安心の創造、誠実な経営。

平成 25 年 1 月 17 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 3 四半期決算説明資料について

当社の 2013 年 2 月期 第 3 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 3 四半期の決算短信は 2013 年 1 月 11 日(金)に公表しております。

以　上

2013年2月期 第3四半期決算説明資料

January 17, 2013

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

© 2013 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

© 2013 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.



© 2013 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

安心の創造、誠実な経営。

© 2013 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

目次

飛躍的な成長に向けて

- ✓ 「いちごグループ」成長戦略の推進
- ✓ 不動産の新たな有効活用を図る「ECO」エナジー事業開始
- ✓ 総合不動産運用グループとしての機能強化
- ✓ 堅調な業績の進展
- ✓ 第3四半期における運用資産残高（AUM）の増減
- ✓ 安定した収益基盤
- ✓ 高収益な成長投資に向けた資金確保、有効活用
- ✓ コーポレート借入の経済条件大幅改善
- ✓ いちごリートの成長促進

Appendix：財務データ（Pro Forma、連結）/ 不動産関連

一期一会
ICHIGO

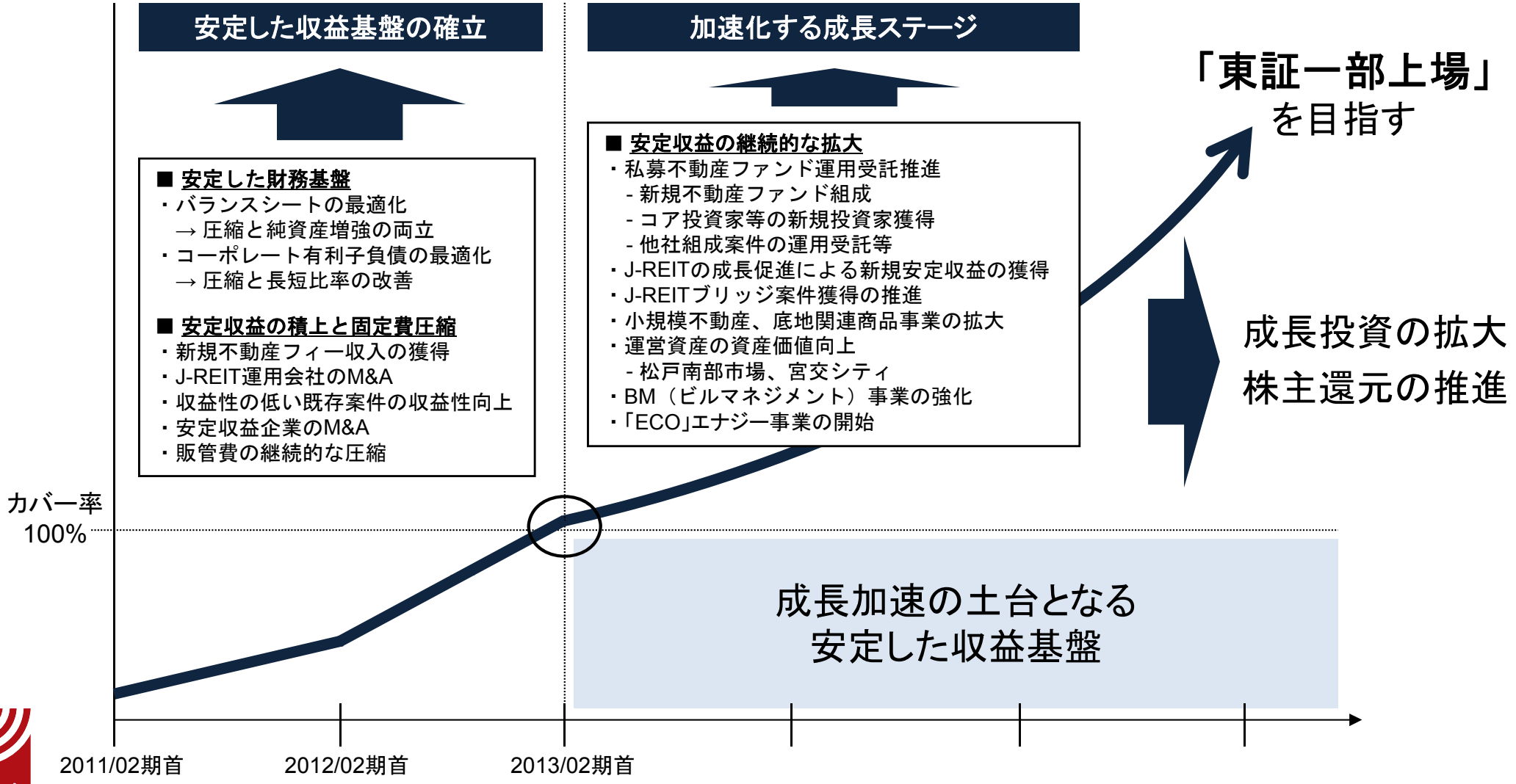
© 2013 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

飛躍的な成長に向けて

© 2013 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

「いちごグループ」成長戦略の推進

安定した収益基盤を土台とした飛躍的な成長を目指す
さらなる成長に向け、不動産の新たな有効活用を図る「ECO」エナジー事業始動



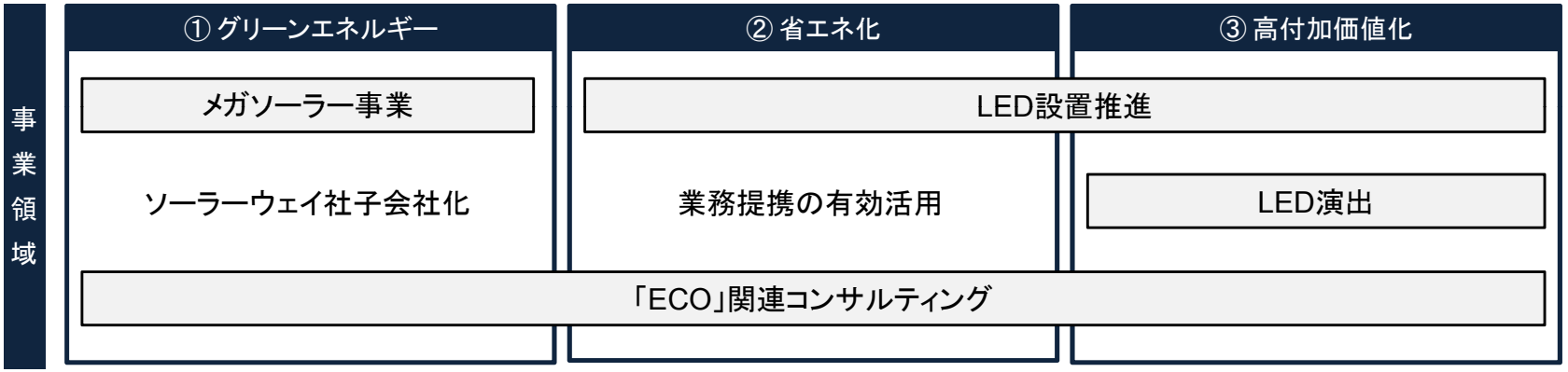
© 2013 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

