

2016年3月期決算 投資家様向け説明会 資料

2016年5月16日

FUTAKO
TAMAGAWA

東京急行電鉄株式会社

(9005)

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

目次

I. 2016年3月期 決算実績・ 2017年3月期 業績予想 概要	2
II. 経営計画の取り組み状況	15
III. 2016年3月期 決算実績 詳細資料	25
IV. 2017年3月期 業績予想 詳細資料	37
(参考資料)	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。



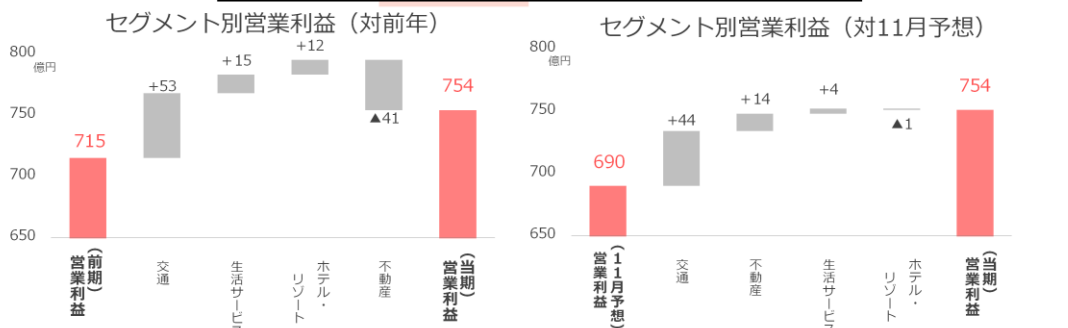
I . 2016年3月期 決算実績 ・
2017年3月期 業績予想 概要

2016年3月期 決算実績ポイント

【対前年】 当社 不動産賃貸業において二子玉川ライズ2期の開業負担があったものの、当社 鉄軌道業を始め、生活サービス事業やホテル・リゾート事業の好調などにより増益。固定資産解体費の計上があったものの、持分法投資利益の増加や固定資産売却益の計上により、親会社株主に帰属する当期純利益は増益。

【対11月】 当社 鉄軌道業が大きく増益したことに加え、各セグメントで堅調に推移し増益。持分法投資利益の増加などがあり、親会社株主に帰属する当期純利益は増益。

	実績	対前年	対11月予想
営業収益	10,914 億円	+ 243 億円 (+ 2.3%)	+ 4 億円 (+ 0.0%)
営業利益	754 億円	+ 39 億円 (+ 5.5%)	+ 64 億円 (+ 9.4%)
経常利益	700 億円	+ 34 億円 (+ 5.1%)	+ 90 億円 (+ 14.8%)
親会社株主に帰属する 当期純利益	552 億円	+ 141 億円 (+ 34.6%)	+ 82 億円 (+ 17.6%)



Tokyu Corporation

3

<2016年3月期 決算のポイント>

営業利益は754億円となり、中期経営計画最終年度の利益目標750億円を初年度で達成した。

（対前年）

【営業利益】は二子玉川ライズ2期開業に伴う開業負担があったものの、当社鉄軌道業での増収および費用の減少による増益に加え、生活サービス事業、ホテル・リゾート事業の好調などにより、+39億円増益となった。

【当期純利益】は固定資産解体費の計上があったものの、横浜駅西口駅前土地の売却益の計上があったことなどにより、+141億円増益となった。

（対11月予想）

【営業利益】は当社鉄軌道業での好天による増収や費用の減少により、交通事業が大きく増益したことに加え、各セグメントで堅調に推移し、+64億円増益となった。

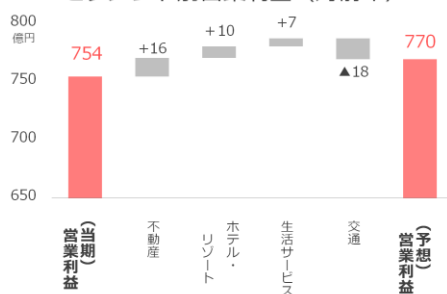
【当期純利益】は営業増益に加え、持分法投資利益の増加、金利低下による支払利息の減少などにより、+82億円増益となった。

2017年3月期 業績予想ポイント

【対前年】 当社 不動産賃貸業における二子玉川ライズ2期の通年寄与に加え、生活サービス事業、ホテル・リゾート事業の好調などにより増益。親会社株主に帰属する当期純利益は540億円。

	通期予想	対前年
営業収益	11,392 億円	+ 477 億円 (+ 4.4%)
営業利益	770 億円	+ 15 億円 (+ 2.0%)
経常利益	733 億円	+ 32 億円 (+ 4.7%)
親会社株主に帰属する 当期純利益	540 億円	△ 12 億円 (△ 2.3%)

