



2015年2月期 第3四半期決算説明資料

January 13, 2015

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。

「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

「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)
- ✓ 各セグメントにおける損益内訳
- ✓ いちごリート「戦略的な資産組換え」に向けたスポンサーサポート
- ✓ 「再生」を軸とした強力な事業モデル
- ✓ 2015年2月期における「成長投資」の構成

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 / 再生】ドミナント戦略の進展(福岡市 商業ビル)
- ✓ 【不動産賃貸 / 再生】バリューアップ事例(京都市 ホテル/横浜市 複合ビル)

クリーンエネルギー

- ✓ クリーンエネルギー事業の進展
- ✓ いちごメガソーラー(確定分)の想定投資収益
- ✓ 全国に分散した「いちごメガソーラー」
- ✓ 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

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、物件取得の進展により不動産賃貸収入が大幅に増加したため、売上総利益は前年同期比29%増、営業利益および経常利益も大幅増益
- 当第3四半期実施の「いちごリートの戦略的な資産組換え」に対するスポンサーサポートによる売上約211億円、売上総利益約21億円は第4四半期に計上予定

■ 2015年2月期 第3四半期累計連結業績

(単位:百万円)

区分	2014/02 3Q累計業績 (前年同期)	2015/02 3Q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	「資産組換え」による 収益貢献(4Q計上)
売上高	28,685	14,748	△ 48.6%	42,000	35.1%	35,101	売上高 約21,100百万円 売上総利益 約2,100百万円
売上総利益	5,796	7,456	+28.6%	11,742	63.5%	7,435	
営業利益	3,199	4,506	+40.8%	7,700	58.5%	3,912	
経常利益	3,051	3,888	+27.4%	6,500	59.8%	3,597	
純利益	3,695	3,564	△ 3.6%	6,055	58.9%	4,526	
1株あたり純利益(EPS)	8.22 円	7.16 円	△ 12.9%	12.16 円	58.9%	9.83 円	
安定収益	3,645	5,486	+50.5%	-	-	4,917	
固定費(固定販管費+支払利息)	2,579	3,287	+27.5%	-	-	3,499	
固定販管費	2,347	2,588	+10.3%	-	-	3,129	
支払利息	232	699	+201.3%	-	-	370	
安定収益 固定費カバー率	141.3%	166.9%	+18.1%	150%	-	140.5%	

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)の主要因 ※()カッコ内前年同期比増減
	2014/02 3Q 累計 (前年同期)	2015/02 3Q 累計 (実績)	前年同期比 増減	2015/02 通期 (予想)	進捗率	2014/02 3Q 累計 (前年同期)	2015/02 3Q 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	3,247	2,974	△ 8.4%	3,634	81.8%	1,003	181	△ 81.9%	536	33.8%	・期中運用フィー REIT:573(+30)、私募:93(△203) ・アップフロント/ディスポフィー:213(+7) ・仲介他一過性収益:58(△330)
不動産賃貸	3,259	3,656	+12.2%	15,591	23.4%	951	2,006	+111.0%	3,000	66.9%	・不動産賃貸損益:1,988(+814) ・不動産譲渡損益:555(+351)
不動産再生	21,421	7,652	△ 64.3%	21,983	34.8%	1,638	2,768	+69.0%	4,905	56.4%	・不動産賃貸損益:2,137(+1,078) ・不動産譲渡損益:1,343(△75)
クリーンエネルギー	86	440	+411.6%	793	55.5%	△ 188	△ 68	-	△ 157	-	・売電収入:150(+157)
その他	670	25	△ 96.3%	0	-	103	△ 45	-	△ 43	-	・株式譲渡収益減少(△149)
合計	28,685	14,748	△ 48.6%	42,000	35.1%	3,508	4,841	+38.0%	8,241	58.7%	-
調整額 (セグメント間取引消去等)	-	-	-	-	-	△ 308	△ 334	-	△ 541	-	-
連結財務諸表計上額	28,685	14,748	△ 48.6%	42,000	35.1%	3,199	4,506	+40.8%	7,700	58.5%	-

いちごリート「戦略的な資産組換え」に向けたスポンサーサポート

「収益の安定性を確保しつつ、成長性を追求したポートフォリオ」構築を目的とした、いちごリートの戦略的な資産の組換えをサポートするとともに収益確保を実現

- ✓ いちごリート取得11物件のうち7物件につきいちごグループのウェアハウジング機能を活用
- ✓ ブリッジ期間中にいちごグループの強みである「不動産再生」のノウハウを最大限活用して個々の物件の収益性向上等を目的としたバリューアップを実施し資産価値を向上
 - ー 資産組換えに際し、約21億円の売上総利益を確保(4Q計上予定)
- ✓ いちごリートのサービスアパートメントを除くレジデンス全15物件をいちごグループにて取得

■ 資産組換えに伴ういちごグループ取得物件(レジデンス15物件 約165億円)



