

2024 年度通期決算 電話会議 主な質問と回答

2025.5.14

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. 自己株式取得 100 億円を発表した背景について教えてほしい。

A1. EPS 増加による株式価値の向上、ROE 向上を目的に実施を決定した。現中期経営計画では EPS、資本効率の向上を強く意識している。また、自己株式取得についても機動的かつ積極的に実施していく方針を示しており、この方針に従って今回の決定をしている。なお、自己株式も投資先の 1 つと捉えており、株価水準も注視しつつ実施していく。

Q2. 増配、配当性向の引き上げが加速しているが、株主還元の見え方について教えてほしい。

A2. 中期経営計画で掲げたとおり、安定配当を継続、利益成長に伴う増配、中長期で配当性向 30% を意識する方針については変更していない。一方、配当性向 30% について、いつ、どのように実現していくかという道筋を示すことや、将来到達する実感を持っていただくことが重要と考えている。加えて、配当だけでなく、株価水準によっては総還元性向も意識し、機動的な自己株式取得についても検討すべきという議論を社内で行っている。こういった考え方の上、今般増配を決定しており、利益水準を着実に積み増しながら、配当・還元の水準を上げていきたいと考えている。

Q3. 2025 年度予想に関して、親会社株主に帰属する当期純利益を、従来の中期経営計画から引き上げているが、考え方や要因を教えて欲しい。営業利益に比べ、経常利益の上昇が大きいので、持分法投資利益の増加を見込んでいるのか。また、資産売却等も検討しているのか。

A3. 親会社株主に帰属する当期純利益については、社内で様々な検討を行ったうえで、経営努力により着実に増益を実現し、EPS ベースで成長を示すことを意識している。資産売却も手段の 1 つではあるが、資産売却以外にも複数の増益要素があり、これらを活かして、確実に利益を増やしていく考えだ。なお、経常利益が営業利益に比べて増加幅が大きい理由の一つとして、東急リアル・エステート投資法人の投資口買増しの影響を見込んでいる。今後取得が進むと持分法適用関連会社となり、持分法投資利益の拡大が期待できる。

Q4. 2025年度の不動産賃貸業において、対前年増収・減益となる理由を教えてください。

A4. 増収理由については、今年度に引き続き、オフィス賃貸における賃料改定が進むことや、商業やホテルにおける歩合賃料の増加等を想定している。一方、減益理由については、既存事業の内部成長を目的とした修繕費の増加等、トップラインを成長させるための費用等を織り込んでいる。

Q5. 中期経営期間外の2027年の業績目標を新たに公表した理由について教えてください。

A5. 中長期的な企業価値向上を実現するには、株主資本コストの適正化が重要と、経営層が強く意識しており、2027年度までの目標水準の開示に至った。これまでは中期3か年経営計画期間のみ定量情報を開示していたが、計画の進捗に伴い将来情報が乏しくなり、開示の透明度に課題があると捉えていた。加えて、事業環境が刻一刻と変化していく中で、適宜ローリングを行い、向こう3年程度の目標感を意識しながら、経営を推進していくことが重要と考えている。

なお、将来については様々な不透明感もあるため、現時点で入手可能な情報に基づいて作成している。2027年度は次期中期経営計画の期間にあたり、策定時に改めて数値計画の集計も行うため、現時点での目標値と捉えていただきたい。

Q6. 人件費について2025年度に90億円増加を見込んでいるが、セグメントに割り振るとどのようになるか。また、2026年度の人件費はどのように想定しているか。

A6. 人件費については、東急電鉄を中心とした交通事業に加え、生活サービス事業等、全ての事業で増加を見込んでいる。当社は労働集約的な事業も多く、2026年度も一定の人件費の増加を見込む必要があると考えている。連結レベルでの労働分配率を見てもコロナ前水準には戻っておらず、将来の競争力確保を意識して対応していく必要がある。

Q7. オフィス空室率について、2025年3月の空室率の上昇は再開発計画に伴う空室とのことだが、一定の期間が経てばテナントが埋まるものなのか。あるいは今後再開発が進めば空室率算出の対象から外れ、空室率が戻るのか。

A7. オフィス空室率については、今後も高止まりするようなことは想定しておらず、渋谷駅周辺を中心に、良好なリーシング環境にあると考えている。

2025年3月のオフィス空室率の上昇は、渋谷の再開発計画エリアにある物件での空室である。再開発エリアにある既存物件で空室が生じた場合、引き続きリーシング対象であれば空室率算出の対象に含めており、テナントが埋まれば空室率は改善される。また、今後再開発が進捗し着工する段階では、空室率は低下する。

Q8. 渋谷スクランブルスクエア中央棟・西棟の竣工時期が遅れるとのリリースが出ていたが、他社の再開発の遅れや見送りなども発生している中で、渋谷エリアにおける再開発プロジェクトの進捗状況を教えて欲しい。また、宮益坂における再開発のリリースも出ていたが、これは従前公表していた今後の再開発プロジェクトの中に含まれていたのか。

A8. 渋谷スクランブルスクエア中央棟・西棟については、竣工時期を従前公表していた2027年度から2031年度へ変更しており、一定の遅れが生じている。同プロジェクトについては、足元の建築費の高騰や人材不足などの影響もあるが、渋谷駅周辺の価値向上に加え、回遊性向上等にも繋がるプロジェクトでもあり着実に推進させていく。また、宮益坂の再開発については、これまで公表していた今後の再開発プロジェクト一覧、想定投資額に含まれている。

以 上