

2018年度決算 投資家様向け説明会 資料

2019年5月14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. 経営計画の取り組み状況	9
III. 各セグメントの状況	24
IV. 2018年度 決算実績 詳細資料	29
V. 2019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

業績ハイライト

経営計画で掲げた**重点施策・数値目標は概ね計画通りに進捗**

2018年度

実績

(P.4、P.29～40)

- ・ 田園都市線や大井町線を中心に、新型車両導入や増発を推進
- ・ 渋谷ストリーム（全オフィスにグーグル社入居）を計画通り開業
- ・ ホテルの新規開業（3店）やリニューアルを実施し、競争力を強化

大型開発プロジェクトを着実に推進しており、 **経営計画最終年度（2020年度）へ向けて順調な進捗**

2019年度

予想

(P.5、P.41～51)

- ・ 人身事故ゼロを目指し、**ホームドア・ホーム柵整備率100%**を実現
- ・ 渋谷最大のオフィス面積となる**渋谷スクランブルスクエア**、
多摩田園都市における拠点創出**南町田グランベリーパーク**の開業
- ・ 持続的な成長を目指した**鉄道事業分社化**の実施

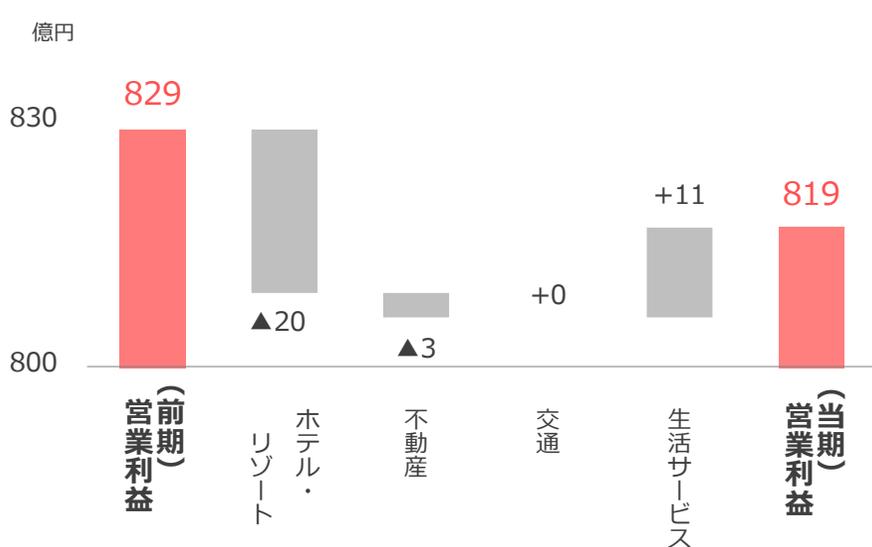
2018年度 決算実績ポイント

【対前年】 不動産販売業で前年度に高利益物件を販売した影響や、ホテル業の自然災害や一部店舗での大型改装工事の影響などがあり、減益。

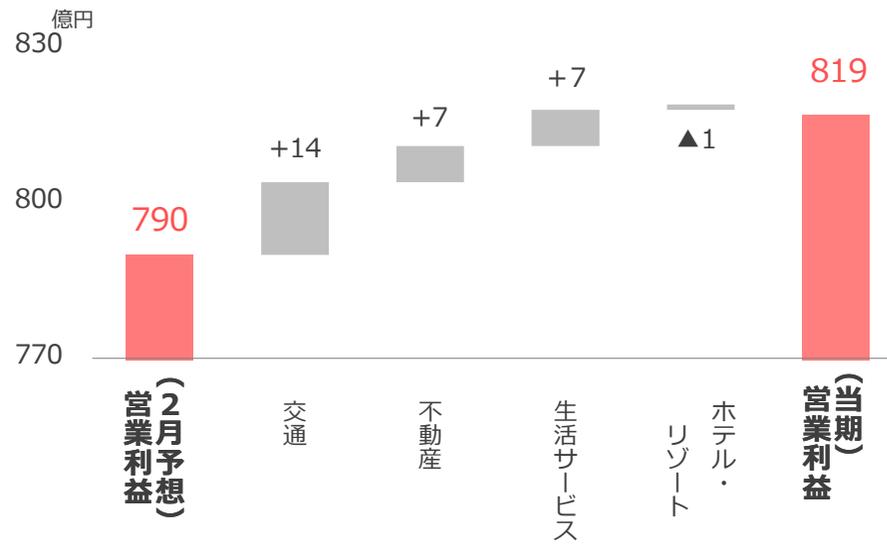
【対2月予想】 鉄軌道業や不動産賃貸業の費用減などがあり、増益。

	実績	対前年	対2月予想
営業収益	11,574 億円	+ 188 億円 (+ 1.7%)	△ 25 億円 (△ 0.2%)
営業利益	819 億円	△ 9 億円 (△ 1.1%)	+ 29 億円 (+ 3.8%)
経常利益	819 億円	△ 18 億円 (△ 2.2%)	+ 44 億円 (+ 5.7%)
親会社株主に帰属する 当期純利益	578 億円	△ 122 億円 (△ 17.5%)	+ 28 億円 (+ 5.1%)

セグメント別営業利益（対前年）



セグメント別営業利益（対2月予想）



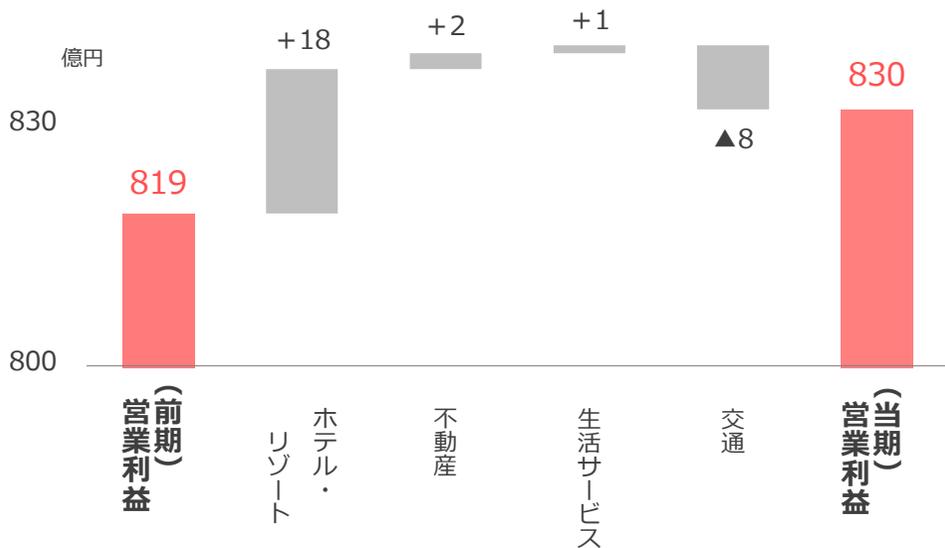
2019年度 業績予想ポイント

【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。

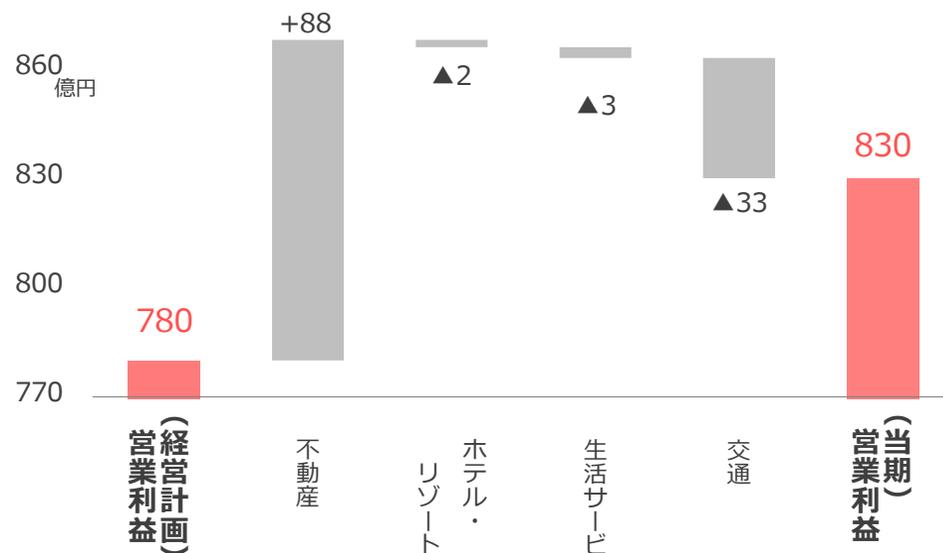
【対経営計画】 鉄軌道業の費用増などがあるものの、不動産賃貸業における物件の堅調な稼働などにより、増益。

