

2023年10月

## いちご株式会社 2024年2月期 第2四半期 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
筆頭独立社外取締役	藤田 哲也

※ 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=flyZHwX8xo](https://www.youtube.com/watch?v=flyZHwX8xo)

決算説明資料

[www.ichigo.gr.jp/ir/news/p\\_news\\_file/file/Ichigo\\_20231012\\_Corporate\\_Presentation\\_FY24Q2\\_JPN.pdf](http://www.ichigo.gr.jp/ir/news/p_news_file/file/Ichigo_20231012_Corporate_Presentation_FY24Q2_JPN.pdf)

### 1. 金利上昇の見通しが強いが、いちごへの影響と対策は

[坂松]

金利については金利スワップを活用してヘッジしており、現状では借入に対して 50%ほど固定化している。今後の金利上昇に対しては、固定化比率を向上させることで対応していきたいと考えている。但し、固定化コストも上昇しているため、金利動向を見ながら、適切なタイミングで実施していく。

### 2. 金利上昇やインフレなど、運営コストの上昇に対して、どのように株主価値を最大化していくか

[長谷川]

当社の心築（※）事業においては、金利の上昇やインフレを十分に吸収できる成長余地のある物件を見極めて取得し、戦略的な Capex によりバリューアップを実施することで、賃料収入の向上を通じた投資家様の価値向上を果たしていく。一方で、価値向上余地が限定的な物件は入れ替えを行いながら、売却益でも投資家様へ還元するという両建てで運用していく。

（※）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。

### 3. 不動産開発コストの上昇と開発リスクについて、どのように対応しているか

[キャロン]

まず、インフレは当社にとっては追い風である。インフレにより不動産価格自体が上昇し、当社が保有する物件の含み益は拡大する。マーケット賃料の上昇も、当社が保有する物件の賃料上昇にもつながる。また、当社は開発をほとんど行っていない。開発を行う場合には、先にテナントが確定している、開発コストを確定させるなど、リスクを伴わない形で行う。先行コストをかけず、将来リスクを低減することでリターンを最大化するということは、当社の事業モデルの前提であり強みである。

[長谷川]

いちごオーナーズは、デベロッパー様から1年以内に竣工するレジデンスを取得し、商品化して販売している。取得価格は契約時点で確定させているので、それ以降に発生するコスト上昇のリスクは負わないモデルである。

### 4. トレードピアお台場のリーシング状況は。リーシング加速に向けた取り組みは

[長谷川]

トレードピアお台場の稼働率は前期末で50%台半ばであったが、今期末の着地見込みは約70%の想定。毎年10%ほど稼働率を戻していく方針であったが、想定より若干早いペースで進んでいる。稼働率向上に向けた取り組みとして、最上階の休憩スペースを、カフェ大手の事業者様とタッグを組んで、外部の方々も利用可能なカフェテリアに改装した。また、当社では保有物件にて「Meet The Neighbors」というイベントを開催している。これは防災・避難訓練、AED講習などテナント様の安全性を高めるとともに、テナント様同士の交流を深めるためのイベントである。こうした取り組みにより、当社物件だけではなく周辺地域の活性化を狙っているもので、トレードピアお台場でも開催する予定である。

### 5. オフィスの賃料動向は。またどのようにバリューアップを行っていくか

[長谷川]

大規模オフィスビルは大企業が多く入居しており、リモートワークなど働き方改革が進み、稼働率等に影響が出ているが、当社や当社が運用するいちごオフィス(8975)が主に保有する中規模オフィスについては、そういった影響は現れておらず、賃料増額によるテナント入れ替え・契約更新ができています。加えて、築30年以上のオフィスに対して安全性・環境性・機能性を高める心算を施し、物件によってはセットアップオフィスに仕立てながら賃料を向上させることに成功している。

昨今は出勤率も徐々にコロナ前に近づいており、中規模オフィスに対しては全く問題視していない状況である。これからのオフィスに求められる集まる場としての機能、サテライトによるオフィス分散化など、ニーズの変化に対応したオフィスへの転換を推進していきたいと考えている。

**6. 純利益の通期業績予想に対して上半期時点で85%の進捗となっているが、業績予想を超える見通しは**

[長谷川]

ストック収益の大幅な増加により、今期予想の純利益100億円は十分に達成できる見込みであり、進捗中の不動産売却案件が下期に売却益計上となった場合は、アップサイドがあると認識している。

以 上