



2012年2月期 第2四半期決算説明資料

October 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

□ 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

- ✓ 継続的な案件の獲得
- ✓ 建築技術を活用したバリューアップの実現
- ✓ 「現場主義」の徹底
- ✓ 戦略的M&Aの推進
- ✓ REIT事業における成長戦略の推進
- ✓ 安定した四半期黒字の実現
- ✓ 継続的な株主還元の実施

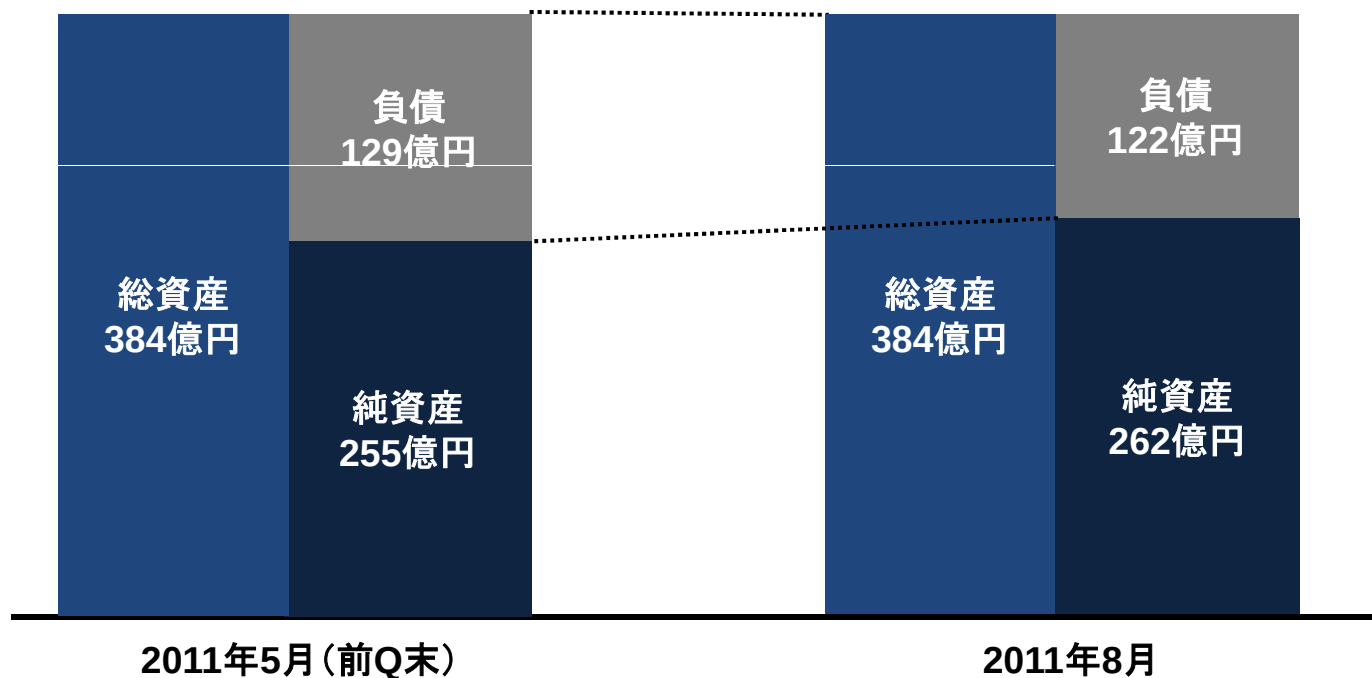
