

相鉄ホールディングス株式会社 会社説明会資料

2026. 7

証券コード：9003

<https://www.sotetsu.co.jp/>

新型車両13000系

01	会社概要・事業内容	P 3
02	決算のエグゼクティブサマリー	P 15
03	相鉄グループ 各セグメントの取り組み	P 22
04	株主還元・株主優待制度	P 37

01	会社概要・事業内容	P 3
02	決算のエグゼクティブサマリー	P 15
03	相鉄グループ 各セグメントの取り組み	P 22
04	株主還元・株主優待制度	P 37

相鉄グループ概要／会社概要・沿革

▶ 会社概要

会社名	相鉄ホールディングス株式会社
創立	1917年（大正6年）12月18日
本社	神奈川県横浜市西区北幸2-9-14 〒220-0004
資本金	388億円
株式市場	東京証券取引所 プライム市場（証券コード：9003）
代表者	代表取締役社長 加藤 尊正
年間グループ収益	3,075億円（2026年3月期）
グループ社員数	10,439人（2026年3月31日現在・臨時雇用含む※）

※臨時雇用は標準勤務時間数に換算した各四半期末人数の平均

▶ 沿革

- 1917年12月 創立
- 2009年 9月 鉄道事業を分社、相模鉄道は「相鉄ホールディングス」に商号を変更
- 2010年10月 自動車(バス)事業を分社 ⇒相鉄ホールディングスは純粋持株会社体制へ
- 2017年12月 相鉄グループ創立100周年
- 2019年11月 JR線との相互直通運転を開始
- 2023年 3月 東急線との相互直通運転を開始

相鉄グループ概要／相鉄グループの事業エリア

- 横浜駅を基点として神奈川県央に向かう鉄道路線を中心に、まちづくりと商業施設の開発を行う
- 現在は沿線のみならず、国内外でも事業を展開

沿線・沿線近隣地域



沿線・沿線近隣地域の主な事業

運輸業	流通業	不動産業	ホテル業	その他の事業
・鉄道 ・バス (乗合バス・高速バス)	・スーパー マーケット	・不動産分譲 ・不動産賃貸 ・ショッピング センター	・ホテル	・ビルメンテナンス ・再生可能エネルギー ・浄水器

日本全国の主な事業

ホテル業	不動産業
・ホテル (東京、大阪、京都など全国)	・不動産分譲 (一都三県) ・不動産賃貸 (東京、神奈川)

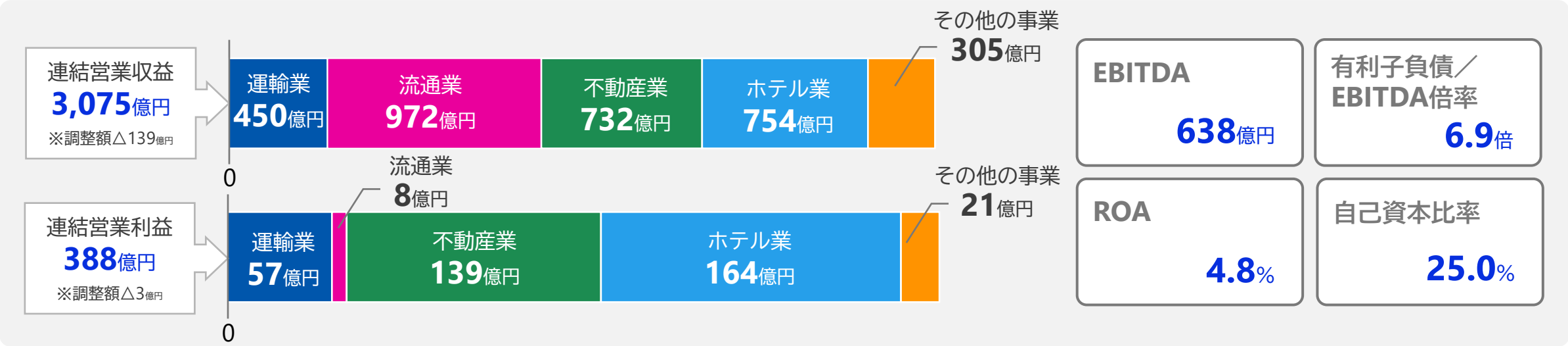
海外の事業地域



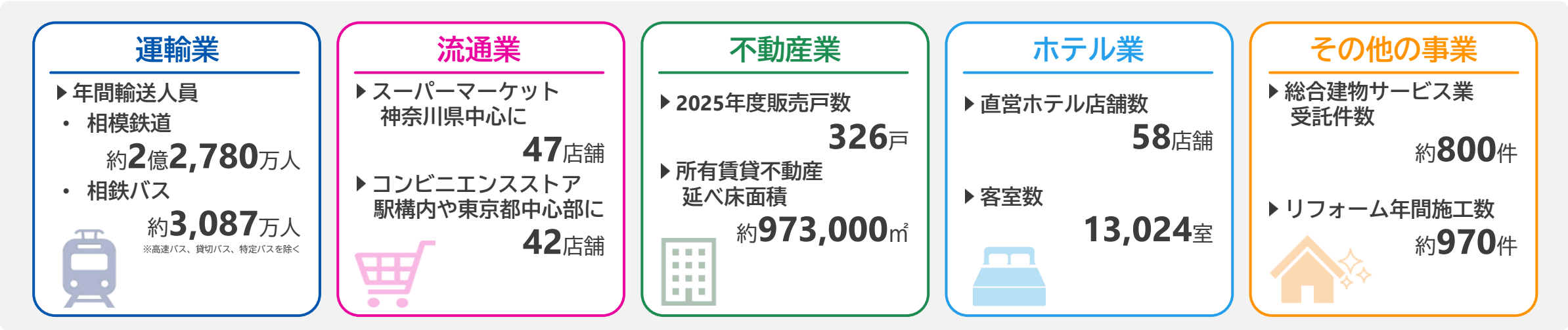
相鉄グループ概要／相鉄グループの事業

相鉄グループは、相鉄ホールディングスを持株会社とした、子会社45社・関連会社7社で構成する企業集団です

経営状況



事業



※2026年3月31日現在

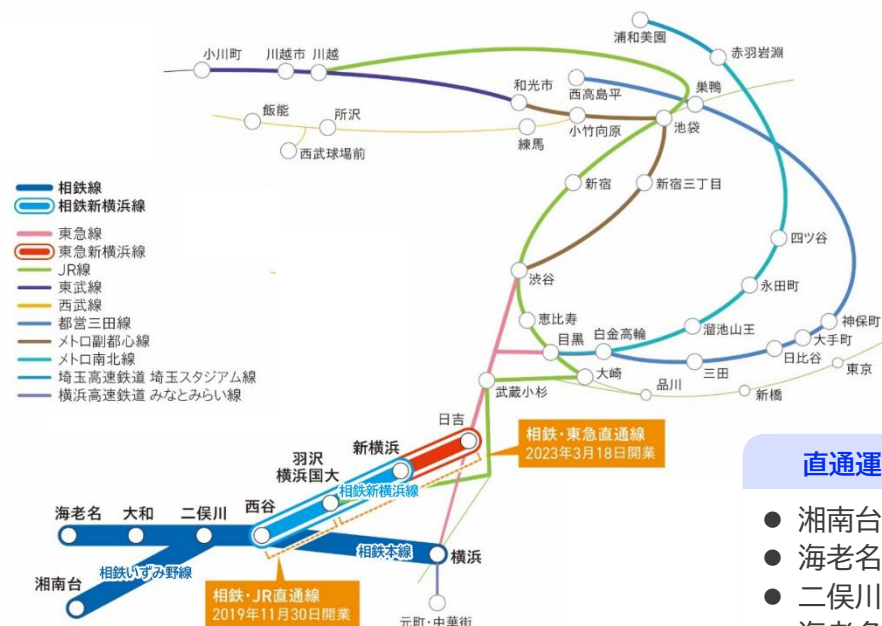
各事業の取り組み／【運輸業】相模鉄道・相鉄バス

▶ 相模鉄道

相互直通運転で都心へのアクセスが向上

- ・ 横浜市内と神奈川県中央に **3路線・27駅**
- ・ 車両台数 **444両（49編成）**
- ・ 1日平均輸送人員 約**62万人**（2026年3月時点）

線 名（区間）	営業キロ
・ 相鉄本線（横浜～海老名）	24.6km
・ 相鉄いずみ野線（二俣川～湘南台）	11.3km
・ 相鉄新横浜線（西谷～新横浜）	6.3km
合 計	42.2km



直通運転による速達性の向上

- 湘南台▶新宿三丁目 最速**59分**
- 海老名▶大手町 最速**69分**
- 二俣川▶新横浜 最速**11分**
- 海老名▶新横浜 最速**25分**

▶ 相鉄バス

身近な足として人々の暮らしをサポート

■乗り合いバス

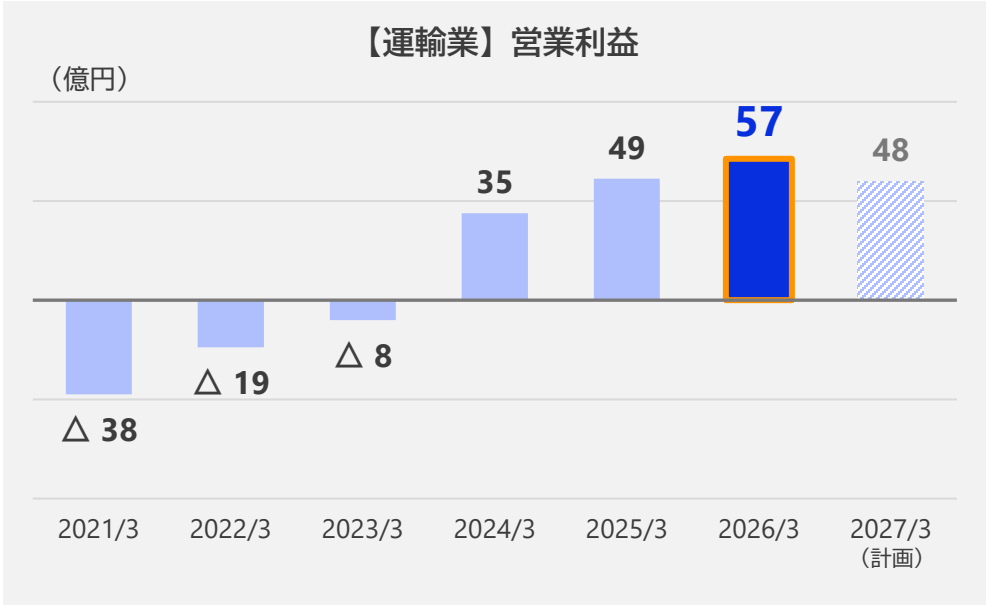
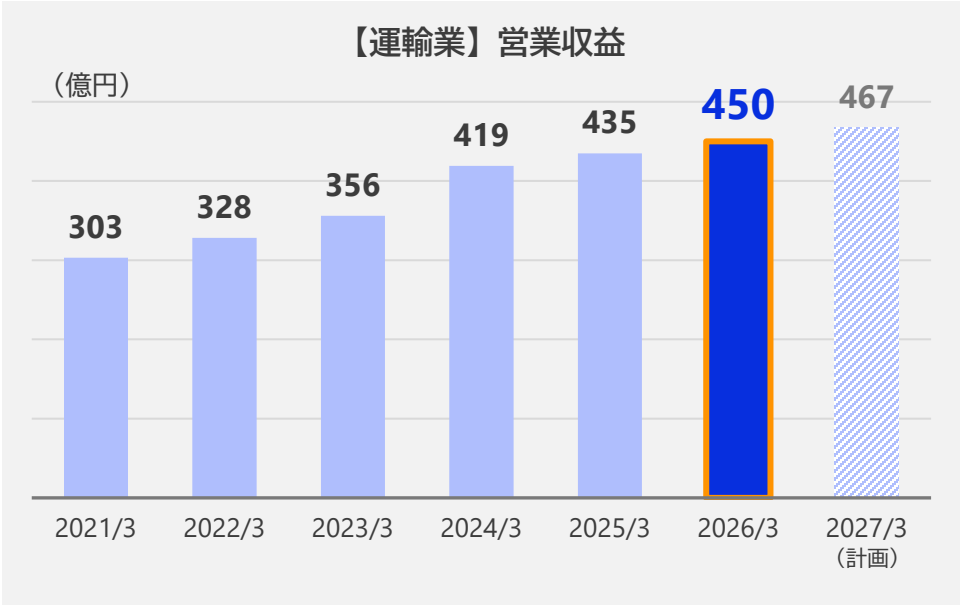
- ・ 横浜市内と神奈川県央に **121系統**
- ・ 車両台数 **302台**
- ・ 1日平均輸送人員 約**8.4万人**（2026年3月時点）

■高速バス「ハイウェイクルーザー」

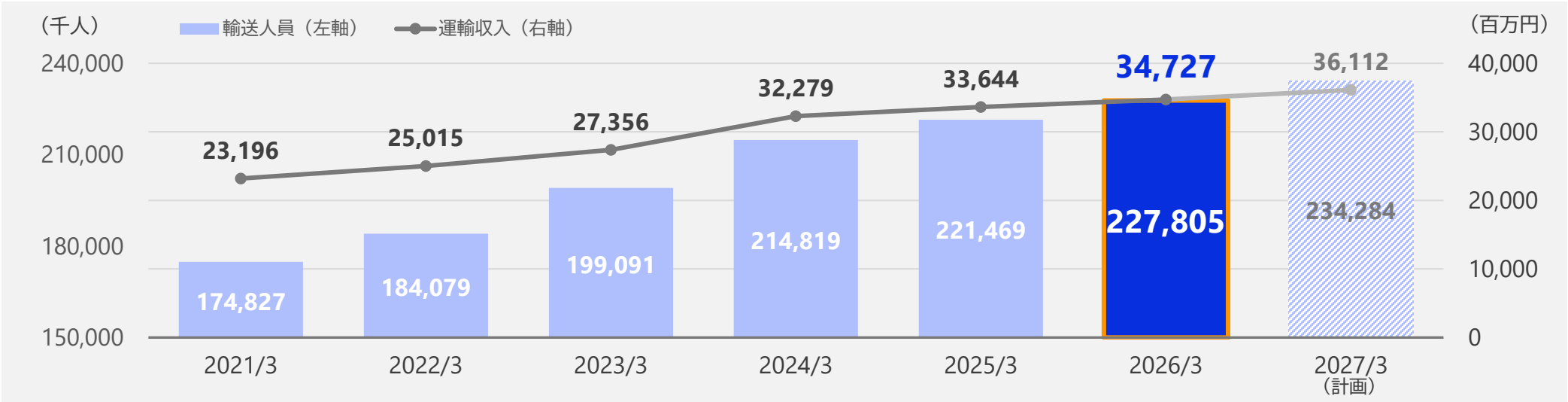
- ・ 羽田空港や軽井沢・草津温泉など **4路線**



各事業の取り組み／【運輸業】業績推移



▶ 鉄道業：輸送人員・運輸収入 推移



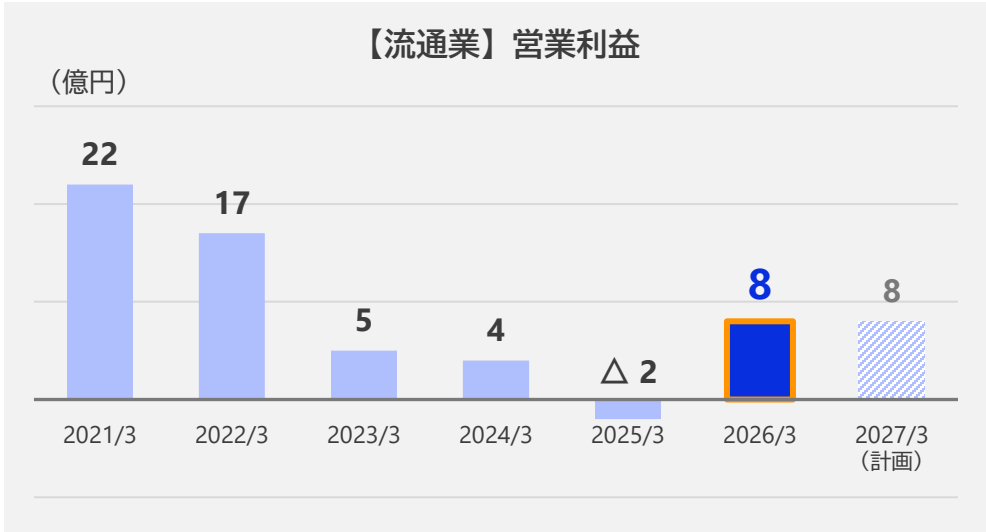
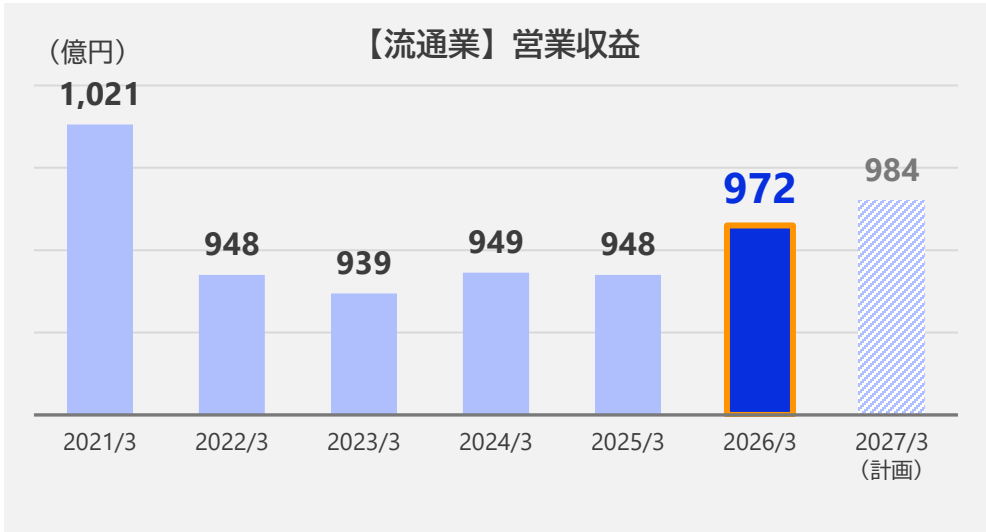
各事業の取り組み／【流通業】業績推移

