

2019年度 決算 投資家様向け説明会 資料

2020年5月25日

東急株式会社

(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. 将来の展望について	9
III. 足元の事業進捗	14
IV. 各セグメントの状況	24
V. 2019年度 決算実績 詳細資料	29
VI. (参考) 鉄道事業分社化影響	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

「鉄道事業分社化による影響について」

- ・当社は、2019年10月に鉄道事業を分社しております。
- ・これによりセグメント単位の数値に変更がございますが、2019年度期首から組み替えており、また、比較対象となる「前期実績」も同様に組み替えて開示しております。
- ・なお、当該事象は、連結内の再編であるため、連結業績全体への影響はありません。
- ・鉄道事業分社化影響の詳細については、41ページをご参照ください。

業績ハイライト

2019年度 実績

(P.4、P.29~40)

重点施策は着実に実施・完了したが、数値目標は未達

- ・ 鉄道（分社・ホームドア全駅設置※）、不動産（渋谷・南町田開業）など、取り組み施策は概ね順調。
- ・ 第3四半期までは、ホテル・リゾート以外の各セグメントで概ね計画達成が見込まれていたが、コロナ影響により最終未達。

※センサー付固定式ホーム柵を含む／世田谷線・こどもの国線を除く

2020年度 予想

(P.5)

業績予想は、新型コロナウイルスの影響（収束時期・生活様式）を考慮し「未定」とするが、安定配当は継続

- ・ 当面は、公共交通・生活インフラを支えるサービス提供により、社会的使命を果たしていく。
- ・ 資金面では、コロナ影響を見極めながら、経費・設備投資をコントロールし、当期も前期と同水準の安定配当を継続。

2019年度 決算実績ポイント

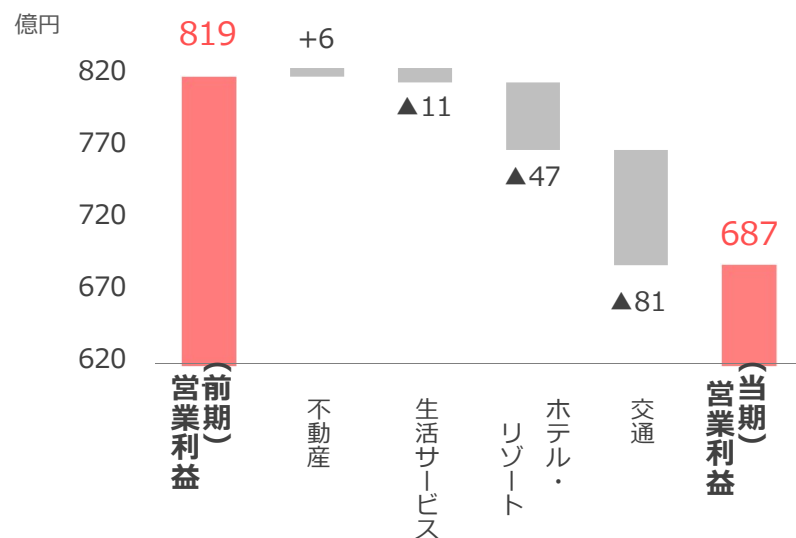
【対前年】 不動産賃貸業において、大型物件稼働の利益貢献で増益したものの、新型コロナウイルス感染症拡大に伴う需要減少により、減益。

【対2月予想】 新型コロナウイルスの影響^(※)、鉄道工事進捗による費用増等により、減益。

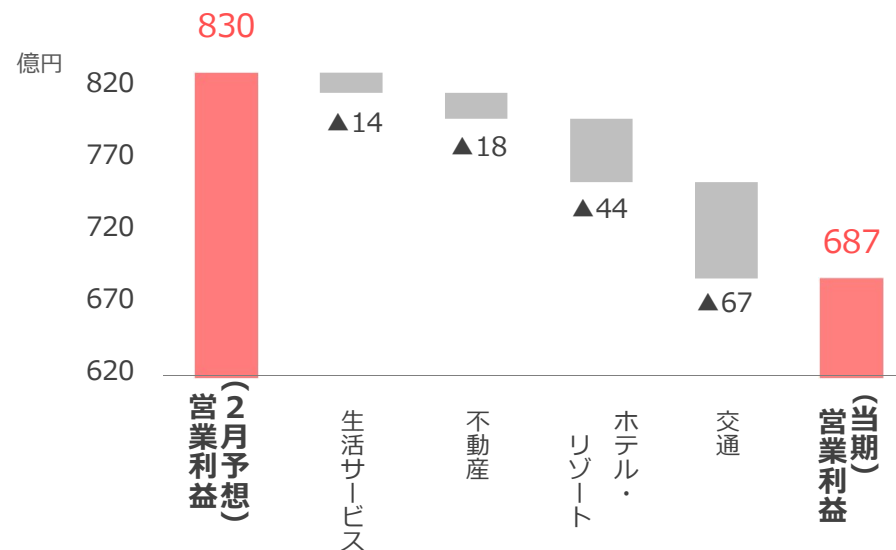
(※) 推定減益額：約100億円（うち、ホテル・リゾート45億円、交通40億円）

	実績	対前年	対2月予想
営業収益	11,642 億円	+ 68 億円 (+ 0.6%)	△ 156 億円 (△ 1.3%)
営業利益	687 億円	△ 132 億円 (△ 16.1%)	△ 142 億円 (△ 17.2%)
経常利益	709 億円	△ 109 億円 (△ 13.4%)	△ 118 億円 (△ 14.3%)
親会社株主に帰属する 当期純利益	423 億円	△ 154 億円 (△ 26.7%)	△ 156 億円 (△ 26.9%)

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）



2020年度 業績予想ポイント

【事業環境】

- ✓ 交通・ホテル・リテール事業等は、外出制限により、減収は避けられない状況。
- ✓ オフィスビル運営は、相対的に安定も、中長期の市場動向に留意。
- ✓ 生活インフラを提供する事業（スーパー等）は底堅く推移。

【対応方針】

- ✓ 事業環境の変化を見極めたうえで、経費・設備投資を抑制・選別。
（成長投資は、選択的に実施していく）
- ✓ 特に鉄道事業は、コロナ収束時期に業績が大きく左右されるため、安全投資等を除く、設備投資の一時凍結等を検討。（キャッシュ・フロー経営を意識）
- ✓ 資金面は、前期、大規模投資が一巡したことと、上記効果も含め、有利子負債の大幅な増加は回避し、連結内で安定的なキャッシュポジション維持を目指す。

【参考】足元の状況

2月		3月		4月		5月11日現在の営業状況
鉄道 輸送人員 ※対前年同月比						
合計	+0.8%	▲22.4%	▲51.7%	<ul style="list-style-type: none"> 東急各線は通常運行 GW期間中は70%程度の乗客減少 		
定期外	▲0.7%	▲30.5%	▲69.4%			
定期	+1.8%	▲16.3%	▲39.3%			
リテール 売上高 ※既存店・対前年同月比						
百貨店	▲7.6%	▲26.0%	▲64.8%	食品売場を除き臨時休業（4月8日から）		
ストア	+5.6%	+8.5%	+4.9%	時間短縮営業（一部店舗を除く）		
ホテル 稼働率 ()内は対前年同月比						
	66.8% (▲17.5P)	28.2% (▲57.4P)	10.4% (▲75.4P)	<ul style="list-style-type: none"> 直営36店舗中28店舗で臨時休業中（4月2日から随時） 東京虎ノ門東急REIホテルは、東京都と協議の上、新型コロナウイルス感染症の無症状・軽症感染者の宿泊施設として提供 		

【主な施設の5月11日現在の営業状況】

（4月8日から全館休業）

渋谷スクランブルスクエア・渋谷ストリーム・SHIBUYA 109

（4月8日から一部テナントを除いて全館休業）

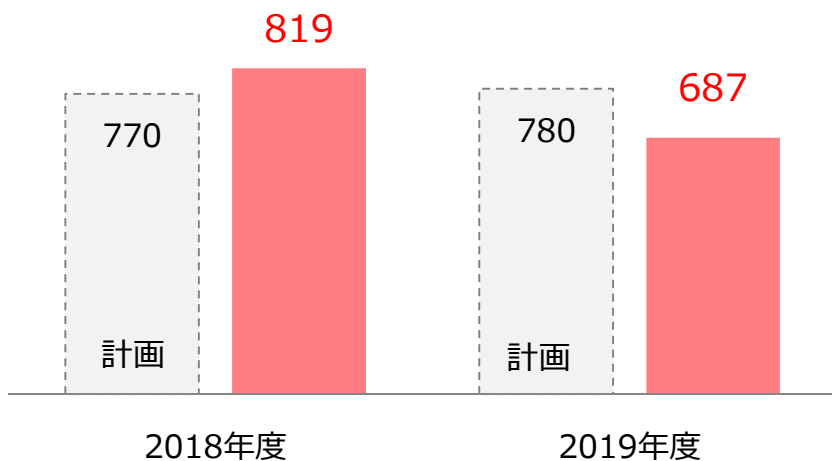
渋谷ヒカリエ・渋谷マークシティ・二子玉川ライズ・たまプラーザテラス・南町田グランベリーパーク

経営計画の進捗

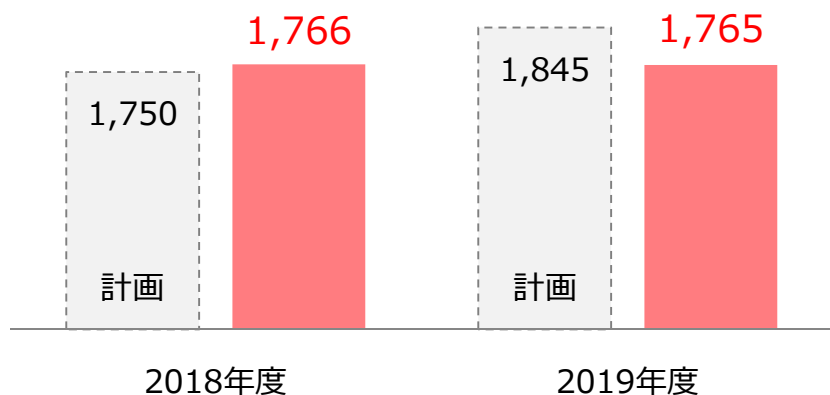
新型コロナウイルス影響により「中期3か年経営計画」の計画達成は厳しいが、持続的成長にむけた投資は、着実に実施していく。

営業利益・東急EBITDA 2018年度-2019年度 合計

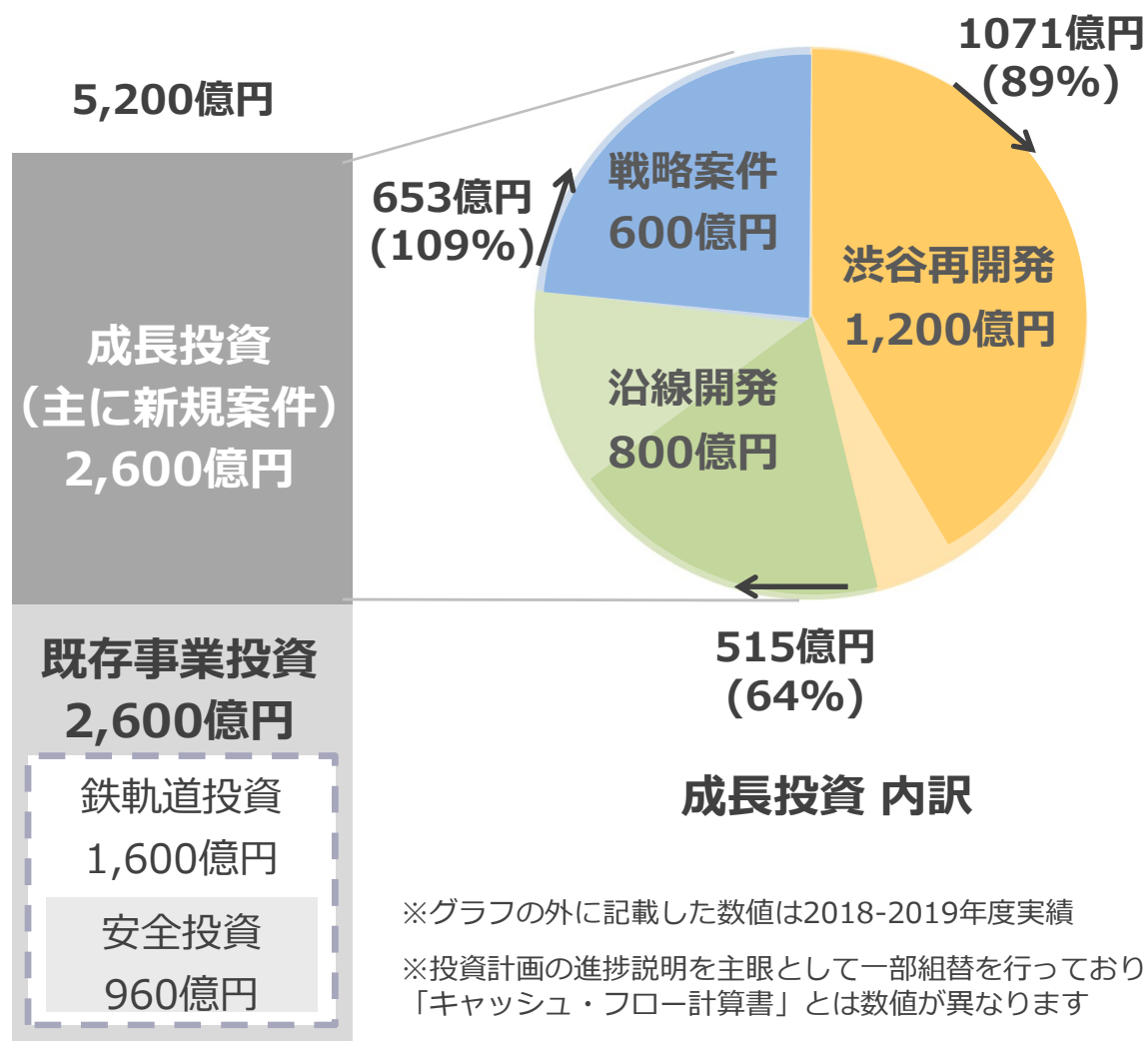
営業利益 (億円)



