



# Business Report

2013年2月期 中間報告書 2012年3月1日～2012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

平素は格別のご高配を賜り誠にありがとうございます。

当社は、総合不動産運用グループとしてのさらなる「飛躍的な成長」を目指し、当中間期におきまして、健全な財務基盤の維持を前提とした安定収益の継続的な拡大、小規模不動産を対象とした新規事業の推進等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7,637百万円、営業利益694百万円、経常利益617百万円、当期純利益535百万円となっております。

また、当中間期におきまして、総合不動産運用グループとしての機能強化を目的とした組織再編を実施し、さらなる収益性向上を図っております。

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として、当期末に予定している復配につきましても配当金額の水準をさらに向上すべく、今後も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

代表執行役社長

  
スコット キヤロン

  
岩崎 謙治

## 当中間期の取り組みについて

### 「飛躍的な成長」に向けて

当中間期におけるわが国の経済環境は、海外経済が減速した状態が依然続いているものの、生産活動の回復や個人消費の持ち直し、各種政策効果等を背景に緩やかながら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、総合不動産運用グループとして、さらなる成長加速のため、安定収益の継続的な拡大に向けた各事業の収益向上、健全な財務基盤の維持、各機能強化に向けた組織再編の実施等を推進してまいりました。

### 当中間期連結業績

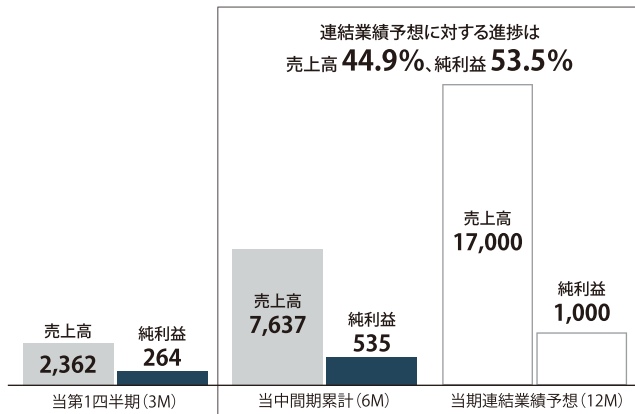
(単位:百万円)

区分	当中間期業績	通期予想	進捗率
売上高	7,637	17,000	44.9%
営業利益	694	1,500	46.3%
経常利益	617	1,200	51.4%
純利益	535	1,000	53.5%
一株当たり配当金(円)	-	200	-

### 当中間期業績について

当中間期におきましては、安定収益の維持、獲得が順調に推移したことにより、連結業績予想に対し、順調に業績は推移いたしました。

(単位:百万円)