流通業の中核である「そうてつローゼン」は、神奈川県内を中心に**47**店舗、毎日約**13**万人のお客様にご利用いただいている地域密着型の店舗を展開

▶ そうてつローゼン店舗マップ



▶ 業績推移



各事業の取り組み／【不動産業】分譲業、賃貸業

▶ 不動産分譲業

分譲マンション

「Gracia（グレースシア）」シリーズ



分譲一戸建て住宅

「Gracia Life（グレースシアライフ）」シリーズ



賃貸住宅事業

「Gracia Fit（グレースシアフィット）」シリーズ



中古マンション買取再生

販売事業
「RenUPs（リナプス）」

リナプス
RenUPs

▶ 不動産賃貸業

商業施設

横浜駅西口を中心に相鉄線沿線で多くの商業施設を保有・運営



オフィスビル

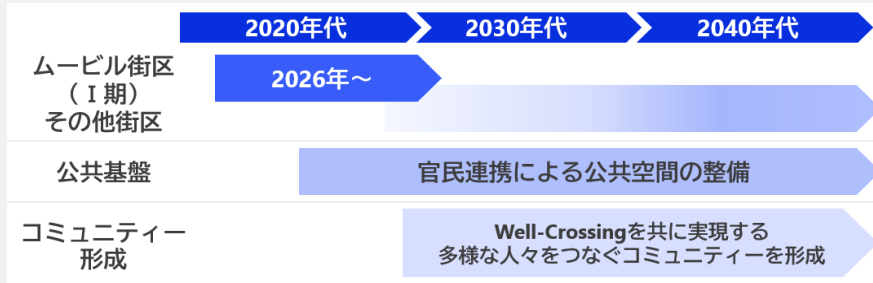
横浜市内や東京都心部でオフィスビル取得など事業基盤を拡大



▶ 横浜駅周辺の所有物件

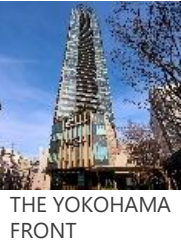


西口大改造構想 ロードマップ



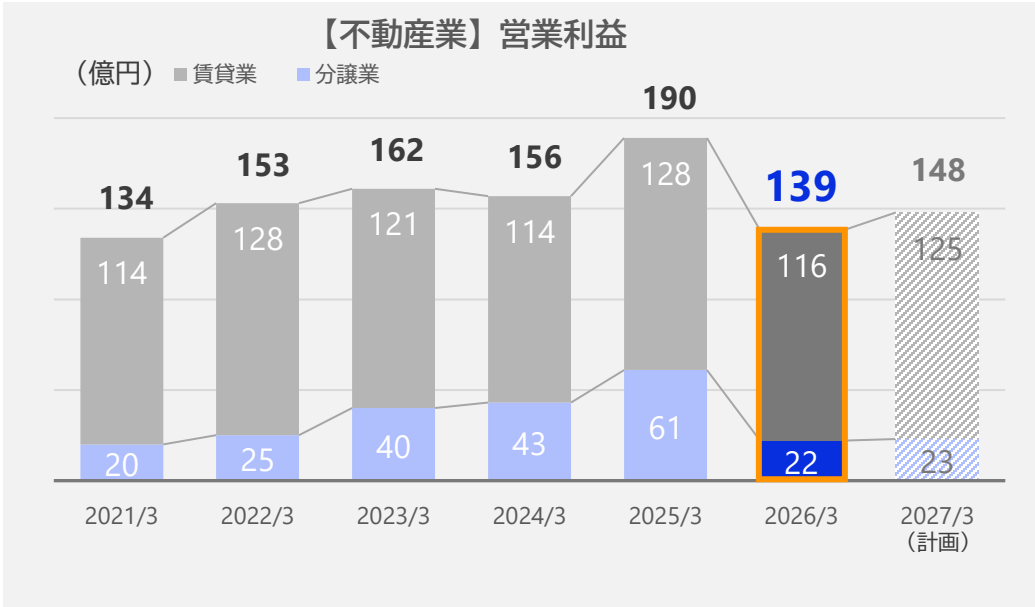
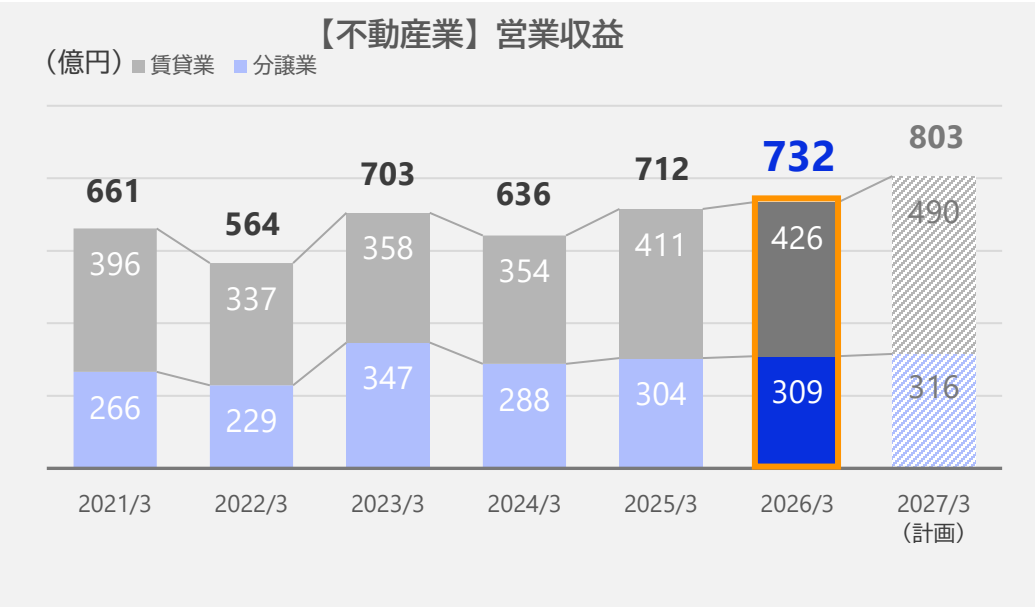
※構想段階のスケジュール

第7次中期計経営計画期間において、
ワクワクする
（＝期待感がある）
再開発計画を立案し、
相鉄ムービル（相鉄南幸第2ビル）の建て替え着手を目指す



各事業の取り組み／【不動産業】業績推移

業績推移



※消去金額を含むため、内訳と合計値が一致しない場合があります

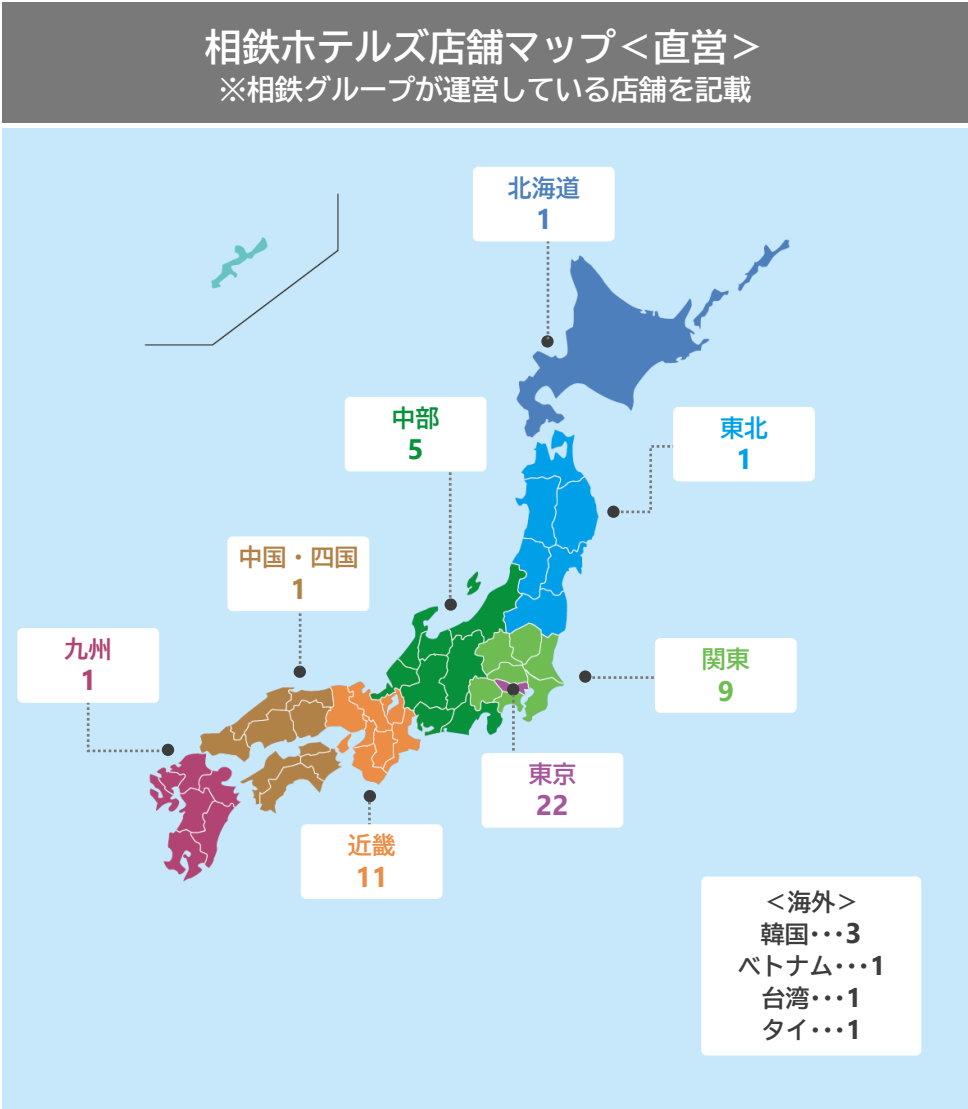
分譲戸数 (単位：戸)

	2021/3	2022/3	2023/3	2024/3	2025/3	2026/3	2027/3 (計画)
マンション	290	221	492	238	209	297	288
戸建て	16	36	14	20	42	29	17
合計	307	257	506	258	251	326	305

各事業の取り組み／【ホテル業】相鉄グループのホテルブランド

▶ 相鉄グループのホテルブランド・店舗数

ホテル	コンセプト	店舗数	室数
 SHERATON Yokohama Bay Hotel & Towers	横浜駅西口の好立地に 位置するシティホテル	1	348
 SOTETSU FRESA INN PACIFIC HOTEL BRAND	宿泊特化型ホテル	43	8,126
 SOTETSU GRAND FRESA	宿泊特化型ホテル	7	2,563
 ホテルサンルート	宿泊特化型ホテル	2	855
 THE POCKET HOTEL BY SOTETSU	個室簡易型ホテル	2	268
 THE SPLAISIR	宿泊特化型ホテルの アッパーブランド	3	864
合 計		58	13,024



横浜ベイシェラトン ホテル&タワーズ



相鉄フレッサイン 札幌すすきの



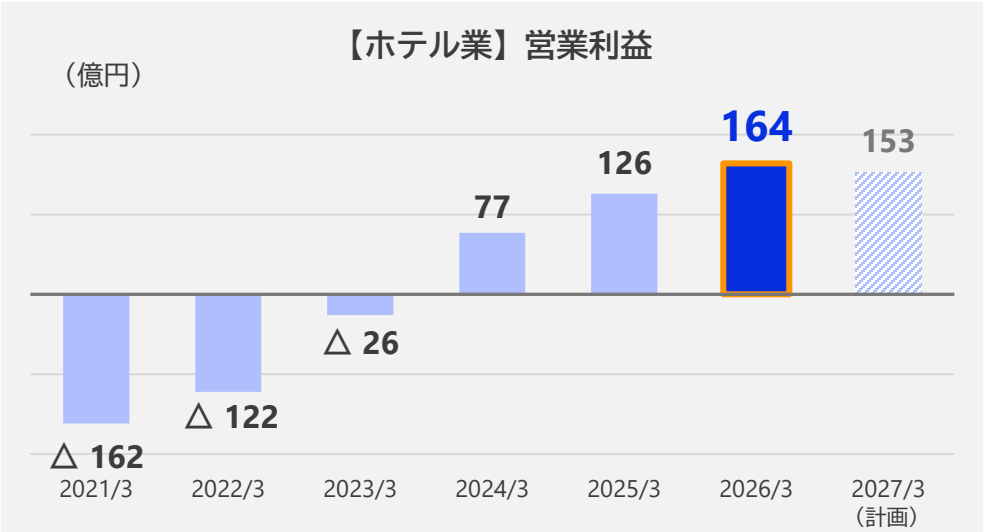
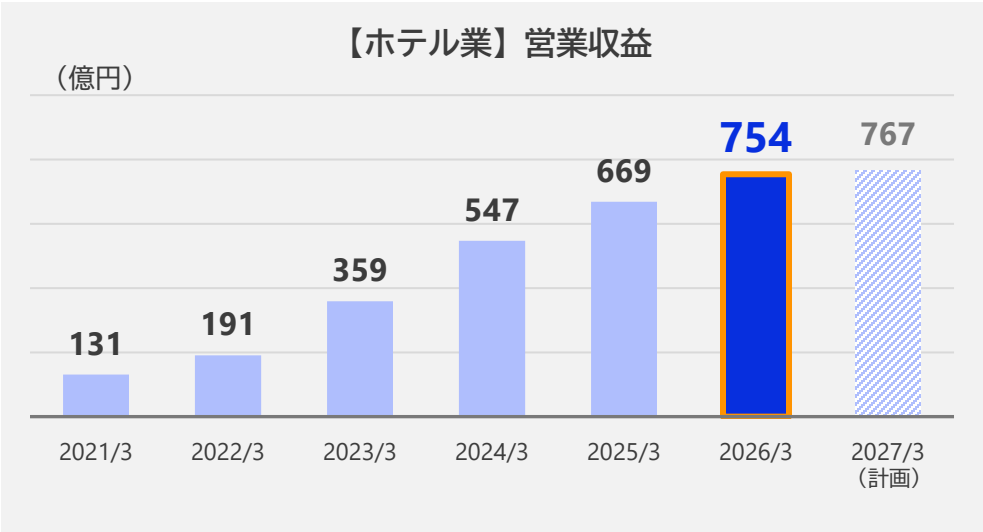
相鉄ホテルズ ザ・スプラジール
ソウル東大門



