

2017年3月期決算 投資家様向け説明会 資料

2017年5月15日

FUTAKO
TAMAGAWA

東京急行電鉄株式会社

(9005)

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

目次

I. 2017年3月期 決算実績・ 2018年3月期 業績予想 概要	2
II. 経営計画の取り組み状況	6
III. 各セグメントの状況	15
IV. 2017年3月期 決算実績 詳細資料	27
V. 2018年3月期 業績予想 詳細資料	39

「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 . 2017年3月期 決算実績 ・
2018年3月期 業績予想 概要

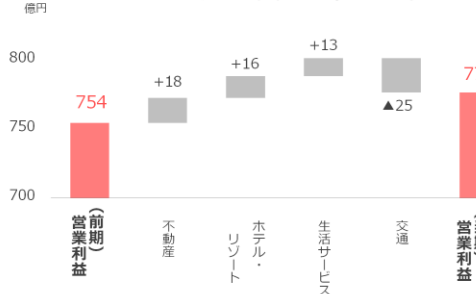
2017年3月期 決算実績ポイント

【対前年】 当社鉄軌道業における費用の増加等があるものの、二子玉川ライズ2期の通期稼働等により、当社不動産賃貸業・当社鉄軌道業が増収となったことに加え、東急ホテルズの好調、東急レクリエーションの子会社化等により、増収増益。法人税等の減少もあり、親会社株主に帰属する当期純利益も増益。

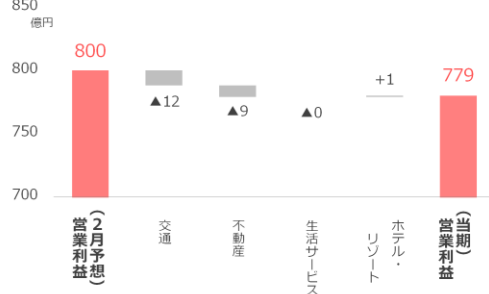
【対2月】 当社鉄軌道業・当社不動産賃貸業における工事進捗による費用の増加等により、営業減益となったものの、親会社株主に帰属する当期純利益は、概ね予想通り。

	実績	対前年	対2月予想
営業収益	11,173 億円	+ 258 億円 (+ 2.4%)	△ 7 億円 (△ 0.1%)
営業利益	779 億円	+ 24 億円 (+ 3.3%)	△ 20 億円 (△ 2.5%)
経常利益	764 億円	+ 64 億円 (+ 9.2%)	△ 21 億円 (△ 2.7%)
親会社株主に帰属する 当期純利益	672 億円	+ 120 億円 (+ 21.8%)	+ 2 億円 (+ 0.4%)

セグメント別営業利益 (対前年)



セグメント別営業利益 (対2月予想)



<2017年3月期 決算のポイント>

【営業利益】は779億円。

(対前年) マンション販売等の減少に加え、当社鉄軌道事業における固定資産除却費、減価償却費などの増加があったものの、東急レクリエーションの子会社化や二子玉川ライズ2期の通期稼働等により、当社不動産賃貸事業・鉄軌道事業が増収となり、+24億円の増益となった。

(対2月予想)

営業収益は概ね予想どおりとなり、事業環境に大きな変化はないものの、ホームドア設置工事等の工事進捗による設備投資関連費用の増加や当社不動産賃貸業における工事進捗による費用の増加があり、▲20億円の減益となった。

【親会社株主に帰属する当期純利益】は672億円。

(対前年) 横浜駅西口駅前土地の売却の反動減があったが、100%子会社の吸収合併に伴う、繰越欠損金引継による法人税等の減少があり、+120億円の増益となった。

(対2月予想)

概ね予想どおりとなり、過去最高の当期純利益を計上した。

2017年3月期 セグメント別営業利益（対2月予想）

(億円)

	2017/3 2月予想	2017/3 実績	増減	摘要
営業利益 合計	800	779	△ 20 (△ 2.5%)	
交通	280	267	△ 12 (△ 4.6%)	当社 鉄軌道業における、ホームドア設置工事等の工事進捗に伴う設備投資関連費用の増加など
不動産	309	299	△ 9 (△ 3.0%)	当社 不動産賃貸業における、工事進捗に伴う費用の増加など
生活サービス計	149	148	△ 0 (△ 0.6%)	
リテール	54	56	+ 2 (+ 4.4%)	
ICT・メディア	95	91	△ 3 (△ 3.4%)	
ホテル・リゾート	60	61	+ 1 (+ 1.9%)	
消去	2	3	+ 1	

