

2021年3月期第2四半期 決算補足説明資料

京浜急行電鉄株式会社（証券コード：9006）

2020年11月11日

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

I. 決算関連サマリー	P. 2
II. 2021年3月期 第2四半期決算実績	P. 4
III. 2021年3月期 業績予想	P. 21
IV. コロナ禍における対応方針	P. 34
V. 今後の対応方針 (京急グループ総合経営計画について)	P. 38
VI. その他	P. 43

I. 決算関連サマリー	P. 2
II. 2021年3月期 第2四半期決算実績	P. 4
III. 2021年3月期 業績予想	P. 21
IV. コロナ禍における対応方針	P. 34
V. 今後の対応方針 (京急グループ総合経営計画について)	P. 38
VI. その他	P. 43

I. 決算関連サマリー	P. 2
II. 2021年3月期 第2四半期決算実績	P. 4
III. 2021年3月期 業績予想	P. 21
IV. コロナ禍における対応方針	P. 34
V. 今後の対応方針 (京急グループ総合経営計画について)	P. 38
VI. その他	P. 43

(単位：百万円)

	2020年3月期 第2四半期	2021年3月期 第2四半期	増減額	増減率 (%)	2021年3月期 第2四半期 (8月予想)	増減額
営業収益	165,241	103,014	△62,227	△37.7	105,000	△1,985
営業利益	21,708	△12,941	△34,649	—	△16,500	3,558
経常利益	20,395	△13,726	△34,121	—	△18,000	4,273
親会社株主に帰属する 四半期純利益	13,751	△18,299	△32,050	—	△14,500	△3,799

1株当たり 四半期純利益	49.93円	△66.46円	△52.65円
-----------------	--------	---------	---------

(単位：百万円)

		2020年3月期 第2四半期	2021年3月期 第2四半期	増減額	増減率 (%)
交 通 事 業	営業収益	63,987	37,250	△26,736	△41.8
	営業利益	11,733	△12,000	△23,734	—
不 動 産 事 業	営業収益	30,679	14,124	△16,554	△54.0
	営業利益	4,453	1,425	△3,028	△68.0
レジャー・サービス事業	営業収益	19,617	9,524	△10,093	△51.5
	営業利益	3,754	△2,439	△6,194	—
流 通 事 業	営業収益	50,624	41,659	△8,965	△17.7
	営業利益	1,356	△162	△1,519	—
そ の 他	営業収益	23,453	16,773	△6,680	△28.5
	営業利益	876	363	△513	△58.6
合 計	営業収益	188,362	119,332	△69,030	△36.6
	営業利益	22,174	△12,814	△34,989	—
調 整 額	営業収益	△23,120	△16,317	6,802	—
	営業利益	△466	△126	340	—
連 結 損 益 計 算 書 計 上 額	営業収益	165,241	103,014	△62,227	△37.7
	営業利益	21,708	△12,941	△34,649	—

第2四半期決算における新型コロナウイルス感染症の影響について①

◆ 影響額および主要要因

(単位：億円)

セグメント	影響額		主要要因
	営業収益	営業利益	
交通事業	△255	△220	
鉄道事業	△176	△158	航空旅客減および外出自粛等に伴う輸送人員の減
バス事業	△69	△58	航空旅客減および外出自粛等に伴う輸送人員の減
タクシー事業	△9	△3	外出自粛等に伴う利用客の減
不動産事業	△42	△5	
不動産販売業	△37	△1	分譲マンション販売活動の縮小 (4～5月にかけてマンションギャラリー閉鎖)
不動産賃貸業	△5	△3	休業等によるテナント賃料収入の減
レジャー・サービス事業	△111	△53	
ビジネスホテル業	△60	△39	外出自粛等に伴う宿泊者数の減
レジャー関連施設業	△28	△9	外出自粛等に伴う一部施設の休業
レジャーその他	△23	△5	<ul style="list-style-type: none"> ・ 販促活動の自粛に伴う広告受注の減 ・ 飲食業において休業や営業時間の短縮

※上記影響額はあくまで推計値。営業利益への影響額は、収益減に直接関連のあった費用減のみを見込んだため減少の可能性あり。

◆ 影響額および主要要因

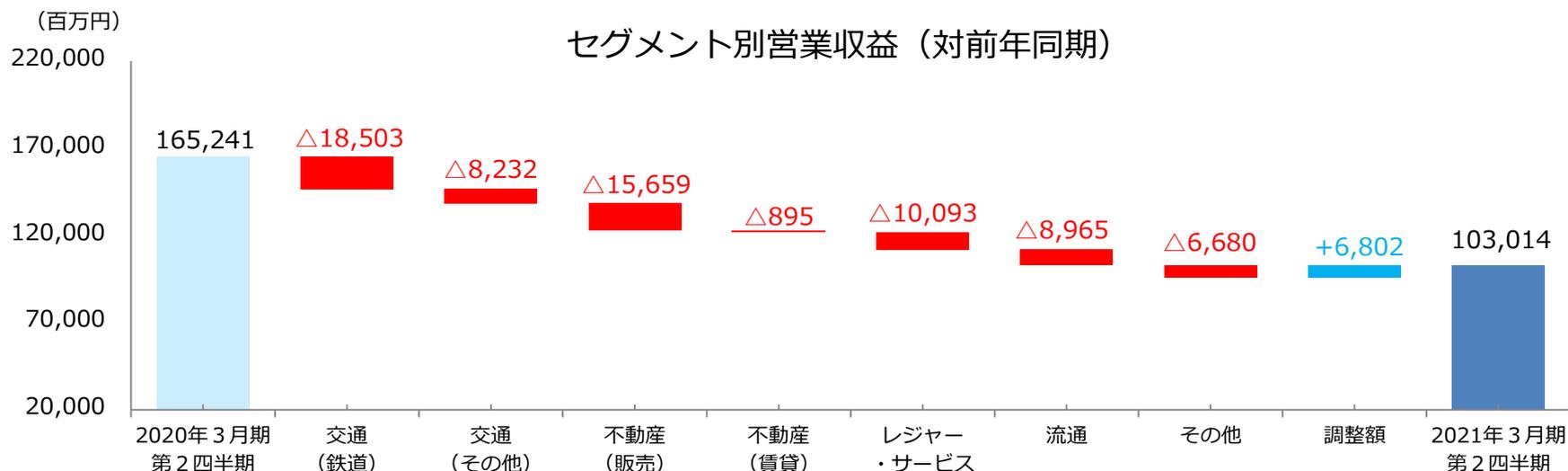
(単位：億円)

セグメント	影響額		主要要因
	営業収益	営業利益	
流通事業	△77	△15	
百貨店・SC業	△50	△10	
百貨店業	△43	△6	臨時休業および営業時間の短縮
SC業 ※(旧)流通その他	△7	△4	臨時休業および営業時間の短縮
ストア業	△26	△4	
スーパ°-マーケット業	1	2	内食需要の拡大
コンビニ・物販業ほか ※(旧)物品販売業	△27	△7	鉄道輸送人員の減少、臨時休業および営業時間の短縮
その他	△16	△2	工期の延長等
合計	△503	△298	

※上記影響額はあくまで推計値。営業利益への影響額は、収益減に直接関連のあった費用減のみを見込んだため減少の可能性あり。

(参考) セグメント別営業収益・営業利益の増減

セグメント別営業収益 (対前年同期)

