



2012年2月期 決算説明資料

April 26, 2012

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。

目次

□ 「成長」に向けた基盤確立

- ✓ 2012年2月期 通期連結業績
- ✓ 2012年2月期における運用資産残高(AUM)の増減
- ✓ 安定した収益基盤の確立
- ✓ 健全な財務基盤の維持
- ✓ 信頼性の高い資産構成

□ さらなる飛躍的な成長に向けて

- ✓ さらなる成長加速
- ✓ 飛躍的成長に向けたストラクチャー再編
- ✓ J-REIT運用事業の進展
- ✓ 2013年2月期 連結業績予想および配当予想
- ✓ いちごグループのプレゼンス向上に向けて

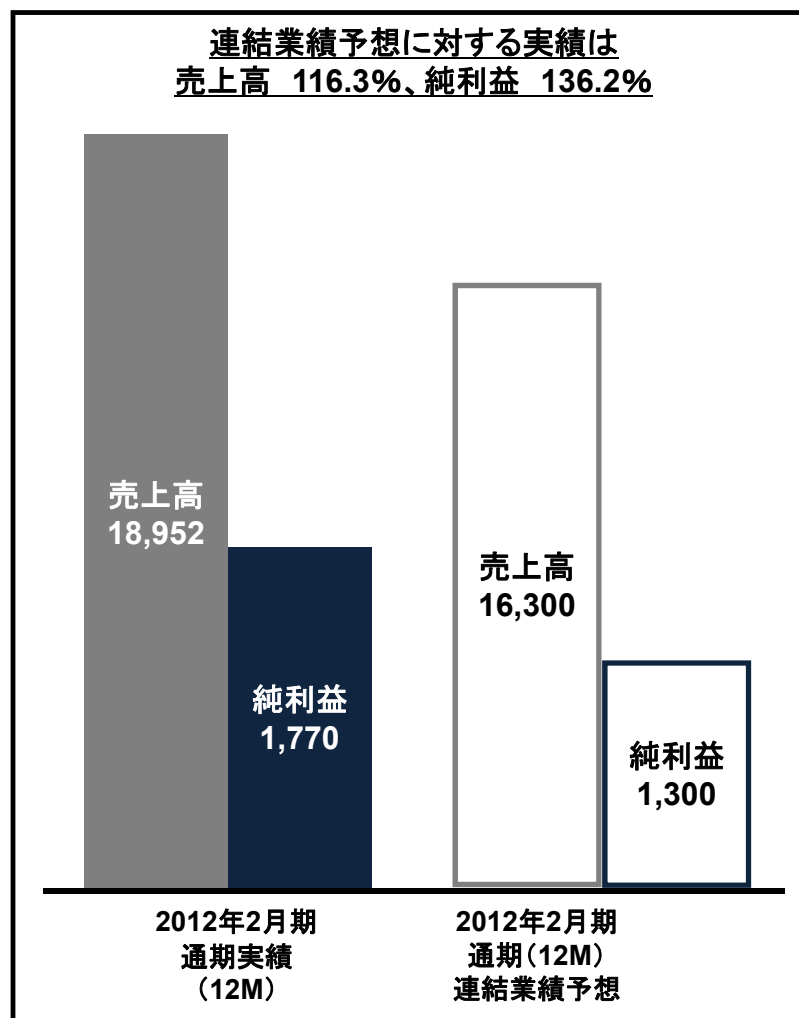
Appendix : 財務データ(Pro Forma・連結)・不動産関連

「成長」に向けた基盤確立

2012年2月期 通期連結業績

堅調に業績は推移し、連結業績予想を大幅に超過

(単位: 百万円)



2012年2月期 通期連結業績

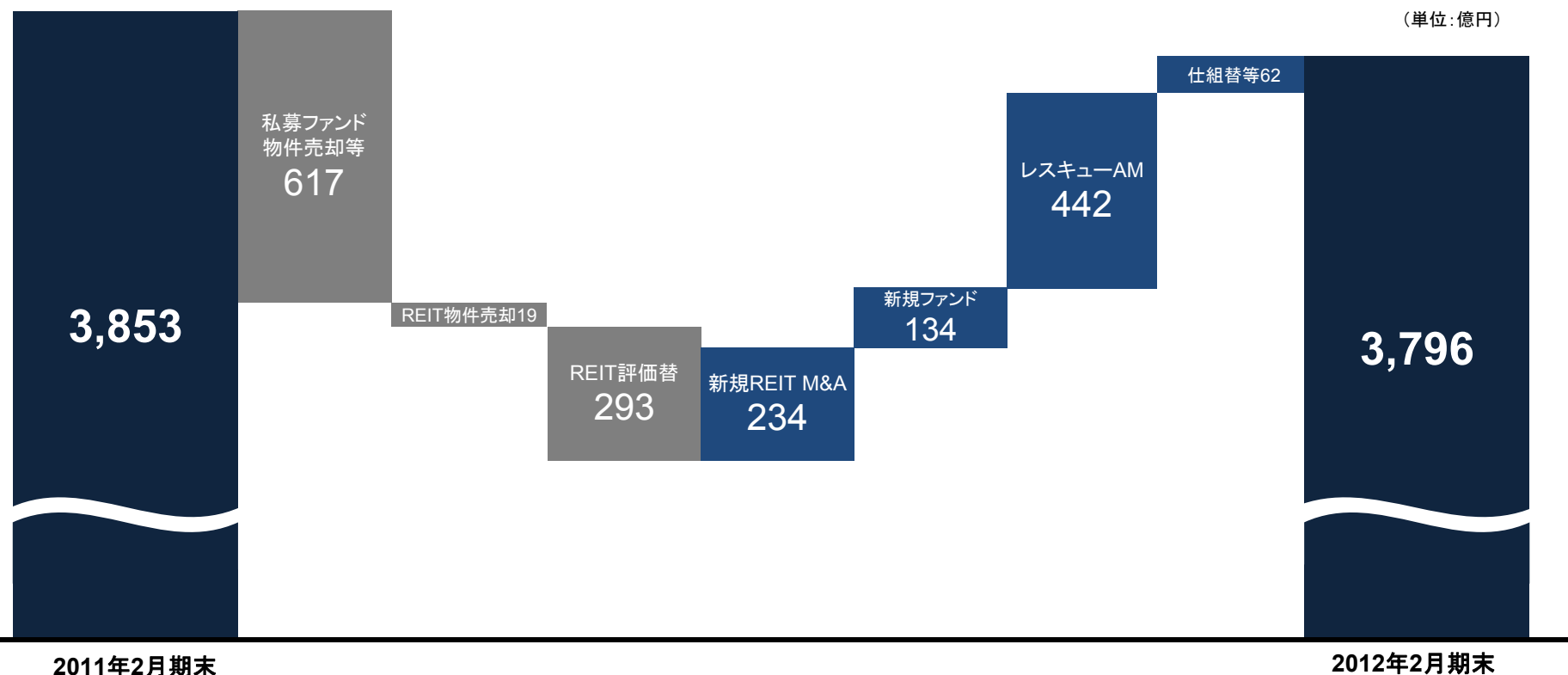
(単位: 百万円)

