

2013年3月期 第2四半期 投資家様向け説明会 資料

2012年11月13日



東京急行電鉄株式会社

(9005)

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

目次

I. エクゼクティブ・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	20
IV. 2013年3月期	
第2四半期決算実績 詳細資料	25
V. 2013年3月期 業績予想 詳細資料	39
(参考資料)	52

「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 . エクゼクティブ・サマリー

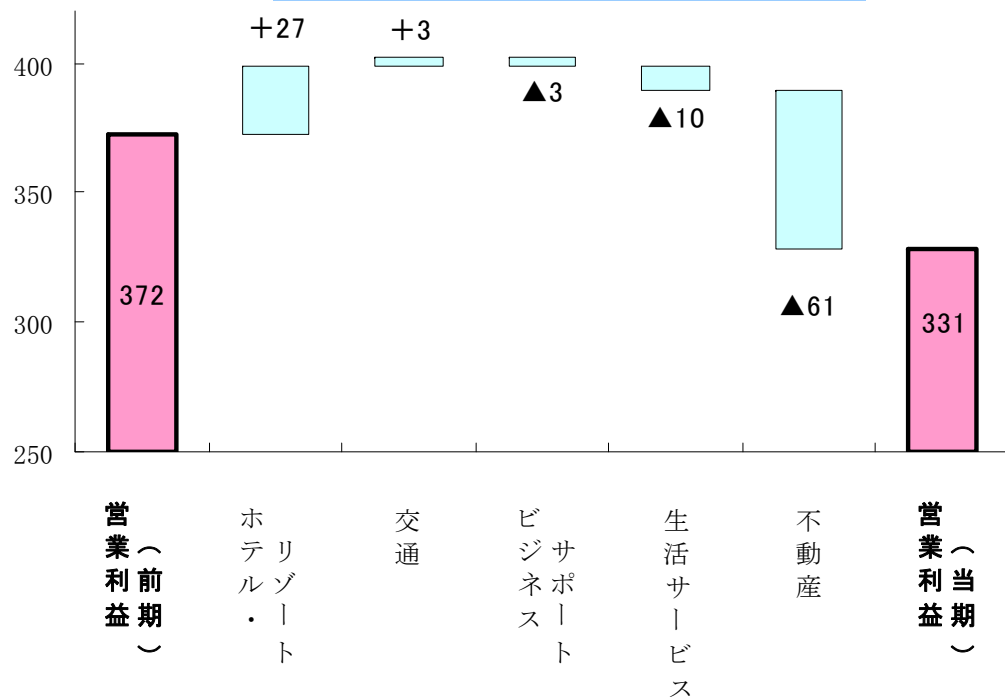


● 対前年は社有地販売の減少などにより減益となるも、対予想は不動産賃貸が好調で増益

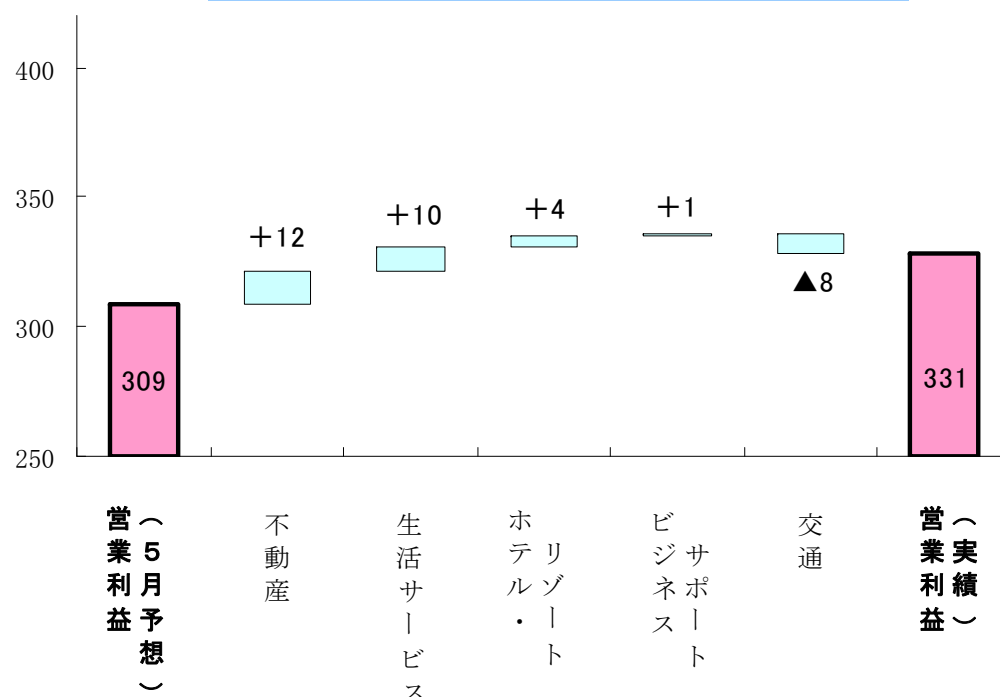
	四半期実績	対前年	対5月予想
営業収益	5,193 億円	△ 102 億円 (△ 1.9%)	+ 42 億円 (+ 0.8%)
営業利益	331 億円	△ 41 億円 (△ 11.1%)	+ 22 億円 (+ 7.2%)
経常利益	327 億円	△ 51 億円 (△ 13.6%)	+ 39 億円 (+ 13.8%)
四半期純利益	184 億円	△ 34 億円 (△ 15.8%)	+ 14 億円 (+ 8.8%)

- 営業収益 : 【対前年 ▲1%減収】 東急車輛製造の譲渡などで減収となるが、震災影響からの回復やヒカリエ・ShinQsの開業などにより、減収幅を縮小
【対予想 +0.8%増収】 生活サービス事業、ホテル・リゾート事業で減収となるも、ビジネスサポート事業での受注量増加などにより、全体では増収
- 営業利益 : 【対前年 ▲11%減益】 社有地販売の減少や、西豪州土地販売の反動減などがあるものの、ホテル・リゾート事業等の震災影響からの回復などにより、減益幅を圧縮
【対予想 +7%増益】 鉄道での費用計上の時期ズレによる減益があったものの、渋谷ヒカリエを中心とする当社 不動産賃貸が好調で増益
- 四半期純利益 : 【対前年 ▲15%減益】 東急車輛製造の事業譲渡損失引当金が減少するが、営業減益に加え、持分法投資利益の減少などもあり ▲34億円の減益
【対予想 +8%増益】 営業増益に加え支払利息が減少し、白馬観光開発の事業譲渡損失引当金などの特別損失を計上するも、+14億円の増益

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)

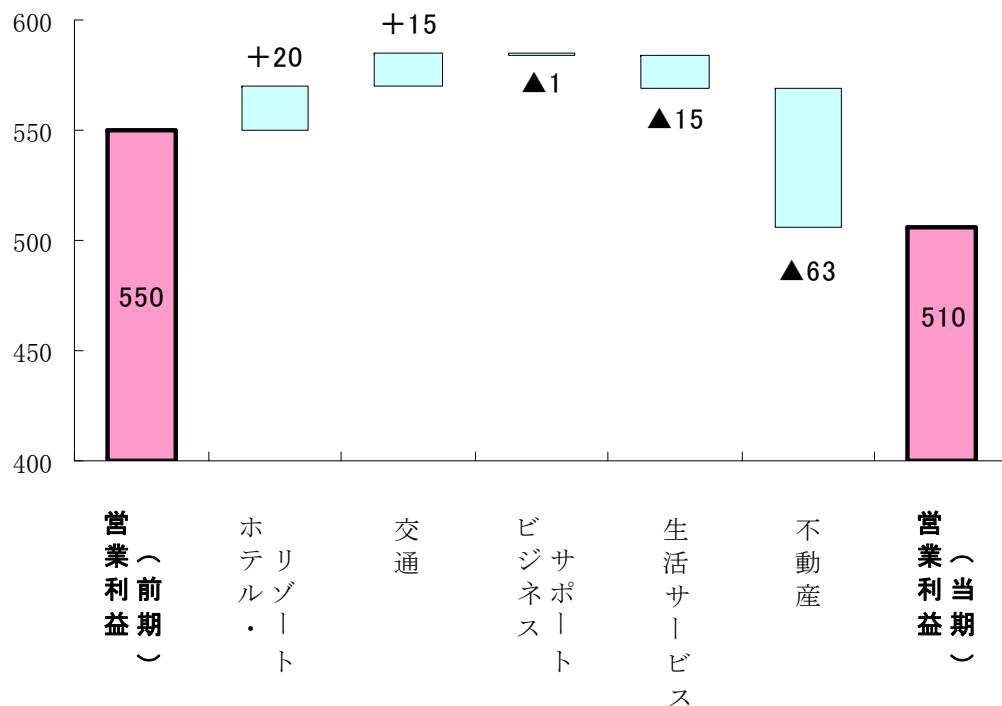


●対前年は社有地販売の減少により減益となるも、対予想は2Qの好調を受けて増益

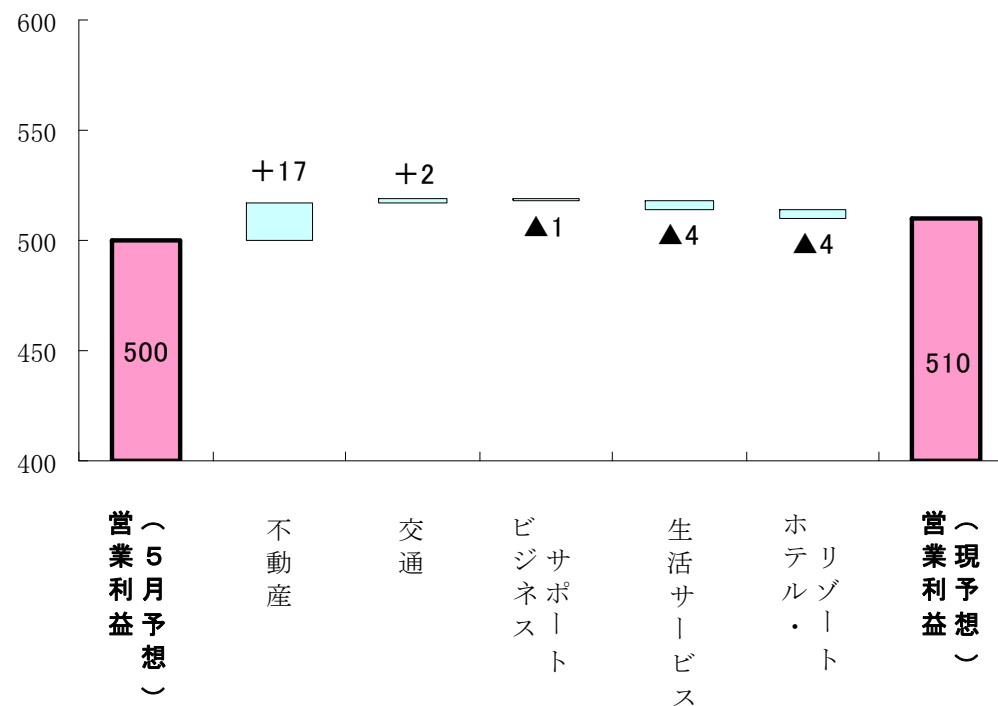
	通期予想	対前年	対5月予想
営業収益	10,638 億円	△ 304 億円 (△ 2.8%)	△ 10 億円 (△ 0.1%)
営業利益	510 億円	△ 40 億円 (△ 7.3%)	+ 10 億円 (+ 2.0%)
経常利益	450 億円	△ 90 億円 (△ 16.8%)	+ 30 億円 (+ 7.1%)
当期純利益	280 億円	△ 79 億円 (△ 22.1%)	+ 20 億円 (+ 7.7%)

- 営業収益 : 【対前年 ▲2%減収】 東急車輛製造の事業譲渡などによる減収を、渋谷ヒカリエの開業や各事業の震災影響からの回復などにより圧縮
 【対予想 ▲0.1%減収】 生活サービス事業、ホテル・リゾート事業で減収となるも、ビジネスサポート事業での受注量増加などにより、減収幅を圧縮
- 営業利益 : 【対前年 ▲7%減益】 社有地販売の減少や、西豪州土地販売の反動減、ヒカリエの開業負担などがあるものの、各事業の震災影響からの回復などにより、減益幅を圧縮
 【対予想 +2%増益】 不動産賃貸の増益により、生活サービス事業、ホテル・リゾート事業等の減収分をカバーし、全体で増益
- 当期純利益 : 【対前年 ▲22%減益】 営業減益に加えて、持分法投資利益の減少などもあり▲79億円の減益
 【対予想 +7%増益】 営業増益に加え、営業外収支の改善などもあり増益

セグメント別営業利益(対前年)

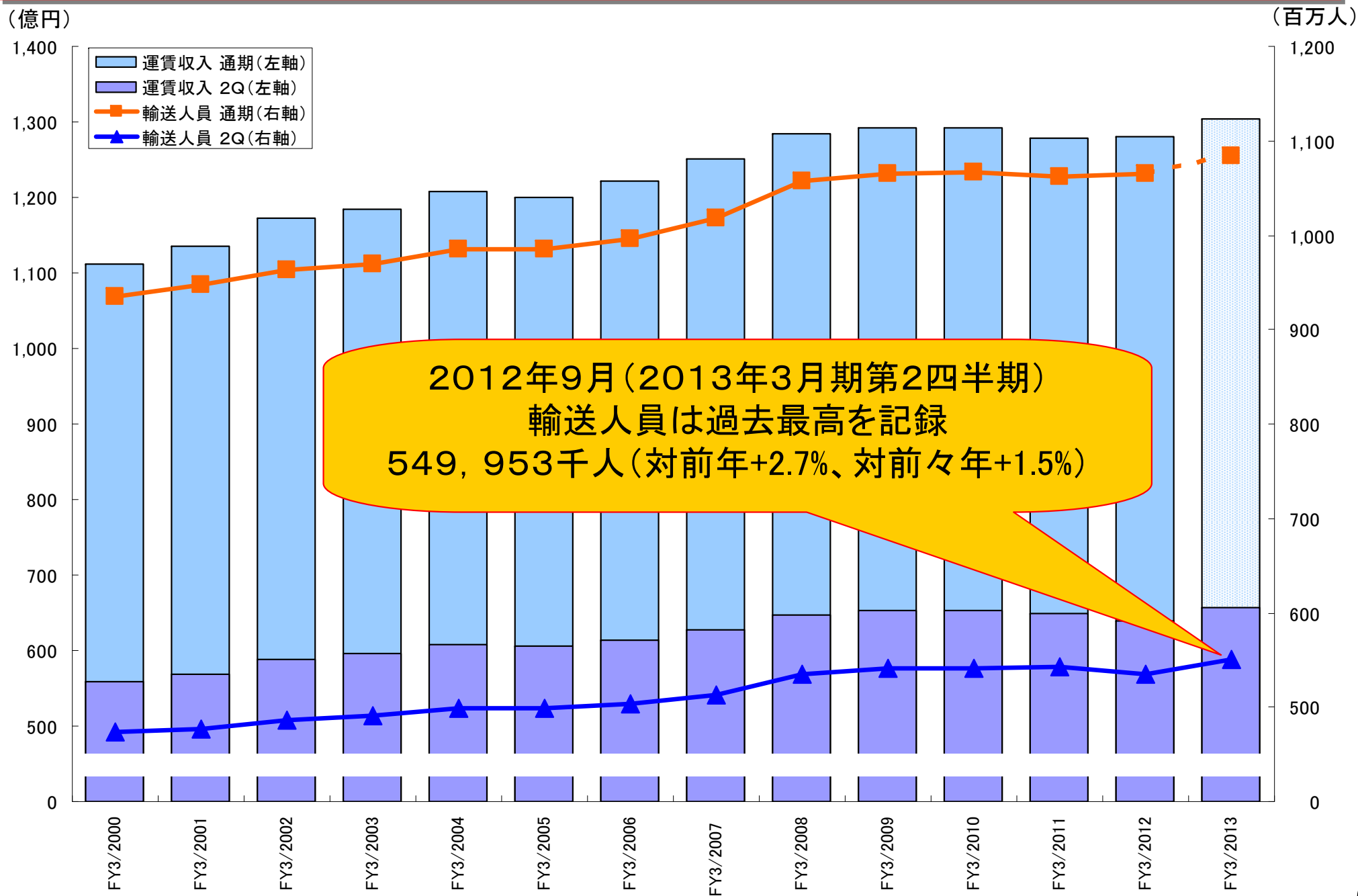


セグメント別営業利益(対5月予想)



