安心の創造、誠実な経営。

平成25年7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　石原　実
（電話番号 03-3502-4818）

2014年2月期第1四半期決算説明資料について

当社の2014年2月期第1四半期決算説明資料を開示いたします。

なお、2014年2月期第1四半期の決算短信は2013年7月12日(金)に公表しております。

以　上

2014年2月期 第1四半期決算説明資料

July 18, 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
- ✓ 営業利益2.3倍、純利益5.2倍の成長（前年同期比）
- ✓ 強固な財務基盤を土台とした成長投資の加速
- ✓ 物件取得の加速
- ✓ 資産売却の進展による収益獲得
- ✓ レンダーフォーメーションの強化
- ✓ リファイナンスによる借入条件の改善
- ✓ いちごリート：分配金増の公募増資実施
- ✓ 「ECO」エナジー事業の拡大

Appendix：財務・不動産データ
　　株式分割　投資しやすい環境整備に向けて

一期一会
ICHIGO

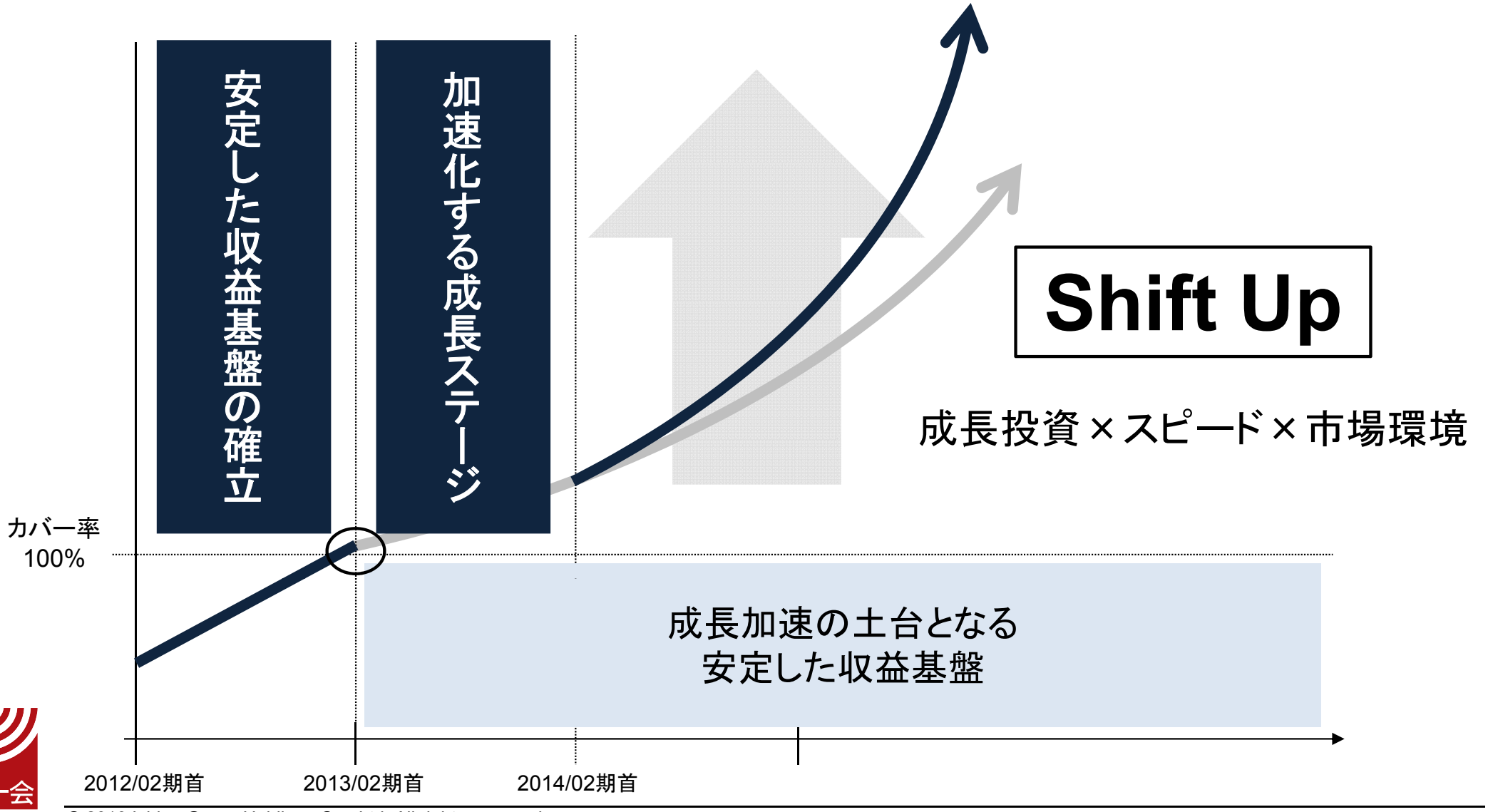
© 2013 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

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.