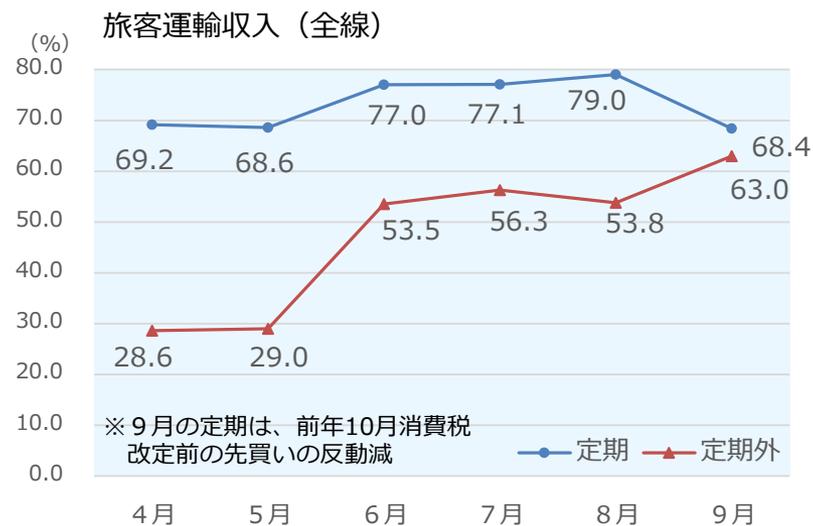
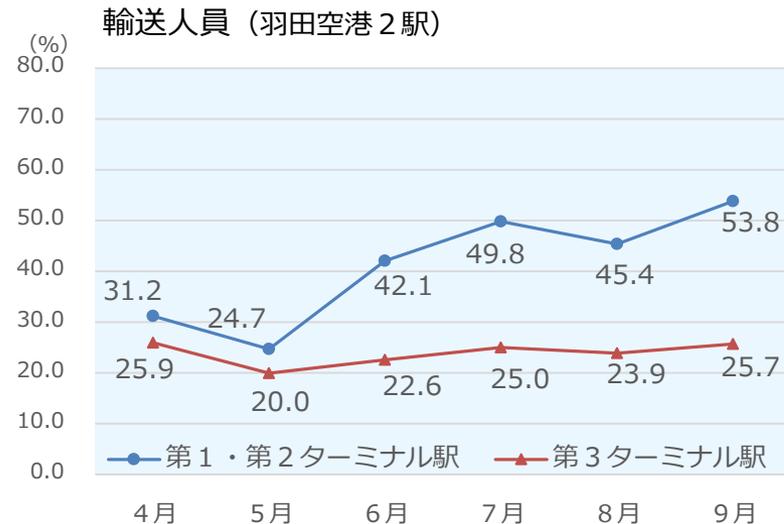
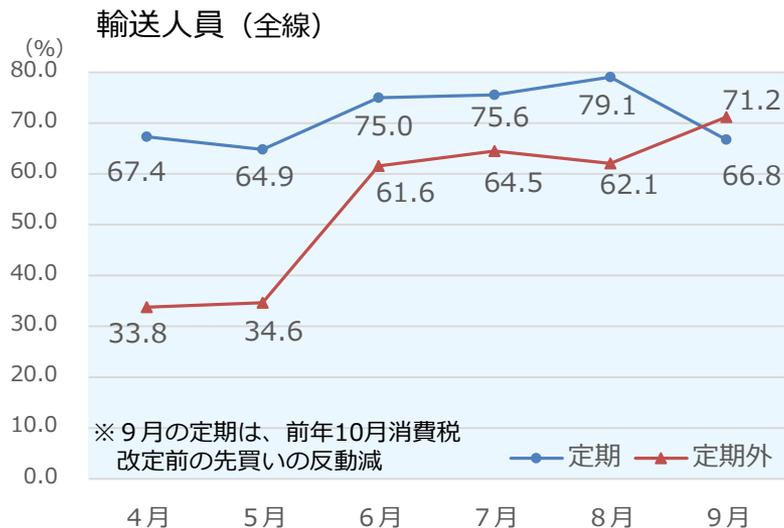


セグメント別営業利益 (対前年同期)



◆ 月別推移（前年比）

<鉄道事業>

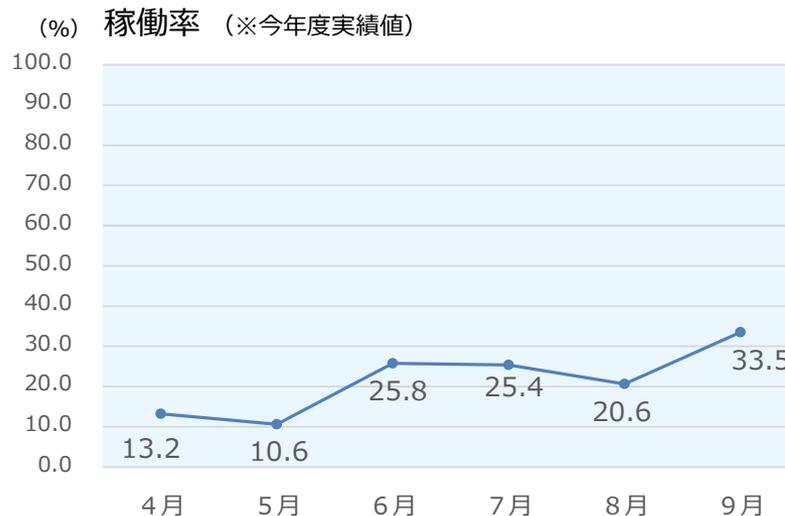
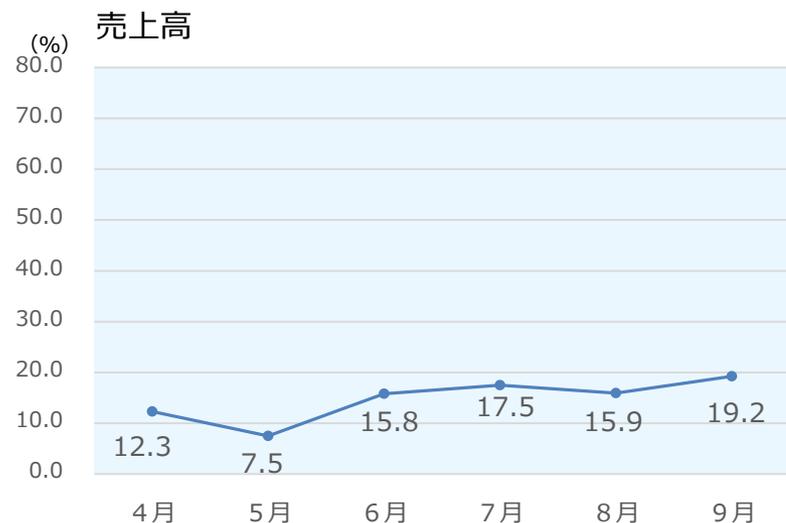


<バス事業>

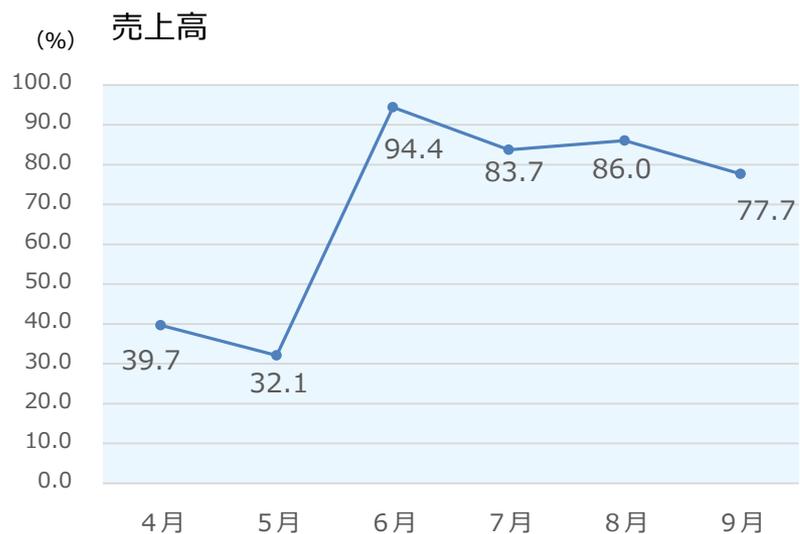


◆ 月別推移（前年比）

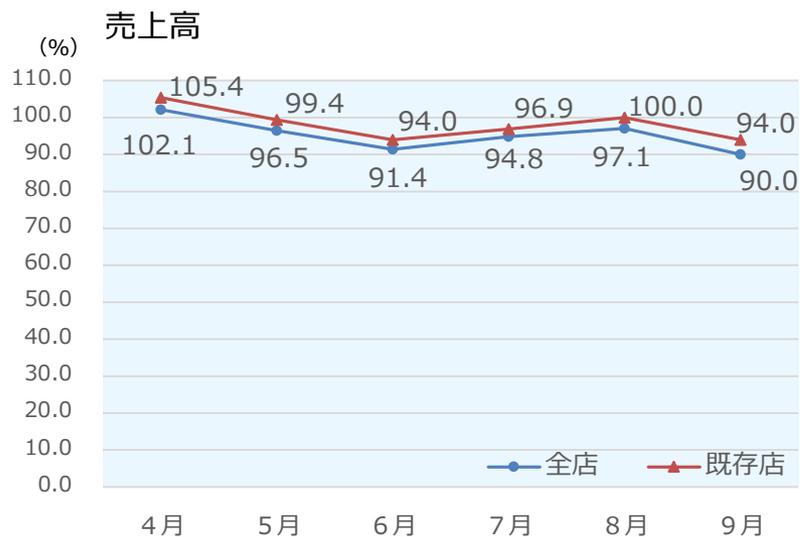
<京急EXホテル・京急EXイン>



<京急百貨店>



<京急ストア>



新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う外出自粛等が甚大な影響を及ぼした

- ◆ 鉄道事業 : 修繕工事費、動力費、経費および人件費等が減少したものの、輸送人員が大幅に減少したことなどにより減収減益
- ◆ バス事業 : 燃料費および人件費等が減少したものの、輸送人員が大幅に減少したことなどにより減収減益
- ◆ タクシー事業 : 利用客が大幅に減少したことなどにより減収減益

