

# 2014年3月期決算 投資家様向け説明会 資料

2014年5月16日

東京急行電鉄株式会社

(9005)

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

S H I B U Y A

# 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	18
IV. 2014年3月期 決算実績 詳細資料	22
V. 2015年3月期 業績予想 詳細資料	35
(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

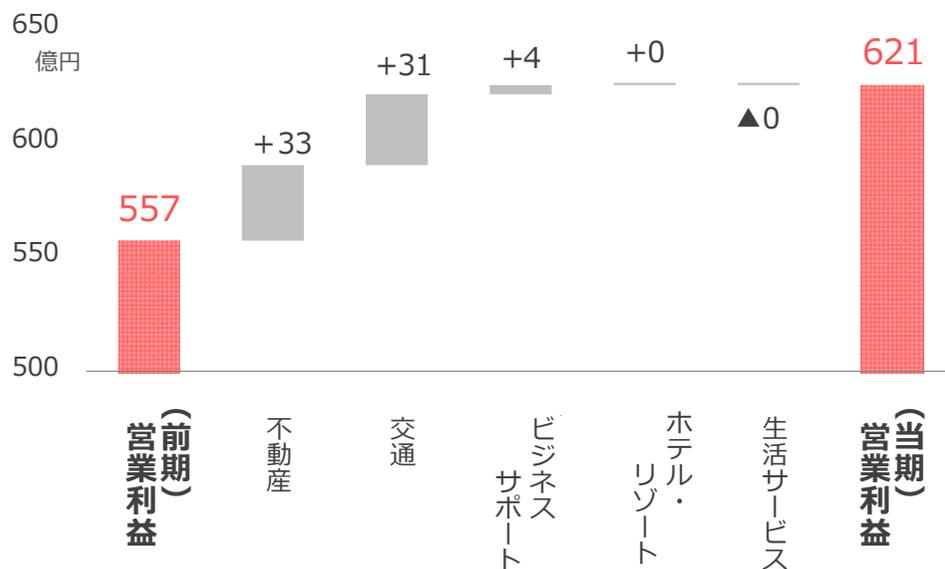
# 2014年3月期 決算実績ポイント

【対前年】 当社 不動産賃貸業の貢献や、当社 鉄軌道業における副都心線との相互直通効果などあり、増収増益。持分変動利益や固定資産売却益の計上などにより、当期純利益は増益。

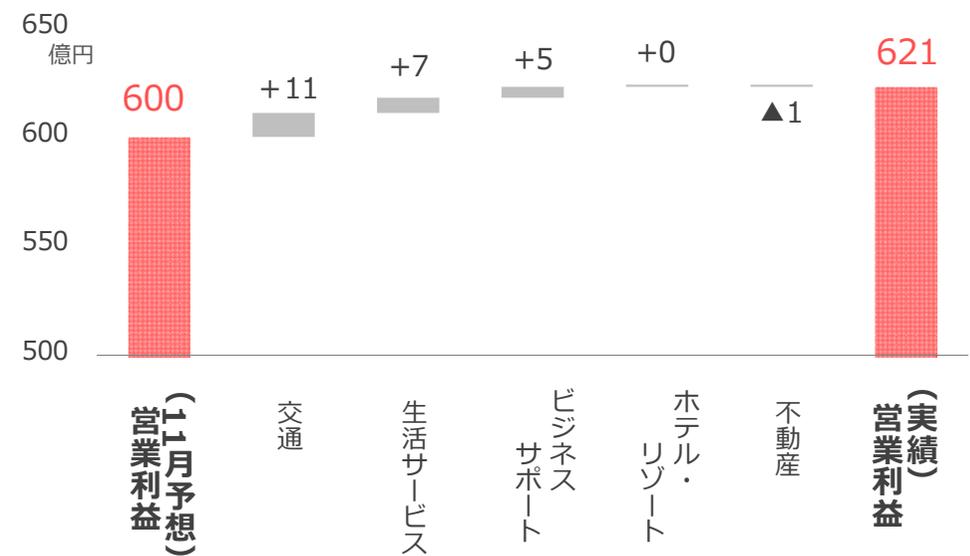
【対11月】 当社 不動産販売業の減少などあり減収となるものの、消費税増税に伴う定期券先買いの影響や東急ストアの好調などにより増益。営業外収益の増加などがあり、当期純利益は増益。

	実績	対前年	対11月予想	対経営計画
営業収益	10,830 億円	+ 150 億円 (+ 1.4%)	△ 21 億円 (△ 0.2%)	△ 43 億円 (△ 0.4%)
営業利益	621 億円	+ 64 億円 (+ 11.6%)	+ 21 億円 (+ 3.7%)	+ 71 億円 (+ 13.1%)
経常利益	626 億円	+ 63 億円 (+ 11.3%)	+ 56 億円 (+ 9.9%)	+ 156 億円 (+ 33.2%)
当期純利益	564 億円	+ 134 億円 (+ 31.2%)	+ 64 億円 (+ 13.0%)	+ 234 億円 (+ 71.2%)

セグメント別営業利益（対前年）



セグメント別営業利益（対11月予想）



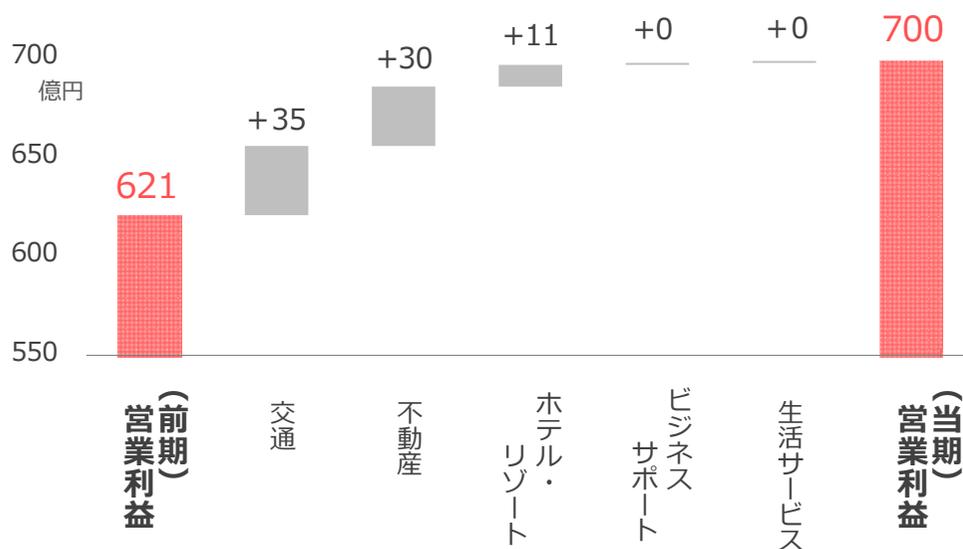
# 2015年3月期 業績予想ポイント

【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。持分変動利益の減少など特別利益の減少があり当期純利益は減少。

【対計画】 営業利益は当初計画通りの700億円を見込む。支払利息等の減少もあり、当期純利益は増益。

	通期予想	対前年	対経営計画
営業収益	10,688 億円	△ 142 億円 (△ 1.3%)	△ 436 億円 (△ 3.9%)
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%)	+ 55 億円 (+ 9.5%)
当期純利益	380 億円	△ 184 億円 (△ 32.7%)	+ 40 億円 (+ 11.8%)

セグメント別営業利益 (対前年)



セグメント別営業利益 (対経営計画)

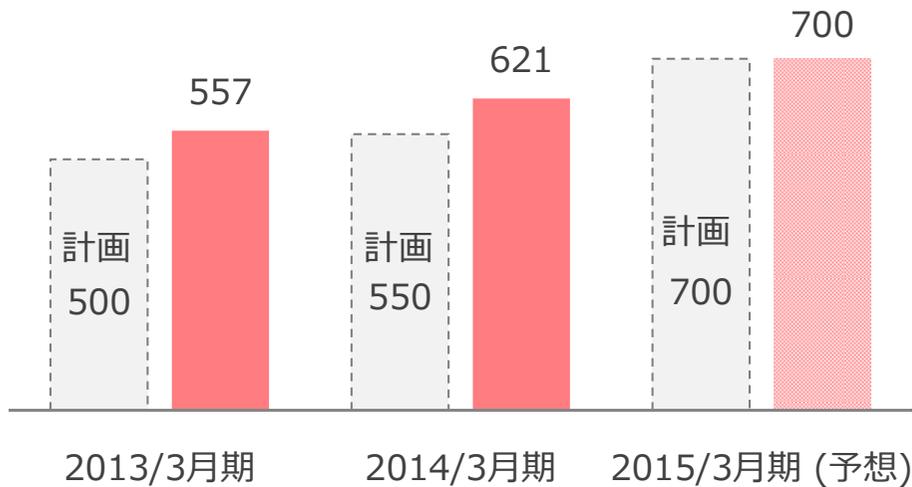


## Ⅱ．経営計画の進捗と最近の取り組み

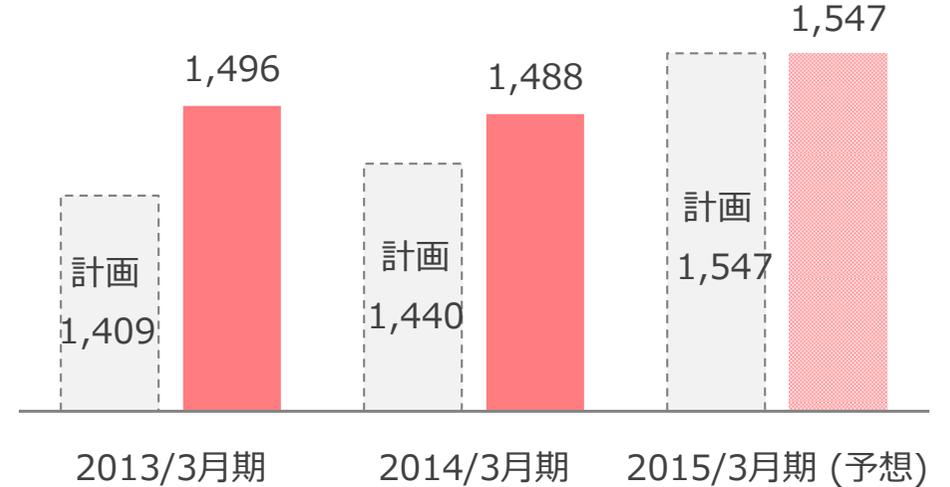
# 中期3か年計画の推移

(単位：億円)

