

# 2019年度 第2四半期 投資家様向け説明会 資料

2019年11月12日

東急株式会社

(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. 中期経営計画の進捗と最近の取り組み	12
IV. 2019年度 第2四半期 決算実績 詳細資料	25
V. 2019年度 業績予想 詳細資料	37

## 「将来の見通しについて」

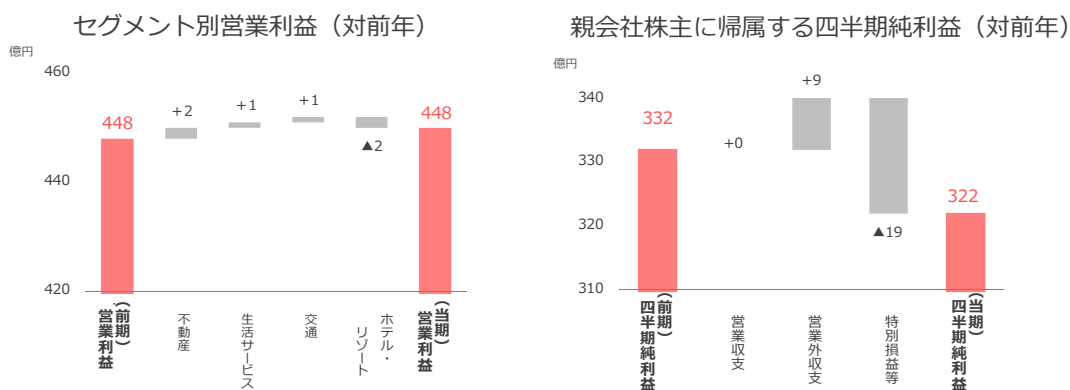
ここに掲載されている情報のうち、過去の歴史的事実以外のものは将来の見通しであり、これらは現在入手可能な情報から得られた、当社の経営者の判断に基づいております。従って、実際の業績はこれらと異なる結果となる場合がありますことをご了承ください。

# I. エグゼクティブ・サマリー

## 2019年度 第2四半期 決算実績ポイント

【対前年】 渋谷ストリーム（前年9月開業）の収益貢献があった不動産賃貸業や鉄軌道業などで増収。ホテル業や、渋谷スクランブルスクエア開業を控える不動産賃貸業の費用増加もあり、営業利益は前年並み。

	実績	前年	対前年
営業収益	5,801 億円	5,720 億円	+ 80 億円 (+ 1.4%)
営業利益	448 億円	448 億円	+ 0 億円 (+ 0.0%)
経常利益	460 億円	451 億円	+ 9 億円 (+ 2.1%)
親会社株主に帰属する 四半期純利益	322 億円	332 億円	△ 10 億円 (△ 3.1%)



○第2四半期決算のポイントでございます。

○【営業収益】は、前年度開業した渋谷ストリームの収益貢献があった、当社不動産賃貸業や、交通事業の増収などにより、80億円増収の 5,801億円、

○【営業利益】は、渋谷スクランブルスクエア開業関連費用や、ホテル業の費用増加があり、前年並みでございました。

○なお、【四半期純利益】は、前年、株式売却益などを計上した反動により、10億円減益の322億円でございました。

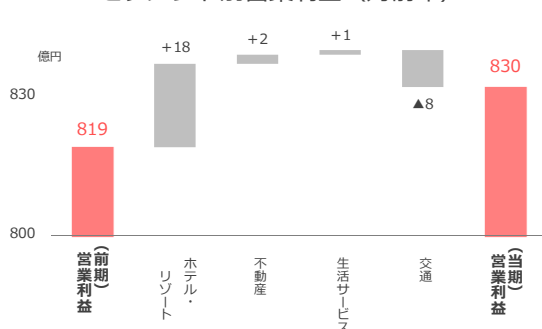
## 2019年度 業績予想ポイント（予想据え置き・再掲）

【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。

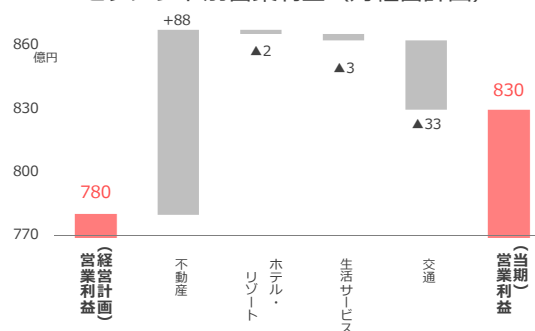
【対経営計画】 鉄軌道業の費用増などがあるものの、不動産賃貸業における物件の堅調な稼働などにより、増益。

