



2014年2月期 第3四半期決算説明資料

January 16, 2014

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



感謝、 そして進化

いちごグループホールディングス株式会社



安心の創造、誠実な経営。

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2.7倍、純利益3.9倍の成長(前年同期比)
- ✓ 【Shift Up】成長投資の加速
- ✓ 【Shift Up】財務安定性の向上
- ✓ 【Shift Up】2014年2月期 通期業績予想の上方修正

日本初「ダブルPO」(公募増資)

- ✓ 「ダブルPO」の意義
- ✓ 当社POがもたらす更なる成長加速
- ✓ 「ECO」エネルギー事業のコア事業化
- ✓ いちごリートとのPOによる規模拡大と成長サイクル
- ✓ いちごリートの7期連続分配金成長(連続増配 J-REIT No.1)
- ✓ バリューストックおよび長期保有型案件の取得

中期経営計画「Shift Up 2016」

- ✓ 「Shift Up 2016」概要
- ✓ 「Shift Up 2016」による成長加速

Appendix : 財務・不動産関連データ

投資しやすい環境整備に向けて

「Shift Up」戦略の大幅前進

【Shift Up】営業利益2.7倍、純利益3.9倍の成長(前年同期比)

「Shift Up」戦略の推進により、当第3四半期において期首通期予想を達成

■ 2014年2月期 第3四半期連結業績

(単位:百万円)

区分	2013/02 3Q累計連結業績 (前年同期)	2014/02 3Q累計連結業績	成長率	2014/02期首 通期連結予想	進捗率	2014/02 通期連結予想 (2013/11 修正)	進捗率	(参考)2013/02 通期連結業績
売上高	11,585	28,685	2.5倍	26,000	110.3%	35,000	82.0%	16,397
営業利益	1,173	3,199	2.7倍	3,000	106.6%	3,900	82.0%	1,844
経常利益	1,074	3,051	2.8倍	2,700	113.0%	3,500	87.2%	1,734
純利益	944	3,695	3.9倍	3,000	123.2%	4,000	92.4%	1,637

【Shift Up】成長投資の加速

「Shift Up」戦略の推進により成長投資をさらに加速し、当第3四半期までに約500億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470億円(現時点での高確度取得予定案件 約41億円含む)
 - ・ 内いちごリートPO実施時売却済 約67億円
- － メガソーラー事業 約25億円(現時点投資分のみ)

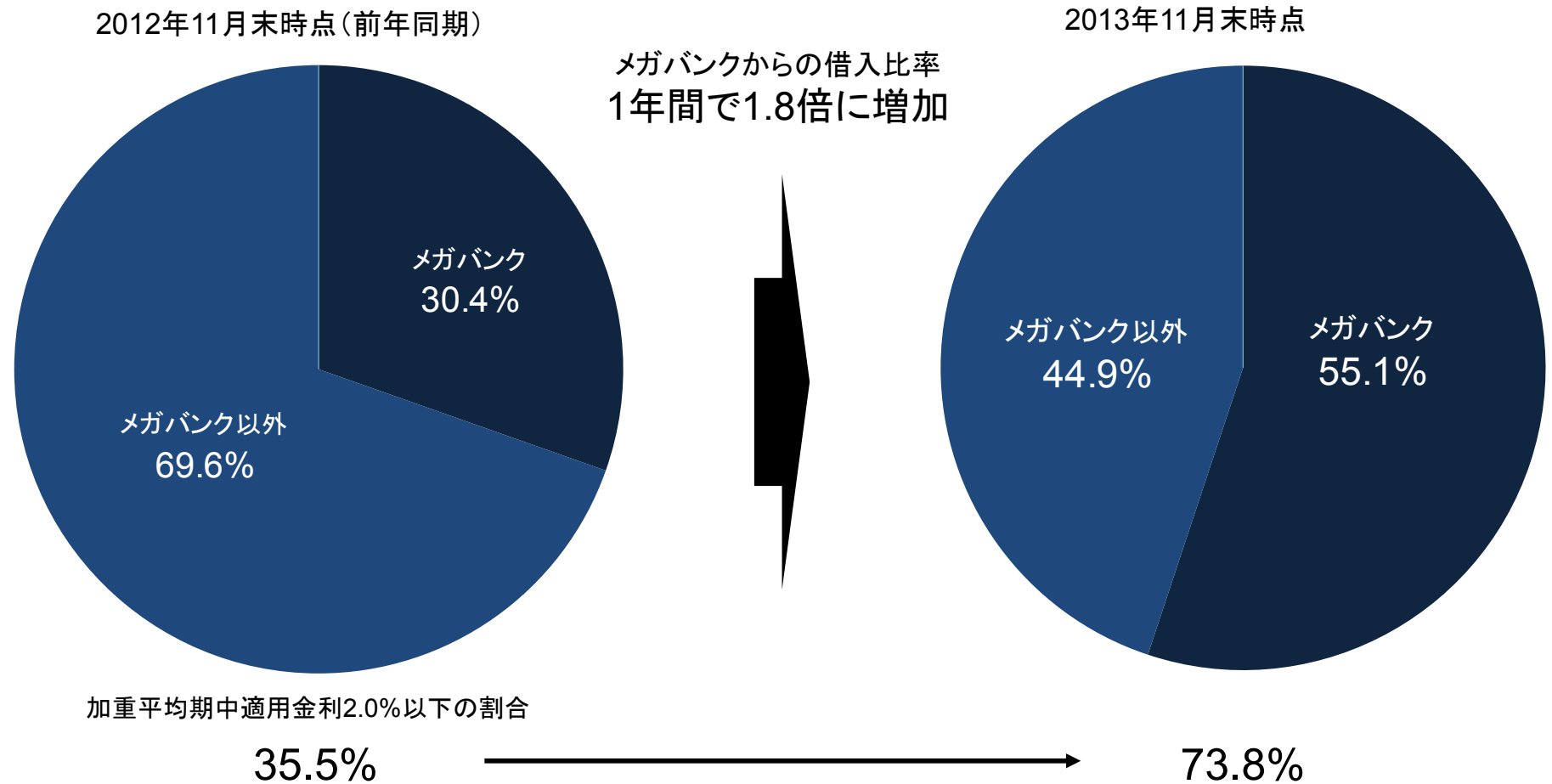
成長投資合計 約495億円(前年度通期対比 215%、+265億円)



