

2021年6月期 決算説明にかかる主な質疑応答

Q：緊急事態宣言の対象エリアが広範に拡大したが、ホテルの稼働状況への影響は。

A：資料 11 ページに示される通り、緊急事態宣言の発出にかかわらず、特に 7 月は稼働が戻ってきているが、直近で新規感染者数、重症者数が頻繁に過去最悪を更新し、緊急事態宣言等の対象エリアが増えたことにより、心理的な影響は考えられる。ワクチン 2 回接種を完了した人による需要が一定程度あることが期待されるが、一方で、重症者の増加による医療逼迫等をもたらす心理的な影響が、どのくらいの需要低下要因となるかは不透明である。

Q：東京オリンピックによるホテルへの影響はどうだったか。明らかにオリンピック関連だと考えられる売上はどれ位あったのか。

A：ほとんどの会場が無観客であったことから、効果は限定的であった。一部の都内のホテルで、大会運営や大会組織委員会、メディアや警備関係者等の利用があり、オリンピック期間中に 140 百万円程度の宿泊売上があったが、残念ながら昨年年初に見込んでいた水準ではなかった。

Q：資料 18 ページでレジャー／ビジネス需要の動向が掲載されているが、結局 2019 年比でビジネス／レジャー需要はどのくらい減っているのか。

A：資料 18 ページ上段は稼働率実数の積み上げ面グラフである。これに示されるように、ビジネス利用の稼働率は 2019 年の 1 月頃から 20% 台を推移し、2020 年の 5 月には全体稼働率と共に大きく落ち込んだが、その後概ね 20% 前後で、数値としてはあまり変わっていない。一方レジャー需要については 2019 年 1 月であれば全体稼働が 80% 超のうち、約 60% 近くがレジャーだった。

Q：MHM 運営ホテル以外について、賃料減額交渉や退去の動き等の状況は。

A：一部のホテルから減額要請はあり、コロナ禍が続く状況下、期間限定で賃料減額を実施している。

Q：収益構造について、足元の RevPAR は損益分岐点に近い水準だと思うが、2019 年対比で、投資法人が売却益なく黒字になるレベル、固定賃料がカバーできる水準は。

A：水準としてはこれまでの説明と変更はなく、MHM73 ホテルベースの 2019 年 12 月期の RevPAR 8,877 円に対して、それぞれ以下の通りである。

- ① MHM73 ホテルの損益が黒字になるレベル：およそ 3 割を超える水準
 - ② 投資法人が黒字になるレベル：およそ半分を超える水準
 - ③ MHM73 ホテルの固定賃料がカバーできるレベル：およそ 6 割を超える水準
- ただし、一定の条件に基づく概算であり、単月ではなく半年またはそれ以上連続して生じる必要があることをご理解いただきたい。

Q：資料 4 ページに、「2021 年 7 月以降の MHM グループとの固定賃料減額等の対応は不可避」とあるが、ここでの「固定賃料」とは、2021 年 1~6 月にかかる賃料覚書で決定した 10 億円のことか、あるいは覚書締結前の契約（原契約）に基づく賃料のことか。

A：原契約に対して減額が不可避であるという意味である。2021 年 1-6 月においては 10 億円に引き下げたが、下期に入って稼働率などは上期より戻っており、季節性からも下期の方が業績がよい傾向にあるため、新たに合意する 12 月期の固定賃料の水準は、10 億円を上回る可能性が高いが、いずれにしても原契約の固定賃料よりは下げざるを得ない、という状況であり、合意した段階で改めて公表する。

Q：直近で 1 物件を売却しているが、今後の物件売却に関してはどのような方針か。できる限り黒字決算を目指し物件売却による売却益を確保していくのか。

A：2021 年のホテルの業績は、足元の 7~8 月において厳しい状況にはあるが、4~6 月からは稼働率も上昇してきており、ワクチン接種が進むことによって秋口から冬場にかけて収益の回復が期待されるため、まずは売却せずに黒字化を目指す方向であるが、2021 年 6 月期は、キャッシュフローは黒字である一方、会計上の損益は赤字であったため、基本的には 2 期連続の赤字は避ける考えであり、物件売却も含めた検討をしていく。

Q：物件取得に関してはどのような方針か。足元の厳しい環境の中、今は耐える時と考えるか、安く取得できる好機と捉えるか。

A：できる限り良い状況の中で、入れ替えも含め物件取得を検討したい考えではあるが、コロナが収束し、ホテルの収益回復がある程度見えた段階で、慎重にタイミングを見極めながら検討していく。

Q：ケイマン2物件の鑑定評価額が大幅に上がっている要因は。

A：為替レートが円安に振れた影響が大きい。ドルベースであればほぼ横ばいである。

Q：資料15ページによると、ケイマンについては、9月以降順次再開とあるが、今の米国の状況を踏まえ、実際にホテルの回復は期待できるのかどうか、現状の見通しについて教えてほしい。

A：15ページでは、ワクチン完全接種率80%到達を条件に9月9日から段階的に観光客受け入れ、と記載しているが、最近のケイマン政府の記者会見報道によると、島民のワクチン接種率が伸びない状況にあり、政府としては、9月9日までにワクチン接種率が80%に達成しなくても、予定通り、入国後5日又は10日の隔離付きで、ワクチン摂取を完了した観光客の受け入れを再開することとし、島民に対しては接種し易い体制を整え、早期の接種を促すとのことであった。もともと9~11月はケイマンの閑散期にあたるため、実際に需要が伸びるのは感謝祭以降のピークシーズンで、11月18日以降、ワクチン接種を完了した成人の同伴を条件に、未接種の子供も入国が可能になってからと思っているが、米国の感染状況もあるので予断を許さない状況にあるとの認識である。

Q：シェラトンのTMKについて、2期連続で配当がゼロとなったが、今後の配当開始の目途は。累積赤字への手当てが必要となる可能性はあるか。

A：シェラトンも他のホテル同様、ウィズコロナの中で最大限の努力を行っているが、TDRに影響を受けるところが大きいいため、他の一般的なホテルと比べても厳しい状況が続いている。そのような中、単年度あるいは半期決算ベースの収益は、今年12月期の後半にかけて回復が期待されるが、配当という観点では、来年以降の復活を期待している。ただし他のホテル同様、時期や金額の想定は非常に難しい。他のオペレーター同様、ホテル運営が厳しい状態にある中、TMK内部のリザーブ等で一部融通しているが、状況次第では、本格的な対応が必要になる可能性はある。

以上