8月に実施した第三者割当増資を引き受けて以来、当社株式を長期安定株主として保有する方針の下、当社に対し事業および資金支援を行い、当社の安定収益基盤の確立と財務基盤の強化支援に努めてまいりました。現時点においても、将来にわたり長期安定株主として一定数を保有する方針であります。

今後の経済情勢および国際情勢が著しく変動した場合は保有方針等が変更される可能性があります。その場合には当社の経営方針および業務遂行に対して影響を及ぼす可能性があります。

(7) クリーンエネルギー（太陽光発電等）について

当社では、再生エネルギーを創生し、環境に配慮した発電事業として社会的意義があり、かつ当社の安定収益基盤の拡大を目指す事業としてクリーンエネルギー（太陽光発電等）事業を展開しております。

2019年2月28日現在において、電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法により定められた全量固定価格買取制度に基づき、当社の売電価格が電力会社との契約により20年間保証されております。

しかしながら、電力会社が当該契約通りに買取を行わなかった場合、当社の財政状態および経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当該事業における太陽光発電設備の発電量は気象条件に大きく左右されるほか、天災・火災等の災害に見舞われた場合には、設備の損傷等により発電量が大幅に低下する可能性があります、当社の財政状態および経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

3【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下「経営成績等」という。）の状況の概要は次のとおりであります。

財政状態及び経営成績の状況

当連結会計年度におけるわが国経済は、自然災害の影響を受けたものの、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。堅調な企業業績により、設備投資は高水準を維持し、個人消費も雇用や所得環境の着実な改善により緩やかに増加しました。

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、売上の取引高は減少しているものの、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、東証リート指数が上昇しております。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、一部の地域で自然災害や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。また、東京証券取引所インフラ市場においても、新規上場（IPO）が相次いでおり、今後の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、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まいりました。

「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いたしました。当期における取得額は508億円、売却による売上額は586億円となりました。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ております。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。

・ 「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」

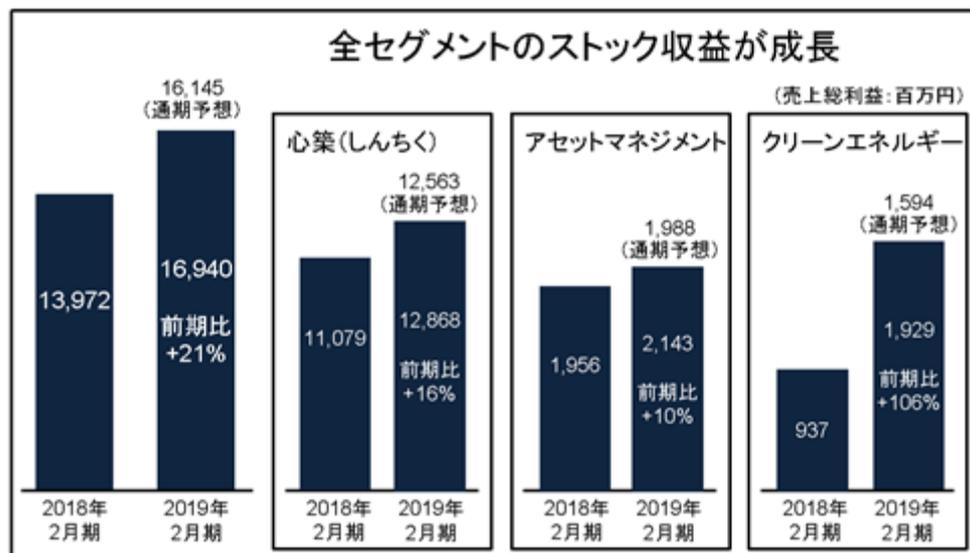
当期は、5件の太陽光発電所が売電を開始いたしました。そのうち、「いちご笠岡岩野池ECO発電所」は、農業用ため池の水面に建設されたいちご初の水上太陽光発電所になります。また、関東最大級の太陽光発電所「いちご昭和村生越ECO発電所」が一昨年9月より売電を開始し、当期は通期に亘って収益貢献しております。さらに、いちご初の風力発電所「いちご米沢板谷ECO発電所」は風況観測が完了し、建設に向け本格始動しております。

こうした順調な事業の進捗により、クリーンエネルギー事業においても、売電収入が向上し、ストック収益に寄与しております。引き続き、太陽光発電所のパイプラインを拡大しているほか、風力発電所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、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。

ストック収益の成長



「新規事業の創出」

・「いちごオーナーズ不動産オーナーサービス事業」

2017年3月1日に第4の事業の柱として設立いたしました「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強みである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。当期は、164億円の不動産を取得、142億円を提供いたしました。取得においては、東京都23区内に所在し、竣工から1年未満の築浅の優良レジデンス物件が多く、今期提供した142億円のうち、83億円を長期的にお付き合いが可能な国内機関投資家が出資する私募ファンドへ譲渡しております。なお、本私募ファンドの資産運用業務をいちご投資顧問が受託しており、今後は、いちごオーナーズといちご投資顧問の双方で、本譲渡先のお客様へサービスを提供してまいります。

・「THE KNOT(ザ ノット)ライフスタイルホテル事業」

2017年12月の「THE KNOT YOKOHAMA」に続き、当期に「THE KNOT TOKYO Shinjuku」がグランドオープンいたしました。

所在する「新宿」を多様な人々と文化が混在しながら個性が共存する懐深い街と捉え、目の前に広がる新宿中央公園との関係性を大切にしてくられました。当社の心築技術により、築39年の老舗ホテルに、耐震補強、給排水空調設備を含む全面改修を施し、さらに50年輝くライフスタイルホテルへ心築しております。

昨年8月のグランドオープン以降、多くの方々にご支持をいただき、特にインパウンド比率は80~90%の水準であり、活気溢れる開かれたホテルになっております。また、「THE KNOT TOKYO Shinjuku」は、東京観光案内窓口指定され、国内外の観光者の皆様からの益々のご支持が期待されます。

・「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、スマート農業支援」

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、いちご土地心築による50年先を見据えた「まちづくり」の実現に向けた活動、ホテル顧客の満足度向上とホテル収益の最大化を図るITソリューションの開発・導入、生産性の高いスマート農業への支援等の新規事業も順調に進捗しております。

「いちごサステナブルラボ」の創設

当社は、持続的成長とサステナブル社会へのさらなる貢献に向け、社長直轄の組織である「いちごサステナブルラボ」を創設し、心築のさらなる発展と新規事業の創出を図っております。本ラボでは、以下3つの取組みを実行してまいります。

- ・ コミュニティLab
不動産を人々の快適な生活を支えるプラットフォームと捉え、サステナブル社会の基盤となる人々の絆を大切に
にしたコミュニティづくりを研究いたします。サステナブル社会の実現を目指す方々とともにオープンプラット
フォームを形成し、「個」から「集」を築き、結び、さらに広げていくことで、サステナブル社会の実現を目指
してまいります。
 - ・ 100年不動産Lab
サステナブル社会に向け、安心で安全な100年持続する建物技術をオープンプラットフォームで研究開発し、
100年不動産にチャレンジしてまいります。そして、公共インフラにおける老朽化等の社会的な課題にも向き合っ
てまいります。
 - ・ インキュベーションLab
当社では、行動指針のひとつである「ベンチャー・スピリット&ダイバーシティ」のとおり、社内ベンチャー
の立ち上げを推進しており、「いちごサステナブルラボ」を通じ、社会の課題やニーズを再確認するとともに、
課題解決に向けたサステナブルな事業の創出を支援いたします。
- 「借入の長期化・固定化・無担保化、自社株買い、JPX400への継続的組入、ブランディング」
- ・ 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。
 - ・ 1株当たり純利益（EPS）の向上と豊富な資金力を背景として、当期中に自己株式の取得を実施いたしました。
 - ・ 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、当期より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、地元の市民、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組んでまいります。
 - ・ 当期より、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

当連結会計年度の業績は、売上高83,540百万円（前期比44.4%増）、営業利益26,279百万円（同19.9%増）、
経常利益23,076百万円（同20.3%増）、親会社株主に帰属する当期純利益15,373百万円（同9.7%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。

・アセットマネジメント（AM）

スポット運用フィーは減少したものの、ストック収益であるベース運用フィーは堅調に増加したことにより、
売上高は3,458百万円（前期比0.5%増）、セグメント利益は2,195百万円（同7.5%増）となりました。

・心築（しんちく）

新規取得した物件の賃貸収益貢献によりストック収益が増加し、また物件の売却も堅調に推移したことから、
売上高は77,452百万円（前期比49.3%増）、セグメント利益は22,669百万円（同19.3%増）となりました。

・クリーンエネルギー

前期の太陽光発電所売却の反動減により売却収益が減少した一方で、関東最大級のいちご昭和村生越ECO発電
所をはじめとする新規竣工した発電所の稼働によりストック収益である売電収入が増加しております。その結
果、売上高は3,648百万円（前期比6.5%増）、セグメント利益は1,364百万円（同51.7%増）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.65「1 連結財務諸表等（注記事項）（表示方法の変更）」をご覧ください。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、45,029百万円となり、前期末の39,365百万円と比較して5,663百万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

当連結会計年度において、税金等調整前当期純利益23,079百万円、営業投資有価証券の増減額3,509百万円等により32,285百万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3,760百万円、法人税等の支払額4,645百万円、利息の支払額2,118百万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21,762百万円（前期は10,603百万円）となりました。

・投資活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度において、投資活動によるキャッシュ・フローは 15,602百万円（前期は 5,645百万円）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15,440百万円、投資有価証券の取得による支出539百万円、無形固定資産の取得による支出425百万円があった一方、定期預金等の払戻による収入1,060百万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に対し10,644百万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

当連結会計年度において、財務活動によるキャッシュ・フローは4,346百万円（前期は 6,124百万円）となりました。これは主に、短期借入金の純増減額2,232百万円、長期借入れによる収入43,062百万円、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20,352百万円、長期ノンリコースローンの返済による支出18,473百万円、自己株式の取得による支出2,999百万円、配当金の支払額2,972百万円があったことによるものです。

生産、受注及び販売の実績

a. 生産実績

当社で行う事業につきましては、生産実績を定義することが困難であるため、記載を省略しております。

b. 受注実績

当社は、受注生産を行っていないため、受注実績の記載はしていません。

c. 販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	前年同期比(%)
アセットマネジメント(百万円)	2,440	0.3
心築(百万円)	77,450	49.3
クリーンエネルギー(百万円)	3,648	6.5
合計(百万円)	83,540	44.7

(注) 1. セグメント間取引については、相殺消去しております。

2. 最近2連結会計年度の主な相手先別の販売実績および総販売実績に対する割合は、次のとおりであります。

相手先	前連結会計年度 (自 2017年3月1日 至 2018年2月28日)		当連結会計年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	
	金額(百万円)	割合(%)	金額(百万円)	割合(%)
いちごオフィスリート投資法人	8,914	15.4	7,106	8.5
三信株式会社、東洋プロパティ株式会社	14,209	24.6	-	-
投資法人みらい	-	-	12,507	15.0
合同会社えごころ、合同会社えんけい	-	-	8,386	10.0

3. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社の経営成績等の状況に関する認識および分析・検討内容は次のとおりであります。
なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

重要な会計方針および見積り

当社の連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。

当社は、この連結財務諸表の作成にあたって、販売用不動産の評価、固定資産及び有価証券の減損、減価償却資産の耐用年数の設定、税効果会計等に関して、過去の実績や当該取引の状況に応じて、合理的と考えられる見積りおよび判断を行い、その結果を資産・負債や収益・費用の金額に反映して連結財務諸表を作成しておりますが、実際の結果は見積りによる不確実性があるため、これらの見積りと異なる場合があります。

当連結会計年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

(財政状態の分析)

(資産)

当連結会計年度末の資産合計は319,599百万円となり、前連結会計年度末と比較して23,086百万円増加(前期比7.8%増)いたしました。

これは主に、現金及び預金の増加4,715百万円、有形固定資産の増加36,418百万円に対し、販売用不動産の減少19,466百万円があったことによるものです。

(負債)

当連結会計年度末の負債合計は216,739百万円となり、前連結会計年度末と比較して12,952百万円増加(前期比6.4%増)いたしました。

これは主に、借入金の増加24,867百万円、ノンリコースローンの減少14,773百万円があったことによるものです。

(純資産)

当連結会計年度末の純資産合計は102,859百万円となり、前連結会計年度末と比較して10,133百万円増加(前期比10.9%増)いたしました。

これは主に、親会社株主に帰属する当期純利益の計上15,373百万円、剰余金の配当2,974百万円、自己株式の取得による減少2,999百万円があったことによるものです。なお、自己資本比率は30.9%(前期比0.8ポイント増加)となりました。

(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、加えて竣工した発電所の稼働による売電収入増等により83,540百万円(前期比44.4%増)となり、前連結会計年度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58,693百万円、不動産賃貸収入18,536百万円、不動産フィー収入2,436百万円および売電収入3,644百万円があったことによるものであります。

(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、売電収入の増加に併せ、販売費及び一般管理費が780百万円増加したことにより26,279百万円(前期比19.9%増)となり、前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147百万円(前期比8.8%減)となりました。
主な内訳は、受取配当金68百万円、為替差益21百万円、デリバティブ評価益5百万円であります。
営業外費用は、保有資産の増加に伴う借入金の増加により3,350百万円(前期比15.7%増)となりました。
主な内訳は、支払利息2,328百万円、融資関連費用327百万円、デリバティブ評価損491百万円であります。

(特別損益)

特別利益は、2百万円(前期比99.8%減)となりました。これは、前期には関係会社株式売却益が計上されていたためです。
主な内訳は、投資有価証券売却益2百万円であります。

(親会社株主に帰属する当期純利益)

法人税、住民税及び事業税は7,091百万円となりました。
また、当連結会計年度において法人税等調整額を241百万円計上しました。
これらの結果、親会社株主に帰属する当期純利益は15,373百万円となり、前連結会計年度比9.7%の増加となりました。

(3) 資金の源泉および流動性についての分析

「第2 事業の状況 3 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 (1) 経営成績等の状況の概要 キャッシュ・フローの状況」に記載しております。

(4) 経営上の目標の達成状況について

「中期経営計画『Power Up 2019』の達成」

当社は、2017年2月期～2019年2月期の「Power Up 2019」の3年間において、「成長と深化」により持続的な成長を果たし、企業力をさらに深掘りすることにより、最終事業年度において過去最高益を達成することを目指してまいりました。

「Power Up 2019」の結果については、3年間で営業利益は60.4%成長、純利益は18.9%成長となり、全経営指標にて計画を達成いたしました。(繰越欠損金の解消により、法人税負担率は2016年2月期の6.9%から2019年2月期は31.8%に上昇したため、営業利益の成長率は純利益の成長率を大幅に上回りました。)

また、当社の安定収益基盤を示す固定費カバー率(賃料収入等安定性の高いストック収益が固定費を超える比率)は、2019年2月期に240%となり、3年間で16ポイント向上しております。

中期経営計画「Power Up 2019」の達成詳細

(単位:百万円)

	2016年2月期 (Shift Up 2016実績)	2019年2月期 (Power Up 2019計画)	2019年2月期 (Power Up 2019実績)	達成率	成長率 (2016年2月期比)
営業利益	(※1) 16,387	25,000	26,279	105.1%	+60.4%
経常利益	13,889	21,400	23,076	107.8%	+66.1%
純利益	12,925	14,800	15,373	103.9%	+18.9%
1株あたり純利益 (EPS)	25.86円	29.00円	31.14円	107.4%	+20.4%
1株あたり配当金 (DPS)	3円	7円	7円	100.0%	+133.3%
自己資本利益率 (ROE)	(※2) 21.0%	15.6%	16.3%	—	—
固定費カバー率	223.3%	191.4%	239.6%	—	—

(1) 2019年2月期よりSPCのノンリコースローン金利コストを売上原価から営業外費用(固定費)に変更したため、2016年2月期の数値を同条件に組替えた数値

(2) 2016年2月期の法人税負担率を2019年2月期と同様の31.8%とした場合、2016年2月期のROEは15.3%

(5) 資金需要及び財務政策

当社の事業活動における資金需要の主なものは、不動産の取得および太陽光発電設備の建設に係る資金であります。

財務政策の状況につきましては、低金利環境を背景に収益力向上と財務安定性のさらなる強化を目的として、調達金利の低減、返済期日分散、借入期間の長期化等借入条件の改善に努めてまいりました。

特に今期においては、期中CF増大を目的としたアモチ（借入期間中の約定返済）の縮減に積極的に取り組みました。個別借入における条件改善に加え、シンジケートローンおよび以下のコミットメントライン等の取組により、アモチ縮減を進展させました。

更に、安定した資金調達体制の構築、および信用力強化を目的とした無担保資金の調達も積極的に行っており、2018年9月に株式会社みずほ銀行との間で借入期間11年の100億円無担保コミットメントライン（借入枠）を設定いたしました。本コミットメントラインは、当初3年間はリボルビング（枠内で繰り返し借入可能）であり、今後の不動産取得において有効活用してまいります。

< 無担保コミットメントラインの概要 >

資金用途	販売用不動産の取得資金
コミットメント枠	10,000百万円
借入先	株式会社みずほ銀行
引出期間	2018年10月1日から2021年9月30日（3年間）
最終返済期日	2029年9月30日
担保	無担保
契約締結日	2018年9月21日

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5 【研究開発活動】

当社は、中期経営計画「Power Up 2019」において、新規事業の創出として、不動産×IT「不動テック」を活用したビジネスの創出を掲げており、また、当社の持続的成長とサステナブル社会へのさらなる貢献に向け、研究開発を進めております。

ホテル事業におけるAIシステムの協業開始

当社は、心を込めて既存不動産に新たな価値を創造する「心築」（しんちく）を軸とした事業展開を行っており、本AIシステムではホテルの価値向上を目指し、ホテル顧客の満足度向上とホテル収益の最大化を図るITソリューションを開発・導入してまいります。

本AIシステムにおきましては、IoT(Internet of Things)を活用し収集した情報をBig Data(Cloud)として集約し、集積されたBig DataをAIにより判断することでホテルの収益の最大化を図るため、当社がこれまで培ったレベニューマネジメント（ホテル売上管理）のノウハウをシステム化いたします。また、ホテルの従業員においては、ホテルで発生した事象を見逃すことなく、効率的に対応することが可能となり、ホテル顧客への誠実なおもてなしに集中出来る環境を提供するとともに、ホテル顧客においては、当該ITソリューションの導入により、ホテル滞在中もしくは宿泊施設選定等において、リアルタイムかつ必要な情報を適宜提供してまいります。

なお、本AIシステムにおける研究活動は、心築セグメントを主体として実施しております。

「いちごサステナブルラボ」創設

「いちごサステナブルラボ」では、サステナブル社会を実現すべく、様々な研究開発に取り組んでまいります。本ラボは、オープンイノベーションを基本理念にさせていただき、サステナブル社会の実現に取り組む多くの方々と協働することを目指しております。

本ラボは、以下のとおり3つの取組みを実行してまいります。

(a) コミュニティLab

「コミュニティLab」では、不動産を人々の快適な生活を支えるプラットフォームと捉え、サステナブル社会の基盤となる人々の絆を大切にコミュニティづくりを研究します。本Labでは、サステナブル社会の実現を目指す方々とともにオープンプラットフォームを形成し、「個」から「集」を築き、結び、さらに広げていくことで、サステナブル社会の実現を目指します。

(b) 100年不動産Lab

当社は、現存不動産を活かし、新たな不動産価値を創造する心築（しんちく）事業を行っております。「100年不動産Lab」では、サステナブル社会に向け、安心で安全な100年持続する建物技術をオープンプラットフォームで研究開発し、100年不動産にチャレンジいたします。

米国や欧州における建物は、適切な対応を行うことにより、築50年・100年でもその価値を維持・向上するケースが多く見受けられる一方、日本では、築40年程度で多くの不動産が建て替えられます。また、公共インフラにおける老朽化も大きな社会問題となっており、この社会的な課題に向き合っています。

(c) インキュベーションLab

当社では、行動指針のひとつである「ベンチャー・スピリット&ダイバーシティ」のとおり、社内ベンチャーの立ち上げを推進しております。「いちごサステナブルラボ」を通じ、社会の課題やニーズを再確認するとともに、課題解決に向けたサステナブルな事業の創出を支援いたします。

なお、本ラボにおける研究活動は、報告セグメントに含まれない本社部門を主体として実施しております。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度におけるクリーンエネルギー事業の稼働中および建設中の太陽光発電所等の有形固定資産の増加額は3,958百万円であります。

2【主要な設備の状況】

当社における主要な設備の状況は次のとおりです。

(1) 提出会社

2019年2月28日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(百万円)				従業員数 (人)
			建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
松戸南部市場 (千葉県松戸市)	アセット マネジメント・ 心築	卸売市場	196	2,099 (47,721.40)	0	2,296	12 (2)

- (注) 1. 帳簿価額には、建設仮勘定の金額を含んでおりません。
2. 帳簿価額のうち「その他」は工具、器具及び備品です。
3. 従業員数の()は、臨時雇用者数を外書しております。
4. 上記設備は子会社であるいちごマルシェ株式会社が使用しており、従業員数についてはいちごマルシェ株式会社の従業員数を記載しております。

