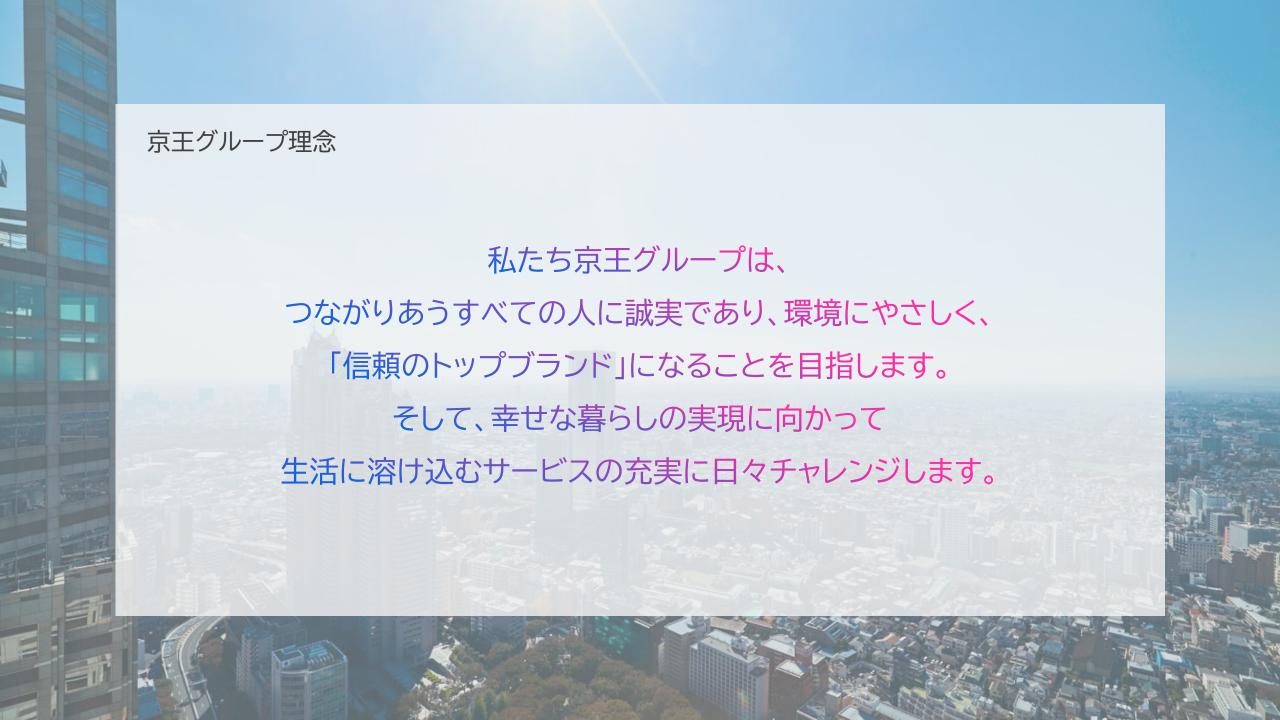
京王電鉄株式会社個人投資家様向け会社説明会

-2025年10月15日-





- 01. 京王グループの概要・強み
- 02. 中長期的な成長戦略
- 03. 沿線のまちづくり
- 04. 株主還元・株主優待・施設見学会



京王グループの概要・強み



(ご参考)会社概要



会社名 京王電鉄株式会社

設立 1948年6月1日

本社所在地 東京都多摩市関戸一丁目9番地1

(本店)東京都新宿区新宿三丁目1番24号

13,003人 うち京王電鉄2,411人 連結従業員数 (臨時従業員を除く)

事業内容 交通業、不動産業、ホテル業、建設設備業、生活サービス業

グループ会社 連結子会社:40社 持分法適用会社:9社

上場市場 東証プライム市場(証券コード:9008)

発行済株式数 128,550,830株

(2025年4月30日付で自己株式の消却を実施し、119,701,730株)

発行体格付 JCR:AA(安定的) R&I:AA-(安定的)

