

# 2019年3月期 決算説明資料

**相鉄ホールディングス株式会社**

2019年4月25日

<https://www.sotetsu.co.jp/ir/index.html>  
証券コード【9003】

# 2019年3月期 決算の概要【損益計算書】

(百万円)

	2018/3期	2019/3期	増減額	増減率 (%)	摘要
営業収益	260,562	260,502	△60	△0.0	
営業利益	31,266	31,622	+355	+1.1	
営業外収益	631	602	△29	△4.6	
営業外費用	2,780	2,628	△151	△5.5	
経常利益	29,118	29,596	+478	+1.6	
特別利益	2,004	1,012	△991	△49.5	
特別損失	2,617	2,096	△520	△19.9	
税金等調整前当期純利益	28,505	28,512	+7	+0.0	
法人税等	9,994	9,967	△26	△0.3	
当期純利益	18,511	18,545	+33	+0.2	
非支配株主に帰属する 当期純利益	283	203	△80	△28.3	
親会社株主に帰属する 当期純利益	18,227	18,341	+113	+0.6	
1株当たり当期純利益 (円)	186.02	187.19	+1.17	-	

※2017年10月1日付で普通株式5株につき1株の割合で株式併合を行っているため、1株当たり当期純利益については、当該株式併合の影響を考慮しております。

# 2019年3月期 セグメント別決算

(百万円)

		2018/3期	2019/3期	増減額	増減率 (%)	摘要
運輸業	営業収益	39,262	39,604	+341	+0.9	
	営業利益	8,173	8,387	+214	+2.6	
流通業	営業収益	105,580	97,510	△8,070	△7.6	
	営業利益	2,218	1,768	△450	△20.3	
不動産業	営業収益	66,035	69,699	+3,663	+5.5	
	営業利益	15,832	16,386	+553	+3.5	
分譲業	営業収益	26,238	28,943	+2,704	+10.3	
	営業利益	2,349	3,459	+1,109	+47.2	
賃貸業	営業収益	39,988	40,969	+980	+2.5	
	営業利益	13,483	12,861	△622	△4.6	
ホテル業	営業収益	40,917	44,604	+3,686	+9.0	
	営業利益	4,514	4,193	△321	△7.1	
その他	営業収益	21,947	22,952	+1,005	+4.6	
	営業利益	495	909	+414	+83.5	
調整額	営業収益	△13,181	△13,869	△687	-	
	営業利益	31	△23	△54	-	
連結合計	営業収益	260,562	260,502	△60	△0.0	
	営業利益	31,266	31,622	+355	+1.1	

# 2019年3月期 セグメント別決算【運輸業】

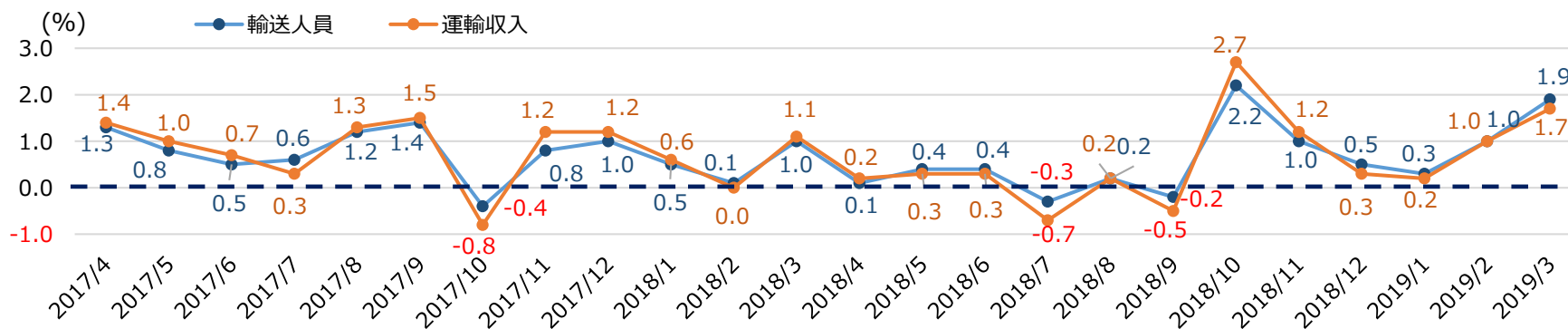
(百万円)