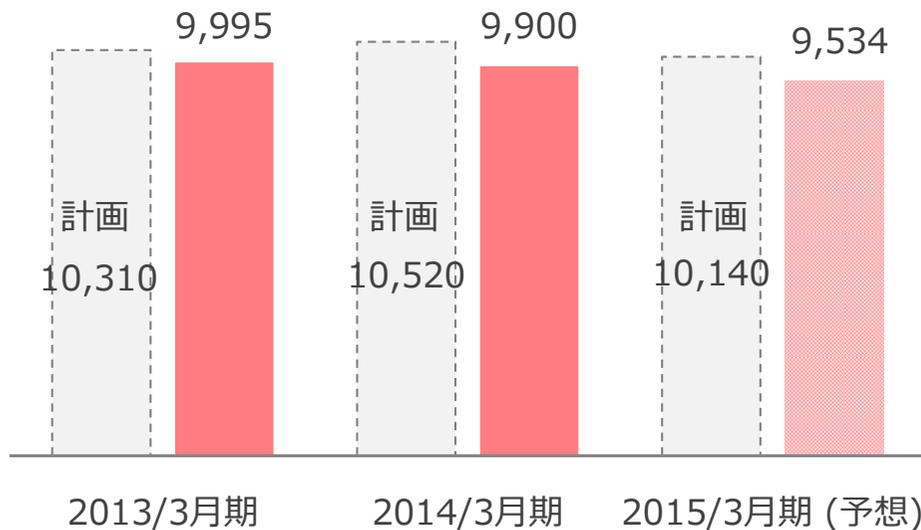
## 営業利益



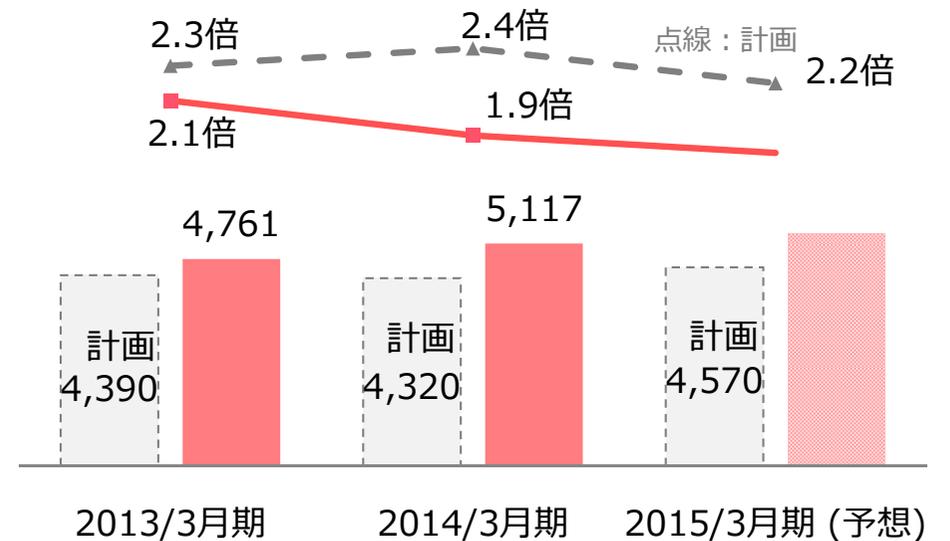
## 東急EBITDA



## 有利子負債残高

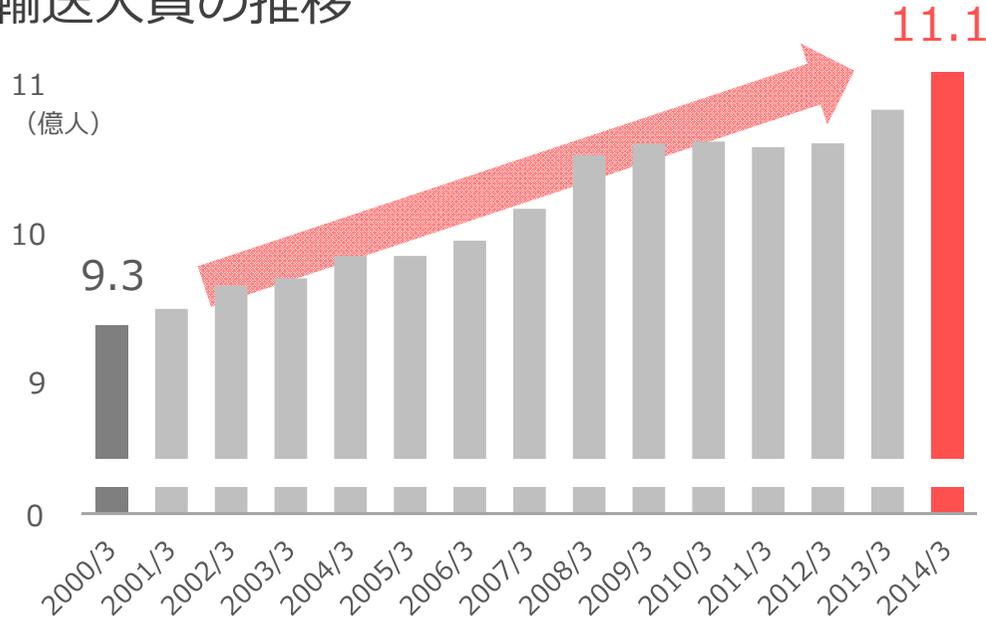


## 自己資本・D/Eレシオ



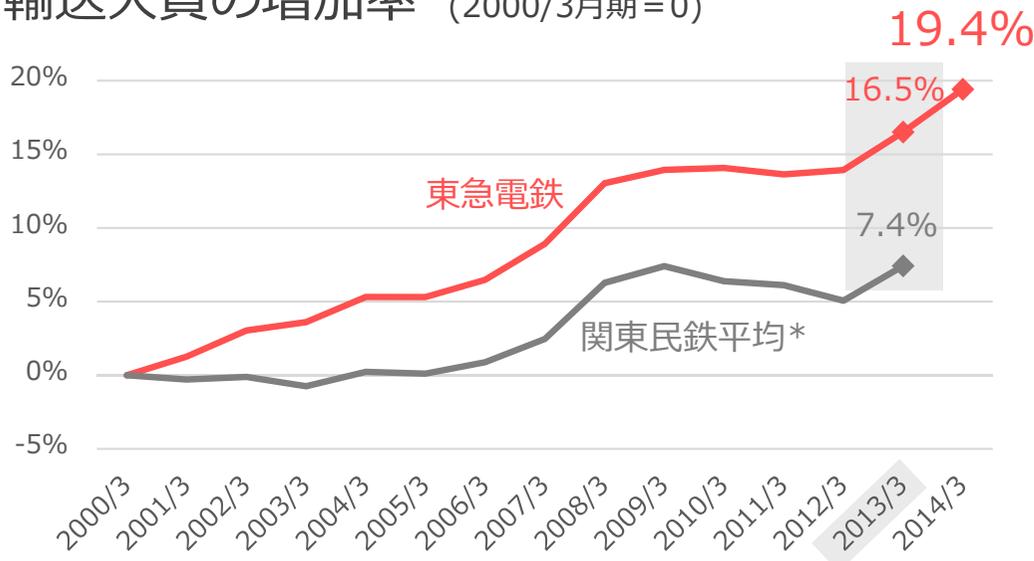
# 鉄道ネットワーク整備の効果

## 輸送人員の推移



- ・輸送人員は過去最高の年間 **11億人** を突破
- ・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)



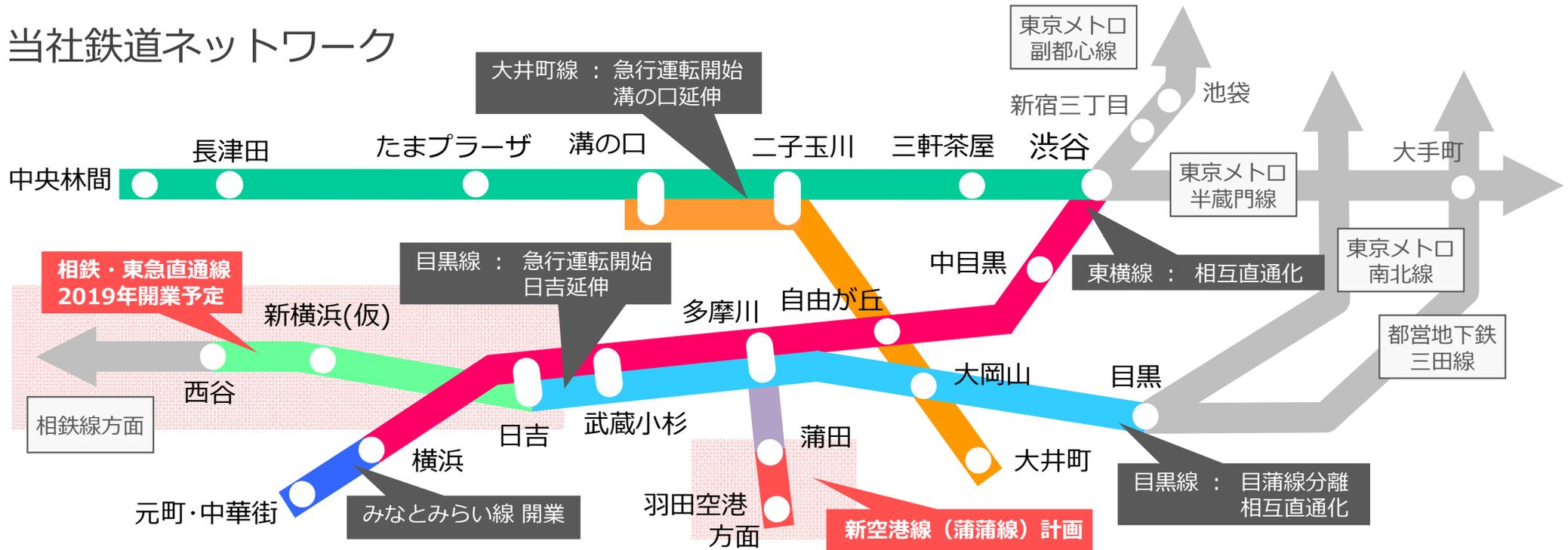
## 2000年以降の鉄道ネットワーク整備

- 2000年 目蒲線を目黒線と多摩川線に分離  
目黒線 都心直通化
- 2004年 東横線 横浜-桜木町廃止  
みなとみらい線 開業
- 2006年 目黒線 急行運転開始
- 2008年 大井町線 急行運転開始  
目黒線 日吉延伸
- 2009年 大井町線 溝の口延伸
- 2013年 東横線 副都心線との相互直通化

\*関東民鉄=東武・相鉄・小田急・京王・京急・東京メトロ・西武・京成の平均

# 鉄道ネットワークのさらなる整備

## 当社鉄道ネットワーク



## 相鉄・東急直通線の概要

- 概要** 相鉄線から羽沢・新横浜を経由し、東急線日吉駅までの区間に整備される連絡線
- 効果**
  - 東急沿線から新横浜（新幹線）へのアクセス向上
  - 相鉄線との相互直通運転による新たな鉄道ネットワークの形成

- 事業費負担割合** (都市鉄道等利便増進法に基づく)  
国 / 地方自治体 鉄道建設・運輸施設整備支援機構 } 各1/3
- 開業時期** 2019年4月 予定

(速達性向上の例)

