

2022年7月

いちご株式会社 2023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 東証プライム）

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=uRGINSoWB4k

決算説明資料

www.ichigo.gr.jp/ir/news/p_news_file/file/Ichigo_20220714_Corporate_Presentation_FY23Q1_JPN.pdf

1. 売買市場において、海外投資家の投資意欲が弱まっているという話も聞かすが、どのように捉えているか。また、今期のフロー収益の見通しは

[長谷川]

売却活動のなかで海外投資家の投資意欲が減退しているという実感はなく、価格目線も下がっていない。

フロー収益における大きなポイントは、ホテルの売却環境であり、コロナ感染の再拡大がどのように影響するのか注視したい。その他アセットについては、大きな懸念点はない。

[キャロン]

海外投資家の投資意欲が弱まっているということはない。むしろ意欲は高まっている。理由は3つある。

- ① デューデリジェンス（※）を重要視する海外投資家がコロナの影響で来日できず、投資実行ができない状況であったが、入国制限が緩和され来日する投資家が増えている
- ② アジアの投資家の多くは為替を注視しており、現在の状況が日本の不動産への投資チャンスと捉えている
- ③ 外貨建てで投資予算を組み立てている海外投資家は、円安により予算が増えるという現象になっており、海外資金のさらなる流入が期待される

（※）投資実行に際して、投資対象となる物件の価値やリスクなどを事前に調査すること

2. 今期すでに 400 億円程の取得が見えているとのこと、非常に良い進捗だが、好調な要因は。また、物件取得と自社株買いの優先度はいかがか

[長谷川]

マルチアセット（※）については、すでに 100 億円の取得が見えている状況。前期までは、売却とのバランスを考慮し取得を抑えていたが、市況の回復を受け、売却と取得の回転を戻していく方針。

いちごオーナーズでは、今期すでに約 300 億円の取得が見えており、過去最高額となる取得目標 350 億円の達成も高確度である。これは、いちごオーナーズがサプライヤーや仲介業者とのリレーションを強化してきた成果である。

自社株買いについては、常時 300 億円ほどのフリーキャッシュを有しており、よほど大きな取得・投資が無い限り優先度は下げない。引き続き機動的に自社株買いを検討していく。

（※）オフィス、ホテル、商業ビル、物流施設等

3. トレードピアお台場のリーシング環境に変化はあるか

[長谷川]

前期末で稼働率約 5 割であったところ、現在までに約 6 割まで埋め戻ししている状況。今期は稼働率 8 割への回復を目標としている。大型テナント様の需要が少ないが、ベンチャー企業様や東京でオフィス開設を計画している企業様向けの比較的小規模な面積のニーズが高い。今後は大きな面積の成約を目指す一方、そういったニーズの取り込みに向け、オフィスの小分けなどハード面での心築（※）を検討していく方針。

（※）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. 売却先の属性に変化はあったか

[長谷川]

特に変化はなく、国内外投資家様・事業会社、個人投資家様の投資ニーズは引き続き高い。新たに日本の不動産投資をスタートさせたいという海外投資家様も来日されており、アポイントが増えているため期待できる。

5. ホテル売買の状況は

[長谷川]

前期末に続き、今期も 1 件売却が決まっている。他のアセットは引き続き堅調であるが、ホテルの売買市場はまだ本格的な回復に至っていない。

以 上