



Business Report

2015年2月期 中間報告書 2014年3月1日～2014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、総合不動産サービスとクリーンエネルギーの「いちご」として、積極的な事業推進に尽力し、本年発表いたしました中期経営計画「Shift Up 2016」の完全実現に向け、邁進しております。

また、当中間期において、中期経営計画「Shift Up 2016」に新たに、「JPX日経インデックス400」構成銘柄への組み入れ、「ROE目標」を追加し、株主価値の最大化に向けたコミットメントを表明いたしました。

当中間期におきましては、将来収益の確保に向けた新規物件の取得を最優先に取り組み、現時点において、期首目標としていた700億円の不動産取得の約72%に目処をつけることが出来ました。

その結果、当中間期の連結業績は、売上高9,879百万円、売上総利益5,110百万円、営業利益3,124百万円、経常利益2,715百万円、四半期純利益2,491百万円となり、前年同期比で売上総利益1.3倍、営業利益1.4倍、四半期純利益1.3倍の成長を期首想定どおり順調に実現することが出来ました。今後、当期の計画達成に向け、物件売却によるキャピタルゲイン獲得等も含め収益確保を加速してまいります。

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、期首に発表させていただいた1.3円(前期比18%増)の配当につきまして

でも確実に実現すべく、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 キャロン


岩崎 謙治

中期経営計画「Shift Up 2016」の完全実現に向けて

株主価値の最大化を目的とした

中期経営計画「Shift Up 2016」を推進

「Shift Up 2016」の経営指標(KPI)における進捗

区分	2013/02 (実績)	2014/02 (計画)	2014/02 (実績)	2015/02 (計画)	2016/02 (計画)
売上総利益 (百万円)	4,974	7,400	7,435	11,500	15,500
営業利益 (百万円)	1,844	3,900	3,912	7,700	11,400
当期純利益 (百万円)	1,637	4,000	4,526	6,040	9,050
1株あたり 当期純利益(EPS)	3.66円	8.69円	9.83円	12.17円	18.25円
自己資本 利益率(ROE)	6.0%	-	11.8%	11.8%	15%以上
安定収益 固定費カバー率	129%	139%	141%	150%	165%

- ・2016年2月期末までに東証一部上場実現を目指す
- ・「JPX日経インデックス400」構成銘柄への組み入れを目指す(2016年8月)

新たなコミットメントを追加

当社グループは、株主重視の姿勢を具現化するため、投資家の重視する指標を元に選定される新しい株価指数である、「JPX日経インデックス400」構成銘柄への組み入れと、経済産業省が発表した「伊藤レポート」にもその必要性が明記された「ROE目標」を新たに追加いたしました。

具体的には来期から中長期的な15%以上のROE達成を目標とし、株主価値の最大化を目指してまいります。

【JPX日経インデックス400】

資本効率や投資家を意識した経営観点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(投資者にとって投資魅力の高い会社)により構成。
日本取引所グループ、東京証券取引所、日本経済新聞社により開発。

定量的な指標によるスコアリングのウエイト

- ・3年平均ROE：40%
- ・3年累積営業利益：40%
- ・選定基準日時点の時価総額：20%

※独立役員の実任、IFRS採用、決算情報英文資料の開示等定性的な要素も加味。

堅調な業績の成長

営業利益1.4倍、経常利益1.3倍の成長(前年同期比)

当中間期におきましては、既存物件の売却は最小限とし、将来の収益へと繋がる新規物件の取得に注力したため、売上高は減少いたしました。利益率の高い不動産売却による利益獲得と不動産賃貸収入の大幅増加により、営業利益、経常利益ともに大幅増益となりました。純利益につきましては、前年同期に計上した特別利益がなくなったため減少しておりますが、全体を通じ、業績は通期予想の達成に向け、堅調に推移しております。

当中間期連結業績

(単位:百万円)

区分	2014/02 2Q累計業績 (前年同期)	2015/02 2Q累計 業績	前年 同期比 増減	通期予想	進捗率	(参考) 2014/02 通期業績
売上高	20,586	9,879	△52.0%	42,000	23.5%	35,101
売上総利益	3,940	5,110	+29.7%	11,742	43.5%	7,435
営業利益	2,243	3,124	+39.3%	7,700	40.6%	3,912
経常利益	2,157	2,715	+25.8%	6,500	41.8%	3,597
純利益	2,755	2,491	△ 9.6%	6,055	41.1%	4,526
1株あたり 純利益(EPS)	6.14円	5.01円	△18.4%	12.17円	41.2%	9.83円
安定収益 固定費カバー率	134.7%	158.5%	+17.7%	150%	-	140.5%

