

2008年度 第2四半期決算 (2008年9月期) 投資家向け説明会 資料

2008年11月18日



東京急行電鉄株式会社

(9005)

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

目次

・ エグゼクティブ・サマリー	
1. 2009年3月期 第2四半期決算のポイント	3
2. 2009年3月期 通期業績予想のポイント	4
3. 2009年3月期 通期業績予想(セグメント別)	5
・ 主要事業の第2四半期決算	
1. 交通セグメント業績	7
2. 不動産セグメント業績	8
3. リテールセグメント業績	9
・ 経営計画の進捗状況	
1. 中長期での確実な持続的成長	11
2. 株主価値の向上策	12
3. 渋谷駅街区・東横線跡地街区の進捗	13
4. たまプラーザ駅周辺地区開発の進捗	14
5. 資産ポートフォリオ委員会の進捗	15
6. 2009年3月期 通期決算に向けて	16

エグゼクティブ・サマリー

2009年3月期 第2四半期決算のポイント



(億円)

第2四半期決算	2008/9		2007/9				2008/9						
	実績	実績	増減額	増減率	主な増減		5/15予想	増減額	増減率	主な増減			
営業収益	6,431	6,693	261	3.9%	リテール 交通	147、その他 + 12	47	6,565	133	2.0%	不動産	47、リテール	40
営業利益	328	462	133	29.0%	交通 ホテル	82、リテール 10、その他	16 8	320	+ 8	+ 2.6%	不動産 交通	+ 8、リテール + 2、レジャー・サービス	+ 3 4
営業外利益	65	99	34	34.4%	負ののれん償却 持分法利益		21 9	69	3	5.3%	持分法利益		10
営業外費用	100	102	1	1.6%				119	18	15.6%	支払利息		10
経常利益	293	459	166	36.2%				270	+ 23	+ 8.6%			
特別利益	61	66	4	7.4%	鉄道整備準備金取崩額 工事負担金等受入額		26 + 28	51	+ 10	+ 20.4%			
特別損失	109	138	29	21.4%	減損損失 工事負担金等圧縮額		57 + 28	81	+ 28	+ 34.9%	リコール対応費用 減損損失		+ 12 + 12
四半期純利益	115	258	142	55.1%				120	4	3.4%			

前年比較

【営業収益】は、当社の運輸収入が目黒線の延伸効果などで増加したものの、リテール事業における百貨店店舗の一部賃貸化や、鉄道車両の製造受注の減少などにより、261億円の減収。

【営業利益】は、当社の鉄軌道業で、大規模工事の竣工や新型車両の導入に伴い減価償却費(+31億円)や固定資産除却費(+24億円)が増加したほか、他の各事業においてバリューアップ投資工事の実施などに伴い費用が増加したこと、リテール事業の販売減少などにより、133億円の減益。

【経常利益】は、営業利益の減益に加え、営業外収益が負ののれん償却や持分法投資利益が減少したことにより、165億円の減益。

【四半期純利益】は、特別損失において前年に東急ストア店舗などで多額に計上した減損損失が減少したことなどにより、経常利益よりも減益幅が縮小し、142億円の減益。

5月予想比較

【営業収益】は、当社の不動産販売事業における沿線外での販売額減少や、リテール事業の売上減少などにより、133億円の減収。

【営業利益】は、営業収益が減少したものの、原価や販売費の圧縮に努めたことにより、8億円の増益。

【経常利益】は、営業利益の増益に加え、支払利息の減少などにより、23億円の増益。

【四半期純利益】は、経常利益が増益となったものの、特別損失として減損損失やリコール対応費用の発生などにより、4億円の減益と、ほぼ計画なみの水準。

2009年3月期 通期業績予想のポイント



(億円)

通期業績予想	2009/3	2008/3				2009/3			
	11/13予想	実績	増減額	増減率	主な増減	5/15予想	増減額	増減率	主な増減
営業収益	13,460	13,729	269	2.0%	その他 230、リテール 165 不動産 + 95、交通 + 25	13,640	180	1.3%	リテール 60、不動産 42 レジャー・サービス 41、ホテル 17
営業利益	720	867	147	17.0%	交通 93、その他 22 リテール 20、ホテル 14	710	+ 10	+ 1.4%	不動産 + 12、交通 + 8、リテール + 4
営業外利益	130	239	109	45.8%	持分法利益 49、匿名組合利益 39 負ののれん償却 20	165	35	21.2%	持分法利益 44 (東急不動産 31、東急建設 10)
営業外費用	228	226	+ 1	+ 0.5%		235	7	3.0%	支払利息 21
経常利益	622	880	258	29.3%		640	18	2.8%	
特別利益	185	193	8	4.2%	準備金取崩額 53、資産売却益 39 工事負担金等受入額 + 95	159	+ 26	+ 16.4%	資産売却益 + 12
特別損失	249	359	110	30.7%	減損損失 146、固定資産除却損 33 工事負担金等圧縮額 + 98	194	+ 55	+ 28.4%	減損損失 + 14、リコール対応費用 + 12 固定資産除却損 + 7
当期純利益	320	460	140	30.4%		390	70	17.9%	