不動産の新たな有効活用を図る「ECO」エナジー事業開始

- 総合不動産運用グループとしての確固たる地位を形成すべく、サステナブルな社会形成への貢献を標榜し、「ECO」エナジー事業開始
  - ✓ 「いちごECOエナジー株式会社」設立（2012年11月）
  - ✓ 社会的意義のある事業展開を可能とする「成長エンジン」へ
  - ✓ メガソーラー事業を主軸とし、3つの観点から多面的に事業展開を図る
    ①グリーンエネルギー　②省エネ化　③高付加価値化

- メガソーラー事業の先駆者であるソーラーウェイ社の全株式を取得
  - ✓ ソーラーウェイ社は、約30件（約35MW）のメガソーラー案件を進行中
  - ✓ 仕掛案件を「ECO」エナジー事業のプラットフォームとして早期事業化を推進

■ 「ECO」エナジー事業の事業展開



一期一会
ICHIGO

© 2013 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

総合不動産運用グループとしての機能強化

コア収益事業の一つとして、不動産新規有効活用を図る「ECO」エナジー事業を確立

総合不動産運用グループ

いちごグループホールディングス㈱
JASDAQ：2337
（いちごグループ純粋持株会社）
グループ経営戦略、投資管理等（AM事業のブリッジ案件、バリューアップ案件等の不動産投資等含む）

AM事業	不動産ソリューション事業	「ECO」エナジー事業	商業PM事業	BM事業
いちご不動産投資顧問㈱ J-REIT「いちごリート（8975）」および私募不動産ファンド運用（AM）事業	**いちご地所㈱** 小規模不動産、底地等における不動産ソリューション事業	**いちごECOエナジー㈱** 不動産の新たな有効活用としての、ECOエナジー発電によるメガソーラー事業を主軸とし、物件のECO化、ECO関連コンサル、LEDの設置推進、LED演出による物件バリューアップ等 将来的には、**「インフラファンド市場」**創設時の上場を目指す	**いちごマルシェ㈱** 卸売市場（松戸南部市場）運営 **㈱宮交シティ** 宮崎大型ショッピングセンター（宮交シティ）運営	**タカラビルメン㈱** **日米ビルサービス㈱** **日米警備保障㈱** 総合ビルメンテナンス事業（BM）等

リスク限定型の自己勘定バリューアップ投資により、
さらなるアップサイド獲得を目指す

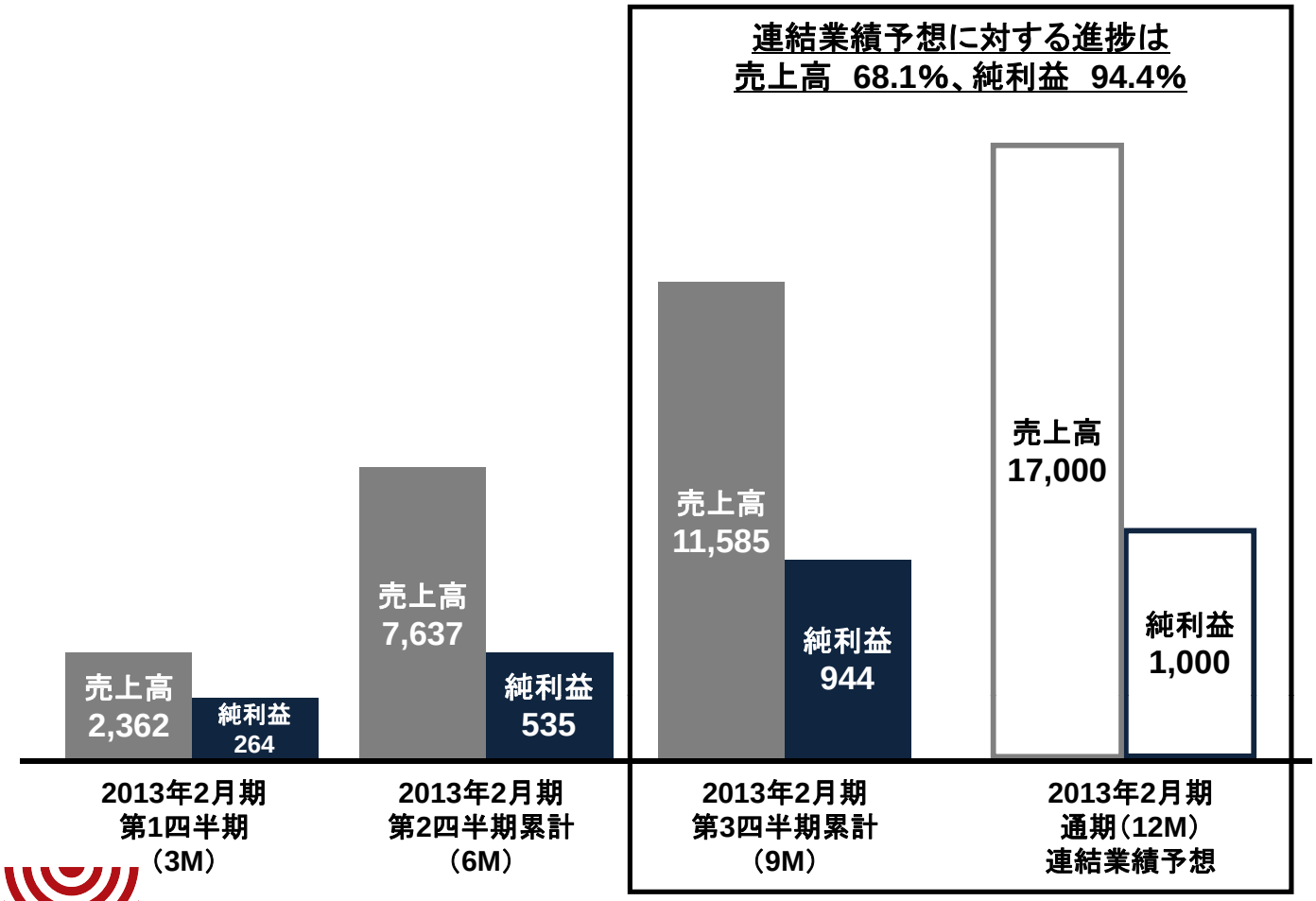
一期一会
ICHIGO

© 2013 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
→ 純利益については、第3四半期累計で94.4%の進捗を達成

