

# 2017年度 決算 投資家様向け説明会 資料

2018年5月14日

東京急行電鉄株式会社

(9005)

S H I B U Y A

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

# 目次

I. エグゼクティブ・サマリー	2
II. 経営計画の取り組み状況	8
III. 各セグメントの状況	21
IV. 2017年度 決算実績 詳細資料	29
V. 2018年度 業績予想 詳細資料	41

## 「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。

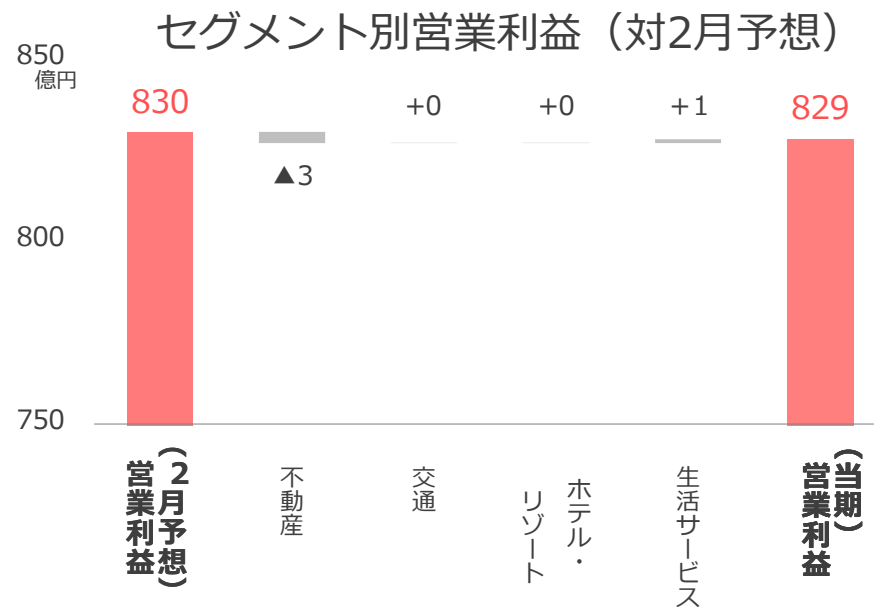
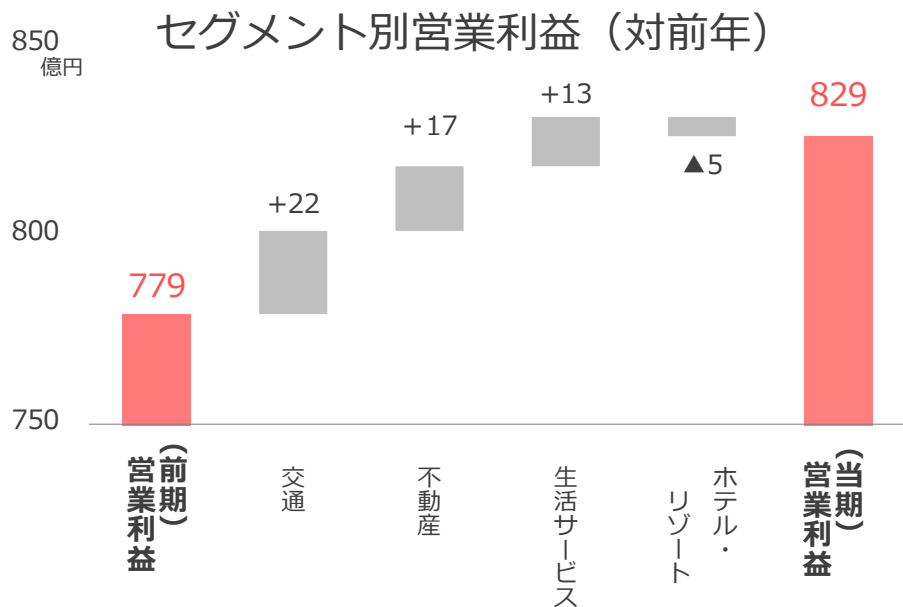
# I. エグゼクティブ・サマリー

# 2017年度 決算実績ポイント

【対前年】 沿線人口の増加による当社鉄軌道業の増収等により、営業利益は増益。固定資産売却益等があり、親会社株主に帰属する当期純利益も増益。

【対2月】 概ね2月予想通りに進捗。

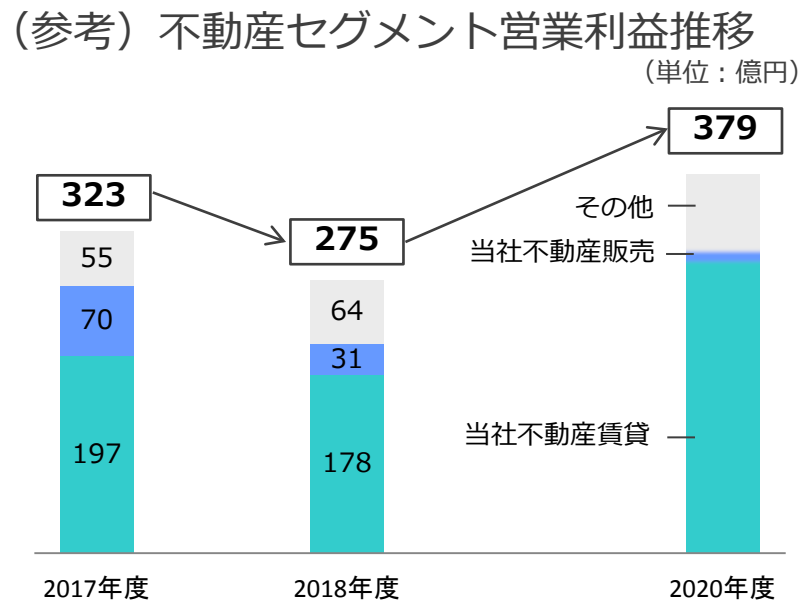
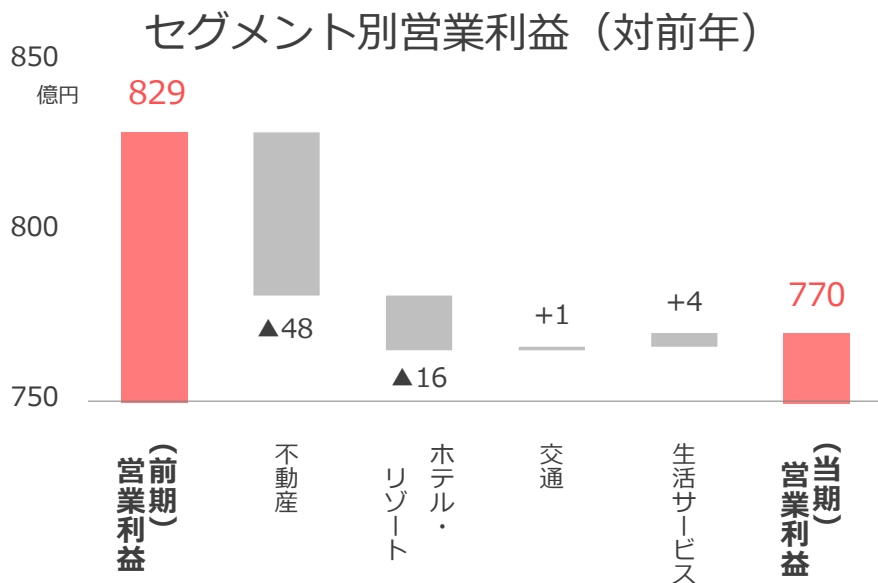
	実績	対前年	対2月予想
営業収益	11,386 億円	+ 212 億円 (+ 1.9%)	△ 7 億円 (△ 0.1%)
営業利益	829 億円	+ 49 億円 (+ 6.3%)	△ 0 億円 (△ 0.1%)
経常利益	837 億円	+ 72 億円 (+ 9.5%)	+ 10 億円 (+ 1.3%)
親会社株主に帰属する 当期純利益	700 億円	+ 28 億円 (+ 4.2%)	+ 0 億円 (+ 0.1%)



# 2018年度 業績予想ポイント

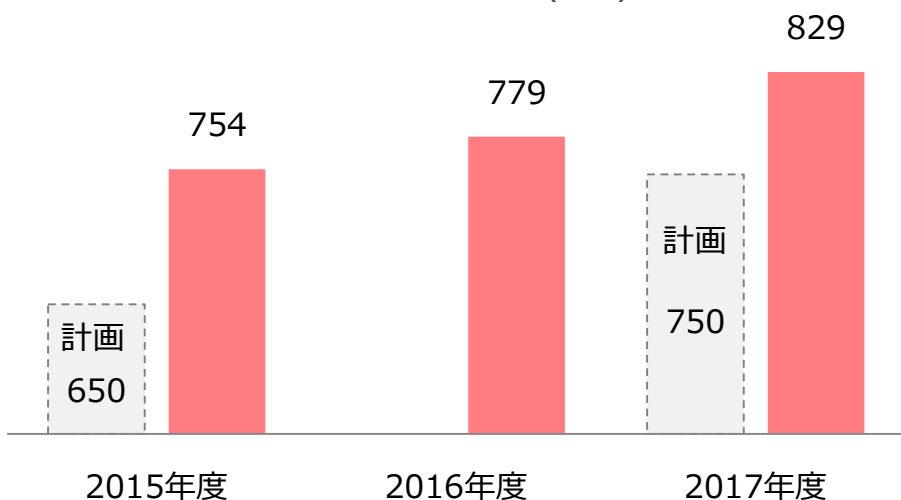
【対前年】 不動産事業を中心に増収となるものの、当社不動産販売業において前年度、利益率が高い物件販売があったこと等により、営業減益。親会社株主に帰属する当期純利益は、上記要因に加え、前年度に計上した固定資産売却益の反動等により、減益。

	通期予想	対前年
営業収益	11,523 億円	+ 136 億円 (+ 1.2%)
営業利益	770 億円	△ 59 億円 (△ 7.1%)
経常利益	755 億円	△ 82 億円 (△ 9.8%)
親会社株主に帰属する 当期純利益	510 億円	△ 190 億円 (△ 27.2%)

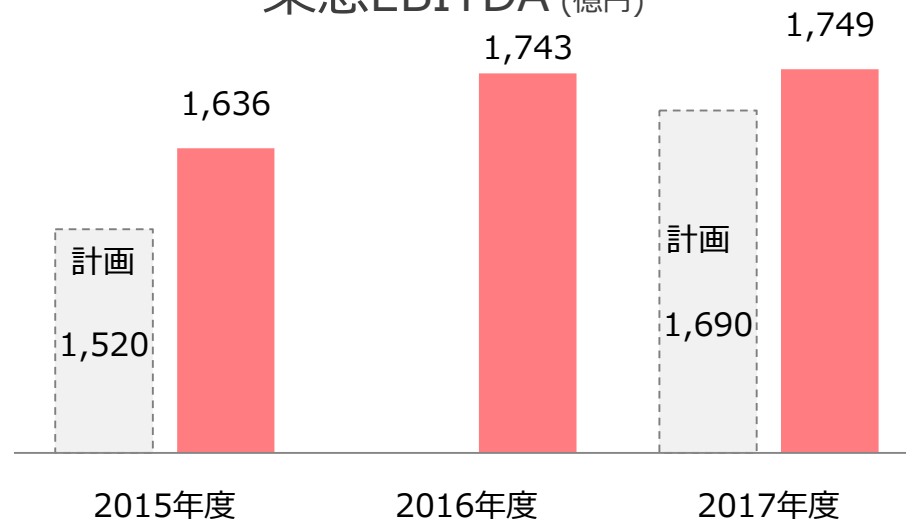


# 前経営計画の振り返り (数値計画の推移)

営業利益 (億円)

