

# 2023年3月期 決算概況資料



TOKYU CORPORATION

東急株式会社

2023年5月11日

| 9005

| <https://www.tokyu.co.jp/>

## 2022年度 決算実績ポイント

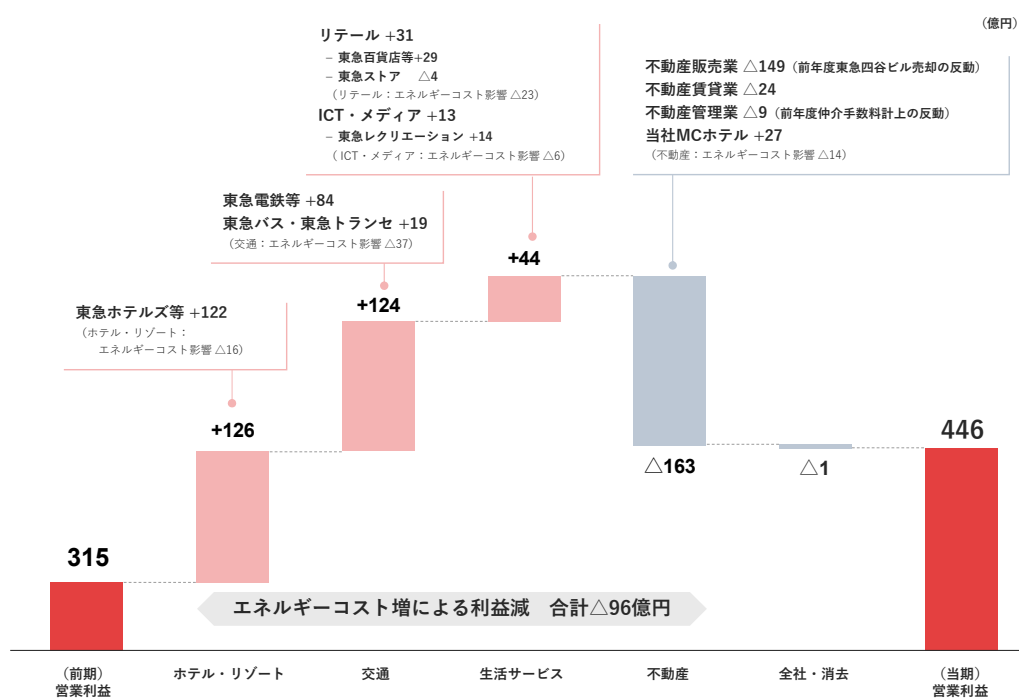
- 営業収益、営業利益は交通事業やホテル・リゾート事業を中心とした需要回復により増収、増益
- 親会社株主に帰属する当期純利益は、各事業の収益増に加え、持分法投資利益の増加等により増益

(億円)	2021年度 実績	2022年度 実績	対前年	2022年度 2月予想	対予想
営業収益	8,791	9,312	+521 (+5.9%)	9,288	+24 (+0.3%)
営業利益	315	446	+130 (+41.4%)	400	+46 (+11.5%)
経常利益	349	473	+123 (+35.3%)	396	+77 (+19.6%)
親会社株主に帰属する 当期純利益	87	259	+172 (+196.0%)	220	+39 (+18.2%)
EPS (一株当たり当期純利益)	円 銭 14.58	円 銭 42.94	円 銭 +28.36	円 銭 36.52	円 銭 +6.42

- 営業収益は 9,312 億円、営業利益は 446 億円。
- 入国制限緩和や全国旅行支援等により好調に推移したホテル・リゾート事業や、交通事業の需要回復により、対前年 + 521 億円増収、+ 130 億円増益となりました。
- 親会社株主に帰属する当期純利益は、持分法投資利益の増加や、前年度に多額の減損損失を計上した反動により、対前年 + 172 億円増益の 259 億円となりました。
- 2月時点予想との比較では、交通事業において、想定よりも除却費等のコストの減少があったことなどにより、+ 46 億円増益となっております。