（単位：百万円）



■ 2013年2月期 第3四半期連結業績

（単位：百万円）

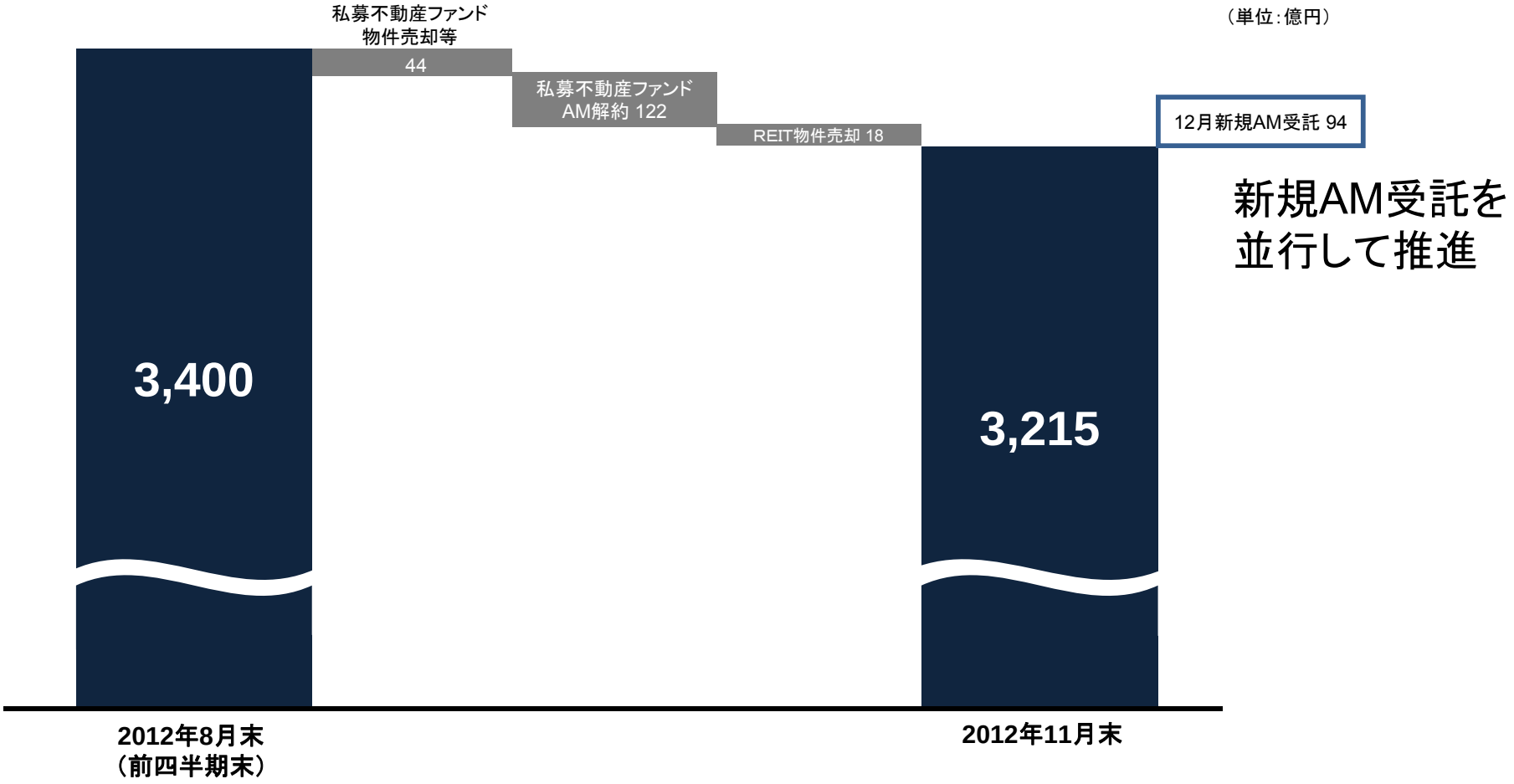
区分	2013/02 3Q累計業績	通期予想	進捗率
売上高	11,585	17,000	68.1%
営業利益	1,173	1,500	78.2%
経常利益	1,074	1,200	89.5%
純利益	944	1,000	94.4%
一株当たり配当金	-	200円	-

© 2013 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

第3四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等により前四半期末より減少

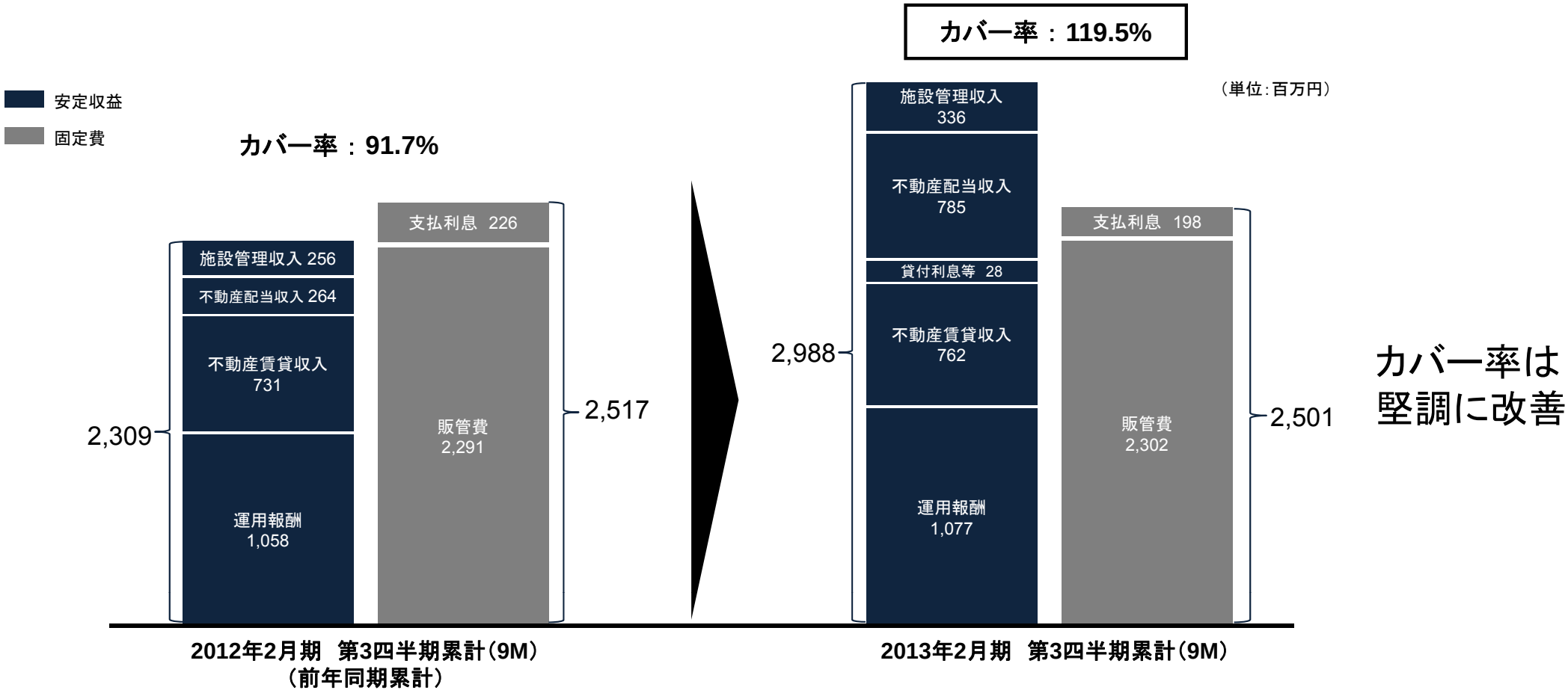
- ✓ 物件売却により、売却フィーおよび売却配当等のキャピタルゲイン約2億円獲得
  - ― AUM増加に固執せず、今後、さらなる効率化を追求
- ✓ 2012年12月に新規AM受託（オフィス、レジデンス　資産規模計 約94億円）