	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）



\* 「2019年度 業績予想」は5月に公表した業績予想と変更がないため、「2018年度 決算概況資料」（2019年5月13日公表）の業績予想を再掲しております。

○2019年度の通期業績予想でございますが、据え置きとさせていただきます。

○今期は、大規模プロジェクトの開業経費などありますが、対前年10億円増益の、営業利益830億円の見込みでございます。

## 2019年度業績予想ポイント（下期トピックス）

- ・連結業績や重点施策は、概ね順調に進捗しており、業績予想は据え置き
- ・セグメント単位では、以下の要素が想定されるため、今後、情勢を見極めていく

項目	下期に想定されるポイント
不動産セグメント	「渋谷スクランブルスクエア第Ⅰ期（東棟）」および「南町田グランベリーパーク」における開業効果・開業費用
ホテル・リゾートセグメント	マーケット環境の変化（東アジアからのインバウンド需要減、競争激化等）や自然災害の影響、対応施策の見極め

○通期予想の達成に向けて、業績面・重点施策とも、概ね順調に進捗していると考えておりますが、下期に想定されるポイントについて、補足させていただきます。

○一つは、不動産セグメントにおける、渋谷・南町田の大型プロジェクトの開業効果、および一時的に発生する開業費用が見込まれること、

○二つ目は、ホテル業におけるマーケット環境の変化や、自然災害の影響により、想定に比べ、足元の業績が弱含んでおり、対応施策を実施していく、という二点でございます。

○これらも含め、今後、必要に応じて、通期予想へ反映、ご案内していく予定でございます。

## Ⅱ. 各事業の状況

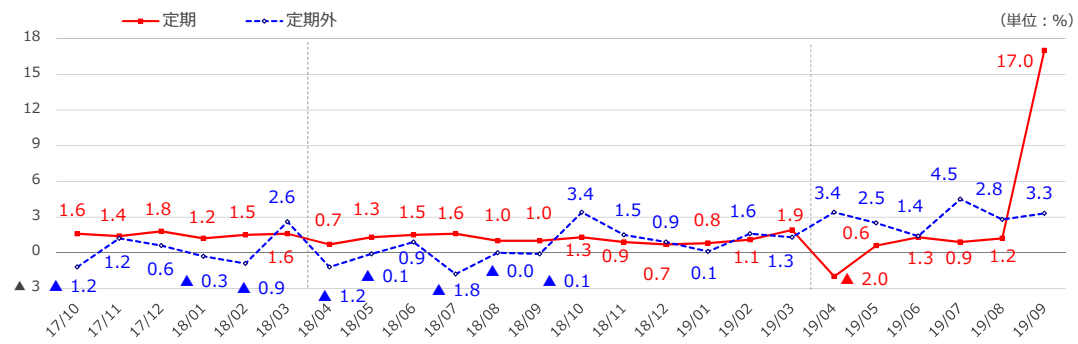
# 鉄軌道事業の状況

当社 鉄軌道事業： 輸送人員・運賃収入

(単位：千人、百万円)

		2019年度 2Q実績	2018年度 2Q実績	増減	2019年度 通期予想	2018年度 実績	増減
合計		618,647	599,979	+3.1%	1,205,711	1,189,316	+1.4%
輸送人員	定期外	240,767	233,734	+3.0%	478,386	470,648	+1.6%
	定期	377,880	366,245	+3.2%	727,325	718,668	+1.2%
合計		72,996	70,837	+3.0%	143,324	141,385	+1.4%
運賃収入	定期外	39,343	38,148	+3.1%	78,065	76,827	+1.6%
	定期	33,653	32,689	+2.9%	65,259	64,558	+1.1%