	2018/3期	2019/3期	増減額	増減率 (%)	摘要
運輸業 営業収益	39,262	39,604	+341	+0.9	
鉄道業	33,270	33,490	+219	+0.7	輸送人員の増加により増収
バス業	6,010	6,150	+140	+2.3	
調整額	△18	△36	△18	-	
運輸業 営業利益	8,173	8,387	+214	+2.6	増収により増益

## <鉄道業：輸送人員・運輸収入>

	2018/3期	2019/3期	増減	増減率 (%)	摘要
輸送人員(千人)					
定期外	80,438	80,970	+531	+0.7	
定期	151,299	152,246	+946	+0.6	通勤+1.2% 通学△1.6%
合計	231,738	233,216	+1,478	+0.6	
旅客運輸収入(百万円)					
定期外	15,760	15,822	+61	+0.4	
定期	15,636	15,752	+116	+0.7	通勤+1.0% 通学△1.4%
合計	31,396	31,575	+178	+0.6	

## ▶ 鉄道業：輸送人員・運輸収入 対前年同月比 推移



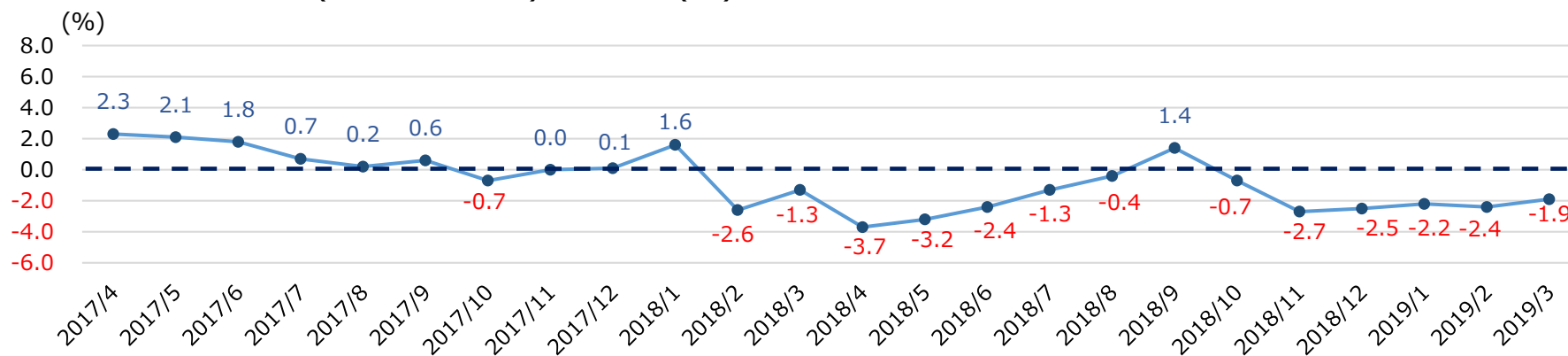
# 2019年3月期 セグメント別決算【流通業】

(百万円)

	2018/3期	2019/3期	増減額	増減率 (%)	摘要
流通業 営業収益	105,580	97,510	△8,070	△7.6	
スーパーマーケット業	90,059	90,669	+609	+0.7	新店開業等により増収
砂利類販売業	8,839	—	△8,839	—	砂利類販売業譲渡により減収
その他流通業	6,681	6,841	+159	+2.4	
調整額	△0	—	+0	—	
流通業 営業利益	2,218	1,768	△450	△20.3	スーパーマーケット業における新店開業費用の増加および、三ツ境店の改装休業等により減益

スーパーマーケット業既存店売上高前年比 △1.9%

## ▶ スーパーマーケット業(そうてつローゼン)：既存店(※)売上高前年比 月次推移



※月次推移の既存店は、当該月およびその前年同月のいずれにも営業していた店舗を対象としております。

また、月の途中で開店または閉店した店舗は除外しております。

なお、三ツ境店は改装休業期間の8月～11月まで既存店から除外しております。

新店：(本年) ジョイナステラス二俣川店4/27開店、梶ヶ谷店11/15開店、塚越店2/9開店、川崎アゼリア店3/16開店

閉店：(本年) さちが丘店4/5閉店、大口店9/30閉店

# 2019年3月期 セグメント別決算【不動産業】

(百万円)

