

# 2014年3月期決算 投資家様向け説明会 資料

2014年5月16日

東京急行電鉄株式会社

(9005)

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

S H I B U Y A

# 目次



I. エグゼクティブ・サマリー	2
II. 経営計画の進捗と最近の取り組み	5
III. 各事業の状況	18
IV. 2014年3月期 決算実績 詳細資料	22
V. 2015年3月期 業績予想 詳細資料	35
(参考資料)	47

## 「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 . エグゼクティブ・サマリー

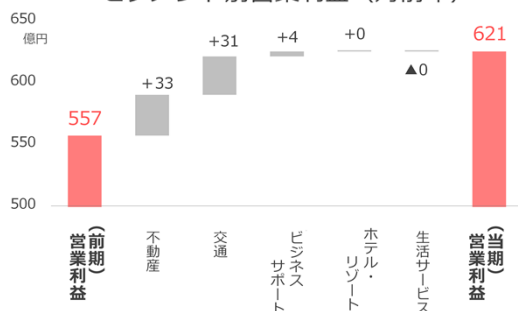
# 2014年3月期 決算実績ポイント



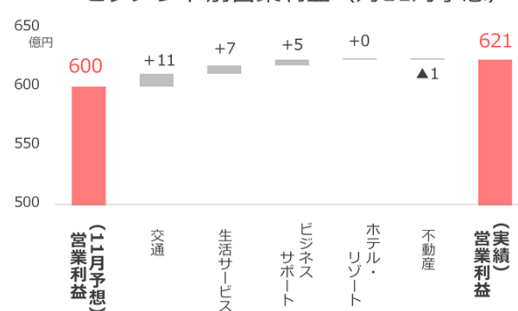
【対前年】 当社 不動産賃貸業の貢献や、当社 鉄軌道業における副都心線との相互直通効果などあり、増収増益。持分変動利益や固定資産売却益の計上などにより、当期純利益は増益。  
 【対11月】 当社 不動産販売業の減少などあり減収となるものの、消費税増税に伴う定期券先買いの影響や東急ストアの好調などにより増益。営業外収益の増加などがあり、当期純利益は増益。

	実績	対前年	対11月予想	対経営計画
営業収益	10,830 億円	+ 150 億円 (+ 1.4%)	△ 21 億円 (△ 0.2%)	△ 43 億円 (△ 0.4%)
営業利益	621 億円	+ 64 億円 (+ 11.6%)	+ 21 億円 (+ 3.7%)	+ 71 億円 (+ 13.1%)
経常利益	626 億円	+ 63 億円 (+ 11.3%)	+ 56 億円 (+ 9.9%)	+ 156 億円 (+ 33.2%)
当期純利益	564 億円	+ 134 億円 (+ 31.2%)	+ 64 億円 (+ 13.0%)	+ 234 億円 (+ 71.2%)

セグメント別営業利益 (対前年)



セグメント別営業利益 (対11月予想)



3

## 2014/3期 決算実績のポイントについて

### <前年比較>

【営業利益】は、東横線と副都心線の相互直通効果により輸送人員が順調に推移したことや、渋谷ヒカリエ、武蔵小杉東急スクエアなどの不動産賃貸業が好調であったことなどにより、64億円増益の621億円となった。

【当期純利益】では、東急不動産ホールディングス設立に伴う「持分変動利益」や、東急虎ノ門ビルの売却による「固定資産売却益」を、特別利益に計上したことなどにより、134億円増益の564億円となった。

### <11月発表の予想値との比較>

【営業利益】は、当社の鉄軌道業において消費税増税に伴う定期券等の先買いがあったことや、東急百貨店や東急ストアが好調に推移したことなどにより、21億円の増益、【当期純利益】は、営業外収益が増加したことなどにより64億円増益となった。

