安心の創造、誠実な経営。

平成25年10月16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2四半期決算説明資料について

当社の2014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、2014年2月期第2四半期の決算短信は2013年10月11日(金)に公表しております。

以　上

2014年2月期 第2四半期決算説明資料

October 16, 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」戦略の大幅前進

- ✓【Shift Up】営業利益3.2倍、純利益5.1倍の成長（前年同期比）
- ✓【Shift Up】2014年2月期 通期業績予想の上方修正
- ✓【Shift Up】成長投資の加速
- ✓【Shift Up】低コスト長期レバレッジの拡大による資本効率の向上
- ✓【Shift Up】コーポレート借入条件の大幅改善
- ✓【Shift Up】資産売却進展による再投資余力の増加
- ✓【Shift Up】いちごリートの成長サイクル
- ✓【Shift Up】メガソーラーの事業拡大

Appendix：財務・不動産関連データ

株式分割：投資しやすい環境整備に向けて

一期一会
ICHIGO

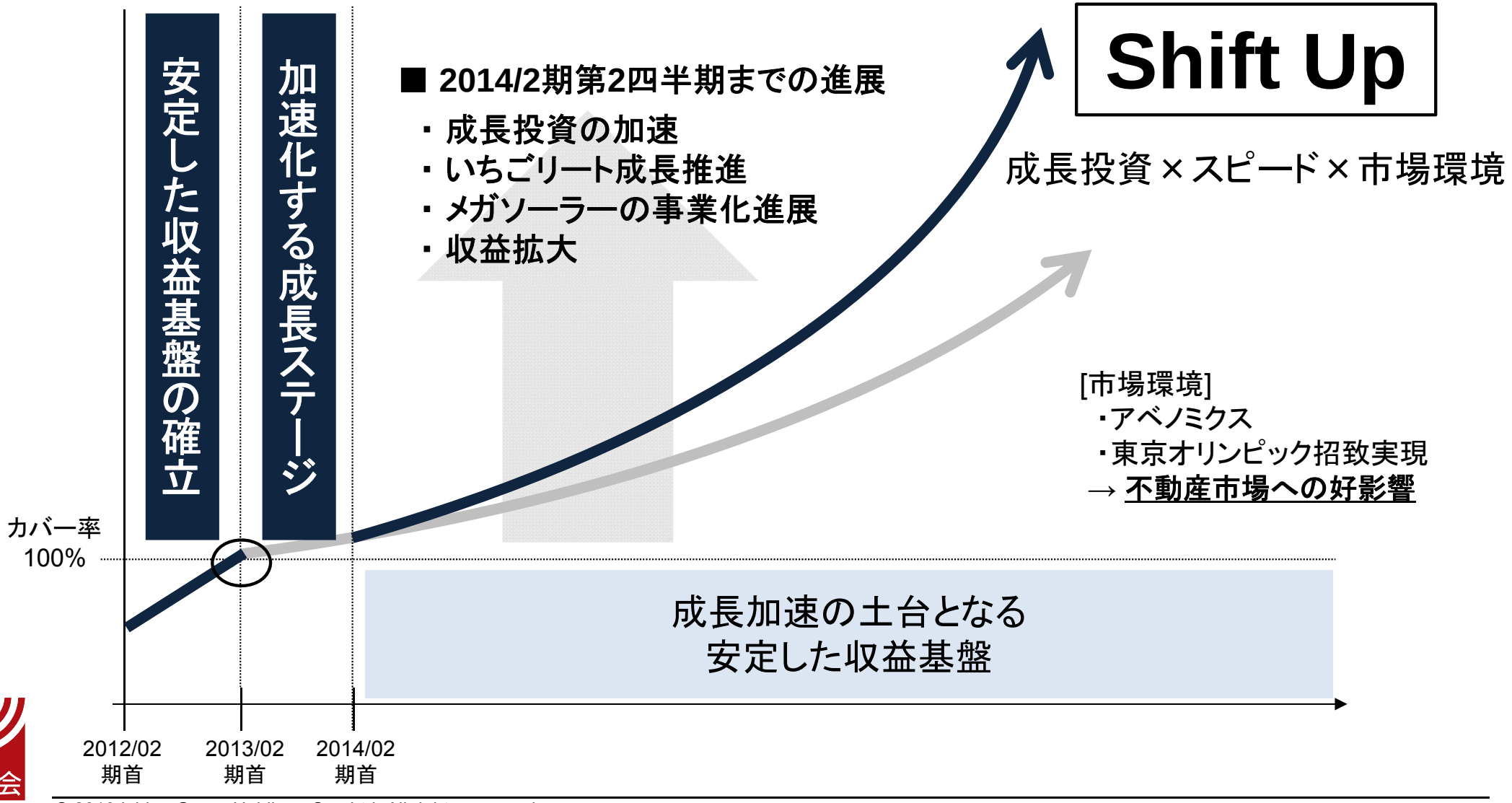
© 2013 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

革命的な成長の実現に向けて

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

「Shift Up」戦略の大幅前進

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の、
「Shift Up」戦略を順調に推進



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

【Shift Up】営業利益3.2倍、純利益5.1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、
当第2四半期において期首通期予想に目処、さらなる収益拡大を目指す