【Shift Up】財務安定性の向上

メガバンクからの借入比率が大幅に増加し、借入金利水準が大幅低下
15年、30年等の長期レバレッジ案件も増加し、順調に長期化が進展

■ メガバンクによる借入比率の推移



【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2.1倍、当期純利益2.4倍

いちごリートとのダブルPO(公募増資)の実現により、資産売却による譲渡益、新規物件取得による賃料収入向上をさらに織り込み、上方修正を実施

■ 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 (2013/11/15 修正)	増減額	増減率	(参考)2013/02 通期連結業績
売上高	26,000	35,000	+9,000	+34.6%	16,397
営業利益	3,000	3,900	+900	+30.0%	1,844
経常利益	2,700	3,500	+800	+29.6%	1,734
純利益	3,000	4,000	+1,000	+33.3%	1,637

日本初「ダブルPO」

「ダブルPO」の意義

□ 革命的な成長の実現に向け、日本初の「ダブルPO」を実施

- ✓ 当社および当社グループが運用するJ-REIT(いちごリート)による同時PO
- ✓ 増資による調達金額
 - － 当社165億円、いちごリート54億円 → 総額約220億円の資金調達

□ ダブルPOの意義

- ✓ いちごグループの成長エンジンの一つであるいちごリートの成長加速に加え、いちごグループのブリッジ案件譲渡による収益確保を図る
- ✓ REIT事業における物件パイプラインの拡充
- ✓ いちごリートにおいては、「安心」、「安全」な商品性を実現した分配金成長型PO
- ✓ いちごグループにおいては、「革命的な成長」に向け、成長エンジンとなる各事業の強化を図るとともに、財務安定性を強化し、大幅な1株利益(EPS)成長を実現



いちごグループ、いちごリートのシナジーにより、
相互の成長を「Shift Up」

当社POがもたらす更なる成長加速

□ POの目的

- ✓ 「Shift Up」戦略の成長投資加速による、「革命的な成長」の早期実現
 - － 2020年東京オリンピックに向け、不動産投資を積極的に拡大
 - － 安定的AMフィーを創出しているいちごリートへの成長支援
 - － 成長投資および規模の経済性による、大幅なEPS、ROEの向上
- ✓ メガソーラー事業をコア事業の一つとして確立
 - － 環境事業として社会貢献を図りつつ、20年にわたる長期安定収益を確保
- ✓ 株式の流動性向上による大口投資家の需要喚起
- ✓ 「戦略的財務」の推進
 - － 資本増強により財務安定性を強化しながら収益力を向上
 - － 格付取得、借入コスト低減、借入の無担保化および長期化、社債発行等、幅広い財務施策の推進

□ 調達資金の活用

- ① メガソーラー事業の新規案件取得(62億円)
- ② いちごリート等のブリッジ案件取得(61億円)
- ③ バリュアアップ・長期保有型案件取得(42億円)

POによる調達資金総額 165億円



EPSの大幅向上による
株主価値最大化に向けた
成長投資に活用

- 20年にわたる安定収益源として、2013年度買取価格42円(再生可能エネルギー固定価格買取制度)で全国17案件、30MWを確保
 - ✓ 分散効果のある1~2MWの中小規模案件が中心

