



# 2011年2月期 第2四半期決算説明資料

October 21, 2010

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



安心の創造、誠実な経営。

## 安定的かつ強固な成長へ向けて

- ✓ いちごグループの中核企業として
- ✓ 新規不動産ファンドの組成
- ✓ 営業活動の進展
- ✓ 資本の増強
- ✓ 資金回収の進展
- ✓ コーポレート有利子負債の最適化
- ✓ 業績の堅調な進展
- ✓ 【お知らせ】JASDAQへの市場移行について

Appendix : 財務データ(Pro Forma・連結)・不動産関連

安定的かつ強固な成長へ向けて

---

# いちごグループの中核企業として

---

## いちごグループホールディングス株式会社 へ商号変更を実施(2010年9月1日付)

- いちごグループは、日本における長期投資に特化した資産運用グループです。
- いちごグループの「いちご」は、千利休の高弟であった山上宗二が説いた茶人の心構えである「一期一会」に由来しております。
- いちごグループは、一期一会のもつ「人との出会いを大切に」という精神を理念とし、各ステークホルダーの方々と強固な信頼関係を築くことを目指しております。



## 安心の創造、誠実な経営。

当社は、いちごグループの中核企業として、  
全てのステークホルダーの皆様の豊かな未来のために、  
「安心」を創造し、「誠実」に経営してまいります。

# 新規不動産ファンドの組成

---

## □ 商号変更後、第1号新規不動産ファンド組成を実現

- ✓ 受託残高 : 約73億円
- ✓ エクイティ投資家 : DLJリアル・エステート・キャピタル・パートナーズ  
(世界的な機関投資家クレディ・スイスの一部門が2010年9月に独立して設立)
- ✓ 運用期間 : 4年
- ✓ 運用対象 : 首都圏のオフィス、商業施設、レジデンシャル、底地権 約80物件

## □ 当社グループのスキーム構築力を発揮

- ✓ 多数の不動産を保有する会社をファンドを通じて買収し、保有する不動産からの収益を投資家へ分配  
(企業買収型投資スキーム)
- ✓ スキーム関係者に対する税務面への配慮、不動産流通コストの抑制、導管性の確保等を考慮
- ✓ 不動産の資産運用業務は、当社グループのいちご不動産投資顧問が受託

## □ 引き続き、投資家の皆様個々のニーズに対応し、不動産投資機会を提供

- ✓ 投資家のニーズに合致する不動産案件のソーシングに加え、投資家のニーズに合致する商品設計によるテーラーメイドのソリューション提供を推進

# 営業活動の進展

---

## □ 新規ファンド組成の推進

- ✓ 投資家と不動産のマッチングに向けた営業活動
- ✓ 事業会社、国内年金・基金等の新たな投資家開拓
- ✓ 第1号新規不動産ファンドに続くファンド組成に向けた提案型のソリューション営業

## □ レスキューAMの受託

- ✓ 金融機関等からのニーズに応え、AMチェンジの機会に当社グループの資産運用会社にてAMを受託
- ✓ 当第2四半期においても、新規レスキューAM案件を受託
- ✓ 今後、金融機関との更なるリレーション強化を図り、新規受託に向けた営業活動を推進
- ✓ 金融機関とのリレーション強化を通じ、新規ファンド組成機会の拡大を図る

## □ 外部成長戦略の進展

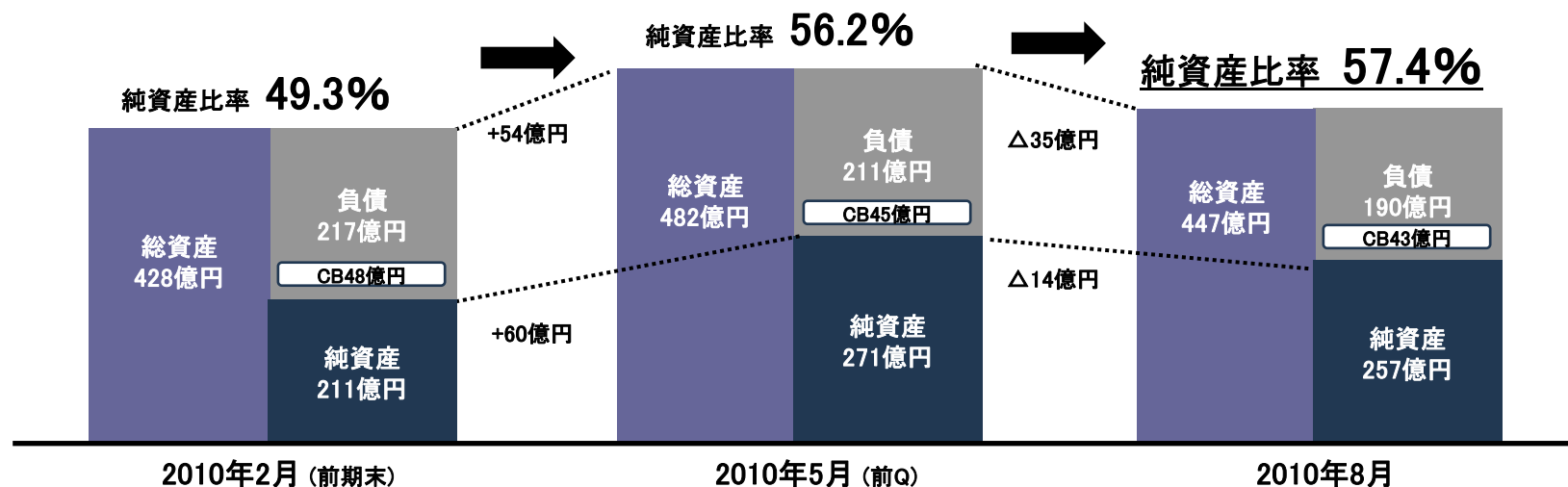
- ✓ 戦略的M&A第1号案件であるタカラビルメンとのシナジーを追求
  - － 投資家利益の最大化を目的として、複数の既存案件において、コストダウンを実現
  - － タカラビルメンの収益向上にも寄与
- ✓ 戦略的M&A第2号案件の実現に向け、複数企業の検討を実施