フォレストィ六本木



フォレストィ麻布十番



フォレストィ麻布十番
式番館



フォレストィ白金台



フォレストィ秋葉原



スイート・ワン・コート



フォレストィ笹塚



グランプレッソ河田町



フォレストィ桜新町



フォレストィ新蒲田



フォレストィ中落合



フォレストィ富ヶ谷



フォレストィ両国



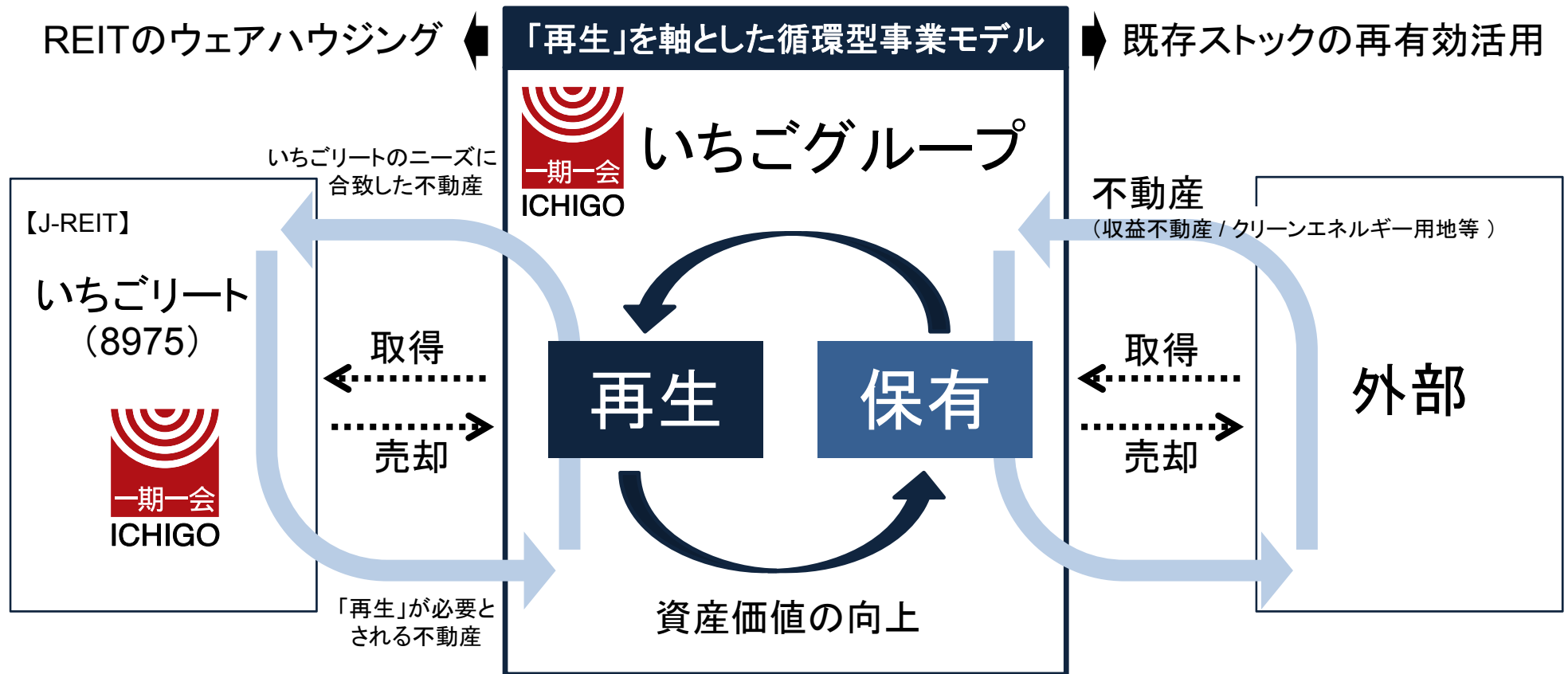
フォレストィ豊洲



フォレストィ西本町

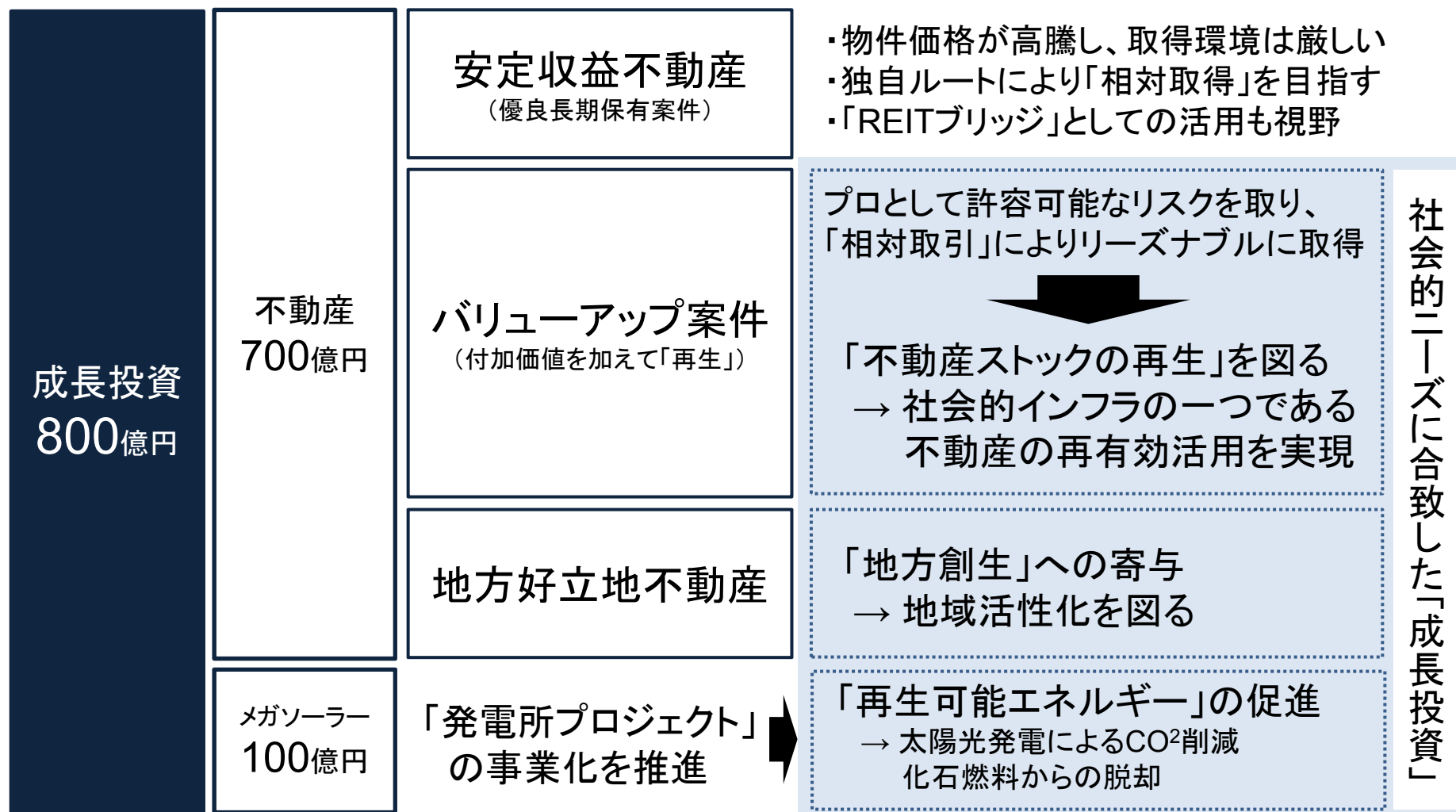
「再生」を軸とした強力な事業モデル

いちごグループの再生、保有の機能を活かし、「資産の順回転」を通じ、収益を着実に獲得しながら再投資を図ることで、「高ROE」を実現



2015年2月期における「成長投資」の構成

将来の景気予測等を背景に不動産価格は高騰 → 物件取得競争は激化
社会的ニーズにも合致した事業戦略に基づき、相対で収益性の高い物件取得を実現



総合不動産サービス

不動産賃貸(自己保有資産構成)①

2015年2月期に、28物件353億円取得し、取得時の年換算想定NOIは約21億円

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等)
1	商業施設	有形固定資産	東京都港区	13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	44 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	40 百万円	616 百万円	-
11	商業施設	有形固定資産	埼玉県所沢市	7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	ホテル	販売用不動産	静岡県浜松市	5年	10億円以上20億円未満	2013/12	98 百万円	-	393 百万円	-
13	底地	販売用不動産	千葉県千葉市	-	20億円以上30億円未満	2014/02	126 百万円	-	342 百万円	-
14	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
15	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	-
16	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	-
17	商業施設	有形固定資産	福岡県福岡市	29年	10億円未満	2014/09	48 百万円	7 百万円	252 百万円	-
18	住居	販売用不動産	東京都千代田区	11年	20億円以上30億円未満	2014/12	115 百万円	-	332 百万円	2.18 x
19	住居	販売用不動産	東京都江東区	8年	10億円以上20億円未満	2014/12	97 百万円	-	270 百万円	1.56 x
20	住居	販売用不動産	東京都港区	11年	10億円以上20億円未満	2014/12	78 百万円	-	238 百万円	1.67 x

不動産賃貸(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等)
21	住居	販売用不動産	東京都港区	9年	10億円以上20億円未満	2014/12	60 百万円	-	185 百万円	1.63 x
22	住居	販売用不動産	東京都墨田区	8年	10億円以上20億円未満	2014/12	57 百万円	-	163 百万円	1.55 x
23	住居	販売用不動産	東京都大田区	12年	10億円未満	2014/12	57 百万円	-	150 百万円	2.21 x
24	住居	販売用不動産	大阪府大阪市	6年	10億円未満	2014/12	57 百万円	-	148 百万円	1.86 x
25	住居	販売用不動産	東京都中央区	11年	10億円未満	2014/12	34 百万円	-	99 百万円	2.96 x
26	住居	販売用不動産	東京都港区	10年	10億円未満	2014/12	40 百万円	-	123 百万円	1.97 x
27	住居	販売用不動産	東京都新宿区	9年	10億円未満	2014/12	28 百万円	-	82 百万円	2.05 x
28	住居	販売用不動産	東京都渋谷区	8年	10億円以上20億円未満	2014/12	89 百万円	-	270 百万円	2.00 x
29	住居	販売用不動産	東京都港区	10年	10億円以上20億円未満	2014/12	58 百万円	-	186 百万円	1.90 x
30	住居	販売用不動産	東京都品川区	6年	10億円未満	2014/12	59 百万円	-	163 百万円	1.88 x
31	住居	販売用不動産	東京都渋谷区	9年	10億円未満	2014/12	51 百万円	-	157 百万円	1.89 x
32	住居	販売用不動産	東京都世田谷区	9年	10億円未満	2014/12	39 百万円	-	117 百万円	2.11 x
33	住居	販売用不動産	東京都新宿区	8年	10億円未満	2014/12	19 百万円	-	55 百万円	1.80 x
34	複合施設	営業貸付金	東京都新宿区	51年	10億円以上20億円未満	2014/12	137 百万円	-	57 百万円	15.26 x
35	ホテル	販売用不動産	北海道札幌市	30年	10億円以上20億円未満	2014/12	120 百万円	-	1,798 百万円	1.30 x
36	ホテル	販売用不動産	北海道札幌市	22年	10億円以上20億円未満	2014/12	79 百万円	-	1,182 百万円	1.25 x
37	商業施設	有形固定資産	福岡県福岡市	10年	10億円未満	2014/12	40 百万円	5 百万円	180 百万円	-
合計37件					55,184 百万円		3,394 百万円	195 百万円	15,472 百万円	-
【参考】2015年2月期取得物件のうち売却済物件										
-	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
-	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
-	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
-	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
2015年2月期取得物件				28件	35,308 百万円		2,073 百万円	21 百万円	9,168 百万円	1.62 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（有形固定資産は対象から除く）

不動産再生(自己保有資産構成)①

2015年2月期に、20物件311億円取得し、取得時の年換算想定NOIは約20億円

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	商業施設	販売用不動産	東京都千代田区	35年	10億円未満	2007/06	86 百万円	-	240 百万円	-
6	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	-
7	商業施設	販売用不動産	東京都千代田区	51年	20億円以上30億円未満	2007/06	262 百万円	-	554 百万円	-
8	オフィス	有形固定資産	東京都港区	41年	30億円以上	2007/11	321 百万円	55 百万円	2,049 百万円	-
9	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	-
10	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	-
11	複合施設	販売用不動産	神奈川県平塚市	19年	10億円未満	2012/02	76 百万円	-	172 百万円	-
12	商業施設	販売用不動産	神奈川県横浜市	1年	10億円未満	2012/10	33 百万円	-	171 百万円	-
13	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	-
14	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	-
15	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	-
16	住居	販売用不動産	兵庫県神戸市	17年	10億円未満	2013/07	51 百万円	-	134 百万円	-
17	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	-
18	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	-
19	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	-
20	オフィス	販売用不動産	東京都港区	3年	10億円以上20億円未満	2013/09	84 百万円	-	237 百万円	-
21	ホテル	販売用不動産	京都府京都市	23年	10億円以上20億円未満	2014/02	120 百万円	-	690 百万円	-