※2025年3月31日時点





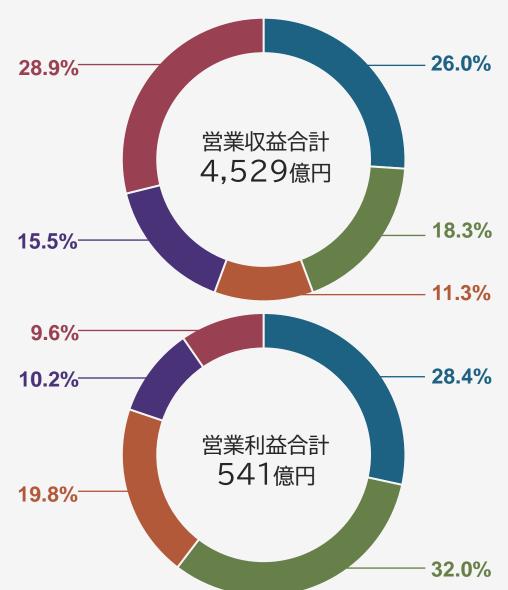


事業概況

KEIO

<セグメント別構成比(2024年度実績)>

■交通業 ■不動産業 ■ホテル業 ■建設設備業 ■生活サービス業



2025年3月31日時点



●鉄道事業 バス事業 ●タクシー業

営業キロ数(鉄道) 84.7_{km}

駅数(鉄道)

69駅

輸送人員(鉄道) 593百万人

輸送人員(バス)※1

115百万人





●不動産賃貸業 ● 不動産販売業 不動産賃貸業 賃貸面積(京王電鉄持分)

49.5万㎡

不動産販売業 売上高

476億円

販売戸数 251戸

販売棟数

14棟

ホテル業





ホテル店舗数

25店舗

ホテル客室数 5.938室

京王プラザホテル(新宿) 外国人客数比率

88.1%

建設設備業



生活サービス業

MWA



- ●ビル総合管理業
- ●車両整備業

●百貨店業

●ストア業

その他

●建築·土木業

ビル総合管理業 売上高

290億円

車両整備業 売上高

94億円

394億円

建築·土木業 売上高

百貨店業 売上高 ※2

889億円

スーパー店舗数

28店舗

京王パスポートカード会員数

179万人

運営保育所数

11 康

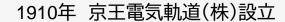


Keio

京王グループの沿革



• 開業以来、変化を恐れず挑戦を続け、他社に先駆けた取り組みを行う



1913年 笹塚~調布間で電車開通、乗合自動車営業を開始

1968年 通勤車両に冷房車を導入(関東私鉄初)

1971年 京王プラザホテル(新宿)をオープン(ビルの高さ日本一<当時>)

1997年 鉄道運賃を平均9.1%引下げる運賃改定を実施(鉄道大手の戦後初)

2001年 女性専用車の導入(関東私鉄初)

2012年「VVVFインバータ制御装置」を全営業車両へ整備(大手民鉄初)

2018年 座席指定列車「京王ライナー」運行開始

(2023年~日本初となるリクライニング機能付きロング/クロスシート転換座席を導入)

2023年 フルバンキングサービス「京王NEOBANK」を開始(鉄道業界初)



京王帝都電鉄(現 京王電鉄)発足当時の電車



1971年の京王プラザホテル





京王NEOBANK

当社のビジネスモデル



- ・ 公共性の高い鉄道事業を中核として、安定した収益基盤を形成(運賃は国の許認可制で、直近では2023年10月に運賃改定を実施)
- 駅を核としたまちづくりにより、企業価値創出の源泉となる街のブランド力を向上させ、沿線人口の増加を図ることで収益を拡大
- 創出した利益を沿線に再投資することで、持続的な沿線価値向上を目指す

駅を核としたまちづくり



宅地開発





バス・タクシー運行



保育園・老人ホーム運営



創出した利益を沿線に再投資

収益拡大

沿線人口増加による事業拡大



輸送人員増加



グループ施設の 利用者増加

ブランド力を活かした 沿線外ビジネスの拡大



資産性が高いエリアでの 不動産販売拡大



ホテルの全国展開

沿線人口増加、ブランドカ向上

事業展開エリア

人口集中地区



- 日本で最も人口が集中し所得水準も高い東京の西部に路線を有し、沿線住民の生活を支える公共性の高い鉄道サービスを提供
- ・ 京王線(72.0km)、井の頭線(12.7km)の2路線は、人口集中地区や集客力が高いスポットをコンパクトに結ぶ



- ※1 2023年度実績 出典:環境省.国定公園利用者数(公園、年次別). https://www.env.go.jp/park/doc/data/natural/naturalpark_05.pdf,(参照2025-7-4)
- ※2 2023年度実績 出典:綜合ユニコム株式会社レジャー施設の入場者数ランキング(2023年度). https://www.sogo-unicom.co.jp/databook/n0520241001/p01/、(参照2025-7-4)
- ※3 2024年度実績 出典:日本中央競馬会売得金額·入場人員. https://www.jra.go.jp/company/about/outline/growth/pdf/g_22_01.pdf.(参照2025-7-4) ※4 2024年度実績 出典:株式会社東京スタジアム.第31期報告書. https://www.ajinomotostadium.com/corp/pdf/kessan31.pdf,(参照2025-8-5)