上記の他、主要な賃借している設備として、以下のものがあります。

2019年2月28日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	賃借面積(㎡)	年間賃借料(百万円)	従業員数 (人)
本店 (東京都千代田区)	全社	事務所(賃借)	971.04	130	98 (2)

- (注) 1. 従業員数の()は、臨時雇用者数を外書しております。
2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 国内子会社

2019年2月28日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(百万円)					従業員数 (人)
				建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	太陽光 発電設備	その他	合計	
いちご昭和村生 越ECO発電所合同 会社 他	太陽光発電所施 設(群馬県利根郡 昭和村 他)	クリーン エネルギー	太陽光発電所 設備	-	185 (87,821.03)	19,058	-	19,243	- (-)
株式会社 宮交シティ	宮交シティ (宮城県宮崎市)	アセット マネジメント・ 心築	ショッピング センター	481	1,087 (14,675.25)	-	44	1,613	14 (4)
ストレージプラ ス株式会社	セルフストレージ (東京都町田市 他)	心築	セルフ ストレージ	1,045	858 (2,203.71)	-	28	1,932	- (-)

- (注) 1. 帳簿価額には、建設仮勘定の金額を含んでおりません。
2. 帳簿価額のうち「その他」は機械及び装置及び工具、器具及び備品、リース資産です。
3. 従業員数の()は、臨時雇用者数を外書しております。
4. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3【設備の新設、除却等の計画】

特記すべき重要な事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	1,500,000,000
計	1,500,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2019年2月28日)	提出日現在 発行数(株) (2019年5月27日)	上場金融商品取引所 名または登録認可金 融商品取引業協会名	内容
普通株式	505,066,430	505,066,430	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 100株
計	505,066,430	505,066,430	-	-

(注) 提出日現在の発行数には、2019年5月1日からこの有価証券報告書提出までの間に新株予約権の行使があった場合に発行される株式数は含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】
【ストックオプション制度の内容】
(第11回新株予約権)

決議年月日	2012年8月24日
付与対象者の区分及び人数(名)	取締役 6 執行役 5 使用人 112
新株予約権の数(個)	231
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 46,200 (新株予約権1個につき200)
新株予約権の行使時の払込金額(円)	新株予約権1個あたり12,000(注)3 (1株当たり60)
新株予約権の行使期間	自 2014年8月25日 至 2019年8月24日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 12,000 資本組入額 6,000
新株予約権の行使の条件	(注)1
新株予約権の譲渡に関する事項	(注)2
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	

当事業年度の末日(2019年2月28日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2019年4月30日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注)1. 新株予約権の行使条件

当社が第13期事業年度(2012年3月1日から2013年2月28日まで)にかかる剰余金の配当(中間配当または期末配当)を行っていること。

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継続して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。

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出来る。ただし、に規定する「新株予約権割当契約」に定める条件による。

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した「新株予約権割当契約」に定めるところによる。

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(新株予約権の行使によるものを除く)、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。

4. 2013年9月1日付で普通株式1株につき200株の割合で株式分割を行っております。

(第12回新株予約権)

決議年月日	2014年1月10日
付与対象者の区分及び人数(名)	取締役 7 執行役 6 使用人 187
新株予約権の数(個)	530,970 [528,970]
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 530,970 [528,970]
新株予約権の行使時の払込金額(円)	新株予約権1個あたり337(注)3 (1株当たり337)
新株予約権の行使期間	自 2016年1月12日 至 2021年1月10日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 337 資本組入額 169
新株予約権の行使の条件	(注)1
新株予約権の譲渡に関する事項	(注)2
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	

当事業年度の末日(2019年2月28日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2019年4月30日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注)1. 新株予約権の行使条件

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継続して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。

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出来る。ただし、に規定する「新株予約権割当契約」に定める条件による。

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した「新株予約権割当契約」に定めるところによる。

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(新株予約権の行使によるものを除く)、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。

(第13回新株予約権)

決議年月日	2015年1月13日
付与対象者の区分及び人数(名)	取締役 6 執行役 9 使用人 196
新株予約権の数(個)	1,522,700 [1,519,700]
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 1,522,700 [1,519,700]
新株予約権の行使時の払込金額(円)	新株予約権1個あたり382(注)3 (1株当たり382)
新株予約権の行使期間	自 2017年1月14日 至 2022年1月13日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 382 資本組入額 191
新株予約権の行使の条件	(注)1
新株予約権の譲渡に関する事項	(注)2
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	

当事業年度の末日(2019年2月28日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2019年4月30日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注)1. 新株予約権の行使条件

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継続して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。

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出来る。ただし、に規定する「新株予約権割当契約」に定める条件による。

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した「新株予約権割当契約」に定めるところによる。

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(新株予約権の行使によるものを除く)、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。

(第14回新株予約権)

決議年月日	2016年1月13日
付与対象者の区分及び人数(名)	取締役 6 執行役 10 使用人 206
新株予約権の数(個)	1,330,700 [1,328,700]
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 1,330,700 [1,328,700]
新株予約権の行使時の払込金額(円)	新株予約権1個あたり474(注)3 (1株当たり474)
新株予約権の行使期間	自 2018年1月14日 至 2023年1月13日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 474 資本組入額 237
新株予約権の行使の条件	(注)1
新株予約権の譲渡に関する事項	(注)2
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	

当事業年度の末日(2019年2月28日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2019年4月30日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注)1. 新株予約権の行使条件

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継続して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。

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出来る。ただし、に規定する「新株予約権割当契約」に定める条件による。

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した「新株予約権割当契約」に定めるところによる。

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(新株予約権の行使によるものを除く)、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。

(第15回新株予約権)

決議年月日	2017年1月13日
付与対象者の区分及び人数(名)	取締役 8 執行役 11 使用人 179
新株予約権の数(個)	1,854,400 [1,851,800]
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 1,854,400 [1,851,800]
新株予約権の行使時の払込金額(円)	新株予約権1個あたり423(注)3 (1株当たり423)
新株予約権の行使期間	自 2020年1月14日 至 2025年1月13日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 423 資本組入額 212
新株予約権の行使の条件	(注)1
新株予約権の譲渡に関する事項	(注)2
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	

当事業年度の末日(2019年2月28日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2019年4月30日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注)1. 新株予約権の行使条件

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継続して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。

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出来る。ただし、に規定する「新株予約権割当契約」に定める条件による。

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した「新株予約権割当契約」に定めるところによる。

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(新株予約権の行使によるものを除く)、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。

(第16回新株予約権)

決議年月日	2018年1月12日
付与対象者の区分及び人数(名)	取締役 8 執行役 8 使用人 187
新株予約権の数(個)	1,765,600 [1,763,200]
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 1,765,600 [1,763,200]
新株予約権の行使時の払込金額(円)	新株予約権1個あたり519(注)3 (1株当たり519)
新株予約権の行使期間	自 2021年1月13日 至 2026年1月12日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 519 資本組入額 260
新株予約権の行使の条件	(注)1
新株予約権の譲渡に関する事項	(注)2
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	

当事業年度の末日(2019年2月28日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2019年4月30日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注)1. 新株予約権の行使条件

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継続して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。

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出来る。ただし、に規定する「新株予約権割当契約」に定める条件による。

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した「新株予約権割当契約」に定めるところによる。

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(新株予約権の行使によるものを除く)、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。

(第17回新株予約権)

決議年月日	2019年1月11日
付与対象者の区分及び人数(名)	取締役 8 執行役 9 使用人 206
新株予約権の数(個)	1,800,000 [1,797,600]
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 1,800,000 [1,797,600]
新株予約権の行使時の払込金額(円)	新株予約権1個あたり432(注)3 (1株当たり432)
新株予約権の行使期間	自 2022年1月12日 至 2027年1月11日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 432 資本組入額 216
新株予約権の行使の条件	(注)1
新株予約権の譲渡に関する事項	(注)2
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	

当事業年度の末日(2019年2月28日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2019年4月30日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注)1. 新株予約権の行使条件

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継続して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。

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出来る。ただし、に規定する「新株予約権割当契約」に定める条件による。

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した「新株予約権割当契約」に定めるところによる。

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(新株予約権の行使によるものを除く)、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。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金 増減額 (百万円)	資本金 残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2014年3月1日～ 2015年2月28日 (注1)	1,372,400	500,804,600	56	26,499	56	10,815
2015年3月1日～ 2016年2月29日 (注1)	1,718,500	502,523,100	75	26,575	75	10,891
2016年3月1日～ 2017年2月28日 (注1)	1,189,200	503,712,300	74	26,650	74	10,966
2017年3月1日～ 2018年2月28日 (注1)	771,900	504,484,200	72	26,723	72	11,039
2018年3月1日～ 2019年2月28日 (注1)	582,230	505,066,430	97	26,820	97	11,136

(注) 新株予約権の権利行使に伴う新株発行によるものであります。なお、2019年3月1日から2019年4月30日までの間に、新株予約権の行使はありません。

(5) 【所有者別状況】

2019年2月28日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満 株式の状 況(株)
	政府およ び地方公 共団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数 (人)	-	23	33	75	233	39	23,123	23,526	-
所有株式数 (単元)	-	450,765	327,945	10,764	3,694,269	249	566,604	5,050,596	6,830
所有株式数 の割合 (%)	-	8.92	6.49	0.21	73.15	0.01	11.22	100	-

(注) 1. 自己株式16,556,200株は「個人その他」に165,562単元含まれております。

2. 「その他の法人」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が24単元含まれております。

(6)【大株主の状況】

2019年2月28日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド (常任代理人 香港上海銀行東京支店カストディ業務部)	1 NORTH BRIDGE ROAD, 06-08 HIGH STREET CENTRE, SINGAPORE 179094 (東京都中央区日本橋3丁目11-1)	237,743,200	48.67
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行)	1 CHURCH PLACE, LONDON, E14 5HP UK (東京都千代田区丸の内2丁目7-1 決済事業部)	34,940,600	7.15
モルガン・スタンレーMUFJ証券株式会社	東京都千代田区大手町1丁目9番7号 大手町フィナンシャルシティサウスタワー	20,107,366	4.12
J.P. MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A. 1300000 (常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部)	EUROPEAN BANK AND BUSINESS CENTER 6, ROUTE DE TREVES, L - 2633 SENNINGERBERG, LUXEMBOURG (東京都港区港南2丁目15-1 品川インターシティA棟)	19,237,887	3.94
MACQUARIE BANK LIMITED-MBL LONDON BRANCH (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	LEVEL 3, 1 MARTIN PLACE SYDNEY NSW 2000 AUSTRALIA (東京都新宿区新宿6丁目27番30号)	19,153,000	3.92
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	10,964,400	2.24
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	10,808,100	2.21
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223 (常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部)	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A. (東京都港区港南2丁目15-1 品川インターシティA棟)	6,290,392	1.29
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001 (常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部)	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A. (東京都港区港南2丁目15-1 品川インターシティA棟)	5,266,543	1.08
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)	東京都中央区晴海町1丁目8-11	4,935,200	1.01
計	-	369,446,688	75.63

(注) 上記のほか、自己株式が16,556,200株あります。

(7)【議決権の状況】
【発行済株式】

2019年2月28日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 16,556,200	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 488,503,400	4,885,034	-
単元未満株式	普通株式 6,830	-	-
発行済株式総数	505,066,430	-	-
総株主の議決権	-	4,885,034	-

(注)「完全議決権株式(その他)」欄には株式会社証券保管振替機構名義の株式が2,400株含まれております。
また、「議決権の数」欄には、同機構名義の完全議決権株式に係る議決権の数24個が含まれております。

【自己株式等】

2019年2月28日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義所有 株式数(株)	他人名義所有 株式数(株)	所有株式数の 合計(株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
いちご株式会社	東京都千代田区内幸町 一丁目1番1号	16,556,200	-	16,556,200	3.27
計	-	16,556,200	-	16,556,200	3.27

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】

会社法第155条第3号に該当する普通株式の取得。

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(2018年10月18日)での決議状況 (取得期間 2018年10月19日~2018年12月4日)	9,000,000	3,000,000,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	7,869,700	2,999,975,400
残存決議株式の総数および価額の総額	1,130,300	24,600
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	12.56	0.00
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	12.56	0.00

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他(注)1、2	20,000	6,881,062	-	-
保有自己株式数	16,556,200	-	16,556,200	-

(注)1. 当事業年度の内訳は、新株予約権の権利行使(株式数20,000株、処分価額の総額6,881,062円)であります。また、当期間には、新株予約権の権利行使はありません。

2. 当期間には、2019年5月1日からこの有価証券報告書提出までの自己株式の処理および保有に係る増減は含まれておりません。

3 【配当政策】

当社では、株主の皆様に対する利益の還元を経営上の重要な施策の一つとして位置づけており、将来における安定的な企業成長と経営環境の変化に対応するために必要な内部留保資金を確保しつつ、株主還元方針として、2016年4月19日開催の取締役会において「累進的配当政策」の導入を決議しております。具体的には、各年度の1株当たり配当金(DPS)の下限を前年度1株当たり配当金とし、原則として「減配しない」ことにより、配当の成長を図るとともに、将来の配当水準の透明性を高めます。

また、同時に株主資本を基準とした「株主資本配当率(DOE)3%以上」も採用して、配当のさらなる安定性を図っております。

なお、当社は毎年8月31日を基準日として中間配当を行うことができる旨を定款に定めておりますが、現在のところ中間配当を行っておらず、期末配当のみを実施する方針であります。また配当の決定機関については、会社法第459条第1項の規定に基づき、法令に別段の定めのある場合を除き、取締役会の決議をもって配当を行うことができる旨を定款に定めております。

この結果、当期につきましては2019年4月17日の取締役会において、前期比16.7%増の1株当たり7円(総額3,419百万円)の配当を実施することを決定いたしました。

(累進的配当政策について)

累進的配当政策とは、企業の株主に対する長期的なコミットメントを示す株主還元策です。原則として「減配なし、配当維持もしくは増配のみ」を明確な方針とする累進的配当政策は、持続的な価値向上に対する企業から株主へのコミットメントといえます。

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
決算年月	2015年2月	2016年2月	2017年2月	2018年2月	2019年2月
最高(円)	376	445	530	480	549
最低(円)	212	221	350	306	289

(注) 最高・最低株価は、2015年11月16日以前は東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであり、2015年11月17日以降は東京証券取引所(市場第一部)におけるものであります。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	2018年9月	10月	11月	12月	2019年1月	2月
最高(円)	447	428	403	409	375	388
最低(円)	403	345	375	289	313	364

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所(市場第一部)におけるものであります。

5【役員 の 状 況】

男性16名 女性2名（役員のうち女性の比率11.1%）

（うち、取締役を兼務していない執行役は男性9名、女性0名であります。）

(1) 取締役の状況

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	取締役会 議長 指名委員 報酬委員 コンプライア ンス委員	スコット キャロン (注)2 [Scott Callon]	1964年12月6日生	1988年4月 MIPS Computer Systems, Inc. 1991年9月 スタンフォード大学アジアパシフィック リサーチセンター 1994年3月 日本開発銀行 設備投資研究所客員研究 員 1994年8月 バンカーズ・トラスト・アジア証券会 社 東京支店 1997年3月 モルガン・スタンレー証券会社 2000年6月 ブルデンシャルplc 日本駐在員事務所 駐日代表 2001年5月 ブルデンシャルplc傘下のピーシーエー・ アセット・マネジメント株式会社 代表 取締役 2002年4月 モルガン・スタンレー証券会社 2003年1月 同社株式統括本部長 2006年5月 いちごアセットマネジメント株式会社 代表取締役社長（現任） 2008年10月 当社入社 代表執行役会長（現任） 2008年11月 当社取締役（現任）兼指名委員長兼報酬 委員長兼コンプライアンス副委員長 2011年11月 当社指名委員兼報酬委員 2012年5月 一般社団法人日本取締役協会 幹事 株式会社チヨダ 社外監査役 2012年7月 いちご不動産投資顧問株式会社（現いち ご投資顧問株式会社）取締役兼指名委員 兼報酬委員 2014年3月 Gwynnie Bee Inc. External Director （現任） 2015年5月 株式会社チヨダ 社外取締役（現任） 2015年9月 当社コンプライアンス委員長 2016年5月 当社指名委員長兼報酬委員長 2016年10月 当社指名委員（現任）兼報酬委員（現 任） 2017年7月 当社IT本部長 いちご投資顧問株式会社 執行役会長 （現任） 2019年5月 当社コンプライアンス委員（現任）	(注)5	-
取締役	指名委員長 報酬委員長 コンプライア ンス委員長	長谷川 拓磨	1971年1月29日生	1994年4月 株式会社フジタ 2002年11月 当社入社 2004年10月 当社ファンド事業統括部長 2005年9月 当社ファンド第一事業部長 2006年5月 当社上席執行役ファンド第一事業部長 2007年5月 当社上席執行役CMO 2008年3月 当社上席執行役 2009年5月 当社取締役兼執行役副社長不動産部門責 任者 2010年3月 タカラビルメン株式会社 社外取締役 2011年1月 いちご地所株式会社 代表取締役社長（全 社統括） 2015年3月 当社執行役副社長 （社長補佐（経営戦略・IR 担当）） 2015年5月 当社取締役（現任）兼代表執行役社長 （現任） いちごECOエナジー株式会社 取締役会長 （現任） 2016年3月 当社コンプライアンス委員長（現任） 2016年5月 当社指名委員兼報酬委員 2016年10月 当社指名委員長（現任）兼報酬委員長 （現任） 2018年3月 当社IT本部長代行（現任）	(注)5	459,230

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	-	石原 実	1967年10月5日生	<p>1990年4月 株式会社間組（現株式会社安藤・間）</p> <p>2005年10月 株式会社クリード</p> <p>2007年5月 当社入社 総務人事部長</p> <p>2008年3月 当社執行役総務人事部長</p> <p>2008年10月 当社執行役最高管理責任者兼経営管理部長</p> <p>2008年11月 アセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（現いちご投資顧問株式会社）取締役</p> <p>2009年5月 当社取締役（現任）兼常務執行役兼管理部門責任者兼コンプライアンス委員</p> <p>2009年10月 アセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（現いちご投資顧問株式会社）常務取締役管理統括</p> <p>2009年11月 アセット・ロジスティックス株式会社（現いちごマルシェ株式会社）代表取締役社長</p> <p>2010年5月 当社専務執行役兼管理部門責任者</p> <p>2011年1月 当社専務執行役兼管理本部長兼環境・建築ソリューション部担当 いちごリートマネジメント株式会社（現いちご投資顧問株式会社）常務取締役管理統括</p> <p>2011年4月 株式会社宮交シティ 代表取締役社長</p> <p>2011年5月 いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社）専務取締役管理統括</p> <p>2011年11月 当社執行役副社長（現任）管理本部長</p> <p>2012年7月 いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社）取締役（現任）兼執行役副社長兼管理統括</p> <p>2012年11月 いちごECOエナジー株式会社 取締役</p> <p>2013年3月 当社不動産本部長 株式会社宮交シティ 代表取締役会長兼社長（現任） いちごマルシェ株式会社 取締役会長 タカラビルメン株式会社 取締役会長 日米ビルサービス株式会社（現タカラビルメン株式会社） 取締役会長 日米警備保障株式会社（現タカラビルメン株式会社） 取締役会長</p> <p>2015年5月 当社執行役副社長兼COO（現任） いちご不動産サービス福岡株式会社 取締役</p> <p>2017年3月 いちご不動産サービス福岡株式会社 代表取締役社長（現任）</p> <p>2017年4月 いちごマルシェ株式会社 代表取締役会長兼社長</p> <p>2018年3月 当社心築本部長代行（現任）</p> <p>2019年3月 いちごマルシェ株式会社 代表取締役会長（現任） 博多ホテルズ株式会社 代表取締役会長（現任）</p>	(注)5	183,000
取締役	-	村井 恵理	1970年5月16日生	<p>1993年4月 株式会社フジタ</p> <p>2002年4月 当社入社</p> <p>2007年1月 当社財務部長</p> <p>2012年7月 当社執行役管理本部副本部長兼経営管理部長</p> <p>2013年3月 いちご地所株式会社 取締役総務部長 いちごグローバルキャピタル株式会社 取締役 いちごECOエナジー株式会社 取締役経営管理部長</p> <p>2014年3月 当社上席執行役総務人財本部長兼総務部長兼人財開発部長</p> <p>2015年3月 当社常務執行役（現任）総務人財本部長代行（現任）兼総務人事部長兼いちご大学学長（現任）</p> <p>2017年3月 当社総務人財本部長兼人財開発部長代行（現任）</p> <p>2019年5月 当社取締役（現任）</p>	(注)5	6,100

