

平成 24 年 4 月 19 日

各 位

いちごグループホールディングス株式会社
代 表 者 代表執行役会長 スコット キャロン
(コード番号 2337 大証 J A S D A Q)
問合せ先 執行役副社長 管理本部長 石原 実
(電話番号 03-3502-4818)

連結子会社の合併に関するお知らせ

いちごグループは、顧客満足度の向上を通じ国内最大級の総合不動産運用グループを目指しております。当社は、下記のとおりグループ各社の不動産・金融機能を再編し、連結子会社を合併する方針を本日決定し、関係各社は合併基本合意書を締結いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 合併の目的と内容

いちごグループは、安定的かつ強固な成長の実現に向け、財務基盤および収益基盤の強化を達成いたしました。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、グループ各社の不動産・金融機能を再編するものです。

なお、本件グループ機能再編にあたり、当社は営業機能を廃止し、純粋持株会社へと移行いたします。

(1) 不動産運用ビジネスの強化

いちごリートマネジメント株式会社（以下、「IRM」という。）は、上場投資法人（J-REIT）であるいちご不動産投資法人（以下、「いちごリート」という。）の資産運用を受託し、「安定性と成長性を両立する総合型 J-REIT」を目指し、投資主の皆様のためにポートフォリオの改善に取り組んでおります。

いちご不動産投資顧問株式会社（以下、「IRE」という。）は、私募不動産ファンドの運用会社として、累計約 1 兆円超の不動産ファンドの資産運用を受託し、投資家の皆様のために様々な不動産金融商品を運用してまいりました。

この度の合併により、両社が行っている不動産運用機能に当社から移管する金融機能を加え、人材とノウハウの集約を図り、物件およびエクイティ営業の強化、商品開発の多様化、より高度なストラクチャード・ファイナンス、不動産技術を駆使したバリューアップに秀でた運用、これらを実現するわが国有数の不動産運用会社を目指してまいります。

なお、本合併は IRM を存続会社とする吸収合併方式とし、IRM の商号をいちご不動産投資顧問株式会社（以下「新 IRE」という。）といたします。また、新 IRE は、ガバナンス強化と迅速な意思決定を目的として委員会設置会社へと移行いたします。

(2) 新規事業（小型不動産の商品化、底地ファンド等）の拡大

2011 年 1 月に設立したいちご地所株式会社（以下、「IES」という。）は、主に小型不動産や底地を中心とした不動産事業を行っており、設立後約 1 年で複数案件の成約を実現いたしております。今後、個人投資家向けの不動産金融商品の開発や底地ファンドの組成等により商品ラインナップを強化するために、不動産・金融ソリューション事業を行ういちごソリューションズ株式会社（以下、「ISL」という。）と合併をいたします。

また、ISL の持つ金融機能と IES の持つ不動産機能を活かし、いちごリートのウェアハウジング機能を担います。

今後、事業の拡大を加速し、いちごグループの収益基盤の柱の一つとなるべく、さらなる成長を図ってまいります。

なお、本合併は ISL を存続会社とする吸収合併方式とし、ISL の商号をいちご地所株式会社（以下「新 IES」という。）といたします。

2. 合併の要旨

(1) 合併の日程

合併基本合意承認取締役会 (IRM、IRE、ISL、IES)	: 2012 年 4 月 19 日
合併基本合意締結日	: 2012 年 4 月 19 日
合併契約締結日	: 2012 年 5 月中旬（予定）
効力発生日	: 2012 年 7 月 1 日（予定）
※なお、本合併は、関係当局の認可等を前提としております。	

(2) 合併方式

前述グループ子会社の合併は、吸収合併方式を採用いたします。

IRM、IRE の合併においては、IRM を存続会社とし、IRE は解散いたします。

また、ISL、IES の合併においては、ISL を存続会社とし、IES 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、いずれも当社の 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) IRM と IRE の概要