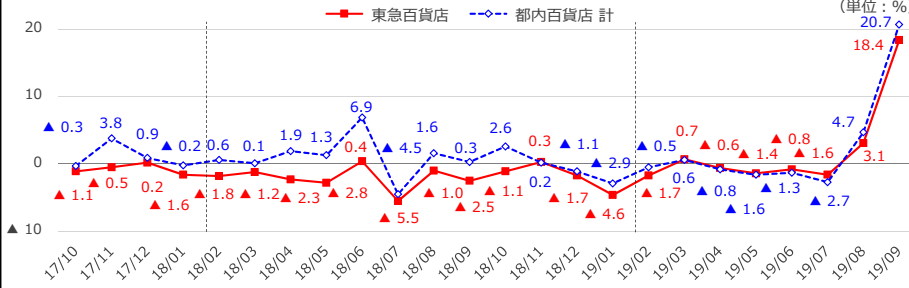
当社 鉄軌道事業： 輸送人員 (対前年同月比)





# 小売事業の状況

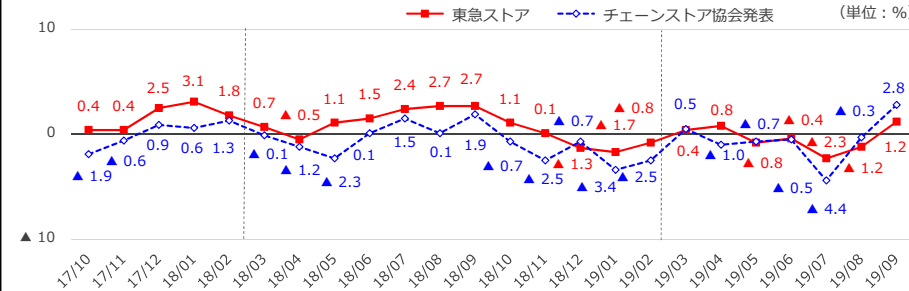
東急百貨店：売上高（対前年同月比）



商品別売上高

2020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	△ 7.5	3.2%
婦人服・洋品	△ 6.5	15.4%
その他衣料品	1.6	4.3%
身のまわり品	△ 0.6	9.3%
雑貨	3.5	17.9%
家庭用品	△ 5.8	2.8%
食料品	△ 0.0	45.3%
その他	△ 0.6	1.8%
合計	△ 0.9	100.0%

東急ストア：売上高（対前年同月比） ※ 既存店計

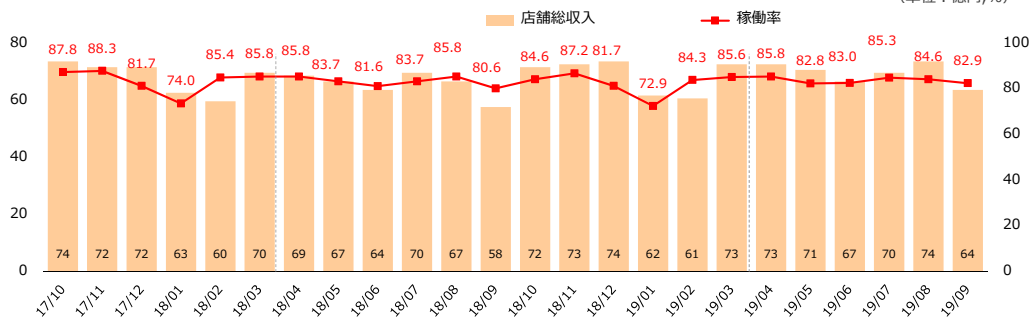


商品別売上高

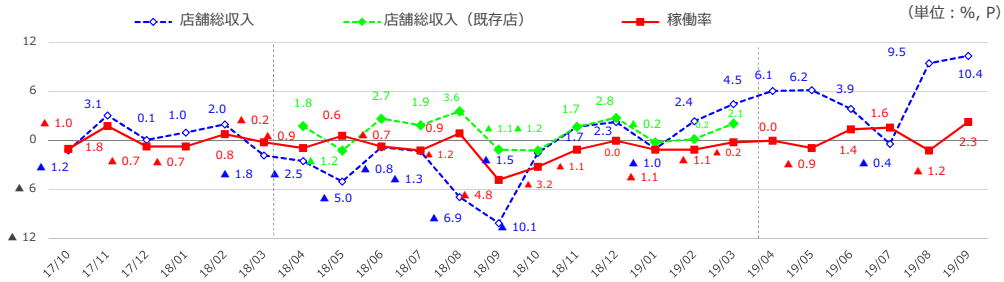
2020年2月期第2四半期		
	対前年 増減率	売上高 シェア
食料品	△ 0.4	88.6%
衣料品	△ 2.3	1.5%
生活用品	0.2	4.9%
その他	△ 3.4	5.0%
合計	△ 0.6	100.0%