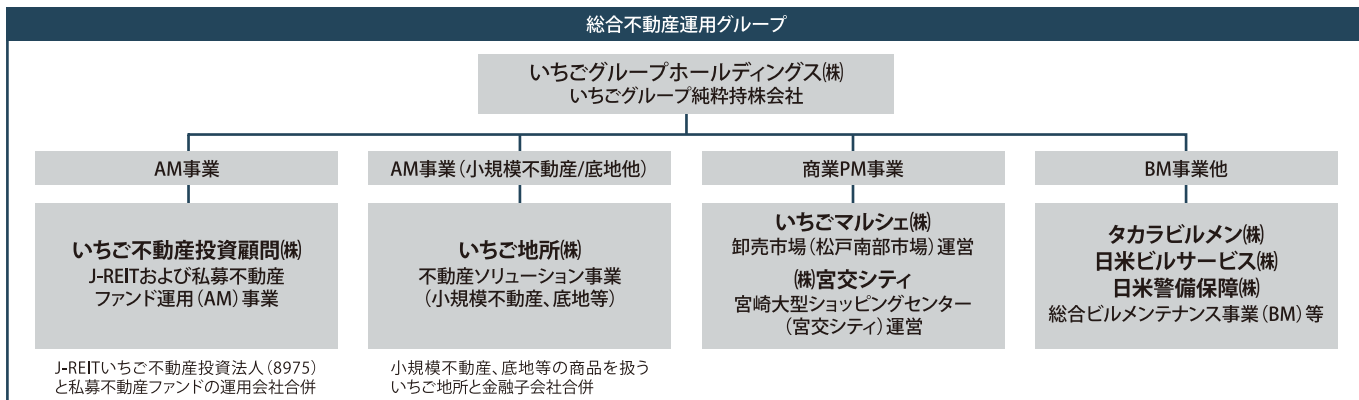


## 機能強化を目的とした組織再編

### 日本でNo.1の不動産運用グループを目指して

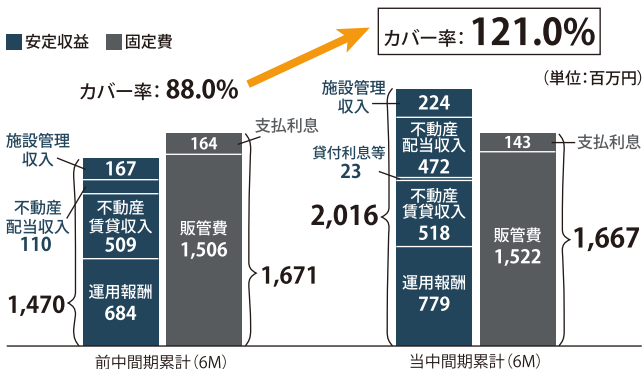
総合不動産運用グループとしての機能強化を目的として、J-REITと私募不動産ファンドの運用会社合併、また、主に小規模不動産や底地を中心とした不動産ソリューションの提供を行う新規事業の拡大に向けたいちご地所と金融子会社の合併を実施いたしました。

組織再編後の総合不動産運用グループストラクチャーは以下のとおりです。



## 安定した収益基盤の確立

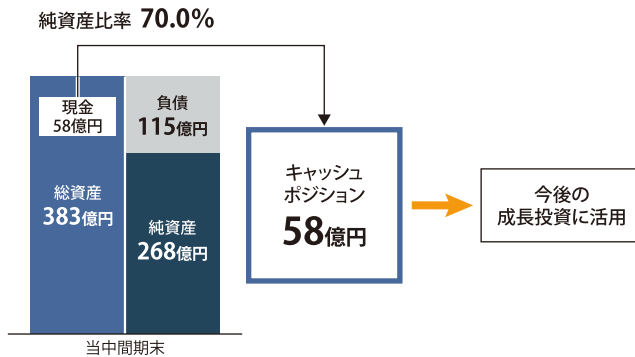
当社グループは、安定収益の維持、拡大により、安定収益による固定費（販管費+金利）カバー率は、前中間期の実績と比し、大幅に改善し、カバー率120%超を達成することが出来ました。引き続き、さらなる安定収益の拡大を図り、盤石な収益基盤を形成してまいります。



※当社グループの連結ファンドに係る資産、負債の内、当社グループに帰属しないリスクを控除した「Pro Forma」ベース

## 成長投資の拡大

当社グループは、安定した収益基盤を前提に健全な財務基盤を維持するとともに、当中間期までの資金回収の進展により、潤沢な成長投資資金の確保を実現しています。今後、当社グループの飛躍的な成長に向け、リスクを限定しつつ、成長投資に有効活用してまいります。



※当社グループの連結ファンドに係る資産、負債の内、当社グループに帰属しないリスクを控除した「Pro Forma」ベース

## 営業活動の進展

当社グループでは、当中間期におきまして、さらなる収益性向上に向け、各事業の営業活動を推進してまいりました。

### リファイナンスによる収益改善

既存運用ファンドのリファイナンス実施により、経済条件を改善し、大幅な収益性向上を実現いたしました。本件、リファイナンスにより、本ファンドにおける借入の加重平均適用金利は、約181bpt低減し、年間約1.1億円の収益改善を実現しております。

### いちごリートの成長促進

当社グループでは、当社グループの収益拡大を目的として、グループの総合力を活用し、いちごリートの成長促進を図っております。

- ・いちごグループ参画後初となる物件取得
- ・環境、建築技術を活用した費用対効果の高いバリューアップを多数実施
- ・管理品質向上を目的としたPM業務委託先の集約



### 駅前商業施設案件の活性化

いちご地所で取得した広尾駅前の商業施設において、安全性確保、遵法性改善を目的としたバリューアップ工事を実施いたしました。

また、サインのリニューアル等、デザイン性の向上を図り、人気イタリアンの有名シェフの新業態フラッグシップ店の誘致を実現いたしました。当該テナント誘致に伴い、年間ベースのNOIは約1.9倍に向上いたしました。



広尾駅徒歩3分の商業施設

## 連結財務諸表(要旨)

### 連結貸借対照表

(単位:百万円)

科目	前期 (2012年2月29日現在)	当中間期 (2012年8月31日現在)
<b>総資産</b>	<b>82,170</b>	<b>81,629</b>
流動資産		
現預金	9,791	10,076
営業投資有価証券	4,226	4,445
販売用不動産	49,674	49,205
貸倒引当金	△ 2,930	△ 3,108
その他	5,062	4,905
固定資産		
有形固定資産	10,109	10,059
無形固定資産	2,105	2,045
投資有価証券	3,589	3,514
長期貸付金	14	13
貸倒引当金	△ 96	△ 95
その他	623	567

