

2018年3月期決算説明会 質疑応答

2018年3月期決算説明会での質疑応答の要旨は以下のとおりです。

※ 本資料の記載内容は決算説明会での質疑応答をそのまま書き起こしたのではなく、ご理解いただきやすいように一部加筆修正をしております。あらかじめご了承ください。

■ 経営全般

Q 新規不動産取得の投資額（計画）は物流施設の建設と合わせて400億円になっているが、その内訳は。あわせてこの3年間で確定している数字はあるか。発表内容であったように、難波・新今宮付近での用地取得が実現しても投資規模は変わらないか。

A この3年間（2019/3～2021/3期）での投資は約1,500億円を想定しており、成長投資で約750億円、安全・更新投資で約750億円としている。その成長投資のうち不動産物件の拡充に関して400億円としている。そのうち300億円強が収益物件の拡大、その残りが物流施設の建設となっている。また、300億円強の中に、難波、新今宮付近での用地取得も含まれている。

Q なにわ筋線の開業により、難波エリアに人が集まる一方で通過リスクもあると考える。この点をふまえて、難波エリア周辺や沿線外におけるエリア戦略は従来と比べて変わっていくのか。

A 今回のビジョンは、なにわ筋線の開業を見据えたものとなっており、ひとつはこの10年間で難波の価値をいかに高めるか、もうひとつは梅田方面と直接つながることに伴う沿線価値の向上である。特に収益物件拡充については、難波を中心に投資を考えていきたい。いわゆるミナミというのは道頓堀付近を中心とするエリアを指すが、当社はこれまで、なんばパークスやEKIKAN開発を進めてきたが、この中心軸をさらに南に広げていきたい。また、新今宮に星野リゾートさんがホテル開業を計画されているが、当社も外国人就労支援・交流施設の開業を予定している。なんばから南は大手の進出も少なく、開発余地が十分にあると考えている。まずは、その周辺で小さいながら当社が所有する物件のリニューアル、また新今宮周辺での物件の取得を含めてミナミでの拡充を図っていく。なにわ筋線を見据えて、将来当社沿線になる、なにわ筋線周辺での不動産開発も視野に入れたい。

Q 新中期経営計画の不動産事業について、長期ビジョンの営業利益は不動産事業で過半を占めたいということだが、数値で見ると10年後の営業利益は450億円であり、配当金を除くと400億円程度と考えられる。ということは、不動産事業で200億円以上を積み上げたいということか。この3年間の新規収益物件の獲得額は400億円を想定しているようだが、この投資ペースで間に合うのか。今後の収益の加速具合と投資のバランスについて詳細を知りたい。

A 10年間の全体の投資は5,000億円を想定しており、毎期約500億円の投資を考えている。内訳は、成長投資で2,500億円、安全・更新投資で2,500億円を想定している。物流施設の高度化を段階的に進めて行く予定で、これが収益・利益につながる。10年後の利益450億円の内訳につい

ては、鉄道事業の利益は現行水準と同程度と考えている。現在は運輸業で150億円程度、不動産・流通業で150億円程度だが、不動産業で240億円程度にしていきたい。この3か年は、そのための種まき期間として、確実に収益化につなげていく道筋をつくり、今後の不動産物件取得を進めてまいりたい。

Q この3か年の運輸業と不動産業の収入の前提を教えてください。

A 鉄道収入について、空港線の伸びは、関空における外国人旅客や国内からの海外旅行者の伸び率の傾向値に加え、当社空港線利用に関しては外国人比率などを参考に勘案し、19/3期は前年比で8.7%の増収としているが、今後の伸び率の見通しは徐々に鈍化すると想定、以後の増収率はさらに緩やかになるものとみている。既設線は、大阪市を除いた沿線人口は今後も減少傾向が続くとみているが、足元では定期利用の増加基調もあり、ほぼ横ばいを想定している。不動産業は、なんばスカイオの収益が寄与することに加え、新規収益物件の獲得に見合った収入の拡大を想定している。

Q 今後の戦略でアライアンスを用いるようだが、どういうことをイメージしているのか。

A アライアンスは、特定の事業を想定しているわけではない。例えば、不動産業について、今までは自社物件を自社で運営する形態が多かったが、今後は取得・活用を他社と共同で行うといったことを想定している。例えば、不動産デベロッパーなどが候補になる。交通アクセスに関しても、他社との連携による有機的な交通ネットワークの構築を検討していきたい。

Q なんばのまちのイメージで参考とする街などはあるのか。

A 特に、どの街を目指すといったものは定めていない。今、難波の駅前が官民連携で大きく変わろうとしており、自治体や周辺事業者との協働で他にはないまちを作っていきたい。

■ 鉄道関係

Q 19/3期の空港線の定期外旅客収入の伸びが鈍化予想となる理由は。

A 空港線全体よりも定期外の伸びの方が高く、18/3期の空港線の定期外の収入の伸びは前期比14.1%増となっている。ただ、毎年伸びてはいるが伸び率は低下しているため、19/3期は同8.7%増を想定している。一方で、伸び率は毎年想定よりも上回っているため保守的に見ている面もある。また、今年度4月の速報値は前年同期比20.3%増収となっている。これは一昨年に、企画乗車券の先買いがありそれが4月以降使用されたためである。その影響を除いた実際の利用者数は11%程度増えており順調なスタートを切れている。

以 上