

2024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

Q1 鉄道事業の輸送人員が想定を上回って推移しているようだが、今年度下期や来年度はどのように推移すると見ているか。

- ・ 4月時点では、2023年度の輸送人員を2018年度比△12%程度と想定していた。
- ・ 新型コロナウイルス感染症等の5類移行に伴い輸送人員も緩やかに回復し、上期実績は2018年度比△11%程度であった。
- ・ 下期については上期の傾向が続くものと想定し、2018年度比△11%程度になると見込んでいる。
- ・ 来年度以降の計画値については、定期・定期外ともに動向を注視しながら、引き続き検討していく。

Q2 箱根フリーパス等、インバウンド向け商品の値上げは検討しているか。

- ・ 当社では箱根フリーパスや江の島・鎌倉フリーパス等の商品について、インバウンド向けの価格は設定していない。
- ・ なお、箱根フリーパスは2021年10月に、特急ロマンスカーは2022年10月に料金改定を実施している。
- ・ また、ホテル業においては、客室単価がコロナ前（2018年度）を上回って推移しているホテルが多く、インバウンドによる影響も大きい。

Q3 建設費やそれに係る人件費等が高騰しているが、新宿駅西口地区開発計画への影響はどうか。

- ・ 総事業費のうち、当社ならびに東急不動産の投資予定額は2,000億円程度である。工事費が高騰傾向にあることは承知しており、現在コスト削減策等の検討を進めているところである。
- ・ 今後も施工計画等で工夫を凝らしながら、価格上昇の影響を最小限に留めるよう努めていく。
- ・ なお、2029年度の竣工予定に変更はない。

Q4 小田急第一生命ビル等を売却したが、新宿駅西口地区開発計画の本格化を控え、さらなる保有資産の売却は検討しているのか。

- ・ 新宿駅西口地区開発期間中の2026年度も有/E倍率7倍台を維持できる見込みであることから、財務健全性確保のための保有資産の追加売却は検討していない。
- ・ 一方で、資本コストを意識した総資産のコントロールおよび不動産領域の強化に向けた保有不動産の最適化の観点から、建物の築年数や収益性などを考慮のうえ、今後も引き続き資産の入れ替えに伴う売却を検討していく。

Q 5 営業利益について 2023 年度見込が 450 億円と、2026 年度の目標としている 460 億円に近付いているが、目標の見直しは考えているか。

- ・ 足元の業績上振れは、鉄道・ホテル業における需要回復が想定より早まったことが大きな要因である。
- ・ 現在、次期中期経営計画を策定中であり、物価の高騰等も見極めながら、適宜目標・計画の見直しを図っていく。

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。