

2024年3月期 第1四半期 決算概況資料



TOKYU CORPORATION

東急株式会社

2023年8月8日

| 9005

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

I 前年度との比較

- 営業収益・営業利益は、新型コロナウイルス感染症の5類移行等による各事業の需要回復に加え、鉄道運賃改定や、不動産物件の販売等により増収、増益
- 親会社株主に帰属する四半期純利益は、各事業の収益増に加え、持分法投資利益の増加等により増益

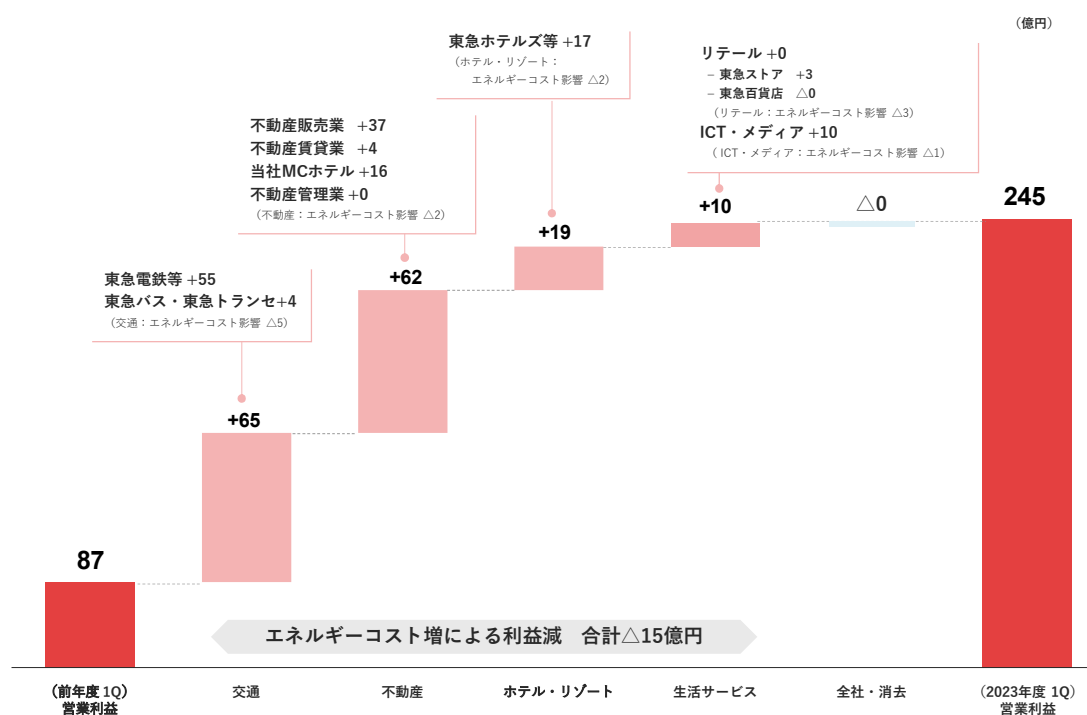
(億円)	2022年度 1Q 実績	2023年度 1Q 実績	対前年
営業収益	2,091	2,392	+300 (+14.4%)
営業利益	87	245	+157 (+179.5%)
経常利益	102	276	+174 (+169.4%)
親会社株主に帰属する 四半期純利益	72	199	+126 (+174.3%)
EPS (一株当たり当期純利益)	円 銭 12.08	円 銭 32.69	円 銭 +20.61

© 2023 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

- 2023年度 第1四半期決算実績について、営業収益は2,392億円、営業利益は245億円。新型コロナウイルス感染症の5類移行等による各事業の需要回復に加え、鉄道運賃の改定や、不動産物件の販売等により、対前年+300億円増収、+157億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、営業利益の増益に加え、持分法投資利益の増加等により、対前年+126億円増益の199億円となりました。
- 5月時点予想との比較でも、新型コロナウイルス感染症の5類移行等による需要回復に加え、電気代等エネルギーコストの上昇が当初想定を下回り、営業利益は大きく増益となっております。

