

2021年7月

## いちご株式会社 2022年2月期 第1四半期 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.youtube.com/watch?v=39qAYAtzYfQ](http://www.youtube.com/watch?v=39qAYAtzYfQ)

決算説明資料

[www.ichigo.gr.jp/ir/news/p\\_news\\_file/file/Ichigo\\_20210714\\_Corporate\\_Presentation\\_FY22Q1\\_JPN.pdf](http://www.ichigo.gr.jp/ir/news/p_news_file/file/Ichigo_20210714_Corporate_Presentation_FY22Q1_JPN.pdf)

### 1. 業績予想における物件売却の想定は。また、ロジスティクス資産を1Qに売却した理由は

[長谷川]

下限値は、1Qに売却したロジスティクスを含め、予定するレジデンス以外の物件売却も含んでいる。上限値については、売買市況が回復し、予定以上の売却が進んだ場合を想定している。

ロジスティクス資産の売却は、計画どおりである。心築（※）が完了し、売却のタイミングが到来したため、総合的に勘案し売却した。

（※）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。

### 2. 再び、緊急事態宣言が発出し、五輪も無観客になったが、業績の下振れ要因になるか

[長谷川]

下振れ要因にはならない。当初より五輪によるプラス効果を見込んでいない。コロナの影響についても保守的に見込んでいる。

### 3. クリーンエネルギー事業について、現在のパイプラインからの積み上げイメージは

[長谷川]

現在公表しているパイプラインからの積み上げについては、グリーンバイオマスに加え、太陽光発電についても再度、投資が可能な環境になってきたと考えている。今後10年程度で現在の2倍の1,000億円プラスα（総事業費）にしていきたいと考えている。

**4. オフィスビルにおけるコロナの影響は。また、取得環境はいかがか**

[長谷川]

中規模オフィスについては、当社、当社グループが運用するいちごオフィス（8975）ともに、コロナの影響はあまり受けていない。

売買マーケットは、「コロナにより働き方改革が進む→賃料が下振れ→物件価格が下がり買いやすくなる」という流れにはなっていない。中規模オフィスは賃貸の状況も堅調であり、よって売買も堅調である。引き続きニーズが強く、取得しやすい環境ではない。

**5. 新エネルギーのグリーンバイオマス事業は、いつ頃から発電開始になるか**

[長谷川]

20~30億円の投資規模からスモールスタートし、将来的には200~300億円規模の展開を想定している。第1号案件は、約2年後の稼働開始予定だが、利用する焼却炉は海外からの調達であり、物価の高騰等を注視しながら行っていく。

**6. 貴社保有の大規模オフィスビル「トレードピアお台場」の稼働状況は。また、コロナの環境下で空室の増加による減損リスクはあるか**

[長谷川]

今期、約7,000坪の空室が発生する予定だが、すでに1,000坪が決まっており、他にも700坪の申し込みも入っている。現状の平均賃料水準を維持しており、減損リスクはない。湾岸エリアで他に空室が発生している状況であり、しっかり時間を掛けて埋め戻していく。

[キャロン]

トレードピアお台場は当社唯一の大規模ビルだが、テナント様には大企業が多いことから、拠点集約などの動きがあり、当社の保有主体である中規模オフィスとはテナント様の動きが異なっている。スペックの高さに対して、賃料水準は16,000円/坪であり、競争力が非常に高い。焦って賃料水準を下げることはせず、時間を掛けて埋め戻していく。

**7. RE100の達成目標年限として2025年までに事業で消費するエネルギーを100%再生可能エネルギーにすることだが、その手段やコスト、テナントの感触はいかがか**

[長谷川]

当初の目標であった2040年においては、当社クリーンエネルギー事業のFIT制度（固定価格買取制度）終了を踏まえた年限であったが、電力会社様からクリーンエネルギーを購入することで目標年限を15年早めた。クリーンエネルギーの調達価格は地域によって異なるが、コストは微増。テナント様に対しては、当社の取り組みを丁寧にご説明のうえご理解をいただいている。

**8. いちごオーナーズにおいて、将来的には年間500億円の取得、400億円の売却を想定しているということだが、これを達成するために必要なことは何か**

[長谷川]

人の増員、竣工直後の購入につきリーシング（テナント誘致活動）における協力会社様のリソースが挙げられ、マーケット環境も注視する必要があるが、現時点で不可能な要因はないと考えている。ポートフォリオ全体の20%程度までは積み上げ可能だと考えている。

以上