

# 2021年3月期 決算説明資料

**相鉄ホールディングス株式会社**

2021年4月28日

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

# 2021年3月期 決算の概要【連結損益計算書】

(百万円)

	2020/3期	2021/3期	増減額	増減率 (%)	摘要
営業収益	265,100	221,136	△43,963	△16.6	
営業利益	26,423	△3,148	△29,572	—	
営業外収益	538	1,601	+1,062	+197.2	
営業外費用	3,059	3,025	△33	△1.1	
経常利益	23,903	△4,572	△28,476	—	
特別利益	11,478	30,341	+18,862	+164.3	
特別損失	12,327	37,826	+25,498	+206.8	
税金等調整前当期純利益	23,054	△12,057	△35,111	—	
法人税等	8,386	1,005	△7,380	△88.0	
当期純利益	14,668	△13,063	△27,731	—	
非支配株主に帰属する 当期純利益	36	△5	△41	—	
親会社株主に帰属する 当期純利益	14,631	△13,057	△27,689	—	
1株当たり当期純利益 (円)	149.33	△133.27	△282.60	—	

# 2021年3月期 セグメント別決算

(百万円)

		2020/3期	2021/3期	増減額	増減率 (%)	摘要
運輸業	営業収益	39,794	30,354	△9,439	△23.7	
	営業利益	5,844	△3,899	△9,743	-	
流通業	営業収益	102,068	102,197	+129	+0.1	
	営業利益	1,731	2,226	+494	+28.6	
不動産業	営業収益	71,797	66,100	△5,697	△7.9	
	営業利益	16,163	13,460	△2,702	△16.7	
分譲業	営業収益	30,783	26,689	△4,094	△13.3	
	営業利益	3,138	2,012	△1,125	△35.9	
賃貸業	営業収益	41,241	39,609	△1,632	△4.0	
	営業利益	13,017	11,447	△1,570	△12.1	
ホテル業	営業収益	42,266	13,191	△29,075	△68.8	
	営業利益	1,687	△16,218	△17,906	-	
その他	営業収益	23,230	23,685	+455	+2.0	
	営業利益	968	1,357	+389	+40.2	
調整額	営業収益	△14,055	△14,391	△336	-	
	営業利益	29	△73	△103	-	
連結合計	営業収益	265,100	221,136	△43,963	△16.6	
	営業利益	26,423	△3,148	△29,572	-	

# 2021年3月期 四半期別セグメント別実績比較

		2021/3期 第1四半期 (4月～6月)	2021/3期 第2四半期 (7月～9月)	2021/3期 第3四半期 (10月～12月)	2021/3期 第4四半期 (1月～3月)	2021/3期 (4月～3月)
運輸業	営業収益	6,541	7,983	8,307	7,521	30,354
	営業利益	△1,449	△360	△220	△1,869	△3,899
流通業	営業収益	25,570	25,659	26,524	24,442	102,197
	営業利益	840	270	744	370	2,226
不動産業	営業収益	20,403	13,585	16,974	15,136	66,100
	営業利益	4,058	2,632	3,503	3,264	13,460
分譲業	営業収益	11,973	3,951	6,834	3,930	26,689
	営業利益	1,493	13	460	44	2,012
賃貸業	営業収益	8,487	9,696	10,206	11,219	39,609
	営業利益	2,565	2,619	3,042	3,220	11,447
ホテル業	営業収益	1,802	2,917	5,036	3,435	13,191
	営業利益	△4,694	△4,261	△3,028	△4,234	△16,218
その他	営業収益	5,361	5,611	6,201	6,510	23,685
	営業利益	383	355	454	163	1,357
調整額	営業収益	△3,163	△3,568	△3,731	△3,927	△14,391
	営業利益	0	△19	△32	△22	△73
連結合計	営業収益	56,515	52,188	59,313	53,118	221,136
	営業利益	△859	△1,383	1,421	△2,328	△3,148

