



Business Report

2011年2月期 決算報告書 2010年3月1日～2011年2月28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。私たちいちごグループの役職員一人一人は、被災者の救済および被災地域の日も早い復旧を心よりお祈り申し上げます。

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、当期を「成長」のステージと捉え、更なる企業安定性向上に向けた財務体質の一層の改善、事業の選択と集中、資産運用グループとしての成長戦略の積極的な推進を全社一丸となって取り組んでまいりました。

その結果、当期の連結業績は、売上高12,760百万円、営業利益1,351百万円、経常利益1,616百万円、当期純利益620百万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、真摯に検討を重ね、現時点における市場動向、資金状況、今後の成長に向けた投資資金の確保の必要性等を総合的に判断し、500百万円を上限とした自己株式の取得および消却による株主還元を実施することを決定いたしました。

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

代表執行役社長

A handwritten signature in black ink, appearing to read "SCOTT CARRON".

スコット キャロン

A handwritten signature in black ink, appearing to read "岩崎 謙治".

岩崎 謙治

当期の取り組みについて

「成長」に向けた前進

当期におけるわが国の経済環境は、欧米先進国景気の下振れ懸念、金融資本市場の変動、デフレの影響等の下押しリスクを依然として抱えながらも緩やかに改善しつつあります。

当社グループは、このような環境変化を引き続き、「成長」の好機と捉え、更なる企業安定性向上へ向け、安定した経営基盤の構築と成長戦略の積極的な推進を図ってまいりました。

具体的には、新規ファンド組成に向けた積極的な営業推進、レスキューAM(他社組成案件のAM受託)の新規受託獲得、運用ファンドのリファイナンス、戦略的M&Aの実行、資産売却の推進、コーポレート有利子負債の最適化、徹底的なコスト削減等を実施してまいりました。

その取り組みの成果として、「いちご」へと商号変更後、第1号となる新規不動産ファンドの組成、2件のM&A(タカラビルメン、いちごリートマネジメント)の実施、また、健全なバランスシートの実現、コーポレート有利子負債の最適化等を実現することが出来ました。

営業活動の推進

当期における積極的な営業活動の推進により、「いちご」へと商号変更後、第1号となる新規不動産ファンドの組成を実現することが出来ました。当該ファンドは、当社グループのスキーム構築力を駆使することにより実現した企業買収型投資スキームによる不動産ファンドとなります。

【新規不動産ファンド概要】

受 託 金 額：約73億円

運 用 対 象：首都圏のオフィス、商業施設、レジデンシャル、底地権約80物件

※底地が受託金額の約半分を占めている特徴的なファンドとなります。

また、当期の財務体質の大幅改善実現により、金融機関からの具体的なAM変更ニーズによるAM依頼の案件数が増加し、数件のレスキューAM受託を実現いたしました。

株主還元の実施

当社では、当期におきまして、株主の皆様への還元策の実施に向け、資本金および資本剰余金の額の減少と繰越利益剰余金への振り替えによる欠損填補、収益の2期連続黒字化、資金回収の推進等を図ってまいりました。

その結果、当社は、株主還元策として、当社株式の1株当たりの価値を高め、株主の皆様へ利益還元を図るため、自己株式の取得および消却を実施することを決定いたしました。

【自己株式の取得および消却の概要】

総 額 上 限：5億円(株数50,000株)

取 得 方 法：信託方式による市場買付

取得した全株式を含む全自己株式を消却予定

今後も引き続き、安定的な収益構造の構築と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。

また、当期における営業活動の成果として、2011年3月には、新規優良物件の確保や保有物件のバリューアップと流動化等が進展いたしました。今後の新規不動産ファンド組成やJ-REITにおけるシード物件として、バリューアップ等を進めてまいります。

【末広町ビル（仮称）取得】

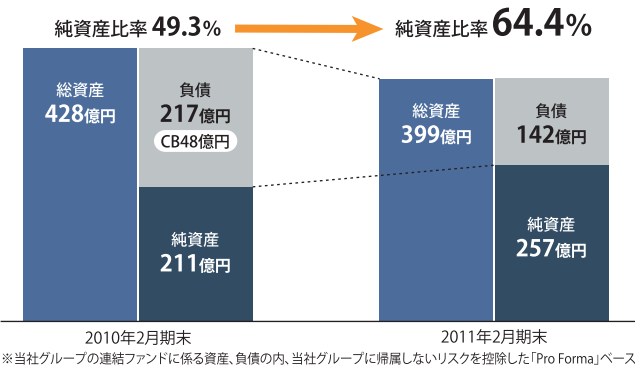
- ・千代田区中央通りに面した好立地物件
- ・基準階面積250坪以上のオフィスビル
- ・保有期間においても賃料収入による安定収入獲得

【新橋SL広場前ビルのバリューアップと流動化】

- ・バリューアップに向けた各種取り組みを実施
- ・結果として従来のNOIが1.7倍に向上
- ・信託受益権化し、ノンリコースローンを設定
→約14億円の手元流動性向上

健全なバランスシートの実現

当期におきまして、資産売却及び負債圧縮が進展したこと、またCBのリストラチャリングの実施によるCB転換の進展（全転換完了）等により純資産が大幅に増加したこと等により、純資産比率は前期末に比べ、大幅に向上させることが出来ました。