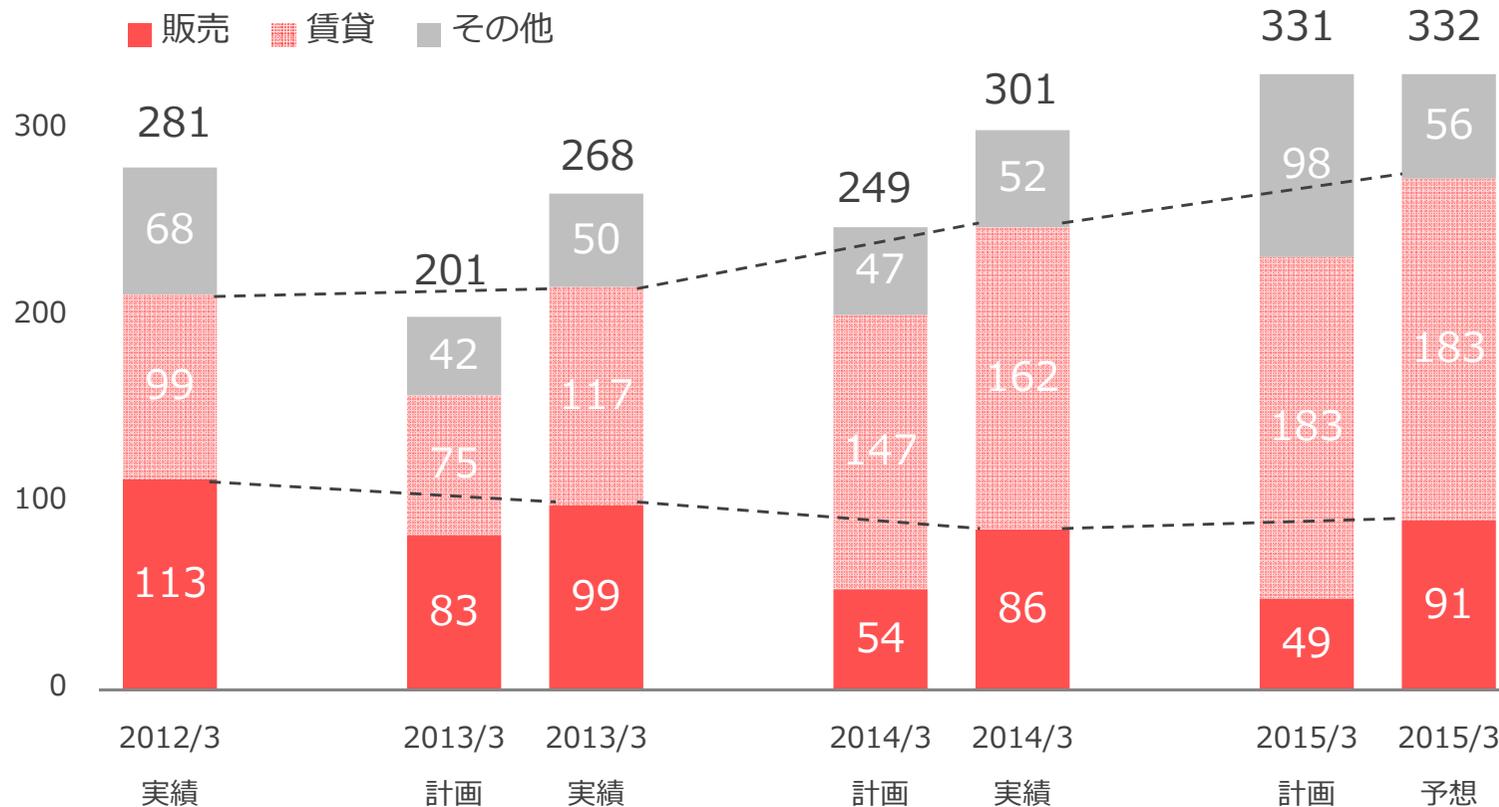


### 新空港線（蒲蒲線）計画について

運輸政策審議会答申第18号で「京急空港線と東急多摩川線を短絡する路線の新設」として答申され、2015年（平成27年）までに整備着手することが適当とされた路線

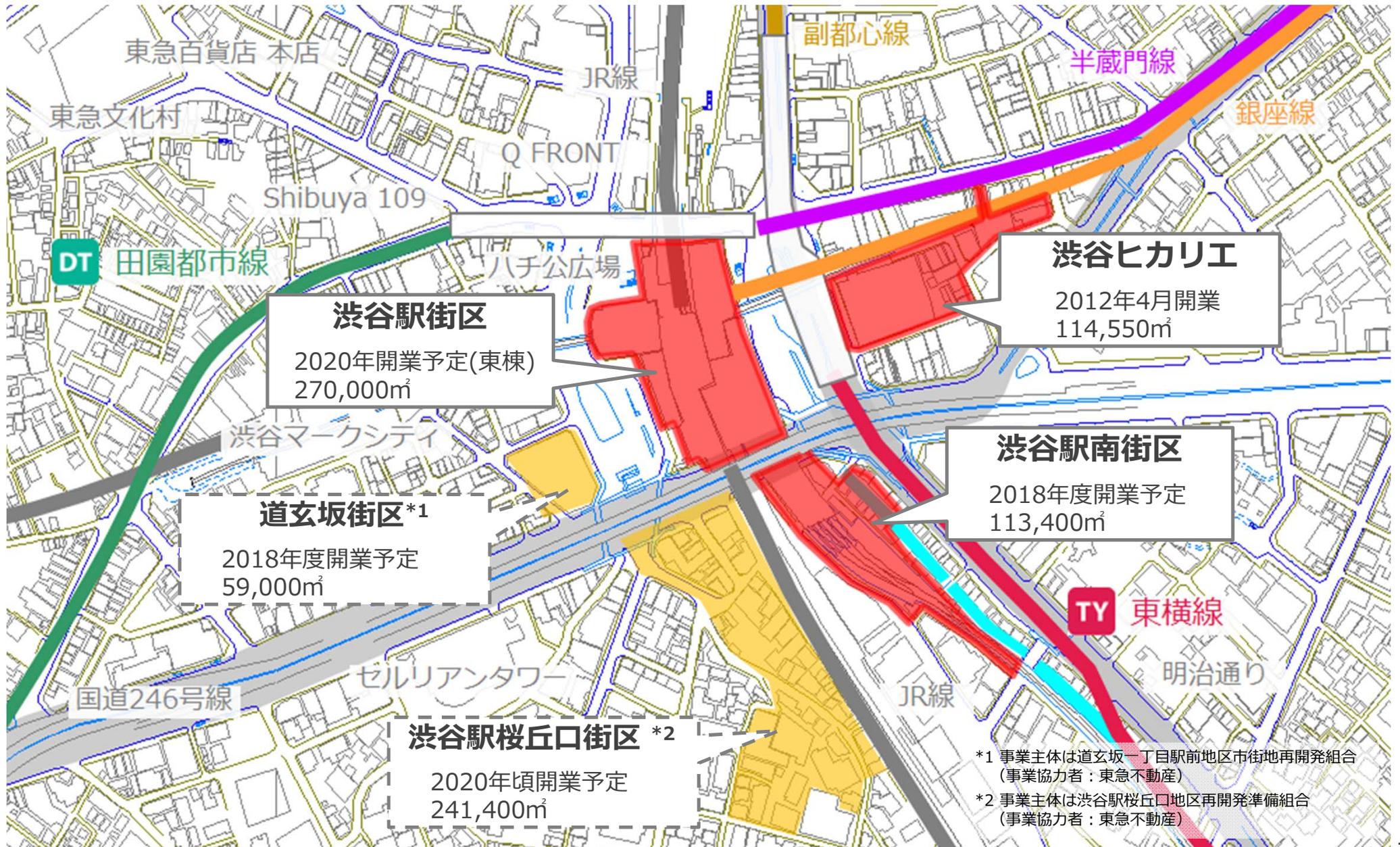
# 不動産事業の構造転換

## 不動産セグメントの営業利益推移



- 構造転換を推し進め、賃貸業を拡充し、不動産事業全体で収益力を強化
- 今後も、渋谷駅街区・南街区、二子玉川再開発第2期事業などの大規模開発により、着実に賃貸業を拡大

# 渋谷駅周辺開発 概要



\*1 事業主体は道玄坂一丁目駅前地区市街地再開発組合 (事業協力者：東急不動産)  
\*2 事業主体は渋谷駅桜丘口地区再開発準備組合 (事業協力者：東急不動産)

# 渋谷駅周辺開発の状況

## 渋谷駅地区 駅街区開発計画



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	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
開業予定	東棟：2020年 中央棟・西棟：2027年

## 渋谷駅南街区プロジェクト



敷地面積	約7,100㎡
延床面積	約113,400㎡
用途	事務所、店舗、ホテル、駐車場 等
階数	地上34階、地下4階
高さ	約180m
予定工期	2014年度～2018年度
開業予定	2018年度



# 二子玉川再開発第2期の状況

## 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 : 2015年4月予定

### オフィス区画

概要 : 26フロア 約63,000㎡ 就業者想定 8,000~10,000人

### 商業施設区画

名称 : 二子玉川ライズ・ショッピングセンター・テラスマーケット  
 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

**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415㎡ (ホール部分)



生物多様性「JHEP認証」の最高ランク (AAA) を取得

大規模な屋上緑化施設を含む「水と緑の公開空地」を整備し、周辺の豊かな自然環境と調和した街づくりを目指す一環として、公益財団法人日本生態系協会による評価認証制度においてAAAを取得



# 沿線価値向上の取り組み

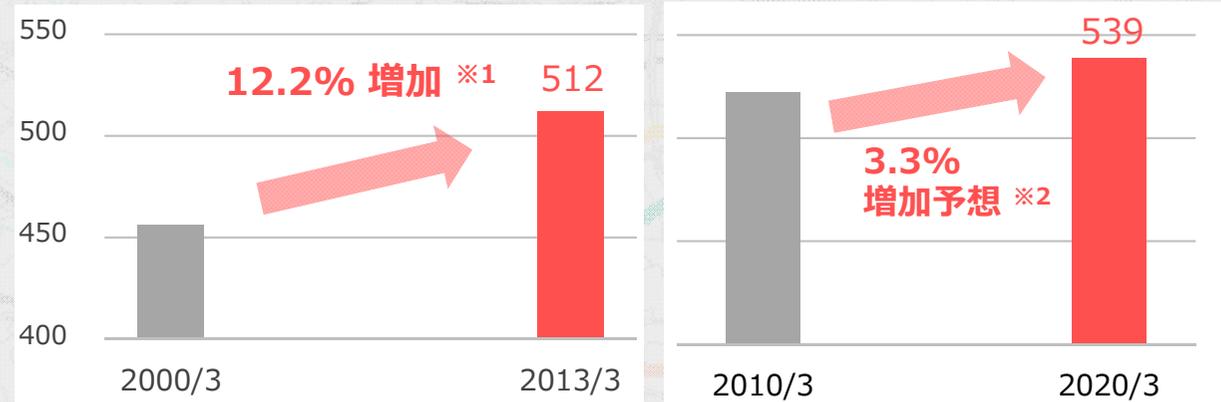
## 東急沿線の人口

東急沿線全体 **512** 万人 ※1

2000年 → 2013年 **12.2% 増加** ※1

2010年 → 2020年 **3.3% 増加予想** ※2

2013年3月31日現在



### あざみ野ガーデンズ

- ・2013年10月開業
- ・18のショップ&レストランとスポーツ施設



### 武蔵小杉東急スクエア

- ・2013年4月開業
- ・97店舗で構成された駅直結のショッピングセンター



### e t o m o - 駅ナカ商業施設の新ブランド

- ・etomo江田、etomo自由が丘開業
- ・2014年以降も順次開業



### スタイリオ ウィズ - シェアハウス事業

- ・コンセプト型シェアハウス 2施設開業
- ・代官山【みんなで子育て】、上池台【食】

### オハナ - シニア向けデイサービス事業

- ・沿線で3店舗稼働中（渋谷桜丘・池尻大橋・たまプラーザ）、2014年 中延開業

### キッズベースキャンプ - 学童保育事業

- ・沿線を中心に20店舗稼働中
- ・2014年 2店舗開業（武蔵新城・たまプラーザ）

### 東急セキュリティ

- ・キッズセキュリティ「エキッズ」
- ・シニアセキュリティ「定期訪問サービス」

### 東急ベル

- ・東急沿線を中心に展開中
- 東急百貨店フードダイレクト
- 東急百貨店リカーダイレクト
- 東急ストアネットスーパー
- 家ナカお助けサービス



※1 総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」より ※2 「2013年国立社会保障・人口問題研究所データ(市区町村別)」より

# ベトナム新都市開発の状況

## 2014年2月 ビンズン新都市 街開き

- ✓ 2014年2月 行政センターが竣工し、省都が移転、旧省都に点在していた約50の行政機能が集約
- ✓ 約3,000人のビンズン省公務員が業務を順次開始
- ✓ 省都の移転により、街づくりが本格化
- ✓ 2014年2月 ベカメックス東急バス設立

## SORA Gardens I (マンション)について

- ✓ 地上24階建て、総戸数 約400戸
- ✓ 専有面積 約67㎡～約105㎡
- ✓ 竣工 2014年中
- ✓ 低層階には商業区画(約1,600㎡、9店舗)を設置



## 2014年 行政センター前に商業施設が開業

- 開業：2014年中
- 規模：延床面積 約1,600㎡、4店舗(第1期)
- 概要：フードコート、レストラン、カフェ、コンビニエンスストア
- 事業主：ベカメックス東急有限会社



# 配当について

## 3期連続の増配となる 2015/3期は年間8円配当を予想

1株当たり純資産と1株当たり配当金の推移 (予想含む)



