

2025年3月期 決算概況資料



TOKYU CORPORATION

東急株式会社

2025年5月14日

| 9005

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

前年度との比較

- 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減少等があった一方で、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等により増収、増益
- 親会社株主に帰属する当期純利益は、営業利益の増益に加え減損損失の減少等により増益

(億円)	2023年度 実績	2024年度 実績	対前年	2024年度 11月予想	対予想
営業収益	10,378	10,549	+171 (+1.7%)	10,650	△100 (△0.9%)
営業利益	949	1,034	+85 (+9.0%)	1,010	+24 (+2.5%)
不動産販売業 営業利益	176	170	△5 (△3.2%)	161	+9 (+5.7%)
不動産販売業を除く営業利益	772	864	+91 (+11.8%)	849	+15 (+1.8%)
事業利益	953	1,027	+74 (+7.8%)	1,015	+13 (+1.3%)
経常利益	992	1,077	+84 (+8.5%)	1,044	+33 (+3.2%)
親会社株主に帰属する 当期純利益	639	796	+157 (+24.6%)	740	+56 (+7.7%)

※ 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 決算実績のポイントでございます。前年度との比較でご説明申し上げます。
- 営業収益は1兆549億円、営業利益は1,034億円、当期純利益は796億円となりました。
- 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より対前年+171億円増収、+85億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、営業利益の増益に加え、減損損失の減少等により、対前年+157億円増益の796億円となりました。
- 11月に公表した業績予想との比較では、不動産事業が想定を上回り、営業利益+24億円増益、親会社株主に帰属する当期純利益+56億円増益となっております。

	2023年度 実績	2024年度 実績	対前年	2024年度 11月予想	対予想
EPS (一株当たり当期純利益) (円)	106.12	134.81	+28.69	129.30	+5.51
ROE (自己資本利益率) (%)	8.3	9.8	+1.5	9.3	+0.5
ROA (総資産事業利益率※) (%)	3.6	3.8	+0.2	3.8	+0.0
東急EBITDA(※) (億円)	2,036	2,141	+105 (+5.2%)	2,103	+38 (+1.8%)
EBITDA (億円)	1,816	1,900	+83 (+4.6%)	1,878	+22 (+1.2%)
有利子負債 / 東急EBITDA倍率 (倍)	6.2	6.0	△0.1	5.9	+0.1
純有利子負債 / EBITDA倍率 (倍)	6.7	6.5	△0.2	6.3	+0.2

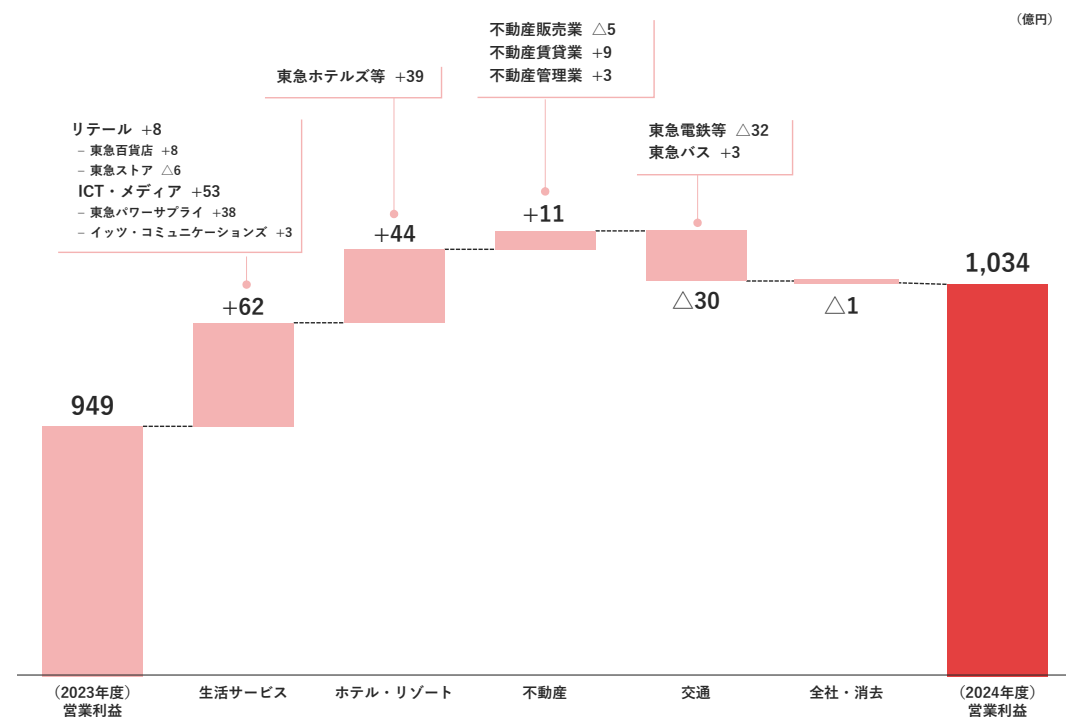
※ 事業利益 = 営業利益 + 上場会社を除く持分法投資損益 + 不動産事業等に係る受取配当