# 2015年3月期 業績予想ポイント

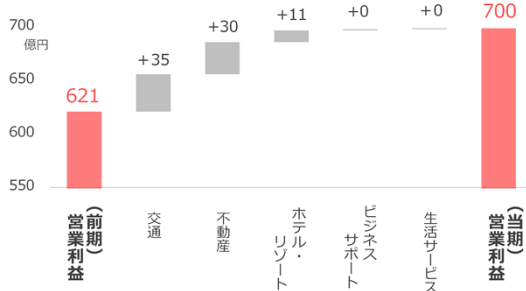


【対前年】 営業利益は、当社 鉄軌道業の費用の減少や当社 不動産賃貸業の好調などにより増益。持分変動利益の減少など特別利益の減少があり当期純利益は減少。

【対計画】 営業利益は当初計画通りの700億円を見込む。支払利息等の減少もあり、当期純利益は増益。

	通期予想	対前年	対経営計画
営業収益	10,688 億円	△ 142 億円 (△ 1.3%)	△ 436 億円 (△ 3.9%)
営業利益	700 億円	+ 78 億円 (+ 12.6%)	+ 0 億円 (+ 0.0%)
経常利益	635 億円	+ 8 億円 (+ 1.4%)	+ 55 億円 (+ 9.5%)
当期純利益	380 億円	△ 184 億円 (△ 32.7%)	+ 40 億円 (+ 11.8%)

セグメント別営業利益 (対前年)



セグメント別営業利益 (対経営計画)



4

## 2015/3期 業績予想のポイントについて

### <前年比較>

鉄軌道事業において、費用が減少することや、不動産賃貸事業が好調に推移することもあり、【営業利益】は78億円増益の700億円を見込む。

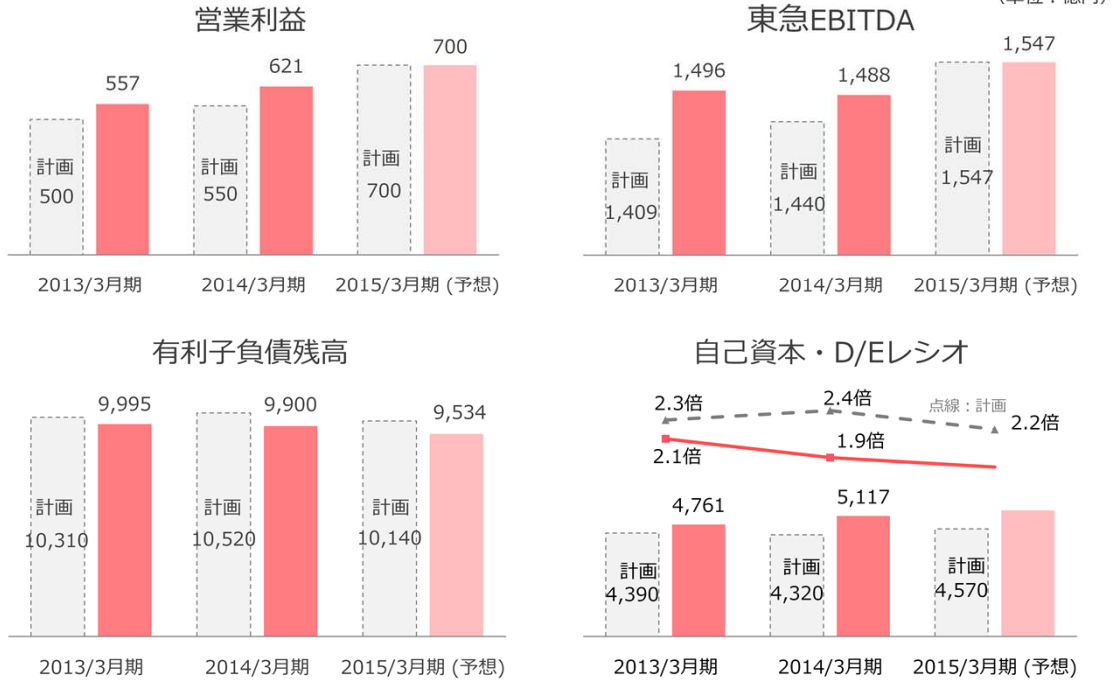
【当期純利益】は「持分変動利益」や「固定資産売却益」の減少などにより、184億円減益の380億円を見込む。

### <経営計画との比較>

【営業利益】は、当初計画通り700億円を見込む。【当期純利益】は支払利息等の減少もあり、計画と比べ40億円の増益を見込む。

## Ⅱ．経営計画の進捗と最近の取り組み

# 中期3か年計画の推移



このグラフは中期3か年計画の計画数値と現在までの、主な経営指標である「収益性指標」の「営業利益」と「東急EBITDA」、「健全性指標」としての「有利子負債残高」「自己資本」「デット・エクイティ・レシオ」の推移。2012年度・2013年度とも当初計画を上回ることができた。

