

平成25年2月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成25年4月19日

上場取引所 大

上場会社名 いちごグループホールディングス株式会社
 コード番号 2337 URL <http://www.ichigo-holdings.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表執行役社長 (氏名) 岩崎 謙治
 問合せ先責任者 (役職名) 常務執行役財務本部長 (氏名) 南川 孝 TEL 03-3502-4818
 定時株主総会開催予定日 平成25年5月25日 配当支払開始予定日 平成25年5月27日
 有価証券報告書提出予定日 平成25年5月27日
 決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：有 (機関投資家、証券アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年2月期の連結業績（平成24年3月1日～平成25年2月28日）

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年2月期	16,397	△13.5	1,844	75.6	1,734	77.1	1,637	△7.5
24年2月期	18,952	48.5	1,050	△22.3	979	△39.4	1,770	185.3

(注) 包括利益 25年2月期 2,729百万円 (113.6%) 24年2月期 1,277百万円 (△36.0%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
25年2月期	731.98	731.32	6.0	2.1	11.2
24年2月期	775.14	—	6.9	1.1	5.5

(参考) 持分法投資損益 25年2月期 ー百万円 24年2月期 141百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
25年2月期	80,428	31,066	35.4	12,704.44
24年2月期	82,170	28,187	31.6	11,613.85

(参考) 自己資本 25年2月期 28,457百万円 24年2月期 25,972百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
25年2月期	4,609	△27	△3,935	9,512
24年2月期	2,127	2,808	△5,480	9,438

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
24年2月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	0.0	0.0
25年2月期	—	0.00	—	200.00	200.00	447	27.3	1.6
26年2月期(予想)	—	0.00	—	220.00	220.00	—	16.4	—

(注) 平成26年2月期(予想) 期末の年間配当金は、平成25年4月19日公表の株式分割を考慮しない額を記載しております。なお、当該株式分割を考慮した場合の期末配当金は1円10銭となります。

3. 平成26年2月期の連結業績予想（平成25年3月1日～平成26年2月28日）

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
通期	26,000	58.6	3,000	62.7	2,700	55.7	3,000	83.2	1,339.26

(注) 1. 第2四半期連結累計期間の業績予想につきましては、開示を控えております。詳細につきましては、添付資料3ページ「1. 経営成績・財政状態に関する分析(1) 経営成績に関する分析(次期の見通し)」をご覧ください。

(注) 2. 平成26年2月期の連結業績予想における1株当たり当期純利益については、平成25年3月31日時点における発行済株式数が期末まで変動しなかったものとみなして計算した期中平均株式数に基づいて算出しております。

(注) 3. 平成26年2月期の連結業績予想における1株当たり当期純利益については、平成25年4月19日公表の株式分割を考慮しない額を記載しております。なお、当該株式分割を考慮した場合の1株当たり当期純利益は、6円70銭となります。

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）： 無
新規 ー 社（社名）、除外 ー 社（社名）

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更： 有
② ①以外の会計方針の変更： 無
③ 会計上の見積りの変更： 有
④ 修正再表示： 無

(注) 「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」第14条の7（会計方針の変更を会計上の見積りの変更と区別することが困難な場合）に該当するものであります。詳細は、添付資料22ページ「4. 連結財務諸表（7）会計方針の変更」をご覧ください。

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	25年2月期	2,259,934株	24年2月期	2,256,319株
② 期末自己株式数	25年2月期	20,000株	24年2月期	20,000株
③ 期中平均株式数	25年2月期	2,236,653株	24年2月期	2,283,590株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成25年2月期の個別業績（平成24年3月1日～平成25年2月28日）

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年2月期	3,143	△22.2	1,126	423.7	891	—	1,497	△10.5
24年2月期	4,043	△12.9	215	△87.6	54	△96.5	1,672	△28.6

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
25年2月期	669.42	668.81
24年2月期	732.60	—

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	百万円	百万円	百万円	%	円 銭	円 銭	
25年2月期	33,404	25,341	25,341	23,027	75.4	11,249.60	10,245.12	
24年2月期	33,995	23,027	23,027	23,027	67.4	10,245.12	10,245.12	

(参考) 自己資本 25年2月期 25,198百万円 24年2月期 22,911百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

1. 業績予想について

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。なお、業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料3ページ「1. 経営成績・財政状態に関する分析（1）経営成績に関する分析（次期の見通し）」をご覧ください。

2. 株式分割について

当社は、平成25年4月19日開催の取締役会において、平成25年9月1日を効力発生日として、普通株式1株につき200株の割合で分割するとともに、100株を1単元とする単元株制度を採用することを決議いたしました。

これに伴う平成26年2月期の配当予想及び連結業績予想への影響については、当該項目（注）をご覧ください。

詳細については、平成25年4月19日公表の「株式分割、単元株制度の採用および定款の一部変更に関するお知らせ」をご覧ください。

(決算補足説明資料の入手方法)

当社は、平成25年4月25日に機関投資家及びアナリスト向けの決算説明会を開催する予定であり、当日使用する決算説明資料については、開催後速やかに当社ホームページに掲載する予定です。

○添付資料の目次

	頁
1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
(4) 事業等のリスク	5
2. 企業集団の状況	7
3. 経営方針	8
(1) 会社の経営の基本方針	8
(2) 目標とする経営指標	8
(3) 中長期的な会社の経営戦略	9
(4) 会社の対処すべき課題	9
(5) その他、会社の経営上重要な事項	9
4. 連結財務諸表	11
(1) 連結貸借対照表	11
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	13
連結損益計算書	13
連結包括利益計算書	14
(3) 連結株主資本等変動計算書	15
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	17
(5) 継続企業の前提に関する注記	19
(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項	19
(7) 会計方針の変更	22
(8) 表示方法の変更	22
(9) 追加情報	22
(10) 連結財務諸表に関する注記事項	23
(セグメント情報等)	23
(1株当たり情報)	26
(重要な後発事象)	26
5. 個別財務諸表	27
(1) 貸借対照表	27
(2) 損益計算書	29
(3) 株主資本等変動計算書	30

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

(当期の経営成績)

当連結会計年度におけるわが国経済は、欧州債務問題による海外経済の減速等の影響により、景気の先行きは不透明なまま推移いたしました。昨年末に発足した新政権の各種政策への期待感から、円高傾向の修正や株式市場の活性化が進展し、輸出環境や企業の業況判断に改善の兆しが見られる等、景気回復への期待は高まっております。

当社グループの属する不動産業界におきましては、資金調達環境は引き続き良好であり、J-REITによる公募増資増加および新規上場等の動きの活性化に加え、新政権の大胆な金融緩和策等によるデフレ脱却への期待感により、東証REIT指数は昨年来大幅に上昇し、公示地価も上昇地点が増える等、業界を取り巻く環境は好転しております。

