

2025年3月期 第3四半期 決算概況資料



TOKYU CORPORATION

東急株式会社

2025年2月13日

| 9005

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

- 営業収益・営業利益は、不動産事業におけるマンション販売の増加に加え、生活サービス事業における需要の増加、ホテル・リゾート事業、交通事業における利用者数の増加等により対前年で増収、増益
- 親会社株主に帰属する四半期純利益は、各事業の収益増等により対前年で増益
- 2024年11月予想との比較では、営業利益・親会社株主に帰属する四半期純利益ともに概ね想定通り進捗

(億円)	2023年度 3Q実績	2024年度 3Q実績	対前年
営業収益	7,289	7,857	+568 (+7.8%)
営業利益	692	936	+243 (+35.1%)
不動産販売業 営業利益	35	133	+98 (+280.1%)
不動産販売業を除く営業利益	657	802	+144 (+22.0%)
事業利益(※)	698	939	+241 (+34.5%)
経常利益	726	968	+241 (+33.2%)
親会社株主に帰属する 四半期純利益	500	685	+184 (+36.9%)
EPS (一株当たり四半期純利益) (円)	82.93	115.00	+32.07
東急EBITDA(※)	1,465	1,707	+241 (+16.5%)
EBITDA	1,337	1,572	+235 (+17.6%)

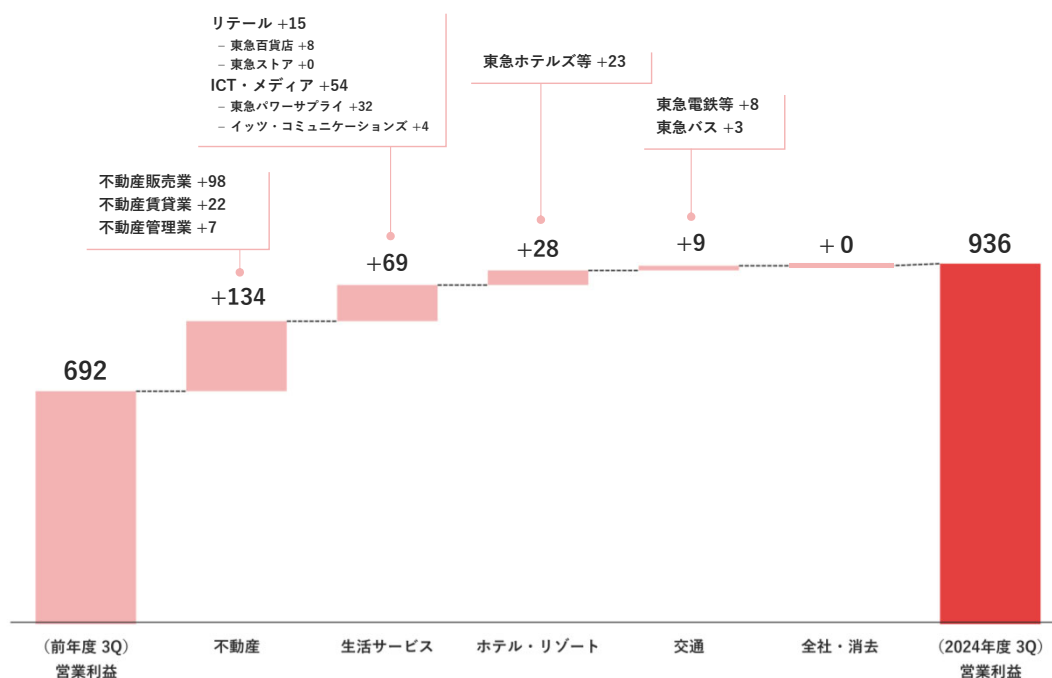
※ 事業利益 = 営業利益 + 上場会社を除く持分法投資損益 + 不動産事業等に係る受取配当

