

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成25年11月15日
【会社名】	いちごグループホールディングス株式会社
【英訳名】	Ichigo Group Holdings Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表執行役社長 岩崎 謙治
【本店の所在の場所】	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
【電話番号】	(03)3502-4800（代表）
【事務連絡者氏名】	常務執行役財務本部長 南川 孝
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
【電話番号】	(03)3502-4906
【事務連絡者氏名】	常務執行役財務本部長 南川 孝
【届出の対象とした募集（売出）有価証券の種類】	株式
【届出の対象とした募集（売出）金額】	一般募集 15,026,272,000円 オーバーアロットメントによる売出し 2,375,100,000円
	（注）1 募集金額は、発行価額の総額であり、平成25年11月8日（金）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。 ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。
	2 売出金額は、売出価額の総額であり、平成25年11月8日（金）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。
【安定操作に関する事項】	1 今回の募集及び売出しに伴い、当社の発行する上場株式について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所であります。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

## 第一部【証券情報】

### 第1【募集要項】

#### 1【新規発行株式】

種類	発行数	内容
普通株式	40,650,000株	完全議決権株式で株主の権利に特に制限のない株式。 単元株式数は100株であります。

(注) 1 平成25年11月15日(金)開催の取締役会決議によります。

- 2 本募集(以下「一般募集」という。)に伴い、その需要状況を勘案し、6,090,000株を上限として、一般募集の事務主幹事会社であるSMB C日興証券株式会社が当社株主(以下「貸株人」という。)より借り入れる当社普通株式の売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」という。)を行う場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。これに関連して、当社は平成25年11月15日(金)開催の取締役会において、一般募集とは別に、SMB C日興証券株式会社を割当先とする第三者割当による当社普通株式6,090,000株の新規発行(以下「本第三者割当増資」という。)を決議しております。その内容に関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 2 第三者割当増資について」をご参照ください。

- 3 一般募集に関連してロックアップに関する合意がなされておりますが、その内容に関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 3 ロックアップについて」をご参照ください。

- 4 振替機関の名称及び住所

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

## 2【株式募集の方法及び条件】

平成25年11月27日(水)から平成25年12月2日(月)までの間のいずれかの日(以下「発行価格等決定日」という。)に決定される発行価額にて後記「3 株式の引受け」欄に記載の引受人は買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行います。引受人は払込期日に発行価額の総額を当社に払込み、一般募集における価額(発行価格)の総額との差額は引受人の手取金とします。当社は引受人に対して引受手数料を支払いません。

### (1)【募集の方法】

区分	発行数	発行価額の総額(円)	資本組入額の総額(円)
株主割当			
その他の者に対する割当			
一般募集	40,650,000株	15,026,272,000	7,513,136,000
計(総発行株式)	40,650,000株	15,026,272,000	7,513,136,000

- (注) 1 全株式を金融商品取引業者の買取引受けにより募集します。
- 2 発行価額の総額は、引受人の買取引受けによる払込金額の総額であります。
- 3 資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金の額であり、会社計算規則第14条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとします。また、増加する資本準備金の額は、当該資本金等増加限度額から上記の増加する資本金の額を減じた額とします。
- 4 発行価額の総額及び資本組入額の総額は、平成25年11月8日(金)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

## （２）【募集の条件】

発行価格（円）	発行価額（円）	資本組入額（円）	申込株数単位	申込期間	申込証拠金（円）	払込期日
未定 (注) 1、2 発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件とします。	未定 (注) 1、2	未定 (注) 1	100株	自 平成25年12月3日(火) 至 平成25年12月4日(水) (注) 3	1株につき発行価格と同一の金額	平成25年12月9日(月) (注) 3

(注) 1 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、上記仮条件による需要状況を勘案した上で、平成25年11月27日（水）から平成25年12月2日（月）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に、一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（払込金額であり、当社が引受人より1株当たりの新株式払込金として受取る金額）及び資本組入額を決定いたします。なお、資本組入額は、前記「（１）募集の方法」に記載の資本組入額の総額を前記「（１）募集の方法」に記載の一般募集における新株式発行数で除した金額とします。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、資本組入額、売価及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」という。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、資本組入額の総額、差引手取概算額、本第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」という。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代え、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト（[URL] <http://www.ichigo-holdings.co.jp/release/>）（以下「新聞等」という。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

- 前記「２ 株式募集の方法及び条件」の冒頭に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。
- 申込期間及び払込期日については、上記のとおり内定しておりますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定であります。なお、上記申込期間及び払込期日については、需要状況を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況の把握期間は、最長で平成25年11月25日（月）から平成25年12月2日（月）までを予定しておりますが、実際の発行価格等の決定期間は、平成25年11月27日（水）から平成25年12月2日（月）までを予定しております。

したがって、

発行価格等決定日が平成25年11月27日（水）の場合、申込期間は「自 平成25年11月28日（木） 至 平成25年11月29日（金）」、払込期日は「平成25年12月4日（水）」

