



2011年2月期 第3四半期決算説明資料

January 20, 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

- ✓ 不動産運用グループとしてのブランド確立
- ✓ 更なる営業活動の進展
- ✓ グループ機能整理による連結経営強化
- ✓ 不動産運用グループとしての機能
- ✓ 資本の増強
- ✓ 資金回収の進展
- ✓ コーポレート有利子負債の最適化
- ✓ 業績の堅調な進展

Appendix : 財務データ(Pro Forma・連結)・不動産関連

安定的かつ強固な成長へ向けて

不動産運用グループとしてのブランド確立

□ 戦略的M&A第2号案件 「ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社」の全株式取得(2011年1月11日付)

- ✓ 運用資産残高 約1,100億円を有すREIT「ジャパン・オフィス投資法人(証券コード 8983)」の運用会社
- ✓ 当社グループの運用資産残高は約40%増加し、継続的な安定収入の増加に寄与
 - 2010年11月末現在の運用資産残高に加算すると、当社グループの運用資産残高は約3,900億円
- ✓ 取得にかかる実質負担額は、同社の金融資産約1,100百万円を考慮すると約1,400百万円
- ✓ 当該実質負担額は第1号案件同様すべて借入によって調達(自己資金の実質負担なし)
- ✓ 同日付で、いちごリートマネジメント株式会社 に商号変更

□ 商品価値、将来性の高いREIT事業に参入

- ✓ 当社グループでは「安心の創造、誠実な経営。」を理念として掲げており、誰もが安心して投資出来る運用商品を広く社会に提供していくことが使命 → REITの商品性と合致
- ✓ 社会的意義の非常に高いREIT事業に参入し、J-REIT市場の活性化に寄与するとともに、日本社会の活性化への貢献を目指す

□ 多様なバリューチェーンを有す不動産運用グループを確立

- ✓ 私募ファンド、公募REIT、PM(プロパティマネジメント)、BM(ビルメンテナンス)、その他不動産サービス機能をグループ内に有する不動産運用グループとして、確固たるブランド構築を目指す
- ✓ 不動産運用におけるグループ内機能整理を通じ、連結収益最大化を図るため、不動産新規事業を行ういちご地所株式会社 を新設し、更なる収益機会獲得を目指す

更なる営業活動の進展

□ 運用資産残高の増加

- ✓ 新規ファンド組成、大型レスキューAMの運用受託開始により、2008年2月末以降11四半期ぶりに運用資産残高がプラスに好転
- ✓ 新規ファンド組成、レスキューAM受託に向け、営業活動活発化

□ 外部成長戦略の進展

- ✓ 戦略的M&A対象会社の収益拡大に向け、グループ内人材交流も含めた新体制を構築
- ✓ 連結収益最大化に向け、グループ各社の連携強化を促進
- ✓ 引き続き、戦略的M&A第3号案件獲得に向け、複数企業の検討を実施

グループ機能整理による連結経営強化

□ 当社グループ連結収益の最大化

- ✓ 各事業の機能、役割を明確化し、連邦型組織を志向
- ✓ 私募、公募の運用会社機能の強化、PM、BM事業の底上げにより収益力の安定と向上を図る
- ✓ マーケット需要の高い中小型物件商品提供、底地ファンドの組成等の不動産新規事業を行う **いちご地所株式会社** を新設し、新たな収益機会の獲得を図る
- ✓ 安定収益及びキャッシュ・フローの獲得を創造する戦略的M&Aの実現を図る

□ 持株会社機能の見直し

- ✓ 不動産サービス機能、管理機能、コーポレートガバナンス等、グループ経営機能を最適化し、グループプラットフォームを確立
- ✓ 連邦型組織により各事業の収益性強化を図るとともに、グループプラットフォーム確立により連結経営を強化