※ 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 + 受取利息配当 + 持分法投資損益

© 2025 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved. / 4

- 2024年度第3四半期決算の概要についてご説明いたします。初めに決算実績のポイントになります。
- 第3四半期決算は、営業収益7,857億円、営業利益936億円、親会社株主に帰属する四半期純利益685億円となりました。
- 生活サービス事業やホテル・リゾート事業が好調に推移したことに加え、不動産事業でのマンション販売の増加等により、対前年+568億円増収、+243億円増益となりました。
- 親会社株主に帰属する四半期純利益は、営業利益の増益により、対前年+184億円増益の685億円となりました。
- なお、11月に公表した業績予想との比較では、想定通りの推移となっております。

(億円)

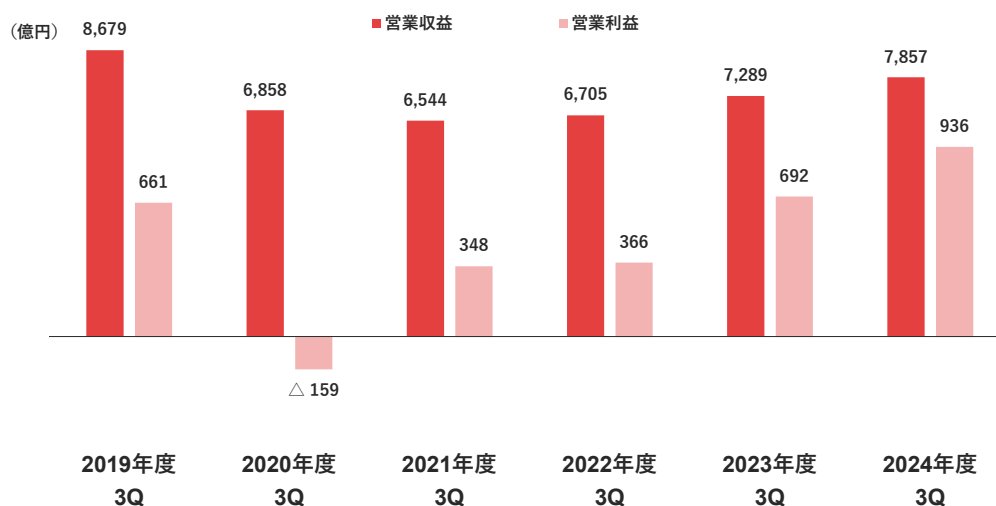


© 2025 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved. / 5

- 営業利益について、前年度との比較でセグメント別のポイントです。
- なお、前年度まで不動産事業で計上していた一部のホテルについて、当期より、ホテル・リゾート事業での計上へ変更しております。以降のご説明は、前年度2023年度の数値について、変更後のセグメント体系に組み替えた数値との比較でご説明します。
- 不動産事業は、マンション販売戸数の増加等により不動産販売業が+98億円増益となったことに加え、不動産賃貸業、不動産管理業ともに増益となり、セグメント合計で+134億円と大きく増益となりました。なお、マンション販売については、通期では前年度からの減少を見込んでおりますが、当期は引き渡しが第3四半期までに集中している為、増益となります。
- また、生活サービス事業、ホテル・リゾート事業についても、大きく増益となるなど、全ての事業で増益となりました。

- 不動産事業におけるマンション販売の増加に加え、各事業において利用者数の回復が見られたことにより、コロナ前を上回り過去最高益の水準で推移

連結営業収益・営業利益の推移



- 2019年度以降の、第3四半期時点の営業収益、営業利益の推移を示しております。
当第3四半期の営業利益936億円は、コロナ前を上回るとともに、第3四半期時点での過去最高益となります。

