



2016年2月期 第2四半期決算説明資料

October 14, 2015

いちごグループホールディングス株式会社
Ichigo Inc.



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10日付で東京証券取引所に対する「市場変更申請」を予定通り実施

□ 「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)

目次

中期経営計画の進展

- ✓ 「Shift Up 2016」の進展

「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1.7倍(前年同期比)
- ✓ 各セグメントにおける損益内訳
- ✓ 資産の順回転加速によるアセットマネジメント事業の強化
- ✓ 2016年2月期 通期業績予想の上方修正
- ✓ 2016年2月期 通期業績予想内訳(修正)

アセットマネジメント

- ✓ 運用J-REITの成長加速(いちごオフィスリート 8975)
- ✓ いちごオフィスリートの分配金向上に向けた取組をサポート
- ✓ いちごホテルリート(新設)上場に向けた資産譲渡

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」事例
 - 蓄積された再生ノウハウを最大限活用
 - エリアニーズを捉えた上質なレジデンス開発
 - 不動産再生事業の新たなビジネス展開

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
- ✓ 事業拡大に向けた新たな取組(農山漁村再生可能エネルギー法)
- ✓ 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(営業利益)
- ✓ 【参考】クリーンエネルギー事業の将来収益(売上総利益ベース)

Appendix: 財務データ等

「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1.7倍(前年同期比)

営業利益および経常利益がともに前年同期比1.6倍に大幅増加し、
純利益においては1.7倍に大幅成長を実現

■ 2016年2月期 第2四半期連結業績

(単位:百万円)

区分	2015/02 2Q累積業績 (前年同期)	2016/02 2Q累積業績	前年同期比 増減	2016/2期首 通期予想	進捗率	(参考)2015/02 通期業績
売上高	9,879	14,607	+47.9%	45,000	32.5%	42,705
売上総利益	5,110	7,163	+40.2%	16,500	43.4%	12,166
営業利益	3,124	4,913	+57.3%	11,700	42.0%	8,189
経常利益	2,715	4,351	+60.2%	10,250	42.4%	7,255
純利益	2,491	4,221	+69.5%	9,150	46.1%	6,761
1株あたり純利益 (EPS)	5.01 円	8.46 円	+68.9%	18.3 円	46.2%	13.58 円
安定収益(ストック収益)	3,423	4,916	+43.6%	-	-	7,613
固定費 (固定販管費+支払利息)	2,159	2,397	+11.0%	-	-	4,342
固定販管費	1,736	1,820	+4.8%	-	-	3,398
支払利息	423	577	+36.4%	-	-	943
安定収益 固定費カバー率	158.5%	205.1%	+46.6%	-	-	175.3%

各セグメントにおける損益内訳

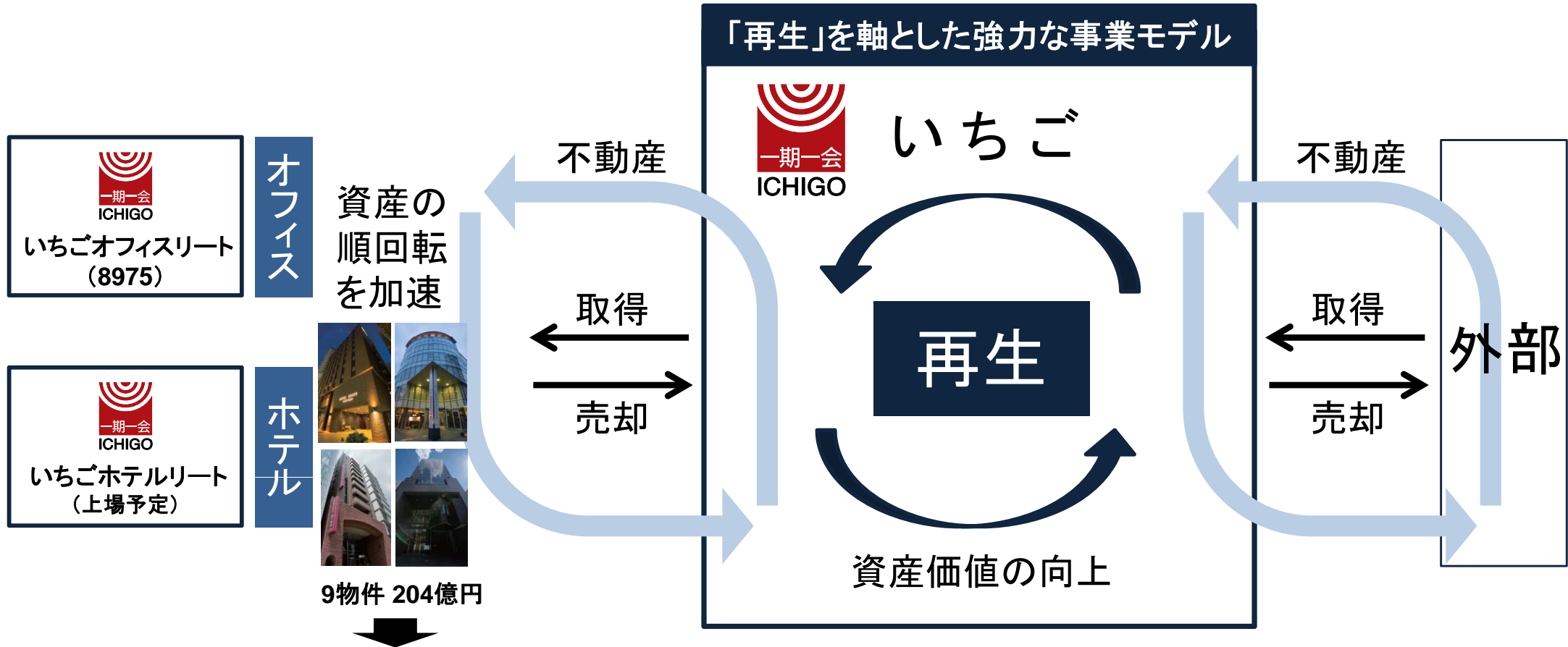
不動産再生における不動産賃貸収入が1.4倍に大幅増加
クリーンエネルギーは、黒字転換後、大幅増益を実現

(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 2Q 累計 (前年同期)	2016/02 2Q 累計 (実績)	前年同期比 増減	2016/02期首 通期予想	進捗率	2015/02 2Q 累計 (前年同期)	2016/02 2Q 累計 (実績)	前年同期比 増減	2016/02期首 通期予想	進捗率	
アセットマネジメント	2,042	2,964	+45.2%	4,713	62.9%	372	1,854	+398.4%	2,140	86.6%	・期中運用フィー REIT:443(+62)、私募:33(△34) ・アップフロント/ディスポフィー:319(+123) ・仲介他フロー収益:620(+559) ・スポンサーサポートフィー等:410
不動産再生	7,517	10,758	+43.1%	38,705	27.8%	3,096	3,142	+1.5%	9,579	32.8%	・不動産賃貸損益:3,443(+999) ・不動産譲渡損益:1,212(△396)
クリーンエネルギー	294	870	+195.3%	1,581	55.0%	△43	290	-	198	146.2%	・売電収入等:434(+324)
その他	24	13	△46.3%	-	-	△23	△31	-	△85	-	・前期計上FAフィー収益減少(△15)
合計	9,879	14,607	+47.9%	45,000	32.5%	3,401	5,256	+54.5%	11,833	44.4%	-
調整額 (セグメント間取引消去等)	-	-	-	-	-	△277	△343	-	△133	-	-
連結財務諸表計上額	9,879	14,607	+47.9%	45,000	32.5%	3,124	4,913	+57.3%	11,700	42.0%	-

資産の順回転加速によるアセットマネジメント事業の強化

ホテル特化型リートの上場に向けた保有ホテル物件(204億円)の譲渡を決定



不動産再生による価値向上を通じ、
譲渡関連の売上総利益 **約60億円**を獲得(予定)

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

2016年2月期 通期業績予想の上方修正

主にAM事業の強化に向けた、不動産再生後の保有物件譲渡による譲渡益獲得等により、過去最高益(純利益)となる上方修正を実施

■ 2016年2月期 通期業績予想の修正

(単位:百万円)

区分	2016/02 連結業績予想(修正)	2016/02 連結業績予想(期首)	増減率
売上高	47,000	45,000	+4.4%
営業利益	14,000	11,700	+19.7%
経常利益	12,400	10,250	+21.0%
純利益	11,000	9,150	+20.2%
1株あたり純利益(EPS)	22.01円	18.30円	+20.3%
自己資本利益率(ROE)	18.1%	15.3%	+2.8%
年間配当金	2.0円	2.0円	-

2016年2月期 通期業績予想内訳(修正)

(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)		
	2016/02 連結業績予想(修正)	2016/02 連結業績予想(期首)	増減率	2016/02 連結業績予想(修正)	2016/02 連結業績予想(期首)	増減率
アセットマネジメント	4,950	4,713	+5.0%	2,536	2,140	+18.5%
不動産再生	40,493	38,705	+4.6%	11,620	9,579	+21.3%
クリーンエネルギー	1,507	1,581	△ 4.7%	218	198	+10.1%
その他	48	-	-	△ 92	△ 85	-
合計	47,000	45,000	+4.4%	14,283	11,833	+20.7%
調整額 (セグメント間取引消去等)	-	-	-	△ 283	△ 133	-
連結財務諸表計上額	47,000	45,000	+4.4%	14,000	11,700	+19.7%

