

2016年3月期 第2四半期 投資家様向け説明会 資料

2015年11月11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 第2四半期 決算実績・ 2016年3月期 業績予想 概要	2
II. 経営計画の進捗と最近の取り組み	10
III. 2016年3月期 第2四半期 決算実績 詳細資料	20
IV. 2016年3月期 業績予想 詳細資料	32

「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。



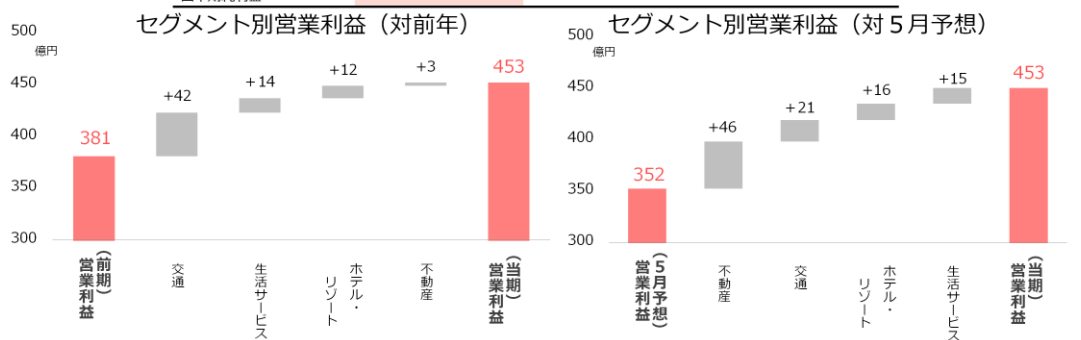
I . 2016年3月期 第2四半期 決算実績 ・
2016年3月期 業績予想 概要

第2四半期 決算実績ポイント

【対前年】 二子玉川ライズ2期開業負担があったものの当社鉄軌道業やホテル・リゾート事業の好調などにより増収増益。固定資産売却益の増加などにより、親会社株主に帰属する四半期純利益は増益。

【対5月】 生活サービス事業やホテル・リゾート事業などの好調により、増収増益。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などにより、親会社株主に帰属する四半期純利益は増益。

	実績	対前年	対5月予想
営業収益	5,330 億円	+ 175 億円 (+ 3.4%)	+ 85 億円 (+ 1.6%)
営業利益	453 億円	+ 72 億円 (+ 18.9%)	+ 101 億円 (+ 28.9%)
経常利益	416 億円	+ 56 億円 (+ 15.6%)	+ 94 億円 (+ 29.3%)
親会社株主に帰属する 四半期純利益	375 億円	+ 144 億円 (+ 62.3%)	+ 104 億円 (+ 38.6%)



<2016年3月期 第2四半期決算のポイント>

(対前年)

【営業利益】は二子玉川ライズ2期開業に伴う不動産賃貸業での減価償却費の増加や開業負担などがあったものの、当社鉄軌道業での運賃収入の増加などにより、+72億円増益となった。

【四半期純利益】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、+144億円増益となった。

(対5月予想)

【営業利益】は生活サービス事業やホテル・リゾート事業など、全事業セグメントで好調に推移し、+101億円増益となった。

【四半期純利益】は固定資産解体費の計上があったものの、営業増益に加え、持分法投資利益が増加したことなどにより、+104億円増益となった。

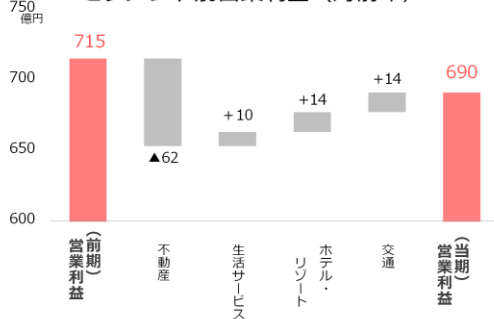
2016年3月期 業績予想ポイント

【対前年】 ホテル・リゾート事業や当社鉄軌道業が好調に推移するものの、二子玉川ライズ2期開業負担などにより減益。固定資産売却益の増加などにより、親会社株主に帰属する当期純利益は増益。