営業利益2.3倍、純利益5.2倍の成長（前年同期比）

「Shift Up」戦略の推進により、成長投資と資産売却を加速し、
早期収益獲得を実現、さらなる加速を目指す

■ 2014年2月期 第1四半期連結業績

（単位：百万円）

区分	2013/02 1Q業績（前年同期）	2014/02 1Q業績	成長率	通期予想	進捗率	（参考）2013/02 通期業績
売上高	2,362	11,023	4.7倍	26,000	42.4%	16,397
営業利益	335	767	2.3倍	3,000	25.6%	1,844
経常利益	307	742	2.4倍	2,700	27.5%	1,734
純利益	264	1,360	5.2倍	3,000	45.3%	1,637

第1四半期（3M）で、通期純利益予想（12M）の45%を達成

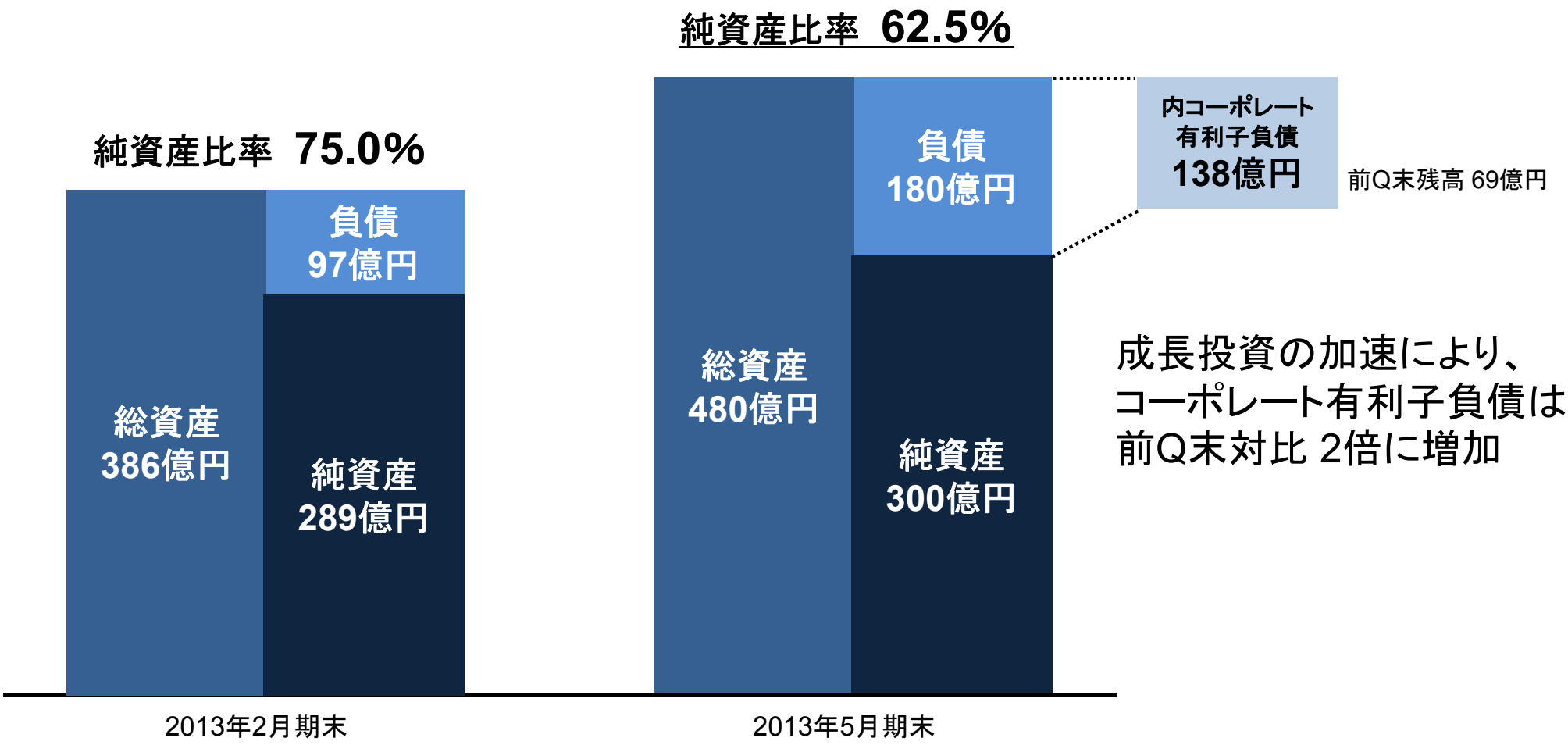
一期一会
ICHIGO

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

強固な財務基盤を土台とした成長投資の加速

成長投資の加速により、レバレッジを拡大し資本効率を向上

■ バランスシートの推移



成長投資の加速により、
コーポレート有利子負債は
前Q末対比 2倍に増加

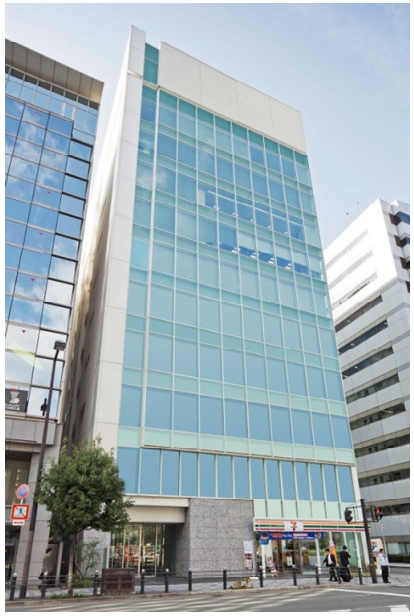
※「Pro Forma」ベース（P.17参照）

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

物件取得の加速

「Shift Up」戦略の推進により、成長投資を加速し、2014年2月期において9案件、約180億円の物件を取得

- ✓ いちごリートのPOにかかるブリッジ案件（いちご不動産投資顧問）
  - ― 大阪市 オフィス（約19億円）
  - ― 和泉市 商業施設（区分所有権 約12億円）
- ✓ 南池袋、調布、代官山所在 商業施設（いちご地所）
- ✓ 麻布十番所在 マンション用地（いちご地所）
- ✓ その他商業施設（横浜市）、レジデンス（大阪市）等







