

2015年3月期決算 投資家様向け説明会 資料

2015年5月14日

FUTAKO
TAMAGAWA

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. 新経営計画の取り組み状況	6
III. 各事業の状況	19
IV. 2015年3月期 決算実績 詳細資料	23
V. 2016年3月期 業績予想 詳細資料	36
(参考資料)	47

「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。



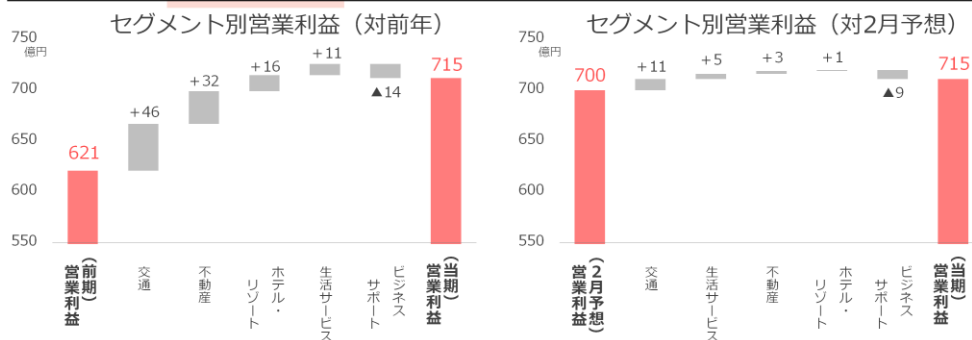
I. エグゼクティブ・サマリー

2015年3月期 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、当社 鉄軌道業の費用の減少などにより増益。持分変動利益や固定資産売却益の減少などがあり、当期純利益は減益。

【対2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、当社 鉄軌道業の費用の減少や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、当期純利益は増益。

	実績	対前年	対2月予想	対経営計画
営業収益	10,670 億円	△ 159 億円 (△ 1.5%)	△ 17 億円 (△ 0.2%)	△ 453 億円 (△ 4.1%)
営業利益	715 億円	+ 93 億円 (+ 15.0%)	+ 15 億円 (+ 2.2%)	+ 15 億円 (+ 2.2%)
経常利益	666 億円	+ 40 億円 (+ 6.4%)	+ 31 億円 (+ 4.9%)	+ 86 億円 (+ 14.9%)
当期純利益	410 億円	△ 154 億円 (△ 27.3%)	+ 30 億円 (+ 8.0%)	+ 70 億円 (+ 20.7%)



