

2015 年 2 月期決算説明会 Q&A サマリー

【決算説明会登壇者】

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 東証 JASDAQ）

代表執行役会長 スコット キャロン

執行役副社長 石原 実

専務執行役 南川 孝

いちご不動産投資顧問株式会社

代表執行役社長 織井 渉

いちご地所株式会社

代表取締役社長 長谷川 拓磨

いちご ECO エナジー株式会社

代表取締役社長 五島 英一郎

※ 当社 HP に音声配信を掲載しておりますので、是非ご覧ください。

www.net-presentations.com/2337/20150420/

1. 前期 700 億円の不動産取得に対して、今期 1,000 億円の取得を予定しているとのことだが、アセットマネジメントと不動産再生の内訳、また利益の出方はどう想定しているのか？

[南川]

1,000 億円の取得のうち、リートによる直接取得が 400 億円、これは先般発表したリー트의 PO（公募増資）による取得でほぼ実現している。残り 600 億円をコーポレートで取得。前期までは NOI 利回り 6% 程度を想定して予算を作成しているが、今期は 5% 程度で想定している。

アセットマネジメントの前期セグメント利益が 7.8 億円程度、これが今期 21.4 億円と大きく増加予定。これは、リートでの売買によるフィー等を含んでおり、リーートの大きな成長を見越している。

[キャロン]

NOI 利回りが 6% から 5% に下がったので、マーケットが難しくなったということではない。直近の取得は渋谷区等都心物件が続いている。最近では金融機関も不動産再生モデルに理解を示していただけている。いちごには実績もある。これは大きなチャンス。好立地で築年の古い物件を購入し、物件価値の維持向上策を施し、新築であればキャップレート 3% のところを 5% で取得し、価値向上をしてリートや外部への売却もしていく。

2. インフラファンドも選択肢にしているとのことであるが、最終的にもし売却をする際には、売却時キャップレート等につきどのように見ておけば良いのか、ヒントがあれば教えて欲しい。

[五島]

公表している 29 発電所全体の NOI 利回りは、10.3% をキープしている。現時点で売電開始しているものについては、平均 10.7%。新規案件を加えても、コストダウン等により 10% を超える NOI 利回りを維持している。インフラファンドに関しては、私たちが聞いているところによれば、この GW 前後に細かな施行の細則が出されるということなので、そちらを確認した上で、検証、検討を重ねていく。

[キャロン]

補足だが、インフラファンドについては、やれたらやる。

3. メガソーラーの発電量、発電所数の目標があるのか？今年の7月から買取価格が下がる中、クリーンエネルギーは長期的にはグループでどのような位置づけとなっていくのか？

[五島]

太陽光発電所について昨年12月に経済産業省が発表した認定量が約67ギガワット、それに対して完成しているものはわずか20%、約12ギガワットのみ。そのような状況の中、権利の譲渡が活発化している。今年も事業化しない事業者にはかなり厳しい措置がとられると聞いている。現在事業化出来ていない案件は数字からすると大量にあるが、すべてと言わなくとも半分位は事業化が可能なものもあるかと思われるので、まだまだ伸ばせる余地はあると考えている。

パイプラインとしては、相対で交渉しているものが数件ある。全体では約60MW程度。正式に決定すれば随時開示していく。

以 上