



2015年2月期 第2四半期決算説明資料

October 14, 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。

中期経営計画に「ROE目標」を追加

グローバルに要求の高まる「ROE」につき、新たに数値目標を追加

- ✓ 経済産業省が発表した「伊藤レポート」にも「資本コストを上回るROEを、資本効率革命を」と明記され、「日本型ROE経営」の必要性が問われている
- ✓ 多くの投資家において、企業評価の最も重要な指標として位置付け
- ✓ 伊藤レポートでは、「価値創造」経営の一環として日本企業のROE最低ラインを「8%」とし、より高い水準を目指すべきとされている
- ✓ 具体的には、今期のROE目標を11.8%、来期から中長期的な15%以上のROE達成を目標とし、株主価値の最大化を目指す

■ 「Shift Up 2016」の経営指標(KPI)追加

区分	2013年2月期 (実績)	2014年2月期 (実績)	2015年2月期 (計画)	2016年2月期 (計画)
自己資本利益率(ROE)	6.0%	11.8%	11.8%	15%以上

「Shift Up 2016」の進展

- 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月期までの中期経営計画「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)における進捗

区分	2013年2月期 (実績)	2014年2月期 (計画)	2014年2月期 (実績)	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	7,435	11,500	15,500
営業利益(百万円)	1,844	3,900	3,912	7,700	11,400
当期純利益(百万円)	1,637	4,000	4,526	6,040	9,050
1株あたり当期純利益(EPS)	3.66 円	8.69 円	9.83 円	12.17円	18.25円
自己資本利益率(ROE)	6.0%	-	11.8%	11.8%	15%以上
安定収益固定費カバー率	129%	139%	141%	150%	165%

- 2016年2月期末までに東証一部上場実現を目指す
- 「JPX日経インデックス400」構成銘柄への組み入れを目指す(2016年8月)

目次

中期経営計画「Shift Up 2016」の進展

- ✓ 中期経営計画に「ROE目標」を追加

「Shift Up 2016」の完全実現に向けて

- ✓ 営業利益1.4倍、経常利益1.3倍の成長(前年同期比)
 - －【参考】不動産売却に伴う売上構成
- ✓ 各セグメントにおける損益内訳

総合不動産サービス

- ✓ 不動産賃貸 / 不動産再生(自己保有資産構成)
- ✓ 新規物件取得の進展状況
- ✓ 【不動産賃貸 / 不動産再生】取得物件事例(福岡市 商業ビル)
- ✓ 【不動産再生】バリューアップ事例(京都市 ホテル)

クリーンエネルギー

- ✓ 堅調な事業化推進
- ✓ 新規稼働のいちごECO発電所
- ✓ クリーンエネルギー事業収益の推移
- ✓ クリーンエネルギー事業の将来収益(アップデート)

Appendix : 財務データ等 / いちごグループについて

「Shift Up 2016」の完全実現に向けて

営業利益1.4倍、経常利益1.3倍の成長(前年同期比)

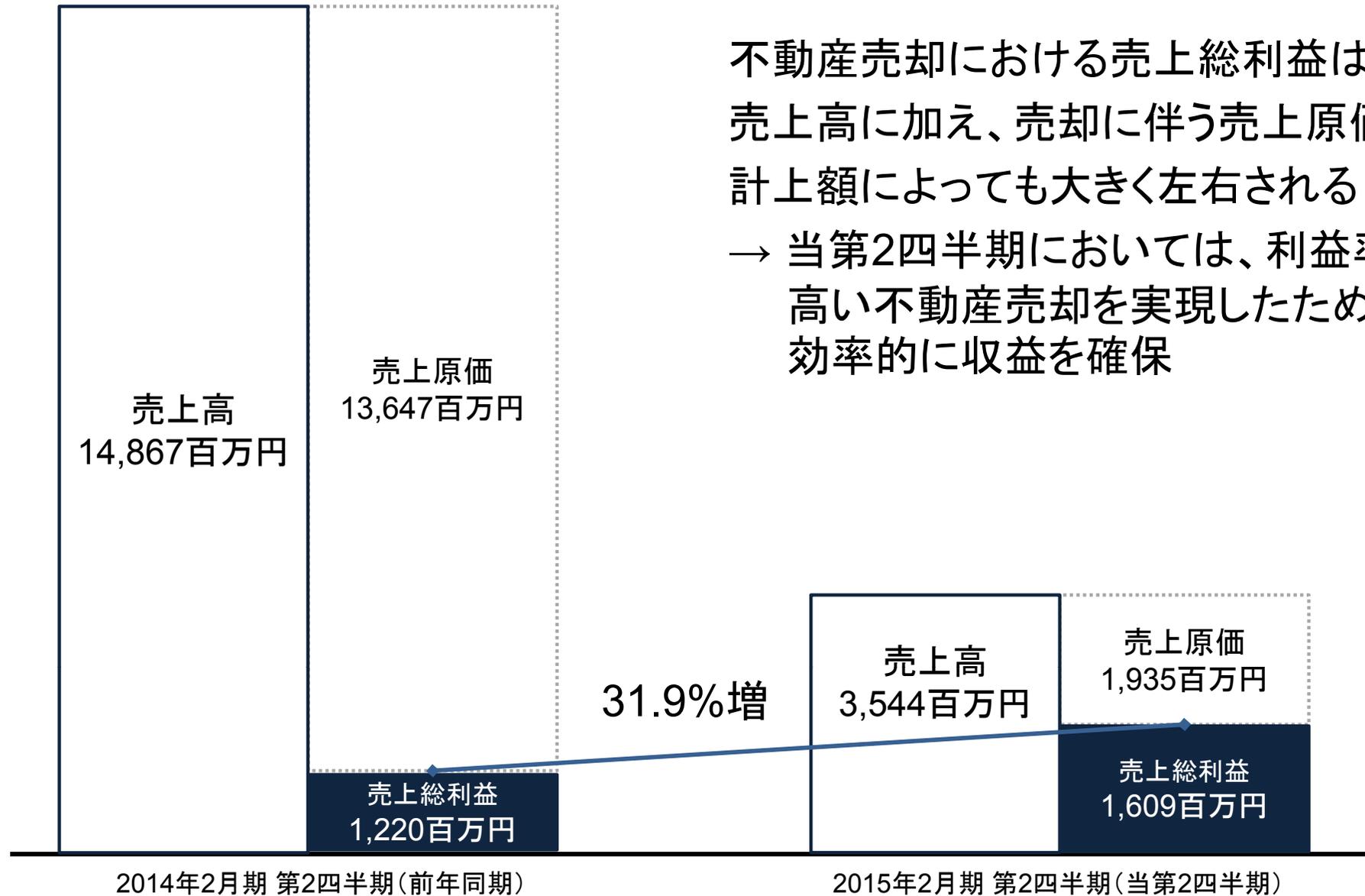
- 前年同期と比し、不動産売却額が減少したことにより売上高は減少しているが、利益率の高い不動産売却を実現したため、売上総利益は前年同期比30%増
- 物件取得進展により安定収益となる不動産賃貸収入が増加したため、営業利益、経常利益ともに大幅増益
 - ✓ 前年同期の特別利益計上分(673百万円)がなくなったため、純利益は減少

■ 2015年2月期 第2四半期累計連結業績

(単位:百万円)

区分	2014/02 2Q累計業績 (前年同期)	2015/02 2Q累計業績	前年同期比 増減	通期予想	進捗率	(参考)2014/02 通期業績
売上高	20,586	9,879	△ 52.0%	42,000	23.5%	35,101
売上総利益	3,940	5,110	+29.7%	11,742	43.5%	7,435
営業利益	2,243	3,124	+39.3%	7,700	40.6%	3,912
経常利益	2,157	2,715	+25.8%	6,500	41.8%	3,597
純利益	2,755	2,491	△ 9.6%	6,055	41.1%	4,526
1株あたり純利益(EPS)	6.14 円	5.01 円	△ 18.4%	12.17 円	41.2%	9.83 円
安定収益	2,271	3,423	+50.7%	-	-	4,917
固定費(固定販管費+支払利息)	1,686	2,159	+28.1%	-	-	3,499
固定販管費	1,550	1,736	+12.0%	-	-	3,129
支払利息	136	423	+211.0%	-	-	370
安定収益 固定費カバー率	134.7%	158.5%	+17.7%	150%	-	140.5%

【参考】不動産売却に伴う売上構成



不動産売却における売上総利益は、売上高に加え、売却に伴う売上原価の計上額によっても大きく左右される
→ 当第2四半期においては、利益率の高い不動産売却を実現したため、効率的に収益を確保

各セグメントにおける損益内訳

不動産賃貸、不動産再生において不動産賃貸収入増加により営業利益が大幅増加
クリーンエネルギーは、売電収入が増加し、先行費用による営業利益マイナスが縮小

(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)					各セグメントにおける 損益(粗利ベース)の主な要因 ※()カッコ内前年同期比増減
	2014/02 2Q 累計 (前年同期)	2015/02 2Q 累計 (実績)	前年同期比 増減	2015/02 通期 (予想)	進捗率	2014/02 2Q 累計 (前年同期)	2015/02 2Q 累計 (実績)	前年同期比 増減	2015/02 通期 (予想)	進捗率	
アセットマネジメント	2,129	2,042	△ 4.1%	3,634	56.2%	584	208	△ 64.3%	536	38.8%	・期中運用フィー REIT:382(+28)、私募:66(△82) ・アップフロント/ディスポフィー:196(+23) ・仲介他一過性収益:61(△242)
不動産賃貸	2,559	2,435	△ 4.8%	15,591	15.6%	683	1,377	+101.7%	3,000	45.9%	・不動産賃貸損益:1,226(+467) ・不動産譲渡損益:504(+300)
不動産再生	15,185	5,082	△ 66.5%	21,983	23.1%	1,187	1,881	+58.5%	4,905	38.3%	・不動産賃貸損益:1,217(+611) ・不動産譲渡損益:1,104(+88)
クリーンエネルギー	43	294	+583.7%	793	37.1%	△ 140	△ 43	-	△ 157	-	・売電収入:108(+118)
その他	666	24	△ 96.4%	0	-	123	△ 23	-	△ 43	-	・株式譲渡収益減少(△149)
合計	20,586	9,879	△ 52.0%	42,000	23.5%	2,438	3,401	+39.5%	8,241	41.3%	-
調整額 (セグメント間取引消去等)	-	-	-	-	-	△ 195	△ 277	-	△ 541	-	-
連結財務諸表計上額	20,586	9,879	△ 52.0%	42,000	23.5%	2,243	3,124	+39.3%	7,700	40.6%	-