※ 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

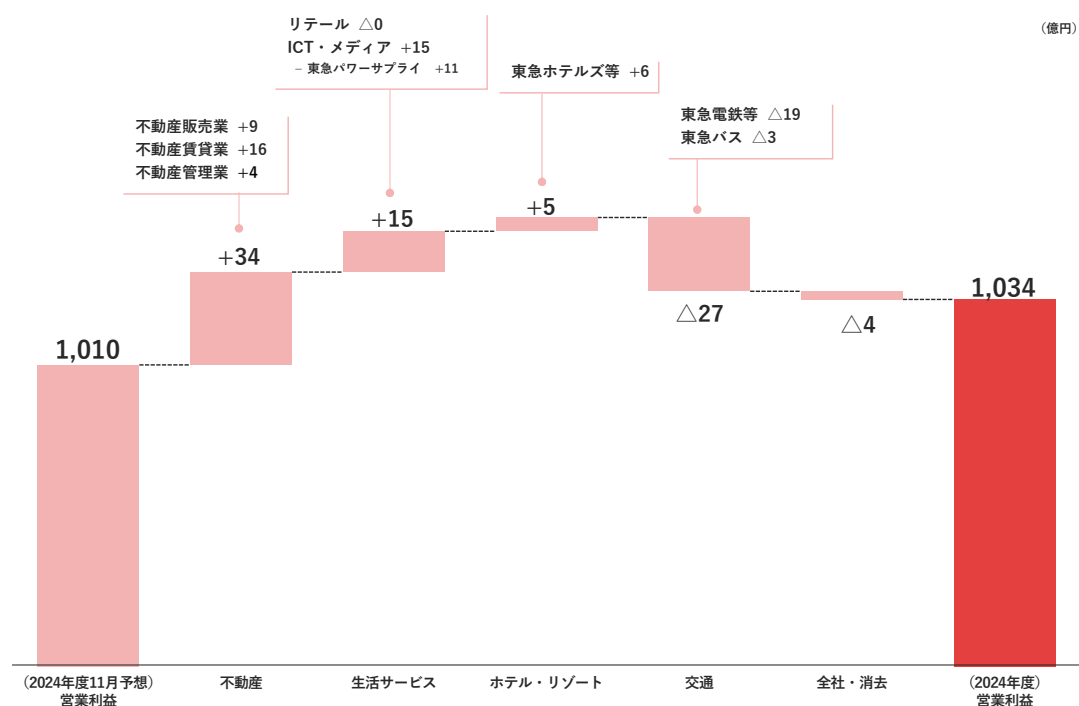
- 続いて経営指標についてご説明します。
- EPS一株当たり当期純利益は134.81円となり、前年度から+28.69円増加しております。
- ROE 9.8%、ROAは3.8%となりました。

