

2020年10月

## いちご株式会社 2021年2月期 第2四半期 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
筆頭独立社外取締役	藤田 哲也

※ 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/2337/20201014](http://www.net-presentations.com/2337/20201014)

決算説明資料

[www.ichigo.gr.jp/wp/wp-content/uploads/2020/10/Ichigo\\_20201014\\_Corporate\\_Presentation\\_FY2021H1\\_JPN.pdf](http://www.ichigo.gr.jp/wp/wp-content/uploads/2020/10/Ichigo_20201014_Corporate_Presentation_FY2021H1_JPN.pdf)

### 1. 不動産の売買市場において、現在の主な買い手属性は。

[長谷川]

主に国内外における長期投資の機関投資家、個人富裕層やその資産管理会社が挙げられる。機関投資家からは引き続き強い投資意欲を感じているが、ホテルや商業への投資についてはオポチュニスティック投資（※）の側面が強い。個人富裕層やその資産管理会社についても投資意欲は回復してきており、3Q に計上予定の機関投資家への売却 172 億円へのさらなる上乘せの可能性は十分にある。その他、国内の不動産企業や事業会社、Jリートを含めたファンドからの引き合いもある。

（※）現状で収益性の低い物件を取得し、課題解決により収益性を高めたいうえで売却し売却益を得る投資スタイル

### 2. 保有するオフィスはマーケット賃料より3割ほど安いので、コロナの影響を受けにくくリスクヘッジになっているとのことだが、マーケット賃料までの増額を狙えるか。

[長谷川]

賃料増額については、十分に狙えると考えている。普通借家契約で2年ごとの更新時に増額交渉となると、1回でこの賃料ギャップを埋めることは難しいが、テナント様の退去が発生した場合には、新規テナント様とマーケット賃料で契約ができる。

**3. オフィスビルのテナントの業種内訳は。またテナントの解約状況は。**

[長谷川]

約 200 のテナント様のうち、コロナの影響で賃料減額または退去のお申し出があったテナント様は 4 件、解約されたテナント様は 2 件であり、コロナの影響は出ていない。テナント様の業種内訳は、情報通信とサービス業で全体の 50%、製造業が約 20%、その他が 30%

**4. 下半期の物件取得の見通しは。また、売却については回転率と利益率のどちらを優先する方針か。**

[長谷川]

現時点においては、下期では約 140~150 億円、上半期と合わせ通期では約 350 億円の取得が見えている状況。下半期も取得の大半がいちごオーナーズのレジデンス取得であるが、オフィスビルも約 20 億円の案件が進んでいる。

売却方針については従前どおり、当社が想定している利益率を実現できる場合に限り売却を行う。利益率を下げてまで無理に売却する考えはない。

**5. コロナにより、今後、投資機会が出てくると思うが、ディストレス投資(※)を行う考えはあるか。その場合、単独・他の投資家と共同、どちらで行うか。**

[長谷川]

そういう投資を行っていく。マーケットに不透明感がある時は、不動産投資に対する考え方にばらつきが出るため、当社にとってはチャンスであると考えている。

当社は、市況の変化に対応し、投資機会を逃さないために潤沢な資金を用意してきた。しっかりとマーケットを見定め、投資していく。また単独か共同出資かというところでは、特にどちらと決めていないが、外部の投資家からの共同出資のオファーは受けている。

(※) 財務面等で危機に置かれている状況下で、本来の資産価値より割安な状況にある物件に着目した投資。

**6. 自己株式取得の決定について、現在の株価を割安と判断しているとのことだが、その根拠は。**

[キャロン]

今期の業績はコロナの影響を受けているが、当社の巡航ベースの収益性、および今後の利益成長は株価に十分に反映されていないと考えている。加えて、当社は含み益を大きく有している。ホテルや商業は含み益が減少する可能性があるものの、当社が保有する物件は機能性、立地、賃料面で優位性があり、実際に売却すれば 1,000 億円程度になる将来利益を有している。

以 上