



2024年2月8日

各 位

会 社 名 小 田 急 電 鉄 株 式 会 社
代 表 者 名 取 締 役 社 長 星 野 晃 司
(コード番号 9007 東証プライム)
問 合 せ 先 I R 室 長 鈴 木 智
(TEL. 03 - 3349 - 2526)

新宿駅西口地区開発計画における固定資産の譲渡および取得に関するお知らせ

当社は、2024年2月8日開催の取締役会にて、これまで当社および東京地下鉄株式会社（以下、「東京メトロ」という。）が事業主体となって推進してきた新宿駅西口地区開発計画（以下、「本計画」という。）において、東急不動産株式会社（以下、「東急不動産」という。）との間で、当社が所有する敷地の一部と東急不動産が今後取得する計画建物の一部を等価で交換する等価交換契約（以下、「本契約」という。）を締結することを決議しました。併せて、当社は、本計画の新築工事に着手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。

記

1. 譲渡および取得の理由

本計画は、「新宿グランドターミナルの実現に向けた基盤整備」「国際競争力強化に資する都市機能の導入」「防災機能の強化と環境負荷低減」の3つの項目を整備方針として、2022年10月から解体工事に着手し事業を推進しています。また、当社グループは新宿に拠点を有し、アフターコロナの行動変容等変化する事業環境に対応すべく経営ビジョン「UPDATE 小田急～地域価値創造型企業にむけて～」を掲げ、地域価値創造型企業として、小田急沿線や事業を展開する地域とともに成長するために、既成概念に捉われず常に挑戦を続けることで、お客さまの体験や環境負荷の低減等、地域に新しい価値を創造していく企業グループに進化していくことを目指しています。

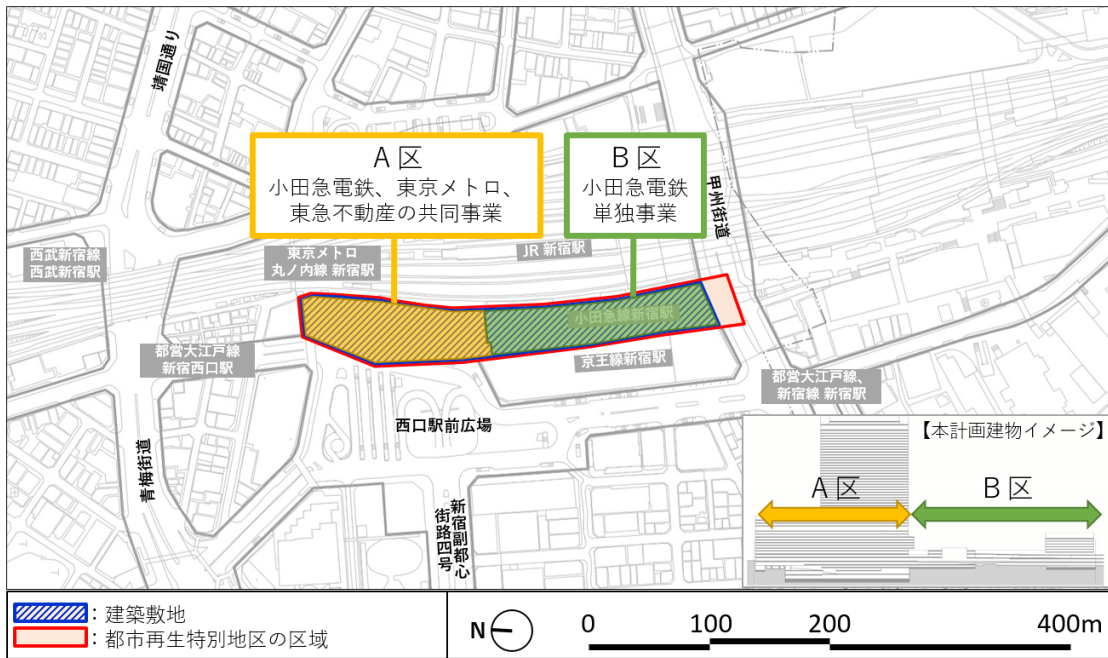
東急不動産は、東急不動産ホールディングス株式会社の中核企業として渋谷に拠点を有する、総合デベロッパーです。2021年5月に発表したグループ指針となる長期ビジョン「GROUP VISION2030」の実現に向け、多様なソリューションメニューに基づく豊富な実績や、幅広い事業領域を活かしたグループ連携、パートナーとの共創により、ありたい姿である「価値を創造し続ける企業グループへ」の実現を目指しています。

