

2023年度第2四半期決算説明会における主な質疑応答

Q 1. サンウッドの株式公開買付け（TOB）について、どのような効果や変化を期待しているのか教えてほしい。

- ・不動産販売業の強化を念頭に事業を進めている中で、サンウッドとは2021年11月に資本業務提携を行い共同で案件を進めている。完全子会社化することによって京王グループで分譲マンション事業を完結できる体制を整えられると考えている。資金面ではグループファイナンスを適用することで機動的な資金調達・仕入れが可能となり、サンウッドにとっても効果が大きいと考えている。

Q 2. 今期は特に上期と比べて下期の営業利益が出ない予想となっているが、今期に限った特殊要因があれば教えてほしい。

- ・コロナ禍以前から上期に利益が出て下期に費用が集中する傾向にあったが、今期は例年以上に割合が偏っている。新宿駅西南口地区開発計画の加速償却が2023年8月から始まっており、下期の費用負担が大きいことが要因。また、要員の充足や業績回復による賞与の増加など人件費の増加も見込んでいるため、上期に比べて下期の利益が圧迫されている。

Q 3. EBITDAが800億円程度まで回復すれば、増資せずに借入金や社債等で新宿駅西南口地区開発計画に必要な資金を賄える可能性があるとのことだったが、改めて資金調達の考え方を教えてほしい。

- ・巨額の投資ではあるが、分割でのキャッシュアウトとなるため営業キャッシュフローで賄える部分もあると考えている。まずはキャッシュの創出力を高めていきたい。また、現時点で増資については検討していない。資産の売却、ファンドの組成等を考えている状況。ROEや有利子負債の水準など財務面で見えていくべき指標についても考えていきたい。

Q 4. 京王プラザホテル（新宿）の客室稼働率が8月以降に若干落ちている一方で、営業収益や客室単価が回復しているが、戦略として稼働率を抑えているのか。また需要の変化や、下期の考え方などについても教えてほしい。

- ・京王プラザホテル（新宿）の業績は月次推移で季節変動があり、足元では宿泊需要が落ち着く9月などで若干稼働が下がっている。利益効率や、海外からのお客様が円安傾向によりメリットがある状況も踏まえ、戦略的に単価を上げる施策をとっており、全体としての業績は回復傾向にある。
- ・下期の見通しについては、年末年始等の繁忙期の需要や好調なインバウンド需要を取り込んでいくが、一部客室改装等で売り止めが発生することも考慮している。

以上