

2011年3月期 第2四半期決算

投資家様向け説明会 資料

2010年11月17日



東京急行電鉄株式会社

(9005)

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

目次

I. エグゼクティブ・サマリー	2
II. 各事業の状況	11
III. 2011年3月期 第2四半期決算 詳細資料	...	15
IV. 2011年3月期 業績予想 詳細資料	28

「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

2010年度完成のプロジェクト



たまプラーザ

たまプラーザ テラス

2010年10月7日 全面開業(ゲートプラザ3期開業)



永田町

東急キャピトルタワー

2010年10月22日 ホテル開業



二子玉川

二子玉川ライズ

2010年5月・7月 マンション竣工

2011年3月末 商業施設開業



大岡山

東急ウェリナ大岡山

2010年9月1日 開業



エグゼクティブ・サマリー

2011年3月期 第2四半期 決算実績ポイント

● 不動産販売の増加や鉄道の費用減少など、主に営業利益の増加により、対前年で+128億円の増益

	第2四半期実績	対前年度	対5月予想
営業収益	5,909 億円	△ 287 億円 (△ 4.6%)	+ 13 億円 (+ 0.2%)
営業利益	412 億円	+ 185 億円 (+ 81.5%)	+ 137 億円 (+ 50.1%)
経常利益	396 億円	+ 194 億円 (+ 96.7%)	+ 171 億円 (+ 76.2%)
四半期純利益	205 億円	+ 128 億円 (+ 168.7%)	+ 130 億円 (+ 173.7%)

- 営業収益 : 【対前年 ▲ 4%減収】不動産で二子玉川ライズの販売で増加したが、前年の札幌東急ストア譲渡などで、全体は減収
【対計画 +0.2%増収】不動産で土地販売の早期実現などがあつたが、ホテル・ストア等の減収もあり、ほぼ計画並み
- 営業利益 : 【対前年 +81%増益】不動産での二子玉川ライズの堅調な販売や、鉄道の固定資産除却費減少などで、全事業で増益
【対計画 +50%増益】不動産で土地販売の早期実現や、各事業でのコスト削減が寄与し、全事業で増益
- 四半期純利益 : 【対前年 +168%増益】資産除去債務等の特別損失が増加したが、営業増益や支払利息の減少などで、大幅に増益
【対計画 +173%増益】営業増益に加え、持分法利益の増加や支払利息の減少などにより、大幅に増益

2011年3月期 業績予想ポイント

● 大規模プロジェクトの開業に伴う費用の増加はあるも、鉄道の費用減少などもあり、前年度並みの150億円

	通期予想	対前年度	対5月予想
営業収益	11,572 億円	△ 729 億円 (△ 5.9%)	△ 138 億円 (△ 1.2%)
営業利益	505 億円	△ 22 億円 (△ 4.2%)	+ 40 億円 (+ 8.6%)
経常利益	465 億円	+ 3 億円 (+ 0.8%)	+ 60 億円 (+ 14.8%)
当期純利益	150 億円	+ 1 億円 (+ 0.7%)	+ 35 億円 (+ 30.4%)

- 営業収益 : 【対前年 ▲5%減収】リテールでの札幌東急ストア譲渡や、その他事業での鉄道車両受注減などにより、全事業で減収
【対計画 ▲1%減収】国内景気の先行き不透明感を勘案し、ホテル・リテール・その他事業など、各事業で減収を見込む
- 営業利益 : 【対前年 ▲4%減益】交通では固定資産除却費が減少するが、大規模プロジェクトの開業費用が増加し、全体では減益
【対計画 +8%増益】不動産での販売差益の増加や、各事業の追加的なコスト削減などにより、全体で増益
- 当期純利益 : 【対前年 +0.7%増益】営業減益に対して、持分法利益の増加や支払利息の減少などを見込み、若干の増益
【対計画 +30%増益】営業増益に加え、持分法利益の増加や支払利息の減少なども見込み、上方修正とする

第2四半期 財務諸表サマリー

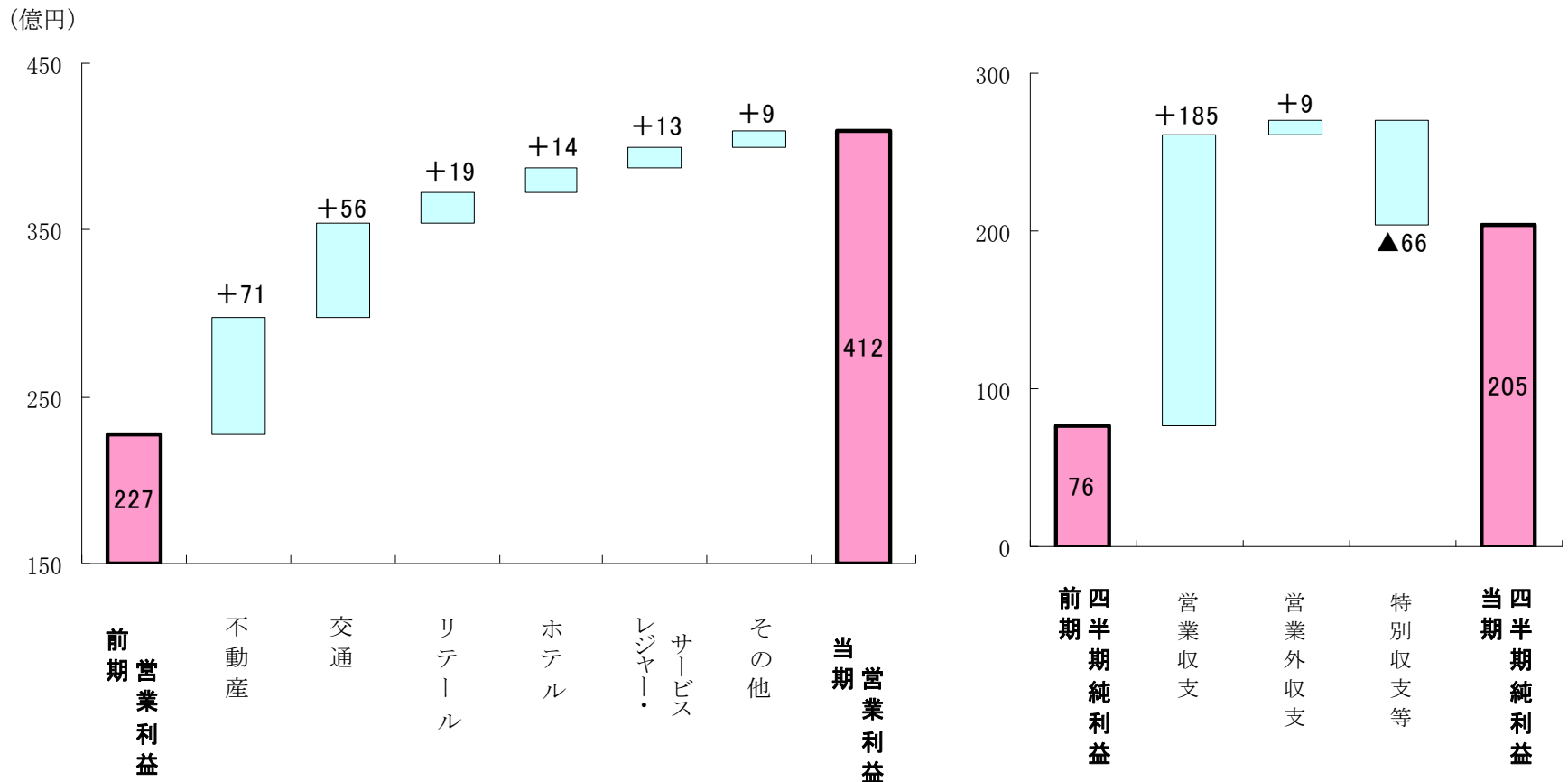


	2010/3 第2四半期	2011/3 第2四半期	増減額 (増減率)	摘要	2011/3 5月予想	増減額 (増減率)
営業収益	6,196	5,909	△ 287 (△ 4.6%)	リテール △296、その他事業 △119、交通 △50 レジャー・サービス △27、ホテル △15、不動産 +189	5,896	+ 13 (+ 0.2%)
営業利益	227	412	+ 185 (+ 81.5%)	不動産 +71、交通 +56、リテール +19 ホテル +14、レジャー・サービス +13、その他事業 +9	275	+ 137 (+ 50.1%)
営業外収益	75	75	+ 0 (+ 0.6%)	持分法利益 22(+0)、負ののれん 17(△2)	57	+ 18 (+ 33.1%)
営業外費用	101	92	△ 9 (△ 9.0%)	支払利息 82(△4)	107	△ 14 (△ 13.7%)
経常利益	201	396	+ 194 (+ 96.7%)		225	+ 171 (+ 76.2%)
特別利益	36	37	+ 0 (+ 1.8%)	固定資産売却益 10(+8)、工事負担金等受入額 9(+6) 東急バス受取補償金 -(△15)	15	+ 22 (+ 148.2%)
特別損失	43	103	+ 60 (+ 139.5%)	資産除去債務適用損 32(+32)、減損損失 20(+16) 店舗閉鎖関連損失 22(+18)	76	+ 27 (+ 36.5%)
四半期純利益	76	205	+ 128 (+ 168.7%)		75	+ 130 (+ 173.7%)
減価償却費	335	337	+ 1 (+ 0.6%)		342	△ 5 (△ 1.5%)
固定資産除却費	77	20	△ 57 (△ 74.1%)	交通 △53	26	△ 6 (△ 25.5%)
のれん償却額	34	8	△ 25 (△ 74.7%)	リテール △24	6	+ 2 (+ 34.2%)
東急EBITDA	674	778	+ 104 (+ 15.4%)	不動産 +76、ホテル +14、レジャー・サービス +13	650	+ 128 (+ 19.7%)
EPS(円) 1株当たり利益	6.07	16.44	+ 10.37		5.94	+ 10.50
ROE(%) 自己資本利益率	4.2%	10.8%	+ 6.6P		4.0%	+ 6.8P
資産効率(%) (東急EBITDA/総資産)	6.8%	8.0%	+ 1.2P		6.6%	+ 1.4P
自己資本 期末残高	—	3,872	—	【前年度末】3,730(+141)	—	—
有利子負債 期末残高	—	10,316	—	【前年度末】10,426(△109)	—	—
自己資本比率(%)	—	19.8%	—	【前年度末】19.0%(+0.8P)	—	—
D/エレシオ(倍)	—	2.7	—	【前年度末】2.8倍(△0.1P)	—	—