総合不動産サービス

不動産賃貸(自己保有資産構成)

2015年2月期に、7物件123億円取得し、年換算の想定NOIとして約7億円獲得

No.	物件タイプ	資産区分	物件所在地	築年数	取得金額	取得年月	想定NOI/年	減価償却費	当社グループ 投資額	想定マルチプル※ (今期取得販売用不動産)
1	商業施設	有形固定資産	東京都港区	12年	10億円未満	2004/08	29 百万円	5 百万円	12 百万円	-
2	その他	有形固定資産	千葉県松戸市	42年	20億円以上30億円未満	2005/06	265 百万円	39 百万円	1,900 百万円	-
3	商業施設	有形固定資産	東京都港区	45年	20億円以上30億円未満	2005/10	141 百万円	6 百万円	1,033 百万円	-
4	商業施設	有形固定資産	神奈川県横浜市	9年	10億円以上20億円未満	2006/09	50 百万円	7 百万円	1,157 百万円	-
5	ホテル	有形固定資産	兵庫県神戸市	6年	10億円未満	2006/09	94 百万円	24 百万円	811 百万円	-
6	オフィス	販売用不動産	福岡県福岡市	6年	30億円以上	2006/12	381 百万円	-	1,339 百万円	-
7	商業施設	有形固定資産	東京都豊島区	3年	30億円以上	2013/03	234 百万円	31 百万円	340 百万円	-
8	商業施設	有形固定資産	東京都渋谷区	28年	10億円未満	2013/05	51 百万円	6 百万円	154 百万円	-
9	商業施設	販売用不動産	東京都調布市	29年	10億円以上20億円未満	2013/06	134 百万円	-	310 百万円	-
10	商業施設	有形固定資産	兵庫県神戸市	14年	10億円以上20億円未満	2013/09	147 百万円	39 百万円	616 百万円	-
11	商業施設	有形固定資産	埼玉県所沢市	6年	10億円以上20億円未満	2013/11	69 百万円	11 百万円	92 百万円	-
12	オフィス	販売用不動産	埼玉県さいたま市	27年	30億円以上	2013/11	215 百万円	-	1,285 百万円	-
13	オフィス	販売用不動産	宮城県仙台市	5年	10億円以上20億円未満	2013/12	127 百万円	-	352 百万円	-
14	ホテル	販売用不動産	静岡県浜松市	4年	10億円以上20億円未満	2013/12	98 百万円	-	393 百万円	-
15	底地	販売用不動産	千葉県千葉市	2年	20億円以上30億円未満	2014/02	126 百万円	-	342 百万円	-
16	オフィス	販売用不動産	東京都品川区	22年	30億円以上	2014/03	187 百万円	-	710 百万円	1.18 x
17	オフィス	販売用不動産	福島県郡山市	13年	10億円以上20億円未満	2014/03	104 百万円	-	282 百万円	1.92 x
18	オフィス	販売用不動産	東京都新宿区	20年	10億円以上20億円未満	2014/03	80 百万円	-	445 百万円	1.13 x
19	商業施設	有形固定資産	福岡県福岡市	8年	10億円以上20億円未満	2014/04	58 百万円	5 百万円	273 百万円	-
20	商業施設	販売用不動産	神奈川県横浜市	12年	10億円以上20億円未満	2014/05	98 百万円	-	480 百万円	1.78 x
21	商業施設	有形固定資産	福岡県福岡市	10年	10億円未満	2014/07	50 百万円	3 百万円	213 百万円	-
22	商業施設	販売用不動産	埼玉県川口市	16年	20億円以上30億円未満	2014/07	134 百万円	-	560 百万円	1.20 x
合計22件					45,716 百万円		2,872 百万円	177 百万円	13,099 百万円	-
2015年2月期取得物件				7件	12,345 百万円		711 百万円	9 百万円	2,963 百万円	1.38 x

※「想定マルチプル」…各物件のビジネスプランを前提とした賃料収入と売却益の合算が投資額の何倍に相当するかを試算した倍率
(2015年2月期取得物件の想定マルチプルは、販売用不動産のみを対象とした倍率)

不動産再生(自己保有資産構成)①

2015年2月期に、14物件229億円取得し、年換算の想定NOIとして約15億円獲得

No.	物件タイプ	資産区分	物件所在地	築年数	取得金額	取得年月	想定NOI/年	減価償却費	当社グループ 投資額	想定マルチプル※ (今期取得販売用不動産)
1	商業施設	販売用不動産	東京都港区	29年	30億円以上	2006/03	169 百万円	-	1,356 百万円	-
2	オフィス	販売用不動産	宮城県仙台市	6年	30億円以上	2006/10	254 百万円	-	1,042 百万円	-
3	その他	有形固定資産	千葉県いすみ市	-	10億円以上20億円未満	2007/02	0 百万円	-	1,055 百万円	-
4	商業施設	販売用不動産	福岡県福岡市	5年	30億円以上	2007/03	207 百万円	-	792 百万円	-
5	住居	販売用不動産	東京都大田区	9年	10億円以上20億円未満	2007/04	59 百万円	-	403 百万円	-
6	商業施設	販売用不動産	東京都千代田区	34年	10億円未満	2007/06	86 百万円	-	240 百万円	-
7	商業施設	販売用不動産	東京都千代田区	33年	10億円未満	2007/06	121 百万円	-	233 百万円	-
8	商業施設	販売用不動産	東京都千代田区	50年	20億円以上30億円未満	2007/06	262 百万円	-	554 百万円	-
9	オフィス	有形固定資産	東京都港区	41年	30億円以上	2007/11	339 百万円	55 百万円	2,049 百万円	-
10	底地	販売用不動産	神奈川県厚木市	-	10億円以上20億円未満	2011/06	175 百万円	-	147 百万円	-
11	商業施設	販売用不動産	東京都港区	28年	10億円未満	2011/11	26 百万円	-	66 百万円	-
12	複合施設	販売用不動産	神奈川県平塚市	18年	10億円未満	2012/02	76 百万円	-	172 百万円	-
13	商業施設	販売用不動産	神奈川県横浜市	0年	10億円未満	2012/10	33 百万円	-	171 百万円	-
14	住居	販売用不動産	東京都北区	25年	10億円未満	2013/06	2 百万円	-	31 百万円	-
15	その他	販売用不動産	東京都港区	-	10億円未満	2013/06	44 百万円	-	203 百万円	-
16	住居	販売用不動産	大阪府大阪市	11年	10億円未満	2013/07	31 百万円	-	81 百万円	-
17	住居	販売用不動産	兵庫県神戸市	16年	10億円未満	2013/07	51 百万円	-	134 百万円	-
18	オフィス	販売用不動産	東京都千代田区	23年	10億円以上20億円未満	2013/08	87 百万円	-	520 百万円	-
19	住居	販売用不動産	大阪府大阪市	7年	10億円未満	2013/08	49 百万円	-	81 百万円	-
20	住居	販売用不動産	大阪府大阪市	9年	10億円未満	2013/08	41 百万円	-	90 百万円	-
21	オフィス	販売用不動産	東京都港区	2年	10億円以上20億円未満	2013/09	84 百万円	-	237 百万円	-
22	複合施設	販売用不動産	東京都渋谷区	4年	30億円以上	2013/11	249 百万円	-	750 百万円	-
23	ホテル	販売用不動産	京都府京都市	5年	10億円以上20億円未満	2014/02	120 百万円	-	690 百万円	-

※「想定マルチプル」…各物件のビジネスプランを前提とした賃料収入と売却益の合算が投資額の何倍に相当するかを試算した倍率

不動産再生(自己保有資産構成)②

No.	物件タイプ	資産区分	物件所在地	築年数	取得金額	取得年月	想定NOI/年	減価償却費	当社グループ 投資額	想定マルチプル※ (今期取得販売用不動産)
24	底地	販売用不動産	神奈川県藤沢市	-	10億円以上20億円未満	2014/03	113 百万円	-	273 百万円	7.52 x
25	複合施設	販売用不動産	東京都渋谷区	30年	10億円未満	2014/03	51 百万円	-	108 百万円	6.95 x
26	オフィス	販売用不動産	東京都渋谷区	3年	10億円以上20億円未満	2014/04	56 百万円	-	1,090 百万円	1.25 x
27	オフィス	販売用不動産	東京都品川区	25年	20億円以上30億円未満	2014/05	151 百万円	-	530 百万円	2.04 x
28	オフィス	販売用不動産	東京都品川区	21年	10億円以上20億円未満	2014/05	127 百万円	-	515 百万円	2.27 x
29	複合施設	販売用不動産	東京都港区	5年	20億円以上30億円未満	2014/05	137 百万円	-	425 百万円	3.08 x
30	住居	販売用不動産	熊本県熊本市	7年	30億円以上	2014/06	204 百万円	-	476 百万円	3.52 x
31	オフィス	販売用不動産	東京都港区	25年	10億円未満	2014/06	49 百万円	-	251 百万円	1.36 x
32	オフィス	販売用不動産	東京都新宿区	27年	10億円以上20億円未満	2014/06	68 百万円	-	356 百万円	1.35 x
33	オフィス	販売用不動産	東京都千代田区	20年	10億円未満	2014/06	42 百万円	-	228 百万円	1.21 x
34	オフィス	販売用不動産	東京都中央区	38年	20億円以上30億円未満	2014/06	138 百万円	-	790 百万円	1.10 x
35	商業施設	販売用不動産	東京都港区	42年	10億円未満	2014/07	47 百万円	-	76 百万円	10.47 x
36	ホテル	販売用不動産	福岡県福岡市	20年	10億円以上20億円未満	2014/07	87 百万円	-	151 百万円	3.12 x
37	商業施設	販売用不動産	東京都新宿区	38年	30億円以上	2014/07	209 百万円	-	645 百万円	3.32 x
合計37件					62,700 百万円		4,042 百万円	55 百万円	17,011 百万円	-
2015年2月期取得物件				14件	22,915 百万円		1,478 百万円	-	5,914 百万円	2.50 x