東急EBITDA (億円)

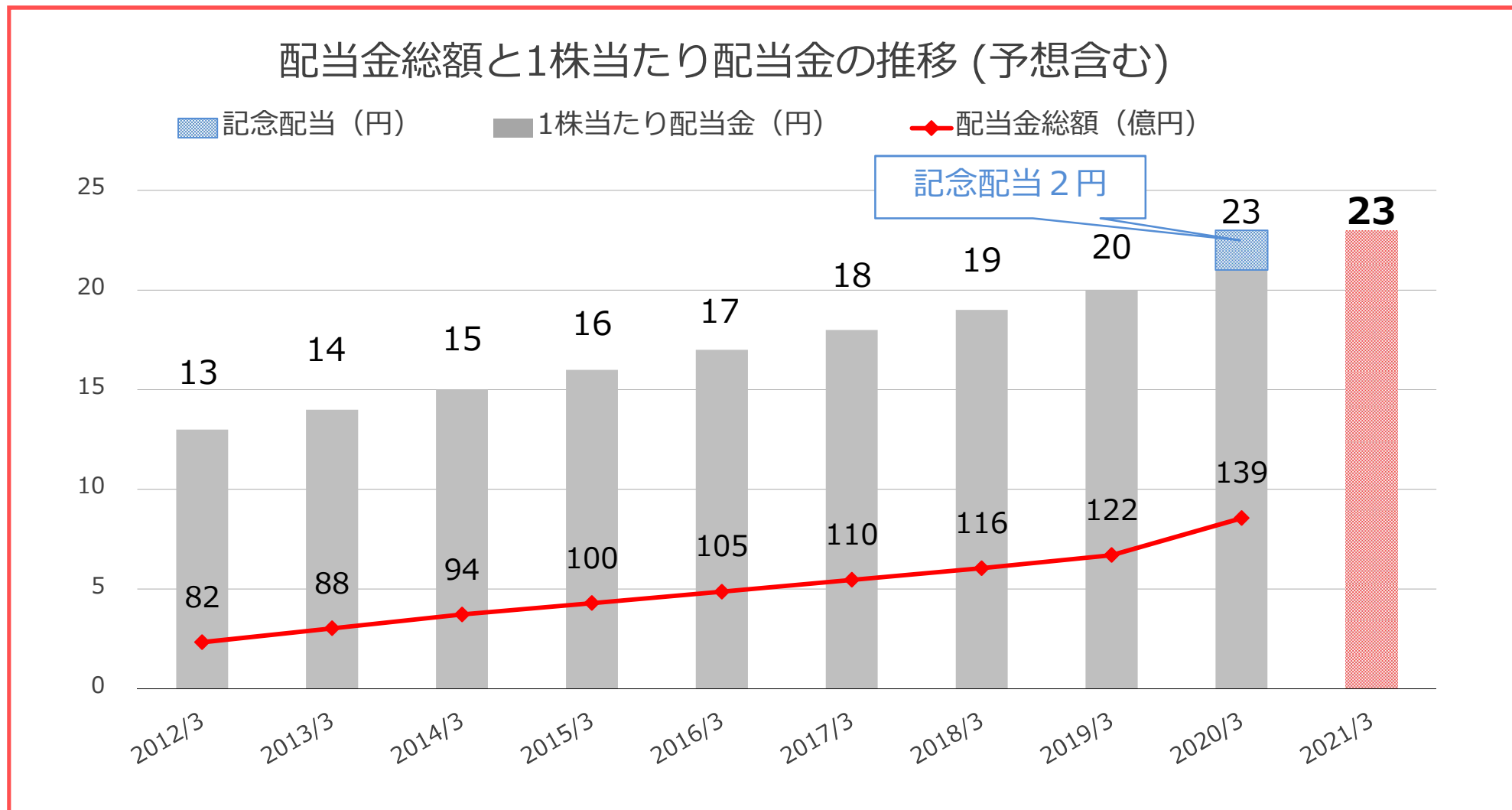


設備投資・投融資等 2018年度-2019年度 合計



株主還元について

2021年3月期についても、2020年3月期（普通配当：21円、記念配当：2円）と同水準の配当を実施し、株主還元を安定的・継続的に行っていく。



※2017年8月1日付で株式併合（普通株式2株を1株に併合）を実施しております。本グラフにおいては、当該株式併合を勘案した配当金を記載しています。
※2015/3、2016/3、2017/3、2020/3に自己株式を各100億円(合計400億円)取得しています。

Ⅱ. 将来の展望について

経営環境・将来展望（コロナ影響を踏まえ）

【コロナ影響】

外出制限の長期化により、
ライフスタイル・働き方等が
変容する可能性は高い。

- ・ 在宅勤務などのテレワークによる「人」の移動に変化
- ・ インバウンドの減少（東京オリンピック延期含む）
- ・ 「巣ごもり需要」
- ・ IT・EC分野の更なる進展

【当社の現状】

昨年、大型開発・鉄道分社化を完了し、
長期経営構想（2030年以降の指針）
を策定、より長期視点での「サステナ
ブル経営」のステージへ。

2019年

9月 長期経営構想策定

10月 鉄道事業分社完了

11月 渋谷スクランブルスクエア
南町田グランベリーパーク
開業

今後の目指すべき方向性

- “コロナショック”は、大局的には一過性だが、後遺症（影響）はしばらく継続する。
- 沿線生活者の行動変容を予見する必要性。
- 従来から構造改革が必要であった事業への対処は、よりスピードアップしていく。（リテール事業等）
- 生活インフラ創造、City as a Service の実現等は、環境変化を受け止めながら推進。
- 長期経営構想で掲げた「ESG経営」をより推進していく。

今後の事業戦略イメージ①

「ポストコロナ」を見据え、各事業で新たな構想や改革を進展させ、長期経営構想で掲げた目標経営指標の達成を目指していく。

ESGへの取り組み（全事業共通）

東急版『サステナブル経営』

- ✓ “ポストコロナ”では、企業の社会的責任（多様なライフスタイル・ワークスタイルへの貢献、安全・安心・健康などのテーマへの取り組み）が、ますます高まる。
- ✓ 役員体制整備など、ガバナンス体制の充実・高度化。

交通インフラ事業（交通セグメント）

「鉄道事業分社」により、社会変化に機動的に対応

- ✓ 成長曲線に変化が生じる可能性 ⇒ 開発連携・ネットワーク整備による需要創出。
- ✓ 上記を踏まえ、省力化・効率化施策により「キャッシュ・フロー経営」を推進。
- ✓ 移動の活性化など、地域やコミュニティに貢献する社会的責任は更に向上。

今後の事業戦略イメージ②

都市開発事業（不動産セグメント）

ライフスタイルや働き方の変化（集中と拡散）を見据えた対応

- ✓ 郊外での拠点開発推進（快適性の高い郊外型オフィス、サテライトオフィス等）
- ✓ 在宅勤務では享受できない、インフラ・職遊住が整った都市基盤整備（渋谷等）

生活創造事業（生活サービスセグメント）

“生活インフラ創造” 実現へのチャレンジ

- ✓ 沿線に展開済みの光ファイバー網の活用（5G実証実験）
- ✓ 通信とデジタルマーケティングを組み合わせ、グループ各事業との相乗効果醸成

ホスピタリティ事業（ホテル・リゾートセグメント）

交流人口取り込みのゲートウェイへ

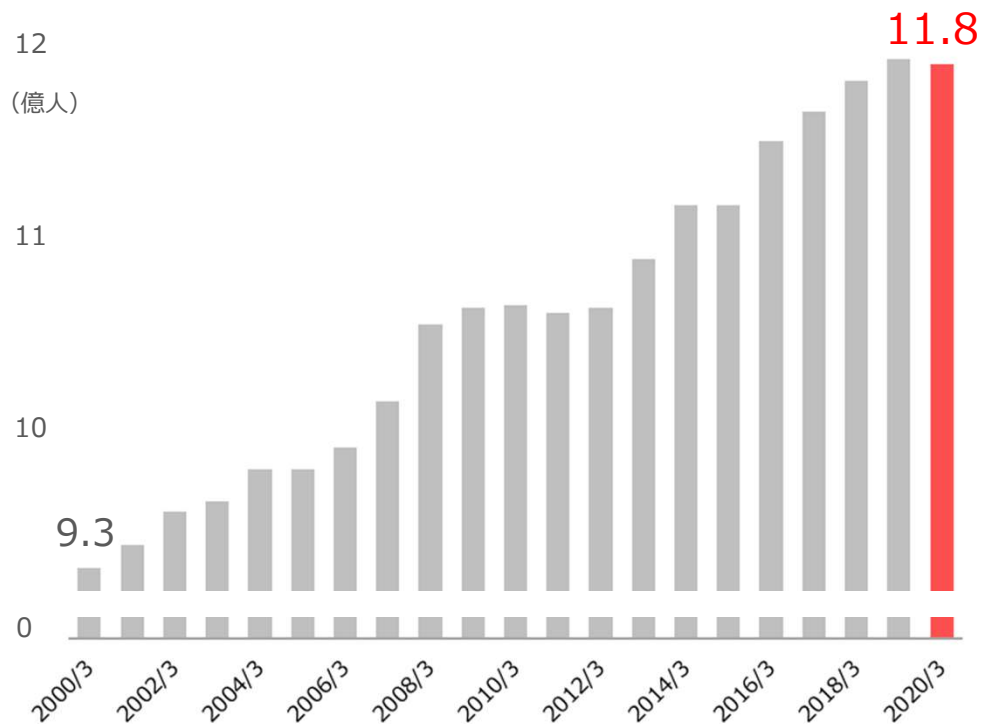
- ✓ 環境変化に留意しつつ、オフィス・商業・エンタメ等と連携した複合開発の進化（街が持つコンテンツとのコラボレーション ※新宿TOKYU MILANO再開発計画）

