

2013年3月期 決算 投資家様向け説明会 資料

2013年5月16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. 経営計画の進捗と最近の取り組み	7
III. 各事業の状況	19
IV. 2013年3月期 決算実績 詳細資料	23
V. 2014年3月期 業績予想 詳細資料	37
(参考資料)	50

「将来の見通しについて」

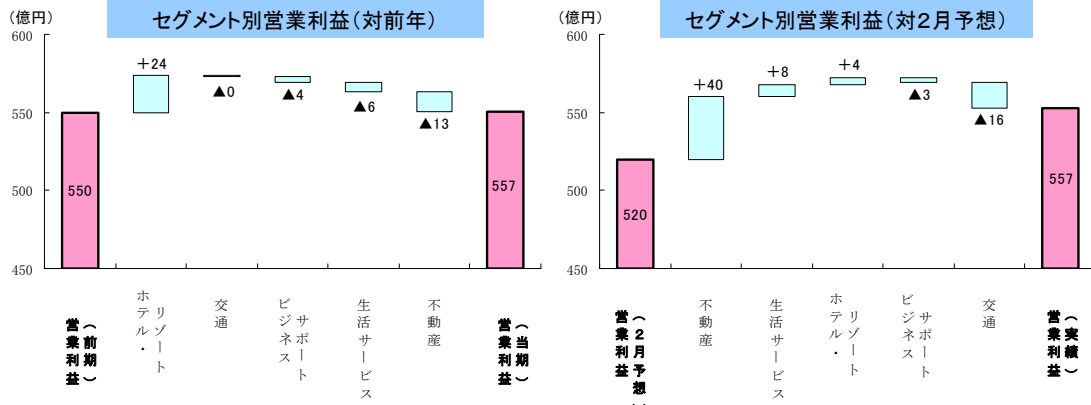
ここに掲載されている情報のうち、過去の歴史的事実以外のものは将来の見通しであり、これらは現在入手可能な情報から得られた、当社の経営者の判断に基づいております。従って、実際の業績はこれらと異なる結果となる場合がありますことを、ご了承ください。

I . エグゼクティブ・サマリー



【対前年】東急車輛製造の事業譲渡などにより減収となるが、ホテル・リゾート事業において、震災影響からの回復などにより営業増益、法人税等の減少などで、純利益は+71億円の増益
 【対2月、対計画】当社の不動産事業などを中心に営業増益となったほか、持分法投資利益の改善や支払利息の減少などに加え、法人税等の減少により、純利益は大幅な増益

	年度実績	対前年	対2月予想	対経営計画
営業収益	10,680 億円	△ 261 億円 (△ 2.4%)	+ 55 億円 (+ 0.5%)	+ 32 億円 (+ 0.3%)
営業利益	557 億円	+ 7 億円 (+ 1.3%)	+ 37 億円 (+ 7.2%)	+ 57 億円 (+ 11.5%)
経常利益	562 億円	+ 22 億円 (+ 4.1%)	+ 84 億円 (+ 17.7%)	+ 142 億円 (+ 34.0%)
当期純利益	430 億円	+ 71 億円 (+ 19.9%)	+ 100 億円 (+ 30.5%)	+ 170 億円 (+ 65.7%)



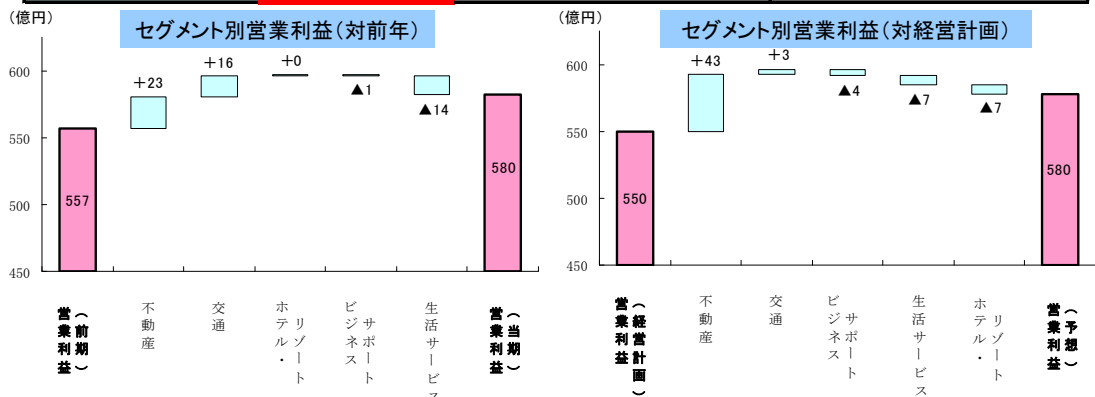
○前期決算のポイントについて

- ▶ 前年との比較では、営業収益は、東急車輛製造の事業譲渡による大きな減少となったが、東日本大震災による影響の反動増や、渋谷ヒカリエの開業効果などにより261億円減の1兆680億円となった。
- ▶ 営業利益では、当社および西豪州子会社における不動産販売の減少があったものの、東急ホテルズ等で、震災影響の反動増に加え、客室稼働率の改善や、不動産賃貸事業の好調などにより、7億円増益の557億円となった。
- ▶ 当期純利益では、支払利息の減少に加え、法人税等の減少もあり、71億円増益の430億円となった。
- ▶ 2月発表の予想値との比較では、交通事業などで営業費用の増加により減益となったものの、不動産事業が堅調に推移し、営業利益は、2月予想から37億円の増益となった。
- ▶ 当期純利益は、持分法投資利益が増加したことや、法人税等が減少したため、100億円増益となった。



【対前年】営業利益は、当社の鉄軌道業や不動産賃貸業を中心に+22億円増益の580億円
 営業外収支の悪化や前期の法人税等の減少の反動により、純利益は▲30億円減益の400億円
 【対計画】当社の不動産事業が堅調に推移し営業利益は+30億円増益。支払利息の減少や
 持分法投資利益の改善などで、+70億円の増益を確保

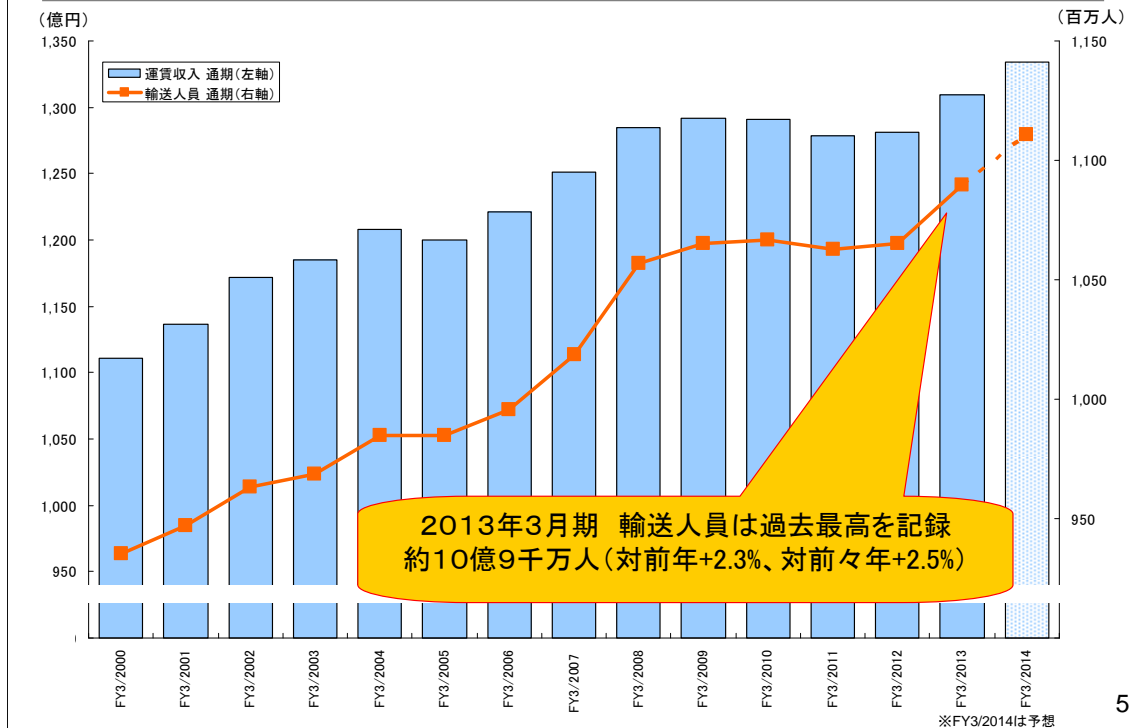
	通期予想	対前年	対経営計画
営業収益	10,852 億円	+ 171 億円 (+ 1.6%)	△ 22 億円 (△ 0.2%)
営業利益	580 億円	+ 22 億円 (+ 4.0%)	+ 30 億円 (+ 5.5%)
経常利益	540 億円	△ 22 億円 (△ 4.1%)	+ 70 億円 (+ 14.9%)
当期純利益	400 億円	△ 30 億円 (△ 7.1%)	+ 70 億円 (+ 21.2%)



○今期の業績予想のポイントについて

- 前年との比較では、当社の鉄軌道業や、不動産賃貸事業が好調なこともあり、営業収益は171億円増収の1兆852億円を、営業利益は23億円増益の580億円を見込む。
- 当期純利益は、営業外収支の悪化や、前期の法人税等の減少の反動により、30億円減益の400億円と予想。
- 経営計画との比較では、ストアや、ホテルなど構造改革の進捗により収益は減少するものの、営業利益は、不動産事業の好調もあって30億円の増益。
- 支払利息の減少や持分法投資利益の改善により、当期純利益は70億円の増益と予想。

輸送人員の推移



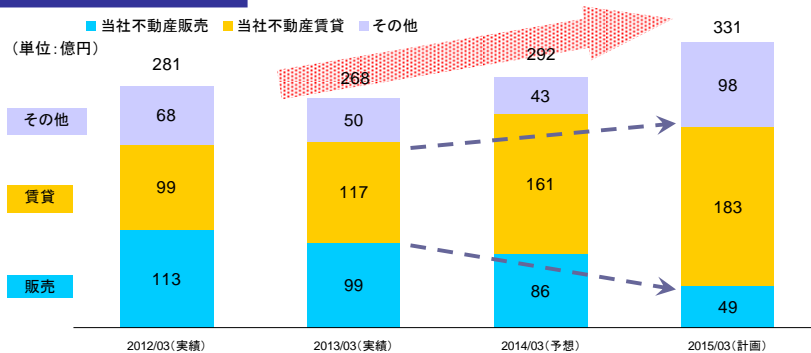
5

- リーマンショックや震災の影響で伸び悩んでいた輸送人員も、昨年度は渋谷ヒカリエの開業や、たまプラーザや二子玉川の開発効果が持続していることもあって、過去最高の約10億9,000万人となる。
- 今期の輸送人員についても、副都心線との相互直通運転効果もあり、このまま推移すれば、約11億人を突破し、過去最高を更新する見通し。
- この2000年3月期からの推移のグラフのとおり、輸送人員と運賃収入は着実に増加。
- 今後も沿線人口の増加が予測されており、この傾向は当分の間続くものと考えている。
- 長年にわたる、沿線の街づくりや拠点開発、そして鉄道ネットワークを拡充してきた結果であると思っている。