セグメント別営業利益（対前年）



<2017年3月期 業績予想のポイント>

震災や円高等、外部環境は決して楽観できるものではないが、3か年の計画を着実に推進していく。

(対前年)

【営業収益】は東急レクリエーションの新規連結や東急パワーサプライの一般家庭向け営業開始などにより、+ 477 億円の増収を見込む。

【営業利益】は当社鉄軌道業における前年度からの費用の繰り越しや設備投資の進捗による費用の増加に加え、当社不動産販売業における不動産販売の減少などがあるものの、前年に開業した二子玉川ライズ2期が通年で寄与することや生活サービス事業、ホテル・リゾート事業でも収益拡大を見込み、+ 15 億円の増益を見込む。

【当期純利益】は税引前当期純利益は増益となるものの、当社で前期に繰越欠損金が解消し、今期は法人税等が増加することなどにより、540 億円となる。

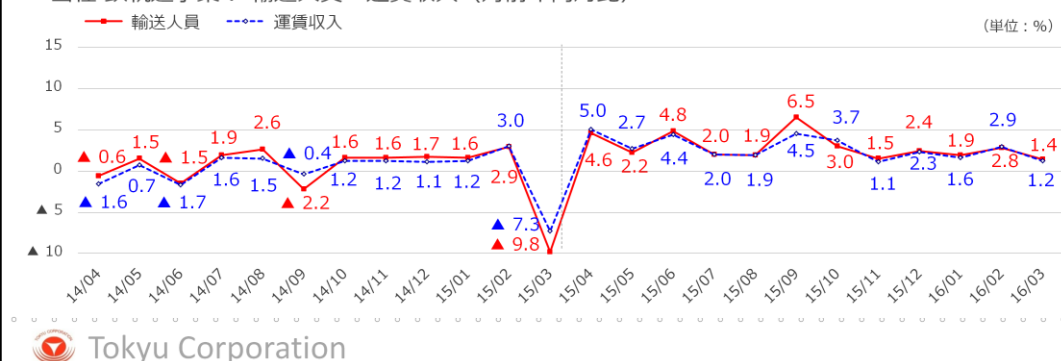
鉄軌道事業の状況

当社 鉄軌道事業： 輸送人員・運賃収入（実績）

（単位：千人、百万円）

	2015/3 実績	2016/3 実績	増減	2017/3 通期予想	増減
合計	1,116,309	1,148,569	+2.9%	1,159,128	+0.9%
輸送人員					
定期外	449,040	461,956	+2.9%	464,179	+0.5%
定期	667,269	686,613	+2.9%	694,949	+1.2%
運賃収入					
合計	133,539	137,235	+2.8%	138,403	+0.9%
定期外	73,507	75,499	+2.7%	75,913	+0.5%
定期	60,032	61,736	+2.8%	62,490	+1.2%

当社 鉄軌道事業： 輸送人員・運賃収入（対前年同月比）



5

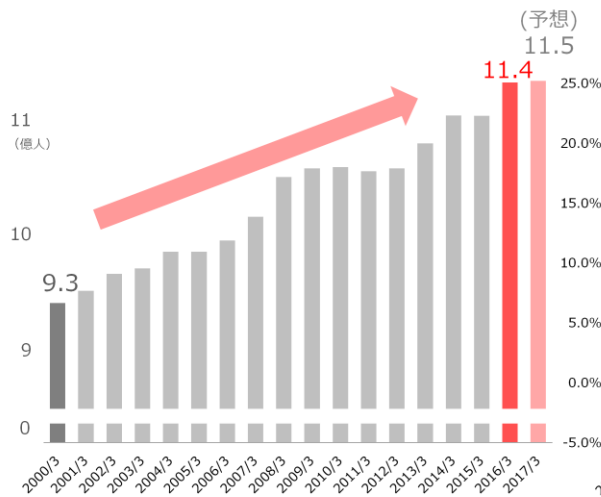
<鉄軌道事業の状況>

鉄道の輸送人員は消費税増税に伴う先買いの反動減があった
2015年3月を除けば、着実に増加しており、2016年度は
対前年比較で+0.9%の増加を見込む。

輸送人員の推移

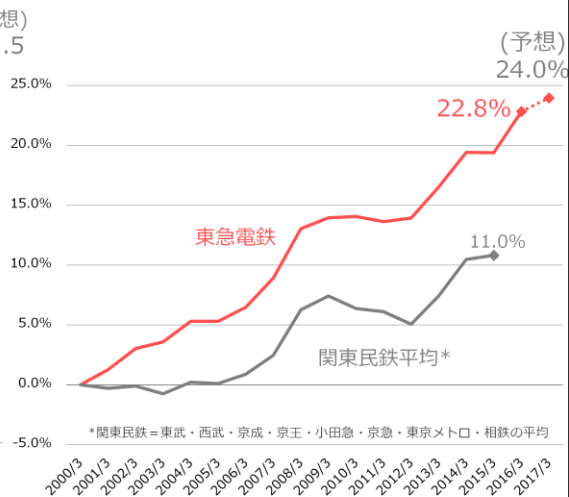
輸送人員の推移

輸送人員は過去最高の年間 **11.4億人** を突破



輸送人員の増加率 (2000/3月期=0)

