安心の創造、誠実な経営。

平成 24 年 10 月 18 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ＪＡＳＤＡＱ）
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）

2013 年 2 月期 第 2 四半期決算説明資料について

当社の 2013 年 2 月期 第 2 四半期決算説明資料を開示いたします。

なお、2013 年 2 月期 第 2 四半期の決算短信は 2012 年 10 月 12 日(金)に公表しております。

以　上

2013年2月期 第2四半期決算説明資料

October 18, 2012

いちごグループホールディングス株式会社
Ichigo Group Holdings Co., Ltd.

© 2012 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

© 2012 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

安心の創造、誠実な経営。

© 2012 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

目次

さらなる飛躍的な成長に向けて

- ✓ （参考）成長ステージにある「いちごグループ」
- ✓ 堅調な業績の進展
- ✓ 第2四半期における運用資産残高（AUM）の増減
- ✓ 安定した収益基盤
- ✓ 成長投資の拡大
- ✓ リファイナンスによる収益改善
- ✓ いちごリートの成長促進
- ✓ 駅前商業施設案件の活性化推進（いちご地所）
- ✓ [スポーツ支援] 当社社員 三宅宏実選手（重量挙げ）

Appendix：財務データ（Pro Forma・連結）・不動産関連

一期一会
ICHIGO

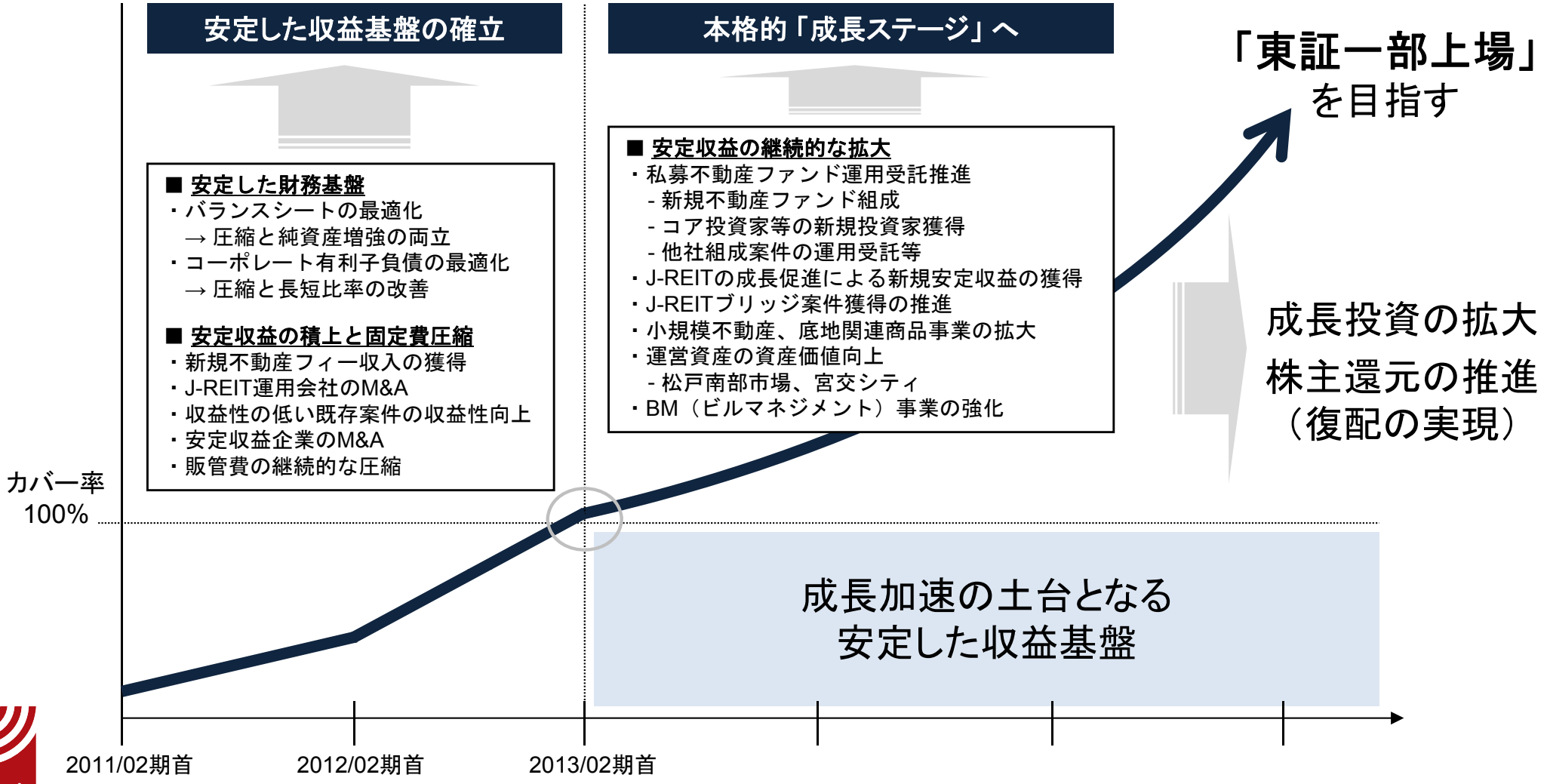
© 2012 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