(単位：百万円)

	営業収益				営業利益			
	2020年3月期 第2四半期	2021年3月期 第2四半期	増減額	増減率 (%)	2020年3月期 第2四半期	2021年3月期 第2四半期	増減額	増減率 (%)
交通事業計	63,987	37,250	△26,736	△41.8	11,733	△12,000	△23,734	—
鉄道事業	44,245	25,742	△18,503	△41.8	10,245	△6,966	△17,211	—
バス事業	17,598	10,212	△7,386	△42.0	1,491	△4,700	△6,192	—
タクシー事業	2,142	1,296	△846	△39.5	△2	△333	△331	—

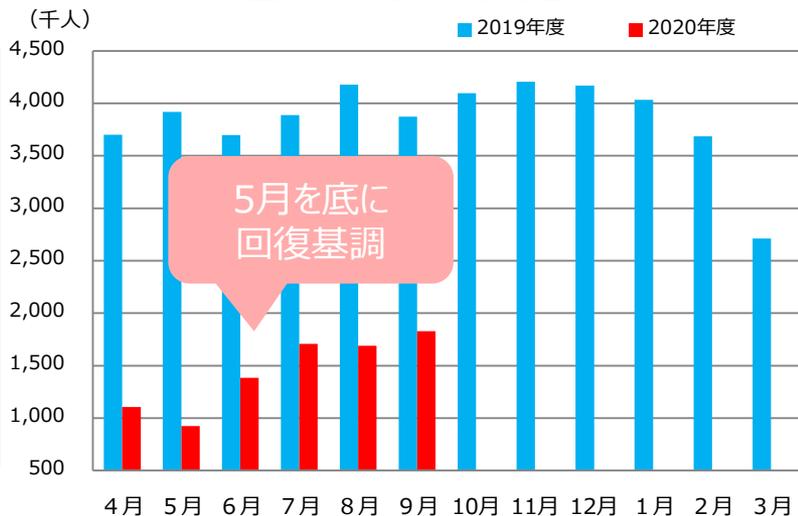
<鉄道事業の輸送人員・旅客運輸収入の内訳>

		輸送人員 (千人)				旅客運輸収入 (百万円)			
		2020年3月期 第2四半期	2021年3月期 第2四半期	増減	増減率 (%)	2020年3月期 第2四半期	2021年3月期 第2四半期	増減額	増減率 (%)
定 期	定 期	140,194	100,018	△ 40,176	△28.7	16,543	12,103	△ 4,439	△26.8
	定 期 外	110,506	60,177	△ 50,329	△45.5	26,074	12,307	△ 13,766	△52.8
合 計	合 計	250,700	160,195	△ 90,505	△36.1	42,617	24,410	△ 18,206	△42.7

<羽田空港2 駅合計の輸送人員>

		輸送人員 (千人)			
		2020年3月期 第2四半期	2021年3月期 第2四半期	増減	増減率 (%)
定 期	定 期	4,074	2,789	△ 1,285	△ 31.5
	定 期 外	19,182	5,848	△ 13,334	△ 69.5
合 計	合 計	23,256	8,637	△ 14,619	△ 62.9

羽田空港2 駅合計の月別輸送人員推移



- ◆ 不動産販売業：前期の大型分譲マンションの引渡しの反動などにより減収減益
- ◆ 不動産賃貸業：品川駅周辺開発事業に向けて一部賃貸ビルにおいて店舗等の営業が終了したほか、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う店舗休業等の影響を受け、賃料収入（歩合賃料中心）が減少したことなどにより減収減益

(単位：百万円)

	営業収益				営業利益			
	2020年3月期 第2四半期	2021年3月期 第2四半期	増減額	増減率 (%)	2020年3月期 第2四半期	2021年3月期 第2四半期	増減額	増減率 (%)
不動産事業計	30,679	14,124	△16,554	△54.0	4,453	1,425	△3,028	△68.0
不動産販売業	20,263	4,604	△15,659	△77.3	1,573	△1,107	△2,680	—
不動産賃貸業	10,415	9,519	△895	△8.6	2,880	2,532	△348	△12.1

マンション、宅地・戸建て販売戸数・区画数 (単位：戸・区画)

	2020年3月期 第2四半期	2021年3月期 第2四半期	増減
マンション分譲	199	80	△119
宅地・戸建て	107	34	△73

分譲土地建物残高 (単位：億円)

マンション	商品土地
292	33

※2021年3月期第2四半期末

2020年度引渡し予定物件名	総戸数	引渡し時期
プライムパークス上大岡ザ・レジデンス	200戸	2021年3月(予定)
プライムスタイル川崎	126戸	2021年3月(予定)
プライム港南台	183戸	2020年2月
プライム西八王子	81戸	2020年6月
プライム葉山	55戸	2020年9月

新型コロナウイルス感染症による利用者減・臨時休業等が甚大な影響を及ぼした

- ◆ ビジネスホテル業 : 宿泊客の減少により減収減益
- ◆ レジャー関連施設業 : 一部施設の臨時休業などにより減収減益
- ◆ レジャーその他 : 広告受注の減少などにより減収減益

(単位：百万円)

	営業収益				営業利益			
	2020年3月期 第2四半期	2021年3月期 第2四半期	増減額	増減率 (%)	2020年3月期 第2四半期	2021年3月期 第2四半期	増減額	増減率 (%)
レジャー・サービス事業計	19,617	9,524	△10,093	△51.5	3,754	△2,439	△6,194	—
ビジネスホテル業	5,655	832	△4,822	△85.3	1,457	△2,465	△3,922	—
レジャー関連施設業	6,793	4,288	△2,505	△36.9	1,379	7	△1,371	△99.5
レジャーその他	7,168	4,403	△2,765	△38.6	917	17	△899	△98.1

京急EXホテル・京急EXイン客室稼働率

(単位：%)

	2020年3月期 第2四半期	2021年3月期 第2四半期	増減 (pt)
客室稼働率	91.6	21.1	△70.5

新型コロナウイルス感染症による利用者減・臨時休業等が甚大な影響を及ぼした

- ◆ 百貨店業およびSC業：臨時休業、営業時間短縮の影響などにより減収減益
- ◆ スーパーマーケット業：内食需要の増加や新店開業の影響はあったものの、店舗の閉店や耐震補強工事に伴うテナント休業などにより減収
販促活動の自粛による経費の減少などにより増益
- ◆ コンビニ・物販業：鉄道の輸送人員減少や、臨時休業および営業時間短縮の影響を受け、駅ナカ店舗を中心に客数が減少したため減収減益

(単位：百万円)

	営業収益				営業利益			
	2020年3月期 第2四半期	2021年3月期 第2四半期	増減額	増減率 (%)	2020年3月期 第2四半期	2021年3月期 第2四半期	増減額	増減率 (%)
流通事業計	50,624	41,659	△8,965	△17.7	1,356	△162	△1,519	—
百貨店・SC業	17,468	12,327	△5,141	△29.4	377	△600	△977	—
百貨店業	15,684	11,233	△4,451	△28.4	85	△406	△491	—
SC業 ※(旧)流通その他	1,783	1,094	△689	△38.7	292	△193	△486	—
ストア業	33,155	29,331	△3,824	△11.5	979	437	△542	△55.3
スーパーマーケット業	25,656	24,367	△1,289	△5.0	300	361	61	20.4
コンビニ・物販業ほか ※(旧)物品販売業	7,499	4,964	△2,534	△33.8	679	75	△603	△88.9

◆ 京急建設(株)において、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う工期の延長などにより減収減益

(単位：百万円)

	営業収益				営業利益			
	2020年3月期 第2四半期	2021年3月期 第2四半期	増減額	増減率 (%)	2020年3月期 第2四半期	2021年3月期 第2四半期	増減額	増減率 (%)
そ の 他 計	23,453	16,773	△6,680	△28.5	876	363	△513	△58.6

(単位：百万円)