新規物件取得の進展

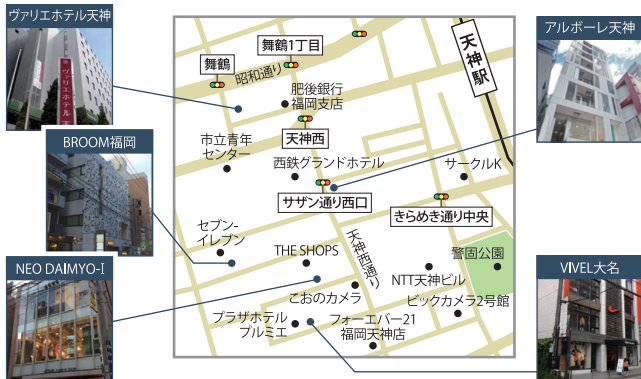
当期において500億円以上の新規取得に目処

「Shift Up」戦略を加速し、新規物件取得に注力したことにより、2014年9月末時点で約422億円の物件を取得し、現時点で高確度案件約82億円に目処をつけております。期首における成長投資目標約800億円のうち約700億円を占める不動産取得目標の約72%に相当し、早期物件取得が実現出来ております。



地域特定重点投資(ドミナント戦略)

重点地域として、福岡天神地区に 5物件50億円の商業ビルを取得



- ・九州最大の商業地区である福岡天神地区の中でも、有名海外ブランド等の新規出店が相次ぐ、「天神西通りエリア」に約半年で5物件約50億円の商業ビルを取得
- ・成長性の期待出来るエリアに集中投資し、地域密着型の物件管理、新規取得等において優位性、存在感をアピール
- ・「いちご不動産サービス福岡株式会社」を新規設立、地場の有力不動産会社と提携し、ドミナント戦略のさらなる強化を図る

いちごグループの優位性「不動産再生」事例

不動産技術、ノウハウを活用し物件価値を改善

当社グループの強みである、バリューアップ(物件の価値改善)により、大幅な収益改善を実現した事例を紹介いたします。当社グループでは、同様に個々の物件特性に応じ、各種バリューアップを実施し、保有もしくは運用不動産の本来価値を引き出すことで収益性の向上を目指してまいります。

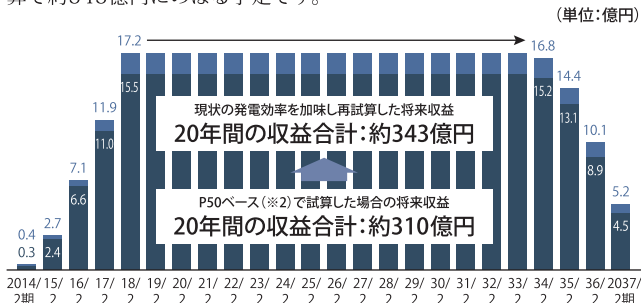


- ・京都四条通り沿いに所在する好立地ホテル
 - ・当ホテルの本来の価値を引き出すため、リノベーション、オペレーター変更を実施し、「リブランド」を実現
 - ・建物のハード面とサービスのクオリティ向上を実現し、客室稼働率とADR(平均客室単価)ともに向上を図る
- 【取得時→3年後想定】**
 客室稼働率: +約5%
 ADR(平均客室単価): +26.3%
 NOI(純収益): 2倍以上
- 取得総コストベースのNOI利回り**
 3.3% → 6.7%(+3.4%)

クリーンエネルギー事業の将来収益(更新)

確定24発電所の20年間の将来収益 約343億円

当社グループでは、現在24発電所が売電開始もしくは開発中として確定しておりますが、当該24発電所はすべて、電力会社による「接続検討結果の回答保留」には該当しておらず、全発電所が、計画通り20年稼働した場合の収益想定(減価償却後)は、現状の発電効率を加味した試算で約343億円にのぼる予定です。



※1 計画通り20年稼働した場合の将来収益想定: NOI(営業収益) - 減価償却費
 ※2 事業計画策定に際し、技術コンサルタントが作成する超過確率50%での年間予測発電量

いちごウエイトリフティング部 新人選手内定!

「ウエイトリフティング界の新星」入社内定

いちごグループでは、CSR活動としてスポーツ支援に取り組んでおり、いちごウエイトリフティング部といちごライフル射撃部を有しています。この度、いちごウエイトリフティング部の強化を図り、世界に通用する強豪チームとしての地位をさらに確固たるものとするべく、世界レベルで活躍が期待される水落穂南選手、安藤美希子選手(両名ともに平成国際大学)の来年4月入社を内定いたしました。

水落穂南選手は2012年ロンドン五輪6位入賞、安藤美希子選手は本年アジア競技大会5位入賞(日本記録樹立)の優秀な選手です。是非応援の程、宜しくお願いいたします。



水落穂南選手



安藤美希子選手

【いちごスポーツサイト】
www.ichigo-holdings.co.jp/ichigosports/



「いちごスポーツサイト」を新たに開設しました。いちごグループの選手達の素顔や、競技の面白さをお伝えするHPとなっておりますので、是非ご覧ください。

連結財務諸表(要旨)

連結貸借対照表

(単位:百万円)

