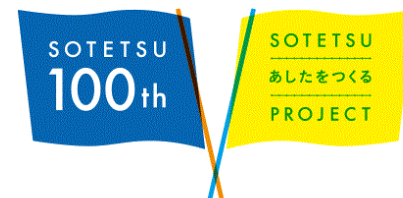


相鉄ホールディングス株式会社

2017年3月期 決算・中期経営計画説明会

2017年5月26日

住みやすい沿線の
いちばんになりたい。



目次

1. 2017年3月期 決算概況
(2016年度) …P.2
-

2. 相鉄グループ中期経営計画
(2017年度～2019年度) …P.7
-

3. 2018年3月期 業績予想
(2017年度) …P.30
-

1. 2017年3月期 決算概況 (2016年度)

営業収益	2,533億円	(対前年△ 2.0%)
営業利益	305億円	(対前年△ 2.0%)
経常利益	275億円	(対前年△ 1.3%)
当期純利益	170億円	(対前年+ 24.6%)

営業収益

- (増収要因) ホテル新店開業 (ホテルサンルート大阪なんば、相鉄フレッサイン銀座七丁目 他)
スーパーマーケット業売上増 (既存店売上前年比+2.4%)
- (減収要因) 不動産分譲業におけるマンション販売戸数の減少および単価の低下
砂利類販売業の売上減

営業利益

- (増益要因) 運輸業における電気動力費、各事業における水道光熱費等の減少
- (減益要因) 不動産業の減収による減益、前期に事業用地売却益計上の反動減

当期純利益

- (増益要因) 前期の特別損失 (特別退職金、事業撤退損) 計上の反動による増

※「当期純利益」は、「親会社株主に帰属する当期純利益」です。

2017年3月期決算 セグメント別営業収益

(単位：百万円)

	2016/3	2017/3	増減額 (増減率)	摘要
運輸業	38,777	38,916	+138 (+0.4%)	鉄道業輸送人員増(+0.5%)により増収
流通業	110,511	109,266	△1,245 (△1.1%)	砂利類販売業における減収 スーパーマーケット業については売上増 (既存店売上前年比+2.4%・46ヶ月連続)
不動産業	63,914	57,905	△6,009 (△9.4%)	(分譲業) マンション販売戸数の減少および単価の低下 (賃貸業) 前期の事業用地売却収入計上の反動により減収
分譲業	23,776	19,271	△4,505	
賃貸業	40,346	38,844	△1,502	
ホテル業	36,031	38,839	+2,807 (+7.8%)	新店(ホテルサンルート大阪なんば、相鉄フレッサイ 銀座七丁目、相鉄フレッサイン新橋日比谷口別館)開業 により増収
その他	22,085	21,416	△669 (△3.0%)	ビルメンテナンス業の工事収入減、保育事業譲渡等 により減収
調整額	△12,889	△12,980	-	
連結合計	258,430	253,363	△5,067 (△2.0%)	

2017年3月期決算 セグメント別営業利益

(単位：百万円)

	2016/3	2017/3	増減額 (増減率)	摘要
運輸業	7,911	8,392	+480 (+6.1%)	増収のほか、電気動力費、水道光熱費等の減少により増益
流通業	2,010	2,262	+252 (+12.6%)	スーパーマーケット業の増収により増益
不動産業	16,299	14,989	△1,309 (△8.0%)	(分譲業) 減収により減益 (賃貸業) 前期の事業用地売却による利益計上の反動により減益
分譲業	2,145	1,686	△458	
賃貸業	14,154	13,303	△850	
ホテル業	4,195	4,414	+218 (+5.2%)	新店（ホテルサンルート大阪なんば、相鉄フレッサイн銀座七丁目、相鉄フレッサイн新橋日比谷口別館）開業による増収により増益
その他	632	355	△277 (△43.8%)	浄水器事業における経費の増加等により減益
調整額	79	94	－	
連結合計	31,129	30,510	△619 (△2.0%)	

2017年3月期の主な取組み

<p>運輸業</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ リニューアル車両営業運転開始 ・ 鉄道・バス制服リニューアル ・ 平沼橋駅・いずみ野駅リニューアル完成 ・ 横浜駅ホームドア設置完了 ・ 星川・天王町駅付近下り線高架切り替え実施
<p>流通業</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ そうてつローゼン新店開業 「伊勢原駅前店」 ・ ファミリーマート新店開業 「相鉄大和店」「相鉄いずみ野店」
<p>不動産業</p>	<p>(分譲業)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 分譲マンション「グレースアタワー二俣川」販売 ・ 賃貸マンション「KNOCKSみなまきみらい」完成 <p>(賃貸業)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 商業施設「相鉄ライフ南まきが原」グランドオープン ・ 商業施設「相鉄ライフいずみ野」グランドオープン
<p>ホテル業</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 宿泊特化型ホテル新店開業 「ホテルサンルート大阪なんば」「相鉄フレッサイン銀座七丁目」 「相鉄フレッサイン新橋日比谷口別館」 ・ 宿泊特化型ホテル改装実施 「相鉄フレッサイン東京田町」ほか ・ 横浜ベイシエラトン ホテル& Towers改装実施
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 保育事業譲渡



ヨコハマネイビープール
9000系リニューアル車両

横浜駅ホームドア

グレースアタワー二俣川
(イメージ)



KNOCKSみなまきみらい



ホテルサンルート大阪なんば



相鉄フレッサイン銀座七丁目

2. 相鉄グループ中期経営計画 (2017年度～2019年度)

グループビジョン "vision100"



(成長戦略ロードマップ 2011年度～2019年度)



グループ創業100周年を迎える2017年度を初年度とする

"vision100" の総仕上げ期間

運輸業

- ◆相互直通事業の推進
- ◆星川・天王町駅付近連続立体交差事業の推進
- ◆バス事業支出削減策の実施

流通業

- ◆そうてつローゼン新規出店（5店）

不動産業

- ◆横浜駅西口商業施設新生「相鉄ジョイナス」グランドオープン
- ◆いずみ野線沿線地区リノベーション計画
（いずみ野駅・南万騎が原駅前商業施設オープン）
- ◆相鉄万世橋ビル竣工
- ◆横浜駅西口地区賃貸物件取得（南幸第9・11ビル）