Ⅲ. 足元の事業進捗

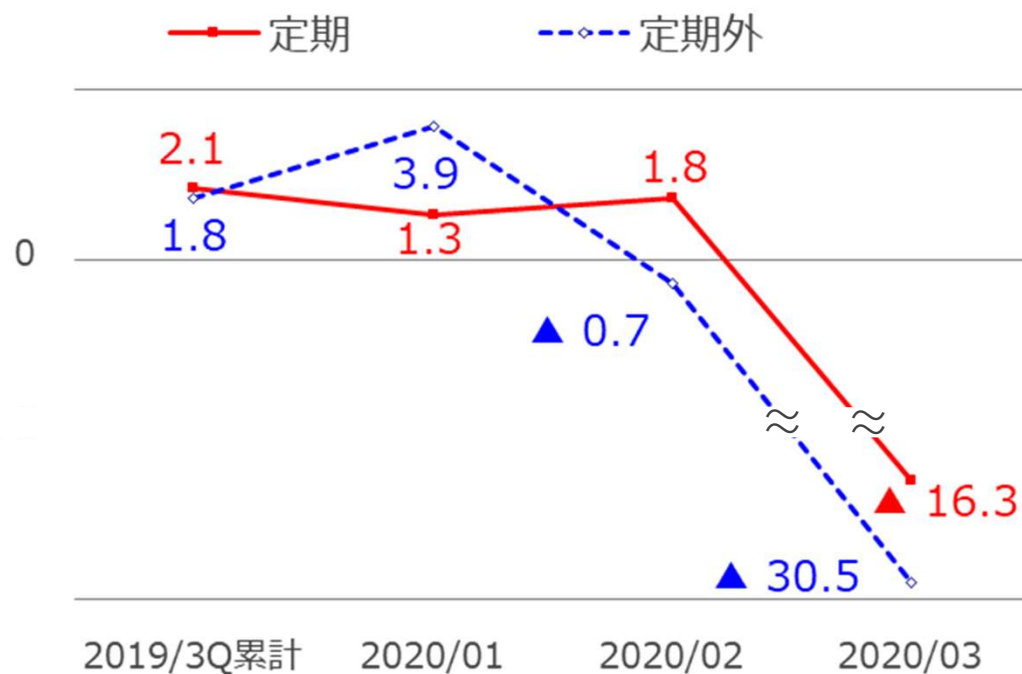
鉄道輸送人員の推移

- ・ 鉄道ネットワーク整備や再開発の効果で、過去20年、輸送人員は堅調に推移。
- ・ 足元は、南町田グランベリーパーク・渋谷スクランブルスクエア効果（11月開業）により1月は定期外が大幅増加も、2・3月は“コロナ影響”でマイナス基調。

東急線輸送人員（年度）



東急線輸送人員（対前年同月比,%）



社会インフラとしての安全整備は、着実に推進

今後は“コロナ影響”を踏まえ、投資の選別を進めるが、ホームドアの設置は前年度に全駅完了、その他の取り組みも既に一定の進捗をしており、公共交通としての使命を果たしていく。

【駅】ホームドアの設置

大手私鉄初のホームドア設置 100%※を実現（2019年度完了）

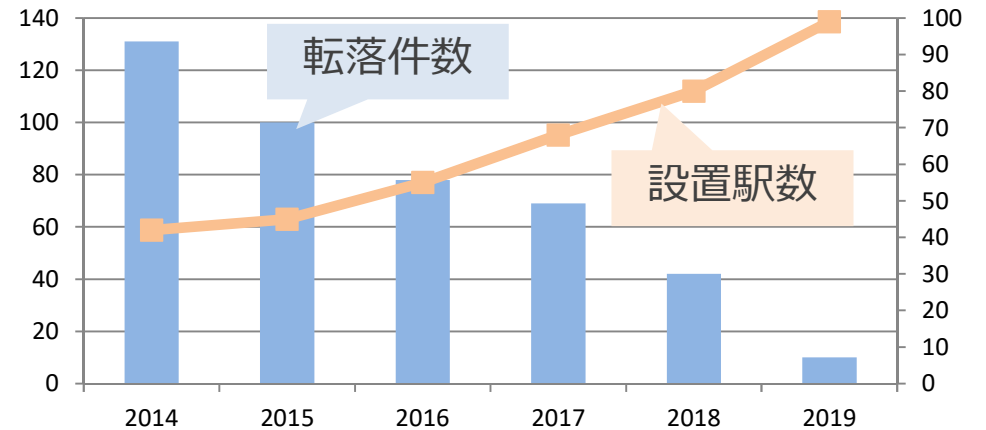


・安全安定輸送に貢献

お客様の安全を守るとともに、線路転落等の輸送障害を低減させ、安定運行にも大きな効果を発揮

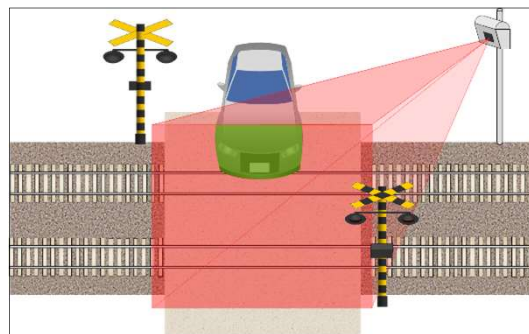
※センサー付固定式ホーム柵を含む/世田谷線・こどもの国線を除く

ホームからの転落件数(左軸) とホームドア等設置状況(右軸)