# 2021年3月期 セグメント別決算【運輸業】

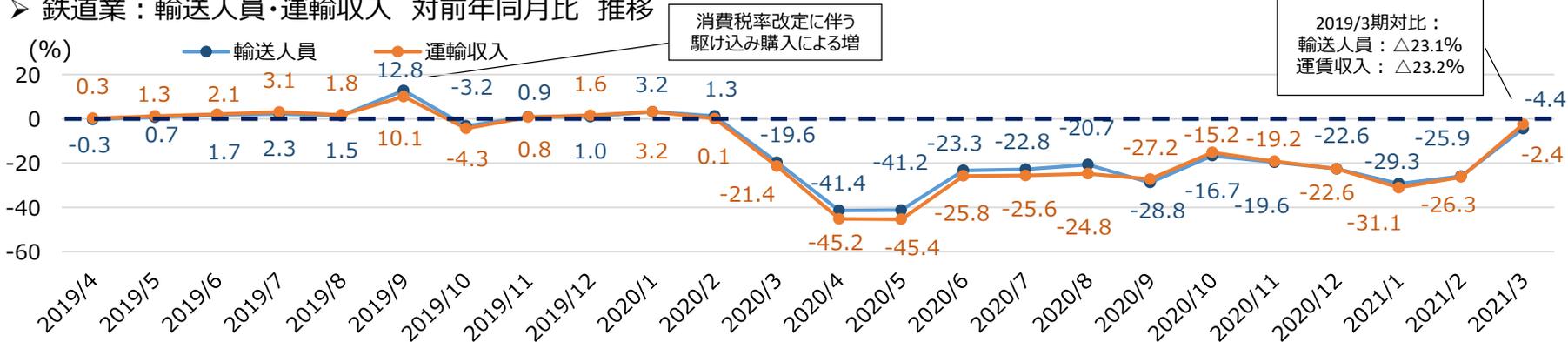
(百万円)

	2020/3期	2021/3期	増減額	増減率 (%)	摘要
運輸業 営業収益	39,794	30,354	△9,439	△23.7	
鉄道業	33,668	25,605	△8,062	△23.9	新型コロナウイルスの影響による輸送人員の減少により減収
バス業	6,162	4,798	△1,364	△22.1	
調整額	△37	△50	△12	—	
運輸業 営業利益	5,844	△3,899	△9,743	—	減収の他、鉄道業の減価償却費、線路使用料等の費用の増加により減益

## <鉄道業：輸送人員・運輸収入>

	2020/3期	2021/3期	増減	増減率 (%)	摘要
輸送人員(千人)					
定期外	80,009	57,206	△22,802	△28.5	
定期	153,642	117,620	△36,021	△23.4	通勤△18.3%、通学△44.9%
合計	233,651	174,827	△58,823	△25.2	
旅客運輸収入(百万円)					
定期外	15,646	11,020	△4,626	△29.6	
定期	15,861	12,175	△3,685	△23.2	通勤△20.8%、通学△49.1%
合計	31,508	23,196	△8,312	△26.4	

## ▶ 鉄道業：輸送人員・運輸収入 対前年同月比 推移



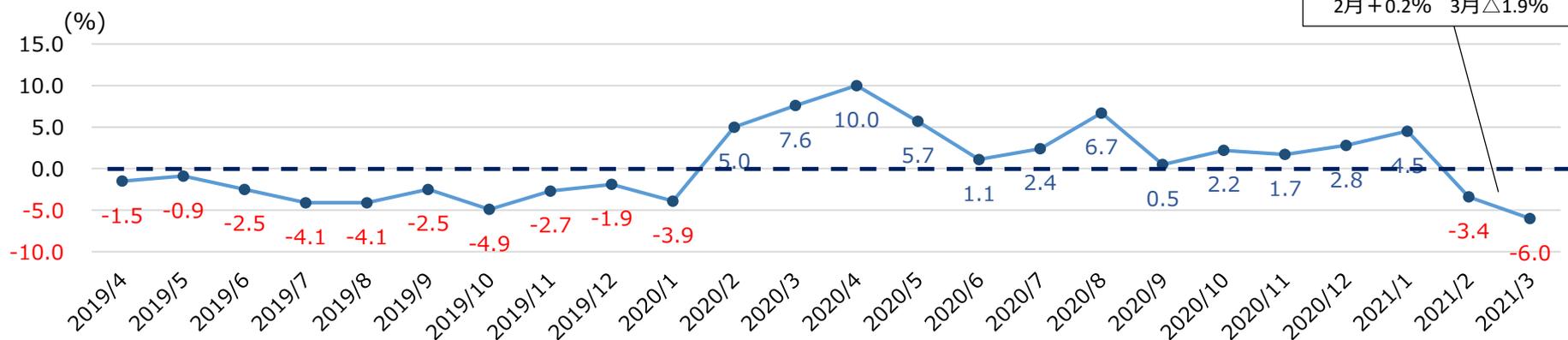
# 2021年3月期 セグメント別決算【流通業】

(百万円)

