

空と街をささえ、
人をつなぐ。

Creating value for aviation and metropolis with trust

2024年3月期 決算説明会

AFCグループ

2024年5月31日

 **空港施設株式会社**
AIRPORT FACILITIES CO., LTD.

東京証券取引所プライム市場
(証券コード：8864)

<https://www.afc.jp>



I.	2024年3月期 決算・2025年3月期 業績予想 概要	・ ・ ・	P2
II.	2024年3月期 連結決算 詳細	・ ・ ・	P7
III.	2025年3月期 連結業績予想 詳細	・ ・ ・	P15
IV.	中長期経営計画 進捗状況	・ ・ ・	P20

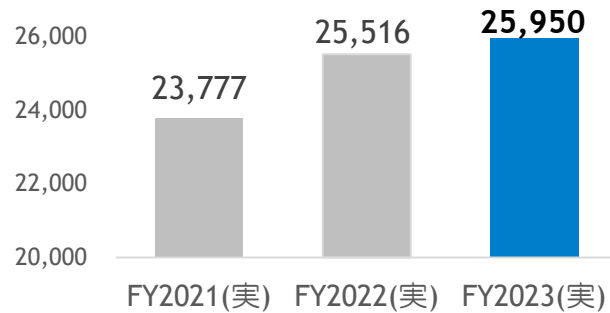
- I. 2024年3月期 決算・2025年3月期 業績予想 概要
- II. 2024年3月期 連結決算 詳細
- III. 2025年3月期 連結業績予想 詳細
- IV. 中長期経営計画 進捗状況



単位:百万円

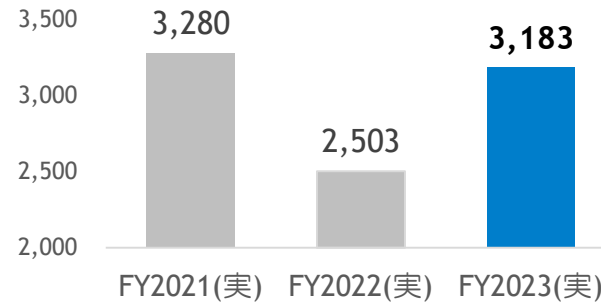
売上高

対前年同期比
+434百万円(+1.7%)



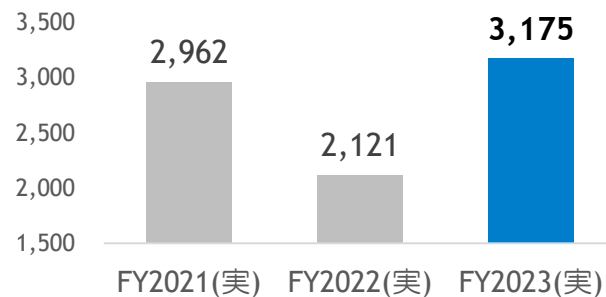
営業利益

対前年同期比
+680百万円(+27.1%)



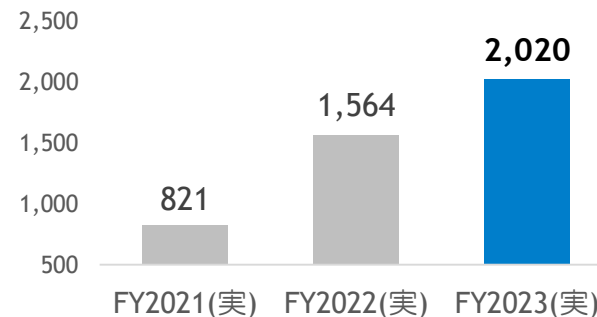
経常利益

対前年同期比
+1,054百万円(+49.6%)



当期純利益

対前年同期比
+456百万円(+29.1%)



- ◆ 売上高・営業利益は、2023年2月に売却した賃貸用ホテルと事務所ビルの影響があるものの、空港利用者の回復による給排水使用量の増加傾向が続いたことにより増収増益
- ◆ 経常利益・当期純利益は、航空機リースファンドによる匿名組合等投資利益の計上や諸工事の撤去費用引当金繰入額の減少等により増益



販売用不動産2棟取得 (2023年度下期取得)



日本橋浜町2丁目ビル

(東京都中央区・2023年10月取得)

- 「浜町」駅より徒歩1分、「人形町」駅より徒歩7分と交通利便性が高い
明治座通りに接する角地に立地し、視認性に優れる。室内からの眺望が良く、築浅のため資産価値が高い
- セットアップ及びハーフセットアップ賃貸方式導入のため工事を実施済み
今後、新規リーシング予定



サクラフロント一番町

(東京都千代田区・2023年10月取得)

- 「半蔵門」駅より徒歩2分、「麴町」駅より徒歩9分と交通利便性が高い
周囲には各国の大使館や著名企業の事務所が集積しており、歴史ある高級住宅街としても知られるエリア
- 今後、フルリニューアル工事を施し、新規リーシング予定

※旧名称「一番町27ビル」

シンガポールで 太陽光パネルを設置

セレーター空港の航空機エンジン整備工場の屋上に、海外では当社初となる太陽光パネルを設置



環境に配慮した 冷凍機へ更新を実施中

高効率で環境にも優しい熱供給施設の実現に向け、更新時期を迎えた冷凍機を更新中



HANEDA INNOVATION CITY 駐車場事業の拡大

- HICity zoneBに、P2駐車場が開業
 - ・駐車方式：機械式
 - ・収容台数：122台（うち、時間貸80台）





年間配当

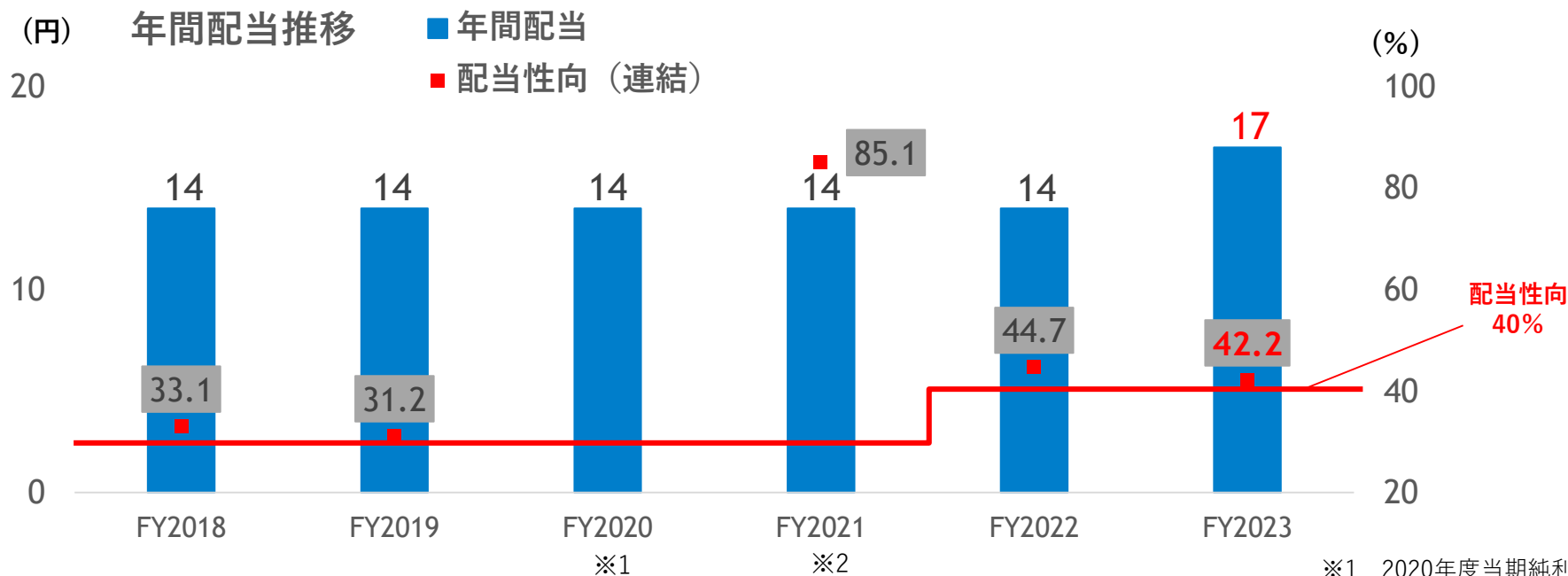
増配

1株あたり配当金

17円(予定)

中間7円+期末10円(予定)