	2020年3月期 第2四半期	2021年3月期 第2四半期	増減額	増減率(%)
営業利益	21,708	△12,941	△34,649	-
営業外収益	1,077	1,615	537	49.9
受取利息	34	44	9	27.2
受取配当金	451	403	△47	△10.6
持分法による投資利益	341	51	△289	△84.8
助成金収入	-	681	681	-
その他	250	434	183	73.5
営業外費用	2,390	2,399	9	0.4
支払利息	2,083	2,071	△12	△0.6
その他	306	328	21	7.1
経常利益	20,395	△13,726	△34,121	-
特別利益	367	670	303	82.6
災害損失引当金戻入額	-	290	290	-
工事負担金等受入額	234	264	30	13.0
固定資産売却益	129	105	△24	△18.6
その他	3	10	7	190.5
特別損失	729	10,890	10,161	-
減損損失	20	5,544	5,523	-
解体費用引当金繰入額	-	4,520	4,520	-
臨時休業による損失	-	311	311	-
固定資産圧縮損	234	264	30	13.0
投資有価証券評価損	-	147	147	-
支払補償費	15	59	44	293.3
固定資産除却損	456	34	△421	△92.4
その他	2	8	6	236.4
税金等調整前四半期純利益	20,032	△23,946	△43,979	-

シナガワ グース閉館・解体決定に伴い計上 (8,843)

連結貸借対照表 (要約)

(単位：百万円)

		2020年3月期末	2021年3月期 第2四半期末	増減額
資 産	流 動 資 産	101,179	128,228	27,048
	現 金 及 び 預 金	35,555	60,917	25,361
	受 取 手 形 及 び 売 掛 金	12,591	8,577	△4,014
	分 譲 土 地 建 物	41,016	46,235	5,219
	固 定 資 産	787,232	780,121	△7,111
	有 形 固 定 資 産	662,085	654,732	△7,353
	投 資 そ の 他 の 資 産	117,756	117,874	117
	投 資 有 価 証 券	68,051	67,402	△649
	退 職 給 付 に 係 る 資 産	19,192	19,926	734
	資 産 合 計	888,412	908,349	19,936
負 債	負 債 合 計	620,756	661,947	41,191
	有 利 子 負 債 残 高 ※	444,735	505,087	60,352
純 資 産 合 計	267,655	246,401	△21,254	
負 債 純 資 産 合 計	888,412	908,349	19,936	
※社債、借入金、CPの合計額				
純 有 利 子 負 債 残 高	409,179	444,170	34,990	

平時よりも
手元資金
を拡充

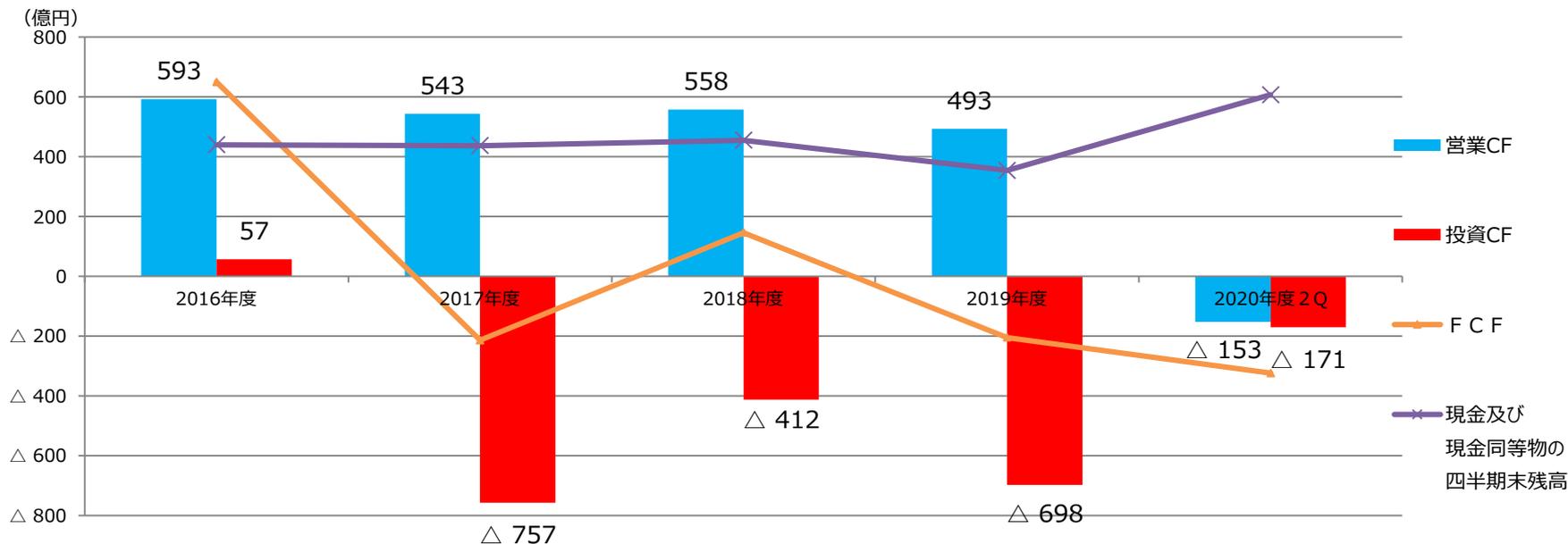
平時よりも
手元資金
を拡充

自己資本
比率は27.0%

(単位：百万円)

	2020年3月期 第2四半期末	2021年3月期 第2四半期末	増減額
営業活動によるキャッシュ・フロー	37,580	△15,347	△52,928
投資活動によるキャッシュ・フロー	△27,304	△17,176	10,128
財務活動によるキャッシュ・フロー	△16,264	57,889	74,153
現金及び現金同等物の増減額	△5,987	25,361	31,349
現金及び現金同等物の四半期末残高	39,605	60,767	21,162

【参考】フリーキャッシュフロー（営業CF + 投資CF）の推移

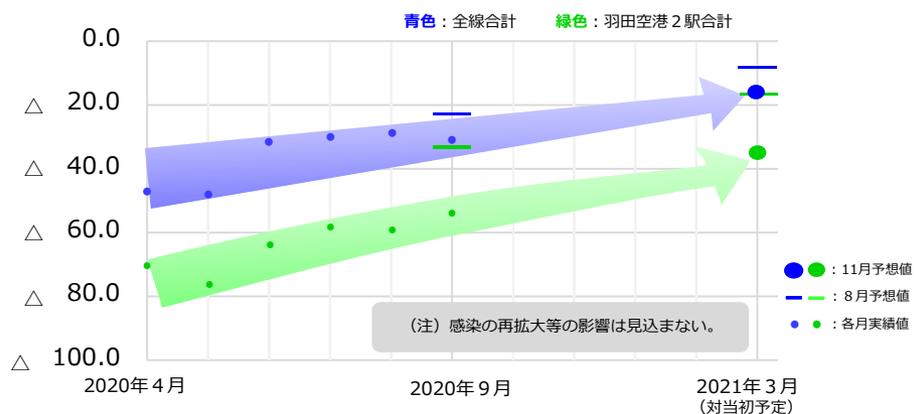


I. 決算関連サマリー	P. 2
II. 2021年3月期 第2四半期決算実績	P. 4
III. 2021年3月期 業績予想	P. 21
IV. コロナ禍における対応方針	P. 34
V. 今後の対応方針 (京急グループ総合経営計画について)	P. 38
VI. その他	P. 43

- 2021年3月期業績予想については、足元の営業状況など現時点において入手可能な情報をもとに修正しております。各セグメントの前提条件は以下を参照ください。

	8月予想	11月予想（今回）	年度内の施策
交通事業	<p>◆鉄道事業・バス事業</p> <p>→緊急事態宣言解除後は、国内移動需要が徐々に戻り、緩やかに回復基調が続く</p> <p>→鉄道事業における2020年度輸送人員の見通し（対前年）</p> <p>上期：△32.9%</p> <p>下期：△6.5%</p> <p>通期：△20.2%</p>	<p>◆鉄道事業・バス事業</p> <p>→10月以降も国内移動需要は徐々に戻り、回復基調は継続しているが、8月予想より鈍化したことを反映</p> <p>→鉄道事業における2020年度輸送人員の実績・見通し（対前年）</p> <p>上期：△36.1%（実績）</p> <p>下期：△16.1%（見通し）</p> <p>通期：△26.5%（見通し）</p>	<ul style="list-style-type: none"> 修繕費・経費・投資等について、安全性を担保しつつ、大幅削減 マイクロツーリズム・GoToトラベルにあわせた営業企画による需要喚起

