

# 2010年3月期 第2四半期決算

## 投資家様向け説明会 資料

2009年11月17日



東京急行電鉄株式会社

---

(9005)

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

# 目次

## I. サマリー

1. エグゼクティブ・サマリー	.....	2
2. 第2四半期決算 サマリー	.....	4
3. 通期業績予想 サマリー	.....	8
4. 重点課題の取り組み状況	.....	12
5. 将来に向けた取り組み	.....	18

II. 2010年3月期 第2四半期決算報告 詳細資料	.....	22
-----------------------------	-------	----

III. 2010年3月期 通期業績予想 詳細資料	.....	34
---------------------------	-------	----

# I - 1. エグゼクティブ・サマリー

# エクゼクティブ・サマリー



## 2010年3月期 第2四半期決算ポイント

### ●対前年は当初より減益計画だったが、対5月見込では鉄道の費用削減や不動産販売の積極推進により増益

	第2四半期実績	対前年度	対5月時見込
営業収益	6,196 億円	△ 235 億円 (△ 3.7%)	△ 49 億円 (△ 0.8%)
営業利益	227 億円	△ 100 億円 (△ 30.7%)	+ 22 億円 (+ 11.0%)
経常利益	201 億円	△ 91 億円 (△ 31.2%)	+ 50 億円 (+ 33.5%)
四半期純利益	76 億円	△ 39 億円 (△ 34.1%)	+ 36 億円 (+ 91.1%)

- 営業収益 : 【対前年 ▲3%減益】景気悪化によるリテール・広告(レジャーサービス)・ホテル事業の減収が主要因  
【対5月見込 ▲0.8%未達】想定以上に景気の影響を受けた広告業・ホテル事業の減収が主要因
- 営業利益 : 【対前年 ▲30%減益】リテール、ホテル事業等の消費関連事業での減収による減益に加え、  
鉄道での大井町線延伸工事の竣工による固定資産除却費等の増加などが主要因  
【対5月見込 +11%増益】鉄道の費用削減、不動産販売の積極的な推進により、ホテルや  
レジャー・サービス等の減益をカバーしたことが主要因
- 四半期純利益 : 【対前年 ▲34%減益】持分法利益や特別損益の改善により、営業減益よりも減益幅が縮小  
【対5月見込 +91%増益】営業増益に加え、持分法利益の増加等が主要因

## 2010年3月期 通期予想ポイント

### ●厳しい事業環境の継続を前提に、ホテル・不動産事業等で営業減益を見込み、最終利益は150億円

	通期予想	対前年度	対5月時見込
営業収益	12,463 億円	△ 579 億円 (△ 4.4%)	△ 429 億円 (△ 3.3%)
営業利益	500 億円	△ 153 億円 (△ 23.4%)	△ 75 億円 (△ 13.0%)
経常利益	415 億円	△ 133 億円 (△ 24.4%)	△ 54 億円 (△ 11.5%)
当期純利益	150 億円	+ 42 億円 (+ 39.1%)	△ 50 億円 (△ 25.0%)

- 営業利益 : 【対5月見込 ▲13%減益】景気低迷の継続を前提に、ホテル・不動産など各事業で更なる減益を見込
- 当期純利益 : 【対5月見込 ▲25%減益】営業減益を主因として、最終利益でも減益と見込む

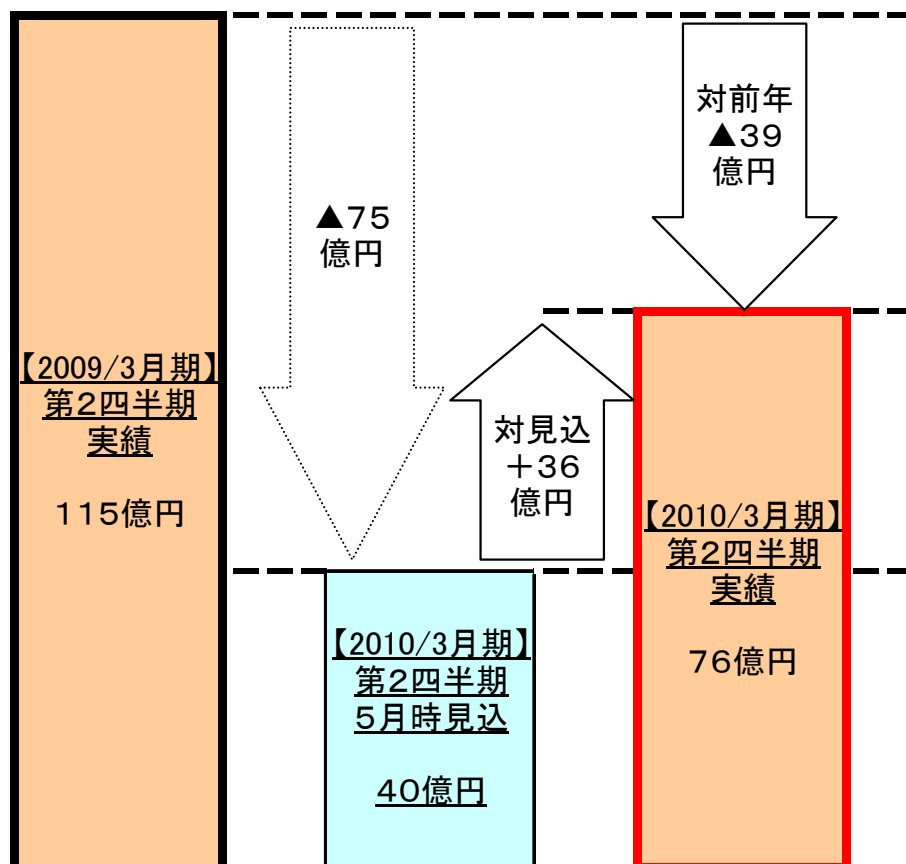
## I-2. 第2四半期決算 サマリー

# 第2四半期決算の業績変動要因



【対前年】 リテールを中心に営業減益だが、営業外収益の増加と特別損失の減少等により、減益幅は縮小

【対5月見込】 鉄道での費用削減、不動産販売の増収による営業増益に加え、持分法利益の増加等で増益



## 対前年比較 (▲39億円)

### ①営業利益 (▲100億円)

リテール・ホテル等消費関連事業の悪化に加え、鉄道の大井町線延伸工事の竣工による費用増加もあり、前年を下回る

(リテール▲39億円、交通▲21億円、ホテル▲21億円、  
その他事業▲11億円、レジャー・サービス▲9億円、不動産▲0億円)

### ②経常利益 (▲91億円)

負ののれん償却の増加(+15億円)、持分法利益の増加(+9億円)

### ③四半期純利益 (▲39億円)

前年に多額だった減損損失等の特別損失が減少し、減益幅は縮小

## 対5月時見込 (+36億円)

### ①営業利益 (+22億円)

鉄道の費用削減、不動産販売の積極的な推進により、ホテルやレジャー・サービス等の減益をカバーし、計画を上回る

(交通+35億円、不動産+14億円、ホテル▲14億円、  
レジャー・サービス▲7億円、リテール▲3億円、その他事業▲3億円)

### ②経常利益 (+50億円)

持分法利益の増加(+21億円)、支払利息の減少(+7億円)

### ③四半期純利益 (+36億円)

税効果の影響を差し引き、増益幅は若干縮小

## 第2四半期 財務諸表サマリー



(億円)

	2009/3 第2四半期	2010/3 第2四半期	増減額 (増減率)	摘要	2010/3 5月時見込	増減額 (増減率)
営業収益	6,431	6,196	△ 235 (△ 3.7%)	リテール △241、レジャー・サービス △129、その他事業 △74 ホテル △57、交通 △11、不動産 +213	6,246	△ 49 (△ 0.8%)
営業利益	328	227	△ 100 (△ 30.7%)	リテール △39、交通 △21、ホテル △21、 その他事業 △11、レジャー・サービス △9、不動産 △0	205	+ 22 (+ 11.0%)
営業外収益	65	75	+ 10 (+ 15.5%)	負ののれん償却額 19(+15) [CTリアルティ 新規連結 +17] 持分法利益 21(+9)、匿名組合利益 1(△7)	58	+ 17 (+ 30.1%)
営業外費用	100	101	+ 1 (+ 1.0%)	支払利息 86(△0)	112	△ 10 (△ 9.4%)
経常利益	293	201	△ 91 (△ 31.2%)		151	+ 50 (+ 33.5%)
特別利益	61	36	△ 24 (△ 40.4%)	工事負担金等受入額 2(△27)、資産売却益 1(△5) 東急バス受取補償金 15(+15)	33	+ 3 (+ 10.8%)
特別損失	109	43	△ 65 (△ 60.4%)	工事負担金等圧縮額 2(△27)、棚卸資産評価損 0(△12) 固定資産除却損 3(△10)、減損損失 4(△7)	49	△ 5 (△ 11.6%)
四半期純利益	115	76	△ 39 (△ 34.1%)		40	+ 36 (+ 91.1%)
減価償却費	316	335	+ 18 (+ 5.9%)	不動産 +8、交通 +4、レジャー・サービス +4	336	△ 1 (△ 0.5%)
固定資産除却費	38	77	+ 39 (+ 101.3%)	交通 +33、リテール +3、不動産 +2	90	△ 12 (△ 13.9%)
のれん償却額	31	34	+ 3 (+ 9.8%)		35	△ 0 (△ 1.9%)
東急EBITDA	714	674	△ 39 (△ 5.6%)	リテール △32、ホテル △20、その他事業 △11、交通 +15	667	+ 7 (+ 1.2%)
自己資本残高	—	3,714	—	(前期末) 3,712 (+2)	—	—
有利子負債残高	—	10,827	—	(前期末) 10,724 (+103)	—	—
自己資本比率(%)	—	18.6%	—	(前期末) 18.5% (+0.1P)	—	—
D/Eレシオ(倍)	—	2.9	—	(前期末) 2.9倍 (±0P)	—	—