※ 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

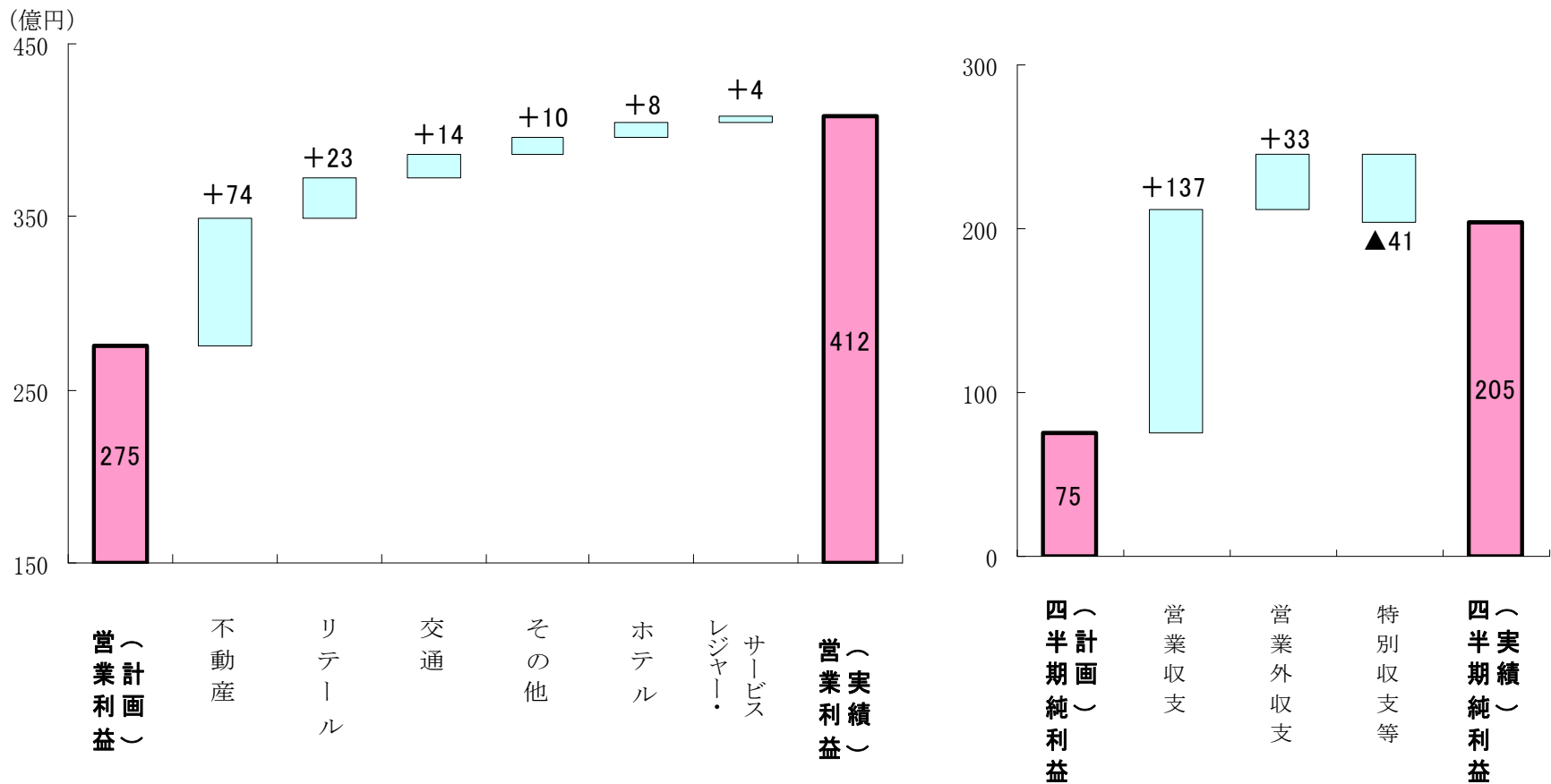
【営業利益】 不動産販売業でのマンション販売の増加や、鉄軌道業での固定資産除却費の減少があるほか、各事業において、コスト削減などを進めた結果、全ての事業で営業増益となる

【四半期純利益】 「特別収支等」では、資産除去債務の増加や、ホテルやストアの店舗閉鎖損失の計上もあり減益要素となったものの、「営業増益」に「営業外収支」での支払利息の減少などが加わり、+128億円増益



【営業利益】 不動産販売業での土地販売の早期実現や、各事業のコスト削減により、全ての事業で営業増益

【四半期純利益】 「営業増益」に加え、「営業外収支」での持分法利益の増加や支払利息の減少などもあり、全体で+130億円増益（「特別収支等」の減益は、税引前利益の増加に伴う、法人税等の増加によるもの）



【予想】2011年3月期 財務諸表サマリー



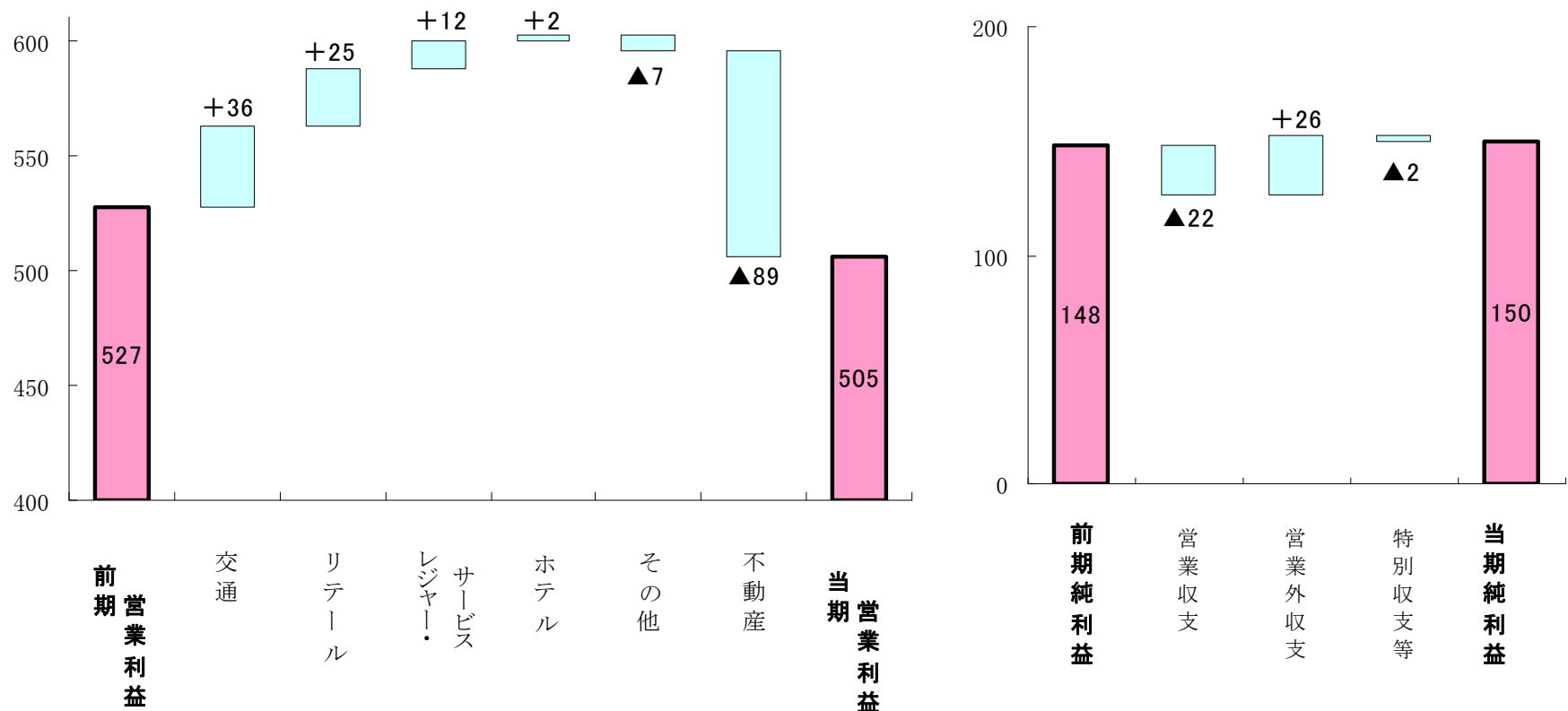
	(億円)					
	2010/3 実績	2011/3 通期予想	増減額 (増減率)	摘要	2011/3 5月予想	増減額 (増減率)
営業収益	12,301	11,572	△ 729 (△ 5.9%)	リテール △407、その他事業 △278、交通 △73 不動産 △36、ホテル △14、レジャー・サービス △4	11,710	△ 138 (△ 1.2%)
営業利益	527	505	△ 22 (△ 4.2%)	不動産 △89、その他事業 △7、交通 +36 リテール +25、レジャー・サービス +12、ホテル +2	465	+ 40 (+ 8.6%)
営業外収益	139	154	+ 14 (+ 10.5%)	持分法利益 49(+13)、負ののれん償却額 35(△3)	145	+ 9 (+ 6.2%)
営業外費用	205	194	△ 11 (△ 5.6%)	支払利息 165(△7)	205	△ 11 (△ 5.4%)
経常利益	461	465	+ 3 (+ 0.8%)		405	+ 60 (+ 14.8%)
特別利益	240	65	△ 175 (△ 73.0%)	固定資産売却益 15(△73)、有価証券売却益 4(△33) その他特別利益 6(△76)、工事負担金等受入額 18(+10)	35	+ 30 (+ 85.7%)
特別損失	274	230	△ 44 (△ 16.1%)	有価証券売却損 0(△94)、減損損失 21(△46) その他特別損失 154(+86)	200	+ 30 (+ 15.0%)
当期純利益	148	150	+ 1 (+ 0.7%)		115	+ 35 (+ 30.4%)
減価償却費	693	714	+ 20 (+ 2.9%)	不動産 +35、リテール +3、交通 △13、レジャー・サービス △6	728	△ 14 (△ 1.9%)
固定資産除却費	132	84	△ 48 (△ 36.4%)	交通 △45、リテール △1	85	△ 1 (△ 1.2%)
のれん償却額	67	16	△ 51 (△ 76.4%)	リテール △48	13	+ 3 (+ 23.1%)
東急EBITDA	1,421	1,319	△ 102 (△ 7.2%)	不動産 △53、交通 △25、リテール △21 その他事業 △6、レジャー・サービス +4、ホテル +2	1,291	+ 28 (+ 2.2%)
EPS(円) 1株当たり利益	11.88	12.01	+ 0.13		9.21	+ 2.80
ROE(%) 自己資本利益率	4.0%	4.0%	+ 0.0P		3.1%	+ 0.9P
資産効率(%) (東急EBITDA/総資産)	7.1%	6.6%	△ 0.5P		6.5%	+ 0.1P
自己資本 期末残高	3,730	3,780	+ 49 (+ 1.3%)		3,770	+ 10 (+ 0.3%)
有利子負債 期末残高	10,426	10,800	+ 373 (+ 3.6%)		11,040	△ 240 (△ 2.2%)
自己資本比率(%)	19.0%	18.7%	△ 0.3P		18.7%	+ 0.0P
D/Eレシオ(倍)	2.8	2.9	+ 0.1		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