(単位：億円)	2023年度 3Q実績	2024年度 3Q実績	増減	摘要
営業収益	1,594	1,647	+ 52 (+ 3.3%)	輸送人員 +3.3% (定期外 +3.4%、定期 +3.2%) 運賃収入 +4.0% (定期外 +3.3%、定期 +5.0%)
東急電鉄等	1,198	1,228	+ 29 (+ 2.5%)	運賃収入 1,133 (+43)
東急バス	203	218	+ 14 (+ 7.1%)	運賃収入 +7.0%
その他	192	200	+ 7 (+ 4.1%)	
営業利益	299	309	+ 9 (+ 3.2%)	
東急電鉄等	270	278	+ 8 (+ 3.1%)	
東急バス	19	22	+ 3 (+ 17.3%)	
その他	9	7	△ 2 (△ 21.0%)	

東急電鉄 営業費用内訳

(単位：億円)	2023年度 3Q実績	2024年度 3Q実績	2024-2023 増減
営業費用合計	930	952	+ 21
人件費	248	253	+ 5
動力費	65	72	+ 6
修繕費	57	60	+ 2
経費	247	267	+ 19
諸税	52	54	+ 1
減価償却費	258	245	△ 13

- ここからは、各セグメント別のポイントになります。
- 最初に交通事業でございます。
営業収益 1, 647 億円、営業利益 309 億円。
対前年 + 52 億円増収、+ 9 億円増益でございました。
- 鉄道業の東急電鉄の営業収益は 1, 228 億円、
営業利益は 278 億円となり、対前年 + 29 億円増収、
+ 8 億円増益となりました。
輸送人員は対前年 + 3.3% の増加、
運賃収入は + 4.0% の増加、+ 43 億円増収となりました。
- 24 ページ下段に記載の費用については、経費の増加等により、
合計で + 21 億円の増加となりました。
- また、東急バスは営業収益 218 億円、営業利益 22 億円となり、
対前年 + 14 億円増収、+ 3 億円増益となりました。
- なお、詳細については 13 ページに記載されております。

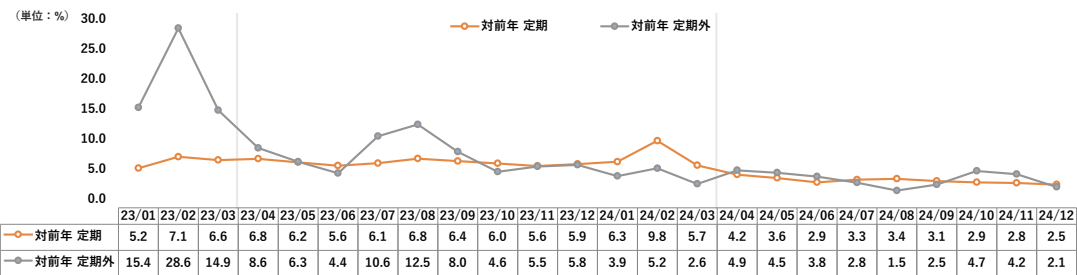
3Q（10-12月）の状況 ・ 輸送人員は、各路線における利用者数の増加等に伴い、前年を上回って推移

1月の状況 ・ 利用者数は、前年と同程度で推移

▶ 東急電鉄：輸送人員・運賃収入

		2023年度 3Q実績	2024年度 3Q実績	対前年 増減	2024年度 通期予想	対前年 増減
(単位：千人、百万円)						
合計		797,561	823,775	+3.3%	1,084,337	+3.1%
輸送人員	定期外	356,263	368,540	+3.4%	487,402	+2.7%
	定期	441,298	455,235	+3.2%	596,935	+3.3%
合計		109,078	113,397	+4.0%	149,764	+3.3%
運賃収入	定期外	67,256	69,494	+3.3%	91,912	+2.6%
	定期	41,822	43,904	+5.0%	57,852	+4.4%