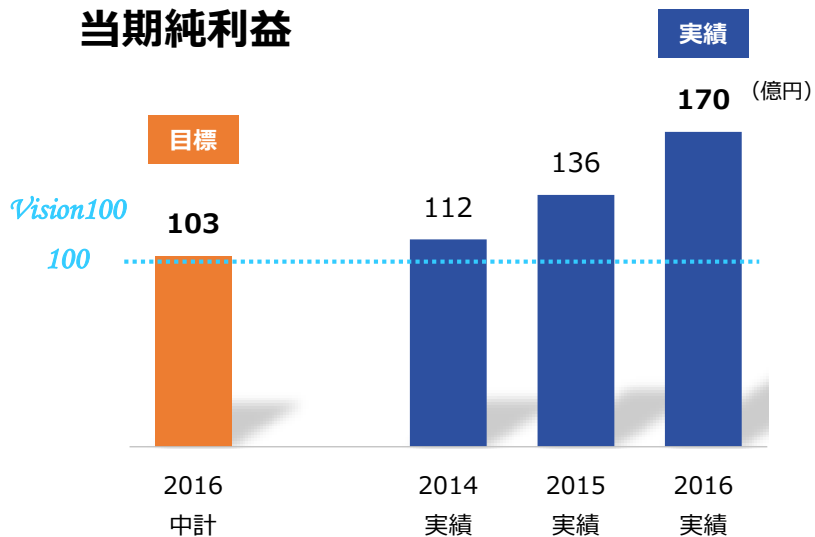
ホテル業

- ◆(株)サンルート連結子会社化
- ◆ホテルサンルート大阪なんばオープン
- ◆相鉄フレッサイン3店舗（4施設）オープン
- ◆横浜ベイシェラトン ホテル&タワーズ客室改装着手（4期）
- ◆ベトナム・ホーチミンに駐在員事務所を開設

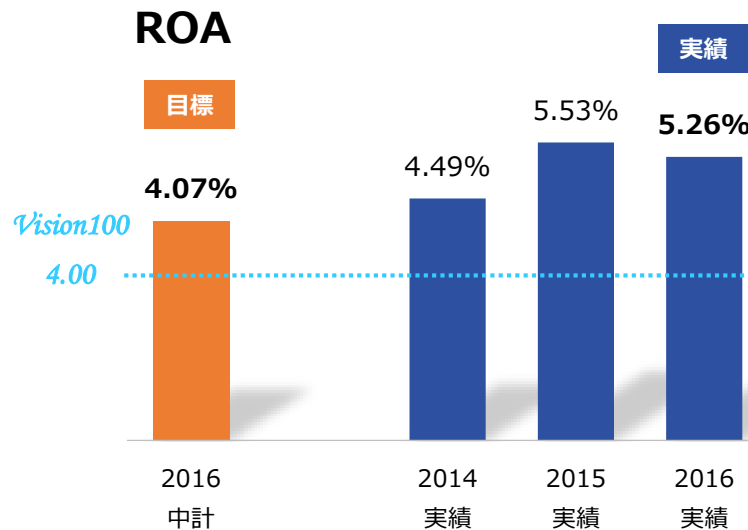
選択と集中

- ◆事業譲渡（ツタヤFC・ドトールFC）
- ◆株式譲渡（株）ムーン、相鉄鋳業(株)、相鉄アメニティライフ(株)
- ◆株式取得（株）サンルート
- ◆営業開始（株）相鉄リナプス

