

2014年3月期 第2四半期 投資家様向け説明会 資料

2013年11月12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. 最近の進捗と今後の取り組み	5
III. 各事業の状況	14
IV. 2014年3月期 第2四半期	
決算実績 詳細資料	18
V. 2014年3月期 業績予想 詳細資料	32
(参考資料)	45

「将来の見通しについて」

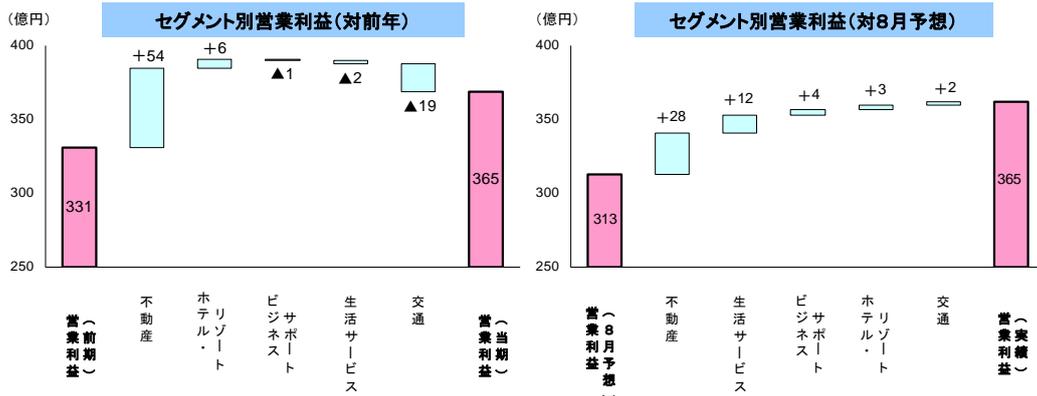
ここに掲載されている情報のうち、過去の歴史的事実以外のものは将来の見通しであり、これらは現在入手可能な情報から得られた、当社の経営者の判断に基づいております。従って、実際の業績はこれらと異なる結果となる場合がありますことを、ご了承ください。

I . エグゼクティブ・サマリー



【対前年】当社 不動産販売業でのマンション販売の進捗や当社 不動産賃貸業の貢献で営業増益。持分法投資利益の減少などがあるが、固定資産売却益を計上したことなどにより、四半期純利益は増益
 【対8月】当社 不動産販売業でのマンション販売の進捗や当社 不動産賃貸業でのコスト削減等もあり営業増益、持分法投資利益の改善などもあり、経常利益・四半期純利益ともに増益

	四半期実績	対前年	対8月予想
営業収益	5,166 億円	△ 26 億円 (△ 0.5%)	+ 2 億円 (+ 0.0%)
営業利益	365 億円	+ 33 億円 (+ 10.3%)	+ 52 億円 (+ 16.7%)
経常利益	362 億円	+ 35 億円 (+ 10.7%)	+ 89 億円 (+ 32.9%)
四半期純利益	273 億円	+ 88 億円 (+ 48.0%)	+ 68 億円 (+ 33.5%)