【営業利益】 鉄道の工事竣工が一段落するほか、リテール等の各事業でもコスト削減や店舗撤退効果等を織り込み増益を見込むが、不動産事業では、販売差益の減少に加え、大規模プロジェクトの開業に伴う減価償却費などの増加により大幅な減益となり、全体でも営業減益を見込む

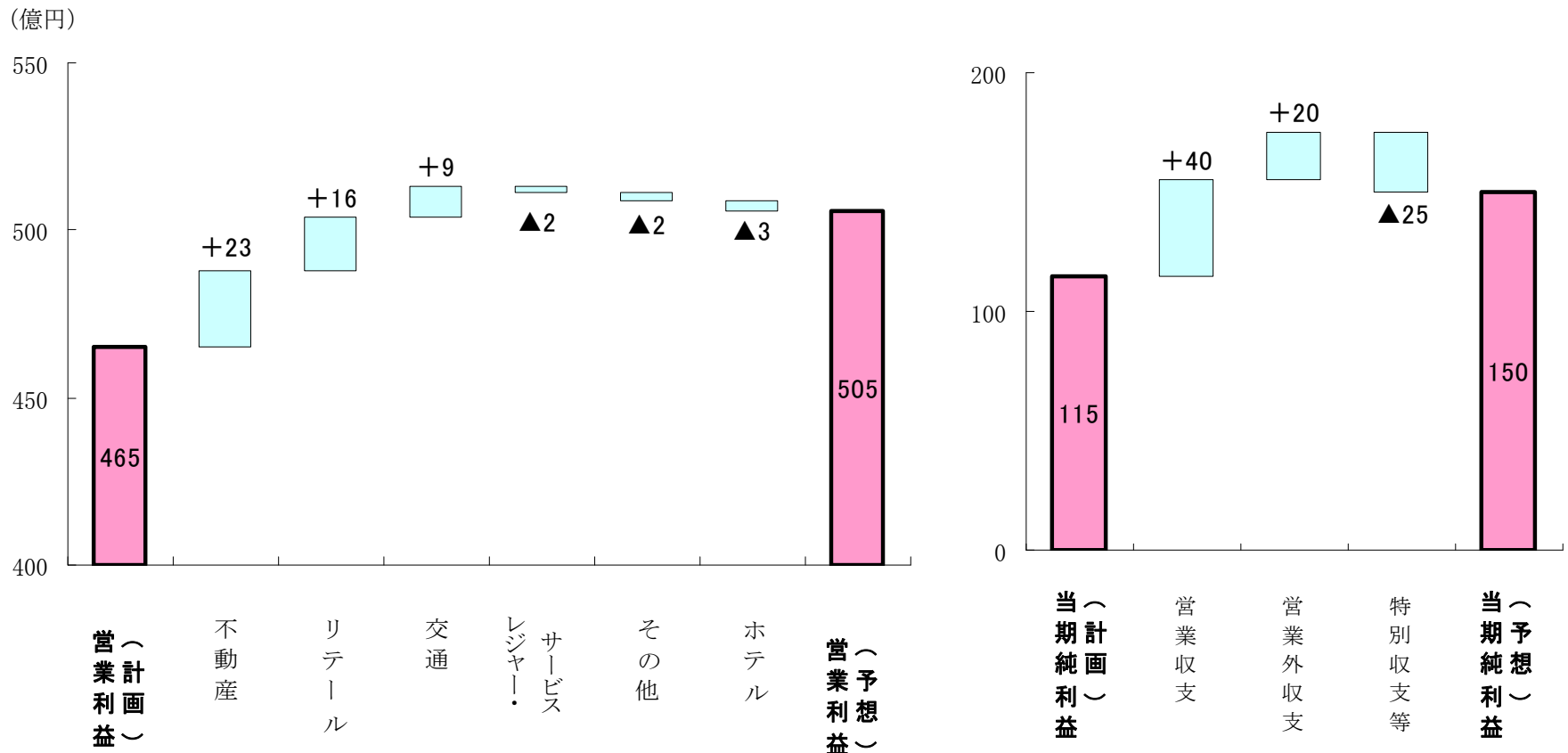
【当期純利益】 「営業減益」に対して、支払利息の減少など「営業外収支」の増加を見込み、若干の増益

(億円)



【営業利益】 不動産販売業で販売差益の増加と、鉄道業・不動産賃貸業・リテール事業等のコスト削減により、全体では、+40億円の営業増益と見込む

【当期純利益】 「営業増益」に加え、「営業外収支」でも支払利息の減少などを織り込み、+35億円の増益（「特別収支等」の減益は、税引前利益の増加に伴う、法人税等の増加によるもの）



Ⅱ. 各事業の状況

【第2四半期】 沿線人口の増加や景気の戻りがあったものの、JR武蔵小杉新駅の影響もあり、若干の減収

【通期予想】 第2四半期までの傾向に加え、前年悪かった第3四半期で景気の戻りを考慮し、減収幅は縮小

2011年3月期第2四半期: 運賃収入・輸送人員の実績

(単位: 百万円、百万人)

		2010/3 第2四半期	2011/3 第2四半期	増減
運賃収入	合計	65,238	64,941	▲ 0.5%
	定期	29,110	29,067	▲ 0.1%
	定期外	36,128	35,874	▲ 0.7%
輸送人員	合計	542	542	+ 0.0%
	定期	321	322	+ 0.3%
	定期外	221	220	▲ 0.4%

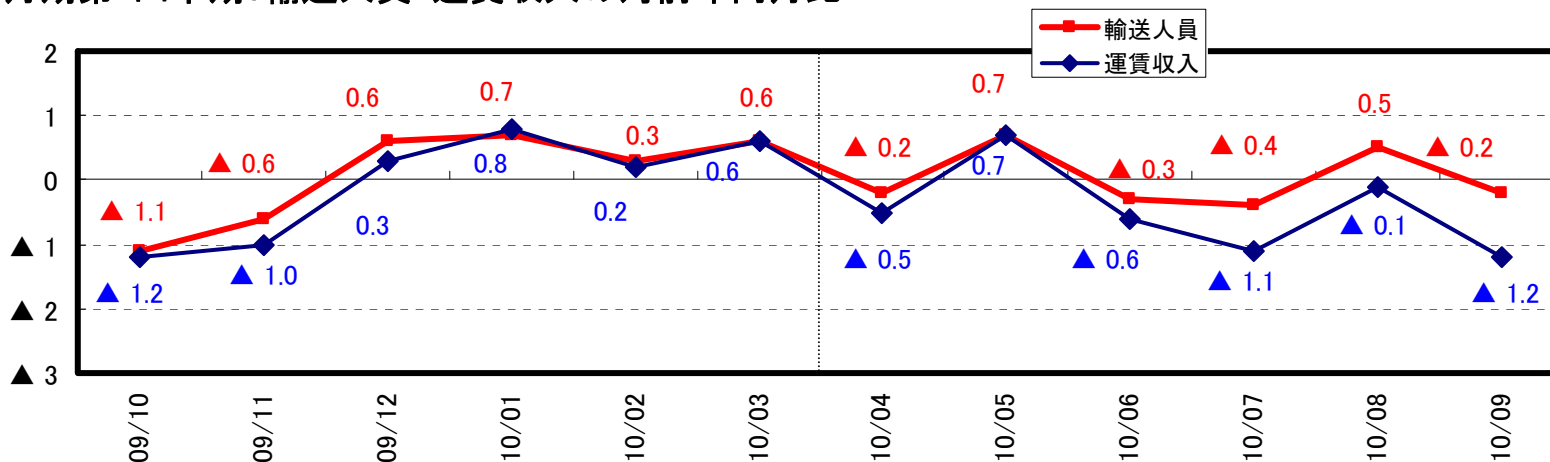
2011年3月期: 運賃収入・輸送人員の通期予想

(単位: 百万円、百万人)

		2010/3 実績	2011/3 通期予想	増減
運賃収入	合計	129,129	128,553	▲ 0.4%
	定期	57,198	57,055	▲ 0.3%
	定期外	71,931	71,498	▲ 0.6%
輸送人員	合計	1,067	1,066	▲ 0.0%
	定期	626	628	+ 0.2%
	定期外	440	439	▲ 0.4%

2011年3月期第2四半期: 輸送人員・運賃収入の対前年同月比

(単位: %)



リテール事業の状況

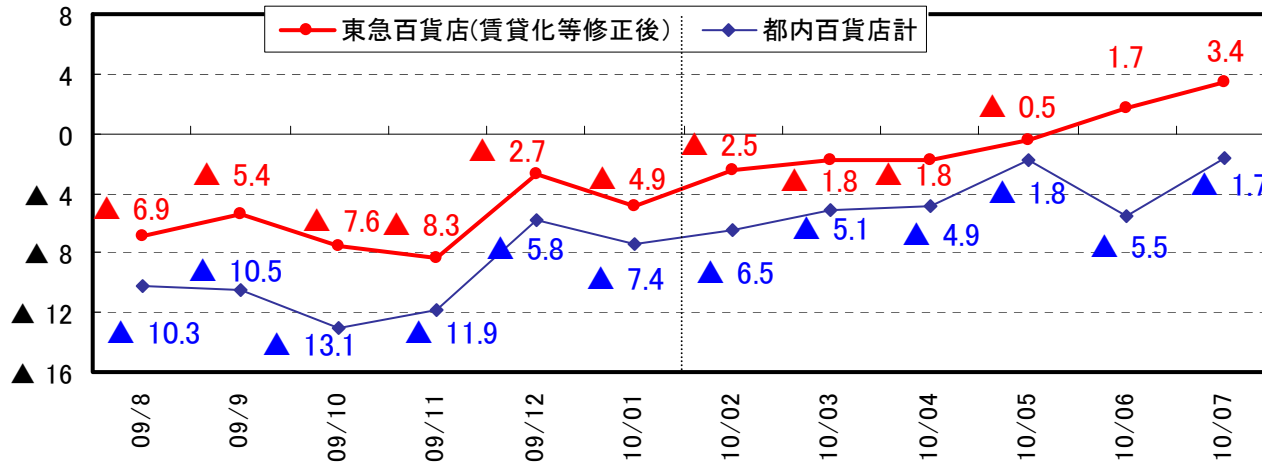


【百貨店】衣料品の減少傾向は続いているが、食料品が増加に転じるなど、6月以降は対前年同月で増収傾向

【ストア】6月以降は、少しずつ持ち直しの傾向が見られるものの、来店客数の増加には至らず、減収傾向

東急百貨店 売上高増減率 (賃貸化等修正後、各店計)

