

2015年3月期 第2四半期 投資家様向け説明会 資料

2014年11月11日

東京急行電鉄株式会社

(9005)

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

SHIBUYA

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	5
III. 各事業の状況	14
IV. 2015年3月期 第2四半期 決算実績 詳細資料	18
V. 2015年3月期 業績予想 詳細資料	31
(参考資料)	43

「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。

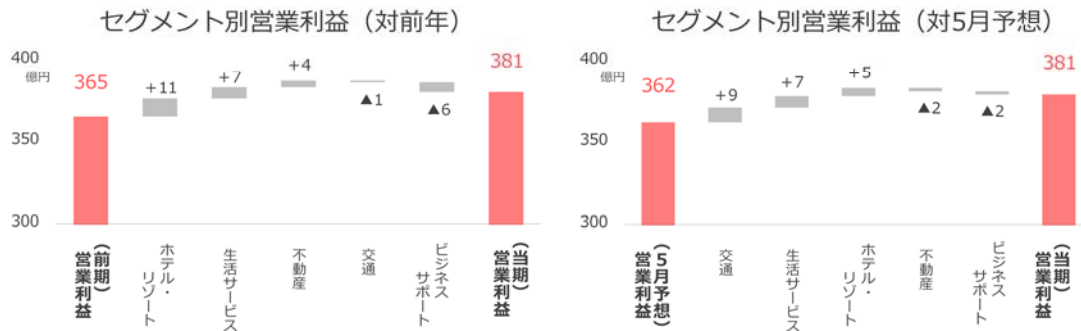
I. エグゼクティブ・サマリー

第2四半期 決算実績ポイント



【対前年】 当社 不動産販売業の前年度マンション販売の反動減などにより減収となるものの、東急ホテルズや東急ストアの好調などにより増益。固定資産売却益の減少などがあり、四半期純利益は減益。
 【対5月】 当社 鉄軌道業の消費税増税に伴う先買いの反動減などにより減収となるものの、東急ストアの好調などにより増益。持分法投資利益の増加などがあり、四半期純利益は増益。

	実績	対前年	対5月予想
営業収益	5,155 億円	△ 11 億円 (△ 0.2%)	△ 1 億円 (△ 0.0%)
営業利益	381 億円	+ 16 億円 (+ 4.4%)	+ 19 億円 (+ 5.4%)
経常利益	360 億円	△ 2 億円 (△ 0.8%)	+ 42 億円 (+ 13.3%)
四半期純利益	231 億円	△ 42 億円 (△ 15.5%)	+ 42 億円 (+ 22.4%)



3

2015/3期 第2四半期 決算実績のポイントについて

【営業収益】は、マンション販売の反動による減少により、対前年では、11億円減少したが、対予想ではほぼ想定通りとなった。

【営業利益】は、東急ホテルズでの客室の高稼働の継続に加え、単価が上昇したことや、構造改革が進捗した東急ストアの既存店が好調だったことなどにより、対前年、対予想ともに増益となった。

【経常利益】は、負ののれん償却が前年度末で終了したこともあり、対前年では2億円の減益となったが、持分法投資利益の増加などにより、対予想では42億円増益となった。

【四半期純利益】では、前年度にあった東急虎ノ門ビルの売却の反動により、対前年では42億円減益だが、対予想では経常利益とほぼ同額の増益であった。

2015年3月期 業績予想ポイント

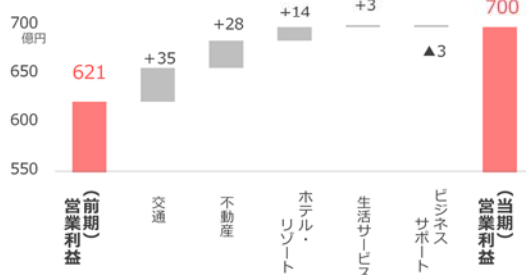


【対前年】 営業利益は、当社 鉄軌道業の費用の減少や当社 不動産賃貸業の好調などにより増益。特別利益において、持分変動利益や固定資産売却益などの減少があり当期純利益は減少。