	2018/3期	2019/3期	増減額	増減率 (%)	摘要
不動産業 営業収益	66,035	69,699	+3,663	+5.5	
分譲業	26,238	28,943	+2,704	+10.3	マンション・戸建販売戸数の増加により増収
賃貸業	39,988	40,969	+980	+2.5	前年度の事業用地売却収入の反動減による減収があるものの、ジョイナステラス二俣川開業などにより増収
調整額	△191	△212	△21	-	
不動産業 営業利益	15,832	16,386	+553	+3.5	
分譲業	2,349	3,459	+1,109	+47.2	増収要因により増益
賃貸業	13,483	12,861	△622	△4.6	前年度の事業用地売却利益の反動により減益

## <分譲戸数>

(戸)

	2018/3期	2019/3期	増減	摘要
マンション	348	378	+30	(主な物件)「グレースシアタワー二俣川」、「グレースシアみなまきみらい」、 「ドレッセ中央林間」
戸建	16	23	+7	
合計	364	402	+38	

# 2019年3月期 セグメント別決算【ホテル業】

(百万円)

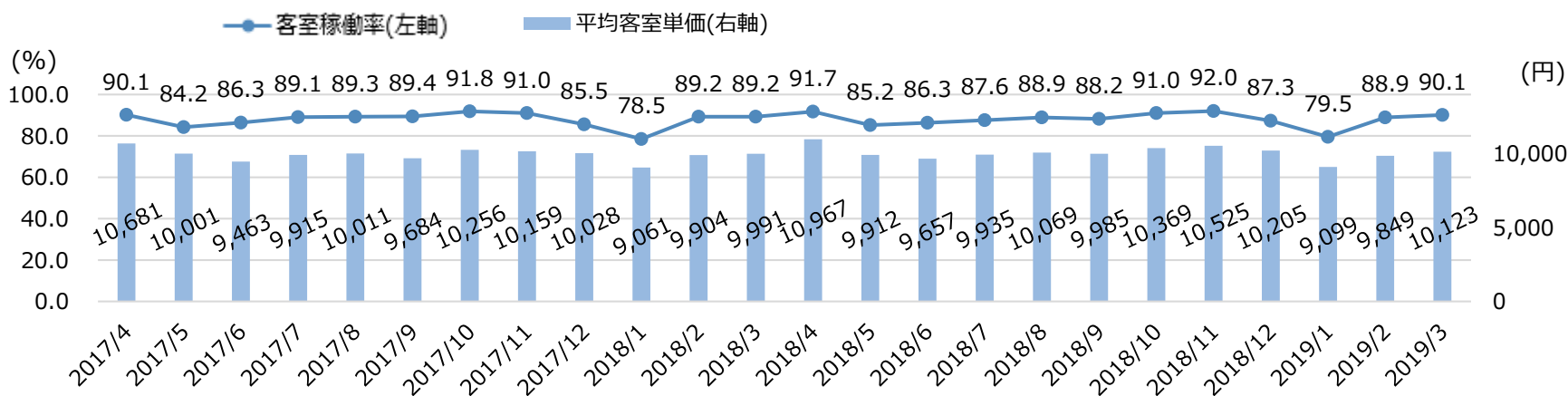
	2018/3期	2019/3期	増減額	増減率 (%)	摘要
ホテル業 営業収益	40,917	44,604	+3,686	+9.0	前年度開業店舗の通期寄与および新規店舗開業により増収
ホテル業 営業利益	4,514	4,193	△321	△7.1	主に海外の新店準備費用の増加およびブランドに伴う費用の増加により減益

## <客室稼働率・平均客室単価>

	2018/3期	2019/3期	増減	増減率 (%)	摘要
客室稼働率(%)					
フレッサイン・サンルート	87.8	88.0	+0.2pt	-	
横浜ベイシエトン	84.3	88.7	+4.4pt	-	
平均客室単価(円)					
フレッサイン・サンルート	9,937	10,069	+132	+1.3	
横浜ベイシエトン	19,897	20,302	+405	+2.0	

※フレッサイン・サンルートの客室稼働率・平均客室単価は、国内の直営ホテル・運営受託ホテル店舗の指標であり、フランチャイズ店舗および海外店舗を含んでおりません。

## ▶ フレッサイン・サンルート：客室稼働率、平均客室単価



# 2019年3月期 セグメント別決算【その他】

(百万円)