※ 東急EBITDA = 営業利益 + 減価償却費 + のれん償却額 + 固定資産除却費

# 第2四半期 営業収支(セグメント別)



【対前年】 営業収益は、不動産販売事業で増収となったものの、景気低迷により、リテール事業を中心に減収  
営業利益では、リテール事業などの減収要因に加え、鉄道の大規模工事竣工による費用増加等もあり減益

【対5月見込】 鉄道事業の費用削減や不動産販売事業の積極的な推進などにより、+22億円の営業増益

(億円)

		2009/3 第2四半期	2010/3 第2四半期	増減額 (増減率)	摘要	2010/3 5月時見込	増減額 (増減率)
営業収益 合計		6,431	6,196	△ 235 (△ 3.7%)		6,246	△ 49 (△ 0.8%)
営業利益 合計		328	227	△ 100 (△ 30.7%)		205	+ 22 (+ 11.0%)
交通	営業収益	1,000	988	△ 11 (△ 1.2%)	当社 鉄軌道 △2、東急バス △4、伊豆急行 △1	998	△ 9 (△ 0.9%)
	営業利益	146	124	△ 21 (△ 15.0%)	当社 鉄軌道 △24、東急バス △0、伊豆急行 △1	89	+ 35 (+ 39.9%)
不動産	営業収益	569	782	+ 213 (+ 37.5%)	当社 販売 +194、当社 賃貸 +2、CTリアルティ +26	724	+ 58 (+ 8.1%)
	営業利益	85	84	△ 0 (△ 1.0%)	当社 販売 +16、当社 賃貸 △16、CTリアルティ +10 伊豆急不動産 △9	70	+ 14 (+ 20.9%)
リテール	営業収益	3,105	2,864	△ 241 (△ 7.8%)	百貨店 △172、ストア △71、ショッピングセンター △3	2,856	+ 8 (+ 0.3%)
	営業利益	61	22	△ 39 (△ 63.8%)	百貨店 △17、ストア △15、ショッピングセンター △1 のれん償却額の増加 △2	26	△ 3 (△ 14.7%)
レジャー・ サービス	営業収益	924	794	△ 129 (△ 14.1%)	東急エージェンシー △101、イツ・コミュニケーションズ +3 レンタカー関連 △13、ゴルフ関連 △4	878	△ 83 (△ 9.5%)
	営業利益	15	6	△ 9 (△ 59.4%)	東急エージェンシー △6、イツ・コミュニケーションズ +3	14	△ 7 (△ 55.3%)
ホテル	営業収益	493	435	△ 57 (△ 11.7%)	東急ホテルズ等 △41、ハワイ・マウナラニ △11	481	△ 45 (△ 9.5%)
	営業利益	9	△ 11	△ 21 (-)	東急ホテルズ等 △17、ハワイ・マウナラニ △2	3	△ 14 (-)
その他	営業収益	786	712	△ 74 (△ 9.5%)	東急車輛製造 +10、東急ジオックス △48 東急テクノシステム △17	761	△ 48 (△ 6.4%)
	営業利益	11	△ 0	△ 11 (-)	東急車輛製造 △6、東急テクノシステム △1 東急設計コンサルタント △1	3	△ 3 (-)
消去等	営業収益	△ 447	△ 381	+ 66		△ 452	+ 70
	営業利益	△ 1	1	+ 3		0	+ 1



## I-3. 通期業績予想 サマリー

# 通期予想の業績変動要因



【対前年】 リテール事業等で大きな営業減益となるも、特別損失等の減少で、最終利益は150億円と見込む

【対5月見込】 景気低迷の継続を前提に、ホテル・不動産・リテールを中心に、更なる減益を織り込む

## 対前年比較(+42億円)

### ①営業利益(▲153億円)

当初計画通りに鉄道での費用増加に加え、リテール・ホテル等の消費関連事業の悪化を見込み、計画以上に前年を下回る

(リテール▲74億円、交通▲39億円、ホテル▲23億円、不動産▲18億円、レジャー・サービス▲6億円、その他事業+11億円)

### ②経常利益(▲133億円)

負ののれん償却の増加(+32億円)、持分法利益の増加(+17億円) 匿名組合分配益の減少(▲18億円)、支払利息の増加(▲4億円)

### ③当期純利益(+42億円)

前年に多額だった減損損失等の特別損失が減少し、最終利益は増益

## 対5月時見込(▲50億円)

### ①営業利益(▲75億円)

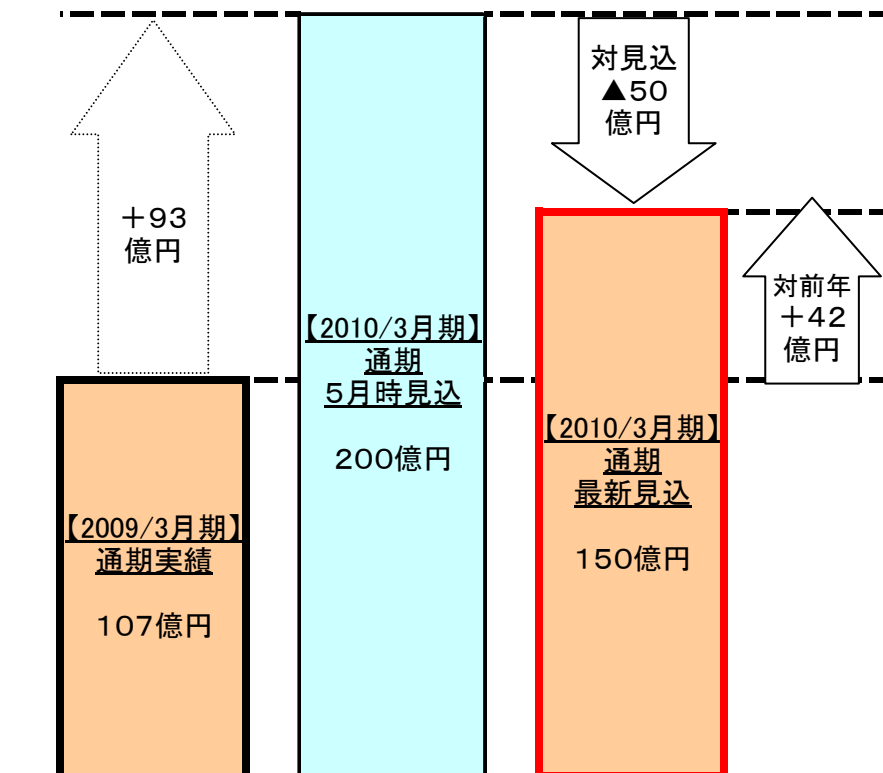
景気悪化の継続を前提に、ホテル・不動産等で更なる減益を織り込み、計画を下回る見込み

(ホテル▲23億円、不動産▲20億円、リテール▲18億円、レジャー・サービス▲10億円、その他事業▲5億円、交通+2億円)

### ②経常利益(▲54億円)

支払利息の減少(+10億円)、持分法利益の増加(+7億円)

### ③当期純利益(▲50億円) ほぼ経常利益並みの減益幅



## 通期予想 財務諸表サマリー【計画】



(億円)

	2009/3 実績	2010/3 通期予想	増減額 (増減率)	摘要	2010/3 5月時見込	増減額 (増減率)
営業収益	13,042	12,463	△ 579 (△ 4.4%)	リテール △556、レジャー・サービス △160、ホテル △77 交通 △46、その他事業 △33、不動産 +277	12,892	△ 429 (△ 3.3%)
営業利益	653	500	△ 153 (△ 23.4%)	リテール △74、交通 △39、ホテル △23、不動産 △18 レジャー・サービス △6、その他事業 +11	575	△ 75 (△ 13.0%)
営業外収益	105	143	+ 37 (+ 35.5%)	負ののれん償却額 38(+32) [CTリアルティ 新規連結+34] 持分法利益 26(+17)、匿名組合利益 2(△18)	127	+ 16 (+ 12.6%)
営業外費用	209	228	+ 18 (+ 8.7%)	支払利息 180(+4)	233	△ 5 (△ 2.1%)
経常利益	548	415	△ 133 (△ 24.4%)		469	△ 54 (△ 11.5%)
特別利益	182	121	△ 61 (△ 33.8%)	工事負担金等受入額 36(△93)、固定資産売却益 4(△5) 有価証券売却益 35(+31)	64	+ 57 (+ 89.1%)
特別損失	329	160	△ 169 (△ 51.5%)	工事負担金等圧縮額 37(△80)、減損損失 5(△60) 有価証券評価損 0(△15)、固定資産除却損 11(△14)	118	+ 42 (+ 35.6%)
当期純利益	107	150	+ 42 (+ 39.1%)		200	△ 50 (△ 25.0%)
減価償却費	667	697	+ 29 (+ 4.4%)	不動産 +13、交通 +12、リテール +3、ホテル +2 レジャー・サービス △5	697	+ 0 (+ 0.0%)
固定資産除却費	93	126	+ 32 (+ 35.2%)	交通 +28、不動産 +0、リテール +2	128	△ 2 (△ 1.6%)
のれん償却額	68	66	△ 2 (△ 3.2%)		68	△ 2 (△ 2.9%)
東急EBITDA	1,482	1,389	△ 93 (△ 6.3%)	リテール △67、ホテル △21、レジャー・サービス △9 その他事業 +13	1,468	△ 79 (△ 5.4%)
EPS(円) 1株当たり利益	8.65	11.96	+ 3.31		15.87	△ 3.91
ROE(%) 自己資本利益率	3.0%	4.0%	+ 1.0P		5.3%	△ 1.3P
資産効率(%) (東急EBITDA/総資産)	7.5%	6.9%	△ 0.6P		7.2%	△ 0.3P
自己資本 期末残高	3,712	3,750	+ 37 (+ 1.0%)		3,835	△ 85 (△ 2.2%)
有利子負債 期末残高	10,724	10,974	+ 249 (+ 2.3%)		11,100	△ 126 (△ 1.1%)
自己資本比率(%)	18.5%	18.6%	+ 0.1P		18.8%	△ 0.2P
D/Eレシオ(倍)	2.9	2.9	+ 0.0		2.9	+ 0.0