# 資本の増強

為替や上場株式の評価差額の影響により純資産が減少したが、負債返済の大幅進展により、純資産比率は向上

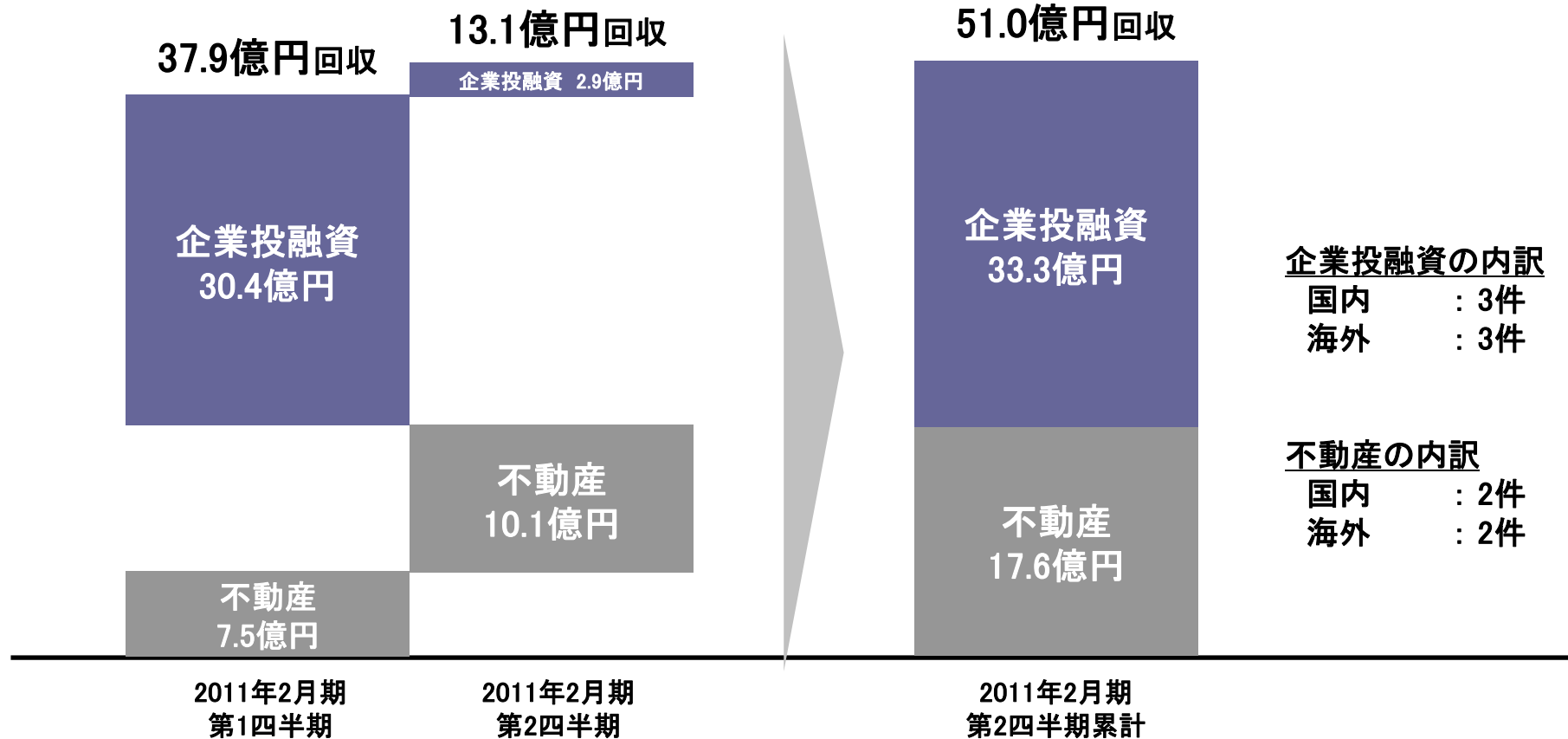
- ✓ 為替や株の評価差額による純資産減少 16億円
- ✓ 負債圧縮 21億円



※「Pro Forma」ベース (P.15参照)

# 資金回収の進展

当第2四半期で資産売却、企業投融資の回収により 13.1億円回収



※「Pro Forma」ベース (P.15参照)

