



# 2011年2月期 決算説明資料

April 26, 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。

## 東日本大震災により被災された皆様へ

---

本年3月に発生いたしました東日本大震災により被災された皆様には、心よりお見舞い申し上げます。

私たちいちごグループの役職員一人一人は、被災者の救済および被災地域の一日も早い復旧を心よりお祈り申し上げます。

いちごグループ

# 目次

---

## 安定的かつ強固な成長へ向けて

- ✓ 当社グループの取り組み
- ✓ 株主還元の実施
- ✓ 東日本大震災による影響
- ✓ 財務体質のさらなる改善
  - － 健全なバランスシートの実現
  - － 資金回収の進展
  - － コーポレート有利子負債の大幅圧縮
- ✓ 営業活動の進展
  - － 不動産運用ビジネスの進展
  - － 2011年2月期連結業績および2012年2月期連結業績予想
  - － 海外投資事業の回収(2012年2月期)

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

---

# 当社グループの取り組み

リーマンショック後、世界的な金融危機  
→ 不動産市況悪化、多くのAM会社破綻

企業安定性向上 → 「成長」のステージへ

## [安定した経営基盤の構築]

- キャッシュフロー経営の徹底
- 事業の選択と集中
  - ✓ 国内外企業投資からの撤退
    - － 海外子会社の清算
- バランスシートの健全化
  - ✓ 資本の増強
    - － CBリストラに伴うCB転換完了
  - ✓ コーポレート有利子負債の圧縮、長短比率の改善
- 黒字体質への転換
  - ✓ 安定収入の拡大
  - ✓ 徹底したコスト削減

## [成長戦略]

### □ 内部成長戦略

収益拡大に向けた運用資産残高の拡大

- － 新規不動産ファンド組成
- － レスキューAMの受託
- － バリュースアップの推進

### □ 外部成長戦略

戦略的M&Aの推進

- － タカラビルメン(株)
- － ジャパン・オフィス・アドバイザーズ(株)  
(現いちごリートマネジメント(株))

現いちご不動産投資法人(証券コード8983)の運用を受託するREIT運用会社

# 株主還元の実施

---

- 2011年2月期における株主還元に向けた取り組み
  - ✓ 減資による欠損填補
  - ✓ 2期連続黒字化
  - ✓ 資金回収の推進
  
- 自己株式の取得および消却による1株あたりの価値向上の実現
  - ✓ 総額上限:5億円(株数50,000株)
  - ✓ 取得方法:信託方式による市場買付
  - ✓ 取得した全株式を含む全自己株式を消却予定
  
- 今後の株主還元の方向性について
  - ✓ 2012年2月期配当予想
    - 現時点の株主還元策の優先順位に鑑み、自己株式の取得および消却を優先的に検討
    - 第2四半期配当予想は0、期末配当予想は未定
  - ✓ 引き続き安定的に利益が計上できる収益構造の構築とキャッシュフローの安定を図り、継続的な株主還元を努めていく



# 東日本大震災による影響

---

- 本震災およびその後断続的に発生している地震による、いちごグループが保有もしくは運用している物件への影響(2011年4月25日現在)
  - ✓ 負傷者等の人的被害等の発生なし
  - ✓ 資産価値に甚大な影響を与える被害の発生なし
  - ✓ 居住者・テナント入居者の皆様の安心な生活・営業を確保するため、アセット・マネジャーは、PM各社と連携し自ら現場に赴き初期対応を実施するとともに建築の専門家を配する環境・建築ソリューション部を現地へ派遣し、対象物件の建物調査及び診断等きめ細かな安全策を実施
  
- いちごグループの強みである建築技術のさらなる強化
  - ✓ 建築構造の専門家(構造設計一級建築士)を招聘
  - ✓ 一級建築士のメンバーを中心に環境・建築ソリューション部を6名体制へ増員
  - ✓ 建築物の耐震安全性を厳格に調査し、必要な措置を的確に提案、実施推進

