

2026年3月期 第1四半期 決算概況資料



TOKYU CORPORATION

東急株式会社

2025年8月7日

| 9005

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

前年度との比較

- 営業収益・営業利益は、ホテル・リゾート事業における一室単価の上昇等があったものの、不動産事業で前年度における大型物件販売の反動等があり減収、減益
- 親会社株主に帰属する四半期純利益は、持分法投資利益の増加があったものの、営業利益の減少が影響し減益

2025年5月予想との比較

- 営業収益・営業利益は、ホテル・リゾート事業や生活サービス事業が好調に推移したこと等により増収、増益

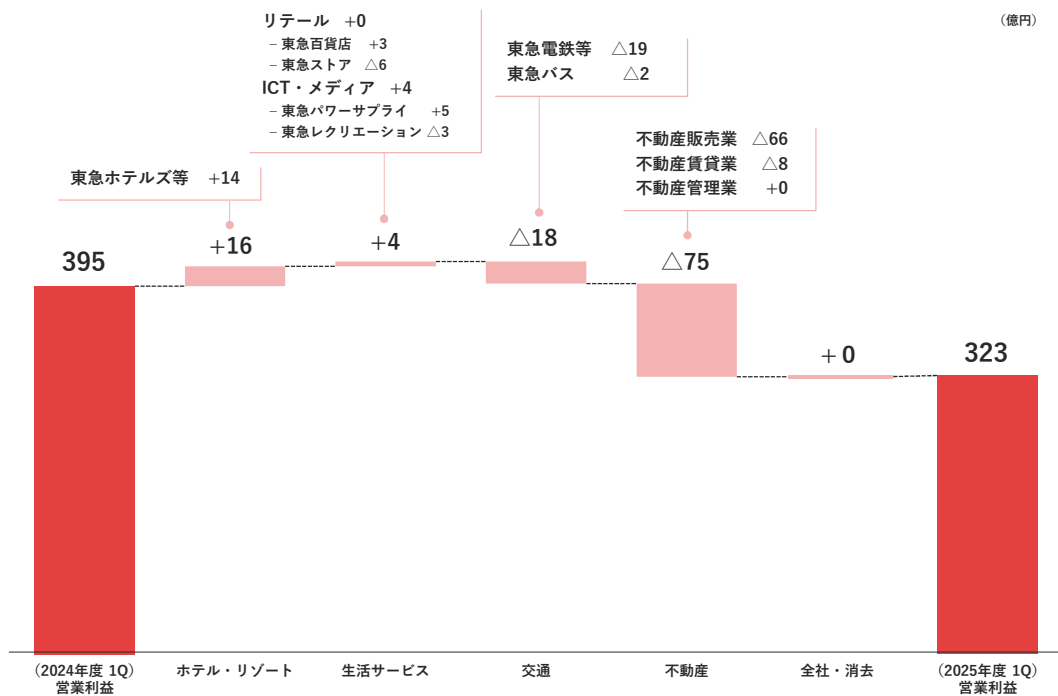
(億円)	2024年度 1Q 実績	2025年度 1Q 実績	対前年	2025年度 1Q 予想	対予想
営業収益	2,730	2,613	△117 (△4.3%)	2,585	+28 (+1.1%)
営業利益	395	323	△72 (△18.4%)	303	+20 (+6.6%)
不動産販売業 営業利益	115	48	△66 (△58.1%)	35	+12 (+35.1%)
不動産販売業を除く営業利益	280	274	△6 (△2.2%)	267	+7 (+2.8%)
事業利益(※)	393	324	△68 (△17.5%)	306	+18 (+6.0%)
経常利益	413	355	△58 (△14.0%)	341	+14 (+4.4%)
親会社株主に帰属する 四半期純利益	298	252	△45 (△15.3%)	250	+2 (+1.2%)
EPS (一株当たり四半期純利益) (円)	49.81	44.02	△5.79	43.51	+0.51
東急EBITDA(※)	645	597	△48 (△7.5%)	580	+17 (+3.0%)
EBITDA	605	533	△72 (△11.9%)	515	+18 (+3.5%)