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
取締役	指名委員 監査委員長 報酬委員 コンプライアンス委員	藤田 哲也	1954年3月26日生	<p>1976年4月 大正海上火災保険株式会社(現三井住友海上火災保険株式会社)</p> <p>2001年4月 同社マレーシア現地法人社長</p> <p>2002年4月 スカンディア生命保険株式会社(現東京海上日動フィナンシャル生命保険株式会社)取締役</p> <p>2006年10月 アクサ生命保険株式会社 常務執行役員</p> <p>2007年4月 アクサフィナンシャル生命保険株式会社(現アクサ生命保険株式会社)代表取締役社長兼CEO</p> <p>2009年10月 アクサ生命保険株式会社 シニアアドバイザー</p> <p>2010年5月 当社取締役(現任)兼監査委員兼コンプライアンス委員</p> <p>2011年2月 学校法人英知学院 監事</p> <p>2011年3月 リマーク ジャパン株式会社 代表取締役社長</p> <p>2011年5月 当社コンプライアンス委員長</p> <p>2012年5月 当社指名委員(現任)兼報酬委員(現任)</p> <p>2012年7月 いちご不動産投資顧問株式会社(現いちご投資顧問株式会社)取締役兼監査委員兼指名委員兼報酬委員</p> <p>2014年5月 当社監査委員長(現任)兼コンプライアンス委員(現任)</p> <p>2015年10月 いちご不動産投資顧問株式会社(現いちご投資顧問株式会社)監査委員長 LAUREATE INTERNATIONAL UNIVERSITIES アドバイザー・日本</p> <p>2016年5月 当社筆頭独立社外取締役(現任)</p> <p>2017年8月 リマークグループCEO付 特別顧問</p> <p>2019年3月 株式会社クリエイティブ ソリューションズ 顧問(現任)</p>	(注)5	62,700
取締役	指名委員 監査委員 報酬委員	川手 典子	1976年2月22日生	<p>1999年4月 監査法人トーマツ(現有限責任監査法人トーマツ)国際部</p> <p>2001年7月 公認会計士登録</p> <p>2004年8月 弁護士法人キャスト糸賀(現瓜生・糸賀法律事務所)</p> <p>2004年11月 税理士登録</p> <p>2008年2月 クレアコンサルティング株式会社 代表取締役(現任)</p> <p>2009年1月 税理士法人グラシア 社員</p> <p>2011年5月 当社取締役(現任)兼監査委員(現任)</p> <p>2011年11月 米国公認会計士登録</p> <p>2012年7月 いちご不動産投資顧問株式会社(現いちご投資顧問株式会社)取締役兼監査委員</p> <p>2013年6月 明治機械株式会社 社外監査役</p> <p>2014年5月 当社指名委員(現任)兼報酬委員(現任)いちご不動産投資顧問株式会社(現いちご投資顧問株式会社)指名委員兼報酬委員</p> <p>2015年2月 キャストグループ パートナー(現任)</p>	(注)5	48,100
取締役	監査委員 コンプライアンス副委員長	鈴木 行生	1950年6月3日生	<p>1975年4月 株式会社野村総合研究所</p> <p>1996年6月 同社取締役</p> <p>1997年6月 野村證券株式会社 取締役金融研究所長</p> <p>1999年6月 野村アセットマネジメント投信株式会社(現野村アセットマネジメント株式会社)執行役員調査本部担当</p> <p>2000年6月 同社常務執行役員調査本部担当</p> <p>2003年6月 同社常務執行役員</p> <p>2005年6月 野村ホールディングス株式会社 取締役監査特命取締役</p> <p>2008年6月 野村證券株式会社 顧問</p> <p>2010年7月 株式会社日本ベル投資研究所 代表取締役(現任)</p> <p>2010年8月 有限責任監査法人トーマツ 顧問</p> <p>2012年6月 株式会社システナ 社外取締役(現任)</p> <p>2015年5月 当社取締役(現任)</p> <p>いちご不動産投資顧問株式会社(現いちご投資顧問株式会社) 取締役</p> <p>2015年9月 当社コンプライアンス委員</p> <p>2016年5月 当社監査委員(現任)兼コンプライアンス副委員長(現任)</p> <p>2018年3月 株式会社ウィルズ 社外監査役(現任)</p> <p>2018年6月 株式会社エクスネット 社外監査役(現任)</p>	(注)5	13,600

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
取締役	指名委員 報酬委員	松崎 正年	1950年7月21日生	1976年4月 小西六写真工業株式会社 1999年6月 コニカ株式会社 オフィスドキュメントカンパニーシステム開発統括部長 2003年10月 コニカミノルタビジネステクノロジー株式会社 取締役 制御開発本部長 2005年4月 コニカミノルタホールディングス株式会社 執行役 コニカミノルタテクノロジーセンター株式会社 代表取締役社長 2006年4月 コニカミノルタホールディングス株式会社 常務執行役 2006年6月 同社取締役 常務執行役 2009年4月 同社取締役 代表執行役社長 2013年4月 コニカミノルタ株式会社 取締役代表執行役社長 2014年4月 同社取締役会議長(現任) 2014年6月 一般社団法人ビジネス機械・情報システム産業協会(JBMIA) 代表理事 会長 2016年5月 一般社団法人日本取締役協会 副会長 2016年5月 当社取締役(現任)兼指名委員(現任)兼報酬委員(現任) 2016年6月 株式会社野村総合研究所 社外取締役(現任) 日本板硝子株式会社 社外取締役(現任) 2016年8月 PwCあらた有限責任監査法人 公益監督委員会委員(現任) 2018年5月 一般社団法人日本取締役協会 理事・副会長(現任)	(注)5	23,600
取締役	-	中井戸 信英	1946年11月1日生	1971年4月 住友商事株式会社 1998年4月 同社理事 1998年6月 同社取締役 2002年4月 同社代表取締役 常務取締役 2003年4月 同社代表取締役 常務執行役員 2004年4月 同社代表取締役 専務執行役員 2005年4月 同社代表取締役 副社長執行役員 2009年4月 同社代表取締役 社長付 2009年6月 住商情報システム株式会社(現SCSK株式会社)代表取締役会長兼社長 2011年10月 SCSK株式会社 代表取締役社長 2013年6月 同社代表取締役会長 2016年4月 同社取締役 相談役 2016年6月 同社相談役 2017年5月 当社取締役(現任) 2019年3月 イーソル株式会社 社外取締役(現任)	(注)5	10,000
合計						806,330

- (注) 1. 各取締役と当社との間には特別の利害関係はありません。
 2. 取締役スコット キャロンの氏名は登記上、「キャロン スコット アンダーバーグ」として表記されます。
 3. 藤田哲也、川手典子、鈴木行生、松崎正年、中井戸信英は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
 4. 当社は指名委員会等設置会社であり、法定委員会である「指名委員会」「監査委員会」「報酬委員会」の3委員会と、任意委員会である「コンプライアンス委員会」を設置しております。
 5. 取締役の任期は、選任後1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。

(2) 執行役の状況

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
代表執行役 会長	経営統括	スコット キャロン	1964年12月6日生	「(1) 取締役の状況」参照	(注)	-
代表執行役 会長	経営統括	岩崎 謙治	1968年4月10日生	1992年4月 株式会社フジタ 2001年5月 当社入社 2004年5月 当社取締役マーチャント・バンキンググループ ディレクター ファンド事業統括部長 2005年5月 当社代表取締役副社長 2007年5月 当社取締役兼指名委員長兼報酬委員長 2008年10月 当社代表執行役社長 2008年11月 当社コンプライアンス副委員長 2009年5月 当社取締役兼指名委員兼報酬委員 2011年11月 当社指名委員長兼報酬委員長 2012年7月 いちご不動産投資顧問株式会社(現いちご投資顧問株式会社) 取締役兼指名委員長兼報酬委員長兼執行役会長 いちごグローバルキャピタル株式会社 取締役 2012年11月 いちごECOエナジー株式会社 取締役会長 2014年4月 いちご不動産サービス福岡株式会社 取締役 2015年5月 当社代表執行役会長(現任) 2017年10月 いちご土地心築株式会社 取締役会長(現任)	(注)	22,000
代表執行役 社長	経営統括	長谷川 拓磨	1971年1月29日生	「(1) 取締役の状況」参照	(注)	459,230
執行役 副社長 兼COO	会長社長補佐、 心築本部、 PROPERA事業部 管掌	石原 実	1967年10月5日生	「(1) 取締役の状況」参照	(注)	183,000
常務執行役	総務人財本部 管掌	村井 恵理	1970年5月16日生	「(1) 取締役の状況」参照	(注)	6,100
常務執行役	財務本部管掌	渡邊 豪	1969年8月14日生	1993年4月 株式会社三和銀行(現株式会社三菱UFJ銀行) 2000年2月 日本放送協会(NHK)神戸放送局エリアマネージャー 2001年7月 住友信託銀行株式会社(現三井住友信託銀行株式会社)資産金融部兼法人業務第二部調査役 2004年9月 株式会社東京スター銀行 コーポレートソリューションズグループリーダー 2007年9月 アセット・インベスターズ株式会社(現マーチャント・バンカーズ株式会社)チーフインベストメントオフィサー(CIO)兼マーチャントバンキング第一部長 2009年2月 アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社(現いちご株式会社)アドバイザー第一事業部長 2009年5月 株式会社東京スター銀行 2011年7月 同行シニア・ヴァイスプレジデント資産金融部門長 2014年10月 同行企業戦略開発グループリーダー 2015年12月 当社入社 常務執行役(現任) 2016年3月 当社財務本部長(現任)兼出納サービス部長 2017年7月 株式会社セントロ 代表取締役社長(現任) ストレージプラス株式会社 取締役会長(現任) 2018年12月 株式会社Getter LAB 顧問(現任) 2019年3月 博多ホテルズ株式会社 取締役(現任) 2019年4月 株式会社FANTERIA 取締役(現任)	(注)	1,800

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
常務執行役	管理本部管掌	吉松 健行	1970年7月6日生	1994年4月 大日本製薬株式会社(現大日本住友製薬株式会社) 2005年3月 株式会社クリード 2007年8月 当社入社 2011年5月 当社管理本部広報IR部長 2013年3月 当社管理本部副本部長兼広報IR部長 2014年3月 当社執行役管理本部長兼広報IR部長 いちご地所株式会社 取締役総務部長 2014年4月 いちご不動産サービス福岡株式会社 取締役 2015年3月 当社上席執行役管理本部長(現任) 兼広報IR部長 いちご地所株式会社 取締役総務部管掌 2016年1月 当社管理本部ブランドコミュニケーション部長 2016年3月 当社常務執行役(現任) いちご不動産サービス福岡株式会社 取締役総務部管掌 2017年3月 当社管理本部IR推進部長 2018年3月 いちご投資顧問株式会社 執行役副社長(会長社長補佐)(現任)	(注)	12,000
執行役	エンジニアリング部担当	服部 克彦	1938年12月26日生	1964年4月 藤田組(現株式会社フジタ) 2001年4月 同社専務取締役 営業本部長兼環境創造事業本部管掌 2002年10月 株式会社ACリアルエステート 代表取締役社長 2006年5月 当社非常勤顧問 株式会社ヴェディオール・コンテック(現株式会社コンテック)執行役員副社長 2008年12月 同社取締役副社長 2009年5月 当社取締役兼指名委員兼監査委員兼報酬委員 2010年5月 当社取締役兼指名委員兼報酬委員 2011年5月 フロンティアコンストラクション&パートナーズ株式会社 取締役 いちご地所株式会社 取締役 2012年5月 当社執行役エンジニアリング部、環境・建築ソリューション部担当 2014年3月 当社執行役エンジニアリング部管掌 フロンティアコンストラクション&パートナーズ株式会社 顧問(現任) 2015年3月 当社執行役エンジニアリング部管掌 2017年1月 フロンティアコンストラクション&パートナーズ株式会社 顧問(現任) 2018年3月 当社執行役エンジニアリング部担当(現任)	(注)	149,200

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
執行役	大阪支店管掌	司 昭彦	1964年10月5日生	1987年4月 株式会社フジタ 2005年9月 オリックス株式会社 2007年11月 当社入社 不動産投資本部 2011年9月 いちごソリューションズ株式会社(現いちご地所株式会社)不動産営業部大阪支店長 2012年7月 いちご不動産投資顧問株式会社(現いちご投資顧問株式会社)大阪支店長 2015年3月 同社執行役大阪支店管掌 2016年3月 当社執行役大阪支店管掌(現任)不動産本部副本部長兼大阪支店長(現任) 2017年3月 当社不動産本部副本部長大阪支店担当 2018年3月 当社心築本部副本部長大阪支店担当(現任)	(注)	17,800
執行役	事業開発部 管掌	田中 賢一	1969年1月10日生	1991年4月 スリーエス総研株式会社(現株式会社MAP経営) 1998年11月 株式会社ユニバーサルホーム 2000年4月 パシフィックマネジメント株式会社(現パシフィックホールディングス株式会社) 2005年2月 同社執行役員経営企画本部担当 2008年1月 同社執行役員常務経営企画本部長 2009年12月 株式会社グローバル住販(現THEグローバル社) 2011年4月 当社入社 管理本部企画経理部部長 2011年5月 同社財務本部経営企画部長 2011年12月 いちご不動産投資顧問株式会社(現いちご投資顧問株式会社)社外監査役 2012年5月 日米ビルサービス株式会社(現タカラビルメン株式会社)社外監査役 日米警備保障株式会社(現タカラビルメン株式会社)社外監査役 2012年5月 当社監査部部長 いちごリートマネジメント株式会社(現いちご投資顧問株式会社)内部監査室 いちご地所株式会社 監査部長 いちごソリューションズ株式会社(現いちご地所株式会社)内部監査部長 いちごマルシェ株式会社 社外監査役 タカラビルメン株式会社 社外監査役 2012年7月 当社監査部長 いちご不動産投資顧問株式会社(現いちご投資顧問株式会社)監査部部長 2012年11月 いちごECOエナジー株式会社 社外監査役 当社財務本部企画部長 2013年9月 当社財務本部副本部長(現任) 2014年3月 当社執行役企画部管掌 2016年3月 アイ・シンクレント株式会社 取締役(現任) 2016年4月 2016年10月 いちご地所株式会社 監査役 いちごECOエナジー株式会社 監査役 2017年3月 いちごオーナーズ株式会社 監査役 2017年7月 株式会社セントロ 監査役(現任) ストレージプラス株式会社 監査役(現任) 株式会社テヌート 監査役 2018年3月 当社執行役事業開発部管掌(現任)兼財務本部事業開発部長(現任)	(注)	900

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
執行役	監査部管掌	千田 恭豊	1956年4月8日生	1979年4月 株式会社三和銀行（現株式会社三菱UFJ銀行） 2001年4月 ローンスタージャパン LLC顧問 2001年6月 株式会社東京スター銀行 執行役員 スター銀カード株式会社 取締役 株式会社東京ミリオンカード 取締役 2003年10月 株式会社りそなホールディングス 企画部業革推進部長、競争力向上委員会事務局部長 東京大学先端科学技術研究センター協力研究員 2004年10月 特定非営利活動法人産学連携推進機構 監事（現任） 2008年3月 当社入社 リスク統括室兼審査室 2008年10月 当社リスク統括室長 2008年11月 当社経営管理部部長（コンプライアンス・リスク管理担当） 2008年12月 アセット・マネジャーズ・インターナショナル株式会社 取締役 2009年3月 当社アドバイザー第一事業部部長 アセット・マネジャーズ・インターナショナル株式会社 取締役国際事業部担当 2009年7月 当社金融・財務部門国際第二事業部部長 2009年10月 当社アドバイザー事業部部長 2010年1月 当社監査部部長 アセット証券株式会社（現いちご地所株式会社）監査部長 2010年3月 アセット・インベストメント・アドバイザー株式会社（現いちご投資顧問株式会社）監査部長 2011年1月 いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社）内部監査部長 いちごリートマネジメント株式会社（現いちご投資顧問株式会社）内部監査室長 いちご地所株式会社 監査部長 いちごソリューションズ株式会社（現いちご地所株式会社）監査部長 2012年5月 タカラビルメン株式会社 代表取締役社長（全社統括） 2013年3月 当社不動産サービス本部副本部長 2017年4月 当社監査部長 いちご投資顧問株式会社 監査部担当部長 2017年5月 いちご地所株式会社 監査役（現任） いちごECOエナジー株式会社 監査役（現任） 2017年10月 いちご土地心築株式会社 監査役（現任） 2018年3月 当社執行役監査部管掌（現任） 2018年6月 いちご投資顧問株式会社 監査部長（現任）	(注)	79,000
執行役	企画経理部、 財務部管掌	坂松 孝紀	1976年6月3日生	2006年4月 当社入社 ファンディングマネジメント部 2007年10月 当社企画管理本部経理部 2009年6月 アセット証券株式会社（現いちご地所株式会社）総務部 2012年11月 米国公認会計士試験合格 2013年3月 当社財務本部経理部長 2014年3月 当社財務本部企画部担当部長 2015年1月 株式会社銀座メディカル 社外取締役 2016年3月 当社財務本部財務部担当部長 2017年3月 当社財務本部副本部長（現任） 2017年10月 いちご土地心築株式会社 取締役（現任） 2018年3月 当社執行役企画経理部管掌兼企画経理部長 2019年3月 当社執行役企画経理部、財務部管掌（現任） いちご土地心築株式会社 総務部長（現任）	(注)	8,600

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
執行役	エンジニアリング部、 企画設計部、 ファシリティ マネジメント 部管掌	栗田 和典	1961年 9月22日生	1987年 4月 日本国土開発株式会社 2003年 7月 株式会社クリード 2009年 1月 ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社(現いちご投資顧問株式会社) 2011年 2月 当社入社 環境・建築ソリューション部 2012年 6月 いちごリートマネジメント株式会社(現いちご投資顧問株式会社)投資運用本部資産運用部 2012年 7月 いちご不動産投資顧問株式会社(現いちご投資顧問株式会社)運用本部運用第二部 2013年 3月 当社不動産サービス本部エンジニアリング部長 2017年 3月 当社不動産本部副本部長エンジニアリング部、企画設計部、PM・BM推進部担当兼エンジニアリング部長 2018年 3月 当社心築本部副本部長エンジニアリング部、企画設計部担当 兼エンジニアリング部長 いちごマルシェ株式会社 常務取締役(会長社長補佐、プロジェクト室管掌)兼プロジェクト室長 2019年 3月 当社執行役エンジニアリング部、企画設計部、ファシリティマネジメント部管掌(現任)兼心築本部副本部長エンジニアリング部、企画設計部、ファシリティマネジメント部担当(現任) いちごマルシェ株式会社 代表取締役社長(現任)	(注)	5,000
合計						944,630

(注) 執行役の任期は、選任後 1 年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結後最初に招集される取締役会終結の時までであります。

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

当社のコーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、経営理念（Mission）を「日本を世界一豊かに。その未来へ心を尽くす一期一会の『いちご』」とし、定款に定めております。私たちは日本社会の一員として、商号の由来である「一期一会」の心得のもと、この実現を最大の目標としております。

「心で築く、心を築く」という信条のもと、当社は既存不動産に新しい価値を創造する心築（しんちく）事業、いちごオフィス（8975）、いちごホテル（3463）、いちごグリーン（9282）の運用を中心とするアセットマネジメント事業、および太陽光発電を中心とするクリーンエネルギー事業を展開しております。また当社は、経営の効率性、健全性を高め、長期的に企業価値を向上させるための手段として、積極的にコーポレート・ガバナンスの充実に取組んでおります。

具体的には、組織・態勢を整備する取組みと、役職員個人へ働きかける取組みとを組み合わせ、積極的にコーポレート・ガバナンスの有効性の向上を図っております。

(a) 当社の機関設計を指名委員会等設置会社としております。

当社の全ての取締役は、株主に対する受託者責任を負っていることを認識しているとともに、当該責任に基づき全てのステークホルダーとの適切な協働を確保しつつ会社と株主の共同の利益のために行動しております。

- ・取締役会は長期的な展望に立つ経営の基本方針の制定や業務執行の監督に徹し、それぞれの責任範囲を明確化した上で業務執行に関する決定と執行の権限を執行役へ委任し、経営の透明性と機動性を追求しております。
- ・取締役会は、実質的な議論を活発化するため、当社の事業領域における専門性に優れた執行役を兼ねる4名の取締役と、東証一部企業の社長経験者や金融・会計分野での高い専門性を有する5名の社外取締役に構成しております。
- ・指名委員会は、取締役の選任および解任に関する株主総会への議案の内容を決定する他、執行役の選任および解任に係る取締役会提出議案の内容の決定ならびにグループ各社の役員の選任および解任に関する意見の勧告的提出を行っております。
- ・当社は、取締役会の下部機関として業務執行組織から独立したコンプライアンス委員会を設置しており、コンプライアンスに係る重要な問題を審議しております。
- ・提出日現在での各機関の人数構成は、以下のとおりです。

取締役会：	9名（うち社外5名）
指名委員会：	5名（うち社外3名）
監査委員会：	3名（うち社外3名）
報酬委員会：	5名（うち社外3名）
コンプライアンス委員会：	4名（うち社外2名）

(b) 当社は、全役職員が経営理念を深く理解し確実に実践するように、多様な取組みを行っております。その概要は次のとおりです。

- ・経営理念を、事業計画や職務評価制度を通じて全役職員に周知しております。
- ・経営理念を達成するために、グループ各社にて「企業倫理綱領」と「行動規範」を共有し、各役職員が遵守すべき事項を明確化しております。
- ・全役職員は、毎年、コンプライアンス研修を通じて、「企業倫理綱領」と「行動規範」の内容を確認しております。また、全役職員は、「行動規範コンプライアンス表明書」を執行役会長および執行役社長宛に提出することにより、本規範を遵守することを誓約しております。