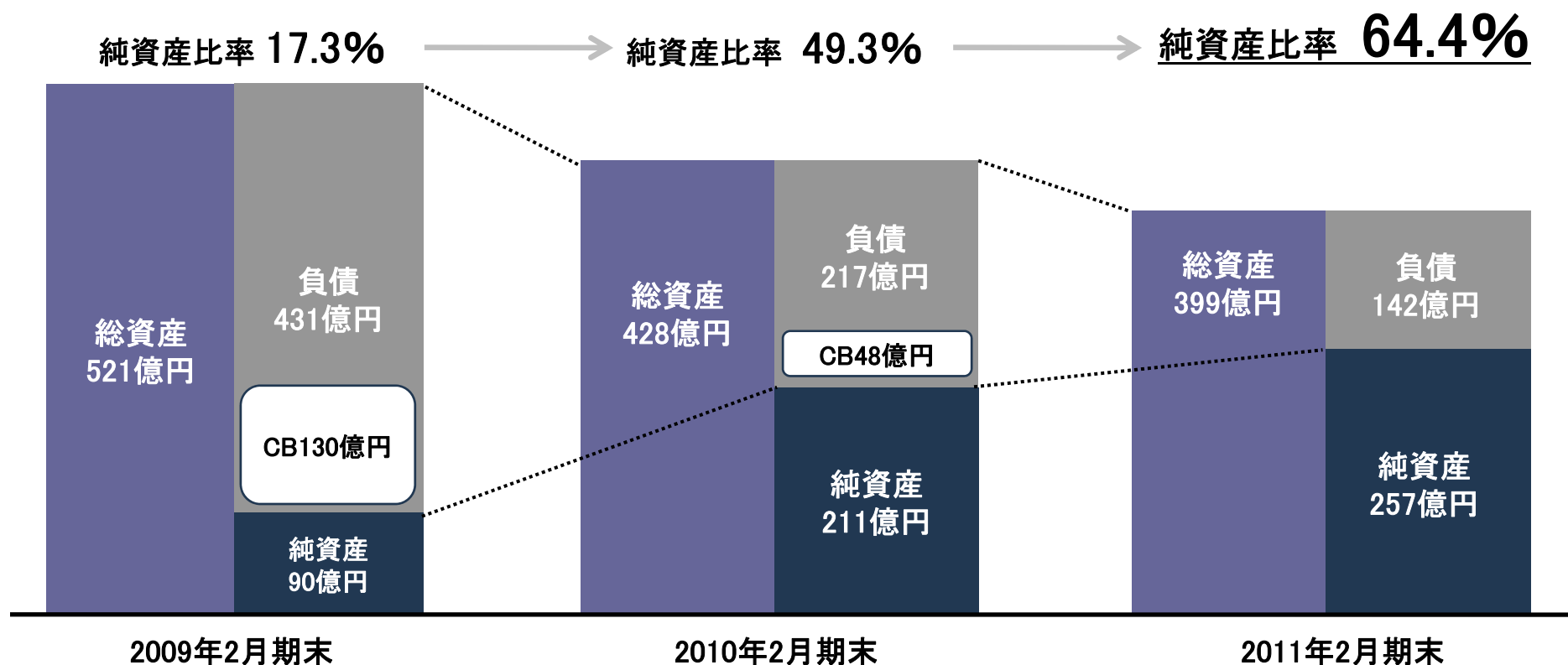
## 財務体質のさらなる改善

---

# 健全なバランスシートの実現

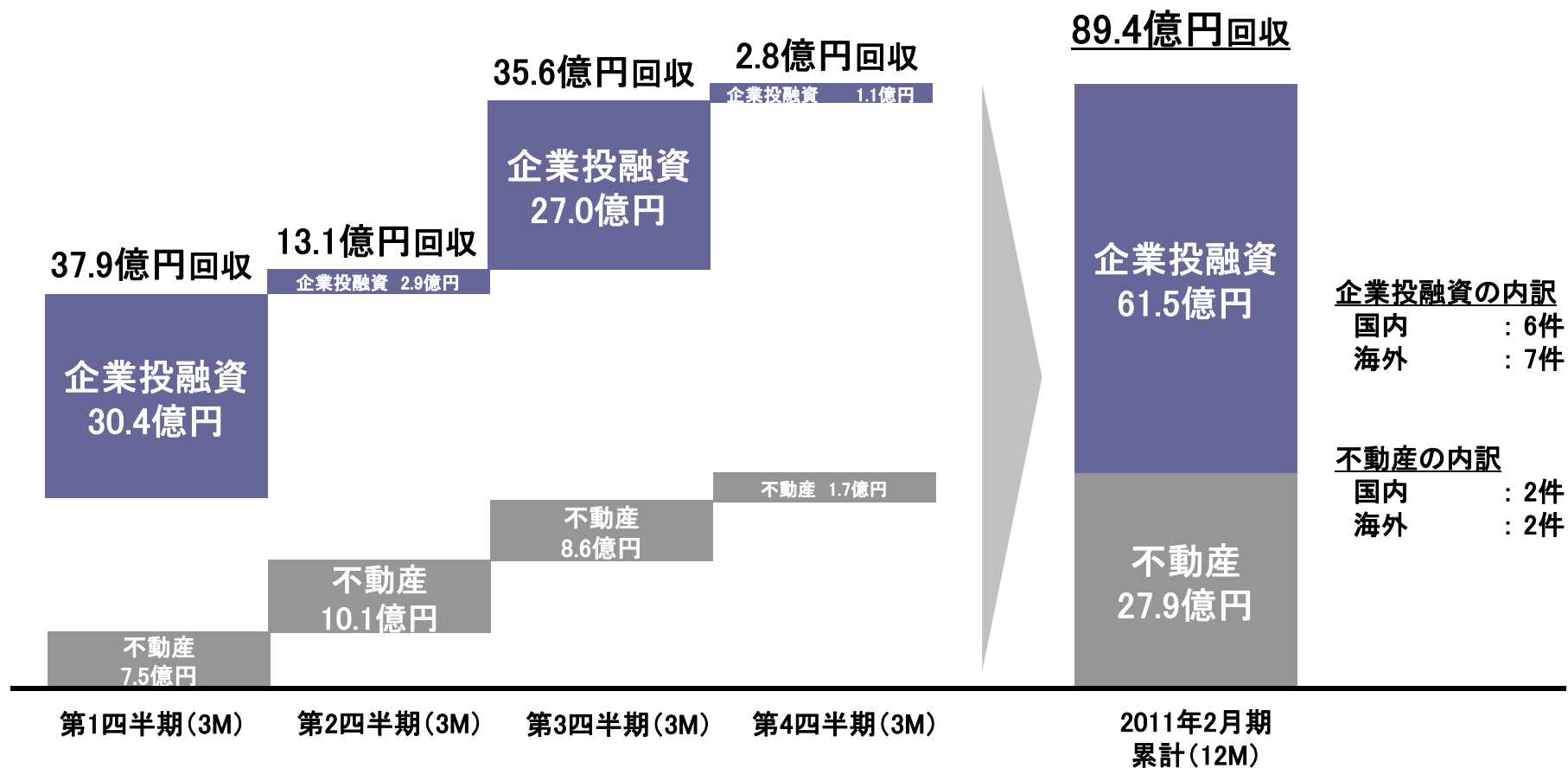
## バランスシートの最適化と純資産比率の大幅改善

- ✓ 資産売却及び負債圧縮の進展
- ✓ CBリストラクチャリング実施によるCB転換の進展(全転換完了)

