

# 2018年度 第2四半期 投資家様向け説明会 資料

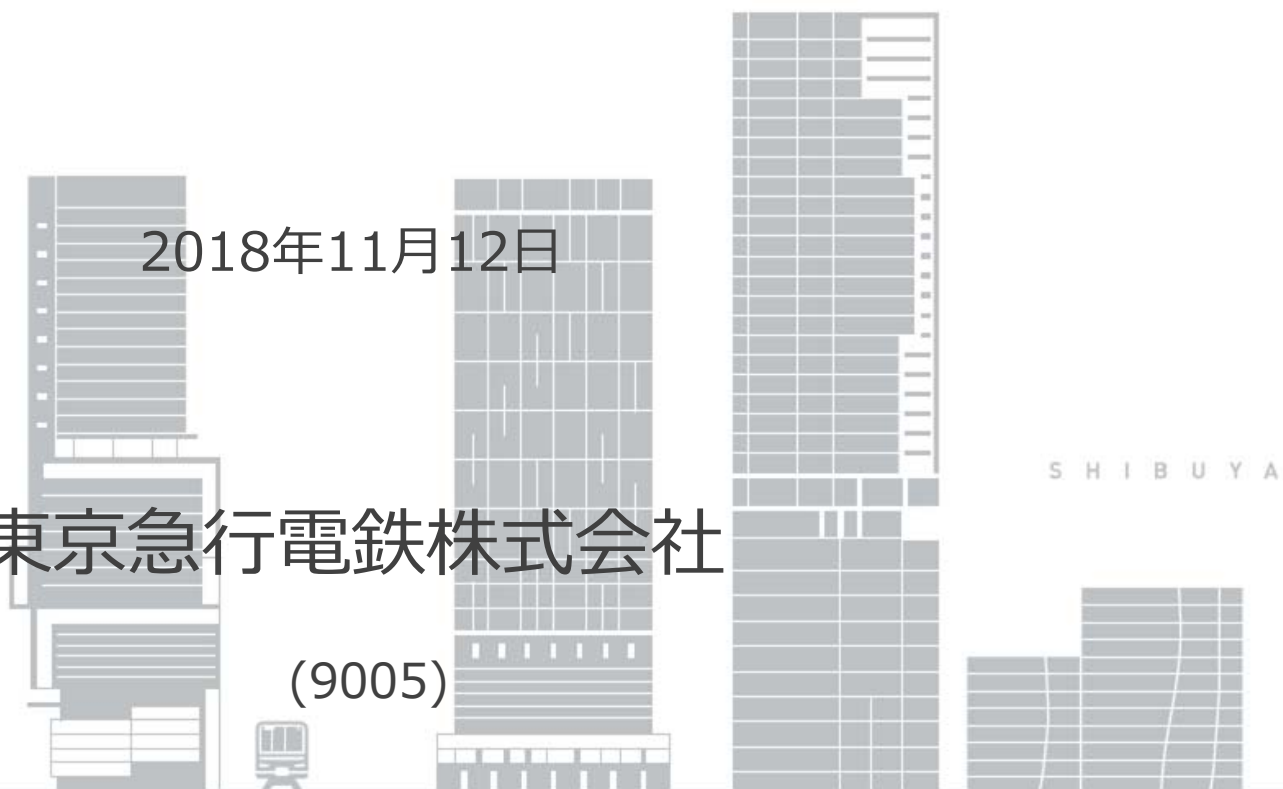
2018年11月12日

東京急行電鉄株式会社

(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. 経営計画の進捗と最近の取り組み	12
IV. 2018年度 第2四半期 決算実績 詳細資料	25
V. 2018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。



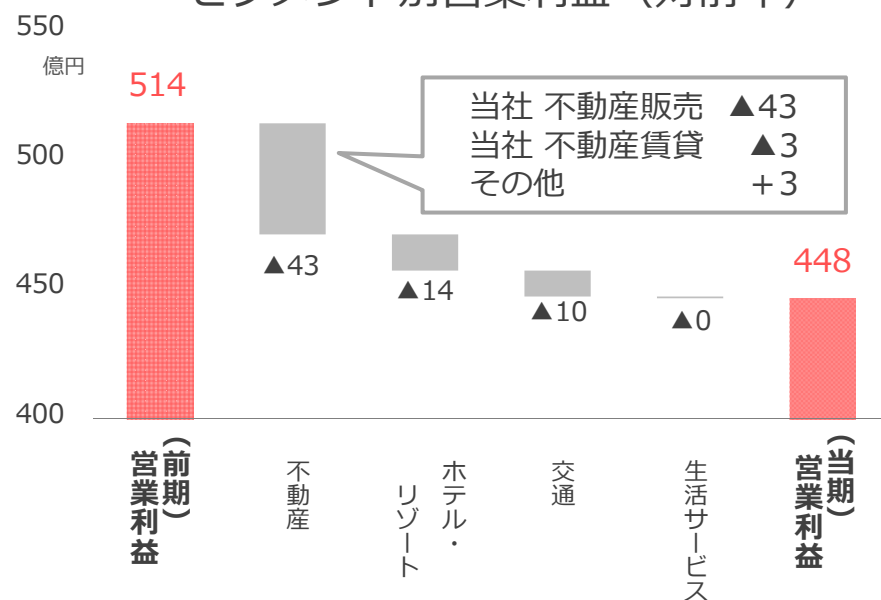
# I. エグゼクティブ・サマリー

# 2018年度 第2四半期 決算実績ポイント

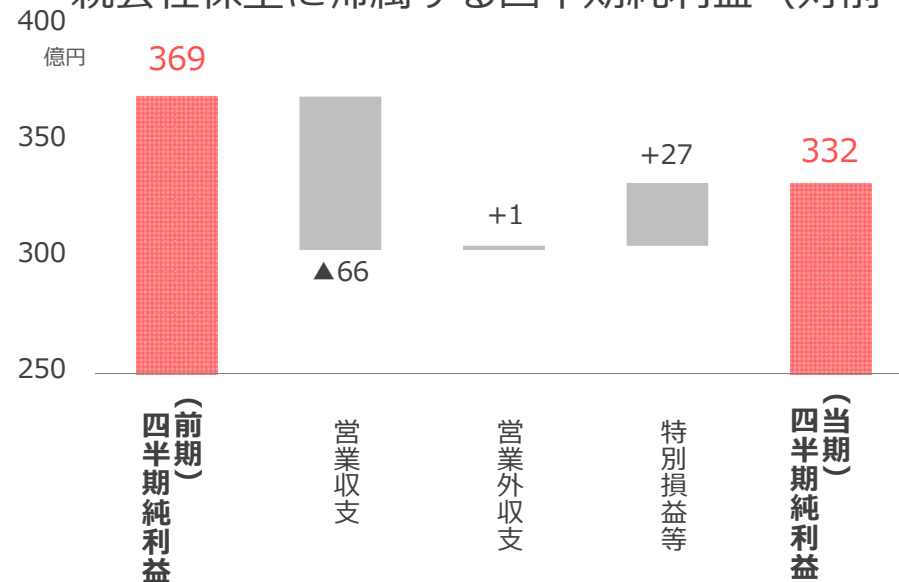
【対前年】 前年度に不動産販売業で利益率が高い物件販売があった反動や、不動産賃貸業の渋谷ストリーム開業費など、一時的な要因と、東急ホテルズでの一部店舗改装や、自然災害の影響、鉄軌道業での天候による定期外収入減などにより、減益。

	実績	対前年
営業収益	5,720 億円	+ 67 億円 (+ 1.2%)
営業利益	448 億円	△ 66 億円 (△ 12.9%)
経常利益	451 億円	△ 64 億円 (△ 12.5%)
親会社株主に帰属する 四半期純利益	332 億円	△ 36 億円 (△ 10.0%)

セグメント別営業利益（対前年）



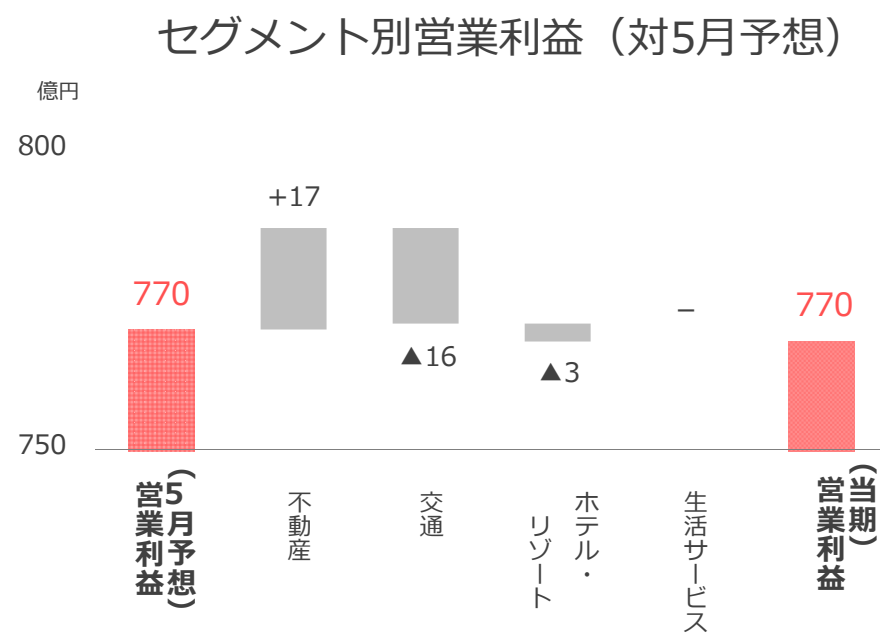
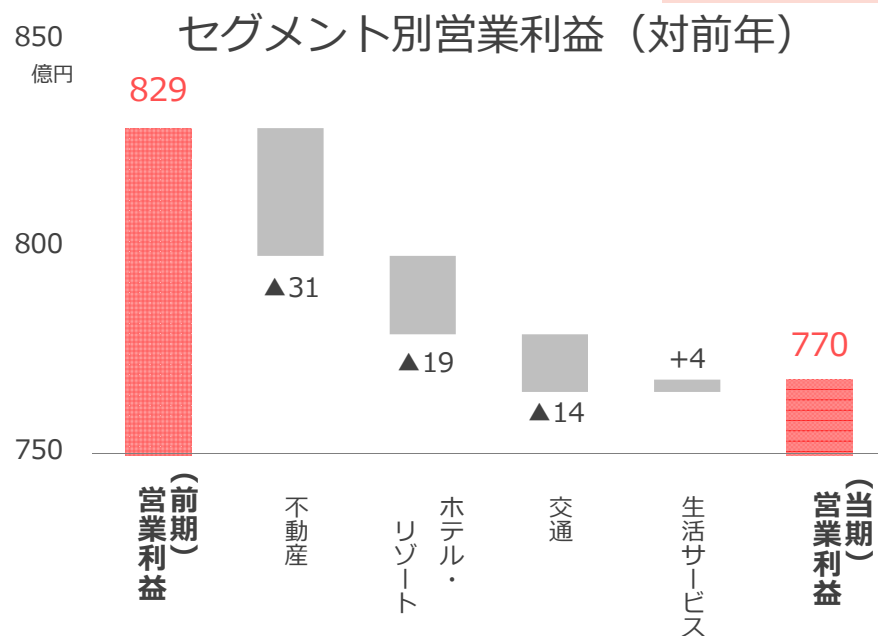
親会社株主に帰属する四半期純利益（対前年）