■ 2014年2月期 第2四半期連結業績

（単位：百万円）

区分	2013/02 2Q累計連結業績（前年同期）	2014/02 2Q累計連結業績	成長率	2014/02期首 通期連結予想	進捗率	（参考）2013/02 通期連結業績
売上高	7,637	20,586	2.7倍	26,000	79.2%	16,397
営業利益	694	2,243	3.2倍	3,000	74.8%	1,844
経常利益	617	2,157	3.5倍	2,700	79.9%	1,734
純利益	535	2,755	5.1倍	3,000	91.8%	1,637

一期一会
ICHIGO

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

【Shift Up】2014年2月期 通期業績予想の上方修正

前期実績対比、営業利益1.8倍、当期純利益2.2倍

期首に想定していなかった資産売却のうち、現時点で高確度の売却予定のみを織りこむ

■ 2014年2月期 通期業績予想の修正

（単位：百万円）

区分	2014/02期首 通期連結予想	2014/02 通期連結予想（修正）	増減額	増減率	（参考）2013/02 通期連結業績
売上高	26,000	30,000	+4,000	+15.4%	16,397
営業利益	3,000	3,400	+400	+13.3%	1,844
経常利益	2,700	3,100	+400	+14.8%	1,734
純利益	3,000	3,600	+600	+20.0%	1,637

一期一会
ICHIGO

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

【Shift Up】成長投資の加速

「Shift Up」戦略の推進により、成長投資を加速し、当第2四半期までに約467億円の成長投資に目処

- ✓ 2014年2月期における成長投資の進展
  - ― 不動産投資　約445億円（現時点での高確度取得予定案件 約190億円含む）
    - 内いちごリートPO実施時売却済　約30億円
  - ― メガソーラー事業　約22億円（現時点投資分のみ）