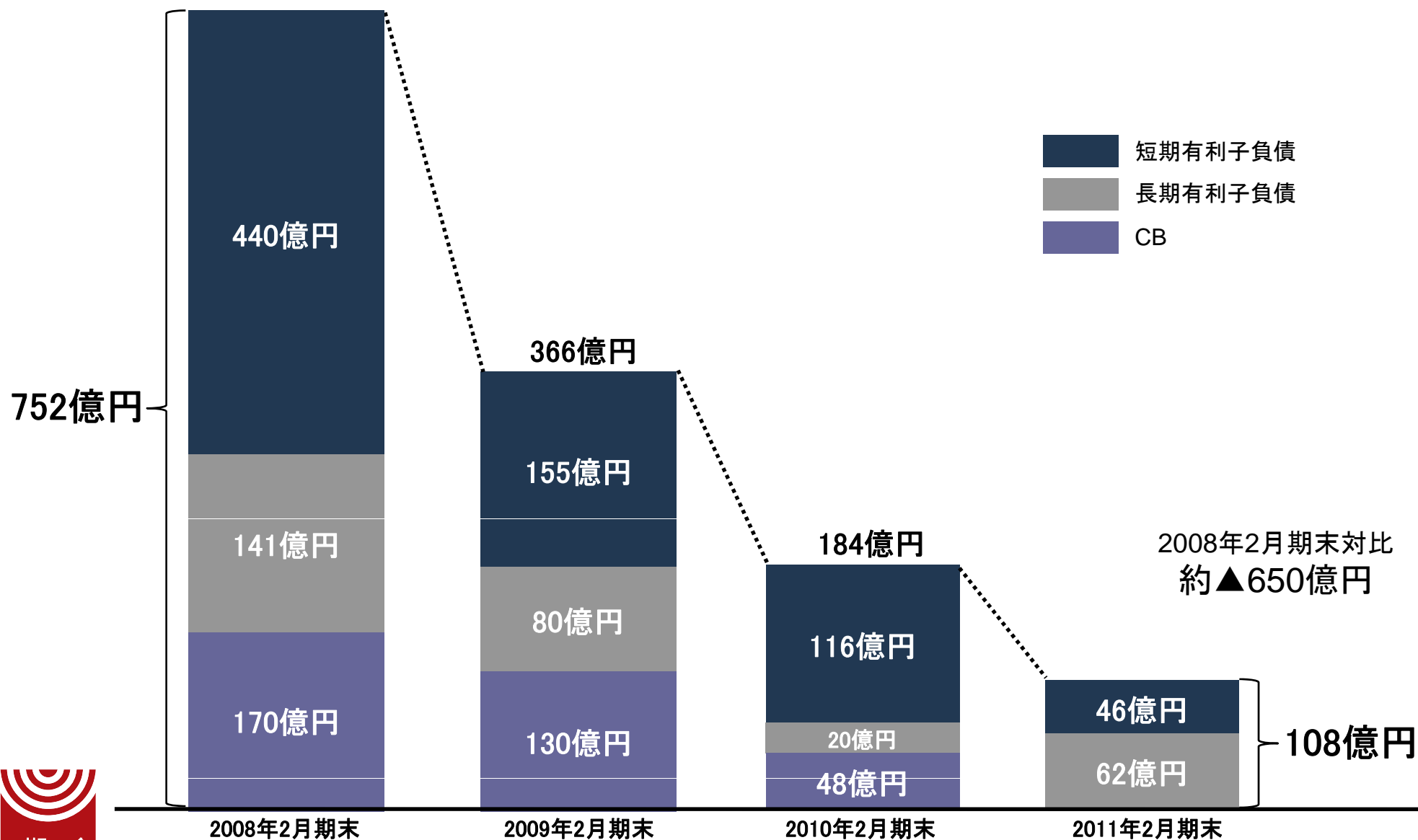


# 資金回収の進展

2011年2月期において資産売却、企業投融資の回収により 約90億円回収



# コーポレート有利子負債の大幅圧縮



## 営業活動の進展

---

# 不動産運用ビジネスの進展

## □ 「いちご」へと商号変更後、第1号新規不動産ファンド組成(底地主体)

## □ 「末広町ビル(仮称)」取得等によるシード物件の確保

- ✓ 千代田区中央通りに面した好立地物件
  - － 東京メトロ銀座線末広町駅徒歩1分、JR秋葉原駅徒歩9分
- ✓ 基準階面積252.95坪のオフィスビル
- ✓ 保有期間においても賃料収入による安定収入獲得

## □ 「新橋SL広場前ビル」のバリューアップと流動化

- ✓ バリューアップに向けた取り組み
  - － 一棟貸しからリテナントを実施し、マルチテナント化によりリスク分散
  - － 同時に適正賃料へ移行し、収益性向上
  - － 遵法化工事、バリューアップ工事を短期間で実施
  - － 従来のNOIが1.7倍に向上
- ✓ 所有権を信託受益権化し、NRLを設定
  - － 約14億円の手元流動性向上



## □ レスキューAM獲得機会の拡大

- ✓ 財務体質の大幅改善により案件増加
- ✓ 安定収入、運用資産残高増加に寄与

# 2011年2月期連結業績および2012年2月期連結業績予想

(単位:百万円)

区分	2011年2月期 (2010年5月26日修正予算)	2011年2月期 (実績)	2010年5月26日修正 予算との差異	2012年2月期予想
売上高	13,800	12,760	△ 1,040	16,300
営業利益	1,000	1,351	+351	1,000
経常利益	1,000	1,616	+616	700
当期純利益	2,300	620	△ 1,680	1,300



## 海外投資事業の回収(2012年2月期)

---

資本参加している中国最大手の総合金融グループ「CITIC」傘下の「CIAM」株式の譲渡契約を締結(2011年4月21日付)

- ✓ 発行済株式総数(2010年12月31日付)の約10%を譲渡し、資金回収
  - 譲渡後の所有割合は、発行済株式総数の約15%
- ✓ 譲渡後も主要株主として、スコット キャロンをCIAMのDirectorとして派遣
- ✓ CIAM株主である、CITIC International Financial Holdings Limited (CITIC子会社、金融持株会社)、伊藤忠商事株式会社、その他株主と共に、CIAMの企業価値向上、シナジーを追求
- ✓ 不動産運用ビジネスにおいて、中国本土、香港をはじめとした海外投資家の資金獲得に向けCIAMの強力なネットワークを活用

