

# 2019年度 第2四半期 投資家様向け説明会 資料

2019年11月12日

東急株式会社

(9005)

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

S H I B U Y A

# 目次

I. エグゼクティブ・サマリー	2
II. 各事業の状況	6
III. 中期経営計画の進捗と最近の取り組み	12
IV. 2019年度 第2四半期 決算実績 詳細資料	25
V. 2019年度 業績予想 詳細資料	37

## 「将来の見通しについて」

ここ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。

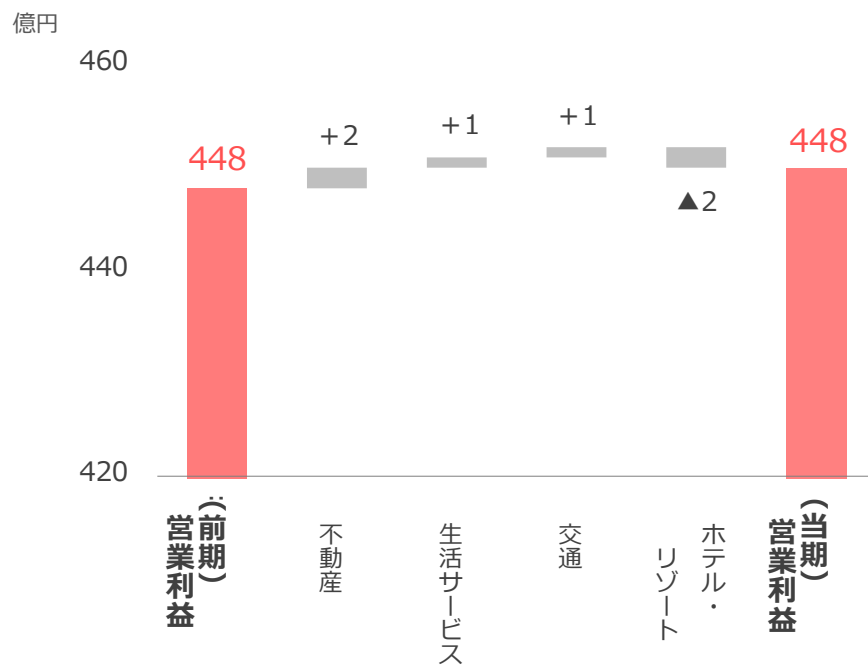
# I. エグゼクティブ・サマリー

# 2019年度 第2四半期 決算実績ポイント

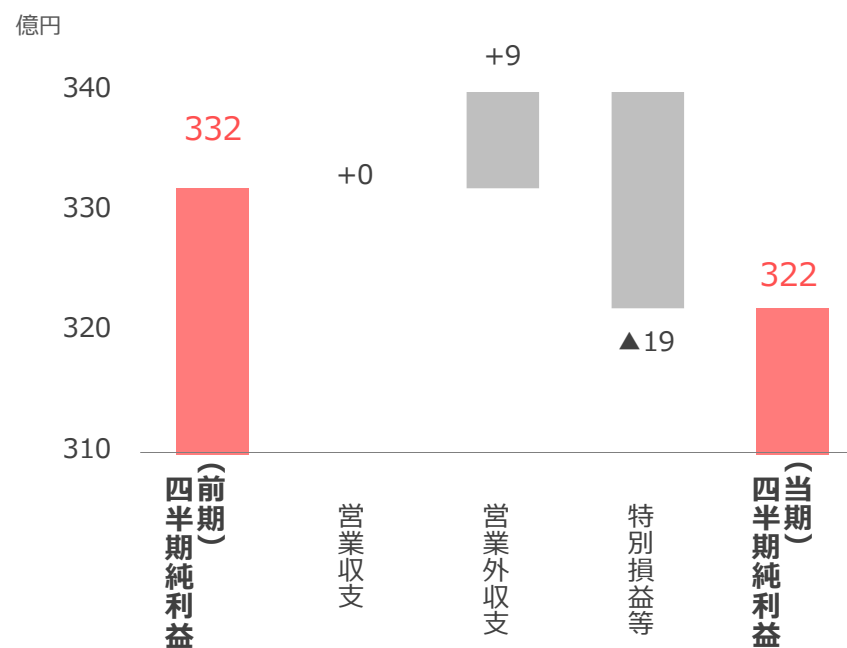
【対前年】 渋谷ストリーム（前年9月開業）の収益貢献があった不動産賃貸業や鉄軌道業などで増収。ホテル業や、渋谷スクランブルスクエア開業を控える不動産賃貸業の費用増加もあり、営業利益は前年並み。

	実績	前年	対前年
営業収益	5,801 億円	5,720 億円	+ 80 億円 (+ 1.4%)
営業利益	448 億円	448 億円	+ 0 億円 (+ 0.0%)
経常利益	460 億円	451 億円	+ 9 億円 (+ 2.1%)
親会社株主に帰属する 四半期純利益	322 億円	332 億円	△ 10 億円 (△ 3.1%)

セグメント別営業利益（対前年）



親会社株主に帰属する四半期純利益（対前年）



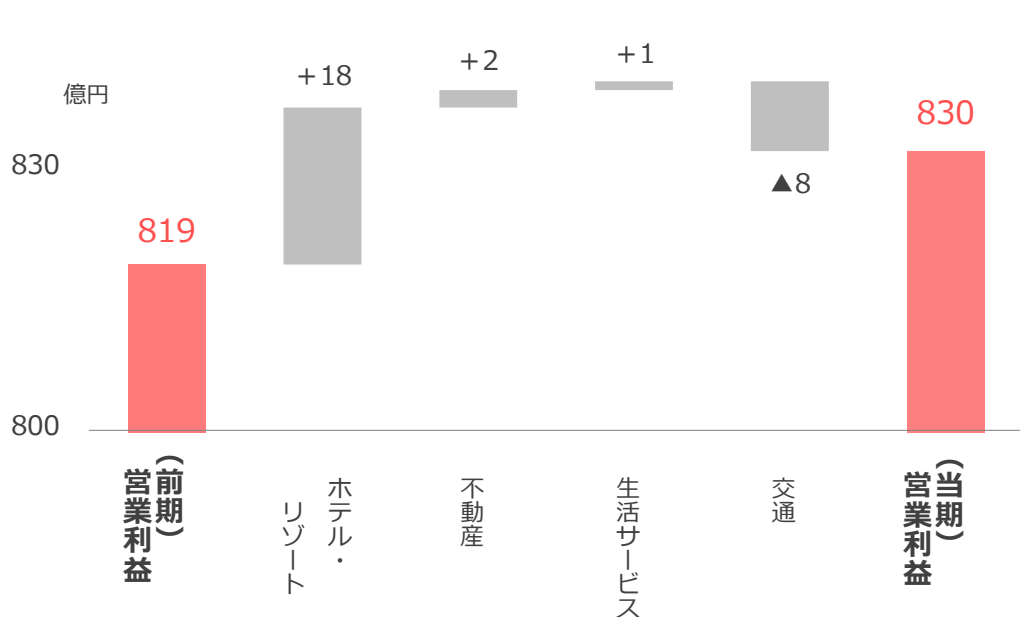
# 2019年度 業績予想ポイント（予想据え置き・再掲）

【対前年】 鉄軌道業で新型車両導入に伴う減価償却費の増加などがあるものの、ホテル業の改装効果や新店開業などにより、増益。

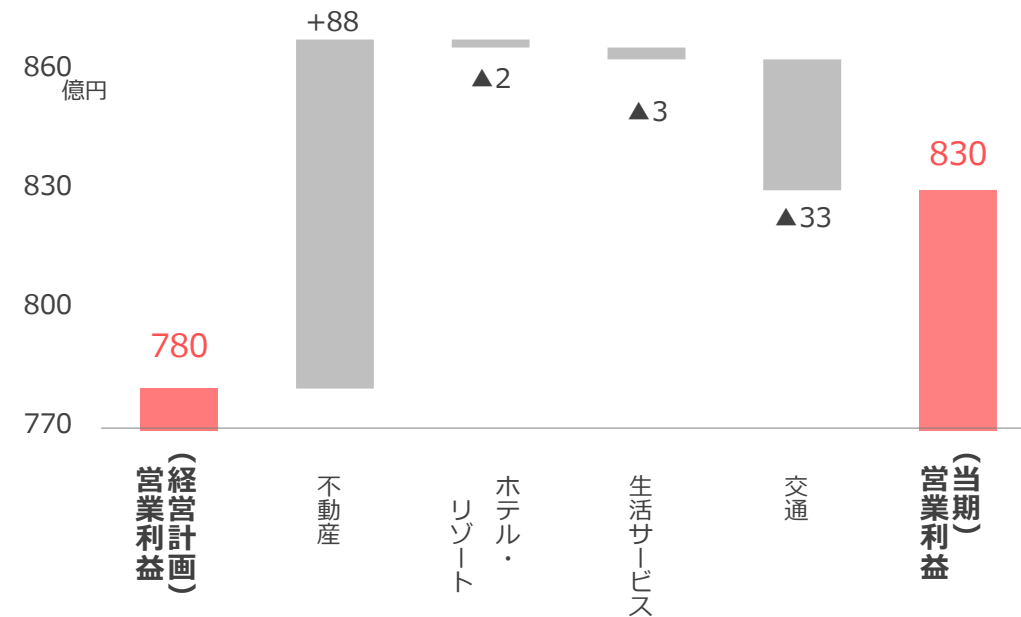
【対経営計画】 鉄軌道業の費用増などがあるものの、不動産賃貸業における物件の堅調な稼働などにより、増益。

	通期予想	対前年	対経営計画
営業収益	11,989 億円	+ 414 億円 (+ 3.6%)	+ 54 億円 (+ 0.5%)
営業利益	830 億円	+ 10 億円 (+ 1.3%)	+ 50 億円 (+ 6.4%)
経常利益	828 億円	+ 8 億円 (+ 1.1%)	+ 57 億円 (+ 7.4%)
親会社株主に帰属する 当期純利益	580 億円	+ 1 億円 (+ 0.3%)	+ 40 億円 (+ 7.4%)

セグメント別営業利益（対前年）



セグメント別営業利益（対経営計画）



\* 「2019年度 業績予想」は5月に公表した業績予想と変更がないため、「2018年度 決算概況資料」（2019年5月13日公表）の業績予想を再掲しております。

