



2015年2月期 決算説明資料

April 20, 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

いちごグループホールディングス株式会社



安心の創造、誠実な経営。

目次

「Shift Up 2016」の完全実現に向けて

- ✓ 営業利益2.1倍、純利益1.5倍の成長
- ✓ 「Shift Up 2016」の進展
- ✓ セグメントの再構成
- ✓ 各セグメントにおける損益内訳
- ✓ コーポレート借入金の推移
- ✓ 「再生」モデルの社会的意義
- ✓ 「再生」を軸とした強力な事業モデルのさらなる強化

アセットマネジメント

- ✓ いちごリートの成長を支える全面的なスポンサーサポート

不動産再生

- ✓ 新規物件取得を大幅に加速
- ✓ 資産の内訳

クリーンエネルギー

- ✓ クリーンエネルギー事業の進展
- ✓ いちごメガソーラー(確定分)の想定投資収益
- ✓ 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収益の黒字転換
- ✓ クリーンエネルギー事業の将来収益(アップデート)

2016年2月期 通期業績予想

- ✓ 2016年2月期 通期業績予想 / 配当予想
- ✓ 2016年2月期 通期業績予想内訳

Appendix : 財務データ等

「Shift Up 2016」の完全実現に向けて

営業利益2.1倍、純利益1.5倍の成長（2015年2月期実績、前期比）

物件取得の進展による不動産賃貸収入の大幅増加、いちごリートに対するスポンサーサポートによる資産譲渡等により、売上総利益は前期比64%増、営業利益、純利益も大幅増益、1株利益（EPS）も38%増を実現

■ 2015年2月期 連結業績

（単位：百万円）

区分	2014/02 通期業績	2015/02 通期業績	前期比 増減
売上高	35,101	42,705	+21.7%
売上総利益	7,435	12,166	+63.6%
営業利益	3,912	8,189	+109.3%
経常利益	3,597	7,255	+101.7%
純利益	4,526	6,761	+49.4%
1株あたり純利益（EPS）	9.83 円	13.58 円	+38.1%
安定収益（ストック収益）	4,917	7,613	+54.8%
固定費（固定販管費+支払利息）	3,499	4,342	+24.1%
固定販管費	3,129	3,398	+8.6%
支払利息	370	943	+154.9%
安定収益 固定費カバー率	140.5%	175.3%	+24.8%

「Shift Up 2016」の進展

□ 「Shift Up 2016」の経営指標(KPI)における進捗

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

□ 「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)

セグメントの再構成

「不動産賃貸」と「不動産再生」のセグメントを「不動産再生」に統合
アセットマネジメント事業、不動産再生事業、クリーンエネルギーをコア事業とする

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

各セグメントにおける損益内訳

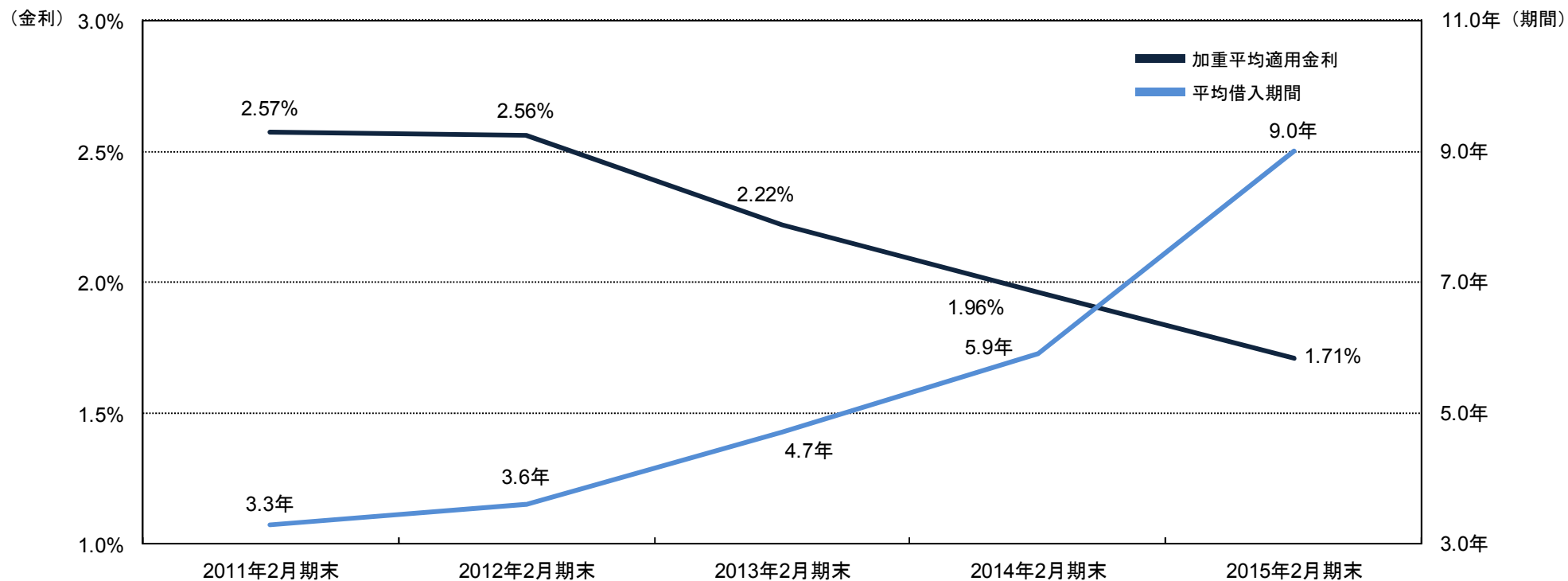
不動産再生における不動産賃貸収入増加により営業利益が大幅増加
 クリーンエネルギーは、売電収入の増加により、先行費用による営業利益マイナス縮小

(単位:百万円)

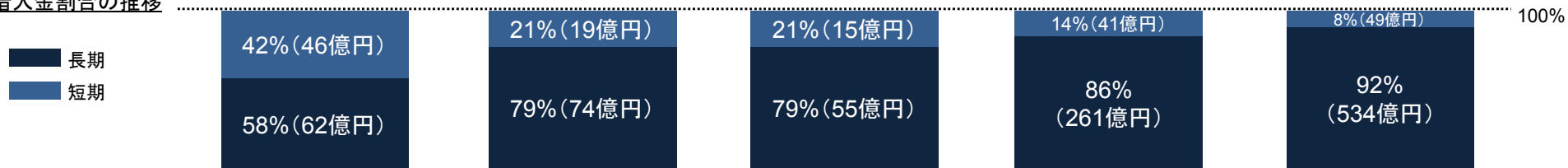
セグメント内訳	外部売上高					セグメント利益(営業利益)					各セグメントにおける 損益(粗利ベース)の主な要因 ※()カッコ内前年同期比増減
	2014/02 通期(前期)	2015/02 通期(実績)	前期比 増減	2015/02 通期 (予想)	達成率	2014/02 通期(前期)	2015/02 通期(実績)	前期比 増減	2015/02 通期 (予想)	達成率	
アセットマネジメント	4,118	3,967	△ 3.7%	3,634	109.2%	1,170	779	△ 33.4%	536	145.4%	・期中運用フィー REIT:759(+26)、私募:114(△224) ・アップフロント/ディスポフィー:339(+94) ・仲介他フロー収益:132(△256)
不動産再生	30,159	38,107	+26.4%	37,574	101.4%	3,150	7,871	+149.9%	7,905	99.6%	・不動産賃貸損益:5,764(+2,649) ・不動産譲渡損益:4,414(+2,341)
クリーンエネルギー	126	605	+380.2%	793	76.3%	△ 253	△ 93	-	△ 157	-	・売電収入:174(+170)
その他	697	24	△ 96.6%	0	-	143	△ 66	-	△ 43	-	・株式譲渡収益減少(△149)
合計	35,101	42,705	21.7%	42,000	101.7%	4,210	8,490	+101.7%	8,241	103.0%	-
調整額 (セグメント間取引消去等)	-	-	-	-	-	△ 298	△ 301	-	△ 541	-	-
連結財務諸表計上額	35,101	42,705	21.7%	42,000	101.7%	3,912	8,189	+109.3%	7,700	106.4%	-

