2025 年 7 月

いちご株式会社
2026 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 に決算説明会動画と決算説明資料を掲出しておりますので、是非ご参照ください。

決算説明会動画
www.youtube.com/watch?v=LRSMAPQyYIs

決算説明資料
www.ichigo.gr.jp/ir/news/p_news_file/file/Ichigo_20250715_Corporate_Presentation_FY26Q1_JPN.pdf

1. 運用資産の積み上げによるノンアセットストック収益の向上について、前回よりも前向きとなった印象。公募・私募リート、不動産セキュリティ・トークン（ST）（※1）の市場環境と合わせて考え方は

［長谷川］
私募リートの組成を含む運用資産の拡大については、継続的に検討してきた。現在は投資口価格が軟調であるが、PO（公募増資）以外にも、ブリッジファンドを活用した資産拡大は十分に可能と考えている。実際に、当社運用リートからも外部成長への要望があり、こうした手法により成長支援が可能である。

ST については、証券会社様の関心が高まっており、実際に新規組成の要望もいただいている。今期中の 400 億円積み上げを期待できる状況にある。

私募リートについては、依然厳しい状況。相当な数の投資商品があり、かつ期待利回りが高くなっている状況で、選んでいただける商品づくりをどのように進めていくのか議論をしている最中。

（※1）不動産セキュリティ・トークン（ST）：ブロックチェーン技術を活用した基盤で発行・管理される有価証券の性質を持つ安全性の高いデジタル不動産投資商品

2. 不動産売買市況では売り手市場が続いており、買いにくい状況であると考えるが、一方でいちごでは物件取得が進んでいる。この要因は

［長谷川］
確かに売り手市場が続いている。インフレ環境下では不動産の強さが改めて浮き彫りとなっており、物件売却時の利益率は引き続き高まっていくと考えている。

物件取得に関して、例えばホテルであれば当社の旗艦ブランド「KNOT」へのリブランドによって、オフィスであればセットアップオフィス化によって価値向上ができるかどうか等、当社のノウハウを活用し、どれだけ価値を創出できるかを基準に物件を精査している。価値向上の

可能性を前提とした幅広く丁寧な物件選定が、取得の進展に寄与している。

今後の取得について、ホテルにおいて高確度の案件があるし、また、いちごオーナーズによる新築レジデンス取得に関しても、複数のデベロッパー様との強固な関係性により、安定的な取得体制を確立している。デベロッパー様に当社のノウハウやトレンド情報を反映したレジデンスを建築してもらい、それを当社が仕入れて商品化するという Win-Win の関係が成立している。買いにくい環境下においても、こうした取り組みにより成長投資を継続しており、今期は650～750 億円規模の取得を見込んでいる。

3. ホテルについて、RevPAR（※2）が前年同期比 27%増と大幅に向上している。今期着地の想定は

［長谷川］
当社保有ホテルの中で RevPAR が相対的に低かった 2 物件を、旗艦ブランド「THE KNOT」へリブランド改修していることが影響し、前年同期比 27%増と強い数字がでているが、それら 2 物件を含めた想定でも 20%ほど増加している。

今後の見通しに関しては、7 月に香港からのインバウンドが一時的に落ち込んだ影響がどの程度か、また大阪万博終了後の宿泊需要の変化など、不透明な要素も存在している。ただし、程度の差はあるにせよ、インバウンド需要は今後も増加する見通しであり、今期通期で 10～15％の RevPAR 増加は固いと考えている。

（※2）RevPAR（Revenue Per Available Room）：平均客室単価×平均客室稼働率

4. 大型オフィスビル「トレードピアお台場」について、稼働率が高水準となったなか、売却に関する方針は

［長谷川］
トレードピアお台場の売却についても取締役会で議論しており、まずは稼働率を 95～100％へ引き上げることを優先しつつ、並行してプレマーケティングも進めていく方針である。

トレードピアお台場のバランスシート上のウエイトは大きく、売却による軽量化の意義は大きいが、一方で、これまでの価値向上施策を踏まえ、外部売却が最適かは検討の余地がある。保有継続によるさらなる価値向上の実施、または私募ファンド組成による運用など、複数の選択肢を検討していきたい。

以　上