

2020年度 第2四半期 投資家様向け説明会 資料

2020年11月11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. 事業の状況	10
III. 各セグメントの状況	18
IV. 2020年度 第2四半期 決算実績	25
詳細資料	
V. 2020年度 業績予想 詳細資料	37
VI. (参考) 鉄道事業分社化影響	48

「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、48ページをご参照ください。

はじめに

事業環境・業績・配当

- ✓新型コロナウイルスの影響により、2003年度以来の当期純損失となる厳しい決算が想定される状況。（営業損失は初めて）
- ✓上記状況を鑑み、遺憾ながら配当予想修正（年間23円→20円）。
（コロナ禍においては安定配当継続を優先するものの、「総還元性向30%水準」「利益成長に応じた還元規模拡大」の方針は変更しない）
- ✓回復需要取り込み、コスト削減により、下期の営業収支均衡を目指す。

目指す方向性

- ✓長期経営構想で掲げた東急版「サステナブル経営」
（社会の課題解決、持続的成長）具現化への歩みは変わらない。
- ✓個々の事業戦略においては、新常态に適した収益構造改革や、成長分野へのチャレンジを、よりスピード感を持って推進していく。

2020年度 第2四半期 決算実績ポイント

【対前年】

- ・新型コロナウイルス感染症拡大に伴う需要減少や外出自粛の影響等に伴い、鉄道・ホテル事業を中心に全セグメントにおいて減収減益。
- ・不動産事業においては、前年開業した渋谷スクランブルスクエア、南町田グランベリーパークの通期稼働による増収があるものの、商業施設等の減収や、前年の不動産販売事業における物件販売収入の反動等があり、減収減益。

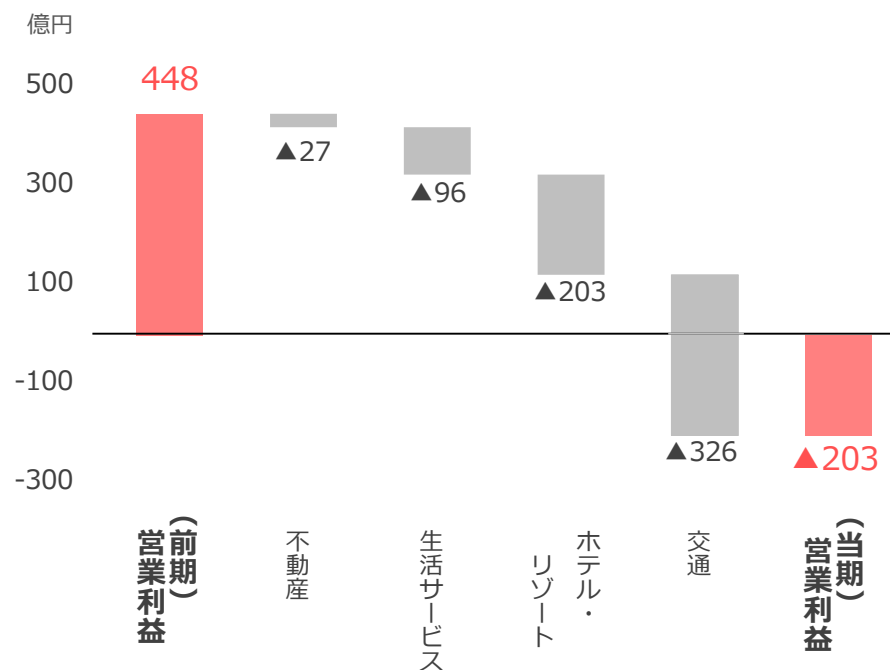
【その他】

- ・特別損失に減損損失（41億円）、新型コロナウイルス感染症による損失（37億円）を計上。

連結決算サマリー

	実績	対前年
営業収益	4,340 億円	△ 1,461 億円 (△ 25.2%)
営業利益	△ 203 億円	△ 652 億円 -
経常利益	△ 193 億円	△ 654 億円 -
親会社株主に帰属する 四半期純利益	△ 271 億円	△ 593 億円 -

セグメント別営業利益（対前年）



2020年度 業績予想ポイント

【考え方】

- ・ 足元の緩やかな回復基調が継続する前提のもと、全セグメントで減益幅は縮小。
- ・ 不動産セグメントにおいて前年並みの利益を見込むなど、下期の連結営業収支均衡を目指す。

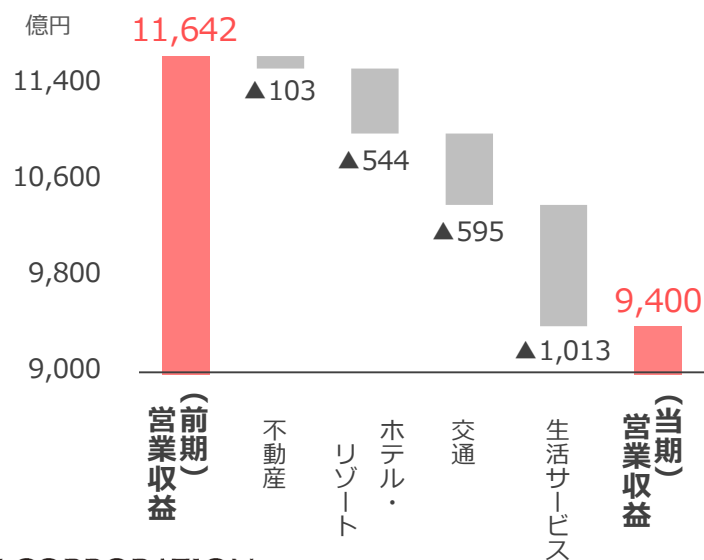
【経費・設備投資削減】

経費：鉄道・リテール・ホテルを中心に年間で約200億円程度削減見込み。

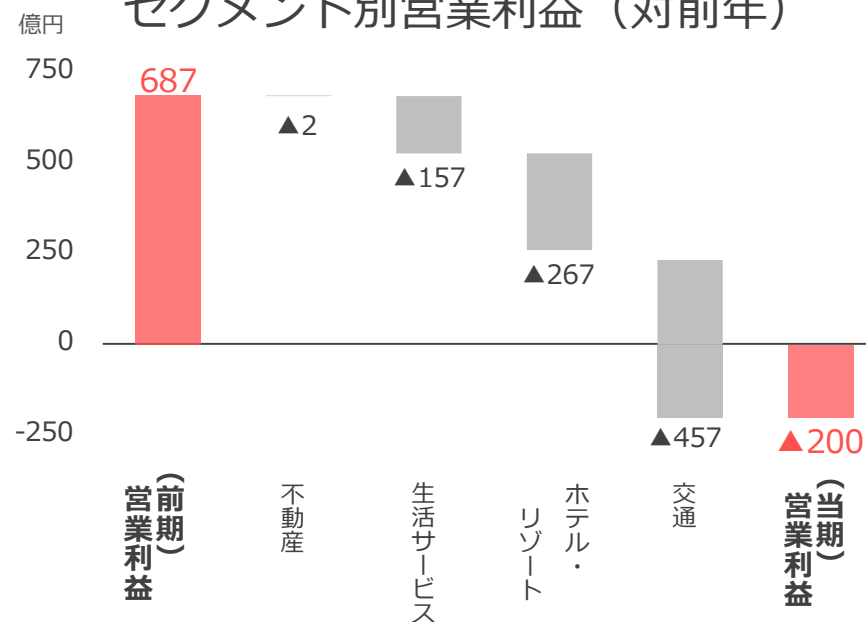
設備投資：鉄道を中心に選別を行い、年間で約350億円程度削減見込み。

	通期予想	対前年
営業収益	9,400 億円	△ 2,242 億円 (△ 19.3%)
営業利益	△ 200 億円	△ 887 億円 -
経常利益	△ 250 億円	△ 959 億円 -
親会社株主に帰属する 当期純利益	△ 450 億円	△ 873 億円 -

セグメント別営業収益（対前年）



セグメント別営業利益（対前年）



2020年度 業績予想の前提・考え方

主要会社の業績予想の作成前提

会社	前提
東急電鉄	輸送人員は緩やかに回復基調も 下期は平年度の△20%程度を想定
東急百貨店	期末時点で売上は対前年80%程度まで回復する想定
東急ホテルズ	Go To キャンペーン等による需要の回復に期待するが 通年稼働率は30%台を想定

資金の考え方

- ✓ 下期では収支均衡の業績回復を見込むこと
- ✓ 引き続き経費・設備投資を抑制・選別すること

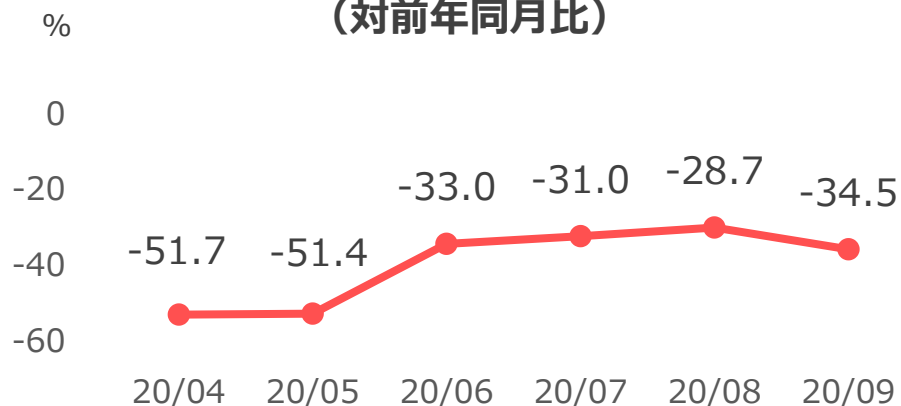
上記により、有利子負債の大幅な増加は回避し、
連結内で安定的なキャッシュポジションを維持する。

【参考】 足元の状況

5/25の緊急事態宣言解除以降、鉄道・百貨店・ホテルに関しては緩やかに需要が回復傾向にある。
(9月に関しては、前年の消費税増税に伴う駆け込み需要の反動減を含む)

