

2021年4月

いちご株式会社 2021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 に動画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/2337/20210419/

決算説明資料

www.ichigo.gr.jp/news/p_news_file/file/Ichigo_20210419_Corporate_Presentation_FY2021Q4_JPN.pdf

1. FY22 の物件取得の見通しは。

[長谷川]

いちごオーナーズの事業は成長可能な環境であり、今期も 300 億円以上のレジデンスの取得を計画している。すでに約 100 億円の契約を済ませていることから、十分に狙える水準である。レジデンス以外は、100 億円～200 億円程度の取得を計画しており、内容としては中長期的に十分に心築（しんちく）（※1）が可能な物件と、割安な取得による短期的なオポチュニスティック投資（※2）も行っていく。

（※1）心築とは、いちごの不動産技術とノウハウを活用し、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価値を創造することをいい、日本における「100年不動産」の実現を目指しております。

（※2）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うえで売却し売却益を得る投資スタイル。

2. ストック収益による固定費カバー率は高い水準を維持しているが、固定費のうち大きな割合を占めるであろう人件費を抑えた場合、人材の流出は心配すべきか。

[長谷川]

業績に連動したインセンティブの分配というのが当社の給与体系であり、従業員に浸透している。毎年、数名の一定程度の退職はあるが、新たなメンバーも加わり、当社のサステナブル経営に支障はない。

3. いちごグリーン(9282)へ発電所を売却する考えはあるか

[長谷川]

いちごグリーンの現状の分配金を維持する前提で、現状の投資口価格の水準によるオフERINGでは、当社が求める価格での売却は難しいと考えている。当社としても株主価値を下げるような売却は行わない。

4. 保有不動産の含み益が大きく増加しているが、この要因は何か。

[長谷川]

前期において早期のコロナ対応として評価損を計上した物件に含み益があったが、当時これを含み益として計上するのは不適切と判断した。今回、当該物件の鑑定評価額が更新されたタイミングで約 60 億円の含み益を戻し入れた。

5. グリーンバイオマス発電事業の展望は。

[長谷川]

今期開発を開始する分については、約 2 年後の稼働開始となる予定。まずは 30 億円～50 億円規模、3～5 か所の投資を考えている。その後、安定的な体制のもと、全体で 200 億円から 300 億円規模の展開を想定している。

6. いちごオーナーズ、クリーンエネルギー事業など、コロナの状況において収益を支えるまでに成長した新規事業が目を引くが、同様の成長が見込める新規事業は他にあるか。

[長谷川]

現状の心築事業、アセットマネジメント事業、クリーンエネルギー事業の成長とともに、新規事業の創出によるさらなる収益機会の獲得が「サステナブルインフラ企業」としての成長である。

いちごオーナーズの新規事業の検討、バイオマス事業の開始、新たなアセットタイプへの投資等に加え、インフラである不動産を保有している強みを活かした新規事業を進めていきたい。IT と社内のナレッジを組み合わせた新規事業に期待しており、具体的には当社が開発した AI レベニューマネジメントシステム（売上管理）である PROPERA の事業規模を拡大していきたい。今後はノンアセットビジネスの進展が重要であると考えている。

7. ホテルは、タイプにより収益の回復タイミングが異なると考えているが、いちごが保有するホテルは、観光客向け、ビジネス向けなど、どのようなタイプが多いか。

[長谷川]

当社が保有するホテルは、ほとんどがビジネス利用向けの宿泊特化型である。インバウンド比率が高いホテルとしては京都、大阪に所在するホテル、The KNOT TOKYO Shinjuku が挙げられるが、全体では少数である。ホテルタイプにより回復し始める時期に差が生じるだろうが、需要に併せて売上が本格回復するため、どのタイプにおいても最終的にはインバウンドの戻りが重要だと考える。

一方、ホテル売買市場については、収益の戻りに先行して回復すると考えている。実際には、当社が保有するホテルについて、すでに売却のオファーを受けている。

以 上