□ 新規案件獲得状況

- ✓ 現時点、約75MWにつき調整中
- ✓ 調整中の案件の内8案件、約9MWは確定見込
 - 北海道地区 5案件 3.7MW
 - 関西地区 1案件 1.5MW
 - 四国地区 1案件 2.5MW
 - 九州地区 1案件 1.6MW

■ いちご元紋別ECO発電所(北海道)
(2014年1月竣工予定)



■ いちご室蘭八丁平ECO発電所(北海道)
(2014年2月竣工予定)



□ 事業化状況

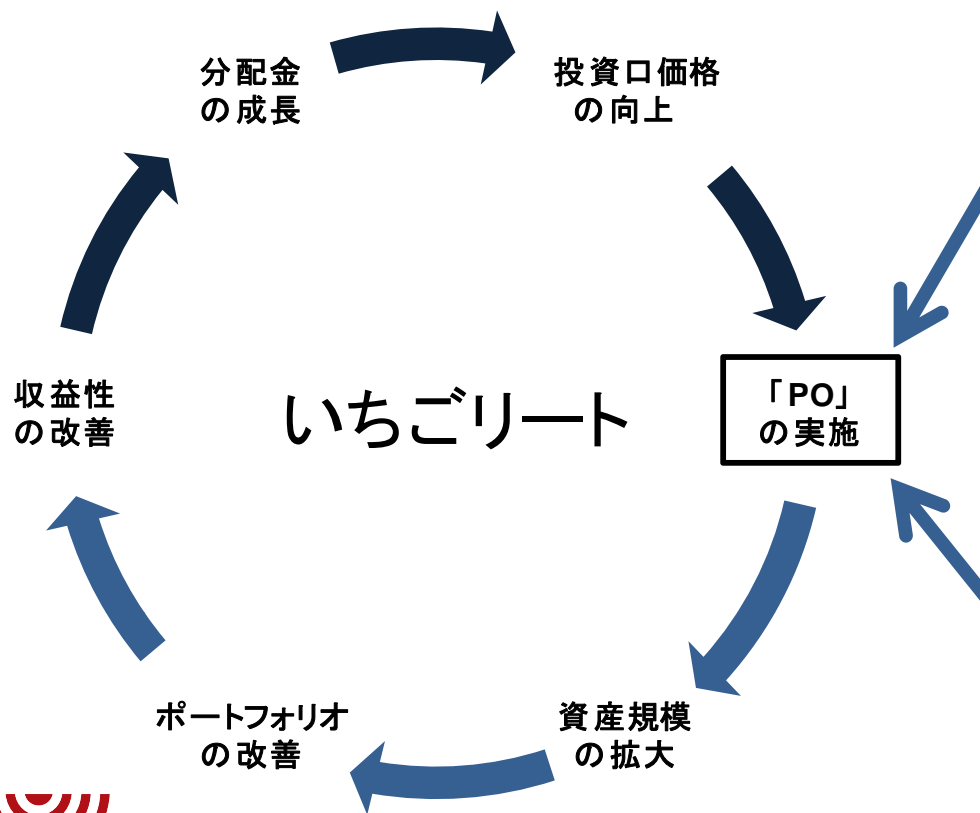
- ✓ 稼働中の2発電所(徳島東沖洲 / 群馬桐生)が年率ROI 17.2%を実現
- ✓ 2014年2月期中に累計約11MWが稼働予定
- ✓ 2015年2月期中に約24MWが稼働予定(確定見込案件含む累計 約35MW)