2023年度 第1四半期セグメント別営業利益 決算実績ポイント

TOKYU CORPORATION

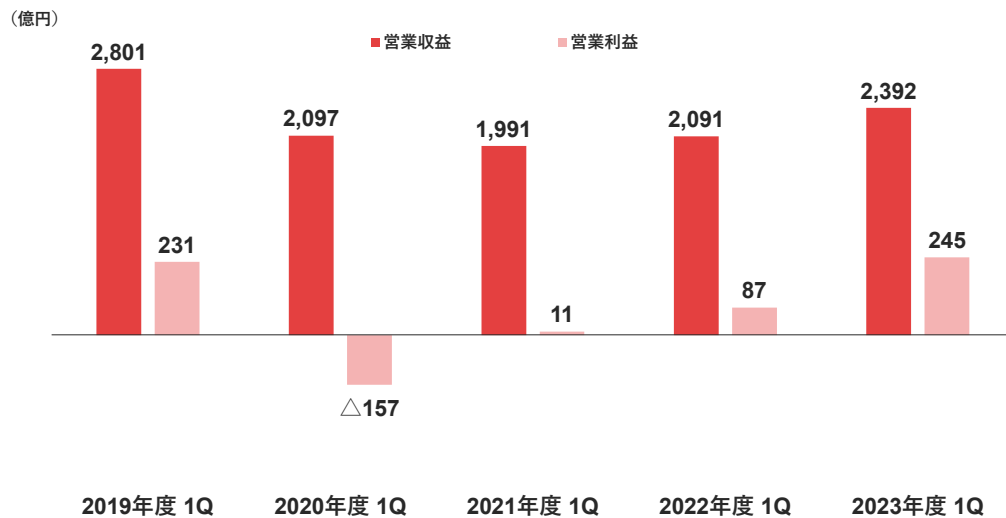


© 2023 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

- 営業利益の前年との比較について、セグメント別では、前期から交通事業、不動産事業を中心に、全ての事業が増益となりました。
- 電気代など、エネルギーコスト増加の影響に関しては、第1四半期で△15億円の減益要素となっております。

- コロナ禍からの事業環境の段階的な回復や各事業の構造改革の進捗等に伴い、営業利益は第1四半期時点においてはコロナ前を上回る水準

連結営業収益・営業利益の推移



© 2023 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

- 2019年度以降の営業収益、営業利益の推移を示しております。
- 当第1四半期の営業利益245億円は、不動産販売業による41億円等を含むものの、第1四半期時点ではコロナ前の2019年度を上回る水準となりました。

(単位：億円)	2022年度 1Q実績	2023年度 1Q実績	増減	摘要
営業収益	441	510	+ 69 (+ 15.7%)	輸送人員 +6.3% (定期外 +6.4%、定期 +6.2%) 運賃収入 +19.7% (定期外 +22.8%、定期 +15.0%)
東急電鉄等	333	391	+ 58 (+ 17.5%)	運賃収入 358 (+59)
東急バス・東急トランセ	62	66	+ 3 (+ 6.0%)	運賃収入 +5.8%
その他	45	52	+ 7 (+ 16.1%)	
営業利益	30	95	+ 65 (+ 216.1%)	
東急電鉄等	34	90	+ 55 (+ 161.1%)	
東急バス・東急トランセ	2	6	+ 4 (+ 147.4%)	
その他	△ 7	△ 1	+ 5 (-)	

東急電鉄 営業費用内訳

(単位：億円)	2022年度 1Q実績	2023年度 1Q実績	2023-2022 増減
営業費用合計	299	301	+ 1
人件費	80	83	+ 3
動力費	17	22	+ 5
修繕費	15	15	+ 0
経費	85	75	△ 10
諸税	17	18	+ 0
減価償却費	84	85	+ 1