区分	2011/02 通期業績	2012/02 通期業績	通期予想	達成率
売上高	12,760	18,952	16,300	116.3%
営業利益	1,351	1,050	1,000	105.0%
経常利益	1,616	979	700	139.9%
純利益	620	1,770	1,300	136.2%

上方修正を実施

2012年2月期における運用資産残高(AUM)の増減

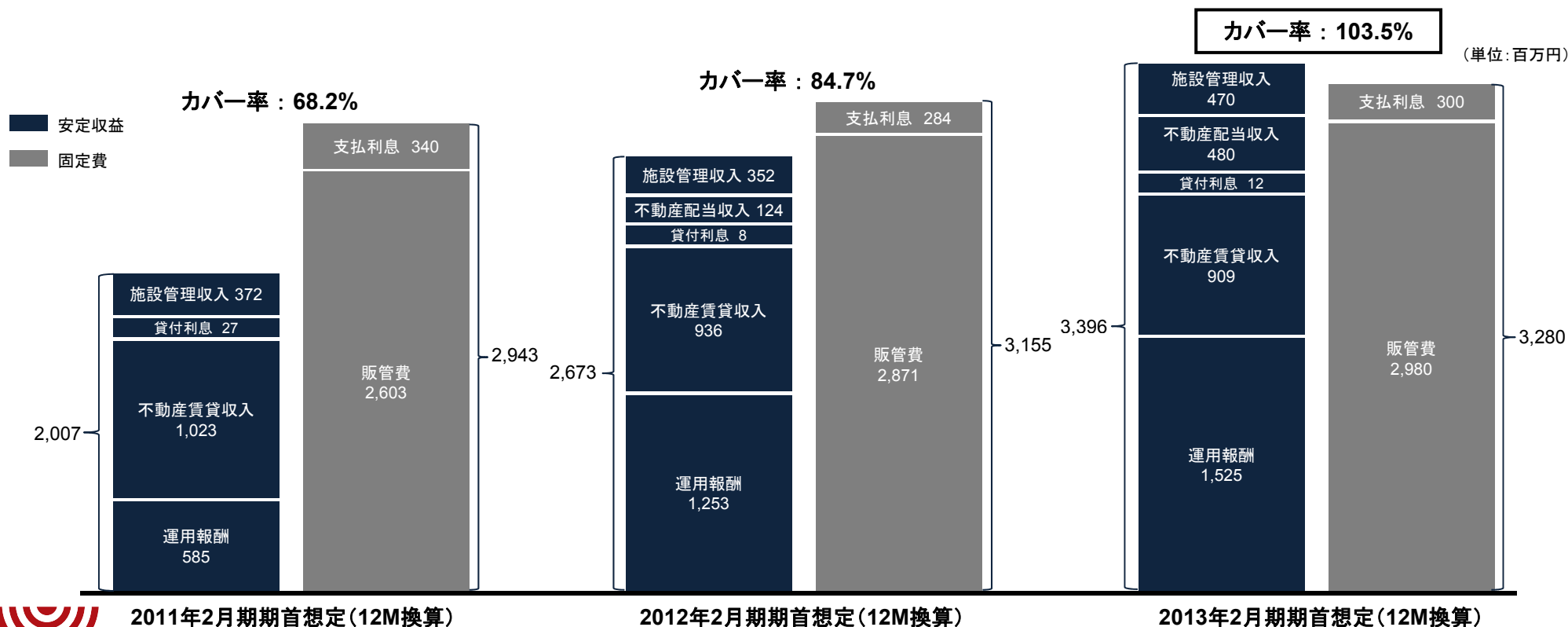
- AUM合計は前期とほぼ横ばいとなるが、収益性は向上
 - ✓ 物件売却の進展によりAUMは減少したが、売却を上回るAM受託を実現
 - ✓ 私募ファンドにおけるフィー収入(年換算額)は約2.5億円増加
- J-REIT運用会社のM&Aによりフィー収入増加
 - ✓ 2つの運用J-REIT合併に伴う受入資産時価評価によりAUMは減少



安定した収益基盤の確立

2013年2月期初において確定見込の安定収益による固定費(販管費+金利)
カバー率100%を達成 ※ 固定費 = 2012年2月期販管費実績 + 想定金利 + 新規100%子会社販管費

