



2012年2月期 第1四半期決算説明資料

July 21, 2011

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

安心の創造、誠実な経営。

目次

安定的かつ強固な成長へ向けて

□ 財務体質のさらなる強化

- ✓ バランスシートのさらなる健全化
- ✓ 資金回収の進展
- ✓ コーポレート有利子負債の最適化の進展

□ 事業活動の推進

- ✓ 震災後における複数案件の成約
- ✓ 新規レスキューAMの受託
- ✓ 現場主義の徹底による物件収益力の強化
- ✓ 「いちごリート(8983)」の成長に向けた運用推進
- ✓ 安定した四半期黒字の実現

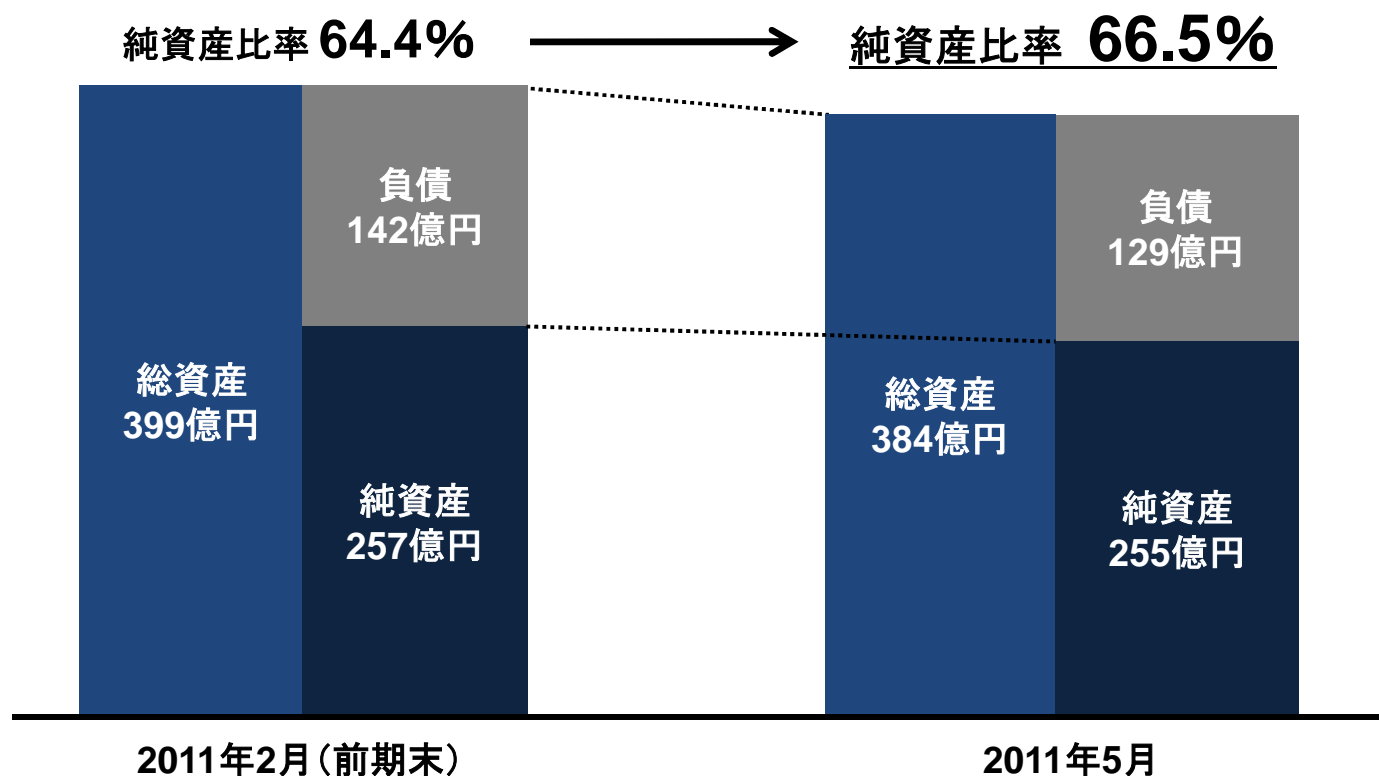
Appendix : 財務データ(Pro Forma・連結)・不動産関連

財務体質のさらなる強化

バランスシートのさらなる健全化

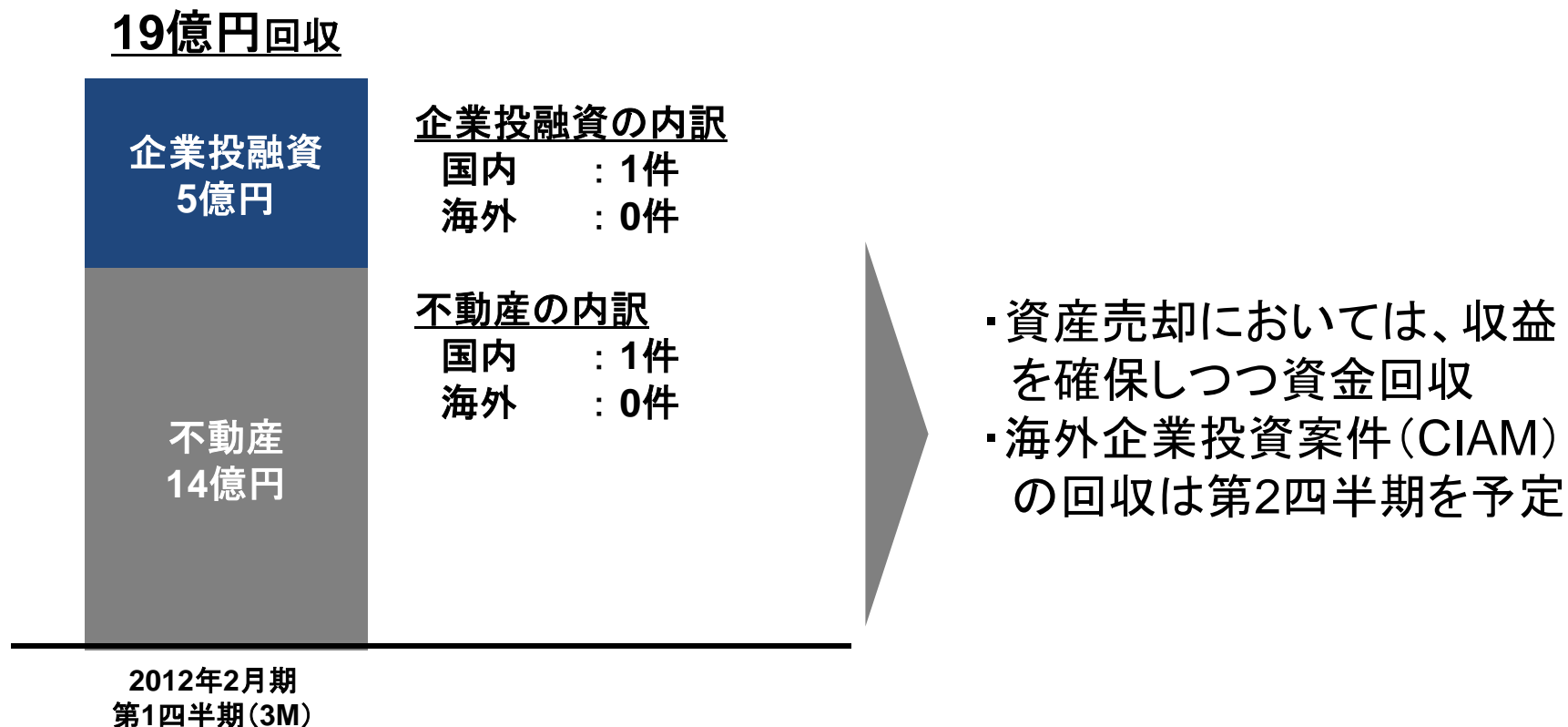
バランスシートのさらなる最適化と純資産比率の改善

- ✓ 資産売却及び負債圧縮の進展
- ✓ リスクをコントロールしつつ、成長に向けた投資を実施



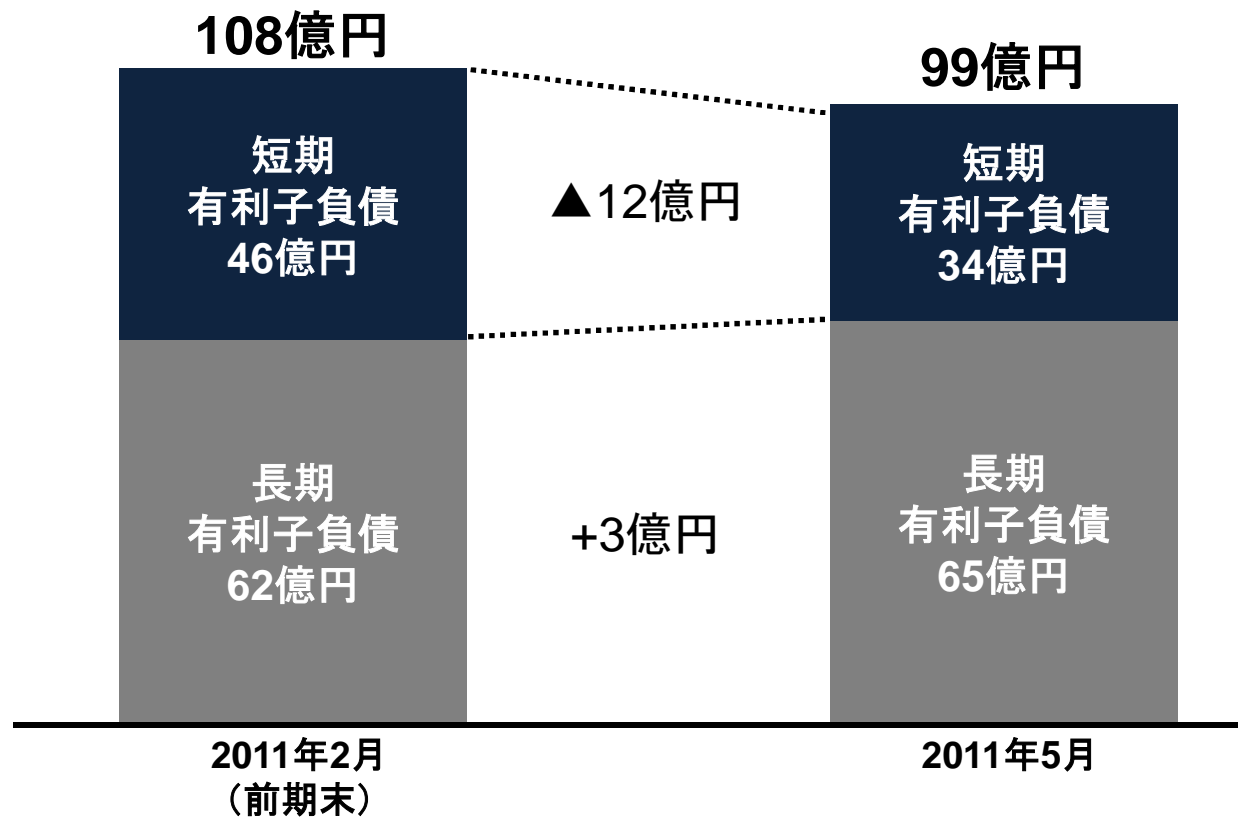
資金回収の進展

当第1四半期において資産売却、保有不動産の証券化により 約19億円回収