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)
22	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
23	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
24	オフィス	販売用不動産	東京都渋谷区	4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
25	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
26	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
27	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
28	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
29	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
30	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
31	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
32	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
33	商業施設	販売用不動産	東京都新宿区	39年	30億円以上	2014/07	209 百万円	-	645 百万円	3.32 x
34	ホテル	販売用不動産	栃木県宇都宮市	27年	10億円以上20億円未満	2014/09	143 百万円	-	400 百万円	1.97 x
35	商業施設	販売用不動産	福岡県福岡市	14年	10億円以上20億円未満	2014/09	60 百万円	-	177 百万円	5.54 x
36	商業施設	販売用不動産	大阪府大阪市	12年	10億円以上20億円未満	2014/09	114 百万円	-	301 百万円	4.64 x
37	商業施設	販売用不動産	東京都町田市	28年	10億円未満	2014/10	60 百万円	-	82 百万円	11.34 x
38	商業施設	販売用不動産	福岡県福岡市	11年	10億円以上20億円未満	2014/11	92 百万円	-	135 百万円	10.70 x
39	商業施設	販売用不動産	東京都目黒区	8年	10億円以上20億円未満	2014/12	85 百万円	-	129 百万円	3.98 x
合計39件					60,836 百万円		4,083 百万円	55 百万円	16,041 百万円	-
【参考】2015年2月期取得物件のうち売却済物件										
-	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
-	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
2015年2月期取得物件				20件	31,121 百万円		2,032 百万円	-	7,137 百万円	2.92 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12月末までに約674億円の物件を取得

- ✓ 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63億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105%



【不動産賃貸/再生】ドミナント戦略の進展(福岡市 商業ビル)



ヴァリエホテル天神



BROOM福岡



VIVEL大名



大名247



デルタウエスト西中州(福岡市)



「天神西通りエリア」
(福岡市)



アルポーレ天神

NEO DAIMYO - I

天神駅

■ 地域特定重点投資(ドミナント戦略)

- ・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、存在感をアピールすることを目的とした「ドミナント戦略」を加速
- ・九州最大の商業地区である福岡天神地区「天神西通りエリア」を中心に、約半年で全7物件約69億円の商業ビルを取得
(2014年11月、12月に計2物件を追加取得)

➡ 同一資産特性の複数物件取得により、運用商品化等の可能性も向上

「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

【不動産賃貸/再生】バリューアップ事例(京都市 ホテル/横浜市 複合ビル)

■ 京都市 ホテルのバリューアップ事例－経過報告

(2015年2月期第2四半期決算説明資料掲載)



- ・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)につき、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、オペレーター変更を行い、「リブランド」を実現(休業なく、短期間でリノベーションを実施)
- ・ハード面とサービス双方のクオリティ向上により顧客満足度向上を実現し、きめ細やかなマーケティングに基づく効果的なオペレーションの実践により、客室稼働率とADR(平均客室単価)ともに向上を実現

【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

収益向上を前提とした、アップデート予算を大幅超過(トップシーズン)

■ 2014年11月実績

売上高 予算比 200%(+100%)

GOP(売上高営業粗利益÷売上総利益) 予算比 301%(+201%)

■ テナントニーズに応えたリーシングによる収益向上の実現

(横浜市 レジデンスおよび商業の複合ビル)

【物件概要】

- ・神奈川県横浜市に所在しており、みなとみらい線「元町中華街」に近接し、交通利便性の高い立地特性の複合ビル
- ・周辺には山下公園、中華街、元町通りが位置している
- ・築約10年、延床面積約3万㎡

- ・継続的な既存テナントへの販売促進協力を通じ、テナント満足度の向上に積極的に取り組む当該物件において、全区画のうち約50%に相当する既存テナントの定期借家契約の期間満了を迎えるにあたり、既存テナントを含むテナント候補に対してダイレクトリーシングを実施
- ・最寄駅であるみなとみらい線「元町中華街」駅の乗降客数の大幅増加や、街並み景観等のエリア特性に合致した業態のテナント候補選定を行い、最終的に業界特有の相場感で、戦略エリアとしての出店ニーズを掴むことに成功(契約内定)



既存の契約賃料と比し、坪単価1.7倍の
大幅なバリューアップを実現

クリーンエネルギー

クリーンエネルギー事業の進展

- 2015年1月上旬において、15発電所(約20MW)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
 - ✓ 2014年11月以降、新たに4箇所のいちごECO発電所が稼働を開始



いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所



いちご安平遠浅ECO発電所



いちご豊頃ECO発電所



いちご東広島西条町田口ECO発電所

- いちご名護二見ECO発電所(約8.4MW)の売電開始早期化
 - ✓ 2015年1月28日に竣工式を予定、2015年2月より売電開始確定
- いちご昭和村生越ECO発電所(約43MW)の進捗
 - ✓ 2014年12月下旬、大規模土地開発事業計画にかかる知事意見の通知を受領
 - ✓ 2015年2月より造成等の準備工事着手、2015年6月より日立製作所の建設工事開始予定
- 新たに4発電所(関東地方1件、中国地方1件、東北地方2件 計約16MW)の開発に目処

いちごメガソーラー(確定分)の想定投資収益

20年間保有を前提とした想定投資収益(「P50」ベース※1)は不動産投資以上のパフォーマンスの見込

No.	物件タイプ	地区	パネル出力 (MW)	買取価格 (税抜)	売電開始	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※2 (20年間保有想定)
1	いちご徳島東沖洲ECO発電所	四国	2.52	40 円	2013年08月	84 百万円	36 百万円	189 百万円	5.27 x
2	いちご桐生奥沢ECO発電所	関東	1.33	40 円	2013年09月	43 百万円	20 百万円	113 百万円	4.18 x
3	いちご元紋別ECO発電所	北海道	1.40	40 円	2014年02月	46 百万円	21 百万円	151 百万円	3.63 x
4	いちご府中上下町矢野ECO発電所	中国	0.99	40 円	2014年03月	29 百万円	15 百万円	116 百万円	2.89 x
5	いちご室蘭八丁平ECO発電所	北海道	1.24	40 円	2014年03月	43 百万円	20 百万円	143 百万円	3.41 x
6	いちご遠軽清川ECO発電所	北海道	1.12	40 円	2014年03月	36 百万円	16 百万円	103 百万円	3.95 x
7	いちご湧別芭露ECO発電所	北海道	0.80	40 円	2014年04月	25 百万円	13 百万円	43 百万円	5.01 x
8	いちご伊予中山町出渕ECO発電所	四国	1.23	40 円	2014年04月	40 百万円	19 百万円	92 百万円	4.63 x
9	いちご前橋苗ヶ島ECO発電所	関東	0.67	40 円	2014年04月	25 百万円	9 百万円	49 百万円	7.00 x
10	いちご別海川上町ECO発電所	北海道	0.88	40 円	2014年10月	31 百万円	15 百万円	65 百万円	5.05 x
11	いちご豊頃佐々田町ECO発電所	北海道	0.61	40 円	2014年10月	23 百万円	10 百万円	47 百万円	5.33 x
12	いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所	北海道	1.93	40 円	2014年11月	60 百万円	30 百万円	222 百万円	3.01 x
13	いちご安平遠浅ECO発電所	北海道	1.17	40 円	2014年12月	38 百万円	19 百万円	65 百万円	5.74 x
14	いちご豊頃ECO発電所	北海道	1.03	40 円	2014年12月	42 百万円	16 百万円	90 百万円	6.03 x
15	いちご東広島島条町田口ECO発電所	中国	2.73	40 円	2015年01月	96 百万円	41 百万円	305 百万円	4.20 x
16	いちご名護二見ECO発電所	沖縄	8.44	40 円	2015年02月	321 百万円	132 百万円	1,314 百万円	3.44 x
17	いちご遠軽東町ECO発電所	北海道	1.24	40 円	2015年02月	40 百万円	20 百万円	62 百万円	6.30 x
18	いちご厚岸白浜ECO発電所	北海道	0.81	40 円	2015年03月	26 百万円	13 百万円	59 百万円	4.43 x
19	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	81 百万円	33 百万円	122 百万円	7.63 x
20	いちご都城安久町ECO発電所	九州	1.44	36 円	2015年07月	44 百万円	20 百万円	39 百万円	10.88 x
21	いちご米子泉ECO発電所	中国	2.61	40 円	2015年12月	89 百万円	39 百万円	84 百万円	12.16 x
22	いちご山口秋穂西ECO発電所	中国	1.13	40 円	2015年12月	42 百万円	18 百万円	57 百万円	8.44 x
23	いちご山口佐山ECO発電所	中国	2.36	36 円	2016年02月	73 百万円	32 百万円	101 百万円	8.09 x
24	いちご昭和村生越ECO発電所	関東	43.01	36 円	2017年03月	1,358 百万円	580 百万円	1,310 百万円	10.37 x
合計83.12MW						2,735 百万円	1,187 百万円	4,941 百万円	6.17 x

※1 「P50」…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)