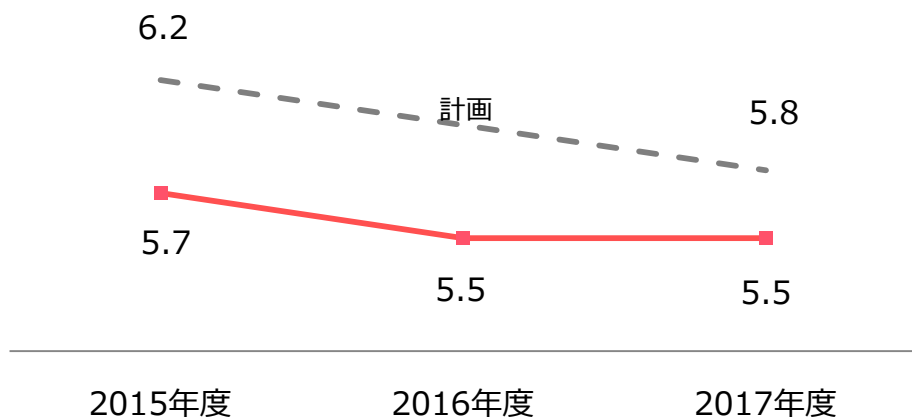


東急EBITDA (億円)

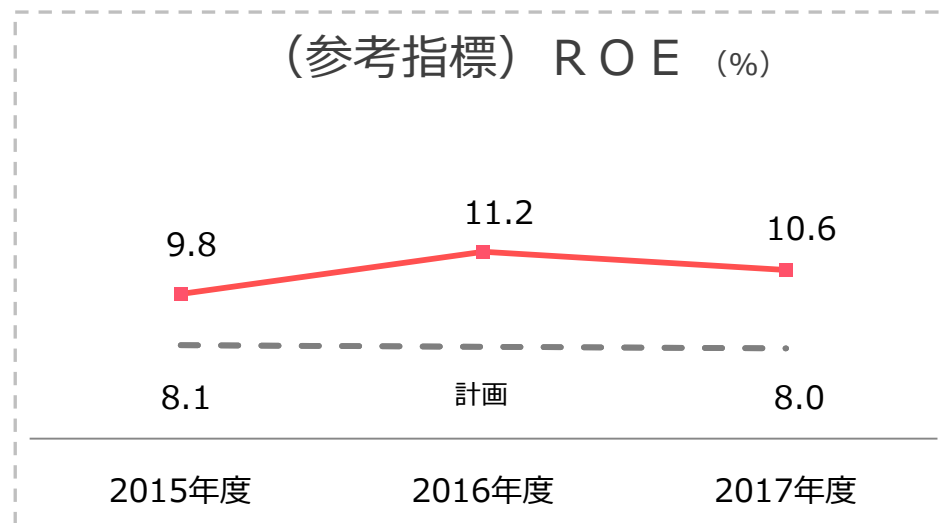


※東急EBITDA = 営業利益 + 減価償却費 + 固定資産除却費 + のれん償却費 + 受取利息配当 + 持分法投資損益

有利子負債/東急EBITDA倍率 (倍)



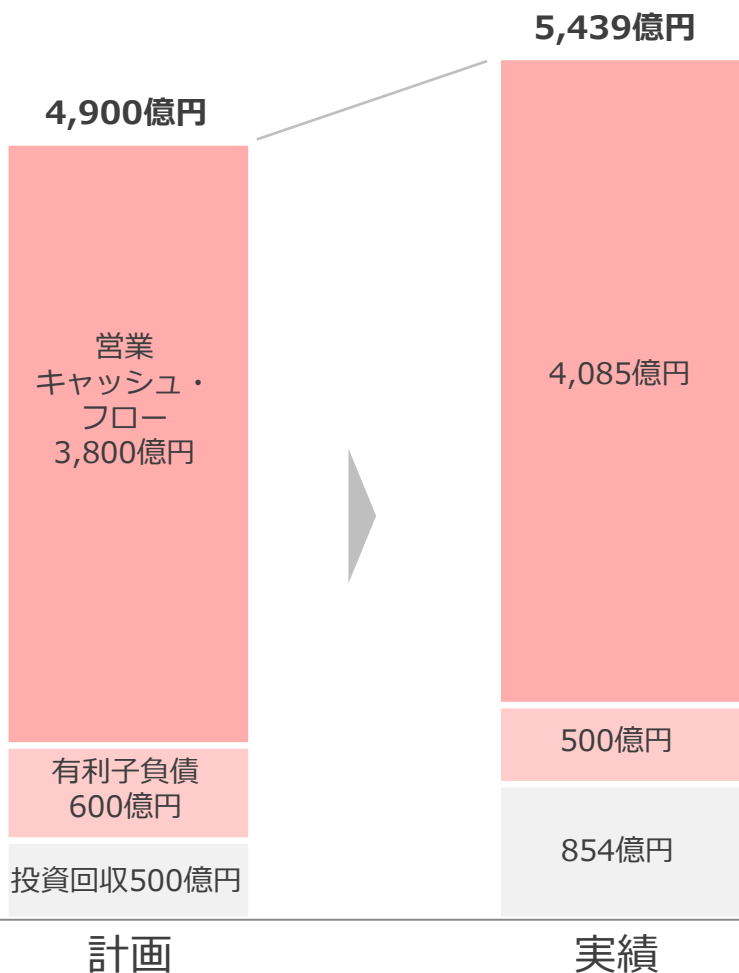
(参考指標) ROE (%)



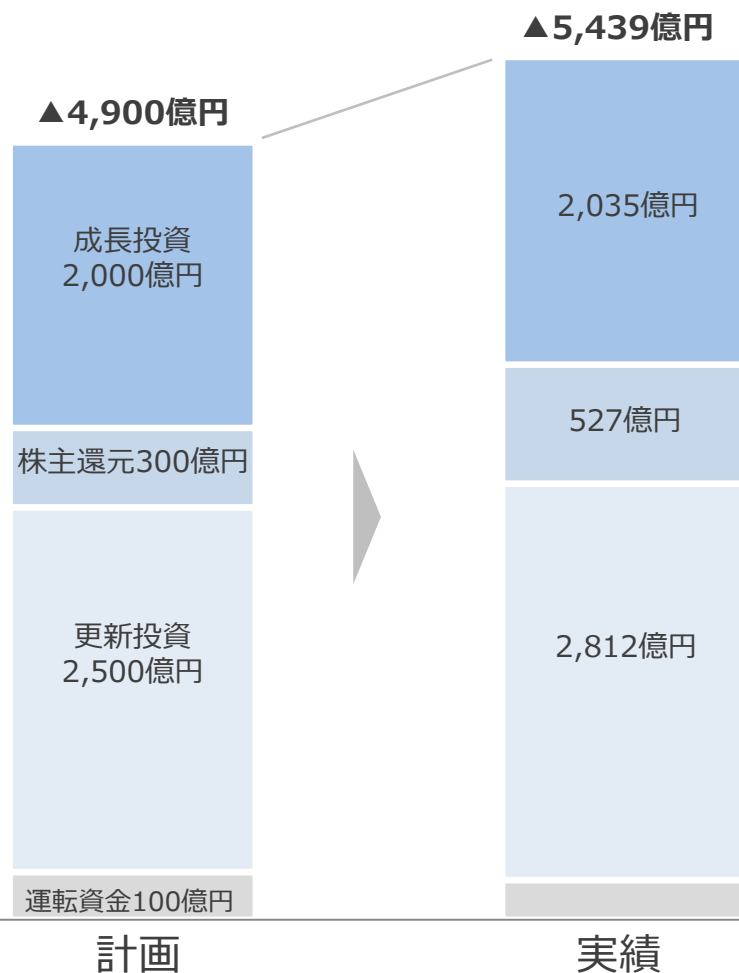
# 前経営計画の振り返り（キャッシュ・フロー）

2015年度-2017年度 合計

## キャッシュイン



## キャッシュアウト

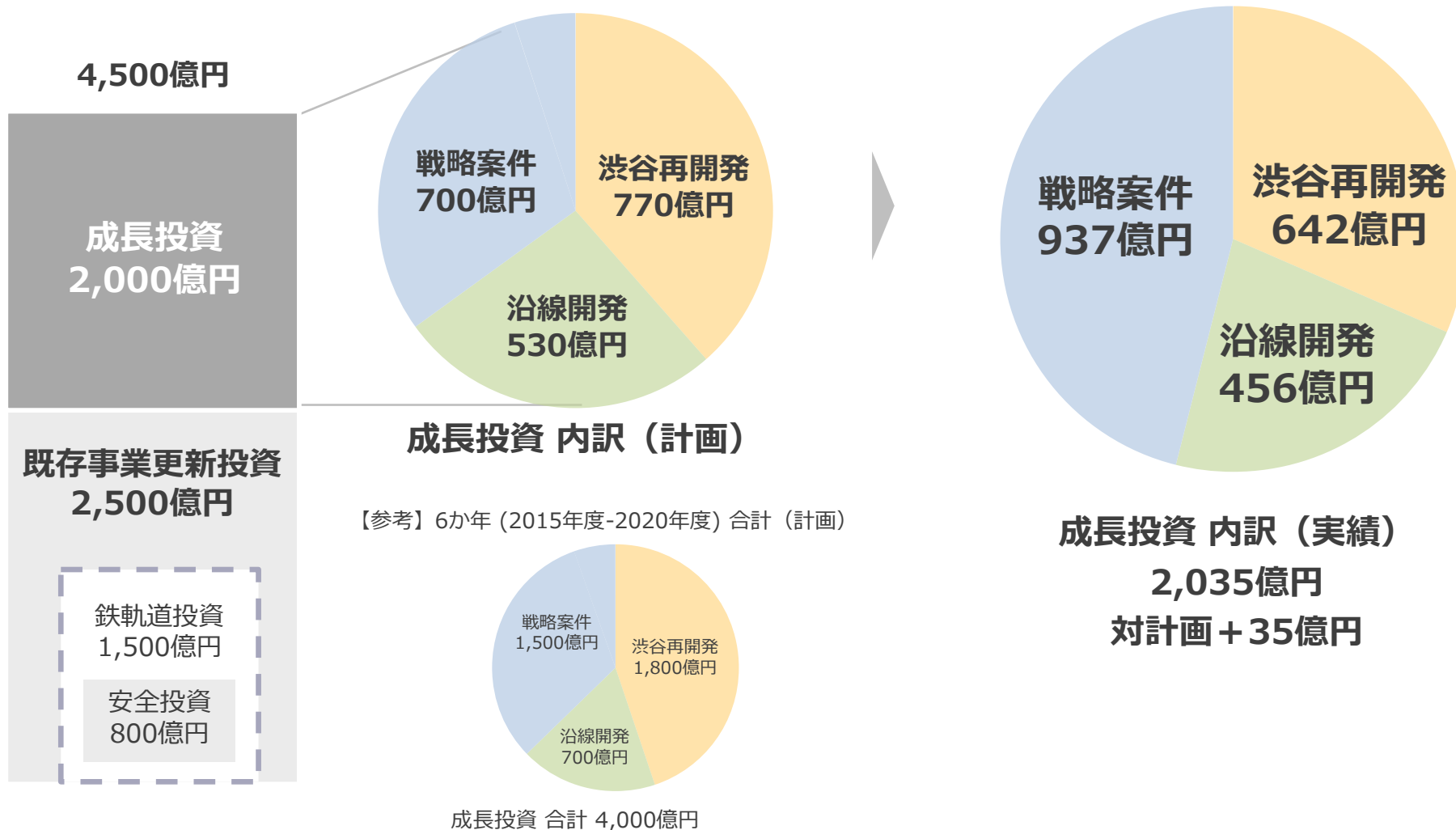


\*投資計画の進捗説明を主眼として一部組替を行っており、「キャッシュ・フロー計算書」とは数値が異なります



# 前経営計画の振り返り（投資計画の進捗）

設備投資・投融資等 2015年度-2017年度 合計

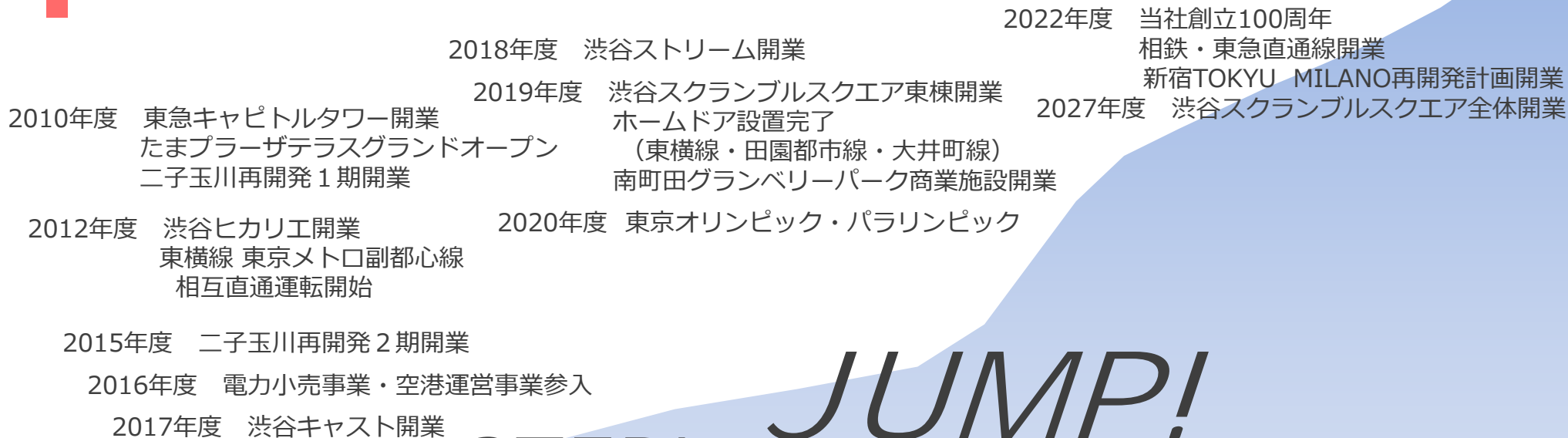


\*投資計画の進捗説明を主眼として一部組替を行っており、「キャッシュ・フロー計算書」とは数値が異なります



## Ⅱ．経営計画の取り組み状況

# 本経営計画の位置づけ



*HOP!*

*STEP!*

*JUMP!*

“Make the Sustainable Growth”