コーポレート有利子負債の最適化の進展

既存借入の返済に加え、長短バランスのさらなる改善が進展



事業活動の推進

震災後における複数案件の成約

- 「末広町ビル(仮称)」の取得(2011年3月末) [いちご不動産投資顧問]
 - ✓ 千代田区中央通りに面した好立地物件
 - ✓ 延床面積 8,289㎡のオフィスビル
 - ✓ 私募運用会社もしくはJ-REITの成長戦略推進に向けたシード物件候補

- 「新橋SL広場前ビル」の流動化(2011年3月末) [いちご不動産投資顧問]
 - ✓ 新橋駅前商業施設、バリューアップによりNOIが1.7倍に向上
 - ✓ 所有権を信託受益権化し、NRLを設定

- 「工場跡底地」への投資、事務受託(2011年7月) [いちご地所、いちごソリューションズ]
 - ✓ 厚木市工場跡底地の取得を目的とした合同会社にいちごグループにて出資
 - ✓ いちごグループにて事務管理業務を受託
 - ✓ テナントとの長期事業用定期借地契約締結により安定収益を見込む

新規レスキューAMの受託

震災後も、案件ソーシング力及び問題解決力により、4件の他社組成案件のAM受託(レスキューAM) [いちご不動産投資顧問]

- ✓ 業界内に張り巡らされたソーシングネットワーク
- ✓ バリュースアップ提案、スキーム構築提案等を経てAM受託
- ✓ 大手金融機関より地方3物件(2011年4月、5月)
