安心の創造、誠実な経営。

平成25年4月25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　石原　実
（電話番号 03-3502-4818）

2013年2月期決算説明資料について

当社の2013年2月期決算説明資料を開示いたします。

なお、2013年2月期の決算短信は2013年4月19日(金)に公表しております。

以　上

2013年2月期 決算説明資料

April 25, 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

革命的な成長の実現に向けて

- ✓ 「**Shift Up**」戦略
- ✓ 2013年2月期 通期連結業績
- ✓ 底堅く、安定した収益基盤
- ✓ レンダーフォーメーションの強化
- ✓ 借入期間の長期化と条件の向上
- ✓ 強固な財務基盤による成長投資余力の拡大
- ✓ 不動産ソリューション事業の堅調な進展（いちご地所）
- ✓ いちごリートの成長加速
- ✓ 「ECO」エナジー事業の進捗
- ✓ 今後の成長ドライバー
- ✓ 2014年2月期 連結業績予想および配当予想
- ✓ （株式分割）投資しやすい環境整備に向けて

Appendix：財務データ（Pro Forma、連結）/ 不動産関連

一期一会
ICHIGO

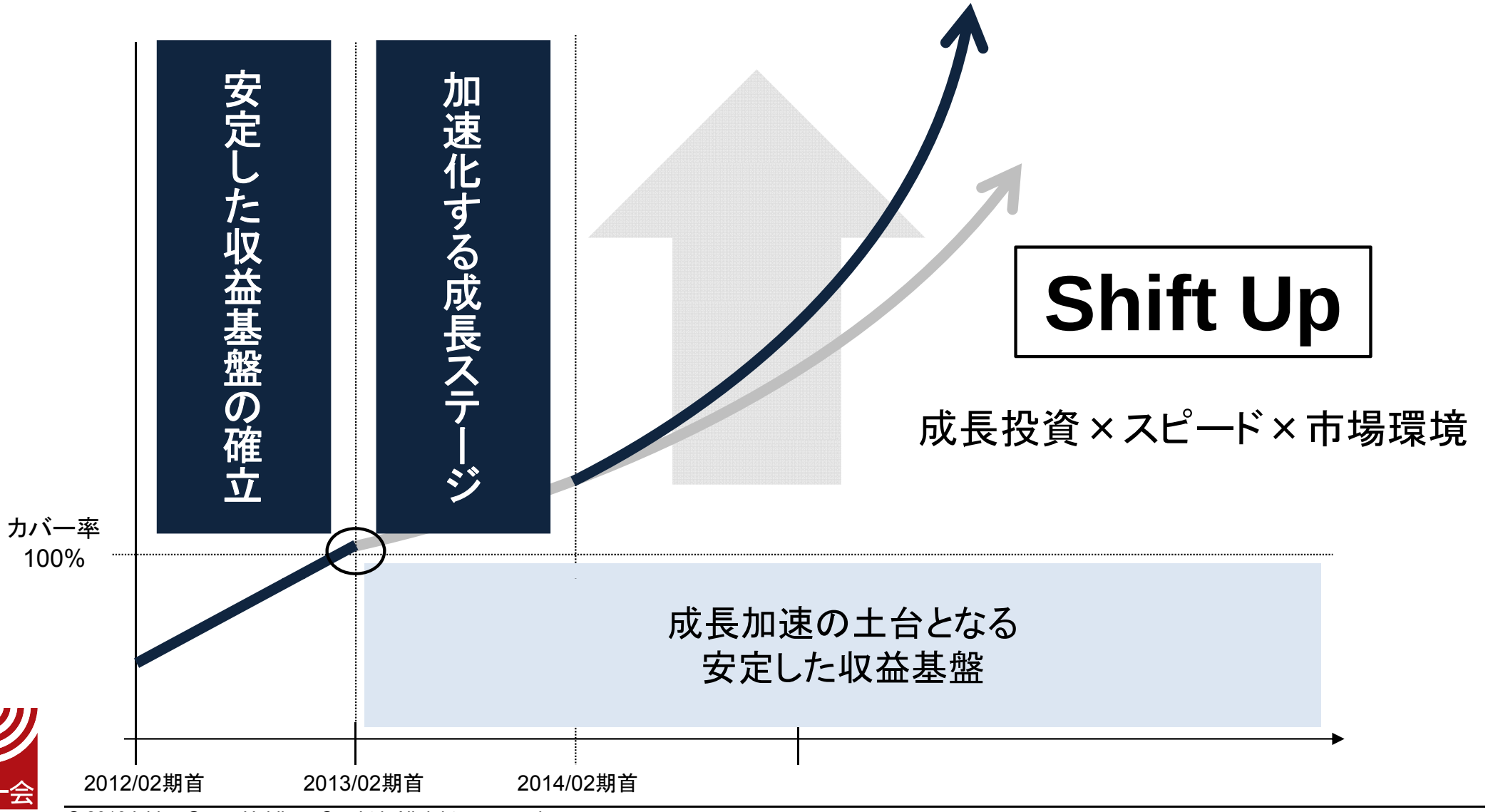
© 2013 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

革命的な成長の実現に向けて

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

「Shift Up」戦略

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

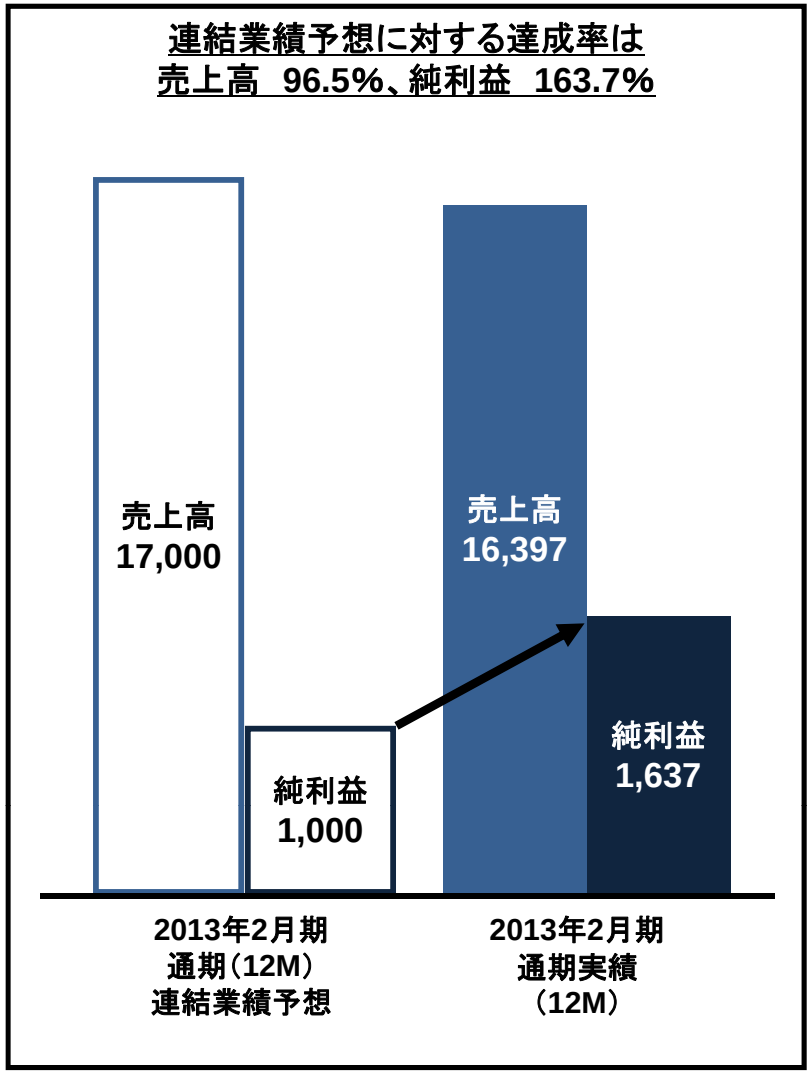


© 2013 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

2013年2月期 通期連結業績

業績は堅調に推移し、連結業績予想を大幅に超過（5年ぶりの復配を実現）

（単位：百万円）



■ 2013年2月期 通期連結業績

（単位：百万円）

区分	2012/02 通期業績	2013/02 通期業績	通期予想	達成率
売上高	18,952	16,397	17,000	96.5%
営業利益	1,050	1,844	1,500	122.9%
経常利益	979	1,734	1,200	144.5%
純利益	1,770	1,637	1,000	163.7%