© 2023 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

- 交通事業は、営業収益510億円、営業利益95億円。
対前年+69億円増収、+65億円増益でございました。
- 鉄道業の東急電鉄は90億円の営業利益となり、
対前年+58億円増収、+55億円増益となりました。
輸送人員は合計で+6.3%の増加、
運賃収入は運賃改定の効果もあり、全体で+19.7%の増加、
+59億円増収となりました。
また、輸送人員の2019年度比較は、△13.4%の減少と
なっております。
なお、費用面は、人件費や動力費の増加などがありましたが、
経費の減少等により概ね前年並みでした。
- 東急バスは6億円の営業利益となり、
対前年+3億円増収、+4億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5億円回復をしており、
仙台国際空港等も黒字に転換しております。
- 5月予想との比較では、新型コロナウイルスの5類移行に伴う
需要回復に加え、動力費が想定を下回るなど、上振れての着地と
なっております。

	2022年度 1Q実績	2023年度 1Q実績	増減	摘要
(単位：億円)				
営業収益	445	605	+ 160 (+ 36.0%)	
不動産販売業	38	132	+ 93 (+ 240.9%)	
うち、当社不動産販売	16	113	+ 96 (+ 572.7%)	物件販売数の増加
不動産賃貸業	275	304	+ 29 (+ 10.7%)	
うち、当社不動産賃貸	243	269	+ 25 (+ 10.5%)	
不動産管理業	70	71	+ 1 (+ 1.7%)	
その他	60	96	+ 35 (+ 59.2%)	当社MCホテル+32
営業利益	61	124	+ 62 (+ 101.9%)	
不動産販売業	4	41	+ 37 (+ 911.4%)	
うち、当社不動産販売	△ 0	40	+ 41 (-)	物件販売数の増加
不動産賃貸業	57	62	+ 4 (+ 8.3%)	
うち、当社不動産賃貸	47	53	+ 5 (+ 11.2%)	
不動産管理業	6	7	+ 0 (+ 7.5%)	
その他	△ 7	12	+ 19 (-)	当社MCホテル+16

© 2023 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

- 不動産事業は、営業収益605億円、営業利益124億円。対前年+160億円増収、+62億円増益でございました。
- 不動産販売業は、第1四半期に収益不動産の引き渡しがあり、93億円増収、営業利益は37億円増益となりました。
- 不動産賃貸業は、東急歌舞伎町タワーの開業や、商業施設を中心に回復し+29億円の増収となりましたが、東急歌舞伎町タワーの開業費用などもあり、営業利益は+4億円増益です。
- 不動産「その他」については、対前年+35億円増収、+19億円増益。当社保有の複合用途物件に入居するホテル収支を計上したMCホテルにおいて、インバウンド需要などにより、一室単価が大きく上昇し、対前年では+32億円増収、+16億円増益の、営業利益は11億円となりました。
- 5月予想との比較では、不動産賃貸業で電気代の上昇が想定を下回ったことに加え、MCホテルにおいて一室単価が想定を上回り、上振れての着地となっております。

	2022年度 1Q実績	2023年度 1Q実績	増減	摘要
(単位：億円)				
営業収益	800	801	+ 1 (+ 0.2%)	
東急百貨店	141	131	△ 10 (△ 7.7%)	売上高増減率 全店 △17.2% 既存店 △3.2% 総売上高（賃貸含む）増減率既存店 +12.8%
東急ストア	521	526	+ 5 (+ 1.1%)	売上高増減率 全店 +0.7% 既存店 +0.6%
その他	136	143	+ 6 (+ 4.9%)	
営業利益	6	6	+ 0 (+ 4.6%)	
東急百貨店	△ 5	△ 6	△ 0 (-)	
東急ストア	8	11	+ 3 (+ 44.5%)	
その他	3	0	△ 2 (△ 74.7%)	