	2020/3期	2021/3期	増減額	増減率 (%)	摘要
流通業 営業収益	102,068	102,197	+129	+0.1	
スーパーマーケット業	92,774	95,320	+2,546	+2.7	客単価の上昇の他、前年度開業店舗の通期寄与により増収
その他流通業	9,293	6,876	△2,416	△26.0	外出自粛の影響によるコンビニエンスストア・駅売店の減収
調整額	-	-	-	-	
流通業 営業利益	1,731	2,226	+494	+28.6	増収の他、広告費等の費用の減少により増益

スーパーマーケット業既存店売上高前年比 **+2.2%**

## ▶ 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。

新店：(前年) 大和駅前店2019/10開店

# 2021年3月期 セグメント別決算【不動産業】

(百万円)

	2020/3期	2021/3期	増減額	増減率 (%)	摘要
不動産業 営業収益	71,797	66,100	△5,697	△7.9	
分譲業	30,783	26,689	△4,094	△13.3	新規分譲戸数の減少により減収
賃貸業	41,241	39,609	△1,632	△4.0	緊急事態宣言期間中の一部商業施設休業に伴う賃料減免により減収
調整額	△228	△198	+29	-	
不動産業 営業利益	16,163	13,460	△2,702	△16.7	
分譲業	3,138	2,012	△1,125	△35.9	減収の他、販売物件の利益率の低下により減益
賃貸業	13,017	11,447	△1,570	△12.1	

## <分譲戸数>

(戸)

	2020/3期	2021/3期	増減	摘要
マンション	341	290	△50	(当期の主な物件)「グレースシア Towers 海老名 WEST」、 「グレースシア 藤沢 鵜沼」、「グレースシア 湘南辻堂」
戸建	17	16	△0	
合計	358	307	△51	

# 2021年3月期 セグメント別決算【ホテル業】

(百万円)

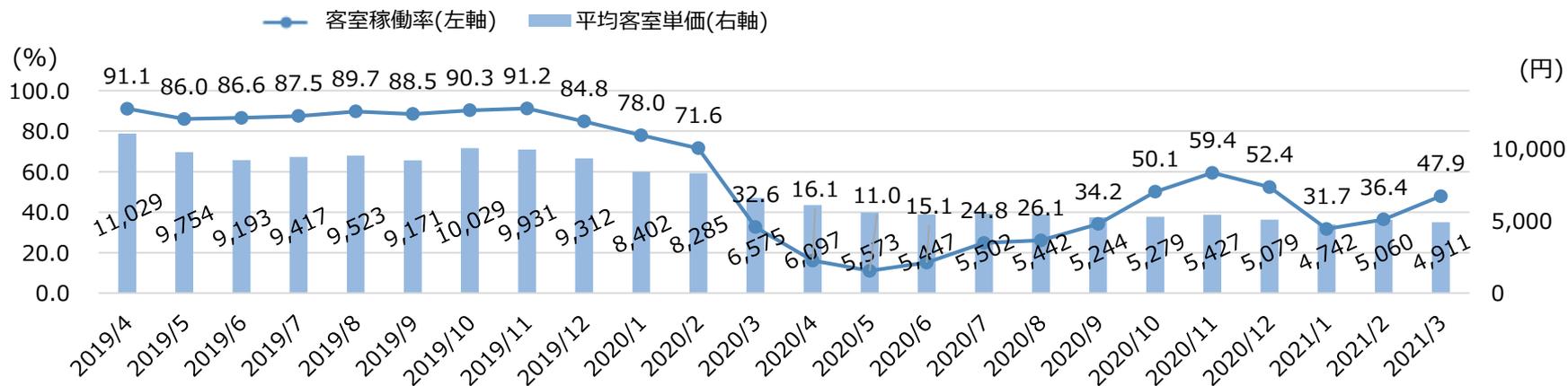
	2020/3期	2021/3期	増減額	増減率 (%)	摘要
ホテル業 営業収益	42,266	13,191	△29,075	△68.8	新型コロナウイルスの影響による宿泊需要の低下に伴い減収
ホテル業 営業利益	1,687	△16,218	△17,906	-	

