



Business Report

2012年2月期 中間報告書 2011年3月1日～2011年8月31日

いちごグループホールディングス株式会社
Ichigo Group Holdings Co., Ltd.

安心の創造、誠実な経営。

株主の皆様へ

本年3月に発生いたしました東日本大震災により被災された皆様には、心よりお見舞い申し上げます。

平素は格別のご高配を賜り誠にありがたく厚くお礼申し上げます。

当社は、当期におけるさらなる「成長」を目指し、当中間期におきましても、財務体質のさらなる強化、資産運用事業の強化、外部成長戦略の推進等による総合不動産運用グループとしての確固たるブランド構築に積極的に取り組んでまいりました。

その結果、当中間期の連結業績は、売上高12,729百万円、営業利益315百万円、経常利益317百万円、当期純利益1,292百万円となっております。

また、経営上の重要な施策の一つとして位置付けている株主の皆様への利益の還元の実現に向け、当中間期において2度の自己株式の取得および消却による株主還元を実施いたしております。

今後も継続的に株主の皆様へ利益の還元を行うべく、当社グループの成長に向け、全社一丸となって取り組んでまいります。

引き続き、ご支援賜りますよう、心よりお願い申し上げます。



代表執行役会長


スコット キヤロン

代表執行役社長


岩崎 謙治

当中間期の取り組みについて

さらなる「成長」に向けた着実な前進

当中間期におけるわが国の経済環境は、為替レートや原油価格の動向に加え、本年3月に発生した東日本大震災の影響により厳しい状況ではありましたが、サプライチェーンの立て直しによる生産の回復や個人消費の持ち直し、海外経済の緩やかな回復、各種の政策効果等を背景に持ち直してきております。

当社は、このような環境下において、財務体質の更なる強化、運用資産の資産価値向上、新たな収益機会獲得に向けた営業活動の強化、外部成長戦略の推進等を実施してまいりました。

その取り組みの成果として、複数案件におけるAMの受託、第3号戦略的M&A案件となる「ファンドクリエーション不動産投信」の完全子会社化等を実現することが出来ました。

また、海外企業投資案件であるCIAM株式の一部譲渡により約11億円の特別利益を確保いたしました。

営業活動の推進

当中間期においては、東日本大震災の影響等不測の事態の発生はありましたが、当社グループでは、さらなる成長に向け営業活動を推進し、複数案件のAM受託を堅調に実現することが出来ました。

これにより、さらなる安定収入の拡大が見込まれます。

【新規案件の獲得】

- ・「末広町ビル(仮称)」の取得
- ・「新橋SL広場前ビル」の流動化
- ・「厚木工場跡地」のAM関連事務受託
- ・東京、大阪のオフィス計3件約50億円の新規ファンド組成

【レスキューAMの受託】

- ・大手金融機関より地方3物件
- ・米系最大手PEファンドからオフィス約60億円
- ・同PEファンドから追加案件約160億円

総合不動産運用グループとしてのブランド構築

当社グループは、J-REITであるFCレジデンシャル投資法人(8975)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を完全子会社化いたしました。FCレジデンシャル投資法人は従前より当社グループが運用を受託するいちご不動産投資法人(8983)と2011年11月1日付で合併し、安定性と成長性の両立を実現する総合型J-REITとなりました。また、同日付でいちごリートマネジメントはファンドクリエーション不動産投信を吸収合併いたしております。

当社グループは、運用を受託するJ-REITの成長を促進し、継続的な安定収入の拡大を図ってまいります。

【合併後の新投資法人の概要】

商号:いちご不動産投資法人
証券コード:8975
執行役員:高塚 義弘
資産運用会社:いちごリートマネジメント株式会社
(代表取締役社長 織井 渉)

また、当中間期において、現場主義の徹底による物件収益力の強化を推進しており、具体的には、以下の取り組みを実施いたしました。

- ・地域に根差したリーシング活動推進
- ・「リスク診断」による安全対策実施
- ・建築技術を活用したバリューアップ
- ・商業施設運営の強化
(松戸南部市場、宮交シティ)



