



Business Report

2016年2月期 中間報告書 2015年3月1日～2015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 Inc.

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、アセットマネジメント、不動産再生、クリーンエネルギーをコア事業とし、積極的な成長投資と収益拡大を図り、中期経営計画「Shift Up 2016」の完全実現に向け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、売上総利益7,163百万円、営業利益4,913百万円、経常利益4,351百万円、四半期純利益4,221百万円となり、前年同期比で営業利益1.6倍、純利益1.7倍の収益成長を実現することが出来ました。株主価値の根幹である「1株利益」も前年同期比1.7倍に増加しています。

また、新規上場を目指すホテル特化型リートへの資産譲渡を決定し、通期業績予想の上方修正を実施しました。修正後の通期業績予想におきましては、過去最高益となる純利益を見込んでおります。当社は、本年(2015年)に15周年を迎え、この記念すべき年を「いちご」の年とすべく、役職員一同、さらなる収益拡大に向け最大限尽力するとともに、中期経営計画の完全実現による飛躍的な企業価値向上を目指してまいります。

今後とも、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

代表執行役会長

岩崎 謙治
岩崎 謙治

長谷川 拓磨
長谷川 拓磨

Scott Carron
スコット キャロン

一期一会の「いちご」

さらなる利益成長の実現

営業利益、経常利益1.6倍、純利益1.7倍の成長(前年同期比)

当中間期におけるわが国経済は、好調な企業収益を背景に、雇用・所得環境の改善等が見られる一方、円安や中国経済の成長鈍化、米国利上げ懸念等により、先行きの不透明感を残しております。不動産業界におきましては、企業収益の向上等によるオフィス需要の続伸や、インバウンド需要の増加等によるホテル稼働率および収益力の上昇がみられました。当社は、このような環境において、積極的な成長投資、収益拡大のさらなる加速を実現してまいりました。

当中間期連結業績

区分	2015/02 2Q累積業績 (前年同期)	2016/02 2Q累積業績	前年同期比 増減	2016/02期首 通期予想	進捗率	(参考) 2015/02 通期業績
売上高	9,879	14,607	+47.9%	45,000	32.5%	42,705
売上総利益	5,110	7,163	+40.2%	16,500	43.4%	12,166
営業利益	3,124	4,913	+57.3%	11,700	42.0%	8,189
経常利益	2,715	4,351	+60.2%	10,250	42.4%	7,255
純利益	2,491	4,221	+69.5%	9,150	46.1%	6,761
1株あたり純利益(EPS)	5.01円	8.46円	+68.9%	18.3円	46.2%	13.58円
安定収益固定費カパー率	158.5%	205.1%	+46.6%	-	-	175.3%

いちごオフィスリーの成長加速

安定的かつ収益成長が見込めるオフィス特化型リートへ転換

当社グループが運用するJ-REIT(8975)はオフィス特化型リートへ転換するとともに、「いちごオフィスリート投資法人」へと商号変更を実施しました。いちごオフィスリートは、日本格付研究所(JCR)による長期発行体格付「A- (安定的)」の取得や無担保化を実現し、さらなる成長を目指しています。

また、当社によるスポンサーサポートを通じ、当社が取得した中規模オフィスのうち13物件に対する優先交渉権付の匿名組合出資や、川崎の優良オフィスの取得により分配金向上を図っています。

いちごオフィスリーの匿名組合出資対象物件

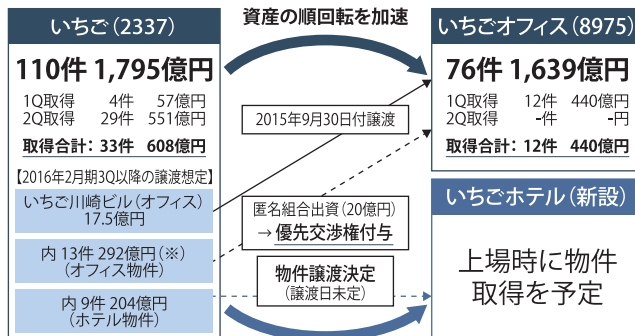


高い資本効率を実現する新規物件取得

当社、運用J-REITの連携により1,014億円の物件取得(当中間期) ※いちごオフィスリートブリッジ2案件譲渡 34億円除く

当社は適切なバランスシート管理およびいちごオフィスリートとの連携取得により、高ROEと安定収益の拡大を目指し、物件取得を加速しております。

保有資産の状況(当中間期末時点)