不動産事業の構造転換



不動産事業の営業利益

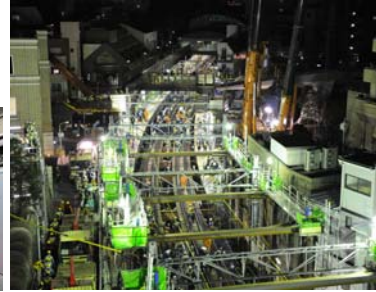


6

- 多摩田園都市の販売用土地が枯渇することに備え、不動産事業の構造転換を進めているが、着実に進捗してきている。
- 当社は従来から、沿線の各拠点の大規模開発など行ってきたが、これらの開発によって、沿線の魅力を高めると同時に、販売用土地の減少にも備えてきた。
- 上段の写真は当社が4大拠点開発として取り組んできた、大型プロジェクトの完成写真だが、いずれも稼働率100%と、好調に推移している。今後も安定的な収益物件として期待できる。
- こうした新規物件の高稼働もあって、中期経営計画よりは1年前倒しで、構造転換が進む結果となった。
- 今後も渋谷駅街区・駅南街区開発や、二子玉川2期開発など、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。

Ⅱ．経営計画の進捗と最近の取り組み

2013年3月16日に東横線・副都心線の相互直通運転開始



■輸送人員は全線で対前年+3.7%の増加(2013年3月)
(東横線のみでは+4.7%の増加)

■元町・中華街駅の乗降客数 1日平均2割増※
(※2013.4.18毎日新聞神奈川版より)

沿線人口の動向

・東急沿線全体の人口は対前年+約2.9万人の増加
(増加率 +0.6%)

・東横線沿線では、対前年+約1.4万人の増加
(増加率 +0.6%)

【参考】全国 ▲26.3万人(▲0.2%)、1都3県 +4.1万人(+0.1%)

8

- 3月16日に東横線と東京メトロ副都心線との相互直通運転を開始した。
- この相互直通運転により、副都心線を通じて西武線・東武線が東横線、みなとみらい線がつながり、一大広域ネットワークが形成された。
- 3月の輸送人員の実績は、対前年3.7%の増加、東横線に限れば、4.7%の増加となっており、確実にお客様が増加している。
- また、2019年4月に運転開始を予定している相鉄・東急直通線については、昨年10月5日に国土交通省により工事施工が認可された。
- これらにより、さらに鉄道ネットワークが強化され、沿線価値が高まると同時に、さらなる輸送人員・運賃収入の増加が期待できると考えている。

渋谷駅周辺開発(鳥瞰図)



完成イメージ：ハチ公広場付近上空より恵比寿方面を望む

9

- 現在の東急百貨店東横店、旧東横線渋谷駅ホームを解体した敷地を区画整理して、「渋谷駅地区 駅街区開発計画」をJR東日本、東京地下鉄と一緒に進めていく。
- そして、国道246号線を挟んだ駅南側と、今般の相互直通化によって使用されなくなった東横線跡地において、「渋谷駅南街区開発プロジェクト」を進めていく。

渋谷駅周辺開発(完成イメージ)



渋谷駅地区 駅街区開発計画

西口駅前広場前交差点(スクランブル交差点)より南東を望む



■計画概要

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	東棟:地上46階 地下7階 中央棟:地上10階 地下2階 西棟:地上13階 地下5階
高さ	東棟:約230m、中央棟:約61m、西棟:約76m
予定工期	2013年度～2027年度
開業予定	東棟:2020年 中央・西棟:2027年

渋谷駅南街区プロジェクト

渋谷ヒカリエ方面より望む



■計画概要

敷地面積	約7,100㎡
延床面積	約117,500㎡
用途	事務所、店舗、ホテル、駐車場等
階数	地上33階、地下5階
高さ	約180m
予定工期	2013年度～2017年度
開業予定	2017年度

10

- 「駅街区開発計画」の完成イメージの中で、一番左側が渋谷ヒカリエで、その右の高い建物が駅街区の東棟。46階建てで、渋谷地区で一番高い建物となる予定。
- 用途は商業施設と、オフィスが中心だが、「エンターテインメント・シティ・しぶや」に相応しいランドマークになるものと考えている。
- 長期にわたるプロジェクトだが、大半の容積を占めるヒカリエ側にある東棟を先に整備する計画であり、完成は2020年を予定。
- 中央棟・西棟が完成するのは、現時点では2027年の予定。
- 完成後には、渋谷駅周辺開発の中核プロジェクトとして、世界中からも常に注目を集めるエンターテインメント性あふれる街の中核となることを目指していく。
- 「駅南街区プロジェクト」の完成イメージにおいて、ヒカリエよりは若干スリムなビルだが、渋谷の話題のビルとしての外観と、コンテンツ産業とその人材の育成や、多方面のクリエイターたちの交流の場、情報発信の仕組みなどを考えている。
- 事務所、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”の実現に貢献する。
- 完成は駅街区の東棟より早く2017年の予定。渋谷がいつも工事をしているイメージではなく、次々に新しくなっている渋谷を演出していきたい。

二子玉川再開発第2期の進捗



住むひと、働くひと、訪れるひと、そこに集う様々な人々が行き交い、ふれあうことで、有機的に広がる新たな関係性と開かれたコミュニティの場の創出を目指す



【II-a街区 計画概要】

- 敷地面積 : 28,083m²
- 延床面積 : 約156,400m²
- 建物の高さ : 約137m(地上30階・地下2階)
- 工事期間 : 2012年1月～2015年4月(予定)
- 商業施設概要 : 商業区画(開放感と緑あふれる「テラス」のような空間: 約11,000㎡)
シネマコンプレックス(新しいスタイルの映像文化情報発信拠点: 10スクリーン)
フィットネスクラブ(エリア最大級のマシンジムと本格的25mプールを完備)
- ホテル概要 : 世田谷区内では初となる宴会場を備えたシティホテル(約110室)
- オフィスリーシング : 高層棟の全26フロア一括賃貸が内定(就業者想定人数 約8,000人)



11

- 昨年1月に着工し、竣工は2015年6月の予定であったが、順調に工事が進捗しており、2ヶ月前倒しの、4月に竣工できる見込み。
- テナントリーシングについても、オフィスをはじめ、ホテル、シネマコンプレックス、フィットネスクラブ、商業施設とも、すべての用途についてテナントが決定し、竣工まであと2年近くあるが、大変順調に進捗している。
- これらが稼働すると、就業者数だけでも1万人を超える予定であり、シネコンや商業施設の開業に加え、世田谷区最大級の公園の完成もあり、二子玉川駅の乗降客は一層増加するものと期待している。
- 二子玉川は都内でありながら、豊かな自然環境が調和した街であり、このような場所にこれからの職場環境を構築していくことはとても重要なことであると考えている。
- 「日本一働きたい街 二子玉川」の実現に向けて、計画を着実に進めていきたい。



【計画概要】

■開業日 : 2013年4月2日

■売場面積 : 11,204m²

■テナント数 : 98店舗

【主なテナント】

■東急フードショースライス

■ハンズ ビー

■キッズベースキャンプ 他



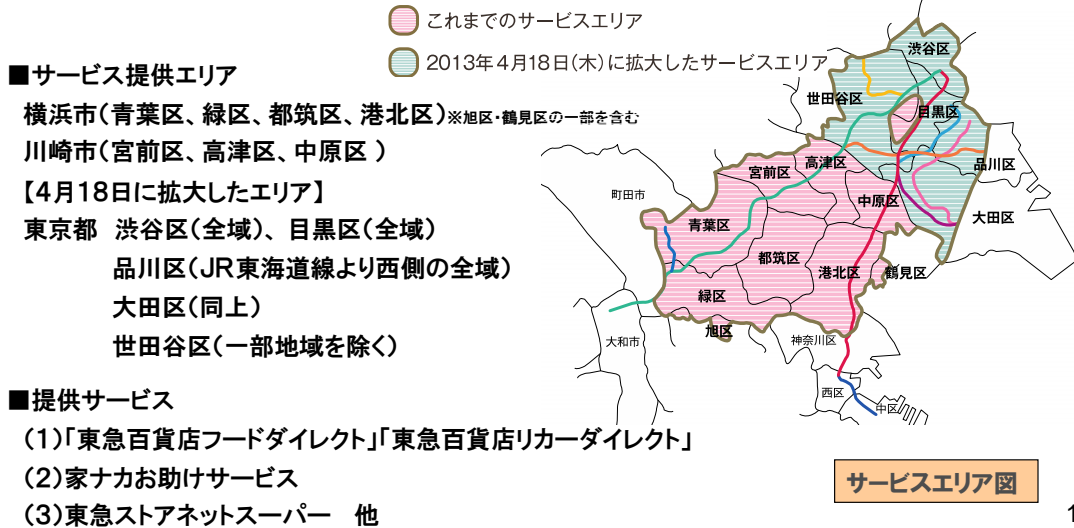
12

- 4月2日に開業した、武蔵小杉東急スクエアの様子は、地元主体の再開発組合のビルと東横線武蔵小杉駅が一体となって計画した商業施設である。
- 駅以外、当社の土地が殆どないところで、駅という強みを、最大限活かし、WIN・WINの関係を構築して、可能となったプロジェクトである。
- 今までこうした取り組みが余りなかったが、今後はこうした事例を参考にして、沿線の街の再生にも取り組んでいきたいと考えている。
- 施設の概要は記載のとおりであるが、テナントとして、東急フードショーの新たな業態として、「フードショースライス」を開業。
- このほか、東急ハンズが運営するライフスタイル提案型ショップである「ハンズビー」や、学童保育の「キッズベースキャンプ」など、駅直結の利便性を最大限活かしたテナント構成となっている。
- この開業に合わせ、ホームから4階レストラン街に直結する改札口も供用を開始したこともあり、4月の売上は各業態とも当初予想を大きく上回り、好調な滑り出しであった。
- 駅の利便性を最大限活かすことが、結果として乗降客の増加にもつながっていく。お客さまが毎日「寄り道」したくなる施設を目指していきたいと考えている。

ホーム・コンビニエンスサービス「東急ベル」

2013年4月 サービスエリアを東京都まで拡大

2013年5月「東急ストアネットスーパー」サービス開始



13

- ▶ 昨年6月に新規事業としてスタートした、「ホーム・コンビニエンスサービス『東急ベル』」は、横浜市・川崎市の7区でサービスを提供していたが、今年4月からは、新たに都内へと拡大を図り、東急線沿線の大部分をカバーすることとなった。
- ▶ サービスの内容も、東急フードショーや東横のれん街など、いわゆる「デパ地下」の上質な食品などを直接お届けするオリジナルサービスから、お客様の困りごとをお手伝いする「家ナカお助けサービス」。
- ▶ そして、今月からは、「東急ストアネットスーパー」を新たなサービスメニューとして本格的に拡充することとなった。これによりお客様の買い物の利便性がさらに高まることとなる。
- ▶ 今後も順次サービスエリアやサービスメニューを拡大し、ご自宅にいながらにして「あらゆる商品やサービス」が手に入る環境を提供していきたい。

