

# 2025年3月期 第1四半期 決算概況資料

---



TOKYU CORPORATION

東急株式会社

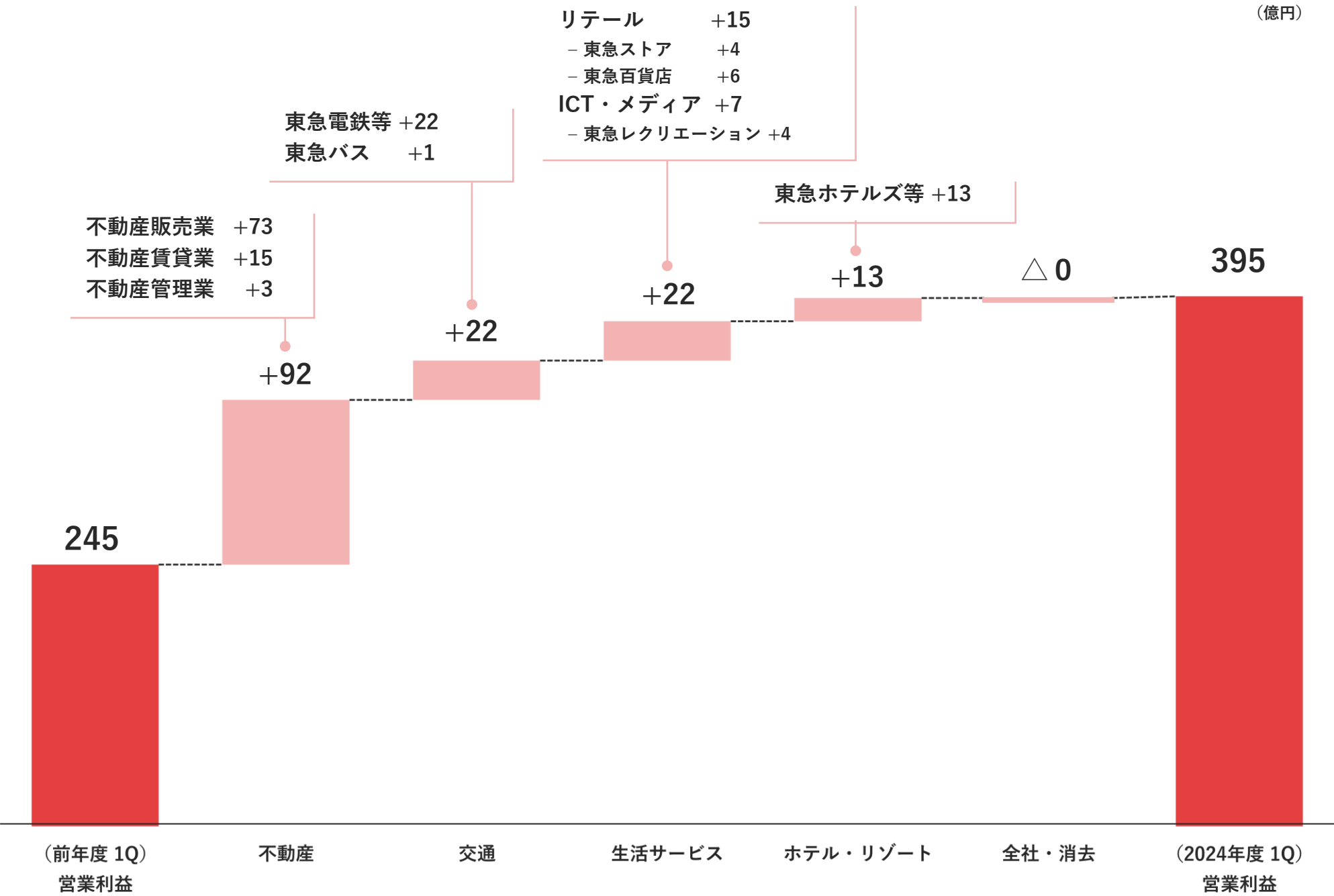
<b>I. エグゼクティブ・サマリー</b>	<b>3</b>
<hr/>	
<b>II. 各事業の主要な業績指標</b>	<b>12</b>
<hr/>	
<b>III. 2024年度 第1四半期決算実績 詳細資料</b>	<b>19</b>
<hr/>	
<b>IV. 2024年度 業績予想 詳細資料</b>	<b>31</b>
<hr/>	

# I. エグゼクティブ・サマリー

- 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に、利用者数の回復が見られたことに加え、不動産事業におけるマンション販売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5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想定を上回り進捗

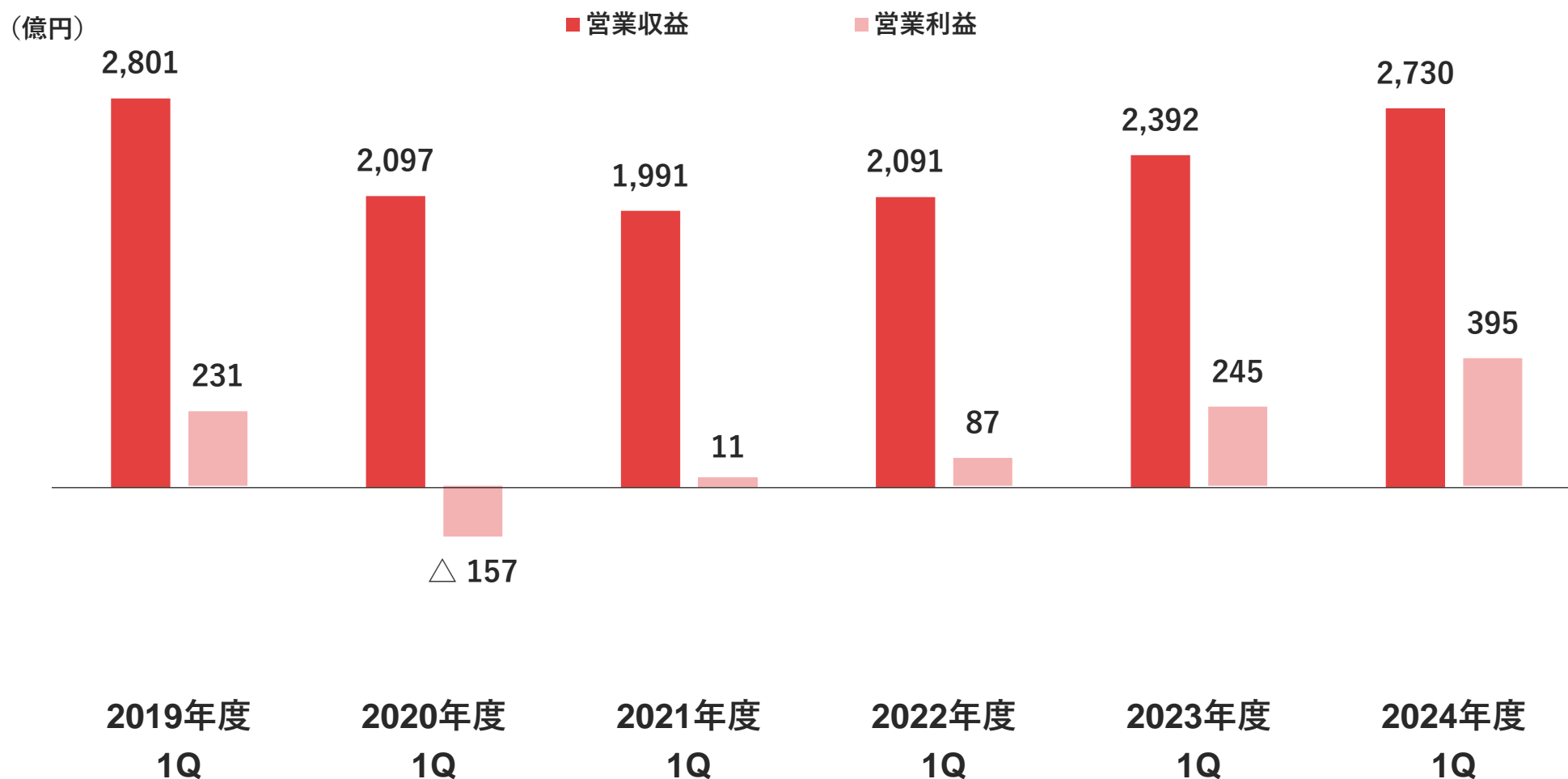
(億円)	2023年度 1Q 実績	2024年度 1Q 実績	対前年	
営業収益	2,392	2,730	+338	(+14.1%)
営業利益	245	395	+150	(+61.5%)
不動産販売業 営業利益	41	115	+73	(+177.0%)
不動産販売業を除く営業利益	203	280	+77	(+37.9%)
事業利益	249	393	+144	(+58.1%)
経常利益	276	413	+137	(+49.6%)
親会社株主に帰属する 四半期純利益	199	298	+98	(+49.5%)
EPS (一株当たり四半期純利益) (円)	32.69	49.81	+17.12	
東急EBITDA(※)	513	645	+132	(+25.7%)
EBITDA	455	605	+149	(+32.9%)