- 株主各位への利益還元を重要な経営課題と認識し、配当性向40%以上を目指し、中長期的な事業展開や財政状況を総合的に勘案した上で、計画を上回る利益水準が得られたため、期初予想の14円を3円上回る配当を決定

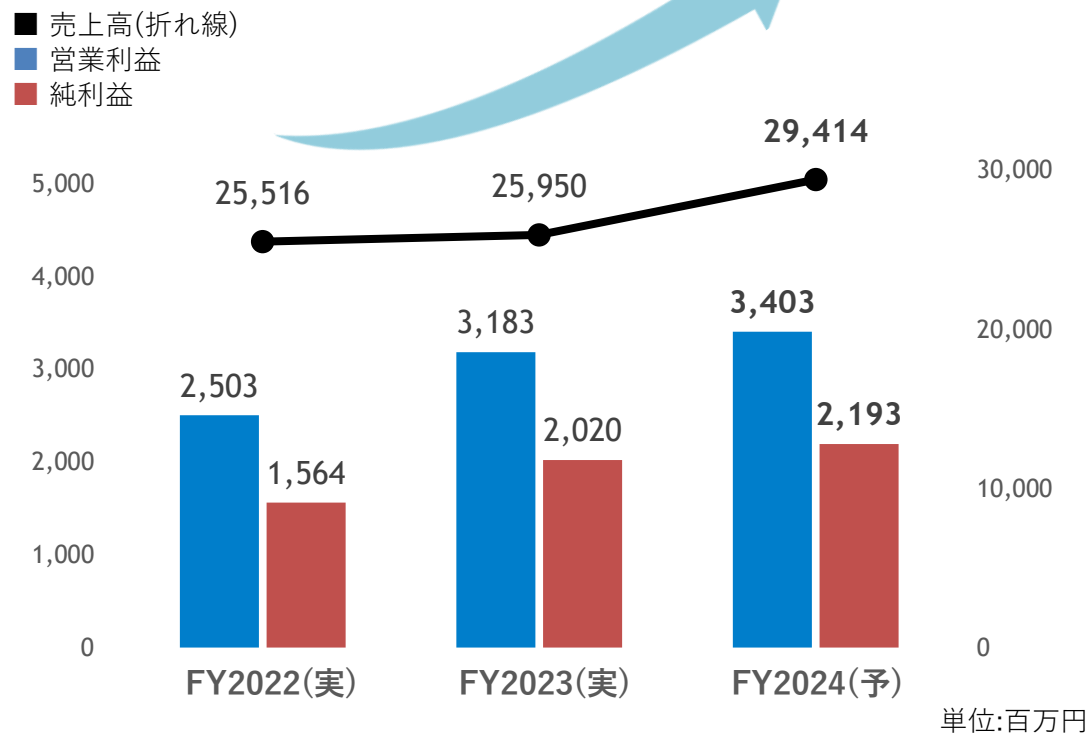


※1 2020年度当期純利益 ▲933百万円
 ※2 2021年度当期純利益 821百万円



2025年3月期においても増収増益を目指す

- ◆ 売上高 29,414百万円 (前年比 +13.3%)
- ◆ 営業利益 3,403百万円 (前年比 +6.5%)
- ◆ 当期純利益 2,193百万円 (前年比 +8.5%)

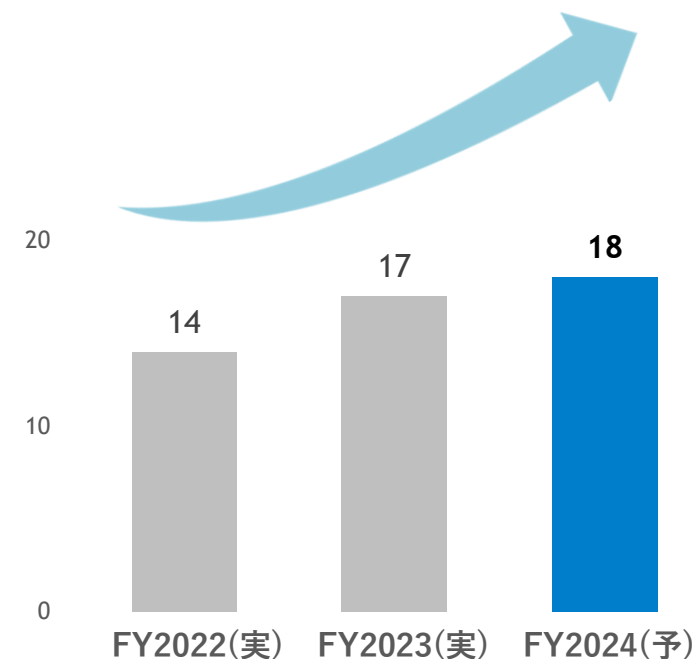


増収増益により、2025年3月期も前期を上回る配当を予定

2024年度 1株あたり年間配当金

18円

中間配当9円+期末配当9円



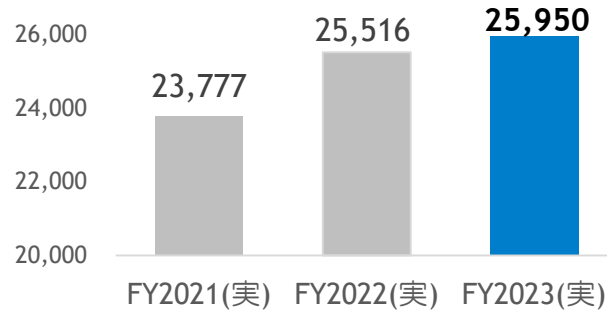
- I. 2024年3月期 決算・2025年3月期 業績予想 概要
- II. 2024年3月期 連結決算 詳細
- III. 2025年3月期 連結業績予想 詳細
- IV. 中長期経営計画 進捗状況



単位:百万円

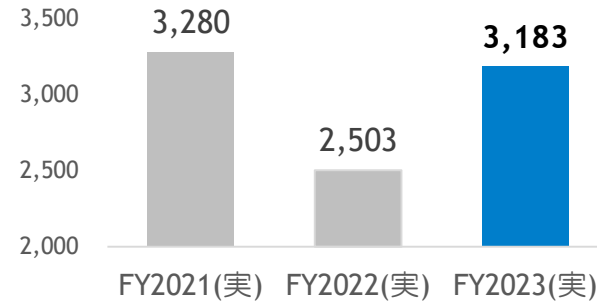
売上高

対前年同期比
+434百万円(+1.7%)



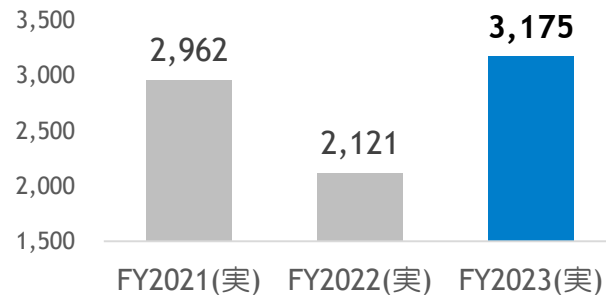
営業利益

対前年同期比
+680百万円(+27.1%)



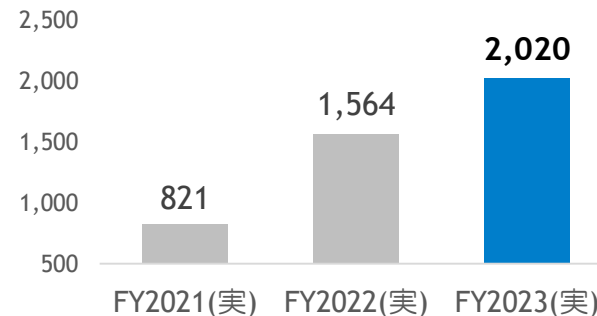
経常利益

対前年同期比
+1,054百万円(+49.6%)