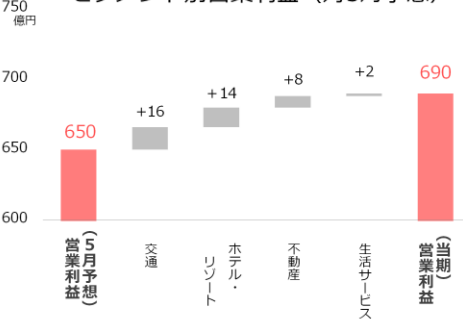
【対5月】 当社鉄軌道業やホテル・リゾート事業の好調などにより増収増益。固定資産解体費の計上があるものの営業増益に加え、持分法投資利益の増加などにより、親会社株主に帰属する当期純利益は増益。

	通期予想	対前年	対5月予想
営業収益	10,910 億円	+ 239 億円 (+ 2.2%)	+ 90 億円 (+ 0.8%)
営業利益	690 億円	△ 25 億円 (△ 3.5%)	+ 40 億円 (+ 6.2%)
経常利益	610 億円	△ 56 億円 (△ 8.4%)	+ 30 億円 (+ 5.2%)
親会社株主に帰属する 当期純利益	470 億円	+ 59 億円 (+ 14.5%)	+ 30 億円 (+ 6.8%)

セグメント別営業利益 (対前年)



セグメント別営業利益 (対5月予想)



< 2016年3月期 通期予想のポイント >

- ・各事業の好調な進捗を踏まえ、業績予想を上方修正

(対前年)

【営業利益】は東急ホテルズや当社鉄軌道業が好調に推移するものの、二子玉川ライズ2期開業負担や不動産販売の減少などにより、▲25億円の減益を見込む。

【当期純利益】は固定資産解体費の計上があるものの、横浜駅西口駅前土地の売却などにより、+59億円の増益を見込む。

(対5月予想)

【営業利益】は当社鉄軌道業や東急ホテルズが好調に推移することなどにより、+40億円の増益を見込む。下期は、足元が好調なホテル、ストア業などを中心に、将来に向けての改装・修繕費の計上を織り込んでいる。安定成長を継続するために、今後も成長投資をしっかりと実施していく。

【当期純利益】

固定資産解体費の計上があるものの、営業増益に加え、法人税等の減少などにより、+30億円の増益を見込む。

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
- LEED-ND GOLD**
PRE-CERTIFIED PLAN
- 街づくりにおいて日本初LEED
ゴールド予備認証を取得
- <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**（寫屋家電・シネコン等）
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年度第2四半期）
- 輸送人員：対前年+3.6%
うち二子開業影響+0.6%
 - 運賃収入：対前年+3.4%
うち二子開業影響+0.7%

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」



<二子玉川再開発>

33年間に渡って開発を進めてきた二子玉川再開発では、2015年4月に2期のショッピングセンターが開業、7月にホテルが開業し、グランドオープンした。

オープン以来、多くの方にご来場いただき、好調に推移している。

9月には2期事業のメインであるオフィスに楽天様が入居し、毎日約10,000人の社員の方にご利用いただいております、「日本一働きたい街」に向けて順調に進捗している。

鉄道事業との相乗効果は想定以上であり、輸送人員、運賃収入ともに増加している。

また、1期のショッピングセンターも好調であり、利益貢献につながっている。

インバウンド集客状況

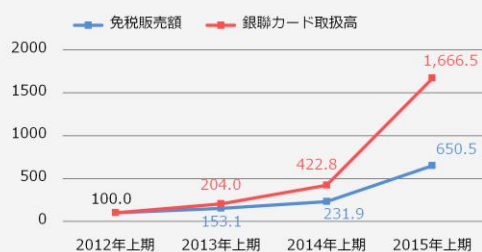


✓「シブヤーセニアショップ」
東横店西館2Fにオープン



✓「免税カウンター」
東横店西館5Fに新設

＜東急百貨店 免税販売額・銀聯カード取扱高推移＞

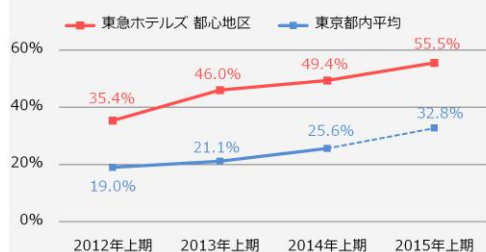


※ 2012年を100とした場合の上半期（2～7月）の売上高推移
※ 東横店・東急本店・ShinQsの合計

＜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 外国人宿泊比率＞



※ 東京都内平均の2015年度のみ4～6月
※ 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)