2000年以降、輸送人員は **22.8%** 増加



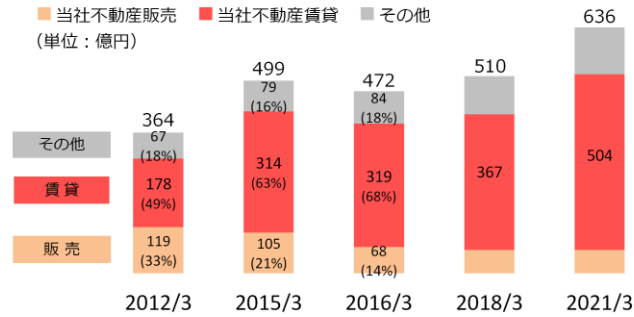
Tokyu Corporation

<輸送人員の推移>

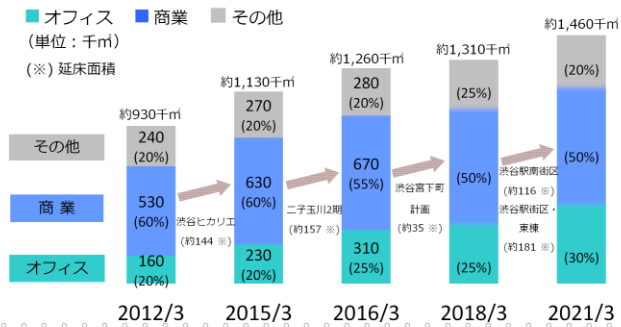
2016年度も前期に続き、過去最高の輸送人員数を見込む。
2000年以降、20%以上増加しており、他社と比べても高い水準となっている。

不動産事業の構造転換

不動産事業の
東急EBITDA計画



当社不動産賃貸面積
の増強計画



Tokyu Corporation

<不動産事業の構造転換>

不動産事業の構造転換は着実に進捗している。

2016年度は大型物件の竣工はないが、今後も賃貸面積の増加に伴い、不動産賃貸業が成長していく見込み。

二子玉川再開発（コア事業の連携による相乗効果）

不動産事業「住民、就業者、来街者の増加」



<全体概要>

- **住戸**
総戸数：約1,000戸（2010年7月竣工）
- **オフィス区画**
竣工時期：1期2010年11月、2期2015年6月
賃貸面積：約82,650㎡
就業者数：約10,000~12,000人
- **商業施設区画**
開業時期：1期2011年3月、2期2015年4月
店舗面積：約55,500㎡
店舗数：約180店舗



街づくりにおいて世界初LEED
ゴールド本認証を取得

<2期の概要>

- **オフィス区画**（楽天入居）
賃貸面積：約63,000㎡ 就業者数：約10,000人
- **商業施設区画**（鳥屋家電、シネコンなど）
店舗面積：約20,600㎡ 店舗数：18店舗

鉄道事業「輸送人員の増加」



（2015年度）

- 輸送人員：対前年+2.9%
うち二子開業影響+0.7%
- 運賃収入：対前年+2.8%
うち二子開業影響+0.8%

生活サービス事業

「魅力あるサービスの提供による生活価値向上」
「ライフスタイルの提案」



東急ストア



東急百貨店



イツツ・コミュニケーションズ



東急OOH
（デジタルサイネージ）



東急スポーツシステム



キッスペースキャンプ



東急セミナーBE



Tokyu Corporation

<二子玉川再開発>

二子玉川再開発では「交通」「不動産」「生活サービス」の相乗効果が計画通りにあらわれている。

グループ会社が20社以上参加するプロジェクトとなっている。

二子玉川再開発の効果

再開発により新たに付加された機能

オフィス ホテル シネコン



街への効果



二子玉川再開発の外部評価についてはFACTBOOKの61ページに記載



当社への効果

■ オフィス面積(他社持分含む総面積)



■ 二子玉川ライズSC テナント売上高



■ 二子玉川駅 1日平均乗降人員

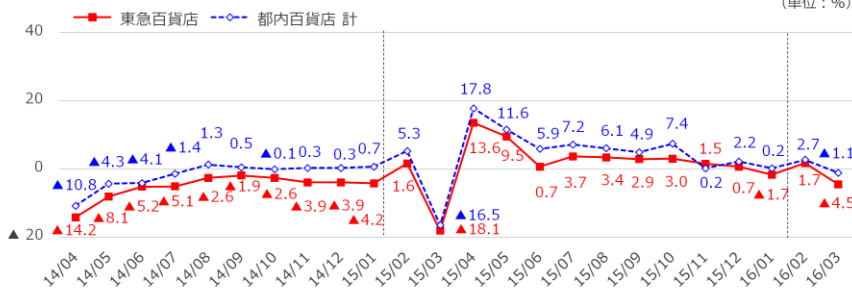


<二子玉川再開発>

二子玉川ライズは昨年4月の2期オープン以来、非常に好調に推移していることが各データから分かる。オフィス面積は約8万㎡増加、テナント売上高は385億円を超え、1日平均乗降人員は約5万人増加している。

