



2013年2月期 第1四半期決算説明資料

July 19, 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。

さらなる飛躍的な成長に向けて

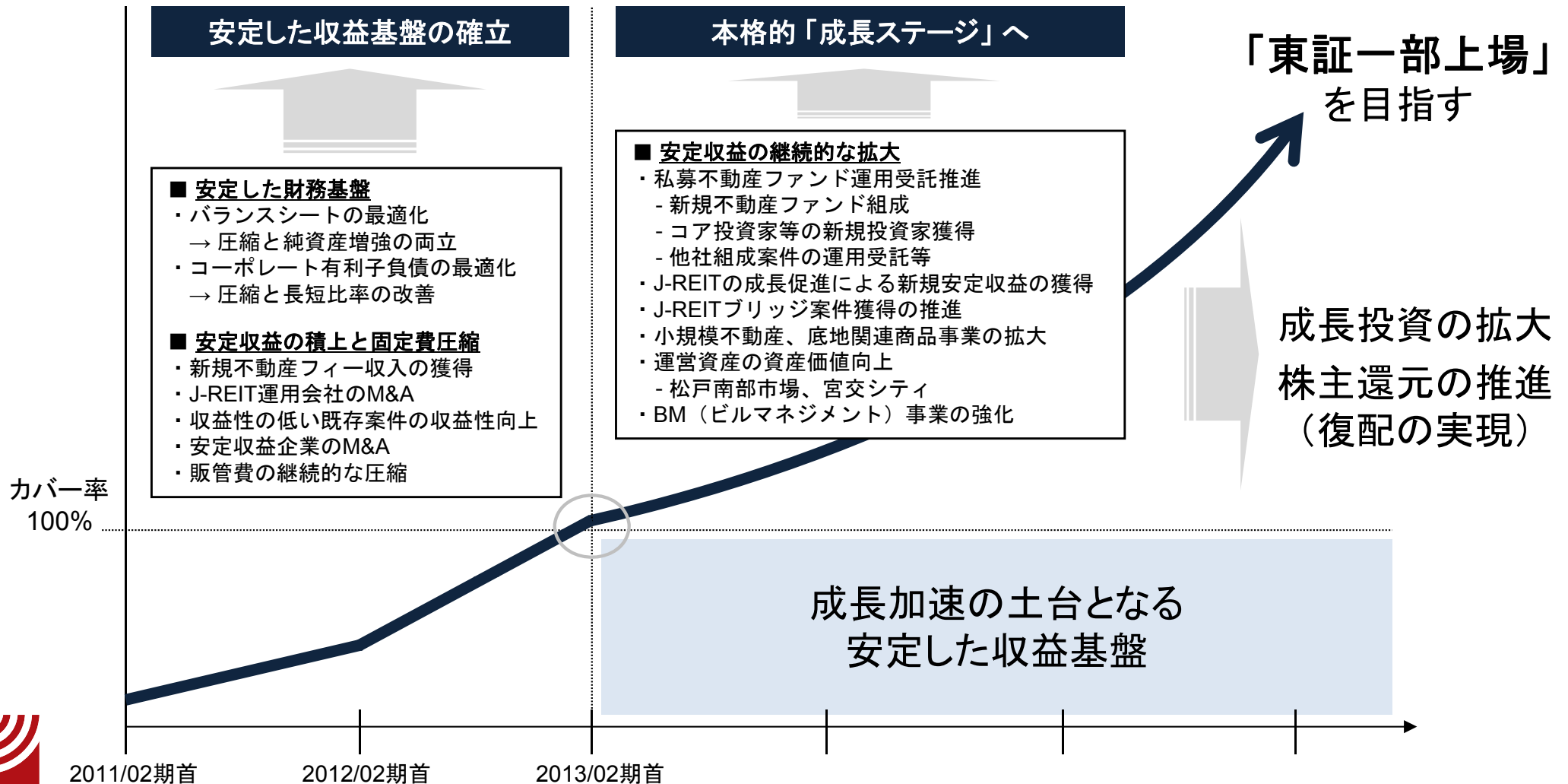
- ✓ (参考) 成長ステージにある「いちごグループ」
- ✓ 堅調な業績の進展
- ✓ 第1四半期における運用資産残高(AUM)の増減
- ✓ 安定した収益基盤
- ✓ 健全な財務基盤の維持
- ✓ いちごグループの新たな取り組み
- ✓ 新グループストラクチャーによるスタート
- ✓ [スポーツ支援] ロンドンオリンピック出場決定 - 三宅宏実選手

Appendix : 財務データ(Pro Forma・連結)・不動産関連

さらなる飛躍的な成長に向けて

(参考) 成長ステージにある「いちごグループ」

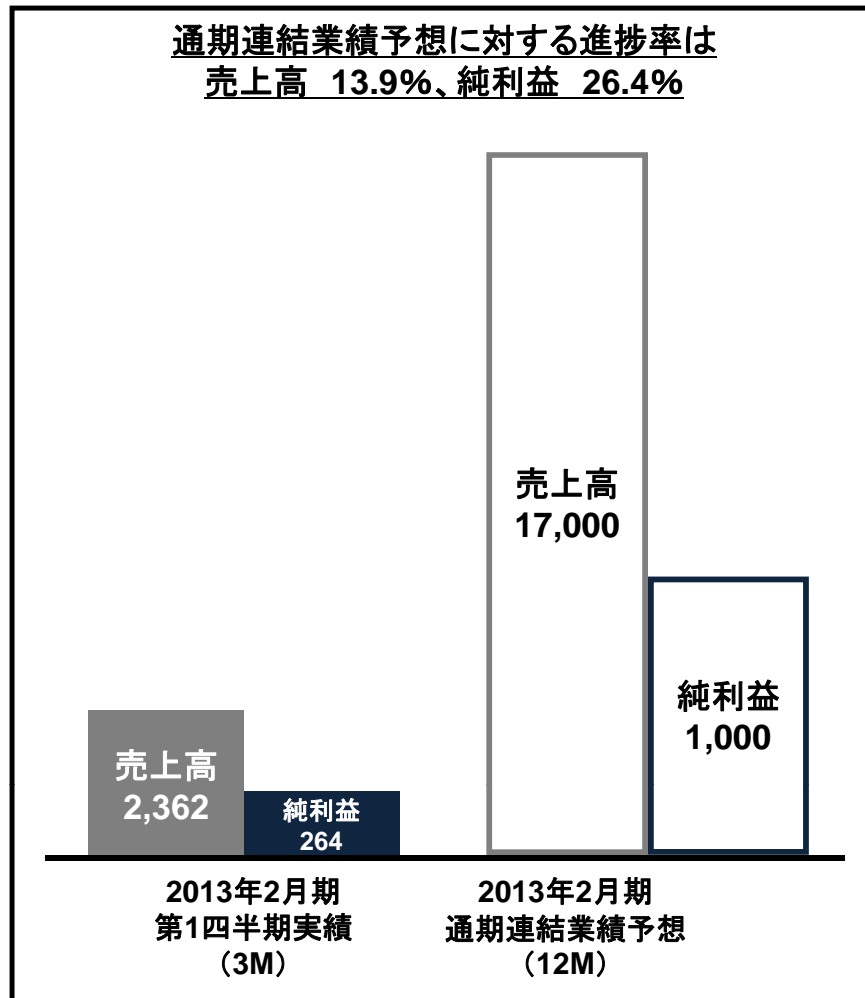
安定収益による固定費カバー率が100%を超過したことにより、安定した収益基盤を土台とした本格的な「成長ステージ」へ