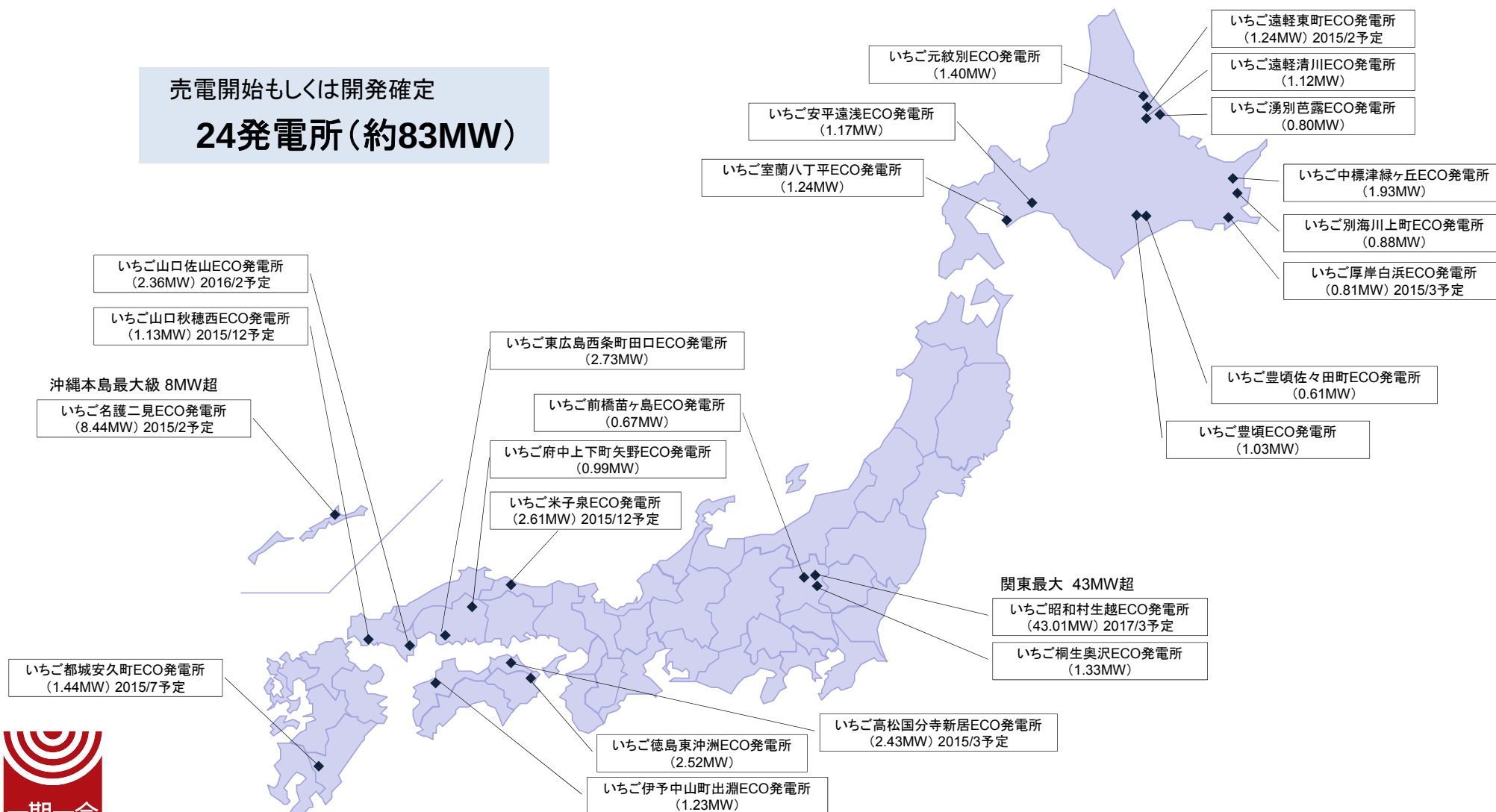
※2 「想定マルチプル」…各発電所を20年間保有することを前提としたビジネスプラン(「P50」ベース)の売電収益が投資額の何倍に相当するかを試算した倍率

全国に分散した「いちごメガソーラー」

地域経済振興と環境に優しいメガソーラー事業により地域活性化に貢献

売電開始もしくは開発確定

24発電所(約83MW)



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 3Q累計(9M)	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	440百万円	793百万円	55.5%
売上原価	123百万円	85百万円	185百万円	288百万円	596百万円	-
売上総利益	3百万円	39百万円	109百万円	152百万円	197百万円	77.2%
販売費及び一般管理費	266百万円	81百万円	153百万円	221百万円	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	△68百万円	△157百万円	-

(参考)外部支払利息	6百万円	8百万円	23百万円	43百万円	132百万円	-
------------	------	------	-------	-------	--------	---

いちごメガソーラー
稼働スケジュール

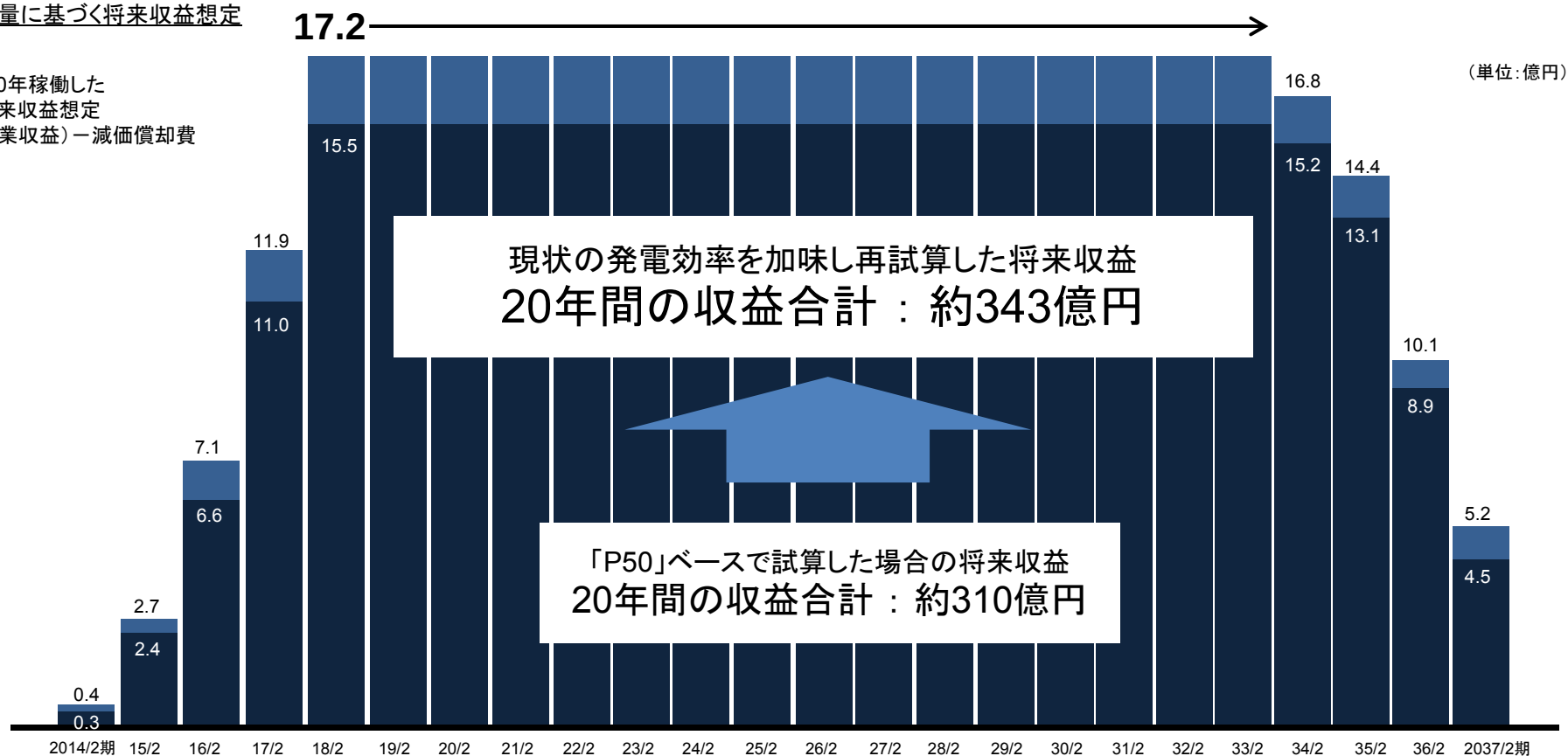


クリーンエネルギー事業の将来収益

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

※ 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



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

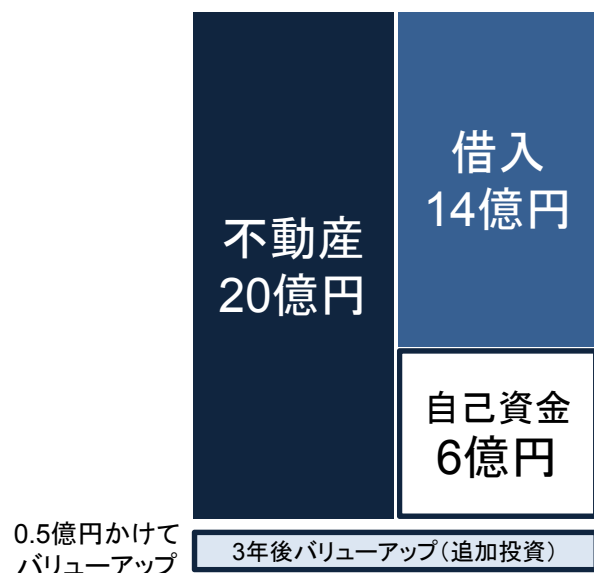
■ いちごグループ各社の主な事業領域

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		
○	○	○		
○	○		○	
○	○			
○				
				○
	○	○		

