

# プレゼンテーション資料

2001年6月13日  
投資家向け説明会



東京急行電鉄株式会社

---

(9005)

<http://www.tokyu.co.jp/>

# 目次

2001年3月期 連結決算	連結決算の概要	1
東急グループ経営方針	東急グループ経営方針の実行施策	2
東急グループ事業再編成による選択と集中	ホテル事業の統合	3
	石油販売事業の撤退	4
	運送事業の再編成	5
東急グループ経営方針	東急グループ経営方針の実行施策	6
	東急グループ成長戦略の推進による事業の活性化	7
沿線の付加価値向上	昨年から今年にかけて新規に開業した施設の状況	8
	渋谷マークシティ	9
	グランベリーモール	10
	セルリアンタワー	11
東急グループ成長戦略の推進による事業の活性化	不動産投資信託(REIT)事業の検討	12
	駅機能の見直し	13
メディア事業戦略	メディア事業への取り組み	14
	東急ケーブルテレビジョン	15
	ネットスーパー「プレッセネット」	16
グループ各社の状況	東急百貨店「事業改革計画」進捗状況	17
	東急建設「経営再建計画」進捗状況	18
	東急不動産「中期経営計画」進捗状況	19
有利子負債／EBITDA倍率	グループ有利子負債残高の推移(株式公開会社合算)	20



# 連結決算の概要

## 〔2001年3月期実績〕

営業収益	10,128億円
営業利益	643億円
経常利益	236億円
特別利益	558億円
特別損失	1,044億円
当期純利益	<b>- 301億円</b>

## 〔2002年3月期見込〕

営業収益	10,400億円
経常利益	240億円
当期純利益	120億円

連単倍率 1.67倍

固定資産売却益  
213億円

退職給付債務積立不足  
一括償却 695億円



施策の実行により、株主価値の最大化を目指す

東急グループ事業再編成による選択と集中

東急グループマネジメントの整備

東急グループ成長戦略の推進による事業の活性化

# ホテル事業の統合



## 〔 東急ホテルチェーンとの株式交換 〕

- 2001年 3月27日 東急ホテルチェーン株主総会により株式交換契約書の承認
- 7月11日 東急ホテルチェーン上場廃止
- 7月17日 株式交換期日(完全子会社化期日)

## 〔 事業統合の進捗 〕

- 統合準備組織の設置  
東京急行電鉄のホテル事業部を中心とした具体的な施策の検討および実施  
( 営業や人事制度、店舗の業態転換を含めた再編成 等 )