「SORA GARDENS」イメージパース



「ジャパニーズクオリティ」の提案

- 構造規模
鉄筋コンクリート 地上24階
- 総戸数
約400戸
- 敷地面積
9,082㎡
- 全体3区画のうち、「SORA GARDENS I」に着手

拠点間ネットワークの形成



14

- ベトナムでの都市開発事業は、現在街の入口であるGATE CITYにおいて、分譲マンションSORA GARDENS (ソラ・ガーデンズ)の工事に着工。4月19日にはモデルルームがオープンし、販売を開始したところである。
- 昨年6月には、当社はベカメックス社と交通システムの開発についての調査に関する基本覚書に調印し、バス事業の検討を始めた。
- 2018年には、ホーチミン市の中心街とソーティエン間のメトロ1号線の開業が予定されている。
- そのソーティエンと新都市を結ぶ片側3車線の専用道路が現在ベカメックス社の手によって施工中である。
- ベトナムにおけるモーダルシフトの先駆けプロジェクトとして、このソーティエンから高速バスを使った公共交通整備を進めていきたいと考えている。
- また、ビンズン新都市は、2014年の人民委員会の移転に伴い省都になる予定であり、加えて、2020年には、ビンズン省が中央直轄市になる予定である。
- 現在、情報インフラの検討も始めているが、隣接する工業団地の企業進出などあわせ、街の発展ペースを考慮しながら、計画の総合的な見直しをしている。
- これらの計画の進捗により、新都市の価値は間違いなく、向上していく。当初は、資金回収の面からも、初期の段階からバルク販売も含め、積極的に販売を行う予定であったが、街の価値向上にあわせ、収益の最大化を目指した新たな投資や、販売計画の見直しを考えている。

西豪州ヤンチェップ地区土地開発



宅地開発合弁事業が全豪最優秀プロジェクトに選出



現地企業とのJVにより事業実施している宅地開発合弁事業が、全豪で最もバランスのとれた優良な宅地開発プロジェクトとして選出

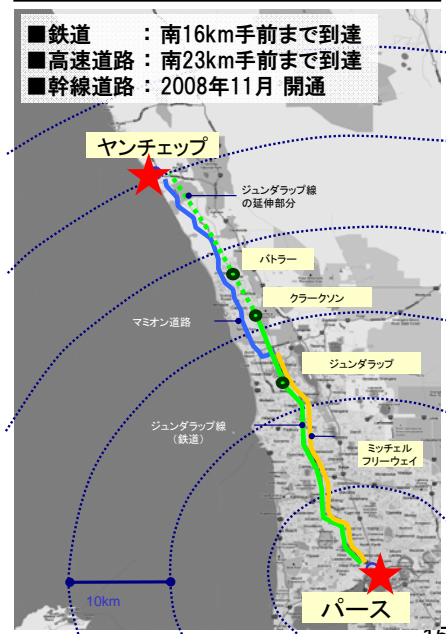
Edith Cowan州立大学と基本合意書を締結



■国際キャンパスシティ構想への進出を共同で検討する事を合意
 ■Edith Cowan University
 2012年 Times Higher Education
 により創立50年以内の大学トップ
 100に選出

着実に進む交通インフラ整備

■鉄道：南16km手前まで到達
 ■高速道路：南23km手前まで到達
 ■幹線道路：2008年11月 開通



15

- 西豪州パース近郊の「ヤンチェップ地区の開発事業」だが、ヤンチェップ地区は右の地図のとおりパース中心部から北西約50kmのインド洋に面した、約7,000haの土地で、40年前に取得し、現在も当社は約2,100haの土地を保有している。
- 長年、宅地造成・分譲を現地デベロッパーと共同で行ってきたが、この度、宅地開発事業においては、オーストラリアで最も歴史ある都市開発に関連する団体であるUDIAより、オーストラリアで最もバランスのとれた優良な住宅開発プロジェクトとしての最優秀賞を受賞した。
- また、地域の雇用を促進する事業として、企業や学校等の誘致を検討しているが、現在進めている「国際キャンパスシティ構想」に、現地の著名な大学であるエディス・コーワン大学に賛同いただき、昨年11月当該地区への進出を共同で検討する事の基本合意書を交わした。
- グローバル人材を育成することを目指した日本の大学を始め、各国の大学のサテライト・キャンパスを複数誘致し、集積する「国際キャンパスシティ構想」の実現で、2020年に予定されているヤンチェップ地区への鉄道延伸を確実にし、人口増加や雇用創出の大きなきっかけとして、開発エリアの資産価値を高めていきたいと考えている。

大規模プロジェクトのスケジュール



- 現在進捗している大規模プロジェクトの予定をまとめたものですが、現行の中期3か年経営計画後にも、収益に大きく貢献するプロジェクトを多数推進している。
- このほか、横浜駅などいくつかの再開発も何れ組上に乗ってくるものと考えられる。

成長性と健全性の両立



成長戦略の推進

- 鉄道ネットワークの整備
- 沿線開発の更なる推進
- 生活サービス事業の推進
- 海外での街づくり事業の展開

財務健全性

- 【キャッシュ・フローの獲得】
 - 交通事業による安定的なキャッシュ・フローの創出
 - 4大PJの完成によるキャッシュ・フローの増加
- 【BSのコントロール】
 - 資産入替など機動的な資金回収(REITなどとの共働)

成長戦略推進と財務健全性の両立

17

- 事業に対する考え方について、「成長戦略の推進」と「財務健全性」の両立が事業を行う上で重要であると考えている。
- 成長戦略の推進として、大きくは次の四つを掲げている。
- ひとつは、今般の東横線・副都心線の相互直通運転や、2019年の開業を予定している相鉄線と東横線の直通線などの、鉄道ネットワークの整備。
- 二つ目は、二子玉川再開発の第2期や渋谷駅周辺開発など、沿線開発の推進。
- 三つ目は、沿線住民の皆様の生活価値を創造し続けることで、沿線価値の向上に寄与する「東急ベル」を始めとする、生活サービス事業の推進。
- そして、四つ目が、当社がこれまで培ってきた「東急多摩田園都市」をはじめとする沿線開発のノウハウを、成長余力があり、豊かさを求めている国・地域へ輸出し、展開すること。
- 一方、財務の健全性は当然のことではありますが、成長戦略の推進を確実にする、安定的なキャッシュ・フローの創出が最も大事と考えている。
- 堅実にキャッシュ・フローを生み出す鉄道の収入や、今年度より4大プロジェクト全てが通期で寄与することが、安定したキャッシュ・フローを生み出す。
- また、東急REITとの共働などにより、資産ポートフォリオの入替、事業のスピード化など、戦略的に行っていきたい。
- 定量的にも、自己資本比率、東急EBITDA、D/Eレシオ、有利子負債など、財務健全性を常に意識し、成長戦略に積極的に取り組むたいと考えている。

配当政策について

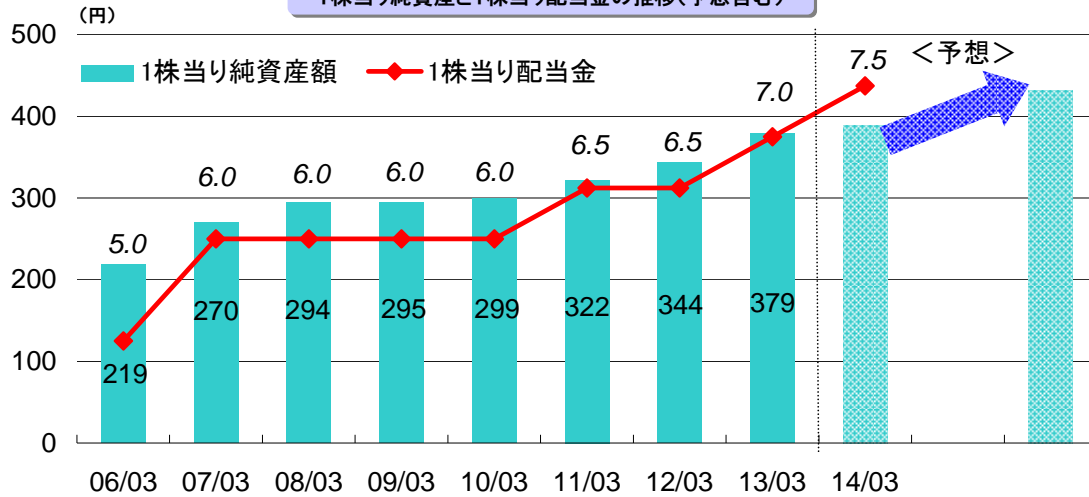


配当政策

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

1株当り純資産と1株当り配当金の推移(予想含む)



18

- 経営計画に掲げた配当政策では、DOE2%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ている。
- 前期は、期初において、年間配当を6.5円から7円に増配予定である旨、公表しているが、予定通りこれを実行していく。
- 今期においても、業績予想を考慮し、2年連続で年間配当を0.5円増配し、7.5円にしたいと考えている。
- 今後も、「1株当り純資産」は、増加していく計画であり、経営計画に掲げた配当政策に従い、増配を果たして行きたいと考えている。

Ⅲ. 各事業の状況



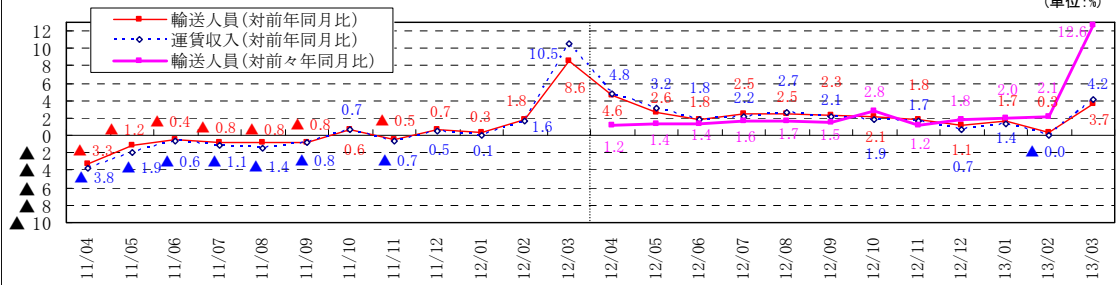
当社 鉄軌道事業：輸送人員・運賃収入実績

(単位：千人、百万円)