※ 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

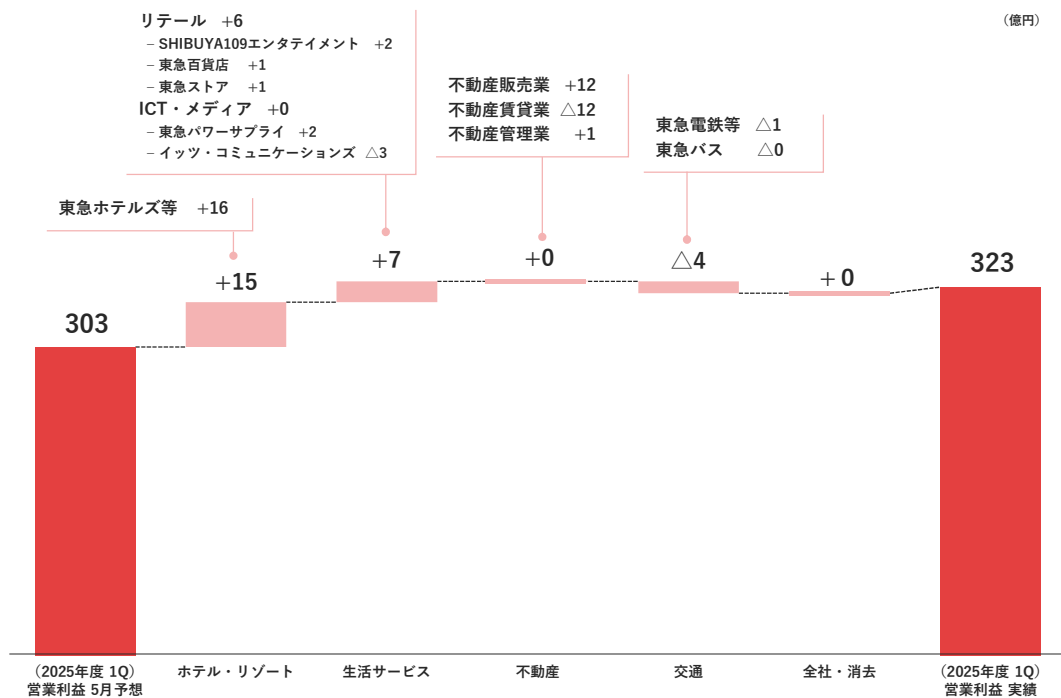
※ 東急EBITDA = 営業利益 + 減価償却費 + のれん償却費 + 固定資産除却費 + 受取利息配当 + 持分法投資損益

© 2025 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved. / 4

- 初めに決算実績のポイントでございます。
今年度より、前年比較に加えて、通期業績予想の第1四半期時点の数値との比較も記載しております。
- 営業収益 2,613億円、営業利益 323億円、
親会社株主に帰属する四半期純利益 252億円となりました。
- 前年度、不動産販売業において大型物件の引き渡しが、
第1四半期に集中した反動により、
対前年では △117億円減収、△72億円減益となりました。
- 親会社株主に帰属する四半期純利益は、
営業利益が減益となる一方、持分法投資利益の増加等もあり、
対前年△45億円減益となりました。
結果、一株当たり四半期純利益は44.02円となりました。
- 右側、業績予想との比較では、
ホテル・リゾート事業が好調に推移し、
営業収益+28億円増収、営業利益+20億円の増益、
親会社株主に帰属する四半期純利益+2億円増益と、
好調なスタートとなっております。
また、一株当たり四半期純利益は0.51円増加しております。



- 営業利益について、前年度との比較で、セグメント別にポイントをご説明します。
- ホテル・リゾート事業は、ホテルの一室単価が上昇するなど、前年度から引き続き好調に推移し、+16億円増益となりました。
- 生活サービス事業でも、ICTメディア事業の東急パワーサプライが前年度から継続して好調に推移する等、合計で+4億円の増益。
- 交通事業は、東急電鉄において輸送人員は前年から+2.8%増加となった一方、費用の増加などがあり、セグメント合計で△18億円減益となりました。
- 不動産事業は、前年度の第1四半期に、大型マンションの引き渡し集中したことの反動などにより、セグメント合計で△75億円減益となりました。



- 業績予想との比較で、セグメント別にポイントをご説明します。
- ホテル・リゾート事業は、ホテルの一室単価が想定を上回って推移し、+15億円増益となりました。
- 生活サービス事業では、リテール事業において、SHIBUYA109の好調に加え、東急ストアにおける商品単価の値上げによる利益率の改善、ICTメディア事業の東急パワーサプライの好調などにより、+7億円増益です。
- 不動産事業は不動産賃貸業が減益となったものの、不動産販売業が増益となり、セグメント合計では概ね想定通りとなっております。
- 交通事業は、東急電鉄において除却費の増加などがあり、セグメント合計で△4億円減益となりました。