小売事業の状況

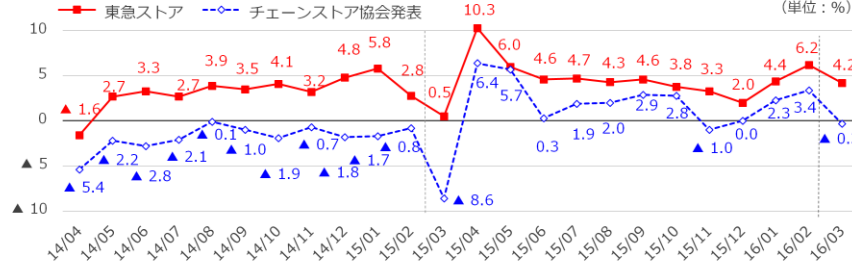
東急百貨店：売上高（対前年同月比）



商品別売上高

	2016年1月期	
	対前年増減率	売上高シェア
紳士服・洋品	△ 4.6	3.9%
婦人服・洋品	△ 3.7	18.1%
身のまわり品	1.4	4.7%
雑貨	6.1	15.3%
家庭用品	2.7	4.0%
食料品	1.7	42.5%
その他	△ 0.6	2.9%
合計	0.9	100.0%

東急ストア：売上高（対前年同月比）



商品別売上高

	2016年2月期	
	対前年増減率	売上高シェア
食料品	5.1	84.7%
衣料品	0.6	2.2%
生活用品	1.8	5.5%
その他	△ 0.4	7.6%
合計	4.5	100.0%



