

# 品川駅西口地区（高輪三丁目地区）土地持分譲渡および 2024年3月期業績予想修正に関する補足説明資料

---

京浜急行電鉄株式会社（証券コード：9006）

2024年3月22日

<https://www.keikyu.co.jp>

## I - 1. トヨタ自動車(株)への土地持分の譲渡の概要

<p><b>譲渡資産</b></p>	<p>品川駅西口地区 A 地区のうち当社所有敷地の土地持分の一部 （東京都港区高輪三丁目の一部）</p> <p>※（仮称）品川駅西口地区 A 地区新築計画敷地における トヨタ自動車(株)持分割合相当</p> <p>帳簿価額 : 11億円</p> <p>【参考】計画敷地概要</p> <p>敷地面積 : 約23,600㎡※右図緑部分</p> <p>計画容積率 : 約1,000%</p>	
<p><b>譲渡理由</b></p>	<p>共同事業者であるトヨタ自動車(株)へ土地持分を一部譲渡することで、より一層強固なパートナーシップのもと複合用途建物の開発を推進し、品川エリアのポテンシャルを引き上げるため</p>	
<p><b>持分割合</b></p>	<p>当社 約75%、トヨタ自動車(株) 約25%（予定）</p>	
<p><b>譲渡時期</b></p>	<p>2024年3月 : 95%譲渡</p> <p>2029年（建物竣工時予定） : 5%譲渡</p>	
<p><b>譲渡益</b></p>	<p>約850億円のうち、2024年3月期に特別利益として約805億円計上予定 （残る約45億円は竣工年度に計上予定）</p>	

## I - 2. 品川駅西口地区（高輪三丁目地区）開発の概要

### スケジュール

関係者協議の進捗、建設労働環境の変化や工事計画の精査による工事工程の見直しにより、2025年度着工、2029年度開業予定

### 総事業費

工事費の高騰を反映し、約2,400億円  
（建設工事費等 約2,200億円、解体工事費・企画検討に係る費用等 約200億円）

### 資金調達手法

トヨタ自動車(株)への土地譲渡資金を充当し、残りは負債調達を予定

### 事業内容

主な用途：オフィス、商業、ホテル、MICE(カンファレンス、多目的ホール)  
オフィスの一部をトヨタ自動車(株)が取得し、新東京本社を開業する予定



建物外観



オフィスロビー



商業テラス

フロア	用途	詳細
29F～ 23F	ホテル	ラグジュアリーホテル誘致予定
22F～ 7F	オフィス	国内最大級のメガプレートオフィス
6F～ 5F	カンファレンス	品格ある大空間の国際カンファレンスセンター
4F～ B1	商業	多様な来街動機の人・モノ・情報が交わる商業ゾーン
B1～ B2	多目的ホール	ビジネスからエンターテインメントまで対応可能なホール

※イメージパースは、今後の協議等により変更となる場合があります。

## <高輪三丁目－事業計画スケジュール>

	当初想定	現状
都市計画決定（地区計画）		2022年 11月
土地区画整理事業 認可		2023年 6月
仮換地指定		2024年 2月
着工	2023年度着工	2025年度着工（予定）
竣工開業	2026年度竣工	2029年度開業（予定）

## <各開業スケジュール>

	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度	2030年度～2035年度
高輪三丁目	着工				開業	
駅街区						2036年度までに順次竣工（※）
連続立体交差事業	(2020年度着工)				事業完了	
高輪四丁目				調整中		

※ 駅街区の投資増加時期は、高輪3丁目投資時期との重複は少ない見込み

## 修正内容

投資有価証券の売却などにより、経常利益を11億円上方修正。  
 また、トヨタ自動車(株)への高輪三丁目土地持分譲渡や政策保有株式売却に伴う退職給付信託返還益などにより、親会社株主に帰属する当期純利益を620億円上方修正。  
 なお、退職給付信託の返還により、108億円キャッシュインする予定。