- ✓ 米系最大手PEファンド運用会社より都心の好立地物件(2011年6月)
- ✓ 4件合計の受託資産残高は約130億円、安定収入の増加に寄与

現場主義の徹底による物件収益力の強化 ①

- 地域に根差したリーシング活動 [いちご不動産投資顧問、いちごリートマネジメント]
 - ✓ 立地や物件の特性を活かしたリーシング戦略
 - ✓ 地方金融機関、地場仲介業者等、現地ネットワークとのリレーション

- 「リスク診断」による安全対策 [環境・建築ソリューション部]
 - ✓ 保有、運用全物件を対象に地震等リスク診断
 - ✓ 構造の耐震度合に応じた耐震工事、修繕
 - ✓ BCP対応度をアピールしたリーシング活動

- バリューアップの推進 [いちご不動産投資顧問、いちごリートマネジメント]
 - ✓ グループの建築技術を最大限に活用
 - ✓ リノベーションによるテナント満足度向上を図る

■ 銀座オフィスビルのリニューアル



現場主義の徹底による物件収益力の強化 ②

□ 「プチ・バリューアップ活動」によるリーシング支援 [環境・建築ソリューション部]

- ✓ 全物件を対象にエントランス、共用部の診断を実施中
- ✓ リーシング戦略に応じた修繕により物件の訴求力を向上

■ 老朽化した洗面台を低コストでイメージUP



□ 商業施設運営力の強化 [いちごマルシェ、宮交シティ]

