

2022年11月

小田急電鉄株式会社

2023年3月期第2四半期 機関投資家・アナリスト向け説明会 主な質疑応答

<運輸業について>

Q1 鉄道事業において動力費が増加しており、このままでは営業費がコロナ前の水準に戻ってしまうのではないかと。何か対応策はあるのか。

- ・ 当社鉄道事業の営業費については、引き続き効率的なダイヤや設備のダウンサイジングを検討していくほか、運営体制の効率化による人件費の削減等を推進し、コロナ前の水準には戻らないよう検討していく。

Q2 箱根登山バス以外のバス各社における運賃改定の検討状況はどうか。

- ・ 外出自粛や、在宅勤務の普及等により、足元におけるバス各社の収支は厳しいが、まずは費用削減や設備投資の見直し等、自助努力による収支改善に取り組んでいる。
- ・ 運賃改定については、輸送人員の動向等を注視しながら検討を進めている。

<ホテル業について>

Q3 ホテルの外国人宿泊者比率はどの程度まで回復しているのか。

- ・ コロナ前に外国人宿泊者比率が高かったハイアット リージェンシー 東京では、9月の実績は36.8%であった。10月足元についてはまだ正式な数値はお伝えできないが、さらに回復傾向にある。

<新宿駅西口地区開発計画について>

Q4 新宿駅西口地区開発計画の資金調達の方法について教えてください。

- ・ 新宿の開発については、当社および東京メトロが事業主体であるが、共同事業者候補として東急不動産と基本合意を締結している。この基本合意は、両社のノウハウだけでなく、経営資源の提供等を通じて、相互に協力していくことで本計画のプロジェクト価値を最大化させることを目的としているが、等価交換方式[※]による効果として投資の抑制にも貢献すると考えている。
- ・ 具体的には、現在公表している総事業費2,000億円程度（東京メトロの負担額は除く）を、当社および東急不動産の両社で負担する。
- ・ なお、よくご質問いただく増資については、株式希薄化や高コストであることなど、留意点も

多くあるため、投資・費用のコントロールや保有資産の売却などが優先であると認識しており、現時点で具体的な計画は無い。

- ※ 等価交換方式とは、土地所有者（当社）と外部事業者（東急不動産）が共同事業者となり、外部事業者が建物を建て、土地所有者は土地を出資（譲渡）することで、それぞれの出資比率に応じて土地建物を取得する方法。なお、出資比率は現在協議中。

Q5 新宿駅西口地区開発計画の工事期間中の収益への影響はどの程度か。

- ・ 小田急百貨店新宿店（本館・新宿西口ハルク）、小田急エース、新宿ミロード等におけるコロナ前の営業収益は約 900 億円、営業利益は約 45 億円であった。（「収益認識に関する会計基準」等適用前の数値）
- ・ なお、小田急百貨店新宿店本館については 10 月 2 日に閉館したものの、新宿西口ハルクをリニューアルし、高収益かつ競争力のあるカテゴリーに絞って営業を継続していることに加え、人件費の圧縮等にも取り組み、収支改善を図っている。新宿ミロードについては、モール 2 階・モザイク通り部分は 2023 年 4 月以降、本館部分は 2025 年 4 月以降、順次解体工事に着手していく。

<保有不動産の売却について>

Q6 2023 年度までに保有不動産の売却額 500 億円を掲げていたが、さらなる売却はあるのか。

- ・ 財務健全性の回復目安として掲げた「2023 年度までに有利子負債残高 7,000 億円」を目指し、2022 年 9 月までに意思決定した売却額は約 150 億円となっている。
- ・ 引き続き、保有不動産の売却について検討を進めているが、現時点では具体的にお知らせできる段階に無い。

Q7 保有不動産を売却した場合、賃料収入の減少等が考えられるが、影響はどの程度か。

- ・ 賃料収入の減少等は一定程度見込まれるが、収益性の低い物件を優先するほか、維持更新投資なども踏まえた将来キャッシュフローを考慮した上で選定を進め、影響を最小限に留めていく。

以 上

- ※ 本資料は、説明会での質疑応答をそのまま書き起こしたのではなく、加筆・修正等を加え、当社がまとめたものであることをご了承ください。