※「想定マルチプル」…各物件のビジネスプランを前提とした賃料収入と売却益の合算が投資額の何倍に相当するかを試算した倍率

【不動産賃貸/再生】新規物件取得の進展状況

2015年2月期の上期において、「Shift Up」戦略を加速し、新規物件取得に注力

→ 2014年9月末までに約422億円の物件を取得

- ✓ 2015年2月期における約800億円(不動産およびメガソーラー)の成長投資目標のうち、約700億円を不動産取得に充当する予定
- ✓ 現時点における高確度案件、約82億円に目処がついており、高確度案件も加味した不動産取得目標の達成率は、現時点で約72%



【不動産賃貸/再生】取得物件事例(福岡市 商業ビル)



ヴァリエホテル天神



アルポーレ天神

天神駅



BROOM福岡



NEO DAIMYO - 1



VIVEL大名

「天神西通りエリア」(福岡市)

■ 地域特定重点投資(ドミナント戦略)

- ・九州最大の商業地区である福岡天神地区の中でも、有名海外ブランド等の新規出店が相次ぐ、「天神西通りエリア」に約半年で5物件約50億円の商業ビルを取得
- ・年内さらに2物件取得を予定
- ・成長性の期待出来るエリアに集中投資し、地域密着型の物件管理、新規取得等において優位性、存在感をアピール
- ・「いちご不動産サービス福岡」を新規設立、地場の有力不動産会社と提携し、ドミナント戦略のさらなる強化を図る

「福岡市」ー成長ポテンシャルの高い政令指定都市ー

- ・九州最大の都市であり、コンパクトにまとまった交通機能を背景とした「アジアのゲートウェイ(玄関口)」
→ 空路1時間で釜山、1.5時間でソウル、上海へ
→ 高速船「ビートル」で博多-釜山間を2時間55分
- ・国家戦略特別区域の「創業特区」
→ さらなる人口集中、商業活発化が期待される
- ・人口は継続的に増加しており、2011年度実質経済成長率は4.4%(国全体:0.3%)
- ・卸売、小売業、サービス業の構成比が大半を占める
- ・天神地区が市の中心部、アバクロ、H&M、FOREVER21等の出店が相次ぎ、「新たな商業集積」が拡大



【不動産再生】バリューアップ事例(京都市 ホテル)



- ・京都四条通り沿いに所在し、観光名所に抜群のアクセスを誇る好立地ホテル(築23年)を取得
- ・当ホテルの本来の価値を引き出すため、全客室改装、外壁改修等のリノベーションを実施し、オペレーターも変更の上、「リブランド」を実現
- ・ホテルを休業することなく、リノベーションを短期間で実施、本年6月リニューアルオープン、その後3ヶ月連続稼働率100%を達成
- ・建物のハード面とサービスのクオリティ向上を実現し、客室稼働率とADR(平均客室単価)ともに向上を図る

【取得時 → 3年後想定】

客室稼働率：+約5%

ADR(平均客室単価)：+26.3%

NOI(純収益)：2倍以上

取得総コストベースのNOI利回り

3.3% → 6.7%(+3.4%)

物件概要

所在地	京都市下京区四条
用途地域	商業地域
土地	200.51坪 (662.83㎡) (全体面積)
延床面積	1,479.78坪 (4,891.84㎡) (全体面積)
構造	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造 地下1階地上10階建
用途	ホテル(客室138室)
築年	1991年2月
所有形態	所有権
アクセス	市営地下鉄「四条」駅、阪急「烏丸」駅 徒歩5分

クリーンエネルギー

順調な事業化推進

2014年10月上旬において、11発電所(約13MW)のいちごメガソーラーが堅調に稼働

- ✓ 売電開始もしくは開発確定:24発電所、約83MW
(内買取価格税抜40円:20発電所 34MW、税抜36円:4発電所 49MW)
- ✓ 当該24発電所はすべて、電力会社による「接続検討結果の回答保留」には該当しておらず、予定通り順調に事業化に向け進行中
- ✓ 新たに北海道2箇所のいちごECO発電所が稼働を開始(別海川上町 / 豊頃佐々田町)

■ 売電開始もしくは開発確定案件(24発電所、83MW)

(2014年10月末時点売電開始:11発電所、13MW)

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	0.99	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	0.80	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
いちご別海川上町ECO発電所	北海道	0.88	40円	2014年10月
いちご豊頃佐々田町ECO発電所	北海道	0.61	40円	2014年10月

(開発確定:13発電所、70MW)

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)	着工状況
いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所	北海道	1.93	40円	2014年11月	○
いちご安平遠浅ECO発電所	北海道	1.16	40円	2014年11月	○
いちご豊頃ECO発電所	北海道	1.03	40円	2014年12月	○
いちご東広島西条町田口ECO発電所	中国	2.64	40円	2015年01月	○
いちご厚岸白浜ECO発電所	北海道	0.81	40円	2015年01月	○
いちご遠軽東町ECO発電所	北海道	1.24	40円	2015年02月	○
いちご名護二見ECO発電所	沖縄	8.44	40円	2015年03月	○
いちご高松国分寺町新居ECO発電所	四国	2.43	36円	2015年03月	○
いちご都城安久町ECO発電所	九州	1.44	36円	2015年07月	○
いちご米子泉ECO発電所	中国	2.61	40円	2015年12月	
いちご山口秋穂西ECO発電所	中国	1.13	40円	2015年12月	
いちご山口佐山ECO発電所	中国	2.36	36円	2016年02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 17発電所、22MW
2015年3月以降の稼働予定 7発電所、61MW

新規稼働のいちごECO発電所

■ いちご別海川上町ECO発電所



所在地	北海道野付郡別海町別海川上町
事業者	いちごECO エナジー株式会社
EPC	日本電設工業株式会社
設置面積	19,011㎡
パネル設置枚数	3,456枚
パネル出力	約0.88MW
推定年間発電量	約1,097,223MWh(一般家庭約300世帯分に相当)
売電価格(20年間固定)	40円/kWh + 消費税
事業用地	遊休地

■ いちご豊頃佐々田町ECO発電所



所在地	北海道中川郡豊頃町豊頃佐々田町
事業者	いちごECO エナジー株式会社
EPC	東光電気工事株式会社
設置面積	15,781㎡
パネル設置枚数	2,380枚
パネル出力	約0.61MW
推定年間発電量	約760,880MWh(一般家庭約200世帯分に相当)
売電価格(20年間固定)	40円/kWh + 消費税
事業用地	旧豊頃小学校跡地

クリーンエネルギー事業収益の推移

発電所プロジェクトの事業化進展により、売上総利益は大幅に成長
 → 2016年2月期に営業利益ベースでの黒字化を予定

項目	2014年2月期 (12M)	2015年2月期 1Q (3M)	2015年2月期 2Q累計(6M)	2015年2月期 通期予想(12M)	進捗率
売上高	126百万円	125百万円	294百万円	793百万円	37.1%
売上原価	123百万円	85百万円	185百万円	596百万円	-
売上総利益	3百万円	39百万円	109百万円	197百万円	55.3%
販売費及び一般管理費	266百万円	81百万円	153百万円	363百万円	-
調整額 (セグメント間取引消去等)	8百万円	-	-	8百万円	-
営業利益	△253百万円	△41百万円	△43百万円	△157百万円	-