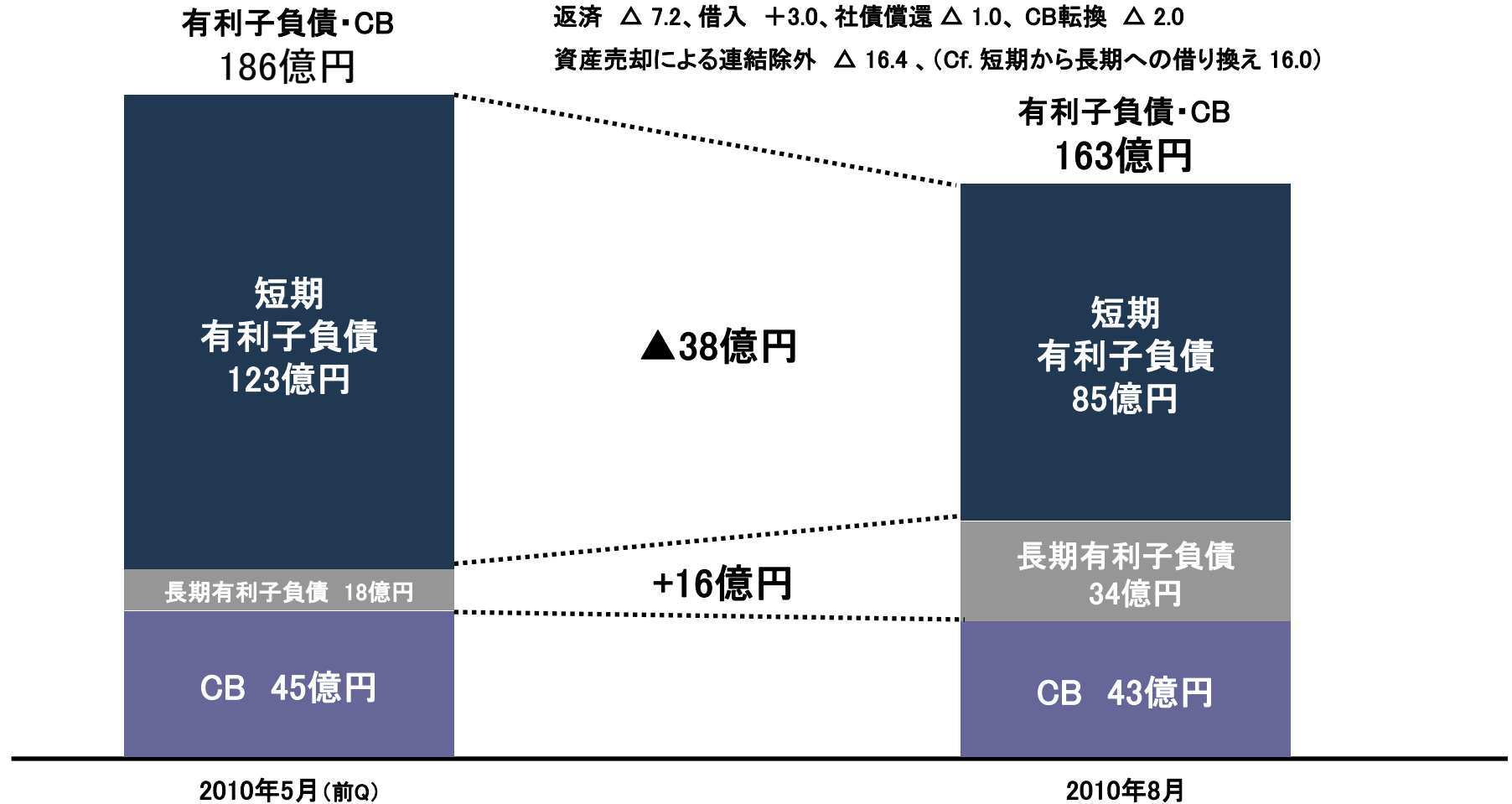
# コーポレート有利子負債の最適化

既存借入の返済を進める一方、長短バランスを改善

## ▲ 23億円

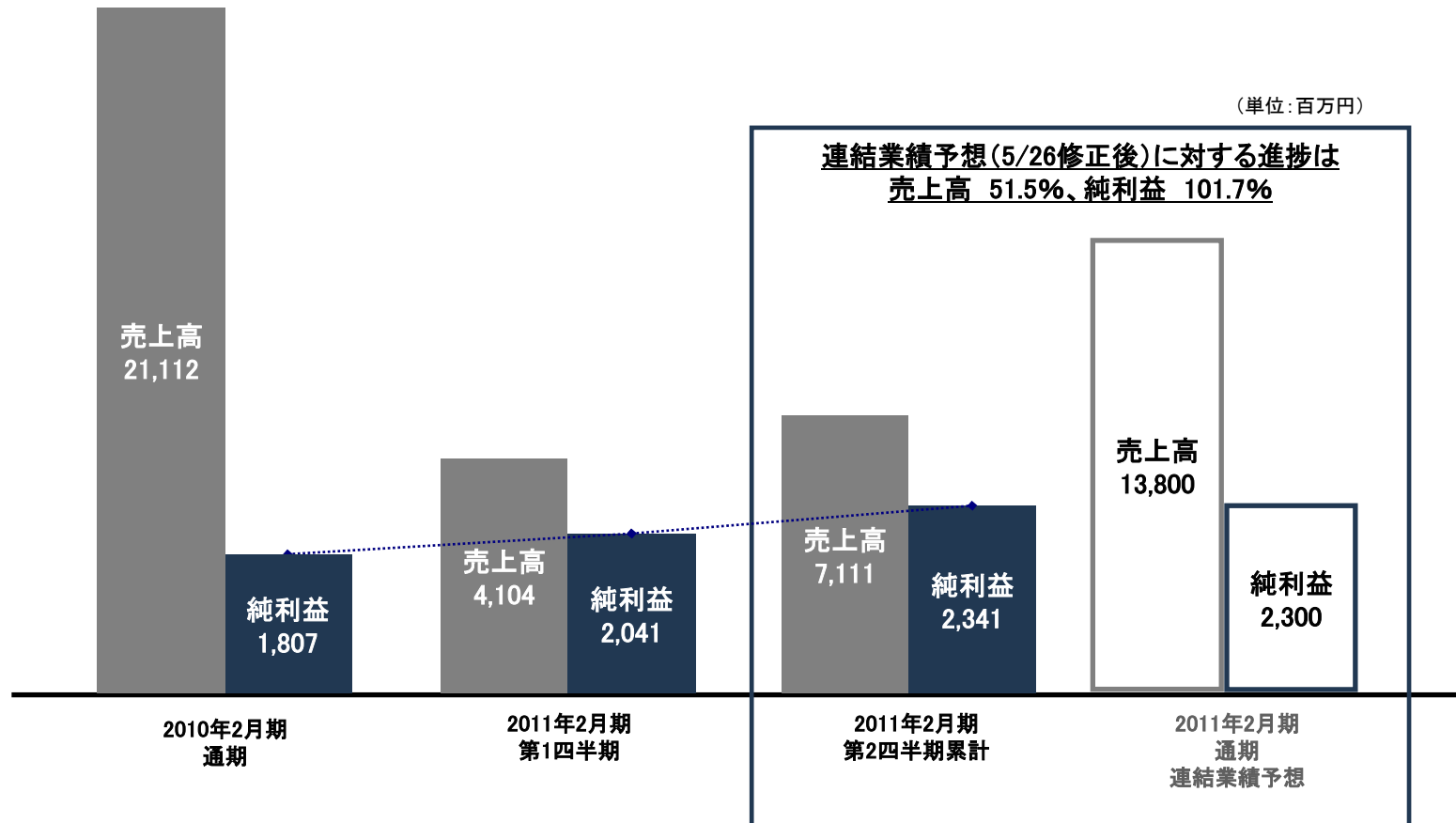
返済 △ 7.2、借入 +3.0、社債償還 △ 1.0、CB転換 △ 2.0

資産売却による連結除外 △ 16.4、(Cf. 短期から長期への借り換え 16.0)



# 業績の堅調な進展

- 2期連続黒字化、通期連結業績予想実現に向け、早々に目処
- 通期連結業績予想は保守的に据え置き



## 【お知らせ】JASDAQへの市場移行について

---

- 2010年10月12日付で、株式会社大阪証券取引所が新たにJASDAQ市場を開設したことにより、当社の上場市場は、JASDAQスタンダードとなりました。



- また、同取引所が算出、公表する株価指数である「J-Stock Index」の構成銘柄となる「J-Stock銘柄」に選定されました。
  - ✓ 「J-Stock銘柄」には、JASDAQに上場の約1,000社のうち75社が選定されております。
  - ✓ 新聞等の株式欄における当社掲載欄は、「ジャスダック Jストック」欄に変更となっております。

## Appendix : 財務データ(Pro Forma)

---

# 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%以上のエクイ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。

# 【Pro Forma】B/S ハイライト

- 為替や株の評価差額により、純資産減少
- コーポレート有利子負債の減少により純資産比率は向上

(単位:百万円)

区分	2010/02期末	2011/02 1Q	2011/02 2Q	前Q対比
<b>総資産</b>	<b>42,804</b>	<b>48,252</b>	<b>44,704</b>	<b>△ 3,548</b>
現預金	5,268	7,791	7,888	97
有価証券等(不動産投融資)	5,707	5,866	5,860	△ 6
有価証券等(国内投融資)	2,046	1,887	1,606	△ 281