発行価格等決定日が平成25年11月28日（木）の場合、申込期間は「自 平成25年11月29日（金） 至 平成25年12月2日（月）」、払込期日は「平成25年12月5日（木）」

発行価格等決定日が平成25年11月29日（金）の場合、申込期間は「自 平成25年12月2日（月） 至 平成25年12月3日（火）」、払込期日は「平成25年12月6日（金）」

発行価格等決定日が平成25年12月2日（月）の場合、上記申込期間及び払込期日のとおり

となりますので、ご注意ください。

- 4 一般募集の共同主幹事会社はS M B C日興証券株式会社(事務主幹事会社)及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社であります。
- 5 申込みの方法は、申込期間内に後記申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとしします。
- 6 申込証拠金のうち発行価額相当額は、払込期日に新株式払込金に振替充当します。
- 7 申込証拠金には、利息をつけません。
- 8 株式の受渡期日は、払込期日の翌営業日であります。

したがって、

発行価格等決定日が平成25年11月27日(水)の場合、受渡期日は「平成25年12月5日(木)」

発行価格等決定日が平成25年11月28日(木)の場合、受渡期日は「平成25年12月6日(金)」

発行価格等決定日が平成25年11月29日(金)の場合、受渡期日は「平成25年12月9日(月)」

発行価格等決定日が平成25年12月2日(月)の場合、受渡期日は「平成25年12月10日(火)」

となりますので、ご注意ください。

株式は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債、株式等の振替に関する法律の適用により、株式の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替えにより行われます。

### (3) 【申込取扱場所】

後記「3 株式の引受け」欄の金融商品取引業者及びその委託販売先金融商品取引業者の本店並びに全国の各支店及び営業所で申込みの取扱いをいたします。

### (4) 【払込取扱場所】

店名	所在地
株式会社三井住友銀行 本店営業部	東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

(注) 上記の払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

## 3 【株式の引受け】

引受人の氏名又は名称	住所	引受株式数	引受けの条件
S M B C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	20,325,000株	1 買取引受けによりま す。 2 引受人は新株式払込金 として、払込期日に払 込取扱場所へ発行価額 と同額を払込むことと いたします。 3 引受手数料は支払われ ません。 ただし、一般募集にお ける価額(発行価格) と発行価額との差額は 引受人の手取金となり ます。
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	14,227,500株	
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	4,065,000株	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	2,032,500株	
計		40,650,000株	

#### 4【新規発行による手取金の使途】

##### (1)【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額(円)	発行諸費用の概算額(円)	差引手取概算額(円)
15,026,272,000	119,000,000	14,907,272,000

- (注) 1 引受手数料は支払われないため、「発行諸費用の概算額」は、これ以外の費用を合計したものであります。また、消費税等は含まれておりません。
- 2 払込金額の総額(発行価額の総額)は、平成25年11月8日(金)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

##### (2)【手取金の使途】

差引手取概算額14,907,272,000円については、一般募集と同日付をもって取締役会で決議された本第三者割当増資の手取概算額上限2,220,168,000円と合わせて、手取概算額合計上限17,127,440,000円について、当社グループにて運用する公募及び私募不動産ファンドへの将来の譲渡を前提とするブリッジ案件(注1)の確保のための資金として6,106,000,000円(うち、3,626,000,000円を平成26年2月末まで、2,480,000,000円を平成27年2月末まで)、バリュアアップ案件(注2)及び長期保有型案件(注3)の確保のための資金として4,154,000,000円(うち、1,020,000,000円を平成26年2月末まで、3,134,000,000円を平成27年2月末まで)、メガソーラー(太陽光発電)事業(注4)の新規案件取得に伴う設備費用として2,478,000,000円を平成26年2月末まで及び残額を平成27年2月末までに充当し、当社グループの事業拡張のための戦略投資を行う予定であります。なお、当社グループの事業拡張のための戦略投資への充当については、当社から当社グループ会社への投融資を通じて行う予定であります。

また、戦略投資への実際の充当期間までは、譲渡性預金、その他の安全性の高い金融商品等で運用する方針であります。

##### (注1) ブリッジ案件について

ブリッジ案件とは、収益性があると判断する案件に対し、投資機会を逸することを回避させるために、当社グループが運用する公募及び私募不動産ファンドへの将来の譲渡を前提として、当社グループが一時的に保有する案件の事をいいます。

##### (注2) バリュアアップ案件について

バリュアアップ案件とは、収益性及び資産価値の改善並びに流動性の向上により、賃貸収入と売却益の両方の獲得を目指す案件の事をいいます。

##### (注3) 長期保有型案件について

長期保有型案件とは、長期的な賃貸収入の獲得を目的とし、当社グループの安定収益基盤の拡大を目指す案件の事をいいます。

##### (注4) メガソーラー(太陽光発電)事業について

メガソーラー(太陽光発電)事業とは、既に政府による買取価格が売電開始後20年間は保証されている案件に対して太陽光発電を行うための設備を建設することにより、売電収入の獲得を目的とし、当社グループの安定収益基盤の拡大を目指す事業の事をいいます。