(単位:%)



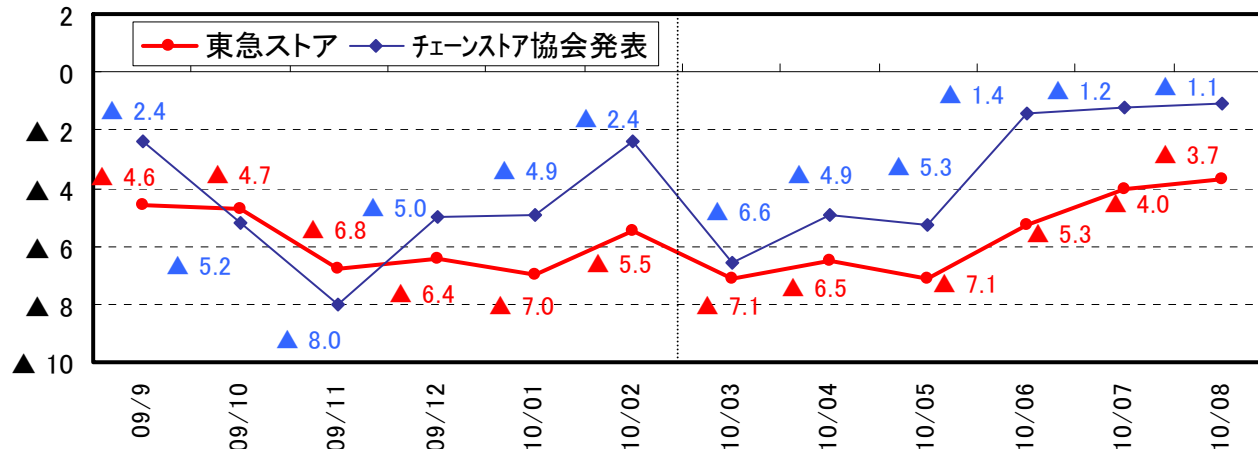
東急百貨店 商品別売上高

(単位:%)

	第2四半期	
	対前年増減率	売上高シェア
紳士服・洋品	▲ 2.7	4.3%
婦人服・洋品	▲ 0.9	21.4%
その他衣料品	▲ 0.5	5.6%
身のまわり品	▲ 3.1	7.9%
雑貨	0.4	13.0%
家庭用品	2.1	4.5%
食料品	1.1	39.3%
その他	▲ 12.6	4.0%
合計	▲ 0.6	100.0%

東急ストア既存店 売上高増減率

(単位:%)

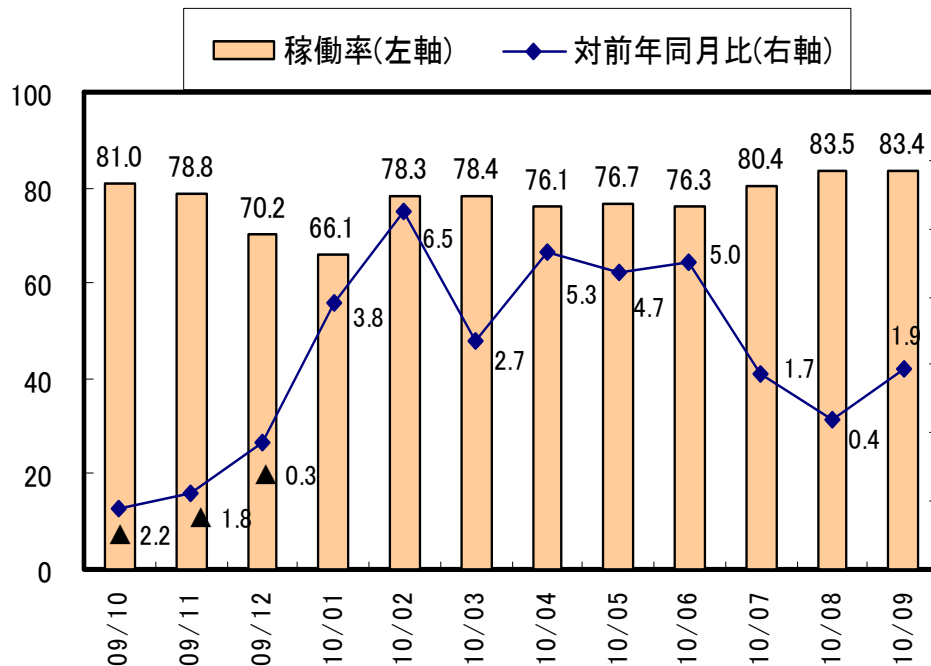


ホテル事業の状況

【稼働率】 1Qでは前年のインフルエンザ禍流行の反動もあり大幅に増加、2Q以降も増加基調で推移
 【店舗収入】 客室単価の回復までには至らず、稼働率の増加幅が縮小した7月以降は、前年割れで推移

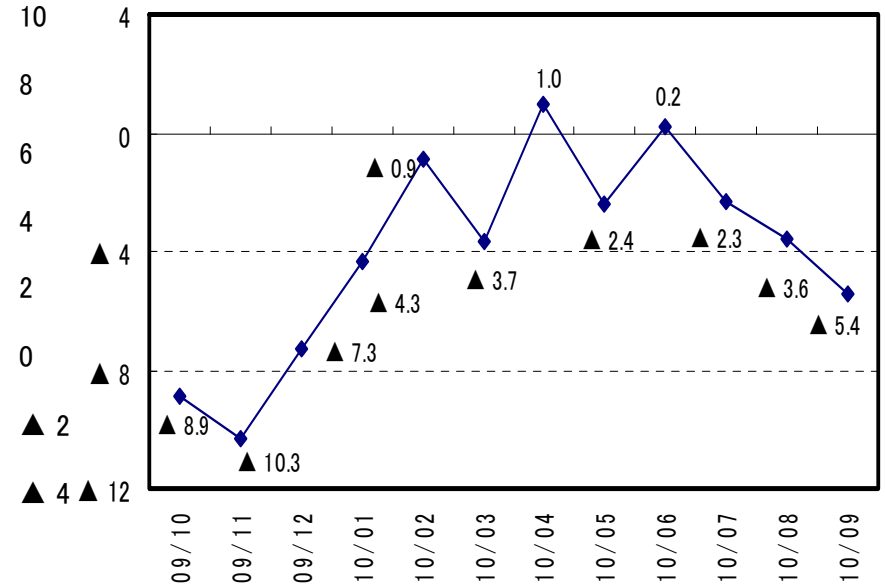
東急ホテルズ 稼働率

(単位: %、P)



東急ホテルズ 店舗総収入

(単位: %)



※記載期間中に新規出店した店舗、閉店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
- ・いわき・北見・福島・酒田東急イン営業終了、和歌山・釧路・帯広・小倉東急イン運営会社を変更

Ⅲ. 2011年3月期 第2四半期決算 詳細資料

第2四半期 セグメント別営業収支



【対前年】 営業収益は、不動産販売業で増収となるも、リテール事業の札幌東急ストア売却もあり、減収
 営業利益は、鉄軌道業の固定資産除却費の減少や、不動産販売業での二子玉川ライズの寄与もあり、増益
 【対5月見込】 不動産販売業での土地販売の早期実現や、各事業のコスト削減により、全体でも増収・増益

(億円)

		2010/3 第2四半期	2011/3 第2四半期	増減額 (増減率)	摘要	2011/3 5月予想	増減額 (増減率)
営業収益 合計		6,196	5,909	△ 287 (△ 4.6%)		5,896	+ 13 (+ 0.2%)
営業利益 合計		227	412	+ 185 (+ 81.5%)		275	+ 137 (+ 50.1%)
交通	営業収益	988	938	△ 50 (△ 5.1%)	当社 鉄軌道 △7、東急バス +1 地方バス事業譲渡 △43	941	△ 2 (△ 0.3%)
	営業利益	124	181	+ 56 (+ 45.5%)	当社 鉄軌道 +55、東急バス +6 地方バス事業譲渡 △4	167	+ 14 (+ 8.5%)
不動産	営業収益	782	972	+ 189 (+ 24.2%)	当社 販売 +210、当社 賃貸 △3、じょうてつ △13	940	+ 32 (+ 3.4%)
	営業利益	84	156	+ 71 (+ 84.7%)	当社 販売 +71、当社 賃貸 △7、伊豆急不動産 +7	82	+ 74 (+ 90.7%)
リテール	営業収益	2,864	2,567	△ 296 (△ 10.4%)	百貨店 △2、ストア △291、ショッピングセンター △0	2,575	△ 7 (△ 0.3%)
	営業利益	22	41	+ 19 (+ 86.9%)	百貨店 +4、ストア △4、ショッピングセンター △5 百貨店のれん償却終了 +24	18	+ 23 (+ 130.4%)
レジャー・サービス	営業収益	794	767	△ 27 (△ 3.4%)	東急エージェンシー △23、イツ・コミュニケーションズ +9 他の広告業 △3	765	+ 2 (+ 0.3%)
	営業利益	6	19	+ 13 (+ 214.4%)	東急エージェンシー +9、イツ・コミュニケーションズ +1	15	+ 4 (+ 31.3%)
ホテル	営業収益	435	419	△ 15 (△ 3.6%)	東急ホテルズ等 △15	438	△ 18 (△ 4.2%)
	営業利益	△ 11	3	+ 14 (-)	東急ホテルズ等 +10、東急リネサプライ +2	△ 5	+ 8 (-)
その他	営業収益	712	593	△ 119 (△ 16.7%)	東急車輛製造 △61、東急ジョックス △44 東急テクノシステム △16	584	+ 9 (+ 1.6%)
	営業利益	△ 0	8	+ 9 (-)	東急車輛製造 +9	△ 2	+ 10 (-)
消去等	営業収益	△ 381	△ 348	+ 32		△ 347	△ 1
	営業利益	1	1	+ 0		0	+ 1

第2四半期 セグメント別EBITDA



【対前年】 当社 不動産販売業で、二子玉川ライズの販売が増加したほか、各事業でのコスト削減分も寄与

【対5月見込】 不動産販売業での土地販売の早期実現や、各事業でのコスト削減が増加し、大幅増加

(億円)