□ 人材の適正配置の実現

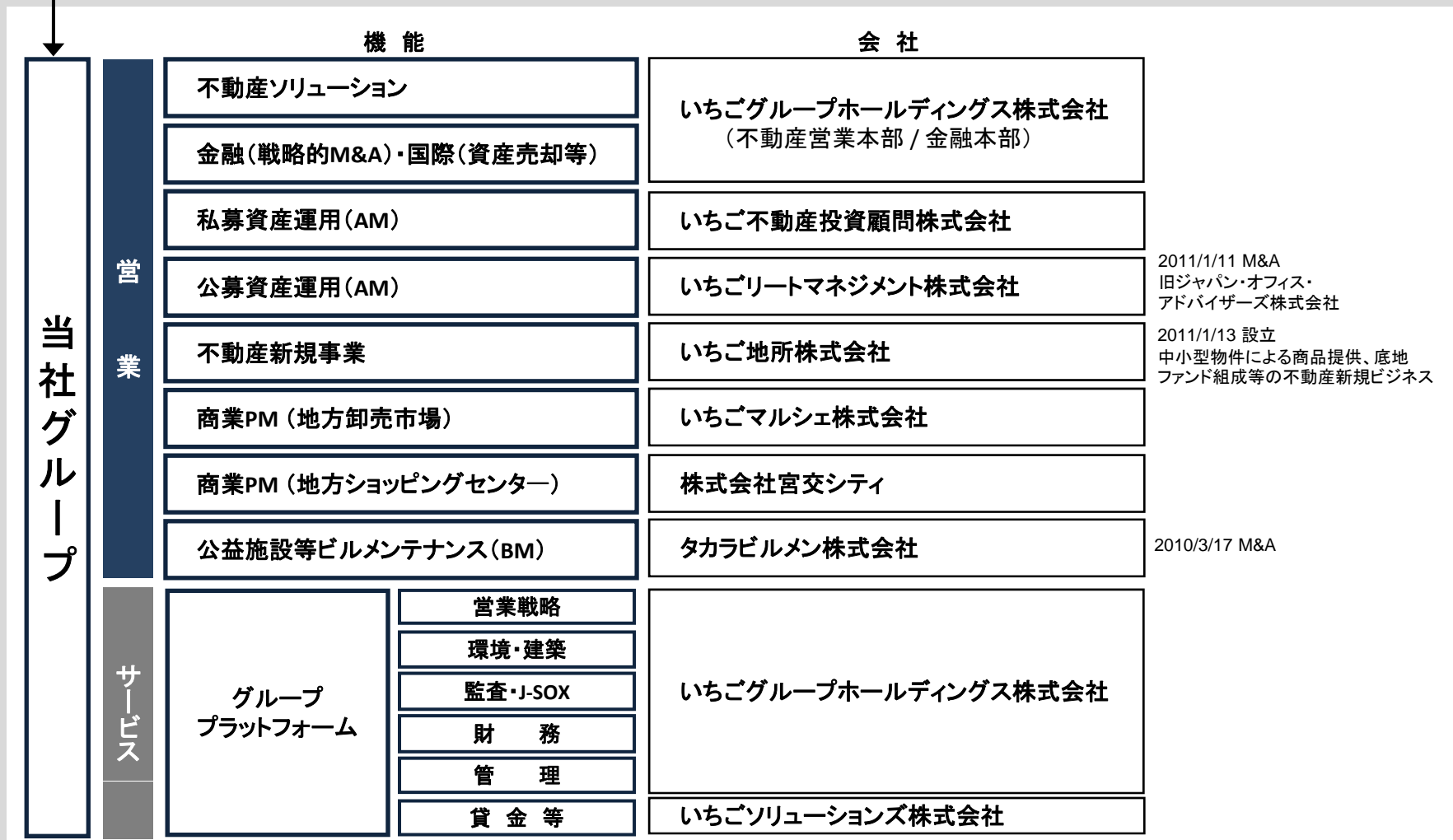
- ✓ グループ内人材交流による適材適所の実現

不動産運用グループとしての機能

いちごトラスト
(当社筆頭株主)