## 第2【売出要項】

## 1【売出株式（オーバーアロットメントによる売出し）】

種類	売出数	売出価額の総額（円）	売出しに係る株式の所有者の住所及び氏名又は名称
普通株式	6,090,000株	2,375,100,000	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号 S M B C 日興証券株式会社

（注）1 オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集に伴い、その需要状況を勘案して行われる、一般募集の事務主幹事会社であるS M B C日興証券株式会社が貸株人より借り入れる当社普通株式の売出しであります。なお、上記売出数は上限の株式数を示したものであり、需要状況により減少する場合、又はオーバーアロットメントによる売出しが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

今後、売出数が決定された場合は、発行価格等（発行価格、発行価額、資本組入額、売出価格及び引受人の手取金）及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、資本組入額の総額、差引手取概算額、本第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代え、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト（[URL] <http://www.ichigo-holdings.co.jp/release/>）（新聞等）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

## 2 振替機関の名称及び住所

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

## 3 売出価額の総額は、平成25年11月8日（金）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

## 2【売出しの条件（オーバーアロットメントによる売出し）】

売出価格（円）	申込期間	申込単位	申込証拠金（円）	申込受付場所	引受人の住所及び氏名又は名称	元引受契約の内容
未定 （注）1	自 平成25年 12月3日（火） 至 平成25年 12月4日（水） （注）1	100株	1株につき 売出価格と 同一の金額	S M B C 日興証券株式会社及びその委託販売先金融商品取引業者の本店並びに全国の各支店及び営業所		

（注）1 売出価格及び申込期間については、前記「第1 募集要項 2 株式募集の方法及び条件（2）募集の条件」において決定される発行価格及び申込期間とそれぞれ同一とします。

2 申込みの方法は、申込期間内に申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

3 申込証拠金には、利息をつけません。

4 株式の受渡期日は、前記「第1 募集要項 2 株式募集の方法及び条件（2）募集の条件」における株式の受渡期日と同日とします。

株式は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債、株式等の振替に関する法律の適用により、株式の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

## 【募集又は売出しに関する特別記載事項】

### 1 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集に伴い、その需要状況を勘案し、6,090,000株を上限として、一般募集の事務主幹事会社であるS M B C日興証券株式会社が貸株人より借り入れる当社普通株式（以下「借入株式」という。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。なお、当該売出数は上限の株式数を示したものであり、需要状況により減少する場合、又はオーバーアロットメントによる売出しが全く行われない場合があります。

これに関連して、オーバーアロットメントによる売出しが行われる場合は、当社は、S M B C日興証券株式会社に対して、オーバーアロットメントによる売出しに係る株式数（以下「上限株式数」という。）を上限に、本第三者割当増資の割当を受ける権利（以下「グリーンシューオプション」という。）を、平成25年12月27日（金）を行使期限として付与します。

S M B C日興証券株式会社は、借入株式の返還を目的として、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日から平成25年12月27日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」という。（注））、上限株式数の範囲内で株式会社東京証券取引所において当社普通株式の買付け（以下「シンジケートカバー取引」という。）を行う場合があります。当該シンジケートカバー取引で買付けられた当社普通株式は借入株式の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内においても、S M B C日興証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わない場合、又は上限株式数に至らない株式数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

また、S M B C日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間中、当社普通株式について安定操作取引を行うことがあり、当該安定操作取引で買付けた当社普通株式の全部又は一部を借入株式の返還に充当する場合があります。

S M B C日興証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る株式数から、シンジケートカバー取引により買付けた株式数及び安定操作取引で買付けた当社普通株式の全部又は一部を借入株式の返還に充当する場合における当該株式数を控除した株式数についてのみ、グリーンシューオプションを行使し本第三者割当増資の割当に応じる予定であります。したがって、本第三者割当増資における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当増資における最終的な発行数が減少する場合、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

S M B C日興証券株式会社が本第三者割当増資の割当に応じる場合には、S M B C日興証券株式会社はオーバーアロットメントによる売出しによる手取金をもとに払込みを行います。

オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については、発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、S M B C日興証券株式会社による貸株人からの当社普通株式の借り入れは行われません。したがって、S M B C日興証券株式会社はグリーンシューオプションを全く行使しないため、失権により、本第三者割当増資による新株式発行は全く行われません。また、株式会社東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

シンジケートカバー取引及び安定操作取引については、S M B C日興証券株式会社は三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社と協議の上、これらを行うものとします。

（注） シンジケートカバー取引期間は、

発行価格等決定日が平成25年11月27日（水）の場合、「平成25年11月30日（土）から平成25年12月27日（金）までの間」

発行価格等決定日が平成25年11月28日（木）の場合、「平成25年12月3日（火）から平成25年12月27日（金）までの間」

発行価格等決定日が平成25年11月29日（金）の場合、「平成25年12月4日（水）から平成25年12月27日（金）までの間」

発行価格等決定日が平成25年12月2日（月）の場合、「平成25年12月5日（木）から平成25年12月27日（金）までの間」

となります。



## 2 第三者割当増資について

前記「1 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のS M B C日興証券株式会社を割当先とする本第三者割当増資について、当社が平成25年11月15日(金)開催の取締役会において決議した内容は、以下のとおりです。