© 2013 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

安定した収益基盤

通期の安定収益による固定費カバー率120%の目標達成に向け、第3四半期累計においても順調に推移



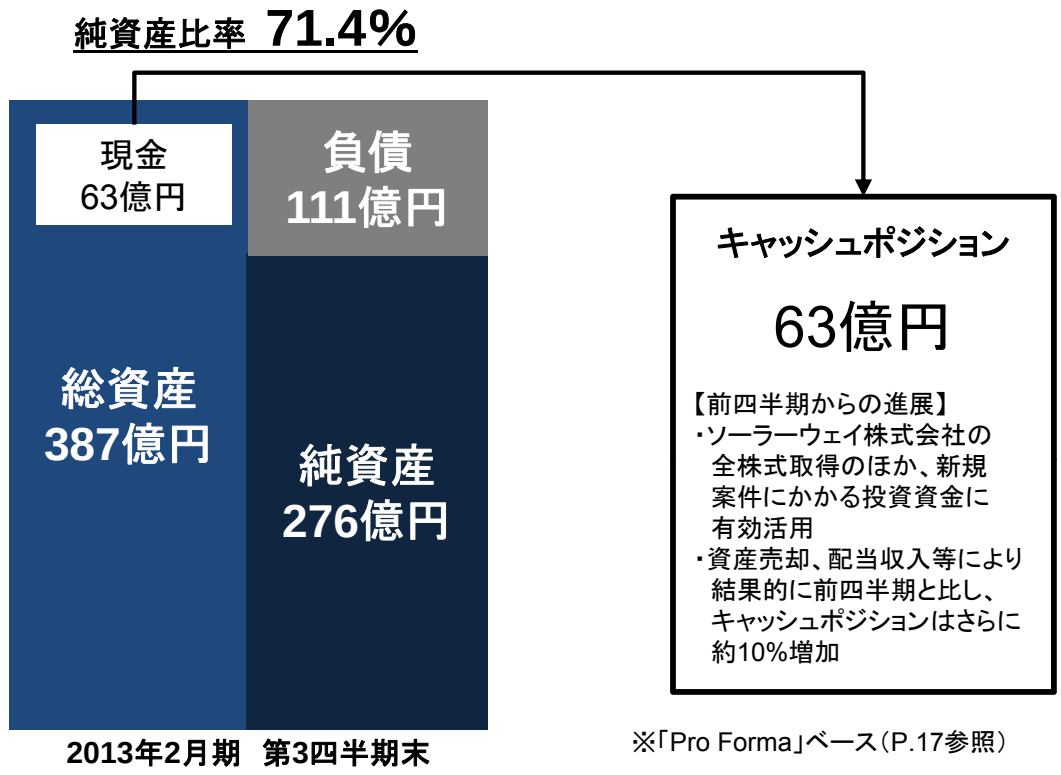
カバー率は堅調に改善

※固定費 ＝ 販管費実績 + 支払利息実績
※「Pro Forma」ベース（P.17参照）

© 2013 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

高収益な成長投資に向けた資金確保、有効活用

- 安定した収益基盤により健全な財務基盤を維持
  - ✓ 第3四半期末における純資産比率：71.4%（前四半期対比 +1.4%）
  - ✓ 資産売却等によりコーポレート有利子負債を6億円圧縮（第3四半期末残高 84億円）
- 成長投資資金の活用とさらなる資金回収の進展
  - ✓ 高水準にあるキャッシュポジションを新規案件推進に活用
  - ✓ 主に海外資産の売却等により成長投資資金をさらに確保



