

2017年7月

いちご株式会社  
2018年2月期第1四半期 決算説明  
グローバルカンファレンスコール Q&A サマリー

【説明者】

いちご株式会社（証券コード 2337 東証一部）

代表執行役会長                      スコット キャロン

財務本部企画部担当部長          森作 ダン

※ 英語で開催された機関投資家向けグローバルカンファレンスコール Q&A の日本語訳（要約版）  
です。当社 HP にて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。

英語の音声配信

[www.ichigo.gr.jp/movie/lchigo\\_20170713\\_2018\\_Q1\\_GCC.MP3](http://www.ichigo.gr.jp/movie/lchigo_20170713_2018_Q1_GCC.MP3)

英語の決算説明資料

[www.ichigo.gr.jp/wp/wp-content/uploads/2017/07/lchigo\\_20170713\\_Corporate\\_Presentation\\_FY2018Q1\\_ENG3.pdf](http://www.ichigo.gr.jp/wp/wp-content/uploads/2017/07/lchigo_20170713_Corporate_Presentation_FY2018Q1_ENG3.pdf)

1. 2018年の東京オフィス大量供給によりテナントの退去等、御社ポートフォリオへの影響は見られるか。

[キャロン]

オフィス市場は大企業を対象とする大規模ビルと中小企業を対象とする中小規模ビルに明確に棲み分けがされている。大量供給されるのは大規模ビルで、すでに供給も始まっているが、中小規模ビルを主に保有、運用する当社としてはほぼ影響はないと考えている。テナント様にとっては重要なのは賃貸価格と床面積だ。価格については、当社の東京都心の月次賃料は坪当たり 13,000 円～20,000 円のところ、大量供給される大規模ビルの賃料は坪当たり 40,000 円程度を提示しているところが多い。また、テナント様にとっては 1 社で 1 フロア全体を使えるのが利便性、快適さ、およびセキュリティの観点からも最も望ましい。結論からすると、坪 15,000 円支払っていたテナント様にとって大規模ビルに引っ越し、高い賃料を払う経済合理性はないと考えている。

2. 東京オフィスの大量供給により不動産価格が下がったら、ネガティブな影響があるか。

[キャロン]

もし不動産価格が全体的に下がったら、もちろん影響はあるが、当社のバランスシートは大きな含み益を持つので、十分対応できると考える。それだけでなく、当社は心築（しんちく）（注1）による不動産価値向上を常に図っているため、仮に不動産価格が下がったとしても、当社の心築によるアップサイドをとれると考えている。その強みと、潤沢な現預金を持つ現状を考えると、マーケット環境が厳しくなれば物件が割安で取得できるので、むしろ下落相場はチャンスでもある。

**3. セルフストレージについて、セントロ社 M&A による収益はどの程度見込んでいるか。また、セルフストレージというアセットタイプ参入により、今後どのような展開が期待できるか。**

[キャロン]

セントロ社の M&A による今期の利益そのものは小さいが、期待しているのは今後の展開だ。アジアにおけるセルフストレージ市場は爆発的な成長が期待できる。香港などでは不動産価格の向上により、人々は小さなマンションに引っ越して、所有物をストレージに預ける現象が起こっている。当社ではこういった動きは日本にもあり得ると期待しているので、当社の CFO がセントロ社の CEO に兼務として就任し、大きな成長に向け舵取りをしていく。規模の確保さえできたら日本初のセルフストレージリート上場もあり得る。セルフストレージ市場の課題は、物件規模が小さいことだ。NOI（注2）10%が見込める2~3億円規模の投資を数多く行い、どれだけ速く成長できるかが今後の鍵だと考えている。

**4. オフィスリートの一社が自己投資口取得を実施したが、いちごオフィスリートも検討するか。**

[キャロン]

ここで答えできる質問ではありませんが、当社は当社の株主価値向上だけでなく、当社がスポンサーとなっているいちごオフィスリート、いちごホテルリート、いちごグリーン投資主価値向上を常に考えているので、選択肢の一つであると当然認識している。

**5. オフィスリートの分配の積立金はまだあるのか。それに関してどのような戦略があるのか。**

[キャロン]

まだ比較的大きな分配の積立金（一時差異等調整金）があり、25年間かけて償却している。いちごオフィスリートの年間配当利回りは約5.6%で、そのうち0.5%程度はこの積立金の分配である。

(注1) 心築（しんちく）・・・「心で築く、心を築く」を信条に、いちごの技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心をこめた丁寧な価値向上を図り、既存不動産に新しい価値を創造する事業。

(注2) NOI・・・純収益（Net Operating Income）の略。賃料から不動産管理コスト（税金、管理費、修繕費等）を控除した純収益。

(注3) EPS・・・1株当たり純利益（Earnings per Share）。当期利益÷期末の発行済み株式数

以 上