上方修正を実施

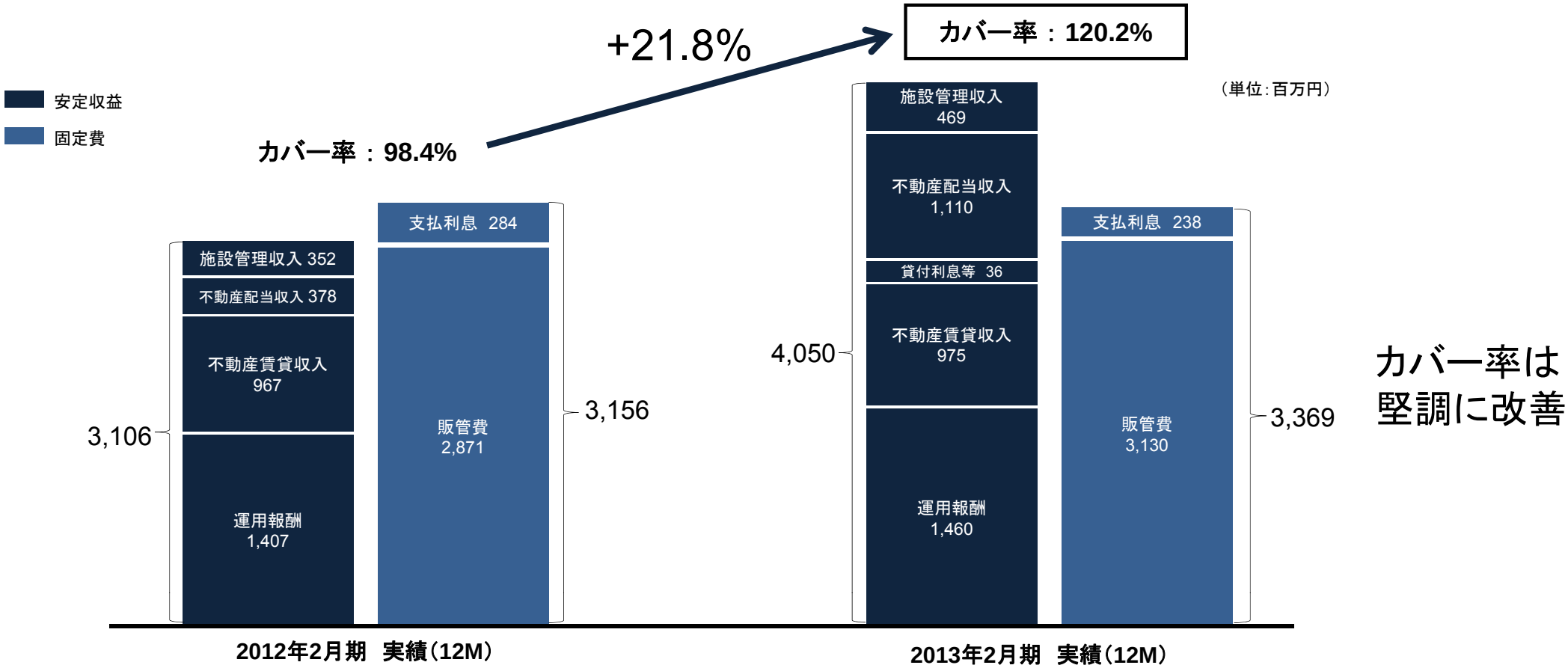
純利益から特別利益を控除した実質的な純利益は、
前期末比 **約3倍**（522百万円 → 1,554百万円）

一期一会
ICHIGO

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

底堅く、安定した収益基盤

安定収益による固定費カバー率120%を達成



カバー率は堅調に改善

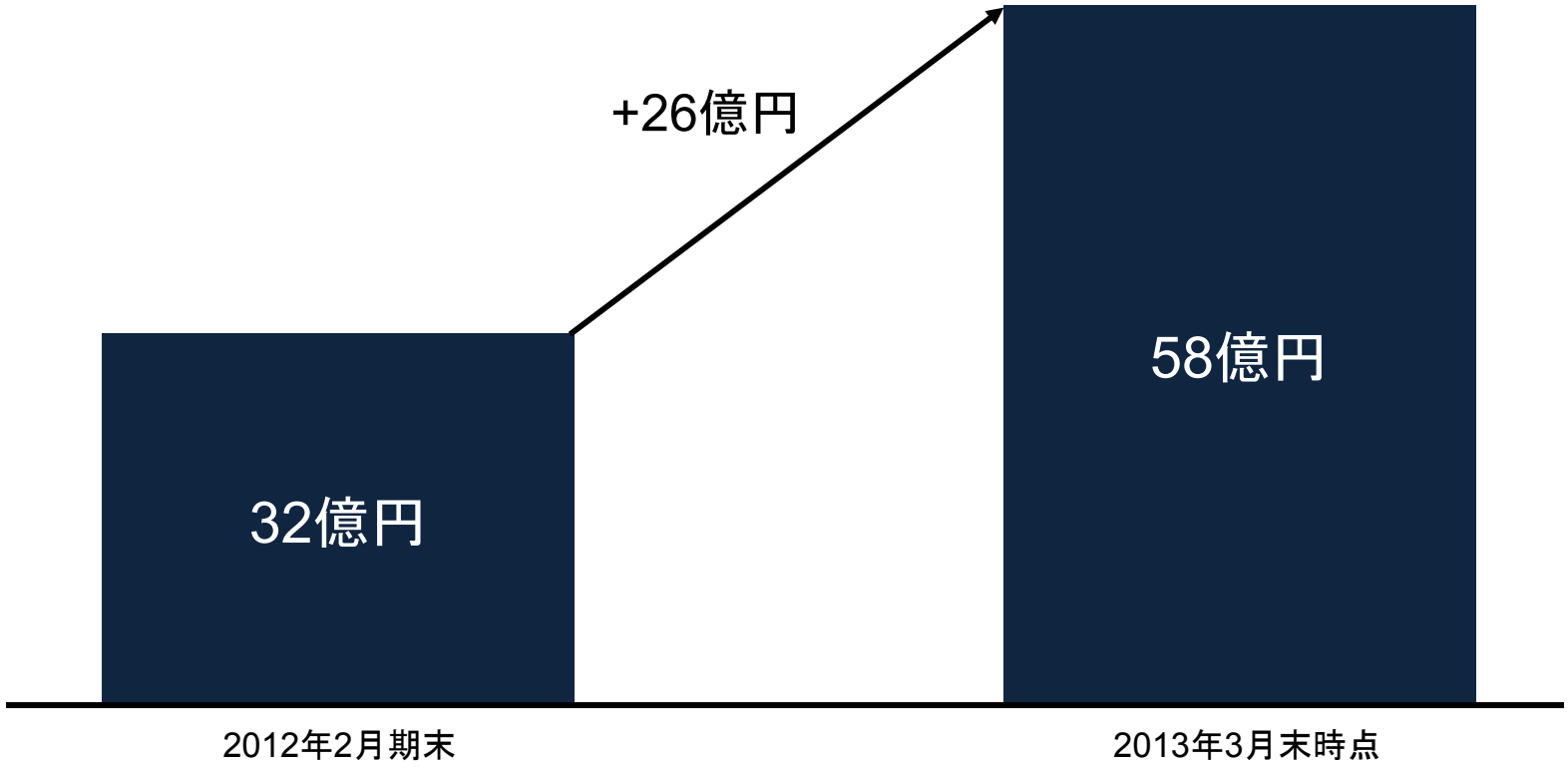
※固定費 ＝ 販管費実績 + 支払利息実績
※「Pro Forma」ベース（P.22参照）