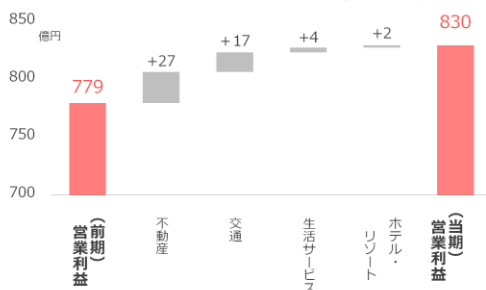


2018年3月期 業績予想ポイント

【対前年】 不動産事業、交通事業をはじめ、全セグメントで増収増益。
固定資産売却益などがあり、親会社株主に帰属する当期純利益は増益。

	通期予想	対前年
営業収益	11,454 億円	+ 280 億円 (+ 2.5%)
営業利益	830 億円	+ 50 億円 (+ 6.4%)
経常利益	827 億円	+ 62 億円 (+ 8.2%)
親会社株主に帰属する 当期純利益	700 億円	+ 27 億円 (+ 4.0%)

セグメント別営業利益（対前年）



<2018年3月期 業績予想のポイント>

【営業利益】は830億円。

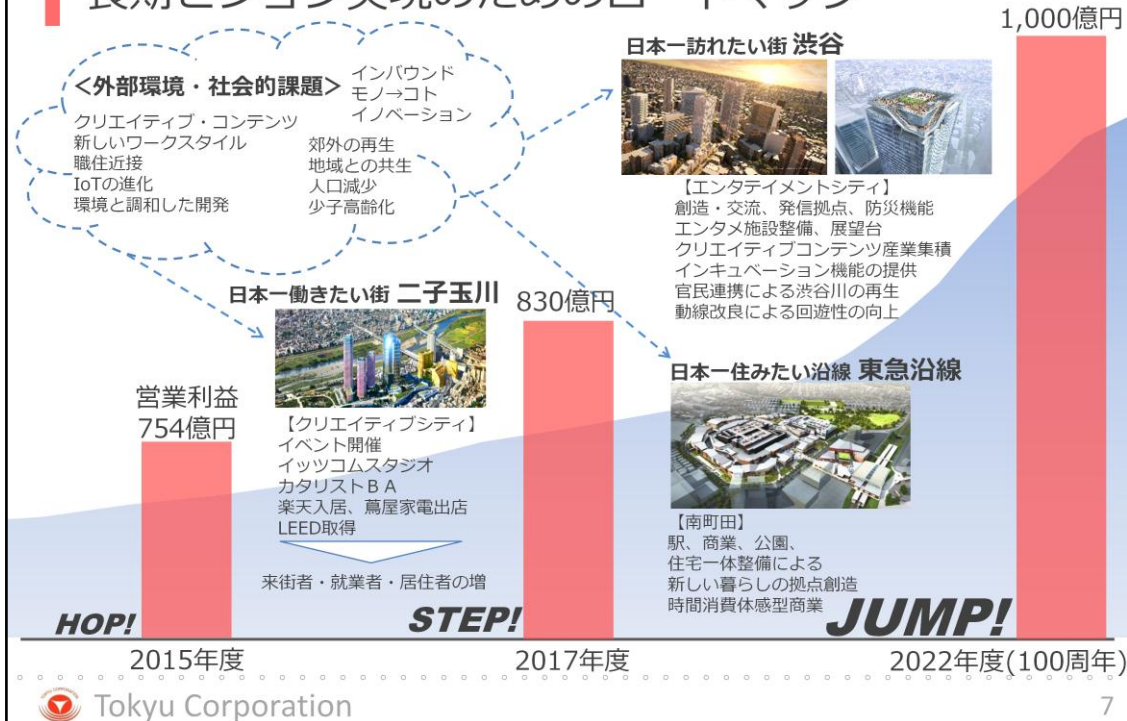
（対前年）当社鉄軌道事業、当社不動産賃貸事業における費用の減少や、当社不動産販売事業における資金回转型物件の販売などにより、+50億円の増益を見込む。