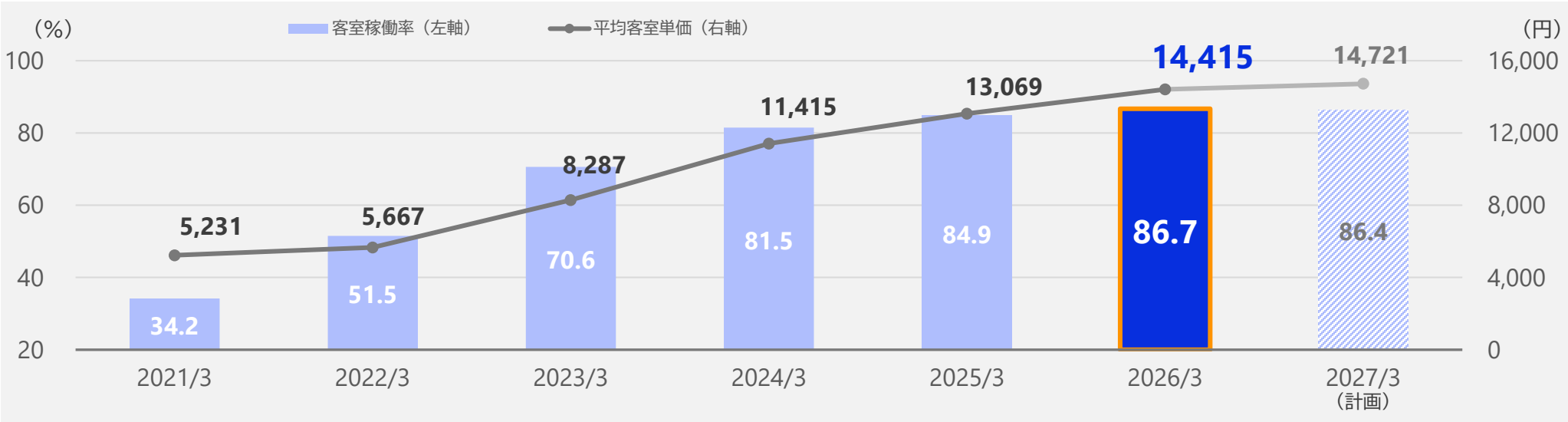
相鉄グランドフレッサ バンコク

※2026年6月時点

各事業の取り組み／【ホテル業】業績推移



国内 宿泊特化型：客室稼働率、平均客室単価 推移



各事業の取り組み／【その他の事業】

▶ ビルメンテナンス事業

東京・神奈川を中心に、オフィスビルやショッピングセンターなどにおける管理、警備、設備、清掃、案内業務などを広く首都圏で展開

警備	設備	清掃
・ガードサービス ・機械警備 	・エンジニアリングサービス ・設備工事 ・鉄道車両の整備 	・ビルクリーニング ・鉄道車両の清掃 

▶ 浄水器事業

浄水システム販売

住宅・商業施設向けのオール浄水システム「良水工房」

- ・水道の元栓に設置する浄水システムマンション・戸建てだけでなく、ホテルやレストランなど幅広いニーズに対応



▶ リフォーム事業

住まいの小さな修繕から増改築まで、相鉄線沿線を中心に、年間約**970件**を施工

- ・S.H.A.L.S.S (シャルズ) 小修繕を中心とした住まいのちょっとした困りごとを解決するサービス



▶ 地域冷暖房

熱源設備の集中運用によりエネルギーの効率化を実現

- ・冷暖房などに使用する冷水と水蒸気を横浜駅西口の6施設へ供給



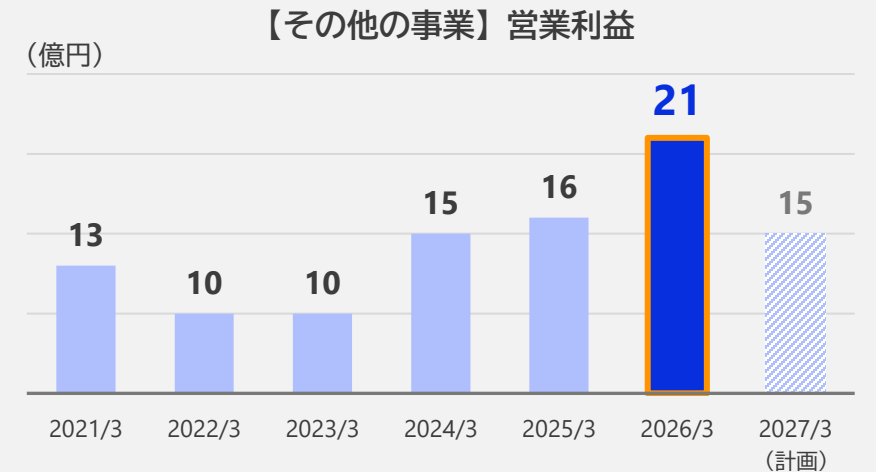
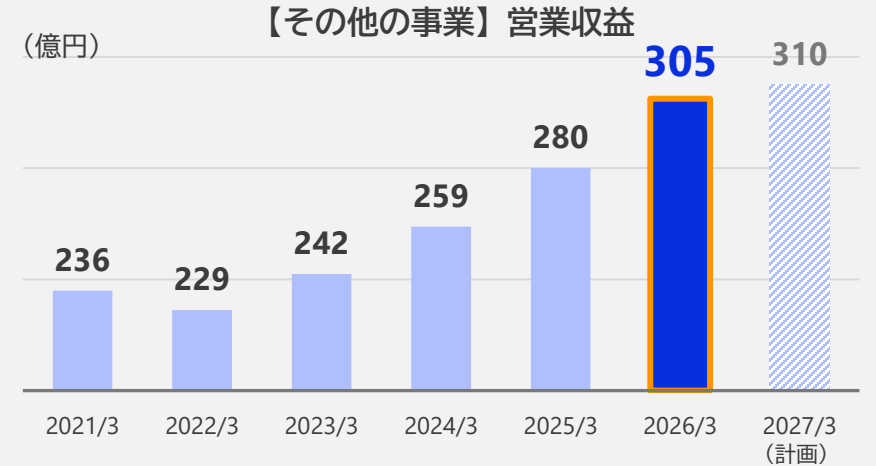
▶ 再生可能エネルギー事業

全国各地にて再生可能エネルギーによる発電事業を通じたCO2排出量の削減に取り組む

- ・この取り組みを強化するため、2024年度相鉄クリーンエナジーを設立



▶ 業績推移



01	会社概要・事業内容	P 3
02	決算のエグゼクティブサマリー	P 15
03	相鉄グループ 各セグメントの取り組み	P 22
04	株主還元・株主優待制度	P 37

2026年3月期決算 エグゼクティブサマリー

2026年3月期 決算 (対 前年)

過去2番目の高水準

営業収益
3,075 億円
(+153億円 +5.3%)

過去最高益
中計目標値 (380億円) 超過

営業利益
388 億円
(+10億円 +2.7%)

過去最高

親会社株主に帰属する
当期純利益
248 億円
(+24億円 +10.9%)

- 不動産分譲業における粗利益率の低下や費用増があったものの、ホテル業で宿泊需要が好調に推移したことや、流通業における客単価の増加や新店寄与により、**増収増益**

2027年3月期 業績予想 (対 前年)

営業収益
3,213 億円
(+137億円 +4.5%)

営業利益
370 億円
(△18億円 △4.7%)

親会社株主に帰属する
当期純利益
221 億円
(△27億円 △11.1%)

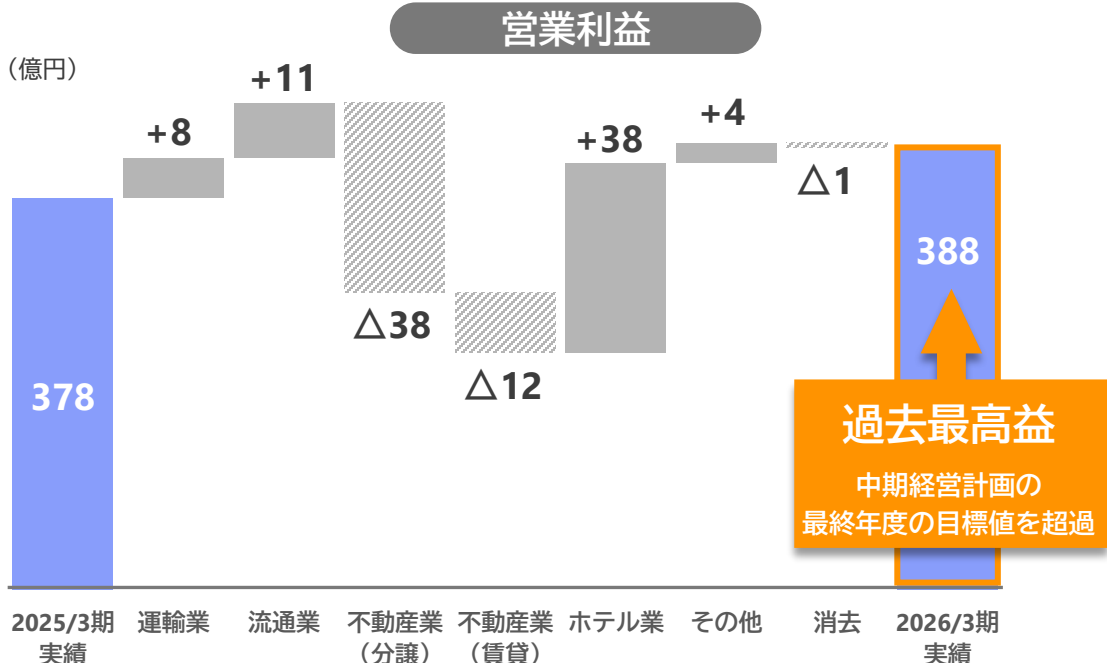
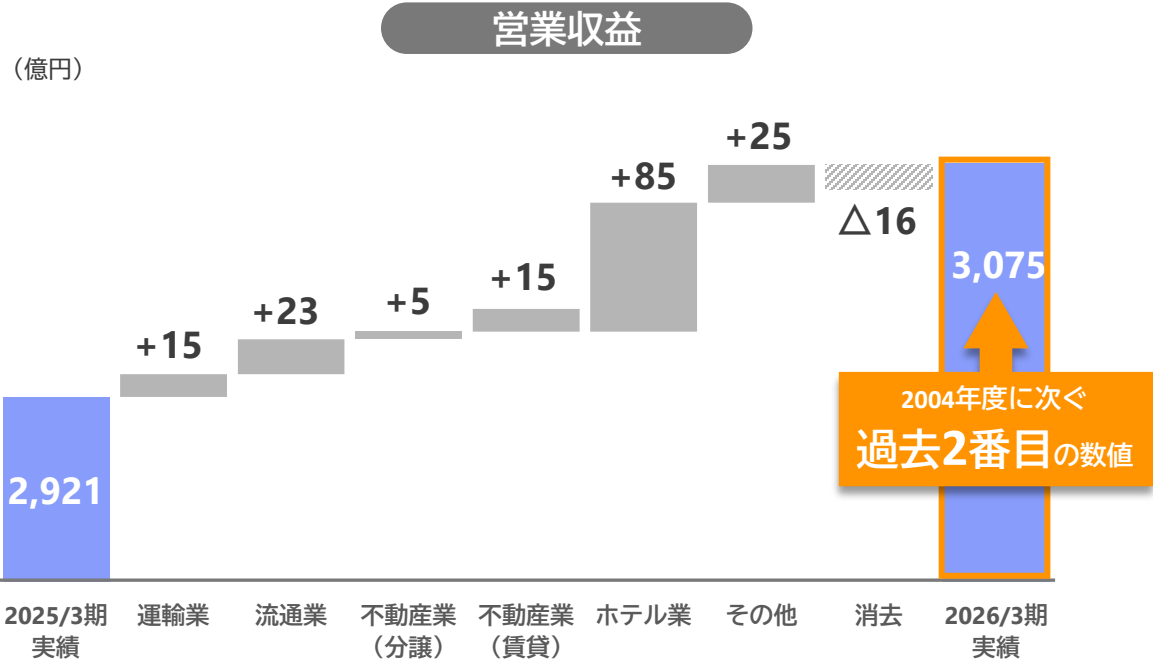
- 不動産賃貸業での既存物件の売却等による増収の一方、運輸業における相鉄新横浜線に係る費用増や、ホテル業における費用増、前年開催の大阪・関西万博の反動減等により、**増収減益**

2026年3月期 決算概況

	2025/3期	2026/3期	増減額	増減率 (%)	2026/3期 計画	増減額	増減率 (%)
							(百万円)
営業収益	292,178	307,572	+15,393	+5.3	316,300	△8,727	△2.8
営業利益	37,820	38,833	+1,013	+2.7	35,100	+3,733	+10.6
経常利益	34,812	35,696	+883	+2.5	32,500	+3,196	+9.8
親会社株主に帰属する 当期純利益	22,407	24,848	+2,440	+10.9	21,300	+3,548	+16.7
1株当たり 当期純利益(円)	228.84	258.56	+29.72	—	221.59	+36.97	—

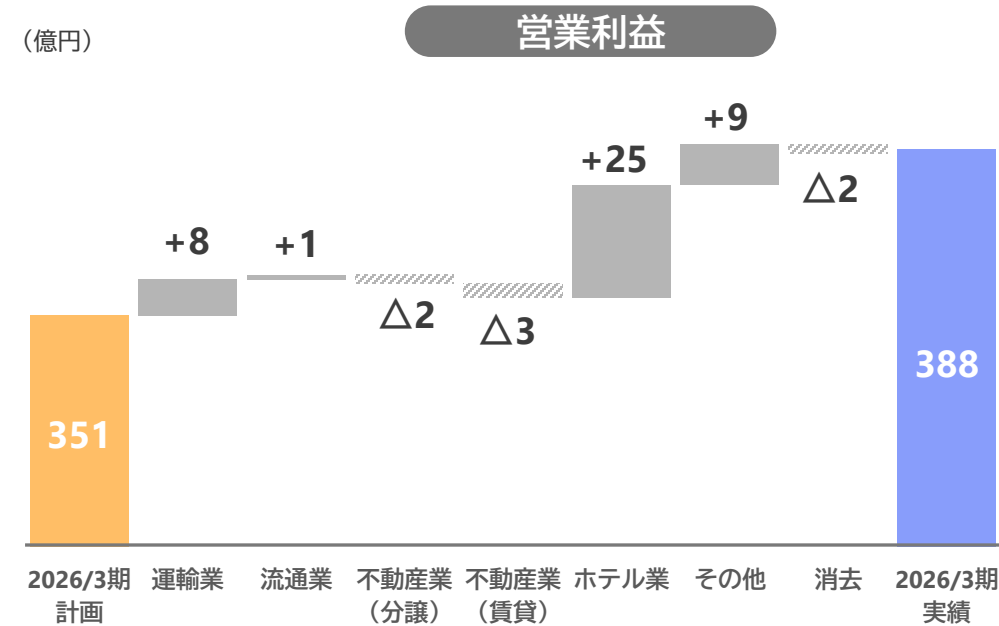
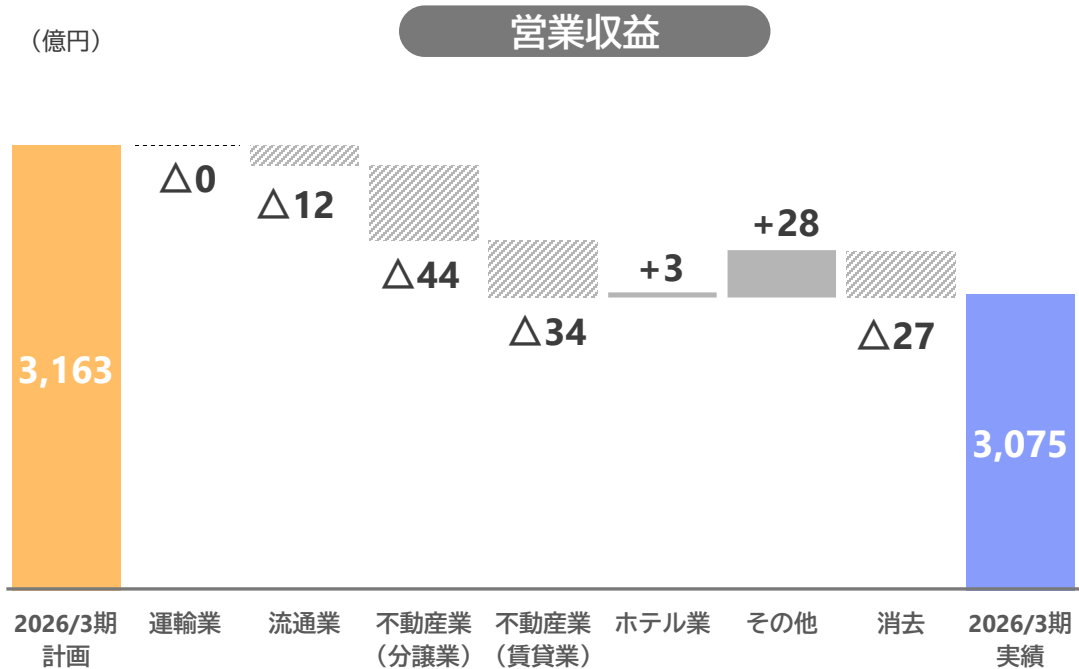
2026年3月期 決算概況【対 前年】