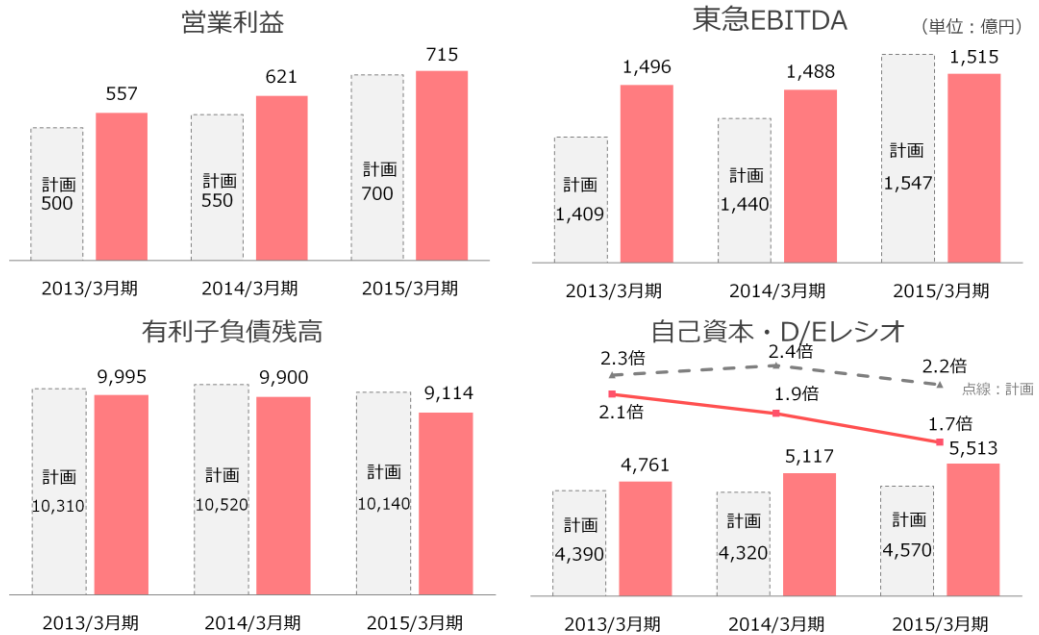
<前期決算のポイント>

【営業収益】は前年度マンション販売の反動減などにより、対前年では159億円減収の1兆670億円となった。

【営業利益】は当社 鉄軌道事業において費用が減少したことや、不動産事業が好調に推移したこともあり、対前年では93億円増益の715億円となった。

【当期純利益】は「持分変動利益」や「固定資産売却益」の減少などにより、対前年では154億円減益の410億円、対経営計画では、70億円の増益となった。

前経営計画の総括



<前経営計画の総括>

【営業利益】は各年度で計画値を上回って達成。

【東急EBITDA】は3か年合計で計画値を上回って達成。

【有利子負債残高】は順調に減少し、計画値より約1,000億円削減した。

【自己資本】も利益の積み上げにより順調に増加している。

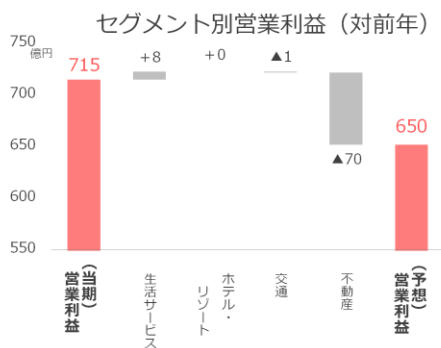
結果、【デットエクイティレシオ】は2.0倍を切る水準まで改善した。

今期を初年度とする中期3か年経営計画においても、全ての指標を達成し、3年後にご報告できるように、最大限の努力をする。

2016年3月期 業績予想ポイント

【対前年】 営業利益は、当社 不動産賃貸業における二子玉川再開発2期の開業負担などにより減益。特別利益において、固定資産売却益などがあり、当期純利益は増益。

	通期予想	対前年
営業収益	10,820 億円	+ 149 億円 (+ 1.4%)
営業利益	650 億円	△ 65 億円 (△ 9.1%)
経常利益	580 億円	△ 86 億円 (△ 12.9%)
当期純利益	440 億円	+ 29 億円 (+ 7.2%)



<今期の業績予想のポイント>

【営業収益】は二子玉川再開発2期開業などにより、対前年では149億円増収の1兆820億円を見込む。

【営業利益】は二子玉川再開発2期の開業負担発生や不動産販売の減少などにより、対前年では65億円減益の650億円を見込む。
前年度の営業利益が予想に比べ15億円増益したことで、3月の中期3か年経営計画発表時よりも減益幅が拡大しているが、今後、減益幅の圧縮を目指す。

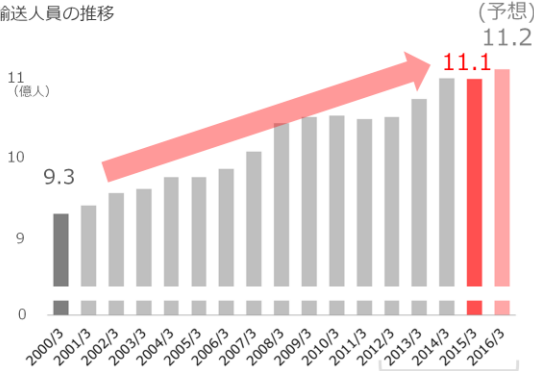
【当期純利益】は横浜駅西口駅前土地の売却による「固定資産売却益」の増加などにより、対前年では29億円増益の440億円を見込む。
当期純利益についても、更なる増益に向けて努力していく。