Ⅱ．最近の進捗と今後の取り組み

輸送人員の推移



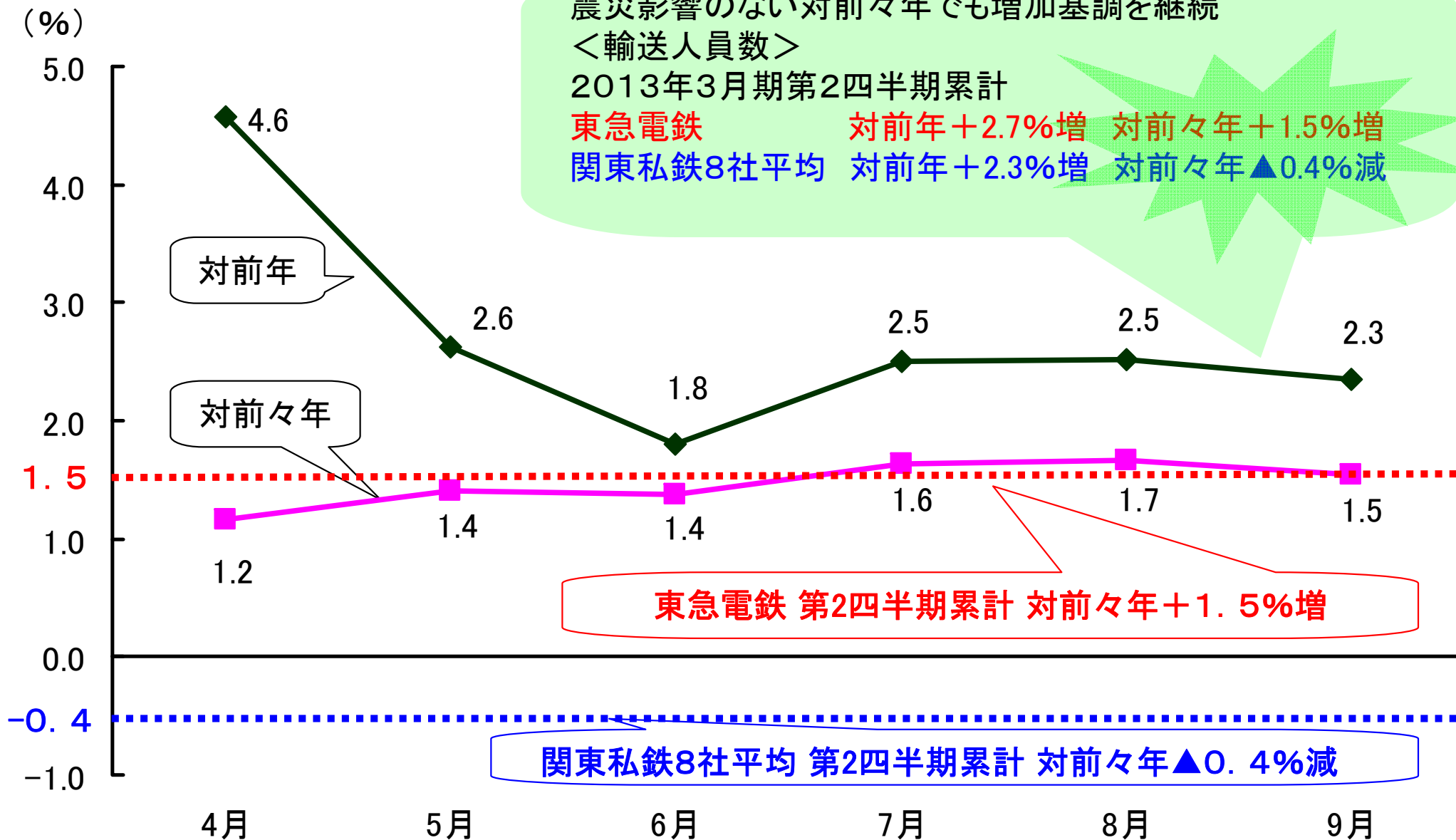
輸送人員の動向

東急電鉄輸送人員の動向(月別)

震災影響のない対前々年でも増加基調を継続
 <輸送人員数>

2013年3月期第2四半期累計

東急電鉄 対前年+2.7%増 対前々年+1.5%増
 関東私鉄8社平均 対前年+2.3%増 対前々年▲0.4%減



鉄道ネットワーク整備・沿線拠点開発の効果



※桜木町駅は2004年1月30日廃止

※目黒線は2000年8月6日に目黒線、東急多摩川線にそれぞれ運行系統変更のため、2000年3月期は目蒲線、2002年3月期は目黒線及び東急多摩川線の合計により比較

企業価値向上の基本戦略



全体戦略 地域の生活価値を創造し続ける事業展開

重点
施策

1

鉄道ネットワークの整備
と安全対策の継続



交通事業

不動産事業

生活サービス事業

重点
施策

2

渋谷、二子玉川をはじめとする
沿線開発の更なる推進



重点
施策

3

沿線における生活サービス
事業の推進および連携強化



海外事業展開

重点
施策

4

沿線開発ノウハウを生かした
海外での街づくり事業の展開



鉄道ネットワークの拡充



東横線・副都心線の相互直通運転開始が2013年3月16日に決定



- 横浜～渋谷～新宿三丁目～池袋～東武線・西武線方面で相互直通運転を開始
- 特急・通勤特急・急行列車の10両編成運転を開始(現在は8両編成)
- 相互直通運転の効果
 - ・「副都心と横浜を結ぶ軸」の一部を形成することで、広域鉄道ネットワークの中での東横線の重要度が向上
 - ・東横線地下化(渋谷～代官山間)に伴う既存線路跡地の活用
- 渋谷の賑わいを演出するイベントを実施
 - ・相互直通運転をPRするWebサイトを公開中
 - ・渋谷駅を中心とした各種イベントを実施予定
 - ・ICカードやポイントを活用した渋谷駅降車促進施策を実施

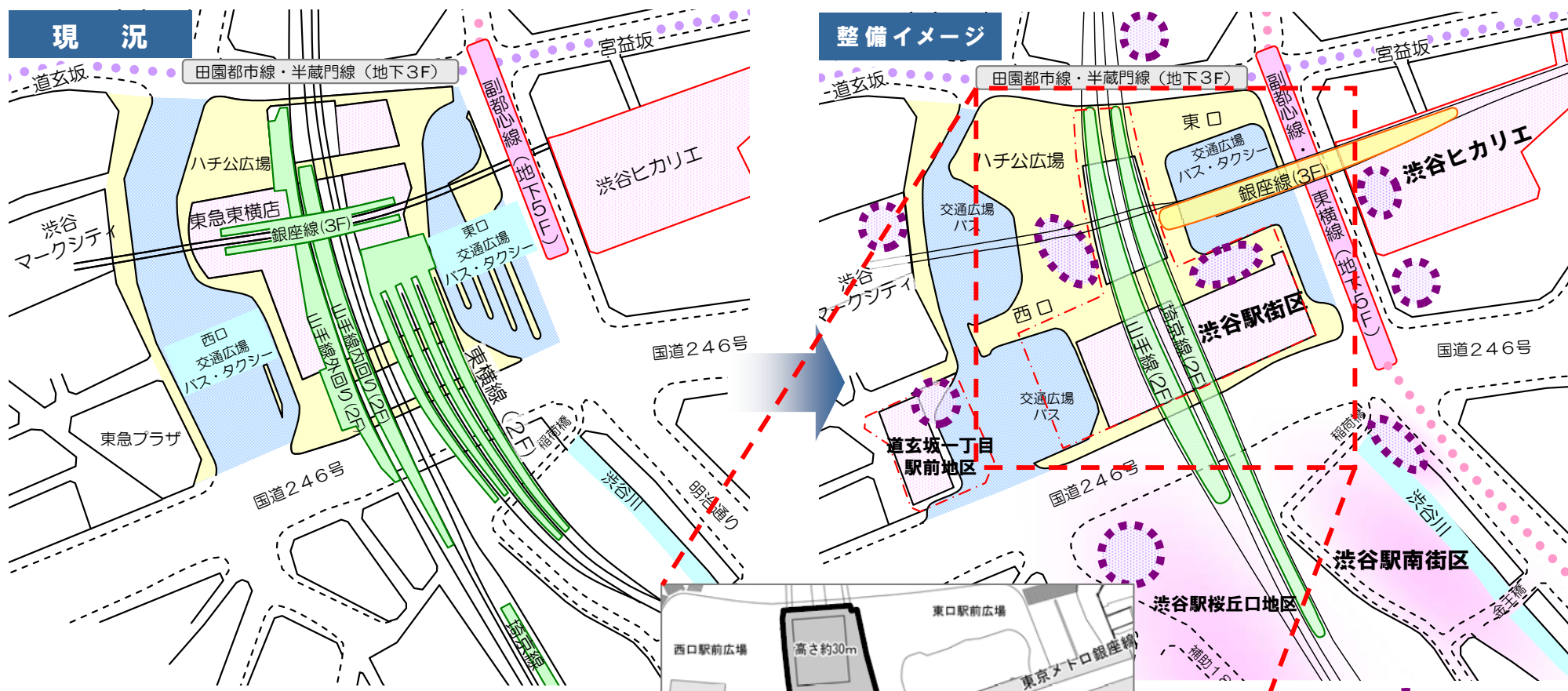
相鉄・東急直通線について

2012年10月5日 国土交通省より工事施工認可

【整備区間】	羽沢駅(仮称)付近～東急東横線・目黒線日吉駅
【路線延長】	約10.0km
【事業費】	約1,957億円
【整備主体】	鉄道建設・運輸施設整備支援機構
【営業主体】	相模鉄道、東京急行電鉄
【設置駅】	(仮)羽沢駅、(仮)新横浜駅、(仮)新綱島駅、日吉駅
【事業期間】	2007年4月～2019年3月

) 上下分離方式

渋谷駅周辺再開発の進捗①



※ 出典: 渋谷駅中心地区基盤整備方針 平成24年10月 (渋谷区)



渋谷駅街区 施設配置図

渋谷駅周辺再開発の進捗②

渋谷駅街区開発事業

2012年8月 環境影響評価手続きに着手

【計画概要】

敷地面積 : 約1.53ha

延床面積 : 262,000m²

(オフィス : 107,000m²
商業 : 155,000m²)

建物の高さ :

東棟 約230m (地上43階・地下6階)

西棟 約76m (地上12階・地下6階)

中央棟 約61m (地上10階・地下2階)

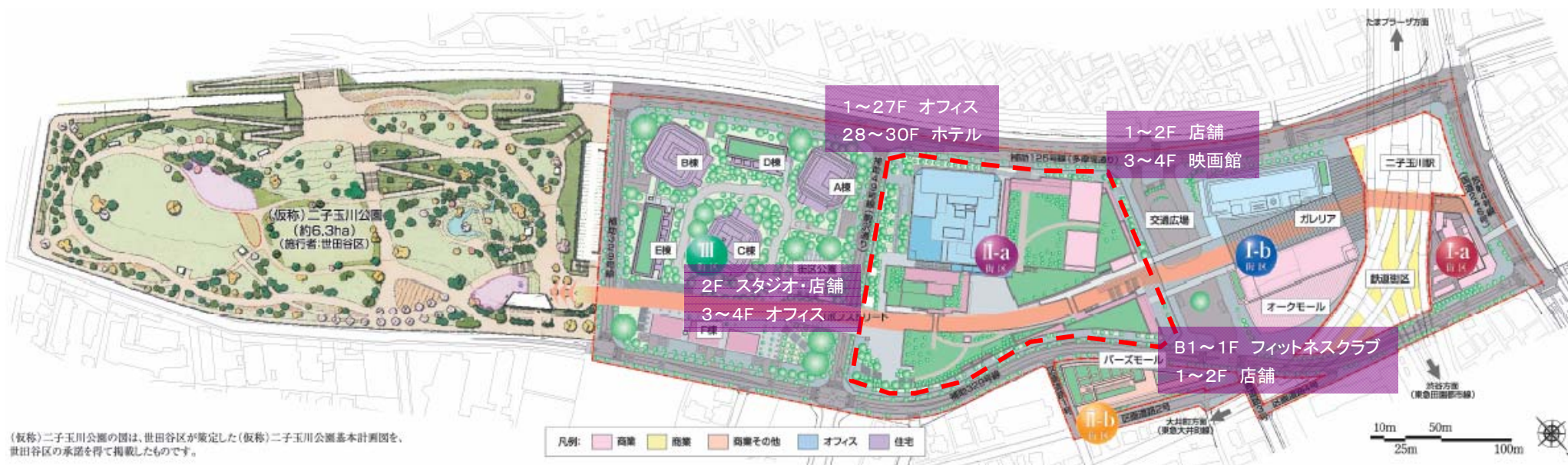
工事予定期間 : 2013年～2027年度

共用開始予定 : 東棟 2020年
西棟・中央棟 2027年



※ この完成予想図は渋谷駅街区開発事業の環境影響評価手続きに使用したもので、建物計画は変更になる事があります。

二子玉川再開発第2期の進捗



【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6月(予定)
- 出店予定テナント :

