

2025 年 10 月

いちご株式会社 2026 年 2 月期 第 2 四半期(中間期) 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=NncDyLOELws

決算説明資料

www.ichigo.gr.jp/ir/news/p_news_file/file/Ichigo_20251014_Corporate_Presentation_FY26H1.pdf

1. 不動産売買市況の現状と見通しを教えてください

[長谷川]

各アセットの売買市況は引き続き活況である。オフィスが最も活況で、日本における堅調なオフィス需要を背景に、欧米系のファンドが国内市場に参入してきている。また、大手デベロッパーによる既存オフィス物件の取得も活発化している。ホテルはコロナ環境下では一時的に取引が停止したが、その後急速に回復した。RevPAR（※1）もコロナ前水準を上回り、引き続き上昇が続いている。商業は、コロナ環境下において収益悪化の影響を受けたが、現在は売買ニーズがコロナ前水準まで回復している。レジデンスについては、コロナ中から良好な売買市況が継続しており、いちごオーナーズは、こうしたレジデンスの良好な市況を背景に成長してきた。

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

2. 上半期における売却益の前期比増加要因は

[長谷川]

増益要因については売却タイミングによるものである。当社では四半期ごとに均等に売却が出るとは限らないが、当第1・2四半期は売却が順調に進んだ結果、上半期時点で通期予想の半分以上を達成した。下期も売却活動を進めており、通期予想の達成は十分可能と見込んでいる。

3. 今期は ST(※2)で 200～400 億円の AUM 積み上げを目指すとしていたが、現状の見立ては

[長谷川]

現状では 200 億円程度の積み上げになると見込んでいる。短期的には若干足踏みの状況となるが、ST のほか、私募リート・私募ファンド市場においても今後確実に成長できると考えている。

各現状について、ST 市場は新興であり、証券会社との事務的な調整に時間を要する。また、金利上昇のなかで、投資家ニーズと収益性の確保の調整も必要となっている。私募リートおよび私募ファンドについても同様の環境にあり、インフレ環境下で投資家の要求利回り水準が上昇している。新規組成は簡単ではない状況であるが当社としては丁寧に信頼を積み上げながら着実に拡大していきたいと考えている。

※2 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

4. ホテル事業の今後の見通しは

[長谷川]

東京における宿泊需要は、羽田・成田空港のキャパシティにより頭打ちの傾向。一方で、関西国際空港を経由するインバウンド需要の増加が顕著である。大阪の RevPAR 上昇には万博の影響も一定程度あると考えられるが、その寄与度は今後の見極めが必要。実際には、万博以外の要因による需要増の可能性もある。訪日客の東京滞在日数が短縮する一方で、地方滞在が増加しており、地方での消費拡大も期待される。

また、当社のブランドホテルの「THE KNOT」や「HOTEL IL PALAZZO」といった高付加価値ホテルが好調で、強い RevPAR 上昇を示している。

5. 心築事業(※3)の進捗が遅れているように見受けられるが、通期予想達成の確度は

[長谷川]

現状の通期予想に対する進捗率は約 40%であるが、売却活動は順調に推移しており、今後の物件売却の積み上げにより通期予想の達成は可能と考えている。

上半期に続き、ストック収益の成長を着実に進めながら、フロー収益の積み上げによって目標達成を図る方針である。

※3 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で、日本における「100 年不動産」の実現を目指しています。

以 上