Tokyu Corporation

<小売事業の状況>

東急百貨店は旗艦店の東横店一部閉館に伴い収益は厳しい状況にあるが、業界平均と概ね同程度の推移となっている。

東急ストアは構造改革の成果がしっかりとあらわれており、業界平均よりも高い伸びを示している。

リテール事業の取り組み

トピックス



「ShinQs」
2015年9月に
大型リニューアル



「SHIBUYA109」
香港・ハーバーシティ店
2015年12月に香港で
海外1号店をオープン



「HINKA RINKA」
東急プラザ銀座内に
2016年3月オープン



「香林坊東急スクエア」
「KOHIRINBO109」を
全面リニューアルし、
2016年4月オープン

数値計画



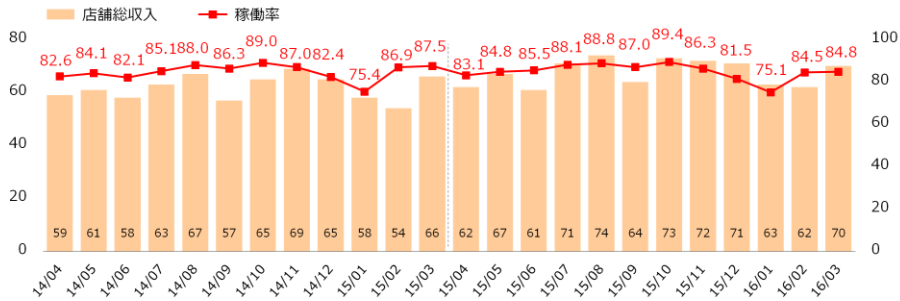
<リテール事業の取り組み>

中期経営計画で目標経営指標としてお示ししているリテール事業の売上高営業利益率は、グラフの通り着実に改善しており、今後も改善させていく。

ホテル事業の状況

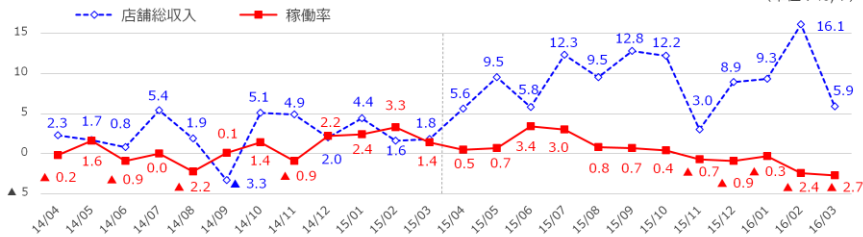
東急ホテルズ：店舗総収入・稼働率（実績）

（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

<ホテル事業の状況>

ホテル事業は業界全体が伸びていると認識している。
東急ホテルズにおいては高稼働を維持しつつ、一室単価が上昇しており、この傾向は今後も続くと見ている。

インバウンド集客状況



「シブヤスーベニアショップ」
東横店西館2F



「免税カウンター」
東横店西館5F

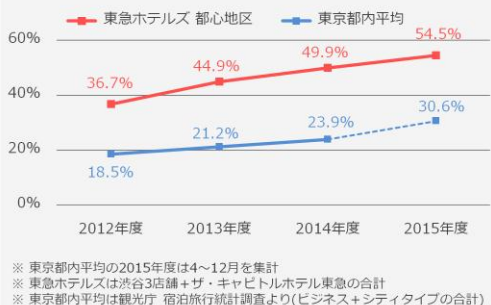
＜東急百貨店 免税販売額・銀聯カード取扱高推移＞



＜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＞



＜インバウンドの集客状況＞

ホテルなどでインバウンド需要を確実に捉えるべく施策を実施しており、着実に集客状況が伸びている。

東急ホテルズ 新規出店

【仮称】東京ベイ東急ホテル

- ・2018年春 開業予定
- ・東京と大阪の2大テーマパークエリアにホテルを展開する国内唯一のチェーンホテルとなる
- ・アップグレードホテル
- ・運営受委託契約

客室数
640室(予定)



※出典：(株)東急ホテルズプレスリリース

長野東急REIホテル

- ・2016年11月 開業予定
- ・長野駅善光寺口正面
- ・既存建物の全面リニューアル
- ・運営受委託契約

客室数
143室(予定)



※出典：(株)東急ホテルズプレスリリース

裏磐梯グランデコ 東急ホテル

- ・2016年7月 営業開始予定
- ・リゾートホテルのさらなる充実
- ・販売提携契約店舗「ホテルグランデコ」をフランチャイズ契約に変更 (開業：1992年12月18日)

客室数
103室



※出典：(株)東急ホテルズ、東急不動産(株)、(株)東急リゾートサービスプレスリリース



Tokyu Corporation

<東急ホテルズ 新規出店>

訪日外国人増加に伴い、ホテル事業は非常に好調に推移している。

ホテル不足の状況を踏まえ、新規出店を予定しており、具体的には、
2016年11月に「長野東急REIホテル」(143室)、
2018年春に「(仮称)東京ベイ東急ホテル」(640室)
である。

いずれも運営受託での出店となる。
様々な企業と組み、ホテル事業の強みを発揮していく。

Ⅱ．経営計画の取り組み状況

■ 長期ビジョン（2022年にありたい姿）

東急沿線が『選ばれる沿線』であり続ける
 日本一住みたい沿線 東急沿線
 日本一訪れたい街 渋谷
 日本一働きたい街 二子玉川
 『ひとつの東急』として、強い企業集団を形成する

長期経営戦略の目標指標（2022年度）

目標指標	水準
東急EBITDA	2,000 億円
営業利益	1,000 億円
有利子負債 / 東急EBITDA倍率	5 倍台

長期ビジョン実現に向けた、中期3か年経営計画1年目（2015年度）の主な取り組み事項



安全性・利便性の向上



サステイナブルな街づくり



仙台空港



電力小売事業



東急レクリエーション
子会社化

（単位：億円）



16

<長期ビジョン実現に向けた2015年度の主な取り組み事項>

当社創立100周年である2022年度の目標として、東急EBITDA 2000億円、営業利益1000億円を掲げている。

現在の中期経営計画期間を「STEP TO THE NEXT STAGE」と名づけ、次なる飛躍へのステップとして、沿線を深耕するとともに、新たな成長にチャレンジする方針を設けている。

計画は着実に進んでおり、2015年度はスライド記載の取り組みを実施している。

安全性・利便性向上への取り組み

安全対策・防犯対策

■ ホームドアの整備

2020年を目標に東横線・田園都市線・大井町線の全64駅に整備。2016年5月15日時点で13駅稼働済み※1



2015年度設置工事着手駅

10駅※1

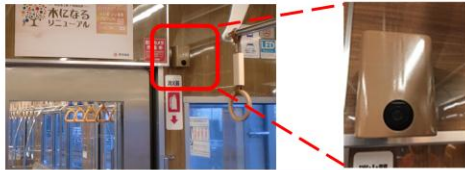
2016年度設置工事着手駅

12駅※2を予定

目黒線は全駅でホームドアを設置済み
多摩川線・池上線は全駅でセンサー付固定式ホーム柵を設置済み
※1下りホームのみ設置駅1駅を含む ※2上りホームのみ設置駅1駅を含む