## 2022年度 セグメント別営業利益 決算実績ポイント

TOKYU CORPORATION



© 2023 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

- 営業利益について、前年との比較で、セグメント別にポイントをご説明します。
- 前期からはホテル・リゾート事業、交通事業で需要の回復に伴い、大きく増益となっております。  
一方で、不動産事業に関しては、前年度からの反動により、大きく減益となりました。
- 電気代など、エネルギーコスト増加の影響に関しては、年間で△96億円の利益減となっております。

(単位：億円)	2021年度 実績	2022年度 実績	増減	摘要	2022年度 2月予想	増減
営業収益	1,665	1,840	+ 174 (+ 10.5%)	輸送人員 +10.2% (定期外 +14.5%、定期 +7.0%) 運賃収入 +11.7% (定期外 +16.1%、定期 +5.5%)	1,841	△ 0 (△ 0.0%)
東急電鉄等	1,217	1,348	+ 131 (+ 10.8%)	運賃収入 1,203 (+125)	1,346	+ 2 (+ 0.2%)
東急バス・東急トランセ	232	254	+ 21 (+ 9.3%)	運賃収入 +9.1%	250	+ 3 (+ 1.4%)
その他	215	237	+ 22 (+ 10.3%)		244	△ 6 (△ 2.6%)
営業利益	△ 39	85	+ 124 (-)		55	+ 30 (+ 55.2%)
東急電鉄等	△ 8	76	+ 84 (-)		53	+ 23 (+ 44.4%)
東急バス・東急トランセ	△ 11	8	+ 19 (-)		3	+ 5 (+ 140.4%)
その他	△ 20	△ 0	+ 20 (-)		△ 1	+ 1 (-)

#### 東急電鉄 営業費用内訳

(単位：億円)	2021年度 実績	2022年度 実績	2022-2021 増減
営業費用合計	1,230	1,275	+ 44
人件費	318	325	+ 6
動力費	54	86	+ 31
修繕費	100	101	+ 0
経費	349	352	+ 2
諸税	64	67	+ 2
減価償却費	343	343	△ 0

© 2023 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

- 交通事業は、営業収益 1,840 億円、営業利益 85 億円。対前年 + 174 億円増収、+ 124 億円増益でございました。
- 鉄道業の東急電鉄は 76 億円の営業利益となり、対前年 + 131 億円増収、+ 84 億円増益となりました。運賃収入は全体で + 11.7% の増加、+ 125 億円増収となりました。費用面は、継続して節減に取り組んでおりますが、動力費の増加等があり、対前年 + 44 億円の増加となりました。なお、輸送人員は 2019 年度比較で △ 16.7% の減少となっております。
- 東急バスは 8 億円の営業利益となり、対前年 + 21 億円増収、+ 19 億円増益となりました。その他では、空港運営、地方交通等を合わせて、合計で若干の営業損失でございましたが、前期からは 20 億円回復をしております。
- 2 月予想との比較では、営業収益は概ね想定通り、東急電鉄の除却費等の減少により、営業収益は + 30 億円増益となりました。
- 交通セグメント全体としては、東急電鉄における通勤定期の推移が、コロナ前と比較して、依然 3 割弱減少しているものの、定期外を中心に人流の回復が進み、堅調に推移しました。

(単位：億円)	2021年度 実績	2022年度 実績	増減	摘要	2022年度 2月予想	増減
営業収益	2,232	2,204	△ 28 (△ 1.3%)		2,204	+ 0 (+ 0.0%)
不動産販売業	572	411	△ 160 (△ 28.1%)		412	△ 1 (△ 0.3%)
うち、当社不動産販売	492	345	△ 147 (△ 29.9%)	前年大型物件販売の反動減	340	+ 5 (+ 1.5%)
不動産賃貸業	1,103	1,173	+ 70 (+ 6.4%)		1,162	+ 11 (+ 1.0%)
うち、当社不動産賃貸	967	1,006	+ 38 (+ 4.0%)		998	+ 7 (+ 0.8%)
不動産管理業	315	298	△ 16 (△ 5.3%)		306	△ 7 (△ 2.4%)
その他	241	320	+ 78 (+ 32.6%)	当社MCホテル+59	322	△ 2 (△ 0.7%)
営業利益	452	288	△ 163 (△ 36.2%)		288	+ 0 (+ 0.2%)
不動産販売業	216	67	△ 149 (△ 69.1%)		63	+ 3 (+ 5.5%)
うち、当社不動産販売	195	54	△ 141 (△ 72.2%)	前年大型物件販売の反動減	54	+ 0 (+ 0.2%)
不動産賃貸業	219	194	△ 24 (△ 11.3%)		202	△ 7 (△ 3.9%)
うち、当社不動産賃貸	184	158	△ 25 (△ 13.7%)		165	△ 6 (△ 4.2%)
不動産管理業	44	35	△ 9 (△ 20.3%)		32	+ 2 (+ 9.1%)
その他	△ 28	△ 8	+ 19 (-)	当社MCホテル+27	△ 10	+ 1 (-)

