

2017 年度第 2 四半期決算 投資家様向け説明会 主な質問と回答

2017.11.13

※ ここでは説明会の質疑応答の内容を参考として掲載しております。説明会でお話したこと全てをそのまま書き起こしたのではなく、当社が簡潔にまとめたものであることをご了承ください。

Q. 次期中期経営計画において、渋谷再開発以外で特に力を入れる案件はあるか

- 渋谷のみを開発するのではなく、二子玉川・南町田へと沿線開発を繋げていくことが重要であると考えている。
- 次期中期経営計画期間においては、南町田再開発の竣工に向けて注力する予定である。駅とアウトレットモール（ショッピング）・鶴間公園（スポーツ）の融合により、一日中楽しめる"生活遊園地"として、近隣のお客様にお越しいただける施設を目指している。また、横浜環状北西線等の整備により（2020 年度までに開通予定）、羽田空港や鎌倉方面へのアクセスが大きく向上するため、観光バス運行を充実させることによって、"東京都心至近アウトレット"として、インバウンドのお客様も誘致したいと考えている。
- 詳細は現在検討中だが、新宿 TOKYU MILANO 跡地においても大規模な再開発を予定しており、これが進捗することで、渋谷だけでなく新宿もエンタテイメントシティの拠点となる。
- 他にも鷺沼駅周辺の街づくりや、相鉄線との相互直通開始に伴う綱島駅周辺の街づくりなど、引き続き沿線を最優先地域として、開発に取り組んでいく。
- （沿線外に資産を分散させるべきという視点もあるが、）東急沿線は災害に強い地盤であり、沿線を中心に資産を保有するという方向性は今後も継続していく予定である。

Q. 昨今の鉄道設備のトラブルを受けて、新たに予定している安全投資はあるか

- 田園都市線をはじめ、鉄道設備の故障による列車遅延の発生で、お客様にご迷惑をお掛けしていることは認識している。多くのお客様に約 40 年にわたりご乗車いただく中で、経年劣化が進んでいるので、更新投資計画を精査して、故障が発生する前に機器更新できるよう、進めている。
- トラブル発生時に、運転見合わせ区間を最小限にするための投資も重要だと考えている。ネックとなる箇所を最小限にするという視点で計画を作成中であり、今年度及び次期中期経営計画期間内において実行していく予定である。

- ※ 当社ホームページにて「田園都市線における度重なる輸送障害を踏まえての緊急対応について」を掲載しております。

Q. 株主還元の現状認識と今後の方向性は

- 現行の中期経営計画においては DOE 2% を目途に配当を実施しており、資本が順調に積みあがっており今年度も増配を予定するなど、ここ 5～6 年は増配基調となっている。
- 本年度において決定している自己株式取得はないものの、直近過去 3 年は実施しており、安定配当に加えて自己株式取得という形でも株主還元を行っている。
- 今後の株主還元の方針については現在検討中であり、今年度及び次期経営計画期間内において進めていく予定である。

Q. 海外事業の進捗状況をアップデートして欲しい

- 当社は現在、主にオーストラリア・ベトナム・タイの 3 か国で事業を展開しているが、すべての国において計画は順調に進捗している。
- オーストラリアでは、パースから 50Km の距離に位置しているヤンチェップ地区において長年にわたり事業を行っているが、ヤンチェップ地区への鉄道延伸が 10Km 手前まで進捗している。本年 8 月にオーストラリアを視察した際には、西豪州の首相からも延伸の方針を改めて確認できており、2021 年までには敷設が完了する予定である。そうした状況において、研究施設の誘致に成功するなど学園都市の計画も徐々に進捗しており、また、オーストラリア政府からの補助金を受けるなど現地でも注目されるプロジェクトとなっている。合併会社含めると 2,500ha の当社連結保有土地の価値が今後向上していき、長年の苦勞の甲斐あってようやく収益貢献できる事業に成長するものと期待している。
- ベトナムでは、400 戸を超えるマンションプロジェクトであるソラガーデンズは現時点で概ね完売しており、低層住宅のプロジェクトについても、利益を計上できるようになる見込みである。ビンズン省新都市への省都の移設もスピード感が増しており、大学や病院、韓国の商工会議所もできるなど、街が活性化している。当社としては街づくりをさらに進めていくことで、保有している土地の付加価値から利益を享受していく方針である。加えて、予定されている地下鉄の延伸により BRT と接続性が向上するため、当社が展開するバス事業にも好影響をもたらすと考えている。現行のバス事業はビンズン旧省都から新都市を結ぶルート、新都市内を循環するルートを運航しているが、開業から 5 年余りが経ち、認知度も向