Ⅱ．新経営計画の取り組み状況

輸送人員の推移

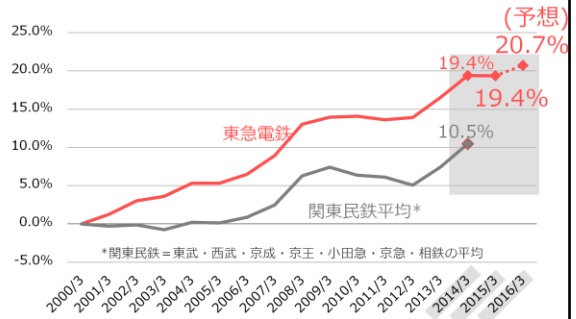
輸送人員は2年連続年間 **11億人** を突破

輸送人員の推移



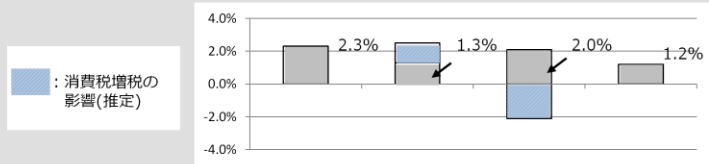
2000年以降、輸送人員は **19.4%** 増加

輸送人員の増加率 (2000/3月期=0)



消費税増税の影響

輸送人員 対前年増減率	2013/03	2014/03	2015/03	2016/03 (予想)
	+2.3%	+2.5%	-0.0%	+1.2%



<2015年度輸送人員増加の主な要因>

- 二子玉川ライズ2期開業
- 沿線人口の継続的増加
- 鉄道ネットワーク整備効果 など

<輸送人員の推移>

輸送人員は、鉄道ネットワーク整備や安全投資の効果などにより、2000年以降、順調に推移している。

2015/3期も2014年/3期に引き続き、11億人を上回った。

下段のグラフの通り、消費税増税の影響を除けば、毎年度、着実に輸送人員は増加している。

2016/3期も二子玉川ライズ2期の開業などにより、増加する見込み。

結果、2000年以降の輸送人員の増加率は19.4%であり、他社と比較しても、非常に高い伸び率となっている。

安全対策と利便性のさらなる向上



<安全対策と利便性のさらなる向上>

安全の追及は当社の責務と考えている。

更なる「安全・安心」をめざし、「ホームドア整備」については、東京オリンピック・パラリンピック開催の2020年までに東横線・田園都市線・大井町線の全駅に設置する予定であり、当初計画より約10年ほど前倒しで実施する。

その他「踏切への検知装置の設置」「減災対策工事の推進」に加えて、「事故の未然防止」「異常時への対応力強化」「迅速な情報提供」を推進していく。

相鉄・東急直通線の工事は2019年4月の開業に向けて、順調に進捗している。

開業すれば、渋谷－新横浜間が30分となり、新幹線へのアクセスの利便性が向上する。

新空港線は、本事業を積極的に推進している大田区に引き続き協力し、可能性を追求していく。

渋谷再開発の取り組み状況

2017年度開業

渋谷宮下町計画



* 事業主体は渋谷宮下町リアルティ（連結子会社）

敷地面積：約5,020㎡

延床面積：約35,000㎡

階数：地上16階、地下2階

高さ：約71m

主要用途：事務所、店舗、共同住宅等

2018年度開業

渋谷駅南街区計画



敷地面積：約7,100㎡

延床面積：約116,700㎡

階数：地上35階、地下4階

高さ：約180m

主要用途：事務所、店舗、ホテル、駐車場等

2019年度開業

渋谷駅街区・東棟



敷地面積：約15,300㎡(駅街区全体)

延床面積：約174,000㎡(東棟)

階数：地上46階、地下7階(東棟)

高さ：約230m(東棟)

主要用途：事務所、店舗、駐車場等



Tokyu Corporation

9

<渋谷再開発の取り組み状況>

渋谷再開発は、
2017年度開業の渋谷宮下町計画、
2018年度開業の渋谷駅南街区計画、
2019年度開業の渋谷駅街区・東棟の順に、
2020年の東京オリンピック・パラリンピックに向けて次々と完成予定。

渋谷のオフィス賃貸市況は非常に好調。
三鬼商事の調査では、東京ビジネス地区の中で、
渋谷区の平均空室率は唯一の3%台であり、
平均賃料も千代田区と同水準となっている。