5月予想比較

- 【営業収益】** リテール事業の販売減少や、レジャー・サービス事業における広告業、当社の不動産販売業の減少などを見込み、180億円の減収。
- 【営業利益】** 営業減収となるものの、各事業において費用の見直し・節減を進めることにより、10億円の増益。
- 【経常利益】** 営業利益が増益となるものの、持分法投資利益の減少により、18億円の減益。
- 【当期純利益】** 経常利益の減益に加え、特別損失として減損損失、固定資産除却損、リコール対応費用の増加などの増加を見込み、5月時予想から、70億円の減益。

特別損失の内訳

(億円)

	2009/3	2009/3	増減
	11/13予想	5/15予想	
鉄道整備準備金繰入額	26	26	0
固定資産圧縮額	122	108	14
固定資産売却損	3		3
固定資産除却損	32	25	7
減損損失	14		14
棚卸資産評価損	12	8	4
有価証券評価損	1		1
リコール対応費用	13		13
その他	26	27	1
合計	249	194	55

2009年3月期 通期業績予想 (セグメント別)



(億円)

通期業績予想		2009/3		2009/3		
		11/13予想	摘要	5/15予想	増減額	摘要
交通	営業収益	2,003	当社鉄軌道 1,486、東急バス 275 (運賃収入 +1.0%、輸送人員 +1.1%)	2,020	17	当社鉄軌道 5、東急バス 6 (運賃収入 0.8%、輸送人員 0.5%)
	営業利益	246	当社鉄軌道 243、東急バス 2 (減価償却費 329、除却費 69)	238	+ 8	当社鉄軌道 +11、東急バス 2 (減価償却費 +14、除却費 14)
不動産	営業収益	1,487	当社販売 667、当社賃貸 369	1,529	42	当社販売 29、当社賃貸 + 2
	営業利益	255	当社販売 157、当社賃貸 88	243	+ 12	当社販売 + 5、当社賃貸 + 10
リテール	営業収益	6,329	百貨店 2,819、ストア 3,086 ショッピングセンター 234	6,389	60	百貨店 73、ストア + 2 ショッピングセンター 1
	営業利益	129	百貨店 71、ストア 61 ショッピングセンター 46、のれん 58	125	+ 4	百貨店 13、ストア 2 ショッピングセンター + 4
レジャー・サービス	営業収益	1,819	東急イー・ジェンシー 1,132 イツ・コミュニケーションズ 160	1,860	41	東急イー・ジェンシー 56 イツ・コミュニケーションズ 2
	営業利益	30	東急イー・ジェンシー 3 イツ・コミュニケーションズ 10	34	4	東急イー・ジェンシー 4 イツ・コミュニケーションズ + 0
ホテル	営業収益	1,001	東急ホテルズ 850	1,018	17	東急ホテルズ 10
	営業利益	22	東急ホテルズ 10	26	4	東急ホテルズ + 0、ハワイ・マナナニ 5
その他	営業収益	1,667	東急車輛製造 656	1,652	+ 15	東急車輛製造 + 6
	営業利益	38	東急車輛製造 11	42	4	東急車輛製造 2
消去	営業収益	846		828	18	
	営業利益	0		2	2	
合計	営業収益	13,460		13,640	180	
	営業利益	720		710	+ 10	

5月予想比較

【交通】

上期の動向を勘案し、下期の輸送人員を修正し、収入減を見込むが、費用見直しにより増益。

【不動産】

当社をはじめとする販売業で減収と見込むものの、販売地区の見直しや賃貸業での費用の見直しにより、増益。

【リテール】

百貨店を中心に上期の動向を勘案し減収を見込むが、ショッピングセンターが好調に推移しているほか、東急カードの増益により増益。

【レジャー・サービス】

マスメディアを中心に広告業での受注減と見込む。

【ホテル】

上期動向を踏まえて、国内・海外を合わせて、減収・減益。

【その他】

鉄道車両等の受注増加を図るものの、費用増加もあり減益

主要事業の第2四半期決算

第2四半期決算(交通セグメント)業績



(億円)