	2024年度 1Q実績	2025年度 1Q実績	増減	摘要	2025年度 5月予想	増減
(単位：億円)						
営業収益	536	549	+ 13 (+ 2.4%)	輸送人員 +2.8% (定期外 +2.4%、定期 +3.1%) + 運賃収入 +1.6% (定期外 +2.5%、定期 +0.3%)	549	+ 0 (+ 0.1%)
東急電鉄等	409	415	+ 5 (+ 1.3%)	運賃収入 385 (+6)	413	+ 2 (+ 0.6%)
東急バス	71	73	+ 1 (+ 1.7%)	運賃収入 +1.2%	73	+ 0 (+ 0.1%)
その他	54	60	+ 6 (+ 11.8%)		62	△ 2 (△ 3.4%)
営業利益	117	98	△ 18 (△ 16.1%)		103	△ 4 (△ 4.0%)
東急電鉄等	112	93	△ 19 (△ 16.9%)		95	△ 1 (△ 1.7%)
東急バス	8	6	△ 2 (△ 26.2%)		6	△ 0 (△ 2.0%)
その他	△ 3	△ 1	+ 2 (-)		0	△ 2 (-)

東急電鉄 営業費用内訳

	2024年度 1Q実績	2025年度 1Q実績	2025-2024 増減
(単位：億円)			
営業費用合計	297	322	+ 24
人件費	81	90	+ 8
動力費	22	23	+ 1
修繕費	15	19	+ 3
経費	78	87	+ 8
諸税	18	18	+ 0
減価償却費	80	82	+ 1

- それでは、各セグメント別のポイントについてご説明します。
最初に交通事業でございます。
- 営業収益 549億円、営業利益 98億円。
対前年+13億円増収、△18億円減益でございました。
- 鉄道業の東急電鉄の営業収益は415億円、
営業利益は93億円となり、
対前年+5億円増収、△19億円減益となりました。
- 輸送人員は対前年+2.8%の増加、
運賃収入は+1.6%の増加、+6億円増収となりました。
- ページ下段に記載の営業費用については、人件費や経費、
修繕費の増加等により、合計で+24億円の増加となりました。
- 東急バスは営業収益73億円、営業利益6億円となり、
対前年+1億円増収、△2億円減益となりました。
- 業績予想との比較では、営業収益は概ね想定通り、
営業利益は△4億円の減益です。
東急電鉄等にて、費用の計上時期の前倒しなどがありましたが、
通期では予想並みとなることを見込んでおります。

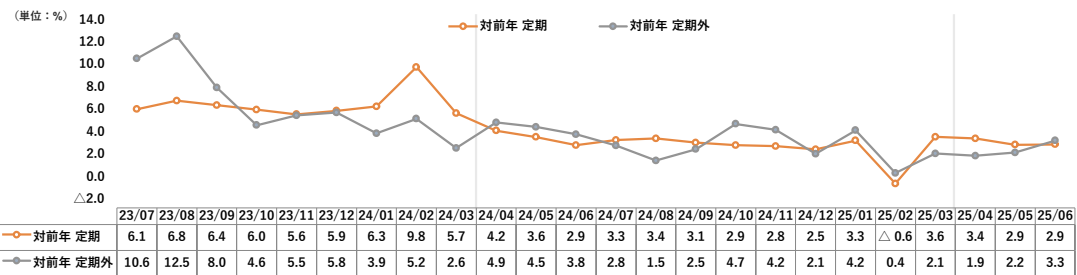
1Q（4-6月）の状況 輸送人員は、各路線における利用者数の増加等に伴い、前年を上回って推移

7月の状況 利用者数は、対前年比+3%程度で推移

▶ 東急電鉄：輸送人員・運賃収入

		2024年度 1Q実績	2025年度 1Q実績	対前年 増減	2025年度 通期予想	対前年 増減
(単位：千人、百万円)						
合計		275,988	283,702	+2.8%	1,110,361	+2.4%
輸送人員	定期外	123,023	126,030	+2.4%	501,649	+2.5%
	定期	152,965	157,672	+3.1%	608,712	+2.4%
合計		37,926	38,541	+1.6%	152,200	+1.3%
運賃収入	定期外	23,245	23,823	+2.5%	94,591	+2.5%
	定期	14,681	14,718	+0.3%	57,609	△0.5%