フィットネスクラブ	東急スポーツシステム
ホテル	東急ホテルズ
シネマコンプレックス	東急レクリエーション
- オフィスリーシング状況 : 全26フロアー一括賃貸が内定

【参考】 二子玉川東地区(二子玉川ライズ)の就業人数

第1期オフィス (19,600m²)

約2,500人

第2期オフィス (63,000m²)

約8,000人



ホーム・コンビニエンス事業の最新状況



「東急ベル」オリジナルサービスの提供開始

■ 10月25日「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」開始

東急フードショー・東横のれん街などの老舗・名店の味をご自宅にお取り寄せ

■ 11月1日「家ナカお助けサービス」開始

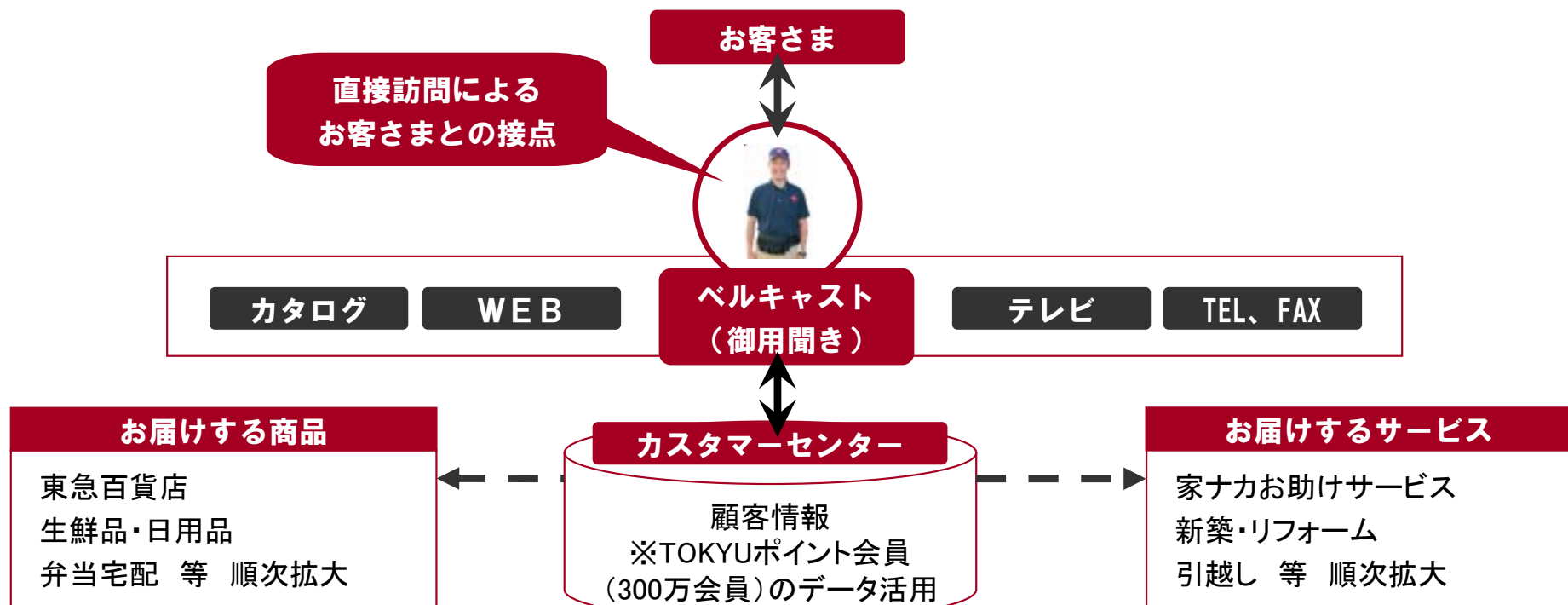
東急ベルの専門スタッフ(ベルキャスト)が家の中のさまざまなお困りごとをお手伝い

■ 12月1日(予定)「シニア定期訪問サービス」開始

東急セキュリティの高齢者見守りサービス「シニアセキュリティ」ご利用の方を対象



■ 今後も商品・サービスの拡大を図り、2013年度には沿線17市区で展開予定



ベトナム・ビンズン省での都市開発事業①

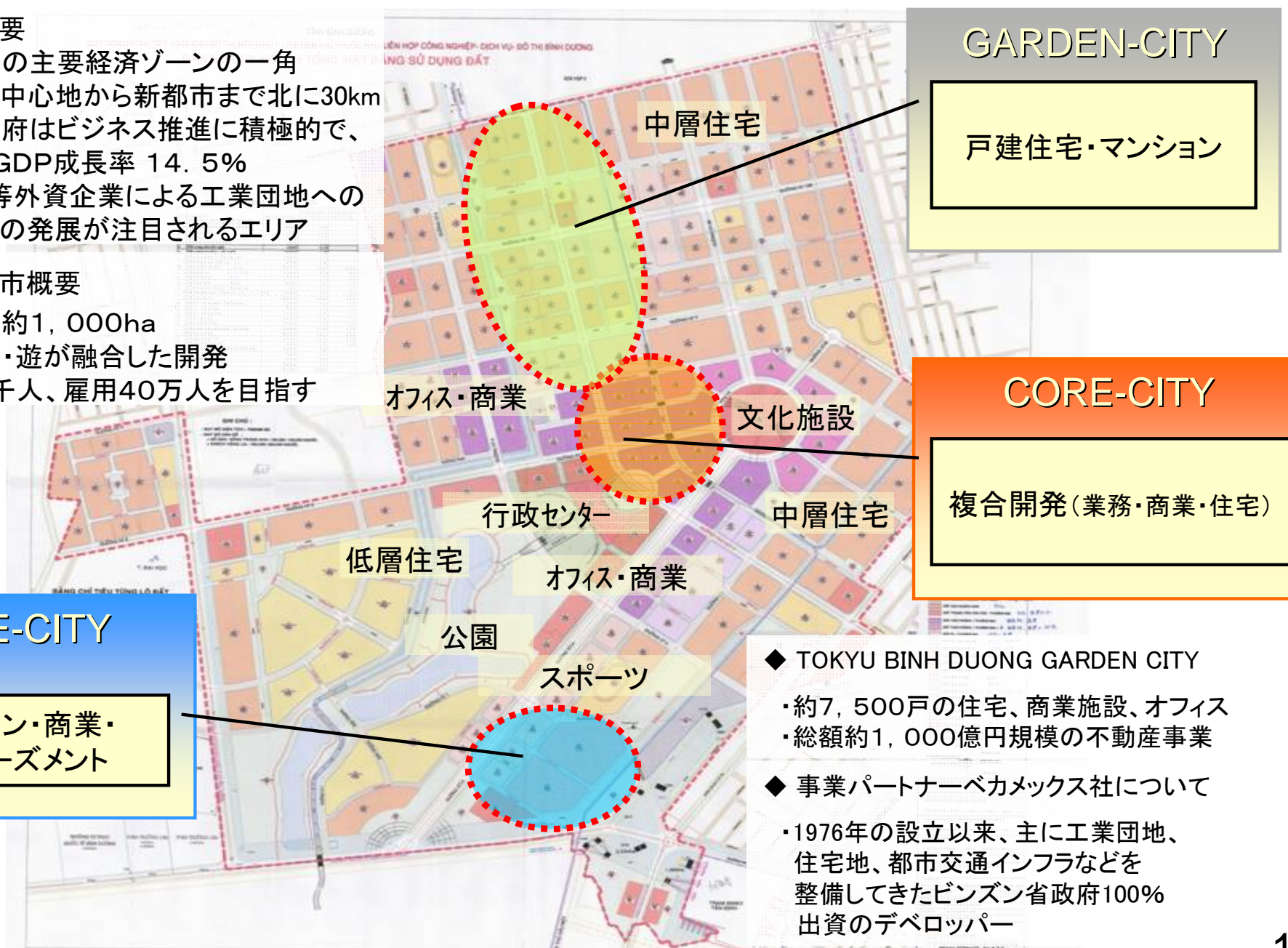


◆ビンズン省概要

- ・ベトナム南部の主要経済ゾーンの一部
ホーチン市中心地から新都市まで北に30km
- ・ビンズン省政府はビジネス推進に積極的で、
2010年度のGDP成長率 14.5%
- ・近年の日本等外資企業による工業団地への
進出等、今後の発展が注目されるエリア

◆ビンズン新都市概要

- ・総開発面積:約1,000ha
- ・産・官・学・住・遊が融合した開発
- ・人口12万5千人、雇用40万人を目指す



- ◆ TOKYU BINH DUONG GARDEN CITY
 - ・約7,500戸の住宅、商業施設、オフィス
 - ・総額約1,000億円規模の不動産事業
- ◆ 事業パートナーベカメックス社について
 - ・1976年の設立以来、主に工業団地、住宅地、都市交通インフラなどを整備してきたビンズン省政府100%出資のデベロッパー

ベトナム・ビンズン省での都市開発事業②



GATE-CITYマンション イメージパース



建設中の行政センター
(2013年度中に移転予定)



道路、公園等の
インフラ整備

■経緯と今後の主な予定

2012年 事業実施主体となる

3月 ベカメックス東急有限会社を設立
(東急電鉄65%、ベカメックス社35%)

6月 バス事業を中心とした交通システム
開発についての調査提携に関する
基本覚書に調印

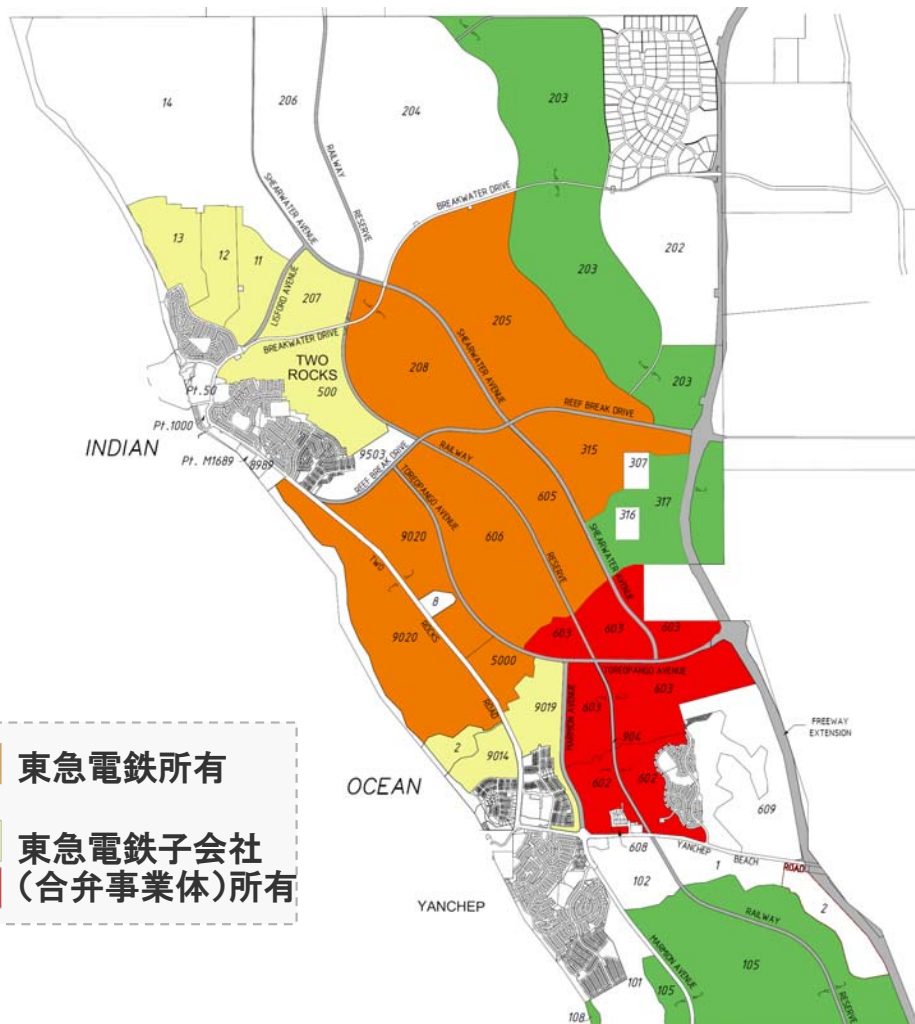
2013年度 人民委員会が移転
(ビンズン省都となる予定)

2020年 ビンズン省が中央直轄市へ移行
(予定)

西豪州ヤンチェップ地区土地開発①

<西豪州・ヤンチェップ地区>

人口増加が続くオーストラリア第4の都市・パースの近郊に位置する「ヤンチェップ」において、宅地造成・分譲事業および雇用促進事業(企業・教育施設等誘致、賃貸・販売)を推進中。



■ 位置

パース中心部から約50km
2020年に鉄道駅開業予定

■ 開発対象面積

約7,000ha(販売済み区画含む)
うち東急電鉄・子会社所有

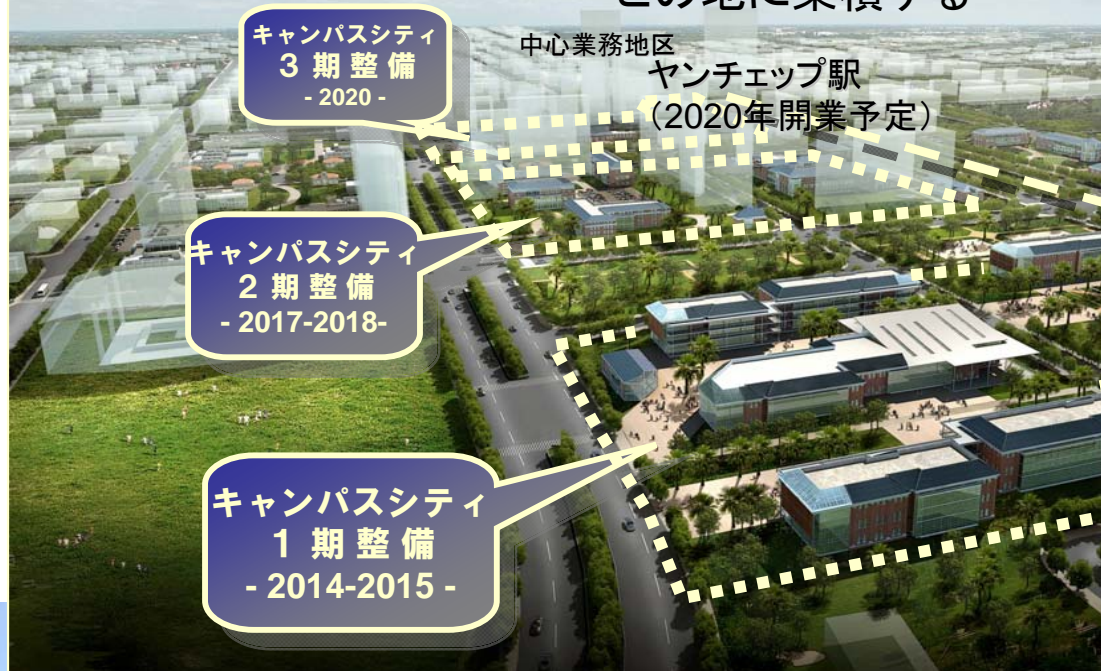
約2,100ha

■ 将来人口計画

定住 15万人、就業 5万5千人

西豪州ヤンチェップ地区土地開発②

◆国際ショナルキャンパスシティ構想
 “世界中の大学のサテライトキャンパスが
 この地に集積する”