大阪市オフィス（いちごリート）







和泉市商業施設（いちごリート）



南池袋商業施設

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

資産売却の進展による収益獲得

- 2014年2月期において、資産売却を加速し早期に収益を獲得
  - ✓ 東京都中央区のオフィスビルである京橋スクエア（2013年5月）やいちごリートのPOにかかるブリッジ案件の売却（2013年6月）を通じ、売却フィーを含め約15億円の収益を獲得（内約9億円は第2四半期決算に寄与）
- 映画館退去後の特殊な貸室形状の案件AMに際し、空間プロデュースの観点から難易度の高いリーシングを実現し、売却を完了（2013年5月）
  - ✓ 開発、建築等の技術、ノウハウを最大限に活用し、空間プロデュースの提案を実施し、「クラブクアトロ」を誘致
  - ✓ その後、「大阪プロレス」、大衆演劇の「梅田呉服座」を誘致し、大阪らしい異色のエンターテイメントビルを実現





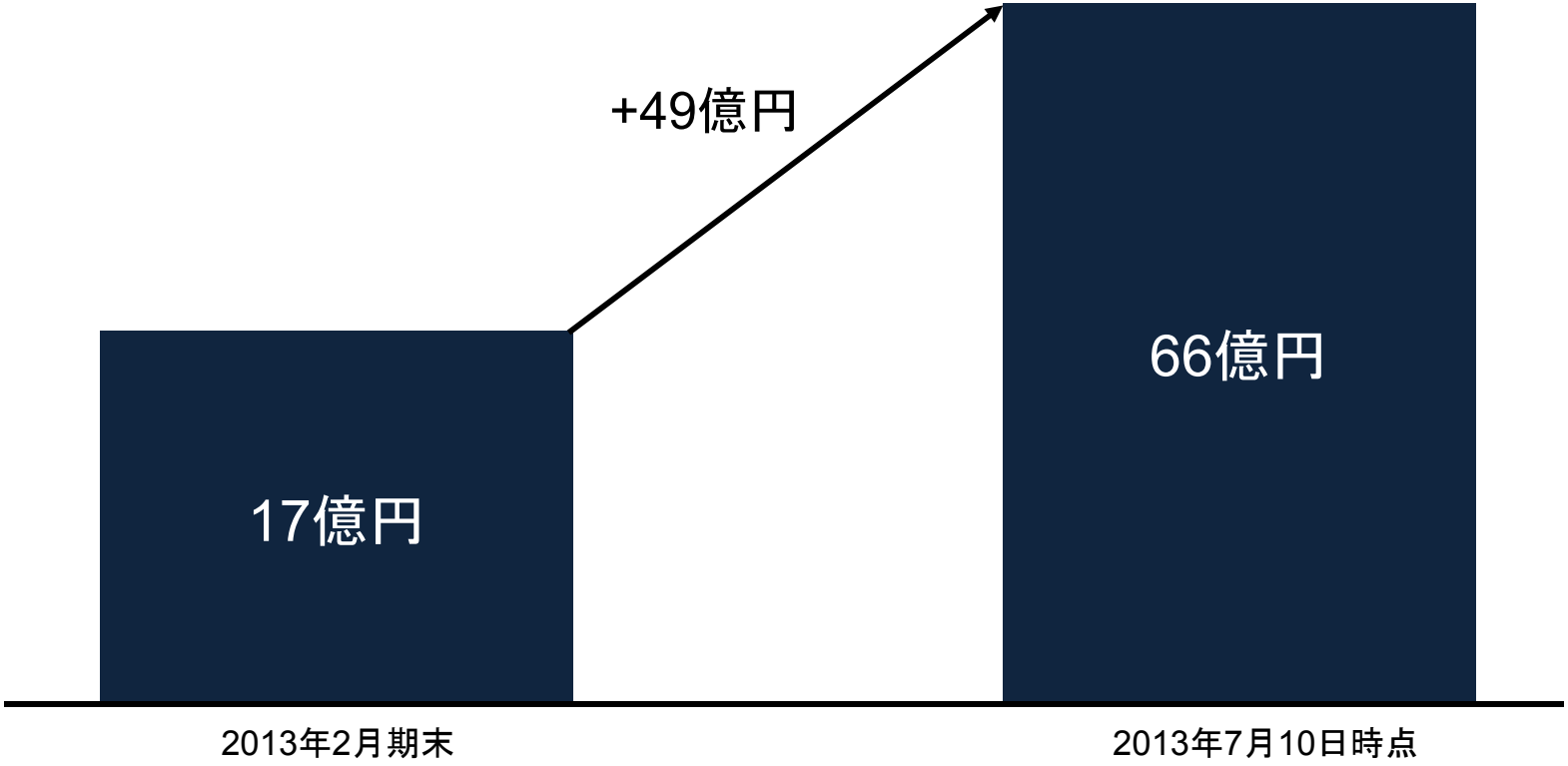


© 2013 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

レンダーフォーメーションの強化

2014年2月期実施のリファイナンスや新規物件取得に際し、コーポレート借入において、三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、みずほ銀行等のメガバンクからの借入を大幅に拡大

