

2022年度(2023年3月期)第2四半期決算説明会における質疑応答

※本資料は、説明会での発言をそのまま書き起こしたのではなく、加筆・修正等を加え、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（11/11）時点の情報に基づき作成したものであることをご了承ください。

【会社全体に関するご質問】

〈エネルギーコストについて〉

Q エネルギーコストの上昇に伴う各事業への影響を教えてください。今回の通期業績予想には、こうした影響は含まれているのか。

A 当社グループにおいて、エネルギーコストの上昇に伴う影響を受けているのは、主に都市交通事業と不動産事業であり、今回の第2四半期決算では、前年同期比で、都市交通事業の動力費が+約14億円、不動産事業（ホテル事業を含む）の水光熱費が+約10億円、それぞれ増加した。

足元では燃料費調整単価がさらに上昇し続けていることから、2022年度の下半期には、上半期以上の影響があるとみており、（具体的な金額はご容赦いただきたいが、）その影響については、今回発表した通期業績予想に織り込んでいる。

【各事業に関するご質問】

〈不動産事業〉

Q 当社グループの大阪梅田地区のオフィスにおける足元の状況（新築物件を含む）を教えてください。

A 本年3月に開業した大阪梅田ツインタワーズ・サウスのオフィスは、約8割が契約又は内定している状況であり、リーシングは順調に進んでいる。

一方で、参考資料の48ページに記載のとおり、大阪梅田地区全体の空室率は、2022年9月末時点で5.17%となっており、2021年9月末時点から悪化している。（この数値は外部の企業が公表されているものであり、集計方法の詳細は承知していないが、）これは、大阪梅田ツインタワーズ・サウスが竣工したものの、上述のとおり契約又は内定率が8割であることから、地区全体の空室率においてはマイナスに作用することに加え、事務所の集約・移転縮小や来店型オフィスの撤退の動きが出ていること等によるものと推測している。ただ、平均賃料は引き続き高水準となっており、大阪梅田地区のオフィスの競争力は、他のエリアと比較して非常に高いと考えている。

また、当社グループの主要オフィスビルの空室率は、2022年9月末時点で4.9%となっており、2021年9月末時点から悪化しているが、これは、一部の物件において、今後の開発計画を見据えて積極的なリーシング活動を控えていることが影響している。この影響を除けば、稼働率は相応に高く、また賃料についても地区全体の平均より相当高い水準を維持できていることから、引き続き競争力を確保することができている。

Q 海外不動産事業について、将来目指していく資産・利益の規模を教えてください。

A 将来の具体的な数値については控えさせていただきたいが、長期ビジョンで掲げている2030年度の営業利益1,300億円+aを実現していくには、海外不動産事業で相応の利益伸長を図る必要があると考えており、現在は、それを目指して同事業の拡大に鋭意取り組んでいるところである。

Q 今般取得したインドネシアの大規模商業施設（セントラルパークモール）による利益貢献の規模を教えてください。

A 個別施設の利益規模についてはご容赦いただきたい。なお、海外不動産事業の業績については、これまでは規模が小さかったこともあり、（本施設などの賃貸物件を含め）不動産事業のサブセグメントである「分譲事業等」に計上してきたが、今後、海外不動産事業が成長していくことに伴い、同事業を分かりやすく開示する必要があると考えており、それに向けて、現在社内でも検討しているところである。

Q ASEAN の住宅分譲について、足元の状況を教えてください。

A ASEAN の住宅分譲事業では、新型コロナウイルス（以下「コロナ」）の影響を受けて、営業活動の休止や開発スケジュールの遅延等が生じており、当初は（コロナ前には）2021 年度頃に一定の利益を計上できるとみていたが、その時期がやや遅れているのが実状である。

ただ、当社グループのターゲットとしている実需のボリューム層は、景気等の変動の影響を受けにくく底堅い需要が見込まれるため、2～3 年後には予定どおり相応の利益を計上できるとみている。

Q ホテル事業について、10 月にインバウンドに対する水際対策が緩和されたが、足元の状況を教えてください。

A 首都圏のホテルにおける外国人比率は、水際対策が緩和される前の 9 月は 10%程度であったが、11 月に入ってから 40%弱となっており、急激に上がってきている。一方、近畿圏の同比率については、11 月でも 5%程度の水準に留まっており、これは、コロナ前においてご利用が多かった中国からのお客様が回復していないこと等によるものと考えている。

<旅行事業>

Q 宿泊療養施設の管理運営業務等の受注による行政との接点を、コロナの収束後どう活かしていくのか。

A 当社グループでは、これまでも「地域の活性化」に関心の高い自治体等とは、観光素材の開発や地域と連携したイベント運営など一定の関係を構築してきたが、こうした自治体等には、これからも、旅行事業者としてのノウハウを活かして国内外のお客様を呼び込むなど、様々な面で貢献できるのではないかと考えている。また、当社グループでは、（テレビの旅番組に根強い人気があること等を踏まえ、）旅行をコンテンツとして活用していくことを考えており、こうした施策を進めていく上で、自治体との接点は有用である。

今後は、今回の受注を通じて構築した自治体等とのつながりも活かしながら、上述のような取組をさらに推し進め、旅行事業の一層の成長につなげていきたいと考えており、現在はそれに向けて、具体的な取組内容や人員体制の整備等も含め検討を進めているところである。

<国際輸送事業>

Q 国際輸送事業について、（利益率等の）足元の状況と今後の見通しを教えてください。

A 第 2 四半期（7～9 月）の国際輸送事業の営業利益は、第 1 四半期よりもやや減少しているが、これは、上海のロックダウンを契機に、特に日本発の航空輸送において需給の逼迫が緩和してきたこと等によるものである。こうした（航空輸送における需給の逼迫が緩和してきている）傾向は、今後、海外も含め進んでいくと想定しており、また海上輸送についても、これまではコンテナ不足等により需給が逼迫していたが、これも徐々に緩和していくとみている。

ただ、今後の需給緩和の見通し（緩和の動きがどういうペースで進んでいくのか）については、非常に不透明であるので、引き続き状況を注視していきたい。

なお、こうした中でも、国際輸送事業が、安定的に収益を確保し、中長期的に競争力を高めていくためには、以前から取り組んでいる構造改革（航空輸送・海上輸送・ロジスティクスのバランスの取れた事業ポートフォリオへの変革、アジアを中心とした事業成長）をスピーディーに推し進めていくことが不可欠であると考えているが、この構造改革を成し遂げていくには、顧客（取引先）を増やして取扱物量を増加させていくことが肝となるので、今は同改革と物量の増に会社を挙げて取り組んでいるところである。

以 上