## 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、CB転換完了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向上

(単位:百万円)

区分	2010/02 期末	2011/02 期末	前年度対比
<b>総資産</b>	<b>42,804</b>	<b>39,915</b>	<b>△ 2,889</b>
現預金	5,268	7,093	1,825
有価証券等(不動産投融資)	5,707	6,419	712
有価証券等(国内投融資)	2,046	984	△ 1,062
有価証券等(海外投融資)	10,434	7,198	△ 3,236
販売用不動産	14,231	11,177	△ 3,054
その他	5,118	7,044	1,926
<b>負債</b>	<b>21,687</b>	<b>14,205</b>	<b>△ 7,482</b>
借入金・社債	13,565	10,783	△ 2,782
CB	4,790	0	△ 4,790
その他	3,332	3,422	90
<b>純資産</b>	<b>21,117</b>	<b>25,709</b>	<b>4,592</b>

\*「Pro Forma」の定義は P.19参照

# 【Pro Forma】損益 ハイライト

- 2期連続黒字化実現、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
- 海外子会社清算に伴う特別損失計上

(単位:百万円)			■ 主な内訳		(単位:百万円)
区分	2010/02 通期	2011/02 通期	区分	2011/02 累計	
売上高	14,127	7,842	売上高	7,842	
売上原価	9,785	4,102	不動産フィー収入	1,004	
売上総利益	4,342	3,740	金融フィー収入	44	
販売費及び一般管理費	3,012	2,603	不動産賃料収入	1,792	
営業利益	1,330	1,137	不動産売却 / 配当	1,394	
営業外損益	△ 535	265	株式等売却 / 配当	1,892	
経常利益	795	1,402	施設管理収入	1,541	
特別損益	1,380	1,273	その他	175	
税引前利益	2,175	2,675	<b>売上総利益</b>	<b>3,740</b>	
税金等	79	42	不動産フィー収入	724	
少数株主損益	289	2,013	金融フィー収入	39	
<b>純利益</b>	<b>1,807</b>	<b>620</b>	不動産賃料収入	1,042	
			不動産売却 / 配当	548	
			株式等売却 / 配当	1,555	
			施設管理収入	372	
			その他	△ 540	