<u>成長投資合計（6M）　約467億円</u>（前年度通期対比 203%、+237億円）






いちごECO徳島東沖洲発電所（メガソーラー）

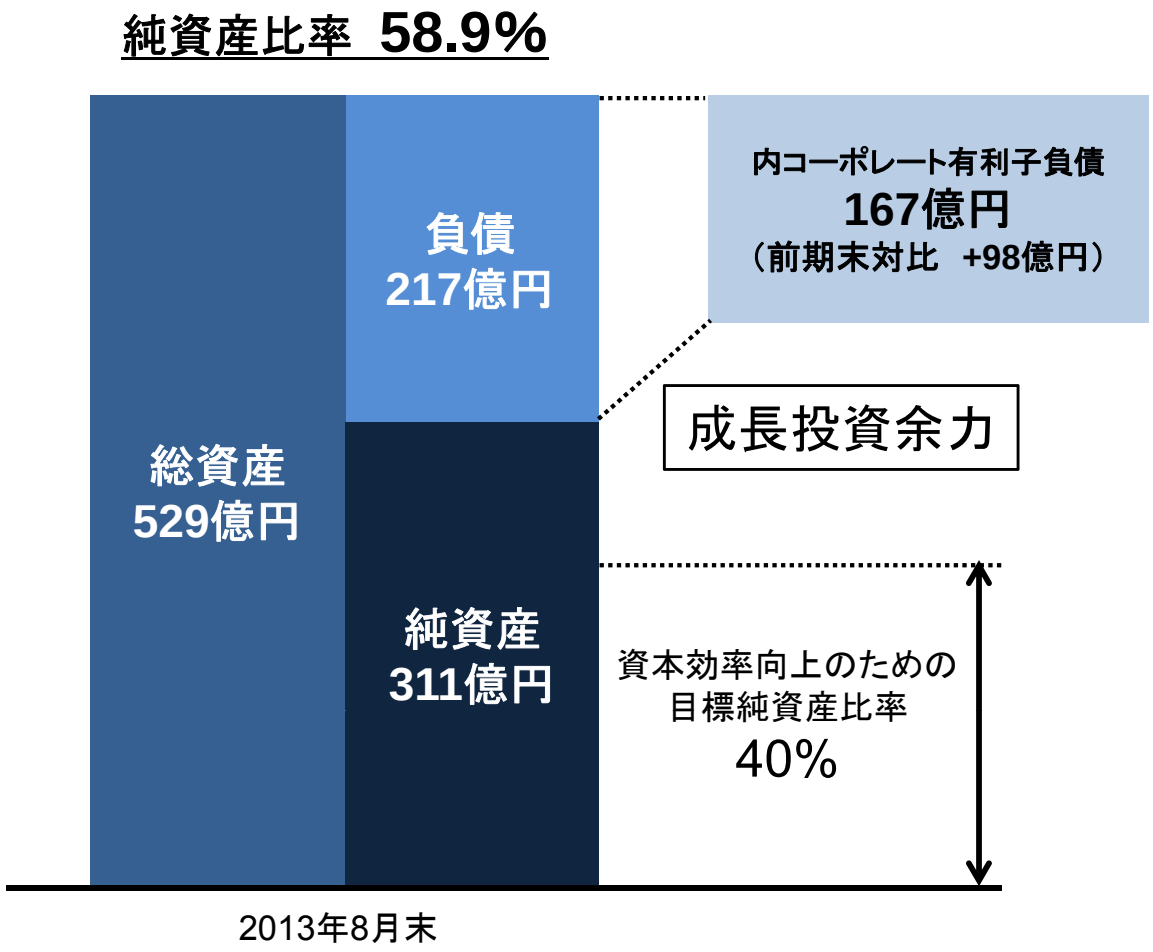
一期一会
ICHIGO

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

【Shift Up】低コスト長期レバレッジの拡大による資本効率の向上

成長投資の加速により、低コスト長期レバレッジを拡大し資本効率を向上

■ 健全なバランスシートの維持



成長投資の加速により、
コーポレート有利子負債は
前期末対比 2.4倍に増加

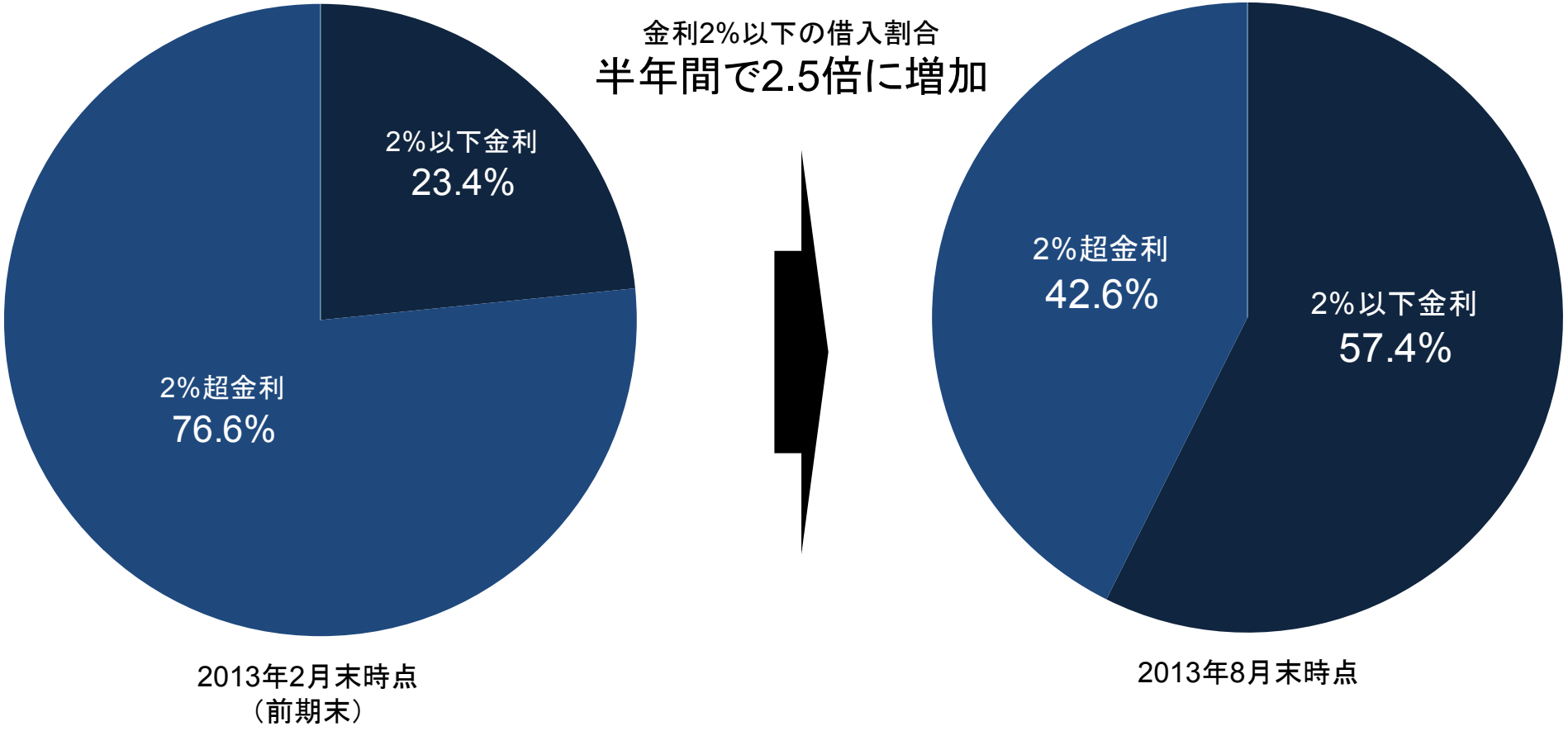
※「Pro Forma」ベース（P.18参照）

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

【Shift Up】コーポレート借入条件の大幅改善

2014年2月期実施のリファイナンスや新規物件取得時の借入における
メガバンクからの借入比率増加により、借入金利水準が大幅低下

■ 加重平均期中適用金利水準の推移



