

# 2021年3月期 第2四半期 決算説明資料

**相鉄ホールディングス株式会社**

2020年10月29日

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

# 2021年3月期 第2四半期 決算の概要【損益計算書】

(百万円)

|                      | 2020/3期<br>第2四半期 | 2021/3期<br>第2四半期 | 増減額     | 増減率<br>(%) | 摘要 |
|----------------------|------------------|------------------|---------|------------|----|
| 営業収益                 | 139,111          | 108,704          | △30,407 | △21.9      |    |
| 営業利益                 | 18,036           | △2,242           | △20,279 | —          |    |
| 営業外収益                | 282              | 655              | +372    | +132.2     |    |
| 営業外費用                | 1,531            | 1,672            | +141    | +9.2       |    |
| 経常利益                 | 16,787           | △3,260           | △20,047 | —          |    |
| 特別利益                 | 3,147            | 225              | △2,922  | △92.8      |    |
| 特別損失                 | 3,108            | 702              | △2,406  | △77.4      |    |
| 税金等調整前四半期純利益         | 16,825           | △3,737           | △20,563 | —          |    |
| 法人税等                 | 6,170            | △353             | △6,524  | —          |    |
| 四半期純利益               | 10,655           | △3,383           | △14,039 | —          |    |
| 非支配株主に帰属する<br>四半期純利益 | 37               | △0               | △37     | —          |    |
| 親会社株主に帰属する<br>四半期純利益 | 10,617           | △3,383           | △14,001 | —          |    |
| 1株当たり四半期純利益 (円)      | 108.37           | △34.53           | △142.90 | —          |    |

# 2021年3月期 第2四半期 セグメント別決算

(百万円)

|      |      | 2020/3期<br>第2四半期 | 2021/3期<br>第2四半期 | 増減額     | 増減率<br>(%) | 摘要 |
|------|------|------------------|------------------|---------|------------|----|
| 運輸業  | 営業収益 | 20,492           | 14,524           | △5,967  | △29.1      |    |
|      | 営業利益 | 4,873            | △1,810           | △6,683  | -          |    |
| 流通業  | 営業収益 | 50,341           | 51,230           | +889    | +1.8       |    |
|      | 営業利益 | 532              | 1,111            | +578    | +108.7     |    |
| 不動産業 | 営業収益 | 41,450           | 33,989           | △7,461  | △18.0      |    |
|      | 営業利益 | 9,996            | 6,691            | △3,304  | △33.1      |    |
| 分譲業  | 営業収益 | 20,791           | 15,924           | △4,867  | △23.4      |    |
|      | 営業利益 | 2,965            | 1,507            | △1,458  | △49.2      |    |
| 賃貸業  | 営業収益 | 20,770           | 18,184           | △2,586  | △12.5      |    |
|      | 営業利益 | 7,023            | 5,184            | △1,839  | △26.2      |    |
| ホテル業 | 営業収益 | 22,381           | 4,719            | △17,661 | △78.9      |    |
|      | 営業利益 | 1,983            | △8,956           | △10,939 | -          |    |
| その他  | 営業収益 | 11,402           | 10,972           | △429    | △3.8       |    |
|      | 営業利益 | 621              | 739              | +118    | +19.1      |    |
| 調整額  | 営業収益 | △6,956           | △6,732           | +223    | -          |    |
|      | 営業利益 | 30               | △18              | △48     | -          |    |
| 連結合計 | 営業収益 | 139,111          | 108,704          | △30,407 | △21.9      |    |
|      | 営業利益 | 18,036           | △2,242           | △20,279 | -          |    |

# 2021年3月期 第2四半期 セグメント別決算【運輸業】

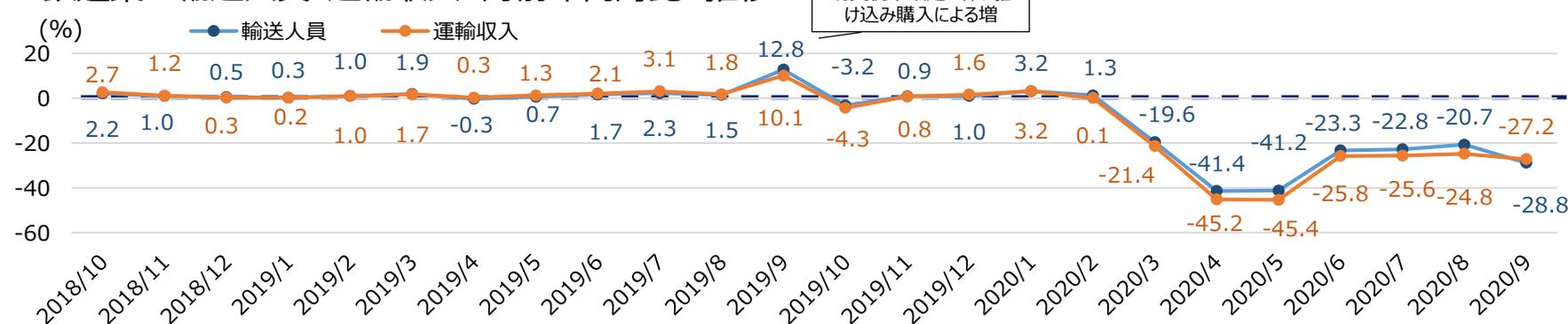
(百万円)