【親会社株主に帰属する当期純利益】は700億円。

（対前年）法人税等の税負担が平常化するものの、固定資産売却益などにより、+27億円増益を見込む。

Ⅱ．経営計画の取り組み状況

長期ビジョン実現のためのロードマップ



＜長期ビジョン実現のためのロードマップ＞

創立100周年である2022年度の営業利益1,000億円達成に向けて、「3つの日本一」「ひとつの東急」というビジョンを掲げて、その実現にむけて鋭意、取り組んでいる。

現中期経営計画は将来の大きなジャンプに向けたステップ期間と位置付けているが、二子玉川ライズ2期が開業し、「日本一働きたい街 二子玉川」の実現に大きく近づいたと考えている。

二子玉川の街づくりにおいては、にぎわいをもたらす、様々な機能を街に埋め込んだことにより、来街者・就業者・居住者がそれぞれ増加しており、その波及効果が利益成長という形でしっかりと業績にも表れている。

そして「ひとつの東急」として、東急グループ各社が様々な形で関わっており、これらを体現できる街に育ってきている。

現中期経営計画終了後は「日本一訪れたい街 渋谷」そして「日本一住みたい沿線 東急沿線」の実現に向けた大きなプロジェクトが控えているが、これらを完成させ、東急が持つ豊富な「顧客接点」、事業を通じた「ネットワーク」、そして各事業の「組み合わせ」により新たな価値を生みだし、利益成長を果たしていく。

渋谷キャスト開業（渋谷宮下町計画）

- ・クリエイターの創造活動拠点として誕生
- ・2017年4月28日開業（オフィス満室稼働にてスタート）

SHIBUYA CAST.



16F
15F
14F
13F
12F
11F
10F
9F
8F
7F
6F
5F
4F
3F
2F
OFFICE
1F
SHOP
0F
SHOP
-1F
PARKING

共同住宅

事務所

シェアオフィス & カフェ






地上16階、地下2階 高さ 約71m
 低層部に商業施設、高層部には事務所・共同住宅を配置
 シェアオフィスを中心とするクリエイターの活動拠点を設ける

<渋谷キャスト開業>

「日本一訪れたい街 渋谷」に向けた数々の取り組みをおこなっており、4月28日に渋谷キャストが開業し、オフィスは満室稼働でスタートした。

渋谷キャストはキャットストリートの起点として明治通り沿いに広場を配置し、渋谷・原宿・青山・表参道が交わる歩行者ネットワークのハブとなることで、新たな人の流れを作り出すように計画している。

若者やクリエイターが自然と集まり、独自の文化を育んできたこのエリアの空気感を継承するような形で、クリエイターが住み、そして働き、情報発信する機能を有した創造活動拠点として運営していく。

開業日以降、大変なにぎわいができており、この流れを、来年度に開業する渋谷ストリームを始め、今後の渋谷再開発につなげることで、「日本一訪れたい街 渋谷」を実現していく。

南町田拠点創出まちづくりプロジェクト (商業施設計画概要)

コンセプト

- ・地域の方々から来街者まで、様々な方のくらしを充実させる、時間消費とエンターテイメントの要素を兼ね備えた全く新しいライフスタイルセンターを実現
- ・「生活遊園地〜くらしの『楽しい』があふれるエンターテイメントパーク」



良好なアクセス環境

- ・東急田園都市線南町田駅前 (渋谷から電車で約35分)
- ・国道16号線に隣接
- ・東名高速道路「横浜町田IC」より約1km(国道16号線経由)



概要

- ・開発エリア面積 約20万㎡ (二子玉川再開発の約1.2倍)
- ・店舗面積 約5.3万㎡ (二子玉川再開発とほぼ同等)
- ・2019年度開業予定 (その後住宅開発予定)



<南町田拠点創出まちづくりプロジェクト>

「南町田拠点創出まちづくりプロジェクト」は、今年2月に閉鎖したグランベリーモールの跡地と南町田駅や町田市の都市公園が一体となった開発であり、コンセプトは「生活遊園地〜くらしの『楽しい』があふれるエンターテイメントパーク」として、周辺環境と調和した商業施設を中心に開発をおこなっていく。