● 運輸業	既存線や相鉄新横浜線の輸送人員が増加したことなどにより増収・増益
● 流通業	相鉄ローゼンでは、客単価の増加や前年に開業した新店の通期寄与などにより増収・増益
● 不動産分譲業	販売戸数は増加したものの、前期に販売した大型物件の反動減もあり増収・減益
● 不動産賃貸業	前年に開業した沿線商業施設の賃料収入により増収 商業施設の大規模修繕、建替え施設（相鉄ムービル）の加速度償却の実施により減益
● ホテル業	インバウンド需要など好調な宿泊需要から、平均客室単価などが上昇し増収・増益
● その他の事業	ビルメンテナンス事業での臨時工事が増加したことにより増収・増益



2026年3月期 決算概況【対 計画】

● 運輸業	修繕費などの減少により 減収 ・ 増益
● 流通業	見込んでいなかった店舗閉鎖があったものの、ファミリーマートの既存店が好調で 減収 ・ 増益
● 不動産分譲業	一部物件での販売状況の鈍化により 減収 ・ 減益
● 不動産賃貸業	相鉄不動産投資顧問が組成するファンドへの売却を見込んでいたものが翌期に見送りになったことで 減収 ・ 減益
● ホテル業	出店計画の見直しがあったものの、既存店が好調に推移したことから 増収 ・ 増益
● その他の事業	計画外の臨時工事の受注があったため 増収 ・ 増益



2027年3月期 業績予想概況

(百万円)

	2026/3期 実績	2027/3期 計画	増減額	増減率 (%)
営業収益	307,572	321,300	+13,727	+4.5
営業利益	38,833	37,000	△1,833	△4.7
経常利益	35,696	32,700	△2,996	△8.4
親会社株主に帰属する 当期純利益	24,848	22,100	△2,748	△11.1
1株当たり 当期純利益(円)	258.56	230.28	△28.28	—

減益の要因と 今後の見通し

● 運輸業

要 因

- ・ 相鉄新横浜線に係る施設使用料の増加を織り込むことから、営業利益は減益となる見込み

今後の見通し

- ・ 鉄道建設・運輸施設整備支援機構に支払う施設使用料は、2026年度で需要予測に対する定着率の上限に達するため、現時点で追加の費用増は想定なし

● ホテル業

要 因

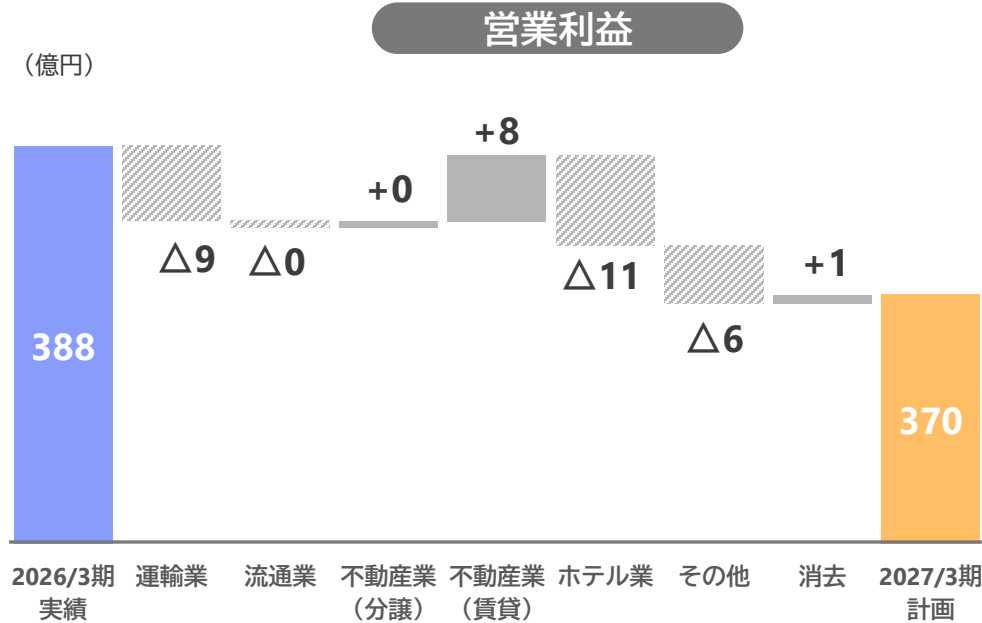
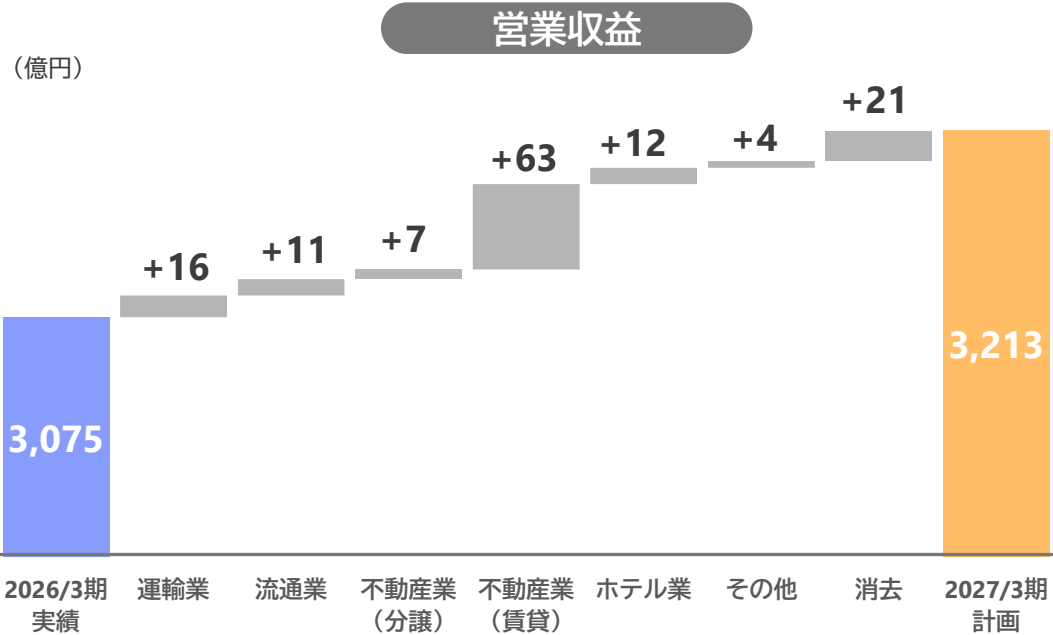
- ・ 大阪・関西万博需要の反動減を見込む
- ・ 一部店舗でリニューアル工事を実施することに伴う費用増などを見込む

今後の見通し

- ・ 今年度の減益は一時的なものであり、来年度以降は回復する見通し

2027年3月期 業績予想概況【対 前年】

● 運輸業	既存線および相鉄新横浜線の需要増加を見込むものの、新横浜線に係る施設使用料の増加により増収・減益
● 流通業	相鉄ローゼンにおいて客単価の増加を見込むものの、ファミリーマート新店や新業態の参入に係る費用増により増収・減益
● 不動産分譲業	賃貸住宅事業や買取再販事業の寄与を見込み増収・増益
● 不動産賃貸業	前年に見込んでいたファンドへの物件売却が今期にずれ込んだことにより、大幅な増収・増益
● ホテル業	インバウンド需要など好調な宿泊需要の一方で、リニューアル工事による費用増により増収・減益
● その他の事業	国内分散型太陽光発電の収入が通期寄与する一方、昨年度にビルメンテナンス事業で受注した臨時工事を計画に織り込んでいないため増収・減益

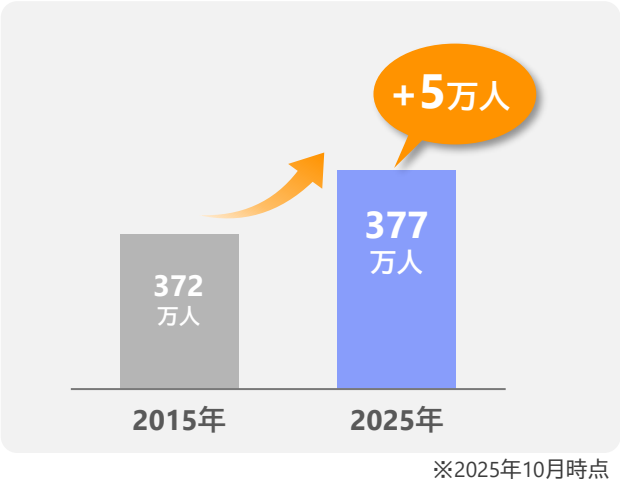


01	会社概要・事業内容	P 3
02	決算のエグゼクティブサマリー	P 15
03	相鉄グループ 各セグメントの取り組み	P 22
04	株主還元・株主優待制度	P 37

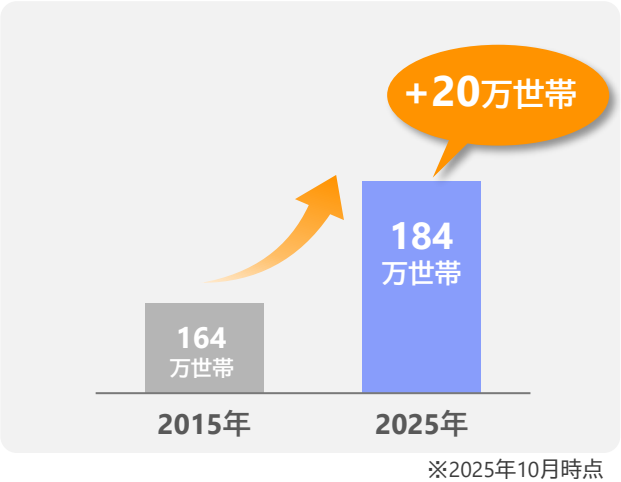
横浜市の魅力

▶ 横浜市のポテンシャル

● 横浜市の人口



● 横浜市の世帯数



▶ 横浜市の優位性

人口	世帯数	乗り入れ鉄道会社数
約377万人 全市町村 第1位 ※1	約184万世帯 全市町村 第1位 ※1	横浜駅 6社局 日本最多
2026年住みたい街ランキング	その他の第1位（政令市）	
9年連続 第1位 1都4県 ※2	大規模な公園の数、市民農園の数、保育所等の数、百貨店・スーパーの数、病院数（首都圏）、スポーツ環境充実度など ※3	

● 横浜市の位置図



● 交通アクセス



※1 参考：横浜市ホームページ「長期時系列データ（人口・世帯）」 ※2 参考：SUUMO住みたい街ランキング2026 首都圏版 ※3 参考：横浜移住サイト だから横浜で暮らしたい

相鉄グループの強み

- 相鉄線
相互直通運転で都心へのアクセスが向上
 - ・ 横浜市内と神奈川県中央に **3路線・27駅**
 - ・ 車両台数 **444両（49編成）**
 - ・ 1日平均輸送人員 約**62万人**（2026年3月時点）
- 相鉄グループと横浜市のかわり
100年以上の歴史の中で、横浜駅西口の開発や沿線のまちづくりを通じて、深い協力関係を築いてきた

線 名（区間）	営業キロ
相鉄本線 （横浜～海老名）	24.6km
相鉄いずみ野線 （二俣川～湘南台）	11.3km
相鉄新横浜線 （西谷～新横浜）	6.3km
合 計	42.2km

沿線・沿線近隣地域



相鉄グループの生活経済圏

生活経済圏内人口
（2020年）

約**374**万人

【参考】
静岡県の人口
（2020年）
約**363**万人
※全国10位

* 相鉄線各駅徒歩15分圏内
* 相鉄線各駅に直結する相鉄バス、他社バスが運行するバス停から徒歩15分圏内

相鉄グループの優位性と具体的な取り組み

1

輸送人員の増加

都心直通と郊外居住地をつなぎ、通勤・通学需要を取り込みやすいポジション



・ 主な取り組み

鉄道

相鉄新横浜線における需要の定着

2

賃貸収益の安定化

横浜駅西口周辺や沿線の土地を“面的に”押さえ、長期保有・運営でエリア価値を上げ、賃料と稼働を安定



・ 主な取り組み

不動産

横浜駅西口大改造構想

3

ホテル業の高い成長性

ビジネス需要を取り込みやすい全国展開の運営ノウハウを持つ



・ 主な取り組み

ホテル

新たなビジネスモデル進出



将来の
ポテンシャル

国際園芸博覧会の開催

GREEN×EXPO 2027
国際的な大型イベントの開催により
沿線価値向上と地域活性化を期待



相鉄グループ セグメントサマリー

取り巻く環境	● 人材確保 : 採用費・外注費・賃金上昇が収益を圧迫 ● エネルギー価格の高騰 : 中東情勢が長期化すれば、軽油費や資材価格が上昇 ● 建築コスト高と工期長期化 : 資材・人件費上昇、職人不足で採算管理が難しく、計画見直し・仕様調整が増加 ● 金利上昇 : 調達金利・期待利回りの変化で、開発・投資判断が慎重化
各セグメントの 取り組み	運輸業 ● 新型車両の導入 ● 持続可能な経営に向けた取り組み ➤ P.26
	流通業 ● 業績回復に向けた戦略 ● 駅売店のコンビニエンスストア化 ➤ P.27
	不動産業 分譲業 ● 今後の分譲物件 ➤ P.28
	不動産業 賃貸業 ● 横浜駅西口大改造構想のスタート ➤ P.29
	ホテル業 ● 新たなビジネスモデルのホテル進出 ➤ P.31
その他の 取り組み	● 2027年国際園芸博覧会（GREEN×EXPO 2027）に向けた取り組み ➤ P.33

相鉄グループ 各セグメントの取り組み／運輸業

運輸業（鉄道）

◆ 主な重点施策

- 安全、安心、快適輸送の維持・向上
- 稼ぐ力の強化
- 構造改革の推進

新型車両の導入

- 車両名：13000系
- 導入編成数/両数：1編成/8両
- 相鉄線内のみを運行
- 省エネ性能
当社既存車両と比較して、1両あたりの走行にかかる電力使用量を**最大39%抑制し、年間およそ33.3トンのCO2排出を削減**