|          | 2020/3期<br>第2四半期 | 2021/3期<br>第2四半期 | 増減額    | 増減率<br>(%) | 摘要                          |
|----------|------------------|------------------|--------|------------|-----------------------------|
| 運輸業 営業収益 | 20,492           | 14,524           | △5,967 | △29.1      |                             |
| 鉄道業      | 17,292           | 12,239           | △5,052 | △29.2      | 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      | 3,219            | 2,310            | △909   | △28.2      |                             |
| 調整額      | △19              | △25              | △5     | -          |                             |
| 運輸業 営業利益 | 4,873            | △1,810           | △6,683 | -          | 減収の他、減価償却費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<br>第2四半期 | 2021/3期<br>第2四半期 | 増減      | 増減率<br>(%) | 摘要                |
|-------------|------------------|------------------|---------|------------|-------------------|
| 輸送人員(千人)    |                  |                  |         |            |                   |
| 定期外         | 41,543           | 25,460           | △16,082 | △38.7      |                   |
| 定期          | 80,221           | 60,112           | △20,108 | △25.1      | 通勤△16.9%、通学△55.4% |
| 合計          | 121,764          | 85,573           | △36,191 | △29.7      |                   |
| 旅客運輸収入(百万円) |                  |                  |         |            |                   |
| 定期外         | 8,132            | 4,888            | △3,244  | △39.9      |                   |
| 定期          | 8,212            | 6,174            | △2,037  | △24.8      | 通勤△21.1%、通学△60.3% |
| 合計          | 16,344           | 11,063           | △5,281  | △32.3      |                   |

## ▶ 鉄道業：輸送人員・運輸収入 対前年同月比 推移

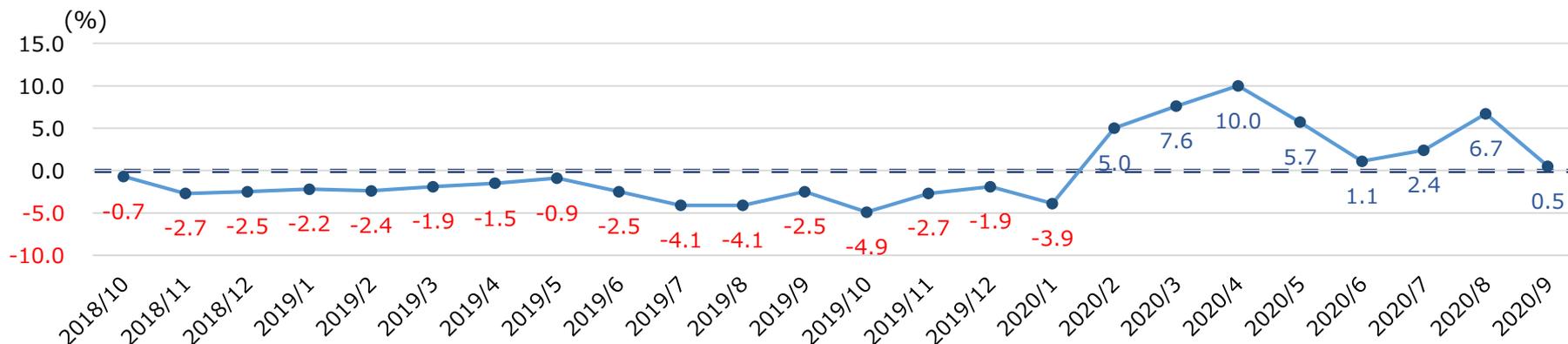


(百万円)

|            | 2020/3期<br>第2四半期 | 2021/3期<br>第2四半期 | 増減額    | 増減率<br>(%) | 摘要                          |
|------------|------------------|------------------|--------|------------|-----------------------------|
| 流通業 営業収益   | 50,341           | 51,230           | +889   | +1.8       |                             |
| スーパーマーケット業 | 45,391           | 47,848           | +2,457 | +5.4       | 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     | 4,950            | 3,381            | △1,568 | △31.7      | 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   | 532              | 1,111            | +578   | +108.7     | 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 **+4.4%**

## ▶ 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10/11開店

# 2021年3月期 第2四半期 セグメント別決算【不動産業】

(百万円)

|           | 2020/3期<br>第2四半期 | 2021/3期<br>第2四半期 | 増減額    | 増減率<br>(%) | 摘要                             |
|-----------|------------------|------------------|--------|------------|--------------------------------|
| 不動産業 営業収益 | 41,450           | 33,989           | △7,461 | △18.0      |                                |
| 分譲業       | 20,791           | 15,924           | △4,867 | △23.4      | 新規分譲戸数の減少により減収                 |
| 賃貸業       | 20,770           | 18,184           | △2,586 | △12.5      | 新型コロナウイルスの影響による休業に伴う賃料減免等により減収 |
| 調整額       | △111             | △119             | △8     | —          |                                |
| 不動産業 営業利益 | 9,996            | 6,691            | △3,304 | △33.1      |                                |
| 分譲業       | 2,965            | 1,507            | △1,458 | △49.2      | 減収の他、販売物件の利益率低下により減益           |
| 賃貸業       | 7,023            | 5,184            | △1,839 | △26.2      | 減収等により減益                       |