※ 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



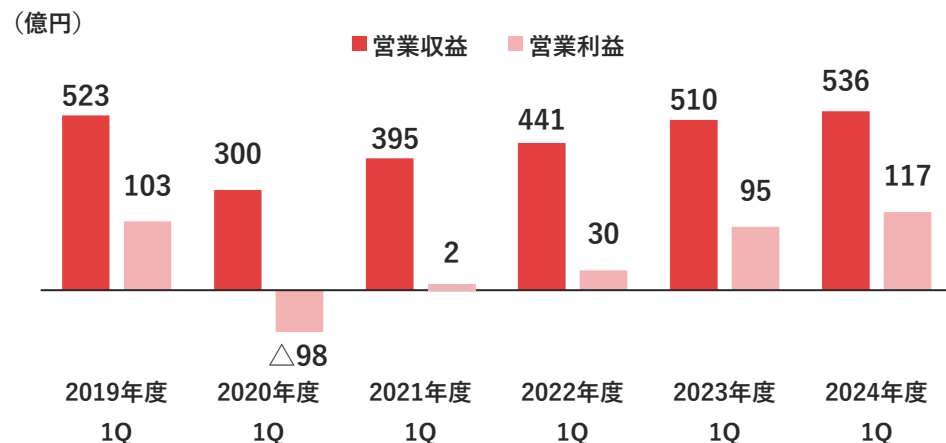
- 交通事業やホテル・リゾート事業を中心に、利用者数の回復が見られたことに加え、不動産事業におけるマンション販売の増加等により、コロナ前を上回り過去最高益の水準で推移

## 連結営業収益・営業利益の推移



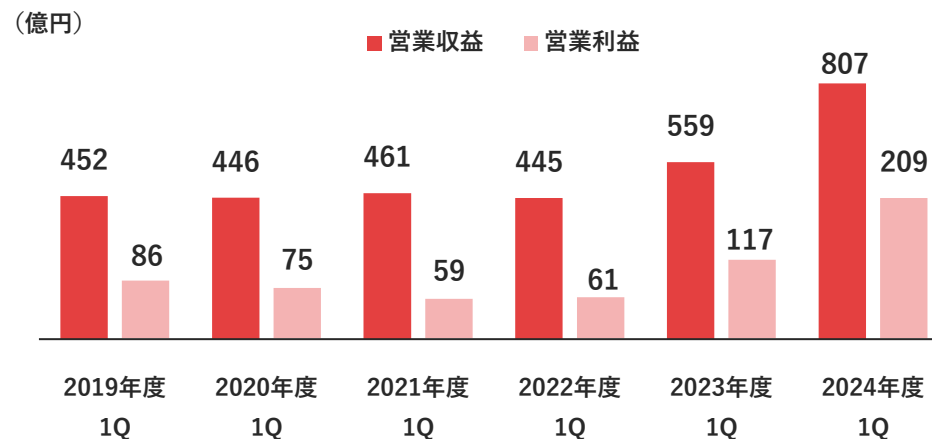
## 交通事業

鉄道・バス事業における輸送人員の増加に伴う、  
運賃収入の増加等により、前年から増益



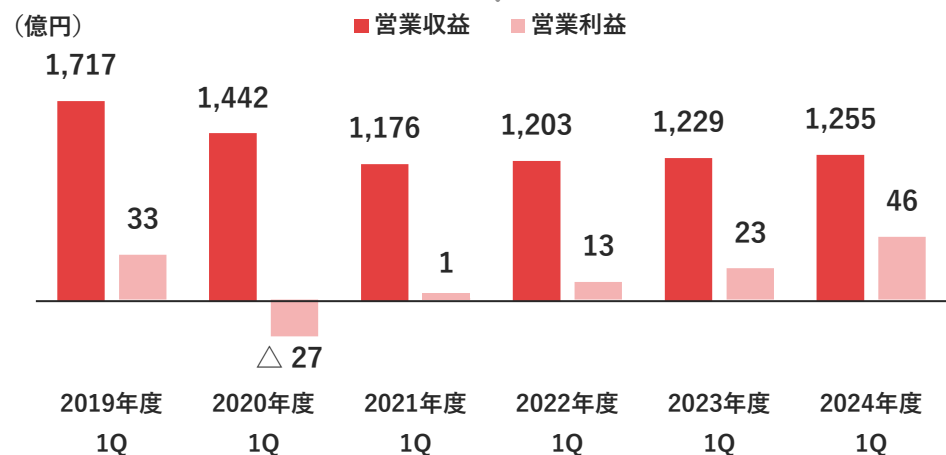
## 不動産事業

販売業におけるマンション販売の増加に加え、  
賃貸業における安定的な利益貢献もあり、前年から増益



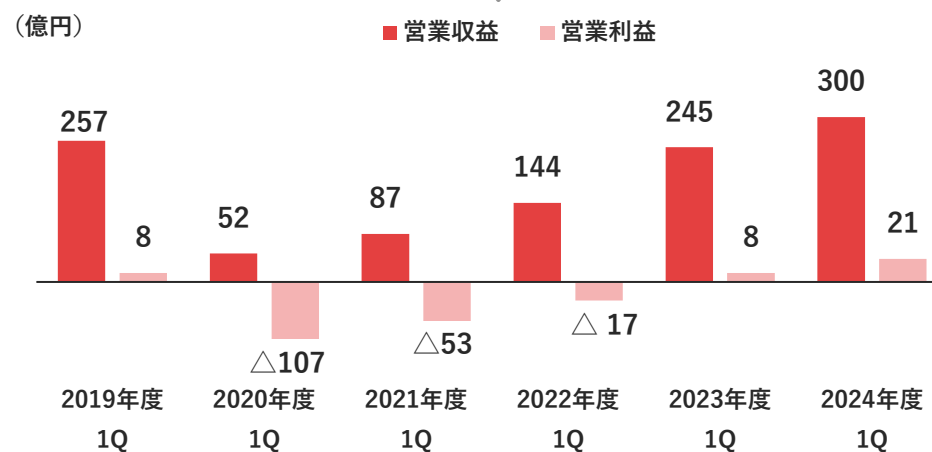
## 生活サービス事業

商業施設における売上の増加をはじめ、  
各事業が堅調に推移したこと等により、前年から増益



## ホテル・リゾート事業

ホテル事業におけるインバウンド需要の増加等により、  
前年から増益（稼働率：78.5% 対前年+4.1P）



※不動産事業およびホテル・リゾート事業の2023年度以降の数値については、2024年度からのセグメント変更を反映（詳細はP43参照）

\* 「2024年3月期 決算概況資料」 （2024年5月13日公表）の業績予想を再掲しております。

事業環境の見通し	<ul style="list-style-type: none"><li>● 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</li><li>● ベースアップ、採用拡大等に伴う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</li><li>● 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</li></ul>
各事業の見通し	<div>交通</div> <div>▶ 東急電鉄</div> <ul style="list-style-type: none"><li>● 輸送人員：<u>1,064百万人</u> 対前年 + 1.1 %</li><li>● 運賃収入：<u>147,227百万円</u> 対前年 + 1.5 %</li></ul>
	<div>不動産</div> <div>▶ 不動産販売事業</div> <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"><li>● 分譲引渡し戸数：<u>478戸</u> 対前年 △196戸</li></ul> <div>▶ 不動産賃貸事業</div> <p>空室率は引き続き低水準を想定（参考 2024年3月実績：空室率 1.2%）</p>
	<div>生活サービス</div> <div>▶ 東急百貨店</div> <ul style="list-style-type: none"><li>● 店舗売上高 対前年増減率 全店 △1.1% 既存店 +2.3% / 総売上高（賃貸含む）対前年増減率 既存店 +2.0%</li></ul> <div>▶ 東急ストア</div> <ul style="list-style-type: none"><li>● 店舗売上高 対前年増減率 全店 + 0.4% / 既存店 ※スーパーマーケット事業のみ + 1.4%</li></ul>
	<div>ホテル・リゾート</div> <div>▶ ホテル事業</div> <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"><li>● 通期稼働率           ：<u>78.5%</u> 対前年 + 2.8 P</li><li>● 一室単価(ADR)       ：<u>21,897円</u> 対前年 +716円</li></ul>
その他トピックス	<ul style="list-style-type: none"><li>● 人件費については、対前年 89億円程度の増加を見込む</li></ul>



前年度との比較

- 営業収益・営業利益は、ホテル・リゾート事業や生活サービス事業を中心に利用者数の増加を見込むものの、不動産事業におけるマンション引渡戸数の減少に加え、従業員の待遇改善や採用人数拡大に伴う人件費の増加等を織り込み増収・減益

(億円)	2023年度 実績	2024年度 予想	対前年	2024年度 経営計画	対計画
営業収益	10,378	10,550	+171 (+1.7%)	10,500	+50 (+0.5%)
営業利益	949	880	△69 (△7.3%)	840	+40 (+4.8%)
不動産販売業 営業利益	176	123	△53 (△30.2%)	123	- ( - )
不動産販売業を除く 営業利益	772	756	△15 (△2.1%)	717	+40 (+5.6%)
事業利益	955	890	△65 (△6.8%)	850	+40 (+4.7%)
経常利益	992	900	△92 (△9.4%)	860	+40 (+4.7%)
親会社株主に帰属する 当期純利益	637	600	△37 (△5.9%)	570	+30 (+5.3%)