当社グループでは、こうした環境下において、J-REIT及び私募不動産ファンドの資産運用を始めとし、小規模不動産及び底地関連商品の提供、PM（プロパティマネジメント）、BM（ビルマネジメント）、平成24年11月に不動産の新たな有効活用を図り開始した「ECO」エナジー事業等広く不動産関連サービス機能を有する総合不動産運用グループとして、飛躍的な成長を目指すべく、健全な財務基盤と安定した収益基盤を土台とし、さらなる収益拡大を図ってまいりました。

具体的には主として以下の事項を実施いたしました。

- ・ J-REITの成長促進による新規安定収益の獲得
- ・ 新規不動産ファンドの組成
- ・ コア投資家等の新規投資家獲得の推進
- ・ 小規模不動産、底地関連商品事業の拡大
- ・ 運用資産の環境対応、耐震性・機能性の向上等バリューアップの推進
- ・ テナントリーシング活動の強化やグループ賃貸物件情報サイトの開設
- ・ 「ECO」エナジー事業（メガソーラー事業、LED照明・演出事業等）の立ち上げ
- ・ いちごブランディングの確立に向けた施策の展開
- ・ 既存借入金のリファイナンスによる収益改善及び借入期間の長期化
- ・ 継続的な資産売却の推進
- ・ 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の実施

これらの結果、当連結会計年度における売上高につきましては、16,397百万円（前期比13.5%減）、営業利益につきましては1,844百万円（前期比75.6%増）、経常利益につきましては1,734百万円（前期比77.1%増）、当期純利益につきましては1,637百万円（前期比7.5%減）となりました。

当社グループは、前述の取り組みにより、当連結会計年度において、今後の飛躍的な成長の土台となる、安定的に黒字を確保出来る収益構造を確立することが出来ました。

セグメントごとの業績は次のとおりであります。

①不動産等投資・運用事業

当社及び連結子会社におけるJ-REIT及び私募不動産ファンドの運用事業、不動産投資事業、不動産ソリューション事業等により、当該事業の売上高は13,403百万円(前期比19.4%減)、セグメント利益は1,580百万円(前期比93.4%増)となりました。

②不動産・施設管理事業

連結子会社における商業施設（卸売市場、ショッピングセンター）の運営、賃貸、ビルメンテナンス業務・施設管理業務の売上高は3,098百万円(前期比27.5%増)、セグメント利益は263百万円(前期比13.4%増)となりました。

(次期の見通し)

次期におきましては、引き続き欧州債務問題等による世界経済の動向の不透明さは残りますが、昨年末に発足した新政権の各種政策によるデフレ脱却への期待感から、業界を取り巻く環境は好転しております。

当社グループでは、このような事業環境下におきまして、総合不動産運用グループとしてさらなる飛躍的な成長を遂げるべく、健全な財務基盤と安定した収益基盤を成長加速の土台とし、さらなる収益拡大を早期に実現していくことが最重要課題であると捉えております。

具体的には、以下の事項を推進してまいります。

- ①安定収益拡大に向けた成長投資の加速
 - ・いちご不動産投資法人（いちごリート）成長の全面的サポートによる安定収益の拡大
 - ・バリューアッド型物件の取得
 - ・長期安定収入物件の取得
 - ・メガソーラー事業の早期収益化と規模拡大
- ②資産規模拡大に向けたファイナンスアレンジ、新規投資家獲得推進
- ③継続した戦略的バンクフォーメーションの構築及び借入経済条件の改善
- ④当社に新設した「不動産サービス本部」とグループ間の連携による現場力の強化

このような活動を通じた結果として、次期（平成26年2月期）の業績につきましては、連結売上高26,000百万円、営業利益3,000百万円、経常利益2,700百万円、当期純利益3,000百万円を見込んでおります。

なお、次期の当社グループの第2四半期連結累計期間の業績は、複数の既存投資案件の売却時期やその価額により大きな影響を受けることを予想しておりますので、開示を控えさせていただきます。なお、第2四半期連結会計期間末に近づき、開示が可能になった場合には、その時点で速やかに開示することといたします。

(2) 財政状態に関する分析

(資産、負債、純資産の状況に関する分析)

①資産

当連結会計年度末の資産合計は80,428百万円となり、前連結会計年度末と比較して1,741百万円減少（前連結会計年度比2.1%減）いたしました。

これは主に、営業貸付金の増加1,109百万円、繰延税金資産の増加369百万円に対して、販売用不動産の減少3,498百万円があったことによるものであります。

②負債

当連結会計年度末の負債合計は49,361百万円となり、前連結会計年度末と比較して4,620百万円減少（前連結会計年度比8.6%減）いたしました。

これは主に、繰延税金負債の増加286百万円に対して、ノンリコースローンの減少2,653百万円及び借入金の減少2,444百万円があったことによるものであります。

③純資産

当連結会計年度末の純資産合計は31,066百万円となり、前連結会計年度末と比較して2,878百万円増加（前連結会計年度比10.2%増）いたしました。

これは主に、当期純利益の計上による利益剰余金の増加1,637百万円、その他有価証券評価差額金の増加765百万円、少数株主持分の増加366百万円があったことによるものであります。なお、自己資本比率は35.4%（前連結会計年度末比3.8ポイント上昇）となりました。

(キャッシュ・フローの状況に関する分析)

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、9,512百万円となり、前連結会計年度末の9,438百万円と比して73百万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。

①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営業活動により得られた資金は、4,609百万円となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益1,693百万円、売却等による販売用不動産の減少額2,556百万円及び営業貸付金の増加額1,100百万円があったことによるものであります。

②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り使用した資金は、27百万円となりました。これは主に、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出218百万円、有形固定資産の取得による支出124百万円、定期預金の払戻による収入151百万円及び投資有価証券の売却による収入76百万円があったことによるものであります。

③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り使用した資金は、3,935百万円となりました。これは主に、ノンリコースローンの返済による支出13,885百万円、長期借入金の返済による支出8,199百万円、ノンリコースローンの借入れによる収入12,346百万円、長期借入れによる収入5,440百万円及び短期借入金の純増額314百万円があったことによるものであります。

(参考) 当社グループのキャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成22年2月期	平成23年2月期	平成24年2月期	平成25年2月期
自己資本比率 (%)	20.4	25.9	31.6	35.4
時価ベースの自己資本比率 (%)	16.5	25.9	25.6	75.9
キャッシュ・フローベース対有利子負債比率(年)	9.0	15.3	22.1	9.1
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	16.1	12.0	7.5	19.4

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フローベース対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注1) いずれも連結ベースの財務数値により計算しています。

(注2) 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しています。

(注3) キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しています。

(注4) 有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っている全ての負債を対象としています。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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、経営成績に応じた株主の皆様への利益還元を継続的に行うことを基本方針としております。

複数ある利益還元の選択肢の内、還元する利益の原資や株価等様々な状況を勘案し、その時点における最適な還元の選択をしております。

当期におきましては、不動産賃貸収入、資産運用報酬及び施設管理受託収入等に係る安定収益が増加し、当該安定収益のみで固定費（販管費及び支払利息）を賄うことが可能となったこと等収益構造が好転し、黒字体質を確保することができました。