© 2023 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

- 不動産事業は、営業収益 2,204 億円、営業利益 288 億円。対前年△28 億円減収、△163 億円減益でございました。
- 不動産販売業は、前年度の東急四谷ビル販売による反動により、△160 億円減収、営業利益は△149 億円減益となりました。
- 不動産賃貸業は、商業施設を中心に回復が見られ対前年+70 億円増収となりましたが、水道光熱費等の増加や、修繕費等の執行による費用増加もあり、営業利益は△24 億円減益です。
- 不動産管理業は、前年度に子会社において仲介手数料を計上した反動により、△16 億円減収、△9 億円減益となりました。
- 不動産「その他」については、対前年+78 億円増収、+19 億円増益。セルリアンタワー東急ホテル、キャピトルホテル東急の2つのホテル収支を計上しているMCホテルにおいて、稼働率の回復等により+59 億円増収、27 億円損失額の改善をしております。
- 2月予想との比較では、収益・利益ともに想定通りの着地となりました。

(単位：億円)	2021年度 実績	2022年度 実績	増減	摘要	2022年度 2月予想	増減
営業収益	3,308	3,328	+ 20 (+ 0.6%)		3,323	+ 5 (+ 0.2%)
東急百貨店等(※)	792	827	+ 34 (+ 4.3%)	売上高増減率 全店 +5.5%	813	+ 13 (+ 1.7%)
東急ストア	2,041	2,099	+ 57 (+ 2.8%)	売上高増減率 全店 △2.6% 既存店 △3.0% 東急ステーションリテールサービスとの合併に伴う影響 +97	2,109	△ 10 (△ 0.5%)
その他	473	402	△ 70 (△ 15.0%)		400	+ 2 (+ 0.6%)
営業利益	12	43	+ 31 (+ 254.9%)		30	+ 13 (+ 45.5%)
東急百貨店等(※)	△ 29	△ 0	+ 29 (-)		△ 3	+ 2 (-)
東急ストア	42	38	△ 4 (△ 9.9%)		32	+ 5 (+ 16.1%)
その他	△ 0	6	+ 6 (-)		0	+ 5 (+ 732.1%)

※「東急百貨店等」には、(株)東急百貨店のほか、(株)ながの東急百貨店、(株)北長野ショッピングセンターを含んで表記しております

© 2023 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

- 生活サービス事業合計では、  
営業収益 5,172億円、営業利益 110億円。  
対前年+144億円増収、+44億円増益でございました。
- リテール事業は、営業収益 3,328億円、営業利益 43億円、  
対前年+20億円増収、+31億円の増益でございます。
- 東急百貨店においては、前年の緊急事態宣言からの反動や、  
販管費の減少もあり+29億円の利益改善となりました。
- 東急ストアは、駅ナカ店舗などの展開をしていた子会社を合併したため、  
57億円の増収となっておりますが、合併影響を除く実質ベースでは、  
内食需要の減少や物価高騰による買い控え等により△40億円減収です。  
費用面でも、電力コストの増加などがあり、営業利益は△4億円の  
減益です。