(参考) 外部支払利息 6百万円 8百万円 23百万円 132百万円 -

いちごメガソーラー
稼働スケジュール



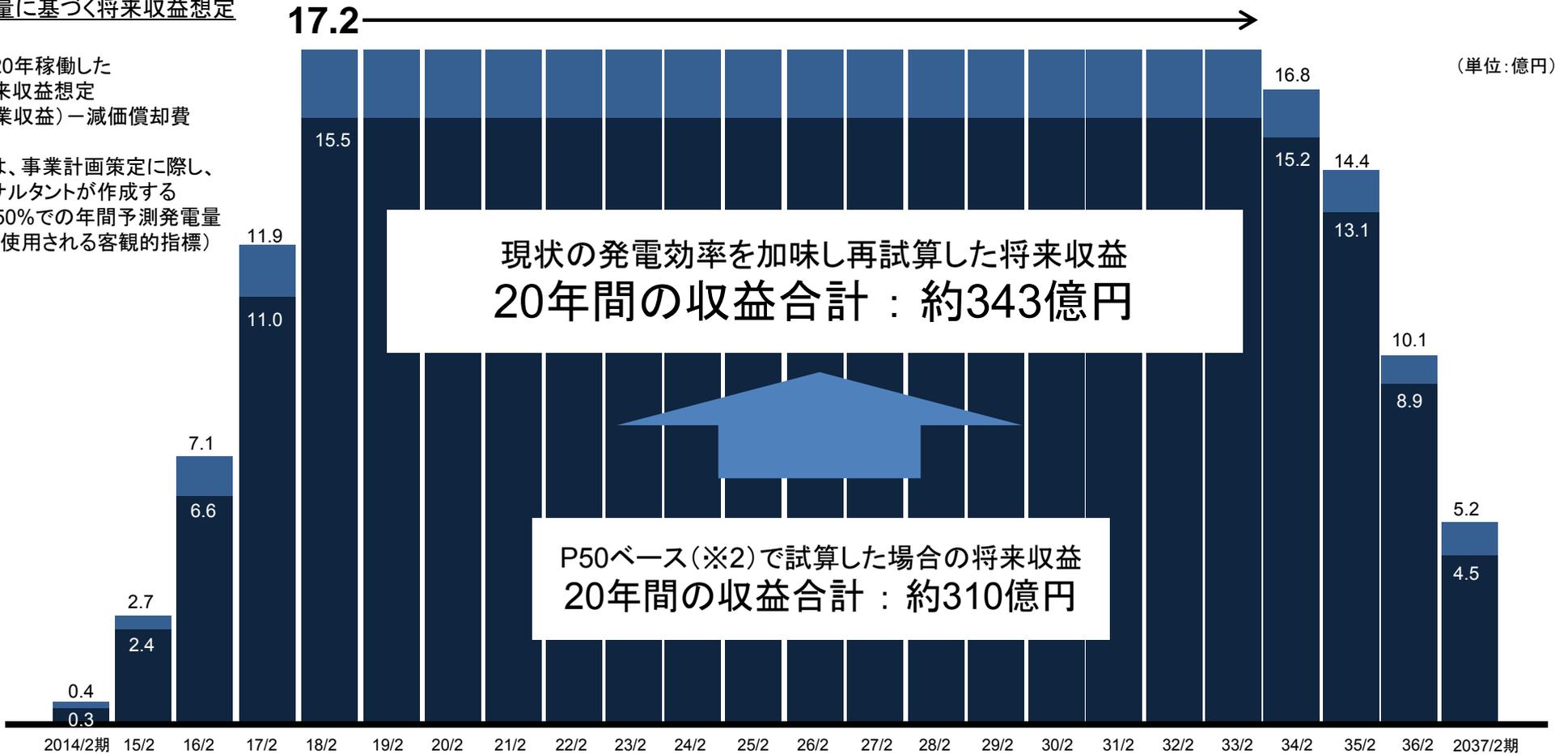
クリーンエネルギー事業の将来収益(アップデート)

確定24発電所(約83MW)の将来収益想定(減価償却後)は、
現状の発電効率を加味した試算で、ピーク時17.2億円/年に向上

■ 想定発電量に基づく将来収益想定

※1 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

※2 「P50」とは、事業計画策定に際し、
技術コンサルタントが作成する
超過確率50%での年間予測発電量
(一般的に使用される客観的指標)



現状の発電効率を加味し試算した将来収益想定は、金融機関が指定する
技術コンサルタントが作成した「P50」ベースに対し、10.6%の上ぶれ

Appendix : 財務データ等

【参考】連結ベースの開示内容の充実(2014年2月期末～)

従来、当社の連結貸借対照表には、当社グループが運用する私募ファンド（SPC）の他者持分が高い割合で計上されていたことから、当社グループの財政状態を正しく反映することを目的として、ノンリコースローン（非遡及型負債）で調達しているSPCについては連結子会社とせず、持分法を適用した数値を「Pro Forma」として作成しておりましたが、自己投資が増加し、他者持分の比率が低下したため、「Pro Forma」による情報開示から連結ベースの開示内容の充実へと移行することといたしました。

なお、当社グループのリスクを正しく反映するため、バランスシートについては、従前のPro Formaベースのバランスシートと同義であるバランスシートを「リスクベースB/S」と改称し、引き続き掲載いたします。

【参考】報告セグメントの構成

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

	総合不動産サービス			クリーンエネルギー	その他
	アセットマネジメント	不動産賃貸	不動産再生		
いちご不動産投資顧問㈱ (連結子会社)	○	○	○		
いちご地所㈱ (連結子会社)	○	○	○		
いちごECOエナジー㈱ (連結子会社)				○	
いちごグループ ホールディングス㈱ (持株会社)	○	○			
㈱宮交シティ (連結子会社)	○	○			
タカラビルメン㈱ (連結子会社)	○				
いちごグローバルキャピタル㈱ (連結子会社)					○
いちご不動産サービス福岡㈱ (連結子会社)		○	○		

【参考】「不動産再生」における収益獲得のイメージ

□ NOI(純収益)利回り 5.5%、物件価格 20億円の不動産を取得する場合

- ✓ 借入条件 LTV(資産に対する借入割合) 70%、金利 1.5%
- ✓ 保有期間 3年間、保有期間中に0.5億円かけて、水回り他共用部のバリューアップを実施し、NOI 20%向上した上で売却



【取得時】

- ・(年間NOI 110百万円) - (年間金利 21百万円) = 年間収益 89百万円...①
- ・① ÷ 投資金額 = 14.8%...期中投資利回り

【バリューアップ後】

- ・(年間NOI 132百万円) - (年間金利 21百万円) = 年間収益 111百万円...②
- ・② ÷ 投資金額(6億円+0.5億円) = 17.1%...期中投資利回り

- 取得後3年間の期中収益を獲得の上、NOI 20%UPとなるバリューアップ実施後に売却すると、不動産売却価格も取得金額より20%UP
 $20\text{億円} \times 120\% = 24\text{億円}$
→ $24\text{億円} - (20\text{億円} + 0.5\text{億円}) = 3.5\text{億円}$ のキャピタルゲイン

【結果として】

- ・6.5億円の投資に対して、3年間で6.17億円の収益獲得
→ 1年あたり 31.6%の利回りを実現

□ いちごグループが得意とする「バリューアップ」の手段は、以下等が挙げられる

- ✓ リーシングによるテナント入替、耐震強化、遵法性治癒による価値改善および流動性向上、建物美観や居住性向上、金融技術活用による収益向上等

バランスシート(B/S) 主な資産の科目別セグメント内訳

(単位:百万円)

区分	2014/02 期末	2015/02 1Q	2015/02 2Q		前四半期末比 (増減)	時価	含み損益
			B/S計上	外部持分			
現預金	24,991	20,493	20,264	673	△ 229	20,264	0
営業貸付金	1,100	2,100	2,100	-	0	2,100	0
不動産賃貸	1,100	1,100	1,100	-	0	1,100	0
不動産再生	0	1,000	1,000	-	0	1,000	0
営業投資有価証券	3,583	2,247	1,657	-	△ 590	1,993	335
不動産賃貸	369	0	0	-	0	74	74
不動産再生	2,125	999	392	-	△ 607	651	259
その他	1,090	1,248	1,265	-	+17	1,267	1
販売用不動産	54,084	70,168	86,288	-	+16,120	99,915	13,626
不動産賃貸	17,187	25,226	27,624	-	+2,398	29,640	2,015
不動産再生	36,897	44,943	58,663	3,360	+13,720	70,275	11,611
有形固定資産	21,300	30,614	32,892	-	+2,278	35,600	2,707
アセットマネジメント	48	49	47	-	△ 2	48	1
不動産賃貸	16,876	17,950	18,905	-	+955	21,197	2,292
不動産再生	371	7,027	7,028	-	+1	7,441	413
クリーンエネルギー	3,939	5,526	6,852	-	+1,326	6,852	0
未配賦(※)	66	63	59	-	△ 4	59	0
無形固定資産	2,686	2,669	2,632	-	△ 37	2,632	0
投資有価証券	4,278	4,409	4,578	-	+169	4,593	14
その他	4,278	4,409	4,578	-	+169	4,593	14
その他	2,922	3,707	3,617	21	△ 90	3,617	0
総資産	114,944	136,407	154,033	4,054	+17,626	170,717	16,683

※未配賦：セグメントへの配賦を行っていない、または配賦不能な資産

バランスシート(B/S)におけるセグメント別科目内訳

(単位:百万円)

セグメント	現預金	営業貸付金	営業投資 有価証券	販売用 不動産	有形 固定資産	無形 固定資産	投資 有価証券	その他	資産合計
アセットマネジメント	442	-	-	-	47	1,805	-	464	2,758
不動産賃貸	2,798	1,100	0	27,624	18,905	198	-	557	51,185
不動産再生	5,035	1,000	392	58,663	7,028	-	-	747	72,866
クリーンエネルギー	1,567	-	-	-	6,852	606	-	458	9,484
その他(※)	10,421	-	1,265	-	59	22	4,578	1,390	17,737
合計	20,264	2,100	1,657	86,288	32,892	2,632	4,578	3,617	154,033