＜インバウンド集客状況＞

当社だけではなく、とりわけ大都市圏ではインバウンド効果が表れている。当社ではホテル、百貨店においてインバウンドのプラスの影響がある。

特にホテルにおいては訪日外国人の増加に伴い、東急ホテルズの外国人宿泊数も増加している。

特に渋谷の3ホテル（セルリアンタワー東急ホテル、渋谷エクセルホテル東急、渋谷東急REIホテル）とザ・キャピトルホテル東急の合計では半数以上が外国人のお客さまとなった。

今後もインバウンド需要を的確に捉えていく。

鉄軌道事業の状況

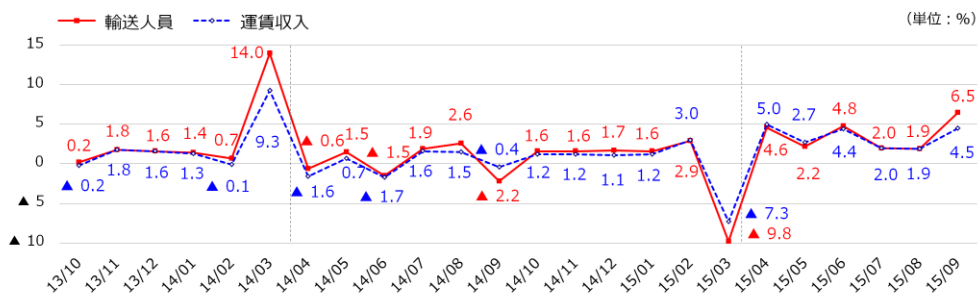
当社 鉄軌道事業： 輸送人員・運賃収入（実績）

（単位：千人、百万円）

	2015/3 2Q実績	2016/3 2Q実績	増減	2015/3 通期実績	2016/3 通期予想	増減
合計	560,849	581,203	+3.6%	1,116,309	1,142,264	+2.3%
輸送人員						
定期外	223,174	231,222	+3.6%	449,040	460,815	+2.6%
定期	337,675	349,981	+3.6%	667,269	681,449	+2.1%
運賃収入						
合計	66,808	69,075	+3.4%	133,539	136,473	+2.2%
定期外	36,587	37,809	+3.3%	73,507	75,252	+2.4%
定期	30,221	31,266	+3.5%	60,032	61,221	+2.0%

当社 鉄軌道事業： 輸送人員・運賃収入（対前年同月比）

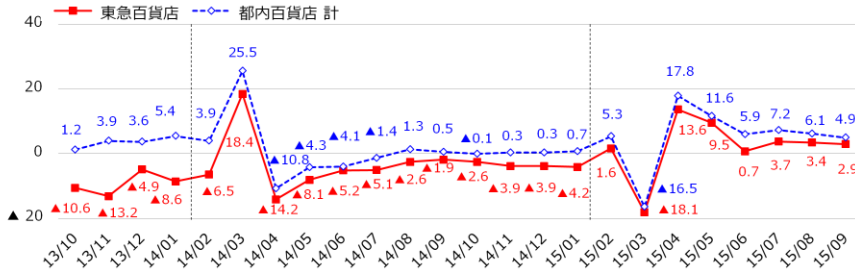
（単位：%）



小売事業の状況

東急百貨店：売上高（対前年同月比） ※ 貴賓化等修正後、各店計

（単位：％）

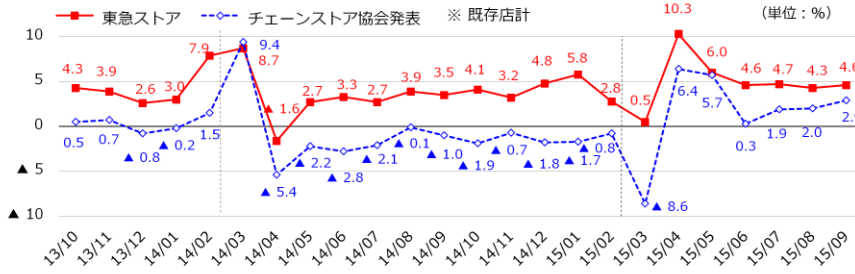


商品別売上高

	2016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	△ 3.2	3.9%
婦人服・洋品	△ 3.5	18.5%
その他衣料品	1.6	4.9%
身のまわり品	△ 1.2	8.8%
雑貨	4.7	15.2%
家庭用品	1.6	4.0%
食料品	0.8	41.6%
その他	△ 0.6	3.1%
合計	0.3	100.0%
貴賓化等修正後合計	0.3	