さらなる飛躍的な成長に向けて

© 2012 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

（参考）成長ステージにある「いちごグループ」

安定収益による固定費カバー率が100%を超過したことにより、
安定した収益基盤を土台とした本格的な「成長ステージ」へ

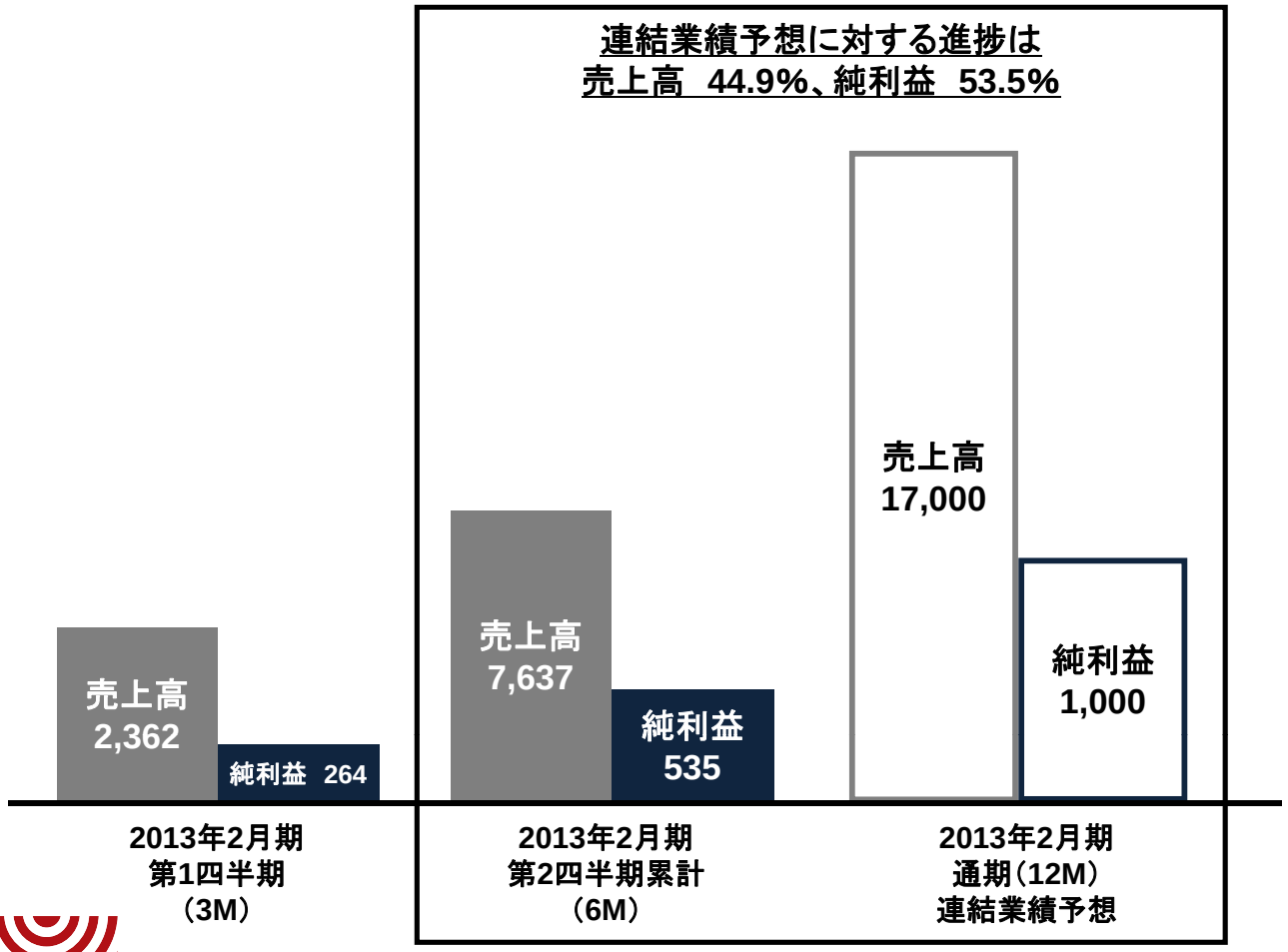


© 2012 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

堅調な業績の進展

安定収益を基盤とし、連結業績予想に対して順調に業績は推移

（単位：百万円）



■ 2013年2月期 第2四半期連結業績

（単位：百万円）

区分	2013/02 2Q累計業績	通期予想	進捗率
売上高	7,637	17,000	44.9%
営業利益	694	1,500	46.3%
経常利益	617	1,200	51.4%
純利益	535	1,000	53.5%
一株当たり配当金	-	200円	-