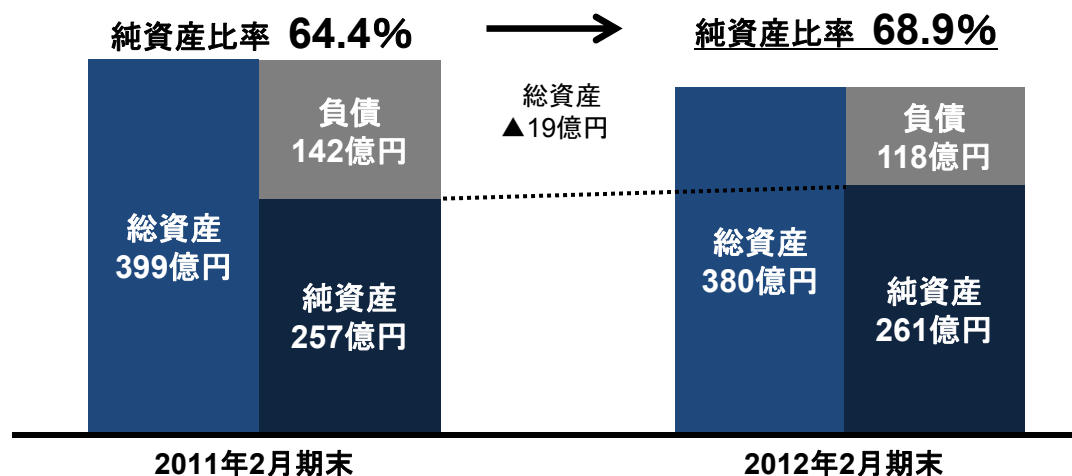
- ✓ J-REIT運用会社、BM会社のM&A、新規AM受託等により安定収益が拡大
- ✓ 2013年2月期において、さらなる安定収益の拡大を図り、カバー率120%を目指す



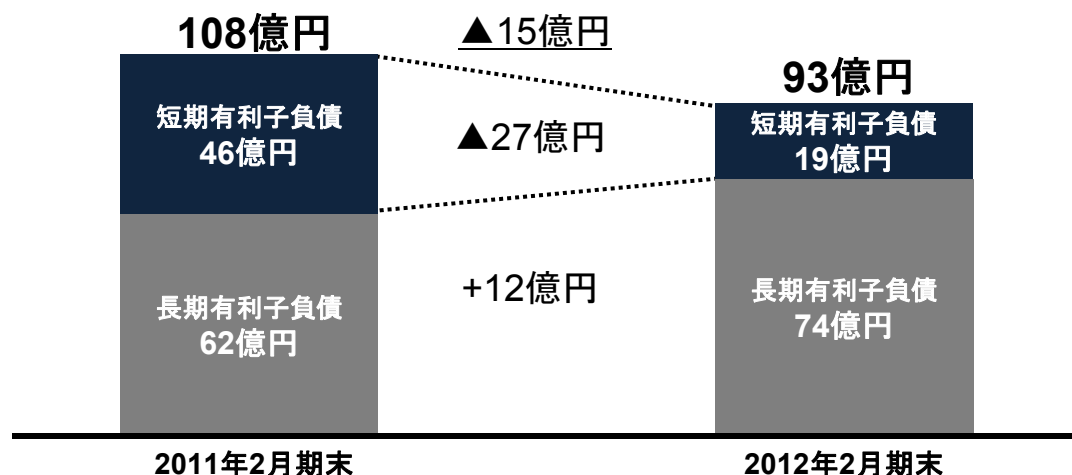
健全な財務基盤の維持

安定した収益基盤を確立しつつ、健全な財務基盤を維持

■ バランスシートの推移



■ コーポレート有利子負債の推移



負債圧縮とともに長短
バランスが大幅改善

(長期借入金比率)
57.6% → 79.3%

信頼性の高い資産構成

□ 簿価を市場価値へ適時修正してきたことにより、含み益のある信頼性の高い資産構成を実現

□ 2012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 (2012年2月末)	鑑定評価額 (2012年2月末)	含み益
直接投資案件	15,274	10,801	13,045	+2,244
ファンド出資持分	16,306	8,151	13,653	+5,502
合計(単純合算)	31,580	18,952	26,698	+7,746

※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2012年2月期末連結上コストと2012年3月末時点の時価の対比

(単位:百万円)