○第2四半期決算のポイントについて

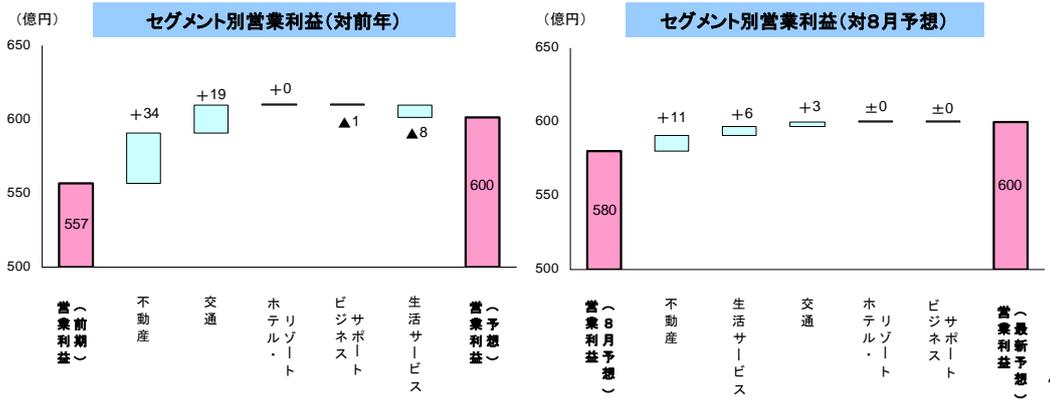
- 前年との比較では、営業利益は、当社の不動産販売事業においてマンション販売の進捗があったことや、当社の不動産賃貸事業において、渋谷ヒカリエの開業負担の減少や、武蔵小杉東急スクエアの開業などがあったことにより、33億円増益の365億円となった。
- 四半期純利益では、東急虎ノ門ビルの売却により固定資産売却益を計上したことなどにより、88億円増益の273億円となった。
- 8月発表の予想値との比較では、営業利益はマンション販売の進捗やコスト削減等のあった不動産セグメントを中心として、全ての事業で増益となり、52億円の増益となった。
- 四半期純利益では、持分法投資利益が増加したことなどにより68億円増益となった。



【対前年】百貨店東横店一部閉館の影響があるも、マンション販売の増加により増収、当社不動産賃貸業の貢献などあり営業増益。法人税等の減少の反動があるものの、特別利益が増加し、当期純利益は増益

【対8月】不動産販売でのマンション販売の進捗や、百貨店既存店の好調、輸送人員の増加などにより、営業増益、東急不動産のHD化に伴う持分変動利益の計上などもあり、当期純利益は増益

	通期予想	対前年	対8月予想
営業収益	10,852 億円	+ 171 億円 (+ 1.6%)	+ 0 億円 (+ 0.0%)
営業利益	600 億円	+ 42 億円 (+ 7.6%)	+ 20 億円 (+ 3.4%)
経常利益	570 億円	+ 7 億円 (+ 1.3%)	+ 30 億円 (+ 5.6%)
当期純利益	500 億円	+ 69 億円 (+ 16.1%)	+ 75 億円 (+ 17.6%)



- 東急不動産ホールディングス設立に伴う、当社への決算の影響について
 - 当社の持分法適用会社である東急不動産、東急コミュニティー、東急リパブルの3社が、共同株式移転の方法により、3社の純粋持ち株会社である東急不動産ホールディングスを設立し、10月1日付で持株会社体制に移行した。これに伴い、第3四半期に「持分変動利益」74億円を、特別利益において計上する予定。

○今期の業績予想のポイントについて

- 前年との比較では、渋谷ヒカリエや武蔵小杉東急スクエアが好調な不動産事業や、東横線と副都心線の相互直通効果により輸送人員が好調に推移している当社の鉄軌道業により、営業利益は42億円増益の600億円を見込む。
- 当期純利益は、営業外収支が悪化するものの、「持分変動利益」や固定資産売却益の計上などにより、69億円増益の500億円を見込む。
- 8月発表の予想値との比較では、営業利益は、マンション販売の進捗や東急百貨店が好調なこともあり、20億円の増益を見込む。
- 当期純利益は、「持分変動利益」の計上により、75億円増益となる見込み。

Ⅱ．最近の進捗と今後の取り組み

鉄道ネットワーク整備の最新状況



2013年3月16日に東横線・副都心線の相互直通運転開始



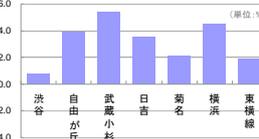
■第2四半期、輸送人員は対前年1.7%の増加
 ※ 東横線の輸送人員は対前年1.9%の増加
 運賃収入は対前年2.6%の増加