中期経営計画  
2012-2014

中期経営計画  
2015-2017

中期経営計画  
2018-2020

- 大型開発プロジェクトを着実に推進するとともに、次の100年に向けての基盤を作り上げていく期間
- 「新たな付加価値」を創造し続ける東急グループへ進化する期間

# 本経営計画の基本方針・重点施策

## “ 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）

# 基本方針

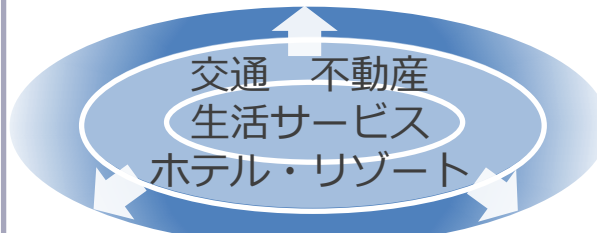
## 3つのサステナビリティ

### サステナブルな「街づくり」



- 社会への視点：  
新たな街づくりへの挑戦、街の発展・活性化への継続的取り組み
- 組織内の視点：  
100年前から脈々と流れる、当社の街づくりDNAの継承

### サステナブルな「企業づくり」



- 社会への視点：  
ステークホルダー（顧客、株主、取引先等）への継続的な価値提供
- 組織内の視点：  
環境変化や社会ニーズに適応した事業の開発と成長

### サステナブルな「人づくり」



- 社会への視点：  
保育、教育、文化活動を通じた社会における人づくりの支援
- 組織内の視点：  
経営人材の育成、イノベーション創出の風土醸成、技術の伝承、ダイバーシティと健康経営の深化

## サステナブル重要テーマ（マテリアリティ）



安全・安心	8 働きがいの経済成長も	9 産業と技術革新の基盤をつくろう	11 住み続けられるまちづくりを	生活環境品質	3 すべての人に健康と福祉を	4 質の高い教育をみんなに	9 産業と技術革新の基盤をつくろう		
まちづくり	9 産業と技術革新の基盤をつくろう	11 住み続けられるまちづくりを	12 つくる責任 つかう責任	13 気候変動に具体的な対策を	17 パートナースhipで目標を達成しよう	3 すべての人に健康と福祉を	4 質の高い教育をみんなに	5 ジェンダー平等を實現しよう	8 働きがいの経済成長も
低炭素・循環型社会	7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに	12 つくる責任 つかう責任	13 気候変動に具体的な対策を	15 陸の豊かさも守ろう	企業統治・コンプライアンス	9 産業と技術革新の基盤をつくろう	16 平和と公正をすべての人に		



# 経営指標

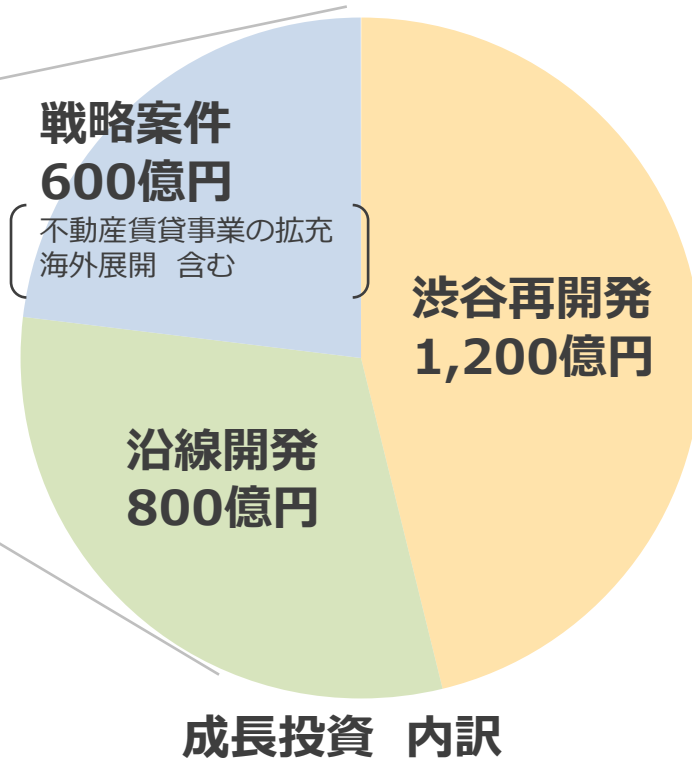
	2018年度	2019年度	2020年度	2022年度
東急EBITDA	1,750 億円	1,845 億円	2,064 億円	2,200 億円 ▲ (2,000 億円)
営業利益	770 億円	780 億円	970 億円 ▲ (900 億円)	1,100 億円 ▲ (1,000 億円)
有利子負債 / 東急EBITDA倍率	6.2 倍	6.1 倍	5.3 倍	5 倍台 ▲ (5倍台)
ROE (参考)	7.2 %	7.2 %	8.4 %	9 %台

( ) 内は、長期経営戦略および前回経営計画（2015年策定）の数値

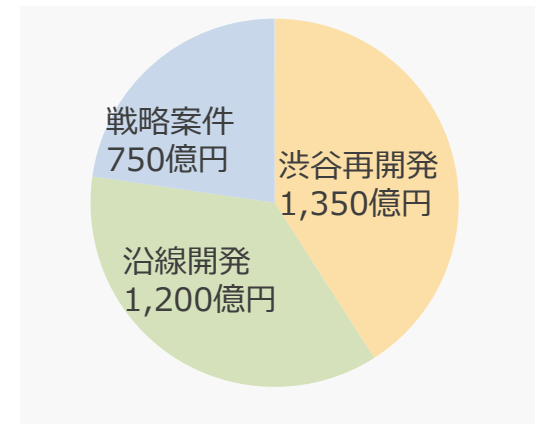
# 本計画期間中の投資計画

設備投資・投融資等 2018年度-2020年度 合計

5,200億円



【参考】5か年(2018-2022)合計



成長投資

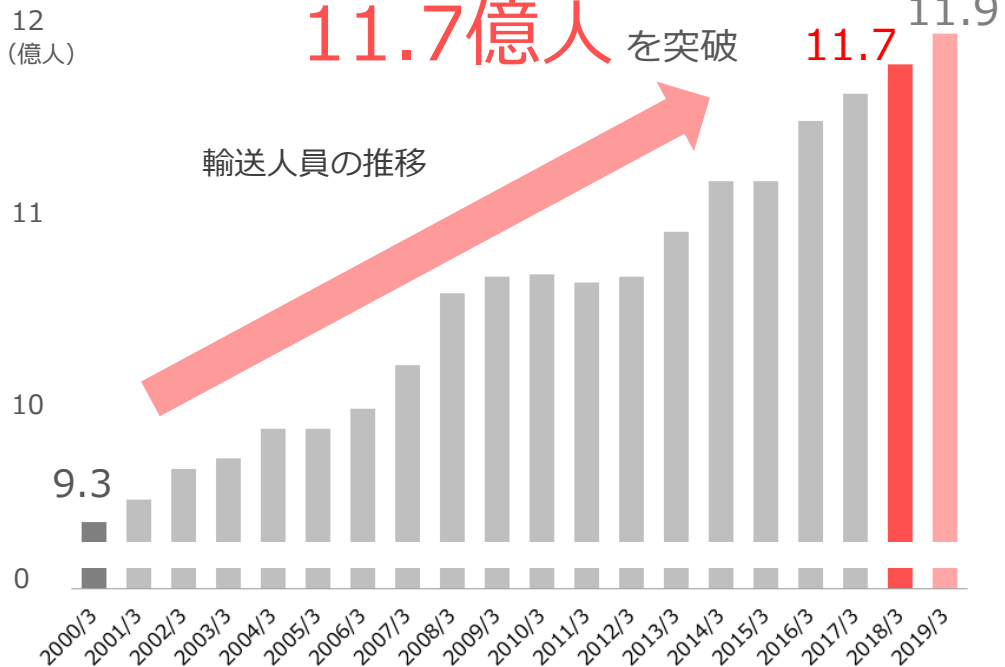
合計 3,300億円

既存事業投資

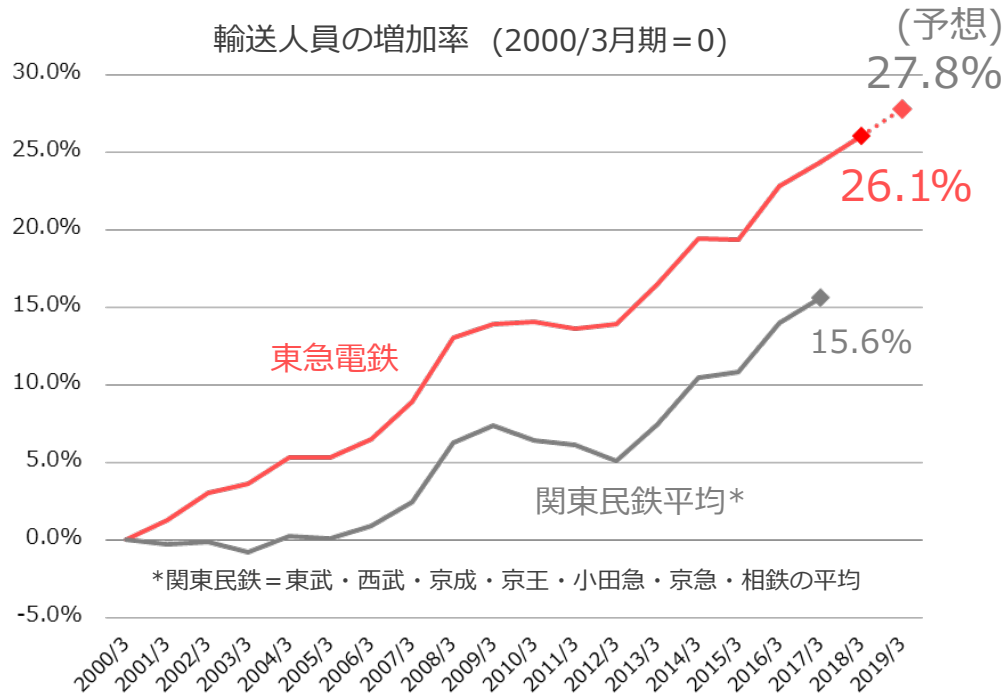
合計 4,600億円

# 安全性・利便性向上への取り組みと輸送人員の推移

輸送人員は過去最高を更新し



2000年以降、輸送人員は **26.1%** 増加

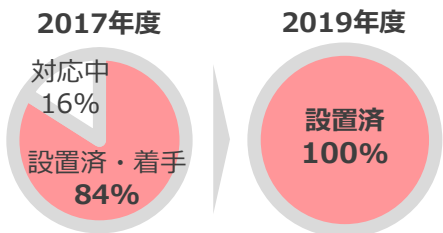


## ホームドア等設置進捗状況

- 2019年度整備率100%を目指し、設置を推進  
(世田谷線・こどもの国線除く)