渋谷に集積しているクリエイティブ・コンテンツ産業は、
今後も成長が見込める産業であり、オフィス需要の増加は確実と
考えている。

二子玉川再開発（1期・2期全体概要）



全体計画	オフィス区画	商業施設区画
敷地面積：11.2ha 延床面積：約423,600㎡ 総事業費：約1,435億円 ※再開発事業	1期 賃貸面積：約19,650㎡ (I-b街区) 就業者数：約2,000人 竣工時期：2010年11月	1期 店舗面積：約34,900㎡ (鉄道街区) 店舗数：約160店舗 (I-b街区) 開業時期：2011年3月
住戸 (III街区) 敷地面積：約25,180㎡ (II-b街区) 延床面積：約133,300㎡ 総戸数：約1,000戸 竣工時期：2010年7月	2期 賃貸面積：約63,000㎡ (II-a街区) 就業者想定： 約8,000～10,000人 2015年8月オフィステナント 入居予定	2期 店舗面積：約20,600㎡ (II-a街区) 店舗数：18店舗 開業時期：2015年4月

3つのコア事業の連携により相乗効果を発揮する当社ビジネスモデルの象徴



Tokyu Corporation

10

<二子玉川再開発（1期・2期全体概要）>

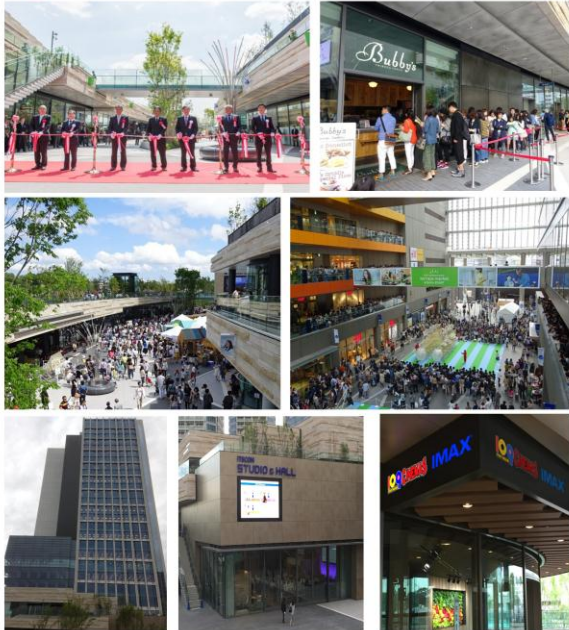
二子玉川再開発2期は、4月24日に開業した。
1982年にスタートした開発が約30年をかけて完成した。
オフィスなどの新機能が周辺の豊かな自然環境と調和した街で、
新しいライフスタイル・ワークスタイルが創造され、
スマートシティ・コンパクトシティのモデルとなることを期待している。

二子玉川再開発は、交通・不動産・生活サービスの3つのコア事業が、
それぞれの役割を果たしながらシナジー効果を発揮し、ヒト・モノ・カネの
フローを生みだし、そのサイクルを通じて東急沿線全体の価値を高める、
という当社のビジネスモデルの象徴。

今後、7月に二子玉川エクセルホテル東急が開業、
8月には楽天の本社が移転してくる。
二子玉川は1万人以上の就業者を抱える街となる。

「クリエイティブシティ」として様々な仕掛けを展開し、
働く人の創造性を高めるオフィス環境を整備することで、
「日本一働きたい街 二子玉川」を実現していく。

二子玉川再開発 2 期の最新状況



< 2 期開業の波及効果 >

二子玉川ライズ（1期） における対前年比較

売上高	2015年 4/24～5/6 金～水	2014年 4/25～5/7 金～水	対 前年比
ライズ(1期)	約13億円	約11億円	127%
ライズ(2期)	約 3億円	—	—
計	約16億円	約11億円	—

二子玉川駅乗降客数の対前年比較

4月24日（金）～5月6日（水）までの13日間
対前年比126%

- ✓ 2015年7月17日には二子玉川エクセルホテル東急が開業予定
- ✓ 2015年8月にはオフィステナントが入居予定であり、就業者増加による鉄道定期収入の増加も予想される



Tokyu Corporation

11

<二子玉川再開発 2 期の最新状況>

シネマコンプレックス、スタジオ・ホール等、集客力のある施設がオープンし、二子玉川の街全体が大変なにぎわいとなっている。既存の二子玉川ライズショッピングセンターでは4月24日から5月6日までの13日間の売上高が対前年で27%増加した。

