



2014年2月期 決算説明資料

April 23, 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.



いちごグループ社員
三宅宏実 選手
(ウェイトリフティング)

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



いちごグループ社員
松本靖世 選手
(ライフル射撃)

安心の創造、誠実な経営。

総合不動産サービスとクリーンエネルギーの「いちご」

- ✓ 2014年2月期 通期連結業績
- ✓ 開示の精度向上のため報告セグメントを変更
- ✓ 新報告セグメントの損益内訳
- ✓ 強固な安定収益基盤
- ✓ 財務力のさらなる向上
- ✓ 成長投資加速に向けた「ダブルPO」実現
- ✓ 中期事業計画「Shift Up 2016」

「Shift Up 2016」戦略の大幅前進

- ✓ 「Shift Up 2016」の進展
- ✓ クリーンエネルギー事業の大幅拡大
- ✓ クリーンエネルギー事業の将来収益
- ✓ 関東最大のメガソーラー(43MW)建設計画
- ✓ 新規物件取得の加速
- ✓ いちごリートは2回のPO実施によりさらに成長
- ✓ 2015年2月期 通期連結業績予想
- ✓ 2015年2月期 通期連結業績予想内訳

Appendix : 財務データ / 不動産データ
いちごグループについて

総合不動産サービスとクリーンエネルギーの「いちご」

2014年2月期 通期連結業績

前年実績対比、営業利益2.1倍、当期純利益2.8倍
株主価値の根幹である「1株利益」は2.7倍

■ 2014年2月期 通期連結業績

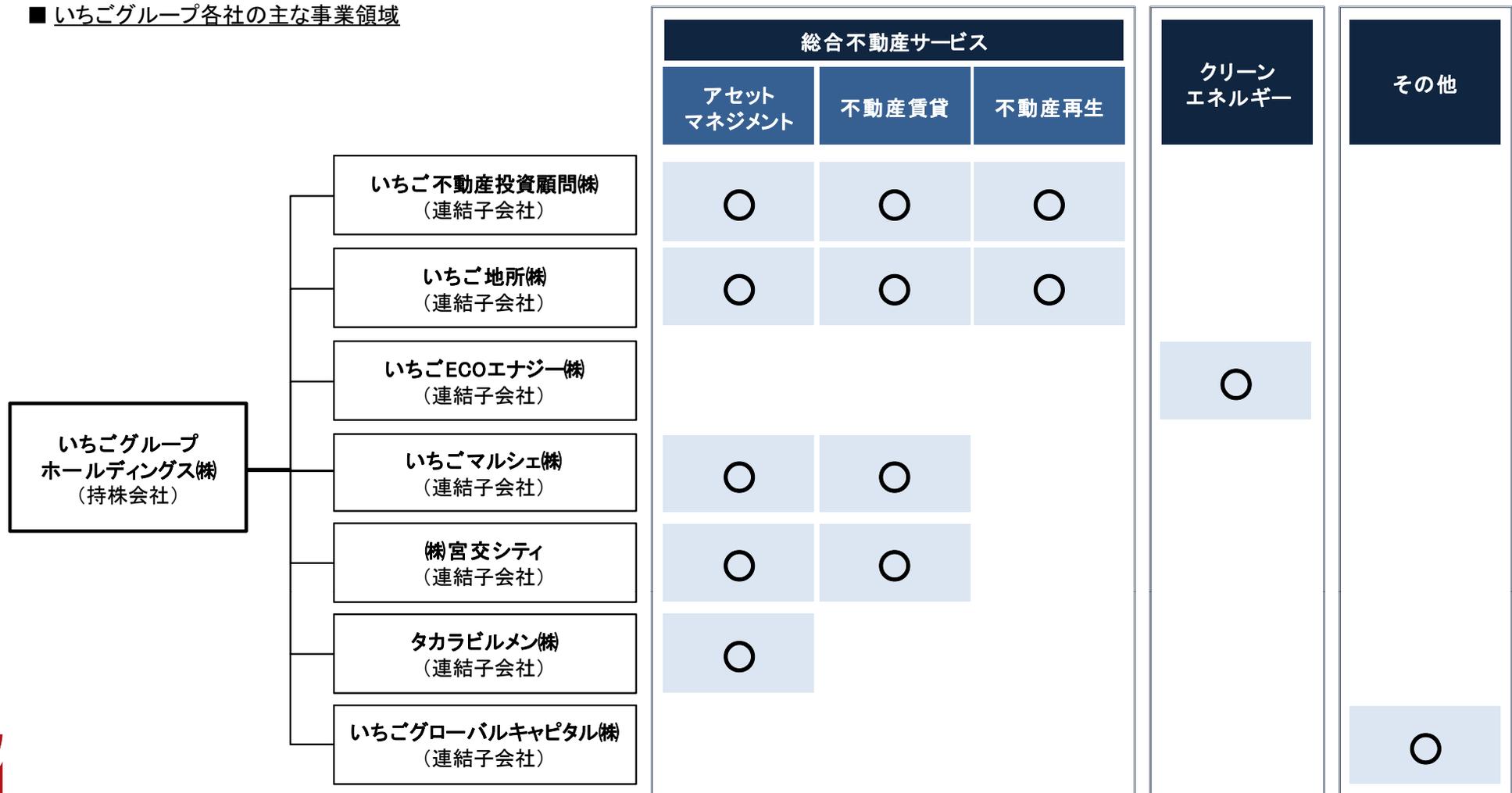
(単位:百万円)

区分	2013/02 通期業績	2014/02 通期業績	前期比	通期予想 (期首設定)	達成率
売上高	16,397	35,101	214.1%	26,000	135.0%
営業利益	1,844	3,912	212.1%	3,000	130.4%
経常利益	1,734	3,597	207.4%	2,700	133.2%
純利益	1,637	4,526	276.5%	3,000	150.9%
1株あたり純利益 (EPS)	3.66 円	9.83 円	268.6%	6.7 円	146.7%

開示の精度向上のため報告セグメントを変更

総合不動産サービスとクリーンエネルギーをコア事業とし、「アセットマネジメント」、「不動産賃貸」、「不動産再生」、「クリーンエネルギー」、「その他」にセグメントを分類