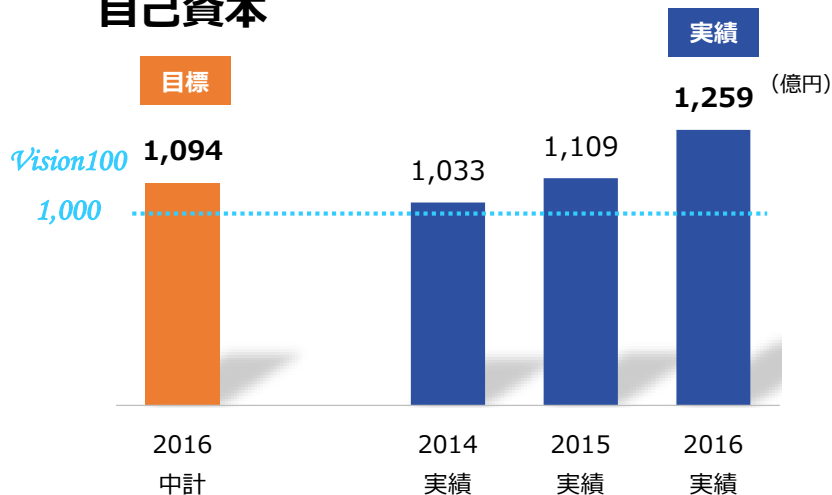
当期純利益



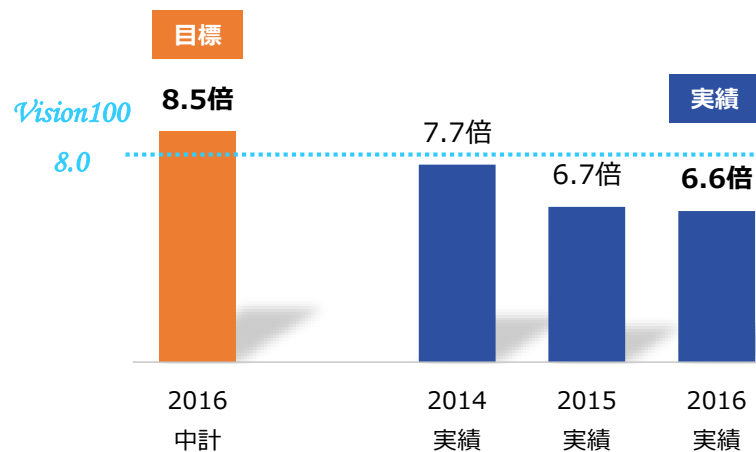
ROA



自己資本



有利子負債/EBITDA倍率



※「当期純利益」は、「親会社株主に帰属する当期純利益」です。

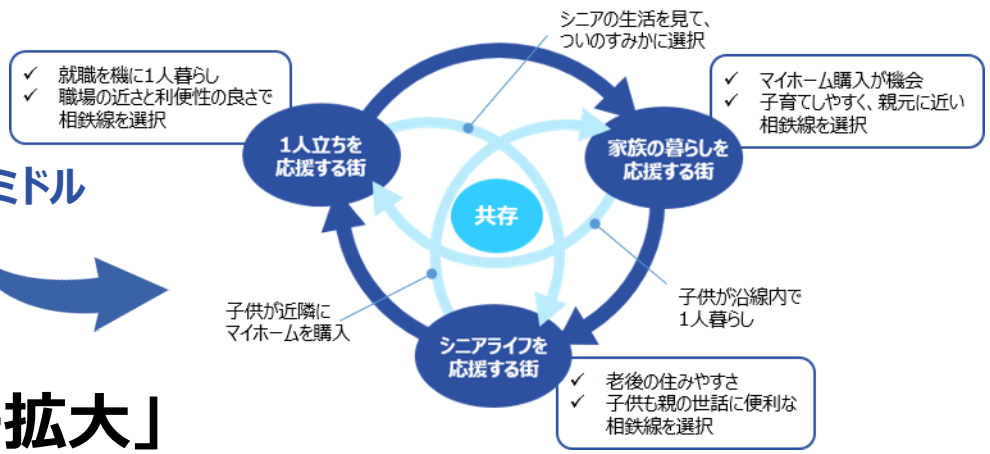
基本方針

1. 「選ばれる沿線の創造」

“ターンテーブル・モデル”による街づくり

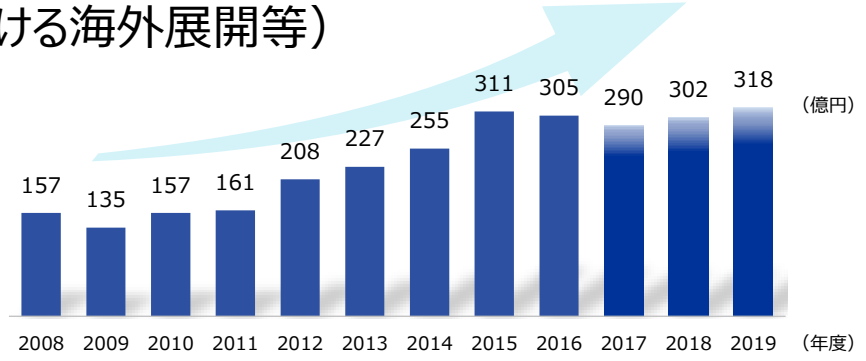
沿線誘致ターゲット

- ① トリアルユース
- ② ハッピーファミリー
- ③ アクティブシニア&ジェントルミドル



2. 「さらなる事業基盤の拡大」

成長分野に対する積極的な投資（300億円）を実施
 （流通業における店舗網の拡大、不動産業における東京都心での事業展開、ホテル業における海外展開等）



⇒安定的な連結営業利益300億円台計上を目指す

【新】中期経営計画（2017年度～2019年度）の重点施策とスケジュール(1)



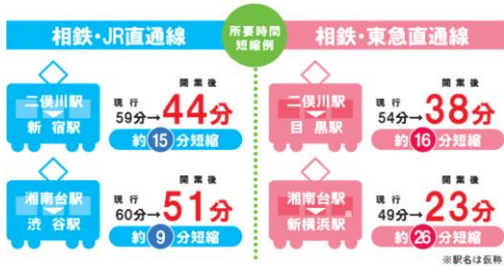
【新】中期経営計画（2017年度～2019年度）の重点施策とスケジュール(2)



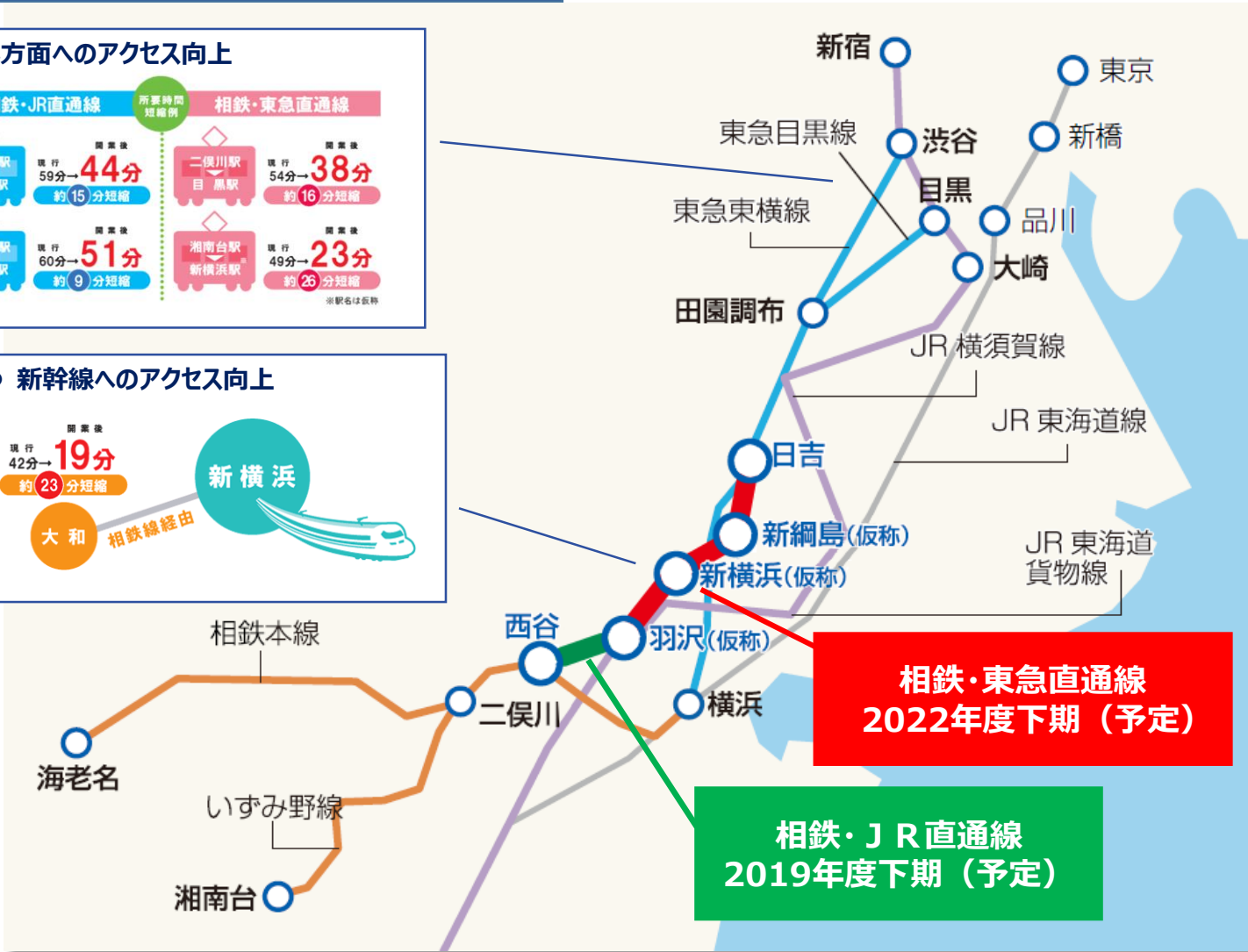
【運輸業】重点施策：鉄道業の利便性・快適性の向上(1)