【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

$$20\text{億円} \times 120\% = 24\text{億円}$$

$$\rightarrow 24\text{億円} - (20\text{億円} + 0.5\text{億円}) = 3.5\text{億円のキャピタルゲイン}$$

【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	2015/02 3Q		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	19,097	670	Δ 1,167	19,097	0
営業貸付金	1,100	2,100	2,100	2,100	-	0	2,100	0
不動産賃貸	1,100	1,100	1,100	1,100	-	0	1,100	0
不動産再生	0	1,000	1,000	1,000	-	0	1,000	0
営業投資有価証券	3,583	2,247	1,657	1,762	-	+105	2,066	357
不動産賃貸	369	0	0	-	-	Δ 0	8	8
不動産再生	2,125	999	392	388	-	Δ 4	684	295
その他	1,090	1,248	1,265	1,374	-	+109	1,374	(※2) 53
販売用不動産	54,084	70,168	86,288	92,080	-	+5,792	105,797	13,842
不動産賃貸	17,187	25,226	27,624	27,628	-	+4	29,650	2,021
不動産再生	36,897	44,943	58,663	64,452	3,378	+5,789	76,147	11,821
有形固定資産	21,300	30,614	32,892	35,202	-	+2,310	38,176	2,973
アセットマネジメント	48	49	47	45	-	Δ 2	46	1
不動産賃貸	16,876	17,950	18,905	19,641	-	+736	22,166	2,524
不動産再生	371	7,027	7,028	7,014	-	Δ 14	7,461	446
クリーンエネルギー	3,939	5,526	6,852	8,445	-	+1,593	8,445	0
未配賦(※1)	66	63	59	55	-	Δ 4	55	0
無形固定資産	2,686	2,669	2,632	2,538	-	Δ 94	2,538	0
投資有価証券	4,278	4,409	4,578	5,203	-	+625	5,203	(※2) 324
その他	2,922	3,707	3,617	3,974	20	+357	3,974	0
総資産	114,944	136,407	154,033	161,961	4,068	+7,928	178,954	17,496

※1 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

※2 営業投資有価証券(その他)および投資有価証券の含み損益は、上場株式の投資コストに対する含み損益を表示

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	447	-	-	-	45	1,776	-	685	2,954
不動産賃貸	2,731	1,100	-	27,628	19,641	195	-	477	51,774
不動産再生	5,176	1,000	388	64,452	7,014	-	-	734	78,766
クリーンエネルギー	1,790	-	-	-	8,445	546	-	515	11,298
その他(※)	8,950	-	1,374	-	55	20	5,203	1,562	17,166
合計	19,097	2,100	1,762	92,080	35,202	2,538	5,203	3,974	161,961

※「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 32.4%

総資産 1,619億円



【リスクベースB/S】

リスクベース自己資本比率 **42.0%**

総資産 1,249億円

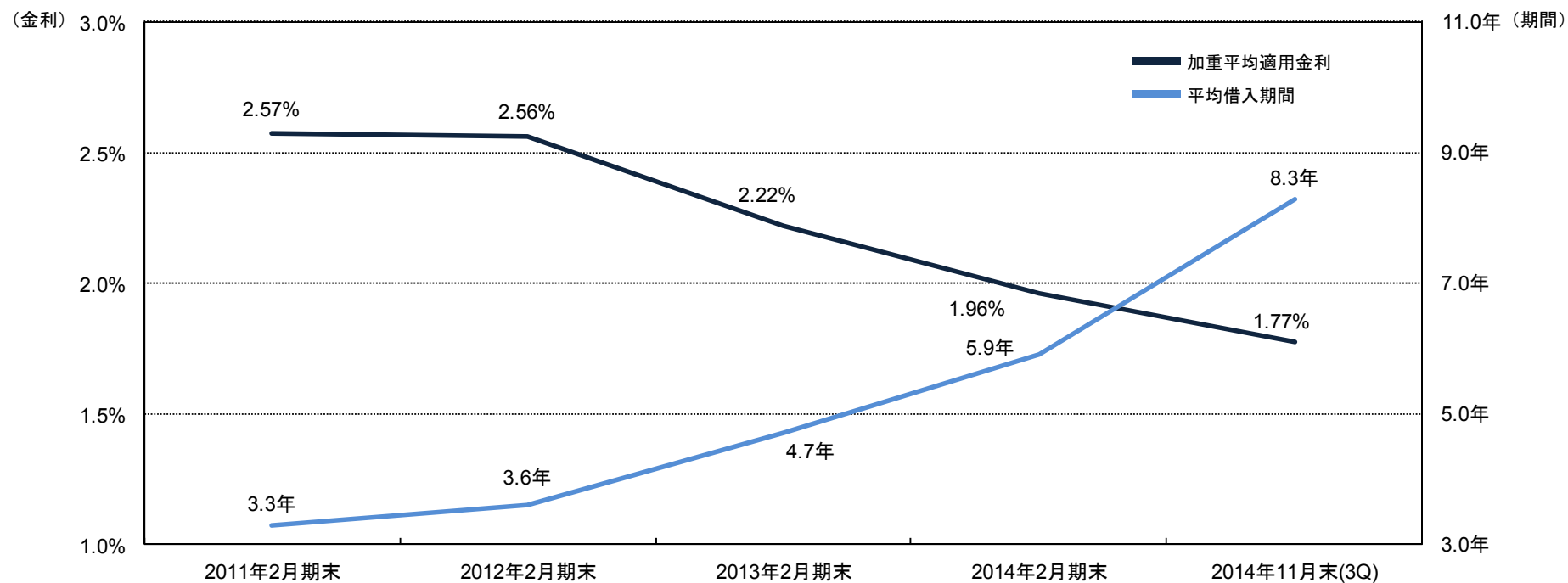


負債
1,095億円

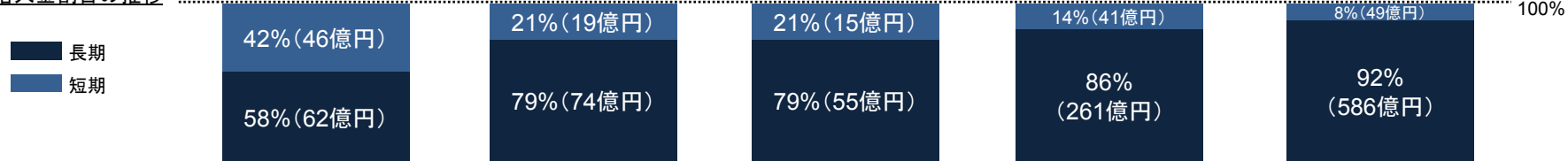
負債
725億円

コーポレート借入金の推移

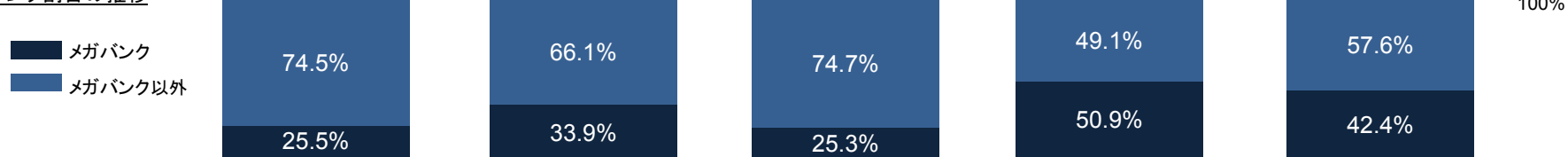
■ 加重平均適用金利および平均借入期間の推移



■ 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 3Q累計(9M)
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	1,141億円
	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	573百万円
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	220億円
	期中運用フィー料率(平均)	0.15%	0.15%	0.15%	0.26%	0.37%
	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	93百万円
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	1,361億円
	期中運用フィー料率(平均)	0.17%	0.33%	0.33%	0.47%	0.60%
	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	666百万円