堅調な業績の進展

安定収益を基盤とし、連結業績予想に対して順調に業績は推移

(単位:百万円)



■ 2013年2月期 第1四半期連結業績

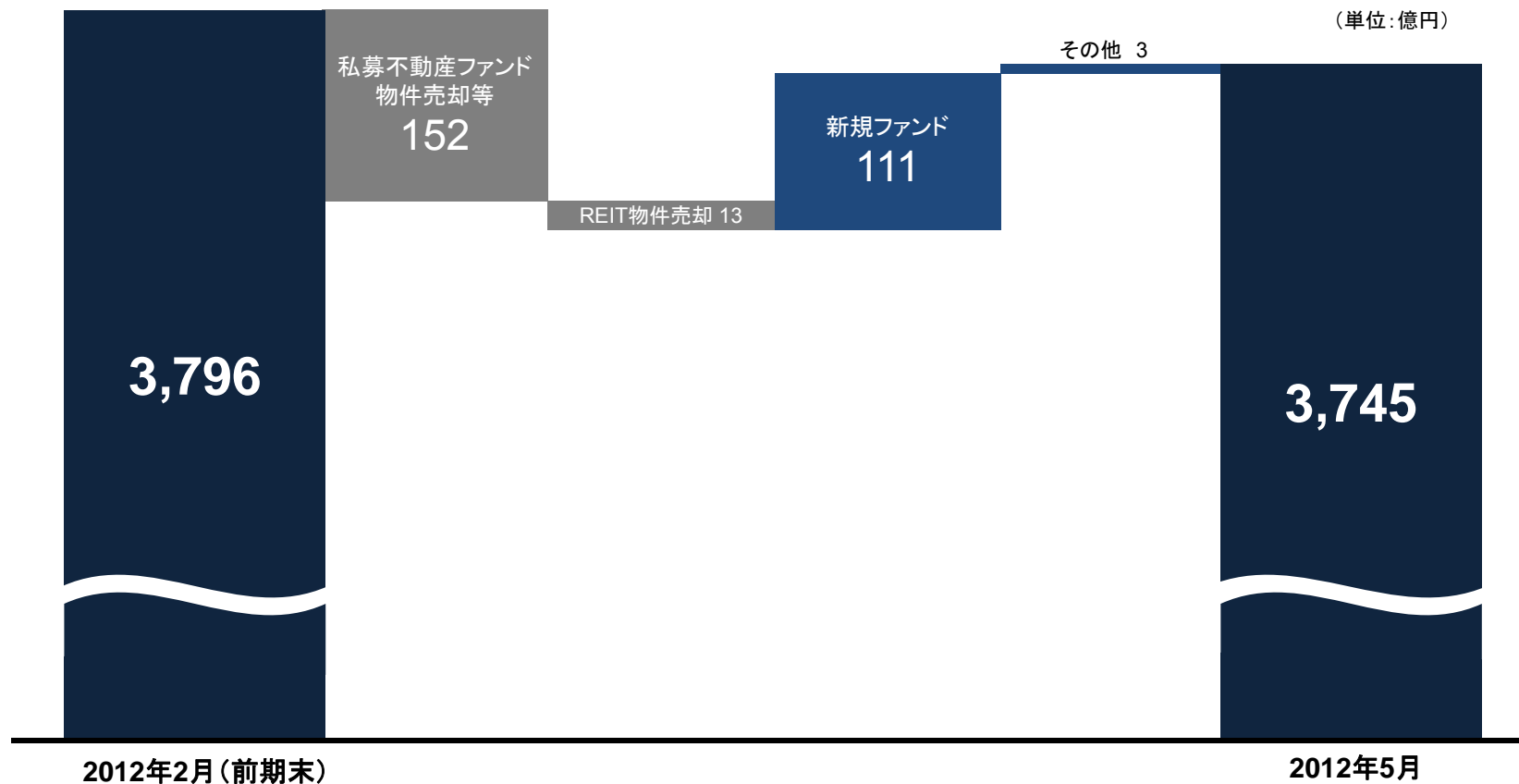
(単位:百万円)

| 区分 | 2013/02 1Q業績 | 通期予想 | 進捗率 |
|----------|--------------|--------|-------|
| 売上高 | 2,362 | 17,000 | 13.9% |
| 営業利益 | 335 | 1,500 | 22.3% |
| 経常利益 | 307 | 1,200 | 25.6% |
| 純利益 | 264 | 1,000 | 26.4% |
| 一株当たり配当金 | - | 200円 | - |