▶ 東急電鉄：輸送人員（対前年同月比）



	2023年度 3Q実績	2024年度 3Q実績	増減	摘要
(単位：億円)				
営業収益	1,540	1,868	+ 328 (+ 21.3%)	
不動産販売業	223	492	+ 269 (+ 120.8%)	
うち、当社不動産販売	180	447	+ 266 (+ 147.2%)	物件販売数の増加
不動産賃貸業	966	1,008	+ 41 (+ 4.3%)	歩合賃料の増加
うち、当社不動産賃貸	829	876	+ 46 (+ 5.6%)	
不動産管理業	229	246	+ 17 (+ 7.8%)	
その他	121	120	△ 1 (△ 0.9%)	
営業利益	254	389	+ 134 (+ 53.0%)	
不動産販売業	35	133	+ 98 (+ 280.1%)	
うち、当社不動産販売	35	130	+ 94 (+ 264.0%)	物件販売数の増加
不動産賃貸業	197	219	+ 22 (+ 11.5%)	
うち、当社不動産賃貸	167	185	+ 17 (+ 10.4%)	
不動産管理業	27	34	+ 7 (+ 26.4%)	
その他	△ 5	1	+ 6 (-)	

- 次に、不動産事業でございます。
営業収益 1, 868 億円、営業利益 389 億円。
対前年 + 328 億円増収、+ 134 億円増益でございます。
- 不動産販売業は、マンション等の引き渡し戸数の増加により
営業収益 492 億円、営業利益 133 億円となり、
+ 269 億円増収、+ 98 億円増益となりました。
- 不動産賃貸業は営業収益 1, 008 億円、営業利益は 219 億円、
各物件での増収の積み上がりがあり、
対前年 + 41 億円の増収、+ 22 億円増益です。

(単位：億円)	2023年度 3Q実績	2024年度 3Q実績	増減	摘要
営業収益	2,446	2,513	+ 67 (+ 2.8%)	
東急百貨店	412	422	+ 10 (+ 2.4%)	売上高増減率 全店 △3.4% 総売上高（賃貸含む）増減率既存店 +5.8%
東急ストア	1,599	1,641	+ 41 (+ 2.6%)	売上高増減率全店 +2.4 % 既存店 +2.2 %
その他	433	449	+ 16 (+ 3.7%)	
営業利益	26	41	+ 15 (+ 57.3%)	
東急百貨店	△ 10	△ 1	+ 8 (-)	
東急ストア	32	32	+ 0 (+ 0.8%)	
その他	4	10	+ 6 (+ 150.5%)	

- 次に、生活サービス事業でございます。
営業収益 3,910 億円、営業利益 154 億円。
対前年 +64 億円増収、+69 億円増益でございました。
- リテール事業は、営業収益 2,513 億円、営業利益 41 億円、
対前年 +67 億円増収、+15 億円増益です。
- 東急百貨店は、営業収益 422 億円、△1 億円の営業損失でした。
札幌店のリニューアル効果等により、対前年 +10 億円増収、
渋谷の本店等を閉店した影響による人件費の減少等があり、
+8 億円増益となりました。
なお、通期では営業利益を計上する見込みです。
- 東急ストアは、営業収益 1,641 億円、営業利益 32 億円。
商品単価の上昇や新規店舗の開業等により、+41 億円増収、
若干の増益となりました。

	2023年度 3Q実績	2024年度 3Q実績	増減	摘要
(単位:億円)				
営業収益	1,400	1,396	△ 3 (△ 0.2%)	
東急レクリエーション	224	221	△ 2 (△ 1.3%)	
イツ・コミュニケーションズ	196	198	+ 1 (+ 1.0%)	
東急エージェンシー	339	323	△ 15 (△ 4.7%)	
その他	640	653	+ 13 (+ 2.1%)	東急パワーサプライ 247 (△16)
営業利益	58	113	+ 54 (+ 93.6%)	
東急レクリエーション	6	6	+ 0 (+ 0.9%)	
イツ・コミュニケーションズ	24	28	+ 4 (+ 17.8%)	
東急エージェンシー	18	15	△ 3 (△ 18.3%)	
その他	8	61	+ 53 (+ 658.4%)	東急パワーサプライ 31 (+32)