※ 東急EBITDA = 営業利益 + 減価償却費 + のれん償却額 + 固定資産除却費

# 通期予想 営業収支【計画】(セグメント別)



【対前年】 営業収益は、不動産販売で増収となるも、リテール事業を中心に各事業で引き続き減収を見込む  
営業利益では、当初計画通り鉄道での費用増加となるほか、リテール事業等で減益幅が拡大すると見込む

【対5月見込】 景気低迷の継続を前提に、ホテル・不動産など各事業で減益を見込み、▲75億円の営業減益

(億円)

		2009/3 実績	2010/3 通期予想	増減額 (増減率)	摘要	2010/3 5月時見込	増減額 (増減率)
営業収益 合計		13,042	12,463	△ 579 (△ 4.4%)		12,892	△ 429 (△ 3.3%)
営業利益 合計		653	500	△ 153 (△ 23.4%)		575	△ 75 (△ 13.0%)
交通	営業収益	1,993	1,947	△ 46 (△ 2.3%)	当社 鉄軌道 △1、東急バス △7、地方バス事業譲渡 △37	1,961	△ 14 (△ 0.7%)
	営業利益	258	219	△ 39 (△ 15.1%)	当社 鉄軌道 △45、東急バス △2、地方バス事業譲渡 +4 のれん償却額の減少 +4	217	+ 2 (+ 0.9%)
不動産	営業収益	1,386	1,664	+ 277 (+ 20.0%)	当社 販売 +235、当社 賃貸 △2 CTリアルティ +47、西豪州不動産販売 +5	1,704	△ 40 (△ 2.3%)
	営業利益	235	217	△ 18 (△ 8.0%)	当社 販売 △11、当社 賃貸 △24 CTリアルティ +14、西豪州不動産販売 +5	237	△ 20 (△ 8.4%)
リテール	営業収益	6,212	5,656	△ 556 (△ 9.0%)	百貨店 △282、ストア △282、ショッピングセンター +3	5,739	△ 83 (△ 1.4%)
	営業利益	108	34	△ 74 (△ 68.8%)	百貨店 △29、ストア △35、ショッピングセンター △7 のれん償却額の増加 △0	52	△ 18 (△ 34.6%)
レジャー・ サービス	営業収益	1,760	1,600	△ 160 (△ 9.1%)	東急エージェンシー △133、イツ・コミュニケーションズ +6 他の広告業 △7、東急文化村 △5、ゴルフ関連 △5	1,757	△ 157 (△ 8.9%)
	営業利益	22	16	△ 6 (△ 27.8%)	東急エージェンシー △1、イツ・コミュニケーションズ △1	26	△ 10 (△ 38.5%)
ホテル	営業収益	962	885	△ 77 (△ 8.0%)	東急ホテルズ等 △54、ハワイ・マウナラニ △15	969	△ 84 (△ 8.7%)
	営業利益	6	△ 17	△ 23 (-)	東急ホテルズ等 △20、ハワイ・マウナラニ △2	6	△ 23 (-)
その他	営業収益	1,559	1,526	△ 33 (△ 2.2%)	東急車輛製造 +42、東急ジオックス △44 東急設計コンサルタント △8、東急テクノシステム △5	1,627	△ 101 (△ 6.2%)
	営業利益	20	32	+ 11 (+ 58.5%)	東急車輛製造 +5、東急ジオックス +3 東急レールウェイサービス +1	37	△ 5 (△ 13.5%)
消去等	営業収益	△ 833	△ 815	+ 18		△ 865	+ 50
	営業利益	0	△ 1	△ 1		0	△ 1

## I -4. 重点課題の取り組み状況

# 2010年3月期の位置付け



## 位置づけ

「事業の構造改革を加速・推進し、持続的成長の基盤を確立する」

## 基本スタンス

峻別・明確化

堅持して  
いくもの

4大開発プロジェクト(たまプラーザ、ニ子玉川、永田町、渋谷再開発)  
鉄道の大規模改良工事等(渋谷～横浜間改良工事、安全投資など)

変化に  
対応す  
るもの

外部環境の変化を受け、採算見通しの変わった事業や施策、  
具体的には、リテール、ホテル、レジャー・サービス等の各社  
においては、抜本的に事業戦略の見直しを進める

# 重点課題は継続の上、加速させる



厳しい事業環境にも耐えうる収益基盤への強化を、  
連結子会社と一体となって進め、将来の成長を確実なものとする

## 経営計画の「重点課題」

① 不動産事業の構造転換

② 資産ポートフォリオ・マネジメント  
による資産最有効活用

③ 恒常的なグループ最適  
事業ポートフォリオの追求

## 更に、“スピードアップ”していく戦略

不動産販売による回収資金を活用し、  
より安定的な不動産賃貸事業へのシフト  
強みへ経営資源を集中する体制を加速

不採算の事業や店舗を抜本的に見直し、  
渋谷や鉄道沿線という好立地の優位性  
をより活かす戦略を加速

『グループ事業本部』を新たに設置し、  
連結経営の更なる強化推進。構造改革に  
向け事業戦略、存在意義を見直していく

# 上期の重点課題 取り組み状況



## ① 不動産事業の構造転換

上期から不動産販売による資金回収や、費用削減を積極的に進め、計画通りに、開発プロジェクト（たまプラーザ・二子玉川・永田町・渋谷）や鉄道の大規模改良工事・安全投資を、着実に推進中

## ② 資産ポートフォリオ・マネジメントによる資産最有効活用

事業性の悪化しているストアやホテルにおいて、不採算店舗の見直し戦略を加速させながら、より立地の優位性を活かせる店舗へのシフト・集約化を推進中

## ③ 恒常的なグループ最適事業ポートフォリオの追求

各事業・各社が、その業界での更なる成長や発展を目指していくために、当社グループ外での地域基盤や経営改善ノウハウ等を活用することがより有効であるか、当社においてもより効率的と判断可能か等を見極め、得られた譲渡資金や人財等の経営資源を、強化すべき事業に再配分する（今期の事例） 札幌東急ストア、地方バス会社等の株式譲渡



# 構造改革の推進① リテール事業



厳しい事業環境のもと、負の遺産や過去の慣例にメスを入れ、テーマ別に構造改革を進めている

構造改革テーマ	実行項目
① <b>売場の構造改革</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 不採算売場の見直し（百貨店・ストア）</li><li>・ 販売促進方法の見直し（百貨店・ストア）</li><li>・ 商業施設の運営移管（電鉄から東急モールステイバロップメントへ集約）</li></ul>
② <b>商品の構造改革</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 「品番別営業利益」管理徹底と低採算カテゴリ一見極め（百貨店・ストア）</li><li>・ 取扱い商品の絞込み、不良在庫の摘出と処理、価格政策の再編（ストア）</li></ul>
③ <b>連結経営の推進</b> (グループガバナンス強化)	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 札幌東急ストアの株式譲渡（ストア）</li><li>・ カタログ通信販売の撤退（百貨店）</li><li>・ 役員の派遣（百貨店・ストア）</li></ul>

## 【今後の施策】

- ・ 消費構造の変化に対する事業構造転換の持続
- ・ S C事業の経営体制の見直し
- ・ 不採算売場・店舗の見直しの継続

# 構造改革の推進② ホテル事業



今後も当面の間、厳しい事業環境が継続するという前提のもとで、コスト構造の変革、事業の位置づけの再設定を、加速して検討を進める

## 構造改革テーマ

## 実行項目

①

### 不採算店舗の解消

- ・東急イン3店舗(いわき、和歌山、北見)からの撤退決定
- ・その他の採算が悪化している店舗でも、費用圧縮策を進めながら、閉店・売却を含めた今後の方針を決定する

②

### 存続店舗の効率化

- ・店舗コスト削減(業務範囲・外注単価の見直し、内製化)、本部機能の見直し等による、収支構造の改革(損益分岐点売上高の低下を図る)