第1四半期における運用資産残高(AUM)の増減

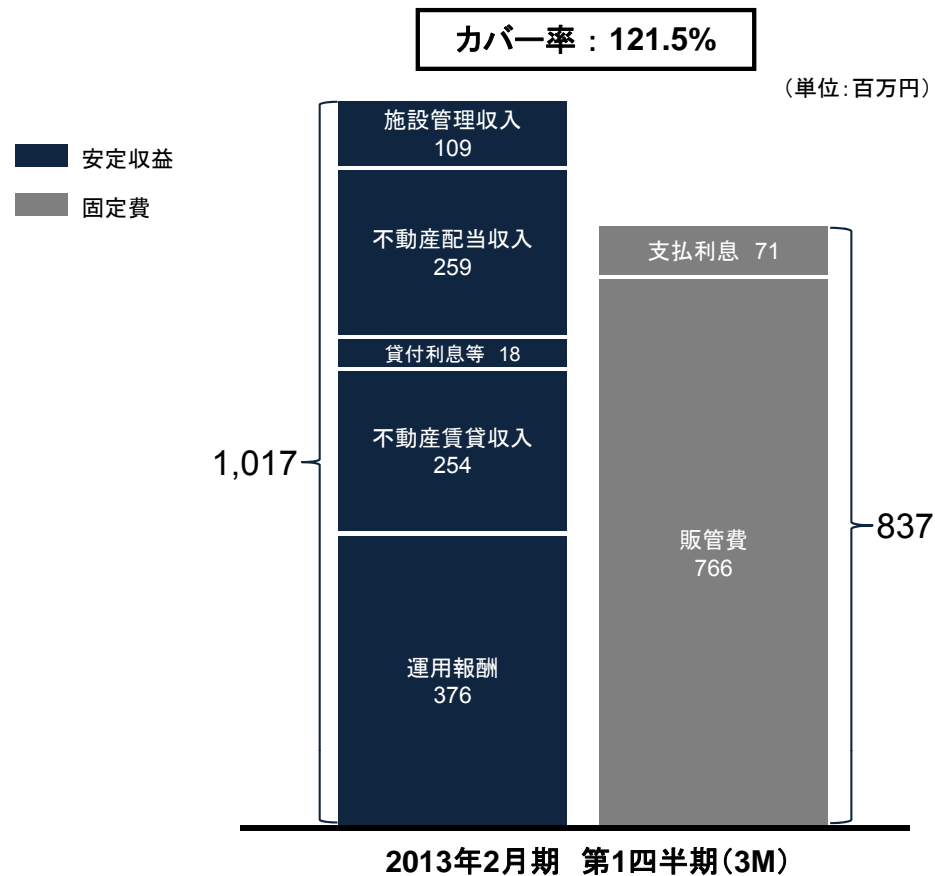
AUM合計は前期末より微減した一方、収益性は向上

- ✓ 失期案件等フィー水準の低い物件を中心に売却を推進し、AUMは減少
- ✓ 私募不動産ファンドにおけるフィー収入(年換算額)は約14百万円増加
– AUM減少によるフィー減少約6百万円に対し、AUM増加によるフィー増加約20百万円



安定した収益基盤

当第1四半期において、安定収益による固定費カバー率100%を達成



主に不動産運用事業を通じ、さらなる安定収益の拡大を図り、2013年2月期通期においても、カバー率120%を目指す

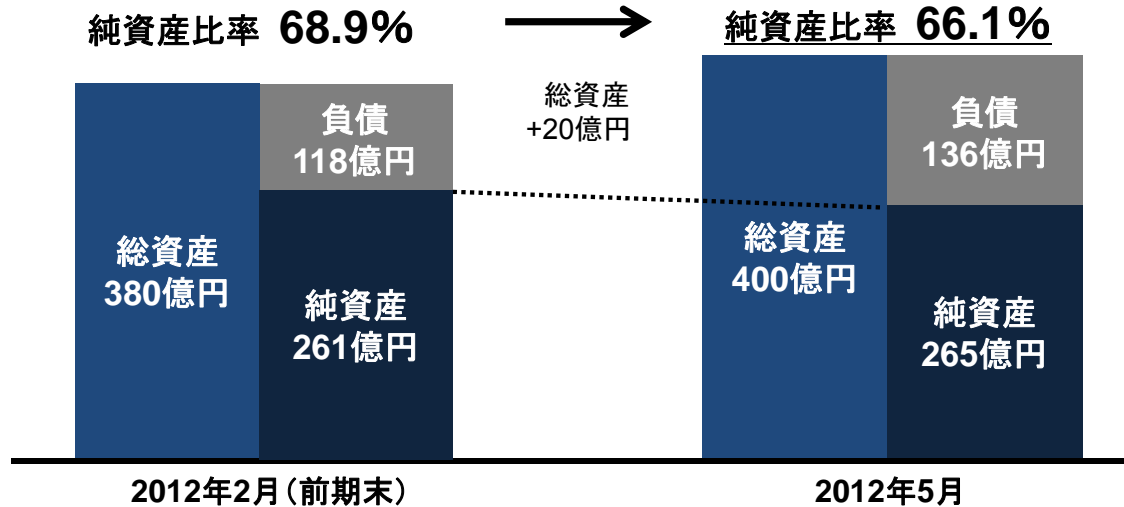
※固定費 = 販管費実績 + 支払利息実績

※「Pro Forma」ベース(P.15参照)