交通事業	2008/9	2007/9			2008/9 5/15予想	増減額	増減率	摘要
	実績	実績	増減額	増減率				
営業収益	1,000	988	+ 12	+ 1.3%	1,008	7	0.7%	
当社 鉄軌道	742	731	+ 11	+ 1.5%	745	2	0.4%	運賃収入 2億円 (0.3%) 輸送人員 (0.1%)
東急バス	140	139	+ 0	+ 0.2%	143	3	2.4%	運賃収入 3億円 (2.4%) 輸送人員 (2.2%)
営業利益	146	229	82	36.2%	144	+ 2	+ 1.7%	
当社 鉄軌道	136	213	77	-	136	+ 0	-	諸経費 9、修繕費 4 減価償却費 +7、除却費 +4
東急バス	7	9	2	-	5	+ 1	-	
減価償却費	182	150	+ 31	-	車両更新、目黒線延伸(6月)、大井町線急行運転(3月)			
固定資産除却費	33	8	+ 24	-	目黒線延伸 19億円			
のれん償却額	3	3	+ 0	-				
東急EBITDA	365	391	26	-				

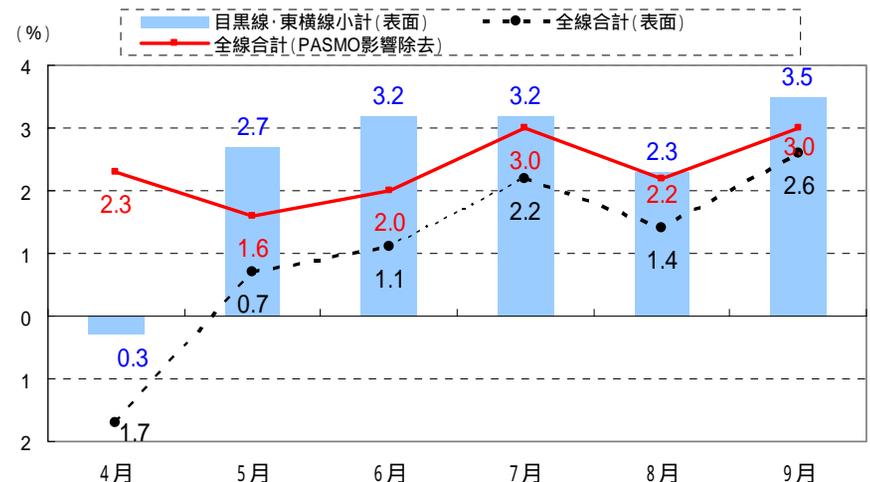
2009年3月期 上期 主なトピックス

- 2008年3月 大井町線急行運転開始
- 2008年3月 横浜市営地下鉄グリーンライン開業
- 2008年6月 目黒線日吉延伸
- 2008年6月 東京メトロ副都心線開業

【輸送人員・運賃収入】

- (人員) 目黒線の延伸効果もあり、前年比 +1.0%
(前年のPASMO影響を除いた実質ベース +2.4%)
第1四半期の天候等もあり、計画比 0.1%
- (収入) 田園都市線(あざみ野)経由から目黒線(日吉)経由への移行もあり、収入は人員よりも 0.2ポイント。

目黒線延伸の輸送人員への影響



第2四半期決算(不動産セグメント)業績



(億円)

不動産事業	2008/9		2007/9		2008/9				
	実績	実績	増減額	増減率	摘要	5/15予想	増減額	増減率	摘要
営業収益	569	583	14	2.5%	[下記以外]西豪州販売 3	617	47	7.8%	[下記以外]西豪州販売 7
当社 不動産販売	180	184	3	1.7%	<売上高>社有地 16 資金回轉型 + 14	211	30	14.3%	<売上高>社有地 +13 資金回轉型 42
当社 不動産賃貸	179	182	2	1.5%		177	+ 2	+ 1.2%	
営業利益	85	92	6	7.2%	[下記以外]西豪州販売 2 KIRリアルティ 2	77	+ 8	+ 11.1%	
当社 不動産販売	33	26	+ 6	-	<販売差益>社有地 +11 資金回轉型 + 2	32	+ 1	-	<販売差益>社有地 +7 資金回轉型 7
当社 不動産賃貸	49	56	7	-	町田ターミナルプラザ改装 3	45	+ 3	-	
減価償却費	31	31	+ 0	-					
固定資産除却費	3	2	+ 1	-					
東急EBITDA	120	126	6	-					