【踏切】3D式踏切障害物検知装置

- ・踏切全体を検知範囲とする3D式の装置
- ・従前の光線式装置より検知範囲が大幅に拡大
- ・2021年度未完了予定



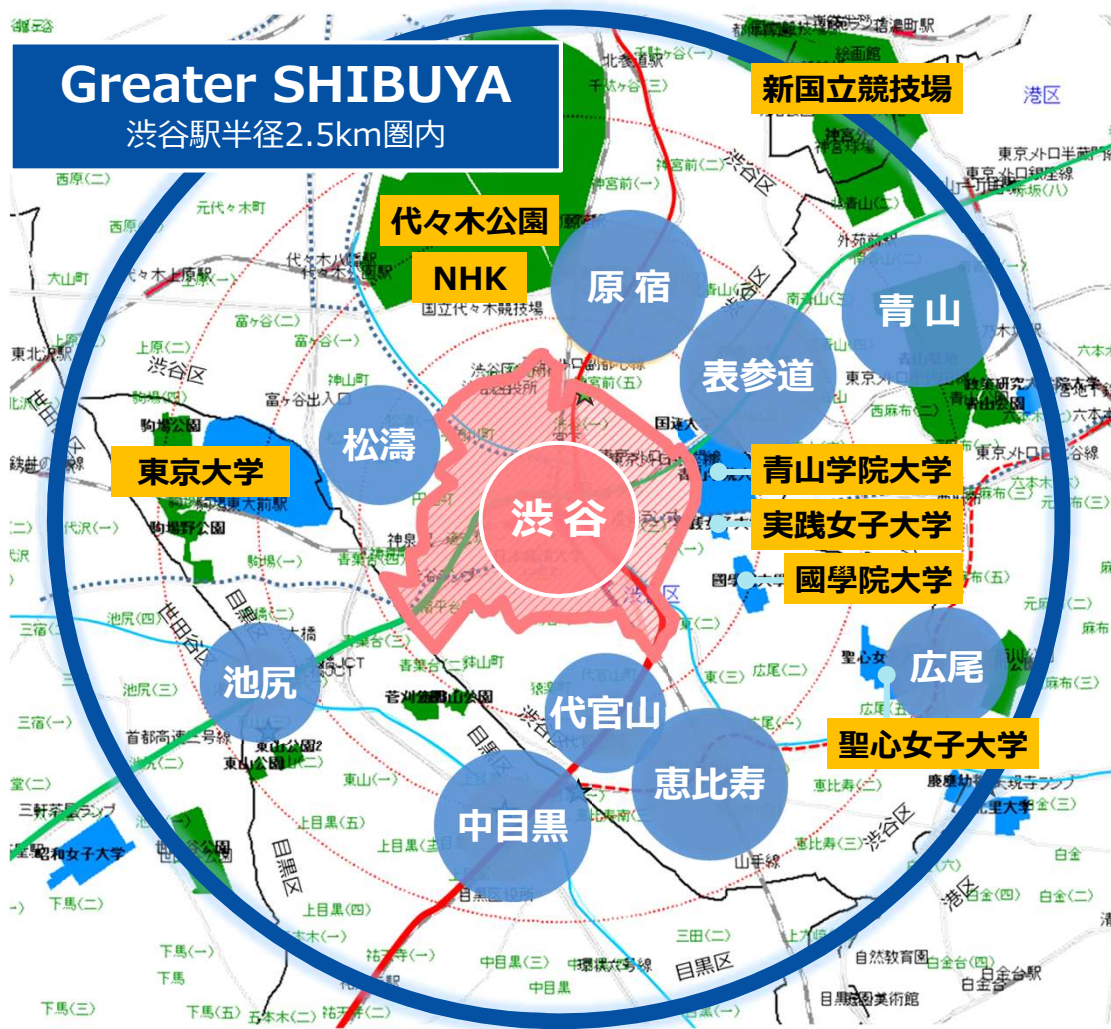
【車内】LED蛍光灯一体型の防犯カメラ

- ・セキュリティ向上やトラブル対応の迅速化
- ・2020年7月完了予定



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

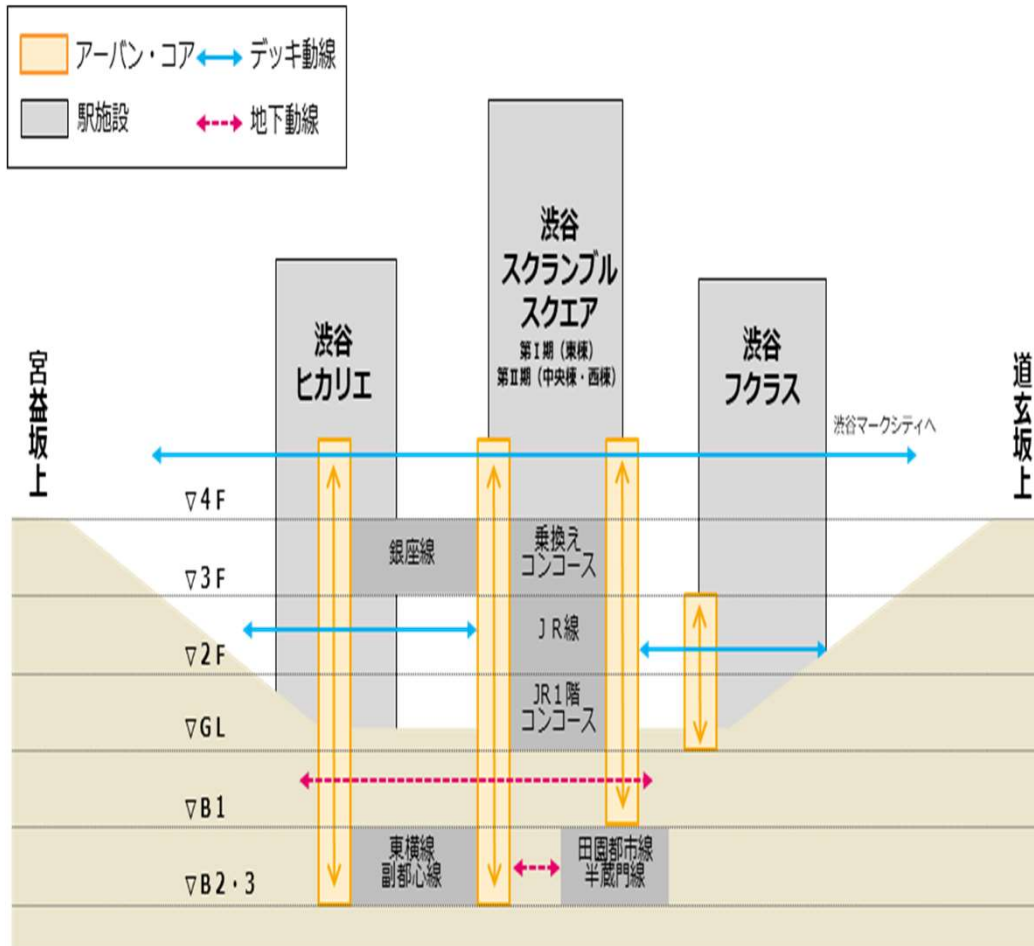
これらの集積により、事業機会を積極的に獲得

渋谷再開発の効果

アーバン・コアをはじめとした、渋谷駅周辺の回遊性の向上による利便性の向上や、ハイグレードなオフィス床面積の供給増加に伴い、来街者が増加。

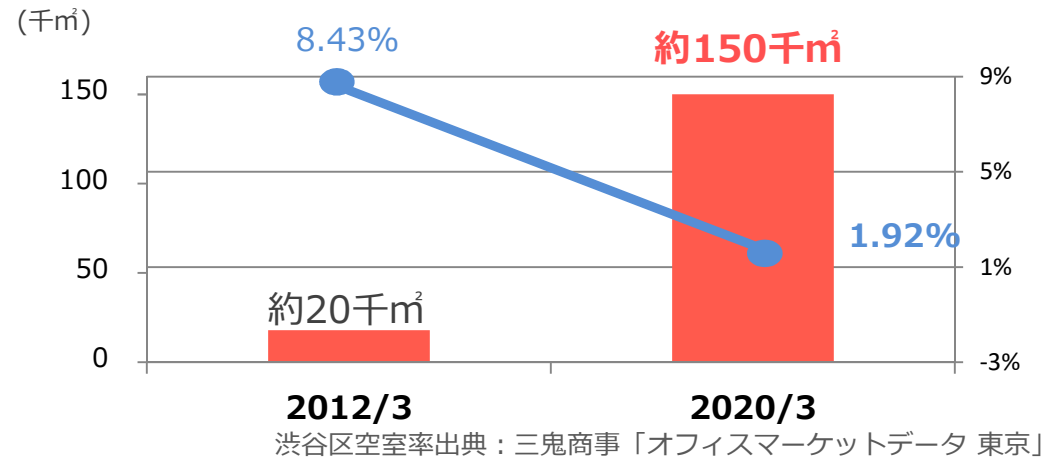
渋谷駅周辺の回遊性の向上

■ 渋谷駅周辺の縦横移動が便利に

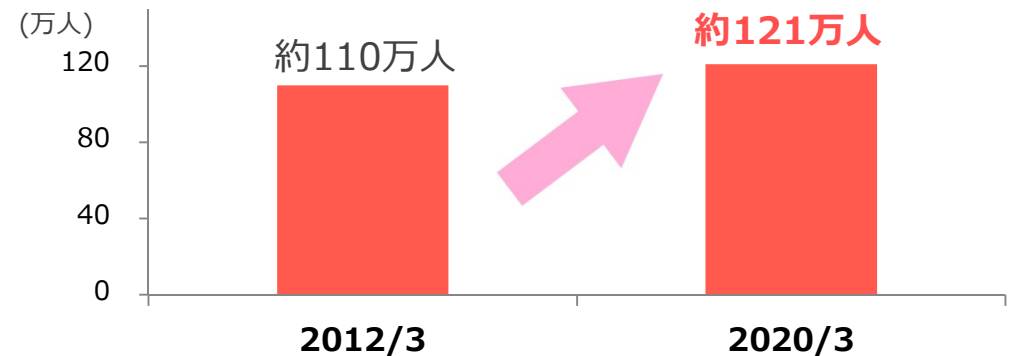


当社事業における影響

■ 当社オフィス床面積の増加と渋谷区の空室率 旺盛な需要に対して渋谷地区に安定して床を供給



■ 渋谷駅（東横線・田園都市線）1日平均乗降人員 1日あたり約11万人増加



渋谷スクランブルスクエア開業

開業テープカット



SHIBUYA QWS オープニングイベント



TOKYU Food Show EDGE (新業態)



SHIBUYA SKY 「渋谷 初日の出」

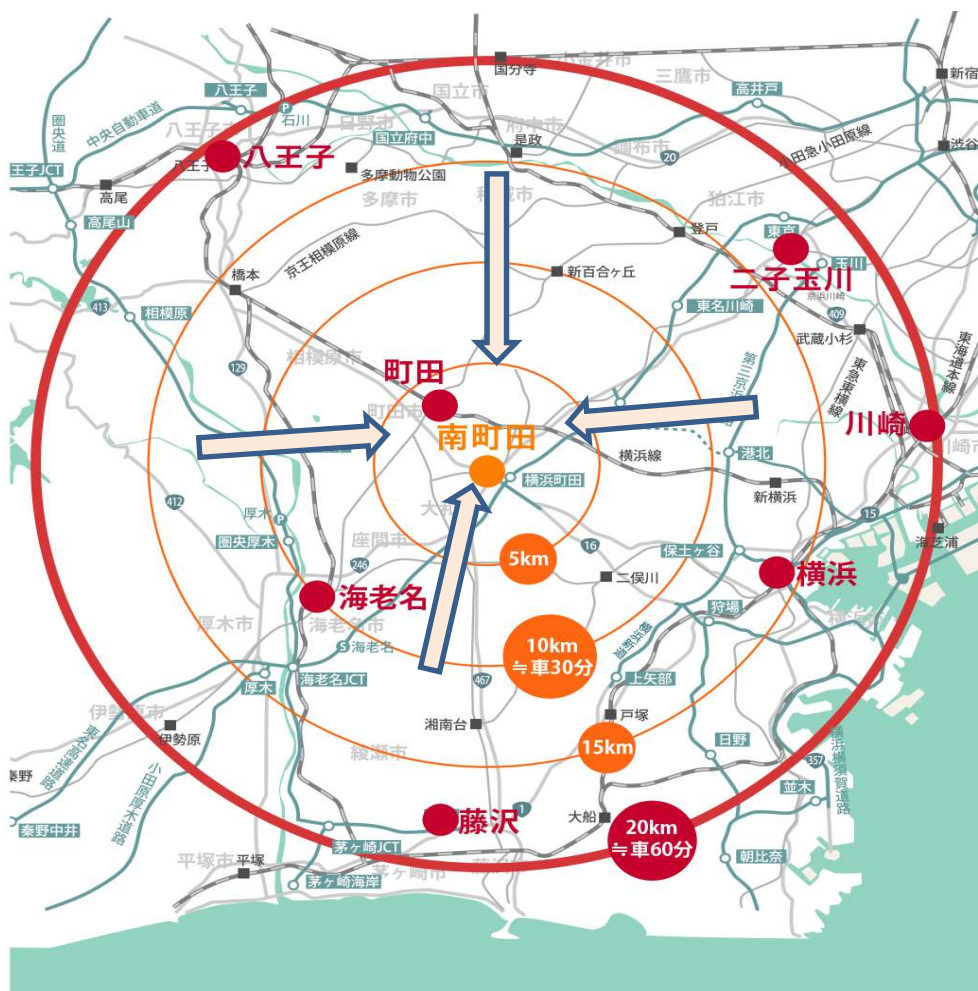


南町田グランベリーパークの開業効果

南町田グランベリーパークの開業に伴い、幅広い地域から訪れる人が増加。

商圈の拡大

従来のコア商圈である10km圏内に加え、20km圏内を戦略的ターゲット

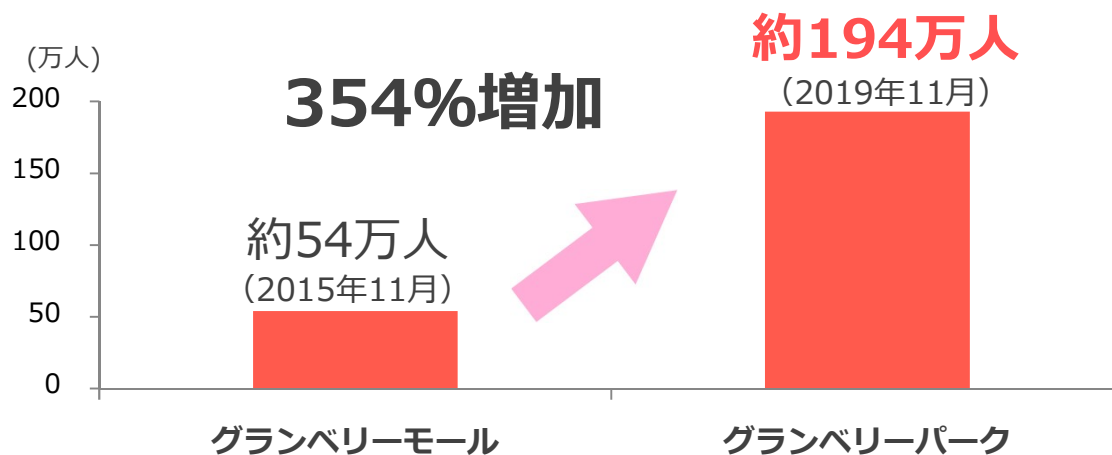


開業効果

■ 開業後1か月の来街者データ

駅名	乗り入れ路線	対前年増加率
長津田	JR横浜線	299%増
中央林間	小田急江ノ島線	250%増
溝の口	JR南武線	252%増
渋谷	JR・京王・東京メトロ各線	152%増

■ 再開発に伴う来街者数比較（1か月間比較）



不動産賃貸事業におけるポートフォリオの充実

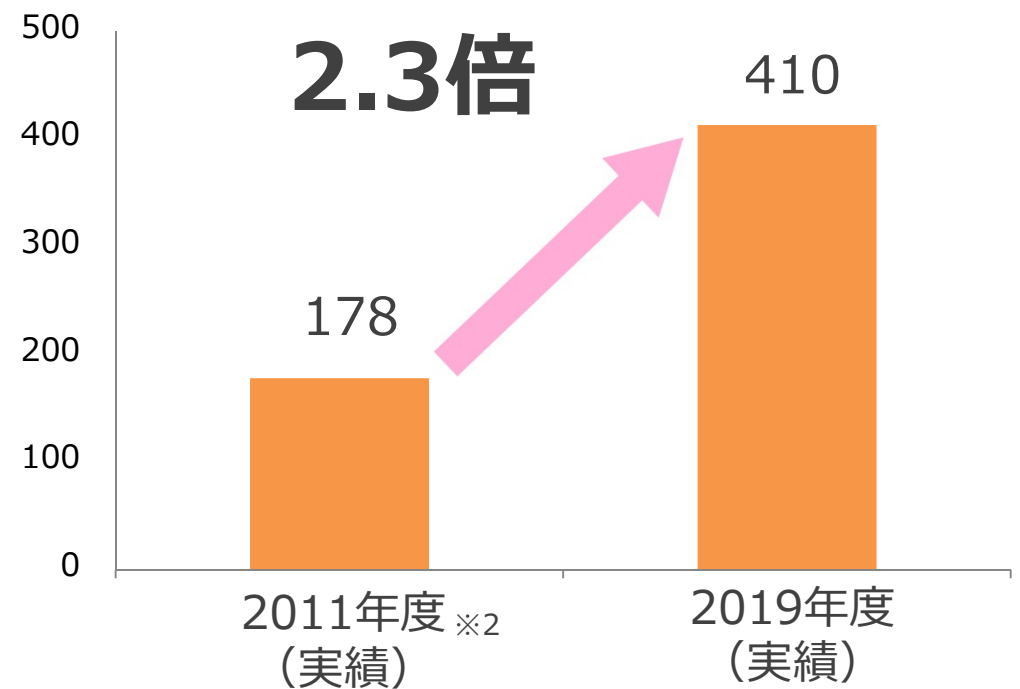
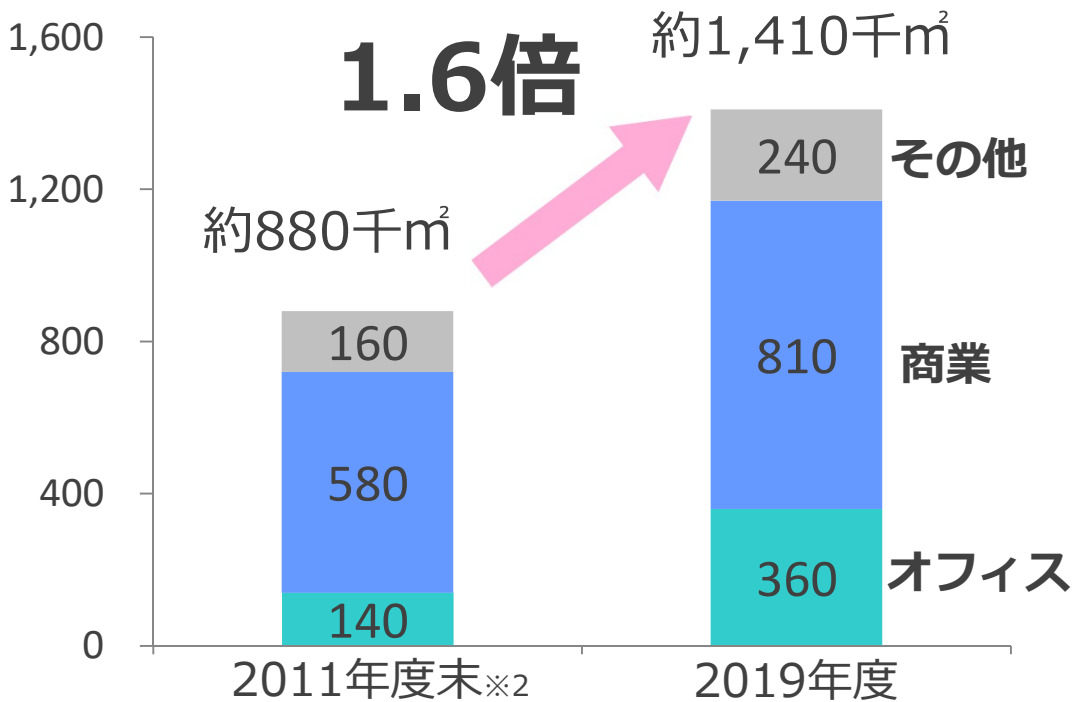
今後も渋谷や沿線の複合開発や、継続的な物件取得を推進していく。