- 業界トップの整備率

- 駅での人身事故を  
限りなく0 (ゼロ) へ



## 輸送力増強

- 田園都市線  
2018年3月より新型車両導入開始  
フリースペースの全車両配置に伴い定員数増加
- 大井町線  
2018年3月に全急行6両⇒7両化完了、朝間の急行増発  
2018年冬より有料座席指定サービスを開始予定



# 渋谷における各開発

## 渋谷駅周辺で相次ぐ開業プロジェクト

WORK PLAY LIVE

「職遊住」が揃うエンタテインメントシティSHIBUYAの実現に向け、各街区の機能を整備する

2018年秋 開業

2019年度 開業

渋谷ストリーム  
(渋谷駅南街区)

渋谷代官山Rプロジェクト  
(東横線跡地)

渋谷スクランブルスクエア東棟  
(渋谷駅街区)



渋谷川再生



「クリエイティブワーカーの聖地」

「鉄道跡地を再生し、異文化・多世代をつなぐ」

「混じり合い、生み出され、世界へ」

- Google合同会社入居
- インキュベーションオフィス
- ホール
- シティホテル

- オフィス
- 地域に開かれた保育所
- 多様な客室のホテル
- カフェラウンジ

- 渋谷最大級オフィス
- 産学連携施設
- 屋外展望施設
- 大規模商業施設





# 渋谷スクランブルスクエア（東棟）

## ◆ 建物概要

- 敷地面積： 約15,300㎡※
- 延床面積： 約181,000㎡
- 高さ： 約230m
- 用途： 事務所、店舗、展望施設、駐車場等
- 規模： 地上47階、地下7階
- 開業： 2019年度

※敷地面積のみ、駅街区全体の面積



SHIBUYA  
SCRAMBLE  
SQUARE



外観



商業施設フロア



商業施設飲食フロア

### オフィス

- ・渋谷駅周辺最大級となる賃貸面積約73,000㎡のハイグレードオフィス

### 展望施設

- ・エンタテインメントシティSHIBUYAの核として、街の魅力を引き高める展望施設（超高層ビルの屋上を全面的に活用したものは日本最大級）

### 交流施設

- ・クリエイティブ・コンテンツ産業のイノベーションを促進する交流施設

### 商業

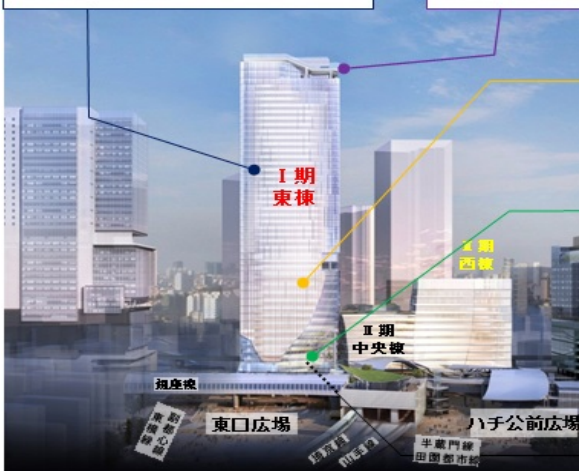
- ・売場面積約30,000㎡の大規模商業施設（全体完成時・駅直上約70,000㎡）

### 防災対応機能の整備

- ・帰宅困難者受入れ空間の確保
- ・防災備蓄倉庫の整備
- ・高効率で自立性の高いエネルギーシステムの導入

### 東口立体交通広場の整備

- ・街へのアクセス性や鉄道乗換の利便性・快適性の向上
- ・アーバン・コアによりつながれた多層にわたる空間



オフィスロビー



オフィスフロア

# 新宿TOKYU MILANO再開発計画

## ◆ 建物概要

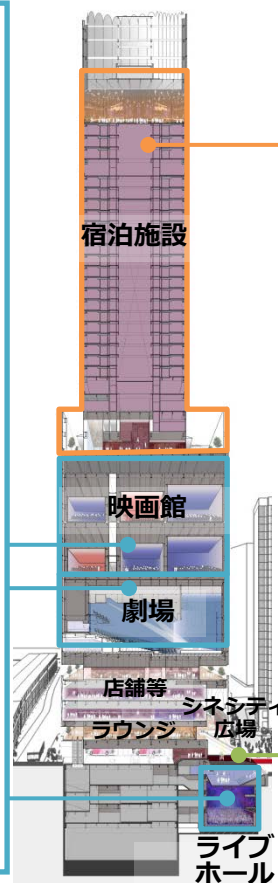
- 敷地面積: 約4,600㎡※
- 延床面積: 約85,800㎡※
- 高さ: 約225m※
- 用途: 宿泊施設、エンターテインメント施設、店舗、駐車場等
- 規模: 地上40階 地下5階
- 竣工: 2022年度

※事業者による都市計画提案内容であり、2018年の国家戦略特区区内閣総理大臣認定を経て正式決定される予定。

## 「世界のエンターテインメントシティ歌舞伎町」の核となる、新たな都市観光拠点を創出



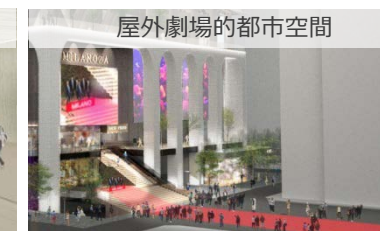
1. 多様な大衆娯楽文化を世界に発信する複合エンターテインメント施設



2. グローバルツーリストの多様な滞在ニーズに対応する宿泊施設

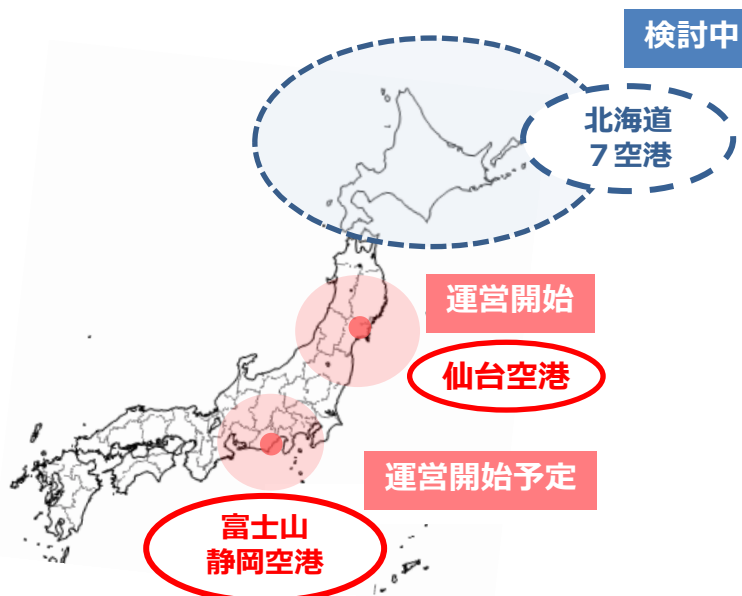


3. シネシティ広場と一体となった「屋外劇場的都市空間」の形成、都市観光拠点の整備



# 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、関連するグループ事業を含めた成長を目指す



- ◆各空港運営事業による収益
- +
- ◆空港事業を足掛かりとしたグループ事業への展開  
(首都圏に加え、「東北」「静岡・伊豆」「北海道」等)
- +
- ◆空港を中心としたコンセッション案件への関与  
(事業支援等、グローバル・インフラ・マネジメント(株))

## 仙台空港

日本における国管理空港 民間委託1号案件  
2017年度旅客数 343万人 (前年比8.7%増) で過去最高を記録  
(これまでの最高旅客数は2006年度の338万人)

## 富士山静岡空港

日本屈指の観光地 富士山に最も近い空港 (国際線の利用者が多い)  
2019年4月より空港運営事業開始予定 (持分法適用関連会社)

# ホテル事業における新規出店等

## 東京ベイ東急ホテル

- ・2018年5月1日 開業
- ・ザパークフロントホテルアットユニバーサル・スタジオ・ジャパン™に続き、東京・大阪の2大テーマパークエリアに大型ホテルを展開
- ・東京湾のベイビューを臨む海の世界を表現したアーバンリゾートホテル
- ・客室数：638室



## 川崎キングスカイフロント 東急REIホテル

- ・2018年6月1日 開業予定
- ・ライフサイエンス企業が集積する羽田空港対岸の国際戦略拠点「キングスカイフロント」に東急ホテルズ初のライフスタイルホテルとして出店
- ・環境活動に配慮し、廃プラ由来の低炭素水素を電気や熱などのエネルギーとして活用する世界初のホテル
- ・客室数：186室



ロビー（イメージ）



## 三島駅南口西街区計画

- ・2020年 開業予定
- ・国内外のお客様に向け、ゴールデンルートの人気スポット富士山を望む三島に出店
- ・箱根・伊豆観光の拠点として、富士山の美しい眺望と駿河湾の新鮮な食材が楽しめる、新たな需要を創造するアーバンリゾートホテル
- ・客室数：約200室

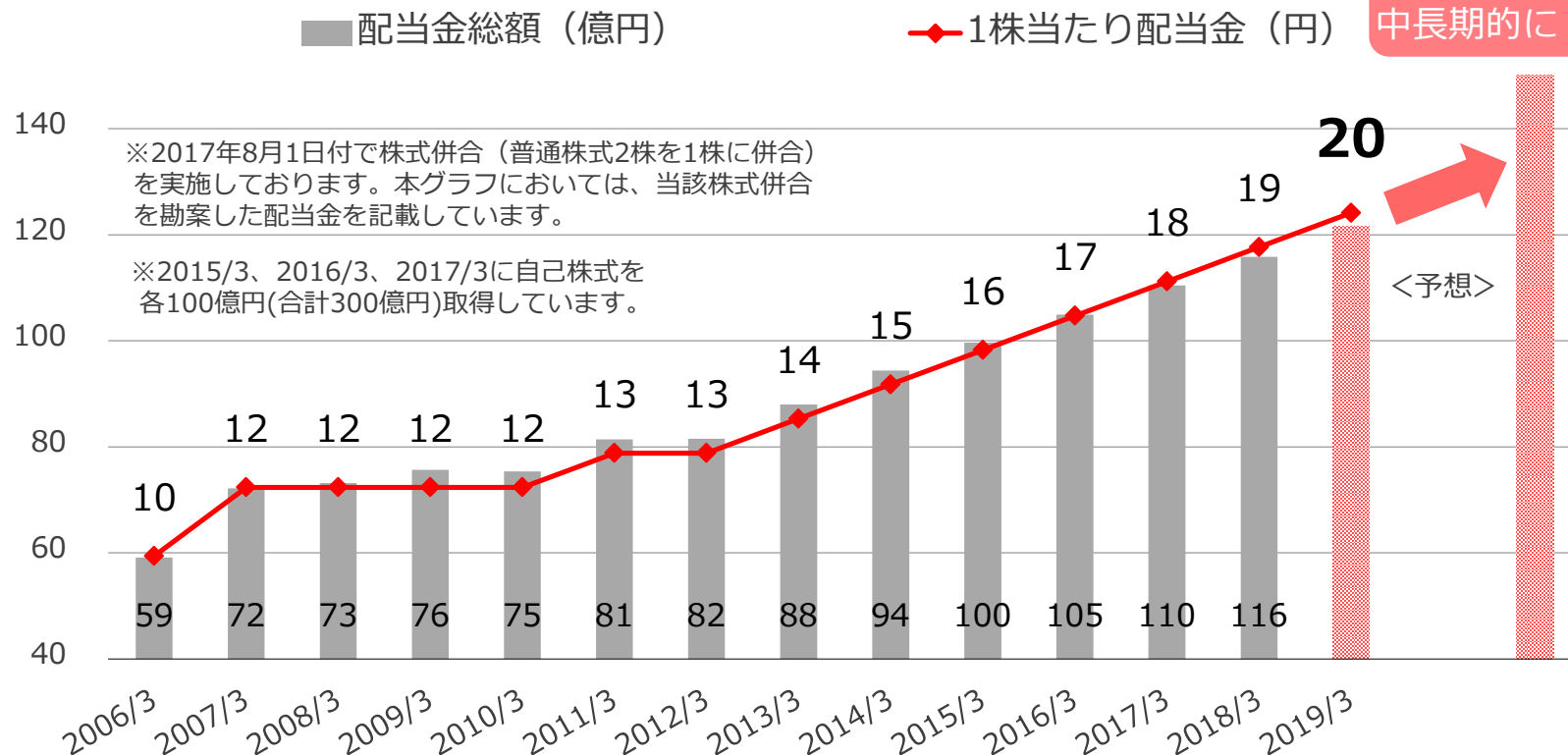


# 株主還元について

7期連続の増配となる 2019/3期は年間20円配当を予想

配当金総額と1株当たり配当金の推移 (予想含む)