# 2018年度 業績予想ポイント

【対前年】 不動産販売業で前年度、利益率が高い物件販売があった反動等により、減益。  
 【対5月】 上期の天候・自然災害を反映し、交通とホテルセグメントは減益するものの、渋谷ストリーム開業費減等により不動産セグメントが増益し、営業利益は770億円を据え置く。

	通期予想	対前年	対5月予想
営業収益	11,600 億円	+ 213 億円 (+ 1.9%)	+ 77 億円 (+ 0.7%)
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%)	- (-)



# 2018年度業績予想 セグメント別営業利益(対5月予想)

(億円)

	2018年度 通期予想	2018年度 5月予想	増減	摘要
営業利益 合計	770	770	-	
交通	276	292	△ 16	鉄軌道業：上期の天候影響による定期外収入減、動力費増等
不動産	292	275	+ 17	不動産賃貸業：渋谷ストリーム開業費の減少等
生活サービス計	164	164	-	
リテール	62	62	-	
ICT・メディア	102	102	-	
ホテル・リゾート	32	35	△ 3	自然災害（大阪北部地震、北海道胆振東部地震）影響等
消去	6	4	+ 2	



## Ⅱ. 各事業の状況

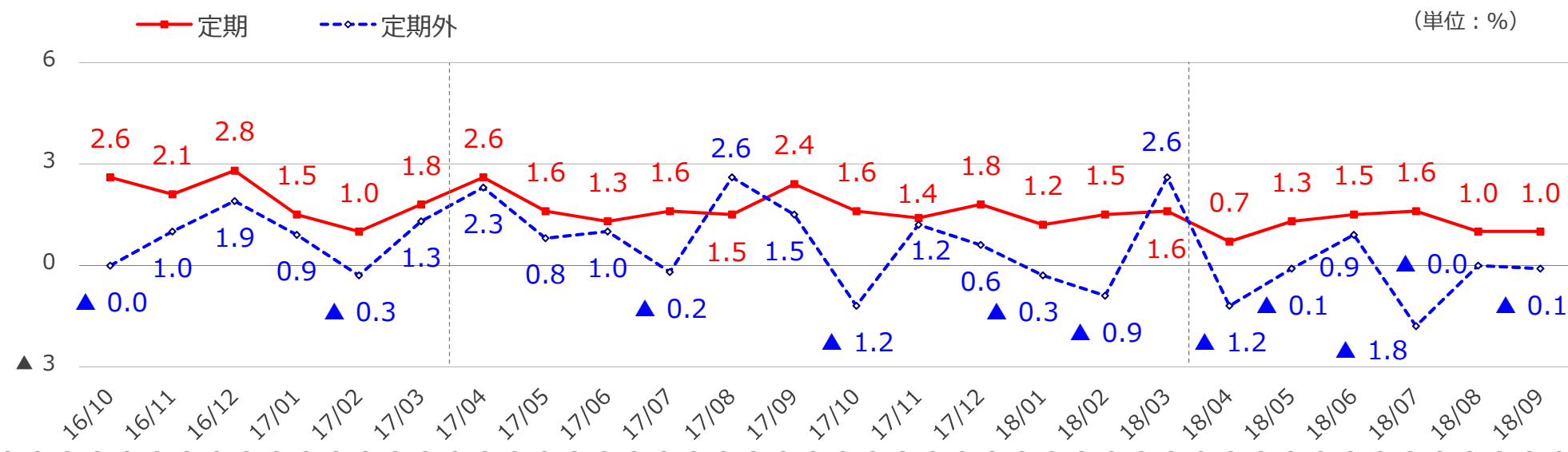
# 鉄軌道事業の状況

当社 鉄軌道事業： 輸送人員・運賃収入

(単位：千人、百万円)

		2018年度 2Q実績	2017年度 2Q実績	増減	2018年度 通期予想	2017年度 通期実績	増減
輸送人員	合計	599,979	596,619	+0.6%	1,191,203	1,178,659	+1.1%
	定期外	233,734	234,659	△ 0.4%	470,822	468,163	+0.6%
	定期	366,245	361,960	+1.2%	720,381	710,496	+1.4%
運賃収入	合計	70,837	70,705	+0.2%	141,511	140,239	+0.9%
	定期外	38,148	38,370	△ 0.6%	76,784	76,383	+0.5%
	定期	32,689	32,335	+1.1%	64,727	63,856	+1.4%

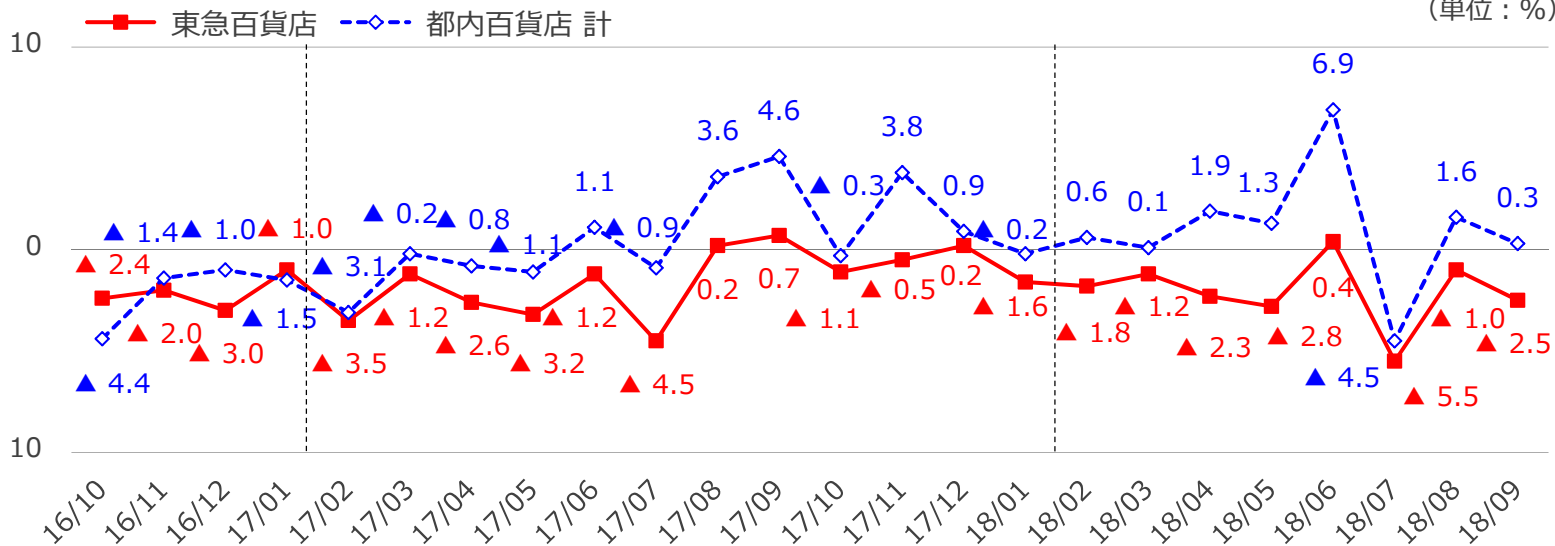
当社 鉄軌道事業： 輸送人員 (対前年同月比)





# 小売事業の状況

## 東急百貨店：売上高（対前年同月比）

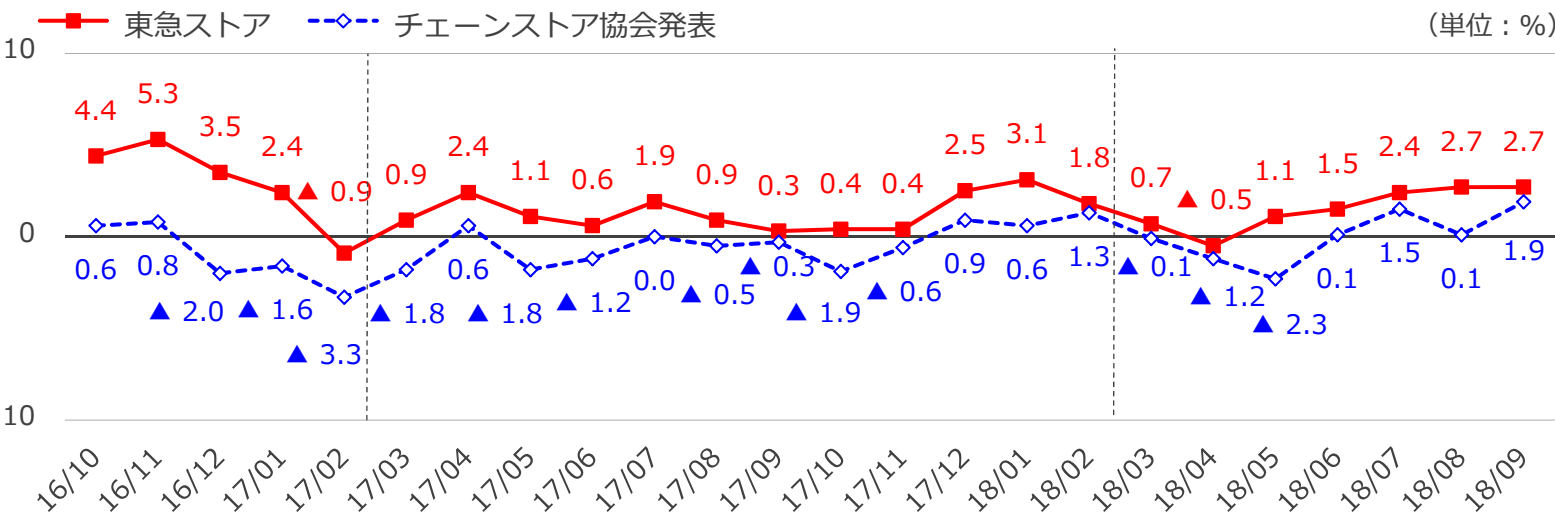


## 商品別売上高

	2019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	△ 6.9	3.5%
婦人服・洋品	△ 6.9	16.3%
その他衣料品	△ 11.6	4.2%
身のまわり品	△ 0.7	9.3%
雑貨	0.7	17.1%
家庭用品	△ 15.3	2.9%
食料品	1.2	44.9%
その他	△ 14.2	1.8%
合計	△ 2.2	100.0%