有価証券等(海外投融資)	10,434	13,324	11,927	△ 1,397
販売用不動産	14,231	13,601	11,142	△ 2,459
その他	5,118	5,783	6,281	498
<b>負債</b>	<b>21,687</b>	<b>21,128</b>	<b>19,043</b>	<b>△ 2,085</b>
借入金・社債	13,565	14,113	11,944	△ 2,169
CB	4,790	4,540	4,340	△ 200
その他	3,332	2,475	2,759	284
<b>純資産</b>	<b>21,117</b>	<b>27,124</b>	<b>25,661</b>	<b>△ 1,463</b>

\*「Pro Forma」の定義は P.15参照



# 【Pro Forma】P/L ハイライト

- 2期連続黒字化実現に目処
- 資産売却により収益確保、販管費についても順調に推移

(単位:百万円)

区分	2010/02 通期	2011/02 1Q	2011/02 2Q	2011/02 2Q 累計
売上高	14,127	2,691	1,473	4,165
売上原価	9,785	1,617	704	2,321
売上総利益	4,342	1,074	769	1,844
販売費及び一般管理費	3,012	584	717	1,301
営業利益	1,330	490	52	543
営業外損益	△ 535	△ 76	453	376
経常利益	795	414	505	919
特別損益	1,380	2,323	△ 94	2,229
税引前利益	2,175	2,737	411	3,148
税金等	79	5	8	13
少数株主損益	289	691	103	794
純利益	1,807	2,041	300	2,341

## ■ 主な内訳

(単位:百万円)

区分	2011/02 2Q 累計
売上高	4,165
不動産フィー収入	562
金融フィー収入	36
不動産賃料収入	880
不動産売却 / 配当	1,005
株式等売却 / 配当	790
施設管理収入	727
その他	165
売上総利益	1,844
不動産フィー収入	365
金融フィー収入	36
不動産賃料収入	552
不動産売却 / 配当	283
株式等売却 / 配当	665
施設管理収入	167
その他	△ 224

