

2023年度 決算説明会における主な質疑応答

※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、簡潔にまとめております。

<ワン・フクオカ・ビルディング(ワンビル)について> (決算説明会資料 P28参照)

- Q ワンビルの平年稼働で EBITDA40～50億円とあるが、それ以上のアップサイドの余地はあるのか教えてほしい。
- A オフィスは、足元で6割程度が内定しており、予定通りの賃料単価で順調に推移しているため上振れする可能性は低いが、商業テナントの歩合収入やホテルの宿泊収入はインバウンド効果などにより上振れする可能性はあると考えている。

<福岡空港について> (決算説明会資料 P5、35、51参照)

- Q 福岡空港の計画に対する足元の状況について教えてほしい。
- A 福岡空港の旅客数は、足元では既にコロナ前を超えている状況であるが、計画もその前提となっているため概ね計画通りの水準で進むのではないかと考えている。
- 上振れる可能性があるとするれば、国際線の旅客数がコロナ前に比べても既に大きく上回っているため、免税店の売り上げが伸びるなどといったことが考えられる。
- 設備投資については、コンセッション時の当初計画からは工事費の高騰などもあり、若干施設規模の見直し等は行われているが、全体としては内容に大きな変わりはなく計画通り進捗するものと考えている。
- 福岡国際空港(株)の黒字化は2026年頃と聞いているが、当社決算における持分法による投資利益の計上はそれから2、3年後になるということに変わりはない。

<自己株式の取得について> (決算説明会資料 P24参照)

- Q 自己株式取得に関する考え方を教えてほしい。
- A 当社として今回が初めての自己株式取得となるが、足元の業績や中期経営計画に基づく企業価値や株主利益の向上に向けた施策などを総合的に判断した結果、今回30億円を上限とした自己株式取得の実施を決定するに至った。
- なお、今回の自己株式の取得にあたっては、財務の健全性を重視し、政策保有株式の保有目的に応じた保有規模の見直し等による売却資金を活用することとしている。
- 今後も経営環境に応じた機動的な資本政策としての自己株式の取得は適時検討、実施していくが、その際にも政策保有株式や既存のアセット等の売却資金を原資とするなど、財務の健全性を損なうことがないよう、財務バランスを意識したマネジメントに努めていきたいと考えている。

<BS・CF マネジメントについて>（決算説明会資料 P30、37、47参照）

Q ワンビル竣工後の中長期的な設備投資の水準と資金調達の考え方について教えてほしい。

A ワンビルの投資は本年度に投資のピークを迎えるが、その後も天神エリアの再開発や九州大学箱崎キャンパス跡地、福岡家庭裁判所跡地などの福岡都心部の魅力を高める大型プロジェクトが目白押しの状況である。

今後の大型プロジェクトについてはすべてをアセットとして保有するのではなく、1,000億円程度の規模での組成を目指している私募 REIT の積極的な活用を考えており、一時的に資金は必要となるが回収は私募 REIT への売却によって比較的早期に行うという狙いもある。

次期中期経営計画(2026～2028年度)以降も設備投資は一定程度の水準で推移すると考えているが、EBITDAの拡大と私募 REIT の活用などによる財務体質の改善を想定しており、財務の安定性に十分考慮しつつ適度にレバレッジをコントロールしながら対応していきたいと考えている。

自己株式の取得については、今後も機動的な資本政策として適時検討、実施していくが、まずはワンビルの開業や鉄道やバスの運賃改定、首都圏や海外での不動産事業の拡大などによって、しっかりと利益水準を高めていくことに注力していく。利益水準を高めていくことが ROE、ひいては PBR 改善の根本であると考えている。

Q 政策保有株式の縮減や売却および低採算資産の入れ替えについての将来的な規模感を教えてほしい。

A 政策保有株式については、当社は地域に密着したインフラを運営しており、地域との連携や地域の活性化のために必要な株式については保有するというスタンスをとっている。全てを縮減や売却ということは今のところ考えていない。

毎年保有意義のチェックを行い、その上で保有規模を見直しながら売却を進めていくことになると考えている。

低採算資産の入れ替えについては、老朽化が進んだ既存の資産の建替え等が想定されるが、そうした資産を戦略的に私募 REIT へ売却することでバランスシートをコントロールする必要があると考えている。その規模感については財務の状況等をチェックしながら適宜判断していくことになると考えている。

以上