## <分譲戸数>

(戸)

|       | 2020/3期<br>第2四半期 | 2021/3期<br>第2四半期 | 増減  | 摘要  |
|-------|------------------|------------------|-----|---|
| マンション | 255              | 174              | △80 | (当期の主な物件)「グレースシアタワーズ海老名WEST」、<br>「グレースシア藤沢鶴沼」 |
| 戸建    | 9                | 6                | △2  |   |
| 合計    | 264              | 181              | △83 |   |

# 2021年3月期 第2四半期 セグメント別決算【ホテル業】

(百万円)

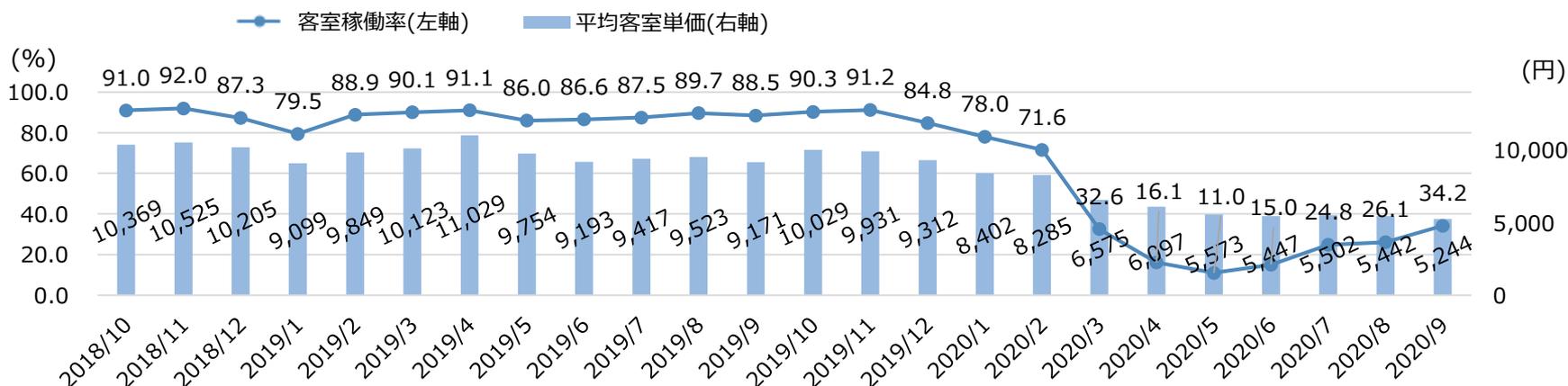
|           | 2020/3期<br>第2四半期 | 2021/3期<br>第2四半期 | 増減額     | 増減率<br>(%) | 摘要                          |
|-----------|------------------|------------------|---------|------------|-----------------------------|
| ホテル業 営業収益 | 22,381           | 4,719            | △17,661 | △78.9      | 新型コロナウイルスの影響による宿泊需要の低下に伴い減収 |
| ホテル業 営業利益 | 1,983            | △8,956           | △10,939 | -          | 減収等により減益                    |

## <客室稼働率・平均客室単価>

|              | 2020/3期<br>第2四半期 | 2021/3期<br>第2四半期 | 増減      | 増減率<br>(%) | 摘要 |
|--------------|------------------|------------------|---------|------------|----|
| 客室稼働率(%)     |                  |                  |         |            |    |
| フレッサイн・サンルート | 88.3             | 21.3             | △67.0pt | -          |    |
| 横浜ベイシエラト     | 87.4             | 32.8             | △54.6pt | -          |    |
| 平均客室単価(円)    |                  |                  |         |            |    |
| フレッサイн・サンルート | 9,676            | 5,493            | △4,183  | △43.2      |    |
| 横浜ベイシエラト     | 21,373           | 18,763           | △2,610  | △12.2      |    |

※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



# 2021年3月期 第2四半期 セグメント別決算【その他】

(百万円)

|           | 2020/3期<br>第2四半期 | 2021/3期<br>第2四半期 | 増減額  | 増減率<br>(%) | 摘要              |
|-----------|------------------|------------------|------|------------|-----------------|
| その他 営業収益  | 11,402           | 10,972           | △429 | △3.8       |                 |
| ビルメンテナンス業 | 8,090            | 7,930            | △160 | △2.0       | 臨時工事等の減少により減収   |
| その他       | 3,714            | 3,427            | △287 | △7.7       |                 |
| 調整額       | △403             | △384             | +18  | -          |                 |
| その他 営業利益  | 621              | 739              | +118 | +19.1      | 委託費等の費用の減少により増益 |