2026年3月30日
営業運転開始

ホームドアの全駅整備

- 駅改良工事中の海老名駅に設置することにより、相鉄線**全27駅へのホームドア整備が完了**



2026年6月

連続立体交差事業の推進

- 鶴ヶ峰駅を含めた**上下線2.8kmを地下化するとともに、10カ所の踏切を除却**
- 踏切事故防止や交通渋滞緩和のほか、地域の一体化を促進

2023年度
完成予定

ワンマン運転

- 将来的な労働力不足
社会環境の変化への対応
- **相鉄新横浜線からのワンマン運転化を目指す**

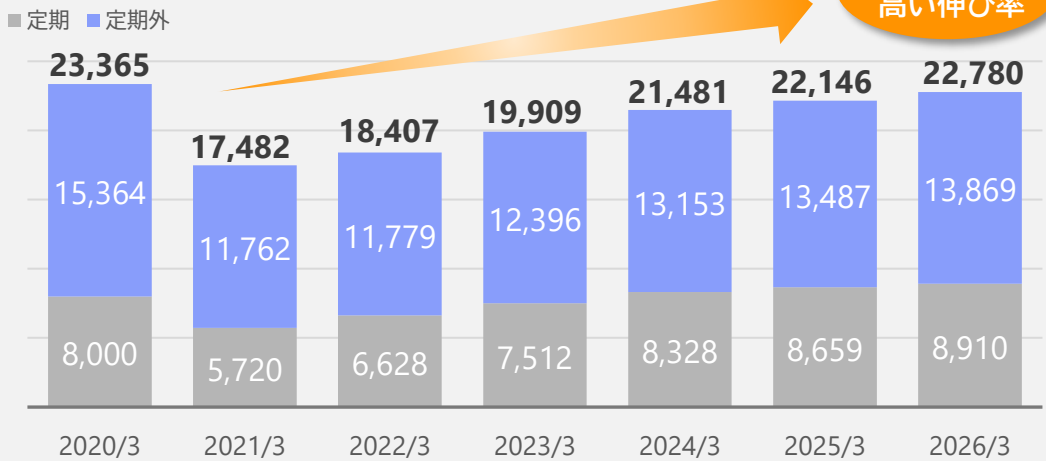
検討中

持続可能な鉄道業に向けて

安全・安定・快適輸送の維持・向上、人材不足対応やDX技術活用加速化、環境負荷軽減等に向けて、**適切な時期での運賃改定を目指す**

▶ 相鉄線の輸送人員の推移

(万人)



相鉄グループ 各セグメントの取り組み／流通業

流通業

◆ スーパーマーケット業の取り組み

- 「商品改革」と「販売改革」の2軸で業績改革に取り組む
- 改装などの取り組みにより業績回復に注力する

▶ スーパーマーケット業の重点施策と対策

施策	課題	対策
● 商圏特性に応じた店づくり	・ 既存店の客数の減少	- お客様視点の徹底 - 店別MD※による品揃え最適化 - 価格感応度の高い商品の値下げ
● 収益力向上に向けた取り組み	・ 粗利益高の減少 ・ 一人あたり買上点数の減少	- 値引きルールの運用徹底 - 関連販売やメニュー提案による買上点数拡大
● 効率化などによる生産性の向上	・ 人時生産性への構造的対応	- 作業の簡素化、標準化 - 適正人員配置 - 発注サポートシステム活用拡大

※MD（マーチャンダイジング）… 小売・流通業界に特化した販売促進の手法

● 2025年度閉鎖店舗

閉鎖店舗	● そうてつローゼン富水店（神奈川県小田原市・2025年8月） ● そうてつローゼン高田店（神奈川県茅ヶ崎市・2025年10月） ● そうてつローゼン厚木林店（神奈川県厚木市・2026年1月） ● そうてつローゼンひなた山店（神奈川県横浜市泉区・2026年3月）
------	---

▶ スーパーマーケット業の中長期ビジョン

販売促進の再設計

● 各種施策の見直し
客数と買上点数増加

● 関連販売の促進
買上点数増と粗利益確保

店舗の改装

● 改装戦略
駅前大型店を中心に改装

● 利便性向上
新しい提案型売場へ

商品力の強化

● 生鮮食品の再強化

● MD展開の見直し
店別MDの構築

“また行きたくなるスーパーマーケット”へ

▶ その他流通業の取り組み

- 駅売店を閉鎖し、コンビニエンスストアへ転換することで収益性を向上
- 新規事業の参入
ジェラート専門店と共同プロジェクト
神奈川県鎌倉市にジェラート専門店「MICIO（ミーチョ）」をオープン



ファミリーマート相鉄横浜駅1階改



相鉄グループ 各セグメントの取り組み／不動産分譲業

不動産分譲業

◆主な重点施策

- 分譲事業・賃貸住宅事業・海外住宅事業
を『3本の柱』とした各事業の成長と財務基盤の強化
- 「グレースシア」の認知度向上によるブランド力強化
- 持続可能な住宅事業体制の構築およびデザイン力の強化
- 縮小する日本の住宅マーケットに備えた**選択肢の拡充**
➢ 分譲事業、賃貸住宅事業に続く重点事業として海外住宅事業を位置付け

▶ 今後の主な分譲物件

年度	戸数	主な物件
2027年3月期	約 305 戸	・ グレースシア海老名さがみ野テラス ・ グレースシアウエリス横浜ゆめが丘
2028年3月期	約 400 戸	・ グレースシア横浜ゆめが丘ガーデン

グレースシア海老名さがみ野テラス



- 相鉄本線「さがみ野駅」から徒歩7分
- 構造・規模：鉄筋コンクリート 地上6階建
- 総戸数：48戸
- 入居時期：2026年6月下旬

グレースシアウエリス横浜ゆめが丘



- 相鉄いずみ野線「ゆめが丘駅」から徒歩1分
- 構造・規模：鉄筋コンクリート 地上10階建
- 総戸数：335戸
- 入居時期：2026年3月～

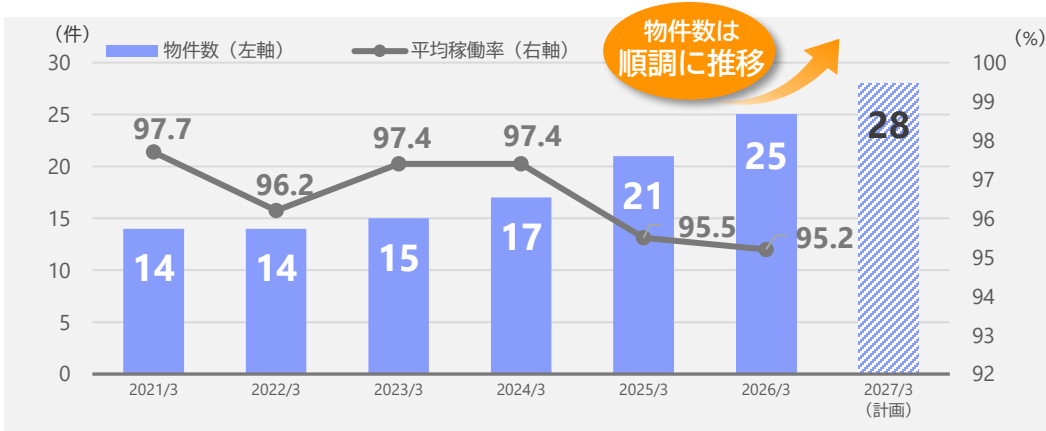
▶ 賃貸マンション

・ 羽沢南賃貸マンション計画

所在地	横浜市神奈川区羽沢南二丁目43-31 相鉄新横浜線「羽沢横浜国大駅」から徒歩3分
構造・規模	RC造 地上7階建
総戸数	62戸
住戸タイプ（延床面積）	賃貸住宅（2,390.27㎡）
入居時期	2026年7月下旬～（予定）



・ 賃貸マンション物件数・平均稼働率



相鉄グループ 各セグメントの取り組み／不動産賃貸業

不動産賃貸業

- ◆ 主な重点施策
 - 魅力あふれる沿線まちづくり
 - 収益性向上
 - 事業領域拡大
 - ・ 横浜駅西口大改造構想の具体化に向けた推進
 - ・ 海老名市中新田丸田地区土地区画整理事業

▶ 横浜駅西口大改造構想の推進



相鉄ムービル



- ・ 2026年9月末 閉館
- ・ 2026年度中に解体工事着手（予定）
- ▶ 横浜駅西口大改造の皮切り

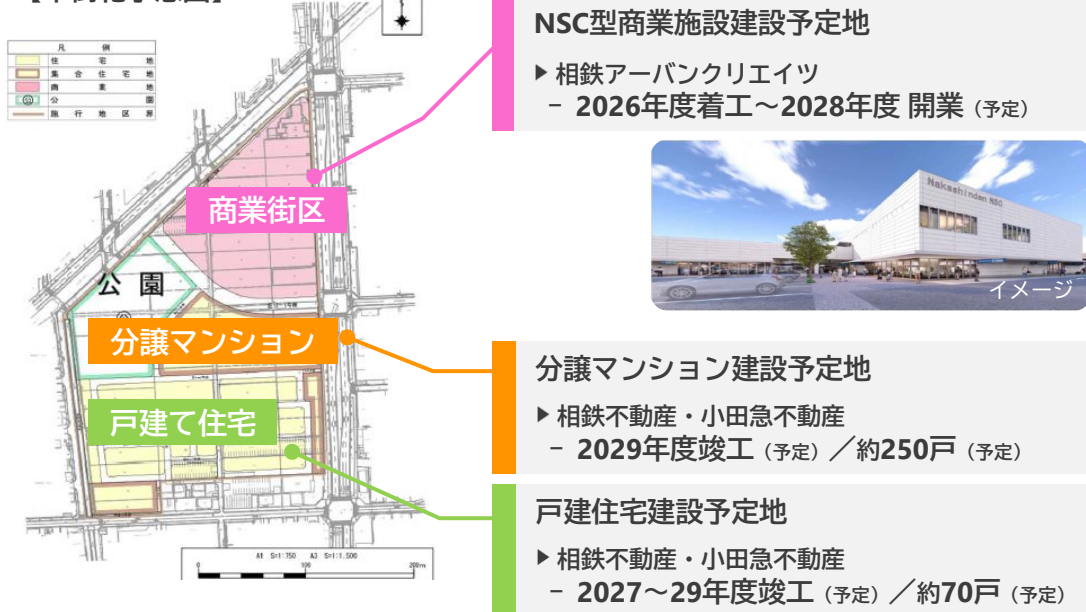
▶ 海老名市中新田丸田地区土地区画整理事業

- ・ 中新田丸田地区…海老名市都市マスタープランにおいて、居住機能を集積させるとともに地域特性を活かした複合的な新市街地の形成を図る地区として位置付け

計画地	海老名市中新田丸田地区 小田急小田原線「厚木駅」から徒歩8分 小田急小田原線 相鉄本線 JR相模線「海老名駅」から徒歩17分
事業面積	約6.6ha
整備内容	道路、公園、雨水排水設備 等

・ 相鉄グループの取り組み

【市街化予想図】



相鉄グループ 各セグメントの取り組み／不動産業

◆ 「総合不動産業」に向けた事業領域の拡大

● 不動産ビジネスの多様化

➡ 事業戦略の多様化を図り、マーケット環境や経営状況に合わせた収益化を可能にする

資産回転ビジネス



- 不動産ターンテーブルモデル
- 開発 ▶ 運用 ▶ 売却 ▶ 再投資 サイクル
 - 将来の「選ばれる沿線の創造」を支える機能として、売却利益の獲得や資産・資本効率の向上を図る

アセットの拡充



- 開発・投資対象アセット拡充の強化（用途・エリア拡充）
 - 新領域のアセット
物流施設
 - 用途・エリア拡充
シニア向け分譲マンション、住宅・商業ビル・ホテル

賃貸型ビジネス



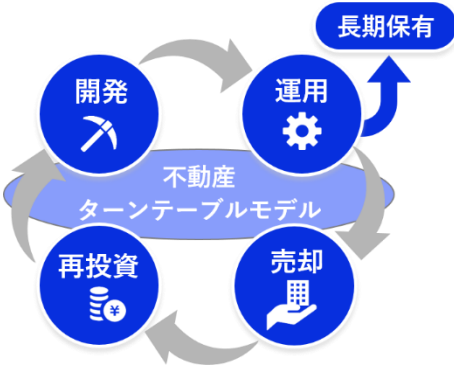
- 長期保有による安定的な賃貸利益の獲得
 - 運営力の強化
沿線にある資産を活かしてエリアマネジメントを行い、地域課題に対応しつつ沿線の魅力向上
開発投資の回収と収益の再投資を通じて持続可能なまちづくり

ファンドビジネス



- グループ内で取得・開発した物件を相鉄グループの不動産ファンドへ売却・運用
- フィー収入
 - 新たな収益源の創出
- 大規模開発における開発型ファンドの活用
- 2025年6月に許認可取得

▶ 不動産ターンテーブルモデル

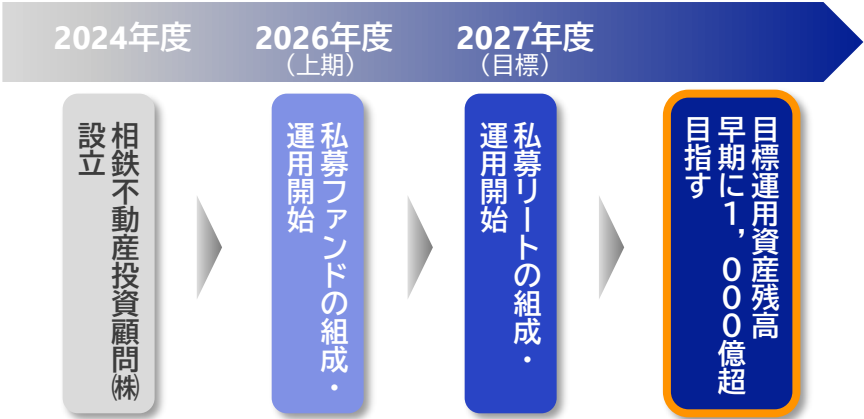


+

沿線不動産ビジネスNo.1を目指す

不動産業の抜本的な強化

▶ アセットマネジメント事業成長・拡大に向けたロードマップ（イメージ）



相鉄グループ 各セグメントの取り組み／ホテル業

ホテル業

- ◆ 主な重点施策
 - 強靱な収支構造の実現と新規出店
 - ブランド展開の拡充

▶ 出店予定のホテル

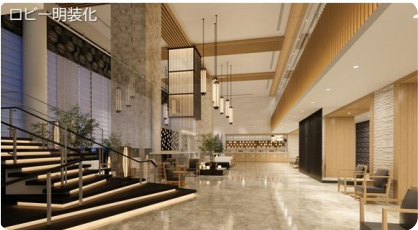
	名称	所在地	客室数	開業日
国内	相鉄フレッサイン 北上駅前	岩手県 北上市	167室	2026年10月1日
	(仮称) 相鉄フレッサイン 姫路	兵庫県 姫路市	186室(予定)	2028年冬(予定)
	(仮称) 相鉄グランドフレッサ 那覇	沖縄県 那覇市	130室(予定)	2029年春(予定)
海外	(仮称) タイ・バンコク直営ホテル 2号店	タイ バンコク都	180室(予定)	2029年秋(予定)

・ 沖縄県で初
・ 「県庁前駅」から徒歩2分

・ タイ バンコクで2店舗目
・ 観光、ビジネスで多くの需要を見込む

▶ バリューアップ投資

- ・ ホテルサンルートプラザ新宿
- 競合ホテルを意識したバリューアップ投資を実施し、客室単価を上昇
(改装工事に伴い一部客室の売り止めが発生)



▶ ブランド展開の拡充

- ・ 新たな成長に向けた基盤整備・拡充を目指し、イベントリスクに耐えうる事業構造への転換による強靱性と成長性の実現に向け、ブランド展開の拡充に取り組む
- ・ 従来のブランド（フレッサイン等）に偏らないポートフォリオ構築
- ・ ビジネスだけではなくレジャー・リゾート需要の取り込みを図る

新たなビジネスモデル 「スモールラグジュアリー」 ホテル市場に進出

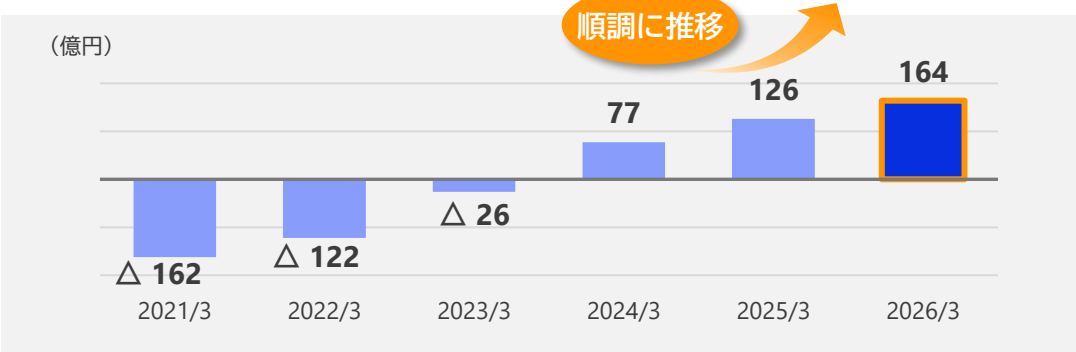


スモールラグジュアリーホテル arcana izu (アルカナ イズ)