相互直通運転計画

● 都心方面へのアクセス向上



● 新幹線へのアクセス向上



デザインブランドアッププロジェクト

ヨコハマネイビーブルー
9000系リニューアル車両



ヨコハマネイビーブルー
新型車両

2017年度に
1編成が完成予定

駅舎リニューアル

二俣川駅、海老名駅他
6駅のリニューアルを予定



二俣川駅
(イメージ)



キーカラーに
濃いグレーを採用
(平沼橋駅)

星川・天王町駅付近連続立体交差事業



2017年3月に下り線が高架化
上り線は2018年度予定



本革ボックスシート



昼夜で色調が変わる照明

店舗の拡大

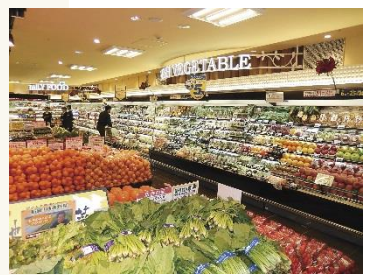
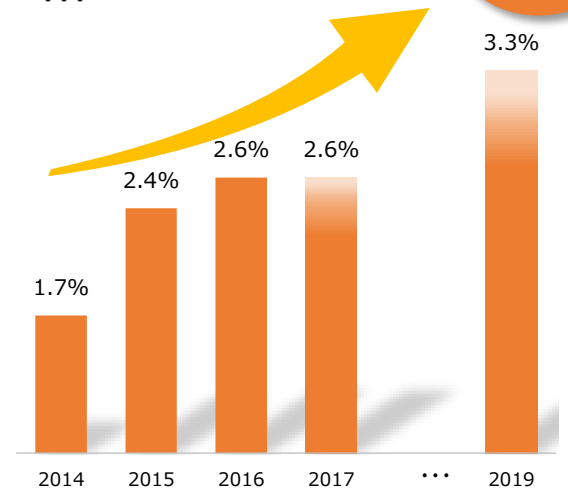
沿線をはじめとした神奈川県エリアを中心に
年間2店舗以上の新規出店



売上高営業利益率の向上

- ✓ 売場の活性化
- ✓ 上質な商品、品揃えの強化
- ✓ 惣菜強化
- ✓ 各店舗の顧客に合わせた売場展開
- ...

**3.0%超
達成へ**



平塚梅屋店



伊勢原駅前店

二俣川駅南口市街地再開発事業

竣工予定 2018年3月
※詳細は次ページ



二俣川駅南口分譲マンション



グレースシアタワー二俣川
総戸数 421戸 全戸販売済
竣工予定 2018年3月

海老名駅西口分譲マンション



グレースシア Towers 海老名
総戸数 477戸
竣工予定
イースト棟 2019年5月
ウエスト棟 2020年1月



二俣川駅南口市街地再開発事業



©2016 二俣川駅南口地区市街地再開発組合

商業施設・オフィス棟・共同住宅などからなる大規模再開発

【概要】
商業施設 18,800㎡
オフィス 6,300㎡
共同住宅 421戸
その他（交通広場、公益施設
エリア、駐車場棟）

竣工予定 2018年3月



二俣川駅上に商業施設（2階層）を増築

既存の北口エリア（二俣川ライフ）と一体化

北口から南口まで一体の大規模商業施設へ (商業賃貸面積合計 約23,600㎡)



弥生台駅前街区リノベーション計画

地域に根ざし、暮らしを豊かにする生活拠点



医療と食・生活必需品を核とした複合施設
竣工予定 2017年秋
賃貸マンション約80戸
竣工予定2019年5月

ゆめが丘土地区画整理事業

駅前大規模開発

計画人口 5,200人
施行地区面積 約23.9ha
事業完了
2021年3月予定



南万騎が原分譲マンション



総戸数 105戸
竣工予定 2018年度

多世代が共生する街

南万騎が原サービス付高齢者住宅



デイサービス・訪問介護事業所を併設
竣工予定 2017年6月

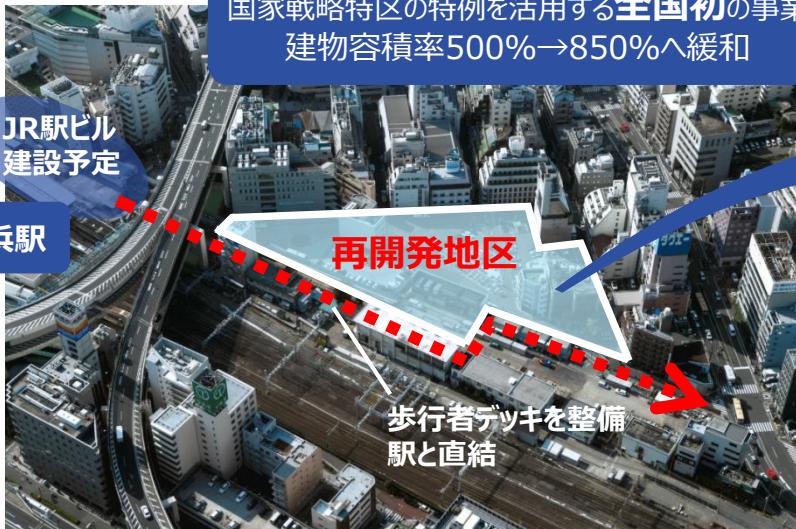


横浜駅きた西口鶴屋地区再開発計画

横浜市 ◆ エキサイトよこはま22

横浜駅周辺が、世界の人々の交流拠点となり、国際都市の玄関口にふさわしい魅力に満ちた、安全で誇れるまち、となるための新たなまちづくり

地上44階建の超高層ビルを建設



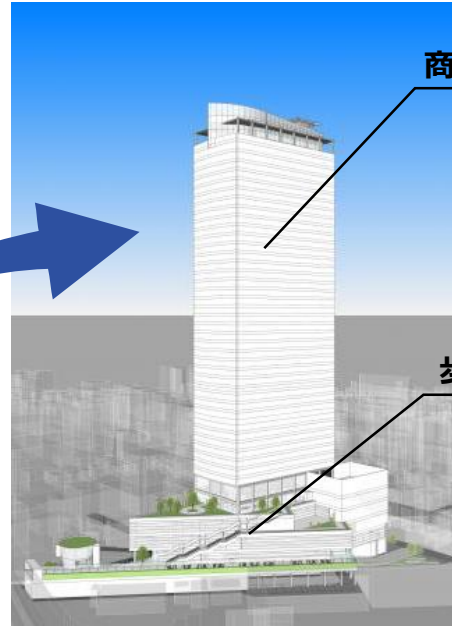
国家戦略特区の特例を活用する**全国初**の事業
建物容積率500%→850%へ緩和