### 中期3か年計画における配当政策

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

# 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 機動的な資本政策の遂行により、資本効率の向上と、1株当たり株主価値の向上を図るため
- 取得する株式の総数 1,700万株（上限）  
【発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合 1.35%】
- 株式の取得価額の総額 100億円（上限）
- 取得期間 平成26年5月16日 から 平成26年8月29日 まで

※ 取得する自己株式は、消却を予定

中期3か年計画における自社株式取得方針

フリー・キャッシュフローの状況を勘案しながら、機動的な自社株式取得の検討を進める

## Ⅲ. 各事業の状況

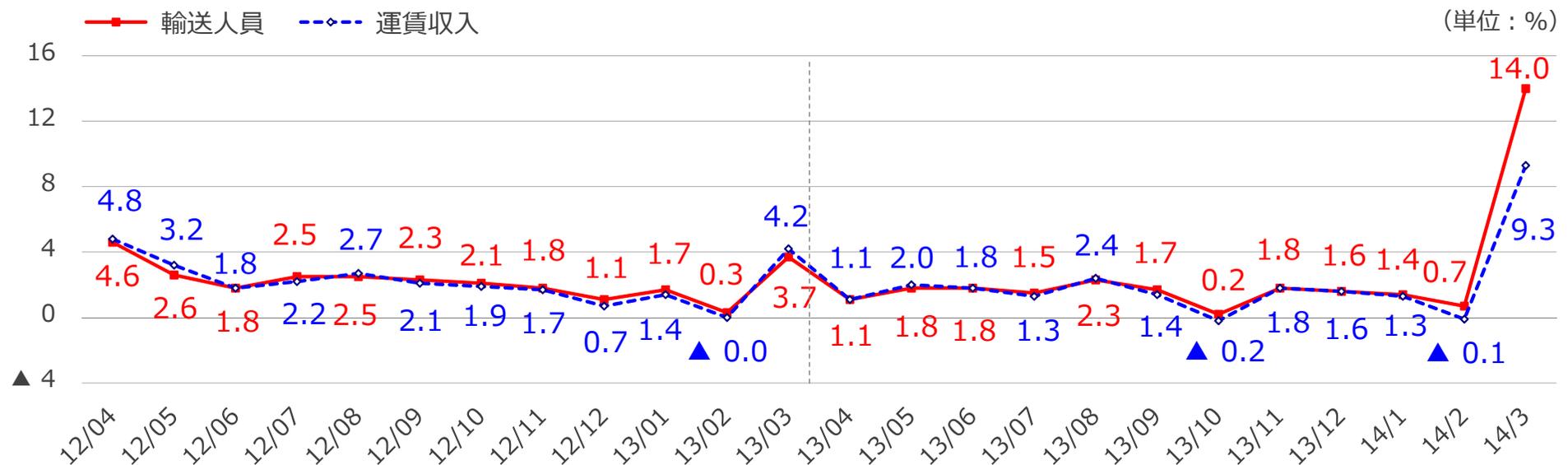
# 鉄軌道事業の状況

## 当社 鉄軌道事業： 輸送人員・運賃収入（実績）

（単位：千人、百万円）

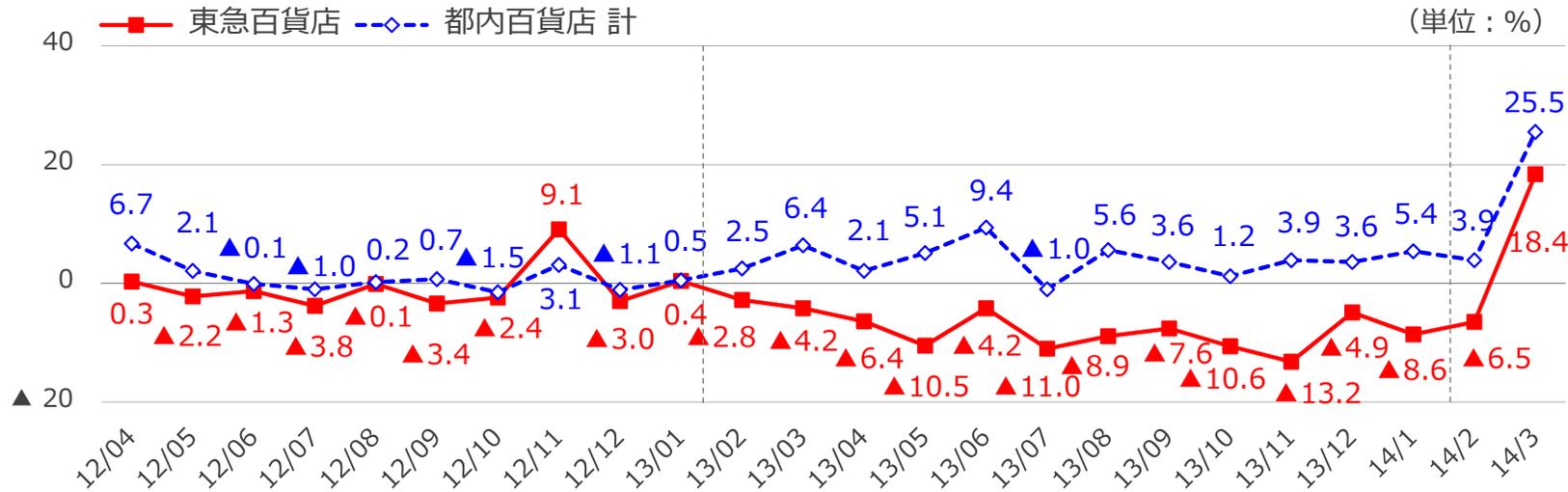
		2013/3 通期実績	2014/3 通期実績	増減	2015/3 通期予想	増減
輸送人員	合計	1,089,488	1,116,633	+2.5%	1,118,497	+0.2%
	定期外	447,003	450,458	+0.8%	455,966	+1.2%
	定期	642,485	666,175	+3.7%	662,531	▲ 0.5%
運賃収入	合計	130,973	133,612	+2.0%	134,324	+0.5%
	定期外	72,789	73,466	+0.9%	74,637	+1.6%
	定期	58,184	60,146	+3.4%	59,687	▲ 0.8%

## 当社 鉄軌道事業： 輸送人員・運賃収入（対前年同月比）



# 小売事業の状況

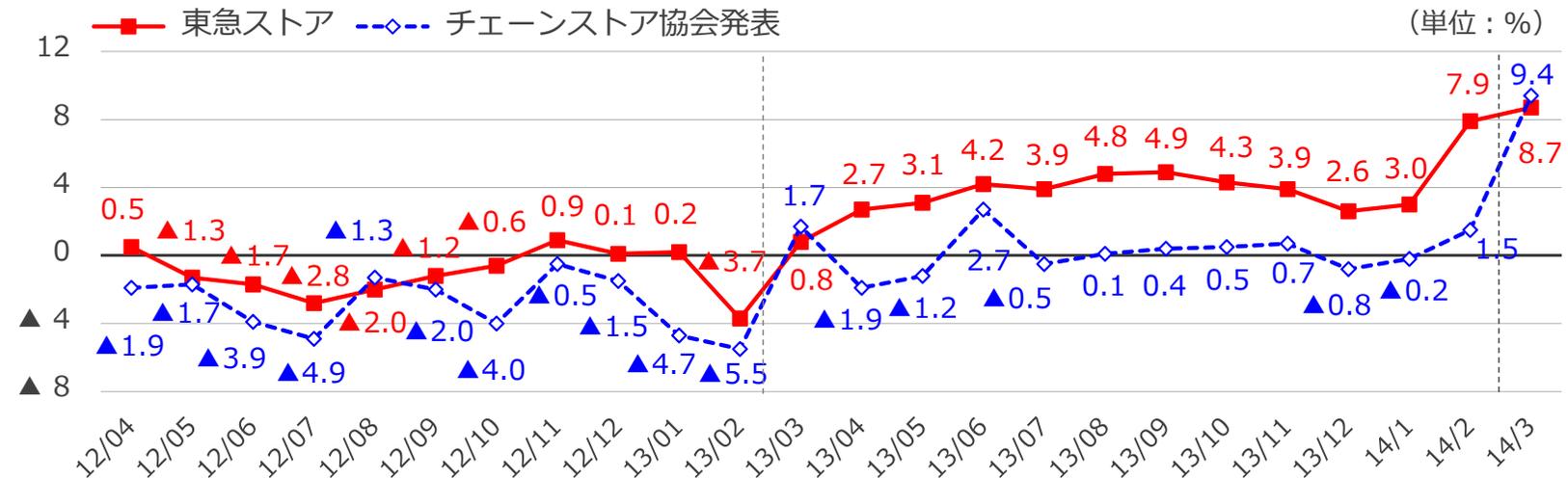
東急百貨店：売上高（対前年同月比） ※ 賃貸化等修正後、各店計



商品別売上高

	2014年1月期	
	対前年 増減率	売上高 シェア
紳士服・洋品	▲ 8.3	4.2%
婦人服・洋品	▲ 11.9	19.6%
その他衣料品	▲ 14.7	4.6%
身のまわり品	▲ 4.7	8.7%
雑貨	▲ 1.8	13.6%
家庭用品	▲ 0.3	4.1%
食料品	▲ 5.4	42.1%
その他	▲ 13.0	3.1%
合計	▲ 6.9	100.0%
賃貸化等修正後合計	▲ 7.8	