企業統治の体制の概要および当該企業統治の体制を採用する理由

当社の機関設計は経営の監督機能の強化、業務執行の迅速性、効率性の強化、経営の透明性および健全性の向上を図ることを目的として指名委員会等設置会社を採用しております。

[業務執行]

当社取締役会は、法令、定款その他取締役会規程、取締役会決議事項に定める事項以外は一切の事項を執行役へ委任しており、取締役会によって決議された経営方針、職務分掌に従い、効果的、効率的に意思決定を行い、従業員を指揮し業務を執行しております。執行役の相互関係については、会長、社長が全社を統括し各本部に配した執行役本部長を指揮命令し、各執行役本部長が各部管掌執行役を指揮命令することとしております。執行役13名は、男性12名、女性1名にて構成しております。

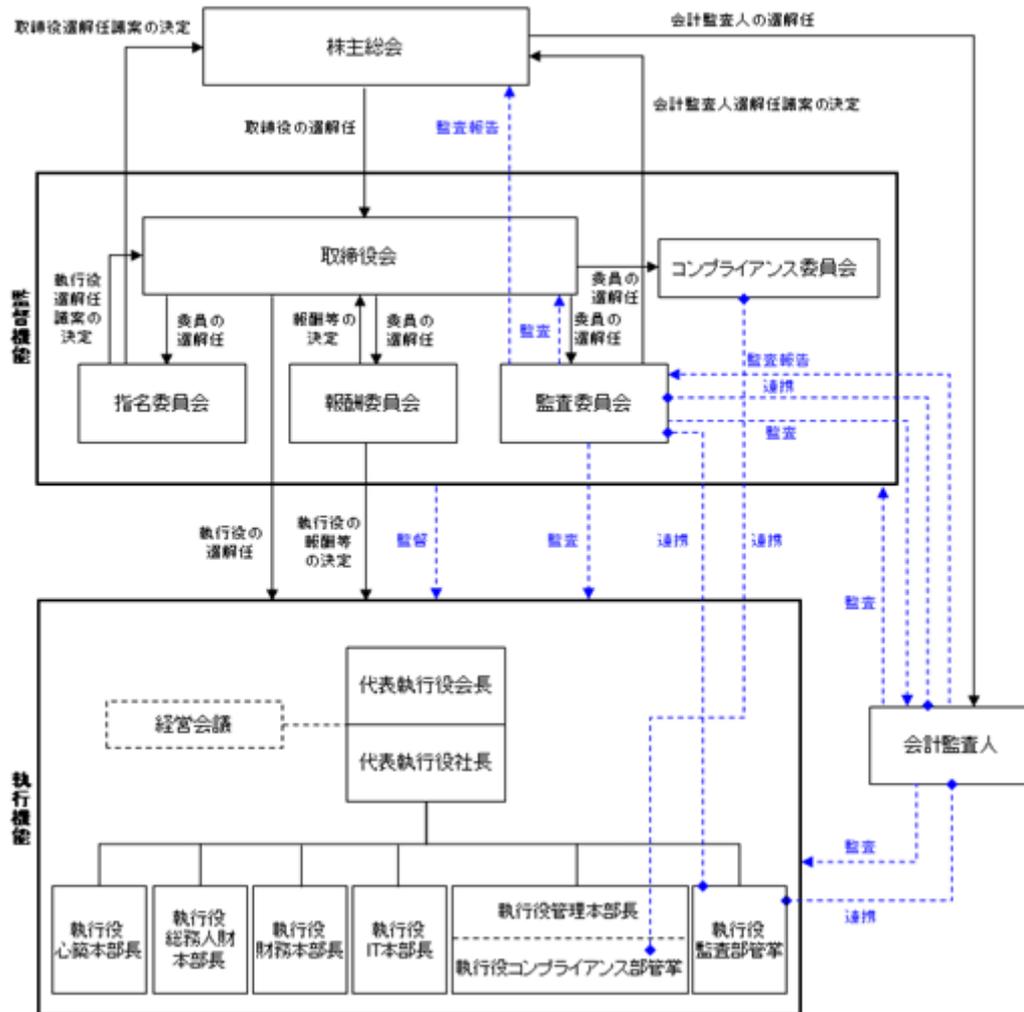
当社では、各事業の業務執行における重要な事項について充実した検討を行うため、執行役（財務本部長）を事務局とした経営会議を随時開催しております。

業務執行の成果を確実なものとするため方針管理、目標管理の手法を取り入れております。具体的には、取締役会が承認した中期経営方針、社長方針、経営目標、部門目標を各本部長、事業会社社長を通じ、全役職員へ展開し、業務を執行しております。

[監督等]

取締役会は、長期的な展望に立つ経営の基本方針の制定や業務執行の監督を行っております。実質的な議論を活発化するとともに実効性のある内部統制システムを構築するため、当社の事業領域における専門性に優れた社外取締役5名と執行役（会長、社長、副社長）を兼ねる取締役4名の計9名（男性7名、女性2名）にて構成しております。

また、当社は、法定3委員会（指名、監査、報酬）および任意委員会としてコンプライアンス委員会を設置し、それぞれ経営の重要事項を審議しております。



監査委員会、子会社監査役等、内部監査部門および会計監査人の相互連携並びにこれらと社外取締役による監督との関係

当社の社外取締役は、主に取締役会における執行役による自己の職務の執行状況の報告や内部統制システムの整備に関する基本方針の見直し等、執行役による四半期毎の決算報告および内部監査報告を通じて、直接または間接に、監査委員会、子会社監査役等、内部監査部門および会計監査人と相互に連携し、業務執行部門から報告を受け、実効性のある監督を行っております。

また、過半数を社外取締役が占める監査委員会と子会社監査役等は、当社の業務執行に関する意思決定を監視し、また相互に連携して問題点を把握し必要に応じて業務執行部門に指摘しております。

監査委員会は、当社監査部から当社の内部監査状況について定期的に報告を受けており、必要に応じて意見を述べております。

監査委員会は、内部監査部門および会計監査人と連携して監査を行っております。

さらに、監査委員会と会計監査人は定期的な会合を開催し、監査の状況・結果について会計監査人から報告を受けるとともに意見交換を行っております。

監査委員会は、必要に応じて、当社の取締役、執行役および従業員に対しその職務の執行に関する事項の報告を求め、当社の業務および財産の状況を調査しております。

なお、監査委員長藤田哲也は大手生命保険会社、大手損害保険会社で重要な役職を歴任し、社長として経営を担った豊富な知識・経験を有しております。監査委員川手典子は公認会計士、米国公認会計士および税理士の資格を有しており財務および会計に関する相当程度の知見を有しております。監査委員鈴木行生は大手金融グループにおいて証券会社、シンクタンクおよび資産運用会社等の主要事業会社で重要な役職を歴任し、事業会社の経営に従事した豊富な知識・経験を有しております。

内部統制システムおよびリスク管理体制の整備状況

当社は、会社法に基づく「執行役の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制その他株式会社業務ならびに当社およびその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして法務省令で定める体制の整備（以下、「内部統制システム構築基本方針」という。）」を以下のとおり定め、内部統制システムを構築するとともに、不断の見直しを実施して改善、充実を図っております。

(a) 執行役および従業員の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制

[コーポレート・ガバナンス体制]

1. 取締役会は、法令、定款、株主総会決議、経営理念、取締役会規程、企業倫理綱領、行動規範に従い、業務執行の決定を行うとともに、執行役等の職務の執行を監督する。
2. 執行役は、取締役会から委任された業務の執行の決定を行い、この決定、取締役会決議、社内規程に従い業務を執行する。
3. 取締役会が職務の執行を監督するため、執行役は3ヵ月に1回以上、自己の職務の執行の状況を取締役に報告する。執行役は、他の執行役の職務執行を相互に監視・監督する。
4. 監査委員会は、執行役等の職務の執行を監査する。

[コンプライアンス体制]

1. 当社は、当社に属する者が取るべき行動の規準・規範を定めた企業倫理綱領、行動規範を制定する。
2. 当社は、取締役会の任意委員会として、業務執行組織から独立したコンプライアンス委員会を設置し、当社におけるコンプライアンス上の重要な問題を審議する。
3. コンプライアンスに係る体制として、責任者（執行役会長、執行役社長）、管掌執行役（執行役管理本部長、執行役コンプライアンス・オフィサー）、担当部（管理本部コンプライアンス部）を設置し、事業および各社と連携してコンプライアンス推進に取り組む。
4. コンプライアンス上疑義ある行為について全役職員が当社内の通報窓口あるいは社外の弁護士を通じて通報できる内部通報制度（外部通報制度を含む）を整備、運用する。

[財務報告の信頼性を確保するための体制]

1. 当社は、財務報告の信頼性確保および金融商品取引法に基づく内部統制報告書の有効かつ適切な提出のため、財務報告に係る内部統制システムを構築し、その有効性を継続的に評価するとともに、必要な是正を行い、適切に整備、運用する。
2. 財務報告に係る内部統制報告制度の推進にあたり、責任者（執行役社長）を定め、管掌執行役（執行役監査部管掌、執行役財務本部長、執行役総務人財本部長、執行役管理本部長）、執行役社長直轄の担当部（監査部）が連携してJ-SOX推進体制を整備、運用する。

[内部監査体制]

内部監査に係る社内体制として、管掌執行役（執行役監査部管掌1名）、執行役社長直轄の担当部（監査部、部員2名）を設置し、法令、定款、社内規程等の遵守状況、業務執行の適切性等につき内部監査を実施し、執行役会長、執行役社長、監査委員会および取締役会に対し、内部監査結果を報告する。また、内部監査指摘事項の是正・改善状況を執行役会長、執行役社長、監査委員会および取締役会に対し報告する。

[反社会的勢力を排除するための体制]

1. 反社会的勢力による不動産市場、金融市場への介入を防ぐため、企業倫理綱領、反社会的勢力に対する基本方針を制定する。
2. 反社会的勢力を排除するための体制として、管掌執行役（執行役管理本部長、執行役コンプライアンス・オフィサー）、担当部（管理本部コンプライアンス部）を定め、警察や弁護士、外部専門家との連携、警察関係団体への加盟、反社会的勢力チェックマニュアルの整備、取引先の審査、契約書への反社会的勢力排除条項の設定、反社会的勢力対応マニュアルの整備等の取組みを当社として組織的に推進する。
3. 反社会的勢力による不当要求等には、不当要求防止責任者である執行役（執行役副社長）を中心として速やかに当社、警察、顧問弁護士等と連携し、毅然とした態度でこれを排除する。

[インサイダー取引防止体制]

インサイダー取引防止に係る社内体制として、責任者（執行役会長、執行役社長）は、執行役（執行役管理本部長）を証券取引所の定める情報取扱責任者、社内規程の定める統括情報管理責任者として指名し、内部情報の管理体制の整備および役員等の特定有価証券等の売買管理を担当する執行役（執行役財務本部長）、重要な会社情報の適時開示を担当する執行役（執行役管理本部長）等は連携し、当社のインサイダー取引防止を徹底する。

(b) 執行役の職務の執行に係る情報の保存および管理に関する体制

当社は、執行役の職務の執行に係る文書その他の情報については、法令、社内規程を遵守し、適切に保存、管理する。

(c) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

1. 当社は、取締役会が決定した執行役の職務の分掌および指揮命令の関係、社内規程において明確化された組織分掌および職務権限に基づいて業務を行う体制とし、執行役および従業員それぞれが自己の責任、権限に応じ自業務に応じた組織的なリスク管理体制を構築することを基本とする。
2. 当社は、リスク管理体制の整備、重大なリスク発生時の対応等を組織的に行うため、責任者（執行役会長、執行役社長）、管掌執行役（執行役管理本部長）、担当部（管理本部・リスク管理部）を設置する。
3. 当社は、当社のリスク管理の充実を図るため、管掌執行役（執行役管理本部長）、担当部（管理本部・リスク管理部）が、当社の業務執行におけるリスク管理状況につき確認を行う。
4. 当社は、当社の災害等危機に対する管理体制を、管掌執行役（執行役管理本部長）を中心に協力して整備、運用する。危機発生の場合には執行役（執行役社長）は対策本部を設置し、被害拡大を防止し、迅速な復旧が可能な体制を整える。

(d) 執行役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

1. 当社は、取締役会が決定した執行役の職務の分掌および指揮命令の関係、社内規程において明確化された組織分掌および職務権限に基づいて業務を行う体制とし、意思決定の機動性および業務の効率性を確保する。また、業務執行における重要な事項（執行役社長決裁、執行役本部長決裁）について充実した検討を行うため、執行役会長、執行役社長、執行役副社長、主要事業子会社社長等をメンバーとする経営会議を担当執行役（執行役財務本部長）が事務局となり随時開催し、執行役の効率的な職務の執行を確保する。
2. 当社は、経営理念に基づいた中期経営方針、年度社長方針、年度全社目標、年度部門目標を策定する。管掌執行役（執行役財務本部長）は、経営層からのトップダウンと部からのボトムアップを適切に組み合わせながらこれらを編成するとともに、適切な進捗管理を実施することを通じて、執行役の効率的な職務の執行を確保する。

(e) 監査委員会の職務を補助すべき取締役および従業員に関する事項

1. 監査委員会の職務を補助すべき取締役は、取締役会が監査委員会の意見を尊重し定める。
2. 監査委員会の職務を補助すべき従業員は、監査部長および監査委員会が指名した監査部員とする。監査部長は、監査委員会またはあらかじめ監査委員会が指名する監査委員の命を受け、所属の従業員を指揮監督し、または、自ら、所管事項の統括および執行を行うものとする。
3. 執行役は、監査委員会および監査委員会の職務を補助すべき従業員が、その職務を遂行するうえで不当な制約を受けることがないように対応しなければならない。監査委員会の職務を補助すべき従業員は、その職務を遂行する上で不当な制約を受けたときは、監査委員会またはあらかじめ監査委員会が指名する監査委員に報告し、不当な制約を排除するよう求めることができるものとする。

(f) 監査委員会の職務を補助すべき取締役および従業員の執行役からの独立性に関する事項

監査委員会の職務を補助する従業員の人事、給与等に関する事項の決定には、監査委員会の同意を必要とするものとし、執行役からの独立性を確保する。その他、監査委員会の職務を補助する従業員およびその執行役からの独立性に関する事項については、監査委員会の職務を補助すべき取締役および従業員に関する規程等に定めるところによる。

(g) 取締役、執行役および従業員が監査委員会に報告をするための体制その他の監査委員会への報告に関する体制

1. 監査委員は、当社の重要な会議へ出席し、当社の役職員からその業務執行状況等を聴取し、関連資料を閲覧し、説明、報告を求めることができる。
2. 全役職員は、監査委員会または監査委員から業務執行に関する事項について説明、報告を求められた場合には、速やかに適切な説明、報告を行わなければならない。
3. 全役職員は、以下の事項につき速やかに監査委員会または監査委員へ報告しなければならない。また、全役職員は、必要と判断した場合には、以下の事項以外の事項についても監査委員会または監査委員へ報告することができる。その報告が内部通報制度（外部通報制度を含む）によるときは、同制度の定めに従う。なお、報告者は、報告したことを理由として解雇その他いかなる不利益な取り扱いも受けない。

当社の事業、財務の状況に重大な影響を及ぼす事項

（コンプライアンスまたはリスク管理に関する事項を含む）

内部統制システムの構築状況に重大な影響を及ぼす事項

苦情の処理および内部通報制度（外部通報制度を含む）の運営に関する事項

監査委員会に対する報告に関する規程に定める事項

監査委員会または監査委員による監査に重要な影響を与える事項

(h) その他監査委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制

1. 監査部は、監査委員会または監査委員との間で内部監査計画を協議し、内部監査結果を報告する等、密接な連携を保つ。また、監査委員会、監査部、会計監査人は、必要に応じ会議を持ち、監査上の重要課題について意見交換を行う。
2. 監査委員会または監査委員は、監査の実施のために必要と認めるときは、取締役会または執行役の事前承認を受けることなく、当社の費用において、弁護士、公認会計士、コンサルタントその他の外部専門家を任用できるものとする。なお、監査の実施について監査委員会または監査委員が必要と認めるその他の費用についての処理方針もこれに準じる。
3. 監査委員会が指名する監査委員は、監査委員会の職務の執行の状況を、取締役会に3ヵ月に1回以上報告する。

(i) 企業集団における業務の適正を確保するための体制

1. 事業子会社は、経営理念、企業倫理綱領、行動規範を共有する。
2. 当社は、株主権の行使のほか、事業子会社との経営管理契約に基づき、各社のコーポレート・ガバナンス、コンプライアンス、リスク管理、反社会的勢力の排除等に関する事項等について連携し、助言等を行う。
3. 当社は、事業子会社の経営管理を所管する担当部（事業開発部）を設置するとともに各社管理規程を定め、事業子会社に経営状況の報告を求め、各社の健全な経営、事業目標の達成に向けた指導等を実施する。
4. 当社の監査委員会または監査委員は、事業子会社の監査委員、監査役と必要に応じ会議を持ち、監査上の重要課題について意見交換を行う。
5. 事業子会社の業務活動全般についても、法令等に抵触しない範囲において監査部による内部監査の対象とする。
6. 当社は、主要株主であるいちごトラスト・ピーティーイー・リミテッドとの取引において、取引の目的、交渉過程の手續、対価の公正性、企業価値の向上に資するか等につき十分に検討し、取締役会において決議または報告を行う等、少数株主の保護を図る。
7. 当社および事業子会社は、グループ内取引等の管理に関する基本方針として利益相反管理方針を定め、利益相反の弊害のおそれがある取引について管理体制を整備、運用する。
8. 事業子会社は、それぞれ役員、幹部をメンバーとする会議を開催し、意思決定の機動性および業務の効率性を確保するとともに、定期的に取締役等の職務の執行に係る事項を当社へ報告する体制を整備、運用する。
9. 事業子会社においても、当社に準じて、コーポレート・ガバナンス体制、コンプライアンス体制（内部通報制度を含む）、財務報告の信頼性を確保するための体制、内部監査体制、反社会的勢力を排除するための体制、インサイダー取引防止体制および損失の危険の管理に関する規程その他の体制を整備し、各事業子会社の役職員の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制を整備、運用する。

会計監査の状況

当社の2019年2月期にかかる会計監査業務を執行した太陽有限責任監査法人に所属する公認会計士は大兼宏章および西村健太であり、同会計監査業務に係わる補助者は、公認会計士10名、その他15名であります。

反社会的勢力排除に向けた整備状況

「企業倫理綱領」に反社会的勢力に対する行動指針を示すとともに、「内部統制システム構築基本方針」に基づき反社会的勢力排除に向け次のように社内体制を整備しております。

(a) 対応統括部署および不当要求防止責任者の設置状況

執行役副社長を不当要求防止責任者とし、管理本部を対応統括部署として、関係部署と連携を図り、反社会的勢力からの不当要求に対応できる体制とする。

また、弁護士を顧問として擁し、反社会的勢力排除につき、指導を受ける。

(b) 外部の専門機関との連携状況

平素から、警視庁組織犯罪対策課、丸の内警察署や暴力追放運動推進センター、顧問弁護士等の外部専門機関、外部専門家と連携し、反社会的勢力に対する体制を整備している。また、当社は警視庁管内特殊暴力防止対策連合会、大阪東警察署管内企業防衛対策協議会に加盟し、指導を受けるとともに、情報の共有化を図る。

(c) 反社会的勢力に関する情報の収集・管理状況

社内外で収集した反社会的勢力に関する情報は、執行役コンプライアンス・オフィサーが責任者として一元管理するとともに、当該情報を取引等の相手方が反社会的勢力であるかどうかの確認に利用する。

(d) 反社会的勢力に対する対応

不当要求事案が発生した場合には断固としてこれに応じず、速やかに外部専門機関、外部専門家と連携し毅然とした態度でこれを排除する。

(e) 反社会的勢力排除条項の実践状況

標準取引契約書等につき、順次、反社会的勢力排除条項を設け、取引の相手方が反社会的勢力であった場合は、契約を解除する。

(f) 研修活動の実施状況

全役職員はコンプライアンス研修を通じて、毎年1回「行動規範コンプライアンス表明書」を執行役会長および執行役社長宛に提出することにより、本規範を理解し、遵守することを表明し、誓約する。

また、「行動規範コンプライアンス表明書」の中で、反社会的勢力排除への取り組みや違反等行為の通報義務に対する意識向上と周知徹底を図る。

さらに、警察をはじめ外部専門機関、外部専門家からの指導事項は、速やかに全役職員へ通知・連絡し、反社会的勢力による市場介入を未然に防ぐよう意識を啓発する。

取締役および執行役に支払った報酬等の総額

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)				対象となる 役員の員数 (人)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く)	202	50	23	129	-	2
執行役	208	70	22	116	-	4
社外役員	63	39	9	14	-	6

- (注) 1. 当事業年度末現在の人員は取締役9名(そのうち社外取締役6名)、執行役13名で、執行役13名のうち3名は取締役を兼任しているため、役員総数は19名であります。執行役と取締役の兼任者については、執行役報酬を支給していないため、取締役の欄に総額・支給人員を記載しており、執行役の欄には含まれておりません。
2. 当事業年度に連結子会社から役員報酬等を受けている取締役、執行役については、上述総額欄にその支給額を含んでおります。
3. 上述支給人員には、無報酬の取締役兼執行役1名、使用人兼務執行役7名は含まれておりません。上述の他、使用人兼務執行役(7名)に対し、使用人分給ととして59百万円、ストックオプションとして10百万円、賞与として41百万円を支給しております。
4. 上述の内、連結報酬等の総額が1億円以上の役員、取締役長谷川拓磨に対しては、報酬等の総額111百万円を支給しております。支給額には、ストックオプションとして13百万円、賞与として72百万円を含んでおります。

