

2026 年 1 月

いちご株式会社 2026 年 2 月期 第 3 四半期 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

※ 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=u3KatK9THh8

決算説明資料

www.ichigo.gr.jp/ir/news/p_news_file/file/Ichigo_20260114_Corporate_Presentation_FY26Q3_JPN.pdf

1. 中国の観光客の渡航自粛によりインバウンド環境に変化が出ているが、今後のホテル事業の見通しと取得判断についての考え方を聞かせてほしい

[長谷川]

中国の観光客の減少による影響は一部出ているが、ホテル事業が当社にとって重要な成長ドライバーであることに変わりはない。ただし、コロナにより顕在化したとおり、ホテルはボラティリティーが高いアセットであると認識しているため、保有に関しては他のタイプのアセットとのバランスが重要と考えている。これまで、ホテル、オフィス、商業、レジデンスをそれぞれ約 4 分の 1 ずつの割合で保有してきたが、現状ではホテルの比率がやや高い水準となっている。この点については、一定の抑制も必要と考えているが、事業環境の変化を注視しつつ、投資機会は確実に捉え、引き続き当社の成長の軸としていきたいと考えている。

2. 通期予算の達成について、懸念材料はあるか

[長谷川]

懸念材料はない。十分に達成可能であると考えている。

3. 物件取得について、今期約 800 億円の取得となる見通しとのことだが、現在の不動産市場について環境の変化はあるか。特に、いちごが主にターゲットとする中規模物件について、現存不動産のバリューアップへの注目度が高まっているなかでプレーヤーに変化はあるか。また、取得に関する今後の方針は

[長谷川]

不動産価格が高騰するなかで、優良な不動産を約 800 億円確保できたことは、非常に良い結果であると認識している。一方で、不動産取得競争は激化しており、特に 10～30 億円規模の物件ではデベロッパーとの競争が厳しい状況である。デベロッパーの取得目的は、現存物件へのバリューアップと将来の開発用地の確保に大別される。前者に関しては、当社事業の柱である心築（※）

事業により競争優位性を発揮できるが、後者はインフレ期待を織り込んだ価格競争となり、取得のハードルが高まっている。この環境は当面継続すると見ており、今後はより一層セレクトティブな取得判断が求められると考えている。

今後の取得方針について、まず新築レジデンスについては、いちごオーナーズによる過去9年にわたる安定した取引実績があり、今後も継続していく方針である。

オフィス・ホテルについては引き続き競争環境が厳しいため、慎重な取得姿勢を維持する。

物流施設については、来期以降に竣工を予定している物件が1件あるが、それ以降は好機があれば現存物件の取得を検討していく。

また、取得競争の激化を踏まえ、新規取得に加えて保有物件へのCapex投資を重視していく方針である。今期はオフィス・ホテルを中心に約100億円のCapex投資を実施しており、保有資産の価値向上による収益拡大を重要な戦略と位置づけている。

(※) 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。

4. いちごオーナーズは創業から着実な成長を遂げているが、今後も引き続き成長可能か

[長谷川]

オーナーズ事業は今後も拡大可能であると考えている。現在取得している新築レジデンスはキャップレート4%前後で、今期も約500億円を取得しており、キャップレート水準は過去5年間と比較しても低下していない。工事費は上昇しているものの、東京都心部を中心に賃料上昇が進んでいる。また分譲マンション価格の高騰により賃貸需要は拡大しており、新築賃貸に対する需要は引き続き強い。このような賃料上昇と需要の拡大を背景に、オーナーズ事業は今後も継続可能と考えている。

5. 自社株買いの取得枠を50億円から100億円に拡充したが、今後も継続的な自社株買いは可能か。また、他の還元策の可能性について、長期的にどのように考えているか

[長谷川]

自社株買いは2018年以降継続して実施しており、2030年までの長期ビジョンでも継続方針を掲げている。今回の100億円の取得枠に関しては、毎年同水準で実施することを前提としたものではなく、大型の不動産取引発生に伴いインサイダー規制により自社株買いができなくなることを見据え、前倒しで拡充したものである。自社株買いを同規模で恒常的に実施することは難しく、今後は相対的に配当拡充による株主還元強化の重要性が高まっていくと考えている。現在はDOE 4%を掲げているが、利益成長や収益構造の変化に応じて引き上げを検討していく。資本政策と株主還元の最適なバランスを継続的に追求していく方針である。

以 上