# 2019年度業績予想ポイント（下期トピックス）

- ・ 連結業績や重点施策は、概ね順調に進捗しており、業績予想は据え置き
- ・ セグメント単位では、以下の要素が想定されるため、今後、情勢を見極めていく

項目	下期に想定されるポイント
不動産セグメント	「渋谷スクランブルスクエア第Ⅰ期（東棟）」および「南町田グランベリーパーク」における開業効果・開業費用
ホテル・リゾートセグメント	マーケット環境の変化（東アジアからのインバウンド需要減、競争激化等）や自然災害の影響、対応施策の見極め

## Ⅱ．各事業の状況

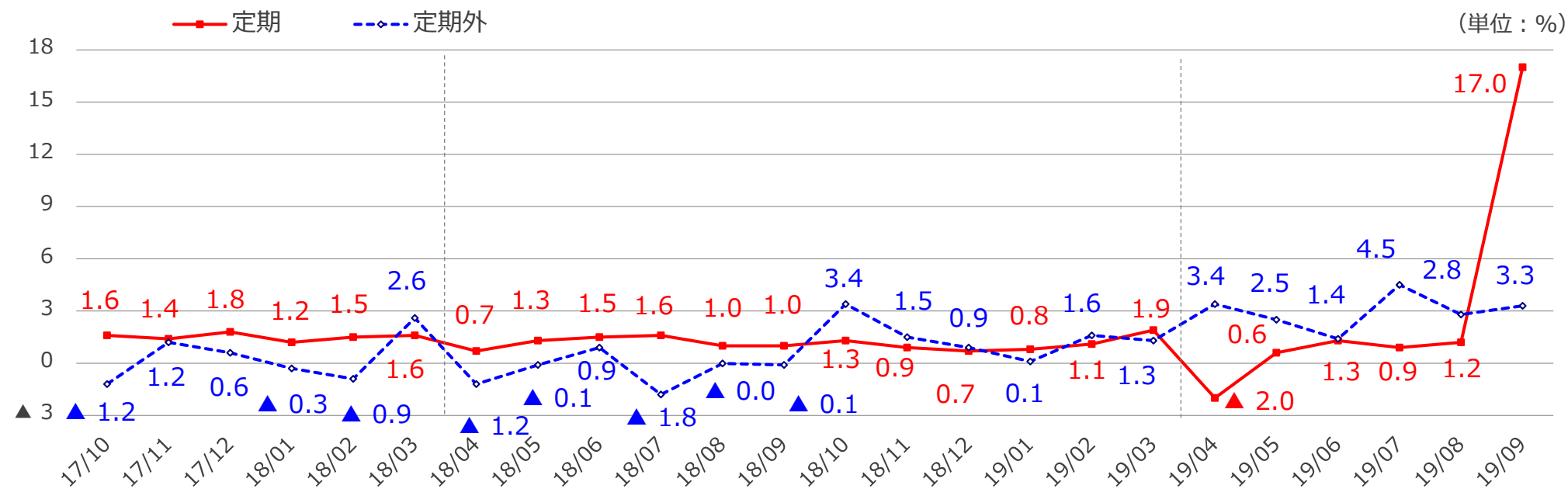
# 鉄軌道事業の状況

当社 鉄軌道事業： 輸送人員・運賃収入

(単位：千人、百万円)

		2019年度 2Q実績	2018年度 2Q実績	増減	2019年度 通期予想	2018年度 実績	増減
輸送人員	合計	618,647	599,979	+3.1%	1,205,711	1,189,316	+1.4%
	定期外	240,767	233,734	+3.0%	478,386	470,648	+1.6%
	定期	377,880	366,245	+3.2%	727,325	718,668	+1.2%
運賃収入	合計	72,996	70,837	+3.0%	143,324	141,385	+1.4%
	定期外	39,343	38,148	+3.1%	78,065	76,827	+1.6%
	定期	33,653	32,689	+2.9%	65,259	64,558	+1.1%

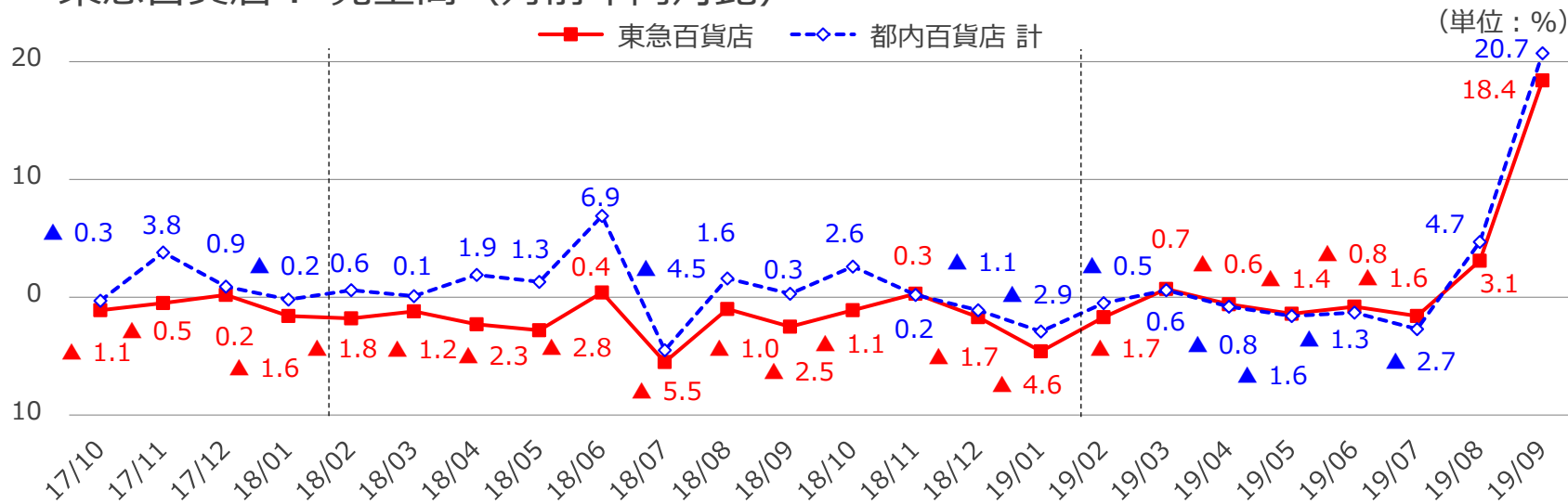
当社 鉄軌道事業： 輸送人員（対前年同月比）





# 小売事業の状況

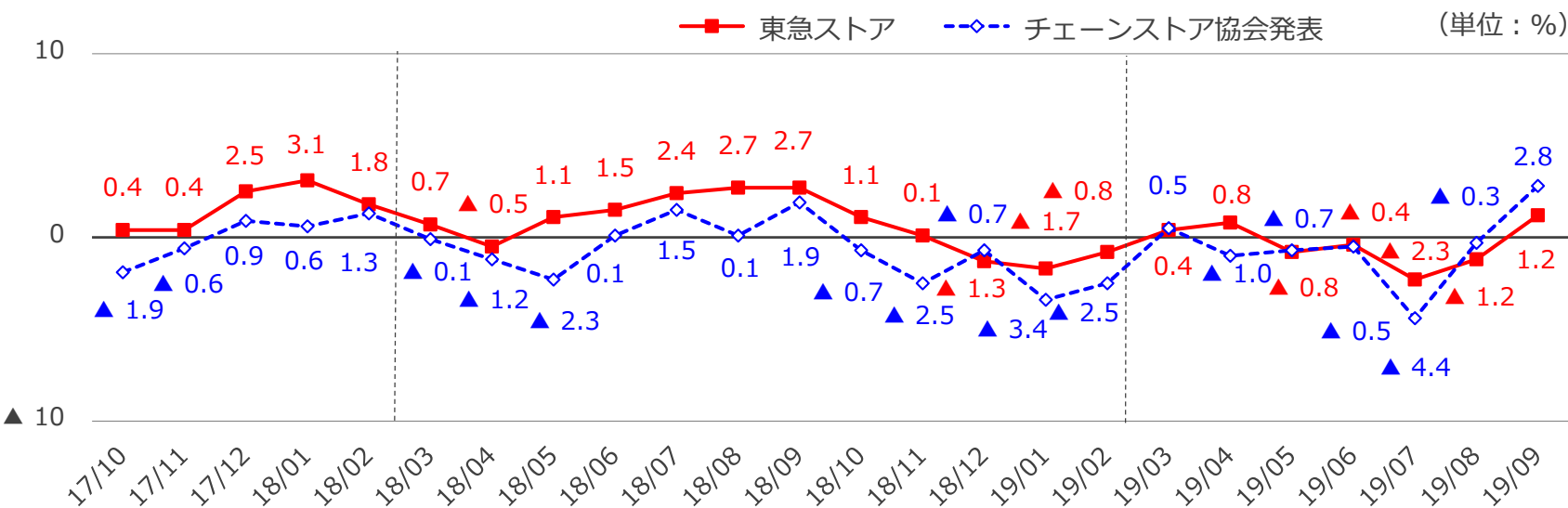
## 東急百貨店：売上高（対前年同月比）



## 商品別売上高

	2020年1月期第2四半期	
	対前年 増減率	売上高 シェア
紳士服・洋品	△ 7.5	3.2%
婦人服・洋品	△ 6.5	15.4%
その他衣料品	1.6	4.3%
身のまわり品	△ 0.6	9.3%
雑貨	3.5	17.9%
家庭用品	△ 5.8	2.8%
食料品	△ 0.0	45.3%
その他	△ 0.6	1.8%
合計	△ 0.9	100.0%

