

ストック収益は2期連続で最高益見込む 私募リート参入で投資チャネル拡大

「サステナブルインフラ」のいちごの業績が好調だ。先日発表された2025年2月期第1四半期は、営業利益が昨年同期比72.7%増、純利益も146.8%増と大きく伸びた。コロナ禍で打撃を受けたホテル事業も復活し、不動産セキュリティトークン(ST)や私募リートなど、新たな投資商品も今後の成長ブーストとして期待されている。同社は安定的な収益であるストック収益の成長を背景に、「アセットマネジメント」「心築」「クリーンエネルギー」の3つのコア事業のさらなる拡大を目指していく。

営業利益は昨対72.7%増
——コロナ明け以降、業績が好調のようです。

長谷川 当社は、賃料収入、アセットマネジメントのベース運用フィー、売電収入といった安定的な「ストック収益」の成長を重視しています。それに加え、物件の売却益等の一過性の収益である「フロー収益」により全体の収益が構成されています。固定販管費や支払利息といった固定費をストック収益がカバーする率を示すストック

ク収益固定費カバー率は前期末21.6%となっており、この盤石な収益基盤が当社の強みとなっております。

業績の進捗状況は。

長谷川 今期業績予想は、当期利益140億円の計画に対して、第1四半期で35億9100万円です。第1四半期からスタートダッシュを効かせ、順調に推移しています。

——大幅な業績回復が見込まれる。

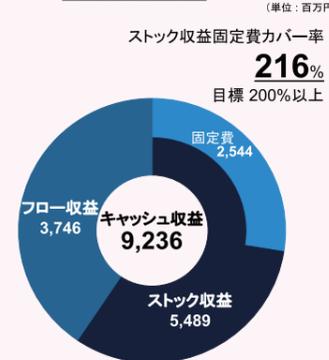
長谷川 当社の実力値を表す



長谷川 拓磨代表執行役社長
Profile●はせがわ・たくま
1971年千葉県習志野市出身。県立検見川高校卒業、94年武蔵大学経済学部卒業。同年フジタ入社。2002年にいちご(旧アセット・マネジャーズ)入社、不動産部門全体の責任者を経て、15年5月から現職。

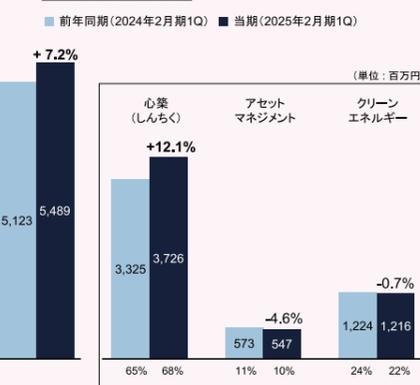
指標として、「キャッシュ収益」という指標を採用しています。これは、売上総利益に、固定資産に区分している不動産等の売却益を加え、キャッシュの支出がない減価償却費を戻しいれた指標です。前期のキャッシュ収益は337億3300万円。今

■ 盤石な収益モデル



ストック収益：主に賃貸収益、売電収益、AMのベース運用フィー等
フロー収益：主に心築資産の売却損益
固定費：固定販管費+支払利息
キャッシュ収益：売上総利益+特別損益に計上される心築資産の売却損益+減価償却費

■ ストック収益の状況



期予想では372億2200万円。昨年からの約10%の成長となり、設立以来の最高益を計画しており、ストック収益だけを見ていただいても、過去最高益を計画しています。

ホテル事業が収益回復を牽引

——現在の成長ドライバーは。

長谷川 コロナ明けからホテル事業の収益が力強く回復しています。ストック収益の今期

長谷川 ストック収益の3分の1はホテル関連収益が占めています。ワンファイブホテルズによる自社オペレーションが約20棟、いちごホテルリートも含めると約50棟を保有・運用しています。今後は、外部オーナーのホテル運営も受託していきます。

——今後、ポートフォリオにおけるホテルの位置付けは。

長谷川 例えば、ホテル取得後、ワンファイブホテルズにホテル運営を切り替えて、リブランドしたり、THE KNOTブランドにバリエーションアップし、収益力を高めていく。そして、収益の安定性を確保し、たうで運用リートに組み込んでいく。こういったサイクルを早くいく。

「いちご・レジデンス・トークン」好調

——近年は個人投資家向けにレジデンスも増やしています。

長谷川 個人投資家向けの商品設計するにあたり、ニーズが最も高いのは新築のレジデンスであった。当社も投資家の裾野を広げたため、個人投資家向けに新築レジデンスを積極的に取得するようになりました。

——「いちご・レジデンス・トークン」と言われる不動産STの展開で販売チャネルを



拡大しています。長谷川 不動産STとは、ブロックチェーン技術をもとにデジタル化された金融商品「デジタル証券」の一つで、株式と同じように証券化した不動産を多数の人で分割して持ち合います。当社は国内4番目に不動産STに参入しました。

——今後の不動産ST事業の成長は。

長谷川 STの運用資産残高は今期末600億円を計画しており、来期末には1000億円に届く予定です。2030年には2000億円を超えるイメージで加速していきます。

——新たに私募REITにも参入する。

長谷川 アセットマネジメント事業のチャネル拡大として、今期、私募リート運用会社を100%子会社化しました。投資商品ごとに投資家のクワイアテリヤが異なるため、私募リートが加わることで、公募リートが取得できない物件の受け皿にもなり得ます。物件を提供するプラットフォームが増えるため、よりアセットマネジメント事業が成長し、広がっていく。

——ドイツの再生エネルギー会社「GIGA GREEN」へ43.7億円出資しました。

長谷川 当社の出資比率は24

プロスポーツを通じた地方創生も。

——PFI案件第3号としてプロバスケットホームアリーナ運営事業の優先交渉権も獲得しています。

長谷川 スポーツビジネスでは、既にいくつか実績を持っており、Jリーグのトップパートナーに就任していますが、昨年にはテゲバジャーロ宮崎というJ3クラブのオーナーにもなりました。そのスタジアムは、いちご宮崎新富サッカー場という名称で、当社グループが運営を任されています。プロバスケットは、高根スサノオマジックのホームアリーナです。

——松江市総合体育館の改修とその後の運営事業を手掛けます。

長谷川 当社は、アーリーナの改修で、どれくらいのコストを下げ、どういう改修をするか、来場者の動線はどうすべきかといったことに対して知見があり

ます。長谷川 当社は、減配をしない、累進的配当政策というものを採用しています。また、株主還元KPIはDOE4%以上としていますので、期ごとの利益変動に左右されない長期安定的な配当成長を目指しています。

ます。施設運営のプロとしてそういったノウハウを生かしていきたい。不動産の潜在的なバリューをいかに引き出すかという知見やノウハウが当社のコアバリュー。さらに社会に必要とされる会社になっていくために、公共の不動産、病院、学校、スタジアム等も手掛けていきたい。当社が関わることで、より環境に配慮するとともに、賑わいを創出できるようなアプローチをしたいと考えています。

——機動的な自社株買いを行うなど、株主還元も積極的に増配へ

長谷川 今期は12億円の自社株を取得済みで、今後も引き続き機動的に実施を検討していきます。

——配当に関しては、今期予想は10円で3期連続の増配を予定しています。

長谷川 当社は、減配をしない、累進的配当政策というものを採用しています。また、株主還元KPIはDOE4%以上としていますので、期ごとの利益変動に左右されない長期安定的な配当成長を目指してま

います。