<想定する鉄道事業の輸送人員（対前年）>



	8月予想	11月予想（今回）	年度内の施策
不動産事業	<p>◆販売業 →4・5月の営業活動自粛（マンションギャラリーの閉鎖等）の影響はあったものの、解除以降のギャラリー来場者数はコロナ前と同水準に戻るなど回復する</p> <p>◆賃貸業 →緊急事態宣言発出中は施設休業等の対応を行ったが、解除後は、営業再開にあわせて緩やかに回復する</p>	<p>◆販売業 →物件売却時期の見直しなどを反映 →住宅購入者の都心ニーズに加え、コロナ禍で郊外ニーズも顕在化。 想定は大きく変えず</p> <p>◆賃貸業 →賃貸ニーズ・賃料も安定的であるため、 想定は大きく変えず</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・郊外ニーズの顕在化を商品企画に反映
レジャー・サービス事業	<p>◆ビジネスホテル業 →緊急事態宣言解除後は、国内需要が徐々に戻り、稼働率は緩やかに回復する →稼働率の見通し 上期：31.8%（対前年△59.8pt） 下期：62.7%（対前年△17.0pt） 通期：48.5%（対前年△37.1pt）</p>	<p>◆ビジネスホテル業 →稼働率の緩やかな回復見通しは変わらないが、宿泊需要の回復伸び悩みを反映 →稼働率の実績・見通し 上期：21.1%（対前年△70.5pt）（実績） 下期：54.7%（対前年△25.0pt）（見通し） 通期：37.0%（対前年△48.6pt）（見通し）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・固定費の削減による損益分岐点の改善
流通事業	<p>◆スーパーマーケット業 →緊急事態宣言発出以降、内食需要の増加に伴う売上増加店舗もあったが、閉店等の影響が続く</p> <p>◆その他 →緊急事態宣言解除後は、国内における移動需要が徐々に戻り始めており、緩やかに回復する</p>	<p>◆スーパーマーケット業 →閉店等の影響や、内食・巣ごもり需要も一服して駅前店舗を中心に客数減が続く。 想定は大きく変えず</p> <p>◆コンビニ・物販業 →鉄道輸送人員回復鈍化による駅ナカ店舗を中心とした客数減を反映</p> <p>◆百貨店業・SC業 →客数が想定より回復したことを反映</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・一部店舗の業態変更 ・オンラインサイトの取扱い商材強化

連結損益計算書（業績予想）

(単位：億円)

	2021年3月期 (8月予想)	2021年3月期 (11月予想)	修正額
営業収益	2,550	2,415	△135
営業利益	△155	△183	△28
経常利益	△180	△210	△30
親会社株主に帰属する 当期純利益	△150	△230	△80

2020年3月期 (実績)	11月予想と の差異	増減率 (%)
3,127	△712	△22.8
294	△477	—
268	△478	—
156	△386	—

設備投資額※	586	674	87
減価償却費	320	318	△1

748	△74	△9.9
321	△3	△1.0

※ 工事負担金等を含んでおります。

(2021年3月期8月予想：81億円、2021年3月期11月予想：67億円)

(2020年3月期：40億円)

1株当たり 当期純利益	△54.47円	△83.54円
----------------	---------	---------

56.83円

セグメント情報（業績予想）

(単位：億円)

		2021年3月期 (8月予想)	2021年3月期 (11月予想)	修正額	2020年3月期 (実績)	11月予想との 差異	増減率 (%)
交 通 事 業	営業収益	898	837	△60	1,210	△372	△30.8
	営業利益	△157	△189	△32	128	△317	—
不 動 産 事 業	営業収益	493	432	△60	503	△70	△14.0
	営業利益	40	33	△6	61	△27	△45.3
レジャー・サービス事業	営業収益	252	234	△17	389	△154	△39.6
	営業利益	△29	△34	△5	58	△92	—
流 通 事 業	営業収益	873	879	6	1,012	△133	△13.1
	営業利益	△12	△0	11	26	△27	—
そ の 他	営業収益	460	467	7	582	△114	△19.7
	営業利益	9	13	4	36	△22	△62.1
合 計	営業収益	2,976	2,852	△123	3,698	△845	△22.8
	営業利益	△149	△176	△27	311	△488	—
調 整 額	営業収益	△426	△437	△11	△570	133	—
	営業利益	△6	△6	0	△16	10	—
連結損益計算書 計 上 額	営業収益	2,550	2,415	△135	3,127	△712	△22.8
	営業利益	△155	△183	△28	294	△477	—

交通事業（業績予想）

（単位：億円）

	営業収益			営業利益		
	2021年3月期 (8月予想)	2021年3月期 (11月予想)	修正額	2021年3月期 (8月予想)	2021年3月期 (11月予想)	修正額
交通事業計	898	837	△60	△157	△189	△32
鉄道事業	627	586	△40	△70	△99	△29
バス事業	241	220	△20	△78	△85	△7
タクシー事業	29	31	2	△7	△4	2

<鉄道事業の輸送人員・旅客運輸収入の内訳>

	輸送人員（百万人）			旅客運輸収入（億円）		
	2021年3月期 (8月予想)	2021年3月期 (11月予想)	修正数	2021年3月期 (8月予想)	2021年3月期 (11月予想)	修正額
定期	228	205	△23	270	245	△24
定期外	156	149	△7	328	312	△16
合計	384	354	△30	599	557	△41

<羽田空港2駅合計の輸送人員>

	輸送人員（百万人）		
	2021年3月期 (8月予想)	2021年3月期 (11月予想)	修正数
定期	7	6	△1
定期外	22	16	△5
合計	30	23	△7

<参考：対前年>

（単位：億円）

	営業収益			営業利益		
	2020年3月期 （実績）	2021年3月期 （11月予想）	増減額	2020年3月期 （実績）	2021年3月期 （11月予想）	増減額
交通事業計	1,210	837	△372	128	△189	△317
鉄道事業	834	586	△248	123	△99	△223
バス事業	334	220	△114	6	△85	△92
タクシー事業	41	31	△10	△1	△4	△2

<鉄道事業の輸送人員・旅客運輸収入の内訳>

	輸送人員（百万人）				旅客運輸収入（億円）			
	2020年3月期 （実績）	2021年3月期 （11月予想）	増減数	実績との 差異（%）	2020年3月期 （実績）	2021年3月期 （11月予想）	増減数	実績との 差異（%）
定期	269	205	△63	△23.7	318	245	△73	△23.1
定期外	212	149	△63	△30.0	481	312	△169	△35.2
合計	482	354	△127	△26.5	800	557	△243	△30.4

<羽田空港2駅合計の輸送人員>

	輸送人員（百万人）			
	2020年3月期 （実績）	2021年3月期 （11月予想）	増減数	実績との差異 （%）
定期	8	6	△2	△29.4
定期外	37	16	△20	△54.8
合計	46	23	△23	△50.1

（単位：億円）

	営業収益			営業利益		
	2021年3月期 （8月予想）	2021年3月期 （11月予想）	修正額	2021年3月期 （8月予想）	2021年3月期 （11月予想）	修正額
不動産事業計	493	432	△60	40	33	△6
不動産販売業	301	239	△61	3	△5	△8
不動産賃貸業	191	193	2	36	39	3

<参考：対前年>

（単位：億円）

	営業収益			営業利益		
	2020年3月期 （実績）	2021年3月期 （11月予想）	増減額	2020年3月期 （実績）	2021年3月期 （11月予想）	増減額
不動産事業計	503	432	△70	61	33	△27
不動産販売業	294	239	△55	9	△5	△14
不動産賃貸業	208	193	△15	52	39	△12

レジャー・サービス事業（業績予想）

（単位：億円）

	営業収益			営業利益		
	2021年3月期 (8月予想)	2021年3月期 (11月予想)	修正額	2021年3月期 (8月予想)	2021年3月期 (11月予想)	修正額
レジャー・サービス事業計	252	234	△17	△29	△34	△5
ビジネスホテル業	47	28	△18	△29	△40	△11
レジャー関連施設業	95	100	5	△2	3	5
レジャーその他	109	105	△3	3	2	0

<参考：対前年>

（単位：億円）

	営業収益			営業利益		
	2020年3月期 (実績)	2021年3月期 (11月予想)	増減額	2020年3月期 (実績)	2021年3月期 (11月予想)	増減額
レジャー・サービス事業計	389	234	△154	58	△34	△92
ビジネスホテル業	106	28	△77	20	△40	△60
レジャー関連施設業	130	100	△30	20	3	△17
レジャーその他	152	105	△46	16	2	△14

