

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。

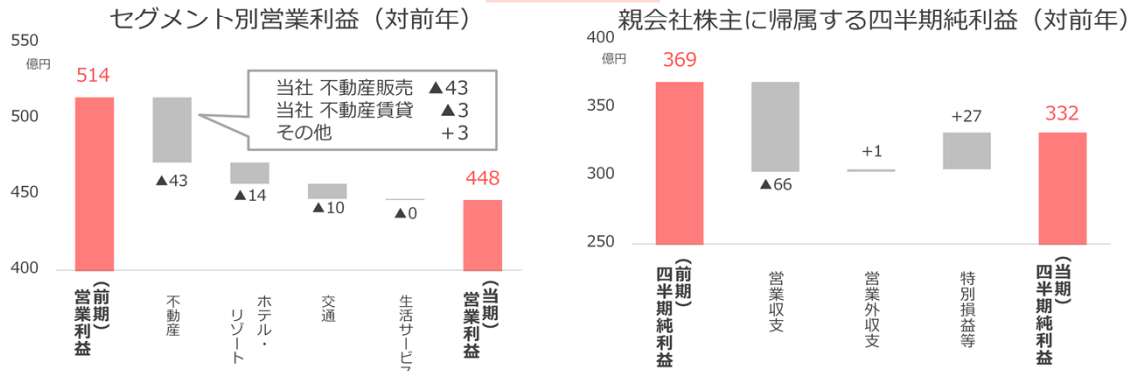


I. エグゼクティブ・サマリー

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%)



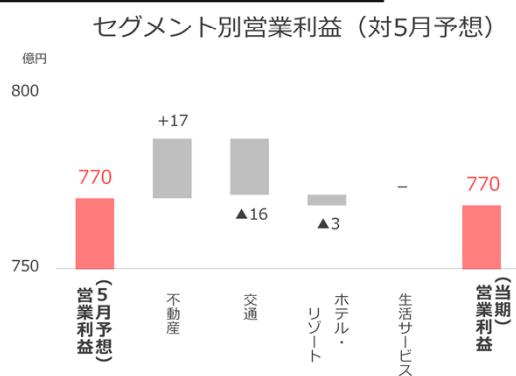
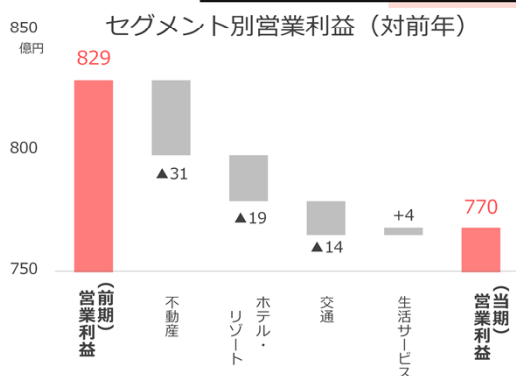
<第2四半期決算のポイント>

- 【営業収益】は不動産賃貸業の増収などにより、67億円増収の5,720億円。
- 【営業利益】は前年度、高利益物件の不動産販売があった反動が大きく、66億円減益の448億円。
- 【当期純利益】は株式売却益の計上もあり、36億円減益の332億円。

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 業績予想のポイント>

- 営業収益について、上期の実績を踏まえ修正したが、利益段階では、期首予想を据え置き、営業利益は770億円、当期純利益は510億円を見込んでいる。
- なお、上期は、様々な特殊要因があったため、セグメント別に営業利益予想を修正している。

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	



Tokyu Corporation

5

<2018年度通期 セグメント利益修正のポイント>

- 交通事業では、上期は天候不順の影響を受け、定期外収入において想定を下回ったこと、また原油高による動力費の増加等を織り込み、16億円の減益としている。なお、下期の運輸収入は、当初想定通りとしている。
- 不動産事業では、賃貸業は、概ね堅調に推移していることに加え、渋谷ストリームの開業費が想定より減少したこと、また販売業でも利益の上積みがあり、合計で17億円の増益を見込んでいる。
- ホテル・リゾート事業は、上期、西日本豪雨や、大阪・北海道の地震の影響を加味し、3億円の減益を見込んでいる。