JR駅ビル
建設予定

横浜駅

再開発地区

歩行者デッキを整備
駅と直結



商業・ホテル・住宅の複合施設

- ✓ 国内外（グローバル企業など）の居住者・宿泊者を想定

歩行者デッキ・交通広場を整備

- ✓ 横浜駅からの安全な歩行空間を確保
- ✓ タクシー乗り場の新設

2021年度完成予定

横浜駅西口公共地下歩道延伸事業

通称「馬の背」の段差解消

JR横浜駅改札口から西口地下商業施設（相鉄ジョイナスなど）へのアクセスがスムーズに
⇒お客様導線の変化による集客率の向上



2019年夏頃
地下接続通路の開通予定

ホテル業の事業領域拡大

宿泊特化型ホテル店舗数拡大

相鉄フレッサイン京都四条烏丸
(2017年4月オープン)



相鉄フレッサイン



横浜ベイシェラトン
ホテル&タワーズ



サンルートホテル
チェーン



単機能

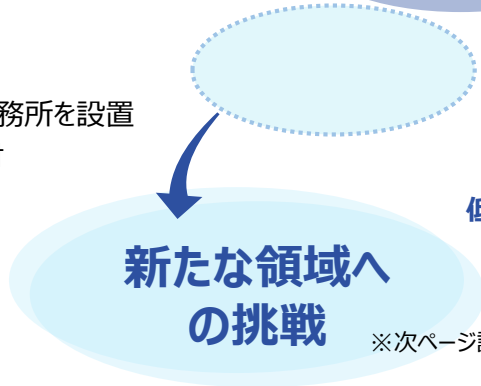
多機能

高単価

低価格

海外への出店

- ✓ ベトナム ホーチミンに駐在員事務所を設置
- ✓ 出店可能性について調査・検討

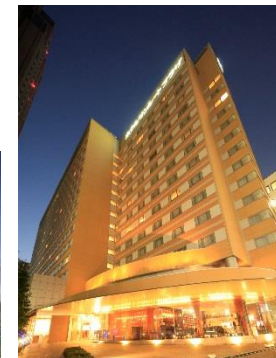


新たな領域への
挑戦

※次ページ詳細



ホテルサンルート
有明



ホテルサンルート
プラザ新宿

新タイプのホテル出店

- 相鉄フレッサインよりも低価格帯のホテル
- 2018年秋、1号店を京都に初出店
- バス・トイレを共用にした「個室簡易型ホテル」

2020年 東京オリンピック
インバウンド4,000万人へ

➔ 需要の拡大・多様化への対応



完全個室のシングルルーム
(イメージ)

ファミリーでも利用できる
4ベッドルーム
(イメージ)



横浜ベイシエラトン ホテル&タワーズ 全客室改装（4か年計画）

シエラトンクラブ（24F～27F）62室
現在の特別フロア「タワーズ」
⇒「シエラトンクラブ」へ改称

- 従来の2フロアから4フロア全62室に拡充
- 国内外のビジネスエグゼクティブ、ラグジュアリー層や中・長期滞在への対応力を向上

シエラトンクラブ ラウンジ（26F）

シエラトンクラブに宿泊のお客様専用ラウンジ
横浜のさまざまなランドマークと、遠くは都内
までのパノラマビューが楽しめるロケーション

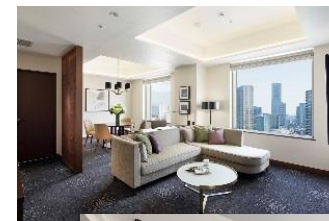
- スペースの拡張
- ブッフェコーナーやミーティングルームを新設

客室改装（10F～23F）

2020年の東京オリンピック開催に向け、
2018年～2020年にかけて各客室フロアを
順次改装

➔ 高いホスピタリティによる
ラグジュアリー層の集客

スイートルーム



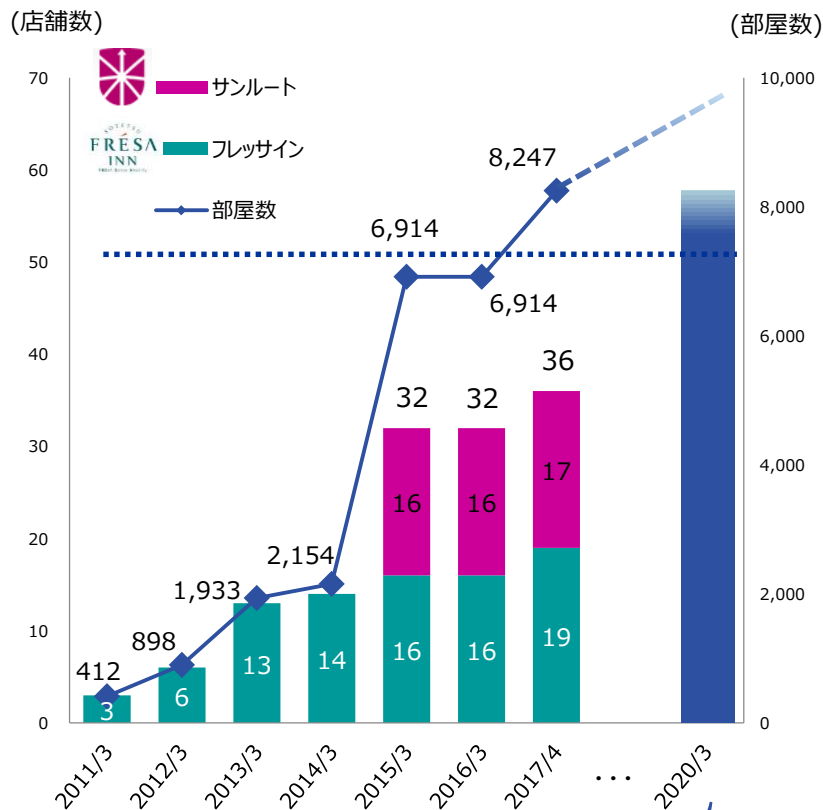
シエラトンクラブラウンジ



ミーティングルーム



宿泊特化型ホテル50店舗超に向けて



**直営50店舗超を目指す
さらに100店舗を視野に**

相鉄フレッサインの今後の出店予定

店舗名	客室数	開業年月
20号店 (仮称)相鉄フレッサイン湯島上野広小路	155室	2017年 秋
21号店 (仮称)相鉄フレッサイン銀座3丁目	147室	2017年 冬
22号店 (仮称)相鉄フレッサイン六本木	201室	2017年 秋
23号店 (仮称)相鉄フレッサイン錦糸町	281室	2017年 秋
24号店 (仮称)相鉄フレッサイン大阪淀屋橋北浜	244室	2018年 秋
25号店 (仮称)相鉄フレッサイン神田駅南口	115室	2018年 春
26号店 (仮称)相鉄フレッサイン大阪心齋橋	176室	2018年 冬
27号店 (仮称)相鉄フレッサイン大阪なんば	276室	2019年 夏