今年度は3か年計画の最終年度だが、当初計画は達成出来る見込み。

# 鉄道ネットワーク整備の効果

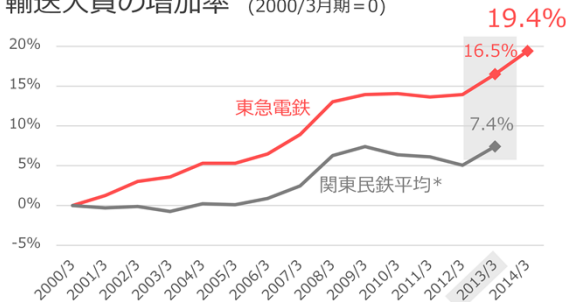


## 輸送人員の推移



- ・輸送人員は過去最高の年間 **11億人** を突破
- ・2000年以降、輸送人員は **19.4%** 増加

## 輸送人員の増加率 (2000/3月期=0)



## 2000年以降の鉄道ネットワーク整備

- 2000年 目蒲線を目黒線と多摩川線に分離  
目黒線 都心直通化
- 2004年 東横線 横浜-桜木町廃止  
みなとみらい線 開業
- 2006年 目黒線 急行運転開始
- 2008年 大井町線 急行運転開始  
目黒線 日吉延伸
- 2009年 大井町線 溝の口延伸
- 2013年 東横線 副都心線との相互直通化

\*関東民鉄=東武・相鉄・小田急・京王・京急・東京メトロ・西武・京成の平均

7

## 鉄道ネットワーク整備の効果について

当社は、2000年に目黒線と南北線・三田線との相互直通運転を開始し、昨年度は東横線と副都心線との相互直通運転を開始。お客様の利便の改善を図るべく鉄道ネットワークの整備を、絶え間なく行ってきた。

その結果、2000年以降、輸送人員は順調に推移。2014/3期には、過去最高を更新し、11億人を上回った。また、2000/3期からの輸送人員の増加率も19.4%と、他社と比較しても、非常に高い伸び率を示している。

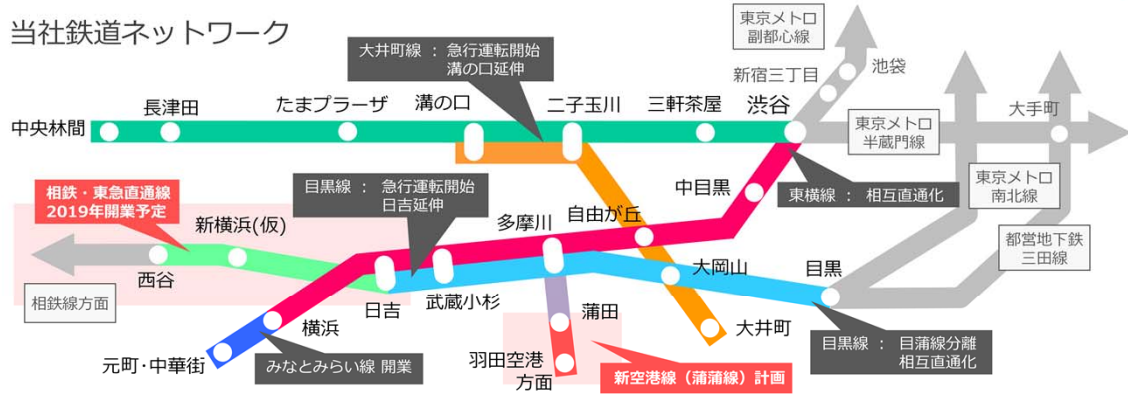
今後も更なる鉄道ネットワーク整備を計画している。



# 鉄道ネットワークのさらなる整備



## 当社鉄道ネットワーク



## 相鉄・東急直通線の概要

- 概要** 相鉄線から羽沢・新横浜を経由し、東急線日吉駅までの区間に整備される連絡線
- 効果**
  - 東急沿線から新横浜（新幹線）へのアクセス向上
  - 相鉄線との相互直通運転による新たな鉄道ネットワークの形成

- 事業費負担割合** (都市鉄道等利便増進法に基づく)  
国 / 地方自治体 鉄道建設・運輸施設整備支援機構 } 各1/3
- 開業時期** 2019年4月 予定

(速達性向上の例)



## 新空港線（蒲蒲線）計画について

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

現在までの鉄道ネットワークに加え、東横線の日吉駅から新幹線停車駅である新横浜駅にアクセスする新路線を経由して相模鉄道へと接続する、相鉄・東急直通線については、既に工事も開始されており、2019年4月の運転開始を予定。