■ いちごグループ各社の主な事業領域



新報告セグメントの損益内訳

成長投資進展により、不動産賃貸、不動産再生による営業利益が増加
クリーンエネルギーでは、先行投資により20年に亘る安定収益を確保

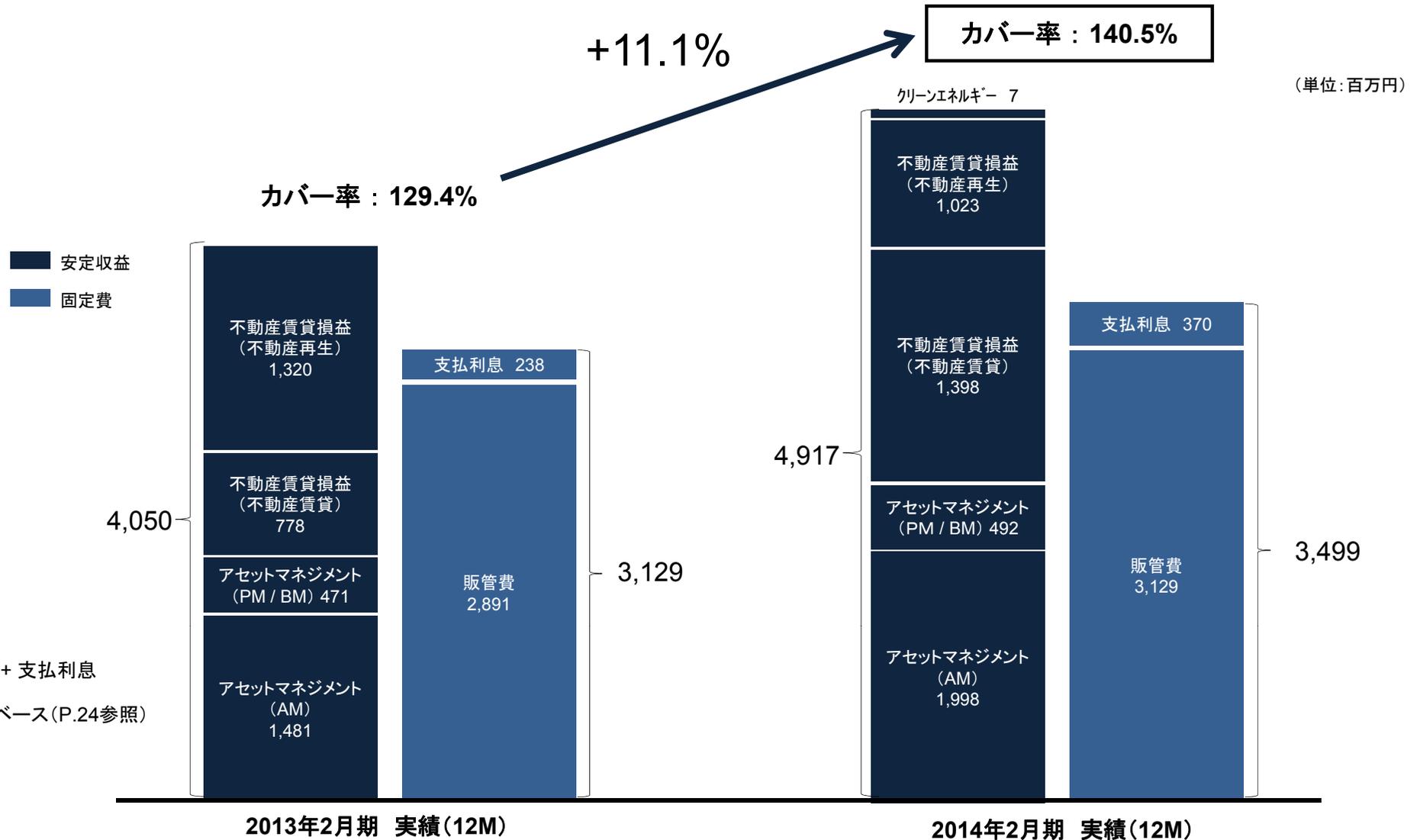
■ 新セグメントによる損益内訳

(単位:百万円)

セグメント内訳	外部売上高			セグメント利益(営業利益)			前期比 (営業利益)
	2013/02 通期	2014/02 通期	増減	2013/02 通期	2014/02 通期	増減	
アセットマネジメント	3,743	4,118	375	358	919	561	256.5%
不動産賃貸	4,071	7,853	3,782	454	1,528	1,074	336.4%
不動産再生	7,537	22,305	14,768	869	1,873	1,004	215.4%
クリーンエネルギー	4	126	122	△ 50	△ 253	△ 203	-
その他	1,041	697	△ 344	219	143	△ 76	65.3%
合計	16,397	35,101	18,704	1,852	4,210	2,358	227.3%
調整額 (セグメント間取引消去等)	-	-	-	△ 7	△ 298	-	-
連結財務諸表計上額	16,397	35,101	18,704	1,844	3,912	2,068	212.1%

強固な安定収益基盤

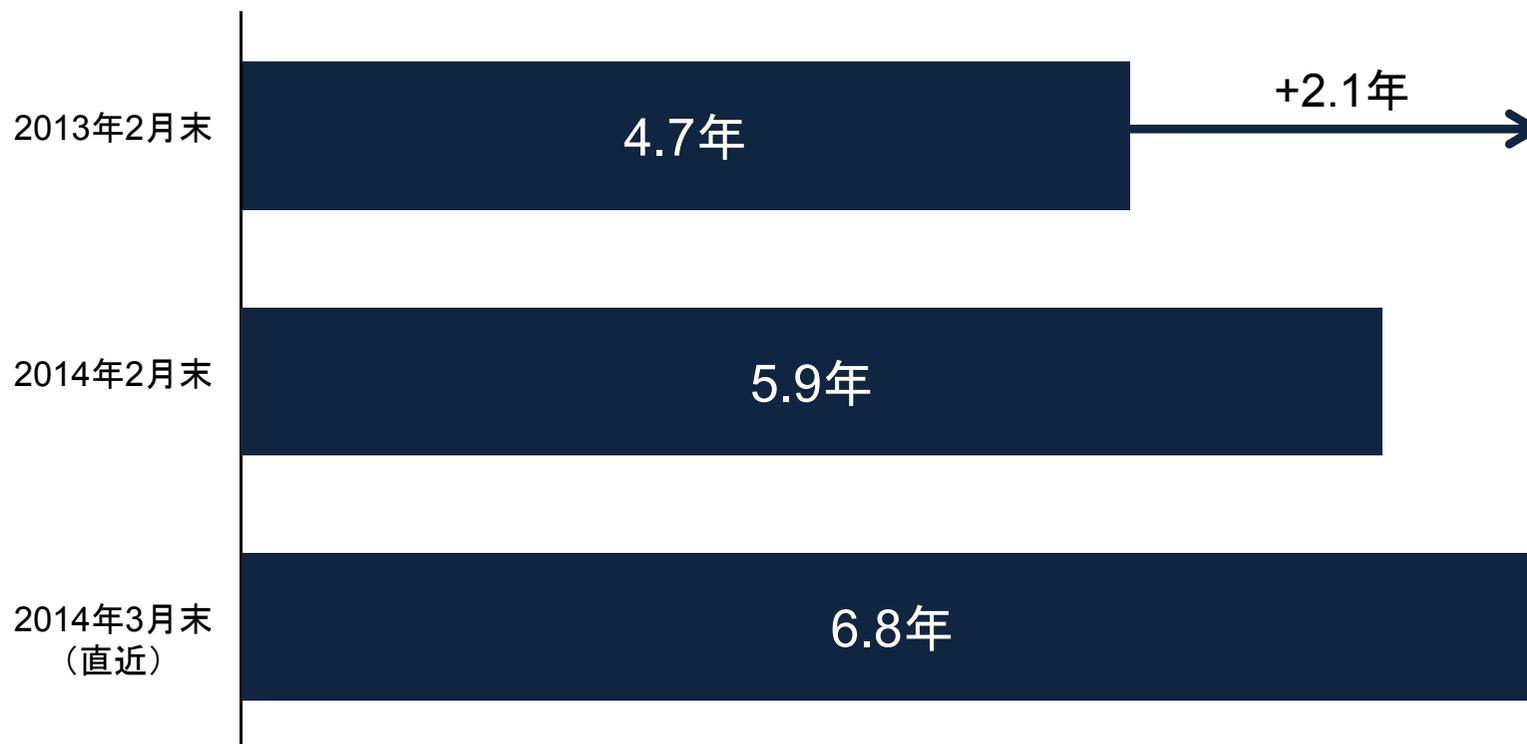
収益を大幅に向上させつつ、安定収益による固定費カバー率も140%に向上



財務力のさらなる向上

メガバンクからの借入残高が期末対比約9倍に増加(17億円 → 154億円)
直近のコーポレート借入金の平均借入期間も約1年で1.4倍の6.8年に長期化

■ コーポレート借入金の平均借入期間



成長投資加速に向けた「ダブルPO」実現

- 「Shift Up」戦略の推進により、2014年2月期において、約510億円の成長投資を実行(前年度通期対比 219%、+277億円)
 - ✓ 不動産投資 約470億円(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40億円

- 革命的な成長の実現に向け、日本初の「ダブルPO」を実施
 - ✓ 当社およびいちごリートによる同時PO(公募増資)
 - ✓ いちごグループの成長ドライバーである各事業の強化と財務安定性の向上を両立し、大幅な1株利益(EPS)成長を実現
 - ✓ 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
 - ✓ 当社調達資金の用途
 - 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 バリューストック・長期保有型案件取得(42億円)