※ 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

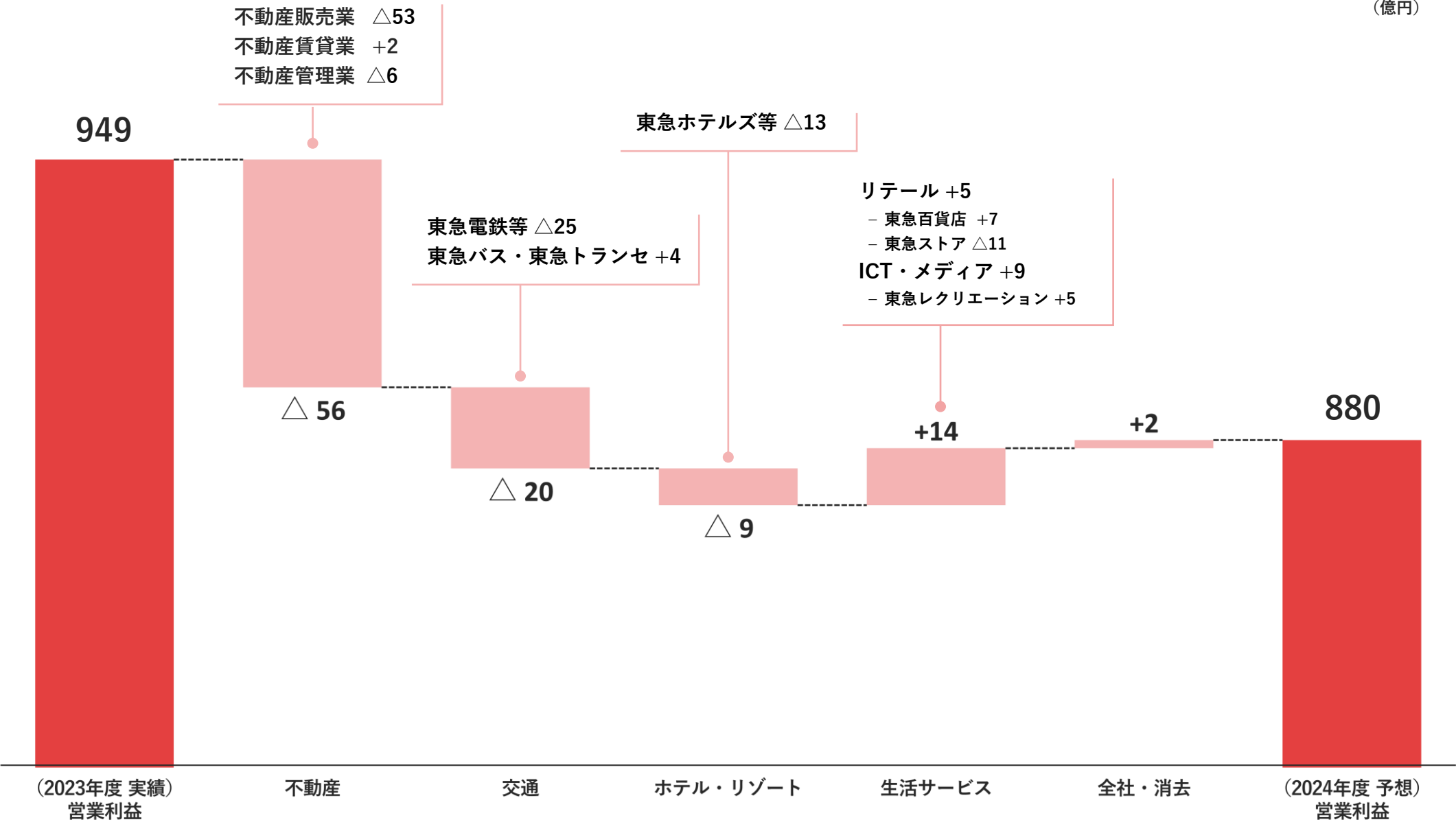
※2024年度業績予想については、セグメント変更による影響を精査し、不動産事業、ホテル・リゾート事業における営業収益を2024年5月13日の公表値より修正しております。なお、各セグメントの営業利益については変更ございません。

	2023年度 実績	2024年度 予想	対前年	2024年度 経営計画	対計画
EPS (一株当たり当期純利益) (円)	105.84	100.14	△5.70	95.00	+5.14
ROE (自己資本利益率) (%)	8.3	7.4	△0.9	7.3	+0.1
ROA (総資産事業利益率※) (%)	3.6	3.3	△0.3	3.2	+0.1
東急EBITDA(※) (億円)	2,036	1,969	△67 (△3.3%)	1,930	+39 (+2.0%)
EBITDA (億円)	1,816	1,760	△56 (△3.1%)	1,720	+40 (+2.3%)
有利子負債 / 東急EBITDA倍率 (倍)	6.2	6.2	+0.0	6.3	△0.1
純有利子負債 / EBITDA倍率 (倍)	6.7	6.7	△0.0	6.9	△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

(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。

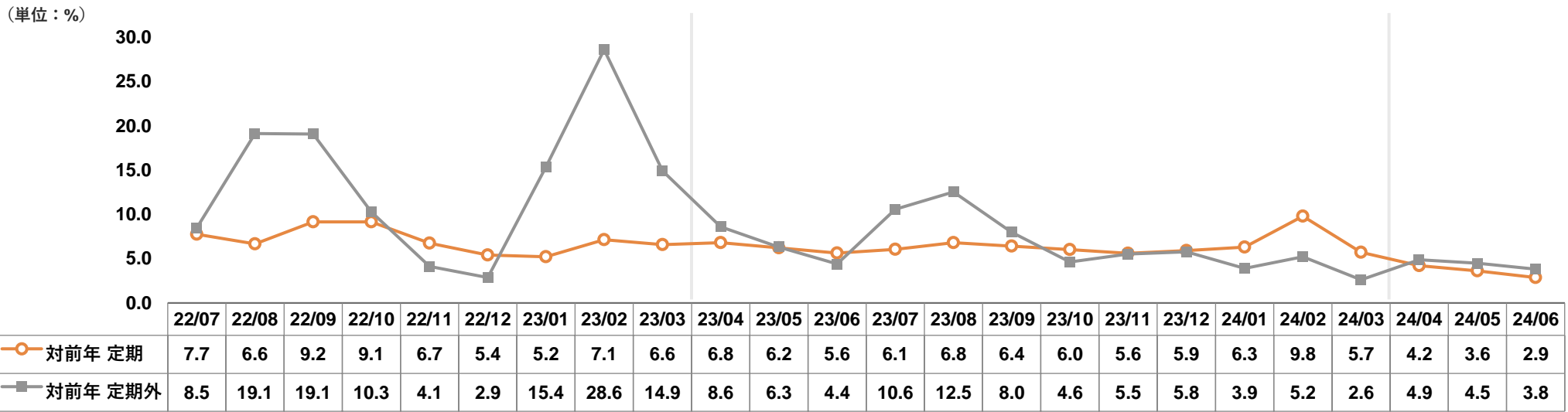
## Ⅱ. 各事業の主要な業績指標

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

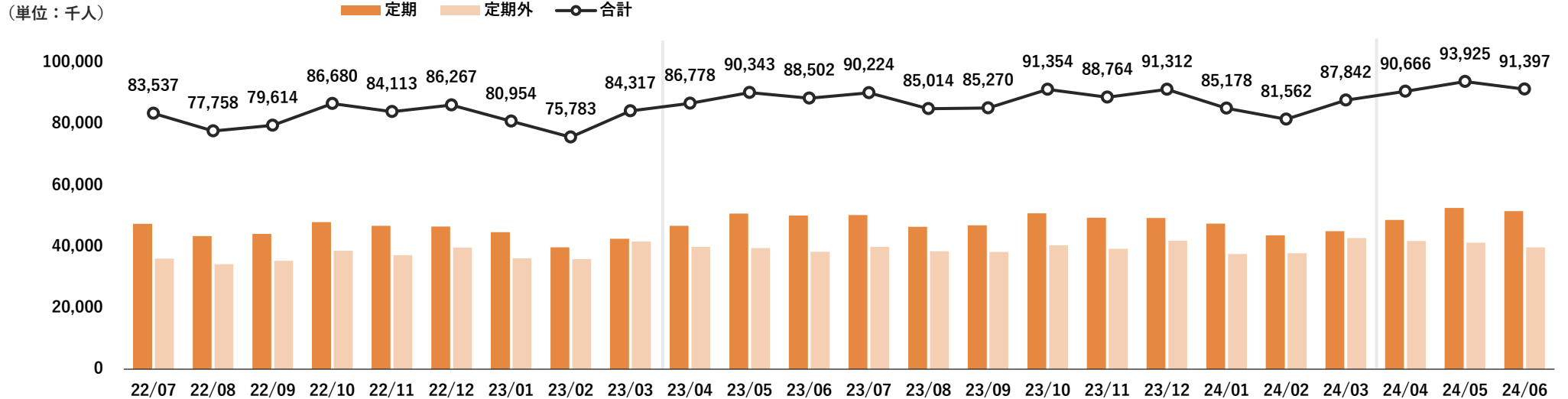
東急電鉄：輸送人員・運賃収入

(単位：千人、百万円)		2023年度 1Q実績	2024年度 1Q実績	対前年 増減	2024年度 通期予想	対前年 増減
輸送人員	合計	265,623	275,988	+ 3.9%	1,064,206	+ 1.1%
	定期外	117,848	123,023	+ 4.4%	480,365	+ 1.2%
	定期	147,774	152,965	+ 3.5%	583,841	+ 1.1%
運賃収入	合計	35,862	37,926	+ 5.8%	147,227	+ 1.5%
	定期外	22,239	23,245	+ 4.5%	90,685	+ 1.3%
	定期	13,622	14,681	+ 7.8%	56,542	+ 2.0%

