

いちご (2337)
ICHIGO



2016年2月期 第1四半期決算説明資料

July 14, 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

一期一会の「いちご」



一期一会
ICHIGO



安心の創造、誠実な経営。

「Shift Up 2016」の完全実現に向けて

- ✓ さらなる利益成長の実現 — 純利益1.3倍(前年同期比)
- ✓ 各セグメントにおける損益内訳

アセットマネジメント

- ✓ AM事業の大幅拡大に向けた「ホテル特化型J-REIT」の新設
- ✓ AM事業と不動産再生事業のシナジーを活かす事業モデル
- ✓ いちごリート(8975)の成長を促進する格付取得

不動産再生

- ✓ 高い資本効率を実現する新規物件取得
- ✓ 不動産再生を支える「現場主義」の徹底
- ✓ 「不動産再生」事例 — 福岡ホテル、東京都心オフィス

クリーンエネルギー

- ✓ クリーンエネルギーの地産地消 「いちごメガソーラー」
- ✓ クリーンエネルギー事業の進展
- ✓ 各発電所の想定投資収益(確定分)
- ✓ クリーンエネルギー事業の収益化進展
- ✓ クリーンエネルギー事業の将来収益

Appendix : 財務データ等

「Shift Up 2016」の進展

□ 「Shift Up 2016」の経営指標(KPI)における進捗

✓ 中期経営計画(3期)のうち、前2期において全経営指標を計画通り達成、今期も完全実現へ

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)	2015年2月期 (実績)	2016年2月期 (計画)
売上総利益(百万円)	4,974	7,400	7,435	11,500	12,166	15,500
営業利益(百万円)	1,844	3,900	3,912	7,700	8,189	11,400
当期純利益(百万円)	1,637	4,000	4,526	6,040	6,761	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	13.58円	18.25円
自己資本利益率(ROE)	6.0%	-	11.8%	11.8%	13.0%	15%以上
安定収益固定費カバー率	129%	139%	141%	150%	175%	165%

□ 2016年2月期末までに東証一部上場実現を目指す

✓ 2015年8月末を目標とした「市場変更申請」に向け、着々と準備が進展

□ 「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)

「Shift Up 2016」の完全実現に向けて

さらなる利益成長の実現 — 純利益1.3倍(前年同期比)

■ 2016年2月期 第1四半期連結業績

(単位:百万円)

区分	2015/02 1Q業績(前年同期)	2016/02 1Q業績	前年同期比 増減	通期予想	進捗率	(参考)2015/02 通期業績
売上高	6,528	8,903	+36.4%	45,000	19.8%	42,705
売上総利益	3,257	3,627	+11.4%	16,500	22.0%	12,166
営業利益	2,236	2,492	+11.5%	11,700	21.3%	8,189
経常利益	2,056	2,233	+8.6%	10,250	21.8%	7,255
純利益	1,864	2,375	+27.4%	9,150	26.0%	6,761
1株あたり純利益 (EPS)	3.75 円	4.76 円	+26.9%	18.3 円	26.0%	13.58 円
安定収益(ストック収益)	1,639	2,502	+52.7%	-	-	7,613
固定費 (固定販管費+支払利息)	1,079	1,184	+9.7%	-	-	4,342
固定販管費	896	919	+2.6%	-	-	3,398
支払利息	183	265	+44.8%	-	-	943
安定収益 固定費カバー率	151.9%	211.4%	+59.5%	-	-	175.3%

各セグメントにおける損益内訳

不動産再生における不動産賃貸収入が1.5倍に大幅増加
クリーンエネルギーは、売電収入の増加により黒字転換

(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)の主な要因 ※()カッコ内前年同期比増減
	2015/02 1Q (前年同期)	2016/02 1Q (実績)	前年同期比 増減	2016/02 通期 (予想)	進捗率	2015/02 1Q (前年同期)	2016/02 1Q (実績)	前年同期比 増減	2016/02 通期 (予想)	進捗率	
アセットマネジメント	1,095	1,529	+39.6%	4,713	32.4%	284	875	+207.0%	2,140	40.9%	・期中運用フィー REIT:192(△0)、私募:19(△13) ・アップフロント/ディスポフィー:291(+107) ・仲介他フロー収益:124(+89) ・スポンサーサポートフィー:360
不動産再生	5,287	6,988	+32.2%	38,705	18.1%	2,166	1,572	△ 27.4%	9,579	16.4%	・不動産賃貸損益:1,716(+641) ・不動産譲渡損益:639(△927)
クリーンエネルギー	125	379	+202.1%	1,581	24.0%	△41	96	-	198	48.4%	・売電収入:165(+126)
その他	19	6	△ 67.0%	-	-	△4	△16	-	△85	-	・前期計上FAフィー収益減少(△15)
合計	6,528	8,903	+36.4%	45,000	19.8%	2,405	2,527	+5.1%	11,833	21.4%	-
調整額 (セグメント間取引消去等)	-	-	-	-	-	△169	△34	-	△133	-	-
連結財務諸表計上額	6,528	8,903	+36.4%	45,000	19.8%	2,236	2,492	+11.5%	11,700	21.3%	-

アセットマネジメント

AM事業の大幅拡大に向けた「ホテル特化型J-REIT」の新設

ホテル特化型J-REIT(いちごホテルリート)の設立、上場準備を開始

- ✓ 10期連続増配(J-REIT No.1)を実現しているオフィス型のいちごリート(8975)に続く、いちご第二のJ-REITとして、投資家の投資機会拡大に寄与
- ✓ 景気回復による幅広い年代の利用者増加やインバウンド需要拡大を背景とした、ホテル業界の持続的な成長も期待される
- ✓ いちごが蓄積してきたホテルのオペレーションマネジメント力を活用し、運用ホテルのADR(平均客室単価)、稼働率向上の実現を図る

■ 京都ホテルのバリューアップ事例 (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)を取得
- ・当ホテルの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、オペレーターも変更の上、「リブランド」を実現
- ・ホテルを休業することなく、リノベーションを短期間で実施、2014年6月リニューアルオープン、その後3ヶ月連続稼働率100%を達成
- ・建物のハード面とサービスのクオリティ向上を実現し、客室稼働率とADRともに向上

【取得時 → 3年後想定】

客室稼働率：+約5%

ADR(平均客室単価)：+26.3%

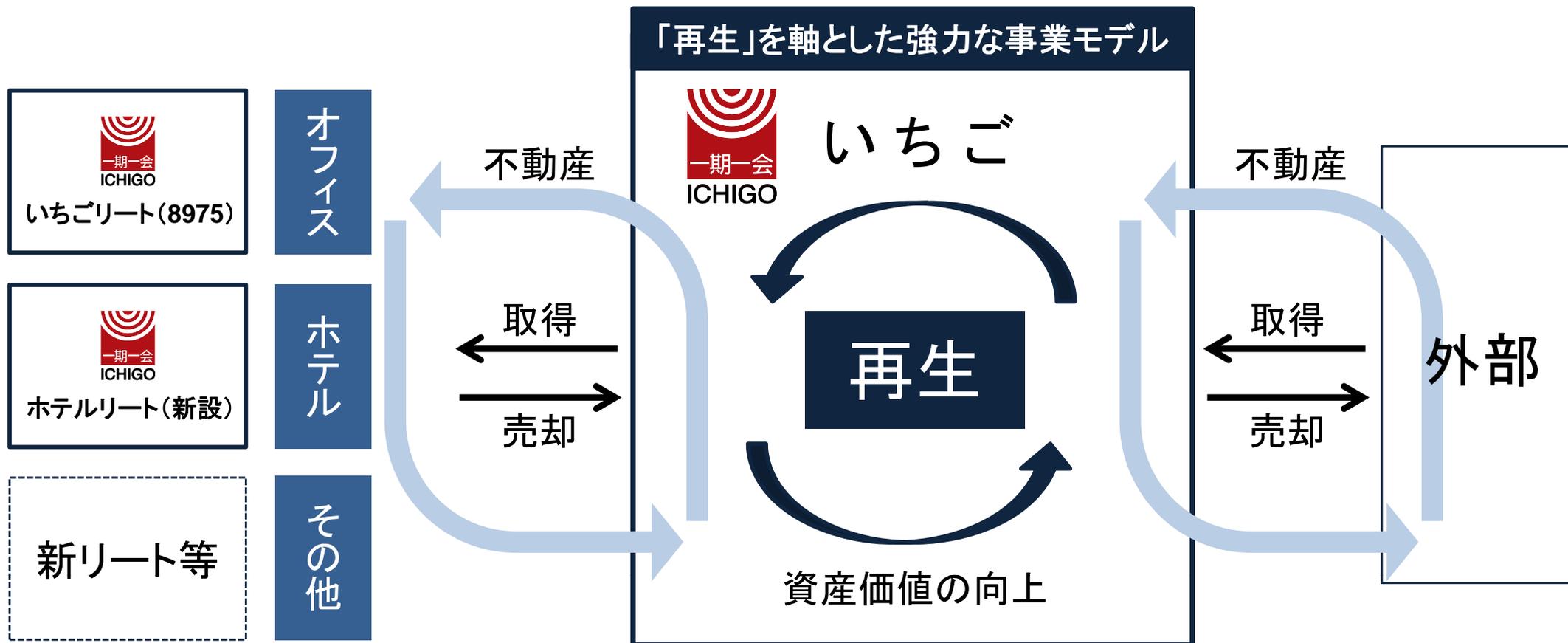
NOI(純収益)：2倍以上

取得総コストベースのNOI利回り

3.3% → 6.7%(+3.4%)