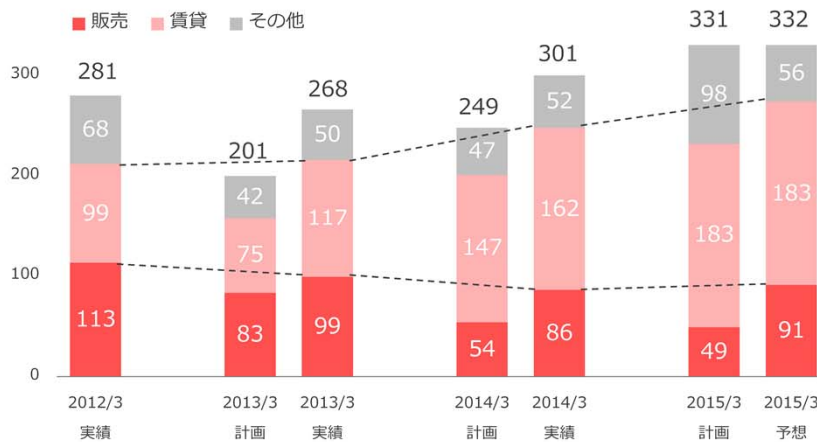
これらにより、沿線価値が更に高まり、輸送人員の増加が期待できる。

また、当社の蒲田駅から羽田空港への新空港線の整備については、2015年までに整備に着手することが望ましい、と国土交通省の「運輸政策審議会」の答申がなされており、オリンピック開催を契機に実現することを期待している。

# 不動産事業の構造転換



不動産セグメントの営業利益推移



- ・ 構造転換を推し進め、賃貸業を拡充し、不動産事業全体で収益力を強化
- ・ 今後も、渋谷駅街区・南街区、二子玉川再開発第2期事業などの大規模開発により、着実に賃貸業を拡大

グラフは、不動産事業の構造転換の進捗を表したものの。

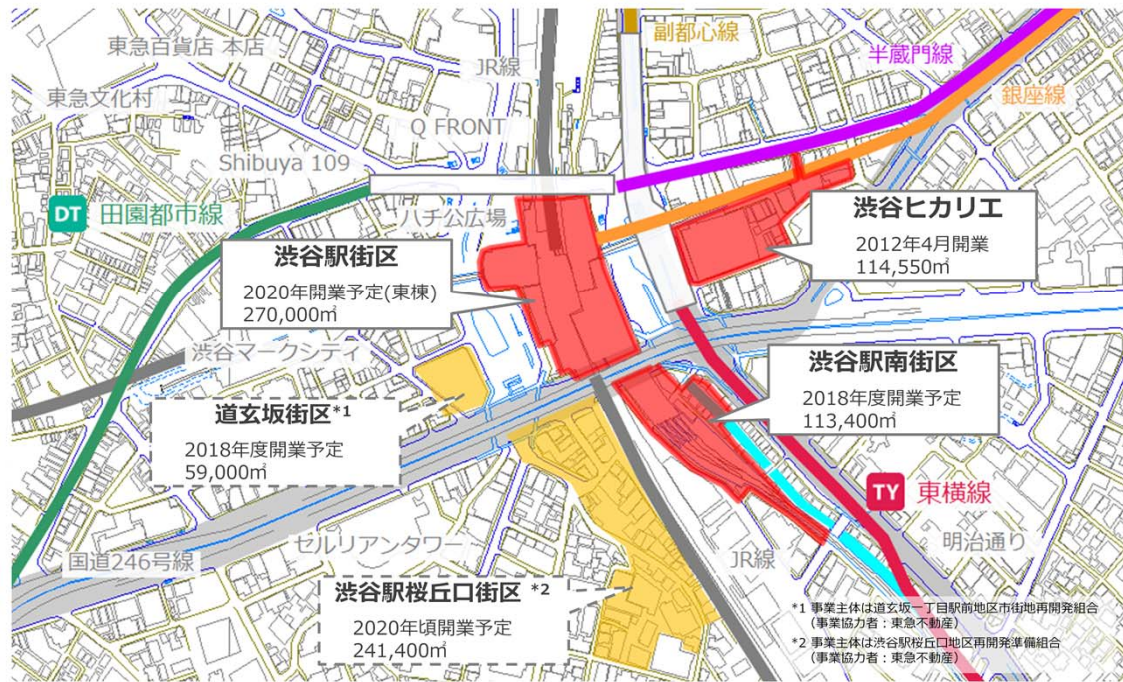
当社は従来から、多摩田園都市の販売土地の減少に備え、沿線の各拠点の大規模開発を行ってきた。これらの開発は、不動産賃貸収益の増大とともに、沿線の魅力をさらに高めることも目的である。