健全な財務基盤の維持

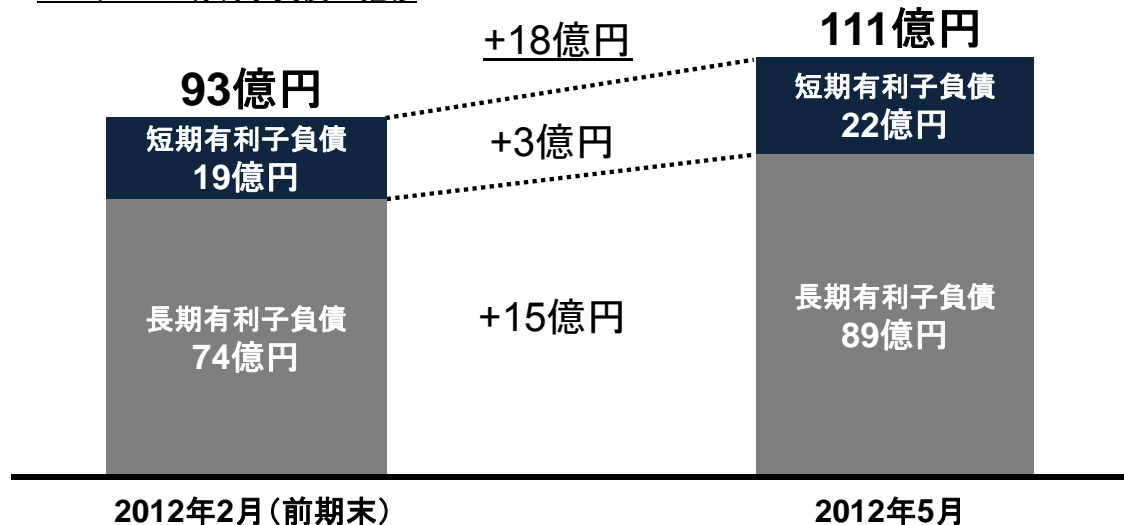
安定した収益基盤を確立しつつ、健全な財務基盤を維持

■ バランスシートの推移



- ・リートブリッジファンド組成等
成長投資により総資産は増加
- ・純資産比率は高水準を維持
(純資産比率)
68.9% → 66.1%

■ コーポレート有利子負債の推移



- ・リートブリッジファンド組成等
の新規借入により負債は増加
- ・長期借入金比率は高水準で推移
(長期借入金比率)
79.3% → 79.8%

※「Pro Forma」ベース(P.15参照)

いちごグループの新たな取り組み

□ 土地の有効活用コンサルティング(いちご地所)

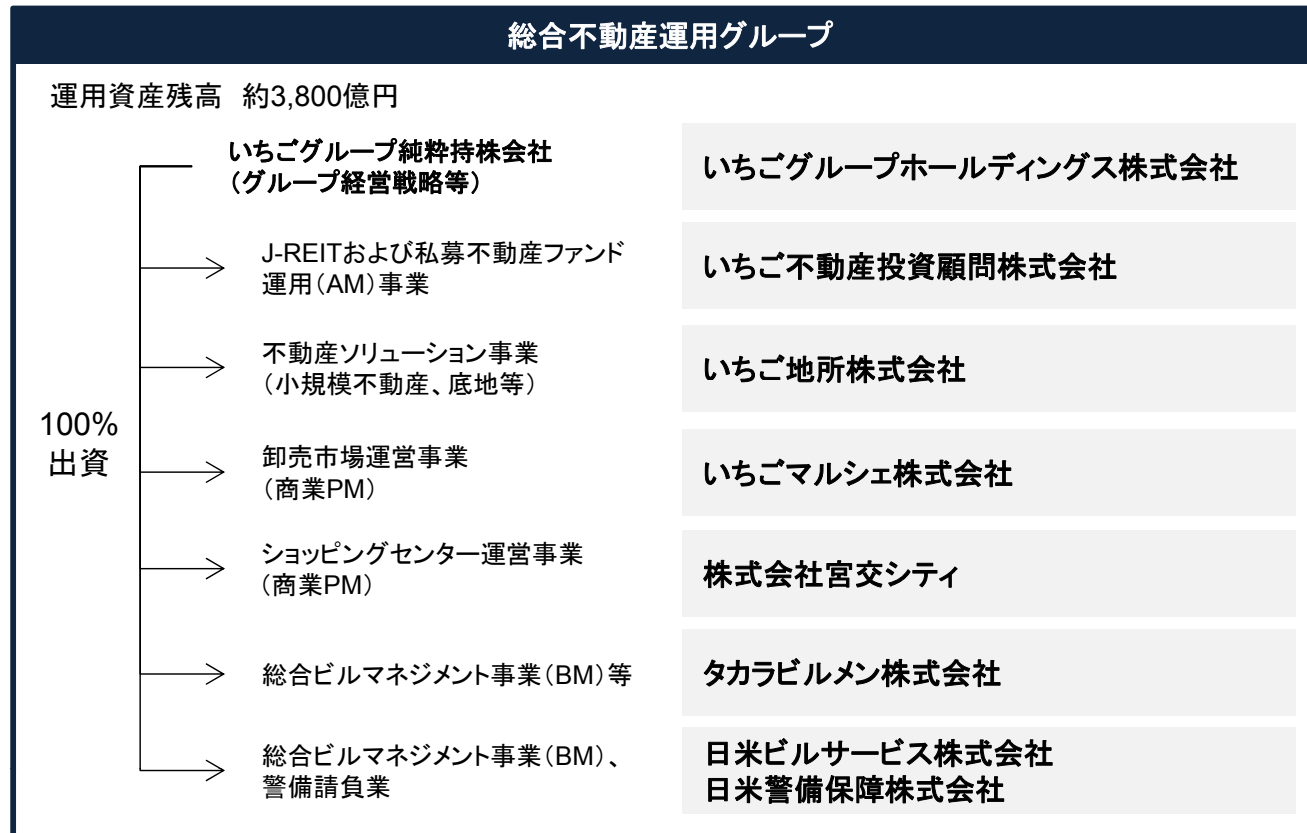
- ✓ 東京23区内の土地建物所有者に対して、大手食品スーパーの誘致を実現
 - － 土地建物所有者のニーズに合致した底地化を実現し長期安定収入獲得に貢献
 - － いちご地所にて、当該土地所有者と長期にわたる業務委託契約を締結し収益を獲得
- ✓ 小規模不動産、底地等による商品提供に加え、不動産有効活用にかかるコンサルティング事業を通じ、多様な収益機会の獲得を図る

□ テナント満足度向上に向けた管理品質の向上、統一化

- ✓ 徹底した現場主義により、「顔の見えるAM会社」へ
 - － 適宜、テナントとのダイレクトリレーションを通じ、テナント満足度向上にAMが主体的に取り組む
 - － 「いちご管理仕様」の確立により、保有物件、運用物件の管理水準の向上、効率化を図る
- ✓ いちご管理仕様を共有可能なPM会社を選定し、可能な限りPM会社を集約
 - － テナントへのホスピタリティ、緊急対応、管理体制および規模、エリア、リーシング力、会計スキル、人材、レポート等により、PM会社の評価を実施し、パートナーとしていちご管理仕様を実現可能なPMを選定
 - － 2012年9月以降、適宜、契約切替予定
 - － 昨年、新設のPM戦略部にて管理状況を監督し、管理品質の向上を促進
 - － PM会社集約によりコストダウンも併せて推進

