

2020年4月

いちご株式会社
2020年2月期 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

※ 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_20200416_2020_Q4_GCC.mp3

英語の決算説明資料

[www.ichigo.gr.jp/wp/wp-](http://www.ichigo.gr.jp/wp/wp-content/uploads/2020/04/Ichigo_20200416_Corporate_Presentation_FY2020Q4_ENG-12.pdf)

[content/uploads/2020/04/Ichigo_20200416_Corporate_Presentation_FY2020Q4_ENG-12.pdf](http://www.ichigo.gr.jp/wp/wp-content/uploads/2020/04/Ichigo_20200416_Corporate_Presentation_FY2020Q4_ENG-12.pdf)

1. 新型コロナウイルスによる評価損の処理を行ったのは主にどの地域か。

[キャロン]

主に大阪、京都、福岡のホテルと商業である。

2. 2021年2月期の心築事業の予想における、販売用不動産から固定資産への振替による影響は。

[キャロン]

ストック収益の内、減価償却費が今期18億円程度増加する予想だが、この減価償却費の大部分（約15億円）が心築事業である。これにより、営業利益は約15億円、純利益は約10億円の減少となる。

(※) 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. 新型コロナウイルスによるホテルの不確実性が高い状況が続いた場合の影響は。また、今後、業界全体でオペレーター変更や再編等が起きると考えているか。

[キャロン]

当社の不動産ポートフォリオの23%を占めるホテルの収益が大幅に減少する可能性があるため、当社も影響を受ける。ホテル業界のどの企業にとっても未曾有の事態である。このまま続けば破綻するところも出てくるだろう。ただ、当社は、健全なバランスシートと高い収益力を有し、相対的に優位なので、この困難を乗り越えていく。

また、ホテル業界においては、供給過多や人員不足等を考慮すると、オペレーター変更よりも休業が起きる可能性が高いと考えられる。

4. いちごの物件におけるテナントの減賃や支払猶予要請の状況は。

[キャロン]

まず、不動産ポートフォリオに占める割合が全体の26%であるオフィスは、ほとんど影響を受けていない。レジデンス、物流等も影響はない。ポートフォリオの29%を占める商業は、テナントの業種により異なり、影響を大きく受けている一部のテナントはある。一番の問題は、ポートフォリオの23%を占めるホテルである。全てのオペレーターと話し合っており、ともにこの困難な時期を乗り越えていく。

5. ホテルで賃貸収入の減少リスクは10億円程度か。

[キャロン]

概ね、その前提で業績予想をたてている。純利益が20億円から80億円のレンジになっているのは、主にフロー収益の見込み幅によるものだが、マーケットの回復を待つことができる財務力もあり、良い条件でない限り売却は控える。当社では、秋頃からコロナ問題が終息し始めるという前提を置いているので、1年後もまだ続いている場合、数字の見直しが必要だろう。しかし、レンジの下限の前提では、売却における売上総利益率も現状の30%弱に対して、10%程度と極めて保守的に見ている。また、新規事業等のアップサイドもあり、レンジから外れるとしたら、下振れではなく上振れとなると考えている。

6. いちごホテル(3463)のオペレーターが破綻した場合、当社に当該ホテルを売却することはあるか。

[キャロン]

お互いのためになるならば、当社が買うこともあり得るが、いちごホテルの保有している物件の判断はあくまでもいちごホテルが独自で行う。また、いちごホテルは、昨年売却を先行させた。その利益を分配金に充当したが、堅固なバランスシートを有し、キャッシュも潤沢だ。そのような面で、いちごホテルは相対的に優位な状況にあるため、条件が合い、投資主価値の最大化につながるのであれば、ホテルの取得を進める余力もある。

7. 現在、いちごホテルは大変割安だが、自己投資口取得より割安な資産取得を優先するのか。

[キャロン]

いちごホテルは独立した投資法人であるため、当社がそういう判断をする立場にないが、投資主価値の最大化の観点から、どちらにしても行うことは理に適うと考えられる。

8. 自社株買いを含む資本政策への考え、および2008年の金融危機における教訓は。

[キャロン]

金融危機における一つの教訓は、キャッシュを持っていれば、事業を守るだけでなく、市況が底に達するようなシナリオにて、資産取得に打って出ることができる。現在の環境において、最善の資本政策を採るために熟考を重ねている。今は資産購入を急ぐ局面ではなく、資産を売却して自社株買いを行うことは合理的な選択肢とも言える。よって、柔軟な資本政策を継続する。

9. 新型コロナウイルスにより働き方が変わり、都心部の資産価値や立地の考え方が変わる可能性があると考えられるが、いちごの戦略は。

[キャロン]

まず、オフィス資産は引き続き魅力的であると考えます。当社の東京都心に所在するオフィスの平均坪単価は1万円台である。

長期的には、従来型のオフィス需要の検証が必要だが、ダウンサイドのみならずアップサイドもある。テナントが働き方を再考する局面でも当社のオフィスのようにコストパフォーマンスが高く、中規模なところに需要が動きやすい。また、不動産の用途変更は、特にホテルに関してはサービスアパートメントへの移行は考え得るとしても、一般に日本では規制等の関係で、採算を考慮すると簡単ではない。

10. 資産を購入する場合、銀行の融資姿勢はどのような状況か。

[キャロン]

まず、ホテル取得に関する資金調達には他の資産よりはハードルが高い。銀行の融資に対する姿勢は開かれているが、コロナ問題で一気に緊急資金需要が高まっているので、その対応が優先されるだろう。

以 上