

2016 年 5 月

いちごグループホールディングス株式会社 2016 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（証券コード 2337 東証第一部）

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
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 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/2337/20160419/

1. 新中計において、クリーンエネルギー部門が大幅増益予想となっているが、これはインフラファンドへの売却益という理解で良いか？現在保有しているメガソーラー案件はすべてインフラファンドに売却するのか、あるいは多少手元に残しておくのか？また、パイプライン（現在 112MW）は将来的にまだ増えていくのか？

〔長谷川〕

2017 年 2 月期の予想には、メガソーラー発電所の売却益を約 21 億円程度見込んでいる。また、インフラファンドへの組み入れについては、ある程度の売電実績を有する案件でないと新規上場のタイミングで組み入れることができないため、現在保有している案件のうち、売電実績がある案件の中で選定して入れていく。パイプライン（開発案件）に関しては、現在も継続的に案件取得をしており、将来的に増加させていく方針。当社が今まで実施してきた自社開発から売電まで行うプロジェクトに加え、インフラファンド上場の蓋然性が高まったことを受け、既存の太陽光発電所のオーナーからの打診も入ってきている。

〔五島〕

電力の系統状況を見た限り、この一年で太陽光についてはそれほど大きく増えないのではないかと分析している。しかしながら 6 月にインフラファンドの第一号案件が上場予定であり、セカンダリーマーケットにおいて 2MW クラスの案件を中心に少しずつ出てくることも想定される。

2. 心築セグメントにおいて、今後ホテルリートの AUM1,000 億円に向けて物件を取得していくという話だが、その後は何をやっていく考えか？

[織井]

いちごホテルリートではロードマップを作成しており、まずは宿泊特化型ホテルをターゲットとして 1,000 億円を目指してポートフォリオを構築していく。これをステージ I と位置付け、およそ 1.5 年の期間で実行していく。そこから先は、宿泊特化以外のアセットタイプ、例えばフルサービスホテルやリゾートホテル、サービスアパートメントなどの宿泊施設について、しっかりとキャッシュフローの分析を行った上で、バランスの取れたポートフォリオ構築と投資主へのしっかりとした配当が両立できるのであれば、チャレンジしていきたいと考えている。

3. 2019 年 2 月期の営業利益は 2016 年 2 月期実績から 100 億円程度増加する見通しであるが、どのセグメントで伸ばしていくのか、ブレイクダウンを教えてください。

[キャロン]

詳細は開示していないが、イメージとしてアセットマネジメントの収益は保守的に見て横ばい。クリーンエネルギーの収益は約 2 倍。心築でも何割かの増益を見込んでいる。

4. Shift Up 2016 では、2020 年の五輪に向けてバリューアップさせる物件を増やしていくとのことであったが、現在のようなファンダメンタルズは良いものの、不動産マーケットには慎重、という状況の中で、保有不動産の残高をどのようにコントロールしていくのか？

[長谷川]

当社の心築事業は、物件取得後しっかりと価値向上を果たした上で、タイミングを見て売却していく。上場企業として健全な収益性を確保した上で、再投資に利用できる資金があれば、物件取得から価値向上・譲渡まで積極的に行っていく。この心築のサイクルは案件によって異なり、説明資料で示したように 1 年未満で譲渡するケースもあれば、物件ごとの特性や潜在能力を吟味し、2~3 年と時間をかけて譲渡する事例もある。従って成長に伴って少しずつ保有不動産の残高は増えていくイメージになると思われる。

5. 風力発電など新規事業の中で収益化が期待できる分野があれば、教えてください。

[キャロン]

検討している中で明らかに収益化が見えているのは、現物不動産。既存の事業であり、不動産の運用力を上場リートだけではなく、現物不動産という形でお客様に提供していく。市場規模もリートマーケットと比較して 30 倍以上と格段に大きい。ノンアセットビジネスについては、不動産事業に IT を融合させた「不動テック」は安定性が高く、最終的には投資家、テナントにとって利便性のあるものが提供でき、ニーズもあると見ている。

[五島]

風力発電については調査ならびに開発に 1~2 年かかり、既に一昨年ぐらいから調査をしているが、いくつか候補地を見つけており、現地調査を実施している。まだお知らせできる段階のものではないが、今期（17/2 期）中に事業化に向けた取り組みに着手したいと考えている。

6. 新中計 Power Up 2019 の中で、運用残高のイメージはどのようにになっているか？その中の区分は？

[キャロン]

基本的に運用残高の目標は設定しない。リートのスポンサーとして、残高だけを追いかける運営は投資主のためにならない、という受託者責任に基づいた考え方である。

[織井]

キャロンの言うとおり、投資家のためにということが大前提であり、その上でオフィスリートについてはグローバル REIT インデックスに入ることを念頭に置いて中長期で 2,300 億円、ホテルリートについてはまず 1,000 億円まで拡大し、その後はさまざまなアセットタイプを入れていき、中期的には 2,000 億円という目標を掲げている。このように上場リート 2 本で資産規模 4,300 億円程度まで持っていきたいと考えている。一方でインフラファンドについては、まずスタートさせることが重要であるが、セカンダリーマーケットで物件が入れば規模を拡大させる可能性があると考えている。従って上場リート 2 本とインフラファンド、また私募ファンドを含め中期的には運用残高 5,000 億円を超える水準を目指している。

7. 新中計 Power Up 2019 の中で、ストック収益と心算を含めたフロー収益に分類した場合、どのようなウェイトになるのか？

[南川]

中計期間中のストック収益とフロー収益の割合については、6:4 から 5:5 程度で推移する計画である。

8. 2017 年 2 月期の業績予想において、メガソーラーは固定資産として保有しているとの認識であるが、キャピタルゲインは粗利益としてヒットするのか、それとも特別利益になるのか？

[南川]

監査法人にも確認したが、当社のメガソーラーの売却は売上として計上され、売却益は粗利益として計上するものと認識している。

9. 筆頭株主のいちごトラストとの関係は？今後の方向性について教えてほしい。

[キャロン]

関係は良好である。当社はこれからも成長を遂げるものと共有している。いちごトラストの保有方針は長期保有であることに変わりなく、継続保有していただく。

本日、役員の新体制を発表したが、5 月の株主総会後は新たに東証一部企業の社長経験者 3 名を社外取締役として迎え、独立社外取締役 6 名、社内取締役 3 名という体制になる。引き続き株主重視の経営を行っていく。

以 上