

## 2021 年度決算説明会 主な質問と回答

2022.5.17

※ ここでは説明会の質疑応答の内容を参考として掲載しております。説明会でお話したこと全てをそのまま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ご了承ください。

### (各事業等に関するご質問)

Q. 鉄道事業について、営業費用におけるコスト削減の状況について一時的なもの、恒久的なものに分けて状況を教えてほしい

- 鉄道事業における費用削減の状況については、2020 年度実績においては約 50 億円のコスト削減を実施した。この額が絶対額として 2021 年度にも寄与しており、当期についても約 45 億円のコスト削減を継続して実施予定である。
- 一方で、当期は電力費の高騰もあり営業費用全体としては約 30 億円の削減を想定している。
- 鉄道事業も含めた連結全体で 2019 年度比約 200 億円のコスト削減を行っており、こちらは持続可能なコスト削減額であると考えている。

Q. 今期は東急新横浜線開業や、東急歌舞伎町タワーの竣工等、一過性費用が多く計上されているように思うが、当期の特殊要因に伴う費用の織り込み方について教えてほしい。

- 一過性費用のうち、一番大きな要因は東急歌舞伎町タワーの開業費であり、竣工に伴うコストが今期に集中している。
- 今期の設備投資についても、東急歌舞伎町タワーによる一過性の増加があるものの、それを除けばほぼ巡航速度に戻っていると認識している。
- 東急新横浜線開業に関する一過性費用については、今期開業に伴う固定資産除却費が対前年で一定程度増加する想定をしている。

Q. 不動産賃貸業について、オフィスについては事業環境を前期末と同水準を見込んでいるが、商業施設やエンタメ関連の施設については今後どのような収入の回復を見込んでいるのか？

- 当社では、商業施設等を中心に 2020 年度は 68 億円の賃料減免を実施していたが、2021 年度の賃料減免額は 5 億円まで減少し、今期は想定していない。
- 商業施設については、固定賃料の割合が大きく当社へのコロナ禍に伴う影響は軽微である。
- ホテルアセットについても賃料減免の対象となっているが、グループ内ではすでにザ・キャピトルホテル東急とセルリアンタワー東急ホテルなど、MC(経営受託)への契約変更を実施しており、不動産賃貸業そのものへの影響は抑えられている。

Q. ホテル事業は 2022 年度下期に収支均衡を前提とした業績予想を公表しているが、その前提についてどのように考えているか教えてほしい

- 当期の予想については、通期稼働率を 69%と想定しており、特に下期では 75%程度の回復を見込み、収支均衡を想定している。
- 稼働率は回復すると考えている一方で、一室単価の回復にはまだ時間がかかると考えているため、ガイダンスはやや保守的に映るかもしれないが、足元の情勢を鑑みるに妥当な水準ではないかと考えている。
- 足元の 4 月実績では稼働率 60%台と想定を若干上回る進捗をしており、現在の人流の増加やお客様の回復状況を踏まえると、現在公表している予想を上回る水準を目指していきたいと考えている。

Q. ホテル事業の再編について、今回公表の再編計画ではリスクを抑えた分、今後需要が回復した際の利益水準が低くなってしまう可能性はあるのか。またインバウンド等が戻った後の利益水準や一室単価向上の施策等を教えて欲しい。

- 客室数については、現在 12,000 室の客室があり、今後 10 年程度の期間を通して、店舗の中身は MC で約 4,000 室を増やすことにより変わってくるが、全体の規模感としては部屋数に大きな変動はない。
- 一室当たりの単価については、比較的単価の低い地方ホテルについては契約満了の期限が来れば契約を終了して行く一方で、今後は東急歌舞伎町タワーのラグジュアリーホテルをはじめ、グレードの高いホテルが増加して行くことにより、自然と上がってくると想定している。

- 今後の数値目標については、まずは黒字化を目指しつつ、今後 5 年後を目安にコロナ前の 30 億~40 億円の利益水準へ回復、その後はコロナ前以上の利益水準を目指していく。

## (その他のご質問)

Q. 中期経営計画最終年度の数値計画についてどのように考えているか教えて欲しい。

- 中期経営計画の最終年度である 2023 年度の利益水準については、コロナ影響を受けた 2020 年度 316 億円の営業損失からの約 1,000 億円の回復を目指しており、その前提のもと 2023 年度は 600 億円~700 億円程度の利益水準を見込んでいる。

Q. 親子上場の考え方につて、同業他社では上場廃止等動いているようだが、当社としての考え方を教えてほしい

- 親子上場については、具体的な検討内容を公表できる段階にないが、当社グループでの事業の親和性や、コーポレートガバナンス等の動向を鑑みて、常々、連結子会社の在り方、関係性に関する様々な検討を行っている。

以 上