# 2021年3月期 第2四半期 決算【営業外損益】

(百万円)

|           | 2020/3期<br>第2四半期 | 2021/3期<br>第2四半期 | 増減額     | 増減率<br>(%) | 摘要              |
|-----------|------------------|------------------|---------|------------|-----------------|
| 営業利益      | 18,036           | △2,242           | △20,279 | -          |                 |
| 営業外収益     | 282              | 655              | +372    | +132.2     |                 |
| 受取利息      | 2                | 2                | +0      | +35.4      |                 |
| 受取配当金     | 93               | 90               | △3      | △3.8       |                 |
| 受託工事事務費戻入 | 53               | 63               | +9      | +18.7      |                 |
| 保険配当金     | 70               | 52               | △18     | △25.9      |                 |
| 雇用調整助成金   | -                | 330              | +330    | -          |                 |
| その他       | 62               | 115              | +53     | +85.7      |                 |
| 営業外費用     | 1,531            | 1,672            | +141    | +9.2       |                 |
| 支払利息      | 1,325            | 1,476            | +151    | +11.4      | 追加資金調達等による利息の増加 |
| その他       | 206              | 195              | △10     | △5.1       | 前年度為替差損の反動減     |
| 経常利益      | 16,787           | △3,260           | △20,047 | -          |                 |

# 2021年3月期 第2四半期 決算【特別損益】

(百万円)

|                       | 2020/3期<br>第2四半期 | 2021/3期<br>第2四半期 | 増減額     | 増減率<br>(%) | 摘要   |
|-----------------------|------------------|------------------|---------|------------|--|
| 経常利益                  | 16,787           | △3,260           | △20,047 | -          |  |
| 特別利益                  | 3,147            | 225              | △2,922  | △92.8      |  |
| 固定資産売却益               | 40               | 4                | △36     | △89.7      |  |
| 工事負担金等受入額             | 1,994            | 0                | △1,994  | △100.0     | (前期) 星川天王町駅付近連続立体交差事業など                    |
| 補助金                   | 1,092            | 26               | △1,065  | △97.5      | (前期) 横浜西口地下街中央通路接続事業など                     |
| 受取補償金                 | 14               | 31               | +16     | +112.8     |  |
| 固定資産受贈益               | -                | 61               | +61     | -          |  |
| 雇用調整助成金               | -                | 100              | +100    | -          |  |
| その他                   | 4                | 0                | △4      | △97.5      |  |
| 特別損失                  | 3,108            | 702              | △2,406  | △77.4      |  |
| 固定資産売却損               | -                | 0                | +0      | -          |  |
| 固定資産除却損               | 154              | 81               | △73     | △47.3      |  |
| 固定資産圧縮損               | 2,947            | 26               | △2,921  | △99.1      |  |
| 減損損失                  | -                | 23               | +23     | -          |  |
| 店舗閉鎖損失                | -                | 174              | +174    | -          |  |
| 新型コロナウイルス感染症<br>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<br>関連する固定費及び休業手当等 |
| その他                   | 6                | 3                | △2      | △40.8      |  |
| 税金等調整前四半期純利益          | 16,825           | △3,737           | △20,563 | -          |  |

# 2021年3月期 第2四半期 決算の概要【貸借対照表】

(百万円)

|           | 2020/3末 | 2020/9末 | 増減額     | 増減率<br>(%) | 摘要  |
|-----------|---------|---------|---------|------------|---|
| 流動資産      | 73,422  | 98,267  | +24,844 | +33.8      | 現金及び預金+30,172、受取手形及び売掛金△1,747、<br>たな卸資産△5,642               |
| 固定資産      | 547,507 | 547,638 | +130    | +0.0       | 繰延税金資産+1,164、有形固定資産△824                                     |
| 資産合計      | 620,929 | 645,905 | +24,975 | +4.0       |   |
| 流動負債      | 118,614 | 123,606 | +4,991  | +4.2       |   |
| 固定負債      | 350,283 | 376,174 | +25,891 | +7.4       |   |
| 負債合計      | 468,898 | 499,780 | +30,882 | +6.6       | 有利子負債+46,360、リース債務△899、<br>未払法人税等△2,117、未払金等その他の流動負債△10,138 |
| 純資産合計     | 152,031 | 146,124 | △5,906  | △3.9       | 配当金△2,449、<br>親会社株主に帰属する四半期純損失△3,383                        |
| 負債・純資産合計  | 620,929 | 645,905 | +24,975 | +4.0       |   |
| 自己資本      | 151,942 | 146,038 | △5,904  | △3.9       |   |
| 自己資本比率(%) | 24.5    | 22.6    | △1.9pt  | -          |   |
| 有利子負債     | 326,014 | 372,374 | +46,360 | +14.2      |   |

2021年3月期の連結業績予想につきましては、新型コロナウイルス感染症による影響を合理的に算定することが困難なことから、業績予想を未定としておりましたが、緊急事態宣言が5月に解除されて以降、徐々に社会活動が再開されつつある状況や、外部の情報源に基づく予測等を踏まえ、現時点で入手可能な情報及び上半期の実績等に基づき、業績予想を公表いたします。

今回の連結業績予想につきましては、新型コロナウイルスの感染再拡大と小康状態を繰り返している現在の状況を踏まえつつも、今後、緊急事態宣言の再発出等の社会的制限は実施されないことを前提として策定しております。

しかしながら、同感染症の影響は不確定要素が多く、感染拡大の状況や経済活動の動向等により当業績予想は大きく変動する可能性があります。今後の動向を踏まえ、当業績予想について再度修正が必要となる場合には、すみやかに公表いたします。