海外年金基金、大学基金、財団等の資金運用を受託する日本株に特化した投資信託

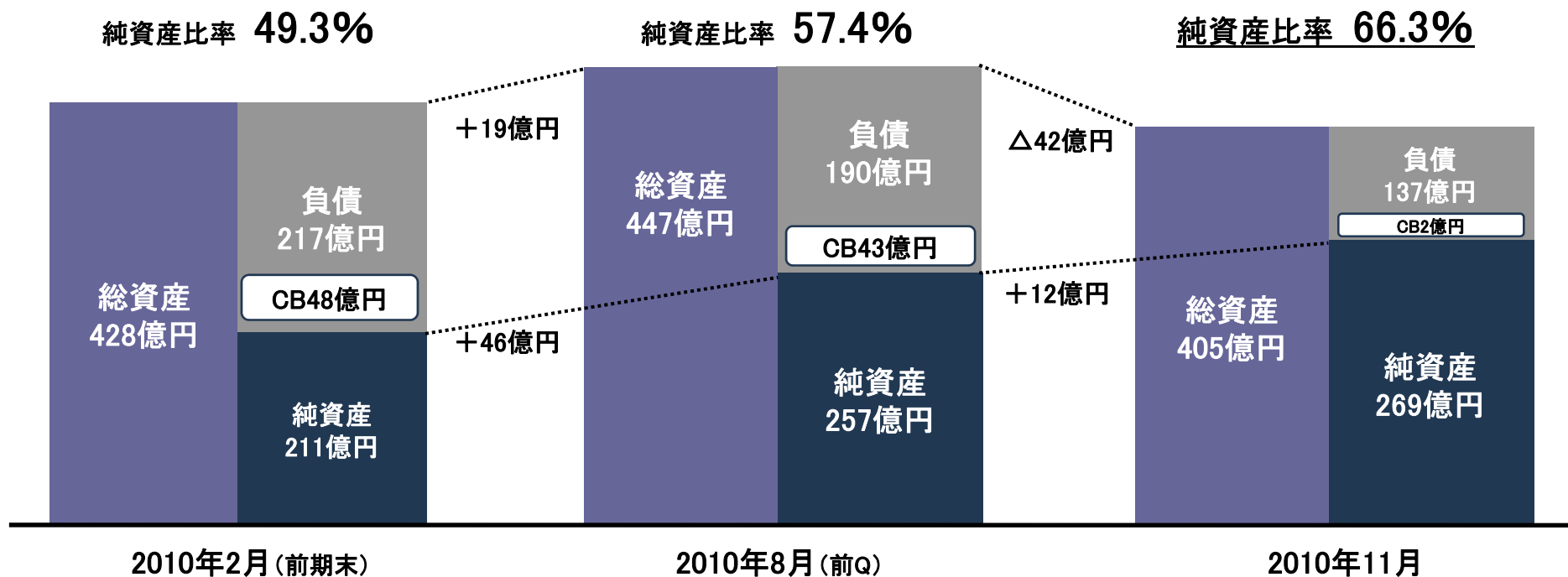
いちごグループ



資本の増強

借入返済、CB転換の進展による負債の大幅減少、資産売却により、B/Sの更なる最適化が進展、純資産比率は大幅向上

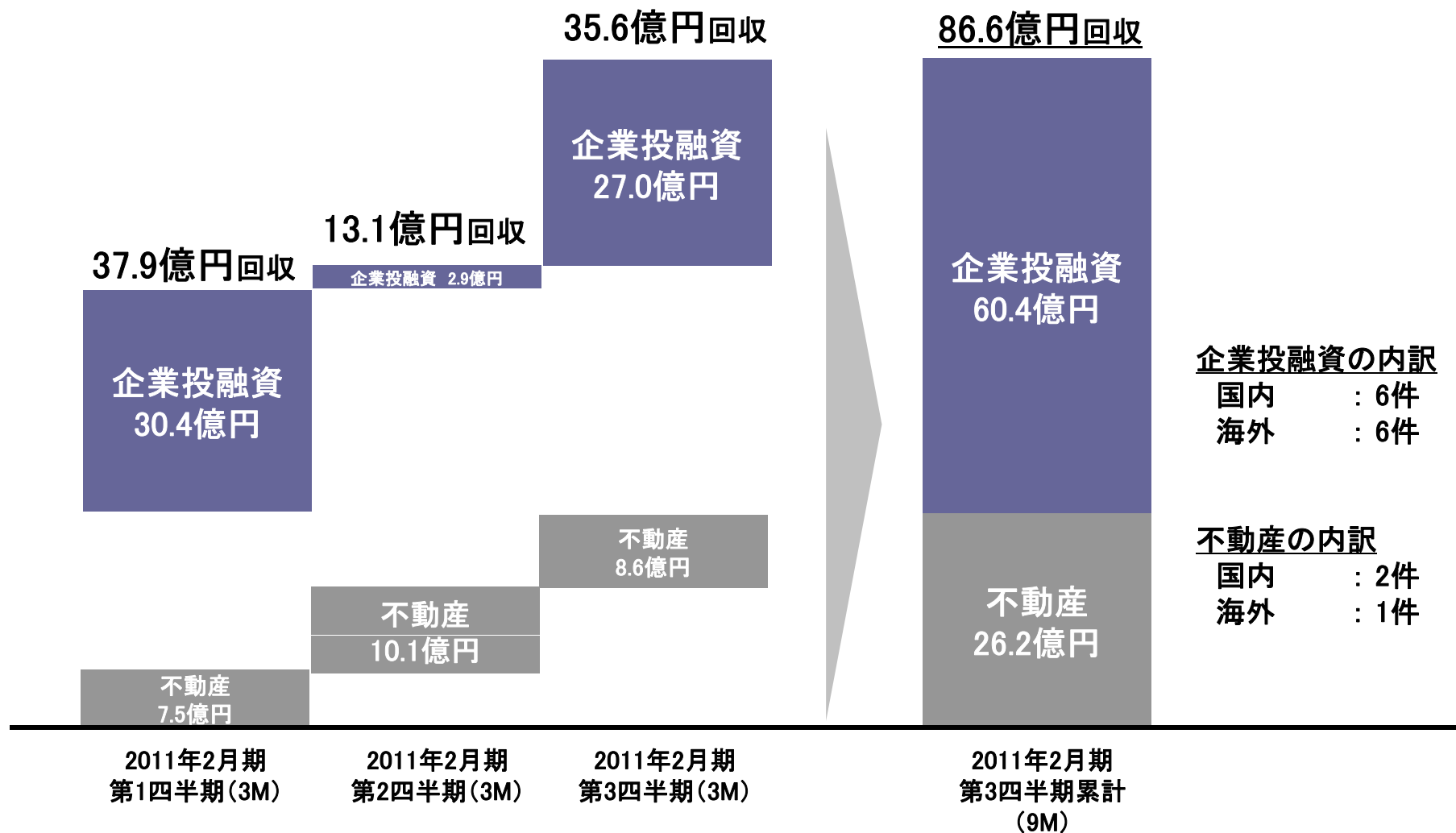
✓ 負債圧縮 53億円(内CB転換 41.4億円)



※「Pro Forma」ベース (P.15参照)