約138万人**2

約155万人*1

※5 2024年実績(他社線を含む) 出典:Business Insider Africa. Top 10 busiest train stations in the world. https://africa.businessinsider.com/local/lifestyle/top-10-busiest-train-stations-in-the-world/bf05ghl,(参照2025-7-4)

約513万人※3

約211万人※2

2位※5

1位※5

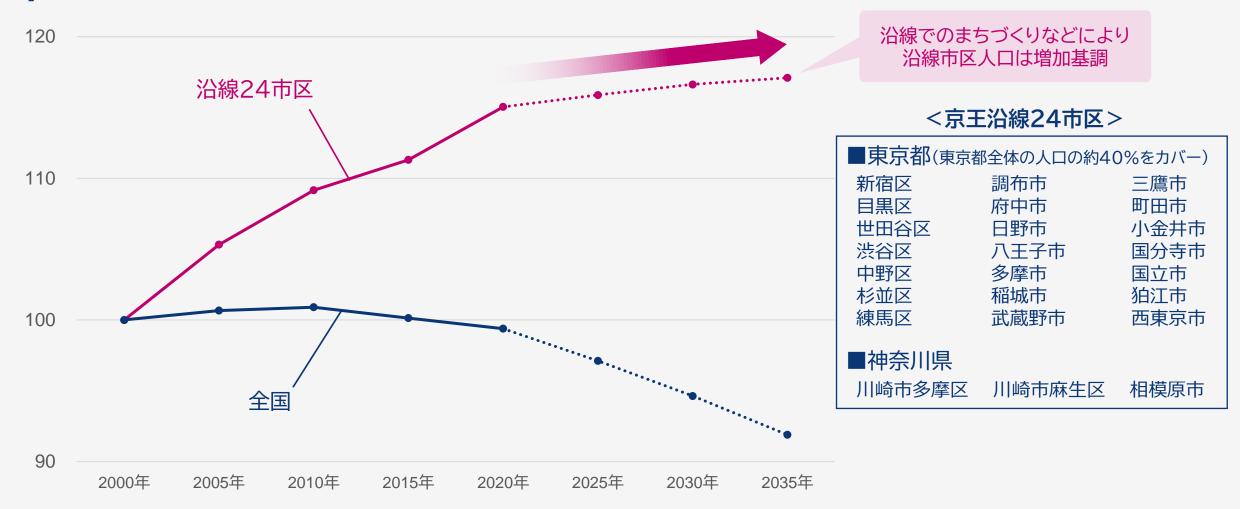
約266万人※4

沿線人口の推移



- 鉄道事業を核とした沿線ビジネスにおいては、沿線人口が企業価値創出の源泉として非常に重要
- ・ 日本全国の人口は2008年をピークに減少に転じる中、沿線のブランド価値向上施策などにより、京王沿線24市区の人口は増加基調

沿線市区人口の推移予想(※2000年を100として指数化)



※国勢調査(2000~2020年) 国立社会保障・人口問題研究所 日本の将来推計人口(令和5年推計)

業績の推移



- コロナ禍には業績が悪化したものの、2024年度に<mark>過去最高</mark>の営業収益・営業利益を達成
- ・ 2025年度以降成長投資を加速し、2030年度に向けてさらなる営業収益・営業利益の伸長を目指す