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 3Q累計	2015/02 3Q累計	増減	2014/02 3Q累計	2015/02 3Q累計	増減	
アセットマネジメント	3,247	2,974	△ 273	1,802	1,267	△ 535	△ 29.7%
アセットマネジメントフィー	1,154	973	△ 181	1,059	889	△ 169	△ 16.0%
PM / BM 収入	1,682	1,929	+247	354	319	△ 35	△ 10.0%
その他	410	71	△ 339	388	58	△ 330	△ 85.0%
不動産賃貸	3,259	3,656	+396	1,377	2,542	+1,164	+84.5%
不動産賃貸損益	1,997	3,101	+1,104	1,173	1,987	+814	+69.4%
不動産譲渡損益	1,262	554	△ 708	204	554	+350	+171.4%
不動産再生	21,421	7,652	△ 13,768	2,463	3,480	+1,017	+41.3%
不動産賃貸損益	2,390	3,476	+1,086	1,059	2,137	+1,078	+101.8%
不動産譲渡損益	19,031	4,175	△ 14,855	1,418	1,343	△ 74	△ 5.3%
その他	-	-	-	△ 14	-	+14	-
クリーンエネルギー	86	440	+354	△ 2	152	+155	-
その他	670	25	△ 645	155	13	△ 142	△ 91.6%
金融関連フィー	21	26	+4	21	26	+4	+22.5%
株式譲渡益	648	△ 1	△ 649	147	△ 1	△ 148	-
その他	0	0	△ 0	△ 13	△ 12	+1	-
合計	28,685	14,748	△ 13,936	5,796	7,456	+1,659	+28.6%

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 3Q累計実績(9M)						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	2,974	81.8%	1,267	76.0%	181	33.8%	3,634	1,667	536
アセットマネジメントフィー	973	78.9%	889	75.1%	-	-%	1,234	1,185	-
PM/ BM 収入	1,929	80.6%	319	66.9%	-	-%	2,393	477	-
その他	71	1,187.4%	58	973.4%	-	-%	6	6	-
不動産賃貸	3,656	23.5%	2,542	62.6%	2,006	66.9%	15,591	4,064	3,000
不動産賃貸損益	3,101	58.4%	1,987	55.6%	-	-%	5,307	3,574	-
不動産譲渡損益	554	5.4%	554	113.2%	-	-%	10,284	490	-
不動産再生	7,652	34.8%	3,480	59.9%	2,768	56.4%	21,983	5,813	4,905
不動産賃貸損益	3,476	89.8%	2,137	91.6%	-	-%	3,870	2,333	-
不動産譲渡損益	4,175	23.1%	1,343	38.6%	-	-%	18,113	3,480	-
その他	-	-%	-	-%	-	-%	-	-	-
クリーンエネルギー	440	55.6%	152	77.4%	△ 68	-%	793	197	△ 157
その他	25	-%	13	-%	△ 45	-%	0	0	△ 43
金融関連フィー	26	-%	26	-%	-	-%	0	0	-
株式譲渡益	△ 1	-%	△ 1	-%	-	-%	0	0	-
その他	0	-%	△ 12	-%	-	-%	0	0	-
合計	14,748	35.1%	7,456	63.5%	4,841	58.7%	42,000	11,742	8,241
調整額 (セグメント間取引消去等)	-	-	-	-	△ 334	-	-	-	△ 541
連結財務諸表計上額	14,748	35.1%	7,456	63.5%	4,506	58.5%	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11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11月末)	含み損益
東京	53,938	3,406	6.7%	63,043	+9,106
東京以外	56,390	3,914	7.1%	63,146	+6,756
合計	110,328	7,320	6.9%	126,189	+15,862

※ 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827百万円)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11月末)	直近鑑定評価額 (2014年11月末)	含み損益
ファンド出資持分(非連結)	388	692	+304
ファンド出資持分(連結)	864	1,135	+271
ファンド出資持分合計	1,252	1,828	+575

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 2Q (直近四半期末)	2015/02 3Q (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	20,264	19,097	△ 1,167
受取手形及び売掛金	696	1,069	548	451	591	822	+231
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	1,657	1,762	+105
販売用不動産	68,823	49,674	46,176	54,084	86,288	92,080	+5,792
繰延税金資産	—	—	369	576	609	608	△ 1
その他	780	1,465	2,042	1,384	1,597	1,788	+191
貸倒引当金	△ 4,600	△ 2,930	△ 3,177	△ 410	△ 422	△ 476	△ 54
流動資産合計	87,215	65,824	63,581	85,761	112,688	117,784	+5,096
固定資産							
有形固定資産							
土地	1,568	7,114	7,082	12,433	20,108	20,798	+690
その他(純額)	1,610	2,994	2,965	8,867	12,784	14,404	+1,620
有形固定資産合計	3,178	10,109	10,047	21,300	32,892	35,202	+2,310
無形固定資産							
のれん	1,970	2,077	2,203	2,221	2,151	2,117	△ 34
借地権	—	—	—	392	392	392	0
その他	39	27	20	71	88	28	△ 60
無形固定資産合計	2,009	2,105	2,223	2,686	2,632	2,538	△ 94
投資その他の資産							
投資有価証券	5,682	3,589	4,117	4,278	4,578	5,203	+625
長期貸付金	14	14	13	13	12	12	△ 0
繰延税金資産	—	—	0	222	219	220	+1
その他	684	623	545	780	1,104	1,094	△ 10
貸倒引当金	△ 131	△ 96	△ 101	△ 97	△ 96	△ 96	+0
投資その他の資産合計	6,249	4,131	4,575	5,196	5,819	6,435	+616
固定資産合計	11,438	16,346	16,846	29,183	41,344	44,176	+2,832
資産合計	98,653	82,170	80,428	114,944	154,033	161,961	+7,928

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 2Q (直近四半期末)	2015/02 3Q (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	178	189	+11
短期借入金	1,293	170	484	950	1,454	1,213	△ 241
短期ノンリコースローン	—	—	—	—	48	48	0
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	3,231	3,759	+528
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	1,230	1,225	△ 5
未払法人税等	99	115	65	96	120	146	+26
繰延税金負債	—	—	15	24	32	31	△ 1
賞与引当金	24	22	25	14	118	222	+104
その他	4,155	2,974	3,419	2,817	3,196	3,291	+95
流動負債合計	35,417	13,902	7,304	7,588	9,610	10,126	+516
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	52,342	58,612	+6,270
長期ノンリコースローン	25,390	28,899	32,776	24,178	30,745	29,764	△ 981
繰延税金負債	—	6	277	1,213	1,214	1,216	+2
長期預り保証金	3,392	3,362	3,230	4,770	6,531	6,853	+322
負ののれん	451	360	270	180	135	112	△ 23
その他	13	36	46	44	73	75	+2
固定負債合計	35,463	40,080	42,056	56,513	91,143	96,735	+5,592
負債合計	70,881	53,982	49,361	64,102	100,754	106,862	+6,108
純資産の部							
株主資本							
資本金	18,078	18,078	18,113	26,443	26,446	26,479	+33
資本剰余金	2,447	2,395	2,429	10,808	10,817	10,852	+35
利益剰余金	5,155	6,298	7,923	10,891	12,933	14,006	+1,073
自己株式	△ 36	△ 187	△ 187	△ 92	△ 82	△ 80	+2
株主資本合計	25,644	26,584	28,279	48,050	50,114	51,258	+1,144
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	561	1,190	+629
繰延ヘッジ損益	—	—	—	—	△ 28	△ 19	+9
為替換算調整勘定	△ 492	△ 7	16	9	7	11	+4
その他の包括利益累計額合計	△ 130	△ 612	177	409	539	1,183	+644
新株予約権	80	116	143	121	182	185	+3
少数株主持分	2,177	2,099	2,466	2,261	2,441	2,471	+30
純資産合計	27,771	28,187	31,066	50,842	53,278	55,098	+1,820
負債純資産合計	98,653	82,170	80,428	114,944	154,033	161,961	+7,928

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 3Q累計(9M)	2014/02 3Q累計(9M) (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	14,748	28,685	△ 13,937	42,000	35.1%
売上原価	8,805	15,030	11,422	27,666	7,292	22,888	△ 15,596	—	—
売上総利益	3,954	3,921	4,974	7,435	7,456	5,796	+1,660	11,742	63.5%
販売費及び一般管理費	2,603	2,871	3,130	3,522	2,949	2,596	+353	—	—
営業利益	1,351	1,050	1,844	3,912	4,506	3,199	+1,307	7,700	58.5%
営業外収益									
受取利息	35	5	3	4	4	3	+1	—	—
受取配当金	11	20	24	112	72	110	△ 38	—	—
持分法による投資利益	466	141	—	—	—	—	—	—	—
負ののれん償却額	90	90	90	90	67	67	0	—	—
為替差益	2	—	—	—	—	—	—	—	—
デリバティブ評価益	28	—	—	—	—	—	—	—	—
その他	58	33	36	31	16	20	△ 4	—	—
営業外収益合計	694	291	155	238	161	201	△ 40	—	—
営業外費用									
支払利息	340	284	238	370	699	232	+467	—	—
社債発行費	—	48	—	—	—	—	—	—	—
株式交付費	—	—	0	89	0	81	△ 81	—	—
その他	87	29	26	93	78	35	+43	—	—
営業外費用合計	428	361	265	553	779	349	+430	—	—
経常利益	1,616	979	1,734	3,597	3,888	3,051	+837	6,500	59.8%
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	57	40	+17	—	—
特別利益合計	4,002	1,248	83	680	57	680	△ 623	—	—
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	—	24	△ 24	—	—
減損損失	—	—	33	307	—	—	—	—	—
事業清算損失	2,643	26	—	—	—	—	—	—	—
その他	86	109	8	13	—	7	△ 7	—	—
特別損失合計	2,730	251	124	344	—	32	△ 32	—	—
税金等調整前四半期(当期)純利益	2,889	1,976	1,693	3,933	3,946	3,699	+247	—	—
法人税、住民税及び事業税	41	159	54	43	324	56	+268	—	—
法人税等調整額	—	—	△ 106	△ 616	△ 37	△ 7	△ 30	—	—
法人税等合計	41	159	△ 51	△ 573	287	49	+238	—	—
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	3,658	3,650	+8	—	—
少数株主利益又は少数株主損失(△)	2,227	47	108	△ 19	94	△ 45	+139	—	—
四半期(当期)純利益	620	1,770	1,637	4,526	3,564	3,695	△ 131	6,055	58.9%