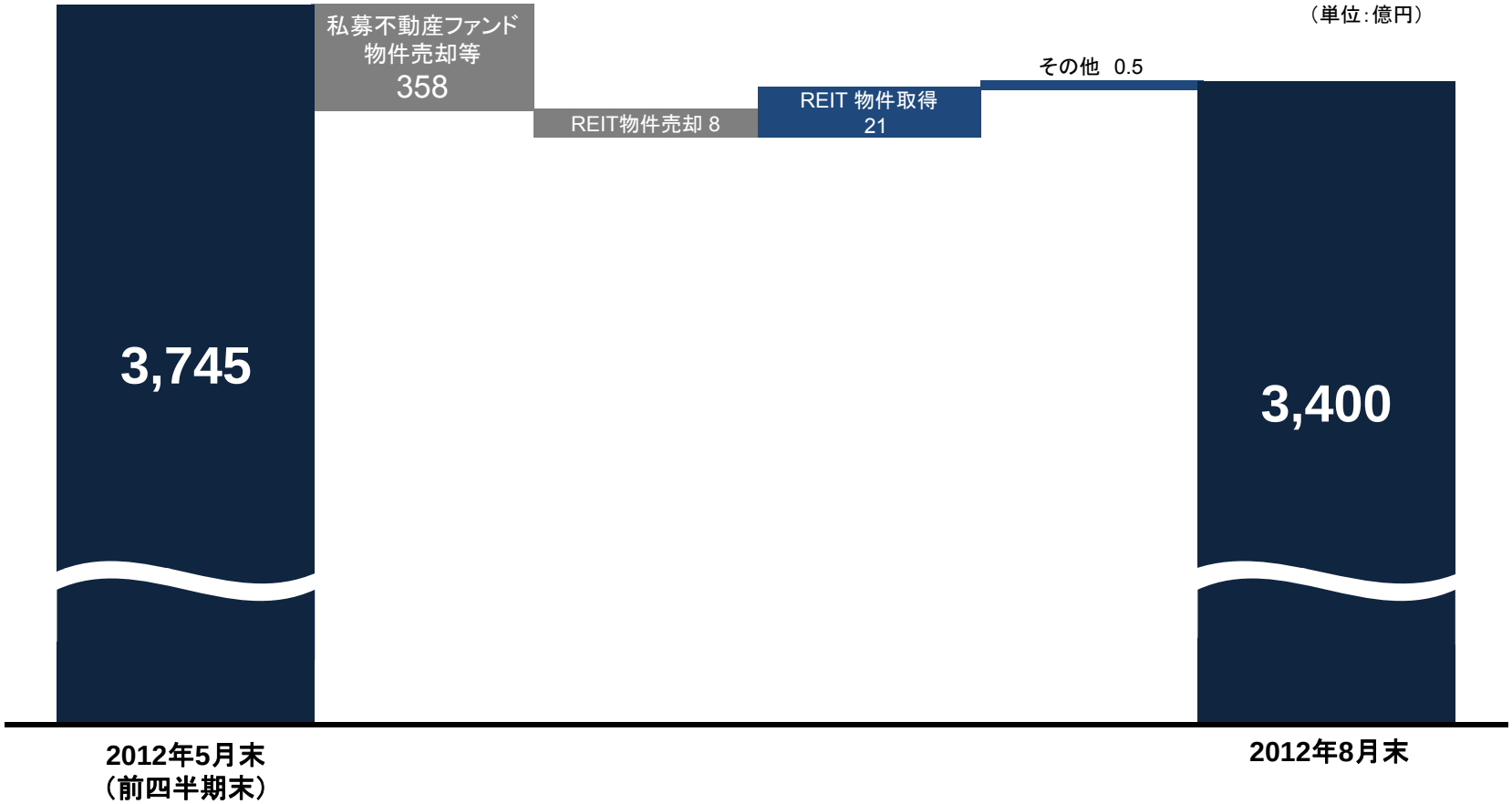
一期一会
ICHIGO

© 2012 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

第2四半期における運用資産残高（AUM）の増減

AUM合計は資産売却の進展により前四半期末より減少

- ✓ 失期案件等フィー水準の低い物件を中心に売却を推進し、AUMは減少
  - ― AUM増加に固執せず、今後、さらなる効率化を追求

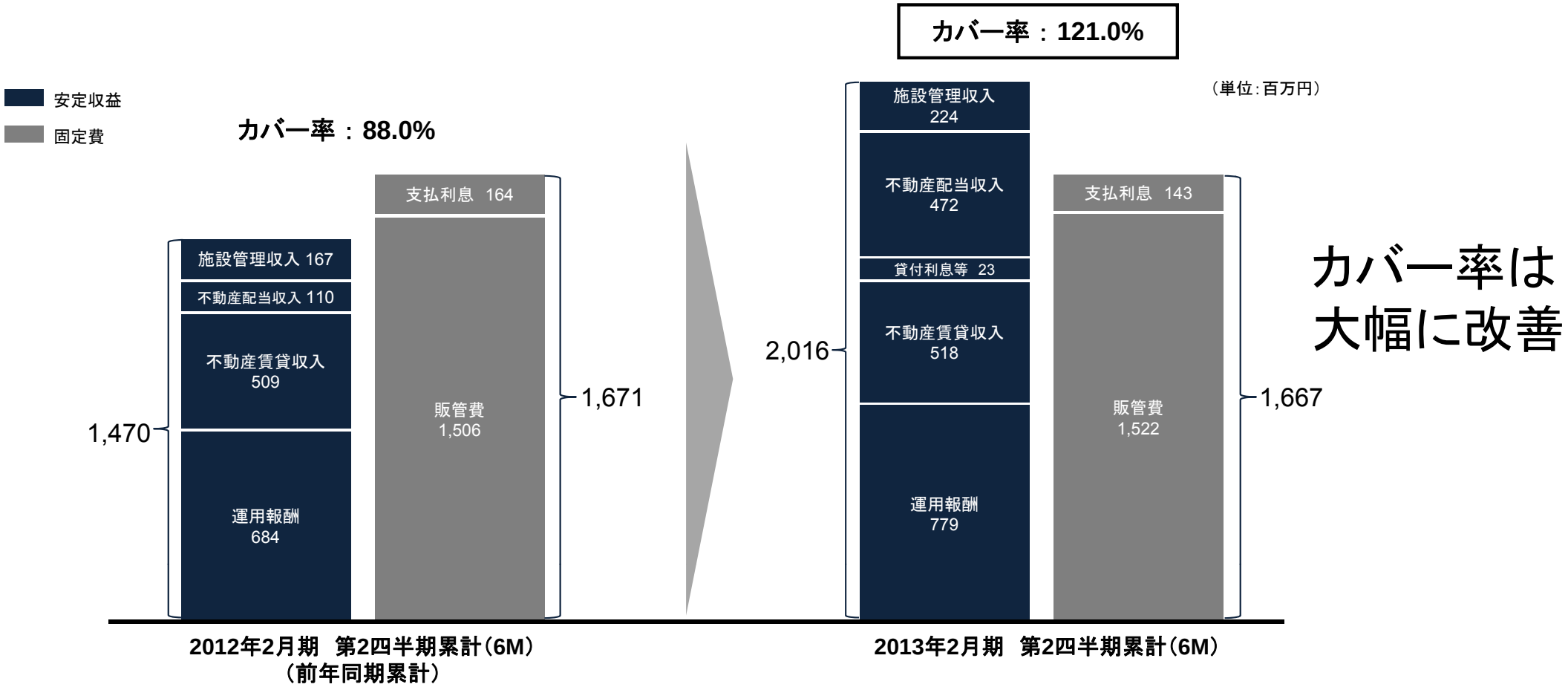


© 2012 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

安定した収益基盤

第2四半期累計においても、安定収益による固定費カバー率120%超を達成

（J-REITおよび私募不動産ファンドのシード物件等の賃貸収入が安定的に寄与）



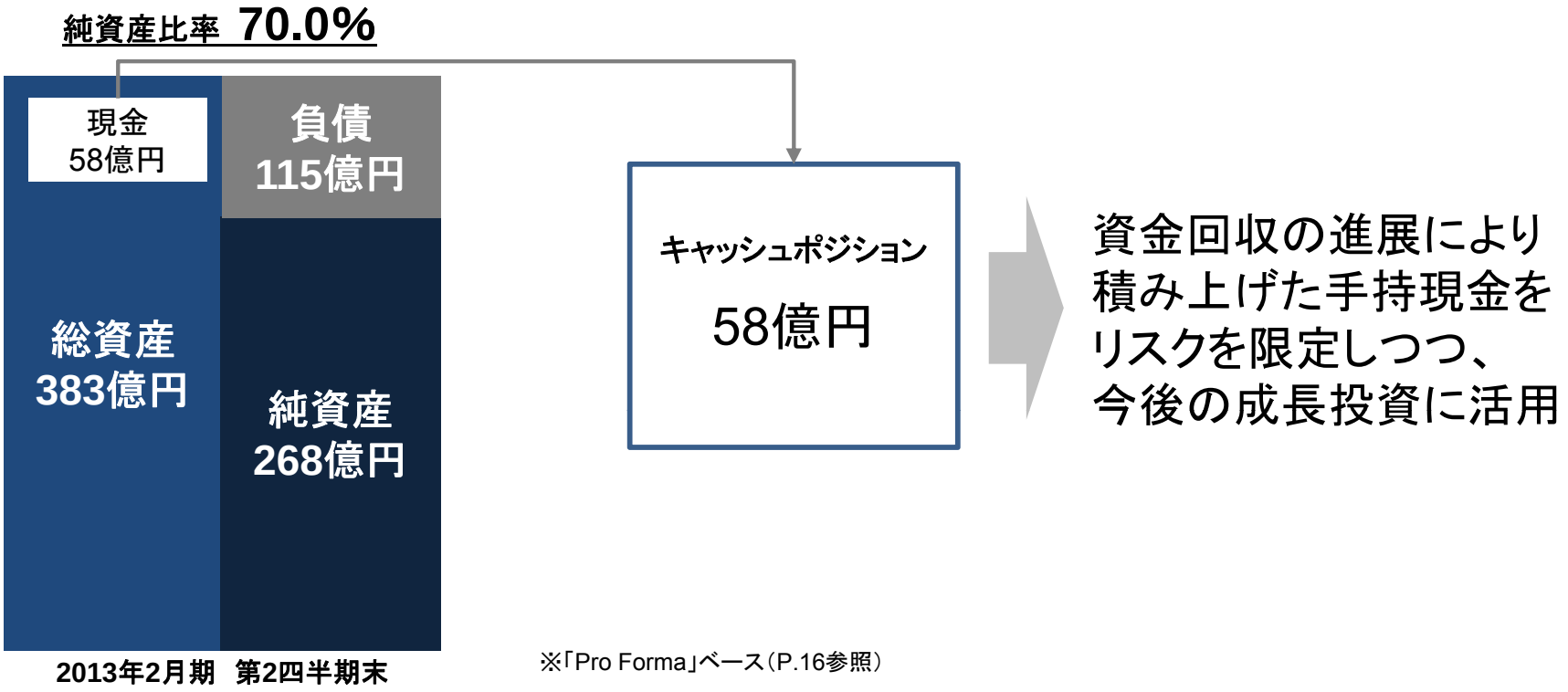
※固定費 ＝ 販管費実績 + 支払利息実績

※「Pro Forma」ベース（P.16参照）

© 2012 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

成長投資の拡大

- 安定した収益基盤を前提に健全な財務基盤を維持
  - ✓ 第2四半期末における純資産比率：70.0%（前四半期対比　+3.9%）
  - ✓ 資産売却等によりコーポレート有利子負債を22億円圧縮（第2四半期末残高　90億円）
- 資金回収の進展による成長投資資金の確保
  - ✓ 資産売却等を通じ、相対的に潤沢な資金を確保
  - ✓ 第2四半期末時点で成長投資余力となるキャッシュポジションは高水準に到達