※「Pro Forma」ベース（P.17参照）

一期一会
ICHIGO

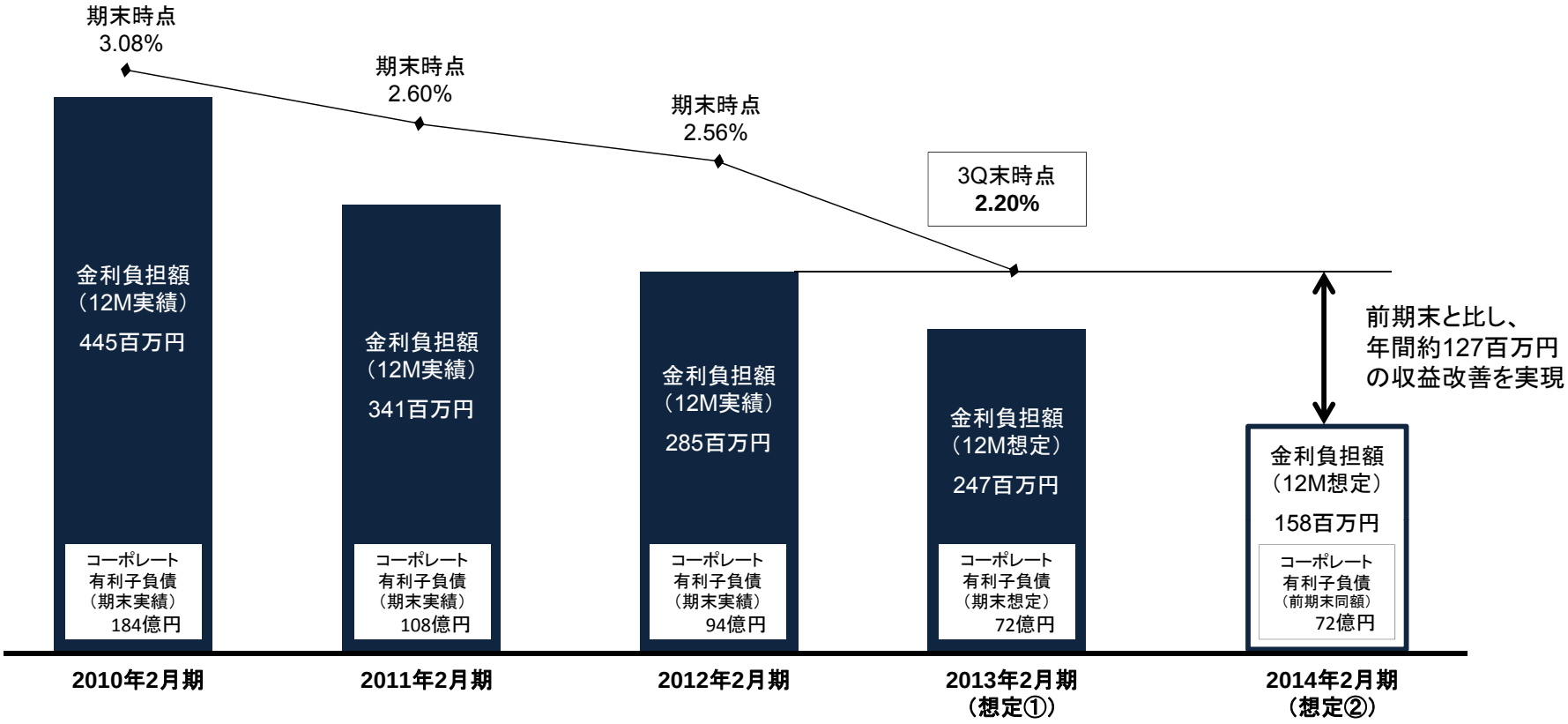
© 2013 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

コーポレート借入の経済条件大幅改善

コーポレート借入約34億円のリファイナンスにより経済条件を大幅改善

- ✓ 期中適用金利水準の改善と長期リファイナンス（7年間）を実現
- ✓ 金利水準低下により適用金利ベースで年間約24百万円の収益改善
- ✓ 年間元利支払額の減少により年間275百万円のキャッシュフロー改善

■ 加重平均適用金利と金利負担額の推移



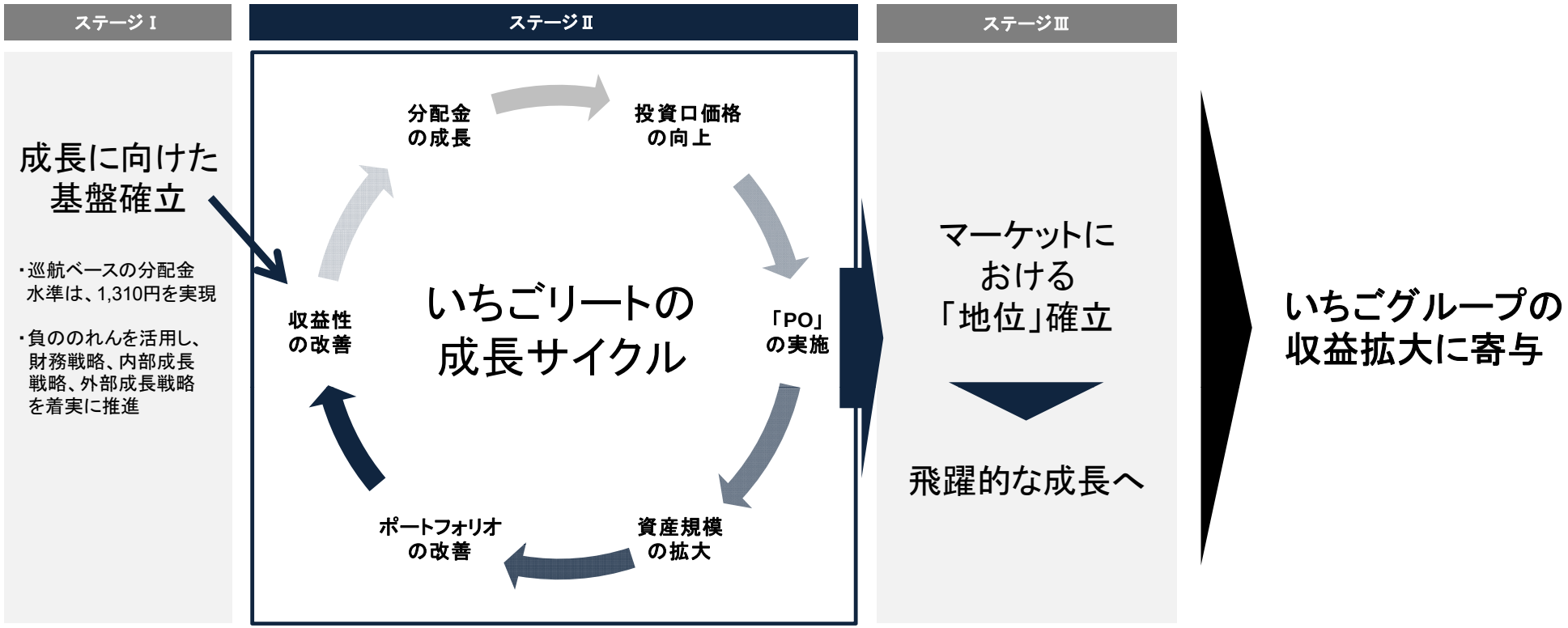
想定①：2013年2月期第3四半期までの実績 + 第3四半期末以降の返済を加味した第4四半期想定
想定②：2013年2月期（想定①）のコーポレート有利子負債（期末想定）と3Q末時点における適用金利による年間想定