## 東急ストア：売上高（対前年同月比）

※ 既存店計



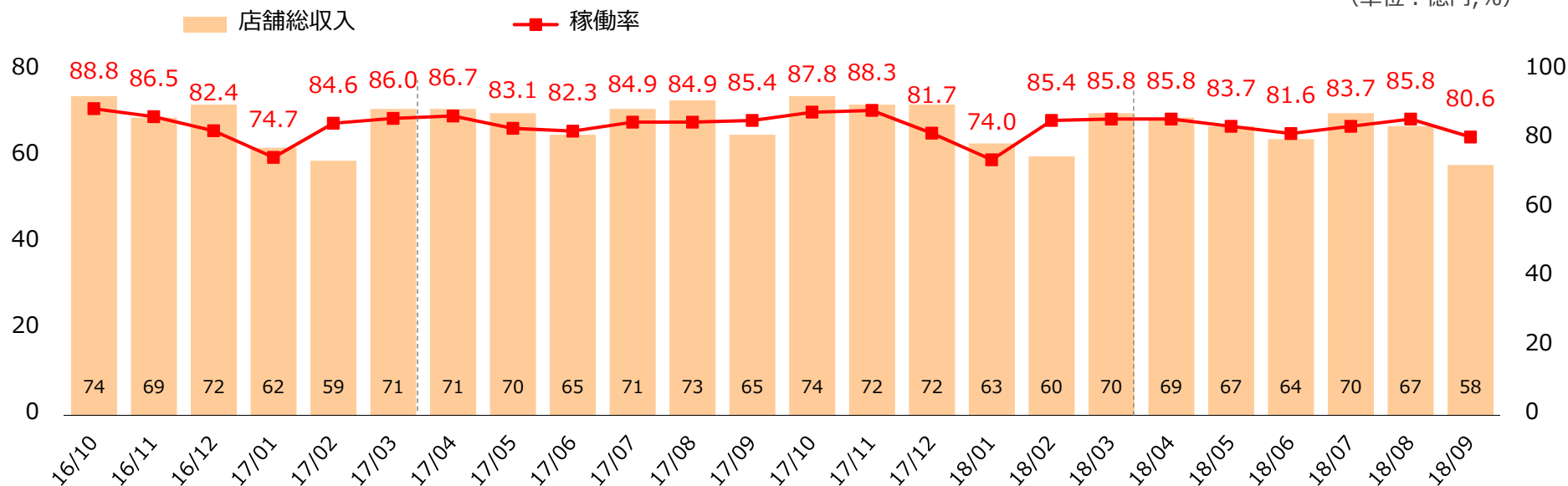
## 商品別売上高

	2019年2月期第2四半期	
	対前年 増減率	売上高 シェア
食料品	1.7	87.9%
衣料品	△ 1.4	1.7%
生活用品	1.2	4.9%
その他	△ 2.7	5.5%
合計	1.3	100.0%

# ホテル事業の状況

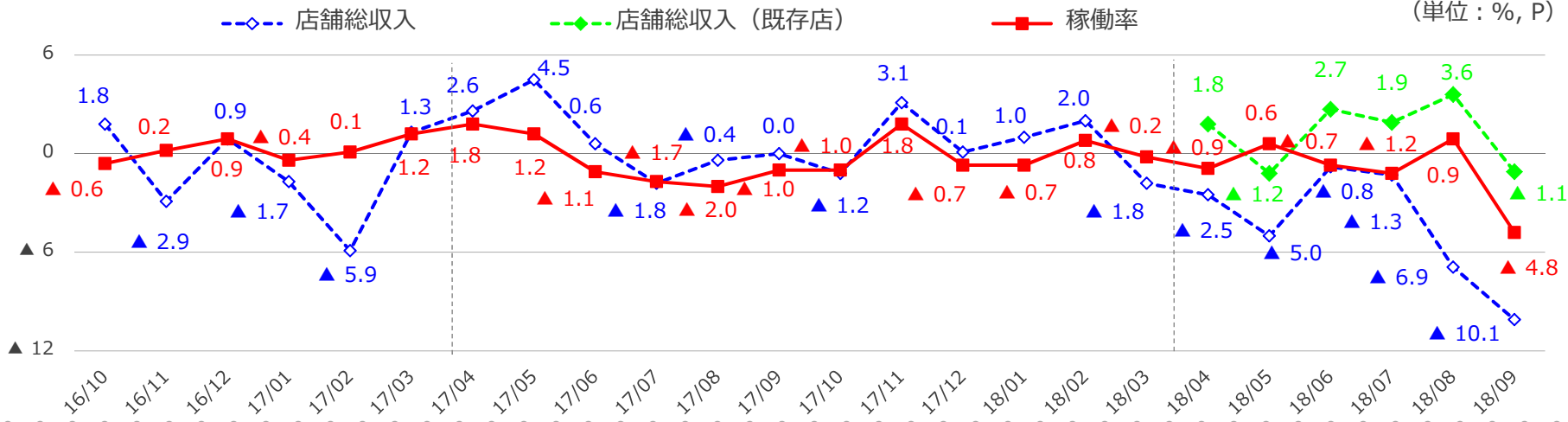
東急ホテルズ：店舗総収入・稼働率（実績）

（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

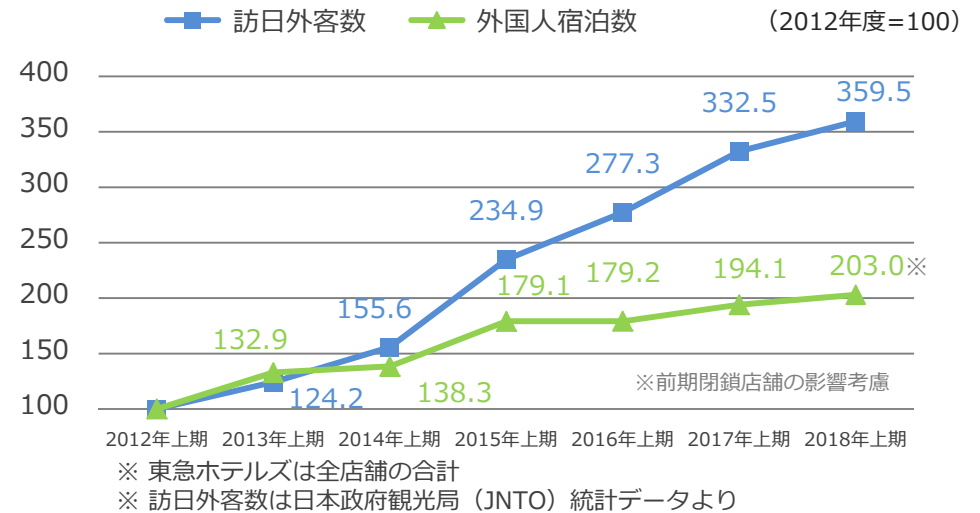


「免税カウンター」  
東横店西館5F

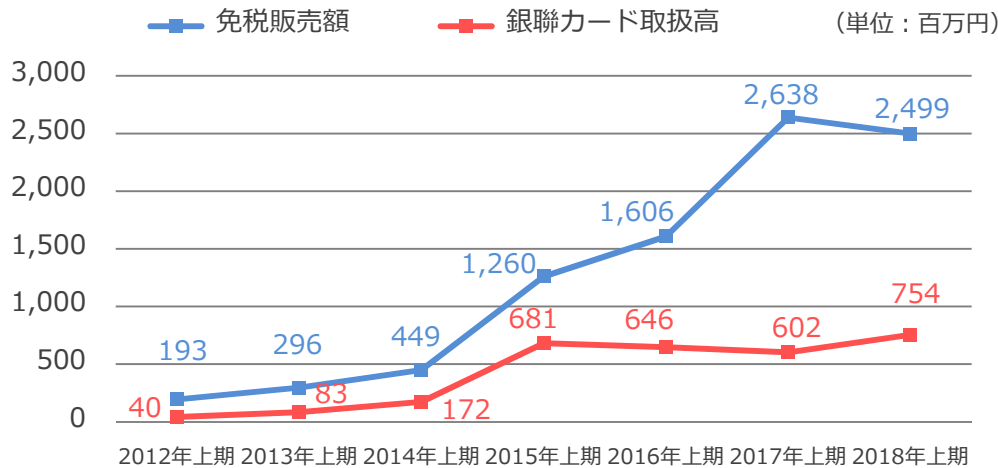


東急東京メトロ渋谷駅  
観光案内所

## <東急ホテルズにおける訪日外客数の取り込み状況>

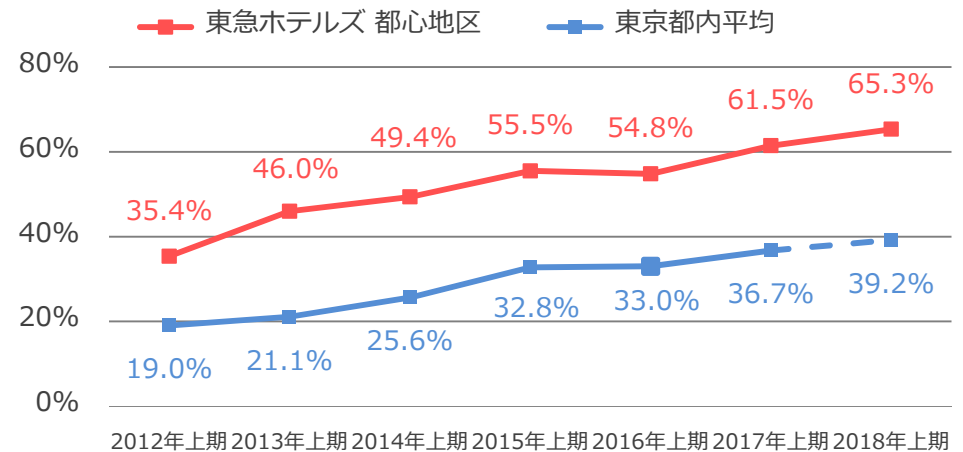


## <東急百貨店 免税販売額・銀聯カード取扱高推移>



※ 東横店・東急本店・ShinQsの合計

## <東急ホテルズ 外国人宿泊比率>



2012年上期 2013年上期 2014年上期 2015年上期 2016年上期 2017年上期 2018年上期  
 ※ 東京都内平均の2018年度は4～6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)