■ 経緯と今後の主な予定

- 1974年 プロジェクトに参加
- 1995年 西豪州政府と基本合意書(MOU)の締結
- 2002年 連邦政府から大規模プロジェクト指定を取得
- 2004年 ヤンチェップサンシティー社が宅地合弁事業を開始
- 2006年 セントアンドリュースプライベートエステート社が雇用促進合弁事業を開始
- 2012年 現地共同事業者によるショッピングセンター開業
- 2014年 - 2015年 キャンパスシティ1期 完成
- 2020年 鉄道駅開業



大規模プロジェクトのスケジュール

	2012年度	2013年度	2014年度	2015年度以降
交通	<ul style="list-style-type: none"> 東横線・副都心線相互直通運転開始 	<ul style="list-style-type: none"> バリアフリー化完了 東横線中目黒駅ホームドア設置 	<ul style="list-style-type: none"> 高架橋耐震補強工事完了 	2019年度 <ul style="list-style-type: none"> 相鉄・東急直通線開業
不動産	<ul style="list-style-type: none"> 渋谷ヒカリエ開業 東急ウェリナ旗の台開業 ドレッセたまプラーザテラス竣工 	<ul style="list-style-type: none"> 武蔵小杉東急スクエア 	渋谷駅街区・渋谷南街区 横浜駅西口開発計画	二子玉川再開発(第2期) 渋谷宮下町アパート跡地計画 2027年度 全体開業
生活サービス	<ul style="list-style-type: none"> 東急百貨店ShinQs開業 東急ベル本格展開 	<ul style="list-style-type: none"> 東急百貨店東横店東館閉館 		2021年度 全体開業
海外事業		ベトナム・ビンズン新都市プロジェクト 西豪州・ヤンチェップ開発プロジェクト		2021年度 全体開業

(2014年度)
 TOKYU BINH DUONG GARDEN CITY(ベトナム) 集合住宅



(2015年9月)
 渋谷宮下町アパート跡地計画竣工



(2013年度)
 武蔵小杉東急スクエア開業



(2015年6月)
 二子玉川再開発(第2期事業) オフィス、ホテル開業



(2020年度)
 渋谷駅街区東棟竣工
 (2027年度)
 渋谷駅街区中央棟西棟竣工



Ⅲ. 各事業の状況



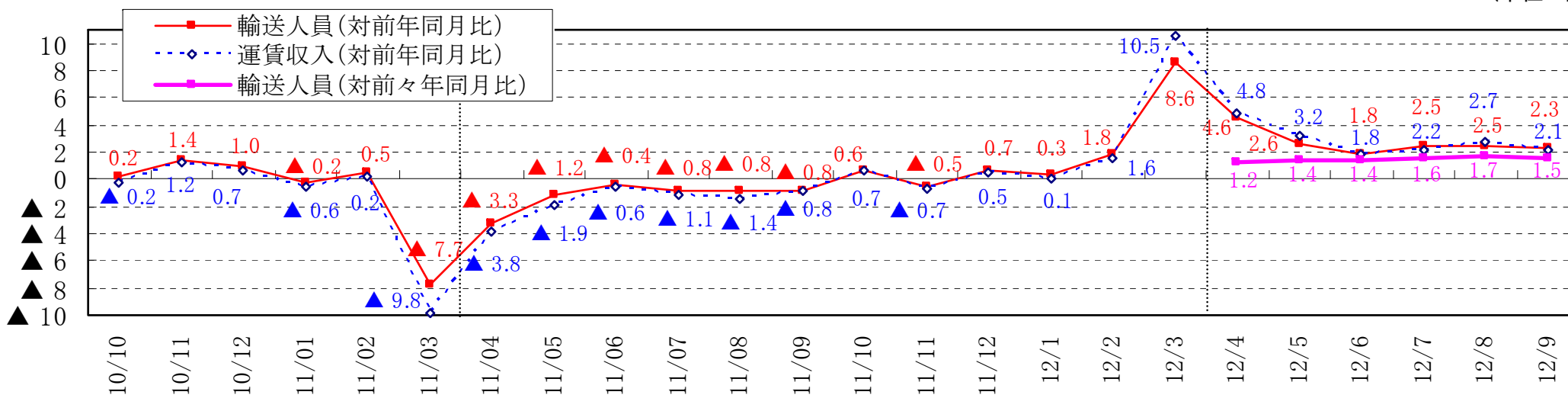
当社 鉄軌道事業：輸送人員・運賃収入実績

(単位:千人、百万円)

		2011/3		2012/3		2013/3		対前年増減率		対前々年増減率	
		2Q実績	通期実績	2Q実績	通期実績	2Q実績	通期予想	2Q実績	通期予想	2Q実績	通期予想
輸送人員	合計	542,032	1,062,590	535,365	1,065,364	549,953	1,084,476	+ 2.7%	+ 1.8%	+ 1.5%	+ 2.1%
	定期外	220,097	433,891	215,032	435,972	222,304	444,137	+ 3.4%	+ 1.9%	+ 1.0%	+ 2.4%
	定期	321,935	628,699	320,333	629,392	327,649	640,339	+ 2.3%	+ 1.7%	+ 1.8%	+ 1.9%
運賃収入	合計	64,941	127,875	63,902	128,118	65,697	130,409	+ 2.8%	+ 1.8%	+ 1.2%	+ 2.0%
	定期外	35,874	70,736	34,993	70,990	36,211	72,355	+ 3.5%	+ 1.9%	+ 0.9%	+ 2.3%
	定期	29,067	57,139	28,909	57,128	29,486	58,054	+ 2.0%	+ 1.6%	+ 1.4%	+ 1.6%

当社 鉄軌道事業：輸送人員・運賃収入

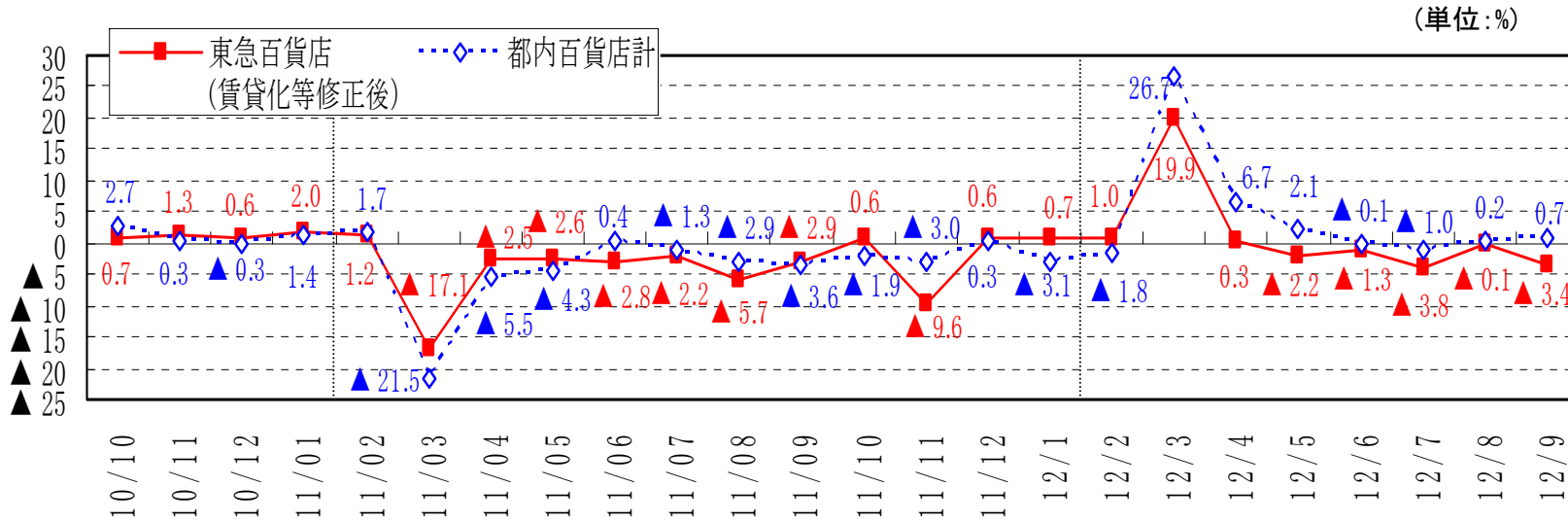
(単位:%)



小売事業の状況



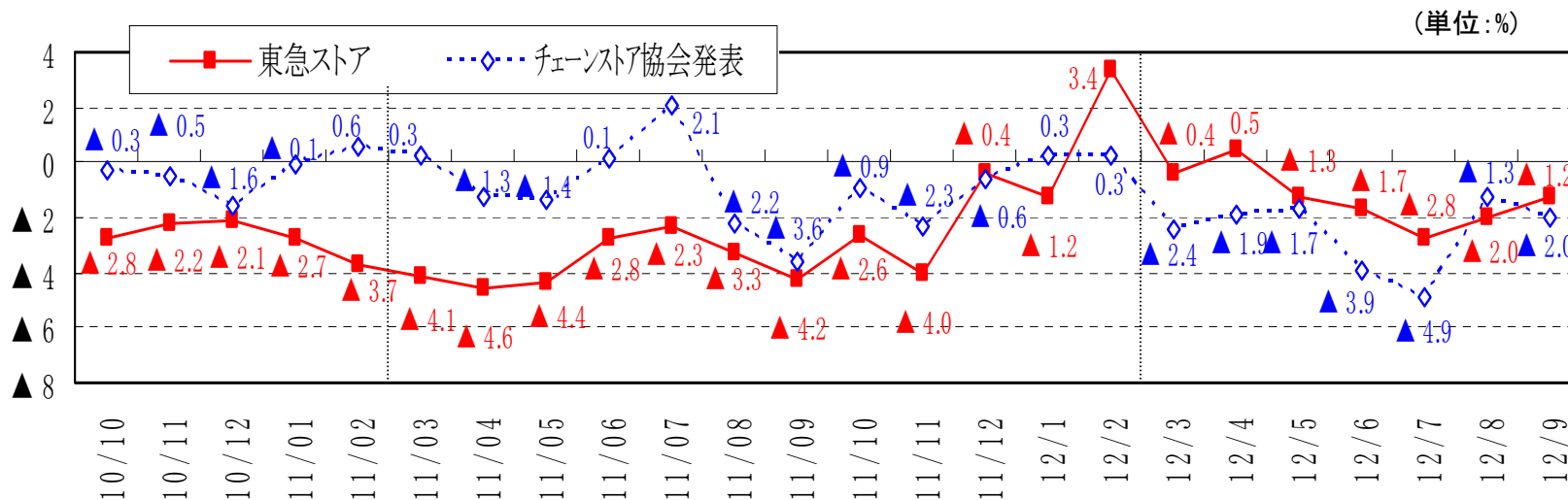
東急百貨店：売上高(対前年同月比) (賃貸化等修正後、各店計)



東急百貨店 商品別売上高

	2013年1月期第2四半期	
	対前年増減率	売上高シェア
紳士服・洋品	2.6	4.1%
婦人服・洋品	6.5	20.8%
その他衣料品	0.2	5.2%
身のまわり品	16.3	8.5%
雑貨	7.9	12.7%
家庭用品	▲5.6	3.8%
食料品	6.6	41.3%
その他	4.2	3.5%
合計	6.4	100.0%
賃貸化等修正後合計	1.9	

東急ストア：既存店売上高(対前年同月比)

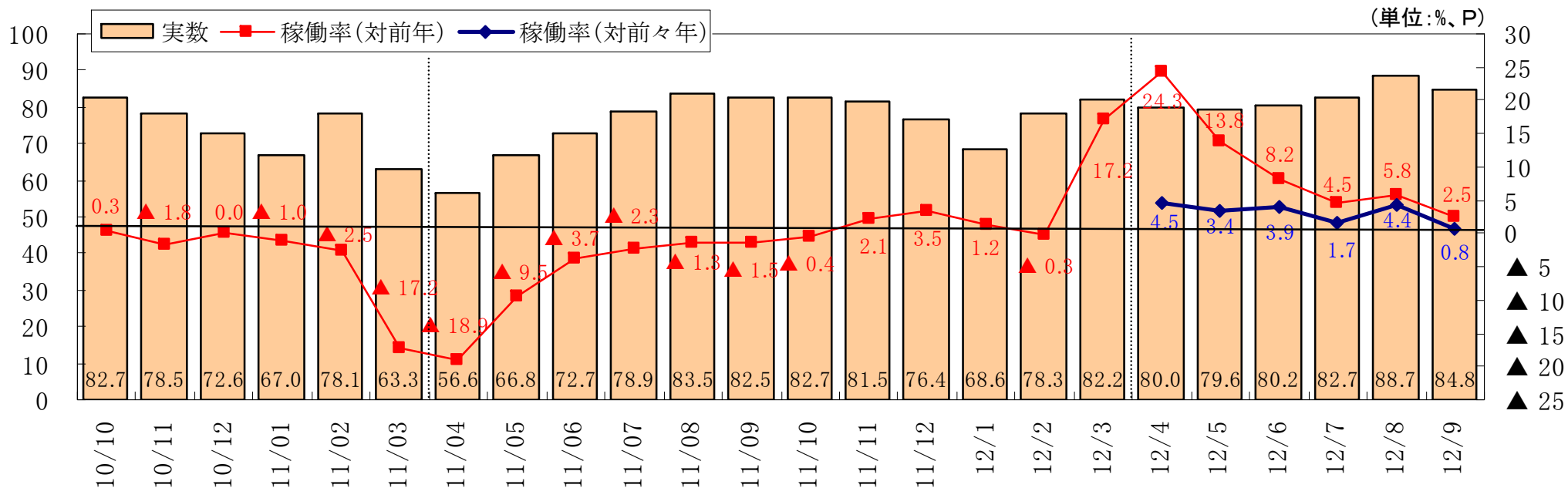


東急ストア 商品別売上高

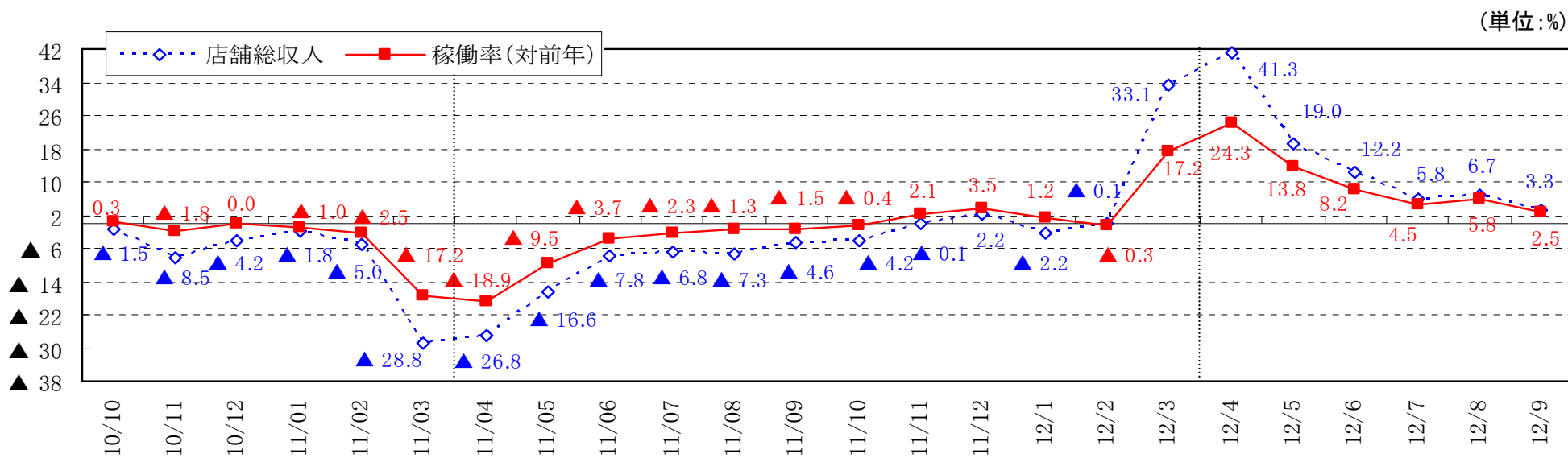
	2013年2月期第2四半期	
	対前年増減率	売上高シェア
食料品	▲1.2	82.2%
衣料品	2.0	2.7%
生活用品	▲4.7	6.3%
その他	▲4.6	8.7%
合計	▲1.3	100.0%