	2010/3 第2四半期	2011/3 第2四半期	増減額 (増減率)	摘要	2011/3 5月予想	増減額 (増減率)
交通事業	380	376	△ 4 (△ 1.1%)		364	+ 11 (+ 3.2%)
当社 鉄軌道	342	342	+ 0		335	+ 6
東急バス	20	24	+ 3		17	+ 6
その他	18	10	△ 8		11	△ 1
不動産事業	130	206	+ 76 (+ 58.8%)	二子玉川ライズ(マンション)販売の増加	137	+ 69 (+ 50.1%)
当社 不動産販売	54	124	+ 69		65	+ 58
当社 不動産賃貸	62	62	△ 0		54	+ 7
その他	12	20	+ 7		16	+ 3
リテール事業	115	109	△ 5 (△ 4.6%)		91	+ 18 (+ 20.5%)
東急百貨店	36	39	+ 3		34	+ 5
東急ストア	27	21	△ 6		19	+ 2
ショッピングセンター	45	44	△ 1		35	+ 8
その他	5	4	△ 0		2	+ 2
レジャー・サービス事業	30	43	+ 13 (+ 45.1%)		33	+ 9 (+ 29.5%)
東急エージェンシー	△ 3	5	+ 9		2	+ 3
イツ・コミュニケーションズ	20	21	+ 1		16	+ 4
その他	14	16	+ 2		14	+ 1
ホテル事業	4	19	+ 14 (+ 287.1%)		10	+ 8 (+ 78.5%)
東急ホテルズ等	6	15	+ 9		8	+ 7
その他	△ 1	3	+ 4		2	+ 1
その他事業	12	21	+ 8 (+ 71.2%)		11	+ 10 (+ 94.4%)
東急車輛製造	6	16	+ 9		8	+ 7
その他	5	4	+ 0		2	+ 2
消去	1	1	+ 0		1	△ 0
合計	674	778	+ 104 (+ 15.4%)		650	+ 128 (+ 19.7%)

※ 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

セグメント情報① 交通事業



【対前年】 営業収益は▲5.1%減収の938億円、営業利益は+45.5%増益の181億円

前年度下期に実施した、地方バス事業の譲渡により減収となるも、当社 鉄軌道業で、前年の大井町線延伸工事竣工に伴う固定資産除却費が減少したこともあり、全体では大幅な増益

【対5月見込】 運賃収入は予想を若干下回ったものの、コスト削減の推進により、+14億円の営業増益

	2010/3 第2四半期	2011/3 第2四半期	増減額 (増減率)	摘要	2011/3 5月予想	増減額 (増減率)
営業収益	988	938	△ 50 (△ 5.1%)	輸送人員 +0.0%(定期 +0.3%、定期外 △0.4%) ┌運輸収入 △0.5%(定期 △0.1%、定期外 △0.7%)	941	△ 2 (△ 0.3%)
当社 鉄軌道	739	732	△ 7 (△ 1.0%)	運輸収入 649(△2)、広告収入 26(△3)	738	△ 6 (△ 0.8%)
東急バス	135	136	+ 1 (+ 0.7%)	輸送人員 +1.1% 運送収入 +1.0%	133	+ 3 (+ 2.2%)
その他	113	69	△ 44 (△ 38.9%)	地方バス事業譲渡 △43	69	+ 0 (+ 0.2%)
営業利益	124	181	+ 56 (+ 45.5%)		167	+ 14 (+ 8.5%)
当社 鉄軌道	111	167	+ 55 (+ 50.2%)	【費用】固定資産除却費 13(△52)、一般管理費分担 59(△5) 修繕費 54(+6)	158	+ 8 (+ 5.5%)
東急バス	7	13	+ 6 (+ 86.7%)	【費用】減価償却費 11(△2)	6	+ 6 (+ 97.3%)
その他	8	0	△ 7 (△ 97.5%)	地方バス事業譲渡 △4	1	△ 1 (△ 85.9%)
のれん償却額	△ 2	△ 0	+ 2		0	△ 0
減価償却費	186	181	△ 5 (△ 2.7%)		185	△ 3 (△ 2.0%)
固定資産除却費	66	13	△ 53 (△ 79.8%)		12	+ 1 (+ 9.4%)
東急EBITDA	380	376	△ 4 (△ 1.1%)		364	+ 11 (+ 3.2%)
資本的支出	280	190	△ 89 (△ 31.9%)		—	—

セグメント情報② 不動産事業



【対前年】 営業収益は+24.2%増収の972億円、営業利益は+84.7%増益の156億円

当社 賃貸業で、開発プロジェクトの開業準備費用などが増加したが、当社 販売業では、二子玉川ライズの販売があったため、収益が大幅に増加し、全体では増収・増益

【対5月見込】 当社 販売業で、土地販売が下期から前倒しで計上されるなど、+74億円の営業増益

	2010/3 第2四半期	2011/3 第2四半期	増減額 (増減率)	摘要	2011/3 5月予想	増減額 (増減率)
営業収益	782	972	+189 (+24.2%)		940	+32 (+3.4%)
当社 不動産販売	375	586	+210 (+56.2%)	【売上高】社有地 503(+316)、資金回転型 77(△104)	544	+42 (+7.7%)
当社 不動産賃貸	182	178	△3 (△1.8%)		178	+0 (+0.1%)
その他	224	207	△17 (△8.0%)	じょうてつ △13	216	△9 (△4.5%)
営業利益	84	156	+71 (+84.7%)		82	+74 (+90.7%)
当社 不動産販売	49	121	+71 (+144.8%)	【販売差益】社有地 155(+74)、資金回転型 14(△4)	58	+63 (+109.2%)
当社 不動産賃貸	32	25	△7 (△22.7%)	開発プロジェクト開業に伴う費用増加など	17	+7 (+40.7%)
その他	2	10	+7 (+300.9%)	伊豆急不動産 +7	6	+3 (+65.3%)
のれん償却額	0	△0	△0		0	△0
減価償却費	39	46	+7 (+18.2%)		48	△1 (△3.8%)
固定資産除却費	6	3	△2 (△41.7%)		7	△3 (△51.0%)
東急EBITDA	130	206	+76 (+58.8%)		137	+69 (+50.1%)
資本的支出	173	404	+231 (+133.3%)		—	—

セグメント情報③ リテール事業



【対前年】 営業収益は▲10.4%減収の2,567億円、営業利益は+86.9%増益の41億円

東急ストアで、札幌東急ストアの譲渡に加え、店舗売上の減少により、減収減益となるも、

東急百貨店における、のれん償却が終了したため、全体では増益

【対5月見込】 東急百貨店が増収・増益で推移したほか、各社でのコスト削減により、+23億円の営業増益
(億円)

	2010/3 第2四半期	2011/3 第2四半期	増減額 (増減率)	摘要	2011/3 5月予想	増減額 (増減率)
営業収益	2,864	2,567	△ 296 (△ 10.4%)		2,575	△ 7 (△ 0.3%)
東急百貨店	1,194	1,191	△ 2 (△ 0.2%)	売上高増減率 △0.1%(賃貸化等修正後の実質増減率)	1,171	+ 20 (+ 1.7%)
東急ストア	1,455	1,163	△ 291 (△ 20.1%)	売上高増減率 全店 △3.9%、既存店 △5.6% 札幌東急ストア譲渡に伴う営業収益 減少分 △248億円	1,182	△ 18 (△ 1.6%)
ショッピングセンター	111	110	△ 0 (△ 0.6%)		119	△ 8 (△ 7.5%)
その他	102	101	△ 1 (△ 1.4%)		101	△ 0 (△ 0.3%)
営業利益	22	41	+ 19 (+ 86.9%)		18	+ 23 (+ 130.4%)
東急百貨店	11	16	+ 4 (+ 37.2%)		11	+ 4 (+ 39.6%)
東急ストア	11	7	△ 4 (△ 34.7%)	札幌東急ストア譲渡に伴う減益分 △4億円	3	+ 3 (+ 99.7%)
ショッピングセンター	26	21	△ 5 (△ 19.6%)	たまプラーザテラス開業に伴う費用増加など	9	+ 11 (+ 130.5%)
その他	2	2	+ 0 (+ 4.9%)		△ 0	+ 3 (-)
のれん償却額	△ 30	△ 6	+ 24	東急百貨店 のれん償却終了	△ 6	△ 0
減価償却費	58	59	+ 0 (+ 1.3%)		61	△ 2 (△ 3.6%)
固定資産除却費	4	2	△ 1 (△ 31.3%)		5	△ 2 (△ 47.2%)
東急EBITDA	115	109	△ 5 (△ 4.6%)		91	+ 18 (+ 20.5%)
資本的支出	70	81	+ 10 (+ 15.0%)		-	-

【対前年】 営業収益は▲3.4%減収の767億円、営業利益は+214%増益の19億円

広告業の東急エージェンシーで、各媒体で減収となるも、費用削減を進めるなど、全体で営業利益を確保

【対5月見込】 広告業での増収・増益寄与などにより、+4億円の営業増益

	2010/3 第2四半期	2011/3 第2四半期	増減額 (増減率)	摘要	2011/3 5月予想	増減額 (増減率)
営業収益	794	767	△ 27 (△ 3.4%)		765	+ 2 (+ 0.3%)
東急エージェンシー	474	450	△ 23 (△ 4.9%)	マスメディア △4、セールスプロモーション △6 交通広告 △5、その他 △4	441	+ 9 (+ 2.1%)
イツ・ コミュニケーションズ	81	90	+ 9 (+ 11.5%)		91	△ 1 (△ 1.1%)
その他	239	226	△ 13 (△ 5.5%)	他の広告業 △3	232	△ 6 (△ 2.6%)
営業利益	6	19	+ 13 (+ 214.4%)		15	+ 4 (+ 31.3%)
東急エージェンシー	△ 4	5	+ 9 (-)		1	+ 3 (+ 189.6%)
イツ・ コミュニケーションズ	6	7	+ 1 (+ 17.6%)		5	+ 1 (+ 26.6%)
その他	5	9	+ 3 (+ 51.4%)		7	+ 1 (+ 22.3%)
のれん償却額	△ 1	△ 1	△ 0		0	△ 1
減価償却費	22	22	△ 0 (△ 0.2%)		18	+ 3 (+ 17.9%)
固定資産除却費	0	0	△ 0 (△ 83.0%)		0	△ 0 (△ 41.2%)
東急EBITDA	30	43	+ 13 (+ 45.1%)		33	+ 9 (+ 29.5%)
資本的支出	21	29	+ 8 (+ 37.8%)		-	-