## 業績予想の概況

### [セグメント別]

#### 運輸業

鉄道業について、7月の新型コロナウイルス感染再拡大を機に回復ペースが鈍化していることから、通期で前年比約75%の運輸収入を見込んでおります。

#### 流通業

相鉄ローゼンにおいて新型コロナウイルス感染再拡大以降、再び売上が伸長しており、通期予想では前年比約+1.9%を見込んでおります。

#### 不動産業

賃貸業において、衣料品テナントなど新型コロナウイルス感染症の影響が長く残ると見られる業種もあることから、下半期については前年比約95%程度の水準で推移することを見込んでおります。

#### ホテル業

宿泊特化型ホテルについて、7月の新型コロナウイルス感染再拡大を機に回復ペースが鈍化し、以降横ばいの状況が続いております。足元の回復ペースの鈍化を考慮し、期末客室稼働率については前年比約31.4%までの回復を見込んでおります。

# 2021年3月期 業績予想の概要【損益計算書】

(百万円)

|                     | 2020/3期<br>実績 | 2021/3期<br>予想 | 増減額     | 増減率<br>(%) | 摘要 |
|---------------------|---------------|---------------|---------|------------|----|
| 営業収益                | 265,100       | 221,300       | △43,800 | △16.5      |    |
| 営業利益                | 26,423        | △9,900        | △36,323 | -          |    |
| 営業外収益               | 538           | 900           | +361    | +67.0      |    |
| 営業外費用               | 3,059         | 3,000         | △59     | △1.9       |    |
| 経常利益                | 23,903        | △12,000       | △35,903 | -          |    |
| 特別利益                | 11,478        | 700           | △10,778 | △93.9      |    |
| 特別損失                | 12,327        | 1,400         | △10,927 | △88.6      |    |
| 税金等調整前当期純利益         | 23,054        | △12,700       | △35,754 | -          |    |
| 法人税等                | 8,386         | △1,700        | △10,086 | -          |    |
| 当期純利益               | 14,668        | △11,000       | △25,668 | -          |    |
| 非支配株主に帰属する<br>当期純利益 | 36            | -             | △36     | -          |    |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益 | 14,631        | △11,000       | △25,631 | -          |    |
| 1株当たり当期純利益 (円)      | 149.33        | △112.27       | △261.60 | -          |    |

# 2021年3月期 セグメント別業績予想

(百万円)

|      |      | 2020/3期<br>実績 | 2021/3期<br>予想 | 増減額     | 増減率<br>(%) | 摘要 |
|------|------|---------------|---------------|---------|------------|----|
| 運輸業  | 営業収益 | 39,794        | 30,900        | △8,894  | △22.4      |    |
|      | 営業利益 | 5,844         | △4,600        | △10,444 | -          |    |
| 流通業  | 営業収益 | 102,068       | 102,300       | +231    | +0.2       |    |
|      | 営業利益 | 1,731         | 1,500         | △231    | △13.4      |    |
| 不動産業 | 営業収益 | 71,797        | 67,100        | △4,697  | △6.5       |    |
|      | 営業利益 | 16,163        | 11,900        | △4,263  | △26.4      |    |
| 分譲業  | 営業収益 | 30,783        | 27,000        | △3,783  | △12.3      |    |
|      | 営業利益 | 3,138         | 1,200         | △1,938  | △61.8      |    |
| 賃貸業  | 営業収益 | 41,241        | 40,300        | △941    | △2.3       |    |
|      | 営業利益 | 13,017        | 10,700        | △2,317  | △17.8      |    |
| ホテル業 | 営業収益 | 42,266        | 10,700        | △31,566 | △74.7      |    |
|      | 営業利益 | 1,687         | △19,600       | △21,287 | -          |    |
| その他  | 営業収益 | 23,230        | 22,900        | △330    | △1.4       |    |
|      | 営業利益 | 968           | 900           | △68     | △7.0       |    |
| 調整額  | 営業収益 | △14,055       | △12,600       | +1,455  | -          |    |
|      | 営業利益 | 29            | -             | △29     | -          |    |
| 連結合計 | 営業収益 | 265,100       | 221,300       | △43,800 | △16.5      |    |
|      | 営業利益 | 26,423        | △9,900        | △36,323 | -          |    |

# 2021年3月期 セグメント別業績予想【運輸業】

(百万円)

|          | 2020/3期<br>実績 | 2021/3期<br>予想 | 増減額     | 増減率<br>(%) | 摘要                               |
|----------|---------------|---------------|---------|------------|----------------------------------|
| 運輸業 営業収益 | 39,794        | 30,900        | △8,894  | △22.4      |                                  |
| 鉄道業      | 33,668        | 26,200        | △7,468  | △22.2      | 新型コロナウイルス感染症の影響による輸送人員の減少等により、減収 |
| バス業      | 6,162         | 4,700         | △1,462  | △23.7      |                                  |
| 調整額      | △37           | －             | +37     | －          |                                  |
| 運輸業 営業利益 | 5,844         | △4,600        | △10,444 | －          | 減収のほか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>

|             | 2020/3期<br>実績 | 2021/3期<br>予想 | 増減      | 増減率<br>(%) | 摘要                |
|-------------|---------------|---------------|---------|------------|-------------------|
| 輸送人員(千人)    |               |               |         |            |                   |
| 定期外         | 80,009        | 59,296        | △20,712 | △25.9      |                   |
| 定期          | 153,642       | 115,438       | △38,203 | △24.9      | 通勤△18.1% 通学△53.0% |
| 合計          | 233,651       | 174,735       | △58,915 | △25.2      |                   |
| 旅客運輸収入(百万円) |               |               |         |            |                   |
| 定期外         | 15,646        | 11,544        | △4,102  | △26.2      |                   |
| 定期          | 15,861        | 12,312        | △3,548  | △22.4      | 通勤△19.3% 通学△54.5% |
| 合計          | 31,508        | 23,857        | △7,651  | △24.3      |                   |