■東横線直通旅客推移は対前年11.3%の増加



※渋谷～横浜間
 ※定期利用者は8.9%増
 定期外利用者は14.1%増と大幅に増加

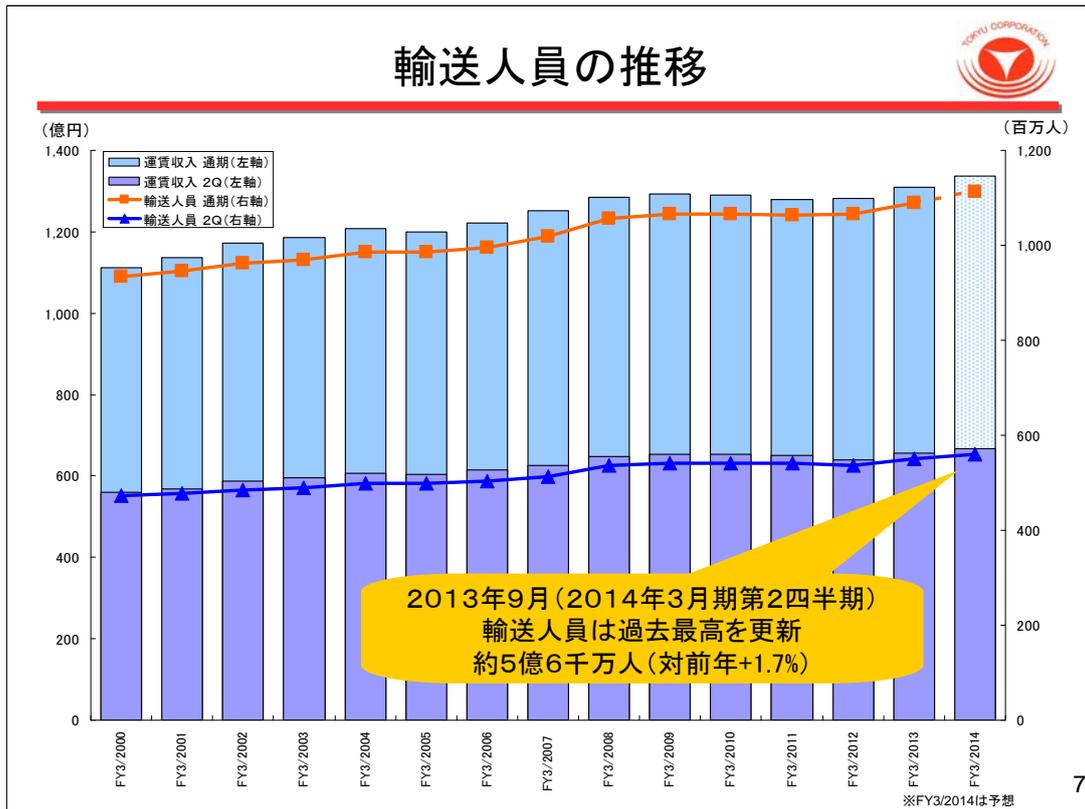
■東横線主要駅 1日平均乗降人員の変化



東横線では、渋谷駅をはじめ自由が丘駅、武蔵小杉駅、横浜駅などで前年に比べ乗降人員が増加

6

- ▶ 本年3月16日に東横線と東京メトロ副都心線は相互直通運転を開始し、東横線、みなとみらい線が副都心線を通じて西武池袋線、東武東上線と繋がり、一大広域ネットワークが形成された。
- ▶ 第2四半期の輸送人員は、東急線全線で対前年1.7%の増加、東横線に限れば、対前年1.9%の増加となっている。
- ▶ 渋谷・横浜間をご乗車になる東横線直通旅客は、対前年で11.3%増加となった他、東横線主要駅の乗降人員が軒並み増加するなど、確実にお客様は増加している。
- ▶ 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ており、工事も開始されている。
- ▶ 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。



- 東横線と副都心線との相互直通運転効果もあり、この第2四半期において対前年1.7%増加の約5億6千万人となり、過去最高を更新した。
- 通期においても、このまま推移すれば輸送人員は11億人を突破し、こちらも過去最高を更新する見込み。
- 今後も沿線人口の増加が予想されており、この傾向は当分続くものと考えている。

鉄道事業の安全対策



「安全の確保」は鉄道事業の最大かつ最重要の、お客さまに対する責務である
(安全方針より一部抜粋)