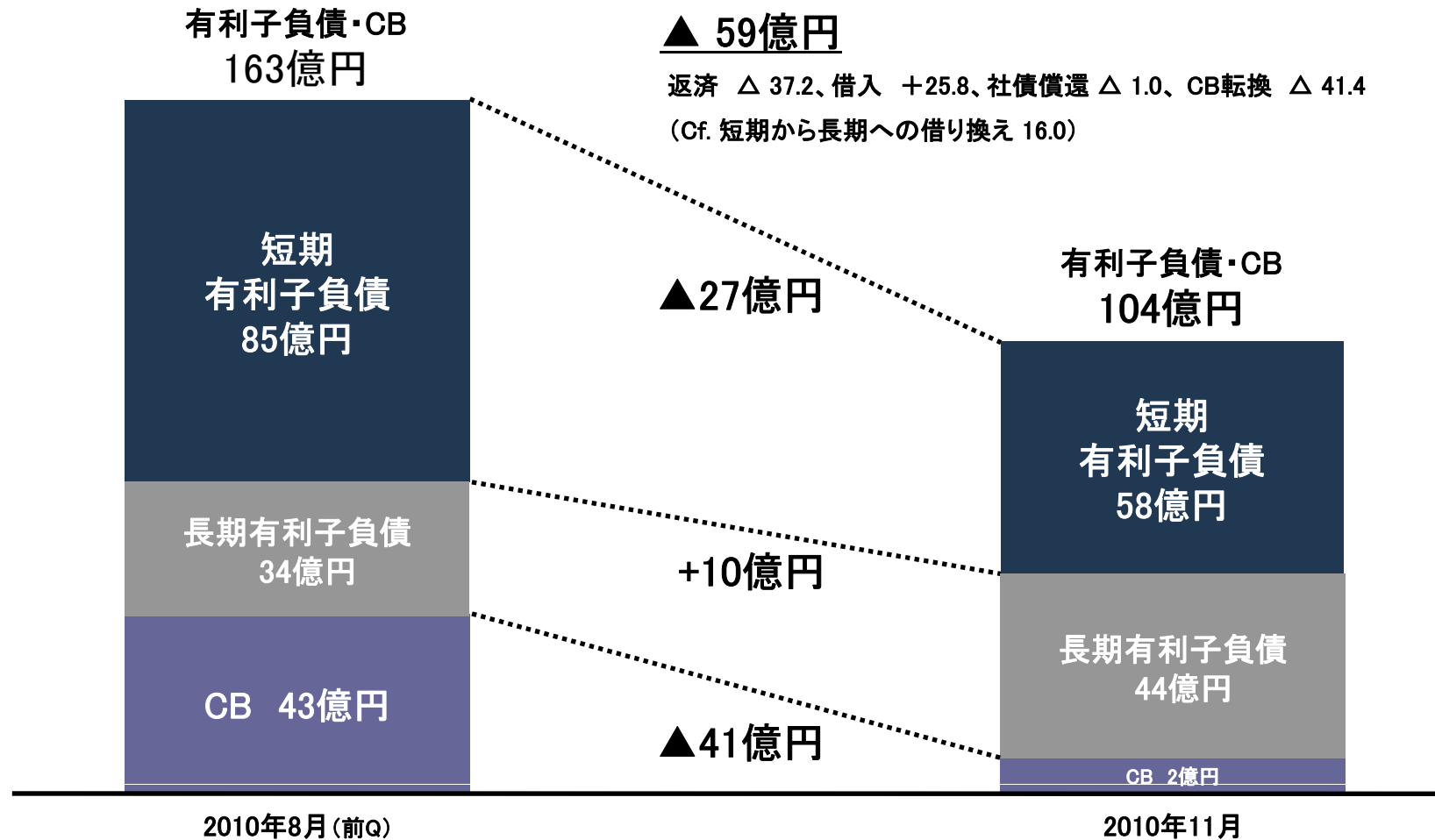
資金回収の進展

当第3四半期で資産売却、企業投融資の回収により 35.6億円回収



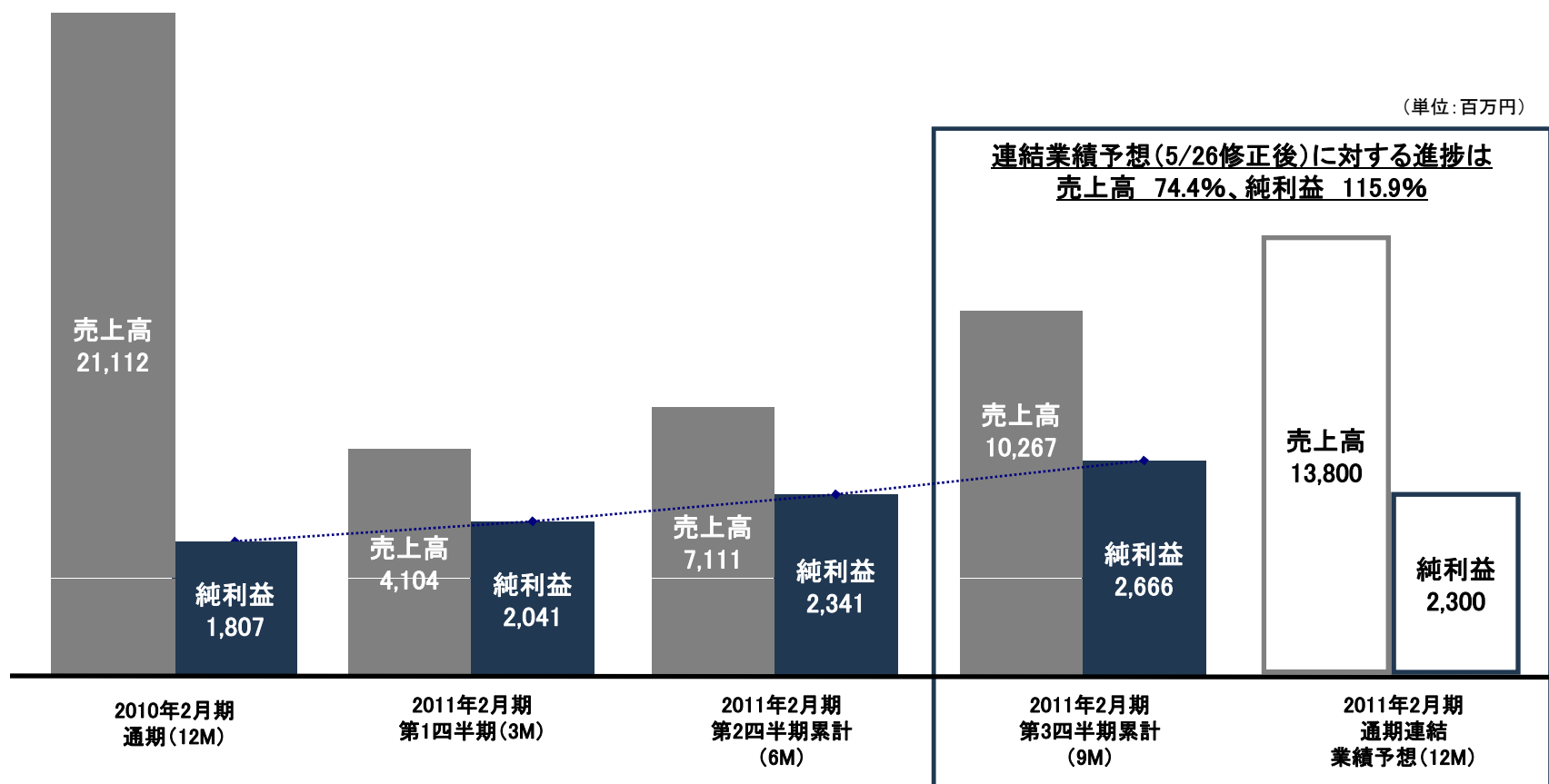
コーポレート有利子負債の最適化

既存借入の返済、CB転換の大幅進展に加え、長短バランスを大幅改善



業績の堅調な進展

- 2期連続黒字化、通期連結業績予想実現に向け、3Qも順調に推移
 - ✓ 海外資産売却による純利益貢献
- 通期連結業績予想は保守的に据え置き



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】B/S ハイライト

借入返済、CB転換の進展によるコーポレート有利子負債の大幅減少、資産売却の進展により純資産比率は大幅向上

(単位:百万円)