※「その他」には各セグメントに配賦していない全社資産等を含む

【参考】当社帰属リスクを前提とした「リスクベースB/S」

【連結バランスシート(B/S)】

自己資本比率 32.9%

総資産 1,540億円



【リスクベースB/S】

リスクベース自己資本比率 43.6%

総資産 1,160億円



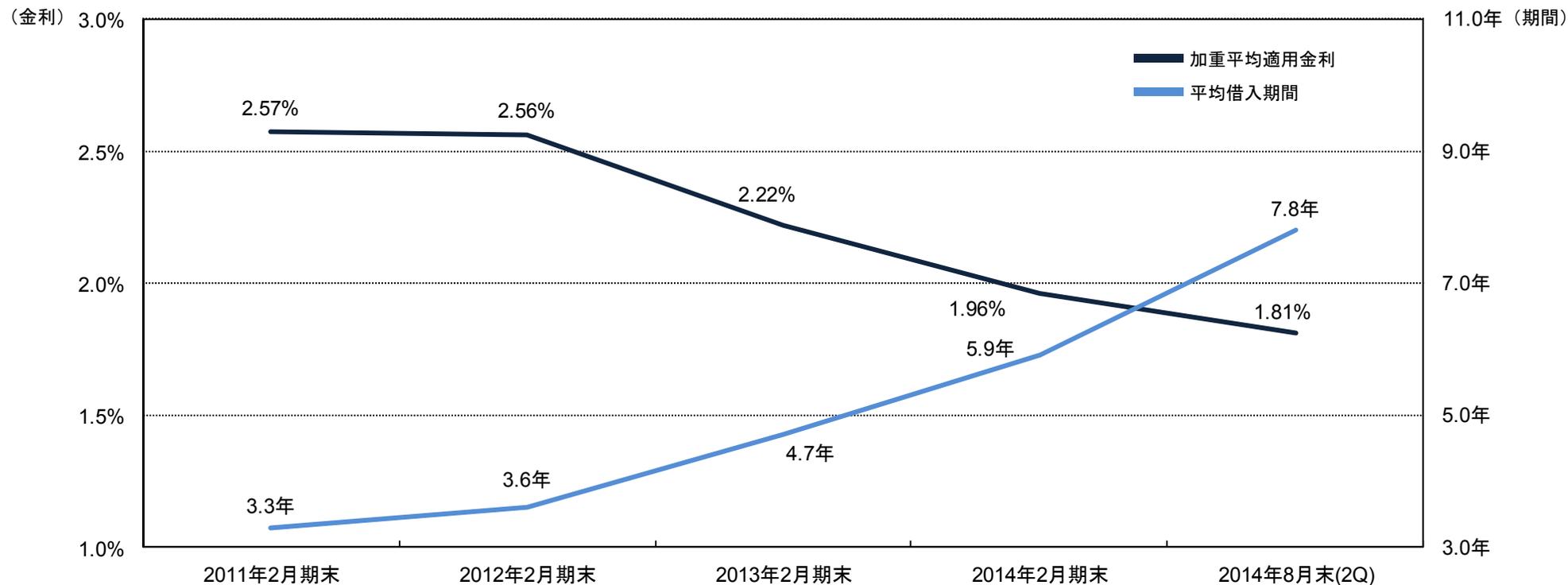
負債
1,033億円

負債
654億円

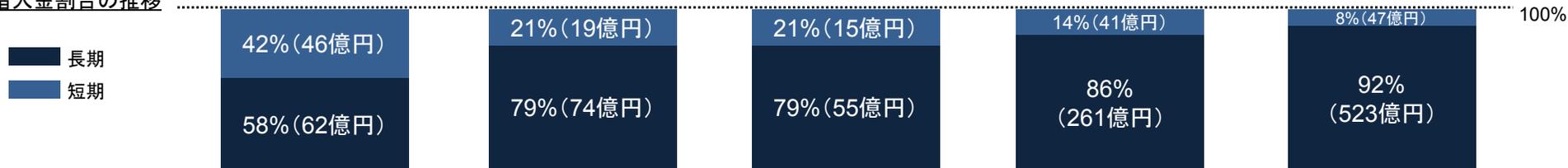
※「リスクベースB/S」(P.25参照)

コーポレート借入金の推移

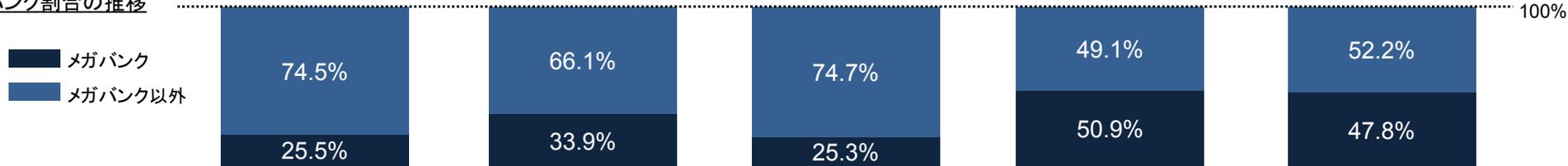
■ 加重平均適用金利および平均借入期間の推移



■ 長期借入金割合の推移



■ メガバンク割合の推移



アセットマネジメント

私募不動産ファンドにおける運用資産残高は、売却を加速したことにより減少したが、全体の期中運用フィー料率は向上し、効率的かつ安定的な収益獲得を実現

区分	項目	2011年2月期 (12M)	2012年2月期 (12M)	2013年2月期 (12M)	2014年2月期 (12M)	2015年2月期 2Q累計(6M)
いちごリート(公募)	運用資産残高(期末)	1,138億円	1,061億円	1,043億円	1,205億円	1,144億円
	期中運用フィー料率(平均)	0.56%	0.61%	0.63%	0.65%	0.66%
	期中運用フィー粗利(実績)	54百万円	719百万円	663百万円	733百万円	381百万円
私募不動産ファンド (連結対象除く)	運用資産残高(期末)	1,868億円	2,133億円	1,697億円	633億円	278億円
	期中運用フィー料率(平均)	0.15%	0.15%	0.15%	0.26%	0.34%
	期中運用フィー粗利(実績)	290百万円	284百万円	285百万円	257百万円	66百万円
合計 (連結対象除く)	運用資産残高(期末)	3,006億円	3,193億円	2,741億円	1,838億円	1,423億円
	期中運用フィー料率(平均)	0.17%	0.33%	0.33%	0.47%	0.58%
	期中運用フィー粗利(実績)	344百万円	1,004百万円	948百万円	989百万円	448百万円

損益 ハイライト(内訳)

(単位:百万円)

セグメント内訳	売上高			売上総利益			前年同期比 増減 (売上総利益)
	2014/02 2Q累計	2015/02 2Q累計	増減	2014/02 2Q累計	2015/02 2Q累計	増減	
アセットマネジメント	2,129	2,042	△ 87	1,217	930	△ 287	△ 23.6%
アセットマネジメントフィー	760	712	△ 48	687	652	△ 35	△ 5.2%
PM/ BM 収入	1,054	1,264	+209	226	216	△ 9	△ 4.4%
その他	314	65	△ 249	303	61	△ 242	△ 79.9%
不動産賃貸	2,559	2,435	△ 124	963	1,731	+768	+79.8%
不動産賃貸損益	1,297	1,930	+633	758	1,226	+467	+61.7%
不動産譲渡損益	1,262	504	△ 757	204	504	+300	+147.1%
不動産再生	15,185	5,082	△ 10,103	1,607	2,322	+714	+44.5%
不動産賃貸損益	1,580	2,042	+461	605	1,217	+611	+101.0%
不動産譲渡損益	13,604	3,039	△ 10,565	1,015	1,104	+88	+8.7%
その他	-	-	-	△ 14	-	+14	-
クリーンエネルギー	43	294	+250	△ 7	109	+117	-
その他	666	24	△ 642	159	16	△ 143	△ 89.6%
金融関連フィー	21	25	+4	21	25	+4	+22.8%
株式譲渡益	645	△ 1	△ 646	147	△ 1	△ 148	-
その他	0	0	0	△ 8	△ 7	0	-
合計	20,586	9,879	△ 10,706	3,940	5,110	+1,169	+29.7%

2015年2月期 通期連結業績予想に対する進捗(内訳)

(単位:百万円)

セグメント内訳	2015/02 2Q累計実績(6M)						2015/02 通期連結業績予想(12M)		
	外部売上高	進捗率	売上総利益	進捗率	営業利益	進捗率	外部売上高	売上総利益	営業利益
アセットマネジメント	2,042	56.2%	930	55.8%	208	39.0%	3,634	1,667	536
アセットマネジメントフィー	712	57.7%	652	55.1%	-	-%	1,234	1,185	-
PM/BM 収入	1,264	52.8%	216	45.4%	-	-%	2,393	477	-
その他	65	1093.7%	61	1018.0%	-	-%	6	6	-
不動産賃貸	2,435	15.6%	1,731	42.6%	1,377	45.9%	15,591	4,064	3,000
不動産賃貸損益	1,930	36.4%	1,226	34.3%	-	-%	5,307	3,574	-
不動産譲渡損益	504	4.9%	504	103.0%	-	-%	10,284	490	-
不動産再生	5,082	23.1%	2,322	39.9%	1,881	38.4%	21,983	5,813	4,905
不動産賃貸損益	2,042	52.8%	1,217	52.2%	-	-%	3,870	2,333	-
不動産譲渡損益	3,039	16.8%	1,104	31.7%	-	-%	18,113	3,480	-
その他	-	-%	-	-%	-	-%	-	-	-
クリーンエネルギー	294	37.2%	109	55.7%	△ 43	27.9%	793	197	△ 157
その他	24	-%	16	-%	△ 23	53.9%	0	0	△ 43
金融関連フィー	25	-%	25	-%	-	-%	0	0	-
株式譲渡益	△ 1	-%	△ 1	-%	-	-%	0	0	-
その他	0	-%	△ 7	-%	-	-%	0	0	-
合計	9,879	23.5%	5,110	43.5%	3,401	41.3%	42,000	11,742	8,241
調整額 (セグメント間取引消去等)	-	-	-	-	△ 277	-	-	-	△ 541
連結財務諸表計上額	9,879	23.5%	5,110	43.5%	3,124	40.6%	42,000	11,742	7,700

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

■ 自己保有資産の含み損益(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	簿価 (2014年8月末)	NOI	Cap Rate(簿価ベース) NOI / 低価法適用後	直近鑑定評価額 (2014年8月末)	含み損益
東京	53,967	3,413	6.6%	63,335	+9,367
東京以外	49,855	3,457	7.1%	55,855	+6,000
合計	103,823	6,870	6.9%	119,190	+15,367

※ 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(約826百万円)を除く

※ 一部案件について鑑定評価の対象となる無形固定資産分(約63百万円)を含む

■ 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	簿価 (2014年8月末)	直近鑑定評価額 (2014年8月末)	含み損益
ファンド出資持分(非連結)	368	702	+333
ファンド出資持分(連結)	852	1,135	+283
ファンド出資持分合計	1,220	1,837	+617

バランスシート(B/S)の推移 [資産の部]