当期業績および次期業績予想

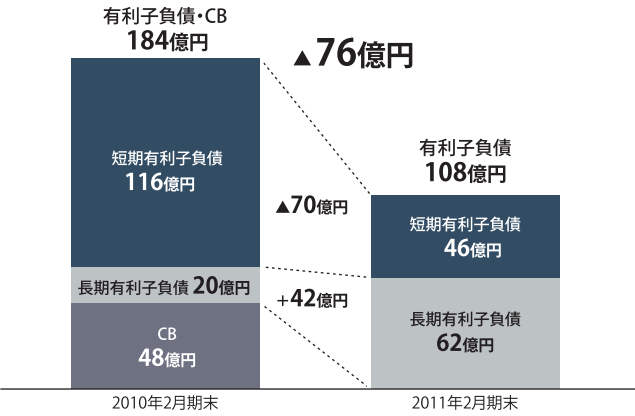
【当期連結業績および次期連結業績予想】

当期の営業活動を通じ、当期業績は以下の通りとなり、2010年5月26日付で修正しております連結業績予想に対し、営業利益、経常利益は上方修正を実施いたしました。また、事業の選択と集中の一環として、海外子会社の清算を進めており、かかる特別損失を当期において計上したため、当期純利益は下方修正となりました。

(単位:百万円)		
区 分	2011年2月期(実績)	2012年2月期予想
売上高	12,760	16,300
営業利益	1,351	1,000
経常利益	1,616	700
当期純利益	620	1,300

コーポレート有利子負債の最適化

当期におきまして、M&A実行等成長に向けた新規調達を実施する一方、既存借入の返済を進めることにより、コーポレート有利子負債は、約76億円減少いたしました。また、短期から長期への借り換えをしたことにより長短バランスを大幅に改善することが出来ました。



【海外投資事業の回収(2012年2月期)】

当社が、資本参加している中国最大手の総合金融グループ「CITIC」傘下の「CIAM」株式の一部譲渡契約を2011年4月21日付で締結いたしました。

これにより、当社は資金回収を実現する一方、引き続き、発行済株式総数の約15%を保有し、主要株主として、役員を派遣し、同社株主である、CITICグループ会社、伊藤忠商事株式会社、その他株主と共に、同社の企業価値向上、シナジーを追求してまいります。

今後も不動産運用ビジネスにおいて、中国本土、香港をはじめとした海外投資家の資金獲得に向け同社の強力なネットワークを活用してまいります。

財務諸表(要旨)

連結貸借対照表

(単位:百万円)

科 目			科 目		
前期 (2010年2月28日現在)			前期 (2010年2月28日現在)		
当期 (2011年2月28日現在)			当期 (2011年2月28日現在)		
総資産			負債		
100,268			76,745		
98,653			70,881		
流動資産	現金	10,728	借入金・社債(ノンリコースローン除く)	13,642	10,783
	営業投資有価証券	9,404	ノンリコースローン	50,653	51,914
	販売用不動産	69,445	CB	4,790	-
	短期貸付金	766	その他	7,659	8,184
	貸倒引当金	△ 4,604	純資産	23,523	27,771
固定資産	その他	3,156	資本金	23,138	18,078
	有形固定資産	3,201	資本剰余金	4,055	2,447
	無形固定資産	28	利益剰余金	△ 6,461	5,155
	投資有価証券	7,197	自己株式	△ 36	△ 36
	長期貸付金	217	評価・換算差額等	△ 200	△ 130
	貸倒引当金	△ 6	少数株主持分他	3,027	2,257
	その他	730			
	繰延資産	1			

連結損益計算書

(単位:百万円)

科 目	前期 (2009年3月1日から 2010年2月28日まで)	当期 (2010年3月1日から 2011年2月28日まで)
売上高	21,112	12,760
売上原価	16,991	8,805
売上総利益	4,120	3,954
販売費及び一般管理費	3,011	2,603
営業利益	1,108	1,351
営業外損益	△ 535	265
経常利益	573	1,616
特別損益	1,380	1,272
税引前利益	1,953	2,889
税金等	78	41
少数株主利益	67	2,227
当期純利益	1,807	620

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科 目	前期 (2009年3月1日から 2010年2月28日まで)	当期 (2010年3月1日から 2011年2月28日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,170	4,094
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,135	2,889
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 14,733	△ 5,078
現金及び現金同等物に係る換算差額	△ 5	△ 228
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 4,433	1,676
現金及び現金同等物の期首残高	18,098	10,728
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△ 2,936	△ 60
現金及び現金同等物の期末残高	10,728	12,343

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月2月末現在)

発行可能株式総数：2,750,000株

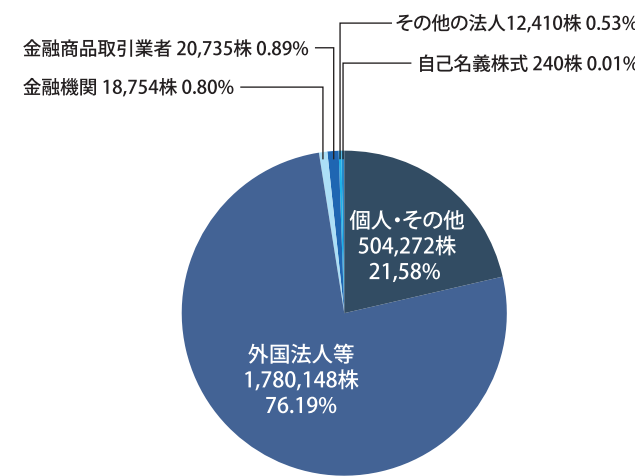
発行済株式総数：2,336,559株

株主数：21,935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	69.15
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UNT ジェイビーアールデイ アイエスジー エフイー-エイシー	48,286	2.06
ジェーエフイーアンドコースベシャル カストディーアカUNT フォーザベネフィット オブカスタマーズ	36,418	1.55
大阪証券金融株式会社	16,824	0.72
メロンバンク トリーティー クライアンツ オムニバス	14,818	0.63

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2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(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(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
- 専務執行役(管理本部、環境・建築ソリューション部担当) 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(監査部担当) 福岡 米三

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