かかる状況の下、両社の共創により、自社のノウハウ、経営資源の提供等を通じた本計画のプロジェクト価値最大化を目的に、当社はこれまで東急不動産を共同事業者候補として協議を進めてきました。今般、当社と東急不動産は、正式に共同で本計画を推進することについて合意し、本契約を締結しました。併せて、当社は、本計画の新築工事に着手することを決議しました。

本計画の詳細は別紙のとおりです。

2. 譲渡および取得の概要

(1) 本計画の位置図



(2) 譲渡資産の概要

名称および所在地	A区のうち当社所有敷地の一部 (東京都新宿区新宿三丁目および西新宿一丁目各地内)
譲渡益	未定(注3)

(注1) 譲渡価額は、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。

(注2) 等価交換方式のため、譲渡価額は、東急不動産が建設するA区建物の一部取得に全額充当します。

(注3) 当社が本日時点で試算した譲渡益の見込は約250億円です。

譲渡資産は、東京都市計画事業新宿駅直近地区土地区画整理事業の施行区域内の土地となるため、譲渡する従前の土地は本日時点で決定していません。譲渡する従前の土地および譲渡益は、本計画の竣工予定年度である2029年度に確定する予定です。

(3) 取得資産の概要

計 画 地	東京都新宿区新宿三丁目および西新宿一丁目各地内		
名 称	全体	A区	B区
敷 地 面 積	約 15,720 m ²	約 8,060 m ²	約 7,660 m ²
延 床 面 積	約 279,000 m ²	約 251,000 m ²	約 28,000 m ²
主 要 用 途	—	商業、業務、駅施設等	商業、駅施設等
階 数	—	地上 48 階地下 5 階	地上 8 階地下 2 階
最 高 高 さ	—	約 260m	約 50m
着 工	—	2022 年 10 月	2023 年 4 月 (一部 2025 年 4 月)
竣 工	—	2029 年度 (予定)	2029 年度 (予定)
当社取得価額 (見込)	約 1,650 億円	約 1,200 億円	約 450 億円
事 業 主 体	—	当社、東京メトロ、 東急不動産	当社

(注1) 記載の内容は、今後の協議等により変更となる場合があります。

(注2) A区の当社取得価額(見込)は、等価交換による取得価額を含んでいます。

(4) 譲渡および取得の相手先の概要

(2023年3月31日時点)

名 称	東急不動産株式会社
所 在 地	東京都渋谷区道玄坂1丁目21番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 星野 浩明
事 業 内 容	総合不動産事業
資 本 金	57,551 百万円
設 立 年 月 日	1953 年 12 月 17 日
純 資 産	400,364 百万円
総 資 産	1,841,797 百万円
大株主および持株比率	東急不動産ホールディングス株式会社 100%

(注) 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. 譲渡および取得の日程

取 締 役 会 決 議 日	2024 年 2 月 8 日 (木)
等 価 交 換 契 約 締 結 日	2024 年 2 月 8 日 (木)
譲 渡 お よ び 取 得 予 定 日	2029 年度 (予定)

4. 今後の見通し

本契約の対象建物は2024年3月に新築工事に着手予定であり、竣工は2029年度を予定しています。2030年3月期決算(連結・個別)において、等価交換の実施に伴う固定資産(土地)の譲渡により、特別利益に固定資産売却益を計上する見込みですが、業績への影響は未定です。今後、影響が決定次第速やかにお知らせします。

以 上

(別紙)

■ 本計画における当社の総投資額（予定）

約1,300億円

■ 本計画における整備方針

本計画は、都市再生特別措置法に基づく特定都市再生緊急整備地域内に位置しており、「新宿の拠点再整備方針」「新宿グランドターミナル・デザインポリシー 2019」等の上位計画および立地特性等を踏まえ、以下の3つの項目を整備方針として事業に取り組んでいきます。

(1) 新宿グランドターミナルの実現に向けた基盤整備

- ・ 駅とまちの連携を強化する重層的な歩行者ネットワークを整備します。
- ・ にぎわいと交流を生み出す滞留空間を整備します。
- ・ 人中心の駅前広場整備へ協力します。

(2) 国際競争力強化に資する都市機能の導入

- ・ 交流・連携・挑戦を生み出すビジネス創発機能を整備します。

(3) 防災機能の強化と環境負荷低減

- ・ 帰宅困難者支援や面的な多重エネルギーネットワークの構築による防災機能を強化します。
- ・ 最新技術の導入等による環境負荷低減に取り組みます。

■ 本計画のイメージパース

(2022年2月9日時点の設計に基づくものであり、今後の協議等により変更となる場合があります。) 西側から計画建物を望む



2階・東西デッキ グランドシャフト



ビジネス創発機能 吹き抜け (12・13階)