(単位:百万円)

区分	2011/02 期末	2012/02 期末	2013/02 期末	2014/02 期末	2015/02 1Q (直近四半期末)	2015/02 2Q (当四半期末)	直近四半期末比 (増減)
資産の部							
流動資産							
現金及び預金	12,343	9,791	9,713	24,991	20,493	20,264	△ 229
受取手形及び売掛金	696	1,069	548	451	597	591	△ 6
営業貸付金	1,135	2,527	3,636	1,100	2,100	2,100	0
営業投資有価証券	8,035	4,226	4,271	3,583	2,247	1,657	△ 590
販売用不動産	68,823	49,674	46,176	54,084	70,168	86,288	+16,120
繰延税金資産	—	—	369	576	576	609	+33
その他	780	1,465	2,042	1,384	1,858	1,597	△ 261
貸倒引当金	△ 4,600	△ 2,930	△ 3,177	△ 410	△ 413	△ 422	△ 9
流動資産合計	87,215	65,824	63,581	85,761	97,628	112,688	+15,060
固定資産							
有形固定資産							
土地	1,568	7,114	7,082	12,433	19,219	20,108	+889
その他(純額)	1,610	2,994	2,965	8,867	11,395	12,784	+1,389
有形固定資産合計	3,178	10,109	10,047	21,300	30,614	32,892	+2,278
無形固定資産							
のれん	1,970	2,077	2,203	2,221	2,186	2,151	△ 35
借地権	—	—	—	392	392	392	0
その他	39	27	20	71	90	88	△ 2
無形固定資産合計	2,009	2,105	2,223	2,686	2,669	2,632	△ 37
投資その他の資産							
投資有価証券	5,682	3,589	4,117	4,278	4,409	4,578	+169
長期貸付金	14	14	13	13	13	12	△ 1
繰延税金資産	—	—	0	222	222	219	△ 3
その他	684	623	545	780	946	1,104	+158
貸倒引当金	△ 131	△ 96	△ 101	△ 97	△ 97	△ 96	+1
投資その他の資産合計	6,249	4,131	4,575	5,196	5,494	5,819	+325
固定資産合計	11,438	16,346	16,846	29,183	38,778	41,344	+2,566
資産合計	98,653	82,170	80,428	114,944	136,407	154,033	+17,626

バランスシート(B/S)の推移 [負債の部 / 純資産の部]

(単位:百万円)

区分	2011/02 期末	2012/02 期末	2013/02 期末	2014/02 期末	2015/02 1Q (直近四半期末)	2015/02 2Q (当四半期末)	直近四半期末比 (増減)
負債の部							
流動負債							
支払手形及び買掛金	47	57	64	132	152	178	+26
短期借入金	1,293	170	484	950	765	1,454	+689
短期ノンリコースローン	—	—	—	—	—	48	+48
1年内償還予定の社債	400	—	—	—	—	—	—
1年内償還予定のノンリコース社債	1,280	—	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	2,874	1,768	966	3,123	2,760	3,231	+471
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	25,243	8,793	2,263	428	1,277	1,230	△ 47
未払法人税等	99	115	65	96	178	120	△ 58
繰延税金負債	—	—	15	24	32	32	0
賞与引当金	24	22	25	14	141	118	△ 23
その他	4,155	2,974	3,419	2,817	3,270	3,196	△ 74
流動負債合計	35,417	13,902	7,304	7,588	8,578	9,610	+1,032
固定負債							
ノンリコース社債	—	—	—	—	100	100	0
長期借入金	6,215	7,413	5,456	26,126	40,874	52,342	+11,468
長期ノンリコースローン	25,390	28,899	32,776	24,178	26,908	30,745	+3,837
繰延税金負債	—	6	277	1,213	1,212	1,214	+2
長期預り保証金	3,392	3,362	3,230	4,770	6,016	6,531	+515
負ののれん	451	360	270	180	157	135	△ 22
その他	13	36	46	44	61	73	+12
固定負債合計	35,463	40,080	42,056	56,513	75,331	91,143	+15,812
負債合計	70,881	53,982	49,361	64,102	83,910	100,754	+16,844
純資産の部							
株主資本							
資本金	18,078	18,078	18,113	26,443	26,443	26,446	+3
資本剰余金	2,447	2,395	2,429	10,808	10,813	10,817	+4
利益剰余金	5,155	6,298	7,923	10,891	12,306	12,933	+627
自己株式	△ 36	△ 187	△ 187	△ 92	△ 84	△ 82	+2
株主資本合計	25,644	26,584	28,279	48,050	49,479	50,114	+635
その他の包括利益累計額							
その他有価証券評価差額金	362	△ 604	160	400	456	561	+105
繰延ヘッジ損益	—	—	—	—	△ 16	△ 28	△ 12
為替換算調整勘定	△ 492	△ 7	16	9	8	7	△ 1
その他の包括利益累計額合計	△ 130	△ 612	177	409	448	539	+91
新株予約権	80	116	143	121	151	182	+31
少数株主持分	2,177	2,099	2,466	2,261	2,418	2,441	+23
純資産合計	27,771	28,187	31,066	50,842	52,497	53,278	+781
負債純資産合計	98,653	82,170	80,428	114,944	136,407	154,033	+17,626

損益計算データ(P/L)の推移

(単位:百万円)

区分	2011/02 (12M)	2012/02 (12M)	2013/02 (12M)	2014/02 (12M)	2015/02 2Q累計 (6M)	2014/02 2Q累計 (6M) (前年同期)	前年同期比 (増減)	通期予想	達成率
売上高	12,760	18,952	16,397	35,101	9,879	20,586	△ 10,707	42,000	23.5%
売上原価	8,805	15,030	11,422	27,666	4,769	16,645	△ 11,876	—	—
売上総利益	3,954	3,921	4,974	7,435	5,110	3,940	+1,170	11,742	43.5%
販売費及び一般管理費	2,603	2,871	3,130	3,522	1,986	1,697	+289	—	—
営業利益	1,351	1,050	1,844	3,912	3,124	2,243	+881	7,700	40.6%
営業外収益									
受取利息	35	5	3	4	2	1	+1	—	—
受取配当金	11	20	24	112	10	11	△ 1	—	—
持分法による投資利益	466	141	—	—	—	—	—	—	—
負ののれん償却額	90	90	90	90	45	45	0	—	—
為替差益	2	—	—	—	—	—	—	—	—
デリバティブ評価益	28	—	—	—	—	—	—	—	—
その他	58	33	36	31	10	10	0	—	—
営業外収益合計	694	291	155	238	69	69	0	—	—
営業外費用									
支払利息	340	284	238	370	423	136	+287	—	—
社債発行費	—	48	—	—	—	—	—	—	—
株式交付費	—	—	0	89	—	—	—	—	—
その他	87	29	26	93	55	17	+38	—	—
営業外費用合計	428	361	265	553	478	154	+324	—	—
経常利益	1,616	979	1,734	3,597	2,715	2,157	+558	6,500	41.8%
特別利益									
固定資産売却益	—	—	9	7	—	—	—	—	—
投資有価証券売却益	1,476	—	72	204	—	204	△ 204	—	—
関係会社株式売却益	2,344	1,173	—	—	—	—	—	—	—
売買利益受領益	—	—	—	434	—	434	△ 434	—	—
その他	181	75	0	33	—	33	△ 33	—	—
特別利益合計	4,002	1,248	83	680	—	673	△ 673	—	—
特別損失									
固定資産除売却損	—	38	1	1	—	—	—	—	—
投資有価証券売却損	—	62	—	—	—	—	—	—	—
投資有価証券評価損	—	—	62	—	—	—	—	—	—
事務所移転費用	—	14	19	21	—	—	—	—	—
減損損失	—	—	33	307	—	—	—	—	—
事業清算損失	2,643	26	—	—	—	—	—	—	—
その他	86	109	8	13	—	—	—	—	—
特別損失合計	2,730	251	124	344	—	—	—	—	—
税金等調整前四半期(当期)純利益	2,889	1,976	1,693	3,933	2,715	2,831	△ 116	—	—
法人税、住民税及び事業税	41	159	54	43	193	46	+147	—	—
法人税等調整額	—	—	△ 106	△ 616	△ 37	△ 0	△ 37	—	—
法人税等合計	41	159	△ 51	△ 573	155	46	+109	—	—
少数株主損益調整前四半期(当期)純利益	2,847	1,817	1,745	4,506	2,560	2,784	△ 224	—	—
少数株主利益又は少数株主損失(△)	2,227	47	108	△ 19	68	29	+39	—	—
四半期(当期)純利益	620	1,770	1,637	4,526	2,491	2,755	△ 264	6,055	41.1%

キャッシュ・フロー(C/F)の推移 [営業活動]

(単位:百万円)