この結果、当期につきましては期末配当を5年ぶりに復配し、1株当たり200円の配当をいたします。

(4) 事業等のリスク

以下において、当社グループの事業の展開上、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、当社グループ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グループ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当社グループの事業を取り巻く経営環境について

(a) 不動産市況の動向

当社グループの事業において、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。当社グループは、不動産流動化及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、不動産市況の動向が当社グループの財政状態及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、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(b) 災害等の影響

当社グループでは、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、不動産ファンドに対して自己資金の出資も行っております。当社グループが組成した不動産ファンド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グループの出資金が回収できない場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(c) 株式市況の動向

当社グループでは、過去において国内外の株式等を投資対象としており、現在においても一部保有をしております。このため、株式市場における株価動向により、投資対象の株式等を当該株式等の取得原価を上回る価額で株式市場等において売却できない場合は、期待されたキャピタルゲインが実現しない可能性、投資資金を回収できない可能性、キャピタルロスまたは評価損が発生し、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

また、株式公開や売却等を見込める企業を前提として、未公開株式等にも投資をしておりましたが、株式公開や売却の時期が投資計画における見込みと大幅に異なる可能性があります。投資対象企業の株式公開が実現した場合でも、ロックアップ契約等により、上場後一定期間売却が制限されることもあり、その間に当該株価が下落した場合は、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(d) 金利の上昇

当社グループの不動産等投資・運用事業につきましては、各エクイティ投資家による出資のほか、金融機関等からの借入（ノンリコースローン等を含む）等により資金調達しております。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、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。なお、この影響を極力回避するため、金利スワップを利用して金利上昇に対するリスク・ヘッジを行っております。

(e) 外国為替の変動

当社グループでは、これまで中国を中心としたアジア・パシフィック地域での投資活動を行ってまいりました。これらの投資は、米国ドルまたは現地通貨を中心とした外貨建てとなっております。外国為替相場の動向によっては、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(f) その他新規事業について

当社グループは、新規事業の立ち上げ、既存事業の拡大（不動産の利用目的の一つとしての大規模太陽光発電所の建設等を含みますが、これに限りません。）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、当社グループの財政状態及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

不動産等投資・運用事業につきましては、不動産投資及び金融に関する高い専門能力と知識、経験が不可欠であります。不動産市況が厳しくなっていることから、他社との競合により投資対象となる収益不動産を確保できなかった場合は、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。また、将来的に案件の獲得競争や各種手数料の価格競争等により、当社グループの財政状態及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

当社グループの営む事業は、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、または当社グループの求める人材が十分に確保できなかった場合、当社グループの財政状態及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

当社グループは、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、当社グループの事業推進に悪影響を及ぼす可能性があります。当社グループ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（改正SPC法）、投資事業有限責任組合契約に関する法律（ファンド法）、貸金業法、一般法人及び一般財団法人に関する法律（旧中間法人法）、建築士法等があります。

当社グループでは、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が、今後、何らかの理由により当社グループが行政処分を受けた場合には、当社グループの財政状態及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）

当社グループは、「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 平成21年3月27日改正）を適用しており、各投資事業組合等毎に個別に支配力及び影響力の有無を判定した上で連結子会社及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、当社グループ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、当社グループの連結範囲決定方針においても大きな変更が生じ、当社グループ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。

2. 企業集団の状況

当社は、当社及び連結子会社（以下、「当社グループ」という。）を統括する純粋持株会社として、グループにおける経営戦略、経営管理、財務及び業務受託を行う役割を担っており、当社グループとシナジー効果を見込める企業とのM&Aにも取り組み、総合不動産運用グループとしてのグループ価値の最大化を図っております。

<不動産等投資・運用事業>

当連結会計年度において、独立系上場総合不動産運用グループとして飛躍的な成長を遂げるため、グループ各社の不動産・金融機能を再編し、以下のとおり連結子会社の合併を行いました。

いちごリートマネジメント株式会社といちご不動産投資顧問株式会社は、いちごリートマネジメント株式会社を存続会社とする吸収合併を行い、いちごリートマネジメント株式会社は、合併後に商号をいちご不動産投資顧問株式会社に変更いたしました。

いちごソリューションズ株式会社といちご地所株式会社は、いちごソリューションズ株式会社を存続会社とする吸収合併を行い、いちごソリューションズ株式会社は、合併後に商号をいちご地所株式会社に変更いたしました。

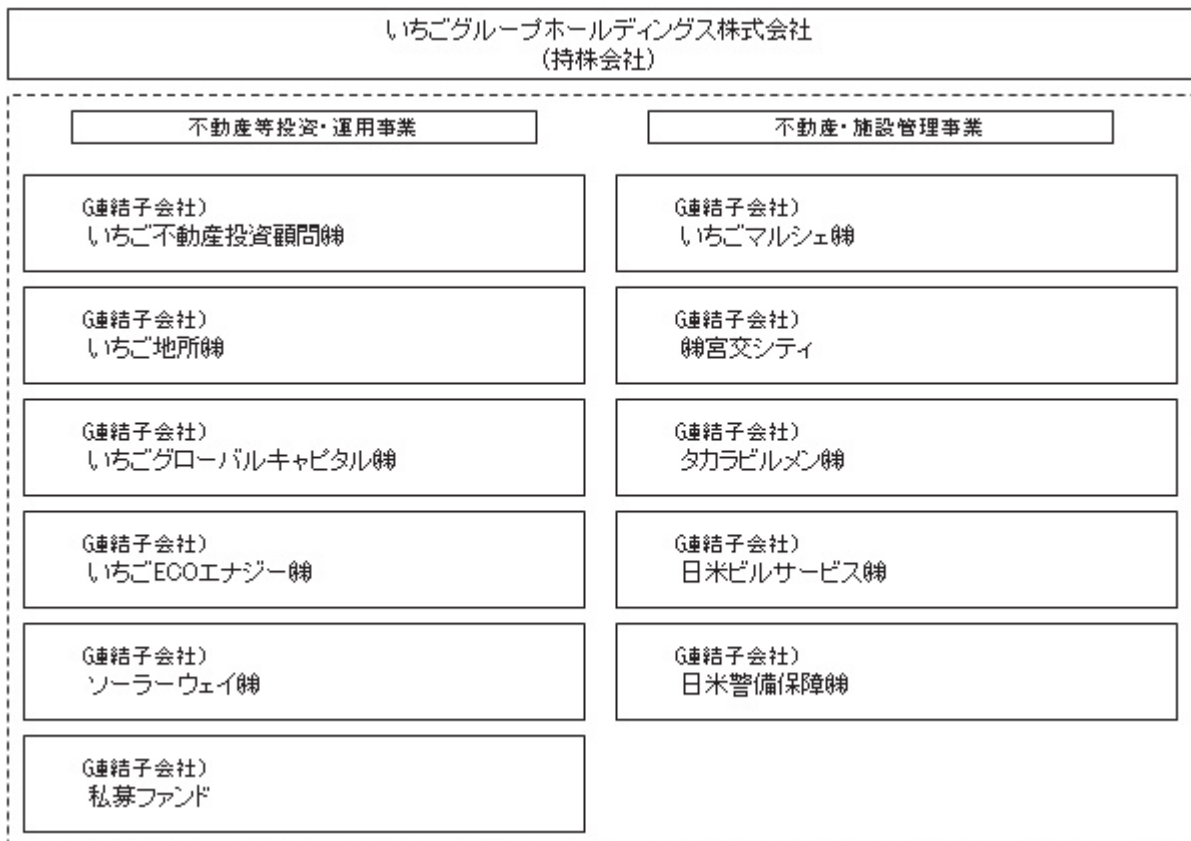
また、当連結会計年度において、当社100%出資により、いちごグローバルキャピタル株式会社、いちごECOエナジー株式会社を設立し、ソーラーウェイ株式会社の発行済株式を全て取得し、100%子会社といたしました。