不動産賃貸面積 ※1

東急EBITDA ※1

(単位:千㎡)

(単位:億円)



※1 当社不動産賃貸 ※2 渋谷ヒカリ工開業前

生活インフラを中心とした顧客接点の強化・深化

通信や電気・ガス等の生活インフラサービスによって得られる顧客接点を強化し、グループ内で展開する様々なサービスとの接点拡大を目指していく。

当社グループの生活インフラサービス 提供サービス・エリア

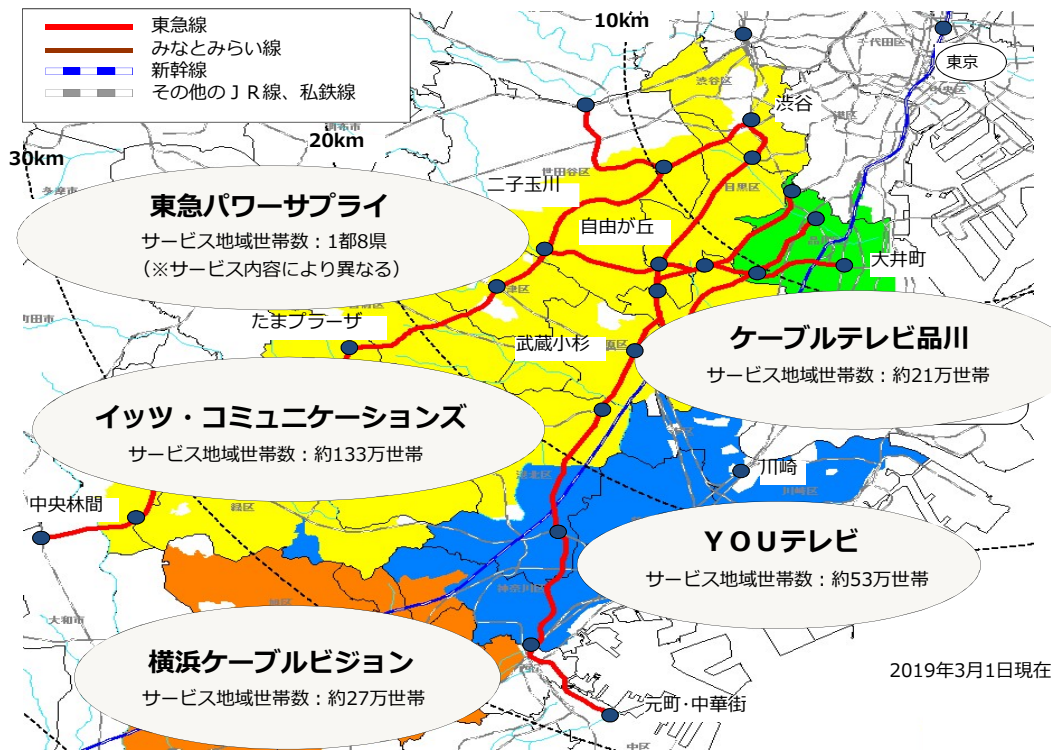
CATV

インター
ネット

電話

電気

ガス



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

当社グループ内で展開している サービスとの連携

カード



保育



スポーツ



介護



ネットスーパー



セキュリティ



拡大する顧客接点の連携

ESGの取り組み

E : CO₂排出量削減の推進

長期環境目標
(CO₂排出量)

2050年までに事業で使用する電力を再生エネルギー100%で調達

[電力使用によるCO₂] 2030年：排出総量30%削減
2050年：排出総量ゼロ

※ 対象はScope1,2
基準年は、鉄道事業（東急線）：2010年
不動産事業その他：2015年

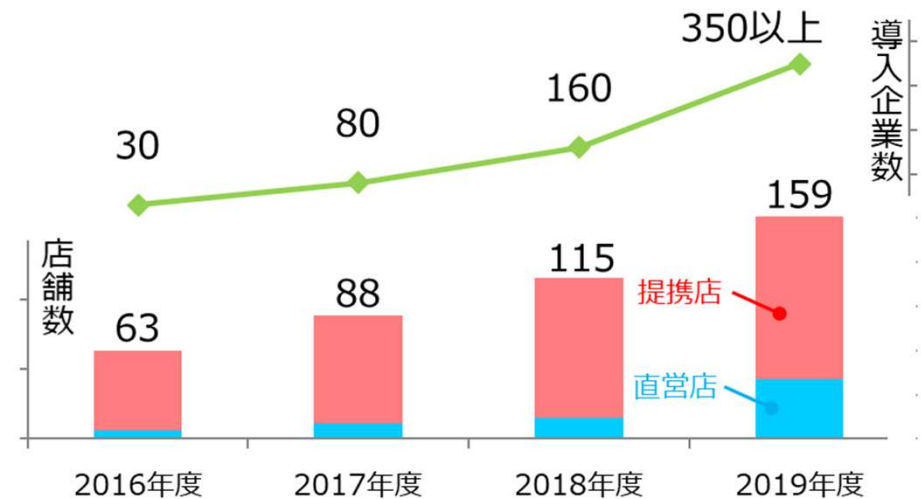


S : ワークスタイル・イノベーション

サテライトシェアオフィス事業
New Work : 法人会員制



首都圏ビジネス街や地方中核都市に拠点を構え、ビジネスパーソンの働く「時間」と「場所」の柔軟化を推進



G : コーポレート・ガバナンス強化への取り組み

独立社外取締役比率を3分の1以上とし、
取締役会の監督機能を強化

全取締役 15名 → 12名
独立社外取締役 3名 → 4名

※2020年6月株主総会 候補者

IV. 各セグメントの状況

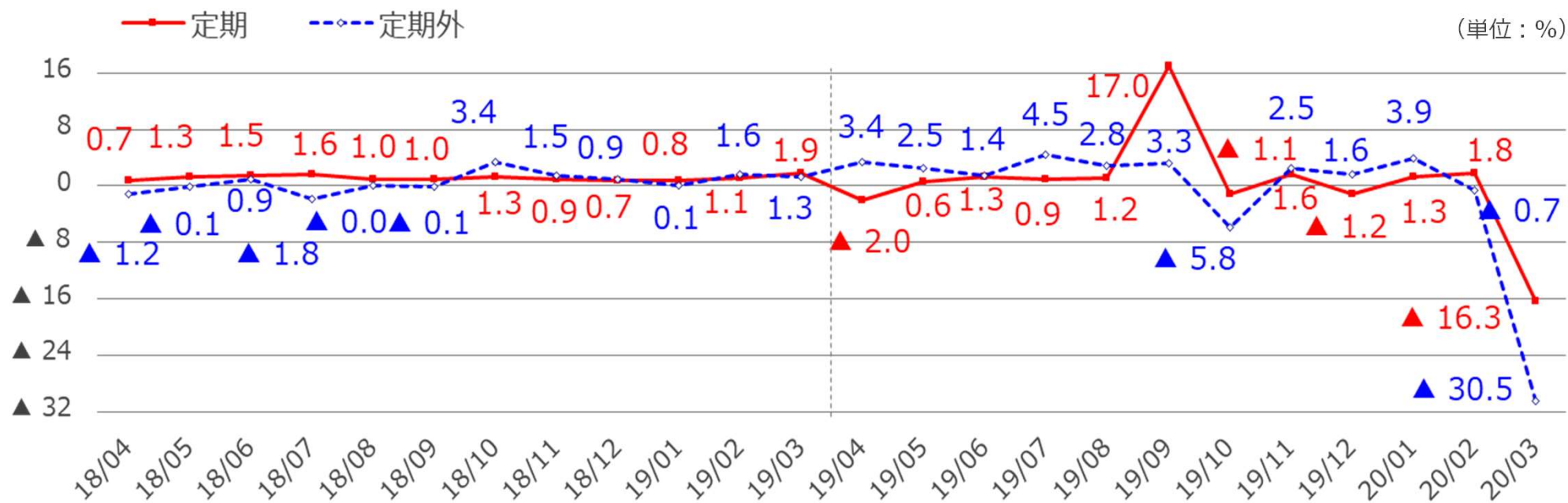
鉄軌道事業の状況

東急電鉄： 輸送人員・運賃収入

(単位：千人、百万円)

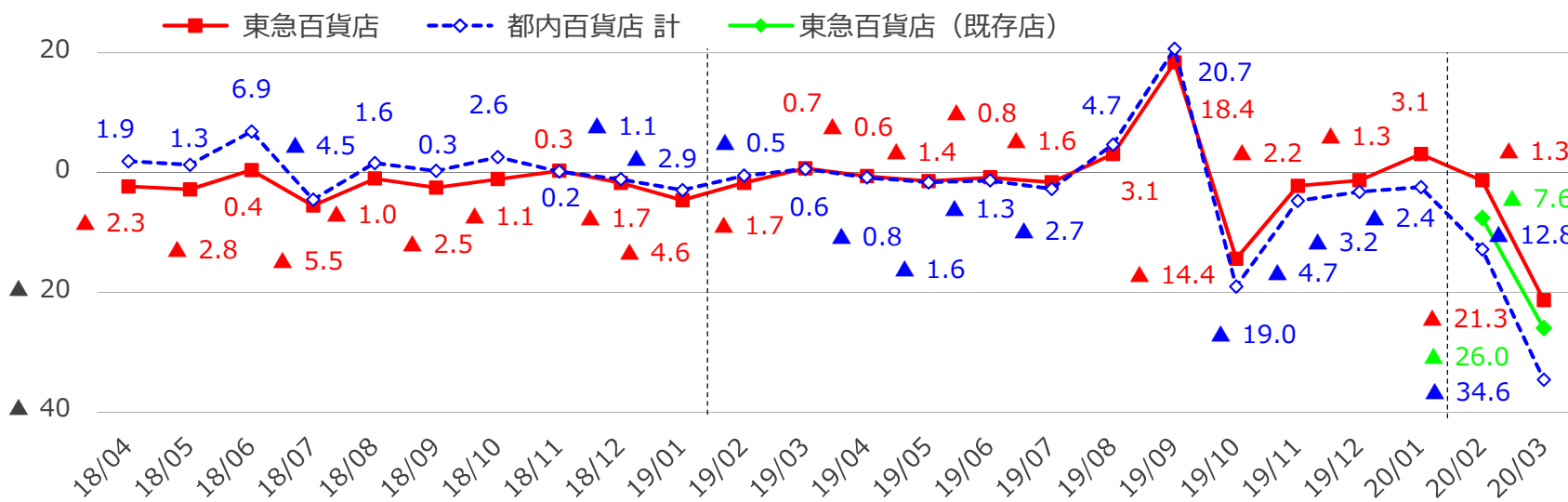
		2019年度 実績	2018年度 実績	増減
輸送人員	合計	1,187,263	1,189,316	△ 0.2%
	定期外	464,980	470,648	△ 1.2%
	定期	722,283	718,668	+0.5%
運賃収入	合計	140,778	141,385	△ 0.4%
	定期外	75,862	76,827	△ 1.3%
	定期	64,916	64,558	+0.6%

東急電鉄： 輸送人員 (対前年同月比)