## 東急ストア：売上高（対前年同月比） ※ 既存店計



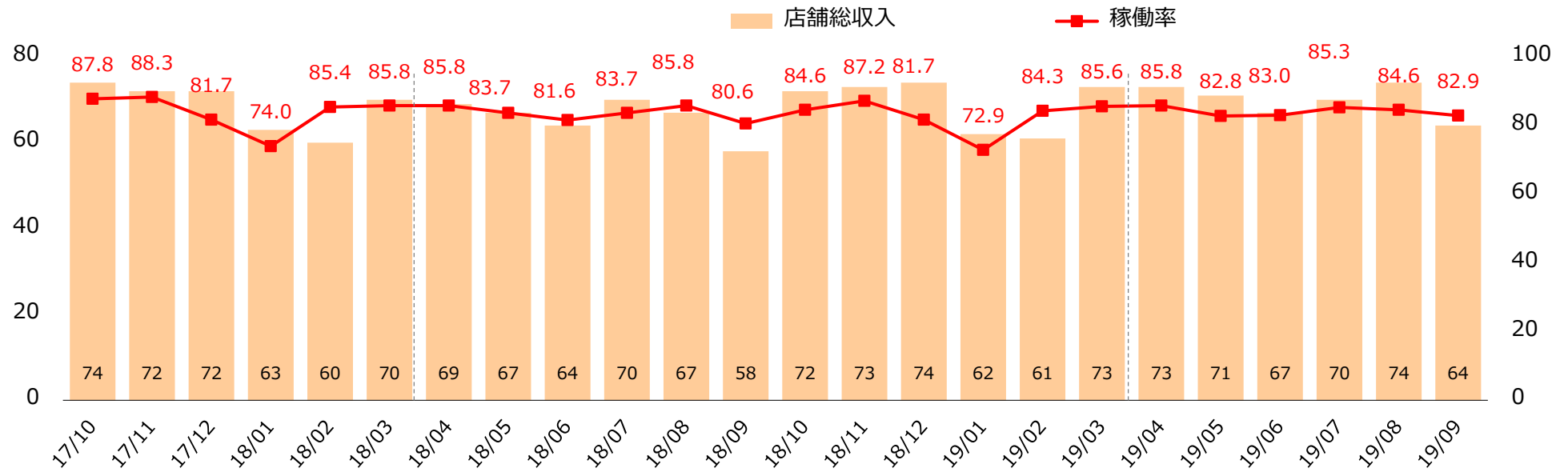
## 商品別売上高

	2020年2月期第2四半期	
	対前年 増減率	売上高 シェア
食料品	△ 0.4	88.6%
衣料品	△ 2.3	1.5%
生活用品	0.2	4.9%
その他	△ 3.4	5.0%
合計	△ 0.6	100.0%