\*「Pro Forma」の定義は P.15参照

## Appendix : 財務データ(連結)

---

# 【連結】B/S ハイライト

- 為替や株の評価差額により、純資産減少
- コーポレート有利子負債の減少により純資産比率はほぼ同水準を確保

(単位:百万円)

区分	2010/02 期末	2011/02 1Q	2011/02 2Q	前Q対比
<b>総資産</b>	<b>100,268</b>	<b>107,315</b>	<b>104,107</b>	<b>△ 3,208</b>
現預金	10,728	13,389	12,842	△ 547
営業投資有価証券	9,404	9,411	8,501	△ 910
販売用不動産	69,445	70,056	69,689	△ 367
有形固定資産	3,201	3,255	3,232	△ 23
投資有価証券	7,197	10,133	9,512	△ 621
その他	293	1,071	331	△ 740
<b>負債</b>	<b>76,745</b>	<b>77,772</b>	<b>76,459</b>	<b>△ 1,313</b>
借入金・社債(ノンリコースローン除く)	13,642	14,113	11,943	△ 2,170
ノンリコースローン	50,652	52,131	53,395	1,264
CB	4,790	4,540	4,340	△ 200
その他	7,661	6,988	6,781	△ 207
<b>純資産</b>	<b>23,523</b>	<b>29,542</b>	<b>27,648</b>	<b>△ 1,894</b>
自己資本	20,495	25,457	24,301	△ 1,156
少数株主持分他	3,028	4,085	3,347	△ 738

# 【連結】B/S 主な資産の内訳

## 収益獲得を前提とした保有資産圧縮

- ✓ 引き続き、資産売却を推進
- ✓ 円高、株安の影響により一部資産においてB/S計上額減少

(単位:百万円)

区分	2010/02 期末			2011/02 1Q			2011/02 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	10,728	-	-	13,389	-	-	12,842	-	-	-
<b>営業投資有価証券 (株式・債券等)</b>	<b>9,404</b>	<b>0</b>	<b>9,404</b>	<b>9,411</b>	<b>0</b>	<b>9,411</b>	<b>8,501</b>	<b>0</b>	<b>8,501</b>	<b>△ 910</b>
不動産(国内)	2,188	0	2,188	2,220	0	2,220	2,221	0	2,221	1
企業投資(国内上場)	80	0	80	80	0	80	67	0	67	△ 13
企業投資(国内未上場)	2,780	0	2,780	2,723	0	2,723	2,714	0	2,714	△ 8
企業投資(海外上場)	2,742	0	2,742	2,854	0	2,854	2,174	0	2,174	△ 680
企業投資(海外未上場)	1,614	0	1,614	1,534	0	1,534	1,325	0	1,325	△ 210
*営業投資債権に係る貸倒引当金①	△ 3,357	-	△ 3,357	△ 3,427	-	△ 3,427	△ 3,369	-	△ 3,369	58
<b>*①控除後の営業投資有価証券残高</b>	<b>6,047</b>	<b>-</b>	<b>6,047</b>	<b>5,984</b>	<b>-</b>	<b>5,984</b>	<b>5,132</b>	<b>-</b>	<b>5,132</b>	<b>△ 852</b>
<b>販売用不動産</b>	<b>69,445</b>	<b>53,864</b>	<b>15,581</b>	<b>70,056</b>	<b>55,052</b>	<b>15,005</b>	<b>69,689</b>	<b>54,450</b>	<b>15,239</b>	<b>234</b>
不動産(国内)	66,374	51,330	15,044	66,918	52,463	14,455	69,689	54,450	15,239	784
不動産(海外)	3,071	2,534	537	3,138	2,589	549	0	0	0	△ 549
<b>投資有価証券</b>	<b>7,197</b>	<b>0</b>	<b>7,197</b>	<b>10,133</b>	<b>0</b>	<b>10,133</b>	<b>9,512</b>	<b>0</b>	<b>9,512</b>	<b>△ 621</b>
企業投資(国内)	423	0	423	446	0	446	440	0	440	△ 6
企業投資(海外)	5,996	0	5,996	8,916	0	8,916	7,949	0	7,949	△ 967
その他	778	0	778	771	0	771	1,123	0	1,123	352
*投資有価証券に係る貸倒引当金②	△ 115	-	△ 115	△ 115	-	△ 115	△ 115	-	△ 115	0
<b>*②控除後の投資有価証券残高</b>	<b>7,082</b>	<b>-</b>	<b>7,082</b>	<b>10,018</b>	<b>-</b>	<b>10,018</b>	<b>9,397</b>	<b>-</b>	<b>9,397</b>	<b>△ 621</b>
有形固定資産	3,201	-	-	3,255	-	-	3,232	-	-	-
その他の資産	3,765	-	-	4,612	-	-	3,815	-	-	-
<b>資産合計</b>	<b>100,268</b>	<b>-</b>	<b>28,710</b>	<b>107,315</b>	<b>-</b>	<b>31,007</b>	<b>104,107</b>	<b>-</b>	<b>29,768</b>	<b>△ 1,239</b>