上している。今後さらに生活に浸透していくものと期待している。ベトナムは今期営業利益を計上できる見込みであり、収益面、利益面でも貢献できる予定である。

- タイでは、シラチャにおけるサービスアパートメントが9割以上の稼働率で推移しており、初年度から利益を計上することができている。現地大手デベロッパー（サンシリ社）と共同で行っているマンション販売事業についても、引き渡し開始前に概ね完売となるなど、大変好評をいただいている。引き続きリスクも考慮しつつも、現地に根を下ろして事業を続けていく予定である。

Q. 渋谷と沿線の開発を比較した場合の、収益や利益の規模感の違いは

- 成長投資となる開発案件への投資判断における、当社の利回りの基準については、NOI 5～6%を目途においている。二子玉川再開発等、さらに高い利回りのプロジェクトもあった一方で、工事費の値上がりなどにより足元の条件は厳しくなっているが、目標としては変わっていない。
- 設備投資については、本中期経営計画における設備投資予定総額 4,500 億円。既存事業更新投資と成長投資に切り分けており、このうち成長投資については、渋谷再開発へ約 3 分の 1 を充てている。沿線開発については 530 億の投資、戦略案件にも 700 億円の投資を行っている。
- 渋谷開発と沿線開発の比率については、今現在は渋谷において大規模プロジェクトが進行しているため渋谷再開発への投資金額が大きくなっているが、今後は南町田など沿線開発への大規模な投資を予定しており、時期の区切り方によっては多い少ないが出るものの、渋谷と沿線で同程度の規模で投資を行っていく計画である。渋谷一箇所だけを開発するのではなく沿線開発を繋げていくことが重要であり、二子玉川や南町田、横浜、また現在検討中である鷺沼駅前、新綱島駅前の街づくりや、大井町線の立体交差事業の進捗に応じて自由が丘駅の街づくりも今後検討していく。また、池上線エリアや大井町エリアにおいて既存家屋の密集地帯の土地と駅施設を有効活用する形での街づくり計画などもこれから検討していく。
- 武蔵小杉に代表されるように、当社以外が主体となった開発も行われることにより、投資が次の投資を呼び込み街全体が活性化するという流れが出来ており、当社が目指す街づくりの視点では好循環が生まれている。

Q. 新規事業で取り上げられているスマートセキュリティ事業など、インテリジェントホーム事業の目標や収益貢献イメージは

- 沿線にお住まいの方が便利で快適に生活できることが当社最大の目標であり、鉄道を保有する強み、すなわち個々の事業がもたらされる利益は大きくなくとも沿線人口が増えていくことで長期にわたって当社の事業を支えていただく形に繋げていくことが重要である。
- したがって私は、当社事業の性質を3つに分けてとらえている。1つは当社が事業を継続していくための事業、すなわち鉄道や不動産、リテールなどの収益・利益貢献できる事業であり、2つめは保育園事業やスマートセキュリティに代表されるような、大きな利益はあげられないが沿線に必要な事業、3つめは同じくそれ自体では大きな利益は上げられないけれども、スポーツクラブやカルチャースクール、病院といった沿線における生活を豊かにするための事業を展開していくことである。
- そうした中で、コネクティッドホームアライアンスについても、様々な企業が強みを持ち寄り、「暮らしのIoT」という形で東急線沿線での生活をより豊かに、快適なものにしていくことを目指している。沿線価値が高まることで、当社以外も含めたデベロッパーの投資を呼び込む結果を生み、街や沿線全体の価値がさらに高まる。その流れの中で当社も自社で出来る開発案件から利益を享受していくのが当社のビジョンである。

Q. 新規事業に対する今後の投資規模は

- 新規事業については、毎年数百億規模の予算を確保している戦略案件の一部として、基本的には予算時の計画に沿って進めていく。しかし必ずしも予算ありきではなく、沿線にとって必要な事業、既存事業とのシナジーが期待できるものについては、金額規模等考慮しつつ、社内でよいアイデアが提案された場合にある程度、機動的に実行に移せるような組織にしていきたいと考えている。

以上