以上より連結全体では、当初想定利益は据え置きとしている。

Ⅱ. 各事業の状況

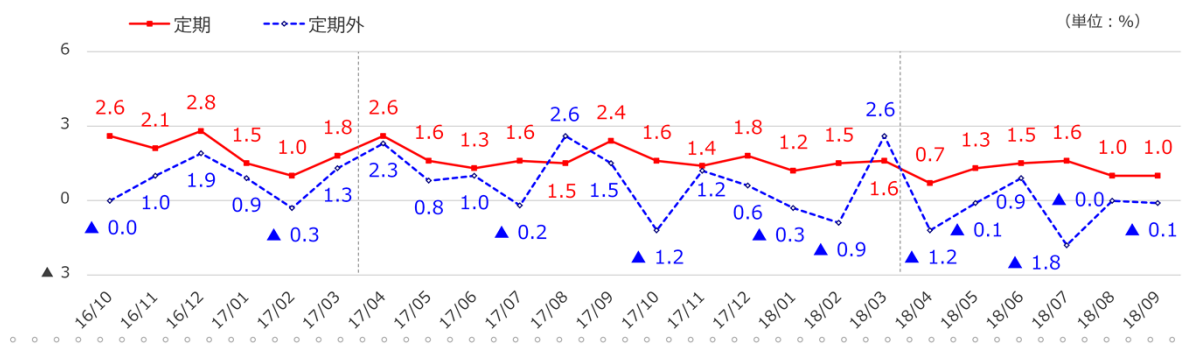
鉄軌道事業の状況

当社 鉄軌道事業： 輸送人員・運賃収入

(単位：千人、百万円)

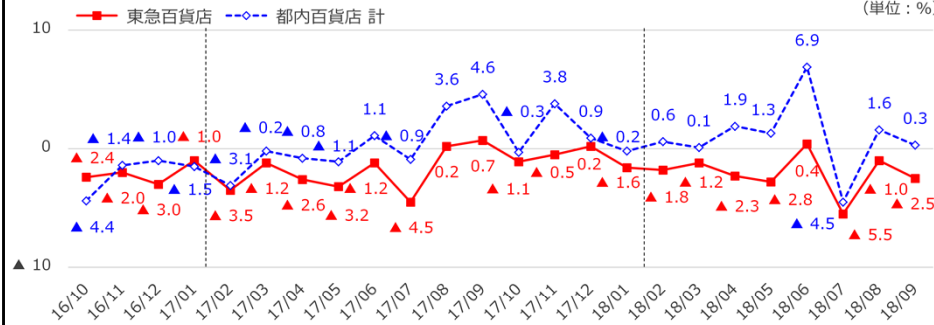
		2018年度 2Q実績	2017年度 2Q実績	増減	2018年度 通期予想	2017年度 通期実績	増減
輸送人員	合計	599,979	596,619	+0.6%	1,191,203	1,178,659	+1.1%
	定期外	233,734	234,659	△ 0.4%	470,822	468,163	+0.6%
	定期	366,245	361,960	+1.2%	720,381	710,496	+1.4%
運賃収入	合計	70,837	70,705	+0.2%	141,511	140,239	+0.9%
	定期外	38,148	38,370	△ 0.6%	76,784	76,383	+0.5%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