© 2023 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

- 生活サービス事業は、
営業収益 1, 229 億円、営業利益 23 億円。
対前年 + 26 億円増収、+ 10 億円増益でございました。
- リテール事業は、営業収益 801 億円、営業利益 6 億円、
対前年 + 1 億円増収、営業利益は概ね前年並みです。
- 東急百貨店は渋谷の本店を閉店した影響や、たまプラーザ店、
吉祥寺店などで、自社売り場を賃貸売り場へ変更する、
リモデル化を進めた結果、減収となっておりますが、
運営効率化を進めたことにより、営業利益は概ね前年並みです。
本店閉店影響を除く既存店ベースでは、賃貸テナントを含めた
全館の売上は、前年を上回っております。
- なお、東急百貨店につきましては、昨年までは同社の子会社群
を含む合算で表記を行っていましたが、傘下にあった、
ながの東急百貨店を、当社直接の子会社にするなど、
グループ内の資本関係の整理を進めていることから、
今期より東急百貨店単体の数値を記載しております。
- 東急ストアは、値上げ等による商品単価の上昇により、
+ 5 億円増収、+ 3 億円増益となりました。

	2022年度 1Q実績	2023年度 1Q実績	増減	摘要
(単位：億円)				
営業収益	403	428	+ 24 (+ 6.1%)	
東急レクリエーション	60	69	+ 9 (+ 15.4%)	
イツ・コミュニケーションズ	66	64	△ 1 (△ 2.2%)	
東急エージェンシー	96	103	+ 7 (+ 7.7%)	
その他	180	190	+ 9 (+ 5.3%)	東急パワーサプライ +3
営業利益	7	17	+ 10 (+ 139.0%)	
東急レクリエーション	△ 0	0	+ 1 (-)	
イツ・コミュニケーションズ	8	8	△ 0 (△ 3.5%)	
東急エージェンシー	2	3	+ 0 (+ 41.0%)	
その他	△ 2	5	+ 8 (-)	東急パワーサプライ +9

© 2023 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

- ICT・メディア事業は、
営業収益 428億円、営業利益 17億円、
+24億円増収、+10億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、+9億円増収、
+1億円増益、イツ・コミュニケーションズは、前年度と
概ね同額の8億円の営業利益、東急エージェンシーは3億円の
営業利益となりました。
- その他においては、営業収益+9億円増収、営業利益は+8億
円増益となりました。電力小売事業の東急パワーサプライは、
売電量の減少があったものの、激変緩和対策補助金の受領、
調達原価の減少により+9億円増益となっております。

(単位：億円)	2022年度 1Q実績	2023年度 1Q実績	増減	摘要
営業収益	144	208	+ 63 (+ 44.2%)	
東急ホテルズ等 (※)	110	168	+ 58 (+ 52.6%)	
その他	33	39	+ 5 (+ 16.7%)	
営業利益	△ 17	1	+ 19 (-)	
東急ホテルズ等 (※)	△ 19	△ 1	+ 17 (-)	
その他	1	2	+ 1 (+ 119.6%)	

※「東急ホテルズ等」には、(株)東急ホテルズのほか、当社、東急ホテルズ&リゾート(株)、(株)THM、合同会社ニュー・パースペクティブ・ワン、(株)ティール・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

	●稼働率 (%)			●ADR (サービス料込み) (円)			●RevPAR (円)		
	2023年度 1Q	対前年 増減	対2019年度 増減	2023年度 1Q	対前年 増減	対2019年度 増減	2023年度 1Q	対前年 増減	対2019年度 増減
ホテル事業 (全体)	74.4	+12.8p	△ 9.5p	19,727	+7,268	+2,754	14,677	+6,998	+439
渋谷エリアホテル※ + ザ・キャピトルホテル東急	82.7	+22.9p	△ 4.9p	40,828	+21,176	+9,364	33,755	+22,009	+6,213