不動産等投資・運用事業のひとつとして、不動産の新たな有効活用を図り、「ECO」エナジー事業を開始いたしました。

<不動産・施設管理事業>

主な事業内容及び主要な関係会社の異動はありません。

なお、当連結会計年度末時点における当社グループ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。



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社は、以下のグループ経営理念の下、不動産等投資・運用事業をコア事業として、お客様の資産管理、資産運用のニーズにお応えするソリューション・サービスを提供しております。

①私たちの使命

私たちは、不動産分野や金融分野を事業領域とするプロフェッショナル集団として、お客様の資産管理、資産運用のニーズにお応えする多様なソリューション・サービスを提供し、社会に貢献いたします。

②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、お客様との永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。

③私たちの企業理念

『安心の創造、誠実な経営。』

当社は、いちごグループの中核企業として、全てのステークホルダーの皆様の豊かな未来のために、「安心」を創造し、「誠実」に経営してまいります。

(2) 目標とする経営指標

当社の連結貸借対照表には、当社グループにはリスクが帰属しない連結ファンドに係る資産、負債も含まれております。当社グループは、財務の健全性を維持するため、当社グループに帰属しないリスクを控除した調整純資産比率40%以上を確保することを目標として掲げております。

当社グループに帰属しないリスクを控除した調整総資産は38,565百万円（前連結会計年度末比1.5%増）、調整負債は9,657百万円（前連結会計年度末比18.4%減）、調整純資産は28,908百万円（前連結会計年度末比10.6%増）となり、当社が重要な経営指標と位置づける調整純資産比率は75.0%（前連結会計年度末68.9%）です。調整純資産比率の推移につきましては、以下のとおりであります。

	平成22年2月期	平成23年2月期	平成24年2月期	平成25年2月期
調整純資産比率(%)	49.3	64.4	68.9	75.0

* 上記調整純資産比率は以下のとおり調整した純資産及び総資産を用いております。

- ・ 調整純資産＝純資産－(非遡及型負債で資金調達をしている連結対象ファンドに係る少数株主持分)
- ・ 調整総資産＝総資産－(非遡及型負債＋非遡及型負債で資金調達をしている連結対象ファンドに係る少数株主持分)
- (注) 非遡及型負債とは、ノンリコースローン及びノンリコース社債を指しております。
- ・ 調整負債＝調整総資産－調整純資産

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、日本における長期投資に特化した資産運用グループである「いちごグループ」の中核企業として、不動産を中心とした資産運用分野におけるエクセレンスを目指しており、J-REIT及び私募不動産ファンドの資産運用を始めとし、小規模不動産及び底地関連商品の提供、PM（プロパティマネジメント）、BM（ビルマネジメント）、平成24年11月に不動産の新たな有効活用を図り開始した「ECO」エナジー事業等広く不動産関連サービス機能を有する総合不動産運用グループとして、確固たるブランド構築を目指しております。

当連結会計年度におきまして、ソーラーウェイ株式会社をM&Aにより100%子会社といたしております。

今後、独立系上場総合不動産運用グループとしてさらなる飛躍的な成長を遂げるため、各機能の強化と収益力の向上を図ってまいります。

また、当社グループの成長と同時にコーポレート・ガバナンスの更なる充実と徹底的なコスト削減及び更なる経営効率の向上を図り、黒字を継続するための事業基盤を形成し、企業安定性の更なる向上を図ってまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

わが国の経済環境は、日本経済再生に向けた政策効果等により景気回復へ向かうことが期待されており、当社グループの属する不動産業界を取り巻く環境についても同様に回復の兆しが見えてきているものの、欧州債務問題等による世界経済の動向は依然不透明であり、わが国の景気を下押しするリスクを有しております。

当社グループでは、このような事業環境下におきまして、総合不動産運用グループとしてさらなる飛躍的な成長を遂げるべく、健全な財務基盤と安定した収益基盤を成長加速の土台とし、さらなる収益拡大を早期に実現していくことが最重要課題であると捉えております。

そのために、具体的には、以下の事項を推進してまいります。

①安定収益拡大に向けた成長投資の加速

- ・いちご不動産投資法人（いちごリート）成長の全面的サポートによる安定収益の拡大
- ・バリューアッド型物件の取得
- ・長期安定収入物件の取得
- ・メガソーラー事業の早期収益化と規模拡大

②資産規模拡大に向けたファイナンスアレンジ、新規投資家獲得推進

③継続した戦略的バンクフォーメーションの構築及び借入経済条件の改善

④当社に新設した「不動産サービス本部」とグループ間の連携による現場力の強化

また、当社グループ全体のガバナンス態勢、コンプライアンス態勢の継続的改善により、さらなる経営の健全性確保に引き続き努めてまいります。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

(連結子会社の合併について)

当社は、総合不動産運用グループとしての機能を強化するため、当社グループのファシリティマネジメントに関する事業を再編し、連結子会社であるタカラビルメン株式会社（以下、「TBM」といいます。）、日米ビルサービス株式会社（以下、「NBS」といいます。）、日米警備保障株式会社（以下、「NKH」といいます。）を合併する方針を平成25年4月12日に決定いたしました。

1. 合併の目的と内容

お客様へ安心、安全、快適な施設環境を提供するため、TBM、NBS、NKH 3社を合併し、ビルマネジメント業、人材派遣業、建設業、警備業の技術やノウハウを融合することにより、総合ファシリティマネジメント業としてお客様へのサービスの拡大、品質のさらなる向上を目指します。

また、TBMに松戸支社を設立し、NBS、NKHの主たる営業拠点である東葛地区の営業基盤を継承することに加え、東京支社を設立し、いちごグループの保有、運用物件へのいちご仕様の徹底を目指します。