中長期的な成長戦略





ありたい姿

国内で最も活気とポテンシャルがあるエリア 日本一安全でサービスの良い持続可能な交通

♀多摩・八王子 エリア

・街のコンテンツ充実化による来街者 増、回遊性向上

♥高尾 エリア

・観光に加え「住む・働く」の自然共生型

♥調布 エリア

【京王多摩川開発プロジェクト】

- 「住み継がれる、暮らし継がれる街」
- ・京王の郊外ライフスタイルの象徴的開発

♥新宿 エリア

【新宿駅西南口地区開発計画】

- 京王ブランドの象徴的エリア
- にぎわい・交流にあふれる世界一 のターミナル形成
- 国際競争力を高めるホテルや産業交流拠点

第二の輸送主軸へ

♥橋本 エリア

【橋本駅周辺開発】

- 西の拠点として新たな輸送軸の創出
- 多摩ニュータウン活性化への期待

♥世田谷 エリア

現在の輸送主軸

【笹塚以西連続立体交差事業】

- 高架化によるウォーカブルな南北動線創出
- ・ 高架下空間活用による賑わい創出

♥下北沢 エリア

・外部パートナーとの共創に よる価値創造





	※全社ROAは経	常利益ベース、各セグメントR	OAは営業利益	益ベースで算出	出(不動産販売業ROAは「営業利益/棚卸資産残高」で算出)
事業推進の考え方		投資額 (6ヵ年累計)	営業利	益成長	ROA目標※
戦略的な	■交通業	■交通業	FY2024	156億	3.3 %
長期成長 	■不動産賃貸業 ・2030年代に繋がるまちづくりの推進	2,558億	FY2030	149億	2.5%以上
	・本中計期間は投資先行フェーズ ・生産性向上と資産効率性を追求 ・移動需要の創出に注力	■不動産業	FY2024	176億	4.6%
FY2030		1,259億	FY2030	208億	5.0%以上
確実な	■不動産販売業■ホテル業・足元の事業環境で確実に利益成長・第3の事業としてホテル投資を加速	■不動産販売業	FY2024	63億	● 4.8%
利益成長		〔棚卸 6,300億〕	FY2030	116億	→ 7.5%以上
		■ホテル業	FY2024	108億	11.5%
FY2030		844億	FY2030	127億	9.0%以上
安定収益	■建設設備業 ·安定収益の拡大を継続	■建設設備業	FY2024	56億	7.5%
		229億	FY2030	73億	8.0%以上
	■生活サービス業 ・顧客需要を見極めつつ選択を推進	■生活サービス業	FY2024	53億	9.4%
FY2030		208億	FY2030	82億	14.0%以上
		■全社	FY2024	541億	4.8%
		5,100億	FY2030	620億	4.5%以上



まちづくりと一体となった大規模工事の推進

- ■京王線(笹塚駅~仙川駅間)連続立体交差事業
- ・事業主体である東京都と協力し、京王線の笹塚駅〜仙川駅間約 7.2kmの区間を高架化することにより、25箇所の踏切を廃止



事故や輸送障害等の未然防止・被害軽減に向けた施策推進

- ■ホームドア整備・段差隙間対策
- ・ホームドア整備や段差隙間対策により、安全性を飛躍的に向上させる



ホームドアの整備



搬入から設置



転落防止ゴムの設置 ホームかさ上げ

鉄道輸送人員の推移



新型通勤車両2000系の導入

- ・子育て世代やシニア世代へのサービス向上として、当社初の大型フリー スペース(ひだまりスペース)を設置
- ·2026年1月運行開始予定



導入数:4編成(10両×4)



▲大型フリースペース

DXを通じたオペレーションの業務改革、生産性向上



運転業務

■自動運転(ワンマン運転)の実施

- ・2025年3月から井の頭線の回送列車でワンマン運転の実証試験を開始
- ・2020年代後半に井の頭線でワンマン運転の営業運転を開始予定
- ・2030年代中頃に京王線でワンマン運転の営業運転を開始予定



井の頭線1000系 (自動運転設備搭載車両)



実証試験の実施路線 (井の頭線)

自動化レベル

乗務形態のイメージ

当社の方針

GoA0 目視運転

GoA1 非自動運転



運転士 および車掌

> 現在の 京王線・井の頭線

GoA2 半自動運転

※国土交通省の資料などを基に作成



運転士 列車起動などを担当

今回目指す 自動化レベル

ATO(Automatic Train Operation):自動列車運転装置 GoA(Grades of Automation)

:UITP(国際公共交通連合)による鉄道の自動運転レベルを定める基準

駅業務

■運営体制の変更

- ・AIアバター等のデジタル技術を活用するとともに、各駅に固定的に係員を配置す る現在の運用から、お客様のニーズに応じて係員が駅を移動する体制に改善する ことで、効率的でお客様に寄り添ったサービスの提供を目指す
- ・これにより、お客様サービスの向上と業務効率化を両立するとともに、遠隔オペ レーションの導入により係員の多様な働き方の実現を目指す



デジタル技術の活用 (駅業務へのAIアバター活用など)



人によるサポート (車いすの乗降サポートなど)