2009年3月期 上期 主なトピックス

【不動産販売】

前年との比較では、多摩田園都市における個人向け戸建が減少したが、マンション販売(ドレッセたまプラーザ他)や法人向けの販売額が増加し、減収、増益。

計画との比較では、多摩田園都市における社有地マンション分譲や、戸建分譲は順調に進捗したものの、沿線外を中心とした資金回轉型(取得販売)が、減少。

【不動産賃貸】

前年との比較では、町田ターミナルプラザなどテナント入替時の修繕費の増加などにより、減収、減益。

計画との比較では、契約更新時における賃料改定が、ほぼ計画どおりに進捗するなど、順調に推移した。

第2四半期決算(リテールセグメント)業績

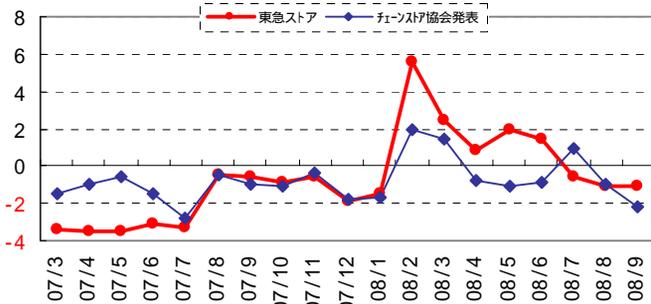


(億円)

リテール事業	2008/9	2007/9			2008/9				
	実績	実績	増減額	増減率	摘要	5/15予想	増減額	増減率	摘要
営業収益	3,105	3,252	147	4.5%		3,146	40	1.3%	
東急百貨店	1,366	1,506	139	9.3%	町田店等の賃貸化影響 85 きたみ閉店 29	1,406	39	2.8%	衣料品を中心に減少
東急ストア	1,526	1,539	12	0.8%	<売上高> 1.1%(既存店 +0.8%) 五反田店の面積縮小	1,549	22	1.5%	
ショッピングセンター	114	106	+ 8	+ 8.0%	たまプラーザテラス 部分開業 静岡109開業	114	+ 0	+ 0.7%	
営業利益	61	78	16	21.7%		58	+ 3	+ 5.6%	
東急百貨店	29	49	20	-	売買差益の減少、諸費用の増加 前年に町田売り尽くしセール	36	6	-	売買差益の減少
東急ストア	27	28	1	-		30	2	-	
ショッピングセンター	27	27	+ 0	-		18	+ 9	-	費用の削減等
減価償却費	57	55	+ 1	-					
のれん償却額	27	28	+ 0	-					
東急EBITDA	147	162	15	-					

2009年3月期 上期 主なトピックス

東急ストア 既存店 売上高増減率



東急百貨店 売上高増減率

売上高 店舗別

	対前年 増減率	賃貸化 修正後
東急本店(本店・東横店)	2.8	2.3
吉祥寺店	2.8	2.4
たまプラーザ店	2.2	2.2
札幌店	7.3	5.8
その他(町田,港北,日吉)	52.8	4.3
合計	8.8	2.3

売上高 商品別 (町田店除く)

	対前年 増減率	売上高 シェア
紳士服・洋品	5.3	4%
婦人服・洋品	5.2	21%
その他衣料品	3.1	5%
身のまわり品	2.3	8%
雑貨	4.4	13%
家庭用品	5.3	4%
食料品	1.7	39%
その他	14.6	4%
合計	2.6	100%

【東急百貨店】

昨年度 町田店をテナントへの賃貸としたことや、きたみ東急百貨店の閉鎖という特殊要因と景気の低迷に伴い、大きく減収。利益は、主に 景気低迷に伴う売上総利益の減少により、減益。