当期純利益

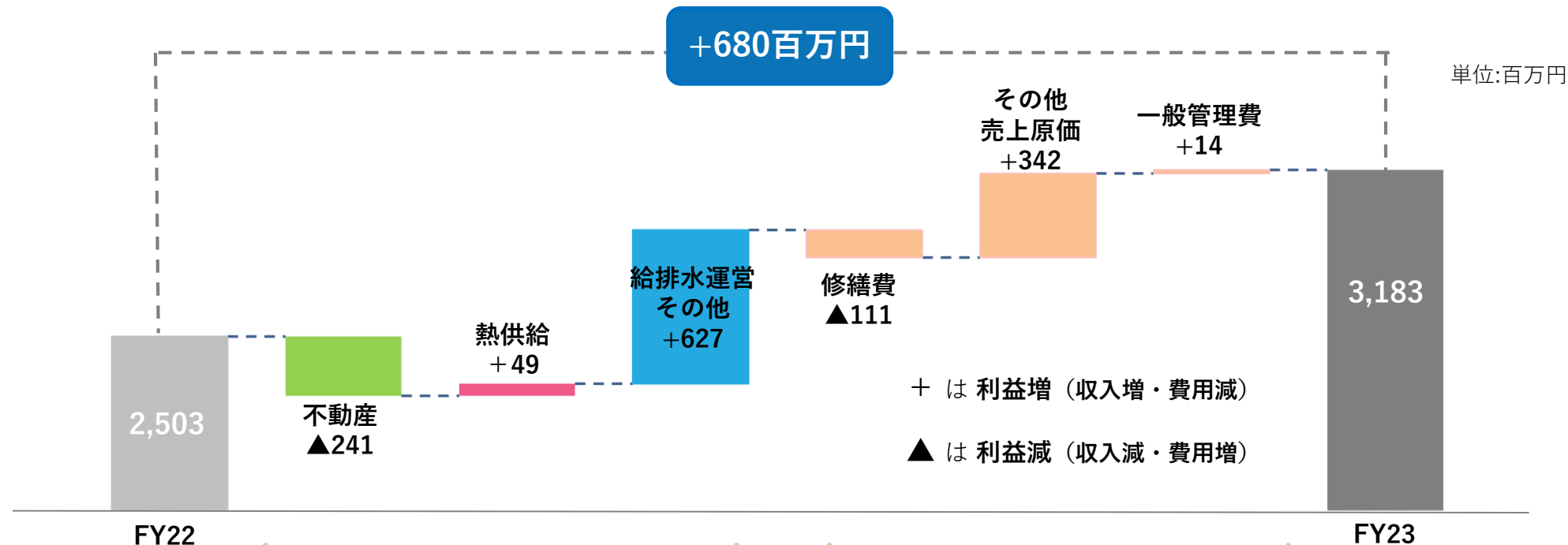
対前年同期比
+456百万円(+29.1%)



- ◆ 売上高・営業利益は、2023年2月に売却した賃貸用ホテルと事務所ビルの影響があるものの、空港利用者の回復による給排水使用量の増加傾向が続いたことにより増収増益
- ◆ 経常利益・当期純利益は、航空機リースファンドによる匿名組合等投資利益の計上や諸工事の撤去費用引当金繰入額の減少等により増益



営業利益増減の推移(収入/費用)



不動産

(-)一部空港外不動産の売却による賃料収入の減少

熱供給

(+)猛暑による冷熱の販売量の増加

給排水運営
その他

(+)航空需要の回復・一部施設の全面開業による給排水使用量の増加
(+)共用通信事業の順調な推移

費用

(+)一部空港外不動産の売却に伴う償却費等の減少
(+)熱供給事業における原材料費(電気、ガス)の減少
(-)給排水使用量増加に伴う水道料の増加

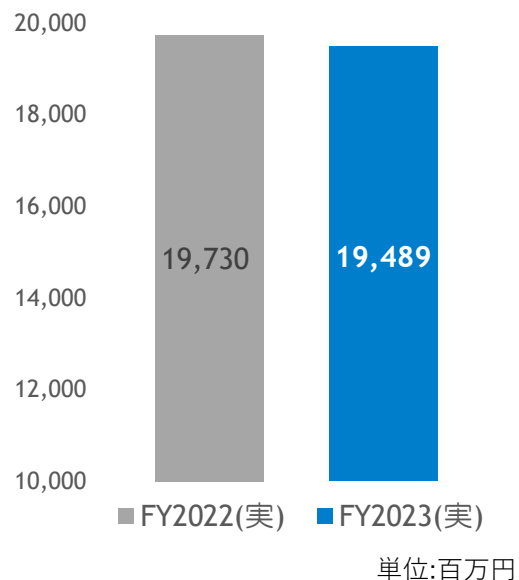


不動産事業

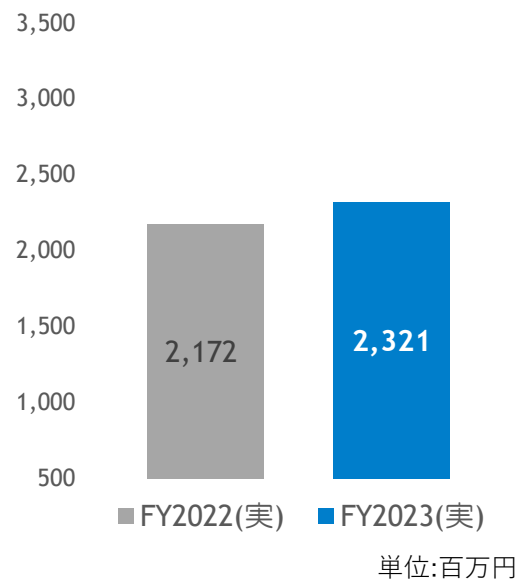
前期に空港外不動産を売却したが、ノンアセット事業の推進等により、売上高は横ばい
一方、空港外不動産売却による諸経費の減少や既存施設の収益性向上に努め、営業利益は増加

売上高	19,489百万円 (前年同期比 △1.2%)
営業利益	2,321百万円 (前年同期比 +6.8%)

売上高



営業利益



〈主な増減要因〉

【売上高】

- (+) 販売用不動産取得による賃料収入の増加
- (+) ホテル変動賃料による賃料増加
- (+) 羽田イノベーションシティ駐車場収入の増加
- (-) 賃貸用ホテル・一部事務所ビルの売却

【営業利益】

- (+) 賃貸用ホテル・一部事務所ビルの売却による償却費等の減少
- (+) 既存施設の収益性向上
- (-) 販売用不動産取得による不動産取得税の計上

※当連結会計年度より、従来「不動産賃貸事業」としていたセグメントの名称を「不動産事業」に変更しております。
名称変更によるセグメント情報に与える影響はありません。

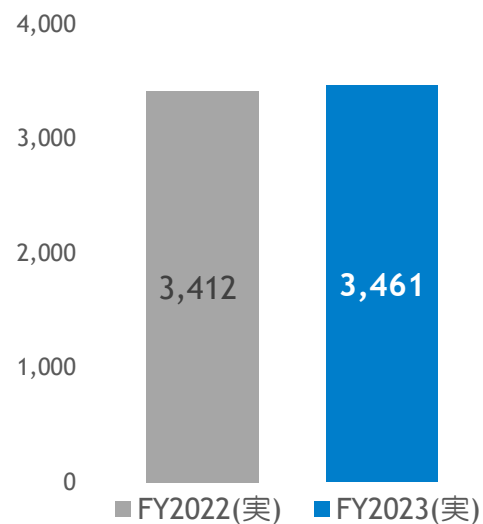


熱供給事業

冷熱の販売増加により売上高が増収
 原材料費(電気、ガス)の減少により、営業利益が増加

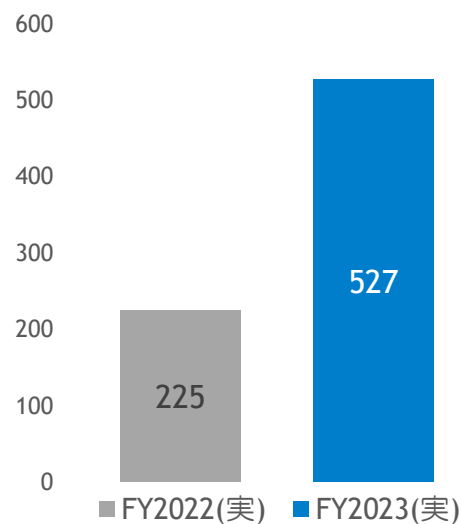
売上高	3,461百万円	(前年同期比 +1.4%)
営業利益	527百万円	(前年同期比 +134.2%)

売上高



単位:百万円

営業利益



単位:百万円

〈主な増減要因〉

- 【売上高】
 (+) 夏場の猛暑により冷熱の販売量が増加
- 【営業利益】
 (+) 電気・ガスの単価の想定より低い水準での推移による原材料費の減少
- 【その他】
 ・2023年度下期より、今後のエネルギー価格の変動に対応するため、原材料費に連動する料金体系へ見直しを実施