計 165億円

中期事業計画「Shift Up 2016」

- いちごグループとして初のPOを実施、株主価値の最大化を目指して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) ※2014年1月中期事業計画発表時点

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
(2014年3月末時点 JASDAQ市場時価総額第4位)

「Shift Up 2016」戦略の大幅前進

「Shift Up 2016」の進展

2016年2月期までの中期事業計画「Shift Up 2016」の初年度計画における 全経営指標(KPI)の達成

区分	2013年2月期 (実績)	2014年2月期 (実績)	前期比	2014年2月期 (期首予想)	達成率	2015年2月期 (計画)	2016年2月期 (計画)
売上総利益(百万円)	4,974	7,435	149.5%	-	-	11,500	15,500
営業利益(百万円)	1,844	3,912	212.1%	3,000	130.4%	7,700	11,400
当期純利益(百万円)	1,637	4,526	276.5%	3,000	150.9%	6,040	9,050
1株あたり当期純利益 (EPS)	3.66 円	9.83 円	268.6%	6.7 円	146.7%	12.17円	18.25円
安定収益固定費 カバー率	129%	141%	-	-	-	150%	165%

クリーンエネルギー事業の大幅拡大

□ 2014年4月末時点で、9件(約11MW)のいちごメガソーラーが稼働

- ✓ 売電開始もしくは開発確定: 24案件、約82MW
(内買取価格税抜40円: 20案件 33MW、税抜36円: 4案件 49MW)

■ いちご元紋別ECO発電所(北海道)
(2014年2月売電開始)



□ 新規案件獲得状況

- ✓ その他調整中案件は、2案件、約37MW
(内買取価格税抜40円: 1案件 13MW、税抜36円: 1案件 24MW)

■ 売電開始もしくは開発確定案件(24案件、82MW)

(2014年4月末時点売電開始: 9件、11MW)

メガソーラー名称	地区	パネル出力 (MW)	買取価格 (税抜)	売電開始
いちご徳島東沖洲ECO発電所	四国	2.52	40円	2013年08月
いちご桐生奥沢ECO発電所	関東	1.33	40円	2013年09月
いちご元紋別ECO発電所	北海道	1.40	40円	2014年02月
いちご府中上下町矢野ECO発電所	中国	0.98	40円	2014年03月
いちご室蘭八丁平ECO発電所	北海道	1.24	40円	2014年03月
いちご遠軽清川ECO発電所	北海道	1.12	40円	2014年03月
いちご湧別芭露ECO発電所	北海道	0.81	40円	2014年04月
いちご伊予中山町出淵ECO発電所	四国	1.23	40円	2014年04月
いちご前橋苗ヶ島ECO発電所	関東	0.67	40円	2014年04月

(開発確定: 15案件、71MW)

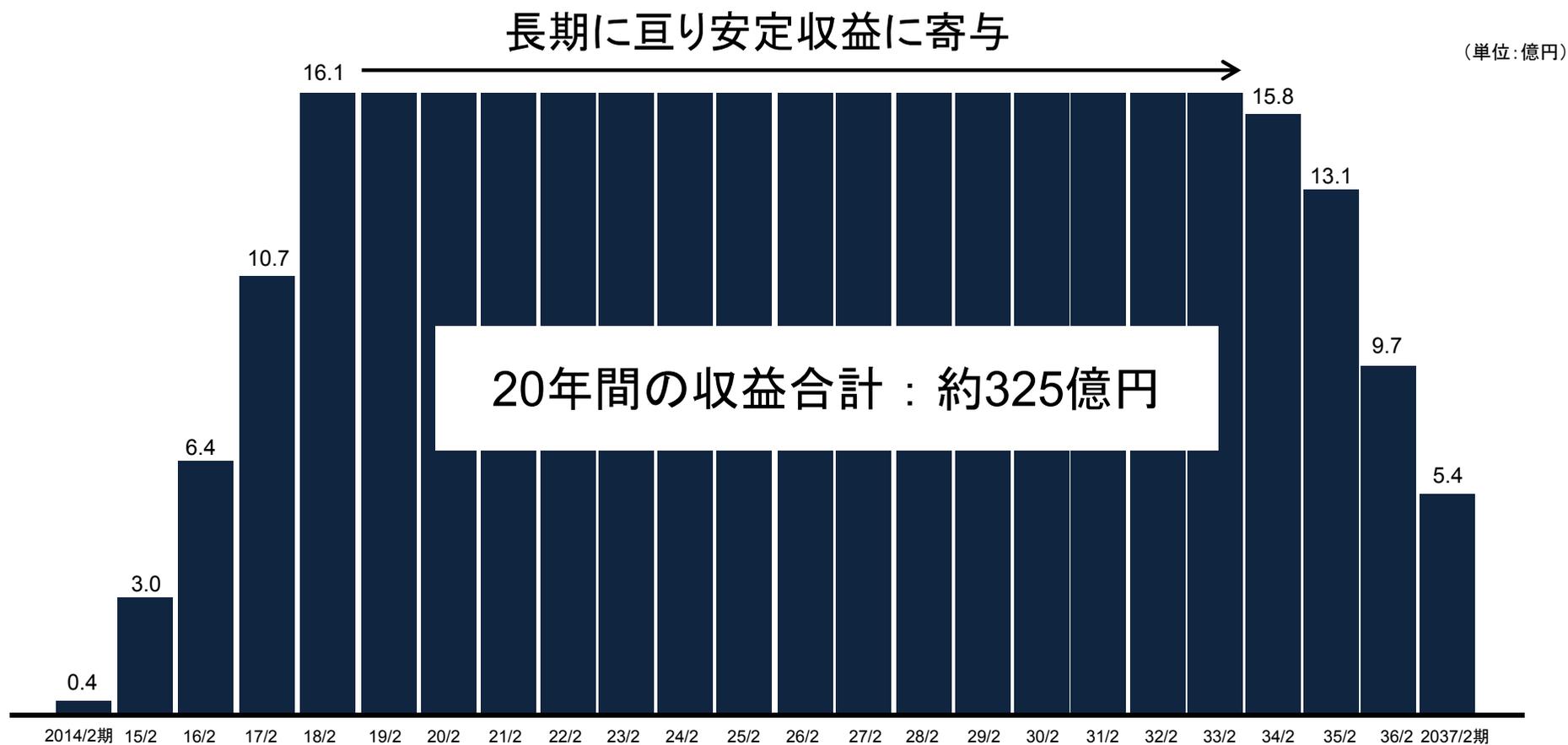
メガソーラー名称	地区	パネル出力 (MW)	買取価格 (税抜)	売電開始 (予定)
いちご別海川上町ECO発電所	北海道	0.88	40円	2014年08月
いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所	北海道	1.93	40円	2014年09月
いちご東広島西条町田口ECO発電所	中国	2.25	40円	2014年10月
いちご安平遠浅ECO発電所	北海道	1.16	40円	2014年10月
いちご名護二見ECO発電所	沖縄	8.34	40円	2014年10月
いちご厚岸白浜ECO発電所	北海道	0.81	40円	2014年10月
いちご豊頃ECO発電所	北海道	0.93	40円	2014年10月
いちご豊頃佐々田町ECO発電所	北海道	0.62	40円	2014年10月
いちご遠軽東町ECO発電所	北海道	1.20	40円	2014年11月
いちご高松国分寺町新居ECO発電所	四国	2.48	36円	2014年12月
いちご都城安久町ECO発電所	九州	1.56	36円	2014年12月
いちご米子ECO発電所	中国	2.65	40円	2015年04月
いちご山口秋穂西ECO発電所	中国	1.13	40円	2015年10月
いちご山口佐山ECO発電所	中国	2.18	36円	2015年10月
いちご昭和村生越ECO発電所	関東	43.01	36円	2017年03月