アセットマネジメント

運用J-REITの成長加速（いちごオフィスリート 8975）

- 安定的かつ収益成長が見込める「中規模オフィス」に特化したポートフォリオを形成するオフィス特化型リートへ転換し、「いちごオフィスリート投資法人」（8975）へと商号変更実施
 - ✓ オフィス特化型リート転換後の成長戦略に基づき中期的目標を設定
 - － 目標分配金：2,000円（2015年4月期実績 1,603円）
 - － 目標資産規模：2,300億円（2015年9月末時点 1,656億円）
 - － 目標格付：A_(安定的)（2015年9月末時点 A_{一(安定的)}）



□ 財務戦略の着実な進展

- ✓ 日本格付研究所（JCR）より長期発行体格付「A_{一(安定的)}」を取得（2015年6月30日付）
- ✓ すべての借入金につき「無担保化」を実現（2015年9月30日付）

いちごオフィスリーの分配金向上に向けた取組をサポート

- 当社が取得した中規模オフィスのポートフォリオのうち、いちごオフィスの投資対象となりうる13物件に対する匿名組合出資に優先交渉権を付与
 - ✓ 匿名組合出資により、いちごオフィスは年間100百万円の配当収入を確保

■ いちごオフィスリーの匿名組合出資対象物件



- 川崎の優良オフィス1物件(17.5億円)をいちごオフィスへ譲渡(2015年9月末)
 - ✓ 鑑定ベースの純収益(NOI) 約114百万円/年

いちごホテルリート(新設)上場に向けた資産譲渡

新規上場を目指すホテル特化型J-REIT(いちごホテルリート)の成長を継続的にサポートするとともに「再生」を軸とした事業モデルのさらなる強化に向け、いちご保有資産の順回転を加速

- ✓ 10期連続増配(J-REIT 最長)を実現しているいちごオフィスリート(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
- ✓ 相対的にビジネス、観光における好立地の宿泊主体・特化型ホテル9物件、約204億円の譲渡を決定(譲渡日未定)

■ いちごホテルリートへの譲渡予定物件

スマイルホテル京都四条



ホテルサーブ神戸アスタ



ホテルピスタプレミオ京都



ネストホテル札幌大通



ホテルウイング
インターナショナル名古屋



ヴァリエホテル天神



チサンイン大阪ほんまち



ネストホテル札幌駅前



コンフォートホテル浜松



ホテル9物件
(約204億円)譲渡



譲渡関連の
売上総利益
約60億円

不動産再生

高い資本効率を実現する新規物件取得

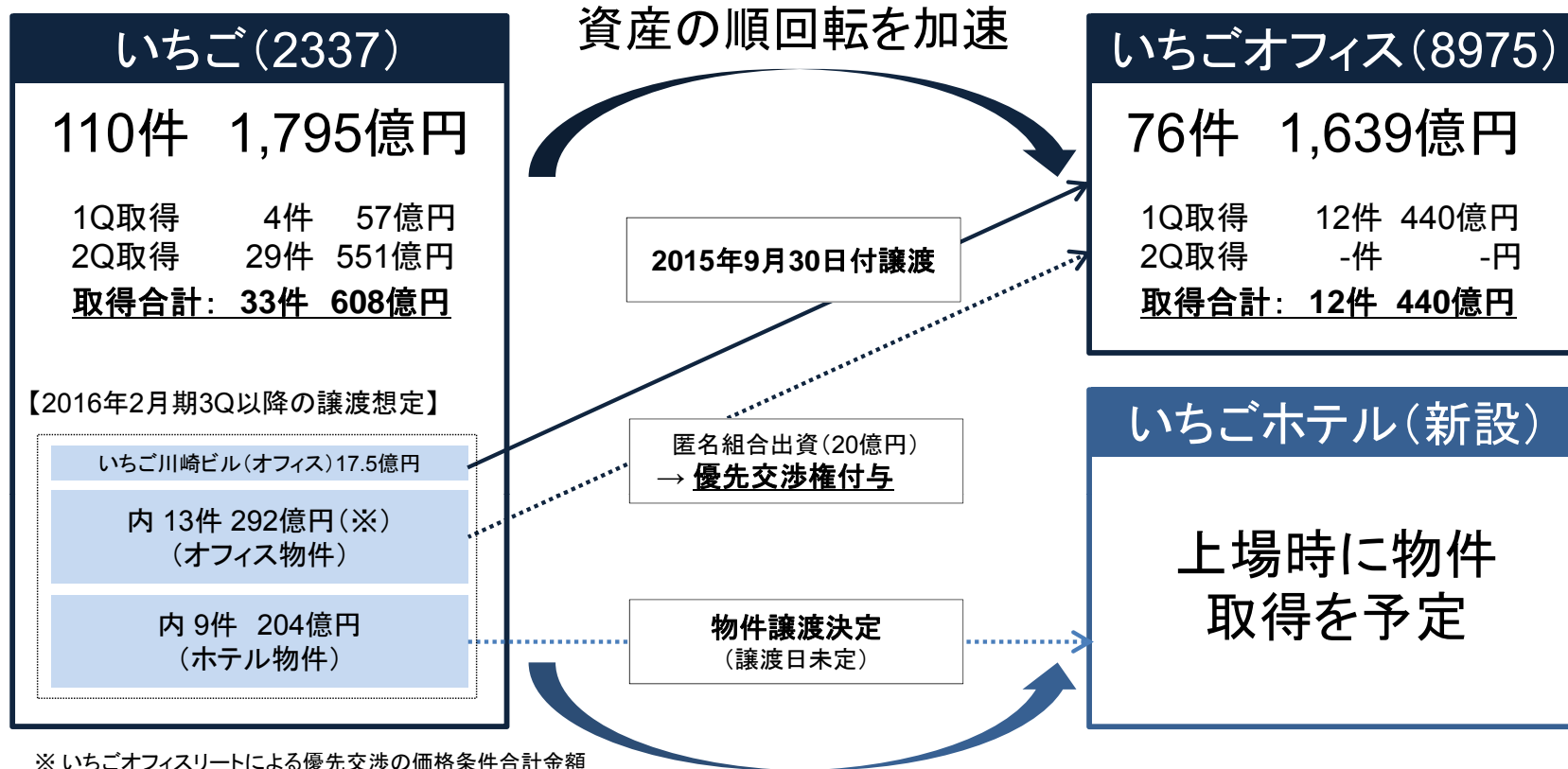
適切なバランスシート管理および運用J-REITとの連携取得により
高ROEと安定収益の拡大を実現

2016年2月期2Q累計の物件取得 合計(※) 43件 1,014億円

※いちごオフィスリートブリッジ2案件譲渡34億円除く

- いちごオフィスリート: 12件 440億円、当社: 33件 608億円

■ 保有資産の状況(2016年2月期2Q末時点)



※ いちごオフィスリートによる優先交渉の価格条件合計金額

「不動産再生」事例 ① 蓄積された再生ノウハウを最大限活用

【渋谷区代官山町:商業ビル】

好立地商業施設取得後、物件固有の課題解決を収益性向上の好機と捉え、貸室面積の大幅拡大を実現(貸室面積13%増想定)

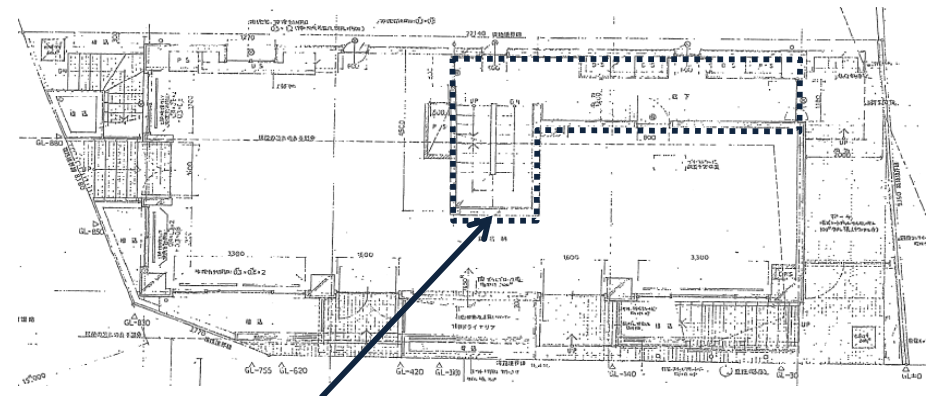
※現在、1階部分完了(2階、3階および地下1階についても同様に取組中)

- ✓ 東急東横線「代官山」駅徒歩1分、地下1階付3階建
- ✓ 取得時、3階へのアプローチ用階段が違法増築により設置されていた

違法増築階段を適法化し建物外に各階の動線を確保出来たことから、入居テナントと交渉の上、合意を獲得し、屋内階段を撤去するとともに、共用部である屋内階段、廊下を貸室化 → 貸室面積の拡大と貸室形状の整形化を実現