# 【連結】P/L ハイライト

- 2期連続黒字化、通期連結業績予想実現に向け、早々に目処
- 資産売却により収益確保

区分	(単位:百万円)							■ 主な内訳	
	2010/02 通期	2011/02 1Q	2011/02 2Q	2011/02 2Q 累計	通期予想	達成率	区分	2011/02 2Q 累計	
売上高	21,112	4,104	3,006	7,111	13,800	51.5%	売上高	7,111	
売上原価	16,991	3,017	2,107	5,124	—	—	不動産フィー収入	383	
売上総利益	4,120	1,087	899	1,986	—	—	金融フィー収入	35	
販売費及び一般管理費	3,011	583	717	1,301	—	—	不動産賃料収入	2,838	
営業利益	1,108	503	182	685	1,000	68.5%	不動産売却 / 配当	2,285	
営業外損益	△ 535	△ 77	452	376	—	—	株式等売却 / 配当	790	
経常利益	573	426	634	1,061	1,000	106.1%	施設管理収入	727	
特別損益	1,380	2,323	△ 93	2,229	—	—	その他	53	
税引前利益	1,953	2,749	541	3,290	—	—	売上総利益	1,986	
税金等	78	5	7	12	—	—	不動産フィー収入	206	
少数株主損益	67	703	233	936	—	—	金融フィー収入	24	
純利益	1,807	2,041	299	2,341	2,300	101.8%	不動産賃料収入	1,081	
							不動産売却 / 配当	198	
							株式等売却 / 配当	663	
							施設管理収入	166	
							その他	△ 352	

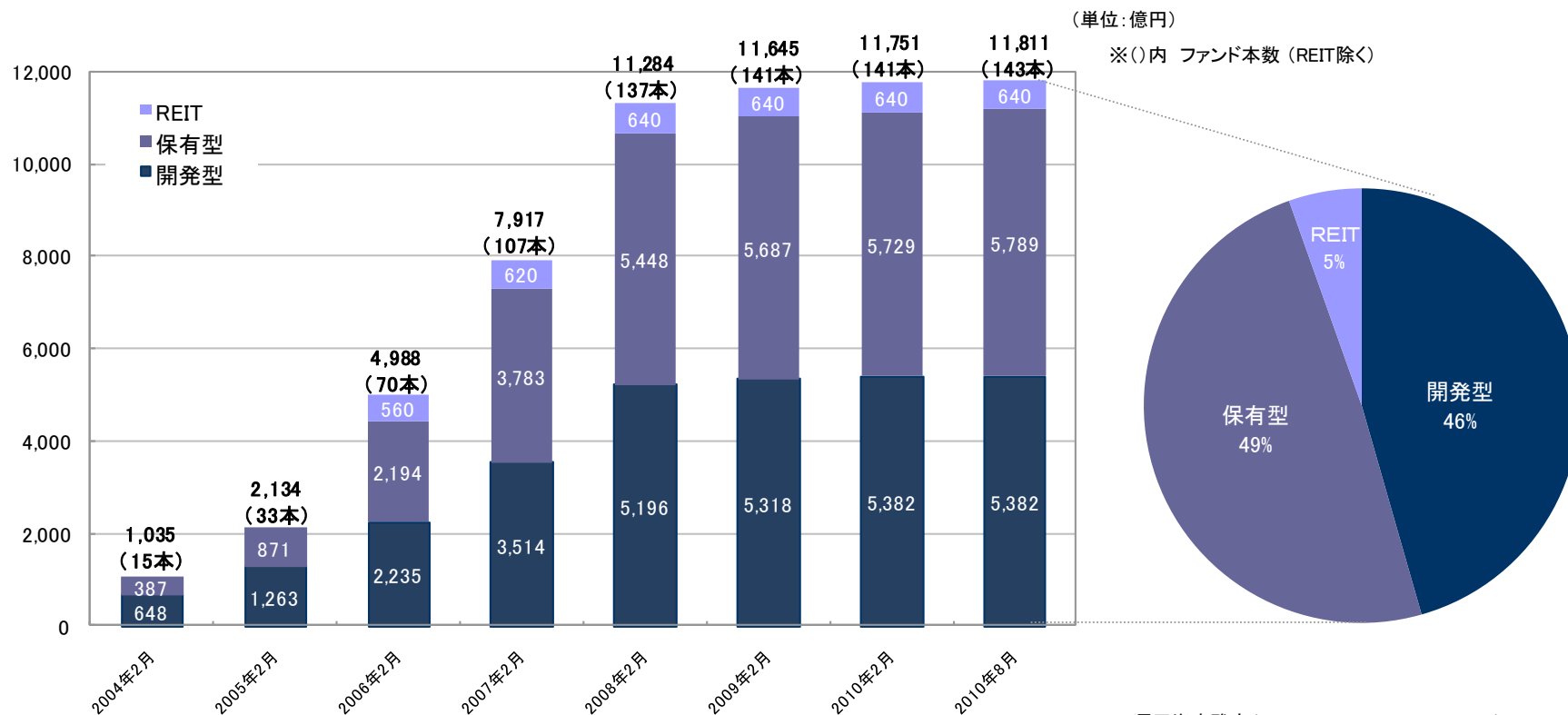
## Appendix : 不動産関連

---

# 累積運用資産残高の推移

- 累積運用資産残高は、1兆円以上
- 日本でも有数の不動産ファンド組成本数を誇る  
(これまでに受託した不動産ファンドは、140本以上)

(2010年8月現在)