■ メガバンクからの借入残高



メガバンクの割合：25% → 45%（+20%）

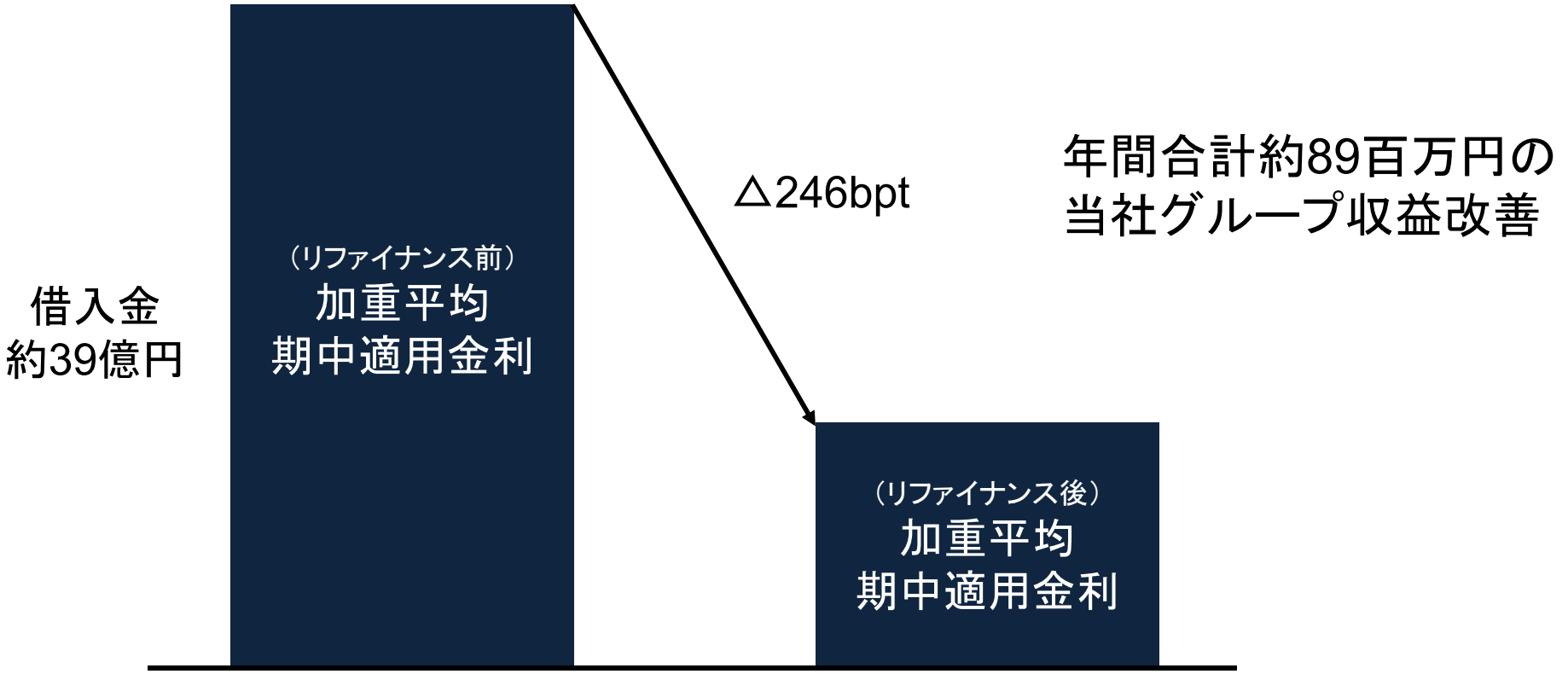
※「Pro Forma」ベース（P.17参照）

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

リファイナンスによる借入条件の改善

運用ファンドにおいて、2014年2月期に入り、大型のリファイナンスを2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246bpt低減



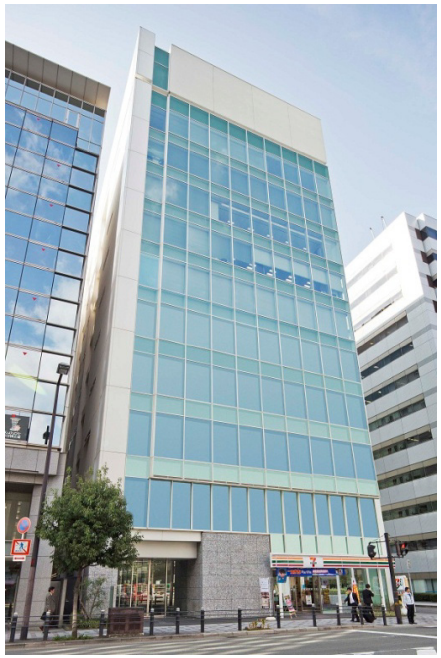
一期一会
ICHIGO

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

いちごリート：分配金増の公募増資実施

- いちごリートのいちごグループ参画後、初となるPO（公募増資）実施に際し、ウェアハウジング機能を最大限に活用し、積極的なサポートを実施
  - ✓ 好立地オフィス、安定的なキャッシュフローの商業施設、計3物件（86億円）につき、すべていちごグループのブリッジを通じて取得
- いちごリートは、POの実施により、① ポートフォリオの質の改善、② 収益力のさらなる向上、③ 財務基盤のさらなる強化、を実現し本格的な成長サイクルへと移行

