

# プレゼンテーション資料

2004年11月18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

◇ 中間連結決算の概要	1
◇ 連結業績予想	2
◇ (株)東急百貨店の完全子会社化	3
◇ 伊豆急行(株)の完全子会社化	4
◇ 東急エアカーゴ(株)株式の譲渡	5
◇ 東横線・みなとみらい線相互直通運転	6
◇ 不動産投資信託(REIT)事業の進捗	7
◇ 東急不動産(株)「中期経営計画」進捗状況	8
◇ 東急建設(株)の事業概況	9

# 中間連結決算の概要

## < 中間連結損益計算書 >

(億円)

	2004年9月 中間期	2003年9月 中間期	増 減
営業収益	5,133	6,862	-1,728
営業利益	463	323	+139
経常利益	416	229	+186
中間純利益	175	272	-96

当社単体 鉄軌道運輸成績  
2004年9月中間期 対前年同期比

- ・輸送人員 +253千人 (+0.1%)
- ・運賃収入 -238百万円 (-0.4%)

新規・除外による影響額 (億円)

	営業収益	営業利益
東急建設(除外)	-1,952	-27
東急観光(除外)	-105	5

## < 中間連結貸借対照表 >

(億円)

	2004年9月中間期	対 前期末		2004年9月中間期	対 前期末
流動資産	3,612	-302	有利子負債	11,535	-912
			負債合計	17,174	-613
固定資産	15,968	-218	少数株主持分	724	+21
			資本合計	1,681	+71
資産合計	19,580	-520	負債・少数株主持分 及び 資本合計	19,580	-520

株主資本比率 8.6 % +0.6P

# 連結業績予想

## 連結業績推移

	2003年3月期 実績	2004年3月期 実績	2005年3月期 予想	(億円) (対計画比)
営業収益	13,854	12,234	10,400	(0)
営業利益	769	581	720	(+20)
経常利益	519	529	620	(+120)
当期純利益	34	-123	285	(-15)
自己資本	1,517	1,609	1,840	(+290)
有利子負債	14,662	12,448	11,600	(-400)
ROE(%)	2.2	-7.9	16.5	目標 10%以上
純有利子負債/営業CF	13.6	11.4	9.5	目標 10倍未満

### 1 減損会計早期適用(2004年3月期)

➡ 減損損失 876億円

➡ 東急建設  
分割移転資産譲渡損 511億円

TCプロパティーズ 438億円  
当社 355億円  
その他 81億円

(特別利益 営業移転益と相殺)

東急百貨店・  
東急エージェンシー連結前  
(両社連結後 12,770億円)

### 2 連結範囲変更及びその影響額

		2004年3月期		2005年3月期		(億円)
		営業収益	営業利益	営業収益	営業利益	
東急建設	2003年10月1日分割 2004年3月期下期より建設事業は連結対象外	-1,760	-80	-1,952	-27	
東急観光	2004年3月31日株式譲渡 2005年3月期より連結対象外	-	-	-235	-11	

# (株)東急百貨店の完全子会社化

①  
公  
開  
買  
付

◇期間 2004年9月28日 ~ 2004年11月4日 決済日 2004年11月11日

◇所有株式数の異動

買付前所有株式数 67,483,580 株 (所有割合 24.37%)  
 買付株式総数 96,360,790 株  
 買付後所有株式数 163,844,370 株 (所有割合 59.18%)

◇買付価格

1株につき 175 円 所要資金 16,863 百万円

◇子会社の異動

東急百貨店 (連結持株比 25.43% → 59.18%)  
 東急エージェンシー (連結持株比 37.07% → 46.29%)

2005年3月期  
 P/L  
 持分法投資利益  
 B/S  
 期末連結

(単位:億円)	東急百貨店(連結) 2004年1月期	東急エージェンシー(単体) 2004年3月期
営業収益	3,721	1,559
営業利益	95	15
経常利益	51	22
当期純利益	△92	7
有利子負債	1,108	147
総資産	2,104	501

②  
株  
式  
交  
換

◇交換比率

東京急行電鉄 : 東急百貨店 = 1 : 0.32

◇日程

2004年11月15日 取締役会(株式交換契約締結)  
 2005年 1月25日(予定) 東急百貨店臨時株主総会(株式交換契約書承認)  
 4月 1日(予定) 株式交換期日