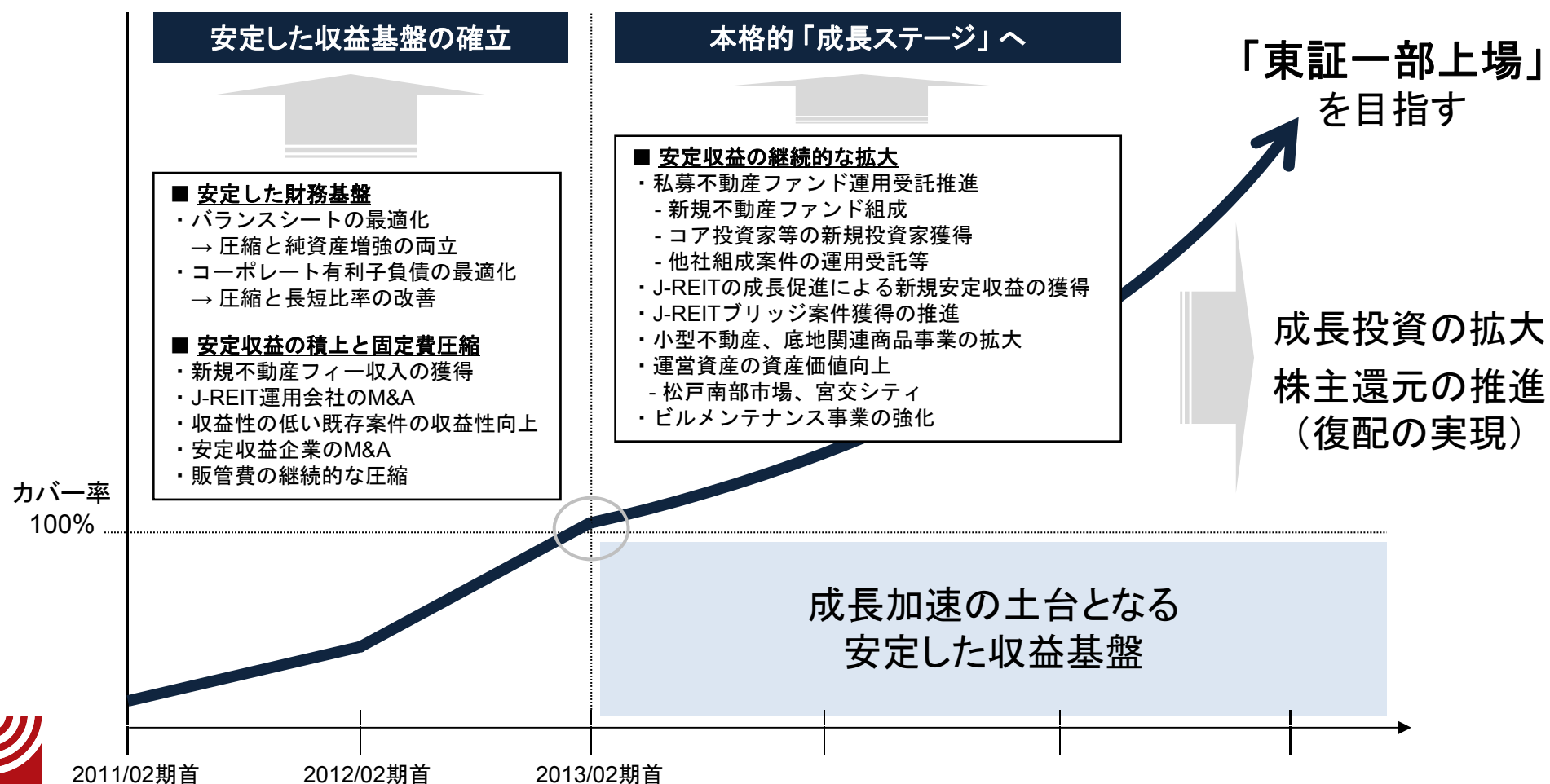
区分	連結上コスト (2012年2月末)	時価 (2012年3月末)	含み益
上場有価証券(国内)	317	486	+169
上場有価証券(海外)	960	1,139	+179
合計(単純合算)	1,277	1,626	+348

総じて含み益
を有する状況

さらなる飛躍的な成長に向けて

さらなる成長加速

安定収益による固定費カバー率が100%を超過したことにより、
安定した収益基盤を土台とした本格的な「成長ステージ」へ



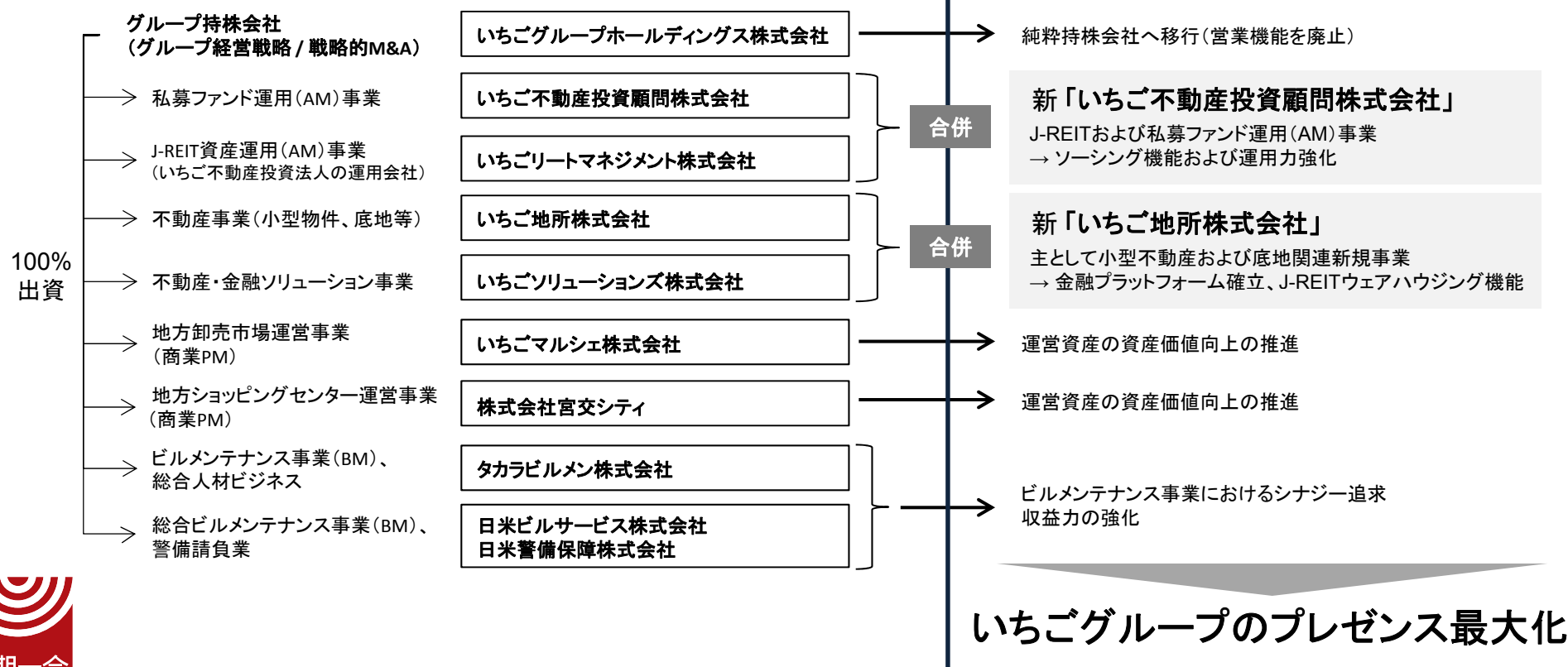
飛躍的成長に向けたストラクチャー再編

総合不動産運用グループとしての機能強化を目的とした組織再編

- ✓ コア事業である資産運用事業強化
- ✓ 小型不動産、底地に関連する商品を扱う新規事業の拡大を加速
 - － REIT事業のウェアハウジング機能を追加 → REIT事業の成長を促進

