

2022 年度決算電話会議 主な質問と回答

2023.05.11

東急株式会社

※ 本内容は質疑応答のすべてを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あらかじめご了承ください。

- Q1.** 不動産賃貸業について、2022 年度は対前年減益、2023 年度は対前年増益予想となっているが、2023 年度も引き続きコスト増が予想される中で、2023 年度が増益予想となる要因を教えてください。
- A1.** 2022 年度実績については、エネルギーコストをはじめ全体的なコスト増の影響に加え、コロナ以降抑制してきた修繕費について連結全体の利益動向を踏まえて、計画を超えて執行したこともあり、増収、減益となった。
2023 年度予想については、引き続きコスト面では難しい局面ではあるが、不動産賃貸業は当社の成長ドライバーとなる事業であり、エネルギーコストのテナントへの転嫁や、全般的なコストコントロール等により、増益を目指していきたいと考えている。
- Q2.** ホテル事業について、2023 年度の回復となる要因を教えてください。また、人件費やエネルギーコストの高騰影響があるかと思うが、2023 年度のホテル・リゾート事業におけるエネルギーコストの増加をどの程度想定しているか教えてください。
- A2.** ホテル事業に関しては、2023 年度は事業環境の更なる改善を見込んでおり、稼働率の向上に加え、特に ADR の上昇を見込んでいる。2022 年度は、下期から稼働率の段階的な回復がみられ、2023 年度も事業環境の改善傾向を鑑み、更なる増益を見込んでいる。
東急新宿歌舞伎町タワーの 2 ホテル開業に伴う開業関連の費用の影響が大きく、2023 年度におけるホテル・リゾート事業全体では引き続き営業損失を想定しているが、既存ホテルにおいては、約 40 億円程度の増益を見込んでいる。また、2023 年度のホテル・リゾート事業のエネルギーコストについては、対前年で 2～3 割の増加を見込んでいる。
- Q3.** ホテル事業について、2023 年度の計画では、ADR をかなり高い水準の前提としている一方で、未だにセグメントとしては営業損失を計上しているが、こちらは新宿歌舞伎町タワーの影響という認識で良いか？もしくは、宴会部門の回復が遅れている等、別の理由があるのか？
- A3.** 来期の損失計上の大きな影響は東急歌舞伎町タワーの開業影響であり、約 30 億円弱の損失を見込んでいる。開業費も非常に大きく、600 室以上ある客室において、設備投資には含まれない備品購入だけでも十数億円の影響を想定している。ホテル・リゾート事業

における東急歌舞伎町タワー2 ホテルの営業損失を除いた営業利益は 8 億円程度である。加えて不動産セグメントに帰属する当社 MC ホテルにおける収益の改善や、札幌で新規開業するホテルの開業費等一過性の費用を加算すると、既存店舗におけるホテル事業全般の 2023 年度営業利益は 26 億円程度と考えており、着実に回復していると考えている。

Q4. 鉄道事業における動力費の 2023 年度の見立てについて、現状の水準が 2023 年度通期を通して影響してくると想定しているのか？また動力費の正常化についてはどのように考えているか？

A4. 動力費については、現状の動向が 2023 年度通期を通して続いていくかは社内でも検討しており、今後も注視が必要と認識している。鉄道事業の動力費は、2022 年度の 86 億円に対して、2023 年度は 118 億円を想定している。この想定は 2023 年 4 月に精査を行った上での数値であり、今後も四半期ごとに随時見直しが必要な項目であると認識している。

Q5. 東急新宿歌舞伎町タワーの営業利益について、複数の事業セグメントにまたがり計上されていると思うが、影響額の内訳を教えてください。

A5. 2023 年度については、事業収支を含む全館の収入は 150 億円を想定しているが、開業費に加えて、ホテル等での備品購入に伴う一時的な出金の影響もあり、営業損失は 30 億円半ば程度を想定している。この大半はホテル・リゾート事業に帰属する。開業後は設備関連の減価償却費の負担も一定程度大きいですが、収支が安定すると EBITDA は年間 40 億円程度の貢献を見込んでいる。

Q6. 2023 年度における不動産販売業の営業利益 160 億円について、こちらは当初より計画していた数値か？もしくはコストアップ等の減益要因がある中で、販売を積み増したのか？特殊要因がない場合は、この利益水準が今後も継続していくのか？

A6. 当初から計画していたドレッセタワー南町田グランベリーパークやドレッセタワー新綱島をはじめとするマンション販売が一定規模の利益となることに加え、2022 年度から販売時期が後ろ倒しとなった資産回転型ビル事業の引き渡し等が増加要因となり、2022 年度と比較すると大きな増益を見込んでいる。

今後の不動産販売業の営業利益水準については、安定的に 100 億円弱程度の営業利益貢献ができるような水準を目指しているが、物件の引渡時期などに一定のボラティリティが生じる事業でもあるため、2024 年度はある程度の反動が出る可能性もある。今後の不動産販売業の利益水準については、次期中期経営計画の中でも検討していく。

- Q7.** 東急電鉄の2023年度予想の営業利益182億円について、コロナ前と比較すると運賃改定により収入は回復しているが、営業利益の水準は未だコロナ前の水準まで回復していない。これは動力費の増加等、コスト増による影響によるものか？
- A7.** ご認識の通り、収入については運賃改定により対2019年度比△1.8%まで回復を想定する一方、動力費の増加により営業利益はコロナ前の水準に未達である。東急電鉄の営業費用については、構造改革の取り組みにより、継続的に50億円程度のコスト削減を行っているが、従来は50～60億円程度であった動力費が、2023年度は118億円を見込むなど、非常に影響が大きくなっている。

以 上