- ✓ メディア媒体を有効活用した広報活動による集客
- ✓ ニーズに合ったイベントを絶え間なく提供
- ✓ 施設の価値を増大するテナントミックスの追求

■ 松戸南部市場のTV取材



■ 宮交シティにおけるイベントの様子



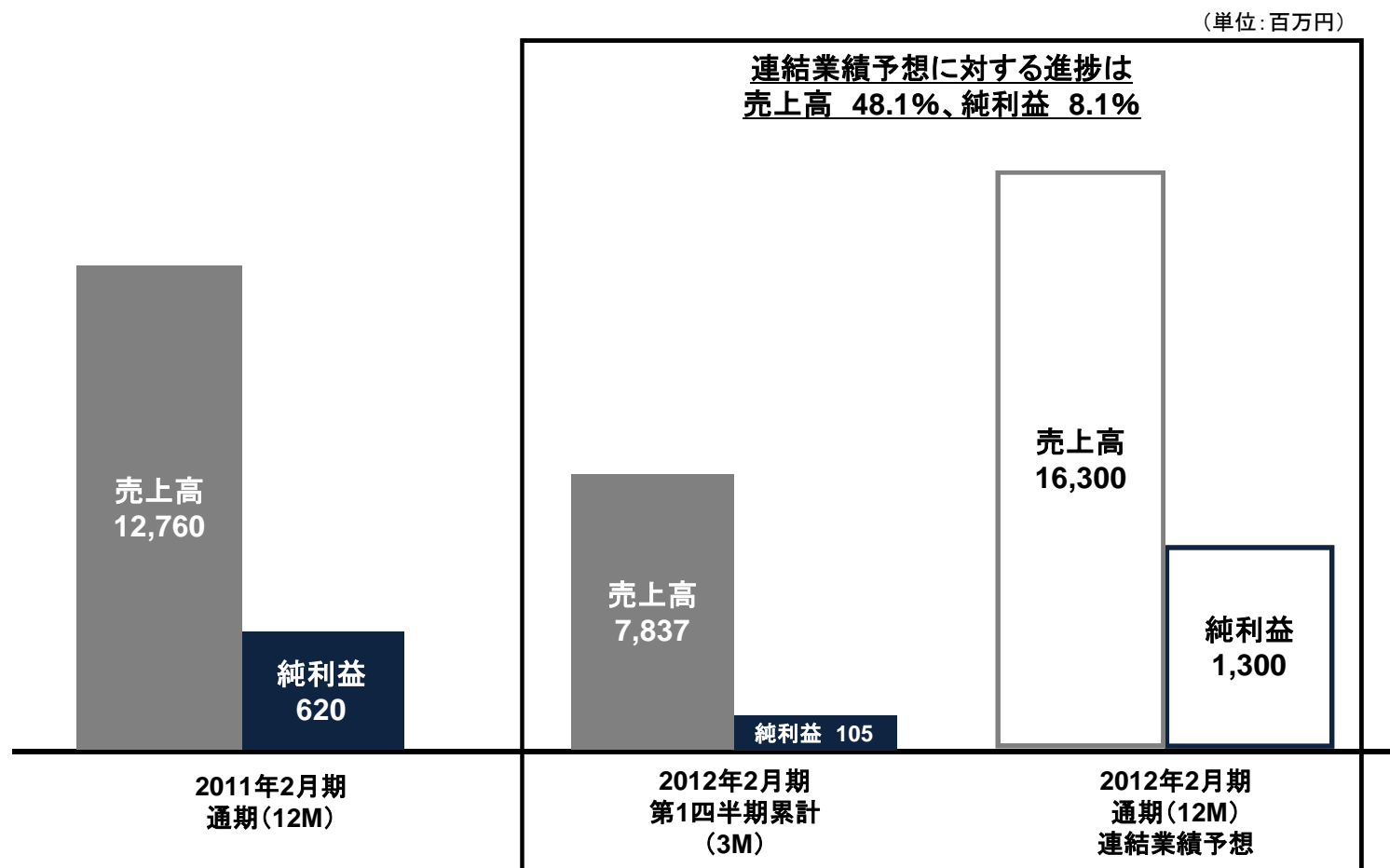
「いちごリート(8983)」の成長に向けた運用推進

- いちごリートマネジメントのリーシング活動強化により、稼働向上に寄与
 - ✓ 大手、地場の仲介業者と連携し、現場主義を徹底
 - ✓ グループの環境・建築技術を活用し、提案力を活かしたリーシング活動を展開
 - ✓ 結果として、いちごリートの2011年4月期末稼働率向上、テナント入居面積も増加

- いちごグループの与信により、ファイナンス環境好転の兆し
 - ✓ 懸念された大型リファイナンスを実施
 - ✓ DB信託からの20億円の借入につき、りそな銀行で全額借り換えを実現
 - － いちごリートの財務安定性向上に加え、当社が運用会社の親会社になったことによる、与信力の向上
 - － 借入期間の長期化、借入利率の低減を実現

安定した四半期黒字の実現

当第1四半期においても安定的な黒字を実現



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

- 借入返済によりコーポレート有利子負債をさらに圧縮
- 資産売却を推進するとともに、シード物件候補獲得に向けた投資を加速

(単位:百万円)

区分	2011/02 期末	2012/02 1Q	前Q対比
総資産	39,915	38,350	△ 1,565
現預金	7,093	6,710	△ 383
有価証券等(不動産投融資)	6,419	7,388	969
有価証券等(国内投融資)	984	783	△ 201
有価証券等(海外投融資)	7,198	7,123	△ 75
販売用不動産	11,177	9,402	△ 1,775
その他	7,044	6,943	△ 101
負債	14,205	12,853	△ 1,352
借入金・社債	10,783	9,935	△ 848
その他	3,422	2,918	△ 504
純資産	25,709	25,497	△ 212

*「Pro Forma」の定義は P.17参照

【Pro Forma】損益 ハイライト

- 安定した四半期黒字を実現
- J-REIT運用会社のフィー収入が安定収入向上に寄与
- 企業投資案件の資産売却が収益に貢献
- 耐震ニーズの高まる中、耐震上の問題を有する物件の処分損を計上

(単位:百万円)

区分	2011/02 通期	2012/02 1Q
売上高	7,842	1,996
売上原価	4,102	1,187
売上総利益	3,740	809
販売費及び一般管理費	2,603	696
営業利益	1,137	113
営業外損益	265	30
経常利益	1,402	143
特別損益	1,273	△ 32
税引前利益	2,675	111
税金等	42	27
少数株主損益	2,013	△ 22
純利益	620	105

■ 主な内訳 (単位:百万円)

区分	2012/02 1Q
売上高	1,996
不動産フィー収入	492
金融フィー収入	8
不動産賃料収入	437
不動産売却 / 配当	59
株式等売却 / 配当	596
施設管理収入	369
その他	35
売上総利益	809
不動産フィー収入	459
金融フィー収入	8
不動産賃料収入	249
不動産売却 / 配当	59
株式等売却 / 配当	408
施設管理収入	83
その他	△ 456

