

2019年1月

いちご株式会社 2019年2月期 第3四半期 決算説明 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
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

※ 当社 HP に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。

音声配信

www.c-hotline.net/Viewer/Default/ICGOf27924f787aed58eb04bd226f8a7e3de

決算説明資料

www.ichigo.gr.jp/wp/wp-content/uploads/2019/01/Ichigo_20190111_Corporate_Presentation_FY2019Q3_JPN.pdf

1. 第3四半期に心築(しんちく)事業で利益が伸び、譲渡益を80億円計上しているが、どのような売却だったのか。

[長谷川]

第3四半期の売却については、ホテルが全体の半分以上を占めており、ホテル売却による利益が大きかった。

※ 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、現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. いちごオーナーズの事業について、融資の厳格化の影響により回転期間が延びているか。仕入れの状況を数字で補足できることがあれば教えていただきたい。

[長谷川]

いちごオーナーズの今期の物件取得は約170億円、売却は約40億円であり、期末までには、さらに積みあがる予定である。いちごオーナーズの物件保有期間に変化はなく、半年から1年の期間で想定している。期末にかけて動いている売却案件があり、期末にまとめてご報告させていただきたい。

金融機関の融資姿勢については、地方の小規模な案件ではファイナンスの影響により売却のペースが若干鈍っている印象であるが、当社の影響は軽微である。いちごオーナーズは、対象エリアが都心で新築レジデンスが中心のため、対象とする層が異なる。また、個人の富裕層、事業会社、資産管理会社に向けた売却なので、影響は見られない。

- 3. 第3四半期は取得が進んでいるが、物件の内容はどのようなものか。また、将来の売却で見込める利益計画は。この取得ペースは今後も継続可能か。**

[長谷川]

第3四半期取得の200億円のうち、オフィスと商業の複合ビル、および商業ビルの2物件で計150~160億円、残りはいちごオーナーズや子会社のセントロによる取得である。2物件は都心3区の好立地のものであり取得時の利回りは低めであるが、しっかりと時間をかけ、潜在的なバリューを上げることが可能な物件である。従前の心築期間2~3年と比較して少し長めに5年程度の時間をかけた心築を実行する。

- 4. 次の中期経営計画について、枠組みを変える予定か。従来の主要指標を残すのか。**

[長谷川]

次期中期経営計画については、中期の計画か、中長期的なビジョンか、KPIをどのようにするか等、取締役会で活発な議論をしている。今後は既存の3事業（アセットマネジメント、心築、クリーンエネルギー）だけでなく、新規の取組みを図るであろう。お話しできることが限られるがご容赦いただきたい。

- 5. 今期の物件取得は累計で500億円程度の予定か。さらに積み上がる可能性は。**

[長谷川]

第3四半期累計で430億円、通期で500億円強の取得に目途が立っている。契約ベースでは、来期に決済予定の案件でプラス70~80億円なので、それを加味すると600億円程度である。

以 上