取締役および執行役の報酬等の額の算定方法に係る決定に関する方針

[基本方針]

当社取締役および執行役の報酬は各人の職責等に応じ、功績等会社への貢献度、社会的地位、一般的な水準、就任の事情等を考慮の上、決定します。

[具体的方針]

・取締役の報酬

月額基本報酬および業績連動報酬で構成されます。月額基本報酬は各取締役の役割、業務分担等に応じた定額とし、業績連動報酬は会社業績に応じて決定した額とします。

・執行役の報酬

月額基本報酬および業績連動報酬で構成されます。月額基本報酬は各執行役の役割、その職責に応じた定額とし、業績連動報酬は会社の業績、各執行役が担当する部門の業績、個人の業績および業績改善度に応じて決定した額とします。

・ストック・オプション

ストック・オプションは、株主の利益に沿ったものにするを目的として、取締役および執行役の業績向上に対する意欲と士気を高めるために付与します。なお、これは前述の報酬とは別に、役位に応じて付与します。

社外取締役について

当社は社外取締役を選任するにおいて、過去に当社または当社の特定事業者（会社法施行規則第2条第3項第19号の定義による）の業務執行者になったことがなく、過去2年間に当社または当社の特定関係事業者から多額の金銭その他の財産（取締役、取締役就任前の顧問としての報酬は除く）を受けたことはなく、今後も受ける予定がない等、社外取締役としての職務を遂行する上で重大な利益相反を生じさせるおそれがないこと、また業務上の経験、法律、会計、経営などの専門的な知識を有していることを、選任にかかる基本方針としております。

当社の社外取締役は「5 役員の状況(1)取締役の状況」に記載のとおり、藤田哲也、川手典子、鈴木行生、松崎正年、および中井戸信英の5名であり、当社の知りうる限り、当社または当社の特定関係事業者の業務執行者およびその配偶者、3親等以内の親族関係にはなく、人的関係、資本的関係または取引関係その他の利害関係はありません。

また、社外取締役5名は東京証券取引所が定める独立役員の要件を満たしており、独立役員として届け出ております。

社外取締役が各自の見識および経験に基づき、取締役会ならびに法定委員会である指名委員会、監査委員会および報酬委員会と任意委員会であるコンプライアンス委員会において、第三者の視点から助言等を行うことにより、当社のコーポレート・ガバナンス体制において、経営監視機能を発揮することが期待されており、実際にそのような機能を果たしていると考えております。

他の法人等の社外役員等としての重要な兼職の状況および当社と当該他の法人等との関係

- ・社外取締役 藤田 哲也は、株式会社クリエイティブ ソリューションズ顧問を兼務しております。なお、当社との間に特別の関係はありません。
- ・社外取締役 川手 典子は、クリアコンサルティング株式会社の代表取締役およびキャストグループのパートナーを兼務しております。なお、当社と各社との間に特別の関係はありません。
- ・社外取締役 鈴木 行生は、株式会社日本ベル投資研究所の代表取締役、株式会社システナの社外取締役、株式会社ウィルズの社外監査役および株式会社エックスネットの社外監査役を兼務しております。なお、当社と各社との間に特別の関係はありません。
- ・社外取締役 松崎 正年は、コニカミノルタ株式会社の取締役会議長、一般社団法人日本取締役協会の理事・副会長、株式会社野村総合研究所の社外取締役、日本板硝子株式会社の社外取締役およびPwCあらた有限責任監査法人の公益監督委員会委員を兼務しております。なお、当社と各社との間に特別の関係はありません。
- ・社外取締役 中井戸 信英は、イーソル株式会社の社外取締役を兼務しております。なお、当社との間に特別の関係はありません。

取締役および執行役の責任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役または執行役（取締役または執行役であった者を含む。）の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除することが出来る旨定款に定めております。これは、取締役または執行役が職務を遂行するにあたり、その能力を十分に発揮して、期待される役割を果たしうる環境を整備することを目的とするものであります。

社外取締役との責任限定契約の内容の概要

当社は、社外取締役として有用な人材を迎えることが出来るよう、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、会社法第425条第1項に定める最低責任限度額としております。ただし、責任限定が認められるのは、当該社外取締役が責任の原因となった職務の遂行について善意かつ重大な過失がないときに限定しております。

取締役の定数

当社の取締役は12名以内とする旨を定款に定めております。

執行役の定数

当社の執行役は20名以内とする旨を定款に定めております。

取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することが出来る株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨、累積投票によらない旨を定款に定めております。

自己の株式の取得の決定機関

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって市場取引等によって自己の株式を取得することが出来る旨を定款に定めております。これは、機動的な資本政策を可能とすることを目的とするものであります。

株主総会の普通決議定足数

当社は、会社法第309条第1項に定める決議につき、法定の定足数要件を外し、出席した議決権を行使することが出来る株主の議決権の過半数をもって行う旨を定款に定めております。これは、株主総会における普通決議の定足数を外すことにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することが出来る株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

剰余金の配当等の決定機関

当社は、剰余金の配当等会社法第459条第1項に定める事項について、法令に別段の定めがある場合を除き、取締役会の決議により定めることが出来る旨を定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元を行うことを目的とするものであります。

株式の保有状況

(a) 投資株式のうち保有目的が純投資目的以外の目的であるものの銘柄数および貸借対照表計上額の合計額

銘柄数	13銘柄
貸借対照表計上額の合計額	1,804百万円

(b) 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額および保有目的

(前事業年度)

特定投資株式

銘柄	株式数(株)又は 投資口数(口)	貸借対照表計上額 (百万円)	保有目的
いちごホテルリート投資法人	6,500	817	当社と投資主の利益を共通のものとするため
いちごグリーンインフラ投資法人	6,000	405	当社と投資主の利益を共通のものとするため
株式会社フィル・カンパニー	60,000	558	取引関係の維持・強化のため

(当事業年度)

特定投資株式

銘柄	株式数(株)又は 投資口数(口)	貸借対照表計上額 (百万円)	保有目的
いちごホテルリート投資法人	6,500	867	当社と投資主の利益を共通のものとするため
いちごグリーンインフラ投資法人	6,000	360	当社と投資主の利益を共通のものとするため
株式会社フィル・カンパニー	60,000	282	取引関係の維持・強化のため

(c) 保有目的が純投資目的である投資株式
該当事項はありません。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく 報酬(百万円)	非監査業務に基づく報 酬(百万円)	監査証明業務に基づく 報酬(百万円)	非監査業務に基づく報 酬(百万円)
提出会社	74	-	72	-
連結子会社	16	-	14	-
計	91	-	86	-

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

前連結会計年度および当連結会計年度において、該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

当社は監査公認会計士等に対する監査報酬について当社監査委員会が定めた「会計監査人評価・選定基準」および「会計監査人選定及び報酬同意プロセス」に基づき、会計監査人の監査計画の内容、業務遂行状況、監査報酬の推移および報酬額の見積り算出根拠の妥当性等を総合的に勘案し、監査委員会の同意を得て決定しております。

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1976年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。
- (2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1963年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2018年3月1日から2019年2月28日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2018年3月1日から2019年2月28日まで)の財務諸表について、太陽有限責任監査法人による監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、会計基準等の変更等に的確に対応することが出来る体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入するとともに、監査法人等が主催するセミナー等へ参加しております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【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)	当連結会計年度 (2019年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,345,510	1,350,225
受取手形及び売掛金	1,31,097	1,31,344
営業貸付金	11,324	11,324
営業投資有価証券	2	21,218
販売用不動産	1,3180,789	1,3161,322
繰延税金資産	342	397
その他	1,32,643	1,32,156
貸倒引当金	28	2
流動資産合計	231,681	217,987
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	14,273	24,577
減価償却累計額	3,673	4,238
建物及び構築物(純額)	1,310,600	1,320,338
太陽光発電設備	20,895	21,229
減価償却累計額	1,122	2,170
太陽光発電設備(純額)	1,319,773	1,319,058
土地	1,326,993	1,349,924
建設仮勘定	197	1956
建設仮勘定(太陽光発電設備)	969	3,656
その他	483	1,441
減価償却累計額	359	399
その他(純額)	1124	11,042
有形固定資産合計	58,558	94,976
無形固定資産		
のれん	1,600	1,346
借地権	1135	1316
その他	233	331
無形固定資産合計	1,968	1,993
投資その他の資産		
投資有価証券	22,184	22,455
長期貸付金	10	10
繰延税金資産	68	35
その他	32,132	32,231
貸倒引当金	91	91
投資その他の資産合計	4,303	4,640
固定資産合計	64,831	101,611
資産合計	296,512	319,599

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年2月28日)	当連結会計年度 (2019年2月28日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	1 1,042	1 3,275
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	1 4,449	1 7,881
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	3 3,921	3 1,666
未払法人税等	1,609	3,760
繰延税金負債	494	375
賞与引当金	34	31
その他	4,652	5,178
流動負債合計	16,316	22,280
固定負債		
社債	520	538
長期借入金	1 112,366	1 131,569
長期ノンリコースローン	3 63,588	3 51,068
繰延税金負債	1,744	2,043
長期預り保証金	8,492	8,292
その他	758	946
固定負債合計	187,470	194,458
負債合計	203,787	216,739
純資産の部		
株主資本		
資本金	26,723	26,820
資本剰余金	11,113	11,207
利益剰余金	54,324	66,730
自己株式	2,995	5,988
株主資本合計	89,165	98,769
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	543	386
繰延ヘッジ損益	4 372	4 408
その他の包括利益累計額合計	171	21
新株予約権	666	827
非支配株主持分	2,722	3,283
純資産合計	92,725	102,859
負債純資産合計	296,512	319,599

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】
【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年3月1日 至 2018年2月28日)	当連結会計年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)
売上高	57,846	83,540
売上原価	30,860	51,413
売上総利益	26,986	32,126
販売費及び一般管理費	15,067	15,847
営業利益	21,919	26,279
営業外収益		
受取利息	3	3
受取配当金	57	68
為替差益	-	21
デリバティブ評価益	-	35
その他	100	49
営業外収益合計	161	147
営業外費用		
支払利息	2,249	2,328
デリバティブ評価損	3270	3491
融資関連費用	207	327
その他	168	203
営業外費用合計	2,895	3,350
経常利益	19,185	23,076
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	-
その他	41	-
特別利益合計	1,263	2
特別損失		
固定資産除却損	11	-
減損損失	2327	-
特別損失合計	339	-
税金等調整前当期純利益	20,109	23,079
法人税、住民税及び事業税	5,665	7,091
法人税等調整額	258	241
法人税等合計	5,923	7,333
当期純利益	14,185	15,746
非支配株主に帰属する当期純利益	167	373
親会社株主に帰属する当期純利益	14,018	15,373

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年3月1日 至 2018年2月28日)	当連結会計年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)
当期純利益	14,185	15,746
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	415	156
繰延ヘッジ損益	2 7	2 35
為替換算調整勘定	45	-
その他の包括利益合計	1 362	1 192
包括利益	14,548	15,554
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	14,392	15,180
非支配株主に係る包括利益	155	373

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2017年3月1日 至 2018年2月28日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	26,650	11,056	42,840	15	80,532
当期変動額					
新株の発行	72	72			145
剰余金の配当			2,516		2,516
親会社株主に帰属する当期純利益			14,018		14,018
連結範囲の変動			17		17
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動					-
自己株式の取得				2,999	2,999
自己株式の処分		15		19	4
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	72	57	11,483	2,980	8,633
当期末残高	26,723	11,113	54,324	2,995	89,165

	その他の包括利益累計額				新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	117	365	55	192	491	2,612	83,443
当期変動額							
新株の発行							145
剰余金の配当							2,516
親会社株主に帰属する当期純利益							14,018
連結範囲の変動							17
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動							-
自己株式の取得							2,999
自己株式の処分							4
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	426	7	55	363	175	110	649
当期変動額合計	426	7	55	363	175	110	9,282
当期末残高	543	372	-	171	666	2,722	92,725

当連結会計年度（自 2018年3月1日 至 2019年2月28日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	26,723	11,113	54,324	2,995	89,165
当期変動額					
新株の発行	97	97			194
剰余金の配当			2,974		2,974
親会社株主に帰属する当期純利益			15,373		15,373
連結範囲の変動			7		7
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		1			1
自己株式の取得				2,999	2,999
自己株式の処分		5		6	1
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	97	93	12,406	2,993	9,604
当期末残高	26,820	11,207	66,730	5,988	98,769

	その他の包括利益累計額				新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	543	372	-	171	666	2,722	92,725
当期変動額							
新株の発行							194
剰余金の配当							2,974
親会社株主に帰属する当期純利益							15,373
連結範囲の変動							7
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動							1
自己株式の取得							2,999
自己株式の処分							1
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	156	35	-	192	160	561	529
当期変動額合計	156	35	-	192	160	561	10,133
当期末残高	386	408	-	21	827	3,283	102,859

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年3月1日 至 2018年2月28日)	当連結会計年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	20,109	23,079
減価償却費	1,015	1,696
株式報酬費用	215	213
のれん償却額	111	254
賞与引当金の増減額(は減少)	32	3
貸倒引当金の増減額(は減少)	355	26
受取利息及び受取配当金	61	71
支払利息	2,249	2,328
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	-
減損損失	327	-
売上債権の増減額(は増加)	468	247
営業投資有価証券の増減額(は増加)	1,663	3,509
販売用不動産の増減額(は増加)	8,112	3,163
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)	871	333
前払費用の増減額(は増加)	187	350
未収入金の増減額(は増加)	10	399
未収消費税等の増減額(は増加)	351	1,064
未払金の増減額(は減少)	573	332
未払費用の増減額(は減少)	47	25
前受金の増減額(は減少)	30	269
預り金の増減額(は減少)	214	219
預り保証金の増減額(は減少)	125	264
その他	1,337	954
小計	18,628	28,420
利息及び配当金の受取額	61	71
利息の支払額	2,231	2,118
法人税等の支払額	5,868	4,645
法人税等の還付額	14	35
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,603	21,762

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年3月1日 至 2018年2月28日)	当連結会計年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)
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	6	118
定期預金等の払戻による収入	-	1,060
投資有価証券の取得による支出	140	539
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	4,796	15,440
無形固定資産の取得による支出	83	425
出資金の払込による支出	28	6
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	36	16
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等の取得による支出	2 2,619	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式等の売却による収入	2,096	-
その他	32	181
投資活動によるキャッシュ・フロー	5,645	15,602
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）	306	2,232
短期ノンリコースローンの純増減額（は減少）	611	-
社債の発行による収入	-	129
社債の償還による支出	112	112
ノンリコース社債の償還による支出	100	-
長期借入れによる収入	32,660	43,062
長期借入金の返済による支出	13,402	20,352
長期ノンリコースローンの借入れによる収入	3,518	3,500
長期ノンリコースローンの返済による支出	22,366	18,473
ストックオプションの行使による収入	110	143
自己株式の取得による支出	2,999	2,999
非支配株主からの払込みによる収入	-	90
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式等の売却による収入	-	100
配当金の支払額	2,513	2,972
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,124	4,346
現金及び現金同等物に係る換算差額	3	0
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	1,169	10,507
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	834	4,843
現金及び現金同等物の期末残高	1 39,365	1 45,029

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数及び名称

・ 連結子会社の数	58社
・ 主要な連結子会社の名称	いちご投資顧問株式会社 いちご地所株式会社 いちごECOエナジー株式会社 いちごオーナーズ株式会社 いちご土地心築株式会社 いちご不動産サービス福岡株式会社 いちごマルシェ株式会社 株式会社宮交シテイ 株式会社セントロ ストレージプラス株式会社

投資事業組合等1社につきましては、当連結会計年度に新たに設立したため、連結の範囲に含めております。

投資事業組合等3社につきましては、当連結会計年度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。

投資事業組合等5社につきましては、当連結会計年度において重要性が減少したため、連結の範囲から除外しております。

(2) 主要な非連結子会社の状況

特記すべき主要な非連結子会社はありません。

非連結子会社の総資産の合計額、売上高の合計額、純利益の額のうち持分の合計額及び利益剰余金のうち持分の合計額等はいずれも少額であり、全体としても連結財務諸表に重要な影響を及ぼさないため、連結の範囲から除外しております。

(3) 他の会社等の議決権の過半数を自己の計算において所有しているにもかかわらず子会社としなかった当該他の会社等の名称及び子会社としなかった理由
該当事項はありません。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の関連会社

持分法適用の関連会社の数	1社
主要な会社等の名称	アイ・シンクレント株式会社

(2) 持分法適用の非連結子会社

該当事項はありません。

(3) 持分法を適用していない主要な非連結子会社

特記すべき主要な非連結子会社はありません。

持分法を適用していない非連結子会社の純利益の額及び利益剰余金のうち持分の合計額等はいずれも少額であり、また利益剰余金等に及ぼす影響も軽微であり、全体としても連結財務諸表に重要な影響を及ぼさないため、持分法適用の範囲から除外しております。

(4) 持分法を適用していない関連会社

該当事項はありません。

(5) 他の会社等の議決権の100分の20以上、100分の50以下を自己の計算において所有しているにもかかわらず関連会社としなかった当該他の会社等の名称及び関連会社としなかった理由
該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は次のとおりであります。

- 1月末日 25社
- 2月末日 12社
- 3月末日 2社
- 12月末日 19社

1月末日、12月末日を決算日とする子会社については、それぞれ同決算日現在の財務諸表を使用しております。3月末日を決算日とする子会社については、連結決算日から3ヵ月以内の一定時点を基準とした仮決算に基づく財務諸表を使用しております。

ただし、連結決算日までの期間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

イ. その他有価証券

- ・ 時価のあるもの 連結決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）
- ・ 時価のないもの 移動平均法による原価法
ただし、投資事業組合等への出資金についての詳細は「(7)その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 八. 投資事業組合等の会計処理」に記載しております。

ロ. デリバティブ 時価法

- 八. 販売用不動産 個別法による原価法（連結貸借対照表価額については収益性の低下による簿価切下げの方法）

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

- ・ 有形固定資産 主として定額法
主な耐用年数は以下のとおりであります。
 - ・ 建物及び構築物・・・7～45年
 - ・ 太陽光発電設備・・・20年

(3) 重要な引当金の計上基準

- イ. 貸倒引当金 売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。
- ロ. 賞与引当金 従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当連結会計年度負担額を計上しております。

(4) 重要なヘッジ会計の方法

イ. ヘッジ会計の方法

原則として繰延ヘッジ処理によっております。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップ及び金利キャップについては、特例処理を採用しております。

ロ. ヘッジ手段とヘッジ対象

- ヘッジ手段.....金利スワップ取引、金利キャップ取引
- ヘッジ対象.....借入金

八. ヘッジ方針

当社の内部規程に基づき、営業活動及び財務活動における金利変動リスクをヘッジしております。

ニ. ヘッジの有効性の評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ及び金利キャップについては、有効性の評価を省略しております。

- (5) のれんの償却方法及び償却期間
のれんの償却については、10年から20年の、子会社の実態に基づいた適切な償却期間において均等償却しております。
- (6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲
手許資金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限が到来する短期投資からなっております。
- (7) その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項
- イ．消費税等の会計処理
主に、税抜方式によっております。
なお、控除対象外消費税等は、原則当連結会計年度の期間費用として処理しておりますが、資産に係る控除対象外消費税等のうち一定のものは5年間の均等償却し、一定のものは個々の取得原価に算入しております。
- ロ．営業投融資の会計処理
当社が営業投資目的で行う投融資（営業投融資）については、営業投資目的以外の投融資とは区分して「営業投資有価証券」及び「営業貸付金」として「流動資産」に表示しております。また、営業投融資から生じる損益は、営業損益として表示することとしております。
なお、株式等の所有により、営業投資先の意思決定機関を支配している要件及び営業投資先に重要な影響を与えている要件を満たすこともありますが、その所有目的は営業投資であり、傘下に入れる目的で行われていないことから、当該営業投資先は、子会社及び関連会社に該当しないものとしております。
- ハ．投資事業組合等の会計処理
当社は投資事業組合等の会計処理を行うに際して、投資事業組合等への出資金を「営業投資有価証券」として計上しております。投資事業組合等の出資時に営業投資有価証券を計上し、投資事業組合等から分配された損益については、売上高に計上するとともに同額を営業投資有価証券に加減し、投資事業組合等からの出資金の払戻については営業投資有価証券を減額させております。
- 二．連結納税制度の適用
当社は連結納税制度を適用しております。

(未適用の会計基準等)

- ・「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2018年2月16日改正 企業会計基準委員会)
- ・「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 2018年2月16日最終改正 企業会計基準委員会)

(1) 概要

「税効果会計に係る会計基準の適用指針」等は、日本公認会計士協会における税効果会計に関する実務指針を企業会計基準委員会に移管するに際して、基本的にその内容を踏襲した上で、必要と考えられる以下の見直しが行われたものであります。