	2018/3期	2019/3期	増減額	増減率 (%)	摘要
その他 営業収益	21,947	22,952	+1,005	+4.6	
ビルメンテナンス業	16,259	16,702	+442	+2.7	ビルメンテナンス業における新規契約増加等により増収
その他	6,416	7,039	+622	+9.7	リフォーム事業における増収
調整額	△728	△788	△60	-	
その他 営業利益	495	909	+414	+83.5	増収および前期費用計上の反動減により増益



# 2019年3月期 決算【営業外損益】

(百万円)

	2018/3期	2019/3期	増減額	増減率 (%)	摘要
営業利益	31,266	31,622	+355	+1.1	
営業外収益	631	602	△29	△4.6	
受取利息	83	10	△72	△86.9	
受取配当金	161	164	+3	+2.0	
受託工事事務費戻入	186	209	+22	+12.2	
保険配当金	57	65	+7	+13.7	
その他	142	151	+9	+6.6	
営業外費用	2,780	2,628	△151	△5.5	
支払利息	2,568	2,438	△130	△5.1	
その他	211	190	△21	△10.0	
経常利益	29,118	29,596	+478	+1.6	

# 2019年3月期 決算【特別損益】

(百万円)

	2018/3期	2019/3期	増減額	増減率 (%)	摘要
経常利益	29,118	29,596	+478	+1.6	
特別利益	2,004	1,012	△991	△49.5	
固定資産売却益	729	426	△302	△41.5	
投資有価証券売却益	－	28	+28	－	
工事負担金等受入額	－	251	+251	－	
補助金	1,242	257	△985	△79.3	
受取補償金	12	45	+32	+259.3	
その他	20	3	△16	△84.3	
特別損失	2,617	2,096	△520	△19.9	
固定資産除却損	525	1,322	+797	+151.6	
固定資産圧縮損	1,166	355	△810	△69.5	
投資有価証券評価損	0	24	+24	－	
減損損失	306	339	+33	+10.8	
事業撤退損	617	－	△617	－	
その他	－	52	+52	－	
税金等調整前当期純利益	28,505	28,512	+7	+0.0	

# 2019年3月期 決算の概要【貸借対照表】

(百万円)

	2018/3末	2019/3末	増減額	増減率 (%)	摘要
流動資産	83,260	81,663	△1,596	△1.9	現金及び預金△3,719、受取手形及び売掛金+2,593
固定資産	519,004	529,891	+10,886	+2.1	有形固定資産+10,898
資産合計	602,265	611,555	+9,289	+1.5	
流動負債	123,632	141,262	+17,630	+14.3	有利子負債+30,407 支払手形及び買掛金△8,845、未払金△5,695
固定負債	337,738	319,317	△18,421	△5.5	有利子負債△19,205
負債合計	461,371	460,580	△790	△0.2	
純資産合計	140,894	150,974	+10,080	+7.2	親会社株主に帰属する当期純利益+18,341 配当金△5,144
負債・純資産合計	602,265	611,555	+9,289	+1.5	
自己資本	138,197	148,208	+10,010	+7.2	
自己資本比率(%)	22.9	24.2	+1.3pt	-	
有利子負債	310,278	321,481	+11,202	+3.6	

(注)会計基準の変更に伴い、前年度末(2018年3月31日)の繰延税金資産を「流動資産」から「投資その他の資産」へ組替しております。

(百万円)

	2018/3期	2019/3期	摘要
営業活動によるキャッシュ・フロー	49,528	22,497	
うち、減価償却費	16,210	17,559	
うち、法人税等の支払額	△8,885	△9,521	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△32,822	△29,428	
うち、有形固定資産の取得による支出	△32,819	△26,729	
うち、有形固定資産の売却による収入	912	954	
うち、無形固定資産の取得による支出	△1,671	△1,231	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△7,812	3,138	
うち、短期借入金の純増減(△は減少)	5,130	△8,000	
うち、長期借入れによる収入	44,277	20,100	
うち、長期借入金の返済による支出	△46,927	△20,897	
うち、社債の発行による収入	9,929	19,869	
うち、社債の償還による支出	△12,000	—	
うち、配当金の支払等	△5,370	△5,130	
現金及び現金同等物に係る換算差額	△29	73	
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	8,864	△3,719	
現金及び現金同等物の期首残高	22,787	31,651	
現金及び現金同等物の期末残高	31,651	27,931	

# 2019年3月期 決算の概要【設備投資・減価償却費】

## ▶ 設備投資

(百万円)