© 2013 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

いちごリートの成長促進

- ファイナンス、バリューアップ、物件ソーシング等において、いちごグループの総合力を最大限に活用し、いちごリートの成長を加速
  - ✓ ポートフォリオ改善と資産規模拡大を通じ、いちごグループの収益拡大を図る
- いちごリートの「成長サイクル」移行を積極的に推進
  - ✓ 合併後2年目以降のステージⅡにおいて分配金成長型PO実施を目指す

■ いちごリートの今後の成長サイクル



© 2013 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

Appendix：財務データ（Pro Forma）

© 2013 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

© 2013 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

【Pro Forma】バランスシート ハイライト

- 海外資産および不動産売却の進展により、営業投資有価証券、販売用不動産が減少
- 物件売却等によりコーポレート有利子負債が減少

（単位：百万円）

区分	2012/02 期末	2013/02 1Q	2013/02 2Q	2013/02 3Q	前Q対比
総資産	**37,980**	**40,038**	**38,327**	**38,692**	**365**
現預金	5,713	5,730	5,817	6,298	481
有価証券等（不動産投融資）	8,151	8,447	8,558	8,640	82
有価証券等（国内投融資）	600	551	602	580	△ 22
有価証券等（海外投融資）	4,598	4,573	4,643	4,362	△ 281
販売用不動産	3,785	5,890	3,748	3,373	△ 375
有形固定資産	10,109	10,073	10,059	10,090	31
無形固定資産	2,105	2,075	2,045	2,255	210
その他	2,919	2,699	2,855	3,094	239
負債	**11,831**	**13,557**	**11,505**	**11,074**	**△ 431**
借入金・社債	9,351	11,189	8,959	8,385	△ 574
その他	2,480	2,368	2,546	2,689	143
純資産	**26,149**	**26,481**	**26,822**	**27,617**	**795**

一期一会
ICHIGO

© 2013 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 3Q	2013/02 3Q 累計
売上高	**7,927**	**1,736**	**4,116**	**3,339**	**9,192**
売上原価	4,101	663	3,014	2,119	5,797
売上総利益	**3,826**	**1,073**	**1,102**	**1,220**	**3,395**
販売費及び一般管理費	2,871	766	756	780	2,302
営業利益	**954**	**306**	**346**	**440**	**1,093**
営業外損益	△ 70	△ 28	△ 50	△ 21	△ 100
経常利益	**884**	**278**	**295**	**419**	**993**
特別損益	997	0	△ 14	10	△ 4
税前利益	**1,881**	**279**	**282**	**429**	**989**
税金等	159	16	12	23	53
少数株主損益	△ 48	△ 2	△ 3	△ 3	△ 8
純利益	**1,770**	**264**	**270**	**408**	**944**

■ 主な内訳

（単位：百万円）

区分	2013/02 3Q 累計
売上高	**9,192**
不動産フィー収入	1,294
金融フィー収入	52
不動産賃料収入	1,479
不動産売却 / 配当	3,842
株式等売却 / 配当	911
施設管理収入	1,604
その他	10
売上総利益	**3,395**
不動産フィー収入	1,171
金融フィー収入	52
不動産賃料収入	762
不動産売却 / 配当	1,007
株式等売却 / 配当	202
施設管理収入	336
その他	△ 135

一期一会
ICHIGO

© 2013 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3四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11月末）	鑑定評価額（2012年2月末）	含み損益
直接投資案件	14,997	10,362	12,664	+2,282
ファンド出資持分	16,203	8,640	14,195	+5,555
合計（単純合算）	31,200	19,002	26,839	+7,837

※ 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3四半期末連結上コストと2012年12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11月末）	時価（2012年12月末）	含み損益
上場有価証券（国内）	259	529	+270
上場有価証券（海外）	601	980	+98
合計（単純合算）	860	1,508	+368

※ 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

© 2013 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

Appendix：財務データ（連結）

© 2013 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

【連結】バランスシート ハイライト

- 海外資産および不動産売却の進展により、営業投資有価証券、販売用不動産が減少
- 物件売却等によりコーポレート有利子負債が減少

（単位：百万円）

区分	2012/02 期末	2013/02 1Q	2013/02 2Q	2013/02 3Q	前Q対比
総資産	**82,170**	**84,010**	**81,629**	**81,666**	**37**
現預金	9,791	9,944	10,076	10,499	423
営業投資有価証券	4,226	4,281	4,445	3,826	△ 619
販売用不動産	49,674	51,838	49,205	48,825	△ 380
有形固定資産	10,109	10,073	10,059	10,090	31
無形固定資産	2,105	2,075	2,045	2,255	210
投資有価証券	3,589	3,478	3,514	3,647	133
その他	2,676	2,321	2,285	2,524	239
負債	**53,982**	**55,462**	**52,725**	**51,929**	**△ 796**
借入金・社債（ﾉﾝﾘｺｰｽﾛｰﾝ除く）	9,351	11,189	8,959	8,385	△ 574
ノンリコースローン	37,694	37,392	36,668	36,351	△ 317
その他	6,937	6,881	7,098	7,193	95
純資産	**28,187**	**28,548**	**28,903**	**29,737**	**834**
自己資本	25,972	26,202	26,366	27,170	804
少数株主持分他	2,215	2,346	2,537	2,567	30

一期一会
ICHIGO

© 2013 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

【連結】バランスシート 主な資産の内訳

海外資産および不動産売却の進展により、営業投資有価証券、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			2013/02 3Q			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	B/S計上	外部勘定	自己投資	
現金及び預金	9,791	-	-	9,944	-	-	10,076	-	-	10,499	-	-	-
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**	**3,826**	**0**	**3,826**	**△ 619**
不動産（国内）	2,254	0	2,254	2,273	0	2,273	2,357	0	2,357	2,163	0	2,163	△ 194
企業投資（国内上場）	0	0	0	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	35	0	35	△ 3
企業投資（海外上場）	1,019	0	1,019	1,061	0	1,061	1,201	0	1,201	916	0	916	△ 285
企業投資（海外未上場）	911	0	911	910	0	910	850	0	850	712	0	712	△ 138
営業投資債権に係る貸倒引当金①	△ 288	-	△ 288	△ 286	-	△ 286	△ 283	-	△ 283	△ 294	-	△ 294	△ 11
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**	**3,532**	**-**	**3,532**	**△ 631**
販売用不動産	**49,674**	**40,066**	**9,608**	**51,838**	**40,058**	**11,780**	**49,205**	**39,587**	**9,618**	**48,825**	**39,569**	**9,256**	**△ 362**
投資有価証券	**3,589**	**0**	**3,589**	**3,478**	**0**	**3,478**	**3,514**	**0**	**3,514**	**3,647**	**0**	**3,647**	**133**
企業投資（国内）	529	0	529	514	0	514	564	0	564	544	0	544	△ 20
企業投資（海外）	2,955	0	2,955	2,889	0	2,889	2,876	0	2,876	3,028	0	3,028	152
その他	105	0	105	75	0	75	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	△ 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**	**3,572**	**-**	**3,572**	**132**
有形固定資産	**10,109**	**-**	**-**	**10,073**	**-**	**-**	**10,059**	**-**	**-**	**10,090**	**-**	**-**	**-**
無形固定資産	2,105	-	-	2,075	-	-	2,045	-	-	2,255	-	-	-
その他の資産	3,038	-	-	2,681	-	-	2,641	-	-	2,893	-	-	-
資産合計	**82,170**	**-**	**17,061**	**84,010**	**-**	**19,179**	**81,629**	**-**	**17,221**	**81,666**	**-**	**16,360**	**△ 861**