# ホテル事業の状況

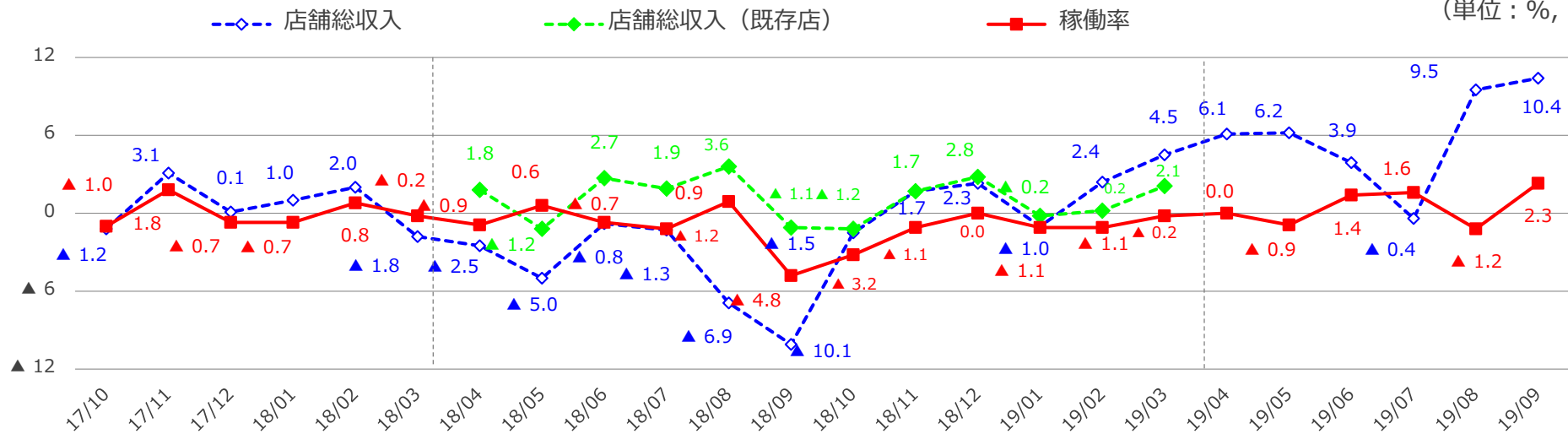
東急ホテルズ：店舗総収入・稼働率（実績）

（単位：億円,%）



東急ホテルズ：店舗総収入・稼働率（対前年同月比）

（単位：%, P）



# インバウンド集客状況

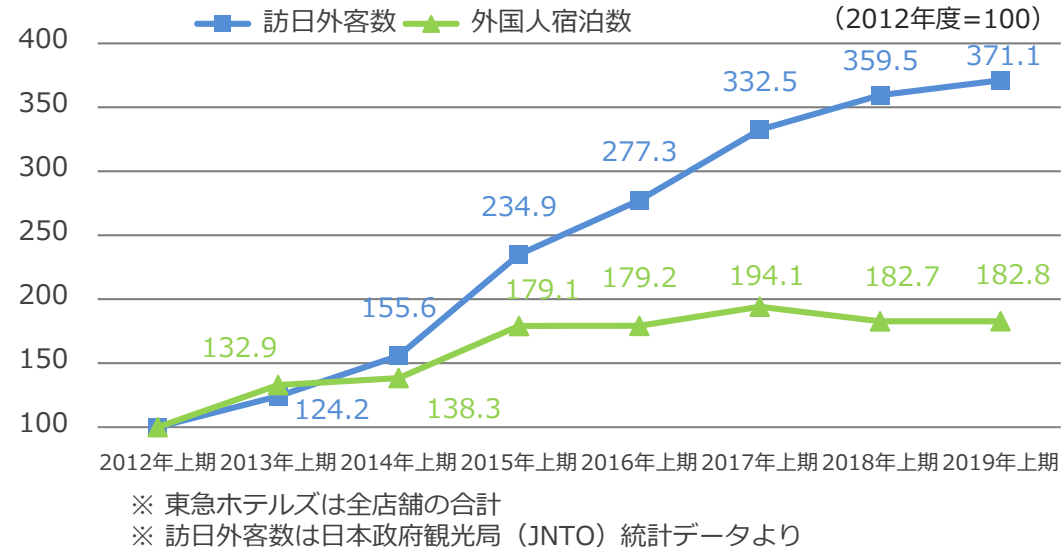


「免税カウンター」  
東横店西館5F

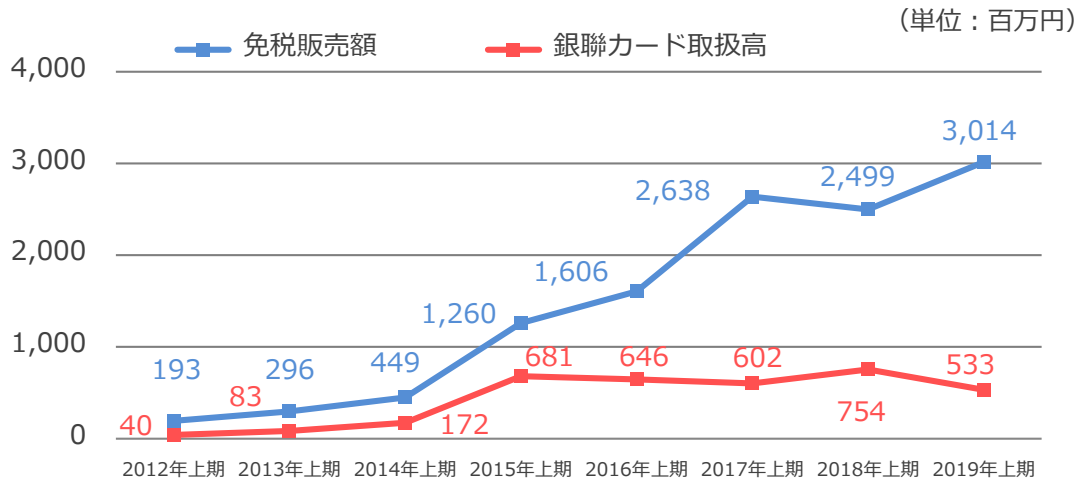


東急東京メトロ渋谷駅  
観光案内所

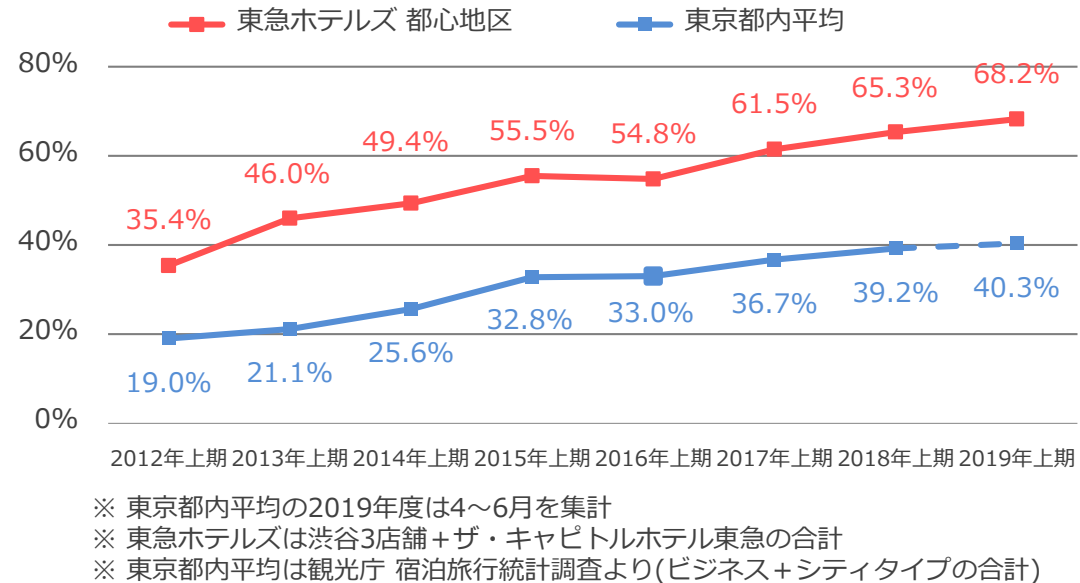
## ＜東急ホテルズにおける訪日外客数の取り込み状況＞



## ＜東急百貨店 免税販売額・銀聯カード取扱高推移＞



## ＜東急ホテルズ 外国人宿泊比率＞





# Memo

## Ⅲ．中期経営計画の進捗と最近の取り組み

## “ Make the Sustainable Growth ”

### 基本方針

- サステナブルな「街づくり」
- サステナブルな「企業づくり」
- サステナブルな「人づくり」

### 重点施策

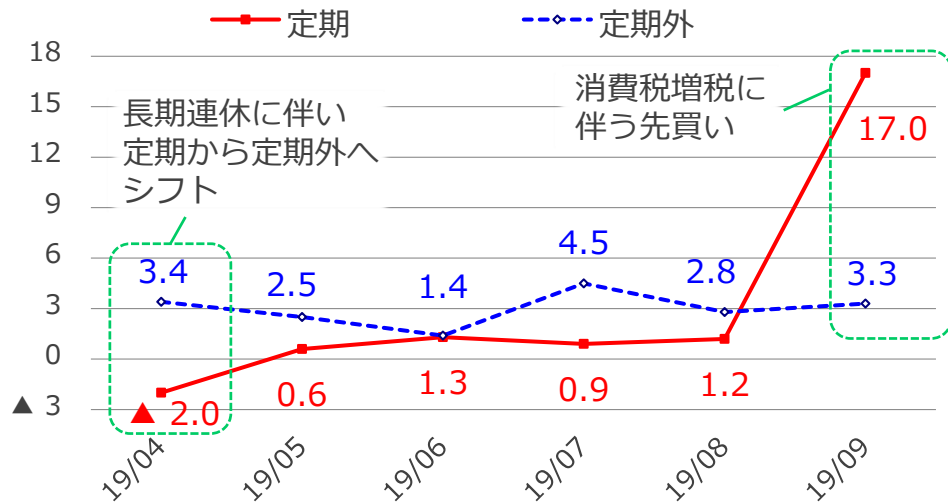
- ① 「安全」「安心」「快適」のたゆまぬ追求（基幹たる鉄道事業の強靱化）
- ② 世界のSHIBUYAへ（“エンタテインメントシティSHIBUYA”の実現）
- ③ 沿線価値・生活価値の螺旋的向上（グループ各事業の総合力発揮）
- ④ 戦略的アライアンスによる事業拡大（グループ内外との共創）
- ⑤ ワークスタイル・イノベーションの進化（東急版「働き方改革」の展開）

# 鉄道事業における取り組み

これからも増加が見込まれるお客さまに安全かつ快適にご利用いただくための投資を推進

## 輸送人員の動向

東急線輸送人員（対前年同月比,%）



- ・ 上期実績は、定期 +3.2%、定期外 +3.0%
- ・ 特殊要因を差し引いても、輸送人員は順調に増加

## 輸送力の増強

- ・ ダイヤ改正「混雑緩和へ向けた早朝・夕方の増発」（2019年3月～、田園都市線、目黒線など）
- ・ 長編成化「目黒線を6両から8両へ」（2022年度下期東急新横浜線開業までに完了）

## 安全設備の積極整備



【駅】ホームドア

**100% 整備**

2019年度  
(残り7駅)



【車内】防犯カメラ

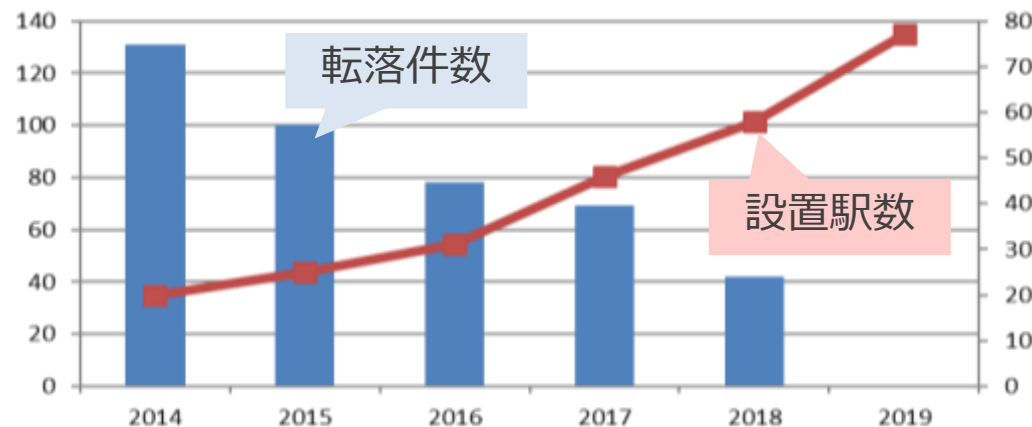
2020年度  
上期



【踏切】3D式踏切障害物検知装置

2021年度

ホームからの転落件数(左軸) とホームドア設置状況(右軸)



# 新生「東急電鉄」の目指すもの

鉄道事業分社化を通じて、安全・安心・快適な鉄道サービスをさらに磨く

## ■スローガン

『人へ、街へ、未来へ。』

## ■3つのポリシー

【お客さま】  
笑顔をつなぎ、  
幸せを運ぶ鉄道

【従業員】  
強く、優しく、  
しなやかに、  
未来へ走る鉄道

【会社のありよう】  
日本一の街の  
日本一の鉄道

## ■設立意義

(変えるもの)

専門性を一層高め  
「人材力・技術力」  
を強化

- ・考える力と実現する力の向上  
(教育・訓練・働き方の充実)
- ・確実な技術伝承とテクノロジー活用  
(技術専門組織の設置)

「現場に重点」  
を置く  
「スピード感」  
のある経営体制

- ・各路線の特性に合わせたきめ細かい  
施策の展開 (エリア制導入)
- ・現場付近で意思決定できる体制構築  
(現場に重点を置いた要員配置)

(変えないもの)

中核性

共創性

先進性



# 渋谷スクランブルスクエア第I期（東棟）11月1日開業

駅直結・直上に商業・展望施設が開業、歩行者動線等を整備し、渋谷の集客力と回遊性を向上



延床面積：約181,000㎡  
高さ：約230m  
地上47階、地下7階

展望      オフィス  
商業      交流



商業施設

開業後4日間で  
延べ33万人来館  
(商業・展望施設)



展望施設

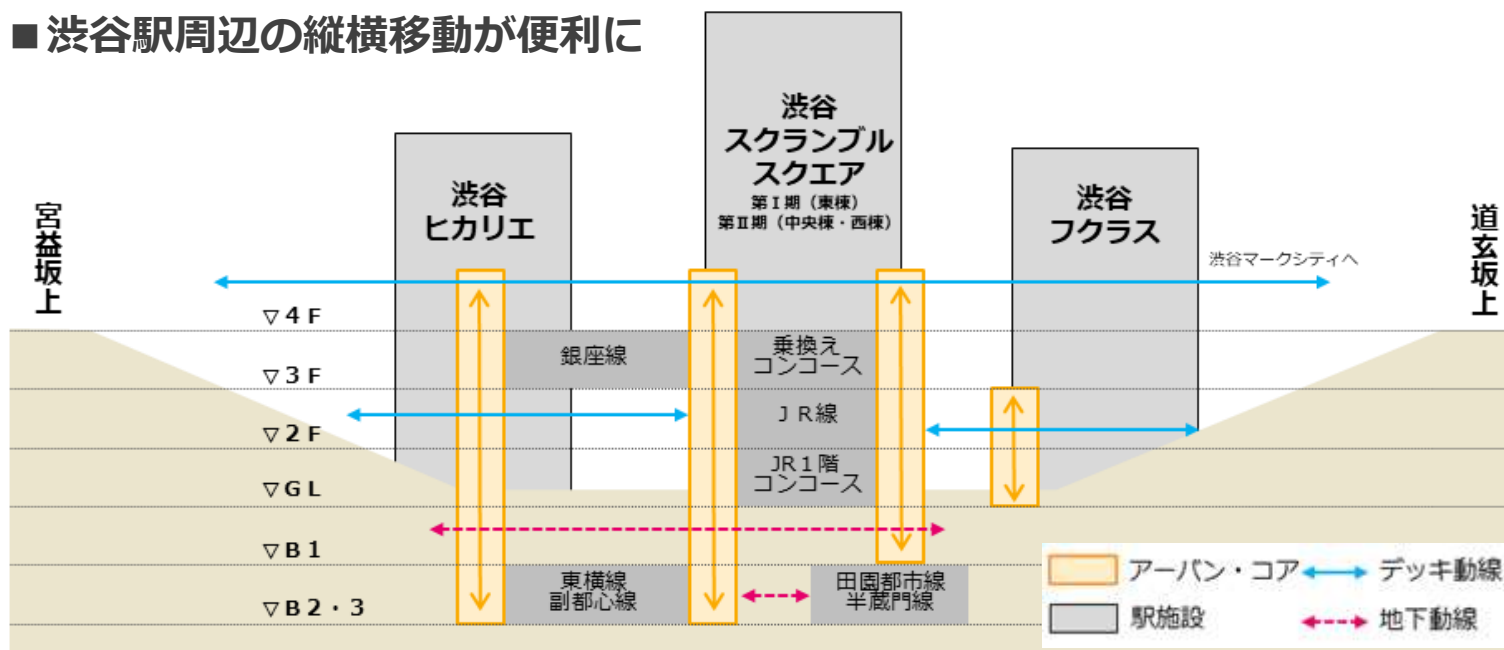
SHIBUYA SKY :  
日本最大級の屋上展望施設  
渋谷最高峰（約230m）