新規客室数 合計 1,595室

※京都四条烏丸・京都駅八条口 2017年4月開業

個室簡易型ホテルの今後の出店予定

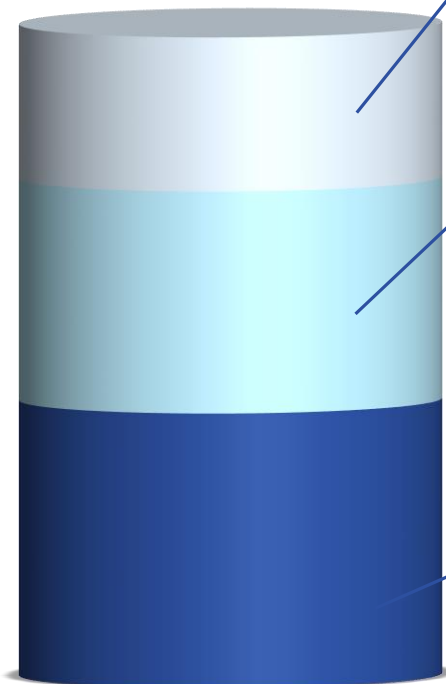
店舗名	客室数	開業年月
1号店	150室	2018年 秋

湯島上野広小路
ツインルーム
(イメージ)



設備投資

総額
1,267億円



成長投資 300億円

流通業における店舗網の拡大
不動産業における東京都心での事業展開
ホテル業における海外展開等

増収投資 432億円 うち沿線再開発 292億円

不動産業・沿線の再開発等

- ・二俣川駅南口再開発計画
- ・横浜駅きた西口鶴屋地区再開発計画
- ・弥生台駅前街区リノベーション計画
- ・ゆめが丘土地区画整理事業

ホテル業（計画中新規ホテル開業投資、シエラトン客室改装等）
流通業（そくてつローゼン出店等）

安全・更新投資 535億円 うち運輸業 371億円

既存事業の設備更新、安全対策投資等

（単位：億円）

	2016年度 実績	2019年度 計画	増減額	増減率
営業収益	2,533	2,982	+448	+17.7%
営業利益	305	318	+12	+4.2%
経常利益	275	282	+6	+2.3%
当期純利益	170	179	+8	+4.9%

営業収益

「不動産分譲業」における販売戸数の増加、およびホテル新店開業により増収の計画

営業利益

（増益要因） ホテル新店開業により増益の計画

（減益要因） 相互直通車両の導入に伴う減価償却費の増（定率法）

※「当期純利益」は、「親会社株主に帰属する当期純利益」です。

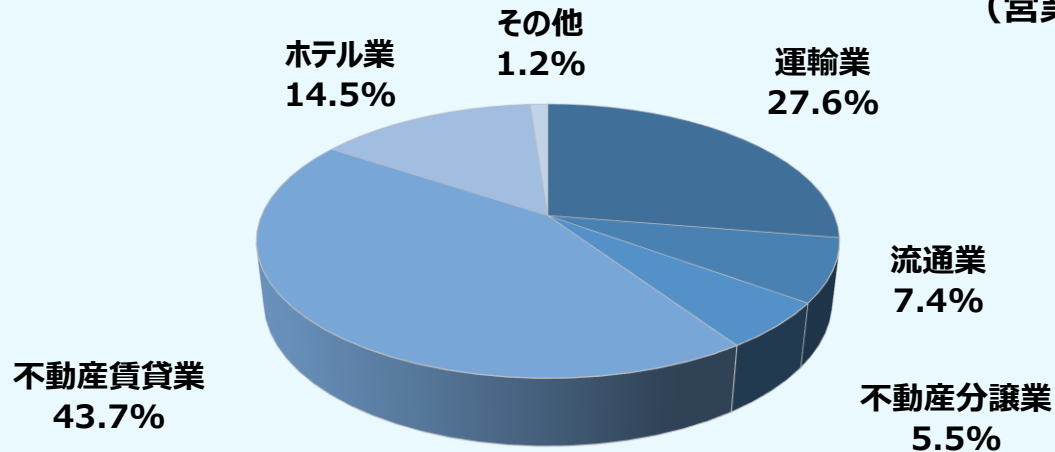
(参考) 中期経営計画 (2019年度) セグメント別損益

(単位：億円)

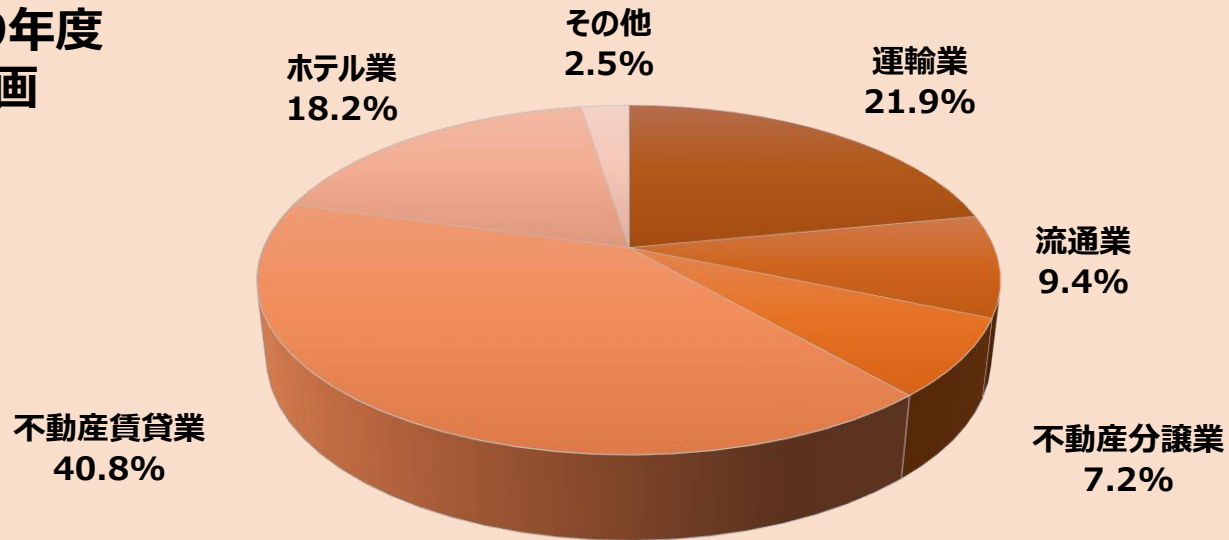
		2016年度 実績	2019年度 計画	増減額	増減率
運輸業	営業収益	389	398	+8	+2.3%
	営業利益	83	70	△13	△16.6%
流通業	営業収益	1,092	1,160	+67	+6.2%
	営業利益	22	30	+7	+32.6%
不動産業	営業収益	579	807	+227	+39.4%
	営業利益	149	153	+3	+2.1%
分譲業	営業収益	192	403	+210	+109.1%
	営業利益	16	23	+6	+36.4%
賃貸業	営業収益	388	405	+16	+4.3%
	営業利益	133	130	△3	△2.3%
ホテル業	営業収益	388	498	+109	+28.2%
	営業利益	44	58	+13	+31.4%
その他	営業収益	214	243	+28	+13.5%
	営業利益	3	8	+4	+124.9%
消去	営業収益	△129	△123	+6	-
	営業利益	0	△0	△0	-
連結数値	営業収益	2,533	2,982	+448	+17.7%
	営業利益	305	318	+12	+4.2%

