

2017 年 10 月

いちご株式会社 2018 年 2 月期 第 2 四半期 決算説明会 Q&A サマリー

【決算説明会登壇者】

いちご株式会社（証券コード 2337 東証一部）

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
執行役副社長兼 COO	石原 実
常務執行役 財務本部管掌	渡邊 豪
筆頭独立社外取締役	藤田 哲也

いちご投資顧問株式会社

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	細野 康英
---------	-------

いちご ECO エナジー株式会社

代表取締役社長	五島 英一郎
---------	--------

いちごオーナーズ株式会社

代表取締役社長	額瀬 雅彦
---------	-------

※ 当社 HP に音声配信と説明会資料を掲載しておりますので、是非ご参照ください。

音声配信

www.net-presentations.com/2337/20171012/flashplayer.html

決算説明会資料

www.ichigo.gr.jp/wp/wp-content/uploads/2017/10/Ichigo_20171012_Corporate_Presentation_FY2018Q2_JPN-.pdf

1. ストック収益について上期 60 億、通期で 130 億とあり、下期が 70 億と若干多いが、今あるストックで順調に達成できるのか。

[長谷川]

当社のストック収益は基本的に心築（しんちく）による内部成長、物件の入れ替えを加味しながら数字の見込みを立てている。上期でやってきたことによってトップラインが上がる物件が増えてくる、また物件の取得によってもプラスになる。このあたりの要素を加味し、現時点においてはこの 130 億を達成できる見込み。特に下回るといったイメージはない。

2. 自社株買いについてどんな思いが込められているのか、会長にコメントをいただきたい。

[キャロン]

事業による高いキャッシュの創出力を背景に、成長投資と割安な水準での自社株買いを両立できる企業力が付いてきたことが嬉しい。事業モデルを磨いていく中で、今後、我々は資本を要しない、不動産サイクルや資産に依存しない事業展開を描いており、実際に始めている。そのため、これから新たに上がってくる収益は必ずしも事業への投資のみに振り分ける必要はなくなってきていると認識している。今期2回目だが、自社株買いは株主価値向上に寄与すると考えている。

3. 今期の減益ガイダンスのそもそもの要因に上場リート市場に元気がないという前提があるが、抱えている案件について、イグジットの多様化はどのように検討されているか。

[長谷川]

投資口価格の向上に向けて、各リート本部でもしっかり取り組んでいるものの、日経の上がり方と違ってリート市場は出遅れ気味という意味で、私募リートも検討はしている。一方、リートが軟調だから売却が不安かというところではない。上期は140億ほどの簿価の物件しか売っていないが、下期1か月ほど経過して、ホテル、レジの売却が決まっており、外部のマーケットはいい環境。これまで、いちごはリートへの売却が多かったと言われていたところを、通期を通してみると外部にも売却をして売却についての蓋然性を証明したいと申し上げたとおり、順調に進んでいる。

また、いちごオーナーズもできたので、売却後も引続き私共が丁寧に心築していけるような信頼関係のあるお客様に物件を届けられると単純な売却ではなく新たなノンアセットビジネスにもつながっていく。私募リートも同様で、保有している2,000億のアセットをノンアセットのビジネスに切り替えていくというのは大前提で考えていきたい。

4. 新規事業として小口化は始めているが、クラウドファンディング等さらなる小口化も検討の範囲に入っているか。

[長谷川]

常に小口化は検討している。いちごオーナーズがやっているのは2~3億だが、やはり個人の方のニーズはもっともっと小さいサイズ。クラウドファンディングも視野に入っている。当社としてもお客様のニーズに合う商品が何なのかしっかり見極めながら柔軟に考えていきたい。小口化するとコストアップになるが、私共は不動産でIT化を目指しているので、このプラットフォームをうまく活用しながら色々な商品開発を視野に入れていきたい。

5. 下期に売却が決まったホテル、レジは元々リート用の物件だったのか。

[長谷川]

リート用の物件ではない。リートには購入の意向を都度確認しているが、今回の物件はサイズの小さいもの等、元々外部に売却する予定だった物件。

但し、来期以降もリート市場が軟調であった場合には、ポートフォリオの健全性を維持するため、一部リート用の物件を外部売却することも考えていく必要があると考えている。

以 上