AM事業と不動産再生事業のシナジーを活かす事業モデル

いちごの「不動産再生」機能を活かした事業モデルの軸となる
アセットマネジメント事業の拡大により、順回転を加速



高ROEの実現

2013/2期
6.0%

2014/2期
11.8%

2015/2期
13.0%

2016/2期計画
15%以上

いちごリート(8975)の成長を促進する格付取得

□ いちごリートにおいて、成長戦略の各種施策実行により、新たに長期発行体格付を取得(2015年6月30日付)

□ 取得した格付の内容

信用格付業者	格付対象	格付	格付の見通し
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付	A-	安定的

- ✓ いちごリートは、安定的かつ収益成長が見込める中規模オフィスを中心としたポートフォリオを構築し、J-REIT No.1の10期連続増配
- ✓ 引き続き、戦略的バリューアップやきめ細やかな物件管理を通して、持続的成長と分配金向上を目指す

不動産再生

高い資本効率を実現する新規物件取得

適切なバランスシート管理およびいちごリートとの連携取得で高ROEと安定収益の拡大を実現

2016年2月期1Qの物件取得

- いちごリート 12件 440億円
- 当社 4件 57億円

■ いちごリート取得物件 (12件440億円)



東京都渋谷区



東京都渋谷区



東京都千代田区



東京都渋谷区



東京都中央区



東京都港区



東京都渋谷区



東京都中央区



東京都豊島区



東京都中央区



東京都品川区



福島県郡山市

不動産再生を支える「現場主義」の徹底

「いちごグループ建物管理方針」の具現化を目的として、協力会社（PM/BM）とのパートナーシップ強化を図るため、2015年6月に「いちご和敬会」発足

- ✓ 「和敬」とは茶道の心得の1つでもある「和敬静寂」から引用しており、茶の席で主人と客人がお互いの心を和らげて謹み敬うことを意味する
- ✓ いちごと協力会社がパートナーとして、ともに建物維持管理の品質およびテナントサービスの向上を目指す
- ✓ 第1回開催時には協力会社約20社が参加

■ 第1回「いちご和敬会」の様子



「不動産再生」事例 ① 福岡ホテル

インバウンド需要の拡大を捉え、前年度取得のホテルを早期にリニューアル、アップサイドの収益獲得を目指す(福岡市:ヴァリエホテル天神)

- ✓ 想定ADR(平均客室単価) : +15%
- ✓ 取得コストベースの想定NOI利回り : +2.03% を目指す

【Before】



【After】



個性的な装いから、国際的なホテルに相応しい
都会的で洗練されたホテルへ短期間でリニューアル

「不動産再生」事例 ② 東京都心オフィス

自社ビル使用のビル取得後、新たな働き方を追求する先進的な成長企業をターゲットとし、全面的に斬新なりニューアルを実施(港区:いちご赤坂317ビル)

- ✓ 好立地を活かし、都会的でクオリティの高いエントランスと内装へと全面改装
- ✓ 貸室デザインの自由度を高めたことにより、独創性に富んだオフィス空間を希望する潜在テナント層から好評価を獲得

【Before】



【After】



クリーンエネルギー

クリーンエネルギーの地産地消 「いちごメガソーラー」

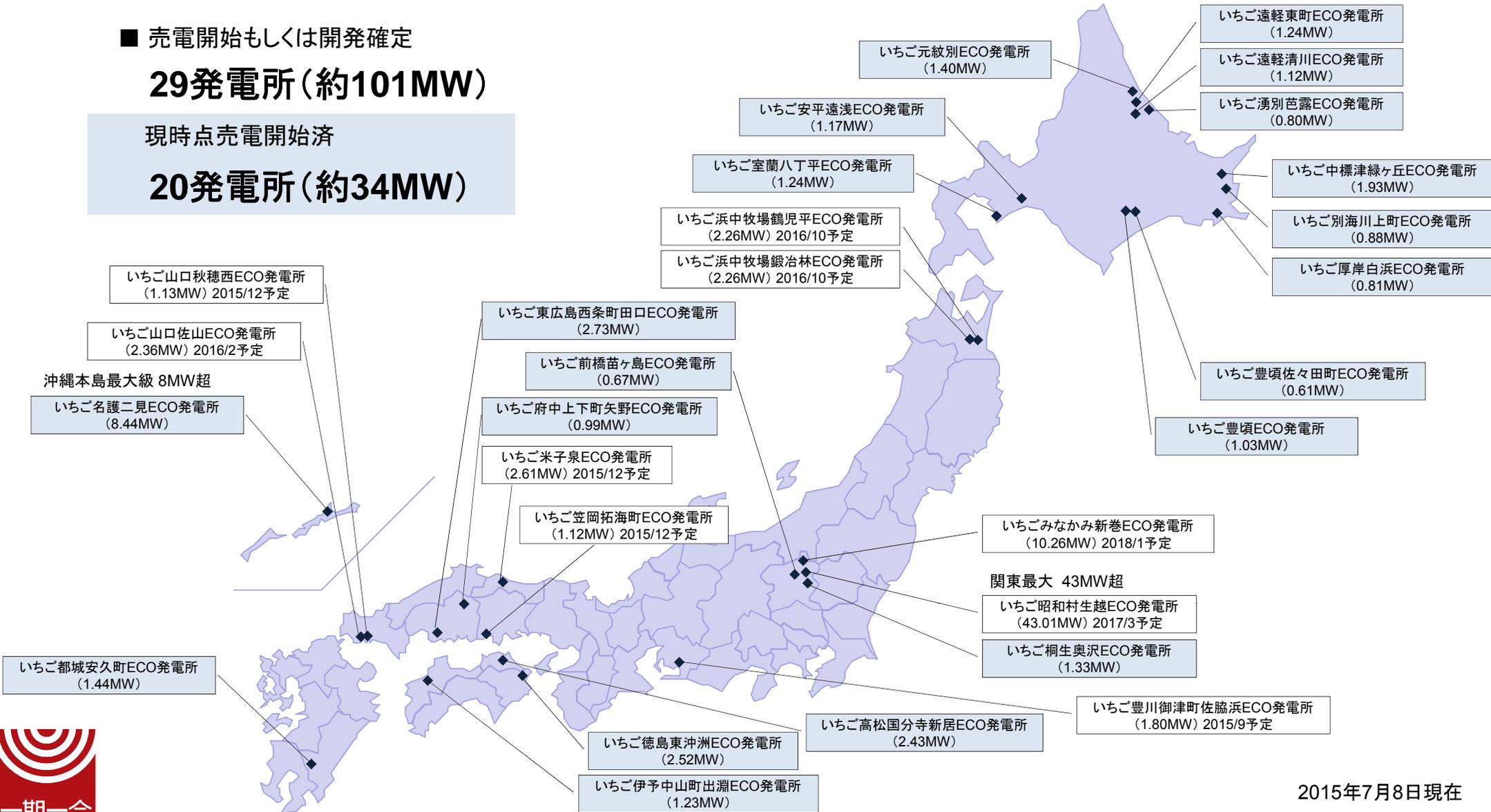
地域経済振興と環境に優しいメガソーラー事業により地域活性化

■ 売電開始もしくは開発確定

29発電所(約101MW)

現時点売電開始済

20発電所(約34MW)



2015年7月8日現在

クリーンエネルギー事業の進展

新規発電所追加により、2015年5月末時点において、
29発電所(約101MW)のいちごメガソーラーが売電開始もしくは開発確定

買取価格(税抜)40円:20発電所 34MW、36円:7発電所 64MW、32円:2発電所 3MW

- ✓ 2015年7月上旬現在、20発電所(約34MW)が売電開始済
- ✓ 当該29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

■ 関東最大の太陽光発電所「いちご昭和村生越ECO発電所」(43.01MW)の大規模開発の様子



各発電所の想定投資収益(確定分) ①

20年間保有を前提とした想定IRR(投資収益)は25.4% (「P50」ベース※1)

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	想定IRR ※3
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	129百万円	7.43x	26.1%
2	いちご桐生奥沢ECO発電所	関東	1.33	40円	2013年09月	42百万円	20百万円	94百万円	4.84x	17.9%
3	いちご元紋別ECO発電所	北海道	1.40	40円	2014年02月	45百万円	21百万円	134百万円	3.99x	15.9%
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	28百万円	15百万円	102百万円	3.05x	12.2%
5	いちご室蘭八丁平ECO発電所	北海道	1.24	40円	2014年03月	42百万円	20百万円	138百万円	3.37x	12.8%
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	93百万円	4.38x	17.5%
7	いちご湧別芭露ECO発電所	北海道	0.80	40円	2014年04月	24百万円	13百万円	32百万円	5.65x	16.4%
8	いちご伊予中山町出淵ECO発電所	四国	1.23	40円	2014年04月	44百万円	19百万円	73百万円	6.77x	26.2%
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	40百万円	8.36x	33.4%
10	いちご別海川上町ECO発電所	北海道	0.88	40円	2014年10月	29百万円	14百万円	42百万円	6.43x	23.7%
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	31百万円	7.55x	28.8%
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	66百万円	29百万円	175百万円	4.34x	16.5%
13	いちご安平遠浅ECO発電所	北海道	1.17	40円	2014年12月	39百万円	19百万円	36百万円	10.20x	35.9%
14	いちご豊頃ECO発電所	北海道	1.03	40円	2014年12月	41百万円	16百万円	65百万円	7.62x	33.2%
15	いちご東広島西条町田口ECO発電所	中国	2.73	40円	2015年01月	97百万円	41百万円	241百万円	5.14x	20.3%
16	いちご名護二見ECO発電所	沖縄	8.44	40円	2015年02月	309百万円	132百万円	1,189百万円	3.51x	12.1%
17	いちご遠軽東町ECO発電所	北海道	1.24	40円	2015年02月	41百万円	19百万円	33百万円	11.52x	40.9%