いちごリートのPOによる規模拡大と成長サイクル

2014年度および2015年度
使用予定資金 **61億円**

当社のスポンサーシップにより、いちごリートが2013年に2回の分配金成長型POを実施し、当社として長期的かつ安定的なAMフィー収益の拡大を実現

■ いちごリートの成長サイクル



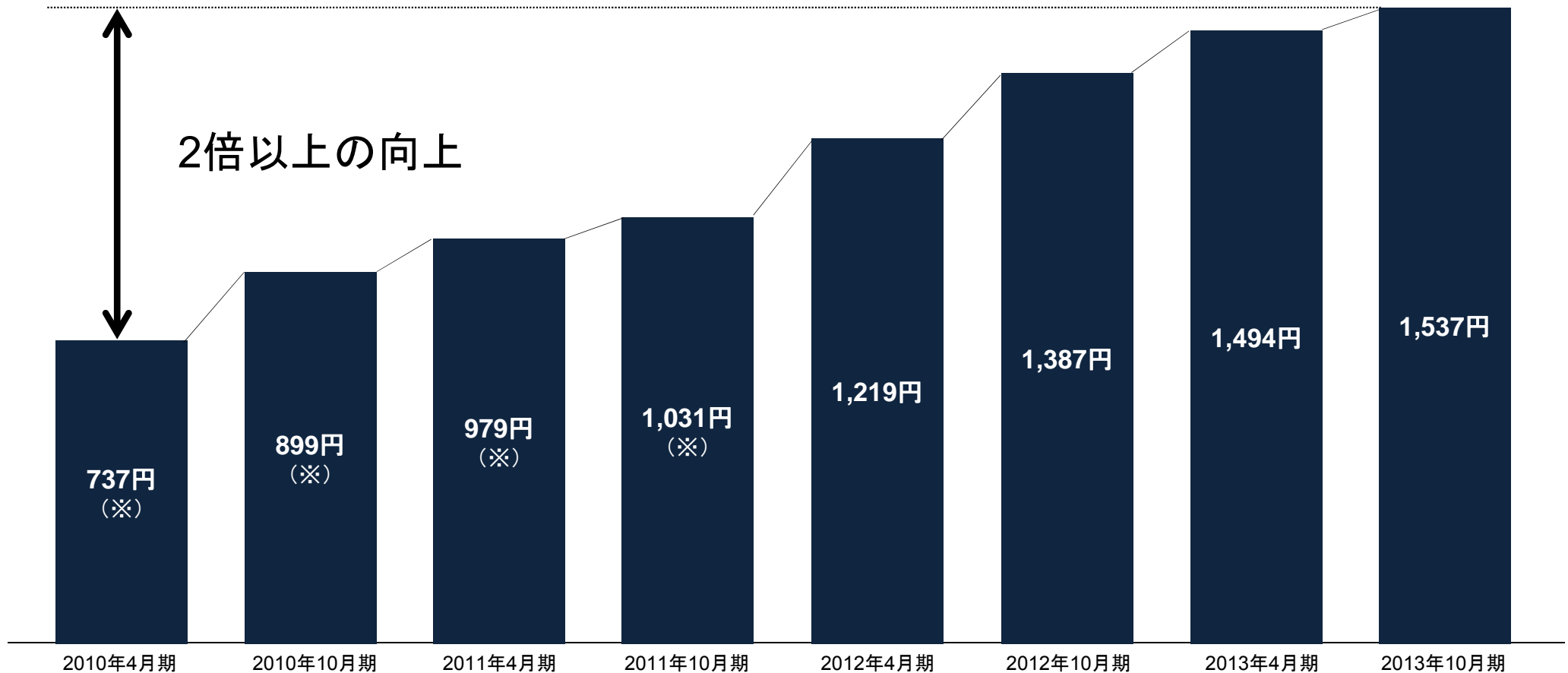
【いちごリート第1回POによる取得物件】 ※全物件ともウェアハウジング機能を活用



【いちごリート第2回POによる取得予定物件】 ※内2物件、ウェアハウジング機能を活用



いちごリートの7期連続の分配金成長(連続増配 J-REIT No.1)



※ 2011年11月1日付の投資口分割(7分割)を考慮し、分配金を7で除した上で円単位未満を切り捨てた試算値

「Shift Up」戦略の推進により、成長投資を加速

- ✓ 2020年オリンピックの東京招致により東京の不動産市場が活性化
- ✓ 2011年の設立以降、いちご地所が10物件獲得
 - － 事業総額 125億円、エクイティ出資額 15億円
 - － 資本効率を重視した分散的バリューアップ投資により年率ROI 37.5%を実現
- ✓ 現時点において、首都圏底地複数案件(約40億円)の取得に目処
- ✓ 物件取得を加速し、大幅な事業拡大を図ると同時に、好立地の駅前ビル等の取得により長期的な安定収益の拡大も目指す



中期経営計画「Shift Up 2016」

「Shift Up 2016」概要

- いちごグループとして初のPO実現を受け、株主価値の最大化を目指し、2016年2月期までの中期事業計画「Shift Up 2016」を策定
 - ✓ 株主価値の根幹であるEPS(1株利益)の大幅な向上を通じ、株主価値を最大化