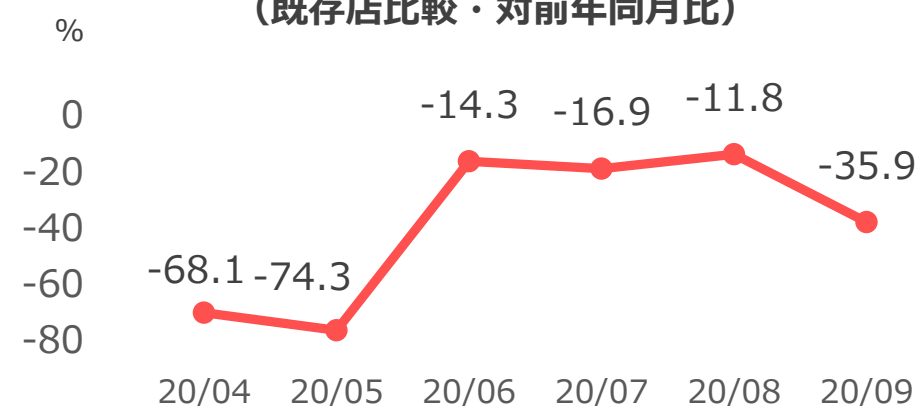
東急電鉄 輸送人員

(対前年同月比)



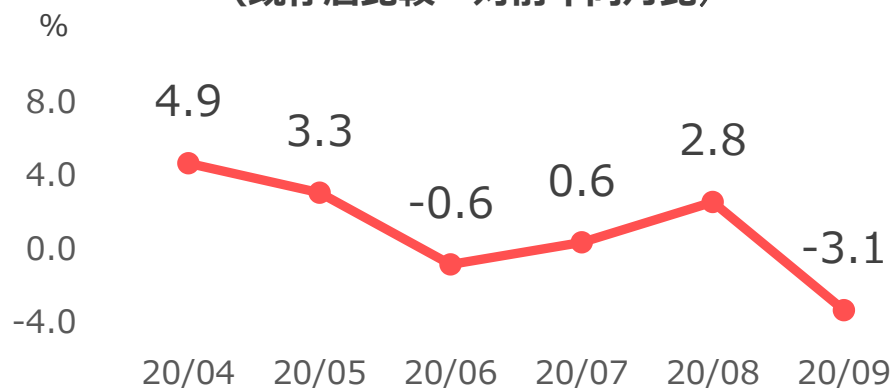
東急百貨店 売上高

(既存店比較・対前年同月比)



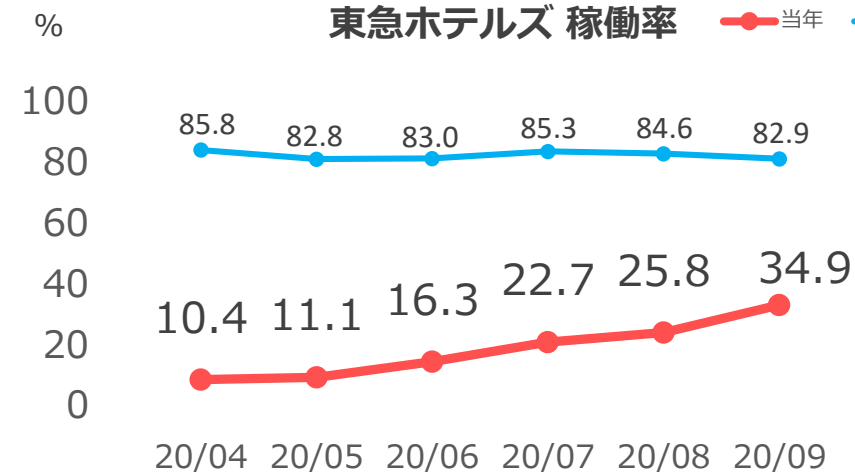
東急ストア 売上高

(既存店比較・対前年同月比)



東急ホテルズ 稼働率

● 当年 ● 前年



【参考】安全・安心の確保に向けた取り組み

公共交通・生活インフラサービスを提供する企業として社会的責務を果たし、お客様と従業員の安全・安心を確保すべく様々な新型コロナウイルス対策を実施。

(東急電鉄)

- ・車両内、駅設備における抗ウイルス・抗菌加工



(東急百貨店・東急ストア)

- ・レジ前への飛沫防止板の設置
- ・間隔を空けた並び位置の明示



(各社商業施設)

- ・消毒液の設置

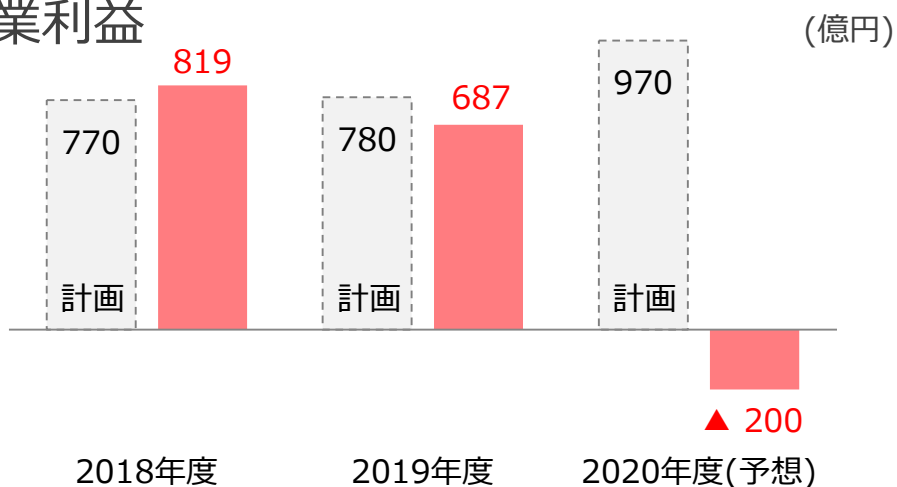


経営計画の進捗

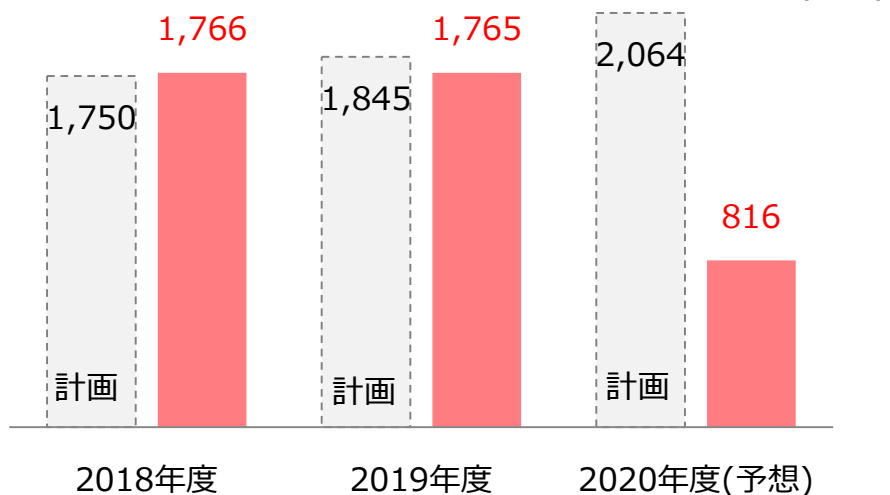
持続的成長に向けた投資など、重点施策は着実に推進しているが「中期3か年経営計画」における業績面の計画達成は厳しい状況。

営業利益・東急EBITDA 2018年度-2020年度 合計

営業利益



東急EBITDA



成長投資の進捗状況

中期3か年経営計画

2018年度-2020年度合計

成長投資
(主に新規案件)
2,600億円

成長投資合計
約2,800億円

※上記は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

渋谷再開発や沿線開発を中心に
中期3か年経営計画で想定していた
プロジェクトは着実に推進

Ⅱ．事業の状況

鉄道事業の取り組み

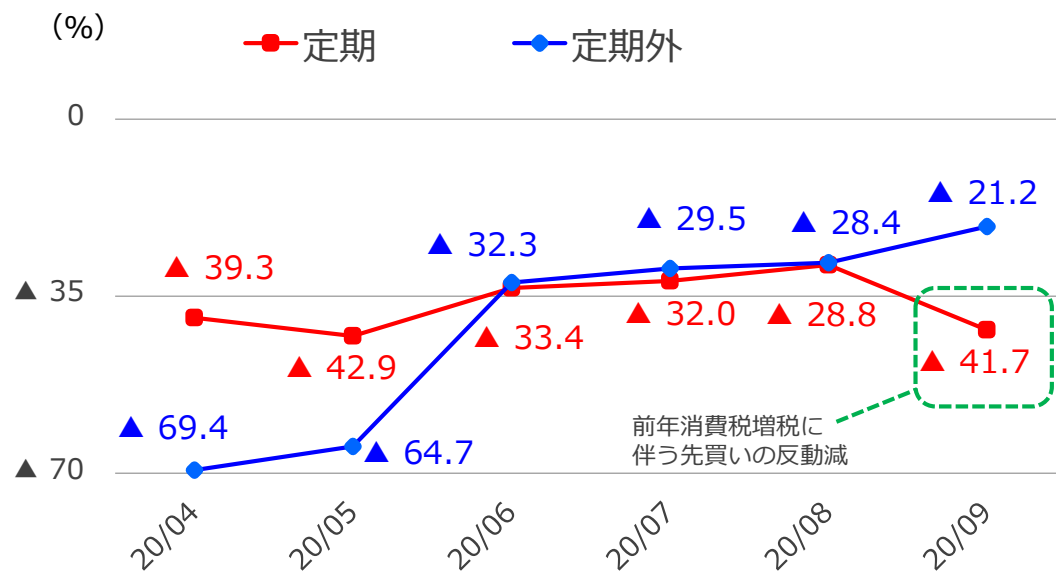
事業構造を強靱化し、アフターコロナにおける安全・安心なサービスや新しい生活様式に合った価値を提供し、サステナブルな成長を実現。

