

2024 年 3 月期 機関投資家・アナリスト向け説明会 主な質疑応答

Q 1 箱根エリアの営業収益は、2023 年度 241 億円、2024 年度 267 億円と記載があり（説明会資料 P.33）順調に伸びているようだが、何が含まれているのか。

- ・ 箱根エリアの営業収益には、当社鉄道事業の定期外・特急ロマンスカーのほか、箱根登山電車や箱根登山バス等の交通機関、箱根・御殿場のホテル等が含まれている。

Q 2 今年の 4 月に UDS を売却したと思うが、今後のホテル事業の方向性は。

- ・ 現在、当社グループでは、新宿や箱根等の宿泊需要が見込まれる沿線エリアを中心に、宿泊に特化したホテルや地域の特色を活かしたリゾートホテルに経営資源を集約している。業績についても、国内、インバウンドともに高まっている需要を取り込み好調に推移している。
- ・ 特に、箱根の各ホテルはそれぞれ特徴が異なっており、富裕層や若年層、インバウンドまで、幅広い客層を取り込んでいる。今後、既存ホテルのリニューアルを進めるなど、さらなる収益向上を目指していく。

Q 3 キャピタルアロケーションに「固定資産売却を含む継続的な資産入替の実施」と記載があるが（説明会資料 P.22）、どの程度の規模で行う予定なのか。

- ・ 2021～2023 年度までの体質変革期において、保有不動産の売却額 1,400 億円、政策保有株式の売却額 200 億円と資産売却に積極的に取り組んできた。
- ・ 現時点で、確定している大型の売却計画は無いが、今後も、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て、固定資産売却を含む資産の入れ替えを進めていく。

Q 4 株主還元の基本方針を「連結配当性向」から「連結総還元性向」に変更したことで、株主還元に対する姿勢の変化が見られるが、若干物足りない。投資が必要な時期であることは認識しているが、営業キャッシュ・フローの上振れ等により、さらなる還元強化は期待してよいのか。

- ・ 自己資本比率 30%の確保を前提に、2023～2026 年度の平均で、連結総還元性向 40%以上を目標とした安定的な配当および機動的な自己株式取得を実施していく。
- ・ 営業キャッシュ・フローのさらなる伸長を図りながら、株主還元強化も検討していく。

Q 5 持分法適用会社である神奈川中央交通は、いわゆる親子上場に当たると思うが、今後の方向性は。

- ・ ガバナンス上の問題から親子上場に否定的な意見があることは十分に認識している。一方で、当社と神奈川中央交通は、事業上のシナジー創出を前提とした連携をしており、一般的に言われる当社とその他株主との利益相反のような問題は生じていないと考えている。
- ・ 親子上場の解消について検討しているかという意味でのご質問かとは思いますが、現時点で決まった事柄はない。

Q 6 連結財務目標として 2030 年度 ROE 7%以上を掲げているが、大型投資である新宿駅西口地区開発計画竣工後は、どの程度の ROE を目指していくのか。

- ・ 2023 年度、2024 年度は多額の特別利益計上により ROE は高い水準であるものの、特別利益計上による純資産増加の影響もあり、2025 年度は 5.7%となる見通しである。
- ・ 今後は、事業別 ROA 目標を設定し、モニタリングを強化していくとともに、新宿駅西口地区開発計画等の沿線開発を中心とした成長投資を進めるものの、利益発現のタイミングを考慮し 2030 年度の ROE 目標は 7%以上と設定している。中長期的には、さらなる向上を目指していく。

Q 7 新宿駅西口地区開発計画において、スケジュールの遅れや資材の高騰等による影響はあるか。

- ・ 当社の総投資額は今年の 2 月に約 1,300 億円と公表しており、資材高騰等は織り込んでいる。
- ・ 2029 年度竣工のスケジュールや利益貢献についても、大きな変更はないと考えている。

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。