東急ストア：売上高（対前年同月比） ※ 既存店計

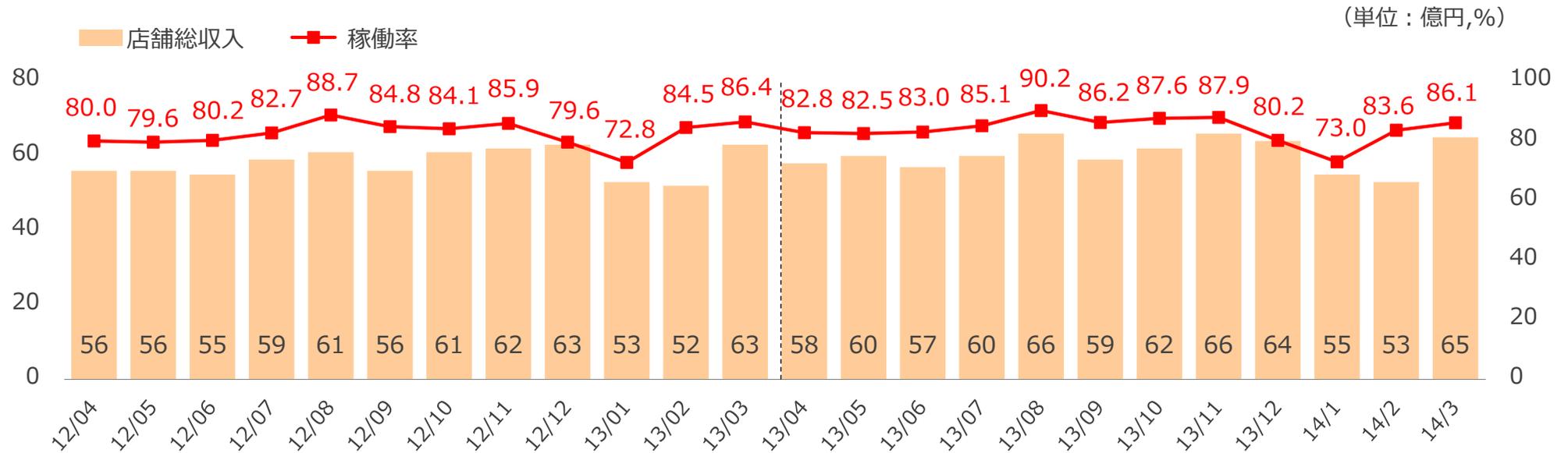


商品別売上高

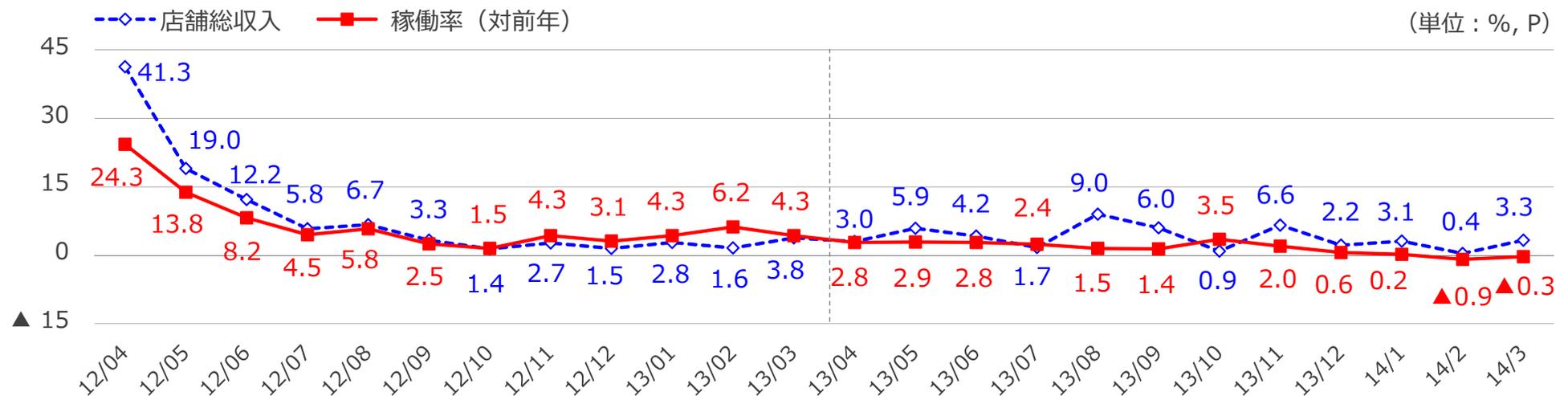
	2014年2月期	
	対前年 増減率	売上高 シェア
食料品	4.7	82.6%
衣料品	▲ 0.6	2.7%
生活用品	1.6	5.8%
その他	▲ 2.6	9.0%
合計	3.8	100.0%

# ホテル事業の状況

## 東急ホテルズ：店舗総収入・稼働率（実績）



## 東急ホテルズ：店舗総収入・稼働率（対前年同月比）



## IV. 2014年3月期 決算実績 詳細資料

# 財務諸表サマリー



(億円)

	2013/3 実績	2014/3 実績	増減	摘要	2014/3 11月予想	増減
営業収益	10,680	10,830	+ 150 (+ 1.4%)	不動産 +293、交通 +48、ホテル・リゾート +28、 生活サービス △27、ビジネスサポート △158	10,852	△ 21 (△ 0.2%)
営業利益	557	621	+ 64 (+ 11.6%)	不動産 +33、交通 +31、ビジネスサポート +4、 ホテル・リゾート +0、生活サービス △0	600	+ 21 (+ 3.7%)
営業外収益	176	164	△ 11 (△ 6.8%)	持分法投資利益 61 (+9)、受取利息・配当金 15 (△5)	135	+ 29 (+ 21.7%)
営業外費用	170	159	△ 10 (△ 6.3%)	支払利息 130 (△8)	165	△ 5 (△ 3.0%)
経常利益	562	626	+ 63 (+ 11.3%)		570	+ 56 (+ 9.9%)
特別利益	132	311	+ 178 (+ 134.7%)	工事負担金等受入額 147 (+61)、持分変動利益 73 (+73)	300	+ 11 (+ 3.9%)
特別損失	203	154	△ 48 (△ 24.0%)	工事負担金等圧縮額 88 (+13)、減損損失 12 (△43)	160	△ 5 (△ 3.3%)
税金等調整前純利益	491	783	+ 291 (+ 59.2%)		710	+ 73 (+ 10.3%)
法人税等	48	208	+ 160 (+ 331.1%)	法人税・住民税・事業税 89 (+38)、法人税等調整額 119 (+122)	203	+ 5 (+ 2.9%)
少数株主損益調整前純利益	443	574	+ 130 (+ 29.5%)		507	+ 67 (+ 13.2%)
少数株主利益	12	9	△ 3 (△ 27.5%)		7	+ 2 (+ 30.8%)
当期純利益	430	564	+ 134 (+ 31.2%)		500	+ 64 (+ 13.0%)
その他の包括利益	103	84	△ 19 (△ 18.5%)		-	-
包括利益	546	658	+ 111 (+ 20.4%)		-	-
東急EBITDA	1,496	1,488	△ 8 (△ 0.5%)	不動産 +17、生活サービス △13、交通 △13	1,471	+ 17 (+ 1.2%)

\* 東急EBITDA = 営業利益 + 減価償却費 + のれん償却費 + 固定資産除却費

# セグメント別営業収支



【対前年】 マンション販売の増加や鉄道での副都心線との相互直通化の効果などあり増収、渋谷ヒカリエや武蔵小杉東急スクエアなど、不動産賃貸業の貢献などで増益。  
 【対11月】 エージェンシーでの広告受注減などあり減収、ストアの好調や定期券先買いの影響で増益。

		2013/3 実績	2014/3 実績	増減	摘要	2014/3 11月予想	増減
		(億円)					
営業収益	合計	10,680	10,830	+ 150 (+ 1.4%)		10,852	△ 21 (△ 0.2%)
営業利益	合計	557	621	+ 64 (+ 11.6%)		600	+ 21 (+ 3.7%)
交通	営業収益	1,872	1,920	+ 48 (+ 2.6%)	当社 鉄軌道 +42、東急バス +7	1,912	+ 8 (+ 0.5%)
	営業利益	180	211	+ 31 (+ 17.4%)	当社 鉄軌道 +30、東急バス +3	200	+ 11 (+ 6.0%)
不動産	営業収益	1,636	1,930	+ 293 (+ 17.9%)	当社 販売 +233、当社 賃貸 +63	1,934	△ 3 (△ 0.2%)
	営業利益	268	301	+ 33 (+ 12.4%)	当社 販売 △12、 当社 賃貸 +44	303	△ 1 (△ 0.6%)
生活サービス	営業収益	5,276	5,248	△ 27 (△ 0.5%)	東急百貨店 △119、東急ストア +31、 イツ・コミュニケーションズ +27	5,208	+ 40 (+ 0.8%)
	営業利益	59	58	△ 0 (△ 1.5%)	東急百貨店 △12、 東急ストア +6、 イツ・コミュニケーションズ +5	51	+ 7 (+ 15.3%)
ホテル・リゾート	営業収益	896	924	+ 28 (+ 3.2%)	東急ホテルズ等 +33	922	+ 2 (+ 0.3%)
	営業利益	14	15	+ 0 (+ 5.2%)	東急ホテルズ等 +5	15	+ 0 (+ 1.0%)
ビジネスサポート	営業収益	1,756	1,597	△ 158 (△ 9.0%)	東急エージェンシー +22、東急ジオックス △145	1,650	△ 52 (△ 3.2%)
	営業利益	30	34	+ 4 (+ 13.3%)	東急エージェンシー △0、東急テクノシステム +1	29	+ 5 (+ 19.2%)
消去等	営業収益	△ 758	△ 791	△ 32		△ 774	△ 17
	営業利益	4	0	△ 4		2	△ 1

# 営業外・特別損益



【営業外損益】 持分法投資利益の増加などあるが、全体では前年並み。

【特別損益】 東急不動産のHD化に伴う持分変動利益や固定資産売却益の計上などあり、大幅に改善。

	2013/3 実績	2014/3 実績	増減	摘要	2014/3 11月予想	増減	(億円)
営業利益	557	621	+ 64 (+ 11.6%)		600	+ 21 (+ 3.7%)	
営業外収益	176	164	△ 11 (△ 6.8%)		135	+ 29 (+ 21.7%)	
受取利息・配当金	21	15	△ 5		16	△ 0	
持分法投資利益	52	61	+ 9	東急不動産ホールディングスグループ 41 (△0)	43	+ 18	
負ののれん償却	34	34	△ 0		34	+ 0	
その他営業外収益	68	52	△ 15		42	+ 10	
営業外費用	170	159	△ 10 (△ 6.3%)		165	△ 5 (△ 3.0%)	
支払利息	139	130	△ 8		133	△ 2	
その他営業外費用	31	29	△ 2		32	△ 2	
経常利益	562	626	+ 63 (+ 11.3%)		570	+ 56 (+ 9.9%)	
特別利益	132	311	+ 178 (+ 134.7%)		300	+ 11 (+ 3.9%)	
固定資産売却益	8	60	+ 51	東急虎ノ門ビルの売却	60	+ 0	
工事負担金等受入額	86	147	+ 61		131	+ 16	
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	19	84	+ 65	東急不動産の持株会社化に伴う持分変動利益 73	90	△ 5	
特別損失	203	154	△ 48 (△ 24.0%)		160	△ 5 (△ 3.3%)	
固定資産除却損	11	10	△ 0		7	+ 3	
減損損失	56	12	△ 43		1	+ 11	
工事負担金等圧縮額	74	88	+ 13		94	△ 5	
特定都市鉄道整備準備金繰入額	25	26	+ 0		27	△ 0	
その他特別損失	35	16	△ 19		31	△ 14	
税金等調整前純利益	491	783	+ 291 (+ 59.2%)		710	+ 73 (+ 10.3%)	

# セグメント別EBITDA



【対前年】 渋谷ヒカリエや武蔵小杉東急スクエアなど不動産賃貸業の貢献があるものの、東急百貨店での東横店一部閉館の影響や鉄道での費用の増加などあり、全体では減少。  
 【対11月】 当社 鉄軌道業での定期券先買いの影響や東急ホテルズの好調などにより増加。

	2013/3 実績	2014/3 実績	増減	摘要	2014/3 11月予想	増減	(億円)
交通事業	717	704	△ 13 (△ 1.8%)		691	+ 12 (+ 1.9%)	
当社 鉄軌道	658	645	△ 13	費用の増加など	638	+ 6	
東急バス	31	36	+ 4		31	+ 4	
その他	26	23	△ 3		21	+ 1	
不動産事業	479	496	+ 17 (+ 3.7%)		498	△ 2 (△ 0.4%)	
当社 不動産販売	104	93	△ 11	土地販売の減少	105	△ 11	
当社 不動産賃貸	293	319	+ 25	渋谷ヒカリエの開業負担減少、武蔵小杉東急スクエア開業など	320	△ 1	
その他	80	84	+ 3		73	+ 10	
生活サービス事業	206	192	△ 13 (△ 6.7%)		187	+ 5 (+ 2.8%)	
東急百貨店	82	61	△ 21	東横店一部閉館の影響	58	+ 2	
東急ストア	33	36	+ 3		34	+ 1	
イツツ・コミュニケーションズ	56	60	+ 3		63	△ 3	
その他	33	34	+ 0		30	+ 3	
ホテル・リゾート事業	51	53	+ 1 (+ 3.1%)		54	△ 0 (△ 1.0%)	
東急ホテルズ等	46	53	+ 7		48	+ 5	
その他	5	0	△ 5		5	△ 5	
ビジネスサポート事業	38	42	+ 3 (+ 8.9%)		37	+ 5 (+ 13.7%)	
東急エージェンシー	4	4	△ 0		7	△ 3	
その他	34	38	+ 4		29	+ 8	
消 去	2	△ 1	△ 3		2	△ 3	
合 計	1,496	1,488	△ 8 (△ 0.5%)		1,471	+ 17 (+ 1.2%)	

\* 東急EBITDA = 営業利益 + 減価償却費 + のれん償却費 + 固定資産除却費

# セグメント情報① 交通事業



【対前年】 当社 鉄軌道業は台風や雪など悪天候の影響などがあったものの、副都心線との相互直通効果や、消費税増税前の定期券先買いの影響などあり、増収増益。  
 【対11月】 定期券先買いの影響などがあり、増収増益。