【1F 平面図】



共用部(階段、廊下)の貸室化

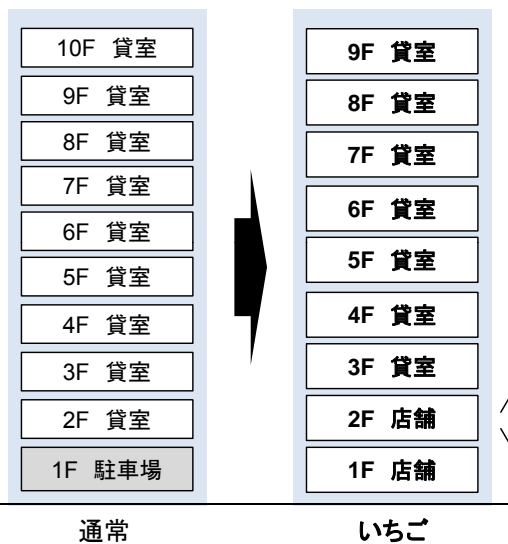
「不動産再生」事例 ② エリアニーズを捉えた上質なレジデンス開発

【港区麻布十番:レジデンス開発(OWCA麻布十番)】

エリアニーズを捉えた開発企画により、開発コスト増も吸収可能なハイクオリティのレジデンスを開発し、戸数を抑えつつも収益UPを実現

- ✓ エリア特性から駐車場や共同駐輪場のニーズが低いと想定し、港区条例に定める附置義務を回避する計画を策定する一方、高級自転車所有者が貸室に駐輪可能なように奥行の長いエレベーターを設置
- ✓ 附置義務を回避したことにより、1・2階部分を収益性の高い店舗貸として有効活用
- ✓ 1階駐車場付10階建の設計の高さをそのまま9階建としたことにより、天井高2,800mmを有するゆとりのある快適空間を実現(好反響により高層階より契約成立)
- ✓ ホテルライクな上質感のある共用空間デザイン(エントランス、エレベーターホール等)

■ 通常企画と異なる開発企画策定



1・2F部分の
収益最大化と
高い天井高および
共用空間のホテル
ライクデザインに
よる差別化を実現

【Before】



【After】



「不動産再生」事例 ③ 不動産再生事業の新たなビジネス展開

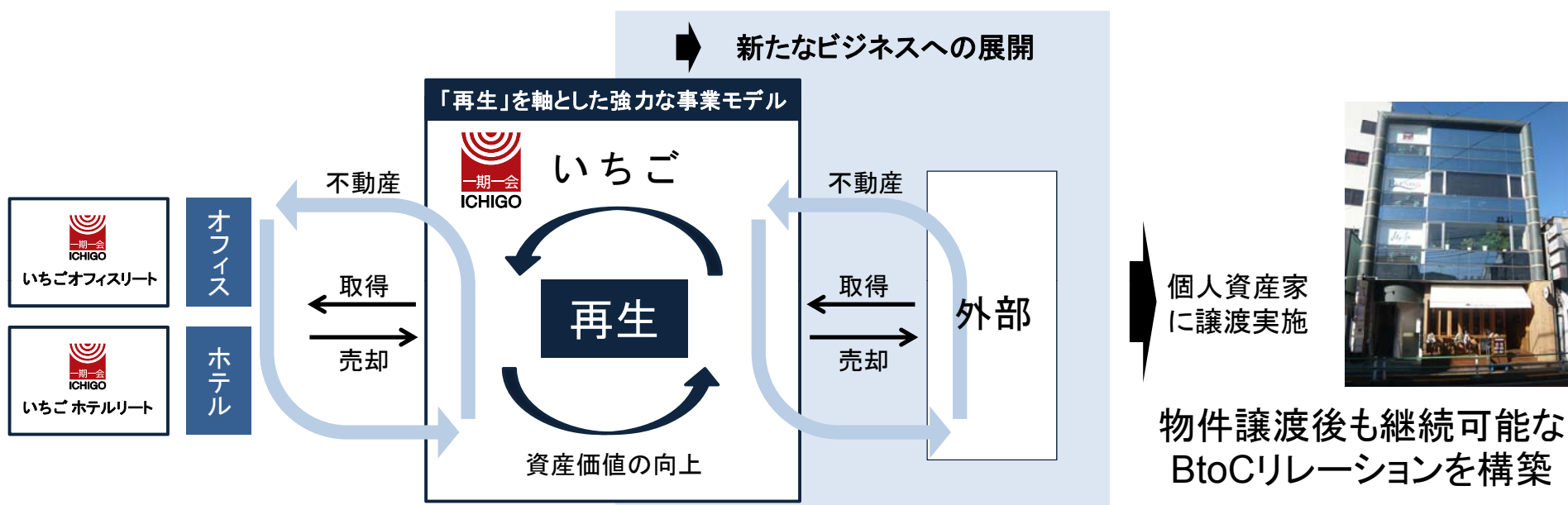
【港区南麻布(広尾):商業ビル】

① 資産価値向上

- ・取得後、安全性確保および遵法性の治癒を目的としたバリューアップを実施し、空室区画への優良テナント誘致により年間ベースNOIは約1.9倍に向上

② 新たなビジネス展開

- ・バリューアップ後、個人資産家へのコンサルティングを通じ物件譲渡を実現
- ・物件取得時のファイナンスもサポートし好条件の借入を実現したことも後押しとなり、継続的なリレーション構築により物件譲渡後の物件管理業務も受託



クリーンエネルギー

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9月末時点において、31発電所(約106MW)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:8発電所 67MW、32円:3発電所 5MW

- ✓ 2015年9月上旬現在、21発電所(約36MW)が売電開始済
- ✓ 当該31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

□ 関東最大級の太陽光発電所である「いちご昭和村生越ECO発電所建設」において、日立製作所と本契約を締結し、仕様詳細確定に伴い123.8億円の借入を決定し、融資契約を締結

- ✓ 三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、群馬銀行によるシンジケートローン(2015年10月末日借入開始予定)
- ✓ 本発電所の総事業費は約137億円を想定
- ✓ 2018年2月期に売電開始予定

■ いちご昭和村生越ECO発電所完成予想図



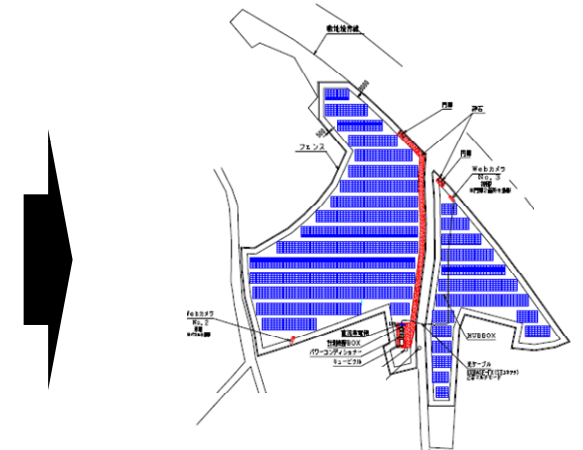
事業拡大に向けた新たな取組(農山漁村再生可能エネルギー法)

農山漁村再生可能エネルギー法(2014年5月1日施行)の活用により、新たな太陽光発電所用地の確保を目指す

- ✓ 同法においては、従来農地転用が不可とされた農地においても、売電収入の活用等により農林漁業の健全な発展に資する取組を併せて行うことにより、転用が認められる
- ✓ 第一段の取組として、取手市と協働により荒廃農地への発電所建設計画を進め、売電収入の一部は市が中心となり設営する協議会に供出することにより、地域農業の振興との両立を実現する
- ✓ 農地は相対的に日照量が大きく平地のため、発電所建設のための造成費用圧縮が見込まれる太陽光発電の適地が多い
- ✓ 現在、基本計画を既に作成済の地域は、全国でも10箇所前後であり、関東農政局管轄においては初の承認となる見込



■ 設置図(イメージ)



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25.2% (「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	4.42x	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	13.61x	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	22.97x	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	10.65x	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	6.67x	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	15.29x	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	8.62x	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	8.99x	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	11.07x	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	6.68x	13.5%
30	いちご呉安浦町中畑ECO発電所	中国	2.65	36円	2017年08月	72百万円	37百万円	90百万円	8.08x	18.9%
31	いちご世羅青水ECO発電所	中国	2.05	32円	2017年10月	49百万円	26百万円	44百万円	10.33x	26.3%
合計105.52MW						3,352百万円	1,542百万円	4,952百万円	7.98x	25.2%

※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後、収益拡大(前年同期△43百万円 → 290百万円)

項目	2015年2月期 (12M)	2016年2月期 1Q (3M)	2016年2月期 2Q累計(6M)	2016年2月期 通期修正予想(12M)	進捗率
売上高	605百万円	379百万円	870百万円	1,507百万円	57.8%
売上原価	411百万円	213百万円	435百万円	917百万円	-
売上総利益	194百万円	165百万円	434百万円	589百万円	73.7%
販売費及び一般管理費	288百万円	69百万円	143百万円	371百万円	-
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	290百万円	218百万円	132.9%
(参考)外部支払利息	69百万円	33百万円	69百万円	139百万円	-

