

2022年3月期第1四半期決算説明会 主なQ&A

- Q 22.3期の運輸収入想定をどのように見直したのか。また、新型コロナウイルスにより不動産市況にも影響がでているなか、不動産業セグメントを上方修正した理由は。
- A 22.3期の運輸収入想定について、第1四半期実績の反映に加え、コロナ影響の長期化を踏まえ、回復時期を見直した。新幹線は平均3割程度、近畿圏在来線では平均5割台半ばの状況が9月末まで継続し、10月～11月から概ね4か月かけて9割の水準に回復するという前提を置いている。諸外国のワクチン接種と感染者数・重症者数の状況や行動制限の緩和の事例などから、ご利用回復時期を2通り想定している。回復ペースについても以前は3ヶ月程度で9割に戻るとしていたが、諸外国の事例も参考に、4か月程度と従来予想よりも緩やかな回復ペースを見込んでいる。率直に言って、収入は今の局面では外部要因で決まる要素が大きく、その意味で今回は幅を持った想定とし、また「期ずれ」に対する感度を合わせてお示しした。  
不動産業セグメントについては、不動産賃貸・販売業において分譲販売が好調の見込みから上方修正した。SC業の営業収益は計画を据え置いているが、利益についてはコスト削減等によって期首計画からさらに上積みを図っている。
- Q コスト削減を期首計画からさらに▲140億円上積みするとのことだが、需要減による変動費の減少によるものなのか。1Q時点のコスト削減の進捗は。
- A コスト削減の上積みは、変動費でなくすべて固定費であり、企業努力によるもの。▲140億円のの上積みの主なメニューは、修繕費の時期調整や広告宣伝費の抑制、グループ会社においては賞与減も含まれている。いずれも緊急的コスト削減のメニューによる。  
1Qは連結で▲240億円、単体で▲155億円のコスト削減を実施した。
- Q 資産売却の上積みや私募ファンド組成は損益にどのような影響を与えるのか。
- A 資産売却には2種類あり、一つは足元の利益貢献・資金獲得を狙ったもの。もう一つは、不動産ビジネスを回転型にシフトさせていくことで、資産効率を上げていくもの。プレゼン6ページに記載した資産売却300億円は、使わなくなった社宅の跡地など、当該資産の今後の収益に与える影響も考慮した上で、単体の特別利益やキャッシュに貢献するものを選んでいるが、一部は後者に該当する収益物件も含まれている。後者については、当社の不動産事業はこれまで物件を保有し続ける傾向が大きかったが、今後はきちんと資産を組替えし、資産効率を高めていく方針であり、不動産業セグメントの22.3期売上のうち投資家向け販売収益を約100億円計画している。

以上