総合不動産運用グループ

運用資産残高 約3,800億円



J-REIT運用事業の進展

□ 中核となるJ-REIT運用事業の成長加速

- ✓ 2011年11月1日付でいちごグループが運用する2つのJ-REITが合併
 - － 安定性と成長性の両方を実現する総合型J-REIT誕生
 - － いちご不動産投資法人(証券コード 8975、「いちごリート」)
 - － 成長戦略の実現に向け、いちごグループのノウハウ、技術、ネットワークを最大限に活用
 - － 「負ののれん」の戦略的活用により、成長戦略の推進を加速

□ 成長戦略実現に向け、ポートフォリオの質の改善が進展

- ✓ J-REIT合併後、すでに地方4物件の売却が成立
- ✓ いちごリートでの優良物件取得を目的に、いちごグループでブリッジファンドを組成、いちごリートが優先交渉権を取得



■ 第1号ブリッジファンド組成案件
・神田小川町エリアのオフィスビル
・交通利便性良好
・いちごグループで過半を出資

□ グループ組織再編により、さらなる運用力強化を実現

- ✓ 私募とJ-REITの運用を行う総合不動産運用プラットフォーム確立
 - － 利益相反防止策を講じた上で、情報およびノウハウ、技術の共有を促進
- ✓ いちごリートのブリッジファンド組成を推進する、ウェアハウジング機能をいちごグループの機能として明確化

2013年2月期 連結業績予想および配当予想

- 運用事業主体の安定収益をベースとした収益構造へと移行
 - ✓ 資産売却によるキャピタルゲインの比率が減少(売上高減少)
 - ✓ 2012年2月期と比し、実質的な増益(特別利益等の特殊要因を除外)を目指す
- 2008年2月期以来となる期末配当の復配をし、2013年2月期末においてもさらなる配当水準の向上を目指す

(単位:百万円)

区分	2013年2月期 業績予想	(参考)2012年2月期実績
売上高	17,000	18,952
営業利益	1,500	1,050
経常利益	1,200	979
純利益	1,000	1,770
1株当たり配当金(円)	200	0

いちごグループのプレゼンス向上に向けて

□ いちごブランディングの強化

- ✓ 運用物件のテナントサイン、館銘板を通じたいちごブランド浸透促進
- ✓ いちごロゴ看板設置(複数案件検討中)
- ✓ その他いちごブランド浸透ツール作成(いちご葉等)

■ 運用物件のテナントサイン、ロゴ看板例



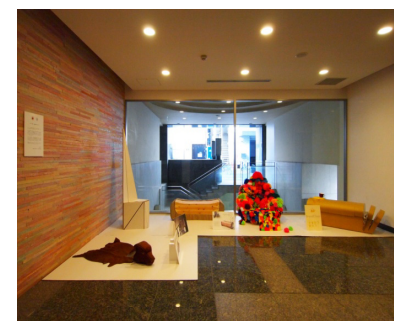
□ 社会的意義のある企業活動を推進

- ✓ 環境への取り組みをさらに強化
 - ― 上場不動産会社初のカーボン・ゼロ企業、チャレンジ25に加え、本業における取り組みを強化
 - ― 「いちごグループ環境方針」策定を検討
- ✓ CSRの取り組み強化
 - ― スポーツ支援 ウェイトリフティング
 - ― 2012年ロンドンオリンピック開催
 - ― いちご所属選手への応援サイト強化
 - ― 産学協同プロジェクト「いちご」×「東京藝術大学」発足
 - ― いちごグループが保有、運用する物件の空間デザインやグループのブランディングに際し、日本を代表する東京藝術大学と協同
 - ― 将来を担う優秀な学生たちの創造的かつ質の高い作品を広くご紹介する機会を提供

■ いちご葉作成



■ 「いちご」×「東京藝術大学」協同企画例



「椅子プロジェクト」
いちごグループの運用物件やオフィス等に、「座る」をテーマとした学生たちの独創性溢れる作品を展示

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】バランスシート ハイライト

- 借入返済によりコーポレート有利子負債をさらに圧縮、長短比率を大幅に改善
- 販売用不動産を一部売却する一方、シード物件候補となる新規物件の取得や新規ファンド組成を実現
- CIAM株式の一部譲渡により有価証券等(海外投融資)残高を圧縮

(単位:百万円)

区分	2011/02 期末	2012/02 期末	前年度対比
総資産	39,915	37,980	△ 1,935
現預金	7,093	5,713	△ 1,380
有価証券等(不動産投融資)	6,419	8,151	1,732
有価証券等(国内投融資)	984	600	△ 384
有価証券等(海外投融資)	7,198	4,598	△ 2,600
販売用不動産	11,177	3,785	△ 7,392
有形固定資産	3,178	10,109	6,931
無形固定資産	2,009	2,105	96
その他	1,857	2,919	1,062
負債	14,205	11,831	△ 2,374
借入金・社債	10,782	9,351	△ 1,431
その他	3,423	2,480	△ 943
純資産	25,709	26,149	440