■ 車内防犯カメラの整備

当社保有全車両に対し、客室内1車両2か所設置
2016年3月28日より順次導入



Tokyu Corporation

利便性の向上

■ 快適で便利な駅空間づくり

戸越銀座駅の木造駅舎化工事
菊名駅、五反田駅の改良工事
用賀駅、雪が谷大塚駅などでバリアフリー整備



■ 迅速な情報配信と配信情報の拡充

東急線アプリによる迅速な情報配信の強化
情報配信環境の整備、携帯端末によるわかりやすい
ご案内サービスの提供



17

<安全性・利便性の向上>

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

当社は安全であることが何よりも大切であると認識しており、そのための施策として、2020年までにホームドアを東横線・田園都市線・大井町線の全駅に設置する予定であり、また、車内防犯カメラも順次導入している。

さらに快適で便利な駅空間づくりのために「いい街 いい電車プロジェクト」を進めているうえ、お客様への迅速な情報提供を目的とした「お知らせモニター」の設置拡大などに取り組んでいる。

サスティナブルな街づくり

南町田拠点創出まちづくりプロジェクト



駅・大規模商業施設・都市公園が融合した魅力的な「郊外の新しい拠点」づくりを官民連携で推進

開発範囲：約20万㎡(うち当社敷地 約10万㎡)
 事業概要：商業施設(クラブ・リーモール)再開発, 都市型住宅整備,
 土地区画整理事業(宅地・道路公園の再配置, 造成, 調整池整備),
 鶴間公園・融合ゾーン魅力創出事業, 歩行者ネットワーク整備など
 商業施設規模：延床面積約18万㎡
 まちびらき・商業施設開業：2019年度(予定)

鷺沼駅前再開発計画 (仮称)



2016年当社が取得した東急鷺沼ビル



川崎市の「鷺沼駅周辺まちづくり推進事業※」と連携し、駅周辺の再整備を検討開始

2015年6月、川崎市と東急電鉄との間で「東急沿線まちづくり」に関する包括連携協定を締結
 ①駅を中心としたまちづくりやアクセス向上に関すること
 ②沿線の暮らしやコミュニティの発展に関すること
 ③沿線の魅力向上に関すること

※出典：「川崎市総合計画」(2016年3月、川崎市)

<サスティナブルな街づくり>

中期経営計画重点施策として「沿線開発と不動産事業の更なる推進」がある。

たまプラーザ、南町田、鷺沼などの沿線の拠点で行政（横浜市、町田市、川崎市）や地域のステークホルダーと連携した街づくりを推進している。

仙台空港



プライマリー・グローバル・ゲートウェイ

東北を発着する旅客に一番に選ばれる
東北で最も重要な航空貨物の拠点となる

目標値	現在	5年後 (2020年度)	30年後 (2044年度)
旅客	324万人	410万人	550万人
国内	307万人	362万人	435万人
国際	17万人	48万人	115万人
貨物	0.6万t	1万t	2.5万t



- 旅客 料金体系の見直し、2次交通の拡充、路線の増便・大型化など
仙台空港初の国際線LCC就航決定 (タイガーエア台湾)
- 貨物 輸出支援策 (創貨事業など) による貨物量の底上げなど
- 官民連携 地域と一体となった航空利用促進など

<仙台空港>

中期経営計画重点施策として「グループ経営資源を活かした新たな取り組み」がある。

新たな取り組みの事例として、空港運営事業への参入がある。

当社が代表企業となる仙台国際空港株式会社を設立し、新会社と国との間で実施契約を締結し、運営権が設定された。

2016年7月より滑走路等の維持管理、着陸料の收受等を開始する予定であり、一体運営が始まる。

電力小売事業



おトクサービス続々追加予定

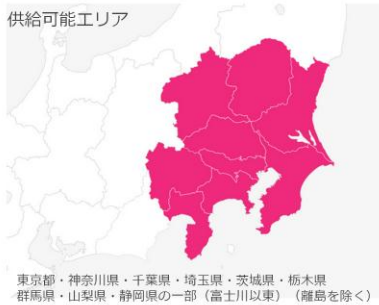
TOKYU CARD
 のポイントも貯まる

イッツコム
 も割引に

東急線PASMO
 定期券もおトクに

+

電気がおトクに!



- ・営業のメインターゲットは東急線沿線
 - ・加入者の9割以上が沿線に集中
 - ・横浜市青葉区の全世帯のうち1割が加入
- (2016年3月31日時点)

業務提携 13社 2016年3月31日時点

東急カード、イッツコム、横浜ケーブルビジョン、伊豆急ケーブルネットワーク、南東京ケーブル、東急住宅リース、東急ホームズ、ケーブルテレビ、入間ケーブルテレビおよびグループ会社4社

<電力小売事業>

新たな取り組みのさらなる事例として、電力小売事業がある。

4月からの国内電力小売事業の全面自由化に合わせて、既に一般家庭に向けた電力サービスの提供を開始している。直近の申込数は約40000件となっており、計画通り進捗している。

東急レクリエーションとの資本業務提携の概要

シナジーの実現

新宿TOKYU MILANO跡地の再開発における協働

- ・新宿は多くの訪日外国人観光客が集まる、インバウンド需要が高い街
- ・新宿・渋谷・二子玉川の観光客回遊ネットワークの整備など、今後の事業機会を見込むことができる