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)



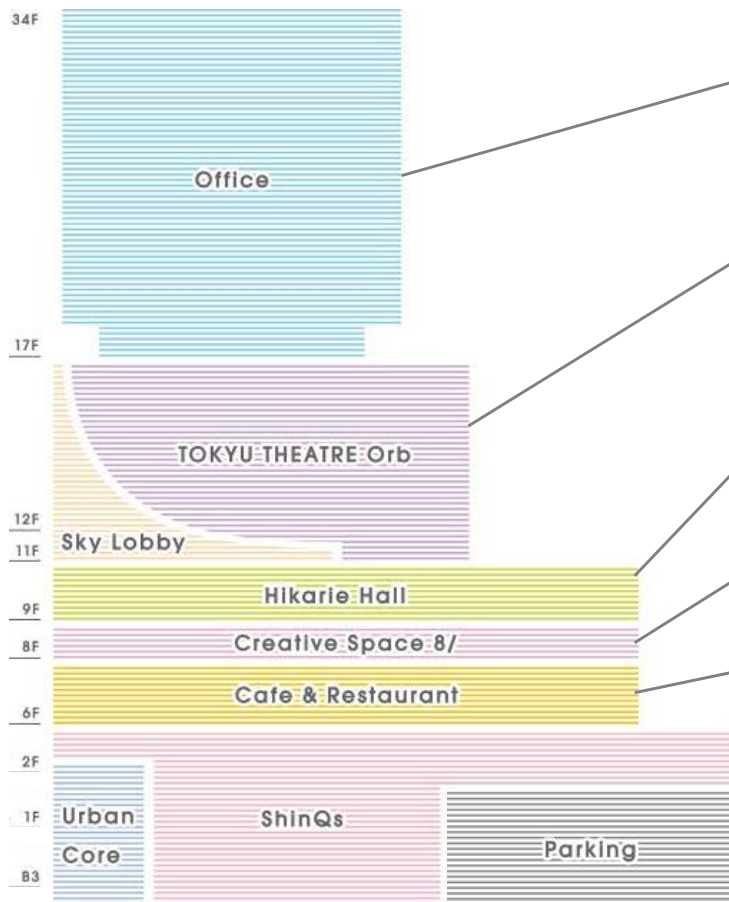
開業からのトピック

- 4/26 開業初日(プレオープン含む)の来館者20万人
- 6/1 TABLE7で休前日の深夜営業を開始
- 7/18 東急シアターオーブ開業
- 9/13 開業から141日目以来館者数 1,000万人突破

ヒカリエ開業後の渋谷駅乗降人員 (第2四半期累計実績)

- 対2011年比較 +6.7% 増加*1
- 対2010年比較 +2.6% 増加*2 【震災前比較】
- 輸送人員全体に与える影響 +0.2%*3

※渋谷駅：東横線渋谷駅と田園都市線渋谷駅の合計
*1*2は改札通過人員【定期外】、*3は乗降人員



17階～34階 オフィス
主なテナント: DeNA、NHN Japan
全18フロア中17フロア稼働

11階～16階 東急シアターオーブ(東急文化村が運営)
「ウエスト・サイド・ストーリー」「ミリオンダラー・カルテット」の公演を実施
入場率も高水準を維持し、全館の集客増にも寄与

9階 ヒカリエホール
各種商品発表会やファッションショーなど話題性のあるイベントを多く開催
下期の予約状況も堅調を維持

8階 クリエイティブスペース 8/
著名アーティストの展覧会など話題性の高い企画を継続的に実施
30代の男女を中心に、フロア特有の顧客層の来館が見られる

6階～7階 カフェ&レストラン
ランチ需要を中心に集客・売上とも堅調に推移
東急シアターオーブの開業により、公演日は集客・売上増加効果あり
TABLE7は休前日28:00までの深夜営業を実施

B3階～5階 ShinQs(東急百貨店が運営)
上期累計の売上は計画を上回る実績を確保
20代後半～40代の女性を中心に渋谷における新たな客層が来館
雑貨を主体としたMDが話題を呼び来館者増に貢献

IV. 2013年3月期 第2四半期 決算実績 詳細資料

第2四半期 財務諸表サマリー



	(億円)					
	2012/3 第2四半期	2013/3 第2四半期	増減額 (増減率)	摘要	第2四半期 5月予想	増減額 (増減率)
営業収益	5,296	5,193	△ 102 (△ 1.9%)	ビジネスサポート △200、不動産 △15 ホテル・リゾート +45、生活サービス +28、交通 +24	5,151	+ 42 (+ 0.8%)
営業利益	372	331	△ 41 (△ 11.1%)	不動産 △61、生活サービス △10、ビジネスサポート △3 ホテル・リゾート +27、交通 +3	309	+ 22 (+ 7.2%)
営業外収益	99	82	△ 16 (△ 16.4%)	持分法投資利益 27 (△16)、負ののれん償却 17 (△0)	71	+ 11 (+ 16.7%)
営業外費用	92	86	△ 5 (△ 6.4%)	支払利息 71 (△5)	92	△ 5 (△ 6.2%)
経常利益	379	327	△ 51 (△ 13.6%)		288	+ 39 (+ 13.8%)
特別利益	39	29	△ 9 (△ 24.9%)	工事負担金等受入額 11 (△4)	20	+ 9 (+ 49.3%)
特別損失	77	56	△ 21 (△ 27.4%)	事業譲渡損失引当金繰入 19 (△20)、工事負担金等圧縮額 9 (+1)	24	+ 32 (+ 134.7%)
税金等調整前純利益	341	301	△ 40 (△ 11.8%)		284	+ 17 (+ 6.1%)
法人税等	115	111	△ 4 (△ 3.8%)	法人税・住民税・事業税 42 (+10)、法人税等調整額68 (△14)	112	△ 0 (△ 0.4%)
少数株主損益 調整前純利益	225	189	△ 35 (△ 15.9%)		172	+ 17 (+ 10.4%)
少数株主利益	6	4	△ 1 (△ 22.0%)		2	+ 2 (+ 146.4%)
四半期純利益	219	184	△ 34 (△ 15.8%)		170	+ 14 (+ 8.8%)
その他の包括利益	△ 8	△ 24	△ 16 (-)		-	-
包括利益	217	165	△ 52 (△ 24.2%)		-	-
減価償却費	354	366	+ 11 (+ 3.3%)	不動産 +14、交通 +4、生活サービス +4、 ビジネスサポート △8、ホテル・リゾート △2	355	+ 11 (+ 3.3%)
固定資産除却費	16	13	△ 3 (△ 21.8%)	不動産 △2、交通 △1	9	+ 3 (+ 35.0%)
のれん償却額	1	3	+ 1 (+ 121.1%)	生活サービス +2	3	+ 0 (+ 10.8%)
東急EBITDA	746	714	△ 31 (△ 4.2%)	不動産 △50、ビジネスサポート △12、生活サービス △4 ホテル・リゾート +24、交通 +7	677	+ 37 (+ 5.6%)

※ 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】社有地販売の減少や、西豪州土地販売の反動減、ヒカリエの開業負担などがあるものの、ホテル・リゾート事業等の震災影響からの回復などにより、減益幅を圧縮

【対5月予想】鉄道での経費前倒しによる減益があったものの、渋谷ヒカリエを中心とする当社 不動産賃貸が好調で増益

(億円)

		2012/3 第2四半期	2013/3 第2四半期	増減額 (増減率)	摘要	第2四半期 5月予想	増減額 (増減率)
営業収益 合計		5,296	5,193	△ 102 (△ 1.9%)		5,151	+ 42 (+ 0.8%)
営業利益 合計		372	331	△ 41 (△ 11.1%)		309	+ 22 (+ 7.2%)
交通	営業収益	910	935	+ 24 (+ 2.7%)	当社 鉄軌道 +16、伊豆急行 +3	927	+ 8 (+ 0.9%)
	営業利益	189	193	+ 3 (+ 2.0%)	当社 鉄軌道 △0、伊豆急行 +3	202	△ 8 (△ 4.3%)
不動産	営業収益	722	707	△ 15 (△ 2.1%)	当社 販売 △52、当社 賃貸 +46 西豪州土地販売 △25	700	+ 7 (+ 1.1%)
	営業利益	148	87	△ 61 (△ 41.5%)	当社 販売 △46、当社 賃貸 +0 西豪州土地販売 △21	75	+ 12 (+ 16.1%)
生活 サービス	営業収益	2,561	2,589	+ 28 (+ 1.1%)	百貨店 +60、ストア △41 イツ・コミュニケーションズ +2	2,636	△ 46 (△ 1.8%)
	営業利益	44	33	△ 10 (△ 24.4%)	百貨店 △0、ストア △16、イツ・コミュニケーションズ +7	23	+ 10 (+ 46.1%)
ホテル・ リゾート	営業収益	399	444	+ 45 (+ 11.3%)	東急ホテルズ等 +37	456	△ 11 (△ 2.6%)
	営業利益	△ 21	5	+ 27 (-)	東急ホテルズ等 +22	1	+ 4 (+ 441.9%)
ビジネス サポート	営業収益	1,067	867	△ 200 (△ 18.7%)	東急車輛製造 △253 東急ジオックス +45、東急エージェンシー +30	791	+ 76 (+ 9.7%)
	営業利益	12	8	△ 3 (△ 28.5%)	東急車輛製造 △3、東急エージェンシー △1	8	+ 0 (+ 8.5%)
消去等	営業収益	△ 365	△ 350	+ 14		△ 359	+ 8
	営業利益	△ 0	3	+ 3		0	+ 3

【営業外損益】主に当社の支払利息減少などがあるも、持分法投資利益の減少などにより、前年より悪化

【特別損益】前年に計上した、東急車輛製造譲渡に伴う損失などの反動減により改善

	2012/3 第2四半期	2013/3 第2四半期	増減額 (増減率)	摘要	第2四半期 5月予想	増減額 (増減率)
営業利益	372	331	△ 41 (△ 11.1%)		309	+ 22 (+ 7.2%)
営業外収益	99	82	△ 16 (△ 16.4%)		71	+ 11 (+ 16.7%)
受取利息・配当金	10	8	△ 1		11	△ 2
持分法投資利益	44	27	△ 16	東急不動産 24 (△17)	21	+ 6
負ののれん償却	17	17	+ 0		17	+ 0
その他営業外収益	27	29	+ 2		22	+ 7
営業外費用	92	86	△ 5 (△ 6.4%)		92	△ 5 (△ 6.2%)
支払利息	76	71	△ 5		76	△ 5
その他営業外費用	15	15	+ 0		15	+ 0
経常利益	379	327	△ 51 (△ 13.6%)		288	+ 39 (+ 13.8%)
特別利益	39	29	△ 9 (△ 24.9%)		20	+ 9 (+ 49.3%)
工事負担金等受入額	15	11	△ 4		0	+ 11
特定都市鉄道整備 準備金取崩額	9	9	+ 0		9	+ 0
その他特別利益	14	8	△ 5		11	△ 2
特別損失	77	56	△ 21 (△ 27.4%)		24	+ 32 (+ 134.7%)
固定資産除却損	2	3	+ 0		5	△ 1
減損損失	2	1	△ 0		0	+ 1
工事負担金等圧縮額	8	9	+ 1		1	+ 8
特定都市鉄道整備 準備金繰入額	12	12	+ 0		13	+ 0
その他特別損失	51	28	△ 23	【当年】 事業譲渡損失引当金繰入額 19(白馬観光開発) 【前年】 事業譲渡損失引当金繰入額 (△39)(東急車輛製造)	5	+ 23
税金等調整前純利益	341	301	△ 40 (△ 11.8%)		284	+ 17 (+ 6.1%)

第2四半期 セグメント別EBITDA



【対前年】社有地販売の減少や、西豪州不動産販売の反動減などにより、▲31億円の減少

【対5月予想】不動産賃貸業やイツ・コミュニケーションズの増益などにより、+37億円の増加

	2012/3 第2四半期	2013/3 第2四半期	増減額 (増減率)	摘要	第2四半期 5月予想	増減額 (増減率)
交通事業	374	381	+ 7 (+ 1.9%)		381	△ 0 (△ 0.1%)
当社 鉄軌道	345	350	+ 4		355	△ 4
東急バス	19	18	△ 1		16	+ 2
その他	8	11	+ 3		10	+ 1
不動産事業	239	189	△ 50 (△ 20.9%)		177	+ 12 (+ 6.8%)
当社 不動産販売	58	12	△ 46	社有地販売の減少	15	△ 3
当社 不動産賃貸	124	138	+ 14		123	+ 15
その他	57	39	△ 18	西豪州土地販売の反動減	38	+ 0
生活サービス事業	108	104	△ 4 (△ 3.8%)		86	+ 18 (+ 20.9%)
東急百貨店	34	38	+ 3		36	+ 1
東急ストア	30	14	△ 15		18	△ 3
イツ・コミュニケーションズ	24	31	+ 7		20	+ 10
その他	19	19	+ 0		11	+ 8
ホテル・リゾート事業	0	24	+ 24 (-)		18	+ 5 (+ 28.9%)
東急ホテルズ等	0	21	+ 21	震災影響からの回復	15	+ 6
その他	△ 0	2	+ 3		3	△ 1
ビジネスサポート事業	24	12	△ 12 (△ 48.8%)		12	+ 0 (+ 0.8%)
東急エージェンシー	4	2	△ 1		0	+ 2
その他	20	10	△ 10		12	△ 2
消 去	△ 1	2	+ 3		0	+ 2
合 計	746	714	△ 31 (△ 4.2%)		677	+ 37 (+ 5.6%)

