

2025 年度第 2 四半期決算 電話会議 主な質問と回答

2025.11.11

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. 通期予想について、営業利益は通期で+40 億円の上方修正となっているが、上期で+35 億円、下期は+5 億円の修正であり、下期の増益が相対的に少ないが、これは慎重に見ているのか、そもそも下期の計画を当初から高めに作っていたのか。下期の営業利益の修正をどのように考えたか教えてほしい。

A1. 下期に増益余力があるか否かというご質問だと思うが、ここ数年の傾向として、下期は、上期業績を踏まえた施策的なコストも発生しており、上期よりも上振れが抑制される傾向がある。昨年度も下期に、業績動向を踏まえて修繕などの内部成長施策を行ったほか、労働力確保、従業員の待遇改善の一環として人件費の拡充なども行っており、上期と下期の対予算からの上振れ幅を見ると、例年上期の方が5月予想からのブレは大きい。加えて、今期は東急電鉄における事故の影響や、東急ストアの営業停止店舗等の影響を一定織り込んでいる。

Q2. 上期実績の対5月予想からの増益について、計上時期の変更などの特殊要因がどの程度あるか説明してほしい。

A2. 計上時期の変更については、細かいものは事業ごとには一定発生しているが連結利益水準に大きく影響するようなものは発生していない。不動産販売では、想定よりも引渡時期が早まった物件があるが、営業利益ベースの金額で1桁億円程度。一方、不動産賃貸業は5月予想と比較して上期は△14億円の減益になっているが、通期は据え置いている。こちらは費用執行が5月予想より早く進んでいることが要因だ。不動産セグメント内2つの事業をネットすると、おおよそ5月予想通りになる。現段階では不動産事業以外では大きな影響が及ぶものはない。

Q3. 交通事業における東急電鉄の通期の営業利益について、5月予想から営業収益が増収となった一方、営業利益が減益となった要因として修繕費等、費用の増加が挙げられていたが、この要因はインフレ等による単価上昇等によるものか、それとも列車衝突の影響等も加味されているのか。

A3. 費用の増加要因については、各種コスト上昇と列車衝突事故の両方が含まれている。10月5日の列車事故の影響としては、営業収益で約5千万円の影響に加え、信号シス

テム改修費や、対象車両の除却費用等約 4 億円程度の影響が生じているが、増収や当初予算で織り込んだ費用で吸収できるもののあり、5 月予想に対しては△2 億円の減益要素となっている。事故影響以外にも人件費や除却費の増加等、様々な要因を織り込んでいる。

Q4. 不動産販売業における通期の着地予想と 5 月予想との比較について、販売戸数は 5 月予想より減少しているにも関わらず、収入と利益が増加している要因は何か。

A4. 住宅販売については好調に推移しており、単価や販売コストの抑制などもあり増益基調となる一方、一部物件の来期への引き渡し時期の変更を想定しており、販売戸数は 5 月予想から減少している。また、一棟単位で売却する資産回転型ビル事業等において、5 月予想時点から販売物件が増加する等、当初の想定を上回るペースで進捗しており、トータルの収入と利益は増加している。なお、資産回転型ビル事業については仕入も順調に進んでいる。

Q5. 東急リアル・エステート投資法人の持分法適用に伴う負ののれん相当額約 66 億円については、一時的な利益計上であり、来期以降には発生しないという認識でよいか。

A5. 東急リアル・エステート投資法人の持分法適用に伴う約 66 億円の負ののれん相当額は今期のみ計上となる。来期については負ののれん相当額は発生しないが、東急リアル・エステート投資法人の持分法投資利益が通年で計上されるため、来期の増益要素として期待できる。

Q6. 実効税率が低下しているように見受けられるが、関連会社の業績好調や東急リアル・エステート投資法人の持分法適用に伴い持分法投資利益が増加したことで、課税対象外の利益が拡大したことが要因と考えてよいか。

A6. ご指摘の通り、持分法による投資利益が増加し、課税対象外の利益が増加したため、実効税率は低く見える。

Q7. 持分法投資利益の増加は、キャッシュ・フローを伴わないため、業績予想は増益となっているものの、配当については据え置いたということか。

A7. 親会社株主に帰属する当期純利益は 5 月予想より 5% 上方修正しており、過去最高の水準と、高い目標であると認識している。まずはこの利益目標をしっかりと達成した上で、期末に向けて配当や株主還元についても検討したいと考えている。

Q8. 5月予想と比較すると特別利益が減少する一方、特別損失が増加しているのはなぜか

A8. 5月予想時点の特別利益に関しては、親会社株主に帰属する当期純利益 800 億円をコミットするため、様々な要素を含めていたとご理解いただきたい。例えば、第2四半期に計上した東急リアル・エステート投資法人の投資口の買い増しによる、持分法投資利益についても、5月時点では買い増し完了タイミングや完了が見通せないため、特別利益の内数に含めていたが、実績では持分法投資利益（営業外収益）での計上となる等、入り繰りが発生した部分もある。特別損失に関しては、様々な事業を営んでおり、例年、意思決定に基づくものも含め、一定の減損損失が発生しているため、そのようなリスクを織り込んでいる。

Q9. 通期の親会社株主に帰属する当期純利益について、業績予想の達成確度をどのように考えているのか。高い利益目標という話もあったが、一定の特別損失を織り込む中で、どのような意図があったか教えてほしい。

A9. 親会社株主に帰属する当期純利益については過去最高益を更新する水準であり、その意味で高い利益目標と考えている。先ほどご説明した減損損失のような損失だけではなく、下期にも様々な事象が想定されるが、親会社株主に帰属する当期純利益 840 億円については業績予想として公表しているので、しっかり達成を目指して取り組んでいきたいと考えている。

以 上