区分	2011/02(12M)	2012/02(12M)	2013/02(12M)	2014/02(12M)	2015/02 2Q累計(6M)
営業活動によるキャッシュ・フロー					
税金等調整前四半期(当期)純利益	2,889	1,976	1,693	3,933	2,715
減価償却費	168	166	230	304	256
株式報酬費用	47	37	49	69	66
のれん償却額	45	107	114	139	69
負ののれん償却額	△ 90	△ 90	△ 90	△ 90	△ 45
賞与引当金の増減額(△は減少)	△ 20	△ 2	3	△ 11	104
貸倒引当金の増減額(△は減少)	216	△ 3,529	195	33	14
その他の引当金の増減額(△は減少)	143	△ 135	△ 11	—	—
受取利息及び受取配当金	△ 47	△ 26	△ 28	△ 116	△ 13
支払利息	340	284	238	370	423
社債発行費	—	48	—	—	—
為替差損益(△は益)	3	—	—	—	—
持分法による投資損益(△は益)	△ 466	△ 141	—	—	—
関係会社株式売却益	△ 2,344	△ 1,173	—	—	—
投資有価証券売却損益(△は益)	△ 1,476	62	△ 72	△ 204	—
固定資産除売却損益(△は益)	27	38	△ 8	△ 6	—
減損損失	—	—	33	307	—
投資有価証券評価損	0	—	62	—	—
売上債権の増減額(△は増加)	14	△ 269	515	97	△ 140
営業貸付金の増減額(△は増加)	△ 471	454	△ 1,100	218	△ 1,000
営業投資有価証券の増減額(△は増加)	△ 250	3,068	723	1,635	1,098
営業投資有価証券評価損	250	139	63	114	—
営業出資金の増減額(△は増加)	△ 5	—	—	—	—
販売用不動産の増減額(△は増加)	1,609	610	2,556	△ 6,729	△ 32,203
販売用不動産評価損	1,463	471	119	—	—
出資金評価損	—	41	1	12	—
未収入金の増減額(△は増加)	371	△ 179	△ 380	△ 255	180
未払金の増減額(△は減少)	105	△ 137	△ 39	△ 139	142
未払費用の増減額(△は減少)	726	1,067	519	137	△ 173
前受金の増減額(△は減少)	131	△ 141	11	38	—
預り保証金の増減額(△は減少)	△ 263	△ 81	△ 253	1,230	1,554
その他	593	△ 240	△ 239	522	22
小計	3,713	2,425	4,908	1,611	△ 26,927
利息及び配当金の受取額	817	171	28	116	13
利息の支払額	△ 355	△ 315	△ 220	△ 378	△ 401
法人税等の支払額	△ 81	△ 154	△ 106	△ 94	△ 22
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,094	2,127	4,609	1,254	△ 27,338

キャッシュ・フロー(C/F)の推移 [投資活動 / 財務活動]

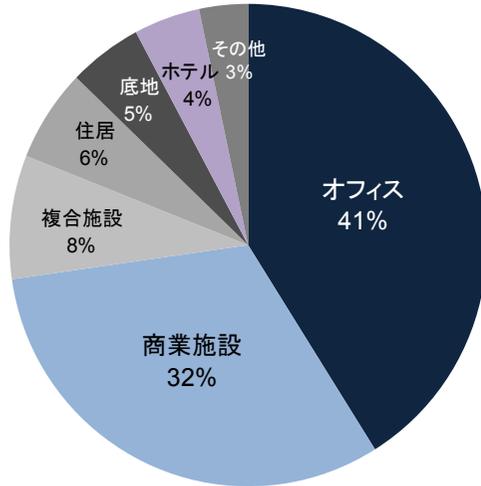
(単位:百万円)

区分	2011/02(12M)	2012/02(12M)	2013/02(12M)	2014/02(12M)	2015/02 2Q累計(6M)
投資活動によるキャッシュ・フロー					
定期預金の預入による支出	—	△ 352	△ 0	△ 0	△ 325
定期預金の払戻による収入	40	—	151	—	—
投資有価証券の取得による支出	—	—	△ 15	—	△ 167
投資有価証券の売却による収入	1,596	137	76	282	—
投資有価証券の償還による収入	—	40	30	2	—
関係会社株式の売却による収入	2,499	3,327	—	—	—
関係会社の有償減資による収入	176	—	—	—	—
有形固定資産の取得による支出	△ 72	△ 63	△ 124	△ 7,150	△ 5,515
有形固定資産の売却による収入	—	9	17	72	—
無形固定資産の取得による支出	△ 20	△ 7	△ 0	△ 389	△ 22
出資金の払込による支出	—	—	△ 4	△ 5	△ 3
出資金の回収による収入	—	—	0	7	0
出資金の売却による収入	—	4	—	—	—
差入保証金の差入による支出	—	—	—	—	△ 123
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△ 2,346	△ 271	△ 218	△ 1,389	—
貸付けによる支出	△ 30	—	—	—	—
貸付金の回収による収入	982	—	—	—	0
その他	62	△ 14	60	△ 40	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,889	2,808	△ 27	△ 8,610	△ 6,156
財務活動によるキャッシュ・フロー					
短期借入金の純増減額(△は減少)	△ 2,298	△ 1,123	314	465	503
短期ノンリコースローンの純増減額(△は減少)	—	—	—	—	48
社債の発行による収入	7,400	6,059	—	—	—
社債の償還による支出	△ 8,750	△ 6,500	—	—	—
ノンリコース社債の発行による収入	300	2,100	—	—	—
ノンリコース社債の償還による支出	△ 878	△ 2,455	—	—	—
長期借入れによる収入	4,860	2,900	5,440	26,777	29,872
長期借入金の返済による支出	△ 2,625	△ 2,807	△ 8,199	△ 5,388	△ 3,549
長期ノンリコースローンの借入れによる収入	3,500	11,610	12,346	5,675	4,200
長期ノンリコースローンの返済による支出	△ 4,810	△ 14,231	△ 13,885	△ 19,030	△ 2,073
株式の発行による収入	—	—	—	16,387	—
自己株式の取得による支出	—	△ 935	—	—	—
ストックオプションの行使による収入	—	—	48	242	17
配当金の支払額	△ 0	△ 0	—	△ 445	△ 542
少数株主からの払込みによる収入	—	—	20	—	—
少数株主への払戻による支出	△ 1,161	△ 30	△ 19	—	—
少数株主への配当金の支払額	△ 613	△ 65	△ 0	—	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 5,078	△ 5,480	△ 3,935	24,682	28,476

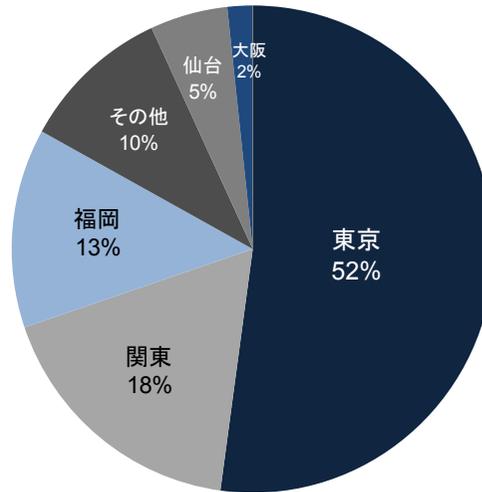
【自己保有資産】不動産ポートフォリオ

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

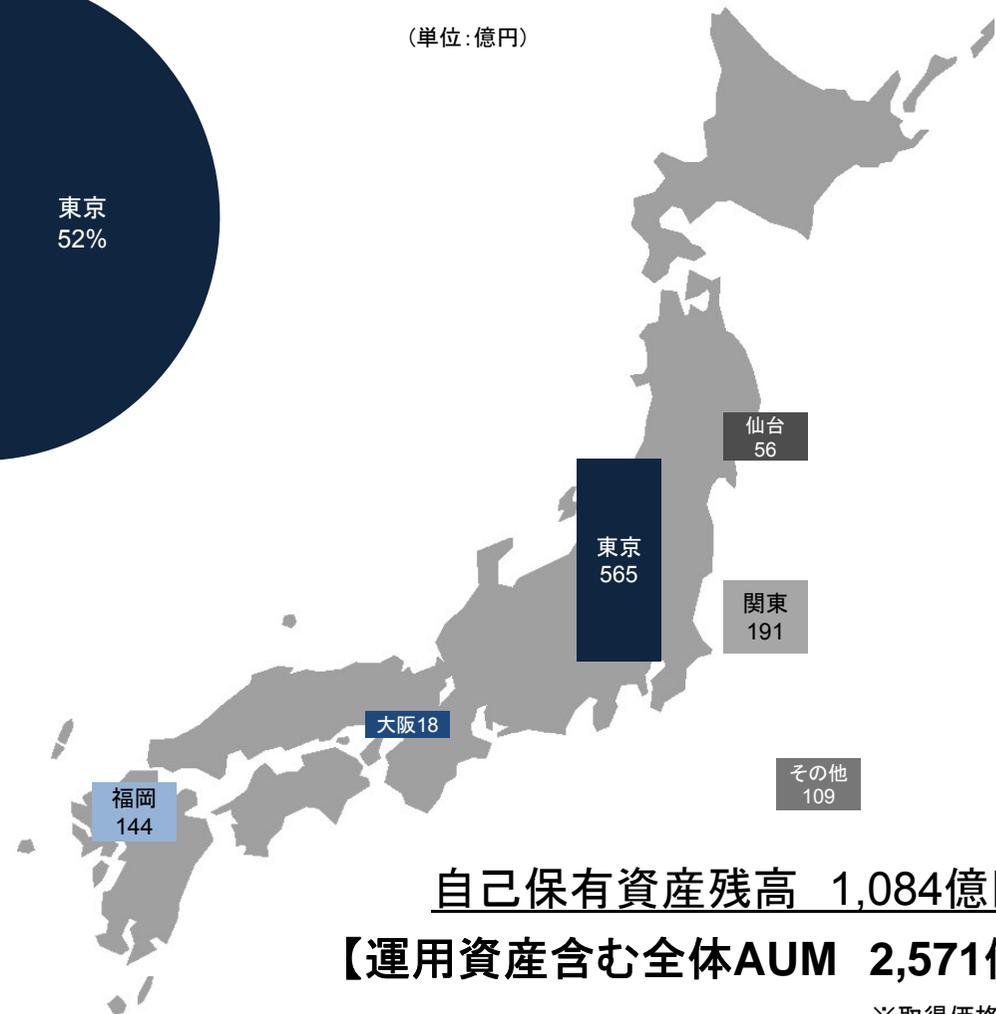


■ 地域別残高比率



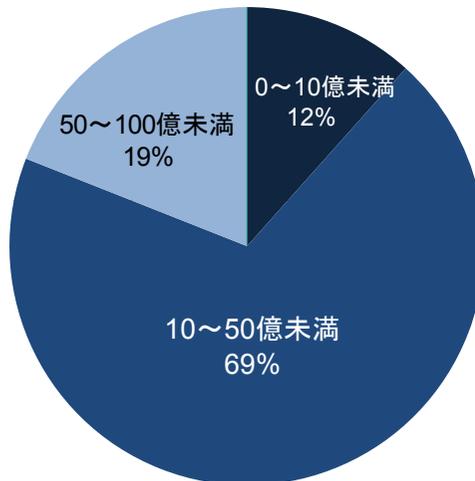
■ 地域別残高

(単位: 億円)