(単位：億円)	2021年度 実績	2022年度 実績	増減	摘要	2022年度 2月予想	増減
営業収益	1,719	1,843	+ 124 (+ 7.2%)		1,838	+ 5 (+ 0.3%)
東急レクリエーション	223	278	+ 54 (+ 24.6%)		277	+ 1 (+ 0.4%)
イツ・コミュニケーションズ	267	264	△ 3 (△ 1.3%)		262	+ 1 (+ 0.7%)
東急エージェンシー	529	441	△ 88 (△ 16.7%)		426	+ 14 (+ 3.4%)
その他	698	859	+ 161 (+ 23.0%)	東急パワーサプライ +145	871	△ 11 (△ 1.3%)
営業利益	53	67	+ 13 (+ 25.0%)		57	+ 10 (+ 17.8%)
東急レクリエーション	△ 6	8	+ 14 (-)		8	+ 0 (+ 0.4%)
イツ・コミュニケーションズ	32	32	+ 0 (+ 0.9%)		32	+ 0 (+ 2.0%)
東急エージェンシー	13	15	+ 1 (+ 11.9%)		12	+ 3 (+ 29.3%)
その他	14	10	△ 3 (△ 24.2%)	東急パワーサプライ △3	4	+ 5 (+ 124.7%)

- ICT・メディア事業では、  
営業収益 1,843億円、営業利益 67億円、  
+124億円増収、+13億円増益でございました。
- 東急レクリエーションは前年の反動により、+54億円増収、  
+14億円増益、  
イツ・コミュニケーションズは、前年度と概ね同額の32億円の  
営業利益、  
東急エージェンシーは+1億円増益の15億円の営業利益となりました。
- その他は、営業収益+161億円増収、営業利益は△3億円減益と  
なりました。  
電力小売事業の東急パワーサプライは、燃料調整費単価の増加により、  
+145億円増収、△3億円減益です。

(単位：億円)	2021年度 実績	2022年度 実績	増減	摘要	2022年度 2月予想	増減
営業収益	435	708	+ 272 (+ 62.7%)		687	+ 21 (+ 3.1%)
東急ホテルズ等 (※)	323	565	+ 241 (+ 74.6%)		551	+ 13 (+ 2.5%)
その他	111	142	+ 31 (+ 28.1%)		135	+ 7 (+ 5.3%)
営業利益	△ 167	△ 41	+ 126 (-)		△ 35	△ 6 (-)
東急ホテルズ等 (※)	△ 154	△ 32	+ 122 (-)		△ 28	△ 4 (-)
その他	△ 12	△ 8	+ 4 (-)		△ 6	△ 1 (-)

※「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おります

### 主要指標

#### ● 東急ホテルズ等

	2021年度 実績	2022年度 実績	増減
稼働率 (%)	44.1%	70.6%	+26.5P
ADR (円)	10,441	12,920	+2,479
RevPAR (円)	4,606	9,116	+4,510

#### ● 東急ホテルズ等および当社MCホテル

	2021年度 実績	2022年度 実績	増減
稼働率 (%)	43.0%	69.9%	+26.9P
ADR (円)	11,350	14,245	+2,895
RevPAR (円)	4,882	9,955	+5,073

- ホテル・リゾート事業は、営業収益 708億円、営業損失△41億円で、対前年+272億円の増収、+126億円の利益改善でございました。
- 東急ホテルズは、行動制限の解除等により、対前年+241億円の増収、+122億円の利益改善となりました。稼働率は69.9%、一室単価は14,245円となりました。
- 2月予想との比較では、インバウンドや春休み需要を、高単価で取り込むことができ、増収となりましたが、人件費の増加等により減益となりました。



(単位: 億円)	2021年度 実績	2022年度 実績	増減	摘要	2022年度 2月予想	増減
営業利益	315	446	+ 130 (+ 41.4%)		400	+ 46 (+ 11.5%)
営業外収益	172	171	△ 1 (△ 0.8%)		140	+ 31 (+ 22.5%)
受取利息・配当金	12	14	+ 2		15	△ 0
持分法投資利益	50	93	+ 42	東急不動産ホールディングス 82 (+26)、東急建設 8 (+18)	69	+ 24
その他営業外収益	109	62	△ 46	[前年]雇用調整助成金32 (△29) [前年]その他コロナ関係助成金等30 (△19)	56	+ 6
営業外費用	138	143	+ 5 (+ 4.0%)		144	△ 0 (△ 0.1%)
支払利息	83	84	+ 1		85	△ 0
その他営業外費用	54	58	+ 4		59	△ 0
経常利益	349	473	+ 123 (+ 35.3%)		396	+ 77 (+ 19.6%)
特別利益	234	107	△ 127 (△ 54.4%)		110	△ 2 (△ 2.5%)
固定資産売却益	144	3	△ 140		4	△ 0
工事負担金等受入額	13	56	+ 42		55	+ 1
特定都市鉄道整備準備金取崩額	25	25	-		25	+ 0
その他特別利益	51	21	△ 29		26	△ 4
特別損失	314	167	△ 147 (△ 46.9%)		163	+ 4 (+ 2.5%)
工事負担金等圧縮額	11	43	+ 31		41	+ 2
その他特別損失	302	124	△ 178	[前年]減損損失251 (△185)	122	+ 2
税金等調整前当期純利益	270	413	+ 143 (+ 53.1%)		343	+ 70 (+ 20.7%)