【対前年】震災影響の反動増に加え、ヒカリエ開業効果もあり増収、運転動力費の増加もあるが若干の増益

【対5月予想】当社 鉄軌道業で増収するも、諸税、経費の時期ズレなどにより費用が増加し▲8億円減益

	2012/3 第2四半期	2013/3 第2四半期	増減額 (増減率)	摘要	第2四半期 5月予想	増減額 (増減率)
営業収益	910	935	+24 (+2.7%)	輸送人員 +2.7% (定期外 +3.4%、定期 +2.3%) ┆ 運賃収入 +2.8% (定期外 +3.5%、定期 +2.0%)	927	+8 (+0.9%)
当社 鉄軌道	722	739	+16 (+2.3%)	運賃収入 656 (+17)	733	+6 (+0.9%)
東急バス	133	135	+1 (+1.2%)	輸送人員 +1.2% 運賃収入 +1.2%	135	△0 (△0.3%)
その他	54	60	+6 (+11.9%)	伊豆急行 +3	58	+2 (+3.7%)
営業利益	189	193	+3 (+2.0%)		202	△8 (△4.3%)
当社 鉄軌道	177	177	△0 (△0.0%)	【費用】減価償却費 161 (+5)、動力費 32 (+8)	190	△13 (△7.0%)
東急バス	10	11	+0 (+0.9%)		8	+2 (+31.2%)
その他	1	4	+3 (+320.5%)	伊豆急行 +3	2	+2 (+73.6%)
のれん償却額	0	0	+0		△0	+0
減価償却費	171	176	+4 (+2.6%)		173	+3 (+1.7%)
固定資産除却費	12	11	△1 (△8.9%)		6	+5 (+84.5%)
東急EBITDA	374	381	+7 (+1.9%)		381	△0 (△0.1%)
資本的支出	163	131	△32 (△19.6%)		203	△71 (△35.3%)

【対前年】渋谷ヒカリエ開業による増収などあるも、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減収減益

【対5月予想】不動産賃貸業において各物件が好調であったことにより+7億円増収+12億円増益

	2012/3 第2四半期	2013/3 第2四半期	増減額 (増減率)	摘要	第2四半期 5月予想	増減額 (増減率)
営業収益	722	707	△15 (△2.1%)		700	+7 (+1.1%)
当社 不動産販売	164	112	△52 (△32.0%)	【売上高】社有地 81 (△69)、資金回転型 28 (+24)	116	△4 (△3.7%)
当社 不動産賃貸	247	293	+46 (+18.9%)	渋谷ヒカリエ開業による増収など	278	+15 (+5.5%)
その他	310	301	△9 (△3.1%)	西豪州土地販売 △25	304	△3 (△1.1%)
営業利益	148	87	△61 (△41.5%)		75	+12 (+16.1%)
当社 不動産販売	56	10	△46 (△81.5%)	【販売差益】社有地 38 (△41)、資金回転型 △3 (△4)	14	△3 (△27.0%)
当社 不動産賃貸	51	52	+0 (+1.7%)	渋谷ヒカリエ開業に伴う負担増加など	36	+15 (+41.6%)
その他	41	24	△16 (△40.4%)	西豪州土地販売 △21、じょうてつ +1、東急ファシリティサービス +1	23	+0 (+2.3%)
のれん償却額	0	0	+0		0	+0
減価償却費	87	101	+14 (+16.2%)		99	+2 (+2.1%)
固定資産除却費	4	1	△2 (△64.3%)		3	△1 (△57.7%)
東急EBITDA	239	189	△50 (△20.9%)		177	+12 (+6.8%)
資本的支出	351	353	+1 (+0.5%)		310	+43 (+14.0%)



【対前年】消費低迷、閉鎖店舗の影響などによるストアで減収があるも、震災影響からの回復やShinQsの開業もあり、全体では増収、営業利益ではストアの減収に伴う売益金の減少などにより減益

【対5月予想】ストアで減収減益となるも、イツ・コミュニケーションズで費用計上の時期ズレ等もあり、+10億円増益

	2012/3 第2四半期	2013/3 第2四半期	増減額 (増減率)	摘要	第2四半期 5月予想	増減額 (増減率)
営業収益	2,561	2,589	+ 28 (+ 1.1%)		2,636	△ 46 (△ 1.8%)
東急百貨店	1,128	1,189	+ 60 (+ 5.3%)	売上高増減率 +1.9% (賃貸化等修正後の実質増減率)	1,220	△ 31 (△ 2.6%)
東急ストア	1,066	1,025	△ 41 (△ 3.9%)	売上高増減率 全店 △3.9% 既存店 △1.3%	1,040	△ 14 (△ 1.4%)
イツ・ コミュニケーションズ	98	100	+ 2 (+ 2.4%)		100	△ 0 (△ 0.5%)
その他	267	274	+ 6 (+ 2.5%)		274	+ 0 (+ 0.1%)
営業利益	44	33	△ 10 (△ 24.4%)		23	+ 10 (+ 46.1%)
東急百貨店	6	6	△ 0 (△ 4.2%)		6	+ 0 (+ 3.5%)
東急ストア	19	2	△ 16 (△ 88.5%)		7	△ 5 (△ 70.0%)
イツ・ コミュニケーションズ	6	13	+ 7 (+ 108.9%)		7	+ 6 (+ 85.5%)
その他	13	14	+ 1 (+ 9.3%)		5	+ 9 (+ 187.0%)
のれん償却額	△ 1	△ 3	△ 2		△ 2	△ 0
減価償却費	63	67	+ 4 (+ 7.4%)		60	+ 7 (+ 11.8%)
固定資産除却費	0	0	+ 0 (+ 46.7%)		0	△ 0 (△ 82.9%)
東急EBITDA	108	104	△ 4 (△ 3.8%)		86	+ 18 (+ 20.9%)
資本的支出	78	92	+ 13 (+ 17.3%)		136	△ 44 (△ 32.4%)



【対前年】震災影響の反動増だけでなく、対前々年においても稼働率が改善し、増収増益

【対5月予想】婚礼宴会の減少により減収となるが、固定資産関連費用の減少などにより+4億円増益

	2012/3 第2四半期	2013/3 第2四半期	増減額 (増減率)	摘要	第2四半期 5月予想	増減額 (増減率)
営業収益	399	444	+ 45 (+ 11.3%)		456	△ 11 (△ 2.6%)
東急ホテルズ等(※)	317	354	+ 37 (+ 11.8%)	全店稼働率 82.7% (対前年 +9.8ポイント、対前々年 +3.0ポイント)	366	△ 11 (△ 3.1%)
その他	81	89	+ 7 (+ 9.5%)		89	+ 0 (△ 0.6%)
営業利益	△ 21	5	+ 27 (-)		1	+ 4 (+ 441.9%)
東急ホテルズ等(※)	△ 13	8	+ 22 (-)	前年度の震災影響からの反動増	4	+ 4 (+ 100.2%)
その他	△ 7	△ 2	+ 4 (-)	東急リネン・サプライ +2	△ 2	+ 0 (-)
のれん償却額	0	0	+ 0		0	△ 0
減価償却費	21	18	△ 2 (△ 11.0%)		17	+ 0 (+ 5.0%)
固定資産除却費	0	0	+ 0 (+ 83.7%)		0	+ 0 (+ 1,015.0%)
東急EBITDA	△ 0	24	+ 24 (-)		18	+ 5 (+ 28.9%)
資本的支出	6	21	+ 14 (+ 211.0%)		35	△ 14 (△ 39.8%)

※『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伴い▲200億円減収、▲3億円減益

【対5月予想】東急ジオックスで受注増加により大幅増収、営業利益はほぼ予想並み

	2012/3 第2四半期	2013/3 第2四半期	増減額 (増減率)	摘要	第2四半期 5月予想	増減額 (増減率)
営業収益	1,067	867	△ 200 (△ 18.7%)		791	+ 76 (+ 9.7%)
東急エージェンシー	443	474	+ 30 (+ 6.9%)	セールスプロモーション +11、マスメディア +10、交通広告 +9	501	△ 27 (△ 5.5%)
その他	623	393	△ 230 (△ 37.0%)	東急車輛製造 △253、東急ジオックス +45	289	+ 104 (+ 36.9%)
営業利益	12	8	△ 3 (△ 28.5%)		8	+ 0 (+ 8.5%)
東急エージェンシー	3	2	△ 1 (△ 36.2%)		0	+ 2 (-)
その他	8	6	△ 2 (△ 24.1%)	東急車輛製造 △3	8	△ 1 (△ 25.7%)
のれん償却	△ 0	△ 0	+ 0		△ 0	+ 0
減価償却費	12	3	△ 8 (△ 70.4%)		4	+ 0 (△ 14.0%)
固定資産除却費	0	0	+ 0 (-)		0	+ 0 (-)
東急EBITDA	24	12	△ 12 (△ 48.8%)		12	+ 0 (+ 0.8%)
資本的支出	12	12	+ 0 (△ 2.0%)		6	+ 6 (+ 101.0%)

第2四半期 貸借対照表



【総資産】 ベトナムで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に伴い減少

【純資産】 配当金支払い後の利益剰余金の増加により、+5.4%増加の4,659億円

【健全性】 自己資本比率は22.8%、D/Eレシオは2.3倍と、前年度末から健全性は着実に向上

(億円)

	2012/3 期末実績	2013/3 第2四半期	増減額 (増減率)	摘要
資産 合計	19,845	19,473	△ 372 (△ 1.9%)	
流動資産	2,928	2,576	△ 351 (△ 12.0%)	受取手形及び売掛金 △191、仕掛品 △118
固定資産	16,917	16,896	△ 21 (△ 0.1%)	投資その他の資産 △100、有形固定資産 △89
負債 合計	15,426	14,813	△ 613 (△ 4.0%)	
流動負債	5,595	5,057	△ 537 (△ 9.6%)	有利子負債 △214、支払手形及び買掛金 △137
固定負債	9,598	9,519	△ 79 (△ 0.8%)	有利子負債 △37、退職給付引当金 △27、負ののれん △13
特別法上の準備金	232	236	+ 3 (+ 1.5%)	
純資産 合計	4,419	4,659	+ 240 (+ 5.4%)	株主資本 +146、その他の包括利益累計額 △20、少数株主持分 +115
自己資本	4,310	4,436	+ 125 (+ 2.9%)	四半期純利益 +184、配当金 △43
有利子負債 期末残高	10,360	10,108	△ 251 (△ 2.4%)	
自己資本比率	21.7%	22.8%	+ 1.1P	
D/Eレシオ(倍)	2.4	2.3	△ 0.1	

【対前年】営業活動は、ベトナムにおける分譲土地建物支出により、大幅な入金減少となった

投資活動は、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

フリー・キャッシュフローは▲147億円の減少となるも、有利子負債は▲251億円の減少となった

【対5月予想】フリー・キャッシュフローは+160億円の増加、有利子負債では▲158億円の減少となった

(億円)

	2012/3 第2四半期	2013/3 第2四半期	増減額	摘要	第2四半期 5月予想	増減額
営業活動 キャッシュフロー	785	422	△ 363	ベトナムにおける分譲土地建物支出の増加	378	+ 44
投資活動 キャッシュフロー	△ 559	△ 343	+ 215		△ 459	+ 116
うち、設備投資	△ 649	△ 628	+ 21		△ 695	+ 66
うち、有価証券取得	△ 22	△ 1	+ 21		△ 1	+ 0
うち、工事負担金等受入額	51	32	△ 18		37	△ 4
うち、資産売却入金	72	29	△ 42	シロキ工業株式売却 △30 東急車輛製造の事業譲渡に伴う入金 +15	199	+ 34
うち、貸付金回収入金	0	203	+ 203	東急車輛製造の事業譲渡に伴う貸付金回収 +190		
財務活動 キャッシュフロー	△ 229	△ 194	+ 35		△ 38	△ 155
うち、有利子負債純増減	△ 171	△ 253	△ 81		△ 93	△ 159
うち、配当金支払	△ 43	△ 43	△ 0		△ 43	+ 0
フリー キャッシュフロー	226	78	△ 147		△ 81	+ 160
有利子負債 期末残高	—	10,108	—	【前年度末】10,360 (△251)	10,267	△ 158

【対前年】当社不動産賃貸業における大規模開発が一段落したものの、ベトナムでの土地取得により
 ほぼ前年並み、分譲土地建物支出はベトナム土地取得により+250億円の増加

【対5月予想】当社 鉄道の設備投資の時期ズレなどにより▲68億円の減少

	2012/3 第2四半期	2013/3 第2四半期	増減額 (増減率)	摘要	第2四半期 5月予想	増減額 (増減率)
設備投資 合計	623	627	+ 3 (+ 0.6%)		695	△ 68 (△ 9.8%)
交通	163	131	△ 32 (△ 19.6%)	当社 鉄軌道 △35	203	△ 71 (△ 35.3%)
不動産	351	353	+ 1 (+ 0.5%)	ベカメックス東急 +133、当社 不動産賃貸 △120	310	+ 43 (+ 14.0%)
生活サービス	78	92	+ 13 (+ 17.3%)	百貨店 +45、ストア △14、イツツ・コミュニケーションズ △14	136	△ 44 (△ 32.4%)
ホテル・リゾート	6	21	+ 14 (+ 211.0%)	東急ホテルズ等 +13	35	△ 14 (△ 39.8%)
ビジネスサポート	12	12	△ 0 (△ 2.0%)		6	+ 6 (+ 101.0%)
全社	18	17	△ 0		12	+ 4
消去	△ 8	△ 1	+ 7		△ 9	+ 7
分譲土地建物 支出 (当社及びベカメックス社)	60	311	+ 250 (+ 412.3%)	ベカメックス東急 +201	323	△ 11 (△ 3.6%)