- (1) 募集株式の数は、当社普通株式6,090,000株とします。
- (2) 払込金額は、1株につき、前記「第1 募集要項 2 株式募集の方法及び条件 (2) 募集の条件」において決定される一般募集における発行価額(払込金額)と同一とします。
- (3) 増加する資本金の額は、会社計算規則第14条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとします。  
また、増加する資本準備金の額は、当該資本金等増加限度額から上記の増加する資本金の額を減じた額とします。
- (4) 払込期日は、平成26年1月7日(火)とします。

## 3 ロックアップについて

一般募集に関し、当社株主であるいちごトラスト・ピーティーイー・リミテッドは、共同主幹事会社に対して、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日から起算して90日目の日に終了する期間(以下「ロックアップ期間」という。)中は、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなく、発行価格等決定日に自己の計算で保有する当社普通株式(潜在株式を含む。)を売却等しない旨を合意しております。

また、当社は共同主幹事会社に対して、ロックアップ期間中は、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなく、当社普通株式及び当社普通株式を取得する権利あるいは義務を有する有価証券の発行又は売却(本第三者割当増資に係る新株式発行並びに株式分割及びストックオプション等に関わる発行若しくは交付を除く。)を行わない旨を合意しております。

なお、上記の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で当該合意内容の一部若しくは全部につき解除し、又はロックアップ期間を短縮する権限を有しております。

## 第3【第三者割当の場合の特記事項】

該当事項はありません。

## 第4【その他の記載事項】

特に新株式発行並びに株式売出届出目論見書に記載しようとする事項は次のとおりであります。

- ・表紙に当社のロゴマーク



を記載いたします。

- ・表紙裏に以下の内容を記載いたします。

1 今後、発行価格等（発行価格、発行価額、資本組入額、売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」という。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、資本組入額の総額、差引手取概算額、本第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」という。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代え、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト（[URL] <http://www.ichigo-holdings.co.jp/release/>）（以下「新聞等」という。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

2 募集又は売出しの公表後における空売りについて

(1) 金融商品取引法施行令（以下「金商法施行令」という。）第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」（以下「取引等規制府令」という。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間）において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り（注1）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（注2）の決済を行うことはできません。

(2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り（注1）に係る有価証券の借入れ（注2）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

（注）1 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

- ・先物取引
- ・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除く。）等の空売り
- ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

2 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。

- ・表紙の次に、以下の「会社概要」から「「Shift Up」戦略の推進」までの内容をカラー印刷したものを記載いたします。



## 安心の創造、誠実な経営。

Creating peace of mind through honest and committed management.

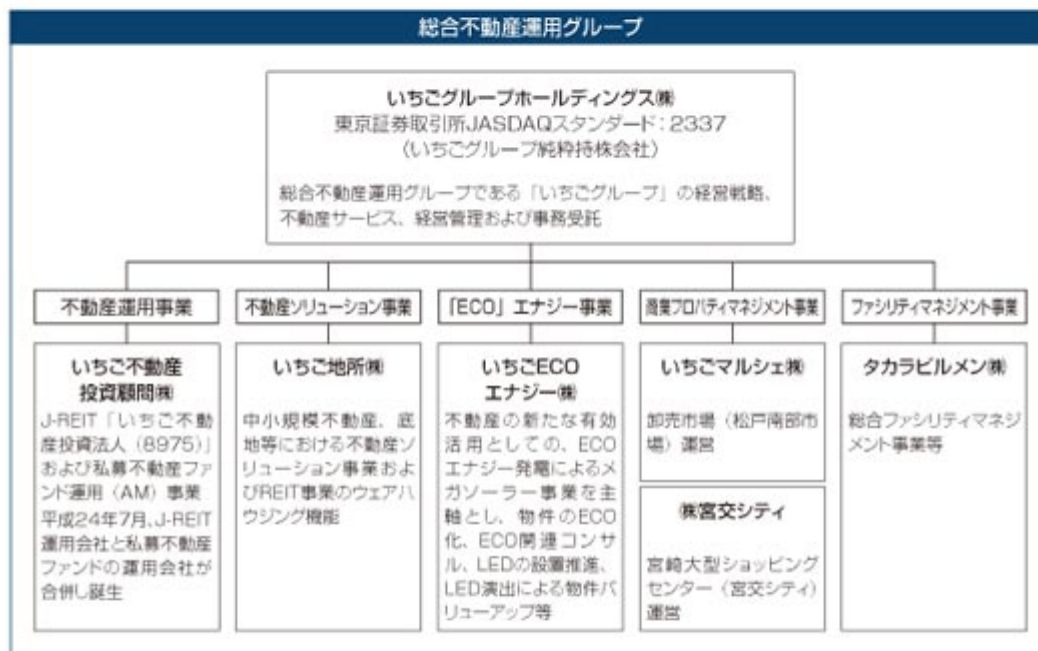
商号の「いちご」は、  
千利休の高弟であった山上宗二が説いた茶人の心構えである「一期一会」に由来し、  
一期一会のもつ「人との出会いを大切に」という精神を理念とし、  
各ステークホルダーの方々と強固な信頼関係を築くことを目指しております。