保守業務

■CBM(状態基準保全)の推進

- ・車両や設備にカメラやセンサーを設置することで、状態を常時モニタリングし、人に よる点検を減らすとともに、品質向上を目指す
- ・AIを各設備の更新判断に活用することで、より適切な時期に更新判断を行えるよ うになり、効果的な投資計画の策定が期待できる



リアルタイムで データを蓄積



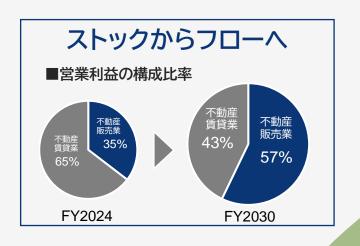
AIによる 更新判断予測

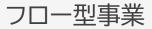


成長領域

京王沿線

- フロー型事業(販売業・マネジメント業)を成長領域と位置付け注力
- ストック型事業(賃貸業)の安定キャッシュを元手に、フロー型事業(販売業・マネジメント業)で更なるキャッシュ創出を図り、まちづくり事業へ還元





販売業・マネジメント業

- ・分譲マンション事業
- ▶ 都心部で富裕層の需要に対応した分譲マンション事業を推進
- ・リノベーション事業
- ▶ 都心部の高価格帯物件を中心にリノベーション物件の販売強化
- アセットマネジメント事業
- 新たな収益基盤としてファンドの運用規模拡大

賃貸業

- > 物件収益力強化、資産管理の適正化に努める
- ▶ 資産効率性向上や資金創出を目的に、連結ROAが基準値を 下回る物件の売却を推進(総額500億程度)

フロー型事業で稼いだキャッシュをまちづくりへ還元し、 沿線価値を向上

まちづくり

ストック型事業



フロー型事業(販売業・マネジメント業)の事業推進の考え方



- グループ会社それぞれが持つ強みを活かして事業推進を行うほか、仕入れなどでグループシナジーを発揮
- ファンドの運用ノウハウの獲得により、収益機会の拡大を図る



営業利益

(不動産販売業)

17億円 → 38億円

(FY2024実績→FY2030計画)

分譲マンション事業

・「上質な暮らしを仕立てる」というブランドポリシーを 掲げ、プライバシーを重視した住宅を丁寧に供給し、富 裕層の需要に対応した分譲マンション事業を推進



サンウッド大森山王三丁目

サンウッド吉祥寺南町一丁目

リビタ Rebita

営業利益 (不動産販売業)

23億円 → 31億円

(FY2024実績→FY2030計画)

リノベーション事業

・都心部の高価格帯物件(R100 tokyo)などにおける付 加価値の高い商品企画を強みとして、一棟・区分マン ションのリノベーション販売事業を推進



オパス有栖川



PATH仲六郷

営業利益 京王不動産 (賃貸業を含む不動産業)

16億円 → 22億円

(FY2024実績→FY2030計画)

アセットマネジメント事業

・京王不動産がアセットマネージャーを担うことで、アセッ トマネジメント事業による収益機会の拡大を図る

> ファンド運用規模 1,500億円程度を目指す

資金力·信用力

ファンドへの出資・保有物件拠出

資金力·信用力

営業利益 京王電鉄 (不動産販売業)

KEIO

15億円 → 40億円

(FY2024実績→FY2030計画)

- ・強固な経営基盤を背景に、グループ不動産販売業の成長を財務面から後押し
- ・沿線でのまちづくりと一体となった分譲マンション事業、都心部の物件を中心としたバリューアップ 投資事業、不動産ファンドへのエクイティ出資などにより販売業を拡大



政府目標が掲げられるなどインバウンドの需要拡大が見込まれる中、不動産販売業に次ぐ成長ドライバとして強化

既存ホテルの競争力強化

- ・客室改装や建替の検討により商品力を向上させ、さらなる高単価販売を追求
- ・京王プラザホテル(新宿)では、海外富裕層取り込みのためフォーブス・トラベルガイド 4つ星獲得を目指す



◀ 京王プラザホテル(新宿)改装後の客室イメージ 2025年度~2027年度にかけて本館11F~21Fの 計418室を改装予定

京王プレッソイン(全店舗) 平均客室単価

京王プラザホテル(新宿) 平均客室単価 (円) (円) 44,000円超 16,000円超 40,000 15,000 34,211 13,082 11,506 28,268 30,000 9,676 24.321 10,000 8,208 19,213 20,000 5.000 10,000 2018年度 2022年度 2023年度 2024年度 2030年度 2018年度》2022年度 2024年度 >> 2030年度 2023年度