- ・ 2年連続でミシュランガイド・ホテルセクション “ミシュランキー” を獲得
- ・ 同ホテルを所有・運営する (株)Dressに資本参加

所在地	静岡県伊豆市湯ヶ島1662
客室数	16室（全室スイートタイプ/51～86㎡）
温泉	全室客室露天風呂付（源泉掛け流し）
特徴	本格的な美食と温泉旅館のやすらぎを提供するフレンチ・オーベルジュ

▶ 営業利益の推移



各セグメントの取り組み／その他の事業

その他の事業

◆ 再生可能エネルギー事業の推進

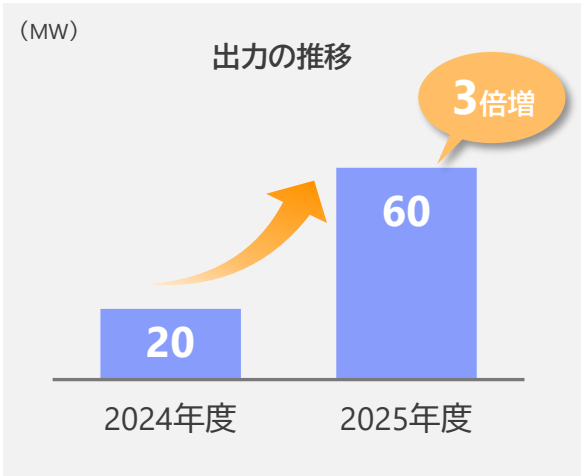
● 相鉄クリーンエナジー

2025年12月に太陽光発電所**25**件を取得

- ▶ 今後の予定
- 各地の太陽光発電所で生まれた電力は、それぞれの地域の電力系統を通じて地域の電力需給の中で利用される
 - 一方で、発電量に応じて創出される環境価値を相鉄グループ内で活用していくことで、グループ全体として再生可能エネルギーの利用拡大とCO2排出削減を実現

遠方での再生可能エネルギーの普及に貢献

グループ全体で効率的な脱炭素化

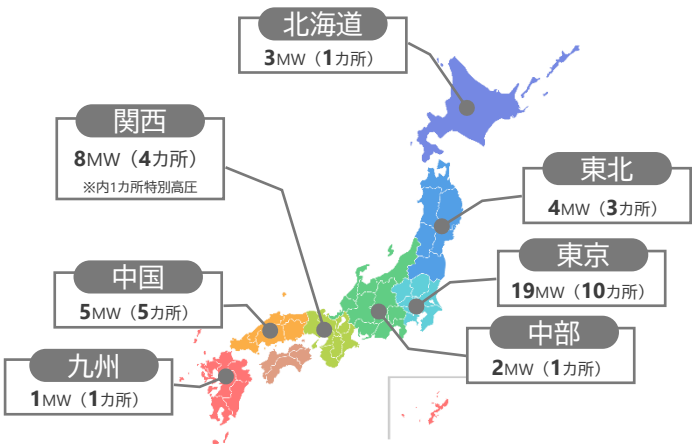


▶ 2025年度取得 国内分散型太陽光発電所 概要

物件数	25件	安定した発電基盤の拡充 + 固定価格での売電収益を確保
投資額	約125億円（税抜）	
合計出力	40MW	
年間発電量	46,048MWh ・一般家庭の使用電力量※に換算して約11,512世帯分相当 ※ 一世帯電力使用量：4,000kWhの場合	

相鉄グループ全体の年間電力使用量
約**25%**（CO2排出量 約**33,000**トン）分相当 ※既存物件を含む

▶ 電力管内



※ 各数値は小数点第一位を四捨五入して記載しているため、合計出力規模が各電力管内の発電容量と異なります。

GREEN×EXPO 2027と相鉄グループの取り組み

◆ GREEN×EXPO 2027を通じた沿線の期待感の醸成

▶ 「2027年国際園芸博覧会（GREEN×EXPO 2027）」

開催主体	公益社団法人2027年国際園芸博覧会協会
開催場所	旧上瀬谷通信施設（神奈川県横浜市）
開催期間	2027年3月19日～2027年9月26日
有料来場者数	1,000万人以上

相鉄グループ全体の増収効果期待

<有料来場者数>
国内・海外から
1,000万人以上

GREEN×EXPO 2027

相鉄グループの取り組み

- ・「SOTETSU PARK」出展
- ・ラッピング電車が沿線を運行



提供：2027年国際園芸博覧会協会

宿泊



スーパー
マーケット



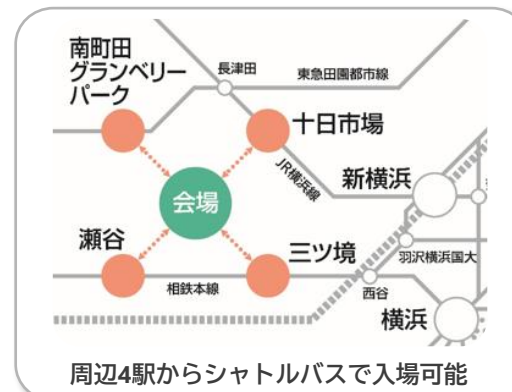
商業施設



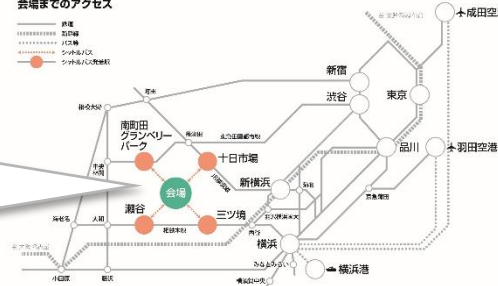
鉄道・バス



▶ 会場アクセス



会場までのアクセス



みつきょう

▶ 三ツ境駅、瀬谷駅の来場者数（片道）想定

出典：公益社団法人2027年国際園芸博覧会協会
「GREEN×EXPO 2027 来場者輸送実施計画 第2版」

三ツ境駅

約**3,000~6,000人**／日
(1時間あたり平均約300~500人)

瀬谷駅

約**5,000~12,000人**／日
(1時間あたり平均約400~1,000人)

2030年代前半 開業

KAMISEYA PARK（仮称）

推進	横浜市
事業予定者	三菱地所株式会社
開業時期	2030年代前半
敷地面積	約706,500㎡ 内テーマパークゾーン 514,000㎡
総来街者数	開業時・・・年間1,200万人見込み 段階的・・・年間 1,500万人 超目指す



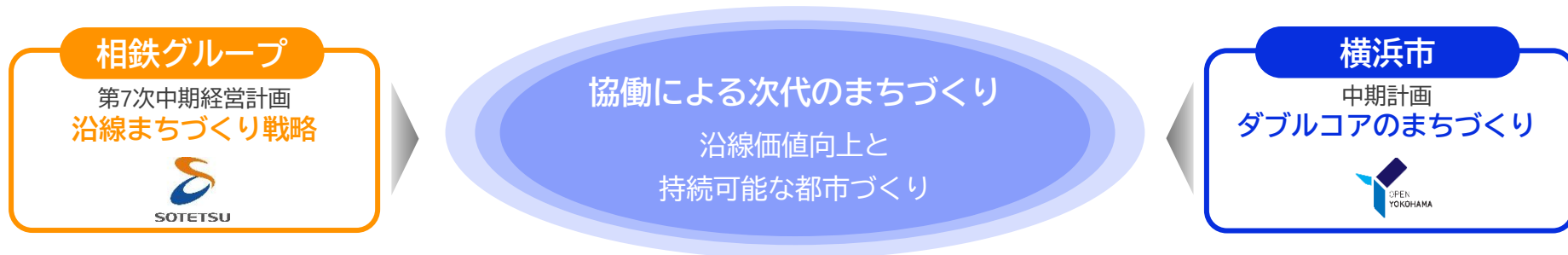
※GREEN×EXPO 2027跡地は防災・公園地区になります。

沿線まちづくり戦略

◆ 「沿線まちづくり戦略」の実現に向けて

- 横浜市と「計画・開発・運営」を一体で協働し、沿線地域における豊かな暮らしの創出と発展を目指す
 - ▶ 2026年4月、相鉄グループと横浜市では、これまでの「相鉄いずみ野線 次代のまちづくり」を基盤に**対象エリアと取組領域を拡大し、新たなまちづくりを目的とした「相鉄線沿線における次代のまちづくり」の推進に係る包括連携協定を締結**