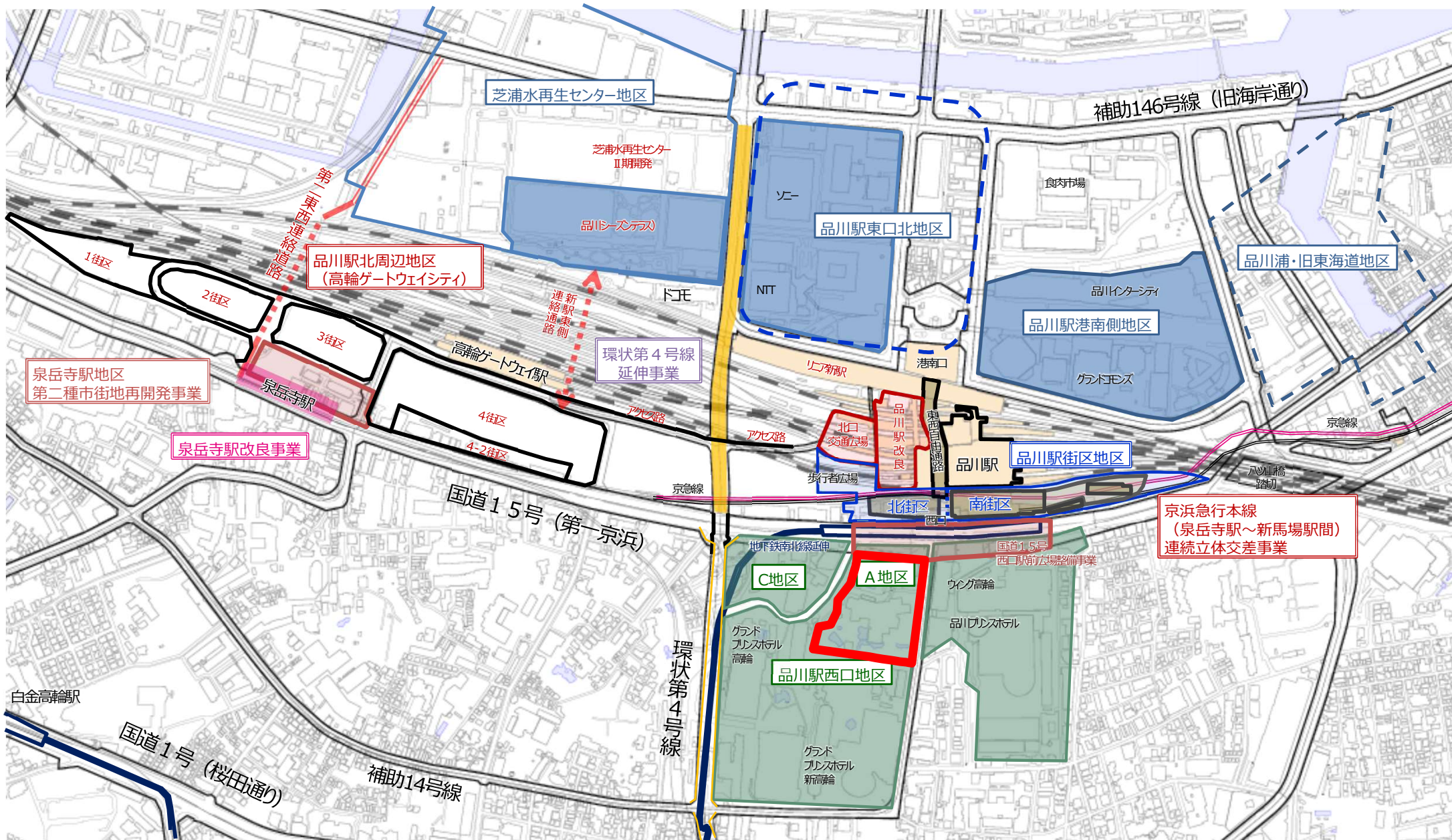
(単位：億円)

	2月予想	3月予想	増減額	(参考) 2022年度
営業収益	2,825	2,825	—	2,530
営業利益	280	280	—	108
経常利益	273	284	+11	122
親会社株主に帰属する 当期純利益	220	840	+620	158

## 【4Q（1～3月）の営業費用の動向】

- 高輪3丁目土地譲渡にかかる費用（事業税等）が計上予定
- 鉄道事業の修繕工事費は当初見込みから縮小

# 【参考】品川駅周辺事業マップ





**【ご注意】**

この資料に記載の情報のうち、過去の事実以外のものは将来の見通しであり、発表時点において想定した各種前提条件を基に作成しております。こうした記載情報は、将来の業績を保証するものではなく、リスクや不確実性を含むものです。実際の業績は、様々な要因によって異なる結果となる場合がありますので、あらかじめご了承ください。

**【お問い合わせ先】**

経営戦略室 IR担当

Tel 045-225-9396

E-mail [ir-keikyu\\_t7z@keikyu-group.jp](mailto:ir-keikyu_t7z@keikyu-group.jp)