輸送人員の動向

- ・ 緊急事態宣言解除後、輸送人員は緩やかに回復
- ・ 今年度は定期・定期外ともに概ね直近の水準での推移を想定

※前年の台風による運休、消費税増税影響等特殊要因を除く

輸送人員の状況（対前年比）



事業構造変革の取り組み

✓運行サービスの適正化

- ・ 終電時刻の繰り上げ
- ・ 運行ダイヤの適正化



✓テクノロジー活用による事業運営高度化

- ・ ワンマン運転の拡大
- ・ デジタル技術活用による保守業務最適化



✓成長戦略の推進

- ・ ネットワーク拡大とサービスの拡充
- ※2022年度下期 東急新横浜線開業予定



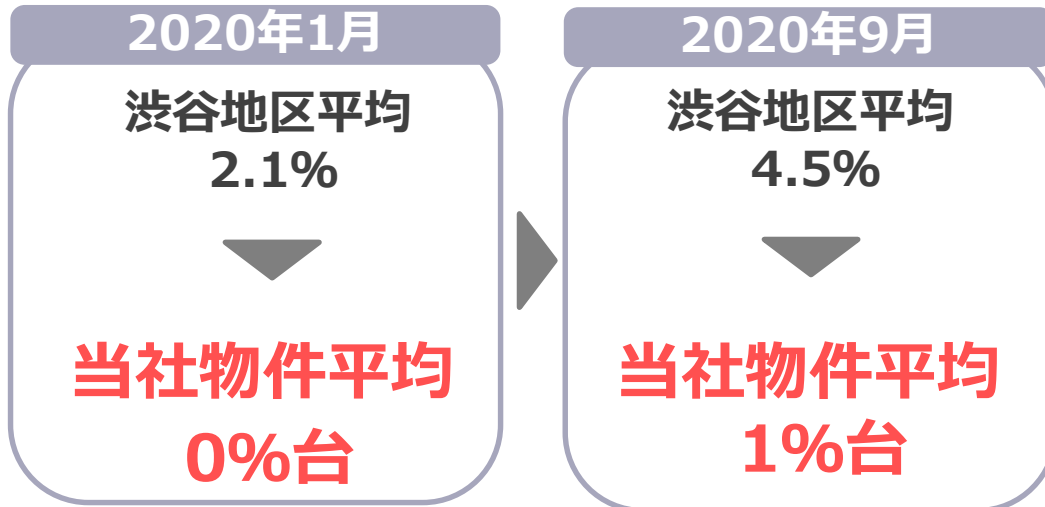
強靱な事業構造を基盤として、
アフターコロナに合ったサービスを提供し、
サステナブルな成長を実現

不動産事業の取り組み①

(オフィス) 当社物件は、地区平均に比べ低空室率で推移。
 (商業施設) 売上は、郊外型が高水準で回復傾向だが、都心型の回復ペースは緩やか。

渋谷地区 オフィス状況

渋谷地区 オフィス空室率推移

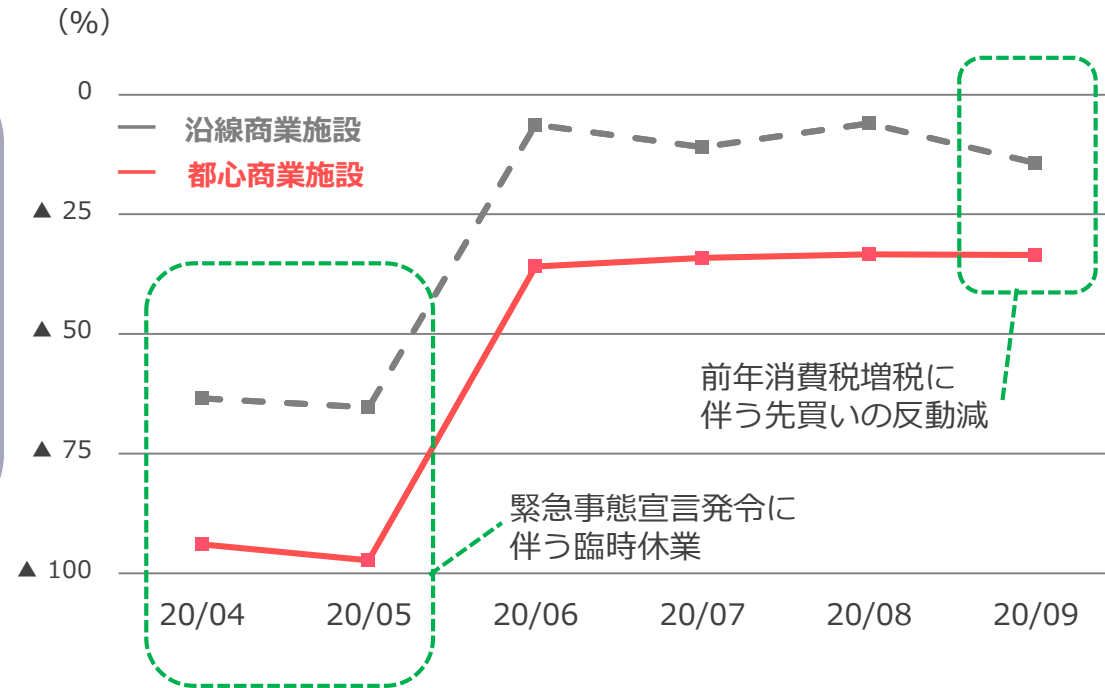


渋谷区空室率出典：三鬼商事「オフィスマーケットデータ 東京」

渋谷地区は**小型物件や築古物件**の空室率上昇がみられるが、当社物件は渋谷再開発による**大型旗艦物件を中心に**順調に推移。

商業施設の状況

主要商業施設売上状況（対前年比較）



緊急事態宣言解除後は、**生活圏に近い施設の売上はコロナ前まで回復しつつあるが**、都心型の回復は緩やかな傾向にある。

不動産事業の取り組み②

今後も、選別しながら渋谷・沿線内で成長投資を着実に実施していく。

年度

2021

2022

2023

2024

2025

2026

2027~

都心開発案件

新宿TOKYU MILANO再開発計画



敷地面積：約4,800㎡
延床面積：約87,000㎡
階数：地上48階、塔屋1階、地下5階
高さ：約225m
用途：ホテル、劇場、映画館、
店舗、駐車場等
竣工：2022年度（予定）

沿線開発案件

新綱島駅前地区 第一種市街地再開発事業



敷地面積：約3,890㎡
延床面積：約37,560㎡
用途：共同住宅、
商業、
業務施設、
公益施設、
駐車場等
開業：2023年度
（予定）

渋谷二丁目17地区 第一種市街地再開発事業



敷地面積：約3,460㎡
延床面積：約44,560㎡
用途：事務所、店舗、駐車場等
開業：2024年度（予定）

渋谷開発案件

渋谷スクランブルスクエア 第Ⅱ期（中央棟・西棟）



敷地面積：約15,300㎡（第Ⅰ期含む）
延床面積：約95,000㎡
用途：店舗、駐車場等
開業：2027年度（予定）

生活サービス事業の取り組み①

コロナ影響を踏まえ、構造改革や戦略的アライアンスの一層の推進を図る。

各事業の状況

東急ストア イツコム 東急パワーサプライ (電力・ガス小売)	生活インフラ事業として 堅調に推移
東急エージェンシー	経済活動の回復と連動
東急百貨店	コロナ以前より消費意識 の変化があり、 構造改革が必要