【東急ストア】

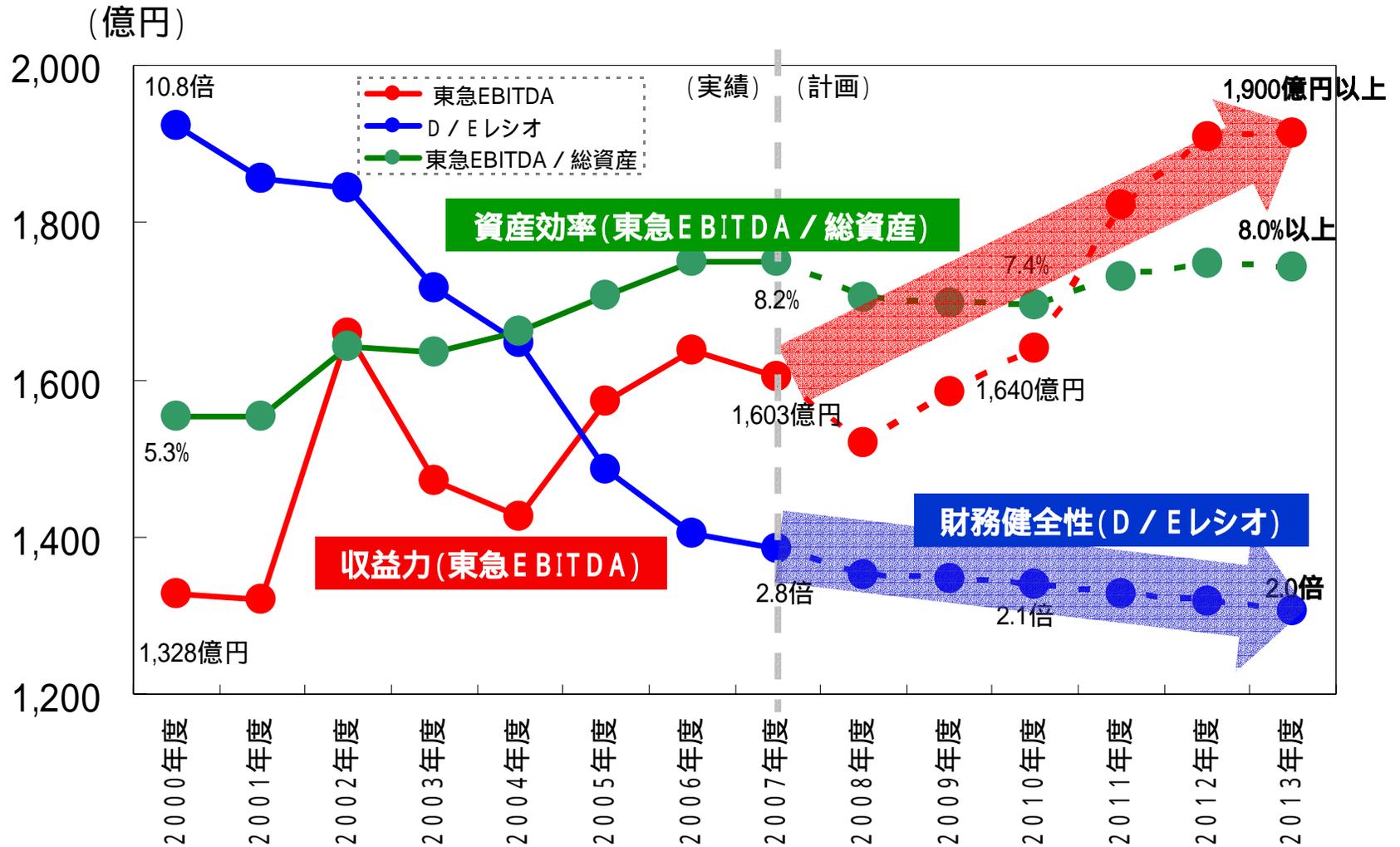
西小山店など2店舗の新設や五反田店の改装を行うなど、収益力向上に努めたが、鉄道高架下の工事等に伴う店舗の閉鎖(4店舗)もあり減収・減益。

【ショッピングセンター】

レミィ五反田の開業による収入増や、渋谷109の好調などにより、増収となったものの、レミィ五反田での開業費負担などにより、営業利益は前年並み。

経営計画の進捗状況

中長期での確実な持続的成長



株主価値の向上策(エクイティ・ストーリー)



(これまで)

(これから)