	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）



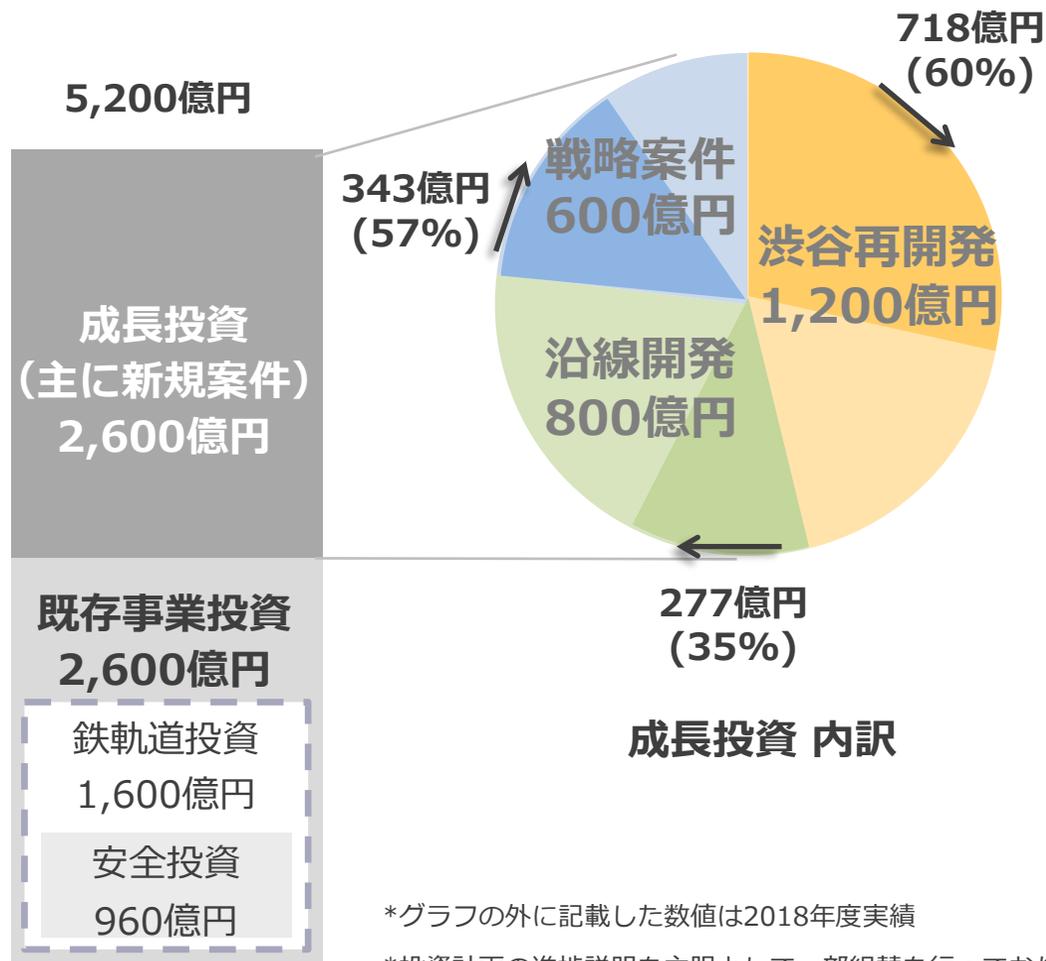
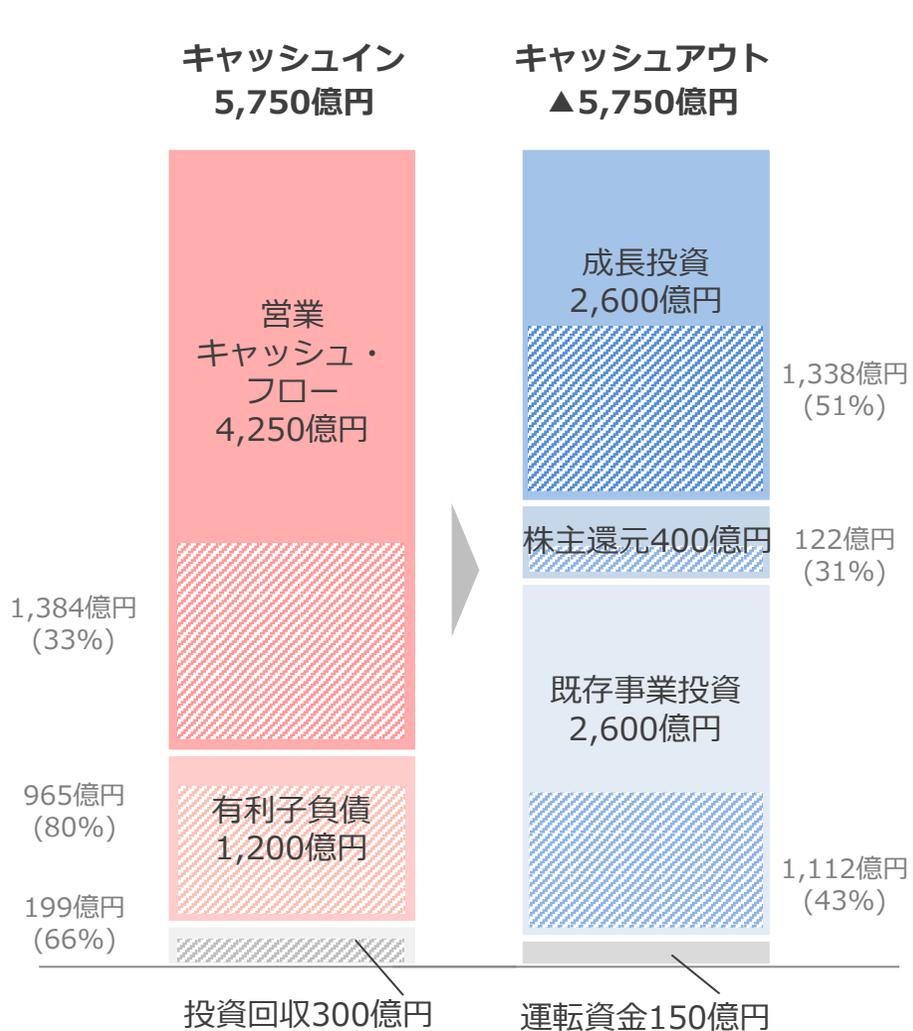
セグメント別営業利益（対経営計画）



キャッシュ・フローと投資計画の進捗

キャッシュ・フロー 2018年度-2020年度 合計

設備投資・投融資等 2018年度-2020年度 合計

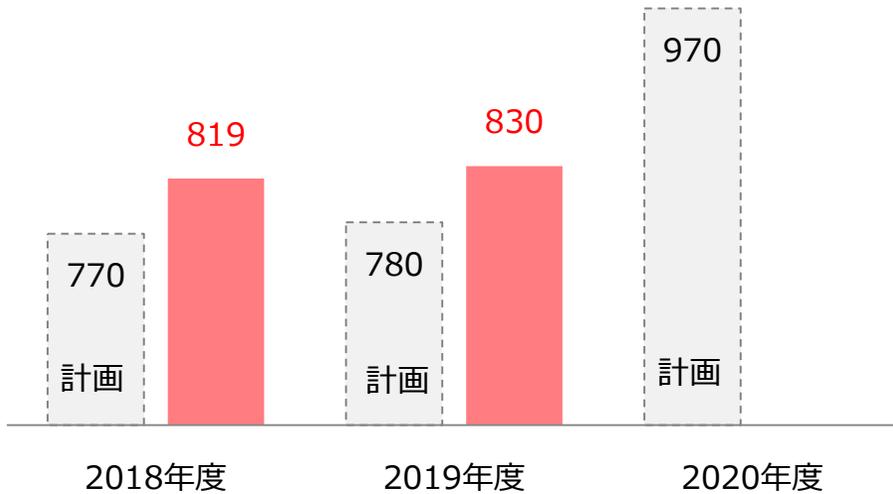


*グラフの外に記載した数値は2018年度実績

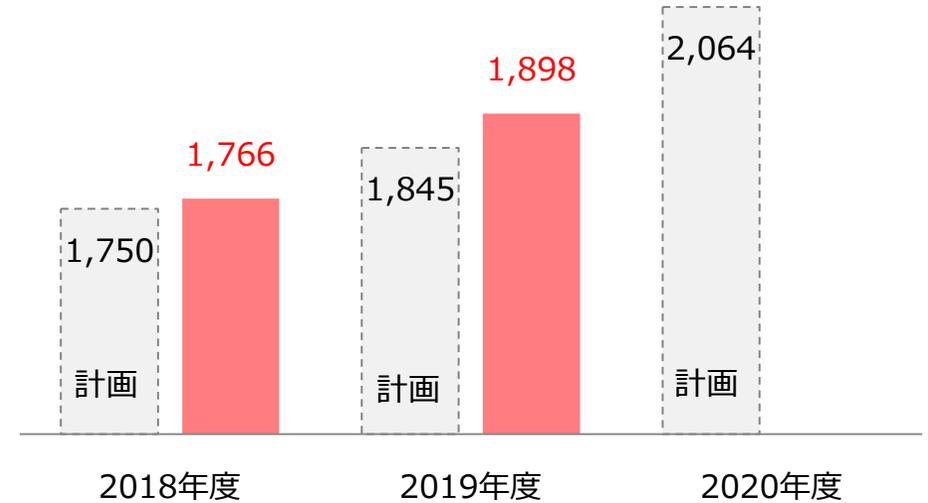
*投資計画の進捗説明を主眼として一部組替を行っており「キャッシュ・フロー計算書」とは数値が異なります

経営計画の進捗（数値計画の推移）

営業利益 (億円)

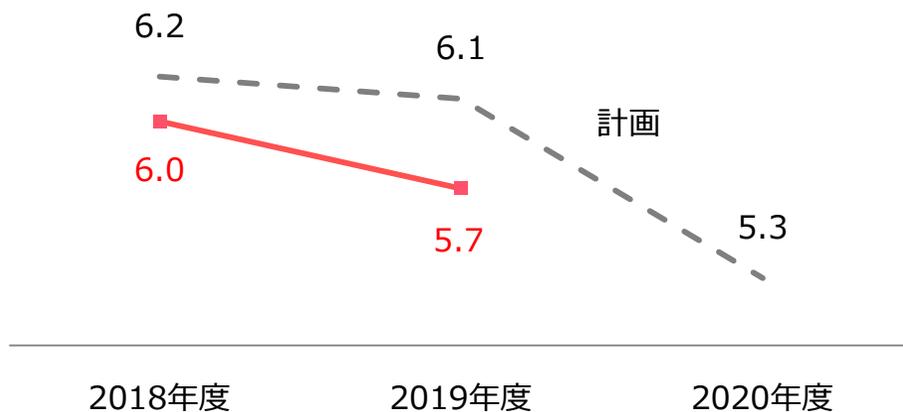


東急EBITDA (億円)

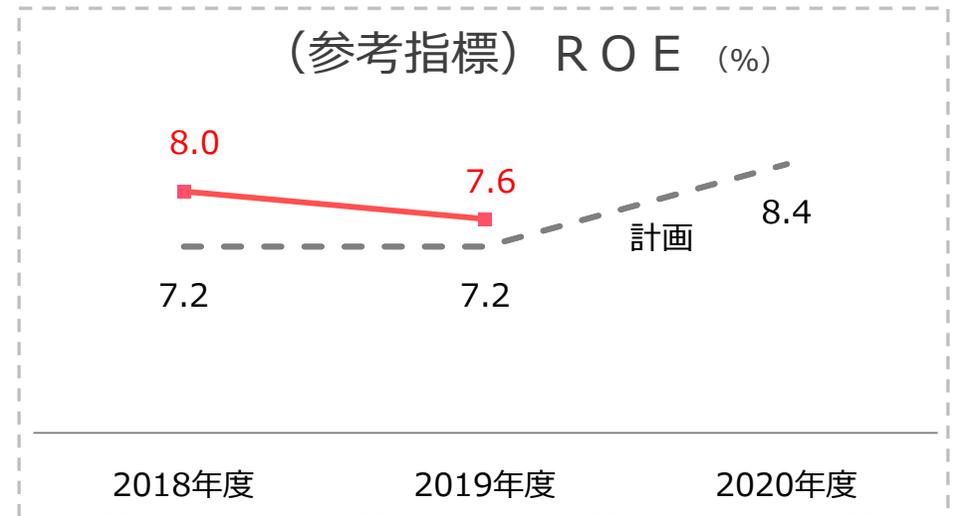


※東急EBITDA = 営業利益 + 減価償却費 + 固定資産除却費 + のれん償却費 + 受取利息配当 + 持分法投資損益

有利子負債/東急EBITDA倍率 (倍)



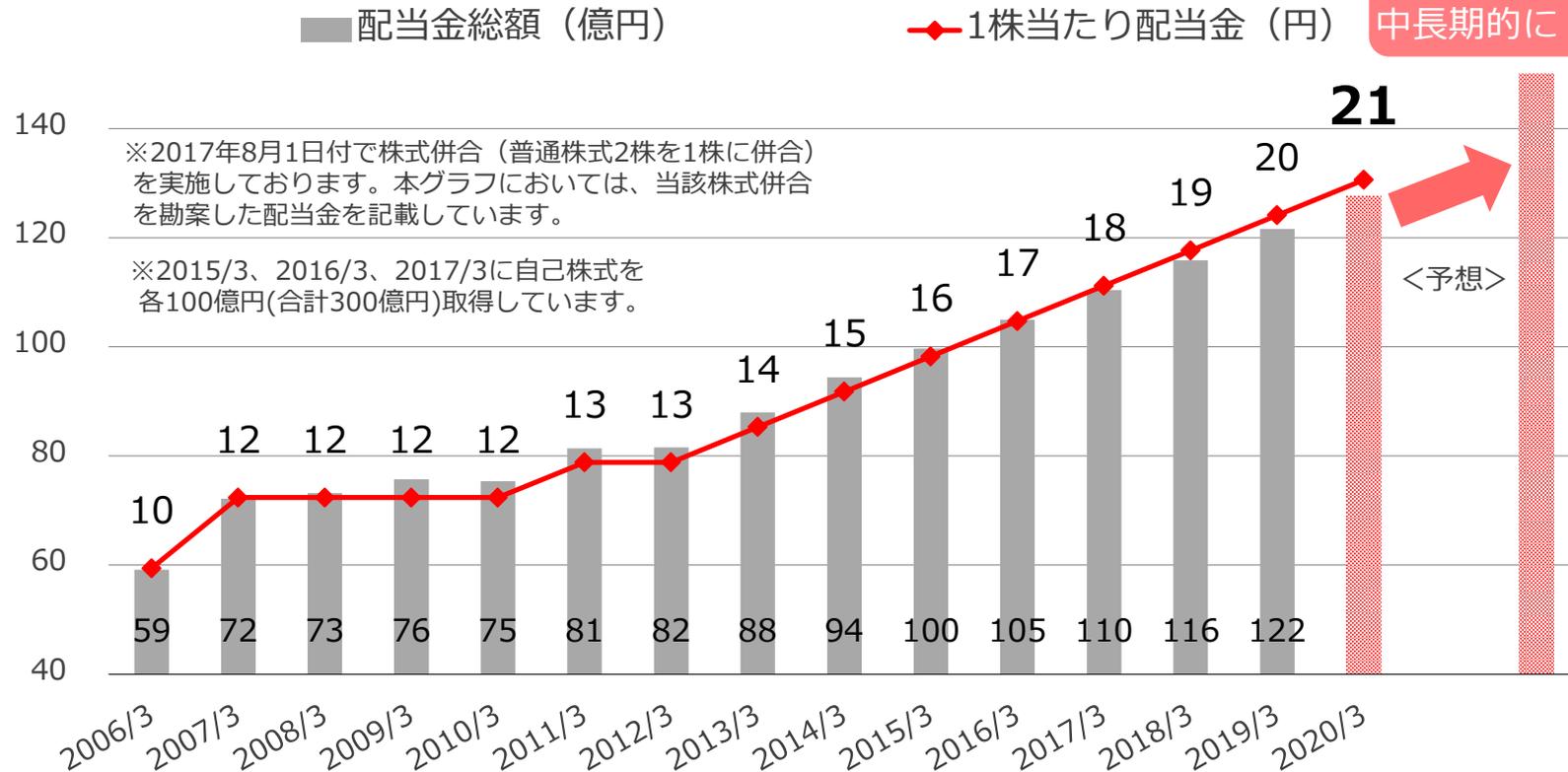
(参考指標) ROE (%)