2015年2月末までの稼働予定 20件、33MW

2015年3月以降の稼働予定 4件、49MW

クリーンエネルギー事業の将来収益

売電開始もしくは開発確定の24案件(約82MW)の将来収益(減価償却後)は
2018年2月期には16億円/年へ成長



※ 計画通り20年稼働した場合の将来収益想定: NOI(営業収益) - 減価償却費

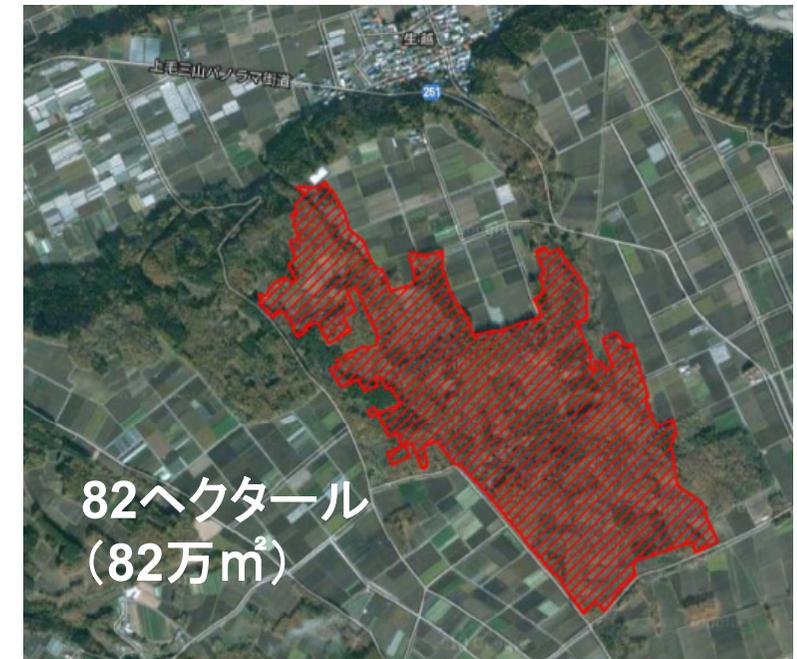
関東最大のメガソーラー(43MW)建設計画

群馬県昭和村のメガソーラー事業者として、いちごECOエナジーが選出

- ✓ 世界最大規模の電力市場である関東圏で最大のメガソーラー(43MW)
- ✓ 現時点で事業に必要な土地賃借につき合意獲得
- ✓ 発電システム発注先は、(株)日立製作所に内定
- ✓ 今後、大規模土地開発にかかる許認可等を取得予定

■ いちご昭和村生越ECO発電所の概要

所在地	群馬県利根郡昭和村大字生越および貝野瀬地区
事業者	いちごECO エナジー株式会社
EPC	株式会社日立製作所
設置面積	約820,000㎡
パネル設置枚数	約169,000枚
パネル出力	約43MW
推定年間発電量	約5万MWh(一般家庭約14,000世帯分に相当)
売電価格(20年間固定)	36円/kWh + 消費税
CO2 排出削減効果	年間約 33,000t
総事業費	約130億円(見込)



新規物件取得の加速

PO実施により「Shift Up」戦略を加速し、新規物件取得が大幅に進展

- ✓ 2015年2月期において、約800億円の成長投資を予定
- ✓ 不動産案件では、主に首都圏のオフィス、駅近商業施設や、政令指定都市等のオフィス、商業施設等を取得



東京都大森のオフィスビル



東京麻布十番の開発案件
(竣工イメージ)



(上) 千葉県おゆみ野の底地案件



(下) いちご名護二見ECO発電所(8.34MW)の建設風景

いちごリートは2回のPO実施によりさらに成長

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、全7物件(168億円)を取得
→ 当社として長期的かつ安定的なAMフィー収益を拡大



いちごリート取得物件
7物件、168億円
(内5物件はウェアハウジング)



2015年2月期 通期連結業績予想

前年実績対比、営業利益197%、当期純利益134%、EPS124%、
配当金118%に増加

■ 2015年2月期 通期連結業績予想

(単位:百万円)

区分	2015/02 連結業績 (予想)	2014/02 連結業績 (実績)	前期比 (予想)
売上高	42,000	35,101	119.7%
営業利益	7,700	3,912	196.8%
経常利益	6,500	3,597	180.7%
純利益	6,055	4,526	133.8%
1株あたり純利益 (EPS)	12.17 円	9.83 円	123.8%
年間配当金	1.3 円	1.1 円	118.2%

※ 2014/02期のEPSは期中平均株式数で計算されており、期末株式数ベースでのEPS予想は134%に増加

2015年2月期 通期連結業績予想内訳

(単位:百万円)

セグメント内訳	外部売上高			セグメント利益(営業利益)		
	2015/02 連結業績予想	2014/02 連結業績(実績)	前期比 (予想)	2015/02 連結業績予想	2014/02 連結業績(実績)	前期比 (予想)
アセットマネジメント	3,634	4,118	88.2%	536	919	58.3%
不動産賃貸	15,591	7,853	198.5%	3,000	1,528	196.3%
不動産再生	21,983	22,305	98.6%	4,905	1,873	261.9%
クリーンエネルギー	793	126	629.4%	△ 157	△ 253	62.1%
その他	0	697	-	△ 43	143	-
合計	42,000	35,101	119.7%	8,241	4,210	195.7%
調整額 (セグメント間取引消去等)	-	-	-	△ 541	△ 298	-
連結財務諸表計上額	42,000	35,101	119.7%	7,700	3,912	196.8%

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 期末	前期末比
総資産	38,565	84,721	46,156
現預金	5,744	21,276	15,532
不動産投融資(有価証券等)	10,256	11,184	928
国内投融資(有価証券等)	696	502	△ 194
海外投融資(有価証券等)	4,815	4,422	△ 393
販売用不動産	1,499	22,092	20,593
不動産投資(有形固定資産)	9,914	15,440	5,526
メガソーラー(有形固定資産)	7	3,936	3,929
その他(有形固定資産)	126	122	△ 4
無形固定資産	2,223	2,686	463
その他	3,285	3,061	△ 224
負債	9,657	35,897	26,240
借入金・社債	6,907	29,834	22,927
その他	2,750	6,063	3,313
純資産	28,908	48,824	19,916

【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大幅に収益拡大

(単位:百万円)

区分	2013/02 通期	2014/02 通期	前期比
売上高	13,341	13,594	101.9%
売上原価	8,486	6,143	—
売上総利益	4,855	7,451	153.5%
販売費及び一般管理費	3,130	3,522	—
営業利益	1,724	3,927	227.8%
営業外損益	△ 110	△ 315	—
経常利益	1,614	3,612	223.8%
特別損益	△ 41	337	—
税前利益	1,573	3,949	—
税金等	△ 51	△ 573	—
少数株主損益	△ 12	△ 4	—
純利益	1,637	4,526	276.5%

【Pro Forma】損益 ハイライト(内訳)

安定収益基盤と資産売却の進展により大幅に収益拡大

(単位:百万円)

セグメント内訳	売上高			売上総利益			前期比 (売上総利益)
	2013/02 通期	2014/02 通期	増減	2013/02 通期	2014/02 通期	増減	
アセットマネジメント	4,145	4,945	800	2,288	3,007	719	131.4%
アセットマネジメントフィー	1,640	2,111	471	1,481	1,998	517	134.9%
PM/BM 収入	2,159	2,294	135	471	491	20	104.2%
その他	345	539	194	336	516	180	153.6%
不動産賃貸	3,618	5,271	1,653	720	1,902	1,182	264.2%
不動産賃貸損益	1,482	2,230	748	777	1,397	620	179.8%
不動産譲渡損益	2,135	3,040	905	6	504	498	8400.0%
その他	0	0	0	△ 63	0	63	-
不動産再生	4,543	2,556	△ 1,987	1,545	2,365	820	153.1%
不動産賃貸損益	1,541	1,098	△ 443	1,320	1,022	△ 298	77.4%
不動産譲渡損益	3,002	1,457	△ 1,545	224	1,457	1,233	650.4%
その他	0	0	0	0	△ 114	△ 114	-
クリーンエネルギー	4	129	125	1	6	5	600.0%
その他	1,028	691	△ 337	298	168	△ 130	56.4%
金融関連フィー	52	28	△ 24	52	28	△ 24	53.8%
株式譲渡益	975	662	△ 313	298	158	△ 140	53.0%
その他	0	0	0	△ 51	△ 17	34	33.3%
合計	13,341	13,594	253	4,854	7,450	2,596	153.5%