# Memo



## Ⅲ. 経営計画の進捗と最近の取り組み

# 中期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）

# 「安全」「安心」「快適」のたゆまぬ追求

## 新型車両の導入・輸送力増強

### [田園都市線]



- ・ 新型車両2020系導入
- ・ 2022年度までに旧型車両の置換実施
- ・ 朝ラッシュ前の急行増発

### [大井町線]



- ・ 新型車両6020系導入
- ・ 急行全7両化（6両⇒7両）
- ・ 朝間の急行増発、夕夜間の増発

## 快適な通勤

### 大井町線の有料座席指定サービス開始

- ・ 2018年12月14日(予定)より運行開始
- ・ 運行区間は大井町～長津田
- ・ 平日5本/日
- ・ 料金400円



## 安全・安定輸送への取り組み

- 駅構内カメラを活用した「転落検知支援システム」の運用開始

ホーム上から転落した人物や転落に繋がる可能性のある人物などを自動的に検知



- 日本初の地理情報と点群技術を活用した鉄道保守管理システムの実験開始

- ・ 2018年9月より伊豆急行線全線で実証実験
- ・ レーザースキャナやカメラを搭載した車両と地理情報の連携により、保守の精度向上・効率化



先端技術を用いた鉄道の保安度向上により、事故の未然防止に努め、遅延・混雑を解消し、安全・安定輸送を実現



# 渋谷ストリーム開業（渋谷駅南街区）

- ・クリエイティブワーカーの聖地として誕生
- ・2018年9月13日開業



オフィス  
(14-35F)

全区画にグーグル合同会社が入居  
(渋谷エリア最大級の賃貸可能面積)

ホテル  
(9-13F)

渋谷ストリームエクセルホテル東急  
(運営者：東急ホテルズ)

育成・創造・  
交流施設 (4F)

「インキュベーションオフィス」や  
「サイクルカフェ」、「多目的ス  
ペース」など、クリエイティブを  
サポートする施設を設置

商業施設  
(1-3F)

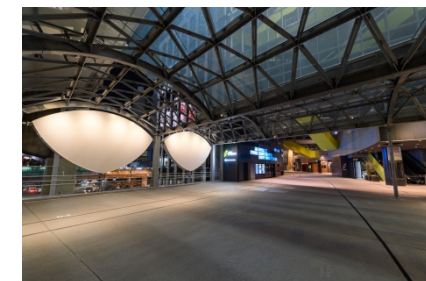
約900坪に30店が開業  
・日本初上陸が1店舗  
・新業態が13店舗  
・渋谷エリア初出店が7店舗

ホール (別棟)

スタンディングで約700名収容可能  
コンサートを中心としたライブを上  
演する予定

アーバンコア

地上と地下で渋谷駅とダイレクトに  
接続する吹き抜けの動線空間を整備



国道246号横断デッキを設置  
渋谷駅と渋谷ストリームを  
一体化・直結



東急ストアの新業態も新規出店



ホール





# 渋谷ブリッジ開業（渋谷代官山Rプロジェクト）

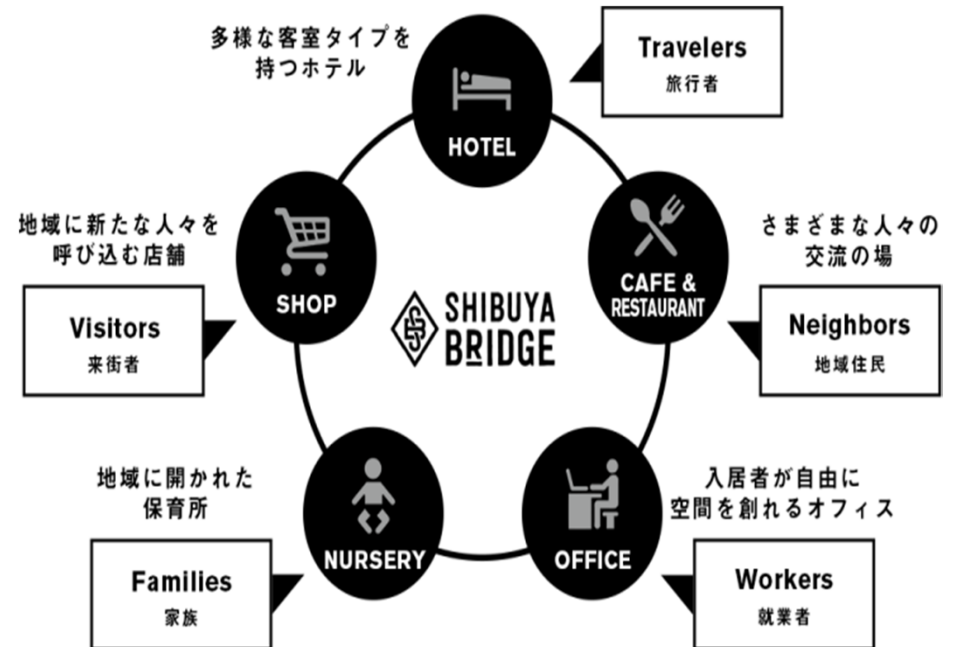
- ・ 東横線線路跡地の、渋谷～代官山の間誕生
- ・ 渋谷川沿いの遊歩道と合わせて、広域渋谷圏の回遊性を向上させ、日本一訪れたい街 渋谷に寄与



## ■ 事業コンセプト

### 鉄道跡地を再生し、異文化・多世代をつなぐ

駅前とは異なる魅力を持つ複合施設を整備し、高感度で多様な人々を集める



# 渋谷の優位性 – サステナブルな「街づくり」 –

クリエイティブ産業・IT産業や  
シェアオフィスが渋谷に日本一集積



人的交流を巻き起こし、  
イノベーション創出等を生み出す



- 渋谷ストリーム  
2018年9月開業
- Google



- 渋谷スクランブルスクエア  
2019年度・2027年度（予定）
- ミクシィ
- サイバーエージェント

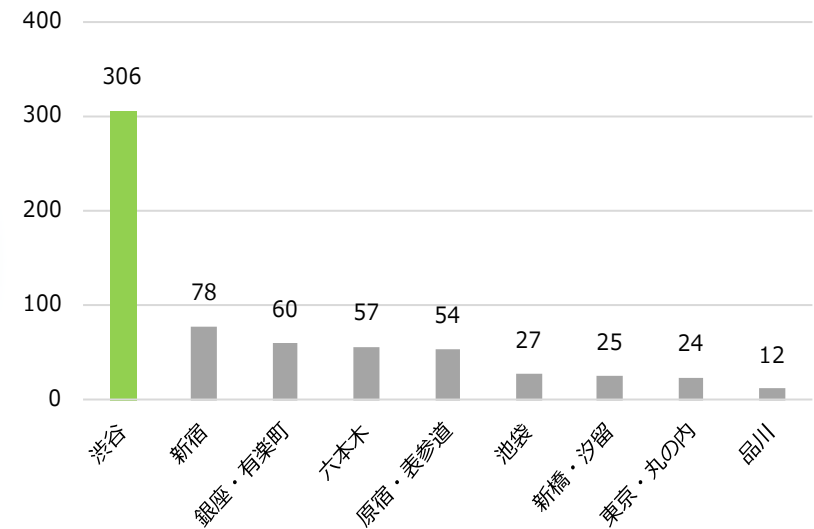


クリエイティブスペース8/（ヒカリエ）

- 渋谷キャスト  
2017年4月  
● ベイクルーズ
- 渋谷ヒかりエ 2012年4月  
● DeNA ● アダストリア
- セルリアンタワー  
2001年3月 ● GMO



◆ 2000年以降に設立された9市街地のIT企業数



(出典) 渋谷におけるIT企業実態調査報告書（2013年12月）株式会社東急総合研究所  
データ提供元：（株）ジャパンベンチャーリサーチ

表参道・原宿



渋谷



代官山・恵比寿



渋谷を中心とした人の流れを創出 ~広域渋谷圏の回遊性向上~

<渋谷スクランブルスクエア>

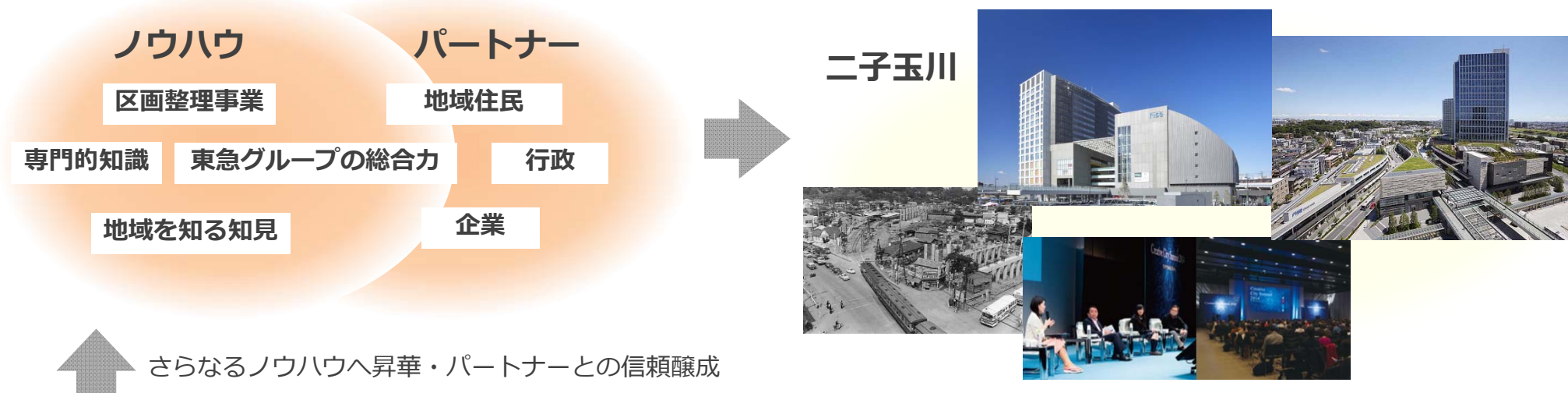
- ・展望施設は日本最大級の規模を誇り、圧倒的な解放感が特徴
- ・渋谷随一の高さから富士山を含めた眺望が広がり、スクランブル交差点も眼下に収める
- ・2019年度開業予定