区分	2010/02期末	2011/02 1Q	2011/02 2Q	2011/02 3Q	前Q対比
総資産	42,804	48,252	44,704	40,543	△ 4,161
現預金	5,268	7,791	7,888	8,670	782
有価証券等(不動産投融资)	5,707	5,866	5,860	6,391	531
有価証券等(国内投融资)	2,046	1,887	1,606	918	△ 688
有価証券等(海外投融资)	10,434	13,324	11,927	7,925	△ 4,002
販売用不動産	14,231	13,601	11,142	11,047	△ 95
その他	5,118	5,783	6,281	5,592	△ 689
負債	21,687	21,128	19,043	13,652	△ 5,391
借入金・社債	13,565	14,113	11,944	10,203	△ 1,741
CB	4,790	4,540	4,340	200	△ 4,140
その他	3,332	2,475	2,759	3,249	490
純資産	21,117	27,124	25,661	26,891	1,230

*「Pro Forma」の定義は P.15参照

【Pro Forma】P/L ハイライト

- 2期連続黒字化実現に目処、安定収入は順調に推移
- 海外資産売却により更なる収益確保、販管費についても順調に推移

区分	(単位:百万円)					2011/02 3Q 累計	■ 主な内訳	
	2010/02 通期	2011/02 1Q	2011/02 2Q	2011/02 3Q	区分		2011/02 3Q 累計	
売上高	14,127	2,691	1,473	2,129	6,294	売上高	6,294	
売上原価	9,785	1,617	704	1,217	3,539	不動産フィー収入	768	
売上総利益	4,342	1,074	769	912	2,755	金融フィー収入	40	
販売費及び一般管理費	3,012	584	717	686	1,987	不動産賃料収入	1,329	
営業利益	1,330	490	52	226	768	不動産売却 / 配当	1,386	
営業外損益	△ 535	△ 76	453	△ 60	317	株式等売却 / 配当	1,484	
経常利益	795	414	505	166	1,085	施設管理収入	1,120	
特別損益	1,380	2,323	△ 94	960	3,190	その他	167	
税引前利益	2,175	2,737	411	1,126	4,275	売上総利益	2,755	
税金等	79	5	8	9	22	不動産フィー収入	505	
少数株主損益	289	691	103	791	1,585	金融フィー収入	38	
純利益	1,807	2,041	300	325	2,666	不動産賃料収入	793	
						不動産売却 / 配当	524	
						株式等売却 / 配当	1,171	
						施設管理収入	256	
						その他	△ 532	

*「Pro Forma」の定義は P.15参照

Appendix : 財務データ(連結)

【連結】B/S ハイライト

借入返済、CB転換の進展によるコーポレート有利子負債の大幅減少、資産売却の進展により純資産比率は向上

(単位:百万円)

区分	2010/02 期末	2011/02 1Q	2011/02 2Q	2011/02 3Q	前Q対比
総資産	100,268	107,315	104,107	100,335	△ 3,772
現預金	10,728	13,389	12,842	12,940	98
営業投資有価証券	9,404	9,411	8,501	8,588	87
販売用不動産	69,445	70,056	69,689	69,745	56
有形固定資産	3,201	3,255	3,232	3,218	△ 14
投資有価証券	7,197	10,133	9,512	5,853	△ 3,659
その他	293	1,071	331	△ 9	△ 340
負債	76,745	77,772	76,459	71,407	△ 5,052
借入金・社債(ノンコースローン除く)	13,642	14,113	11,943	10,203	△ 1,740
ノンコースローン	50,652	52,131	53,395	53,517	122
CB	4,790	4,540	4,340	200	△ 4,140
その他	7,661	6,988	6,781	7,487	706
純資産	23,523	29,542	27,648	28,927	1,279
自己資本	20,495	25,457	24,301	26,539	2,238
少数株主持分他	3,028	4,085	3,347	2,388	△ 959

【連結】B/S 主な資産の内訳

収益獲得を前提とした保有資産圧縮の更なる進展

- ✓ 海外資産売却による収益確保
- ✓ 資産売却により自己投資残高減少

(単位:百万円)

区分	2010/02 期末			2011/02 1Q			2011/02 2Q			2011/02 3Q			自己投資増減 (前Q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	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	10,728	-	-	13,389	-	-	12,842	-	-	12,940	-	-	-
営業投資有価証券(株式・債券等)	9,404	0	9,404	9,411	0	9,411	8,501	0	8,501	8,588	0	8,588	87
不動産(国内)	2,188	0	2,188	2,220	0	2,220	2,221	0	2,221	2,688	0	2,688	467
企業投資(国内上場)	80	0	80	80	0	80	67	0	67	0	0	0	△ 67
企業投資(国内未上場)	2,780	0	2,780	2,723	0	2,723	2,714	0	2,714	2,710	0	2,710	△ 4
企業投資(海外上場)	2,742	0	2,742	2,854	0	2,854	2,174	0	2,174	1,984	0	1,984	△ 190
企業投資(海外未上場)	1,614	0	1,614	1,534	0	1,534	1,325	0	1,325	1,206	0	1,206	△ 119
*営業投資債権に係る貸倒引当金①	△ 3,357	-	△ 3,357	△ 3,427	-	△ 3,427	△ 3,369	-	△ 3,369	△ 3,365	-	△ 3,365	4
*①控除後の営業投資有価証券残高	6,047	-	6,047	5,984	-	5,984	5,132	-	5,132	5,223	-	5,223	91
販売用不動産	69,445	53,864	15,581	70,056	55,052	15,005	69,689	54,450	15,239	69,745	54,342	15,403	164
不動産(国内)	66,374	51,330	15,044	66,918	52,463	14,455	69,689	54,450	15,239	69,745	54,342	15,403	164
不動産(海外)	3,071	2,534	537	3,138	2,589	549	0	0	0	0	0	0	0
投資有価証券	7,197	0	7,197	10,133	0	10,133	9,512	0	9,512	5,853	0	5,853	△ 3,659
企業投資(国内)	423	0	423	446	0	446	440	0	440	489	0	489	49
企業投資(海外)	5,996	0	5,996	8,916	0	8,916	7,949	0	7,949	5,035	0	5,035	△ 2,914
その他	778	0	778	771	0	771	1,123	0	1,123	329	0	329	△ 794
*投資有価証券に係る貸倒引当金②	△ 115	-	△ 115	△ 115	-	△ 115	△ 115	-	△ 115	△ 115	-	△ 115	0
*②控除後の投資有価証券残高	7,082	-	7,082	10,018	-	10,018	9,397	-	9,397	5,738	-	5,738	△ 3,659
有形固定資産	3,201	-	-	3,255	-	-	3,232	-	-	3,218	-	-	-
その他の資産	3,765	-	-	4,612	-	-	3,815	-	-	△ 9	-	-	-
資産合計	100,268	-	28,710	107,315	-	31,007	104,107	-	29,768	100,335	-	26,364	△ 3,404