■ いちごリート取得物件（いちご秋葉原ノースビル / いちご堺筋本町ビル / コナミスポーツクラブ和泉府中）


一期一会
ICHIGO

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

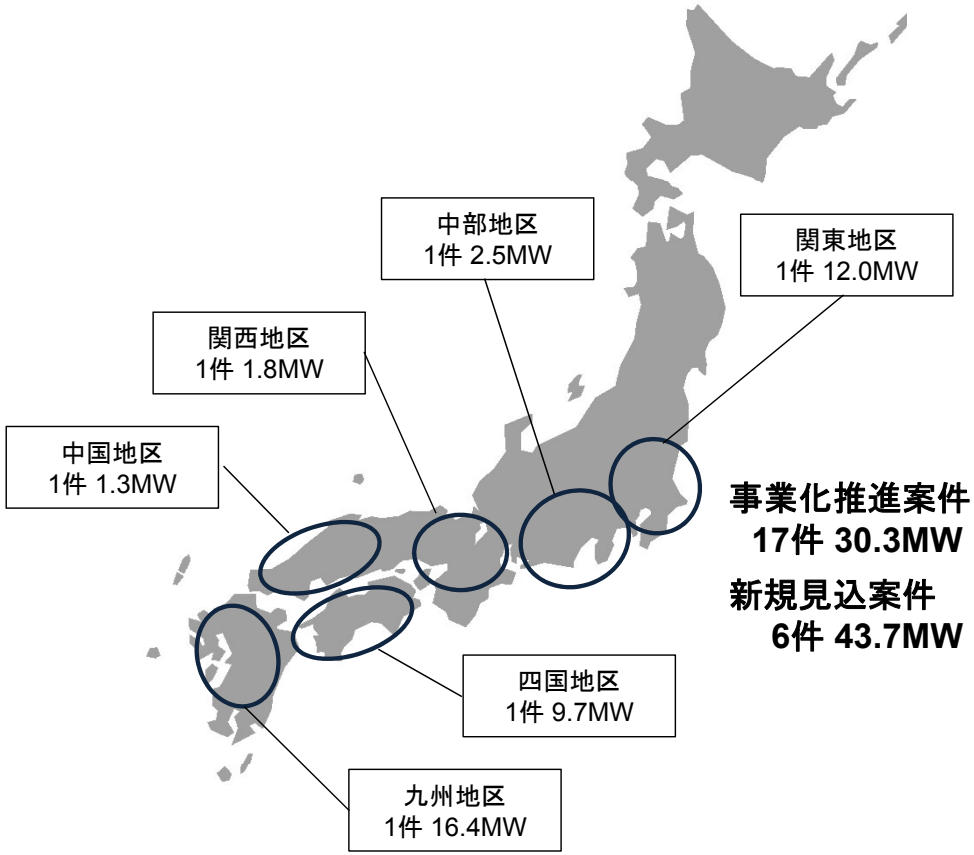
「ECO」エナジー事業の拡大

- 長期安定収益確保に向け、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
  - ✓ 事業化推進案件において、最大規模の沖縄県名護市案件（約8MW）も予定通り2013年8月に着工決定

■ いちごECO名護二見発電所完成イメージ



■ 新規見込案件



- 新規見込案件も確度向上
  - ✓ 10MW以上の大型案件含め、6案件、43.7MWにつき順調に進展

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

- 物件取得により、有価証券等（不動産投融資）、販売用不動産、有形固定資産が増加
- 物件取得の進展により、借入金が大幅に増加

（単位：百万円）

区分	2013/02 期末	2014/02 1Q	前Q対比
総資産	**38,565**	**47,964**	**9,399**
現預金	5,744	5,892	148
有価証券等（不動産投融資）	10,256	12,444	2,188
有価証券等（国内投融資）	696	499	△ 197
有価証券等（海外投融資）	4,815	4,662	△ 153
販売用不動産	1,499	4,093	2,594
有形固定資産	10,047	14,296	4,249
無形固定資産	2,223	2,714	491
その他	3,285	3,364	79
負債	**9,657**	**17,976**	**8,319**
借入金・社債	6,907	13,779	6,872
その他	2,750	4,197	1,447
純資産	**28,908**	**29,987**	**1,079**

一期一会
ICHIGO

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

【Pro Forma】損益 ハイライト

安定収益基盤と資産売却の進展により早期収益獲得を実現

（単位：百万円）

区分	2013/02 通期	2014/02 1Q
売上高	**13,341**	**2,636**
売上原価	8,486	1,035
売上総利益	**4,855**	**1,601**
販売費及び一般管理費	3,130	870
営業利益	**1,724**	**731**
営業外損益	△ 110	△ 25
経常利益	**1,614**	**706**
特別損益	△ 41	667
税前利益	**1,573**	**1,373**
税金等	△ 51	14
少数株主損益	△ 12	△ 2
純利益	**1,637**	**1,360**

■ 主な内訳

（単位：百万円）

区分	2014/02 1Q
売上高	**2,636**
不動産フィー収入	714
金融フィー収入	10
不動産賃料収入	444
不動産売却 / 配当	537
株式等売却 / 配当	392
施設管理収入	528
その他	11
売上総利益	**1,601**
不動産フィー収入	674
金融フィー収入	10
不動産賃料収入	263
不動産売却 / 配当	537
株式等売却 / 配当	6
施設管理収入	124
その他	△ 13

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5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5末）	鑑定評価額（2013年2月末）	含み損益
直接投資案件	18,822	15,072	17,165	+2,093
ファンド出資持分	17,757	11,313	16,936	+5,622
合計（単純合算）	36,579	26,386	34,101	+7,715

※ 直接投資案件は、Pro Forma B/Sの販売用不動産（約40億円）と固定資産に振り替えた不動産および新規取得案件の一部の合計（約110億円）
※ 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）

含み益を有する
信頼性の高い
資産構成を維持

■ 上場有価証券の2013年5月末連結上コストと2013年6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5月末）	時価（2013年6月末）	含み損益
上場有価証券（国内）	186	416	+230
上場有価証券（海外）	240	462	+102
合計（単純合算）	426	878	+332

