

2018年7月

いちご株式会社
2019年2月期 第1四半期 決算説明
グローバルカンファレンスコール Q&A サマリー

【説明者】

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
財務本部事業開発部担当部長 森作 ダン

※ 英語で開催された機関投資家向けグローバルカンファレンスコールQ&Aの日本語訳における要約です。当社HPにて音声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。

英語の音声配信

www.ichigo.gr.jp/audio/Ichigo_20180712_2019_Q1_GCC.mp3

英語の決算説明資料

www.ichigo.gr.jp/wp/wp-content/uploads/2018/07/Ichigo_20180712_Corporate_Presentation_FY2019Q1_ENG1.pdf

1. **心築(しんちく)(※)の事例(説明資料 P16)として挙げられていた物件のIRR(内部収益率、注1)はどの程度かを聞かせて下さい。**

[キャロン]

当社の典型的な心築物件のIRRは大体30%から50%程度だが、この物件は様々な取り組みと要因により163%と高かった。物件の遵法性を治癒したうえでNOI(純収益、注2)を31%伸ばしたことによって大きく価値を向上させた。また、マーケット環境が良かった。さらに、当該物件に隣接する土地所有者に売却できたという要素もある。

(※) 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。

2. **今年から数年、Sクラスオフィス物件の供給増が予想されているが、その影響でマーケットに変化は見られるか。**

[キャロン]

日本の賃料改定交渉は、あまり簡単にはいかない。既存テナントに対しては、設備更新などを材料に数パーセントの値上げをする程度だ。ただ、現状はオフィス需要が非常に堅調で賃料が上昇しており、新規テナントの場合は20%から30%の賃料増額契約が可能となる。良い物件で立地が良い場合はほぼ間違いなく、かなりの増額改定が見込める状況だ。オフィス需要が堅調な中での解約はむしろ賃料改定のチャンスとなる。

3. セルフストレージ事業の進捗についてお聞きしたい。

[キャロン]

順調に進捗している。当社のセルフストレージ事業は、まだ規模が小さいため、拡大する努力が必要だが、自動化された効率運営をしているうえ、日本の住宅事情とも相まって大変有望な市場だ。運営は、完全な遠隔操作により行われ、スマートロックなどセキュリティシステムも非常に信頼性が高い。また、空調設備が完備し美観にも優れており、海外で想像されるセルフストレージとは異なる近代化された設備だ。また、セルフストレージ市場の普及率もアメリカの10%以下と今後の成長余力が大きいというえ、利便性の観点からお客様は一度使用し始めたセルフストレージを変更することはあまりない。

[森作]

室数を申し上げると、2018年2月期末に出店確定分を含め3,600室ほどであったセルフストレージ数は、4,000室を上回っており、好調に進展している。

[キャロン]

すなわち、3か月で10%以上の伸びということだ。ある程度の規模を確保するまで2-3年かかるが、長期安定的な収益源となる。さらに、既存の物件にセルフストレージを付加して価値を向上させることができるという点も当社のセルフストレージ事業の魅力でもある。

(注1) IRR・・・Internal Rate of Return の略。キャッシュフローをベースとした内部収益率。

(注2) NOI・・・Net Operating Income の略。賃料から不動産管理コスト（税金、管理費、修繕費等）を控除した純収益。

以 上