コーポレート借入金の推移

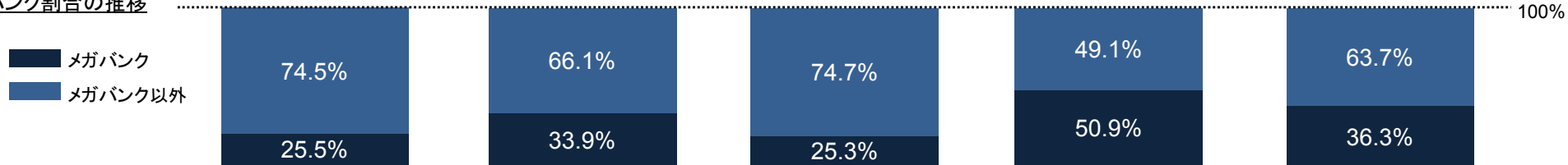
■ 加重平均適用金利および平均借入期間の推移



■ 長期借入金割合の推移



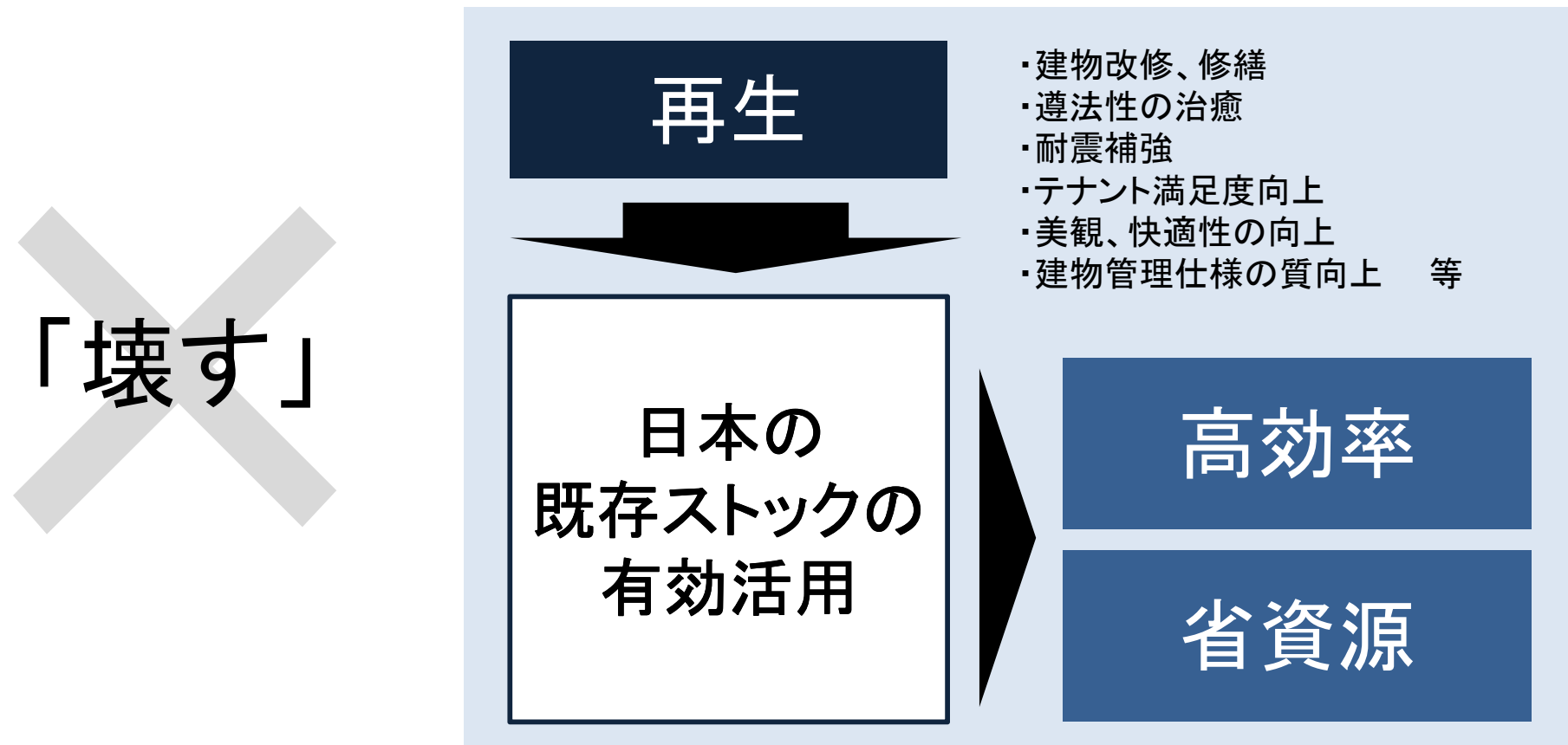
■ メガバンク割合の推移



「再生」モデルの社会的意義

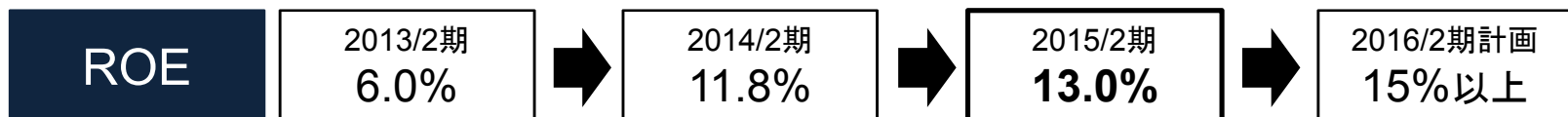
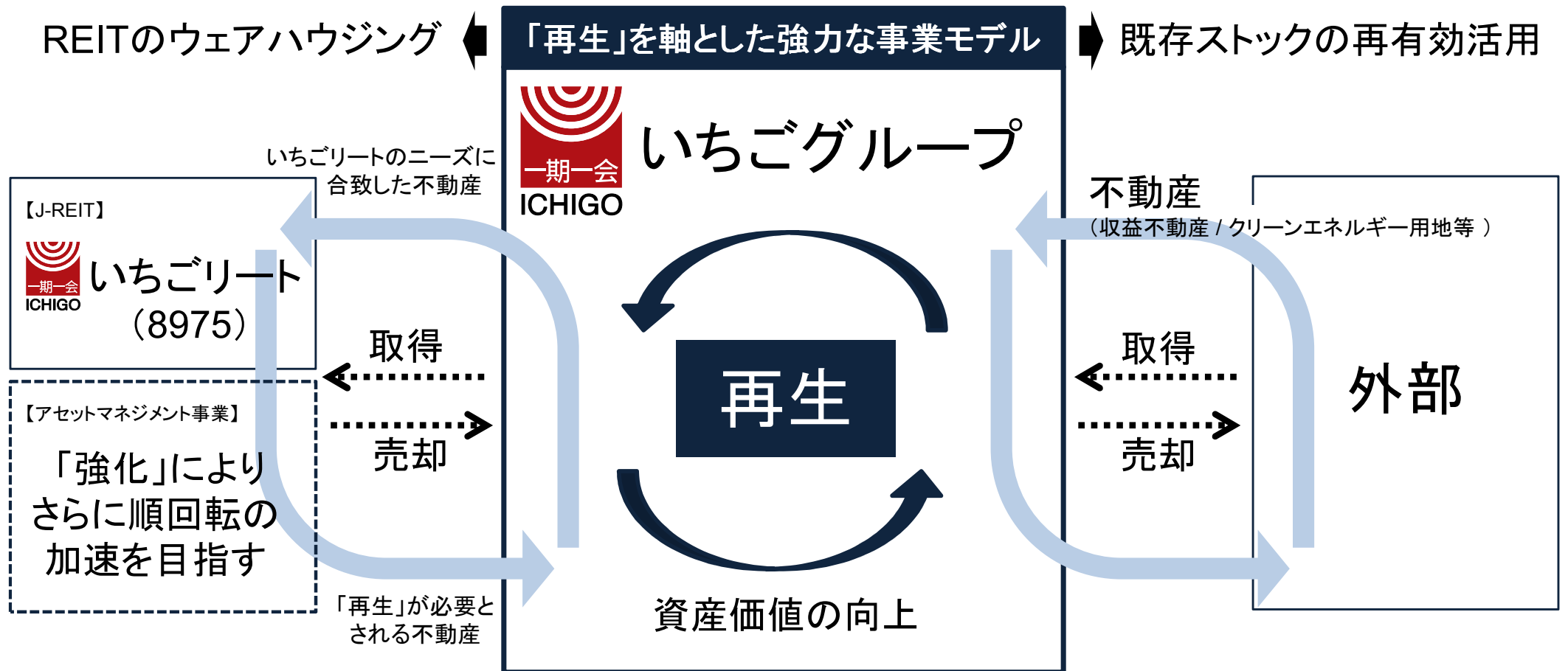
建物を「壊す」から建物の「再生」へ