渋谷における東急レクの事業拠点確保

- ・東急レクは、渋谷ヒカリエ開発に伴い、渋谷での事業拠点を喪失しており、旗艦施設となる渋谷での大型シネマコンプレックスの開業を目指している

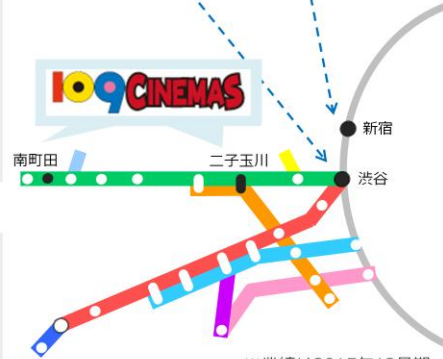
「エンタテインメントシティSHIBUYA」戦略における協働

- ・東急電鉄は「エンタテインメントシティ SHIBUYA」の実現を目指す
- ・具現化のために、エンターテインメント領域のグループ会社が連携し、新しい商品や企画を提供し、渋谷の付加価値向上を目指している

エンタテインメントシティ SHIBUYA 新宿TOKYU MILANO跡地



「日本一訪れたい街 渋谷」へ 敷地面積：約3,700㎡



※業績は2015年12月期

業務提携の背景

- ・新宿TOKYU MILANO跡地の共同開発を検討しており、より一層の協働が必要な状況になっている
- ・当社沿線での街づくりにおける付加価値として、シネマコンプレックスが有効であると感じている（南町田グランベリーモール、二子玉川ライズ）

東急レク概要

売上：316億円 営業利益：13億円 創業：1946年 主な事業：映像事業、ライフ・デザイン事業、不動産事業

Tokyu Corporation

21

<東急レクリエーションとの資本業務提携の概要>

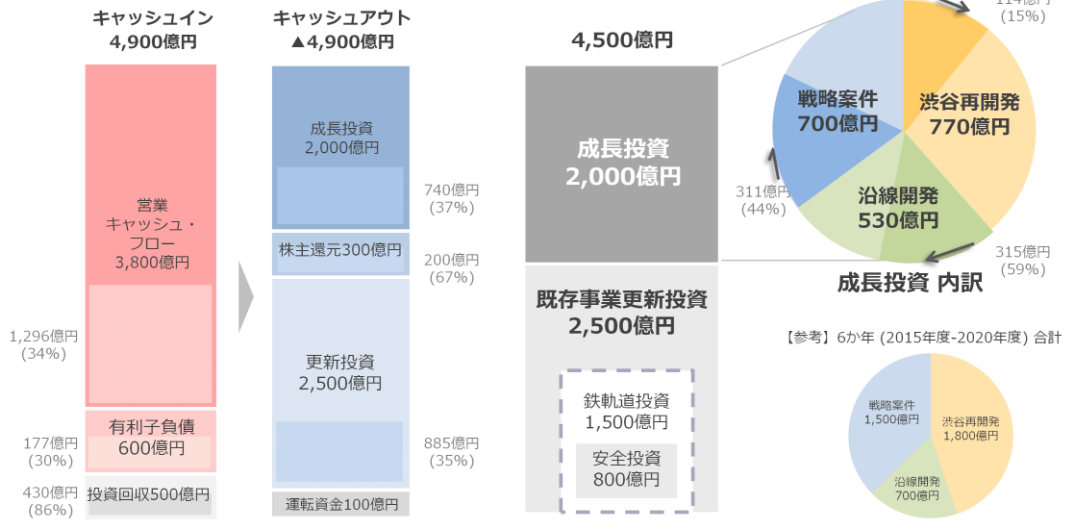
本年2月に東急レクリエーションと資本業務提携契約を締結し、連結子会社化している。