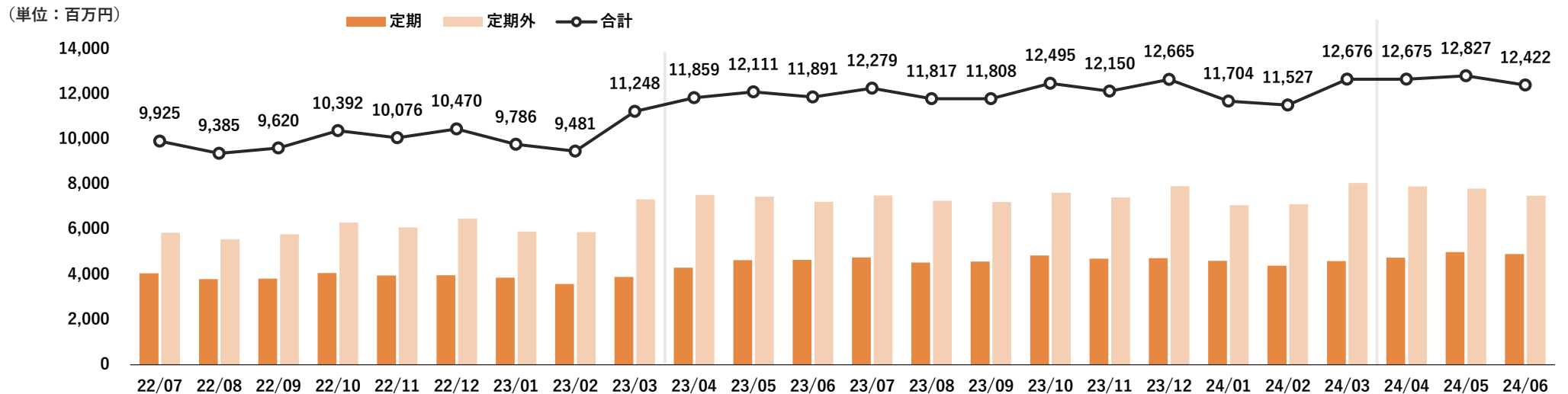
東急電鉄：輸送人員（対前年同月比）



## 東急電鉄：輸送人員（実績）



## 東急電鉄：運賃収入（実績）



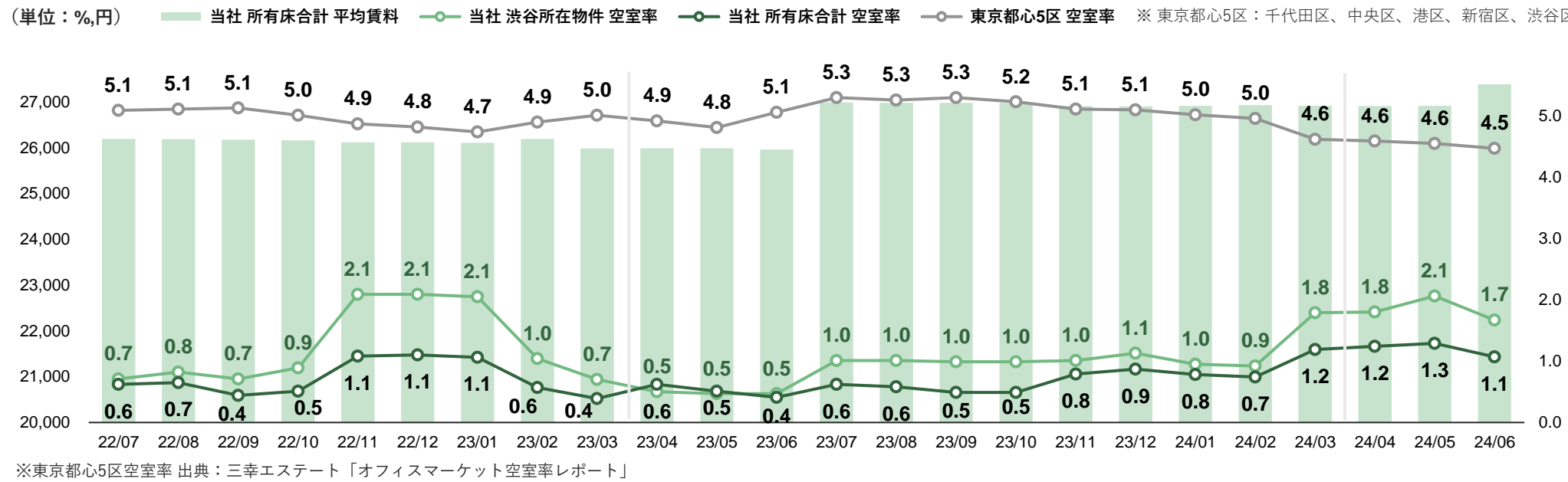
不動産賃貸

不動産販売

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

2024年度第1四半期の引渡戸数は、タワー等の大型物件の販売により、前年を上回る実績

▶ 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1Q 実績	2024年度1Q 実績	増減
マンション	15	323	+ 308
戸建・土地	4	2	△ 2
合計	19	325	+ 306