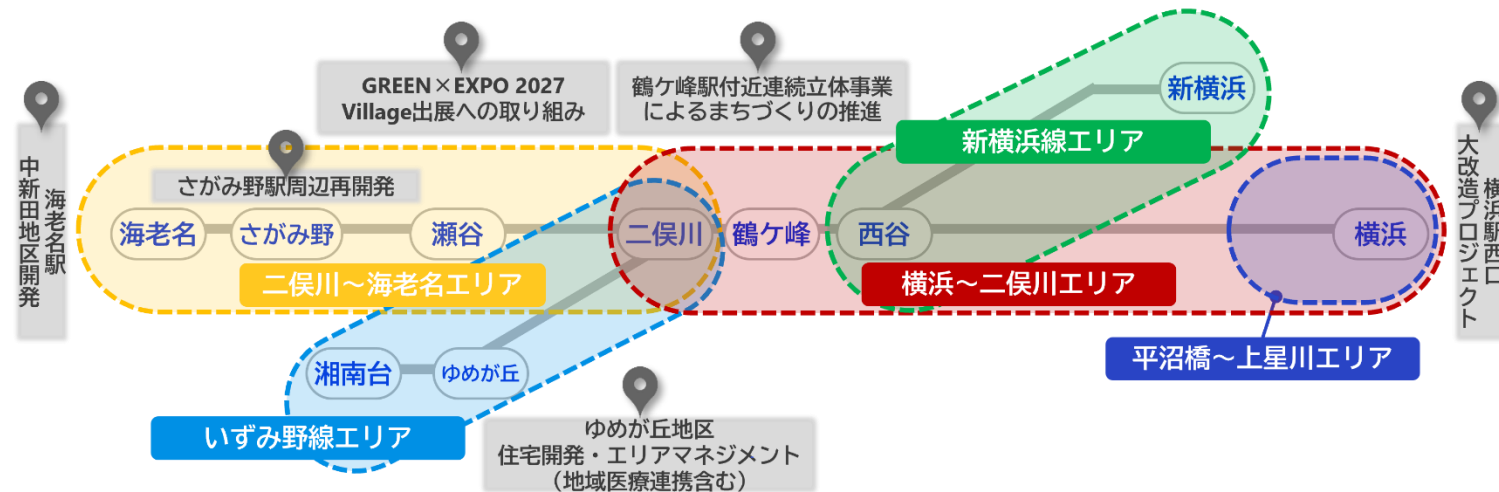
魅力あふれるまちづくりに向けた三位一体による「まちの総合プロデュース」



・ 横浜市との協働によるこれからのまちづくり

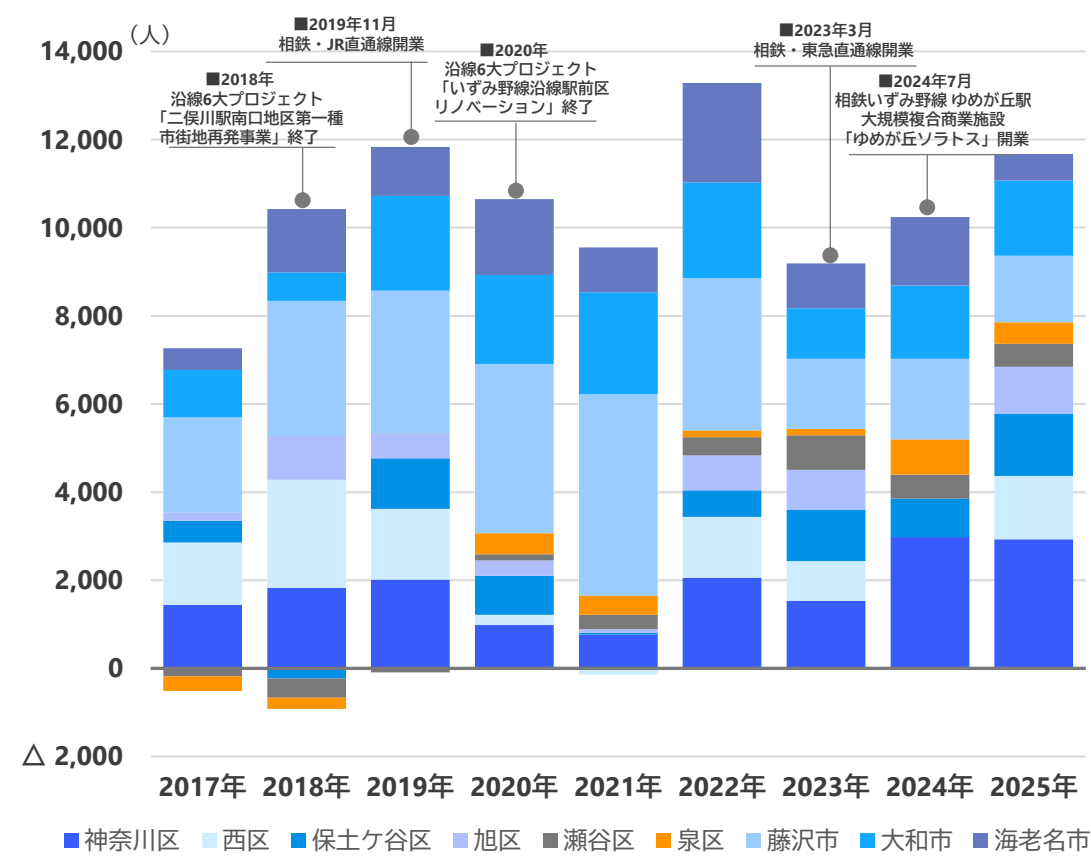


・ 相鉄グループの沿線開発案件



相鉄線沿線における人口推移および公示地価平均推移

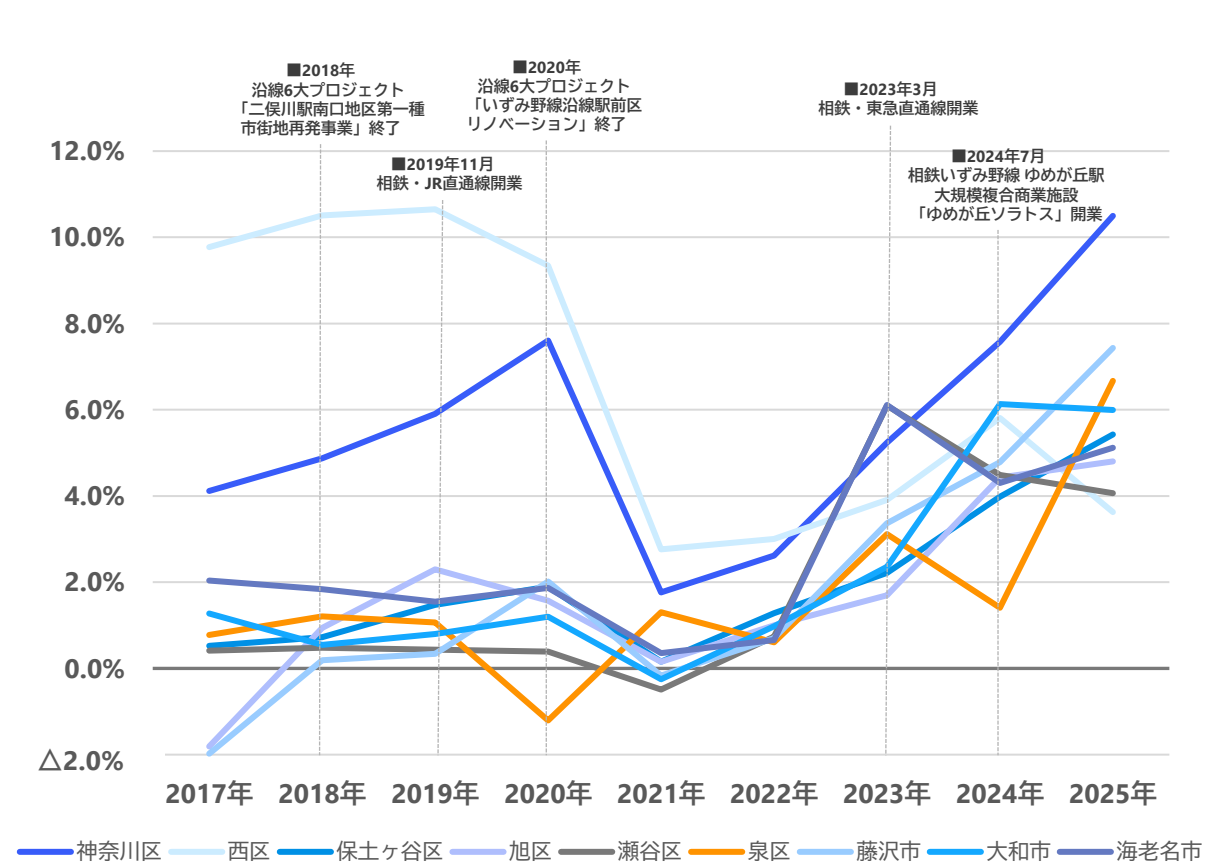
▶ 相鉄線沿線／社会増減数の推移



相互直通運転・沿線開発（選ばれる沿線の創造）による利便性向上に伴い、相鉄線沿線では社会増が続いている

➡ 沿線外からの人口流入・沿線の活性化に寄与

▶ 相鉄線沿線／公示地価平均推移（坪単価）



横浜駅西口を中心に相鉄グループの保有する優良な不動産アセットは堅調に時価が上昇

ESG/SDGsの取り組み強化

- 目指す姿の実現に向けて、経済的価値と両立させながら社会課題を解決するために非財務指標を追加設定し、重点取り組みを推進

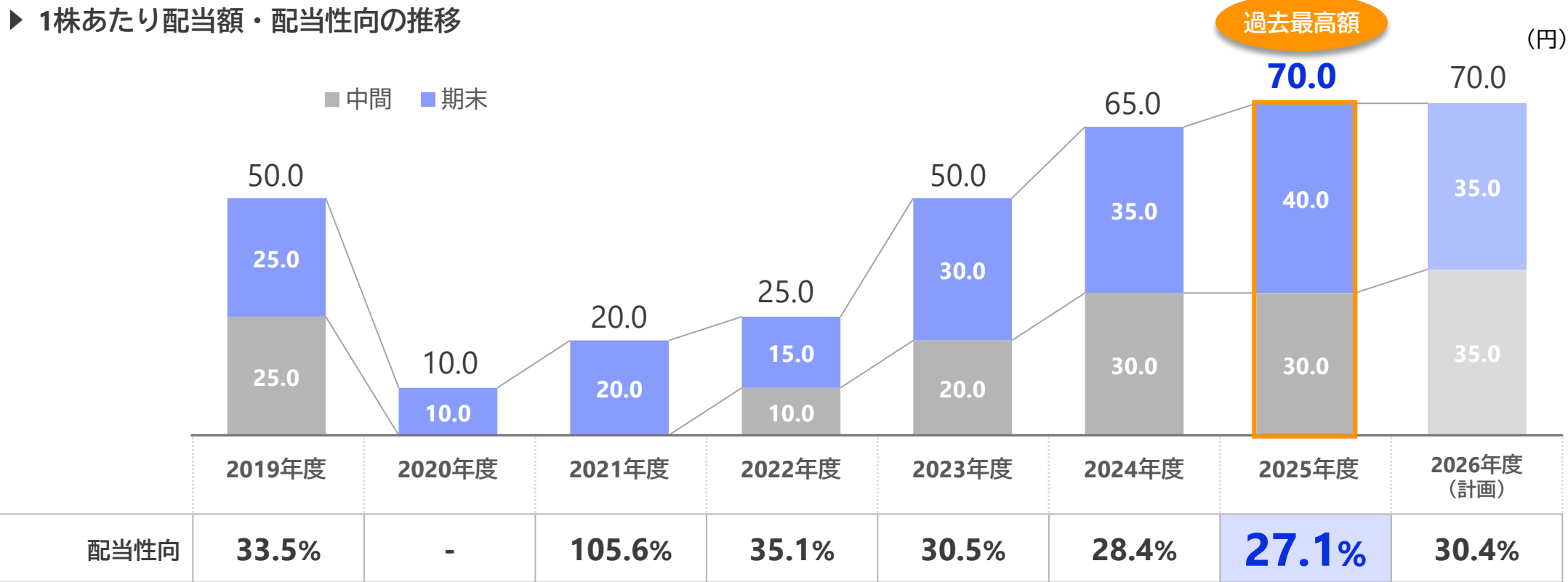
マテリアリティ	目指す姿	取り組む社会課題	重点取り組み	2025年度の取り組み結果
次世代へつなぐ地球環境づくり	豊かな自然と持続可能な環境を未来につなぐため、地域と共に「脱炭素社会」・「循環型社会」・「自然共生社会」の実現を目指します。	● 気候変動の緩和と適応 ● 資源循環の促進 ● 生物多様性の保全・回復	● グループ全体での温室効果ガス・廃棄物排出量・水使用量の算定方法確立およびデータ精緻化、精緻化したデータによる削減プロセス検討 ● インターナルカーボンプライシングの適切な運用および活用 ● TNFD開示等グループの自然資本の可視化	● 脱炭素化のさらなる推進に向けて稼働済太陽光発電所を取得 ● 「生物多様性方針」を策定。TNFD提言に沿った初期開示（直接操業している事業活動と自然との依存と影響関係の評価）を実施
魅力ある地域の発展と共創	多様なお客様に寄り添い、安全で豊かな暮らしを実現する商品・サービスを提供することで人生100年時代を生き活きと暮らすことができるまちづくりを目指します。	● 地域経済の活性化 ● 地域コミュニティの開発 ● 商品・サービスの質と安全性の向上 ● 多様な価値観・ライフスタイルに応じたサービス提供	● 理念に沿ったまちづくり戦略の推進 ● ウェルビーイング向上につながるエリアマネジメント活動やブランドアップのさらなる推進 ● 相鉄ポイントやアプリ活用による利便性および快適性につながるサービス提供	● 横浜駅西口大改造構想の一環として、出会い・交流・創造をひらく体験型イベント「Well-Crossing Hub」を初開催 ● 沿線の魅力の一つである自然の中での上質な時間の過ごし方を家族で体験していただくイベント「ヨコハマネイチャーウィーク」を開催 ● さまざまなグループ各社の施策と紐づけたポイントプログラムの実施
働きがいと働きやすさのある職場環境づくり	市場価値の高い人材が育成され、働きがいと働きやすさでその人材に選ばれる相鉄グループであり続けます。	● 持続可能な経営を実現できる人材の育成 ● 人権の尊重とダイバーシティ・エクイティ&インクルージョンの推進 ● 従業員の健康と安全	● 従業員エンゲージメントと企業価値が相互に高まる職場環境づくり ● 人権デュー・ディリジェンスの推進	● 従業員エンゲージメント調査の実施と課題の分析 ● グループにおける主要な人権リスクへの理解・対応の強化 ● 「カスタマーハラスメントに対する基本方針」を策定抑止・低減に向けた運用強化 ● 健康経営優良法人に2社が認定 ● 横浜健康経営認証に6社が認定
盤石なガバナンス体制の構築	すべてのステークホルダーの皆様の信頼に応え、よりよい社会の創造へ貢献するために、誠実かつ公正なガバナンス基盤を構築します。	● コンプライアンス教育とコーポレートガバナンス管理体制の構築 ● 個人情報保護とデータセキュリティの強化 ● 持続可能なサプライチェーン構築	● リスクマネジメントおよびコンプライアンス管理体制の強化 ● 人権デュー・ディリジェンスの推進 ● 適切な情報開示を通じたステークホルダーエンゲージメントの向上および外部評価獲得	● 外部環境や経営戦略等と連動したグループ重要リスクの再定義 ● お取引先様と共にサステナビリティの取り組みを推進するため、「相鉄グループサプライチェーン方針」を策定 ● FTSE JPX Blossom Japan Sector Relative Index への組み入れ(初) ● SSBJ（サステナビリティ基準委員会）基準への対応検討着手

2025年3月27日改定
非財務指標の詳細はこちら：<https://www.sotetsu.co.jp/sustainability/>

01	会社概要・事業内容	P 3
02	決算のエグゼクティブサマリー	P 15
03	相鉄グループ 各セグメントの取り組み	P 22
04	株主還元・株主優待制度	P 37

株主還元・資本政策の基本方針

▶ 1株あたり配当額・配当性向の推移



▶ 株主還元

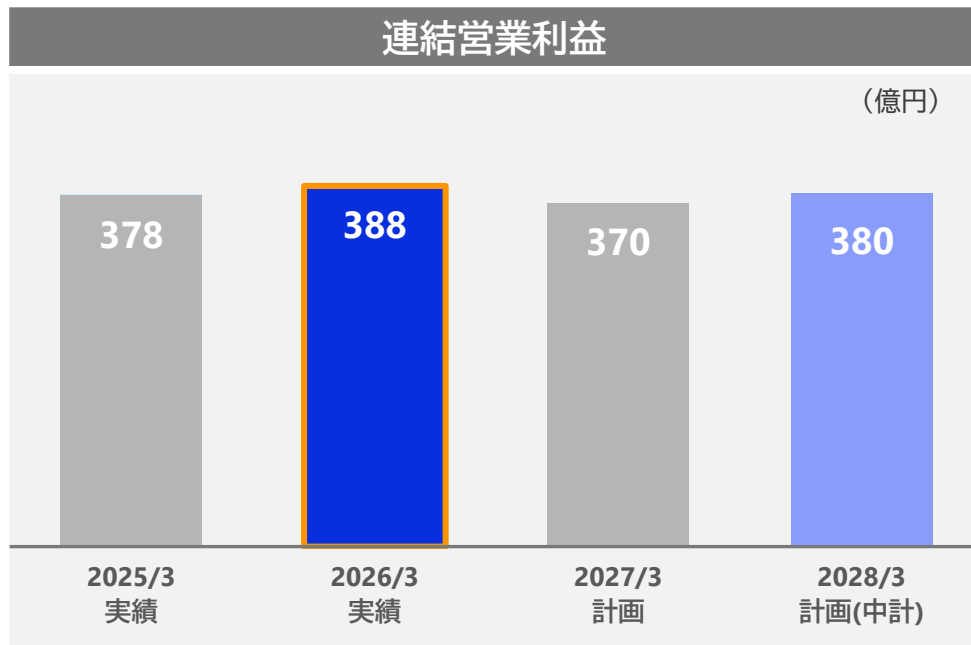
成長と財務健全性のバランスを意識しながら、安定的な株主還元を実施

成長戦略	資本効率の向上を考慮した設備投資を行う
株主還元	配当性向は引き続き 30% を目安に利益配分
株主資本	自己資本比率 20%台後半 を目標とし、持続的な健全経営に向け内部留保の充実も重視する

中期経営計画 経営指標（2025年度～2027年度）

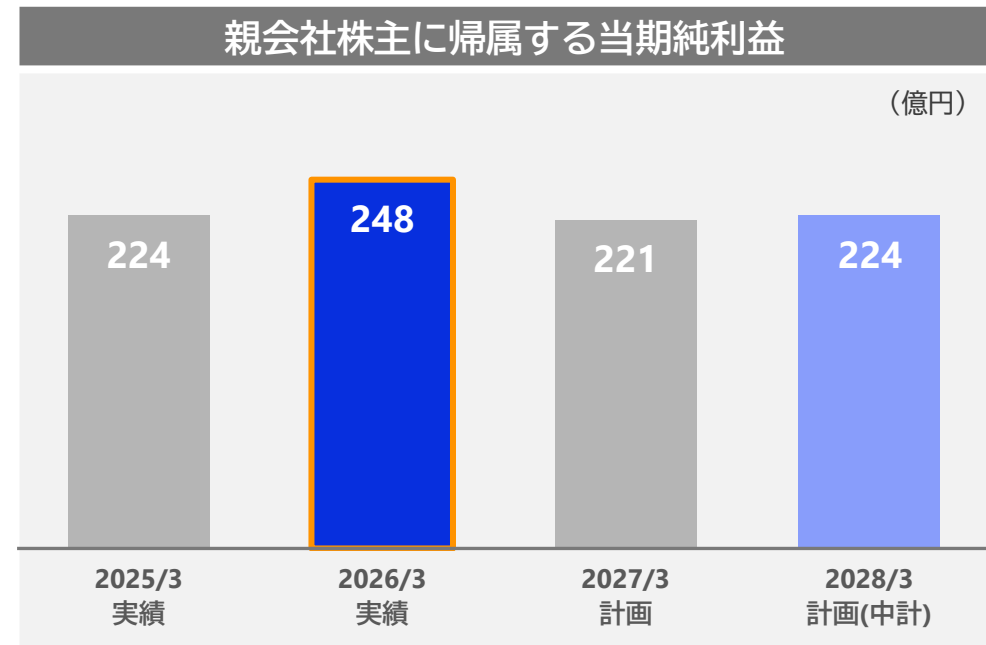
連結営業利益

(億円)



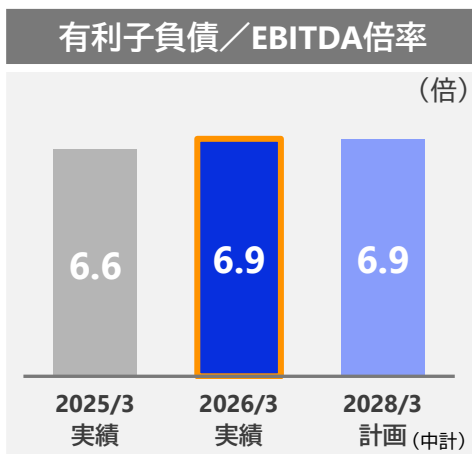
親会社株主に帰属する当期純利益

(億円)



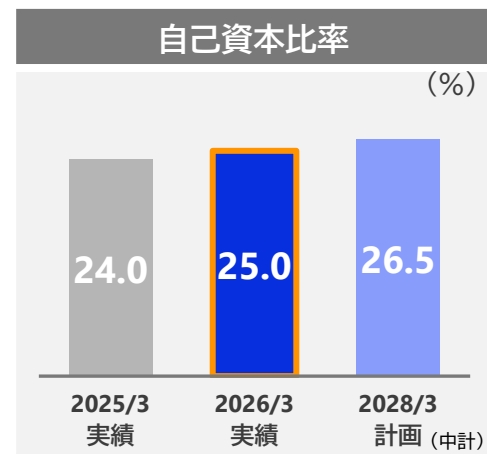
有利子負債／EBITDA倍率

(倍)



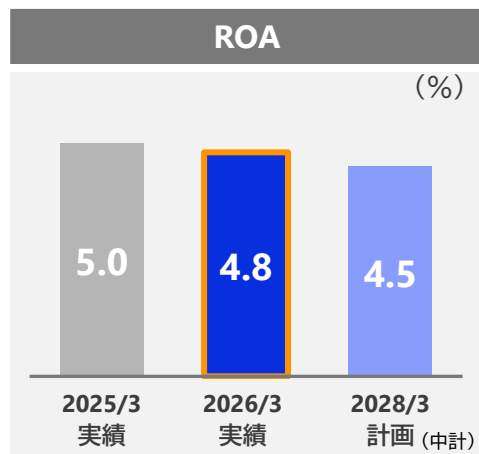
自己資本比率

(%)



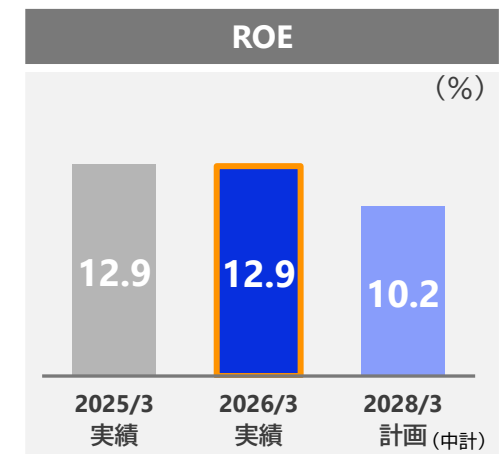
ROA

(%)