- ・選択と集中
- ・有利子負債の削減
- ・自己資本蓄積

財務健全性の回復を達成

当社は経営の舵を切った

年平均約2,000億円
(2008-2010年度)の
積極的な設備投資

安全・快適な
生活空間創造の
ための投資

6年間の年平均成長率
東急EBITDA 3.0%
営業利益 2.6%

事業の
持続的成長

・持続的で確実な
キャッシュフロー水準/
ROEの維持拡大
・利益分配のバランス

資本政策

ROE 10%、DOE 2%、自己資本比率 20%を目途として、
増配や自社株取得など、機動的な株主還元策を検討・推進していく

財務レバレッジの活用

株主価値
の向上

渋谷駅街区・東横線跡地街区の方向性

駅街区・東横線跡地街区の方向性

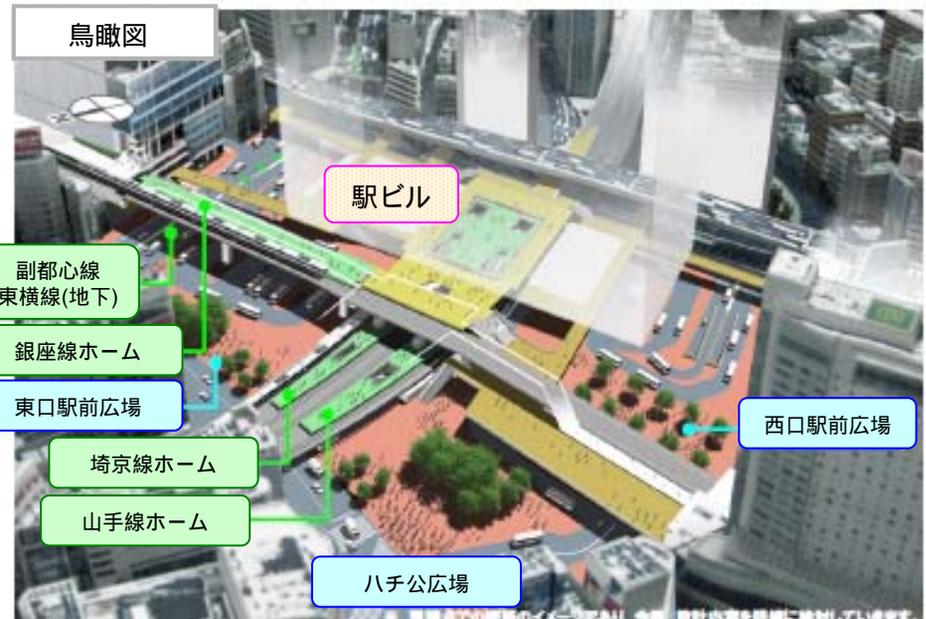
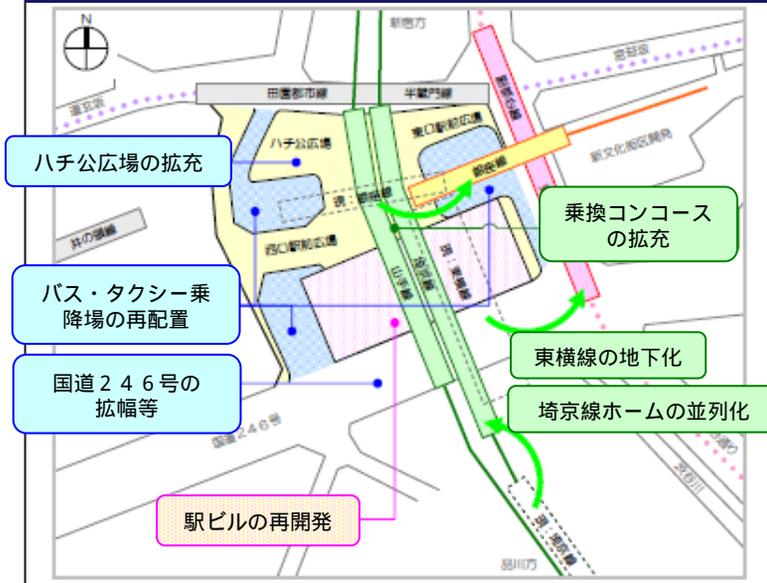
2005年 12月	都市再生緊急整備地域指定
2007年 9月	渋谷駅中心地区まちづくりガイドライン2007の策定
2008年 6月	渋谷駅街区基盤整備方針の公表
2012年度 以降	東横線と東京メトロ副都心線の相互直通運転開始 駅街区・東横線跡地街区に着手

渋谷駅街区基盤整備方針

駅前広場・道路、鉄道、河川、下水道、歩行者ネットワーク等の都市基盤の整備方針を取りまとめ

将来（整備イメージ）

整備概要(案)