東急ストア：売上高（対前年同月比） ※ 既存店計

（単位：％）



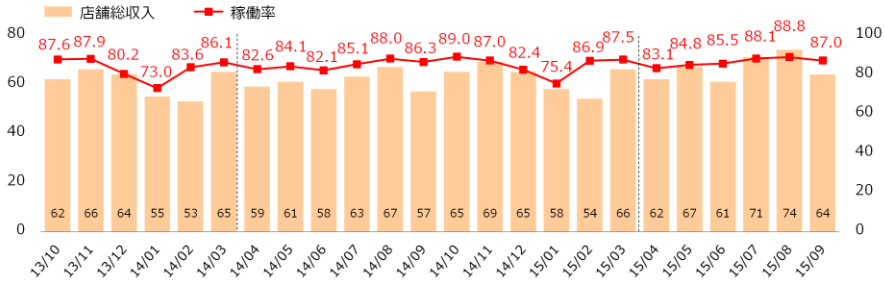
商品別売上高

	2016年2月期第2四半期	
	対前年 増減率	売上高 シェア
食料品	5.7	84.6%
衣料品	▲ 0.2	2.3%
生活用品	0.8	5.5%
その他	▲ 0.1	7.6%
合計	5.0	100.0%

ホテル事業の状況

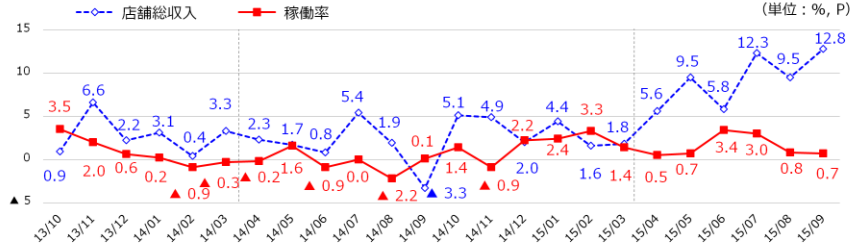
東急ホテルズ：店舗総収入・稼働率（実績）

（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）



Ⅱ．経営計画の進捗と最近の取り組み

■ 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

2012
|
2022

- ・東急キャピトルタワー
- ・たまプラーザテラス
- ・二子玉川ライズ1期
- ・ベトナム新都市開発



渋谷ヒカリエ
(2012年4月)



東横線・副都心線の相互直通運転開始
(2013年3月)



渋谷駅南街区
(2018年秋)

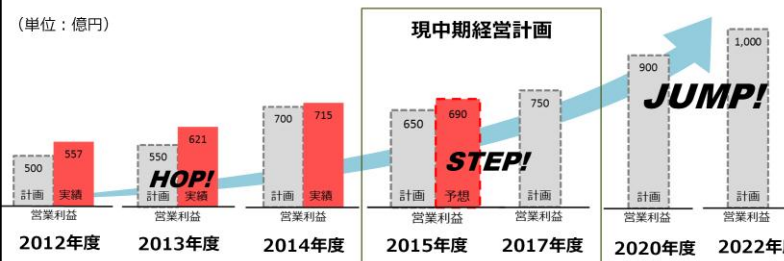


相鉄・東急直通線開業
(2019年)



渋谷駅街区東棟
(2019年度)

(単位：億円)