一期一会
ICHIGO

© 2013 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 3Q	2013/02 3Q 累計	通期予想	進捗率
売上高	**18,952**	**2,362**	**5,274**	**3,948**	**11,585**	**17,000**	**68.1%**
売上原価	15,030	1,260	4,158	2,690	8,108	—	—
売上総利益	**3,921**	**1,102**	**1,115**	**1,258**	**3,476**	**—**	**—**
販売費及び一般管理費	2,871	766	756	780	2,302	—	—
営業利益	**1,050**	**335**	**359**	**478**	**1,173**	**1,500**	**78.2%**
営業外損益	△ 70	△ 28	△ 50	△ 21	△ 99	—	—
経常利益	**979**	**307**	**309**	**457**	**1,074**	**1,200**	**89.5%**
特別損益	997	0	△ 14	10	△ 4	—	—
税前利益	**1,976**	**308**	**295**	**467**	**1,070**	—	—
税金等	159	16	12	23	53	—	—
少数株主損益	47	26	11	34	72	—	—
純利益	**1,770**	**264**	**270**	**408**	**944**	**1,000**	**94.4%**

■ 主な内訳

（単位：百万円）

区分	2013/02 3Q 累計
売上高	**11,585**
不動産フィー収入	1,021
金融フィー収入	52
不動産賃料収入	4,359
不動産売却 / 配当	3,658
株式等売却 / 配当	911
施設管理収入	1,574
その他	10
売上総利益	**3,476**
不動産フィー収入	898
金融フィー収入	52
不動産賃料収入	1,877
不動産売却 / 配当	295
株式等売却 / 配当	202
施設管理収入	306
その他	△ 154

