

2021年7月

いちご株式会社
2022年2月期 第1四半期
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

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

<https://youtu.be/7bYtG3Z4Bk4>

英語の決算説明資料

www.ichigo.gr.jp/news/p_news_file/file/Ichigo_20210714_Corporate_Presentation_FY2022Q1_ENG.pdf

1. 1Qではオフィス資産を売却しなかったが、下半期に売却する予定はあるか

[キャロン]

今回はオフィス以外の資産を売却する結果となったが、オフィスに限らず、不動産ポートフォリオのバランスを考えながら、株主、投資家の皆様のために、最高の価格で売却できるようプロセスを進めている。下半期の取引成立に期待している。

2. いちごが得意とする中規模オフィスにリモートワークの影響等、変化はあるか

[キャロン]

中規模オフィスにおけるコロナの影響度は低く、需要は引き続き底堅く推移している。例えば、当社の保有する中規模オフィスの1階に入居する商業テナントが、コロナの影響等で退出した場合、業績が好調であるドラッグストア等を、賃料を増額してリテナントすることが可能である。中小企業のテナント様が多い中規模オフィスのビジネスモデルは堅固である。

3. トレードピアお台場のリーシング進捗はいかがか

[キャロン]

トレードピアお台場は当社が保有する唯一の大規模オフィスビルである。コロナ以前から、IT関連の大企業テナント様が退去する予定であったが、コロナによる拠点集約等の動きによる追加解約が発生し、今期は、埋め戻しがなければ、稼働率は約45%程度まで下がる。しかし、トレードピアお台場は、大企業の本社ビルとして建てられた、非常にハイスペックなオフィスビルであると同時に、坪あたり16,000円から17,000円という競争力の高い、テナント様にとって大変魅力的な賃料で提供している。よって、賃料水準を下げず、1年くらいをかけて稼働率を戻していくと考えている。

4. コロナ下にもかかわらず、鑑定評価による含み益が増加しているのはなぜか

[キャロン]

鑑定評価は、第三者機関による評価である。確かに当社のホテルはコロナの影響を受けているが、その他のアセットは堅調であり、第三者機関は、その盤石な収益力を評価しているようである。

5. ホテル資産に対し、売り手と買い手の価格目線の乖離は縮小しているか

[キャロン]

縮小している。もちろん今後のコロナ感染状況次第では影響が出るかもしれないが、買い手側もワクチン接種が進むという前提で、買入希望価格に反映している印象である。

6. AI レベニューマネジメント(売上管理)システム「PROPERA」の5年内シェア10%という目標達成の難易度は

[キャロン]

現在、PROPERAの外販実績は40件程度であり、比較すると5年で2,000件というのは高い目標であるが、このプラットフォーム導入がホテル収益に与える効果の大きさから、この目標達成は十分に蓋然性があると見ている。

7. PROPERAの収益性は

[キャロン]

当社独自のアルゴリズムを自動化したシステムで提供しているため、導入に際してコストが軽く、収益のほとんどが利益となる構造である。さらに、ホテルのみならず、他の不動産アセットにも転用できる潜在性があると考えている。

8. 太陽光発電所を売却する計画はあるか、あるいは、既存の発電所取得等、さらなる投資を行うのか

[キャロン]

価格さえ適切であれば、発電所も売却の対象になる。ただ、日本はクリーンエネルギー電源が圧倒的に不足しており、政府のクリーンエネルギー政策を受け、今後さらに需要が拡大することを考えると、発電所価格はさらに上がることが十分に期待できる。このため、現時点で売却を予定していない。

クリーンエネルギー事業の成長策として、太陽光、陸上風力、グリーン・バイオマスへのさらなる投資を考えている。当社の再生可能エネルギーの中核である太陽光を中心に、24時間発電が可能な陸上風力、国内の間伐材を活用したグリーン・バイオマスを進めたい。一方、投資コストが高くコスト競争力が相対的に低い洋上風力や、新規の販売チャンネルが必要な家庭用の太陽光事業は考えていない。

9. 心築(※)事業における不動産資産のキャップレート(期待利回り)が4~5%程度に対し、クリーンエネルギー事業の発電所は8~11%と、良い意味で高いが、その理由は

[キャロン]

ひとつには、発電所は減価償却前のキャップレートであることが挙げられる。FIT制度(固定価格買取制度)期間に合わせ20年間で償却を行っているので、償却後のキャップレートは5%程度になる。この20年の償却期間はあくまでも会計上のものであり、20年後、発電所は経済価値がゼロということではない。むしろ、20年後はキロワットあたり10円以下の売電価格でも利益をあげられる、きわめて利益率の高い発電を続けられると考える。

(※) 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。

以 上