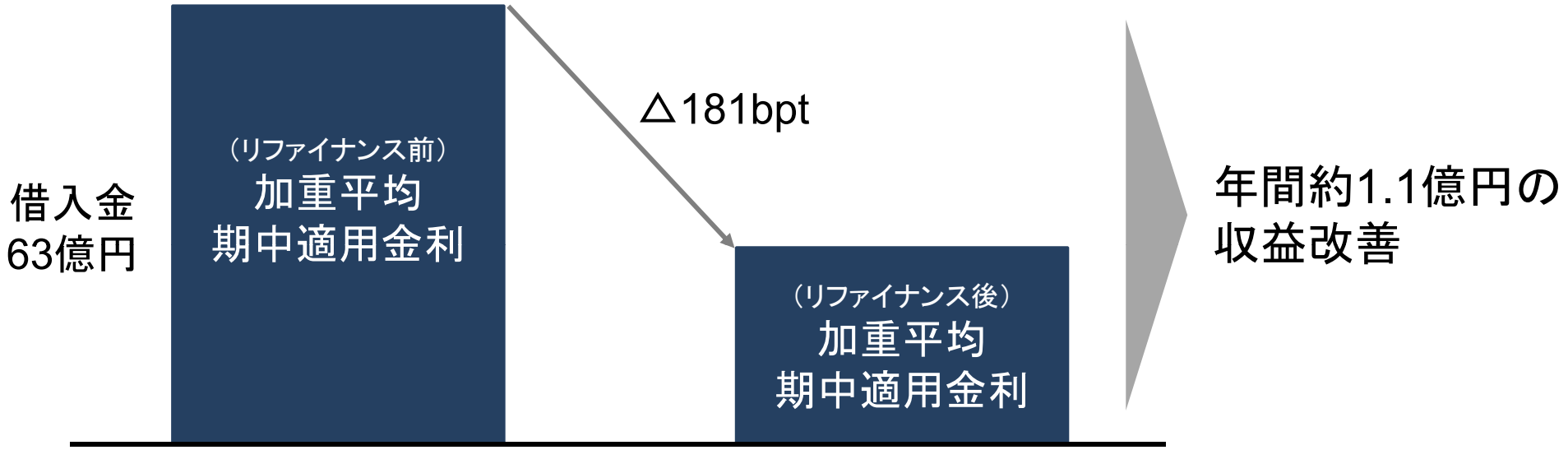
※「Pro Forma」ベース（P.16参照）

© 2012 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

リファイナンスによる収益改善

- 既存運用ファンドのリファイナンス実施により経済条件を改善
  - ✓ 当該低稼働案件につき、リーシング活動の強化により高稼働を実現
  - ✓ マーケット環境の改善を視野に、返済期日到来に際し、投資家による エクイティ回収の可能性を追求し、リファイナンスを実施

- 有利な経済条件のリファイナンス実現により、大幅な収益性向上
  - ✓ Debt（優先/劣後）の加重平均期中適用金利は約181bpt低減



一期一会
ICHIGO

© 2012 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

いちごリートの成長促進

- いちごリート（8975）のいちごグループ参画後初となる物件取得
  - ✓ リートブリッジファンドを通じ、都心の優良オフィス物件を獲得
  - ✓ 先行する物件売却の進展に加え、今後も優良な物件取得を目指し、ポートフォリオのさらなる改善を図る



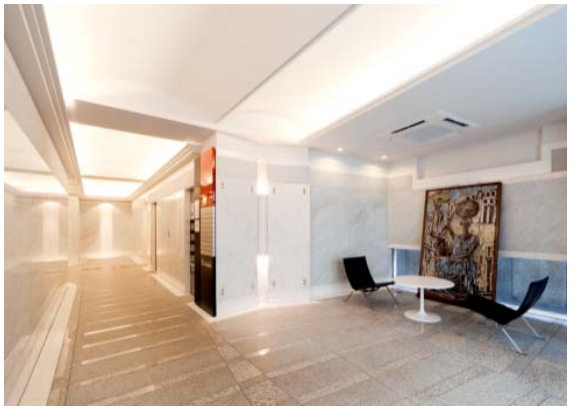
いちごリート取得物件（エムズスクエア）

- いちごグループの環境、建築技術を活用し、テナント満足度向上を目的とした、費用対効果の高いバリューアップを多数実施し、稼働率向上を実現













- 管理品質向上を目的としたPM業務委託先の集約推進
  - ✓ 徹底した現場主義によるきめ細かな対応を実践し、「いちご仕様」による管理を追求
  - ✓ 管理品質の向上とともに管理コストの低減を実現