小売事業の状況

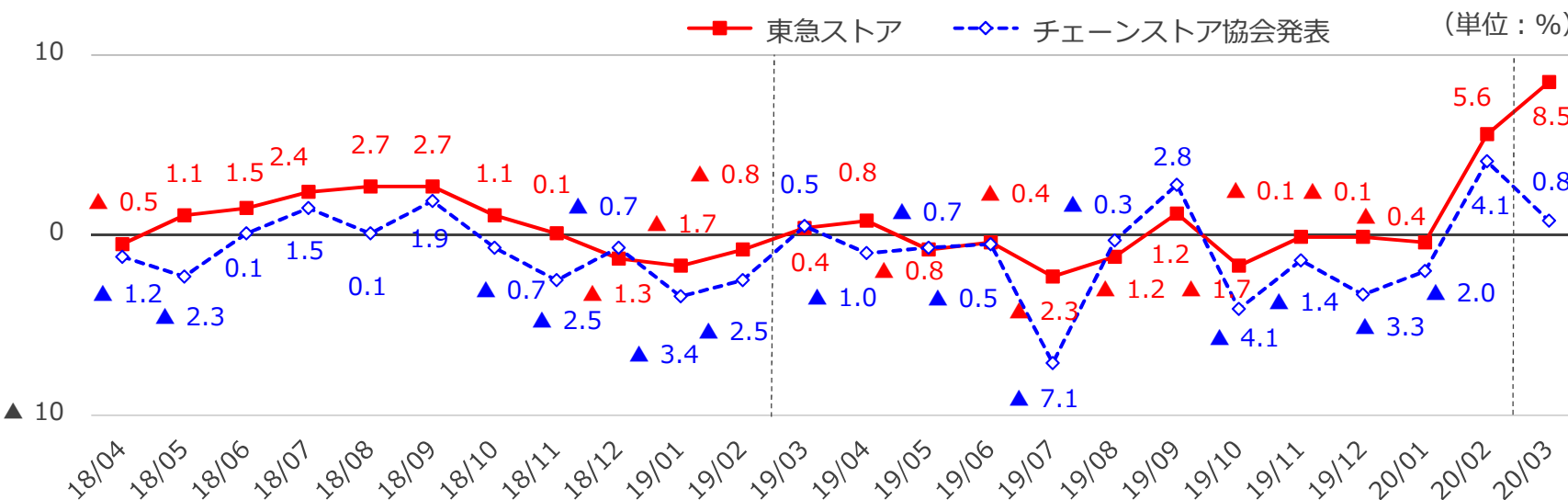
東急百貨店：売上高（対前年同月比）



商品別売上高

	2020年1月期	
	対前年増減率	売上高シェア
紳士服・洋品	△ 8.1	3.2%
婦人服・洋品	△ 6.5	15.0%
その他衣料品	△ 0.8	3.8%
身のまわり品	2.6	9.3%
雑貨	3.5	17.9%
家庭用品	△ 2.3	3.0%
食料品	1.2	46.1%
その他	△ 3.7	1.6%
合計	△ 0.1	100.0%

東急ストア：売上高（対前年同月比） ※ 既存店計

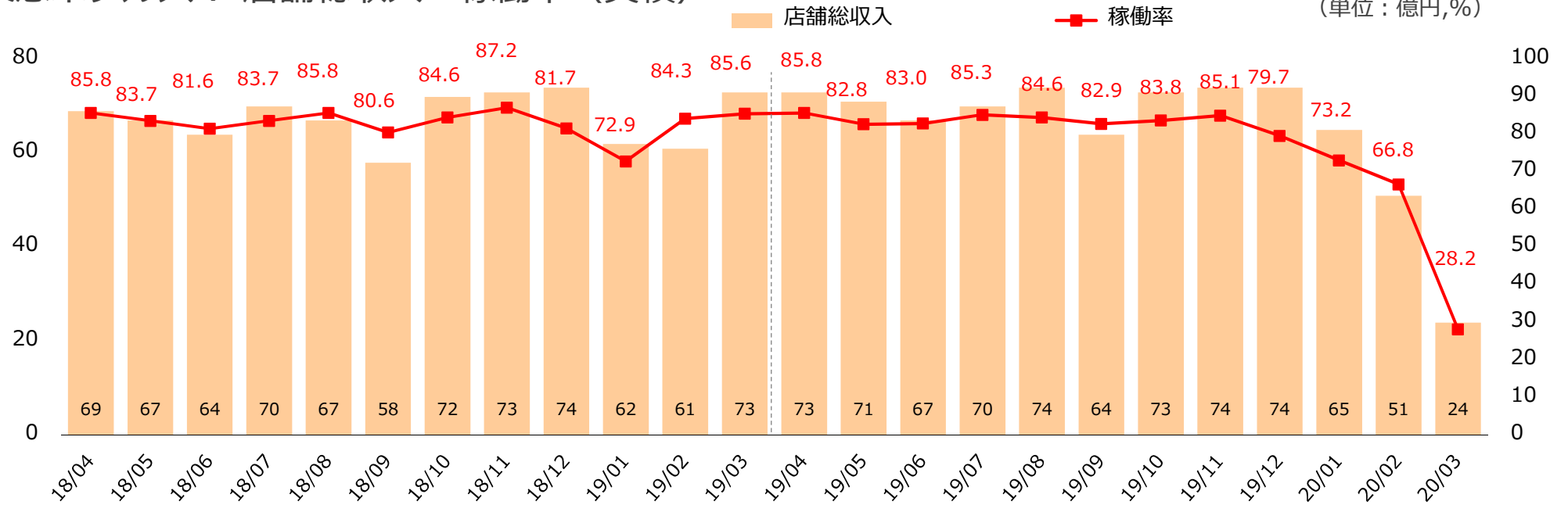


商品別売上高

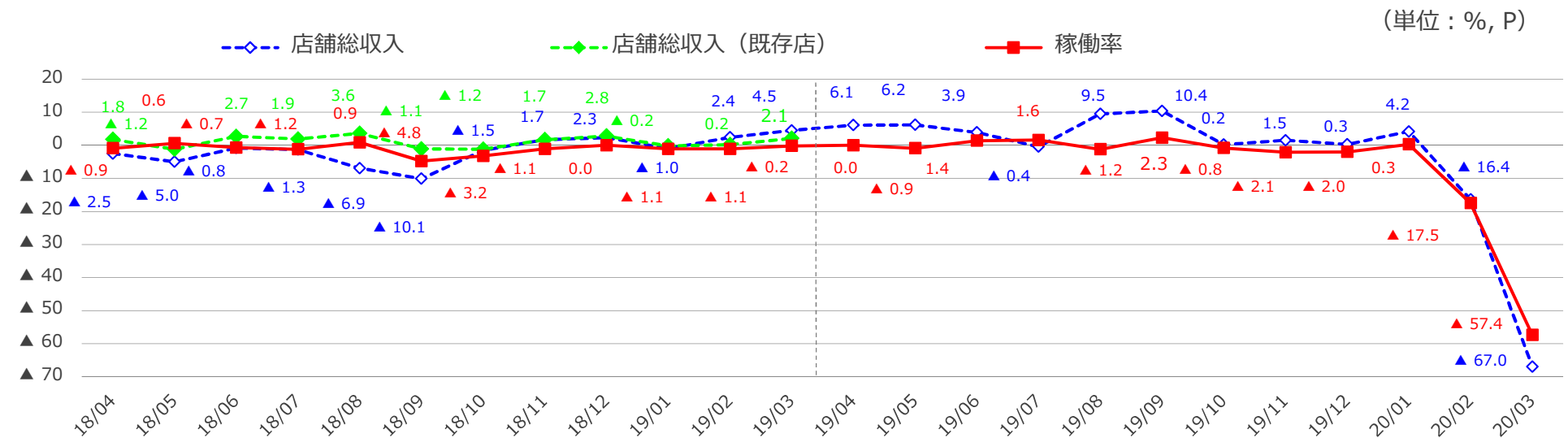
	2020年2月期	
	対前年増減率	売上高シェア
食料品	0.1	88.7%
衣料品	△ 3.9	1.4%
生活用品	3.1	5.0%
その他	△ 2.8	5.0%
合計	0.0	100.0%

ホテル事業の状況

東急ホテルズ：店舗総収入・稼働率（実績）



東急ホテルズ：店舗総収入・稼働率（対前年同月比）



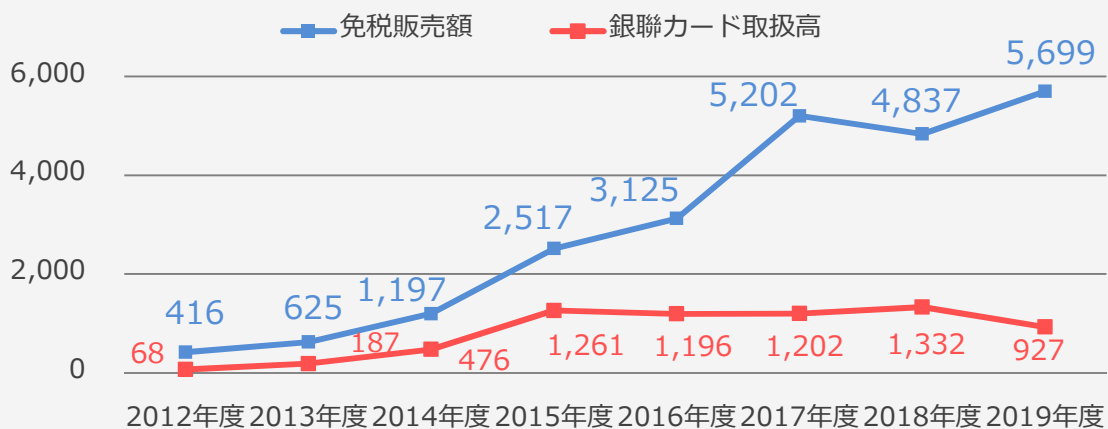
インバウンド集客状況



東急東京メトロ渋谷駅 観光案内所

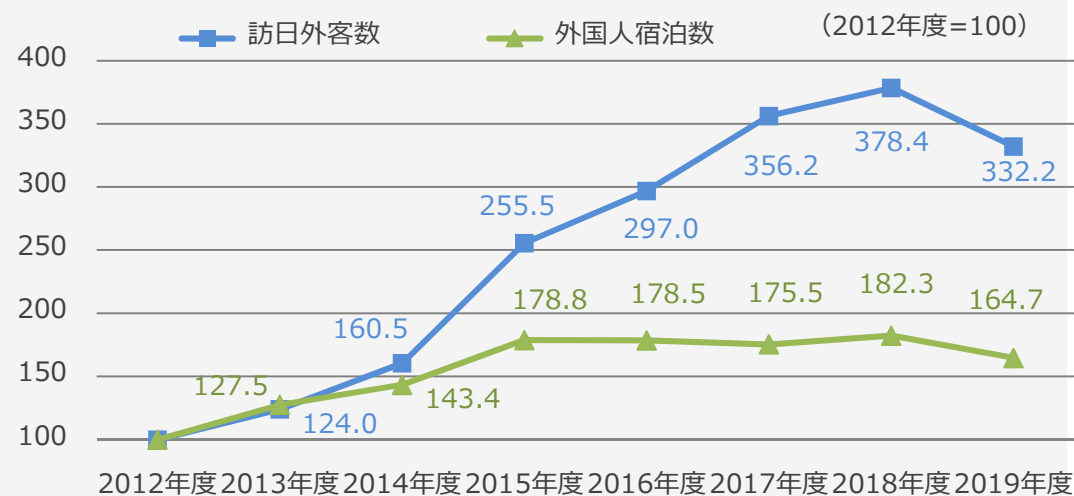
＜東急百貨店 免税販売額・銀聯カード取扱高推移＞

(単位：百万円)



※ 東横店・東急本店・ShinQs・渋谷スクランブルスクエア店、東急プラザ渋谷店の合計

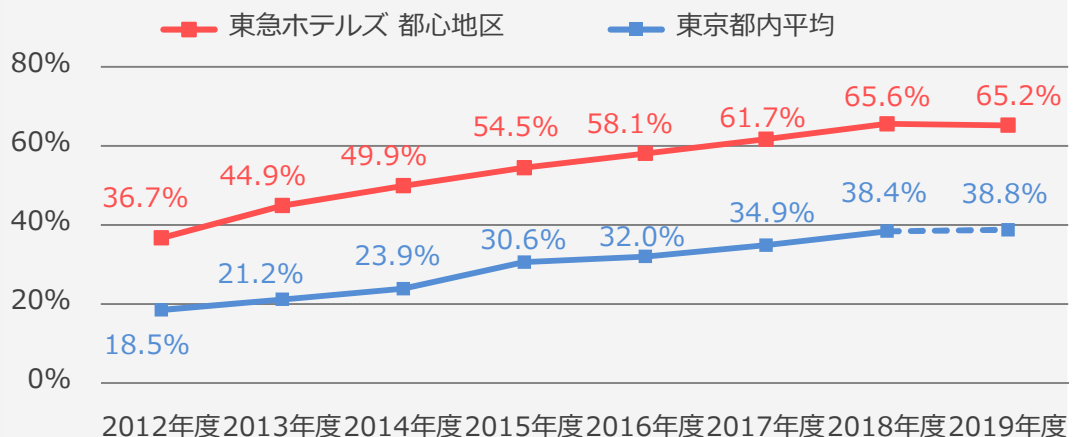
＜東急ホテルズにおける訪日外客数の取り込み状況＞



※ 東急ホテルズは既存店の合計

※ 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＞



※ 東京都内平均の2019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)