		2011/3	2012/3	2013/3	2014/3	対前年増減率		対前々年増減率
		通期実績	通期実績	通期実績	通期予想	2013/3実績	2014/3予想	2013/3実績
輸送人員	合計	1,062,590	1,065,364	1,089,488	1,110,949	+ 2.3%	+ 2.0%	+ 2.5%
	定期外	433,891	435,972	447,003	455,553	+ 2.5%	+ 1.9%	+ 3.0%
	定期	628,699	629,392	642,485	655,396	+ 2.1%	+ 2.0%	+ 2.2%
運賃収入	合計	127,875	128,118	130,973	133,403	+ 2.2%	+ 1.9%	+ 2.4%
	定期外	70,736	70,990	72,789	74,132	+ 2.5%	+ 1.8%	+ 2.9%
	定期	57,139	57,128	58,184	59,270	+ 1.9%	+ 1.9%	+ 1.8%

当社 鉄軌道事業：輸送人員・運賃収入

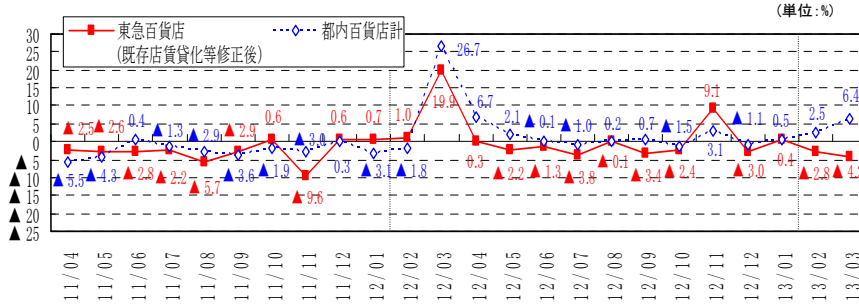
(単位：%)



小売事業の状況



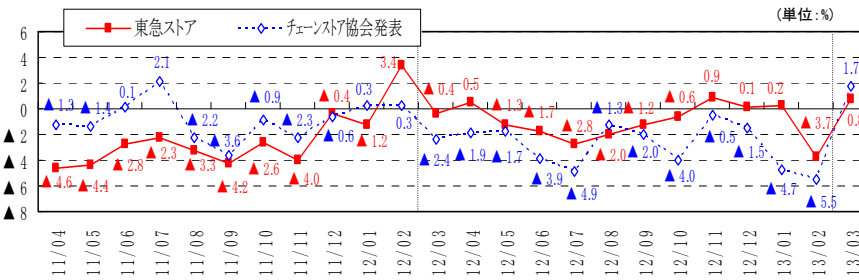
東急百貨店：売上高(対前年同月比) (賃貸化等修正後、各店計)



東急百貨店 商品別売上高

	2013年1月期	
	対前年増減率	売上高シェア
紳士服・洋品	2.0	4.3%
婦人服・洋品	4.5	20.7%
その他衣料品	0.2	5.1%
身のまわり品	15.3	8.5%
雑貨	8.4	12.9%
家庭用品	▲4.1	3.8%
食料品	5.5	41.4%
その他	0.6	3.3%
合計	5.4	100.0%
賃貸化等修正後合計	0.9	

東急ストア：既存店売上高(対前年同月比)

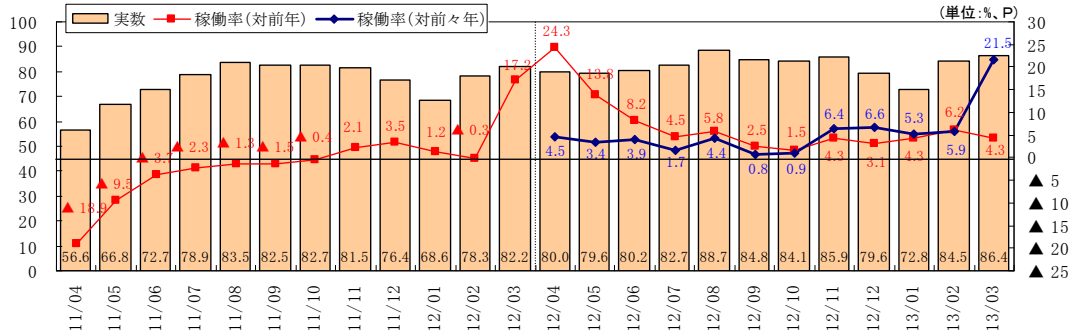


東急ストア 商品別売上高

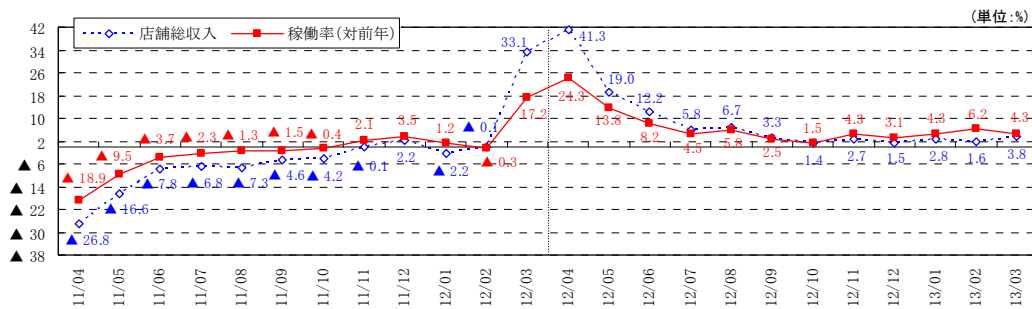
	2013年2月期	
	対前年増減率	売上高シェア
食料品	▲0.8	82.0%
衣料品	0.0	2.7%
生活用品	▲2.6	6.4%
その他	▲4.2	8.8%
合計	▲1.0	100.0%



東急ホテルズ：既存店 稼働率実数及び稼働率



東急ホテルズ：既存店 店舗総収入及び稼働率(対前年同月比)



IV. 2013年3月期 決算実績 詳細資料

FY2012

2013年3月期 財務諸表サマリー



	2012/3 実績	2013/3 実績	増減額 (増減率)	摘要	(億円)	
					2013/3 2月予想	増減額 (増減率)
営業収益	10,942	10,680	△ 261 (△ 2.4%)	ビジネスサポート △522、不動産 +92 生活サービス +83、ホテルリゾート +32、交通 +15	10,625	+ 55 (+ 0.5%)
営業利益	550	557	+ 7 (+ 1.3%)	ホテルリゾート +24、不動産 △13 生活サービス △6、ビジネスサポート △4、交通 △0	520	+ 37 (+ 7.2%)
営業外収益	170	176	+ 5 (+ 3.3%)	持分法投資利益 52 (△9)、負ののれん償却 34 (△0)	141	+ 35 (+ 24.9%)
営業外費用	180	170	△ 9 (△ 5.2%)	支払利息 139 (△9)	183	△ 12 (△ 6.7%)
経常利益	540	562	+ 22 (+ 4.1%)		478	+ 84 (+ 17.7%)
特別利益	156	132	△ 23 (△ 14.9%)	固定資産売却益 8 (△18)、工事負担金等受入額 86 (△2)	133	△ 0 (△ 0.2%)
特別損失	213	203	△ 10 (△ 4.7%)	工事負担金等圧縮額 74 (+38)、減損損失 56 (+27) 事業譲渡損失引当金繰入額 0 (△48)	151	+ 52 (+ 34.9%)
税金等調整前純利益	482	491	+ 8 (+ 1.8%)		460	+ 31 (+ 6.9%)
法人税等	111	48	△ 63 (△ 56.7%)	法人税・住民税・事業税 51 (△11)、法人税等調整額 △2 (△51)	122	△ 73 (△ 60.3%)
少数株主損益	370	443	+ 72 (+ 19.5%)		338	+ 105 (+ 31.2%)
少数株主利益	11	12	+ 0 (+ 7.3%)		8	+ 4 (+ 57.8%)
当期純利益	359	430	+ 71 (+ 19.9%)		330	+ 100 (+ 30.5%)
その他の包括利益	20	103	+ 83 (+ 411.6%)		—	—
包括利益	391	546	+ 155 (+ 39.8%)		—	—
減価償却費	727	749	+ 21 (+ 2.9%)	不動産 +28、交通 +7、生活サービス +7、 ビジネスサポート △17、ホテルリゾート △4	751	△ 1 (△ 0.2%)
固定資産除却費	193	182	△ 10 (△ 5.7%)	交通 △9	161	+ 21 (+ 13.3%)
のれん償却額	4	7	+ 2 (+ 64.7%)		7	+ 0 (+ 2.4%)
東急EBITDA	1,476	1,496	+ 20 (+ 1.4%)	ホテルリゾート +20、不動産 +13、生活サービス +3 ビジネスサポート △22、交通 △2	1,439	+ 57 (+ 4.0%)

※ 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

24

FY2012

2013年3月期 セグメント別営業収支



【対前年】東急車輛製造の事業譲渡などにより減収となるが、震災影響から回復したホテル業や、当社 不動産賃貸業での大規模物件の利益貢献などで+7億円の増益

【対2月】当社 鉄軌道業で固定資産除却費が増加したが、当社 不動産賃貸業の費用削減などで増益

(億円)

		2012/3 実績	2013/3 実績	増減額 (増減率)	摘要	2013/3 2月予想	増減額 (増減率)
営業収益	合計	10,942	10,680	△ 261 (△ 2.4%)		10,625	+ 55 (+ 0.5%)
営業利益	合計	550	557	+ 7 (+ 1.3%)		520	+ 37 (+ 7.2%)
交通	営業収益	1,857	1,872	+ 15 (+ 0.8%)	当社 鉄軌道 +11、伊豆急行 +3	1,867	+ 5 (+ 0.3%)
	営業利益	181	180	△ 0 (△ 0.5%)	当社 鉄軌道 △6、伊豆急行 +2	197	△ 16 (△ 8.4%)
不動産	営業収益	1,544	1,636	+ 92 (+ 6.0%)	当社 販売 △2、当社 賃貸 +104 西豪州土地販売 △33	1,638	△ 1 (△ 0.1%)
	営業利益	281	268	△ 13 (△ 4.9%)	当社 販売 △14、当社 賃貸 +18 西豪州土地販売 △28	228	+ 40 (+ 17.6%)
生活 サービス	営業収益	5,193	5,276	+ 83 (+ 1.6%)	百貨店 +106、ストア △59、イップ・コミュニケーションズ +13	5,242	+ 34 (+ 0.7%)
	営業利益	66	59	△ 6 (△ 9.7%)	百貨店 △1、ストア △14、イップ・コミュニケーションズ +5	51	+ 8 (+ 17.0%)
ホテル・ リゾート	営業収益	863	896	+ 32 (+ 3.7%)	東急ホテルズ等 +40	885	+ 11 (+ 1.3%)
	営業利益	△ 10	14	+ 24 (+ 2.4%)	東急ホテルズ等 +19	10	+ 4 (+ 44.1%)
ビジネス サポート	営業収益	2,279	1,756	△ 522 (△ 22.9%)	東急車輛製造 △555	1,768	△ 11 (△ 0.6%)
	営業利益	35	30	△ 4 (△ 13.5%)	東急エージェンシー △3	34	△ 3 (△ 10.2%)
消去等	営業収益	△ 795	△ 758	+ 36 (+ 4.5%)		△ 775	+ 16 (+ 2.1%)
	営業利益	△ 3	4	+ 7 (+ 233.3%)		0	+ 4 (+ 100.0%)