※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

※3 「想定IRR」…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)によるキャッシュフローをベースとした内部収益率

各発電所の想定投資収益(確定分) ②

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	想定IRR ※3
18	いちご厚岸白浜ECO発電所	北海道	0.81	40 円	2015年03月	23 百万円	13 百万円	43 百万円	4.42 x	15.6%
19	いちご高松国分寺町新居ECO発電所	四国	2.43	36 円	2015年06月	76 百万円	32 百万円	66 百万円	13.61 x	29.0%
20	いちご都城安久町ECO発電所	九州	1.44	36 円	2015年07月	47 百万円	19 百万円	-	-	-
21	いちご豊川御津町佐脇浜ECO発電所	中部	1.80	32 円	2015年09月	38 百万円	21 百万円	14 百万円	22.97 x	53.7%
22	いちご山口秋穂西ECO発電所	中国	1.13	40 円	2015年12月	41 百万円	18 百万円	44 百万円	10.65 x	34.3%
23	いちご米子泉ECO発電所	中国	2.61	40 円	2015年12月	89 百万円	36 百万円	-	-	-
24	いちご笠岡拓海町ECO発電所	中国	1.12	32 円	2015年12月	25 百万円	13 百万円	41 百万円	6.67 x	21.1%
25	いちご山口佐山ECO発電所	中国	2.36	36 円	2016年02月	69 百万円	32 百万円	52 百万円	15.29 x	62.0%
26	いちご浜中牧場鶴児平ECO発電所	東北	2.26	36 円	2016年10月	70 百万円	32 百万円	85 百万円	8.62 x	22.9%
27	いちご浜中牧場鍛冶林ECO発電所	東北	2.26	36 円	2016年10月	70 百万円	32 百万円	82 百万円	8.99 x	23.6%
28	いちご昭和村生越ECO発電所	関東	43.01	36 円	2017年03月	1,354 百万円	607 百万円	1,284 百万円	11.07 x	20.5%
29	いちごみなかみ新巻ECO発電所	関東	10.26	36 円	2018年01月	314 百万円	175 百万円	460 百万円	6.68 x	13.5%
合計100.82MW						3,230 百万円	1,479 百万円	4,818 百万円	7.89 x	25.4%

※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

※3 「想定IRR」…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）によるキャッシュフローをベースとした内部収益率

クリーンエネルギー事業の収益化進展

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
 → 営業利益ベースでの黒字化を実現(前年同期△41百万円 → 96百万円)

項目	2015年2月期 (12M)	2016年2月期 1Q (3M)	2016年2月期 通期予想(12M)	進捗率
売上高	605百万円	379百万円	1,581百万円	24.0%
売上原価	411百万円	213百万円	992百万円	-
売上総利益	194百万円	165百万円	589百万円	28.2%
販売費及び一般管理費	288百万円	69百万円	390百万円	-
調整額 (セグメント間取引消去等)	-	-	-	-
営業利益	△93百万円	96百万円	198百万円	48.4%

(参考) 外部支払利息 69百万円 33百万円 150百万円 -

いちごメガソーラー
稼働スケジュール

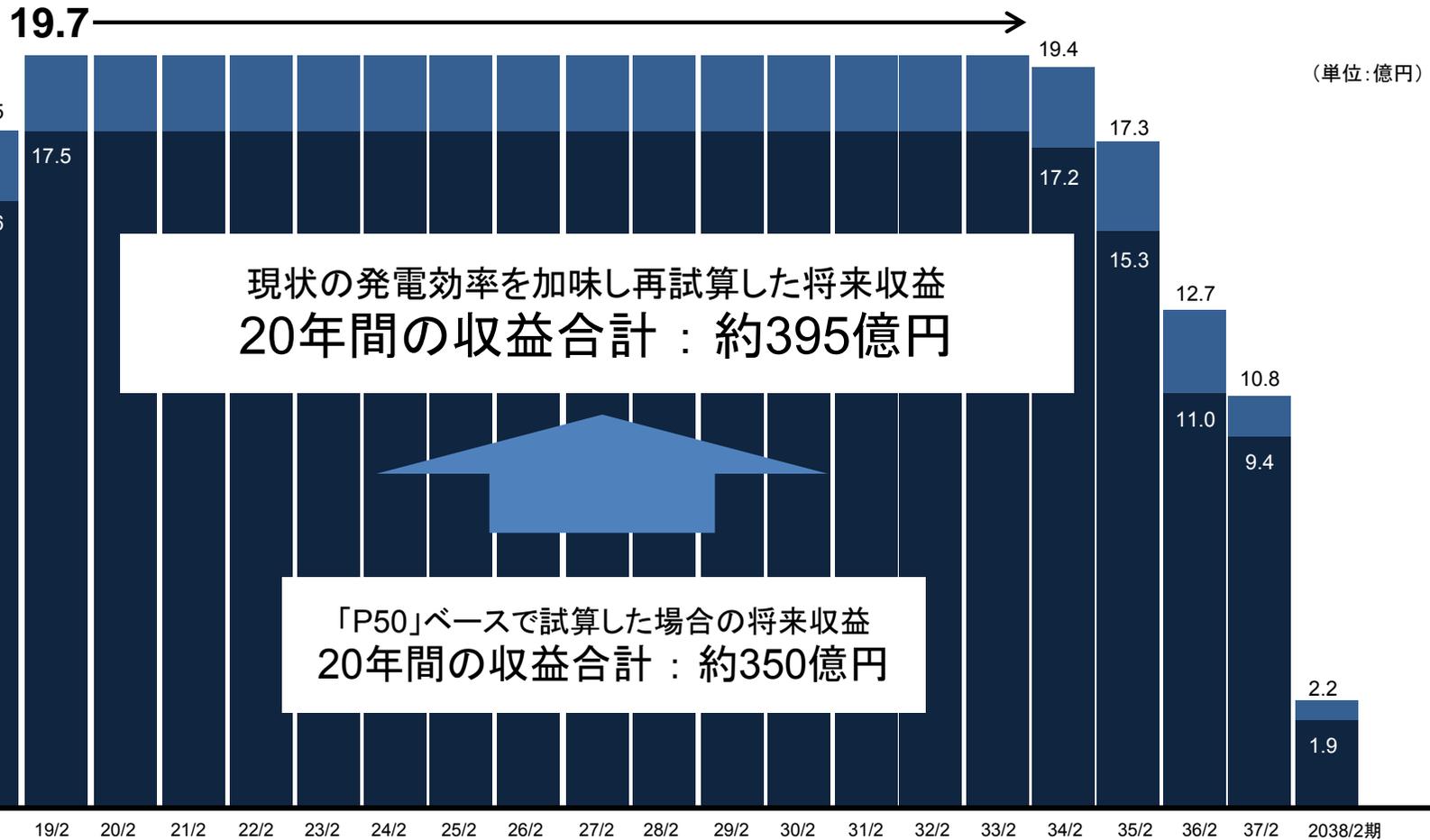


クリーンエネルギー事業の将来収益

確定29発電所(約101MW)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19.7億円/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再試算した将来収益
20年間の収益合計 : 約395億円