	吸収合併存続会社	吸収合併消滅会社
① 商号	いちごリートマネジメント株式会社	いちご不動産投資顧問株式会社
② 所在地	東京都千代田区内幸町一丁目 1 番 1 号	同左
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 織井 渉	代表取締役社長 内藤 卓巳
④ 事業内容	不動産投資信託（J-REIT）の運用事業	私募不動産ファンドの運用事業
⑤ 資本金	400 百万円	100 百万円
⑥ 設立年月日	2004 年 12 月 15 日	2007 年 4 月 25 日
⑦ 発行済株式数	8,000 株	2,000 株
⑧ 決算期	2 月	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%	いちごグループホールディングス株式会社 100%
⑩ 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。	

(2) ISL と IES の概要

	吸収合併存続会社	吸収合併消滅会社
① 商号	いちごソリューションズ株式会社	いちご地所株式会社
② 所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号	同左
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 長谷川 拓磨	代表取締役社長 長谷川 拓磨
④ 事業内容	金融商品取引業、貸金業、不動産事業	主として小型物件、底地等を対象とした不動産事業
⑤ 資本金	500 百万円	30 百万円
⑥ 設立年月日	2005 年 11 月 10 日	2011 年 1 月 13 日
⑦ 発行済株式数	62,000 株	1,000 株
⑧ 決算期	2 月	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%	いちごグループホールディングス株式会社 100%
⑩ 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. 直近3決算期間の業績

(1) IRM と IRE の業績

(百万円)

	いちごリートマネジメント株式会社 (吸収合併存続会社)			いちご不動産投資顧問株式会社 (吸収合併消滅会社)		
決算期	2010 年 3 月 期	2011 年 2 月 期	2012 年 2 月 期	2010 年 2 月 期	2011 年 2 月 期	2012 年 2 月 期
売上高	756	659	1,125	1,538	1,038	1,083
営業利益	354	330	506	-146	-180	8
経常利益	363	341	522	-117	-176	12
当期純利益	211	177	301	-293	-203	-47
1 株あたり当期純利益 (円)	26,380	22,132	37,719	-146,829	-101,589	-23,913
1 株あたり配当金 (円)	-	-	-	-	-	-
総資産	1,343	1,472	1,711	781	571	461
純資産	1,184	1,361	1,421	524	321	273
1 株あたり純資産 (円)	148,105	170,237	177,720	262,406	160,816	136,903

(注) IRM は 2011 年度より決算期が 3 月から 2 月に変更になっております。また、IRM は 2011 年 11 月 1 日にファンドクリエーション不動産投信株式会社と合併を行っております。

(2) ISL と IES の業績

(百万円)

	いちごソリューションズ株式会社 (吸収合併存続会社)			いちご地所株式会社 (吸収合併消滅会社)		
決算期	2010 年 2 月 期	2011 年 2 月 期	2012 年 2 月 期		2011 年 2 月 期	2012 年 2 月 期
売上高	57	15	113	-	-	221
営業利益	-50	-67	-117	-	-10	72
経常利益	40	-22	-105	-	-10	68
当期純利益	35	-20	-103	-	-9	35
1 株あたり当期純利益 (円)	574	-324	-1,664	-	-9,846	35,844
1 株あたり配当金 (円)	-	-	-	-	-	-
総資産	2,432	988	1,175	-	51	1,499
純資産	2,417	979	876	-	40	75
1 株あたり純資産 (円)	38,993	15,804	14,139	-	40,153	75,997

5. 合併後の状況

(1) 新 IRE の状況

	吸収合併存続会社
① 商号	いちご不動産投資顧問株式会社
② 所在地	東京都千代田区内幸町一丁目 1 番 1 号
③ 代表者の役職・氏名	代表執行役社長 織井 渉
④ 事業内容	不動産投資信託 (J-REIT) および私募不動産ファンドの運用事業
⑤ 資本金	400 百万円
⑥ 決算期	2 月

吸収合併存続会社である IRM は、いちご不動産投資顧問株式会社に商号変更予定です。

(2) 新 IES の状況

	吸収合併存続会社
① 商号	いちご地所株式会社
② 所在地	東京都千代田区内幸町一丁目 1 番 1 号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 長谷川 拓磨
④ 事業内容	主として小型物件、底地等を対象とした不動産事業および助言代理業、金融商品取引業、貸金業
⑤ 資本金	500 百万円
⑥ 決算期	2 月