- ✓ 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を図る
→「サステナブル不動産」、「サステナブル社会」へ



「再生」を軸とした強力な事業モデルのさらなる強化

いちごグループの「不動産再生」機能を活かし、「資産の順回転」を通じ、
収益を着実に獲得しながら再投資を図ることで、「高ROE」を実現



アセットマネジメント

いちごリートの成長を支える全面的なスポンサーサポート

「再生」を軸とした強力な事業モデルのさらなる強化を目指し、積極的なスポンサーサポートの実行によりアセットマネジメント事業を強化

- ✓ 2015年4月9日発表のいちごリートPOによる取得予定資産12物件中11物件約395億円につき、信用補完によるバックアップサポートを含む多様なスポンサーサポートを実行
- ✓ いちごリートによる当該物件取得を通じ、アップフロントフィー2.1億円、年換算の期中運用フィー2.7億円、信用補完によるスポンサーサポートフィー3.6億円の収益貢献を予定

■信用補完対象物件



渋谷区神宮前



渋谷区円山町



渋谷区広尾



渋谷区笹塚



中央区
日本橋馬喰町



中央区八丁堀



中央区新川



千代田区
神田神保町



品川区
東五反田

不動産再生

新規物件取得を大幅に加速

「Shift Up」戦略を加速し、物件取得競争が激化する不動産マーケットにおいて、53件、728億円の大規模な新規取得を実現

- ✓ 2015年2月期における不動産取得目標約700億円に対する達成率は104%
- ✓ 2016年2月期は1,000億円の不動産取得を目指す(いちごリート直接取得物件を含む)
 - 2015年4月時点において、約400億円の取得に目途



資産の内訳 ①

2014年3月以降に取得し保有している資産(49物件623億円) [想定NOI/年 計39億円]

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	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%
2	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%
3	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	15.6%
4	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%
5	オフィス	販売	東京都品川区	21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%
6	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%
7	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%
8	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%
9	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%
10	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%
11	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%
12	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%
13	オフィス	販売	福島県郡山市	14年	10億円以上20億円未満	2014/03	112 百万円	282 百万円	1.92 x	20.5%
14	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	-	-
15	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	-	-

※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（有形固定資産は対象から除く）

※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

資産の内訳 ②

2014年3月以降に取得し保有している資産(49物件623億円) [想定NOI/年 計39億円]

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
16	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	-	-
17	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%
18	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%
19	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%
20	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%
21	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%
22	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%
23	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%
24	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%
25	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%
26	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%
27	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%
28	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%
29	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%
30	住居	販売	東京都港区	10年	10億円未満	2014/12	38 百万円	123 百万円	1.97 x	23.3%

※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（有形固定資産は対象から除く）

※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

資産の内訳 ③

2014年3月以降に取得し保有している資産(49物件623億円) [想定NOI/年 計39億円]

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
31	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%
32	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%
33	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%
34	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%
35	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%
36	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%
37	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%
38	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	30.0%
39	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%
40	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	-	-
41	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%
42	商業施設	販売	東京都品川区	60年	10億円未満	2015/01	26 百万円	0 百万円	-	-
43	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%
44	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%
45	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%

※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（有形固定資産は対象から除く）

※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

資産の内訳 ④

2014年3月以降に取得し保有している資産(49物件623億円) [想定NOI/年 計39億円]

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
46	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%
47	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	261 百万円	1.49 x	48.8%
48	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	49 百万円	6.39 x	54.4%
49	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	70 百万円	5.65 x	27.9%
2015年2月期取得合計46件					59,406 百万円		3,748 百万円	14,492 百万円	2.41 x	30.2%
2015年3月以降取得合計3件					2,931 百万円		153 百万円	380 百万円	2.88 x	43.7%

※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（有形固定資産は対象から除く）

※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

資産の内訳 ⑤

2014年3月以降に取得し売却済の資産(6物件123億円) [想定NOI/年 計7億円]

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	マルチプル ※2	IRR ※3
-	オフィス	販売	東京都品川区	-	30億円以上	2014/03	187 百万円	710 百万円	1.73 x	109.0%
-	オフィス	販売	東京都新宿区	-	10億円以上20億円未満	2014/03	80 百万円	445 百万円	1.21 x	28.8%
-	商業施設	販売	神奈川県横浜市	-	10億円以上20億円未満	2014/05	98 百万円	480 百万円	1.59 x	87.0%
-	オフィス	販売	東京都中央区	-	20億円以上30億円未満	2014/06	138 百万円	790 百万円	1.44 x	107.5%
-	オフィス	販売	東京都港区	-	10億円未満	2014/06	49 百万円	251 百万円	1.58 x	149.6%
-	商業施設	販売	埼玉県川口市	-	20億円以上30億円未満	2014/07	134 百万円	560 百万円	1.19 x	18.6%
合計6件					12,345 百万円		685 百万円	3,236 百万円	1.46 x	83.4%
2015年2月期取得物件				52件	71,751 百万円		4,433 百万円	17,727 百万円	2.23 x	37.0%
2015年2月期以降取得物件				55件	74,681 百万円		4,586 百万円	18,107 百万円	2.24 x	37.4%

※1 「区分」…販売=販売用不動産、有固=有形固定資産

※2 「マルチプル」…各物件の実績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算出した倍率（有形固定資産は対象から除く）

※3 「IRR」…各物件の実績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

2015年2月期期初より、全55物件、約747億円の物件取得を実現

資産の内訳 ⑥

2014年2月末以前より保有している資産(35物件629億円) [想定NOI/年 計41億円]

No.	物件タイプ	区分	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
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	42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

※ 「区分」…販売=販売用不動産、有固=有形固定資産

資産の内訳 ⑦

2014年2月末以前より保有している資産(35物件629億円) [想定NOI/年 計41億円]

No.	物件タイプ	区分	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
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	兵庫県神戸市	17年	10億円未満	2013/07	49 百万円	134 百万円
27	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
28	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
29	住居	販売	大阪府大阪市	9年	10億円未満	2013/08	40 百万円	90 百万円
30	オフィス	販売	東京都港区	3年	10億円以上20億円未満	2013/09	89 百万円	237 百万円