## <客室稼働率・平均客室単価>

	2020/3期	2021/3期	増減	増減率 (%)	摘要
客室稼働率(%)					
フレッサイн・サンルート	81.2	34.2	△47.0pt	-	
横浜ベイシエラト	81.8	43.9	△37.9pt	-	
平均客室単価(円)					
フレッサイн・サンルート	9,384	5,231	△4,153	△44.3	
横浜ベイシエラト	21,884	18,835	△3,049	△13.9	

※フレッサイн・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н・サンルート：客室稼働率、平均客室単価



(百万円)

	2020/3期	2021/3期	増減額	増減率 (%)	摘要
その他 営業収益	23,230	23,685	+455	+2.0	
ビルメンテナンス業	16,780	17,678	+897	+5.3	臨時工事等の増加により増収
その他	7,253	6,782	△470	△6.5	
調整額	△803	△774	+28	-	
その他 営業利益	968	1,357	+389	+40.2	

# 2021年3月期 決算【営業外損益】

(百万円)

	2020/3期	2021/3期	増減額	増減率 (%)	摘要
営業利益	26,423	△3,148	△29,572	-	
営業外収益	538	1,601	+1,062	+197.2	
受取利息	4	5	+1	+21.8	
受取配当金	167	161	△5	△3.5	
為替差益	-	177	+177	-	
受託工事事務費戻入	141	121	△19	△14.0	
保険配当金	70	52	△18	△25.9	
雇用調整助成金	-	649	+649	-	
その他	154	434	+279	+180.6	
営業外費用	3,059	3,025	△33	△1.1	
支払利息	2,671	2,819	+147	+5.5	借入金の増加による借入金利息の増加
その他	387	205	△181	△46.8	社債発行費の減少
経常利益	23,903	△4,572	△28,476	-	

# 2021年3月期 決算【特別損益】

(百万円)

	2020/3期	2021/3期	増減額	増減率 (%)	摘要
経常利益	23,903	△4,572	△28,476	-	
特別利益	11,478	30,341	+18,862	+164.3	
固定資産売却益	161	24	△137	△85.0	
投資有価証券売却益	76	-	△76	-	
工事負担金等受入額	9,900	29,849	+19,949	+201.5	星川天王町駅付近連続立体交差事業など
補助金	1,296	203	△1,092	△84.3	(前期) 横浜西口地下街中央通路接続事業など
移転補償金	-	70	+70	-	
受取補償金	18	31	+13	+74.2	
固定資産受贈益	-	61	+61	-	
雇用調整助成金	-	100	+100	-	
その他	26	0	△26	△99.6	
特別損失	12,327	37,826	+25,498	+206.8	
固定資産売却損	14	7	△7	△50.7	
固定資産除却損	559	662	+102	+18.3	
固定資産圧縮損	10,806	29,880	+19,073	+176.5	工事負担金等受入額、補助金にかかる圧縮損
投資有価証券売却損	3	69	+66	-	
減損損失	937	6,604	+5,667	+604.8	ホテル建物ほか
店舗閉鎖損失	-	182	+182	-	
新型コロナウイルス感染症による損失	-	391	+391	-	新型コロナウイルスの影響による施設等の臨時休業に関連する固定費及び休業手当
その他	6	27	+21	+330.6	
税金等調整前当期純利益	23,054	△12,057	△35,111	-	

# 2021年3月期 決算の概要【連結貸借対照表】

(百万円)

	2020/3末	2021/3末	増減額	増減率 (%)	摘要
流動資産	73,422	71,159	△2,262	△3.1	販売用不動産△5,634、未収法人税等+3,235
固定資産	547,507	548,251	+743	+0.1	有形固定資産△2,085、退職給付に係る資産+3,468
資産合計	620,929	619,410	△1,519	△0.2	
流動負債	118,614	92,622	△25,992	△21.9	
固定負債	350,283	387,478	+37,195	+10.6	
負債合計	468,898	480,101	+11,202	+2.4	有利子負債+18,682、未払法人税等△2,297、 預り金△3,635
純資産合計	152,031	139,309	△12,721	△8.4	親会社株主に帰属する当期純損失△13,057、 配当金△2,449
負債・純資産合計	620,929	619,410	△1,519	△0.2	
自己資本	151,942	139,235	△12,706	△8.4	
自己資本比率(%)	24.5	22.5	△2.0pt	-	
有利子負債	326,014	344,697	+18,682	+5.7	