2024年度 セグメント別営業利益 決算実績ポイント【対前年】

TOKYU CORPORATION

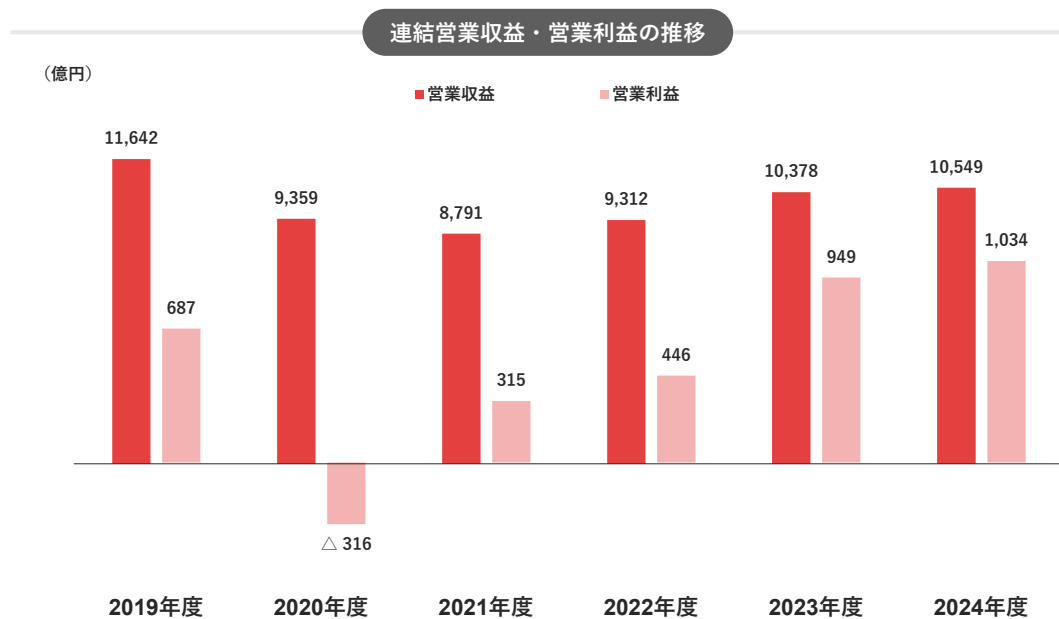


- 営業利益について、前年度との比較で、セグメント別にポイントをご説明します。
- 当期より、前年度まで不動産事業で計上していた一部のホテルについて、ホテル・リゾート事業での計上へ変更しております。以降のご説明は、前年度2023年度の数値について、変更後のセグメント体系に組み替えた数値との比較でご説明します。
- 生活サービス事業では、ICTメディア事業の東急パワーサプライが大きく増益となったほか、その他の事業でも利益が積み上がり、合計で+62億円の増益。
- ホテル・リゾート事業も、インバウンドを中心に一室単価が大きく上昇するなど好調に推移し、+44億円増益となりました。
- 不動産事業は、マンション販売の減少により不動産販売業が減益となった一方、不動産賃貸業が賃料収入の増加など好調に推移したことに加え、不動産管理業も増益となり、セグメント合計で+11億円増益となりました。
- 交通事業は、東急電鉄において輸送人員は前年から+3.0%の増加となった一方、費用の増加などがあり、セグメント合計で△30億円減益となりました。



- 11月予想との比較で、セグメント別にポイントをご説明します。
- 不動産事業は、賃貸業において、歩合賃料の増加等好調に推移し+34億円増益となりました。生活サービス事業は東急パワーサプライの好調もあり+15億円増益、一方、交通事業は、東急電鉄での費用の増加などにより、 $\Delta 27$ 億円の減益となり、合計では+24億円増益となっております

- 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等により、営業利益は過去最高



- 2019年度以降の、営業収益および、営業利益の推移を示しております。
- 2024年度は、前年2023年度を大きく超え、過去最高の営業利益となりました。

(単位：億円)	2023年度 実績	2024年度 実績	増減	摘要	2024年度 11月予想	増減
営業収益	2,136	2,206	+ 69 (+ 3.3%)	輸送人員 +3.0% (定期外 +3.1%、定期 +2.9%) + 運賃収入 +3.6% (定期外 +3.1%、定期 +4.4%)	2,217	△ 10 (△ 0.5%)
東急電鉄等	1,593	1,631	+ 38 (+ 2.4%)	運賃収入 1,501 (+51)	1,619	+ 11 (+ 0.7%)
東急バス	272	289	+ 17 (+ 6.4%)	運賃収入 +6.3%	289	+ 0 (+ 0.0%)
その他	271	284	+ 13 (+ 5.1%)		307	△ 22 (△ 7.3%)
営業利益	320	289	△ 30 (△ 9.6%)		317	△ 27 (△ 8.5%)
東急電鉄等	284	251	△ 32 (△ 11.4%)		271	△ 19 (△ 7.3%)
東急バス	19	22	+ 3 (+ 20.0%)		25	△ 3 (△ 11.9%)
その他	17	15	△ 2 (△ 12.6%)		19	△ 4 (△ 21.3%)

東急電鉄 営業費用内訳

(単位：億円)	2023年度 実績	2024年度 実績	2024-2023 増減
営業費用合計	1,311	1,386	+ 74
人件費	335	350	+ 15
動力費	84	94	+ 9
修繕費	106	112	+ 6
経費	368	413	+ 43
諸税	69	80	+ 11
減価償却費	346	334	△ 12

- セグメント別のポイントについて、ご説明申し上げます。
- 最初に交通事業でございます。
営業収益 2, 206 億円、営業利益 289 億円。
対前年 + 69 億円増収、△ 30 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 1, 631 億円、
営業利益は 251 億円となり、
対前年 + 38 億円増収、△ 32 億円減益となりました。
- 輸送人員は対前年 + 3.0% の増加、
運賃収入は + 3.6% の増加、+ 51 億円増収となりました。
- 32 ページ下段に記載の費用については、
人件費や除却費を中心とした経費の増加等により、
合計で + 74 億円増加となりました。
- 東急バスは営業収益 289 億円、営業利益 22 億円となり、
対前年 + 17 億円増収、+ 3 億円増益となりました。