新グループストラクチャーによるスタート

- 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を実施（2012年7月1日付）
 - ✓ J-REITと私募不動産ファンドの運用を行う新しい不動産運用会社が誕生
 - ✓ 経営資源を運用に集中し、不動産運用事業の強化を加速



- 社内ベンチャー第2号となる「いちごグローバルキャピタル株式会社」を設立（2012年7月2日付）
 - ✓ 安定収益基盤を土台とし、新たな収益機会の獲得を目指す
 - ✓ 主にアジアの資金によるベンチャーキャピタルファンド組成やクロスボーダーM&Aを実施

[スポーツ支援] ロンドンオリンピック出場決定 - 三宅宏実選手

私たちは、すべてのステークホルダーならびに社会経済全体に貢献することを経営理念として掲げています。その理念に基づいたCSR活動の一環として、いちごグループでは、スポーツ支援(ウエイトリフティング)を行っております。



三宅宏実選手

いちごグループ所属、三宅宏実選手の ロンドンオリンピック出場が決定しました。

【選手紹介】

三宅 宏実(みやけ ひろみ)

2008年4月いちごグループ入社

主な成績

- ・2004年 アテネオリンピック 48kg級9位
- ・2008年 北京オリンピック 48kg級6位
- ・2010年 全日本選手権 53kg級優勝
- ・2011年 全日本選手権 53kg級優勝
- ・2011年 世界選手権 53kg級6位

■「1億2500万人の大応援団」の記者会見の様子



三宅宏実選手のFacebook、Twitter を開設いたしましたので、是非ご覧下さい。

[Facebook] www.facebook.com/#!/ichigo.weightlifting

[Twitter] https://twitter.com/#!/Ichigo_Group

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

リートブリッジファンド組成により、販売用不動産および借入金が増加

(単位:百万円)

| 区分 | 2012/02 期末 | 2013/02 1Q | 前Q対比 |
|---------------|---------------|---------------|--------------|
| 総資産 | 37,980 | 40,038 | 2,058 |
| 現預金 | 5,713 | 5,730 | 17 |
| 有価証券等(不動産投融資) | 8,151 | 8,447 | 296 |
| 有価証券等(国内投融資) | 600 | 551 | △ 49 |
| 有価証券等(海外投融資) | 4,598 | 4,573 | △ 25 |
| 販売用不動産 | 3,785 | 5,890 | 2,105 |
| 有形固定資産 | 10,109 | 10,073 | △ 36 |
| 無形固定資産 | 2,105 | 2,075 | △ 30 |
| その他 | 2,919 | 2,699 | △ 220 |
| 負債 | 11,831 | 13,557 | 1,726 |
| 借入金・社債 | 9,351 | 11,189 | 1,838 |
| その他 | 2,480 | 2,368 | △ 112 |
| 純資産 | 26,149 | 26,481 | 332 |

【Pro Forma】損益 ハイライト

安定収益を基盤とし、堅調に四半期黒字を実現

| | | | (単位:百万円) | | | | (単位:百万円) | |
|------------|--------------|------------|----------|--------------|--------------|--|----------|------------|
| 区分 | 2012/02 通期 | 2013/02 1Q | | 区分 | 2013/02 1Q | | 区分 | 2013/02 1Q |
| 売上高 | 7,927 | 1,736 | → | 売上高 | 1,736 | | 売上高 | 1,736 |
| 売上原価 | 4,101 | 663 | | 不動産フィー収入 | 467 | | 不動産フィー収入 | 467 |
| 売上総利益 | 3,826 | 1,073 | | 金融フィー収入 | 6 | | 金融フィー収入 | 6 |
| 販売費及び一般管理費 | 2,871 | 766 | | 不動産賃料収入 | 468 | | 不動産賃料収入 | 468 |
| 営業利益 | 954 | 306 | | 不動産売却/配当 | 259 | | 不動産売却/配当 | 259 |
| 営業外損益 | △ 70 | △ 28 | | 株式等売却/配当 | 15 | | 株式等売却/配当 | 15 |
| 経常利益 | 884 | 278 | | 施設管理収入 | 517 | | 施設管理収入 | 517 |
| 特別損益 | 997 | 0 | | その他 | 4 | | その他 | 4 |
| 税引前利益 | 1,881 | 279 | | 売上総利益 | 1,073 | | 不動産フィー収入 | 430 |
| 税金等 | 159 | 16 | | 金融フィー収入 | 6 | | 金融フィー収入 | 6 |
| 少数株主損益 | △ 48 | △ 2 | | 不動産賃料収入 | 254 | | 不動産賃料収入 | 254 |
| 純利益 | 1,770 | 264 | | 不動産売却/配当 | 259 | | 不動産売却/配当 | 259 |
| | | | | 株式等売却/配当 | 15 | | 株式等売却/配当 | 15 |
| | | | | 施設管理収入 | 109 | | 施設管理収入 | 109 |
| | | | | その他 | 0 | | その他 | 0 |

■ 主な内訳

(単位:百万円)

| 区分 | 2013/02 1Q |
|--------------|--------------|
| 売上高 | 1,736 |
| 不動産フィー収入 | 467 |
| 金融フィー収入 | 6 |
| 不動産賃料収入 | 468 |
| 不動産売却/配当 | 259 |
| 株式等売却/配当 | 15 |
| 施設管理収入 | 517 |
| その他 | 4 |
| 売上総利益 | 1,073 |
| 不動産フィー収入 | 430 |
| 金融フィー収入 | 6 |
| 不動産賃料収入 | 254 |
| 不動産売却/配当 | 259 |
| 株式等売却/配当 | 15 |
| 施設管理収入 | 109 |
| その他 | 0 |

(参考) 保有資産における含み損益

2013年2月期第1四半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5月末) | 鑑定評価額 (2012年2月末) | 含み損益 |
|----------|--------|------------------|---------------------|--------|
| 直接投資案件 | 17,392 | 12,889 | 15,275 | +2,384 |
| ファンド出資持分 | 16,406 | 8,448 | 14,121 | +5,674 |
| 合計(単純合算) | 33,798 | 21,337 | 29,396 | +8,058 |