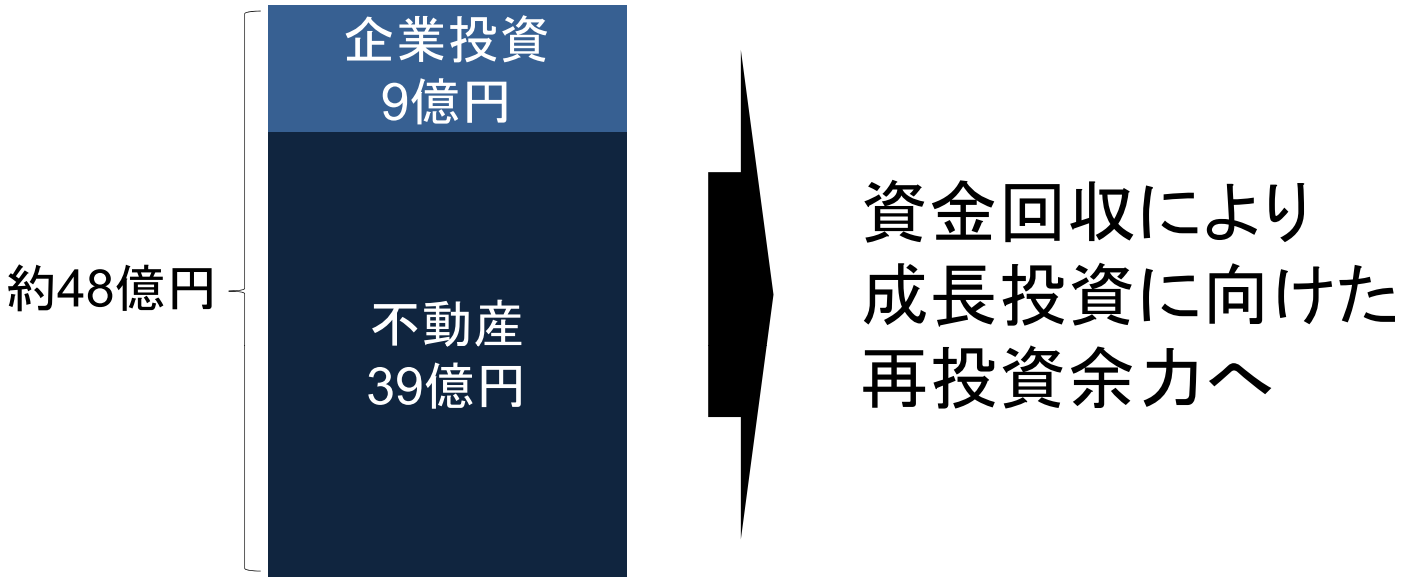
© 2013 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

【Shift Up】資産売却進展による再投資余力の増加

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するとともに、成長投資に向けた再投資余力となる資金回収を実現

- ✓ いちごグループが投資する不動産の売却により約16億円の収益獲得
- ✓ 企業投資案件の売却により約3.5億円の収益獲得
- ✓ 不動産および企業投資案件の売却により約48億円の資金回収

■ 2014年2月期における資金回収実績

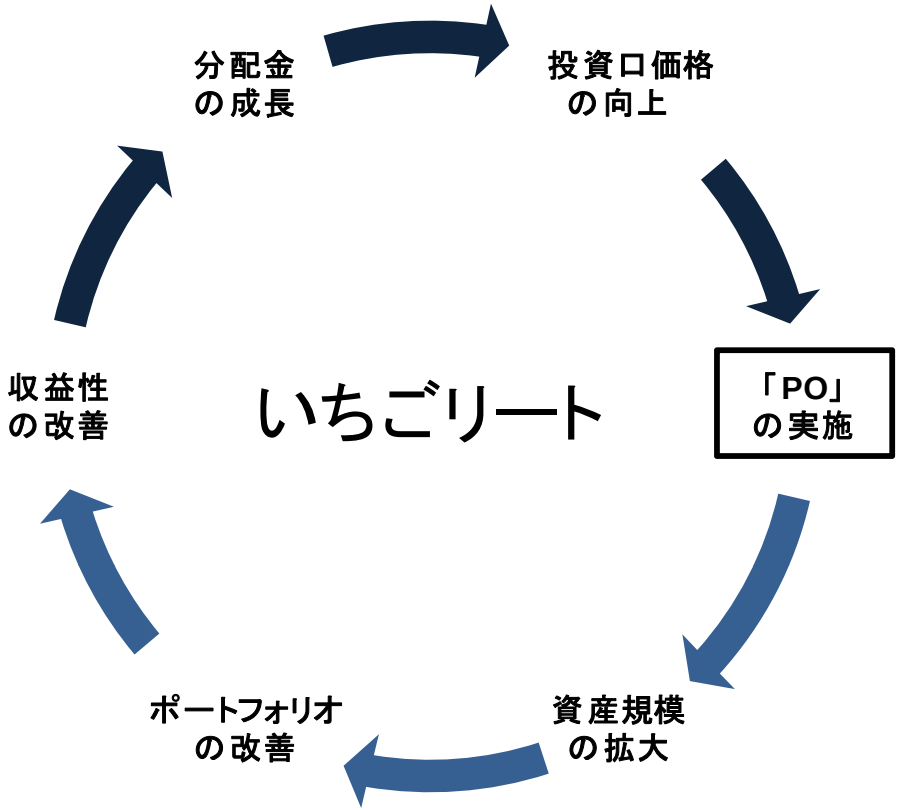


© 2013 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

【Shift Up】いちごリートの成長サイクル

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）を積極的なサポートにより実現し、本格的な成長サイクルへと移行