株主還元について

8期連続の増配となる 2020/3期は年間21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)



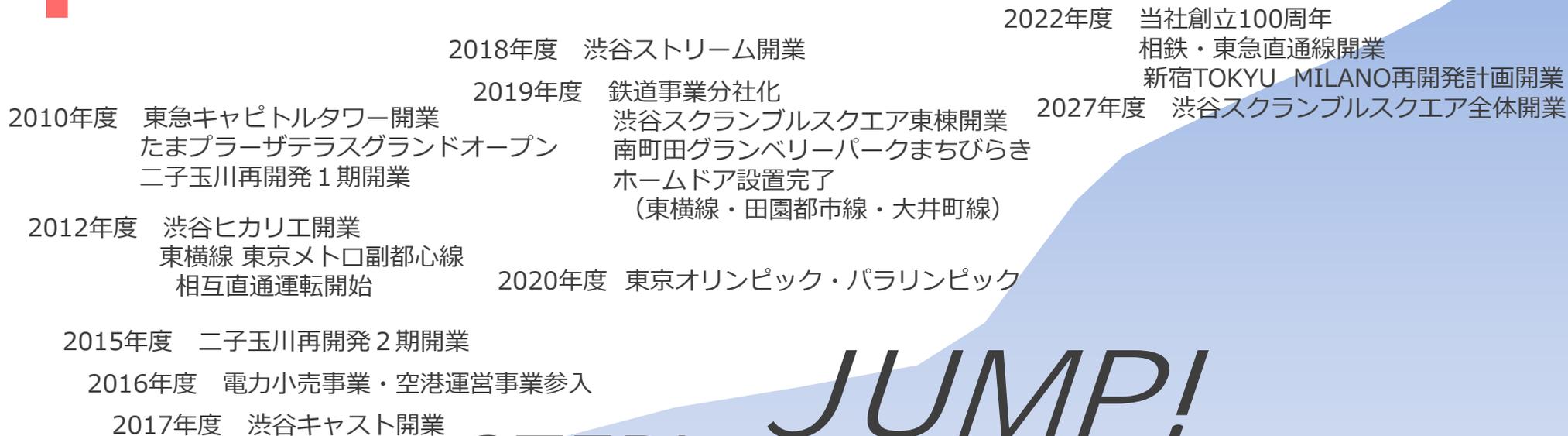
還元政策

- 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

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」

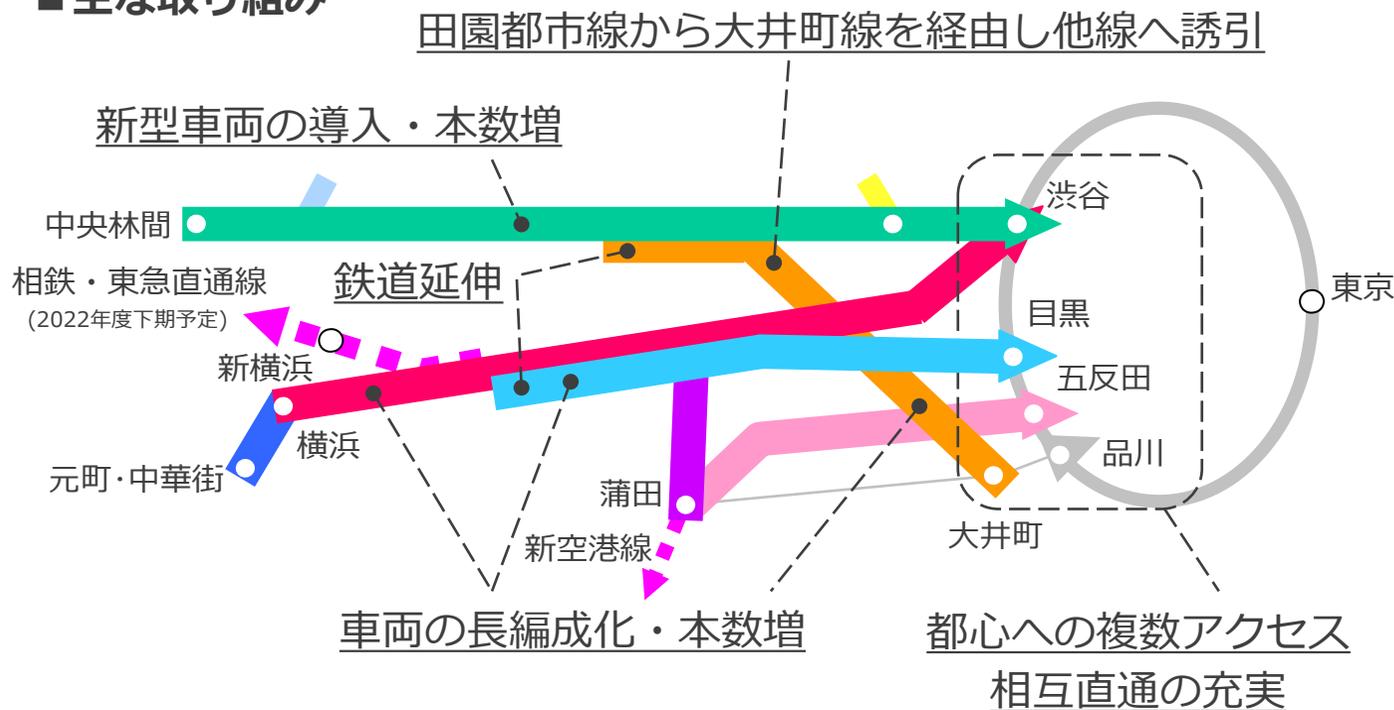
重点施策

- 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）

鉄道ネットワークの充実と分散乗車の促進

- 沿線人口増加に対応し、輸送力増強や分散乗車（バイパス機能など）を継続的に推進
- 新線整備による需要拡大を見据え、目黒線の長編成化に着手（6両→8両）

■主な取り組み



■2000～2017年度における輸送人員の増加率

主な路線	輸送人員
田園都市線	+22%
大井町線	+58%
東横線	+18%
目黒線	+93%

(東急線全体)

輸送人員 +24%

沿線人口 +15%

■今後の取り組み

- 遅延や混雑の低減に繋がるハード・ソフトの更なる追求
- 相鉄・東急直通線の開業に向けたさらなる輸送力の増強

輸送障害の低減と早期復旧の追求

事故や故障を限りなく0（ゼロ）にすることを目指し、施設や車両の早期整備を推進

事故や故障の削減

■ ホームドア整備

- ・ 経営計画通り、
2019年度に **整備率100%** へ
- ・ 2018年度のホーム転落件数は、
対前年で **39% 減少**

■ 老朽化した車両の入替

- ・ 旧型車両の置換は、
2022年度までに完了



2018年度 78両

2019年度 60両

復旧の早期化

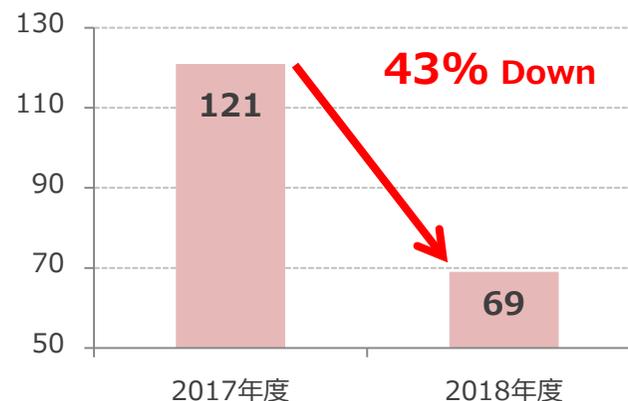
■ 支障発生個所への迅速な到着

- ・ 田園都市線の地下区間に、
技術系事務所を **複数設置**

■ 障害発生時の情報共有の迅速化

- ・ 駅⇔技術部門の連携強化

設備故障時の全線復旧に要する平均時間(分)



沿線まちづくりの推進

地元・行政などと連携し、多様な世代が暮らす「総合的なまちづくり」により沿線価値向上を促進



南町田グランベリーパーク

町田市との連携により、商業施設と鶴間公園の一体開発を推進
(2019年11月まちびらき)



藤が丘まちづくり
協定締結

鷺沼駅周辺
再整備計画



渋谷スクランブル
スクエア第Ⅰ期(東棟)
(2019年11月)



横浜駅きた西口鶴屋地区
第一種市街地再開発事業
(2022年)

新綱島駅前再開発
綱島駅高架下開発
(2019年度)

池上駅開発計画
(2020年度)



大田区公民連携
協定締結

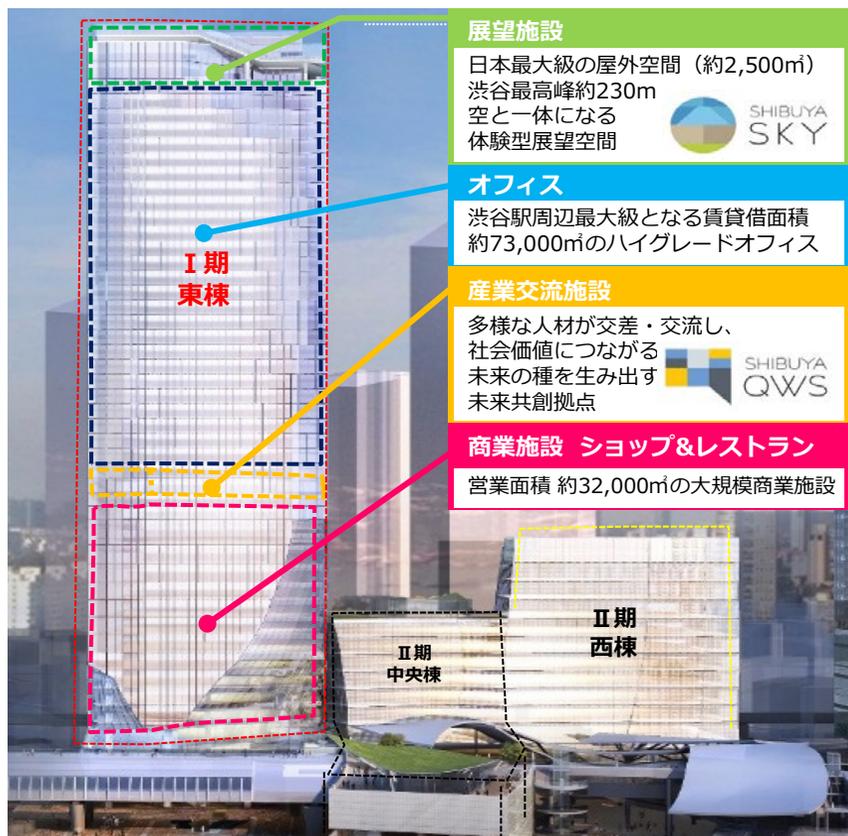
渋谷スクランブルスクエア 第I期（東棟）概要

◆ 建物概要

- **開業:** 2019年11月
- **敷地面積:** 約15,300㎡※
- **延床面積:** 約181,000㎡
※ 敷地面積は、駅街区全体の面積
- **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
- **工事費:** 498億円 (有価証券報告書より記載)