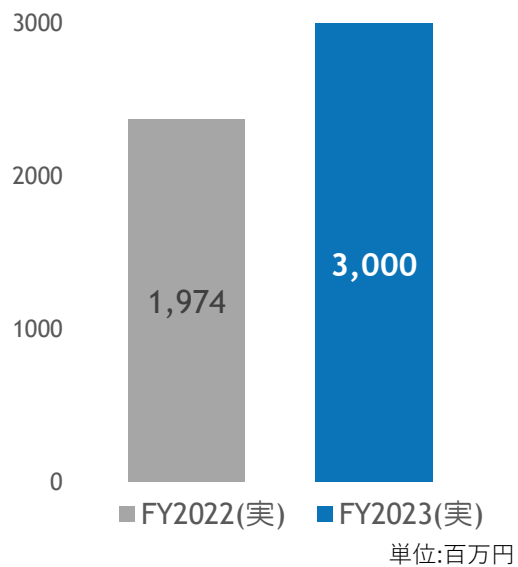


給排水運営
その他事業

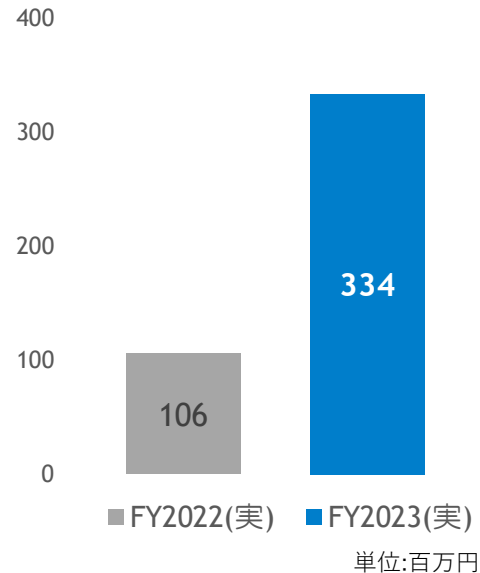
旅客等の空港利用者の増加により、給排水事業が回復傾向

売上高	3,000	百万円	(前年同期比	+ 26.3%)
営業利益	334	百万円	(前年同期比	+ 215.0%)

売上高



営業利益



〈主な増減要因〉

- 【売上高・営業利益】
- (+) 給排水事業における、航空需要やインバウンドの好調な推移や、一部空港周辺施設の全面開業による使用量の増加
 - (+) 共用通信事業の順調な推移

※その他事業は、共用通信事業・太陽光発電事業を展開



2023年3月末

単位:百万円

流動資産 28,881	流動負債 9,865
	固定負債 33,168
固定資産 71,521	純資産 57,368

総資産額	1,004億円
一株当たり純資産	1,095円
自己資本比率	54.5%

総資産
100億円増

2024年3月末

単位:百万円

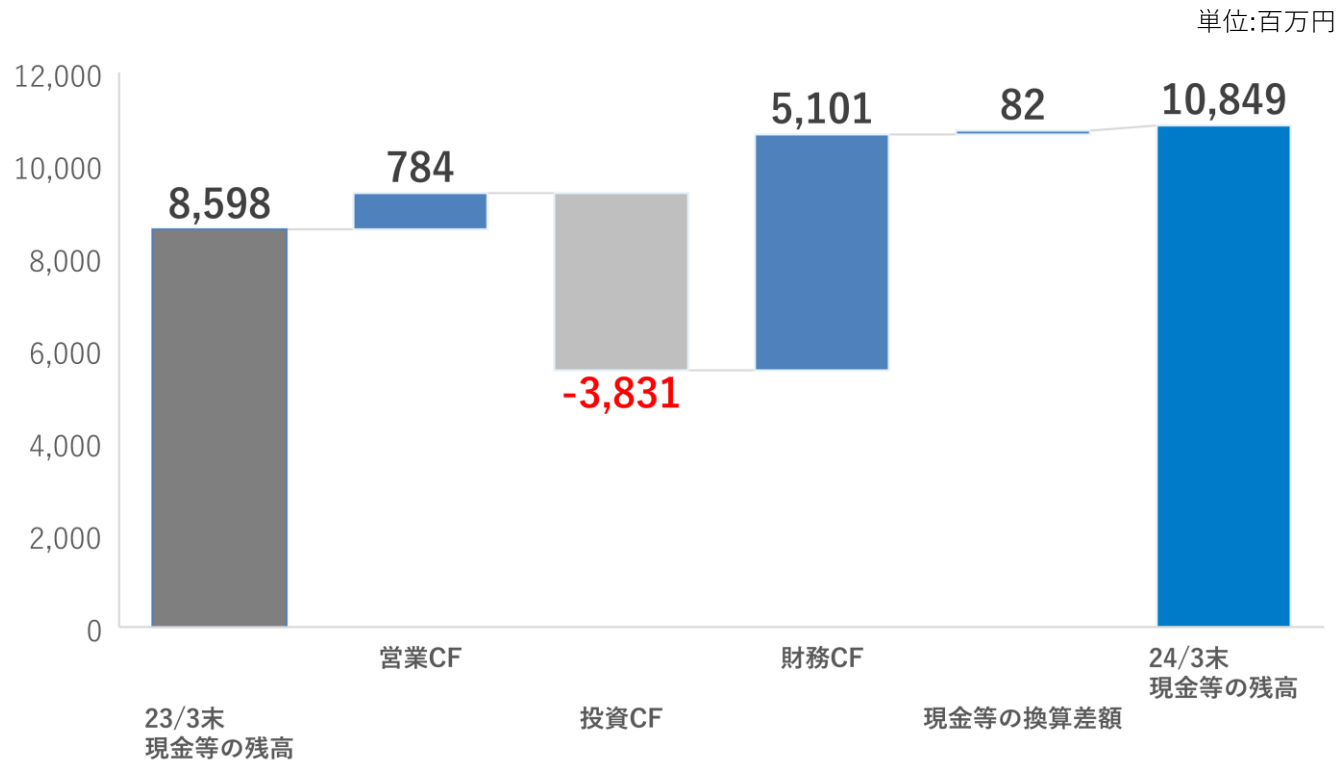
流動資産 38,492	流動負債 10,054
	固定負債 39,641
固定資産 71,969	純資産 60,765

総資産額	1,104億円
一株当たり純資産	1,157円
自己資本比率	52.6%

【資産】 固定資産は、計画的な建物の減価償却の影響があるものの、航空機ファンドへの追加出資による投資有価証券の増加により微増。流動資産は、販売用不動産の取得等により増加。結果として、総資産は100億円増加

【負債】 短期借入金の返済が進んだものの、販売用不動産の取得等に伴う長期借入の実行や、リフォーム工事等に係る未払金により増加

【純資産】 利益剰余金の増加等により増加



【営業活動によるキャッシュ・フロー】

販売用不動産の取得による棚卸資産の増加で支出が増えるも、税金等調整前当期純利益、減価償却費、営業貸付金の減少により収入が上回る

【投資活動によるキャッシュ・フロー】

投資事業組合からの分配による収入があったものの、固定資産の取得による支出や、航空機リースファンドへの追加出資に係る投資有価証券の取得による支出が上回る

【財務活動によるキャッシュ・フロー】

長期借入金の返済や配当金の支払いによる支出があったものの、販売用不動産の取得等に伴う新規の長期借入れにより、収入が上回る

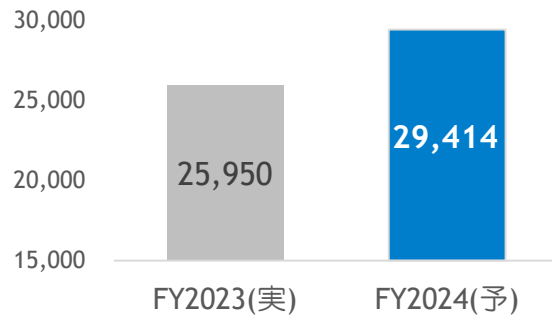
- I. 2024年3月期 決算・2025年3月期 業績予想 概要
- II. 2024年3月期 連結決算 詳細
- III. 2025年3月期 連結業績予想 詳細
- IV. 中長期経営計画 進捗状況



単位:百万円

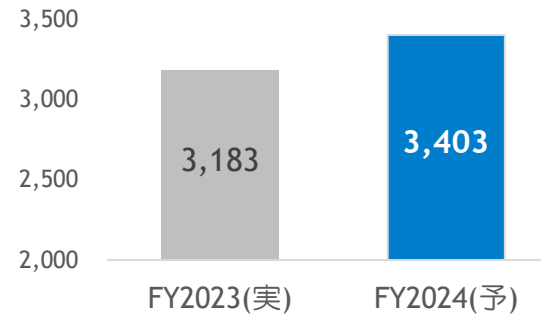
売上高

対前年同期比
+3,463百万円(+13.3%)