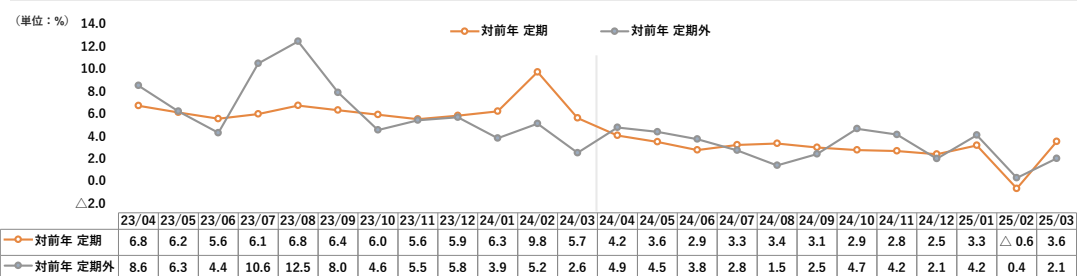
4Q（1-3月）の状況 ・ 輸送人員は、各路線における利用者数の増加等に伴い、前年を上回って推移

4月の状況 ・ 利用者数は、対前年比+2%程度で推移

▶ 東急電鉄：輸送人員・運賃収入

		2023年度	2024年度	対前年 増減	2025年度	対前年 増減
		4Q実績	4Q実績		通期予想	
(単位：千人、百万円)						
合計		1,052,143	1,083,879	+3.0%	1,110,361	+2.4%
輸送人員	定期外	474,541	489,438	+3.1%	501,649	+2.5%
	定期	577,602	594,441	+2.9%	608,712	+2.4%
合計		144,986	150,173	+3.6%	152,200	+1.3%
運賃収入	定期外	89,548	92,280	+3.1%	94,591	+2.5%
	定期	55,438	57,893	+4.4%	57,609	△0.5%

▶ 東急電鉄：輸送人員（対前年同月比）



(単位：億円)	2023年度 実績	2024年度 実績	増減	摘要	2024年度 11月予想	増減
営業収益	2,685	2,537	△ 148 (△ 5.5%)		2,561	△ 23 (△ 0.9%)
不動産販売業	856	653	△ 202 (△ 23.7%)		639	+ 14 (+ 2.3%)
うち、当社不動産販売	799	513	△ 285 (△ 35.7%)	マンション分譲の販売戸数減少	498	+ 15 (+ 3.2%)
不動産賃貸業	1,322	1,358	+ 35 (+ 2.7%)	歩合賃料の増加、賃料改定等	1,361	△ 3 (△ 0.2%)
うち、当社不動産賃貸	1,121	1,177	+ 56 (+ 5.0%)		1,180	△ 3 (△ 0.3%)
不動産管理業	323	348	+ 24 (+ 7.6%)		355	△ 6 (△ 1.9%)
その他	182	176	△ 5 (△ 3.2%)		204	△ 28 (△ 13.7%)
営業利益	472	483	+ 11 (+ 2.4%)		449	+ 34 (+ 7.8%)
不動産販売業	176	170	△ 5 (△ 3.2%)		161	+ 9 (+ 5.7%)
うち、当社不動産販売	174	143	△ 30 (△ 17.6%)	マンション分譲の販売戸数減少	135	+ 8 (+ 6.2%)
不動産賃貸業	254	263	+ 9 (+ 3.8%)		247	+ 16 (+ 6.6%)
うち、当社不動産賃貸	214	219	+ 5 (+ 2.7%)		205	+ 14 (+ 7.0%)
不動産管理業	47	50	+ 3 (+ 7.4%)		46	+ 4 (+ 9.5%)
その他	△ 5	△ 1	+ 3 (-)		△ 6	+ 5 (-)

- 次に、不動産事業でございます。
- 営業収益 2,537億円、営業利益 483億円。
対前年△148億円減収、+11億円増益でございます。
- 不動産販売業は、営業収益653億円、営業利益170億円、
マンション等の引き渡し戸数の減少により△202億円減収、
販売好調による経費の減少等により、△5億円減益となりました。
- 不動産賃貸業は、営業収益1,358億円、営業利益は263億円、
歩合賃料の増加など、各物件で収益が積み上がり、
対前年+35億円の増収、+9億円増益です。

(単位：億円)	2023年度	2024年度	増減	摘要	2024年度	増減
	実績	実績			11月予想	
営業収益	3,319	3,412	+ 92 (+ 2.8%)		3,400	+ 12 (+ 0.4%)
東急百貨店	588	606	+ 17 (+ 3.0%)	売上高増減率 全店 △2.8% 総売上高（賃貸含む）増減率既存店 +5.5%	601	+ 4 (+ 0.9%)
東急ストア	2,146	2,198	+ 51 (+ 2.4%)	売上高増減率全店 +2.3 % 既存店 +2.4 %	2,193	+ 4 (+ 0.2%)
その他	584	607	+ 23 (+ 4.0%)		604	+ 3 (+ 0.5%)
営業利益	55	64	+ 8 (+ 15.9%)		65	△ 0 (△ 0.5%)
東急百貨店	△ 2	6	+ 8 (-)		5	+ 1 (+ 25.1%)
東急ストア	51	45	△ 6 (△ 13.1%)		44	+ 0 (+ 0.4%)
その他	6	13	+ 6 (+ 106.4%)		14	△ 1 (△ 11.8%)