## 〔 営業の統合 〕

- 2001年 7月 「東急ホテルズ予約センター」の設置  
予約の窓口および販売促進の一元化

# 石油販売事業の撤退

2001年3月末をもって石油販売事業の営業を終了

## 〔 当社の石油販売事業を取り巻く環境 〕

石油販売価格の安値競争

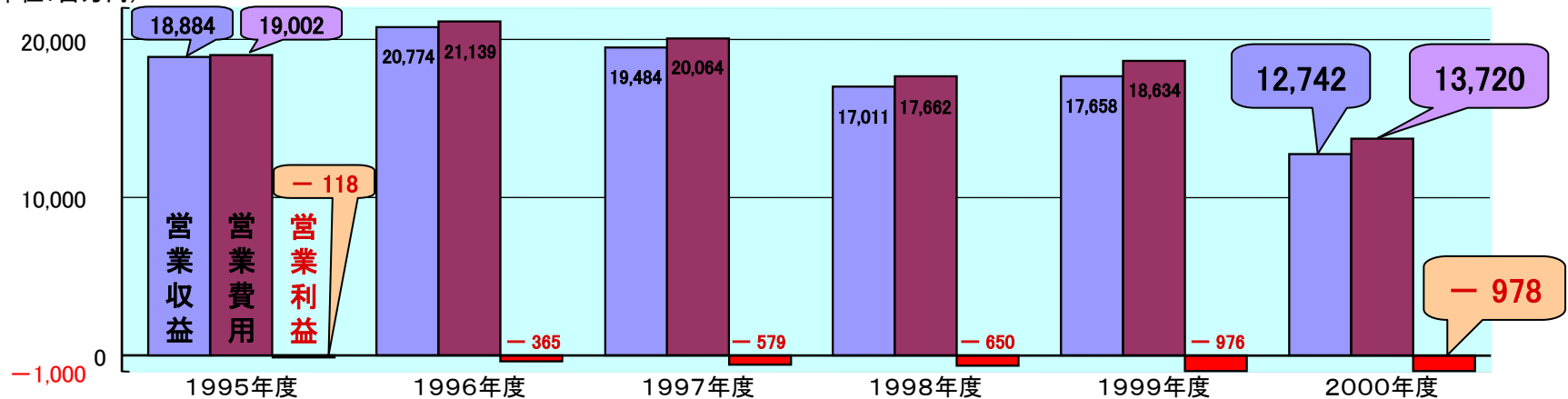
建設・運送業者を中心とした燃料需要の減少

大口顧客との取引中止

原油価格の上昇

## 〔 当社石油販売事業の収支実績 〕

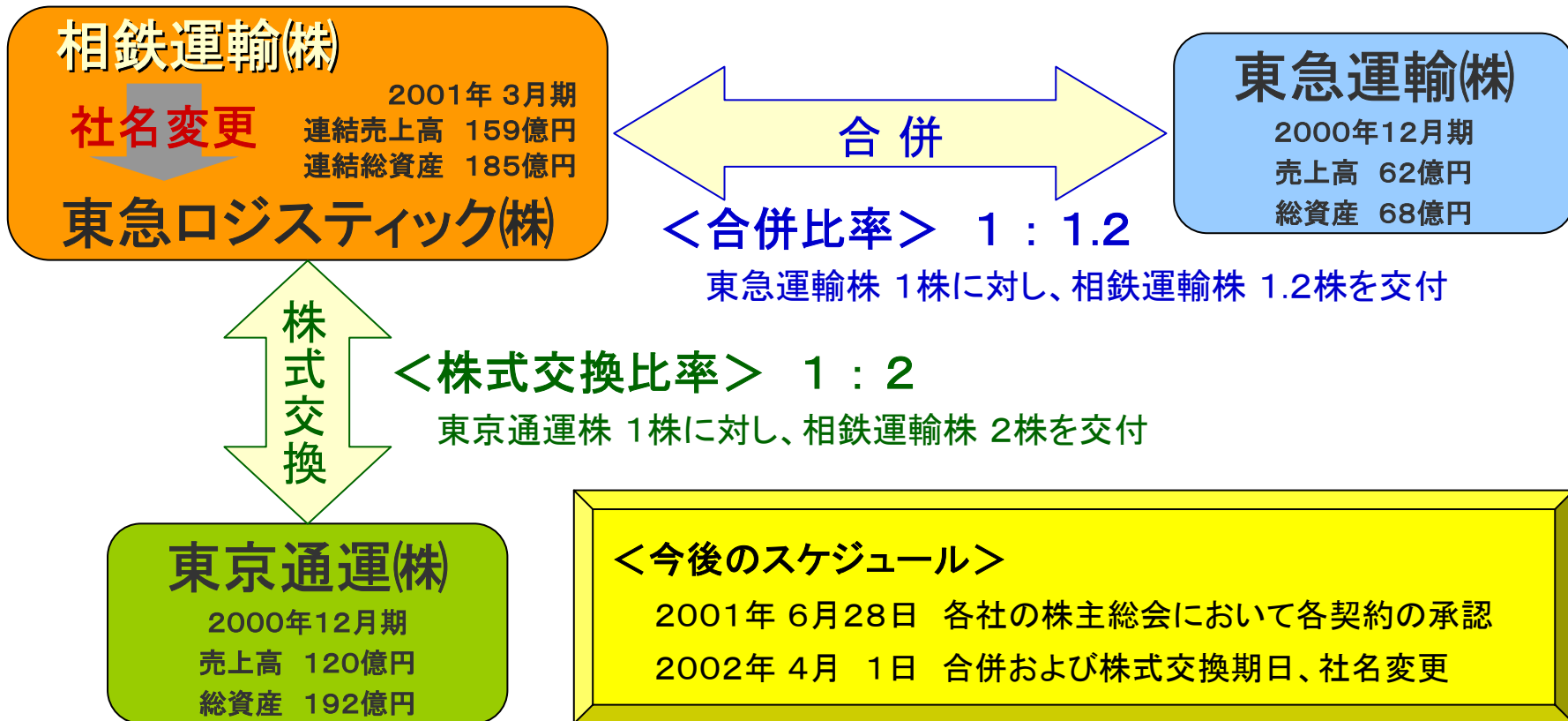
(単位:百万円)