【連結】P/L ハイライト

- 2期連続黒字化、通期連結業績予想実現に向け、3Qも順調に推移
- 海外資産売却による純利益貢献

(単位:百万円)

■ 主な内訳

(単位:百万円)

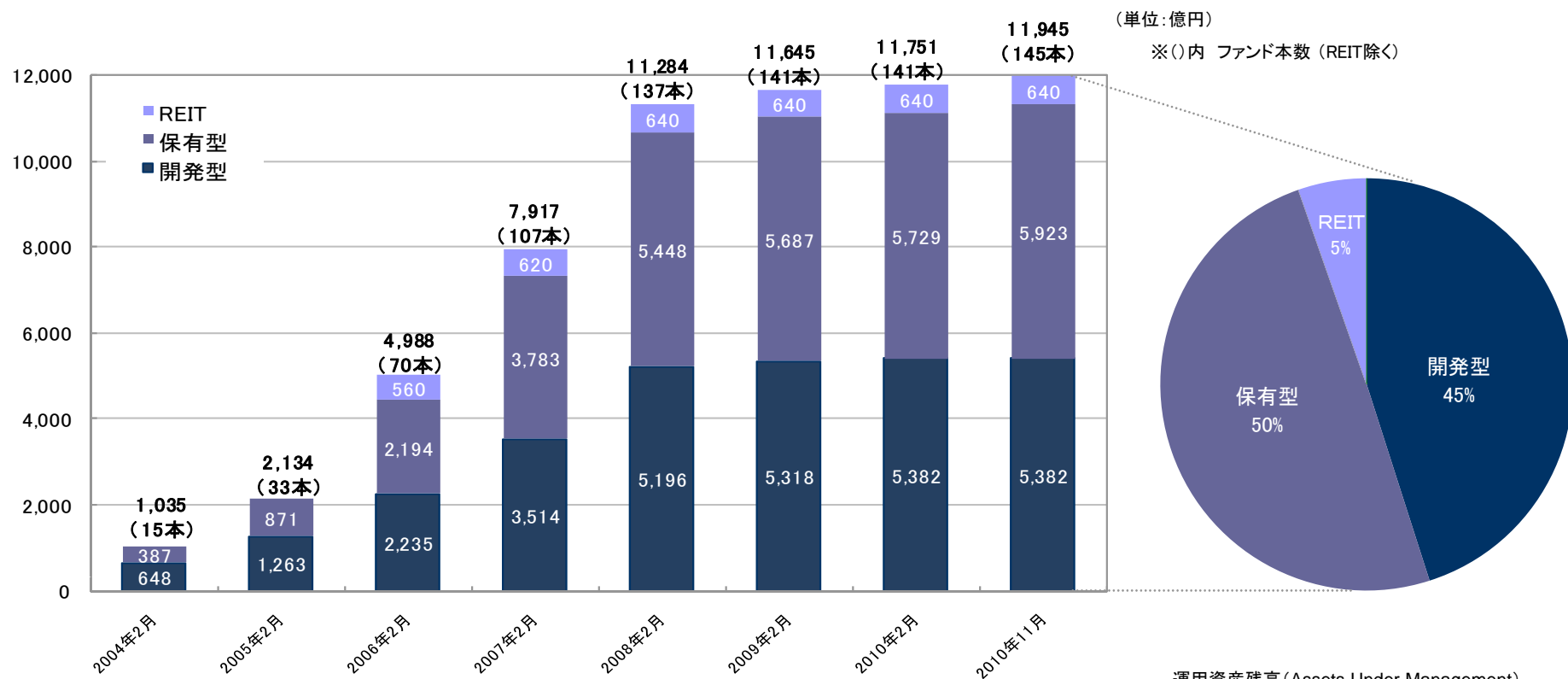
区分	2010/02 通期	2011/02 1Q	2011/02 2Q	2011/02 3Q	2011/02 3Q 累計	通期予想	達成率	区分	2011/02 3Q 累計
売上高	21,112	4,104	3,006	3,156	10,267	13,800	74.4%	売上高	10,267
売上原価	16,991	3,017	2,107	2,200	7,325	—	—	不動産フィー収入	516
売上総利益	4,120	1,087	899	955	2,941	—	—	金融フィー収入	44
販売費及び一般管理費	3,011	583	717	685	1,986	—	—	不動産賃料収入	4,227
営業利益	1,108	503	182	269	954	1,000	95.4%	不動産売却 / 配当	2,824
営業外損益	△ 535	△ 77	452	△ 60	317	—	—	株式等売却 / 配当	1,484
経常利益	573	426	634	209	1,271	1,000	127.1%	施設管理収入	1,120
特別損益	1,380	2,323	△ 93	961	3,190	—	—	その他	52
税引前利益	1,953	2,749	541	1,170	4,461	—	—	売上総利益	2,941
税金等	78	5	7	9	22	—	—	不動産フィー収入	277
少数株主損益	67	703	233	835	1,772	—	—	金融フィー収入	28
純利益	1,807	2,041	299	325	2,666	2,300	115.9%	不動産賃料収入	1,277
								不動産売却 / 配当	593
								株式等売却 / 配当	1,171
								施設管理収入	256
								その他	△ 661