\*「Pro Forma」の定義は P.19参照

## 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、CB転換完了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向上

(単位:百万円)

区分	2010/02 期末	2011/02 期末	前年度対比
<b>総資産</b>	<b>100,268</b>	<b>98,653</b>	<b>△ 1,615</b>
現預金	10,728	12,343	1,615
営業投資有価証券	9,404	8,035	△ 1,369
販売用不動産	69,445	68,823	△ 622
有形固定資産	3,201	3,178	△ 23
投資有価証券	7,197	5,682	△ 1,515
その他	293	592	299
<b>負債</b>	<b>76,745</b>	<b>70,881</b>	<b>△ 5,864</b>
借入金・社債(ノンコースローン除く)	13,642	10,782	△ 2,860
ノンコースローン	50,652	51,913	1,261
CB	4,790	0	△ 4,790
その他	7,661	8,186	525
<b>純資産</b>	<b>23,523</b>	<b>27,771</b>	<b>4,248</b>
自己資本	20,495	25,514	5,019
少数株主持分他	3,028	2,257	△ 771

# 【連結】バランシート 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および自己投資残高減少

(単位:百万円)

区分	2010/02 期末			2011/02 期末			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	10,728	-	-	12,343	-	-	-
<b>営業投資有価証券(株式・債券等)</b>	<b>9,404</b>	<b>0</b>	<b>9,404</b>	<b>8,035</b>	<b>0</b>	<b>8,035</b>	<b>△ 1,369</b>
不動産(国内)	2,188	0	2,188	2,684	0	2,684	496
企業投資(国内上場)	80	0	80	0	0	0	△ 80
企業投資(国内未上場)	2,780	0	2,780	2,701	0	2,701	△ 79
企業投資(海外上場)	2,742	0	2,742	1,448	0	1,448	△ 1,294
企業投資(海外未上場)	1,614	0	1,614	1,201	0	1,201	△ 413
*営業投資債権に係る貸倒引当金①	△ 3,357	-	△ 3,357	△ 3,358	-	△ 3,358	△ 1
<b>*①控除後の営業投資有価証券残高</b>	<b>6,047</b>	<b>-</b>	<b>6,047</b>	<b>4,677</b>	<b>-</b>	<b>4,677</b>	<b>△ 1,370</b>
<b>販売用不動産</b>	<b>69,445</b>	<b>53,864</b>	<b>15,581</b>	<b>68,823</b>	<b>53,948</b>	<b>14,875</b>	<b>△ 706</b>
不動産(国内)	66,374	51,330	15,044	68,823	53,948	14,875	△ 169
不動産(海外)	3,071	2,534	537	0	0	0	△ 537
<b>投資有価証券</b>	<b>7,197</b>	<b>0</b>	<b>7,197</b>	<b>5,682</b>	<b>0</b>	<b>5,682</b>	<b>△ 1,515</b>
企業投資(国内)	423	0	423	523	0	523	100
企業投資(海外)	5,996	0	5,996	4,842	0	4,842	△ 1,154
その他	778	0	778	317	0	317	△ 461
*投資有価証券に係る貸倒引当金②	△ 115	-	△ 115	△ 115	-	△ 115	0
<b>*②控除後の投資有価証券残高</b>	<b>7,082</b>	<b>-</b>	<b>7,082</b>	<b>5,567</b>	<b>-</b>	<b>5,567</b>	<b>△ 1,515</b>
有形固定資産	3,201	-	-	3,178	-	-	-
その他の資産	3,765	-	-	4,065	-	-	-
<b>資産合計</b>	<b>100,268</b>	<b>-</b>	<b>28,710</b>	<b>98,653</b>	<b>-</b>	<b>25,119</b>	<b>△ 3,591</b>



# 【連結】損益 ハイライト

- 2期連続黒字化実現
- 海外資産売却による純利益貢献
- 海外子会社清算に伴う特別損失計上

(単位:百万円)					■ 主な内訳	
区分	2010/02 通期	2011/02 通期	通期予想 (2010/5/26修正)	達成率	区分	2011/02 通期
売上高	21,112	12,760	13,800	92.5%	売上高	12,760
売上原価	16,991	8,805	—	—	不動産フィー収入	731
売上総利益	4,120	3,954	—	—	金融フィー収入	45
販売費及び一般管理費	3,011	2,603	—	—	不動産賃料収入	5,666
営業利益	1,108	1,351	1,000	135.1%	不動産売却 / 配当	2,838
営業外損益	△ 535	266	—	—	株式等売却 / 配当	1,892
経常利益	573	1,616	1,000	161.6%	施設管理収入	1,523
特別損益	1,380	1,273	—	—	その他	65
税引前利益	1,953	2,889	—	—	売上総利益	3,954
税金等	78	41	—	—	不動産フィー収入	449
少数株主損益	67	2,227	—	—	金融フィー収入	28
純利益	1,807	620	2,300	27.0%	不動産賃料収入	1,574
					不動産売却 / 配当	622
					株式等売却 / 配当	1,555
					施設管理収入	354
					その他	△ 628