運用方針変更に伴う保有目的の変更により、販売用不動産約70億円を有形固定資産へ振替

【Pro Forma】損益 ハイライト

- 3期連続黒字を実現、J-REIT運用会社のM&Aや新規AM受託等により安定収益増加
- 販売用不動産、海外資産売却においても収益確保を実現

(単位:百万円)			■ 主な内訳	
区分	2011/02 通期	2012/02 通期	区分	2012/02 累計
売上高	7,842	7,927	売上高	7,927
売上原価	4,102	4,101	不動産フィー収入	2,276
売上総利益	3,740	3,826	金融フィー収入	10
販売費及び一般管理費	2,603	2,871	不動産賃料収入	1,764
営業利益	1,137	954	不動産売却 / 配当	1,691
営業外損益	265	△ 70	株式等売却 / 配当	614
経常利益	1,402	884	施設管理収入	1,500
特別損益	1,273	997	その他	72
税引前利益	2,675	1,881	売上総利益	3,826
税金等	42	159	不動産フィー収入	2,113
少数株主損益	2,013	△ 48	金融フィー収入	△ 8
純利益	620	1,770	不動産賃料収入	967
			不動産売却 / 配当	806
			株式等売却 / 配当	426
			施設管理収入	352
			その他	△ 832

Appendix : 財務データ(連結)

【連結】バランシート ハイライト

- 借入返済によりコーポレート有利子負債をさらに圧縮、長短比率を大幅に改善
- 販売用不動産を一部売却する一方、シード物件候補となる新規物件の取得や新規ファンド組成を実現
- CIAM株式の一部譲渡により投資有価証券残高を圧縮

(単位:百万円)

区分	2011/02 期末	2012/02 期末	前年度対比
総資産	98,653	82,170	△ 16,483
現預金	12,343	9,791	△ 2,552
営業投資有価証券	8,035	4,226	△ 3,809
販売用不動産	68,823	49,674	△ 19,149
有形固定資産	3,178	10,109	6,931
無形固定資産	2,009	2,105	96
投資有価証券	5,682	3,589	△ 2,093
その他	△ 1,417	2,676	4,093
負債	70,881	53,982	△ 16,899
借入金・社債(ノンリコースローン除く)	10,782	9,351	△ 1,431
ノンリコースローン	51,913	37,694	△ 14,219
その他	8,186	6,937	△ 1,249
純資産	27,771	28,187	416
自己資本	25,514	25,972	458
少数株主持分他	2,257	2,215	△ 42

運用方針変更に伴う保有目的の変更により、販売用不動産約70億円を有形固定資産へ振替

【連結】バランシート 主な資産の内訳

販売用不動産を一部売却する一方、新規物件の取得や新規ファンド組成を実現

区分	2011/02 期末			2012/02 期末			(単位:百万円)
	B/S計上	外部勘定	自己投資	B/S計上	外部勘定	自己投資	自己投資増減 (前年度対比)
現金及び預金	12,343	-	-	9,791	-	-	-
営業投資有価証券(株式・債券等)	8,035	0	8,035	4,226	0	4,226	△ 3,809
不動産(国内)	2,684	0	2,684	2,254	0	2,254	△ 430
企業投資(国内上場)	0	0	0	0	0	0	0
企業投資(国内未上場)	2,701	0	2,701	42	0	42	△ 2,659
企業投資(海外上場)	1,448	0	1,448	1,019	0	1,019	△ 429
企業投資(海外未上場)	1,201	0	1,201	911	0	911	△ 290
営業投資債権に係る貸倒引当金①	△ 3,358	-	△ 3,358	△ 288	-	△ 288	3,070
①控除後の営業投資有価証券残高	4,677	-	4,677	3,938	-	3,938	△ 739
販売用不動産	68,823	53,948	14,875	49,674	40,066	9,608	△ 5,267
投資有価証券	5,682	0	5,682	3,589	0	3,589	△ 2,093
企業投資(国内)	523	0	523	529	0	529	6
企業投資(海外)	4,842	0	4,842	2,955	0	2,955	△ 1,887
その他	317	0	317	105	0	105	△ 212
投資有価証券に係る貸倒引当金②	△ 115	-	△ 115	△ 75	-	△ 75	40
②控除後の投資有価証券残高	5,567	-	5,567	3,515	-	3,515	△ 2,052
有形固定資産	3,178	-	-	10,109	-	-	-
無形固定資産	2,009	-	-	2,105	-	-	-
その他の資産	2,056	-	-	3,038	-	-	-
資産合計	98,653	-	25,119	82,170	-	17,061	△ 8,058