(会計処理の見直しを行った主な取扱い)

- ・個別財務諸表における子会社株式等に係る将来加算一時差異の取扱い
- ・(分類1)に該当する企業における繰延税金資産の回収可能性に関する取扱い

(2) 適用予定日

2020年2月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「税効果会計に係る会計基準の適用指針」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2018年3月30日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2018年3月30日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会(IASB)及び米国財務会計基準審議会(FASB)は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」(IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606)を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加することとされております。

(2) 適用予定日

2023年2月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(表示方法の変更)

(ノンリコ 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 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 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、当連結会計年度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 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 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 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 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、前連結会計年度については遡及適用後の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、前連結会計年度の連結損益計算書は、売上原価が1,060百万円減少し、売上総利益及び営業利益がそれぞれ1,060百万円増加する一方で、営業外費用の支払利息が983百万円、融資関連費用が48百万円、デリバティブ評価損が26百万円、その他が2百万円それぞれ増加しております。

また、前連結会計年度の連結キャッシュ・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983百万円、前払費用の増減額が173百万円、未払費用の増減額が237百万円、その他が48百万円、利息の支払額が1,096百万円それぞれ増加しております。

(連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めて表示されていた「未収消費税等の増減額(は増加)」及び「預り金の増減額(は増加)」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記しております。この表示変更の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替を行っております。この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めて表示されていた722百万円は、「未収消費税等の増減額(は増加)」351百万円、「預り金の増減額(は増加)」214百万円、「その他」1,289百万円として組替えております。

(追加情報)

(たな卸資産の保有目的の変更)

一部の保有不動産の保有目的を変更し、「販売用不動産」を「建物及び構築物」「土地」「その他」へ科目を振替えております。その内容は以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年2月28日)	当連結会計年度 (2019年2月28日)
建物及び構築物	1,624百万円	7,561百万円
土地	6,153	14,581
その他	-	814
振替金額合計	7,777	22,957

(有形固定資産の保有目的の変更)

一部の保有不動産の保有目的を変更し、以下の金額を「販売用不動産」へ科目を振替えております。なお、下記の金額は当連結会計年度中に有形固定資産として取得した保有不動産の金額を含めております。

	前連結会計年度 (2018年2月28日)	当連結会計年度 (2019年2月28日)
建物及び構築物	1,173百万円	172百万円
減価償却累計額	209	6
建物及び構築物(純額)	963	166
その他	1	-
減価償却累計額	0	-
その他(純額)	0	-
土地	1,977	160
振替金額合計	2,941	326

また、一部の太陽光発電設備の保有目的を変更し、以下の金額を「販売用発電設備」へ科目を振替えております。なお、当該資産は売却しており、たな卸資産に振替えた金額につきましては、売上原価に計上しております。

	前連結会計年度 (2018年2月28日)	当連結会計年度 (2019年2月28日)
太陽光発電設備	1,014百万円	-百万円
減価償却累計額	60	-
太陽光発電設備(純額)	953	-
土地	43	-
振替金額合計	996	-

(連結貸借対照表関係)

1 担保提供資産及び対応債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年2月28日)	当連結会計年度 (2019年2月28日)
現金及び預金	2,385百万円	3,535百万円
受取手形及び売掛金	114	108
営業貸付金	1,324	1,324
販売用不動産	83,287	76,627
流動資産 その他	2	3
建物及び構築物	5,574	13,143
太陽光発電設備	6,573	6,202
土地	16,751	37,726
建設仮勘定(担保予約)	56	161
有形固定資産 その他	69	876
借地権	62	211
合計	116,203	139,922

なお、「建物及び構築物」、「太陽光発電設備」、「有形固定資産 その他」は純額で表示しております。

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年2月28日)	当連結会計年度 (2019年2月28日)
短期借入金	620百万円	1,849百万円
1年内返済予定の長期借入金	3,424	5,120
長期借入金	91,993	101,846
合計	96,037	108,816

2 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年2月28日)	当連結会計年度 (2019年2月28日)
営業投資有価証券(匿名組合出資)	-百万円	79百万円
投資有価証券	0	72

3 ノンリコースローン

ノンリコースローンは、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であります。

ノンリコースローンにかかる担保提供資産及び対応債務は次のとおりであります。

(1) 担保提供資産

	前連結会計年度 (2018年2月28日)	当連結会計年度 (2019年2月28日)
現金及び預金	10,272百万円	6,824百万円
受取手形及び売掛金	117	125
販売用不動産	77,604	50,374
流動資産 その他	2	1
建物及び構築物	516	2,932
太陽光発電設備	10,940	10,402
土地	1,268	5,069
投資その他の資産 その他	367	362
合計	101,089	76,094

なお、「建物及び構築物」、「太陽光発電設備」は純額で表示しております。

(2) 対応債務

	前連結会計年度 (2018年2月28日)	当連結会計年度 (2019年2月28日)
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	3,921百万円	1,666百万円
長期ノンリコースローン	63,588	51,068
合計	67,509	52,735

4 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。

5 当座貸越契約、貸出コミットメント契約及びタームローン契約に関する事項

当社は、資金調達の機動性及び安定性の確保を図るため、取引金融機関と当座貸越契約、貸出コミットメント契約及びタームローン契約を締結しております。

これらの契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年2月28日)	当連結会計年度 (2019年2月28日)
当座貸越契約、貸出コミットメント契約 及びタームローン契約の総額	26,737百万円	28,484百万円
借入実行残高	9,377	16,311
差引借入未実行残高	17,359	12,172

(連結損益計算書関係)

1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年3月1日 至 2018年2月28日)	当連結会計年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)
給与手当	1,085百万円	1,225百万円
賞与手当	680	760
賞与引当金繰入額	32	30
貸倒引当金繰入額	0	-

2 減損損失

当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前連結会計年度(自 2017年3月1日 至 2018年2月28日)

減損損失を認識した資産及び減損損失計上額

用途	種類	場所	減損損失計上額
遊休土地	土地	千葉県夷隅郡	327百万円

減損損失の認識に至った経緯

遊休土地については現在の事業環境を踏まえて個別に回収可能性を判断したことにより、いずれも帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。

資産のグルーピングの方法

当社は、減損会計の適用にあたって概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位によって資産のグルーピングを行っており、当該遊休土地については、個別物件単位でグルーピングを行っております。

回収可能価額の算定方法

遊休土地の回収可能価額は、正味売却価額により測定しており、正味売却価額は不動産鑑定士より入手した不動産調査価格を採用しております。

当連結会計年度(自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)

該当事項はありません。

3 デリバティブ評価損益

前連結会計年度(自 2017年3月1日 至 2018年2月28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。

当連結会計年度(自 2018年3月1日 至 2019年2月28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。

(連結包括利益計算書関係)

1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2017年3月1日 至 2018年2月28日)	当連結会計年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	578百万円	248百万円
組替調整額	16	21
税効果調整前	595	226
税効果額	179	69
その他有価証券評価差額金	415	156
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	28	147
組替調整額	18	97
税効果調整前	10	49
税効果額	2	14
繰延ヘッジ損益	7	35
為替換算調整勘定：		
当期発生額	11	-
組替調整額	33	-
税効果調整前	45	-
税効果額	-	-
為替換算調整勘定	45	-
その他の包括利益合計	362	192

2 繰延ヘッジ損益

前連結会計年度(自 2017年3月1日 至 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の増減を繰延ヘッジ損益として表示しております。

当連結会計年度(自 2018年3月1日 至 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の増減を繰延ヘッジ損益として表示しております。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2017年3月1日 至 2018年2月28日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度増加 株式数(株)	当連結会計年度減少 株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	503,712,300	771,900	-	504,484,200
合計	503,712,300	771,900	-	504,484,200
自己株式				
普通株式	329,600	8,436,500	59,600	8,706,500
合計	329,600	8,436,500	59,600	8,706,500

(注) 1. 発行済株式総数の増加の内訳

新株予約権の権利行使に伴う新株の発行による増加 771,900株

2. 自己株式の増減の内訳

自己株式の取得による増加 8,436,500株

新株予約権の権利行使に伴う自己株式の処分による減少 59,600株

2. 新株予約権等に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる株 式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (百万円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社	第10回新株予約権 (ストック・オプションとしての新株予約権)	普通株式	-	-	-	-	0
提出会社	第11回新株予約権 (ストック・オプションとしての新株予約権)	普通株式	-	-	-	-	5
提出会社	第12回新株予約権 (ストック・オプションとしての新株予約権)	普通株式	-	-	-	-	115
提出会社	第13回新株予約権 (ストック・オプションとしての新株予約権)	普通株式	-	-	-	-	163
提出会社	第14回新株予約権 (ストック・オプションとしての新株予約権)	普通株式	-	-	-	-	259
提出会社	第15回新株予約権 (ストック・オプションとしての新株予約権)	普通株式	-	-	-	-	111
提出会社	第16回新株予約権 (ストック・オプションとしての新株予約権)	普通株式	-	-	-	-	10
	合計	-	-	-	-	-	666

(注) 第15回新株予約権及び第16回新株予約権は、権利行使期間の初日が到来していません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

2017年4月19日開催の取締役会において、次のとおり決議しております。

・普通株式の配当に関する事項

- (イ) 配当金の総額 2,516百万円
- (ロ) 配当の原資 利益剰余金
- (ハ) 1株当たり配当額 5.0円
- (ニ) 基準日 2017年2月28日
- (ホ) 効力発生日 2017年5月29日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

2018年4月18日開催の取締役会において、次のとおり決議しております。

・普通株式の配当に関する事項

- (イ) 配当金の総額 2,974百万円
- (ロ) 配当の原資 利益剰余金
- (ハ) 1株当たり配当額 6.0円
- (ニ) 基準日 2018年2月28日
- (ホ) 効力発生日 2018年5月28日

当連結会計年度（自 2018年3月1日 至 2019年2月28日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数（株）	当連結会計年度増加 株式数（株）	当連結会計年度減少 株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式	504,484,200	582,230	-	505,066,430
合計	504,484,200	582,230	-	505,066,430
自己株式				
普通株式	8,706,500	7,869,700	20,000	16,556,200
合計	8,706,500	7,869,700	20,000	16,556,200

（注）1. 発行済株式総数の増加の内訳

新株予約権の権利行使に伴う新株の発行による増加 582,230株

2. 自己株式の増減の内訳

自己株式の取得による増加 7,869,700株

新株予約権の権利行使に伴う自己株式の処分による減少 20,000株

2. 新株予約権等に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる株 式の種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会計 年度末残高 （百万円）
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社	第10回新株予約権 （ストック・オプションとしての新株予約権）	普通株式	-	-	-	-	-
提出会社	第11回新株予約権 （ストック・オプションとしての新株予約権）	普通株式	-	-	-	-	0
提出会社	第12回新株予約権 （ストック・オプションとしての新株予約権）	普通株式	-	-	-	-	83
提出会社	第13回新株予約権 （ストック・オプションとしての新株予約権）	普通株式	-	-	-	-	148
提出会社	第14回新株予約権 （ストック・オプションとしての新株予約権）	普通株式	-	-	-	-	251
提出会社	第15回新株予約権 （ストック・オプションとしての新株予約権）	普通株式	-	-	-	-	209
提出会社	第16回新株予約権 （ストック・オプションとしての新株予約権）	普通株式	-	-	-	-	129
提出会社	第17回新株予約権 （ストック・オプションとしての新株予約権）	普通株式	-	-	-	-	3
	合計	-	-	-	-	-	827

（注）第15回新株予約権、第16回新株予約権及び第17回新株予約権は、権利行使期間の初日が到来していません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

2018年4月18日開催の取締役会において、次のとおり決議しております。

・普通株式の配当に関する事項

- （イ）配当金の総額 2,974百万円
- （ロ）配当の原資 利益剰余金
- （ハ）1株当たり配当額 6.0円
- （ニ）基準日 2018年2月28日
- （ホ）効力発生日 2018年5月28日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

2019年4月17日開催の取締役会において、次のとおり決議しております。

・普通株式の配当に関する事項

- （イ）配当金の総額 3,419百万円
- （ロ）配当の原資 利益剰余金
- （ハ）1株当たり配当額 7.0円
- （ニ）基準日 2019年2月28日
- （ホ）効力発生日 2019年5月27日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 2017年3月1日 至 2018年2月28日)	当連結会計年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)
現金及び預金勘定	45,510百万円	50,225百万円
預入期間が3ヵ月を超える定期預金等	6,144	5,196
現金及び現金同等物	39,365	45,029

2 株式の取得により新たに連結子会社となった会社及び投資事業組合等の資産及び負債の内訳

前連結会計年度(自 2017年3月1日 至 2018年2月28日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)

該当事項はありません。

3 . 重要な非資金取引の内容

	前連結会計年度 (自 2017年3月1日 至 2018年2月28日)	当連結会計年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)
保有目的変更による販売用不動産から有形固定資産への振替額	7,777百万円	22,957百万円
保有目的変更による有形固定資産から販売用不動産への振替額	2,941	326
保有目的変更による有形固定資産から販売用発電設備への振替額	996	-

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

(1) 借主側

前連結会計年度(自 2017年3月1日 至 2018年2月28日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(2) 貸主側

前連結会計年度(自 2017年3月1日 至 2018年2月28日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)

該当事項はありません。

2. オペレーティング・リース取引

(1) 借主側

前連結会計年度(自 2017年3月1日 至 2018年2月28日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(2) 貸主側

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2018年2月28日)	当連結会計年度 (2019年2月28日)
1年内	271	853
1年超	887	7,014
合計	1,159	7,868

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社は、心築・クリーンエネルギー事業等における新規投資及び投資回収の計画などに照らして、必要な資金（主に銀行借入や社債発行）を調達しております。一時的な余資は、主に銀行預金など流動性の高い金融資産で運用し、また、短期的な運転資金を銀行等からの借入により調達しております。デリバティブは、後述するリスクを回避するために利用しており、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である受取手形及び売掛金、営業貸付金は、顧客の信用リスクに晒されております。また、海外で事業を行うに当たり生じる外貨建ての金融資産等は、為替の変動リスクに晒されております。

営業投資有価証券は、主に国内外の企業の株式等であり、投資有価証券は主に業務上の関係を有する企業の株式及び出資金等であります。これらはそれぞれ、発行体の信用リスク、金利の変動リスク及び市場価格の変動リスクなどに晒されております。

借入金、社債及びノンリコースローンにつきましては、投融資や設備投資などに係る資金調達を目的としたものであり、返済日は最長で決算日後約30年であります。このうち変動金利の借入は、金利の変動リスクに晒されておりますが、一部についてはデリバティブ取引（金利スワップ及び金利キャップ）を利用してヘッジしております。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項4．会計方針に関する事項 重要なヘッジ会計の方法」に記載しております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

・信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

営業債権は主に子会社において経常的に発生しており、担当部署が所定の手続きに従って債権の回収状況を定期的にモニタリングを行い、支払遅延の早期把握や回収リスクの軽減を図っております。

また、その他の営業債権については、投資回収時などに不定期に発生するものであり、担当部署が個別取引ごとに回収までの期間や取引の相手方の信用状況などを総合的に判断した上で取引の実行を決定し、約定に従った債権回収に至るまでモニタリングを行っております。

営業投資有価証券及び投資有価証券のうち、国内外の企業向けのものについては、発行体の財務状況等を継続的に把握することに努めており、状況に応じて随時保有方針の見直し等を行っております。

・市場リスク（為替や金利等の変動リスク）の管理

当社は、借入金及びノンリコースローンに係る支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引または金利キャップ取引を利用しております。

営業投資有価証券及び投資有価証券のうち、不動産ファンドや上場有価証券など市場リスクのあるもの、または外貨建てのものについては、定期的に時価や為替レートの変動による影響等を把握し、保有方針の見直しなどを行っております。

デリバティブ取引の執行・管理については、所定の手続きに従い、財務担当部署が行っております。

・資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理

当社は、担当部署が企画・立案する新規投資または投資回収の計画に基づき、適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは次表には含まれておりません。(注)2参照)

前連結会計年度(2018年2月28日)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 現金及び預金	45,510	45,510	-
(2) 受取手形及び売掛金(1)	1,072	1,072	-
(3) 営業貸付金	1,324	1,324	-
(4) 投資有価証券	1,904	1,904	-
(5) 長期貸付金(1)	-	-	-
資産計	49,812	49,812	-
(1) 短期借入金	1,042	1,042	-
(2) 1年内償還予定の社債	112	112	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	4,449	4,449	-
(4) 1年内返済予定の長期ノンリコースローン	3,921	3,921	-
(5) 未払法人税等	1,609	1,609	-
(6) 社債	520	514	5
(7) 長期借入金	112,366	112,791	425
(8) 長期ノンリコースローン	63,588	64,371	783
負債計	187,609	188,813	1,204
デリバティブ取引(2)	(466)	(466)	-

(1) 個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

(2) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については()で表示しております。

当連結会計年度(2019年2月28日)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 現金及び預金	50,225	50,225	-
(2) 受取手形及び売掛金	1,344	1,344	-
(3) 営業貸付金	1,324	1,324	-
(4) 投資有価証券	1,665	1,665	-
(5) 長期貸付金(1)	-	-	-
資産計	54,560	54,560	-
(1) 短期借入金	3,275	3,275	-
(2) 1年内償還予定の社債	112	112	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	7,881	7,881	-
(4) 1年内返済予定の長期ノンリコースローン	1,666	1,666	-
(5) 未払法人税等	3,760	3,760	-
(6) 社債	538	539	1
(7) 長期借入金	131,569	131,959	389
(8) 長期ノンリコースローン	51,068	52,035	967
負債計	199,871	201,230	1,358
デリバティブ取引(2)	(535)	(535)	-

(1) 個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

(2) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については()で表示しております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金

短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 受取手形及び売掛金

これらは短期間で決済されるものであり、また貸倒引当金が信用リスクを適切に考慮していると考えられることから、時価は当該帳簿価額からこれらに対応する一般貸倒引当金及び個別貸倒引当金を控除した金額に近似しており、当該価額によっております。

(3) 営業貸付金

一般債権については、比較的短期間で決済されるものであり、また貸倒引当金が信用リスクを適切に考慮していると考えられることから、時価は当該帳簿価額からこれらに対応する一般貸倒引当金及び個別貸倒引当金を控除した金額に近似しており、当該価額によっております。

(4) 投資有価証券

これらの時価について、株式等は取引所の価格によっており、債券は取引所の価格または取引金融機関等から提示された価格によっております。

(5) 長期貸付金

長期貸付金の時価については、元利金の合計額を同様の新規貸付を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。また、貸倒懸念債権等特定の債権については、回収見込額等に基づいて貸倒見積高を算定しているため、時価は連結決算日における連結貸借対照表価額から現在の貸倒見積高を控除した金額に近似しており、当該価額によっております。

負 債

(1) 短期借入金 (2) 1年内償還予定の社債

(3) 1年内返済予定の長期借入金 (4) 1年内返済予定の長期ノンリコースローン (5) 未払法人税等

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(6) 社債

当社の発行する社債の時価は、元利金の合計額を同様の新規発行を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(7) 長期借入金 (8) 長期ノンリコースローン

これらのうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。

一部の変動金利による長期借入金及び長期ノンリコースローンは、金利スワップ及び金利キャップの特例対象とされており、当該金利スワップ及び金利キャップと一体として処理された元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定する方法によっております。

固定金利によるものは、元利金の合計額を新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

デリバティブ取引

デリバティブ取引の時価については、取引先金融機関より提示された価格等によっております。

金利スワップ及び金利キャップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金または長期ノンリコースローンと一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金または長期ノンリコースローンの時価に含めて記載しております。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位: 百万円)

区分	前連結会計年度 (2018年2月28日)	当連結会計年度 (2019年2月28日)
(1) 営業投資有価証券	2	1,218
(2) 投資有価証券()	204	714
(3) 長期預り保証金	8,492	8,292

() 個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

- (1) これらは、海外の非上場社債及び国内の不動産ファンドを対象とする投資ファンドであります。市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。
- (2) これらは、国内の非上場社債、国内の非上場株式等であります。市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積ることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。
- (3) これらは、賃貸物件における賃借人から預託されている受入敷金保証金等であります。市場価格がなく、かつ実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2018年2月28日)

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	45,510	-	-	-
受取手形及び売掛金()	1,072	-	-	-
営業貸付金	1,324	-	-	-
長期貸付金()	-	-	-	-
合計	47,907	-	-	-

() 個別貸倒引当金を控除しております。

当連結会計年度(2019年2月28日)

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	50,225	-	-	-
受取手形及び売掛金	1,344	-	-	-
営業貸付金	1,324	-	-	-
長期貸付金()	-	-	-	-
合計	52,895	-	-	-

() 個別貸倒引当金を控除しております。

4. 社債、長期借入金及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度(2018年2月28日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	1,042	-	-	-	-	-
1年内償還予定の社債	112	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期 借入金	4,449	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期 ノンリコースローン	3,921	-	-	-	-	-
社債	-	112	112	112	112	72
長期借入金	-	12,061	7,424	5,167	5,751	81,961
長期ノンリコースローン	-	1,936	2,029	15,720	6,889	37,012
合計	9,525	14,110	9,565	21,000	12,752	119,045