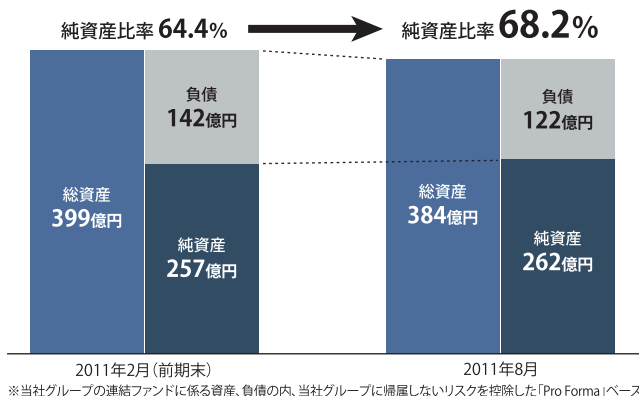
松戸南部市場のテレビ取材



宮交シティのイベントの様子

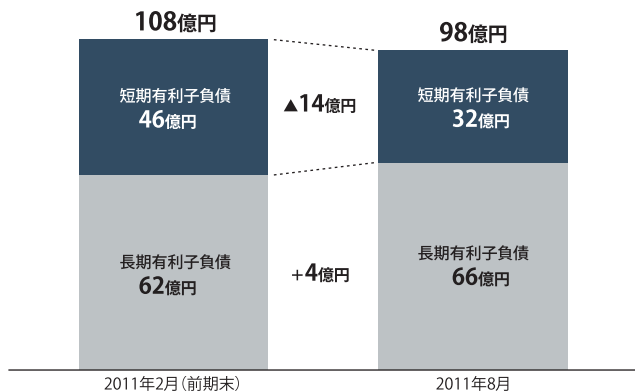
バランスシートのさらなる健全化

当中間期におきまして、資産売却及び負債圧縮が進展したことにより、バランスシートのさらなる健全化を図ることが出来ました。また、リスクをコントロールしつつ、成長に向けた投資も並行して実施しております。



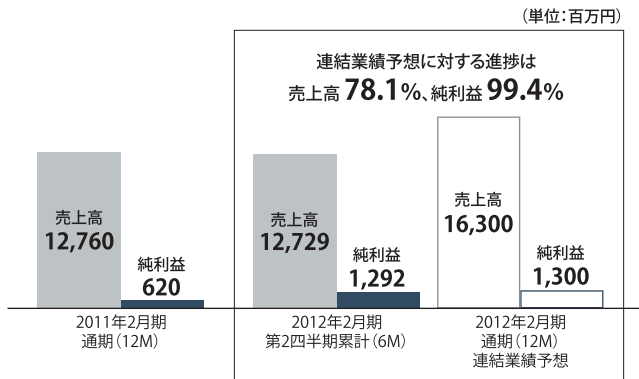
コーポレート有利子負債の最適化の進展

当中間期におきまして、既存借入の返済により、コーポレート有利子負債は、さらに約10億円減少し、短期から長期への借り換えがさらに進展したことから、長短バランスを大幅に改善することが出来ました。



当中間期業績について

当中間期におきまして、案件獲得の進展、いちごリートマネジメントの収益貢献等により、売却損益、減損等を控除した実質的な営業利益は改善いたしました。また、海外企業投資案件(CIAM)の株式一部譲渡により、約11億円の特別利益を確保いたしました。連結業績予想につきましても、当中間期において実現の目処をつけることが出来ました。



継続的な株主還元の実施

当社では、当中間期におきまして、株主の皆様への還元策として、当社株式の1株当たりの価値を高め、株主の皆様への利益還元を図るため、2度の「自己株式の取得および消却」を実施しております。

今後も引き続き、安定的な収益構造の構築やキャッシュフローの安定を図り、継続的な株主還元に努めてまいります。

【第1回 自己株式の取得および消却の結果】

取得株数: 38,307株 (当初想定上限: 50,000株)
消却株数: 38,547株 (従前からの保有分240株と合算)
※取得上限に対し、11,693株の不足

【第2回 自己株式の取得および消却の概要】

総額上限: 616,930,000円 (株数: 61,693株)
※第1回実施時の不足分を加味し、上限を設定
消却予定: 上限株数を取得した場合、41,693株
上限株数に到達しなかった場合、取得した全株式

財務諸表(要旨)

連結貸借対照表

(単位:百万円)

科目	前期 (2011年2月28日現在)	当中間期 (2011年8月31日現在)	科目	前期 (2011年2月28日現在)	当中間期 (2011年8月31日現在)
総資産	98,653	85,197	負債	70,881	56,882
流動資産			借入金・社債(ノンリコースローン除く)	10,783	9,811
現預金	12,343	12,339	ノンリコースローン	51,914	40,217
営業投資有価証券	8,035	5,584	その他	8,184	6,852
販売用不動産	68,823	57,713	純資産	27,771	28,315
貸倒引当金	△ 4,600	△ 3,860	資本金	18,078	18,078
その他	2,612	4,005	資本剰余金	2,447	2,395
固定資産			利益剰余金	5,155	6,242
有形固定資産	3,178	3,112	自己株式	△ 36	△ 104
無形固定資産	2,009	2,158	評価・換算差額等	△ 130	△ 667
投資有価証券	5,682	3,599	少数株主持分他	2,257	2,370
長期貸付金	14	14			
貸倒引当金	△ 131	△ 136			
その他	684	665			