財務体質のさらなる強化

バランスシートのさらなる健全化

バランスシートの最適化と純資産比率のさらなる改善

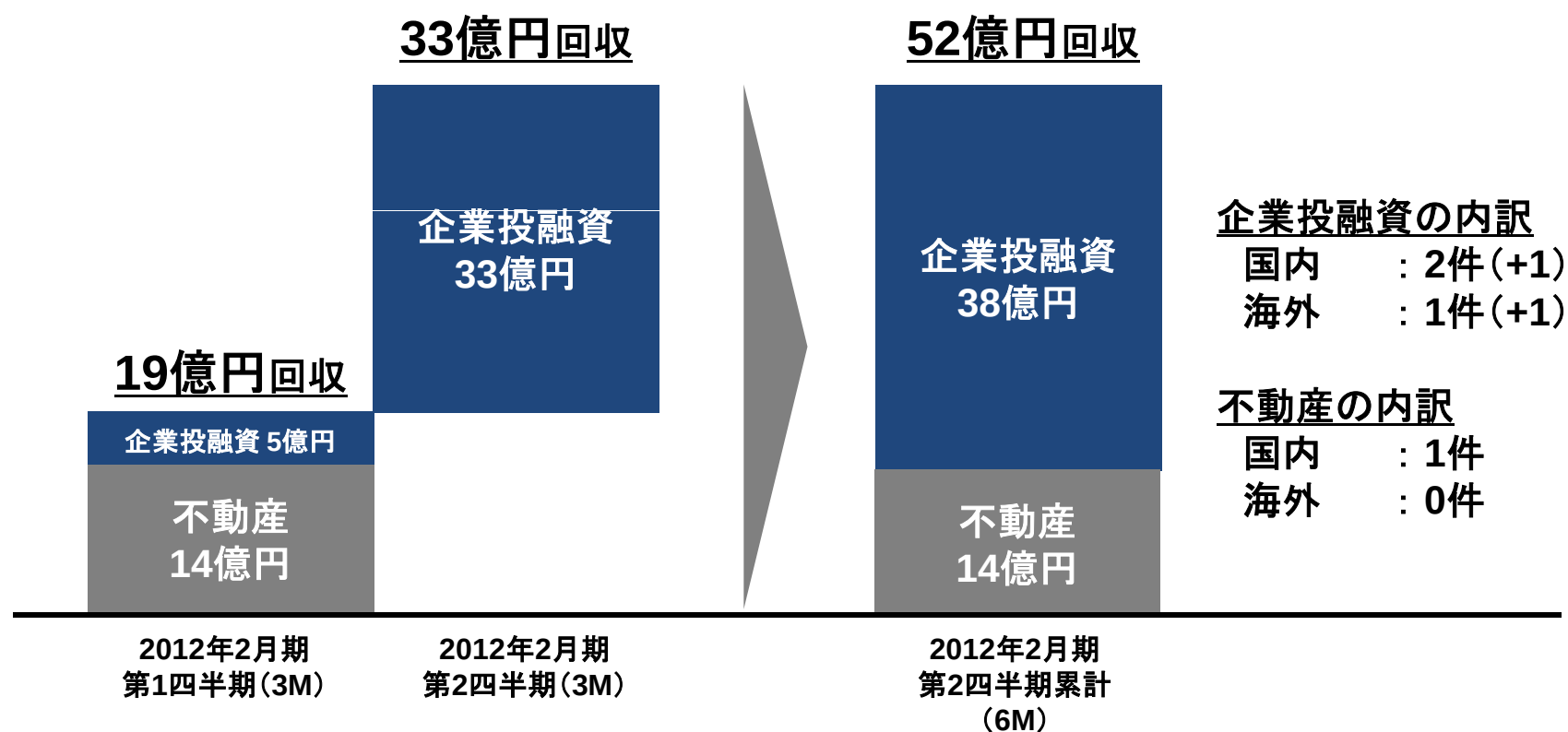
- ✓ 資産売却及び負債圧縮の進展
- ✓ リスクをコントロールしつつ、成長に向けた投資を継続的に実施

純資産比率 **66.5%** → **68.2%**



資金回収の進展

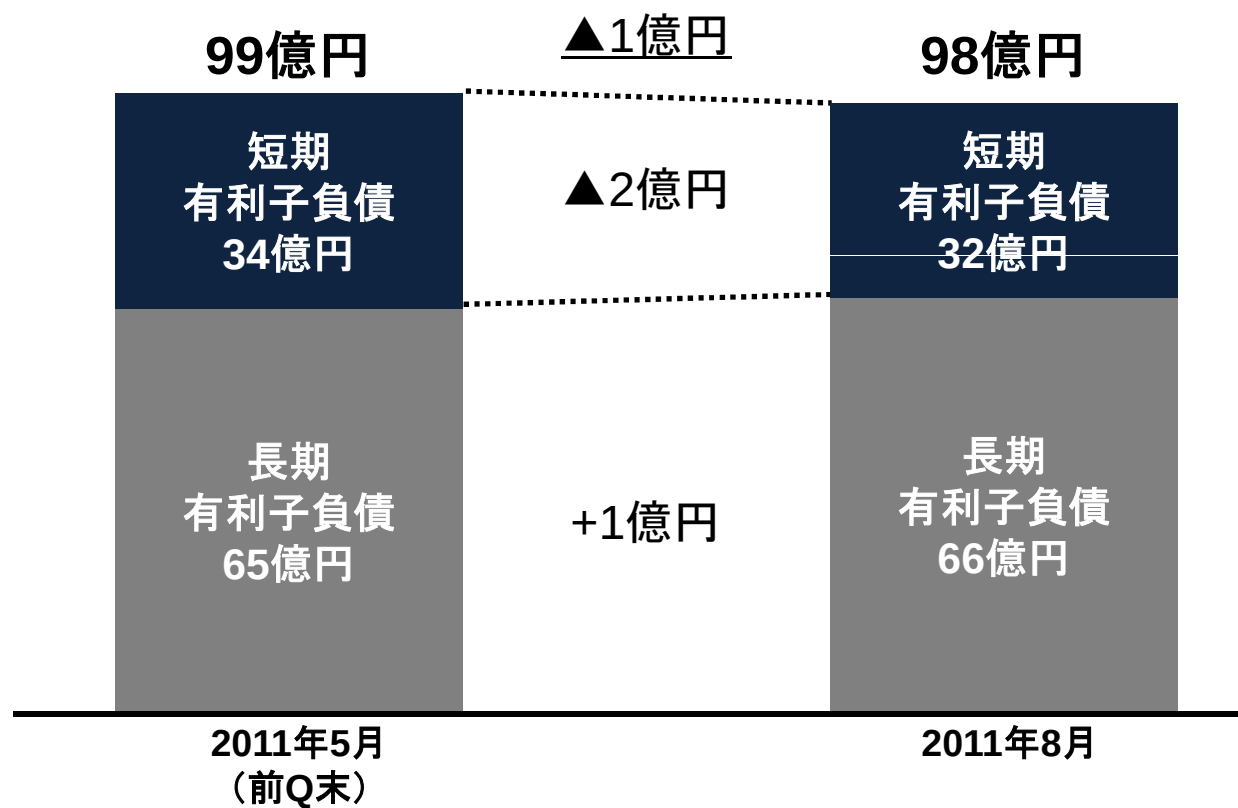
当第2四半期において、企業投資持分譲渡等により約33億円回収



*「Pro Forma」ベース(P.18参照)