※ 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。

【対前年】渋谷ヒカリエの開業などにより、全体では+11億円の増加

【対5月予想】百貨店、イツ・コミュニケーションズ等、全体では+11億円の増加

	2012/3 第2四半期	2013/3 第2四半期	増減額 (増減率)	摘要	第2四半期 5月予想	増減額 (増減率)
減価償却費 合計	354	366	+ 11 (+ 3.3%)		355	+ 11 (+ 3.3%)
交通	171	176	+ 4 (+ 2.6%)	当社 鉄軌道 +5、東急バス △1	173	+ 3 (+ 1.7%)
不動産	87	101	+ 14 (+ 16.2%)	当社 不動産賃貸 +15	99	+ 2 (+ 2.1%)
生活サービス	63	67	+ 4 (+ 7.4%)	百貨店 +3、ストア +1	60	+ 7 (+ 11.8%)
ホテル・リゾート	21	18	△ 2 (△ 11.0%)	東急ホテルズ等 △1	17	+ 0 (+ 5.0%)
ビジネスサポート	12	3	△ 8 (△ 70.4%)	東急車輛製造 △8	4	△ 0 (△ 14.0%)

V. 2013年3月期 業績予想 詳細資料

「2012年3月期決算数値(セグメント)について」

2012年3月期セグメント別実績数値は、対前年比較のために集計したものであり、監査役および会計監査人による監査を受けたものではありません。従って今後数値の変更の可能性がりますことを、ご了承ください。

FY2012

【予想】2013年3月期 財務諸表サマリー



(億円)

	2012/3 実績	2013/3 通期予想	増減額 (増減率)	摘要	2013/3 5月予想	増減額 (増減率)
営業収益	10,942	10,638	△ 304 (△ 2.8%)	ビジネスサポート △530 不動産 +92、生活サービス +79、ホテル・リゾート +23、交通 +9	10,648	△ 10 (△ 0.1%)
営業利益	550	510	△ 40 (△ 7.3%)	不動産 △63、生活サービス △15、ビジネスサポート △1 ホテル・リゾート +20、交通 +15	500	+ 10 (+ 2.0%)
営業外収益	170	125	△ 45 (△ 26.7%)	持分法投資利益 41(△20)、負ののれん償却 34(△0)	109	+ 16 (+ 14.7%)
営業外費用	180	185	+ 4 (+ 2.7%)	支払利息 143(△6)	189	△ 4 (△ 2.1%)
経常利益	540	450	△ 90 (△ 16.8%)		420	+ 30 (+ 7.1%)
特別利益	156	126	△ 30 (△ 19.2%)	工事負担金等受入額 83(△5)、固定資産売却益 6(△21)	102	+ 24 (+ 23.5%)
特別損失	213	153	△ 60 (△ 28.4%)	工事負担金等圧縮額 79(+42)、減損損失 1(△26) 事業譲渡損失引当金繰入額 0(△48)	131	+ 22 (+ 16.8%)
税金等調整前純利益	482	423	△ 59 (△ 12.4%)		391	+ 32 (+ 8.2%)
法人税等	111	135	+ 23 (+ 20.6%)	法人税・住民税・事業税 68(+4)、法人税等調整額 67(+18)	123	+ 12 (+ 9.8%)
少数株主損益 調整前純利益	370	288	△ 83 (△ 22.4%)		268	+ 20 (+ 7.5%)
少数株主利益	11	8	△ 3 (△ 32.0%)		8	+ 0 (+ 0.0%)
当期純利益	359	280	△ 79 (△ 22.1%)		260	+ 20 (+ 7.7%)
減価償却費	727	753	+ 25 (+ 3.5%)	不動産 +27、交通 +12、ビジネスサポート △16	744	+ 9 (+ 1.2%)
固定資産除却費	193	157	△ 36 (△ 18.8%)	交通 △35	158	△ 1 (△ 0.6%)
のれん償却額	4	7	+ 2 (+ 60.7%)	生活サービス +2	7	+ 0 (+ 0.0%)
東急EBITDA	1,476	1,427	△ 49 (△ 3.3%)	不動産 △35、ビジネスサポート △17、ホテル・リゾート +17	1,409	+ 18 (+ 1.3%)

※ 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】当社 社有地販売の減少や、西豪州土地販売の反動減などあるが、ホテル事業等の震災影響からの回復もあり、減益幅を圧縮する

【対5月予想】生活サービス事業、ホテル・リゾート事業等で減益となるが、不動産事業が賃貸業を中心に増益となり、全体では+10億円の増益

(億円)

		2012/3 実績	2013/3 通期予想	増減額 (増減率)	摘要	2013/3 5月予想	増減額 (増減率)
営業収益 合計		10,942	10,638	△ 304 (△ 2.8%)		10,648	△ 10 (△ 0.1%)
営業利益 合計		550	510	△ 40 (△ 7.3%)		500	+ 10 (+ 2.0%)
交通	営業収益	1,857	1,867	+ 9 (+ 0.5%)	当社 鉄軌道 +5、伊豆急行 +4	1,854	+ 13 (+ 0.7%)
	営業利益	181	197	+ 15 (+ 8.6%)	当社 鉄軌道 +16、伊豆急行 +2 東急バス △2	195	+ 2 (+ 1.0%)
不動産	営業収益	1,544	1,637	+ 92 (+ 6.0%)	当社 販売 +1、当社 賃貸 +118 西豪州不動産販売 △35	1,641	△ 4 (△ 0.2%)
	営業利益	281	218	△ 63 (△ 22.6%)	当社 販売 △27、当社 賃貸 △12 西豪州不動産販売 △29	201	+ 17 (+ 8.5%)
生活 サービス	営業収益	5,193	5,273	+ 79 (+ 1.5%)	百貨店 +130、ストア △55、イツ・コミュニケーションズ +9	5,320	△ 47 (△ 0.9%)
	営業利益	66	51	△ 15 (△ 22.9%)	百貨店 △2、ストア △11	55	△ 4 (△ 7.3%)
ホテル・ リゾート	営業収益	863	887	+ 23 (+ 2.7%)	東急ホテルズ等 +30、東急リネン・サプライ +4 白馬観光開発 △14	909	△ 22 (△ 2.4%)
	営業利益	△ 10	10	+ 20 (-)	東急ホテルズ等 +15、東急リネン・サプライ +4 白馬観光開発 △3	14	△ 4 (△ 28.6%)
ビジネス サポート	営業収益	2,279	1,749	△ 530 (△ 23.3%)	東急車輛製造 △551、東急エージェンシー +68	1,699	+ 50 (+ 2.9%)
	営業利益	35	34	△ 1 (△ 3.7%)		35	△ 1 (△ 2.9%)
消去等	営業収益	△ 795	△ 775	+ 20		△ 775	+ 0
	営業利益	△ 3	0	+ 3		0	+ 0

【営業外損益】持分法投資利益減少や、その他営業外収益の減少により減益

【特別損益】固定資産売却益が減少するも、東急車輛製造の譲渡損失や、減損損失の減少により改善

	2012/3 実績	2013/3 通期予想	増減額 (増減率)	摘要	2013/3 5月予想	増減額 (増減率)
営業利益	550	510	△ 40 (△ 7.3%)		500	+ 10 (+ 2.0%)
営業外収益	170	125	△ 45 (△ 26.7%)		109	+ 16 (+ 14.7%)
受取利息・配当金	17	17	+ 0		17	+ 0
持分法投資利益	61	41	△ 20	東急不動産 33(△24)	34	+ 7
負ののれん償却	34	34	+ 0		34	+ 0
その他営業外収益	56	33	△ 23		24	+ 9
営業外費用	180	185	+ 4 (+ 2.7%)		189	△ 4 (△ 2.1%)
支払利息	149	143	△ 6		152	△ 9
その他営業外費用	30	42	+ 11		37	+ 5
経常利益	540	450	△ 90 (△ 16.8%)		420	+ 30 (+ 7.1%)
特別利益	156	126	△ 30 (△ 19.2%)		102	+ 24 (+ 23.5%)
固定資産売却益	27	6	△ 21		6	+ 0
有価証券売却益	2	0	△ 2		0	+ 0
工事負担金受入額	88	83	△ 5		70	+ 13
特定都市鉄道整備 準備金取崩額	18	19	+ 0		19	+ 0
その他特別利益	17	17	+ 0		7	+ 10
特別損失	213	153	△ 60 (△ 28.4%)		131	+ 22 (+ 16.8%)
固定資産売却損	0	1	+ 0		1	+ 0
固定資産除却損	8	8	+ 0		8	+ 0
減損損失	28	1	△ 26		0	+ 1
工事負担金等圧縮額	36	79	+ 42		65	+ 14
特定都市鉄道整備 準備金繰入額	25	26	+ 0		26	+ 0
その他特別損失	114	37	△ 77	【当年度】白馬観光開発株式売却損 19 【前年度】事業譲渡損失引当金繰入額 (△48) (東急車輛製造)	31	+ 6
税金等調整前純利益	482	423	△ 59 (△ 12.4%)		391	+ 32 (+ 8.2%)

【対前年】ホテル事業等の震災影響からの回復などあるも、社有地販売の減少などにより、▲49億円の減少

【対5月予想】渋谷ヒカリエ等不動産賃貸業の増益などにより、+18億円の増加

	2012/3 実績	2013/3 通期予想	増減額 (増減率)	摘要	2013/3 5月予想	増減額 (増減率)
交通事業	720	713	△ 7 (△ 1.2%)		711	+ 1 (+ 0.1%)
当社 鉄軌道	665	660	△ 4		659	+ 0
東急バス	33	29	△ 4		29	+ 0
その他	22	23	+ 1		22	+ 0
不動産事業	465	428	△ 37 (△ 7.7%)		411	+ 17 (+ 4.4%)
当社 不動産販売	118	93	△ 24		88	+ 5
当社 不動産賃貸	246	262	+ 16		250	+ 11
その他	101	72	△ 28	西豪州土地販売の反動減	72	+ 0
生活サービス事業	202	193	△ 9 (△ 4.9%)		191	+ 1 (+ 0.5%)
東急百貨店	77	79	+ 2		81	△ 1
東急ストア	43	32	△ 11		36	△ 4
イツ・コミュニケーションズ	53	53	+ 0		46	+ 6
その他	28	27	△ 1		26	+ 2
ホテル・リゾート事業	31	49	+ 17 (+ 58.0%)		50	△ 1 (△ 2.0%)
東急ホテルズ等	26	41	+ 15		36	+ 4
その他	4	7	+ 2		13	△ 6
ビジネスサポート事業	60	43	△ 17 (△ 29.4%)		43	△ 1 (△ 2.3%)
東急エージェンシー	8	11	+ 3		11	+ 0
その他	52	31	△ 21	東急車輛製造 △15	32	△ 0
消去	△ 5	0	+ 5		0	+ 0
合計	1,476	1,427	△ 49 (△ 3.3%)		1,408	+ 18 (+ 1.3%)

【対前年】震災影響の反動増やヒカリエ開業効果などで増収、動力費が増加するが除却費の減少で増益

【対5月予想】当社 鉄軌道業で増収するも、安全強化のための費用増強などで、ほぼ5月予想並み

(億円)

	2012/3 実績	2013/3 通期予想	増減額 (増減率)	摘要	2013/3 5月予想	増減額 (増減率)
営業収益	1,857	1,867	+9 (+0.5%)	輸送人員 +1.8%(定期外 +1.9%、定期 +1.7%) ┆運輸収入 +1.7%(定期外 +1.9%、定期 +1.6%)	1,854	+13 (+0.7%)
当社 鉄軌道	1,470	1,476	+5 (+0.4%)	運輸収入 1,303(+22)	1,466	+9 (+0.6%)
東急バス	264	264	+0 (+0.0%)		265	△0 (△0.3%)
その他	122	126	+3 (+3.2%)	伊豆急行 +4	121	+4 (+3.6%)
営業利益	181	197	+15 (+8.6%)		195	+2 (+1.0%)
当社 鉄軌道	160	177	+16 (+10.2%)	【費用】固定資産除却費 147(△33)、動力費 61(+12)	177	+0 (+0.1%)
東急バス	13	11	△2 (△18.9%)		11	+0 (+2.7%)
その他	6	8	+1 (+28.1%)	伊豆急行 +2	6	+1 (+22.6%)
のれん償却額	0	0	+0		0	+0
減価償却費	354	366	+11 (+3.3%)		368	△2 (△0.5%)
固定資産除却費	184	149	△35 (△19.3%)		148	+1 (+0.7%)
東急EBITDA	720	712	△8 (△1.2%)		711	+1 (+0.1%)
資本的支出	498	548	+49 (+10.0%)		548	+0 (+0.0%)

【対前年】ヒカリエ開業等で増収となるが、開業負担や社有地販売の減少、西豪州土地販売の反動等で減益

【対5月予想】不動産賃貸業において各物件が好調で+12億円増益し、全体でも+17億円の増益

	2012/3 実績	2013/3 通期予想	増減額 (増減率)	摘要	2013/3 5月予想	増減額 (増減率)
営業収益	1,544	1,637	+ 92 (+ 6.0%)		1,641	△ 4 (△ 0.2%)
当社 不動産販売	396	397	+ 1 (+ 0.3%)	【売上高】社有地 210(△57)、資金回転型 179(+70)	411	△ 13 (△ 3.3%)
当社 不動産賃貸	503	621	+ 118 (+ 23.5%)	渋谷ヒカリエ開業による増収など	606	+ 14 (+ 2.3%)
その他	644	618	△ 26 (△ 4.1%)	西豪州土地販売 △35、東急ファシリティサービス +5、東急ウェルネス +5	622	△ 4 (△ 0.7%)
営業利益	281	218	△ 63 (△ 22.6%)		201	+ 17 (+ 8.5%)
当社 不動産販売	113	86	△ 27 (△ 23.7%)	【販売差益】社有地 113(△28)、資金回転型 42(+9)	83	+ 3 (+ 3.9%)
当社 不動産賃貸	99	87	△ 12 (△ 12.3%)	渋谷ヒカリエ開業に伴う負担増加など	75	+ 12 (+ 15.9%)
その他	68	43	△ 24 (△ 35.9%)	西豪州土地販売 △29	42	+ 1 (+ 4.1%)
のれん償却額	0	0	+ 0		0	+ 0
減価償却費	176	204	+ 27 (+ 15.8%)		202	+ 2 (+ 1.0%)
固定資産除却費	7	8	+ 0 (+ 0.1%)		9	△ 1 (△ 11.1%)
東急EBITDA	465	430	△ 35 (△ 7.7%)		412	+ 18 (+ 4.4%)
資本的支出	537	645	+ 107 (+ 20.1%)		653	△ 8 (△ 1.2%)