- 営業外収益は172億円となり、対前年で△1億円減少、持分法投資利益は93億円で、対前年度+42億円増加となった一方、雇用調整助成金や、コロナ関係の助成金が前年度から減少となっております。
- 特別利益は107億円で、△127億円の減少。前年度に京橋土地の売却等により、固定資産売却益144億円を計上した反動で大きく減少しております。
- 特別損失は167億円で、△147億円の減少。前年度に伊豆急行等において、減損損失を251億円計上した反動で大きく減少しております。
- 以上により、親会社株主に帰属する当期純利益は259億円となり、対前年+172億円増益でございました。

- 事業環境
- 社会経済活動の正常化により、事業環境は引き続き改善傾向の継続を見込む
  - エネルギー価格高騰や人件費上昇については、各事業においての影響を織り込む

各事業の見通し	交通	<p>▶ 東急電鉄</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 輸送人員：対前年 +3.1% 対2019年度 △14.1%</li> <li>● 運賃収入：対前年 +14.9% 対2019年度 △1.8%</li> <li>● 動力費 : 118億円 (対前年+32億円)</li> </ul>
	不動産	<p>▶ 不動産販売事業</p> <p>当社マンション分譲による販売戸数の増加を見込む</p> <p>▶ 不動産賃貸事業</p> <p>空室率、賃料水準等は現行水準を継続</p>
	生活サービス	<p>▶ 東急百貨店</p> <p>前年度からの店舗リモデルによる定借比率の増加により、店舗売上高は減少する一方で賃貸収入が増加</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 店舗売上高 対前年増減率 全店 △33.5% 既存店 △12.7% / 総売上高 (賃貸含む) 対前年増減率 既存店 +9.6%</li> </ul> <p>▶ 東急ストア</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 店舗売上高 対前年増減率 全店 +3.9% 既存店 +2.0%</li> </ul>
	ホテル・リゾート	<p>▶ ホテル事業</p> <p>インバウンド需要の回復等に伴い、稼働率・一室単価 (ADR) ともに対前年からの増加を見込む</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 通期稼働率 : 79.0% 対前年 +9.1P</li> <li>● 一室単価(ADR)※: 18,218円 対前年 +2,788円 ※一室単価についてはサービス料を含めた数値を記載しております</li> </ul>

2023年度の業績予想については営業利益、当期純利益ともに昨年9月に公表した目標値から変動なし  
連結全体でエネルギーコストは対前年 **+約79億円** (2021年度からの2年間で+175億円)、  
人件費 (ベースアップ等) は **+約25億円** の増加を見込む

- 事業環境に関しては、社会経済活動の正常化により、引き続き改善傾向が継続すると見込んでおります。また、コスト面では、前年度に引き続き、エネルギー価格の高騰が一定程度続くことが想定されるとともに、賃上げ等による人件費の増加なども各事業において影響を反映しております。
- このような状況を踏まえ、営業利益・当期純利益については、昨年9月に中期3か年経営計画の最終年度の目標値として公表した水準から変更しておりません。
- また、エネルギーコストに関しては前年度から+79億円増加を織り込み、2022年度～23年度にかけての2年間で合計+175億円の増加となります。また、賃上げ等による人件費の増加は+25億円程度と推計しております。

## 2023年度 業績予想ポイント

- 東急電鉄の運賃改定効果や不動産販売業におけるマンションの販売増等、全ての事業で増収となり、993億円の増収
- 営業利益は、エネルギー価格高騰影響や人件費上昇等の費用増があるものの、各事業の収益増に伴い、253億円の増益