一期一会 ICHIGO

© 2012 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

駅前商業施設案件の活性化推進（いちご地所）

□ 港区（広尾）の駅前商業施設のバリューアップ

- ✓ 安全性確保、遵法性改善を目的としたバリューアップ工事を実施し、物件の流動性を向上
- ✓ サインをリニューアルし、デザイン性を向上
- ✓ 立地や建物特性を踏まえ、周辺環境に相応しいテナント候補にターゲットを絞り、リーシング活動を実施
- ✓ 人気イタリアンレストランのAWキッチン等を手掛ける有名シェフが新業態のフラッグシップ店としてオープンする新しいスタイルのピッツェリアを誘致（2012年10月10日オープン）
- ✓ テナント誘致の実現により、年間ベースのNOIは約1.9倍に向上



広尾駅徒歩3分の商業施設

□ 歴史ある横浜元町商店街に位置する小規模商業施設の取得

- ✓ 2012年10月17日契約締結、2012年10月下旬取得予定
- ✓ いちごグループの建築および開発技術を活用し、地域特性に合致した商業施設を開発し、当該案件の活性化を企図

一期一会
ICHIGO

© 2012 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

[スポーツ支援] 当社社員 三宅宏実選手（重量挙げ）



三宅宏実選手

いちごグループでは、CSR活動の一環として、
スポーツ支援（重量挙げ）を行っております。

今夏、三宅宏実選手が見事銀メダルを獲得いたしました。

皆さまからの温かいご声援ありがとうございました。

【選手紹介】

三宅 宏実（みやけ ひろみ）

2008年4月　いちごグループ入社

主な成績

- 2004年　アテネオリンピック　48kg級9位
- 2008年　北京オリンピック　48kg級6位
- 2010年　全日本選手権　53kg級優勝
- 2011年　全日本選手権　53kg級優勝
- 2011年　世界選手権　53kg級6位
- 2012年　ロンドンオリンピック　48kg級銀メダル

三宅宏実選手のFacebook、Twitter を開設しております。是非ご覧下さい。

[Facebook]　www.facebook.com/#!/ichigo.weightlifting

[Twitter]　https://twitter.com/#!/Ichigo_Group

一期一会
ICHIGO

© 2012 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

Appendix：財務データ（Pro Forma）

© 2012 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

Pro Formaによる情報開示

- 決算において開示しております連結数値には、当社が50%以上のエクィティ出資を行っているSPC、あるいはアセットマネジメントを行なっているSPC（他の出資者が単独で50%以上所有している場合を除く）についても全て連結し、計上しております。
  そのため、当社の連結貸借対照表にSPCの他の出資者持分部分まで計上されております。

- 「Pro Forma」の定義
  連結数値のみでは当社グループの直面するリスクや財政状態が正しく反映されていないことから、当社グループの状況をより正確に表現するために、非遡及型負債で調達しているSPCについて連結子会社とせず、持分法を適用した数値を「Pro Forma」として作成しております。
  これにより、当社グループのリスク、財政状態、経営成績等がより正確に表現されることとなります。

一期一会
ICHIGO

© 2012 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

【Pro Forma】バランスシート ハイライト

リートブリッジファンドの物件をいちごリートへ売却したことにより、
販売用不動産および借入金が減少

（単位：百万円）

区分	2012/02 期末	2013/02 1Q	2013/02 2Q	前Q対比
総資産	**37,980**	**40,038**	**38,327**	**△ 1,711**
現預金	5,713	5,730	5,817	87
有価証券等（不動産投融資）	8,151	8,447	8,558	111
有価証券等（国内投融資）	600	551	602	51
有価証券等（海外投融資）	4,598	4,573	4,643	70
販売用不動産	3,785	5,890	3,748	△ 2,142
有形固定資産	10,109	10,073	10,059	△ 14
無形固定資産	2,105	2,075	2,045	△ 30
その他	2,919	2,699	2,855	156
負債	**11,831**	**13,557**	**11,505**	**△ 2,052**
借入金・社債	9,351	11,189	8,959	△ 2,230
その他	2,480	2,368	2,546	178
純資産	**26,149**	**26,481**	**26,822**	**341**

一期一会
ICHIGO

© 2012 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

【Pro Forma】損益 ハイライト

安定収益を基盤とし、堅調に四半期黒字を実現

（単位：百万円）

区分	2012/02 通期	2013/02 1Q	2013/02 2Q	2013/02 2Q 累計
売上高	**7,927**	**1,736**	**4,116**	**5,853**
売上原価	4,101	663	3,014	3,678
売上総利益	**3,826**	**1,073**	**1,102**	**2,175**
販売費及び一般管理費	2,871	766	756	1,522
営業利益	**954**	**306**	**346**	**652**
営業外損益	△ 70	△ 28	△ 50	△ 77
経常利益	**884**	**278**	**295**	**574**
特別損益	997	0	△ 14	△ 14
税前利益	**1,881**	**279**	**282**	**560**
税金等	159	16	12	29
少数株主損益	△ 48	△ 2	△ 3	△ 5
純利益	**1,770**	**264**	**270**	**535**

■ 主な内訳

（単位：百万円）

区分	2013/02 2Q 累計
売上高	**5,853**
不動産フィー収入	932
金融フィー収入	47
不動産賃料収入	989
不動産売却 / 配当	2,623
株式等売却 / 配当	200
施設管理収入	1,056
その他	6
売上総利益	**2,175**
不動産フィー収入	854
金融フィー収入	47
不動産賃料収入	518
不動産売却 / 配当	494
株式等売却 / 配当	165
施設管理収入	224
その他	△ 127

一期一会
ICHIGO

© 2012 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

（参考）保有資産における含み損益

2013年2月期第2四半期末時点における保有資産の含み損益

✓ 不動産投資

（単位：百万円）

区分	取得費用	簿価（2012年8月末）	鑑定評価額（2012年2月末）	含み損益
直接投資案件	15,345	10,729	13,045	+2,316
ファンド出資持分	16,398	8,558	14,078	+5,520
合計（単純合算）	31,742	19,287	27,123	+7,836

※ 直接投資案件は、Pro Forma B/Sの販売用不動産と固定資産に振り替えた当初投資目的の不動産（約70億円）の合計
※ ファンド出資持分は、Pro Forma B/Sの有価証券等（不動産投融資）