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、長期化により、さらに長短バランスが改善（長短比率66.9%）



事業活動の推進

継続的な案件の獲得

□ 継続的な新規案件の獲得

- ✓ 「厚木工場跡底地」への投資、AM関連事務受託 [いちご地所、いちごソリューションズ]
- ✓ 東京、大阪のオフィス計3件約50億円の新規ファンド組成 [いちご不動産投資顧問]

□ レスキューAM受託 [いちご不動産投資顧問]

- ✓ 米系最大手PEファンドからオフィス約60億円のAM受託
- ✓ 同PEファンドから約160億円の追加レスキューAM受託(2011年9月)
 - ー 東京、大阪、埼玉のオフィス及び商業施設等

建築技術を活用したバリューアップの実現

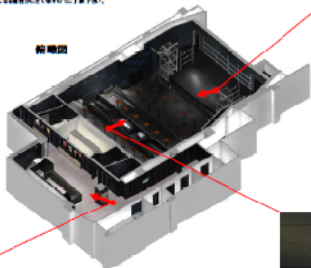
JR大阪駅周辺の梅田エリアに位置する商業施設案件における大型テナント誘致の実現(2011年9月) [いちご不動産投資顧問]

- ✓ 主要テナントである映画館の退去後、貸室の形状の特殊性や立地条件等から用途変更等において非常に難易度の高い案件
- ✓ 開発、建築等の技術及びノウハウを最大限に活用し、リーシング提案を継続し、最終的に関西地方のライブシーンを牽引してきた「心斎橋クラブクアトロ」の移転先として誘致を実現し、新たに「梅田クラブクアトロ」を来春オープン予定

■ 株式会社パルコにおける「PRESS RELEASE」

[illegible]

梅田クラブアクトロ完成予想図
 梅田クラブアクトロは、近畿地区に数少ないライブハウスとして、以下、



梅田



【ピアス A】ステージの客席



【ピアス B】ホワイエ、バー・カウンター



【ピアス C】客席最上段のステージ

「現場主義」の徹底

□ いちごブランドを活用したリーシング活動推進

- ✓ いちごブランドのパンフレット作成によりブランド力強化
- ✓ 在留外国人向けリーシングサイトでの記事掲載

■ 個性的なパンフレット作成



□ 商業施設運営の継続的な強化

- ✓ メディア媒体活用による広報活動
- ✓ 人気イベントの実施による集客力強化、他施設との差別化

■ 「やじうまテレビ！」での取材の様子(2011年10月)

(松戸南部市場)



■ 韓流スターによるミニコンサートの様子(2011年9月)

(宮交シティ)



戦略的M&Aの推進

- 戦略的M&A第3号案件 「ファンドクリエーション不動産投信株式会社」
(以下「FCRA」)の全株式取得(2011年8月15日付)
 - ✓ J-REIT「FCレジデンシャル投資法人」(証券コード 8975、以下「FCR」)の運用会社
 - ✓ FCRは、「いちご不動産投資法人」(証券コード8983、以下「旧いちごリート」)と
2011年11月1日付で合併予定
 - － 新投資法人名は、「いちご不動産投資法人」(証券コード8975)
 - ✓ いちごリートマネジメント株式会社によるFCRAの吸収合併を同日付で実施予定
 - － FCRと旧いちごリートの合併を前提
 - ✓ 取得にかかる自己資金の負担額は、82百万円
 - － FCRAは、2011年7月末時点で金融資産約255百万円を有しているため、実質的な
自己資金負担はなし
- REIT事業の成長を加速
 - ✓ いちごリートの成長戦略としてM&Aを実施
 - ✓ いちごグループが運用を受託するJ-REITの成長により、継続的な安定収入を確保
 - ✓ 総合不動産運用グループとしての確固たるブランド構築を加速