※ 含み損益は、いちごグループの連結上持分を反映

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

- 物件取得により有形固定資産が増加、ファンド物件売却により販売不動産が減少
- 物件取得の進展により、借入金が大幅に増加

（単位：百万円）

区分	2013/02 期末	2014/02 1Q	前期末比
総資産	**80,428**	**81,884**	**1,456**
現預金	9,713	9,391	△ 322
営業投資有価証券	4,271	5,476	1,205
販売用不動産	46,176	41,598	△ 4,578
有形固定資産	10,047	14,296	4,249
無形固定資産	2,223	2,714	491
投資有価証券	4,117	4,224	107
その他	3,881	4,185	304
負債	**49,361**	**49,701**	**340**
借入金・社債（ノンリコースローン除く）	6,907	13,779	6,872
ノンリコースローン	35,039	28,585	△ 6,454
その他	7,415	7,337	△ 78
純資産	**31,066**	**32,182**	**1,116**
自己資本	28,457	29,676	1,219
少数株主持分他	2,609	2,506	△ 103

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

物件取得の進展により、営業投資有価証券（不動産）、販売用不動産における自己投資が増加

（単位：百万円）

区分	2013/02 期末			2014/02 1Q			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	9,713	-	-	9,391	-	-	-
営業投資有価証券（株式・債券等）	**4,271**	**0**	**4,271**	**5,476**	**0**	**5,476**	**1,205**
不動産（国内）	2,474	0	2,474	4,106	0	4,106	1,632
企業投資（国内上場）	0	0	0	0	0	0	0
企業投資（国内未上場）	34	0	34	32	0	32	△ 2
企業投資（海外上場）	991	0	991	514	0	514	△ 477
企業投資（海外未上場）	773	0	773	824	0	824	51
営業投資債権に係る貸倒引当金①	△ 328	-	△ 328	△ 358	-	△ 358	△ 30
①控除後の営業投資有価証券残高	**3,944**	**-**	**3,944**	**5,119**	**-**	**5,119**	**1,175**
販売用不動産	**46,176**	**38,997**	**7,179**	**41,598**	**28,521**	**13,077**	**5,898**
投資有価証券	**4,117**	**0**	**4,117**	**4,224**	**0**	**4,224**	**107**
企業投資（国内）	662	0	662	467	0	467	△ 195
企業投資（海外）	3,380	0	3,380	3,682	0	3,682	302
その他	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	0
②控除後の投資有価証券残高	**4,043**	**-**	**4,043**	**4,134**	**-**	**4,134**	**91**
有形固定資産	**10,047**	**-**	**-**	**14,296**	**-**	**-**	**-**
無形固定資産	2,223	-	-	2,714	-	-	-
その他の資産	4,282	-	-	4,632	-	-	-
資産合計	**80,428**	**-**	**15,166**	**81,884**	**-**	**22,330**	**7,164**

一期一会
ICHIGO

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

【連結】損益 ハイライト

安定収益基盤と資産売却の進展により早期収益獲得を実現し、第1四半期（3M）の段階で通期純利益予想（12M）の45%を達成

（単位：百万円）

区分	2013/02 通期	2014/02 1Q	通期予想	進捗率
売上高	**16,397**	**11,023**	**26,000**	**42.4%**
売上原価	11,422	9,385	—	—
売上総利益	**4,974**	**1,638**	**—**	**—**
販売費及び一般管理費	3,130	870	—	—
営業利益	**1,844**	**767**	**3,000**	**25.6%**
営業外損益	△ 110	△ 25	—	—
経常利益	**1,734**	**742**	**2,700**	**27.5%**
特別損益	△ 41	668	—	—
税前利益	**1,693**	**1,410**	—	—
税金等	△ 51	14	—	—
少数株主損益	108	34	—	—
純利益	**1,637**	**1,360**	**3,000**	**45.3%**

■ 主な内訳

（単位：百万円）

区分	2014/02 1Q
売上高	**11,023**
不動産フィー収入	631
金融フィー収入	10
不動産賃料収入	1,370
不動産売却 / 配当	8,091
株式等売却 / 配当	392
施設管理収入	517
その他	12
売上総利益	**1,638**
不動産フィー収入	591
金融フィー収入	10
不動産賃料収入	635
不動産売却 / 配当	295
株式等売却 / 配当	6
施設管理収入	113
その他	△ 12

