

2021年10月

いちご株式会社
2022年2月期 第2四半期
グローバル 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
筆頭独立社外取締役 藤田 哲也
財務本部事業推進部部長 森作 ダン

※ 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。

英語の動画配信

www.youtube.com/watch?v=G1sIDuokltc

英語の決算説明資料

www.ichigo.gr.jp/news/p_news_file/file/Ichigo_20211014_Corporate_Presentation_FY2022H1_ENG.pdf

1. 上半期は、鑑定評価ベースの含み益に対する売却益の倍率が 1.4 倍と前期比で少なくなったが、
通期トレンドとしては 2.5 倍程度ということで変わりはないか

[キャロン]

本年度上半期は、利益率の低い地方レジ（住宅）を売却した特殊要因があったが、今後も 2.0
～2.5 倍程度が適切な指標だと考える。

2. いちごオーナーズが好調だが、これからのボリューム感はいかがか

[キャロン]

レジに対する投資意欲は引き続き強く、ゼロ金利下、スローダウンの兆しは見えない。デベロ
ッパーによる好立地の新築物件に開発前の段階から関わり、10～15%程度の粗利益率が可能に
なっている。今期の取得目標 300 億円を達成見込みである。

3. 心築(※)事業で減価償却費が上昇している背景は

[キャロン]

昨年、新規に KNOT ブランドのホテル、THE KNOT SAPPORO と THE KNOT HIROSHIMA の
2 棟がオープンした。50 年、70 年も使用に耐える建物に対し、税務上それより短期間で減価償
却しており、節税効果がある。

(※) 心築（しんちく）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
を込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。

4. 経営環境と下半期の見通しは

[キャロン]

上半期は予想どおりの結果となったが、2つの懸念材料が挙げられる。一つは、ホテル収益であり、1Q後には回復を期待したが、コロナの状況で、3か月から半年ほど稼働率および売買市場の戻りが遅れていると考える。インバウンド客の戻りは今後2年程度を要するかもしれない。

もう一つは、当社唯一の大規模オフィスである「トレードピアお台場」のリーシング状況である。周辺の同規模オフィスからの移転を検討していたテナント候補が、既存オーナーによる値下げオファーで踏みとどまった例があり、リーシングは時間を要すると考える。だが、ストック収益全体に占める割合は10%程度と比較的小さい。

逆に期待を上回っているのは、いちごオーナーズで、着実に物件を取得しており、当社の収益ドライバーとなっている。

5. ENEOS ホールディングスによる再エネ大手 ジャパン・リニューアブル・エナジー (JRE) の M&A のような動きは広がると思うか、また、いちごもこの動きに合わせてクリーンエネルギー事業を拡大させるのか

[キャロン]

この動きは広がると思う。現在、エネルギー企業は世界中で二酸化炭素排出ゼロの動きにより大なる圧力を受けている。当社の再生可能エネルギー事業の含み資産は、500億円から1,000億円くらいと考えるが、クリーンエネルギー事業は安定性が高く投資効率が非常に高い分野で、今後とも拡大していきたい。

6. 現在、いちごが投資する資産のなかで、最も投資魅力のあるのは、どのタイプか

[キャロン]

一つは、太陽光発電事業が挙げられよう。FIT制度終了後の発電施設価値は極度に過小評価されており、日本のエネルギーミックスにおける再生可能エネルギーの目標数値を達成するためにも需要は高い。太陽光発電の7倍ものコストが必要な洋上風力への投資の予定はないが、陸上風力にも取り組んでいる。地域コミュニティとの活発な接触を再開できるコロナ終息後には、また太陽光発電の仕込みに動き出すことができる。

不動産投資では、中規模オフィスは競争力があるため、今後ともオフィスビルは重視していく。ホテルに関しては、コロナ終息後の成長の推進力となる事業と考えている。

以上