REIT事業における成長戦略の推進

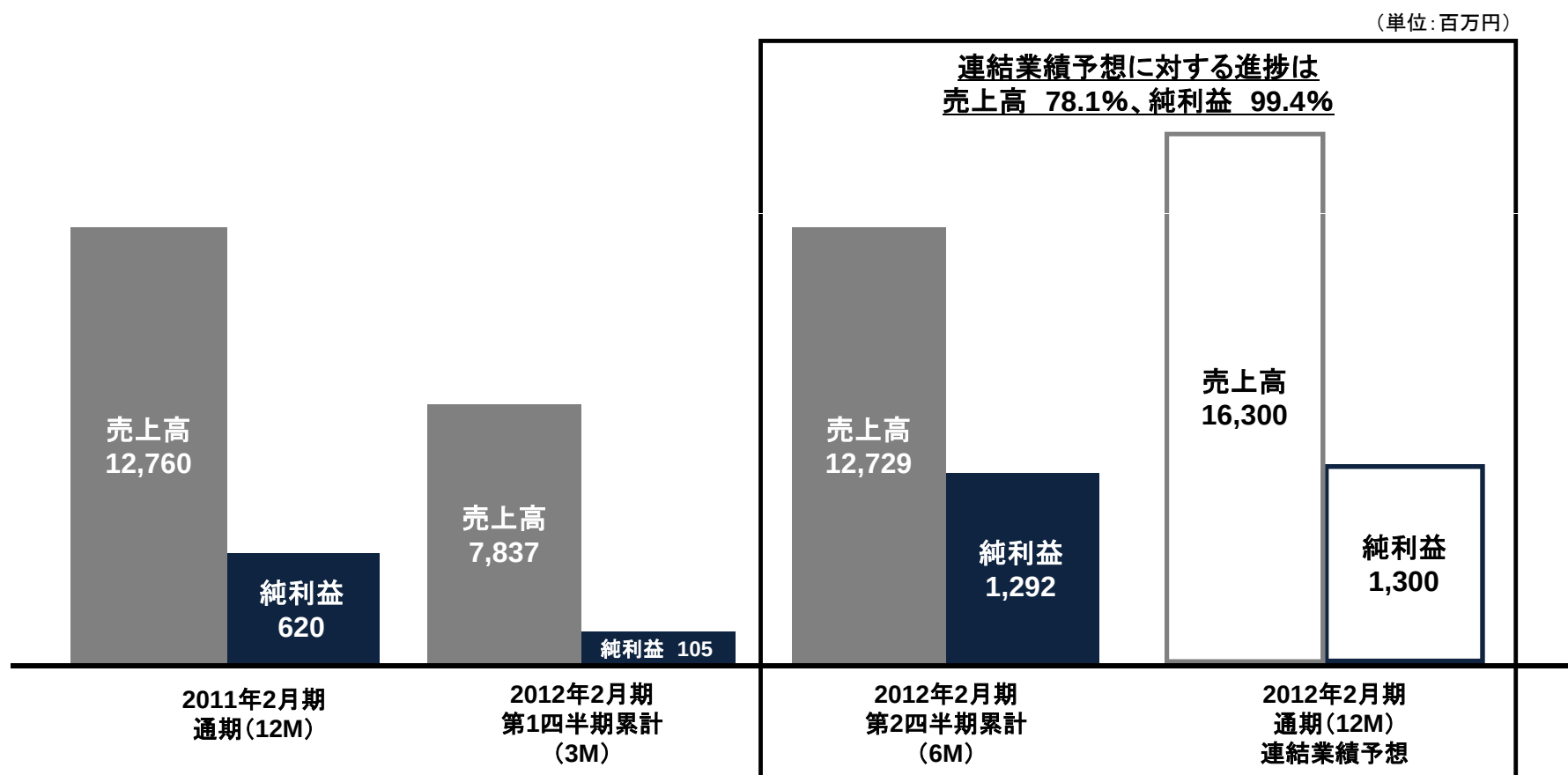
□ REIT事業の成長に向けたJ-REITの合併推進 [いちごリートマネジメント]

- ✓ 合併により、J-REITのさらなる「成長ステージ」へと進展
 - － オフィスとレジデンスの融合により分散されたポートフォリオを実現
 - － 資産規模の拡大と投資口の流動性向上を実現
- ✓ 安定性と成長性の両立を実現する総合型J-REITの誕生
 - － 資産特性の異なるオフィスとレジデンス等をバランス良く融合し、さらなる安定したポートフォリオ構築を推進
 - － バリューアップ等の内部成長戦略推進により収益性向上を図る
- ✓ 「負ののれん」の戦略的活用を検討、実施予定
 - － 分配原資を確保しながらポートフォリオを最適化
 - － 安定的な分配金の実現

□ J-REIT初となる相互の成長戦略を前提とした合併により、J-REITマーケットにおけるプレゼンスのさらなる向上を図る

安定した四半期黒字の実現

- 当第2四半期においても安定的な黒字を実現
- 売却損益、減損等の一過性損益を控除した場合の実質営業利益は、前年同期比で約4億円の改善(6M)
- 海外企業投資案件(CIAM)の株式一部譲渡により約11億円の特別利益



継続的な株主還元の実施

□ 第1回「自己株式の取得および消却」の結果(2012年2月期)

- ✓ 取得株数38,307株(当初想定上限:50,000株)
- ✓ 消却株数38,547株 ※従前からの保有分240株と合算
- ✓ 当初想定した取得上限に対し、11,693株の不足

□ 第2回「自己株式の取得および消却」の実施(2012年2月期)

- ✓ 実施の概要は以下の通り
 - 総額上限:616,930,000円(株数61,693株)
 - 第1回の実施による不足分を加味した上限の設定
 - 取得方法:信託方式による市場買付
 - 取得上限株数を取得した場合は、41,693株を消却予定
 - 取得上限株数に満たなかった場合は、取得した全株式を消却予定
- ✓ 本件自己株式の取得と連動したストックオプション20,000個を発行
 - 取得上限株数61,693株の全株数取得実現を権利行使の条件として設定
 - 株主様への利益還元を重視した経営の実践に向け、役職員のインセンティブを連動

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、長短比率もさらに改善
- CIAM株式の一部譲渡により有価証券等(海外投融資)残高を大幅圧縮
- 不動産投融資においてシード物件候補に投資

(単位:百万円)

区分	2011/02 期末	2012/02 1Q	2012/02 2Q	前Q対比
総資産	39,915	38,350	38,384	34
現預金	7,093	6,710	8,403	1,693
有価証券等(不動産投融資)	6,419	7,388	7,829	441
有価証券等(国内投融資)	984	783	791	8
有価証券等(海外投融資)	7,198	7,123	4,869	△ 2,254
販売用不動産	11,177	9,402	9,406	4
その他	7,044	6,943	7,086	143
負債	14,205	12,853	12,205	△ 648
借入金・社債	10,783	9,935	9,810	△ 125
その他	3,422	2,918	2,395	△ 523
純資産	25,709	25,497	26,179	682