### 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
所在地	〒100-0011 東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
設立年月日	平成12年3月17日
資本金	18,181百万円（平成25年8月末現在）
筆頭株主	いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド（平成25年8月末現在）
事業内容	総合不動産運用グループである「いちごグループ」の経営戦略、 不動産サービス、経営管理および事務受託
登録・免許	一級建築士事務所 東京都知事登録第55543号 宅地建物取引業 東京都知事（1）第90527号
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）
連結子会社数	39社（平成25年8月末現在）

## いちごグループについて

- いちごグループは、J-REITおよび私募不動産ファンドの運用をコア事業とする、広く不動産運用に関連した機能を有する総合不動産運用グループです。
- いちごグループの累積運用資産残高は平成25年8月末時点で1.4兆円以上であり、累積160本以上の不動産ファンド組成本数を有しています。特に各投資家の投資基準に応じた案件のソーシング、不動産・金融技術や建築技術、オペレーション再建力を活かした不動産再生を強みとしています。
- 平成24年11月より、メガソーラー事業を主軸とした、不動産の新たな有効活用を図る「ECO」エネルギー事業を開始し、サステナブルな社会形成への貢献を標榜しています。



(注) いちごグループの主要な事業・会社名を記載しています。

### 不動産運用事業 (いちご不動産投資顧問株式会社)

- いちご不動産投資法人の「成長戦略」推進に注力しています。
- 同投資法人のいちごグループ参画後、初となる公募増資を平成25年5月に実現し、本格的な成長サイクルへの移行を、いちごグループの技術、ノウハウを最大限に活用して積極的なサポートをしています。
- いちごグループの成長投資加速に際し、いちごグループによるブリッジ案件等を活用し、同投資法人の適切な時期での物件取得を目指します。

### 不動産リノベーション事業 (いちご地所株式会社)

- 好立地の中小規模不動産の取得に注力しており、今期は平成25年8月末時点で69億円<sup>(注)</sup>の物件を取得しています。
- 主に駅前、プレミアムロケーション(商業が面が広がっている地域)等の商業ビルを投資対象として、プリンシパル投資を積極的に推進しています。
- いちご不動産投資法人の物件取得に向け、ブリッジファンド等を組成するウェアハウジング機能も有しています。

### 「ECO」エネルギー事業 (いちごECOエネルギー株式会社)

- 主にメガソーラー事業の推進に注力しています。
- 平成25年8月末現在、確定案件として17案件30.3MW、新規見込案件として14案件43.4MWを有しており、すでに2案件については稼働しております。
- 将来的には、インフラファンド市場への上場も視野に入れ、新規案件の獲得を推進します。