【対5月】 東急百貨店での消費税増税の影響からの回復遅れや、鉄道での先買いの反動が想定以上であったが、東急ストアの好調などあり、営業収益・営業利益および当期純利益は5月予想並み。

	通期予想	対前年	対5月予想
営業収益	10,688 億円	△ 142 億円 (△ 1.3%)	+ 0 億円 (+ 0.0%)
営業利益	700 億円	+ 78 億円 (+ 12.6%)	+ 0 億円 (+ 0.0%)
経常利益	635 億円	+ 8 億円 (+ 1.4%)	+ 0 億円 (+ 0.0%)
当期純利益	380 億円	△ 184 億円 (△ 32.7%)	+ 0 億円 (+ 0.0%)

セグメント別営業利益 (対前年)



セグメント別営業利益 (対5月予想)



2015/3期 業績予想のポイントについて

【営業収益】は、前年度にあった大型マンション販売の反動による減少により、対前年では142億円の減少を見込む。

【営業利益】は、当初から見込んでいた交通事業や不動産事業の増益を着実に実行し、対前年では78億円増益の700億円を見込む。

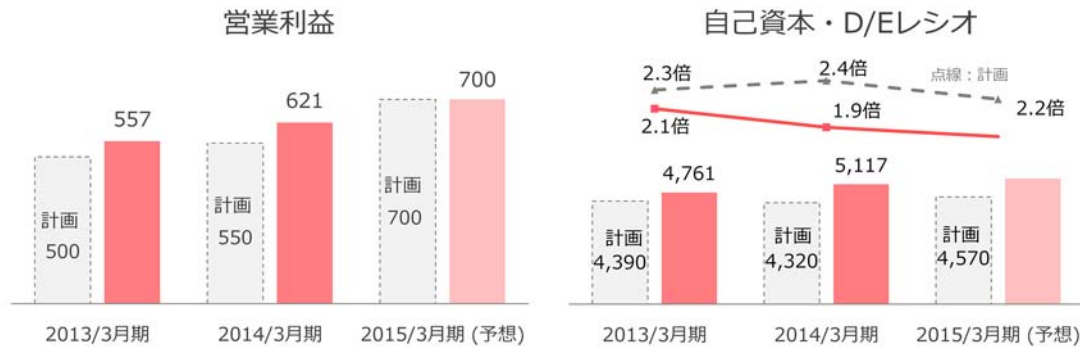
【経常利益】は、負ののれん償却が前年度末で終了したこともあり、増益幅は減少するが、対前年では8億円の増益を見込む。

【当期純利益】は東急不動産ホールディングス設立に伴う「持分変動利益」や「固定資産売却益」の減少などにより、184億円減益の380億円を見込む。

なお、すべての通期予想数値において、当初予想を確実に達成する見込み。

Ⅱ．経営計画の進捗と最近の取り組み

中期3カ年計画の推移



2014年8月末までに約100億円の自己株式取得を完了

自己株式取得の概要

- 取得期間 2014年5月16日 から 2014年8月29日 まで
 - 取得した株式の総数 13,786,000株
【消却前の発行済株式総数に対する割合 1.09%】
 - 株式の取得価額の総額 9,999,475,984円
 - 消却後の発行済み株式総数 1,249,739,752株
- ※ 取得した全株式を2014年9月30日に消却済み

6

中期3か年計画の進捗について

中期3か年計画の最終年度である今期の営業利益は、当初計画の700億円を達成できる見通し。これに伴い、自己資本も堅実に積み上がり、デット・エクイティ・レシオも当初計画を上回って推移している。

自己株式の取得については、8月29日までに約100億円の自己株式取得を実施し、約1,400万株を取得し、9月30日をもってすべて消却した。

今年度は中期3か年計画の最終年度だが、当初の目標については概ね達成出来ると考えている。また、現在策定中の次期中期経営計画においても、しっかりと成長を進化させていくべく執り行っていきたい。