# 運送事業の再編成

## 〔目的〕

- 3社の経営を「相鉄運輸」に統合し資産効率の向上および既存業務の拡大を図る
- 東京急行電鉄の沿線エリア内において配送網の充実を図る
- 同エリア内における物流の担い手としての地位を確立させる





施策の実行により、株主価値の最大化を目指す

東急グループ事業再編成による選択と集中

東急グループマネジメントの整備

東急グループ成長戦略の推進による事業の活性化



# 東急グループ成長戦略の推進による事業の活性化

渋谷および沿線活性化に経営資源を重点配分

メディア事業戦略

顧客基盤強化戦略

株主価値  
最大化

駅機能の見直し

不動産投資信託  
(REIT)  
事業の検討

社内ベンチャー制度の拡大

# 昨年から今年にかけて新規に開業した施設の状況

## 〔 渋谷マークシティ 〕



渋谷エクセルホテル東急 ( 2000年度 実績 )

- 総収入 40億円 ( 渋谷東急イン : 15億円 )
- 稼働率 94.0% ( 渋谷東急イン : 93.3% )

## 〔 グランベリーモール 〕 ( 2000年 4月21日 ~ 2001年 4月20日 実績 )



- 総来場者数 760万人 計画 : 600万人 達成率 : 127%
  - 売上状況 170億円 計画 : 170億円 達成率 : 100%
  - 来場者 平日 約1.5万人 男性 20% 女性 80%  
休日 約2.5万人 男性 33% 女性 67%
- 年代別 25~34才 : 38% 15~24才 : 25% 35~44才 : 21%

## 〔 セルリアンタワー 〕 ( 2001年 5月24日 グランドオープン )



- オフィス 貸室面積 : 16,800㎡ ( 4階 ~ 16階 )
- ホテル 客室数 : 414室 ( 19階 ~ 37階 )  
宴会場 : 10室 大宴会場 ( 1室 1,430㎡ )  
中小宴会場 9室
- 料飲施設 : 和食、洋食、中華、ラウンジ、ジャズクラブ

# 渋谷マークシティ



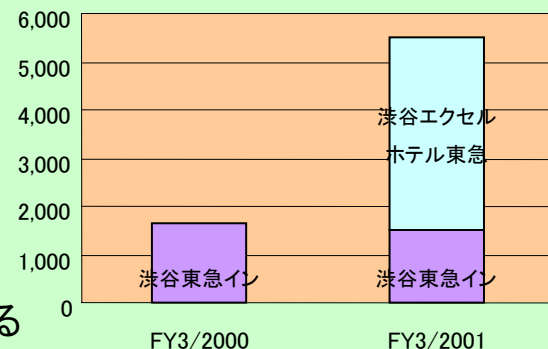
マークシティモール <54店舗 (物販29店舗、飲食20店舗、その他5店舗)> B1F ~ 4F

## 〔渋谷エクセルホテル東急〕

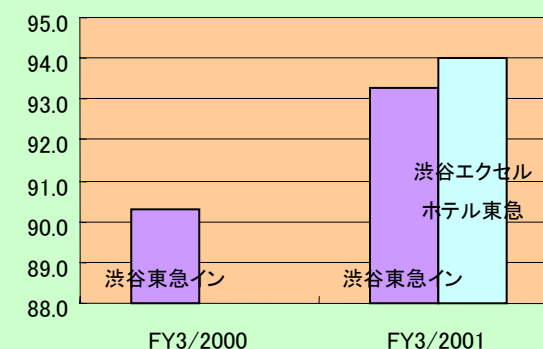
- エクセルの開業により、  
渋谷全体の総収入が増加
- エクセル、イン双方とも  
高い稼働率