※ 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2013年2月期第1四半期末連結上コストと2012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 (2012年5月末) | 時価 (2012年6月末) | 含み損益 |
|-------------|----------------------|------------------|------|
| 上場有価証券(国内) | 323 | 483 | +160 |
| 上場有価証券(海外) | 960 | 982 | +21 |
| 6月 新規上場(海外) | 49 | 368 | +61 |
| 合計(単純合算) | 1,332 | 1,833 | +242 |

※ 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

Appendix : 財務データ(連結)

【連結】バランスシート ハイライト

リートブリッジファンド組成により、販売用不動産および借入金が増加

(単位:百万円)

| 区分 | 2012/02 期末 | 2013/02 1Q | 前Q対比 |
|--------------------|---------------|---------------|--------------|
| 総資産 | 82,170 | 84,010 | 1,840 |
| 現預金 | 9,791 | 9,944 | 153 |
| 営業投資有価証券 | 4,226 | 4,281 | 55 |
| 販売用不動産 | 49,674 | 51,838 | 2,164 |
| 有形固定資産 | 10,109 | 10,073 | △ 36 |
| 無形固定資産 | 2,105 | 2,075 | △ 30 |
| 投資有価証券 | 3,589 | 3,478 | △ 111 |
| その他 | 2,676 | 2,321 | △ 355 |
| 負債 | 53,982 | 55,462 | 1,480 |
| 借入金・社債(ノンコースローン除く) | 9,351 | 11,189 | 1,838 |
| ノンコースローン | 37,694 | 37,392 | △ 302 |
| その他 | 6,937 | 6,881 | △ 56 |
| 純資産 | 28,187 | 28,548 | 361 |
| 自己資本 | 25,972 | 26,202 | 230 |
| 少数株主持分他 | 2,215 | 2,346 | 131 |

【連結】バランスシート 主な資産の内訳

リートブリッジファンド組成により、販売用不動産が増加（成長投資としての自己投資）

（単位：百万円）

| 区分 | 2012/02 期末 | | | 2013/02 1Q | | | 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 | |
| 現金及び預金 | 9,791 | - | - | 9,944 | - | - | - |
| 営業投資有価証券（株式・債券等） | 4,226 | 0 | 4,226 | 4,281 | 0 | 4,281 | 55 |
| 不動産（国内） | 2,254 | 0 | 2,254 | 2,273 | 0 | 2,273 | 19 |
| 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 | 37 | 0 | 37 | △ 5 |
| 企業投資（海外上場） | 1,019 | 0 | 1,019 | 1,061 | 0 | 1,061 | 42 |
| 企業投資（海外未上場） | 911 | 0 | 911 | 910 | 0 | 910 | △ 1 |
| 営業投資債権に係る貸倒引当金① | △ 288 | - | △ 288 | △ 286 | - | △ 286 | 2 |
| ①控除後の営業投資有価証券残高 | 3,938 | - | 3,938 | 3,995 | - | 3,995 | 57 |
| 販売用不動産 | 49,674 | 40,066 | 9,608 | 51,838 | 40,058 | 11,780 | 2,172 |
| 投資有価証券 | 3,589 | 0 | 3,589 | 3,478 | 0 | 3,478 | △ 111 |
| 企業投資（国内） | 529 | 0 | 529 | 514 | 0 | 514 | △ 15 |
| 企業投資（海外） | 2,955 | 0 | 2,955 | 2,889 | 0 | 2,889 | △ 66 |
| 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 | 3,404 | - | 3,404 | △ 111 |
| 有形固定資産 | 10,109 | - | - | 10,073 | - | - | - |
| 無形固定資産 | 2,105 | - | - | 2,075 | - | - | - |
| その他の資産 | 3,038 | - | - | 2,681 | - | - | - |
| 資産合計 | 82,170 | - | 17,061 | 84,010 | - | 19,179 | 2,118 |

【連結】損益 ハイライト

安定収益を基盤とし、堅調に四半期黒字を実現

(単位:百万円)

| 区分 | 2012/02 通期 | 2013/02 1Q | 通期予想 | 進捗率 |
|------------|------------|------------|--------|-------|
| 売上高 | 18,952 | 2,362 | 17,000 | 13.9% |
| 売上原価 | 15,030 | 1,260 | — | — |
| 売上総利益 | 3,921 | 1,102 | — | — |
| 販売費及び一般管理費 | 2,871 | 766 | — | — |
| 営業利益 | 1,050 | 335 | 1,500 | 22.3% |
| 営業外損益 | △ 70 | △ 28 | — | — |
| 経常利益 | 979 | 307 | 1,200 | 25.6% |
| 特別損益 | 997 | 0 | — | — |
| 税引前利益 | 1,976 | 308 | — | — |
| 税金等 | 159 | 16 | — | — |
| 少数株主損益 | 47 | 26 | — | — |
| 純利益 | 1,770 | 264 | 1,000 | 26.4% |