25



【営業外損益】持分法投資利益の減少などであるが、支払利息の減少などにより、前年より改善

【特別損益】前年の東急車輛製造の事業譲渡に伴う損失の反動減などであるが、減損損失の発生などにより悪化

(億円)

	2012/3 実績	2013/3 実績	増減額 (増減率)	摘要	2013/3 2月予想	増減額 (増減率)
営業利益	550	557	+7 (+ 1.3%)		520	+37 (+ 7.2%)
営業外収益	170	176	+6 (+ 3.3%)		141	+35 (+ 24.9%)
受取利息・配当金	17	21	+4		17	+4
持分法投資利益	61	52	△9	東急不動産 37 (△20)	42	+10
負のれん償却	34	34	+0		34	+0
その他営業外収益	56	68	+12		48	+20
営業外費用	180	170	△10 (△ 5.2%)		183	△12 (△ 6.7%)
支払利息	149	139	△10		141	△1
その他営業外費用	30	31	+1		42	△10
経常利益	540	562	+22 (+ 4.1%)		478	+84 (+ 17.7%)
特別利益	156	132	△24 (△ 14.9%)		133	△23 (△ 0.2%)
固定資産売却益	27	8	△19		11	△2
有価証券売却益	2	1	△1		0	+1
工事負担金等受入額	88	86	△2		83	+3
特定都市鉄道整備 準備金取崩額	18	18	+0		19	+0
その他特別利益	17	17	+0		19	△2
特別損失	213	203	△10 (△ 4.7%)		151	+52 (+ 34.9%)
固定資産売却損	0	1	+1		1	+0
固定資産除却損	8	11	+3		5	+5
減損損失	28	56	+28	【当年】コル7場 +35	2	+54
工事負担金等圧縮額	36	74	+38		79	△4
特定都市鉄道整備 準備金繰入額	25	25	+0		26	+0
その他特別損失	114	34	△80	【当年】有価証券売却損 +19(白馬観光開発 +18) 【前年】事業譲渡損失引当金繰入額 △48(東急車輛製造)	37	△3
税金等調整前純利益	482	491	+9 (+ 1.8%)		460	+31 (+ 6.9%)



【対前年】東急車輛製造の事業譲渡や西豪州土地販売の反動などあるが、震災影響から回復したホテル業や、当社不動産賃貸業での大規模物件の貢献などにより、全体では増加

【対2月】当社不動産賃貸業の費用削減などのほか、全体的な積み上げにより、+57億円の増加

(億円)

	2012/3 実績	2013/3 実績	増減額 (増減率)	摘要	2013/3 2月予想	増減額 (増減率)
交通事業	720	717	△ 2 (△ 0.4%)		711	+ 6 (+ 0.9%)
当社 鉄軌道	665	658	△ 6		658	+ 0
東急バス	33	31	△ 1		29	+ 1
その他	22	26	+ 4		23	+ 3
不動産事業	465	479	+ 13 (+ 2.8%)		442	+ 37 (+ 8.4%)
当社 不動産販売	118	104	△ 13	社有地販売の減少	97	+ 6
当社 不動産賃貸	246	293	+ 47		268	+ 24
その他	101	80	△ 20	西豪州土地販売の反動減	74	+ 6
生活サービス事業	202	206	+ 3 (+ 1.8%)		195	+ 11 (+ 6.0%)
東急百貨店	77	82	+ 5		79	+ 2
東急ストア	43	33	△ 10		30	+ 3
イツ・コミュニケーションズ	53	56	+ 3		55	+ 0
その他	28	33	+ 5		28	+ 5
ホテル・リゾート事業	31	51	+ 20 (+ 67.4%)		48	+ 3 (+ 8.1%)
東急ホテルズ等	26	46	+ 19	震災影響からの回復	42	+ 3
その他	4	5	+ 1		6	+ 0
ビジネスサポート事業	60	38	△ 22 (△ 36.2%)		43	△ 4 (△ 9.7%)
東急エージェンシー	8	4	△ 3		8	△ 4
その他	52	34	△ 18	東急車輛製造の事業譲渡	33	+ 0
消 去	△ 5	2	+ 7		0	+ 2
合 計	1,476	1,496	+ 20 (+ 1.4%)		1,439	+ 57 (+ 4.0%)

※ 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



【対前年】震災影響の反動増や、渋谷ヒカリエなどの開業効果もあり増収となったが、当社 鉄軌道業において、運転動力費や減価償却費の増加などあり、営業利益はほぼ前年並み

【対2月】当社 鉄軌道業で運賃収入の上振れなどあったが、固定資産除却費の増加などにより減益

(億円)

	2012/3 実績	2013/3 実績	増減額 (増減率)	摘要	2013/3 2月予想	増減額 (増減率)
営業収益	1,857	1,872	+ 15 (+ 0.8%)	輸送人員 +2.3% (定期外 +2.5%、定期 +2.1%) 運賃収入 +2.2% (定期外 +2.5%、定期 +1.9%)	1,867	+ 5 (+ 0.3%)
当社 鉄軌道	1,470	1,481	+ 11 (+ 0.8%)	運賃収入 1,309 (+28)	1,475	+ 5 (+ 0.4%)
東急バス	264	267	+ 2 (+ 1.0%)	輸送人員 +1.2% 運賃収入 +1.1%	265	+ 1 (+ 0.7%)
その他	122	123	+ 1 (+ 1.2%)	伊豆急行 +3	125	△ 1 (△ 1.5%)
営業利益	181	180	△ 0 (△ 0.5%)		197	△ 16 (△ 8.4%)
当社 鉄軌道	160	154	△ 6 (△ 3.9%)	【費用】減価償却費 329 (+10)、動力費 61 (+12)	176	△ 22 (△ 12.5%)
東急バス	13	14	+ 0 (+ 3.8%)		12	+ 2 (+ 19.2%)
その他	6	11	+ 4 (+ 73.1%)	伊豆急行 +2	8	+ 3 (+ 39.4%)
のれん償却額	0	0	+ 0		0	+ 0

FY2012

セグメント情報② 不動産事業



【対前年】 渋谷ヒカリエの開業などにより増収、また大規模物件が利益貢献するものの、
当社 不動産販売業での社有地販売の減少や、西豪州土地販売の反動減などもあり、全体では減益

【対2月】 当社 不動産賃貸業による費用削減効果などが大きく、増益

(億円)

	2012/3 実績	2013/3 実績	増減額 (増減率)	摘要	2013/3 2月予想	増減額 (増減率)
営業収益	1,544	1,636	+ 92 (+ 6.0%)		1,638	△ 1 (△ 0.1%)
当社 不動産販売	396	394	△ 2 (△ 0.6%)	【売上高】 社有地 206 (△78)、資金回転型 185 (+76)	393	+ 0 (+ 0.1%)
当社 不動産賃貸	503	607	+ 104 (+ 20.8%)	渋谷ヒカリエ開業による増収など	623	△ 15 (△ 2.5%)
その他	644	635	△ 9 (△ 1.5%)	西豪州土地販売 △33	620	+ 14 (+ 2.3%)
営業利益	281	268	△ 13 (△ 4.9%)		228	+ 40 (+ 17.6%)
当社 不動産販売	113	99	△ 14 (△ 12.7%)	【販売差益】 社有地 112 (△32)、資金回転型 49 (+17)	91	+ 8 (+ 8.8%)
当社 不動産賃貸	99	117	+ 18 (+ 18.2%)	大規模開発物件の利益貢献	91	+ 26 (+ 28.4%)
その他	68	50	△ 17 (△ 25.5%)	西豪州土地販売 △28	45	+ 5 (+ 13.2%)
のれん償却額	0	0	+ 0		0	+ 0

29



【対前年】震災影響からの回復やShinQsの開業などもあり増収するも、ストアの店舗閉鎖に伴う減収や、ShinQs開業負担などにより減益

【対2月】東横店のさよならセールや、イツ・コミュニケーションズでの経費減などにより増収増益

(億円)

	2012/3 実績	2013/3 実績	増減額 (増減率)	摘要	2013/3 2月予想	増減額 (増減率)
営業収益	5,193	5,276	+ 83 (+ 1.6%)		5,242	+ 34 (+ 0.7%)
東急百貨店	2,351	2,457	+ 106 (+ 4.5%)	ShinQs開業に伴う増収 売上高増減率 +0.9% (既存店賃貸化等修正後の実質増減率)	2,454	+ 3 (+ 0.1%)
東急ストア	2,126	2,066	△ 59 (△ 2.8%)	売上高増減率 全店 △2.8% 既存店 △1.0%	2,065	+ 0 (+ 0.0%)
イツ・ コミュニケーションズ	196	209	+ 13 (+ 6.7%)		208	+ 0 (+ 0.4%)
その他	519	542	+ 23 (+ 4.6%)		513	+ 29 (+ 5.8%)
営業利益	66	59	△ 6 (△ 9.7%)		51	+ 8 (+ 17.0%)
東急百貨店	19	17	△ 1 (△ 7.2%)	ShinQs開業に伴う開業負担の増	16	+ 1 (+ 9.8%)
東急ストア	19	5	△ 14 (△ 74.5%)	売上高減少に伴う売上総利益の減少	4	+ 0 (+ 22.0%)
イツ・ コミュニケーションズ	14	20	+ 5 (+ 37.5%)		19	+ 1 (+ 7.3%)
その他	15	22	+ 7 (+ 44.3%)		17	+ 5 (+ 28.8%)
のれん償却額	△ 3	△ 6	△ 2		△ 5	△ 0



【対前年】震災影響からの反動増に加え、海外旅客の増加などもあり増収増益

【対2月】稼働率の改善に加え、コストコントロールなどを進め増益

(億円)

	2012/3 実績	2013/3 実績	増減額 (増減率)	摘要	2013/3 2月予想	増減額 (増減率)
営業収益	863	896	+ 32 (+ 3.7%)		885	+ 11 (+ 1.3%)
東急ホテルズ等(※)	683	723	+ 40 (+ 5.9%)	全店稼働率 82.4% (対前年 +6.9ポイント)	721	+ 1 (+ 0.3%)
その他	180	172	△ 8 (△ 4.5%)	白馬観光開発関連 △15	163	+ 9 (+ 5.6%)
営業利益	△ 10	14	+ 24 (-)		10	+ 4 (+ 44.1%)
東急ホテルズ等(※)	0	18	+ 19 (-)	震災影響からの反動増	14	+ 4 (+ 29.3%)
その他	△ 10	△ 4	+ 5 (-)		△ 4	+ 0 (-)
のれん償却額	0	0	+ 0		0	+ 0

