

東急不動産ホールディングス株式会社
2022 年 3 月期第 2 四半期 決算説明会における主な質疑

Q. ビジネスホテルの東急ステイ（管理運営事業セグメント）について、足元の営業状況を教えてほしい。また、回復の見通しはいかがか。会員制ホテルやリゾートホテルなど、他のホテルの営業状況についても教えてほしい。

A. 東急ステイの稼働率は、9 月末 58.5%だったが、緊急事態宣言の解除後、10 月の稼働状況は更に改善している。稼働率、ADR 共にコロナ前の水準を目指しており、コロナの収束後、インバウンドの回復に期待している。

会員制ホテルの東急ハーヴェストクラブについては、コロナ禍においても会員権価格が下がらず逆に上がっており、取引件数も増えている。緊急事態宣言下においては、稼働率は低下するがそうでない時は稼働率・単価ともにコロナ前水準で稼働できる。

リゾートホテルに関して、沖縄・京都・軽井沢など、長距離の国内移動を必要とする立地にあり、残念ながら東急ステイと同じような状況である。

Q. DX 事例として紹介されたマンション AI 査定について、強みなど教えて欲しい。

A. 多数の査定実績を AI の中に組込んでおり、誤差率 1.98%と、査定担当者の査定に匹敵する精度であり、これが圧倒的強みである。この強みを活かして、ビジネスプランに乘るような物にしていきたい。

Q. 再生可能エネルギー事業（戦略投資事業セグメント）について、今後 3 年、稼働施設が増えた時の売上・利益へのインパクトや拡大戦略を教えてほしい。

A. 再生可能エネルギーは前期、概ね 30 億程度の利益水準であったが、今期の修正予想では 50 億弱の粗利益が達成できる見通しである。再生可能エネルギー発電施設は、稼働後すぐに利益貢献する特性もあり、今後 3 年間でもかなり高い成長が望めると期待しているが、具体的な数値目標は 5 月に発表する予定の中期経営計画においてご説明したい。

引き続き風力など大型プロジェクトにも取り組んでいきたい。非 FIT のプロジェクトの開発も進めるためにも、今回株式会社リエネを設立した。

Q. ESG 債について、社債における構成比率を上げるとあるが、現在取り組んでいる再生可能エネルギー事業などを実施すると自然体で達成できるのか。何らかの環境対応を追加して達成するのか。

A. 再生可能エネルギー発電施設や大型再開発等で、概ね 2,000 億程度のパイプラインがあり、十分自然体で ESG 債の割合を引き上げていけると考えている。

Q. 修正予想について、当初予想から据置の利益計画になったが、コロナ感染再拡大等、どのような状況を織り込んでいるのか。

A. 今期の業績見通しについては上方修正するか悩んだが、コロナの影響が、ヨーロッパや日本で状況に格差があり、どう振れるか現時点で分からない。前期と同じようなコロナ感染再拡大が起きる前提で考えるべきと判断し、利益は据置という見通しとした。ホテル事業等の回復が厳しいということではなく、あくまでも去年と同じことが起きた場合に固定費の削減等で改善できているものを除いて、リスクとして見ようと考えた。

コロナの影響が小さければ、業績が上振れるかとの質問であれば、まさしくそうだというお答えになる。

Q. どのような状況になると、エクイティでの資金調達が必要になるか。

A. 今のところ、エクイティでの資金調達は考えていない。前期発表した劣後債、劣後ローンで 1,000 億円調達したので、しっかり D/E レシオをコントロールしていく。循環型再投資の回転を高めることと合わせれば、大型の投資案件に対する資金も十分調達できる。

Q. 2030 年度の目標利益への成長に関して伺っていた前後半の配分について、見通しは変わっていないか。ROE はコロナ前 7% 台だったので、8% より高い目標を目指しても良いと思うが、中期経営計画における ROE はどう考えるか。

A. 2030 年に掲げた営業利益 1,500 億、当期純利益 750 億、成長は前後半ほぼ同じペースとの考え方は変わっていない。ROE は 2020 年代半ばまでに 8% が最低目標と考えており、それ以上を公表できるように検討している。

Q. 今期の予想における構造改革のための 150 億の特別損失枠について進捗状況はどうか。枠という考え方に変更はないか。

A. 5 月に公表した長期経営方針の説明の際に、抜本的事業再構築の対象として、ハンズ事業やスキー場・ゴルフ場等で資産効率が悪化しているものを挙げた。現在、ウェルネス事業、ハンズ事業についてはさまざまな選択肢の中で再建策を考えている。特別損失 150 億円の枠という考え方に変更はない。