▶ 東急電鉄：輸送人員（対前年同月比）



(単位：億円)	2024年度 1Q実績	2025年度 1Q実績	増減	摘要	2025年度 5月予想	増減
営業収益	807	628	△ 178 (△ 22.1%)		630	△ 1 (△ 0.2%)
不動産販売業	352	167	△ 184 (△ 52.4%)		160	+ 7 (+ 4.6%)
うち、当社不動産販売	329	125	△ 204 (△ 61.9%)	マンション分譲の販売戸数減少	112	+ 12 (+ 11.5%)
不動産賃貸業	327	333	+ 5 (+ 1.8%)	歩合賃料の増加、賃料改定等	343	△ 9 (△ 2.9%)
うち、当社不動産賃貸	286	292	+ 5 (+ 1.9%)		294	△ 2 (△ 0.8%)
不動産管理業	81	79	△ 1 (△ 2.1%)		77	+ 2 (+ 2.8%)
その他	45	47	+ 2 (+ 4.8%)		48	△ 0 (△ 1.3%)
営業利益	209	133	△ 75 (△ 36.1%)		133	+ 0 (+ 0.6%)
不動産販売業	115	48	△ 66 (△ 58.1%)		35	+ 12 (+ 35.1%)
うち、当社不動産販売	108	36	△ 72 (△ 66.5%)	マンション分譲の販売戸数減少	26	+ 9 (+ 35.2%)
不動産賃貸業	82	73	△ 8 (△ 10.4%)		86	△ 12 (△ 14.7%)
うち、当社不動産賃貸	71	62	△ 8 (△ 12.4%)		68	△ 6 (△ 9.0%)
不動産管理業	11	11	+ 0 (+ 4.7%)		10	+ 1 (+ 18.1%)
その他	0	△ 0	△ 0 (-)		1	△ 1 (-)

- 次に、不動産事業でございます。
営業収益 628億円、営業利益 133億円。
対前年△178億円減収、△75億円減益でございます。
- 不動産販売業は、営業収益167億円、営業利益48億円、
マンション等の引き渡し戸数の減少により
△184億円減収、△66億円減益となりました。
- 不動産賃貸業は営業収益333億円、営業利益は73億円、
渋谷スクランブルスクエアなど基幹物件が好調に推移し
+5億円増収となった一方、
前年度第1四半期は、解約違約金などの一過性の収益や、
費用執行が少なかった反動もあり、△8億円減益です。
- 不動産管理業は営業収益79億円、営業利益11億円で、
概ね前年並みでした。
- 業績予想との比較は、セグメント合計で、
概ね予想並みとなっております。
不動産販売業が稼働物件の売却の前倒しや、
販売費用の減少等により、+12億円の増益となった一方、
不動産賃貸業において費用の前倒し等により、
△12億円減益となりました。

(単位：億円)	2024年度 1Q実績	2025年度 1Q実績	増減	概要	2025年度 5月予想	増減
営業収益	823	825	+ 2 (+ 0.3%)		817	+ 8 (+ 1.1%)
東急百貨店	135	138	+ 2 (+ 2.2%)	売上高増減率 全店 △0.2% 総売上高（賃貸含む）増減率既存店 +1.4%	141	△ 2 (△ 2.1%)
東急ストア	541	534	△ 7 (△ 1.3%)	売上高増減率 全店 △1.0% 既存店 +6.0%	527	+ 7 (+ 1.3%)
その他	146	152	+ 6 (+ 4.3%)		147	+ 4 (+ 3.2%)
営業利益	21	21	+ 0 (+ 0.3%)		15	+ 6 (+ 46.5%)
東急百貨店	0	3	+ 3 (-)		2	+ 1 (+ 50.6%)
東急ストア	15	9	△ 6 (△ 40.5%)		7	+ 1 (+ 18.4%)
その他	6	8	+ 2 (+ 45.1%)		4	+ 4 (+ 92.2%)

- 次に、生活サービス事業でございます。
営業収益 1, 270億円、営業利益 51億円。
対前年+15億円増収、+4億円増益でございました。
- リテール事業は、営業収益 825億円、営業利益 21億円、
対前年+2億円増収、営業利益は前年並みです。
- 東急百貨店は、営業収益138億円、営業利益3億円、
賃貸区画を含む総売上高の増加などにより、
対前年+2億円増収、+3億円増益となりました。
- 東急ストアは、営業収益534億円、営業利益9億円。
商品単価の値上げにより、
既存店舗では増収となったものの、
大型店のフレル鷺沼店が、再開発に伴い閉店したこと等により、
△7億円減収、△6億円減益です。
- 業績予想との比較では、
東急ストアが商品単価の値上げなどにより増益となったほか、
SHIBUYA109がインバウンドの取り込みなど、好調に推移し、
合計で+6億円の増益となっております。