# 2021年3月期 セグメント別業績予想【流通業】

(百万円)

|                     | 2020/3期<br>実績 | 2021/3期<br>予想 | 増減額    | 増減率<br>(%) | 摘要                                      |
|---------------------|---------------|---------------|--------|------------|---|
| 流通業 営業収益            | 102,068       | 102,300       | +231   | +0.2       |   |
| スーパーマーケット業          | 92,774        | 94,900        | +2,125 | +2.3       | 前年度開業店舗の通期寄与および新型コロナウイルスの影響による需要拡大のため増収 |
| その他流通業              | 9,293         | 7,400         | △1,893 | △20.4      | 新型コロナウイルス感染症の影響による外出自粛等の影響により減収         |
| 調整額                 | -             | -             | -      | -          |   |
| 流通業 営業利益            | 1,731         | 1,500         | △231   | △13.4      | コンビニエンスストア・駅売店の既存店の減収のほか、費用の増加等により減益    |
| スーパーマーケット業既存店売上高前年比 |               | +1.9%         |        |            |   |

# 2021年3月期 セグメント別業績予想【不動産業】

(百万円)

|           | 2020/3期<br>実績 | 2021/3期<br>予想 | 増減額    | 増減率<br>(%) | 摘要                             |
|-----------|---------------|---------------|--------|------------|--------------------------------|
| 不動産業 営業収益 | 71,797        | 67,100        | △4,697 | △6.5       |                                |
| 分譲業       | 30,783        | 27,000        | △3,783 | △12.3      | 新規分譲戸数の減少による減収                 |
| 賃貸業       | 41,241        | 40,300        | △941   | △2.3       | 新型コロナウイルスの影響による休業に伴う賃料減免等により減収 |
| 調整額       | △228          | △200          | +28    | -          |                                |
| 不動産業 営業利益 | 16,163        | 11,900        | △4,263 | △26.4      |                                |
| 分譲業       | 3,138         | 1,200         | △1,938 | △61.8      | 減収のほか、販売物件の粗利益率の低下（昨年度比較）により減益 |
| 賃貸業       | 13,017        | 10,700        | △2,317 | △17.8      | 減収のほか、費用の増加により減益               |

## <分譲戸数>

(戸)

|       | 2020/3期<br>実績 | 2021/3期<br>予想 | 増減  | 摘要  |
|-------|---------------|---------------|-----|---|
| マンション | 341           | 296           | △44 | (主な物件)「グレースシア藤沢鶴沼」、「グレースシアタワーズ海老名WEST」、「グレースシア湘南辻堂」 |
| 戸建    | 17            | 23            | +6  |   |
| 合計    | 358           | 319           | △38 |   |

# 2021年3月期 セグメント別業績予想【ホテル業】

(百万円)

|           | 2020/3期<br>実績 | 2021/3期<br>予想 | 増減額     | 増減率<br>(%) | 摘要                          |
|-----------|---------------|---------------|---------|------------|-----------------------------|
| ホテル業 営業収益 | 42,266        | 10,700        | △31,566 | △74.7      | 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         | △19,600       | △21,287 | —          |                             |

## <客室稼働率・平均客室単価>

|              | 2020/3期<br>実績 | 2021/3期<br>予想 | 増減      | 増減率<br>(%) | 摘要 |
|--------------|---------------|---------------|---------|------------|----|
| 客室稼働率(%)     |               |               |         |            |    |
| フレッサイン・サンルート | 81.2          | 22.9          | △58.3pt | —          |    |
| 横浜ベイシエラトン    | 81.8          | 38.3          | △43.5pt | —          |    |
| 平均客室単価(円)    |               |               |         |            |    |
| フレッサイン・サンルート | 9,384         | 5,597         | △3,787  | △40.4      |    |
| 横浜ベイシエラトン    | 21,884        | 18,776        | △3,108  | △14.2      |    |

※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) >

|           |                        |         |           |        |
|-----------|------------------------|---------|-----------|--------|
| 開業準備中(45) | (仮称) 相鉄フレッサイн 名古屋駅新幹線口 | 名古屋市中村区 | 229室 (予定) | 2021年秋 |
| 開業準備中(46) | (仮称) 相鉄フレッサイн 浜松町大門Ⅱ   | 東京都港区   | 181室 (予定) | 2022年冬 |
| 開業準備中(47) | (仮称) 相鉄フレッサイн 仙台駅西口    | 仙台市青葉区  | 224室 (予定) | 2022年夏 |

※2020年10月25日に「相鉄フレッサイн 横浜駅東口」(283室)を開業しております。

### <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 | 125室 (予定) | 2022年夏 |
|-------|--------|-------------|-----------|--------|