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
(これまでに受託した不動産ファンドは、140本以上)

(2010年11月現在)



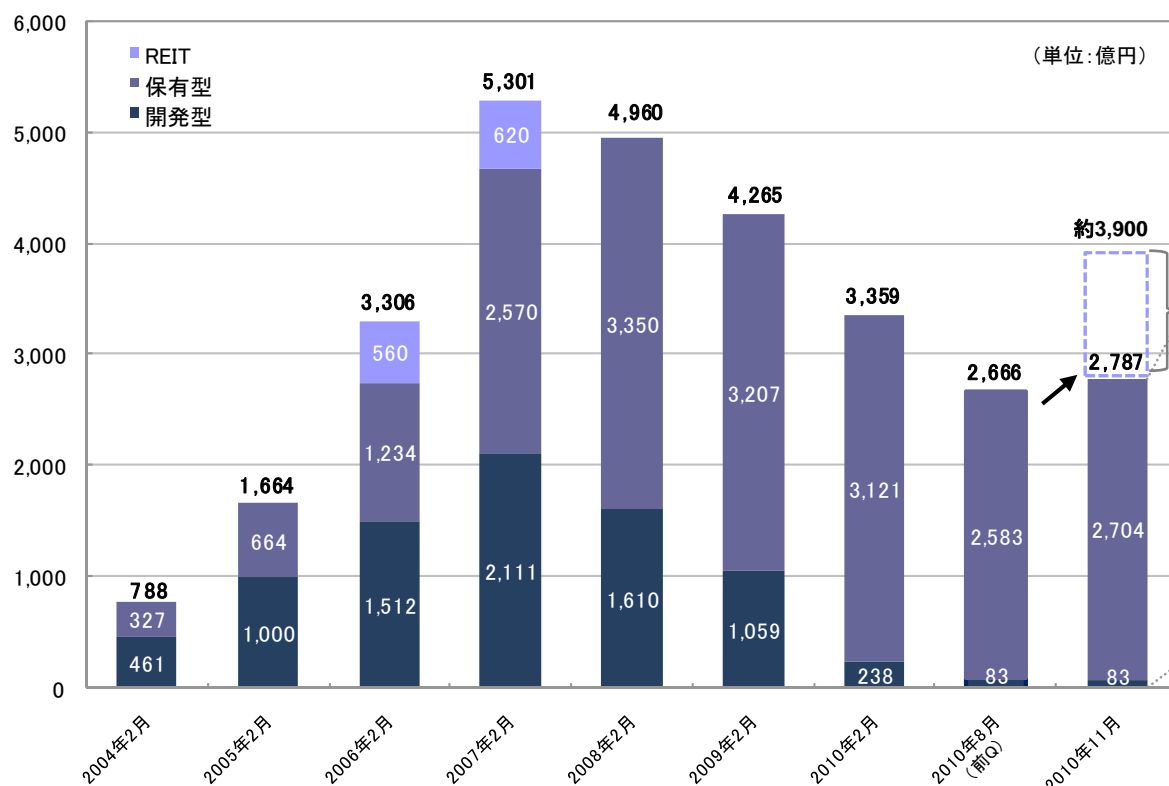
運用資産残高(Assets Under Management)
 投資家の資金と一体で運用している資産残高
 及び投資家資金のみで運用している資産残高
 (当社グループの直接投資案件は含まない。)

運用資産残高の推移

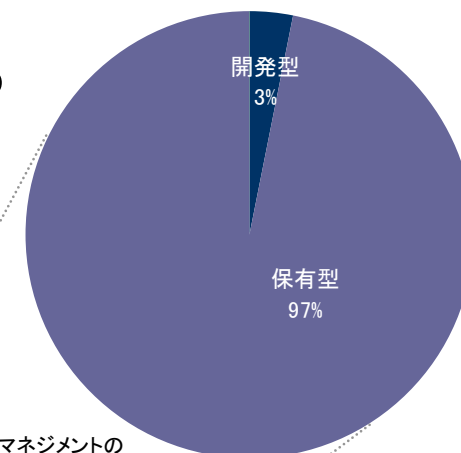
□ 新規ファンド組成、レスキューAM受託等により、2008年2月末以降
11四半期ぶりにAUM増加(121億円増加)

(2010年11月現在)

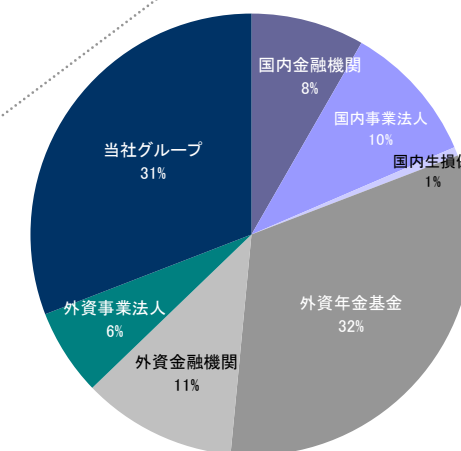
□ 現在は、保有型が中心で、AUM全体の 97% を占める



いちごリートマネジメントの
取得時点AUM 約1,100億円を
追加した場合(2011/1/11取得)



