

## 2024年3月期 決算説明会 質疑応答

### ■ ガバナンスについて

Q1: 昨年の株主総会における大株主の議決権行使の状況について、大株主間で議決権行使の内容の事前合意はあったと思うか。

A1: 株主様のご意見であるため、当社がコメントする立場にない。

### ■ 羽田空港一丁目プロジェクトについて

Q1: 羽田空港一丁目プロジェクトについて、関係者との協議の目途はいつ頃であるか。

A1: 様々な状況の進捗を踏まえてのスケジュールとなるが、現時点の目安としては、今年度中には羽田空港一丁目プロジェクトとして取組む内容を整理したいと考えている。

### ■ 不動産事業全般について

Q1-1: 不動産賃貸条件の見直しが整うのはいつ頃か。

A1-1: テナントと協議中であるが、今期下期頃には一定の結論が出ることを想定している。

Q1-2: 賃料改定は、コロナ時の減免の終了からの回復、もしくは昨今のインフレを想定した増賃であるか。

A1-2: インフレや維持管理コストの増加を踏まえ、将来を見据えた適正な賃料を目指している。ただし、一律の改定ではなく個々の物件の状況を精査しテナントと協議のうえ取組むもの。

Q2-1: コロナ期間中のエアライン向けの賃料減免について、どのような調整過程で決まったのか。

A2-1: エアラインだけでなく、航空・空港関係事業者各社の様々な要請を受けて、当社が可能な範囲で公平に皆様に一定の減免を行ったものである。

### ■ 貨物地区について

Q1: 国内貨物の生鮮センターについて、いつから本稼働となるのか。また、冷蔵関係設備の具体的な仕様、今後の拡張余地の見通しはどうか。

A1: 工事費の高騰や資材調達に時間を要することもあり、ようやく6月の本稼働にこぎつけた。具体的な稼働日については、6月下旬を予定している。コロナを経てテナントの事業環境の変化に対応し現状の規模となっているが、今後もテナントの移転に合わせ拡張することはあり得る。なお、冷蔵設備の具体的な仕様は以下の通り。

- ・冷蔵庫 庫内温度+5°C
- ・冷蔵庫 A (鮮魚)・鮪梱包場  
延床面積：冷蔵庫 200 m<sup>2</sup>、鮪梱包場 100 m<sup>2</sup>
- ・冷蔵庫 B (青果)  
延床面積：冷蔵庫 100 m<sup>2</sup>

Q2：物流の2024年問題の一環でトラック輸送の制約が生じる可能性があるが、航空貨物は長距離輸送の新たな選択肢となり得る。国内航空貨物の最大ハブである羽田の貨物地区は、今後どのような問題に対応、貢献できるか。

A2：現時点は、2024年問題を踏まえて航空輸送に大きな動きが出てきているという状況ではなく、関係事業者からも様子見の状況である等の声を聞く。

当社としては、羽田の国内貨物機能の強化を通じて航空貨物の魅力向上に繋がると考えている。生鮮センターの整備もその一環であるが、当社が設備の共用化を図ること等でテナントのより合理的な事業展開に寄与できないか、今後も検討を進める。

#### ■ ノンアセット事業について

Q1：ノンアセット事業における物件の売却、仕込みペースは今後どのように進むか。中期的なポートフォリオ、利益の規模はどのような想定であるか。

A1：今後200億円程度の物件を保有したいと考えている。立地等の物件価値に加え、当社がバリューアップ可能と判断した物件は積極的に取得したい。一方、不動産の市況も見ながら、収益が確実に確保できると判断できるものは売却を進めていく。

Q2：今期に売却を検討しているとのことであるが、今後もこのペースで売却を進めていくのか。

A2：個別の物件の状況は回答を差し控えるが、収益性が確保できる見込みが立った物件に関しては、市況ニーズを見ながら適切な時期に売却の判断を行う。

#### ■ 海外事業について

Q1：海外事業に関して、航空機ファンド「マッハ1」は、ファンドにおいて新たな航空機を取得するという事か。また、その他の海外事業全般の展開の可能性はどうか。

A1：航空機ファンドに関しては、ファンド全体の収益力を高めるため機材を追加することを企図していると認識。

当社における海外事業の展開については、コロナ禍からの回復を受け、新たな事業展開の可能性があると考えているが、どのような事業が相応しいかについては為替等の状況も評価しながら厳選して検討している。

以上