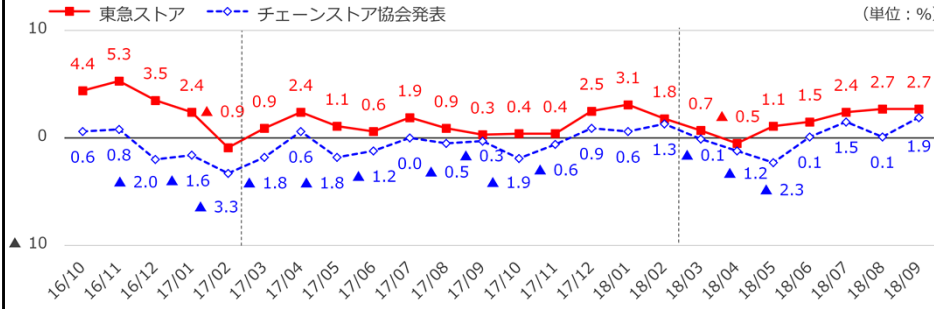
東急百貨店：売上高（対前年同月比）



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



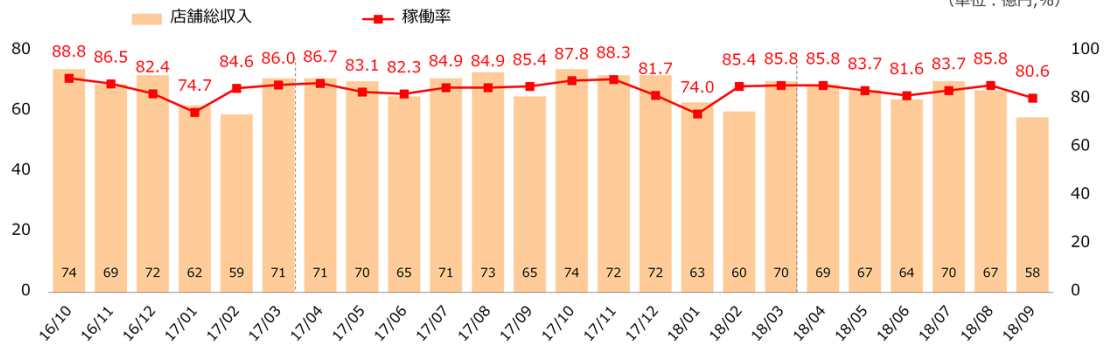
商品別売上高

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

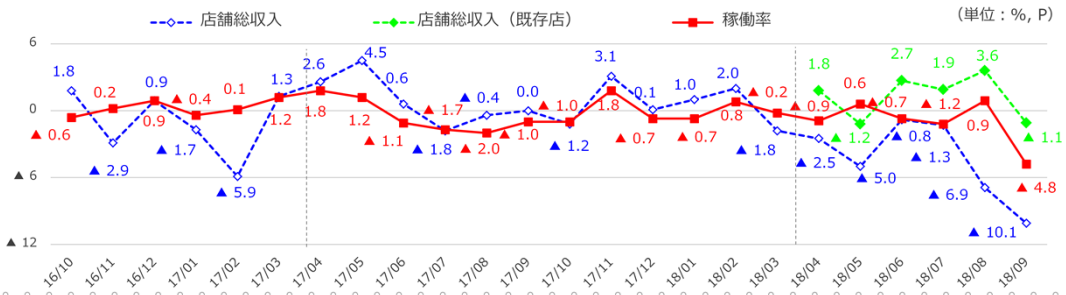
東急ホテルズ：店舗総収入・稼働率（実績）

（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）



Tokyu Corporation

インバウンド集客状況

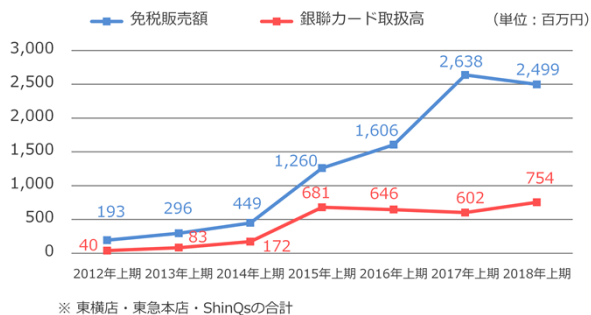


「免税カウンター」
東横店西館5F

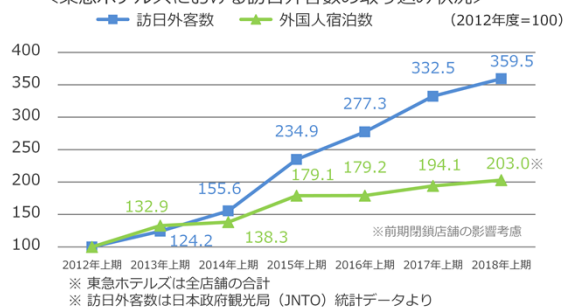


東急東京メトロ渋谷駅
観光案内所

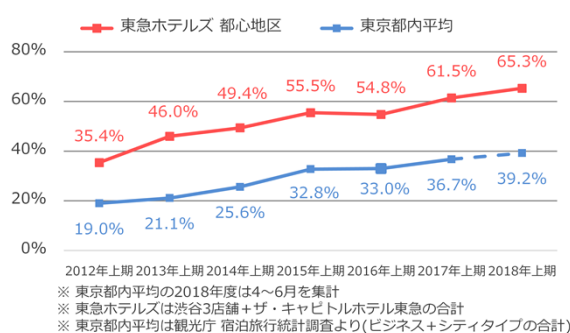
＜東急百貨店 免税販売額・銀聯カード取扱高推移＞



＜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 外国人宿泊比率＞



Tokyu Corporation

 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



Tokyu Corporation

14

<「安全」「安心」「快適」のたゆまぬ追求>

- 鉄道事業では、中期3カ年計画において、「安全」「安心」「快適」のたゆまぬ追求を掲げたが、ご案内の通り、田園都市線、大井町線では新型車両の導入を開始し、従来より定員が増え、輸送力を高めている。また、設備面でも、地上とのデータ送受信を通じ、車両故障の予防検知ができるなど、安定輸送にも寄与するものと考えている。
- 「快適性」については、12月より、大井町から長津田まで、当社では初の試みとなる、平日夜の有料座席サービス「Q SEAT」(キューシート)の運行を開始する。今後もお客様のニーズを伺い、運行本数の増発など継続的なサービス向上に努め、当社線の魅力を高めていく。
- このほか、安全・安定輸送を実現するため、ご覧のように、ホームにおける「転落検知システム」など先進的な技術の活用や、設備点検の強化など、「事故の未然防止」を継続し、「安全でストレスフリー」な鉄道を実現していく。