総還元性向  
中長期的に 30%



## 還元政策

- 安定的配当の継続とともに、さらなる株主還元の充実にも取り組む
- 渋谷・南町田等の大規模成長投資が一段落したタイミングには、総還元性向30%を目指す

※総還元性向 = (配当金総額 + 自己株式取得額) ÷ 当期純利益

## Ⅲ. 各セグメントの状況

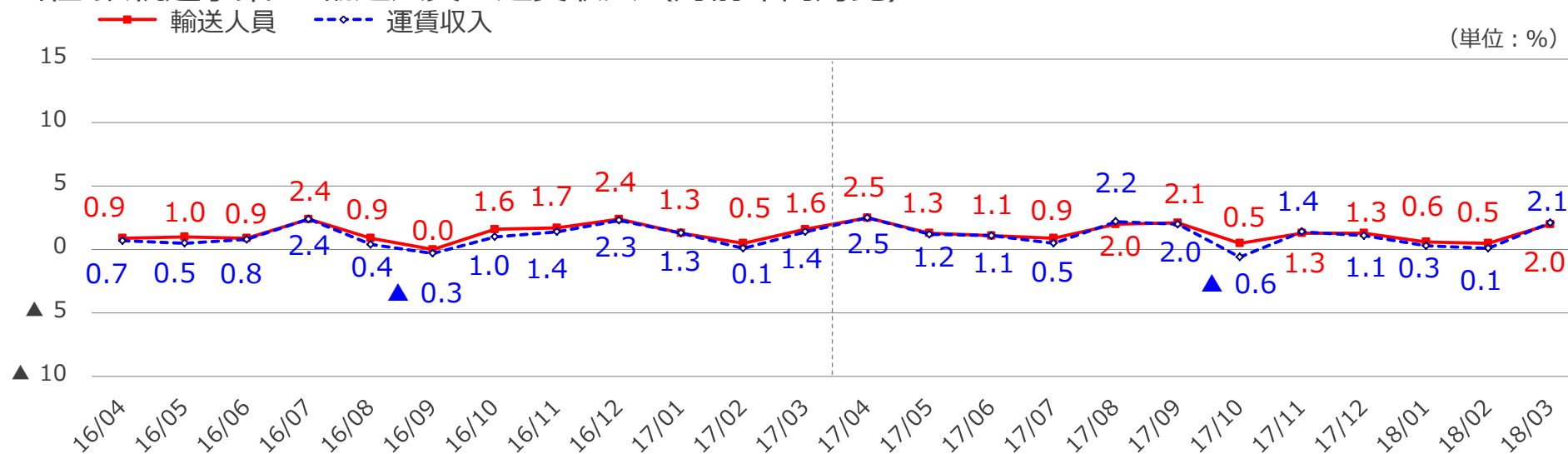
# 鉄軌道事業の状況

当社 鉄軌道事業： 輸送人員・運賃収入（実績）

（単位：千人、百万円）

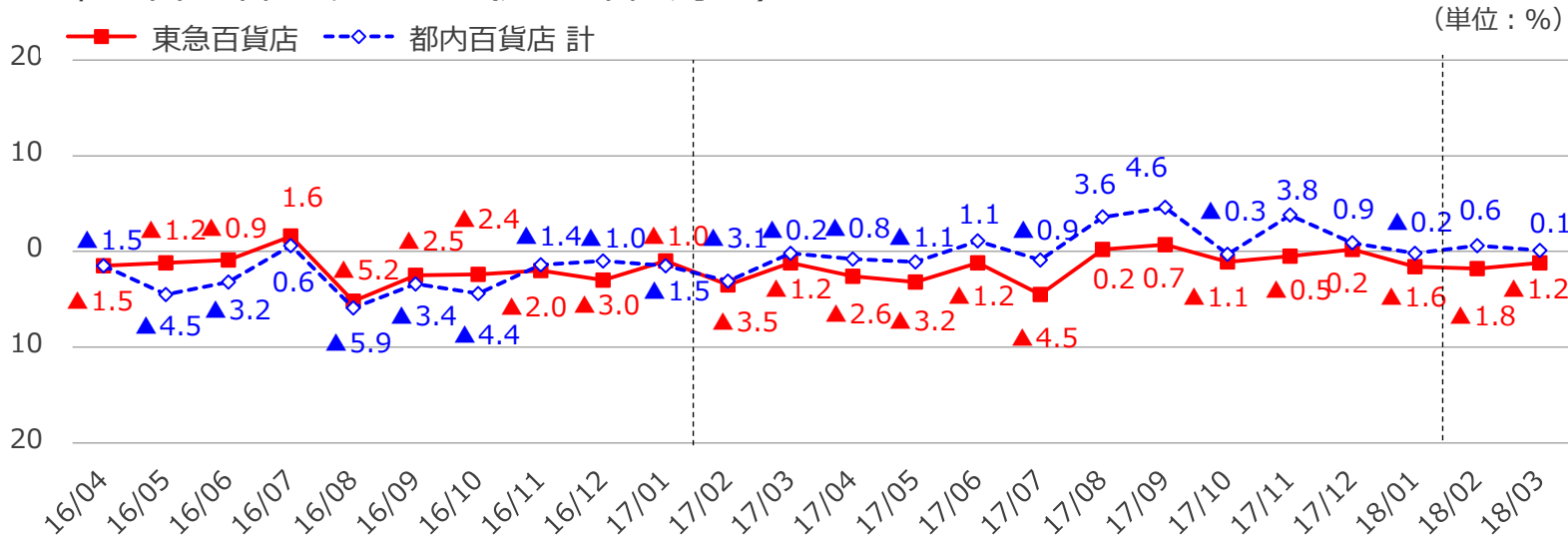
		2017年度 実績	2016年度 実績	増減	2018年度 通期予想	増減
輸送人員	合計	1,178,659	1,163,023	+1.3%	1,194,816	+1.4%
	定期外	468,163	464,259	+0.8%	473,531	+1.1%
	定期	710,496	698,764	+1.7%	721,285	+1.5%
運賃収入	合計	140,239	138,621	+1.2%	142,104	+1.3%
	定期外	76,383	75,834	+0.7%	77,232	+1.1%
	定期	63,856	62,787	+1.7%	64,872	+1.6%

当社 鉄軌道事業： 輸送人員・運賃収入（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）

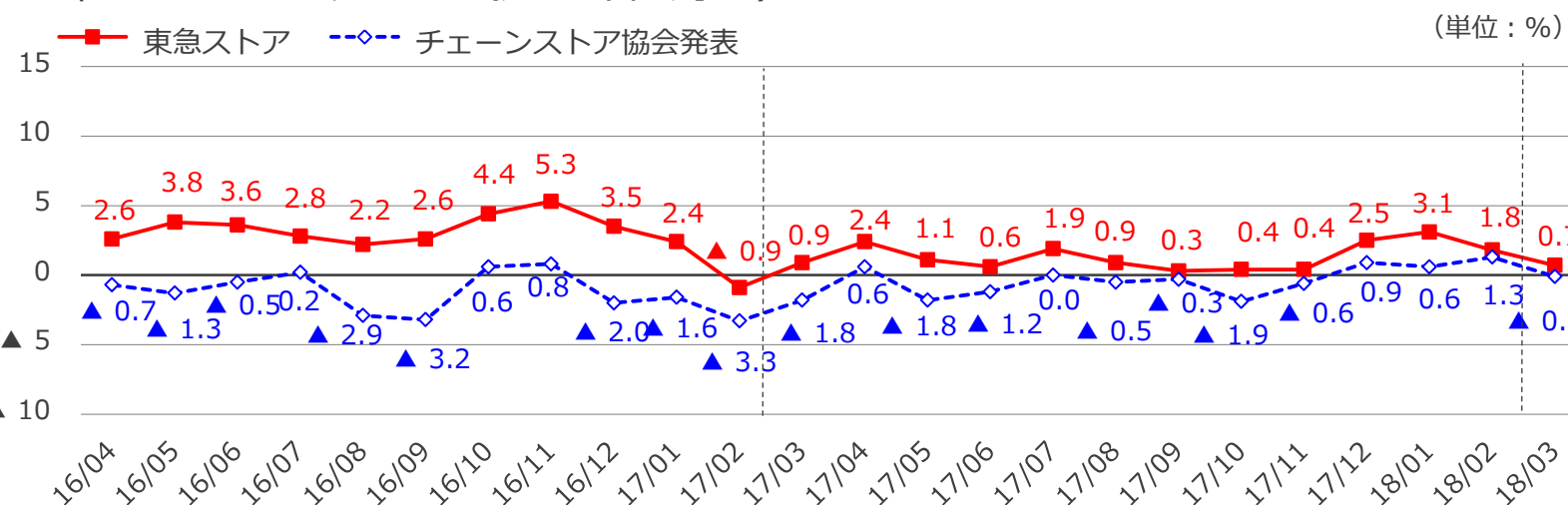


### 商品別売上高

	2018年1月期	
	対前年 増減率	売上高 シェア
紳士服・洋品	△ 3.2	3.7%
婦人服・洋品	△ 3.7	16.9%
その他衣料品	△ 8.4	4.1%
身のまわり品	△ 0.2	9.0%
雑貨	9.2	16.9%
家庭用品	△ 8.1	3.4%
食料品	△ 1.1	44.1%
その他	△ 35.3	1.9%
合計	△ 1.5	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

	2018年2月期	
	対前年 増減率	売上高 シェア
食料品	1.8	87.3%
衣料品	△ 0.2	1.6%
生活用品	1.5	5.1%
その他	△ 3.7	6.0%
合計	1.4	100.0%

