

2019年10月

いちご株式会社
2020年2月期 第2四半期 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
筆頭独立社外取締役	藤田 哲也
管理本部ブランドコミュニケーション部長	マーティン ファクラー

※ 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の要約です。当社ホームページ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_20191010_2020_H1_GCC.mp3

英語の決算説明資料

www.ichigo.gr.jp/wp/wp-content/uploads/2019/10/Ichigo_20191010_Corporate_Presentation_FY2020H1_ENG-2.pdf

1. 日本の不動産市場に、海外からも資金が流入しているとのことだが、どのような地域からか。

[キャロン]

アメリカ、ヨーロッパ、アジアなどすべての地域からとなっている。投資対象としての日本の不動産市場の魅力や、世界が評価している。この背景は、世界を取り巻く不透明な投資環境に加え、世界的な低金利下で、日本の不動産が比較的安定しており、かつ高い利回りが獲得できるということだ。また、投資家によっては、ポートフォリオの中で、総じてアンダーウェイトされていた日本の不動産市場を適切な水準に戻そうとする動きもある。

2. トレードピアお台場の心築(しんちく)について、その進展と今後の予定は。

[キャロン]

トレードピアの心築は着実に進捗しており、大きく成功した事例となっている。顧客であるテナントに対し、満足度向上を目的としたアンケート調査を定期的に行い、その要求に応えていく。テナントのために常に汗をかき、常に価値向上を図るのがいちごの信条だ。このように心築を重ねたトレードピアは、売却により高い利益を実現することも継続的に保有することも可能だ。大きな物件であるため、この判断は大変重要なものとなる。

(※) 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込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。

3. グリーンボンドを発行したが、税制面で有利な点はあるのか。また、発行金利は何%か。

[キャロン]

環境配慮型の資金調達であり、税制面の利点は特にない。発行金利は、10年物で年率約0.7%となっている。

4. ポートフォリオにおけるレジデンシャル(住宅)の割合が増えているようだが、その背景は。

[キャロン]

当社では、主にいちごオーナーズがレジデンシャル物件を扱っている。東京都内の一等地の新築物件を直接デベロッパーから取得し、リーシングを行い、安定稼働となった後、収益物件として売却する。竣工後の引き渡しを受けるので、建設や開発リスクも負わない。

5. 自社株買いの期間を延長した経緯を聞かせて下さい。

[キャロン]

いちごでは、自社株買いの買付けの執行を信託銀行に委託する。開始前に買い付けの上限価格を設定するが、その後は、いかなる介入もできない。今回の自社株買いの発表時の株価が330円程度であり、これよりかなり高い上限価格を設定したが、株価が急騰し、その上限を上回り、買付けができない状況となった。そのため、再度、買付けができるように新たな上限価格を設定し、期間を延長した。

以上