

## 中期経営計画「Shift Up 2016」インタビュー概要

いちごグループホールディングス株式会社（コード番号2337 大証JASDAQ）

代表執行役会長 スコット キャロン

代表執行役社長 岩崎 謙治

※ 当社HPにてインタビュー動画を配信しておりますので、是非ご覧ください。

[www.net-presentations.com/2337/20140108J/](http://www.net-presentations.com/2337/20140108J/)

### 1. 中期経営計画の内容と背景

[岩崎]

- ・ 昨年来、当社グループを取り巻くマーケット環境は大きく好転、フォローの風
- ・ 環境変化に対し一早く、今期「Shift Up」戦略として成長投資を開始
- ・ 成長投資のさらなる加速に向け、いちごグループとして初の公募増資を実施（約165億円調達）
- ・ 株主の皆様からお預かりした貴重な資金を最大限有効活用して、業績の大きなShift Upを目指す
- ・ 前期16億の純利益を、今期40億、来期60億、再来期90億へと大きくShift Upする

[キャロン]

- ・ 1株利益を重視している
- ・ 前期3.7円を2016年までに18.3円まで向上させる（3年で約5倍）
- ・ 非常に実現性が高い計画と考えている
- ・ 先般の増資が希薄化ではなく、1株利益の増幅に貢献する形にもっていく

### 2. 「Shift Up 2016」の実現に向けた具体的な戦略

[キャロン]

- ・ 従来通りの経営、従来通りの経営の実践により中期経営計画は実現出来るため、実現性は高い
- ・ 具体的には、3本柱の事業拡大により実現出来ると考えている
- ・ 1本目は、いちごリート（公募リート）の運用等のアセットマネジメント（AM）事業、
- ・ 2本目は、自己勘定による不動産再生  
遵法性の問題解消、耐震補強、テナントニーズに合致した建築実行等の事業
- ・ 3本目は、再生エネルギー事業  
太陽光発電は既に稼働を開始している、今後さらに拡大していく

[岩崎]

- ・ 収益構造の中身にもこだわっている
- ・ 一過性のキャピタルゲインに依存した収益構造ではなく、安定収益により収益性を上げていく
- ・ 「安定収益カバー率（注）」は、今期末目標130%を、中期経営計画では来期150%、再来期165%の実現を目指す（注）販管費、支払利息等固定費の、安定収益によるカバー率
- ・ 安定収益拡大による安全性向上、成長投資案件バリュアアップ後のキャピタルゲインによる+αの成長性を実現し、「安定性と成長性のハイブリッドな収益構造」を確立

### 3. 不動産市場、再生エネルギー市場の今後の展望

[岩崎]

- ・ 不動産市場は、昨年の日銀の大規模緩和に始まり、これまでのデフレからインフレに向かって、大きな転換期を迎えている
- ・ 金利低下の環境の中、不動産価格が上昇、こういった市場環境になっている
- ・ 不動産への成長投資には非常に好機
- ・ 昨年来、オフィス空室率も緩やかに改善傾向にあり、恐らく 2014 年中には賃料上昇が見られると考えている
- ・ このような環境のため、早期に成長投資を実現していく

[キャロン]

- ・ 再生エネルギー市場において、当社は今現在、太陽光発電に取り組んでいる
- ・ 太陽光発電には 20 年固定の買取価格がある
- ・ 買取価格は毎年下がっていく、これは間違いない
- ・ しかし、既に獲得した案件は、20 年の買取価格が保証されているため、該当案件はものすごく安定性の高い収益源となる
- ・ 日本のエネルギー受給に貢献しながら、ものすごく安定性の高い、しかも地球に優しい、さらに収益性の高い、一石四鳥の事業
- ・ 買取価格が下がっても、我々の技術革新、コストカットにより、収益性に支障がなければ継続する
- ・ 収益性がともなわないと判断すれば、既存案件のみで 20 年の安定収益を株主様のために確保する
- ・ 太陽光以外では、風力等についても前向きに検討している

### 4. 今後のグループ経営に向けた抱負

[岩崎]

- ・ 当社の経営理念は「安心の創造、誠実な経営。」
- ・ これまでの累積 1 兆 4 千億円の運用実績により培ってきた様々な不動産のノウハウがある
- ・ これを最大限有効活用して「不動産」という非常に重要な社会のインフラを非常に有効な資産として、また、安心安全な資産として、投資家の皆様に提供していける、そのような安心な運用資産を創造していけるような会社を目指す
- ・ 何よりも株主様、取引先様をはじめすべてのステークホルダーの方と Win-Win の関係構築を図っていきながら、長期的な信頼関係を構築できるような企業を目指す

[キャロン]

- ・ 上場企業の経営者として責任を重く感じている
- ・ 企業の存在意義は社会貢献
- ・ 株主様、テナント様、投資家様等、皆様のために、我々は誠実に、正しい業務を行う責任がある
- ・ これまでも果たしているつもりであるし、これから皆様への期待にそえるように、正しい会社であるように経営したい
- ・ 株主様の期待は非常に高いと考えているが、絶対に皆様が満足する形で我々は全力を尽くしていくつもりなので、引き続き、ご指導、ご支援をお願いしたい

以 上