■ いちごリートの成長サイクル



【分配金成長型POによる取得物件】



飛躍的な成長に向けたターニングポイントとなる「第1回分配金成長型PO」を実現

→ ブリッジ案件をバリューアップ後に組み入れたことにより、いちごグループ収益にも寄与

一期一会
ICHIGO

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

【Shift Up】メガソーラーの事業拡大 ①

いちごメガソーラーの稼働開始

- ✓ いちごECO徳島東沖洲発電所（徳島県徳島市） 約2.52MW
- ✓ いちごECO桐生奥沢発電所（群馬県桐生市） 約1.33MW

■ いちごECO徳島東沖洲発電所




■ いちごECO桐生奥沢発電所



■ 開所式、地鎮祭の様子（いちごECO名護二見発電所 / いちごECO徳島東沖洲発電所 / いちごECO桐生奥沢発電所）







メガソーラー公募案件において最優秀企画提案者に選定

- ✓ 宮崎県都城市メガソーラー設置運営事業

一期一会
ICHIGO

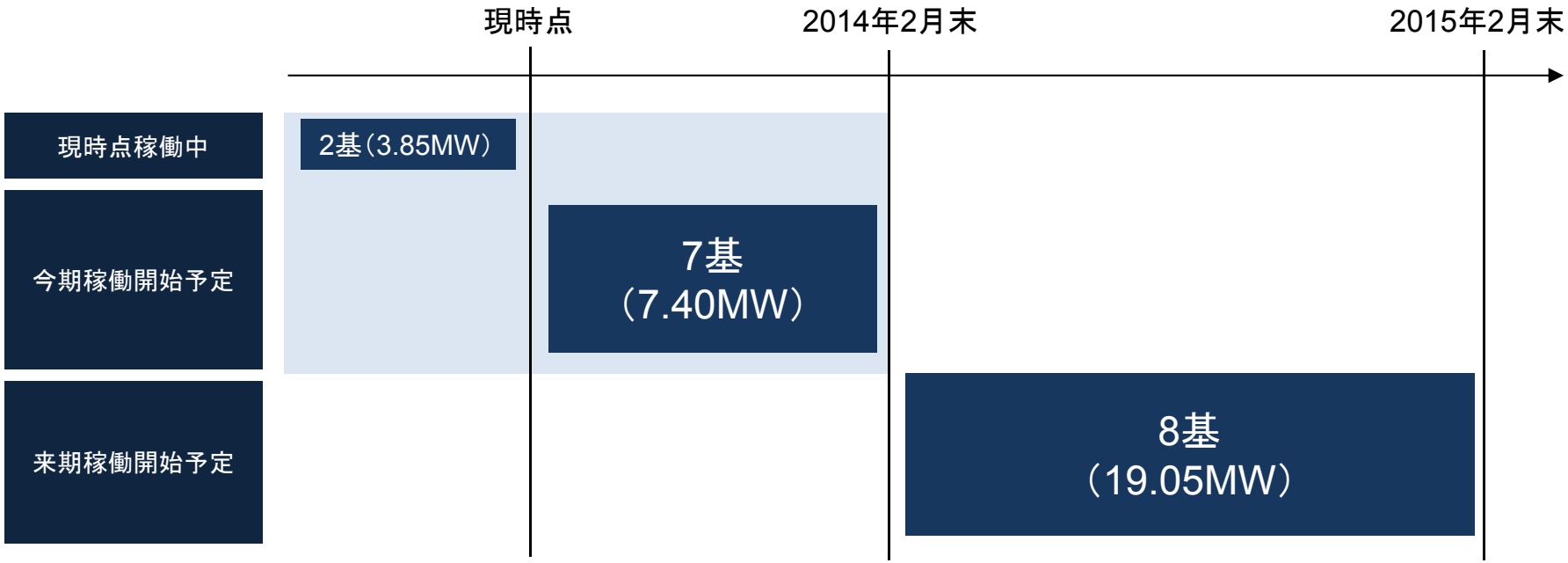
© 2013 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

【Shift Up】メガソーラーの事業拡大 ②

現時点の案件獲得状況

- ✓ 確定案件　　17件 30MW
- ✓ 新規見込案件　14件 43MW

いちごメガソーラー確定案件稼働スケジュール - 今期中に11MW稼働予定



© 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

物件売却により、不動産投融資（有価証券等）が減少した一方、物件取得およびメガソーラー開発により、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	2014/02 2Q	前Q対比
総資産	**38,565**	**47,964**	**52,931**	**4,967**
現預金	5,744	5,892	7,709	1,817
不動産投融資（有価証券等）	10,256	12,444	10,929	△ 1,515
国内投融資（有価証券等）	696	499	464	△ 35
海外投融資（有価証券等）	4,815	4,662	4,275	△ 387
販売用不動産	1,499	4,093	7,816	3,723
有形固定資産	10,047	14,296	15,671	1,375
無形固定資産	2,223	2,714	2,687	△ 27
その他	3,285	3,364	3,380	16
負債	**9,657**	**17,976**	**21,748**	**3,772**
借入金・社債	6,907	13,779	16,701	2,922
その他	2,750	4,197	5,047	850
純資産	**28,908**	**29,987**	**31,183**	**1,196**

