2026 年 11 月
小田急電鉄株式会社

2027 年３月期 第２四半期　機関投資家・アナリスト向け説明会 主な質疑応答

Ｑ１　2026 年度業績予想の修正において、不動産業の費用増加要因は。（説明会資料 p.7）

・　不動産業では、賃貸業における商業施設の好調により 10 億円の増収も、費用の増加を見込むことなどから営業利益は据え置きとした。
・　人件費の増加等、諸費用の積み上げであり、全てが恒常的な費用の高騰によるものではない。

Ｑ２　ホテル業において、箱根エリアの運営受託拡大に向けて必要な要素は。(p.18)

・　最大のポイントは従業員の確保と、エリアにおける信用力であると考えており、当社グループはどちらも保有していることから多数のお話を頂いている。
・　今後のさらなる拡大に向けては、情報収集や当社の発信力を強化していく。

Ｑ３　新宿駅西口地区開発計画において、工事費高騰リスクの具体的なイメージは。（p.21）

・　当社としてもインフレによる工事費高騰リスクは認識しているが、すでに新築着工していることは大きなアドバンテージであると考えている。
・　仮に工事費が高騰したとしても、オフィス市況の好調や、商業区画、その他のグループ施設も収益を伸ばす余地が十分にあることから、グループ全体で約 100 億円、さらにはそれを上回る利益貢献ができると考えている。

Ｑ４　新宿駅西口地区開発計画のオフィスリーシングの手応えは。（p.21）

・　他エリアでも賃料が上昇していると聞いており、より高い水準を目指したいと考えている。
・　足元のリーシングでも、テナントから多くの問い合わせをいただいており、新宿駅直上という圧倒的な立地優位性や、新規供給物件の希少性について高い関心を寄せていただくなど、手応えを感じている。

Ｑ５　金利が上がる環境下で、不動産の短期回収型の需要に変化はあるか。(p.23)

・　足元で金利が上がっているものの、海老名のリーフィアタワーをはじめとした分譲マンションの引き合いは好調であり、現時点で回転型投資等の需要にも大きな変化は現れていない。
・　一方で、今後さらなるマーケットの変化も予想されることから、状況を注視し、強化方針（都心部、住宅・オフィス、稼働中物件）に沿って投資を峻別していく。

（参考）リーフィアタワー海老名クロノスコート
総戸数　：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、86%超 契約済（第２四半期末時点）

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ものではなく、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。