画像：渋谷駅街区共同ビル事業者

# 多摩田園都市 – サステナブルな「街づくり」 –

都心にはないライフ・ワークスタイルによる「郊外のリモデル」により、「若年世帯の継続的な流入・定着」を目指し、街づくりを推進



## 他の街づくりへ展開



南町田グランベリーパーク

**東急電鉄** 駅前施設  
**昭和大学** 病院

**横浜市**  
公園など都市基盤  
都市計画

藤が丘まちづくり協定締結

## 今般のたまプラーザでの取り組み

横浜市と共同で、郊外住宅地の持続・発展へ向けて、「次世代郊外まちづくり」を推進。

### 地域利便施設「CO-NIWAたまプラーザ」

ドレスセWISEたまプラーザの低層部に整備。コミュニティカフェやコワーキングスペース等を備え、エリアマネジメント活動との連携により、地域課題解決・街の魅力向上に寄与。



**日本一住みたい沿線・東急沿線**を実現し続ける

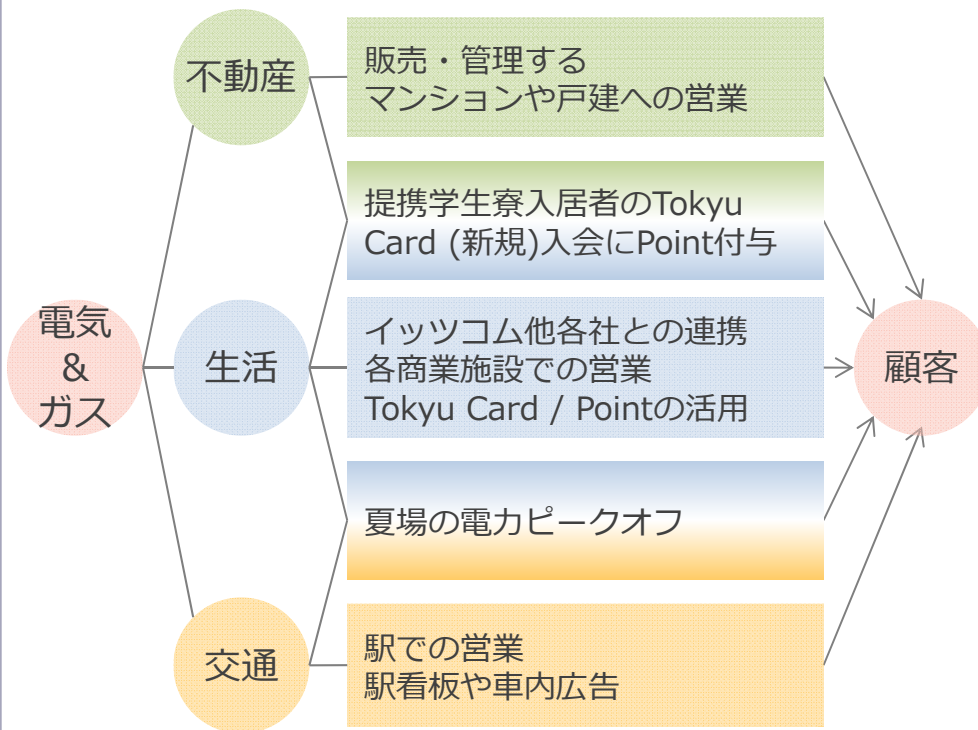


# 電力に続きガス小売事業への参入

多くの顧客接点と多彩なネットワークを組み合わせ、付加価値を創造

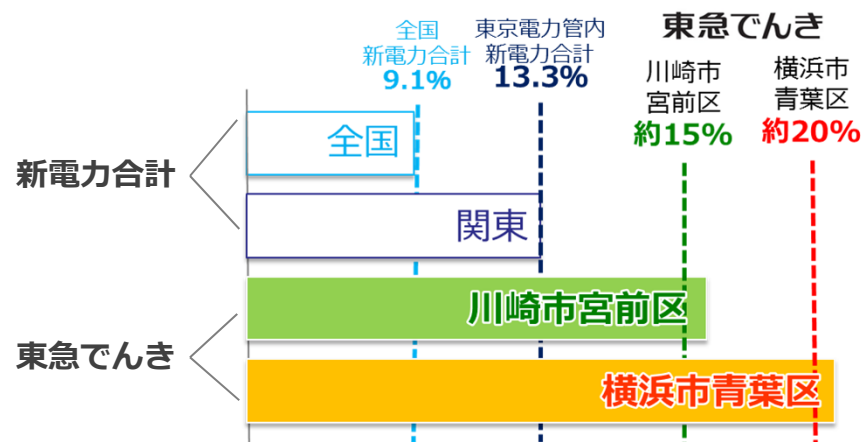
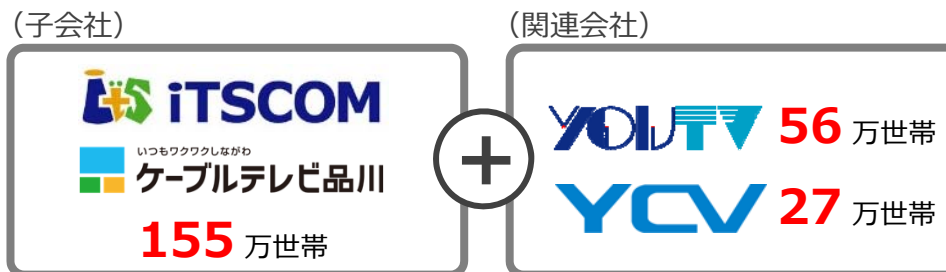
## グループの販路を活用

- 東急グループやケーブルテレビ各社、約50社と販売連携
- 中長期的目標は、電気、ガスそれぞれ30万世帯の獲得  
(2018年9月末時点：電気約16万世帯、ガス約3万世帯)



## 販売提携の拡大とエリア内の着実な浸透

- ケーブルテレビ各社との連携により、ターゲットを東急線沿線の「コアエリア 150万世帯」  
→ 「沿線周辺240万世帯」へ



出典：2018年5月低圧分野のスイッチングの状況および公開データに基づく自社換算値による



# 東急ホテルズ 新規出店・リニューアル

訪日外国人の増加、2020年のオリンピックイヤーを見据えて、  
新規出店及び既存店舗のリニューアルを推進し、競争力強化を図る

## 渋谷ストリームエクセルホテル東急

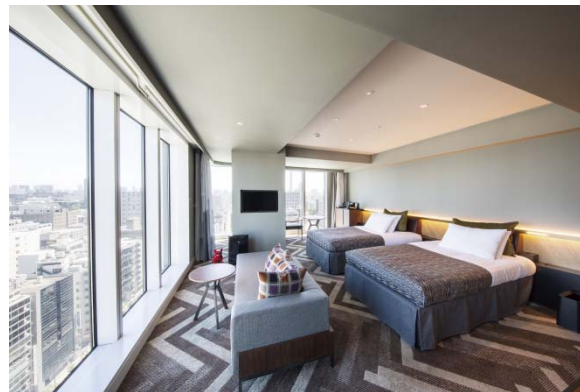
- ・ 2018年9月13日オープン
- ・ フロント・ロビー・Bar&Diningが一体につながる4階エリアは、にぎわいのあふれる交流空間
- ・ 客室にアメニティ等をデリバリーするサービスロボット「リレイ」の導入や、渋谷にある東急ホテルズの他店舗と予約窓口を統合する等の取り組みを通じ、効率的な運営を実施
- ・ 客室数：177室



自律走行サービスロボット

## 名古屋東急ホテル リニューアル

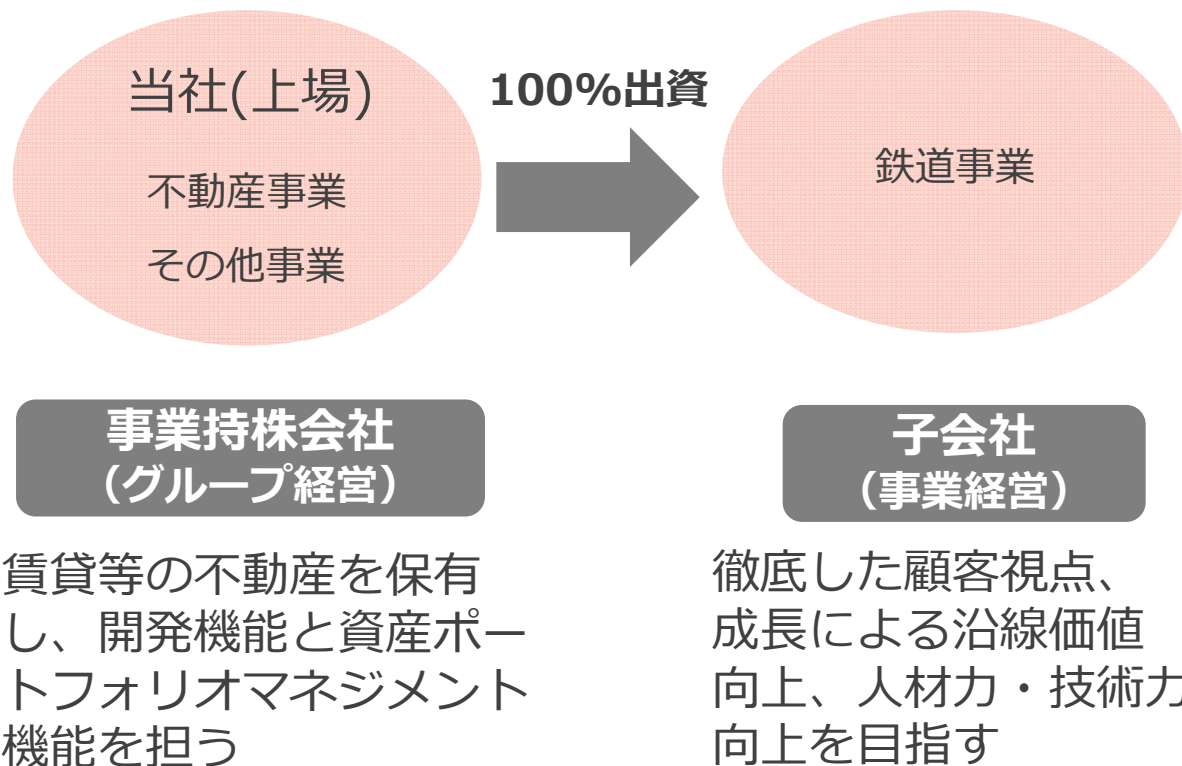
- ・ 2018年10月1日リニューアルオープン
- ・ コンセプト「ヨーロッパアンエレガンス」を承継し、開業当時の輝きを取り戻すべく、フロント・ロビーや客室、レストラン等をリノベーション
- ・ 客室数：564室
- ・ 開業：1987年8月