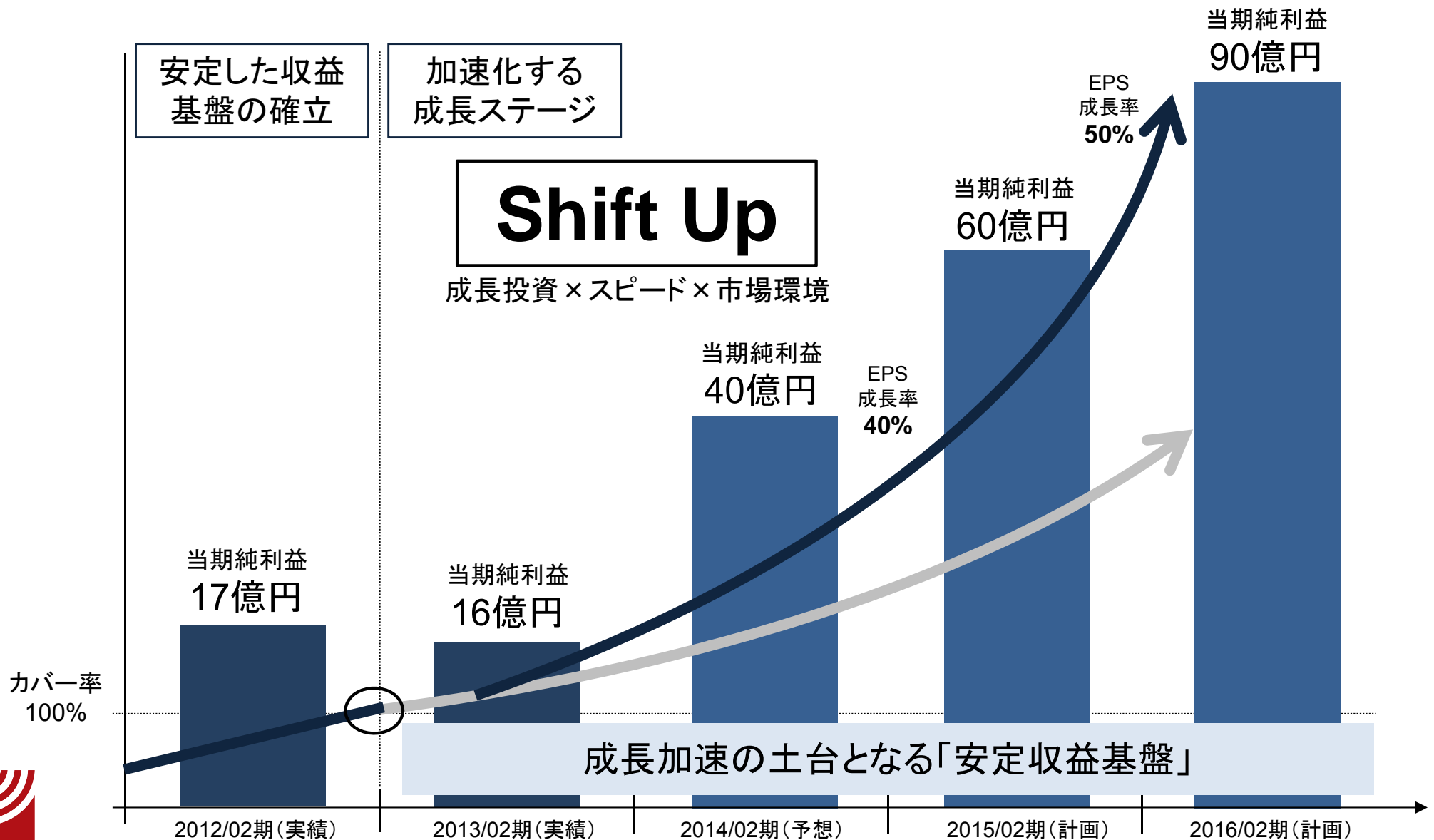
□ 「Shift Up 2016」の経営指標(KPI)

区分	2013年2月期 (実績)	2014年2月期 (予想)	2015年2月期 (計画)	2016年2月期 (計画)
売上総利益(百万円)	4,974	7,400	11,500	15,500
営業利益(百万円)	1,844	3,900	7,700	11,400
当期純利益(百万円)	1,637	4,000	6,040	9,050
1株あたり当期純利益(EPS)	3.66円	8.69円	12.17円	18.25円
1株利益(EPS)成長率	△ 5%	137%	40%(51%)※	50%
安定収益固定費カバー率	129%	139%	150%	165%

※()内のEPS成長率は、期末時点の想定発行済株式数を用いた試算値

- 2016年2月期末までに東証一部上場実現を目指す

「Shift Up 2016」による成長加速



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

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、借入金が増加

(単位:百万円)

区分	2013/02 期末	2014/02 1Q	2014/02 2Q	2014/02 3Q	前Q対比
総資産	38,565	47,964	52,931	64,981	12,050
現預金	5,744	5,892	7,709	6,098	△ 1,611
不動産投融資(有価証券等)	10,256	12,444	10,929	11,297	368
国内投融資(有価証券等)	696	499	464	510	46
海外投融資(有価証券等)	4,815	4,662	4,275	4,402	127
販売用不動産	1,499	4,093	7,816	18,216	10,400
有形固定資産	10,047	14,296	15,671	17,944	2,273
無形固定資産	2,223	2,714	2,687	2,666	△ 21
その他	3,285	3,364	3,380	3,848	468
負債	9,657	17,976	21,748	32,660	10,912
借入金・社債	6,907	13,779	16,701	27,221	10,520
その他	2,750	4,197	5,047	5,439	392
純資産	28,908	29,987	31,183	32,320	1,137