渋谷駅街区事業の最新状況



全体計画	敷地面積	約15,300㎡	当工事費（東棟）	総額	46,985百万円
	延床面積	約270,000㎡		オフィス（東棟）	渋谷駅周辺最大級となる賃貸面積 約70,000㎡のハイグレードオフィス
	用途	事務所、店舗、駐車場等	商業（東棟）		店舗面積約30,000㎡の大規模商業施設 (全体完成時・駅直上約70,000㎡)
	階数	地上46階、地下7階（東棟）			
	高さ	約230m（東棟）			
	予定工期	2014年度～2027年度			
	竣工予定	東棟：2019年度 中央棟・西棟：2027年度			
	事業主体	東京急行電鉄株式会社 東日本旅客鉄道株式会社 東京地下鉄株式会社			

渋谷駅周辺再開発の最新状況について

渋谷駅街区の東棟は、2019年度の竣工を目指して、本年7月31日に起工式を執り行い、工事に着工した。駅街区のメインタワーとなるこの東棟は、高さが約230m、上層階に約70,000㎡のハイグレードオフィス、低層階には約30,000㎡の大規模商業施設を備え、渋谷の新たなランドマークとなる。

中央棟・西棟が完成する2027年度には、東棟と併せて約70,000㎡の大型商業空間が誕生する予定であり、そのタイミングでは駅前広場やアーバンコアの整備も完了し、世界から常に注目され、人や情報が最も集まる街として、その中心的役割を果たすものと考えている。

また「渋谷駅南街区」も2014年度中には着工する予定であり、これらの開発によって、渋谷が正に「エンタテインメントシティ」にふさわしい街となっていくものと確信している。

二子玉川再開発第2期の最新状況



二子玉川再開発第2期事業



全体計画 敷地面積：28,083㎡
延床面積：157,000㎡
高さ：約137m（地上30階、地下2階）
開業予定：2015年4月

オフィス区画
概要：約63,000㎡、就業者想定 8,000～10,000人、
楽天株式会社の本社機能が移転

商業施設区画
概要：約11,000㎡、約30区画、
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
※CCC入居フロア：1～2階、区画面積：約7,160㎡

シネマコンプレックス区画：109シネマズ二子玉川
フィットネスクラブ区画：アトリオドゥーエ二子玉川
ホテル区画：二子玉川エクセルホテル東急

スタジオ・ホール区画
名称：iTSCOM studio & hall 二子玉川ライズ
概要：放送スタジオ、多目的ホール 約400㎡（ホール部分）

街づくりにおいて日本初LEEDゴールド予備認証を取得

生物多様性「JHEP認証」の最高ランクAAA取得や、周辺の豊かな自然環境と調和した街づくりを目指す取り組みが評価され、米国グリーンビルディング協会による評価認証制度において日本初のゴールド予備認証を取得



9

二子玉川再開発第2期事業の最新状況について

工事は順調に進捗しており、2015年4月に竣工する予定。

オフィスには、楽天の本社が移転してくる。
商業施設には、カルチュア・コンビニエンス・クラブがメイン・テナントとして、今までにない生活提案型の家電店の展開を予定。
その他、ホテル、フィットネスクラブ、シネマコンプレックス、スタジオ・ホールなども出店し、二子玉川にビジネスと文化の発信拠点という新しい機能を付加していく。

第2期事業が稼働すると、二子玉川には、1万人以上の就業者が増える見込みであり、商業施設への来訪者も併せて、鉄道輸送人員の大幅な増加が期待される。

また、本年10月には、周辺の豊かな自然環境と調和した街づくりを目指す取り組みなどが評価され、世界的な環境認証評価制度であるLEEDにおいて、日本初、街づくり部門でのゴールド予備認証を取得した。

第2期の開業を迎え、今後ますます二子玉川は「日本一働きたい街へ」、そして将来の日本や世界の成長を生み出す「クリエイティブシティ」へと進化していくものと期待している。

インバウンドの取り組み



外国人旅行者が集まる街・渋谷

外国人旅行者向けフリーWi-Fiサービス
「VISIT SHIBUYA Wi-Fi」

外国人旅行者にもわかりやすく渋谷を紹介
「東急東京メトロ渋谷駅観光案内所」



海外での観光誘致イベントへの参加
メディアを活用したSHIBUYAブランドの発信

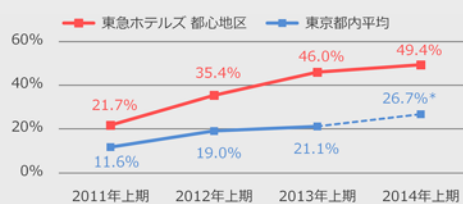


東急百貨店 渋谷地区 免税売上高の推移 (2011年=100)