※ 渋谷には潜在的ホテル需要がある

① 総収入 (単位:百万円)



② 稼働率(単位:%)



【コンセプト】 郊外生活者の充実した日常生活を積極的に支援する売場空間の創出

【概要】

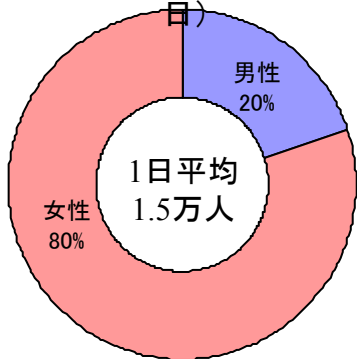
- 所在地 町田市鶴間三丁目4番1号（田園都市線・南町田駅前）
- 敷地面積 約 87,000㎡
- 施設 鉄骨造平屋建て（一部2階建て）9棟
- 延床面積 約 25,000㎡
- 総店舗数 79店
- 駐車場 約1,000台（屋外平面駐車場）
- 開業日 2000年4月21日



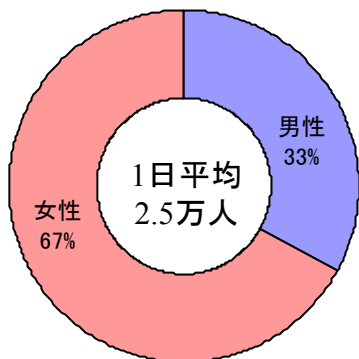
【実績】（2000年4月21日～2001年4月20日）

	当初計画	1か月	3か月	6か月	12か月	対計画比率
総来場者数	600万人	160万人	315万人	470万人	760万人	127%
売上状況	170億円	30億円	58億円	97億円	170億円	100%

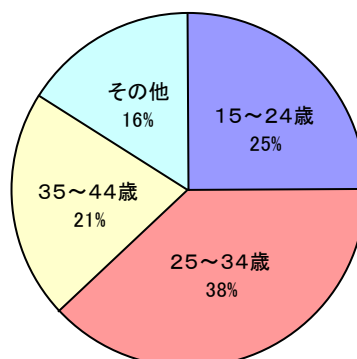
来場者男女構成比(平日)



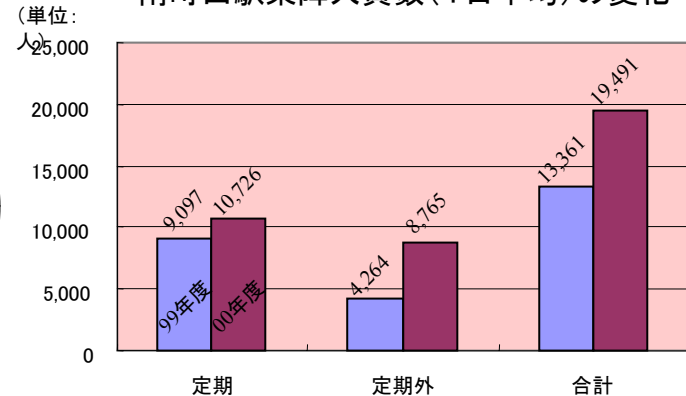
来場者男女構成比(休日)