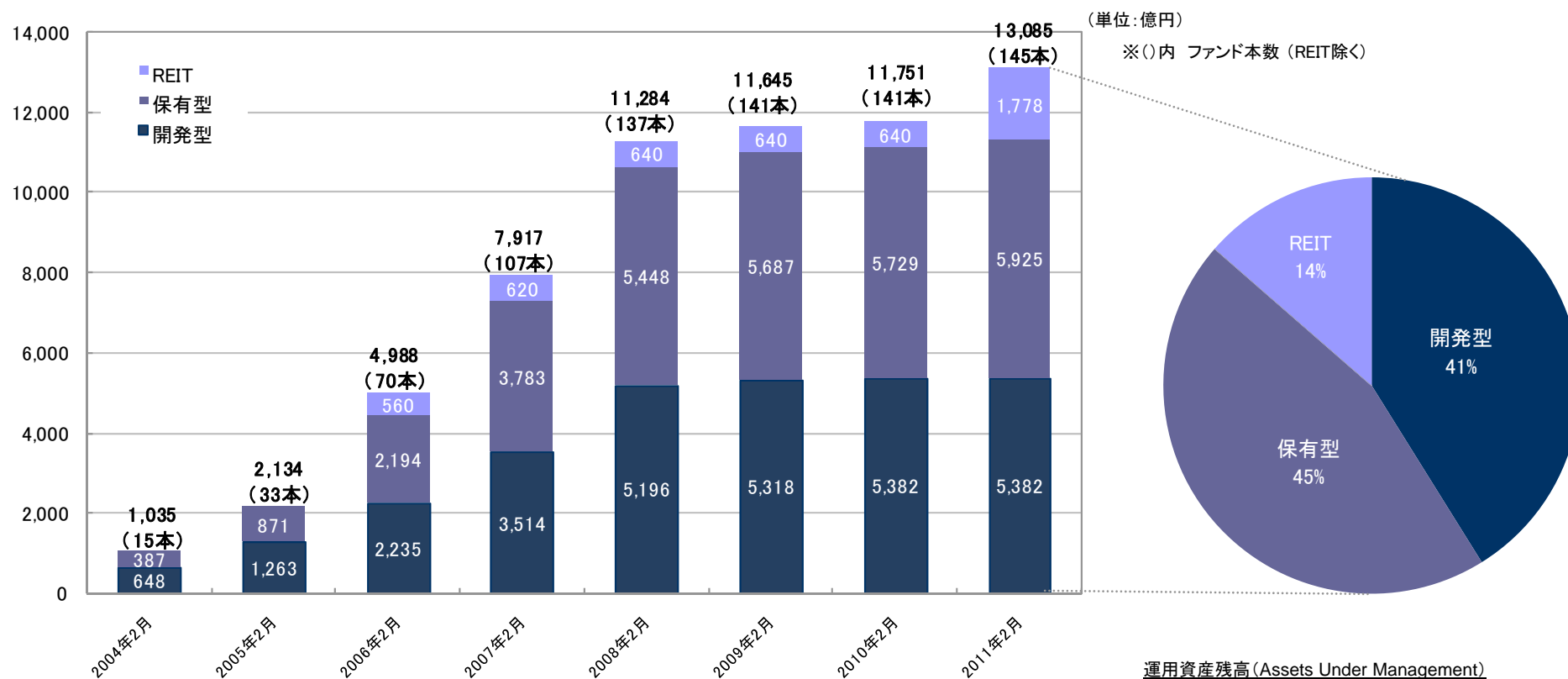
## Appendix : 不動産関連

---

# 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2月期においてREIT運用会社M&Aにより、運用資産残高増加

(2011年2月現在)