（単位：億円）

	営業収益			営業利益		
	2021年3月期 (8月予想)	2021年3月期 (11月予想)	修正額	2021年3月期 (8月予想)	2021年3月期 (11月予想)	修正額
流通事業計	873	879	6	△12	△0	11
百貨店・SC業	268	284	15	△16	△9	7
百貨店業	243	257	14	△11	△6	4
SC業 ※（旧）流通その他	25	26	1	△5	△3	2
ストア業	604	595	△8	4	8	4
スーパーマーケット業	485	479	△5	1	5	4
コンビニ・物販業 ※（旧）物品販売業	118	115	△2	3	3	0

＜参考：対前年＞

（単位：億円）

	営業収益			営業利益		
	2020年3月期 （実績）	2021年3月期 （11月予想）	増減額	2020年3月期 （実績）	2021年3月期 （11月予想）	増減額
流通事業計	1,012	879	△133	26	△0	△27
百貨店・SC業	353	284	△69	6	△9	△16
百貨店業	318	257	△60	2	△6	△8
SC業 ※（旧）流通その他	35	26	△8	4	△3	△7
ストア業	659	595	△63	19	8	△11
スーパーマーケット業	515	479	△35	7	5	△2
コンビニ・物販業 ※（旧）物品販売業	143	115	△27	11	3	△8

（単位：億円）

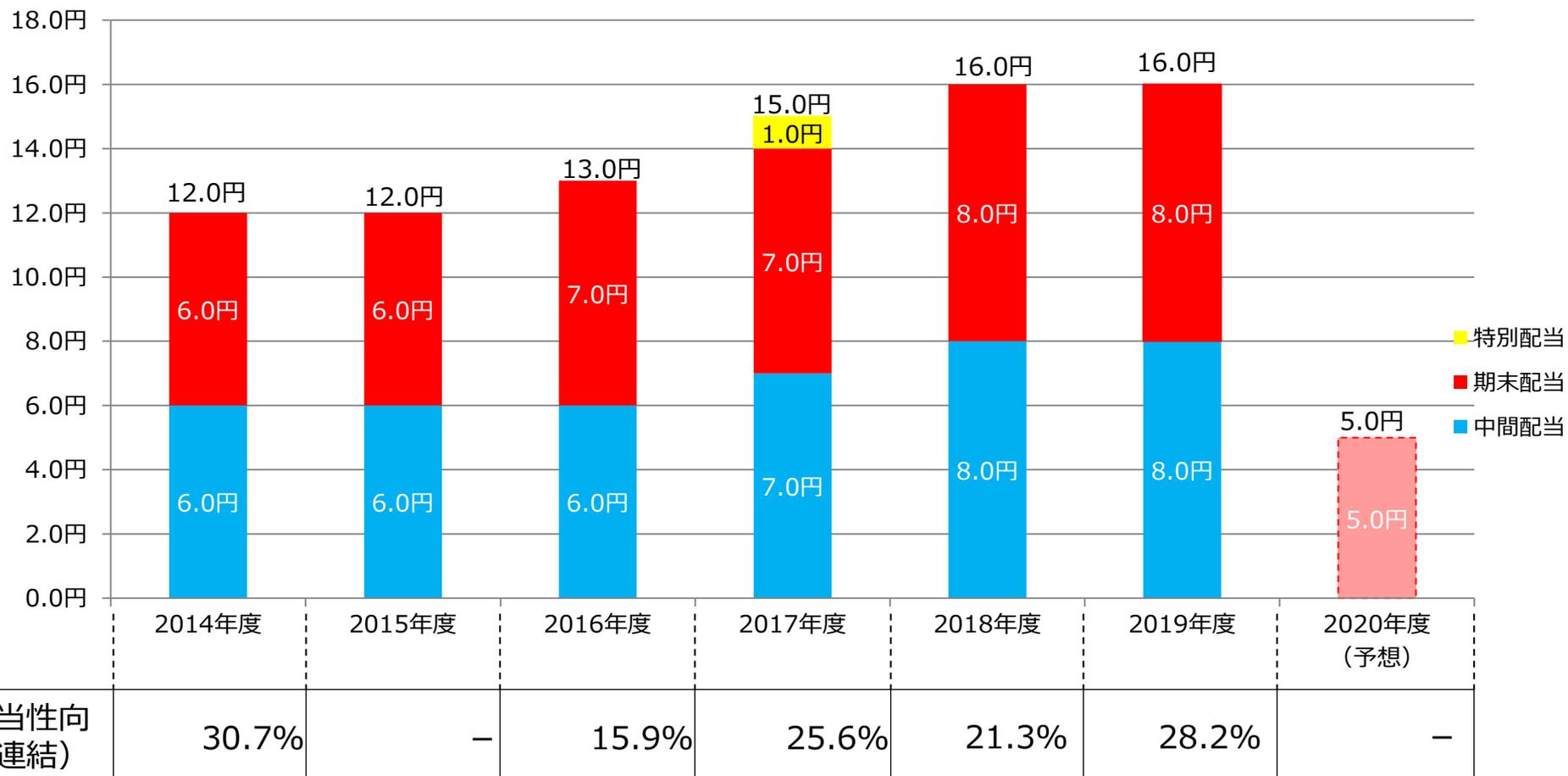
	営業収益			営業利益		
	2021年3月期 (8月予想)	2021年3月期 (11月予想)	修正額	2021年3月期 (8月予想)	2021年3月期 (11月予想)	修正額
そ の 他 計	460	467	7	9	13	4

<参考：対前年>

（単位：億円）

	営業収益			営業利益		
	2020年3月期 (実績)	2021年3月期 (11月予想)	増減額	2020年3月期 (実績)	2021年3月期 (11月予想)	増減額
そ の 他 計	582	467	△114	36	13	△22

- ◆当第2四半期は、新型コロナウイルス感染症の影響で多額の四半期純損失を計上し、通期の業績も非常に厳しい見通しであるため、中間配当金は無配。
- ◆期末配当金については、財務状況等を勘案して1株あたり5円とする予定。



I. 決算関連サマリー	P. 2
II. 2021年3月期 第2四半期決算実績	P. 4
III. 2021年3月期 業績予想	P. 21
IV. コロナ禍における対応方針	P. 34
V. 今後の対応方針 (京急グループ総合経営計画について)	P. 38
VI. その他	P. 43

◆ すべてのステークホルダーへの対応方針（下線はコロナ禍においての対応）

- 安全安心の確保を最優先に、人々の生活を支えるインフラ企業としてサービスの提供を維持する

お客さま

- 感染防止対策を徹底するとともに、再流行リスクに備えた措置をとる
- 三密の回避など、時流をとらえたサービスを提供する

株主・投資家

- 適時・適切な情報開示および対話を継続する
- 財務の健全性を確保し、財務状況を勘案して配当を行う

取引先

- 再流行リスクに備え、ウェブや電話会議の活用を推進する
- テナントの事業継続のための支援を実施する

従業員

- 時差出勤や在宅勤務等を推進する
- 接客等の対面業務における感染防止対策を徹底する

地域社会

- 地域に根差した企業集団として、住民の皆さまや自治体と連携し、まちづくりに取り組む

<車両内清掃の様子>



※つり革等の入念な清掃

<京急ミュージアム来訪者の待機列>



※ソーシャルディスタンスを確保

- ◆ ウィズコロナにおいては、旅客運輸収入の減少などによって大幅なキャッシュフローの減少が続くと予想されるため、事業継続に必要な「手元流動性の確保」が最重要と認識
- ◆ そのため、①コスト削減、②さらなる投資峻別、③資金調達 を実行

①コスト削減

- ◆ 2020年度において、費用の削減に、コロナによる収益減に伴う不動産販売業・流通事業等の原価減が加わり**対前年約230億円の費用減少**

※前回予想時は、対前年約120億円の費用減少

大項目	コスト項目	費用削減イメージ
変動費（収益連動）	動力費・燃料費等	インフラ企業として運行を維持するため、減少は限定的
固定費（収益非連動）	修繕費・経費等	全社的に峻別して削減
	役員報酬・経営職人件費	固定分の約30～5%減（実施済み）

②投資のさらなる峻別

- ◆ 維持更新投資のうち、安全・安定輸送の確保のための投資は原則実施するものの、それ以外の投資（鉄道設備・バス車両更新等）は本年度における必要性を精査のうえ一部縮小・先送り
- ◆ 成長投資のうち、品川・羽田における開発等は、計画内容を精査し当初計画どおり実施
- ◆ 上記以外の成長投資（分譲・賃貸マンション・ビジネスホテルほか）は、峻別しつつ継続するが、売却による資産の入替えも検討