当連結会計年度(2019年2月28日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	3,275	-	-	-	-	-
1年内償還予定の社債	112	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期 借入金	7,881	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期 ノンリコースローン	1,666	-	-	-	-	-
社債	-	112	112	112	202	-
長期借入金	-	15,928	4,608	6,212	9,181	95,638
長期ノンリコースローン	-	1,687	9,786	1,449	4,173	33,972
合計	12,935	17,727	14,506	7,773	13,556	129,611

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(2018年2月28日)

	種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価(百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えるもの	(1) 株式	558	111	446
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	1,336	1,001	335
	小計	1,894	1,112	782
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	10	10	0
	小計	10	10	0
合計		1,904	1,122	782

(注) 非上場株式(連結貸借対照表価額106百万円)、社債(連結貸借対照表価額75百万円)及びその他(連結貸借対照表価額100百万円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度(2019年2月28日)

	種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価(百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えるもの	(1) 株式	282	111	171
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	1,372	1,001	371
	小計	1,655	1,112	542
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	10	10	0
	小計	10	10	0
合計		1,665	1,122	542

(注) 非上場株式(連結貸借対照表価額163百万円)、社債(連結貸借対照表価額1,614百万円)及びその他(連結貸借対照表価額230百万円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

2. 売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 2017年3月1日 至 2018年2月28日)

種類	売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
(1) 株式	39	34	-
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	0	0	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	39	34	-

当連結会計年度(自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)

種類	売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
(1) 株式	34	3	-
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	34	3	-

3. 減損処理を行った有価証券

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

金利関連

前連結会計年度 (2018年2月28日)

区分	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等の うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)	評価損益
市場取引以外の 取引	金利スワップ取引 (変動受取・固定 支払)	借入金	46,129	44,000	99	99
	金利キャップ取引		36,800	36,800	141	216
合計			82,929	80,800	41	315

(注) 時価の算定方法 取引先金融機関等より提示された価格等に基づき算定しております。

当連結会計年度 (2019年2月28日)

区分	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等の うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)	評価損益
市場取引以外の 取引	金利スワップ取引 (変動受取・固定 支払)	借入金	44,000	44,000	252	252
	金利キャップ取引		56,800	49,700	279	548
合計			100,800	93,700	27	801

(注) 時価の算定方法 取引先金融機関等より提示された価格等に基づき算定しております。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

前連結会計年度 (2018年2月28日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超(百万円)	時価 (百万円)
原則的処理方法	金利スワップ取引 (変動受取・固定 支払)	借入金	10,169	10,169	(注) 1 538
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 (変動受取・固定 支払)	借入金	6,971	6,971	(注) 2 -
金利キャップの 特例処理	金利キャップ取引	借入金	2,200	2,200	(注) 2 -
合計			19,340	19,340	538

(注) 1. 取引先金融機関等より提示された価格等に基づき算定しております。

2. 金利スワップ及び金利キャップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該借入金の時価に含めて記載しております。

当連結会計年度 (2019年2月28日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超(百万円)	時価 (百万円)
原則的処理方法	金利スワップ取引 (変動受取・固定 支払)	借入金	9,732	9,732	(注) 1 588
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 (変動受取・固定 支払)	借入金	4,980	4,980	(注) 2 -
金利キャップの 特例処理	金利キャップ取引	借入金	2,200	2,200	(注) 2 -
合計			16,912	16,912	588

(注) 1. 取引先金融機関等より提示された価格等に基づき算定しております。

2. 金利スワップ及び金利キャップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該借入金の時価に含めて記載しております。

(退職給付関係)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

(単位: 百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年3月1日 至 2018年2月28日)	当連結会計年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)
販売費及び一般管理費	215	213

2.ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

いちご株式会社

	いちご株式会社 2011年ストック・オプション 第10回新株予約権	いちご株式会社 2012年ストック・オプション 第11回新株予約権	いちご株式会社 2014年ストック・オプション 第12回新株予約権	いちご株式会社 2015年ストック・オプション 第13回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	取締役7名、執行役7名及び従業員107名	取締役6名、執行役5名及び従業員112名	取締役7名、執行役6名及び従業員187名	取締役6名、執行役9名及び従業員196名
ストック・オプション数(注)	普通株式 4,000,000株	普通株式 4,400,000株	普通株式 1,060,000株	普通株式 1,900,000株
付与日	2011年9月1日	2012年10月1日	2014年2月1日	2015年2月1日
権利確定条件	<p>当社が2011年8月8日付で決定した自己株式の取得に際し、取得上限株数である61,693株の全株式を取得すること、又は取得した自己株式の対価の総額が616,930,000円に達すること。</p> <p>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、若しくは従業員、又は当社子会社の取締役、執行役、若しくは従業員の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で、かつ当該取締役会が定めた条件を充足する場合については、この限りではない。</p> <p>新株予約権の譲渡、質入れその他一切の処分は認めない。</p> <p>新株予約権の割当を受けた者が死亡した場合、相続人は、死亡の日から1年間に限り、新株予約権を行使することが出来る。ただし、に規定する「新株予約権割当契約」に定める条件による。</p> <p>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した「新株予約権割当契約」に定めるところによる。</p>	<p>当社が第13期事業年度(2012年3月1日から2013年2月28日まで)に係る剰余金の配当(中間配当または期末配当)を行っていること。</p> <p>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、また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継続して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。</p> <p>新株予約権の譲渡、質入れその他一切の処分は認めない。</p> <p>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、に規定する「新株予約権割当契約」に定める条件による。</p> <p>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した「新株予約権割当契約」に定めるところによる。</p>	<p>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、または従業員並びに当社子会社の取締役、執行役、監査役または従業員その他これに準じる地位を継続して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。</p> <p>新株予約権の譲渡、質入れその他一切の処分は認めない。</p> <p>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、に規定する「新株予約権割当契約」に定める条件による。</p> <p>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した「新株予約権割当契約」に定めるところによる。</p>	<p>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、また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継続して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。</p> <p>新株予約権の譲渡、質入れその他一切の処分は認めない。</p> <p>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、に規定する「新株予約権割当契約」に定める条件による。</p> <p>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した「新株予約権割当契約」に定めるところによる。</p>
対象勤務期間	自 2011年9月1日 至 2013年8月8日	自 2012年10月1日 至 2014年8月24日	自 2014年2月1日 至 2016年1月11日	自 2015年2月1日 至 2017年1月13日
権利行使期間	自 2013年8月9日 至 2018年8月8日	自 2014年8月25日 至 2019年8月24日	自 2016年1月12日 至 2021年1月10日	自 2017年1月14日 至 2022年1月13日

(注) 株式数に換算して記載しております。なお、2013年9月1日付株式分割(1株につき200株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

	いちご株式会社 2016年ストック・オプション 第14回新株予約権	いちご株式会社 2017年ストック・オプション 第15回新株予約権	いちご株式会社 2018年ストック・オプション 第16回新株予約権	いちご株式会社 2019年ストック・オプション 第17回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	取締役6名、執行役10名及び従業員206名	取締役8名、執行役11名、従業員179名及び子会社取締役2名	取締役8名、執行役8名、従業員187名及び子会社取締役3名	取締役8名、執行役9名、従業員206名及び子会社取締役3名
ストック・オプション数(注)	普通株式 1,500,000株	普通株式 2,000,000株	普通株式 1,800,000株	普通株式 1,800,000株
付与日	2016年2月1日	2017年2月1日	2018年2月1日	2019年2月1日
権利確定条件	<p>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、また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継続して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られた場合については、この限りではない。</p> <p>新株予約権の譲渡、質入れその他一切の処分は認めない。</p> <p>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、に規定する「新株予約権割当契約」に定める条件による。</p> <p>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した「新株予約権割当契約」に定めるところによる。</p>	<p>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、執行役もしくは従業員または当社子会社の取締役、執行役、監査役もしく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られた場合については、この限りではない。</p> <p>新株予約権の譲渡、質入れその他一切の処分は認めない。</p> <p>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、に規定する「新株予約権割当契約」に定める条件による。</p> <p>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。</p>	<p>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、執行役もしくは従業員または当社子会社の取締役、執行役、監査役もしく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られた場合については、この限りではない。</p> <p>新株予約権の譲渡、質入れその他一切の処分は認めない。</p> <p>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、に規定する「新株予約権割当契約」に定める条件による。</p> <p>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。</p>	<p>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、執行役もしくは従業員または当社子会社の取締役、執行役、監査役もしく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られた場合については、この限りではない。</p> <p>新株予約権の譲渡、質入れその他一切の処分は認めない。</p> <p>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、に規定する「新株予約権割当契約」に定める条件による。</p> <p>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。</p>
対象勤務期間	自 2016年2月1日 至 2018年1月13日	自 2017年2月1日 至 2020年1月13日	自 2018年2月1日 至 2021年1月12日	自 2019年2月1日 至 2022年1月11日
権利行使期間	自 2018年1月14日 至 2023年1月13日	自 2020年1月14日 至 2025年1月13日	自 2021年1月13日 至 2026年1月12日	自 2022年1月12日 至 2027年1月11日

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	いちご株式会社 2011年ストック・オプション 第10回新株予約権	いちご株式会社 2012年ストック・オプション 第11回新株予約権	いちご株式会社 2014年ストック・オプション 第12回新株予約権	いちご株式会社 2015年ストック・オプション 第13回新株予約権
権利確定前 (株)				
前連結会計年度末	-	-	-	-
付与	-	-	-	-
失効	-	-	-	-
権利確定	-	-	-	-
未確定残	-	-	-	-
権利確定後 (株)				
前連結会計年度末	20,000	271,000	735,000	1,676,500
権利確定	-	-	-	-
権利行使	20,000	224,800	204,030	141,900
失効	-	-	-	11,900
未行使残	-	46,200	530,970	1,522,700

	いちご株式会社 2016年ストック・オプション 第14回新株予約権	いちご株式会社 2017年ストック・オプション 第15回新株予約権	いちご株式会社 2018年ストック・オプション 第16回新株予約権	いちご株式会社 2019年ストック・オプション 第17回新株予約権
権利確定前 (株)				
前連結会計年度末	-	1,904,500	1,800,000	-
付与	-	-	-	1,800,000
失効	-	50,100	34,400	-
権利確定	-	-	-	-
未確定残	-	1,854,400	1,765,600	1,800,000
権利確定後 (株)				
前連結会計年度末	1,373,200	-	-	-
権利確定	-	-	-	-
権利行使	11,500	-	-	-
失効	31,000	-	-	-
未行使残	1,330,700	-	-	-

(注) 1. 2013年9月1日付株式分割(1株につき200株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

2. 当連結会計年度における当社役員による行使数は以下のとおりであります。

第10回新株予約権	20,000株
第11回新株予約権	52,800株
第13回新株予約権	6,000株

単価情報

	いちご株式会社 2011年ストック・オプション 第10回新株予約権	いちご株式会社 2012年ストック・オプション 第11回新株予約権	いちご株式会社 2014年ストック・オプション 第12回新株予約権	いちご株式会社 2015年ストック・オプション 第13回新株予約権
権利行使価格 (円)	55	60	337	382
行使時平均株価 (円)	432	432	432	432
公正な評価単価 (付与日)(円)	16.44	20.39	156.96	97.70

	いちご株式会社 2016年ストック・オプション 第14回新株予約権	いちご株式会社 2017年ストック・オプション 第15回新株予約権	いちご株式会社 2018年ストック・オプション 第16回新株予約権	いちご株式会社 2019年ストック・オプション 第17回新株予約権
権利行使価格 (円)	474	423	519	432
行使時平均株価 (円)	432	-	-	-
公正な評価単価 (付与日)(円)	189.19	162.55	203.73	74.07

(注) 2013年9月1日付株式分割(1株につき200株の割合)による分割後の価格に換算して記載しております。

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

当連結会計年度において付与された2019年ストック・オプションについての公正な評価単価の見積方法は以下のとおりであります。

使用した評価技法 ブラック・ショールズモデル
主な基礎数値及び見積方法

	2019年ストック・オプション
株価変動性 (注) 1	33.17%
予想残存期間 (注) 2	5.47年間
見積配当率 (注) 3	1.87%
無リスク利子率 (注) 4	0.157%

(注) 1. 2013年6月から2018年12月までの株価実績に基づき算定しております。

2. 権利行使期間の満期において行使されるものと推定して見積もっております。

3. 当期配当実績値である1株当たり7円を採用しております。

4. 2019年1月31日における、償還年月2024年6月20日の国債レート中央値を採用しております。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積もりは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2018年 2月28日)	当連結会計年度 (2019年 2月28日)
繰延税金資産		
未払事業税	196百万円	254百万円
貸倒引当金	34	29
販売用不動産評価損	337	332
投資有価証券評価損	34	34
固定資産評価損	784	788
繰延ヘッジ損益	166	180
繰越欠損金	115	84
未実現利益	274	259
その他	352	362
繰延税金資産小計	2,297	2,324
評価性引当額	1,653	1,625
繰延税金資産合計	644	699
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	237	168
全面時価評価法による評価差額	2,144	2,000
匿名組合損益調整	-	375
その他	89	141
繰延税金負債合計	2,472	2,685
繰延税金資産(負債)の純額(は負債)	1,827	1,986

(注) 前連結会計年度及び当連結会計年度における繰延税金資産及び繰延税金負債の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。

	前連結会計年度 (2018年 2月28日)	当連結会計年度 (2019年 2月28日)
流動資産-繰延税金資産	342百万円	397百万円
固定資産-繰延税金資産	68	35
流動負債-繰延税金負債	494	375
固定負債-繰延税金負債	1,744	2,043

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(企業結合等関係)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(資産除去債務関係)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社では、首都圏を中心に、賃貸用のオフィスビル、商業施設等を有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は1,704百万円(賃貸収益は売上高に、賃貸原価は売上原価に計上)、減損損失は327百万円(特別損失に計上)であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は3,152百万円(賃貸収益は売上高に、賃貸原価は売上原価に計上)であります。

当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額及び時価は、次のとおりであります。

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年3月1日 至 2018年2月28日)	当連結会計年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	25,986	37,055
期中増減額	11,069	33,476
期末残高	37,055	70,531
期末時価	48,612	88,153

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は保有目的の変更による販売用不動産からの振替額7,777百万円、株式会社セントロ取得による増加額4,701百万円、ストレージプラス株式会社取得による増加額1,730百万円、資本的支出による増加額501百万円であります。主な減少額は、保有目的の変更による販売用不動産への振替額2,941百万円、減価償却による減少額378百万円、減損損失による減少額327百万円であります。当連結会計年度の主な増加額は、保有目的の変更による販売用不動産からの振替額22,957百万円、不動産の取得による増加額10,930百万円、資本的支出による増加額517百万円であります。主な減少額は、保有目的の変更による販売用不動産への振替額326百万円、減価償却による減少額587百万円であります。

3. 期末時価は、主として社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む)であります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 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

当連結会計年度より、「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、前連結会計年度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。

2. 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の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

また、P.65「1 連結財務諸表等（注記事項）（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、当連結会計年度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、前連結会計年度の「心築」、「クリーンエネルギー」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1,009百万円、「クリーンエネルギー」のセグメント利益は51百万円それぞれ増加しております。

3. 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
前連結会計年度(自 2017年3月1日 至 2018年2月28日)

(単位:百万円)

	報告セグメント				調整額 (注2、注3)	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	2,433	51,864	3,426	57,724	122	57,846
セグメント間の内部売上高 又は振替高	1,006	1	-	1,008	1,008	-
計	3,440	51,865	3,426	58,732	886	57,846
セグメント利益	2,043	19,002	899	21,944	25	21,919
セグメント資産	1,778	240,670	25,854	268,303	28,209	296,512
その他の項目						
減価償却費	-	380	609	990	25	1,015
減損損失	-	327	-	327	-	327
有形固定資産 及び無形固定資産の増加額	-	7,525	3,384	10,909	218	11,127

(注) 1. セグメント利益は、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 25百万円は、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28,209百万円は、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25百万円は、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218百万円は、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。

当連結会計年度（自 2018年3月1日 至 2019年2月28日）

（単位：百万円）

	報告セグメント				調整額 (注2)	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	2,440	77,450	3,648	83,540	-	83,540
セグメント間の内部売上高 又は振替高	1,017	1	-	1,019	1,019	-
計	3,458	77,452	3,648	84,559	1,019	83,540
セグメント利益	2,195	22,669	1,364	26,229	50	26,279
セグメント資産	1,849	258,947	28,620	289,417	30,181	319,599
その他の項目						
減価償却費	-	619	1,052	1,672	24	1,696
有形固定資産 及び無形固定資産の増加額	-	11,917	3,958	15,876	112	15,764

(注) 1. セグメント利益は、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50百万円は、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30,181百万円は、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24百万円は、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 112百万円は、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。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2017年3月1日 至 2018年2月28日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」の「2. 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」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

本邦の外部顧客への売上高及び本邦に所在している有形固定資産の金額が、いずれも連結損益計算書の売上高及び連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えているため、地域ごとの情報の記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	関連するセグメント名	売上高
いちごオフィスリート投資法人	心築 及び アセットマネジメント	8,914百万円
三信株式会社、東洋プロパティ株式会社	心築	14,209百万円

当連結会計年度（自 2018年3月1日 至 2019年2月28日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」の「3. 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」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

本邦の外部顧客への売上高及び本邦に所在している有形固定資産の金額が、いずれも連結損益計算書の売上高及び連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えているため、地域ごとの情報の記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	関連するセグメント名	売上高
投資法人みらい	心築	12,507百万円
合同会社えごころ、合同会社えんけい	心築 及び アセットマネジメント	8,386百万円

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 2017年3月1日 至 2018年2月28日）

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報は、「セグメント情報」の「3. 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」の「その他の項目」に記載をしているため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 2018年3月1日 至 2019年2月28日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 2017年3月1日 至 2018年2月28日）

（のれん）

（単位：百万円）

	報告セグメント				調整額	連結財務諸表計上額
	アセット マネジメント	心築	クリーン エネルギー	計		
当期償却額	70	25	15	111	-	111
当期末残高	912	454	234	1,600	-	1,600

当連結会計年度（自 2018年3月1日 至 2019年2月28日）

（のれん）

（単位：百万円）

	報告セグメント				調整額	連結財務諸表計上額
	アセット マネジメント	心築	クリーン エネルギー	計		
当期償却額	70	168	15	254	-	254
当期末残高	841	285	218	1,346	-	1,346

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 2017年3月1日 至 2018年2月28日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2018年3月1日 至 2019年2月28日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者の取引

(ア) 連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主(会社等に限る。)等

前連結会計年度(自 2017年3月1日 至 2018年2月28日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)

該当事項はありません。

(イ) 連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等

前連結会計年度(自 2017年3月1日 至 2018年2月28日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)

該当事項はありません。

(ウ) 連結財務諸表提出会社と同一の親会社を持つ会社等及び連結財務諸表提出会社のその他の関係会社の子会社等

前連結会計年度(自 2017年3月1日 至 2018年2月28日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)

該当事項はありません。

(エ) 連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る。)等

前連結会計年度(自 2017年3月1日 至 2018年2月28日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)

該当事項はありません。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

(ア) 連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主(会社等に限る。)等

前連結会計年度(自 2017年3月1日 至 2018年2月28日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)

該当事項はありません。

(イ)連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等
前連結会計年度(自 2017年3月1日 至 2018年2月28日)
該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)
該当事項はありません。

(ウ)連結財務諸表提出会社と同一の親会社を持つ会社等及び連結財務諸表提出会社のその他の関係会社の子会社
等
前連結会計年度(自 2017年3月1日 至 2018年2月28日)
該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)
該当事項はありません。

(エ)連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る。)等
前連結会計年度(自 2017年3月1日 至 2018年2月28日)
該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)
該当事項はありません。

2 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1)親会社情報

前連結会計年度(自 2017年3月1日 至 2018年2月28日)
該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)
該当事項はありません。

(2)重要な関連会社の要約財務情報

前連結会計年度(自 2017年3月1日 至 2018年2月28日)
該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)
該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 2017年3月1日 至 2018年2月28日)		当連結会計年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	
1株当たり純資産	180.20円	1株当たり純資産	202.14円
1株当たり当期純利益	28.12円	1株当たり当期純利益	31.14円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	28.10円	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	31.12円

(注) 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年3月1日 至 2018年2月28日)	当連結会計年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	14,018	15,373
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	14,018	15,373
期中平均株式数(千株)	498,475	493,714
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(百万円)	-	-
普通株式増加数(千株)	316	333
(うち新株予約権にかかる増加数(千株))	(316)	(333)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	2015年1月13日 取締役会決議 新株予約権1,676,500株 2016年1月13日 取締役会決議 新株予約権1,373,200株 2017年1月13日 取締役会決議 新株予約権1,904,500株 2018年1月12日 取締役会決議 新株予約権1,800,000株	2016年1月13日 取締役会決議 新株予約権1,330,700株 2017年1月13日 取締役会決議 新株予約権1,854,400株 2018年1月12日 取締役会決議 新株予約権1,765,600株 2019年1月11日 取締役会決議 新株予約権1,800,000株

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
いちご株式会社	第1回無担保社債	年月日 2016.7.25	632 (112)	520 (112)	0.38	なし	年月日 2023.7.25
株式会社 宮交シティ	第1回無担保社債	2018.9.25	-	70	0.48	なし	2023.9.25
株式会社 宮交シティ	第2回無担保社債	2019.1.25	-	60	0.38	なし	2024.1.25
合計	-	-	632 (112)	650 (112)	-	-	-