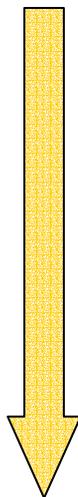
◇当社株式発行状況

2004年 9月30日 1,140,974千株  
 (伊豆急行株式交換 4,073千株)  
 10月 1日 1,145,047千株  
 (東急百貨店株式交換 36,164千株)  
 2005年 4月 1日(予定) 1,181,211千株

発行済株式総数の  
3.16%

# 伊豆急行(株)の完全子会社化

## 2004年1月1日 伊豆観光施設を吸収合併



- ◇ 被合併会社 伊豆観光施設(東急電鉄100%子会社)
- ◇ 合併方式 伊豆急行を存続会社とする吸収合併方式  
伊豆観光施設は解散
- ◇ 合併比率

伊豆急行 (合併会社)	伊豆観光施設 (被合併会社)
1	0.442

## 2004年10月1日 株式交換(完全子会社化)

- ◇ 株式交換比率
- | 東京急行電鉄<br>(完全親会社) | 伊豆急行<br>(完全子会社) |
|-------------------|-----------------|
| 1                 | 1.50            |
- ◇ 株式交換により発行する新株式数 4,073千株
  - ◇ 新株の発行に代えて移転する自己株式数 2,500千株

# 東急エアカーゴ(株)株式の譲渡

◇譲渡目的 同社は得意分野の異なる物流会社バンテックとの協働によってそれぞれの持つ強みを相互補完し、総合物流企業として更なる成長を目指す

◇譲渡先 (有)バンテックホールディングスツ－  
(みずほキャピタルパートナーズ株式会社が運営するMBOファンドが設立した受皿会社)

◇譲渡株式数 369,600株 (当社持株比率 57.75% → 0%)  
発行済株式総数 640,000株

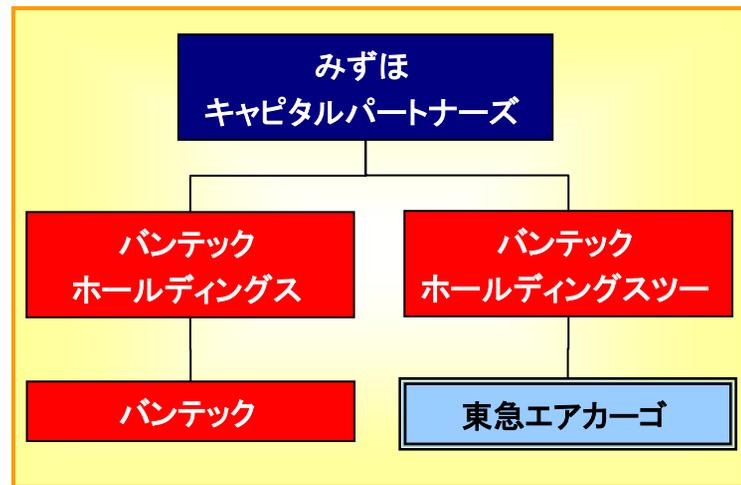
◇譲渡価額 4,124百万円

◇譲渡損益 3,052百万円 (単体)  
約2,900百万円 (連結)

※東急百貨店、東急ロジスティック、東急車輛製造の保有株式について取得の上、合わせて譲渡の予定 (各61,600株 計184,800株)

◇東急エアカーゴ2003年度収支 (単体)