いちごメガソーラー
稼働スケジュール



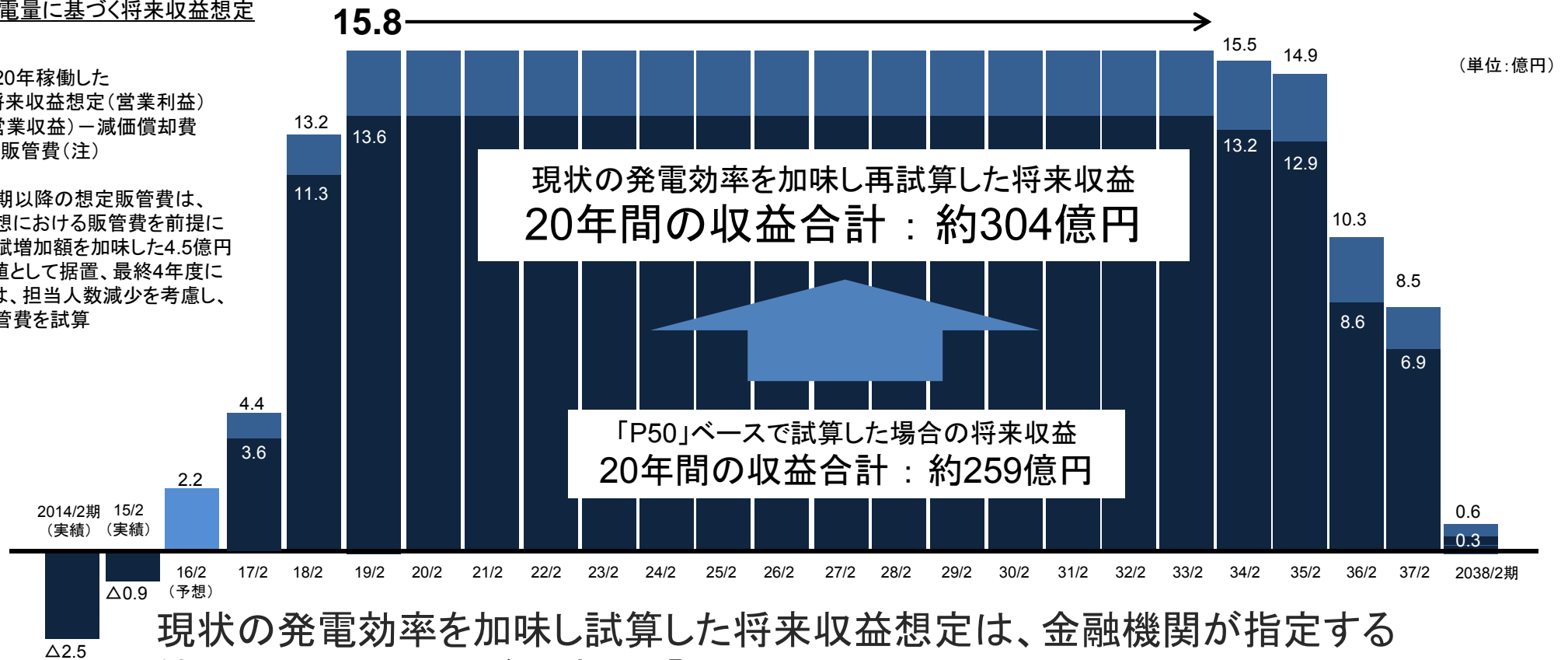
クリーンエネルギー事業の将来収益(営業利益)

確定31発電所(約106MW)の将来収益想定(営業利益ベース)は、
現状の発電効率を加味した試算でピーク時15.8億円/年

■ 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(営業利益)
: NOI(営業収益) - 減価償却費 - 想定販管費(注)

(注) 2017/2期以降の想定販管費は、
今期予想における販管費を前提に
来期配賦増加額を加味した4.5億円
を試算値として据置、最終4年度に
ついては、担当人数減少を考慮し、
想定販管費を試算

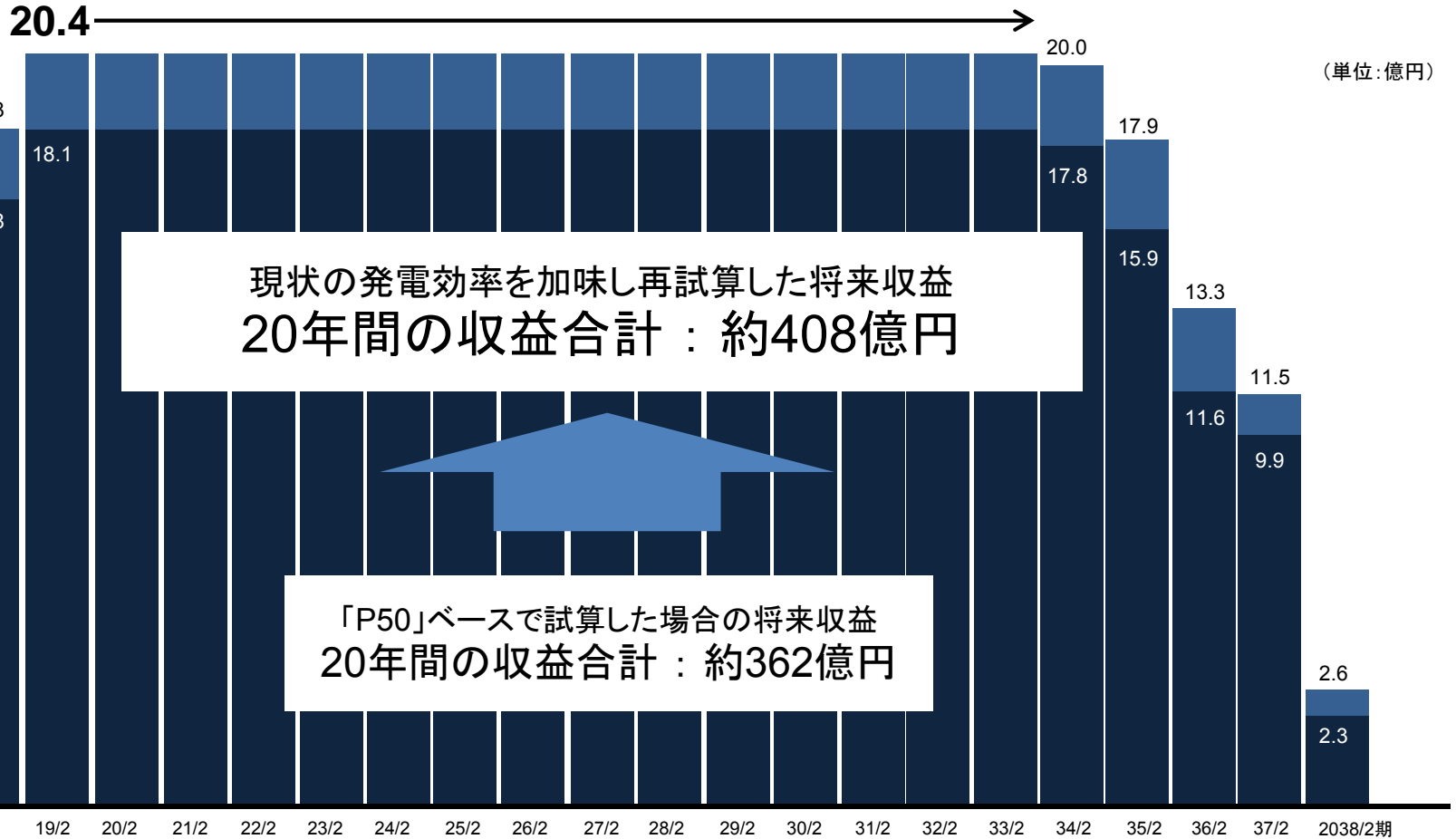


【参考】クリーンエネルギー事業の将来収益(売上総利益ベース)

確定31発電所(約106MW)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20.4億円/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



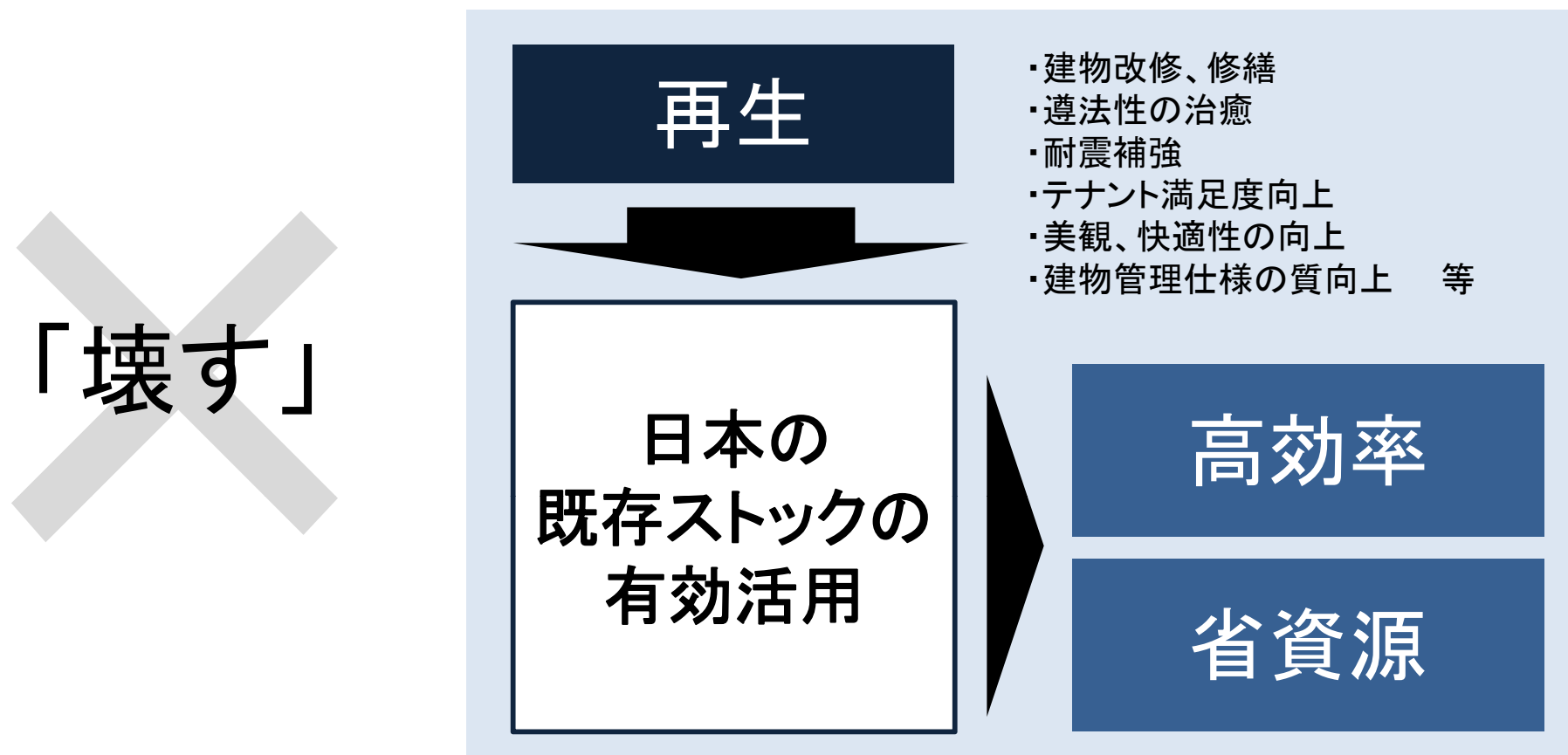
現状の発電効率を加味し試算した将来収益想定は、金融機関が指定する技術コンサルタントが作成した「P50」ベースに対し、12.7%の上ぶれ