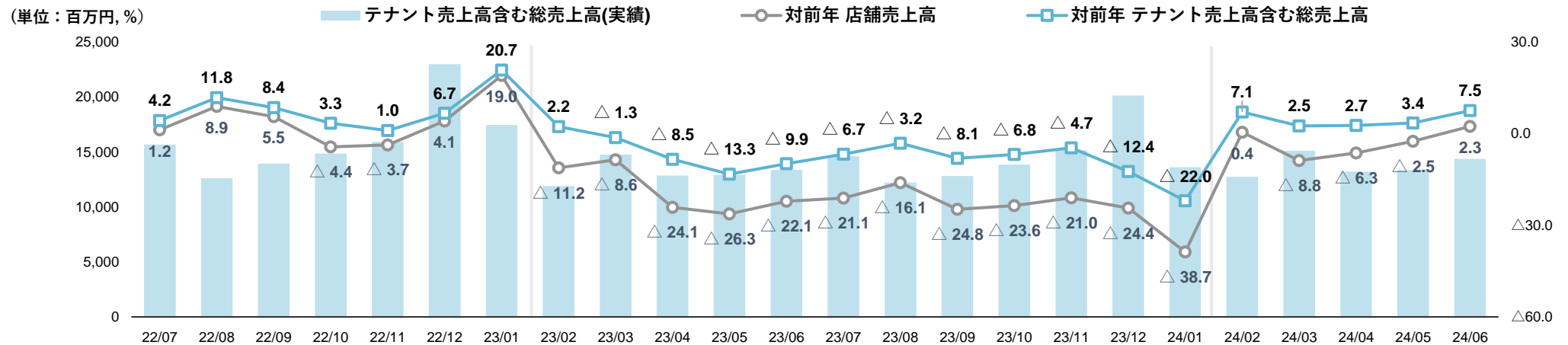
## 東急百貨店

札幌店のリニューアル効果等もあり、テナント売上高含む総売上高は前年を上回って推移

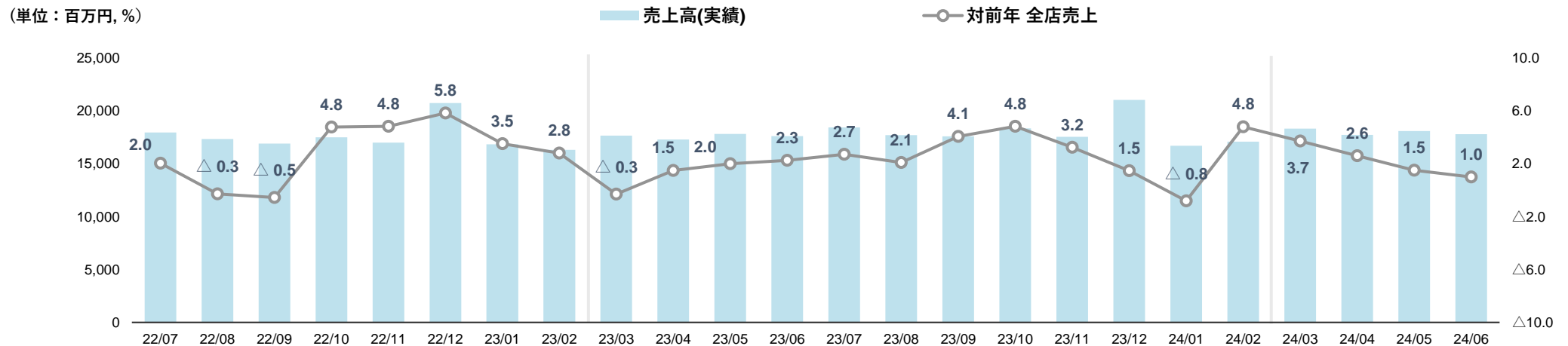
## 東急ストア

足元では商品値上げによる顧客単価の上昇等により前年を上回って推移

### 東急百貨店：売上高（実績 / 対前年 同月比）



### 東急ストア：売上高（実績 / 対前年 同月比）



※ 東急百貨店及び東急ストアの売上高は「収益認識に関する会計基準」適用前の数値

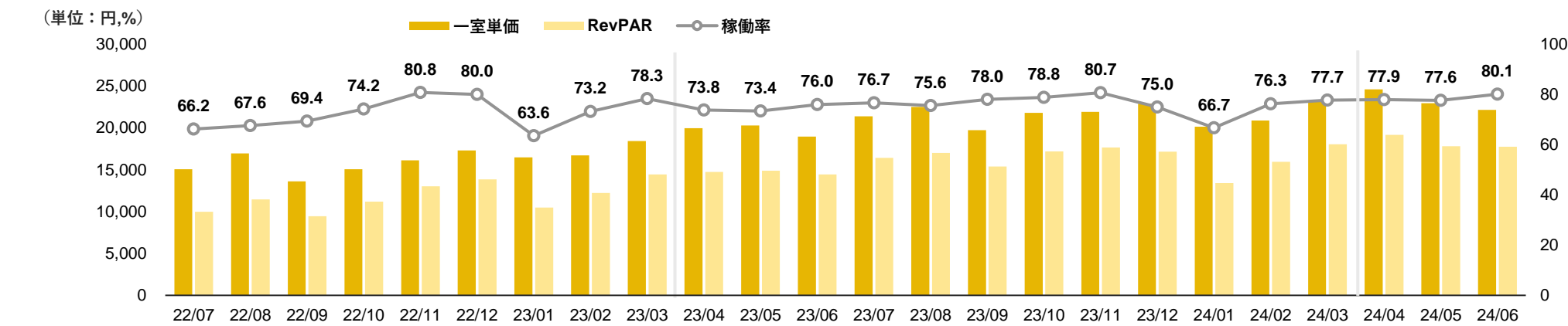


1Q（4-6月）の状況

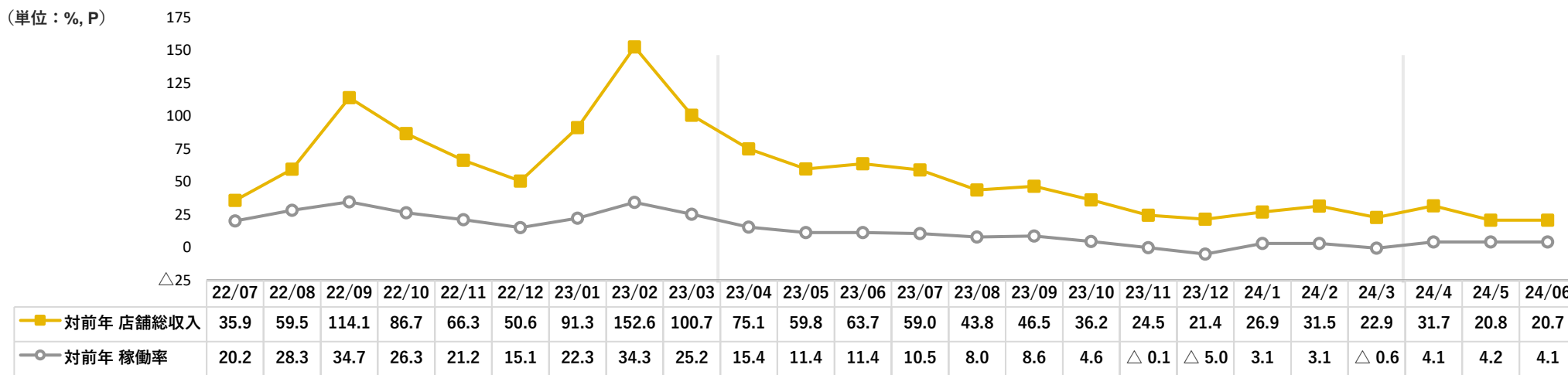
7月の状況

インバウンド需要の取り込み等に伴い、稼働率・一室単価（ADR）は前年度を上回って推移  
稼働率・一室単価ともに堅調に推移（稼働率：81%程度、一室単価：23,800円程度）

一室単価・RevPAR・稼働率（実績）



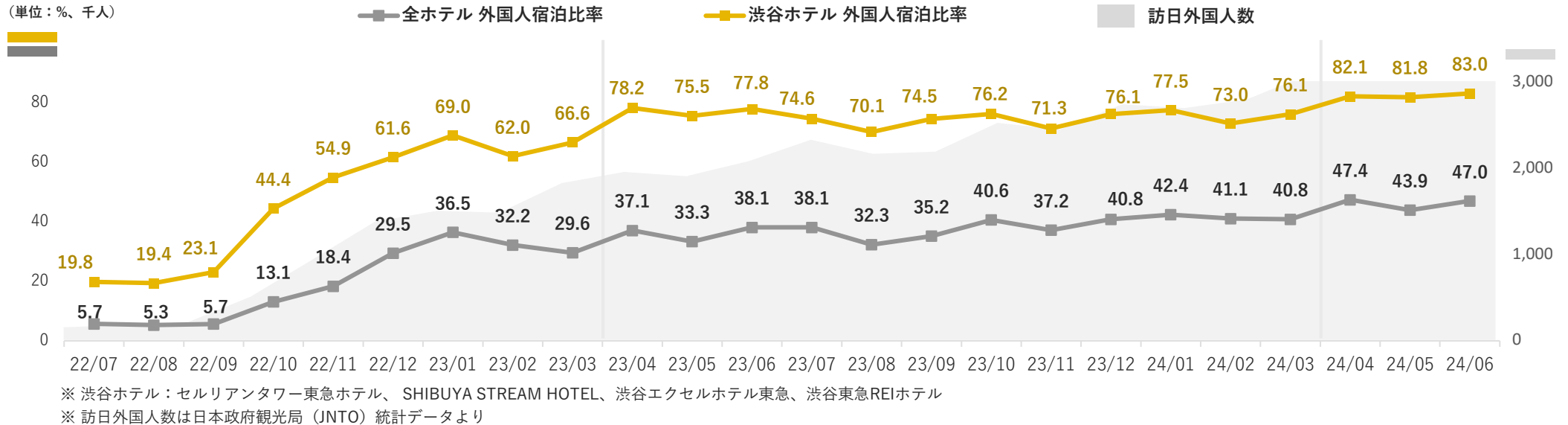
店舗総収入・稼働率（対前年同月比）



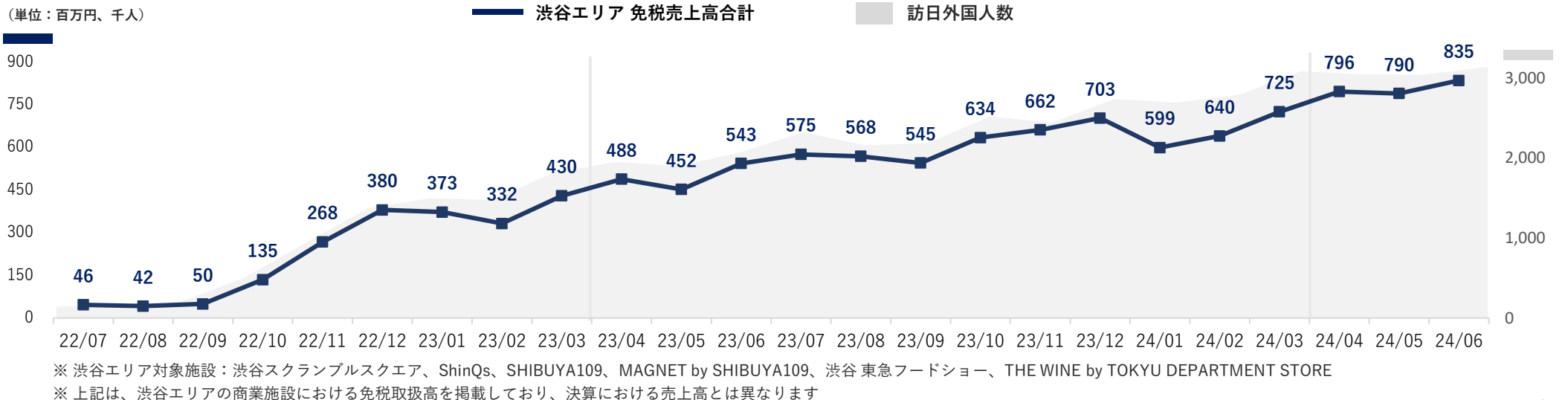
※上記は、(株)東急ホテルズのほか、当社、東急ホテルズ&リゾート(株)、(株)THMが運営するホテルを含む数値  
※上記、平均販売室料・RevPARについてはサービス料を含む数値

## ● 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



### ▶ 渋谷エリア 免税取扱高合計



## Ⅲ. 2024年度 第1四半期決算実績 詳細資料

- ※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。  
なお、2023年度の数値についても、変更後のセグメントに組み替えたものを記載しております。（詳細はP43をご参照ください）
- ※2024年度業績予想については、セグメント変更による影響を精査し、不動産事業、ホテル・リゾート事業における営業収益を2024年5月13日の公表値より修正しております。なお、各セグメントの営業利益については変更ございません。

	2023年度 1Q実績	2024年度 1Q実績	増減	摘要
(単位：億円)				
営業収益	2,392	2,730	+ 338 (+ 14.1%)	交通 +25、不動産 +247、 生活サービス +25、ホテル・リゾート +54
営業利益	245	395	+ 150 (+ 61.5%)	交通 +22、不動産 +92、 生活サービス +22、ホテル・リゾート +13
営業外収益	69	52	△ 16 (△ 24.1%)	持分法投資利益 28 (△16)、受取利息・配当金 7 (+0)
営業外費用	38	34	△ 3 (△ 8.4%)	支払利息 21 (△0)
経常利益	276	413	+ 137 (+ 49.6%)	
特別利益	17	14	△ 2 (△ 16.1%)	
特別損失	10	10	△ 0 (△ 2.7%)	
税金等調整前四半期純利益	283	418	+ 134 (+ 47.5%)	
法人税等	79	117	+ 38 (+ 48.0%)	法人税・住民税・事業税 88 (+27)、法人税等調整額 29 (+10)
四半期純利益	204	301	+ 96 (+ 47.3%)	
非支配株主に帰属する四半期純利益	4	2	△ 2 (△ 47.6%)	
親会社株主に帰属する四半期純利益	199	298	+ 98 (+ 49.5%)	
その他の包括利益	35	53	+ 18 (+ 51.5%)	
四半期包括利益	239	354	+ 114 (+ 47.9%)	
東急EBITDA	513	645	+ 132 (+ 25.7%)	交通 +17、不動産 +91、生活サービス +24、 ホテル・リゾート +15、全社・消去 △16
EBITDA	455	605	+ 149 (+ 32.9%)	