# 2021年3月期 決算の概要【キャッシュ・フロー計算書】

(百万円)

	2020/3期	2021/3期	摘要
税金等調整前当期純利益又は 税金等調整前当期純損失 (△)	23,054	△12,057	
営業活動によるキャッシュ・フロー	34,322	11,837	
うち、減価償却費	20,026	20,864	
うち、法人税等の支払額	△10,510	△6,804	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△28,648	△24,754	
うち、有形固定資産の取得による支出	△37,154	△53,208	
うち、無形固定資産の取得による支出	△3,414	△1,207	
うち、工事負担金等受入による収入	9,900	29,849	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△9,440	12,525	
うち、短期借入金の純増減(△は減少)	△1,000	△5,141	
うち、長期借入れによる収入	30,210	41,951	
うち、長期借入金の返済による支出	△23,677	△28,127	
うち、社債の発行による収入	34,766	29,839	
うち、社債の償還による支出	△36,000	△20,000	
うち、配当金の支払等	△4,887	△2,450	
現金及び現金同等物に係る換算差額	△19	△79	
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△3,786	△470	
現金及び現金同等物の期首残高	27,931	24,145	
現金及び現金同等物の期末残高	24,145	23,675	

# 2021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)

	2020/3期 実績	2021/3期 実績	増減額	増減率 (%)	2021/3期の主な内容
運輸業	20,231	16,510	△3,721	△18.4	電車代替工事(東急相直車両新造)、ホームドア設置工事、バス車両購入
流通業	1,458	1,308	△150	△10.3	そくてつローゼン店舗冷媒ガス機器代替工事
不動産業	4,969	6,952	+1,983	+39.9	新規収益物件取得、相鉄港南台ビル大型店入替工事、賃貸マンション取得
ホテル業	5,466	1,839	△3,627	△66.4	ベトナムにおけるホテル建設工事、相鉄フレッサイン横浜駅東口出店、相鉄フレッサイン 東京田町ANNEX出店
その他	451	286	△165	△36.6	
連結合計	32,577	26,896	△5,680	△17.4	

## ▶ 減価償却費

(百万円)

	2020/3期	2021/3期	増減額	増減率 (%)	摘要
運輸業	8,012	8,779	+767	+9.6	
流通業	1,119	1,216	+96	+8.6	
不動産業	7,249	7,092	△156	△2.2	
ホテル業	3,487	3,518	+30	+0.9	
その他	254	351	+97	+38.4	
連結合計	20,026	20,864	+838	+4.2	

	2022/3期 予想		増減額	増減率 (%)	(参考)			
	収益認識基準 <適用前>	収益認識基準 <適用後>			2022/3期 予想 収益認識基準 <適用前>	2021/3期 実績額	2020/3期 実績額	2019/3期 実績額
営業収益	234,900	227,800	△7,100	△3.0	234,900	221,136	265,100	260,502
営業費用	228,600	221,400	△7,200	△3.1	228,600	224,285	238,676	228,879
営業利益	6,300	6,400	+100	+1.6	6,300	△3,148	26,423	31,622
営業外収益	500	500	-	-	500	1,601	538	602
営業外費用	2,900	2,900	-	-	2,900	3,025	3,059	2,628
経常利益	3,900	4,000	+100	+2.6	3,900	△4,572	23,903	29,596
特別利益	-	-	-	-	-	30,341	11,478	1,012
特別損失	400	400	-	-	400	37,826	12,327	2,096
税金等調整前当期純利益	3,500	3,600	+100	+2.9	3,500	△12,057	23,054	28,512
法人税等	1,900	1,900	-	-	1,900	1,005	8,386	9,967
当期純利益	1,600	1,700	+100	+6.3	1,600	△13,063	14,668	18,545
非支配株主に帰属する 当期純利益	-	-	-	-	-	△5	36	203
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,600	1,700	+100	+6.3	1,600	△13,057	14,631	18,341

(注) 2022年3月期の期首より「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号)等を適用するため、2021年度連結業績予想は当該会計基準等を適用した後の金額となっております。当該会計基準適用に伴う影響額は上記「増減額」に記載のとおりです。また、参考として、当該会計基準適用前の2021年度連結業績予想と直近3か年の決算額の推移を記載しております。