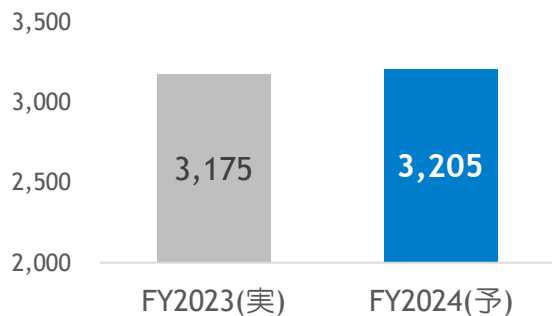
営業利益

対前年同期比
+219百万円(+6.9%)



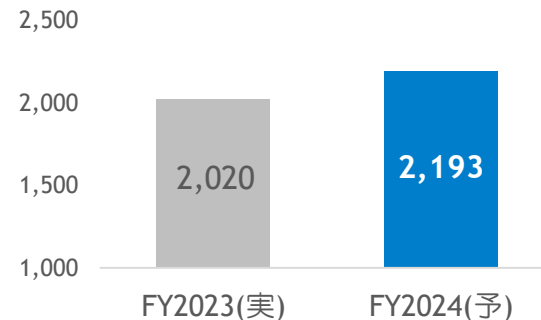
経常利益

対前年同期比
+29百万円(+0.9%)



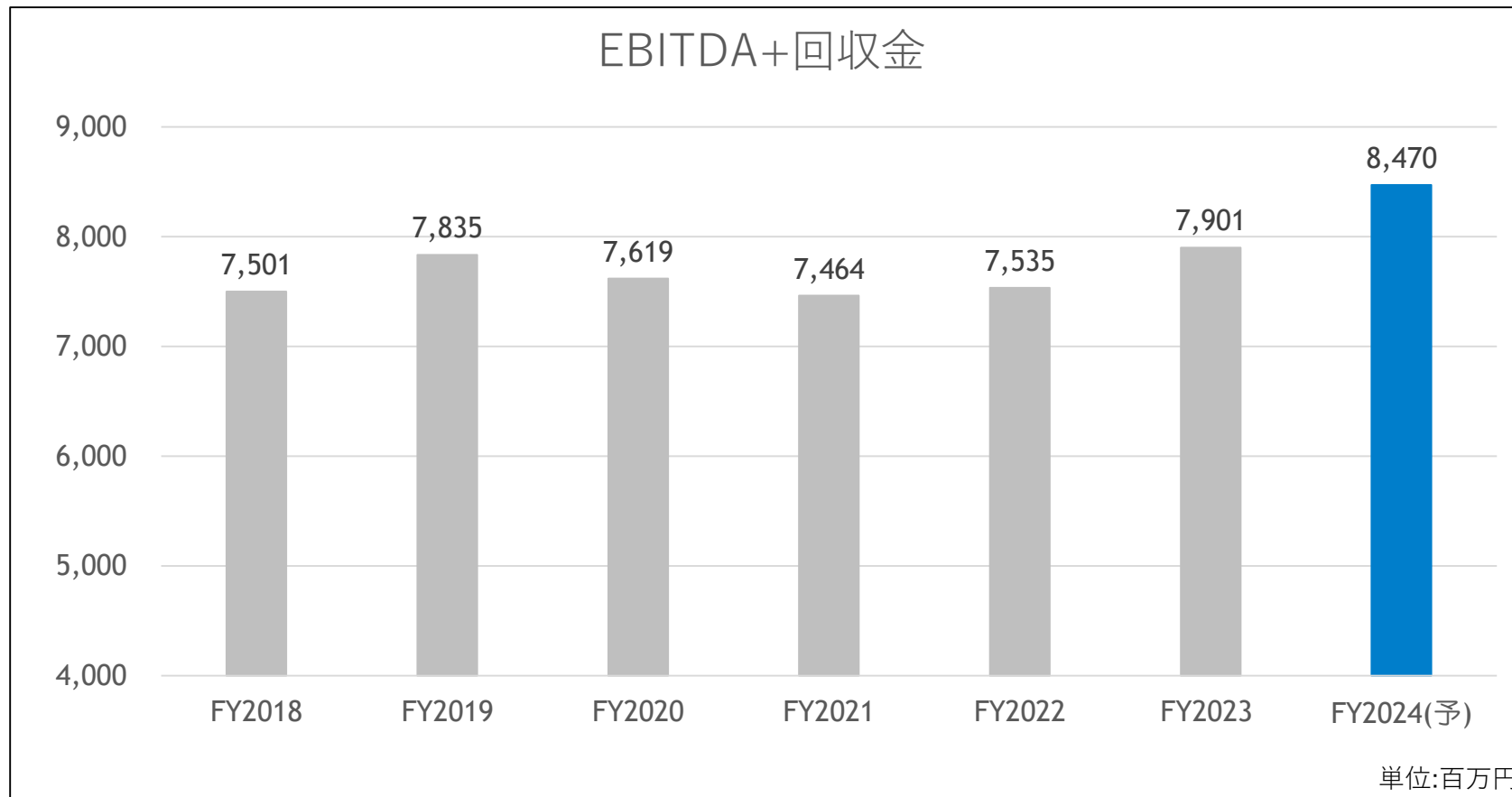
当期純利益

対前年同期比
+173百万円(+8.5%)



- ◆ 売上高は、空港内の安定した事業基盤の強化を図りながら、ノンアセット事業の推進による賃料収入の増加や物件売却も視野に入れ、空港利用者の増加等による給排水使用量の増加により増収を想定
- ◆ 営業利益は、既存施設の修繕費や、設備投資に伴う減価償却費の増加等があるが、売上高の増加により増益を想定
- ◆ 経常利益・当期純利益は、営業外収益として航空機リースファンドの通年化による投資利益の増収を見込み、増益を想定
- ◆ 中長期経営計画の確実な達成により、増収増益を目指す

- ・主に営業利益の増加に伴い、当社キャッシュフローは堅調に推移すると見込む



※EBITDA+回収金 = (営業利益+減価償却費)+回収金+リース原価
回収金は融資において返済された元本を指す



報告セグメントの変更について

当社グループは、中長期経営計画（2023年3月期～2029年3月期）における事業ポートフォリオ戦略として、空港内事業の強化と共に新規事業分野の開拓を推進することで、更なる成長に向けた収益基盤を構築し、空港内外での価値を創造することを通じて持続的な成長を目指しております。

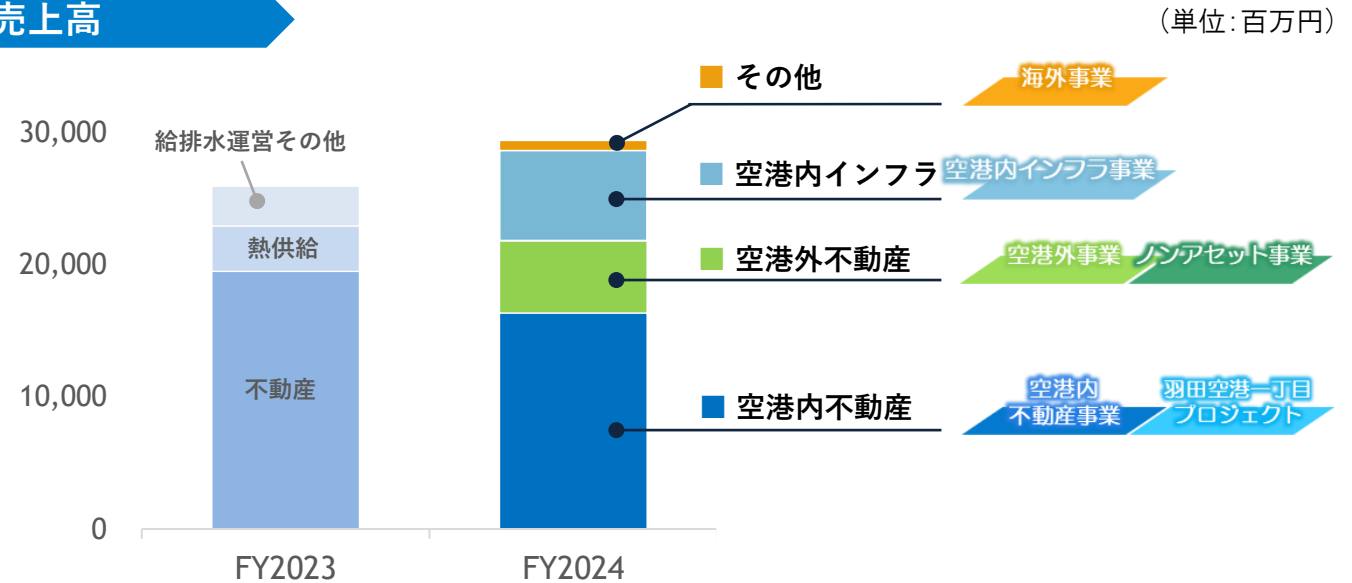
上記中長期経営計画の進捗状況をより分かりやすくする観点から、2025年3月期第1四半期より事業セグメントの報告を中長期経営計画に掲載しているセグメントと同じ分類にてご報告させていただきます。