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-google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



Tokyu Corporation

15

<渋谷ストリーム開業>

- 本年9月13日に、渋谷駅南側に、渋谷ストリームを開業した。
オフィスには-google日本法人様が入居予定のほか、インキュベーション
オフィスや、ホールを有し、クリエイティブワーカーが集う、人的交流の
場にしていく。
- また、2階部分は渋谷駅から代官山方面にダイレクトにつながる貫通通路
や、渋谷川沿いの遊歩道や広場といった憩いの場を設け、街に開かれ、
訪れる方の回遊性を意識した構成となっている。

渋谷ブリッジ開業（渋谷代官山Rプロジェクト）

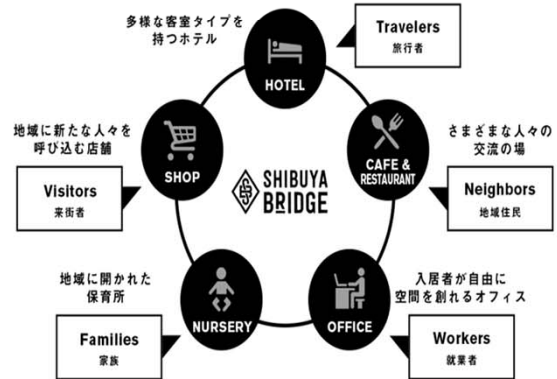
- ・東横線線路跡地の、渋谷～代官山の中間に誕生
- ・渋谷川沿いの遊歩道と合わせて、
広域渋谷圏の回遊性を向上させ、日本一訪れたい街 渋谷に寄与



■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



<渋谷ブリッジ開業>

- 渋谷ストリームと同じく、東横線の跡地を利用した「渋谷ブリッジ」も開業した。
- ホテル、カフェ、保育所など地域のニーズに答えるとともに、渋谷川遊歩道からつながる自由通路を設け、渋谷と代官山の橋渡しを担う施設となっている。

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

 <ul style="list-style-type: none"> ●渋谷ストリーム 2018年9月開業 ●Google 	 <ul style="list-style-type: none"> ●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
---	---

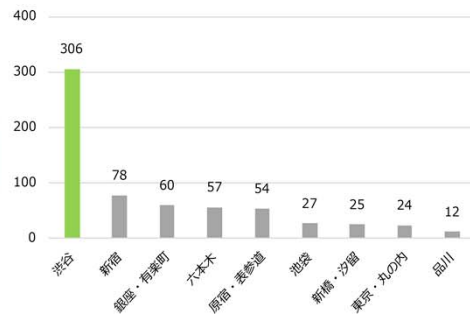


クリエイティブスペース8/（ヒカリエ）

<ul style="list-style-type: none"> ●渋谷キャスト 2017年4月 ●バイクルーズ 	<ul style="list-style-type: none"> ●渋谷ヒカリエ 2012年4月 ●DeNA ●アダストリア 	<ul style="list-style-type: none"> ●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