③

### 事業戦略の再構築

- ・ブランドの再構築、商品力強化等を含め、事業コンセプトを整理し、明確化を図る

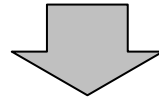
## I -5. 将来に向けた取り組み

# 下期の位置づけ

## ■現在の経営計画(2008年3月公表)

大きな環境変化が発生

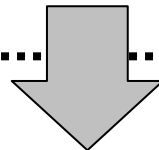
- ・急速な景気悪化により、複数の事業で戦略の大幅な見直しが必要な状況
- ・一方で、不動産賃貸事業など、今後強化する事業については、既存の大規模開発プロジェクトの推進・完成に加えて、更なる経営資源の再配分・成長投資戦略などを、より明確に設定する必要性が増してきている



上記により、数値計画を含めて、経営計画の見直しが必要な状況

## ■新経営計画の策定(2010年度～数年間)

- ・現経営計画を今年度で打ち切り、新たに改定・刷新するべく、現在作業を進めている



### 下期の位置づけ

- ①業績が悪化した事業での『構造改革の推進』
- ②社会環境・経営環境の変化等、新しい時代を見据えた『ビジネスモデルの再構築』  
(=経営計画の改定・刷新)

# ビジネスモデルの再構築



## ①「渋谷開発」の将来像を描く

当社最大の事業基盤である渋谷開発の大きな方向性を描き、当該地域での戦略的な取り組み、事業成長の可能性を示す



## ②「不動産賃貸業」の将来像を描く

成長事業と位置づけている賃貸業の将来における事業規模などを描き、販売業や事業用資産からの内部資金や負債活用の考え方、事業成長への取り組みを示す



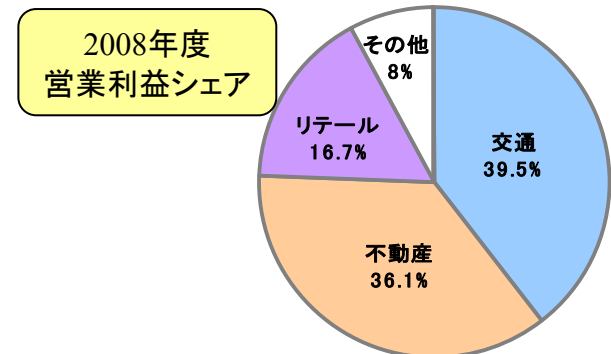
## ③「鉄道事業」の将来像を描く

東横線相互直通後の鉄道事業のあり方を描き、安全投資等の設備投資の考え方、キャッシュフローの動向、そして、今後の沿線街づくりとの関連性など、事業としての大きな方向性を示す



## ④「連結事業構造」の将来像を描く

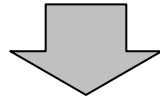
現在の事業構造体系から将来のあるべき姿について、交通や不動産以外の事業規模などを含めて、大きな方向性を描き、当社連結の目指すべき姿などを示す



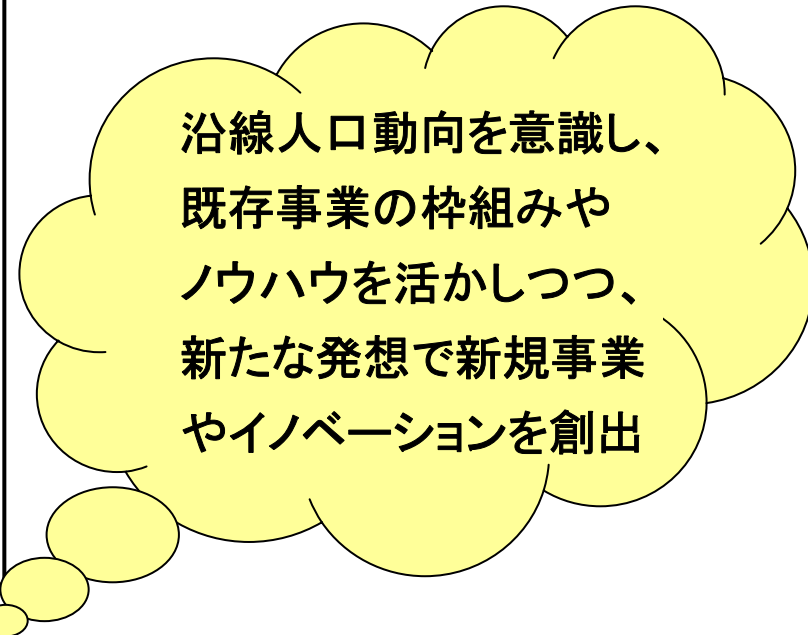
# 新しい時代でのビジネス視点

## 社会・経営環境の変化

- ◆環境負荷の軽減意識の高まり
- ◆高齢化など社会環境への一層の対応
- ◆成長から循環社会への転換可能性



- ①環境に優しく、質の高い住宅  
(新築から中古・リフォーム・賃貸方向へ)
- ②高齢化などに配慮した施設・街づくり
- ③環境に優しい鉄道・バス機能見直し など



沿線人口動向を意識し、  
既存事業の枠組みや  
ノウハウを活かしつつ、  
新たな発想で新規事業  
やイノベーションを創出

## キーワード

- ・不動産の循環・長期利用
- ・人に優しい街づくり
- ・高齢化社会への対応
- ・環境に優しい鉄道

## 当社事業との関係

【重点課題】 不動産販売業から不動産賃貸業への構造転換

【基本戦略】 人口の質的・量的変化を先取りした事業展開

### 【個別事業】

- ・賃貸住宅・コンサルティング機能の拡充、住宅再生ノウハウ
- ・交通網・施設と一体となった街づくりノウハウ
- ・安全の最重視、バリアフリー等への対応、シニア住宅への参入
- ・増加傾向が続く沿線人口を考慮した、増加需要への的確な対応

合致

---

## Ⅱ. 2010年3月期 第2四半期決算 詳細資料

## セグメント情報① 交通事業



【対前年】 営業収益は▲1. 2%減収の988億円、営業利益は▲15. 0%減益の124億円

当社 鉄軌道業で、大井町線延伸工事の竣工により、固定資産除却費や減価償却費が増加し、減益となる

【対5月見込】 当社 鉄軌道事業で、費用が減少したことにより、全体でも+35億円の営業増益

	2009/3 第2四半期	2010/3 第2四半期	増減額 (増減率)	摘要	2010/3 5月時見込	増減額 (増減率)
営業収益	1,000	988	△ 11 (△ 1.2%)	輸送人員 +0.2%(定期 +0.3%、定期外 △0.1%) ┌運輸収入 +0.0%(定期 +0.1%、定期外 △0.1%)	998	△ 9 (△ 0.9%)
当社 鉄軌道	742	739	△ 2 (△ 0.4%)	運輸収入 652(+0)、広告収入 30(△6)	739	+ 0 (+ 0.0%)
東急バス	140	135	△ 4 (△ 3.2%)	輸送人員 △3.2% 運送収入 △3.4%	139	△ 4 (△ 3.0%)
その他	118	113	△ 4 (△ 3.8%)	伊豆急行 △1	118	△ 5 (△ 4.2%)
営業利益	146	124	△ 21 (△ 15.0%)		89	+ 35 (+ 39.9%)
当社 鉄軌道	136	111	△ 24 (△ 18.0%)	【費用】固定資産除却費 65(+31)、減価償却費 164(+8) 外注委託料 35(△5)、被服費 0(△7)	79	+ 32 (+ 40.5%)
東急バス	7	7	△ 0 (△ 0.1%)	【費用】燃料費 6(△4)	6	+ 0 (+ 4.6%)
その他	6	8	+ 2 (+ 30.1%)	伊豆急行 △1	5	+ 3 (+ 57.8%)
のれん償却額	△ 3	△ 2	+ 0		△ 2	+ 0
減価償却費	182	186	+ 4 (+ 2.6%)		191	△ 4 (△ 2.2%)
固定資産除却費	33	66	+ 33 (+ 98.5%)		82	△ 15 (△ 19.0%)
東急EBITDA	365	380	+ 15 (+ 4.2%)		365	+ 15 (+ 4.3%)
資本的支出	390	280	△ 110 (△ 28.2%)		—	—





【第2四半期】 輸送人員ではプラスを維持するも、収入はほぼ前年並み。

景気低迷とインフルエンザの影響により、定期外では、対前年▲0.1%の減少

【通期見通し】 下期でもインフルエンザの影響等を想定し、当初より▲0.2ポイント低下の、+0.4%と見込む

### 2010年3月第2四半期:運賃収入・輸送人員の実績

(単位:百万円、百万人)

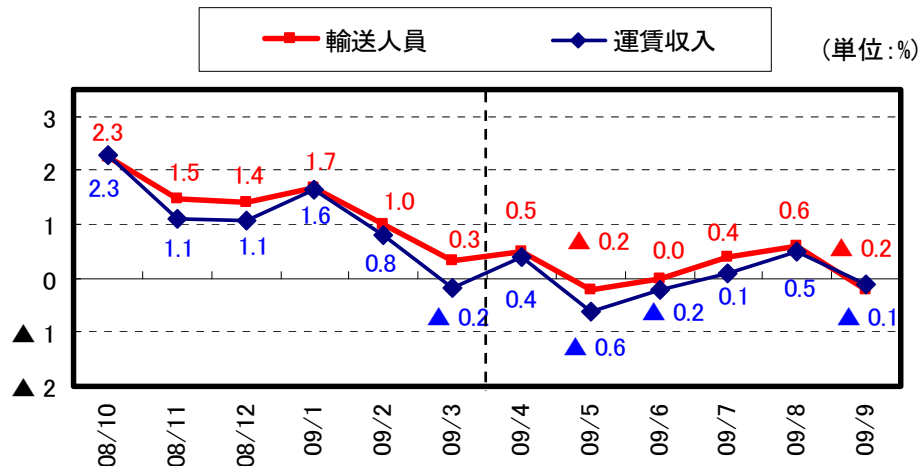
		2009/3 第2四半期	2010/3 第2四半期	増減
運賃収入	合計	65,228	65,238	0.0%
	定期	29,070	29,110	0.1%
	定期外	36,158	36,128	-0.1%
輸送人員	合計	541	542	0.2%
	定期	320	321	0.3%
	定期外	221	221	-0.1%