オフィス

主なテナント：mixi、WeWork、  
サイバーエージェント、NN生命等  
面積：渋谷駅周辺最大級  
総賃貸面積 約73,000㎡

## ■ 渋谷駅周辺の縦横移動が便利に



# 渋谷再開発に合わせた東急百貨店新業態の展開強化

東急百貨店は東横店が営業終了※となる一方、百貨店の強みを活かした新業態の出店を推進

新規開発

## 渋谷ヒカリエ

東急百貨店が商業施設としてShinQsを出店

テナント賃貸化推進



## 渋谷スクランブルスクエア第I期(東棟)

ビジョン「世界最旬宣言」

駅直結・直上の立地を活かし、旬を体現

- ・営業面積：約32,000㎡  
(渋谷最大級)
- ・売上目標：400億円
- ・全213店



東急百貨店は食・雑貨・コスメによる4つの新業態を展開

## 渋谷スクランブルスクエア第II期(中央棟・西棟)

2027年度開業予定



年度

2012 東横線、副都心線  
相互直通

2019

銀座線  
ホーム移設

2027

東急百貨店

東横店東館  
営業終了

東横店西館・南館  
営業終了※

食の拠点など百貨店の強みを活かした展開



東横のれん街

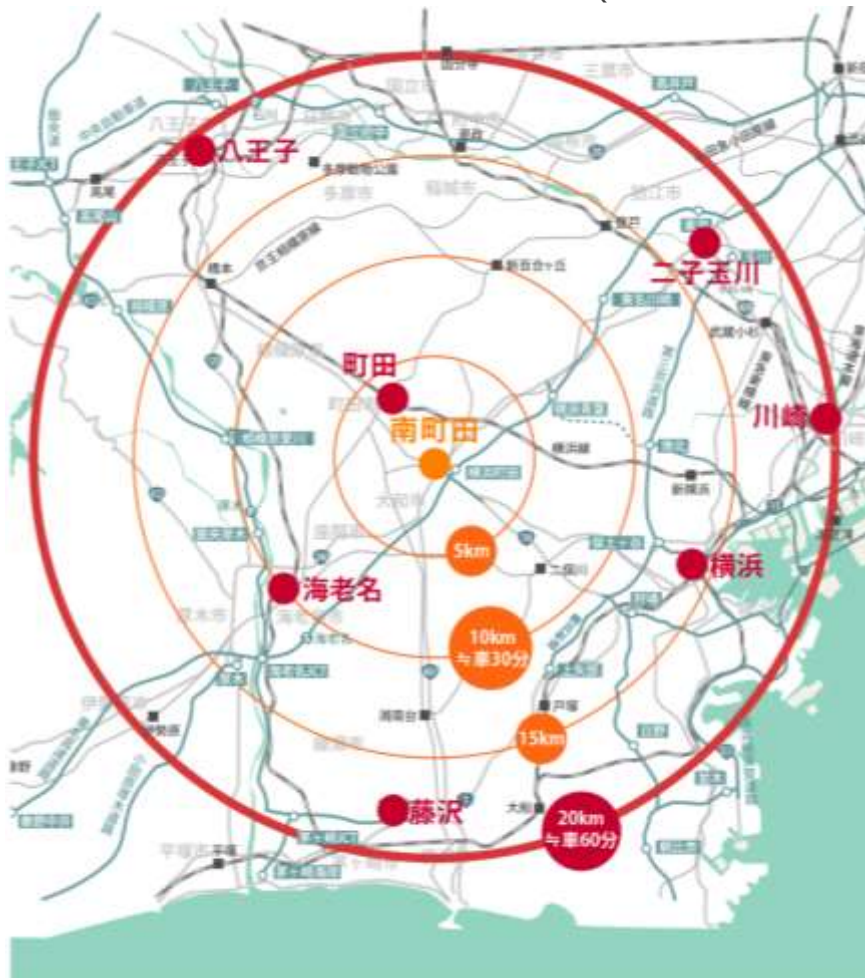
※地下1階の食品売場等を除く

# 南町田グランベリーパーク 11月13日開業

町田市と連携し、商業施設と鶴間公園を一体開発  
生活遊園地をコンセプトに、年間1,400万人の来場を目指す

## 良好なアクセス環境

田園都市線南町田グランベリーパーク駅直結  
国道隣接、東名横浜町田ICより1km(羽田直通バス運行)



## 交通

郊外への鉄道利用者増  
全急行停車  
大井町線直通列車増発



## 商業

店舗面積 約53,000㎡  
(二子玉川再開発とほぼ同等)



## アクティビティ

公園を含む開発エリア面積  
約220,000㎡  
(二子玉川再開発の約1.2倍)



鶴間公園スポーツエリア



SMT  
スヌーピーミュージアム

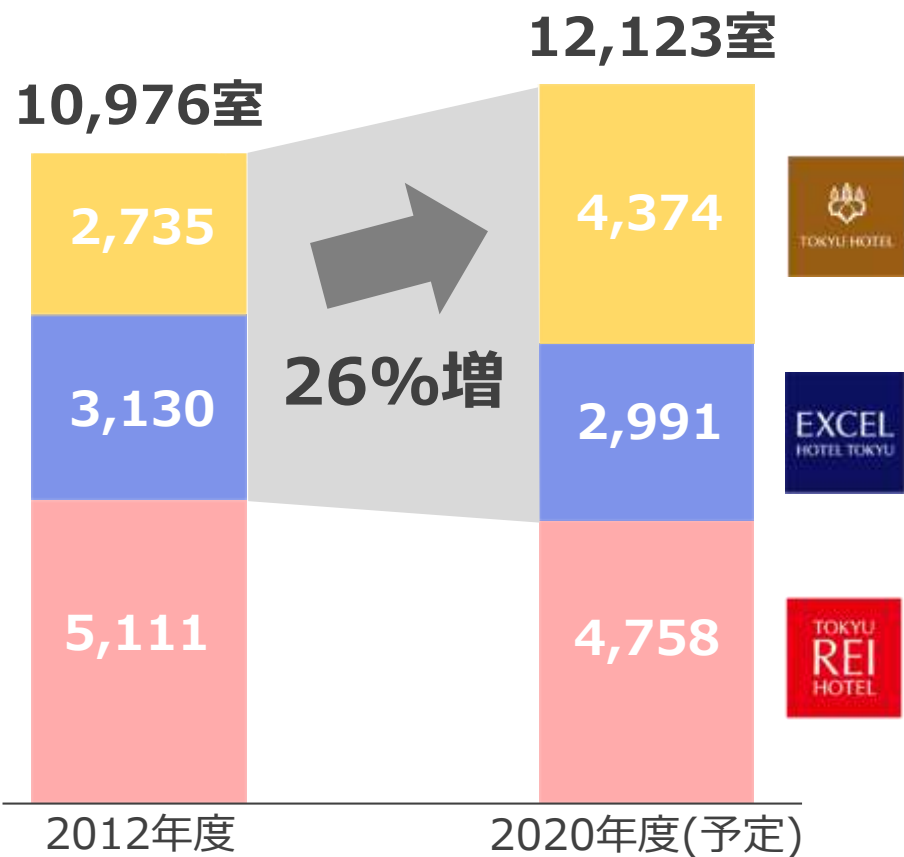


GRANDBERRY PARK  
シネマコンプレックス

# 東急ホテルズ 競争力強化

「東急ホテル」「エクセルホテル東急」ブランドを中心に全国主要都市に新規出店を推進

## ■ブランド別客室数の推移



■ 東急ホテル

■ エクセルホテル東急

■ 東急REIホテル

※ 直営・MCを含む、FC除く

## ■新規出店・改装

2019年度

大阪エクセルホテル東急



渋谷東急REIホテル (改装)



2020年度

富士山三島東急ホテル



横浜東急REIホテル



2021年度以降

新宿TOKYU MILANO再開発計画



京都東山ホテル計画



# 戦略的アライアンスによる空港運営事業の拡大

各地域における事業拠点を構築し、交流人口の増加を取り込むことで成長につなげる

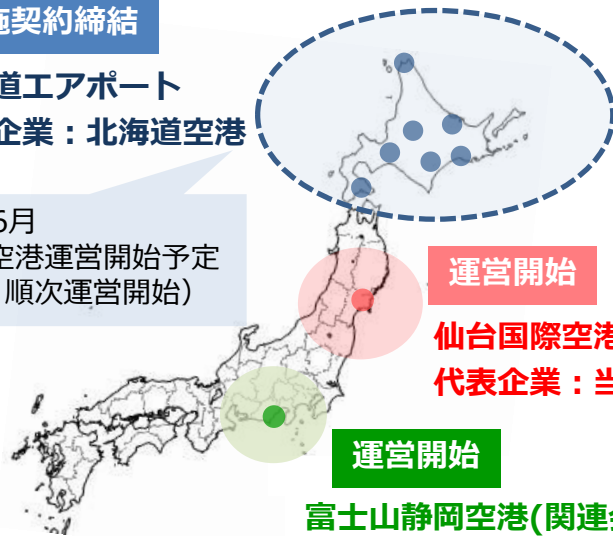
(北海道7空港)

実施契約締結

北海道エアポート

代表企業：北海道空港

2020年6月  
新千歳空港運営開始予定  
(以降、順次運営開始)



運営開始

仙台国際空港(子会社)

代表企業：当社

運営開始

富士山静岡空港(関連会社)

代表企業：三菱地所

複数空港運営の関与による  
ネットワーク効果

安全安心を軸とした  
経営姿勢

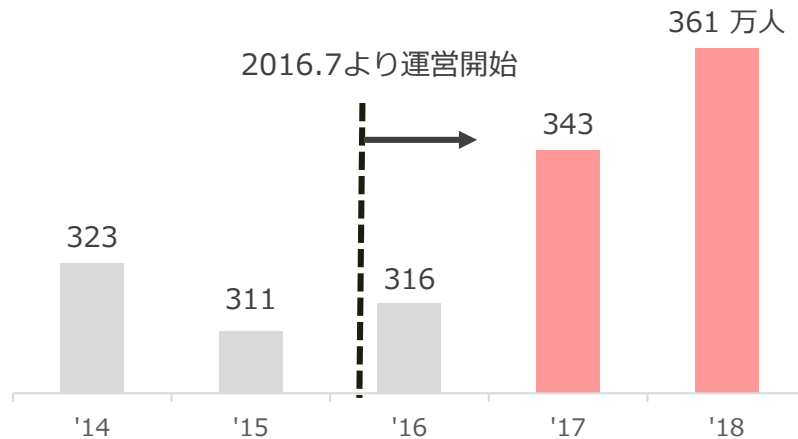
地域振興への取り組み

顧客接点の増大  
事業機会の拡大

## ■ 旅客数の推移

(仙台空港)

2年連続過去最高を更新

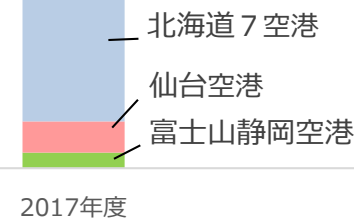


(当社関与の9空港合算)