SHIBUYA
SCRAMBLE
SQUARE



SHIBUYA SKY
スクランブル交差点を見下ろすイメージ



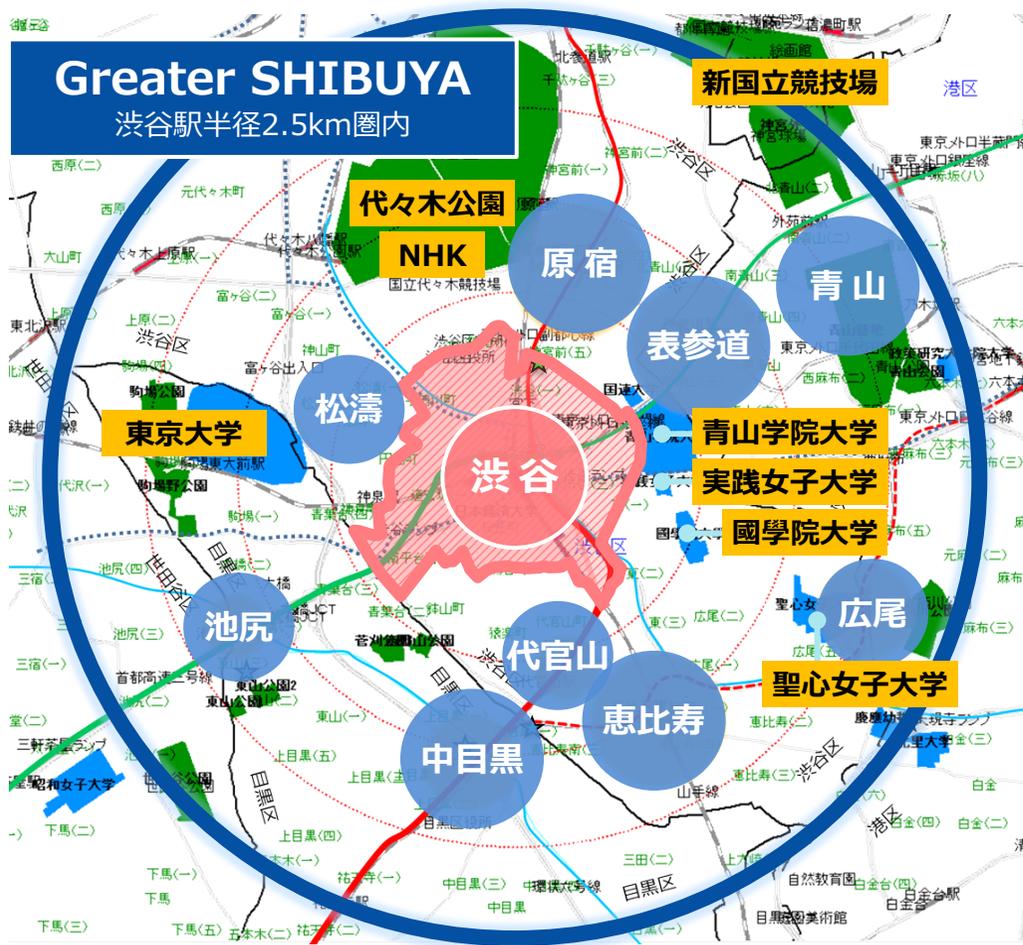
商業施設フロア



ロゴ・画像：渋谷駅街区共同ビル事業者

Greater SHIBUYA (広域渋谷圏) 構想

渋谷駅から半径2.5キロ圏内をGreater SHIBUYAの範囲とし、「面」としての街づくりを魅力ある周辺の街と進めることで渋谷の魅力向上を図り、持続的な成長を目指す