百貨店の構造改革

店舗ハイブリッド化の一層の推進

自主売場の削減および売場運営効率化
→テナントへの定借化を推進

顧客接点の拡大

聖域なきコスト改革

- ・販売促進のデジタルシフト
ライブコマース導入
- ・後方業務の見直し
カスタマーセンター効率化等
- ・本社部門のスリム化

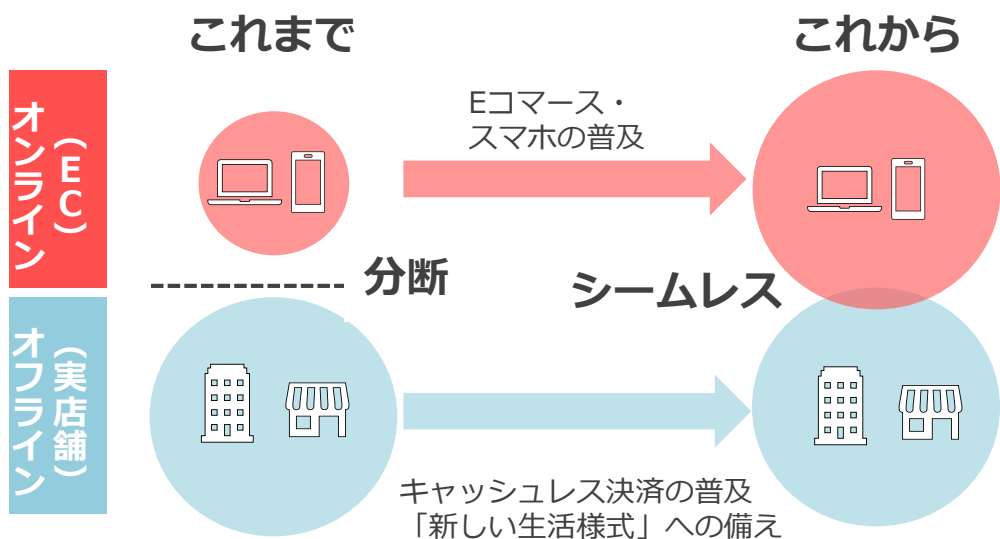


旗艦店の東横店営業終了後も利益を生み出す
事業構造・収支構造への転換を推進

生活サービス事業の取り組み②

顧客の生活や購買行動の変化を捉え、積極的に様々なデータを取得・活用することで、サービスの向上・業務の効率化など、DX改革に取り組む。

顧客の生活や購買行動の変化



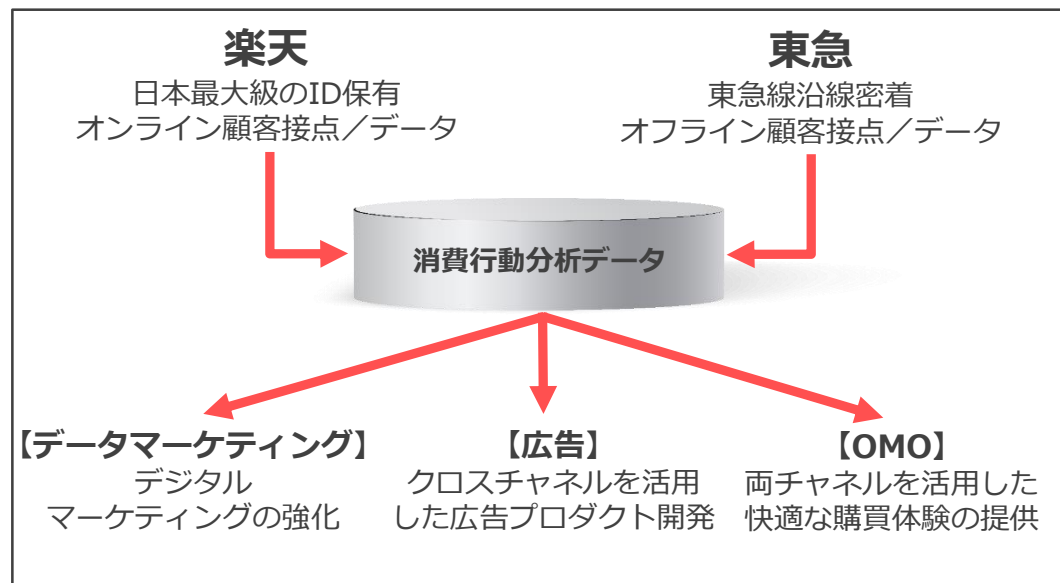
オンラインとオフライン（実店舗）の垣根を超えたシームレスなサービス提供が必要

沿線の実店舗における顧客接点という強みに加え、デジタル化を推進して新しい生活価値を創造する。

新たな取り組み

- ・オンラインでの顧客接点や技術・ノウハウを有する楽天と合併会社を設立
- ・リテール事業会社を中心に、楽天ポイント・楽天ペイを導入し、双方の事業基盤を連携

■ 楽天との提携の概要（楽天東急プランニング(株)）

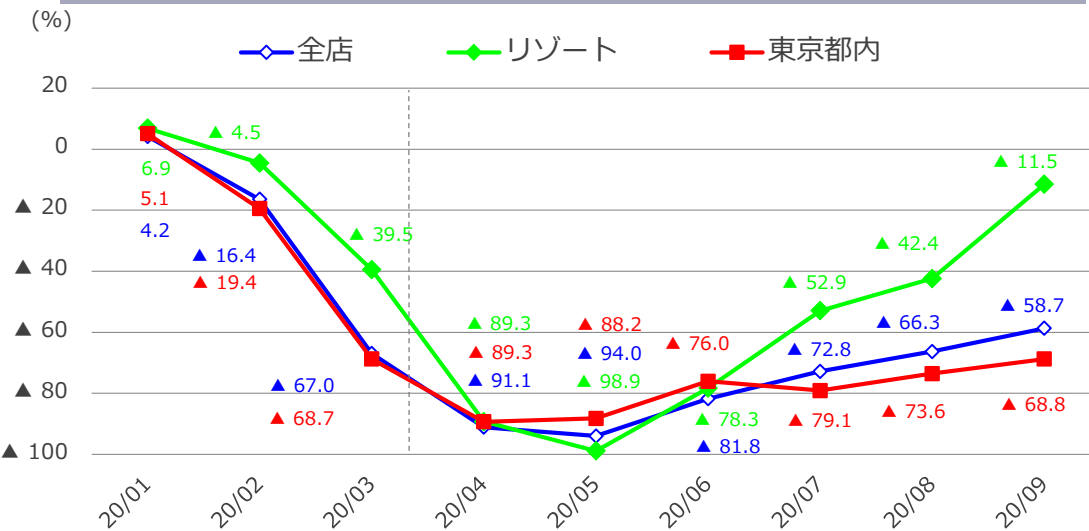


※OMO=Online Merges with Offline
オンラインとオフライン（実店舗）の垣根をなくすことで顧客にとって効率の良い購買体験を与える施策

ホテル事業の取り組み

構造改革により、損益分岐点を改善し、外部環境の下振れリスクに強いホテルチェーンへ進化する。

店舗総収入の減収率（対前年比）



現在の状況

- Go To トラベルキャンペーン等もありリゾートや地方の店舗は需要が戻りつつある。
- インバウンド比率が高かった大都市の店舗の回復は緩やかな状況で、インバウンドは3～4年かけてアジアから徐々に回復する想定。



構造改革への取り組み

① 費用の徹底削減

- ・ 人件費の削減、外注業務の内製化
- ・ 賃借料の変動費化

② 環境変化に応じたチャネルチェンジ

- ・ 国内集客強化：若年層・女性顧客へ注力
⇒ 楽天ポイント等との連携強化

③ 店舗・料飲モデル改革

- ・ 客室の多用途化推進
(個室リモートオフィス化、長期利用需要の取り込み等)
- ・ レストランのテナント化、他転用
- ・ DX、マルチジョブによる要員スリム化

④ 賃料スキーム見直し、スクラップ&ビルド

- ・ 運営受委託（MC）化の推進
- ・ 店舗網の再編成

ESGの取り組み

社会価値創造に資する事業を展開し、サステナブル経営を推進。

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
再生可能エネルギー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：鉄道事業（東急線）2010年、不動産事業その他 2015年

都市景観大賞・LEED本認証受賞

南町田グランベリーパーク

LEED ND の主な評価ポイント

- ・歩行者ネットワークの整備による自然と賑わいを感じながら回遊できるウォーカブルなまちづくり
- ・グリーンインフラを生かしたランドスケープデザイン



TCFDに賛同

「TCFD[※]による提言」に賛同し、
一層の情報開示を推進

鉄道事業と都市開発事業における重要な
リスクと機会を抽出し、項目を特定。

※気候関連財務情報開示
タスクフォース



ESG債発行予定（当社初）

「サステナビリティボンド」発行予定

環境問題・社会課題双方への取り組みについて
鉄道・開発など資金使途となる事業を訴求。



Ⅲ. 各セグメントの状況

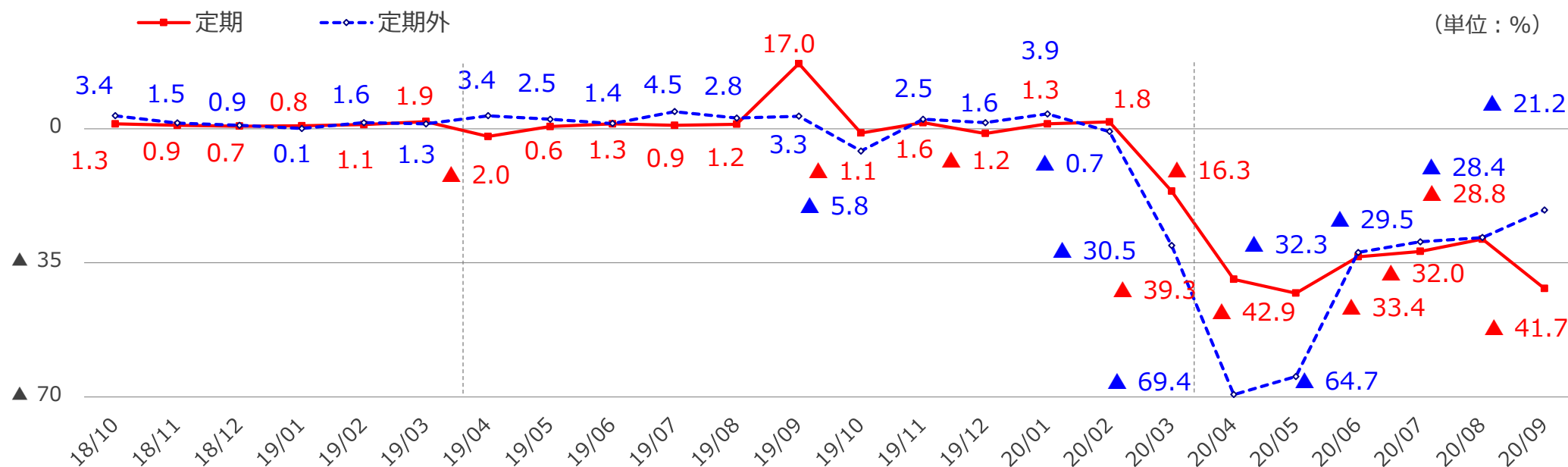
鉄軌道事業の状況

東急電鉄：輸送人員・運賃収入

(単位：千人、百万円)

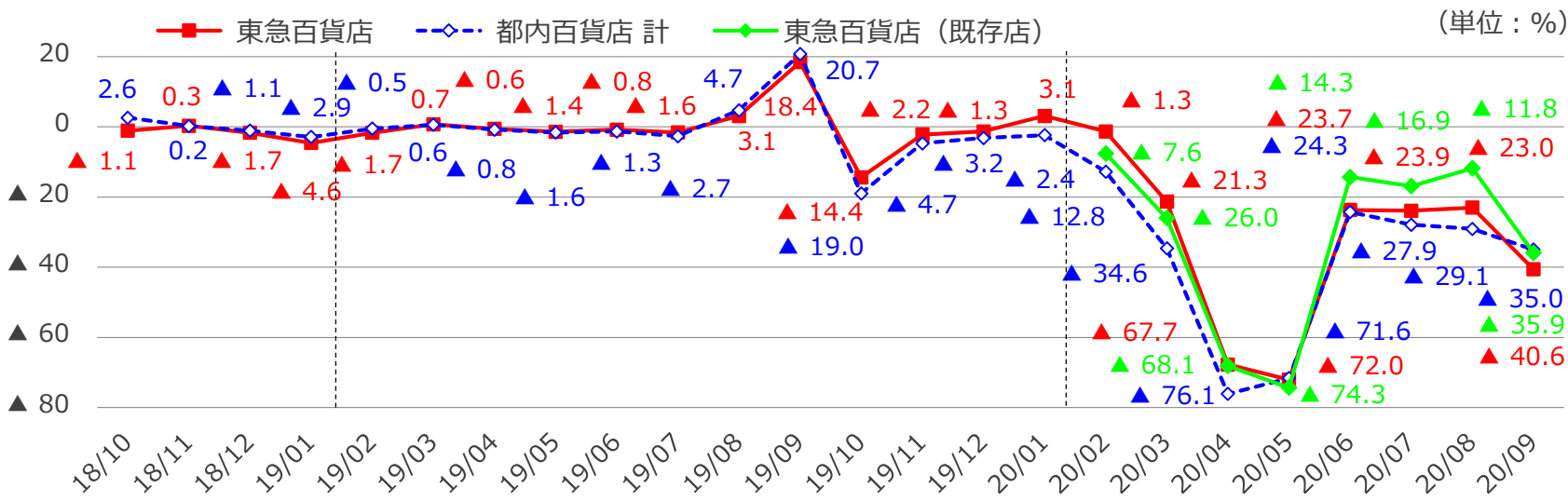
		2020年度 2Q実績	2019年度 2Q実績	増減	2020年度 通期予想	2019年度 実績	増減
輸送人員	合計	381,288	618,647	△ 38.4%	814,219	1,187,263	△ 31.4%
	定期外	141,659	240,767	△ 41.2%	324,674	464,980	△ 30.2%
	定期	239,629	377,880	△ 36.6%	489,545	722,283	△ 32.2%
運賃収入	合計	45,376	72,996	△ 37.8%	97,970	140,778	△ 30.4%
	定期外	22,785	39,343	△ 42.1%	52,597	75,862	△ 30.7%
	定期	22,591	33,653	△ 32.9%	45,373	64,916	△ 30.1%