地域との共生を目指す「THE SHARE HOTELS」の展開

■リビタ

・リノベーションのノウハウと地域連携力を活かし、 「デザイン性のある築古ストック再生」と「旅行者が魅力 と出会えるプラットフォーム構築」による価値創出を 追求



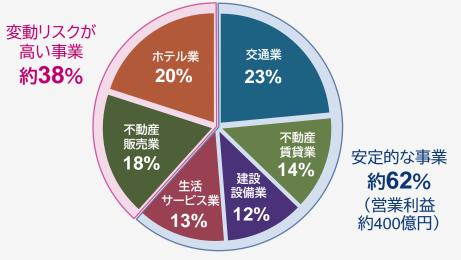


▲MIROKU 奈良



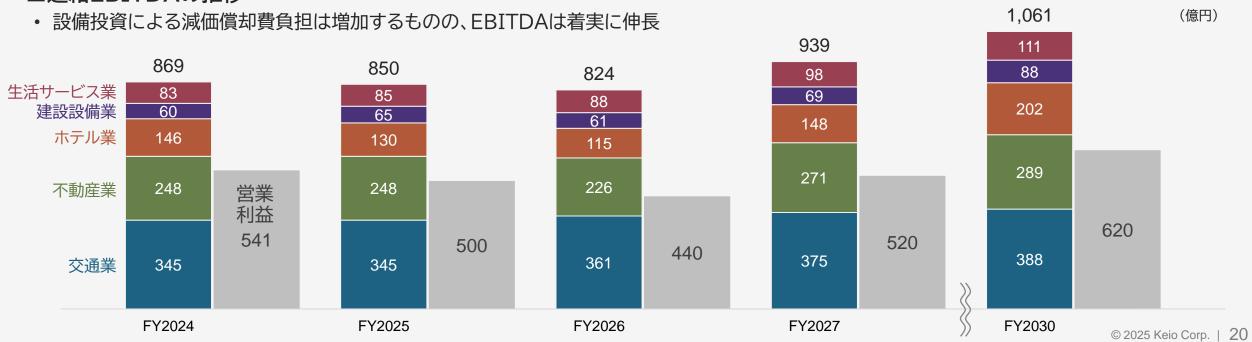


■2030年度に目指す事業ポートフォリオ(営業利益比率)



- ・ 営業利益が約400億円あれば、想定リスク吸収後でも交通安全投資や賃貸資産の維持 コストなどが賄えるため、市況悪化時でも事業運営が可能
- ・ 安定的な事業の割合を確保した上で、変動リスクが高い事業(ホテル業、不動産販売業) を伸長させる

■連結EBITDAの推移



8

沿線のまちづくり



ハード/ソフト一体での「まちづくり」の推進



- 日本最大のターミナル駅である新宿エリアと、リニア開業を控えポテンシャルの高い橋本エリアなど7つの重点エリアでまちづくりプロジェクトを推進
- 京王線の両端での大規模開発推進を機会に、沿線全体を面的に開発することで日本一活気とポテンシャルのある沿線を創っていく

多摩・八王子エリア

■聖蹟桜ヶ丘

- かわまちづくりを通じたエリア全体の価値向上
- •住宅開発により生産年齢人口の流入を促進

■多摩センター

•旧京王プラザホテル多摩建替計画



調布エリア

- •「住み継がれる、暮らし継がれる街」を目指して、 京王多摩川駅前の開発プロジェクトを推進
- •スポーツ大会との連携拡大





新宿エリア

- 新宿グランドターミナル形成に向けた開発プロ ジェクトの推進
- 将来的に新宿三丁目エリアでも再開発を検討





高尾エリア

- 地域連携・プレイヤー発掘・ 話題創出
- ・同業他社・外部企業との連携



- を加速させる



橋本エリア

- リニア中央新幹線の新駅開業に向けた 橋本駅周辺のまちづくり
- •まちづくりに先行し、京王橋本駅移設 計画を具体化し、工事に着手する



世田谷エリア

連続立体交差事業により生まれる 高架下空間を活用した地域連携・ 交流人口増加に向けた取り組みの



下北沢エリア

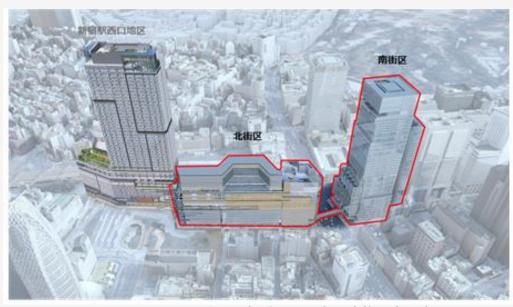
- ・ 地域やスタートアップ企業等外部 パートナーとの共創
- ・ 地域エリアマネジメントへの参画