(単位：億円)	2024年度 1Q実績	2025年度 1Q実績	増減	摘要	2025年度 5月予想	増減
営業収益	431	444	+ 13 (+ 3.1%)		445	△ 0 (△ 0.1%)
東急レクリエーション	74	72	△ 1 (△ 2.6%)		72	△ 0 (△ 0.7%)
イツ・コミュニケーションズ	65	66	+ 1 (+ 2.8%)		68	△ 1 (△ 2.8%)
東急エージェンシー	96	106	+ 9 (+ 9.6%)		106	△ 0 (△ 0.2%)
その他	195	199	+ 4 (+ 2.1%)	東急パワーサプライ 65 (△1)	196	+ 2 (+ 1.2%)
営業利益	24	29	+ 4 (+ 19.3%)		29	+ 0 (+ 2.1%)
東急レクリエーション	4	1	△ 3 (△ 70.2%)		0	+ 0 (+ 100.0%)
イツ・コミュニケーションズ	9	10	+ 0 (+ 9.5%)		13	△ 3 (△ 25.4%)
東急エージェンシー	1	0	△ 0 (△ 57.7%)		0	+ 0 (+ 30.3%)
その他	9	17	+ 7 (+ 78.3%)	東急パワーサプライ 11 (+5)	14	+ 3 (+ 22.1%)

- 続いてICT・メディア事業でございます。
営業収益 444億円、営業利益 29億円、
対前年+13億円増収、+4億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72億円、営業利益1億円、
対前年△1億円減収、△3億円減益となりました。
- イツ・コミュニケーションズは、営業収益66億円、
営業利益10億円、+1億円増収、営業利益は前年並みです。
- 東急エージェンシーは、営業収益106億円、
営業利益は5千万円、+9億円増収、営業利益は前年並みです。
- その他は、営業利益は17億円となり、+7億円増益です。
電力小売事業の東急パワーサプライでは、営業収益65億円、
営業利益11億円となり、電力調達環境の改善により
+5億円の増益です。
- 業績予想との比較では、概ね想定通りの推移となっております。

(単位:億円)	2024年度	2025年度	増減	摘要	2025年度	増減
	1Q実績	1Q実績			5月予想	
営業収益	300	340	+ 40 (+ 13.4%)		325	+ 15 (+ 4.7%)
東急ホテルズ等 (※)	258	295	+ 36 (+ 14.0%)		280	+ 14 (+ 5.3%)
その他	41	45	+ 3 (+ 9.2%)		44	+ 0 (+ 0.6%)
営業利益	21	38	+ 16 (+ 76.8%)		23	+ 15 (+ 68.0%)
東急ホテルズ等 (※)	19	33	+ 14 (+ 74.3%)		16	+ 16 (+ 100.9%)
その他	2	5	+ 2 (+ 93.9%)		6	△ 1 (△ 17.6%)

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

主要指標

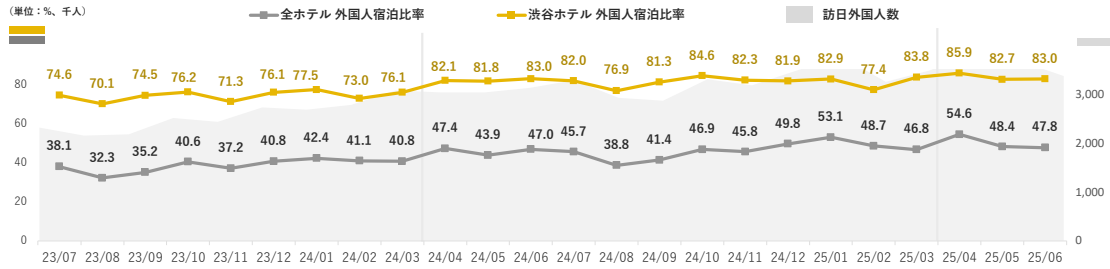
	●稼働率 (%)		●ADR (円)		●RevPAR (円)	
	2025年度	対前年	2025年度	対前年	2025年度	対前年
	1Q実績	増減	1Q実績	増減	1Q実績	増減
ホテル事業 (全体)	78.9	+0.4p	26,460	+3,235	20,877	+2,636
渋谷エリアホテル※ + ザ・キャピトルホテル東急	80.2	△ 3.3p	56,322	+6,693	45,184	+3,724