東急電鉄：輸送人員（対前年同月比）



小売事業の状況

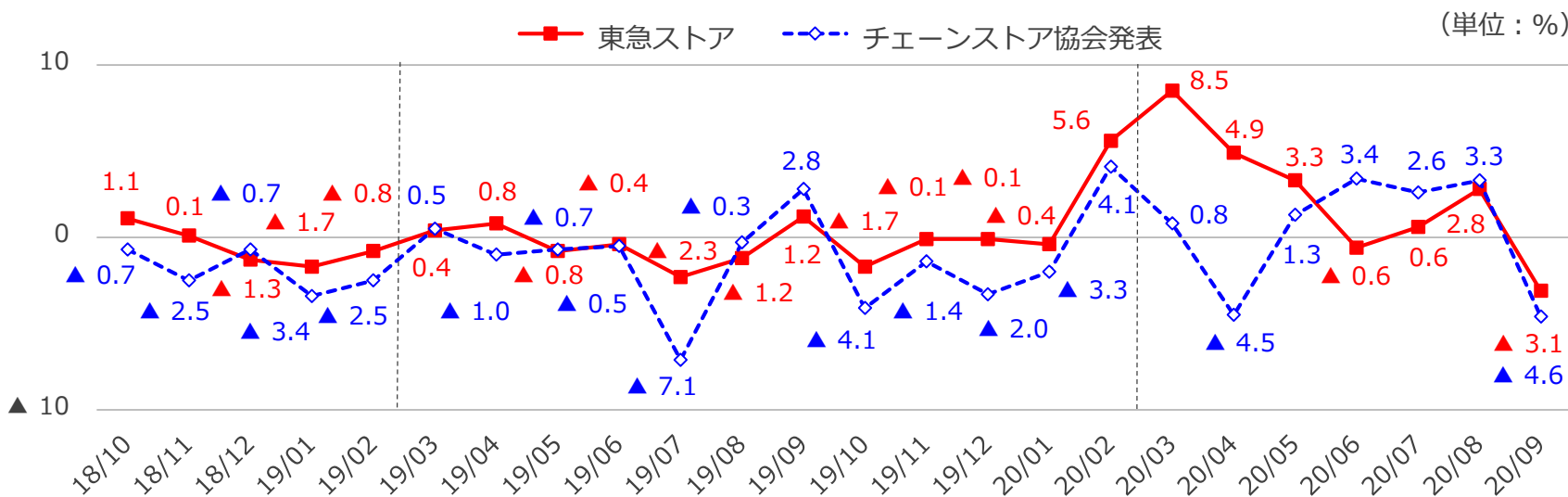
東急百貨店：売上高（対前年同月比）



商品別売上高

	2021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	△ 49.9	2.5%
婦人服・洋品	△ 55.2	10.6%
その他衣料品	△ 32.1	4.5%
身のまわり品	△ 44.9	7.9%
雑貨	△ 46.4	14.7%
家庭用品	△ 31.4	2.9%
食料品	△ 20.0	55.6%
その他	△ 52.0	1.3%
合計	△ 34.9	100.0%

東急ストア：売上高（対前年同月比） ※ 既存店計

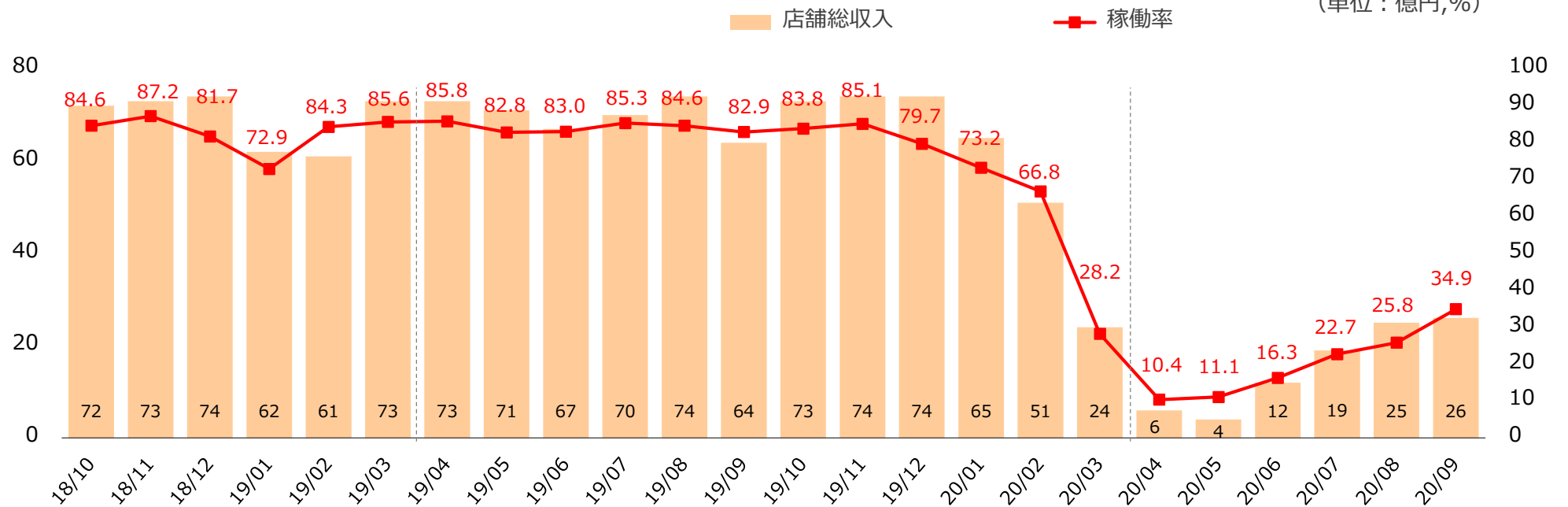


商品別売上高

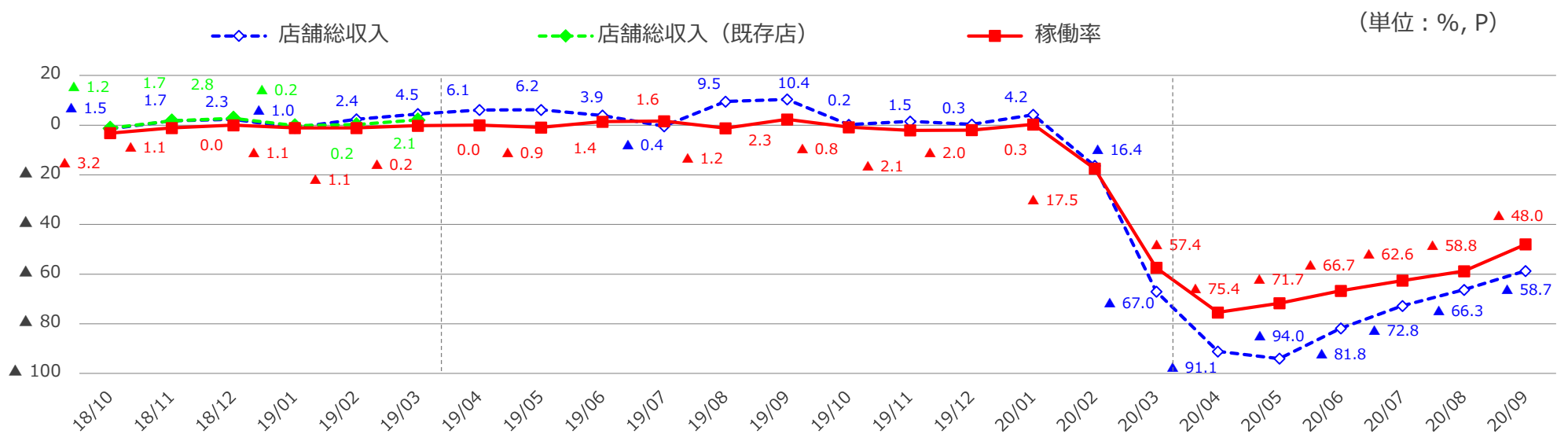
	2021年2月期第2四半期	
	対前年 増減率	売上高 シェア
食料品	3.5	89.8%
衣料品	△ 22.9	1.0%
生活用品	13.2	5.1%
その他	△ 5.4	4.1%
合計	3.2	100.0%