※渋谷エリアホテル：セルリアンタワー東急ホテル、渋谷ストリーム エクセルホテル東急、渋谷エクセルホテル東急、渋谷東急REIホテル

© 2023 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

- ホテル・リゾート事業は、営業収益208億円、営業利益1億円、対前年+63億円の増収、+19億円増益でございました。
- 東急ホテルズは、新型コロナウイルス感染症の5類移行等による需要回復により、対前年+58億円の増収、+17億円増益となりました。
- ホテル全体の稼働率は74.4%、一室単価は19,727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82.7%、一室単価40,828円となる等、前年から大きく回復するとともに、RevPARでもコロナ以前の2019年度を上回る推移となっております。
- また、5月予想との比較でも、一室単価が想定を上回って推移していることに加え、東急歌舞伎町タワーの2つのホテルの開業費が想定を下回り、増益となりました。

	2022年度 1Q実績	2023年度 1Q実績	増減	摘要
(単位：億円)				
営業利益	87	245	+ 157 (+ 179.5%)	
営業外収益	53	69	+ 16 (+ 30.7%)	
受取利息・配当金	5	6	+ 0	
持分法投資利益	23	45	+ 22	東急不動産ホールディングス 41 (+16)、東急建設 0 (+1)
その他営業外収益	24	17	△ 6	
営業外費用	38	38	△ 0 (△ 0.5%)	
支払利息	21	21	+ 0	
その他営業外費用	17	16	△ 0	
経常利益	102	276	+ 174 (+ 169.4%)	
特別利益	16	17	+ 0 (+ 4.4%)	
固定資産売却益	2	0	△ 2	
工事負担金等受入額	2	1	△ 1	
特定都市鉄道整備準備金取崩額	6	6	-	
その他特別利益	4	9	+ 4	
特別損失	8	10	+ 1 (+ 23.2%)	
工事負担金等圧縮額	2	1	△ 0	
その他特別損失	6	9	+ 2	
税金等調整前四半期純利益	110	283	+ 172 (+ 156.0%)	

- 営業外収益は69億円となり、対前年で+16億円増加、持分法投資利益は45億円で、対前年度+22億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。
- 営業外費用、特別利益、特別損失については概ね前年並みです。
- 以上により、親会社株主に帰属する四半期純利益は199億円となり、対前年+126億円増益でございました。

事業環境の見通し

- 新型コロナウイルス感染症の5類移行等に伴い、事業環境は5月時点を上回る回復
- エネルギー価格の高騰については、5月時点の想定影響額から減少

各事業の見通し	交通	<p>▶ 東急電鉄 <small>事業見直し修正</small></p> <p>外出機会の増加に伴う、5月時点の想定を上回る輸送人員の回復を受け、5月時点の想定を上方修正</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 輸送人員：対前年 +3.8% 対2019年度 △13.5% (5月予想：対前年 +3.1% 対2019年度 △14.1%) ● 運賃収入：対前年 +15.8% 対2019年度 △1.0% (5月予想：対前年 +14.9% 対2019年度 △1.8%) ● 動力費：107億円 対前年+21億円 (5月予想：118億円 対前年+32億円)
	不動産	<p>▶ 不動産販売事業</p> <p>対前年から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> <ul style="list-style-type: none"> ● 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% <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 +3.9% 既存店 +2.0%
	ホテル・リゾート	<p>▶ ホテル事業 <small>事業見直し修正</small></p> <p>インバウンド需要の回復等に伴い、1Qの一室単価(ADR)が想定を上回ったため、2Q以降も一室単価の上昇を織り込む</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 過期稼働率：75.8% 対前年 +5.9P (5月予想：79.0% 対前年 +9.1P) ● 一室単価(ADR)※：20,033円 対前年 +4,603円 (5月予想：18,218円 対前年 +2,788円) <p>※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</p>

2023年度の業績予想については5月に公表した予想から上方修正

連結全体でエネルギーコストは対5月予想 △約40億円の減少を見込む (8月予想：対前年 +約38億円、5月予想：対前年 +約79億円)