*「Pro Forma」の定義は P.18参照

【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により安定収入は順調に向上
- CIAM株式の一部譲渡により約11億円の特別利益

(単位:百万円)

区分	2011/02 通期	2012/02 1Q	2012/02 2Q	2012/02 2Q 累計
売上高	7,842	1,996	1,493	3,489
売上原価	4,102	1,187	555	1,741
売上総利益	3,740	809	938	1,748
販売費及び一般管理費	2,603	696	810	1,506
営業利益	1,137	113	128	242
営業外損益	265	30	△ 28	2
経常利益	1,402	143	100	244
特別損益	1,273	△ 32	1,092	1,060
税引前利益	2,675	111	1,192	1,303
税金等	42	27	20	47
少数株主損益	2,013	△ 22	△ 15	△ 37
純利益	620	105	1,187	1,292

■ 主な内訳

(単位:百万円)

区分	2012/02 2Q 累計
売上高	3,489
不動産フィー収入	1,012
金融フィー収入	8
不動産賃料収入	894
不動産売却 / 配当	222
株式等売却 / 配当	594
施設管理収入	721
その他	39
売上総利益	1,748
不動産フィー収入	924
金融フィー収入	8
不動産賃料収入	509
不動産売却 / 配当	222
株式等売却 / 配当	406
施設管理収入	167
その他	△ 488

*「Pro Forma」の定義は P.18参照

Appendix : 財務データ(連結)

【連結】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、長短比率もさらに改善
- CIAM株式の一部譲渡により投資有価証券残高を大幅圧縮
- 物件売却、連結除外等により販売用不動産が大幅に減少

(単位:百万円)

区分	2011/02 期末	2012/02 1Q	2012/02 2Q	前Q対比
総資産	98,653	95,596	85,197	△ 10,399
現預金	12,343	11,670	12,339	669
営業投資有価証券	8,035	5,223	5,584	361
販売用不動産	68,823	67,164	57,713	△ 9,451
有形固定資産	3,178	3,121	3,112	△ 9
投資有価証券	5,682	5,753	3,599	△ 2,154
その他	592	2,665	2,850	185
負債	70,881	67,967	56,882	△ 11,085
借入金・社債(ノンリコースローン除く)	10,782	9,934	9,810	△ 124
ノンリコースローン	51,913	49,964	40,217	△ 9,747
その他	8,186	8,069	6,855	△ 1,214
純資産	27,771	27,629	28,315	686
自己資本	25,514	25,399	25,945	546
少数株主持分他	2,257	2,230	2,370	140

【連結】バランスシート 主な資産の内訳

- ❑ CIAM株式の一部譲渡により投資有価証券(海外)残高が減少
- ❑ 国内外の株式市場低迷下においてなお、有価証券の含み損益はプラス

(単位:百万円)

区分	2011/02 期末			2012/02 1Q			2012/02 2Q			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	
現金及び預金	12,343	-	-	11,670	-	-	12,339	-	-	-
営業投資有価証券(株式・債券等)	8,035	0	8,035	5,223	0	5,223	5,584	0	5,584	361
不動産(国内)	2,684	0	2,684	2,656	0	2,656	3,113	0	3,113	457
企業投資(国内上場)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
企業投資(国内未上場)	2,701	0	2,701	104	0	104	102	0	102	△ 2
企業投資(海外上場)	1,448	0	1,448	1,261	0	1,261	1,215	0	1,215	△ 46
企業投資(海外未上場)	1,201	0	1,201	1,202	0	1,202	1,152	0	1,152	△ 50
*営業投資債権に係る貸倒引当金①	△ 3,358	-	△ 3,358	△ 1,294	-	△ 1,294	△ 1,278	-	△ 1,278	16
*①控除後の営業投資有価証券残高	4,677	-	4,677	3,929	-	3,929	4,306	-	4,306	377
販売用不動産	68,823	53,948	14,875	67,164	51,998	15,166	57,713	42,533	15,180	14
不動産(国内)	68,823	53,948	14,875	67,164	51,998	15,166	57,713	42,533	15,180	14
不動産(海外)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
投資有価証券	5,682	0	5,682	5,753	0	5,753	3,599	0	3,599	△ 2,154
企業投資(国内)	523	0	523	493	0	493	509	0	509	16
企業投資(海外)	4,842	0	4,842	4,954	0	4,954	2,796	0	2,796	△ 2,158
その他	317	0	317	306	0	306	293	0	293	△ 13
*投資有価証券に係る貸倒引当金②	△ 115	-	△ 115	△ 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	3,484	-	3,484	△ 2,155
有形固定資産	3,178	-	-	3,121	-	-	3,112	-	-	-
その他の資産	4,065	-	-	4,073	-	-	4,243	-	-	-
資産合計	98,653	-	25,119	95,596	-	24,734	85,197	-	22,970	△ 1,764

【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により安定収入は順調に向上
- CIAM株式の一部譲渡により約11億円の特別利益