<長期ビジョンに向けてのロードマップ>

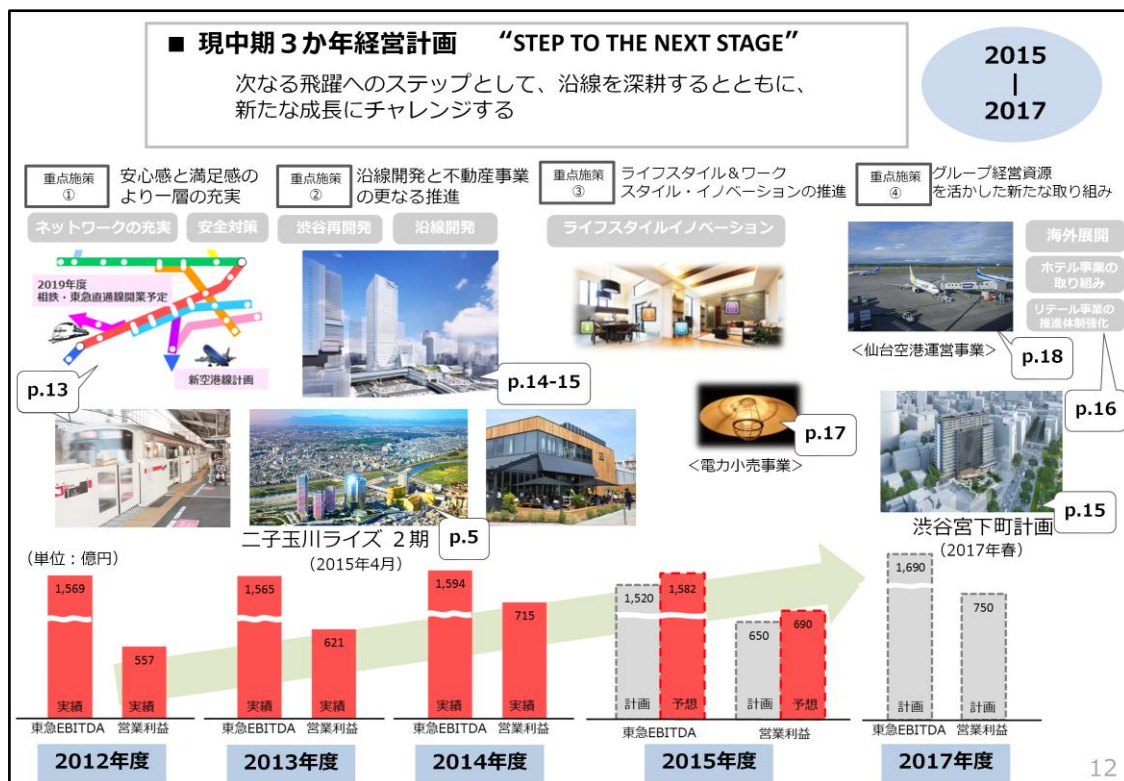
当社創立100周年である、2022年にありたい姿として、東急沿線が『選ばれる沿線』であり続けるための3つの日本一、ひとつの東急を掲げている。

また、2022年度の営業利益の目標として1,000億円を掲げている。

前中期経営計画（2012－2014年度）では、渋谷ヒカリエをはじめとする4大プロジェクトの開業や東横線・副都心線の相互直通運転開始などが寄与し、営業利益は3か年ともに計画を上回って達成した。

現中期経営計画後には渋谷駅南街区、駅街区東棟の開業、相鉄・東急直通線の開業が控えており、これらの収益貢献により、大きなジャンプを果たす予定。

ステップ期間である現中期経営計画（2015－2017年度）においては、2022年度の営業利益1,000億円を確実に達成させるための重要な期間であり、様々な施策を実施していく。



<現中期3か年経営計画 STEP TO THE NEXT STAGE>

現中期経営計画期間（2015－2017年度）は次なる飛躍へのステップとして大事な期間と考えており、スライド記載の重点施策を推進中。

鉄道事業では、ホームドアの設置をはじめとする安全対策と相鉄・東急直通線などの鉄道ネットワーク充実を推進している。

不動産事業では、二子玉川ライズ2期、ログロード代官山、駅直結型商業施設「エトモ」など沿線開発と渋谷駅街区東棟、渋谷駅南街区などの渋谷再開発を推進している。

特に渋谷駅街区東棟ではエンタテインメントシティSHIBUYAの実現に向け、渋谷の魅力をもっと高めるべく、屋上に日本最大級の規模を誇る屋外展望施設を設置し、渋谷の名所にすることで、ますますの発展に貢献していく。

安全対策と利便性のさらなる向上



宮前平駅に田園都市線として初となるホームドア

- 6ドア車と4ドア車が走行している田園都市線において、ホームドアを通常よりもホーム内側に寄せ、6ドア車においても乗降可能に
- 6ドア車の4ドア車への置き換えも、引き続き継続

相鉄・東急直通線 (速達性向上の例)

東横線經由
約11分 短縮
41分 ▶ 30分

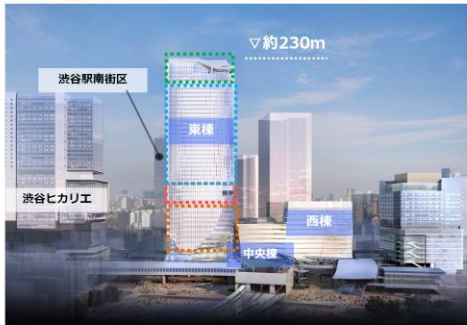
渋谷
↓
新横浜 (新幹線)