Appendix : 財務データ(連結)

【連結】バランシート ハイライト

- 借入返済によりコーポレート有利子負債をさらに圧縮
- 企業投資案件の売却により営業投資有価証券が減少
- 同案件に紐づく貸倒引当金を取り崩し

(単位:百万円)

区分	2011/02 期末	2012/02 1Q	前Q対比
総資産	98,653	95,596	△ 3,057
現預金	12,343	11,670	△ 673
営業投資有価証券	8,035	5,223	△ 2,812
販売用不動産	68,823	67,164	△ 1,659
有形固定資産	3,178	3,121	△ 57
投資有価証券	5,682	5,753	71
その他	592	2,665	2,073
負債	70,881	67,967	△ 2,914
借入金・社債(ノンコースローン除く)	10,782	9,934	△ 848
ノンコースローン	51,913	49,964	△ 1,949
その他	8,186	8,069	△ 117
純資産	27,771	27,629	△ 142
自己資本	25,514	25,399	△ 115
少数株主持分他	2,257	2,230	△ 27

【連結】バランシート 主な資産の内訳

- 企業投資案件の売却により営業投資有価証券が減少
- 同案件に紐づく貸倒引当金を取り崩し

(単位:百万円)

区分	2011/02 期末			2012/02 1Q			自己投資増減 (前年度対比)
	B/S計上	外部勘定	自己投資	B/S計上	外部勘定	自己投資	
現金及び預金	12,343	-	-	11,670	-	-	-
営業投資有価証券 (株式・債券等)	8,035	0	8,035	5,223	0	5,223	△ 2,812
不動産(国内)	2,684	0	2,684	2,656	0	2,656	△ 28
企業投資(国内上場)	0	0	0	0	0	0	0
企業投資(国内未上場)	2,701	0	2,701	104	0	104	△ 2,597
企業投資(海外上場)	1,448	0	1,448	1,261	0	1,261	△ 187
企業投資(海外未上場)	1,201	0	1,201	1,202	0	1,202	1
*営業投資債権に係る貸倒引当金①	△ 3,358	-	△ 3,358	△ 1,294	-	△ 1,294	2,064
*①控除後の営業投資有価証券残高	4,677	-	4,677	3,929	-	3,929	△ 748
販売用不動産	68,823	53,948	14,875	67,164	51,998	15,166	291
不動産(国内)	68,823	53,948	14,875	67,164	51,998	15,166	291
不動産(海外)	0	0	0	0	0	0	0
投資有価証券	5,682	0	5,682	5,753	0	5,753	71
企業投資(国内)	523	0	523	493	0	493	△ 30
企業投資(海外)	4,842	0	4,842	4,954	0	4,954	112
その他	317	0	317	306	0	306	△ 11
*投資有価証券に係る貸倒引当金②	△ 115	-	△ 115	△ 115	-	△ 115	0
*②控除後の投資有価証券残高	5,567	-	5,567	5,639	-	5,639	72
有形固定資産	3,178	-	-	3,121	-	-	-
その他の資産	4,065	-	-	4,073	-	-	-
資産合計	98,653	-	25,119	95,596	-	24,734	△ 385

【連結】損益 ハイライト

- 安定した四半期黒字を実現
- J-REIT運用会社のフィー収入が安定収入向上に寄与
- 企業投資案件の資産売却が収益に貢献
- 耐震ニーズの高まる中、耐震上の問題を有する物件の処分損を計上

