

2023年度 第3四半期 決算電話会議 主な質問と回答

2024.02.09

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、賃料水準には変動がないように見えるが、今後の賃料上昇は見込めるのか。
- A1.** オフィス空室率については引き続き低い水準を維持している一方、賃料水準については、直近で大きなテナントの入れ替えが生じていないため、横ばいとなっている。ただし、来年度上期の開業を予定している渋谷アクシュについては、既に満室に近いテナントが決定する等、渋谷は都内の中でも引き続き優位性を保っていると認識しており、賃料上昇についても対応出来る物件から実施していきたいと考えている。
- Q2.** インバウンド集客における免税取扱高については、不動産賃貸業やリテール事業等複数のセグメントで分散されて計上されているという理解で良いか。また、インバウンド需要について、コロナ前との比較ではどうか。
- A2.** インバウンド集客状況に関しては、コロナ前は百貨店事業における免税売上高を掲載していたが、その後本店・東横店の閉店や、渋谷スクランブルスクエア等の開業があったため、今回からは「渋谷エリア全体」の免税取扱高を記載している。また、免税売上高の計上方については、ご認識の通り、ショッピングセンターの取扱いになっている部分は、歩合賃料として不動産賃貸業に計上される等、複数のセグメントに分かれて計上されている。なお、渋谷エリア全体では、免税売上に加え、渋谷スクランブルスクエアの渋谷 SKY 等も好調に推移する等、様々な事業で取り込みができています。
- Q3.** 2023年度の業績見通しが、期初時点から営業利益ベースで200億円上方修正しているが、来期から始まる次期中計について、従前目標水準として掲げていた「営業利益1,000億円」から更にアップサイドが狙える状況になったのか。
- A3.** 来期以降の利益水準については、中計策定中のため、現時点では差し控えたい。今期の営業利益予想は、5月時点の予想から200億円増益しており、電気代の減少92億に加え、鉄道、ホテル事業における需要回復が寄与した。来期にかけては、不動産販売業でマンション販売が多かった今期からの反動減が生じる一方、運賃改定効果の満額寄与や、東急歌舞伎町タワーにおける開業費用の剥落等が見込まれる。これに加えて、今後の競争力維持・向上のためのコストや、人件費等、人的資本への投資、コ

スト等についても対応を検討している。

- Q4.** 不動産販売の来期への見送りや、来年度発生予定だったの費用の今期への前倒し等は検討しているのか。
- A4.** 不動産販売については、第4四半期はマンションの引き渡し为中心であり、スケジュール変更は見込んでいない。また、コストについては業績の上振れを受けて確実に執行するように努めているが、その点も本日公表した予想値に含めている。既に2月中旬であり、現時点から今期中における大きなコスト増は見込みづらいと考えている。
- Q5.** ホテル事業について、第3四半期時点の営業利益25億円が、通期で5億円まで落ち込む要因を教えてください。また、ホテルのADRについて、第3四半期から第4四半期にかけての動向を教えてください。
- A5.** ホテル事業の第4四半期期間の減益については大きく3つの要因がある。1つ目は例年1月、2月において稼働率が落ち込む等、第4四半期は利益が落ち込む傾向にあること。今期も1月の稼働率は第3四半期と比較して落ち込んでいる。2つ目は1月に開業したSAPPORO STREAM HOTELの開業費を約10億円見込んでいること。3つ目は、期末に修繕費や業績回復も加味した人件費の増加なども一定見込む等、他の四半期に比べて費用を多く積んでいることがある。また、ADRについて第4四半期（1月～3月）は20,000円台程度での推移を見込む。第3四半期までの累計より極端に落ちるわけではないが、季節性もあり、第4四半期期間だけで見れば、第2四半期、第3四半期よりは若干減少する。
- Q6.** 次期中計において、これまでバランスシートのスリム化について言及があったが、不動産物件の流動化については、売却対象物件の公表などがあると考えてよいか。
- A6.** 中期経営計画については、現在検討中であり現時点での言及は控えたい。
- Q7.** 東急歌舞伎町タワーにおけるホテルの状況は想定と比較してどうか。
- A7.** HOTEL GROOVE SHINJUKUを中心に当初計画を上回って好調に推移している。足元で認知も徐々にされてきたことによって、稼働率も上昇傾向にある。
- Q8.** 東急歌舞伎町タワーについて、来期は開業費が剥落するため、ホテルをはじめ各事業の当初予想を上回った分が業績に寄与していくという理解でよいか。
- A8.** その認識で問題ない。

以 上