運用方針変更に伴う保有目的の変更により、販売用不動産約70億円を有形固定資産へ振替

【連結】損益 ハイライト

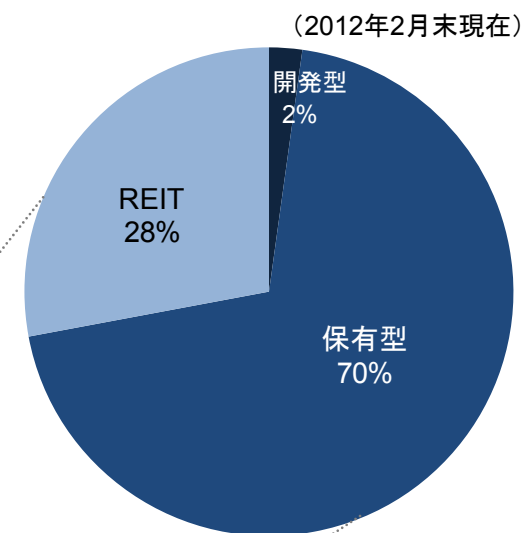
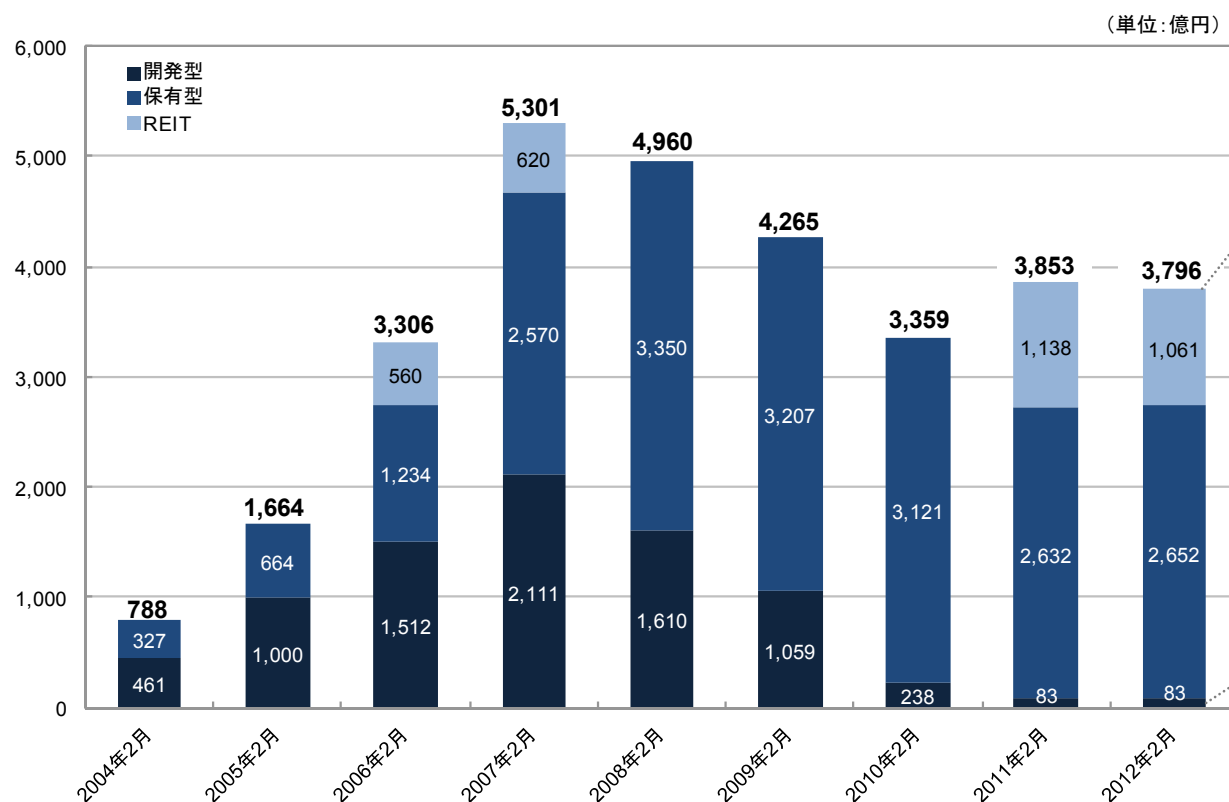
- 借入返済によりコーポレート有利子負債をさらに圧縮、長短比率を大幅に改善
- 販売用不動産を一部売却する一方、シード物件候補となる新規物件の取得や新規ファンド組成を実現
- CIAM株式の一部譲渡により有価証券等(海外投融資)残高を圧縮

(単位:百万円)					■ 主な内訳		(単位:百万円)
区分	2011/02 通期	2012/02 通期	通期予想	進捗率		区分	2012/02 通期
売上高	12,760	18,952	16,300	116.3%	→	売上高	18,952
売上原価	8,805	15,030	—	—		不動産フィー収入	1,989
売上総利益	3,954	3,921	—	—		金融フィー収入	10
販売費及び一般管理費	2,603	2,871	—	—		不動産賃料収入	5,558
営業利益	1,351	1,050	1,000	105.0%		不動産売却 / 配当	9,305
営業外損益	265	△ 70	—	—		株式等売却 / 配当	615
経常利益	1,616	979	700	139.9%		施設管理収入	1,454
特別損益	1,273	997	—	—		その他	21
税引前利益	2,889	1,976	—	—		売上総利益	3,921
税金等	41	159	—	—		不動産フィー収入	1,827
少数株主損益	2,227	47	—	—		金融フィー収入	10
純利益	620	1,770	1,300	136.2%		不動産賃料収入	1,872
						不動産売却 / 配当	517
						株式等売却 / 配当	426
						施設管理収入	306
						その他	△ 1,037