(注) 1. ()内書は、1年以内の償還予定額であります。

2. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
112	112	112	112	202	-

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	1,042	3,275	0.79	-
1年内返済予定の長期借入金	4,449	7,881	1.19	-
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	3,921	1,666	1.29	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	112,366	131,569	0.95	2020年～2048年
長期ノンリコースローン(1年以内に返済予定のものを除く)	63,588	51,068	1.18	2020年～2033年
合計	185,367	195,461	-	-

(注) 1. 平均利率については、当期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. 長期借入金及び長期ノンリコースローン(1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後30年内における返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
長期借入金	15,928	4,608	6,212	9,181	95,638
長期ノンリコース ローン	1,687	9,786	1,449	4,173	33,972

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産に対する合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(2)【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(百万円)	16,108	26,084	58,282	83,540
税金等調整前四半期 (当期)純利益(百万円)	5,220	8,296	18,266	23,079
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益(百万円)	3,547	5,608	12,183	15,373
1株当たり四半期 (当期)純利益(円)	7.15	11.31	24.59	31.14

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益 (円)	7.15	4.16	13.30	6.53

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2018年2月28日)	当事業年度 (2019年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 23,179	1 21,889
売掛金	2 485	2 277
販売用不動産	1 651	1 5,978
営業投資有価証券	2	1,216
関係会社短期貸付金	14,195	21,417
前払費用	65	132
未収入金	2 539	2 560
繰延税金資産	177	120
連結納税未収入金	549	1,682
その他	2 163	2 479
貸倒引当金	25	0
流動資産合計	39,985	53,754
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	700	765
減価償却累計額	272	319
建物及び構築物(純額)	1 428	1 446
土地	1 2,583	1 2,583
その他	63	71
減価償却累計額	44	50
その他(純額)	1 19	1 21
有形固定資産合計	3,030	3,050
無形固定資産		
ソフトウェア	14	45
その他	-	50
無形固定資産合計	14	95
投資その他の資産		
投資有価証券	2,060	2,228
関係会社株式	1 4,340	1 4,504
関係会社社債	-	1,200
その他の関係会社有価証券	52,096	54,006
長期貸付金	10	10
関係会社長期貸付金	1 12,464	1 14,610
繰延税金資産	108	-
その他	371	601
貸倒引当金	85	85
投資その他の資産合計	71,365	77,076
固定資産合計	74,411	80,222
資産合計	114,396	133,977

(単位：百万円)

	前事業年度 (2018年2月28日)	当事業年度 (2019年2月28日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	422	300
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	¹ 1,411	¹ 4,263
未払金	² 1,050	² 1,092
未払費用	38	101
未払法人税等	1,426	2,854
前受金	72	96
預り金	20	20
その他	² 88	² 32
流動負債合計	4,642	8,874
固定負債		
社債	520	408
長期借入金	¹ 28,235	¹ 40,812
長期預り保証金	² 128	² 109
繰延税金負債	-	336
その他	113	256
固定負債合計	28,996	41,922
負債合計	33,639	50,796
純資産の部		
株主資本		
資本金	26,723	26,820
資本剰余金		
資本準備金	11,039	11,136
その他資本剰余金	74	68
資本剰余金合計	11,113	11,205
利益剰余金		
利益準備金	44	44
その他利益剰余金	45,067	50,349
繰越利益剰余金	45,067	50,349
利益剰余金合計	45,112	50,393
自己株式	2,995	5,988
株主資本合計	79,953	82,431
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	489	312
繰延ヘッジ損益	⁴ 353	⁴ 389
評価・換算差額等合計	136	77
新株予約権	666	827
純資産合計	80,757	83,181
負債純資産合計	114,396	133,977

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2017年3月1日 至 2018年2月28日)	当事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)
売上高	1 20,609	1 15,919
売上原価	1 977	1 167
売上総利益	19,631	15,752
販売費及び一般管理費	1, 2 2,852	1, 2 3,011
営業利益	16,779	12,740
営業外収益		
受取利息	1 432	1 405
受取配当金	1 93	62
受取保証料	1 7	1 10
その他	36	30
営業外収益合計	570	509
営業外費用		
支払利息	1 354	455
融資関連費用	1 157	135
デリバティブ評価損	3 245	3 484
その他	101	1 104
営業外費用合計	858	1,179
経常利益	16,492	12,070
特別利益		
投資有価証券売却益	-	2
関係会社株式売却益	1,205	-
特別利益合計	1,205	2
特別損失		
貸倒損失	1 327	-
事務所移転費用	5	-
特別損失合計	333	-
税引前当期純利益	17,364	12,073
法人税、住民税及び事業税	4,410	3,221
法人税等調整額	63	595
法人税等合計	4,346	3,817
当期純利益	13,017	8,256

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2017年 3月 1日 至 2018年 2月28日)		当事業年度 (自 2018年 3月 1日 至 2019年 2月28日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
売却原価		769	78.7	-	-
賃貸原価		185	19.0	153	91.8
その他		22	2.3	13	8.2
売上原価計		977	100.0	167	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2017年3月1日 至 2018年2月28日）

（単位：百万円）

	株主資本						
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	26,650	10,966	89	11,056	44	36,187	36,232
当期変動額							
新株の発行	72	72		72			
剰余金の配当						2,516	2,516
自己株式の取得							
自己株式の処分			15	15			
分割型の会社分割による減少						1,620	1,620
当期純利益						13,017	13,017
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）							
当期変動額合計	72	72	15	57	-	8,879	8,879
当期末残高	26,723	11,039	74	11,113	44	45,067	45,112

	株主資本		評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計		
当期首残高	15	73,924	66	341	275	491	74,140
当期変動額							
新株の発行		145					145
剰余金の配当		2,516					2,516
自己株式の取得	2,999	2,999					2,999
自己株式の処分	19	4					4
分割型の会社分割による減少		1,620					1,620
当期純利益		13,017					13,017
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			423	11	411	175	587
当期変動額合計	2,980	6,029	423	11	411	175	6,617
当期末残高	2,995	79,953	489	353	136	666	80,757

当事業年度（自 2018年3月1日 至 2019年2月28日）

（単位：百万円）

	株主資本						
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	26,723	11,039	74	11,113	44	45,067	45,112
当期変動額							
新株の発行	97	97		97			
剰余金の配当						2,974	2,974
自己株式の取得							
自己株式の処分			5	5			
分割型の会社分割による減少							-
当期純利益						8,256	8,256
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	97	97	5	91	-	5,281	5,281
当期末残高	26,820	11,136	68	11,205	44	50,349	50,393

	株主資本		評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計		
当期首残高	2,995	79,953	489	353	136	666	80,757
当期変動額							
新株の発行		194					194
剰余金の配当		2,974					2,974
自己株式の取得	2,999	2,999					2,999
自己株式の処分	6	1					1
分割型の会社分割による減少		-					-
当期純利益		8,256					8,256
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			177	36	214	160	53
当期変動額合計	2,993	2,477	177	36	214	160	2,424
当期末残高	5,988	82,431	312	389	77	827	83,181

【注記事項】

(重要な会計方針)

1.資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券

子会社株式及び関連会社株式 ... 移動平均法による原価法

その他有価証券

イ.時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直
入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

ロ.時価のないもの 移動平均法による原価法

ただし、投資事業組合等への出資金についての詳細は「6.そ
他財務諸表作成のための基本となる重要な事項(3)投資事業
組合等の会計処理」に記載しております。

(2) デリバティブ時価法

(3) 販売用不動産個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下
による簿価切下げの方法)

2.固定資産の減価償却の方法

有形固定資産 主として定額法
主な耐用年数は以下のとおりであります。
建物及び構築物 8~39年

無形固定資産 定額法
主な耐用年数は以下のとおりであります。
ソフトウェア 5年

3.繰延資産の処理方法

株式交付費支出時に全額費用処理しております。

4.引当金の計上基準

貸倒引当金売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権につい
ては貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については
個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上してありま
す。

5.ヘッジ会計の方法

(1)ヘッジ会計の方法

原則として繰延ヘッジ処理によっております。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについ
ては、特例処理を採用しております。

(2)ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段金利スワップ取引

ヘッジ対象借入金

(3)ヘッジ方針

社の内部規程に基づき、財務活動における金利変動リスクをヘッジしております。

(4)ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を
比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ
については、有効性の評価を省略しております。

6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 消費税等の会計処理

税抜方式によっております。

なお、控除対象外消費税等は原則当事業年度の期間費用として処理しておりますが、資産に係る控除対象外消費税等のうち一定のものは5年間の均等償却をしております。

(2) 営業投融資の会計処理

当社が営業投資目的で行う投融資(営業投融資)については、営業投資目的以外の投融資とは区分して「営業投資有価証券」及び「営業貸付金」として「流動資産」に表示しております。また、営業投融資から生じる損益は営業損益として表示することとしております。

なお、株式等の所有により、営業投資先の意思決定機関を支配している要件及び営業投資先に重要な影響を与えている要件を満たすこともありますが、その所有目的は営業投資であり、傘下に入れる目的で行われていないことから、当該営業投資先は、子会社及び関連会社に該当していないものとしております。

(3) 投資事業組合等の会計処理

当社は投資事業組合等の会計処理を行うに際して、投資事業組合等の財産の持分相当額を「営業投資有価証券」、または「その他の関係会社有価証券」(以下「組合等出資金」という。)として計上しております。投資事業組合等への出資時に組合等出資金を計上し、投資事業組合等から分配された損益については、損益の純額に対する持分相当額を売上高として計上するとともに同額を組合等出資金に加減し、投資事業組合等からの出資金の払戻については組合等出資金を減額させております。

(4) 連結納税制度の適用

当社は連結納税制度を適用しております。

(表示方法の変更)

(損益計算書)

前事業年度において、営業外費用の「その他」に含めて表示しておりました「デリバティブ評価損」は金額的重要性が増したため、当事業年度より区分掲記しております。

この表示方法を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、営業外費用の「その他」に表示していた245百万円は、営業外費用の「デリバティブ評価損」として組替しております。

(貸借対照表関係)

1 担保提供資産及び対応債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2018年2月28日)	当事業年度 (2019年2月28日)
現金及び預金	39百万円	40百万円
販売用不動産	623	623
建物及び構築物	167	196
土地	2,099	2,099
有形固定資産 その他	1	4
関係会社株式	1	1
関係会社長期貸付金	1,399	1,399
計	4,333	4,365

なお、「建物及び構築物」、「有形固定資産 その他」は純額で表示しております。

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2018年2月28日)	当事業年度 (2019年2月28日)
1年内返済予定の長期借入金	116百万円	1,241百万円
長期借入金	1,666	425
計	1,783	1,666

2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務(区分表示されたものを除く)

	前事業年度 (2018年2月28日)	当事業年度 (2019年2月28日)
短期金銭債権	1,171百万円	963百万円
短期金銭債務	52	14
長期金銭債務	41	41

3. 偶発債務

下記の会社の金融機関等からの借入に対し債務保証を行っております。

前事業年度 (2018年2月28日)		当事業年度 (2019年2月28日)	
いちご地所株式会社	35,088百万円	いちご地所株式会社	32,783百万円
いちごECOエナジー株式会社	1,410	いちごECOエナジー株式会社	2,420
いちご不動産サービス福岡株式会社	6,860	いちご不動産サービス福岡株式会社	5,798
いちご土地心築株式会社	-	いちご土地心築株式会社	1,838
いちごオーナーズ株式会社	2,700	いちごオーナーズ株式会社	5,988
株式会社セントロ	-	株式会社セントロ	498
ストレージプラス株式会社	-	ストレージプラス株式会社	222
株式会社Getter LAB	-	株式会社Getter LAB	350
合同会社心齋橋地所	2,270	合同会社心齋橋地所	2,175
合同会社台場地所	8,000	合同会社台場地所	8,000
合同会社麻布十番地所	670	合同会社麻布十番地所	650
合同会社市谷地所	2,346	合同会社市谷地所	2,268
合同会社川端ホールディングス	3,604	合同会社川端ホールディングス	3,476
合同会社中洲ホールディングス	2,556	合同会社中洲ホールディングス	2,470
合同会社SA3	2,218	合同会社SA3	2,144
合同会社名古屋栄ホールディングス	300	合同会社名古屋栄ホールディングス	-
合同会社浅草地所	1,580	合同会社浅草地所	1,540
合同会社長安	6,140	合同会社長安	3,819
合同会社暁達	1,445	合同会社暁達	590
合同会社Cosmos	-	合同会社Cosmos	1,661
合同会社ACZ	-	合同会社ACZ	5,586
いちご湧別芭露ECO発電所合同会社	238	いちご湧別芭露ECO発電所合同会社	220
いちご豊頃佐々田町ECO発電所合同会社	139	いちご豊頃佐々田町ECO発電所合同会社	127
いちご別海川上町ECO発電所合同会社	199	いちご別海川上町ECO発電所合同会社	182
いちご厚岸白浜ECO発電所合同会社	182	いちご厚岸白浜ECO発電所合同会社	167
いちごみなかみ新巻ECO発電所合同会社	730	いちごみなかみ新巻ECO発電所合同会社	2,394
いちごECO府中上下町矢野発電所合同会社	153	いちごECO府中上下町矢野発電所合同会社	139
いちご米子泉ECO発電所合同会社	628	いちご米子泉ECO発電所合同会社	581
世羅青水牛野呂発電所合同会社	502	世羅青水牛野呂発電所合同会社	467
いちご浜中牧場ECO発電所合同会社	1,259	いちご浜中牧場ECO発電所合同会社	1,166
いちご土岐下石町ECO発電所合同会社	351	いちご土岐下石町ECO発電所合同会社	325
いちご取手下高井ECO発電所合同会社	357	いちご取手下高井ECO発電所合同会社	331
いちご東広島西条町田口ECO発電所合同会社	447	いちご東広島西条町田口ECO発電所合同会社	407
いちご木城高城ECO発電所株式会社	217	いちご木城高城ECO発電所株式会社	204
計	82,599	計	90,997

下記の会社の建設協力金の支払い及び敷金の返還の履行に対する債務保証を行っております。

前事業年度 (2018年2月28日)		当事業年度 (2019年2月28日)	
合同会社名谷不動産	194百万円	-	- 百万円
計	194	計	-

4 繰延ヘッジ損益

前事業年度(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。

当事業年度(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。

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2017年3月1日 至 2018年2月28日)	当事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)
営業取引による取引高		
売上高	19,446百万円	15,596百万円
営業費用	36	28
営業取引以外の取引による取引高	819	423

- 2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度 3%、当事業年度 3%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度97%、当事業年度97%であります。

販売費及び一般管理費の主要項目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2017年3月1日 至 2018年2月28日)	当事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)
給与手当	501百万円	545百万円
賞与手当	352	378
租税公課	430	365
減価償却費	21	19

3 デリバティブ評価損

前連結会計年度(自 2017年3月1日 至 2018年2月28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、その時価の減少をデリバティブ評価損として表示しております。

当連結会計年度(自 2018年3月1日 至 2019年2月28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、その時価の減少をデリバティブ評価損として表示しております。

(有価証券関係)

子会社株式(当事業年度の貸借対照表計上額は4,504百万円、前事業年度の貸借対照表計上額は4,340百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2018年 2月28日)	当事業年度 (2019年 2月28日)
繰延税金資産		
未払事業税	165百万円	92百万円
貸倒引当金繰入限度超過額	33	26
投資有価証券評価損	25	25
不動産投資評価損	1,150	1,172
関係会社株式評価損	578	578
繰延ヘッジ損益	155	172
その他	225	218
小計	2,335	2,285
評価性引当額	1,833	1,987
繰延税金資産合計	501	297
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	216	137
匿名組合損益調整	-	375
資産除去債務に対応する除去費用	0	0
繰延税金負債合計	216	513
繰延税金資産(負債)の純額(は負債)	285	215

(注) 前事業年度及び当事業年度における繰延税金資産(負債)の純額は、貸借対照表の以下の項目に含まれております。

	前事業年度 (2018年 2月28日)	当事業年度 (2019年 2月28日)
流動資産-繰延税金資産	177百万円	120百万円
固定資産-繰延税金資産	108	-
固定負債-繰延税金負債	-	336

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却 累計額
有形固定資産	建物及び構築物	700	65	-	47	765	319
	土地	2,583	-	-	-	2,583	-
	その他	63	9	1	6	71	50
	計	3,346	74	1	53	3,420	369
無形固定資産	ソフトウェア	70	39	-	8	109	64
	その他	-	50	-	-	50	-
	計	70	89	-	8	160	64

(注) 当期首残高及び当期末残高は、取得原価により記載しております。

【引当金明細表】

(単位：百万円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	110	-	24	85

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	3月1日から2月末日まで
定時株主総会	5月中
基準日	2月末日
剰余金の配当の基準日	2月末日及び8月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所	_____
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告により当社ウェブサイトに掲載いたします。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることが出来ない場合は日本経済新聞に掲載して行います。 公告掲載URL (https://www.ichigo.gr.jp)
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 1. 当社定款の定めにより、単元未満株主は、会社法第189条第2項に掲げる権利、会社法第166条第1項の規定による請求をする権利、株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利以外の権利を有しておりません。

2. 2019年5月28日から下記のとおり株主名簿管理人および特別口座の口座管理機関を変更する予定です。

株主名簿管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号
特別口座 口座管理機関	みずほ信託銀行株式会社

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

- (1) 有価証券報告書およびその添付書類並びに確認書
事業年度（第18期）（自2017年3月1日 至2018年2月28日）の有価証券報告書およびその添付書類並びに確認書を2018年5月28日関東財務局長に提出しております。
- (2) 有価証券報告書の訂正報告書および確認書
事業年度（第18期）（自2017年3月1日 至2018年2月28日）の有価証券報告書の訂正報告書および確認書を2018年7月18日関東財務局長に提出しております。
- (3) 内部統制報告書および添付書類
事業年度（第18期）（自2017年3月1日 至2018年2月28日）の内部統制報告書を2018年5月28日関東財務局長に提出しております。
- (4) 四半期報告書および確認書
（第19期第1四半期）（自2018年3月1日 至2018年5月31日）の四半期報告書および確認書を2018年7月13日関東財務局長に提出しております。
（第19期第2四半期）（自2018年6月1日 至2018年8月31日）の四半期報告書および確認書を2018年10月12日関東財務局長に提出しております。
（第19期第3四半期）（自2018年9月1日 至2018年11月30日）の四半期報告書および確認書を2019年1月15日関東財務局長に提出しております。
- (5) 臨時報告書
金融商品取引法第24条の5第4項および企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2の規定に基づく臨時報告書（株主総会決議事項）を2018年6月5日関東財務局長に提出しております。
金融商品取引法第24条の5第4項および企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第19号の規定に基づく臨時報告書（提出会社および連結会社の財政状態、経営成績およびキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象）を2018年10月16日関東財務局長に提出しております。
金融商品取引法第24条の5第4項および企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号の2の規定に基づく臨時報告書（ストックオプションとしての新株予約権の発行）を2019年1月11日関東財務局長に提出しております。
金融商品取引法第24条の5第4項および企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号の規定に基づく臨時報告書（特定子会社の異動）を2019年1月31日関東財務局長に提出しております。
金融商品取引法第24条の5第4項および企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号の規定に基づく臨時報告書（特定子会社の異動）を2019年3月27日関東財務局長に提出しております。
- (6) 臨時報告書の訂正報告書
2019年1月11日提出上記の臨時報告書（ストックオプションとしての新株予約権の発行）の訂正報告書を2019年1月16日関東財務局長に提出しております。
金融商品取引法第24条の2第1項および企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号の2の規定に基づく臨時報告書（ストックオプションとしての新株予約権の発行）に係る訂正報告書（発行価額の総額の決定、新株予約権の行使に際して払い込むべき金額および当該取得の申込の勧誘の相手方の人数およびその内訳）を2019年1月31日関東財務局長に提出しております。
- (7) 自己株券買付状況報告書
報告期間（自2018年10月1日 至2018年10月31日）の自己株券買付状況報告書を2018年11月15日関東財務局長に提出しております。
報告期間（自2018年11月1日 至2018年11月30日）の自己株券買付状況報告書を2018年12月12日関東財務局長に提出しております。
報告期間（自2018年12月1日 至2018年12月31日）の自己株券買付状況報告書を2019年1月15日関東財務局長に提出しております。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2019年 5月27日

いちご株式会社

取締役会 御中

太陽有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	大 兼 宏 章	印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	西 村 健 太	印

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているいちご株式会社の2018年3月1日から2019年2月28日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、いちご株式会社及び連結子会社の2019年2月28日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

注記事項（表示方法の変更）に記載されているとおり、会社は、従来、ノンリコースローン等に係る支払利息等について売上原価として処理していたが、当連結会計年度より営業外費用として処理している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、いちご株式会社の2019年2月28日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、いちご株式会社が2019年2月28日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

-
- (注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2019年5月27日

いちご株式会社

取締役会 御中

太陽有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 大兼 宏章 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 西村 健太 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているいちご株式会社の2018年3月1日から2019年2月28日までの第19期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、いちご株式会社の2019年2月28日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

- (注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。