【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

区分	(単位:百万円)					■ 主な内訳 (単位:百万円)	
	2013/02 通期	2014/02 1Q	2014/02 2Q	2014/02 3Q	2014/02 3Q 累計	区分	2014/02 3Q累計
売上高	13,341	2,636	4,243	2,737	9,617	売上高	9,617
売上原価	8,486	1,035	1,939	812	3,786	不動産フィー収入	2,261
売上総利益	4,855	1,601	2,304	1,925	5,831	金融フィー収入	15
販売費及び一般管理費	3,130	870	827	899	2,596	不動産賃料収入	1,679
営業利益	1,724	731	1,476	1,027	3,234	不動産売却 / 配当	3,205
営業外損益	△ 110	△ 25	△ 57	△ 66	△ 148	株式等売却 / 配当	649
経常利益	1,614	706	1,419	961	3,086	施設管理収入	1,690
特別損益	△ 41	667	4	△ 23	648	その他	118
税前利益	1,573	1,373	1,423	938	3,734	売上総利益	5,831
税金等	△ 51	14	31	3	49	不動産フィー収入	2,141
少数株主損益	△ 12	△ 2	△ 4	△ 5	△ 11	金融フィー収入	15
純利益	1,637	1,360	1,395	939	3,695	不動産賃料収入	1,018
						不動産売却 / 配当	2,147
						株式等売却 / 配当	147
						施設管理収入	362
						その他	1

(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11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11末)	鑑定評価額 (2013年2月末)	含み損益
直接投資案件	34,922	31,045	34,168	+3,123
ファンド出資持分	14,682	9,648	17,187	+7,539
合計(単純合算)	49,604	40,693	51,355	+10,662

※ 直接投資案件は、Pro Forma B/Sの販売用不動産(約182億円)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128億円)

※ 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)

Appendix : 財務データ(連結)

【連結】バランスシート ハイライト

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、借入金が増加

(単位:百万円)

区分	2013/02 期末	2014/02 1Q	2014/02 2Q	2014/02 3Q	前Q対比
総資産	80,428	81,884	88,085	96,650	8,565
現預金	9,713	9,391	11,517	9,813	△ 1,704
営業投資有価証券	4,271	5,476	3,919	3,853	△ 66
販売用不動産	46,176	41,598	46,266	51,666	5,400
有形固定資産	10,047	14,296	15,671	19,756	4,085
無形固定資産	2,223	2,714	2,687	2,666	△ 21
投資有価証券	4,117	4,224	4,108	4,313	205
その他	3,881	4,185	3,917	4,583	666
負債	49,361	49,701	54,707	62,329	7,622
借入金・社債(ノンコースローン除く)	6,907	13,779	16,701	27,221	10,520
ノンコースローン	35,039	28,585	29,445	25,627	△ 3,818
その他	7,415	7,337	8,561	9,481	920
純資産	31,066	32,182	33,377	34,320	943
自己資本	28,457	29,676	30,941	32,105	1,164
少数株主持分他	2,609	2,506	2,436	2,215	△ 221

【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3四半期(9M)の段階で期首通期純利益予想(12M)の123%を達成

■ 主な内訳

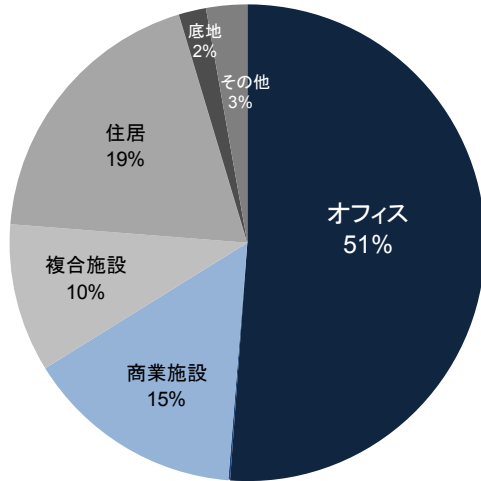
区分	(単位:百万円)					(単位:百万円)			区分	(単位:百万円)		
	2013/02 通期	2014/02 1Q	2014/02 2Q	2014/02 3Q	2014/02 3Q 累計	通期予想(修正後)	進捗率	2014/02 3Q累計		通期連結予想(修正後)	進捗率	
売上高	16,397	11,023	9,562	8,098	28,685	35,000	82.0%	売上高	28,685	35,000	82.0%	
売上原価	11,422	9,385	7,260	6,243	22,888	—	—	不動産フィー収入	1,550	1,853	83.6%	
売上総利益	4,974	1,638	2,302	1,855	5,796	—	—	金融フィー収入	15	15	100.0%	
販売費及び一般管理費	3,130	870	827	899	2,596	—	—	不動産賃料収入	4,290	5,854	73.3%	
営業利益	1,844	767	1,475	956	3,199	3,900	82.0%	不動産売却/配当	20,367	24,174	84.3%	
営業外損益	△ 110	△ 25	△ 60	△ 63	△ 148	—	—	株式等売却/配当	649	648	100.2%	
経常利益	1,734	742	1,415	893	3,051	3,500	87.2%	施設管理収入	1,681	2,291	73.4%	
特別損益	△ 41	668	5	△ 25	648	—	—	その他	133	165	80.6%	
税前利益	1,693	1,410	1,421	868	3,699	—	—	売上総利益	5,796	7,474	77.5%	
税金等	△ 51	14	31	3	49	—	—	不動産フィー収入	1,434	1,720	83.4%	
少数株主損益	108	34	△ 5	△ 74	△ 45	—	—	金融フィー収入	15	7	214.3%	
純利益	1,637	1,360	1,395	939	3,695	4,000	92.4%	不動産賃料収入	2,136	3,045	70.1%	
								不動産売却/配当	1,696	2,056	82.5%	
								株式等売却/配当	147	147	100.0%	
								施設管理収入	353	467	75.6%	
								その他	15	32	46.9%	

