

2022年4月

いちご株式会社 2022年2月期 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 東証プライム）

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。

英語の動画配信

www.youtube.com/watch?v=Sx0-fFA8rEQ

英語の決算説明資料

www.ichigo.gr.jp/news/p_news_file/file/Ichigo_20220419_Corporate_Presentation_FY2022Q4_ENG.pdf

1. ホテルの売買価格はどの程度改善しているのか

[キャロン]

本第4四半期に、コロナ前を上回る価格でホテルを1棟売却している。コロナ終息後を見込む海外投資家への売却であり、市場回復の兆しであると考え。円安による日本の不動産の割安感に加え、新規ホテルの開発コスト上昇で、既存ホテルの資産価値が相対的に高まったとも考えられる。

2. 東京における中規模オフィスの賃貸市場について中長期的な見通しは

[キャロン]

大規模オフィスの苦戦に比べ、中規模オフィスの実績と見通しは強い。コロナによるリモートワークの進展で、当社が保有する優良な中規模オフィスに対する需要は高まっている。その主な背景は2点で、中規模オフィスのテナントは、これまで主に中小企業だったが、サテライトオフィスへの需要増等により大企業がテナントに加わってきた。また、中小企業も人材確保のためにオフィス環境を重視しており、駅近に所在し、スペックの高い当社のオフィスビルへの需要は強い。この流れは、中長期的に続くと考え。

3. 貴社保有の大型オフィスビル「トレードピアお台場」の稼働率の見込みは

[キャロン]

現在の稼働率は約 50%であり、これを 2023 年 2 期末までに 80%程度まで改善したい。約 6 か月のフリーレントを実施するが、坪当たり賃料はこれまでとほぼ同じレベルで、中長期的に安定したキャッシュ・フローを創出する。

4. 2023 年 2 月期 業績予想のストック収益は前期比減少を見込むが、要因は

[キャロン]

2023 年 2 月期のストック収益の減少額は約 19 億円だが、このうちトレードピアお台場の稼働低下の影響が約 10 億円、オフィスや商業施設売却の影響が約 5 億円、ホテル関連が約 4 億円と予想している。

5. いちごオフィス(8975)、いちごホテル(3463)、およびいちごグリーン(9282)といういちごの 3 つの上場投資法人の規模拡大を図るために、どのような施策が必要か

[キャロン]

制度上、原則として投資法人は創出している利益のすべてを投資主の皆様へ分配するため、大きな規模拡大を図るためには公募増資を行う必要がある。その中で、いちごグリーンよりも、ポートフォリオが比較的大きいオフィスやホテルの規模拡大が見込みやすいと考えている。

6. 2022 年 2 月期も配当額を据え置いているが、株主還元の方針は

[キャロン]

当社は、配当の安定性と透明性を高め、期ごとの利益変動に左右されない 3%以上の株主資本配当率 (DOE) を方針としている。現株価は割安であると考えており、本日は新たな自己株式取得を発表している、今後とも、機動的な自己株式取得を継続する。

7. より大規模かつ長期にわたる自己株式取得の実施は可能か

[キャロン]

数回に分けた小規模な取得の方が機動的かつ柔軟なため、その方法を重視してきたが、もちろんまとまった形で取得することも可能である。

以 上