※ 2011年を100とした場合の上半期 (2~7月) の売上高推移
※ 東横店・東急本店・ShinQsの合計

東急ホテルズ 都心地区 外国人宿泊比率の推移



※ 上半期 (4~9月) の外国人宿泊比率 * 東京都内平均の2014年のみ4~6月
※ 東急ホテルズは渋谷3店舗+ザ・キャピトルホテル東急の合計
※ 東京都内平均は観光庁 宿泊旅行統計調査より(ビジネス+シティタイプの合計)

10

インバウンドの取り組みについて

東京都の調査によると渋谷は「東京への旅行客が訪れたい街 No.1」であり、東京を訪れる外国人の約43%が渋谷を訪れている。

外国人旅行者にとっても、より魅力的な街となるため、当社は渋谷において、様々な取り組みを行っている。

例えば、外国人旅行者対象にフリーWi-Fiサービスを提供する、「VISIT SHIBUYA Wi-Fi」を展開したり、渋谷駅通路において、日本政府観光局認定の外国人観光案内所（ビジット・ジャパン案内所）を設け、多言語観光案内やフリーペーパーの提供などを行っている。

一方で、海外で行われるビジット・ジャパン・イベントへも積極的に出展し、渋谷の魅力を世界へ発信している。

これら取り組みの成果などもあり、東急百貨店での免税売上高も、年々増加している。外国人向けの免税制度の範囲が拡大された、直近の10月における免税売上高は、昨年同月と比べて約3倍となっている。また、東急ホテルズの外国人宿泊率も、高い水準で推移している。

2020年の東京五輪に向けて、外国人旅行者誘致の機運が高まる中、「日本一訪れたい街 渋谷」を目指して、さらなる街の魅力アップに取り組んでいく。

沿線価値向上の取り組み



11

沿線価値向上の取り組みについて

当社は、中長期ビジョンの一つとして、東急沿線が『選ばれる沿線』であり続けることを目指している。ハード・ソフト両面から、沿線のお客様の生活インフラを提案し、充実したライフスタイルのためのサービスを提供することが重要と考えている。

沿線で展開している学童保育の「キッズベースキャンプ」や、高齢者向けデイサービスの「オハナ」、ホームコンビニエンスサービスの「東急ベル」などは、これらを体現したもの。

また、TOKYUポイントサービスの自由が丘商店街への導入を進めているが、今後、沿線のさまざまな生活シーンで幅広く利用できるポイントシステムとして発展させていきたい。

また、代官山の東横線地下化後の跡地には新たな商業施設を開業するほか、東急ストアでは、コンビニ機能を付した小型新業態店舗の「フードステーション」、東急百貨店では、ShinQsなどで培ったノウハウを活かした、雑貨中心の小型新業態である「mikke（ミック）」、当社のコミュニティ型商業施設「etomo（エトモ）」など、魅力あふれる商業施設の展開を行っていく。

このように沿線価値向上のための施策を今後も続け、「日本一住みたい沿線」の実現につなげていく。

海外事業の最新状況



ベトナム ビンズン新都市における街づくり

住宅



名称	SORA GARDENS I
敷地面積	9,082㎡
専有面積	約67㎡～約105㎡
階数	地上24階建
総戸数	約400戸
竣工時期	2014年中

商業施設



名称	hikari
敷地面積	33,025㎡
店舗面積	約1,600㎡ (第1期)
区画数	5区画 (第1期)
業種	フードコート、コンビニ、レストラン、カフェ、ATM
竣工時期	2015年1月 (予定)
	※一部店舗は2014年11月