保有資産(不動産投資)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

■ 自己保有案件の含み損益(オンバランス、いちごグループ単独エクイティ出資案件)

(単位:百万円)

地域	取得費用	簿価 (低価法適用後)	NOI	Cap Rate(取得価額ベース) NOI / 取得価額	Cap Rate(簿価ベース) NOI / 低価法適用後	直近鑑定評価額 (2014年2月末)	含み損益
東京	36,389	31,166	1,881	5.9%	7.0%	37,271	+6,105
東京以外	42,809	37,548	2,626	6.6%	7.3%	42,465	+4,917
合計	79,198	68,714	4,507	6.3%	7.2%	79,736	+11,022

※ 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(計 約1,150百万円)を除く

■ ファンド出資持分の含み損益(いちごグループ単独エクイティ出資案件除く)

(単位:百万円)

区分	取得費用	簿価 (2014年2月末)	直近鑑定評価額 (2014年2月末)	含み損益
ファンド出資持分	3,138	1,800	3,047	+1,247

※ ファンド出資持分 = Pro Forma B/Sの有価証券等(不動産投融資) - いちごグループが単独エクイティ出資している案件

2015年2月期 通期Pro Forma業績予想内訳

(単位:百万円)

セグメント内訳	Pro Forma	
	外部売上高	売上総利益
アセットマネジメント	3,961	1,995
アセットマネジメントフィー	1,562	1,512
PM/ BM 収入	2,393	477
その他	6	6
不動産賃貸	15,213	4,017
不動産賃貸損益	4,929	3,527
不動産譲渡損益	10,284	490
その他	0	0
不動産再生	20,876	5,408
不動産賃貸損益	2,322	1,935
不動産譲渡損益	18,554	3,473
その他	0	0
クリーンエネルギー	793	197
その他	0	0
金融関連フィー	0	0
株式譲渡益	0	0
その他	0	0
合計	40,842	11,617

Appendix : 財務データ(連結)

【連結】バランズシート 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 期末	前期末比
総資産	80,428	114,944	34,516
現預金	9,713	24,991	15,278
営業投資有価証券	4,271	3,583	△ 688
販売用不動産	46,176	54,084	7,908
有形固定資産	10,047	21,300	11,253
無形固定資産	2,223	2,686	463
投資有価証券	4,117	4,278	161
その他	3,881	4,022	141
負債	49,361	64,102	14,741
借入金・社債(ノンコースローン除く)	6,907	30,200	23,293
ノンコースローン	35,039	24,606	△ 10,433
その他	7,415	9,296	1,881
純資産	31,066	50,842	19,776
自己資本	28,457	48,460	20,003
少数株主持分他	2,609	2,382	△ 227

【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大幅に収益拡大

(単位:百万円)

区分	2013/02 通期	2014/02 通期	前期比	期首予想	達成率
売上高	16,397	35,101	214.1%	26,000	135.0%
売上原価	11,422	27,666	—	—	—
売上総利益	4,974	7,435	149.5%	—	—
販売費及び一般管理費	3,130	3,522	—	—	—
営業利益	1,844	3,912	212.1%	3,000	130.4%
営業外損益	△ 110	△ 315	—	—	—
経常利益	1,734	3,597	207.4%	2,700	133.2%
特別損益	△ 41	336	—	—	—
税前利益	1,693	3,933	—	—	—
税金等	△ 51	△ 573	—	—	—
少数株主損益	108	△ 19	—	—	—
純利益	1,637	4,526	276.5%	3,000	150.9%

【連結】損益 ハイライト(内訳)

安定収益基盤と資産売却の進展により収益拡大

(単位:百万円)

セグメント内訳	売上高			売上総利益			前期比 (売上総利益)
	2013/02 通期	2014/02 通期	増減	2013/02 通期	2014/02 通期	増減	
アセットマネジメント	3,743	4,118	375	1,886	2,183	297	115.7%
アセットマネジメントフィー	1,279	1,444	165	1,120	1,334	214	119.1%
PM/BM 収入	2,118	2,262	144	430	460	30	107.0%
その他	345	411	66	336	388	52	115.5%
不動産賃貸	4,071	7,853	3,782	883	2,148	1,265	243.3%
不動産賃貸損益	1,935	2,746	811	929	1,618	689	174.2%
不動産譲渡損益	2,135	5,107	2,972	17	530	513	3117.6%
その他	0	0	0	△ 63	0	63	-
不動産再生	7,537	22,305	14,768	1,892	2,925	1,033	154.6%
不動産賃貸損益	3,998	3,150	△ 848	1,654	1,497	△ 157	90.5%
不動産譲渡損益	3,538	19,154	15,616	238	1,542	1,304	647.9%
その他	0	0	0	0	△ 114	△ 114	-
クリーンエネルギー	4	126	122	1	3	2	300.0%
その他	1,041	697	△ 344	310	174	△ 136	56.1%
金融関連フィー	64	33	△ 31	64	33	△ 31	51.6%
株式譲渡益	975	662	△ 313	298	158	△ 140	53.0%
その他	0	0	0	△ 51	△ 17	34	33.3%
合計	16,397	35,101	18,704	4,974	7,435	2,461	149.5%

2015年2月期 通期連結業績予想内訳

(単位:百万円)

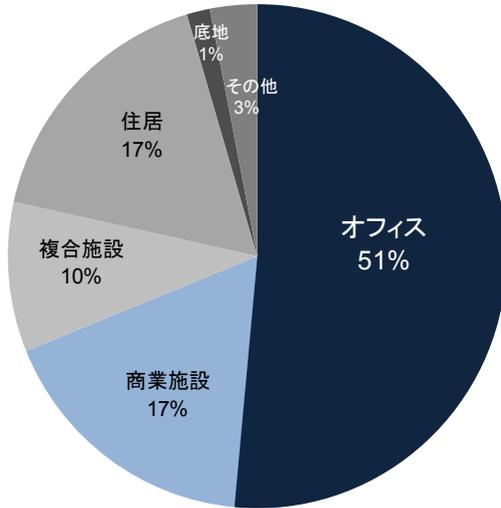
セグメント内訳	連結		
	外部売上高	売上総利益	営業利益
アセットマネジメント	3,634	1,667	536
アセットマネジメントフィー	1,234	1,185	-
PM/ BM 収入	2,393	477	-
その他	6	6	-
不動産賃貸	15,591	4,064	3,000
不動産賃貸損益	5,307	3,574	-
不動産譲渡損益	10,284	490	-
その他	0	0	-
不動産再生	21,983	5,813	4,905
不動産賃貸損益	3,870	2,333	-
不動産譲渡損益	18,113	3,480	-
その他	0	0	-
クリーンエネルギー	793	197	△ 157
その他	0	0	△ 43
金融関連フィー	0	0	-
株式譲渡益	0	0	-
その他	0	0	-
合計	42,000	11,742	8,241
調整額 (セグメント間取引消去等)	-	-	△ 541
連結財務諸表計上額	42,000	11,742	7,700