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

レンダーフォーメーションの強化

コーポレート有利子負債の借入において、メガバンクとの取引が大幅に拡大

■ メガバンクからの借入残高



メガバンクの割合 ： 34% → 49%（+15%）

※「Pro Forma」ベース（P.22参照）

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

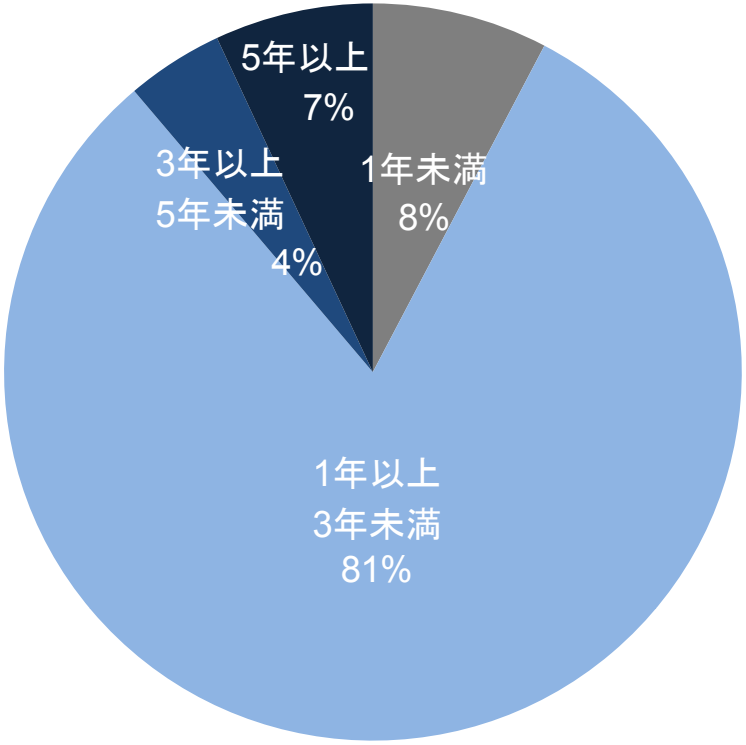
借入期間の長期化と条件の向上 ①

長期化の大幅進展と金利水準の低減を実現

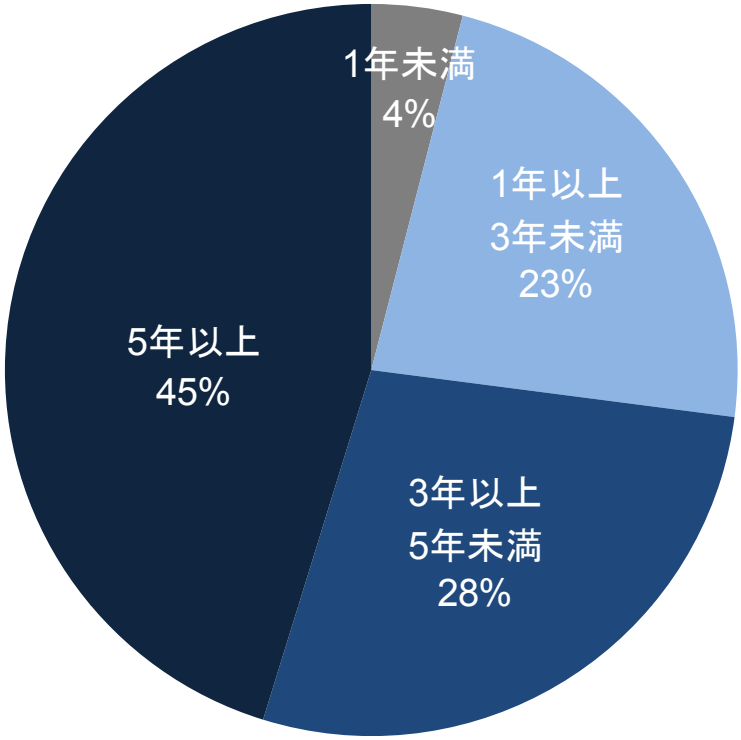
✓ 平均適用金利水準の改善：2.56%（2012年2月期末）→ 2.23%（2013年2月期末）