※ いちごオフィスリートによる優先交渉の価格条件合計金額

いちごホテルリート上場に向けた資産譲渡

宿泊主体・特化型ホテル9物件(約204億円)の譲渡を決定

新規上場を目指す「いちごホテルリート」に対して、当社グループが取得し、「再生」により資産価値向上を果たしたホテル9物件、約204億円の譲渡を決定しました。(譲渡日未定)

当社は、当該資産の譲渡を通じ、譲渡関連の売上総利益として、約60億円を計上する見込みとなっております。当社は、運用J-REITの成長を継続的にサポートするとともに「再生」を軸とした事業モデルのさらなる強化に向け、保有資産の順回転を加速してまいります。

いちごホテルリートへの譲渡予定物件



「不動産再生」事例

蓄積された再生ノウハウを最大限活用

【渋谷区代官山：商業ビル】

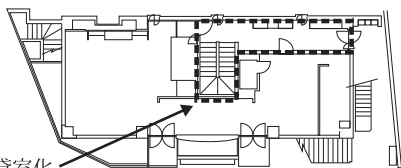
好立地商業施設取得後、物件固有の課題解決を収益性向上の好機とし、貸室面積の大幅拡大(13%増想定)を実現

- ・「代官山」駅徒歩1分、地下1階付3階建
- ・取得時、3階へのアプローチ用階段が違法増築により設置済

違法増築階段を適法化し建物外に各階の動線を確保出来たことから、入居テナントと交渉の上、合意を獲得し、屋内階段を撤去するとともに、共用部である屋内階段、廊下を貸室化

→ 貸室面積の拡大と貸室形状の整形化を実現

【1F平面図】



共用部(階段、廊下)の貸室化

クリーンエネルギーの地産地消「いちごメガソーラー」

環境に優しいメガソーラー事業により地域経済振興、地域活性化

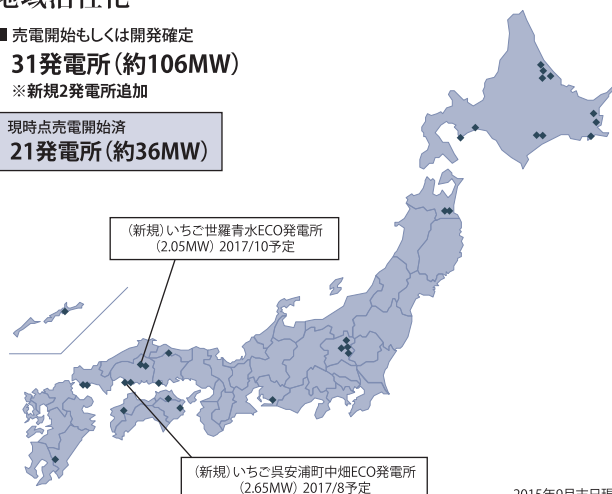
■ 売電開始もしくは開発確定

31発電所(約106MW)

※新規2発電所追加

現時点売電開始済

21発電所(約36MW)



2015年9月末日現在

エリアニーズを捉えた上質なレジデンス開発

【港区麻布十番：レジデンス開発(OWCA麻布十番)】

取得物件の再生に際し、バリューアップの最善策として再開発によるハイクオリティのレジデンスを開発、エリアニーズを捉えた開発企画により戸数を抑えつつも収益向上を実現

通常企画と異なる開発企画策定



通期業績予想の上方修正

過去最高益(純利益110億円)となる上方修正を実施

主にアセットマネジメント事業の強化に向けた、不動産再生後の保有物件譲渡による譲渡益獲得等の見込みから、通期業績予想の上方修正を実施しました。当該上方修正において、純利益は当社過去最高益となる110億円を見込んでおります。

■ 通期業績予想の修正

(単位:百万円)

区分	2016/02 連結業績予想 (修正)	2016/02 連結業績予想 (期首)	増減率
売上高	47,000	45,000	+4.4%
営業利益	14,000	11,700	+19.7%
経常利益	12,400	10,250	+21.0%
純利益	11,000	9,150	+20.2%
1株あたり純利益(EPS)	22.01円	18.30円	+20.3%
自己資本利益率(ROE)	18.1%	15.3%	+2.8%
年間配当金	2.0円	2.0円	-

連結財務諸表(要旨)

連結貸借対照表

(単位:百万円)