V. 2019年度 決算実績 詳細資料

財務諸表サマリー

(単位：億円)	2019年度 実績	2018年度 実績	増減	摘要	2019年度 2月予想	増減
営業収益	11,642	11,574	+ 68 (+ 0.6%)	交通 +0、不動産 +68、 生活サービス +48、ホテル・リゾート △37	11,799	△ 156 (△ 1.3%)
営業利益	687	819	△ 132 (△ 16.1%)	交通 △81、不動産 +6、 生活サービス △11、ホテル・リゾート △47	830	△ 142 (△ 17.2%)
営業外収益	163	143	+ 20 (+ 14.3%)	持分法投資利益 90 (+13)、受取利息・配当金 16 (+2)	141	+ 22 (+ 16.3%)
営業外費用	142	144	△ 1 (△ 1.2%)	支払利息 88 (△4)	143	△ 0 (△ 0.5%)
経常利益	709	819	△ 109 (△ 13.4%)		828	△ 118 (△ 14.3%)
特別利益	119	101	+ 18 (+ 17.7%)		88	+ 31 (+ 35.9%)
特別損失	171	88	+ 82 (+ 92.4%)		95	+ 76 (+ 80.2%)
税金等調整前当期純利益	657	831	△ 173 (△ 20.9%)		821	△ 163 (△ 19.9%)
法人税等	217	237	△ 19 (△ 8.2%)	法人税・住民税・事業税 255 (+1)、法人税等調整額 △37 (△21)	229	△ 11 (△ 4.8%)
当期純利益	439	594	△ 154 (△ 26.0%)		592	△ 152 (△ 25.7%)
非支配株主に帰属する当期純利益	15	15	△ 0 (△ 0.8%)		12	+ 3 (+ 31.5%)
親会社株主に帰属する当期純利益	423	578	△ 154 (△ 26.7%)		580	△ 156 (△ 26.9%)
その他の包括利益	△ 88	△ 57	△ 30 (-)		-	-
包括利益	351	536	△ 184 (△ 34.5%)		-	-
東急EBITDA	1,765	1,766	△ 1 (△ 0.1%)	交通 △31、不動産 +51、生活サービス +6、 ホテル・リゾート △44、全社・消去 +16	1,898	△ 132 (△ 7.0%)

* 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

セグメント別営業収支

(単位：億円)		2019年度 実績	2018年度 実績	増減	摘要	2019年度 2月予想	増減
営業収益	合計	11,642	11,574	+ 68 (+ 0.6%)		11,799	△ 156 (△ 1.3%)
営業利益	合計	687	819	△ 132 (△ 16.1%)		830	△ 142 (△ 17.2%)
交通	営業収益	2,136	2,136	+ 0 (+ 0.0%)	東急電鉄等 +1	2,166	△ 29 (△ 1.4%)
	営業利益	270	351	△ 81 (△ 23.2%)	東急電鉄等 △64	338	△ 67 (△ 20.1%)
不動産	営業収益	2,101	2,033	+ 68 (+ 3.3%)	当社 販売 △77、当社 賃貸 +161	2,153	△ 51 (△ 2.4%)
	営業利益	290	283	+ 6 (+ 2.2%)	当社 販売 △28、当社 賃貸 +23	309	△ 18 (△ 6.1%)
生活サービス	生活サービス計	7,079	7,031	+ 48 (+ 0.7%)		7,121	△ 41 (△ 0.6%)
	営業収益	4,826	4,821	+ 5 (+ 0.1%)	東急百貨店 △3、東急ストア △18	4,833	△ 6 (△ 0.1%)
	ICT・メディア	2,253	2,210	+ 42 (+ 1.9%)	東急レクリエーション +11 イツ・コミュニケーションズ △1、東急エージェンシー △41	2,288	△ 34 (△ 1.5%)
	生活サービス計	134	145	△ 11 (△ 7.8%)		149	△ 14 (△ 10.0%)
	営業利益	42	48	△ 5 (△ 12.0%)	東急百貨店 △7、東急ストア +0	51	△ 8 (△ 15.8%)
	ICT・メディア	91	96	△ 5 (△ 5.7%)	東急レクリエーション +3 イツ・コミュニケーションズ +3、東急エージェンシー +2	98	△ 6 (△ 7.0%)
ホテル・リゾート	営業収益	961	999	△ 37 (△ 3.8%)	東急ホテルズ等 △41	1,031	△ 69 (△ 6.8%)
	営業利益	△ 14	32	△ 47 (-)	東急ホテルズ等 △45	30	△ 44 (-)
消去等	営業収益	△ 637	△ 626	△ 10		△ 672	+ 34
	営業利益	8	6	+ 1		4	+ 4

営業外・特別損益

(単位：億円)	2019年度 実績	2018年度 実績	増減	摘要	2019年度 2月予想	増減
営業利益	687	819	△ 132 (△ 16.1%)		830	△ 142 (△ 17.2%)
営業外収益	163	143	+ 20 (+ 14.3%)		141	+ 22 (+ 16.3%)
受取利息・配当金	16	14	+ 2		17	△ 0
持分法投資利益	90	76	+ 13	東急不動産ホールディングス 62 (+6)、東急建設 22 (△0)	86	+ 4
その他営業外収益	57	52	+ 4		38	+ 19
営業外費用	142	144	△ 1 (△ 1.2%)		143	△ 0 (△ 0.5%)
支払利息	88	92	△ 4		93	△ 4
その他営業外費用	53	51	+ 2		50	+ 3
経常利益	709	819	△ 109 (△ 13.4%)		828	△ 118 (△ 14.3%)
特別利益	119	101	+ 18 (+ 17.7%)		88	+ 31 (+ 35.9%)
固定資産売却益	11	2	+ 9		1	+ 10
工事負担金等受入額	69	29	+ 40		58	+ 11
特定都市鉄道整備準備金取崩額	25	25	+ 0		25	+ 0
その他特別利益	13	44	△ 31		3	+ 9
特別損失	171	88	+ 82 (+ 92.4%)		95	+ 76 (+ 80.2%)
工事負担金等圧縮額	45	25	+ 20		40	+ 5
その他特別損失	125	63	+ 62		55	+ 70
税金等調整前当期純利益	657	831	△ 173 (△ 20.9%)		821	△ 163 (△ 19.9%)

セグメント別EBITDA

(単位：億円)	2019年度 実績	2018年度 実績	増減	摘要	2019年度 2月予想	増減
交通事業	760	792	△ 31 (△ 4.0%)		813	△ 52 (△ 6.4%)
東急電鉄等	689	705	△ 15		718	△ 29
東急バス・東急トランセ	34	40	△ 5		39	△ 5
その他	36	46	△ 10		54	△ 18
不動産事業	533	482	+ 51 (+ 10.7%)		549	△ 15 (△ 2.7%)
当社 不動産販売	20	46	△ 26		18	+ 1
当社 不動産賃貸	410	345	+ 65		416	△ 6
その他	103	90	+ 13		113	△ 10
生活サービス事業	323	317	+ 6 (+ 2.1%)		347	△ 23 (△ 6.7%)
リテール	133	131	+ 1		146	△ 12
東急百貨店	53	58	△ 5		67	△ 14
東急ストア	52	48	+ 4		53	△ 1
その他	27	24	+ 2		24	+ 2
ICT・メディア	190	185	+ 5		201	△ 10
東急レクリエーション	35	31	+ 3		35	+ 0
イツ・コミュニケーションズ	73	63	+ 9		73	△ 0
東急エージェンシー	21	18	+ 2		18	+ 2
その他	60	71	△ 10		74	△ 13
ホテル・リゾート事業	34	78	△ 44 (△ 56.5%)		82	△ 47 (△ 58.4%)
東急ホテルズ等	26	69	△ 43		68	△ 41
その他	7	8	△ 1		13	△ 6
全社	106	91	+ 15 (+ 17.2%)		103	+ 3 (+ 3.8%)
受取利息配当金	16	14	+ 2		17	△ 0
持分法投資損益	90	76	+ 13		86	+ 4
消 去	6	5	+ 0		4	+ 2
合 計	1,765	1,766	△ 1 (△ 0.1%)		1,898	△ 132 (△ 7.0%)

* 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

(単位：億円)	2019年度 実績	2018年度 実績	増減	摘要	2019年度 2月予想	増減
営業収益	2,136	2,136	+ 0 (+ 0.0%)	輸送人員 $\Delta 0.2\%$ (定期外 $\Delta 1.2\%$ 、定期 +0.5%) ┆ 運賃収入 $\Delta 0.4\%$ (定期外 $\Delta 1.3\%$ 、定期 +0.6%)	2,166	$\Delta 29$ ($\Delta 1.4\%$)
東急電鉄等	1,562	1,561	+ 1 (+ 0.1%)	運賃収入 1,407 ($\Delta 6$)	1,586	$\Delta 24$ ($\Delta 1.6\%$)
東急バス・東急トランセ	291	295	$\Delta 3$ ($\Delta 1.2\%$)	運賃収入 $\Delta 1.3\%$	296	$\Delta 4$ ($\Delta 1.6\%$)
その他	282	279	+ 3 (+ 1.1%)		282	$\Delta 0$ ($\Delta 0.0\%$)
営業利益	270	351	$\Delta 81$ ($\Delta 23.2\%$)		338	$\Delta 67$ ($\Delta 20.1\%$)
東急電鉄等	250	315	$\Delta 64$ ($\Delta 20.4\%$)	経費297 (+41、うち固定資産除却費+43)	297	$\Delta 47$ ($\Delta 15.8\%$)
東急バス・東急トランセ	10	16	$\Delta 6$ ($\Delta 39.6\%$)		13	$\Delta 3$ ($\Delta 28.3\%$)
その他	9	19	$\Delta 10$ ($\Delta 53.2\%$)		26	$\Delta 16$ ($\Delta 64.4\%$)

(※) 「東急電鉄等」には、東急電鉄(株)と当社の鉄軌道業を含んで表記しております。

セグメント情報② 不動産事業

(単位：億円)	2019年度 実績	2018年度 実績	増減	摘要	2019年度 2月予想	増減
営業収益	2,101	2,033	+ 68 (+ 3.3%)		2,153	△ 51 (△ 2.4%)
当社 不動産販売	171	249	△ 77 (△ 31.3%)	【売上高】 社有地 5 (△24)、 資金回転型 160 (△58)	190	△ 18 (△ 10.0%)
当社 不動産賃貸	964	802	+ 161 (+ 20.2%)		939	+ 24 (+ 2.6%)
その他	965	981	△ 15 (△ 1.6%)		1,022	△ 57 (△ 5.6%)
営業利益	290	283	+ 6 (+ 2.2%)		309	△ 18 (△ 6.1%)
当社 不動産販売	16	45	△ 28 (△ 63.4%)	【販売差益】 社有地 1 (△20)、 資金回転型 39 (△15)	15	+ 0 (+ 4.6%)
当社 不動産賃貸	204	180	+ 23 (+ 12.8%)		216	△ 12 (△ 5.9%)
その他	69	57	+ 11 (+ 20.7%)		76	△ 6 (△ 9.0%)