「P50」ベースで試算した場合の将来収益
20年間の収益合計 : 約350億円

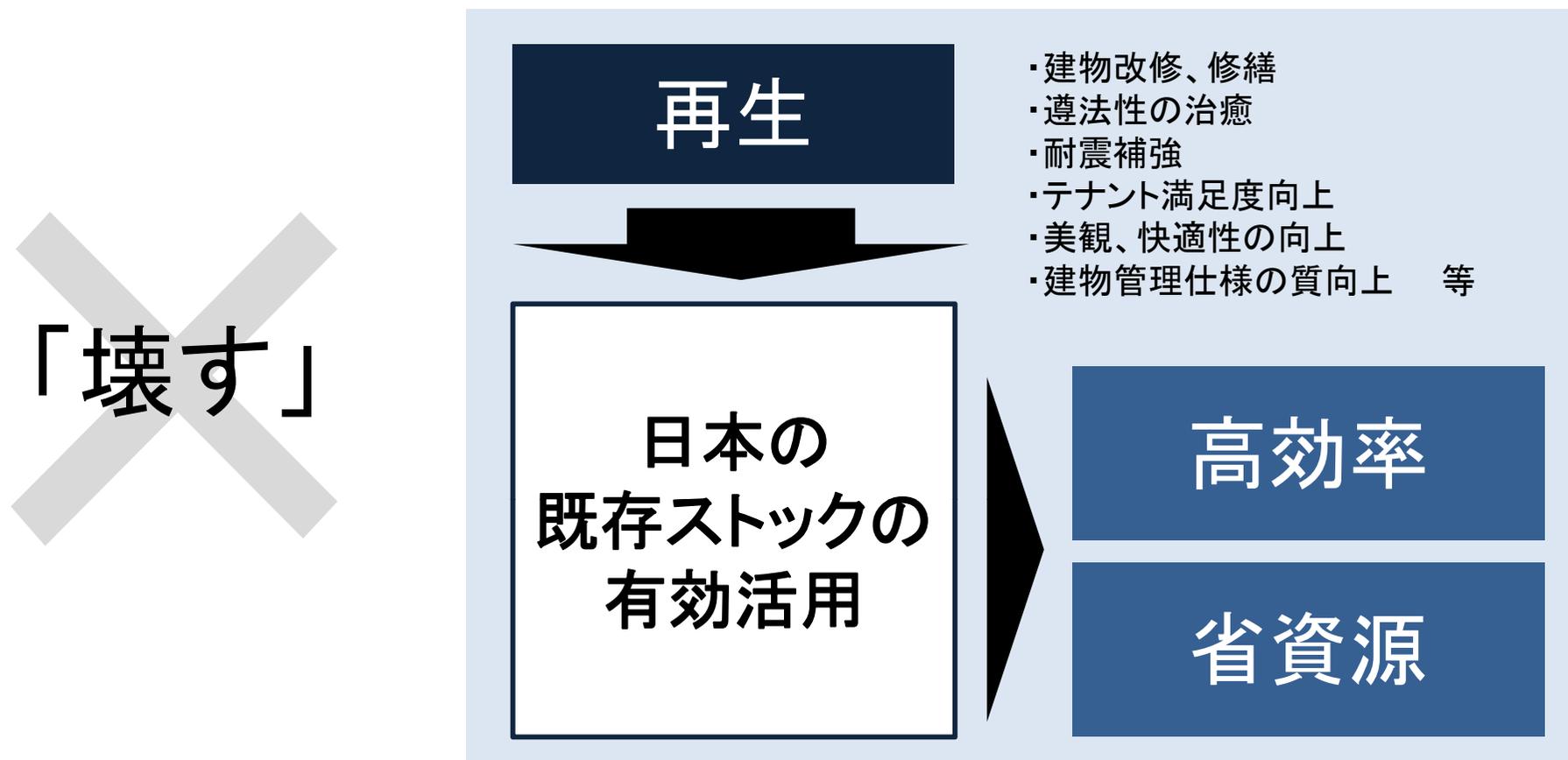
現状の発電効率を加味し試算した将来収益想定は、金融機関が指定する技術コンサルタントが作成した「P50」ベースに対し、11.3%の上ぶれ

Appendix : 財務データ等

「再生」モデルの社会的意義

建物を「壊す」から建物の「再生」へ

- ✓ ソフト面、ハード面において、いちごの不動産技術、運用ノウハウを活用したバリューアップを実現
- ✓ 再生することにより、不動産の経済耐用年数の長期化、質の向上を図る
→「サステナブル不動産」、「サステナブル社会」へ貢献



【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

【参考】当社帰属リスクの「リスクベースB/S」

【連結バランスシート(B/S)】

総資産 1,764億円



自己資本比率
32.4%

負債
1,192億円

【リスクベースB/S】

総資産 1,266億円



負債
694億円

リスクベース
自己資本比率
45.2%

含み益を加味した
リスクベース
自己資本比率
52.8%

※「リスクベースB/S」・・・当社グループにリスクが帰属しない連結ファンドに係る資産、負債につき、連結B/Sから控除したB/S

保有資産(不動産投資)における含み損益

鑑定評価額ベースの含み益は約200億円

■ 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 (2015年5月末)	NOI	Cap Rate(簿価ベース) NOI / 低価法適用後	直近鑑定評価額 (2015年5月末)	含み損益
東京	60,738	3,638	6.0%	71,128	+10,390
東京以外	58,890	4,140	7.2%	68,091	+9,201
合計	119,628	7,778	6.6%	139,219	+19,591

※ 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958百万円)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

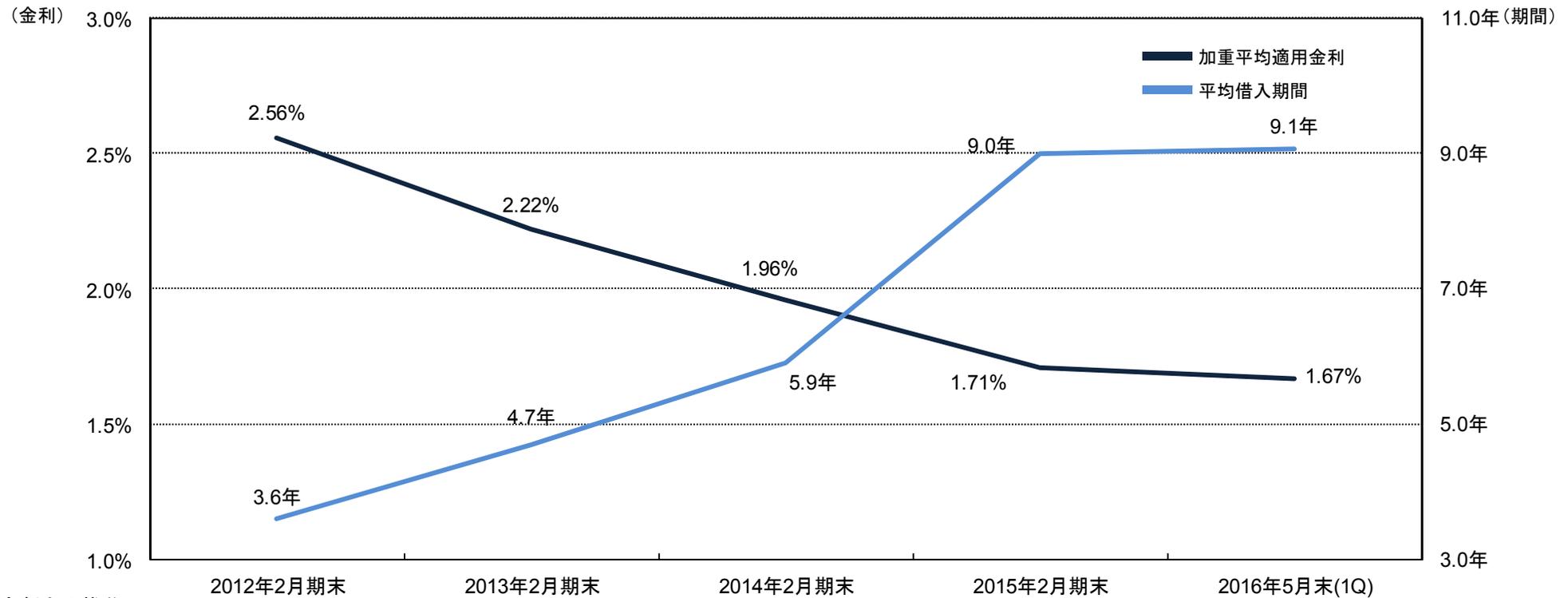
■ ファンド出資持分の含み損益(いちごグループ単独エクイティ出資案件除く)

(単位:百万円)

区分	簿価 (2015年5月末)	直近鑑定評価額 (2015年5月末)	含み損益
ファンド出資持分(非連結)	347	909	+562
ファンド出資持分(連結)	886	1,210	+325
ファンド出資持分合計	1,233	2,120	+886

コーポレート借入金の推移

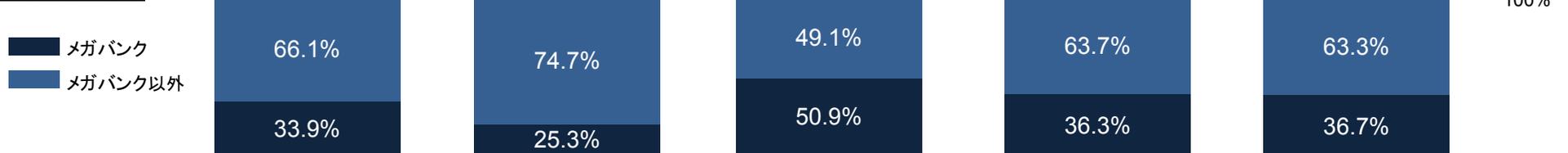
■ 加重平均適用金利および平均借入期間の推移



■ 長期借入金割合の推移



■ メガバンク割合の推移



セグメント構成

アセットマネジメント	いちごリートおよび私募不動産ファンド等、いちごグループが運用する不動産に対し、資産価値向上、投資家利益の最大化を目的として、投資対象不動産の発掘、資金調達、期中運営、プロパティマネジメント(PM)、ファシリティマネジメント(FM)、物件売却等を行う事業
不動産再生	不動産の保有期間中の賃料収入を享受しつつ、いちごグループの不動産技術、ノウハウを最大限に活かすことで資産価値の向上を図り、NOIの最大化によるストック収益の向上および売却によるフロー収益の獲得等、高い収益性を目指す事業
クリーンエネルギー	不動産の新たな有効活用、わが国のエネルギー自給率向上への貢献を目指し、安全性に優れた、地球に優しい太陽光発電を主軸とした事業
その他	主にいちごグループが保有する営業投資有価証券の売却、配当、その他金融関連収入等、上述3セグメントに該当しない損益を計上

バランスシート(B/S) 主な資産の勘定科目別セグメント内訳

(単位:百万円)