Appendix : 不動産関連

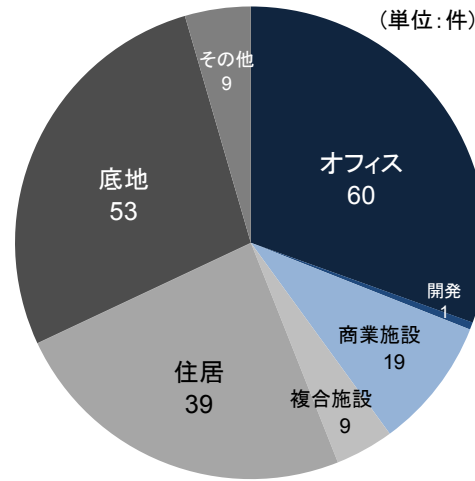
運用資産ポートフォリオ

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

■ 物件タイプ別AUM比率

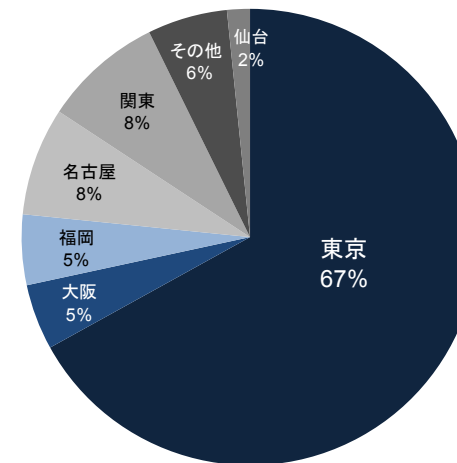


■ 物件タイプ別物件数

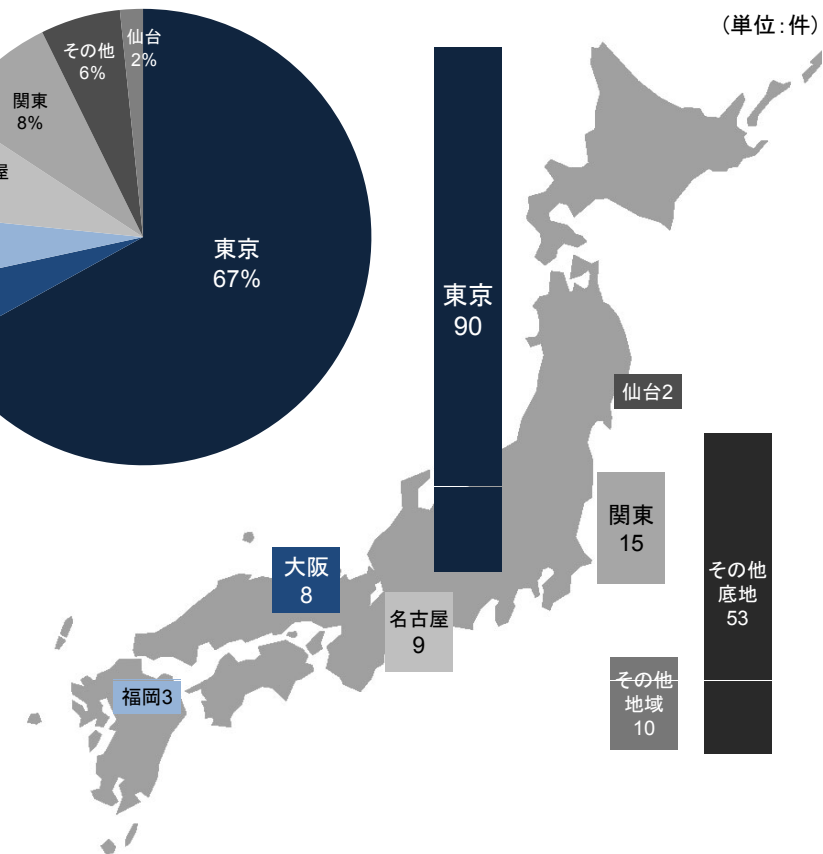


(2013年11月末現在)