経営トップから現場の第一線で働く従業員までが一丸となって、着実に施策を実行することで、安全を最優先する企業風土を構築している



安全対策の具体例



ハード面

- ・ホームドアやホーム安全柵の設置
- ・踏み切り非常ボタンの設置
- ・耐震補強工事 等

ソフト面

- ・現業・本社一体での問題点早期把握による事故防止
- ・事故情報の確実な伝達と対策実施による再発防止
- ・教育・訓練システムの整備による確実な技術伝承 等

安全に関する設備投資

2012年度 (実績)	2013年度 (計画)
186億円	191億円

8

- 当社は公共輸送機関を担う事業者として、『「安全の確保」は最大かつ最重要のお客さまに対する責務である』と捉えており、鉄道事業に限らず、全ての事業活動の「前提条件」だと考えている。
- ホームドアや踏み切り非常ボタンの設置、耐震補強工事などのハード面の対策はもちろんのこと、安全に関する問題の早期発見やスムーズな情報伝達、確実な技術伝承などのソフト面の対策にも、経営トップから現場の従業員までが一丸となって取り組んでいる。
- 今後も、安全対策を充実、継続し、お客様が「安心」して利用できる公共交通機関となることで、沿線価値を大きく高め、他地域との差別化を図っていく。

渋谷駅周辺開発



2013年6月17日 渋谷駅「駅街区」「南街区」において東京都による都市計画決定



渋谷駅地区 駅街区開発計画 概要

敷地面積	約15,300m ²
延床面積	約270,000m ²
用途	事務所、店舗、駐車場等
階数	地上46階 地下7階(東棟)
高さ	約230m(東棟)
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 概要

敷地面積	約7,100m ²
延床面積	約117,500m ²
用途	事務所、店舗、ホテル、駐車場等
階数	地上32階、地下5階
高さ	約170m
予定工期	2013年度～2017年度
開業予定	2017年度

9

- 「渋谷駅地区 駅街区開発計画」は、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た上で、JR東日本、東京地下鉄と一緒に進めていく。
- 用途は商業施設と、オフィスが中心となるが、“エンタ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。
- 「渋谷駅南街区プロジェクト」は、国道246号線を挟んだ南側と東横線跡地において進めていく。
- 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”の実現に貢献していく。
- これら2つの再開発は、本年6月17日に東京都による都市計画決定がなされ、「日本一訪れたい街 渋谷」に向けた取り組みは順調に進捗している。

二子玉川再開発第2期



商業大型区画の核テナントにカルチュア・コンビニエンス・クラブ(CCC)の
新業態ライフスタイルストアが出店決定



▲ 交通広場側外観 イメージ



▲ 商業施設 イメージ



▲ ホテル客室 イメージ



▲ シネマコンプレックス イメージ

二子玉川ライズ・第2期事業 計画概要

敷地面積	28,083m ²	オフィス	26フロア 約63,000m ² 【就業者想定 8,000~10,000人】
延床面積	約156,400m ²	商業施設	約11,000m ² 約30区画
高さ	約137m(地上30階・地下2階)	フィットネスクラブ	【うち、CCC商業大型区画 約7,160m ² 】
工事期間	2012年1月~2015年4月(予定)	シネマコンプレックス	アトリオドゥーエ二子玉川(仮称)
		ホテル	109シネマズ(予定)【10スクリーン 約1,700席】
			出店者 東急ホテルズ【客室約110室】

10

- ▶ 本事業は既に昨年1月に着工しており、2015年4月に竣工の見込み。
- ▶ 商業大型区画の核テナントとして、カルチュア・コンビニエンス・クラブの新業態ライフスタイルストアの出店が決定した。
- ▶ これにより、オフィス・フィットネスクラブ・シネマコンプレックス・ホテル・商業施設の全ての用途についてテナントが決定したこととなり、大変順調な進捗となっている。
- ▶ また、この第2期事業が稼動すると、二子玉川は1万人以上の就業者を抱える見込みであり、鉄道の輸送人員にも大きく貢献するものと考えている。

最近の物件取得・売却について



東急虎ノ門ビルの売却

所 在	東京都港区虎ノ門一丁目21番19号
敷地面積	約1,765m ²
延床面積	約11,983m ²
階 数	地上10階
竣 工	2010年4月
譲 渡 先	東急リアル・エステート投資法人
譲渡時期	2013年8月