区分	2015/02 期末	2016/02 Q1		前期末比 (増減)	時価	含み損益	上場株式 含み損益(※2)
		B/S計上	外部持分				
現預金	19,383	21,065	696	+1,682	21,065	0	0
営業貸付金(不動産再生)	2,330	1,324	-	△ 1,006	1,324	0	0
営業投資有価証券	1,965	1,693	-	△ 272	2,255	+562	+51
不動産再生	638	364	-	△ 274	926	+562	0
その他	1,327	1,329	-	+2	1,329	0	+51
販売用不動産(不動産再生)	109,769	112,161	3,386	+2,392	131,551	+18,598	0
有形固定資産	26,321	26,781	-	+460	28,093	+1,311	0
アセットマネジメント	42	41	-	△ 1	43	+2	0
不動産再生	16,073	16,025	-	△ 48	17,335	+1,309	0
クリーンエネルギー	10,152	10,667	-	+515	10,667	0	0
未配賦(※1)	52	46	-	△ 6	46	0	0
無形固定資産	2,502	2,465	-	△ 37	2,465	0	0
投資有価証券	5,266	5,128	-	△ 138	5,128	0	+119
その他	5,204	5,767	17	+563	5,767	0	0
総資産	172,744	176,388	4,100	+3,644	197,652	+20,472	+170

※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勘定科目内訳

(単位:百万円)

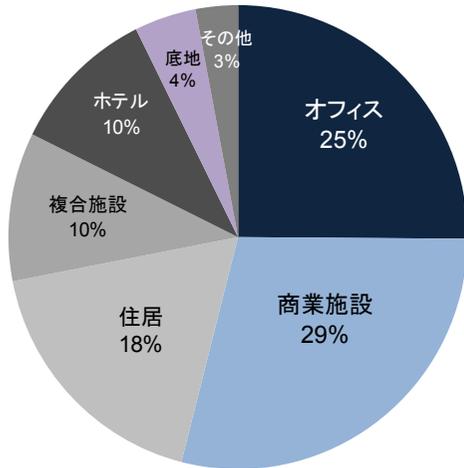
セグメント	現預金	営業貸付金	営業投資 有価証券	販売用 不動産	有形 固定資産	無形 固定資産	投資 有価証券	その他	資産合計
アセットマネジメント	374	-	-	-	41	1,719	-	836	2,971
不動産再生	8,319	1,324	364	112,161	16,025	187	-	1,323	139,705
クリーンエネルギー	1,025	-	-	-	10,667	541	-	1,366	13,600
その他(※)	11,347	-	1,329	-	46	16	5,128	2,241	20,109
合計	21,065	1,324	1,693	112,161	26,781	2,465	5,128	5,767	176,388

※「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

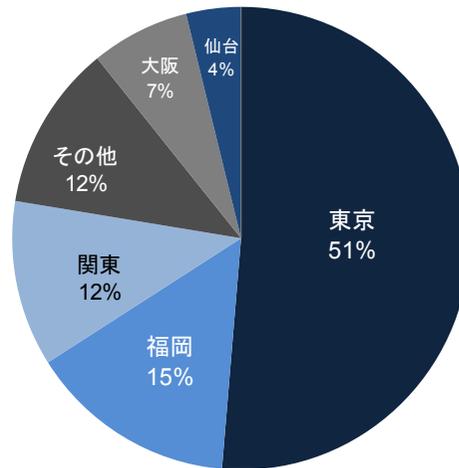
【自己保有資産】不動産ポートフォリオ(2015年5月末現在)

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、商業、ホテル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

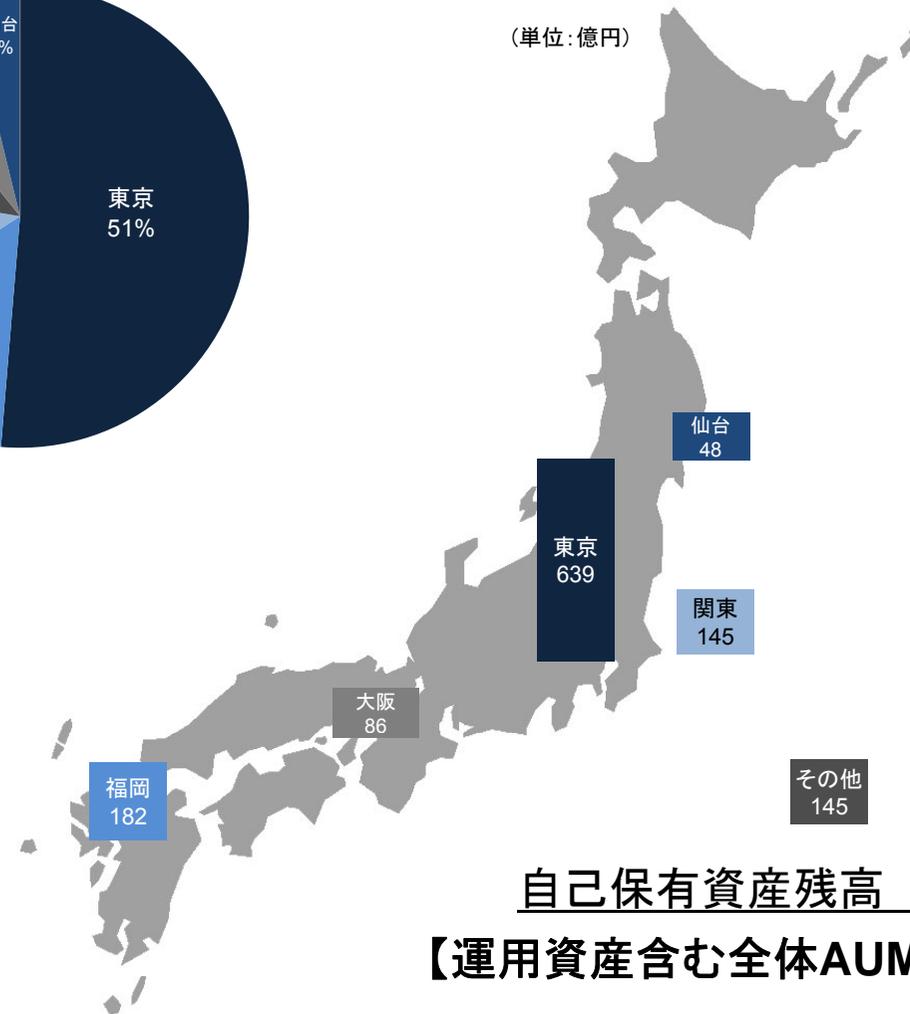


■ 地域別残高比率

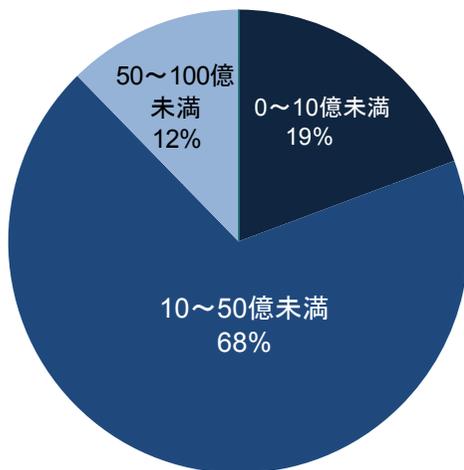


■ 地域別残高

(単位: 億円)



■ 物件規模別残高比率



自己保有資産残高 1,246億円

【運用資産含む全体AUM 3,188億円】

※取得価格ベース

不動産再生資産の内訳 ①

2015年5月末時点で保有する資産(82物件 1,246億円) [想定NOI/年 計80億円]

No.	物件タイプ	区分 ※1	物件所在地	築年数	取得金額	取得年月	想定NOI/年	当社グループ 投資額	想定マルチプル ※2	想定IRR ※3
1	商業施設	販売	東京都港区	13年	10億円未満	2004/08	27 百万円	12 百万円	-	-
2	その他	有固	千葉県松戸市	43年	20億円以上30億円未満	2005/06	265 百万円	1,900 百万円	-	-
3	商業施設	販売	東京都港区	46年	20億円以上30億円未満	2005/10	127 百万円	1,033 百万円	-	-
4	商業施設	販売	東京都港区	29年	30億円以上	2006/03	166 百万円	1,356 百万円	-	-
5	商業施設	販売	神奈川県横浜市	10年	10億円以上20億円未満	2006/09	59 百万円	1,157 百万円	-	-
6	ホテル	販売	兵庫県神戸市	7年	10億円未満	2006/09	93 百万円	811 百万円	-	-
7	オフィス	販売	宮城県仙台市	7年	30億円以上	2006/10	259 百万円	1,042 百万円	-	-
8	オフィス	販売	福岡県福岡市	6年	30億円以上	2006/12	379 百万円	1,339 百万円	-	-
9	その他	有固	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	-	-
10	商業施設	販売	福岡県福岡市	5年	30億円以上	2007/03	207 百万円	792 百万円	-	-
11	住居	販売	東京都大田区	10年	10億円未満	2007/04	59 百万円	403 百万円	-	-
12	商業施設	販売	東京都千代田区	35年	10億円未満	2007/06	85 百万円	240 百万円	-	-
13	商業施設	販売	東京都千代田区	34年	10億円未満	2007/06	115 百万円	233 百万円	-	-
14	商業施設	販売	東京都千代田区	51年	20億円以上30億円未満	2007/06	256 百万円	554 百万円	-	-
15	オフィス	販売	東京都港区	41年	30億円以上	2007/11	293 百万円	2,049 百万円	-	-