■ 主な内訳

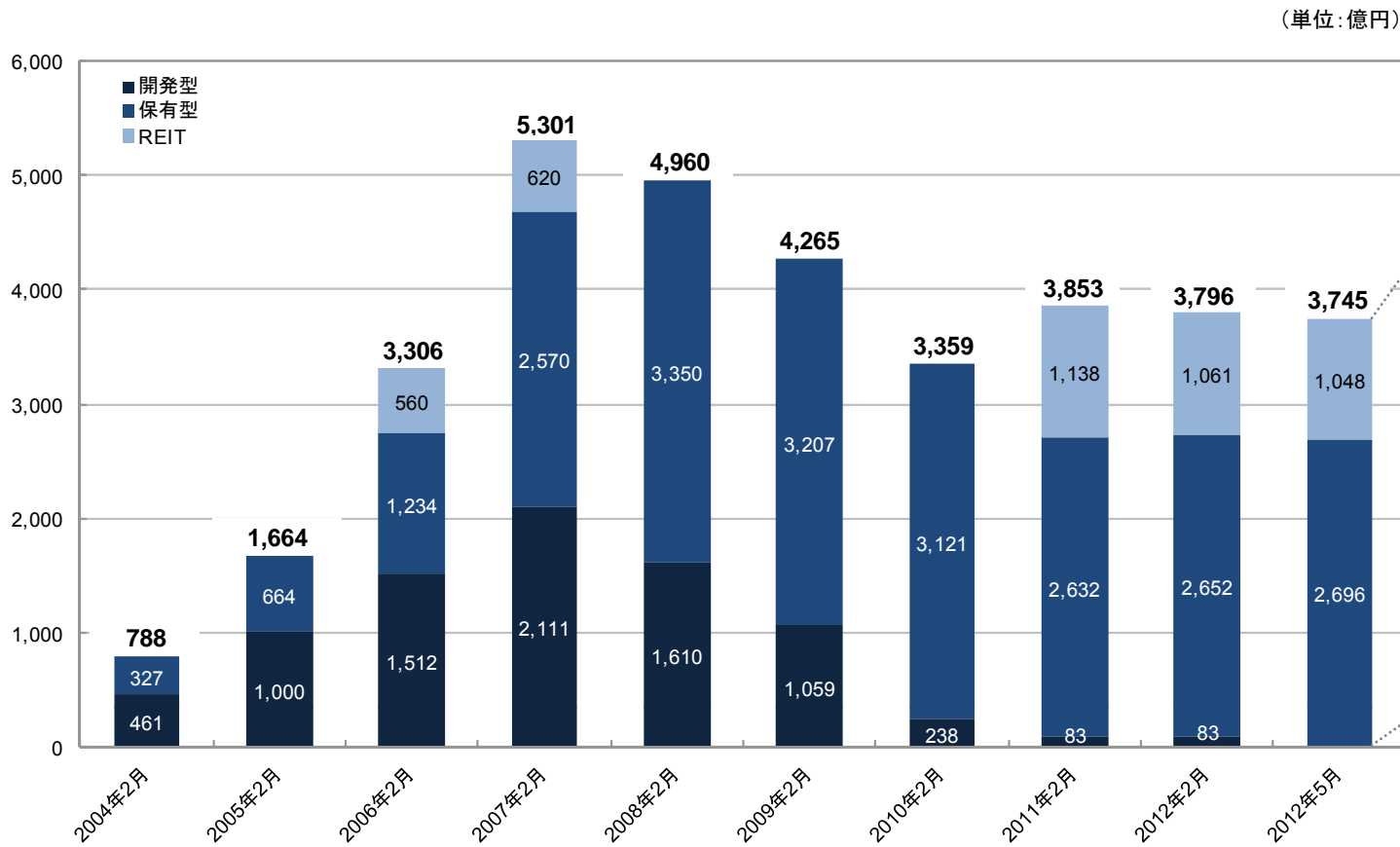
(単位:百万円)

| 区分 | 2013/02 1Q |
|------------|------------|
| 売上高 | 2,362 |
| 不動産フィー収入 | 394 |
| 金融フィー収入 | 6 |
| 不動産賃料収入 | 1,421 |
| 不動産売却 / 配当 | 18 |
| 株式等売却 / 配当 | 15 |
| 施設管理収入 | 506 |
| その他 | 2 |
| 売上総利益 | 1,102 |
| 不動産フィー収入 | 356 |
| 金融フィー収入 | 6 |
| 不動産賃料収入 | 628 |
| 不動産売却 / 配当 | 18 |
| 株式等売却 / 配当 | 15 |
| 施設管理収入 | 98 |
| その他 | △ 19 |

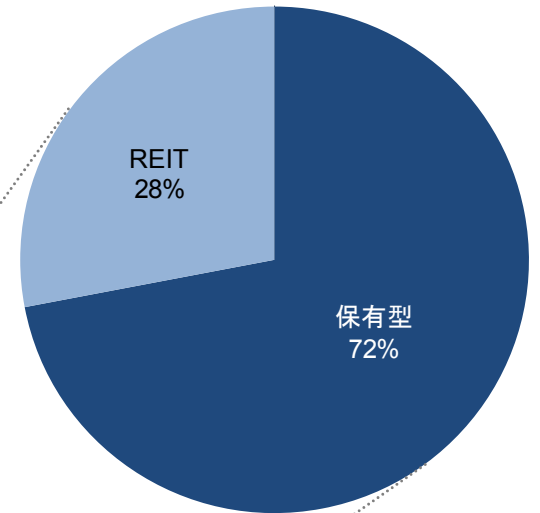
Appendix : 不動産関連

運用資産残高(AUM)の推移

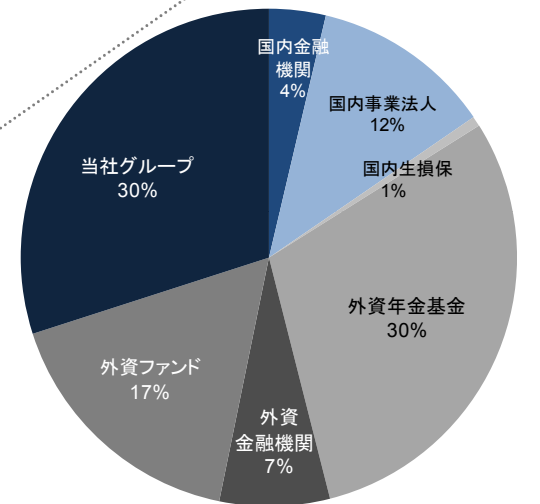
物件売却の進展によりAUMは約164億円減少したが、新規ファンド組成等により最終的にAUMはトータル約50億円の微減



(2012年5月末現在)