旧セグメント	主な事業内容
不動産事業	空港内外の不動産賃貸等 ノンアセット事業 海外事業
熱供給事業	地域冷暖房の供給
給排水その他事業	給排水運営、共用通信 太陽光発電

新セグメント	主な事業内容
空港内不動産事業	空港内の不動産賃貸等
空港外不動産事業	空港外の不動産賃貸 ノンアセット事業
空港内インフラ事業	地域冷暖房の供給 給排水運営 共用通信
その他の事業	海外事業、太陽光発電

セグメント別予想 売上高

売上高



- ・ 空港内不動産事業では、貨物地区の生鮮センターの稼働や既存物件の賃貸条件の見直し等、安定した事業基盤の強化を図る
- ・ 空港外不動産事業では、ノンアセット事業の推進を図り、新規の販売用不動産の取得とバリューアップ工事や賃料改定等を行うことで物件価値を高め、販売用不動産の売却も視野に入れる
- ・ 空港内インフラ事業では、安定したインフラサービスの供給を前提に、熱供給での設備投資に係る減価償却費や修繕費の増加に加えて、給排水での設備維持管理費用の増加を見込む一方、給排水使用量はコロナ前の水準での推移を想定
- ・ その他事業では、シンガポールにおける太陽光パネル運用の通年化を見込む



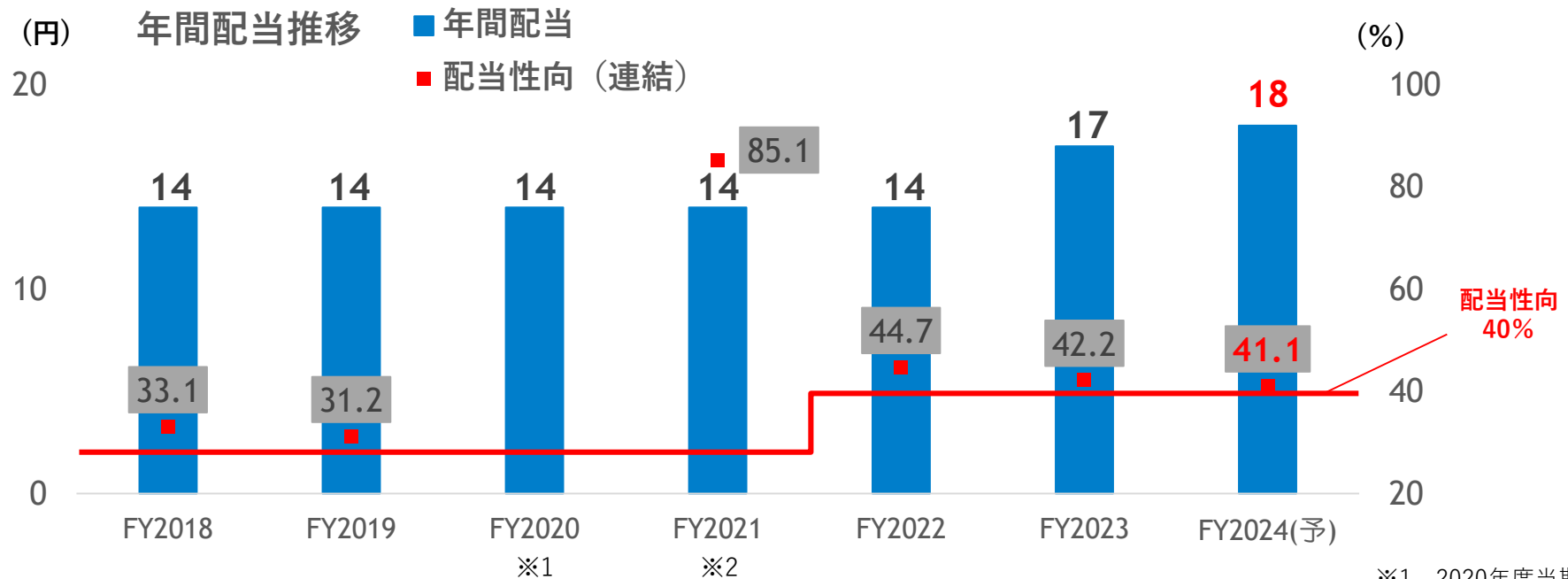
2025年3月期年間配当予想

2024年度 1株あたり年間配当金

18円

中間配当9円+期末配当9円

2023年度の増配（年間配当金17円）をさらに上回る配当を予定



- I. 2024年3月期 決算・2025年3月期 業績予想 概要
- II. 2024年3月期 連結決算 詳細
- III. 2025年3月期 連結業績予想 詳細
- IV. 中長期経営計画 進捗状況



基本方針 選択と集中の継続的実行と経営資源の最大限の活用

3つの重点施策を中心に事業ポートフォリオを最適化

- I 羽田空港一丁目プロジェクト
- II ノンアセット事業の拡大
- III 既存事業の高収益化

資産効率を意識したリスクに強い事業ポートフォリオを構築

- 空港内不動産事業
- 空港内インフラ事業
- 空港外事業
- 海外事業
- 再構築案件

経営基盤の更なる強化

人財・組織戦略

ガバナンスの強化

ITの活用

持続的な成長を続け、次のステージへの収益基盤を構築

FY2028 数値目標 売上高 **320** 億円 当期純利益 **33** 億円 ROA※ **5.0%**

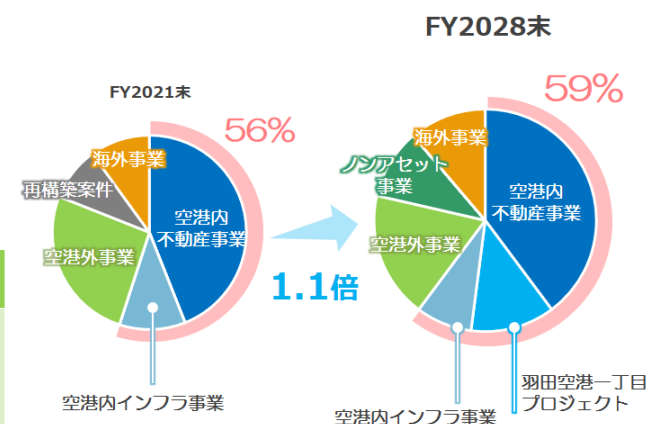
※ ROA (総資産事業利益率) = 事業利益 (営業利益 + 営業外収益) ÷ 総資産

事業構造変化と利益成長

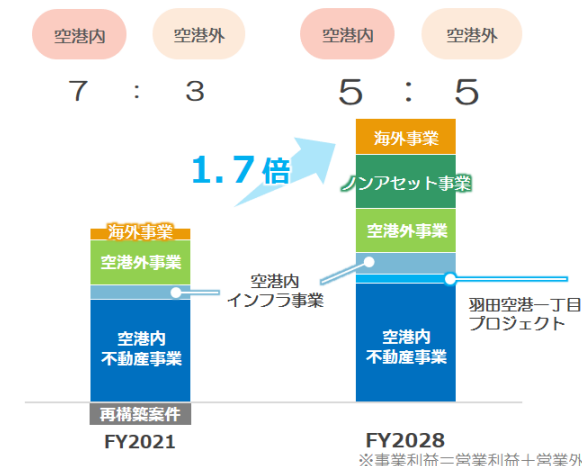
羽田空港における大型投資により空港内資産を拡大しつつ、ノンアセット事業や海外事業を着実に成長させることで利益拡大・多様化を目指す