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）

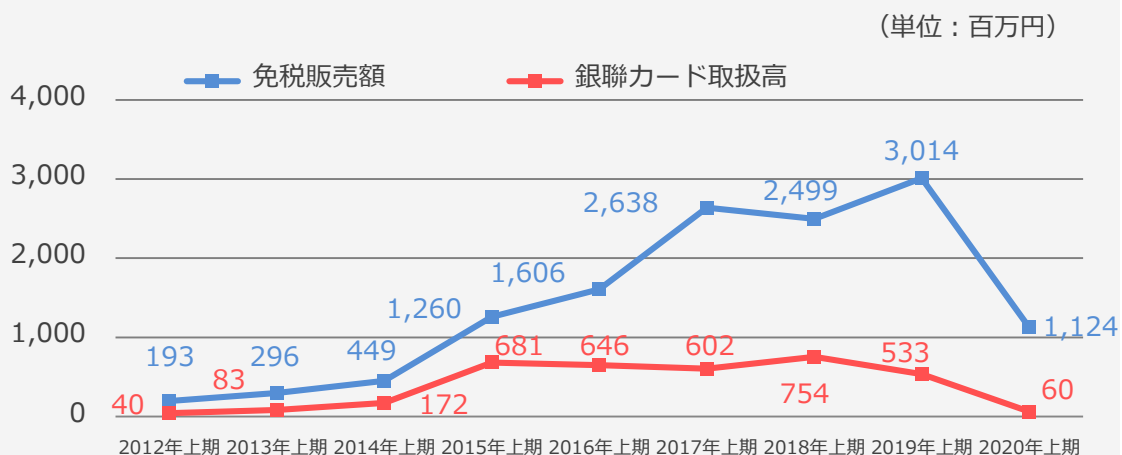


インバウンド集客状況



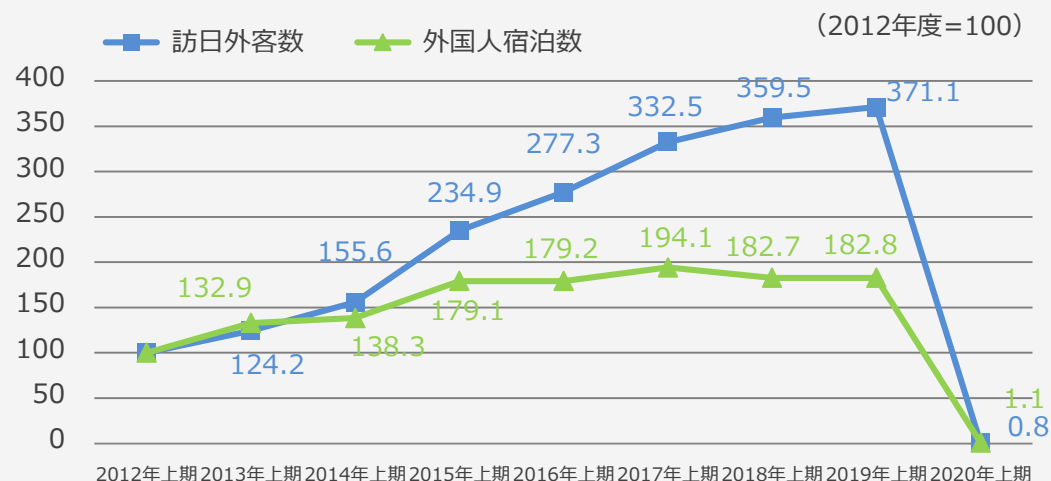
東急東京メトロ渋谷駅 観光案内所

＜東急百貨店 免税販売額・銀聯カード取扱高推移＞



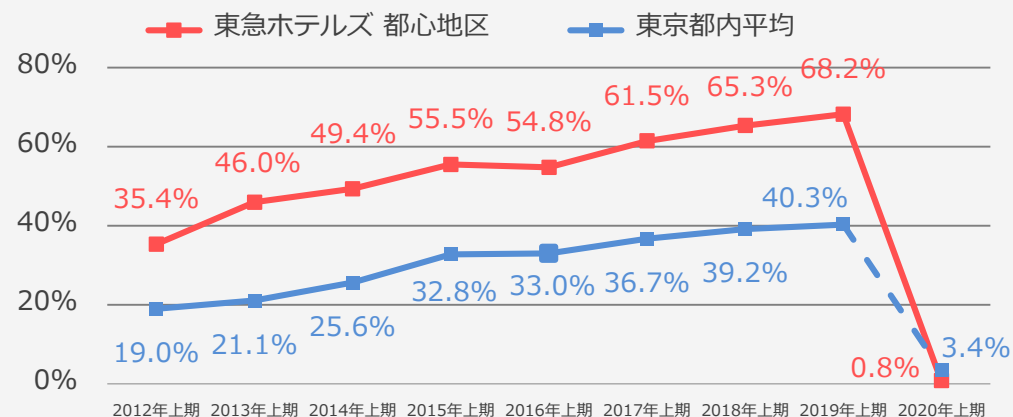
※ 東横店・東急本店・ShinQs・渋谷スクランブルスクエア店、東急プラザ渋谷店の合計

＜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2020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



Memo

IV. 2020年度 第2四半期 決算実績 詳細資料

財務諸表サマリー

(単位：億円)	2020年度 2Q実績	2019年度 2Q実績	増減	摘要
営業収益	4,340	5,801	△ 1,461 (△ 25.2%)	交通 △380、不動産 △153、 生活サービス △586、ホテル・リゾート △363
営業利益	△ 203	448	△ 652 (-)	交通 △326、不動産 △27、 生活サービス △96、ホテル・リゾート △203
営業外収益	77	80	△ 3 (△ 3.7%)	持分法投資利益 5 (△38)、受取利息・配当金 8 (+0)
営業外費用	67	67	△ 0 (△ 1.3%)	支払利息 43 (△1)
経常利益	△ 193	460	△ 654 (-)	
特別利益	28	19	+ 8 (+ 44.0%)	
特別損失	88	15	+ 72 (+ 455.1%)	減損損失 41 (+38)、 新型コロナウイルス感染症による損失 37 (+37)
税金等調整前四半期純利益	△ 252	465	△ 717 (-)	
法人税等	23	133	△ 110 (△ 82.7%)	法人税・住民税・事業税 30 (△111)、法人税等調整額 △7 (+0)
四半期純利益	△ 275	331	△ 607 (-)	
非支配株主に帰属する四半期純利益	△ 4	9	△ 13 (-)	
親会社株主に帰属する四半期純利益	△ 271	322	△ 593 (-)	
その他の包括利益	21	8	+ 13 (+ 149.7%)	
四半期包括利益	△ 254	340	△ 594 (-)	
東急EBITDA	251	934	△ 682 (△ 73.1%)	交通 △324、不動産 △14、生活サービス △102、 ホテル・リゾート △203、全社・消去 △37

* 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)		2020年度 2Q実績	2019年度 2Q実績	増減	摘要	
営業収益	合計	4,340	5,801	△ 1,461 (△ 25.2%)		
営業利益	合計	△ 203	448	△ 652 (-)		
交通	営業収益	695	1,075	△ 380 (△ 35.4%)	東急電鉄等 △283	
	営業利益	△ 121	204	△ 326 (-)	東急電鉄等 △252	
不動産	営業収益	874	1,028	△ 153 (△ 15.0%)	当社 販売 △76、当社 賃貸 +19	
	営業利益	123	150	△ 27 (△ 18.0%)	当社 販売 △8、当社 賃貸 △20	
生活サービス	生活サービス計	2,894	3,480	△ 586 (△ 16.8%)		
	営業収益	リテール	1,994	2,371	△ 376 (△ 15.9%)	東急百貨店 △332、東急ストア +21
	営業収益	ICT・メディア	900	1,109	△ 209 (△ 18.9%)	東急レクリエーション △75 イツ・コミュニケーションズ △0、東急エージェンシー △86
	営業利益	生活サービス計	△ 24	72	△ 96 (-)	
	営業利益	リテール	△ 29	17	△ 47 (-)	東急百貨店 △40、東急ストア +17
	営業利益	ICT・メディア	4	54	△ 49 (△ 90.9%)	東急レクリエーション △19 イツ・コミュニケーションズ +6、東急エージェンシー △18
ホテル・リゾート	営業収益	149	513	△ 363 (△ 71.0%)	東急ホテルズ等 △330	
	営業利益	△ 184	18	△ 203 (-)	東急ホテルズ等 △184	
消去等	営業収益	△ 272	△ 295	+ 22		
	営業利益	3	3	+ 0		

営業外・特別損益

(単位：億円)	2020年度 2Q実績	2019年度 2Q実績	増減	摘要
営業利益	△ 203	448	△ 652 (-)	
営業外収益	77	80	△ 3 (△ 3.7%)	
受取利息・配当金	8	8	+ 0	
持分法投資利益	5	44	△ 38	東急不動産ホールディングス 1 (△22)、東急建設 1 (△16)
その他営業外収益	63	28	+ 35	雇用調整助成金 26 (+26)
営業外費用	67	67	△ 0 (△ 1.3%)	
支払利息	43	45	△ 1	
その他営業外費用	23	22	+ 0	
経常利益	△ 193	460	△ 654 (-)	
特別利益	28	19	+ 8 (+ 44.0%)	
固定資産売却益	0	1	△ 0	
工事負担金等受入額	3	4	△ 0	
特定都市鉄道整備準備金取崩額	12	12	-	
その他特別利益	12	1	+ 10	雇用調整助成金 8 (+8)
特別損失	88	15	+ 72 (+ 455.1%)	
工事負担金等圧縮額	2	3	△ 0	
その他特別損失	85	12	+ 72	減損損失 41 (+38)、新型コロナウイルス感染症による損失 37 (+37)
税金等調整前四半期純利益	△ 252	465	△ 717 (-)	

セグメント別EBITDA

(単位：億円)	2020年度 2Q実績	2019年度 2Q実績	増減	摘要
交通事業	89	414	△ 324 (△ 78.4%)	
東急電鉄等	128	380	△ 252	
東急バス・東急トランセ	△ 20	23	△ 44	
その他	△ 17	10	△ 28	
不動産事業	244	259	△ 14 (△ 5.6%)	
当社 不動産販売	12	21	△ 9	
当社 不動産賃貸	174	182	△ 8	
その他	58	54	+ 3	
生活サービス事業	60	163	△ 102 (△ 63.0%)	
リテール	11	61	△ 50	
東急百貨店	△ 16	25	△ 42	
東急ストア	37	18	+ 18	
その他	△ 9	17	△ 26	
ICT・メディア	49	101	△ 52	
東急レクリエーション	△ 2	17	△ 20	
イツツ・コミュニケーションズ	43	38	+ 4	
東急エージェンシー	△ 8	9	△ 18	
その他	16	35	△ 18	
ホテル・リゾート事業	△ 161	42	△ 203 (-)	
東急ホテルズ等	△ 146	36	△ 183	
その他	△ 14	5	△ 19	
全社	14	52	△ 38 (△ 72.5%)	
受取利息配当金	8	8	+ 0	
持分法投資損益	5	44	△ 38	
消 去	3	2	+ 0	
合 計	251	934	△ 682 (△ 73.1%)	

* 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)	2020年度 2Q実績	2019年度 2Q実績	増減	摘要
営業収益	695	1,075	△ 380 (△ 35.4%)	輸送人員 △38.4% (定期外 △41.2%、定期 △36.6%) ┌ 運賃収入 △37.8% (定期外 △42.1%、定期 △32.9%)
東急電鉄等	522	805	△ 283 (△ 35.1%)	運賃収入 453 (△276)
東急バス・東急トランセ	97	151	△ 54 (△ 35.6%)	運賃収入 △36.3%
その他	74	118	△ 43 (△ 36.6%)	
営業利益	△ 121	204	△ 326 (-)	
東急電鉄等	△ 58	194	△ 252 (-)	【費用】経費 90 (△32)、修繕費 29 (△7)、 動力費 30 (△4)
東急バス・東急トランセ	△ 32	12	△ 45 (-)	
その他	△ 30	△ 2	△ 28 (-)	

(※) 「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)	2020年度 2Q実績	2019年度 2Q実績	増減	摘要
営業収益	874	1,028	△ 153 (△ 15.0%)	
当社 不動産販売	48	125	△ 76 (△ 61.3%)	【売上高】社有地 19 (+17)、資金回转型 26 (△94)
当社 不動産賃貸	443	423	+ 19 (+ 4.7%)	
その他	382	478	△ 96 (△ 20.2%)	
営業利益	123	150	△ 27 (△ 18.0%)	※特別損失に計上した固定費等 6
当社 不動産販売	10	19	△ 8 (△ 46.1%)	【販売差益】社有地 15 (+15)、資金回转型 1 (△30)
当社 不動産賃貸	72	92	△ 20 (△ 22.2%)	
その他	40	38	+ 2 (+ 6.6%)	