- 2023年度業績予想の前提について、事業環境に関しては、新型コロナウイルス感染症の5類移行等に伴い、5月時点の想定を上回る回復を見せております。事業別にも、鉄道の輸送人員や、ホテルの一室単価について、見直しを行っております。一方、コスト面では、エネルギー価格高騰影響が、5月時点で織り込んだ数値よりも、足元では落ち着いております。
- このような状況を踏まえ、5月時点で開示した予想値から修正を行っております。
- なお、エネルギーコスト影響についても、5月時点では2022年度比で+79億円増加を織り込んでおりましたが、+38億円の増加に修正し、5月予想からは40億円のコスト減少を反映しております。

I 5月予想との比較

- 営業収益は交通事業やホテル・リゾート事業を中心とした想定を上回る需要回復を考慮し増収
- 営業利益は各事業の増収に加え、エネルギーコスト高騰影響の改善等による費用減を鑑み増益

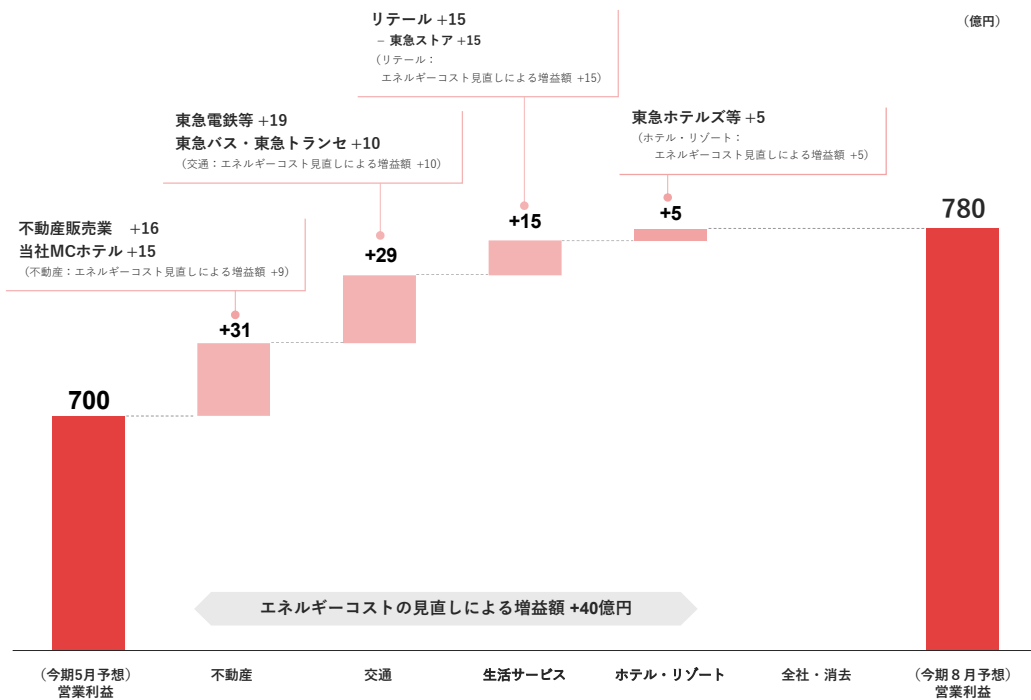
(億円)	2023年度 予想	対前年	対5月予想
営業収益	10,329	+1,016 (+10.9%)	+23 (+0.2%)
営業利益	780	+333 (+74.9%)	+80 (+11.4%)
経常利益	782	+308 (+65.1%)	+80 (+11.4%)
親会社株主に帰属する 当期純利益	450	+190 (+73.1%)	+50 (+12.5%)
EPS (一株当たり当期純利益)	円 銭 74.74	円 銭 +31.80	円 銭 +9.67

© 2023 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

- 2023年度業績予想について、各事業での需要回復、エネルギーコストを中心としたコスト減を反映し、営業利益は+80億円増益の780億円、親会社株主に帰属する当期純利益についても+50億円増益の450億円といたします。

2023年度 セグメント別営業利益 業績予想ポイント (対5月予想)

