

2018年10月

いちご株式会社 2019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
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

※ 当社 HP に動画配信と決算説明資料を掲載しておりますので、是非ご参照ください。

動画配信

www.net-presentations.com/2337/20181011/

決算説明資料

www.ichigo.gr.jp/wp/wp-content/uploads/2018/10/Ichigo_20181011_Corporate_Presentation_FY2019H1_JPN.pdf

1. 上半期において売却の進捗は。

[長谷川]

売却については予定どおり。不動産の売却は通期を通して見ているので、現時点で期ずれはなく、下半期でしっかり数字を出せる予定。現状の粗利率は約30%だが、下半期の高精度案件も同様の水準を見込んでおり、売買マーケットは依然強い。

2. 銀行融資など外部環境が変化したが、仕入れの状況は。

[長谷川]

特にいちごオーナーズの仕入れは順調。今期目標である200～250億円の取得に目処が立ってきている。開発デベロッパーへの融資はきつくなってきており、デベロッパーによる売却サイクルが短縮している。結果的に、早い段階でのオファーがきている。仕入れが難しかった新築レジも融資環境の変化により、逆に仕入れやすくなっている。一方で心築事業においては向かい風の中で良いものを選別して仕入れていく。

(※) 心築（しんちく）について

心築とは、いちごの不動産技術とノウハウを活用し、物件取得後、一つ一つの不動産に心をこめた丁寧な価値向上を図り、既存不動産に新しい不動産価値を創造することをいいます。

3. いちごオーナーズの仕入れは、増えているようだが進捗は。

[長谷川]

いちごオーナーズの仕入れは順調でありバランスシートで200億円+ α となっている。半年から1年で回転するビジネスモデルの中で、下半期に売却を進め、利益が出てくる予定。

4. ストレージ事業の展望は。

[渡邊]

いちごグループに加わってから加速的に増えている。2018年3月時点で22か所2,843室だったが、6月時点で9か所増え、4,072室、9月にさらに2か所増え、4,352室。年末から来年にかけて拠点数が増加予定。さらに、差別化として、利回りの高いコインランドリーとのハイブリッド型の建設を江の島、小金井、南円山で始めた。

5. アセットマネジメント事業の観点から、今後のAUM(運用資産残高)の見通しは。また、心築が進展しているトレードピアお台場の売却予定は。

[長谷川]

アセットマネジメント事業は、特に公募商品(REIT、インフラ)にコミットして行っている。当社は手元資金400~500億円有しているが、自社での取得を優先しているため、私募ファンドの優先順位は高く置いていない。もう少し投資口価格が上がり、PO(公募増資)が出来る環境にならないと、増やしていくのは難しいが、いちごオフィス、いちごホテルともに資産の入替等を行っている。また、基本的には運用しているREITに売ることが最優先だが、ホテルについては、ポートフォリオの30%を超えてきているため、いちごホテルのPOが難しい以上は、外部売却も検討している。

トレードピアお台場については、敷地の余っている部分や最上階の有効活用等まだ心築の余地があるので、売却はまだ先になる。中長期的に成長していける投資家との私募ファンド化は常に模索している。

6. 上半期の取得は230億円とのことだが、今後の取得の見通しは。

[長谷川]

第1四半期時点で下半期に決裁予定の物件を含んでいたが、現状500億円位の取得は見えている。無理に取得することはないが、前々期同様700~800億円程度を取得したい。

7. 下期の売却の粗利率は30%と高いが、回転期間は長くなっているのか。

[長谷川]

キャップレートが50~100bp低下している現状の仕入環境の中、時間をかけて価値向上をしないといけない物件も含め、丁寧に心築余地のある物件を取得している。そのため、回転期間が少し伸びることはあるかもしれない。但し、売却時には高い粗利率を確保出来る物件を取得している。

8. 保有期間が長くなっても大丈夫な市場環境という見立てか。

[長谷川]

マーケットを予測しているのではなく、しっかり価値向上出来る物件を買っているということ。マーケットがいつ崩れるかは読めないが、半年で来るとは思っていない。時間がかかってもしっかり心築出来る物件を買っている。戦略として、長く保有しても良いエリアを重点エリアとして定めている。

9. 自社株買いについての考えは。

[キャロン]

私たちは、株主様を守ることが使命であり、株主価値の根幹は一株利益（EPS）だと考えている。一株利益を増やすには、利益を上げるか、株式数を減らすしかない。新規投資と自社株買い、常にどちらが株主様のためになるか検討している。

以 上