# 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

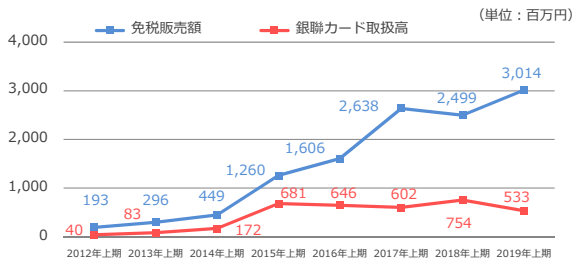


「免税カウンター」  
東横店西館5F



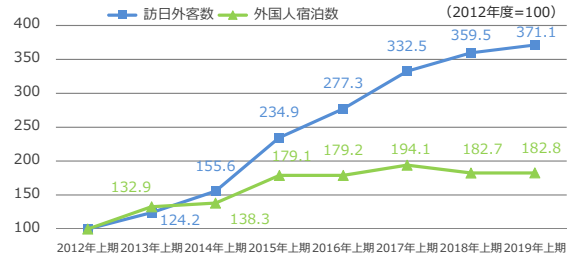
東急東京メトロ渋谷駅  
観光案内所

## <東急百貨店 免税販売額・銀聯カード取扱高推移>



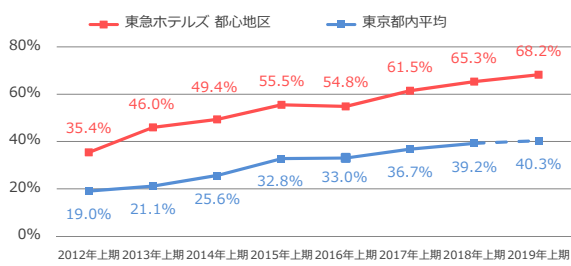
※ 東横店・東急本店・ShinQsの合計

## <東急ホテルズにおける訪日外客数の取り込み状況>



※ 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 (INTO) 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4~6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. 中期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」

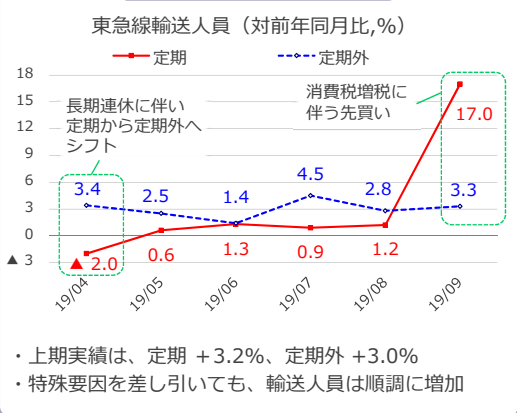
#### 重点施策

- 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）

# 鉄道事業における取り組み

これからも増加が見込まれるお客さまに安全かつ快適にご利用いただくための投資を推進

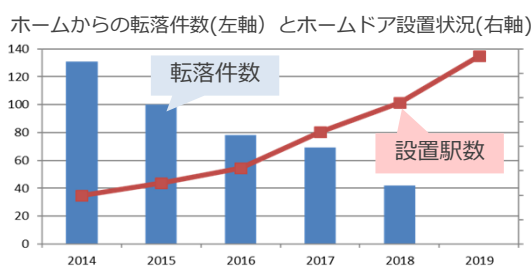
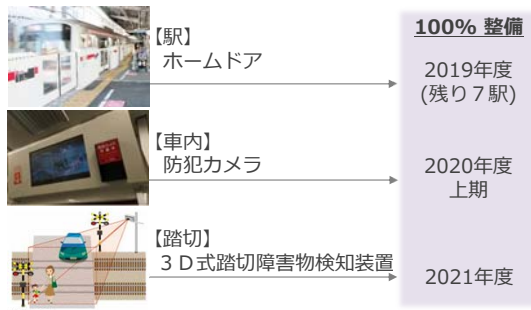
## 輸送人員の動向