TOKYU CORPORATION



© 2023 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

- 営業利益の5月予想との比較について、セグメント別のポイントをご説明します。
- 不動産事業は、不動産販売業において販売が順調に進んでいることによるコスト減や、ホテル収支の改善により、合計+31億円の増益を見込んでおります。
- 交通事業では、第1四半期時点での輸送人員の増加に加え、動力費の減少などを織り込み、+29億円の増益とします。なお、通期の輸送人員は、2019年度との比較で△13.5%の減少、運賃収入は△1.0%の減収を見込んでおります。
- 生活サービス事業は+15億円の増益を織り込みます。主に東急ストアを中心に、電力コストの減少を反映しております。
- ホテル・リゾート事業は+5億円増益。ホテルの一室単価の上昇等による、収支改善等を反映しております。

- 2023年6月に総額600億円のユーロ円CBを発行、また調達資金から自己株式約300億円分の取得を実施

ユーロ円 CB	項目	2028年満期新株予約権付社債	2030年満期新株予約権付社債
	年限	5年	7年
	発行額	300億円	300億円
	払込期日	2023年6月28日（水）	2023年6月28日（水）
	償還期日	2028年9月29日（金）	2030年9月30日（月）
	社債利息	0%	0%
	転換価額	2,124.5円（アップ率：17.02%）	2,033.5円（アップ率：12.01%）
	転換制限条項	150%（3,186円）：2027年9月30日まで 130%（2,761円）：2028年6月30日まで	150%（3,050円）：2029年9月30日まで 130%（2,643円）：2030年6月30日まで
	額面現金決済型 取得条項	当社の裁量により、元本部分を現金で、株価が転換価格を超える部分を株式で決済可能 【取得通知期間】2027年9月1日～2028年6月30日 【取得期日】2028年9月12日	
	資金使途	【取得通知期間】2029年9月3日～2028年6月28日 【取得期日】2030年9月11日 渋谷をはじめとした各種再開発に係る設備投資資金 300億円 / 自己株式取得に係る資金 300億円	

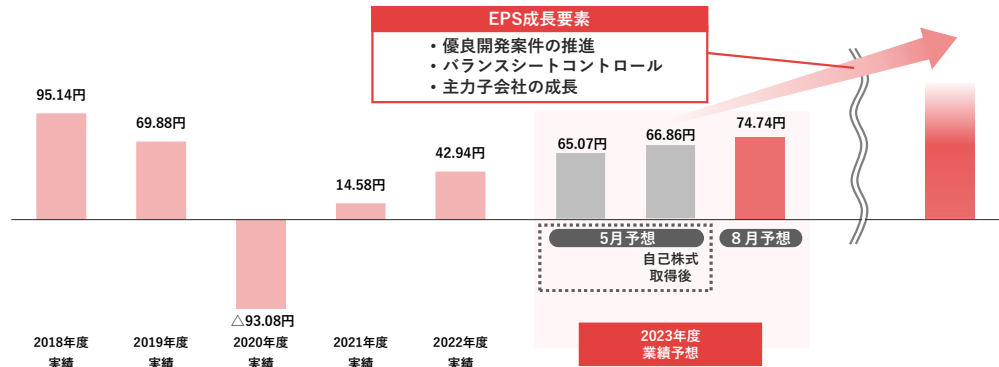
自己株式 取得	項目	自己株式の取得結果
	取得日	2023年6月13日
	取得方法	自己株式立会外買付取引（ToSTNeT-3）による買付け
	取得株式数	16,524,300株（自己株式を除く発行済株式総数に対する割合：2.69%）
	取得総額	29,999,866,650円（6月12日当社株価終値：1,815.5円）

- 6月に公表しております、ユーロ円CBの発行・自己株式取得に関して、ご説明いたします。
- 2023年6月に総額600億円のユーロ円CBを発行するとともに、調達資金から自己株式約300億円分の取得を実施いたしました。