### 2010年3月期:運賃収入・輸送人員の最新予想

(単位:百万円、百万人)

		2009/3 実績	2010/3 通期予想	増減
運賃収入	合計	129,166	129,458	0.2%
	定期	57,089	57,215	0.2%
	定期外	72,077	72,243	0.2%
輸送人員	合計	1,065	1,069	0.4%
	定期	624	626	0.4%
	定期外	441	443	0.4%

### 2010年3月第2四半期:輸送人員・運賃収入の対前年同月比



※前年度の対前年同月比は、一昨年度のPASMO導入等による特殊要因を補正した『実質』ベースの数値を記載している。

## セグメント情報② 不動産事業



【対前年】 営業収益は+37.5%増収の782億円、営業利益は▲1.0%減益の84億円

当社 販売業で、戸建住宅などが増加し増収・増益となるも、賃貸業での開発費用の増加もあり、ほぼ前年並

【対5月見込】 当社 販売業で、戸建住宅・土地分譲などが順調に推移し、+14億円の営業増益

	2009/3 第2四半期	2010/3 第2四半期	増減額 (増減率)	摘要	2010/3 5月時見込	増減額 (増減率)
営業収益	569	782	+ 213 (+ 37.5%)		724	+ 58 (+ 8.1%)
当社 不動産販売	180	375	+ 194 (+ 107.6%)	【売上高】社有地 186(+83)、資金回転型 182(+109)	304	+ 70 (+ 23.2%)
当社 不動産賃貸	179	182	+ 2 (+ 1.3%)		189	△ 7 (△ 3.9%)
その他	208	225	+ 16 (+ 7.9%)	CTリアルティ +26	230	△ 5 (△ 2.1%)
営業利益	85	84	△ 0 (△ 1.0%)		70	+ 14 (+ 20.9%)
当社 不動産販売	33	49	+ 16 (+ 48.6%)	【販売差益】社有地 81(+19)、資金回転型 18(+5)	23	+ 26 (+ 110.5%)
当社 不動産賃貸	49	32	△ 16 (△ 33.6%)	【費用】渋谷開発関連費用 +6	39	△ 6 (△ 17.6%)
その他	3	3	△ 1 (△ 19.1%)	CTリアルティ +10、伊豆急不動産 △9	7	△ 4 (△ 63.7%)
のれん償却額	0	0	+ 0		0	+ 0
減価償却費	31	39	+ 8 (+ 26.1%)		36	+ 2 (+ 7.2%)
固定資産除却費	3	6	+ 2 (+ 64.3%)		7	△ 0 (△ 12.9%)
東急EBITDA	120	130	+ 9 (+ 8.1%)		113	+ 16 (+ 14.4%)
資本的支出	264	173	△ 91 (△ 34.5%)		—	—

## セグメント情報③ リテール事業



【対前年】 営業収益は▲7.8%減収の2,864億円、営業利益は▲63.8%減益の22億円

百貨店・ストアともに、衣料品等を中心とした消費不況の影響が引き続き大きく、大幅な減収・減益となる

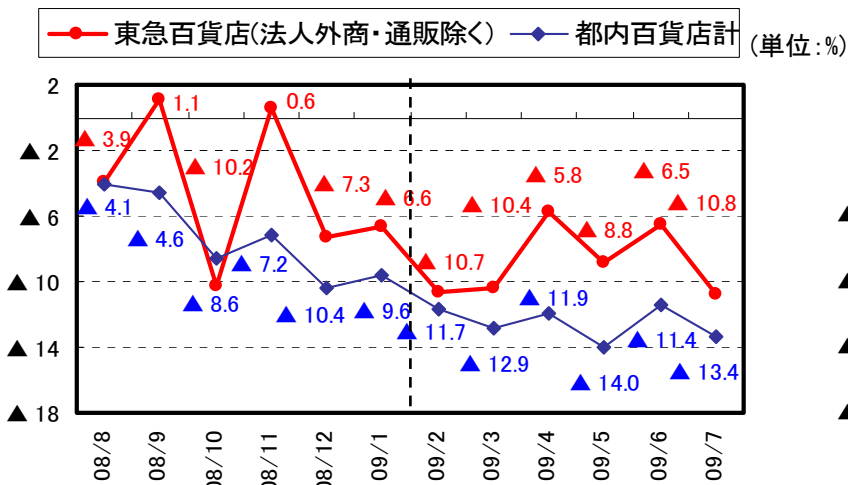
【対5月見込】 営業収益を維持しながら、費用の圧縮に努めたものの、全体では▲3億円の営業減益

	2009/3 第2四半期	2010/3 第2四半期	増減額 (増減率)	摘要	2010/3 5月時見込	増減額 (増減率)
営業収益	3,105	2,864	△ 241 (△ 7.8%)		2,856	+ 8 (+ 0.3%)
東急百貨店	1,366	1,194	△ 172 (△ 12.6%)	売上高増減率 △13.0%	1,183	+ 11 (+ 1.0%)
東急ストア	1,526	1,455	△ 71 (△ 4.7%)	売上高増減率 全店 △4.0%、既存店 △3.1%	1,455	△ 0 (△ 0.0%)
ショッピングセンター	114	111	△ 3 (△ 2.9%)		114	△ 2 (△ 2.6%)
その他	97	103	+ 6 (+ 5.8%)		103	△ 0 (△ 0.1%)
営業利益	61	22	△ 39 (△ 63.8%)		26	△ 3 (△ 14.7%)
東急百貨店	29	11	△ 17 (△ 59.6%)		11	+ 0 (+ 2.6%)
東急ストア	27	11	△ 15 (△ 56.8%)		20	△ 8 (△ 40.4%)
ショッピングセンター	27	26	△ 1 (△ 4.2%)		23	+ 2 (+ 9.4%)
その他	5	2	△ 2 (△ 50.5%)		1	+ 1 (+ 77.7%)
のれん償却額	△ 27	△ 30	△ 2		△ 30	+ 0
減価償却費	57	58	+ 1 (+ 2.0%)		58	+ 0 (+ 0.3%)
固定資産除却費	0	4	+ 3 (+ 347.4%)		0	+ 4 (+ 2,136.8%)
東急EBITDA	147	115	△ 32 (△ 21.9%)		115	△ 0 (△ 0.2%)
資本的支出	91	70	△ 20 (△ 22.4%)		—	—

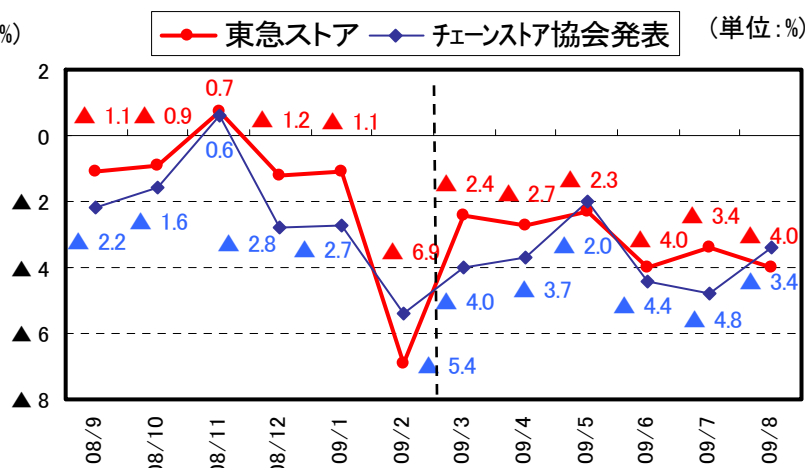
# リテール事業の状況

百貨店・ストアともに、衣料品を中心に苦戦が続く傾向は、ほぼ前期から変化が無い  
 スタアでは、商品価格の値下げにより需要喚起を図るも、単価の下落を補う買上点数・来店客数の増加には  
 至らず、減収

東急百貨店 売上高増減率 (法人外商・通販除く各店計)



東急ストア既存店 売上高増減率



東急百貨店 商品別売上高 (法人外商・通販除く各店計)

	東急百貨店		東京地区百貨店	
	対前年 増減率	売上高 シェア	対前年 増減率	売上高 シェア
紳士服・洋品	▲ 15.9	4.1%	▲ 18.9	7.6%
婦人服・洋品	▲ 13.3	19.9%	▲ 16.5	21.6%
その他衣料品	▲ 9.2	5.2%	▲ 14.5	4.7%
身のまわり品	▲ 15.6	7.5%	▲ 13.2	13.7%
雑貨	▲ 12.4	12.0%	▲ 16.8	15.6%
家庭用品	▲ 14.3	4.1%	▲ 17.9	5.6%
食料品	▲ 3.2	42.5%	▲ 6.8	24.4%
その他	▲ 4.3	4.6%	10.3	6.9%
合計	▲ 8.9	100.0%	▲ 12.6	100.0%

東急ストア既存店 業態別売上高

	(単位:%)	
	対前年 増減率	売上高 シェア
GMS	▲ 4.9	37.2%
スーパーマーケット	▲ 2.1	58.9%
プレッセ	▲ 0.4	4.0%
全社	▲ 3.1	100.0%