Appendix : 不動産データ

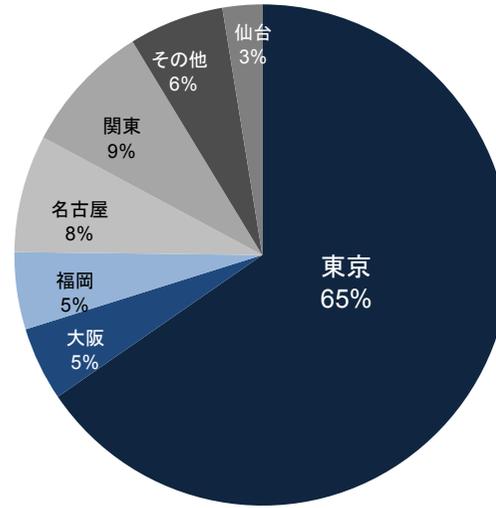
【運用資産】ポートフォリオ

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10～50億の中規模不動産に強み

■ 物件タイプ別残高比率

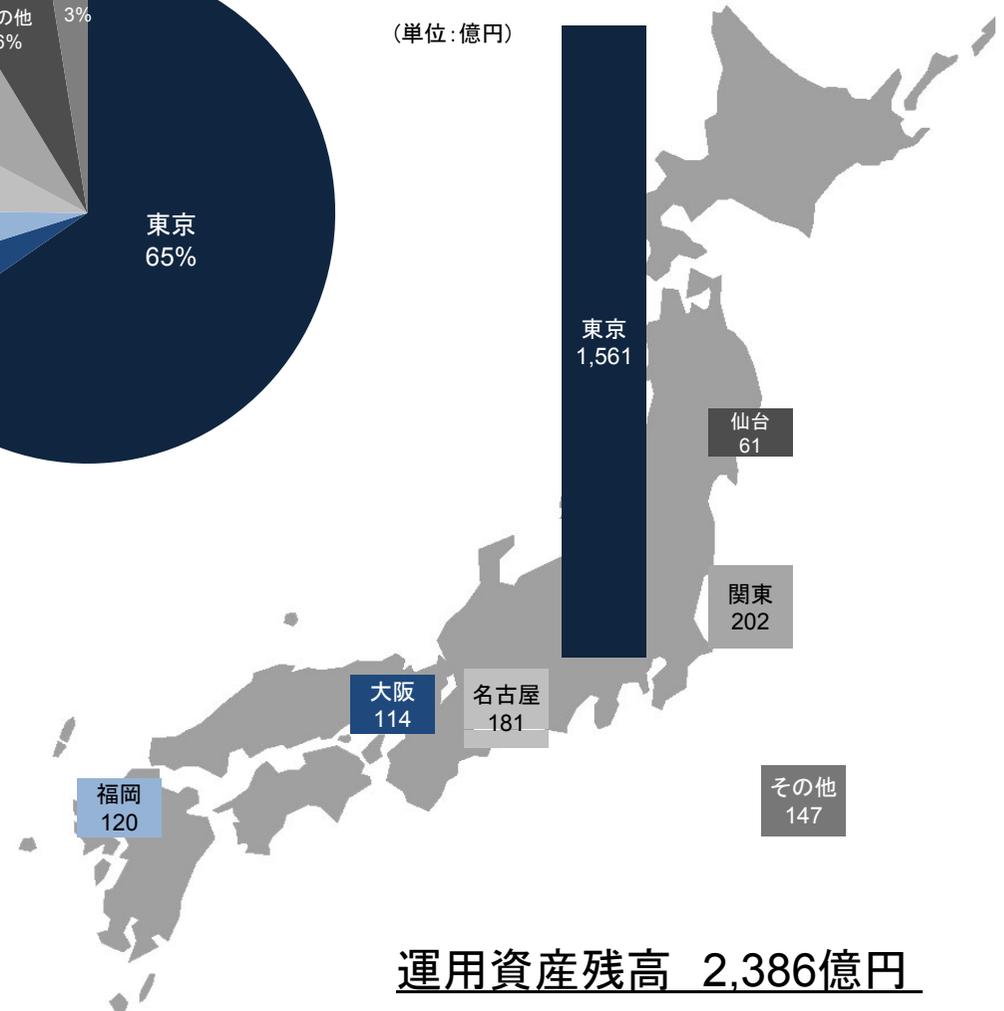


■ 地域別残高比率



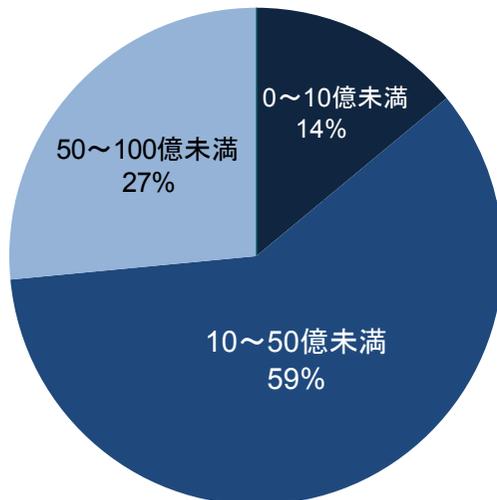
■ 地域別残高

(単位: 億円)



(2014年2月末現在)