- 次に、生活サービス事業でございます。
営業収益 5, 273 億円、営業利益 193 億円。
対前年 + 85 億円増収、+ 62 億円増益でございました。
- リテール事業は、営業収益 3, 412 億円、営業利益 64 億円、
対前年 + 92 億円増収、+ 8 億円増益です。
- 東急百貨店は、営業収益 606 億円、営業利益 6 億円、
札幌店のリニューアル効果等により、
対前年 + 17 億円増収、+ 8 億円増益となりました。
- 東急ストアは、営業収益 2, 198 億円、営業利益 45 億円。
商品単価の上昇や新規店舗の開業等により + 51 億円増収、
人件費等のコストの増加もあり、△ 6 億円減益です。

(単位：億円)	2023年度 実績	2024年度 実績	増減	摘要	2024年度 11月予想	増減
営業収益	1,868	1,861	△ 6 (△ 0.4%)		1,938	△ 76 (△ 4.0%)
東急レクリエーション	288	285	△ 3 (△ 1.0%)		297	△ 11 (△ 4.0%)
イツ・コミュニケーションズ	263	267	+ 4 (+ 1.6%)		266	+ 0 (+ 0.2%)
東急エージェンシー	433	416	△ 16 (△ 3.9%)		475	△ 58 (△ 12.2%)
その他	883	891	+ 8 (+ 1.0%)	東急パワーサプライ 339 (△29)	898	△ 7 (△ 0.8%)
営業利益	75	128	+ 53 (+ 71.0%)		113	+ 15 (+ 14.0%)
東急レクリエーション	6	4	△ 1 (△ 24.2%)		4	△ 0 (△ 3.6%)
イツ・コミュニケーションズ	30	34	+ 3 (+ 11.2%)		31	+ 2 (+ 8.0%)
東急エージェンシー	11	9	△ 2 (△ 17.9%)		13	△ 3 (△ 24.2%)
その他	26	79	+ 53 (+ 204.4%)	東急パワーサプライ 46 (+38)	63	+ 16 (+ 26.2%)

- 続いてICT・メディア事業でございます。
営業収益 1,861億円、営業利益 128億円、
対前年△6億円減収、+53億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285億円、営業利益4億円、
対前年△3億円減収、△1億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267億円、営業利益34億円、
+4億円増収、+3億円増益です。
- 東急エージェンシーは、営業収益416億円、営業利益9億円、
△16億円減収、△2億円減益となりました。
- その他は、営業利益は79億円となり、+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339億円、営業利益46億円となりました。
対前年では電力価格の下落により△29億円減収と
なりましたが、電力調達環境の改善により+38億円の増益、
また、当社の屋外広告など、各事業で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。

	2023年度	2024年度	増減	摘要	2024年度	増減
	実績	実績			11月予想	
営業収益	1,053	1,268	+ 215 (+ 20.5%)		1,240	+ 28 (+ 2.3%)
東急ホテルズ等 (※)	906	1,103	+ 196 (+ 21.7%)		1,081	+ 21 (+ 2.0%)
その他	146	165	+ 19 (+ 13.0%)		158	+ 7 (+ 4.5%)
営業利益	22	66	+ 44 (+ 200.5%)		61	+ 5 (+ 9.0%)
東急ホテルズ等 (※)	22	61	+ 39 (+ 177.2%)		55	+ 6 (+ 11.9%)
その他	△ 0	4	+ 4 (-)		5	△ 1 (△ 17.8%)

※「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

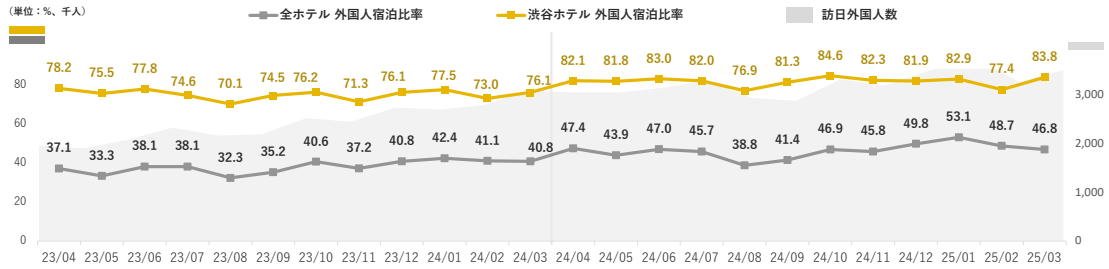
	●稼働率 (%)		●ADR (サービス料込み) (円)		●RevPAR (円)	
	2024年度 実績	対前年 増減	2024年度 実績	対前年 増減	2024年度 実績	対前年 増減
ホテル事業 (全体)	79.8	+4.1p	23,921	+2,753	19,096	+3,066
渋谷エリアホテル※ + ザ・キャピトルホテル東急	80.4	+0.4p	50,765	+6,771	40,790	+5,588