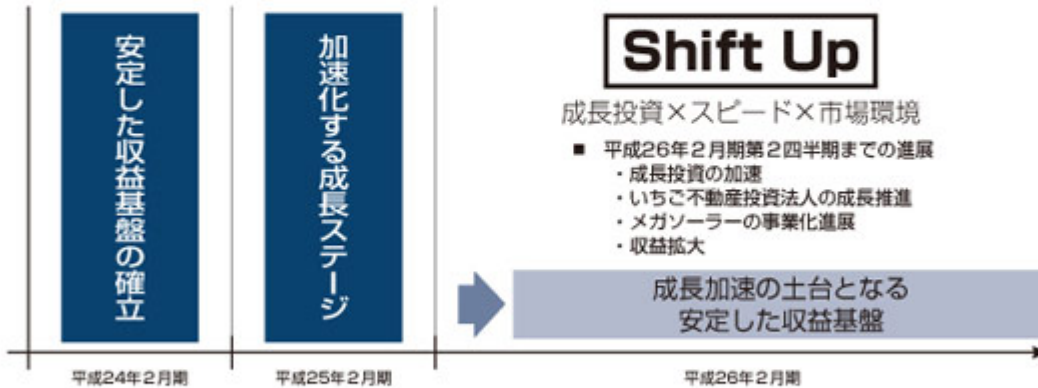


(注) いちごグループが出資するファンドが取得した資産を含みます。

## 「Shift Up」戦略の推進

### 「Shift Up」戦略

当社グループは、環境変化を的確に捉え、成長カーブの角度をさらに引き上げるため、成長投資を加速し、革命的な成長を目指しております。



### 「Shift Up」戦略の進展

- 今期において、平成25年8月末時点で約185億円<sup>(注)</sup>の資産取得を実現しております。



いちご新筋本町ビル

コナミスポーツクラブ和歌府中

KDG池袋ビル

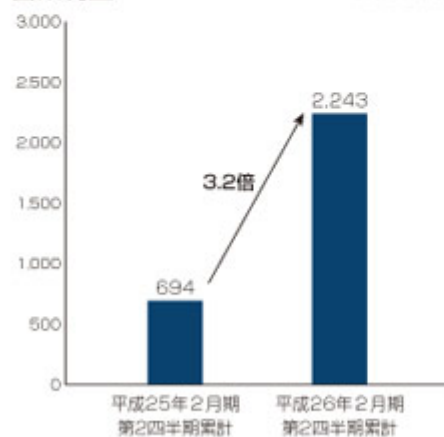
いちごECO和歌県沖洲発電所

(注) いちごグループが出資するファンドが取得した資産を含みます。

- 平成26年2月期第2四半期累計において、前年同期累計比営業利益3.2倍、純利益5.1倍の成長を実現しています。

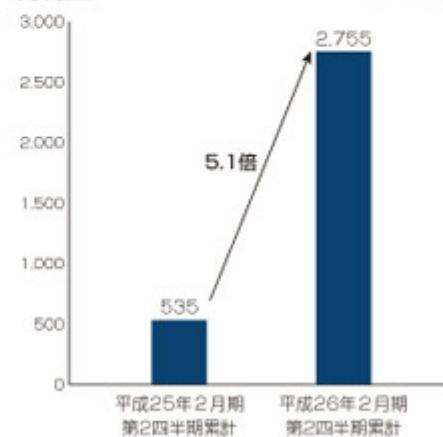
#### 営業利益

(単位：百万円)



#### 純利益

(単位：百万円)