(百万円)

		2022/3期 予想		増減額	増減率 (%)	2022/3期 予想 収益認識基準 ＜適用前＞	2021/3期 実績額	2020/3期 実績額	2019/3期 実績額
		収益認識基準 ＜適用前＞	収益認識基準 ＜適用後＞						
運輸業	営業収益	37,900	37,900	-	-	37,900	30,354	39,794	39,604
	営業費用	36,700	36,700	-	-	36,700	34,253	33,949	31,216
	営業利益	1,200	1,200	-	-	1,200	△3,899	5,844	8,387
流通業	営業収益	101,100	95,600	△5,500	△5.4	101,100	102,197	102,068	97,510
	営業費用	99,500	93,900	△5,600	△5.6	99,500	99,971	100,336	95,741
	営業利益	1,600	1,700	+100	+6.3	1,600	2,226	1,731	1,768
不動産業	営業収益	61,500	55,100	△6,400	△10.4	61,500	66,100	71,797	69,699
	営業費用	48,500	42,100	△6,400	△13.2	48,500	52,639	55,634	53,312
	営業利益	13,000	13,000	-	-	13,000	13,460	16,163	16,386
分譲業	営業収益	21,400	21,400	-	-	21,400	26,689	30,783	28,943
	営業利益	900	900	-	-	900	2,012	3,138	3,459
賃貸業	営業収益	40,300	33,900	△6,400	△15.9	40,300	39,609	41,241	40,969
	営業利益	12,100	12,100	-	-	12,100	11,447	13,017	12,861
ホテル業	営業収益	25,100	25,000	△100	△0.4	25,100	13,191	42,266	44,604
	営業費用	35,300	35,200	△100	△0.3	35,300	29,410	40,578	40,411
	営業利益	△10,200	△10,200	-	-	△10,200	△16,218	1,687	4,193
その他	営業収益	23,400	23,400	-	-	23,400	23,685	23,230	22,952
	営業費用	22,500	22,500	-	-	22,500	22,328	22,262	22,042
	営業利益	900	900	-	-	900	1,357	968	909
調整額	営業収益	△13,900	△9,000	+4,900	-	△13,900	△14,391	△14,055	△13,869
	営業費用	△13,900	△9,000	+4,900	-	△13,900	△14,318	△14,085	△13,845
	営業利益	-	-	-	-	-	△73	29	△23
連結合計	営業収益	234,900	227,800	△7,100	△3.0	234,900	221,136	265,100	260,502
	営業利益	6,300	6,400	+100	+1.6	6,300	△3,148	26,423	31,622

# 2022年3月期 業績予想の概要【連結損益計算書】

					(百万円)	
	2021/3期 実績	2022/3期 予想	増減額	増減率 (%)	2020/3期 実績 増減率(%)	2019/3期 実績 増減率(%)
営業収益	221,136	227,800	+6,663	+3.0	△14.0	△12.5
営業利益	△3,148	6,400	+9,548	-	△75.6	△79.6
営業外収益	1,601	500	△1,101	△68.8	△9.6	△19.2
営業外費用	3,025	2,900	△125	△4.1	△6.0	+9.3
経常利益	△4,572	4,000	+8,572	-	△83.1	△86.3
特別利益	30,341	-	△30,341	-	△99.7	△96.8
特別損失	37,826	400	△37,426	△98.9	△96.5	△79.3
税金等調整前当期純利益	△12,057	3,600	+15,657	-	△84.2	△87.2
法人税等	1,005	1,900	+894	+88.9	△77.1	△80.8
当期純利益	△13,063	1,700	+14,763	-	△88.2	△90.7
非支配株主に帰属する 当期純利益	△5	-	+5	-	-	-
親会社株主に帰属する 当期純利益	△13,057	1,700	+14,757	-	△88.1	△90.5
	2021/3期 実績	2022/3期 予想	増減額	増減率 (%)	2020/3期 実績	2019/3期 実績
1株当たり当期純利益 (円)	△133.27	17.35	+150.62	-	149.33	187.19

# 2022年3月期 セグメント別業績予想

(百万円)