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 3Q累計(9M)
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	3,946
減価償却費	168	166	230	304	393
株式報酬費用	47	37	49	69	87
のれん償却額	45	107	114	139	104
負ののれん償却額	△ 90	△ 90	△ 90	△ 90	△ 67
賞与引当金の増減額(△は減少)	△ 20	△ 2	3	△ 11	207
貸倒引当金の増減額(△は減少)	216	△ 3,529	195	33	63
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	△ 76
支払利息	340	284	238	370	699
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	△ 371
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	1,078
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	△ 36,594
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	50
未払金の増減額(△は減少)	105	△ 137	△ 39	△ 139	400
未払費用の増減額(△は減少)	726	1,067	519	137	△ 273
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	1,853
その他	593	△ 240	△ 239	522	300
小計	3,713	2,425	4,908	1,611	△ 29,197
利息及び配当金の受取額	817	171	28	116	76
利息の支払額	△ 355	△ 315	△ 220	△ 378	△ 663
法人税等の支払額	△ 81	△ 154	△ 106	△ 94	△ 47
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,094	2,127	4,609	1,254	△ 29,831

キャッシュ・フロー(C/F)の推移 [投資活動 / 財務活動]

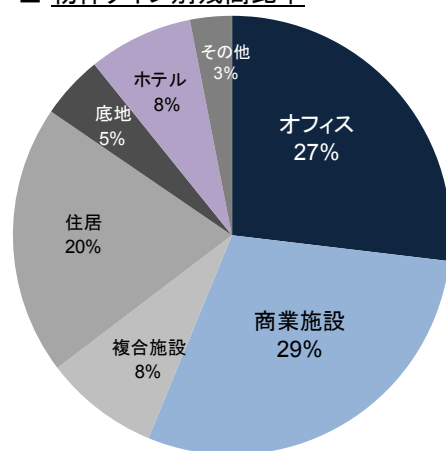
(単位: 百万円)

区分	2011/02 (12M)	2012/02 (12M)	2013/02 (12M)	2014/02 (12M)	2015/02 3Q累計 (9M)
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	—	325
投資有価証券の取得による支出	—	—	△ 15	—	△ 210
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	0
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	△ 8,319
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	△ 4
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	—	—	—	—	△ 127
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	—
新規連結子会社の取得による支出	—	—	—	—	△ 1,349
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	2
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,889	2,808	△ 27	△ 8,610	△ 10,030
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	262
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	37,362
長期借入金の返済による支出	△ 2,625	△ 2,807	△ 8,199	△ 5,388	△ 4,241
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	△ 3,058
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	69
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	34,100

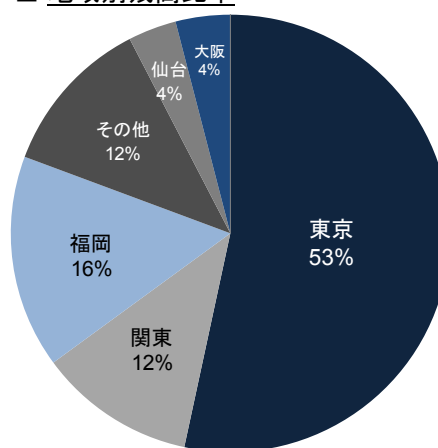
【自己保有資産】不動産ポートフォリオ(資産組換え後)

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

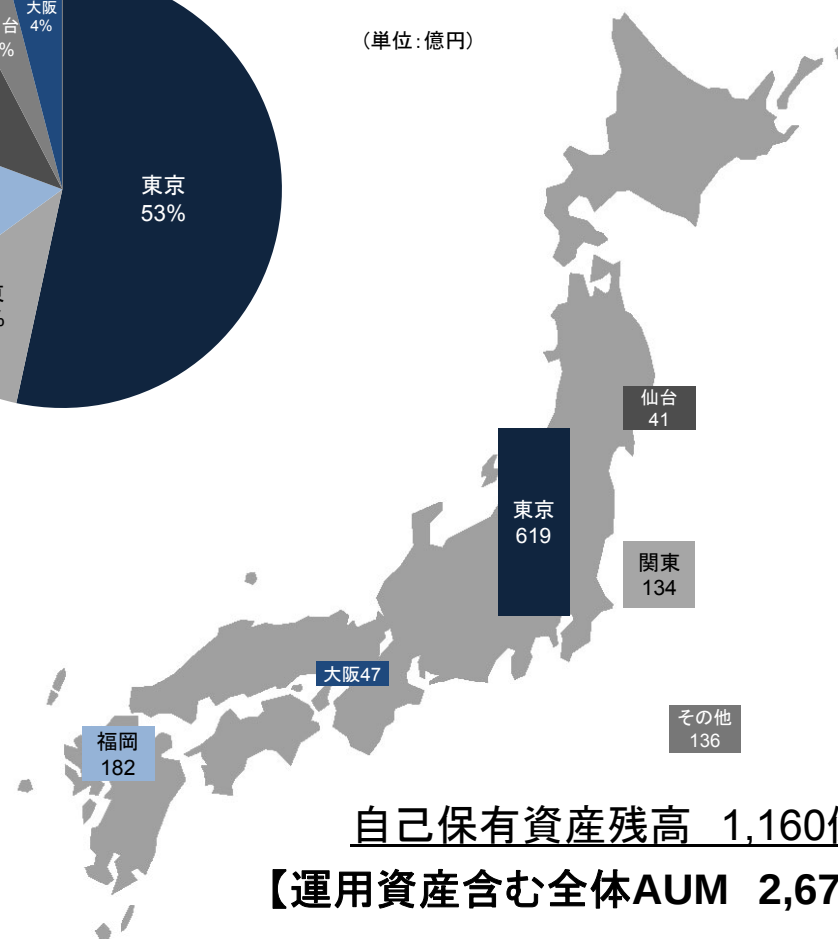


■ 地域別残高比率

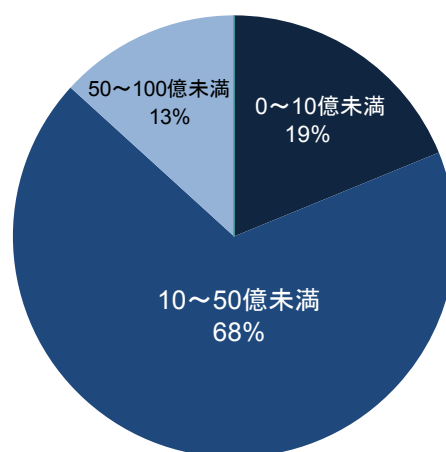


■ 地域別残高

(単位: 億円)



■ 物件規模別残高比率



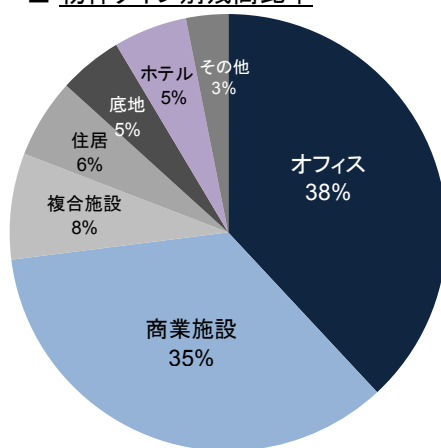
自己保有資産残高 1,160億円
【運用資産含む全体AUM 2,677億円】

※取得価格ベース

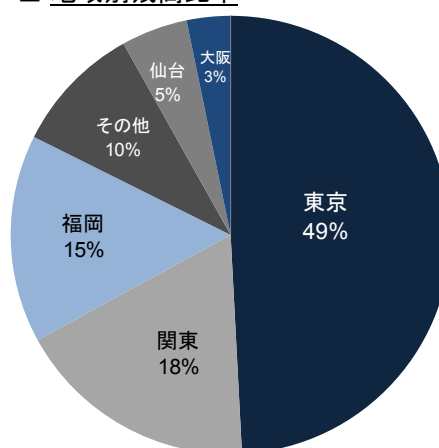
【自己保有資産】不動産ポートフォリオ(2014年11月末現在)