二子玉川駅の乗降客数も対前年で26%増加しており、当初想定通り、鉄道事業への波及効果も見込める。

沿線における不動産事業の最新状況

沿線開発 <新規開業>



ログロード代官山

敷地面積：約3,200㎡
 延床面積：約1,900㎡
 店舗棟数：5棟
 主要用途：店舗
 開業時期：2015年4月



エトモ市が尾

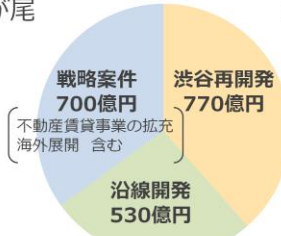
店舗面積：約1,469㎡
 店舗数：10店舗
 主要用途：店舗
 開業時期：2015年4月

戦略案件 <共有持分の取得>



自由が丘東急ビル

敷地面積：約528㎡
 延床面積：約5,824㎡
 階数：地上9階、地下2階
 主要用途：店舗
 竣工時期：1961年9月
 (1965年12月増築)



(参考) 2015年度-2017年度 成長投資 内訳



Tokyu Corporation

<沿線における不動産事業の最新状況>

中期3か年経営計画では約2,000億円の成長投資を実施する予定だが、そのうち沿線開発には500億円以上の投資を見込んでいる。

4月に、「エトモ市が尾」「ログロード代官山」を開業し、「自由が丘東急ビル」の共有持分を取得した。

今後も、都立大学駅や中目黒駅、祐天寺駅などを始めとして、沿線における駅周辺の再開発を推進し、沿線価値向上を図っていく。

生活サービス事業の主な取り組み



<生活サービス事業の主な取り組み>

リテール事業では、推進体制強化のため、連結リテール事業を束ねる強力なヘッドクォーター機能として当社内に「リテール事業部」を設置した。

リテール各社の強み、リソースの連携により、競争力向上を目指す。

ICT・メディア事業では、沿線メディア戦略の一環として、渋谷駅・二子玉川駅に国内最大級の広告用デジタルサイネージを導入した。特に二子玉川駅の階段壁面サイネージは、二子玉川ライズ内で展開するデジタルサイネージや、「i T S C O M S T U D I O & H A L L」と連携し、街全体をメディアとして活用することが可能となる。

さらに、電車やバスでも利用できるTOKYUポイントについては、自由が丘商店街や目黒区商店街などを始めとした、地域の街と連携することで、沿線住民の方への利便性をより高めていく。

上記のような視点で、生活サービス事業全般をリアルのリテール店舗とメディア、カード、ポイントを連携させた形で推進していく。

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 406戸
竣工時期 2015年1月

商業施設



名称 hikari
店舗面積 約1,600㎡ (第1期)
区画数 4店舗 (第1期)
業種 フードコート、コンビニ、
レストラン、カフェ、ATM
開業時期 2015年1月 (一部店舗は2014年11月)

バス



名称 KAZE SHUTTLE
運行系統 ビンズン新都市～
旧省都トウヤモット
運行便数 計 60便
運行間隔 ピーク時：10～20分
オフピーク時：30分
開業時期 2014年12月本格開業

新規事業－タイにおける日本人向け賃貸住宅事業に着手

■事業エリア

タイ・チョンブリ県 シラチャ
(シラチャ日本人学校・オイスカ日本語幼稚園に隣接)

■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% (タイ・大手財閥グループ)

■物件概要

土地面積：約55,000㎡
構造：鉄筋コンクリート造2階建タウンハウス
総戸数：180戸(2LDK・122㎡/3LDK・139㎡)
運営開始時期：2016年9月(予定)



完成イメージバース



Tokyu Corporation

14

<海外事業の最新状況>

・ベトナム ビンズン新都市

マンション「SORA Gardens I」は2015年3月から順次、引き渡しを開始。

7月には法改正により、外国人による不動産購入が可能となる予定であり、投資家の期待も高まっており、今後の需要増が見込める。

街の生活基盤整備の一環として、商業施設「hikari」、バス「KAZE SHUTTLE」も開業。引き続き街の付加価値向上を目指していく。

・タイ シラチャ

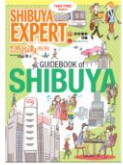
バンコクから南東約100kmに位置するシラチャにおいて、タイの大手財閥であるサハグループと共同で賃貸住宅事業を展開予定。シラチャは製造業を中心とした日系企業の工場が集積し、バンコクに次いで日本人が多く暮らす地域。日本人学校に隣接した場所が事業エリアであり、日本人駐在員とその家族の暮らしをサポートしていく。