セグメント情報⑤ ホテル事業



【対前年】 営業収益は▲3.6%減収の419億円、営業利益は+14億円改善し、3億円の営業黒字

稼働率は回復したが、単価の減少により、全体では減収となるも、コスト削減の推進により、営業黒字となる

【対5月見込】 単価回復が遅れていることで減収となるも、コスト削減の推進により、+8億円の営業増益

	2010/3 第2四半期	2011/3 第2四半期	増減額 (増減率)	摘要	2011/3 5月予想	増減額 (増減率)
営業収益	435	419	△ 15 (△ 3.6%)		438	△ 18 (△ 4.2%)
東急ホテルズ等(※)	375	359	△ 15 (△ 4.2%)	稼働率 78.6%(+3.9ポイント)	376	△ 17 (△ 4.6%)
その他	60	60	△ 0 (△ 0.3%)		61	△ 1 (△ 1.7%)
営業利益	△ 11	3	+ 14 (-)		△ 5	+ 8 (-)
東急ホテルズ等(※)	△ 6	3	+ 10 (-)		△ 2	+ 6 (-)
その他	△ 5	△ 0	+ 4 (-)	東急リネンサプライ +2	△ 2	+ 1 (-)
のれん償却額	△ 0	△ 0	+ 0		0	△ 0
減価償却費	16	15	△ 0 (△ 4.3%)		15	△ 0 (△ 0.7%)
固定資産除却費	0	0	+ 0 (+ 116.9%)		0	△ 0 (△ 76.6%)
東急EBITDA	4	19	+ 14 (+ 287.1%)		10	+ 8 (+ 78.5%)
資本的支出	35	47	+ 12 (+ 34.3%)		-	-

※『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・エイチ・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 その他事業



【対前年】 営業収益は▲16.7%減収の593億円、営業利益は+9億円改善し、8億円の営業黒字

東急車輛製造で、鉄道車両部門を中心に減収となるも、各部門の粗利益率向上などにより、全体で営業増益

【対5月見込】 鉄道車両での利益率改善や、コスト削減の推進などにより、全体では、+10億円の営業増益

	2010/3 第2四半期	2011/3 第2四半期	増減額 (増減率)	摘要	2011/3 5月予想	増減額 (増減率)
営業収益	712	593	△ 119 (△ 16.7%)		584	+ 9 (+ 1.6%)
東急車輛製造	316	255	△ 61 (△ 19.4%)	鉄道車両 △55、特装自動車 +12 駐車装置 △18	259	△ 4 (△ 1.7%)
その他	395	337	△ 57 (△ 14.6%)	東急ｼﾞｮｯｸｽ △44、東急テクノｼｽﾃﾑ △16 東急ｸﾘｰﾝｼｽﾃﾑ +6	324	+ 13 (+ 4.2%)
営業利益	△ 0	8	+ 9 (-)		△ 2	+ 10 (-)
東急車輛製造	△ 2	6	+ 9 (-)	鉄道車両 +2、特装自動車 +6 駐車装置 △1	△ 0	+ 7 (-)
その他	2	2	△ 0 (△ 8.2%)		△ 0	+ 3 (-)
のれん償却	△ 0	△ 0	△ 0		△ 0	△ 0
減価償却費	12	12	△ 0 (△ 1.4%)		12	△ 0 (△ 2.7%)
固定資産除却費	0	0	△ 0 (△ 22.8%)		0	△ 0 (-)
東急EBITDA	12	21	+ 8 (+ 71.2%)		11	+ 10 (+ 94.4%)
資本的支出	14	6	△ 7 (△ 54.1%)		-	-

第2四半期 貸借対照表



【総資産】 設備投資による固定資産の増加はあるも、現預金の減少などにより、ほぼ前年度末並みの水準

【純資産】 配当金支払い後の利益準備金の増加により、3.7%増加の4,006億円

【健全性】 自己資本比率は19.8%。D/Eレシオは2.7倍と、前年度末より+0.1ポイントの改善

(億円)

	2010/3 期末実績	2011/3 第2四半期	増減額 (増減率)	摘要
資産 合計	19,657	19,603	△ 54 (△ 0.3%)	
流動資産	3,090	2,795	△ 294 (△ 9.5%)	現金及び預金 △127、受取手形及び売掛金 △100
固定資産	16,567	16,807	+ 240 (+ 1.5%)	有形固定資産 +295、投資その他の資産 △47
負債 合計	15,794	15,597	△ 196 (△ 1.2%)	
流動負債	6,063	5,764	△ 299 (△ 4.9%)	有利子負債 △249、支払手形及び買掛金 △213 未払法人税等 +66、資産除去債務 +18
固定負債	9,510	9,609	+ 98 (+ 1.0%)	有利子負債 +139、資産除去債務 +29、繰延税金負債 △29
特別法上の準備金	220	223	+ 3 (+ 1.5%)	
純資産 合計	3,863	4,006	+ 142 (+ 3.7%)	株主資本 +171、評価換算差額 △30、少数株主持分 +0
自己資本	3,730	3,872	+ 141 (+ 3.8%)	四半期純利益 +205、配当金 △37
有利子負債 期末残高	10,426	10,316	△ 109 (△ 1.1%)	
自己資本比率(%)	19.0%	19.8%	+ 0.8P	
D/Eレシオ(倍)	2.8	2.7	△ 0.1	

営業活動は、法人税等支払が減少するも、支払債務の支払増加などにより、▲58億円減少したが、投資活動では、設備投資出金の減少や、資産売却入金の増加などにより、+155億円の増加となり、結果として、フリー・キャッシュフローは、+97億円の増加となる

(億円)

	2010/3 第2四半期	2011/3 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	608	549	△ 58	
投資活動 キャッシュフロー	△ 678	△ 522	+ 155	
うち、設備投資	△ 673	△ 589	+ 84	当社 不動産賃貸事業の増加
うち、有価証券取得	△ 55	△ 15	+ 40	
うち、資産売却入金	10	57	+ 46	
うち、工事負担金 受入額	37	39	+ 1	
財務活動 キャッシュフロー	48	△ 153	△ 201	
うち、有利子負債 純増減	99	△ 104	△ 204	
うち、配当金支払	△ 37	△ 37	+ 0	
フリー キャッシュフロー	△ 70	27	+ 97	
有利子負債 期末残高	—	10,316	—	【前年度末】10,426(△109)

第2四半期 セグメント別設備投資



当社 鉄軌道業で、前年同期に竣工した大井町線延伸工事などで減少となったが、
当社 不動産賃貸業では、大規模プロジェクトの進捗により増加となり、全体で、+144億円の増加

(億円)

	2010/3 第2四半期	2011/3 第2四半期	増減額 (増減率)	摘要
設備投資 合計	627	771	+ 144 (+ 23.1%)	
交通	280	190	△ 89 (△ 31.9%)	当社 鉄軌道 △83
うち、鉄道他社 受託分	20	18	△ 1 (△ 9.3%)	
不動産	173	404	+ 231 (+ 133.3%)	当社 不動産賃貸 +249
リテール	70	81	+ 10 (+ 15.0%)	ストア +17、百貨店 +11、ショッピングセンター △17
レジャー・サービス	21	29	+ 8 (+ 37.8%)	
ホテル	35	47	+ 12 (+ 34.3%)	
その他	14	6	△ 7 (△ 54.1%)	
全社	37	17	△ 20	
消去	△ 6	△ 6	+ 0	
当社 分譲土地建物 支出	159	439	+ 280 (+ 175.6%)	社有地 +368、資金回转型 △70

※ 設備投資金額は、セグメント情報記載(設備投資の実施ベース)のものであり、期末における未払金等を勘案する「キャッシュフロー計算書」とは、数値が異なります。

第2四半期 セグメント別減価償却費



当社 鉄軌道業で、前年度に竣工した大井町線延伸工事の減価償却費の逡減が始まったが、
当社 不動産賃貸業では、今期開業プロジェクトの減価償却開始により増加となり、全体では、ほぼ前年並み

(億円)

	2010/3 第2四半期	2011/3 第2四半期	増減額 (増減率)	摘要
減価償却費 合計	335	337	+ 1 (+ 0.6%)	
交通	186	181	△ 5 (△ 2.7%)	当社 鉄軌道 △2、東急バス △2
不動産	39	46	+ 7 (+ 18.2%)	当社 不動産賃貸 +7
リテール	58	59	+ 0 (+ 1.3%)	ショッピングセンター +4、ストア △1、百貨店 △1
レジャー・サービス	22	22	△ 0 (△ 0.2%)	
ホテル	16	15	△ 0 (△ 4.3%)	
その他	12	12	△ 0 (△ 1.4%)	

IV. 2011年3月期 業績予想 詳細資料

【予想】2011年3月期 セグメント別営業収支



【対前年】 営業収益は、前年実施した事業譲渡の影響に加え、不動産販売業や鉄道車両受注などで減収
 営業利益は、3つの大規模プロジェクトの減価償却費等の増加や、西豪州土地販売の減少で、減益を見込む

【対5月見込】 不動産販売業の増益と、鉄道業・不動産賃貸業・リテール事業等でのコスト削減により、増益

(億円)

		2010/3 実績	2011/3 通期予想	増減額 (増減率)	摘要	2011/3 5月予想	増減額 (増減率)
営業収益 合計		12,301	11,572	△ 729 (△ 5.9%)		11,710	△ 138 (△ 1.2%)
営業利益 合計		527	505	△ 22 (△ 4.2%)		465	+ 40 (+ 8.6%)
交通	営業収益	1,949	1,876	△ 73 (△ 3.8%)	当社 鉄軌道 △18、東急バス △0 地方バス事業譲渡 △50	1,886	△ 10 (△ 0.5%)
	営業利益	232	269	+ 36 (+ 15.8%)	当社 鉄軌道 +36、東急バス +4 地方バス事業譲渡 △5	260	+ 9 (+ 3.5%)
不動産	営業収益	1,640	1,604	△ 36 (△ 2.2%)	当社 販売 △51、当社 賃貸 +20 西豪州不動産販売 △5	1,622	△ 18 (△ 1.1%)
	営業利益	228	139	△ 89 (△ 39.2%)	当社 販売 △40、当社 賃貸 △42 西豪州不動産販売 △6	116	+ 23 (+ 19.8%)
リテール	営業収益	5,579	5,172	△ 407 (△ 7.3%)	百貨店 △33、ストア △371、ショッピングセンター +15	5,189	△ 17 (△ 0.3%)
	営業利益	38	64	+ 25 (+ 65.5%)	百貨店 +4、ストア △5、ショッピングセンター △18 百貨店のれん償却終了 +48	48	+ 16 (+ 33.3%)
レジャー・ サービス	営業収益	1,533	1,529	△ 4 (△ 0.3%)	東急エージェンシー △1、イツ・コミュニケーションズ +23 レンタカー関連 △13、東急文化村 △4	1,550	△ 21 (△ 1.4%)
	営業利益	14	27	+ 12 (+ 84.8%)	東急エージェンシー +8、イツ・コミュニケーションズ +1	29	△ 2 (△ 6.9%)
ホテル	営業収益	869	855	△ 14 (△ 1.7%)	東急ホテルズ等 △18、ハワイ・マウナラニ +5	899	△ 44 (△ 4.9%)
	営業利益	△ 14	△ 12	+ 2 (-)	東急ホテルズ等 △3、ハワイ・マウナラニ +4	△ 9	△ 3 (-)
その他	営業収益	1,493	1,215	△ 278 (△ 18.7%)	東急車輛製造 △103、東急ジオックス △92 東急レールウェイサービス △31、東急テクノシステム △23	1,279	△ 64 (△ 5.0%)
	営業利益	26	19	△ 7 (△ 27.2%)	東急テクノシステム △5、東急REIM △2 東急ジオックス △1、東急車輛製造 +4	21	△ 2 (△ 9.5%)
消去等	営業収益	△ 765	△ 679	+ 86		△ 715	+ 36
	営業利益	1	△ 1	△ 2		0	△ 1