営業収益	21,642百万円
営業利益	926百万円
経常利益	904百万円
当期純利益	841百万円
有利子負債	4,590百万円
総資産	13,115百万円



## 株式会社 バンテック

1954年 日産自動車の物流子会社として設立  
2001年 MBOにより独立  
2003年度営業収益 75,353百万円

# 東横線・みなとみらい線相互直通運転

□ 2004年4月～9月 各事業の状況

## 鉄道事業

	対前年	輸送人員 (千人)	運賃収入 (百万円)
--	-----	--------------	---------------

① 東急線各駅から (相互直通前)横浜・高島町・桜木町 (相互直通後)横浜・みなとみらい線連絡		+127	△129
---	--	------	------

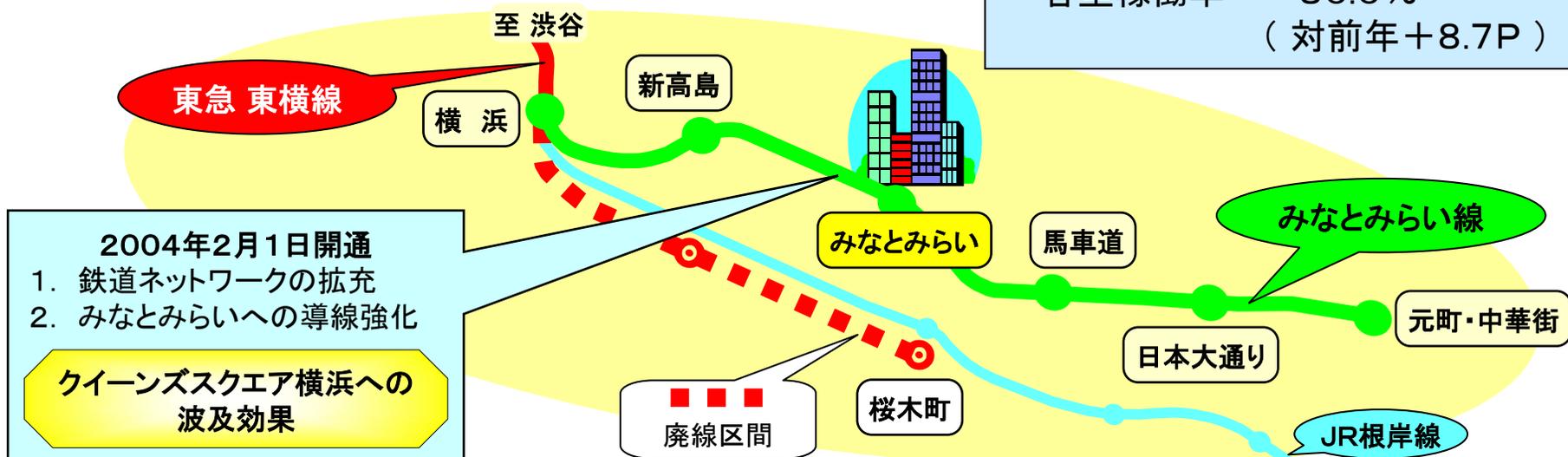
② 横浜～桜木町(廃線区間)		△3,292	△451
----------------	--	--------	------

①+② 廃線・相互直通による影響		△3,165	△580
------------------	--	--------	------

クイーンズスクエア横浜 [アット!]  
テナント売上高 5,236百万円  
(対前年 +17%)

クイーンズイースト  
(東急百貨店の100%子会社)  
テナント売上高 5,249百万円  
(対前年 +6%)

パンパシフィックホテル横浜  
客室稼働率 86.6%  
(対前年 +8.7P)



# 不動産投資信託(REIT)事業の進捗

2003年9月10日 上場(東証コード:8957)

東急リアル・エステート投資法人

第2期決算(2004/2/1~2004/7/31)

資産規模(投資額の合計) 1,247億円

当期純利益 1,394百万円

分配金利回り(対期中平均株価)  
4.44%(年換算)

投資額比率

東急沿線地域比率: 63.4%

間接的に沿線付加価値向上に寄与

東急グループ各社の開発物件

世田谷ビジネススクエア, QFRONT  
東急鷺沼ビル, 東急桜丘町ビル 他

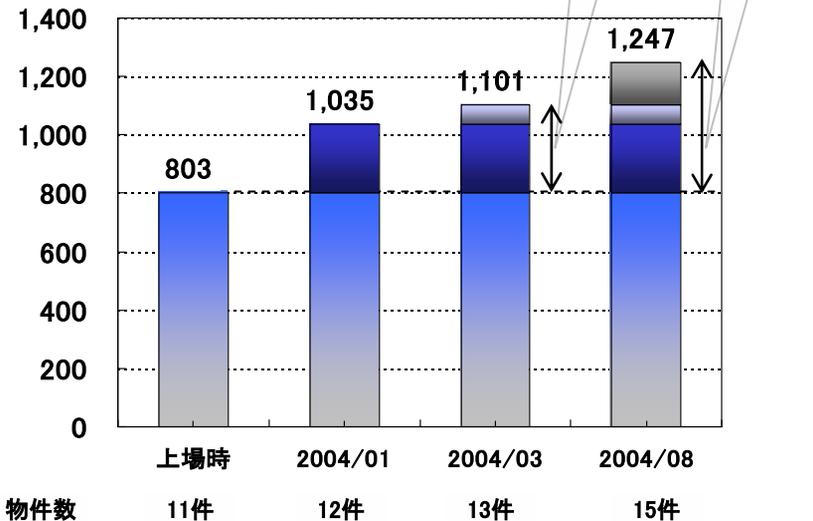
(15物件中7物件、635.9億円)