「職・遊・住」がそろい、融合しあう
「ALL IN ONE」の街



大規模再開発
×
クリエイティブコンテンツ産業
×
都市観光
×
魅力あふれる資源

これらの集積により、事業機会を積極的に獲得

渋谷駅周辺における活発な開発

当社・東急グループを中心に
複数の開発案件が展開

渋谷スクランブルスクエア

第Ⅰ期（東棟）2019年11月開業予定
第Ⅱ期（中央・西棟）2027年度予定
／ 約276,000㎡

渋谷ストリーム

2018年9月開業 / 約116,000㎡

渋谷フクラス

2019年10月竣工予定 / 約58,970㎡

渋谷ソラスト

2019年3月竣工 / 約46,954㎡

渋谷駅桜丘口地区

2023年度竣工予定 / 約254,830㎡

都市再生緊急整備地域

都市再生緊急整備地域における開発状況予想図

【凡例】

東急電鉄・東急
グループ物件※1

REIT物件※2

他社物件※1

※1 点線のものは工事中、
もしくは準備組合

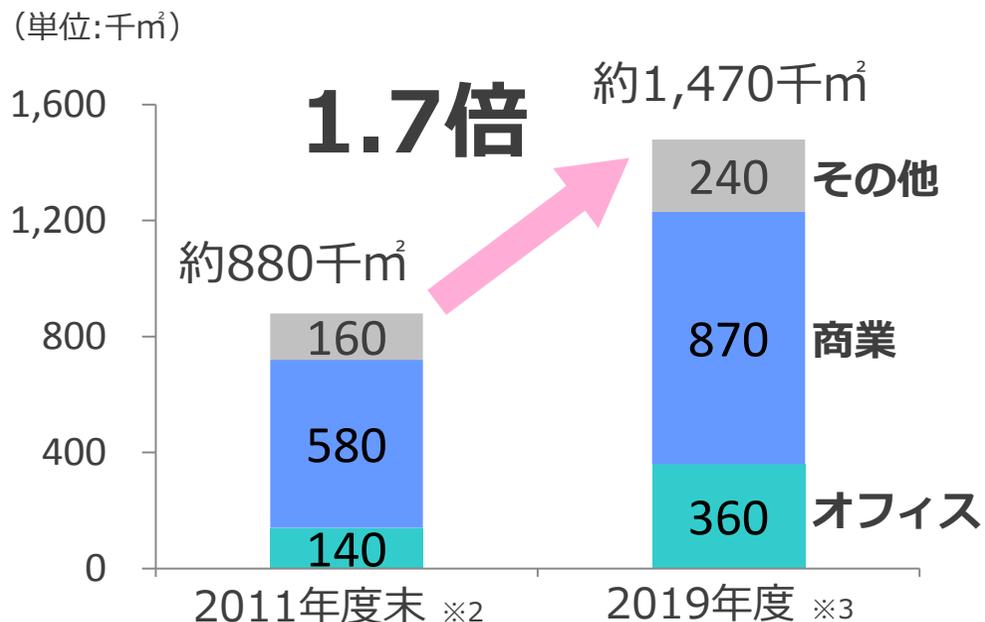
※2 東急REIT及びアクティビ
ア・プロパティーズ投資法人



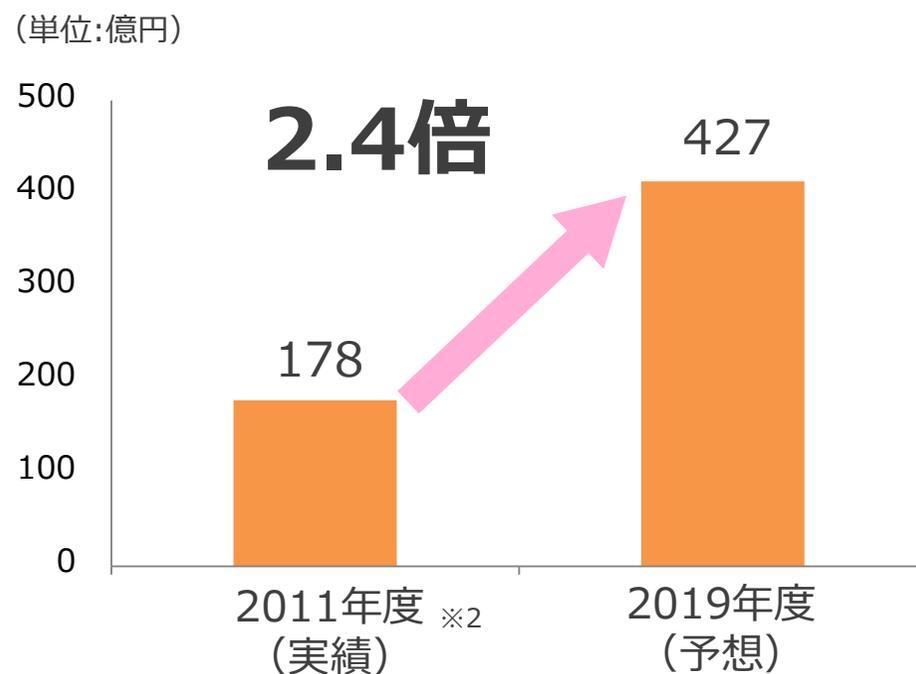
不動産賃貸事業におけるポートフォリオの充実

渋谷・二子玉川などにおける複合開発や継続的な物件取得を推進

不動産賃貸面積 ※1



東急EBITDA ※1



※1 当社不動産賃貸 ※2 渋谷ヒカリエ開業前

※3 2018年度末時点の保有物件に、渋谷スクランブルスクエア(東棟)と南町田グランベリーパークを加えたもの

東急線沿線を中心とした顧客接点の活用と強化

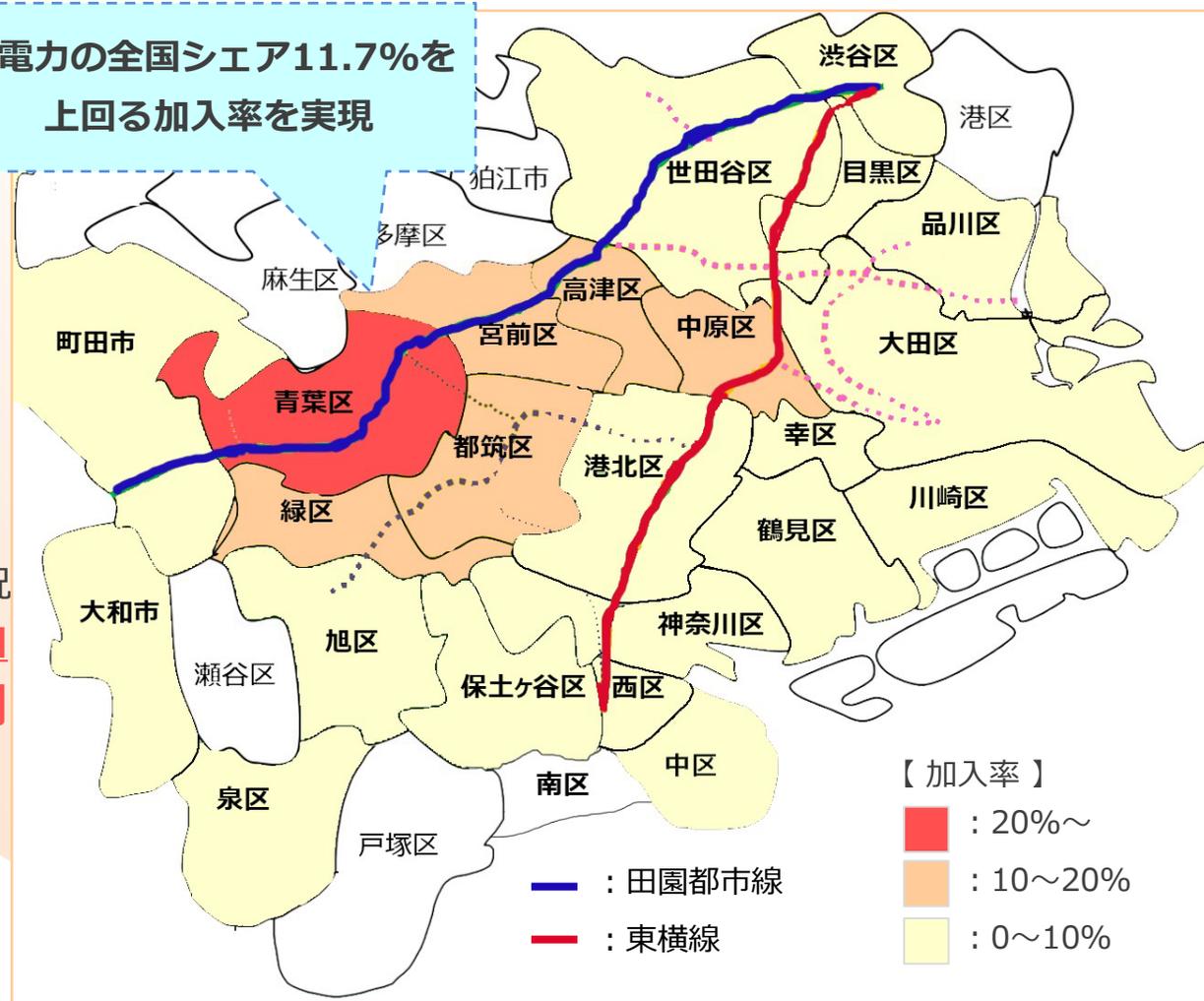
既存事業が持つ顧客基盤を新規事業へ応用することでスピード感をもって成長

東急パワーサプライ

- ・ 電力小売(2016年4月～)
- ・ ガス取次(2018年10月～)
- ・ 2018年度は単年度黒字を達成
- ・ 2019年3月末日時点の申込累計
 でんき 18.4万世帯
 ガス 6.2万世帯

(電力)
顧客獲得状況
東急グループ経由
約8割

新電力の全国シェア11.7%を上回る加入率を実現



出典：資源エネルギー庁2018年10月新電力のシェアおよび2019年4月東急線沿線23市区住民基本台帳の公開データに基づく自社換算値

強化

電力小売
ガス取次

活用

沿線を中心とした既存事業・顧客基盤
(イツコム、東急ストア、東急カードなど)



ホテル事業における利益の伸長

東京五輪開催などによるインバウンドの増加を見据え、大規模改装や新規出店により、利益伸長を図る

既存店舗リニューアル（大規模改装）

下田東急ホテル



名古屋東急ホテル



新規出店

大阪エクセルホテル東急



横浜東急REIホテル



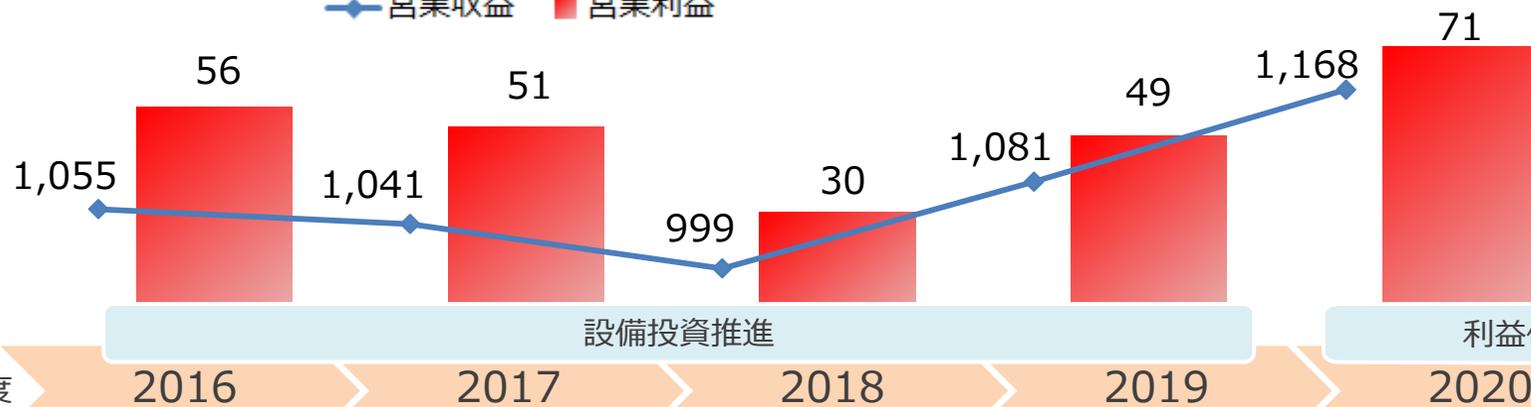
新宿TOKYU MILANO
再開発計画



ホテル・リゾートセグメントの営業収益・営業利益

(単位:億円)

◆ 営業収益 ■ 営業利益



設備投資推進

利益伸長

GW10連休
ラグビーW杯

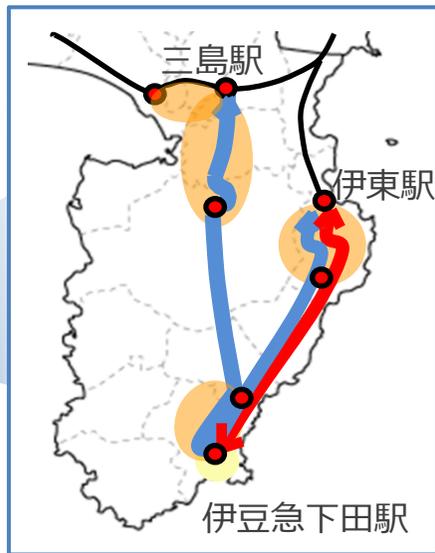
東京オリンピック
パラリンピック

MaaSの取り組み（日本初の実証実験）

観光型MaaS（2019年4～11月）

伊豆半島およびその周辺で
事業展開する主な企業

伊豆急グループ
東急ホテルズ
富士山静岡空港 等



1つの専用アプリで
検索・予約・決済

駅

二次交通

観光施設



路線バス



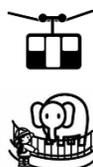
オンデマンド
交通



レンタカー



レンタ
サイクル



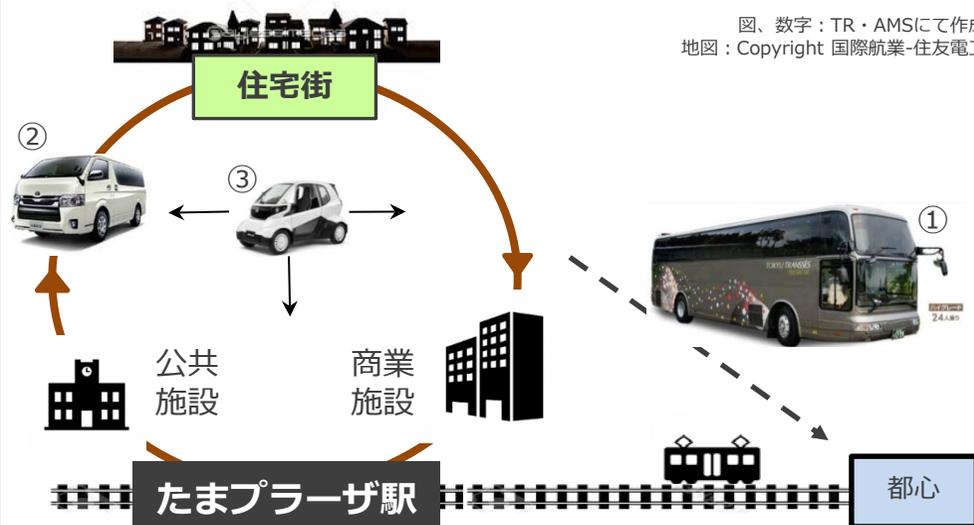
郊外型MaaS（2019年1～3月）

- ・移動ニーズの多様化に合わせた
モビリティ実験
- ・次世代郊外まちづくりの
モデル地区を中心に実施

- ①ハイグレード通勤バス
- ②オンデマンドバス
- ③パーソナルモビリティ



図、数字：TR・AMSにて作成
地図：Copyright 国際航業-住友電工



サステナブル重要テーマへの取り組み

東急線沿線が『選ばれる沿線』であり続けるため
事業を通じて社会の持続的な発展に貢献していく



国連グローバルコンパクトへの支持を表明することで、
当社のSDGsへの取り組みをさらに推進する (2019年4月署名)

ワークスタイル・イノベーション



健康経営銘柄を連続受賞

(5年連続受賞は6社)

健康経営の定着により、誰もが
健康に就業できる会社を目指す

ダイバーシティの推進

- ・なでしこ銘柄を連続受賞
(7年連続受賞は当社のみ)
- ・新卒総合職の**54%**は女性
(2018年度は37人中20人)



自然環境に配慮した持続可能なまちづくり

国際的な環境認証制度 「LEED ND(まちづくり部門)」



世界初のゴールド本認証

二子玉川ライズ
(2015年取得)



ゴールド予備認証

南町田グランベリーパーク
(認証エリア内に駅を
含むのは日本初)



持続的な成長を目指して

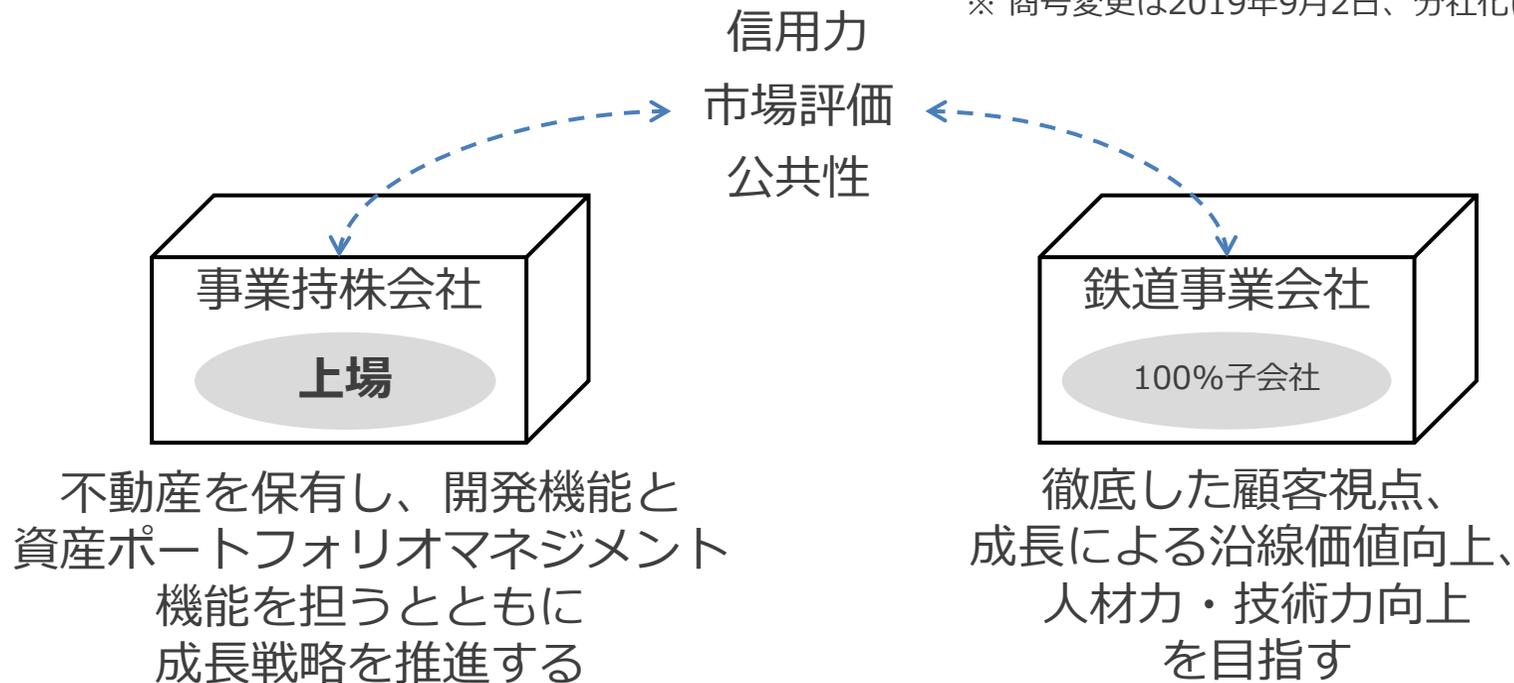
－商号変更・鉄道事業分社化－

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10月1日（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

