

2024年10月

いちご株式会社
2025年2月期 第2四半期(中間期)
グローバル Web 決算説明会 Q&A サマリー

【説明者】

いちご株式会社 (証券コード 2337 東証プライム)

代表執行役会長	スコット キャロン
筆頭独立社外取締役	藤田 哲也
財務本部事業推進部長	森作 ダン

- ※ 英語で開催された機関投資家向けグローバルカンファレンスコールQ&Aの要約です。
当社HPに動画配信と決算説明資料を掲載しておりますので、是非ご参照ください。

英語の動画配信

www.youtube.com/watch?v=hU67DToVfiQ

英語の決算説明資料

www.ichigo.gr.jp/news/p_news_file/file/Ichigo_20241010_Corporate_Presentation_FY24H1_ENG.pdf

1. 順調に成長している「いちご・レジデンス・トークン」の運用報酬料と組成時のインプライドCAPレート(※1)はどのくらいか

[キャロン]

1%程度のアップフロントフィーと年率0.5%の運用報酬からなり、インプライドCAPレートは都心プライム立地の新築超優良物件のため、3%台前半程度である。

※1 投資口価格により算出する不動産の期待利回り

2. 金利が上昇しているが、貴社の直近の借入金利はどのくらいか

[キャロン]

2Q末時点の加重平均金利は1.13%だが、直近の借入水準は1.25%程度。日本経済はインフレ基調となっており、賃料上昇で十分に吸収可能である。賃料上昇により収益性と資産価値が高まり、日本不動産への投資は絶好の機会といえよう。

3. 大型オフィス物件であるトレードピアお台場の稼働率は

[キャロン]

2Q 末時点の稼働率は 76%で、今期末は 85%以上になるとみている。非常にスペックの高い大型オフィスビルであり、当該物件の特性を活かす心築（※2）に注力してきた。いちご目黒ビルで行ったようなセットアップオフィスを導入する予定であり、スタートアップ企業にとっても魅力的なビルになっている。稼働率の向上を完了したら売却が視野に入ってくる。

※2 心築（しんちく）とは、いちごの不動産技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心を込めた丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造することをいい、日本における「100年不動産」の実現を目指しております。

4. 昨今の同業他者の買収をどう思うか。自社株買いの規模を大きくした背景は

[キャロン]

当社の同業他社を、業界を熟知する不動産会社大手が2倍近いプレミアムで買うということは、相応の企業価値を認めているということであり、株式市場のバリュエーションの割安さを裏付けていると考えている。裏返せば、当社が自社株買いを進めるべき株式市場環境にある。当社の自社株買いは株主還元の一環として機動的、継続的に行っているものであり、持続可能な規模と考える。

以 上