

2026年4月

## いちご株式会社 2026年2月期 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
代表執行役社長	長谷川 拓磨
常務執行役 財務本部管掌	坂松 孝紀
筆頭独立社外取締役	藤田 哲也

※ 当社 HP に決算説明会動画と決算説明資料を掲出しておりますので、是非ご参照ください。

決算説明会動画

[www.youtube.com/watch?v=vqQjAgiv9ic](http://www.youtube.com/watch?v=vqQjAgiv9ic)

決算説明資料

[www.ichigo.gr.jp/ir/news/p\\_news\\_file/file/Ichigo\\_20260414\\_Corporate\\_Presentation\\_FY26Q4\\_JPN.pdf](http://www.ichigo.gr.jp/ir/news/p_news_file/file/Ichigo_20260414_Corporate_Presentation_FY26Q4_JPN.pdf)

### 1. DOE 目標「5%以上」への引き上げの背景は

[長谷川]

DOE 目標について、DOE 政策開始時の「3%以上」からスタートし、2025年2月期に「4%以上」、そして今回の「5%以上」へと段階的に引き上げてきた。

これは、ROE 15%を維持しながら、資本配分をより株主還元へ振り向ける方針を明確にしたものである。これまで不動産や発電所などの成長投資に資金を厚く配分してきたが、今後はノンアセット型であるアセットマネジメント事業へのシフトを志向しており、資本配分において配当を増やすことも十分可能と判断した。

その結果、利益の約3分の1を配当に回す DOE 5%が、事業ポートフォリオと還元方針の両面から妥当と判断した。

### 2. 顕在化している地政学的リスクが、ホテルや不動産市況に与える影響は。また、いちごオーナーズ事業において、新築レジデンスの開発・市場環境は影響を受けているか

[長谷川]

ホテル事業ではエリアごとで状況が異なる。インバウンド需要が減少しても、国内需要で補える地域では影響は限定的であり、中国人観光客の減少も他のアジア圏や欧米客の増加で補完されている。当社では特に東京や広島など、欧米客比率の高いエリアが好調。

一方で、原油価格上昇に伴う航空サーチャージの影響により、遠距離からの旅行需要は不透明。このためリブランド投資など内部成長を優先したいと考えている。

不動産市況については、現時点で地政学的リスクによる影響は顕在化していない。市場は引き続き活況であり、日本のインフレ環境を背景に海外投資家の需要も強い。

いちごオーナーズ事業については、資材供給の遅延や価格高騰により、新築レジデンスのパイプライン獲得のスピードが鈍化する可能性はある。しかし、すでに契約済みの物件を約 400 億円確保しており、今期の取得については現状問題なく進むと考えている。

取得については、2026 年 2 月期より、既存の築浅レジデンスの取得も開始しており、新築と築浅物件の並行した取得により、今期取得目標の 580 億円を達成していく考えである。

### 3. 2027 年 2 月期の外部・内部成長投資の見通しは

[長谷川]

2026 年 2 月期のいちご全体の物件取得は約 800 億円で、2027 年 2 月期も同水準を目標にしている。ただし、従来どおり目標達成のための無理な取得は行わない。

2027 年 2 月期の物件取得については、都内の新規オフィス取得で 40 億円、当期開業予定の札幌オフィスビル開発案件への投資で 120 億円と、すでに 160 億円の成長投資を見込んでいる。これに、いちごオーナーズの今期取得目標を加えると、現時点で約 740 億円規模となっている。また、難波に保有するホテルへの CAPEX 投資も実施する予定である。

### 4. ST(※)について、金利上昇の影響を受けていると考えるが、今後の見通しは

[長谷川]

ST については、金利上昇の影響により、一部案件で当初分配金予想を下回る見込みとなっているが、賃料上昇を背景に、物件価値は引き続き上昇傾向にある。例えば、第 1 号案件では、売却益を含めた償還時のリターンが当初想定を大きく超える結果となった。

(※) セキュリティ・トークン (ST) : ブロックチェーン技術を活用した基盤で発行・管理される有価証券の性質を持つ安全性の高いデジタル不動産投資商品

### 5. 今後のロジスティクス(物流)資産の取得方針は

[長谷川]

現在は建築コストの高騰を背景に、新規開発は厳しい環境にある。一方で、中古物件については今後供給の増加が見込まれており、心築事業における投資機会は拡大するものと認識している。このような環境のもと、成長市場である物流分野においては、投資機会を選別しつつ、継続的に検討を進めたい。

### 6. 大型オフィスビル「トレードピアお台場」の売却方針について

[長谷川]

リーシングは順調に進捗し、稼働率は現在 98%に達している。今期または来期での売却を視野に検討を行っている。

以 上