

2024年4月

いちご株式会社 2024年2月期 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
常務執行役 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=G-m3AGVlwlM

決算説明資料

www.ichigo.gr.jp/ir/news/p_news_file/file/Ichigo_20240415_Corporate_Presentation_FY24Q4_JPN.pdf

1. 長期 VISION「いちご 2030」の KPI に掲げる「ROE 15%以上」の達成に向けた具体的策について

[長谷川]

ストック収益（※）を成長させ、持続性と安定性の高い収益基盤を構築することにより達成したいと考えている。具体的には、当社が運用するいちごオフィス（8975）およびいちごホテル（3463）への物件提供を通じた運用フィーの増加や、セキュリティ・トークンを活用したデジタル不動産商品である「いちご・レジデンス・トークン」の販売拡大によりアセットマネジメント事業を成長させていきたい。

（※）ストック収益：主に賃貸収益、売電収益、AM のベース運用フィー等

2. 大型オフィスビル「トレードピアお台場」のリーシング状況および今後の保有方針について

[長谷川]

期末 73%の稼働状況で、直近では 75%まで上がっている。今期（2025 年 2 月期）末に 85%まで稼働率向上を想定している。また、リーシング環境が良くなっており、プラスアルファで稼働向上も期待できる。今後の保有方針について、稼働率が 90%を超えてきた段階で、売却に向けたプロマーケティングの開始も検討していきたいと考えている。

3. 不動産の市場動向およびホテル RevPAR の見立てについて

[長谷川]

まずは、金利動向は当社の物件売却に悪影響を及ぼしていない。一年前の売買市場を振り返ると、ホテルアセットはコロナの影響がまだ残っていた。オフィスは、海外のリモートワークなどの働き方の変化によるオフィス環境に影響されていた。現在、ホテル資産は引き合いが強く価格が上がっており我々が目指している価格で取得が若干難しくなっている。オフィスについても、日本国内では働き方に大きな変化は起きておらず、安定したオフィス需要から、海外投資家を含め日本のオフィス投資に対して前向きである。総じて、売買市場は過熱気味であるが、逆に売却する状況では非常に良い環境である。レジデンスについては、良好な環境が継続している。インフレや金利上昇がいちごのビジネスに悪影響を及ぼすことはない。

ストック収益成長において、ホテル事業の収益成長が引き続きけん引すると考えている。ホテルの収益力を表す RevPAR（稼働率×平均客室単価）はコロナ前比で+40%になっており、2025年2月期も少なくとも+20%以上になるものと想定している。

4. ストック収益の成長ドライバーは何か

[長谷川]

「いちご・レジデンス・トークン」による AUM は現在、約 210 億円。今期はさらに 300 億円の積み増し（今期末 AUM 500 億円）という目標を掲げている。不動産セキュリティ・トークン

（※）を投資家様に販売いただく証券会社各社様からは、レジデンス以外のアセットでも需要があると聞いている。当社としては、リート成長に向けたいちごオフィス・いちごホテルへの物件提供、セキュリティ・トークンを活用した私募ファンド組成を行っていく。

（※）不動産セキュリティ・トークン

セキュリティ・トークンを発行し、ブロックチェーンにて権利がデジタルで管理される不動産の小口化投資商品

5. 今後新たに取得するホテルのオペレーションを、子会社の「ワンファイブホテルズ株式会社」に変更可能か

[長谷川]

変更は可能である。ただし、オペレーター変更をしない場合でもホテルへの投資は行う。当社やいちごホテルの成長に寄与するホテルについては引き続き積極的に投資していく。現在、いちごホテル（3463）の保有ホテルは約半数が「ワンファイブホテルズ株式会社」のオペレーションであるが、投資主の皆様は「ワンファイブホテルズ株式会社」の優良なオペレーションによる価値向上を提供したい。

以 上