(単位:百万円)

科目	前期 (2012年2月29日現在)	当中間期 (2012年8月31日現在)
<b>負債</b>	<b>53,982</b>	<b>52,725</b>
借入金・社債(ノンリコースローン除く)	9,351	8,958
ノンリコースローン	37,694	36,668
その他	6,937	7,099
<b>純資産</b>	<b>28,187</b>	<b>28,903</b>
資本金	18,078	18,078
資本剰余金	2,395	2,395
利益剰余金	6,298	6,834
自己株式	△ 187	△ 187
その他の包括利益累計額	△ 612	△ 754
少数株主持分他	2,215	2,537

### 連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	前中間期 (2011年3月1日から 2011年8月31日まで)	当中間期 (2012年3月1日から 2012年8月31日まで)
売上高	12,729	7,637
売上原価	10,908	5,419
売上総利益	1,821	2,217
販売費及び一般管理費	1,506	1,522
営業利益	315	694
営業外損益	1	△ 78
経常利益	317	617
特別損益	1,061	△ 13
税金等調整前利益	1,378	603
税金等	47	29
少数株主利益	39	37
<b>当期純利益</b>	<b>1,292</b>	<b>535</b>

### 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	前中間期 (2011年3月1日から 2011年8月31日まで)	当中間期 (2012年3月1日から 2012年8月31日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,377	1,635
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,651	△ 12
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 3,219	△ 1,240
現金及び現金同等物に係る換算差額	8	19
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,817	401
現金及び現金同等物の期首残高	12,343	9,438
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△ 2,174	△ 117
現金及び現金同等物の当期末残高	11,986	9,723

[www.ichigo-holdings.co.jp](http://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 (2012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：2,256,319株(自己株式20,000株を含む。)

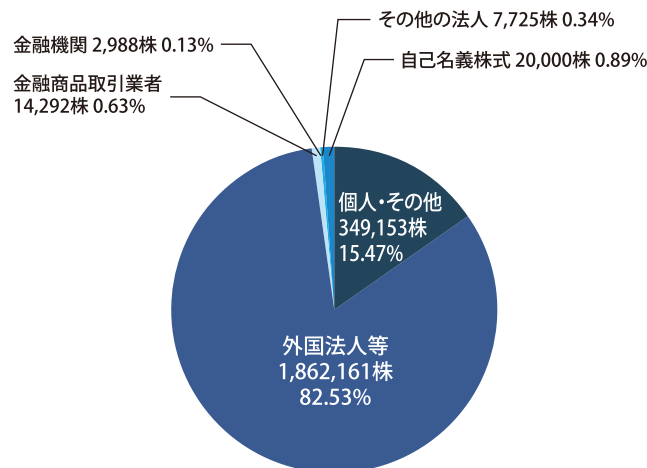
株主数：18,162名

### 大株主一覧

株主氏名	持株数(株)	持株比率(%)
いちごトラスト	1,254,521	56.10
いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	558,435	24.97
ゴールドマンサックスインターナショナル	27,061	1.21
メロンバンク トリーティー クライアンス オムニバス	11,600	0.52
青山 洋一	10,732	0.48

※ 持株比率は自己株式(20,000株)を控除して計算しております。

### 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 (2012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  
いちご地所株式会社  
いちごグローバルキャピタル株式会社  
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  
日米ビルサービス株式会社  
日米警備保障株式会社

### 【執行役】

代表執行役会長(グループ統括)	スコット キャロン
代表執行役社長(グループ統括)	岩崎 謙治
執行役副社長(社長補佐、 管理本部担当)	石原 実
常務執行役(財務本部担当)	南川 孝
執行役(経営管理部担当)	村井 恵理
執行役(コンプライアンス部担当)	中根 晴樹
執行役(監査部担当)	島津 裕
執行役(企画財務部担当)	砥綿 久喜

当社グループは、スポーツ支援の一環として、ウエイトリフティングの振興に取り組んでいます。  
当社社員の三宅宏実は、3度目のオリンピックで銀メダルを獲得しました。  
あたたかいかいご声援ありがとうございました。



三宅 宏実 選手

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CO<sub>2</sub>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信託銀行株式会社  
特別口座口座管理機関
- 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）  
[www.tr.mufg.jp/daikou/](http://www.tr.mufg.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 電子公告により当社ホームページに掲載いたします。  
公告掲載URL ([www.ichigo-holdings.co.jp](http://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