

2023 年度決算説明会 主な質問と回答

2024.5.14

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. 収益不動産の売却について、中計発表時の規模感から上乘せする可能性はあるのか。同業他社は積極的に収益不動産の売却を進めており、需要も高そうだが、物件売却を推進し資産効率を更に高めるといった選択肢はあるのか。

A1. 3月の中計発表時からそれほど時間が経っていないため、現時点で具体的な数字をもって規模の拡大を開示できる段階ではない。なお、固定資産に分類されている物件においても、ポートフォリオ戦略の中で新規開業物件とのポートフォリオの入れ替え等が必要な物件であれば売却検討の対象にしていく。

また、売却先については、東急 REIT との連携は勿論、その他の国内外の有力なプレイヤーからのお声掛けもあり、幅広い売却先を検討していく。

今後も渋谷・沿線における再開発案件は多数あり、当社のまちづくりの方針に賛同して頂ける投資家に、長期スタンスで渋谷・沿線の開発へ参画してもらうことは非常に有益なことであると考えている。

Q2. インバウンド需要の取り込みに関して、ホテルやリテールでの状況の開示があったが、交通事業等これ以外の外国人向けの施策があればお聞きしたい。

A2. 当社は、空港路線など、明らかなインバウンド路線を有していないが、東横線を利用し、横浜・元町中華街・みなとみらい方面に足を運んで頂く外国人観光客は確実に増えていると感じている。加えて、東急新横浜線が開業したことにより、新幹線を利用した関西エリアへのアクセスや、観光地として人気高い湘南方面へのアクセスが向上しており、今後も更なるインバウンド需要の取り込みが期待される。

また、クレジットカードのタッチ決済導入に先行して取り組んでおり、この成果をしっかりと収益で取り込めるようしていきたい。

鉄道事業以外では、4拠点11空港の運営を行っており、空港事業におけるインバウンド需要も相応に取り込んでいる。空港事業については、中期3か年期間中に収益復元に加え、海外拠点との発着路線枠の確保により、今後の更なるインバウンド需要の増加を目指す。

また、渋谷エリアについては短期的なインバウンドだけでなく、海外企業のオフィス需要も掘り起こしていきたいと考えている。渋谷のオフィスリーシング営業に当たって、まち全体の魅力を発信するようなパンフレットを作成し、積極的に配布し、ホテルにも置くなどの動きをしている。渋谷は海外でも人気が高いので、海外企業・投資家の東京拠点を渋谷に構えて頂くことにも期待して、積極的に活動していきたい。

**Q3. ホテル事業について、ADRの推移など、足元の状況をどう捉えているか。
また、東急歌舞伎町タワーの2ホテルについて2023年度の状況を教えてください。**

A3. ホテル事業の業績が最も良かった2018年度のADRが1万6000円程度であったが、現中計期間中の最終年度である2026年度には、1.5倍程度まで上昇を見込んでいる。ホテルは店舗やブランドの構成を変えているため、稼働率は以前より下がるが、ADRを引き上げることでRevPARを向上させていきたい。また、ADRについては、インバウンドのトレンドだけに頼るのではなく、サービスを向上させ、価格に見合った価値を提供することで、お客様に満足度いただき、確実にリピーターを獲得することで更なる向上を実現していきたい。

東急歌舞伎町タワーの2ホテルについては、当初計画と比較し好調に推移している。なお、ホテル事業の2024年4月の速報値については稼働率78%程度、ADR24,500円と好調なスタートになっている。

Q4. 鉄道事業はコロナ禍からの需要回復は一巡した一方で、コストも上がってきている。今後、コスト増加により中期経営計画期間中の利益率が低下していく懸念はあるのか。また、コスト増への対応施策等があれば教えてください。

A4. 鉄道に関しては、コロナ禍からの需要回復は一巡したが、東急新横浜線の開業により交通ネットワークの拡充が進んでおり、今後も徐々に輸送人員の増加が進んでいくことが期待できると考えている。加えて、QRコードを活用した企画乗車券の柔軟な発行など、更なる需要喚起施策を推進していくことでコスト増への対応、利益率の低下を抑えられると考えている。

また、コスト面においては、コロナ禍からの構造改革により、東横線のワンマン化等50億程度の恒久的なコスト削減を実施しており、今後も人件費等のコスト上昇が見込まれるが、引き続き効率化にも取り組むことで、輸送人員の回復と併せてカバーできると考えている。

Q5. 渋谷エリアにおける今後の開発計画について、各プロジェクトの詳細などアップデートはあるか？

A5. 各プロジェクトについては、様々な関係者と協働を進めており、現時点で当社から情報のアップデートができるプロジェクトはない。

Q6. 海外不動産事業について、中期経営計画資料にて今後 2,600 億円の投資規模を想定していると記載があったが、利益貢献規模について教えてほしい。

A6. 中計経営計画期間の 3 か年においては、ベトナムでの不動産事業を中心に毎年 20 億円程度の営業利益の計上を織り込んでいる。なお、当社の海外事業はベトナム・タイ・豪州で事業展開を行っているが、今後 10 年間を目途に、年間 100 億円程度の営業利益創出を目標として取り組んでいきたい。現時点では開発に未着手の土地も多いが、今後の地価上昇等による含み益の拡大が見込まれるため、将来的に不動産事業の一部を支える事業になることを期待している。

なお、決算説明会資料 P21 に不動産販売業の事業利益推移を記載しているが、2024 年度～2026 年度の期間において、海外子会社および海外持分法適用関連会社による利益が占める割合が上がっていることが確認できる。

以 上