新宿駅西南口地区開発計画(新宿エリア)



- ・ 北街区は地上19階、地下3階建て、南街区は地上37階、地下6階建ての複合ビルを予定
- 本中期経営計画においては、駅改良工事や都市基盤整備など一部の投資は見込んでいるものの、 建物に関する投資や完成に伴う利益は見込んでいない



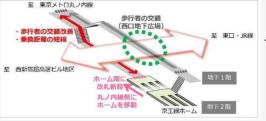
▲イメージパース(西側より計画建物を望む)





◀ラグジュアリーホテルの整備 ・南街区の高層階には国際水準の ラグジュアリーホテルの整備を検討

入居階	26~33階
客室数	130室程度



- ◀京王線新宿駅改良
 - ・線路の延伸とともにホームを北側に移 動し、端部に改札を新設することにより、 乗り換え時間の短縮等を目指す

	北街区	南街区
敷地面積	約10,000㎡	約6,300㎡
延床面積	約141,500㎡	約150,000㎡
主要用途	店舗、宿泊施設、 駐車場等	店舗、事務所、 宿泊施設、駐車場等
階数	地上19階、地下3階	地上37階、地下6階
工期(予定)	~2040年代	2023年度~未定

京王多摩川開発プロジェクト(調布エリア)



- ・ 京王多摩川駅徒歩1分に立地する約2.8haの敷地において、土地区画整理事業と併せて計3棟(A棟・B棟・C棟)の建物を開発
- ・ 「住み継がれる、暮らし継がれる街」を目指して、街に根差し、10年後20年後それ以降も街の魅力が向上していくようなまちづくりに取り組む
- 賃貸住宅、分譲住宅、商業店舗、保育園、調布市福祉・医療施設など多様な用途を計画



▲本開発を中心とした京王多摩川エリアのまちづくりの将来イメージ





駅前再開発などハード面のまちづくりだけでなく、ソフト面の取り組みにより沿線価値向上・移動需要創出を目指す

スポーツ・eスポーツによる移動需要の創出

バスケ、サッカー、ラグビーなどとの連携拡大やeスポーツ大会 誘致などにより、沿線の価値創造・移動需要の創出を目指す



■ 2025シーズンよりFC東京の ユニフォームパートナーに



◀ 武蔵野の森総合スポーツプラザの 命名権(ネーミングライツ)を取得

【 ネーミングライツ 概要】 名称:京王アリーナ TOKYO 契約期間:2025年5月~2028年3月





▲eスポーツ大会を開催、協賛

京王NEOBANK(ネット銀行サービス)の提供

- 2023年9月より、鉄道グループでは国内初となるフ ルバンキングサービスの取り扱いを開始
- 若年層・子育て世代をターゲットに、金融サービスと京 王ポイント、鉄道乗車ポイントとの連携を強化し、サー ビス充実と長期的な顧客接点の構築を推進





鉄道乗車ポイントの活用

- 区間や駅、属性情報、行動解析などにより柔軟なポイント付与を行うことで、 多様な世代の移動需要を創出する
- 京王ポイントや京王NEOBANKなどとの連携を深め、利用拡大を図る





4

株主還元・株主優待・施設見学会





• 事業成長を通じて企業価値を高めるとともに、IR・SR施策を強化することで継続的な株価向上を目指す



2011年度 2012年度 2013年度 2014年度 2015年度 2016年度 2017年度 2018年度 2019年度 2020年度 2021年度 2022年度 2023年度 2024年度 2025年度

