

2021年1月

いちご株式会社  
2021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  
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。

音声配信

<https://c-hotline.net/Viewer/Default/140934cb809a73b9d4fc66e521ce0705c31d>

決算説明資料

[www.ichigo.gr.jp/ir/news/p\\_news\\_file/file/Ichigo\\_20210113\\_Corporate\\_Presentation\\_FY2021Q3\\_JPN.pdf](http://www.ichigo.gr.jp/ir/news/p_news_file/file/Ichigo_20210113_Corporate_Presentation_FY2021Q3_JPN.pdf)

1. 大規模オフィスビルの空室率上昇、賃料低下データがあるが、いちごが保有するオフィスのリーシング状況は。

[長谷川]

当社およびいちごオフィス（8975）は同規模のオフィスを保有しているが、多少のテナント入れ替えはあり、その際には賃料の増額を実現している。賃料が30,000円/坪以上のオフィスについては、リーシングが難しい状況もあるという話を聞くが、当社が保有するオフィスの平均賃料は15,000円/坪程度で、マーケット賃料比で2~3割低い水準であることから、テナント入れ替えはプラスに働いている。また、高い賃料のビルに入居されていたテナント様に移転する際の受け皿になっている。

2. クリーンエネルギー事業の展望は。

[長谷川]

当社は、従前からサステナブルインフラ企業としてESGやSDGsを意識して事業を行っているが、昨今、投資家様のESG、SDGsへの関心の高まりを感じている。

バイオマス事業は国内の間伐材を使用した事業モデルであり、森林を守る環境保全に繋がる。バイオマスは、太陽光、風力に加えてサステナブルインフラ企業としての取り組みになると確信しており、今後200億~300億円程度の運用が可能であると考えている。FIT以外への売電については、色々なお話をいただいております、FITに頼らない企業向けの売電事業の検討も視野に入れていく。

3. **中期的に大規模オフィスビルの賃料が下がってきた場合、いちごのテナント移転リスクはあるか。**

[長谷川]

いちごが保有する物件はマーケット賃料から2~3割安い。仮にテナント様の退去が発生した場合においても、現状の賃料水準を維持したリーシングは十分に可能であると考えている。

4. **いちごオーナーズのレジデンスの売却が好調だが、Jリートのデータを見ると、都心でも稼働率が低下傾向にあり、売買価格への影響は。**

[長谷川]

今期は、レジデンス以外のアセットの売買市場が軟調であり、投資ニーズがレジデンスに集中したことで売買が大変活発である。一方で、都心でも供給が多かったエリアでは入居率低下による価格の調整は起きている。引き続き、投資ニーズが非常に旺盛であり、入居率を保っている物件については大きな影響はないと考えている。

5. **今回の業績予想修正において、売却益が業績予想の下限値に寄ってしまった要因は、売却の期ずれによるものか。また、オフィスや商業の売買市場が戻る時期はいつ頃と見ているか。**

[長谷川]

期初に業績予想を発表した4月中旬には、コロナの影響がどのくらい継続するか分からなかったが、秋頃には売買市場が戻るという期待もあり、レンジの業績予想を発表した。実際は戻っておらず、仕切り直してマーケティングを行い、来期の売却計画を立てる。

売買市場の回復時期については、コロナの状況次第だが、投資意欲は引き続き旺盛であり、期待も込めて来期後半には戻って欲しいと考えている。

6. **海外機関投資家へのレジデンス売却172億円は、運用を受託しているか。今後は売却に併せた運用受託の案件も増やしていくか。**

[長谷川]

本件に関しては運用の受託はない。いちごの方針としては、運用を任せただけの投資家様との関係を構築し、ストック収益を成長させていきたいと考えている。今期に関しては、このような不透明な状況下であったため、その方針は問わず、最も売却益を獲得できる投資家様に売却させていただいた。来期以降は本来の方針に戻していきたい。

7. **今後、キャップレート(不動産の期待利回り)の変動による含み益の減少リスクは考えなくてよいか。**

[長谷川]

当社は鑑定評価ベースで500億円以上の含み益があり、バランスシートは大変盤石である。しかも、バランスシートにその含み益は計上されていない。仮に、鑑定評価額が変動した場合においても減損にはならないと考えている。また、ホテルに関しては、固定賃料のみのホテルが多いなか、各ホテルオペレーター様からは変動賃料ニーズが高まっている。こうした契約変更は鑑定評価にも影響すると思われるが、当社の場合は、すでに変動賃料を導入しており、その契約に則って鑑定評価を取得していることから、今後の影響は少ないと思われる。

以上