概要 相鉄線から新横浜を經由し、東急線日吉駅までの区間に整備される連絡線

新空港線(蒲蒲線) 計画

概要 運輸政策審議会答申第18号で「京急空港線と東急多摩川線を短絡する路線の新設」として答申され、2015年(平成27年)までに整備着手することが適当とされた路線

渋谷駅街区（東棟） ～日本最大級の規模を誇る屋外展望施設～



提供：渋谷駅前エリアマネジメント協議会

展望施設

- エンタテインメントシティSHIBUYAの核として、街の魅力をさらに高める展望施設

オフィス

- 貸床面積 約73,000㎡のハイグレードオフィス

交流施設

- クリエイティブコンテンツ産業のイノベーションを促進する交流施設

商業

- 店舗面積 約30,000㎡の大規模商業施設 (全体完成時・駅直上約70,000㎡)

東口立体交通広場の整備

- 街へのアクセス性や鉄道乗換の利便性・快適性の向上
- アーバン・コアによりつながれた多層にわたる空間

防災対応機能の整備

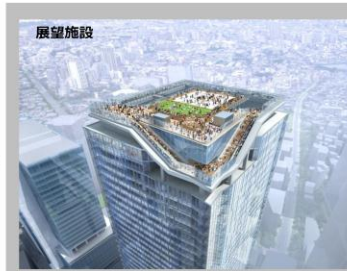
- 帰宅困難者受入空間の確保
- 防災備蓄倉庫の整備
- 高効率で自立性の高いエネルギーシステムの導入

渋谷駅街区・東棟

2019年度開業

敷地面積※ 約15,300㎡
 延床面積 約181,000㎡
 用途 事務所、店舗、展望施設、
 駐車場 等
 階数 地上47階、地下7階
 高さ 約230m
 開業予定 2019年度

※敷地面積のみ、駅街区全体の面積



Tokyu Corporation

渋谷再開発の取り組み状況

渋谷駅南街区計画

2018年秋開業



完成イメージ

オフィス

- ・貸床面積 約45,000㎡のハイグレードオフィス

ホテル

- ・部屋数約180室
- ・株式会社東急ホテルズの出店を予定

育成・創造・交流施設

- ・クリエイティブコンテンツ産業の発展に貢献し、また多様な働き方を支える育成・創造・交流施設の整備

ホール

- ・ビジネスシーンのみならず、ライブなどのエンターテインメントにも対応した多目的ホール

商業

- ・店舗面積 約3,000㎡の飲食主体の商業施設

防災対応機能の整備

- ・帰宅困難者受入空間の確保
- ・防災備蓄倉庫の整備

敷地面積 約7,100㎡
 延床面積 約116,300㎡
 用途 事務所、店舗、ホテル、ホール、駐車場等
 階数 地上35階、地下4階
 高さ 約180m
 開業予定 2018年秋

渋谷宮下町計画

2017年春開業



完成イメージ

- ・事業主体は渋谷宮下町リアルティ株式会社(連結子会社)

敷地面積：約5,000㎡
 延床面積：約35,000㎡
 階数：地上16階、地下2階
 高さ：約71m
 主要用途：事務所、店舗、共同住宅等



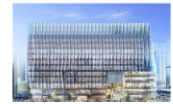
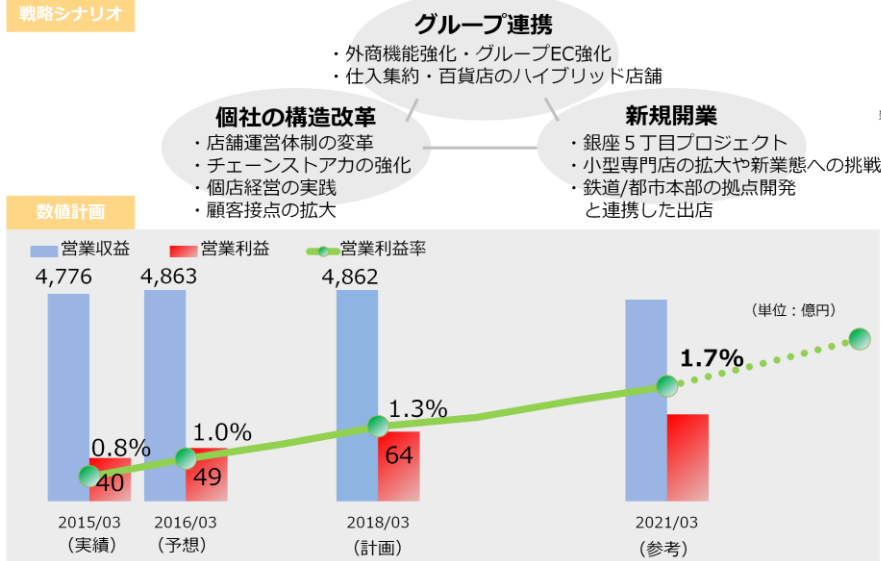
Tokyu Corporation