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
 $20\text{億円} \times 120\% = 24\text{億円}$
→ $24\text{億円} - (20\text{億円} + 0.5\text{億円}) = 3.5\text{億円}$ 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

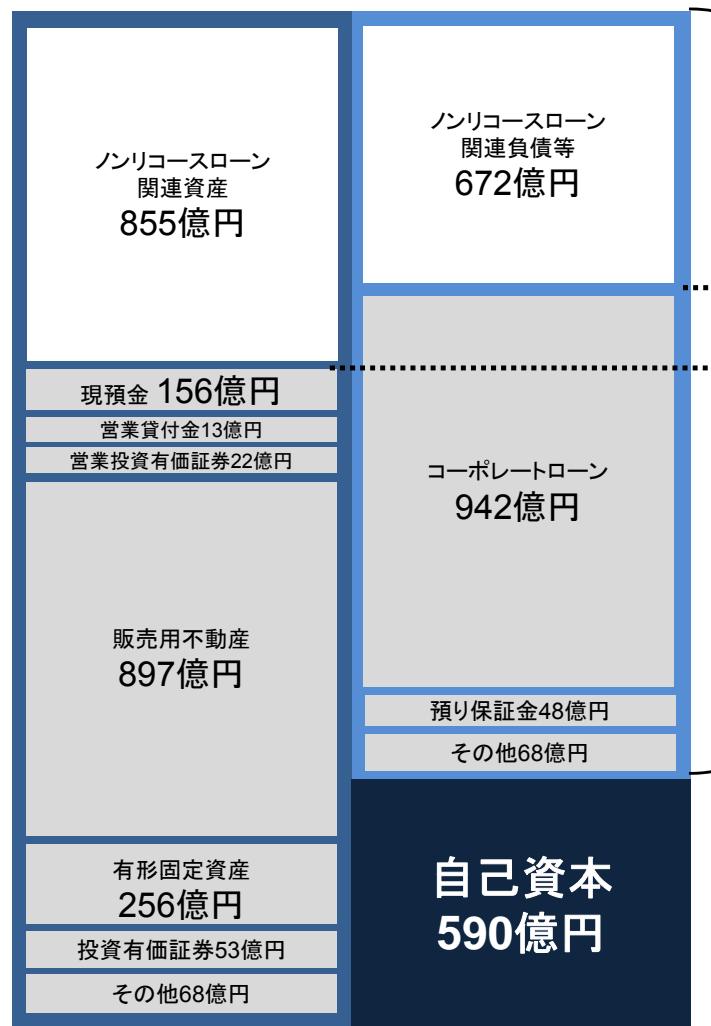
□ いちごグループが得意とする「バリューアップ」の手段は、以下等が挙げられる

- ✓ 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)】

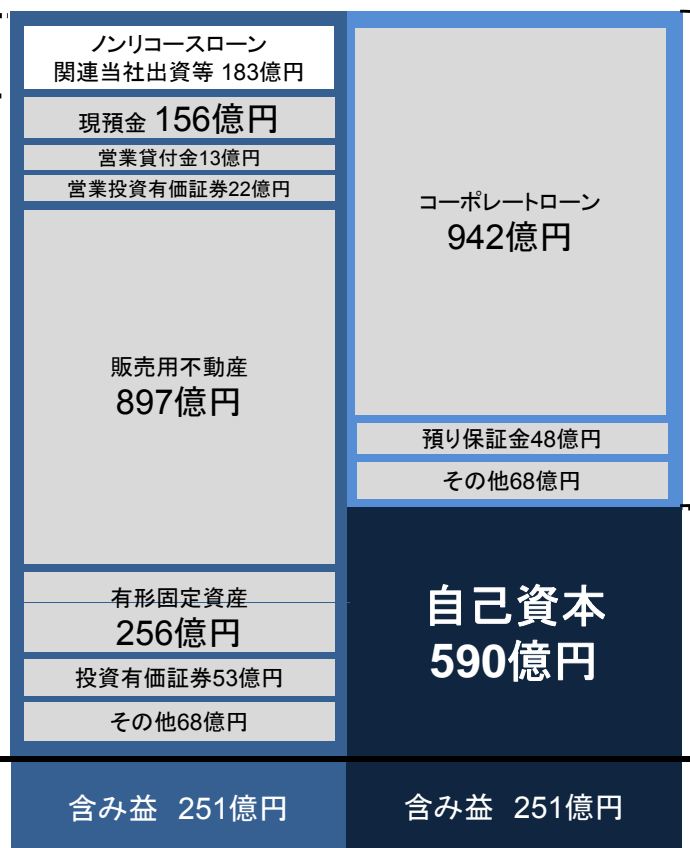
総資産 2,323億円



自己資本比率
25.4%

【リスクベースB/S】

総資産 1,650億円



負債
1,060億円

リスクベース
自己資本比率
35.8%

含み益を加味した
リスクベース
自己資本比率
44.3%

※「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250億円(前期末比 +55億円)

■ 自己保有資産の含み損益

(単位:百万円)

地域	簿価 (2015年8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8月末)	含み損益
東京	86,335	4,798	5.7%	96,955	+10,620
東京以外	89,521	5,941	6.9%	103,508	+13,986
合計	175,856	10,739	6.3%	200,462	+24,606

※ 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371百万円)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

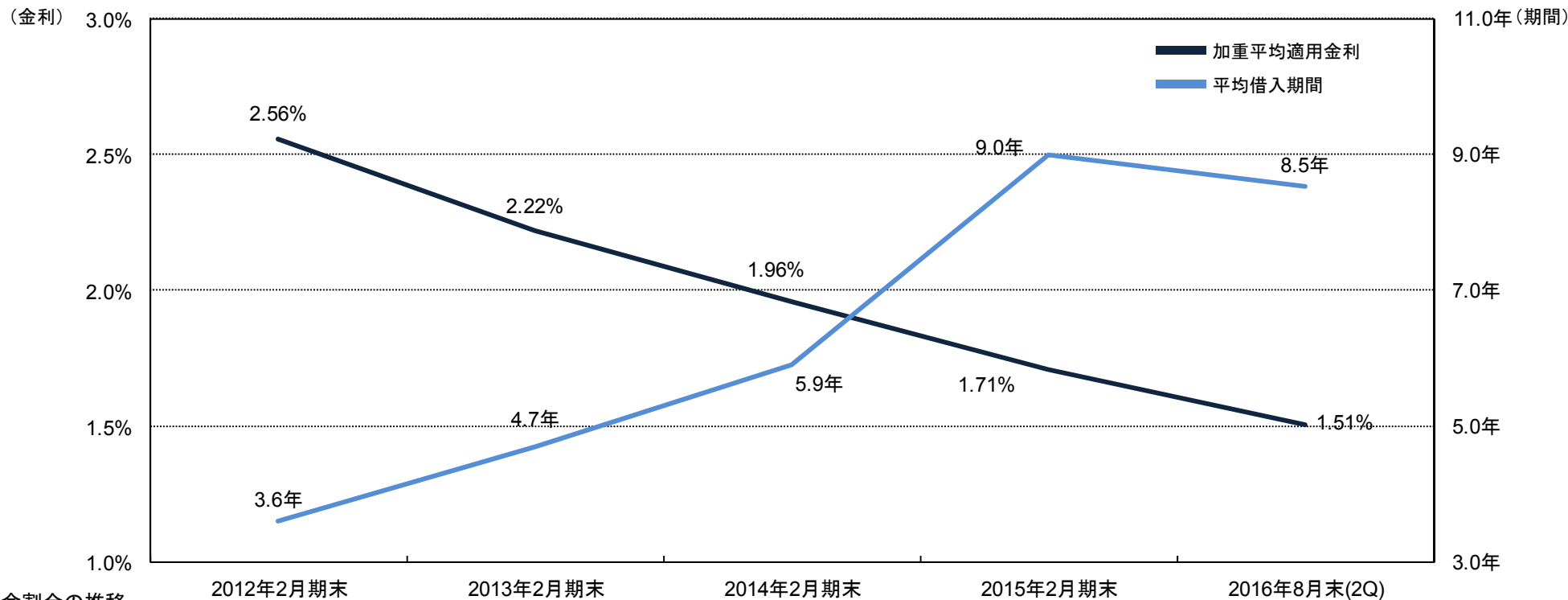
■ ファンド出資持分の含み損益(いちごグループ単独エクイティ出資、およびいちごオフィスリート共同エクイティ出資案件除く)

(単位:百万円)

区分	簿価 (2015年8月末)	直近鑑定評価額 (2015年8月末)	含み損益
ファンド出資持分(非連結)	110	352	+242
ファンド出資持分(連結)	899	1,218	+319
ファンド出資持分合計	1,009	1,571	+561