EPSの成長

- 当社グループの事業成長・資本効率改善に向けた原資を確保、今後のEPS（1株当たり純利益）の持続的な成長を目指す

▶ EPSの推移（2018年度～）



I 優良開発案件の推進

渋谷における「Greater SHIBUYA 2.0」をはじめ、渋谷・沿線・海外における優良な開発機会への参画および、収益化の推進

▶ Shibuya Upper West Project
2027年度竣工予定

Image by Proloog / Copyright : Snehetta

I バランスシートコントロールによる資本効率の改善

資産効率向上のための不動産流動化・REIT連携等、資産ポートフォリオの再構築を推進

I 主力子会社の更なる成長や収益性の回復

- CBに関しては、約4.5%の潜在的な希薄化が生じますが、満期となる2028年度及び2030年度においては、現在取り組んでいる渋谷等での再開発プロジェクトが竣工を迎えることによる利益貢献が見込まれることに加え、既存事業の更なる成長により、希薄化率を上回るEPSの成長を実現していきたいと考えております。
- また、渋谷等における開発資金などを念頭に、資産ポートフォリオの見直しや、バランスシートの改善にも取り組んでいきたいと考えております。

希薄化の抑制

- CBが転換価格を上回っている場合でも額面現金決済条項の行使により、希薄化は抑制可能。加えて6月に実施した自己株式取得も考慮すると、株価が4,000円程度まで上昇したとしても、実質的に希薄化は発生しない設計。

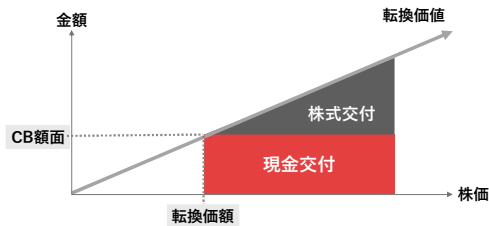
転換制限条項

株価が転換価額の一定水準を一定期間上回らない限り、投資家が新株予約権を行使できない

- ▶ 当社ユーロ円CBの新株予約権行使基準
 - ・ ~満期1年前：転換価額の150%
 - ・ ~満期3ヶ月前：転換価額の130%

額面現金決済条項

株価が新株予約権の行使価額を上回っている場合、CB額面金額相当額については現金が交付される



自己株式取得（2023年6月13日取得）

- ▶ 当社自己株式の取得結果
 - ・ 取得株式総数：16,524,300株
 - ・ 自己株式を除く発行済株式総数に対する割合：2.69%

潜在希薄化率シミュレーション（2年限合計）

株価 (1株当たり平均VWAP ※1)	潜在希薄化率 ※2		
	現金決済条項 の行使なし	現金決済条項 の行使	自己株式取得 を考慮 (※3)
2,200円	4.48%	0.26%	△2.49%
2,500円	4.48%	0.79%	△1.93%
3,000円	4.48%	1.42%	△1.26%
3,500円	4.48%	1.87%	△0.79%
4,000円	4.48%	2.21%	△0.43%

※1 CBの取得期日（2028年満期CBは2028年9月12日、2030年満期CBは2030年9月11日）から30取引日前に始まる20連続取引日に含まれる各取引日において東京証券取引所が発表する当社普通株式の売買高加重平均価格の平均値

※2 希薄化率 = 新規発行株数 ÷ (発行済株式数 - 自己株式数 + 新規発行株数) 各数値は以下の前提で試算
 転換価格：2028年満期CB 2,124.5円、2030年満期CB 2,033.5円
 発行済株式数：624,869,876株、自己株式数：21,891,657株

※3 自己株式取得数16,524,300株をベースに試算

- E P S の成長に加えて、本 C B は、株式の希薄化に対して考慮した設計としており、転換抑制条項を付与しているほか、額面現金決済条項を設定しております。
- 具体的には、CBが転換価格を上回っている場合、額面現金決済条項の行使により希薄化を抑制することが可能です。
- これに、6月に実施した300億円の自己株式取得の効果を合わせた場合、仮に株価が4,000円まで上昇しても、実質的な希薄化は生じないものと考えております。