

2022年1月

いちご株式会社
2022年2月期 第3四半期
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

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_20220113_Corporate_Presentation_FY2022Q3_ENG.pdf

1. 3Qに予定していた売却が4Qになったが、4Qでの実現はどのくらい確実なのか

[キャロン]

コロナ感染が急拡大しており、さらなる延期が絶対には言い切れないものの、確度は高いと考えている。

2. ホテル売買市場が回復しつつあるとのことだが、売却を含むホテルの事業戦略は

[キャロン]

不動産全般への投資需要は根強く、住宅、ロジスティックスをはじめとして価格は依然上昇傾向にある。ゼロ金利時代のなか、利回りを追求する投資家は、中長期的には有望市場と見るホテルに関心を持ち続けている。当社もホテル事業が成長産業との見方は変わらず、AIレベニューマネジメントで強みを有する当社開発の「PROPERA」の拡販にも力を入れている。ただ、不動産ポートフォリオにおけるホテルの比率は25%以内を考えており、当社の価格目線に合えば、一部は売却し利益を実現していく。

3. 緊急事態宣言解除後、各ホテルリートの稼働率や国内線搭乗率等が上昇したが、目先の展望は

[キャロン]

確かにホテル稼働率は少し改善しているが、直近ではコロナの再拡大により不透明感が強まっている。当社でも一部コロナ前の水準を超えている物件もあるが、コロナの影響は引き続き強く、需要が回復した時を見据え、宿泊料金を下げて稼働率を上げる戦略を取っている。

4. 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]

解約により40%台の稼働になるのところ、埋め戻しが進み、2022/2 期末は稼働が50%~60%程度の着地見込みであり、来期末には80%程度までリーシングを進捗させたいと考えている。フル稼働となるには1年半ほどかかるのではないかと考えている。トレードピアお台場は、東京湾を望む美しい景色に建つ極めてスペックの高いオフィスビルであり、リーシングには自信を持っている。

5. いちごオフィスがブリッジファンドの活用を検討していると聞いているが、スポンサーの戦略は

[キャロン]

いちごの株主価値に加え、投資法人の投資主価値最大化を図るため、できる限りオフィスリーポートの成長を支援したいと考えている。ブリッジファンド組成によって優良物件を外部流出させることなく、確実にいちごオフィスが取得でき、いちごもアセットマネジメント (AM) 事業を成長させることができる取り組みである。

6. ESG ローン残高を伸ばしているが、将来的にどの程度拡大させるのか

[キャロン]

この2年でESGローンの調達額は約8倍に拡大しており、今後とも加速させていきたい。通常のローンと比べ調達コストはあまり変わらないが、資金使途は自由であり、返済スケジュールも当社に有利であるので、サステナブル経営と持続的成長に資すると考えている。

7. 取得ニーズが高いなか、貴社保有の太陽光・風力発電所を売却する考えはあるか

[キャロン]

当社の再生エネルギー発電所の一部売却により、当社の価値がより高く評価されるという考えは理解できる。他方、継続保有も安定収益の確保と当社のESG経営に寄与するので、最善の戦略を引き続き検討していきたい。

以 上