# 2021年3月期 セグメント別業績予想【その他】

(百万円)

|           | 2020/3期<br>実績 | 2021/3期<br>予想 | 増減額  | 増減率<br>(%) | 摘要 |
|-----------|---------------|---------------|------|------------|----|
| その他 営業収益  | 23,230        | 22,900        | △330 | △1.4       |    |
| ビルメンテナンス業 | 16,780        | 16,900        | +119 | +0.7       |    |
| その他       | 7,253         | 6,800         | △453 | △6.2       |    |
| 調整額       | △803          | △800          | +3   | -          |    |
| その他 営業利益  | 968           | 900           | △68  | △7.0       |    |

# 2021年3月期 業績予想【営業外損益】

(百万円)

|              | 2020/3期<br>実績 | 2021/3期<br>予想 | 増減額     | 増減率<br>(%) | 摘要                     |
|--------------|---------------|---------------|---------|------------|------------------------|
| 営業利益         | 26,423        | △9,900        | △36,323 | -          |                        |
| 営業外収益        | 538           | 900           | +361    | +67.0      |                        |
| 受取利息および受取配当金 | 172           | 200           | +27     | +16.1      |                        |
| 雇用調整助成金      | -             | 400           | +400    | -          |                        |
| その他          | 366           | 300           | △66     | △18.2      |                        |
| 営業外費用        | 3,059         | 3,000         | △59     | △1.9       |                        |
| 支払利息         | 2,671         | 2,800         | +128    | +4.8       | 元本の増加による借入金利息・社債利息の増加等 |
| その他          | 387           | 200           | △187    | △48.3      | 社債発行回数の減少による社債発行費の減少等  |
| 経常利益         | 23,903        | △12,000       | △35,903 | -          |                        |

# 2021年3月期 業績予想【特別損益】

(百万円)

|                   | 2020/3期<br>実績 | 2021/3期<br>予想 | 増減額     | 増減率<br>(%) | 摘要                          |
|-------------------|---------------|---------------|---------|------------|-----------------------------|
| 経常利益              | 23,903        | △12,000       | △35,903 | -          |                             |
| 特別利益              | 11,478        | 700           | △10,778 | △93.9      |                             |
| 固定資産売却益           | 161           | -             | △161    | -          |                             |
| 投資有価証券売却益         | 76            | -             | △76     | -          |                             |
| 工事負担金等受入額         | 9,900         | 400           | △9,500  | △96.0      | (前年) 星川天王町駅付近連続立体交差事業など     |
| 補助金               | 1,296         | -             | △1,296  | -          | (前年) 横浜西口地下街中央通路接続事業など      |
| 移転補償金             | -             | 100           | +100    | -          |                             |
| 受取補償金             | 18            | -             | △18     | -          |                             |
| 固定資産受贈益           | -             | 100           | +100    | -          |                             |
| 雇用調整助成金           | -             | 100           | +100    | -          |                             |
| その他               | 26            | -             | △26     | -          |                             |
| 特別損失              | 12,327        | 1,400         | △10,927 | △88.6      |                             |
| 固定資産売却損           | 14            | -             | △14     | -          |                             |
| 固定資産除却損           | 559           | 700           | +140    | +25.0      |                             |
| 固定資産圧縮損           | 10,806        | -             | △10,806 | -          | (前年) 工事負担金等受入額、補助金にかかる圧縮損など |
| 投資有価証券売却損         | 3             | -             | △3      | -          |                             |
| 投資有価証券評価損         | -             | 100           | +100    | -          |                             |
| 減損損失              | 937           | -             | △937    | -          |                             |
| 店舗閉鎖損失            | -             | 200           | +200    | -          |                             |
| 新型コロナウイルス感染症による損失 | -             | 400           | +400    | -          |                             |
| その他               | 6             | -             | △6      | -          |                             |
| 税金等調整前当期純利益       | 23,054        | △12,700       | △35,754 | -          |                             |

# 2021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)

|      | 2020/3期<br>実績 | 2021/3期<br>予想 | 増減額    | 増減率<br>(%) | 摘要(2021/3予想の主な内容)   |
|------|---------------|---------------|--------|------------|---|
| 運輸業  | 20,231        | 18,718        | △1,513 | △7.5       | 電車代替(JR相直車両増設、東急相直車両新造)工事、ホームドア設置工事、星川・天王町駅付近連続立体交差事業、バス車両取得、海老名駅リニューアル工事 |
| 流通業  | 1,458         | 1,366         | △92    | △6.3       | そうてつローゼン店舗冷媒ガス機器代替工事  |
| 不動産業 | 4,969         | 12,917        | +7,948 | +159.9     | 新規収益物件取得、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、相鉄港南台ビル大型店入替対応工事、緑園都市スポーツ棟大規模修繕工事   |
| ホテル業 | 5,466         | 3,609         | △1,856 | △34.0      | ベトナムにおけるホテル建設工事、「相鉄フレッサイン 東京田町ANNEX」出店計画、横浜ベイシエラトンホテル客室・ロビー・ロビーラウンジ改修工事   |
| その他  | 451           | 578           | +127   | +28.1      |   |
| 連結合計 | 32,577        | 37,190        | +4,612 | +14.2      |   |