※1 「区分」…販売=販売用不動産、有固=有形固定資産

※2 「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

※3 「想定IRR」…各物件のビジネスプランを前提としたキャッシュフローをベースとした内部収益率

※4 「想定マルチプル」、「想定IRR」は、2015年2月期以降取得の物件のみ対象(有形固定資産は対象から除く)

不動産再生資産の内訳 ②

No.	物件タイプ	区分 ※1	物件所在地	築年数	取得金額	取得年月	想定NOI/年	当社グループ 投資額	想定マルチプル ※2	想定IRR ※3
16	底地	販売	神奈川県厚木市	-	10億円以上20億円未満	2011/06	171 百万円	147 百万円	-	-
17	商業施設	販売	東京都港区	29年	10億円未満	2011/11	24 百万円	66 百万円	-	-
18	複合施設	販売	神奈川県平塚市	19年	10億円未満	2012/02	81 百万円	172 百万円	-	-
19	商業施設	販売	神奈川県横浜市	1年	10億円未満	2012/10	34 百万円	171 百万円	-	-
20	商業施設	有固	東京都豊島区	4年	30億円以上	2013/03	226 百万円	340 百万円	-	-
21	商業施設	販売	東京都渋谷区	28年	10億円未満	2013/05	49 百万円	154 百万円	-	-
22	複合施設	販売	東京都調布市	30年	10億円以上20億円未満	2013/06	130 百万円	310 百万円	-	-
23	住居	販売	東京都北区	26年	10億円未満	2013/06	2 百万円	31 百万円	-	-
24	その他	販売	東京都港区	-	10億円未満	2013/06	43 百万円	203 百万円	-	-
25	住居	販売	大阪府大阪市	12年	10億円未満	2013/07	32 百万円	81 百万円	-	-
26	住居	販売	大阪府大阪市	8年	10億円未満	2013/08	48 百万円	81 百万円	-	-
27	オフィス	販売	東京都千代田区	24年	10億円以上20億円未満	2013/08	87 百万円	520 百万円	-	-
28	住居	販売	大阪府大阪市	10年	10億円未満	2013/08	40 百万円	90 百万円	-	-
29	商業施設	有固	兵庫県神戸市	14年	10億円以上20億円未満	2013/09	144 百万円	616 百万円	-	-
30	商業施設	有固	埼玉県所沢市	7年	10億円以上20億円未満	2013/11	69 百万円	92 百万円	-	-

※1 「区分」…販売=販売用不動産、有固=有形固定資産

※2 「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

※3 「想定IRR」…各物件のビジネスプランを前提としたキャッシュフローをベースとした内部収益率

※4 「想定マルチプル」、「想定IRR」は、2015年2月期以降取得の物件のみ対象(有形固定資産は対象から除く)

不動産再生資産の内訳 ③

No.	物件タイプ	区分 ※1	物件所在地	築年数	取得金額	取得年月	想定NOI/年	当社グループ 投資額	想定マルチプル ※2	想定IRR ※3
31	ホテル	販売	静岡県浜松市	5年	10億円以上 20億円未満	2013/12	99 百万円	393 百万円	-	-
32	底地	販売	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	-	-
33	ホテル	販売	京都府京都市	24年	10億円以上 20億円未満	2014/02	206 百万円	690 百万円	-	-
34	底地	販売	神奈川県藤沢市	-	10億円以上 20億円未満	2014/03	115 百万円	273 百万円	7.52 x	44.5%
35	複合施設	販売	東京都渋谷区	31年	10億円未満	2014/03	48 百万円	108 百万円	6.95 x	26.0%
36	オフィス	販売	東京都渋谷区	4年	10億円以上 20億円未満	2014/04	59 百万円	1,090 百万円	1.25 x	12.0%
37	オフィス	販売	東京都品川区	26年	20億円以上 30億円未満	2014/05	152 百万円	530 百万円	2.04 x	20.0%
38	オフィス	販売	東京都品川区	22年	10億円以上 20億円未満	2014/05	130 百万円	515 百万円	2.27 x	23.4%
39	複合施設	販売	東京都港区	6年	20億円以上 30億円未満	2014/05	139 百万円	434 百万円	3.08 x	15.2%
40	住居	販売	熊本県熊本市	8年	30億円以上	2014/06	205 百万円	476 百万円	3.52 x	19.0%
41	オフィス	販売	東京都新宿区	28年	10億円以上 20億円未満	2014/06	68 百万円	356 百万円	1.35 x	15.2%
42	オフィス	販売	東京都千代田区	21年	10億円未満	2014/06	41 百万円	228 百万円	1.21 x	10.2%
43	商業施設	販売	東京都港区	43年	10億円未満	2014/07	44 百万円	77 百万円	10.47 x	23.9%
44	ホテル	販売	福岡県福岡市	21年	10億円以上 20億円未満	2014/07	87 百万円	151 百万円	3.12 x	51.0%
45	複合施設	販売	東京都新宿区	39年	30億円以上	2014/07	201 百万円	645 百万円	3.32 x	21.1%

※1 「区分」…販売=販売用不動産、有固=有形固定資産

※2 「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

※3 「想定IRR」…各物件のビジネスプランを前提としたキャッシュフローをベースとした内部収益率

※4 「想定マルチプル」、「想定IRR」は、2015年2月期以降取得の物件のみ対象(有形固定資産は対象から除く)

不動産再生資産の内訳 ④

No.	物件タイプ	区分 ※1	物件所在地	築年数	取得金額	取得年月	想定NOI/年	当社グループ 投資額	想定マルチプル ※2	想定IRR ※3
46	商業施設	有固	福岡県福岡市	9年	10億円以上20億円未満	2014/04	58 百万円	279 百万円	-	-
47	商業施設	有固	福岡県福岡市	11年	10億円未満	2014/07	50 百万円	213 百万円	-	-
48	商業施設	有固	福岡県福岡市	30年	10億円未満	2014/09	48 百万円	252 百万円	-	-
49	ホテル	販売	栃木県宇都宮市	28年	10億円以上20億円未満	2014/09	149 百万円	400 百万円	1.97 x	28.3%
50	商業施設	販売	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	26.2%
51	商業施設	販売	大阪府大阪市	13年	10億円以上20億円未満	2014/09	112 百万円	301 百万円	4.64 x	24.3%
52	商業施設	販売	東京都町田市	29年	10億円未満	2014/10	55 百万円	82 百万円	11.34 x	43.9%
53	商業施設	販売	福岡県福岡市	12年	10億円以上20億円未満	2014/11	93 百万円	135 百万円	10.70 x	33.8%
54	住居	販売	東京都千代田区	12年	20億円以上30億円未満	2014/12	112 百万円	332 百万円	2.18 x	29.2%
55	住居	販売	東京都江東区	8年	10億円以上20億円未満	2014/12	96 百万円	270 百万円	1.56 x	14.6%
56	住居	販売	東京都港区	11年	10億円以上20億円未満	2014/12	76 百万円	238 百万円	1.67 x	16.6%
57	住居	販売	東京都港区	10年	10億円以上20億円未満	2014/12	59 百万円	185 百万円	1.63 x	15.7%
58	住居	販売	東京都墨田区	9年	10億円以上20億円未満	2014/12	56 百万円	163 百万円	1.55 x	15.2%
59	住居	販売	東京都大田区	13年	10億円未満	2014/12	56 百万円	150 百万円	2.21 x	35.7%
60	住居	販売	大阪府大阪市	7年	10億円未満	2014/12	56 百万円	148 百万円	1.86 x	24.8%

※1 「区分」…販売=販売用不動産、有固=有形固定資産

※2 「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

※3 「想定IRR」…各物件のビジネスプランを前提としたキャッシュフローをベースとした内部収益率

※4 「想定マルチプル」、「想定IRR」は、2015年2月期以降取得の物件のみ対象(有形固定資産は対象から除く)

不動産再生資産の内訳 ⑤

No.	物件タイプ	区分 ※1	物件所在地	築年数	取得金額	取得年月	想定NOI/年	当社グループ 投資額	想定マルチプル ※2	想定IRR ※3
61	住居	販売	東京都中央区	12年	10億円未満	2014/12	34 百万円	99 百万円	2.96 x	44.4%
62	住居	販売	東京都港区	11年	10億円未満	2014/12	38 百万円	123 百万円	1.97 x	23.3%
63	住居	販売	東京都新宿区	10年	10億円未満	2014/12	27 百万円	82 百万円	2.05 x	25.8%
64	住居	販売	東京都渋谷区	9年	10億円以上20億円未満	2014/12	84 百万円	270 百万円	2.00 x	23.2%
65	住居	販売	東京都港区	11年	10億円以上20億円未満	2014/12	56 百万円	186 百万円	1.90 x	21.0%
66	住居	販売	東京都渋谷区	10年	10億円未満	2014/12	48 百万円	157 百万円	1.89 x	21.5%
67	住居	販売	東京都世田谷区	10年	10億円未満	2014/12	37 百万円	117 百万円	2.11 x	27.2%
68	住居	販売	東京都新宿区	8年	10億円未満	2014/12	18 百万円	55 百万円	1.80 x	21.1%
69	複合施設	営業 貸付金	東京都新宿区	52年	10億円以上20億円未満	2014/12	137 百万円	57 百万円	15.26 x	51.7%
70	ホテル	販売	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	29.9%
71	ホテル	販売	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	25.1%
72	商業施設	有固	福岡県福岡市	11年	10億円未満	2014/12	40 百万円	212 百万円	-	-
73	商業施設	販売	東京都目黒区	8年	10億円以上20億円未満	2014/12	81 百万円	129 百万円	3.98 x	23.8%
74	商業施設	販売	東京都品川区	61年	10億円未満	2015/01	26 百万円	0 百万円	-	-
75	複合施設	販売	京都府京都市	6年	30億円以上	2015/01	173 百万円	980 百万円	1.49 x	15.0%