# 鉄道事業分社化 – 持続的な成長を目指して –

これまで培ってきた事業間連携を継続して  
活発に実施しながら、経営・執行の高度化を目指す

■ 2019年9月以降（予定）



※当社定時株主総会決議による承認、  
所管官公庁の許認可が得られる  
ことを条件として実施予定

2018年10月1日

## サステナブル 戦略推進委員会設立

最適な経営体制の構築に向け、  
鉄道事業の分社化および、  
鉄道事業以外の各事業における  
検討を推進



# Memo







# Memo



## IV. 2018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)	2018年度 2Q実績	2017年度 2Q実績	増減	摘要
営業収益	5,720	5,653	+ 67 (+ 1.2%)	不動産 +123、生活サービス +15、 交通 +4、ホテル・リゾート △53
営業利益	448	514	△ 66 (△ 12.9%)	不動産 △43、ホテル・リゾート △14、 交通 △10、生活サービス △0
営業外収益	74	73	+ 0 (+ 0.7%)	持分法投資利益 39 (+0)、受取利息・配当金 8 (+1)
営業外費用	70	72	△ 1 (△ 1.9%)	支払利息 47 (△0)
経常利益	451	516	△ 64 (△ 12.5%)	
特別利益	53	25	+ 28 (+ 110.0%)	
特別損失	18	13	+ 5 (+ 41.2%)	
税金等調整前四半期純利益	486	528	△ 41 (△ 7.9%)	
法人税等	146	153	△ 7 (△ 4.6%)	法人税・住民税・事業税 144 (△1)、法人税等調整額 1 (△5)
四半期純利益	340	375	△ 34 (△ 9.3%)	
非支配株主に帰属する四半期純利益	7	5	+ 2 (+ 35.2%)	
親会社株主に帰属する四半期純利益	332	369	△ 36 (△ 10.0%)	
その他の包括利益	13	7	+ 5 (+ 71.0%)	
四半期包括利益	354	383	△ 29 (△ 7.6%)	
東急EBITDA	891	944	△ 53 (△ 5.7%)	不動産 △37、ホテル・リゾート △14、交通 △7 全社・消去 +4、生活サービス +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)		2018年度 2Q実績	2017年度 2Q実績	増減	摘要	
営業収益	合計	5,720	5,653	+ 67 (+ 1.2%)		
営業利益	合計	448	514	△ 66 (△ 12.9%)		
交通	営業収益	1,043	1,039	+ 4 (+ 0.5%)	当社 鉄軌道 +2	
	営業利益	178	188	△ 10 (△ 5.7%)	当社 鉄軌道 △7	
不動産	営業収益	1,037	913	+ 123 (+ 13.6%)	当社 賃貸 +29、当社 販売 △14	
	営業利益	161	204	△ 43 (△ 21.1%)	当社 販売 △43、当社 賃貸 △3	
生活サービス	生活サービス計	3,456	3,441	+ 15 (+ 0.4%)		
	営業収益	リテール	2,378	2,387	△ 9 (△ 0.4%)	東急百貨店 △20、東急ストア +7
		ICT・メディア	1,078	1,053	+ 24 (+ 2.3%)	東急エージェンシー +22、イツツ・コミュニケーションズ +5、東急レクリエーション △16
	生活サービス計	81	82	△ 0 (△ 0.9%)		
	営業利益	リテール	25	26	△ 0 (△ 3.5%)	東急百貨店 △0、東急ストア +1
		ICT・メディア	56	55	+ 0 (+ 0.4%)	東急エージェンシー +3、東急レクリエーション △3、イツツ・コミュニケーションズ △6
ホテル・リゾート	営業収益	486	539	△ 53 (△ 9.9%)	東急ホテルズ等 △20	
	営業利益	20	35	△ 14 (△ 41.3%)	東急ホテルズ等 △6	
消去等	営業収益	△ 302	△ 280	△ 22		
	営業利益	6	3	+ 2		

# 営業外・特別損益

(単位：億円)	2018年度 2Q実績	2017年度 2Q実績	増減	摘要
営業利益	448	514	△ 66 (△ 12.9%)	
営業外収益	74	73	+ 0 (+ 0.7%)	
受取利息・配当金	8	7	+ 1	
持分法投資利益	39	39	+ 0	東急不動産ホールディングス 26 (△1)、東急建設 11 (+3)
その他営業外収益	26	27	△ 1	
営業外費用	70	72	△ 1 (△ 1.9%)	
支払利息	47	47	△ 0	
その他営業外費用	23	24	△ 0	
経常利益	451	516	△ 64 (△ 12.5%)	
特別利益	53	25	+ 28 (+ 110.0%)	
工事負担金等受入額	2	1	+ 0	
特定都市鉄道整備準備金取崩額	12	12	-	
その他特別利益	38	11	+ 27	
特別損失	18	13	+ 5 (+ 41.2%)	
工事負担金等圧縮額	1	1	+ 0	
その他特別損失	16	11	+ 5	
税金等調整前四半期純利益	486	528	△ 41 (△ 7.9%)	

# セグメント別EBITDA

(単位：億円)	2018年度 2Q実績	2017年度 2Q実績	増減	摘要
交通事業	381	388	△ 7 (△ 2.0%)	
当社 鉄軌道	345	349	△ 4	
東急バス・東急トランセ	22	24	△ 1	
その他	13	15	△ 1	
不動産事業	249	286	△ 37 (△ 12.9%)	
当社 不動産販売	28	72	△ 43	
当社 不動産賃貸	169	169	+ 0	
その他	51	44	+ 6	
生活サービス事業	164	162	+ 1 (+ 1.0%)	
リテール	68	70	△ 1	
東急百貨店	28	30	△ 1	
東急ストア	21	20	+ 1	
その他	18	19	△ 1	
ICT・メディア	96	92	+ 3	
東急レクリエーション	14	17	△ 3	
イツツ・コミュニケーションズ	28	32	△ 3	
東急エージェンシー	11	7	+ 4	
その他	41	35	+ 6	
ホテル・リゾート事業	41	56	△ 14 (△ 26.4%)	
東急ホテルズ等	36	41	△ 4	
その他	4	15	△ 10	
消去	5	2	+ 2	
合計	891	944	△ 53 (△ 5.7%)	

\* 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)	2018年度 2Q実績	2017年度 2Q実績	増減	摘要
営業収益	1,043	1,039	+ 4 (+ 0.5%)	輸送人員 +0.6% (定期外 △0.4%、定期 +1.2%) ┌ 運賃収入 +0.2% (定期外 △0.6%、定期 +1.1%)
当社 鉄軌道	778	775	+ 2 (+ 0.3%)	運賃収入 708 (+1)
東急バス・東急トランセ	150	147	+ 2 (+ 1.9%)	運賃収入 +1.9%
その他	115	115	△ 0 (△ 0.2%)	
営業利益	178	188	△ 10 (△ 5.7%)	
当社 鉄軌道	165	172	△ 7 (△ 4.3%)	【費用】減価償却費 165 (+3)、修繕費 36 (+2)、 動力費 34 (+2)、経費 112 (+0)
東急バス・東急トランセ	11	12	△ 1 (△ 8.1%)	
その他	1	3	△ 2 (△ 62.2%)	

## セグメント情報② 不動産事業

(単位：億円)	2018年度 2Q実績	2017年度 2Q実績	増減	摘要
営業収益	1,037	913	+ 123 (+ 13.6%)	
当社 不動産販売	126	140	△ 14 (△ 10.3%)	【売上高】 社有地 10 (△22)、資金回転型 115 (+29)、 海外 - (△21)
当社 不動産賃貸	378	349	+ 29 (+ 8.3%)	
その他	532	423	+ 109 (+ 25.8%)	
営業利益	161	204	△ 43 (△ 21.1%)	
当社 不動産販売	28	71	△ 43 (△ 60.8%)	【販売差益】 社有地 5 (△19)、資金回転型 37 (△9)、 海外 - (△12)
当社 不動産賃貸	98	101	△ 3 (△ 3.1%)	
その他	34	30	+ 3 (+ 12.3%)	