<渋谷の優位性>

- 私たちは100年に1度と言われる大規模開発プロジェクトを進めているが、単にオフィスビルを建設するだけでなく、ビジネスや文化など渋谷らしい、新たなクリエイティブ性の発信ステージとなることをコンセプトにしてきた。
- ご覧の通り、当社が運営するオフィスだけでも、多くのクリエイティブ産業、IT産業をはじめとする企業にご入居いただき、集積が集積を呼んでいる。
- 最近では、テナントさまの間で「渋谷ビットバレー再興」の機運も高まっており、当社としても、ますます人々が有機的につながり、恒常的なムーブメントを作り出す街、「エンタテインメントシティ渋谷」の実現に力を入れていきたいと思う。

表参道・原宿

渋谷

代官山・恵比寿

原宿

表参道

キャスト

渋谷

ヒカリエ

ストリーム

スクランブルスクエア

ブリッジ

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：渋谷駅地区共同ビル事業者

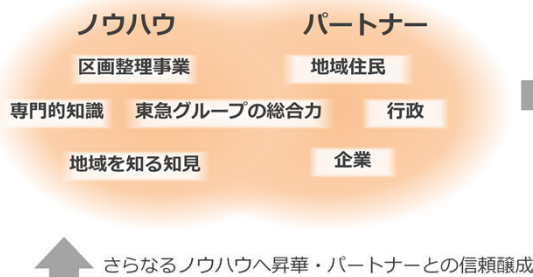
18

＜渋谷の回遊性＞

- こちらの地図は、渋谷を中心に、北は表参道・原宿、南は代官山・恵比寿方面を縦に見たものだが、先ほどご紹介した「ストリーム」「ブリッジ」は、これまで、東横線高架橋などがあった駅南側に、渋谷川再生・遊歩道とともに、新たな人の流れを生み出すことを期待している。
- また来年、中央の渋谷駅直上には、スクランブルスクエアの開業を予定しているが、オフィス、商業施設のほか、高さ230メートルの屋上展望施設を兼ね備え、新たな人の流れを呼ぶシンボルタワーになるものと期待している。
- このように、周辺の個性的な街とともに、「職・住・遊」が融合するオールインワンの魅力を持つ広域渋谷圏「グレーター渋谷」を創っていく。