	2018/3期 実績	2019/3期 実績	増減額	増減率 (%)	摘要(2019/3の主な内容)
運輸業	9,543	11,063	+1,519	+15.9	二俣川駅増築工事、JR相互直通車両新造工事、ホームドア設置準備工事、デザインブランドアッププロジェクトに基づく駅舎・車両リニューアル
流通業	1,059	1,701	+642	+60.7	そうてつローゼン店舗新設(ジョイナステラス二俣川店、梶ヶ谷店 塚越店、川崎アゼリア店) そうてつローゼン三ツ境店全面改装
不動産業	16,672	11,466	△5,206	△31.2	二俣川駅舎上部商業施設新設工事、横浜駅公共地下歩道の延伸事業、相鉄北幸第3ビル取得、三ツ境相鉄ライフリニューアル工事
ホテル業	5,295	5,787	+492	+9.3	「相鉄フレッサイン神戸三宮」「相鉄フレッサイン大阪心斎橋」新設
その他	613	240	△372	△60.8	
連結合計	33,183	30,214	△2,968	△8.9	

## ▶ 減価償却費

(百万円)

	2018/3期 実績	2019/3期 実績	増減額	増減率 (%)	摘要
運輸業	6,455	6,654	+199	+3.1	
流通業	894	964	+69	+7.8	
不動産業	6,854	7,412	+558	+8.1	
ホテル業	1,922	2,382	+460	+23.9	
その他	205	256	+51	+24.8	
連結合計	16,210	17,559	+1,348	+8.3	

# 2020年3月期 業績予想の概要【損益計算書】

(百万円)

	2019/3期 実績	2020/3期 予想	増減額	増減率 (%)	摘要
営業収益	260,502	277,500	+16,997	+6.5	
営業利益	31,622	29,000	△2,622	△8.3	
営業外収益	602	400	△202	△33.6	
営業外費用	2,628	3,000	+371	+14.1	
経常利益	29,596	26,400	△3,196	△10.8	
特別利益	1,012	700	△312	△30.9	
特別損失	2,096	1,200	△896	△42.8	
税金等調整前当期純利益	28,512	26,000	△2,512	△8.8	
法人税等	9,967	9,000	△967	△9.7	
当期純利益	18,545	17,000	△1,545	△8.3	
非支配株主に帰属する 当期純利益	203	200	△3	△1.8	
親会社株主に帰属する 当期純利益	18,341	16,800	△1,541	△8.4	
1株当たり当期純利益 (円)	187.19	171.46	△15.73	—	

# 2020年3月期 セグメント別業績予想

(百万円)

		2019/3期 実績	2020/3期 予想	増減額	増減率 (%)	摘要
運輸業	営業収益	39,604	40,300	+695	+1.8	
	営業利益	8,387	6,700	△1,687	△20.1	
流通業	営業収益	97,510	105,200	+7,689	+7.9	
	営業利益	1,768	1,700	△68	△3.9	
不動産業	営業収益	69,699	74,100	+4,400	+6.3	
	営業利益	16,386	15,300	△1,086	△6.6	
分譲業	営業収益	28,943	33,100	+4,156	+14.4	
	営業利益	3,459	2,500	△959	△27.7	
賃貸業	営業収益	40,969	41,200	+230	+0.6	
	営業利益	12,861	12,800	△61	△0.5	
ホテル業	営業収益	44,604	48,000	+3,395	+7.6	
	営業利益	4,193	4,400	+206	+4.9	
その他	営業収益	22,952	23,500	+547	+2.4	
	営業利益	909	900	△9	△1.1	
調整額	営業収益	△13,869	△13,600	+269	-	
	営業利益	△23	-	+23	-	
連結合計	営業収益	260,502	277,500	+16,997	+6.5	
	営業利益	31,622	29,000	△2,622	△8.3	

# 2020年3月期 セグメント別業績予想【運輸業】

(百万円)

	2019/3期 実績	2020/3期 予想	増減額	増減率 (%)	摘要
運輸業 営業収益	39,604	40,300	+695	+1.8	
鉄道業	33,490	34,100	+609	+1.8	JR直通線の開業により増収
バス業	6,150	6,200	+49	+0.8	
調整額	△36	-	+36	-	
運輸業 営業利益	8,387	6,700	△1,687	△20.1	鉄道業の減価償却費等の費用増加により減益