	2013/3 実績	2014/3 実績	増減	摘要	2014/3 11月予想	増減	(億円)
営業収益	1,872	1,920	+ 48 (+ 2.6%)	輸送人員 +2.5% (定期外 +0.8%、定期 +3.7%) ┆ 運賃収入 +2.0% (定期外 +0.9%、定期 +3.4%)	1,912	+ 8 (+ 0.5%)	
当社 鉄軌道	1,481	1,523	+ 42 (+ 2.8%)	運賃収入 1,336 (+26)	1,519	+ 3 (+ 0.2%)	
東急バス	267	275	+ 7 (+ 2.9%)	輸送人員 +2.8%、運賃収入 +3.1%	271	+ 3 (+ 1.3%)	
その他	123	122	△ 1 (△ 1.2%)		120	+ 1 (+ 1.5%)	
営業利益	180	211	+ 31 (+ 17.4%)		200	+ 11 (+ 6.0%)	
当社 鉄軌道	154	184	+ 30 (+ 19.6%)	【費用】 人件費 234 (+15)、減価償却費 339 (+9)	179	+ 5 (+ 3.0%)	
東急バス	14	18	+ 3 (+ 25.1%)		13	+ 4 (+ 37.0%)	
その他	11	9	△ 2 (△ 21.8%)		7	+ 1 (+ 23.1%)	
減価償却費	361	371	+ 9 (+ 2.5%)	当社 鉄軌道 +9	376	△ 4 (△ 1.3%)	

## セグメント情報② 不動産事業



【対前年】 当社 不動産販売業におけるドレッセ鷺沼の杜などのマンション販売の進捗などにより増収、渋谷ヒカリエや武蔵小杉東急スクエアなどの当社 不動産賃貸業の貢献により増益。  
 【対11月】 当社 不動産販売業における土地販売の減少などあり減収減益。

	2013/3 実績	2014/3 実績	増減	摘要	2014/3 11月予想	増減	(億円)
営業収益	1,636	1,930	+ 293 (+ 17.9%)		1,934	△ 3 (△ 0.2%)	
当社 不動産販売	394	628	+ 233 (+ 59.3%)	【売上高】 社有地 347 (+141)、資金回転型 275 (+90)	651	△ 23 (△ 3.5%)	
当社 不動産賃貸	607	670	+ 63 (+ 10.4%)	渋谷ヒカリエの開業負担減少、武蔵小杉東急スクエア開業など	658	+ 12 (+ 1.9%)	
その他	635	631	△ 3 (△ 0.6%)		624	+ 7 (+ 1.1%)	
営業利益	268	301	+ 33 (+ 12.4%)	┌ 【販売差益】 社有地 104 (△7)、資金回転型 47 (△2)	303	△ 1 (△ 0.6%)	
当社 不動産販売	99	86	△ 12 (△ 12.9%)	土地販売の減少	97	△ 11 (△ 11.6%)	
当社 不動産賃貸	117	162	+ 44 (+ 37.8%)	渋谷ヒカリエの開業負担減少、武蔵小杉東急スクエア開業など	162	△ 0 (△ 0.2%)	
その他	50	52	+ 1 (+ 3.2%)		42	+ 9 (+ 23.4%)	
減価償却費	204	187	△ 17 (△ 8.4%)	当社 不動産賃貸 △18	186	+ 1 (+ 0.6%)	

# セグメント情報③ 生活サービス事業



【対前年】 東急ストアやイツコムなどが好調も、東急百貨店東横店の一部閉館の影響により減収、東急百貨店既存店や東急ストアの好調で減収幅を圧縮し、営業利益は前年並み。  
 【対11月】 東急ストアの好調などにより増収増益。

	2013/3 実績	2014/3 実績	増減	摘要	2014/3 11月予想	増減
営業収益	5,276	5,248	△ 27 (△ 0.5%)		5,208	+ 40 (+ 0.8%)
東急百貨店	2,457	2,338	△ 119 (△ 4.9%)	東横店東館の営業終了による減収 売上高増減率 △7.8% (既存店賃貸化等修正後の実質増減率)	2,346	△ 8 (△ 0.4%)
東急ストア	2,066	2,098	+ 31 (+ 1.5%)	売上高増減率 全店 +1.5% 既存店 +3.8%	2,066	+ 31 (+ 1.5%)
イツ・コミュニケーションズ	209	237	+ 27 (+ 13.3%)	新規獲得好調による累計加入者の増加	232	+ 4 (+ 2.0%)
その他	542	575	+ 32 (+ 5.9%)		562	+ 12 (+ 2.3%)
営業利益	59	58	△ 0 (△ 1.5%)		51	+ 7 (+ 15.3%)
東急百貨店	17	5	△ 12 (△ 70.9%)	東横店東館の営業終了による減益を、既存店で圧縮	2	+ 2 (+ 83.6%)
東急ストア	5	11	+ 6 (+ 132.6%)		8	+ 3 (+ 43.9%)
イツ・コミュニケーションズ	20	25	+ 5 (+ 25.4%)		26	△ 0 (△ 1.7%)
その他	22	22	△ 0 (△ 0.5%)		19	+ 3 (+ 15.8%)
減価償却費	140	127	△ 12 (△ 9.2%)	東急百貨店 △8	131	△ 3 (△ 2.7%)

【対前年】 東急ホテルズは、高稼働率の維持、客室単価の上昇などにより、主に客室部門を中心に増収増益。

【対11月】 高稼働率の維持や客室単価の上昇に加え、費用の減少などもあり、増収増益。

	2013/3 実績	2014/3 実績	増減	摘要	2014/3 11月予想	増減
営業収益	896	924	+ 28 (+ 3.2%)		922	+ 2 (+ 0.3%)
東急ホテルズ等 (※)	723	757	+ 33 (+ 4.7%)	全店稼働率 84.0% (対前年+1.6ポイント)	752	+ 4 (+ 0.7%)
その他	172	167	△ 5 (△ 3.2%)		169	△ 2 (△ 1.4%)
営業利益	14	15	+ 0 (+ 5.2%)		15	+ 0 (+ 1.0%)
東急ホテルズ等 (※)	18	24	+ 5 (+ 29.2%)		21	+ 3 (+ 15.4%)
その他	△ 4	△ 9	△ 4 (-)		△ 6	△ 3 (-)
減価償却費	37	36	△ 0 (△ 1.9%)		37	△ 0 (△ 1.8%)

\* 「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・パーク・クリエイティブ・ワン、(株)ティー・イチ・プロパティーズを含んで表記しております

【対前年】 東急ジオックスでの前年の大型受注の反動減があり減収、その他の子会社での利益の積み上げがあり、セグメント全体では増益。

【対11月】 東急エージェンシーでの広告受注減などあり減収、その他の子会社での利益の積み上げがあり、セグメント全体では増益。

	2013/3 実績	2014/3 実績	増減	摘要	2014/3 11月予想	増減
営業収益	1,756	1,597	△ 158 (△ 9.0%)		1,650	△ 52 (△ 3.2%)
東急エージェンシー	935	958	+ 22 (+ 2.4%)	セールスプロモーション +38、マスメディア △22	1,005	△ 47 (△ 4.7%)
その他	820	639	△ 181 (△ 22.1%)	東急ジオックス △145	644	△ 5 (△ 0.8%)
営業利益	30	34	+ 4 (+ 13.3%)		29	+ 5 (+ 19.2%)
東急エージェンシー	4	3	△ 0 (△ 11.2%)		7	△ 3 (△ 47.7%)
その他	27	31	+ 3 (+ 14.1%)		22	+ 9 (+ 41.1%)
減価償却費	7	7	△ 0 (△ 0.4%)		8	△ 0 (△ 6.5%)

# 貸借対照表



【総資産】 渋谷ヒカリエ土地の取得などにより増加。  
 【純資産】 利益剰余金の着実な積み上げにより、+7.6%増加の5,377億円。  
 【健全性】 D/Eレシオは、1.9倍で前期末より改善、自己資本比率は+1.1 P 改善の25.3%

	2013/3 実績	2014/3 実績	増減	摘要	(億円)
資産 合計	19,644	20,217	+ 573 (+ 2.9%)		
流動資産	2,534	2,964	+ 430 (+ 17.0%)		
固定資産	17,110	17,253	+ 143 (+ 0.8%)	渋谷ヒカリエ土地取得	
負債 合計	14,649	14,840	+ 191 (+ 1.3%)		
流動負債	4,859	5,778	+ 919 (+ 18.9%)	有利子負債 +697	
固定負債	9,549	8,814	△ 735 (△ 7.7%)	有利子負債 △792	
特別法上の準備金	239	247	+ 7 (+ 3.1%)		
純資産 合計	4,995	5,377	+ 381 (+ 7.6%)	株主資本 +484、その他の包括利益累計額 △128 少数株主持分 +25	
自己資本	4,761	5,117	+ 356 (+ 7.5%)	当期純利益 +564、配当金 △88	
有利子負債 期末残高	9,995	9,900	△ 95 (△ 1.0%)		
自己資本比率	24.2%	25.3%	+ 1.1P		
D/Eレシオ (倍)	2.1	1.9	△ 0.2		

# キャッシュフロー計算書



【対前年】 営業CFは、マンション販売の増加や前年のベトナムでの分譲土地建物支出の反動などがあり支出減収入増。投資CFは、渋谷ヒカリエ土地や世田谷ビジネススクエアの取得などがあり、支出増収入減。結果としてのフリーCFは+187億円の増加、有利子負債は△95億円の減少。

【対11月】 当社 不動産賃貸業での設備投資の精査などにより、フリーCFは+539億円の増加、有利子負債は△234億円の減少。

	2013/3 実績	2014/3 実績	増減	摘要	2014/3 11月予想	増減
営業活動キャッシュフロー	1,225	1,567	+ 341	マンション販売の増加、前年のベトナム土地取得の反動増	1,307	+ 259
投資活動キャッシュフロー	△ 907	△ 1,061	△ 153		△ 1,342	+ 280
うち、設備投資	△ 1,218	△ 1,303	△ 85	渋谷ヒカリエ土地取得、前年のヒカリエ竣工の反動減	△ 1,586	+ 282
うち、工事負担金等受入額	78	73	△ 5		75	△ 1
うち、資産売却入金	254	206	△ 47	【前年】 東急車輛製造の事業譲渡 【当年】 東急虎ノ門ビルの売却	180	+ 26
財務活動キャッシュフロー	△ 379	△ 223	+ 156		34	△ 257
うち、有利子負債純増減	△ 366	△ 96	+ 269		139	△ 236
うち、配当金支払	△ 87	△ 88	△ 0		△ 88	△ 0
フリーキャッシュフロー	318	505	+ 187		△ 34	+ 539
有利子負債 期末残高	9,995	9,900	△ 95		10,135	△ 234

# セグメント別設備投資



【対前年】 渋谷ヒカリエ土地や世田谷ビジネススクエアの取得、百貨店リニューアル工事などにより全体では、+114億円増加。  
 【対11月】 不動産賃貸業において、取得物件の精査などもあり、△194億円減少。

	2013/3 実績	2014/3 実績	増減	摘要	2014/3 11月予想	増減	(億円)
設備投資 合計	1,287	1,402	+ 114 (+ 8.9%)		1,597	△ 194 (△ 12.2%)	
交通	518	533	+ 14 (+ 2.9%)	当社 鉄軌道 +11	584	△ 50 (△ 8.7%)	
不動産	520	605	+ 84 (+ 16.2%)	当社 不動産賃貸 +90、ベカメックス東急 △126	749	△ 143 (△ 19.2%)	
生活サービス	165	182	+ 16 (+ 10.2%)	東急百貨店 +15	190	△ 7 (△ 4.0%)	
ホテル・リゾート	40	60	+ 19 (+ 48.3%)	東急ホテルズ等 +17	54	+ 6 (+ 11.7%)	
ビジネスサポート	14	8	△ 5 (△ 39.9%)		5	+ 3 (+ 78.4%)	
全社	33	17	△ 16		30	△ 12	
消去	△ 6	△ 4	+ 1		△ 15	+ 10	
分譲土地建物 支出 (当社及びベカメックス東急)	418	374	△ 44 (△ 10.6%)	社有地 +102、資金回転型 +37、ベカメックス東急 △185	483	△ 108 (△ 22.5%)	

