

2026 年 10 月

いちご株式会社
2027 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=JcJL5-3VpWA

英語の決算説明資料

www.ichigo.gr.jp/news/p_news_file/file/Ichigo_20261014_Corporate_Presentation_FY27Q2_ENG.pdf

1. 上期にオフィスを 3 件取得しているが、大型オフィス物件である「トレードピアお台場」の売却を見据えた取得なのか

[キャロン]

必ずしもトレードピアお台場の売却を前提とした取得ではなく、オフィス市場そのものの成長性を評価している。建設コストの上昇により、新築オフィスの採算確保には従来比 40%-50% 程度高い賃料が必要となり、新規供給が抑制されるなか、当社が強みとする現存オフィスの心築（※1）には大きな収益機会がある。トレードピアお台場については、大型物件であることから十分な時間をかけて最適な売却条件を追求するとともに、引き続き価値向上余地の大きいオフィスの取得を進めていく。

※1 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で、日本における「100 年不動産」の実現を目指しています。

2. AM 事業における運用資産残高目標について、現在の市場環境では達成が難しいか

[キャロン]

その理解でおおむね正しい。下期に運用資産残高を大幅に積み上げ、目標を達成することは容易ではないと認識している。

3. 自己株取得による流通株式比率低下の影響は

[キャロン]

自己株取得による流動性低下とのトレードオフは認識しているが、現在の株価は当社の本源的価値を大きく下回っており、自己株式取得は合理的な資本配分と考えている。今後の業績成長と企業価値の向上を通じて投資家の支持を広げていくとともに、流通株式比率の基準も踏まえ、将来的には株主還元の中心を配当に移していく方針である。

4. 金利上昇がセキュリティ・トークン(※2)事業に与える影響は

[キャロン]

セキュリティ・トークンは、証券会社が分配利回りを重視し、借入金を固定化せず変動金利で組成してきたため、金利上昇に伴い分配利回りが低下し、販売に必要な利回り水準を確保しにくくなっている。一方、当社第1号案件では、当初想定した分配利回り約4%に対し売却益を含む年間リターンは8%を超えた。今後は分配利回りだけでなくキャピタルゲインも含めた総合的なリターンを訴求する商品設計が検討課題となる。

※2 ブロックチェーン技術を活用した基盤で発行・管理された、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. 金利上昇が続くなか、不動産価格はどのように推移しているか

[キャロン]

物件によって若干の上昇は見られるものの、全体としてはおおむね横ばいで推移している。金利上昇による影響が賃料成長への期待によって相殺されていることが背景にあると考えられ、特に好立地のオフィスでは賃料上昇への期待が強い。ホテルについても、一部地域では一時的な需要減少が見られるものの、日本の観光地としての魅力や中長期的な宿泊需要への期待から、不動産価格は比較的安定している。

6. ホテルの事業利益は大幅に減少しているが、来期の見通しはどうか

[キャロン]

ホテルは当社にとって収益性の高い成長事業と位置付けている。今期新たに稼働した「THE KNOT」2物件の本格寄与も期待されることから、来期の収益回復を見込んでおり、今後も同ブランドの展開を進めていく。一方、ホテルの景気感応度を踏まえ、不動産ポートフォリオに占める割合は25%程度を目安としている。

7. 蓄電池事業の運営状況はどうか。また、自社発電所以外やデータセンター等への事業拡大も検討しているのか

[キャロン]

蓄電池事業については、自社発電所に限定せず、幅広い展開の可能性を検討している。現時点で稼働しているのは1案件のみだが、設備構成が比較的シンプルで運営上の複雑性も低く、初期投資額や運営コストの見通しを立てやすい事業と捉えている。

以 上