※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 1, 268億円、 営業利益 66億円、
対前年+215億円の増収、+44億円増益でございました。
- 東急ホテルズは、
営業収益は1, 103億円、営業利益は61億円となり、
対前年+196億円増収、+39億円増益となりました。
- ホテル全体の稼働率は79.8%、一室単価は23,921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80.4%、一室単価50,765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26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。

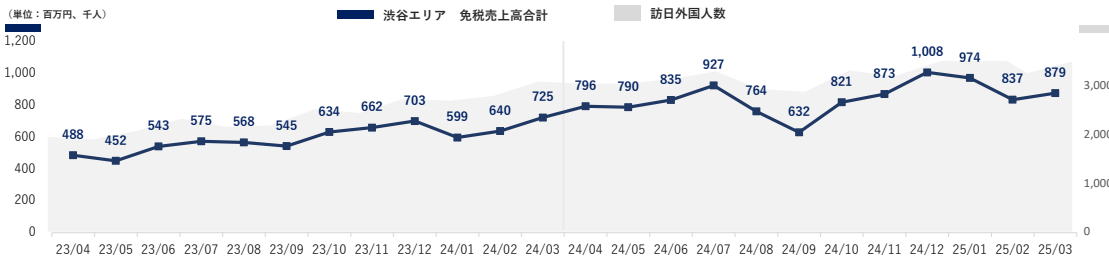
● 渋谷エリアをはじめ、都心の商業施設・ホテルにおいてインバウンド需要を着実に取り込む

▶ 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



※ 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 実績	2024年度 実績	増減	摘要	2024年度 11月予想	増減
営業利益	949	1,034	+ 85 (+ 9.0%)		1,010	+ 24 (+ 2.5%)
営業外収益	188	186	△ 1 (△ 1.0%)		190	△ 3 (△ 1.7%)
受取利息・配当金	16	21	+ 4		27	△ 5
持分法投資利益	123	117	△ 5	東急不動産ホールディングス 121 (+11)、東急建設 10 (+0)	121	△ 3
その他営業外収益	48	47	△ 0		42	+ 5
営業外費用	144	144	△ 0 (△ 0.3%)		156	△ 11 (△ 7.4%)
支払利息	84	90	+ 6		91	△ 0
その他営業外費用	60	53	△ 6		65	△ 11
経常利益	992	1,077	+ 84 (+ 8.5%)		1,044	+ 33 (+ 3.2%)
特別利益	135	101	△ 34 (△ 25.1%)		116	△ 14 (△ 12.5%)
固定資産売却益	58	33	△ 24		21	+ 12
工事負担金等受入額	32	26	△ 6		22	+ 4
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	19	16	△ 3		48	△ 31
特別損失	184	105	△ 79 (△ 43.0%)		135	△ 29 (△ 21.9%)
工事負担金等圧縮額	26	19	△ 7		18	+ 1
その他特別損失	158	86	△ 72		117	△ 30
税金等調整前当期純利益	943	1,073	+ 129 (+ 13.7%)		1,025	+ 48 (+ 4.7%)

- 営業外損益から当期純利益までご説明申し上げます。
- 営業外収益は186億円となり前年並み、持分法投資利益は117億円で、対前年度△5億円減少となっております。
- 特別利益は101億円、固定資産売却益の減少等により、対前年で△34億円減少、特別損失は105億円で、減損損失の減少などにより、対前年△79億円減少となりました。
- 以上により、親会社株主に帰属する当期純利益は796億円となり、対前年+157億円増益でございました。

事業環境の見通し	<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
各事業の見通し	<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
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 90億円程度の増加を見込む

- 2025年度通期業績予想について、ご説明します。まず、前提に関してご説明いたします。
- 事業環境については、米国の関税政策等により、先行きの不透明感があるものと考えております。今後、為替動向などが影響する可能性があり、注視が必要と認識する一方、足元では引き続き移動需要の増加や、インバウンド需要の増加を見込んでおります。
- また、インフレによるコストの上昇、工事費の高騰、金利上昇については、既に計画数値に反映しておりますが、引き続き留意が必要と考えております。
- 各事業のKPIは記載の通りですが、不動産販売業で前年度から分譲引き渡し戸数が減少するほか、東急ストアで店舗の閉店による減収を見込みますが、鉄道需要やホテルのADR等については増加を見込んでおります。
- また、コスト面においては、賃上げ等の影響により、連結合計で+90億円増加を織り込んでおります。