➡ これらの結果、2020年度において**対前年約20億円の増加**となるが、**さらなる削減に努める**

※前回予想時は、対前年80億円の投資減少であったが、沿線賃貸物件等の取得見込により投資増加（新本社建設工事費・工事負担金の影響を除く）

③資金調達

- ◆ 当面の運転資金については、借入やCPなどにより確保したほか、コミットメントラインによる融資枠を設定しており、**手元流動性に問題はない** ※今後の感染再拡大の可能性も考慮し、平時よりも手元資金を拡充済（2020年3月末：約350億円→2020年9月末：約600億円）
- ◆ 今後も状況にあわせて資金調達を実施予定

【上期中に実施した資金調達】

	第1四半期	第2四半期
借入	400億円 (うち日本政策投資銀行による危機対応融資250億円)	100億円
社債	150億円	—
CP	100億円	100億円

I. 決算関連サマリー	P. 2
II. 2021年3月期 第2四半期決算実績	P. 4
III. 2021年3月期 業績予想	P. 21
IV. コロナ禍における対応方針	P. 34
V. 今後の対応方針 (京急グループ総合経営計画について)	P. 38
VI. その他	P. 43

今後の総合経営計画の考え方（チャンスとリスク・事業環境の変化の認識）

◆ アフターコロナにおける事業環境の急激な変化を取り込み、今後の総合経営計画の策定に向け再検討中

機会（チャンス）	課題（リスク）
<ul style="list-style-type: none"> 品川駅周辺における開発 羽田空港の拡充 京浜臨海部・駅周辺における開発 当社線接続先周辺の開発増 など 	<ul style="list-style-type: none"> 人口減少、少子高齢化、労働力不足への対応 自然災害、感染症等への対応 羽田空港アクセスへの競合参入 大型投資による財務の健全性悪化の可能性 コロナに伴う運輸・開発の期待収益減の可能性 など

事業環境の変化

（新型コロナウイルス感染拡大以前までに認識）

ライフスタイルや価値観の多様化、MaaS、働き方改革、ESG、デジタルトランスフォーメーション推進 など

+

（コロナ禍を通して、より加速化・新たに認識）

経済活動：経済回復までの期間の長期化、企業の経済活動の抑制、個人の節約志向の高まり

移動：人・モノの動きの縮小、テレワークの常態化・出張減少、一極集中→分散

ニーズ：安全・安心・非接触ニーズの高まり、オンライン化の加速、小商圈化、健康マーケットの拡大

その他：デジタル化の加速、ESG等の持続可能性への意識の高まり、人材流動化の加速

今後の総合経営計画の考え方（方針）

- ◆ グループ理念「都市生活を支える事業を通して、新しい価値を創造し、社会の発展に貢献する」に立ち戻り、社会構造の変化においても、より社会に対する新しい価値創造に取り組む必要がある
- ◆ コロナによって強く認識された事業構造（交通事業の固定費の高さ等）の変革の必要性は、当社最大のテーマであった人口減少への対応にも通じるため、次期経営計画への取込みが不可欠
- ◆ 品川・羽田の中長期的な成長性は不変であり、当社の重要拠点として注力するが、変化する情勢に柔軟に対応しつつ、その他の投資のあり方については抜本的に見直す

不変なもの	<p>◆ 長期ビジョン（2035年の将来像）に向けた、品川・羽田を中心とした成長戦略</p> <p>→品川・羽田の継続推進については次ページにて記載</p>	
変化が必要なもの	上記以外の成長投資	<ul style="list-style-type: none"> ・ 峻別しつつ、大型開発完成前においても、利益水準が安定するよう計画する
	維持更新投資	<ul style="list-style-type: none"> ・ 安全・安心の継続は企業の社会的責任と捉え、予定どおり実施するが、縮小や時期の見直しを検討する
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 収益減少等の変化に見合う構造変革・運営効率化 ・ 新たな需要・成長領域の変化にあわせたビジネスの開拓 ・ 今後の大規模投資案件を意識した財務の健全性維持 ・ MaaS・デジタルトランスフォーメーション等の取組み ・ 持続的発展を目指すESG経営の徹底 等 	

品川駅周辺・羽田空港周辺の中長期的な成長性

品川

◆ これからの日本の成長を牽引する“国際交流拠点・品川”の実現

保有する約60,000㎡の土地を段階的に開発し、世界中から企業や人、技術を集め、次世代の産業創造の舞台となる持続可能なまちづくりを強く推進する

◆ 日本有数の立地・集積による“東京一のポテンシャル”

世界に最も近い東京（羽田11分）・リニア中央新幹線開通によるスーパーメガリージョンの一翼を担うまち
京急線連立事業・自動運転等の次世代交通ターミナル計画など多層的な交通結節機能の強化

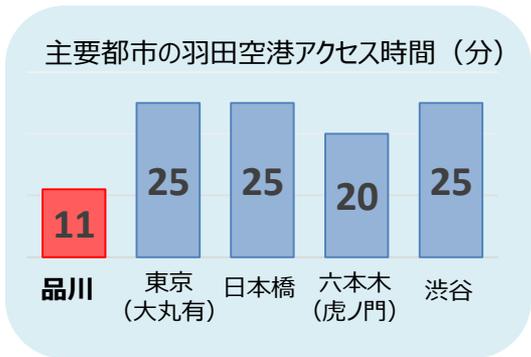
◆ 品川駅を中心にえきまち一体となった“面開発による競争力”

品川駅西口地区のほか北周辺地区、東口地区など広域的な面開発による都市間競争の優位性

◆ アフターコロナなど“変化を取り込む”まちづくり

東京最後の大規模開発であり、段階的なまちづくり（3丁目・4丁目・駅街区）のため、アフターコロナの環境変化を取り込んだオフィス・商業等を実現

▶ 新たな生活様式や価値観などに対応し、日本有数の交通結節点としてのポテンシャルを最大限活かした開発で、アフターコロナの環境変化に立ち向かう



羽田

◆ コロナからの“回復”

現時点では、国際往来のストップにより需要は激減しているものの、2024年ごろには2019年水準へ回復想定

※国内線:2021～2023年まで、国際線:2024年までに回復見込み。（IATA・航空各社等の予想）

◆ 回復後の“さらなる成長可能性”

国際線発着枠拡張分（2020年に3.9万回拡張済）等の容量余裕分と、アジア諸国の人口・所得増による訪日旅客増等の期待

▶ 東京都心に最も近い羽田空港の将来性は高く、アクセス交通としての地位確立に向け注力する

足元の対応の進捗について

◆ 日々の旅客動向の変化などを即時に捉え、施策を実施・検討中

交通	<ul style="list-style-type: none"> ・ マイクロツーリズム・GoToトラベル需要取込み施策の実施 ・ （鉄道）オフピーク推奨実施 ・ （バス）運行体系見直し（都市間高速バス・深夜バスの休止等）の実施
不動産 （販売）	<ul style="list-style-type: none"> ・ これまでの都心ニーズに加え、沿線南部のマンション・戸建ニーズの顕在化をとらえた商品企画の検討
不動産 （賃貸マンション）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸ニーズや賃料水準は比較的安定して推移。物件を「販売用不動産」とも捉え、売却・資産入替えを実施するなどストックとフローの柔軟な対応を実施
不動産 （賃貸オフィス）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新たなニーズ（コロナ対策・テレワーク等）に対応したオフィスの提供を検討
レジャー・サービス	<ul style="list-style-type: none"> ・ マイクロツーリズム・GoToトラベル需要取込み施策の実施 ・ 三密を避けたサービス（ドライブインシアター、スケルトン・カヤック等）の充実化を実施※三浦半島エリアのホテルの10月以降の予約は対前年約20%強増 ・ （ビジネスホテル）損益分岐点改善に向けた固定費削減の実施、ICTを活用した省力化や利便性向上施策の実施、アフターコロナの需要変化への対応を検討
流通	<ul style="list-style-type: none"> ・ SM既存店のドラッグストア+食品への業態転換など、事業再編効果の早期発現に向けた施策の実施 ・ 新たな取組みとして「京急百貨店オンラインショッピング」での取扱い商材の販売強化を実施 ・ 感染症対策を徹底しながら大型催事やシーズンプロモーションを再開

◆ アフターコロナを見据え、構造改革の議論を加速

◆ 鉄道事業における業務内容見直し（ローコストオペレーション実現のためのデジタル技術活用・省人化投資の推進等）・不動産事業における分譲事業から賃貸事業へのシフトや物件の入替え・売却等による収益確保・

今後の投資計画などについて、新たな総合経営計画に反映予定

I. 決算関連サマリー	P. 2
II. 2021年3月期 第2四半期決算実績	P. 4
III. 2021年3月期 業績予想	P. 21
IV. コロナ禍における対応方針	P. 34
V. 今後の対応方針 (京急グループ総合経営計画について)	P. 38
VI. その他	P. 43

