

2020年1月

いちご株式会社
2020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/ICGObbc9dbdbf194c193cfc3e9fe97d2e4e8

決算説明資料

www.ichigo.gr.jp/wp/wp-content/uploads/2020/01/Ichigo_20200110_Corporate_Presentation_FY2020Q3_JPN.pdf

1. 国内のホテルは、全体的に ADR(平均客室単価)が下がっている傾向にあるが、いちごではどのような状況か。

[長谷川]

関西方面での新規供給、韓国からの観光客の減少等により影響がでている状況だが、一過性のものと認識している。現時点では、ADR が弱含みのエリアでホテルの新規取得を進めていないが、観光事業のひとつであるホテルは、長期的には成長が期待できる資産だと認識している。現在、検討中の案件にも心築余地のあるホテルがあり、これまでどおり収益改善が図れるホテルを見極めて丹念に取得していく。また、ホテルオペレーション事業や AI レベニューマネジメント（売上管理）の「PROPERA」(propera.me)といったノンアセット事業の拡大も図っていく。

[キャロン]

大きな震災や韓国からの旅行者の減少があったが、当社が保有するホテルは堅調だ。当社のホテルブランドである「THE KNOT」(www.hotel-the-knot.jp)が大きく成長している。今までにないコンセプト、コストパフォーマンスが受け入れられていると考えている。当社の心築の成功ノウハウをいちごホテル（3463）にも共有していく。

(※) 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、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. オフィス物件「トレードピアお台場」について、テナント入替えにより賃料は増加しているか。また、敷地内の未利用地について、活用する予定はあるか。

[長谷川]

賃料は上昇している。来期はテナントの入替えが多く予定されており、心築の成果を賃料にしっかりと反映させていきたい。

未利用地については、オリンピックに向けていくつかのオファーもある。本格的な活用はオリンピック後に検討したいと考えている。

3. 新規物件の取得が難しい状況が続くと思うが、来期に向けて取得環境はいかがか。

[長谷川]

毎年、700～800億円を取得の目標額としているが、ここ数年の取得は500億円～600億円ほどになっている。これは、市況に左右されず、厳選して心築余地のある物件を見極めた結果である。取得環境は引き続き厳しいが、いちごオーナーズの事業も成長しており、このスタンスは崩さず、来期も今期並の取得を目指したい。

4. 来期以降の利益成長についての意気込みを教えてください。

[長谷川]

物件売却については、今期並みの見通しはある。物件売却のタイミングは、心築完了後としており、プラスの積み増しは心築の進捗状況による。不動産の売買市況が活況であるため、足もとでは心築期間を長くしているが、+20%程度の心築余地のある物件を厳選して取得しており、引き続き自信を持っている。また、今後のいちごの進化のため、ITや人財、新規事業などへの投資も継続して行っていく。

[キャロン]

いちごは短期的な利益を求める企業ではない。将来収益である含み益を継続的に成長させており、適切なかたちで実現していく。当社は、サステナブルな成長を図っており、今後も期待していただきたい。

以 上