## 輸送力の増強

- ・ダイヤ改正「混雑緩和へ向けた早朝・夕方の増発」（2019年3月～、田園都市線、目黒線など）
- ・長編成化「目黒線を6両から8両へ」（2022年度下期東急新横浜線開業までに完了）

## 安全設備の積極整備



TOKYU CORPORATION

14

○中期経営計画の取り組みや、最近のトピックスについてご説明いたします。

○はじめに、鉄道事業でございます。  
 上期は、大型連休や消費税増税の影響により、輸送人員の動向が、やや不規則となっておりますが、全体では、概ね想定通りの伸びとなっております。

○右側に記載している、安全面の整備については、今期中にホームドアの全駅設置を完了するほか、防犯カメラや、踏切の障害物検知装置なども「100%の整備」を目指しております。

○ホームドアについては、設置を開始して以降、ご覧のとおり、着実に転落件数が減少しており、安全面はもちろん、安定輸送による、効率的な事業運営に寄与していると考えております。

## 新生「東急電鉄」の目指すもの

鉄道事業分社化を通じて、安全・安心・快適な鉄道サービスをさらに磨く

### ■スローガン

『人へ、街へ、未来へ。』

### ■3つのポリシー

【お客さま】  
笑顔をつなぎ、  
幸せを運ぶ鉄道

【従業員】  
強く、優しく、  
しなやかに、  
未来へ走る鉄道

【会社のありよう】  
日本一の街の  
日本一の鉄道

### ■設立意義

(変えるもの)

専門性を一層高め  
「人材力・技術力」  
を強化

- ・考える力と実現する力の向上  
(教育・訓練・働き方の充実)
- ・確実な技術伝承とテクノロジー活用  
(技術専門組織の設置)

「現場に重点」  
を置く  
「スピード感」  
のある経営体制

- ・各路線の特性に合わせたきめ細かい  
施策の展開 (エリア制導入)
- ・現場付近で意思決定できる体制構築  
(現場に重点を置いた要員配置)

(変えないもの)

中核性

共創性

先進性

○鉄道事業の分社でございます。  
おかげさまで、10月1日より、  
新生「東急電鉄」による運営を開始いたしました。

○こちらの図は、9月に公表させていただいた事業方針の  
再掲ですが、分社を契機に、技術部門の新設や、  
現場マネジメントにおける「エリア制」を導入するなど、  
専門性を一層高めることにより、「人材力・技術力」を強化し、  
スピード感ある経営体制としてまいります。

○また、「変えないもの」として  
「中核性」、「共創性」、「先進性」の3点挙げております。  
今まで積み上げてきたものは、引き続き継承してまいります。



# 渋谷スクランブルスクエア第I期（東棟）11月1日開業

駅直結・直上に商業・展望施設が開業、歩行者動線等を整備し、渋谷の集客力と回遊性を向上



延床面積：約181,000㎡  
高さ：約230m  
地上47階、地下7階



開業後4日間で  
延べ33万人来館  
(商業・展望施設)

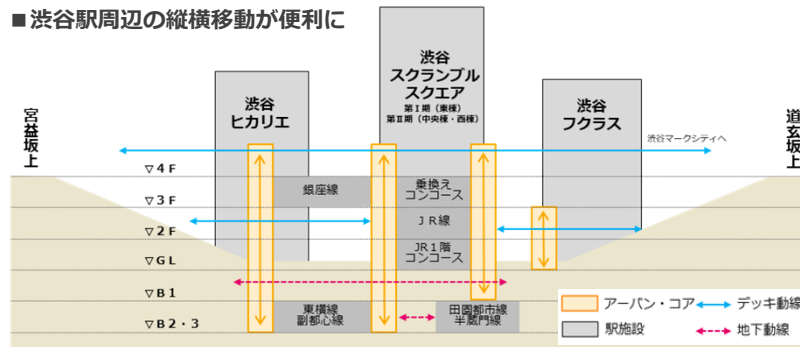


SHIBUYA SKY :  
日本最大級の屋上展望施設  
渋谷最高峰（約230m）



主なテナント：mixi、WeWork、  
サイバーエージェント、NN生命等  
面積：渋谷駅周辺最大級  
総賃貸面積 約73,000㎡

## ■渋谷駅周辺の縦横移動が便利に



TOKYU CORPORATION

画像：渋谷駅街区共同ビル事業者

16

○「渋谷スクランブルスクエア」について、ご説明いたします。

○11月1日の開業から、4日間の集計ではございますが、延べ33万人の方にご来館いただき、また、そのうち展望施設「渋谷スカイ」では、これまでにない展望体験が話題を呼び、来場者が、2万人を超えるなど、順調なスタートを切ることができました。