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



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」

ドレッセ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



Tokai Corporation

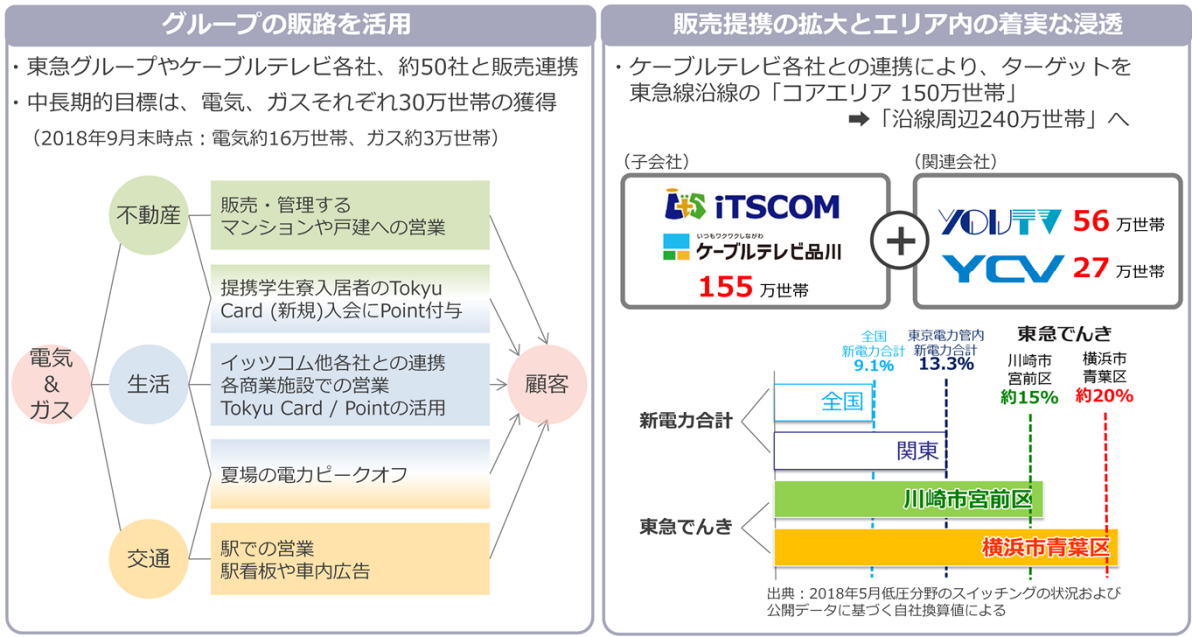
19

<多摩田園都市 リモデル>

- ここからは、多摩田園都市を中心とした沿線事業に関して、二つの動きを紹介する。
- 一つ目は、「郊外リモデル」の推進。
当社は、行政や地域の皆様とともに、多摩田園都市のリモデルを推進し、近年は二子玉川を再開発することにより、豊かな自然と調和した「働きたい街」として大きく発展することができた。
- 今年度は、横浜市と共同で進める「次世代郊外街づくり」の一環として、たまプラーザには買い物、医療、保育など多世代が集うコミュニティ施設を開業したほか、藤が丘では、横浜市、昭和大学とともに「駅・病院・公園」が一体となる「医療・健康拠点」を目指した街づくりの協定を締結した。
- またすでにご案内のように、来年は、南町田で公園と大規模商業施設が融合する「生活遊園地・グランベリーパーク」の「まちびらき」を予定している。
- 今後も、それぞれの地域・駅の個性を生かしたリモデルを通じ、日本一住みたい沿線・東急沿線を目指していく。

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



<ガス小売事業への参入>

- 沿線での、もう一つの取り組みとして、電気続き、ガス小売り事業の参入を発表した。
- これは電気とガスをセットにし、リーズナブルな生活インフラサービスを提供するものだが、同時に、交通・不動産・生活サービス事業との相互連携や、東急カードによるクレジット決済を通じ、沿線にお住まいのお客様との接点を広げる機能であるとも考えている。
- すでに横浜市青葉区では約2割の方に、「とうきゅうでんき」を選んでいるが、今後ますます、沿線および周辺地域のケーブルテレビ会社とも提携し、便利でスマートな生活サービスの提供を目指していく。

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「ヨーロピアンエレガンス」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



Tokyu Corporation

21

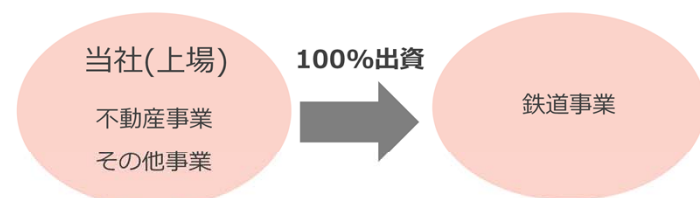
<ホテル新規出店・リニューアル>

- 渋谷ストリームには、このたびエクセルホテルも開業した。
これにより、渋谷駅を取り囲むように、4つのホテルを展開することになる。
- 予約機能統合などの効率化を進めるほか、省略化も推進し、競争力のある、様々なブランドホテルを提供していく。
- 今期は、3店舗の新規出店のほか、既存ホテルのリニューアルも積極的に進めており、2019年ラグビーワールドカップ、2020年オリンピック・パラリンピックに国内外の多くのお客様をお迎えし、ブランド価値の向上を目指していく。

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）



**事業持株会社
(グループ経営)**

賃貸等の不動産を保有し、開発機能と資産ポートフォリオマネジメント機能を担う

**子会社
(事業経営)**

徹底した顧客視点、成長による沿線価値向上、人材力・技術力向上を目指す

※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



Tokyu Corporation

22

<鉄道分社化>

- 当社はこれまで、事業持株会社として、主に、鉄道・不動産事業を直接的に、また東急百貨店・東急ストア・東急ホテルズなど子会社を通じ、各事業を推進してきたが、当社の持続的な成長を進めていくためには、さらなるグループ経営の高度化が求められ、多様化されたお客様のニーズや、各事業を取り巻く環境変化へ一層のスピード感を持って対応することが肝要と考えている。
- そうした中、鉄道事業がグループの基幹事業であることは言うまでもないが、今般、分社により、徹底した顧客視点や人材・技術力の向上を目指すことが持続的な成長を実現するために、不可欠であると判断した。
- なお、分割後も鉄道事業会社は、100%子会社として連結経営をすることに変わりはなく、当社は、賃貸等の不動産を保有し、開発と資産ポートフォリオマネジメント機能を担っていく。また10月にサステナブル戦略推進委員会を立ち上げ、鉄道以外の事業も含めて、中長期的な視点で、最適な経営体制の構築も検討している。