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. / 11

- 2025年度通期業績予想のポイントをご説明します。
- 2024年度決算が予想を上回る利益となったことを踏まえ、昨年11月に公表した中期経営計画の2年目の数値計画から増益とし、営業収益1兆720億円、営業利益1,000億円とします。
- また、親会社株主に帰属する当期純利益については、昨年11月の公表値650億円から大きく増額し、800億円としております。2024年度決算の動向を踏まえ、各種施策により増益を目指し、EPSベースでの成長を作ってまいりたいと存じます。

	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

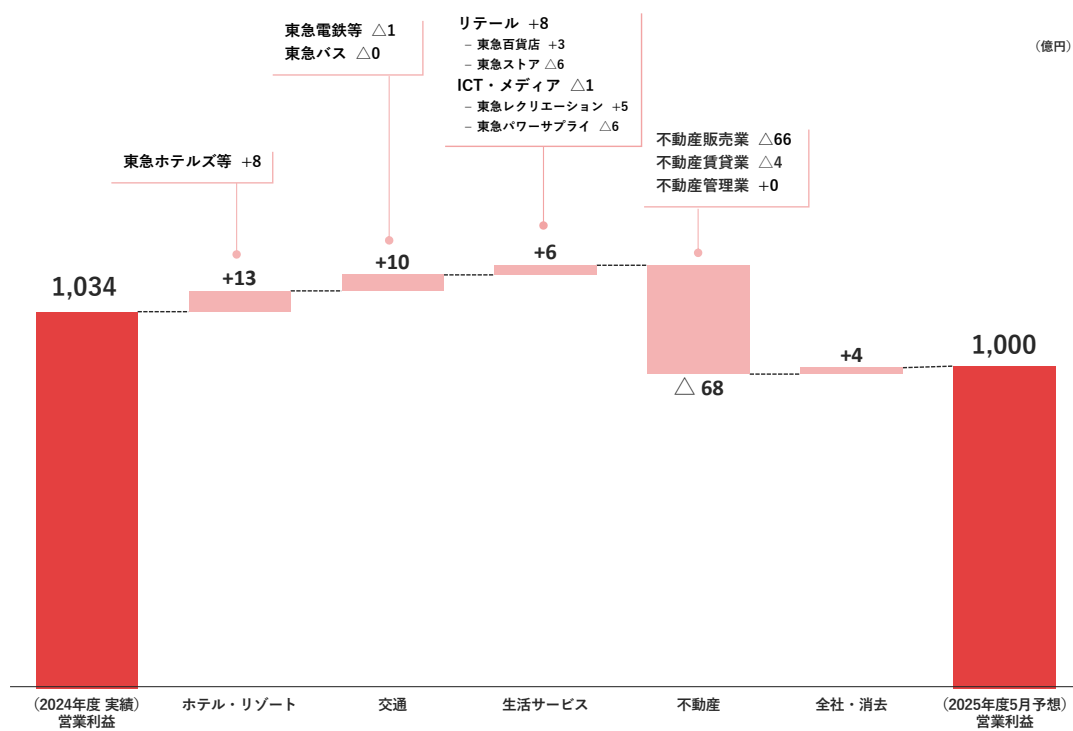
※ EPS予想については、2025年5月14日に決議しております、100億円・650万株を上限とする自己株式取得の影響を織り込んでおりません。

※ 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

- 続いて経営指標についてご説明します。
EPS一株当たり当期純利益は139.23円となり、
2024年度から+4.42円増加を見込んでおります。
またROE 9.3%、ROAは3.7%となります。

2025年度 セグメント別営業利益 業績予想ポイント【対前年】



- セグメント別の内容について、前年度との比較で簡単にご説明します。
- 不動産事業は、前年度からのマンション販売の減少により $\Delta 68$ 億円の減益となります。その他のセグメントでは、人件費を中心にコスト増が見込まれますが、内部成長による増益を見込み、合計で1,000億円の営業利益を目指してまいります。

中期3か年経営計画における基本方針

配当

・安定配当を継続し、利益成長に応じた配当金の持続的な増加を目指す

(本計画期間は1株あたり配当金21円を下限とする)
(中期では業績や資金状況をふまえつつ配当性向30%を意識する) ※業績に多大な影響を与える事態等が発生した場合を除く

自己株式取得

・自己株式取得等資本政策については、機動的かつ積極的に実施

(中期経営計画3か年通算での総還元性向も勘案しつつ実施時期・規模を検討する)

2024年度・2025年度の株主還元

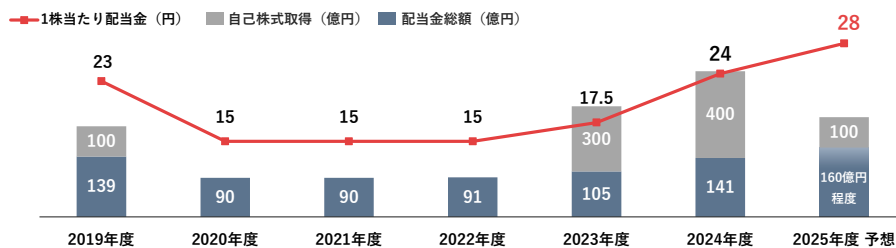
配当

・2024年度は1株当たり年間24円(前予想から期末配当を1円増配)
・2025年度は1株当たり年間28円を予定

自己株式取得

・2024年度は400億円の自己株式取得を実施
・2025年度は100億円・650万株を上限とする自己株式取得を実施予定※
※市場動向等により一部又は全部の注文の執行が行われない場合があります