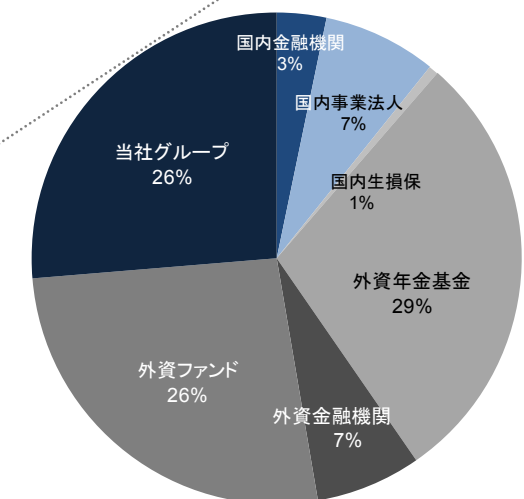
Appendix : 不動産関連

運用資産残高(AUM)の推移

- 私募では資産売却を推進する一方、新規AM受託の進展等により前期と比し微増
- J-REITは合併による受入資産時価評価のため微減



■ 私募ファンド出資額(エクイティ)内訳

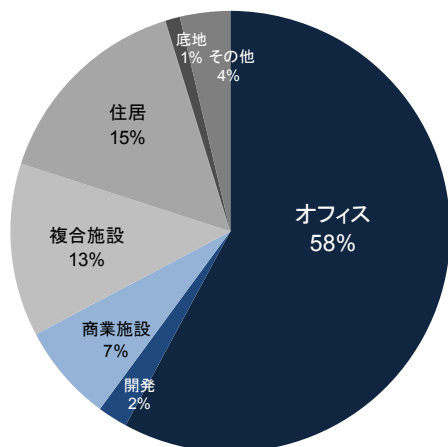


※いちご不動産投資法人の運用資産残高は取得価額ベース(合計1,061億円)、
その他はエクイティ出資額とNRLの合計額

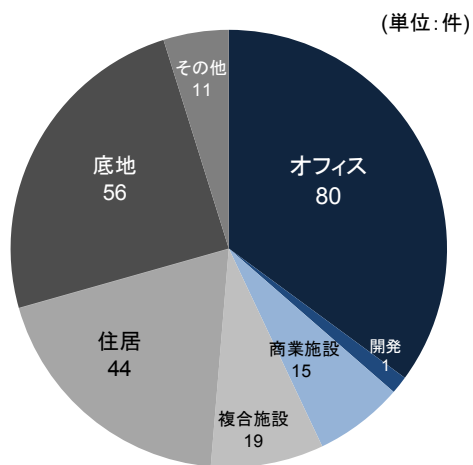
運用資産ポートフォリオ

- 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

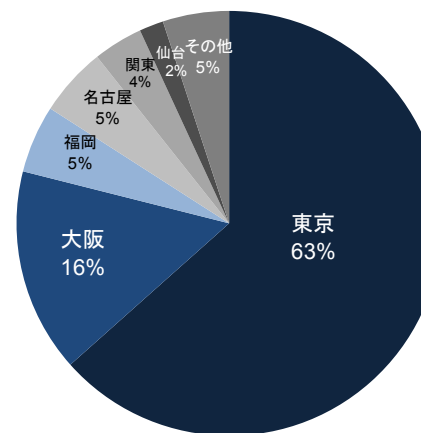
■ 物件タイプ別AUM比率



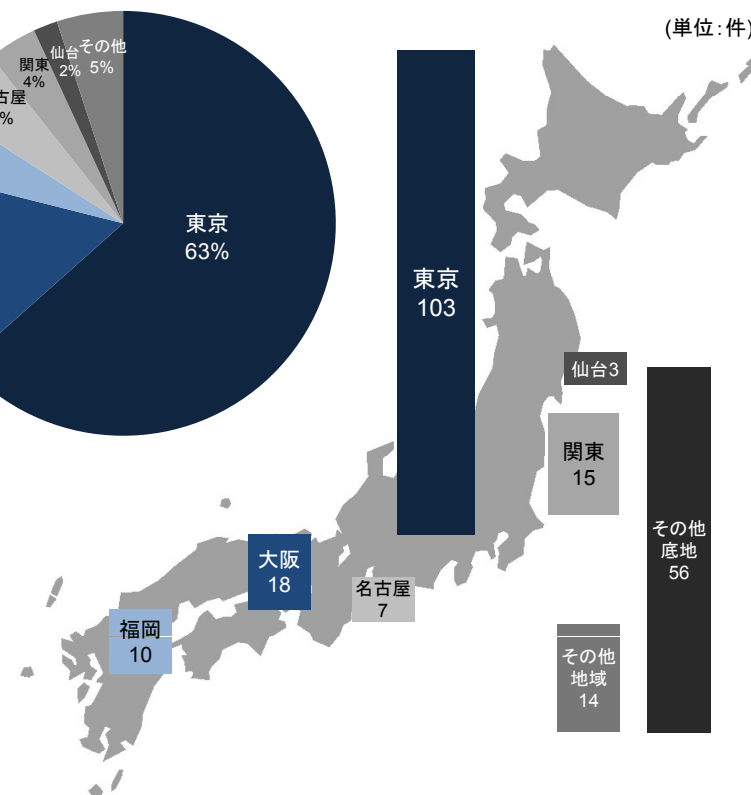
■ 物件タイプ別物件数



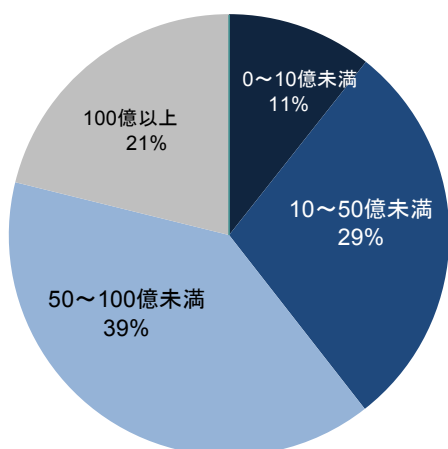
■ 地域別AUM比率



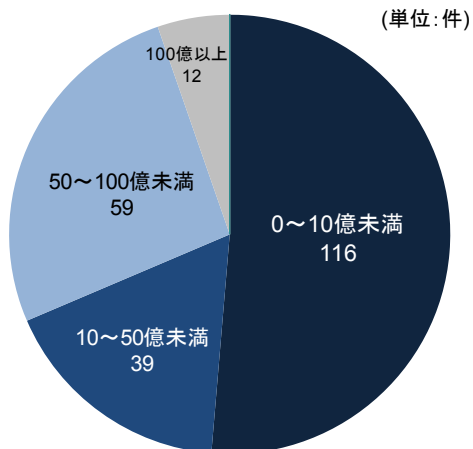
■ 地域別物件数



■ 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	直近鑑定評価額 (2012年2月末)	含み益
東京	154,258	137,995	6,910	5.3%	6.0%	138,293	+298
東京以外	76,743	57,877	3,813	5.7%	7.3%	65,887	+8,010
合計	231,001	195,873	10,723	5.5%	6.6%	204,180	+8,308

底地案件、NOI未発生の開発案件等除く

※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)

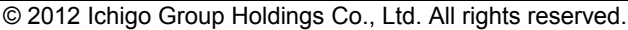
(単位: 百万円)

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	直近鑑定評価額 (2012年2月末)	含み益
東京	5,553	4,671	352	6.8%	7.4%	5,731	+1,060
東京以外	7,438	5,423	587	6.3%	9.7%	6,607	+1,184
合計	12,991	10,094	940	6.5%	8.7%	12,338	+2,244

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]

[illegible]

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

- 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。