※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 340億円、営業利益 38億円、
対前年+40億円の増収、+16億円増益でございます。
- 東急ホテルズは、
営業収益は295億円、営業利益は33億円となり、
対前年+36億円増収、+14億円増益となりました。
- ホテル全体の稼働率は78.9%、一室単価は26,460円、
渋谷地区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80.2%、一室単価56,322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19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。
- 業績予想との比較でも、
一室単価が想定を上回って推移していることもあり、
セグメント全体で+15億円増益となっております。

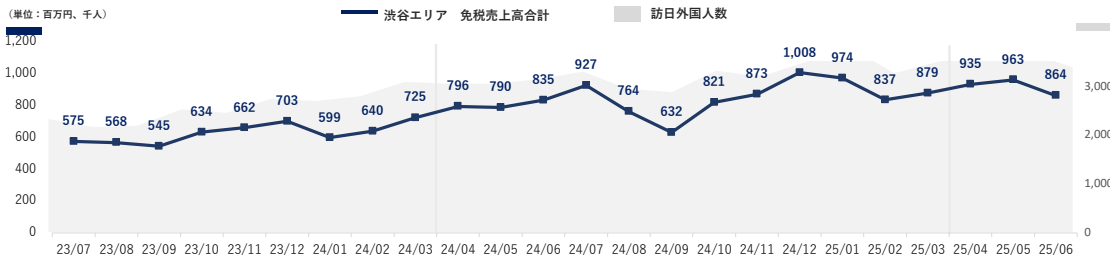
● 渋谷エリアをはじめ、都心の商業施設・ホテルにおいてインバウンド需要を着実に取り込む

▶ 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



※ 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)	2024年度 1Q実績	2025年度 1Q実績	増減	摘要	2025年度 5月予想	増減
営業利益	395	323	△ 72 (△ 18.4%)		303	+ 20 (+ 6.6%)
営業外収益	52	74	+ 21 (+ 40.0%)		80	△ 5 (△ 7.5%)
受取利息・配当金	7	7	+ 0		7	+ 0
持分法投資利益	28	51	+ 22	東急不動産ホールディングス 46 (+16)、東急建設 2 (+2)	54	△ 2
その他営業外収益	17	15	△ 2		19	△ 3
営業外費用	34	41	+ 6 (+ 18.1%)		42	△ 0 (△ 1.8%)
支払利息	21	26	+ 5		29	△ 2
その他営業外費用	13	14	+ 0		13	+ 1
経常利益	413	355	△ 58 (△ 14.0%)		341	+ 14 (+ 4.4%)
特別利益	14	2	△ 11 (△ 82.7%)		9	△ 6 (△ 72.1%)
工事負担金等受入額	1	1	△ 0		2	△ 0
その他特別利益	12	0	△ 11		7	△ 6
特別損失	10	4	△ 6 (△ 59.7%)		6	△ 1 (△ 32.2%)
工事負担金等圧縮額	1	1	+ 0		3	△ 1
その他特別損失	8	2	△ 6		3	△ 0
税金等調整前四半期純利益	418	354	△ 63 (△ 15.3%)		344	+ 10 (+ 3.0%)

- 続きまして、営業外損益から四半期純利益までについてご説明申し上げます。
- 営業外収益は74億円となり、対前年+21億円増加、持分法投資利益は51億円で、対前年+22億円増加となっております。
- 営業外費用は41億円となり、対前年+6億円増加。支払利息が+5億円増加です。
- 特別利益は2億円となり、対前年で△11億円減少。東急電鉄において、特定都市鉄道整備準備金の取り崩しによる特別利益の計上が、昨年度に終了したことにより、減少しております。
- 特別損失は4億円で、対前年△6億円減少となりました。
- 以上により、親会社株主に帰属する四半期純利益は252億円となり、対前年△45億円減益、対予想+2億円増益でございました。

