

2019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 M a a Sの開発について。(プレゼンテーション資料P10に関する質問)

今後の取り組みとして「オープンな共通データ基盤 M a a S J a p a n (仮称)」開発の説明があったが、足元では非常に多くの事業者が独自に開発を進めているように感じている。お客さまの利便性を考えれば、より多くの事業者が「M a a S J a p a n (仮称)」を活用することが望ましいと考えるが、展開方針などがあるか確認したい。

- ・ M a a Sの開発工程においては、特にA P I (Application Programming Interface) の整備、A P Iと交通をはじめとした各種サービスに関するデータとの連携が参入障壁になりうるものと捉えているため、当社とヴァル研究所とで開発をしている「M a a S J a p a n (仮称)」を、より多くの事業者にご利用いただけるよう提案していく。
- ・ なお、当社のデータ基盤を活用することに対しては、お客さまの目に触れる「M a a Sアプリ」をホワイトレーベルとすることに加え、他事業者や自治体等が開発するM a a Sアプリ(インターフェース)との連携も可能とする想定であることから、スピーディーにM a a Sへ参入できるメリットを感じてもらえるものと考えており、既に複数の事業者とコンタクトしている。

Q 2 向ヶ丘遊園跡地利用計画について。(プレゼンテーション資料P12に関する質問)

これまで複数回の計画見直しがなされているが、今回計画に対し、現時点で懸念していることがあれば確認したい。

- ・ 過去の計画は、住宅をはじめとした内容であったが、近隣の住宅市況等を踏まえ、改めて地域全体の価値向上に寄与する開発を目指し、検討を進めてきた。
- ・ 今回の計画は、計画地の自然環境を活かしながら地域住民の方にも楽しんでいただける内容としており、生田緑地の一部として、憩いや賑わいを創出していきたいと考えている。
- ・ なお、商業展開により道路混雑が懸念されるが、道路管理者や交通管理者との協議により、対応策を検討していきたい。

Q3 小田急でんき・小田急ガスについて。(プレゼンテーション資料 P19 に関する質問)  
契約件数や収支に関する目標があれば確認したい。

- ・ プラットフォーム型の新たなビジネスモデルの構築を目的としており、データベースの充実を意図した施策であるため、収支に関する目標は掲げていないが、初年度に小田急でんき・小田急ガス合計で4万件程度の契約を締結したいと考えている。
- ・ また、今後は、複数のメニューを組み合わせたサービスを提供することで、プラットフォームへの会員数を増加させていきたい。

Q4 不動産分譲業の業績について。

2018年度実績は、2019年2月時点見込みに対し38億円の減収となった一方、利益面は増益を確保している要因はなにか。また、2019年度業績予想は、2018年4月時点の計画から減収・減益となる要因を確認したい。

また、不動産市況は厳しいものと認識しているが、小田急特有の苦戦要因などあれば確認したい。

- ・ 2018年度の不動産分譲業は、マクロ環境に変わらず、戸建・マンション販売ともに想定を下回る状況となったが、費用の減少等もあり利益を確保した。
- ・ 2019年度の見通しは、足元の不動産市況を踏まえ、販売計画を見直したことによるものである。
- ・ 主に、都内で駅から徒歩10分以上の物件については、販売価格とお客さまのご予算との間に乖離が生じ苦戦したが、鉄道の複々線化による利便性向上により、当社線沿線は分譲用地の仕入れ競争が激化していることに加え、建築コストの上昇等が要因であると考えている。
- ・ 一方、駅から近い物件は比較的好調であり、2019年度に販売予定の海老名駅前タワーマンションでは、既に85%程度まで契約が進捗している。

Q5 その他の事業の業績について。

2020年度の営業利益計画を、2018年4月公表時点の計画と比べて6億円下方修正している要因を確認したい。

- ・ ホテル業において、一部の新規ホテルの開業時期を2019年度から2020年度へ変更したことに加え、各事業で費用が増加したことによるものである。

以上

※ 本資料については、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。