同時に南町田駅のリニューアルを行ない、駅に着いたところから遊園地に来たがごとく一体化させていく。

そして、この商業施設にもイベントができるような広場を設け、単なるアウトレットモールというだけでなく「コト」が体験できる、近くの公園と一体となってスポーツやイベントを楽しむことができる、家族連れをはじめさまざまな方々が、来れば常に「楽しい」というキーワードが出てくるような場所とする計画である。

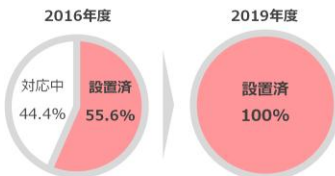
こうした開放的な生活空間を演出し、ショッピングだけでなく、いつも何らかのイベントが開催される場所にしていく。

また、インバウンドの来街者の取り込みや、商圈の拡大も可能な施設にしていく。

その他の重点施策の主な取り組み

【安心感と満足感のより一層の充実】

ホームドア・センサー付固定式ホーム柵設置進捗状況



<http://ii.tokyu.co.jp/homedoor/>

- ・2019年度までに64駅に設置
2015年度は5駅
2016年度は9駅
2017年度は13駅（予定）
- ・ドア設置の為、田園都市線
6ドア車両の4ドア車両への
置換は2017年度上期完了予定

田園都市線および大井町線の朝ラッシュ時の混雑緩和施策を実施



- ・ダイヤ改正や大井町線急行
7両化(2017年度下期予定)
による輸送力増強を実施
- ・東急バスとの連携やサテライト
オフィス等を活用したオフ
ピーク乗車を推進するソフト
施策を実施

