

2026 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

Q 1 不動産における上期実績の対予想上振れと、通期予想の上方修正の要因は。

- ・ 上期実績は、分譲業で都心のリノベーション物件（買取再販業）の計上戸数が想定を上回ったことや、賃貸業で商業施設の好調や賃料改定等が寄与し、対予想で増収増益となった。
- ・ 通期予想は、分譲業は当初予想通りとした一方、賃貸業で上期の好調を織り込み、上方修正している。

Q 2 2025 年度の営業利益 530 億円に向けた、各事業のアップサイド・ダウンサイドは。

- ・ 各セグメントの上期実績等を踏まえて、交通業・不動産で上方修正、生活サービス業で下方修正したものの、連結営業利益 530 億円は当初予想を据え置きとした。
- ・ 交通業は、足元の輸送人員も定期・定期外ともに堅調に推移していることから、さらなる増収も目指していきたい。
- ・ 生活サービス業は、百貨店業の中国を中心とした免税の伸び悩みや、新宿開発の工事に起因する視認性の問題等が引き続き懸念される。一方ホテル業では、インバウンド・国内双方の需要の獲得実績があることや、猛暑等によるインバウンド需要の秋へのシフトもあり、堅調に推移するものとみている。
- ・ 事業ごとの業績や、外部環境に応じた機動的な対策を講じ、着実に営業利益 530 億円を達成する。

Q 3 政策保有株式売却の実施ペースは想定通りか。マーケットの影響はあるか。（説明会資料 p.7）

- ・ 上場政策保有株式は、2025～2030 年度で 300 億円以上売却する縮減目標を定めている。
- ・ 今期は想定通りの銘柄・株数を売却し、株価の好調により売却益は想定を上回った。
- ・ 政策保有株式の売却は発行体との協議も必要であるため、機動的な時期の調整は難しいが、マーケットの状況も踏まえて引き続き適切な売却時期を検討していく。

Q 4 新宿駅西口地区開発計画について、利益 100 億円を目指すことに変わりはないか。（p.23）

- ・ 新宿開発の全体開業後、新宿エリアのグループ全体（不動産・生活サービス・交通広告等）で 100 億円程度の利益貢献を見込んでいる。
- ・ 現時点で金額の変更はないが、足元の好調な市況等も踏まえると、さらなる収益の最大化も目指せるものと考えている。
- ・ なお、当社の総投資額は約 1,300 億円を見込み、これまでと変更はない。

Q 5 2028 年度にリニューアルオープン予定のホテルセンチュリーサザンタワー（新宿）は、段階的に工事着手するのか、全体を一時クローズするのか。（p.23）

- ・ 新宿開発（2029 年度竣工・2030 年度開業）に先立ち、ホテルセンチュリーサザンタワーのリニューアルを予定している。
- ・ 新宿の新規開発施設は商業・オフィス中心の構成を計画しており、加えて周辺ホテルの付加価値を向上させることで、相乗効果を高めてエリア全体の収益を最大化していく計画である。
- ・ ホテルの工事は計画段階であり、詳細は差し控えるが、インバウンド需要への対応力を強化してリニューアルし、客室単価の引き上げも実施していきたい。

Q 6 2027 年度以降の次期中期経営計画では、どのような更新を想定しているか。

- ・ 数値計画や株主還元方針も含め、全体的なアップデートを想定している。
- ・ 新宿開発は 2029 年度竣工・2030 年度開業・2031 年度利益貢献を予定しているが、それに向けた計画の進捗等や、それ以降の当社グループの在り方も含めて検討を深度化していく。

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。