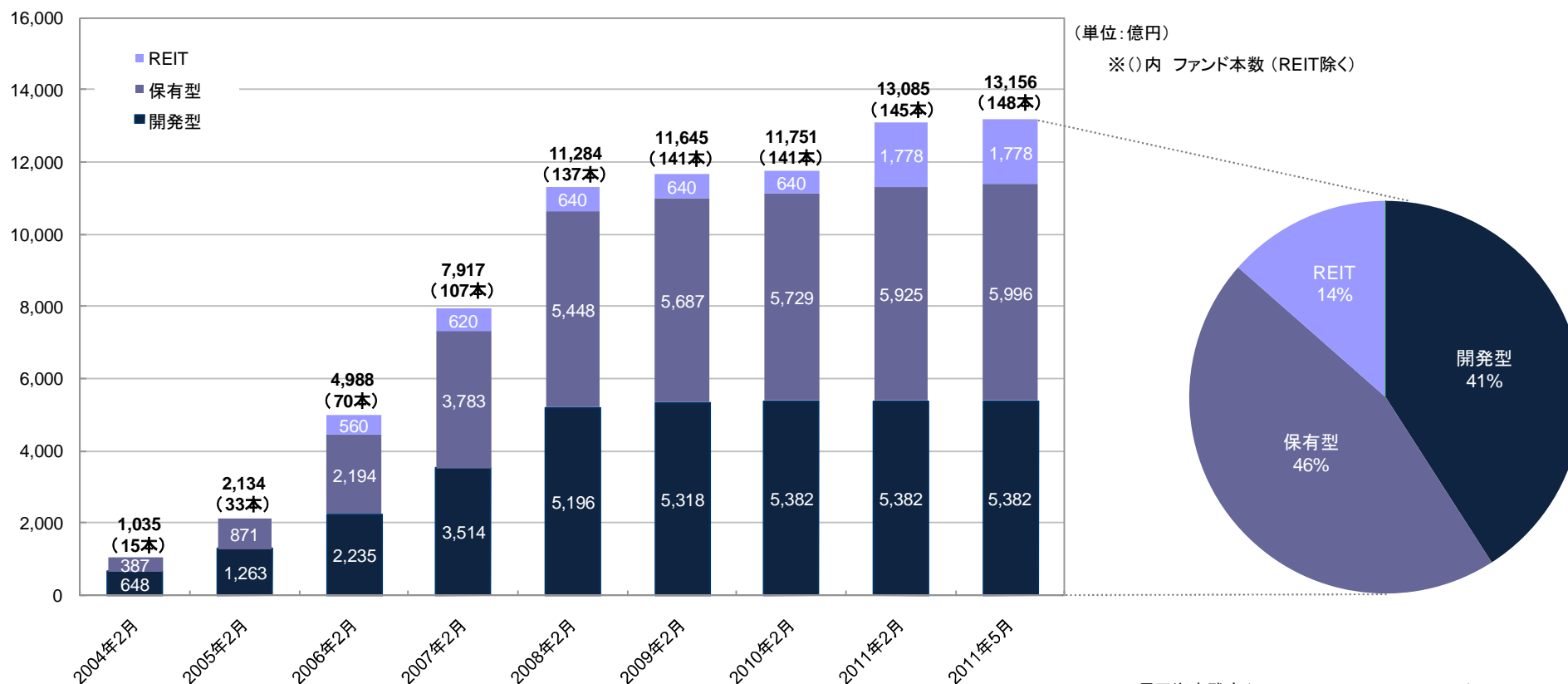
区分	(単位:百万円)				■ 主な内訳	
	2011/02 通期	2012/02 1Q	通期予想	達成率	区分	2011/02 1Q
売上高	12,760	7,837	16,300	48.1%	売上高	7,837
売上原価	8,805	6,959	—	—	不動産フィー収入	439
売上総利益	3,954	877	—	—	金融フィー収入	8
販売費及び一般管理費	2,603	695	—	—	不動産賃料収入	1,469
営業利益	1,351	181	1,000	18.1%	不動産売却 / 配当	4,941
営業外損益	266	30	—	—	株式等売却 / 配当	596
経常利益	1,616	211	700	30.1%	施設管理収入	369
特別損益	1,273	△ 30	—	—	その他	15
税引前利益	2,889	181	—	—	売上総利益	878
税金等	41	27	—	—	不動産フィー収入	405
少数株主損益	2,227	48	—	—	金融フィー収入	8
純利益	620	105	1,300	8.1%	不動産賃料収入	450
					不動産売却 / 配当	1
					株式等売却 / 配当	408
					施設管理収入	83
					その他	△ 477

Appendix : 不動産関連

累積運用資産残高の推移

- 累積運用資産残高は、1兆円以上
- 日本でも有数の不動産ファンド組成本数を誇る(累積140本以上)

(2011年5月現在)



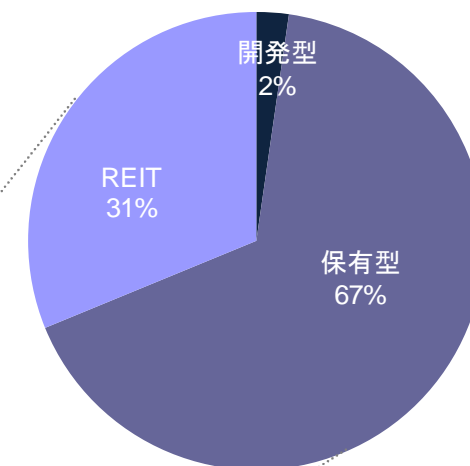
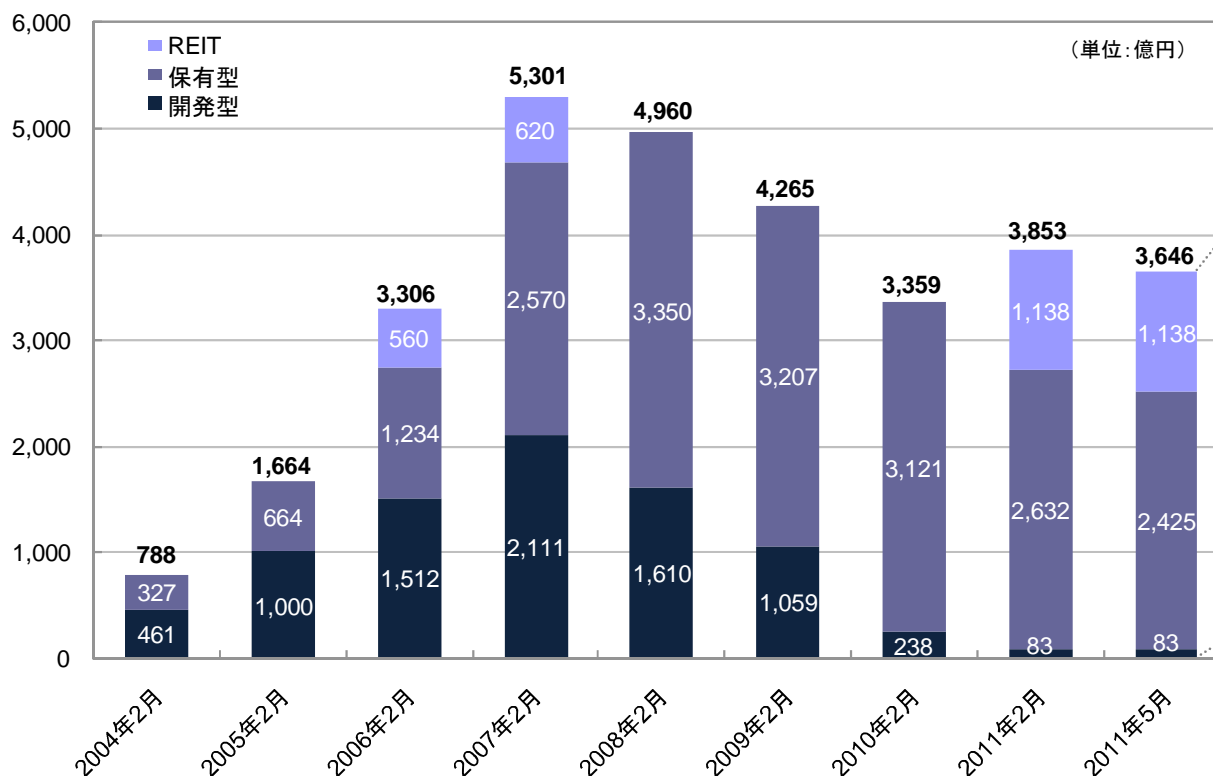
運用資産残高 (Assets Under Management)
 投資家の資金と一体で運用している資産残高
 及び投資家資金のみで運用している資産残高
 (当社グループの直接投資案件は含まない。)