【予想】2011年3月期 セグメント別EBITDA



【対前年】 3つの大規模プロジェクトの減価償却費等の増加や、西豪州土地販売の減少などで、減少

【対5月見込】 不動産販売業の増益と、鉄道業・不動産賃貸業、リテール事業でのコスト削減により、増加

(億円)

	2010/3 実績	2011/3 通期予想	増減額 (増減率)	摘要	2011/3 5月予想	増減額 (増減率)
交通事業	733	708	△ 25 (△ 3.5%)		704	+ 4 (+ 0.6%)
当社 鉄軌道	658	643	△ 15		641	+ 1
東急バス	38	37	△ 0		30	+ 6
その他	36	27	△ 9		31	△ 4
不動産事業	321	268	△ 53 (△ 16.6%)		247	+ 21 (+ 8.6%)
当社 不動産販売	157	119	△ 37		102	+ 17
当社 不動産賃貸	127	116	△ 10		106	+ 10
その他	37	31	△ 5		38	△ 6
リテール事業	228	207	△ 21 (△ 9.5%)		198	+ 9 (+ 4.6%)
東急百貨店	78	77	△ 1		74	+ 2
東急ストア	48	42	△ 6		41	+ 1
ショッピング・センター	91	82	△ 8		76	+ 6
その他	10	5	△ 5		5	△ 0
レジャー・サービス事業	64	69	+ 4 (+ 7.3%)		71	△ 2 (△ 2.9%)
東急エージェンシー	0	9	+ 8		9	+ 0
イツ・コミュニケーションズ	40	35	△ 5		36	△ 1
その他	23	24	+ 1		25	△ 0
ホテル事業	19	22	+ 2 (+ 11.3%)		21	+ 1 (+ 5.5%)
東急ホテルズ等	21	18	△ 2		16	+ 1
その他	△ 1	3	+ 5		4	△ 0
その他事業	52	46	△ 6 (△ 12.3%)		48	△ 2 (△ 4.2%)
東急車輛製造	20	26	+ 5		27	△ 1
その他	31	19	△ 11		20	△ 0
消去	0	△ 1	△ 1		2	△ 3
合計	1,421	1,319	△ 102 (△ 7.2%)		1,291	+ 28 (+ 2.2%)

※ 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

【予想】セグメント情報① 交通事業



【対前年】 営業収益は▲3.8%減収の1,876億円、営業利益は+15.8%増益の269億円

地方バス事業の譲渡等により減収となるが、当社 鉄軌道業で固定資産除却費等が減少し、全体では増益

【対5月見込】 運輸収入や広告収入で若干の下振れを見るも、コスト削減の追加により、+9億円の営業増益

	2010/3 実績	2011/3 通期予想	増減額 (増減率)	摘要	2011/3 5月予想	増減額 (増減率)
営業収益	1,949	1,876	△ 73 (△ 3.8%)	輸送人員 △0.0%(定期 +0.2%、定期外 △0.4%) ┌運輸収入 △0.4%(定期 △0.3%、定期外 △0.6%)	1,886	△ 10 (△ 0.5%)
当社 鉄軌道	1,471	1,452	△ 18 (△ 1.3%)	運輸収入 1,285(△5)、広告収入 52(△7) 駅共同使用料 16(△1)、車両使用料 56(△1)	1,464	△ 12 (△ 0.8%)
東急バス	267	267	△ 0 (△ 0.1%)	運送収入 +0.1%	263	+ 4 (+ 1.6%)
その他	210	156	△ 54 (△ 25.8%)	地方バス事業譲渡 △50	158	△ 1 (△ 1.2%)
営業利益	232	269	+ 36 (+ 15.8%)		260	+ 9 (+ 3.5%)
当社 鉄軌道	209	246	+ 36 (+ 17.6%)	【費用】固定資産除却費 63(△43)、修繕費 109(△13) 減価償却費 332(△7)、人件費 198(+8)	241	+ 4 (+ 2.0%)
東急バス	10	14	+ 4 (+ 37.9%)	【費用】減価償却費 23(△5)	7	+ 7 (+ 104.1%)
その他	14	7	△ 7 (△ 48.2%)	地方バス事業譲渡 △5	11	△ 3 (△ 31.2%)
のれん償却額	△ 2	△ 0	+ 2		0	△ 0
減価償却費	388	375	△ 13 (△ 3.4%)		382	△ 7 (△ 1.8%)
固定資産除却費	109	64	△ 45 (△ 41.8%)		62	+ 2 (+ 3.2%)
東急EBITDA	733	708	△ 25 (△ 3.5%)		704	+ 4 (+ 0.6%)
資本的支出	598	562	△ 36 (△ 6.1%)		570	△ 8 (△ 1.4%)

【予想】セグメント情報② 不動産事業



【対前年】 営業収益は▲2. 2%減収の1, 604億円、営業利益は▲39. 2%減益の139億円

当社 販売業で、前年の西豪州土地の反動減や、賃貸業での大規模物件の償却費の増加等で、大幅な減益

【対5月見込】 当社 販売業での販売差益の増加と、賃貸業でのコスト削減などにより、+23億円の営業増益

	2010/3 実績	2011/3 通期予想	増減額 (増減率)	摘要	2011/3 5月予想	増減額 (増減率)
営業収益	1,640	1,604	△ 36 (△ 2.2%)		1,622	△ 18 (△ 1.1%)
当社 不動産販売	822	770	△ 51 (△ 6.2%)	【売上高】社有地 630(+266)、資金回転型 126(△241) 西豪州 -(△45)、借地権付建物分譲 -(△29)	785	△ 15 (△ 1.9%)
当社 不動産賃貸	359	379	+ 20 (+ 5.6%)	永田町等、新規開業による増収	381	△ 1 (△ 0.5%)
その他	458	453	△ 5 (△ 1.2%)	西豪州不動産販売 △5	454	△ 1 (△ 0.2%)
営業利益	228	139	△ 89 (△ 39.2%)		116	+ 23 (+ 19.8%)
当社 不動産販売	146	106	△ 40 (△ 27.2%)	【販売差益】社有地 187(+16)、資金回転型 19(△11) 西豪州 -(△41)	89	+ 17 (+ 19.6%)
当社 不動産賃貸	65	23	△ 42 (△ 64.4%)	開発プロジェクト開業に伴う費用増加など	11	+ 11 (+ 100.4%)
その他	16	9	△ 7 (△ 44.5%)	西豪州不動産販売 △6	15	△ 5 (△ 39.8%)
のれん償却額	0	△ 0	△ 0		0	△ 0
減価償却費	78	114	+ 35 (+ 44.5%)		116	△ 2 (△ 1.7%)
固定資産除却費	14	15	+ 0 (+ 6.0%)		15	+ 0 (+ 0.0%)
東急EBITDA	321	268	△ 53 (△ 16.6%)		247	+ 21 (+ 8.6%)
資本的支出	415	677	+ 261 (+ 62.8%)		673	+ 4 (+ 0.6%)

【予想】セグメント情報③ リテール事業



【対前年】 営業収益は▲7.3%減収の5,172億円、営業利益は+65.5%増益の64億円

たまプラーザテラスの開業負担が増加するものの、百貨店でのれん償却の終了により、全体では増益

【対5月見込】 各社ともに、追加的なコスト削減の推進により、+16億円の営業増益

(億円)

	2010/3 実績	2011/3 通期予想	増減額 (増減率)	摘要	2011/3 5月予想	増減額 (増減率)
営業収益	5,579	5,172	△ 407 (△ 7.3%)		5,189	△ 17 (△ 0.3%)
東急百貨店	2,447	2,413	△ 33 (△ 1.4%)		2,390	+ 23 (+ 1.0%)
東急ストア	2,701	2,329	△ 371 (△ 13.8%)	売上高増減率 全店 △2.0%、既存店 △3.7% 札幌東急ストア譲渡に伴う営業収益 減少分 △326億円	2,353	△ 24 (△ 1.0%)
ショッピングセンター	228	243	+ 15 (+ 6.9%)	たまプラーザテラス開業による増収	243	+ 0 (+ 0.3%)
その他	203	185	△ 18 (△ 8.9%)	東急コンビニエンスシステム △21	201	△ 16 (△ 8.3%)
営業利益	38	64	+ 25 (+ 65.5%)		48	+ 16 (+ 33.3%)
東急百貨店	28	33	+ 4 (+ 16.4%)		27	+ 5 (+ 21.7%)
東急ストア	18	12	△ 5 (△ 29.9%)	札幌東急ストア譲渡に伴う減益分 △6億円	10	+ 2 (+ 26.6%)
ショッピングセンター	48	30	△ 18 (△ 38.0%)	たまプラーザテラス開業に伴う、費用増加など	22	+ 7 (+ 35.8%)
その他	3	△ 0	△ 4 (-)	東急カード △3	0	△ 0 (-)
のれん償却額	△ 60	△ 12	+ 48	東急百貨店のれん償却終了	△ 12	△ 0
減価償却費	122	126	+ 3 (+ 2.5%)		132	△ 6 (△ 4.5%)
固定資産除却費	6	5	△ 1 (△ 22.3%)		6	△ 1 (△ 16.7%)
東急EBITDA	228	207	△ 21 (△ 9.5%)		198	+ 9 (+ 4.6%)
資本的支出	167	142	△ 25 (△ 15.1%)		143	△ 1 (△ 0.7%)