一期一会
ICHIGO

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

Appendix：不動産関連

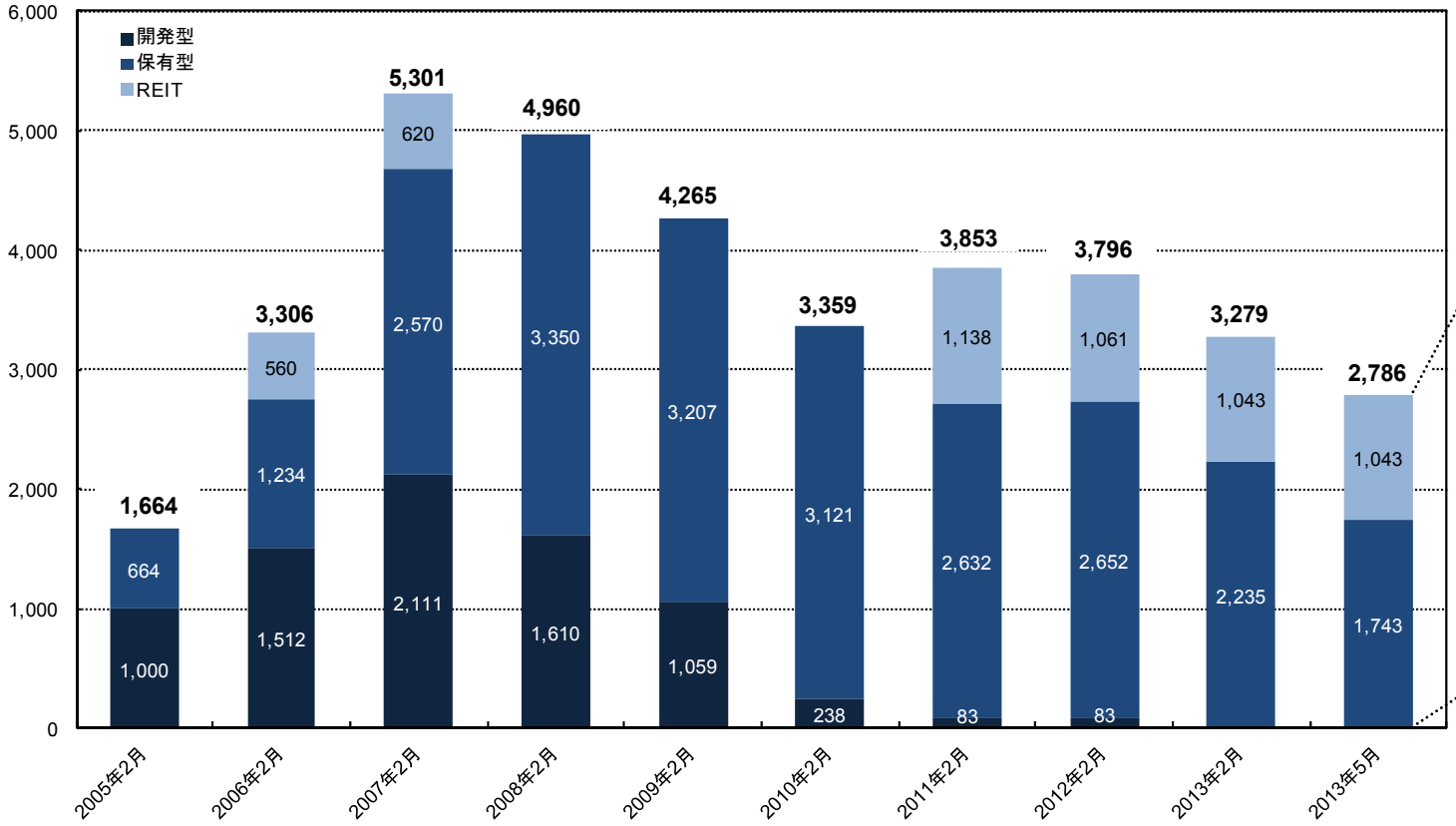
© 2013 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

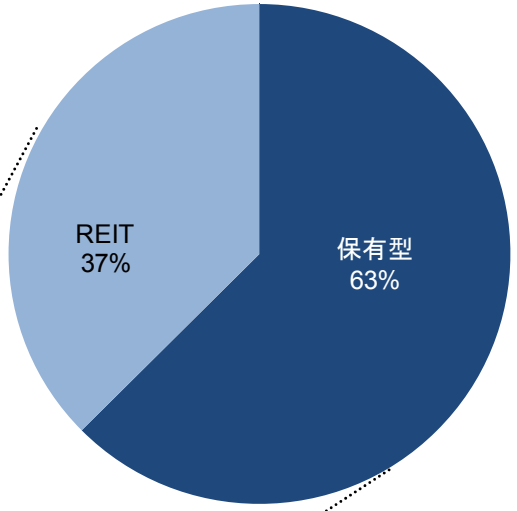
運用資産残高（AUM）の推移

私募ファンドの物件売却進展等により、AUMは約493億円の減少（前期末比）

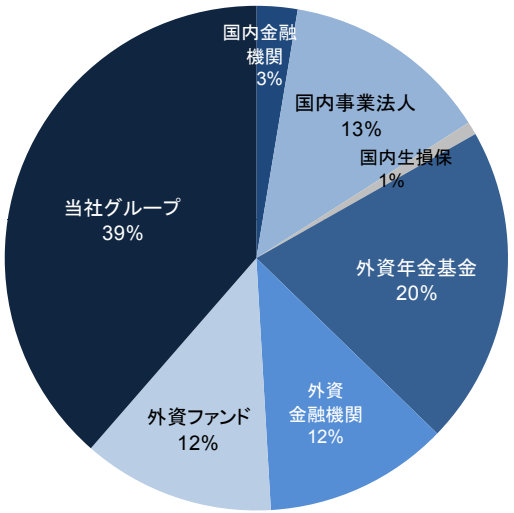
（2013年5月末現在）

（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1,043億円）、その他はエクイティ出資額とNRLの合計額

一期一会
ICHIGO

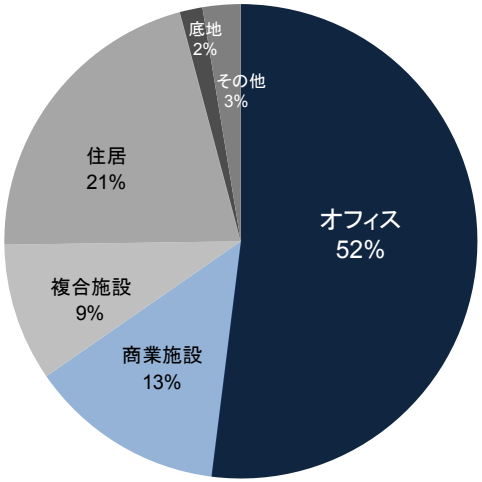
© 2013 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