## <鉄道業：輸送人員・運輸収入>

	2019/3期 実績	2020/3期 予想	増減	増減率 (%)	摘要
輸送人員(千人)					
定期外	80,970	81,327	+357	+0.4	
定期	152,246	154,883	+2,637	+1.7	通勤+2.0% 通学+0.8%
合計	233,216	236,211	+2,995	+1.3	
旅客運輸収入(百万円)					
定期外	15,822	15,944	+122	+0.8	
定期	15,752	16,214	+461	+2.9	通勤+3.0% 通学+2.3%
合計	31,575	32,159	+584	+1.9	



# 2020年3月期 セグメント別業績予想【流通業】

(百万円)

	2019/3期 実績	2020/3期 予想	増減額	増減率 (%)	摘要
流通業 営業収益	97,510	105,200	+7,689	+7.9	
スーパーマーケット業	90,669	95,500	+4,830	+5.3	前年度開業店舗の通期寄与および新規店舗開業により増収
その他流通業	6,841	9,700	+2,858	+41.8	前年度運営開始店舗の通期寄与により増収
調整額	-	-	-	-	
流通業 営業利益	1,768	1,700	△68	△3.9	
スーパーマーケット業既存店売上高前年比		+1.0%			

# 2020年3月期 セグメント別業績予想【不動産業】

(百万円)

	2019/3期 実績	2020/3期 予想	増減額	増減率 (%)	摘要
不動産業 営業収益	69,699	74,100	+4,400	+6.3	
分譲業	28,943	33,100	+4,156	+14.4	マンション分譲における一戸当たり販売価格の上昇により増収
賃貸業	40,969	41,200	+230	+0.6	前年度開業のジョイナステラス二俣川・コプレ二俣川オフィスの通期寄与により増収
調整額	△212	△200	+12	-	
不動産業 営業利益	16,386	15,300	△1,086	△6.6	
分譲業	3,459	2,500	△959	△27.7	前年度に利益率の高い物件の分譲があったことによる反動減
賃貸業	12,861	12,800	△61	△0.5	

## <分譲戸数>

	2019/3期 実績	2020/3期 予想	増減	摘要
マンション	378	355	△23	(主な物件)「グレースシアタワーズ海老名」、「グレースシアタワー三鷹」 「グレースシアみなまきみらい」
戸建	23	26	+3	
合計	402	381	△20	

# 2020年3月期 セグメント別業績予想【ホテル業】

(百万円)

	2019/3期 実績	2020/3期 予想	増減額	増減率 (%)	摘要
ホテル業 営業収益	44,604	48,000	+3,395	+7.6	新規店舗開業および前年度開業店舗の通期寄与により増収
ホテル業 営業利益	4,193	4,400	+206	+4.9	海外店舗の賃借費用の減少により増益

## <客室稼働率・平均客室単価>

	2019/3期 実績	2020/3期 予想	増減	増減率 (%)	摘要
客室稼働率(%)					
フレッサイン・サンルート	88.0	88.7	+0.7pt	-	
横浜ベイシエラトン	88.7	85.2	△3.5pt	-	
平均客室単価(円)					
フレッサイン・サンルート	10,069	10,052	△17	△0.2	
横浜ベイシエラトン	20,302	22,270	+1,968	+9.7	

※フレッサイン・サンルートの客室稼働率・平均客室単価は、国内の直営ホテル・運営受託ホテル店舗の指標であり、フランチャイズ店舗および海外店舗を含んでおりません。

## ▶ ホテル開業予定

	名称 (*は相鉄グループ保有物件)	所在地	客室数	開業予定日
＜相鉄フレッサイн (国内)＞				
32号店	相鉄フレッサイн 神戸三宮*	神戸市中央区	271室	2019年5月15日
開業準備中 (33)	(仮称) 相鉄フレッサイн 大阪なんば	大阪市浪速区	276室 (予定)	2019年夏
開業準備中 (34)	(仮称) 相鉄フレッサイн 鎌倉大船Ⅱ	神奈川県鎌倉市	152室 (予定)	2019年秋
開業準備中 (36)	(仮称) 相鉄フレッサイн 名古屋駅前	名古屋市中村区	250室 (予定)	2020年春
開業準備中 (37)	(仮称) 相鉄フレッサイн 横浜駅東口	横浜市神奈川区	283室 (予定)	2020年夏
開業準備中 (38)	(仮称) 相鉄フレッサイн 東京田町Ⅱ	東京都港区	152室 (予定)	2020年夏