## ▶ 減価償却費

(百万円)

|      | 2020/3期<br>実績 | 2021/3期<br>予想 | 増減額    | 増減率<br>(%) | 摘要 |
|------|---------------|---------------|--------|------------|----|
| 運輸業  | 8,012         | 8,870         | +858   | +10.7      |    |
| 流通業  | 1,119         | 1,213         | +93    | +8.4       |    |
| 不動産業 | 7,249         | 7,215         | △34    | △0.5       |    |
| ホテル業 | 3,487         | 3,609         | +121   | +3.5       |    |
| その他  | 254           | 355           | +101   | +39.9      |    |
| 連結合計 | 20,026        | 21,173        | +1,147 | +5.7       |    |

# 新型コロナウイルス後の環境変化への対応

新型コロナウイルス後の人々の価値観、ライフスタイル、消費行動等の変化を受け、事業戦略の見直し、高度化を図り、持続可能な経営体制を構築する。

|          | 運輸業  | 流通業  | 分譲業  | 賃貸業  | ホテル業   |
|----------|--|--|--|--|--|
| 環境変化     | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓テレワーク、オンライン授業の定着、車移動の増加などによる輸送人員の減少</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓「3密」回避意識の高まり</li> <li>✓内食需要の高まり</li> <li>✓ECの加速</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓在宅勤務の浸透などによるニーズの変化（郊外志向の高まり、家の機能）</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓テレワークの定着によるオフィスニーズの変化</li> <li>✓ECの加速</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓出張の減少、インバウンドの減少による需要の減退</li> <li>✓MICEの減少</li> </ul> |
| 需要の回復ペース | 早い   | —  | 緩やか  | 緩やか  | 遅い（3年程度）   |



|                       |   |  |  |   |   |
|-----------------------|---|--|--|---|---|
| 環境変化への対応<br>(今後の取り組み) | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓車内換気・消毒の徹底</li> <li>✓オフピーク通勤の推奨</li> <li>✓終電繰り上げの検討</li> <li>✓特殊2区間定期券の検討（相直線/横浜→西谷）</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓セルフレジの追加設置（非接触による接客及び店舗運営の効率化）</li> <li>✓集中販促から分散接客へ</li> <li>✓商品構成の見直し</li> <li>✓ソーシャルディスタンス確保</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓お客様からのご要望を商品プランや企画に反映（テレワーク用の書斎、宅配ボックスなどを採用）</li> <li>✓オンライン接客（VR内覧など）の推進</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓商業施設へのシェアオフィス誘致の検討</li> <li>✓リアル店舗の価値創出（体験型サービスの充実）</li> <li>✓保有資産の地域的・業種的ポートフォリオの見直し</li> <li>✓新業態の検討</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓国内ビジネスの取込強化</li> <li>✓ホテル会員の獲得強化および会員利用率の向上</li> <li>✓自動チェックイン機の全店舗設置（2020年度内）</li> <li>✓キャッシュレス化の推進</li> <li>✓客室のテレワーク・会議利用等、昼間活用策の推進</li> </ul> |
|                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓収支構造の改善（固定費の削減・変動費の見直し）</li> <li>・ICTを活用した一層の効率化、省力化の推進</li> <li>・働き方改革の更なる推進</li> <li>・投資基準の見直し、賃借契約条件の見直し など</li> </ul>   |  |  |   |   |
| 持続的成長のための<br>先行投資     | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓将来の収益力向上に資する、次の成長投資は継続して推進</li> <li>・相鉄・東急直通線事業</li> <li>・ゆめが丘土地区画整理事業（大規模集客施設）</li> <li>・横浜駅きた西口鶴屋地区市街地再開発事業</li> <li>✓沿線価値の向上に資する、次の安全・安心対策投資は継続して推進</li> <li>・全駅へのホームドア設置</li> </ul> |  |  |   |   |

|          |   |   |
|----------|---|---|
| 足元における対策 | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓コロナ感染拡大防止対策の徹底</li> <li>・消毒、換気、従業員のマスク着用の徹底、3密回避策、非接触接客の推進 など</li> <li>・テレワーク、時差出勤、オンライン会議、ペーパーレス化等の推進 など</li> </ul>  |   |
|          | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓コロナ禍を踏まえたコスト削減 約35億円</li> <li>経費（修繕費、販管費等）役員・管理職人件費の削減 など</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓投資計画（安全安心のための投資は除く）の見直し 約90億円</li> <li>収益不動産 及び 棚卸資産の取得先送り、規模縮小 など</li> </ul> |
|          | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓不測の事態に備え、上半期に次の資金調達を実施</li> <li>・社債の前倒し発行（5月 300億円）</li> <li>・日本政策投資銀行による危機対応融資の活用（8月 150億円）など</li> <li>→ 9月末現在の現預金残高は543億円（前期末 241億円）あり、手元資金に問題はない。このほか金融機関との間で当座貸越枠の増額（約400億円）を行うなど、不測の事態に対して十分な備えを行っている。有利子負債抑制のため、今後の成長投資等の資金は、資本性資金の調達や資産の流動化、ノンコア資産の売却等を含めて、幅広く検討予定。</li> </ul> |   |



**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。