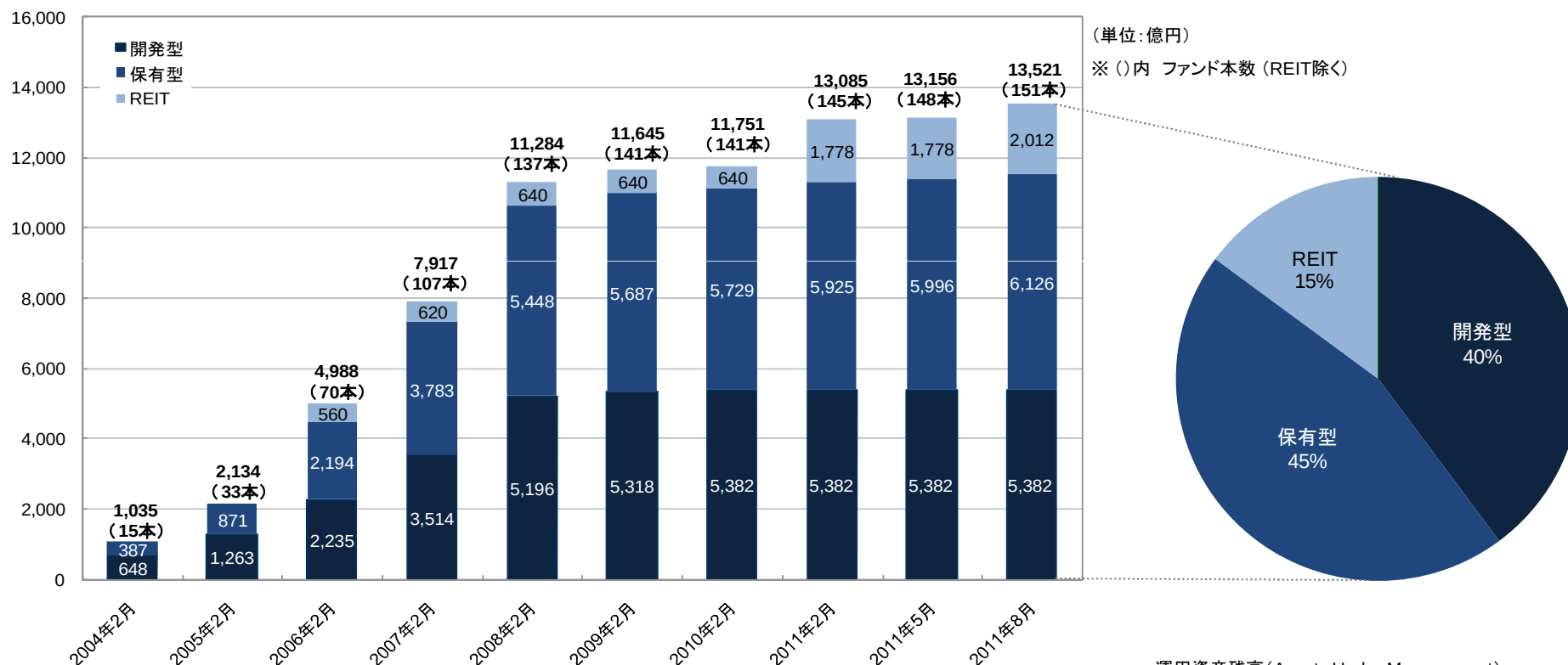
(単位:百万円)							■ 主な内訳		(単位:百万円)
区分	2011/02 通期	2012/02 1Q	2012/02 2Q	2012/02 2Q 累計	通期予想	進捗率		区分	2012/02 2Q 累計
売上高	12,760	7,837	4,892	12,729	16,300	78.1%	→	売上高	12,729
売上原価	8,805	6,959	3,948	10,908	—	—		不動産フィー収入	868
売上総利益	3,954	877	943	1,821	—	—		金融フィー収入	8
販売費及び一般管理費	2,603	695	810	1,506	—	—	↘	不動産賃料収入	2,906
営業利益	1,351	181	133	315	1,000	31.5%		不動産売却 / 配当	7,638
営業外損益	266	30	△ 28	2	—	—		株式等売却 / 配当	594
経常利益	1,616	211	105	317	700	45.3%		施設管理収入	695
特別損益	1,273	△ 30	1,091	1,062	—	—		その他	20
税引前利益	2,889	181	1,197	1,378	—	—		売上総利益	1,821
税金等	41	27	19	47	—	—		不動産フィー収入	785
少数株主損益	2,227	48	△ 9	39	—	—		金融フィー収入	8
純利益	620	105	1,187	1,292	1,300	99.4%		不動産賃料収入	937
								不動産売却 / 配当	112
								株式等売却 / 配当	406
								施設管理収入	141
								その他	△ 568

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、1.3兆円以上
- 日本でも有数の不動産ファンド組成本数を誇る(累積150本以上)
- 新規AM受託、J-REIT運用会社のM&Aにより、運用資産残高増加

(2011年8月末現在)



運用資産残高 (Assets Under Management)