今般の経営計画期間においては、不動産賃貸業が好調に推移し、順調に構造転換が進んでいる。

不動産賃貸業の2014/3期の営業利益は、過去最高を更新。今年度も順調に推移する見込み。

今後も渋谷駅街区や南街区のプロジェクト、二子玉川第2期事業などの大規模開発を着実に進め、減少する不動産販売業の利益を、不動産賃貸業がカバーしてだけでなく、さらなる収益力の拡大を図っていく。

## 渋谷駅周辺開発 概要



10

### 渋谷駅周辺の開発について

地図は、現在、計画が発表されている渋谷駅周辺の開発街区を表したもの。すでに完成している渋谷ヒカリエをはじめ、渋谷駅を中心として5つのプロジェクトがある。

当社は、「渋谷駅地区 駅街区開発計画」と「渋谷駅南街区プロジェクト」の2つの再開発を主導。

また、「渋谷道玄坂街区」ならびに「渋谷駅桜丘地区」などの開発もあり、渋谷は今後もますますの発展を遂げていく。渋谷の街としての都市機能を大幅に高め、国際競争力のある街づくりを行っていきたい。

# 渋谷駅周辺開発の状況



## 渋谷駅地区 駅街区開発計画



敷地面積	約15,300㎡
延床面積	約270,000㎡
用途	事務所、店舗、駐車場等
階数	地上46階、地下7階（東棟）
高さ	約230m（東棟）
予定工期	2014年度～2027年度
開業予定	東棟：2020年 中央棟・西棟：2027年

## 渋谷駅南街区プロジェクト



敷地面積	約7,100㎡
延床面積	約113,400㎡
用途	事務所、店舗、ホテル、駐車場等
階数	地上34階、地下4階
高さ	約180m
予定工期	2014年度～2018年度
開業予定	2018年度

11

## 「渋谷駅地区 駅街区開発計画」「渋谷駅南街区プロジェクト」について

「渋谷駅地区 駅街区開発計画」は、長期にわたるプロジェクトだが、メイン棟である地上46階建ての東棟を先に整備する計画であり、2020年の開業を予定。その後中央棟・西棟が完成するのは、現時点では2027年の予定。用途は商業施設とオフィスが中心だが、“エンタテインメント・シティ・しぶや”に相応しいランドマークになる。

「渋谷駅南街区プロジェクト」は、2018年度の開業を予定。オフィス、ホテル、商業、ホールなどを予定しており、産業・文化の面からも“エンタテインメントシティしぶや”の実現に貢献。

# 渋谷駅周辺開発 トピック



## 国家戦略特区 提案

渋谷の特色を活かす

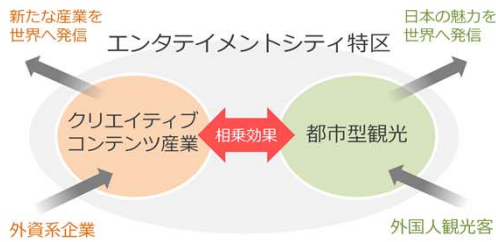
**エンタテインメントシティ特区** を提案

渋谷の特徴

- ・クリエイティブコンテンツ産業の集積地
- ・都市型観光における高い競争力

↓

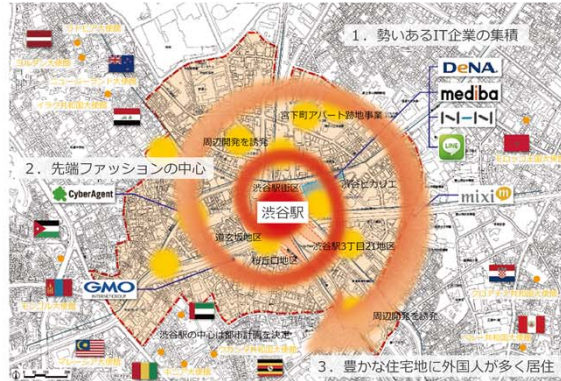
クリコン産業・都市観光資源を集積させ育成し、急成長させることで内外に文化発信を実現