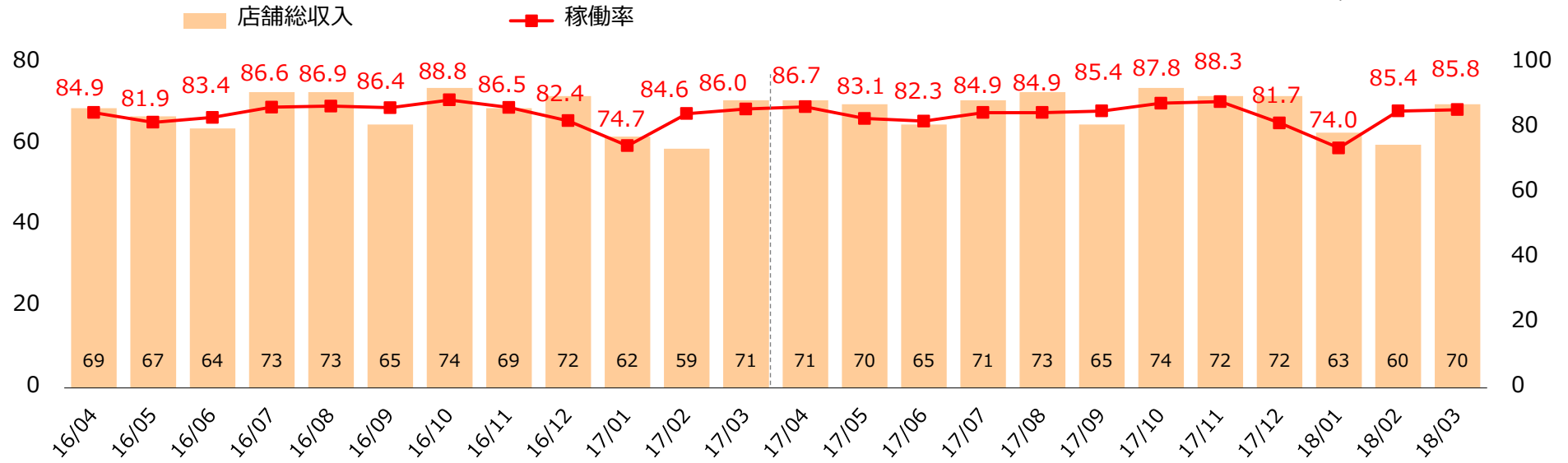




# ホテル事業の状況

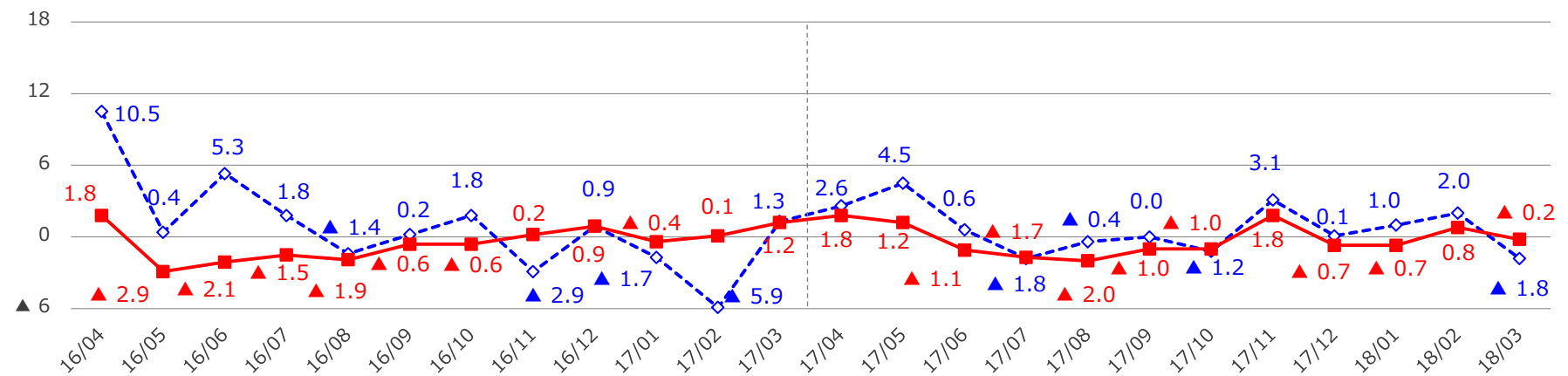
東急ホテルズ：店舗総収入・稼働率（実績）

（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

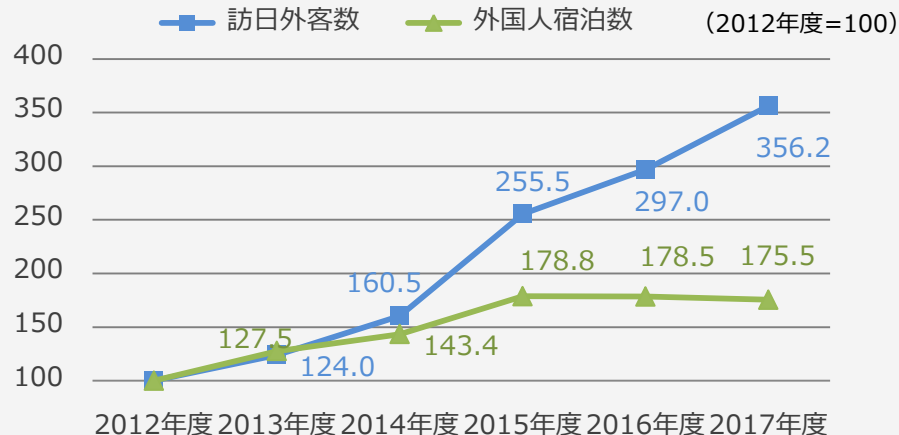


「免税カウンター」  
東横店西館5F



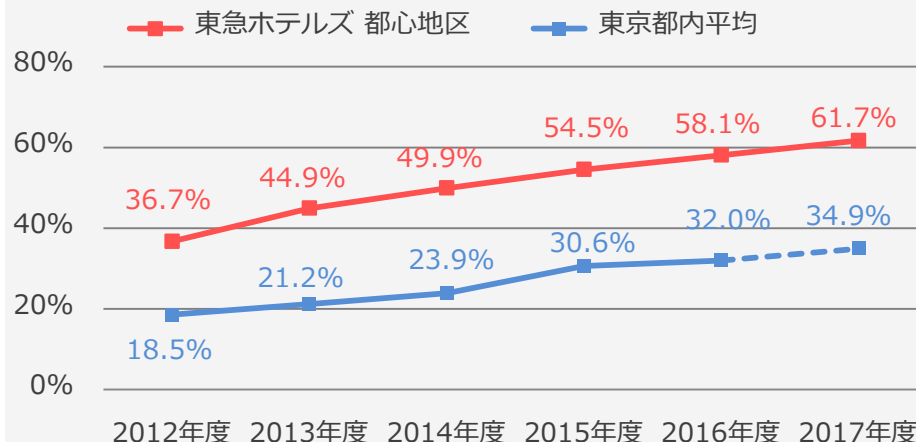
東急東京メトロ渋谷駅  
観光案内所

## ＜東急ホテルズにおける訪日外客数の取り込み状況＞



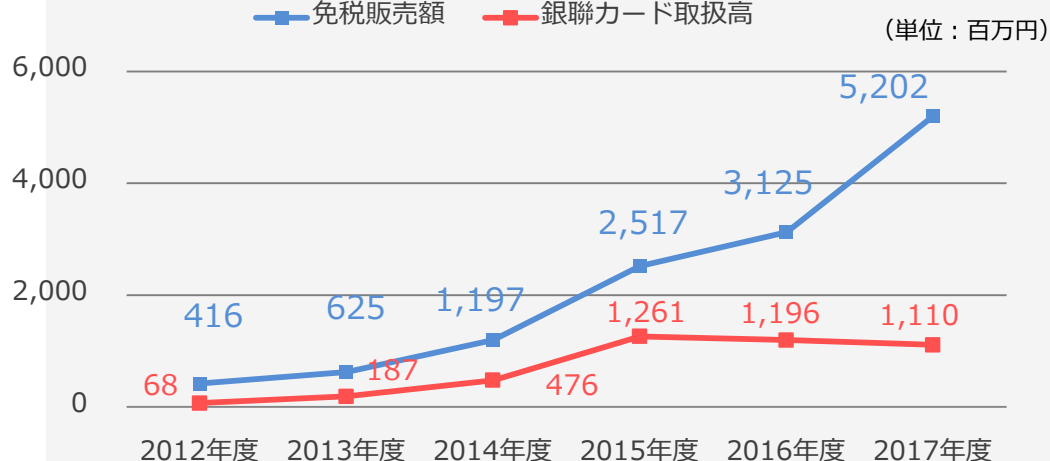
2012年度 2013年度 2014年度 2015年度 2016年度 2017年度  
 ※ 東急ホテルズは全店舗の合計  
 ※ 訪日外客数は日本政府観光局（JNTO）統計データより

## ＜東急ホテルズ 外国人宿泊比率＞



2012年度 2013年度 2014年度 2015年度 2016年度 2017年度  
 ※ 東京都内平均の2017年度は4～12月を集計  
 ※ 東急ホテルズは渋谷3店舗+ザ・キャピトルホテル東急の合計  
 ※ 東京都内平均は観光庁 宿泊旅行統計調査より(ビジネス+シティタイプの合計)

## ＜東急百貨店 免税販売額・銀聯カード取扱高推移＞



2012年度 2013年度 2014年度 2015年度 2016年度 2017年度  
 ※ 東横店・東急本店・ShinQsの合計





# Memo





# Memo





# Memo



## IV. 2017年度 決算実績 詳細資料

# 財務諸表サマリー

(億円)

	2017年度 実績	2016年度 実績	増減	摘要	2017年度 2月予想	増減
営業収益	11,386	11,173	+ 212 (+ 1.9%)	不動産 +124、生活サービス +101、 交通 +40、ホテル・リゾート △13	11,394	△ 7 (△ 0.1%)
営業利益	829	779	+ 49 (+ 6.3%)	交通 +22、不動産 +17、 生活サービス +13、ホテル・リゾート △5	830	△ 0 (△ 0.1%)
営業外収益	149	140	+ 9 (+ 6.5%)	受取利息・配当金 12 (+1)、持分法投資利益 83 (+0)	142	+ 7 (+ 5.5%)
営業外費用	141	155	△ 14 (△ 9.2%)	支払利息 94 (△6)	145	△ 3 (△ 2.4%)
経常利益	837	764	+ 72 (+ 9.5%)		827	+ 10 (+ 1.3%)
特別利益	237	121	+ 116 (+ 96.0%)	固定資産売却益 143 (+136)	248	△ 10 (△ 4.1%)
特別損失	114	107	+ 6 (+ 6.4%)		92	+ 22 (+ 24.6%)
税金等調整前当期純利益	960	778	+ 182 (+ 23.5%)		983	△ 22 (△ 2.3%)
法人税等	243	90	+ 153 (+ 170.5%)	法人税・住民税・事業税 264 (+93)、法人税等調整額 △20 (+59)	264	△ 20 (△ 7.6%)
当期純利益	716	687	+ 28 (+ 4.2%)		719	△ 2 (△ 0.3%)
非支配株主に帰属する当期純利益	15	15	+ 0 (+ 5.5%)		19	△ 3 (△ 16.5%)
親会社株主に帰属する当期純利益	700	672	+ 28 (+ 4.2%)		700	+ 0 (+ 0.1%)
その他の包括利益	69	48	+ 20 (+ 41.6%)		-	-
包括利益	785	736	+ 49 (+ 6.7%)		-	-
東急EBITDA	1,749	1,743	+ 6 (+ 0.4%)	生活サービス +16、不動産 +5、全社・消去 +3、 ホテル・リゾート △6、交通 △13	1,743	+ 6 (+ 0.4%)

\* 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

# セグメント別営業収支

(億円)

		2017年度 実績	2016年度 実績	増減	摘要	2017年度 2月予想	増減	
営業収益	合計	11,386	11,173	+ 212 (+ 1.9%)		11,394	△ 7 (△ 0.1%)	
営業利益	合計	829	779	+ 49 (+ 6.3%)		830	△ 0 (△ 0.1%)	
交通	営業収益	2,115	2,074	+ 40 (+ 2.0%)	当社 鉄軌道 +20	2,112	+ 3 (+ 0.2%)	
	営業利益	290	267	+ 22 (+ 8.6%)	当社 鉄軌道 +23	290	+ 0 (+ 0.0%)	
不動産	営業収益	1,825	1,701	+ 124 (+ 7.3%)	当社 販売 +63、当社 賃貸 △41	1,827	△ 1 (△ 0.1%)	
	営業利益	323	305	+ 17 (+ 5.8%)	当社 販売 +29、当社 賃貸 △8	327	△ 3 (△ 1.0%)	
生活サービス	生活サービス計	7,003	6,902	+ 101 (+ 1.5%)		6,995	+ 8 (+ 0.1%)	
	営業収益	リテール	4,844	4,843	+ 0 (+ 0.0%)	東急百貨店 △38、東急ストア △19	4,841	+ 3 (+ 0.1%)
	営業収益	ICT・メディア	2,159	2,058	+ 100 (+ 4.9%)	東急レクリエーション △8、イツ・コミュニケーションズ +4、東急エージェンシー +17	2,154	+ 5 (+ 0.2%)
	生活サービス計		159	146	+ 13 (+ 9.2%)		158	+ 1 (+ 1.3%)
	営業利益	リテール	61	56	+ 5 (+ 9.3%)	東急百貨店 +5、東急ストア +3	58	+ 3 (+ 6.2%)
	営業利益	ICT・メディア	98	90	+ 8 (+ 9.2%)	東急レクリエーション +1、イツ・コミュニケーションズ △9、東急エージェンシー +2	100	△ 1 (△ 1.6%)
ホテル・リゾート	営業収益	1,041	1,055	△ 13 (△ 1.3%)	東急ホテルズ等 +1	1,042	△ 0 (△ 0.1%)	
	営業利益	51	56	△ 5 (△ 10.0%)	東急ホテルズ等 △9	51	+ 0 (+ 0.1%)	
消去等	営業収益	△ 599	△ 559	△ 39		△ 582	△ 17	
	営業利益	4	3	+ 1		4	+ 0	