■ 物件規模別残高比率

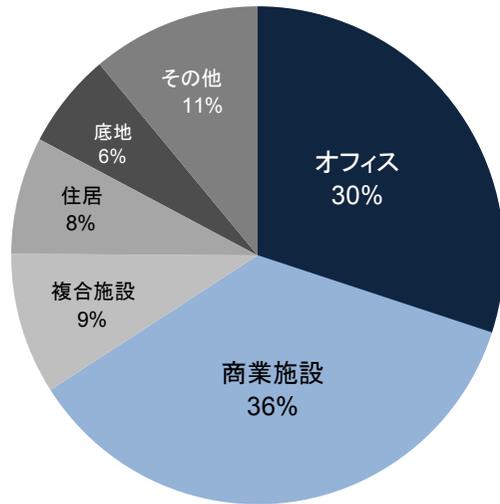


運用資産残高 2,386億円

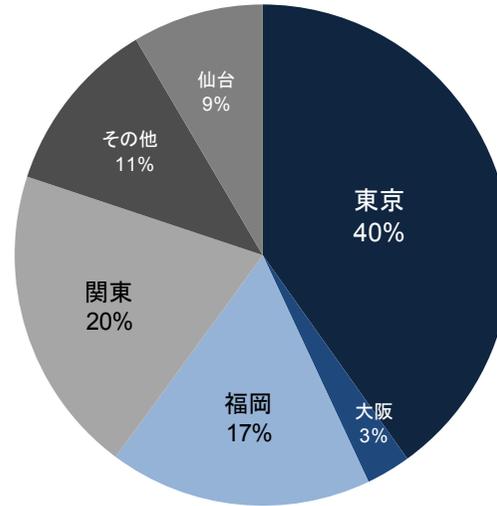
【自己保有資産】ポートフォリオ

首都圏および主要都市の駅近商業施設をはじめ、オフィス、底地、開発案件等幅広く投資
価値改善余地のある中小規模不動産を積極的に取得

■ 物件タイプ別残高比率

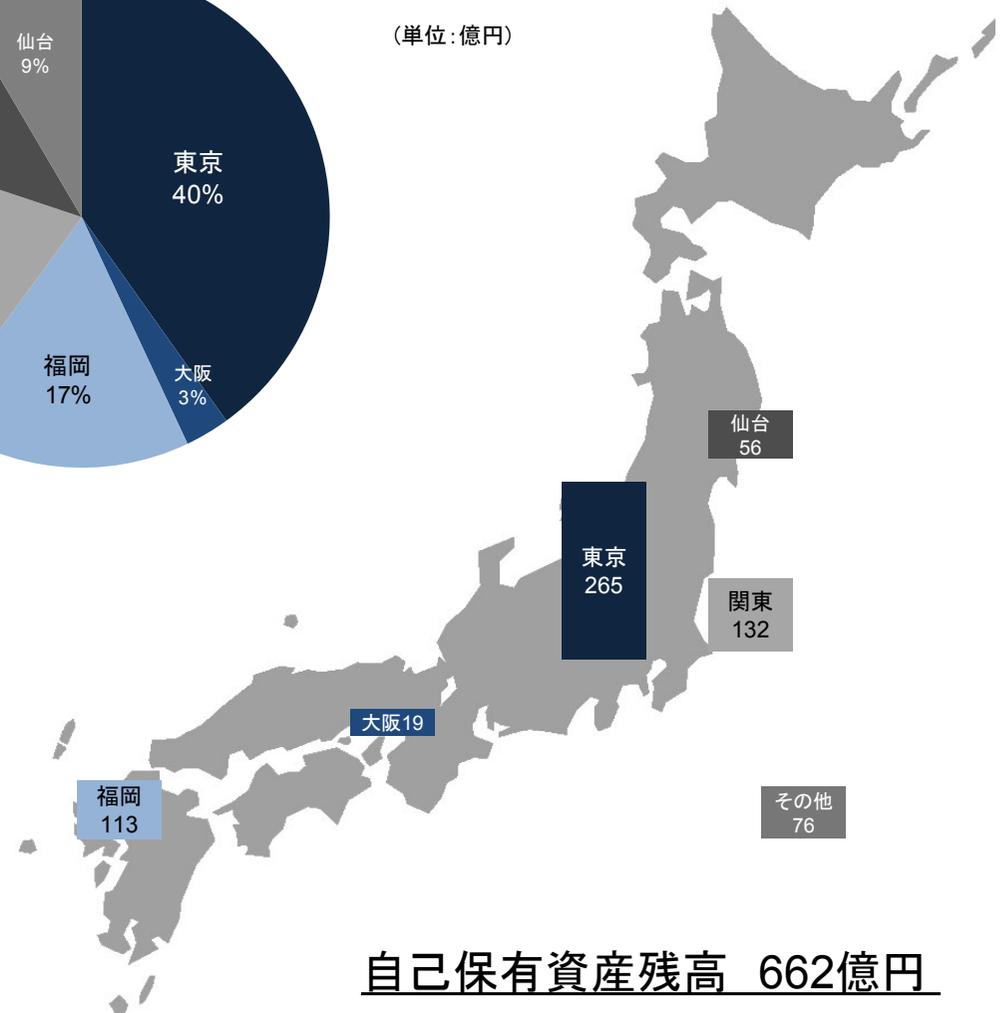


■ 地域別残高比率



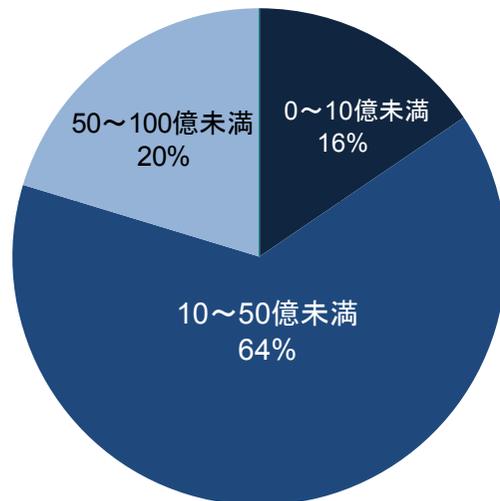
■ 地域別残高

(単位: 億円)



(2014年2月末現在)

■ 物件規模別残高比率



自己保有資産残高 662億円

Appendix : いちごグループについて

総合不動産サービスとクリーンエネルギーの「いちご」



代表執行役会長
スコット キャロン

代表執行役社長
岩崎 謙治

代表執行役会長 スコット キャロン

1994年来日、日本開発銀行、バンカース・トラスト、英国プルデンシャルグループを経てモルガン・スタンレー証券株式統括本部長に就任。2006年、いちごアセットマネジメントを創業。2008年10月、当社代表執行役会長に就任し当社グループを統括。東京証券取引所の「企業価値向上表彰」選定委員、経済産業省「持続的成長への競争力とインセンティブ ～ 企業と投資家の望ましい関係構築～」プロジェクトメンバー等を務める。

代表執行役社長 岩崎 謙治

1992年フジタ入社。都市開発事業に従事し数々のプロジェクトを創出。2001年当社の前身であるピーアイテクノロジーに入社し、不動産ファンド事業を立ち上げ、営業全般を統率し当社発展に貢献。2008年10月、当社代表執行役社長に就任し、会長のスコット キャロンとともに当社グループを統括し、事業成長に向け、指揮する。

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。

私たちは、いちごグループの中核として、誠実な経営を貫き、国内外の資金による日本の不動産への投資、運用、運用物件の価値向上を通じて、わが国経済の発展、地域の活性化へ貢献するとともに、不動産技術ならびに金融技術を活かした投資商品の開発により、日本の不動産を安心して投資することのできる投資商品の一つとして広く皆様に提供してまいります。

当社は、2000年3月に設立後、不動産流動化における高い技術力を基盤とし、急速な成長を遂げ、2002年11月には株式上場を果たしました。その後、さらに活躍の場を広げ、さらなる飛躍を遂げるとともに企業の安定性と成長性の両立を実現しております。

私たちは、2012年以降、総合不動産サービスの機能強化を目的として、コア事業であるJ-REIT運用会社と私募不動産ファンド運用会社を合併し、運用体制の一層の強化を図るとともに、主に中小規模不動産および底地等に関連する商品を取り扱う事業を立ち上げ、資産クラスを問わず、お客様のニーズにさらに広く応えていける体制を構築しております。また、不動産の新たな有効活用を図るため、クリーンエネルギー事業に参入し、積極的に事業展開を行っております。

私たちは、誠実で高潔な志と謙虚な姿勢を忘れることなく、あらゆる能力と情熱を注ぎ、皆様の「安心」の創造に挑戦し続けます。



沿革 いちごグループの歩み

資産流動化の先駆者として事業スタート

- 2000(平成12)年 3月 当社の前身となる株式会社ピーアイテクノロジー設立(不動産ファンド等の運営)
- 4月 旧アセット・マネジャーズ株式会社設立(資産流動化、M&Aビジネス等)
- 2001(平成13)年 8月 旧アセット・マネジャーズ株式会社が西武百貨店池袋店流動化のアレンジメント実施
- 9月 株式会社ピーアイテクノロジーと旧アセット・マネジャーズ株式会社の合併(商号:アセット・マネジャーズ株式会社)

株式上場後、事業拡大を加速

- 2002(平成14)年11月 大阪証券取引所ナスダック・ジャパン市場(現JASDAQ市場、証券コード 2337)に株式上場
- 2006(平成18)年 5月 委員会設置会社へ移行
- 12月 CITICグループ(中国最大手の総合金融グループ)の投資運用会社であるCITIC International Assets Management Limitedへ出資
- 2007(平成19)年 4月 私募不動産ファンドの運用を担う資産運用会社を設立(現いちご不動産投資顧問株式会社)
- 2008(平成20)年 3月 持株会社体制へ移行

いちごトラスト大株主となる、資産運用ビジネスをコア事業とした事業の選択と集中

- 2008(平成20)年 8月 いちごトラストに対して第三者割当増資を実施
- 10月 スコット キャロン代表執行役会長、岩崎 謙治代表執行役社長就任
- 2009(平成21)年 2月 社債権者集会(チューリッヒ開催)での議案承認により130億円規模のCB条件変更実現により財務基盤を大幅に強化(2009年3月臨時総会決議を経て変更)