たまプラーザ駅周辺地区開発の進捗

田園都市線たまプラーザ駅周辺 計画地概要



既存SCリニューアル
 全館(約30,000㎡)を百貨店一括運営化
 アップスケールにより百貨店中心顧客層の
 購買を獲得

- 2005年11月 工事着手
- 2007年 1月 サウスプラザ 開業
- 2007年10月 ゲートプラザ 1期開業
- 2009年 ゲートプラザ 2期開業
- 2010年 全体開業
 ゲートプラザ 3期、ノースプラザリニューアル

計画の一部変更

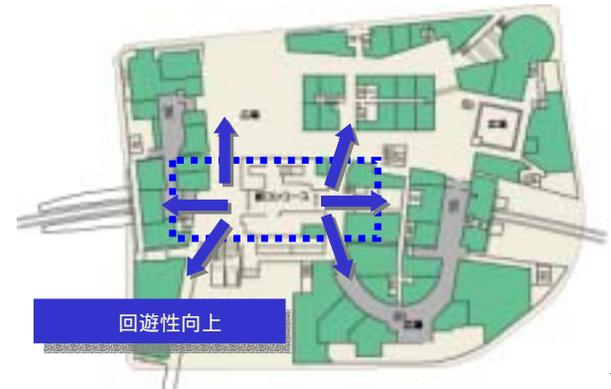
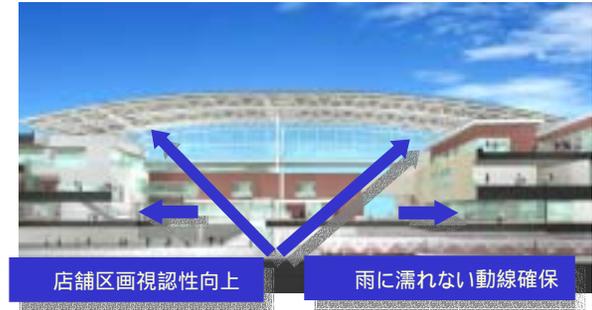
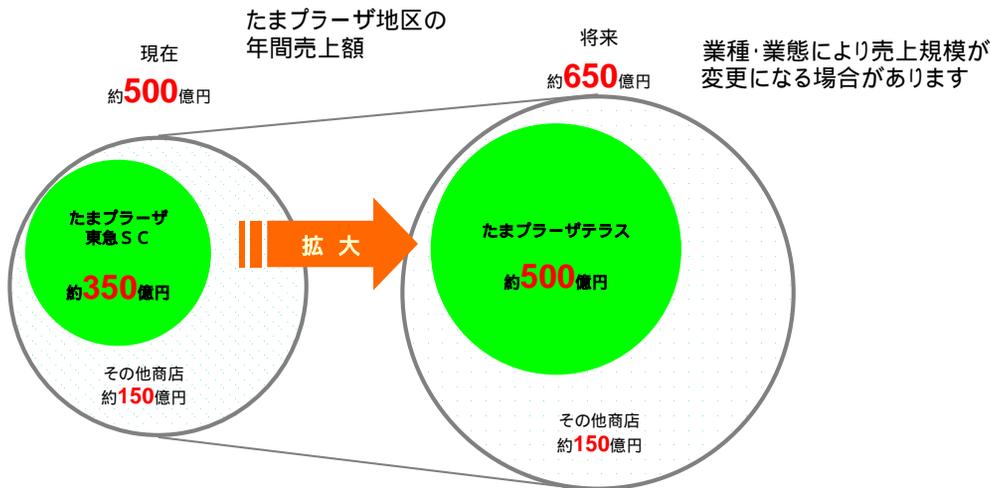
大屋根設置による駅上部の一体空間実現