2016年度
実績

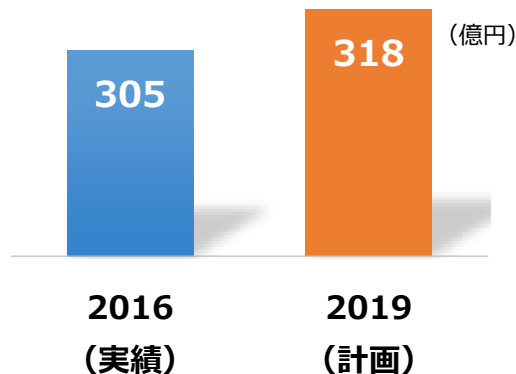
(営業利益ベース)



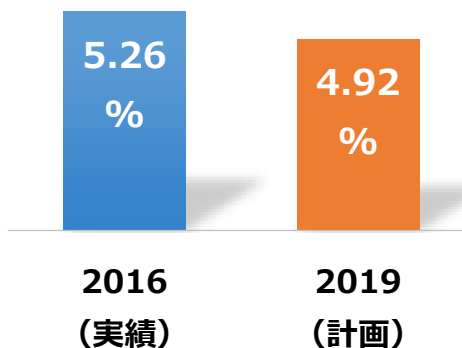
2019年度
計画



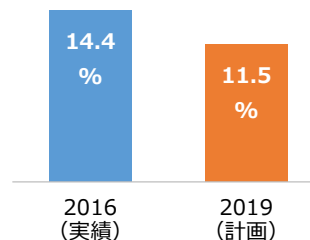
営業利益



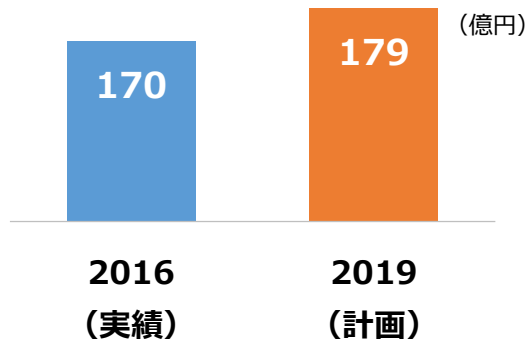
ROA



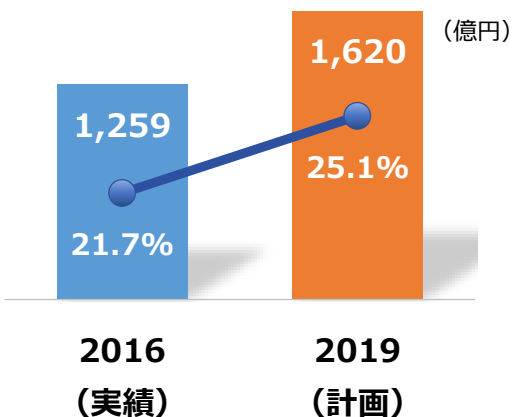
(参考) ROE



当期純利益



自己資本・自己資本比率



有利子負債/EBITDA倍率



※「当期純利益」は、「親会社株主に帰属する当期純利益」です。

3. 2018年3月期 業績予想 (2017年度)

運輸業	<ul style="list-style-type: none"> • 新型車両1編成導入 • 9000系リニューアル車両2編成導入 • デザインブランドアッププロジェクト 西横浜駅・緑園都市駅・弥生台駅リニューアル
流通業	<ul style="list-style-type: none"> • そうてつローゼン新店開業 新「弥生台店」 • 店舗改装
不動産業	<p>(分譲業)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 南万騎が原サービス付高齢者住宅 • 海老名駅西口分譲マンション 販売開始 <p>(賃貸業)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 二俣川駅南口再開発計画 竣工 • 弥生台駅前街区リノベーション完成
ホテル業	<ul style="list-style-type: none"> • 宿泊特化型ホテル新店開業 「相鉄フレッサイン京都四条烏丸」「相鉄フレッサイン京都駅八条口」 「(仮称)相鉄フレッサイン湯島上野広小路」 「(仮称)相鉄フレッサイン銀座3丁目」 「(仮称)相鉄フレッサイン六本木」「(仮称)相鉄フレッサイン錦糸町」 • 宿泊特化型ホテル改装実施 「サンルート有明」ほか • 横浜ベイシエラトン ホテル& Towers改装実施 (第2期)



9000系リニューアル車両



グレイシアタワーズ海老名
(イメージ)



弥生台駅前街区リノベーション
(イメージ)



(仮称)相鉄フレッサイン六本木
(イメージ)

2017年12月18日に創立100周年を迎えます。



2018年3月期業績予想 セグメント別設備投資

(単位：百万円)

	2017/3	2018/3 (予想)	増減額 (増減率)	2018/3期予想の主な内容
運輸業	8,559	10,563	+2,004 (+23.4%)	電車代替、デザインブランドアッププロジェクトに伴う車両・駅舎のリニューアル、二俣川駅増築工事 他
流通業	912	2,024	+1,112 (+121.9%)	そうてつローゼン店舗新設（新「弥生台店」他）他
不動産業	6,437	22,851	+16,413 (+255.0%)	(分譲業) 南万騎が原駅前サービス付高齢者住宅新築工事 他 (賃貸業) 二俣川駅南口再開発計画 弥生台駅前街区リノベーション 他
ホテル業	4,632	5,115	+482 (+10.4%)	(仮称)相鉄フレッサイン湯島上野広小路 (仮称)相鉄フレッサイン大阪淀屋橋北浜 新設 他
その他	135	603	+467 (+344.7%)	
連結合計	20,678	41,158	20,480 (+99.0%)	

営業収益	2,676億円	(対前年 + 5.6%)
営業利益	290億円	(対前年 △ 4.9%)
経常利益	267億円	(対前年 △ 3.1%)
当期純利益	166億円	(対前年 △ 2.7%)