2. 合併の要旨

① 合併の日程

合併契約承認取締役会：平成25年4月17日（TBM、NBS、NKH）

合併契約締結日：平成25年4月18日

効力発生日：平成25年6月1日（予定）

※なお、本合併は、関係当局の許可等を前提としております。

② 合併方式

TBMを存続会社とする吸収合併方式を採用し、NBS及びNKHは解散いたします。

③ 合併による割当ての内容

合併当事会社は、当社の100%子会社であるため、合併に際して株式その他の金銭等の割当ては行いません。

3. 合併当事会社の概要

① 吸収合併存続会社

① 商号	タカラビルメン株式会社
② 所在地	茨城県龍ケ崎市中根台四丁目10番地1
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 千田 恭豊
④ 事業内容	総合ビルメンテナンス業、病院等への人材派遣業
⑤ 資本金	10百万円
⑥ 設立年月日	昭和56年4月20日
⑦ 発行済株式数	20,000株
⑧ 決算期	2月
⑨ 大株主・持株比率	いちごグループホールディングス株式会社 100%

② 吸収合併消滅会社

① 商号	日米ビルサービス株式会社
② 所在地	千葉県松戸市西馬橋幸町5番地
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 石松 昇洋
④ 事業内容	建築物の総合管理、消防用設備保守点検、建物清掃、巡回清掃等
⑤ 資本金	16百万円
⑥ 設立年月日	昭和45年9月3日
⑦ 発行済株式数	79株
⑧ 決算期	2月
⑨ 大株主・持株比率	いちごグループホールディングス株式会社 100%

① 商号	日米警備保障株式会社
② 所在地	千葉県松戸市西馬橋幸町5番地
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 石松 昇洋
④ 事業内容	警備請負業
⑤ 資本金	10百万円
⑥ 設立年月日	昭和50年8月25日
⑦ 発行済株式数	399株
⑧ 決算期	2月
⑨ 大株主・持株比率	いちごグループホールディングス株式会社 100%

③ 当事者間の関係

当事会社はいずれも当社の100%子会社であります。

4. 合併後の状況

	吸収合併存続会社
① 商号	タカラビルメン株式会社
② 所在地	茨城県龍ケ崎市中根台四丁目10番地1
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 千田 恭豊
④ 事業内容	総合ファシリティマネジメント業（ビルマネジメント、業務代行、人材派遣、警備等）
⑤ 資本金	10百万円
⑥ 決算期	2月

4. 連結財務諸表
 (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年2月29日)	当連結会計年度 (平成25年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,791	9,713
受取手形及び売掛金	1,069	548
営業貸付金	2,527	3,636
営業投資有価証券	4,226	4,271
販売用不動産	49,674	46,176
繰延税金資産	—	369
その他	1,465	2,042
貸倒引当金	△2,930	△3,177
流動資産合計	65,824	63,581
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	4,724	4,842
減価償却累計額	△1,821	△1,979
建物及び構築物（純額）	2,903	2,863
土地	7,114	7,082
その他	368	389
減価償却累計額	△276	△287
その他（純額）	91	101
有形固定資産合計	10,109	10,047
無形固定資産		
のれん	2,077	2,203
その他	27	20
無形固定資産合計	2,105	2,223
投資その他の資産		
投資有価証券	3,589	4,117
長期貸付金	14	13
その他	623	545
貸倒引当金	△96	△101
投資その他の資産合計	4,131	4,575
固定資産合計	16,346	16,846
資産合計	82,170	80,428

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年2月29日)	当連結会計年度 (平成25年2月28日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	57	64
短期借入金	170	484
1年内返済予定の長期借入金	1,768	966
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	8,793	2,263
未払法人税等	115	65
繰延税金負債	—	15
賞与引当金	22	25
その他	2,974	3,419
流動負債合計	13,902	7,304
固定負債		
長期借入金	7,413	5,456
長期ノンリコースローン	28,899	32,776
繰延税金負債	6	277
長期預り保証金	3,362	3,230
負ののれん	360	270
その他	36	46
固定負債合計	40,080	42,056
負債合計	53,982	49,361
純資産の部		
株主資本		
資本金	18,078	18,113
資本剰余金	2,395	2,429
利益剰余金	6,298	7,923
自己株式	△187	△187
株主資本合計	26,584	28,279
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△604	160
為替換算調整勘定	△7	16
その他の包括利益累計額合計	△612	177
新株予約権	116	143
少数株主持分	2,099	2,466
純資産合計	28,187	31,066
負債純資産合計	82,170	80,428

(2) 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 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日)	当連結会計年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)
売上高	18,952	16,397
売上原価	15,030	11,422
売上総利益	3,921	4,974
販売費及び一般管理費	2,871	3,130
営業利益	1,050	1,844
営業外収益		
受取利息	5	3
受取配当金	20	24
持分法による投資利益	141	—
負ののれん償却額	90	90
その他	33	36
営業外収益合計	291	155
営業外費用		
支払利息	284	238
社債発行費	48	—
その他	29	26
営業外費用合計	361	265
経常利益	979	1,734
特別利益		
固定資産売却益	—	9
投資有価証券売却益	—	72
関係会社株式売却益	1,173	—
その他	75	0
特別利益合計	1,248	83
特別損失		
固定資産除売却損	38	1
投資有価証券評価損	—	62
投資有価証券売却損	62	—
事務所移転費用	14	19
減損損失	—	33
事業清算損失	26	—
その他	109	8
特別損失合計	251	124
税金等調整前当期純利益	1,976	1,693
法人税、住民税及び事業税	159	54
法人税等調整額	—	△106
法人税等合計	159	△51
少数株主損益調整前当期純利益	1,817	1,745
少数株主利益	47	108
当期純利益	1,770	1,637

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日)	当連結会計年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)
少数株主損益調整前当期純利益	1,817	1,745
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△420	1,014
為替換算調整勘定	△63	△30
持分法適用会社に対する持分相当額	△56	—
その他の包括利益合計	△540	984
包括利益	1,277	2,729
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,289	2,426
少数株主に係る包括利益	△11	303

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日)	当連結会計年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	18,078	18,078
当期変動額		
新株の発行	—	34
当期変動額合計	—	34
当期末残高	18,078	18,113
資本剰余金		
当期首残高	2,447	2,395
当期変動額		
新株の発行	—	34
自己株式の消却	△52	—
当期変動額合計	△52	34
当期末残高	2,395	2,429
利益剰余金		
当期首残高	5,155	6,298
当期変動額		
自己株式の消却	△731	—
連結範囲の変動	104	△11
当期純利益	1,770	1,637
当期変動額合計	1,142	1,625
当期末残高	6,298	7,923
自己株式		
当期首残高	△36	△187
当期変動額		
自己株式の取得	△935	—
自己株式の消却	783	—
当期変動額合計	△151	—
当期末残高	△187	△187
株主資本合計		
当期首残高	25,644	26,584
当期変動額		
新株の発行	—	69
自己株式の取得	△935	—
連結範囲の変動	104	△11
当期純利益	1,770	1,637
当期変動額合計	939	1,695
当期末残高	26,584	28,279
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	362	△604
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△967	765
当期変動額合計	△967	765
当期末残高	△604	160