※『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



【対前年】東急車輛製造の事業譲渡により減収、東急エージェンシーは子会社との合併効果はあったものの、受注減で減益

【対2月】東急エージェンシーで広告主からの発注減などにより減収減益

	2012/3 実績	2013/3 実績	増減額 (増減率)	摘要	2013/3 2月予想	増減額 (増減率)
営業収益	2,279	1,756	△ 522 (△ 22.9%)		1,768	△ 11 (△ 0.6%)
東急エージェンシー	934	935	+ 1 (+ 0.2%)	交通広告 +13、セールスプロモーション +2 マスメディア △5、その他 △5	967	△ 31 (△ 3.3%)
その他	1,345	820	△ 524 (△ 39.0%)	東急車輛製造 △555	800	+ 20 (+ 2.5%)
営業利益	35	30	△ 4 (△ 13.5%)		34	△ 3 (△ 10.2%)
東急エージェンシー	7	4	△ 3 (△ 43.9%)		8	△ 3 (△ 49.2%)
その他	28	27	△ 1 (△ 5.4%)		26	+ 0 (+ 1.2%)
のれん償却	0	0	+ 0		0	+ 0



【総資産】渋谷ヒカリエやベトナムの土地取得による増加があるも、東急車輛製造の事業譲渡等に伴い減少

【純資産】利益剰余金の着実な積み上げにより、+13.0%増加の4,995億円

【健全性】自己資本比率は24.2%、D/Eレシオは2.1倍と、健全性は着実に向上

(億円)

	2012/3 実績	2013/3 実績	増減額 (増減率)	摘要
資産 合計	19,845	19,644	△ 201 (△ 1.0%)	
流動資産	2,928	2,534	△ 393 (△ 13.4%)	受取手形及び売掛金 △172
固定資産	16,917	17,110	+ 192 (+ 1.1%)	有形固定資産 +169
負債 合計	15,426	14,649	△ 777 (△ 5.0%)	
流動負債	5,595	4,859	△ 735 (△ 13.2%)	有利子負債 △338、支払手形及び買掛金 △98
固定負債	9,598	9,549	△ 48 (△ 0.5%)	有利子負債 △25
特別法上の準備金	232	239	+ 6 (+ 3.0%)	
純資産 合計	4,419	4,995	+ 576 (+ 13.0%)	株主資本 +356、その他の包括利益累計額 +94 少数株主持分 +124
自己資本	4,310	4,761	+ 451 (+ 10.5%)	当期純利益 +430、配当金 △87
有利子負債 期末残高	10,360	9,995	△ 364 (△ 3.5%)	
自己資本比率	21.7%	24.2%	+ 2.5P	
D/Eレシオ(倍)	2.4	2.1	△ 0.3	



【対前年】営業活動は、ベトナムにおける分譲土地建物支出等により、全体でも支出増入金減、投資活動は、設備投資の減少や東急車輛製造の事業譲渡に伴う資金回収などにより支出減入金増結果としてのフリー・キャッシュフローは318億円となり、有利子負債は▲364億円の減少

【対2月】EBITDAの改善や、当社 不動産賃貸事業での設備投資が減少したことなどもあり、フリー・キャッシュフローは+167億円の増加、有利子負債は▲87億円の減少

(億円)

	2012/3 実績	2013/3 実績	増減額	摘要	2013/3 2月予想	増減額
営業活動 キャッシュフロー	1,445	1,225	△ 219	ベトナムにおける分譲土地建物支出の増加	1,108	+ 117
投資活動 キャッシュフロー	△ 1,259	△ 907	+ 352		△ 958	+ 50
うち、設備投資	△ 1,333	△ 1,218	+ 115		△ 1,298	+ 79
うち、有価証券取得	△ 114	△ 17	+ 97	〔前年〕横浜ケーブルビジョン	△ 15	△ 2
うち、工事負担金等受入額	71	78	+ 7		95	△ 16
うち、資産売却入金	111	254	+ 142	東急車輛製造の事業譲渡	260	△ 5
財務活動 キャッシュフロー	△ 164	△ 379	△ 215		△ 270	△ 109
うち、有利子負債純増減	△ 53	△ 366	△ 312		△ 277	△ 89
うち、配当金支払	△ 81	△ 87	△ 6		△ 88	+ 0
フリー キャッシュフロー	185	318	+ 132		150	+ 167
有利子負債 期末残高	10,360	9,995	△ 364		10,083	△ 87



【対前年】ベトナムでの土地取得などにより増加するが、当社 不動産賃貸業における大規模開発が一段落した反動などにより、全体では減少

【対2月】当社 鉄軌道業で増加するも、当社 不動産賃貸業における新規物件取得の精査などもあり、全体では▲10億円の減少

					(億円)	
	2012/3 実績	2013/3 実績	増減額 (増減率)	摘要	2013/3 2月予想	増減額 (増減率)
設備投資 合計	1,320	1,287	△ 32 (△ 2.5%)		1,298	△ 10 (△ 0.8%)
交通	498	518	+ 19 (+ 4.0%)	当社 鉄軌道 +15	490	+ 28 (+ 5.6%)
不動産	537	520	△ 16 (△ 3.0%)	当社 不動産賃貸 △124、ヘカメックス東急 +126	574	△ 53 (△ 9.3%)
生活サービス	183	165	△ 18 (△ 10.0%)	百貨店 +26、ストア △16、イックコミュニケーションズ △21	176	△ 10 (△ 6.0%)
ホテル・リゾート	22	40	+ 17 (+ 78.6%)	東急ホテルズ等 +13	35	+ 5 (+ 16.2%)
ビジネスサポート	49	14	△ 34 (△ 69.9%)	東急車輛製造 △17、東急テクノシステム △22	14	+ 0 (+ 6.1%)
全社	46	33	△ 12		24	+ 9
消去	△ 17	△ 6	+ 11		△ 15	+ 8
分譲土地建物 支出 (当社及びヘカメックス社)	158	418	+ 259 (+ 163.7%)	ヘカメックス東急 +191	470	△ 51 (△ 11.2%)

※ 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。



(億円)						
	2012/3 実績	2013/3 実績	増減額 (増減率)	摘要	2013/3 2月予想	増減額 (増減率)
減価償却費 合計	727	749	+ 21 (+ 2.9%)		751	△ 1 (△ 0.2%)
交通	354	361	+ 7 (+ 2.2%)	当社 鉄軌道 +10、東急バス △1	362	△ 0 (△ 0.0%)
不動産	176	204	+ 28 (+ 15.9%)	当社 不動産賃貸 +31	205	△ 0 (△ 0.4%)
生活サービス	132	140	+ 7 (+ 5.7%)	百貨店 +6、ストア +4、ITツ・コミュニケーションズ △2	138	+ 2 (+ 1.7%)
ホテル・リゾート	41	37	△ 4 (△ 10.2%)	東急ホテルズ等 △0、白馬観光開発関連 △2	38	△ 0 (△ 2.6%)
ビジネスサポート	24	7	△ 17 (△ 69.7%)	東急車輛製造 △16	8	△ 0 (△ 6.1%)

(億円)						
	2012/3 実績	2013/3 実績	増減額 (増減率)	摘要	2013/3 2月予想	増減額 (増減率)
固定資産除却費 合計	193	182	△ 10 (△ 5.7%)		161	+ 21 (+ 13.3%)
交通	184	174	△ 9 (△ 5.2%)	当社 鉄軌道 △9	152	+ 22 (+ 15.1%)
不動産	7	6	△ 1 (△ 14.8%)	当社 不動産賃貸 △2	9	△ 2 (△ 24.4%)
生活サービス	0	0	△ 0 (△ 57.9%)		0	+ 0 (-)
ホテル・リゾート	0	0	+ 0 (+ 170.5%)		0	+ 0 (-)
ビジネスサポート	0	0	+ 0 (-)		0	+ 0 (-)

V. 2014年3月期 業績予想 詳細資料

FY2013

【予想】2014年3月期 財務諸表サマリー



(億円)

	2013/3 実績	2014/3 通期予想	増減額 (増減率)	摘要
営業収益	10,680	10,852	+ 171 (+ 1.6%)	不動産 +314、交通 +25、ホテル・リゾート +22 生活サービス △121、ビジネスサポート △59
営業利益	557	580	+ 22 (+ 4.0%)	不動産 +23、交通 +16、ホテル・リゾート +0 生活サービス △14、ビジネスサポート △1
営業外収益	176	132	△ 44 (△ 25.1%)	持分法投資利益 46(△6)、負ののれん償却 34(△0)
営業外費用	170	172	+ 1 (+ 0.7%)	支払利息 140(+0)
経常利益	562	540	△ 22 (△ 4.1%)	
特別利益	132	187	+ 54 (+ 40.9%)	工事負担金等受入額 125(+38)、固定資産売却益 38(+29)
特別損失	203	138	△ 65 (△ 32.3%)	減損損失 -(△56)、有価証券売却損 -(白馬観光開発△18) 工事負担金等圧縮額 81(+6)
税金等調整前純利益	491	589	+ 97 (+ 19.8%)	
法人税等	48	182	+ 133 (+ 275.6%)	
少数株主損益 調整前純利益	443	407	△ 36 (△ 8.2%)	
少数株主利益	12	7	△ 5 (△ 44.6%)	
当期純利益	430	400	△ 30 (△ 7.1%)	
減価償却費	749	747	△ 2 (△ 0.3%)	不動産 △13、生活サービス △11、交通 +18
固定資産除却費	182	132	△ 50 (△ 27.7%)	交通 △55、不動産 +4
のれん償却額	7	6	△ 1 (△ 16.3%)	
東急EBITDA	1,496	1,465	△ 31 (△ 2.1%)	生活サービス △26、交通 △21、不動産 +14

※ 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

38

FY2013

【予想】2014年3月期 セグメント別営業収支



【営業収益】百貨店で東横店一部閉館に伴う減収などあるが、大型マンションの販売などにより、全体では増収

【営業利益】渋谷ヒカリエの開業負担の反動や、輸送人員の増加などにより、+22億円の増益

(億円)

		2013/3 実績	2014/3 通期予想	増減額 (増減率)	摘要
営業収益 合計		10,680	10,852	+ 171 (+ 1.6%)	
営業利益 合計		557	580	+ 22 (+ 4.0%)	
交通	営業収益	1,872	1,898	+ 25 (+ 1.4%)	当社 鉄軌道 +29
	営業利益	180	197	+ 16 (+ 9.1%)	当社 鉄軌道 +20
不動産	営業収益	1,636	1,951	+ 314 (+ 19.2%)	当社 販売 +266、当社 賃貸 +50
	営業利益	268	292	+ 23 (+ 8.9%)	当社 販売 △12、当社 賃貸 +44
生活 サービス	営業収益	5,276	5,155	△ 121 (△ 2.3%)	百貨店 △98、ストア △55、イップ・コミュニケーションズ +19
	営業利益	59	45	△ 14 (△ 24.6%)	百貨店 △19、ストア +2、イップ・コミュニケーションズ +2
ホテル・ リゾート	営業収益	896	919	+ 22 (+ 2.5%)	東急ホテルズ等 +27、白馬観光開発関連 △8
	営業利益	14	15	+ 0 (+ 4.1%)	東急ホテルズ等 △1
ビジネス サポート	営業収益	1,756	1,697	△ 59 (△ 3.4%)	東急シオックス △128、東急テクノシステム △11 東急エージェンシー +104
	営業利益	30	29	△ 1 (△ 5.0%)	東急テクノシステム △4 東急エージェンシー +5
消去等	営業収益	△ 758	△ 768	△ 9	
	営業利益	4	2	△ 2	