【対前年】 営業収益は▲0.3%減収の1,529億円、営業利益は+84.8%増益の27億円

広告業で、収入を前期並みで見込むも、コスト削減の推進により増益を見込むことで、全体でも増益

【対5月見込】 景気を考慮し、当初並みの利益を見込むも、のれん償却額の増加により、▲2億円の営業減益

	2010/3 実績	2011/3 通期予想	増減額 (増減率)	摘要	2011/3 5月予想	増減額 (増減率)
営業収益	1,533	1,529	△ 4 (△ 0.3%)		1,550	△ 21 (△ 1.4%)
東急エージェンシー	918	917	△ 1 (△ 0.1%)		917	+ 0 (+ 0.0%)
イツ・コミュニケーションズ	165	189	+ 23 (+ 14.1%)		189	+ 0 (+ 0.0%)
その他	448	422	△ 26 (△ 5.9%)	レンタカー関連 △13、東急文化村 △4	443	△ 21 (△ 4.7%)
営業利益	14	27	+ 12 (+ 84.8%)		29	△ 2 (△ 6.9%)
東急エージェンシー	△ 0	7	+ 8 (-)		7	+ 0 (+ 0.0%)
イツ・コミュニケーションズ	11	12	+ 1 (+ 11.9%)		11	+ 1 (+ 13.6%)
その他	6	9	+ 2 (+ 37.0%)		10	△ 0 (△ 5.6%)
のれん償却額	△ 2	△ 2	△ 0		0	△ 2
減価償却費	45	39	△ 6 (△ 15.0%)		42	△ 3 (△ 7.1%)
固定資産除却費	0	0	△ 0 (-)		0	+ 0 (-)
東急EBITDA	64	69	+ 4 (+ 7.3%)		71	△ 2 (△ 2.9%)
資本的支出	42	67	+ 24 (+ 56.6%)		76	△ 9 (△ 11.8%)

【予想】セグメント情報⑤ ホテル事業



【対前年】 営業収益は▲1.7%減収の855億円、営業利益は2億円改善し、▲12億円の営業赤字

店舗撤退やコスト削減等により実質的な黒字回復を目指すも、ザ・キャピトルの開業負担により、営業赤字

【対5月見込】 単価回復の遅れによる減収に、追加的なコスト削減で対応するも、▲3億円の営業減益

	2010/3 実績	2011/3 通期予想	増減額 (増減率)	摘要	2011/3 5月予想	増減額 (増減率)
営業収益	869	855	△ 14 (△ 1.7%)		899	△ 44 (△ 4.9%)
東急ホテルズ等(※)	754	736	△ 18 (△ 2.5%)	稼働率 78.0%(+3.6ポイント)	775	△ 39 (△ 5.0%)
その他	115	118	+ 3 (+ 3.3%)	ハワイ マウナラニリゾート +5	123	△ 4 (△ 4.0%)
営業利益	△ 14	△ 12	+ 2 (-)		△ 9	△ 3 (-)
東急ホテルズ等(※)	△ 5	△ 8	△ 3 (-)	開業費用の増加	△ 7	△ 0 (-)
その他	△ 8	△ 3	+ 5 (-)	ハワイ マウナラニリゾート +4	△ 1	△ 2 (-)
のれん償却額	△ 0	△ 0	△ 0		0	△ 0
減価償却費	33	34	+ 0 (+ 2.1%)		30	+ 4 (+ 13.3%)
固定資産除却費	0	0	△ 0 (-)		0	+ 0 (-)
東急EBITDA	19	22	+ 2 (+ 11.3%)		21	+ 1 (+ 5.5%)
資本的支出	50	57	+ 6 (+ 12.5%)		53	+ 4 (+ 7.5%)

※『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・エイチ・プロパティーズを含んで表記している

【予想】セグメント情報⑥ その他事業



【対前年】 営業収益は▲18.7%減収の1,215億円、営業利益は▲27.2%減益の19億円

東急車輛製造では、販管費の削減で増益と見込むも、他社では減収減益を見込み、合計では営業減益

【対5月見込】 子会社から鉄道保守部門の当社への移管により、減収となるも、営業利益は、ほぼ予想どおり

	2010/3 実績	2011/3 通期予想	増減額 (増減率)	摘要	2011/3 5月予想	増減額 (増減率)
営業収益	1,493	1,215	△ 278 (△ 18.7%)		1,279	△ 64 (△ 5.0%)
東急車輛製造	631	528	△ 103 (△ 16.4%)	鉄道車両 △110、特装自動車 +15 駐車装置 △9	544	△ 16 (△ 3.0%)
その他	861	686	△ 175 (△ 20.3%)	東急ジノックス △92、東急レールウェイサービス △31 東急テクノシステム △23、東急軌道工業 △10	734	△ 47 (△ 6.5%)
営業利益	26	19	△ 7 (△ 27.2%)		21	△ 2 (△ 9.5%)
東急車輛製造	1	6	+ 4 (+ 285.8%)	鉄道車両 △9、特装自動車 +9 駐車装置 +0	7	△ 1 (△ 22.3%)
その他	25	13	△ 11 (△ 46.0%)	東急テクノシステム △5、東急REIM △2 東急ジノックス △1	13	△ 0 (△ 1.7%)
のれん償却	△ 0	△ 0	+ 0		△ 0	△ 0
減価償却費	25	26	+ 0 (+ 2.6%)		26	+ 0 (+ 0.0%)
固定資産除却費	0	0	△ 0 (-)		0	+ 0 (-)
東急EBITDA	52	46	△ 6 (△ 12.3%)		48	△ 2 (△ 4.2%)
資本的支出	26	50	+ 23 (+ 91.6%)		50	+ 0 (+ 0.0%)

【予想】2011年3月期キャッシュ・フロー計算書



【対前年】 二子玉川ライズの取得やEBITDAの減少等により、営業活動キャッシュ・フローが減少となるほか、投資活動では、4大プロジェクト等の大規模物件進捗により、フリー・キャッシュ・フローはマイナスを予定

【対5月見込】 資産売却など、投資活動の増加を見込み、フリー・キャッシュ・フローでも、改善を見込む

	2010/3 実績	2011/3 通期予想	増減額 (増減率)	摘要	2011/3 5月予想	増減額 (増減率)
営業活動 キャッシュフロー	1,509	1,090	△ 419	分譲土地建物支出の増加、東急EBITDAの減少	1,090	+ 0
投資活動 キャッシュフロー	△ 1,166	△ 1,365	△ 198		△ 1,380	+ 15
うち、設備投資	△ 1,307	△ 1,543	△ 235	当社 不動産賃貸などを中心に増加	△ 1,547	+ 4
うち、有価証券取得	△ 115	△ 18	+ 97		△ 18	+ 0
うち、資産売却入金	179	120	△ 60		105	+ 15
うち、工事負担金 受入額	72	75	+ 2		79	△ 4
財務活動 キャッシュフロー	△ 367	277	+ 644		290	△ 13
うち、有利子負債 純増減	△ 217	373	+ 590		386	△ 13
うち、配当金支払	△ 75	△ 76	△ 0		△ 76	+ 0
フリー キャッシュフロー	343	△ 275	△ 618		△ 290	+ 15
有利子負債 期末残高	10,426	10,800	+ 373		11,040	△ 240

【予想】2011年3月期 設備投資



【対前年】 当社 不動産賃貸業において、永田町や二子玉川の竣工や渋谷新文化街区の工事進捗等により +233億円の増加。分譲土地建物支出でも、二子玉川ライズの取得などにより、全体で +311億円の増加

【対5月見込】 主に鉄軌道業で、設備投資の追加的な見直しの実施により、▲5億円の減少

	2010/3 実績	2011/3 通期予想	増減額 (増減率)	摘要	2011/3 5月予想	増減額 (増減率)
設備投資 合計	1,341	1,575	+ 233 (+ 17.4%)		1,580	△ 5 (△ 0.3%)
交通	598	562	△ 36 (△ 6.1%)	当社 鉄軌道 △20、東急バス △6、伊豆急行 △5	570	△ 8 (△ 1.4%)
うち、鉄道他社 受託分	69	72	+ 2 (+ 4.3%)		74	△ 2 (△ 3.1%)
不動産	415	677	+ 261 (+ 62.8%)	当社 不動産賃貸 +270	673	+ 4 (+ 0.6%)
リテール	167	142	△ 25 (△ 15.1%)	ショッピングセンター △40、百貨店 +8、ストア +3	143	△ 1 (△ 0.7%)
レジャー・サービス	42	67	+ 24 (+ 56.6%)	レンタカー関連 +7、イツ・コミュニケーションズ +6	76	△ 9 (△ 11.8%)
ホテル	50	57	+ 6 (+ 12.5%)		53	+ 4 (+ 7.5%)
その他	26	50	+ 23 (+ 91.6%)	東急テクノシステム +22	50	+ 0 (+ 0.0%)
全社	51	20	△ 31		15	+ 5
消去	△ 11	0	+ 11		0	+ 0
当社 分譲土地建物 支出	253	565	+ 311 (+ 122.5%)	二子玉川ライズの取得等による支出の増加	533	+ 32 (+ 6.0%)

※ この金額は、セグメント情報記載(設備投資の実施ベース)のものであり、期末における未払金等を勘案する「キャッシュフロー計算書」とは、数値が異なります。

【予想】2011年3月期 減価償却費



【対前年】 当社 鉄軌道業で、前年度に竣工した大井町線延伸工事の償却費の逡減が始まったが、当社 不動産賃貸業の永田町や二子玉川、リテール事業のたまプラーザ テラスなど、今期開業プロジェクトの減価償却開始による増加を見込み、全体では、+20億円の増加

【対5月見込】 各事業で、若干ずつのマイナスを織り込み、全体では、▲14億円の減少

	2010/3 実績	2011/3 通期予想	増減額 (増減率)	摘要	2011/3 5月予想	増減額 (増減率)
減価償却費 合計	693	714	+ 20 (+ 2.9%)		728	△ 14 (△ 1.9%)
交通	388	375	△ 13 (△ 3.4%)	当社 鉄軌道 △7、東急バス △4	382	△ 7 (△ 1.8%)
不動産	78	114	+ 35 (+ 44.5%)	当社 不動産賃貸 +34	116	△ 2 (△ 1.7%)
リテール	122	126	+ 3 (+ 2.5%)	ショッピングセンター +10、百貨店 △5	132	△ 6 (△ 4.5%)
レジャー・サービス	45	39	△ 6 (△ 15.0%)	イツ・コミュニケーションズ △6	42	△ 3 (△ 7.1%)
ホテル	33	34	+ 0 (+ 2.1%)		30	+ 4 (+ 13.3%)
その他	25	26	+ 0 (+ 2.6%)		26	+ 0 (+ 0.0%)