セグメント情報③ 生活サービス事業

(単位：億円)	2019年度 実績	2018年度 実績	増減	摘要	2019年度 2月予想	増減
営業収益	7,079	7,031	+ 48 (+ 0.7%)		7,121	△ 41 (△ 0.6%)
リテール計	4,826	4,821	+ 5 (+ 0.1%)		4,833	△ 6 (△ 0.1%)
東急百貨店	2,138	2,142	△ 3 (△ 0.2%)	売上高増減率 △0.1%	2,142	△ 4 (△ 0.2%)
東急ストア	2,133	2,151	△ 18 (△ 0.8%)	売上高増減率 全店 △0.3% 既存店 +0.0%	2,132	+ 1 (+ 0.1%)
その他	554	527	+ 27 (+ 5.2%)		557	△ 2 (△ 0.5%)
ICT・メディア計	2,253	2,210	+ 42 (+ 1.9%)		2,288	△ 34 (△ 1.5%)
東急レクリエーション	327	315	+ 11 (+ 3.8%)		322	+ 4 (+ 1.5%)
イツ・コミュニケーションズ	277	278	△ 1 (△ 0.4%)		276	+ 0 (+ 0.3%)
東急エージェンシー	915	956	△ 41 (△ 4.4%)		937	△ 21 (△ 2.3%)
その他	733	659	+ 73 (+ 11.1%)		751	△ 18 (△ 2.5%)
営業利益	134	145	△ 11 (△ 7.8%)		149	△ 14 (△ 10.0%)
リテール計	42	48	△ 5 (△ 12.0%)		51	△ 8 (△ 15.8%)
東急百貨店	△ 0	6	△ 7 (-)		9	△ 10 (-)
東急ストア	33	32	+ 0 (+ 1.6%)		33	△ 0 (△ 0.3%)
その他	10	9	+ 0 (+ 7.6%)		7	+ 2 (+ 36.7%)
ICT・メディア計	91	96	△ 5 (△ 5.7%)		98	△ 6 (△ 7.0%)
東急レクリエーション	18	15	+ 3 (+ 21.7%)		16	+ 2 (+ 15.2%)
イツ・コミュニケーションズ	24	21	+ 3 (+ 15.9%)		22	+ 2 (+ 12.6%)
東急エージェンシー	14	12	+ 2 (+ 22.6%)		14	+ 0 (+ 5.1%)
その他	33	47	△ 14 (△ 31.1%)		45	△ 12 (△ 27.9%)

セグメント情報④ ホテル・リゾート事業

(単位：億円)	2019年度 実績	2018年度 実績	増減	摘要	2019年度 2月予想	増減
営業収益	961	999	△ 37 (△ 3.8%)		1,031	△ 69 (△ 6.8%)
東急ホテルズ等 (※)	799	841	△ 41 (△ 5.0%)	全店稼働率 76.6% (対前年△6.5P)	865	△ 65 (△ 7.6%)
その他	161	157	+ 3 (+ 2.5%)		165	△ 3 (△ 2.3%)
営業利益	△ 14	32	△ 47 (-)		30	△ 44 (-)
東急ホテルズ等 (※)	△ 12	32	△ 45 (-)		27	△ 40 (-)
その他	△ 1	△ 0	△ 1 (-)		2	△ 4 (-)

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

貸借対照表

(単位：億円)	2019年度 実績	2018年度 実績	増減	摘要
資産 合計	25,371	24,128	+ 1,243 (+ 5.2%)	
流動資産	3,459	3,142	+ 317 (+ 10.1%)	
固定資産	21,912	20,986	+ 926 (+ 4.4%)	
負債 合計	17,275	16,167	+ 1,108 (+ 6.9%)	
流動負債	7,251	6,477	+ 773 (+ 11.9%)	有利子負債 +589
固定負債	9,899	9,538	+ 360 (+ 3.8%)	有利子負債 +256
特別法上の準備金	125	150	△ 25 (△ 16.7%)	
純資産 合計	8,096	7,961	+ 134 (+ 1.7%)	株主資本 +205、 その他包括利益累計額 △87、非支配株主持分 +16
自己資本	7,570	7,452	+ 117 (+ 1.6%)	親会社株主に帰属する当期純利益 +423、 配当金 △134
有利子負債 期末残高	11,510	10,664	+ 845 (+ 7.9%)	
自己資本比率	29.8%	30.9%	△ 1.1P	
D/Eレシオ (倍)	1.5	1.4	+ 0.1P	

キャッシュ・フロー計算書

(単位：億円)	2019年度 実績	2018年度 実績	増減	摘要	2019年度 2月予想	増減
営業活動キャッシュ・フロー	1,553	1,384	+ 168		1,454	+ 98
投資活動キャッシュ・フロー	△ 1,906	△ 2,250	+ 344		△ 1,609	△ 297
うち、設備投資	△ 2,002	△ 2,276	+ 274		△ 1,674	△ 328
うち、工事負担金等受入額	125	104	+ 20		101	+ 24
財務活動キャッシュ・フロー	596	821	△ 224		△ 38	+ 634
うち、有利子負債純増減	843	965	△ 121		126	+ 717
うち、配当金支払等	△ 235	△ 123	△ 112	配当金支払 △134 (△12)、自己株式取得 △101 (△100)	△ 125	△ 110
フリーキャッシュ・フロー	△ 353	△ 866	+ 513		△ 154	△ 198
有利子負債 期末残高	11,510	10,664	+ 845	有利子負債/東急EBITDA倍率 6.5倍 (+0.5)	10,791	+ 719

セグメント別設備投資

(単位：億円)	2019年度 実績	2018年度 実績	増減	摘要	2019年度 2月予想	増減
設備投資 合計	2,052	2,399	△ 346 (△ 14.4%)		1,818	+ 234 (+ 12.9%)
交通	794	694	+ 99 (+ 14.4%)	東急電鉄等 +117	696	+ 98 (+ 14.1%)
不動産	841	1,195	△ 353 (△ 29.6%)	当社 不動産賃貸 △359	791	+ 50 (+ 6.4%)
生活サービス計	252	239	+ 13 (+ 5.5%)		194	+ 58 (+ 30.1%)
リテール	126	91	+ 35 (+ 38.4%)		82	+ 44 (+ 54.2%)
ICT・メディア	126	147	△ 21 (△ 14.8%)	イツ・コミュニケーションズ △49	112	+ 14 (+ 12.6%)
ホテル・リゾート	144	227	△ 82 (△ 36.5%)	東急ホテルズ等 △51	113	+ 31 (+ 27.6%)
全社	31	48	△ 16		39	△ 7
消去	△ 11	△ 5	△ 6		△ 15	+ 3
分譲土地建物 支出 (当社及びベカメックス東急)	129	193	△ 64 (△ 33.2%)		240	△ 110 (△ 46.2%)
減価償却費 合計	854	786	+ 68 (+ 8.7%)	交通 391 (+8)、不動産 228 (+39)、 生活サービス 188 (+17)、ホテル・リゾート 47 (+3)	880	△ 25 (△ 2.9%)

* 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

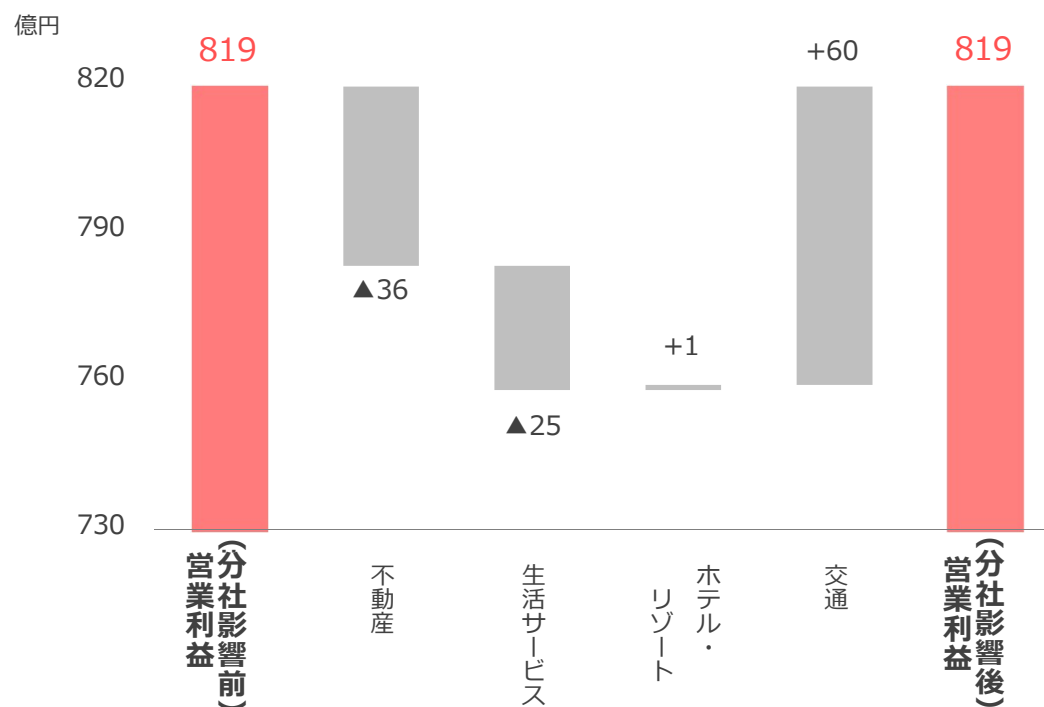
VI. (参考) 鐵道事業分社化影響

(参考) 鉄道事業分社に伴う業績影響

- ① 連結内再編（100%子会社）のため、連結業績全体への影響はなし
- ② セグメント単位の利益水準等が一部変更

主な変更	内 容
共通費配賦の見直し	事業管理・グループ連携に関わる費用（共通費）を、東急(株)で配賦（交通セグメントの負担減少）
一部資産のセグメント見直し	交通セグメントで保有していた資産の一部を、東急(株)・不動産セグメントへ移管

(参考) 【前期】2018年度実績
セグメント営業利益比較 (分社影響)



(分社影響)

【前期】2018年度実績 セグメント別営業収支比較

(単位：億円)

交通事業	分社影響 調整後	分社影響 調整前	増減
営業収益	2,136	2,136	-
東急電鉄等	1,561	1,561	-
東急バス・トランセ	295	295	-
その他	279	279	-
営業利益	351	290	+ 60
東急電鉄等	315	248	+ 66
東急バス・トランセ	16	16	-
その他	19	25	△ 5

不動産事業

営業収益	2,033	2,033	-
当社 不動産販売	249	249	-
当社 不動産賃貸	802	802	-
その他	981	981	-
営業利益	283	319	△ 36
当社 不動産販売	45	41	+ 3
当社 不動産賃貸	180	210	△ 29
その他	57	67	△ 10

生活サービス事業

リテール事業	分社影響 調整後	分社影響 調整前	増減
営業収益	4,821	4,821	-
東急百貨店	2,142	2,142	-
東急ストア	2,151	2,151	-
その他	527	527	-
営業利益	48	62	△ 13
東急百貨店	6	6	-
東急ストア	32	32	-
その他	9	23	△ 13

ICT・メディア事業

営業収益	2,210	2,210	-
東急レクリエーション	315	315	-
イツ・コミュニケーションズ	278	278	-
東急エージェンシー	956	956	-
その他	659	659	-
営業利益	96	108	△ 11
東急レクリエーション	15	15	-
イツ・コミュニケーションズ	21	21	-
東急エージェンシー	12	12	-
その他	47	59	△ 11

ホテル・リゾート事業

営業収益	999	999	-
東急ホテルズ等	841	841	-
その他	157	157	-
営業利益	32	30	+ 1
東急ホテルズ等	32	30	+ 1
その他	△ 0	△ 0	-

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 screenshot shows the top navigation bar of the Tokyu Corporation website. The main header includes the Tokyu logo, navigation links for '鉄道・バス情報', '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, and contact options for 'お問い合わせ' and 'GLOBAL'. Below the header is a '運行情報' (Operation Information) section with a status update: '東急各線は、平常通り運転しています。' (All Tokyu lines are operating normally). A table lists the status of various lines: 東横線 (TY), 池上線 (IK), 目黒線 (MG), 東急多摩川線 (TM), 田園都市線 (DT), 世田谷線 (SG), 大井町線 (OM), and こどもの国線 (KD). All lines are marked as '平常運転' (Normal Operation). Below the table is a large promotional banner with the headline 'この先も、美しい時代へ。' (Towards a beautiful future). The banner text states: '当社は、2019年(令和元)9月2日、「東急株式会社」へ商号変更を実施いたしました。また、鉄道事業につきまして、会社分割により、2019年10月1日より、「東急電鉄株式会社」が事業を実施いたします。' (Our company changed its name to Tokyu Corporation on September 2, 2019. Regarding the railway business, due to a company division, Tokyu Electric Railway Co., Ltd. will take over the operations from October 1, 2019). The banner also features images of modern buildings and a train, with captions for '歌舞伎町一丁目地区開発計画 (新宿区 TOKYU MEGURO 再開発計画) 2022年度開業予定', '南町田グランベリーパーク 2019年11月13日(水)まひびき予定', '田園都市線2020系 2022年度までに旧型車両を置き換え', and '渋谷スクランブルスクエア第1期(東棟) 2019年11月1日(金)開業予定'.

東急株式会社 財務戦略室 主計グループ 連結IR担当