* 「2025年3月期 決算概況資料」 (2025年5月14日公表) の業績予想を再掲しております。

<p>事業環境の見通し</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 米国の関税政策等世界経済の不透明感があるものの、引き続き輸送需要の増加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に加え、経営努力による利益創出を織り込む ● インフレ、工事費高騰や金利動向等の外部環境の変化を考慮しながら事業を推進 								
<p>各事業の見通し</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="379 405 528 510"> <p>交通</p> </td> <td data-bbox="528 405 1345 510"> <p>▶ 東急電鉄</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 輸送人員：1,110百万人 対前年 +2.4 % ● 運賃収入：152,200百万円 対前年 +1.3 % </td> </tr> <tr> <td data-bbox="379 510 528 645"> <p>不動産</p> </td> <td data-bbox="528 510 1345 645"> <p>▶ 不動産販売業</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：320戸 対前年 △137戸 <p>▶ 不動産賃貸業</p> <p>空室率は引き続き低水準を想定 (参考 2025年3月実績：空室率 4.1%)</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="379 645 528 757"> <p>生活サービス</p> </td> <td data-bbox="528 645 1345 757"> <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 +2.0% / 総売上高 (賃貸含む) 対前年増減率 既存店 +1.6% <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 △3.8% / 既存店 ※スーパーマーケット事業のみ +1.8% </td> </tr> <tr> <td data-bbox="379 757 528 869"> <p>ホテル・リゾート</p> </td> <td data-bbox="528 757 1345 869"> <p>▶ ホテル事業</p> <p>国内旅行、インバウンド需要の段階的な増加等に伴い、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 : 81.4% 対前年 +1.6 P ● 一室単価 (ADR) : 24,865円 対前年 +944円 </td> </tr> </table>	<p>交通</p>	<p>▶ 東急電鉄</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 輸送人員：1,110百万人 対前年 +2.4 % ● 運賃収入：152,200百万円 対前年 +1.3 % 	<p>不動産</p>	<p>▶ 不動産販売業</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：320戸 対前年 △137戸 <p>▶ 不動産賃貸業</p> <p>空室率は引き続き低水準を想定 (参考 2025年3月実績：空室率 4.1%)</p>	<p>生活サービス</p>	<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 +2.0% / 総売上高 (賃貸含む) 対前年増減率 既存店 +1.6% <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 △3.8% / 既存店 ※スーパーマーケット事業のみ +1.8% 	<p>ホテル・リゾート</p>	<p>▶ ホテル事業</p> <p>国内旅行、インバウンド需要の段階的な増加等に伴い、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 : 81.4% 対前年 +1.6 P ● 一室単価 (ADR) : 24,865円 対前年 +944円
<p>交通</p>	<p>▶ 東急電鉄</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 輸送人員：1,110百万人 対前年 +2.4 % ● 運賃収入：152,200百万円 対前年 +1.3 % 								
<p>不動産</p>	<p>▶ 不動産販売業</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：320戸 対前年 △137戸 <p>▶ 不動産賃貸業</p> <p>空室率は引き続き低水準を想定 (参考 2025年3月実績：空室率 4.1%)</p>								
<p>生活サービス</p>	<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 +2.0% / 総売上高 (賃貸含む) 対前年増減率 既存店 +1.6% <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 △3.8% / 既存店 ※スーパーマーケット事業のみ +1.8% 								
<p>ホテル・リゾート</p>	<p>▶ ホテル事業</p> <p>国内旅行、インバウンド需要の段階的な増加等に伴い、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 : 81.4% 対前年 +1.6 P ● 一室単価 (ADR) : 24,865円 対前年 +944円 								
<p>その他トピックス</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 人件費については、対前年 90億円程度の増加を見込む 								

*「2025年3月期 決算概況資料」（2025年5月14日公表）の業績予想を再掲しております。

前年度との比較

- 営業収益は、交通事業における利用者の増加や、ホテル・リゾート事業における良好な事業環境の継続等により増収、営業利益は、不動産事業におけるマンション販売の減少等により減益、親会社株主に帰属する当期純利益は、各種施策による利益計上等により増益

中期3か年経営計画との比較

- 前年度の連結業績の上振れを踏まえ、2024年11月に更新をした公表値から上方修正

(億円)	2024年度 実績	2025年度 予想	対前年	2025年度 経営計画 (2024年11月公表)	対 前回公表値
営業収益	10,549	10,720	+170 (+1.6%)	10,800	△80 (△0.7%)
営業利益	1,034	1,000	△34 (△3.4%)	950	+50 (+5.3%)
不動産販売業 営業利益	170	104	△66 (△38.8%)	83	+21 (+25.3%)
不動産販売業を除く営業利益	864	896	+32 (+3.7%)	867	+29 (+3.3%)
事業利益	1,027	1,008	△19 (△1.9%)	965	+43 (+4.5%)
経常利益	1,077	1,061	△16 (△1.5%)	960	+101 (+10.5%)
親会社株主に帰属する 当期純利益	796	800	+3 (+0.4%)	650	+150 (+23.1%)