ROE

(%)



資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応

▶ 当社の株主資本コスト（参考値）の前提

リスク
フリーレート
※10年国債利回り

+

市場リスク
プレミアム

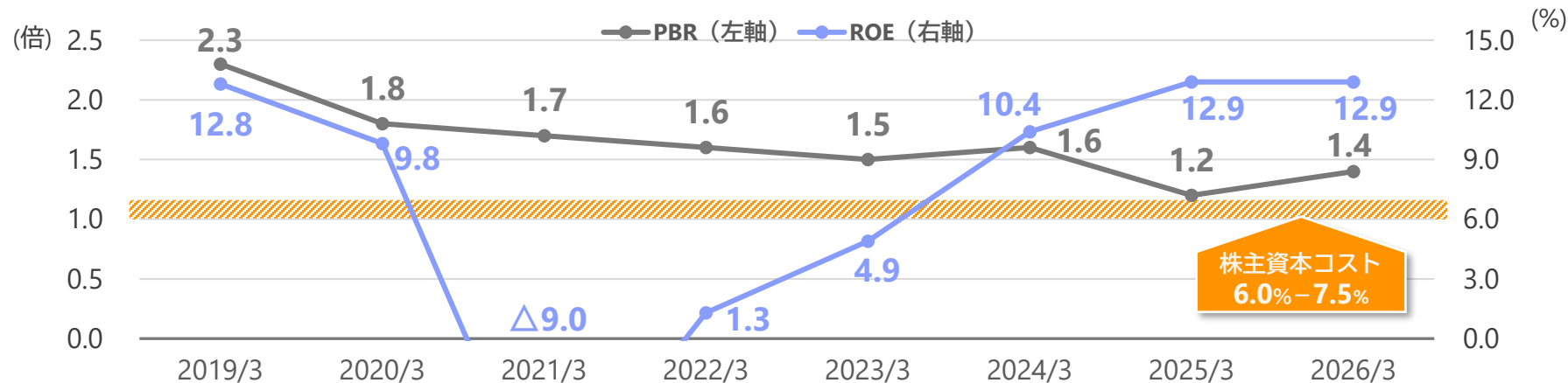
×

β

※株式市場全体に対する
当社株価の感応度

=

株主資本コスト（参考値）



PBR向上に向けた施策

ROE向上

- バランスシートのコントロール
- 事業別ROICの導入により資本効率の最適化を図る
- 資産回転型ビジネスによる不動産流動化の推進

PER向上

- 成長戦略の実行と、さらなる中長期的な収益力強化策の検討
- サステナビリティ経営の推進
- IR活動の強化（株主・投資家との対話の充実／適確なIR情報の開示）

これまでの進捗状況

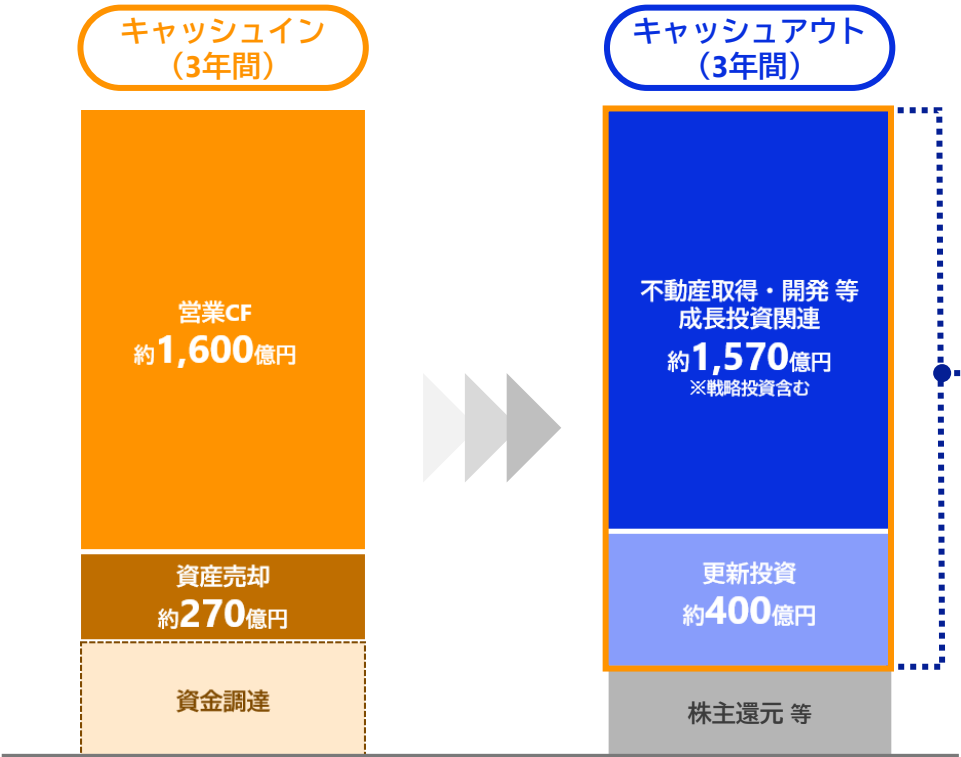
- アセットマネジメント業務の許認可取得
- FTSEのESG指数（FTSE Blossom Japan Sector Relative Index）への組み入れを実現
- みなし保有株式を中心に政策保有株式の売却

政策保有株の一部売却により、
 2025年度末の政策保有株式残高は純資産比率で**12%**
- 当社株式の売出しに合わせて実施した自己株式の取得 **200**万株

投資計画

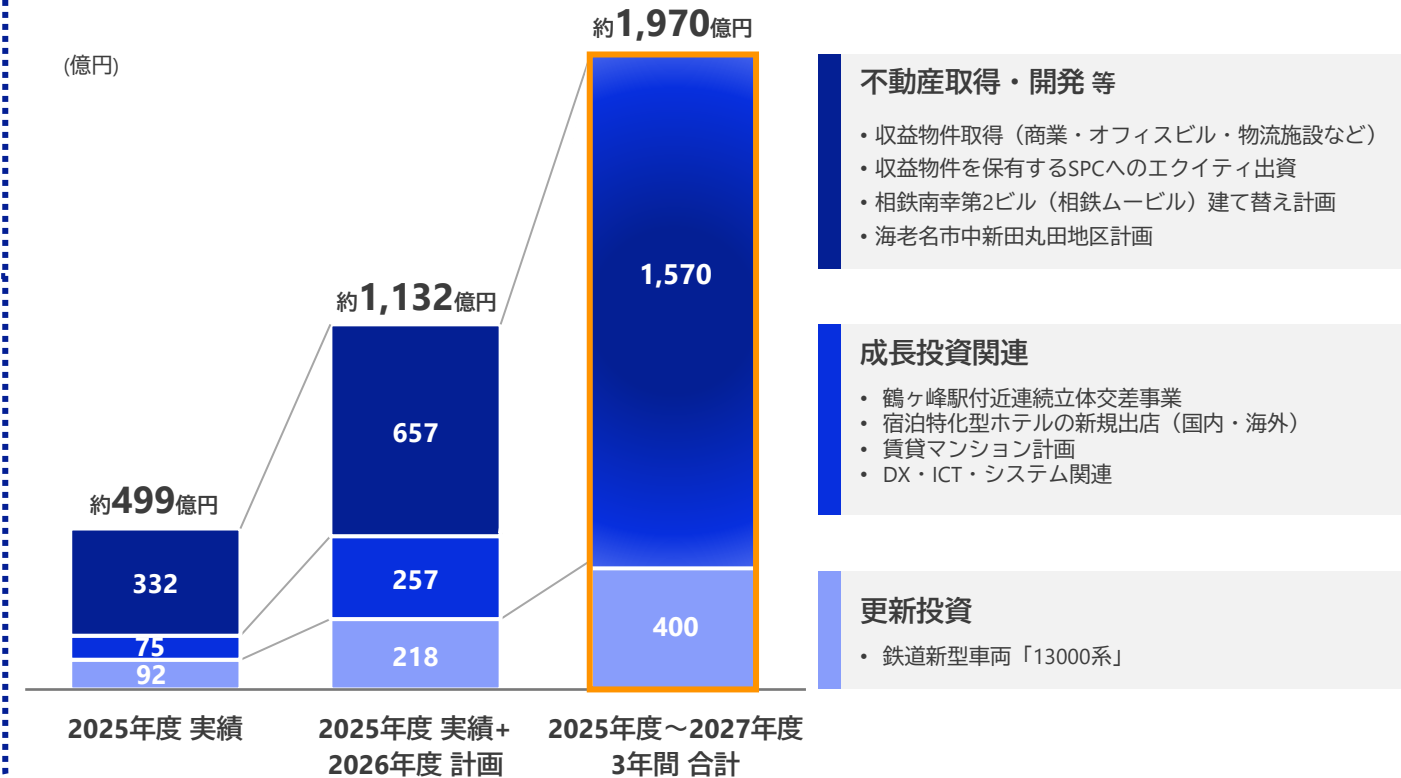
- 大規模投資フェーズのキャッシュアウトに備えるため、財務健全性を確保しつつ、不動産取得・開発等の成長投資をはじめとした持続的な成長につながる投資を実施
- 不動産流動化等、資本コストと収益性を意識し、BSおよび有利子負債のコントロールに取り組む

▶ キャッシュアロケーション



※「相鉄グループ中期経営計画（2025年度～2027年度）説明会資料」より（再掲載）

● 中期経営計画（2025年度～2027年度）設備投資計画



株主優待制度 1/2

株主優待は3月31日および9月30日の最終の株主名簿に記録された株主様に対して、 そのご所有株式数に応じて次のとおり発行します。

■株主優待乗車証（一部抜粋）

ご所有株式数	回数券方式 (1枚1乗車有効) 電車全線		定期券方式 (乗り降り自由)	長期継続保有による追加発行 回数券方式（1枚1乗車有効） 電車全線
	基準日 3月末	基準日 9月末	基準日 3月末、9月末	基準日 3月末、9月末
100株以上 200株未満	2枚	-	-	-
200株以上 400株未満	6枚	6枚	-	-
一部省略				
1,000株以上 2,000株未満	30枚	30枚	-	1,000株以上を3年以上 継続して所有した場合 +6枚
一部省略				
5,000株以上 9,000株未満	80枚	80枚	電車全線 1枚	5,000株以上を3年以上 継続して所有した場合 +30枚
9,000株以上	80枚	80枚	電車・バス 全線 1枚	

■その他の各種株主ご優待（一部抜粋） ※200株以上ご所有の株主様／年2回発行

	ご優待内容	お取扱場所	発行枚数
ショッピング	お買物ご優待券（券面額100円） （お買上金額1,000円以上につき1,000円ごとに各1枚ご利用可能）	相鉄ローゼン（株） スーパーマーケット全店舗 ※移動スーパーではご利用になれません。	25枚
旅行・娯楽	フレキシブル料金（通常料金プラン）から10%引き（特定日を除く） ※特定日につきましては、宿泊予約までお問い合わせください。 045-411-1133（9：00～18：00）	横浜ベイシェラトン ホテル&タワーズ	2枚
	ホテルレストラン・バー 10%引き <1枚につき6名様まで>（一部商品を除きます）		2枚
	【平日限定】ホテルレストラン・バー 20%引き <1枚につき6名様まで>（一部商品を除きます）		4枚
	公式ホームページ予約料金から室料10%引き ※相鉄ホテルズ パートナーホテルは対象外です。	相鉄フレッサイン 相鉄グランドフレッサ 相鉄ホテルズ ザ・スプラジール THE POCKET HOTEL 各店舗 ホテルサンルート（下記の店舗に限る） 「プラザ新宿」「新潟」	4枚



そうてつローゼン



横浜ベイシェラトン ホテル&タワーズ



日本料理「木の花」

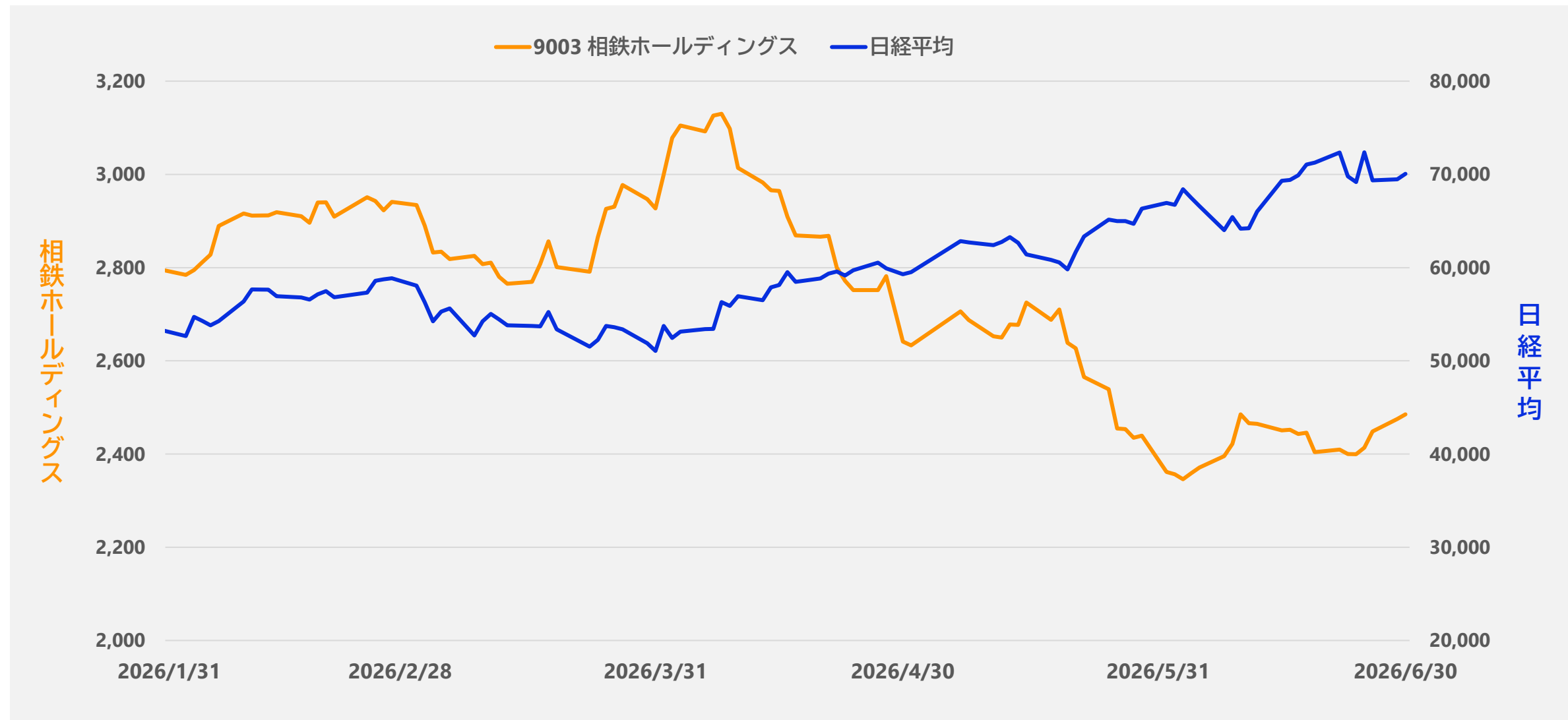


相鉄フレッサイン

(参考) 株価推移

■ 株価 2,485円 (2026年6月30日)

■ 単元株数 100株





本資料に掲載されている情報のうち過去の歴史的事実以外のものは将来の見通しであり、これらは現在入手可能な情報から得られた当社の経営者の判断に基づいております。従って、実際の業績はこれらと異なる結果となる場合がありますことをご了承ください。

- 相鉄グループのウェブサイトでは、相鉄グループのビジョンや経営計画に関する情報のほか、決算報告書や財務諸表などの財務情報、株式に関する情報などを開示しています。



相鉄グループ 企業・IR情報
<https://www.sotetsu.co.jp/ir/>