- 続いてICT・メディア事業でございます。
営業収益1,396億円、営業利益113億円、
対前年△3億円減収、+54億円増益でございました。
- 東急レクリエーションは、営業収益221億円、営業利益6億円、
対前年△2億円減収、営業利益は前年並みとなりました。
- イツ・コミュニケーションズは、営業収益198億円、
営業利益28億円、対前年+1億円増収、+4億円の増益です。
- 東急エージェンシーは営業収益323億円、営業利益15億円、
△15億円減収、△3億円減益となりました。
- その他は、営業利益は61億円となり、+53億円増益です。
電力小売事業の東急パワーサプライでは、
営業収益247億円、営業利益31億円となりました。
対前年では電力価格の下落により△16億円減収となりましたが、
電力調達環境の改善により+32億円の増益、
また、当社の屋外広告など、各事業での増益の積み上がりにより、
合計で+53億円増益となっております。

(単位：億円)	2023年度 3Q実績	2024年度 3Q実績	増減	摘要
営業収益	791	956	+ 165 (+ 21.0%)	
東急ホテルズ等 (※)	680	832	+ 151 (+ 22.3%)	
その他	110	124	+ 14 (+ 12.9%)	
営業利益	51	79	+ 28 (+ 55.4%)	
東急ホテルズ等 (※)	48	72	+ 23 (+ 49.1%)	
その他	2	7	+ 4 (+ 167.3%)	

※「東急ホテルズ等」については、(株)東急ホテルズのほか、当社、東急ホテルズ&リゾート(株)等を含んだ合算数値を表記しております

主要指標

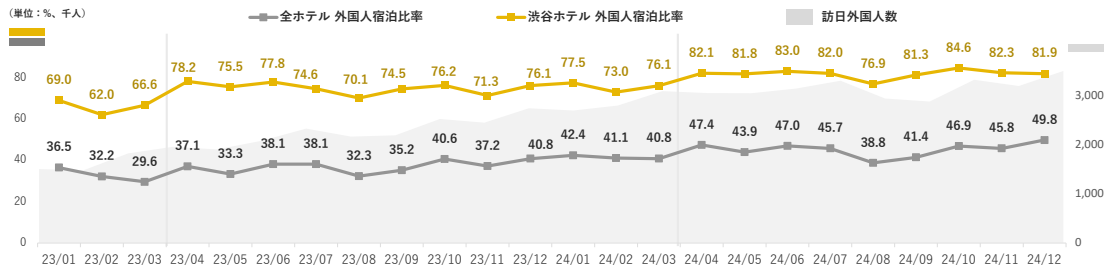
	● 稼働率 (%)		● ADR (サービス料込み) (円)		● RevPAR (円)	
	2024年度 3Q 実績	対前年 増減	2024年度 3Q 実績	対前年 増減	2024年度 3Q 実績	対前年 増減
ホテル事業 (全体)	80.4	+3.9p	23,854	+2,791	19,181	+3,075
渋谷エリアホテル※ + ザ・キャピトルホテル東急	80.3	+0.2p	50,019	+6,629	40,145	+5,428

※渋谷エリアホテル：セルリアンタワー東急ホテル、SHIBUYA STREAM HOTEL、渋谷エクセルホテル東急、渋谷東急REIホテル

- 次に、ホテル・リゾート事業でございます。
営業収益956億円、営業利益79億円、
対前年+165億円の増収、+28億円増益でございました。
- 東急ホテルズは、営業収益832億円、営業利益72億円となり、
対前年+151億円増収、+23億円増益となりました。
- ホテル全体の稼働率は80.4%、一室単価は23,854円、
渋谷地区の4ホテルと、永田町のザ・キャピトルホテル東急では、
稼働率80.3%、一室単価50,019円となる等、
ADR、RevPARともに過去最高の水準で推移しております。
- 外国人宿泊比率は18ページに記載をしております。
渋谷地区のホテルでは引き続き80%を超えていることに加え、
ホテル全体でも40%台半ばから50%に近い水準となっており、
ADRの上昇に寄与しております。