FY2018\_2Q  
実績

## セグメント情報③ 生活サービス事業

(単位：億円)	2018年度 2Q実績	2017年度 2Q実績	増減	摘要
営業収益	3,456	3,441	+ 15 (+ 0.4%)	
リテール計	2,378	2,387	△ 9 (△ 0.4%)	
東急百貨店	1,046	1,067	△ 20 (△ 1.9%)	売上高増減率 △2.2%
東急ストア	1,069	1,061	+ 7 (+ 0.7%)	売上高増減率 全店 +0.6% 既存店 +1.3%
その他	262	258	+ 4 (+ 1.6%)	
ICT・メディア計	1,078	1,053	+ 24 (+ 2.3%)	
東急レクリエーション	149	165	△ 16 (△ 9.7%)	
イツツ・コミュニケーションズ	139	134	+ 5 (+ 3.8%)	
東急エージェンシー	469	447	+ 22 (+ 5.0%)	
その他	319	306	+ 12 (+ 4.2%)	
営業利益	81	82	△ 0 (△ 0.9%)	
リテール計	25	26	△ 0 (△ 3.5%)	
東急百貨店	2	2	△ 0 (△ 25.3%)	
東急ストア	12	11	+ 1 (+ 11.4%)	
その他	11	12	△ 1 (△ 11.5%)	
ICT・メディア計	56	55	+ 0 (+ 0.4%)	
東急レクリエーション	6	9	△ 3 (△ 34.0%)	
イツツ・コミュニケーションズ	9	16	△ 6 (△ 41.1%)	
東急エージェンシー	7	4	+ 3 (+ 88.2%)	
その他	32	25	+ 6 (+ 25.6%)	



## セグメント情報④ ホテル・リゾート事業

(単位：億円)	2018年度 2Q実績	2017年度 2Q実績	増減	摘要
営業収益	486	539	△ 53 (△ 9.9%)	
東急ホテルズ等 (※)	411	432	△ 20 (△ 4.8%)	全店稼働率 83.5% (対前年△1.0P)
その他	74	107	△ 32 (△ 30.5%)	
営業利益	20	35	△ 14 (△ 41.3%)	
東急ホテルズ等 (※)	19	26	△ 6 (△ 25.7%)	
その他	1	9	△ 7 (△ 84.7%)	

(※) 「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、(株)ティ・イチ・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)	2018年度 2Q実績	2017年度 実績	増減	摘要
資産 合計	23,499	22,669	+ 829 (+ 3.7%)	
流動資産	3,159	3,123	+ 35 (+ 1.1%)	
固定資産	20,340	19,546	+ 794 (+ 4.1%)	
負債 合計	15,662	15,128	+ 534 (+ 3.5%)	
流動負債	6,386	6,178	+ 207 (+ 3.4%)	有利子負債 +227
固定負債	9,113	8,774	+ 339 (+ 3.9%)	有利子負債 +326
特別法上の準備金	163	175	△ 12 (△ 7.1%)	
純資産 合計	7,837	7,541	+ 295 (+ 3.9%)	株主資本 +282、その他の包括利益累計額 +18、 非支配株主持分 △4
自己資本	7,336	7,036	+ 300 (+ 4.3%)	親会社株主に帰属する四半期純利益 +332、 配当金 △60
有利子負債 期末残高	10,251	9,697	+ 554 (+ 5.7%)	
自己資本比率	31.2%	31.0%	+ 0.2P	
D/Eレシオ (倍)	1.4	1.4	+ 0.0	

# キャッシュ・フロー計算書

(単位：億円)	2018年度 2Q実績	2017年度 2Q実績	増減	摘要
営業活動キャッシュ・フロー	640	785	△ 144	
投資活動キャッシュ・フロー	△ 1,080	△ 776	△ 303	
うち、設備投資	△ 1,149	△ 772	△ 376	
うち、工事負担金等受入額	35	51	△ 16	
うち、資産売却入金	63	11	+ 52	
財務活動キャッシュ・フロー	477	△ 31	+ 509	
うち、有利子負債純増減	554	46	+ 507	
うち、配当金支払等	△ 61	△ 60	△ 0	配当金支払 △60 (△6)
フリーキャッシュ・フロー	△ 440	8	△ 448	
有利子負債 期末残高	10,251	9,689	+ 562	【前年度末】 9,697 (+554)

# セグメント別設備投資

(単位：億円)	2018年度 2Q実績	2017年度 2Q実績	増減	摘要
設備投資 合計	1,215	672	+ 543 (+ 80.8%)	
交通	137	144	△ 7 (△ 4.9%)	当社 鉄軌道 △5
不動産	778	382	+ 395 (+ 103.4%)	当社 不動産賃貸 +461
生活サービス計	119	87	+ 32 (+ 37.1%)	
リテール	48	35	+ 12 (+ 33.9%)	
ICT・メディア	71	51	+ 20 (+ 39.4%)	イツツ・コミュニケーションズ +13
ホテル・リゾート	170	38	+ 132 (+ 348.7%)	東急ホテルズ等 +105
全社	9	19	△ 9	
消去	△ 1	△ 0	△ 1	
分譲土地建物 支出 (当社及びベカメックス東急)	73	67	+ 6 (+ 8.9%)	
減価償却費 合計	377	365	+ 11 (+ 3.2%)	不動産 86 (+6)、交通 188 (+2)、 生活サービス 82 (+2)、ホテル・リゾート 20 (+0)

\* 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

FY2018  
通期予想

# 財務諸表サマリー

(単位：億円)	2018年度 通期予想	2017年度 実績	増減	摘要	2018年度 5月予想	増減
営業収益	11,600	11,386	+ 213 (+ 1.9%)	不動産 +224、交通 +12、 生活サービス +21、ホテル・リゾート △36	11,523	+ 77 (+ 0.7%)
営業利益	770	829	△ 59 (△ 7.1%)	不動産 △31、ホテル・リゾート △19、 交通 △14、生活サービス +4	770	- (-)
営業外収益	130	149	△ 19 (△ 13.2%)	受取利息・配当金 12 (△0)、持分法投資利益 77 (△6)	128	+ 2 (+ 1.6%)
営業外費用	145	141	+ 3 (+ 2.5%)	支払利息 93 (△1)	143	+ 2 (+ 1.4%)
経常利益	755	837	△ 82 (△ 9.8%)		755	- (-)
特別利益	80	237	△ 157 (△ 66.4%)	固定資産売却益 2 (△141)	88	△ 8 (△ 9.1%)
特別損失	85	114	△ 29 (△ 25.9%)		93	△ 8 (△ 8.6%)
税金等調整前当期純利益	750	960	△ 210 (△ 21.9%)		750	- (-)
法人税等	229	243	△ 14 (△ 6.1%)	法人税・住民税・事業税 232 (△32)、法人税等調整額 △3 (+17)	229	- (-)
当期純利益	521	716	△ 195 (△ 27.3%)		521	- (-)
非支配株主に帰属する当期純利益	11	15	△ 4 (△ 30.7%)		11	- (-)
親会社株主に帰属する当期純利益	510	700	△ 190 (△ 27.2%)		510	- (-)
東急EBITDA	1,736	1,749	△ 13 (△ 0.8%)	ホテル・リゾート △13、交通 △7、全社・消去 △5、 不動産 +0、生活サービス +12	1,750	△ 14 (△ 0.8%)

\* 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



FY2018  
通期予想

# セグメント別営業収支

(単位：億円)		2018年度 通期予想	2017年度 実績	増減	摘要	2018年度 5月予想	増減	
営業収益	合計	11,600	11,386	+ 213 (+ 1.9%)		11,523	+ 77 (+ 0.7%)	
営業利益	合計	770	829	△ 59 (△ 7.1%)		770	- (-)	
交通	営業収益	2,128	2,115	+ 12 (+ 0.6%)	当社 鉄軌道 +14	2,133	△ 5 (△ 0.2%)	
	営業利益	276	290	△ 14 (△ 4.8%)	当社 鉄軌道 △10	292	△ 16 (△ 5.5%)	
不動産	営業収益	2,050	1,825	+ 224 (+ 12.3%)	当社 賃貸 +75、当社 販売 +56	1,975	+ 75 (+ 3.8%)	
	営業利益	292	323	△ 31 (△ 9.8%)	当社 販売 △31、当社 賃貸 △10	275	+ 17 (+ 6.2%)	
生活サービス	生活サービス計	7,025	7,003	+ 21 (+ 0.3%)		7,025	- (-)	
	営業収益	リテール	4,839	4,844	△ 5 (△ 0.1%)	東急百貨店 △48、東急ストア +26	4,839	- (-)
		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・コミュニケーションズ +3、 東急エージェンシー +1	2,186	- (-)
	生活サービス計	164	159	+ 4 (+ 2.5%)		164	- (-)	
	営業利益	リテール	62	61	+ 0 (+ 0.7%)	東急百貨店 +1、東急ストア +0	62	- (-)
		ICT・メディア	102	98	+ 3 (+ 3.7%)	東急エージェンシー +2、 東急レクリエーション △2、イツ・コミュニケーションズ △3	102	- (-)
ホテル・リゾート	営業収益	1,005	1,041	△ 36 (△ 3.5%)	東急ホテルズ等 △5	1,017	△ 12 (△ 1.2%)	
	営業利益	32	51	△ 19 (△ 37.3%)	東急ホテルズ等 △9	35	△ 3 (△ 8.6%)	
消去等	営業収益	△ 608	△ 599	△ 8		△ 627	+ 19	
	営業利益	6	4	+ 1		4	+ 2	





FY2018  
通期予想

## 営業外・特別損益

(単位：億円)	2018年度 通期予想	2017年度 実績	増減	摘要	2018年度 5月予想	増減
営業利益	770	829	△ 59 (△ 7.1%)		770	- (-)
営業外収益	130	149	△ 19 (△ 13.2%)		128	+ 2 (+ 1.6%)
受取利息・配当金	12	12	△ 0		12	-
持分法投資利益	77	83	△ 6		77	-
その他営業外収益	41	53	△ 12		39	+ 2
営業外費用	145	141	+ 3 (+ 2.5%)		143	+ 2 (+ 1.4%)
支払利息	93	94	△ 1		95	△ 2
その他営業外費用	52	47	+ 4		48	+ 4
経常利益	755	837	△ 82 (△ 9.8%)		755	- (-)
特別利益	80	237	△ 157 (△ 66.4%)		88	△ 8 (△ 9.1%)
固定資産売却益	2	143	△ 141		1	+ 1
工事負担金等受入額	13	31	△ 18		34	△ 21
特定都市鉄道整備準備金取崩額	25	25	△ 0		25	-
その他特別利益	40	37	+ 2		28	+ 12
特別損失	85	114	△ 29 (△ 25.9%)		93	△ 8 (△ 8.6%)
工事負担金等圧縮額	9	27	△ 18		29	△ 20
その他特別損失	76	87	△ 11		64	+ 12
税金等調整前当期純利益	750	960	△ 210 (△ 21.9%)		750	- (-)