新東急リテールの成長戦略

全体戦略

リテールヘッドクォーター（リテール事業部）の強力なリーダーシップにより全体最適の視点の推進

戦略シナリオ



新業態：銀座5丁目プロジェクト (一部フロア)



東急ベル

Tokyu Corporation

16

<新東急リテールの成長戦略>

生活サービス事業は、連結全体の営業収益の約5割を占めているにも関わらず、営業利益は連結全体の1割を下回っているという課題があり、改善していく必要がある。

今年度から新たに設置したリテール事業部がヘッドクォーターとして、全体最適の視点で競争力向上を図る。

「個社の構造改革」はもちろんのこと、「新規開業」や外商機能、東急ベルの強化などの「グループ連携」を軸として戦略を策定している。

2020年度の営業利益率を1.7%とし、現在からほぼ倍増させる目標としているが、当然のことながら更なる改善を目指す。

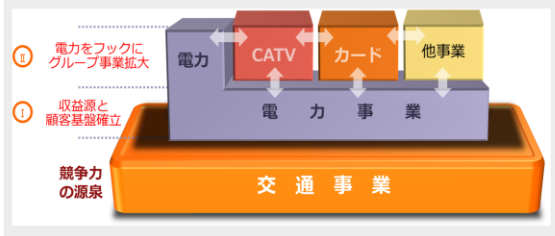
電力小売事業～鉄道会社初の本格参入～

- ✓ 東急グループがすでに提供している数多くの生活サービスの顧客接点を最大限活用
- ✓ 多種多様な生活サービスと組み合わせたセット販売
- ✓ 既存のサービス提供者よりもリーズナブルな料金の電力サービスを幅広い世帯に提供

参画する目的

I. 生活インフラ事業領域における新たな収益源と顧客基盤の確立
あらゆる家庭・事務所で利用される電力サービスの提供により、生活インフラ事業領域での新たな収益源と顧客基盤を確立する

II. 電力小売事業をフックとしたグループ事業の拡大
顧客接点として高い継続性を持つ電力サービスをきっかけとして、東急グループ既存事業のビジネス拡大と顧客基盤の維持・強化を目指す



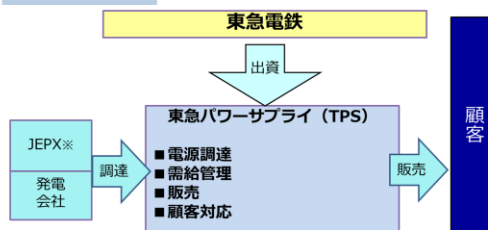
獲得目標・エリア

【獲得目標数】 10年間で約50万世帯

【エリア】 当社沿線を中心

【供給開始】 2016年4月

事業構造



※JEPX：日本卸電力取引所

<電力小売事業>

2016年4月からの国内電力小売事業の全面自由化に合わせて、一般家庭に向けた電力サービスの提供を開始するため、「東急パワーサプライ」を設立した。

営業面ではケーブルテレビなどの既にある多くの地域密着事業としての顧客接点を活用し、10年間で約50万世帯の獲得を目標とする。

サービス面では東急グループの各種商品・サービスと組み合わせたセット販売やリーズナブルな料金設定を予定している。

更に、生活必需品であり、顧客接点として高い継続性を持つ電力サービスをきっかけとして他の生活サービス事業をはじめ、東急グループの既存事業のビジネス拡大も目指す。

まずは当社沿線を中心にサービスを展開していく。

空港運営事業への参入

- ✓ アジア・太平洋地域における航空旅客需要の増加
- ✓ 日本再興戦略によるPFI事業規模の拡大と訪日旅行者数の増加
- ✓ 空港運営事業における収益性、成長性、東急グループ既存ノウハウとの親和性