# 営業外・特別損益

(億円)

	2017年度 実績	2016年度 実績	増減	摘要	2017年度 2月予想	増減
営業利益	829	779	+ 49 (+ 6.3%)		830	△ 0 (△ 0.1%)
営業外収益	149	140	+ 9 (+ 6.5%)		142	+ 7 (+ 5.5%)
受取利息・配当金	12	10	+ 1		13	△ 0
持分法投資利益	83	83	+ 0	東急不動産ホールディングス 56 (+5)、東急建設 24 (+3)	83	+ 0
その他営業外収益	53	46	+ 6		46	+ 7
営業外費用	141	155	△ 14 (△ 9.2%)		145	△ 3 (△ 2.4%)
支払利息	94	100	△ 6		95	△ 0
その他営業外費用	47	55	△ 8		50	△ 2
経常利益	837	764	+ 72 (+ 9.5%)		827	+ 10 (+ 1.3%)
特別利益	237	121	+ 116 (+ 96.0%)		248	△ 10 (△ 4.1%)
固定資産売却益	143	7	+ 136		144	△ 0
工事負担金等受入額	31	86	△ 54		41	△ 9
特定都市鉄道整備準備金取崩額	25	25	-		25	+ 0
その他特別利益	37	2	+ 34		38	△ 0
特別損失	114	107	+ 6 (+ 6.4%)		92	+ 22 (+ 24.6%)
工事負担金等圧縮額	27	66	△ 38		36	△ 8
その他特別損失	87	41	+ 45		56	+ 31
税金等調整前当期純利益	960	778	+ 182 (+ 23.5%)		983	△ 22 (△ 2.3%)

# セグメント別EBITDA

(億円)

	2017年度 実績	2016年度 実績	増減	摘要	2017年度 2月予想	増減
交通事業	733	746	△ 13 (△ 1.8%)		732	+ 1 (+ 0.2%)
当社 鉄軌道	641	654	△ 13		637	+ 3
東急バス	40	39	+ 0		39	+ 0
その他	52	52	△ 0		55	△ 3
不動産事業	497	491	+ 5 (+ 1.2%)		501	△ 3 (△ 0.7%)
当社 不動産販売	72	42	+ 30		70	+ 2
当社 不動産賃貸	339	366	△ 26		347	△ 7
その他	85	83	+ 2		83	+ 2
生活サービス事業	325	309	+ 16 (+ 5.4%)		317	+ 8 (+ 2.8%)
リテール	148	144	+ 3		146	+ 2
東急百貨店	61	60	+ 1		62	△ 0
東急ストア	51	47	+ 3		50	+ 0
その他	35	36	△ 0		33	+ 2
ICT・メディア	177	164	+ 12		171	+ 6
東急レクリエーション	33	32	+ 0		33	+ 0
イツツ・コミュニケーションズ	61	70	△ 8		53	+ 8
東急エージェンシー	13	6	+ 6		10	+ 3
その他	68	54	+ 13		73	△ 5
ホテル・リゾート事業	92	98	△ 6 (△ 6.2%)		93	△ 0 (△ 0.3%)
東急ホテルズ等	73	80	△ 7		73	△ 0
その他	19	17	+ 1		19	△ 0
消去	3	2	+ 1		4	△ 0
合計	96	94	+ 2 (+ 2.6%)		96	+ 0 (+ 0.5%)
受取利息配当金	12	10	+ 1		13	△ 0
持分法投資損益	83	83	+ 0		83	+ 0
合計	95	93	+ 2		96	+ 0
合計	1,749	1,743	+ 6 (+ 0.4%)		1,743	+ 6 (+ 0.4%)

\* 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

(億円)

	2017年度 実績	2016年度 実績	増減	摘要	2017年度 2月予想	増減
営業収益	2,115	2,074	+ 40 (+ 2.0%)	輸送人員 +1.3% (定期外 +0.8%、定期 +1.7%) ┆ 運賃収入 +1.2% (定期外 +0.7%、定期 +1.7%)	2,112	+ 3 (+ 0.2%)
当社 鉄軌道	1,545	1,525	+ 20 (+ 1.3%)	運賃収入 1,402 (+16)	1,547	△ 1 (△ 0.1%)
東急バス	281	281	+ 0 (+ 0.2%)	運賃収入 +0.3%	281	+ 0 (+ 0.2%)
その他	288	268	+ 19 (+ 7.4%)		283	+ 4 (+ 1.5%)
営業利益	290	267	+ 22 (+ 8.6%)		290	+ 0 (+ 0.0%)
当社 鉄軌道	247	224	+ 23 (+ 10.6%)	【費用】減価償却費 330 (△13)、経費 268 (△14)、 修繕費 104 (+14)、動力費 59 (+5)	245	+ 2 (+ 1.0%)
東急バス	17	17	+ 0 (+ 1.4%)		16	+ 1 (+ 6.6%)
その他	24	25	△ 1 (△ 4.4%)		28	△ 3 (△ 12.4%)

# セグメント情報② 不動産事業

(億円)

	2017年度 実績	2016年度 実績	増減	摘要	2017年度 2月予想	増減
営業収益	1,825	1,701	+ 124 (+ 7.3%)		1,827	△ 1 (△ 0.1%)
当社 不動産販売	202	139	+ 63 (+ 45.6%)	【売上高】 社有地 38 (△47)、資金回转型 142 (+89)	212	△ 10 (△ 4.7%)
当社 不動産賃貸	720	761	△ 41 (△ 5.4%)		720	△ 0 (△ 0.0%)
その他	902	800	+ 102 (+ 12.8%)		893	+ 8 (+ 1.0%)
営業利益	323	305	+ 17 (+ 5.8%)	□ 【販売差益】 社有地 28 (△29)、資金回转型 58 (+47)	327	△ 3 (△ 1.0%)
当社 不動産販売	70	41	+ 29 (+ 70.8%)		68	+ 2 (+ 3.3%)
当社 不動産賃貸	197	206	△ 8 (△ 4.3%)		206	△ 8 (△ 4.1%)
その他	55	58	△ 2 (△ 4.7%)		52	+ 2 (+ 5.5%)

# セグメント情報③ 生活サービス事業

(億円)

	2017年度 実績	2016年度 実績	増減	摘要	2017年度 2月予想	増減
営業収益	7,003	6,902	+ 101 (+ 1.5%)		6,995	+ 8 (+ 0.1%)
リテール計	4,844	4,843	+ 0 (+ 0.0%)		4,841	+ 3 (+ 0.1%)
東急百貨店	2,180	2,219	△ 38 (△ 1.7%)	売上高増減率 △1.5%	2,177	+ 2 (+ 0.1%)
東急ストア	2,146	2,165	△ 19 (△ 0.9%)	売上高増減率 全店 △0.7% 既存店 +1.4%	2,143	+ 3 (+ 0.2%)
その他	517	459	+ 58 (+ 12.6%)		519	△ 2 (△ 0.6%)
ICT・メディア計	2,159	2,058	+ 100 (+ 4.9%)		2,154	+ 5 (+ 0.2%)
東急レクリエーション	328	336	△ 8 (△ 2.6%)		340	△ 12 (△ 3.6%)
イツ・コミュニケーションズ	272	267	+ 4 (+ 1.7%)		273	△ 0 (△ 0.3%)
東急エージェンシー	923	905	+ 17 (+ 1.9%)		923	△ 0 (△ 0.1%)
その他	635	547	+ 87 (+ 16.0%)		616	+ 18 (+ 3.1%)
営業利益	159	146	+ 13 (+ 9.2%)		158	+ 1 (+ 1.3%)
リテール計	61	56	+ 5 (+ 9.3%)		58	+ 3 (+ 6.2%)
東急百貨店	7	2	+ 5 (+ 217.4%)		6	+ 0 (+ 11.4%)
東急ストア	32	28	+ 3 (+ 11.3%)		31	+ 0 (+ 2.9%)
その他	21	25	△ 3 (△ 12.9%)		19	+ 1 (+ 9.7%)
ICT・メディア計	98	90	+ 8 (+ 9.2%)		100	△ 1 (△ 1.6%)
東急レクリエーション	16	15	+ 1 (+ 7.6%)		14	+ 2 (+ 20.0%)
イツ・コミュニケーションズ	26	36	△ 9 (△ 27.0%)		26	+ 0 (+ 0.4%)
東急エージェンシー	7	5	+ 2 (+ 43.4%)		7	+ 0 (+ 12.7%)
その他	47	32	+ 14 (+ 44.7%)		52	△ 5 (△ 10.3%)

# セグメント情報④ ホテル・リゾート事業

(億円)

	2017年度 実績	2016年度 実績	増減	摘要	2017年度 2月予想	増減
営業収益	1,041	1,055	△ 13 (△ 1.3%)		1,042	△ 0 (△ 0.1%)
東急ホテルズ等 (※)	857	855	+ 1 (+ 0.1%)	全店稼働率 84.1% (対前年△0.3P)	859	△ 2 (△ 0.3%)
その他	183	199	△ 15 (△ 7.6%)		182	+ 1 (+ 0.8%)
営業利益	51	56	△ 5 (△ 10.0%)		51	+ 0 (+ 0.1%)
東急ホテルズ等 (※)	41	50	△ 9 (△ 18.0%)		41	△ 0 (△ 0.0%)
その他	9	6	+ 3 (+ 54.8%)		9	+ 0 (+ 0.6%)

(※) 「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・パースパティヴ・ワン、(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

(億円)

	2017年度 実績	2016年度 実績	増減	摘要
資産 合計	22,646	21,486	+ 1,160 (+ 5.4%)	
流動資産	3,200	2,905	+ 295 (+ 10.2%)	
固定資産	19,445	18,580	+ 864 (+ 4.7%)	
負債 合計	15,175	14,702	+ 473 (+ 3.2%)	
流動負債	6,180	5,697	+ 482 (+ 8.5%)	有利子負債 +138
固定負債	8,819	8,803	+ 15 (+ 0.2%)	有利子負債 △84
特別法上の準備金	175	200	△ 25 (△ 12.5%)	
純資産 合計	7,470	6,783	+ 686 (+ 10.1%)	株主資本 +610、その他の包括利益累計額 +71、 非支配株主持分 +4
自己資本	6,965	6,283	+ 682 (+ 10.9%)	親会社株主に帰属する当期純利益 +700、 配当金 △109
有利子負債 期末残高	9,697	9,643	+ 53 (+ 0.6%)	
自己資本比率	30.8%	29.2%	+ 1.6P	
D/Eレシオ (倍)	1.4	1.5	△ 0.1	

# キャッシュ・フロー計算書

(億円)

	2017年度 実績	2016年度 実績	増減	摘要	2017年度 2月予想	増減
営業活動キャッシュ・フロー	1,525	1,263	+ 262		1,501	+ 24
投資活動キャッシュ・フロー	△ 1,453	△ 1,323	△ 130		△ 1,387	△ 66
うち、設備投資	△ 1,769	△ 1,401	△ 368		△ 1,703	△ 66
うち、工事負担金等受入額	127	84	+ 42		82	+ 45
うち、資産売却入金	260	24	+ 235		280	△ 19
財務活動キャッシュ・フロー	△ 78	30	△ 109		△ 114	+ 35
うち、有利子負債純増減	54	268	△ 214		54	+ 0
うち、配当金支払等	△ 115	△ 211	+ 96	配当金支払 △109 (+1)	△ 112	△ 3
フリーキャッシュ・フロー	71	△ 59	+ 131		114	△ 42
有利子負債 期末残高	9,697	9,643	+ 53	有利子負債/東急EBITDA倍率 5.5倍 (一)	9,698	△ 0



# セグメント別設備投資

(億円)