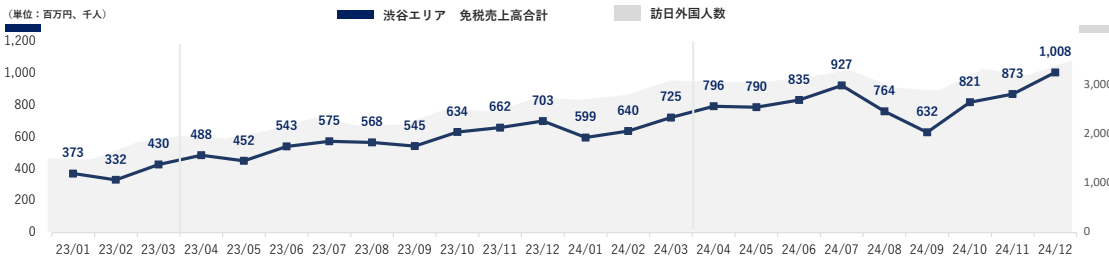
● 渋谷エリアをはじめ、都心の商業施設・ホテルにおいてインバウンド需要を着実に取り込む

▶ ホテル事業 外国人宿泊比率



※ 渋谷ホテル：セルリアンタワー東急ホテル、SHIBUYA STREAM HOTEL、渋谷エクセルホテル東急、渋谷東急REIホテル
 ※ 訪日外国人数は日本政府観光局（JNTO）統計データより

▶ 渋谷エリア 免税取扱高合計



23/01 23/02 23/03 23/04 23/05 23/06 23/07 23/08 23/09 23/10 23/11 23/12 24/01 24/02 24/03 24/04 24/05 24/06 24/07 24/08 24/09 24/10 24/11 24/12

※ 渋谷エリア対象施設：渋谷スクランブルスクエア、ShinQs、SHIBUYA109、MAGNET by SHIBUYA109、渋谷 東急フードショー、THE WINE by TOKYU DEPARTMENT STORE
 ※ 上記は、渋谷エリアの商業施設における免税取扱高を掲載しており、決算における売上高とは異なります

(単位：億円)	2023年度 3Q実績	2024年度 3Q実績	増減	摘要
営業利益	692	936	+ 243 (+ 35.1%)	
営業外収益	129	128	△ 0 (△ 0.7%)	
受取利息・配当金	13	15	+ 2	
持分法投資利益	82	80	△ 2	東急不動産ホールディングス 72 (△1)、東急建設 4 (+0)
その他営業外収益	33	32	△ 0	
営業外費用	95	96	+ 1 (+ 1.1%)	
支払利息	63	66	+ 2	
その他営業外費用	31	29	△ 1	
経常利益	726	968	+ 241 (+ 33.2%)	
特別利益	38	43	+ 5 (+ 14.6%)	
固定資産売却益	1	8	+ 6	
工事負担金等受入額	4	6	+ 1	
特定都市鉄道整備準備金取崩額	18	18	-	
その他特別利益	14	10	△ 3	
特別損失	39	53	+ 14 (+ 36.1%)	
工事負担金等圧縮額	3	5	+ 1	
その他特別損失	35	47	+ 12	
税金等調整前四半期純利益	726	959	+ 232 (+ 32.1%)	

- 続きまして、営業外損益から四半期純利益までご説明いたします。
- 営業外収益は128億円となり前年並み、持分法投資利益は80億円で、対前年度△2億円減少となりました。
- 特別利益は43億円となり、対前年で+5億円増加、東急番町ビルの売却益などが計上されております。特別損失は53億円で、対前年+14億円増加となりました。
- 以上により、親会社株主に帰属する四半期純利益は685億円となり、対前年+184億円増益でございました。

* 2024年度見込みは、11月に公表した業績予想から修正していません。

- 事業環境の見通し
- 移動需要の回復や、インバウンド需要の増加等、良好な事業環境が継続することを見込む
 - 人件費の増加については、各事業における影響を織り込む
 - 工事費高騰や金利動向等の外部環境の変化に伴う影響を考慮しながら事業を推進