## セグメント情報④ レジャー・サービス事業



【対前年】 営業収益は▲14.1%減収の794億円、営業利益は▲59.4%減益の6億円

マスメディアを中心とした広告収入の減少のほか、レンタカー・ゴルフなどの減収もあり、全体でも減益

【対5月見込】 広告業の売上が予想を超えて減少し、費用圧縮に努めたものの、▲7億円の営業減益

	2009/3 第2四半期	2010/3 第2四半期	増減額 (増減率)	摘要	2010/3 5月時見込	増減額 (増減率)
営業収益	924	794	△ 129 (△ 14.1%)		878	△ 83 (△ 9.5%)
東急エージェンシー	575	474	△ 101 (△ 17.6%)	マスメディア △37、セールスプロモーション △33 交通広告 △13、その他 △17	540	△ 66 (△ 12.3%)
イツ・コミュニケーションズ	77	81	+ 3 (+ 5.0%)		82	△ 1 (△ 2.2%)
その他	271	239	△ 32 (△ 11.8%)	レンタカー関連 △13、ゴルフ関連 △4	255	△ 15 (△ 6.0%)
営業利益	15	6	△ 9 (△ 59.4%)		14	△ 7 (△ 55.3%)
東急エージェンシー	2	△ 4	△ 6 (-)		0	△ 5 (-)
イツ・コミュニケーションズ	2	6	+ 3 (+ 121.4%)		2	+ 3 (+ 148.1%)
その他	10	6	△ 4 (△ 42.4%)		12	△ 6 (△ 50.5%)
のれん償却額	0	△ 1	△ 1		△ 1	+ 0
減価償却費	17	22	+ 4 (+ 23.0%)		20	+ 1 (+ 9.7%)
固定資産除却費	0	0	+ 0 (+ 87.5%)		0	+ 0 (+ 22.8%)
東急EBITDA	33	30	△ 3 (△ 10.2%)		35	△ 5 (△ 16.0%)
資本的支出	21	21	△ 0 (△ 1.9%)		-	-

## セグメント情報⑤ ホテル事業



【対前年】 営業収益は▲11.7%減収の435億円、営業利益は▲21億円減益し、11億円の営業赤字  
 国内外での稼働率・単価の悪化による減収・減益と、新規店舗の開業費を計上したことによる費用の増加  
 【対5月見込】 不況に加えインフルエンザの影響等により、減収幅が予想を上回り、▲14億円の営業減益

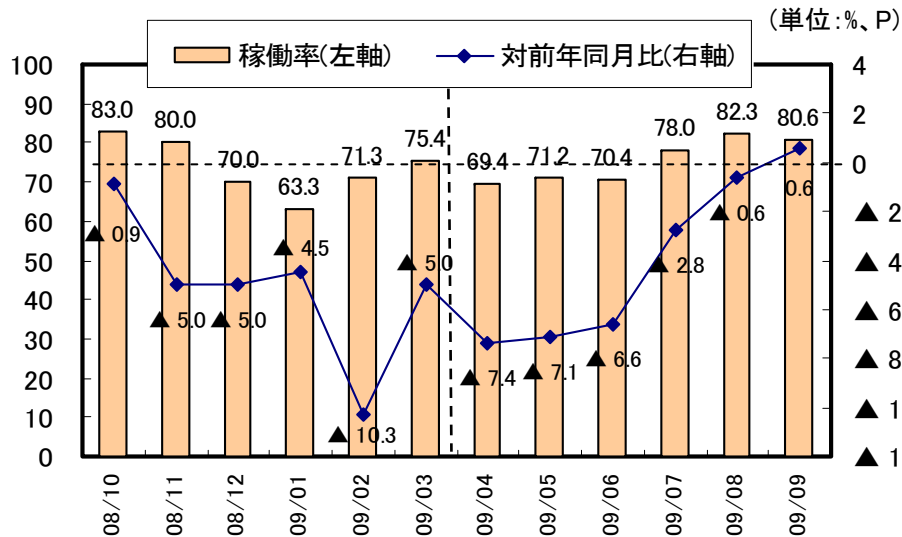
	2009/3 第2四半期	2010/3 第2四半期	増減額 (増減率)	摘要	2010/3 5月時見込	増減額 (増減率)
営業収益	493	435	△ 57 (△ 11.7%)		481	△ 45 (△ 9.5%)
東急ホテルズ等(※)	416	375	△ 41 (△ 10.0%)	稼働率 74.7%(△4.6ポイント)	407	△ 32 (△ 7.9%)
その他	76	60	△ 16 (△ 21.0%)	ハワイ マウナラニリゾート △11	73	△ 13 (△ 18.0%)
営業利益	9	△ 11	△ 21 (-)		3	△ 14 (-)
東急ホテルズ等(※)	11	△ 6	△ 17 (-)		4	△ 10 (-)
その他	△ 1	△ 5	△ 4 (-)	ハワイ マウナラニリゾート △2	△ 1	△ 4 (-)
のれん償却額	△ 0	△ 0	△ 0		△ 0	△ 0
減価償却費	15	16	+ 0 (+ 4.2%)		17	△ 0 (△ 5.1%)
固定資産除却費	0	0	+ 0 (-)		0	△ 0 (△ 59.9%)
東急EBITDA	25	4	△ 20 (△ 80.5%)		20	△ 15 (△ 75.4%)
資本的支出	19	35	+ 16 (+ 83.8%)		-	-

※『東急ホテルズ等』には、(株)東急ホテルズのほか、資産保有している当社や、合同会社ニューパースペクティブ・ワン、(株)ティー・エイ・プロパティーズを含んで表記している

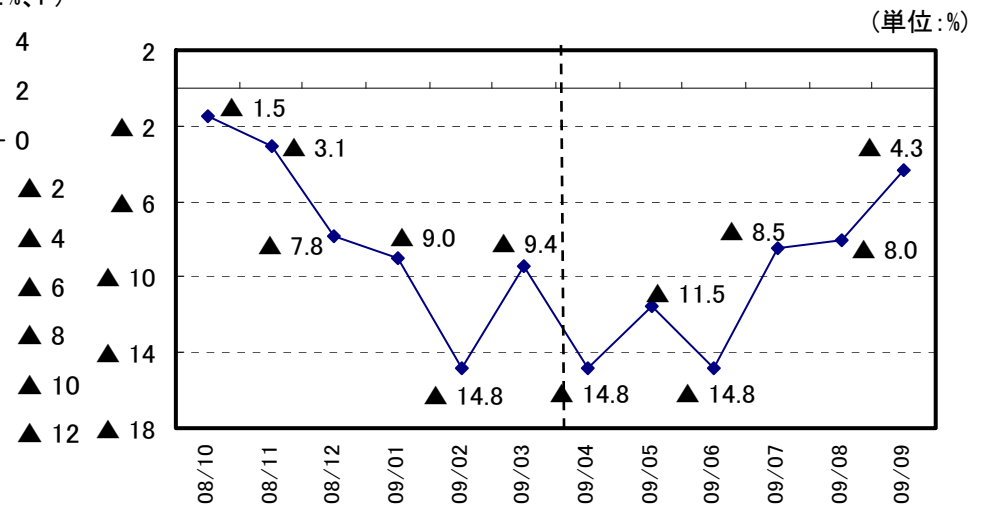
# ホテル事業の状況

【稼働率】 各月における前年からの減少幅は徐々に縮小し、9月では大型連休の影響もあり増加に転じる  
 【店舗収入】 稼働率同様回復基調にはあるものの、単価下落基調は継続しており、依然として前年割れの状況

## 東急ホテルズ 稼働率



## 東急ホテルズ 店舗総収入



※対応期間中に新規出店した店舗、閉館した店舗の影響を除く。(ホテル東急ビズフォート3店舗が新規出店)

## セグメント情報⑥ その他事業



【対前年】 営業収益は▲9.5%減収の712億円、営業利益は▲11億円減益し、3千万円の営業赤字

東急車輛製造の鉄道車両部門が増収となるも、特装自動車部門での減収・減益のほか、各社で前年割れ

【対5月予想】 東急車輛製造の特装自動車部門等で減収するも、費用の圧縮にも努め、▲3億円の営業減益

	2009/3 第2四半期	2010/3 第2四半期	増減額 (増減率)	摘要	2010/3 5月時見込	増減額 (増減率)
営業収益	786	712	△ 74 (△ 9.5%)		761	△ 48 (△ 6.4%)
東急車輛製造	306	316	+ 10 (+ 3.3%)	鉄道車両 +86、特装自動車 △60 駐車装置 △19	338	△ 21 (△ 6.4%)
その他	480	396	△ 85 (△ 17.6%)	東急ジオックス △48、東急テクノシステム △17	423	△ 27 (△ 6.4%)
営業利益	11	△ 0	△ 11 (-)		3	△ 3 (-)
東急車輛製造	3	△ 2	△ 6 (-)	鉄道車両 +4、特装自動車 △9 駐車装置 △3	△ 0	△ 2 (-)
その他	8	3	△ 5 (△ 63.6%)	東急テクノシステム △1、東急設計コンサルタント △1	4	△ 1 (△ 28.6%)
のれん償却	△ 0	△ 0	+ 0		△ 0	△ 0
減価償却費	12	12	△ 0 (△ 1.1%)		13	△ 0 (△ 7.0%)
固定資産除却費	0	0	+ 0 (-)		0	+ 0 (-)
東急EBITDA	24	12	△ 11 (△ 48.3%)		16	△ 4 (△ 25.5%)
資本的支出	18	14	△ 3 (△ 21.9%)		-	-