39

FY2013

【予想】2014年3月期 営業外・特別損益



【営業外損益】持分法投資利益の減少などで、営業外収益が減少

【特別損益】固定資産売却益の増加や、前年の減損損失の減少などにより改善

(億円)

	2013/3 実績	2014/3 通期予想	増減額 (増減率)	摘要
営業利益	557	580	+ 22 (+ 4.0%)	
営業外収益	176	132	△ 44 (△ 25.1%)	
受取利息・配当金	21	15	△ 6	
持分法投資利益	52	46	△ 6	東急不動産 33(△4)
負ののれん償却	34	34	+ 0	
その他営業外収益	68	37	△ 31	
営業外費用	170	172	+ 1 (+ 0.7%)	
支払利息	139	140	+ 0	
その他営業外費用	31	32	+ 0	
経常利益	562	540	△ 22 (△ 4.1%)	
特別利益	132	187	+ 54 (+ 40.9%)	
固定資産売却益	8	38	+ 29	
工事負担金受入額	86	125	+ 38	
特定都市鉄道整備 準備金取崩額	18	19	+ 0	
その他特別利益	18	5	△ 14	
特別損失	203	138	△ 65 (△ 32.3%)	
固定資産売却損	1	3	+ 1	
固定資産除却損	11	8	△ 3	
減損損失	56	0	△ 56	
工事負担金等圧縮額	74	81	+ 6	
特定都市鉄道整備 準備金繰入額	25	26	+ 0	
その他特別損失	34	20	△ 14	【前年】有価証券売却損 19(白馬観光開発 18)
税金等調整前純利益	491	589	+ 97 (+ 19.8%)	

40

FY2013

【予想】2014年3月期 セグメント別EBITDA



当社 不動産賃貸業の貢献などあるが、百貨店の東横店一部閉館などもあり、全体では▲31億円の減少

(億円)

	2013/3 実績	2014/3 通期予想	増減額 (増減率)	摘要
交通事業	717	696	△ 21 (△ 3.0%)	
当社 鉄軌道	658	641	△ 17	
東急バス	31	32	+ 1	
その他	26	22	△ 4	
不動産事業	479	494	+ 14 (+ 3.1%)	
当社 不動産販売	104	93	△ 10	
当社 不動産賃貸	293	324	+ 31	
その他	80	75	△ 5	
生活サービス事業	206	180	△ 26 (△ 12.9%)	
東急百貨店	82	55	△ 26	
東急ストア	33	31	△ 2	
イツツ・コミュニケーションズ	56	60	+ 3	
その他	33	32	△ 1	
ホテル・リゾート事業	51	55	+ 3 (+ 6.0%)	
東急ホテルズ等	46	45	△ 0	
その他	5	9	+ 3	
ビジネスサポート事業	38	38	△ 0 (△ 2.1%)	
東急エージェンシー	4	10	+ 5	
その他	34	27	△ 6	
消 去	2	2	+ 0	
合 計	1,496	1,465	△ 31 (△ 2.1%)	

※ 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

41



営業収益は、当社 鉄軌道業における相互直通効果などによる輸送人員の増加を見込み、増収

営業利益は、前年の大規模工事の竣工による減価償却費の増加などを見込むが、固定資産除却費の減少もあり、増益

(億円)

	2013/3 実績	2014/3 通期予想	増減額 (増減率)	摘要
営業収益	1,872	1,898	+ 25 (+ 1.4%)	輸送人員 +2.0%(定期外 +1.9%、定期 +2.0%) □運輸収入 +1.9%(定期外 +1.8%、定期 +1.9%)
当社 鉄軌道	1,481	1,510	+ 29 (+ 2.0%)	運輸収入 1,334(+24)
東急バス	267	268	+ 1 (+ 0.4%)	
その他	123	118	△ 5 (△ 4.2%)	
営業利益	180	197	+ 16 (+ 9.1%)	
当社 鉄軌道	154	174	+ 20 (+ 13.2%)	【費用】経費 337(△30)、減価償却費 347(+17)、修繕費 88(+9)
東急バス	14	14	△ 0 (△ 0.4%)	
その他	11	7	△ 3 (△ 33.5%)	
のれん償却額	0	0	+ 0	



営業収益は、当社 不動産販売業での大型物件販売や、当社 不動産賃貸業の大規模物件の収益貢献により増収

営業利益は、当社 不動産賃貸業における渋谷ヒカリエの開業負担減などにより増益

(億円)

	2013/3 実績	2014/3 通期予想	増減額 (増減率)	摘要
営業収益	1,636	1,951	+ 314 (+ 19.2%)	
当社 不動産販売	394	661	+ 266 (+ 67.7%)	【売上高】社有地 385(+178)、資金回転型 271(+86)
当社 不動産賃貸	607	658	+ 50 (+ 8.4%)	
その他	635	631	△ 3 (△ 0.6%)	
営業利益	268	292	+ 23 (+ 8.9%)	
当社 不動産販売	99	86	△ 12 (△ 12.5%)	【販売差益】社有地 125(+12)、資金回転型 45(△4)
当社 不動産賃貸	117	161	+ 44 (+ 37.4%)	
その他	50	43	△ 7 (△ 15.1%)	
のれん償却額	0	0	+ 0	

FY2013

【予想】セグメント情報③ 生活サービス事業



営業収益は、百貨店の東横店一部閉館やストアの店舗閉鎖などで減収するが、販売促進などに努め減収幅を圧縮

営業利益は、百貨店で東横店一部閉館の影響などで減益となるが、各社で費用削減に努め減益幅を圧縮

(億円)

	2013/3 実績	2014/3 通期予想	増減額 (増減率)	摘要
営業収益	5,276	5,155	△ 121 (△ 2.3%)	
東急百貨店	2,457	2,359	△ 98 (△ 4.0%)	売上高増減率(全店) △4.2%
東急ストア	2,066	2,010	△ 55 (△ 2.7%)	売上高増減率 全店 △2.8% 既存店 +0.7%
イツ・ コミュニケーションズ	209	228	+ 19 (+ 9.1%)	
その他	542	556	+ 13 (+ 2.5%)	
営業利益	59	45	△ 14 (△ 24.6%)	
東急百貨店	17	△ 1	△ 19 (-)	
東急ストア	5	7	+ 2 (+ 56.5%)	
イツ・ コミュニケーションズ	20	23	+ 2 (+ 12.8%)	
その他	22	21	△ 1 (△ 5.1%)	
のれん償却額	△ 6	△ 5	+ 0	

44



店舗改修などによる競争力強化による増収を見込むが、修繕費用の増加などにより、営業利益はほぼ前年並

(億円)

	2013/3 実績	2014/3 通期予想	増減額 (増減率)	摘要
営業収益	896	919	+ 22 (+ 2.5%)	
東急ホテルズ等(※)	723	751	+ 27 (+ 3.8%)	全店稼働率 82.4%(+0.0ポイント)
その他	172	167	△ 4 (△ 2.3%)	白馬観光開発関連 △8
営業利益	14	15	+ 0 (+ 4.1%)	
東急ホテルズ等(※)	18	17	△ 1 (△ 6.4%)	
その他	△ 4	△ 2	+ 1 (-)	
のれん償却額	0	0	+ 0	

※『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



営業収益は前年の 東急ジオックスでの受注増の反動などにより減収となるが、営業利益はほぼ横ばい

(億円)

	2013/3 実績	2014/3 通期予想	増減額 (増減率)	摘要
営業収益	1,756	1,697	△ 59 (△ 3.4%)	
東急エージェンシー	935	1,039	+ 104 (+ 11.1%)	
その他	820	657	△ 163 (△ 19.9%)	東急ジオックス △128、東急テクノシステム △11
営業利益	30	29	△ 1 (△ 5.0%)	
東急エージェンシー	4	10	+ 5 (+ 142.8%)	
その他	27	19	△ 8 (△ 30.2%)	東急テクノシステム △4
のれん償却	0	0	+ 0	



営業活動は、ベトナムでの分譲土地建物支出の反動などにより支出減入金増

投資活動は、東急車輛製造の事業譲渡の反動に加え、設備投資の増加などにより支出増入金減

結果としてフリー・キャッシュ・フローは▲352億円の減少、有利子負債は+139億円の増加を見込む

(億円)

	2013/3 実績	2014/3 通期予想	増減額	摘要
営業活動 キャッシュフロー	1,225	1,286	+ 60	ベトナム土地取得の反動増
投資活動 キャッシュフロー	△ 907	△ 1,321	△ 413	
うち、設備投資	△ 1,218	△ 1,409	△ 190	
うち、資産売却入金	254	31	△ 223	【前年】東急車輛製造の事業譲渡
うち、工事負担金 受入額	78	57	△ 21	
財務活動 キャッシュフロー	△ 379	34	+ 414	
うち、有利子負債 純増減	△ 366	139	+ 506	
うち、配当金支払	△ 87	△ 88	△ 0	
フリー キャッシュフロー	318	△ 34	△ 352	
有利子負債 期末残高	9,995	10,135	+ 139	

FY2013

【予想】2014年3月期 セグメント別設備投資



当社 鉄軌道業や当社 不動産賃貸業における設備投資の増加などにより、全体では+121億円の増加

(億円)

	2013/3 実績	2014/3 通期予想	増減額 (増減率)	摘要
設備投資 合計	1,287	1,409	+ 121 (+ 9.4%)	
交通	518	598	+ 79 (+ 15.4%)	当社 鉄軌道 +74
不動産	520	544	+ 23 (+ 4.4%)	当社 不動産賃貸 +86、ヘカックス東急 △126
生活サービス	165	195	+ 29 (+ 17.9%)	百貨店 +32
ホテル・リゾート	40	49	+ 8 (+ 20.5%)	東急ホテルズ等 +6
ビジネスサポート	14	10	△ 4 (△ 32.7%)	
全社	33	28	△ 5	
消去	△ 6	△ 15	△ 8	
分譲土地建物 支出 (当社及びヘカックス社)	418	468	+ 49 (+ 11.8%)	資金回転型 +115、社有地 +99、ヘカックス東急 △156

※ 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。



(億円)

	2013/3 実績	2014/3 通期予想	増減額 (増減率)	摘要
減価償却費 合計	749	747	△ 2 (△ 0.3%)	
交通	361	380	+ 18 (+ 5.0%)	当社 鉄軌道 +17
不動産	204	191	△ 13 (△ 6.5%)	当社 不動産賃貸 △14
生活サービス	140	129	△ 11 (△ 8.1%)	百貨店 △7、ｽﾌﾟﾙ △5
ホテル・リゾート	37	38	+ 0 (+ 2.6%)	
ビジネスサポート	7	9	+ 1 (+ 19.8%)	

(億円)

