

## 2018 年度第 2 四半期決算 投資家様向け説明会 主な質問と回答

2018.11.12

※ ここでは説明会の質疑応答の内容を参考として掲載しております。説明会でお話したこと全てをそのまま書き起こしたのではなく、当社が簡潔にまとめたものであることをご了承ください。

### (鉄道事業分社化に関するご質問)

Q. 鉄道事業の分社にあたって、純粹持株会社化しなかった理由は？

- 事業持株会社という言葉を用いているが、形に拘るのではなく、「街づくり」を行う当社において最適な経営体制の構築という視点で、その根幹となる開発機能、資産ポートフォリオマネジメント機能を事業持株会社となる当社が担い、専門性の高い鉄道事業の機能を担う子会社を新設する形をとっている。
- 不動産賃貸、リテール等の各事業についても、事業特性に合わせて最適な経営体制の構築を検討していく。

Q. 不動産事業に与える影響についてお伺いしたい。沿線外展開の方針等に影響はあるか？

- 分社化によるマイナスの影響はないと考えている。鉄道事業の戦略策定は事業持株会社において行い、不動産事業の戦略部門と連携しながら「街づくり」を進めていく手法は今後も変わらない。
- 沿線外での不動産事業の展開方針についても変更はない。海外での住宅販売、仙台での空港運営事業は好例だが、当社のビジネスモデルや強みが活かせる事業は沿線外においても引き続き行っていく。

Q. サステナブル戦略推進委員会について、検討内容・実施時期・メンバー等をお伺いしたい。鉄道分社化以外の検討状況についてお伺いしたい。

- 委員長は社長が務め、副委員長の 1 人は鉄道担当取締役で主に鉄道分社化に関して、副委員長のもう 1 人は副社長で検討対象となる事業を含めたその他の事業について、最適な経営体制の構築に向けた議論・検討を進めている。
- 具体的な内容については現時点ではお話しできないが、スピード感を持って検討していく。2022 年の当社創業 100 周年のみをターゲットとはしていないが、「次の 100 年」の経営体制を示せるようにしたい。

## (個別事業に関するご質問)

Q. 渋谷の賑わいについて、上期の輸送人員が伸び悩んでいる中だがどのような状況か、お伺いしたい。

- 渋谷ストリームは9月13日に開業し、順調と認識しており、来年にかけてオフィス部分にグーグル様が入居することにより、オフィスワーカーも大きく増加すると見込んでいる。
- 来年度には渋谷スクランブルスクエアの開業も控えており、それらのプロジェクトの開業効果を織り込んだ形で、現行の中期経営計画では毎年1%強の輸送人員増を見込んでいる。
- 上半期は天候不良の影響を受けて、定期外の輸送人員が伸び悩んだが、増加基調は変わっていない。

Q. 東急不動産ホールディングスの増資について、同社との今後の連携についてお伺いしたい。

- 当社は中期経営計画における重点施策の1つとしてアライアンスによる事業拡大を掲げており、東急不動産ホールディングスは重要なパートナーである。特に渋谷の再開発についてはより連携を深めており、増資に応じている。

Q. 設備投資の戦略案件の進捗についてお伺いしたい。

- 東急不動産ホールディングスの増資引受については、単年度の予算には織り込んでいなかったが、現時点では中期経営計画でお示した戦略案件投資の内数としてとらえている。
- その他については、新規物件取得等を予定しており、広域渋谷圏を中心に拡大成長を図っていきたいと考えている。

Q. 海外事業の進捗についてお伺いしたい。

- 上期において、ベトナムでこれまで進めてきたマンション販売プロジェクトが完了した。新規に三菱地所と合併を組んで実施する高層マンションのプロジェクトにも着手するなど順調に進捗している。
- 住宅販売事業を進めているタイにおいても、共に事業を推進している現地パートナーと引き続きいい連携ができており、新規プロジェクトも進んでいる。

以上