※ 「区分」…販売=販売用不動産、有固=有形固定資産

資産の内訳 ⑧

2014年2月末以前より保有している資産(35物件629億円) [想定NOI/年 計41億円]

No.	物件タイプ	区分	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
31	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
32	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
33	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
34	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
35	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
合計35件					62,930 百万円		4,137 百万円	18,846 百万円

※ 「区分」…販売=販売用不動産、有固=有形固定資産

2015年4月中旬時点、全84物件、約1,253億円の資産を保有

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3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)

- ✓ 2014年3月以降、新たに15発電所(約25MW)を事業化
- ✓ 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

■ 沖縄県最大の太陽光発電所「いちご名護二見ECO発電所」(8.44MW)発電開始



いちごメガソーラー(確定分)の想定投資収益 ①

20年間保有を前提とした想定投資収益(「P50」ベース※1)は不動産投資以上のパフォーマンスの見込

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渕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%
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%

※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

いちごメガソーラー(確定分)の想定投資収益 ②

20年間保有を前提とした想定投資収益(「P50」ベース※1)は不動産投資以上のパフォーマンスの見込

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
19	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%
20	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	-	-	-
21	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%
22	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	-	-	-
23	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%
24	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%
25	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%
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%
2014年3月以降事業化した発電所(15発電所)		合計24.89MW				867 百万円	385 百万円	2,333 百万円	6.15 x	23.0%

※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」

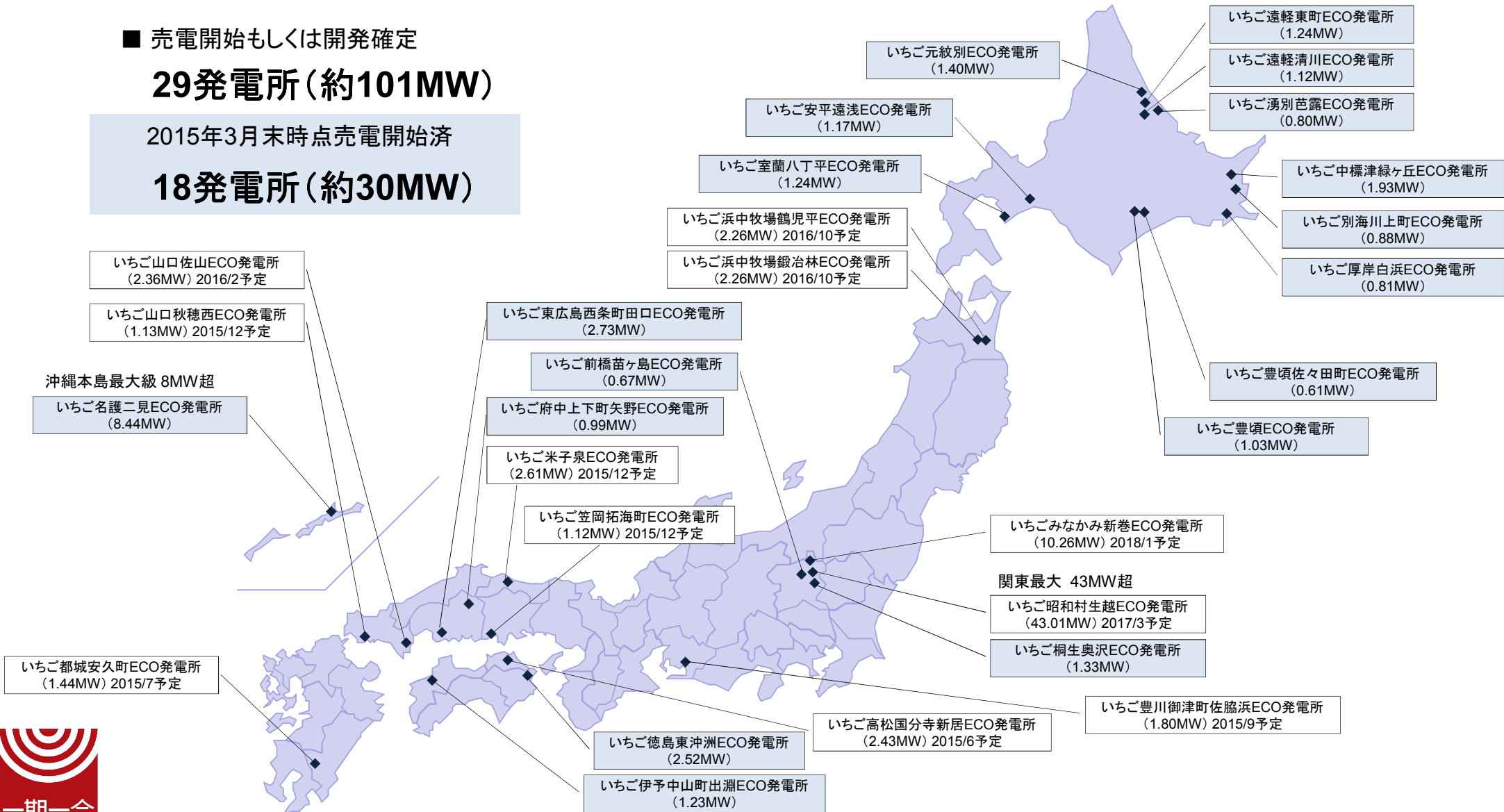
地域経済振興と環境に優しいメガソーラー事業により地域活性化

■ 売電開始もしくは開発確定

29発電所(約101MW)

2015年3月末時点売電開始済

18発電所(約30MW)



クリーンエネルギー事業収益の黒字転換(2016年2月期予想)

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
 → 2016年2月期の通期予想では営業利益ベースでの黒字化を見込む

項目	2014年2月期 (12M)	2015年2月期 (12M)	2015年2月期 通期予想(12M)	達成率	2016年2月期 通期予想(12M)
売上高	126百万円	605百万円	793百万円	76.4%	1,581百万円
売上原価	123百万円	411百万円	596百万円	-	992百万円
売上総利益	3百万円	194百万円	197百万円	98.8%	589百万円
販売費及び一般管理費	266百万円	288百万円	363百万円	-	390百万円
調整額 (セグメント間取引消去等)	8百万円	-	8百万円	-	-
営業利益	△253百万円	△93百万円	△157百万円	-	198百万円
(参考)外部支払利息	6百万円	69百万円	132百万円	-	150百万円



クリーンエネルギー事業の将来収益(アップデート)