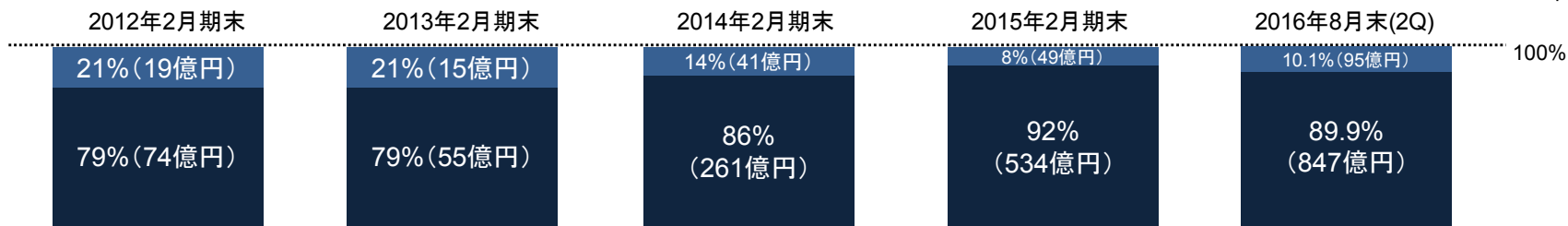
コーポレート借入金の推移

■ 加重平均適用金利および平均借入期間の推移



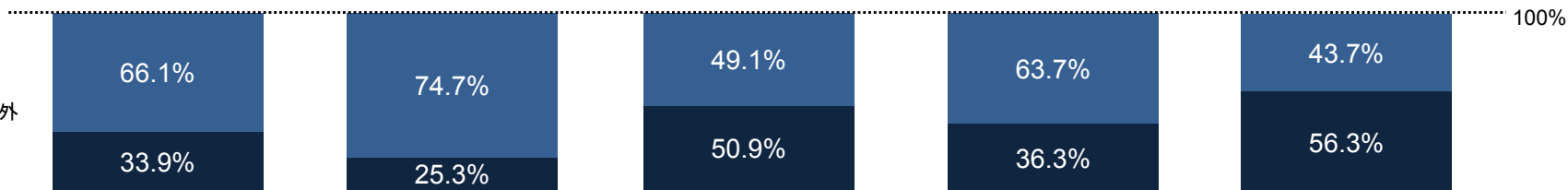
■ 長期借入金割合の推移

■ 長期
■ 短期



■ メガバンク割合の推移

■ メガバンク
■ メガバンク以外



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 1Q	2016/02 2Q		前四半期末比 (増減)	時価	含み損益	上場株式 含み損益(※2)
		B/S計上	B/S計上	外部持分				
現預金	19,383	21,065	21,913	837	+848	21,913	-	
営業貸付金(不動産再生)	2,330	1,324	1,324	-	-	1,324	-	
営業投資有価証券	1,965	1,693	2,244	-	+551	2,651	+406	+4
不動産再生	638	364	1,178	-	+814	1,584	+406	
その他	1,327	1,329	1,066	-	△ 263	1,066	-	+4
販売用不動産(不動産再生)	109,769	112,161	166,114	5,373	+53,953	190,308	+23,417	
有形固定資産	26,321	26,781	27,388	-	+607	28,747	+1,359	
アセットマネジメント	42	41	42	-	+1	44	+2	
不動産再生	16,073	16,025	15,977	-	△ 48	17,334	+1,357	
クリーンエネルギー	10,152	10,667	11,315	-	+648	11,315	-	
未配賦(※1)	52	46	53	-	+7	53	-	
無形固定資産	2,502	2,465	2,434	-	△ 31	2,434	-	
投資有価証券	5,266	5,128	5,313	-	+185	5,313	-	+110
その他	5,204	5,767	5,578	43	△ 189	5,578	-	
総資産	172,744	176,388	232,312	6,254	+55,924	258,272	+25,183	+114

※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)

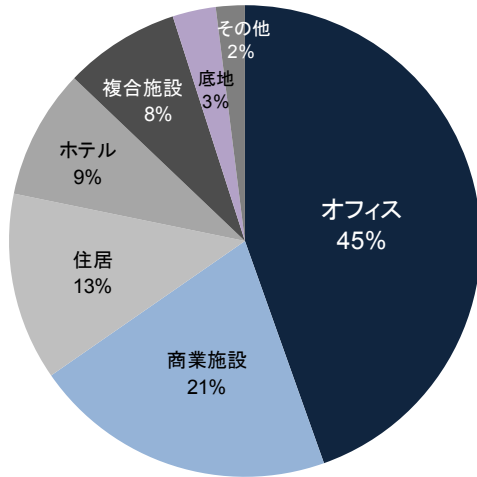
セグメント	現預金	営業貸付金	営業投資 有価証券	販売用 不動産	有形 固定資産	無形 固定資産	投資 有価証券	その他	資産合計
アセットマネジメント	380	-	-	-	42	1,691	-	766	2,880
不動産再生	11,511	1,324	1,178	166,114	15,977	183	-	2,416	198,705
クリーンエネルギー	1,665	-	-	-	11,315	538	-	909	14,429
その他(※)	8,356	-	1,066	-	53	21	5,313	1,485	16,296
合計	21,913	1,324	2,244	166,114	27,388	2,434	5,313	5,578	232,312

※「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

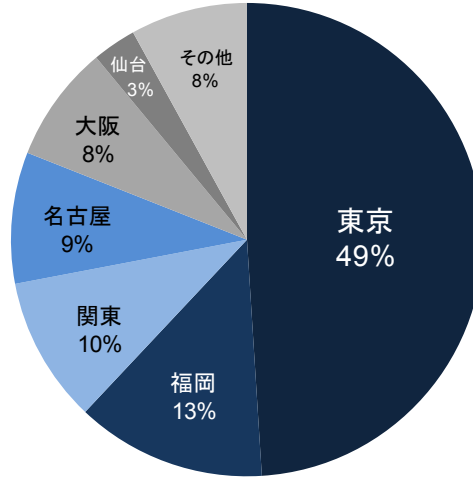
【自己保有資産】不動産ポートフォリオ(2015年8月末現在)

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

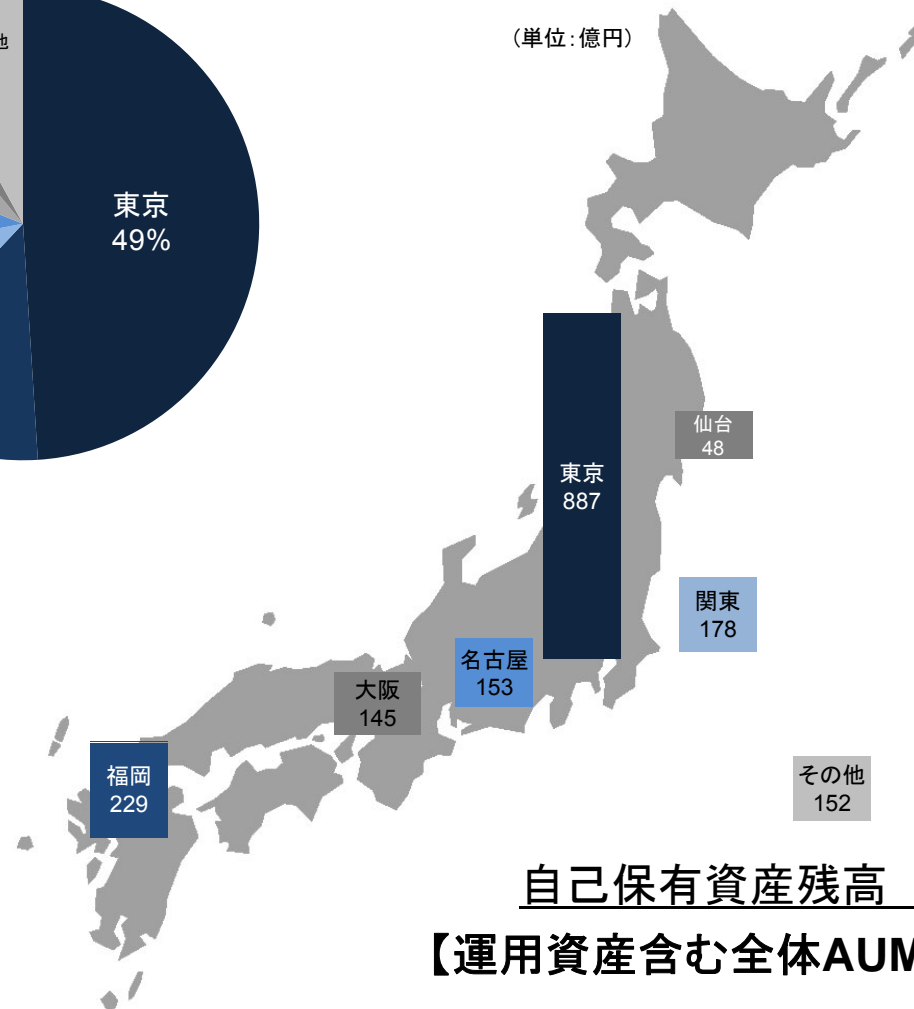
■ 物件タイプ別残高比率



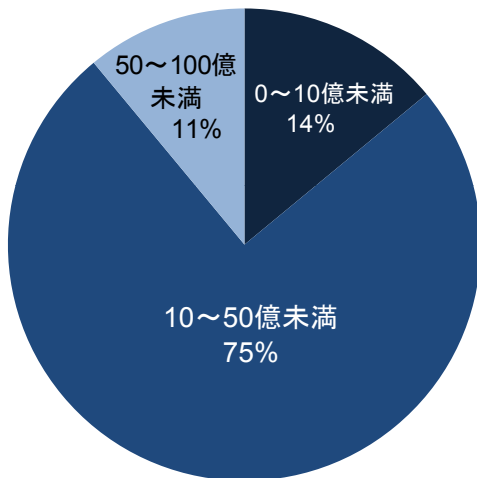
■ 地域別残高比率



■ 地域別残高



■ 物件規模別残高比率



自己保有資産残高 1,795億円

【運用資産含む全体AUM 3,661億円】

※取得価格ベース

不動産再生資産の内訳 ①

2015年8月末時点で保有する資産(110物件 1,795億円) [想定NOI/年 計108億円(利回り6.1%)]