✓ 企業投資（株式等）

— 各四半期ごとに時価にて評価替え（市場価値を反映）

■ 上場有価証券の2013年2月期第2四半期末連結上コストと2012年9月末時点の時価の対比

（単位：百万円）

区分	連結上コスト（2012年8月末）	時価（2012年9月末）	含み損益
上場有価証券（国内）	323	542	+218
上場有価証券（海外）	998	1,207	△ 41
合計（単純合算）	1,321	1,749	+177

※ 含み損益は、いちごグループの連結上持分を反映

含み益を有する
信頼性の高い
資産構成を維持

一期一会
ICHIGO

© 2012 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

Appendix：財務データ（連結）

© 2012 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

【連結】バランスシート ハイライト

リートブリッジファンドの物件をいちごリートへ売却したことにより、
販売用不動産および借入金が減少

（単位：百万円）

区分	2012/02 期末	2013/02 1Q	2013/02 2Q	前Q対比
総資産	**82,170**	**84,010**	**81,629**	**△ 2,381**
現預金	9,791	9,944	10,076	132
営業投資有価証券	4,226	4,281	4,445	164
販売用不動産	49,674	51,838	49,205	△ 2,633
有形固定資産	10,109	10,073	10,059	△ 14
無形固定資産	2,105	2,075	2,045	△ 30
投資有価証券	3,589	3,478	3,514	36
その他	2,676	2,321	2,285	△ 36
負債	**53,982**	**55,462**	**52,725**	**△ 2,737**
借入金・社債（ノンリコースローン除く）	9,351	11,189	8,959	△ 2,230
ノンリコースローン	37,694	37,392	36,668	△ 724
その他	6,937	6,881	7,098	217
純資産	**28,187**	**28,548**	**28,903**	**355**
自己資本	25,972	26,202	26,366	164
少数株主持分他	2,215	2,346	2,537	191

一期一会
ICHIGO

© 2012 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

【連結】バランスシート 主な資産の内訳

リートブリッジファンドの物件をいちごリートへ売却したことにより、販売用不動産が減少

（単位：百万円）

区分	2012/02 期末			2013/02 1Q			2013/02 2Q			自己投資増減（前Q対比）
	B/S計上	外部勘定	自己投資	B/S計上	外部勘定	自己投資	B/S計上	外部勘定	自己投資	
現金及び預金	9,791	-	-	9,944	-	-	10,076	-	-	-
営業投資有価証券（株式・債券等）	**4,226**	**0**	**4,226**	**4,281**	**0**	**4,281**	**4,445**	**0**	**4,445**	**164**
不動産（国内）	2,254	0	2,254	2,273	0	2,273	2,357	0	2,357	84
企業投資（国内上場）	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
企業投資（国内未上場）	42	0	42	37	0	37	38	0	38	1
企業投資（海外上場）	1,019	0	1,019	1,061	0	1,061	1,201	0	1,201	140
企業投資（海外未上場）	911	0	911	910	0	910	850	0	850	△ 60
営業投資債権に係る貸倒引当金①	△ 288	-	△ 288	△ 286	-	△ 286	△ 283	-	△ 283	3
①控除後の営業投資有価証券残高	**3,938**	**-**	**3,938**	**3,995**	**-**	**3,995**	**4,163**	**-**	**4,163**	**168**
販売用不動産	**49,674**	**40,066**	**9,608**	**51,838**	**40,058**	**11,780**	**49,205**	**39,587**	**9,618**	**△ 2,162**
投資有価証券	**3,589**	**0**	**3,589**	**3,478**	**0**	**3,478**	**3,514**	**0**	**3,514**	**36**
企業投資（国内）	529	0	529	514	0	514	564	0	564	50
企業投資（海外）	2,955	0	2,955	2,889	0	2,889	2,876	0	2,876	△ 13
その他	105	0	105	75	0	75	75	0	75	0
投資有価証券に係る貸倒引当金②	△ 75	-	△ 75	△ 75	-	△ 75	△ 75	-	△ 75	0
②控除後の投資有価証券残高	**3,515**	**-**	**3,515**	**3,404**	**-**	**3,404**	**3,440**	**-**	**3,440**	**36**
有形固定資産	**10,109**	**-**	**-**	**10,073**	**-**	**-**	**10,059**	**-**	**-**	**-**
無形固定資産	2,105	-	-	2,075	-	-	2,045	-	-	-
その他の資産	3,038	-	-	2,681	-	-	2,641	-	-	-
資産合計	**82,170**	**-**	**17,061**	**84,010**	**-**	**19,179**	**81,629**	**-**	**17,221**	**△ 1,958**

一期一会
ICHIGO

© 2012 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

【連結】損益 ハイライト

安定収益を基盤とし、堅調に四半期黒字を実現

（単位：百万円）

区分	2012/02 通期	2013/02 1Q	2013/02 2Q	2013/02 2Q 累計	通期予想	進捗率
売上高	**18,952**	**2,362**	**5,274**	**7,637**	**17,000**	**44.9%**
売上原価	15,030	1,260	4,158	5,419	—	—
売上総利益	**3,921**	**1,102**	**1,115**	**2,217**	**—**	**—**
販売費及び一般管理費	2,871	766	756	1,522	—	—
営業利益	**1,050**	**335**	**359**	**694**	**1,500**	**46.3%**
営業外損益	△ 70	△ 28	△ 50	△ 78	—	—
経常利益	**979**	**307**	**309**	**617**	**1,200**	**51.4%**
特別損益	997	0	△ 14	△ 14	—	—
税前利益	**1,976**	**308**	**295**	**603**	—	—
税金等	159	16	12	29	—	—
少数株主損益	47	26	11	37	—	—
純利益	**1,770**	**264**	**270**	**535**	**1,000**	**53.5%**

■ 主な内訳

（単位：百万円）

区分	2013/02 2Q 累計
売上高	**7,637**
不動産フィー収入	704
金融フィー収入	47
不動産賃料収入	2,919
不動産売却 / 配当	2,727
株式等売却 / 配当	200
施設管理収入	1,033
その他	7
売上総利益	**2,217**
不動産フィー収入	627
金融フィー収入	47
不動産賃料収入	1,255
不動産売却 / 配当	69
株式等売却 / 配当	165
施設管理収入	201
その他	△ 147