○すでにご存じの方もいらっしゃると思いますが、この施設は、駅直結の立地を生かし、オフィス、商業、展望施設、産業交流施設などを兼ね備えた「集客力」を持っております。

○また、右下の図の通り、スリバチ状の地形である渋谷において、「アーバンコア」と呼ばれる、縦軸を移動できる空間と、地下通路やデッキで、渋谷ヒカリエ、渋谷ストリームとも、横につながる動線を整備し、駅周辺の「回遊性」を高めることにより、新たな渋谷のランドマークを目指しております。

## 渋谷再開発に合わせた東急百貨店新業態の展開強化

東急百貨店は東横店が営業終了となる一方、百貨店の強みを活かした新業態の出店を推進



○商業施設については、中ほどに記載の通り、渋谷最大級の面積を有し、「世界最旬(さいしゅん)宣言」というビジョンのもと、国内や、渋谷初上陸のショップのほか、東急百貨店からも、「食・雑貨・コスメ」からなる新業態を出店するなど、文字通り「旬」(しゅん)を体現できるものでございます。

○なおここで、隣接する東急百貨店東横店についても触れさせていただきます。

○すでに公表させていただいたとおり、来年3月に、一部店舗を除き、営業を終了いたしますが、これは、下段に記載のとおり、2012年の東横線・副都心線相互直通や、渋谷ヒカリエ開業から始まる、渋谷の再開発に合わせたものでございます。

○駅周辺の開発は、2027年に開業を予定している第二期まで続きますが、強みである「食分野」など、時代に合った業態の展開を、今後もチャレンジしてまいりたいと思います。

## 南町田グランベリーパーク 11月13日開業

町田市と連携し、商業施設と鶴間公園を一体開発  
生活遊園地をコンセプトに、年間1,400万人の来場を目指す

### 良好なアクセス環境

田園都市線南町田グランベリーパーク駅直結  
国道隣接、東名横浜町田ICより1km(羽田直通バス運行)



TOKYU CORPORATION

### 交通

郊外への鉄道利用者増  
全急行停車  
大井町線直通列車増発



### 商業

店舗面積 約53,000㎡  
(二子玉川再開発とほぼ同等)



### アクティビティ

公園を含む開発エリア面積  
約220,000㎡  
(二子玉川再開発の約1.2倍)



鶴間公園スポーツエリア



SMT  
スヌーピーミュージアム

LOONEY CINEMAS  
GRANDBERRY PARK  
シネマコンプレックス

18

○明日、13日に、田園都市線南町田の駅前に、『南町田グランベリーパーク』を開業いたします。

○町田市と連携し、商業施設、公園を一体開発したものでございます。

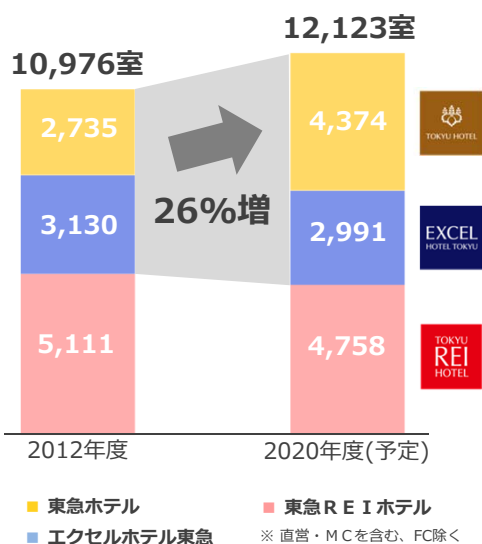
○左の図の通り、駅前立地であることに加え、横浜町田インターチェンジからも至近であることから、20キロ近い商圈と、羽田空港へ直通バスが運行するなど、良好なアクセス環境により、年間1,400万人の来場を目指しております。