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	30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	107 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	7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	6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	42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	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	-	-
18	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	-	-
19	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	-	-
20	商業施設	販売	東京都渋谷区	29年	10億円未満	2013/05	58 百万円	154 百万円	-	-
21	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	-	-
22	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	-	-
23	住居	販売	東京都港区	0年	10億円未満	2013/06	43 百万円	203 百万円	-	-
24	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	-	-
25	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	-	-
26	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	-	-
27	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	-	-
28	商業施設	有固	兵庫県神戸市	15年	10億円以上20億円未満	2013/09	144 百万円	616 百万円	-	-
29	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	-	-
30	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	102 百万円	393 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	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	-	-
32	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	255 百万円	690 百万円	-	-
33	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%
34	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%
35	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%
36	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%
37	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%
38	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%
39	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%
40	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%
41	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%
42	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%
43	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	83 百万円	151 百万円	3.12 x	51.0%
44	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%
45	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	-	-

※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	11年	10億円未満	2014/07	50 百万円	213 百万円	-	-
47	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	-	-
48	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%
49	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%
50	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%
51	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%
52	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%
53	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%
54	住居	販売	東京都江東区	9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%
55	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%
56	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%
57	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%
58	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%
59	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%
60	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%

※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	東京都港区	11年	10億円未満	2014/12	38 百万円	123 百万円	1.97 x	23.3%
62	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%
63	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%
64	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%
65	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%
66	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%
67	住居	販売	東京都新宿区	9年	10億円未満	2014/12	18 百万円	55 百万円	1.80 x	21.1%
68	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%
69	ホテル	販売	北海道札幌市	31年	10億円以上20億円未満	2014/12	140 百万円	451 百万円	1.30 x	29.9%
70	ホテル	販売	北海道札幌市	23年	10億円以上20億円未満	2014/12	94 百万円	352 百万円	1.25 x	25.1%
71	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	-	-
72	商業施設	販売	東京都目黒区	9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%
73	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	-	-
74	複合施設	販売	京都府京都市	7年	30億円以上	2015/01	180 百万円	980 百万円	1.49 x	15.0%
75	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%

※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	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%
77	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	90 百万円	173 百万円	2.86 x	28.9%
78	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%
79	オフィス	販売	東京都渋谷区	24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%
80	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	5.95 x	28.2%
81	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%
82	ホテル	販売	青森県青森市	8年	10億円未満	2015/06	50 百万円	113 百万円	2.10 x	20.2%
83	ホテル	販売	愛知県名古屋市	30年	20億円以上30億円未満	2015/06	148 百万円	450 百万円	1.54 x	53.9%
84	商業施設	販売	神奈川県藤沢市	0年	10億円以上20億円未満	2015/07	99 百万円	126 百万円	6.80 x	37.3%
85	オフィス	販売	東京都台東区	24年	30億円以上	2015/07	236 百万円	155 百万円	2.49 x	247.3%
86	オフィス	販売	東京都豊島区	22年	20億円以上30億円未満	2015/07	135 百万円	91 百万円	2.84 x	332.6%
87	オフィス	販売	大阪府大阪市	21年	10億円以上20億円未満	2015/07	56 百万円	31 百万円	2.07 x	196.4%
88	オフィス	販売	福岡県福岡市	26年	10億円以上20億円未満	2015/07	75 百万円	42 百万円	2.55 x	274.5%
89	オフィス	販売	愛知県名古屋市	31年	20億円以上30億円未満	2015/07	126 百万円	71 百万円	2.54 x	271.0%
90	オフィス	販売	愛知県名古屋市	31年	10億円以上20億円未満	2015/07	110 百万円	60 百万円	2.78 x	353.7%

※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 ⑦

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
91	オフィス	販売	東京都港区	23年	10億円以上20億円未満	2015/07	76 百万円	59 百万円	2.93 x	323.9%
92	オフィス	販売	東京都渋谷区	29年	10億円以上20億円未満	2015/07	57 百万円	42 百万円	2.70 x	266.9%
93	オフィス	販売	東京都中央区	31年	10億円以上20億円未満	2015/07	65 百万円	45 百万円	2.68 x	257.2%
94	オフィス	販売	東京都豊島区	26年	20億円以上30億円未満	2015/07	129 百万円	86 百万円	2.11 x	185.8%
95	オフィス	販売	大阪府大阪市	24年	20億円以上30億円未満	2015/07	120 百万円	69 百万円	1.68 x	117.8%
96	オフィス	販売	愛知県名古屋市	24年	10億円以上20億円未満	2015/07	69 百万円	42 百万円	2.09 x	198.8%
97	オフィス	販売	愛知県名古屋市	33年	30億円以上	2015/07	178 百万円	107 百万円	3.05 x	383.6%
98	オフィス	販売	東京都文京区	23年	20億円以上30億円未満	2015/07	106 百万円	428 百万円	1.34 x	16.8%
99	複合施設	販売	東京都港区	7年	10億円以上20億円未満	2015/07	57 百万円	293 百万円	1.19 x	20.4%
100	オフィス	販売	東京都千代田区	7年	10億円以上20億円未満	2015/07	48 百万円	237 百万円	1.11 x	12.8%
101	オフィス	販売	東京都品川区	27年	10億円以上20億円未満	2015/07	93 百万円	355 百万円	1.32 x	15.8%
102	オフィス	販売	東京都武蔵野市	26年	30億円以上	2015/07	131 百万円	670 百万円	1.72 x	13.3%
103	オフィス	販売	大阪府大阪市	22年	10億円以上20億円未満	2015/07	66 百万円	248 百万円	1.29 x	15.6%
104	オフィス	販売	大阪府大阪市	17年	10億円以上20億円未満	2015/07	89 百万円	330 百万円	1.14 x	16.1%
105	オフィス	販売	福岡県福岡市	7年	10億円以上20億円未満	2015/07	85 百万円	353 百万円	1.82 x	17.7%

※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 ⑧

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
106	オフィス	販売	福岡県福岡市	13年	10億円以上20億円未満	2015/07	89 百万円	358 百万円	1.92 x	18.8%
107	オフィス	販売	愛知県名古屋市	6年	20億円以上30億円未満	2015/07	141 百万円	588 百万円	1.21 x	26.3%
108	オフィス	販売	愛知県名古屋市	23年	10億円以上20億円未満	2015/07	59 百万円	240 百万円	1.17 x	19.4%
109	オフィス	販売	神奈川県川崎市	24年	10億円以上20億円未満	2015/08	101 百万円	1,040 百万円	1.09 x	115.6%
110	ホテル	販売	北海道札幌市	22年	10億円未満	2015/08	27 百万円	2 百万円	5.52 x	291.5%
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%
2016年2月期2Q取得 合計29件					55,130 百万円		2,817 百万円	6,731 百万円	1.64 x	142.1%
2016年2月期2Q累計取得 合計33件					60,871 百万円		3,141 百万円	7,757 百万円	1.73 x	130.6%
総合計				110件	179,560 百万円		10,876 百万円	38,199 百万円	2.27 x	75.7%

※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 2Q累計	2016/02 2Q累計	増減	2015/02 2Q累計	2016/02 2Q累計	増減	
アセットマネジメント	2,042	2,964	+922	930	2,067	+1,137	+122.3%
アセットマネジメントフィー	712	806	+93	652	800	+147	+22.7%
PM/BM 収入	1,264	1,080	△183	216	237	+20	+9.7%
その他	65	1,077	+1,012	61	1,030	+969	+1586.6%
不動産再生	7,517	10,758	+3,241	4,054	4,656	+601	+14.8%
不動産賃貸損益	3,973	5,509	+1,536	2,444	3,443	+999	+40.9%
不動産譲渡損益	3,544	5,249	+1,704	1,609	1,212	△396	△24.7%
その他	-	-	-	-	-	-	-
クリーンエネルギー	294	870	+575	109	434	+324	+295.9%
その他	24	13	△11	16	4	△11	△70.6%
金融関連フィー	25	13	△12	25	13	△12	△49.7%
株式譲渡益	△1	0	+1	△1	0	+1	-
その他	0	0	△0	△7	△8	△0	-
合計	9,879	14,607	+4,727	5,110	7,163	+2,052	+40.2%

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 2Q累計実績(6M)						2016/02 通期業績修正予想(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	2,964	59.9%	2,067	67.1%	1,854	73.1%	4,950	3,080	2,536
アセットマネジメントフィー	806	49.3%	800	49.2%	-	-	1,636	1,625	-
PM/BM 収入	1,080	50.4%	237	70.3%	-	-	2,143	338	-
その他	1,077	92.1%	1,030	92.3%	-	-	1,170	1,116	-
不動産再生	10,758	26.6%	4,656	30.7%	3,142	27.0%	40,493	15,176	11,620
不動産賃貸損益	5,509	45.9%	3,443	45.1%	-	-	12,000	7,628	-
不動産譲渡損益	5,249	18.4%	1,212	16.1%	-	-	28,493	7,549	-
その他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
クリーンエネルギー	870	57.8%	434	73.7%	290	132.9%	1,507	589	218
その他	13	27.1%	4	-	△ 31	-	48	△ 6	△ 92
金融関連フィー	13	26.9%	13	26.9%	-	-	48	48	-
株式譲渡益	0	-	0	-	-	-	0	0	-
その他	0	-	△ 8	-	-	-	0	△ 55	-
合計	14,607	31.1%	7,163	38.0%	5,256	36.8%	47,000	18,840	14,283
調整額 (セグメント間取引消去等)	-	-	-	-	△ 343	-	-	-	△ 283
連結財務諸表計上額	14,607	31.1%	7,163	38.0%	4,913	35.1%	47,000	18,840	14,000