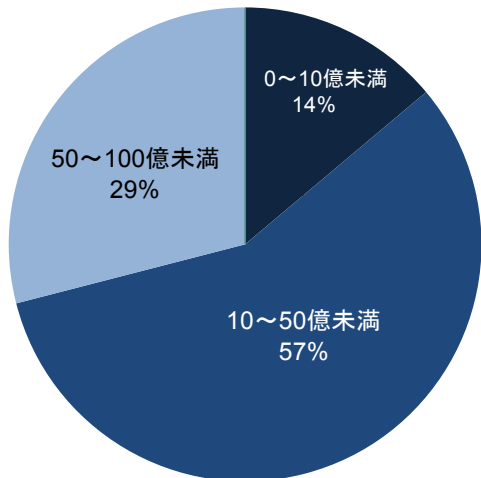
■ 地域別AUM比率



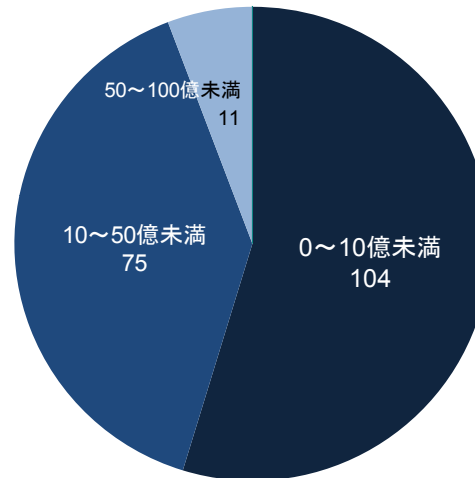
■ 地域別物件数



■ 物件規模別AUM比率



■ 物件規模別物件数



運用資産残高 2,594億円

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11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 (2013年2月末)	含み損益
東京	84,376	77,112	4,538	5.9%	6.7%	82,146	+5,034
東京以外	47,634	41,378	3,075	6.6%	7.6%	46,575	+5,197
合計	132,011	118,490	7,613	5.8%	6.4%	128,721	+10,231

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 (2013年2月末)	含み損益
東京	16,780	15,862	830	5.2%	5.5%	17,450	+1,587
東京以外	14,732	13,379	1,008	6.6%	7.3%	14,915	+1,536
合計	31,512	29,242	1,838	6.0%	6.5%	32,365	+3,123

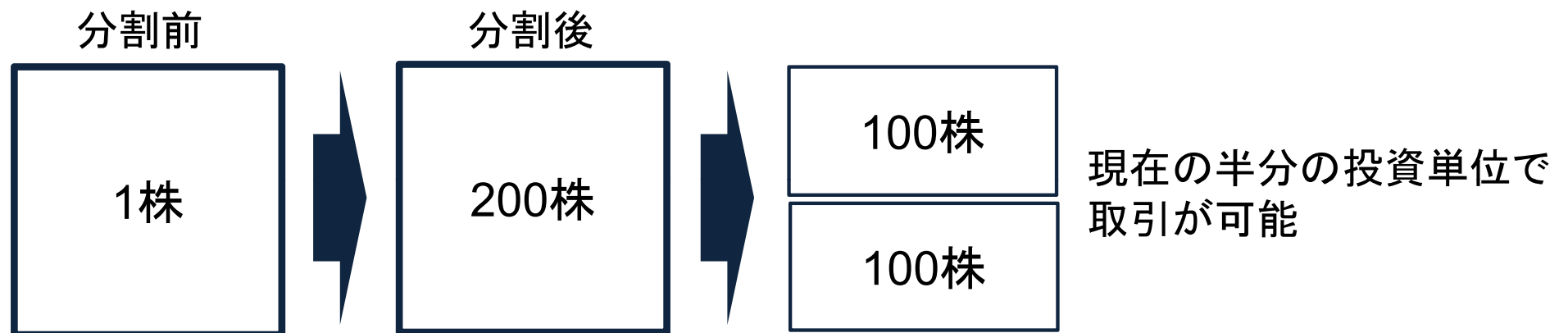
NOI未発生の開発案件(計約1,803百万円)を除く

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

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



- 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。



【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。