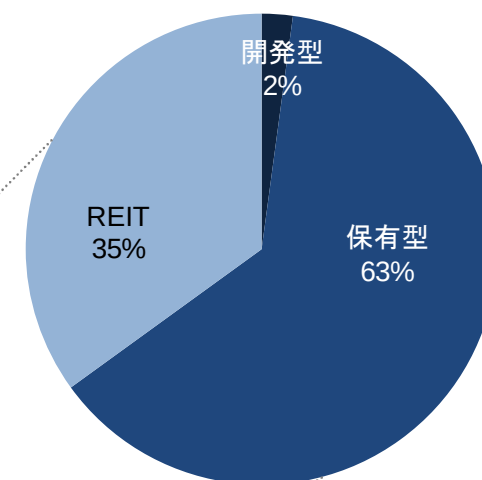
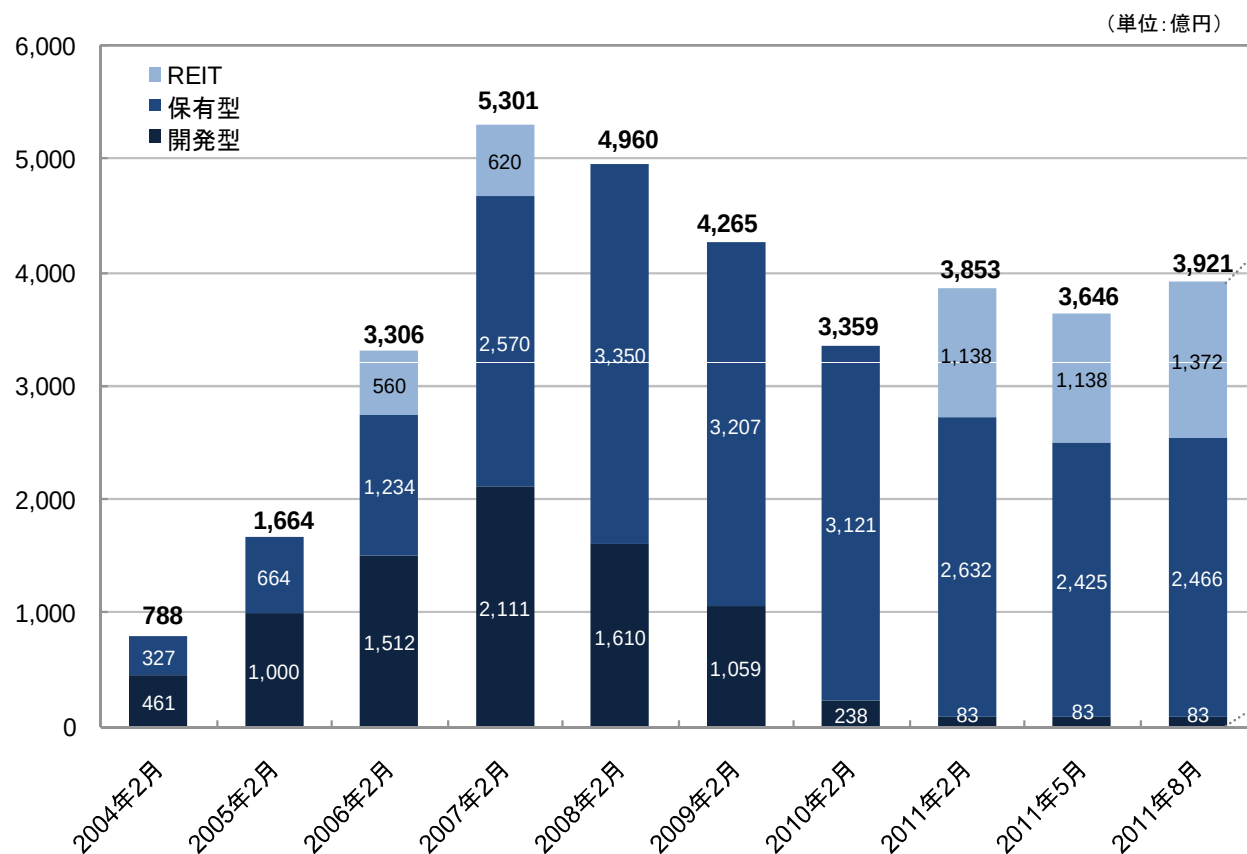
投資家の資金と一体で運用している資産残高
及び投資家資金のみで運用している資産残高
(当社グループの直接投資案件は含まない。)

※ FCREジデンシャル投資法人と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 (合計1,372億円)、
その他はエクイティ出資額とNRLの合計額

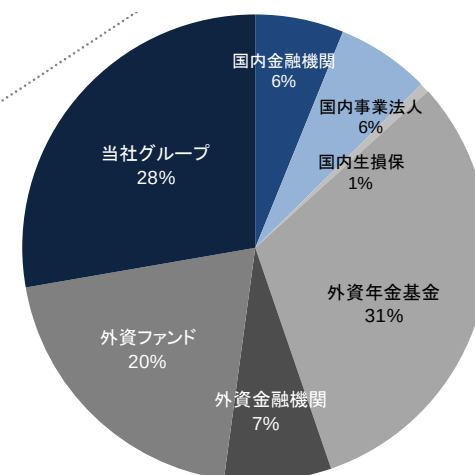
運用資産残高の推移

新規AM受託、J-REIT運用会社のM&A等により、運用資産残高は増加

(2011年8月末現在)