運用資産ポートフォリオ

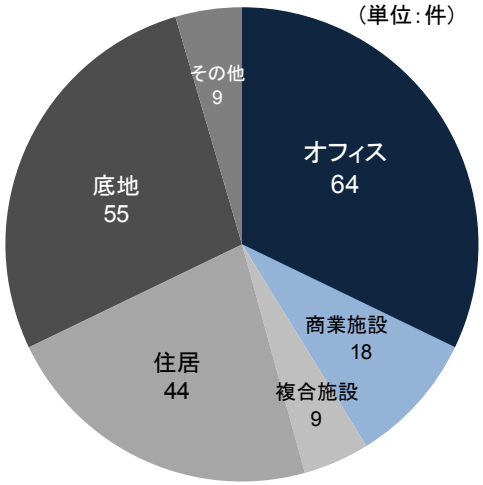
- オフィスを始めとし、住居、商業施設、底地等幅広いセクターにおける運用実績
- 流動性が高く、相対的に収益性が安定した東京を中心とした10～50億の中小規模不動産に強み

（2013年5月末現在）

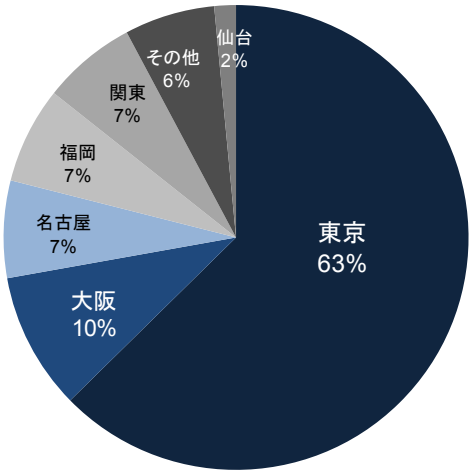
■ 物件タイプ別AUM比率



■ 物件タイプ別物件数

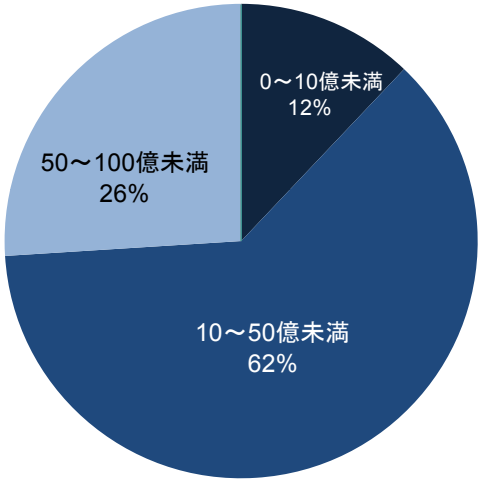


■ 地域別AUM比率

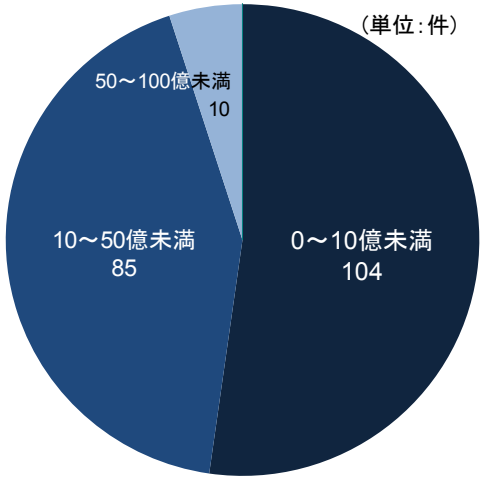


■ 地域別物件数

■ 物件規模別AUM比率



■ 物件規模別物件数



一期一会
ICHIGO

© 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5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	93,929	85,746	4,953	5.9%	6.8%	89,281	+3,535
東京以外	68,923	59,604	4,141	6.0%	7.0%	62,107	+2,503
合計	162,852	145,350	9,094	6.0%	6.9%	151,388	+6,038

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	7,546	6,665	441	5.6%	6.3%	7,432	+767
東京以外	8,667	7,402	683	7.8%	9.1%	8,723	+1,321
合計	16,213	14,067	1,123	6.9%	8.0%	16,155	+2,088

NOI未発生の開発案件（計 約1,005百万円）を除く

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

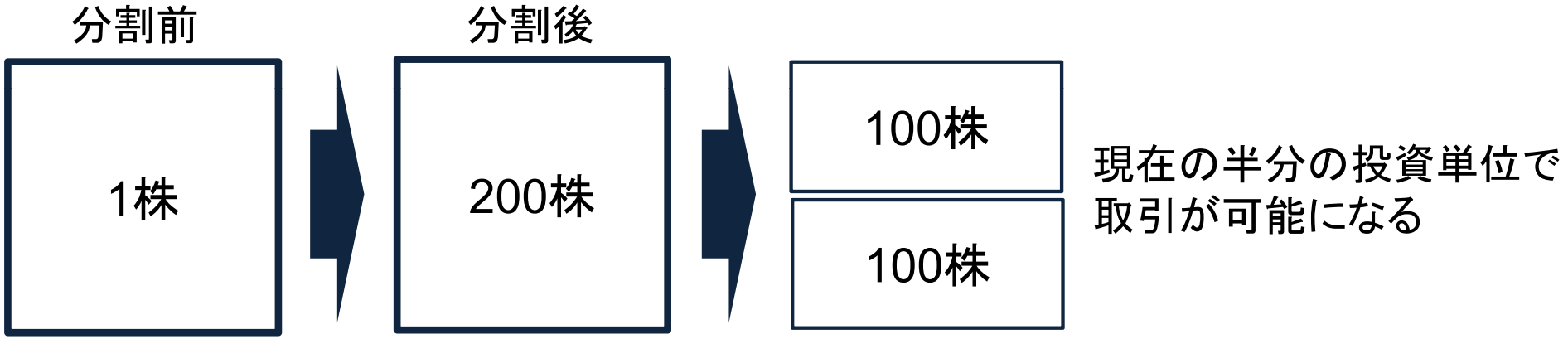
一期一会
ICHIGO

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

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.

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。

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.