

2023 年度 第 1 四半期 決算電話会議 主な質問と回答

2023.08.08

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、オフィス空室率は引き続き高稼働を維持している一方で、平均賃料が若干低下している要因を教えてください。
- A1.** 物件やテナントの入れ替え影響である。賃料単価は減少に見えるが、オフィス賃貸については引き続き渋谷エリアをはじめ好調に推移しており、当社として大きな変動などは想定していない。
- Q2.** 東急歌舞伎町タワーについて、ホテルをはじめ開業後の状況を教えてください。
- A2.** ホテル 2 ブランドについては、開業後約 3 か月が経ったが、概ね想定通りに推移している。特に 2 ブランドのうち「HOTEL GROOVE SHINJUKU」が好調に稼働している。一方で、全てのホテルに共通して言えることだが、料飲部門における人員の確保など、一部課題もある。
- Q3.** 不動産販売事業の通期予想の修正について、一棟売り物件の利益計画などに変更はあるか？
- A3.** 一棟売り物件の販売計画について現時点で変更はない。不動産販売事業については、住宅販売が好調に推移していることによる費用の減少などを見込み、通期予想を上方修正した。
- Q4.** ホテル・リゾート事業のホテル事業について、通期△15 億円の赤字を見込んでいるが、東急歌舞伎町タワーの 2 ホテルや、SAPPORO STREAM HOTEL の開業費等、一過性のマイナス要因を差し引いた実質的な利益額を教えてください。また、不動産事業の MC ホテルと合わせたホテル事業合計での利益規模を教えてください。
- A4.** 5 月予想では東急歌舞伎町タワーの 2 ホテルや、SAPPORO STREAM HOTEL の開業費用等で合計 40 億円程度を想定していたが、第 1 四半期時点では 35 億円程度まで減少すると見込んでいる。この金額を一時的な費用とすると、既存ホテルでの営業利益は概ね 20 億円程度である。また、不動産事業で計上している MC ホテルの通期予想は 5 月予想から +15 億円増益の、営業利益 23 億円とし、ホテル事業の合計では 43 億円程度

を見込んでいる。ホテル事業全体を通して、ADR、RevPARについてはコロナ前の水準を上回って推移している。

- Q5.** 第1四半期実績について、5月予想からの上振れに幅ついて教えてほしい。
- A5.** 第1四半期実績については、5月予想から営業利益ベースで3~4割程度上振れている。
- Q6.** エネルギーコスト高騰の影響について、5月予想から通期で約40億円減少を見込むとのことだが、この金額は第1四半期期間の電力価格をベースに算出しているのか？エネルギーコスト高騰影響の見直しについて、算出方を教えてほしい。
- A6.** エネルギーコスト高騰影響の見直しについて、上期分については概ね電力単価が想定できるため、これに基づいて見直しを行っている。一方、下期については冬場の需要予想等、今後の不確定要素を注視する必要があり、5月時点の想定影響額から若干の修正にとどめている。また、5月予想については、エネルギーコストが大きく上がることを前提に策定しており、全体のコストマネジメントの中で抑制していたコストもある。仮にエネルギーコストが減少する場合、将来の競争力に資する費用等へ充当し、エネルギーコストの減少がそのまま増益とはならない可能性も考慮している。
- Q7.** 東急電鉄の輸送人員、運賃収入の通期予想について、5月予想から上方修正しているが、第1四半期実績の上振れ分だけを反映したのか？第2四半期以降の見立てについても教えてほしい。
- A7.** 通期予想の修正については、主に第1四半期における上振れ分を反映した数値となっている。運賃収入について、第1四半期は想定を上回って推移した一方、3月の運賃改定の際に、定期券の駆け込み需要等もあった。3か月定期については、3月と比較し6月の販売数が減少しているデータもあり、6か月定期が更新を迎える9月、10月以降の動向を注視したく、今回2Q以降の予想については5月時点から据え置いた。
- Q8.** 東急電鉄の収入や損益について、運賃改定申請・認可時の想定と比べるとどういった評価になるのか？
- A8.** 5月予想の輸送人員が、概ね運賃改定申請時の1年目をベースとした数値である。輸送人員については、5月予想時点では対2019年度比△14.1%と想定していたが、第1四半期時点では△13.4%となっており、若干ではあるが5月予想から上回って推移している。

- Q9.** 今後の業績の変動要素については、鉄道事業の輸送人員やホテル事業のADRの影響が大きいという理解でよいか？
- A9.** 鉄道事業については動力費が読み切れないが、輸送人員の増加による増収が、増益に繋がってくる。ホテル事業については、人手不足に伴う人件費の上昇が業界全体で課題となっているものの、基本的にはADRの伸びが増益に繋がってくるという認識である。

以 上