

2022年2月9日
九州旅客鉄道株式会社

2022年3月期第3四半期決算説明Web会議 主なQ&A

- Q 今回の業績予想の修正では鉄道旅客運輸収入の見込みを変更していないが、足元の利用はやや弱含んでいるように見える。第3四半期が想定を超える利用状況であったため、業績予想を修正する必要はないと判断したのか。または、先行きが見通し難いので業績予想を一旦据え置いたのか。
- A 鉄道については、第3四半期は緊急事態宣言等の解除もあり、定期外収入が想定を上回った。しかし、第4四半期では感染再拡大により厳しい利用状況が続いており、今後もまん延防止等重点措置の実施等に伴う需要低迷が続くことが見込まれることから、鉄道旅客運輸収入の想定は据え置くこととした。
- Q 業績予想の修正について、建設セグメントと不動産賃貸事業の利益増の要因を教えてください。やや保守的だった想定を見直したということか。
- A 建設セグメントは直近の受注や工事の状況等を踏まえ、業績予想を修正することとした。
不動産賃貸事業は第3四半期の駅ビルテナント売上高が堅調であったことに加え、足元の移動需要低迷の中でも駅ビル、オフィス、賃貸マンションは底堅いと思込んでおり、業績予想を修正することとした。
- Q 駅ビルテナント売上高は鉄道の利用と連動しているイメージがあるが、第4四半期の駅ビルのテナント売上高の想定が9割程度と鉄道と比較して強くなる要因を教えてください。
- A 駅ビルについては、第3四半期が堅調に推移したことも踏まえ、やや強気の想定をしている。なお、駅ビルテナント売上高と鉄道の近距離収入との相関性が、車での来店が増加等によりやや薄れてきていることも考慮した。
- Q 不動産販売事業の営業利益を36億円上方修正しているが、これは私募REITへの物件売却によるものと理解してよいか。
- A 一部は、福岡エリアの分譲マンションの販売状況が堅調であったことの影響もあるものの、大半は私募REITへの物件売却に伴うものである。
- Q 私募REITへの200億円規模の物件売却で30-40億程度の利益が出るようだが、売却対象物件の簿価が低かったことが要因と見てよいか。また、現下のようなキャップレート低下と金利上昇の局面でどのように循環型投資を進めていくのか。

A 市況にもよるが、賃貸マンションやオフィスの保有物件の多くは、仕込み時期の関係から売却すれば利益が出ると想定している。今後の循環型投資にあたっては、資本効率を念頭に置きつつ、市況や設備投資規模を踏まえた物件売却を検討していくとともに、単年度の売却益とその後のフィー利益のバランスを考慮することも必要と認識している。

Q 私募 REIT への物件売却について、どのような検討プロセスを経て当該物件を選定したのか教えてほしい。

A 私募 REIT への売却の対象となるアセットタイプは、賃貸マンション、オフィス、ホテル、物流等を想定している。今回は物流施設については対象となり得る物件がなく、ホテルについては現在構造改革中であることやボラティリティが高いこともあり、対象外とした。また、駅ビル等の駅一体型施設は除くこととしており、大半の商業施設は対象外となる。こうした検討により、コロナ禍でも比較的安定している賃貸マンションとオフィスを選定した。その中で、九州外、九州内というエリア毎の資産ポートフォリオのバランスを考慮した。

Q 私募 REIT への物件売却にあたって、営業内として計上するか、特別利益として計上するかについて、どのような議論があったか教えてほしい。

A 今後も継続的に物件売却を行うため本業と見做すことができることから、監査法人とも協議の上、営業内に計上することとした。

Q 私募 REIT への物件売却について、今回のような 200 億円規模の物件売却が来期以降も続くと見てよいのか。

A 今回のような 200 億円規模の物件売却を来期以降続けることは考えていないが、資産ポートフォリオや成長投資への売却資金の充当などを考慮しながら、一定程度の売却は行っていく考えだ。

Q 私募 REIT への物件売却について、今後何年間で総額どの程度になるといった想定があれば教えてほしい。

A 現時点では、物件売却が何年間で総額どの程度になるといった想定は特にはない。私募 REIT は安定的な成長を目指しており、スポンサーである当社からの資産取得による内部成長を行いながら、私募 REIT 自ら資産を取得することで外部成長を図っていくことを想定している。

Q 私募 REIT への物件売却に伴う今後の単体賃料収入への影響は。

A 具体的な数値には言及できないが、今回の物件売却規模と一般的な私募 REIT 側の利回りの目線感から推測していただきたい。

Q 来期以降、鉄道事業の収入が回復した場合に増加が見込まれる賞与や収入連動費用をどう吸収していく考えか。

A 鉄道事業については、ターゲット利益を策定し、多少収益が変化しても利益を確保するという強い決意で臨みたい。固定費削減 140 億円をいかに積み増すかが来期以降のテーマになる。一方で、人的資本の観点からも賞与削減の継続は課題と認識している。

Q 来期以降に関し、社内で議論しているアジェンダは何か。

A 鉄道事業については、固定費削減 140 億円からの積み増し、中期的な鉄道事業の費用の目標水準、必要な設備投資の規模等について議論している。

ホテル事業については、稼働率約 6 割で収支均衡となる程度までコスト削減が進んでいるものの、ボラティリティが高い事業であり、収益回復時の対応策を検討しつつ、既存ホテルの競争力強化について議論している。

また、長崎駅周辺開発や鹿児島中央駅西口開発等の不動産事業を軸に収益・利益をいかに積み上げるかに加え、新たな事業をどう取り入れていくのかについて議論している。詳細は 3 月 23 日に予定している新中期経営計画の公表までお待ちいただきたい。

<ご留意事項>

※本資料は、説明会当日の質疑をそのまま書き起こしたのではなく、当社の判断で簡潔にまとめたものであることをご了承ください。また、本資料は、説明会当日時点において入手可能な情報、予測や作成時点における仮定に基づいた当社の判断等によって記述されたものであります。そのため、今後、国内外及び九州の経済情勢、不動産市況、各プロジェクトの進捗、法令規制の変化、その他の幅広いリスク・要因の影響を受け、実際の経営成績等が本資料に記載された内容と大きく異なる可能性があることにご留意ください。

以上