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日)	当連結会計年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)
為替換算調整勘定		
当期首残高	△492	△7
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	485	24
当期変動額合計	485	24
当期末残高	△7	16
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	△130	△612
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△481	789
当期変動額合計	△481	789
当期末残高	△612	177
新株予約権		
当期首残高	80	116
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	35	27
当期変動額合計	35	27
当期末残高	116	143
少数株主持分		
当期首残高	2,177	2,099
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△77	366
当期変動額合計	△77	366
当期末残高	2,099	2,466
純資産合計		
当期首残高	27,771	28,187
当期変動額		
新株の発行	—	69
自己株式の取得	△935	—
連結範囲の変動	104	△11
当期純利益	1,770	1,637
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△523	1,183
当期変動額合計	416	2,878
当期末残高	28,187	31,066

(4) 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 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日)	当連結会計年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25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	1,976	1,693
減価償却費	166	230
株式報酬費用	37	49
のれん償却額	107	114
負ののれん償却額	△90	△90
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△2	3
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△3,529	195
その他の引当金の増減額 (△は減少)	△135	△11
受取利息及び受取配当金	△26	△28
支払利息	284	238
社債発行費	48	—
持分法による投資損益 (△は益)	△141	—
関係会社株式売却益	△1,173	—
投資有価証券売却損益 (△は益)	62	△72
固定資産除売却損益 (△は益)	38	△8
減損損失	—	33
投資有価証券評価損	—	62
売上債権の増減額 (△は増加)	△269	515
営業貸付金の増減額 (△は増加)	454	△1,100
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	3,068	723
営業投資有価証券評価損	139	63
販売用不動産の増減額 (△は増加)	610	2,556
販売用不動産評価損	471	119
出資金評価損	41	1
未収入金の増減額 (△は増加)	△179	△380
未払金の増減額 (△は減少)	△137	△39
未払費用の増減額 (△は減少)	1,067	519
前受金の増減額 (△は減少)	△141	11
預り保証金の増減額 (△は減少)	△81	△253
その他	△240	△239
小計	2,425	4,908
利息及び配当金の受取額	171	28
利息の支払額	△315	△220
法人税等の支払額	△154	△106
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,127	4,609

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日)	当連結会計年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△352	△0
定期預金の払戻による収入	—	151
投資有価証券の取得による支出	—	△15
投資有価証券の売却による収入	137	76
投資有価証券の償還による収入	40	30
関係会社株式の売却による収入	3,327	—
有形固定資産の取得による支出	△63	△124
有形固定資産の売却による収入	9	17
無形固定資産の取得による支出	△7	△0
出資金の払込による支出	—	△4
出資金の売却による収入	4	0
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△271	△218
その他	△14	60
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,808	△27
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)	△1,123	314
社債の発行による収入	6,059	—
社債の償還による支出	△6,500	—
ノンリコース社債の発行による収入	2,100	—
ノンリコース社債の償還による支出	△2,455	—
長期借入れによる収入	2,900	5,440
長期借入金の返済による支出	△2,807	△8,199
ノンリコースローンの借入れによる収入	11,610	12,346
ノンリコースローンの返済による支出	△14,231	△13,885
自己株式の取得による支出	△935	—
ストックオプションの行使による収入	—	48
配当金の支払額	△0	—
少数株主からの払込みによる収入	—	20
少数株主への払戻による支出	△30	△19
少数株主への配当金の支払額	△65	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,480	△3,935
現金及び現金同等物に係る換算差額	△62	18
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△606	664
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	△2,298	△591
現金及び現金同等物の期末残高	9,438	9,512

(5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(6) 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) 連結子会社の状況

・連結子会社の数	40社
・主要な連結子会社の名称	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 日米ビルサービズ株式会社 日米警備保障株式会社

いちご不動産投資顧問株式会社につきましては、当連結会計年度において連結子会社であるいちごリートマネジメント株式会社に吸収合併されたため、連結の範囲から除外しております。なお、いちごリートマネジメント株式会社は平成24年7月1日付でいちご不動産投資顧問株式会社に商号変更いたしました。

いちご地所株式会社につきましては、当連結会計年度において連結子会社であるいちごソリューションズ株式会社に吸収合併されたため、連結の範囲から除外しております。なお、いちごソリューションズ株式会社は平成24年7月1日付でいちご地所株式会社に商号変更いたしました。

いちごグローバルキャピタル株式会社につきましては、当連結会計年度において新たに設立したため、連結の範囲に含めております。

いちごECOエナジー株式会社につきましては、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。

ソーラーウェイ株式会社につきましては、当連結会計年度に新たに全株式を取得したため、連結の範囲に含めております。

投資事業組合等1社につきましては、当連結会計年度において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2社につきましては、当連結会計年度において全ての持分を売却したため、連結の範囲から除外しております。

投資事業組合等8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

該当事項はありません。

(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。

(4) 開示対象特別目的会社

当社グループは、不動産等投資・運用事業の一環として、特別目的会社（資産流動化法上の特定目的会社であります）2社に対し、優先出資及び資金の貸付を行っております。

これらの優先出資等は、特別目的会社が顧客から取得した不動産の賃貸収入及び一定期間後の売却によって回収する予定です。

なお、いずれの特別目的会社においても、当社グループは議決権のある出資等を有しておりません。

当連結会計年度における当該特別目的会社との取引金額等は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

	主な取引の金額又は 当連結会計年度末残高	主な損益	
		項目	金額
マネジメント業務等	－	営業収益（注2）	40
優先出資等（注1）	1,517	営業収益（注3）	12

(注1) 優先出資等の金額は、当連結会計年度末における当社の出資額及び貸付金の残高であります。

なお、将来において損失が発生した場合には、当社グループが負担する損失の額は優先出資等の金額に限られます。

(注2) 当社グループは、特別目的会社からアセットマネジメント業務等を受託しており、営業収益を計上しております。

(注3) 当社グループは、資金の貸付に対する受取利息を営業収益に計上しております。

また、当該ファンドの直近の決算日における主な資産及び負債（単純合算）は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

主な資産		主な負債及び純資産	
不動産	16,137	借入金等	13,455
その他	704	出資預り金等	3,508
		その他	△121
合計	16,841	合計	16,841

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の関連会社

該当事項はありません。

(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

該当事項はありません。

(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

・当該他の会社等の名称

Upfront Technology Co., Ltd.