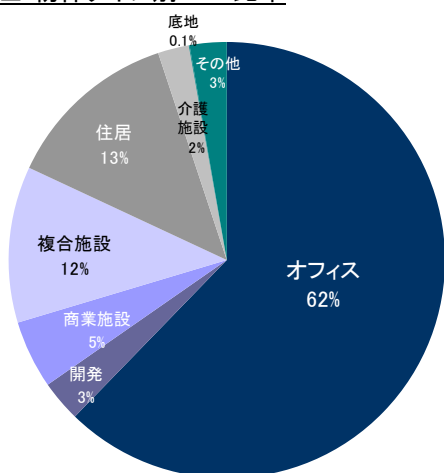
■ ファンド出資額(エクイティ)内訳



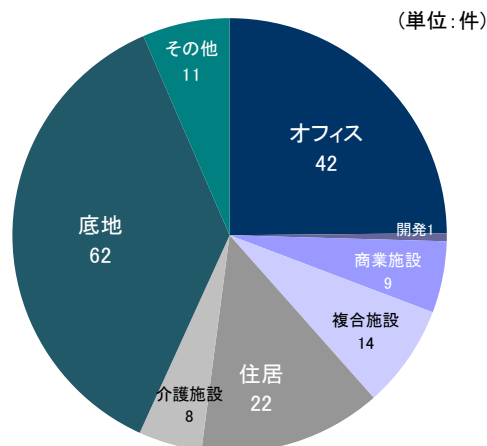
運用資産ポートフォリオ

- オフィスを始めとし、住居、商業施設、介護施設、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

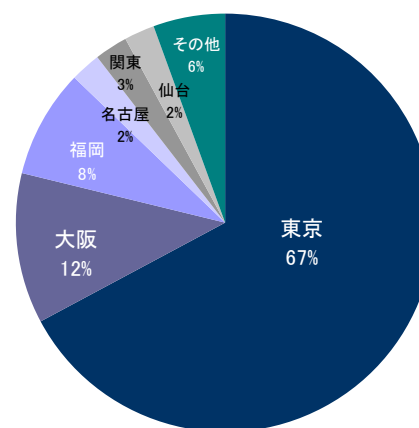
■ 物件タイプ別AUM比率



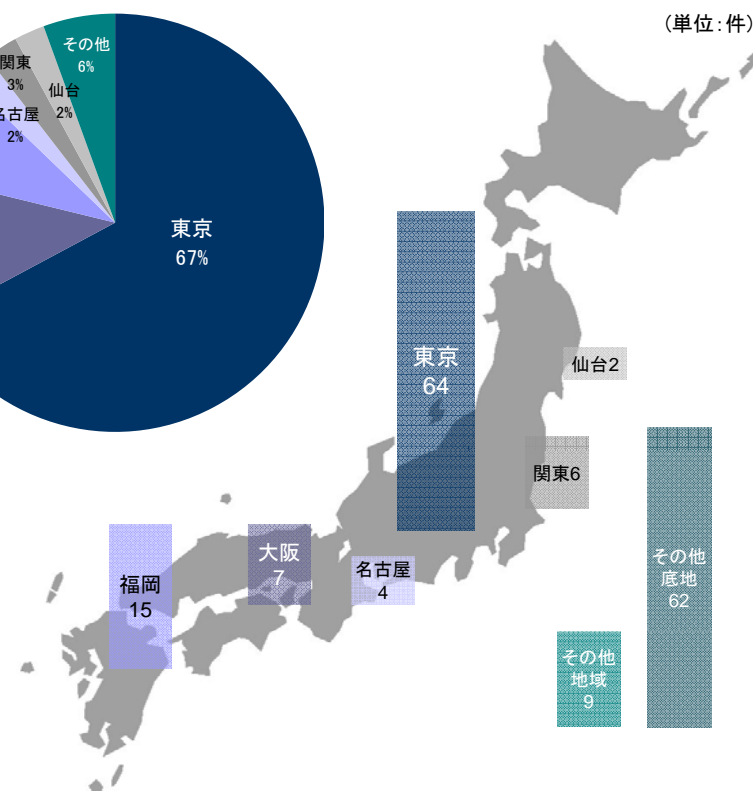
■ 物件タイプ別物件数



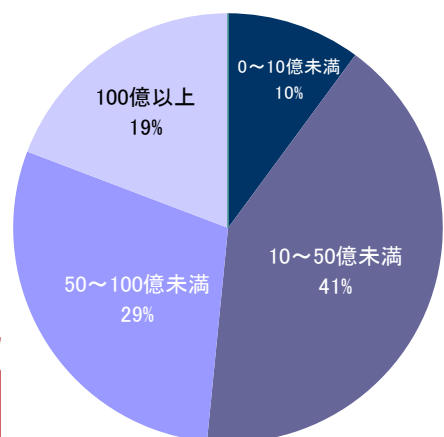
■ 地域別AUM比率



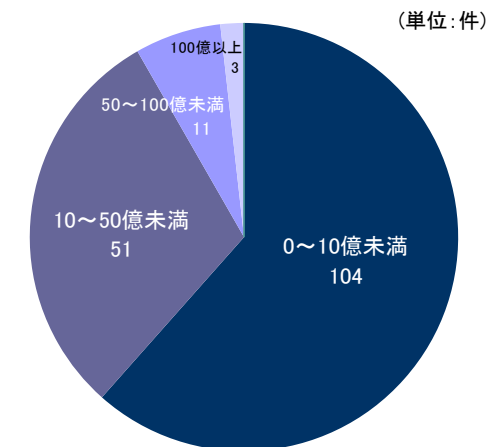
■ 地域別物件数



■ 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B/Sを継続

(2010年11月現在)

■ ファンド運用資産

(単位:百万円)

地域	取得価額	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	170,643	146,982	7,261	5.0%	6.0%
東京以外	70,125	53,621	3,812	5.7%	7.8%
合計	240,768	200,603	11,073	5.3%	6.8%

※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	取得価額	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	7,126	4,631	391	6.3%	8.2%
東京以外	8,493	5,737	596	6.5%	10.1%
合計	15,619	10,368	987	6.4%	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（企画経理部）

TEL：03-3502-4809 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。