5,300万人超

3,300万人

規模拡大



# ESGの取組み ～サステナブル経営へ向けて～

環境に配慮したまちづくりや省エネ・再エネの利用により、低炭素・循環型社会を実現

## 環境への取組み推進事例

### ■世田谷線の再エネ100%運行

日本初のCO<sub>2</sub>排出量ゼロの都市型通勤電車



### ■新型車両による省エネ

新型車両の使用電力は旧型車両と比べ約50%減

田園都市線・大井町線へ順次導入



### ■環境認証の取得

環境認証制度「LEED ND（まちづくり部門）」

二子玉川ライズ：ゴールド本認証取得

南町田グランベリーパーク：ゴールド予備認証取得

## 長期環境目標（CO<sub>2</sub>排出量\*）

2050年までに事業で使用する電力を

**再生可能エネルギー100%**で調達

\*対象はScope1,2

## RE100加盟

RE100は、再エネ電力100%に取り組んでいるグローバルに影響力のある企業を連合したイニシアティブ

加盟日：

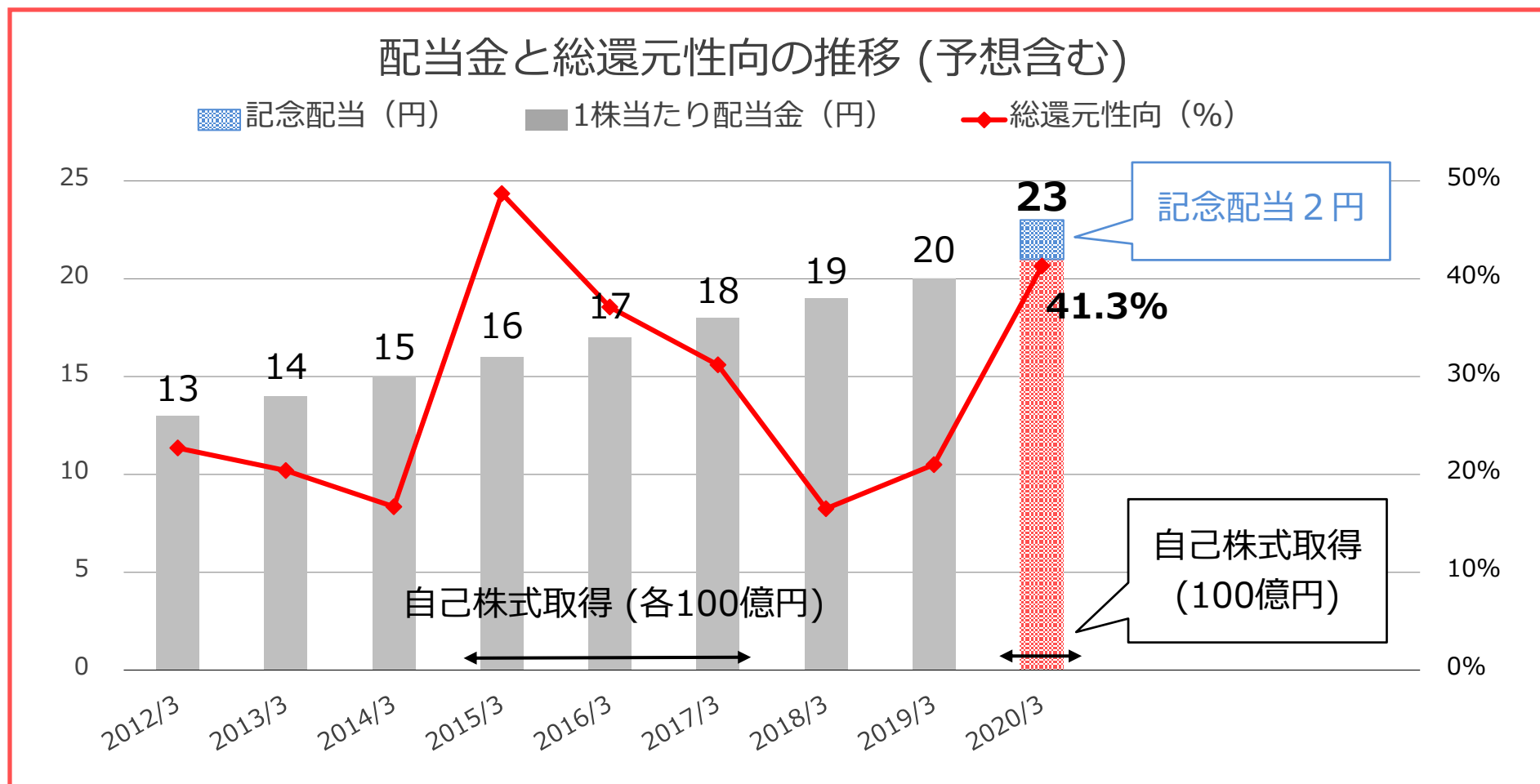
2019年10月25日



THE CLIMATE GROUP 

# 株主還元

2020/3期は、8期連続増配に加え、記念配当と自己株式取得を実施予定



還元  
政策

中期経営計画目標 (2018~2020)

大規模成長投資が一段落した  
タイミングで総還元性向30%

総還元性向30%を実現



# Memo





# Memo

## IV. 2019年度 第2四半期 決算実績 詳細資料

# 財務諸表サマリー

(単位：億円)	2019年度 2Q実績	2018年度 2Q実績	増減	摘要
営業収益	5,801	5,720	+ 80 (+ 1.4%)	交通 +32、不動産 △9、 生活サービス +24、ホテル・リゾート +26
営業利益	448	448	+ 0 (+ 0.0%)	交通 +1、不動産 +2、 生活サービス +1、ホテル・リゾート △2
営業外収益	80	74	+ 6 (+ 8.4%)	持分法投資利益 44 (+4)、受取利息・配当金 8 (+0)
営業外費用	67	70	△ 2 (△ 4.1%)	支払利息 45 (△2)
経常利益	460	451	+ 9 (+ 2.1%)	
特別利益	19	53	△ 33 (△ 62.7%)	
特別損失	15	18	△ 2 (△ 13.9%)	
税金等調整前四半期純利益	465	486	△ 21 (△ 4.5%)	
法人税等	133	146	△ 12 (△ 8.6%)	法人税・住民税・事業税 141 (△2)、法人税等調整額 △8 (△9)
四半期純利益	331	340	△ 9 (△ 2.7%)	
非支配株主に帰属する四半期純利益	9	7	+ 1 (+ 16.9%)	
親会社株主に帰属する四半期純利益	322	332	△ 10 (△ 3.1%)	
その他の包括利益	8	13	△ 4 (△ 36.3%)	
四半期包括利益	340	354	△ 14 (△ 4.0%)	
東急EBITDA	934	891	+ 43 (+ 4.8%)	交通 +11、不動産 +21、生活サービス +9、 ホテル・リゾート +0、全社・消去 +1

\* 東急EBITDA = 営業利益 + 減価償却費 + のれん償却費 + 固定資産除却費 + 受取利息配当 + 持分法投資損益

# セグメント別営業収支

(単位：億円)		2019年度 2Q実績	2018年度 2Q実績	増減	摘要	
営業収益	合計	5,801	5,720	+ 80 (+ 1.4%)		
営業利益	合計	448	448	+ 0 (+ 0.0%)		
交通	営業収益	1,075	1,043	+ 32 (+ 3.1%)	当社 鉄軌道 +27	
	営業利益	179	178	+ 1 (+ 0.6%)	当社 鉄軌道 +0	
不動産	営業収益	1,028	1,037	△ 9 (△ 0.9%)	当社 販売 △0、当社 賃貸 +45	
	営業利益	163	161	+ 2 (+ 1.8%)	当社 販売 △10、当社 賃貸 +4	
生活サービス	生活サービス計	3,480	3,456	+ 24 (+ 0.7%)		
	営業収益	リテール	2,371	2,378	△ 7 (△ 0.3%)	東急百貨店 △9、東急ストア △7
	ICT・メディア	1,109	1,078	+ 31 (+ 2.9%)	東急レクリエーション +13 イツ・コミュニケーションズ △1、東急エージェンシー △23	
	生活サービス計	83	81	+ 1 (+ 2.4%)		
	営業利益	リテール	23	25	△ 2 (△ 8.1%)	東急百貨店 △3、東急ストア △3
	ICT・メディア	60	56	+ 4 (+ 7.3%)	東急レクリエーション +3 イツ・コミュニケーションズ +5、東急エージェンシー △0	
ホテル・リゾート	営業収益	513	486	+ 26 (+ 5.5%)	東急ホテルズ等 +18	
	営業利益	18	20	△ 2 (△ 13.4%)	東急ホテルズ等 △1	
消去等	営業収益	△ 295	△ 302	+ 7		
	営業利益	3	6	△ 2		

# 営業外・特別損益

(単位：億円)	2019年度 2Q実績	2018年度 2Q実績	増減	摘要
営業利益	448	448	+ 0 (+ 0.0%)	
営業外収益	80	74	+ 6 (+ 8.4%)	
受取利息・配当金	8	8	+ 0	
持分法投資利益	44	39	+ 4	東急不動産ホールディングス 23 (△3)、東急建設 17 (+5)
その他営業外収益	28	26	+ 1	
営業外費用	67	70	△ 2 (△ 4.1%)	
支払利息	45	47	△ 2	
その他営業外費用	22	23	△ 0	
経常利益	460	451	+ 9 (+ 2.1%)	
特別利益	19	53	△ 33 (△ 62.7%)	
固定資産売却益	1	1	+ 0	
工事負担金等受入額	4	2	+ 2	
特定都市鉄道整備準備金取崩額	12	12	-	
その他特別利益	1	37	△ 35	
特別損失	15	18	△ 2 (△ 13.9%)	
工事負担金等圧縮額	3	1	+ 1	
その他特別損失	12	16	△ 4	
税金等調整前当期純利益	465	486	△ 21 (△ 4.5%)	