連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	前中間期 (2010年3月1日から 2010年8月31日まで)	当中間期 (2011年3月1日から 2011年8月31日まで)
売上高	7,111	12,729
売上原価	5,124	10,908
売上総利益	1,986	1,821
販売費及び一般管理費	1,301	1,506
営業利益	685	315
営業外損益	376	1
経常利益	1,061	317
特別損益	2,229	1,061
税金等調整前利益	3,290	1,378
税金等	12	47
少数株主利益	936	39
中間純利益	2,341	1,292

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	前中間期 (2010年3月1日から 2010年8月31日まで)	当中間期 (2011年3月1日から 2011年8月31日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,732	2,377
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,771	2,651
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,302	△ 3,219
現金及び現金同等物に係る換算差額	△ 130	8
現金及び現金同等物の増減額	2,070	1,817
現金及び現金同等物の期首残高	10,728	12,343
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△ 57	△ 2,174
現金及び現金同等物の中間期末残高	12,741	11,986

www.ichigo-holdings.co.jp

詳細は当社ホームページの「IR 情報」にてご確認ください。

株式情報 (2011年8月末現在)

発行可能株式総数：2,750,000株

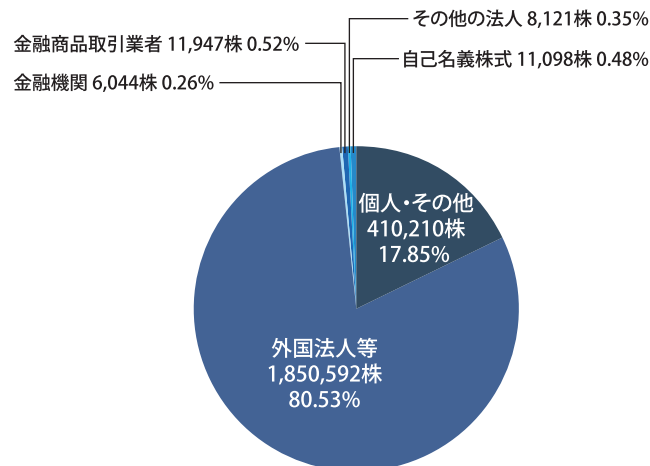
発行済株式総数：2,298,012株

株主数：20,001名

大株主一覧

株主氏名	持株数(株)	持株比率(%)
いちごトラスト	1,615,814	70.31
ジェーエフイーアンドコースベシヤル カस्टディーアカウントフオーザベネフィット オブカスタマーズ	81,548	3.54
バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカウト ジェイビーアールデイ アイエスジー エフイーエイシー	45,171	1.96
アールピーシー デクシア インベスター サービシズトラスト, ロンドンクライアント アカウント	25,000	1.08
モルガンスタンレーアンドカンパニー インターナショナルピーエルシー	24,288	1.05

所有者別株式分布状況



会社概要

【商号】 いちごグループホールディングス株式会社
(英文名: Ichigo Group Holdings Co., Ltd.)

【所在地】 〒100-0011 東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
帝国ホテルタワー

【資本金】 18,078百万円 (2011年8月末現在)

【設立年月日】 2000年3月17日

【上場日】 2002年11月8日

【主要子会社】 いちご不動産投資顧問株式会社
いちごリートマネジメント株式会社
いちご地所株式会社
いちごソリューションズ株式会社
いちごマルシェ株式会社
株式会社宮交シティ
タカラビルメン株式会社

【執行役】

代表執行役会長

スコット キャロン

代表執行役社長

岩崎 謙治

執行役副社長 営業戦略部担当

織井 渉

執行役副社長 金融本部担当

佐橋 数哉

執行役副社長 社長補佐、管理本部担当

石原 実

上席執行役 財務本部担当

南川 孝

執行役 金融本部国際事業部担当

徐 智俊

執行役 金融本部戦略投資部担当

後藤 研二

執行役 コンプライアンス部担当

福岡 米三

執行役 営業戦略部担当

長尾 賢一

当社は、日本の「上場不動産会社初のカーボン・ゼロ企業」です。

当社は、本資料の印刷時に消費する電力による環境負荷を京都メカニズムに基づくCO₂排出量のクレジットを利用することで、環境に配慮した資料制作を行っています。

株主メモ

事業年度	3月1日～2月28日（閏年の場合は2月29日）
定時株主総会	毎年5月
株主名簿管理人	三菱UFJ信託銀行の本支店 【お取扱い場所】 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部テレホンセンター 東京：0120-232-711（平日9時～17時） 大阪：0120-094-777（平日9時～17時） www.tr.mufig.jp/daikou/
上場証券取引所	大阪証券取引所 JASDAQ(スタンダード) 証券コード：2337
公告の方法	電子公告掲載URL www.ichigo-holdings.co.jp

※ただし、電子公告によることができない事故、その他やむを得ない事由が生じた時には、日本経済新聞に公告します。



いちごグループホールディングス株式会社
Ichigo Group Holdings Co., Ltd.

〒100-0011 東京都千代田区内幸町一丁目1番1号 帝国ホテルタワー