※いちご不動産投資法人の運用資産残高は取得価額ベース(1,138億円)、その他はエクイティ出資額とNRLの合計額

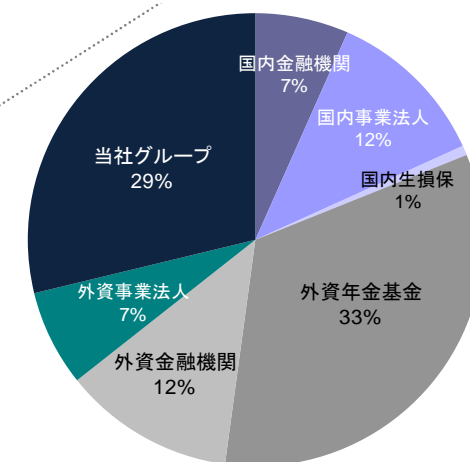
運用資産残高の推移

- レスキューAMの受託等により、新規受託残高は増加
- 一部案件の売却により、運用資産残高は微減

(2011年5月現在)



■ 私募ファンド出資額(エクイティ)内訳

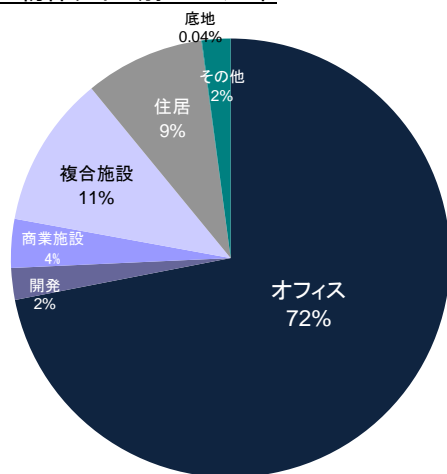


※いちご不動産投資法人の運用資産残高は取得価額ベース(1,138億円)、その他はエクイティ出資額とNRLの合計額

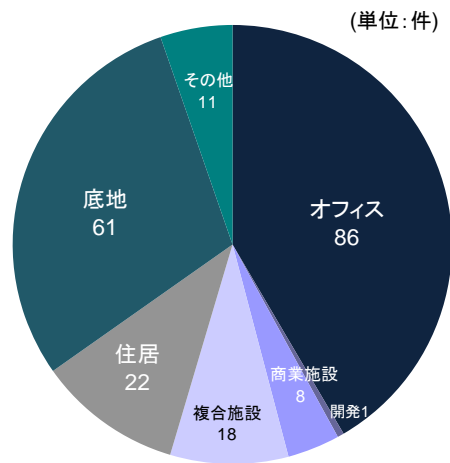
運用資産ポートフォリオ

- オフィスを始めとし、住居、商業施設、底地等幅広いセクターにおける運用実績
- 流動性が高く、相対的に収益性が安定した東京を中心とした10～50億の中小型物件に強み

