

2017年7月

いちご株式会社
2018年2月期第1四半期 決算説明
カンファレンスコール Q&A サマリー

【説明者】

いちご株式会社（証券コード 2337 東証一部）

代表執行役会長	スコット キャロン
代表執行役社長	長谷川 拓磨
常務執行役 財務本部管掌	渡邊 豪

※ 当社 HP に音声配信と説明会資料を掲載しておりますので、是非ご参照ください。

音声配信

www.c-hotline.net/Viewer/Default/ICGO600e585e69bab33f11d193daa8e2adfc

決算説明会資料

www.ichigo.gr.jp/wp/wp-content/uploads/2017/07/Ichigo_20170713_Corporate_Presentation_FY2018Q1_JPN_.pdf

1. 物件の売却益について、今期は(公募増資による)リート、インフラへの売却を行わない前提で期初に減益予想を出していた。港区の案件は、10年保有していたので予定していた以上に高い利益率が出たということかと思うが、いちごオフィス(8975)への3物件、いちごグリーン(9282)への2発電所の売却は当初の予定どおりあまり利益は乗せていないということか？

[長谷川]

売却物件は予定どおり売却している。

いちごオフィス、いちごグリーンへの譲渡については、各投資法人のオファーに対し、スポンサーとしてそれに応じた。利益率については、相互に適正価格での取引だったと認識している。当社にとって売却益水準も想定内。

港区の物件売却についても、予定していた物件。元々2Qあたりで売却予定であり、7月7日に契約に至った。進捗としては、フローがストックに比べて少ないスタートとなったが計画どおり。売却益は想定+αであり、本件以外の売却も進んでいるが、順調に推移している。

2. セントロ社の M&A について、特にストレージについて興味がある。

ストレージ市場においては、エリアリンク社、パルマ社などが規模を拡大している。ストレージリートへの展開なども話が出ているが、将来的にこのようなことを視野に入れているのか？

いちごにとってストレージ事業という新しいカテゴリということで、主力事業との違い、利回り目線、将来性についてどのように考えているか？

[渡邊]

ストレージ事業の利回り感は、90%稼働で NOI 利回り 10.9%、償却後 6.6%程度。金額的にも 1 店舗当たり 1MW のメガソーラー（2-3 億円）と同じくらいのイメージ。現在 20 店舗ほどの運営実績がある。

競合としては、外資系キュラーズ社、エリアリンク社、ライゼ社等があるが、上場しているエリアリンク社でもマーケットシェアは 14%程度。現在マーケット自体が広がっており、まだまだチャンスのあるビジネスエリア。我々にとっては、この 2~3 年が勝負。早めに出店攻勢をかけて一定程度のシェアを収めたい。賃貸型と自ら建てる所有型があるが、所有型については、富裕層が利回り 5%程度で買っている。したがって 2~3 億規模のものについては投資魅力のある運用商品としてご提供できる。それより大きなものについては、長期的にはストレージリート等も志向してトライしていきたいと考えている。

3. いちごオーナーズについて、1Q 時点での顧客へのアプローチ、見込み案件の進捗は？

[長谷川]

物件の取得は順調に進んでいる。1Q に個人向けのレジデンス約 30 億円程度（1 物件 5 億円程度）を取得し、お客様へのご提供も順調に進んでいる。2Q には物件の取得や、いちご保有の物件をお客様へ提供したご報告もできるのではと考えている。大変順調に進んでいる。

4. 風力発電について、期初の段階で今期 2 件着工予定があるということだったが進捗は？

[長谷川]

風力についても順調。第 1 フェーズとして風況調査に 1 年、第 2 フェーズとして環境アセス、ボーリング調査等に 1 年かかり、その後プロペラの発注、着工となる。今期、第 2 フェーズに入るものが 2 件あるというご説明をさせていただいた。実際に山形の案件については第 2 フェーズの環境アセス、ボーリング調査、地方公共団体との調整に入っている。

[キャロン]

風力発電について、売電価格（FIT）は 22 円と確定しているのでエコノミクスは決まっているが、先程の長谷川からの説明のとおり、太陽光発電と比べて時間がかかる。2019 年からの売電開始を想定している。その間に FIT が下がるリスクはなく、技術の進歩もあるので利益は向上していくだろう。

以上