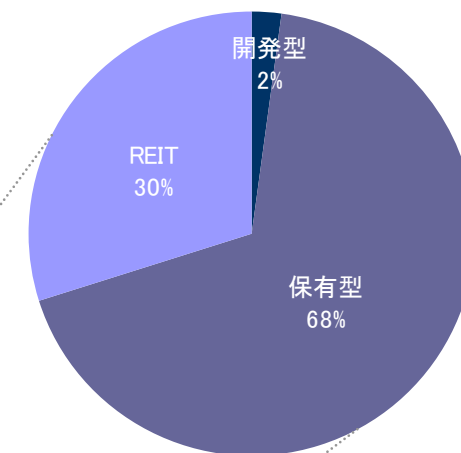
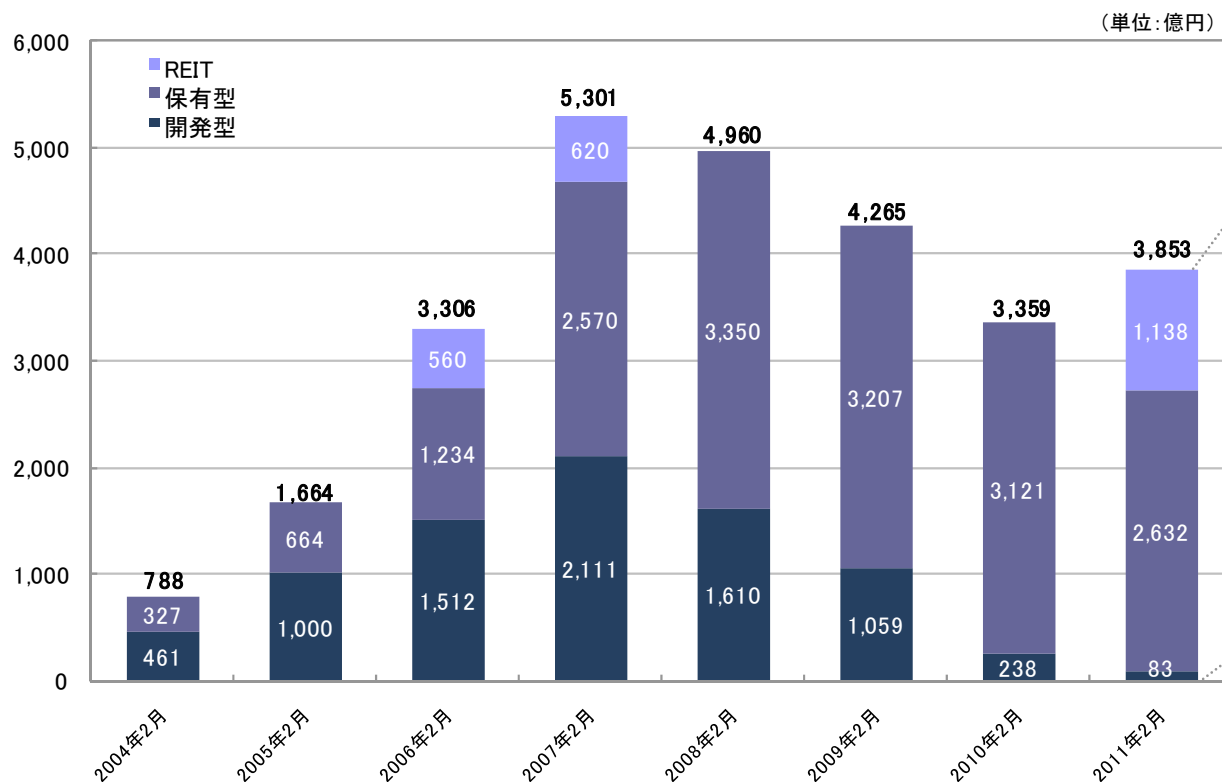
運用資産残高 (Assets Under Management)  
 投資家の資金と一体で運用している資産残高  
 及び投資家資金のみで運用している資産残高  
 (当社グループの直接投資案件は含まない。)

※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

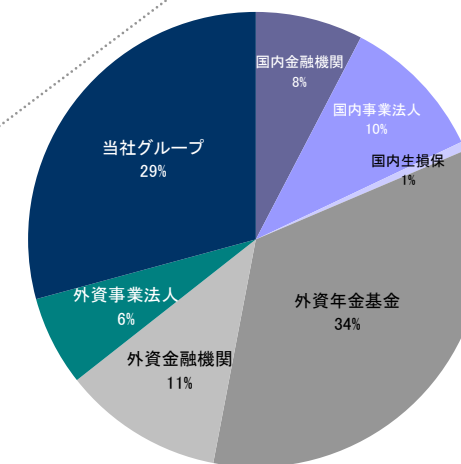
# 運用資産残高の推移

新規ファンド組成、レスキューAM受託、REIT運用会社M&A等により、  
2011年2月期においてAUM増加

(2011年2月現在)