参入意義

成長事業の獲得

- ・当社グループの中長期的な成長
- ・国家戦略によるPFI/PPP市場の拡大や航空需要増加による成長

事業領域の拡大

- ・運営実績を基盤とした受注機会の拡大

当社の優位性

- ・鉄道を中心とする街づくりで培ったグループ各社のノウハウ
- ・交通の結節点である空港および周辺街区の活性化ノウハウとの類似性

仙台空港事業概要

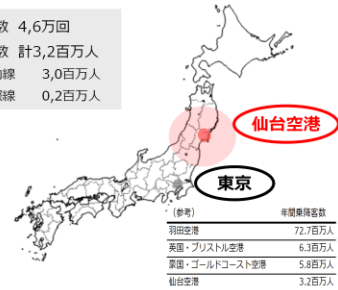
日本における国管理空港 民営化1号案件

事業方式	新たに設立するSPCによる事業運営
業務範囲	・滑走路の維持管理、着陸料等の設定・収受 ・旅客・貨物ビル施設事業、駐車場施設等事業 など
事業期間	30年間（さらに30年以内の延長オプション有） 2016年7月 空港運営事業開始
コンソーシアム 構成企業	東急電鉄（代表企業）、東急不動産、東急エージェンシー、 東急コミュニティー、東急建設、前田建設工業、豊田通商

仙台空港について

復興の象徴として東北全体の活性化を牽引

- 年間発着回数 4,6万回
- 年間乗降客数 計3,2百万人
(内訳) 国内線 3,0百万人
国際線 0,2百万人



空港概要

- ・旅客数全国10位、東北最大の空港
- ・仙台駅より空港アクセス鉄道で17分
- ・東京⇄仙台 約90分(新幹線)

地域特性

- ・地域別人口は東北 + 新潟・栃木 1,341万人
- ・県内総生産は東北 + 新潟・栃木 47兆円
- ・東北地方における豊富な観光資源 (温泉・スキー・寿司 等)

<空港運営事業への参入>

当社が代表企業である「東急前田豊通グループ」が空港民営化1号案件である仙台空港運営事業の優先交渉権者として選定され、9月30日に国土交通省と基本協定を締結した。

PFI事業規模の拡大と訪日旅行者数の増加により成長が見込めること、交通事業、開発事業などを手掛けてきた東急グループのノウハウが生かせることなどが当社が空港運営事業に参画する意義である。

空港運営事業単独で収益を獲得するのではなく、空港運営事業を通じて「空港」という拠点を一つの「ゲート」としてとらえることで、新たな観光ルートの展開にあたり、他の空港や新幹線等の交通機関との連携が可能になるなど、様々な広がりがあることがこの事業の魅力であると考えている。

また、航空ネットワークの拡充や空港アクセスの利便性向上により仙台空港を更に成長させていき、東北地域の復興にも貢献したい。

自己株式取得について

2期連続で100億円を上限とした自己株式取得を実施

	2015年度実施内容	【参考】2014年度実施内容
■ 取得を行う理由	資本効率の向上および機動的な資本政策の遂行を図るため	
■ 取得する株式の総数	11,746,000株	13,786,000株
■ 株式の取得価額の総額	約100億円	約100億円
■ 取得期間	2015年5月14日 から 2015年8月14日 まで	2014年5月16日から 2014年8月29日まで

自己株式取得方針

キャッシュフローおよびバランスシートの状況を勘案しながら、引き続き機動的な自己株式取得の検討を進める



Tokyu Corporation

19

<自己株式取得について>

2015年5月に決議した自己株式取得については既に取得済み。
これで2年連続で100億円の自己株式取得となる。
引き続き機動的に自己株式取得の実施を検討していきたい。

<コーポレートガバナンス・コード関連>

2015年11月10日にコーポレートガバナンス報告書を提出した。

コーポレートガバナンス・コードの全73項目に対しては、
基本的に対応が完了しており、原則complyとなっている。

ただし、「株主総会招集通知の英訳」「取締役会の実効性に関する
分析・評価」の2項目については、現時点で対応実績がないため、
今年度（2015年度）に限ってexplainとしている。

また、経営の公正性と透明性のより一層の向上を図るため、
「コーポレートガバナンスガイドライン」を制定し、ホームページ上で
公開している。