○商業施設や、スポーツエリア、シネマコンプレックス、国内唯一のスヌーピーミュージアムなど、体験型施設も含め、開発エリア面積は、二子玉川再開発を上回る規模であり、全国でも例のない、交通利便性と、自然と賑わいが融合した、暮らしの拠点空間として、新たな「まちの魅力」を創り出してまいります。

## 東急ホテルズ 競争力強化

「東急ホテル」「エクセルホテル東急」ブランドを中心に全国主要都市に新規出店を推進

### ■ブランド別客室数の推移



### ■新規出店・改装



TOKYU CORPORATION

19

○ホテル業における、新規出店の状況などについてご説明いたします。

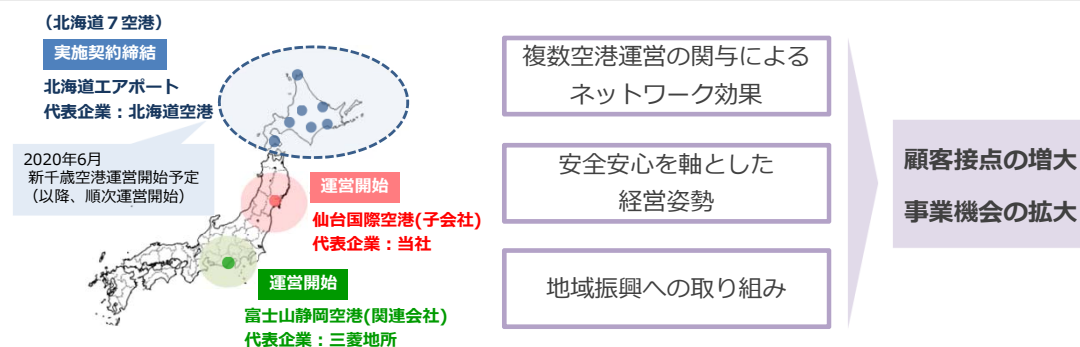
○当社グループでは、大きく3つのブランドを展開しておりますが、グラフの通り、近年は、競争力の高い、より高品質・高単価のブランドを中心に、積極的な展開を進めてまいりました。

○この秋には、大阪エクセルホテル東急を開業し、来年は富士山観光の拠点となる、富士山三島東急ホテル、そのあとは、新宿MILANO計画において、ホテル出店を予定しております。

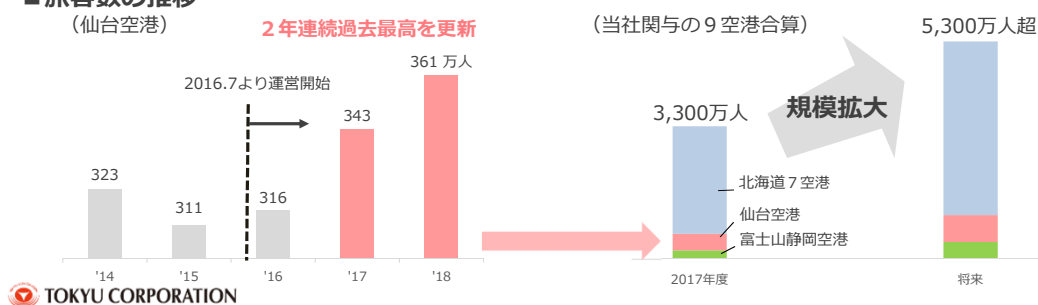


# 戦略的アライアンスによる空港運営事業の拡大

各地域における事業拠点を構築し、交流人口の増加を取り込むことで成長につなげる



## ■ 旅客数の推移 (仙台空港)



○空港運営事業については、すでに仙台、富士山静岡空港で運営に携わっておりますが、先月、北海道内7空港の運営についても、17社のアライアンスにより「実施契約」の締結に至ったところでございます。

○複数の空港運営に関与することにより、右下のグラフのとおり、単純合算ではありますが、5,300万人を超えるお客様との接点ができることは、大きな強みであり、今後の事業機会、成長につなげていきたいと考えております。