科目		前期 (2014年2月28日現在)	当中間期 (2014年8月31日現在)
総資産		114,944	154,033
流動資産	現預金	24,991	20,264
	営業投資有価証券	3,583	1,657
	販売用不動産	54,084	86,288
	貸倒引当金	△ 410	△ 422
	その他	3,513	4,901
固定資産	有形固定資産	21,300	32,892
	無形固定資産	2,686	2,632
	投資有価証券	4,278	4,578
	貸倒引当金	△ 97	△ 96
	その他	1,016	1,338

(単位:百万円)

科目		前期 (2014年2月28日現在)	当中間期 (2014年8月31日現在)
負債		64,102	100,754
借入金・社債(ノンリコースローン除く)		30,200	57,028
ノンリコースローン・社債		24,606	32,123
その他		9,296	11,603
純資産		50,842	53,278
資本金		26,443	26,446
資本剰余金		10,808	10,817
利益剰余金		10,891	12,933
自己株式		△ 92	△ 82
その他の包括利益累計額		409	539
少数株主持分他		2,383	2,625

連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	前中間期 (2013年3月1日から 2013年8月31日まで)	当中間期 (2014年3月1日から 2014年8月31日まで)
売上高	20,586	9,879
売上原価	16,645	4,769
売上総利益	3,940	5,110
販売費及び一般管理費	1,697	1,986
営業利益	2,243	3,124
営業外損益	△ 85	△ 409
経常利益	2,157	2,715
特別損益	673	-
税金等調整前利益	2,831	2,715
税金等	46	155
少数株主利益	29	68
四半期純利益	2,755	2,491

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	前中間期 (2013年3月1日から 2013年8月31日まで)	当中間期 (2014年3月1日から 2014年8月31日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,374	△ 27,338
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,735	△ 6,156
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,041	28,476
現金及び現金同等物に係る換算差額	36	30
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	2,634	△ 4,987
現金及び現金同等物の期首残高	9,512	24,581
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	-	280
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△ 1,039	△ 345
現金及び現金同等物の当四半期末残高	11,107	19,529

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 (2014年8月末現在)

発行可能株式総数：550,000,000株

発行済株式総数：499,516,200株(自己株式1,757,000株含む)

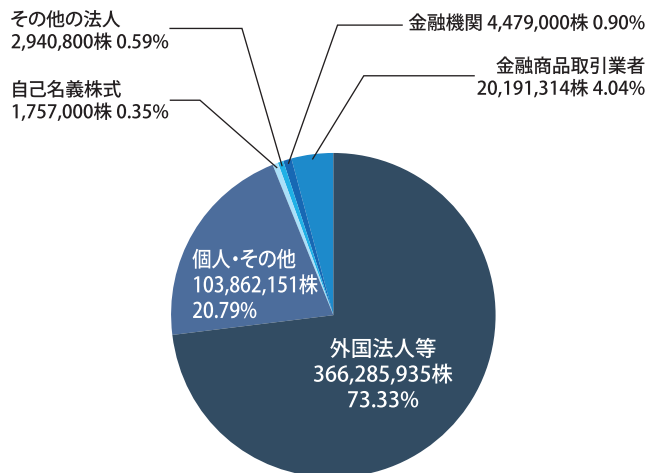
株主数：40,679名

大株主一覧

株主氏名	持株数(株)	持株比率(%)
いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	321,721,200	64.63
MSCO CUSTOMER SECURITIES	13,178,493	2.64
バンクオブニューヨーク メロン エスエー エヌバイフォー ピー エヌワイ ジーシーエム クライアントアカウント イー エルエス シービー	11,799,800	2.37
みずほ証券株式会社	5,624,000	1.12
株式会社SBI証券	4,318,600	0.86

※持株比率は自己株式(1,757,000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】 26,446百万円 (2014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ECOエナジー株式会社
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
いちご不動産サービス福岡株式会社

【執行役】

代表執行役会長(グループ統括)
代表執行役社長(グループ統括)
執行役副社長(社長補佐、不動産サービス本部担当)
常務執行役(財務本部担当)
上席執行役(総務人財本部担当)
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)
執行役(コンプライアンス部担当)
執行役(監査部担当)
執行役(財務部担当)
執行役(事業推進部、プロジェクト室担当)
執行役(管理本部担当)
執行役(不動産サービス本部担当)

スコット キャロン
岩崎 謙治
石原 実
南川 孝
村井 恵理
服部 克彦
中根 晴樹
島津 裕
砥綿 久喜
長尾 賢一
吉松 健行
矢嶋 正明



当社社員 三宅宏実選手
(ウエイトリフティング)

当社社員 松本靖世選手
(ライフル射撃)

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 特別口座口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社
同 連 絡 先	三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 0120-232-711（平日9時～17時） www.tr.mufg.jp/daikou/
上 場 証 券 取 引 所	東京証券取引所 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 ） ※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