■ ローン期日の長期化進展

2012年2月期末



2013年3月末時点



期間5年以上の借入の割合：7% → 45%（+38%）

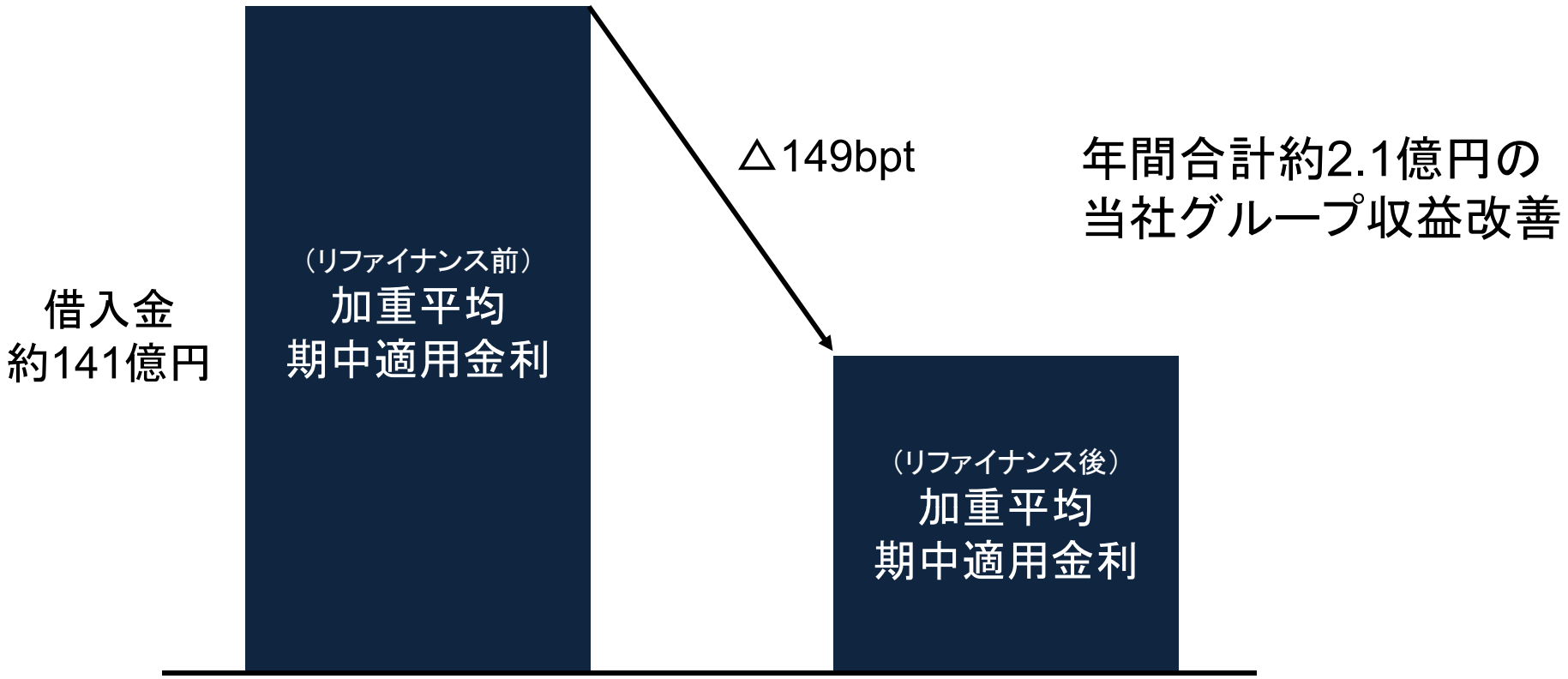
※「Pro Forma」ベース（P.22参照）

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

借入期間の長期化と条件の向上 ②

運用ファンドにおいて、2013年2月期に大型のリファイナンスを3件実施
→ いちごグループの収益改善にも寄与

✓ Debt（優先/劣後）の加重平均期中適用金利は約149bpt低減



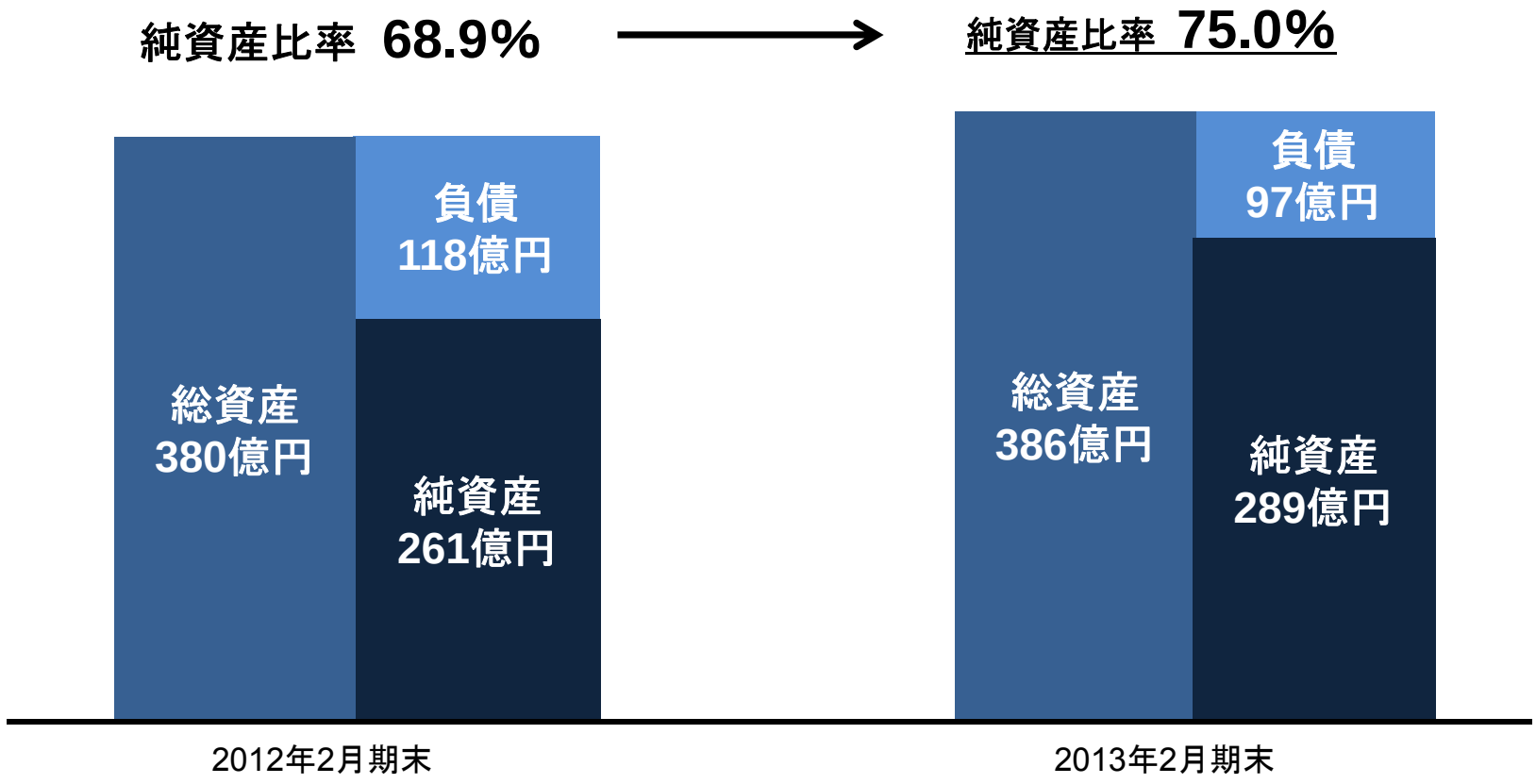
一期一会
ICHIGO

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

強固な財務基盤による成長投資余力の拡大 ①

純資産比率のさらなる上昇により、成長投資余力が確実に拡大

■ バランスシートの推移



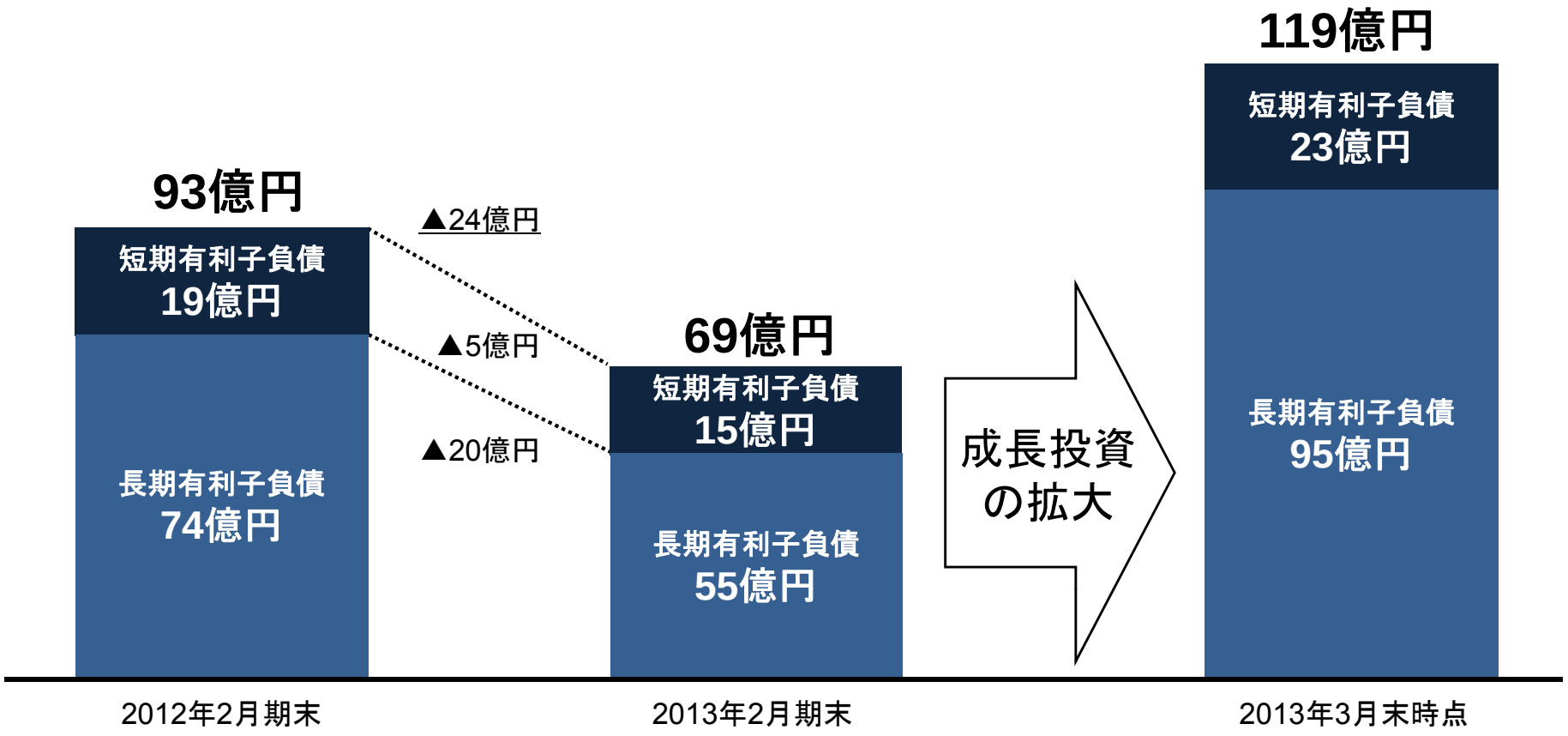
※「Pro Forma」ベース（P.22参照）

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

強固な財務基盤による成長投資余力の拡大 ②

コーポレート有利子負債を圧縮後、成長投資に向け拡大

■ コーポレート有利子負債の推移



※「Pro Forma」ベース（P.22参照）

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

不動産ソリューション事業の堅調な進展（いちご地所）

2011年1月に設立以降、駅前商業ビル、底地案件、開発案件等
計6件 約100億円の物件を取得

- ✓ 厚木案件：2011年6月 ホームセンター出店用地取得（底地開発）
  - ―2013年3月竣工、オープン
- ✓ 広尾案件：2011年11月 商業ビル取得
  - ―2012年10月バリューアップ完了
- ✓ 横浜元町案件：2011年10月 商業ビル開発用地取得
  - ―2013年12月竣工予定
- ✓ 南池袋案件：2013年3月 好立地商業ビル取得
  - ―池袋駅徒歩1分、稼働率100%（2013年3月末時点）
  - ―企業買収型投資スキーム
- ✓ その他、底地案件において、資産家の不動産の底地開発コンサルティングや一般事業法人向けに商品アレンジを行い、収益を獲得



広尾案件



南池袋案件

一期一会
ICHIGO

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

いちごリートの成長加速

- 合併後1年間のステージⅠにおいて成長に向けた基盤確立を果たし、ステージⅡ「成長サイクルへの転換」を図る
  - ✓ 2012年10月期分配金は目標金額1,200円を大幅に超過し、1,387円を分配
  - ✓ スポンサーサポートとしての資金拠出を実施し、大規模リファイナンス実施を支援
    - ― レンダーフォーメーション強化と支払利息低減を実現
- いちごグループとのさらなるシナジー強化