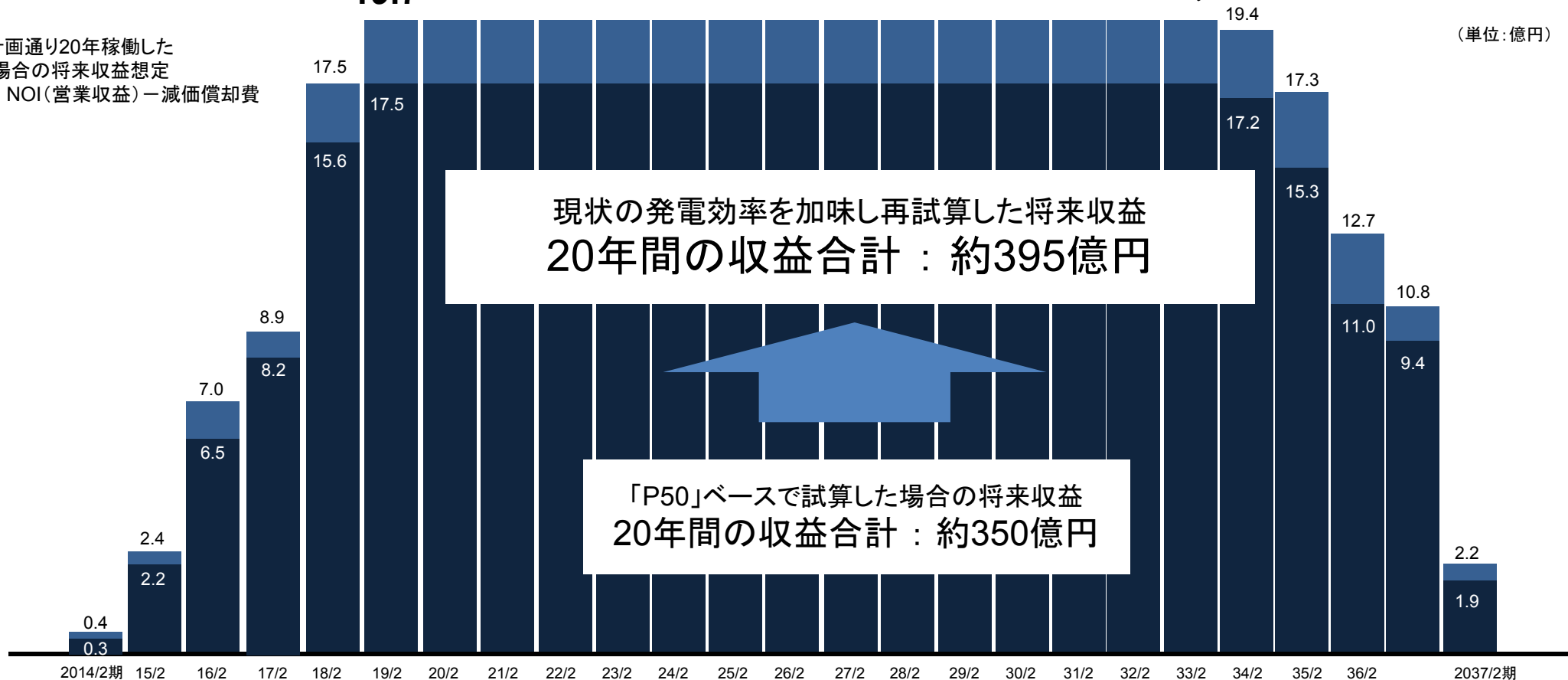
確定29発電所(約101MW)の将来収益想定(減価償却後)は、現状の発電効率を加味した試算で、ピーク時19.7億円/年に向上

■ 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

19.7 →

(単位: 億円)



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

2016年2月期 通期業績予想

2016年2月期 通期業績予想 / 配当予想

前期実績と比し、株主価値の根幹である「1株利益」は1.35倍、
年間配当金は約1.54倍を見込む

(単位:百万円)

区分	2016/02 連結業績(予想)	2015/02 連結業績(実績)	前期比増減率 (予想)
売上高	45,000	42,705	+5.4%
営業利益	11,700	8,189	+42.9%
経常利益	10,250	7,255	+41.3%
純利益	9,150	6,761	+35.3%
1株あたり純利益(EPS)	18.30円	13.58円	+34.8%
自己資本利益率(ROE)	15.3%	13.0%	+17.7%
年間配当金	2.0円	1.3円	+53.8%

2016年2月期 通期業績予想内訳

(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	2015/02 連結業績(実績)	前期比増減 (予想)	2016/02 連結業績予想	2015/02 連結業績(実績)	前期比増減 (予想)
アセットマネジメント	4,713	3,967	+18.8%	2,140	779	+174.7%
不動産再生	38,705	38,107	+1.6%	9,579	7,871	+21.7%
クリーンエネルギー	1,581	605	+161.3%	198	△ 93	-
その他	-	24	-	△ 85	△ 66	-
合計	45,000	42,705	+5.4%	11,833	8,490	+39.4%
調整額 (セグメント間取引消去等)	-	-	-	△ 133	△ 301	-
連結財務諸表計上額	45,000	42,705	+5.4%	11,700	8,189	+42.9%

Appendix : 財務データ等

【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

バランスシート(B/S) 主な資産の科目別セグメント内訳

(単位:百万円)

区分	2014/02 期末	2015/02 期末		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	24,991	19,383	681	△ 5,608	19,383	0	0
営業貸付金(不動産再生)	1,100	2,330	-	1,230	2,330	0	0
営業投資有価証券	3,583	1,965	-	△ 1,618	2,369	403	54
不動産再生	2,494	638	-	△ 1,856	1,041	403	0
その他	1,090	1,327	-	+237	1,327	0	54
販売用不動産(不動産再生)	54,084	109,769	3,386	+55,685	128,517	17,955	0
有形固定資産	21,300	26,321	-	+5,021	27,585	1,264	0
アセットマネジメント	48	42	-	△ 6	44	1	0
不動産再生	17,247	16,073	-	△ 1,174	17,335	1,262	0
クリーンエネルギー	3,939	10,152	-	+6,213	10,152	0	0
未配賦(※1)	66	52	-	△ 14	52	0	0
無形固定資産	2,686	2,502	-	△ 184	2,502	0	0
投資有価証券	4,278	5,266	-	+988	5,266	0	351
その他	2,922	5,204	19	+2,282	5,204	0	0
総資産	114,944	172,744	4,085	+57,800	193,160	19,623	406

※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	513	-	-	-	42	1,748	-	387	2,691
不動産再生	7,740	2,330	638	109,769	16,073	191	-	1,318	138,061
クリーンエネルギー	1,083	-	-	-	10,152	545	-	1,065	12,846
その他(※)	10,046	-	1,327	-	52	18	5,266	2,433	19,144
合計	19,383	2,330	1,965	109,769	26,321	2,502	5,266	5,204	172,744

