

2022年7月

いちご株式会社
2023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 東証プライム）

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=4QvzNA_MOh0

英語の決算説明資料

www.ichigo.gr.jp/news/p_news_file/file/Ichigo_20220714_Corporate_Presentation_FY23Q1_ENG.pdf

1. 前回説明会で、ホテルの売買市場が回復しているとのことだったが、今後のホテル売却の見通しは

[キャロン]

ホテル売買市場は引き続き回復基調だと考えているが、直近、建設コスト上昇、円安、そしてコロナ感染再拡大という環境の変化がある。当社は開発よりも現存不動産への投資に注力しており、建設コスト上昇の影響は限定的である。また円安進行は、海外投資家にとって日本の不動産の割安感が増すことに加え、中長期的にはインバウンド客の増加も期待できる。一方、コロナ再拡大は、一時的にこの状況に水を差していると考えており、ホテル売買市場およびホテル事業の完全な回復にはもう少し時間を要するだろう。

2. 売買市場において、強いアセットタイプは

[キャロン]

当社ポートフォリオ全体の4分の1近くを占めるレジデンスは引き続き特に強い。安定性と持続性に優れ、海外投資家の関心も高い。ホテル市場は完全に回復していないが、アセットクラス全体では売り手市場が続いているといえよう。ロジスティクスは供給も増加しているが、需要が強い状況が続いている。商業施設も堅調であろう。

3. 世界的な金利上昇によりイールドギャップ(※1)が縮小すると考えるが、金利上昇リスクヘッジ施策を拡大するか

[キャロン]

金利上昇のリスクヘッジはかねてから重要であると考えており、当社は、すでに借入ポートフォリオの52%について固定金利での借入または金利スワップによる固定化を実施している。当社が保有する不動産のキャップレートは4~5%程度なので、金利上昇リスクに対し3%~4.5%ほどの超過収益があり、心築(※2)により物件価値も高めているので、環境変動に強い盤石なポートフォリオを有していると考えている。

(※1) イールドギャップとは、投資利回りと長期金利の差

(※2) 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. トレードピアお台場の現在の稼働率およびリーシング状況は

[キャロン]

現在、稼働率は56~57%であり、今期中に80%程度まで改善させたいと思っているが、大規模オフィスの稼働状況を考えると容易ではないかもしれない。すでにリーシングもフロアを分割し、大企業テナントからスタートアップ等中小企業テナントに注力し始めている。お台場にテック・コミュニティーのようなものができればと考えている。ただ、トレードピアお台場は当社にとって唯一の大規模オフィスであり、当社保有オフィスの大部分である中規模オフィスは堅調である。

5. 再生可能エネルギー事業について、インフラファンドの合併提案なども見られ注目を集めているが、インフラファンドの規模を追求する再編の動きが高まるか

[キャロン]

ウクライナの危機的状況とその全世界的に与える影響は深刻さを増しているが、結果として再生可能エネルギーの価値が高まったといえる。特に、エネルギーの輸入依存度が高いため地政学的な影響を受けやすい日本では、再生可能エネルギーへの需要が高まっており、今後も動きがあるだろう。当社事業のさらなる価値上昇が見込まれる。

以 上