吸収合併存続会社である ISL は、いちご地所株式会社に商号変更予定です。

6. 利益相反防止体制について

本合併に際し、いちごグループ内の利益相反のおそれのある取引等の管理のため、不動産等に関する情報の取扱い等につき定め、当社、新IRE、新IESの間で「不動産情報のグループ内優先交渉順位に関する覚書」を締結する予定です。

また、新IREにおきましては、資産の運用を受託するいちごリートといちごリート以外のファンド等（以下、「私募ファンド」という。）との利益相反を防止する観点から、以下のとおり新IREが入手した物件情報についての明確な取扱いルールとして「いちご不動産投資法人与私募ファンド間の利益相反防止体制」を定め、競合する取得物件情報の恣意的な配分を防止する予定です。

「不動産情報のグループ内優先交渉順位に関する覚書」の概要

(1) 当社が不動産情報を入手した場合

- ① 当社が取引先、当社グループ、その他の不動産情報保有者（以下、「情報提供者」という。）から不動産情報を受領した場合、当社は速やかに当該不動産情報を新IREに提供する。ただし、当該不動産情報が、取引予想価格（消費税込）が5億円未満のものである場合には新IESに提供する。
- ② 新IREは、前項に基づいて当社から不動産情報を受領した場合、速やかに当該不動産情報の要否を検討し、不要と判断した場合、当該不動産情報を当社に返還する。
- ③ 当社は、前項に基づき新IREから返還を受けた不動産情報については、速やかにこれを新IESに提供する。

(2) 新IREおよび新IESが不動産情報を入手した場合

- ① 新IREおよび新IESが情報提供者から不動産情報を受領した場合、新IREおよび新IESは速やかに当該不動産情報の要否を検討する。ただし、新IREが受領した当該不動産情報が、取引予想価格（消費税込）が5億円未満のものである場合には、原則として新IESに提供する。
- ② 新IREおよび新IESは、前項の不動産情報を不要と判断した場合、当該不動産情報を速やかに新IREは新IESに提供し、新IESは新IREに提供する。

「いちご不動産投資法人与私募ファンド間の利益相反防止体制」の概要

- (1) 新IREにおいて物件情報を入手した場合、営業本部は所定の手続きにて検討を進めるべき物件か否かの初期判断を行う。
- (2) 営業本部が検討を進めるべきと判断した場合は、以下のローテーション・ルールに基づき、当該物件の取得検討を優先的に行う先として、いちごリートあるいは私募ファンドのいずれかを決定し、いちごリートまたは私募ファンドの各運用統括責任者へ提供する。

【ローテーション・ルール】

客観的かつ明確である物件の「西暦竣工年次（増改築がある場合にはその竣工年次、複数物件を一とした取引を前提とした物件情報の場合にはそれらの竣工年次のうち最も直近の竣工年次とする。債権の場合は裏付物件の竣工年次をもとに同様に考える。土地の場合には該当物件の最大地積の地番とする。以下、同じ。）」を基準とした、優先検討機会のローテーションを実施する。

- ① 取得検討対象物件の竣工年次が偶数の場合
いちごリートが優先して取得検討を行う。
- ② 取得検討対象物件の竣工年次が奇数の場合
私募ファンドが優先して取得検討を行う。

- (3) 当該第一順位のいちごリートあるいは私募ファンドの運用統括責任者において取得検討を辞退することを決定した場合には、次順位のいちごリートあるいは私募ファンドの各運用統括責任者において取得検討を継続するか否かを決定する機会が与えられる。
- (4) 前項のプロセスの決定は、コンプライアンス・オフィサーの承認により効力を生ずるものとする。
- (5) いちごリートの運用統括責任者は、定期的にいちごリートの役員会に取得検討の結果を報告するものとする。

7. 今後の見通し

本合併により、管理の集約等によるコスト削減が見込まれますが、当該コスト削減につきましては、本日発表の「平成24年2月期決算短信〔日本基準〕（連結）」に記載の「3. 平成25年2月期の連結業績予想（平成24年3月1日～平成25年2月28日）」に織り込んでおります。

以 上