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収益拡大を実現

（単位：百万円）

区分	2013/02 通期	2014/02 1Q	2014/02 2Q	2014/02 2Q 累計
売上高	**13,341**	**2,636**	**4,243**	**6,880**
売上原価	8,486	1,035	1,939	2,974
売上総利益	**4,855**	**1,601**	**2,304**	**3,906**
販売費及び一般管理費	3,130	870	827	1,697
営業利益	**1,724**	**731**	**1,476**	**2,207**
営業外損益	△ 110	△ 25	△ 57	△ 82
経常利益	**1,614**	**706**	**1,419**	**2,125**
特別損益	△ 41	667	4	671
税前利益	**1,573**	**1,373**	**1,423**	**2,796**
税金等	△ 51	14	31	46
少数株主損益	△ 12	△ 2	△ 4	△ 6
純利益	**1,637**	**1,360**	**1,395**	**2,755**

■ 主な内訳

（単位：百万円）

区分	2014/02 2Q累計
売上高	**6,880**
不動産フィー収入	1,398
金融フィー収入	15
不動産賃料収入	1,076
不動産売却 / 配当	2,616
株式等売却 / 配当	645
施設管理収入	1,063
その他	67
売上総利益	**3,906**
不動産フィー収入	1,314
金融フィー収入	15
不動産賃料収入	645
不動産売却 / 配当	1,557
株式等売却 / 配当	147
施設管理収入	235
その他	△ 7

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

含み益を有する信頼性の高い資産構成を維持

■ 2013年8月末時点における保有不動産の含み損益

（単位：百万円）

区分	取得費用	簿価（2013年8末）	鑑定評価額（2013年2月末）	含み損益
直接投資案件	23,422	19,636	21,845	+2,210
ファンド出資持分	14,394	8,981	16,615	+7,634
合計（単純合算）	37,817	28,617	38,461	+9,844

※ 直接投資案件は、Pro Forma B/Sの販売用不動産（約78億円）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118億円）

※ 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）

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

物件売却により、営業投資有価証券が減少した一方、物件取得およびメガソーラー開発により、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	2014/02 2Q	前Q対比
総資産	**80,428**	**81,884**	**88,085**	**6,201**
現預金	9,713	9,391	11,517	2,126
営業投資有価証券	4,271	5,476	3,919	△ 1,557
販売用不動産	46,176	41,598	46,266	4,668
有形固定資産	10,047	14,296	15,671	1,375
無形固定資産	2,223	2,714	2,687	△ 27
投資有価証券	4,117	4,224	4,108	△ 116
その他	3,881	4,185	3,917	△ 268
負債	**49,361**	**49,701**	**54,707**	**5,006**
借入金・社債（ノンリコースローン除く）	6,907	13,779	16,701	2,922
ノンリコースローン	35,039	28,585	29,445	860
その他	7,415	7,337	8,561	1,224
純資産	**31,066**	**32,182**	**33,377**	**1,195**
自己資本	28,457	29,676	30,941	1,265
少数株主持分他	2,609	2,506	2,436	△ 70

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

物件取得およびメガソーラー開発により、販売用不動産、有形固定資産が増加

（単位：百万円）

区分	2013/02 期末			2014/02 1Q			2014/02 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	9,713	-	-	9,391	-	-	11,517	-	-	-
営業投資有価証券（株式・債券等）	**4,271**	**0**	**4,271**	**5,476**	**0**	**5,476**	**3,919**	**0**	**3,919**	**△ 1,557**
不動産（国内）	2,474	0	2,474	4,106	0	4,106	2,859	0	2,859	△ 1,247
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）	34	0	34	32	0	32	33	0	33	1
企業投資（海外上場）	991	0	991	514	0	514	213	0	213	△ 301
企業投資（海外未上場）	773	0	773	824	0	824	814	0	814	△ 10
営業投資債権に係る貸倒引当金①	△ 328	-	△ 328	△ 358	-	△ 358	△ 354	-	△ 354	4
①控除後の営業投資有価証券残高	**3,944**	**-**	**3,944**	**5,119**	**-**	**5,119**	**3,565**	**-**	**3,565**	**△ 1,554**
販売用不動産	**46,176**	**38,997**	**7,179**	**41,598**	**31,758**	**9,839**	**46,266**	**32,161**	**14,105**	**4,266**
投資有価証券	**4,117**	**0**	**4,117**	**4,224**	**0**	**4,224**	**4,108**	**0**	**4,108**	**△ 116**
企業投資（国内）	662	0	662	467	0	467	432	0	432	△ 35
企業投資（海外）	3,380	0	3,380	3,682	0	3,682	3,602	0	3,602	△ 80
その他	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	0
②控除後の投資有価証券残高	**4,043**	**-**	**4,043**	**4,149**	**-**	**4,149**	**4,034**	**-**	**4,034**	**△ 115**
有形固定資産	**10,047**	**-**	**-**	**14,296**	**-**	**-**	**15,671**	**-**	**-**	**-**
無形固定資産	2,223	-	-	2,714	-	-	2,687	-	-	-
その他の資産	4,282	-	-	4,617	-	-	4,345	-	-	-
資産合計	**80,428**	**-**	**15,166**	**81,884**	**-**	**19,107**	**88,085**	**-**	**21,704**	**2,597**