	2013/3 実績	2014/3 通期予想	増減額 (増減率)	摘要
固定資産除却費 合計	182	132	△ 50 (△ 27.7%)	
交通	174	119	△ 55 (△ 32.0%)	当社 鉄軌道 △55
不動産	6	11	+ 4 (+ 61.6%)	
生活サービス	0	0	+ 0 (-)	
ホテル・リゾート	0	2	+ 1 (+ 385.7%)	
ビジネスサポート	0	0	+ 0 (-)	

(参考資料)

【予想】2014年3月期 第2四半期 財務諸表サマリー



(億円)

	2013/3 2Q実績	2014/3 2Q予想	増減額 (増減率)	摘要
営業収益	5,193	5,164	△ 29 (△ 0.6%)	ビジネスサポート △97、生活サービス △29 不動産 +73、交通 +16、ホテル・リゾート +11、
営業利益	331	313	△ 18 (△ 5.5%)	交通 △22、生活サービス △15、ビジネスサポート △5 不動産 +25、ホテル・リゾート +2
営業外収益	82	50	△ 32 (△ 39.7%)	持分法投資利益 7(△20)、負ののれん償却 17(△0)
営業外費用	86	90	+ 3 (+ 4.3%)	支払利息 69(△2)
経常利益	327	273	△ 54 (△ 16.7%)	
特別利益	29	48	+ 18 (+ 60.8%)	固定資産売却益 38(+37)、工事負担金等受入額 0(△11)
特別損失	56	30	△ 26 (△ 46.7%)	工事負担金等圧縮額 1(△8)
税金等調整前純利益	301	291	△ 10 (△ 3.4%)	
法人税等	111	108	△ 3 (△ 3.2%)	
少数株主損益 調整前純利益	189	183	△ 6 (△ 3.6%)	
少数株主利益	4	3	△ 1 (△ 39.2%)	
四半期純利益	184	180	△ 4 (△ 2.6%)	
減価償却費	366	362	△ 4 (△ 1.2%)	不動産 △6、生活サービス △5、交通 +6
固定資産除却費	13	19	+ 6 (+ 45.5%)	交通 +2、不動産 +2
のれん償却額	3	2	△ 0 (△ 21.1%)	
東急EBITDA	714	697	△ 17 (△ 2.4%)	生活サービス △21、交通 △13、不動産 +22

※ 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】2014年3月期 第2四半期
セグメント別営業収支



(億円)

		2013/3 2Q実績	2014/3 2Q予想	増減額 (増減率)	摘要
営業収益 合計		5,193	5,164	△ 29 (△ 0.6%)	
営業利益 合計		331	313	△ 18 (△ 5.5%)	
交通	営業収益	935	952	+ 16 (+ 1.8%)	当社 鉄軌道 +19
	営業利益	193	171	△ 22 (△ 11.5%)	当社 鉄軌道 △21
不動産	営業収益	707	781	+ 73 (+ 10.4%)	当社 販売 +35、当社 賃貸 +29
	営業利益	87	113	+ 25 (+ 29.8%)	当社 販売 +11、当社 賃貸 +16
生活 サービス	営業収益	2,589	2,560	△ 29 (△ 1.1%)	百貨店 △37、ストア △15、イッツ・コミュニケーションズ +13
	営業利益	33	18	△ 15 (△ 46.4%)	百貨店 △9、ストア △0、イッツ・コミュニケーションズ △4
ホテル・ リゾート	営業収益	444	456	+ 11 (+ 2.6%)	東急ホテルズ等 +17
	営業利益	5	8	+ 2 (+ 47.5%)	東急ホテルズ等 +1
ビジネス サポート	営業収益	867	770	△ 97 (△ 11.3%)	東急シオックス △99、東急エージェンシー +14
	営業利益	8	3	△ 5 (△ 65.4%)	
消去等	営業収益	△ 350	△ 355	△ 4	
	営業利益	3	0	△ 3	

52

【予想】2014年3月期 第2四半期 営業外・特別損益



(億円)

	2013/3 2Q実績	2014/3 2Q予想	増減額 (増減率)	摘要
営業利益	331	313	△ 18 (△ 5.5%)	
営業外収益	82	50	△ 32 (△ 39.7%)	
受取利息・配当金	8	8	+ 0	
持分法投資利益	27	7	△ 20	東急不動産 5(△18)
負のれん償却	17	17	+ 0	
その他営業外収益	29	18	△ 11	
営業外費用	86	90	+ 3 (+ 4.3%)	
支払利息	71	69	△ 2	
その他営業外費用	15	21	+ 5	
経常利益	327	273	△ 54 (△ 16.7%)	
特別利益	29	48	+ 18 (+ 60.8%)	
固定資産売却益	0	38	+ 37	
工事負担金受入額	11	0	△ 11	
特定都市鉄道整備 準備金取崩額	9	9	+ 0	
その他特別利益	8	1	△ 7	
特別損失	56	30	△ 26 (△ 46.7%)	
固定資産売却損	3	0	△ 3	
固定資産除却損	3	6	+ 2	
減損損失	1	0	△ 1	
工事負担金等圧縮額	9	1	△ 8	
特定都市鉄道整備 準備金繰入額	12	13	+ 0	
その他特別損失	24	10	△ 14	【前年】事業譲渡損失引当金繰入額 19(白馬観光開発)
税金等調整前純利益	301	291	△ 10 (△ 3.4%)	

53

(個別決算) 経営成績サマリー



(億円)

	実績					予想				
	2012/3 実績	2013/3 実績	増減額 (増減率)	2013/3 2月予想	増減額 (増減率)	2014/3 通期予想	増減額 (増減率)	2013/3 2Q実績	2014/3 2Q予想	増減額 (増減率)
営業収益	2,473	2,592	+ 118 (+ 4.8%)	2,580	+ 12 (+ 0.5%)	2,949	+ 356 (+ 13.8%)	1,196	1,286	+ 89 (+ 7.4%)
鉄軌道	1,471	1,483	+ 11 (+ 0.8%)	1,477	+ 6 (+ 0.4%)	1,513	+ 29 (+ 2.0%)	740	759	+ 18 (+ 2.5%)
不動産	1,001	1,108	+ 107 (+ 10.7%)	1,103	+ 5 (+ 0.5%)	1,436	+ 327 (+ 29.5%)	456	527	+ 70 (+ 15.4%)
不動産販売	404	402	△ 1 (△ 0.5%)	401	+ 1 (+ 0.3%)	668	+ 265 (+ 66.1%)	114	150	+ 35 (+ 31.2%)
不動産賃貸	597	706	+ 109 (+ 18.3%)	702	+ 4 (+ 0.7%)	768	+ 61 (+ 8.6%)	342	377	+ 34 (+ 10.1%)
営業費用	2,092	2,206	+ 113 (+ 5.4%)	2,206	+ 0 (+ 0.0%)	2,511	+ 304 (+ 13.8%)	950	1,034	+ 83 (+ 8.8%)
鉄軌道	1,310	1,328	+ 17 (+ 1.3%)	1,300	+ 28 (+ 2.2%)	1,338	+ 9 (+ 0.7%)	562	604	+ 41 (+ 7.3%)
不動産	781	877	+ 95 (+ 12.3%)	906	△ 28 (△ 3.1%)	1,173	+ 295 (+ 33.7%)	387	430	+ 42 (+ 10.9%)
不動産販売	294	302	+ 7 (+ 2.6%)	310	△ 7 (△ 2.5%)	581	+ 278 (+ 92.1%)	105	129	+ 23 (+ 22.5%)
不動産賃貸	487	575	+ 88 (+ 18.1%)	596	△ 20 (△ 3.5%)	592	+ 16 (+ 2.9%)	282	301	+ 18 (+ 6.6%)
営業利益	380	385	+ 5 (+ 1.4%)	374	+ 11 (+ 3.2%)	438	+ 52 (+ 13.5%)	246	252	+ 5 (+ 2.2%)
鉄軌道	160	154	△ 6 (△ 3.9%)	177	△ 22 (△ 12.7%)	175	+ 20 (+ 13.3%)	177	155	△ 22 (△ 12.6%)
不動産	219	231	+ 11 (+ 5.2%)	197	+ 34 (+ 17.5%)	263	+ 31 (+ 13.7%)	69	97	+ 27 (+ 40.3%)
不動産販売	109	99	△ 9 (△ 8.9%)	91	+ 8 (+ 9.6%)	87	△ 12 (△ 12.8%)	9	21	+ 11 (+ 132.6%)
不動産賃貸	110	131	+ 21 (+ 19.2%)	106	+ 25 (+ 24.2%)	176	+ 44 (+ 33.7%)	60	76	+ 15 (+ 26.5%)
経常利益	310	332	+ 21 (+ 7.0%)	309	+ 23 (+ 7.6%)	349	+ 16 (+ 5.0%)	221	217	△ 4 (△ 2.2%)
純利益	269	291	+ 21 (+ 8.1%)	257	+ 34 (+ 13.5%)	273	△ 18 (△ 6.4%)	145	136	△ 9 (△ 6.8%)

(個別決算) 鉄軌道 費用明細



(億円)

	実績					予想				
	2012/3 実績	2013/3 実績	増減額 (増減率)	2013/3 2月予想	増減額 (増減率)	2014/3 通期予想	増減額 (増減率)	2013/3 2Q実績	2014/3 2Q予想	増減額 (増減率)
営業費用	1,310	1,328	+17 (+1.3%)	1,300	+28 (+2.2%)	1,338	+9 (+0.7%)	562	604	+41 (+7.3%)
人件費	215	218	+3 (+1.5%)	218	+0 (+0.1%)	225	+7 (+3.3%)	107	113	+6 (+5.9%)
退職給付費用	27	27	△0 (△1.2%)	27	+0 (+0.2%)	26	△1 (△4.4%)	13	13	△0 (△4.6%)
動力費	48	61	+12 (+25.4%)	61	△0 (△0.3%)	63	+2 (+3.5%)	32	33	+1 (+3.9%)
修繕費	78	79	+0 (+1.2%)	77	+1 (+2.3%)	88	+9 (+11.3%)	28	33	+4 (+16.5%)
経費	371	367	△4 (△1.2%)	344	+22 (+6.5%)	337	△30 (△8.2%)	106	119	+13 (+12.7%)
うち、固定資産除却費	181	171	△9 (△5.3%)	150	+21 (+14.0%)	119	△52 (△30.6%)	11	14	+3 (+31.6%)
うち、外注委託費	75	72	△2 (△3.9%)	71	+1 (+1.9%)	65	△6 (△9.6%)	37	31	△5 (△14.8%)
諸税	57	56	△0 (△1.7%)	56	+0 (+0.5%)	57	+1 (+2.4%)	29	30	+1 (+4.0%)
減価償却費	319	329	+10 (+3.1%)	329	△0 (△0.0%)	347	+17 (+5.4%)	161	167	+6 (+3.8%)
一般管理費分担	148	143	△4 (△3.1%)	141	+1 (+1.3%)	149	+6 (+4.2%)	64	73	+9 (+14.0%)
その他	42	44	+1 (+3.6%)	42	+2 (+5.4%)	41	△2 (△6.4%)	20	20	△0 (△1.3%)