・関連会社としなかった理由

株式の所有目的は営業投資であり、傘下に入れることを目的としていないため、当該営業投資先は関連会社とはしておりません。

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 6社

2月末日 17社

12月末日 17社

12月末日、1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。

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. 会計処理基準に関する事項

(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 ……………
- ・時価のないもの ……………

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）

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 ハ. 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

ハ. たな卸資産の評価基準及び評価方法

- ・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）

なお、一部の連結子会社は、固定資産の減価償却の方法と同様の方法により減価償却を行っております。

(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・・・8～52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

ヘッジ対象……借入金

ハ. 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

特例処理の要件を満たす金利スワップのみのため有効性の評価を省略しております。

(5) のれん及び負ののれんの償却方法及び償却期間

のれん及び負の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りリスクしか負わない取得日から3ヶ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

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年間の均等償却をしております。

ロ. 営業投資の会計処理

当社グループが営業投資目的で行う投融資（営業投資）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、営業投資先的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

当社グループ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。

ニ. 連結納税制度の適用

当社グループは連結納税制度を適用しております。

(7) 会計方針の変更

(会計方針の変更)

・1株当たり当期純利益に関する会計基準等の適用

当連結会計年度より、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号 平成22年6月30日)、「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号 平成22年6月30日)及び「1株当たり当期純利益に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第9号 平成22年6月30日)を適用しております。

この変更により、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定にあたり、一定期間の勤務後に権利が確定するストック・オプションについて、権利の行使により払い込まれると仮定した場合の入金額に、ストック・オプションの公正な評価額のうち、将来企業が提供されるサービスに係る分を含める方法に変更しております。

この変更による影響は軽微であります。

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

・有形固定資産の減価償却方法の変更

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

この変更による当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。

(8) 表示方法の変更

(連結貸借対照表)

前連結会計年度において固定負債「その他」に含めて表示されていた固定負債「繰延税金負債」(前連結会計年度6百万円)は、金額の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。この表示方法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えを行っております。この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、固定負債「その他」に表示されていた6百万円は、固定負債「繰延税金負債」として組替えております。

(連結損益計算書)

前連結会計年度において区分掲記されていた特別損失「出資金評価損」(当連結会計年度1百万円)は、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より特別損失「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、特別損失「出資金評価損」に表示されていた41百万円は、特別損失「その他」として組替えております。

前連結会計年度において特別損失「その他」に含めて表示されていた特別損失「事務所移転費用」(前連結会計年度14百万円)は、特別損失の100分の10を超えたため、当連結会計年度より区分掲記しております。この表示方法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えを行っております。この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、特別損失「その他」に表示されていた14百万円は、特別損失「事務所移転費用」として組替えております。

(連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度において区分掲記されていた投資活動によるキャッシュ・フロー「貸付金の回収による収入」(当連結会計年度0百万円)は、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より投資活動によるキャッシュ・フロー「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。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、投資活動によるキャッシュ・フロー「貸付金の回収による収入」に表示していた0百万円は「その他」として組替えております。

(9) 追加情報

(会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用)

当連結会計年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しております。

(10) 連結財務諸表に関する注記事項

(セグメント情報等)

a. セグメント情報

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務諸表が入手可能であり、経営資源の配分決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、持株会社である当社と連結子会社を基礎とした商品・サービス別のセグメントから構成されており、「不動産等投資・運用事業」及び「不動産・施設管理事業」の2つを報告セグメントとしております。

「不動産等投資・運用事業」は、J-REIT及び私募不動産ファンドの運用事業、不動産投資事業、不動産ソリューション事業等を行っております。「不動産・施設管理事業」は、商業施設の運営・賃貸、ビルメンテナンス・施設管理業務等を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、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。セグメント間の内部売上高及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、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 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日)

(単位：百万円)

	報告セグメント			調整額 (注1)	連結財務諸表 計上額 (注2)
	不動産等投資 ・運用事業	不動産・施設 管理事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	16,590	2,361	18,952	—	18,952
セグメント間の内部売上高 又は振替高	30	68	98	△98	—
計	16,620	2,429	19,050	△98	18,952
セグメント利益	817	232	1,050	△0	1,050
セグメント資産	79,869	5,399	85,268	△3,098	82,170
その他の項目					
減価償却費	69	93	163	—	163
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	7,238	72	7,310	—	7,310

(注) 1. セグメント利益の調整額△0百万円は、セグメント間取引消去額であります。

セグメント資産の調整額△3,098百万円は、セグメント間取引消去額であります。

2. 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。

当連結会計年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)

(単位：百万円)

	報告セグメント			調整額 (注1)	連結財務諸表 計上額 (注2)
	不動産等投資・ 運用事業	不動産・ 施設管理事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	13,364	3,033	16,397	—	16,397
セグメント間の内部売上高 又は振替高	39	64	104	△104	—
計	13,403	3,098	16,501	△104	16,397
セグメント利益	1,580	263	1,844	△0	1,844
セグメント資産	78,117	5,435	83,552	△3,123	80,428
その他の項目					
減価償却費	130	96	227	—	227
減損損失	33	—	33	—	33
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	310	112	422	—	422

(注) 1. セグメント利益の調整額 △0百万円は、セグメント間取引消去額であります。

セグメント資産の調整額 △3,123百万円は、セグメント間取引消去額であります。

2. 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。

b. 関連情報

前連結会計年度（自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29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、利益又は損失、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

当社は、不動産等投資・運用事業において単一の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%以上に該当する顧客がありますが、守秘義務を負っているため記載をしております。

当連結会計年度（自 平成24年3月1日 至 平成25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「a. セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、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	売上高	関連するセグメント名
いちご不動産投資法人	2,872百万円	不動産等投資・運用事業

c. 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 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成24年3月1日 至 平成25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、「a. セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、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。

d. 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 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日）

(単位：百万円)

	報告セグメント			調整額	連結財務諸表計上額
	不動産等投資・運用事業	不動産・施設管理事業	計		
当期償却額	65	41	107	—	107
当期末残高	1,333	744	2,077	—	2,077

なお、平成22年4月1日前行われた企業結合により発生した負ののれんの償却額及び未償却残高は、以下のとおりであります。

(単位：百万円)

	報告セグメント			調整額	連結財務諸表計上額
	不動産等投資・運用事業	不動産・施設管理事業	計		
当期償却額	—	90	90	—	90
当期末残高	—	360	360	—	360

当連結会計年度（自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日）

(単位：百万円)

	報告セグメント			調整額	連結財務諸表計上額
	不動産等投資・運用事業	不動産・施設管理事業	計		
当期償却額	73	41	114	—	114
当期末残高	1,500	702	2,203	—	2,203

なお、平成22年4月1日前行われた企業結合により発生した負ののれんの償却額及び未償却残高は、以下のとおりであります。

(単位：百万円)

	報告セグメント			調整額	連結財務諸表計上額
	不動産等投資・運用事業	不動産・施設管理事業	計		
当期償却額	—	90	90	—	90
当期末残高	—	270	270	—	270

e. 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 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成24年3月1日 至 平成25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 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日)		当連結会計年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)	
1株当たり純資産額	11,613円85銭	1株当たり純資産額	12,704円44銭
1株当たり当期純利益金額	775円14銭	1株当たり当期純利益金額	731円98銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	－円	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	731円32銭
(注) 1			