■ 私募ファンド出資額(エクイティ)内訳

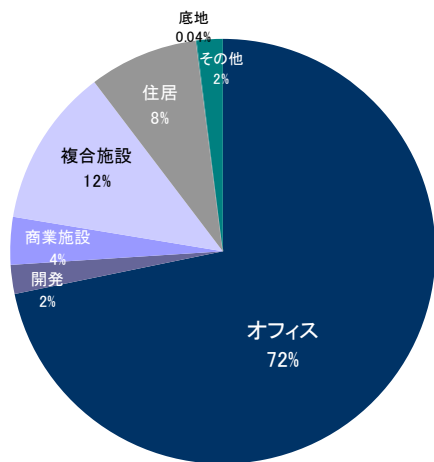


※いちご不動産投資法人の運用資産残高は取得価額ベース(1,138億円)、その他はエクイティ出資額とNRLの合計額

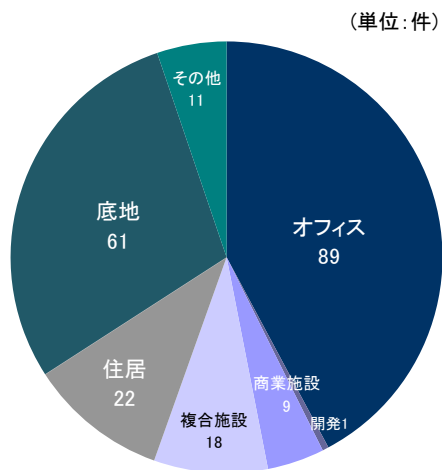
# 運用資産ポートフォリオ

- 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

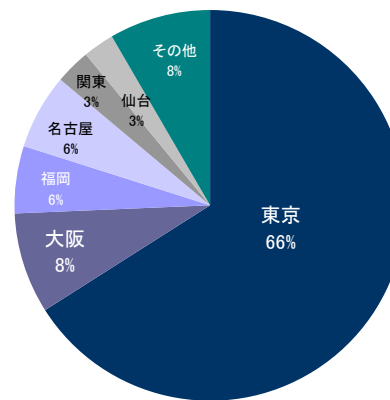


■ 物件タイプ別物件数

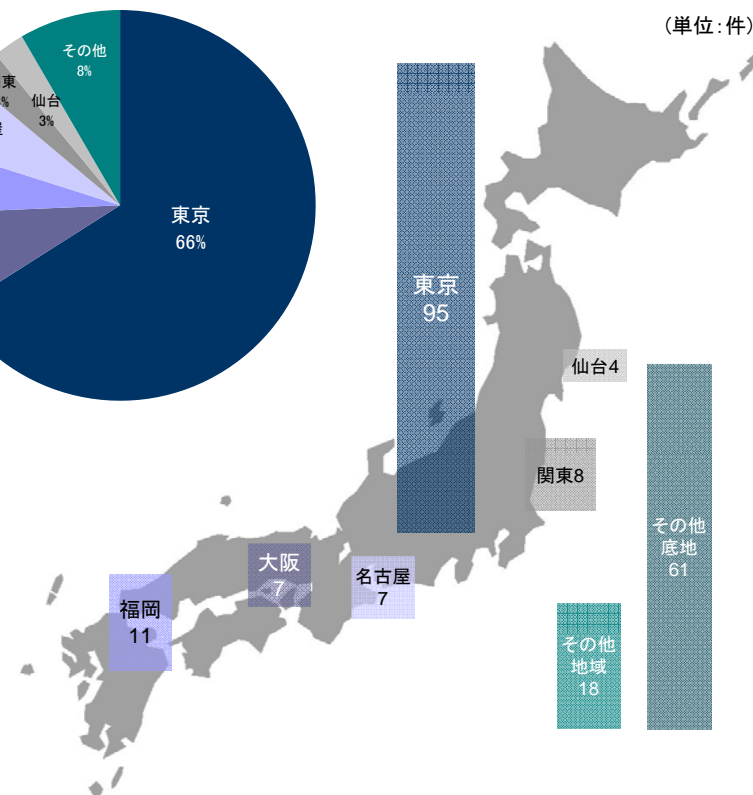


(2011年2月現在)

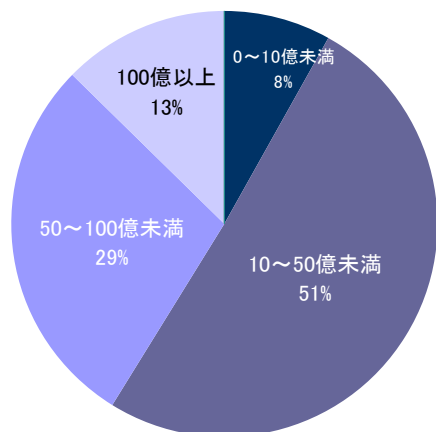
■ 地域別AUM比率



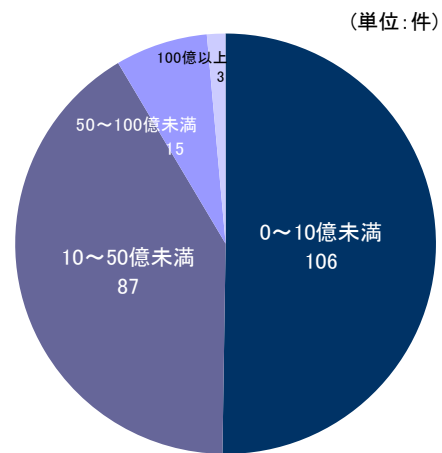
■ 地域別物件数



■ 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2月現在)

## ■ 私募ファンド運用資産

(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	167,350	138,162	8,088	5.3%	6.4%
東京以外	63,271	45,008	3,322	5.6%	8.1%
合計	230,621	183,171	11,410	5.4%	7.0%

※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)	NOI	Cap Rate(取得時) NOI/取得価額	Cap Rate(現時点) NOI/低価法適用後
東京	7,091	4,716	336	5.6%	7.1%
東京以外	8,493	5,737	586	6.3%	9.8%
合計	15,584	10,453	922	6.0%	8.8%

※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。