各事業の見通し	交通	<p>▶ 東急電鉄</p> <ul style="list-style-type: none">● 輸送人員：対前年 +3.1%● 運賃収入：対前年 +3.3%
	不動産	<p>▶ 不動産販売事業</p> <p>前年に国内住宅販売の供給量が多かった反動等により、分譲引渡戸数は前年から減少を見込む</p> <ul style="list-style-type: none">● 分譲引渡し戸数：478戸 対前年 △196戸 <p>▶ 不動産賃貸事業</p> <p>空室率は引き続き低水準を想定（参考 2024年12月実績：空室率 3.2%）</p>
	生活サービス	<p>▶ 東急百貨店</p> <ul style="list-style-type: none">● 店舗売上高 対前年増減率 全店 △2.6% / 既存店 +0.6% / 総売上高（賃貸含む）対前年増減率 既存店 +2.0% <p>▶ 東急ストア</p> <ul style="list-style-type: none">● 店舗売上高 対前年増減率 全店 +2.0% / 既存店※スーパーマーケット事業のみ +1.6%
	ホテル・リゾート	<p>▶ ホテル事業</p> <p>インバウンド需要の増加等に伴い、稼働率・一室単価（ADR）共に前年度からの上昇を見込む</p> <ul style="list-style-type: none">● 通期稼働率：79.1% 対前年 +3.5P● 一室単価(ADR)：23,327円 対前年 +2,148円
その他トピックス		<ul style="list-style-type: none">● 人件費については、対前年 109億円程度の増加を見込む

* 2024年度見込みは、11月に公表した業績予想から修正していません。

(億円)	2024年度 予想	対前年	対中期3か年経営計画 (2024年3月公表値)
営業収益	10,650	+271 (+2.6%)	+150 (+1.4%)
営業利益	1,010	+60 (+6.4%)	+170 (+20.2%)
不動産販売業 営業利益	161	△14 (△8.4%)	+38 (+31.2%)
不動産販売業を除く営業利益	849	+75 (+9.8%)	+132 (+18.4%)
事業利益(※)	1,015	+60 (+6.4%)	+165 (+19.4%)
経常利益	1,044	+51 (+5.1%)	+184 (+21.4%)
親会社株主に帰属する 当期純利益	740	+102 (+16.1%)	+170 (+29.8%)

※ 事業利益 = 営業利益 + 上場会社を除く持分法投資損益 + 不動産事業等に係る受取配当

- 2024年度の通期業績予想についてご説明します。
 - 通期の業績予想については、11月から変更はありません。
第3四半期時点の決算は、概ね想定通りの推移となっております。
 - 鉄道事業の運賃収入、不動産賃貸事業における収入、
ホテルのADRや稼働率など、各事業のトップラインについては、
想定を上回って推移している一方、鉄道事業など費用の執行も
進んでおり、11月時点の公表を据え置く形としております。
-
- 最後に、金融機関等による当社株式の売却についてご説明いたします。

昨年11月に一部金融機関が当社株式の売却を行っております。
これに伴い、今後も追加売却による需給悪化が起こりうるとの懸念が、
当社の株価へも、一定の影響を与えていると考えております。

当社の株主構成は、金融機関を中心とする政策保有分が
一定程度を占め、引き続き潜在的な売却ニーズがあることを
把握しております。

一方、保有先とは将来の売却方針等につき継続的にコミュニケーションを行っており、当社としては、直ちに、市場の需給に悪影響を及ぼすような大量の売却が行われる状況ではないと認識をしております。