※ 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

© 2025 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved. / 110

- 2025年度通期業績予想については、5月の公表値から変更はありません。
- 第1四半期決算については、業績予想と比較し、営業利益で+20億円、親会社株主に帰属する四半期純利益で+2億円の増益となっておりますが、通期では予想を据え置きとしております。

2025年度 業績予想ポイント② 【経営指標】

変更なし

TOKYU CORPORATION

* 「2025年3月期 決算概況資料」 (2025年5月14日公表) の業績予想を再掲しております。

	2024年度 実績	2025年度 予想	対前年	2025年度 経営計画 (2024年11月公表)	対 前回公表値
EPS (一株当たり当期純利益※) (円)	134.81	139.23	+4.42	113	+26.23
ROE (自己資本利益率) (%)	9.8	9.3	△0.5	7.8	+1.5
ROA (総資産事業利益率※) (%)	3.8	3.7	△0.1	3.5	+0.2
東急EBITDA(※) (億円)	2,141	2,110	△31 (△1.5%)	2,100	+10 (+0.5%)
EBITDA (億円)	1,900	1,897	△3 (△0.2%)	1,875	+22 (+1.2%)
有利子負債 / 東急EBITDA倍率 (倍)	6.0	6.1	+0.1	6.1	+0.0
純有利子負債 / EBITDA倍率 (倍)	6.5	6.5	+0.0	6.5	+0.0

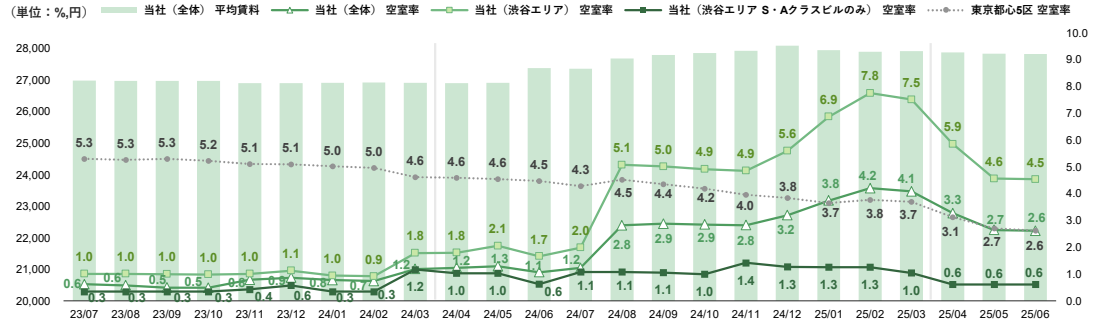
※ EPS予想については、2025年5月14日に決議しております、100億円・650万株を上限とする自己株式取得の影響を織り込んでおりません。

※ 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

不動産賃貸	拠点駅に駅直結物件を多く保有する当社の優位性を背景に、低空室率を維持
不動産販売	2025年度第1四半期の引渡戸数は、前年度に大型物件の販売があったため、反動減となった

▶ オフィス空室率・平均賃料（実績）



※ 当社渋谷エリアS・Aクラスビル：渋谷スクランブルスクエア、渋谷ヒカリエ等
 ※ 東京都心5区空室率：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
 ※ 東京都心5区空室率 出典：三幸エステート「オフィスマーケット空室率レポート」

▶ 当社分譲引渡戸数

(単位：戸・区画)	2024年度1Q 実績	2025年度1Q 実績	増減
マンション	323	39	△284
戸建・土地	2	2	-
合計	325	41	△284

- 最後に、不動産事業における、オフィス空室率の状況について補足します。
- 渋谷エリアの空室率について、24年8月より空室率が上昇しておりましたが、一時空室になっていた区画に新規テナントが入居し、低下しております。
- 今回より、渋谷スクランブルスクエア、ヒカリエなど、渋谷におけるS・Aクラスの物件の空室率も記載をします。こちらは、0.6%となっており、渋谷エリアにおけるS・Aクラス物件の需要の強さを表しており、賃貸環境は良好であると考えております。