## 規制緩和による創出効果

- ✓ 渋谷において約**7,500億円\***のコンテンツ産業国内売上高増額 (2010年-2020年)  
\*全国約5兆円のうち約15%に相当
- ✓ 渋谷を来訪する外国人旅行者**年間850万人\*** (2030年)  
\*2012年の全国訪日外国人旅行者数に匹敵

## 今後中心から周辺へ開発や賑わいが波及



12

本年3月28日に政府から、国家戦略特区の1つとして「東京圏」が指定され、さらに5月1日に渋谷区が国家戦略特別区域に決定。

当社は、従前より、『日本一訪れたい街 渋谷』を実現するため、“エンタテインメントシティしぶや”を標榜。その一環として国家戦略特区においても、渋谷をエンタテインメントシティ特区とすべく提案をしている。

渋谷の特徴である、クリエイティブコンテンツ産業やエンタテインメント産業のさらなる集積を加速させることで、渋谷の魅力を高め、日本の先端文化の発信拠点としての渋谷に国内外からの都市観光需要を取り込み、日本の成長戦略に寄与したい。

当社をはじめグループとして進めている渋谷駅周辺のプロジェクトが起爆剤となり、渋谷の街全体が、渋谷駅を中心に渦巻き状に発展し、今後周辺地域に開発や賑わいが波及していくものと期待。

# 二子玉川再開発第2期の状況



## 二子玉川再開発第2期事業



**全体計画** 敷地面積 : 28,083㎡  
 延床面積 : 157,000㎡  
 高 高さ : 約137m (地上30階、地下2階)  
 開 業 : 2015年4月予定

**オフィス区画**  
 概要 : 26フロア 約63,000㎡ 就業者想定 8,000~10,000人

**商業施設区画**  
 名称 : 二子玉川ライズ・ショッピングセンター・テラスマーケット  
 概要 : 約11,000㎡ 約30区画  
 核テナントにカルチュア・コンビニエンス・クラブ (CCC) の  
 新業態ライフスタイルストアが来店

**シネマコンプレックス区画** : 109シネマズ二子玉川  
**フィットネスクラブ区画** : アトリオドゥーエ二子玉川  
**ホテル区画** : 二子玉川エクセルホテル東急

**スタジオ・ホール区画**  
 名称 : iTSCOM studio hall 二子玉川ライズ  
 概要 : 放送スタジオ、多目的ホール 約415㎡ (ホール部分)



生物多様性「JHEP認証」の最高ランク (AAA) を取得

大規模な屋上緑化施設を含む「水と緑の公開空地」を整備し、周辺の豊かな自然環境と調和した街づくりを目指す一環として、公益財団法人日本生態系協会による評価認証制度においてAAAを取得