今後も、将来の大きな飛躍に向け、東南アジアにおける経済成長力を取り込むべく、現地パートナーと連携して着実に事業を推進していく。

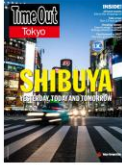
インバウンドの取り組み

渋谷へのインバウンド誘客強化

渋谷達人「Shibuya Expert」など
各種媒体を利用し、外国人旅行者にもわかりやすく渋谷を紹介
海外旅行イベントでのSHIBUYAブランドの発信



渋谷達人



Time Out



旅行博への出展

銀聯カード決済で割引または特典を提供

外国人旅行者向け銀聯カード協働キャンペーン

駅構内における情報提供 / Wi-Fiエリア拡充



銀聯カード
キャンペーン



東急東京メトロ渋谷駅
観光案内所



外国人向けフリーサービス
Visit SHIBUYA Wi-Fi

訪問地の多様化に対する連携強化

〈大阪・京都エリア〉



ザ パーク フロント ホテル
アット ユニバーサル・
スタジオ・ジャパン®
(2015年8月開業)



京都東急ホテル
(2015年2月改装)

〈北陸エリア〉



金沢東急ホテル (2014年10月改装)

2015年3月の北陸新幹線
開業を機に、金沢エクセル
ホテル東急を全面改装
し、金沢東急ホテルとし
てリニューアル

このほか、伊豆、長野、札幌等国内各地の
ホテル、商業施設等を活用した施策推進

〈インバウンドの取り組み〉

ソフトの面からは、インバウンドの取り組みを積極的に推進している。

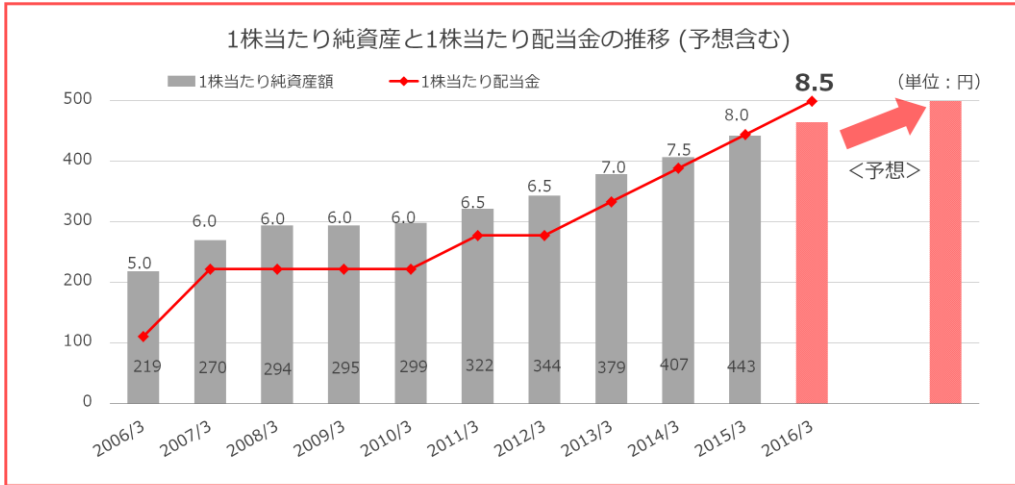
「渋谷達人 Shibuya Expert」という渋谷の街を紹介しているパンフレットを英語だけでなく、中国語、韓国語、タイ語などに翻訳し、例えばタイにある東急百貨店の中で配布している。そのような取り組みも一因となり、渋谷ではタイのお客様が非常に増加している。

そのほか銀聯カードとの提携や、渋谷ちかみちラウンジ、東急東京メトロ渋谷駅観光案内所、外国人向けフリーWi-Fiサービスを実施している。

また、日本各地にある当社の施設をいかに外国の方に
ご利用いただくかという視点での仕組み作りも積極的に推進している。
当社において、観光事業開発部を新設し、
「観光コーディネーター機能」を強化している。