# セグメント別EBITDA

(単位：億円)	2019年度 2Q実績	2018年度 2Q実績	増減	摘要
交通事業	392	381	+ 11 (+ 3.0%)	
当社 鉄軌道	354	345	+ 9	
東急バス・東急トランセ	23	22	+ 0	
その他	14	13	+ 0	
不動産事業	270	249	+ 21 (+ 8.4%)	
当社 不動産販売	20	28	△ 8	
当社 不動産賃貸	190	169	+ 20	
その他	60	51	+ 9	
生活サービス事業	173	164	+ 9 (+ 5.7%)	
リテール	67	68	△ 0	
東急百貨店	25	28	△ 2	
東急ストア	18	21	△ 3	
その他	23	18	+ 5	
ICT・メディア	106	96	+ 10	
東急レクリエーション	17	14	+ 3	
イツツ・コミュニケーションズ	38	28	+ 10	
東急エージェンシー	9	11	△ 1	
その他	39	41	△ 2	
ホテル・リゾート事業	41	41	+ 0 (+ 0.7%)	
東急ホテルズ等	36	36	+ 0	
その他	5	4	+ 0	
消 去	2	5	△ 3	
合 計	934	891	+ 43 (+ 4.8%)	

\* 東急EBITDA = 営業利益 + 減価償却費 + のれん償却費 + 固定資産除却費 + 受取利息配当 + 持分法投資損益

# セグメント情報① 交通事業

(単位：億円)	2019年度 2Q実績	2018年度 2Q実績	増減	摘要
営業収益	1,075	1,043	+ 32 (+ 3.1%)	輸送人員 +3.1% (定期外 +3.0%、定期 +3.2%) ┌ 運賃収入 +3.0% (定期外 +3.1%、定期 +2.9%)
当社 鉄軌道	805	778	+ 27 (+ 3.6%)	運賃収入 729 (+21)
東急バス・東急トランセ	151	150	+ 1 (+ 0.8%)	運賃収入 +0.9%
その他	118	115	+ 2 (+ 2.5%)	
営業利益	179	178	+ 1 (+ 0.6%)	
当社 鉄軌道	165	165	+ 0 (+ 0.1%)	【費用】減価償却費 167 (+2)、修繕費 36 (△0)、 動力費 35 (+1)、経費 123 (+10)
東急バス・東急トランセ	12	11	+ 0 (+ 6.3%)	
その他	1	1	+ 0 (+ 14.3%)	

## セグメント情報② 不動産事業

(単位：億円)	2019年度 2Q実績	2018年度 2Q実績	増減	摘要
営業収益	1,028	1,037	△ 9 (△ 0.9%)	
当社 不動産販売	125	126	△ 0 (△ 0.7%)	【売上高】 社有地 1 (△8)、 資金回転型 120 (+5)
当社 不動産賃貸	423	378	+ 45 (+ 11.9%)	
その他	478	532	△ 53 (△ 10.1%)	
営業利益	163	161	+ 2 (+ 1.8%)	
当社 不動産販売	17	28	△ 10 (△ 37.1%)	【販売差益】 社有地 0 (△5)、 資金回転型 32 (△5)
当社 不動産賃貸	102	98	+ 4 (+ 4.3%)	
その他	43	34	+ 9 (+ 26.4%)	



# セグメント情報③ 生活サービス事業

(単位：億円)	2019年度 2Q実績	2018年度 2Q実績	増減	摘要
営業収益	3,480	3,456	+ 24 (+ 0.7%)	
リテール計	2,371	2,378	△ 7 (△ 0.3%)	
東急百貨店	1,036	1,046	△ 9 (△ 0.9%)	売上高増減率 △0.9%
東急ストア	1,062	1,069	△ 7 (△ 0.7%)	売上高増減率 全店 △0.8% 既存店 △0.6%
その他	272	262	+ 9 (+ 3.7%)	
ICT・メディア計	1,109	1,078	+ 31 (+ 2.9%)	
東急レクリエーション	162	149	+ 13 (+ 9.0%)	
イツツ・コミュニケーションズ	137	139	△ 1 (△ 1.1%)	
東急エージェンシー	446	469	△ 23 (△ 5.0%)	
その他	362	319	+ 42 (+ 13.4%)	
営業利益	83	81	+ 1 (+ 2.4%)	
リテール計	23	25	△ 2 (△ 8.1%)	
東急百貨店	△ 0	2	△ 3 (-)	
東急ストア	9	12	△ 3 (△ 26.3%)	
その他	15	11	+ 4 (+ 38.3%)	
ICT・メディア計	60	56	+ 4 (+ 7.3%)	
東急レクリエーション	9	6	+ 3 (+ 51.3%)	
イツツ・コミュニケーションズ	15	9	+ 5 (+ 56.5%)	
東急エージェンシー	7	7	△ 0 (△ 2.5%)	
その他	27	32	△ 4 (△ 13.8%)	

# セグメント情報④ ホテル・リゾート事業

(単位：億円)	2019年度 2Q実績	2018年度 2Q実績	増減	摘要
営業収益	513	486	+ 26 (+ 5.5%)	
東急ホテルズ等 (※)	429	411	+ 18 (+ 4.4%)	全店稼働率 84.1% (+0.6P)
その他	83	74	+ 8 (+ 11.8%)	
営業利益	18	20	△ 2 (△ 13.4%)	
東急ホテルズ等 (※)	17	19	△ 1 (△ 9.4%)	
その他	0	1	△ 0 (△ 68.2%)	

(※) 「東急ホテルズ等」には、(株)東急ホテルズのほか、資産保有している当社や合同会社ニュー・パーク・クリエイティブ、(株)ティ・エフ・プロパティーズを含んで表記しております

# 貸借対照表

(単位：億円)	2019年度 2Q実績	2018年度 実績	増減	摘要
資産 合計	24,725	24,128	+ 596 (+ 2.5%)	
流動資産	3,418	3,142	+ 276 (+ 8.8%)	
固定資産	21,306	20,986	+ 320 (+ 1.5%)	
負債 合計	16,474	16,167	+ 306 (+ 1.9%)	
流動負債	6,578	6,477	+ 100 (+ 1.5%)	有利子負債 △199
固定負債	9,758	9,538	+ 219 (+ 2.3%)	有利子負債 +168
特別法上の準備金	138	150	△ 12 (△ 8.3%)	
純資産 合計	8,251	7,961	+ 289 (+ 3.6%)	株主資本 +271、 その他包括利益累計額 +12、非支配株主持分 +5
自己資本	7,736	7,452	+ 284 (+ 3.8%)	親会社株主に帰属する四半期純利益 +322、 配当金 △60
有利子負債 期末残高	10,633	10,664	△ 30 (△ 0.3%)	
自己資本比率	31.3%	30.9%	+ 0.4P	
D/Eレシオ (倍)	1.4	1.4	-	

# キャッシュ・フロー計算書

(単位：億円)	2019年度 2Q実績	2018年度 2Q実績	増減	摘要
営業活動キャッシュ・フロー	836	640	+ 196	
投資活動キャッシュ・フロー	△ 581	△ 1,080	+ 499	
うち、設備投資	△ 632	△ 1,149	+ 516	
うち、工事負担金等受入額	51	35	+ 16	
うち、資産売却入金	6	63	△ 56	
財務活動キャッシュ・フロー	△ 94	477	△ 572	
うち、有利子負債純増減	△ 31	554	△ 585	
うち、配当金支払等	△ 61	△ 61	+ 0	配当金支払 △60 (+0)
フリーキャッシュ・フロー	254	△ 440	+ 695	
有利子負債 期末残高	10,633	10,251	+ 381	

# セグメント別設備投資

(単位：億円)	2019年度 2Q実績	2018年度 2Q実績	増減	摘要
設備投資 合計	720	1,215	△ 495 (△ 40.7%)	
交通	177	137	+ 39 (+ 28.7%)	当社 鉄軌道 +36
不動産	371	778	△ 407 (△ 52.3%)	当社 不動産賃貸 △407
生活サービス計	106	119	△ 12 (△ 10.7%)	
リテール	53	48	+ 5 (+ 10.7%)	
ICT・メディア	53	71	△ 17 (△ 25.0%)	イツツ・コミュニケーションズ △28
ホテル・リゾート	49	170	△ 120 (△ 70.8%)	東急ホテルズ等 △92
全社	16	9	+ 6	
消去	△ 1	△ 1	△ 0	
分譲土地建物 支出 (当社及びベカメックス東急)	71	73	△ 2 (△ 2.7%)	
減価償却費 合計	402	377	+ 25 (+ 6.7%)	交通 191 (+3)、不動産 100 (+13)、 生活サービス 88 (+6)、ホテル・リゾート 23 (+2)

\* 設備投資金額は、セグメント情報記載（設備投資の実施ベース）のものであり、期末における未払金等を勘案する「キャッシュ・フロー計算書」とは、数値が異なります

## V. 2019年度 業績予想 詳細資料

\* 「2019年度 業績予想」は5月に公表した業績予想と変更がないため、「2018年度 決算概況資料」（2019年5月13日公表）の業績予想を再掲しております。

# 財務諸表サマリー

(単位：億円)	2019年度 通期予想	2018年度 実績	増減	摘要
営業収益	11,989	11,574	+ 414 (+ 3.6%)	生活サービス +229、不動産 +119、 ホテル・リゾート +81、交通 +29
営業利益	830	819	+ 10 (+ 1.3%)	ホテル・リゾート +18、不動産 +2、 生活サービス +1、交通 △8
営業外収益	141	143	△ 2 (△ 1.7%)	持分法投資利益 86 (+9)
営業外費用	143	144	△ 1 (△ 0.7%)	支払利息 93 (+0)
経常利益	828	819	+ 8 (+ 1.1%)	
特別利益	88	101	△ 13 (△ 13.3%)	
特別損失	95	88	+ 6 (+ 6.8%)	
税金等調整前当期純利益	821	831	△ 10 (△ 1.3%)	
法人税等	229	237	△ 8 (△ 3.6%)	法人税・住民税・事業税 256 (+2)、法人税等調整額 △27 (△11)
当期純利益	592	594	△ 2 (△ 0.4%)	
非支配株主に帰属する当期純利益	12	15	△ 3 (△ 24.6%)	
親会社株主に帰属する当期純利益	580	578	+ 1 (+ 0.3%)	
東急EBITDA	1,898	1,766	+ 131 (+ 7.4%)	不動産 +43、生活サービス +28、 交通 +24、ホテル・リゾート +23、全社・消去 +9