※ 商号変更は2019年9月2日、分社化は2019年10月1日を予定



新社名

東急株式会社
TOKYU CORPORATION

東急電鉄株式会社
TOKYU RAILWAYS

Ⅲ. 各セグメントの状況

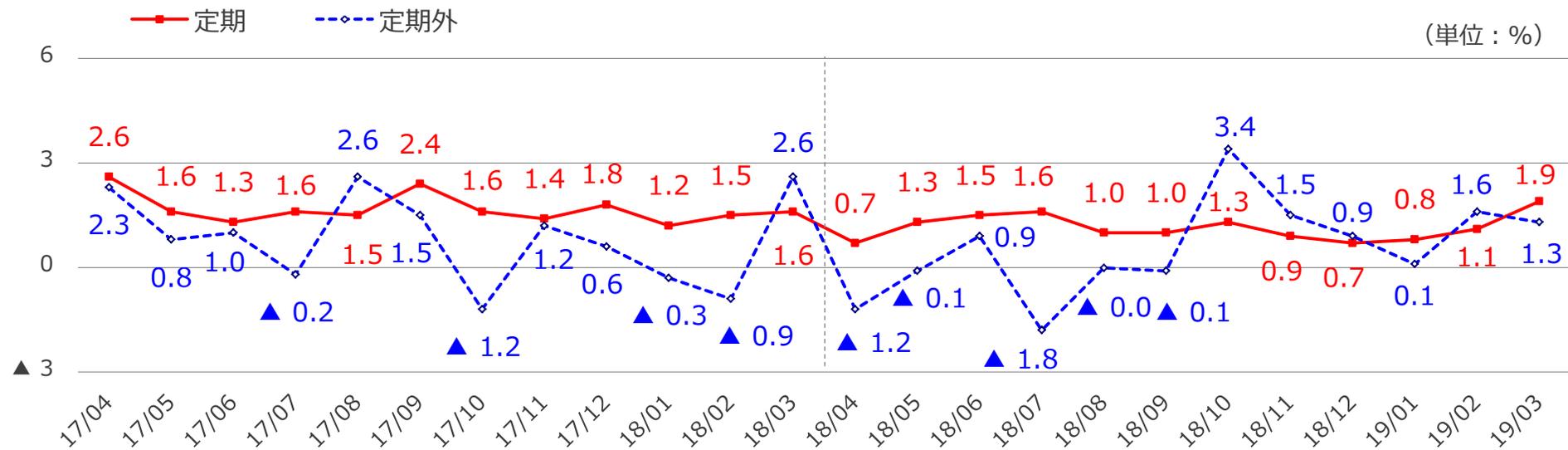
鉄軌道事業の状況

当社 鉄軌道事業： 輸送人員・運賃収入（実績・予想）

（単位：千人、百万円）

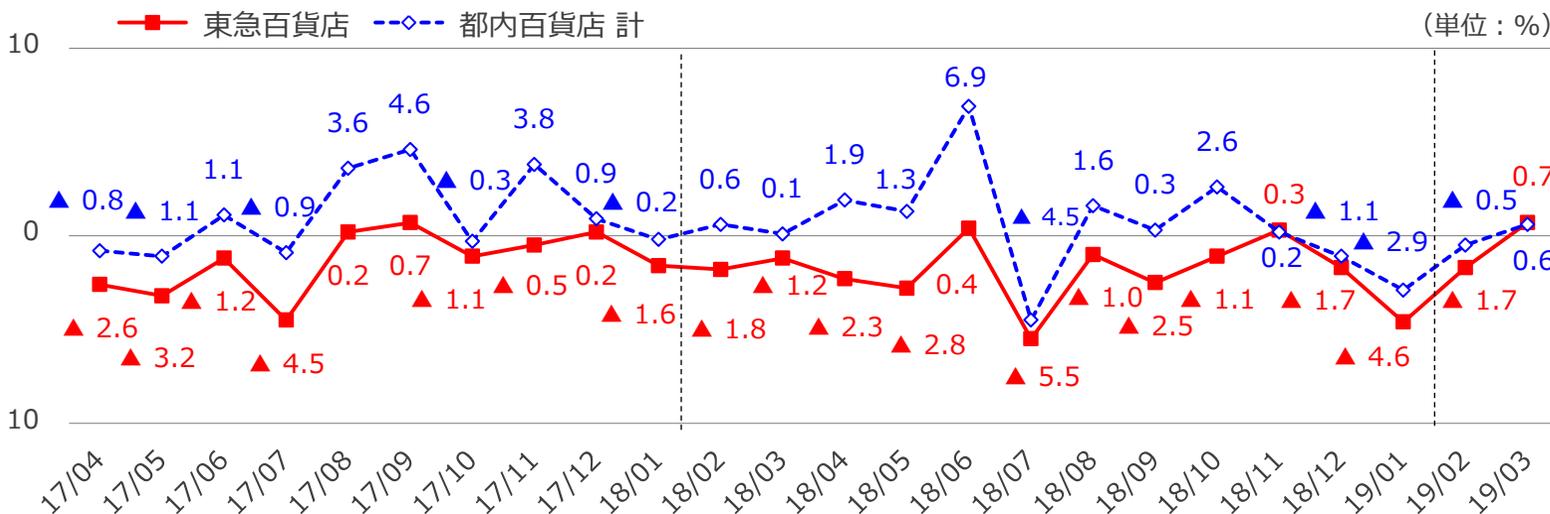
		2018年度 実績	2017年度 実績	増減	2019年度 通期予想	増減
輸送人員	合計	1,189,316	1,178,659	+0.9%	1,205,711	+1.4%
	定期外	470,648	468,163	+0.5%	478,386	+1.6%
	定期	718,668	710,496	+1.2%	727,325	+1.2%
運賃収入	合計	141,385	140,239	+0.8%	143,324	+1.4%
	定期外	76,827	76,383	+0.6%	78,065	+1.6%
	定期	64,558	63,856	+1.1%	65,259	+1.1%