来場者年齢構成比

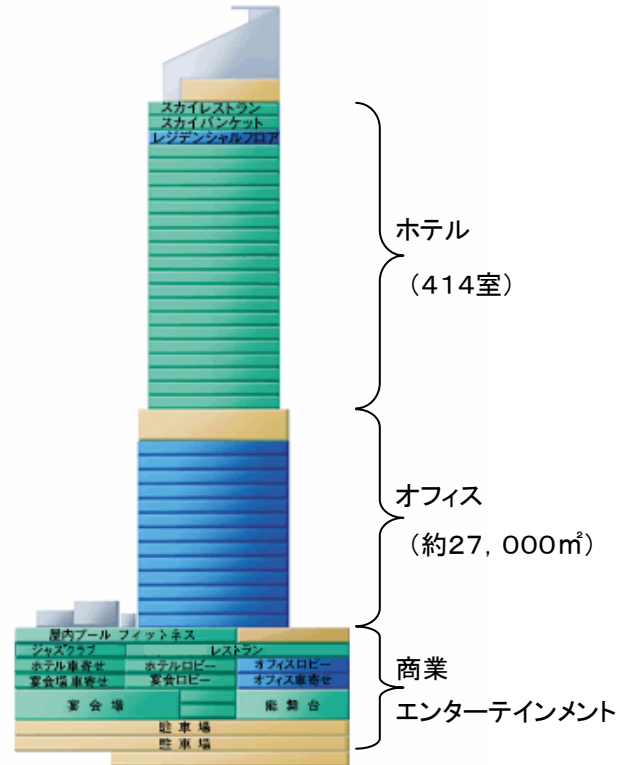


南町田駅乗降人員数(1日平均)の変化



2001年1月16日には隣接地にカルフル南町田店がオープン(当社による事業定期借地権方式)し、今後は相乗効果も期待できる。

# セルリアンタワー



## 〔 概要 〕

- 所在地 渋谷区桜丘町26番1号
- 敷地面積 9,409㎡
- 建築面積 5,100㎡
- 構造規模 地下6階 地上41階
- 延床面積 約106,000㎡  
 (内訳) ホテル 約59,000㎡  
 オフィス約27,000㎡  
 その他 約20,000㎡
- オフィス貸室面積 約16,800㎡  
 基準階貸室面積 約1,290㎡
- 開業日  
 2001年4月 1日 オフィス入居開始  
 4月20日 ホテル一部オープン  
 5月24日 グランドオープン
- 建設費 約430億円

セルリアンタワーは通信事業者7社が光ファイバケーブルを引き込む  
 日本初のマルチキャリア(通信事業者の選択が可能)賃貸ビル

- 複数の通信会社の回線が導入されることで、  
 テナントに幅広い選択肢を提供
- 日本で最も安く高速なブロードバンドのデータ通信環境を提供



## < 不動産投資顧問業進出 >

### 〔目的〕

- 業界情報・物件情報の収集
- 不動産投資顧問業務に関する実績の蓄積
- REIT、設立企画人・運用会社としての機能

### 〔概要〕

- 会社名 東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント(株)
- 資本金 1億円
- 出資比率 東京急行電鉄：東急不動産 = 51：49
- 事業内容
  - ・ 資産の管理・運営および資産の流動化に関するコンサルティング
  - ・ 内外の経済、産業、不動産および有価証券投資に関する調査業務
  - ・ 出版物による投資情報業務
  - ・ 有価証券その他金融資産に関する投資顧問業務
  - ・ 投資信託委託業
  - ・ 投資法人資産運用業
  - ・ 投資法人の機関の運営に関する業務の受託 他

# 駅機能の見直し



## < ranKing ranQueen (ランキンランキン) >



### 〔概要〕

- 営業場所 渋谷駅構内
- 開業 2001年7月
- 営業時間 10:00 ~ 23:00
- 予想売上高 年間約4億円
- 店舗面積 103m<sup>2</sup>

### 〔コンセプト〕

- ランキング調査や東急グループ企業から提供を受けるランキング情報を基にした、売れ筋上位商品の展示および販売。
  - ※ さまざまな角度や視点のランキング情報ならびに商品特性の情報を集め、商品とあわせて紹介する。
- さまざまな新商品情報の発信および販売。
  - ※ 店舗内のスペースをメーカー等に賃貸し、生活者へのダイレクトな商品広告および販売の場とし、駅を今までにないリアルな広告・宣伝および販売の場として活用していく。