\* 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

# V. 2015年3月期 業績予想 詳細資料

# 財務諸表サマリー



(億円)

	2014/3 実績	2015/3 通期予想	増減	摘要
営業収益	10,830	10,688	△ 142 (△ 1.3%)	不動産 △143、生活サービス △74、交通 +2、 ホテル・リゾート +27、ビジネスサポート +54
営業利益	621	700	+ 78 (+ 12.6%)	交通 +35、不動産 +30、ホテル・リゾート +11、 ビジネスサポート +0、生活サービス +0
営業外収益	164	100	△ 64 (△ 39.1%)	負ののれん償却 0 (△34)、持分法投資利益 56 (△5)
営業外費用	159	165	+ 5 (+ 3.1%)	
経常利益	626	635	+ 8 (+ 1.4%)	
特別利益	311	39	△ 272 (△ 87.5%)	工事負担金等受入額 15 (△132)、持分変動利益 0 (△73)
特別損失	154	70	△ 84 (△ 54.8%)	工事負担金等圧縮額 15 (△73)
税金等調整前純利益	783	604	△ 179 (△ 22.9%)	
法人税等	208	217	+ 8 (+ 3.9%)	法人税・住民税・事業税 102 (+12)、法人税等調整額 115 (△4)
少数株主損益調整前純利益	574	387	△ 187 (△ 32.6%)	
少数株主利益	9	7	△ 2 (△ 23.5%)	
当期純利益	564	380	△ 184 (△ 32.7%)	
東急EBITDA	1,488	1,547	+ 58 (+ 4.0%)	不動産 +26、ホテル・リゾート +26

\* 東急EBITDA = 営業利益 + 減価償却費 + のれん償却費 + 固定資産除却費

# セグメント別営業収支



【対前年】 当社 不動産販売業における前年度大型マンション販売の反動減や東急ストアの店舗閉鎖などがあり減収。鉄道の費用の減少や当社 不動産賃貸業の貢献などにより増益。

(億円)

		2014/3 実績	2015/3 通期予想	増減	摘要
営業収益	合計	10,830	10,688	△ 142 (△ 1.3%)	
営業利益	合計	621	700	+ 78 (+ 12.6%)	
交通	営業収益	1,920	1,923	+ 2 (+ 0.1%)	当社 鉄軌道 +5
	営業利益	211	247	+ 35 (+ 16.6%)	当社 鉄軌道 +38
不動産	営業収益	1,930	1,787	△ 143 (△ 7.4%)	当社 販売 △175、当社 賃貸 +0
	営業利益	301	332	+ 30 (+ 10.2%)	当社 販売 +5、 当社 賃貸 +21
生活サービス	営業収益	5,248	5,174	△ 74 (△ 1.4%)	東急百貨店 △16、東急ストア △98、 イッツ・コミュニケーションズ +11
	営業利益	58	59	+ 0 (+ 0.3%)	東急百貨店 △6、 東急ストア △1、 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	924	952	+ 27 (+ 3.0%)	東急ホテルズ等 +16
	営業利益	15	27	+ 11 (+ 78.2%)	東急ホテルズ等 +3
ビジネスサポート	営業収益	1,597	1,652	+ 54 (+ 3.4%)	東急エージェンシー +49
	営業利益	34	35	+ 0 (+ 1.2%)	東急エージェンシー +6
消去等	営業収益	△ 791	△ 800	△ 8	
	営業利益	0	0	+ 0	

# 営業外・特別損益



【営業外損益】 負ののれん償却や持分法投資利益の減少などにより、営業外損益は悪化。

【特別損益】 持分変動利益や固定資産売却益の減少などにより、特別損益は悪化。

	2014/3 実績	2015/3 通期予想	増減	摘要	(億円)
営業利益	621	700	+ 78 (+ 12.6%)		
営業外収益	164	100	△ 64 (△ 39.1%)		
受取利息・配当金	15	13	△ 2		
持分法投資利益	61	56	△ 5	東急不動産ホールディングス 40 (△1)	
負ののれん償却	34	0	△ 34		
その他営業外収益	52	31	△ 21		
営業外費用	159	165	+ 5 (+ 3.1%)		
支払利息	130	129	△ 1		
その他営業外費用	29	36	+ 6		
経常利益	626	635	+ 8 (+ 1.4%)		
特別利益	311	39	△ 272 (△ 87.5%)		
固定資産売却益	60	1	△ 59	【前年】東急虎ノ門ビルの売却	
工事負担金等受入額	147	15	△ 132		
特定都市鉄道整備準備金取崩額	18	19	+ 0		
その他特別利益	84	4	△ 80	【前年】東急不動産の持株会社化に伴う持分変動利益 73	
特別損失	154	70	△ 84 (△ 54.8%)		
固定資産除却損	10	13	+ 2		
減損損失	12	0	△ 12		
工事負担金等圧縮額	88	15	△ 73		
特定都市鉄道整備準備金繰入額	26	23	△ 3		
その他特別損失	16	19	+ 2		
税金等調整前純利益	783	604	△ 179 (△ 22.9%)		

# セグメント別EBITDA



【対前年】 当社 鉄軌道業での減少があるも、当社 不動産賃貸業やイツツコムへの貢献などあり、全体では増加。

	2014/3 実績	2015/3 通期予想	増減	摘要	(億円)
交通事業	704	696	△ 8 (△ 1.2%)		
当社 鉄軌道	645	637	△ 7		
東急バス	36	36	+ 0		
その他	23	21	△ 1		
不動産事業	496	523	+ 26 (+ 5.3%)		
当社 不動産販売	93	97	+ 4		
当社 不動産賃貸	319	333	+ 14		
その他	84	91	+ 7		
生活サービス事業	192	205	+ 12 (+ 6.4%)		
東急百貨店	61	58	△ 2		
東急ストア	36	33	△ 3		
イツツ・コミュニケーションズ	60	69	+ 9		
その他	34	42	+ 7		
ホテル・リゾート事業	53	80	+ 26 (+ 49.5%)		
東急ホテルズ等	53	69	+ 15		
その他	0	10	+ 10		
ビジネスサポート事業	42	43	+ 0 (+ 1.7%)		
東急エージェンシー	4	10	+ 6		
その他	38	32	△ 5		
消 去	△ 1	0	+ 1		
合 計	1,488	1,547	+ 58 (+ 4.0%)		

\* 東急EBITDA = 営業利益 + 減価償却費 + のれん償却費 + 固定資産除却費

# セグメント情報① 交通事業



【対前年】 当社 鉄軌道業において消費税増税に伴う定期券先買いの反動減があるも、沿線人口の増加による輸送人員の増加などあり増収。費用の減少などにより増益。

	2014/3 実績	2015/3 通期予想	増減	摘要	(億円)
営業収益	1,920	1,923	+ 2 (+ 0.1%)	輸送人員 +0.2% (定期外 +1.2%、定期 △0.5%) └ 運賃収入 +0.5% (定期外 +1.6%、定期 △0.8%)	
当社 鉄軌道	1,523	1,529	+ 5 (+ 0.4%)	運賃収入 1,343 (+7)	
東急バス	275	273	△ 1 (△ 0.6%)		
その他	122	120	△ 2 (△ 1.7%)		
営業利益	211	247	+ 35 (+ 16.6%)		
当社 鉄軌道	184	223	+ 38 (+ 20.9%)	【費用】 経費 307 (△31)、減価償却費 335 (△3)	
東急バス	18	15	△ 2 (△ 14.1%)		
その他	9	8	△ 0 (△ 10.2%)		
減価償却費	371	370	△ 1 (△ 0.3%)	当社 鉄軌道 △3	

## セグメント情報② 不動産事業



【対前年】 当社 不動産販売業における前年度の大型マンション販売の反動減などがあり減収。当社 不動産賃貸業において、渋谷ヒカリエの開業費用の減少などがあり増益。

	2014/3 実績	2015/3 通期予想	増減	摘要	(億円)
営業収益	1,930	1,787	△ 143 (△ 7.4%)		
当社 不動産販売	628	452	△ 175 (△ 27.9%)	【売上高】 社有地 154 (△192)、資金回転型 292 (+17)	
当社 不動産賃貸	670	670	+ 0 (+ 0.0%)		
その他	631	663	+ 32 (+ 5.1%)		
営業利益	301	332	+ 30 (+ 10.2%)		
当社 不動産販売	86	91	+ 5 (+ 6.3%)	【販売差益】 社有地 100 (△4)、資金回転型 69 (+22)	
当社 不動産賃貸	162	183	+ 21 (+ 13.0%)		
その他	52	56	+ 4 (+ 8.0%)		
減価償却費	187	178	△ 9 (△ 4.9%)	当社 不動産賃貸 △12	

# セグメント情報③ 生活サービス事業



【対前年】 東急ストアの店舗閉鎖や東急百貨店における消費税増税後の買い控えの影響などにより減収。イツ・コミュニケーションズの好調などで減収幅を圧縮し、営業利益は前年並み。

	2014/3 実績	2015/3 通期予想	増減	摘要	(億円)
営業収益	5,248	5,174	△ 74 (△ 1.4%)		
東急百貨店	2,338	2,321	△ 16 (△ 0.7%)	売上高増減率 △0.7%	
東急ストア	2,098	1,999	△ 98 (△ 4.7%)	売上高増減率 全店 △4.9% 既存店 +0.7%	
イツ・コミュニケーションズ	237	249	+ 11 (+ 5.0%)		
その他	575	604	+ 28 (+ 5.0%)		
営業利益	58	59	+ 0 (+ 0.3%)		
東急百貨店	5	△ 0	△ 6 (-)		
東急ストア	11	10	△ 1 (△ 11.2%)		
イツ・コミュニケーションズ	25	30	+ 4 (+ 17.4%)		
その他	22	25	+ 2 (+ 11.5%)		
減価償却費	127	140	+ 12 (+ 9.9%)		

【対前年】 東急ホテルズは、客室高稼働の維持および室単価の増加の影響で増収増益。

	2014/3 実績	2015/3 通期予想	増減	摘要	(億円)
営業収益	924	952	+ 27 (+ 3.0%)		
東急ホテルズ等 (※)	757	773	+ 16 (+ 2.1%)	全店稼働率 84.1% (対前年+0.1ポイント)	
その他	167	178	+ 11 (+ 6.7%)		
営業利益	15	27	+ 11 (+ 78.2%)		
東急ホテルズ等 (※)	24	28	+ 3 (+ 14.9%)		
その他	△ 9	△ 1	+ 8 (-)		
減価償却費	36	42	+ 5 (+ 15.7%)		

\* 「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・パースパティヴ・ワン、(株)ティー・イー・プロパティーズを含んで表記しております

【対前年】 東急エージェンシーは、積極的な営業活動などにより増収増益となるも、その他の会社で減益があり、セグメント全体の営業利益は前年並み。

	2014/3 実績	2015/3 通期予想	増減	摘要	(億円)
営業収益	1,597	1,652	+ 54 (+ 3.4%)		
東急エージェンシー	958	1,007	+ 49 (+ 5.2%)		
その他	639	644	+ 4 (+ 0.7%)		
営業利益	34	35	+ 0 (+ 1.2%)		
東急エージェンシー	3	10	+ 6 (+ 173.3%)		
その他	31	25	△ 6 (△ 19.5%)		
減価償却費	7	8	+ 0 (+ 7.0%)		

# キャッシュフロー計算書



【対前年】 営業CFは、マンション販売の減少などがあり、支出増入金減。投資CFは、資産売却入金が減少するものの、設備投資の減少もあり、支出減入金増。結果としてのフリーCFは△273億円の減少、有利子負債は△366億円の減少。