※当社がスポンサーである東急REITとの協働により譲渡決定



世田谷ビジネススクエアの持分取得

所 在	東京都世田谷区用賀四丁目10番1号
敷地面積	約21,334m ²
延床面積	約94,374m ²
階 数	地上28階・地下2階(タワー棟)
竣 工	1993年9月
取 得 者	当社子会社(CTリアルティ有限会社ほか2社)
取得時期	2013年9月

※取得後の所有持分
 東急リアル・エステート投資法人 55%
 CTリアルティほか2社 45%



11

- ▶ 本年8月に東急REITとの協働により、東急虎ノ門ビルを東急REITに売却をした。
- ▶ 同時に、東急REITに対して、Rサンケイビルの媒介、カレイド渋谷宮益坂の紹介を行い、東急REITの取得支援を行った。
- ▶ また、本年9月には当社連結子会社3社により、東急REITが55%の持分を所有する世田谷ビジネススクエアを共同購入した。
- ▶ これらの取り組みは、不動産賃貸事業における戦略的パートナーである東急REITとの連携に基づいて行われたものであり、これにより、世田谷ビジネススクエアは当社グループと東急REITとの共有物件となった。
- ▶ 今後は近隣の「二子玉川ライズ」と密接な連携を行い、物件価値向上を図っていきたいと考えている。

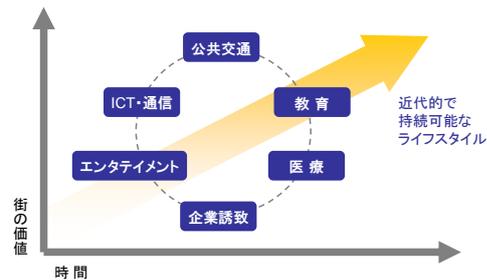
ベトナム・ビンズン省での都市開発



スケジュール

- 2012年 BECAMEX TOKYU CO.,LTD.設立
- 2013年 SORA gardens I 着工、販売開始
- 2014年 人民委員会が移転(ビンズン省都となる予定)
SORA gardens I 竣工
- 2020年 ビンズン省が中央直轄市へ移行(予定)

今後の街の価値向上施策について



新都市の魅力を上向きさせる諸施策に取り組み、中長期的な視点で街づくりを実行し、「ビンズン新都市に住みたい」と感じてもらうための環境づくりを進めていく

12

- 現在進行しているスケジュールとしては、ビンズン新都市が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となっている。
- ビンズン新都市での開発においては、住宅開発と並行して街の付加価値を向上させる諸施策に取り組み、ベトナム経済の中長期的成長を最大限に享受することが肝要であると考えている。
- 新都市周辺に既にある機能としては、ベトナム随一の工業団地群があり、多くの日本企業も進出している。
また、新都市内には大学・インターナショナルスクール・現地の有名私立校が開校済みとなっている。
- しかしながら、ビンズン新都市には新しいライフスタイルの基盤となる施設の整備がまだ十分ではない。
- 直近は人民委員会の移転に合わせて、新都市住民・勤務者への利便施設として商業施設を提供していく予定。
- あわせて、新都市に不足している機能として、公共交通、ICT、通信、教育、医療、エンタテインメント、企業誘致といった6つの重要テーマに取り組んでいきたいと考えている。
- これらの付加価値向上策を進めることで「ビンズン新都市に住みたい」と感じてもらうための環境を整備していく。
- これらを踏まえ、今般のプロジェクトについては、経済成長の享受、街の付加価値の増大を狙い中長期において段階的に取り込む方針に変更する。これにより、来期から予定していた利益貢献は、数年先からとなる見込み。
- これらの施策の進捗により、新都市の価値は間違いなく向上し、当社としても利益の最大化を図れると認識している。

ビンズン新都市の最新状況



ビンズン新都市では行政・インフラ・生活施設の整備が着実に進行中



ビンズン新都市全景
(建設中の行政センター)



建設中のSORA Gardens I



タウンハウス(ベカメックス社)



東部国際大学キャンパス