# メディア事業への取り組み

## 〔 インフラ 〕

顧客に向けた情報発信装置を  
備えたインフラ事業

- 鉄道、CATV等による  
強力なネットワーク
- CATV、TOPカード会員等の  
各種会員組織による二次インフラ

## 〔 コンテンツ 〕

関連する企業との提携等による開発

- 買い物
- 旅行
- 教育
- 健康
- 娯楽
- マネー 等

## 〔 沿線の付加価値向上 〕

- 地域深耕
- 顧客基盤強化

首都圏都市部への展開



東京急行電鉄、ソニー、東急ケーブルテレビジョンの3社で  
CATV網におけるブロードバンドインターネット事業を推進

○ 次世代CATV／ISP網の新たな構築

ソニーとの提携により、より高速なCATV／ISP網を

2001年秋を目途に開発

○ 第三者割当増資の実施

2001年 3月、上記開発資金に充てるための

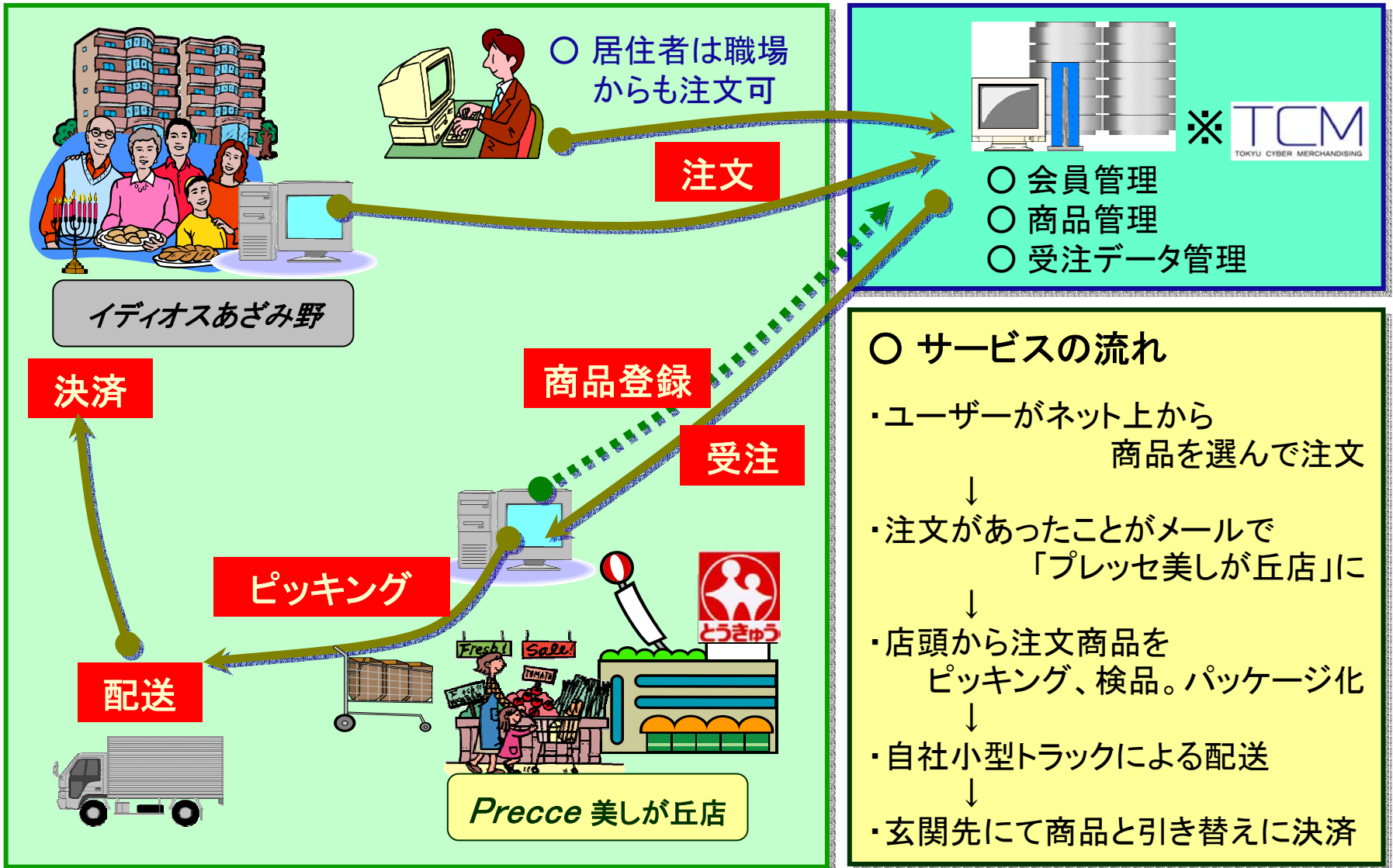
第三者割当増資(3,388百万円)を実施し、

全額をソニーが引受(持株比率10→15%)