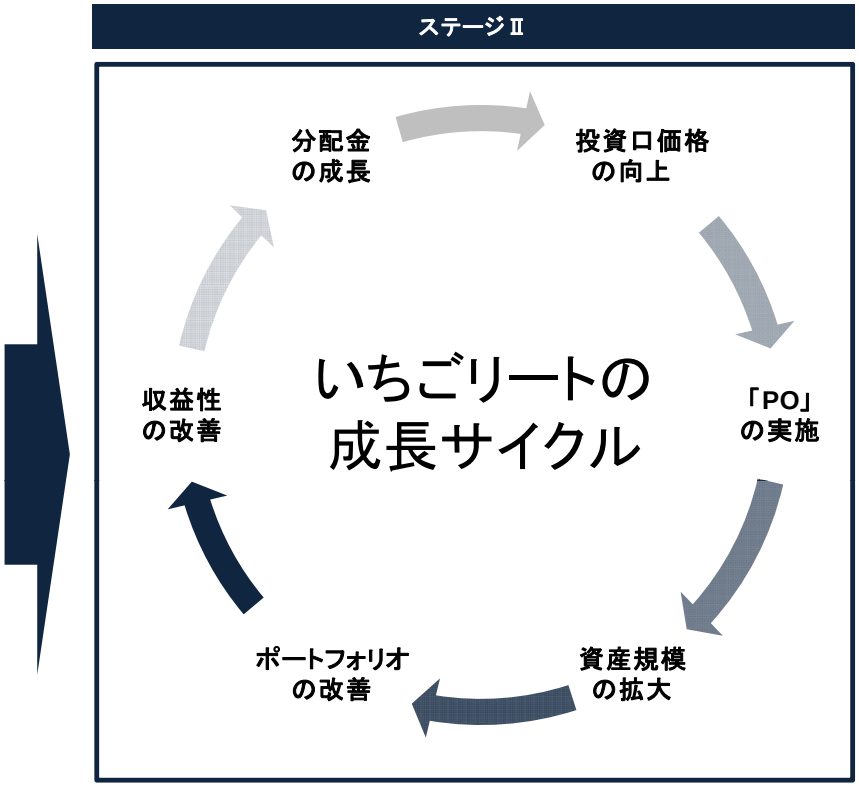
■ いちごグループによる成長サポート

① 物件パイプラインの供給
- ・いちごグループによりシード物件を取得
- ・安定的かつ迅速な物件取得を支援
- ・いちご地所のウェアハウジング機能を活用

保有期間の安定的な賃料収入

② 保有期間における物件価値改善
- ・いちごリート取得前に物件の収益性を向上
- ・物件所在エリアにおける競争力強化

物件価値改善によるアップサイド



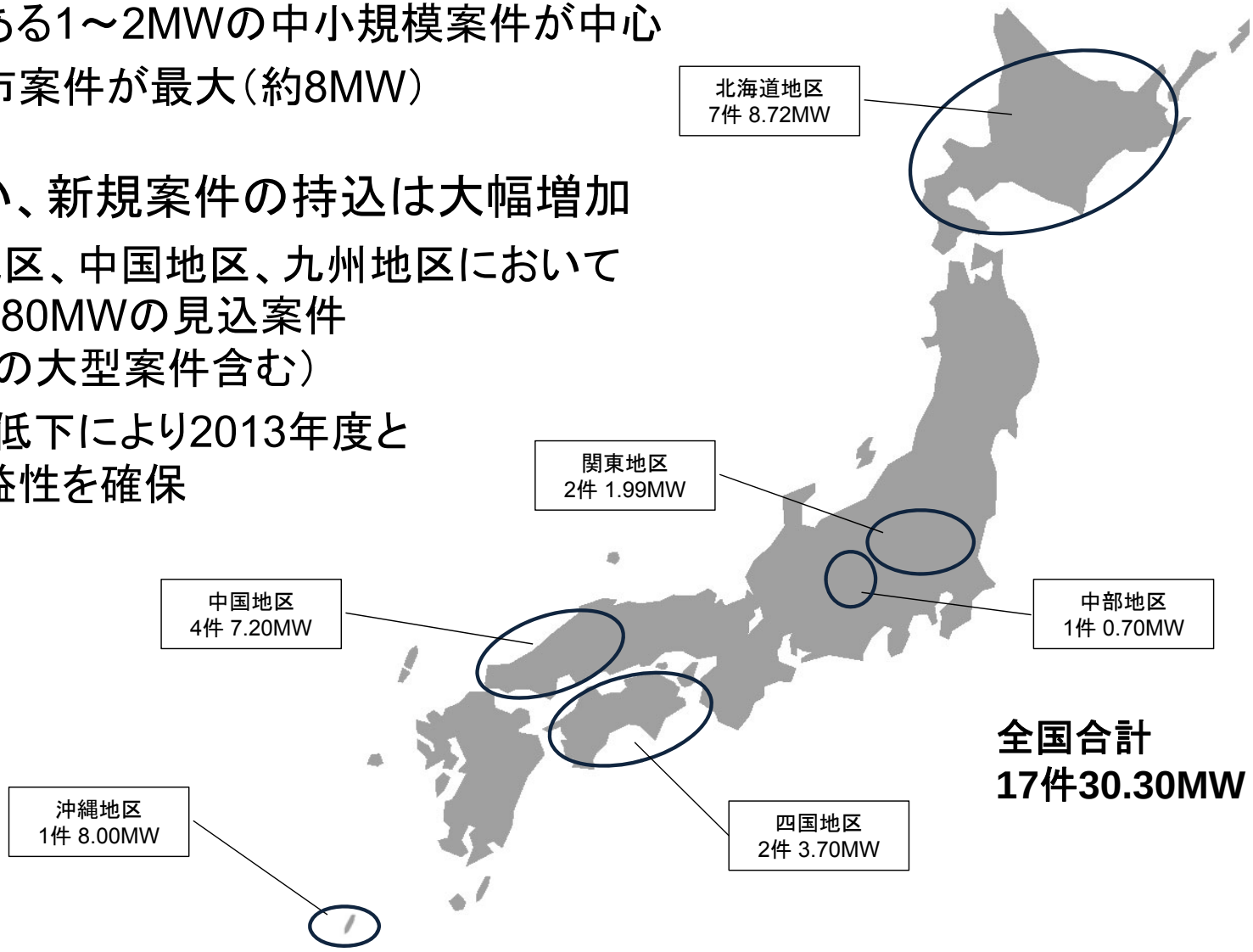
飛躍的な成長へ

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

「ECO」エナジー事業の進捗

- 20年にわたる安定収益源として、2013年度買取価格42円（再生可能エネルギー固定買取制度）で全国17案件、30MWを確保
  - ✓ 分散効果のある1～2MWの中小規模案件が中心
  - ✓ 沖縄県名護市案件が最大（約8MW）

- 事業進展に伴い、新規案件の持込は大幅増加
  - ✓ 現在、関西地区、中国地区、九州地区において計7案件、45.80MWの見込案件（20MW以上の大型案件含む）
  - ✓ 導入コストの低下により2013年度と同水準の収益性を確保



全国合計
17件30.30MW

一期一会
ICHIGO

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

今後の成長ドライバー

不動産運用事業

- ✓ いちごリート成長の全面的サポートによる安定収益の拡大
  - ― 資金調達、物件取得において、いちごグループのノウハウ、ネットワークを活用
- ✓ 新設した「不動産サービス本部」とグループ間の連携により、徹底した現場主義を実現し、高水準の物件管理サービス提供、リーシング強化を図る
- ✓ 資産規模拡大に向けたファイナンスアレンジ、新規投資家獲得推進
- ✓ ファシリティマネジメント（FM）事業の拡大
  - ― タカラビルメン、日米ビルサービス、日米警備保障の合併（2013年6月1日付）によるシナジー追求

「成長投資」の加速

- ✓ リスク量を限定しながら、不動産マーケットを的確に捉え、安定収益拡大を前提とした物件取得に一層注力
  - ① いちごリートのブリッジ案件
  - ② 個人富裕層や事業会社向けのバリューアッド型案件
  - ③ 自己保有を前提とした長期安定収入案件
- ✓ メガソーラー事業の規模拡大、早期収益化