資本効率を意識したリスクに強い事業ポートフォリオを構築

資産構成の目標



事業利益の成長・構成目標



羽田空港国内貨物ターミナル地区 生鮮センター本稼働開始

- ・当社が管理運営する羽田空港国内貨物ターミナル地区において、2024年6月を目途に生鮮を専門で取り扱う生鮮センターを本稼働開始予定
- ・生鮮業者の入居区画を生鮮センターに集約することで、貨物の受け渡しの効率化や、地区内の交通導線削減による安全性の向上を図るもの
- ・今後も、業界の課題である人手不足の解消や航空貨物の品質向上にも寄与すべく、施設や設備の共用化等も模索していく



規模	約4,000㎡
運用開始時期	2024年6月(予定)
入居者	生鮮食品や花き等を扱うフォワーダー様

販売用不動産4棟取得 ～計画前倒しで推進～

- ・ノンアセット事業の柱として物件取得後、改装等を施し資産価値を高めて売却、得た資金で新物件を取得する「回転型事業」を育成・推進
- ・23年度は計画前倒しで4棟の販売用不動産を取得
- ・24年度は一部物件の売却を視野に入れる
- ・今後も多様な出口戦略を見極めながら、優良物件の蓄積を行い、収益源の多様化を目指す

23年度取得



広島基町NSビル



新宿やわらぎビル



五風来館



日本橋浜町2丁目ビル



サクラフロント一番町

販売用不動産物件一覧

- ・東京都新宿区
新宿やわらぎビル
(2023年6月取得)
- ・東京都中央区
日本橋浜町2丁目ビル
(2023年10月取得)
- ・東京都千代田区
サクラフロント一番町
(2023年10月取得)



冷凍機の更新を実施中 地球環境に配慮

- ・ 東京空港冷暖房株式会社において、更新時期を迎えた冷凍機 2 台を高効率のターボ冷凍機へ更新中
- ・ 従来機と比較し、最大60%程度の効率改善を見込む
- ・ プラント全体では10%程度の効率改善を見込む



今回導入するターボ冷凍機に使用される冷媒ガスは「ノンフロン」で、オゾン層破壊係数が極めて低い、地球環境に配慮されたもの



インバーター式導入により、運転能力を効率良く調整可能



春や秋の中間期、夜間帯等の低負荷時に高効率な運転が可能となり、大きな省エネ効果が見込まれ、CO₂削減に貢献

当社がアンカー投資家航空機リースファンド 3機目取得

- ・ 2022年7月、アンカー投資家として航空機リースファンド「マッハワン」の出資契約をマーキュリアインベストメントとの間で締結
- ・ 2023年9月に2機目、2023年12月に3機目を取得。追加の機材取得に向け調整中
- ・ 今後も航空機関連投資の拡大を検討し、収益源の多様化を目指す



ファンド 運営会社	株式会社マーキュリアインベストメント Airborne Capital Limited
当社出資額	40億円
投資対象 機材	ボーイング737やエアバスA320等の ナローボディを想定
投資対象国	海外、日本問わず

当社初 海外での太陽光発電設備設置

- ・ 海外グループ会社のAirport Facilities Asia社(以下、AFA)がシンガポール・セレター空港に所有するエンジン整備工場の屋上に太陽光発電設備を設置
- ・ 電力は工場に入居のStandardAero社に売電
- ・ 今回の取り組みをきっかけに海外での太陽光発電設備設置の拡大を検討中



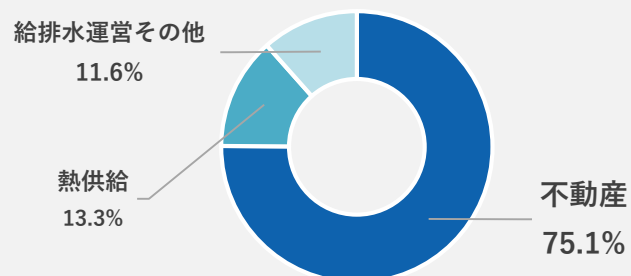
投資額	SGD490,678(約4,900万円)
用途	自家消費用電力
年間発電量	488,100kWh
竣工日	2023年4月
運用開始日	2023年5月

資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応について

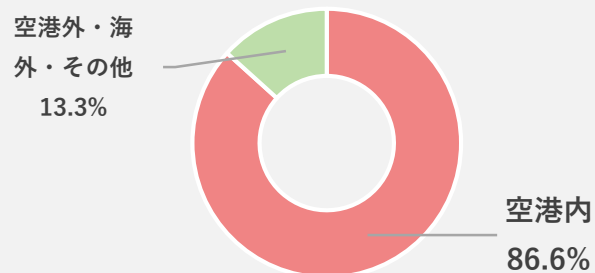
｜ 当社事業の特性 ｜

当社は、創業以来、羽田空港を中心に航空会社をはじめとした航空・空港関連企業へ、航空機の運航に不可欠な施設や空港内のインフラとして地域冷暖房を提供しており、安定した収益基盤を有しております。また、更なる企業価値創造のため、FY2022-FY2028中長期経営計画にて開示している通り、空港外での事業拡大にも力を入れております。

部門別売上高構成比 (FY2023)



地域別売上高構成比 (FY2023)



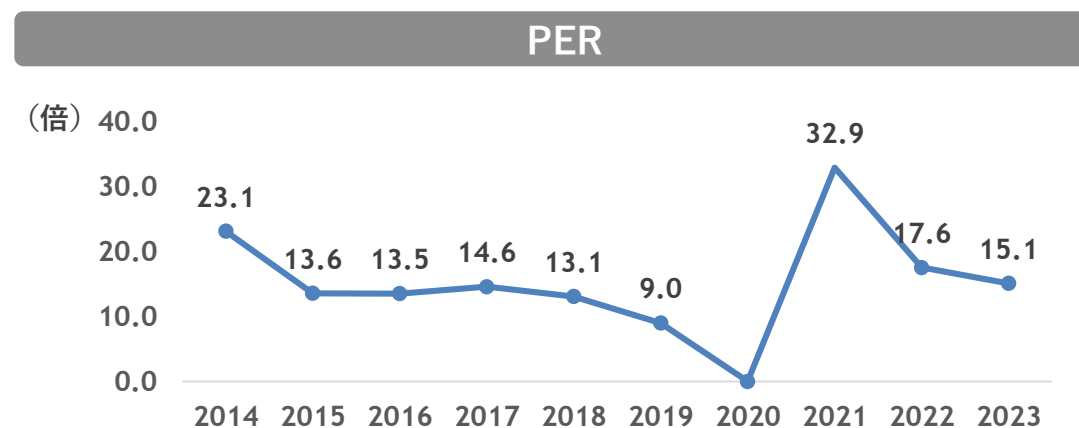
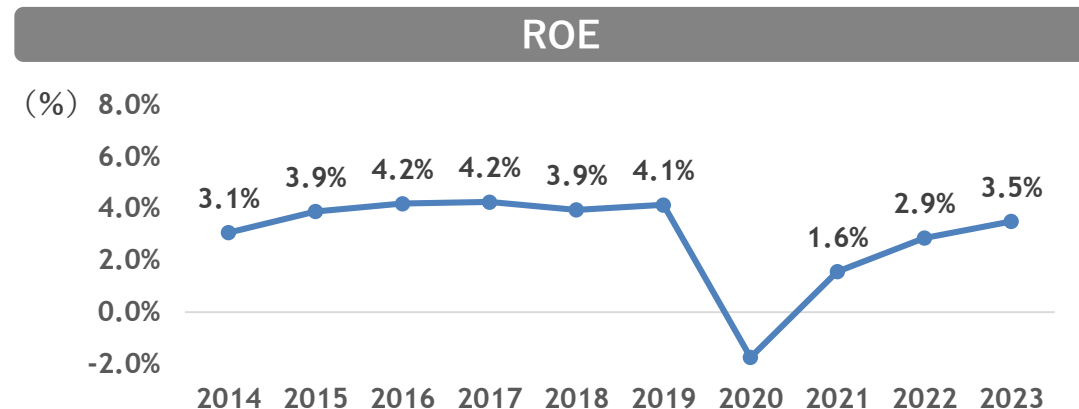
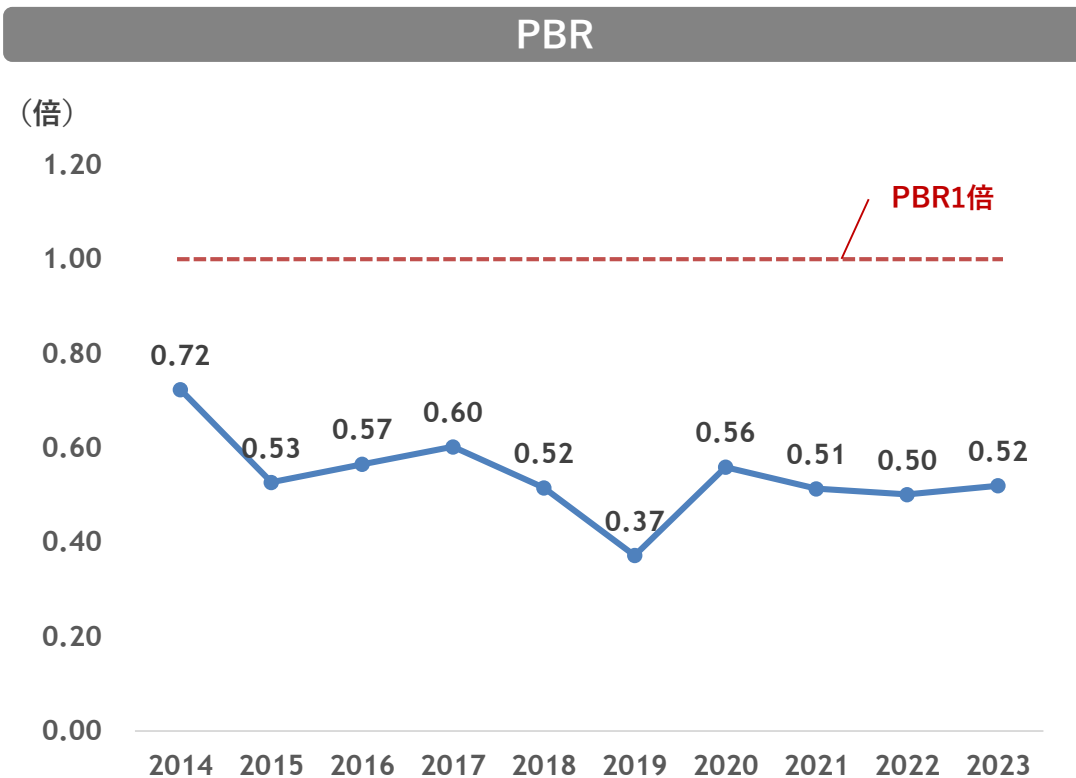
空港を中心とした不動産賃貸、インフラ供給が主であることから**収益が安定的**