バス



運行系統	ビンズン新都市～旧省都トゥヤモット
運行便数	計 68便
運行間隔	ピーク時：10～20分 オフピーク時：30分
近況	9月20日 暫定運行開始

新規事業－タイにおける日本人向け賃貸住宅事業に着手

事業実施主体

- サハ東急コーポレーション
- 東急グループ50%
- サハグループ50%

事業エリア

タイ王国・チョンブリ県 シラチャ

事業概要

日本人駐在員とその家族を主たる顧客とする賃貸住宅を供給



12

海外事業展開の最新状況について

ベトナム・ビンズン新都市では、本年2月の行政センターの稼働を機に都市機能の充実が着々と進み、街づくりが加速している。

写真左は、まもなく竣工を迎えるSORA Gardens I (マンション)の様子。新都市の入り口を飾るのにふさわしい品格とスペックを備えたマンションがまもなく完成する。

写真中央は、行政センター近くに開業予定の商業施設。フードコート、コンビニなどを備え、街の中心に新たな機能が追加される。

写真右は、ビンズン新都市と旧市街地を結ぶシャトルバス。9月に開業し、現在は主に旧市街から行政センターに通うワーカーなどが利用しているが、将来的には、街の回遊性を担う重要な生活インフラとなることが期待される。

また、タイでは、バンコクから南に約100km離れ、製造業を中心とした日系企業が集積するシラチャで、日本人駐在員のための賃貸住宅事業を行っていく。

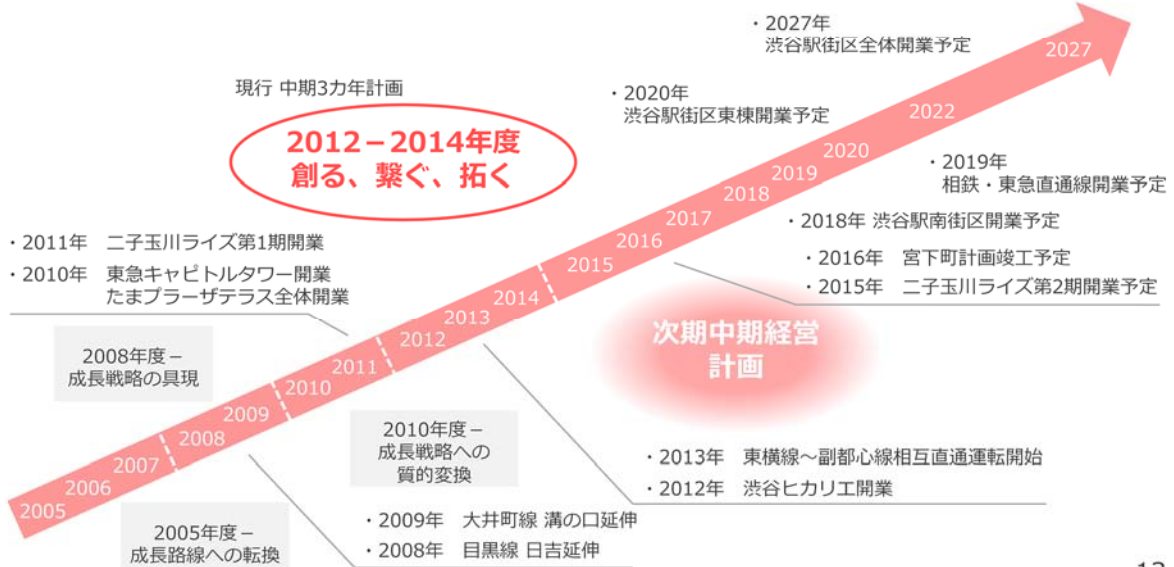
今後もインバウンド戦略と併せて、アジア新興国の経済成長を見据えた事業を展開していく。

2022年までのロードマップ



2022年にありたい姿

東急沿線が『選ばれる沿線』であり続ける / 「ひとつの東急」として、強い企業集団を形成する



当社は、現行の中期3カ年計画において、当社の創業100周年である2022年にありたい姿として「東急沿線が『選ばれる沿線』であり続ける」そして「ひとつの東急として、強い企業集団を形成する」を掲げており、この目標に向かって着実に事業を進めている。

現在、策定中の次期中期経営計画においても、この2つのビジョンをベースに、沿線価値のさらなる向上や、より多くのお客様にご支持いただけるような仕組みづくり、これまでの強みを活かした新規領域への積極展開など、さらなる成長を実現する事業展開を目指していきたい。