これまでも、売却要請について、自己株式取得等も活用し対応をしており、今後も株式の需給バランスを考慮しながら、計画的に対応してまいりたいと考えております。

ご説明は以上でございます。

* 2024年度見込みは、11月に公表した業績予想から修正していません。

		2024年度 予想	対前年	対中期3か年経営計画 (2024年3月公表値)
EPS (一株当たり当期純利益)	(円)	129.30	+23.46	+34.30
ROE (自己資本利益率)	(%)	9.3	+1.0	+2.0
ROA (総資産事業利益率※)	(%)	3.8	+0.2	+0.6
東急EBITDA(※)	(億円)	2,103	+66 (+3.3%)	+173 (+9.0%)
EBITDA	(億円)	1,878	+61 (+3.4%)	+158 (+9.2%)
有利子負債 / 東急EBITDA倍率	(倍)	5.9	△0.3	△0.4
純有利子負債 / EBITDA倍率	(倍)	6.3	△0.4	△0.6

※ 事業利益 = 営業利益 + 上場会社を除く持分法投資損益 + 不動産事業等に係る受取配当

※ 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 + 受取利息配当 + 持分法投資損益

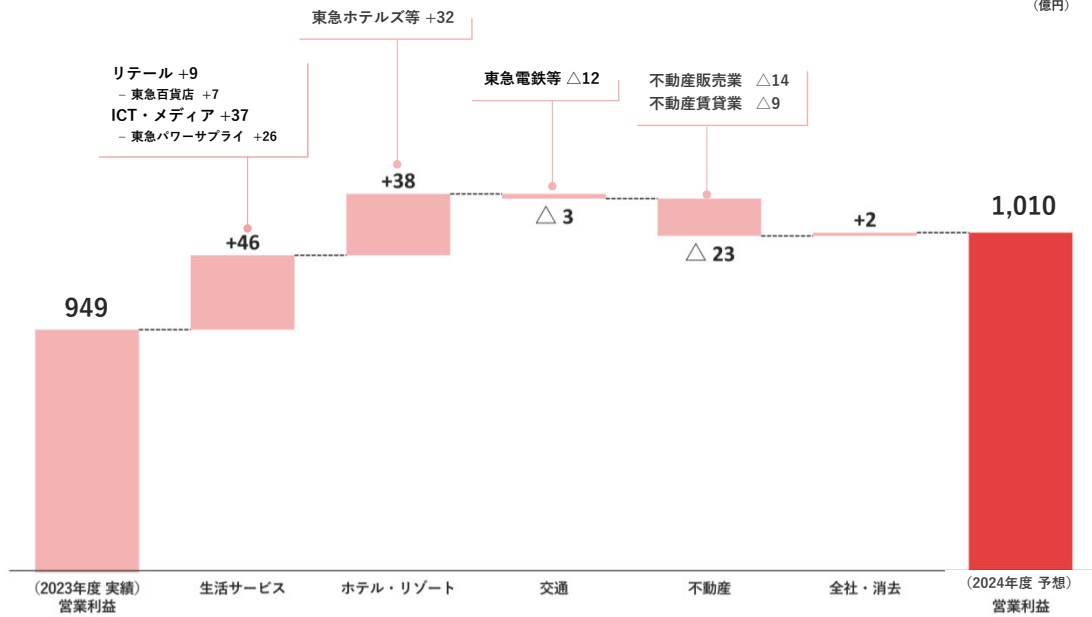
2024年度 セグメント別営業利益 業績予想ポイント【対前年】

変更なし

TOKYU CORPORATION

* 2024年度見込みは、11月に公表した業績予想から修正していません。

(億円)



※2024年度より、2023年度まで不動産事業で計上していたホテルについて、ホテル・リゾート事業での計上へ変更しております。上記のグラフについても、2023年度数値を変更後のセグメントに組み替えた上で記載しております。

各種資料はこちらのサイトでもご覧いただけます

<https://ir.tokyu.co.jp/ja/ir.html>

「将来の見通しについて」

本資料に掲載されている情報のうち、過去または現在の事実以外のものについては、現在入手可能な情報に基づく、当社経営者の判断による将来の見通しであり、様々なリスクや不確定要素を含んでおります。

したがって、実際の業績等は種々の要因によって変動する可能性があることをご承知おきください。

東急株式会社 財務戦略室 主計グループ 連結IR担当