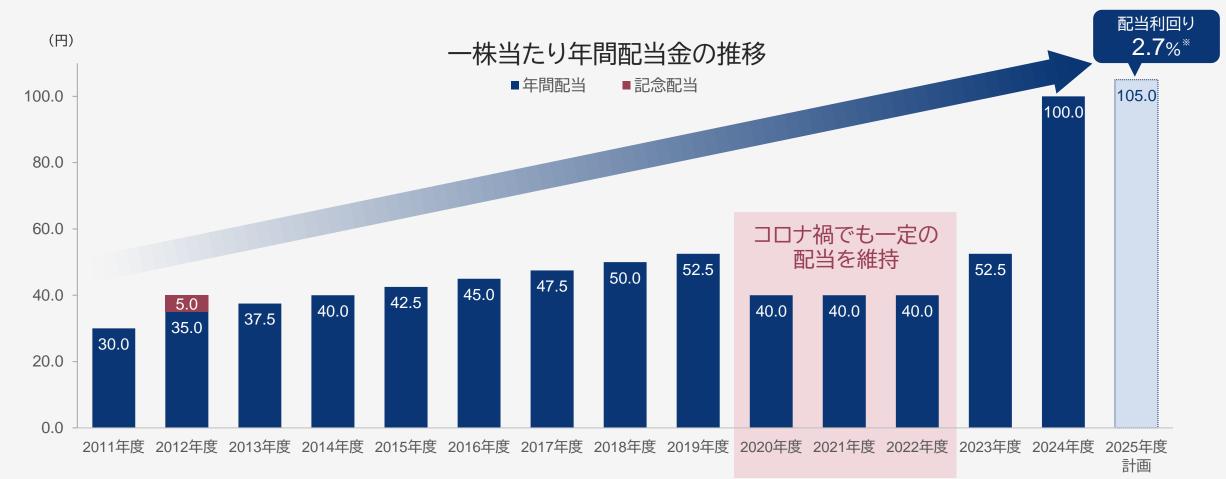
※2025年9月末日現在

・ 総還元性向と配当利回りは、いずれも鉄道業でトップレベルの還元水準**

■還元方針

総還元性向 **50%**※中計6ヵ年累計目安

キャッシュアロケーションを踏まえ、2025年度~2030年度の6ヵ年累計で、総還元性向50%を目安とした安定的な配当と機動的な自己株式取得により、株主の皆様へ積極的に利益還元をはかっていく



年2回 100株からお届けしています!

①か②のどちら

を選択



株主優待乗車証

*** **** ****2025.11.30zr 京王安林林大会社 中山大学等 TERRES







②高速バス優待券

選択できません

ご所有株式数に応じて 2枚~11枚

20枚

30枚

「高速バス優待券」 交換制度



1,000株以上ご所有の場合

「①株主優待乗車証」を

「②高速バス優待券」と交換いただけます。

(①と②はどちらか一方のみの発行)

ご利用いただける高速バスの路線

- ■新宿~松本線
- ■新宿~安曇野·白馬線
- ■新宿~長野線
- ■新宿~飛騨高山線









株主優待券

1冊

京王百貨店や京王プラザホテル、京王ストアをはじめとした 京王グループの店舗や京王高尾山温泉 / 極楽湯、

京王ほっとネットワーク等の施設・サービスで

ご利用いただける優待割引券です。









株主優待の詳細は 当社ホームページをご覧ください

京王ブラザホテルチェーン KEIO PLAZA HOTEL



さらに「長期保有株主優待」もございます!

3年以上継続して1,000株以上ご所有の株主様に 通常の優待に加えて以下をお届けします。



電車全線優待乗車券 8枚



京王れ一るランド 入館券 2枚



京王あそびの森ハグハグ 入館券 2枚



京王百草園 入園券 2枚



京王高尾山温泉 / 極楽湯 入館券 2枚



高尾山さる園・野草園 入園券 2枚

長期保有株主優待は、当該基準日を含む直近7回のすべての基準日(3月31日、9月30日) に継続して、当社株式を1,000株以上保有され、かつ、株主番号が同一である株主様に限 り、現行の優待制度に加えて発行いたします。(相続により名義人が変更になった場合は 対象となりません。)

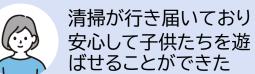




• 当社事業への理解を深めていただくことを目的に、株主様向け施設見学会を実施しております

京王あそびの森 HUGHUG<ハグハグ> & 京王れーるランド (開催日:8月20日)





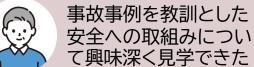


電車を利用する際の注 意すべき事柄を親子で 楽しく学べた



鉄道教習所·京王資料館 (開催日:8月22日)







運転の難しさを体験 することができ良い 経験となった



(ご参考)HPのご案内



・ 京王ホームページ「IR・企業情報」に、最新の決算情報、月次営業概況、INVESTOR'S GUIDE けいおう(投資家向け広報誌)などを掲載









あなたと あたらしい あしたへ ―― 京王グループ

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、

当社が現在入手している情報および合理的であると判断する一定の前提に基づいており、 実際の業績等は様々な要因により異なる可能性があります。