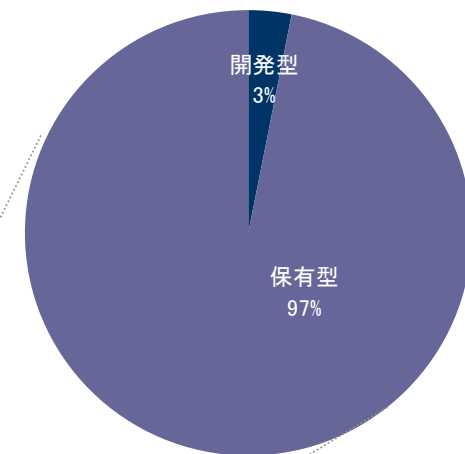
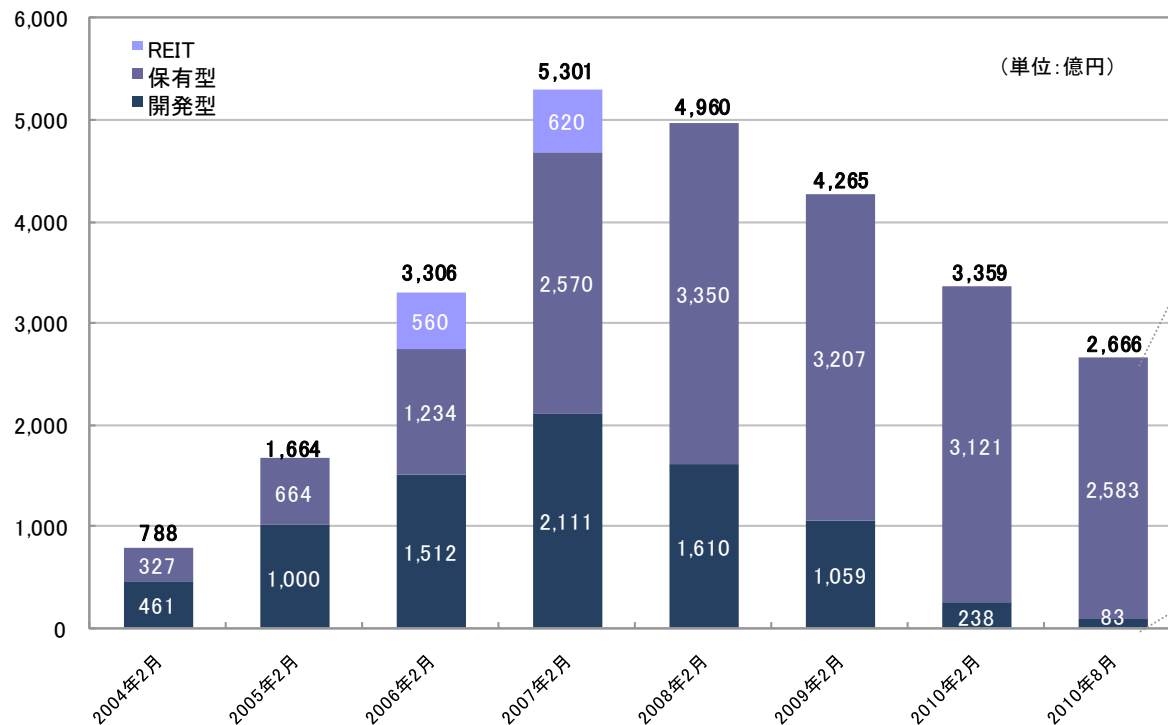


運用資産残高 (Assets Under Management)  
 投資家の資金と一体で運用している資産残高  
 及び投資家資金のみで運用している資産残高  
 (当社グループの直接投資案件は含まない。)

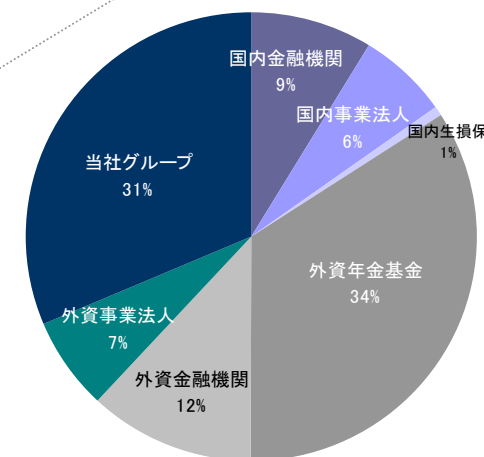
# 運用資産残高の推移

- 開発型ファンドのトラックレコードを多数有し、過去にはREITも所有
- 現在は、保有型が中心で、AUM全体の 97% を占める

(2010年8月現在)



■ ファンド出資額(エクイティ)内訳

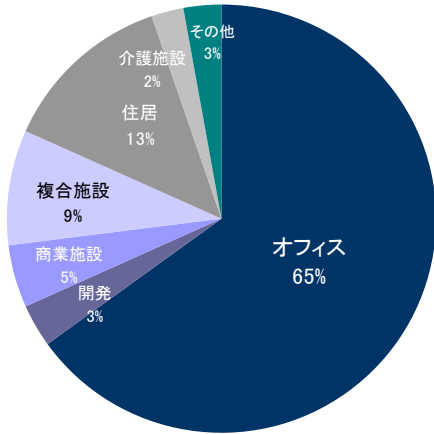




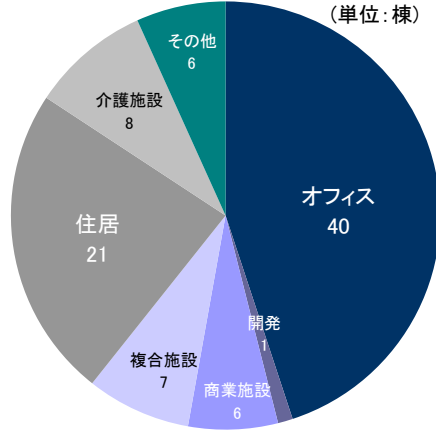
# 運用資産ポートフォリオ

- オフィスを始めとし、住居、商業施設、介護施設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10～50億の中小型物件に強み