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

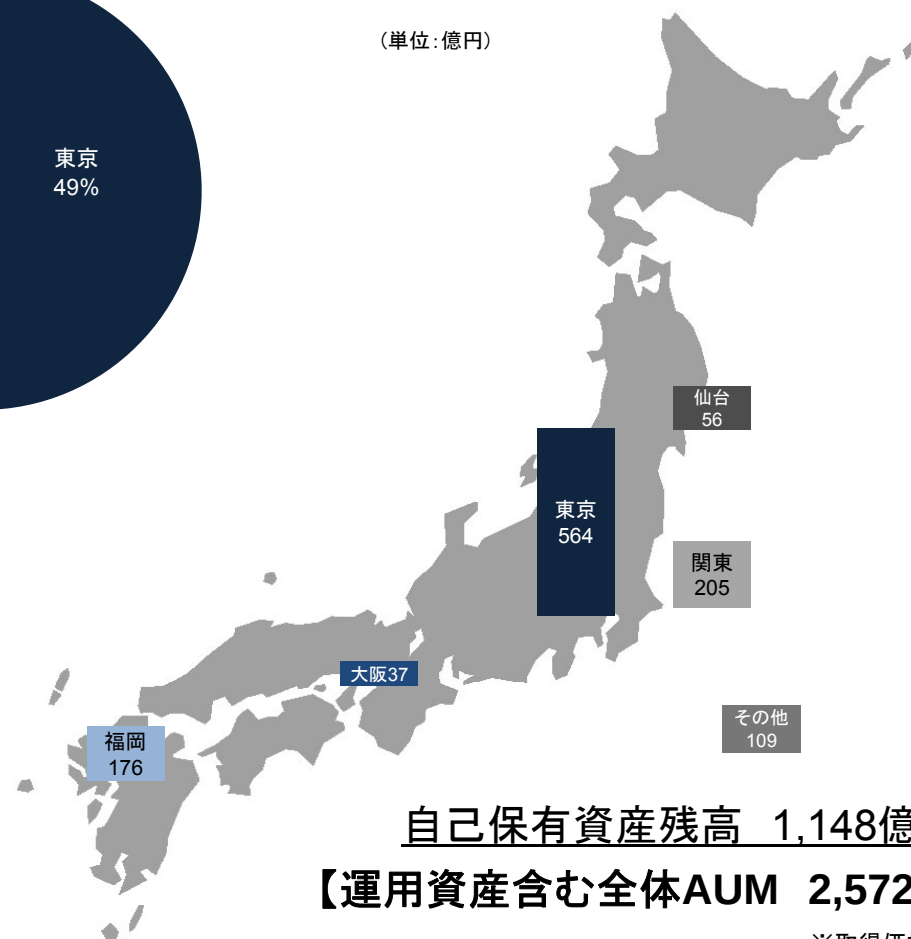


■ 地域別残高比率

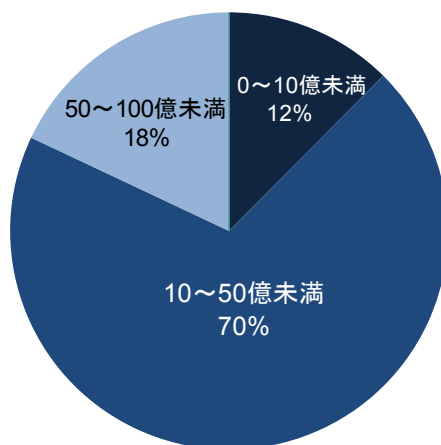


■ 地域別残高

(単位: 億円)



■ 物件規模別残高比率



自己保有資産残高 1,148億円

【運用資産含む全体AUM 2,572億円】

※取得価格ベース

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ビ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 株式会社ビ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	26,479百万円（2014年11月末現在）
筆頭株主	いちごトラスト（2014年11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	67社（2014年11月末現在）
ホームページ	www.ichigo-holdings.co.jp

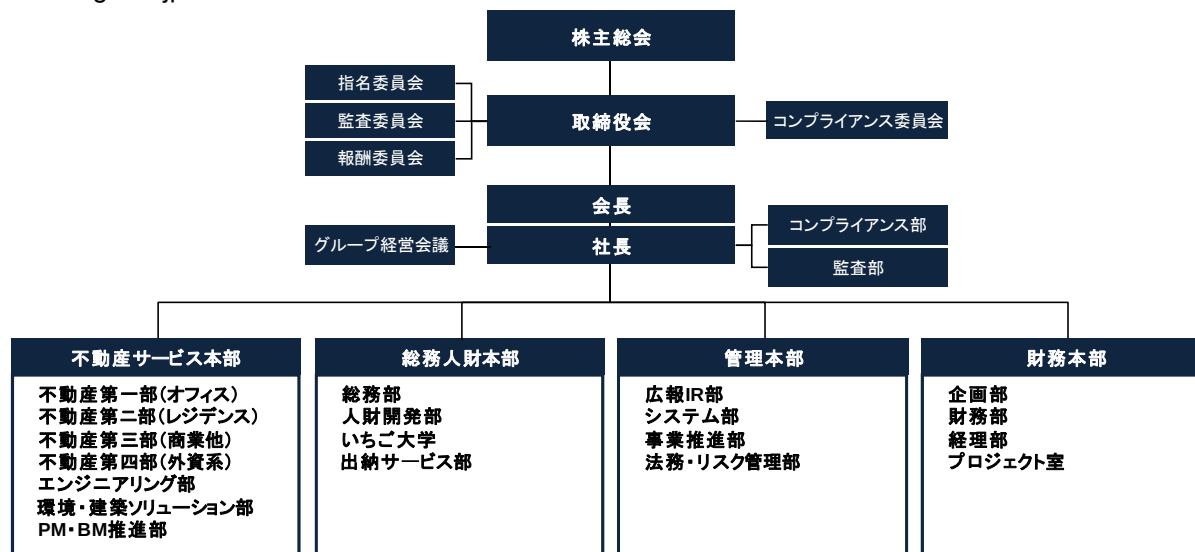
役員構成

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

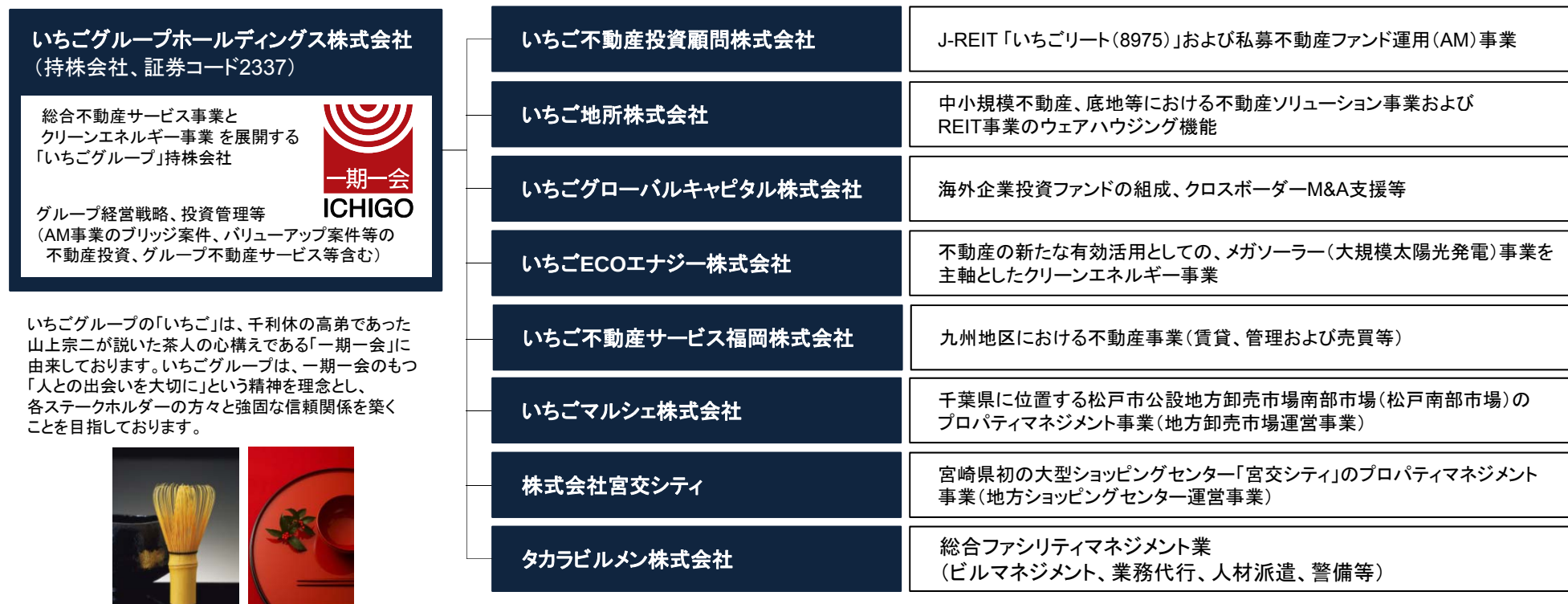
総合不動産サービスとクリーンエネルギーの「いちご」

- ✓ J-REIT(いちごリート、8975)の運用をはじめとした総合不動産サービス事業と、メガソーラー等のクリーンエネルギー事業を展開
- ✓ 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
 - ー 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)

■ いちごグループ会社



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。いちごグループは、一期一会のもと
「人との出会いを大切に」という精神を理念とし、
各ステークホルダーの方々と強固な信頼関係を築く
ことを目指しております。



-
- 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