## ESGの取組み ～サステナブル経営へ向けて～

環境に配慮したまちづくりや省エネ・再エネの利用により、低炭素・循環型社会を実現

### 環境への取組み推進事例

#### ■世田谷線の再エネ100%運行

日本初のCO<sub>2</sub>排出量ゼロの都市型通勤電車



#### ■新型車両による省エネ

新型車両の使用電力は旧型車両と比べ約50%減

田園都市線・大井町線へ順次導入



#### ■環境認証の取得

環境認証制度「LEED ND (まちづくり部門)」

二子玉川ライズ：ゴールド本認証取得

南町田グランベリーパーク：ゴールド予備認証取得

### 長期環境目標 (CO<sub>2</sub>排出量\*)

2050年までに事業で使用する電力を

**再生可能エネルギー100%**で調達

\*対象はScope1,2

### RE100加盟

RE100は、再エネ電力100%に取り組んでいるグローバルに影響のある企業を連合したイニシアティブ

加盟日：

2019年10月25日



○ESGの取組みについてご紹介いたします。

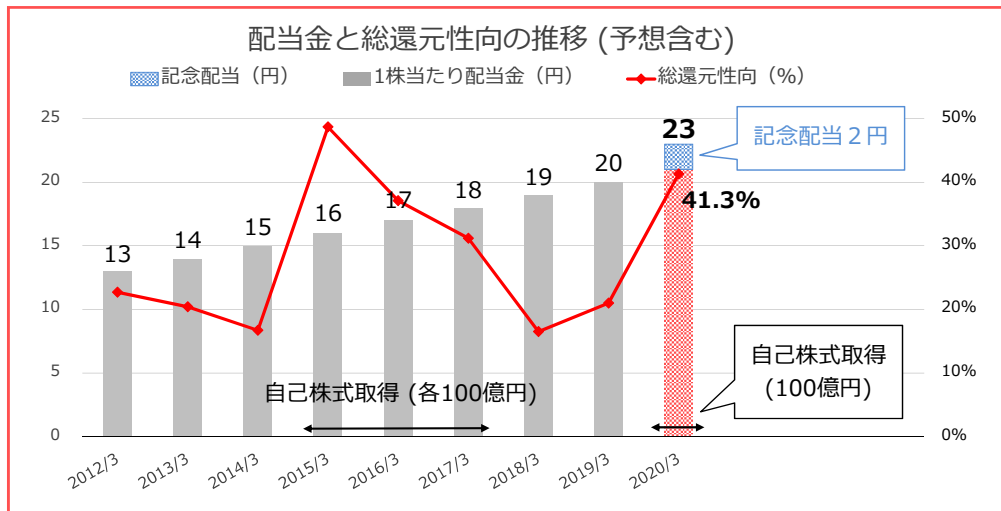
○当社は、多様な事業領域を持ち、多岐にわたる「サステナブル重要テーマ」にも積極的に取り組んでおります。

○その一つ、「低炭素・循環型社会」への取組みとして、本年3月に、「都市型鉄軌道」としては日本で初めて、世田谷線で再生可能エネルギー100%による運行を開始いたしました。

○当社では、こうした活動を明確化するため、2050年までに、事業で使用する電力を、「再生可能エネルギー100%」とする、長期環境目標を掲げるとともに、再生可能エネルギーを推進する、国際的な企業連合「RE(アールイー)100」にも、先月加盟をしたところでございます。

## 株主還元

2020/3期は、8期連続増配に加え、記念配当と自己株式取得を実施予定



還元  
政策

中期経営計画目標 (2018~2020)

大規模成長投資が一段落した  
タイミングで総還元性向30%

総還元性向30%を実現

○株主還元についてご説明いたします。

○昨日公表させていただきましたとおり、今般、鉄道事業の分社や、新たに「東急株式会社」としてスタートしたことに加え、大型開発も順調に開業を迎えたことから、株主様への日頃の感謝の意を表し、「記念配当2円」を加えた、「年間23円」の配当とさせていただきます。

○また、中期経営計画では、「総還元性向30%」を目標としておりましたが、業績面でも順調に推移していることから、今般、100億円を上限とする、自己株式取得を実施することといたしました。

○今後は、9月に公表させていただいた、「長期経営構想」を踏まえ、「総還元性向30%を下限」としながら、さらなる事業成長により、還元の充実を図ってまいりたいと考えております。