

2019 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

2019.11.12

※ 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。

(株主還元に関するご質問)

Q. 2020 年 3 月期の増配の内訳（対前期+3 円：普通配当+1 円、記念配当+2 円）についてなぜ記念配当を活用したのか？

- 今期は当社にとって、70 年超の歴史がある商号を変更したことや、渋谷や南町田といった大型開発が順調に開業するなど様々なイベントが行われた年となった。このことを株主様に感謝したく記念配当とした。来期については、過去最高益を目指し、それに伴う還元は十分に検討していきたい。

Q. 「総還元性向 30% は下限とし、さらなる充実」とあったが、今後の配当と自己株式取得のバランスはどう考えているのか？

- 現在の中期経営計画では総還元性向 30% を目標としているが、先に発表した長期経営構想では配当性向 30% を目指すとしており、継続的な増配を実現していきたい。
- また、自己株式の取得については機動的な実施を検討しており、着実な増配に自己株式取得が加わることにより、総還元性向の水準を高めていく。

(個別事業に関するご質問)

Q. 鉄道分社化について。分社化が実現して、変化したこと、今後変化が期待されることは何か？
鉄道における投資や収益に関わる変化があれば教えてほしい。

- 鉄道事業に関しては、10 月に分社をしたばかりなので、性急に効果を求めることは難しい。一方で、今後の変化を期待している取組みとして、例えばエリア制の導入がある。エリア長の配置を通じて、現場とトップの距離が近くなり、顧客接点の強化を目指していく。
- 鉄道の K P I は引き続き輸送人員だが、経営の視点では C F を効果的に活用していきたい。設備投資もより効率性を追求していく。

Q. 空港運営に関して、グループの利益や企業価値への増大貢献をどのように考えるか？

- 当社での空港運営の 1 号案件であるの仙台空港は、堅調に業績が推移している。今回契約を締結した北海道 7 空港は 17 社の連合で運営するが、当社が仙台空港で培ったノウハウを活用していく。また北海道では多くの当社グループが事業を展開しており、空港運営とのシナジーを生むことができると考える。

Q. 渋谷の不動産マーケットの市況を教えてください。

- 今月開業した渋谷スクランブルスクエアの賃料は、渋谷で最も高く位置付けられていると認識している。渋谷はオフィス面積が少ないので、渋谷駅周辺のオフィス賃料は渋谷スクランブルスクエアがリードする形で形成されてきていると認識している。
- 一方で、渋谷にはまだ古い建物が多く、全体的な賃料水準をエリア別に比較すると丸の内には劣るが、新規物件という観点では、丸の内・六本木に匹敵する賃料水準と認識している。

Q. 2030 年までに予定されている大型投資のスケジュールは？

- 2022 年度に完成する新宿 M I L A N O の再開発が直近の大きな開発案件である。また、沿線の開発や、渋谷もまだ 10~15 年は再開発が続くため、一定の投資ボリュームは継続すると考えている。

Q. 海外事業の進捗についてお伺いしたい。

- 海外事業については、将来的に不動産セグメント収益の 1 割の貢献を期待したいと考えている。
- ベトナムにおける街づくりは今後 20 年から 30 年続くものと考えている。足元ではベトナム国内では資金回転型の事業も取り組んでおり、利益も出始めている。タイ・豪州についてはおおむね想定通り進捗している。

Q. ホテル・リゾートセグメントにおいて、マーケット環境の変化をどう捉えるか？

- 東急ホテルズは全国展開をしているが、競合が激化している京都や金沢の市況が厳しく、単価の下押し圧力がかかっている。一方で都内のホテルは堅調に需要を捉えている。今後も様々な施策を展開しており、この市況の弱含みを払拭していきたい。

以上