Q. 大型開発プロジェクトのリーシング状況について。(仮)九段南一丁目プロジェクトや渋谷駅桜丘口再開発計画のリーシングの状況を教えてほしい。

A. 九段南は当社の企画以上の条件で契約が進んでおり順調なリーシング状況である。駅近で眺望が良く、大手町に近いが大手町とは価格差があることが強みになっている。

桜丘口のリーシングは、今年末位から正式に開始する予定だが、事前の多くの問合せを頂戴している状況である。

Q. 戦略投資事業セグメントの海外事業は、賃貸住宅の売却が再開して、今後の収益性は改善するのか。黒字基調になりそうか。

A. 海外事業は、アメリカとインドネシアを中心に、そしてシンガポールに拠点をおいて東南アジアなどで可能性のあるプロジェクトに関与していく方針である。アメリカはニューヨークの425パークアヴェニュープロジェクトのプレゼンスを活かして、バリューアド型の回転事業に注力していきたい。コロナ禍の現在においても順調に投資が進んでいる。インドネシアは、コロナ禍で難しい状況だが、分譲マンションの在庫の販売を早期に進めていきたい。黒字化について、次期中期経営計画では目指していきたい。

Q. 再生可能エネルギー事業について、引き続き資産上積みステージなのか、売却など今後の計画はいかがか。

A. 再生可能エネルギー事業は高効率事業であり、環境経営に資する資産のため、保有を中心に考えていくが、一部売却を絡め考えている。バランスを取りながら成長をさせていきたい。

Q. 戦略投資事業セグメントについて改めてお聞きしたい。物流施設・再生可能エネルギー・海外事業・投資運用とあるがどういう軸で同一のセグメントとしたのか。

A. 戦略投資事業は、投資により新たな事業を組立てていく、もしくは循環型再投資により関与資産拡大を図るグループである。他の事業セグメントが保有する資産とのバランスを考えて保有か回収かは考えていく。

Q. 分譲マンションのパイプラインは、来期以降、戸数が減少するが、今後どうするか。戸数が少ない時期は、他の事業の物件売却で埋める考えか。

A. 戸数の拡大よりも、利益率の確保といった観点で開発を進めており、開発した時点の状況により、多少戸数は変動する。今期は大型案件の引き渡しがあり、戸数が増える計画である。再開発案件に注力し取組んでいるため、今後これらが安定的に計上できるタイミングになればバランスが良くなる見込み。来期の計上戸数は減少するが、利益に繋がるよう販売を進めていく。

住宅事業では、賃貸住宅の売却も積極的に行っており、分譲マンションの計上が少ない場合にある程度補うことができる。

Q. 株主還元について、配当性向 30%以上とあるが、より積極的に引き上げる予定はあるか。

A. 株主還元策は、配当性向 30%以上、安定的な配当の維持継続の方針を前提に中期経営計画の策定を進めている。今後の開発パイプラインをご覧いただいたとおり、積極的な投資をしていきたい。投資、社員への還元など、様々な観点で考えていくが、トータルで株主様の期待に応えられるようにしていきたい。

Q. 今後の東急(株)との関係性について教えてください。中長期的には関係性が薄れて御社の独自性が強くなるのか。組織風土の違いはあるのか。

A. 東急(株)との関係は、資本と組織風土が違うが、ひとつの東急という形が非常にバランス良いと考えている。

特に渋谷の再開発を推進する上で、この関係性が良いと評価している。駅中心の交通施設を含む開発に東急(株)は強みがあるが、地元の権利者を取りまとめて、開発を推進するのは私どもが強みを持っている。

開発計画において、ひとつの東急という意識で街づくりを行い、役割分担を図りながら推進できるのは、この関係があるからこそだと思う。今後も様々な場面で良い関係を築いていける。

組織風土については、交通インフラの企業グループと不動産デベロッパーの企業グループでは、おのずとその違いは大きいと思う。

以 上