営業収益

- (増収要因) ホテル新店開業 (相鉄フレッサイン京都四条烏丸、湯島上野広小路 他)
「不動産業」におけるマンション販売戸数の増加、事業用地売却による増収
- (減収要因) 「砂利類販売業」の売上減

営業利益

- (増益要因) 「不動産業」における分譲戸数の増加
- (減益要因) 「運輸業」における電気動力費、各事業における水道光熱費等経費の増加
「ホテル業」における改装費用、新店開業費用等の増加

当期純利益

- (減益要因) 営業利益の減少

※「当期純利益」は、「親会社株主に帰属する当期純利益」です。

2018年3月期業績予想 セグメント別営業収益

(単位：百万円)

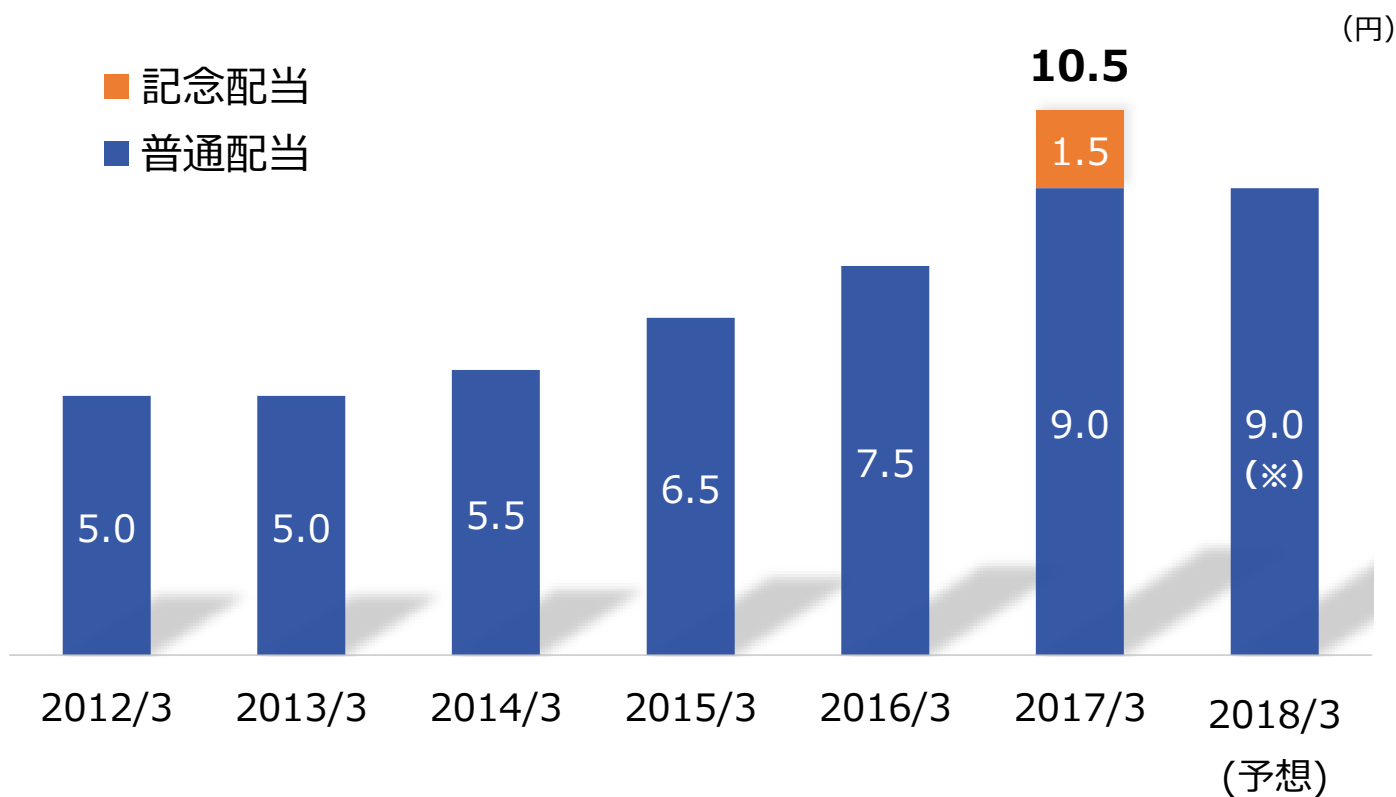
	2017/3	2018/3 (予想)	増減額 (増減率)	摘要
運輸業	38,916	38,900	△16 (△0.0%)	
流通業	109,266	108,200	△1,066 (△1.0%)	砂利類販売業の受注減少による減収
不動産業	57,905	69,600	+11,694 (+20.2%)	(分譲業) マンション販売戸数の増加により増収 (賃貸業) 事業用地売却収入により増収
分譲業	19,271	30,100	+10,828	
賃貸業	38,844	39,700	+855	
ホテル業	38,839	41,600	+2,760 (+7.1%)	新規店舗開業（「相鉄フレッサイн京都四条烏丸」他計6店舗）による増収
その他	21,416	21,800	+383 (+1.8%)	リフォーム事業および浄水器事業における増収
調整額	△12,980	△ 12,500	-	
連結合計	253,363	267,600	+14,236 (+5.6%)	

2018年3月期業績予想 セグメント別営業利益

(単位：百万円)

	2017/3	2018/3 (予想)	増減額 (増減率)	摘要
運輸業	8,392	8,100	△292 (△3.5%)	電気動力費等の経費の増加による減益
流通業	2,262	2,100	△162 (△7.2%)	砂利類販売業の減収による減益
不動産業	14,989	14,500	△489 (△3.3%)	(分譲業) マンション販売戸数の増加により増益 (賃貸業) 経費の増加により減益
分譲業	1,686	1,700	+13	
賃貸業	13,303	12,800	△503	
ホテル業	4,414	3,900	△514 (△11.7%)	改装費用、新店準備費用の増加等による減益
その他	355	400	+44 (+12.4%)	リフォーム事業および浄水器事業における増益
調整額	94	0	-	
連結合計	30,510	29,000	△1,510 (△4.9%)	

1株当たり年間配当額の推移



※当社は2017年10月1日をもって、普通株式5株を1株とする株式併合を実施する予定です。上記は株式併合の影響を考慮しない配当額を記載しております。

横浜駅ホームの昔と今



「SOTETSU 100th IMA MUKASHI TRAIN」



Thinking of the next century.

これまでの100年を礎に、これからの100年を創る。

横浜駅前の昔と今



JOINUSの昔と今



業績予想等の将来に関する記述につきましては、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異なる場合がありますことをご了承ください。