■ 私募ファンド出資額(エクイティ)内訳

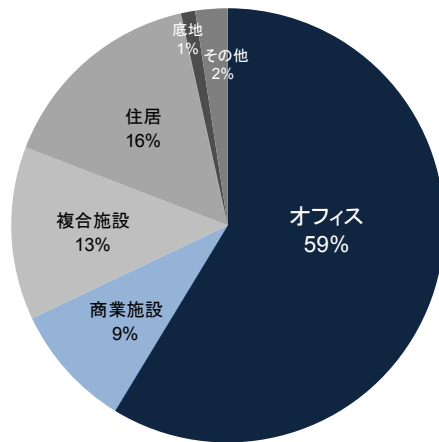


※いちご不動産投資法人の運用資産残高は取得価額ベース(合計1,048億円)、その他はエクイティ出資額とNRLの合計額

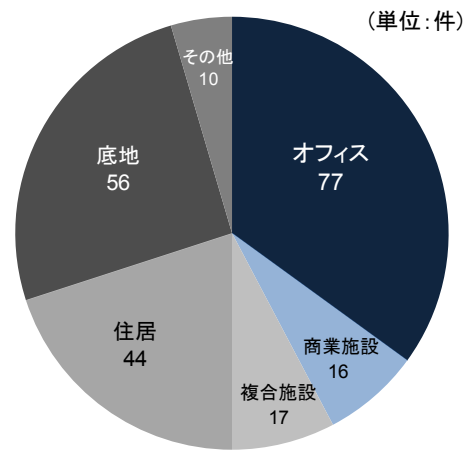
運用資産ポートフォリオ

- 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10～50億の中小型不動産に強み

■ 物件タイプ別AUM比率

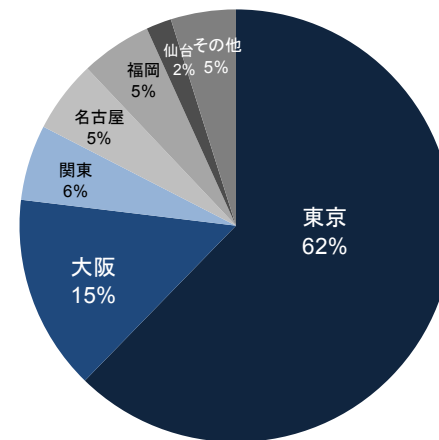


■ 物件タイプ別物件数

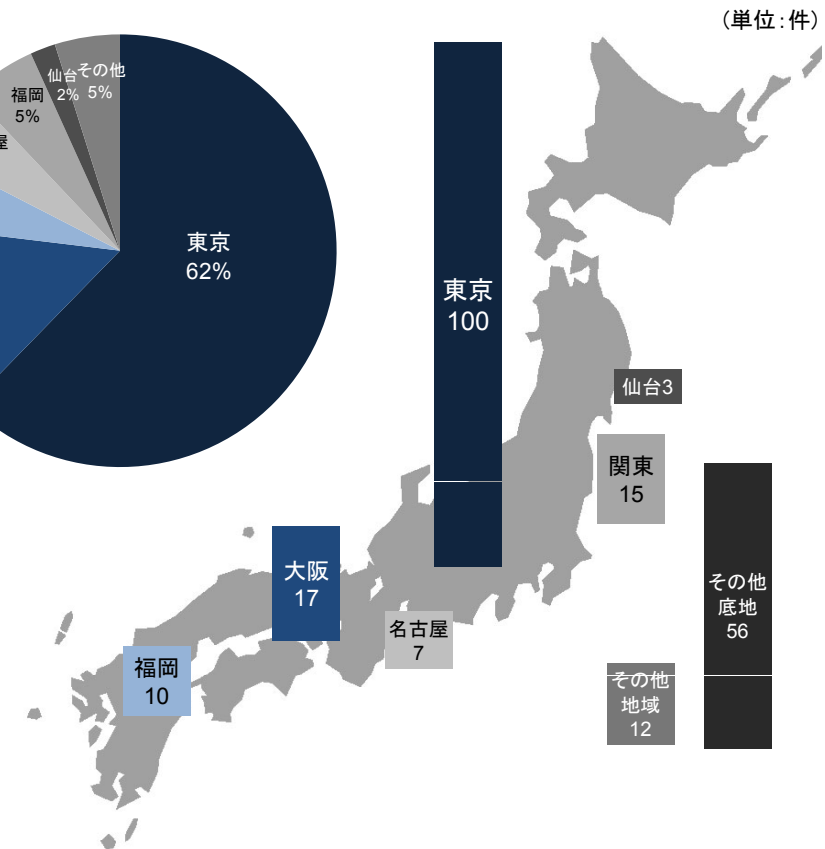


(2012年5月末現在)

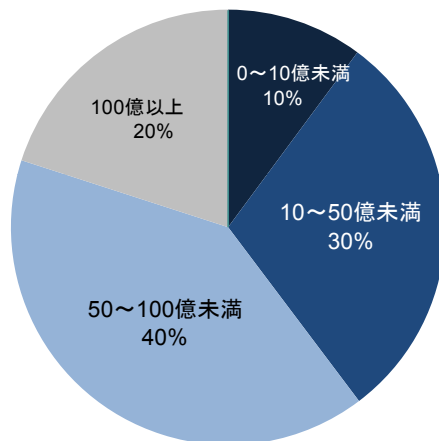
■ 地域別AUM比率



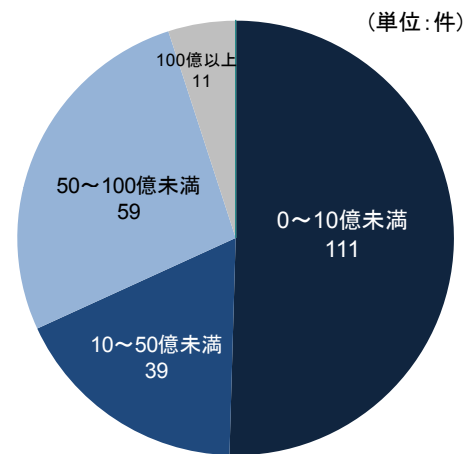
■ 地域別物件数



■ 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) | 含み損益 |
|------|---------|----------------|--------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|---------|
| 東京 | 150,494 | 134,139 | 6,768 | 5.3% | 6.0% | 135,396 | +1,257 |
| 東京以外 | 83,431 | 64,214 | 4,200 | 5.4% | 7.0% | 73,459 | +9,245 |
| 合計 | 233,925 | 198,353 | 10,968 | 5.3% | 6.4% | 208,855 | +10,503 |

底地案件、NOI未発生の場合等除く

※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、いちご不動産投資法人ブリッジ案件含む)

(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) | 含み損益 |
|------|--------|----------------|-------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|--------|
| 東京 | 7,647 | 6,754 | 467 | 6.6% | 7.1% | 7,961 | +1,207 |
| 東京以外 | 7,462 | 5,428 | 587 | 6.2% | 9.7% | 6,607 | +1,179 |
| 合計 | 15,109 | 12,182 | 1,054 | 6.4% | 8.4% | 14,568 | +2,386 |

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]

- 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。