※27号店から31号店はサンルートからのリブランド

## ＜ザ・ポケットホテル (国内)＞

開業準備中	(仮称) THE POCKET HOTEL 京都五条烏丸	京都市下京区	121室 (予定)	2020年夏
-------	------------------------------	--------	-----------	--------

## ＜相鉄フレッサイн (海外)＞

開業準備中 (35)	(仮称) 相鉄フレッサイн ソウル明洞	大韓民国ソウル特別市	152室 (予定)	2019年冬
------------	---------------------	------------	-----------	--------

## ＜ブランド名未定 (海外)＞

開業準備中	(未定)	ベトナム国ホーチミン市	120室 (予定)	2021年春
-------	------	-------------	-----------	--------

# 2020年3月期 セグメント別業績予想【その他】

(百万円)

	2019/3期 実績	2020/3期 予想	増減額	増減率 (%)	摘要
その他 営業収益	22,952	23,500	+547	+2.4	
ビルメンテナンス業	16,702	16,700	△2	△0.0	
その他	7,039	7,700	+660	+9.4	
調整額	△788	△900	△111	-	
その他 営業利益	909	900	△9	△1.1	

# 2020年3月期 業績予想【営業外損益】

(百万円)

	2019/3期 実績	2020/3期 予想	増減額	増減率 (%)	摘要
営業利益	31,622	29,000	△2,622	△8.3	
営業外収益	602	400	△202	△33.6	
受取利息および 受取配当金	175	200	+24	+13.8	
その他	426	200	△226	△53.1	
営業外費用	2,628	3,000	+371	+14.1	
支払利息	2,438	2,800	+361	+14.8	
その他	190	200	+9	+5.1	
経常利益	29,596	26,400	△3,196	△10.8	

# 2020年3月期 業績予想【特別損益】

(百万円)

	2019/3期 実績	2020/3期 予想	増減額	増減率 (%)	摘要
経常利益	29,596	26,400	△3,196	△10.8	
特別利益	1,012	700	△312	△30.9	
固定資産売却益	426	—	△426	—	
投資有価証券売却益	28	—	△28	—	
工事負担金等受入額	251	100	△151	△60.3	
補助金	257	600	+342	+133.2	
受取補償金	45	—	△45	—	
その他	3	—	△3	—	
特別損失	2,096	1,200	△896	△42.8	
固定資産除却損	1,322	600	△722	△54.6	
固定資産圧縮損	355	600	+244	+68.7	
投資有価証券評価損	24	—	△24	—	
減損損失	339	—	△339	—	
その他	52	—	△52	—	
税金等調整前当期純利益	28,512	26,000	△2,512	△8.8	

# 2020年3月期 セグメント別業績予想【設備投資・減価償却費】

## ▶ 設備投資

(百万円)

	2019/3期 実績	2020/3期 予想	増減額	増減率 (%)	摘要(2020/3予想の主な内容)
運輸業	11,063	21,458	+10,395	+94.0	電車代替(JR相互直通車両新造)工事、ホームドア設置準備工事、 星川・天王町駅付近連続立体交差事業、自動券売機更新、 海老名駅リニューアル工事、バス購入
流通業	1,701	2,024	+322	+18.9	新POSレジシステム導入、店舗新設
不動産業	11,466	8,927	△2,538	△22.1	横浜駅きた西口鶴屋地区再開発事業、新相鉄ビル設備更新工事 弥生台駅前賃貸マンション新築工事
ホテル業	5,787	5,574	△213	△3.7	ベトナムにおけるホテル建設工事、「(仮称)相鉄フレッサイン 東京田町Ⅱ」出店計画 横浜ベイシェラトンホテル客室・ロビー・ロビーラウンジ改修工事
その他	240	607	+366	+152.2	
連結合計	30,214	38,591	+8,376	+27.7	

## ▶ 減価償却費

(百万円)

	2019/3期 実績	2020/3期 予想	増減額	増減率 (%)	摘要
運輸業	6,654	7,641	+986	+14.8	
流通業	964	1,207	+242	+25.1	
不動産業	7,412	7,252	△160	△2.2	
ホテル業	2,382	3,615	+1,232	+51.7	
その他	256	281	+24	+9.5	
連結合計	17,559	19,909	+2,350	+13.4	





**SOTETSU**

ときめきと やすらぎをつなぐ

業績予想につきましては、発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は今後さまざまな要因によって予想数値と異なる場合がありますことをご了承ください。