

2024 年 7 月

いちご株式会社 2025 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
常務執行役 財務本部管掌	坂松 孝紀

※ 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。

動画配信

www.youtube.com/watch?v=bnd3Tt3tF-8

決算説明資料

www.ichigo.gr.jp/news/p_news_file/file/Ichigo_20240711_Corporate_Presentation_FY25Q1_JPN.pdf

1. 1Q は前年同期比で売却益が大幅増益となった。今後の売却益計上のタイミング、市場の状況は

[長谷川]

今期の物件売却については、3Q に大きく伸長し、一部は 4Q 計上になる見込み。
不動産セキュリティ・トークン（ST）（※）事業である「いちご・レジデンス・トークン」は、1Q に第 4 号案件でレジデンス 7 物件（総額 102 億円）を売却したが、今期は計 400 億円の売却を目標としている。それ以外にも、マルチアセットの売却を計画しているが、前提として、「いちご・レジデンス・トークン」と同様、AUM 積み上げに貢献するような形で売却したいと考えている。売買市況の動向はどのアセットについても活況で、売却に関してはここ数年で特に良い状況。

（※） セキュリティ・トークン

不動産等の資産を裏付けとする有価証券の性質を持つトークンであり、ブロックチェーン技術により、権利がデジタルで管理される小口化投資商品

2. セキュリティ・トークンである「いちご・レジデンス・トークン」について、リートと比較した際の商品特性は

[長谷川]

リートは AUM 規模が大きく、ポートフォリオへの投資という印象が強い。当社の「いちご・レジデンス・トークン」第 4 号案件でも都内の新築レジデンス 7 物件を運用資産としており、投資対象不動産がより明確で、オーナーシップを持って投資いただけるのが、この商品の魅力の一つであると考えている。

[キャロン]

当社が提供している「いちご・レジデンス・トークン」は投資家様にとって資産形成に資する投資商品であり、4 回連続で即完売になっている。当社の運用のもと、安定した投資利回りを創出する東京都心の高付加価値レジデンスに投資ができることが背景にあると考えている。成

長著しいセキュリティ・トークン市場において、この高い商品競争力は評価されており、今後もこの根強い投資ニーズにお応えし、大きく成長させたい。

3. 「いちご・レジデンス・トークン」の AUM について、来期 1,000 億円目標の先の成長見通しは

[長谷川]

今期末で AUM 残高 600 億円を目指す。いちごオーナーズは、年間で 450～500 億円の取得を計画しており、AUM 拡大に向けて、できるだけ「いちご・レジデンス・トークン」へ売却したい。2030 年には AUM 残高 2000 億円超を目指す。一方で、現在は運用期間が 5 年強であるため、2 千数百億円で AUM 残高が横ばいになるが、今後、ニーズに即して運用期間の長期化、レジデンス以外の様々なアセットタイプによる商品展開などにより、長期的な事業成長が可能と考えている。

4. ドイツの再生可能エネルギー会社「GIGA. GREEN GmbH」への出資目的は

[キャロン]

当社は、ESG の観点と事業の経済性のどちらも重要だと認識しており、環境先進国であるドイツにおいて、高い顧客価値・成長性が期待できる「GIGA.GREEN」への出資を決定した。ドイツでは電力料金が上昇しており、同社が提供する廉価なクリーンエネルギーの需要はますます高まっている。当社総資産の 1%程度を出資したが、十分な投資魅力があると考えている。

5. 大型オフィスビル「トレードピアお台場」の稼働状況および保有方針は

[長谷川]

稼働率は、前期末 70%強、現在は 76%程度まで契約が進んでいる状況。今期末に 85%の稼働率は達成可能と考えている。トレードピアお台場は、同エリアのオフィスの中ではリーシング活動が奏功している状況である。周辺物件とのさらなる差別化・価値向上に向けた心築を進めている。今後の保有方針については、稼働率が 9 割を超えたタイミングで、私募ファンドの組成を含めて売却を検討していきたい。

(※) 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。

6. AM 事業の拡大を図るなかで、取得した私募リートはどのような役割を担うか

[長谷川]

私募リートは、不動産セキュリティ・トークン事業である「いちご・レジデンス・トークン」とともに、今後の AM 事業拡大のドライバーになる。いちごオフィス（8975）やいちごホテル（3463）を軸としつつ、既存物件との兼ね合いによるエリアやタイミング等で上場リートが取得を見送る物件、上場リートの投資対象外である商業施設や物流は、私募リートへの提供が可能となり、選択肢が広がる。

以 上