		2021/3期 実績	2022/3期 予想	増減額	増減率 (%)	摘要	2020/3期 実績 増減率(%)	2019/3期 実績 増減率(%)
運輸業	営業収益	30,354	37,900	+7,545	+24.9		△4.9	△4.5
	営業利益	△3,899	1,200	+5,099	-		△80.0	△86.1
流通業	営業収益	102,197	95,600	△6,597	△6.5		△6.3	△2.0
	営業利益	2,226	1,700	△526	△23.6		△2.2	△4.3
不動産業	営業収益	66,100	55,100	△11,000	△16.6		△23.3	△21.0
	営業利益	13,460	13,000	△460	△3.4		△19.7	△20.8
分譲業	営業収益	26,689	21,400	△5,289	△19.8		△30.5	△26.1
	営業利益	2,012	900	△1,112	△55.3		△72.4	△75.0
賃貸業	営業収益	39,609	33,900	△5,709	△14.4		△17.9	△17.3
	営業利益	11,447	12,100	+652	+5.7		△7.0	△5.8
ホテル業	営業収益	13,191	25,000	+11,808	+89.5		△40.9	△44.0
	営業利益	△16,218	△10,200	+6,018	-		-	-
その他	営業収益	23,685	23,400	△285	△1.2		+0.5	+1.8
	営業利益	1,357	900	△457	△33.7		△11.4	△5.8
調整額	営業収益	△14,391	△9,000	+5,391	-		-	-
	営業利益	△73	-	+73	-		-	-
連結合計	営業収益	221,136	227,800	+6,663	+3.0		△14.0	△12.5
	営業利益	△3,148	6,400	+9,548	-		△75.6	△79.6

# 2022年3月期 セグメント別業績予想【運輸業】

(百万円)

	2021/3期 実績	2022/3期 予想	増減額	増減率 (%)	摘要	2020/3期 実績 増減率(%)	2019/3期 実績 増減率(%)
運輸業 営業収益	30,354	37,900	+7,545	+24.9		△4.9	△4.5
鉄道業	25,605	32,100	+6,494	+25.4	前期減少した輸送人員の反動増等により 増収	△4.6	△4.1
バス業	4,798	5,800	+1,001	+20.9		△6.6	△6.4
調整額	△50	—	+50	—		—	—
運輸業 営業利益	△3,899	1,200	+5,099	—		△80.0	△86.1

## <鉄道業：輸送人員・運輸収入>

	2021/3期 実績	2022/3期 予想	増減	増減率 (%)	摘要	2020/3期 実績 増減率(%)	2019/3期 実績 増減率(%)
輸送人員(千人)							
定期外	57,206	81,674	+24,468	+42.8		+2.1	+0.9
定期	117,620	133,866	+16,245	+13.8	通勤+3.4%、通学+78.0%	△12.9	△12.1
合計	174,827	215,541	+40,714	+23.3		△7.8	△7.6
旅客運輸収入(百万円)							
定期外	11,020	15,747	+4,727	+42.9		+0.6	△0.5
定期	12,175	13,975	+1,800	+14.8	通勤+10.4%、通学+87.5%	△11.9	△11.3
合計	23,196	29,723	+6,527	+28.1		△5.7	△5.9

# 2022年3月期 セグメント別業績予想【流通業】

(百万円)

	2021/3期 実績	2022/3期 予想	増減額	増減率 (%)	摘要	2020/3期 実績 増減率(%)	2019/3期 実績 増減率(%)
流通業 営業収益	102,197	95,600	△6,597	△6.5		△6.3	△2.0
スーパーマーケット業	95,320	88,300	△7,020	△7.4	収益認識基準に関する会計基準適用に伴う影響や、前期内食需要の反動減等により減収	△4.8	△2.6
その他流通業	6,876	7,300	+423	+6.2	コンビニエンスストアにおいて、前期外出自粛の反動増等により増収	△21.5	+6.7
調整額	-	-	-	-		-	-
流通業 営業利益	2,226	1,700	△526	△23.6		△2.2	△4.3

スーパーマーケット業  
既存店売上高 前年比 ※

△1.7%

※2022/3期予想の売上高は、収益認識基準適用前の数値により算定

# 2022年3月期 セグメント別業績予想【不動産業】

(百万円)

