

## 2015年3月期決算 投資家様向け説明会 主な質問と回答

2015.5.14

※ 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。

### (全体に関するご質問)

Q. 自己株式の取得に至った背景を教えてください。

- 2015年3月期のフリーキャッシュ・フローが800億円となり、前中期経営計画の達成と二子玉川再開発2期の順調な滑り出しを確認でき、その用途を考えた際に株主還元として自社株買いを行った。

Q. 自己株式の取得を今後も資本施策として、継続的に行っていくか教えてください。

- 2016年3月期以降は、次の中期経営計画のために積極的に投資を行っていくので、キャッシュ・フローおよびバランスシートの状況を勘案して継続的に実施を検討していく。

Q. 2016年3月期通期予想の上ブレの余地はあるのか教えてください。

- ホテル・リゾート事業は上ブレ余地がある。
- 交通事業では、二子玉川再開発2期の開業効果を見定めた上で、今後業績予想に反映させていく。

### (個別事業に関するご質問)

Q. 交通事業において、現在輸送人員は過去最高水準だが、営業利益が過去最高を更新するまで、相当の時間がかかるように思える。どのような考えを持っているか教えてください。

- 鉄道ネットワーク整備のための大規模工事が相次いだことで、減価償却費が大幅に増加したことや除却費が増加したことにより、売上に比べ利益に貢献できなかった。
- 今後は大型投資がないので、減価償却費が減少する分利益に貢献できる。安全投資については、利益のみではなく安全性、快適性、利便性など、バランスを考えて行っていくが、今後利益は増えていくと考えている。

Q. 交通事業において（おもに当社鉄軌道）2016年3月期で増収となっているが、それに見合う利益が出ていない理由を教えてください。

- ホームドア設置のための諸費用と、車両の定期検査などの費用を見込んでいる。今後数年は利益だけでなく、お客様の安全や利便性を考えた設備投資を行っていく。

Q. 交通事業の二子玉川ライズ2期の開業効果を教えてください。

- 2016年3月期業績予想において輸送人員の増加は全体で1.2%の増加を見込んでいるが、うち0.3%が二子玉川ライズ2期の開業効果と見積もっている。

Q. 不動産販売事業の計画数値は保守的に作っているのではないかと。

- 多摩田園都市の販売土地はかなり減ってきている。事業用土地を売却する可能性もあるが、予定はないため計画には織り込んでいない。今後は不動産販売に頼るのではなく不動産賃貸などの利益を増加させていく。

Q. 渋谷の工事進捗を教えてください。また、駅街区東棟の2019年度開業というスケジュール変更による工事金額の変更はあるのか教えてください。

- 渋谷川の移設や、貯水槽などを作っており、表面では進捗していないように見えるが予定通り、進捗している。
- スケジュール変更による工事費の増加はない。面積の増加や施設の増加などにより工事費が増加することはあるが、同時に賃料収入も増加するので、当初の利益率を下回ることはない。

Q. 東急エージェンシーの2015年3月期について、営業収益・営業利益共に計画未達となっているがなぜか。また2016年3月期の黒字化は可能なのか教えてください。

- 実績については、あと一步で契約を逃すケースが多く、課題があることを認識している。グループ丸となって営業を強化する体制を構築しており、既に2015年4月の収入は予算を達成している。
- 会社にとってプラスとなる方向性を示す委員会の設置や、7月にOOHを専門とする会社の設立を考えており、これらの施策により、東急エージェンシーが持っている力を引き出せば必ず計画を達成すると考えている。

Q. リテールの利益目標はどうなっているか、また達成できない場合は事業構造の転換なども考えているか、教えてほしい。

- 東急ストアについては5年前から改革を行い、一定の形になった。
- 百貨店は東横店の閉店の影響が大きいですが、今後できる駅街区や、現在の本店をどうするか、また業態そのものをどうするかも考えている。
- お客様にとってどういう業態が便利で買やすいかを考え、武蔵小杉東急スクエアのフードショースライスのような形の業態開発が必要になっていくと考えている。

Q. ホテル事業において、実績・予想ともに利益率が低いが、業界に追い風が吹く中、利益率の向上の可能性はあるか教えてほしい。

- 2016年3月期においては、マイナス要因として、ホテルのリブランド費用および二子玉川エクセルホテル東急の開業費などがあるが、必ず利益率を上げるべく努力をしていく。

Q. 海外の土地販売について中期経営計画上どのように見ているか、また販売の可能性はあるのか教えてほしい。

- ベトナムではバルクでの土地の売却は考えていない。
- オーストラリアでは当社が所有している土地に鉄道が来る計画があり、土地の価値が高まっているため、売却を行う可能性もゼロではない。

Q. タイでの日本人向けの賃貸住宅の収益性について教えてほしい。またアジアや他の国での海外展開を考えているか教えてほしい。

- 180戸程度の小規模の賃貸住宅のため、金額は大きくないが、しっかりと利益を確保できる計画になっている。
- 海外進出について、当社はその国の人とともに成長していく形をとっているため、長期のトータルバリューが見込めるものと考えている。

以上