	2014/3 実績	2015/3 通期予想	増減	摘要	(億円)
営業活動キャッシュフロー	1,567	1,280	△ 286	マンション販売の減少	
投資活動キャッシュフロー	△ 1,061	△ 1,049	+ 12		
うち、設備投資	△ 1,303	△ 1,099	+ 204	【前年】渋谷ヒカリエ土地の取得	
うち、工事負担金等受入額	73	54	△ 19		
うち、資産売却入金	206	10	△ 196	【前年】東急虎ノ門ビルの売却	
財務活動キャッシュフロー	△ 223	△ 481	△ 258		
うち、有利子負債純増減	△ 96	△ 347	△ 251		
うち、配当金支払	△ 88	△ 101	△ 12		
フリーキャッシュフロー	505	231	△ 273		
有利子負債 期末残高	9,900	9,534	△ 366		

# セグメント別設備投資



【対前年】 前年にあった渋谷ヒカリエ土地や世田谷ビジネススクエアの取得、東急百貨店東横店のリニューアル工事の反動減などがあり、全体では△303億円の減少。

	2014/3 実績	2015/3 通期予想	増減	摘要	(億円)
設備投資 合計	1,402	1,099	△ 303 (△ 21.6%)		
交通	533	564	+ 30 (+ 5.8%)	当社 鉄軌道 +34	
不動産	605	347	△ 258 (△ 42.6%)	当社 不動産賃貸 △153	
生活サービス	182	116	△ 66 (△ 36.4%)	東急百貨店 △76	
ホテル・リゾート	60	52	△ 8 (△ 13.8%)		
ビジネスサポート	8	13	+ 4 (+ 45.7%)		
全社	17	22	+ 4		
消去	△ 4	△ 15	△ 10		
分譲土地建物 支出 (当社及びベカメックス東急)	374	375	+ 0 (+ 0.2%)	社有地 △102、資金回転型 +75	

\* 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

(参考資料)

# 2015/3 第2四半期 財務諸表サマリー



(億円)

	2014/3 2Q実績	2015/3 2Q予想	増減	摘要
営業収益	5,166	5,157	△ 9 (△ 0.2%)	生活サービス △25、ビジネスサポート △1、不動産 +1、 交通 +8、ホテル・リゾート +11
営業利益	365	362	△ 3 (△ 0.9%)	交通 △10、ビジネスサポート △4、生活サービス +0、 ホテル・リゾート +5、不動産 +6
営業外収益	78	41	△ 37 (△ 47.6%)	負ののれん償却 0 (△17)、持分法投資利益 14 (△8)
営業外費用	80	85	+ 4 (+ 5.6%)	
経常利益	362	318	△ 44 (△ 12.4%)	
特別利益	80	14	△ 66 (△ 82.6%)	固定資産売却益 1 (△58)
特別損失	33	25	△ 8 (△ 24.6%)	
税金等調整前純利益	410	307	△ 103 (△ 25.1%)	
法人税等	131	115	△ 16 (△ 12.5%)	法人税・住民税・事業税 50 (△1)、法人税等調整額 65 (△14)
少数株主損益調整前純利益	278	192	△ 86 (△ 31.1%)	
少数株主利益	4	3	△ 1 (△ 39.9%)	
四半期純利益	273	189	△ 84 (△ 30.9%)	
東急EBITDA	746	735	△ 11 (△ 1.5%)	交通 △13

\* 東急EBITDA = 営業利益 + 減価償却費 + のれん償却費 + 固定資産除却費

# 2015/3 第2四半期 セグメント別営業収支



(億円)

		2014/3 2Q実績	2015/3 2Q予想	増減	摘要
営業収益	合計	5,166	5,157	△ 9 (△ 0.2%)	
営業利益	合計	365	362	△ 3 (△ 0.9%)	
交通	営業収益	952	961	+ 8 (+ 0.8%)	当社 鉄軌道 +7
	営業利益	173	163	△ 10 (△ 6.2%)	当社 鉄軌道 △4、東急バス △4
不動産	営業収益	791	793	+ 1 (+ 0.1%)	当社 販売 △10、当社 賃貸 △0
	営業利益	141	148	+ 6 (+ 4.7%)	当社 販売 +0、当社 賃貸 +6
生活サービス	営業収益	2,592	2,567	△ 25 (△ 1.0%)	東急百貨店 △6、東急ストア △43、イツ・コミュニケーションズ +10
	営業利益	30	31	+ 0 (+ 0.9%)	東急百貨店 △1、東急ストア +1、イツ・コミュニケーションズ +5
ホテル・リゾート	営業収益	461	473	+ 11 (+ 2.5%)	東急ホテルズ等 +10
	営業利益	11	17	+ 5 (+ 45.6%)	東急ホテルズ等 +3
ビジネスサポート	営業収益	743	742	△ 1 (△ 0.2%)	東急エージェンシー △0
	営業利益	7	3	△ 4 (△ 59.7%)	東急エージェンシー +1
消去等	営業収益	△ 375	△ 379	△ 3	
	営業利益	0	0	+ 0	

# 2015/3 第2四半期 営業外・特別損益



(億円)

	2014/3 2Q実績	2015/3 2Q予想	増減	摘要
営業利益	365	362	△ 3 (△ 0.9%)	
営業外収益	78	41	△ 37 (△ 47.6%)	
受取利息・配当金	8	9	+ 0	
持分法投資利益	22	14	△ 8	東急不動産ホールディングス 10 (△7)
負ののれん償却	17	0	△ 17	
その他営業外収益	29	18	△ 11	
営業外費用	80	85	+ 4 (+ 5.6%)	
支払利息	67	63	△ 4	
その他営業外費用	13	22	+ 8	
経常利益	362	318	△ 44 (△ 12.4%)	
特別利益	80	14	△ 66 (△ 82.6%)	
固定資産売却益	59	1	△ 58	【前年】東急虎ノ門ビルの売却
工事負担金等受入額	7	1	△ 6	
特定都市鉄道整備準備金取崩額	9	9	+ 0	
その他特別利益	3	3	+ 0	
特別損失	33	25	△ 8 (△ 24.6%)	
固定資産除却損	4	10	+ 5	
減損損失	1	0	△ 1	
工事負担金等圧縮額	6	1	△ 5	
特定都市鉄道整備準備金繰入額	13	13	+ 0	
その他特別損失	7	1	△ 6	
税金等調整前純利益	410	307	△ 103 (△ 25.1%)	

# (個別決算) 経営成績サマリー



(億円)

	2013/3 実績	2014/3 実績	増減	2014/3 11月予想	増減	2015/3 通期予想	増減	2014/3 2 Q実績	2015/3 2 Q予想	増減
営業収益	2,592	2,937	+ 345 (+ 13.3%)	2,949	△ 11 (△ 0.4%)	2,764	△ 173 (△ 5.9%)	1,294	1,292	△ 2 (△ 0.2%)
鉄軌道	1,483	1,525	+ 42 (+ 2.9%)	1,522	+ 3 (+ 0.2%)	1,531	+ 5 (+ 0.4%)	758	765	+ 7 (+ 1.0%)
不動産	1,108	1,411	+ 303 (+ 27.3%)	1,427	△ 15 (△ 1.1%)	1,233	△ 178 (△ 12.7%)	536	526	△ 10 (△ 1.9%)
不動産販売	402	636	+ 234 (+ 58.3%)	659	△ 22 (△ 3.4%)	459	△ 177 (△ 27.9%)	152	142	△ 9 (△ 6.5%)
不動産賃貸	706	775	+ 68 (+ 9.7%)	768	+ 7 (+ 1.0%)	774	△ 1 (△ 0.2%)	384	383	△ 0 (△ 0.1%)
営業費用	2,206	2,508	+ 302 (+ 13.7%)	2,513	△ 4 (△ 0.2%)	2,255	△ 253 (△ 10.1%)	1,032	1,008	△ 23 (△ 2.3%)
鉄軌道	1,328	1,340	+ 12 (+ 0.9%)	1,343	△ 2 (△ 0.2%)	1,310	△ 30 (△ 2.3%)	602	614	+ 11 (+ 2.0%)
不動産	877	1,167	+ 289 (+ 33.0%)	1,170	△ 2 (△ 0.2%)	945	△ 222 (△ 19.1%)	429	393	△ 35 (△ 8.2%)
不動産販売	302	568	+ 265 (+ 88.0%)	580	△ 11 (△ 2.0%)	366	△ 202 (△ 35.6%)	131	103	△ 28 (△ 21.3%)
不動産賃貸	575	599	+ 23 (+ 4.2%)	590	+ 9 (+ 1.6%)	579	△ 20 (△ 3.4%)	297	290	△ 7 (△ 2.5%)
営業利益	385	429	+ 43 (+ 11.2%)	436	△ 6 (△ 1.6%)	509	+ 79 (+ 18.6%)	262	283	+ 20 (+ 7.8%)
鉄軌道	154	184	+ 30 (+ 19.6%)	179	+ 5 (+ 3.2%)	221	+ 36 (+ 19.6%)	155	151	△ 4 (△ 2.7%)
不動産	231	244	+ 13 (+ 5.6%)	257	△ 12 (△ 4.9%)	288	+ 43 (+ 17.8%)	107	132	+ 25 (+ 23.5%)
不動産販売	99	68	△ 31 (△ 31.6%)	79	△ 10 (△ 13.6%)	93	+ 24 (+ 36.3%)	20	38	+ 18 (+ 87.8%)
不動産賃貸	131	176	+ 44 (+ 33.9%)	178	△ 1 (△ 1.0%)	195	+ 18 (+ 10.6%)	86	93	+ 7 (+ 8.1%)
經常利益	332	356	+ 24 (+ 7.2%)	369	△ 12 (△ 3.3%)	427	+ 70 (+ 19.7%)	237	254	+ 16 (+ 6.8%)
当期純利益	291	298	+ 6 (+ 2.2%)	314	△ 15 (△ 5.0%)	272	△ 26 (△ 8.6%)	174	163	△ 11 (△ 6.7%)

# (個別決算) 鉄軌道 費用明細

(億円)

	2013/3 実績	2014/3 実績	増減	2014/3 11月予想	増減	2015/3 通期予想	増減	2014/3 2 Q実績	2015/3 2 Q予想	増減
営業費用	1,328	1,340	+ 12 (+ 0.9%)	1,343	△ 2 (△ 0.2%)	1,310	△ 30 (△ 2.3%)	602	614	+ 11 (+ 2.0%)
人件費	218	234	+ 15 (+ 7.1%)	229	+ 4 (+ 1.9%)	231	△ 2 (△ 1.0%)	115	115	+ 0 (+ 0.2%)
退職給付費用	27	24	△ 2 (△ 8.7%)	24	+ 0 (+ 0.6%)	22	△ 2 (△ 8.1%)	12	11	△ 1 (△ 8.1%)
動力費	61	68	+ 7 (+ 12.3%)	68	+ 0 (+ 0.2%)	71	+ 2 (+ 3.2%)	35	37	+ 1 (+ 4.2%)
修繕費	79	85	+ 5 (+ 7.1%)	86	△ 1 (△ 1.3%)	87	+ 1 (+ 2.3%)	31	32	+ 1 (+ 3.9%)
経費	367	339	△ 27 (△ 7.6%)	335	+ 3 (+ 1.0%)	307	△ 31 (△ 9.2%)	118	128	+ 10 (+ 8.5%)
諸税	56	59	+ 2 (+ 4.3%)	58	+ 0 (+ 0.2%)	62	+ 2 (+ 5.0%)	31	32	+ 1 (+ 3.4%)
減価償却費	329	339	+ 9 (+ 2.8%)	343	△ 4 (△ 1.4%)	335	△ 3 (△ 1.1%)	167	162	△ 4 (△ 3.0%)
一般管理費分担	143	141	△ 1 (△ 1.3%)	149	△ 7 (△ 5.1%)	146	+ 4 (+ 3.0%)	67	72	+ 4 (+ 7.1%)
その他	44	48	+ 3 (+ 8.8%)	45	+ 2 (+ 6.5%)	45	△ 2 (△ 5.3%)	23	22	△ 0 (△ 3.8%)