## 二子玉川再開発第2期事業の進捗について

工事は順調に進捗しており、2015年4月に竣工する予定。

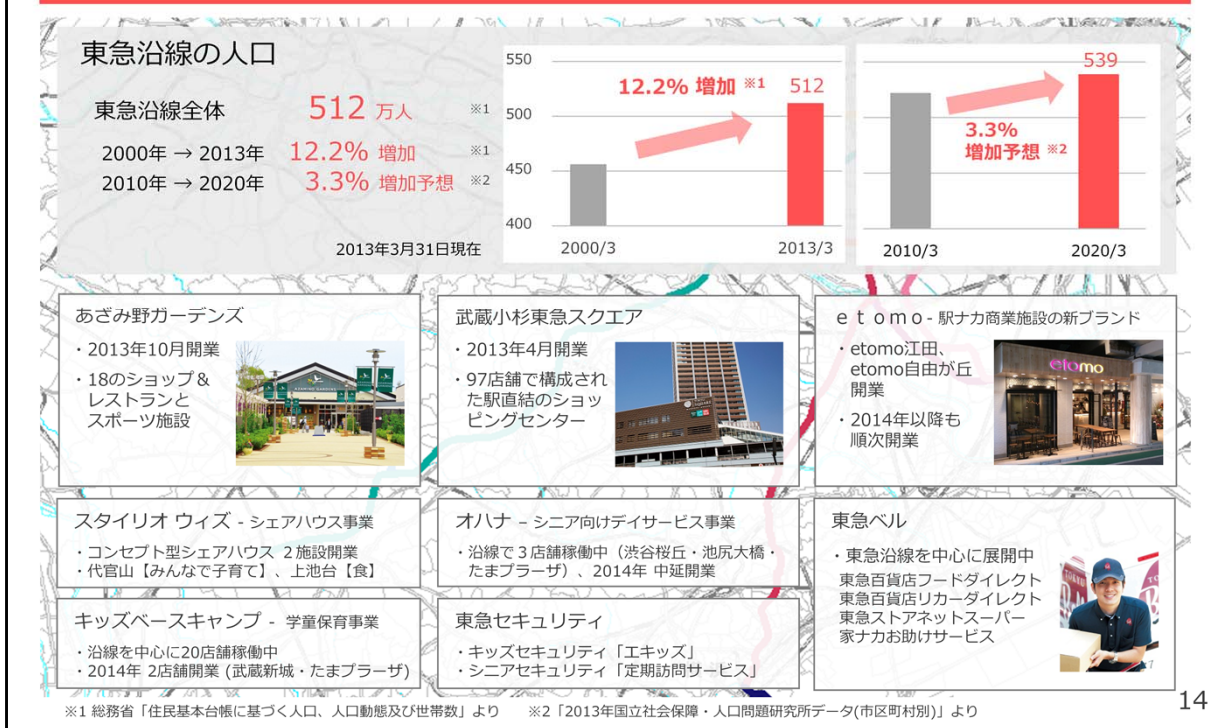
テナントも順調に確定し、オフィスには、楽天の本社が移転。商業施設にはカルチュア・コンビニエンス・クラブ (CCC) がメイン・テナントとして入店することも決定し、その他、ホテル、フィットネスクラブ、シネマコンプレックスなど、全ての用途について決定。

また、情報発信や多様なコンテンツを創出する、スタジオ・ホールを計画。当施設は、「放送スタジオ」と、街と一体となったイベントが行える「多目的ホール」としての機能を併せ持ち、多種多様なビジネス・文化の新しい発信拠点になる。

第2期事業が稼動すると、二子玉川は1万人以上の就業者を抱える見込みであり、鉄道の輸送人員の増加にもつながる。

また、環境面においても、中央広場、噴水広場、ルーフガーデンなどの多彩な広場、空間を計画しており、二子玉川ライズはこれまで以上に幅広いお客様の利用が期待される。

# 沿線価値向上の取り組み



## 沿線価値向上の取り組みについて

当社は、中長期ビジョンの一つとして、東急沿線が『選ばれる沿線』であり続けることを目指している。ハード面では、鉄道はもちろん、商業施設、住宅など、沿線のお客様の生活のインフラを高いレベルで整備。ソフト面では、安心で充実したライフスタイルのサービスを提供することが重要。

昨年は、郊外型商業施設「あざみ野ガーデンズ」や、駅ビルの「武蔵小杉東急スクエア」、また駅の高架下を活用したコミュニティ型商業施設「etomo（エトモ）」などを展開し、憩いの時間と空間を提供。

また、沿線を中心に学童保育を展開している「キッズベースキャンプ」や、シニア向けデイサービスである「オハナ」などを順次展開し、街の利便性を高めてきた。

更に、お客様が自宅にいながらにして、あらゆる商品が手に入り、あらゆるサービスが受けられる「ホーム・コンビニエンスサービス『東急ベル』」のサービスエリアの拡大を図り、「快適・便利」な生活環境を提供。

こうした施策の結果、グラフのように、2000年以降、人口は12%以上増加。日本の人口が減少傾向にある中、2020年までの10年間で、なお3%以上増加する見通し。

これからも、沿線価値向上のための施策を続け、「日本一住みたい沿線」の実現につなげていく。

# ベトナム新都市開発の状況



## 2014年2月 ビンズン新都市 街開き

- ✓ 2014年2月 行政センターが竣工し、省都が移転、旧省都に点在していた約50の行政機能が集約
- ✓ 約3,000人のビンズン省公務員が業務を順次開始
- ✓ 省都の移転により、街づくりが本格化
- ✓ 2014年2月 ベカメックス東急バス設立

## SORA Gardens I (マンション)について

- ✓ 地上24階建て、総戸数 約400戸
- ✓ 専有面積 約67㎡～約105㎡
- ✓ 竣工 2014年中
- ✓ 低層階には商業区画(約1,600㎡、9店舗)を設置



### 2014年 行政センター前に商業施設が開業

開業：2014年中  
規模：延床面積 約1,600㎡、4店舗(第1期)  
概要：フードコート、レストラン、カフェ、コンビニエンスストア  
事業主：ベカメックス東急株式会社