\* 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

(単位：億円)			2023年度 1Q実績	2024年度 1Q実績	増減	摘要
営業収益 合計			2,392	2,730	+ 338 (+ 14.1%)	
営業利益 合計			245	395	+ 150 (+ 61.5%)	
交通	営業収益		510	536	+ 25 (+ 5.0%)	東急電鉄等 +18
	営業利益		95	117	+ 22 (+ 23.4%)	東急電鉄等 +22
不動産	営業収益		559	807	+ 247 (+ 44.3%)	不動産販売 +219、不動産賃貸 +12、不動産管理 +9
	営業利益		117	209	+ 92 (+ 78.8%)	不動産販売 +73、不動産賃貸 +15、不動産管理 +3
生活サービス	生活サービス計		1,229	1,255	+ 25 (+ 2.1%)	
	営業収益	リテール	801	823	+ 22 (+ 2.8%)	東急百貨店 +4、東急ストア +15
		ICT・メディア	428	431	+ 3 (+ 0.8%)	東急レクリエーション +10、東急エージェンシー △6、東急パワーサプライ △13
	生活サービス計		23	46	+ 22 (+ 95.0%)	
	営業利益	リテール	6	21	+ 15 (+ 241.0%)	東急百貨店 +6、東急ストア +4
		ICT・メディア	17	24	+ 7 (+ 41.5%)	東急レクリエーション +4、東急エージェンシー △1、東急パワーサプライ △1
ホテル・リゾート	営業収益		245	300	+ 54 (+ 22.3%)	東急ホテルズ等 +52
	営業利益		8	21	+ 13 (+ 164.0%)	東急ホテルズ等 +13
消去等	営業収益		△ 152	△ 167	△ 15	
	営業利益		0	0	△ 0	

	2023年度 1Q実績	2024年度 1Q実績	増減	摘要
(単位：億円)				
営業利益	245	395	+ 150 (+ 61.5%)	
営業外収益	69	52	△ 16 (△ 24.1%)	
受取利息・配当金	6	7	+ 0	
持分法投資利益	45	28	△ 16	東急不動産ホールディングス 30 (△10)、東急建設 △0(△1)
その他営業外収益	17	17	△ 0	
営業外費用	38	34	△ 3 (△ 8.4%)	
支払利息	21	21	△ 0	
その他営業外費用	16	13	△ 2	
経常利益	276	413	+ 137 (+ 49.6%)	
特別利益	17	14	△ 2 (△ 16.1%)	
工事負担金等受入額	1	1	+ 0	
特定都市鉄道整備準備金取崩額	6	6	-	
その他特別利益	9	6	△ 3	
特別損失	10	10	△ 0 (△ 2.7%)	
工事負担金等圧縮額	1	1	+ 0	
その他特別損失	9	8	△ 0	
税金等調整前四半期純利益	283	418	+ 134 (+ 47.5%)	

	2023年度 1Q実績	2024年度 1Q実績	増減	摘要
(単位：億円)				
交通事業	196	213	+ 17 (+ 8.7%)	
東急電鉄等	183	199	+ 16	
東急バス	9	12	+ 2	
その他	3	1	△ 1	
不動産事業	184	275	+ 91 (+ 49.3%)	
不動産販売業	45	119	+ 73	
不動産賃貸業	128	142	+ 14	
不動産管理業	8	12	+ 3	
その他	2	1	△ 0	
生活サービス事業	61	86	+ 24 (+ 40.0%)	
リテール	23	39	+ 15	
東急百貨店	1	6	+ 5	
東急ストア	16	22	+ 5	
その他	5	10	+ 4	
ICT・メディア	38	47	+ 9	
東急レクリエーション	4	10	+ 6	
イッツ・コミュニケーションズ	19	20	+ 0	
東急エージェンシー	3	1	△ 2	
その他	10	15	+ 4	
ホテル・リゾート事業	18	34	+ 15 (+ 87.0%)	
東急ホテルズ等	13	30	+ 16	
その他	4	4	△ 0	
全社	52	35	△ 16 (△ 31.5%)	
受取利息配当金	6	7	+ 0	
持分法投資損益	45	28	△ 16	
消 去	0	△ 0	△ 0	
合 計	513	645	+ 132 (+ 25.7%)	

※ 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

	2023年度 1Q実績	2024年度 1Q実績	増減	摘要
(単位：億円)				
営業収益	510	536	+ 25 (+ 5.0%)	輸送人員 +3.9% (定期外 +4.4%、定期 +3.5%) □ 運賃収入 +5.8% (定期外 +4.5%、定期 +7.8%)
東急電鉄等	391	409	+ 18 (+ 4.8%)	運賃収入 379 (+20)
東急バス	66	71	+ 5 (+ 7.7%)	運賃収入 +7.6%
その他	52	54	+ 1 (+ 3.2%)	
営業利益	95	117	+ 22 (+ 23.4%)	
東急電鉄等	90	112	+ 22 (+ 24.6%)	
東急バス	6	8	+ 1 (+ 28.5%)	
その他	△ 1	△ 3	△ 1 (-)	

### 東急電鉄 営業費用内訳

	2023年度 1Q 実績	2024年度 1Q 実績	2024-2023 増減
(単位：億円)			
営業費用合計	301	297	△ 3
人件費	83	81	△ 2
動力費	22	22	△ 0
修繕費	15	15	+ 0
経費	75	78	+ 3
諸税	18	18	△ 0
減価償却費	85	80	△ 4



	2023年度 1Q実績	2024年度 1Q実績	増減	摘要
(単位：億円)				
営業収益	559	807	+ 247 (+ 44.3%)	
不動産販売業	132	352	+ 219 (+ 165.8%)	
うち、当社不動産販売	113	329	+ 216 (+ 191.2%)	物件販売数の増加
不動産賃貸業	315	327	+ 12 (+ 3.8%)	
うち、当社不動産賃貸	279	286	+ 7 (+ 2.7%)	
不動産管理業	71	81	+ 9 (+ 13.5%)	
その他	39	45	+ 6 (+ 15.1%)	
営業利益	117	209	+ 92 (+ 78.8%)	
不動産販売業	41	115	+ 73 (+ 177.0%)	
うち、当社不動産販売	40	108	+ 67 (+ 166.2%)	物件販売数の増加
不動産賃貸業	66	82	+ 15 (+ 24.1%)	
うち、当社不動産賃貸	57	71	+ 14 (+ 24.9%)	
不動産管理業	7	11	+ 3 (+ 51.8%)	
その他	1	0	△ 1 (△ 57.4%)	

	2023年度 1Q実績	2024年度 1Q実績	増減	摘要
(単位：億円)				
営業収益	801	823	+ 22 (+ 2.8%)	
東急百貨店	131	135	+ 4 (+ 3.5%)	売上高増減率 全店 △4.9% 総売上高（賃貸含む）増減率既存店 +6.5%
東急ストア	526	541	+ 15 (+ 2.9%)	売上高増減率全店 +2.6 % 既存店※スーパーマーケット事業のみ +2.0 %
その他	143	146	+ 2 (+ 1.7%)	
営業利益	6	21	+ 15 (+ 241.0%)	
東急百貨店	△ 6	0	+ 6 (-)	
東急ストア	11	15	+ 4 (+ 35.0%)	
その他	0	6	+ 5 (+ 604.6%)	

	2023年度 1Q実績	2024年度 1Q実績	増減	摘要
(単位：億円)				
営業収益	428	431	+ 3 (+ 0.8%)	
東急レクリエーション	69	80	+ 11 (+ 16.5%)	
イツ・コミュニケーションズ	64	65	+ 0 (+ 0.1%)	
東急エージェンシー	103	96	△ 6 (△ 6.4%)	
その他	190	188	△ 1 (△ 0.8%)	東急パワーサプライ 67 (△13)
営業利益	17	24	+ 7 (+ 41.5%)	
東急レクリエーション	0	4	+ 4 (+ 810.0%)	
イツ・コミュニケーションズ	8	9	+ 0 (+ 9.6%)	
東急エージェンシー	3	1	△ 1 (△ 62.5%)	
その他	5	9	+ 3 (+ 72.4%)	東急パワーサプライ 5 (△1)

	2023年度 1Q実績	2024年度 1Q実績	増減	摘要
(単位：億円)				
営業収益	245	300	+ 54 (+ 22.3%)	
東急ホテルズ等 (※)	206	258	+ 52 (+ 25.6%)	
その他	39	41	+ 2 (+ 5.3%)	
営業利益	8	21	+ 13 (+ 164.0%)	
東急ホテルズ等 (※)	5	19	+ 13 (+ 231.8%)	
その他	2	2	+ 0 (+ 8.1%)	

※「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&リゾーツ(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 (円)		● RevPAR (円)	
	2024年度 1Q 実績	対前年 増減	2024年度 1Q 実績	対前年 増減	2024年度 1Q 実績	対前年 増減
ホテル事業 (全体)	78.5	+ 4.1p	23,225	+3,503	18,241	+3,564
渋谷エリアホテル※ + ザ・キャピトルホテル東急	83.5	+ 0.9p	49,629	+8,800	41,460	+7,705