品川駅周辺開発事業

京急のまちづくりが始まる！！

～ 将来の京急グループの収益の柱となるプロジェクトの始動～

生まれ変わる品川駅周辺

『日本の玄関口』となりえる
高い魅力・立地ポテンシャル

京急・JR各線・新幹線が乗り入れる
羽田空港至近の一大ターミナル駅

ビジネス・観光拠点となる
駅前のホテルMICE集積

都内最大級となる開発区域

リニアなど新たな交通モードをはじめ
エリア全体の機能拡充

リニア開通によりスーパーメガリージョンを実現

国道上空デッキによりシームレスにつながるえきまち

都心アクセスを向上する地下鉄構想

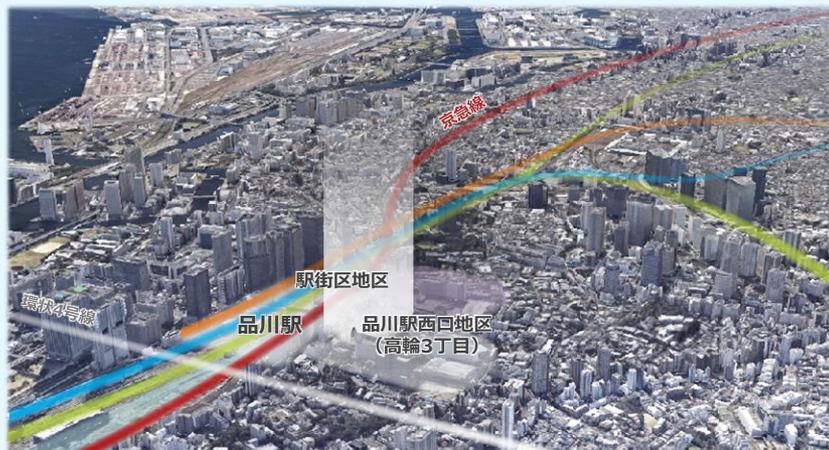
次世代交通ターミナル計画

道路ネットワークの整備と踏切解消



国内最大級の大改造・大規模開発が一気に推し進められ
日本の玄関口、スーパーメガリージョンの一翼を担う

『これからの日本の成長を牽引する拠点・品川』へ



※GoogleMapから引用し当社作成

品川駅西口地区(高輪3丁目)開発計画

『日本の玄関口』にふさわしい
複合用途の導入により
品川のポテンシャルを最大限引き出す

イノベーションを
共創するオフィス

国際交流拠点に資する
ラグジュアリーホテル

情報発信・交流拠点
となるMICE

新たなライフスタイル
を提案する商業

国内外のグローバル企業集積と
多彩な人材のイノベーション創出に資する
施設計画により京急のブランド力を高める

京急×トヨタ
共同事業

豊かな環境との
共生

次世代技術
スマートシティ

新たな生活様式
新たな働き方

品川の魅力・ポテンシャルの高さを存分に発揮した計画を
『これからの日本の成長を牽引』する品川駅前の好立地にて推進

京急の新たな『フラッグシッププロジェクト』を推進

承継してきた
品格

品川の顔となる
おもてなし空間

駅前の
貴重な緑

持続的な
共創・発展

歴史ある
街区形状と
地形

国内外への
発信拠点



※イメージであり今後変更の可能性がございます

マンション

2020年度引渡し予定の主な分譲マンション

2020年度引渡し予定物件名	総戸数	引渡し時期
プライムパークス上大岡ザ・レジデンス	200戸	2021年3月(予定)
プライムスタイル川崎	126戸	2021年3月(予定)
プライム港南台	183戸	2020年2月
プライム西八王子	81戸	2020年6月
プライム葉山	55戸	2020年9月

※引渡し時期・計画戸数等については、新型コロナウイルス感染症の影響もあり今後変更の可能性がある



プライムパークス上大岡ザ・レジデンス



プライムスタイル川崎



プライム港南台



プライム西八王子



プライム葉山

稼働中の賃貸マンション

稼働中の賃貸マンション：34棟・1,396戸 稼働率：97.5%

※グループ会社所有物件

オフィス・商業施設等

2017年度取得分の平均稼働率99%（9月末現在）

※持分について、T Sプラザビルは信託受益権の割合、芝パークビルはS P Cへの出資割合

みなとみらい 21 中央地区53 街区

- 2021年4月着工、2024年3月竣工予定
- 延床面積約18万㎡の大規模複合ビル開発（オフィス・商業・ホテル等）



横浜市現市庁舎街区※

- 2025年中に開業予定
- 延床面積約13万㎡の大規模複合ビル開発（オフィス・大学・商業・ホテル等）

※2020年3月末時点の計画呼称

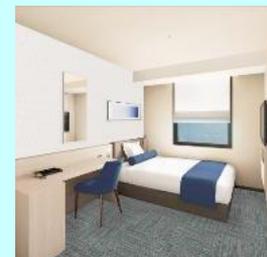


ビジネスホテル

京急E Xイン今年度開業店舗（9月末現在3,451室）



- 東京・日本橋
開業：2020年4月
客室数：142室



- 羽田イノベーションシティ
開業：2020年9月
客室数：259室



高架下開発 等

- 【梅森プラットフォーム（第1期）】
 - ・2019年4月1日 開業※第2期以降開発中
 - ・大森町～梅屋敷駅間
 - ・ものづくり複合施設
- 【日ノ出町フードホール】
 - ・2020年3月26日 開業
 - ・日ノ出町駅～黄金町駅間
 - ・コミュニティー型フードホールがコンセプト
- 【横浜市庁舎内商業施設 ラクス フロント】
 - ・2020年8月5日 開業
 - ・桜木町駅付近

羽田イノベーションシティ

- ・2020年7月まち開き、2022年度全面開業（予定）
- ・総延床面積：約13万㎡



京急EXイン 羽田イノベーションシティ

- ・2020年9月1日 開業
- ・客室数：259室

品川駅周辺開発

- ・品川駅西口・駅街区開業
- ・当社線地平化（2面4線）
- ・リニア中央新幹線開通
- ・空港線の引上げ線設置等

赤色：当社グループの関連する取組み
黒色：その他外部事業等



西口地区 複合施設イメージ
※イメージであり今後変更の可能性がございます

2019年度

- ・加算運賃の引下げ
- ・ラグビーワールドカップ

2020年度

- ・羽田空港国際線
発着枠拡大

2021年度

- ・東京オリンピック・パラリンピック

2022年度

2023年度以降

- ・J R東日本羽田空港アクセス線

京急EXイン 羽田・穴守稲荷駅前



- ・2019年8月3日 開業
- ・客室数：160室

京急EXイン 東京・日本橋



- ・2020年4月7日 開業
- ・客室数：142室

みなとみらい 21 中央地区 53 街区開発



- ・竣工予定：2024年3月
- ・延床面積：約18万㎡
- ・大規模複合ビル開発（オフィス・商業・ホテル等）

横浜市現市庁舎街区開発※



- ・開業予定：2025年中
 - ・延床面積：約13万㎡
 - ・大規模複合ビル開発（オフィス・大学・商業・ホテル等）
- ※2020年3月末時点の計画呼称

品川駅周辺開発事業の全体計画・スケジュール

主要整備内容



※GoogleMapから引用し当社作成

スケジュールイメージ

2019	2020	2024	2027
泉岳寺駅地区着手	泉岳寺駅地区開業		
駅街区区画整理 事業認可	連立事業 事業認可	連立事業工事着手 駅街区地区着手	京急品川駅の地平化 (2面4線)・踏切解消
	シナガワ グース閉館 西口地区着手	西口地区開業 (3丁目)	駅街区地区開業
			西口地区開業 (4丁目)
2020 ・高輪ゲートウェイ駅開業 ・羽田空港発着枠拡大	現時点	2021 ・東京オリンピック ・パラリンピック	2024 ・高輪ゲートウェイ駅 周辺一部まちびらき (予定)
			2027 ・リニア中央新幹線 開業 (予定)

KEIKYU

京急グループ

【ご注意】

この資料に記載の情報のうち、過去の事実以外のものは将来の見通しであり、発表時点において想定した各種前提条件を基に作成しております。こうした記載情報は、将来の業績を保証するものではなく、リスクや不確実性を含むものです。実際の業績は、様々な要因によって異なる結果となる場合がありますので、あらかじめご了承ください。

【お問い合わせ先】

総務部 統括課 株式・I R担当

Tel 045-225-9311

E-mail ir-keikyu_t7z@keikyu-group.jp