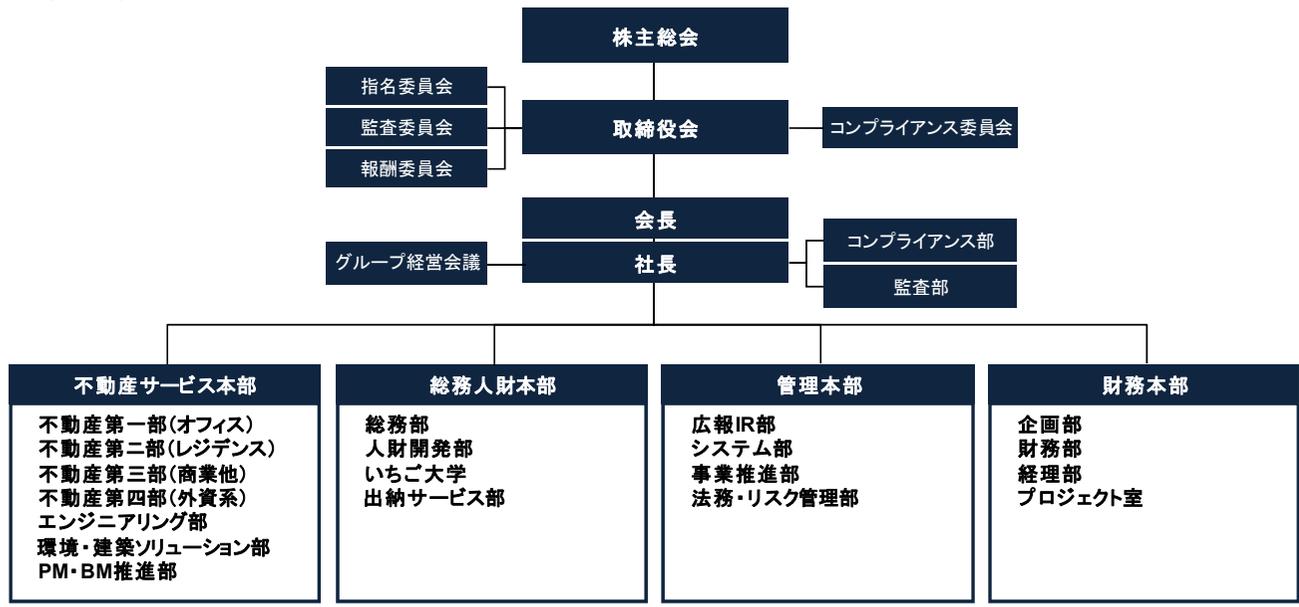
総合不動産サービスとクリーンエネルギーの「いちご」へ

- 2010(平成22)年 2月 CB転換により、いちごトラストが当社の支配株主へ
- 9月 「いちごグループホールディングス株式会社」へ商号変更
- 2011(平成23)年 1月 J-REIT「ジャパン・オフィス投資法人」の資産運用会社であるジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社を完全子会社化
- 中小規模不動産、底地等を対象とした不動産ソリューションを提供する「いちご地所株式会社」を設立
- 3月 J-REIT「ジャパン・オフィス投資法人」の商号を「いちご不動産投資法人」へ変更
- 8月 J-REIT「FCLレジデンシャル投資法人」の資産運用会社であるファンドクリエーション不動産投信株式会社を完全子会社化
- 11月 FCLレジデンシャル投資法人といちご不動産投資法人のJ-REIT合併(商号:いちご不動産投資法人、証券コード 8975)
- 同日付で、両投資法人の資産運用会社を合併
- 2012(平成24)年 7月 J-REIT運用会社と私募不動産ファンド運用会社を合併(新「いちご不動産投資顧問株式会社」誕生)
- いちご地所株式会社と金融子会社を合併(新「いちご地所株式会社」誕生)
- クロスボーダーM&A支援等を中心とした新規事業を行う「いちごグローバルキャピタル株式会社」を設立
- いちごグループ所属女子重量挙げ「三宅宏実選手」、ロンドンオリンピック銀メダル獲得(女子重量挙げ日本初のメダル獲得)
- 11月 クリーンエネルギー事業を推進する「いちごECOエナジー株式会社」を設立
- 2013(平成25)年 11月 いちごグループとして初となる公募増資(PO)を実施、調達金額165億円(いちごリートも同日にPO実施、日本初ダブルPO)
- 2014(平成26)年 1月 中期経営計画「Shift Up 2016」を発表し、革命的な成長に向けた投資を加速

いちごグループホールディングス 会社概要

商号	いちごグループホールディングス株式会社
所在地	〒100-0011 東京都千代田区内幸町一丁目1番1号 帝国ホテルタワー
設立年月日	2000年3月17日
資本金	26,443百万円 (2014年2月末現在)
筆頭株主	いちごトラスト (2014年2月末現在)
グループ事業内容	総合不動産サービス、クリーンエネルギー事業
登録・免許	一級建築士事務所 東京都知事登録第55543号 宅地建物取引業 東京都知事(1)第90527号
上場証券取引所	JASDAQスタンダード (証券コード:2337)
連結子会社数	45社 (2014年2月末現在)
ホームページ	www.ichigo-holdings.co.jp

役員構成	取締役 10名 (内独立取締役 7名) 執行役 12名	
	代表執行役会長 グループ統括 代表執行役社長 グループ統括 執行役副社長 社長補佐、不動産サービス本部担当 常務執行役 財務本部担当 上席執行役 総務人財本部担当 執行役 エンジニアリング部、環境・建築ソリューション部担当 執行役 コンプライアンス部担当 執行役 監査部担当 執行役 財務部担当 執行役 事業推進部、プロジェクト室担当 執行役 管理本部担当 執行役 不動産サービス本部担当	スコット キャロン 岩崎 謙治 石原 実 南川 孝 村井 恵理 服部 克彦 中根 晴樹 島津 裕 砥綿 久喜 長尾 賢一 吉松 健行 矢嶋 正明
執行役 (2014年3月1日付)		



(2014年3月1日付)



グループストラクチャー

総合不動産サービスとクリーンエネルギー事業の機能強化を推進

- ✓ 不動産運用事業強化のため、J-REIT運用会社と私募不動産ファンド運用会社を合併
- ✓ 中小規模不動産、底地等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
- ✓ 不動産の新たな有効活用を図るクリーンエネルギー事業開始(2012年11月)
- ✓ 環境負荷軽減やスポーツ支援等のCSR活動も積極的に実施
 - － スポーツ支援ではウエイトリフティング、ライフル射撃の振興を図る



三宅宏実選手
(ウエイトリフティング)

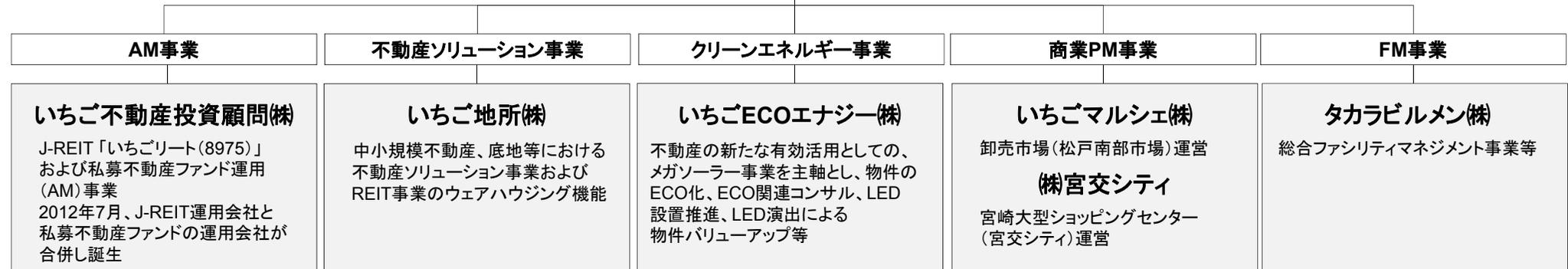
総合不動産サービスとクリーンエネルギーの「いちご」

いちごグループホールディングス(株)

JASDAQ: 2337

(いちごグループ純粋持株会社)

グループ経営戦略、投資管理等(AM事業のブリッジ案件、バリューアップ案件等の不動産投資、グループ不動産サービス等含む)



- 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。