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収益拡大を実現し、第2四半期（6M）の段階で
期首通期純利益予想（12M）の92%を達成 → 通期業績予想を上方修正

（単位：百万円）

区分	2013/02 通期	2013/02 1Q	2014/02 2Q	2014/02 2Q 累計	通期予想（修正後）	進捗率
売上高	**16,397**	**11,023**	**9,562**	**20,586**	**30,000**	**68.6%**
売上原価	11,422	9,385	7,260	16,645	—	—
売上総利益	**4,974**	**1,638**	**2,302**	**3,940**	**—**	**—**
販売費及び一般管理費	3,130	870	827	1,697	—	—
営業利益	**1,844**	**767**	**1,475**	**2,243**	**3,400**	**66.0%**
営業外損益	△ 110	△ 25	△ 60	△ 86	—	—
経常利益	**1,734**	**742**	**1,415**	**2,157**	**3,100**	**69.6%**
特別損益	△ 41	668	5	673	—	—
税前利益	**1,693**	**1,410**	**1,421**	**2,831**	—	—
税金等	△ 51	14	31	46	—	—
少数株主損益	108	34	△ 5	29	—	—
純利益	**1,637**	**1,360**	**1,395**	**2,755**	**3,600**	**76.5%**

■ 主な内訳

（単位：百万円）

区分	2014/02 2Q累計	通期連結予想（修正後）	進捗率
売上高	**20,586**	**30,000**	**68.6%**
不動産フィー収入	1,063	1,640	64.8%
金融フィー収入	15	15	100.0%
不動産賃料収入	2,818	5,600	50.3%
不動産売却 / 配当	14,912	20,000	74.6%
株式等売却 / 配当	645	645	100.0%
施設管理収入	1,054	2,000	52.7%
その他	79	100	79.0%
売上総利益	**3,940**	**6,900**	**57.1%**
不動産フィー収入	980	1,597	61.4%
金融フィー収入	15	15	100.0%
不動産賃料収入	1,305	2,864	45.6%
不動産売却 / 配当	1,264	1,793	70.5%
株式等売却 / 配当	147	147	100.0%
施設管理収入	226	451	50.1%
その他	3	33	9.1%

一期一会
ICHIGO

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

Appendix：不動産関連

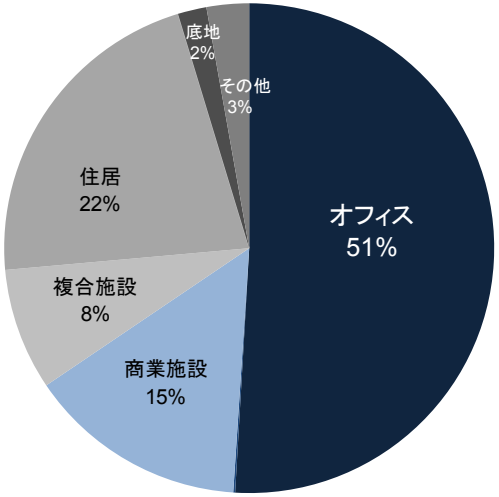
© 2013 Ichigo Group Holdings Co., Ltd. All rights reserved.

