

2024年10月

いちご株式会社

2025年2月期 第2四半期(中間期) 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=Vz6gPPaOldY

決算説明資料

www.ichigo.gr.jp/ir/news/p_news_file/file/Ichigo_20241010_Corporate_Presentation_FY25Q2_JPN.pdf

1. 自社株買いを 60 億円に倍増した背景は

[長谷川]

当社は、これまでに培ってきた心築 (※1) のノウハウを活かし、バランスシートへの投資に頼りすぎないノンアセット型ストック収益 (※2) モデルの成長を進めている。成長投資と株主還元の最適バランスを図るなかで、自社株買いを倍増しても今のバランスシートの規模で事業成長ができるという将来の見通しをもとに、昨年につき 60 億円で決定した。

※1 心築 (しんちく) : 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。

※2 ノンアセット型ストック収益 : 資産を保有しない、管理・運営サービスによる高資本効率かつ安定的な収益

2. 当下半期の売却益の確度は

[長谷川]

今期は、オーナーズの不動産セキュリティ・トークン (ST) (※3) 事業である「いちご・レジデンス・トークン」今期 2 号までの売却益と、ストック収益 (※4) の通期見込み額で純利益 100 億円程度まで進捗している。残りの 40 億円 (税引き後) は ST の今期 3、4 号等の売却を考えている。一棟での売却に比べ売却利益率は下がるが、AUM 拡大に寄与する売却にこだわっていききたい。ST は市場ニーズが高く、今期・来期の組成を見据え、証券会社様と話しを進めている。

マルチアセットは、いちごオフィス (8975) 向けの売却と、商業ビルの一棟売却等を検討している。リート側の状況次第では、一度ブリッジファンドへ売却する可能性もあるが、スポンサーとしてリートの成長にプライオリティを置く。いちごホテル (3463) にもタイミングが合えば売却していきたい。

※3 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

※4 スtock収益 : 主に賃貸収益、売電収益、AM のベース運用フィー等

3. セキュリティトークン(ST)の売却利益率は

[長谷川]

オーナーズの事業モデルは一年で取得から売却を行う。外部への売却と ST 等の AUM に寄与する売却では多少利益率が変わることはあるが、10%を目安にしており、当社の投資基準を十分に満たしている。AUM に寄与する売却であれば、利幅を少し抑えても良いと考えている。

4. オフィスの賃貸環境、そして貴社保有の大型オフィス物件である「トレードピアお台場」の状況は

[長谷川]

当社が保有する中規模オフィスについては、マーケット賃料とのギャップが 20%程度あり、賃料上昇余地がある。テナント様の入れ替え時には、賃料上昇ができており、米国等とは異なり、需要は安定している。また、当社が保有する中規模オフィスのテナント様の多くは中小企業やスタートアップ企業であり、こうしたお客様のニーズに対応し、セットアップオフィスに取り組んでいる。

トレードピアお台場については、期初 70%前半の稼働率であったが、期末には 85%超まで見込めている。お台場でもスタートアップ企業向けに、一部フロアでセットアップオフィスを進めている。賃料は 1.5 倍程度になると考えている。

5. マルチアセットの売買市況は

[長谷川]

オフィス、商業、ホテルいずれもマーケットは好調に推移している。今期は、コロナを機にテナント入れ替えでバリューアップを行った商業ビルを複数外部へ売却した。どのアセットも取得は難しくなっているが、売却においては良い環境だと感じている。

一方、工事費がかなり高騰しているため、インフレを享受できない物件（収益のアップサイドが見込めない物件、土地・建物比率で建物比率の高い物件等）への投資は、取得後のコストの見極めがより重要になる。

6. レジデンス(住宅)の賃料動向は

[長谷川]

当社が運用する私募ファンドや ST で保有している物件は、テナント入れ替えのタイミングで賃料が上昇している。このトレンドは、レジデンスが投資用不動産として魅力的なアセットであるという投資家様の認識につながっており、ST の販売が好調な要因となっている。

以 上