



第22-105号

2023年3月23日

固定資産の譲渡および連結子会社の異動を伴う株式譲渡に関するお知らせ

当社は、2023年3月23日開催の取締役会において、当社が保有する「小田急第一生命ビル」の持分を第一生命保険株式会社（以下、「第一生命」という。）等が出資する国内法人に、「小田急センチュリービル」をKohlberg Kravis Roberts & Co. L.P. またはその関係会社が運用もしくは投資アドバイザーを務める特定のファンド（以下、総称して「KKR」という。）とその共同事業者が出資する特定目的会社に、株式会社ホテル小田急（以下、「ホテル小田急」という。）の全株式をKKRおよび共同事業者が出資する特定目的会社に譲渡することを決議しましたので、下記のとおりお知らせします。譲渡期日はそれぞれ以下のとおりであり、本件譲渡に伴い、ホテル小田急は当社の連結の範囲から除外となる予定です。なお、固定資産については信託設定し、信託受益権を譲渡します。

記

1. 譲渡の理由

当社は、経営ビジョン「UPDATE 小田急～地域価値創造型企業にむけて～」に則り、小田急沿線や事業を展開する地域との持続的な成長を目指し、変革に向けた3つの経営課題である「利益水準の回復」「有利子負債のコントロール」「事業ポートフォリオの再構築」に取り組んでいます。今般、その一環として、小田急第一生命ビルおよび小田急センチュリービルの土地・建物ならびにホテル小田急の株式の譲渡を決定しました。

オフィス用途の小田急第一生命ビルとホテル用途の小田急センチュリービルは新宿中央公園に隣接するアクセスの良い区画に位置し、地上・地下部分を共有するツインビルとして、1980年から運営してきました。

当社は、小田急センチュリービルを100%子会社であるホテル小田急に賃貸し、同社は「ハイアットリージェンシー東京」を運営しています。同ホテルは、日本初のハイアットホテルとして開業し、746室からなる多彩な客室、シーンに合わせてご利用いただけるダイニングと大小宴会場を提供し、42年にわたり多くのお客さまにご愛顧をいただいております。しかしながら、フルサービスを提供するシティホテルを取り巻く事業環境は近年大きく変化しており、構造改革の実施とともに、運営体制の見直しについて検討をしております。本譲渡により、ホテル不動産の活用と価値向上に知見のあるKKRに小田急センチュリービルとホテルの運営を承継することがホテル小田急の成長可能性を高め、将来にわたって本ホテルがお客さまへ上質なサービスを提供することに資するものと判断しました。

なお、当社グループでは今後も、保有資産の最有効活用を図るとともに、ホテル事業において宿泊特化型のシティホテルやリゾートホテル等、特色のあるホテル運営に努めてまいります。

2. 当社による小田急第一生命ビル持分の譲渡について

(1) 譲渡資産の内容

①名	称	小田急第一生命ビルの持分
②所	在 地	東京都新宿区西新宿二丁目7番1号
③敷	地 面 積 (小田急センチュリービルの敷地面積含む)	14,344.51 m ² (うち97.5%が当社持分)
④建	物 延 床 面 積 (登記上の専有面積)	73,917.20 m ² (うち95.0%が当社持分)
⑤帳	簿 価 額	356億円
⑥譲	渡 益 (見込)	約355億円
⑦現	況	事務所

※ 譲渡価額については、契約上の守秘義務により、開示を控えさせていただきます。また、譲渡益は、譲渡価額から帳簿価額および譲渡に係る諸費用の見積額を控除した概算額です。

※ 当社は、本件不動産の所有権を信託銀行に移転したうえで、同日付で本件不動産に信託受益権を設定するとともに、当該受益権を上記相手先へ譲渡するものです。

(2) 譲渡の相手先の概要

譲渡の相手先は、第一生命等が出資する国内法人1社ですが、相手先の了解が得られないため、詳細の公表を控えさせていただきます。なお、当社と当該会社との間には資本関係、人的関係、取引関係および関連当事者として特筆すべき事項はありません。

3. 当社による小田急センチュリービルの譲渡について

(1) 譲渡資産の内容

①名	称	小田急センチュリービル
②所	在 地	東京都新宿区西新宿二丁目7番2号
③敷	地 面 積 (小田急第一生命ビルの敷地面積含む)	14,344.51 m ² (うち97.5%が当社持分)
④建	物 延 床 面 積 (登記上の専有面積)	71,511.88 m ²
⑤帳	簿 価 額	71億円
⑥譲	渡 益 (見込)	約500億円
⑦現	況	ホテル

※ 譲渡価額については、契約上の守秘義務により、開示を控えさせていただきます。また、譲渡益は、譲渡価額から帳簿価額および譲渡に係る諸費用の見積額を控除した概算額です。