○ 社名の変更

今後、提供するサービスに相応しい社名へ

# ネットスーパー「プレッセネット」



※ TCM 【 TOKYU CYBER MERCHANDISING 】



## 〔 店舗の改装 〕

- 東 横            2000. 4    フードショー、マークシティ オープン  
                   2000. 9    上層階リモデルオープン  
                   < 投資額 45億円    売上 対前年    +6.0% >
- たまプラーザ    2000. 4    B1F ~ 2F 改装  
                   < 投資額 13億円    売上 対前年    +0.7% >
- 港 北            2000. 6    より業態変更  
                   < 投資額    2億円    売上 対前年    -6.0% >
- 日 吉            1999. 11    より随時テナント入れ替え  
                   < 投資額    2億円    売上 対前年    +19.1% >
- 吉祥寺            2001. 3    リモデル  
                   < 投資額 31億円    売上 対前年(2~4月) +4.2% >
- 町 田            2001. 4    一部をリモデル  
                   2001 下期    残りをリモデル < 投資額 23億円 >

# 東急建設「経営再建計画」進捗状況



## 〔 収益構造の改革 〕

	＜計画最終年度＞ (2002年3月期)	＜実績値＞ (2001年3月期)
受注高	3,000億円	3,229億円
完成工事総利益	300億円	307億円
販管費 (完成工事高に占める割合)	5.3%	5.0%
社員数	2,800名体制	2,901名

## 〔 含み損失の処理 〕

	＜計画最終年度 (累計)＞ (2002年3月末まで)	＜実績値 (累計)＞ (2001年3月末まで)
海外関係会社	180億円	202億円
国内関係会社	300億円	335億円
滞留債権	120億円	178億円
土地売却・評価損	320億円	519億円
計	920億円	1,234億円

## 〔 有利子負債の削減 〕

### 〔 計画値 (残高) 〕

(2004年3月末)  
2,958億円

### 〔 実績値 (残高) 〕

(2000年3月末)  
3,016億円

(2000年9月末)  
2,947億円

(2001年3月末)  
2,796億円

## 〔 課題 〕

- 特定建設業免許の更新  
(2002年7月)

# 東急不動産「中期経営計画」進捗状況



## 〔計画の目標値 (2005年3月期)〕

## 〔2001年3月期実績〕

### < 連結 >

・営業利益	: 315億円
・経常利益	: 150億円
・有利子負債	: 4, 220億円以下
・自己資本	: 720億円以上
・ROA	: 4%以上
・EBITDA倍率	: 10倍

・当期利益	: 29億円
・営業利益	: 255億円
・経常利益	: 111億円
・有利子負債	: 5, 047億円
・自己資本	: 584億円
・ROA	: 2.9%
・EBITDA倍率	: 13.3倍

2001年3月期当初見込	220億円
	100億円
	5, 220億円
中間時実績	303億円
	2.6%
	15.3倍

### < 単体 >

・営業利益	: 212億円
・経常利益	: 60億円
・有利子負債	: 3, 600億円以下
・自己資本	: 1, 000億円以上
・ROA	: 3%以上
・EBITDA倍率	: 12倍

・当期利益	: 26億円
・営業利益	: 140億円
・経常利益	: 39億円
・有利子負債	: 4, 321億円
・自己資本	: 760億円
・ROA	: 2.1%
・EBITDA倍率	: 18.7倍

2001年3月期当初見込	122億円
	25億円
	4, 300億円
中間時実績	730億円
	1.9%
	21.2倍

※ ROA = ( 営業利益 + 営業外収入 ) ÷ 総資産

EBITDA倍率 = 有利子負債 ÷ 償却前営業利益

# グループ有利子負債残高の推移 (株式公開会社合算)