※「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

【参考】当社帰属リスクを前提とした「リスクベースB/S」

【連結バランスシート(B/S)】

総資産 1,727億円

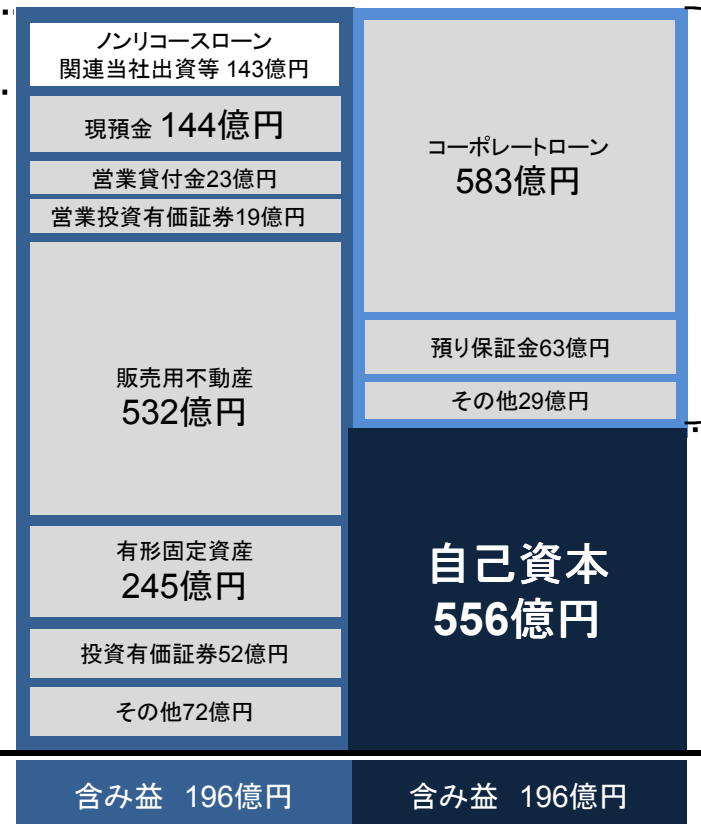


自己資本比率
32.2%

負債
1,171億円

【リスクベースB/S】

総資産 1,233億円



負債
677億円

リスクベース
自己資本比率
45.1%

含み益を加味した
リスクベース
自己資本比率
52.7%

※「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

アセットマネジメント

私募不動産ファンドにおける運用資産残高は、売却を加速したことにより減少したが、全体の期中運用フィー料率は順調に向上し、効率的かつ安定的な収益獲得を実現

区分	項目	2011年2月期 (12M)	2012年2月期 (12M)	2013年2月期 (12M)	2014年2月期 (12M)	2015年2月期 (12M)
いちごリート(公募)	運用資産残高(期末)	1,138億円	1,061億円	1,043億円	1,205億円	1,238億円
	期中運用フィー料率(平均)	0.56%	0.61%	0.63%	0.65%	0.65%
	期中運用フィー粗利(実績)	54百万円	719百万円	663百万円	733百万円	759百万円
私募不動産ファンド (連結対象除く)	運用資産残高(期末)	1,868億円	2,133億円	1,697億円	633億円	215億円
	期中運用フィー料率(平均)	0.15%	0.15%	0.15%	0.26%	0.37%
	期中運用フィー粗利(実績)	290百万円	284百万円	285百万円	257百万円	114百万円
合計 (連結対象除く)	運用資産残高(期末)	3,006億円	3,193億円	2,741億円	1,838億円	1,453億円
	期中運用フィー料率(平均)	0.17%	0.33%	0.33%	0.47%	0.59%
	期中運用フィー粗利(実績)	344百万円	1,004百万円	948百万円	989百万円	872百万円

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			前期比 増減 (売上総利益)
	2014/02(通期)	2015/02(通期)	増減	2014/02(通期)	2015/02(通期)	増減	
アセットマネジメント	4,118	3,967	△ 150	2,183	1,786	△ 396	△ 18.1%
アセットマネジメントフィー	1,444	1,312	△ 131	1,334	1,224	△ 110	△ 8.2%
PM/BM 収入	2,262	2,503	+240	460	430	△ 30	△ 6.6%
その他	411	151	△ 259	388	132	△ 255	△ 65.8%
不動産再生	30,159	38,107	+7,948	5,074	10,179	+5,105	+100.6%
不動産賃貸損益	5,897	9,208	+3,311	3,115	5,764	+2,649	+85.0%
不動産譲渡損益	24,261	28,899	+4,637	2,072	4,414	+2,341	+113.0%
その他	-	-	-	△ 114	-	+114	-
クリーンエネルギー	126	605	+479	3	194	+191	+5,727.1%
その他	697	24	△ 672	174	6	△ 168	△ 96.5%
金融関連フィー	33	26	△ 7	33	26	△ 7	△ 22.7%
株式譲渡益	662	△ 1	△ 664	158	△ 1	△ 160	-
その他	0	0	△ 0	△ 17	△ 18	△ 0	-
合計	35,101	42,705	+7,604	7,435	12,166	+4,731	+63.6%

2015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	2015/02通期実績(12M)						2015/02 通期連結業績予想(12M)		
	外部売上高	達成率	売上総利益	達成率	営業利益	達成率	外部売上高	売上総利益	営業利益
アセットマネジメント	3,967	109.2%	1,786	107.2%	779	145.4%	3,634	1,667	536
アセットマネジメントフィー	1,312	106.4%	1,224	103.3%	-	-%	1,234	1,185	-
PM/ BM 収入	2,503	104.6%	430	90.2%	-	-%	2,393	477	-
その他	151	2529.1%	132	2210.9%	-	-%	6	6	-
不動産再生	38,107	101.4%	10,179	103.1%	7,871	99.6%	37,574	9,877	7,905
不動産賃貸損益	9,208	100.3%	5,764	97.6%	-	-%	9,177	5,907	-
不動産譲渡損益	28,899	101.8%	4,414	111.2%	-	-%	28,397	3,970	-
その他	-	-%	-	-%	-	-%	-	-	-
クリーンエネルギー	605	76.4%	194	98.8%	△ 93	-%	793	197	△ 157
その他	24	-%	6	-%	△ 66	-%	0	0	△ 43
金融関連フィー	26	-%	26	-%	-	-%	0	0	-
株式譲渡益	△ 1	-%	△ 1	-%	-	-%	0	0	-
その他	0	-%	△ 18	-%	-	-%	0	0	-
合計	42,705	101.7%	12,166	103.6%	8,490	103.0%	42,000	11,742	8,241
調整額 (セグメント間取引消去等)	-	-	-	-	△ 301	-	-	-	△ 541
連結財務諸表計上額	42,705	101.7%	12,166	103.6%	8,189	106.4%	42,000	11,742	7,700

保有資産(不動産投資)における含み損益

含み益を有する信頼性の高い資産構成を維持

■ 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2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2月末)	含み損益
東京	59,033	3,574	6.1%	69,128	+10,096
東京以外	58,361	4,130	7.2%	67,186	+8,825
合計	117,394	7,704	6.7%	136,314	+18,920

※ 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828百万円)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2月末)	直近鑑定評価額 (2015年2月末)	含み損益
ファンド出資持分(非連結)	365	769	+403
ファンド出資持分(連結)	874	1,199	+325
ファンド出資持分合計	1,239	1,968	+728

バランスシート(B/S)の推移 [資産の部]

(単位:百万円)

区分	2011/02 期末	2012/02 期末	2013/02 期末	2014/02 期末	2015/02 期末	前期末比(増減)
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	12,343	9,791	9,713	24,991	19,383	△ 5,608
受取手形及び売掛金	696	1,069	548	451	519	+68
営業貸付金	1,135	2,527	3,636	1,100	2,330	+1,230
営業投資有価証券	8,035	4,226	4,271	3,583	1,965	△ 1,618
販売用不動産	68,823	49,674	46,176	54,084	109,769	+55,685
繰延税金資産	—	—	369	576	1,200	+624
その他	780	1,465	2,042	1,384	2,657	+1,273
貸倒引当金	△ 4,600	△ 2,930	△ 3,177	△ 410	△ 484	△ 74
流動資産合計	87,215	65,824	63,581	85,761	137,342	+51,581
固定資産						
有形固定資産						
土地	1,568	7,114	7,082	12,433	12,142	△ 291
その他(純額)	1,610	2,994	2,965	8,867	14,178	+5,311
有形固定資産合計	3,178	10,109	10,047	21,300	26,321	+5,021
無形固定資産						
のれん	1,970	2,077	2,203	2,221	2,082	△ 139
借地権	—	—	—	392	392	0
その他	39	27	20	71	27	△ 44
無形固定資産合計	2,009	2,105	2,223	2,686	2,502	△ 184
投資その他の資産						
投資有価証券	5,682	3,589	4,117	4,278	5,266	+988
長期貸付金	14	14	13	13	12	△ 1
繰延税金資産	—	—	0	222	2	△ 220
その他	684	623	545	780	1,392	+612
貸倒引当金	△ 131	△ 96	△ 101	△ 97	△ 95	+2
投資その他の資産合計	6,249	4,131	4,575	5,196	6,578	+1,382
固定資産合計	11,438	16,346	16,846	29,183	35,402	+6,219
資産合計	98,653	82,170	80,428	114,944	172,744	+57,800