事業規模拡大を見据えた財務基盤のさらなる強化

- ✓ 戦略的バンクフォーメーションのさらなる推進
- ✓ 借入条件改善による収益力向上

一期一会
ICHIGO

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

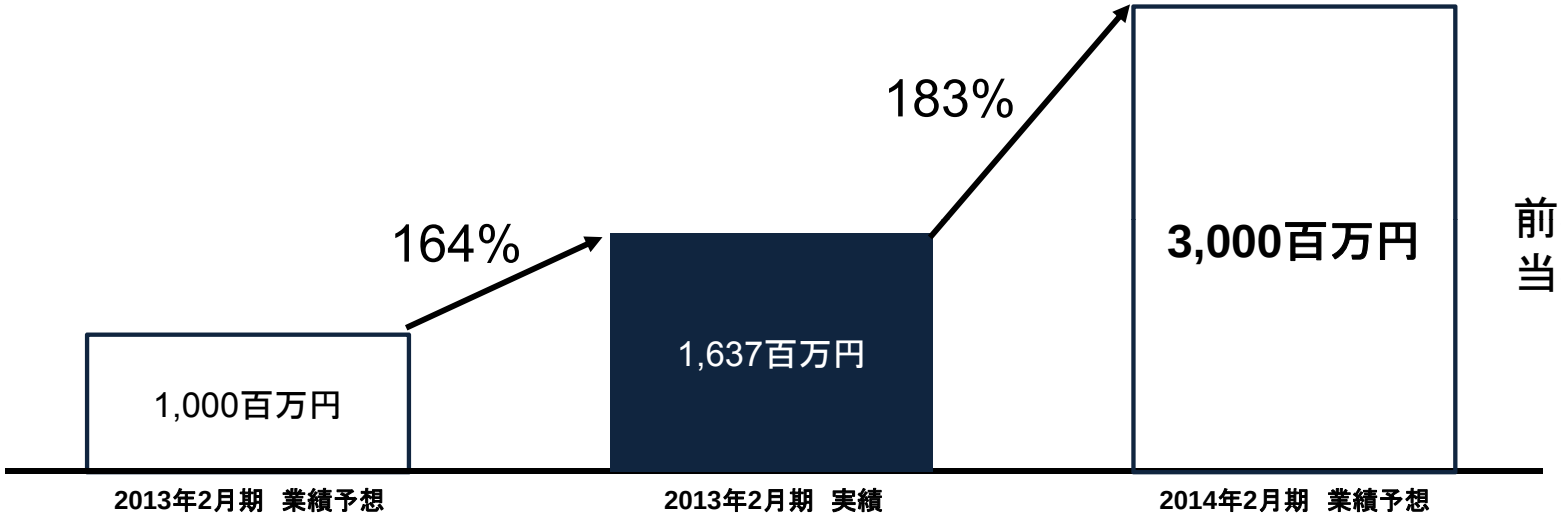
2014年2月期 連結業績予想および配当予想

- 安定収益の拡大とアップサイド獲得により収益性は大幅に向上
  - ✓ 安定収益による固定費カバー率目標　130%以上
  - ✓ 不動産マーケットの好転を背景に成長投資に注力
  - ✓ 1口当たり配当金は、10%増配を予想（220円）

（単位：百万円）

区分	2014年2月期　業績予想	前期比	（参考）2013年2月期実績
売上高	**26,000**	159%	16,397
営業利益	**3,000**	163%	1,844
経常利益	**2,700**	156%	1,734
純利益	**3,000**	183%	1,637

- 2013年2月期当期純利益（実績）に対し、約2倍の当期純利益予想



前期首予想比 **3倍**の
当期純利益予想

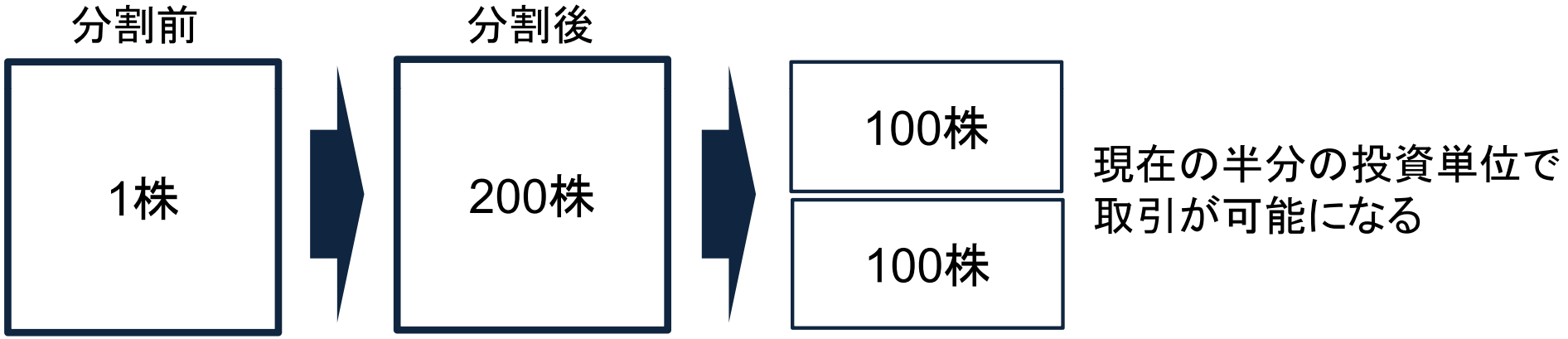
一期一会
ICHIGO

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

（株式分割）投資しやすい環境整備に向けて

いちごグループの今後の成長性に鑑み、最低投資単位を半額にする
「株式分割」を実施することにより、当社株式の流動性向上、また、
より広く多くの方に参画して頂ける投資環境を整備（単元株制度を採用）

- ✓ 分割の方法：当社株式1株につき200株の割合で分割
- ✓ 単元株制度：100株を1単元とする
- ✓ 効力発生日：2013年9月1日
- ✓ その他　　：当該分割の割合に応じた発行可能株式総数の増加
  2,750,000株 → 550,000,000株



一期一会
ICHIGO

© 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

- 株価上昇、為替等の影響により、有価証券等（国内/海外投融資）が増加
- 物件売却等により、販売用不動産および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 期末	前期末比
総資産	**37,980**	**38,565**	**585**
現預金	5,713	5,744	31
有価証券等（不動産投融資）	8,151	10,256	2,105
有価証券等（国内投融資）	600	696	96
有価証券等（海外投融資）	4,598	4,815	217
販売用不動産	3,785	1,499	△ 2,286
有形固定資産	10,109	10,047	△ 62
無形固定資産	2,105	2,223	118
その他	2,919	3,285	366
負債	**11,831**	**9,657**	**△ 2,174**
借入金・社債	9,351	6,907	△ 2,444
その他	2,480	2,750	270
純資産	**26,149**	**28,908**	**2,759**

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、全四半期黒字を実現

（単位：百万円）

区分	2012/02 通期	2013/02 通期
売上高	**7,927**	**13,341**
売上原価	4,101	8,486
売上総利益	**3,826**	**4,855**
販売費及び一般管理費	2,871	3,130
営業利益	**954**	**1,724**
営業外損益	△ 70	△ 110
経常利益	**884**	**1,614**
特別損益	997	△ 41
税前利益	**1,881**	**1,573**
税金等	159	△ 51
少数株主損益	△ 48	△ 12
純利益	**1,770**	**1,637**

■ 主な内訳

（単位：百万円）

区分	2013/02 累計
売上高	**13,341**
不動産フィー収入	1,758
金融フィー収入	52
不動産賃料収入	1,910
不動産売却 / 配当	6,467
株式等売却 / 配当	976
施設管理収入	2,158
その他	20
売上総利益	**4,855**
不動産フィー収入	1,589
金融フィー収入	52
不動産賃料収入	975
不動産売却 / 配当	1,672
株式等売却 / 配当	260
施設管理収入	469
その他	△ 162

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（2013年2末）	鑑定評価額（2013年2月末）	含み損益
直接投資案件	12,143	8,436	10,185	+1,749
ファンド出資持分	16,207	8,831	14,447	+5,617
合計（単純合算）	28,350	17,267	24,632	+7,365

※ 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69億円）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月期末連結上コストと2013年3月末時点の時価の対比

（単位：百万円）

区分	連結上コスト（2013年2月末）	時価（2013年3月末）	含み損益
上場有価証券（国内）	258	739	+481
上場有価証券（海外）	613	902	+121
合計（単純合算）	871	1,641	+602

※ 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

- 株価上昇、為替等の影響により、営業投資有価証券、投資有価証券が増加
- 物件売却等により、販売用不動産および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 期末	前期末比
総資産	**82,170**	**80,428**	**△ 1,742**
現預金	9,791	9,713	△ 78
営業投資有価証券	4,226	4,271	45
販売用不動産	49,674	46,176	△ 3,498
有形固定資産	10,109	10,047	△ 62
無形固定資産	2,105	2,223	118
投資有価証券	3,589	4,117	528
その他	2,676	3,881	1,205
負債	**53,982**	**49,361**	**△ 4,621**
借入金・社債（ノンリコースローン除く）	9,351	6,907	△ 2,444
ノンリコースローン	37,694	35,039	△ 2,655
その他	6,937	7,415	478
純資産	**28,187**	**31,066**	**2,879**
自己資本	25,972	28,457	2,485
少数株主持分他	2,215	2,609	394

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

不動産売却の進展により、販売用不動産が減少

（単位：百万円）

区分	2012/02 期末			2013/02 期末			自己投資増減（前期末比）
	B/S計上	外部勘定	自己投資	B/S計上	外部勘定	自己投資	
現金及び預金	9,791	-	-	9,713	-	-	-
営業投資有価証券（株式・債券等）	**4,226**	**0**	**4,226**	**4,271**	**0**	**4,271**	**45**
不動産（国内）	2,254	0	2,254	2,474	0	2,474	220
企業投資（国内上場）	0	0	0	0	0	0	0
企業投資（国内未上場）	42	0	42	34	0	34	△ 8
企業投資（海外上場）	1,019	0	1,019	991	0	991	△ 28
企業投資（海外未上場）	911	0	911	773	0	773	△ 138
営業投資債権に係る貸倒引当金①	△ 288	-	△ 288	△ 328	-	△ 328	△ 40
①控除後の営業投資有価証券残高	**3,938**	**-**	**3,938**	**3,944**	**-**	**3,944**	**6**
販売用不動産	**49,674**	**40,066**	**9,608**	**46,176**	**38,997**	**7,179**	**△ 2,429**
投資有価証券	**3,589**	**0**	**3,589**	**4,117**	**0**	**4,117**	**528**
企業投資（国内）	529	0	529	662	0	662	133
企業投資（海外）	2,955	0	2,955	3,380	0	3,380	425
その他	105	0	105	75	0	75	△ 30
投資有価証券に係る貸倒引当金②	△ 75	-	△ 75	△ 75	-	△ 75	0
②控除後の投資有価証券残高	**3,515**	**-**	**3,515**	**4,043**	**-**	**4,043**	**528**
有形固定資産	**10,109**	**-**	**-**	**10,047**	**-**	**-**	**-**
無形固定資産	2,105	-	-	2,223	-	-	-
その他の資産	3,038	-	-	4,282	-	-	-
資産合計	**82,170**	**-**	**17,061**	**80,428**	**-**	**15,166**	**△ 1,895**