科目	前期 (2015年2月28日現在)	当中間期 (2015年8月31日現在)
総資産	172,744	232,312
流動資産		
現預金	19,383	21,913
営業投資有価証券	1,965	2,244
販売用不動産	109,769	166,114
貸倒引当金	△ 484	△ 486
その他	6,709	5,768
固定資産		
有形固定資産	26,321	27,388
無形固定資産	2,502	2,434
投資有価証券	5,266	5,313
貸倒引当金	△ 95	△ 96
その他	1,408	1,720

(単位:百万円)

科目	前期 (2015年2月28日現在)	当中間期 (2015年8月31日現在)
負債	114,367	168,630
借入金・社債(ノンリコースローン除く)	58,313	94,298
ノンリコースローン・社債	43,938	60,328
その他	12,116	14,004
純資産	58,377	63,682
資本金	26,499	26,512
資本剰余金	10,873	10,886
利益剰余金	17,201	20,774
自己株式	△ 78	△ 76
その他の包括利益累計額	1,177	962
少数株主持分他	2,705	4,624

連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	前中間期 (2014年3月1日から 2014年8月31日まで)	当中間期 (2015年3月1日から 2015年8月31日まで)
売上高	9,879	14,607
売上原価	4,769	7,443
売上総利益	5,110	7,163
販売費及び一般管理費	1,986	2,250
営業利益	3,124	4,913
営業外損益	△ 409	△ 562
経常利益	2,715	4,351
特別損益	-	214
税金等調整前利益	2,715	4,565
税金等	155	289
少数株主利益	68	53
四半期純利益	2,491	4,221

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	前中間期 (2014年3月1日から 2014年8月31日まで)	当中間期 (2015年3月1日から 2015年8月31日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 27,338	△ 48,991
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 6,156	△ 1,899
財務活動によるキャッシュ・フロー	28,476	53,749
現金及び現金同等物に係る換算差額	30	2
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 4,987	2,861
現金及び現金同等物の期首残高	24,581	18,972
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	△ 345	△ 330
現金及び現金同等物の当四半期末残高	19,529	21,503

www.ichigo.gr.jp

詳細は当社ホームページの「R情報」にてご確認ください。

株式情報 (2015年8月末現在)

発行可能株式総数：1,500,000,000株

発行済株式総数：501,113,600株(自己株式1,636,000株含む)

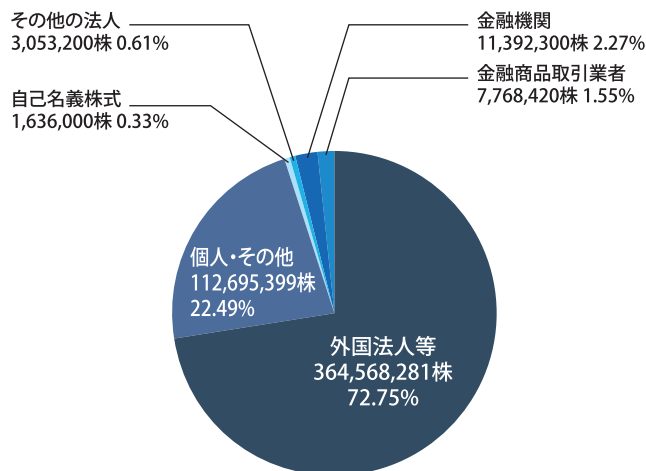
株主数：43,740名

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	64.41
バンクオブニューヨーク・ジーシーエム	21,027,823	4.21
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	6,988,900	1.40
UBS証券株式会社	4,232,000	0.85
ステート・ストリート・バンク・アンド・トラスト・カンパニー(常任代理人:香港上海銀行)	3,700,800	0.74

※持株比率は自己株式(1,636,000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
(2015年8月1日付変更、英文名: Ichigo Inc.)

【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】 26,512百万円 (2015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
株式会社宮交シティ
タカラビルメン株式会社

【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)
執行役副社長兼COO(会長社長補佐、不動産本部管掌)
専務執行役(財務本部管掌)
常務執行役(総務人財本部管掌)
上席執行役(管理本部管掌)
執行役(エンジニアリング部管掌)
執行役(コンプライアンス部管掌)
執行役(監査部管掌)
執行役(財務部管掌)
執行役(プロジェクト室管掌)
執行役(エンジニアリング部、PM・BM推進部管掌)

スコット キャロン
岩崎 謙治
長谷川 拓磨
石原 実
南川 孝
村井 恵理
吉松 健行
服部 克彦
中根 晴樹
島津 裕
砥綿 久喜
長尾 賢一
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.gr.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 Inc.

〒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