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	2011/02 期末	2012/02 期末	2013/02 期末	2014/02 期末	2015/02 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	47	57	64	132	124	△ 8
短期借入金	1,293	170	484	950	1,416	+466
短期ノンリコースローン	—	—	—	—	48	+48
1年内償還予定の社債	400	—	—	—	—	—
1年内償還予定のノンリコース社債	1,280	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	2,874	1,768	966	3,123	3,488	+365
1年内返済予定の長期ノンリコースローン	25,243	8,793	2,263	428	786	+358
未払法人税等	99	115	65	96	284	+188
繰延税金負債	—	—	15	24	30	+6
賞与引当金	24	22	25	14	16	+2
その他	4,155	2,974	3,419	2,817	3,677	+860
流動負債合計	35,417	13,902	7,304	7,588	9,872	+2,284
固定負債						
ノンリコース社債	—	—	—	—	100	+100
長期借入金	6,215	7,413	5,456	26,126	53,409	+27,283
長期ノンリコースローン	25,390	28,899	32,776	24,178	43,004	+18,826
繰延税金負債	—	6	277	1,213	1,402	+189
長期預り保証金	3,392	3,362	3,230	4,770	6,391	+1,621
負ののれん	451	360	270	180	90	△ 90
その他	13	36	46	44	96	+52
固定負債合計	35,463	40,080	42,056	56,513	104,494	+47,981
負債合計	70,881	53,982	49,361	64,102	114,367	+50,265
純資産の部						
株主資本						
資本金	18,078	18,078	18,113	26,443	26,499	+56
資本剰余金	2,447	2,395	2,429	10,808	10,873	+65
利益剰余金	5,155	6,298	7,923	10,891	17,201	+6,310
自己株式	△ 36	△ 187	△ 187	△ 92	△ 78	+14
株主資本合計	25,644	26,584	28,279	48,050	54,496	+6,446
その他の包括利益累計額						
その他有価証券評価差額金	362	△ 604	160	400	1,208	+808
繰延ヘッジ損益	—	—	—	—	△ 36	△ 36
為替換算調整勘定	△ 492	△ 7	16	9	6	△ 3
その他の包括利益累計額合計	△ 130	△ 612	177	409	1,177	+768
新株予約権	80	116	143	121	198	+77
少数株主持分	2,177	2,099	2,466	2,261	2,505	+244
純資産合計	27,771	28,187	31,066	50,842	58,377	+7,535
負債純資産合計	98,653	82,170	80,428	114,944	172,744	+57,800

損益計算データ(P/L)の推移

(単位:百万円)

区分	2011/02(12M)	2012/02(12M)	2013/02(12M)	2014/02(12M)	2015/02(12M)	前期比 (増減)	通期予想	達成率
売上高	12,760	18,952	16,397	35,101	42,705	+7,604	42,000	101.7%
売上原価	8,805	15,030	11,422	27,666	30,539	+2,873	—	—
売上総利益	3,954	3,921	4,974	7,435	12,166	+4,731	11,742	103.6%
販売費及び一般管理費	2,603	2,871	3,130	3,522	3,977	+455	—	—
営業利益	1,351	1,050	1,844	3,912	8,189	+4,277	7,700	106.4%
営業外収益								
受取利息	35	5	3	4	5	+1	—	—
受取配当金	11	20	24	112	78	△ 34	—	—
持分法による投資利益	466	141	—	—	—	—	—	—
負ののれん償却額	90	90	90	90	90	0	—	—
為替差益	2	—	—	—	—	—	—	—
デリバティブ評価益	28	—	—	—	—	—	—	—
その他	58	33	36	31	39	+8	—	—
営業外収益合計	694	291	155	238	213	△ 25	—	—
営業外費用								
支払利息	340	284	238	370	943	+573	—	—
社債発行費	—	48	—	—	—	—	—	—
株式交付費	—	—	0	89	1	△ 88	—	—
その他	87	29	26	93	201	+108	—	—
営業外費用合計	428	361	265	553	1,146	+593	—	—
経常利益	1,616	979	1,734	3,597	7,255	+3,658	6,500	111.6%
特別利益								
固定資産売却益	—	—	9	7	—	△ 7	—	—
投資有価証券売却益	1,476	—	72	204	—	△ 204	—	—
関係会社株式売却益	2,344	1,173	—	—	—	—	—	—
売買利益受領益	—	—	—	434	—	△ 434	—	—
その他	181	75	0	33	57	+24	—	—
特別利益合計	4,002	1,248	83	680	57	△ 623	—	—
特別損失								
固定資産除売却損	—	38	1	1	0	△ 1	—	—
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	△ 20	—	—
減損損失	—	—	33	307	—	△ 307	—	—
事業清算損失	2,643	26	—	—	—	—	—	—
その他	86	109	8	13	91	+78	—	—
特別損失合計	2,730	251	124	344	93	△ 251	—	—
税金等調整前当期純利益	2,889	1,976	1,693	3,933	7,220	+3,287	—	—
法人税、住民税及び事業税	41	159	54	43	564	+521	—	—
法人税等調整額	—	—	△ 106	△ 616	△ 220	+396	—	—
法人税等合計	41	159	△ 51	△ 573	343	+916	—	—
少数株主損益調整前当期純利益	2,847	1,817	1,745	4,506	6,876	+2,370	—	—
少数株主利益又は少数株主損失(△)	2,227	47	108	△ 19	115	+134	—	—
当期純利益	620	1,770	1,637	4,526	6,761	+2,235	6,055	111.7%

キャッシュ・フロー(C/F)の推移 [営業活動]

(単位:百万円)

区分	2011/02(12M)	2012/02(12M)	2013/02(12M)	2014/02(12M)	2015/02(12M)
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	2,889	1,976	1,693	3,933	7,220
減価償却費	168	166	230	304	565
株式報酬費用	47	37	49	69	112
のれん償却額	45	107	114	139	139
負ののれん償却額	△ 90	△ 90	△ 90	△ 90	△ 90
賞与引当金の増減額(△は減少)	△ 20	△ 2	3	△ 11	1
貸倒引当金の増減額(△は減少)	216	△ 3,529	195	33	65
その他の引当金の増減額(△は減少)	143	△ 135	△ 11	—	—
受取利息及び受取配当金	△ 47	△ 26	△ 28	△ 116	△ 83
支払利息	340	284	238	370	943
社債発行費	—	48	—	—	—
為替差損益(△は益)	3	—	—	—	—
持分法による投資損益(△は益)	△ 466	△ 141	—	—	—
関係会社株式売却益	△ 2,344	△ 1,173	—	—	—
投資有価証券売却損益(△は益)	△ 1,476	62	△ 72	△ 204	—
固定資産除売却損益(△は益)	27	38	△ 8	△ 6	—
減損損失	—	—	33	307	—
投資有価証券評価損	0	—	62	—	—
売上債権の増減額(△は増加)	14	△ 269	515	97	△ 68
営業貸付金の増減額(△は増加)	△ 471	454	△ 1,100	218	△ 1,230
営業投資有価証券の増減額(△は増加)	△ 250	3,068	723	1,635	1,110
営業投資有価証券評価損	250	139	63	114	—
営業出資金の増減額(△は増加)	△ 5	—	—	—	—
販売用不動産の増減額(△は増加)	1,609	610	2,556	△ 6,729	△ 42,991
販売用不動産評価損	1,463	471	119	—	—
出資金評価損	—	41	1	12	91
未収入金の増減額(△は増加)	371	△ 179	△ 380	△ 255	△ 539
未払金の増減額(△は減少)	105	△ 137	△ 39	△ 139	388
未払費用の増減額(△は減少)	726	1,067	519	137	16
前受金の増減額(△は減少)	131	△ 141	11	38	96
預り保証金の増減額(△は減少)	△ 263	△ 81	△ 253	1,230	1,391
その他	593	△ 240	△ 239	522	△ 575
小計	3,713	2,425	4,908	1,611	△ 33,437
利息及び配当金の受取額	817	171	28	116	83
利息の支払額	△ 355	△ 315	△ 220	△ 378	△ 892
法人税等の支払額	△ 81	△ 154	△ 106	△ 94	△ 45
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,094	2,127	4,609	1,254	△ 34,292