※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

	2023年度 実績	2024年度 1Q実績	増減	摘要
(単位：億円)				
資産 合計	26,520	25,976	△ 544 (△ 2.1%)	
流動資産	4,431	3,939	△ 491 (△ 11.1%)	
固定資産	22,088	22,036	△ 52 (△ 0.2%)	
負債 合計	18,224	17,363	△ 861 (△ 4.7%)	
流動負債	7,431	6,507	△ 923 (△ 12.4%)	有利子負債 △311
固定負債	10,768	10,837	+ 68 (+ 0.6%)	有利子負債 +34
特別法上の準備金	25	18	△ 6 (△ 25.0%)	
純資産 合計	8,295	8,612	+ 316 (+ 3.8%)	株主資本 +256、 その他包括利益累計額 +42、非支配株主持分 +17
自己資本	7,892	8,191	+ 298 (+ 3.8%)	[前年]株式取得 △299、退職給付に係る調整累計額 △3 親会社株主に帰属する四半期純利益 +298、配当金 △60
有利子負債 期末残高	12,555	12,277	△ 277 (△ 2.2%)	
純有利子負債 期末残高	12,121	11,863	△ 257 (△ 2.1%)	
自己資本比率	29.8%	31.5%	+ 1.8P	
D／E レシオ (倍)	1.6	1.5	△ 0.1P	

	2023年度 1Q実績	2024年度 1Q実績	増減	摘要
(単位：億円)				
設備投資 合計	202	105	△ 97 (△ 48.0%)	
交通	18	9	△ 9 (△ 49.8%)	東急電鉄等 △8
不動産	69	47	△ 21 (△ 31.4%)	当社 不動産賃貸 △20
生活サービス計	94	32	△ 62 (△ 66.1%)	
リテール	17	8	△ 9 (△ 52.2%)	
ICT・メディア	76	23	△ 53 (△ 69.4%)	
ホテル・リゾート	14	14	△ 0 (△ 0.9%)	
全社	5	5	△ 0	
消去	△ 0	△ 3	△ 3	
分譲土地建物 支出	85	164	+ 78 (+ 91.6%)	
減価償却費 合計	210	209	△ 0 (△ 0.4%)	交通 92 (△4)、不動産 64 (△2)、 生活サービス 39 (+2)、ホテル・リゾート 12 (+3)

※ 設備投資金額は、セグメント情報記載（設備投資の実施ベース）のものであり、期末における未払金等を勘案する「キャッシュ・フロー計算書」とは、数値が異なります

## **IV. 2024年度 業績予想 詳細資料**

	2023年度 実績	2024年度 通期予想	増減	摘要
(単位：億円)				
営業収益	10,378	10,550	+ 171 (+ 1.7%)	交通 +50、不動産 △152、 生活サービス +98、ホテル・リゾート +161
営業利益	949	880	△ 69 (△ 7.3%)	交通 △20、不動産 △56、 生活サービス +14、ホテル・リゾート △9
営業外収益	188	167	△ 21 (△ 11.5%)	持分法投資利益 118 (△5)
営業外費用	144	147	+ 2 (+ 1.5%)	支払利息 90 (+5)
経常利益	992	900	△ 92 (△ 9.4%)	
特別利益	135	93	△ 42 (△ 31.4%)	
特別損失	184	113	△ 71 (△ 38.9%)	
税金等調整前当期純利益	943	880	△ 63 (△ 6.7%)	
法人税等	304	263	△ 41 (△ 13.6%)	法人税・住民税・事業税 213 (△65)、法人税等調整額 50 (+23)
当期純利益	639	617	△ 22 (△ 3.5%)	
非支配株主に帰属する当期純利益	1	17	+ 15 (+ 893.8%)	
親会社株主に帰属する当期純利益	637	600	△ 37 (△ 5.9%)	
東急EBITDA	2,036	1,969	△ 67 (△ 3.3%)	交通 △19、不動産 △71、生活サービス +28、 ホテル・リゾート △2、全社・消去 △3
EBITDA	1,816	1,760	△ 56 (△ 3.1%)	

\* 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



(単位：億円)			2023年度 実績	2024年度 通期予想	増減	摘要
営業収益 合計			10,378	10,550	+ 171 (+ 1.7%)	
営業利益 合計			949	880	△ 69 (△ 7.3%)	
交通	営業収益		2,136	2,187	+ 50 (+ 2.4%)	東急電鉄等 +0
	営業利益		320	300	△ 20 (△ 6.5%)	東急電鉄等 △25
不動産	営業収益		2,673	2,521	△ 152 (△ 5.7%)	不動産販売 △193、不動産賃貸 +8、不動産管理 +2
	営業利益		460	404	△ 56 (△ 12.3%)	不動産販売 △53、不動産賃貸 +2、不動産管理 △6
生活サービス	生活サービス計		5,188	5,287	+ 98 (+ 1.9%)	
	営業収益	リテール	3,319	3,407	+ 87 (+ 2.6%)	東急百貨店 +15、東急ストア +13
		ICT・メディア	1,868	1,880	+ 11 (+ 0.6%)	東急レクリエーション +27、東急エージェンシー +15、東急パワーサプライ △64
	生活サービス計		131	146	+ 14 (+ 11.4%)	
	営業利益	リテール	55	61	+ 5 (+ 9.3%)	東急百貨店 +7、東急ストア △11
		ICT・メディア	75	85	+ 9 (+ 12.9%)	東急レクリエーション +5、東急エージェンシー +1、東急パワーサプライ +1
ホテル・リゾート	営業収益		1,053	1,215	+ 161 (+ 15.4%)	東急ホテルズ等 +147
	営業利益		34	25	△ 9 (△ 26.6%)	東急ホテルズ等 △13
消去等	営業収益		△ 673	△ 660	+ 13	
	営業利益		2	5	+ 2	

	2023年度 実績	2024年度 通期予想	増減	摘要
(単位：億円)				
営業利益	949	880	△ 69 (△ 7.3%)	
営業外収益	188	167	△ 21 (△ 11.5%)	
受取利息・配当金	16	16	△ 0	
持分法投資利益	123	118	△ 5	
その他営業外収益	48	33	△ 15	
営業外費用	144	147	+ 2 (+ 1.5%)	
支払利息	84	90	+ 5	
その他営業外費用	60	57	△ 3	
経常利益	992	900	△ 92 (△ 9.4%)	
特別利益	135	93	△ 42 (△ 31.4%)	
工事負担金等受入額	32	22	△ 10	
特定都市鉄道整備準備金取崩額	25	25	△ 0	
その他特別利益	77	46	△ 31	
特別損失	184	113	△ 71 (△ 38.9%)	
工事負担金等圧縮額	26	18	△ 8	
その他特別損失	158	95	△ 63	
税金等調整前当期純利益	943	880	△ 63 (△ 6.7%)	

	2023年度 実績	2024年度 通期予想	増減	摘要
(単位：億円)				
交通事業	773	754	△ 19 (△ 2.6%)	
東急電鉄等	702	669	△ 33	
東急バス・東急トランセ	31	41	+ 10	
その他	39	42	+ 2	
不動産事業	743	672	△ 71 (△ 9.6%)	
不動産販売業	197	137	△ 60	
不動産賃貸業	498	494	△ 4	
不動産管理業	52	45	△ 7	
その他	△ 5	△ 5	+ 0	
生活サービス事業	298	327	+ 28 (+ 9.4%)	
リテール	127	131	+ 3	
東急百貨店	26	31	+ 5	
東急ストア	75	63	△ 11	
その他	26	35	+ 9	
ICT・メディア	171	196	+ 24	
東急レクリエーション	27	38	+ 10	
イッツ・コミュニケーションズ	79	83	+ 3	
東急エージェンシー	13	15	+ 1	
その他	49	59	+ 9	
ホテル・リゾート事業	78	76	△ 2 (△ 3.2%)	
東急ホテルズ等	69	66	△ 3	
その他	8	9	+ 1	
全社	140	134	△ 6 (△ 4.5%)	
受取利息配当金	16	16	△ 0	
持分法投資損益	123	118	△ 5	
消 去	1	5	+ 3	
合 計	2,036	1,968	△ 68 (△ 3.4%)	

※ 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

	2023年度 実績	2024年度 通期予想	増減	摘要
(単位：億円)				
営業収益	2,136	2,187	+ 50 (+ 2.4%)	輸送人員 +1.1% (定期外 +1.2%、定期 +1.1%) └ 運賃収入 +1.5% (定期外 +1.3%、定期 +2.0%)
東急電鉄等	1,593	1,593	+ 0 (+ 0.0%)	運賃収入 1,472 (+22)
東急バス・東急トランセ	272	284	+ 12 (+ 4.6%)	
その他	271	308	+ 37 (+ 13.8%)	
営業利益	320	300	△ 20 (△ 6.4%)	
東急電鉄等	284	258	△ 25 (△ 8.9%)	【費用】減価償却費 337 (△9)、修繕費 113 (+7)、人件費 333 (△2)、 動力費 86 (△0)、経費 397 (+29、うち固定資産除却費+3)
東急バス・東急トランセ	18	23	+ 4 (+ 23.9%)	
その他	17	17	+ 0 (+ 0.5%)	

	2023年度 実績	2024年度 通期予想	増減	摘要
(単位：億円)				
営業収益	2,673	2,521	△ 152 (△ 5.7%)	
不動産販売業	856	662	△ 193 (△ 22.6%)	
うち、当社不動産販売	799	528	△ 270 (△ 33.9%)	マンション分譲の販売戸数減少
不動産賃貸業	1,314	1,322	+ 8 (+ 0.7%)	
うち、当社不動産賃貸	1,141	1,165	+ 23 (+ 2.1%)	
不動産管理業	320	322	+ 2 (+ 0.7%)	
その他	182	212	+ 29 (+ 16.4%)	
営業利益	460	404	△ 56 (△ 12.3%)	
不動産販売業	176	123	△ 53 (△ 30.2%)	
うち、当社不動産販売	174	103	△ 70 (△ 40.5%)	マンション分譲の販売戸数減少
不動産賃貸業	243	245	+ 2 (+ 0.8%)	
うち、当社不動産賃貸	202	200	△ 2 (△ 1.0%)	
不動産管理業	47	40	△ 6 (△ 13.5%)	
その他	△ 6	△ 5	+ 0 (-)	

