

2026年3月期 機関投資家・アナリスト向け説明会 主な質疑応答

Q1 このタイミングで自己株式取得を公表した意図は。(説明会資料 p.15)

- ・ 増配、累進配当の明文化、株主優待拡充とともに、株主還元強化の一環として長期目標に基づいて実施した。
- ・ 足元で低迷している当社株価水準や、計画並みとなった2025年度業績、政策保有株主による当社株式の売却状況等を総合的に勘案し、このタイミングでの実施とした。

(参考) 株主還元の長期目標

- ・ 2030年度までに自己資本比率を30%に圧縮(2025年度末36.4%)
- ・ 2026~2030年度累計で1,800億円の株主還元(2025~2030年度累計2,000億円)
- ・ 2030年度(連結財務目標達成年度)にかけて、累進配当を目指す

Q2 上場政策保有株式売却目標の上方修正内容は。(p.13)

- ・ 更なる売却銘柄の拡大と、足元の株価上昇双方の影響を織り込み、売却目標の修正に至った。
- ・ 2026年度業績予想でも172億円の投資有価証券売却益を見込んでいるが、発行体との協議も進めており、一部からは既に合意を得られている。

(参考) 上場政策保有株式売却目標

今回公表：2026~2030年度で300億円以上売却

昨年公表：2025~2030年度で300億円以上売却

2025年度売却額：98億円

Q3 2026年度対前年減益のセグメントもあるが、営業利益540億円達成の蓋然性は。(p.36)

- ・ 交通業は工事関連費用・人件費の増加、生活サービス業は新宿のホテルセンチュリーサザンタワーのリニューアル工事に伴う下期宿泊休業等により、それぞれ減益を見込む。
- ・ 一方で、不動産業は海老名駅間地区のタワーマンションの分譲等によって増益を見込み、連結全体で増益となる想定である。
- ・ 外部環境を注視しながら、各事業の業績モニタリングや機動的な対策を通じ、着実に営業利益540億円を達成する。

(参考) リーフィアタワー海老名クロノスコート

全304戸

計上予定：2026年度 約7割、2027年度 約3割

契約実績：2026年度分のうち、約7割が契約済(2025年度末時点)

Q4 2030年度不動産業利益の対前年増益は、新宿駅西口地区開発計画の寄与か。(p.12)

※ 不動産業営業利益 2029年度260億円 → 2030年度320億円

- ・ 2030年度の不動産業営業利益320億円のうち、220億円が短期回収型によるものである。
- ・ 新宿駅西口地区開発計画は、2029年度竣工・2030年度開業・2031年度利益貢献を予定している。開業年度はフリーレントや開業費用等の影響があるため、翌年度からの利益貢献を見込んでいる。

Q 5 キャピタルアロケーションにおいて、不動産の短期回収型はどのように反映されているか。(p.16-17)

- ・ キャッシュインの営業 CF に、短期回収型の「回転型投資」および「住宅分譲」が投資・回収の純額で反映されている。
- ・ キャッシュアウトの成長投資に、「国内 SPC」および「海外不動産」が含まれている。
- ・ なお、昨年公表時点と比較すると、営業 CF 全体は、収益性向上の一方で、支払利息の増加等により減少する見込みとなっている。

Q 6 2031 年度以降の成長ドライバーは。短期回収型による利益獲得は継続するのか。

- ・ 「沿線まちづくり」と「観光」を掛け合わせ、交通でつなぐという、小田急の強みを活かしたモデルは 2031 年度以降も大きくは変わらない。(p.20)
- ・ 中でも不動産業では、新宿駅西口地区開発計画の安定稼働後、グループ全体で 100 億円の利益貢献を見込んでいる。また、ホテル業等の投資も回収期に入っていく。
- ・ このほか、新宿以外の沿線強化エリア（新百合ヶ丘・町田等）におけるまちづくりの計画も具体化させていく。
- ・ 短期回収型の不動産投資は、短期的な収益機会の拡大に加え、足元では特にインフレ耐性強化の観点からも取り組んでおり、長期的には長期保有 6：短期回収 4 の利益割合を目安としてバランスを取りながら双方の成長を図る方針である。(p.26)

Q 7 持分法適用関連会社である神奈川中央交通について、今後の方向性は。

- ・ ガバナンス上の問題から親子上場に否定的な意見があることは十分に認識している。当社と神奈川中央交通は、双方のメリットやシナジー創出を前提とした事業上の連携をしており、一般的に言われる当社とその他株主との利益相反のような問題は生じていないと考えている。
- ・ 親子上場の解消について検討しているかという意味でのご質問かとは思いますが、現時点で決まった事柄はない。

以 上

※ 本資料は、説明会での質疑応答をそのまま書き起こしたのではなく、加筆・修正等を加え、当社がまとめたものであることをご了承ください。