【ライフスタイル&ワークスタイル・イノベーションの推進】

取り組み

NewWork営業開始



- ・働き方改革への社会的な
機運に対応する、法人向け
サテライトシェアオフィス
網の提供

選定

テレワーク先駆者百選



- ・テレワークの導入や活用を
進めている企業の内、より
積極的に取り組み、十分な
実績を持つ企業として選定

選定

なでしこ銘柄



- ・5年連続選定は、東証上場
企業の内3社のみ
- ・制度、風土、マインドの
観点で女性活躍を推進

選定

健康経営銘柄



- ・3年連続選定は、当社を
含め全業種で9社のみ
- ・メンタルヘルス、がん、
生活習慣対策などを実施



Tokyu Corporation

10

〈その他の重点施策の主な取り組み〉

現中期経営計画では重点施策として「安心感と満足感のより一層の充実」を掲げている。

ホームドアの整備は2027年を2020年に前倒ししていたが、今般さらに1年前倒しして、2019年度までにはホームドアを設置していく。

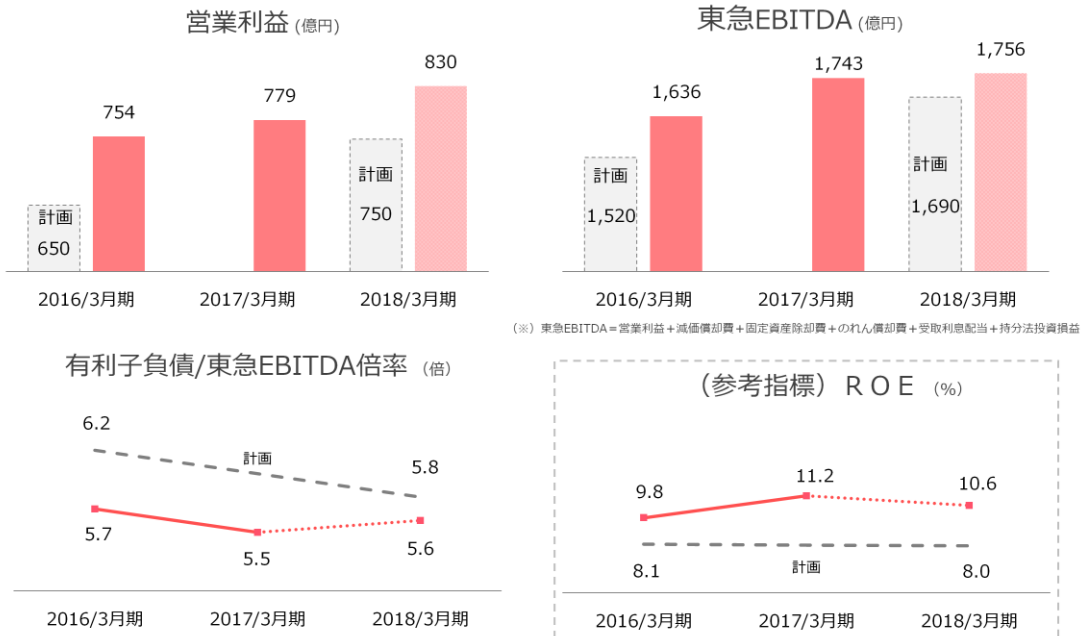
ほかにも快適性を高めるために混雑緩和に取り組んでいる。

「バスも！キャンペーン」や「早起き応援キャンペーン」などを仕掛けていきながら、少しでも混雑を緩和し、快適性を追求していく。

「ライフスタイル&ワークスタイル・イノベーションの推進」に関しては、サテライトシェアオフィスやテレワーク環境の整備をおこなっており、当社内だけでなく、他社に対してもサービス提供をしている。

さらに、なでしこ銘柄に5年連続で選定されるなど、当社内においてもワークスタイル・イノベーションを推進しているところである。

数値計画の推移



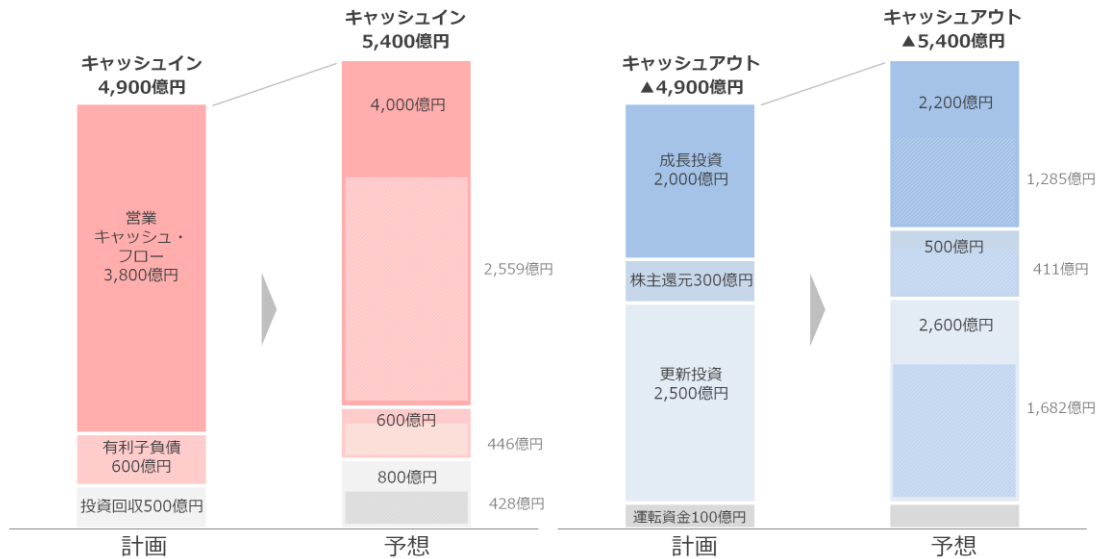
<経営計画の推移>

現中期経営計画においては2018年3月期に営業利益が750億と計画していたが、すでに達成しており、今年度も営業利益830億を予定している。

そのほか「東急EBITDA」、「有利子負債/東急EBITDA倍率」についても、3か年の数字はすべて達成する見込みであり、参考指標として掲げた「ROE」についても8%以上で計画しているが、達成する予定。