(2014年8月末現在)

■ 物件規模別残高比率

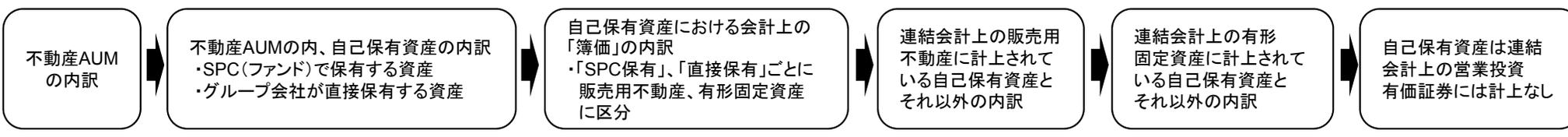
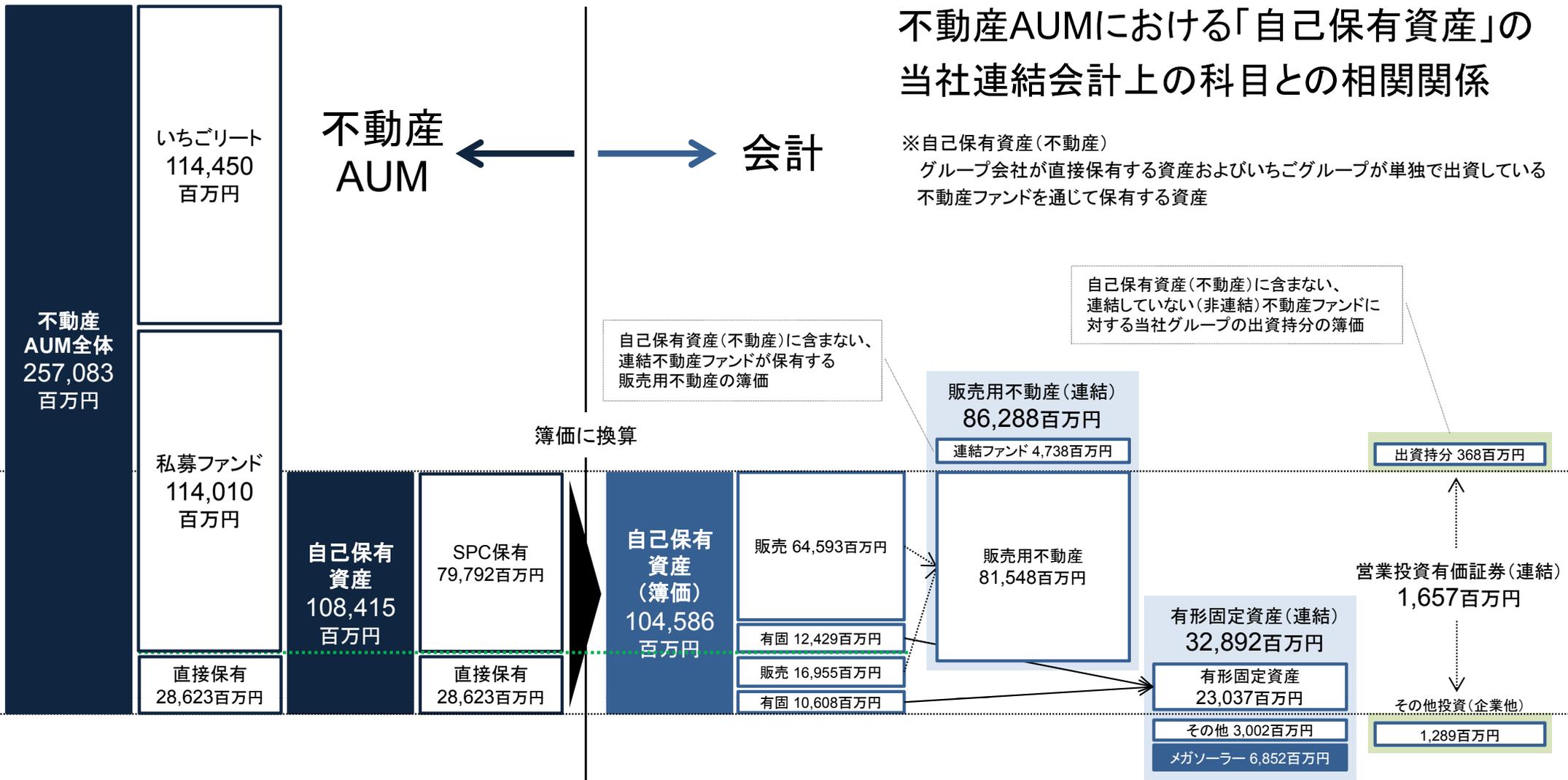


自己保有資産残高 1,084億円

【運用資産含む全体AUM 2,571億円】

※取得価格ベース

【参考】「不動産AUM」の構成および「会計」との相関関係



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)

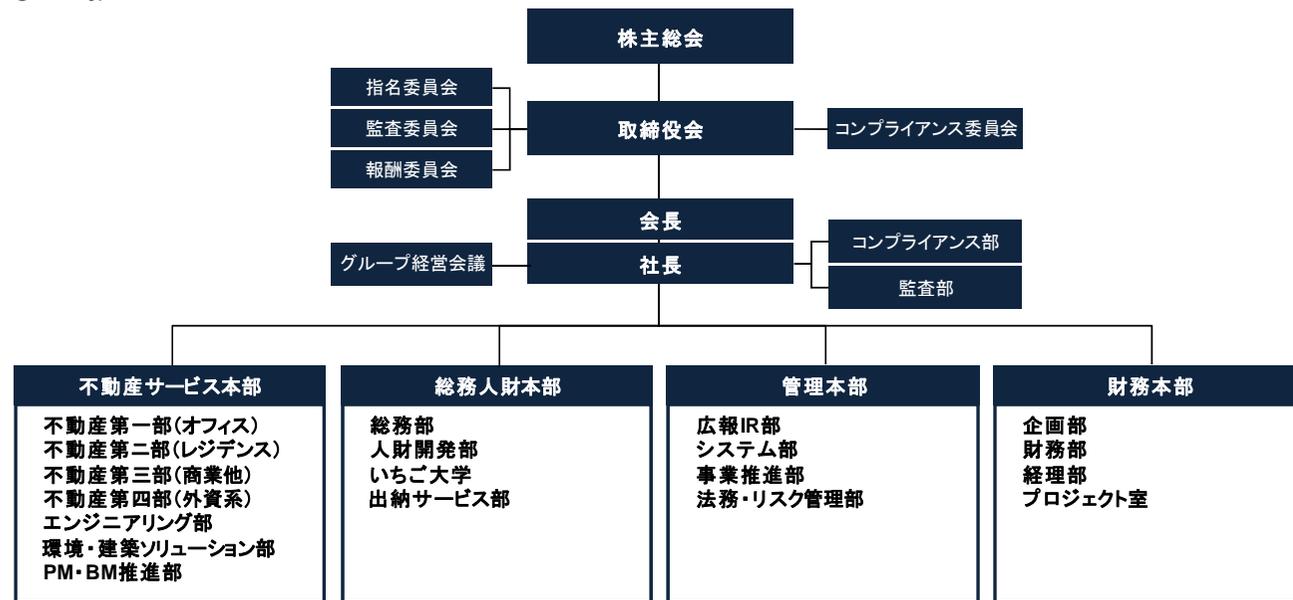
総合不動産サービスとクリーンエネルギーの「いちご」へ

- 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	26,446百万円 (2014年8月末現在)
筆頭株主	いちごトラスト (2014年8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(2)第90527号 建設業許可 東京都知事(特-26)第141677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	63社 (2014年8月末現在)
ホームページ	www.ichigo-holdings.co.jp

役員構成	取締役 8名 (内独立取締役 5名) 執行役 12名	
執行役 (2014年3月1日付)	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



(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)

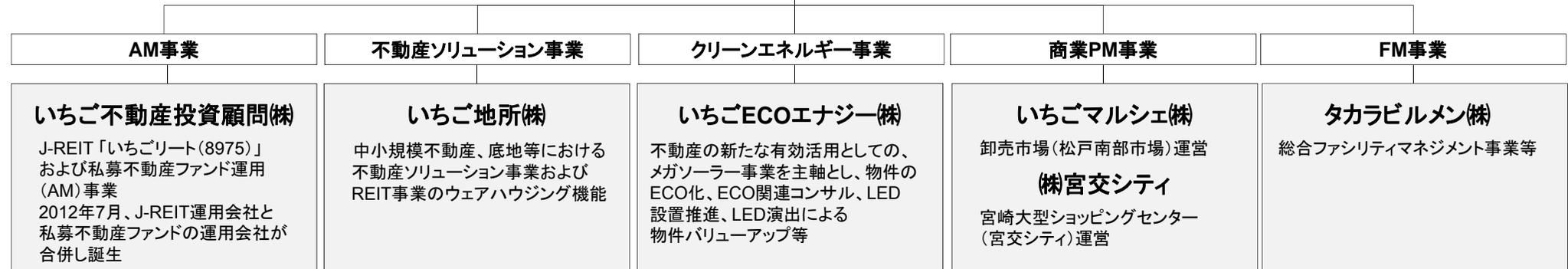
総合不動産サービスとクリーンエネルギーの「いちご」

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