【対前年】ストアで店舗閉鎖などにより減収となるが、震災影響からの回復やShinQsの開業などにより増収、
営業利益はストアの光熱費増加などで減益

【対5月予想】百貨店などで減収となるも、各社でコスト見直し等に努め、全体では▲4億円減益にとどめる

	2012/3 実績	2013/3 通期予想	増減額 (増減率)	摘要	2013/3 5月予想	増減額 (増減率)
営業収益	5,193	5,273	+ 79 (+ 1.5%)		5,320	△ 47 (△ 0.9%)
東急百貨店	2,351	2,481	+ 130 (+ 5.5%)	売上高増減率(全店) +6.4%	2,542	△ 61 (△ 2.4%)
東急ストア	2,126	2,070	△ 55 (△ 2.6%)	売上高増減率 全店△2.9% 既存店 △0.4%	2,058	+ 11 (+ 0.6%)
イツ・ コミュニケーションズ	196	206	+ 9 (+ 5.1%)		205	+ 0 (+ 0.4%)
その他	519	514	△ 4 (△ 0.8%)		513	+ 1 (+ 0.4%)
営業利益	66	51	△ 15 (△ 22.9%)		55	△ 4 (△ 7.3%)
東急百貨店	19	16	△ 2 (△ 15.5%)		17	△ 1 (△ 8.6%)
東急ストア	19	7	△ 11 (△ 60.2%)		12	△ 5 (△ 39.4%)
イツ・ コミュニケーションズ	14	16	+ 1 (+ 7.9%)		15	+ 1 (+ 6.7%)
その他	15	17	+ 1 (+ 7.5%)		15	+ 1 (+ 10.5%)
のれん償却額	△ 3	△ 6	△ 2		△ 6	+ 0
減価償却費	132	136	+ 3 (+ 2.4%)		130	+ 6 (+ 4.6%)
固定資産除却費	0	0	△ 0 (-)		1	△ 1 (-)
東急EBITDA	202	193	△ 9 (△ 4.9%)		192	+ 1 (+ 0.5%)
資本的支出	183	184	+ 0 (+ 0.1%)		184	+ 0 (+ 0.0%)

【対前年】ホテルズを中心に、震災影響からの回復や、継続的なコスト削減が寄与し黒字化

【対5月予想】白馬観光開発の事業譲渡に伴い減収減益

	2012/3 実績	2013/3 通期予想	増減額 (増減率)	摘要	2013/3 5月予想	増減額 (増減率)
営業収益	863	887	+ 23 (+ 2.7%)		909	△ 22 (△ 2.4%)
東急ホテルズ等(※)	691	722	+ 30 (+ 4.4%)	全店稼働率 81.3%(+5.7ポイント)	723	△ 1 (△ 0.2%)
その他	172	164	△ 7 (△ 4.1%)	白馬観光開発 △14、東急リネン・サプライ +4	185	△ 20 (△ 11.0%)
営業利益	△ 10	10	+ 20 (-)		14	△ 4 (△ 28.6%)
東急ホテルズ等(※)	△ 0	14	+ 15 (-)		14	△ 0 (△ 1.7%)
その他	△ 9	△ 4	+ 4 (-)	東急リネン・サプライ +4、白馬観光開発 △3	△ 0	△ 3 (-)
のれん償却額	△ 0	0	+ 0		0	+ 0
減価償却費	41	39	△ 2 (△ 5.4%)		36	+ 3 (+ 8.3%)
固定資産除却費	0	0	△ 0 (-)		0	+ 0 (-)
東急EBITDA	31	49	+ 17 (+ 58.0%)		50	△ 1 (△ 2.0%)
資本的支出	22	48	+ 25 (+ 110.7%)		48	+ 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で大幅に減収となるが、東急エージェンシーが増収増益となり、
全体ではほぼ前年並み

【対5月予想】東急ジオックスで計画外の受注増となるも、営業利益は、ほぼ5月予想並み

	2012/3 実績	2013/3 通期予想	増減額 (増減率)	摘要	2013/3 5月予想	増減額 (増減率)
営業収益	2,279	1,749	△ 530 (△ 23.3%)		1,699	+ 50 (+ 2.9%)
東急エージェンシー	934	1,002	+ 68 (+ 7.3%)		1,021	△ 19 (△ 1.9%)
その他	1,345	746	△ 598 (△ 44.5%)	東急車輛製造 △551	677	+ 69 (+ 10.2%)
営業利益	35	34	△ 1 (△ 3.7%)		35	△ 1 (△ 2.9%)
東急エージェンシー	7	11	+ 3 (+ 51.4%)		11	+ 0 (+ 1.0%)
その他	28	23	△ 5 (△ 16.9%)		24	△ 1 (△ 4.5%)
のれん償却	△ 0	△ 0	+ 0		△ 0	+ 0
減価償却費	24	8	△ 16 (△ 67.7%)		8	+ 0 (+ 0.0%)
固定資産除却費	0	0	+ 0 (-)		0	+ 0 (-)
東急EBITDA	60	43	△ 17 (△ 29.4%)		44	△ 1 (△ 2.3%)
資本的支出	49	16	△ 33 (△ 67.6%)		8	+ 8 (+ 100.0%)



【対前年】営業活動は、ベトナムにおける分譲土地建物支出により、大幅な入金減少

投資活動では、設備投資が前年を上回るが、有価証券取得の減少や資産売却入金で支出減

有利子負債は▲155億円の減少を見込む

【対5月予想】営業増益に伴う営業キャッシュフロー増加により、フリー・キャッシュフローを+20億円上方修正

(億円)

	2012/3 実績	2013/3 通期予想	増減額	摘要	2013/3 5月予想	増減額
営業活動 キャッシュフロー	1,445	1,076	△ 369	ベトナムにおける分譲土地建物支出の増加	1,056	+ 20
投資活動 キャッシュフロー	△ 1,259	△ 1,048	+ 211		△ 1,048	+ 0
うち、設備投資	△ 1,333	△ 1,450	△ 116		△ 1,450	+ 0
うち、有価証券取得	△ 114	△ 2	+ 112	【前年度】横浜ケーブルビジョンなど	△ 2	+ 0
うち、資産売却入金	111	300	+ 188	東急車輛製造の事業譲渡	300	+ 0
うち、工事負担金 受入額	71	104	+ 32		104	+ 0
財務活動 キャッシュフロー	△ 164	△ 148	+ 15		△ 128	△ 20
うち、有利子負債 純増減	△ 53	△ 155	△ 101		△ 135	△ 20
うち、配当金支払	△ 81	△ 88	△ 6		△ 88	+ 0
フリー キャッシュフロー	185	28	△ 157		8	+ 20
有利子負債 期末残高	10,360	10,205	△ 155		10,225	△ 20

【対前年】ベトナムでの事業用地の取得や、副都心線との直通工事の進展により、全体では+129億円増加

【対5月予想】設備投資総額は5月予想と変わらず

	2012/3 実績	2013/3 通期予想	増減額 (増減率)	摘要	2013/3 5月予想	増減額 (増減率)
設備投資 合計	1,320	1,450	+ 129 (+ 9.8%)		1,450	+ 0 (+ 0.0%)
交通	498	548	+ 49 (+ 10.0%)	当社 鉄軌道 +39	548	+ 0 (+ 0.0%)
不動産	537	645	+ 107 (+ 20.1%)	ベカメックス東急 +133	653	△ 8 (△ 1.2%)
生活サービス	183	184	+ 0 (+ 0.1%)	百貨店 +32、ストア △20、イツ・コミュニケーションズ △17	184	+ 0 (+ 0.0%)
ホテル・リゾート	22	48	+ 25 (+ 110.7%)	東急ホテルズ等 +12、マウナラニリゾート +12	48	+ 0 (+ 0.0%)
ビジネスサポート	49	16	△ 33 (△ 67.6%)	東急テクノシステム △19、東急車輛製造 △17	8	+ 8 (+ 100.0%)
全社	46	24	△ 22		24	+ 0
消去	△ 17	△ 15	+ 2		△ 15	+ 0
分譲土地建物 支出 (当社及びベカメックス社)	158	501	+ 342 (+ 215.7%)	ベカメックス東急 +201	501	+ 0 (+ 0.0%)

※ 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。

【予想】2013年3月期 減価償却費



【対前年】東急車輛製造の事業譲渡で減少するも、ヒカリエの開業などにより、全体では+25億円の増加

【対5月予想】イツツ・コミュニケーションズやホテルズで増加し、全体では+9億円の増加

	2012/3 実績	2013/3 通期予想	増減額 (増減率)	摘要	2013/3 5月予想	増減額 (増減率)
減価償却費 合計	727	753	+ 25 (+ 3.5%)		744	+ 9 (+ 1.2%)
交通	354	366	+ 12 (+ 3.3%)	当社 鉄軌道 +14	368	△ 2 (△ 0.5%)
不動産	176	204	+ 27 (+ 15.8%)	当社 不動産賃貸 +30	202	+ 2 (+ 1.0%)
生活サービス	132	136	+ 3 (+ 2.4%)	百貨店 +5、イツツ・コミュニケーションズ* △1	130	+ 6 (+ 4.6%)
ホテル・リゾート	41	39	△ 2 (△ 5.4%)		36	+ 3 (+ 8.3%)
ビジネスサポート	24	8	△ 16 (△ 67.7%)	東急車輛製造 △16	8	+ 0 (+ 0.0%)

(参考資料)

(個別決算) 経営成績サマリー

(億円)

	第2四半期累計					年度				
	2012/3 第2四半期	2013/3 第2四半期	増減額 (増減率)	2013/3 5月予想	増減額 (増減率)	2012/3 通期実績	2013/3 通期予想	増減額 (増減率)	2013/3 5月予想	増減額 (増減率)
営業収益	1,185	1,196	+ 11 (+ 0.9%)	1,183	+ 13 (+ 1.1%)	2,473	2,582	+ 108 (+ 4.4%)	2,572	+ 10 (+ 0.4%)
鉄軌道	723	740	+ 16 (+ 2.3%)	733	+ 6 (+ 0.9%)	1,471	1,478	+ 6 (+ 0.4%)	1,468	+ 10 (+ 0.7%)
不動産	462	456	△ 5 (△ 1.2%)	449	+ 7 (+ 1.6%)	1,001	1,104	+ 102 (+ 10.2%)	1,104	+ 0 (+ 0.0%)
不動産販売	167	114	△ 52 (△ 31.6%)	118	△ 4 (△ 3.7%)	404	405	+ 0 (+ 0.2%)	419	△ 14 (△ 3.3%)
不動産賃貸	295	342	+ 47 (+ 16.0%)	331	+ 11 (+ 3.4%)	597	699	+ 101 (+ 17.0%)	685	+ 14 (+ 2.0%)
営業費用	899	950	+ 50 (+ 5.6%)	936	+ 14 (+ 1.5%)	2,092	2,216	+ 123 (+ 5.9%)	2,226	△ 10 (△ 0.4%)
鉄軌道	547	562	+ 14 (+ 2.7%)	543	+ 19 (+ 3.6%)	1,310	1,301	△ 9 (△ 0.8%)	1,291	+ 10 (+ 0.8%)
不動産	351	387	+ 35 (+ 10.2%)	392	△ 5 (△ 1.4%)	781	915	+ 133 (+ 17.0%)	935	△ 20 (△ 2.1%)
不動産販売	114	105	△ 9 (△ 8.4%)	105	△ 0 (△ 0.0%)	294	318	+ 23 (+ 7.9%)	335	△ 17 (△ 5.1%)
不動産賃貸	236	282	+ 45 (+ 19.2%)	287	△ 5 (△ 1.8%)	487	597	+ 109 (+ 22.6%)	600	△ 3 (△ 0.5%)
営業利益	286	246	△ 39 (△ 13.9%)	247	△ 1 (△ 0.4%)	380	366	△ 14 (△ 3.8%)	346	+ 20 (+ 5.8%)
鉄軌道	175	177	+ 1 (+ 1.0%)	190	△ 13 (△ 7.0%)	160	177	+ 16 (+ 10.1%)	177	+ 0 (+ 0.0%)
不動産	110	69	△ 41 (△ 37.5%)	56	+ 12 (+ 21.7%)	219	189	△ 30 (△ 14.0%)	169	+ 20 (+ 11.8%)
不動産販売	52	9	△ 43 (△ 82.7%)	13	△ 4 (△ 32.7%)	109	87	△ 22 (△ 20.5%)	84	+ 3 (+ 3.6%)
不動産賃貸	58	60	+ 1 (+ 3.0%)	43	+ 16 (+ 38.5%)	110	102	△ 8 (△ 7.6%)	85	+ 17 (+ 20.0%)
経常利益	256	221	△ 35 (△ 13.7%)	215	+ 5 (+ 2.7%)	310	298	△ 12 (△ 4.2%)	268	+ 30 (+ 11.2%)
純利益	188	145	△ 42 (△ 22.5%)	141	+ 4 (+ 2.8%)	269	221	△ 48 (△ 18.1%)	221	+ 0 (+ 0.0%)

(個別決算) 鉄軌道 費用明細



(億円)

	第2四半期累計					年度				
	2012/3 第2四半期	2013/3 第2四半期	増減額 (増減率)	2013/3 5月予想	増減額 (増減率)	2012/3 通期実績	2013/3 通期予想	増減額 (増減率)	2013/3 5月予想	増減額 (増減率)
営業費用	547	562	+14 (+2.7%)	543	+19 (+3.6%)	1,310	1,301	△9 (△0.8%)	1,291	+10 (+0.8%)
人件費	108	107	△1 (△1.5%)	105	+1 (+1.4%)	215	217	+2 (+1.0%)	211	+6 (+3.0%)
退職給付費用	13	13	△0 (△1.0%)	14	△0 (△4.1%)	27	27	△0 (△1.4%)	28	△1 (△4.4%)
動力費	23	32	+8 (+34.6%)	31	+0 (+0.5%)	48	61	+12 (+25.9%)	61	△0 (△0.4%)
修繕費	27	28	+1 (+5.2%)	28	△0 (△0.5%)	78	77	△1 (△1.9%)	77	△0 (△0.1%)
経費	105	106	+0 (+0.3%)	99	+6 (+7.0%)	371	342	△28 (△7.8%)	344	△1 (△0.3%)
うち、固定資産除却費	14	11	△3 (△21.6%)	5	+6 (+122.1%)	181	147	△33 (△18.4%)	146	+1 (+1.1%)
うち、外注委託費	36	37	+0 (+1.2%)	37	+0 (+0.0%)	75	70	△4 (△6.3%)	74	△3 (△4.8%)
諸税	29	29	△0 (△1.2%)	20	+8 (+41.9%)	57	55	△1 (△3.3%)	55	+0 (+0.6%)
減価償却費	155	161	+5 (+3.7%)	158	+2 (+1.8%)	319	334	+14 (+4.5%)	334	△0 (△0.2%)
一般管理費分担	62	64	+1 (+2.0%)	65	△1 (△2.5%)	148	141	△6 (△4.2%)	139	+2 (+1.9%)
その他	20	20	+0 (+0.7%)	18	+2 (+10.8%)	42	42	△0 (△0.4%)	38	+3 (+9.9%)