一期一会
ICHIGO

© 2012 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

Appendix：不動産関連

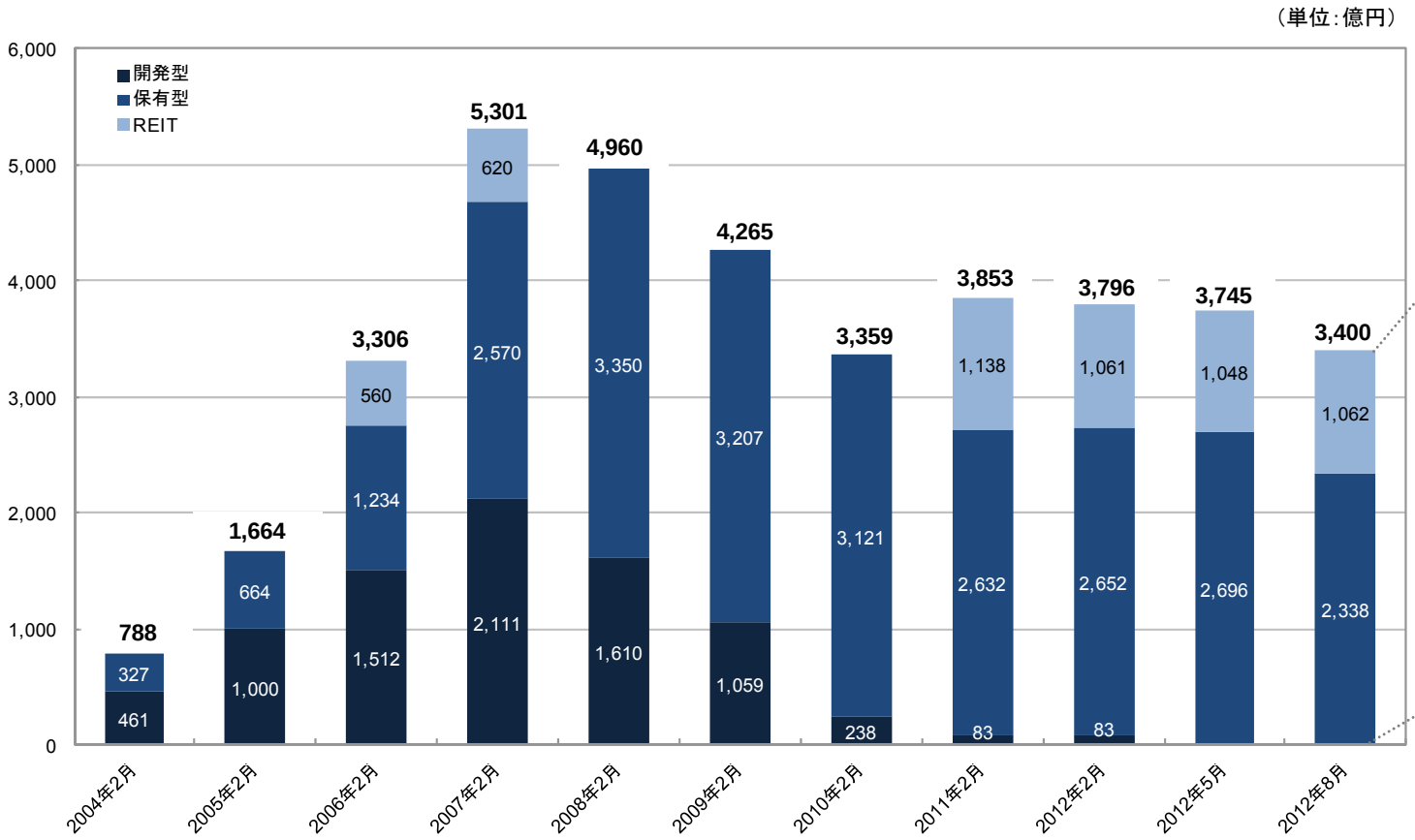
© 2012 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

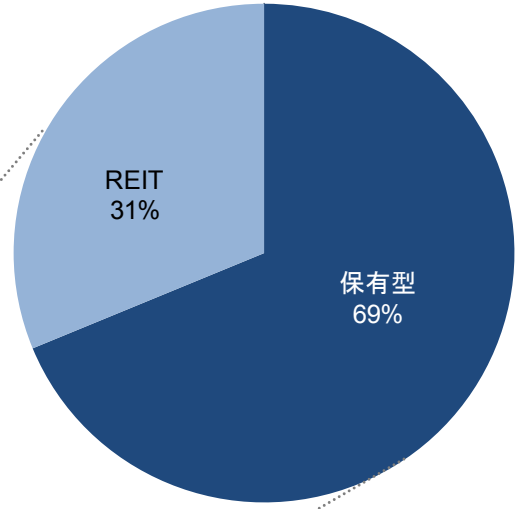
運用資産残高（AUM）の推移

物件売却の進展等により最終的にAUMは345億円の減少

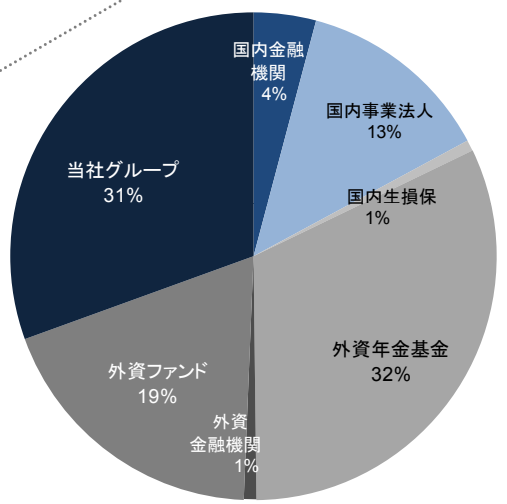
（2012年8月末現在）

（単位：億円）





■ 私募ファンド出資額（エクイティ）内訳



※いちご不動産投資法人の運用資産残高は取得価額ベース（合計1,062億円）、その他はエクイティ出資額とNRLの合計額

一期一会
ICHIGO

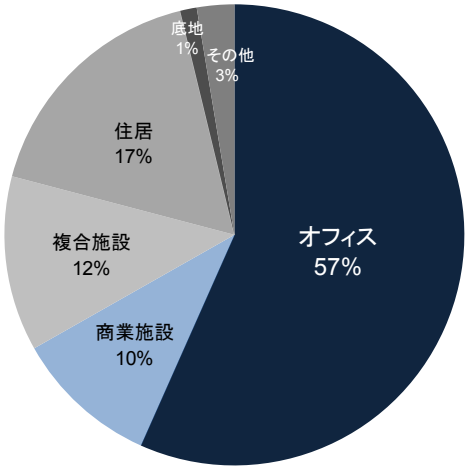
© 2012 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