# 連結 キャッシュフロー計算書



【対前年】 通期計画に応じた設備投資の実施により、フリー・キャッシュフローはマイナスだが、  
鉄道の大規模工事が一段落してきたこともあり、前年よりもマイナス幅は縮小

【有利子負債】 フリーキャッシュフローと配当金の支払いにより、前期末から +103億円の増加

(億円)

	2009/3 第2四半期	2010/3 第2四半期	増減額 (増減率)	摘要
営業活動 キャッシュフロー	418	608	+ 189	当社 不動産販売業の増収など
投資活動 キャッシュフロー	△ 808	△ 678	+ 130	
設備投資	△ 892	△ 673	+ 218	当社 鉄道大規模工事の減少など
工事負担金等 受入額	62	37	△ 24	
財務活動 キャッシュフロー	393	48	△ 345	
有利子負債 純増減	418	99	△ 318	
配当金支払	△ 36	△ 37	△ 1	
現金・現金同等物 純増減	0	△ 20	△ 21	
現金・現金同等物 期末残高	—	399	—	(前期末) 419 (△20)
フリー キャッシュフロー	△ 390	△ 70	+ 320	
有利子負債 期末残高	—	10,827	—	(前期末) 10,724 (+103)

# 連結 貸借対照表



【総資産】 不動産販売の進捗と期末売掛金の回収等により、総資産は▲0.9%の減少

【純資産】 「信託型従業員持株インセンティブ・プラン」による自己株式の取得もあり、ほぼ前年度末と同水準

【健全性】 自己資本比率は18.6%、D/Eレシオは2.9倍と、いずれもほぼ前年度末と同水準

(億円)

	2009/3 期末実績	2010/3 第2四半期	増減額 (増減率)	摘要
資産 合計	20,107	19,926	△ 180 (△ 0.9%)	
流動資産	3,531	3,186	△ 344 (△ 9.7%)	受取手形・売掛金 △127、分譲土地建物 △119
固定資産	16,576	16,740	+ 163 (+ 1.0%)	有形固定資産 +230、無形固定資産 △52
負債 合計	16,260	16,078	△ 181 (△ 1.1%)	
流動負債	6,546	6,262	△ 283 (△ 4.3%)	有利子負債 △26、支払手形・買掛金 △277、前受金 +83
固定負債	9,500	9,598	+ 98 (+ 1.0%)	有利子負債 +129、繰延税金負債 △23
特別法上の準備金	213	217	+ 3 (+ 1.6%)	
純資産 合計	3,846	3,847	+ 1 (+ 0.0%)	株主資本 +15、評価換算差額 △12、少数株主持分 △1
自己資本	3,712	3,714	+ 2 (+ 0.1%)	当期利益 +76、配当金 △37、自己株式 △24 有価証券評価差額金 △27、為替換算調整勘定 +15
有利子負債 期末残高	10,724	10,827	+ 103 (+ 1.0%)	
自己資本比率(%)	18.5%	18.6%	+ 0.1P	
D/Eレシオ(倍)	2.9	2.9	+ 0.0	

# Ⅲ. 2010年3月期 通期業績予想 詳細資料

## セグメント情報①【計画】交通事業



【対前年】 営業収益は▲2.3%減収の1,947億円、営業利益は▲15.1%減益の219億円

当社 鉄軌道業で、大井町線延伸工事の竣工により、固定資産除却費や減価償却費が増加し、減益となる

【対5月見込】 鉄軌道業での広告収入の減収等があるものの、費用の削減により、+2億円の営業増益

	2009/3 実績	2010/3 通期予想	増減額 (増減率)	摘要	2010/3 5月時見込	増減額 (増減率)
営業収益	1,993	1,947	△ 46 (△ 2.3%)	輸送人員 +0.4%(定期 +0.4%、定期外 +0.4%) ┌運輸収入 +0.2%(定期 +0.2%、定期外 +0.2%)	1,961	△ 14 (△ 0.7%)
当社 鉄軌道	1,476	1,474	△ 1 (△ 0.1%)	運輸収入 1,294(+2)	1,482	△ 7 (△ 0.5%)
東急バス	273	266	△ 7 (△ 2.6%)	運送収入 △2.6%	274	△ 7 (△ 2.7%)
その他	243	205	△ 37 (△ 15.4%)	地方バス事業譲渡 △37	204	+ 1 (+ 0.5%)
営業利益	258	219	△ 39 (△ 15.1%)		217	+ 2 (+ 0.9%)
当社 鉄軌道	247	202	△ 45 (△ 18.4%)	【費用】固定資産除却費 109(+32)、減価償却費 343(+17) 動力費 48(△7)、被服費 1(△7)	202	+ 0 (+ 0.1%)
東急バス	8	5	△ 2 (△ 28.0%)	【費用】燃料費 13(△4)	5	+ 0 (+ 14.8%)
その他	9	13	+ 5 (+ 56.7%)	地方バス事業譲渡 +4	12	+ 1 (+ 8.4%)
のれん償却額	△ 6	△ 2	+ 4		△ 2	+ 0
減価償却費	381	394	+ 12 (+ 3.2%)		395	△ 1 (△ 0.3%)
固定資産除却費	81	110	+ 28 (+ 35.6%)		112	△ 2 (△ 1.8%)
東急EBITDA	727	725	△ 2 (△ 0.3%)		726	△ 1 (△ 0.1%)
資本的支出	768	686	△ 82 (△ 10.8%)		687	△ 1 (△ 0.1%)

## セグメント情報②【計画】不動産事業



【対前年】 営業収益は+20.0%増収の1,664億円、営業利益は▲8.0%減益の217億円

当社 賃貸業で広告収入の減少や販売業でも減益となるも、CTリアルティの新規連結などにより、減益幅は縮小

【対5月見込】 伊豆地域での不動産評価損の計上や、当社 賃貸収益の減少等により、▲20億円の営業減益

	2009/3 実績	2010/3 通期予想	増減額 (増減率)	摘要	2010/3 5月時見込	増減額 (増減率)
営業収益	1,386	1,664	+ 277 (+ 20.0%)		1,704	△ 40 (△ 2.3%)
当社 不動産販売	600	835	+ 235 (+ 39.3%)	【売上高】社有地 394(△38)、資金回転型 385(+231) 西豪州 43(+43)、借地権付建物分譲 30(+27)	833	+ 1 (+ 0.2%)
当社 不動産賃貸	367	364	△ 2 (△ 0.7%)	鉄道関連施設・広告の収入減 △7、賃貸住宅 +2	380	△ 15 (△ 4.1%)
その他	419	464	+ 44 (+ 10.6%)	CTリアルティ +47、西豪州不動産販売 +5	490	△ 26 (△ 5.3%)
営業利益	235	217	△ 18 (△ 8.0%)		237	△ 20 (△ 8.4%)
当社 不動産販売	154	142	△ 11 (△ 7.7%)	【販売差益】社有地 169(△76)、資金回転型 43(+38) 西豪州 38(+38)、借地権付建物分譲 1(+1)	129	+ 13 (+ 10.3%)
当社 不動産賃貸	85	61	△ 24 (△ 28.3%)	鉄道関連施設・広告の収入減 △7 渋谷関連費用の増加 △5	76	△ 15 (△ 20.3%)
その他	△ 4	13	+ 17 (-)	CTリアルティ +14、西豪州不動産販売 +5 伊豆急不動産 △4	31	△ 18 (△ 57.5%)
のれん償却額	0	0	+ 0		0	+ 0
減価償却費	65	79	+ 13 (+ 20.9%)		75	+ 4 (+ 5.3%)
固定資産除却費	9	10	+ 0 (+ 9.7%)		14	△ 4 (△ 28.6%)
東急EBITDA	310	306	△ 4 (△ 1.4%)		326	△ 20 (△ 6.1%)
資本的支出	442	521	+ 78 (+ 17.7%)		638	△ 117 (△ 18.3%)

## セグメント情報③【計画】リテール事業



【対前年】 営業収益は▲9.0%減収の5,656億円、営業利益は▲68.8%減益の34億円

百貨店・ストアともに、消費低迷の継続を前提に減収・減益となるほか、SCでも改装コストの増加により減益

【対5月見込】 スタアにおける想定以上の減収減益に加え、札幌東急ストアの譲渡もあり、▲18億円の減益

(億円)