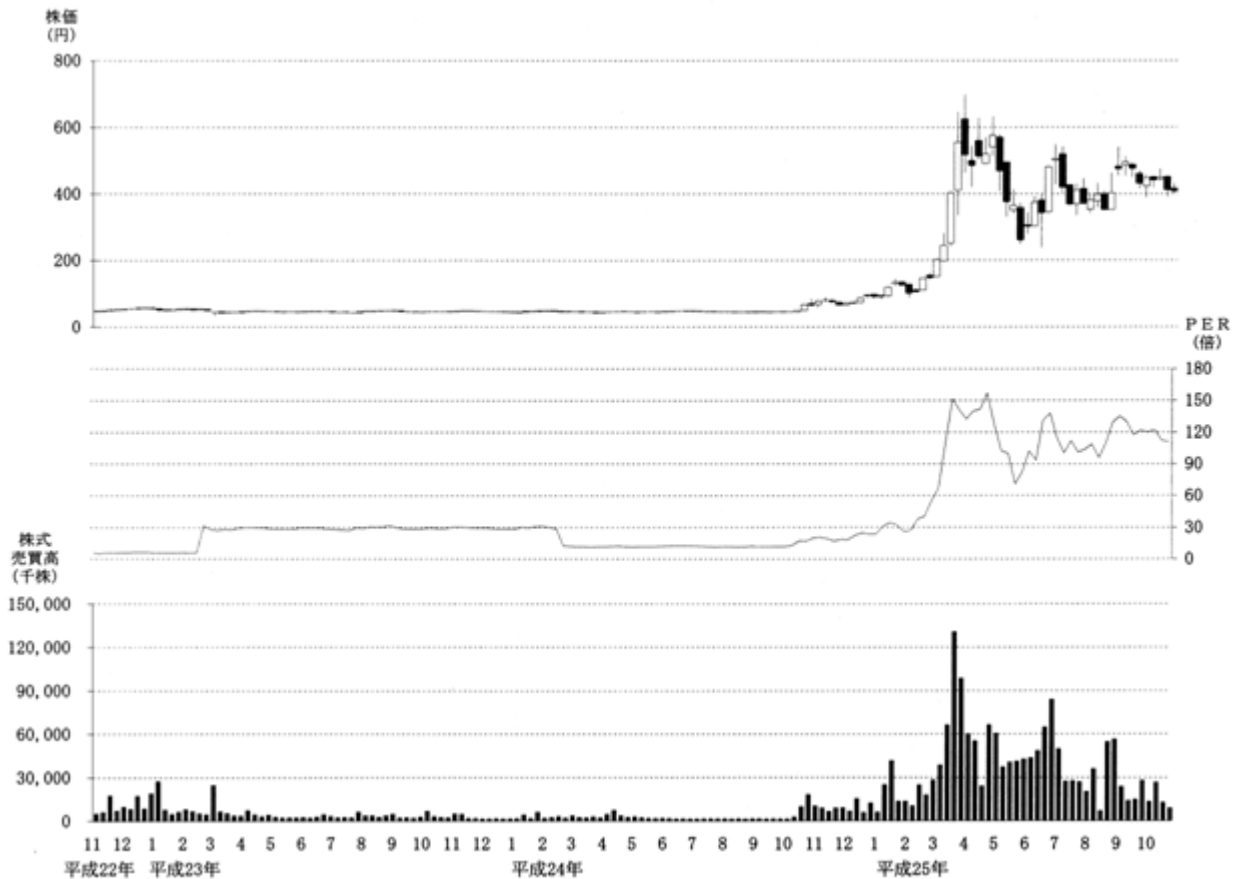
- ・第一部 証券情報の直前に以下の内容を記載いたします。

（株価情報等）

### 1【株価、P E R 及び株式売買高の推移】

平成22年11月15日から平成25年7月12日までの株式会社大阪証券取引所（ ）及び平成25年7月16日から平成25年11月8日までの株式会社東京証券取引所における当社普通株式の株価、P E R 及び株式売買高の推移（週単位）は以下のとおりであります。

株式会社大阪証券取引所の現物市場は、平成25年7月16日付で、株式会社東京証券取引所の現物市場に統合されております。



（注）1 当社は、平成25年9月1日付で、普通株式1株につき200株の割合で株式分割を行っております。平成25年8月27日（株式分割前最終売買日）以前の株価、P E R 及び株式売買高の推移（週単位）については、下記（注）2乃至4記載のとおり、当該株式分割を考慮したものとしております。

- 2 ・株価のグラフ中の1本の罫線は、週単位の始値、高値、安値、終値の4種類の株価を表しております。なお、株式分割前最終売買日以前の株価については、当該株価を200で除した数値を株価としております。  
 ・始値と終値の間は箱形、高値と安値の間は線で表しております。  
 ・終値が始値より高い時は中を白ぬき、安い時は中黒で表しております。

3 P E R の算出は以下の算式によります。

$$\text{P E R (倍)} = \frac{\text{週末の終値}}{\text{1株当たり当期純利益(連結)}}$$

平成22年11月15日から平成23年2月28日については、平成22年2月期有価証券報告書の平成22年2月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を200で除した数値を使用。

平成23年3月1日から平成24年2月29日については、平成23年2月期有価証券報告書の平成23年2月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を200で除した数値を使用。

平成24年3月1日から平成25年2月28日については、平成24年2月期有価証券報告書の平成24年2月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を200で除した数値を使用。

平成25年3月1日から平成25年11月8日については、平成25年2月期有価証券報告書の平成25年2月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を200で除した数値を使用。

4 株式売買高について、株式分割前最終売買日以前は当該株式売買高に200を乗じた数値を株式売買高としております。

## 2【大量保有報告書等の提出状況】

平成25年5月15日から平成25年11月8日までの間における当社株式に関する大量保有報告書等の提出状況は、下記のとおりであります。

提出者(大量保有者)の氏名又は名称	報告義務発生日	提出日	区分	保有株券等の総数(株)	株券等保有割合(%)
いちごアセットマネジメント・インターナショナル・ピーティーイー・リミテッド	平成25年5月17日	平成25年5月24日	変更報告書 (注)1	0	0.00
いちごグループホールディングス株式会社				20,000	0.88
いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド				1,765,545	78.04
いちごアセットマネジメント・インターナショナル・ピーティーイー・リミテッド	平成25年7月16日	平成25年7月23日	変更報告書 (注)1	0	0.00
いちごグループホールディングス株式会社				20,000	0.88
いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド				1,744,759	77.00

(注)1 いちごアセットマネジメント・インターナショナル・ピーティーイー・リミテッド、いちごグループホールディングス株式会社及びいちごトラスト・ピーティーイー・リミテッドは共同保有者であります。

- 2 上記の大量保有報告書等は関東財務局に、また大量保有報告書等の写しについて、株式会社東京証券取引所と株式会社大阪証券取引所との現物市場統合が行われた平成25年7月16日より前に提出されたものについては、当社普通株式が上場されていた株式会社大阪証券取引所に、平成25年7月16日以後に提出されたものについては、当社普通株式が上場されている株式会社東京証券取引所に備置され、一般の縦覧に供されております。

## 第二部【公開買付けに関する情報】

該当事項はありません。

## 第三部【参照情報】

### 第1【参照書類】

会社の概況及び事業の概況等金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照してください。

#### 1【有価証券報告書及びその添付書類】

事業年度第13期（自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日） 平成25年5月27日関東財務局長に提出

#### 2【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度第14期第1四半期（自 平成25年3月1日 至 平成25年5月31日） 平成25年7月16日関東財務局長に提出

#### 3【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度第14期第2四半期（自 平成25年6月1日 至 平成25年8月31日） 平成25年10月15日関東財務局長に提出

#### 4【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本有価証券届出書提出日（平成25年11月15日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2の規定に基づく臨時報告書を平成25年5月27日に関東財務局長に提出

#### 5【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本有価証券届出書提出日（平成25年11月15日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号の規定に基づく臨時報告書を平成25年7月12日に関東財務局長に提出