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注) 2. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日)	当連結会計年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	1,770	1,637
普通株主に帰属しない金額(百万円)	－	－
普通株式に係る当期純利益(百万円)	1,770	1,637
期中平均株式数(株)	2,283,590	2,236,653
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	－	－
普通株式増加数(株)	－	2,041
(うち新株予約権にかかる増加数(株))	－	(2,041)
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	平成21年7月14日 取締役会決議 新株予約権16,824株 平成23年8月8日 取締役会決議 新株予約権19,845株	平成21年7月14日 取締役会決議 新株予約権13,188株

(重要な後発事象)

1. 株式の分割及び単元株制度の採用

当社は、平成25年4月19日開催の取締役会において、平成25年9月1日を効力発生日として、普通株式1株につき200株の割合で分割するとともに、100株を1単元とする単元株制度を採用することを決議いたしました。

詳細については、平成25年4月19日公表の「株式分割、単元株制度の採用および定款の一部変更に関するお知らせ」をご覧ください。

なお、当該株式分割が当期首に行われたと仮定した場合の当連結会計年度における1株当たり情報は、それぞれ以下のとおりです。

1株当たり純資産額	63円52銭
1株当たり当期純利益金額	3円66銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	3円66銭

2. 単元未満株式についての権利の新設

当社は、平成25年4月19日開催の取締役会において、上述1に伴い、議決権を有しない単元未満株主の権利を定めるため、平成25年9月1日を効力発生日として、定款における「単元未満株式についての権利」に関する条文の新設につき、平成25年5月25日開催予定の定時株主総会に付議することを決議いたしました。

詳細については、平成25年4月19日公表の「定款の一部変更に関するお知らせ」をご覧ください。

5. 個別財務諸表
 (1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成24年2月29日)	当事業年度 (平成25年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,053	4,340
売掛金	136	126
営業貸付金	2,253	3,353
営業投資有価証券	3,429	3,397
前払費用	40	24
繰延税金資産	—	531
関係会社短期貸付金	1,525	323
未収入金	90	338
その他	560	546
貸倒引当金	△3,178	△2,603
流動資産合計	8,911	10,378
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,527	1,568
減価償却累計額	△36	△123
建物及び構築物（純額）	1,490	1,444
土地	4,839	4,831
その他	63	73
減価償却累計額	△52	△57
その他（純額）	10	16
有形固定資産合計	6,340	6,292
無形固定資産		
ソフトウェア	15	10
無形固定資産合計	15	10
投資その他の資産		
投資有価証券	3,534	4,035
関係会社株式	5,730	5,265
その他の関係会社有価証券	8,494	5,709
関係会社社債	370	350
長期貸付金	10	10
関係会社長期貸付金	570	1,874
繰延税金資産	—	60
その他	101	93
貸倒引当金	△85	△676
投資その他の資産合計	18,727	16,723
固定資産合計	25,083	23,026
資産合計	33,995	33,404

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成24年2月29日)	当事業年度 (平成25年2月28日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	135	484
関係会社短期借入金	1,960	1,554
1年内返済予定の長期借入金	1,694	864
未払金	190	373
未払費用	62	77
未払法人税等	27	25
前受金	115	123
預り金	15	12
その他	78	39
流動負債合計	4,280	3,555
固定負債		
長期借入金	6,412	4,235
長期預り保証金	260	256
その他	14	14
固定負債合計	6,687	4,507
負債合計	10,968	8,062
純資産の部		
株主資本		
資本金	18,078	18,113
資本剰余金		
資本準備金	2,395	2,429
資本剰余金合計	2,395	2,429
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	3,282	4,780
利益剰余金合計	3,282	4,780
自己株式	△187	△187
株主資本合計	23,568	25,136
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△657	62
評価・換算差額等合計	△657	62
新株予約権	116	143
純資産合計	23,027	25,341
負債純資産合計	33,995	33,404

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日)	当事業年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)
売上高	4,043	3,143
売上原価	2,607	844
売上総利益	1,435	2,299
販売費及び一般管理費	1,220	1,172
営業利益	215	1,126
営業外収益		
受取利息	18	24
受取配当金	164	21
貸倒引当金戻入額	—	7
その他	45	7
営業外収益合計	229	59
営業外費用		
支払利息	286	244
社債利息	30	—
社債発行費	41	—
その他	32	50
営業外費用合計	390	294
経常利益	54	891
特別利益		
固定資産売却益	—	9
関係会社株式償還差益	879	—
関係会社株式売却益	929	—
投資有価証券売却益	—	71
その他	59	3
特別利益合計	1,868	84
特別損失		
投資有価証券売却損	62	—
投資有価証券評価損	—	62
関係会社株式評価損	4	2
関係会社債権放棄損	330	—
関係会社株式償還損	—	76
その他	64	19
特別損失合計	462	161
税引前当期純利益	1,460	815
法人税、住民税及び事業税	△212	△89
法人税等調整額	—	△592
法人税等合計	△212	△681
当期純利益	1,672	1,497

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日)	当事業年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	18,078	18,078
当期変動額		
新株の発行	—	34
当期変動額合計	—	34
当期末残高	18,078	18,113
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	2,395	2,395
当期変動額		
新株の発行	—	34
当期変動額合計	—	34
当期末残高	2,395	2,429
其他資本剰余金		
当期首残高	52	—
当期変動額		
自己株式の消却	△52	—
当期変動額合計	△52	—
当期末残高	—	—
資本剰余金合計		
当期首残高	2,447	2,395
当期変動額		
新株の発行	—	34
自己株式の消却	△52	—
当期変動額合計	△52	34
当期末残高	2,395	2,429
利益剰余金		
其他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
当期首残高	2,341	3,282
当期変動額		
自己株式の消却	△731	—
当期純利益	1,672	1,497
当期変動額合計	941	1,497
当期末残高	3,282	4,780
利益剰余金合計		
当期首残高	2,341	3,282
当期変動額		
自己株式の消却	△731	—
当期純利益	1,672	1,497
当期変動額合計	941	1,497
当期末残高	3,282	4,780

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日)	当事業年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)
自己株式		
当期首残高	△36	△187
当期変動額		
自己株式の取得	△935	—
自己株式の消却	783	—
当期変動額合計	△151	—
当期末残高	△187	△187
株主資本合計		
当期首残高	22,831	23,568
当期変動額		
新株の発行	—	69
当期純利益	1,672	1,497
自己株式の取得	△935	—
当期変動額合計	737	1,567
当期末残高	23,568	25,136
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	△376	△657
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△281	719
当期変動額合計	△281	719
当期末残高	△657	62
評価・換算差額等合計		
当期首残高	△376	△657
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△281	719
当期変動額合計	△281	719
当期末残高	△657	62
新株予約権		
当期首残高	80	116
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	35	27
当期変動額合計	35	27
当期末残高	116	143
純資産合計		
当期首残高	22,535	23,027
当期変動額		
新株の発行	—	69
当期純利益	1,672	1,497
自己株式の取得	△935	—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△245	747
当期変動額合計	492	2,314
当期末残高	23,027	25,341