※ 当社は、本件不動産の所有権を信託銀行に移転したうえで、同日付で本件不動産に信託受益権を設定するとともに、当該受益権を上記相手先へ譲渡するものです。

(2) 譲渡の相手先の概要

①名	称	Central Park 特定目的会社
②所	在 地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号東京共同会計事務所内

③代表者の役職・氏名	取締役 高山 知也
④事業内容	不動産管理業
⑤設立年月日	2023年2月17日

※ 資本金、純資産、総資産、大株主および持株比率については、譲渡の相手先の了解が得られないため、非開示としています。また、当社と当該会社との間には資本関係、人的関係、取引関係および関連当事者として特筆すべき事項はありません。

4. 当社によるホテル小田急株式の譲渡について

(1) 異動する連結子会社の概要

(2023年2月28日現在)

①名称	株式会社ホテル小田急		
②所在地	東京都新宿区西新宿二丁目7番2号		
③代表者の役職・氏名	代表取締役社長 稲葉 雅之		
④事業内容	ホテルの経営・宴会場、集会場の経営・飲食業		
⑤資本金	1億円		
⑥設立年月日	1978年6月12日		
⑦大株主および持株比率	小田急電鉄株式会社 100%		
⑧上場会社と当該会社の関係	資本関係	当社の100%子会社です。	
	人的関係	当社の取締役1名および執行役員1名が、ホテル小田急の取締役を兼任しています。また、当社の従業員1名がホテル小田急の監査役を兼任しており、当社の従業員2名が、ホテル小田急に出向しています。(注)	
	取引関係	当社および当社の連結子会社の一部とホテル小田急との間で、建物の賃貸借、建物の管理その他の役務提供、資金貸借等に関するグループ間取引を行っています。	
	関連当事者への該当状況	当社の連結子会社であり、関連当事者に該当します。	
⑨当該会社の最近3年間の財政状態および経営成績			
決算期	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期
純資産	3,531百万円	719百万円	△537百万円
総資産	5,779百万円	3,994百万円	2,382百万円
1株当たり純資産	1,936.30円	394.55円	△294.67円
売上高	10,722百万円	2,050百万円	2,366百万円
営業利益	△220百万円	△3,226百万円	△1,588百万円
経常利益	△204百万円	△3,212百万円	△1,562百万円
当期純利益	△137百万円	△2,812百万円	△1,257百万円
1株当たり当期純利益	△75.34円	△1,541.75円	△689.22円
1株当たり配当金	0円	0円	0円

(注) 当社の取締役および執行役員を兼任しているホテル小田急の取締役2名ならびに当社の従業員を兼任しているホテル小田急の監査役1名は、本件譲渡の実行予定日である2023年6月30日までに退任する予定です。

(2) 譲渡株式数、譲渡価額および譲渡前後の所有株式の状況

①異動前の所有株式数	1,824,000株（議決権所有割合：100.0%）
②譲渡株式数	1,824,000株（議決権所有割合：100.0%）
③譲渡価額	契約上の守秘義務により、公表を控えさせていただきます。
④異動後の所有株式数	0株（議決権所有割合：0.0%）

※ 上記①および②の株式数は、本日現在の株式数です。

(3) 譲渡の相手先の概要

①名 称	Palette Holdings 1 Pte. Ltd.
②所 在 地	12 Marina View #11-01 Asia Square Tower 2 Singapore 018961
③代表者の役職・氏名	Director Chee Teck Chin、Choo Tze Keong
④事 業 内 容	Other holding companies
⑤設 立 年 月 日	2023年2月24日

※ 資本金、純資産、総資産、大株主および特株比率については、譲渡の相手先の了解が得られないため、非開示としています。また、当社と当該会社との間には資本関係、人的関係、取引関係および関連当事者として特筆すべき項目はありません。

5. 譲渡の日程

①取 締 役 会 決 議	2023年3月23日（木）
②売買契約締結日（予定）	2023年3月24日（金）
③引 渡 期 日 （ 予 定 ）	2023年3月31日（金） 小田急第一生命ビル（持分） 2023年6月30日（金） 小田急センチュリービル ホテル小田急（全株式）

6. 今後の見通し

固定資産の譲渡に伴い、2023年3月期決算（連結・個別）において、固定資産売却益約355億円を特別利益に計上し、2024年3月期決算（連結・個別）においては、固定資産売却益約500億円を特別利益に計上する見込みです。また、ホテル小田急株式の譲渡に伴う業績への影響は軽微です。2023年3月期の業績への影響の詳細は、本日発表の「通期連結業績予想および配当予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

なお、当該譲渡により得た資金は、新宿駅西口地区開発計画等の成長投資をはじめ、有利子負債の返済等に充当してまいります。

以 上