セグメント情報③ 生活サービス事業

(単位：億円)	2020年度 2Q実績	2019年度 2Q実績	増減	摘要
営業収益	2,894	3,480	△ 586 (△ 16.8%)	
リテール計	1,994	2,371	△ 376 (△ 15.9%)	
東急百貨店	704	1,036	△ 332 (△ 32.1%)	売上高増減率 全店 △34.9% 既存店 △32.4%
東急ストア	1,083	1,062	+ 21 (+ 2.0%)	売上高増減率 全店 +2.9% 既存店 +3.2%
その他	206	272	△ 65 (△ 24.1%)	
ICT・メディア計	900	1,109	△ 209 (△ 18.9%)	
東急レクリエーション	86	162	△ 75 (△ 46.5%)	
イツ・コミュニケーションズ	136	137	△ 0 (△ 0.7%)	
東急エージェンシー	360	446	△ 86 (△ 19.3%)	
その他	315	362	△ 46 (△ 12.8%)	
営業利益	△ 24	72	△ 96 (-)	
リテール計	△ 29	17	△ 47 (-)	※特別損失に計上した固定費等 15
東急百貨店	△ 40	△ 0	△ 40 (-)	
東急ストア	26	9	+ 17 (+ 192.2%)	
その他	△ 15	9	△ 24 (-)	
ICT・メディア計	4	54	△ 49 (△ 90.9%)	※特別損失に計上した固定費等 4
東急レクリエーション	△ 9	9	△ 19 (-)	
イツ・コミュニケーションズ	21	15	+ 6 (+ 41.2%)	
東急エージェンシー	△ 10	7	△ 18 (-)	
その他	3	22	△ 18 (△ 82.1%)	

セグメント情報④ ホテル・リゾート事業

(単位：億円)	2020年度 2Q実績	2019年度 2Q実績	増減	摘要
営業収益	149	513	△ 363 (△ 71.0%)	
東急ホテルズ等 (※)	99	429	△ 330 (△ 76.9%)	全店稼働率 22.3% (対前年△61.8P)
その他	49	83	△ 33 (△ 40.2%)	
営業利益	△ 184	18	△ 203 (-)	※特別損失に計上した固定費等 11
東急ホテルズ等 (※)	△ 166	17	△ 184 (-)	
その他	△ 18	0	△ 18 (-)	

(※) 「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・イン・ワン、(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)	2020年度 2Q実績	2019年度 実績	増減	摘要
資産 合計	25,143	25,371	△ 228 (△ 0.9%)	
流動資産	3,143	3,459	△ 315 (△ 9.1%)	
固定資産	21,999	21,912	+ 87 (+ 0.4%)	
負債 合計	17,370	17,275	+ 94 (+ 0.5%)	
流動負債	7,247	7,251	△ 3 (△ 0.1%)	有利子負債 +621
固定負債	10,009	9,899	+ 110 (+ 1.1%)	有利子負債 +114
特別法上の準備金	112	125	△ 12 (△ 10.0%)	
純資産 合計	7,773	8,096	△ 322 (△ 4.0%)	株主資本 △338、 その他包括利益累計額 +27、非支配株主持分 △11
自己資本	7,259	7,570	△ 311 (△ 4.1%)	親会社株主に帰属する四半期純利益 △271、 配当金 △66
有利子負債 期末残高	12,246	11,510	+ 736 (+ 6.4%)	
自己資本比率	28.9%	29.8%	△ 0.9P	
D/Eレシオ (倍)	1.7	1.5	+ 0.2P	

キャッシュ・フロー計算書

(単位：億円)	2020年度 2Q実績	2019年度 2Q実績	増減	摘要
営業活動キャッシュ・フロー	△ 61	836	△ 897	
投資活動キャッシュ・フロー	△ 719	△ 581	△ 138	
うち、設備投資	△ 703	△ 632	△ 71	
うち、工事負担金等受入額	38	51	△ 12	
財務活動キャッシュ・フロー	666	△ 94	+ 761	
うち、有利子負債純増減	735	△ 31	+ 766	
うち、配当金支払等	△ 66	△ 61	△ 5	配当金支払 △66 (△5)
フリーキャッシュ・フロー	△ 780	254	△ 1,035	
有利子負債 期末残高	12,246	10,633	+ 1,612	

セグメント別設備投資

(単位：億円)	2020年度 2Q実績	2019年度 2Q実績	増減	摘要
設備投資 合計	548	720	△ 171 (△ 23.8%)	
交通	103	158	△ 55 (△ 34.9%)	東急電鉄等 △41
不動産	220	390	△ 170 (△ 43.6%)	当社 不動産賃貸 △166
生活サービス計	172	106	+ 65 (+ 60.8%)	
リテール	96	53	+ 43 (+ 81.5%)	
ICT・メディア	75	53	+ 21 (+ 40.4%)	
ホテル・リゾート	48	49	△ 1 (△ 3.4%)	
全社	5	15	△ 9	
消去	△ 1	△ 1	+ 0	
分譲土地建物 支出 (当社及びベカメックス東急)	63	71	△ 7 (△ 10.9%)	
減価償却費 合計	424	402	+ 21 (+ 5.3%)	交通 199 (+11)、不動産 118 (+15)、 生活サービス 84 (△5)、ホテル・リゾート 23 (+0)

* 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. 2020年度 業績予想 詳細資料

財務諸表サマリー

(単位：億円)	2020年度 通期予想	2019年度 実績	増減	摘要
営業収益	9,400	11,642	△ 2,242 (△ 19.3%)	交通 △595、不動産 △103、 生活サービス △1,013、ホテル・リゾート △544
営業利益	△ 200	687	△ 887 (-)	交通 △457、不動産 △2、 生活サービス △157、ホテル・リゾート △267
営業外収益	169	163	+ 5 (+ 3.1%)	持分法投資利益 40 (△50)
営業外費用	219	142	+ 76 (+ 53.9%)	支払利息 92 (+3)
経常利益	△ 250	709	△ 959 (-)	
特別利益	156	119	+ 36 (+ 30.5%)	
特別損失	331	171	+ 159 (+ 93.4%)	
税金等調整前当期純利益	△ 425	657	△ 1,082 (-)	
法人税等	40	217	△ 177 (△ 81.7%)	法人税・住民税・事業税 106 (△149)、法人税等調整額 △66 (△28)
当期純利益	△ 465	439	△ 904 (-)	
非支配株主に帰属する当期純利益	△ 15	15	△ 30 (-)	
親会社株主に帰属する当期純利益	△ 450	423	△ 873 (-)	
東急EBITDA	816	1,765	△ 949 (△ 53.8%)	交通 △479、不動産 +5、生活サービス △150、 ホテル・リゾート △269、全社・消去 △55

* 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)		2020年度 通期予想	2019年度 実績	増減	摘要	
営業収益	合計	9,400	11,642	△ 2,242 (△ 19.3%)		
営業利益	合計	△ 200	687	△ 887 (-)		
交通	営業収益	1,541	2,136	△ 595 (△ 27.9%)	東急電鉄等 △435	
	営業利益	△ 187	270	△ 457 (-)	東急電鉄等 △353	
不動産	営業収益	1,998	2,101	△ 103 (△ 4.9%)	当社 販売 +114、当社 賃貸 △34	
	営業利益	288	290	△ 2 (△ 0.7%)	当社 販売 +48、当社 賃貸 △56	
生活サービス	生活サービス計	6,066	7,079	△ 1,013 (△ 14.3%)		
	営業収益	リテール	4,184	4,826	△ 642 (△ 13.3%)	東急百貨店 △596、東急ストア +40
	営業収益	ICT・メディア	1,882	2,253	△ 371 (△ 16.5%)	イツ・コミュニケーションズ △1、東急エージェンシー △159
	営業利益	生活サービス計	△ 23	134	△ 157 (-)	
	営業利益	リテール	△ 37	42	△ 79 (-)	東急百貨店 △63、東急ストア +10
	営業利益	ICT・メディア	14	91	△ 77 (△ 84.6%)	イツ・コミュニケーションズ +7、東急エージェンシー △23
ホテル・リゾート	営業収益	417	961	△ 544 (△ 56.6%)	東急ホテルズ等 △481	
	営業利益	△ 282	△ 14	△ 267 (-)	東急ホテルズ等 △249	
消去等	営業収益	△ 622	△ 637	+ 15		
	営業利益	4	8	△ 4		

営業外・特別損益

(単位：億円)	2020年度 通期予想	2019年度 実績	増減	摘要
営業利益	△ 200	687	△ 887 (-)	
営業外収益	169	163	+ 5 (+ 3.1%)	
受取利息・配当金	14	16	△ 2	
持分法投資利益	40	90	△ 50	
その他営業外収益	115	57	+ 57	
営業外費用	219	142	+ 76 (+ 53.9%)	
支払利息	92	88	+ 3	
その他営業外費用	127	53	+ 73	
経常利益	△ 250	709	△ 959 (-)	
特別利益	156	119	+ 36 (+ 30.5%)	
固定資産売却益	1	11	△ 10	
工事負担金等受入額	113	69	+ 43	
特定都市鉄道整備準備金取崩額	25	25	△ 0	
その他特別利益	17	13	+ 3	
特別損失	331	171	+ 159 (+ 93.4%)	
工事負担金等圧縮額	71	45	+ 25	
その他特別損失	260	125	+ 134	
税金等調整前当期純利益	△ 425	657	△ 1,082 (-)	

セグメント別EBITDA

(単位：億円)	2020年度 通期予想	2019年度 実績	増減	摘要
交通事業	281	760	△ 479 (△ 63.1%)	
東急電鉄等	314	689	△ 375	
東急バス・東急トランセ	△ 26	34	△ 60	
その他	△ 6	36	△ 43	
不動産事業	539	533	+ 5 (+ 0.9%)	
当社 不動産販売	68	20	+ 48	
当社 不動産賃貸	358	410	△ 51	
その他	111	103	+ 7	
生活サービス事業	173	323	△ 150 (△ 46.6%)	
リテール	49	133	△ 84	
東急百貨店	△ 15	53	△ 68	
東急ストア	66	52	+ 13	
その他	△ 1	27	△ 29	
ICT・メディア	124	190	△ 66	
イツツ・コミュニケーションズ	80	73	+ 6	
東急エージェンシー	△ 2	21	△ 23	
その他	46	96	△ 50	
ホテル・リゾート事業	△ 235	34	△ 269 (-)	
東急ホテルズ等	△ 222	26	△ 249	
その他	△ 12	7	△ 19	
全社	54	106	△ 52 (△ 49.5%)	
受取利息配当金	14	16	△ 2	
持分法投資損益	40	90	△ 50	
消 去	4	6	△ 2	
合 計	816	1,765	△ 949 (△ 53.8%)	