※1 「区分」…販売=販売用不動産、有固=有形固定資産

※2 「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

※3 「想定IRR」…各物件のビジネスプランを前提としたキャッシュフローをベースとした内部収益率

※4 「想定マルチプル」、「想定IRR」は、2015年2月期以降取得の物件のみ対象(有形固定資産は対象から除く)

不動産再生資産の内訳 ⑥

No.	物件タイプ	区分 ※1	物件所在地	築年数	取得金額	取得年月	想定NOI/年	当社グループ 投資額	想定マルチプル ※2	想定IRR ※3
76	オフィス	販売	神奈川県藤沢市	24年	10億円以上20億円未満	2015/01	70 百万円	375 百万円	1.41 x	41.9%
77	商業施設	販売	宮城県仙台市	11年	10億円未満	2015/02	63 百万円	8 百万円	42.58 x	198.9%
78	ホテル	販売	大阪府大阪市	32年	10億円以上20億円未満	2015/02	81 百万円	173 百万円	2.86 x	28.9%
79	オフィス	販売	東京都渋谷区	24年	10億円未満	2015/03	50 百万円	221 百万円	1.49 x	48.8%
80	ホテル	販売	大阪府大阪市	15年	20億円以上30億円未満	2015/05	170 百万円	633 百万円	1.56 x	58.3%
81	オフィス	販売	東京都渋谷区	23年	10億円以上20億円未満	2015/03	56 百万円	94 百万円	6.39 x	54.4%
82	商業施設	販売	東京都渋谷区	13年	10億円未満	2015/04	47 百万円	79 百万円	5.65 x	27.9%
2016年2月期1Q取得 合計4件					5,741 百万円		323 百万円	1,027 百万円	2.30 x	47.3%
総合計				82件	124,580 百万円		7,959 百万円			

※1 「区分」…販売=販売用不動産、有固=有形固定資産

※2 「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

※3 「想定IRR」…各物件のビジネスプランを前提としたキャッシュフローをベースとした内部収益率

※4 「想定マルチプル」、「想定IRR」は、2015年2月期以降取得の物件のみ対象(有形固定資産は対象から除く)

損益 ハイライト(内訳)

(単位:百万円)

セグメント内訳	外部売上高			売上総利益			前年同期比 増減 (売上総利益)
	2015/02 1Q	2016/02 1Q	増減	2015/02 1Q	2016/02 1Q	増減	
アセットマネジメント	1,095	1,529	+433	559	1,103	+543	+97.2%
アセットマネジメントフィー	424	509	+84	411	505	+93	+22.8%
PM/BM 収入	631	530	△101	112	113	+0	+0.5%
その他	38	489	+450	34	483	+449	+1,297.4%
不動産再生	5,287	6,988	+1,701	2,642	2,355	△287	△10.9%
不動産賃貸損益	1,797	2,714	+916	1,075	1,716	+641	+59.6%
不動産譲渡損益	3,489	4,273	+784	1,566	639	△927	△59.2%
その他	0	0	-	0	0	-	-
クリーンエネルギー	125	379	+253	39	165	+125	+315.6%
その他	19	6	△13	15	2	△13	△85.4%
金融関連フィー	20	6	△14	20	6	△14	△68.1%
株式譲渡益	△1	△0	+0	0	△0	△0	-
その他	0	0	△0	△5	△4	+0	-
合計	6,528	8,903	+2,375	3,257	3,627	+369	+11.3%

2016年2月期 通期連結業績予想に対する実績(内訳)

(単位:百万円)

セグメント内訳	2016/02 1Q実績(3M)						2016/02 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	1,529	32.4%	1,103	38.6%	875	40.9%	4,713	2,857	2,140
アセットマネジメントフィー	509	31.4%	505	31.5%	-	-	1,623	1,606	-
PM/BM収入	530	22.1%	113	20.3%	-	-	2,397	559	-
その他	489	70.7%	483	69.9%	-	-	692	692	-
不動産再生	6,988	18.1%	2,355	18.0%	1,572	16.4%	38,705	13,052	9,579
不動産賃貸損益	2,714	23.2%	1,716	22.9%	-	-	11,725	7,503	-
不動産譲渡損益	4,273	15.8%	639	11.5%	-	-	26,980	5,549	-
その他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
クリーンエネルギー	379	24.0%	165	28.2%	96	48.4%	1,581	589	198
その他	6	-	2	-	△ 16	-	0	0	△ 85
金融関連フィー	6	-	6	-	-	-	0	0	-
株式譲渡益	△ 0	-	△ 0	-	-	-	0	0	-
その他	0	-	△ 4	-	-	-	0	0	-
合計	8,903	19.8%	3,627	22.0%	2,527	21.4%	45,000	16,500	11,833
調整額 (セグメント間取引消去等)	-	-	-	-	△ 34	-	-	-	△ 133
連結財務諸表計上額	8,903	19.8%	3,627	22.0%	2,492	21.3%	45,000	16,500	11,700

アセットマネジメント

全体の期中運用フィー料率は着実に向上し、効率的かつ安定的な収益獲得を実現

区分	項目	2012年2月期 (12M)	2013年2月期 (12M)	2014年2月期 (12M)	2015年2月期 (12M)	2016年2月期 1Q(3M)
いちごリート(公募)	運用資産残高(期末)	1,061億円	1,043億円	1,205億円	1,238億円	1,639億円
	期中運用フィー料率(平均)	0.61%	0.63%	0.65%	0.65%	0.65%
	期中運用フィー粗利(実績)	719百万円	663百万円	733百万円	759百万円	192百万円
私募不動産ファンド (連結対象除く)	運用資産残高(期末)	2,133億円	1,697億円	633億円	215億円	239億円
	期中運用フィー料率(平均)	0.15%	0.15%	0.26%	0.37%	0.33%
	期中運用フィー粗利(実績)	284百万円	285百万円	257百万円	114百万円	22百万円
合計 (連結対象除く)	運用資産残高(期末)	3,193億円	2,741億円	1,838億円	1,453億円	1,878億円
	期中運用フィー料率(平均)	0.33%	0.33%	0.47%	0.59%	0.60%
	期中運用フィー粗利(実績)	1,004百万円	948百万円	989百万円	872百万円	215百万円

バランスシート(B/S)の推移 [資産の部]

(単位:百万円)

区分	2012/02 期末	2013/02 期末	2014/02 期末	2015/02 期末	2016/02 1Q (当四半期末)	前期末比(増減)
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	9,791	9,713	24,991	19,383	21,065	+1,682
受取手形及び売掛金	1,069	548	451	519	1,163	+644
営業貸付金	2,527	3,636	1,100	2,330	1,324	△ 1,006
営業投資有価証券	4,226	4,271	3,583	1,965	1,693	△ 272
販売用不動産	49,674	46,176	54,084	109,769	112,161	+2,391
繰延税金資産	—	369	576	1,200	1,207	+7
その他	1,465	2,042	1,384	2,657	2,590	△ 67
貸倒引当金	△ 2,930	△ 3,177	△ 410	△ 484	△ 499	△ 15
流動資産合計	65,824	63,581	85,761	137,342	140,708	+3,366
固定資産						
有形固定資産						
建物及び構築物(純額)	2,903	2,863	4,901	4,021	3,968	△ 53
機械及び装置(純額)	—	21	2,044	9,168	9,677	+509
土地	7,114	7,082	12,433	12,142	12,186	+44
その他(純額)	91	80	1,922	989	948	△ 41
有形固定資産合計	10,109	10,047	21,300	26,321	26,781	+460
無形固定資産						
のれん	2,077	2,203	2,221	2,082	2,047	△ 35
借地権	—	—	392	392	392	—
その他	27	20	71	27	24	△ 3
無形固定資産合計	2,105	2,223	2,686	2,502	2,465	△ 37
投資その他の資産						
投資有価証券	3,589	4,117	4,278	5,266	5,128	△ 138
長期貸付金	14	13	13	12	12	△ 0
繰延税金資産	—	0	222	2	2	△ 0
その他	623	545	780	1,392	1,387	△ 5
貸倒引当金	△ 96	△ 101	△ 97	△ 95	△ 96	△ 1
投資その他の資産合計	4,131	4,575	5,196	6,578	6,434	△ 144
固定資産合計	16,346	16,846	29,183	35,402	35,680	+278
資産合計	82,170	80,428	114,944	172,744	176,388	+3,644