キャッシュ・フロー(C/F)の推移 [投資活動 / 財務活動]

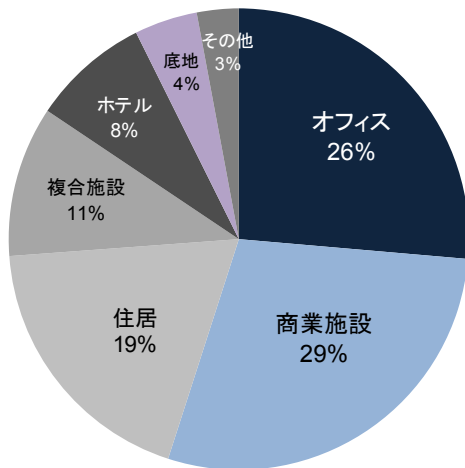
(単位:百万円)

区分	2011/02(12M)	2012/02(12M)	2013/02(12M)	2014/02(12M)	2015/02(12M)
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
定期預金の払戻による収入	40	—	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	1,596	137	76	282	—
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	2,499	3,327	—	—	—
関係会社の有償減資による収入	176	—	—	—	—
有形固定資産の取得による支出	△ 72	△ 63	△ 124	△ 7,150	△ 10,769
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	△ 20	△ 7	△ 0	△ 389	△ 23
出資金の払込による支出	—	—	△ 4	△ 5	△ 10
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
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△ 2,346	△ 271	△ 218	△ 1,389	—
新規連結子会社の取得による支出	—	—	—	—	△ 1,349
貸付けによる支出	△ 30	—	—	—	—
貸付金の回収による収入	982	—	—	—	—
その他	62	△ 14	60	△ 35	4
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,889	2,808	△ 27	△ 8,610	△ 12,485
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)	△ 2,298	△ 1,123	314	465	466
短期ノンリコースローンの純増減額(△は減少)	—	—	—	—	48
社債の発行による収入	7,400	6,059	—	—	—
社債の償還による支出	△ 8,750	△ 6,500	—	—	—
ノンリコース社債の発行による収入	300	2,100	—	—	—
ノンリコース社債の償還による支出	△ 878	△ 2,455	—	—	—
長期借入れによる収入	4,860	2,900	5,440	26,777	47,203
長期借入金の返済による支出	△ 2,625	△ 2,807	△ 8,199	△ 5,388	△ 19,557
長期ノンリコースローンの借入れによる収入	3,500	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	△ 4,810	△ 14,231	△ 13,885	△ 19,030	△ 5,958
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
配当金の支払額	△ 0	△ 0	—	△ 445	△ 543
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	△ 1,161	△ 30	△ 19	—	—
少数株主への配当金の支払額	△ 613	△ 65	△ 0	—	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 5,078	△ 5,480	△ 3,935	24,682	41,658

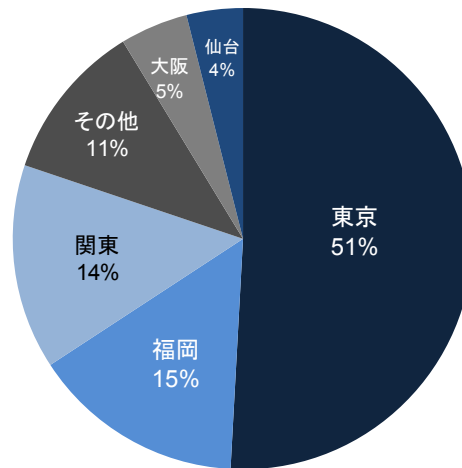
【自己保有資産】不動産ポートフォリオ(2015年2月末現在)

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、底地、開発案件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

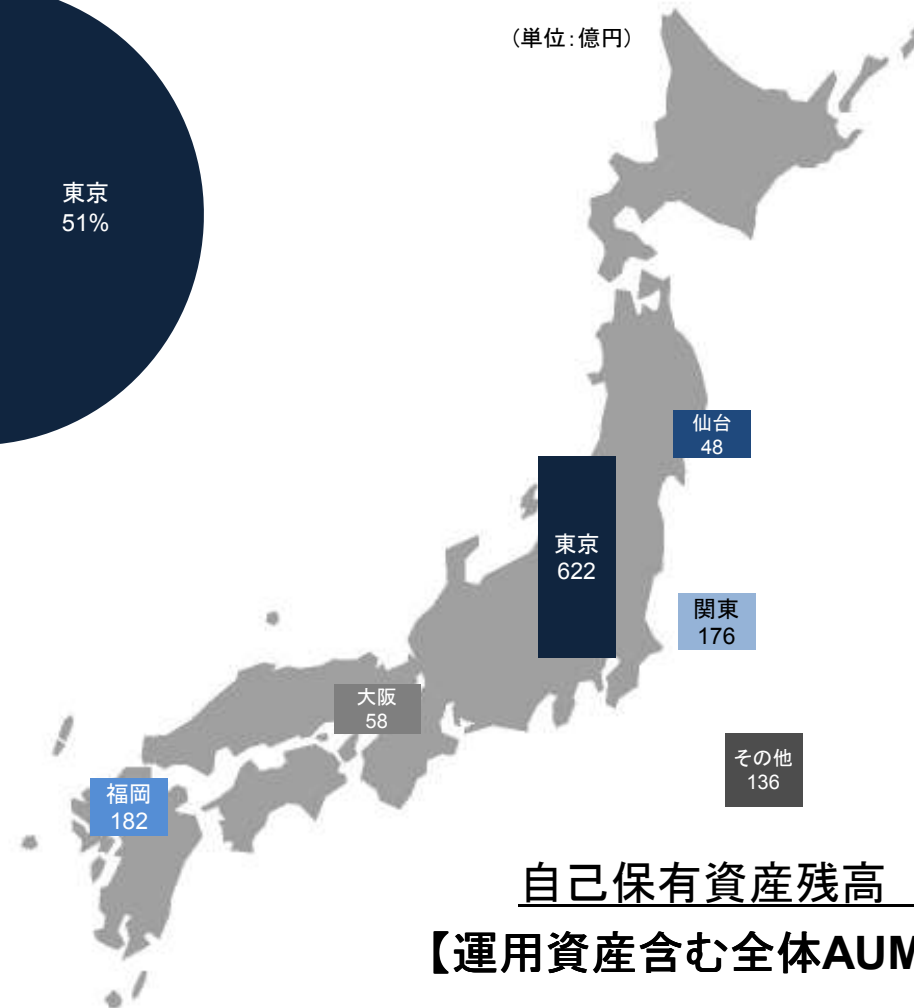


■ 地域別残高比率

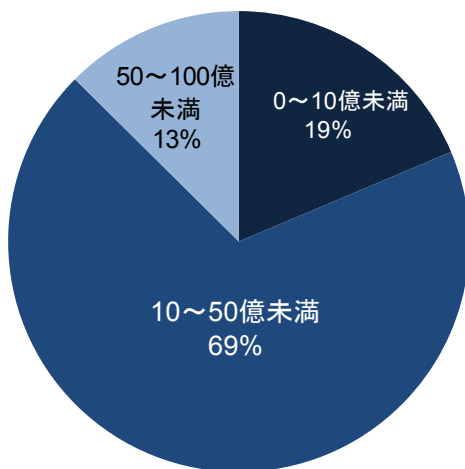


■ 地域別残高

(単位: 億円)



■ 物件規模別残高比率



自己保有資産残高 1,223億円

【運用資産含む全体AUM 2,740億円】

※取得価格ベース

- 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

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