15

## 現在のベトナム・ビンズン省で進行中の都市開発の様子

左側の写真は、2014年2月に竣工した行政センター。すでに人民委員会が移転し、新都市が省都として機能。2020年には、ビンズン省が中央直轄市になる予定。

右側の写真が、ベカメックス東急が販売しているマンションの現状。低層階に商業区画を設置した地上24階建てのマンションで、今年度の竣工を目指し、工事は順調に進捗。

一番下のパースは、行政センター前に建設している商業施設で、今年度の開業を目指している。

このように、省都の移転をきっかけに、街づくりが本格化。

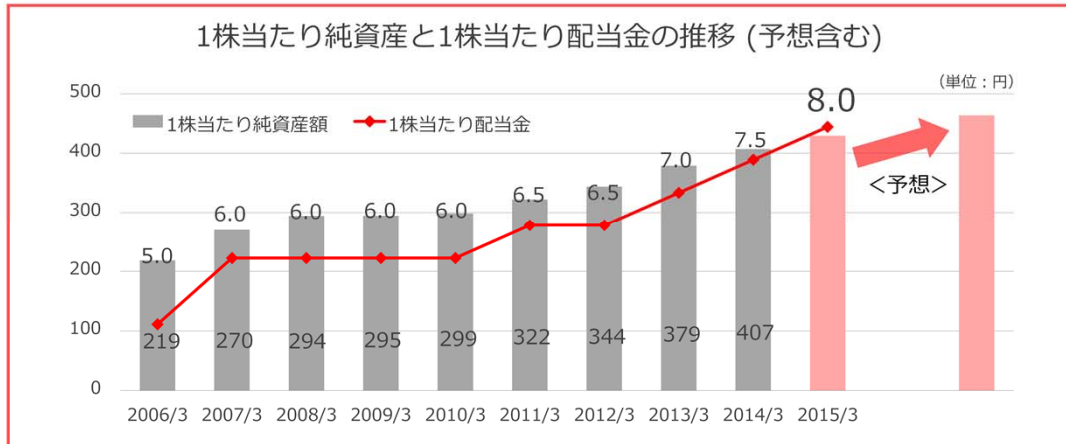
この他、更なる街の価値向上のため、交通インフラ整備の一つとして、今年2月には「ベカメックス東急バス」を設立。



# 配当について



## 3期連続の増配となる 2015/3期は年間8円配当を予想



### 中期3か年計画における配当政策

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

※自己資本配当率 (DOE) : 年間配当額 / 期中平均連結自己資本

16

## 配当政策について

中期3か年経営計画では、DOE 2%を目処として、安定かつ継続的な配当をしながら、増配を目指すこととした。

2014/3期は、期初において、年間配当を7円から7.5円に増配予定である旨、お伝えしたが、予定通りこれを実行。

2015/3期においても、業績予想を考慮し、3年連続で年間配当を0.5円増配し、8円にいたしたい。

今後も、堅実に業績を積み上げることで、「1株当たり純資産」を増加させ、増配を果たしていきたい。

# 自己株式取得について



## 100億円を上限とした自己株式取得を実施予定

- 取得を行う理由 機動的な資本政策の遂行により、資本効率の向上と、1株当たり株主価値の向上を図るため
  - 取得する株式の総数 1,700万株（上限）  
【発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合 1.35%】
  - 株式の取得価額の総額 100億円（上限）
  - 取得期間 平成26年5月16日 から 平成26年8月29日 まで
- ※ 取得する自己株式は、消却を予定

中期3か年計画における自社株式取得方針

フリー・キャッシュフローの状況を勘案しながら、機動的な自社株式取得の検討を進める

17

## 自己株式取得について

機動的な資本政策の遂行により、資本効率の向上と、一株当たり株主価値向上を図るため、5月16日から8月29日までに、総額100億円を限度として自己株式を取得。

現行中期3か年計画の2年目を終え、当初計画を上回る業績、キャッシュフロー、財務健全性を確保することができ、計画最終年度となる今期についても、目標営業利益達成の道筋がついたことから、1つの節目として自己株取得のタイミングと判断。

成長事業分野への投資とバランスをとるため、今回は100億円の実施規模とするが、今後、資本の蓄積が順調に進むものと考えており、資本効率向上のため、引き続き機動的に自己株取得実施を検討していきたい。