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	2012/02 期末	2013/02 期末	2014/02 期末	2015/02 期末	2016/02 1Q (当四半期末)	前期末比(増減)
負債の部						
流動負債						
支払手形及び買掛金	57	64	132	124	78	△ 46
短期借入金	170	484	950	1,416	735	△ 681
短期ノンリコースローン	—	—	—	48	—	△ 48
1年内返済予定の長期借入金	1,768	966	3,123	3,488	3,570	+82
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	8,793	2,263	428	786	2,873	+2,087
未払法人税等	115	65	96	284	112	△ 172
繰延税金負債	—	15	24	30	26	△ 4
賞与引当金	22	25	14	16	182	+166
その他	2,974	3,419	2,817	3,677	2,884	△ 793
流動負債合計	13,902	7,304	7,588	9,872	10,464	+592
固定負債						
ノンリコース社債	—	—	—	100	100	—
長期借入金	7,413	5,456	26,126	53,409	57,158	+3,749
長期ノンリコースローン	28,899	32,776	24,178	43,004	40,807	△ 2,197
繰延税金負債	6	277	1,213	1,402	1,283	△ 119
長期預り保証金	3,362	3,230	4,770	6,391	6,399	+8
負ののれん	360	270	180	90	67	△ 23
その他	36	46	44	96	158	+62
固定負債合計	40,080	42,056	56,513	104,494	105,974	+1,480
負債合計	53,982	49,361	64,102	114,367	116,439	+2,072
純資産の部						
株主資本						
資本金	18,078	18,113	26,443	26,499	26,504	+5
資本剰余金	2,395	2,429	10,808	10,873	10,878	+5
利益剰余金	6,298	7,923	10,891	17,201	18,767	+1,566
自己株式	△ 187	△ 187	△ 92	△ 78	△ 76	+2
株主資本合計	26,584	28,279	48,050	54,496	56,073	+1,577
その他の包括利益累計額						
その他有価証券評価差額金	△ 604	160	400	1,208	1,155	△ 53
繰延ヘッジ損益	—	—	—	△ 36	△ 38	△ 2
為替換算調整勘定	△ 7	16	9	6	3	△ 3
その他の包括利益累計額合計	△ 612	177	409	1,177	1,120	△ 57
新株予約権	116	143	121	198	237	+39
少数株主持分	2,099	2,466	2,261	2,505	2,517	+12
純資産合計	28,187	31,066	50,842	58,377	59,949	+1,571
負債純資産合計	82,170	80,428	114,944	172,744	176,388	+3,644

損益計算データ(P/L)の推移

(単位:百万円)

区分	2012/02 (12M)	2013/02 (12M)	2014/02 (12M)	2015/02 (12M)	2016/02 1Q (3M)	2015/02 1Q (3M) (前年同期)	前期比 (増減)	通期予想	進捗率
売上高	18,952	16,397	35,101	42,705	8,903	6,528	+2,375	45,000	19.8%
売上原価	15,030	11,422	27,666	30,539	5,276	3,270	+2,006	—	—
売上総利益	3,921	4,974	7,435	12,166	3,627	3,257	+370	16,500	22.0%
販売費及び一般管理費	2,871	3,130	3,522	3,977	1,134	1,021	+113	—	—
営業利益	1,050	1,844	3,912	8,189	2,492	2,236	+256	11,700	21.3%
営業外収益									
受取利息	5	3	4	5	0	1	△ 1	—	—
受取配当金	20	24	112	78	4	4	+0	—	—
持分法による投資利益	141	—	—	—	—	—	—	—	—
負ののれん償却額	90	90	90	90	22	22	—	—	—
その他	33	36	31	39	13	2	+11	—	—
営業外収益合計	291	155	238	213	41	31	+10	—	—
営業外費用									
支払利息	284	238	370	943	265	183	+82	—	—
社債発行費	48	—	—	—	—	—	—	—	—
株式交付費	—	0	89	1	—	—	—	—	—
その他	29	26	93	201	34	27	+7	—	—
営業外費用合計	361	265	553	1,146	300	210	+90	—	—
経常利益	979	1,734	3,597	7,255	2,233	2,056	+177	10,250	21.8%
特別利益									
固定資産売却益	—	9	7	—	—	—	—	—	—
投資有価証券売却益	—	72	204	—	223	—	+223	—	—
関係会社株式売却益	1,173	—	—	—	—	—	—	—	—
売買利益受領益	—	—	434	—	—	—	—	—	—
その他	75	0	33	57	—	—	—	—	—
特別利益合計	1,248	83	680	57	223	—	+223	—	—
特別損失									
固定資産除売却損	38	1	1	0	—	—	—	—	—
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	1	—	—	—	—	—
減損損失	—	33	307	—	—	—	—	—	—
事業清算損失	26	—	—	—	—	—	—	—	—
その他	109	8	13	91	—	—	—	—	—
特別損失合計	251	124	344	93	—	—	—	—	—
税金等調整前当期純利益	1,976	1,693	3,933	7,220	2,456	2,056	+400	—	—
法人税、住民税及び事業税	159	54	43	564	179	147	+32	—	—
法人税等調整額	—	△ 106	△ 616	△ 220	△ 124	△ 0	△ 124	—	—
法人税等合計	159	△ 51	△ 573	343	55	147	△ 92	—	—
少数株主損益調整前当期純利益	1,817	1,745	4,506	6,876	2,401	1,909	+492	—	—
少数株主利益又は少数株主損失(△)	47	108	△ 19	115	25	44	△ 19	—	—
当期純利益	1,770	1,637	4,526	6,761	2,375	1,864	+511	9,150	26.0%

キャッシュ・フロー(C/F)の推移 [営業活動]

(単位:百万円)

区分	2012/02(12M)	2013/02(12M)	2014/02(12M)	2015/02(12M)	2016/02 1Q累計(3M)
営業活動によるキャッシュ・フロー					
税金等調整前当期純利益	1,976	1,693	3,933	7,220	2,456
減価償却費	166	230	304	565	181
株式報酬費用	37	49	69	112	42
のれん償却額	107	114	139	139	34
負ののれん償却額	△90	△90	△90	△90	△22
賞与引当金の増減額(△は減少)	△2	3	△11	1	166
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△3,529	195	33	65	14
その他の引当金の増減額(△は減少)	△135	△11	—	—	—
受取利息及び受取配当金	△26	△28	△116	△83	△5
支払利息	284	238	370	943	265
社債発行費	48	—	—	—	—
持分法による投資損益(△は益)	△141	—	—	—	—
関係会社株式売却益	△1,173	—	—	—	—
投資有価証券売却損益(△は益)	62	△72	△204	—	△223
固定資産除売却損益(△は益)	38	△8	△6	—	—
減損損失	—	33	307	—	—
投資有価証券評価損	—	62	—	—	—
売上債権の増減額(△は増加)	△269	515	97	△68	△643
営業貸付金の増減額(△は増加)	454	△1,100	218	△1,230	1,006
営業投資有価証券の増減額(△は増加)	3,068	723	1,635	1,110	283
営業投資有価証券評価損	139	63	114	—	—
販売用不動産の増減額(△は増加)	610	2,556	△6,729	△42,991	△2,392
販売用不動産評価損	471	119	—	—	—
出資金評価損	41	1	12	91	—
未収入金の増減額(△は増加)	△179	△380	△255	△539	△130
未払金の増減額(△は減少)	△137	△39	△139	388	△444
未払費用の増減額(△は減少)	1,067	519	137	16	69
前受金の増減額(△は減少)	△141	11	38	96	—
預り保証金の増減額(△は減少)	△81	△253	1,230	1,391	72
その他	△240	△239	522	△575	295
小計	2,425	4,908	1,611	△33,437	1,027
利息及び配当金の受取額	171	28	116	83	5
利息の支払額	△315	△220	△378	△892	△268
法人税等の支払額	△154	△106	△94	△45	△207
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,127	4,609	1,254	△34,292	556

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	2012/02(12M)	2013/02(12M)	2014/02(12M)	2015/02(12M)	2016/02 1Q累計(3M)
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	△0
定期預金の払戻による収入	—	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	137	76	282	—	296
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	3,327	—	—	—	—
有形固定資産の取得による支出	△ 63	△ 124	△ 7,150	△ 10,769	△ 1,223
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	△ 7	△0	△ 389	△ 23	—
出資金の払込による支出	—	△ 4	△ 5	△ 10	△ 6
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	—	—	△ 5	△ 127	△ 19
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△ 271	△ 218	△ 1,389	—	—
新規連結子会社の取得による支出	—	—	—	△ 1,349	—
その他	△ 14	60	△ 35	4	9
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,808	△ 27	△ 8,610	△ 12,485	△ 943
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)	△ 1,123	314	465	466	△ 681
短期ノンリコースローンの純増減額(△は減少)	—	—	—	48	△ 48
社債の発行による収入	6,059	—	—	—	—
社債の償還による支出	△ 6,500	—	—	—	—
ノンリコース社債の発行による収入	2,100	—	—	—	—
ノンリコース社債の償還による支出	△ 2,455	—	—	—	—
長期借入れによる収入	2,900	5,440	26,777	47,203	7,651
長期借入金の返済による支出	△ 2,807	△ 8,199	△ 5,388	△ 19,557	△ 3,819
長期ノンリコースローンの借入れによる収入	11,610	12,346	5,675	19,900	—
長期ノンリコースローンの返済による支出	△ 14,231	△ 13,885	△ 19,030	△ 5,958	△ 109
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	99	8
配当金の支払額	△0	—	△ 445	△ 543	△ 601
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	△ 30	△ 19	—	—	—
少数株主への配当金の支払額	△ 65	△0	—	—	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 5,480	△ 3,935	24,682	41,658	2,400

- 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
(呼称:いちご)

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