■ 私募ファンド出資額(エクイティ)内訳

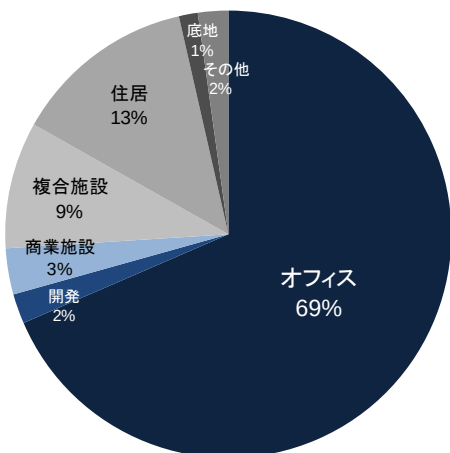


※FCLレジデンシャル投資法人といちご不動産投資法人の運用資産残高は取得価額ベース(合計1,372億円)、
 その他はエクイティ出資額とNRLの合計額

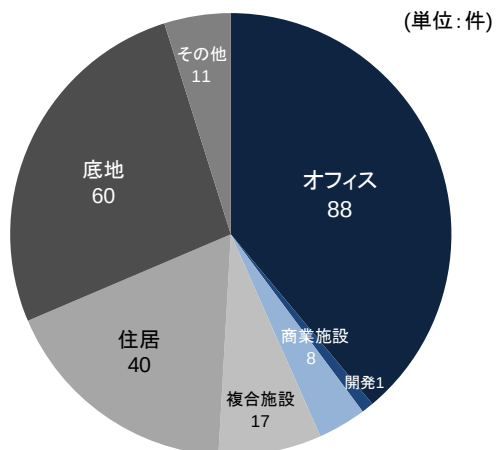
運用資産ポートフォリオ

- 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

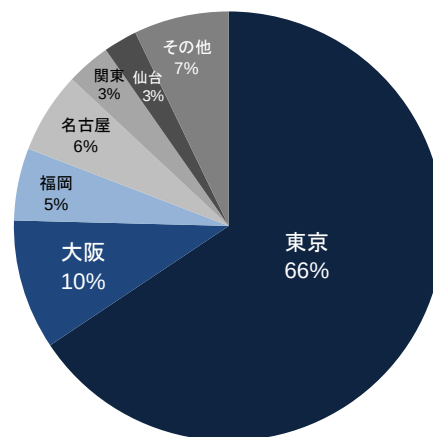


■ 物件タイプ別物件数

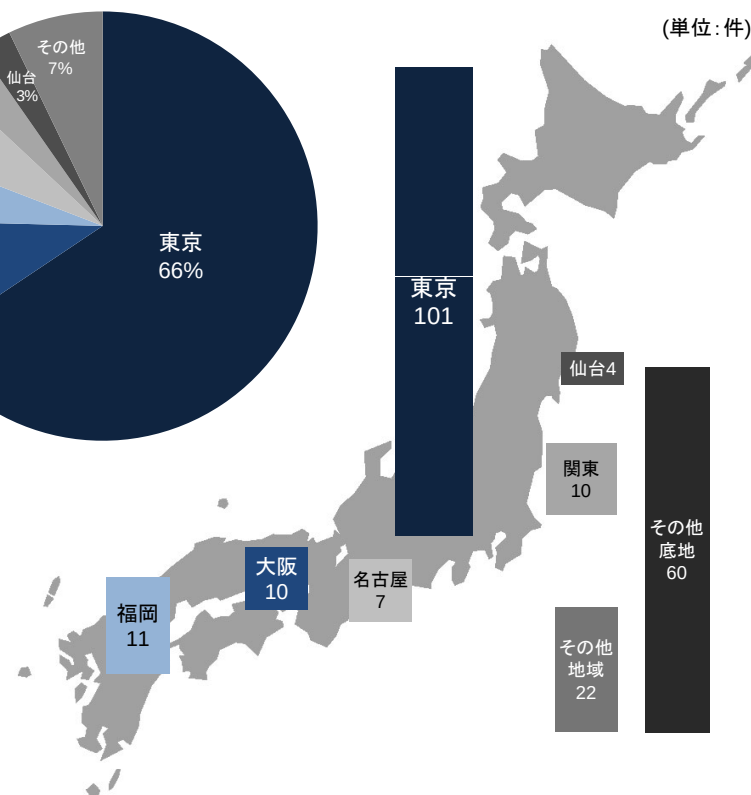


(単位: 件)

■ 地域別AUM比率

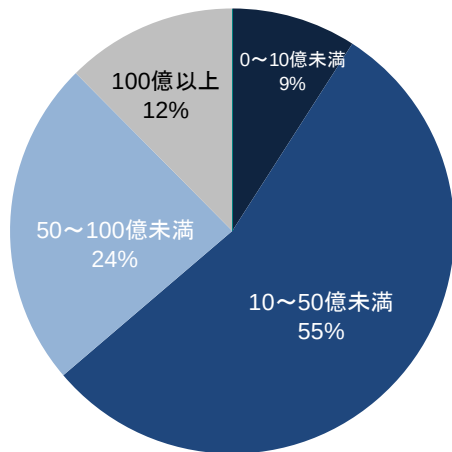


■ 地域別物件数

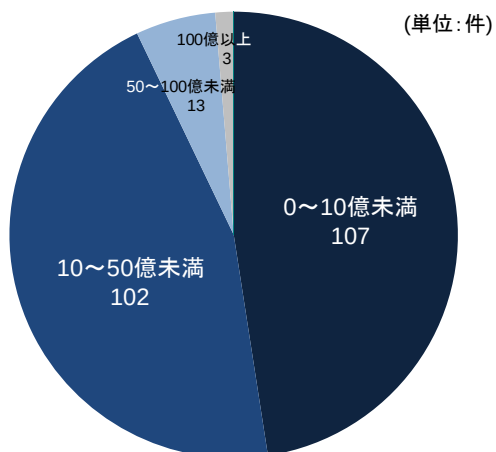


(単位: 件)

■ 物件規模別AUM比率



■ 物件規模別物件数



(単位: 件)

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8月末現在)

■ 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	145,059	128,370	6,140	5.2%	6.0%
東京以外	59,095	45,169	3,078	5.9%	7.7%
合計	204,154	173,539	9,218	5.4%	6.6%

※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	2,934	242	6.9%	7.9%
東京以外	8,503	5,746	596	6.5%	10.1%
合計	12,312	8,680	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。