商業施設の価値・魅力度向上

たまプラーザ テラス外観イメージ



新たな価値提供により、2次商圈を1次商圈化



参考)たまプラーザ5km商圈年間消費規模 約**5,500**億円

資産ポートフォリオ委員会の進捗



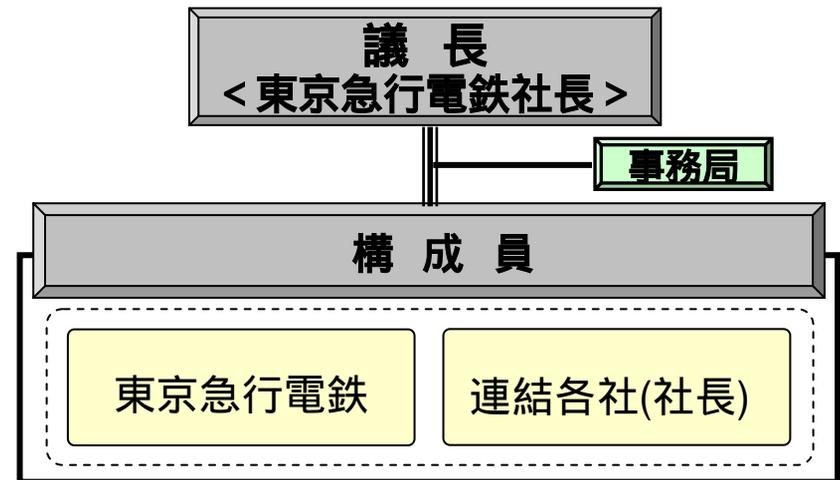
【目的】 連結での全体最適の観点から、当社および連結各社が保有する沿線資産等の最有効活用策の立案、方針決定
不動産賃貸事業の拡充とともに多様化を進め、利益の安定化を図る

現在の取組状況

当社およびグループ会社における
資産情報の一元化を推進

鉄道、開発部門に小委員会を設置し
個別案件の活用アウトラインを策定

賃貸住宅事業の推進
(2008年度中に3物件に着手予定)



今後の方向性

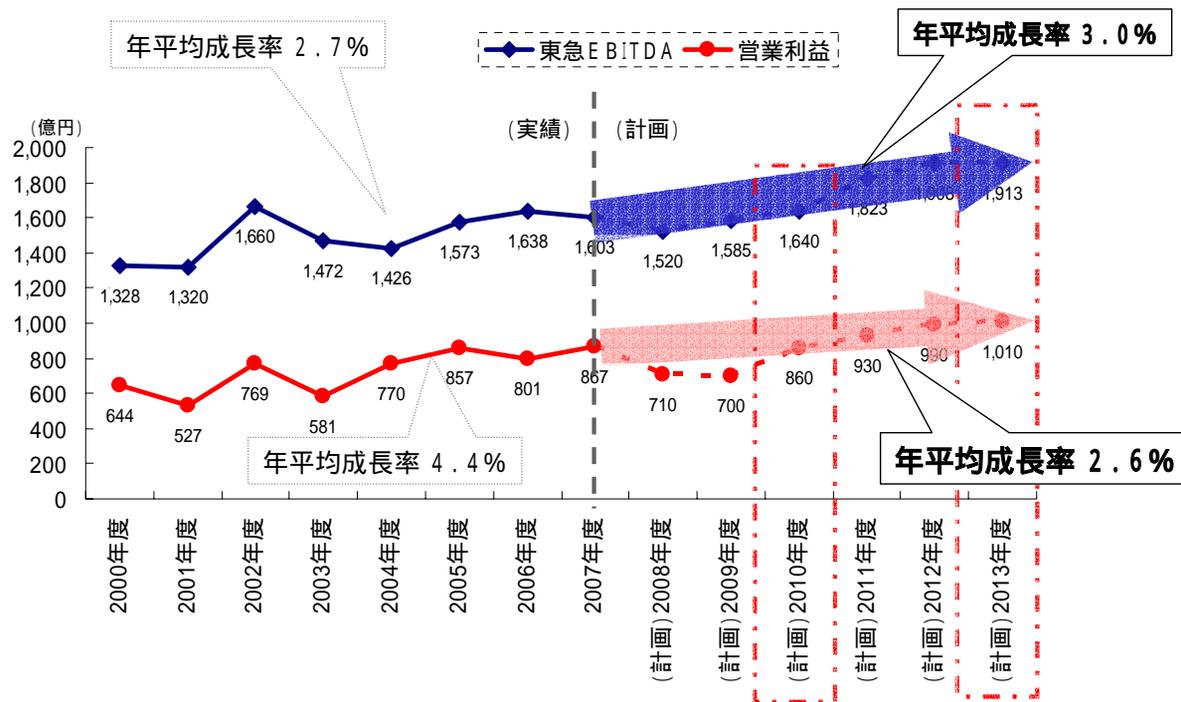
当社および連結各社の事業戦略や構造転換の方向性と機軸を合わせた資産有効活用を
推進する

取得・開発および売却により、エリア戦略を意識した不動産賃貸事業のポートフォリオ(用途)
バランスの見直しを図り、安定的利益の強化を進める

2009年3月期 通期決算に向けて



東急EBITDAと営業利益の実績と計画



- 東急EBITDA 1,520億円 (計画維持)
- 1株当たり配当金 6円
(2009年3月期 年間予定)

「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。