FY2018  
通期予想

# セグメント別EBITDA

(単位：億円)	2018年度 通期予想	2017年度 実績	増減	摘要	2018年度 5月予想	増減
交通事業	726	733	△ 7 (△ 1.0%)		752	△ 26 (△ 3.5%)
当社 鉄軌道	635	641	△ 5		660	△ 24
東急バス・東急トランセ	39	42	△ 3		39	△ 0
その他	51	49	+ 1		52	△ 1
不動産事業	498	497	+ 0 (+ 0.1%)		480	+ 18 (+ 3.8%)
当社 不動産販売	40	72	△ 31		34	+ 6
当社 不動産賃貸	357	339	+ 17		347	+ 9
その他	100	85	+ 14		98	+ 1
生活サービス事業	338	325	+ 12 (+ 3.7%)		343	△ 5 (△ 1.5%)
リテール	149	148	+ 0		151	△ 2
東急百貨店	62	61	+ 0		63	△ 1
東急ストア	51	51	+ 0		50	+ 0
その他	35	35	△ 0		36	△ 1
ICT・メディア	189	177	+ 11		192	△ 3
東急レクリエーション	31	33	△ 1		31	-
イツ・コミュニケーションズ	66	61	+ 4		70	△ 4
東急エージェンシー	14	13	+ 0		17	△ 3
その他	76	68	+ 8		71	+ 4
ホテル・リゾート事業	79	92	△ 13 (△ 14.8%)		82	△ 3 (△ 3.7%)
東急ホテルズ等	69	73	△ 3		72	△ 3
その他	9	19	△ 9		9	+ 0
全社	89	96	△ 7 (△ 7.7%)		89	- (-)
受取利息配当金	12	12	△ 0		12	-
持分法投資損益	77	83	△ 6		77	-
消 去	6	3	+ 2		4	+ 2
合 計	1,736	1,749	△ 13 (△ 0.8%)		1,750	△ 14 (△ 0.8%)

\* 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



FY2018  
通期予想

## セグメント情報① 交通事業

(単位：億円)	2018年度 通期予想	2017年度 実績	増減	摘要	2018年度 5月予想	増減
営業収益	2,128	2,115	+ 12 (+ 0.6%)	輸送人員 +1.1% (定期外 +0.6%、定期 +1.4%) 「 運賃収入 +0.9% (定期外 +0.5%、定期 +1.4%)	2,133	△ 5 (△ 0.2%)
当社 鉄軌道	1,560	1,545	+ 14 (+ 0.9%)	運賃収入 1,415 (+12)	1,568	△ 8 (△ 0.5%)
東急バス・東急トランセ	295	291	+ 4 (+ 1.4%)		293	+ 1 (+ 0.7%)
その他	272	278	△ 5 (△ 2.1%)		270	+ 1 (+ 0.6%)
営業利益	276	290	△ 14 (△ 4.8%)		292	△ 16 (△ 5.5%)
当社 鉄軌道	237	247	△ 10 (△ 4.3%)	【費用】減価償却費 339 (+9)、修繕費 110 (+5)、 動力費 63 (+3)、諸税 65 (+2)	252	△ 15 (△ 6.1%)
東急バス・東急トランセ	14	18	△ 3 (△ 17.9%)		14	+ 0 (+ 0.2%)
その他	23	23	△ 0 (△ 0.2%)		24	△ 0 (△ 2.0%)



## セグメント情報② 不動産事業

(単位：億円)	2018年度 通期予想	2017年度 実績	増減	摘要	2018年度 5月予想	増減
営業収益	2,050	1,825	+ 224 (+ 12.3%)		1,975	+ 75 (+ 3.8%)
当社 不動産販売	259	202	+ 56 (+ 28.1%)	【売上高】 社有地 31 (△7)、資金回转型 227 (+84) 海外 - (△21)	256	+ 3 (+ 1.4%)
当社 不動産賃貸	796	720	+ 75 (+ 10.5%)		783	+ 13 (+ 1.7%)
その他	993	902	+ 91 (+ 10.1%)		935	+ 58 (+ 6.2%)
営業利益	292	323	△ 31 (△ 9.8%)		275	+ 17 (+ 6.2%)
当社 不動産販売	38	70	△ 31 (△ 45.0%)	【販売差益】 社有地 23 (△4)、資金回转型 54 (△4)、 海外 - (△12)	31	+ 7 (+ 23.8%)
当社 不動産賃貸	187	197	△ 10 (△ 5.4%)		178	+ 8 (+ 4.7%)
その他	66	55	+ 10 (+ 19.6%)		64	+ 1 (+ 1.9%)

FY2018  
通期予想

## セグメント情報③ 生活サービス事業

(単位：億円)	2018年度 通期予想	2017年度 実績	増減	摘要	2018年度 5月予想	増減
営業収益	7,025	7,003	+ 21 (+ 0.3%)		7,025	- (-)
リテール計	4,839	4,844	△ 5 (△ 0.1%)		4,839	- (-)
東急百貨店	2,132	2,180	△ 48 (△ 2.2%)	売上高増減率 △2.2%	2,131	+ 0 (+ 0.0%)
東急ストア	2,173	2,146	+ 26 (+ 1.3%)	売上高増減率 全店 +1.1% 既存店 +1.6%	2,173	+ 0 (+ 0.0%)
その他	533	517	+ 16 (+ 3.1%)		533	△ 0 (△ 0.1%)
ICT・メディア計	2,186	2,159	+ 26 (+ 1.2%)		2,186	- (-)
東急レクリエーション	334	328	+ 6 (+ 2.0%)		334	- (-)
イツ・コミュニケーションズ	276	272	+ 3 (+ 1.4%)		287	△ 11 (△ 3.9%)
東急エージェンシー	924	923	+ 1 (+ 0.2%)		924	- (-)
その他	650	635	+ 15 (+ 2.4%)		639	+ 11 (+ 1.7%)
営業利益	164	159	+ 4 (+ 2.5%)		164	- (-)
リテール計	62	61	+ 0 (+ 0.7%)		62	- (-)
東急百貨店	8	7	+ 1 (+ 13.5%)		8	△ 0 (△ 2.2%)
東急ストア	32	32	+ 0 (+ 0.2%)		32	- (-)
その他	21	21	△ 0 (△ 3.1%)		21	+ 0 (+ 0.9%)
ICT・メディア計	102	98	+ 3 (+ 3.7%)		102	- (-)
東急レクリエーション	14	16	△ 2 (△ 13.1%)		14	- (-)
イツ・コミュニケーションズ	23	26	△ 3 (△ 13.6%)		27	△ 4 (△ 16.7%)
東急エージェンシー	10	7	+ 2 (+ 26.8%)		10	- (-)
その他	54	47	+ 7 (+ 15.5%)		49	+ 4 (+ 9.2%)



## セグメント情報④ ホテル・リゾート事業

(単位：億円)	2018年度 通期予想	2017年度 実績	増減	摘要	2018年度 5月予想	増減
営業収益	1,005	1,041	△ 36 (△ 3.5%)		1,017	△ 12 (△ 1.2%)
東急ホテルズ等 (※)	851	857	△ 5 (△ 0.6%)	全店稼働率 83.9% (対前年△0.2P)	868	△ 16 (△ 1.9%)
その他	153	183	△ 30 (△ 16.8%)		148	+ 4 (+ 2.9%)
営業利益	32	51	△ 19 (△ 37.3%)		35	△ 3 (△ 8.6%)
東急ホテルズ等 (※)	32	41	△ 9 (△ 22.7%)		35	△ 3 (△ 9.2%)
その他	△ 0	9	△ 9 (-)		△ 0	+ 0 (-)

(※) 「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・イチ・プロパティーズを含んで表記しております

FY2018  
通期予想

# キャッシュ・フロー計算書

(単位：億円)	2018年度 通期予想	2017年度 実績	増減	摘要	2018年度 5月予想	増減
営業活動キャッシュ・フロー	1,212	1,525	△ 313		1,228	△ 16
投資活動キャッシュ・フロー	△ 2,408	△ 1,453	△ 954		△ 2,283	△ 125
うち、設備投資	△ 2,407	△ 1,769	△ 637		△ 2,358	△ 49
うち、工事負担金等受入額	96	127	△ 31		95	+ 1
財務活動キャッシュ・フロー	1,195	△ 78	+ 1,274		1,054	+ 141
うち、有利子負債純増減	1,359	54	+ 1,305		1,218	+ 141
うち、配当金支払等	△ 125	△ 115	△ 9		△ 125	-
フリーキャッシュ・フロー	△ 1,195	71	△ 1,267		△ 1,054	△ 141
有利子負債 期末残高	11,058	9,697	+ 1,360	有利子負債/東急EBITDA倍率 6.4倍 (+0.9)	10,917	+ 141



FY2018  
通期予想

# セグメント別設備投資

(単位：億円)	2018年度 通期予想	2017年度 実績	増減	摘要	2018年度 5月予想	増減
設備投資 合計	2,441	1,812	+ 628 (+ 34.7%)		2,419	+ 22 (+ 0.9%)
交通	757	714	+ 42 (+ 6.0%)	当社 鉄軌道 +22	763	△ 6 (△ 0.8%)
不動産	1,234	772	+ 461 (+ 59.8%)	当社 不動産賃貸 +530	1,212	+ 22 (+ 1.8%)
生活サービス計	197	201	△ 4 (△ 2.4%)		184	+ 13 (+ 7.1%)
リテール	75	81	△ 6 (△ 8.2%)		87	△ 12 (△ 13.8%)
ICT・メディア	122	120	+ 1 (+ 1.6%)	イツツ・コミュニケーションズ +4	97	+ 25 (+ 25.8%)
ホテル・リゾート	210	93	+ 116 (+ 123.9%)	東急ホテルズ等 +108	217	△ 7 (△ 3.2%)
全社	58	33	+ 24		58	-
消去	△ 15	△ 3	△ 11		△ 15	-
分譲土地建物 支出 (当社及びベカメックス東急)	269	110	+ 158 (+ 142.4%)		260	+ 9 (+ 3.5%)
減価償却費 合計	806	749	+ 56 (+ 7.6%)	不動産 197 (+32)、交通 391 (+11)、 生活サービス 173 (+7)、ホテル・リゾート 45 (+4)	815	△ 9 (△ 1.1%)

\* 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