東急グループ  
成長戦略の  
具現化

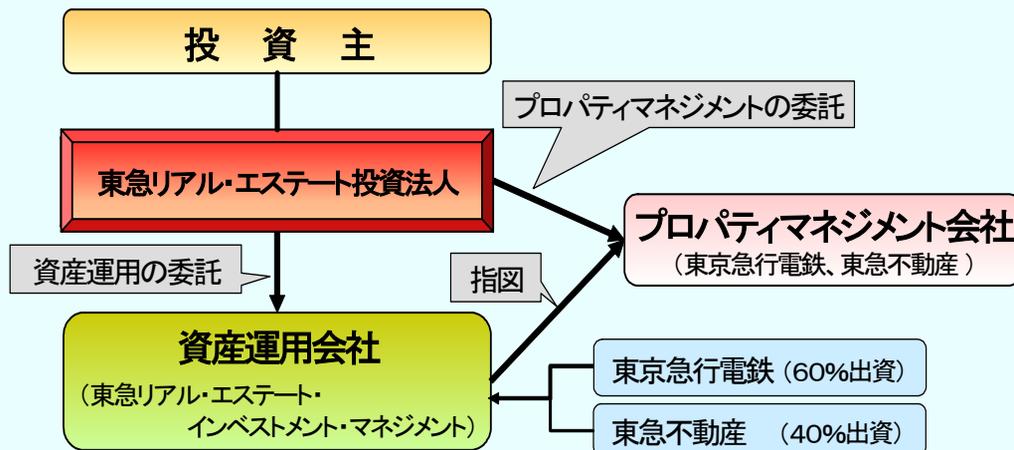
グループ各社は  
開発資金等に充当

## 上場以後の資産規模推移

(億円)



(不動産管理委託関係概略図)



# 東急不動産(株)「中期経営計画」進捗状況

## ■ 2005年3月期 見込み

## ＜2000年11月策定＞ ■ 計画の目標値（2005年3月期）

### ＜ 連 結 ＞

○ 営業利益	360億円
○ 経常利益	265億円
・ 有利子負債	4,300億円
○ 自己資本	820億円
○ ROA	4.2%
○ EBITDA倍率	9.0倍

・ 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	4.0%以上
・ EBITDA倍率	10.0倍以下

### ＜ 単 体 ＞

○ 営業利益	225億円
○ 経常利益	145億円
○ 有利子負債	3,600億円
・ 自己資本	882億円
○ ROA	3.3%
○ EBITDA倍率	11.7倍
2003年3月期	【1株当り年間配当金】
復配	2004年3月期 2円50銭
	2003年3月期 2円50銭

・ 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	3.0%以上
・ EBITDA倍率	12.0倍以下

※ 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

■ 当社 単体投資簿価 及び 連結議決権比率（2004年9月30日現在） 87 億円 18.7 %

# 東急建設(株)の事業概況

## 【 営業概況(連結) 】

(億円)

	2004年3月期 実績	2004年9月中間期 実績	2005年3月期 予想
受注高(単独)	1,510	1,356	2,750
売上高	1,864	1,353	3,030
営業利益	81	26	116
経常利益	74	15	100
当期純利益	-385	12	52
有利子負債	360	328	289

2003年10月1日 会社分割

営業権償却 681億円 (2004年3月期 特別損失計上)

■ 当社 単体投資簿価 及び 連結議決権比率 ( 2004年 9月30日現在 ) \* 287億円 16.6%

\*普通株式の帳簿価額。この他に優先株式50億円

## 「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。