運用資産ポートフォリオ

- オフィスを始めとし、住居、商業施設、底地等幅広いセクターにおける運用実績
- 流動性が高く、相対的に収益性が安定した東京を中心とした10～50億の中小型不動産に強み

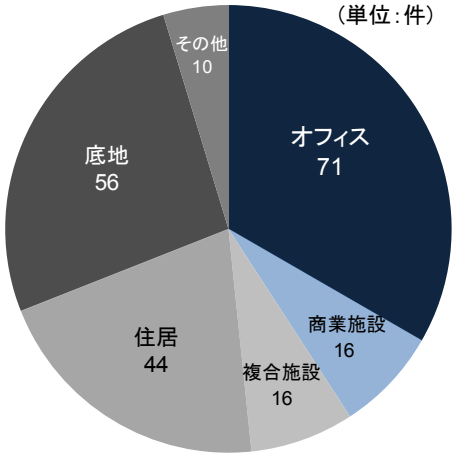
（2012年8月末現在）

■ 物件タイプ別AUM比率

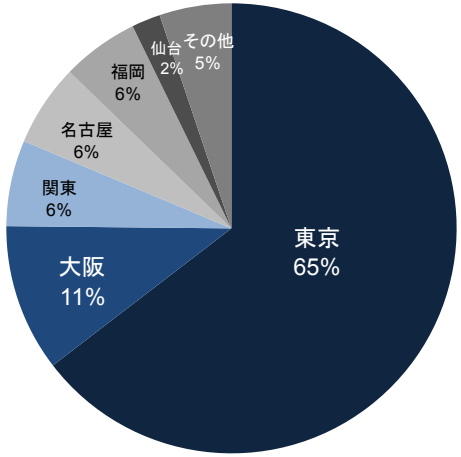


■ 物件タイプ別物件数

（単位：件）



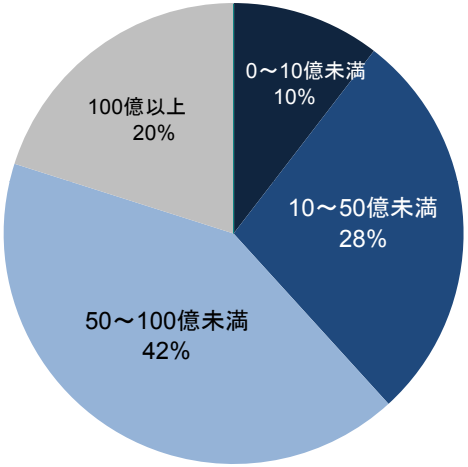
■ 地域別AUM比率



■ 地域別物件数

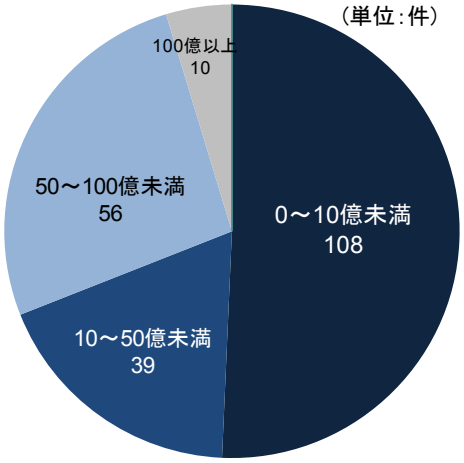
（単位：件）

■ 物件規模別AUM比率



■ 物件規模別物件数

（単位：件）



© 2012 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

収益不動産のキャップレート水準現況

- 低価法の厳格な適用により、平均Cap Rate水準は全地域においてマーケットに対し高水準
- 簿価を市場価値へ適時修正することにより、含み益のある信頼性の高いバランスシートを実現
- 簿価は直近鑑定評価額と比し、含み益を有する水準

（2012年8月末現在）

■ 私募ファンド運用資産

（単位：百万円）

地域	取得費用	簿価（低価法適用後）	現況NOI	Cap Rate(取得価額ﾍﾞｰｽ) 現況NOI / 取得価額	Cap Rate（簿価ﾍﾞｰｽ） 現況NOI / 低価法適用後	直近鑑定評価額（2012年2月末）	含み損益
東京	135,722	120,959	6,174	5.5%	6.2%	123,682	+2,722
東京以外	82,246	63,079	4,111	5.3%	6.9%	72,268	+9,189
合計	217,968	184,038	10,285	5.4%	6.4%	195,950	+11,912

底地案件、NOI未発生の案件等除く

※NOI（Net Operating Income）：賃料から不動産管理コスト（税金、管理費、修繕費等）を控除した純収益

■ （参考）当社グループの直接投資案件（フルエクイティ案件含む）

（単位：百万円）

地域	取得費用	簿価（低価法適用後）	現況NOI	Cap Rate(取得価額ﾍﾞｰｽ) 現況NOI / 取得価額	Cap Rate（簿価ﾍﾞｰｽ） 現況NOI / 低価法適用後	直近鑑定評価額（2012年2月末）	含み損益
東京	5,599	4,713	352	6.8%	7.4%	5,731	+1,018
東京以外	7,462	5,309	587	6.2%	10.0%	6,607	+1,298
合計	13,062	10,022	940	6.5%	8.8%	12,338	+2,316

NOI未発生の開発1案件（約700百万円）除く

[Cap Rateは、各案件における個別の Cap Rate 平均値を適用]

一期一会
ICHIGO

© 2012 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

MEMO

© 2012 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

MEMO

© 2012 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

MEMO

© 2012 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

- 本資料は当社グループ及び当社の企業説明に関する情報提供を目的としたものであり、当社グループ会社が発行する有価証券の投資を勧誘する目的で提供されるものではありません。当社グループ会社も、本資料に含まれた数値、情報、意見、その他の記述の正確性、完全性、妥当性等を保証するものでなく、当該数値、情報、意見、その他の記述を使用した、またはこれらに依拠したことに基づく損害、損失または結果についても何ら補償するものではありません。

- 本資料には、当社グループの見通し、目標、計画、戦略などの将来に関する記述が含まれております。
これらの将来に関する記述は、資料作成時点における当社の判断および仮定に基づいており、将来における当社または当社グループの実際の業績または展開と大きく異なる可能性があります。

- なお、本資料に記載された内容は、資料作成時点のものであり、今後予告なしに変更されることがあります。

一期一会
ICHIGO

【お問合せ】

いちごグループホールディングス株式会社
管理本部（広報IR部）
TEL：03-3502-4818　FAX：03-3502-4801
E-mail：IR@ichigo-holdings.co.jp
www.ichigo-holdings.co.jp

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。

© 2012 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.