当社 鉄軌道事業： 輸送人員・運賃収入（対前年同月比）

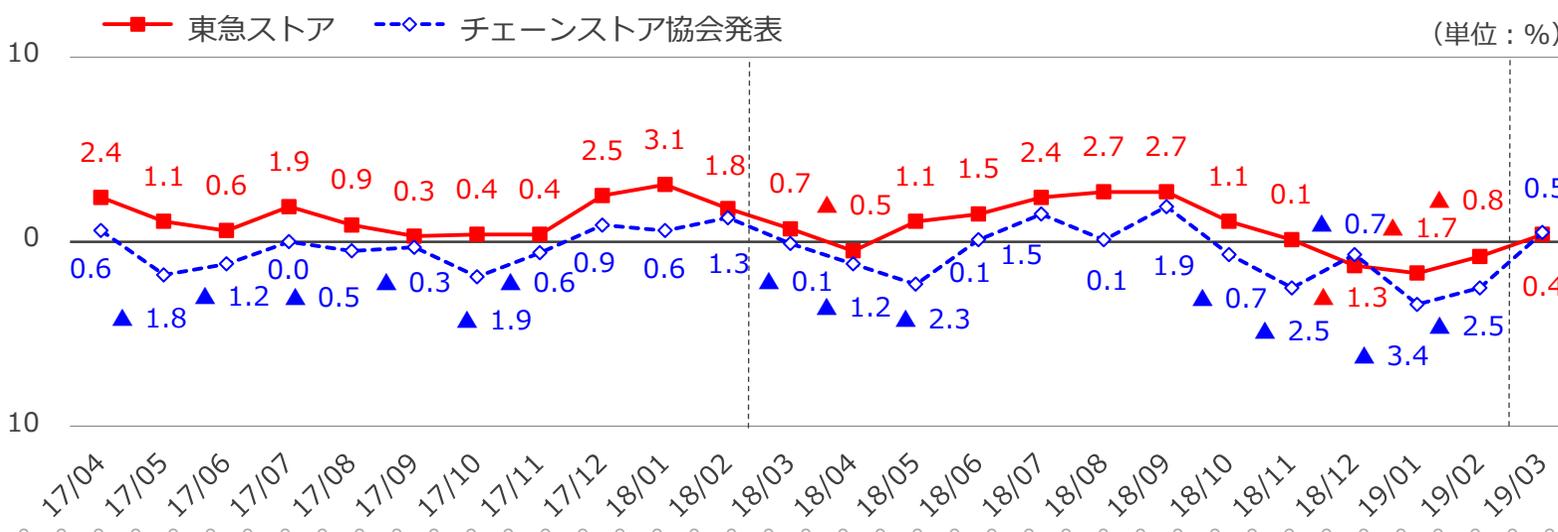


小売事業の状況

東急百貨店：売上高（対前年同月比）



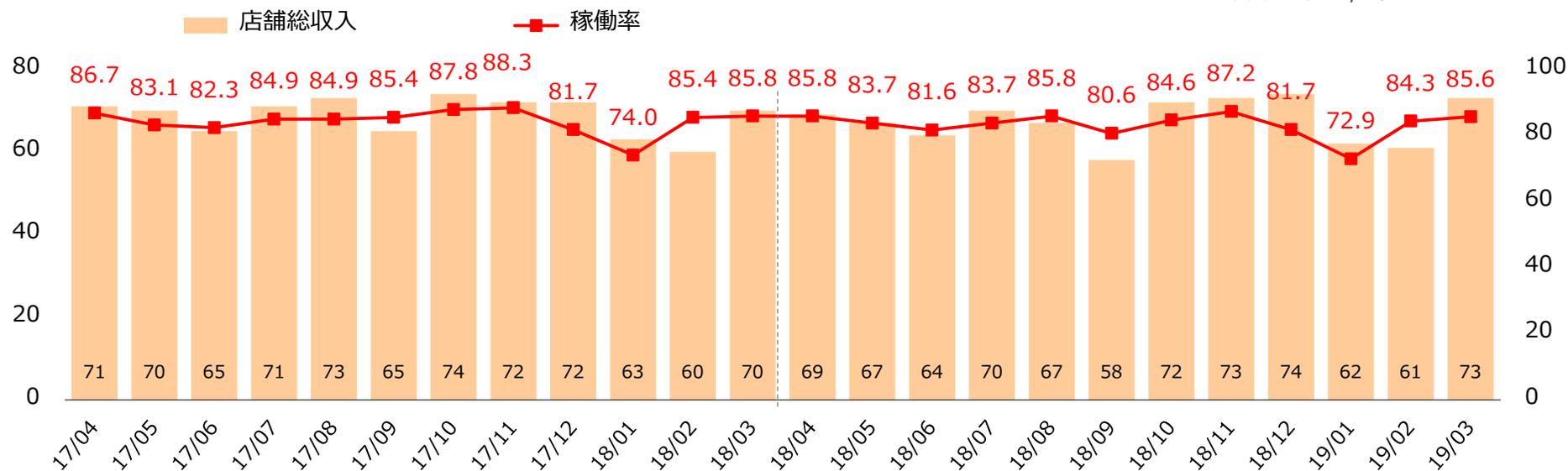
東急ストア：売上高（対前年同月比） ※ 既存店計



ホテル事業の状況

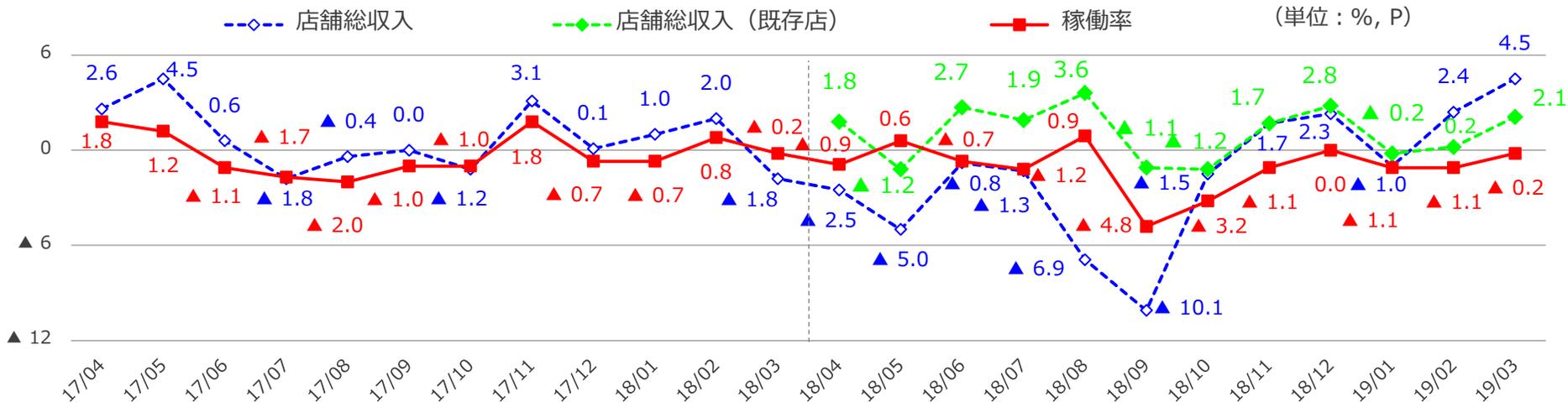
東急ホテルズ：店舗総収入・稼働率（実績）

（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＞

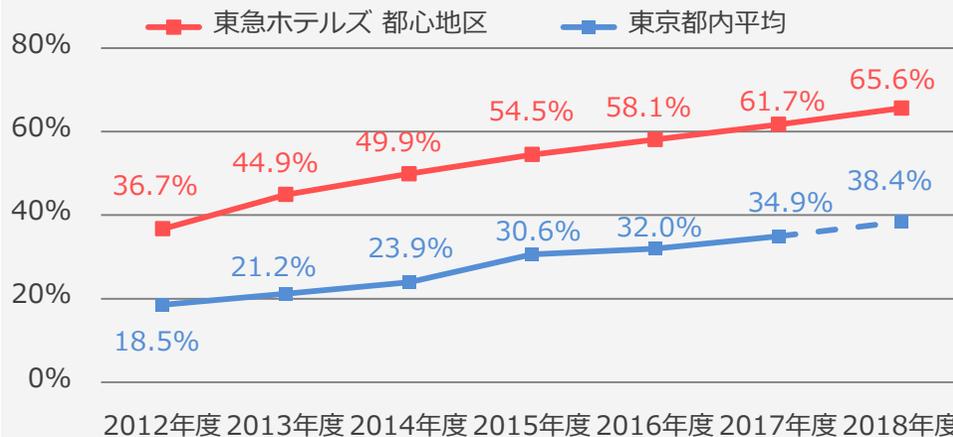


2012年度 2013年度 2014年度 2015年度 2016年度 2017年度 2018年度

※ 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 2018年度

※ 東京都内平均の2018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)

IV. 2018年度 決算実績 詳細資料

財務諸表サマリー

(単位：億円)	2018年度 実績	2017年度 実績	増減	摘要	2018年度 2月予想	増減
営業収益	11,574	11,386	+ 188 (+ 1.7%)	不動産 +207、生活サービス +28、 交通 +20、ホテル・リゾート △41	11,600	△ 25 (△ 0.2%)
営業利益	819	829	△ 9 (△ 1.1%)	ホテル・リゾート △20、不動産 △3、 生活サービス +11、交通 +0	790	+ 29 (+ 3.8%)
営業外収益	143	149	△ 6 (△ 4.2%)	持分法投資利益 76 (△6)、受取利息・配当金 14 (+1)	130	+ 13 (+ 10.3%)
営業外費用	144	141	+ 2 (+ 1.8%)	支払利息 92 (△1)	145	△ 0 (△ 0.6%)
経常利益	819	837	△ 18 (△ 2.2%)		775	+ 44 (+ 5.7%)
特別利益	101	237	△ 136 (△ 57.3%)	固定資産売却益 2 (△141)	80	+ 21 (+ 26.9%)
特別損失	88	114	△ 25 (△ 22.4%)		59	+ 29 (+ 50.8%)
税金等調整前当期純利益	831	960	△ 129 (△ 13.4%)		796	+ 35 (+ 4.5%)
法人税等	237	243	△ 6 (△ 2.6%)	法人税・住民税・事業税 253 (△10)、法人税等調整額 △15 (+4)	235	+ 2 (+ 1.1%)
当期純利益	594	716	△ 122 (△ 17.1%)		561	+ 33 (+ 5.9%)
非支配株主に帰属する当期純利益	15	15	+ 0 (+ 0.2%)		11	+ 4 (+ 44.6%)
親会社株主に帰属する当期純利益	578	700	△ 122 (△ 17.5%)		550	+ 28 (+ 5.1%)
その他の包括利益	△ 57	69	△ 127 (-)		-	-
包括利益	536	785	△ 249 (△ 31.8%)		-	-
東急EBITDA	1,766	1,749	+ 17 (+ 1.0%)	不動産 +16、生活サービス +14、交通 +4 ホテル・リゾート △15、 全社・消去 △3	1,756	+ 10 (+ 0.6%)

* 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 実績	2017年度 実績	増減	摘要	2018年度 2月予想	増減	
営業収益	合計	11,574	11,386	+ 188 (+ 1.7%)		11,600	△ 25 (△ 0.2%)	
営業利益	合計	819	829	△ 9 (△ 1.1%)		790	+ 29 (+ 3.8%)	
交通	営業収益	2,136	2,115	+ 20 (+ 1.0%)	当社 鉄軌道 +15	2,128	+ 8 (+ 0.4%)	
	営業利益	290	290	+ 0 (+ 0.3%)	当社 鉄軌道 +1	276	+ 14 (+ 5.4%)	
不動産	営業収益	2,033	1,825	+ 207 (+ 11.4%)	当社 賃貸 +82、当社 販売 +46	2,050	△ 16 (△ 0.8%)	
	営業利益	319	323	△ 3 (△ 1.2%)	当社 販売 △28、当社 賃貸 +12	312	+ 7 (+ 2.5%)	
生活サービス	生活サービス計	7,031	7,003	+ 28 (+ 0.4%)		7,025	+ 6 (+ 0.1%)	
	営業収益	リテール	4,821	4,844	△ 23 (△ 0.5%)	東急百貨店 △38、東急ストア +4	4,839	△ 17 (△ 0.4%)
		ICT・メディア	2,210	2,159	+ 51 (+ 2.4%)	東急エージェンシー +33、イツツ・コミュニケーションズ +6、東急レクリエーション △12	2,186	+ 24 (+ 1.1%)
	生活サービス計	171	159	+ 11 (+ 7.1%)		164	+ 7 (+ 4.5%)	
	営業利益	リテール	62	61	+ 1 (+ 1.9%)	東急ストア +0、東急百貨店 △1	62	+ 0 (+ 1.2%)
		ICT・メディア	108	98	+ 10 (+ 10.4%)	東急エージェンシー +4、東急レクリエーション △1、イツツ・コミュニケーションズ △5	102	+ 6 (+ 6.5%)
ホテル・リゾート	営業収益	999	1,041	△ 41 (△ 4.0%)	東急ホテルズ等 △15	1,005	△ 5 (△ 0.6%)	
	営業利益	30	51	△ 20 (△ 39.6%)	東急ホテルズ等 △10	32	△ 1 (△ 3.7%)	
消去等	営業収益	△ 626	△ 599	△ 26		△ 608	△ 18	
	営業利益	6	4	+ 2		6	+ 0	

営業外・特別損益

(単位：億円)	2018年度 実績	2017年度 実績	増減	摘要	2018年度 2月予想	増減
営業利益	819	829	△ 9 (△ 1.1%)		790	+ 29 (+ 3.8%)
営業外収益	143	149	△ 6 (△ 4.2%)		130	+ 13 (+ 10.3%)
受取利息・配当金	14	12	+ 1		12	+ 2
持分法投資利益	76	83	△ 6	東急不動産ホールディングス 55 (△1)、東急建設 23 (△0)	77	△ 0
その他営業外収益	52	53	△ 1		41	+ 11
営業外費用	144	141	+ 2 (+ 1.8%)		145	△ 0 (△ 0.6%)
支払利息	92	94	△ 1		93	△ 0
その他営業外費用	51	47	+ 3		52	△ 0
経常利益	819	837	△ 18 (△ 2.2%)		775	+ 44 (+ 5.7%)
特別利益	101	237	△ 136 (△ 57.3%)		80	+ 21 (+ 26.9%)
固定資産売却益	2	143	△ 141		2	+ 0
工事負担金等受入額	29	31	△ 2		13	+ 16
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	44	37	+ 7		40	+ 4
特別損失	88	114	△ 25 (△ 22.4%)		59	+ 29 (+ 50.8%)
工事負担金等圧縮額	25	27	△ 1		9	+ 16
その他特別損失	63	87	△ 24		50	+ 13
税金等調整前当期純利益	831	960	△ 129 (△ 13.4%)		796	+ 35 (+ 4.5%)

セグメント別EBITDA

(単位：億円)	2018年度 実績	2017年度 実績	増減	摘要	2018年度 2月予想	増減
交通事業	738	733	+ 4 (+ 0.7%)		726	+ 12 (+ 1.7%)
当社 鉄軌道	646	641	+ 4		635	+ 10
東急バス・東急トランセ	40	42	△ 2		39	+ 0
その他	51	49	+ 2		51	+ 0
不動産事業	514	497	+ 16 (+ 3.3%)		518	△ 3 (△ 0.7%)
当社 不動産販売	43	72	△ 28		40	+ 2
当社 不動産賃貸	370	339	+ 30		377	△ 6
その他	100	85	+ 15		100	+ 0
生活サービス事業	340	325	+ 14 (+ 4.5%)		338	+ 2 (+ 0.7%)
リテール	144	148	△ 3		149	△ 4
東急百貨店	58	61	△ 2		62	△ 3
東急ストア	48	51	△ 2		51	△ 3
その他	37	35	+ 1		35	+ 2
ICT・メディア	195	177	+ 18		189	+ 6
東急レクリエーション	31	33	△ 1		31	+ 0
イツツ・コミュニケーションズ	63	61	+ 2		66	△ 2
東急エージェンシー	18	13	+ 4		14	+ 4
その他	81	68	+ 13		76	+ 4
ホテル・リゾート事業	77	92	△ 15 (△ 16.7%)		79	△ 1 (△ 2.3%)
東急ホテルズ等	68	73	△ 5		69	△ 1
その他	8	19	△ 10		9	△ 0
消去	5	3	+ 2		6	△ 0
合計	1,766	1,749	+ 17 (+ 1.0%)		1,756	+ 10 (+ 0.6%)
受取利息配当金	14	12	+ 1		12	+ 2
持分法投資損益	76	83	△ 6		77	△ 0
消去	5	3	+ 2		6	△ 0
合計	1,766	1,749	+ 17 (+ 1.0%)		1,756	+ 10 (+ 0.6%)