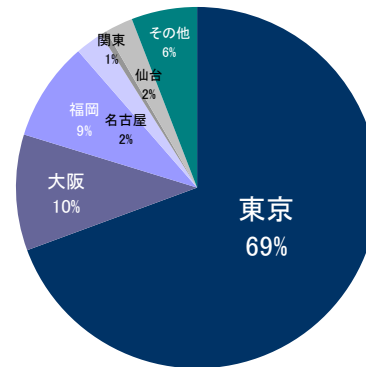
■ 物件タイプ別AUM比率



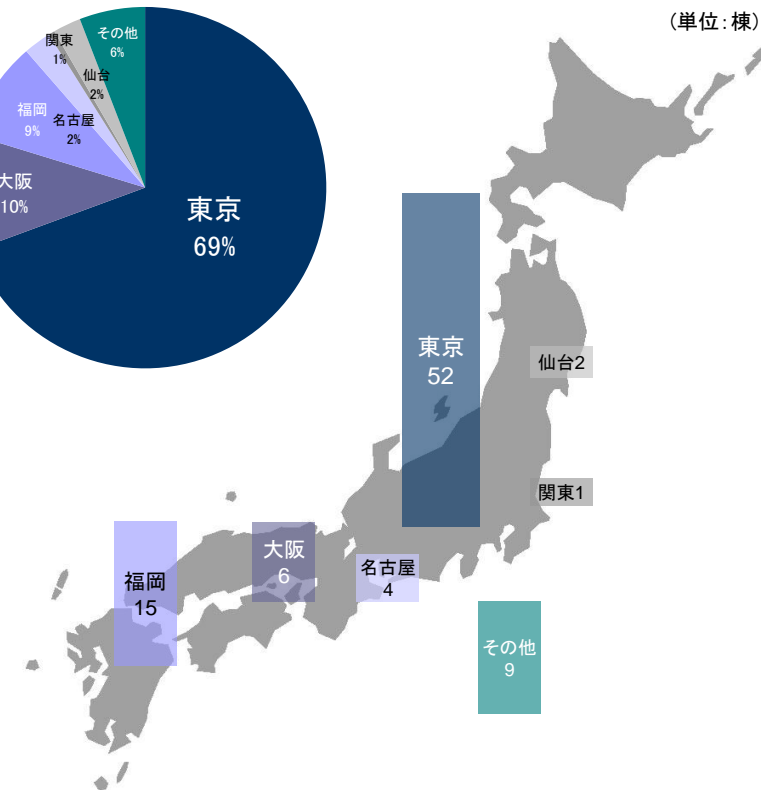
■ 物件タイプ別物件数



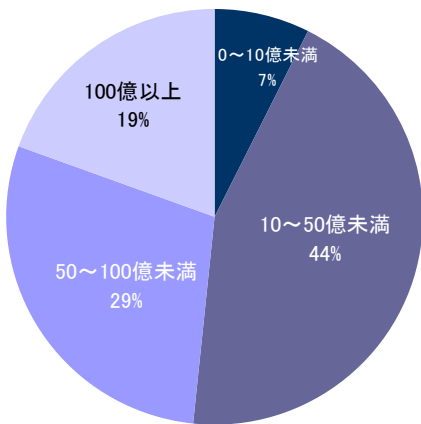
■ 地域別AUM比率



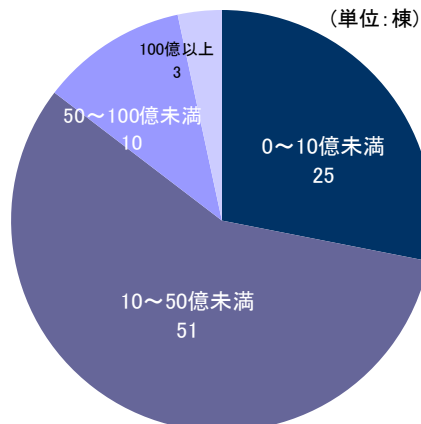
■ 地域別物件数



■ 物件規模別AUM比率



■ 物件規模別物件数



# 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上昇
- 簿価を実態に即した市場価値に修正することにより含み損を適時解消し、信頼性の高いB/Sを維持

(2010年8月現在)

## ■ ファンド運用資産

(単位:百万円)

地域	取得価額	簿価 (低価法適用後)	現況NOI	Cap Rate(取得価額ベース) 現況NOI/取得価額	Cap Rate(簿価ベース) 現況NOI/低価法適用後
東京	166,430	142,089	7,487	5.2%	6.2%
東京以外	60,113	43,826	3,216	5.6%	8.1%
合計	226,543	185,915	10,703	5.3%	7.0%

※Cap Rateは、各案件における個別のCap Rate 平均値を適用

※NOI未発生の開発案件等除く

## □ (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	取得価額	簿価 (低価法適用後)	現況NOI	Cap Rate(取得価額ベース) 現況NOI/取得価額	Cap Rate(簿価ベース) 現況NOI/低価法適用後
東京	7,083	4,587	343	5.5%	7.2%
東京以外	8,493	5,737	579	6.3%	9.8%
合計	15,576	10,324	922	6.0%	8.8%

※Cap Rateは、各案件における個別のCap Rate 平均値を適用

※NOI未発生の開発1案件(約800百万円)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

- 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

管理部門（企画経理部）

TEL : 03-3502-4809 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。