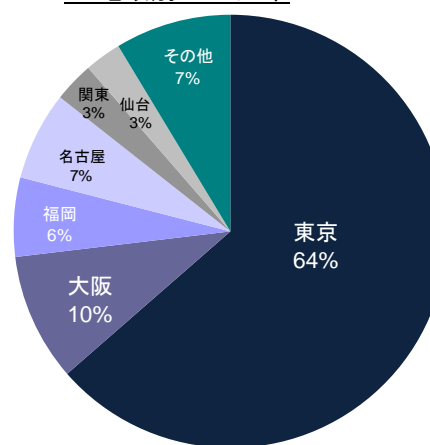
■ 物件タイプ別AUM比率



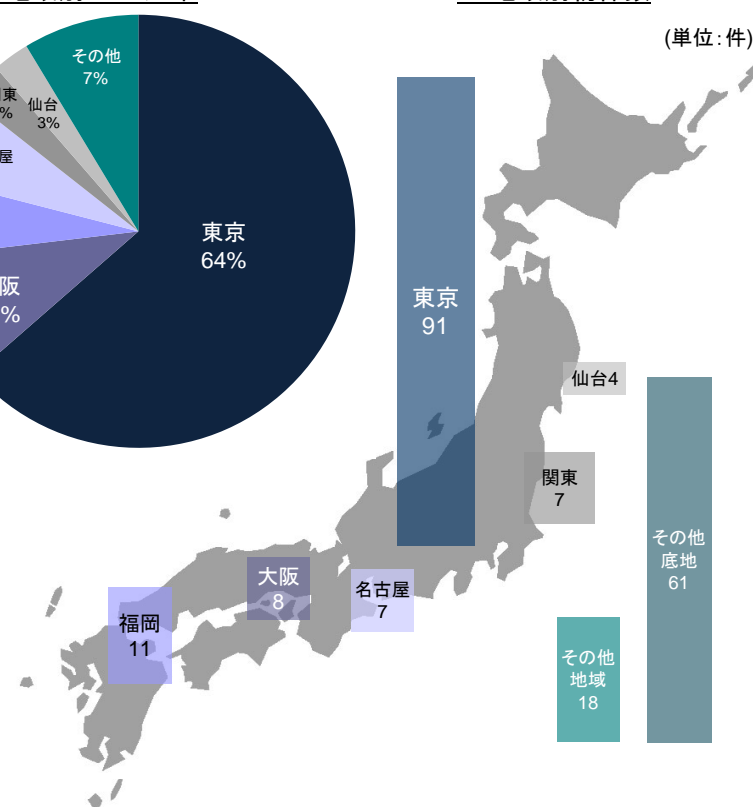
■ 物件タイプ別物件数



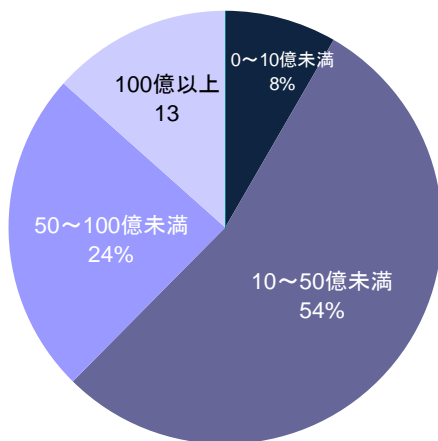
■ 地域別AUM比率



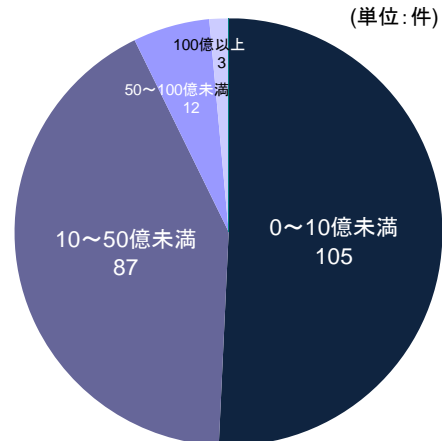
■ 地域別物件数



■ 物件規模別AUM比率



■ 物件規模別物件数



収益不動産のキャップレート水準現況

- 低価法の厳格な適用により、平均Cap Rate水準は全地域においてマーケットに対し高水準
- 簿価を実態に即した市場価値に修正することにより含み損を適時解消し、信頼性の高いバランスシートを継続

(2011年5月現在)

■ 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
東京	140,469	126,002	5,916	5.0%	5.8%
東京以外	62,913	51,252	3,123	5.5%	7.2%
合計	203,382	177,255	9,039	5.2%	6.3%

※Cap Rateは、各案件における個別の Cap Rate 平均値を適用

※底地案件、NOI未発生の開発案件等除く

□ (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
東京	3,809	2,941	242	6.9%	7.9%
東京以外	8,494	5,737	596	6.5%	10.1%
合計	12,303	8,678	838	6.6%	9.4%

※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1案件(約700百万円)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

- 本資料は当社グループ及び当社の企業説明に関する情報提供を目的としたものであり、当社グループ会社が発行する有価証券の投資を勧誘する目的で提供されるものではありません。当社グループ会社も、本資料に含まれた数値、情報、意見、その他の記述の正確性、完全性、妥当性等を保証するものでなく、当該数値、情報、意見、その他の記述を使用した、またはこれらに依拠したことに基づく損害、損失または結果についても何ら補償するものではありません。
- 本資料には、当社グループの見通し、目標、計画、戦略などの将来に関する記述が含まれております。これらの将来に関する記述は、資料作成時点における当社の判断および仮定に基づいており、将来における当社または当社グループの実際の業績または展開と大きく異なる可能性があります。
- なお、本資料に記載された内容は、資料作成時点のものであり、今後予告なしに変更されることがあります。



【お問合せ】

いちごグループホールディングス株式会社

管理本部（広報IR部）

TEL : 03-3502-4818 FAX : 03-3502-4801

E-mail : IR@ichigo-holdings.co.jp

www.ichigo-holdings.co.jp

当社は、日本の「上場不動産会社初のカーボン・ゼロ企業」です。
当社は、本資料の印刷時に消費する電力による環境負荷を京都メカニズムに基づくCO2排出量のクレジットを利用することで、環境に配慮した資料制作を行っています。