	2017年度 実績	2016年度 実績	増減	摘要	2017年度 2月予想	増減
設備投資 合計	1,812	1,453	+ 358 (+ 24.7%)		1,822	△ 9 (△ 0.5%)
交通	714	621	+ 92 (+ 14.9%)	当社 鉄軌道 +112	743	△ 28 (△ 3.9%)
不動産	772	528	+ 243 (+ 46.0%)	当社 不動産賃貸 +246	766	+ 6 (+ 0.8%)
生活サービス計	201	228	△ 26 (△ 11.5%)		209	△ 7 (△ 3.5%)
リテール	81	92	△ 11 (△ 12.0%)		76	+ 5 (+ 7.5%)
ICT・メディア	120	135	△ 15 (△ 11.3%)	東急レクリエーション △68、イツツ・コミュニケーションズ +56	133	△ 12 (△ 9.8%)
ホテル・リゾート	93	76	+ 17 (+ 23.2%)	東急ホテルズ等 +17	79	+ 14 (+ 18.7%)
全社	33	20	+ 12		40	△ 6
消去	△ 3	△ 21	+ 18		△ 15	+ 11
分譲土地建物 支出 (当社及びベカメックス東急)	110	113	△ 2 (△ 2.2%)	社有地 △3、資金回転型 +0	148	△ 37 (-)
減価償却費 合計	749	769	△ 20 (△ 2.7%)	不動産 164 (△14)、交通 379 (△12)、 ホテル・リゾート 40 (+0)、生活サービス 165 (+6)	745	+ 4 (+ 0.5%)

\* 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

## V. 2018年度 業績予想 詳細資料

# 財務諸表サマリー

(億円)

	2018年度 通期予想	2017年度 実績	増減	摘要
営業収益	11,523	11,386	+ 136 (+ 1.2%)	不動産 +149、生活サービス +21、 交通 +17、ホテル・リゾート △24
営業利益	770	829	△ 59 (△ 7.1%)	不動産 △48、ホテル・リゾート △16、 交通 +1、生活サービス +4
営業外収益	128	149	△ 21 (△ 14.5%)	持分法投資利益 77 (△6)
営業外費用	143	141	+ 1 (+ 1.1%)	
経常利益	755	837	△ 82 (△ 9.8%)	
特別利益	88	237	△ 149 (△ 63.0%)	固定資産売却益 1 (△142)
特別損失	93	114	△ 21 (△ 18.9%)	
税金等調整前当期純利益	750	960	△ 210 (△ 21.9%)	
法人税等	229	243	△ 14 (△ 6.1%)	法人税・住民税・事業税 240 (△24)、法人税等調整額 △11 (+9)
当期純利益	521	716	△ 195 (△ 27.3%)	
非支配株主に帰属する当期純利益	11	15	△ 4 (△ 30.7%)	
親会社株主に帰属する当期純利益	510	700	△ 190 (△ 27.2%)	
東急EBITDA	1,750	1,749	+ 0 (+ 0.0%)	交通 +18、生活サービス +17、全社・消去 △7、 ホテル・リゾート △10、不動産 △17

\* 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

(億円)

		2018年度 通期予想	2017年度 実績	増減	摘要
営業収益	合計	11,523	11,386	+ 136 (+ 1.2%)	
営業利益	合計	770	829	△ 59 (△ 7.1%)	
交通	営業収益	2,133	2,115	+ 17 (+ 0.8%)	当社 鉄軌道 +22、東急バス +1
	営業利益	292	290	+ 1 (+ 0.7%)	当社 鉄軌道 +4、東急バス △3
不動産	営業収益	1,975	1,825	+ 149 (+ 8.2%)	当社 販売 +53、当社 賃貸 +62
	営業利益	275	323	△ 48 (△ 15.0%)	当社 販売 △39、当社 賃貸 △19
生活サービス	生活サービス計	7,025	7,003	+ 21 (+ 0.3%)	
	営業収益	4,839	4,844	△ 5 (△ 0.1%)	東急百貨店 △48、東急ストア +26
	ICT・メディア	2,186	2,159	+ 26 (+ 1.2%)	東急レクリエーション +6、イツツ・コミュニケーションズ +15、東急エージェンシー +1
	生活サービス計	164	159	+ 4 (+ 2.5%)	
	営業利益	62	61	+ 0 (+ 0.7%)	東急百貨店 +1、東急ストア +0
	ICT・メディア	102	98	+ 3 (+ 3.7%)	東急レクリエーション △2、イツツ・コミュニケーションズ +0、東急エージェンシー +2
ホテル・リゾート	営業収益	1,017	1,041	△ 24 (△ 2.3%)	東急ホテルズ等 +11
	営業利益	35	51	△ 16 (△ 31.4%)	東急ホテルズ等 △6
消去等	営業収益	△ 627	△ 599	△ 27	
	営業利益	4	4	△ 0	

# 営業外・特別損益

(億円)

	2018年度 通期予想	2017年度 実績	増減	摘要
営業利益	770	829	△ 59 (△ 7.1%)	
営業外収益	128	149	△ 21 (△ 14.5%)	
受取利息・配当金	12	12	△ 0	
持分法投資利益	77	83	△ 6	
その他営業外収益	39	53	△ 14	
営業外費用	143	141	+ 1 (+ 1.1%)	
支払利息	95	94	+ 0	
その他営業外費用	48	47	+ 0	
経常利益	755	837	△ 82 (△ 9.8%)	
特別利益	88	237	△ 149 (△ 63.0%)	
固定資産売却益	1	143	△ 142	
工事負担金等受入額	34	31	+ 2	
特定都市鉄道整備準備金取崩額	25	25	△ 0	
その他特別利益	28	37	△ 9	
特別損失	93	114	△ 21 (△ 18.9%)	
工事負担金等圧縮額	29	27	+ 1	
その他特別損失	64	87	△ 23	
税金等調整前当期純利益	750	960	△ 210 (△ 21.9%)	

# セグメント別EBITDA

(億円)

	2018年度 通期予想	2017年度 実績	増減	摘要
交通事業	752	733	+ 18 (+ 2.6%)	
当社 鉄軌道	660	641	+ 18	
東急バス	36	40	△ 3	
その他	55	52	+ 3	
不動産事業	480	497	△ 17 (△ 3.5%)	
当社 不動産販売	34	72	△ 38	
当社 不動産賃貸	347	339	+ 7	
その他	98	85	+ 13	
生活サービス事業	343	325	+ 17 (+ 5.3%)	
リテール	151	148	+ 2	
東急百貨店	63	61	+ 1	
東急ストア	50	51	△ 0	
その他	36	35	+ 0	
ICT・メディア	192	177	+ 14	
東急レクリエーション	31	33	△ 1	
イツツ・コミュニケーションズ	70	61	+ 9	
東急エージェンシー	17	13	+ 3	
その他	71	68	+ 3	
ホテル・リゾート事業	82	92	△ 10 (△ 11.5%)	
東急ホテルズ等	72	73	△ 0	
その他	9	19	△ 10	
消去	4	3	+ 0	
合計	1,750	1,749	+ 0 (+ 0.0%)	

\* 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

(億円)

	2018年度 通期予想	2017年度 実績	増減	摘要
営業収益	2,133	2,115	+ 17 (+ 0.8%)	輸送人員 +1.4% (定期外 +1.1%、定期 +1.5%) ┆ 運賃収入 +1.3% (定期外 +1.1%、定期 +1.6%)
当社 鉄軌道	1,568	1,545	+ 22 (+ 1.5%)	運賃収入 1,421 (+18)
東急バス	283	281	+ 1 (+ 0.5%)	
その他	281	288	△ 7 (△ 2.4%)	
営業利益	292	290	+ 1 (+ 0.7%)	
当社 鉄軌道	252	247	+ 4 (+ 1.9%)	【費用】減価償却費 344 (+14)
東急バス	13	17	△ 3 (△ 20.8%)	
その他	25	24	+ 0 (+ 3.2%)	

# セグメント情報② 不動産事業

(億円)

	2018年度 通期予想	2017年度 実績	増減	摘要
営業収益	1,975	1,825	+ 149 (+ 8.2%)	
当社 不動産販売	256	202	+ 53 (+ 26.3%)	【売上高】 社有地 22 (△15)、資金回転型 232 (+89)
当社 不動産賃貸	783	720	+ 62 (+ 8.7%)	
その他	935	902	+ 33 (+ 3.7%)	
営業利益	275	323	△ 48 (△ 15.0%)	┌ 【販売差益】 社有地 15 (△12)、資金回転型 58 (△0)
当社 不動産販売	31	70	△ 39 (△ 55.5%)	
当社 不動産賃貸	178	197	△ 19 (△ 9.7%)	
その他	64	55	+ 9 (+ 17.4%)	



# セグメント情報③ 生活サービス事業

(億円)

	2018年度 通期予想	2017年度 実績	増減	摘要
営業収益	7,025	7,003	+ 21 (+ 0.3%)	
リテール計	4,839	4,844	△ 5 (△ 0.1%)	
東急百貨店	2,131	2,180	△ 48 (△ 2.2%)	売上高増減率 △2.2%
東急ストア	2,173	2,146	+ 26 (+ 1.2%)	売上高増減率 全店 +1.1% 既存店 +1.7%
その他	533	517	+ 16 (+ 3.3%)	
ICT・メディア計	2,186	2,159	+ 26 (+ 1.2%)	
東急レクリエーション	334	328	+ 6 (+ 2.0%)	
イッツ・コミュニケーションズ	287	272	+ 15 (+ 5.5%)	
東急エージェンシー	924	923	+ 1 (+ 0.2%)	
その他	639	635	+ 3 (+ 0.6%)	
営業利益	164	159	+ 4 (+ 2.5%)	
リテール計	62	61	+ 0 (+ 0.7%)	
東急百貨店	8	7	+ 1 (+ 15.9%)	
東急ストア	32	32	+ 0 (+ 0.2%)	
その他	21	21	△ 0 (△ 3.9%)	
ICT・メディア計	102	98	+ 3 (+ 3.7%)	
東急レクリエーション	14	16	△ 2 (△ 13.1%)	
イッツ・コミュニケーションズ	27	26	+ 0 (+ 3.7%)	
東急エージェンシー	10	7	+ 2 (+ 26.8%)	
その他	49	47	+ 2 (+ 5.8%)	

# セグメント情報④ ホテル・リゾート事業

(億円)

	2018年度 通期予想	2017年度 実績	増減	摘要
営業収益	1,017	1,041	△ 24 (△ 2.3%)	
東急ホテルズ等 (※)	868	857	+ 11 (+ 1.3%)	全店稼働率 86.0% (対前年+1.9ポイント)
その他	148	183	△ 35 (△ 19.1%)	
営業利益	35	51	△ 16 (△ 31.4%)	
東急ホテルズ等 (※)	35	41	△ 6 (△ 15.0%)	
その他	△ 0	9	△ 9 (-)	

(※) 「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・パース・ケイブ・ワン、(株)ティ・エフ・エム・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

(億円)

	2018年度 通期予想	2017年度 実績	増減	摘要
営業活動キャッシュ・フロー	1,228	1,525	△ 297	
投資活動キャッシュ・フロー	△ 2,283	△ 1,453	△ 829	
うち、設備投資	△ 2,358	△ 1,769	△ 588	
うち、工事負担金等受入額	95	127	△ 32	
財務活動キャッシュ・フロー	1,054	△ 78	+ 1,133	
うち、有利子負債純増減	1,218	54	+ 1,164	
うち、配当金支払等	△ 125	△ 115	△ 9	
フリーキャッシュ・フロー	△ 1,054	71	△ 1,126	
有利子負債 期末残高	10,917	9,697	+ 1,219	有利子負債/東急EBITDA倍率 6.2倍 (+0.7P)

# セグメント別設備投資

(億円)

	2018年度 通期予想	2017年度 実績	増減	摘要
設備投資 合計	2,419	1,812	+ 606 (+ 33.5%)	
交通	763	714	+ 48 (+ 6.8%)	当社 鉄軌道 +26
不動産	1,212	772	+ 439 (+ 56.9%)	当社 不動産賃貸 +510
生活サービス計	184	201	△ 17 (△ 8.8%)	
リテール	87	81	+ 5 (+ 6.5%)	
ICT・メディア	97	120	△ 23 (△ 19.2%)	
ホテル・リゾート	217	93	+ 123 (+ 131.3%)	東急ホテルズ等 +109
全社	58	33	+ 24	
消去	△ 15	△ 3	△ 11	
分譲土地建物 支出 (当社及びベカメックス東急)	260	110	+ 149 (+ 134.3%)	
減価償却費 合計	815	749	+ 65 (+ 8.8%)	不動産 195 (+30)、交通 397 (+17)、 生活サービス 178 (+12)、ホテル・リゾート 45 (+4)

\* 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