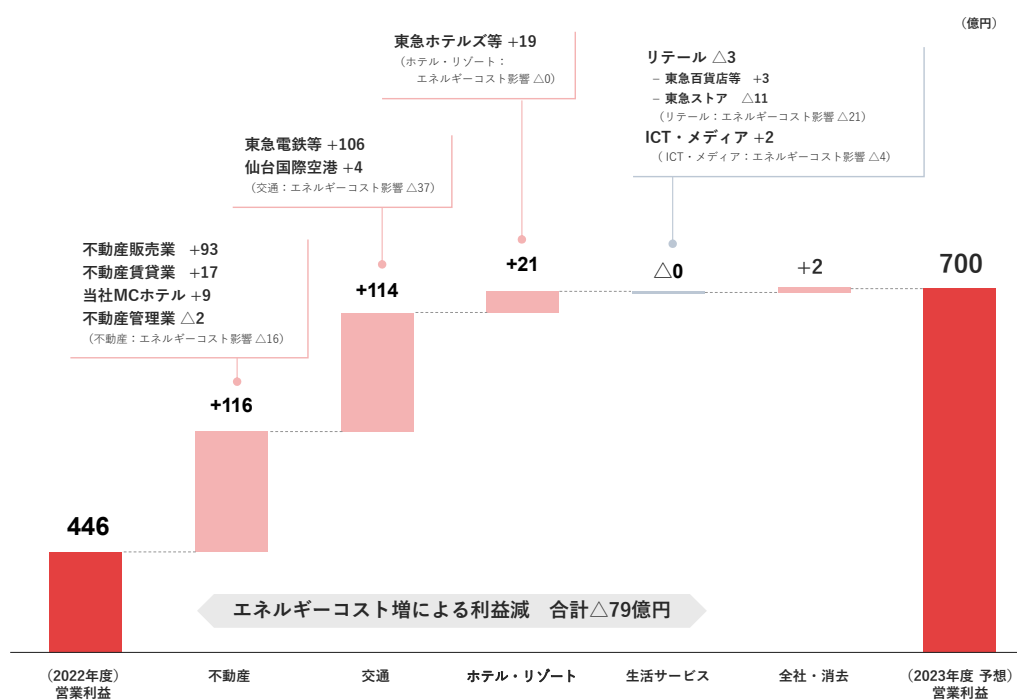
(億円)	2022年度 実績	2023年度 予想	対前年
営業収益	9,312	10,306	+993 (+10.7%)
営業利益	446	700	+253 (+56.9%)
経常利益	473	702	+228 (+48.2%)
親会社株主に帰属する 当期純利益	259	400	+140 (+53.9%)
EPS (一株当たり当期純利益)	円 銭 42.94	円 銭 65.07	円 銭 +22.13

© 2023 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

- 東急電鉄の運賃改定効果や、不動産販売業におけるマンションの引き渡し戸数の増加等、全ての事業で増収となり、営業収益は+993億円の増収の1兆306億円、営業利益は、エネルギー価格高騰の影響や、人件費上昇等の費用増を織り込むものの、増収が寄与し、+253億円増益の700億円を見込んでおります。
- 親会社株主に帰属する当期純利益についても、営業増益により、+140億円増益の400億円を見込みます。

## 2023年度 セグメント別営業利益 業績予想ポイント

TOKYU CORPORATION



© 2023 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

- 営業利益について、前年との比較で、セグメント別にご説明します。
- 不動産事業は、不動産販売業において、タワーマンションの引き渡しなどを控えていること等により、+116億円の増益を見込んでおります。
- 交通事業は、東急電鉄で動力費の増加を織り込みますが、運賃改定等による増収により+114億円増益を見込みます。なお、通期の輸送人員は、2019年度との比較でΔ14.1%の減少、運賃収入はΔ1.8%の減収を見込んでおります。
- ホテル・リゾート事業は+21億円増益を見込んでおります。ホテルの既存店舗では大きな改善を見込む一方、東急歌舞伎町タワーの2つのホテルにおいて、開業経費等の計上を織り込んでおります。
- 生活サービス事業は概ね前年並みです。リテール事業、ICT・メディア事業ともに増収を見込む一方、水道光熱費等の費用増を見込んでおります。