	2023年度 実績	2024年度 通期予想	増減	摘要
(単位：億円)				
営業収益	3,319	3,407	+ 87 (+ 2.6%)	
東急百貨店	588	603	+ 15 (+ 2.6%)	売上高増減率全店△1.1% 既存店+2.3% 総売上高（賃貸含む）増減率既存店+2.0%
東急ストア	2,146	2,160	+ 13 (+ 0.6%)	売上高増減率全店 +0.4 % 既存店※スーパーマーケット事業のみ +1.4 %
その他	584	642	+ 58 (+ 9.9%)	
営業利益	55	61	+ 5 (+ 9.3%)	
東急百貨店	△ 2	5	+ 7 (-)	
東急ストア	51	40	△ 11 (△ 22.0%)	
その他	6	15	+ 9 (+ 142.5%)	

	2023年度 実績	2024年度 通期予想	増減	摘要
(単位：億円)				
営業収益	1,868	1,880	+ 11 (+ 0.6%)	
東急レクリエーション	288	315	+ 27 (+ 9.4%)	
イツ・コミュニケーションズ	263	267	+ 4 (+ 1.7%)	
東急エージェンシー	433	448	+ 15 (+ 3.5%)	
その他	883	847	△ 35 (△ 4.0%)	
営業利益	75	85	+ 9 (+ 12.9%)	
東急レクリエーション	6	12	+ 5 (+ 93.2%)	
イツ・コミュニケーションズ	30	33	+ 2 (+ 7.3%)	
東急エージェンシー	11	13	+ 1 (+ 8.3%)	
その他	26	26	+ 0 (+ 2.4%)	

※「東急レクリエーション」について、従前は傘下子会社3社との合算数値を表記しておりましたが、2024年度予想（比較対象の2023年度実績含む）より東急レクリエーション単体数値へ変更しております。

	2023年度 実績	2024年度 通期予想	増減	摘要
(単位：億円)				
営業収益	1,053	1,215	+ 161 (+ 15.4%)	
東急ホテルズ等 (※)	906	1,054	+ 147 (+ 16.3%)	
その他	146	160	+ 14 (+ 9.8%)	
営業利益	34	25	△ 9 (△ 26.6%)	
東急ホテルズ等 (※)	34	20	△ 13 (△ 39.6%)	
その他	△ 0	4	+ 4 (-)	

※「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 (円)			● RevPAR (円)		
	2024年度 通期予想	対前年 増減	対2019年度 増減	2024年度 通期予想	対前年 増減	対2019年度 増減	2024年度 通期予想	対前年 増減	対2019年度 増減
ホテル事業 (全体)	78.5	+ 2.8p	+ 1.9p	21,897	+ 716	+ 5,212	17,186	+ 1,156	+ 4,413
渋谷エリア4ホテル※ + ザ・キャピトルホテル東急	79.9	△ 0.1p	+ 1.3p	44,438	+ 445	+ 12,808	35,499	+ 297	+ 10,638

※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



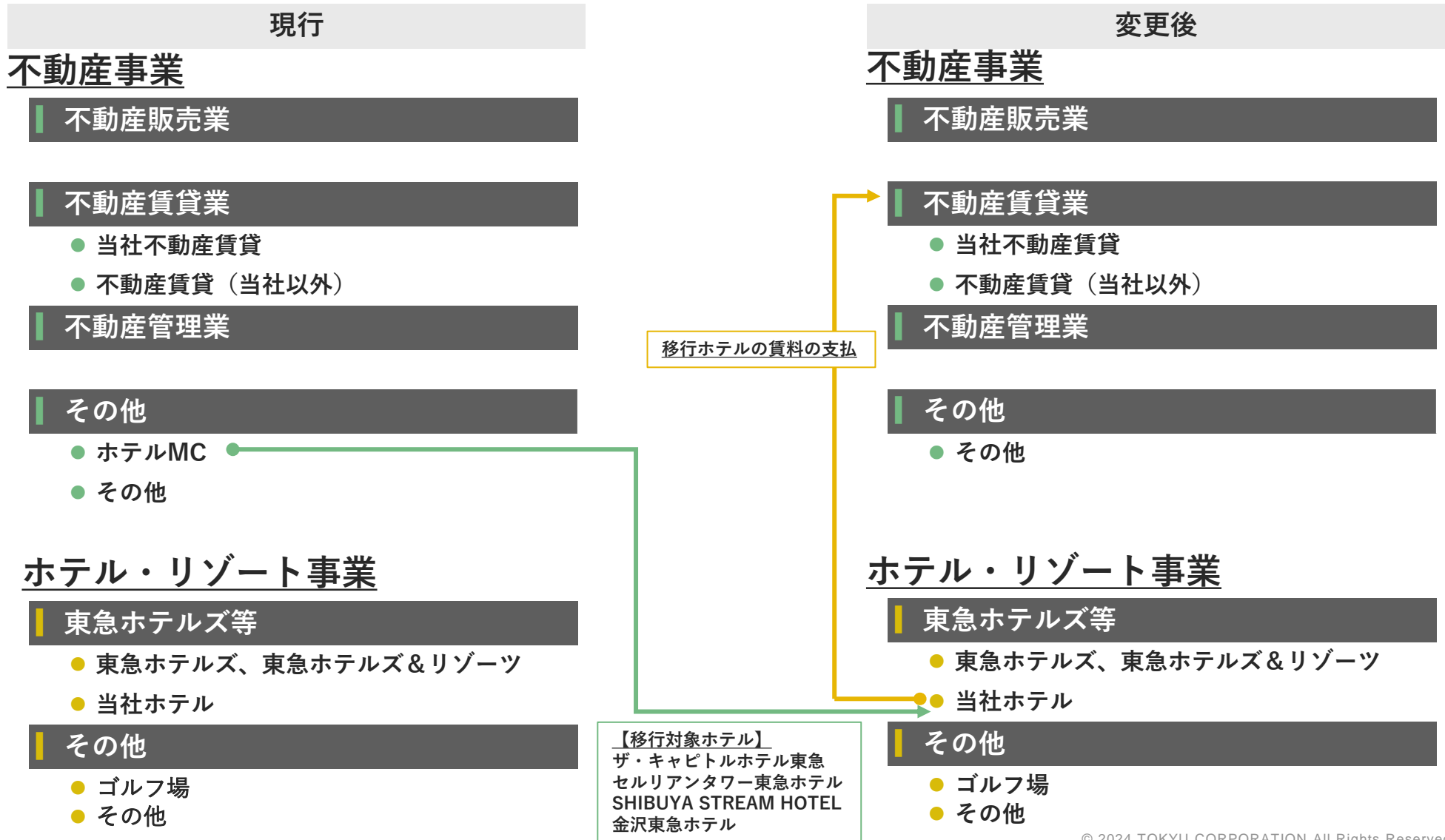
	2023年度 実績	2024年度 通期予想	増減	摘要
(単位：億円)				
営業活動キャッシュ・フロー	1,453	1,489	+ 35	
投資活動キャッシュ・フロー	△ 1,010	△ 938	+ 72	
うち、設備投資	△ 1,140	△ 1,293	△ 152	
うち、工事負担金等受入額	43	12	△ 31	
うち、資産売却入金	180	379	+ 198	
財務活動キャッシュ・フロー	△ 719	△ 551	+ 168	
うち、有利子負債純増減	△ 327	△ 412	△ 84	
うち、配当金支払等	△ 391	△ 124	+ 267	[前年]自己株式取得 △300
フリーキャッシュ・フロー	443	551	+ 107	
有利子負債 期末残高	12,555	12,143	△ 412	有利子負債/東急EBITDA倍率 6.2倍 (+0.0)
純有利子負債 期末残高	12,121	11,709	△ 412	純有利子負債/EBITDA倍率 6.7倍 (△0.0)

	2023年度 実績	2024年度 通期予想	増減	摘要
(単位：億円)				
設備投資 合計	1,131	1,330	+ 198 (+ 17.5%)	
交通	490	542	+ 51 (+ 10.6%)	
不動産	275	350	+ 74 (+ 27.0%)	
生活サービス計	272	336	+ 63 (+ 23.2%)	
リテール	93	131	+ 37 (+ 40.4%)	
ICT・メディア	179	205	+ 25 (+ 14.3%)	
ホテル・リゾート	78	88	+ 9 (+ 11.9%)	
全社	20	29	+ 8	
消去	△ 6	△ 15	△ 8	
分譲土地建物 支出	502	311	△ 191 (△ 38.1%)	
減価償却費 合計	867	880	+ 12 (+ 1.4%)	交通 394 (△1)、不動産 259 (△8)、 生活サービス 181 (+13)、ホテル・リゾート 46 (+7)

※ 設備投資金額は、セグメント情報記載（設備投資の実施ベース）のものであり、期末における未払金等を勘案する「キャッシュ・フロー計算書」とは、数値が異なります

## 【変更点（2024年度より）】

- 従前、不動産事業の「その他」に含まれていた「当社ホテルMC事業」については、セグメント表示の見直しを行い、ホテル・リゾート事業の「東急ホテルズ等」に含めて表示。
- ホテル・リゾート事業に移管した「当社ホテル」は、「不動産賃貸業」に対して賃料の支払を行う。



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