	2021/3期 実績	2022/3期 予想	増減額	増減率 (%)	摘要	2020/3期 実績 増減率(%)	2019/3期 実績 増減率(%)
不動産業 営業収益	66,100	55,100	△11,000	△16.6		△23.3	△21.0
分譲業	26,689	21,400	△5,289	△19.8	新規分譲戸数の減少による減収	△30.5	△26.1
賃貸業	39,609	33,900	△5,709	△14.4	収益認識基準に関する会計基準適用に伴う影響により減収	△17.9	△17.3
調整額	△198	△200	△1	-		-	-
不動産業 営業利益	13,460	13,000	△460	△3.4		△19.7	△20.8
分譲業	2,012	900	△1,112	△55.3	減収のほか、販売物件の粗利益率の低下により減益	△72.4	△75.0
賃貸業	11,447	12,100	+652	+5.7	前期休業に伴う賃料減免の反動増等により増益	△7.0	△5.8

## <分譲戸数>

(戸)

	2021/3期 実績	2022/3期 予想	増減	摘要	2020/3期 実績	2019/3期 実績
マンション	290	202	△87	(主な物件) 「ソライエグラン流山」、「セントガーデン海老名」	341	378
戸建	16	35	+18		17	23
合計	307	237	△69		358	402

# 2022年3月期 セグメント別業績予想【ホテル業】

(百万円)

	2021/3期 実績	2022/3期 予想	増減額	増減率 (%)	摘要	2020/3期 実績 増減率(%)	2019/3期 実績 増減率(%)
ホテル業 営業収益	13,191	25,000	+11,808	+89.5	前期減少した宿泊需要の回復等により増収	△40.9	△44.0
ホテル業 営業利益	△16,218	△10,200	+6,018	-		-	-

## <客室稼働率・平均客室単価>

	2021/3期 実績	2022/3期 予想	増減	増減率 (%)	摘要	2020/3期 実績	2019/3期 実績
客室稼働率(%)							
フレッサイン・サンルート	34.2	64.1	+29.9pt	-		81.2	88.0
横浜ベイシエトン	43.9	68.6	+24.7pt	-		81.8	88.7
平均客室単価(円)							
フレッサイン・サンルート	5,231	6,186	+955	+18.3		9,384	10,069
横浜ベイシエトン	18,835	20,989	+2,154	+11.4		21,884	20,302

※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及び海外店舗を含んでおりません。

# 2022年3月期 セグメント別業績予想【その他】

(百万円)

	2021/3期 実績	2022/3期 予想	増減額	増減率 (%)	摘要	2020/3期 実績 増減率(%)	2019/3期 実績 増減率(%)
その他 営業収益	23,685	23,400	△285	△1.2		+0.5	+1.8
ビルメンテナンス業	17,678	17,000	△678	△3.8		+1.2	+1.7
その他	6,782	7,100	+317	+4.7		△2.3	+0.6
調整額	△774	△700	+74	—		—	—
その他 営業利益	1,357	900	△457	△33.7		△11.4	△5.8

# 2022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)

	2021/3期 実績	2022/3期 予想	増減額	増減率 (%)	2022/3期予想の主な内容
運輸業	16,510	16,579	+68	+0.4	電車代替工事(東急目黒線相直車両新造)、ホームドア設置工事、バス車両購入
流通業	1,308	1,384	+76	+5.8	そうてつローゼン店舗冷媒ガス機器代替工事
不動産業	6,952	13,234	+6,281	+90.3	横浜駅きた西口鶴屋地区再開発計画、ゆめが丘センター地区 商業街区開発計画、星川・天王町駅間高架下開発計画
ホテル業	1,839	5,135	+3,295	+179.2	ベトナムにおけるホテル建設工事、相鉄フレッサイン広島駅前出店、相鉄フレッサイン名古屋駅新幹線口出店
その他	286	1,440	+1,154	+403.4	熱供給事業での熱源機器更新工事
連結合計	26,896	37,773	+10,876	+40.4	

## ▶ 減価償却費

(百万円)

	2021/3期 実績	2022/3期 予想	増減額	増減率 (%)	摘要
運輸業	8,779	10,195	+1,416	+16.1	
流通業	1,216	1,213	△2	△0.2	
不動産業	7,092	7,385	+292	+4.1	
ホテル業	3,518	2,997	△521	△14.8	
その他	351	432	+80	+22.8	
連結合計	20,864	22,137	+1,272	+6.1	



**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。