配当について

4期連続の増配となる 2016/3期は年間8.5円配当を予想



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



Tokyu Corporation

16

<配当について>

前経営計画に引き続き、DOE 2%を目処として、安定かつ継続的な配当をしながら、増配を目指す方針。

2015/3期においては、1株当たり7.5円から8円への増配を予定通り実行する。

2016/3期においても、業績予想を考慮し、4年連続で年間配当を0.5円増配し、1株当たり8.5円とする予定。

今後も、堅実に業績を積み上げ、「1株当たり純資産」を増加させ、増配を果たしていきたい。

自己株式取得について

100億円を上限とした自己株式取得を実施予定

- | | |
|--------------|---|
| ■ 取得を行う理由 | 資本効率の向上および機動的な資本政策の遂行を図るため |
| ■ 取得する株式の総数 | 1,500万株（上限）
【発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合 1.20%】 |
| ■ 株式の取得価額の総額 | 100億円（上限） |
| ■ 取得期間 | 2015年5月14日 から 2015年8月14日 まで |

自己株式取得方針

キャッシュフローおよびバランスシートの状況を勘案しながら、引き続き機動的な自己株式取得の検討を進める

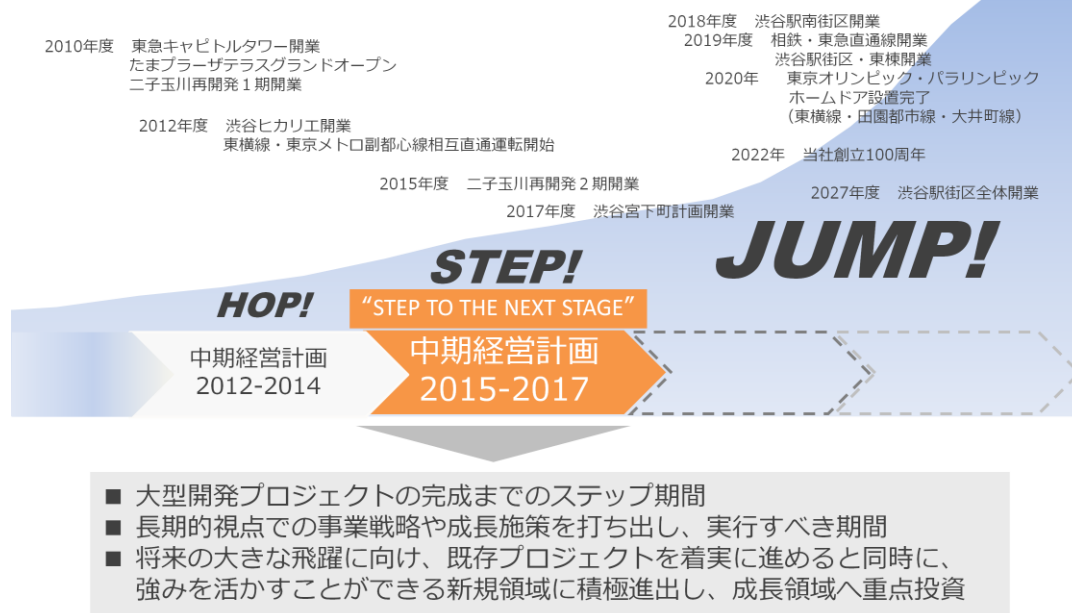


<自己株式取得>

資本効率の向上および機動的な資本政策の遂行を図るため、昨年度に引き続き、総額100億円を上限とする自己株式取得を実施する。

成長投資、安全投資とのバランスを考慮した上で、実施規模を判断した。今後も、キャッシュフローおよびバランスシートの状況を勘案しながら、引き続き機動的な自己株式取得の検討を進めていく。

新経営計画の位置づけ



Tokyu Corporation

18

<新経営計画の位置付け>

本経営計画期間は、渋谷駅周辺開発等の大規模プロジェクト完成までのステップ期間。

既存事業の着実な推進、新規領域への積極的な進出、成長領域への重点投資を実施し、将来の大きなジャンプに向かう。

<コーポレートガバナンス・コードへの対応>

コーポレートガバナンス・コードの目的は企業における経営の効率性および透明性を向上させることで、中長期的な投資を促すこと。

当社としても、主体的に企業統治の充実を図ることが、継続的な成長の一助となると認識。

コーポレートガバナンス・コードに賛同し、積極的かつ迅速に対応していく。