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、当初業績予想における当期純利益の163.7%を達成

（単位：百万円）

区分	2012/02 通期	2013/02 通期	通期予想	達成率
売上高	**18,952**	**16,397**	**17,000**	**96.5%**
売上原価	15,030	11,422	—	—
売上総利益	**3,921**	**4,974**	**—**	**—**
販売費及び一般管理費	2,871	3,130	—	—
営業利益	**1,050**	**1,844**	**1,500**	**122.9%**
営業外損益	△ 70	△ 110	—	—
経常利益	**979**	**1,734**	**1,200**	**144.5%**
特別損益	997	△ 41	—	—
税前利益	**1,976**	**1,693**	—	—
税金等	159	△ 51	—	—
少数株主損益	47	108	—	—
純利益	**1,770**	**1,637**	**1,000**	**163.7%**

■ 主な内訳

（単位：百万円）

区分	2013/02 通期
売上高	**16,397**
不動産フィー収入	1,394
金融フィー収入	52
不動産賃料収入	5,857
不動産売却 / 配当	5,979
株式等売却 / 配当	976
施設管理収入	2,117
その他	22
売上総利益	**4,974**
不動産フィー収入	1,228
金融フィー収入	52
不動産賃料収入	2,508
不動産売却 / 配当	680
株式等売却 / 配当	260
施設管理収入	428
その他	△ 182