▶ 1株当たりの配当金・自己株式取得の推移(2019年度～2025年度予想)



© 2025 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved. / 14

- 続いて、株主還元についてご説明します。
- 2024年度の配当金は、決算が想定を上回る利益水準で着地したことを踏まえ、1株当たり配当金は、従前の予想から1円増配の24円といたします。すでに実施した400億円の自己株式取得と合わせた総還元性向は約68%となります。
- 2025年度の配当については1株当たり28円を予定しております。併せて、合計100億円、650万株を上限とする自己株式の取得についても本日決議を行っております。

数値計画 (1)

(億円)	2024年度 実績	2025年度 予想	対 前回公表値 (2024年11月)	2026年度 計画	対 前回公表値 (2024年11月)	2027年度 目標※3
営業収益	10,549	10,720	△80	11,050	+100	11,450
営業利益	1,034	1,000	+50	1,050	-	1,100
不動産販売業 営業利益	170	104	+21	95	-	120
不動産販売業を除く営業利益	864	896	+29	955	-	980
事業利益(※1)	1,027	1,008	+43	1,070	-	1,120
経常利益	1,077	1,061	+101	1,090	+30	1,140
親会社株主に帰属する 当期純利益	796	800	+150	810	+40	820
東急EBITDA(※2)	2,141	2,110	+10	2,200	-	2,300
EBITDA	1,900	1,897	+22	2,000	-	2,050
有利子負債残高	12,917	12,966	+206	13,020	+160	13,600
純有利子負債残高	12,295	12,345	+210	12,400	+165	13,000
総資産	26,989	27,600	+200	28,300	+200	29,500
ROE (%)	9.8	9.3	+1.5	8.8	+0.1	8.3

※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

※2 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

※3 2027年度の数値については現時点での目標値であり、今後策定予定の次期中期経営計画において改めて正式に開示する予定です

- 2026年度以降の経営指標をご説明します。
- 2026年度について、営業利益は1,050億円としており、昨年11月から変更はありません。
一方、当期純利益は810億円と+40億増益にしております。
- 2027年度については次期中期経営計画にあたるため、策定時に改めて詳細を作成いたしますが、
営業利益1,100億円、当期純利益820億円を目標としてまいります。
- 当期純利益ベースで着実に利益を伸ばし、
EPSの成長を意識して、事業推進をしてまいります。

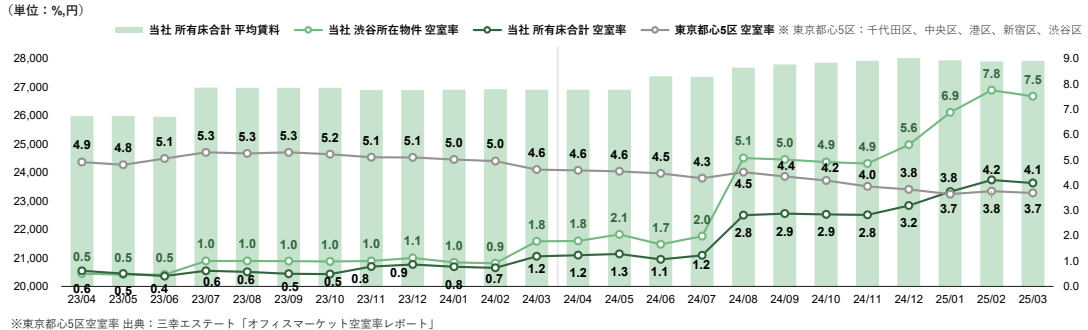
不動産賃貸

- ・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、堅調なテナント需要が継続
- ・一部保有物件において、再開発計画の進行に伴う一時的な空室が発生

不動産販売

- ・2024年度の引渡戸数は、前年度に複数の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 分譲引渡戸数

(単位：戸・区画)	2023年度 実績	2024年度 実績	増減
マンション	661	447	△214
戸建・土地	13	10	△3
合計	674	457	△217

- 最後に不動産事業の状況についての補足です。
- 駅直結物件を多く保有することを背景に、堅調なテナント需要が継続しております。
- 2025年3月の空室率は、7.5%と上昇傾向にあります。渋谷の再開発計画の進行に伴うものであり、一時的なものとなります。
- なお、24年8月に生じた空室については、25年5月に新規テナントが入居しており、今後、空室率の低下が見込まれます。

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