資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応について

現状認識

当社PBRは0.52倍、ROEは3.5%（FY2023）となっております。直近のROEが低迷している要因としては、コロナによる一時的な収益の低下があった他、羽田空港一丁目地区施設再整備事業に伴う資産除去債務の計上（FY2022以降）による収益減が影響しております。投下資本を長期的に回収する事業モデルは、安定的である一方、昨今の要請を踏まえより資本効率を高めていく必要があると認識しております。



資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応について

改善に向けた方針・目標

現在、FY2022-FY2028中長期経営計画に取り組んでおりますが、当社課題の認識や東証要請を踏まえたうえで、中計目標のROA5%を目指すことを通じて、ROE・PBRの向上を目指してまいります。

ROEの向上

中計の着実な実行を通じて、資産効率を意識したリスクに強い事業ポートフォリオを構築し、ROA向上によるROE向上を目指します。

◆ ROAの向上

- 中計における重点施策との連動
 - ①羽田空港一丁目プロジェクト
 - ②ノンアセット事業の拡大
 - ③既存事業の高収益化

安定した事業基盤を確保しつつ、資産効率の高い事業に取り組む

◆ 財務・資本戦略

- 財務の健全性を維持しつつ、負債を活用した成長投資を実行

中計達成に向けたロードマップ

ROA
実績 3.4%

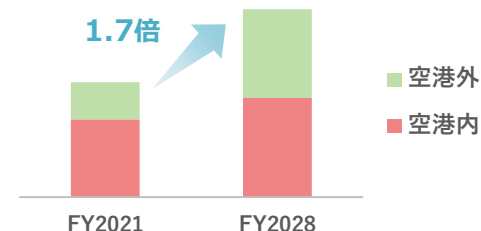
FY2021

ROA
目標 5.0%

FY2028

ROA = 事業利益 (営業利益 + 営業外収益) ÷ 総資産

事業利益の成長目標



成長期待の醸成 株主資本コスト の低減

当社への理解や信頼、成長期待を高めていただけるよう、安定的かつ効率的に収益を生み出す経営基盤を構築するとともに、当社の事業活動や収益についてのIR活動を拡充します。

◆ 株主還元の安定的拡大

- 利益と連動した増配 (配当性向40%以上)
- 株主優待制度の変更 (2023.7)

◆ 投資家との対話推進と情報開示

- 株主や投資家との建設的な対話の推進
- 情報開示の質的・量的充実

◆ 経営基盤の強化

- 人財・組織戦略
- コーポレートガバナンスの強化
- ITを活用した業務効率化

株主優待制度の変更

- ・2023年7月より、当社グループ事業へのご理解を一層深めていただき、個人株主の皆様にも使いやすいよう、株主優待制度を当社グループ会社運営の飛行機が見えるレストラン「ブルーコーナー UC店」のお食事券に変更。
- ・株主数の増加に繋がり、プライム市場の上場維持基準である「1日平均売買代金」の改善にも寄与



店名	ブルーコーナーUC店
住所	東京都大田区羽田空港3-5-10 ユーティリティーセンタービル2F
営業時間	営業日:平日11:00~21:00(L.O. 19:45) 定休日:土日祝日
公式HP	https://bluecorner.afc.jp/
公式Instagram	https://www.instagram.com/bluecorner_1998/

〈贈呈条件〉

保有株式数	内容
100株以上500株未満	お食事券2,500円分×2（年間）
500株以上	お食事券5,000円分×2（年間）

ESGの取り組み

環境



Environment

■ 水素を燃料とする「燃料電池フォークリフト」トライアル事業者に採択

- 2023年12月より2ヵ月間、羽田空港国内航空貨物ターミナル地区でテナントを対象としたトライアル利用を実施



■ 検証試験場としてSDプラントを提供

- 微生物燃料電池を利用したCO₂の回収・固定化の検証試験場として、羽田空港SDプラントを提供

■ 環境にやさしい冷凍機を導入

- 地球環境に配慮した冷却ガスを使用し、高効率のため省エネ、CO₂削減に貢献



■ 羽田イノベーションシティ ■ 美化活動に参加

- 関係事業者が周辺エリアを綺麗にし、よく知ることを目的に、当社もその一員として美化活動を実施
- 2023年度は5月と3月の2回、羽田イノベーションシティ及び多摩川周辺の清掃活動に参加



社会



Social

■ グループ役職員向け研修の実施

- グループ会社の全役職員を対象に、人材育成・意識改革の一環として、当社事業に関する内容に加え、ハラスメント、メンタルヘルスケア、DE&I、ESG、SDGs等、多岐に渡るテーマについて研修を実施し、理解を深めた



■ 防災備蓄食品を自治体へ寄贈

- 北海道、大阪府、東京都の自治体に防災備蓄品を寄贈し、食料品支援やフードロス削減に貢献

■ 誰もが働きやすい職場に パパの育休を推進

- 制度導入とともに男性育休の体験談の発信等、啓発活動を実施。制度導入後、対象者6名のうち5名が取得



ガバナンス



Governance

- リスクマネジメント委員会・コンプライアンス委員会の設置によるリスクコントロール・法令順守体制の構築
- BCPの策定・継続見直し等による事業継続性の確保
- 透明性のある高いガバナンスの構築

- 2021年6月の取締役候補者の選任に関する審議過程において、ガバナンス上の問題がある可能性が確認されたため、2023年4月に独立検証委員会を設置。その指摘及び改善策の提言を踏まえ、2023年12月に役員指名方針等の改訂及び策定を行い、より透明性のある強固かつ適切なガバナンス体制を構築

ご注意

- 本資料は、投資勧誘の目的のための資料ではありません。
- 将来に関する部分については、現時点で入手可能な情報に基づくものであり、事業環境の変化などによって異なる結果になる可能性があります。
- 投資等に関する重要な決定は、ご利用者のご判断でお願い申し上げます。

本資料は、ホームページでもご覧頂けます。

<https://www.afc.jp/>

お問い合わせ先

空港施設株式会社 広報・IR室

TEL : 03-3747-0953

E-MAIL : afc_ir@afc.jp