\* 東急EBITDA = 営業利益 + 減価償却費 + のれん償却費 + 固定資産除却費 + 受取利息配当 + 持分法投資損益

# セグメント別営業収支

(単位：億円)		2019年度 通期予想	2018年度 実績	増減	摘要	
営業収益	合計	11,989	11,574	+ 414 (+ 3.6%)		
営業利益	合計	830	819	+ 10 (+ 1.3%)		
交通	営業収益	2,166	2,136	+ 29 (+ 1.4%)	当社 鉄軌道 +25	
	営業利益	282	290	△ 8 (△ 3.0%)	当社 鉄軌道 △10	
不動産	営業収益	2,153	2,033	+ 119 (+ 5.9%)	当社 賃貸 +136、当社 販売 △59	
	営業利益	322	319	+ 2 (+ 0.7%)	当社 賃貸 +21、当社 販売 △35	
生活サービス	生活サービス計	7,261	7,031	+ 229 (+ 3.3%)		
	営業収益	リテール	4,973	4,821	+ 151 (+ 3.1%)	東急百貨店 +65、東急ストア +55
	ICT・メディア	2,288	2,210	+ 77 (+ 3.5%)	東急レクリエーション +7、 イツ・コミュニケーションズ △2、東急エージェンシー △19	
	生活サービス計	173	171	+ 1 (+ 0.9%)		
	営業利益	リテール	64	62	+ 1 (+ 2.0%)	東急百貨店 +3、東急ストア +0
	ICT・メディア	109	108	+ 0 (+ 0.3%)	東急エージェンシー +2、 東急レクリエーション +0、イツ・コミュニケーションズ +0	
ホテル・リゾート	営業収益	1,081	999	+ 81 (+ 8.2%)	東急ホテルズ等 +74	
	営業利益	49	30	+ 18 (+ 59.1%)	東急ホテルズ等 +15	
消去等	営業収益	△ 672	△ 626	△ 45		
	営業利益	4	6	△ 2		



# 営業外・特別損益

(単位：億円)	2019年度 通期予想	2018年度 実績	増減	摘要
営業利益	830	819	+ 10 (+ 1.3%)	
営業外収益	141	143	△ 2 (△ 1.7%)	
受取利息・配当金	17	14	+ 2	
持分法投資利益	86	76	+ 9	
その他営業外収益	38	52	△ 14	
営業外費用	143	144	△ 1 (△ 0.7%)	
支払利息	93	92	+ 0	
その他営業外費用	50	51	△ 1	
経常利益	828	819	+ 8 (+ 1.1%)	
特別利益	88	101	△ 13 (△ 13.3%)	
固定資産売却益	1	2	△ 1	
工事負担金等受入額	58	29	+ 28	
特定都市鉄道整備準備金取崩額	25	25	△ 0	
その他特別利益	4	44	△ 40	
特別損失	95	88	+ 6 (+ 6.8%)	
工事負担金等圧縮額	40	25	+ 14	
その他特別損失	55	63	△ 8	
税金等調整前当期純利益	821	831	△ 10 (△ 1.3%)	

# セグメント別EBITDA

(単位：億円)	2019年度 通期予想	2018年度 実績	増減	摘要
交通事業	763	738	+ 24 (+ 3.4%)	
当社 鉄軌道	666	646	+ 19	
東急バス・東急トランセ	39	40	△ 0	
その他	57	51	+ 5	
不動産事業	558	514	+ 43 (+ 8.5%)	
当社 不動産販売	9	43	△ 33	
当社 不動産賃貸	427	370	+ 57	
その他	120	100	+ 19	
生活サービス事業	369	340	+ 28 (+ 8.4%)	
リテール	158	144	+ 13	
東急百貨店	67	58	+ 8	
東急ストア	53	48	+ 5	
その他	36	37	△ 1	
ICT・メディア	211	195	+ 15	
東急レクリエーション	35	31	+ 3	
イツツ・コミュニケーションズ	73	63	+ 9	
東急エージェンシー	18	18	+ 0	
その他	84	81	+ 2	
ホテル・リゾート事業	101	77	+ 23 (+ 30.9%)	
東急ホテルズ等	86	68	+ 18	
その他	14	8	+ 5	
全社	103	91	+ 11 (+ 12.9%)	
受取利息配当金	17	14	+ 2	
持分法投資損益	86	76	+ 9	
消 去	4	5	△ 1	
合 計	1,898	1,766	+ 131 (+ 7.4%)	

\* 東急EBITDA = 営業利益 + 減価償却費 + のれん償却費 + 固定資産除却費 + 受取利息配当 + 持分法投資損益

# セグメント情報① 交通事業

(単位：億円)	2019年度 通期予想	2018年度 実績	増減	摘要
営業収益	2,166	2,136	+ 29 (+ 1.4%)	輸送人員 +1.4% (定期外 +1.6%、定期 +1.2%) ┌ 運賃収入 +1.4% (定期外 +1.6%、定期 +1.1%)
当社 鉄軌道	1,586	1,561	+ 25 (+ 1.7%)	運賃収入 1,433 (+19)
東急バス・東急トランセ	296	295	+ 1 (+ 0.4%)	
その他	282	279	+ 3 (+ 1.1%)	
営業利益	282	290	△ 8 (△ 3.0%)	
当社 鉄軌道	238	248	△ 10 (△ 4.1%)	【費用】減価償却費 357 (+17)
東急バス・東急トランセ	13	16	△ 2 (△ 15.9%)	
その他	29	25	+ 3 (+ 15.8%)	

## セグメント情報② 不動産事業

(単位：億円)	2019年度 通期予想	2018年度 実績	増減	摘要
営業収益	2,153	2,033	+ 119 (+ 5.9%)	
当社 不動産販売	190	249	△ 59 (△ 23.6%)	【売上高】 社有地 10 (△18)、資金回転型 177 (△41)
当社 不動産賃貸	939	802	+ 136 (+ 17.1%)	
その他	1,022	981	+ 41 (+ 4.2%)	
営業利益	322	319	+ 2 (+ 0.7%)	
当社 不動産販売	6	41	△ 35 (△ 84.0%)	【販売差益】 社有地 4 (△17)、資金回転型 39 (△14)
当社 不動産賃貸	232	210	+ 21 (+ 10.3%)	
その他	83	67	+ 15 (+ 23.2%)	

# セグメント情報③ 生活サービス事業

(単位：億円)	2019年度 通期予想	2018年度 実績	増減	摘要
営業収益	7,261	7,031	+ 229 (+ 3.3%)	
リテール計	4,973	4,821	+ 151 (+ 3.1%)	
東急百貨店	2,207	2,142	+ 65 (+ 3.1%)	売上高増減率 +2.9%
東急ストア	2,207	2,151	+ 55 (+ 2.6%)	売上高増減率 全店 +2.3% 既存店 +1.9%
その他	557	527	+ 30 (+ 5.8%)	
ICT・メディア計	2,288	2,210	+ 77 (+ 3.5%)	
東急レクリエーション	322	315	+ 6 (+ 2.2%)	
イツツ・コミュニケーションズ	276	278	△ 2 (△ 0.8%)	
東急エージェンシー	937	956	△ 19 (△ 2.1%)	
その他	751	659	+ 92 (+ 14.0%)	
営業利益	173	171	+ 1 (+ 0.9%)	
リテール計	64	62	+ 1 (+ 2.0%)	
東急百貨店	9	6	+ 3 (+ 59.1%)	
東急ストア	33	32	+ 0 (+ 1.9%)	
その他	20	23	△ 3 (△ 12.8%)	
ICT・メディア計	109	108	+ 0 (+ 0.3%)	
東急レクリエーション	16	15	+ 0 (+ 5.6%)	
イツツ・コミュニケーションズ	22	21	+ 0 (+ 2.9%)	
東急エージェンシー	14	12	+ 1 (+ 16.6%)	
その他	56	59	△ 3 (△ 5.2%)	

## セグメント情報④ ホテル・リゾート事業

(単位：億円)	2019年度 通期予想	2018年度 実績	増減	摘要
営業収益	1,081	999	+ 81 (+ 8.2%)	
東急ホテルズ等 (※)	915	841	+ 74 (+ 8.8%)	全店稼働率 86.5% (対前年+3.4P)
その他	165	157	+ 7 (+ 4.9%)	
営業利益	49	30	+ 18 (+ 59.1%)	
東急ホテルズ等 (※)	46	30	+ 15 (+ 49.1%)	
その他	2	△ 0	+ 3 (-)	

(※) 「東急ホテルズ等」には、(株)東急ホテルズのほか、資産保有している当社や合同会社ニュー・パーク・クリエイティブ、(株)ティ・エフ・プロパティーズを含んで表記しております

# キャッシュ・フロー計算書

(単位：億円)	2019年度 通期予想	2018年度 実績	増減	摘要
営業活動キャッシュ・フロー	1,454	1,384	+ 70	
投資活動キャッシュ・フロー	△ 1,609	△ 2,250	+ 641	
うち、設備投資	△ 1,674	△ 2,276	+ 602	
うち、工事負担金等受入額	101	104	△ 3	
財務活動キャッシュ・フロー	△ 38	821	△ 859	
うち、有利子負債純増減	126	965	△ 838	
うち、配当金支払等	△ 125	△ 123	△ 1	
フリーキャッシュ・フロー	△ 154	△ 866	+ 712	
有利子負債 期末残高	10,791	10,664	+ 126	有利子負債/東急EBITDA倍率 5.7倍 (△0.3)

# セグメント別設備投資

(単位：億円)	2019年度 通期予想	2018年度 実績	増減	摘要
設備投資 合計	1,818	2,399	△ 581 (△ 24.2%)	
交通	741	728	+ 12 (+ 1.7%)	当社 鉄軌道 +68
不動産	746	1,160	△ 414 (△ 35.7%)	当社 不動産賃貸 △373
生活サービス計	194	239	△ 45 (△ 18.9%)	
リテール	82	91	△ 9 (△ 10.3%)	
ICT・メディア	112	147	△ 35 (△ 24.3%)	イツツ・コミュニケーションズ △39
ホテル・リゾート	113	227	△ 114 (△ 50.2%)	東急ホテルズ等 △58
全社	39	49	△ 10	
消去	△ 15	△ 5	△ 9	
分譲土地建物 支出 (当社及びベカメックス東急)	240	193	+ 46 (+ 24.1%)	
減価償却費 合計	880	786	+ 93 (+ 11.9%)	不動産 223 (+38)、生活サービス 195 (+26)、 交通 412 (+22)、ホテル・リゾート 50 (+5)

\* 設備投資金額は、セグメント情報記載（設備投資の実施ベース）のものであり、期末における未払金等を勘案する「キャッシュ・フロー計算書」とは、数値が異なります