	2009/3 実績	2010/3 通期予想	増減額 (増減率)	摘要	2010/3 5月時見込	増減額 (増減率)
営業収益	6,212	5,656	△ 556 (△ 9.0%)		5,739	△ 83 (△ 1.4%)
東急百貨店	2,746	2,464	△ 282 (△ 10.3%)	売上高増減率 △10.6%	2,392	+ 71 (+ 3.0%)
東急ストア	3,036	2,754	△ 282 (△ 9.3%)	売上高増減率 全店 △3.4%、既存店 △2.3% 札幌東急ストア △194	2,904	△ 150 (△ 5.2%)
ショッピングセンター	232	235	+ 3 (+ 1.3%)		232	+ 2 (+ 1.3%)
その他	197	201	+ 5 (+ 2.3%)	東急コンビニエンスシステム +5	209	△ 7 (△ 3.6%)
営業利益	108	34	△ 74 (△ 68.8%)		52	△ 18 (△ 34.6%)
東急百貨店	54	25	△ 29 (△ 53.8%)		28	△ 3 (△ 10.7%)
東急ストア	58	22	△ 35 (△ 61.2%)	札幌東急ストア △6	46	△ 23 (△ 51.2%)
ショッピングセンター	51	43	△ 7 (△ 14.7%)	たまプラーザテラスの開業経費、改装コスト等の増加	36	+ 7 (+ 21.8%)
その他	4	3	△ 1 (△ 33.7%)		3	△ 0 (△ 12.1%)
のれん償却額	△ 59	△ 60	△ 0		△ 62	+ 2
減価償却費	119	123	+ 3 (+ 2.9%)		123	+ 0 (+ 0.0%)
固定資産除却費	2	5	+ 2 (+ 145.4%)		1	+ 4 (+ 400.0%)
東急EBITDA	289	222	△ 67 (△ 23.4%)		238	△ 16 (△ 6.7%)
資本的支出	269	193	△ 76 (△ 28.4%)		207	△ 14 (△ 6.8%)



【対前年】 営業収益は▲9.1%減収の1,600億円、営業利益は▲27.8%減益の16億円

広告業を中心に減収を見込むものの、費用削減などを進めることにより、営業利益の減益幅を圧縮する

【対5月見込】 広告業の減収のほか、他事業においても消費低迷による減収により、▲10億円の営業減益

	2009/3 実績	2010/3 通期予想	増減額 (増減率)	摘要	2010/3 5月時見込	増減額 (増減率)
営業収益	1,760	1,600	△ 160 (△ 9.1%)		1,757	△ 157 (△ 8.9%)
東急エージェンシー	1,101	967	△ 133 (△ 12.1%)		1,093	△ 125 (△ 11.5%)
イツ・コミュニケーションズ	158	165	+ 6 (+ 4.3%)		169	△ 3 (△ 2.1%)
その他	500	467	△ 34 (△ 6.8%)	他の広告業 △7、東急文化村 △5 ゴルフ関連 △5、レンタカー関連 △2	494	△ 28 (△ 5.6%)
営業利益	22	16	△ 6 (△ 27.8%)		26	△ 10 (△ 38.5%)
東急エージェンシー	1	0	△ 1 (-)		3	△ 3 (-)
イツ・コミュニケーションズ	11	10	△ 1 (△ 12.3%)		10	+ 0 (+ 0.0%)
その他	11	9	△ 3 (△ 22.7%)		16	△ 7 (△ 45.0%)
のれん償却額	△ 1	△ 3	△ 1		△ 3	+ 0
減価償却費	44	39	△ 5 (△ 11.9%)		43	△ 4 (△ 9.3%)
固定資産除却費	0	1	+ 0 (+ 121.7%)		1	+ 0 (+ 0.0%)
東急EBITDA	68	59	△ 9 (△ 14.1%)		73	△ 14 (△ 19.2%)
資本的支出	57	54	△ 3 (△ 6.6%)		63	△ 9 (△ 14.3%)

## セグメント情報⑤【計画】ホテル事業



【対前年】 営業収益は▲8.0%減収の885億円、営業利益は▲23億円減益し、▲17億円の営業赤字

下期でも厳しい事業環境が継続することを前提に、減収・減収と見込む

【対5月見込】 想定以上の事業環境悪化、景気低迷が継続していることにより、▲23億円の営業減益

	2009/3 実績	2010/3 通期予想	増減額 (増減率)	摘要	2010/3 5月時見込	増減額 (増減率)
営業収益	962	885	△ 77 (△ 8.0%)		969	△ 84 (△ 8.7%)
東急ホテルズ等(※)	821	767	△ 54 (△ 6.7%)		831	△ 64 (△ 7.7%)
その他	140	118	△ 22 (△ 15.9%)	ハワイ マウナラニリゾート △15	138	△ 20 (△ 14.3%)
営業利益	6	△ 17	△ 23 (-)		6	△ 23 (-)
東急ホテルズ等(※)	11	△ 8	△ 20 (-)		11	△ 20 (-)
その他	△ 5	△ 8	△ 4 (-)	ハワイ マウナラニリゾート △2	△ 6	△ 3 (-)
のれん償却額	△ 0	0	+ 0		0	+ 0
減価償却費	32	35	+ 2 (+ 9.3%)		34	+ 1 (+ 2.9%)
固定資産除却費	0	0	△ 0 (-)		0	+ 0 (-)
東急EBITDA	39	18	△ 21 (△ 54.4%)		40	△ 22 (△ 55.0%)
資本的支出	42	51	+ 8 (+ 20.4%)		76	△ 25 (△ 32.9%)

※『東急ホテルズ等』には、(株)東急ホテルズのほか、資産保有している当社や合同会社ニューパースペクティブ・ワン、(株)ティー・エイ・プロパティーズを含んで表記している



## セグメント情報⑥【計画】その他事業



【対前年】 営業収益は▲2. 2%減収の1, 526億円、営業利益は+58. 5%増益の32億円

東急車輛製造における鉄道車両の受注増による増益のほか、各社で営業利益率の改善を進める

【対5月見込】 各社で少しずつ景気低迷の影響を受け、全体で ▲5億円の営業減益

	2009/3 実績	2010/3 通期予想	増減額 (増減率)	摘要	2010/3 5月時見込	増減額 (増減率)
営業収益	1,559	1,526	△ 33 (△ 2.2%)		1,627	△ 101 (△ 6.2%)
東急車輛製造	620	663	+ 42 (+ 6.9%)	鉄道車両 +123、特装自動車 △73 駐車装置 △6	697	△ 33 (△ 4.8%)
その他	939	862	△ 77 (△ 8.2%)	東急ジオックス △44、東急設計コンサルタント △8 東急テクノシステム △5、東急グリーンシステム △5	929	△ 67 (△ 7.2%)
営業利益	20	32	+ 11 (+ 58.5%)		37	△ 5 (△ 13.5%)
東急車輛製造	2	8	+ 5 (+ 211.2%)	鉄道車両 +9、特装自動車 △5 駐車装置 △0	10	△ 2 (△ 18.9%)
その他	18	24	+ 6 (+ 33.0%)	東急ジオックス +3、東急レールウェイサービス +1	27	△ 3 (△ 11.0%)
のれん償却	△ 0	△ 1	△ 0		△ 1	+ 0
減価償却費	25	27	+ 1 (+ 4.6%)		27	+ 0 (+ 0.0%)
固定資産除却費	0	0	+ 0 (-)		0	+ 0 (-)
東急EBITDA	46	60	+ 13 (+ 28.2%)		65	△ 5 (△ 7.7%)
資本的支出	30	28	△ 2 (△ 8.7%)		28	+ 0 (+ 0.0%)

# 設備投資【計画】(セグメント別)



【対前年】 不動産事業で、開発プロジェクトの推進に伴い増加となるが、それ以外は圧縮を進めている

【対5月見込】 当初計画から大きく圧縮を図った5月時見込と比較しても、更なる圧縮を進める予定

(億円)

	2009/3 実績	2010/3 通期予想	前年比較 (増減率)	2010/3 5月時見込	計画比較 (増減率)
設備投資 合計	1,616	1,576	△ 40 (△ 2.5%)	1,745	△ 169 (△ 9.7%)
交通	768	686	△ 82 (△ 10.8%)	687	△ 1 (△ 0.1%)
うち、鉄道他社 受託分	92	106	+ 14 (+ 15.5%)	106	+ 0 (+ 0.0%)
不動産	442	521	+ 78 (+ 17.7%)	638	△ 117 (△ 18.3%)
リテール	269	193	△ 76 (△ 28.4%)	207	△ 14 (△ 6.8%)
レジャー・サービス	57	54	△ 3 (△ 6.6%)	63	△ 9 (△ 14.3%)
ホテル	42	51	+ 8 (+ 20.4%)	76	△ 25 (△ 32.9%)
その他	30	28	△ 2 (△ 8.7%)	28	+ 0 (+ 0.0%)
全社	22	57	+ 34 (+ 148.9%)	60	△ 3 (△ 5.0%)
消去	△ 18	△ 14	+ 4 (-)	△ 14	+ 0 (-)
当社 分譲土地建物 支出	246	285	+ 38 (+ 15.7%)	259	+ 26 (+ 10.0%)

## 減価償却費【計画】(セグメント別)



【対前年】 鉄道事業での大規模改良工事や、不動産賃貸事業でのリニューアル工事などの竣工により増加

【対5月見込】 ほぼ計画通り

(億円)

	2009/3 実績	2010/3 通期予想	前年比較 (増減率)	2010/3 5月時見込	計画比較 (増減率)
減価償却費 合計	667	697	+ 29 (+ 4.4%)	697	+ 0 (+ 0.0%)
交通	381	394	+ 12 (+ 3.2%)	395	△ 1 (△ 0.3%)
不動産	65	79	+ 13 (+ 20.9%)	75	+ 4 (+ 5.3%)
リテール	119	123	+ 3 (+ 2.9%)	123	+ 0 (+ 0.0%)
レジャー・サービス	44	39	△ 5 (△ 11.9%)	43	△ 4 (△ 9.3%)
ホテル	32	35	+ 2 (+ 9.3%)	34	+ 1 (+ 2.9%)
その他	25	27	+ 1 (+ 4.6%)	27	+ 0 (+ 0.0%)
消去	△ 0	0	+ 0 (-)	0	+ 0 (-)

## 「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。