* 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 実績	2017年度 実績	増減	摘要	2018年度 2月予想	増減
営業収益	2,136	2,115	+ 20 (+ 1.0%)	輸送人員 +0.9% (定期外 +0.5%、定期 +1.2%) ┆ 運賃収入 +0.8% (定期外 +0.6%、定期 +1.1%)	2,128	+ 8 (+ 0.4%)
当社 鉄軌道	1,561	1,545	+ 15 (+ 1.0%)	運賃収入 1,413 (+11)	1,560	+ 0 (+ 0.1%)
東急バス・東急トランセ	295	291	+ 3 (+ 1.3%)	運賃収入 +1.3%	295	△ 0 (△ 0.1%)
その他	279	278	+ 1 (+ 0.5%)		272	+ 7 (+ 2.7%)
営業利益	290	290	+ 0 (+ 0.3%)		276	+ 14 (+ 5.4%)
当社 鉄軌道	248	247	+ 1 (+ 0.4%)	【費用】減価償却費 339 (+9)、動力費 66 (+6)、 経費 255 (△12)、修繕費 102 (△1)	237	+ 11 (+ 5.0%)
東急バス・東急トランセ	16	18	△ 1 (△ 8.2%)		14	+ 1 (+ 11.9%)
その他	25	23	+ 1 (+ 5.3%)		23	+ 1 (+ 5.6%)

セグメント情報② 不動産事業

(単位：億円)	2018年度 実績	2017年度 実績	増減	摘要	2018年度 2月予想	増減
営業収益	2,033	1,825	+ 207 (+ 11.4%)		2,050	△ 16 (△ 0.8%)
当社 不動産販売	249	202	+ 46 (+ 23.0%)	【売上高】 社有地 29 (△9)、資金回转型 219 (+76)、海外 - (△21)	254	△ 5 (△ 2.1%)
当社 不動産賃貸	802	720	+ 82 (+ 11.4%)		801	+ 1 (+ 0.2%)
その他	981	902	+ 79 (+ 8.8%)		993	△ 12 (△ 1.2%)
営業利益	319	323	△ 3 (△ 1.2%)		312	+ 7 (+ 2.5%)
当社 不動産販売	41	70	△ 28 (△ 40.5%)	【販売差益】 社有地 22 (△5)、資金回转型 54 (△4)、海外 - (△12)	38	+ 3 (+ 8.1%)
当社 不動産賃貸	210	197	+ 12 (+ 6.3%)		207	+ 3 (+ 1.6%)
その他	67	55	+ 12 (+ 22.1%)		66	+ 1 (+ 2.1%)

セグメント情報③ 生活サービス事業

(単位：億円)	2018年度 実績	2017年度 実績	増減	摘要	2018年度 2月予想	増減
営業収益	7,031	7,003	+ 28 (+ 0.4%)		7,025	+ 6 (+ 0.1%)
リテール計	4,821	4,844	△ 23 (△ 0.5%)		4,839	△ 17 (△ 0.4%)
東急百貨店	2,142	2,180	△ 38 (△ 1.8%)	売上高増減率 △2.0%	2,132	+ 10 (+ 0.5%)
東急ストア	2,151	2,146	+ 4 (+ 0.2%)	売上高増減率 全店 +0.1% 既存店 +0.6%	2,173	△ 22 (△ 1.0%)
その他	527	517	+ 10 (+ 2.0%)		533	△ 5 (△ 1.1%)
ICT・メディア計	2,210	2,159	+ 51 (+ 2.4%)		2,186	+ 24 (+ 1.1%)
東急レクリエーション	315	328	△ 12 (△ 3.8%)		334	△ 19 (△ 5.7%)
イツ・コミュニケーションズ	278	272	+ 6 (+ 2.3%)		276	+ 2 (+ 0.8%)
東急エージェンシー	956	923	+ 33 (+ 3.6%)		924	+ 32 (+ 3.5%)
その他	659	635	+ 24 (+ 3.9%)		650	+ 9 (+ 1.4%)
営業利益	171	159	+ 11 (+ 7.1%)		164	+ 7 (+ 4.5%)
リテール計	62	61	+ 1 (+ 1.9%)		62	+ 0 (+ 1.2%)
東急百貨店	6	7	△ 1 (△ 17.9%)		8	△ 2 (△ 27.7%)
東急ストア	32	32	+ 0 (+ 1.6%)		32	+ 0 (+ 1.4%)
その他	23	21	+ 1 (+ 9.1%)		21	+ 2 (+ 12.6%)
ICT・メディア計	108	98	+ 10 (+ 10.4%)		102	+ 6 (+ 6.5%)
東急レクリエーション	15	16	△ 1 (△ 9.7%)		14	+ 0 (+ 3.9%)
イツ・コミュニケーションズ	21	26	△ 5 (△ 19.3%)		23	△ 1 (△ 6.6%)
東急エージェンシー	12	7	+ 4 (+ 52.2%)		10	+ 2 (+ 20.0%)
その他	59	47	+ 12 (+ 27.4%)		54	+ 5 (+ 10.3%)

セグメント情報④ ホテル・リゾート事業

(単位：億円)	2018年度 実績	2017年度 実績	増減	摘要	2018年度 2月予想	増減
営業収益	999	1,041	△ 41 (△ 4.0%)		1,005	△ 5 (△ 0.6%)
東急ホテルズ等 (※)	841	857	△ 15 (△ 1.8%)	全店稼働率 83.1% (対前年△1.0P)	851	△ 10 (△ 1.2%)
その他	157	183	△ 26 (△ 14.2%)		153	+ 4 (+ 3.1%)
営業利益	30	51	△ 20 (△ 39.6%)		32	△ 1 (△ 3.7%)
東急ホテルズ等 (※)	30	41	△ 10 (△ 25.6%)		32	△ 1 (△ 3.6%)
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・パースパケティア・ワン、(株)ティーン・イン・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 実績	2017年度 実績	増減	摘要
資産 合計	24,128	22,669	+ 1,458 (+ 6.4%)	
流動資産	3,142	3,123	+ 18 (+ 0.6%)	
固定資産	20,986	19,546	+ 1,440 (+ 7.4%)	
負債 合計	16,167	15,128	+ 1,038 (+ 6.9%)	
流動負債	6,477	6,178	+ 299 (+ 4.8%)	有利子負債 +275
固定負債	9,538	8,774	+ 764 (+ 8.7%)	有利子負債 +690
特別法上の準備金	150	175	△ 25 (△ 14.3%)	
純資産 合計	7,961	7,541	+ 420 (+ 5.6%)	株主資本 +467、非支配株主持分 +4、 その他の包括利益累計額 △51
自己資本	7,452	7,036	+ 416 (+ 5.9%)	親会社株主に帰属する当期純利益 +578、 配当金 △121
有利子負債 期末残高	10,664	9,697	+ 966 (+ 10.0%)	
自己資本比率	30.9%	31.0%	△ 0.1P	
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)	2018年度 実績	2017年度 実績	増減	摘要	2018年度 2月予想	増減
営業活動キャッシュ・フロー	1,384	1,525	△ 141		1,232	+ 152
投資活動キャッシュ・フロー	△ 2,250	△ 1,453	△ 797		△ 2,408	+ 157
うち、設備投資	△ 2,276	△ 1,769	△ 506		△ 2,407	+ 130
うち、工事負担金等受入額	104	127	△ 23		96	+ 8
うち、資産売却入金	65	255	△ 190		64	+ 1
財務活動キャッシュ・フロー	821	△ 78	+ 900		1,175	△ 354
うち、有利子負債純増減	965	54	+ 910		1,339	△ 374
うち、配当金支払等	△ 123	△ 115	△ 7	配当金支払 △121 (△12)	△ 125	+ 1
フリーキャッシュ・フロー	△ 866	71	△ 938		△ 1,175	+ 309
有利子負債 期末残高	10,664	9,697	+ 966	有利子負債/東急EBITDA倍率 6.0倍 (+0.5)	11,038	△ 373

セグメント別設備投資

(単位：億円)	2018年度 実績	2017年度 実績	増減	摘要	2018年度 2月予想	増減
設備投資 合計	2,399	1,812	+ 586 (+ 32.4%)		2,441	△ 41 (△ 1.7%)
交通	728	714	+ 14 (+ 2.0%)	当社 鉄軌道 △6	757	△ 28 (△ 3.7%)
不動産	1,160	772	+ 387 (+ 50.2%)	当社 不動産賃貸 +456	1,234	△ 73 (△ 6.0%)
生活サービス計	239	201	+ 37 (+ 18.6%)		197	+ 42 (+ 21.5%)
リテール	91	81	+ 9 (+ 11.8%)		75	+ 16 (+ 21.8%)
ICT・メディア	147	120	+ 27 (+ 23.3%)		122	+ 25 (+ 21.3%)
ホテル・リゾート	227	93	+ 133 (+ 142.1%)	東急ホテルズ等 +107	210	+ 17 (+ 8.1%)
全社	49	33	+ 15		58	△ 8
消去	△ 5	△ 3	△ 1		△ 15	+ 9
分譲土地建物 支出 (当社及びベカメックス東急)	193	110	+ 82 (+ 74.3%)		269	△ 75 (△ 28.1%)
減価償却費 合計	786	749	+ 37 (+ 5.0%)	不動産 184 (+20)、交通 389 (+9)、 ホテル・リゾート 44 (+3)、生活サービス 168 (+2)	806	△ 19 (△ 2.5%)

* 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. 2019年度 業績予想 詳細資料

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	
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・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・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・パースペクティブ・ワン、(株)ティ・イー・フ・エル・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

各種資料はこちらのサイトでもご覧いただけます

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

株主・投資家情報 → IR資料室 → 最新資料（期別資料）

The image shows a screenshot of the Tokyu website. At the top, there is a navigation bar with the Tokyu logo and the text '美しい時代へ— 東急グループ'. Below this, there are links for '株主・投資家のみなさまへ', '採用情報', and 'サイトマップ'. A search bar is also present. The main content area features a '運行情報' (Operation Information) section with a '情報更新' (Information Update) button and a message: '東急各線は、平常通り運転しています。' (All Tokyu lines are operating normally). Below this is a table of line statuses:

TY 東横線	● 平常運転	MG 目黒線	● 平常運転	DT 田園都市線	● 平常運転	OM 大井町線	● 平常運転
IK 池上線	● 平常運転	TM 東急多摩川線	● 平常運転	SG 世田谷線	● 平常運転	HD こどもの国線	● 平常運転

Below the table is a large banner for 'GRAND OPENING 渋谷スクランブルスクエア 第I期（東棟）' (Grand Opening of Shibuya Scramble Square Phase 1 (East Building)). The banner includes the text '2019年11月、開業' (Opening in November 2019) and a 'BUY AVIVID!' logo.

東京急行電鉄株式会社 財務戦略室 主計グループ 連結IR担当

電話：03-3477-9603 メール：ir.exco@tkk.tokyu.co.jp