一期一会
ICHIGO

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

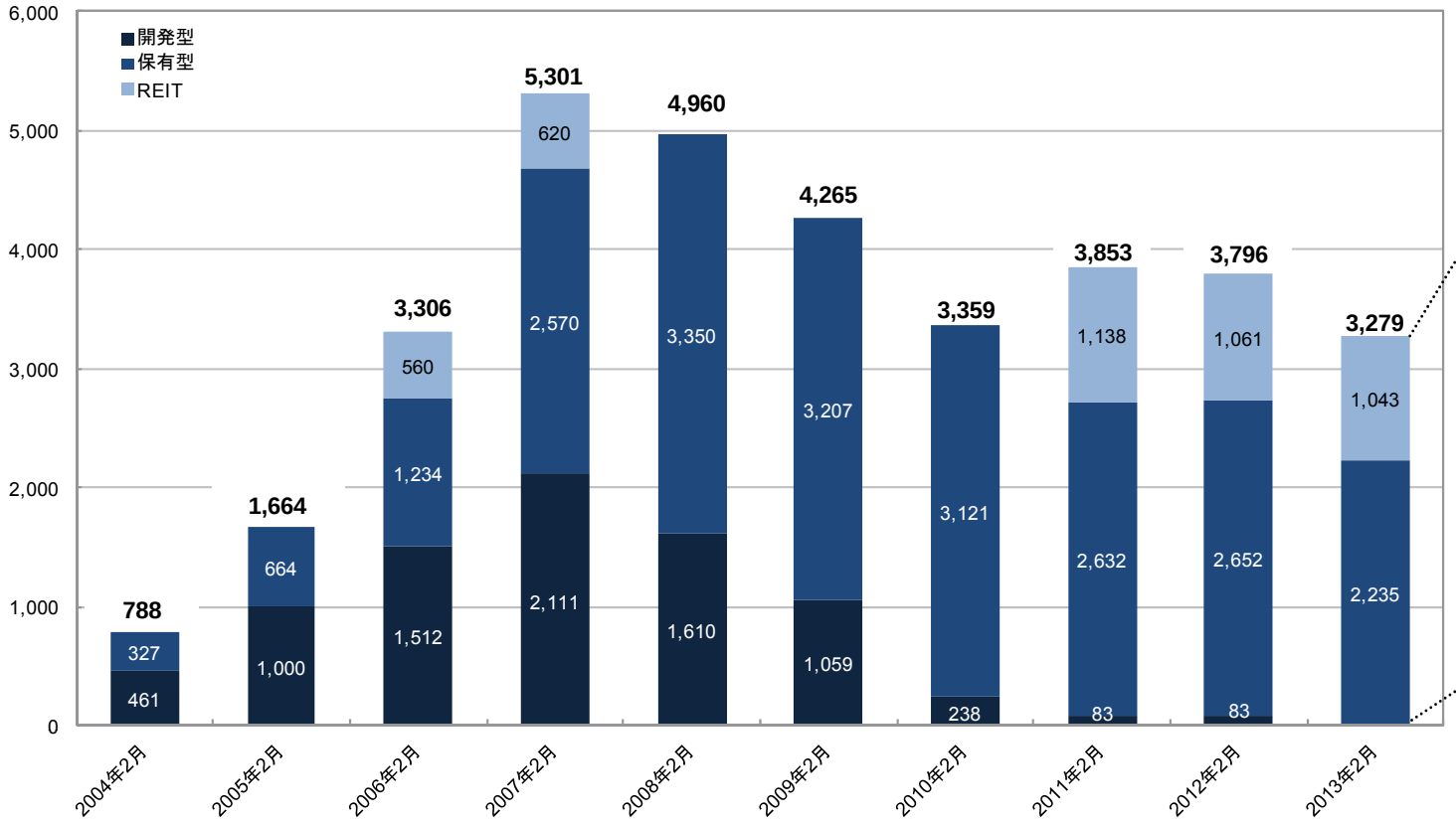
Appendix：不動産関連

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

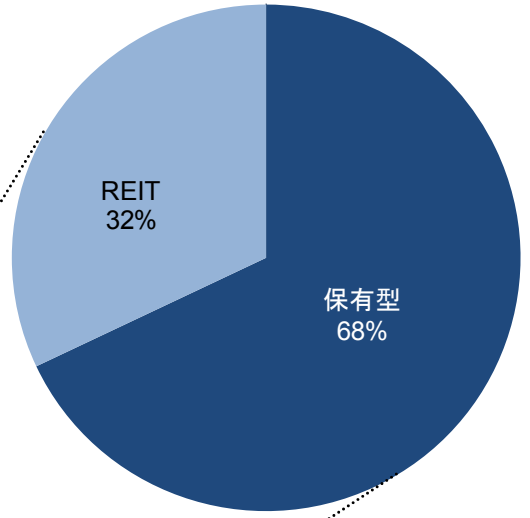
運用資産残高（AUM）の推移

物件売却の進展等により、AUMは約517億円の減少（前期末比）

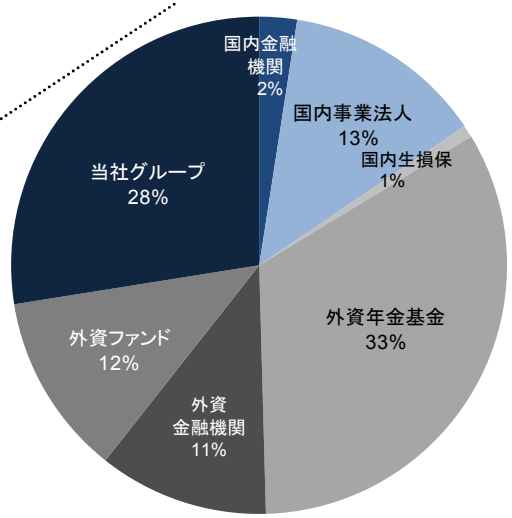
（単位：億円）



（2013年2月末現在）



■ 私募ファンド出資額（エクイティ）内訳

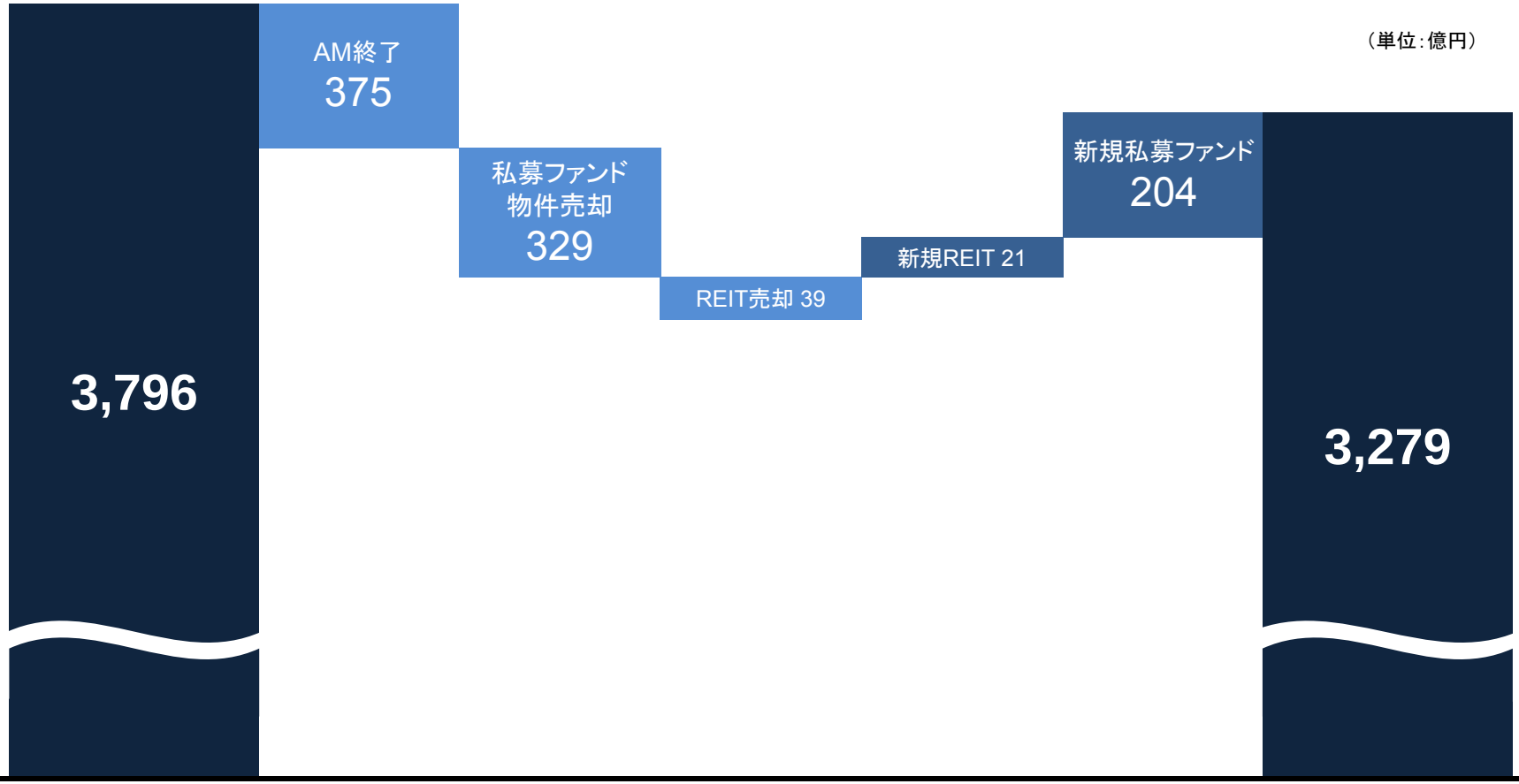


※いちご不動産投資法人の運用資産残高は取得価額ベース（合計1,043億円）、その他はエクイティ出資額とNRLの合計額

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

2013年2月期における運用資産残高（AUM）の増減

相対的に収益性の低い物件を中心に売却を進めたことにより
AUM合計は前期と比し約517億円減少



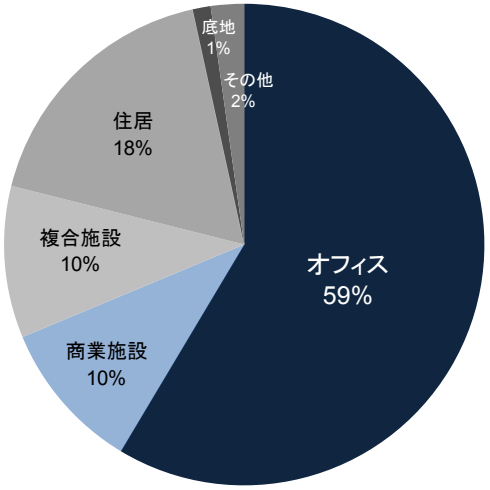
© 2013 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

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10～50億の中小規模不動産に強み

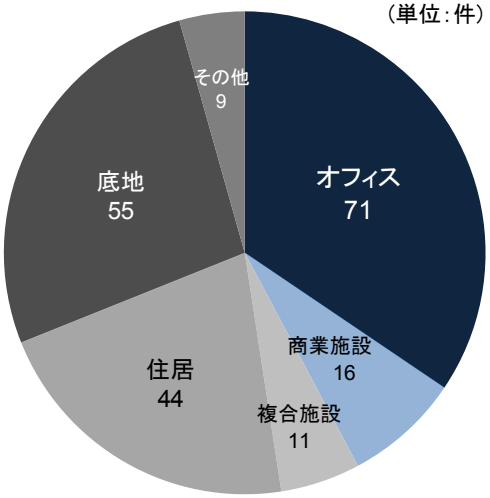
（2013年2月末現在）

■ 物件タイプ別AUM比率

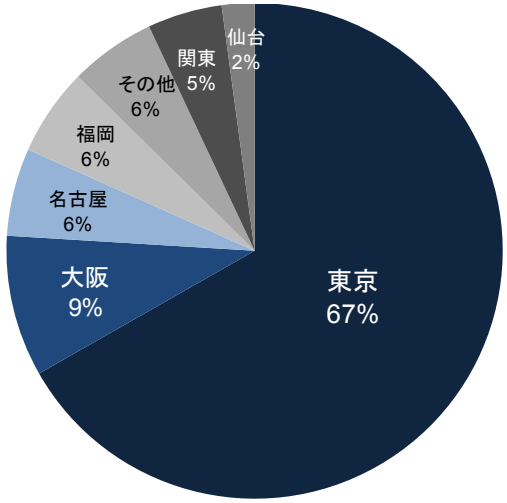


■ 物件タイプ別物件数

（単位：件）



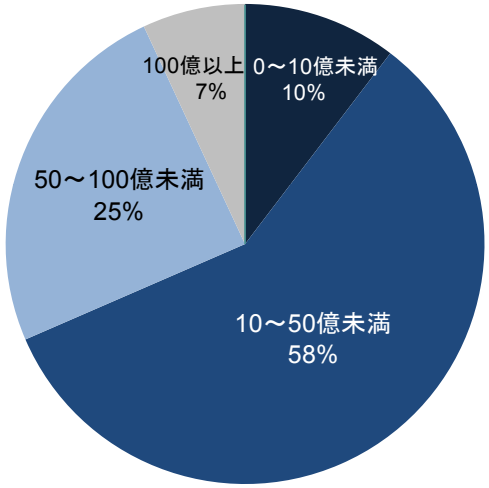
■ 地域別AUM比率



■ 地域別物件数

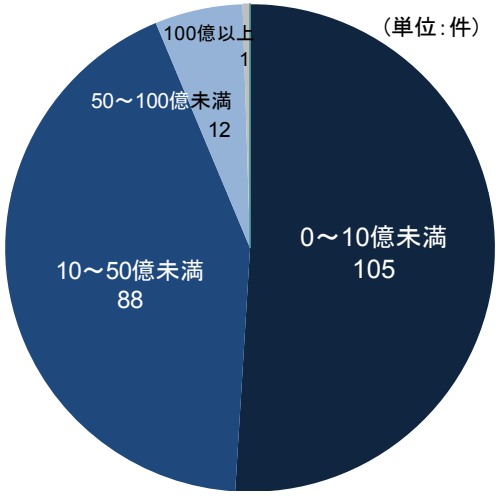
（単位：件）

■ 物件規模別AUM比率



■ 物件規模別物件数

（単位：件）



© 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

（2013年2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（2013年2月末）	含み損益
東京	137,978	119,647	6,309	5.5%	6.4%	122,057	+2,410
東京以外	73,761	60,637	4,105	5.8%	6.9%	65,960	+5,323
合計	211,739	180,284	10,413	5.6%	6.6%	188,017	+7,733

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（2013年2月末）	含み損益
東京	3,483	2,605	186	5.4%	6.3%	3,372	+767
東京以外	6,057	4,832	482	7.8%	9.7%	5,803	+971
合計	9,540	7,438	668	6.8%	8.3%	9,175	+1,737

NOI未発生の開発1案件（約679百万円）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.

- 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。

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