当社のハード、東急レクリエーションのソフトに関するノウハウを合わせることでより強固な体制となり、より一層魅力的なまちづくりが推進できる。

キャッシュ・フローと投資計画の進捗

キャッシュ・フロー 2015年度-2017年度 合計

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



Tokyu Corporation

22

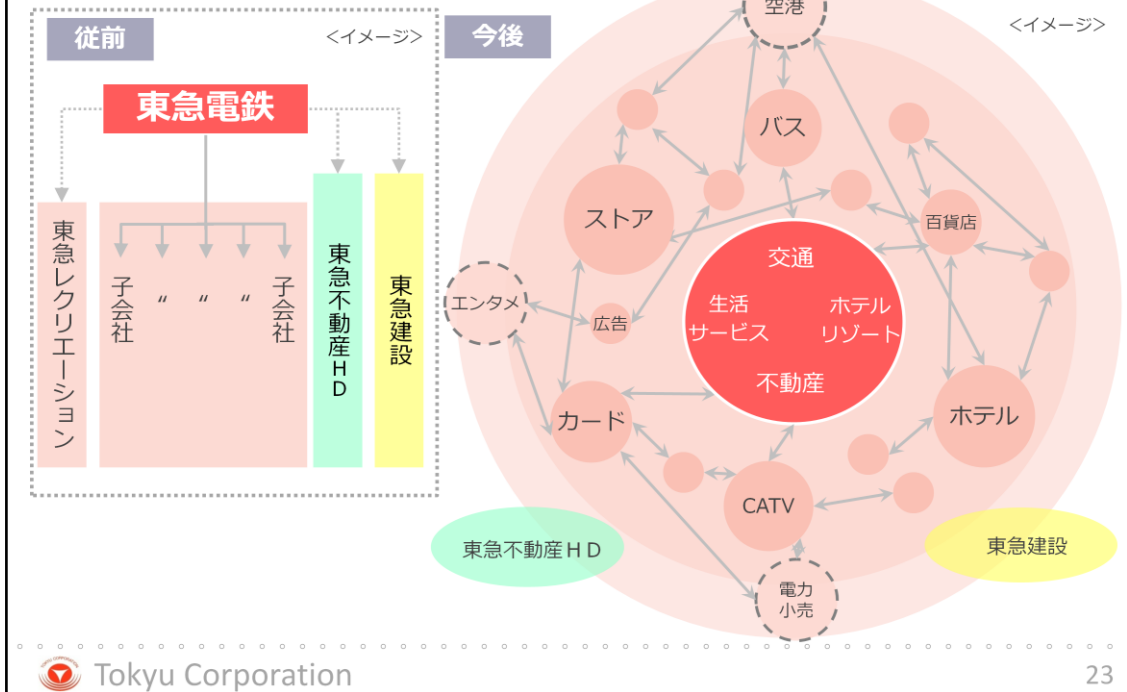
<キャッシュ・フローと投資計画の進捗>

現中期経営計画では、3か年でキャッシュイン4900億円を活用して成長投資を含めた投資を進めていく予定である。

成長投資の内訳は、戦略案件700億円、渋谷再開発770億円、沿線開発530億円としている。2015年度は順調に進捗しており、効果的に投資が出来ていると考えている。

キャッシュインには有利子負債の増加も含まれている。低金利とはいえ、財務健全性も意識しながら、調達を行っている。

連結経営の考え方



<連結経営の考え方>

長期ビジョンで「3つの日本一」「ひとつの東急」を掲げており、ここでは「ひとつの東急」の考え方を説明したい。

これまでの東急グループのネットワークは、当社を起点にした短冊型となっていた。

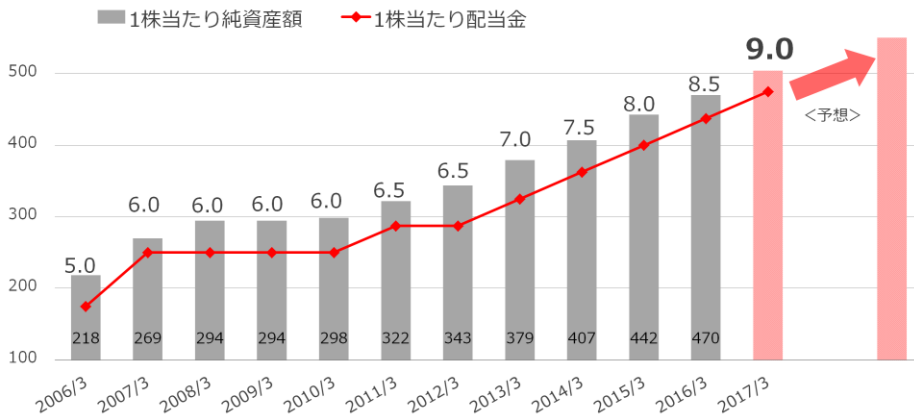
より進化させた形態が「ひとつの東急」で、当社が中核となるものの、その周りにある当社グループ各社が当社を経由せずに連携を取り、各社の得意分野を組み合わせ付加価値を増大させる仕組みである。連携のスピードが増し、時代に合わせて得意分野が最大化することで、グループ全体としての規模も広がる。

具体例が二子玉川再開発であり、グループ会社が20社以上が参加するプロジェクトとなっている。

配当について

5期連続の増配となる 2017/3期は年間9.0円配当を予想

1株当たり純資産と1株当たり配当金の推移 (予想含む)



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

24

<配当について>

配当はDOE 2%を目処として、安定かつ継続的な配当をしながら、増配を目指す方針としている。

前期は、期初において、年間配当を1株当たり8円から8.5円に増配予定である旨、公表しているが、予定通りこれを実行する。

今期は、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、5年連続で0.5円増配し、1株当たり9円とする予定である。

今後も安定的に業績を積み上げることで純資産を増加させ、増配を果たしていく。