キャッシュ・フロー

2015年度-2017年度 合計



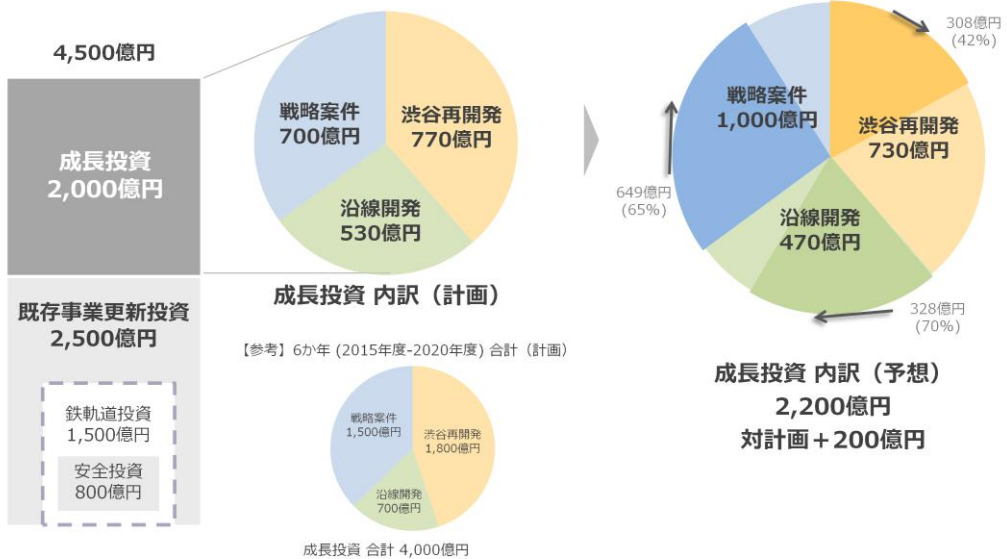
*投資計画の進捗説明を主眼として一部組替を行っており、「キャッシュ・フロー計算書」とは数値が異なります

<キャッシュ・フロー>

事業が好調に推移したことで、営業キャッシュフローが当初計画を上回る見込みであることに加え、投資回収も計画以上に進捗したことから、そのキャッシュを成長投資や安全投資、自社株買いを含む株主還元に充当する見込み。

投資計画の進捗

設備投資・投融資等 2015年度-2017年度 合計



*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

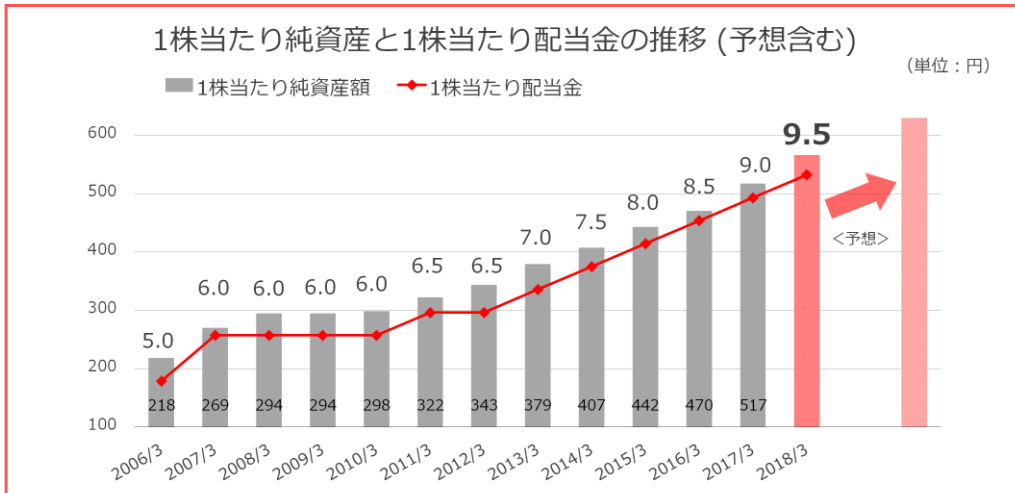
<投資計画の進捗>

渋谷再開発、沿線開発ともにほぼ計画どおりに進捗していることに加え、成長投資については予定以上に進捗しており、成長投資全体で若干の積み増しを予定している。

戦略案件は主に都心、沿線における稼働物件の取得や将来の開発種地の取得に充当する見込みであり、順調に進捗している。

配当について

6期連続の増配となる 2018/3期は年間9.5円配当を予想



配当政策

連結自己資本配当率 (DOE) 2%を目処におきながら、安定・継続的な配当を実施するとともに、増配を目指す



Tokyu Corporation

14

<配当について>

この3か年においてはDOE2%を目処として、安定かつ継続的な配当をしながら増配を目指す方針。

前期は期初において、年間配当を1株当たり8.5円から9円に増配予定である旨、公表しているが、予定どおりこれを実行。

今期も、事業環境の不透明感がある中でも業績の安定性が増していることを考慮し、6年連続で0.5円増配し1株当たり9.5円とする予定。

今後も株主還元は、増配や自己株取得も視野に入れながら、事業の成長を果たしていきたいと考えている。