* 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)	2020年度 通期予想	2019年度 実績	増減	摘要
営業収益	1,541	2,136	△ 595 (△ 27.9%)	輸送人員 △31.4% (定期外 △30.2%、定期 △32.2%) ┆ 運賃収入 △30.4% (定期外 △30.7%、定期 △30.1%)
東急電鉄等	1,126	1,562	△ 435 (△ 27.9%)	運賃収入 979 (△428)
東急バス・東急トランセ	211	291	△ 80 (△ 27.6%)	
その他	203	282	△ 79 (△ 28.1%)	
営業利益	△ 187	270	△ 457 (-)	
東急電鉄等	△ 102	250	△ 353 (-)	【費用】経費 239 (△57)、修繕費 95 (△7)、 動力費 58 (△5)
東急バス・東急トランセ	△ 51	10	△ 61 (-)	
その他	△ 33	9	△ 42 (-)	

(※) 「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)	2020年度 通期予想	2019年度 実績	増減	摘要
営業収益	1,998	2,101	△ 103 (△ 4.9%)	
当社 不動産販売	286	171	+ 114 (+ 66.9%)	【売上高】社有地 19 (+14)、資金回転型 261 (+100)
当社 不動産賃貸	929	964	△ 34 (△ 3.6%)	
その他	781	965	△ 183 (△ 19.0%)	
営業利益	288	290	△ 2 (△ 0.7%)	
当社 不動産販売	64	16	+ 48 (+ 292.8%)	【販売差益】社有地 15 (+13)、資金回転型 80 (+41)
当社 不動産賃貸	147	204	△ 56 (△ 27.7%)	
その他	75	69	+ 6 (+ 8.9%)	

セグメント情報③ 生活サービス事業

(単位：億円)	2020年度 通期予想	2019年度 実績	増減	摘要
営業収益	6,066	7,079	△ 1,013 (△ 14.3%)	
リテール計	4,184	4,826	△ 642 (△ 13.3%)	
東急百貨店	1,542	2,138	△ 596 (△ 27.9%)	売上高増減率 全店 △41.4%
東急ストア	2,173	2,133	+ 40 (+ 1.9%)	売上高増減率 全店 +2.1% 既存店 +2.0%
その他	467	554	△ 87 (△ 15.8%)	
ICT・メディア計	1,882	2,253	△ 371 (△ 16.5%)	
イツ・コミュニケーションズ	275	277	△ 1 (△ 0.6%)	
東急エージェンシー	755	915	△ 159 (△ 17.4%)	
その他	850	1,060	△ 210 (△ 19.8%)	
営業利益	△ 23	134	△ 157 (-)	
リテール計	△ 37	42	△ 79 (-)	
東急百貨店	△ 64	△ 0	△ 63 (-)	
東急ストア	44	33	+ 10 (+ 32.9%)	
その他	△ 16	10	△ 27 (-)	
ICT・メディア計	14	91	△ 77 (△ 84.6%)	
イツ・コミュニケーションズ	32	24	+ 7 (+ 28.6%)	
東急エージェンシー	△ 8	14	△ 23 (-)	
その他	△ 9	51	△ 61 (-)	

セグメント情報④ ホテル・リゾート事業

(単位：億円)	2020年度 通期予想	2019年度 実績	増減	摘要
営業収益	417	961	△ 544 (△ 56.6%)	
東急ホテルズ等 (※)	317	799	△ 481 (△ 60.2%)	全店稼働率 34.2% (対前年△42.4P)
その他	99	161	△ 62 (△ 38.7%)	
営業利益	△ 282	△ 14	△ 267 (-)	
東急ホテルズ等 (※)	△ 262	△ 12	△ 249 (-)	
その他	△ 19	△ 1	△ 17 (-)	

(※) 「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・ワン、(株)ティ・エフ・プロパ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)	2020年度 通期予想	2019年度 実績	増減	摘要
営業活動キャッシュ・フロー	748	1,553	△ 805	
投資活動キャッシュ・フロー	△ 1,321	△ 1,906	+ 585	
うち、設備投資	△ 1,259	△ 2,002	+ 743	
うち、工事負担金等受入額	67	125	△ 58	
財務活動キャッシュ・フロー	573	596	△ 23	
うち、有利子負債純増減	734	843	△ 109	
うち、配当金支払等	△ 131	△ 235	+ 104	
フリーキャッシュ・フロー	△ 573	△ 353	△ 219	
有利子負債 期末残高	12,244	11,510	+ 733	有利子負債/東急EBITDA倍率 15.0倍 (+8.5)

セグメント別設備投資

(単位：億円)	2020年度 通期予想	2019年度 実績	増減	摘要
設備投資 合計	1,071	2,052	△ 981 (△ 47.8%)	
交通	289	794	△ 505 (△ 63.6%)	東急電鉄等 △485
不動産	454	841	△ 387 (△ 46.1%)	当社 不動産賃貸 △384
生活サービス計	255	252	+ 2 (+ 1.0%)	
リテール	164	126	+ 37 (+ 29.7%)	
ICT・メディア	91	126	△ 35 (△ 27.8%)	
ホテル・リゾート	80	144	△ 64 (△ 44.5%)	東急ホテルズ等 △68
全社	23	31	△ 8	
消去	△ 30	△ 11	△ 18	
分譲土地建物 支出 (当社及びベカメックス東急)	174	129	+ 44 (+ 34.7%)	
減価償却費 合計	881	854	+ 26 (+ 3.1%)	交通 396 (+4)、不動産 243 (+14)、 生活サービス 196 (+7)、ホテル・リゾート 46 (△1)

* 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

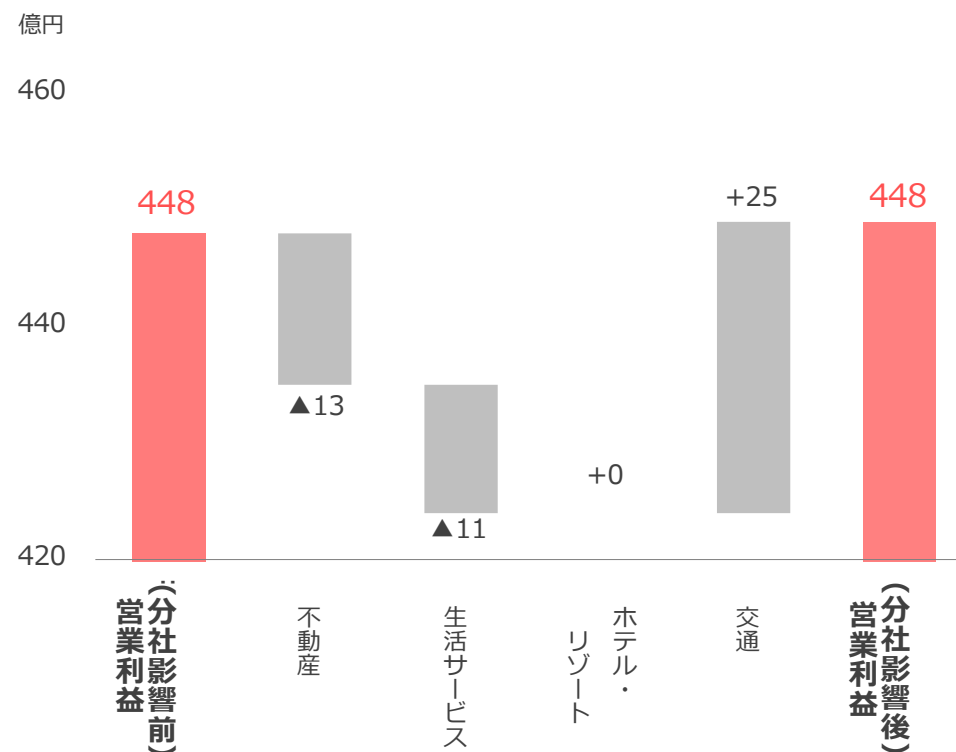
VI. (参考) 鐵道事業分社化影響

(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】 2019年度実績第2四半期実績
セグメント営業利益比較（分社影響）



(分社影響)

【前期】2019年度第2四半期実績 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	1,075	1,075	-
東急電鉄等	805	805	-
東急バス・トランセ	151	151	-
その他	118	118	-
営業利益	204	179	+ 25
東急電鉄等	194	165	+ 29
東急バス・トランセ	12	12	-
その他	△ 2	1	△ 4

不動産事業

営業収益	1,028	1,028	-
当社 不動産販売	125	125	-
当社 不動産賃貸	423	423	-
その他	478	478	-
営業利益	150	163	△ 13
当社 不動産販売	19	17	+ 1
当社 不動産賃貸	92	102	△ 9
その他	38	43	△ 5

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	2,371	2,371	-
東急百貨店	1,036	1,036	-
東急ストア	1,062	1,062	-
その他	272	272	-
営業利益	17	23	△ 6
東急百貨店	△ 0	△ 0	-
東急ストア	9	9	-
その他	9	15	△ 6

ICT・メディア事業

営業収益	1,109	1,109	-
東急レクリエーション	162	162	-
イッツ・コミュニケーションズ	137	137	-
東急エージェンシー	446	446	-
その他	362	362	-
営業利益	54	60	△ 5
東急レクリエーション	9	9	-
イッツ・コミュニケーションズ	15	15	-
東急エージェンシー	7	7	-
その他	22	27	△ 5

ホテル・リゾート事業

営業収益	513	513	-
東急ホテルズ等	429	429	-
その他	83	83	-
営業利益	18	18	+ 0
東急ホテルズ等	17	17	+ 0
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 navigation includes '株主・投資家情報' (Shareholder/Investor Information), 'IR資料室' (IR Information Room), and '最新資料（期別資料）' (Latest Information (Periodic Information)). Below this 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 various lines and their status: 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 marked as '平常運転' (Normal Operation). The main banner features the slogan 'この先も、美しい時代へ。' (Towards a beautiful future) and text announcing a company name change to '東急電鉄株式会社' (Tokyu Electric Railway Co., Ltd.) effective October 1, 2019. The banner also includes images of modern buildings and a train, with specific project names and dates: '歌舞伎町一丁目地区開発計画' (Kabukicho 1-chome area development plan), '南町田グランベリーパーク' (Nanma-town Grandberry Park), '田園都市線2020系' (Todenjyushu Line 2020 series), and '渋谷スクランブルスクエア第1期' (Shibuya Scramble Square Phase 1).

東急株式会社 財務戦略室 主計グループ 連結IR担当