## 第2【参照書類の補完情報】

上記に掲げた参照書類であります有価証券報告書及び四半期報告書（以下「有価証券報告書等」という。）に記載された「事業等のリスク」について、当該有価証券報告書等の提出日以後、本有価証券届出書提出日（平成25年11月15日）までの間において変更及び追加すべき事項が生じております。下記の「事業等のリスク」は当該有価証券報告書等に記載された内容を一括して記載したものであり、当該変更及び追加箇所については\_\_\_\_\_ 〆で示しております。

また、有価証券報告書等に将来に関する事項が記載されておりますが、下記の「事業等のリスク」に記載されたものを除き、当該事項については本有価証券届出書提出日（平成25年11月15日）現在においてもその判断に変更はなく、また新たに記載する将来に関する事項もありません。なお、当該将来に関する事項については、その達成及び将来の業績を保证するものではありません。

### 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、本有価証券届出書提出日（平成25年11月15日）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。

#### 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。

また、経済環境や不動産市場が不安定になった場合には、不動産市場全体の流動性が低下する可能性があり、当社グループが保有する不動産を売却できなくなる可能性や想定通りの時期に売却できなくなる可能性、又は計画よりも低い価格での売却を余儀なくされる可能性があります。その場合、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います。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。

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。しかしながら、競合他社との間で投資対象となる収益不動産案件の獲得競争が厳しくなっていることから、当該収益不動産案件の確保が出来なかった場合には、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。また、将来的に案件の獲得競争が激化し各種手数料の価格競争等の発生により、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。

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。

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。

## 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。

## 財務制限条項について

当社グループの一部の借入契約には、財務制限条項が付されております。今後これらの条項に抵触した場合、借入契約の貸付人より期限の利益を喪失しないために必要な同意を得られる保証はなく、必要な同意が得られなかった場合には、当該借入金を一括して返済する必要が生じ、当社グループの財政状態に影響を与える可能性があります。

## 大株主について

当社の大株主である、いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド（以下「いちごトラストPTE」という）は平成25年8月31日現在、当社の総議決権の76.83%を保有しております。

いちごトラストPTEは、投資を事業目的とする、法人格を有さない外国籍のユニット・トラストである、いちごトラストから100%の出資を受けております。いちごトラスト及びいちごトラストPTEはIchigo Asset Management International, Pte. Ltd.に投資を一任しており、Ichigo Asset Management International, Pte. Ltd.に対しては、いちごアセットマネジメント株式会社が投資助言を行っております。

Ichigo Asset Management International, Pte. Ltd.及びいちごアセットマネジメント株式会社は当社グループとの間に資本関係はございませんが、当社の取締役並びに代表執行役会長であるスコット キャロンがいちごアセットマネジメント株式会社の代表者を兼任しております。

なお、当社が事業活動を行う上での承認等に際し、いちごトラスト及びいちごトラストPTEから制約を受けることはなく、当社グループの事業展開における意思決定は一定の独立性を確保しているものと考えております。

いちごトラストは当社が平成20年8月に実施した第三者割当増資を引受けて以来、長期安定株主として保有する方針の下、当社グループに対し事業及び資金支援を行い、当社グループの安定収益基盤の確立と財務基盤の強化支援に努めてまいりました。現時点においても、将来にわたり長期安定株主として一定数を保有する方針であります。今後の経済情勢及び国際情勢が著しく変動した場合は保有方針等が変更される可能性があります。その場合には当社グループの経営方針及び業務遂行に対して影響を及ぼす可能性があります。

## メガソーラー事業について

当社グループでは、再生エネルギーを利用し、環境に配慮した発電事業として社会的意義があり、かつ当社グループの安定収益基盤の拡大を目指す事業としてメガソーラー事業を展開しております。

本有価証券届出書提出日（平成25年11月15日）現在において、電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法（以下「再生エネルギー法及び関連法案」という）により定められた全量固定価格買取制度に基づき、政府保証による買取価格が売電開始後20年間は保証されております。

しかしながら、政府の諸事情により再生エネルギー法及び関連法案が変更され、全量固定価格買取制度が変更された場合、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。

また、当該事業における太陽光発電設備の発電量は気象条件に大きく左右されるほか、天災・火災等の災害に見舞われた場合には、設備の損傷等により発電量が大幅に低下する可能性があり、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。

### 第3【参照書類を縦覧に供している場所】

いちごグループホールディングス株式会社 本店  
（東京都千代田区内幸町一丁目1番1号）

参照書類のうち株式会社東京証券取引所と株式会社大阪証券取引所との現物市場統合が行われた平成25年7月16日以後に提出されたものについては、以下において縦覧に供されております。

株式会社東京証券取引所  
（東京都中央区日本橋兜町2番1号）

参照書類のうち株式会社東京証券取引所と株式会社大阪証券取引所との現物市場統合が行われた平成25年7月16日より前に提出されたものについては、以下において縦覧に供されております。

株式会社大阪証券取引所  
（大阪市中央区北浜一丁目8番16号）

### 第四部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

### 第五部【特別情報】

該当事項はありません。