

2020年4月

いちご株式会社 2020年2月期 Web 決算説明会 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
上席執行役 財務本部管掌	坂松 孝紀

※ 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。

動画配信

www.net-presentations.com/2337/20200416

決算説明資料

www.ichigo.gr.jp/wp/wp-content/uploads/2020/04/Ichigo_20200416_Corporate_Presentation_FY2020Q4_JPN-4.pdf

1. 今後、保有資産の売却戦略として利益率を落としてでも売却するのか、市況回復まで待つのか。

[長谷川]

新型コロナウイルスの大きな影響を受けて収益を落としているホテル、一部商業の売却は控えている。ただし、それ以外の心築済みであるオフィス、レジデンス、物流は引き続き売却を検討していく。このようなリーマンショックを超える危機に備え、12年をかけて強固な財務基盤を整えてきた。よって手元流動性を高めるため利益率を落としてでも売却するようなことはせず、2年後くらいの売買マーケットが正常化した時に考えていく。

(※) 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. オフィス賃貸についてコロナの影響は出ているか、また長期的見通しはどう考えているのか。

[長谷川]

当社において、今のところ大きな影響は出ていないというのが現状である。これは当社のオフィスがマーケット賃料に対して低い賃料であり、コストパフォーマンスが高いため、移転費用を支払って他のオフィスに移るよりも、当社のオフィスにいる方がメリットが大きいと考えていただいていると分析している。

長期的見通しについて、従来型のオフィスがこのまま続いていくとは元々考えていない。今後、都心一等地オフィスのニーズも一定量伸びていきつつも、若い世代には職住近接の考えが芽生えており、オフィスの多様性がより出てくると考えている。住宅地に近いサテライトやシェアオフィス等、色々なパターンを当社の新しい商品として、マーケットに対して新しいオフィスの在り方を提案していく。

[キャロン]

当社のオフィスは、東京都心でも平均坪単価1万円台と実需に見合った賃料で提供しているため、非常に競争力がある。またマーケットが減床の流れになった時には、大規模ではなく当社の中規模オフィスに移転することが多い。オフィス賃貸は、コロナによるダウンサイドシナリオはありつつも、アップサイドシナリオはそれ以上に十二分にあるので、そこを取りに行く。

3. 累進的配当政策の考えに変更はあるか。

[キャロン]

まず、累進的配当政策はやめていない。また、当期の配当は未定ではあるが、無配を考えているわけではない。

未定の理由は、2つある。1つ目は、新型コロナウイルスの終息の目途は誰もが読むことができない。状況も日々変化しているので、持続性を考えると保守的に考えざるを得ない。もう少し状況を見た上で配当を考えていきたい。2つ目は、自社株買いを増やす選択もある。株主様、投資家様が何を望んでいるのか、もっと対話していきたいと考えているので、今回、未定とさせていただいている。

以 上