一期一会
ICHIGO

© 2013 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

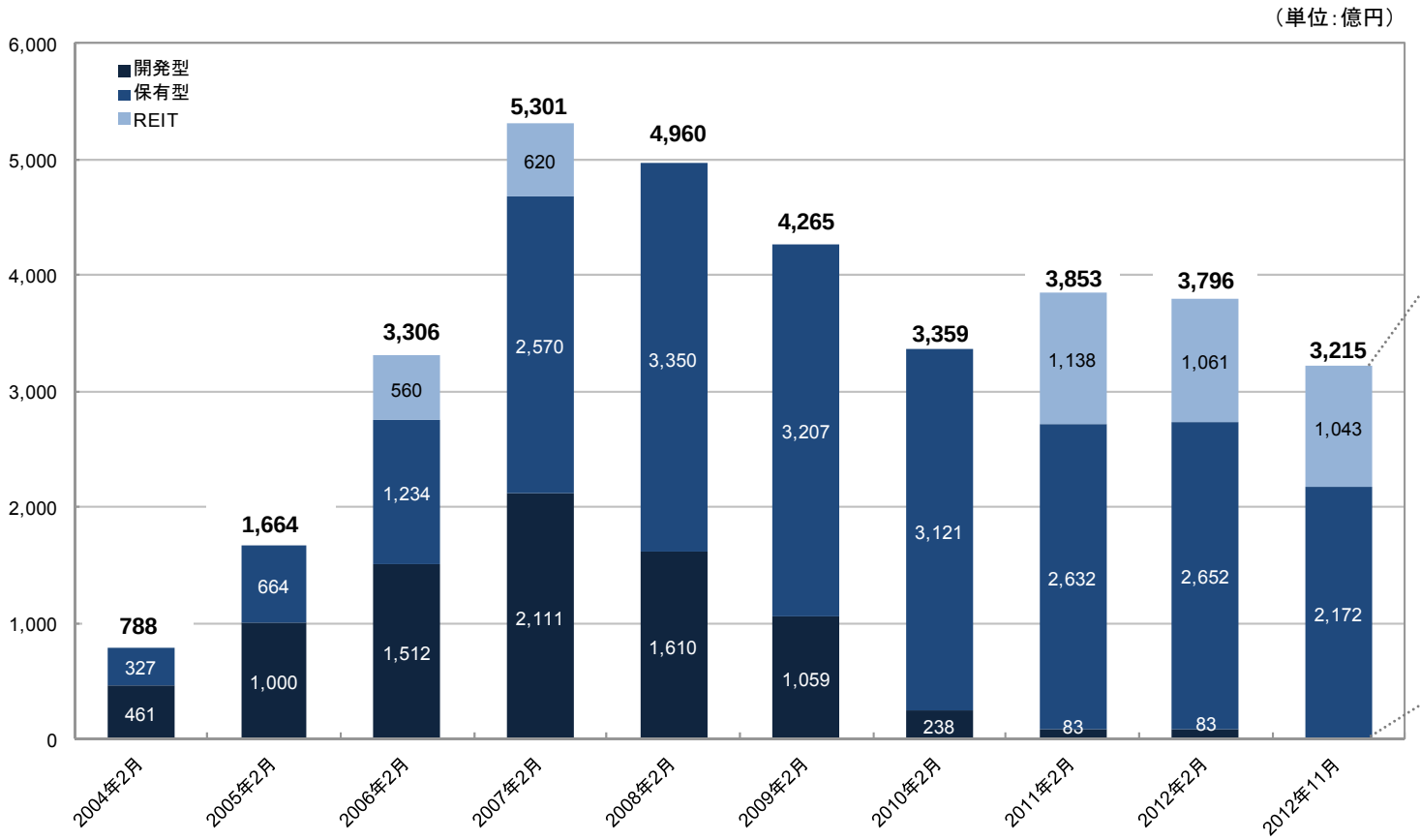
Appendix：不動産関連

© 2013 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

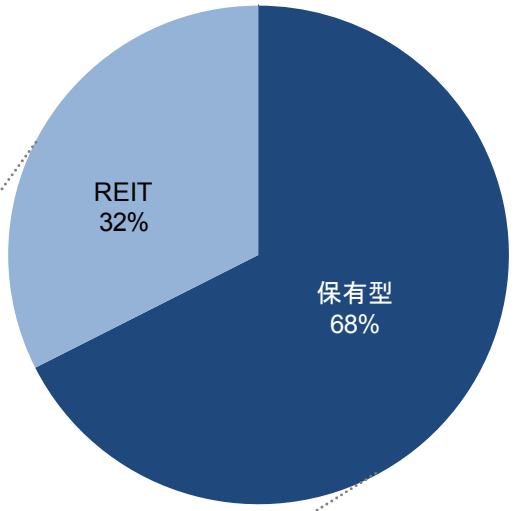
運用資産残高（AUM）の推移

物件売却の進展等により、最終的にAUMは前四半期と比し約180億円の減少

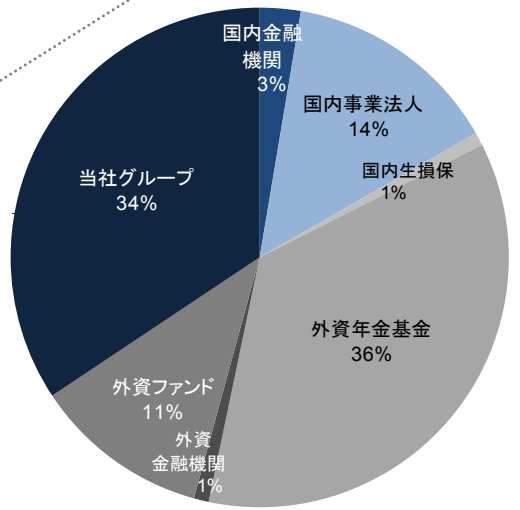
（単位：億円）



（2012年11月末現在）



■ 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1,043億円）、その他はエクイティ出資額とNRLの合計額

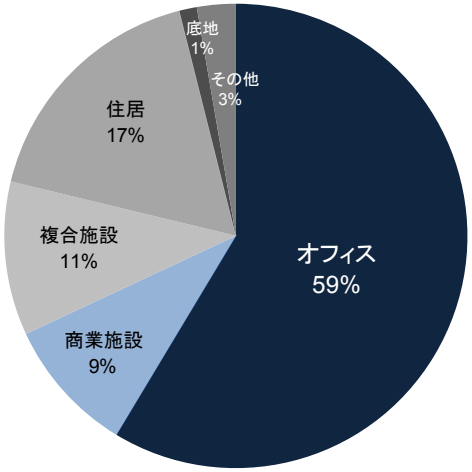
© 2013 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

運用資産ポートフォリオ

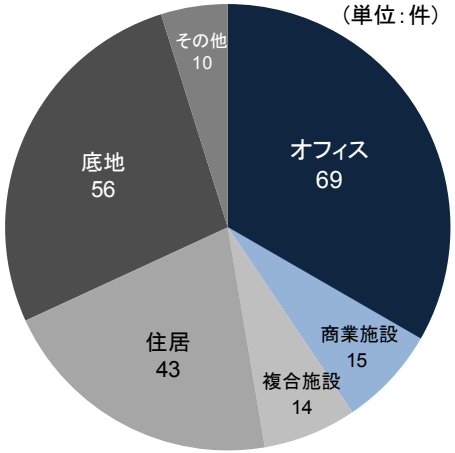
- オフィスを始めとし、住居、商業施設、底地等幅広いセクターにおける運用実績
- 流動性が高く、相対的に収益性が安定した東京を中心とした10～50億の中小型不動産に強み

（2012年11月末現在）

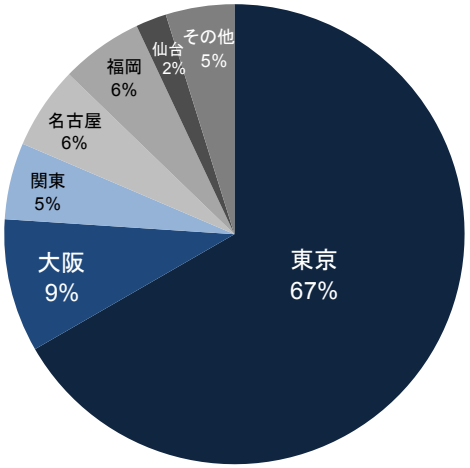
■ 物件タイプ別AUM比率



■ 物件タイプ別物件数

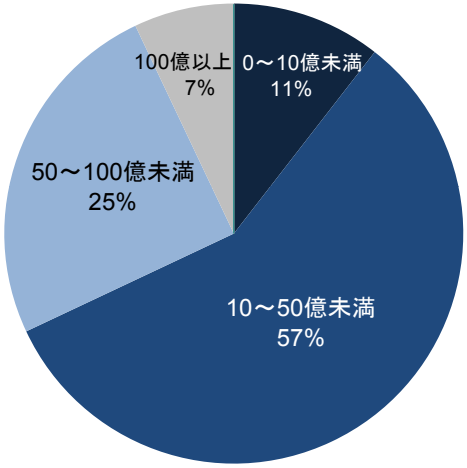


■ 地域別AUM比率

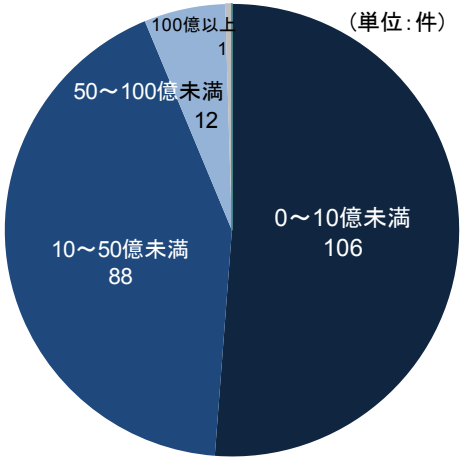


■ 地域別物件数

■ 物件規模別AUM比率



■ 物件規模別物件数



© 2013 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11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	134,485	117,998	6,061	5.4%	6.3%	120,229	+2,231
東京以外	72,397	58,614	3,757	5.5%	6.8%	62,686	+4,072
合計	206,883	176,612	9,819	5.4%	6.5%	182,915	+6,302

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	4,906	4,024	299	6.5%	7.3%	5,018	+994
東京以外	7,447	5,318	587	7.2%	10.0%	6,580	+1,262
合計	12,353	9,342	886	6.9%	8.8%	11,598	+2,256

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

© 2013 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

MEMO

© 2013 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

MEMO

© 2013 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。



【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。

© 2013 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.