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

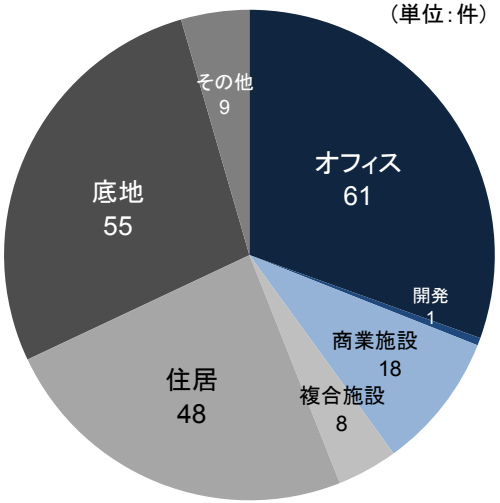
（2013年8月末現在）

■ 物件タイプ別AUM比率

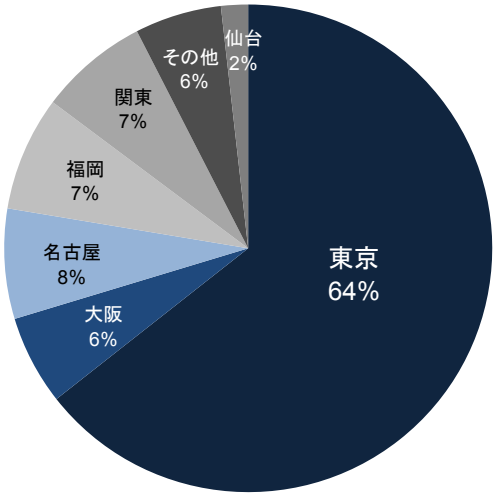


■ 物件タイプ別物件数

（単位：件）



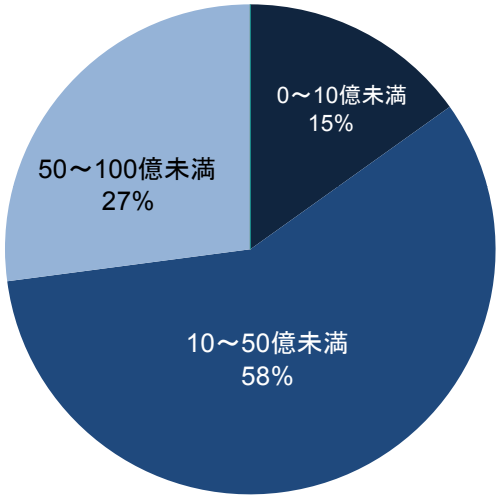
■ 地域別AUM比率



■ 地域別物件数

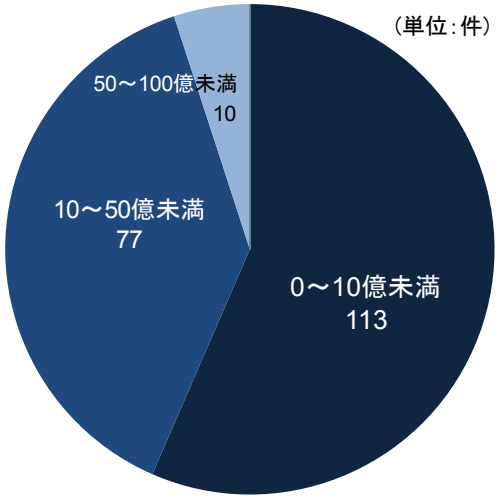
（単位：件）

■ 物件規模別AUM比率



■ 物件規模別物件数

（単位：件）



運用資産残高　2,579億円

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

収益不動産のキャップレート現況

- ✓ 低価法の厳格な適用により、平均キャップレート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、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（2013年2月末）	含み損益
東京	77,769	70,608	4,344	6.1%	6.9%	74,947	+4,339
東京以外	53,034	45,750	3,428	6.4%	7.4%	50,785	+5,035
合計	130,803	116,358	7,772	6.4%	7.2%	125,732	+9,374

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	10,196	9,310	588	5.6%	6.0%	10,250	+940
東京以外	10,293	8,995	763	7.0%	7.9%	10,265	+1,270
合計	20,488	18,306	1,351	6.4%	7.1%	20,515	+2,210

NOI未発生の開発案件（計 約1,330百万円）を除く

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

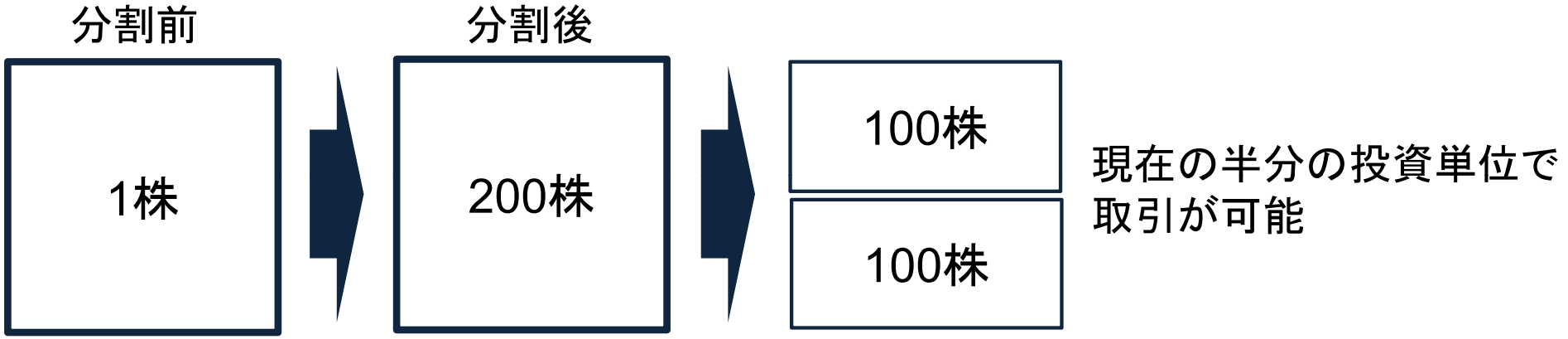
一期一会
ICHIGO

© 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
株式分割の実施により、当社株式の流動性向上、また、より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およ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.