アセットマネジメント

全体の期中運用フィー料率は高水準を維持し、効率的かつ安定的な収益を獲得

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 2Q(6M)
いちごオフィスリート (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	443百万円
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	179億円
	期中運用フィー料率(平均)	0.15%	0.15%	0.26%	0.37%	0.26%
	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	35百万円
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	1,818億円
	期中運用フィー料率(平均)	0.33%	0.33%	0.47%	0.59%	0.59%
	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	478百万円

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 (前四半期末)	2016/02 2Q (当四半期末)	前四半期末比 (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	21,913	+848
受取手形及び売掛金	1,069	548	451	519	1,163	1,114	△ 49
営業貸付金	2,527	3,636	1,100	2,330	1,324	1,324	—
営業投資有価証券	4,226	4,271	3,583	1,965	1,693	2,244	+551
販売用不動産	49,674	46,176	54,084	109,769	112,161	166,114	+53,953
繰延税金資産	—	369	576	1,200	1,207	1,299	+92
その他	1,465	2,042	1,384	2,657	2,590	2,027	△ 563
貸倒引当金	△ 2,930	△ 3,177	△ 410	△ 484	△ 499	△ 486	+13
流動資産合計	65,824	63,581	85,761	137,342	140,708	195,553	+54,845
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	3,915	△ 53
機械及び装置(純額)	—	21	2,044	9,168	9,677	9,566	△ 111
土地	7,114	7,082	12,433	12,142	12,186	12,192	+6
その他(純額)	91	80	1,922	989	948	1,713	+765
有形固定資産合計	10,109	10,047	21,300	26,321	26,781	27,388	+607
無形固定資産							
のれん	2,077	2,203	2,221	2,082	2,047	2,012	△ 35
借地権	—	—	392	392	392	392	—
その他	27	20	71	27	24	28	+4
無形固定資産合計	2,105	2,223	2,686	2,502	2,465	2,434	△ 31
投資その他の資産							
投資有価証券	3,589	4,117	4,278	5,266	5,128	5,313	+185
長期貸付金	14	13	13	12	12	12	—
繰延税金資産	—	0	222	2	2	2	—
その他	623	545	780	1,392	1,387	1,705	+318
貸倒引当金	△ 96	△ 101	△ 97	△ 95	△ 96	△ 96	—
投資その他の資産合計	4,131	4,575	5,196	6,578	6,434	6,936	+502
固定資産合計	16,346	16,846	29,183	35,402	35,680	36,759	+1,079
資産合計	82,170	80,428	114,944	172,744	176,388	232,312	+55,924

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 (前四半期末)	2016/02 2Q (当四半期末)	前四半期末比 (増減)
負債の部							
流動負債							
支払手形及び買掛金	57	64	132	124	78	82	+4
短期借入金	170	484	950	1,416	735	740	+5
短期ノンリコースローン	—	—	—	48	—	443	+443
1年内返済予定の長期借入金	1,768	966	3,123	3,488	3,570	8,804	+5,234
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	3,016	+143
未払法人税等	115	65	96	284	112	329	+217
繰延税金負債	—	15	24	30	26	22	△ 4
賞与引当金	22	25	14	16	182	201	+19
その他	2,974	3,419	2,817	3,677	2,884	3,339	+455
流動負債合計	13,902	7,304	7,588	9,872	10,464	16,980	+6,516
固定負債							
ノンリコース社債	—	—	—	100	100	100	—
長期借入金	7,413	5,456	26,126	53,409	57,158	84,754	+27,596
長期ノンリコースローン	28,899	32,776	24,178	43,004	40,807	56,768	+15,961
繰延税金負債	6	277	1,213	1,402	1,283	1,276	△ 7
長期預り保証金	3,362	3,230	4,770	6,391	6,399	8,550	+2,151
負ののれん	360	270	180	90	67	45	△ 22
その他	36	46	44	96	158	155	△ 3
固定負債合計	40,080	42,056	56,513	104,494	105,974	151,650	+45,676
負債合計	53,982	49,361	64,102	114,367	116,439	168,630	+52,191
純資産の部							
株主資本							
資本金	18,078	18,113	26,443	26,499	26,504	26,512	+8
資本剰余金	2,395	2,429	10,808	10,873	10,878	10,886	+8
利益剰余金	6,298	7,923	10,891	17,201	18,767	20,774	+2,007
自己株式	△ 187	△ 187	△ 92	△ 78	△ 76	△ 76	—
株主資本合計	26,584	28,279	48,050	54,496	56,073	58,096	+2,023
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	993	△ 162
繰延ヘッジ損益	—	—	—	△ 36	△ 38	△ 36	+2
為替換算調整勘定	△ 7	16	9	6	3	5	+2
その他の包括利益累計額合計	△ 612	177	409	1,177	1,120	962	△ 158
新株予約権	116	143	121	198	237	275	+38
少数株主持分	2,099	2,466	2,261	2,505	2,517	4,347	+1,830
純資産合計	28,187	31,066	50,842	58,377	59,949	63,682	+3,733
負債純資産合計	82,170	80,428	114,944	172,744	176,388	232,312	+55,924

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 2Q累計(6M)	2015/02 2Q累計(6M) (前年同期)	前年同期比 (増減)	通期業績 修正予想	進捗率
売上高	18,952	16,397	35,101	42,705	14,607	9,879	+4,728	47,000	31.1%
売上原価	15,030	11,422	27,666	30,539	7,443	4,769	+2,674	—	—
売上総利益	3,921	4,974	7,435	12,166	7,163	5,110	+2,053	18,840	38.0%
販売費及び一般管理費	2,871	3,130	3,522	3,977	2,250	1,986	+264	—	—
営業利益	1,050	1,844	3,912	8,189	4,913	3,124	+1,789	14,000	35.1%
営業外収益									
受取利息	5	3	4	5	1	2	△ 1	—	—
受取配当金	20	24	112	78	13	10	+3	—	—
持分法による投資利益	141	—	—	—	—	—	—	—	—
負ののれん償却額	90	90	90	90	45	45	0	—	—
その他	33	36	31	39	25	10	+15	—	—
営業外収益合計	291	155	238	213	85	69	+16	—	—
営業外費用									
支払利息	284	238	370	943	577	423	+154	—	—
社債発行費	48	—	—	—	—	—	—	—	—
株式交付費	—	0	89	1	—	—	—	—	—
その他	29	26	93	201	69	55	+14	—	—
営業外費用合計	361	265	553	1,146	647	478	+169	—	—
経常利益	979	1,734	3,597	7,255	4,351	2,715	+1,636	12,400	35.1%
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	9	—	+9	—	—
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	9	—	+9	—	—
税金等調整前当期純利益	1,976	1,693	3,933	7,220	4,565	2,715	+1,850	—	—
法人税、住民税及び事業税	159	54	43	564	509	193	+316	—	—
法人税等調整額	—	△ 106	△ 616	△ 220	△ 219	△ 37	△ 182	—	—
法人税等合計	159	△ 51	△ 573	343	289	155	+134	—	—
少数株主損益調整前当期純利益	1,817	1,745	4,506	6,876	4,275	2,560	+1,715	—	—
少数株主利益又は少数株主損失(△)	47	108	△ 19	115	53	68	△ 15	—	—
当期純利益	1,770	1,637	4,526	6,761	4,221	2,491	+1,730	11,000	38.4%

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 2Q累計 (6M)
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	4,565
減価償却費	166	230	304	565	375
株式報酬費用	37	49	69	112	83
のれん償却額	107	114	139	139	69
負ののれん償却額	△ 90	△ 90	△ 90	△ 90	△ 45
賞与引当金の増減額(△は減少)	△ 2	3	△ 11	1	185
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△ 3,529	195	33	65	△ 0
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	△ 14
支払利息	284	238	370	943	577
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	△ 594
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	△ 523
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	△ 56,344
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	△ 98
未払金の増減額(△は減少)	△ 137	△ 39	△ 139	388	△ 301
未払費用の増減額(△は減少)	1,067	519	137	16	61
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	2,223
その他	△ 240	△ 239	522	△ 575	△ 45
小計	2,425	4,908	1,611	△ 33,437	△ 49,043
利息及び配当金の受取額	171	28	116	83	14
利息の支払額	△ 315	△ 220	△ 378	△ 892	△ 559
法人税等の支払額及び還付額	△ 154	△ 106	△ 94	△ 45	596
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,127	4,609	1,254	△ 34,292	△ 48,991

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 2Q累計 (6M)
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	△ 300
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	△ 1,872
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	△ 8
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	△ 24
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	△ 1,899
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	△ 676
短期ノンリコースローンの純増減額(△は減少)	—	—	—	48	395
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	41,672
長期借入金の返済による支出	△ 2,807	△ 8,199	△ 5,388	△ 19,557	△ 5,010
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	16,500
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	△ 505
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	20
配当金の支払額	△ 0	—	△ 445	△ 543	△ 645
少数株主からの払込みによる収入	—	20	—	—	2,000
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	53,749

MEMO

- 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.gr.jp

www.ichigo.gr.jp