

2025年3月期 第3四半期 決算概況資料



TOKYU CORPORATION

東急株式会社

I. エグゼクティブ・サマリー **3**

II. 各事業の主要な業績指標 **12**

III. 2024年度 第3四半期 決算実績 詳細資料 **19**

IV. 2024年度 業績予想 詳細資料 **31**

I. エグゼクティブ・サマリー

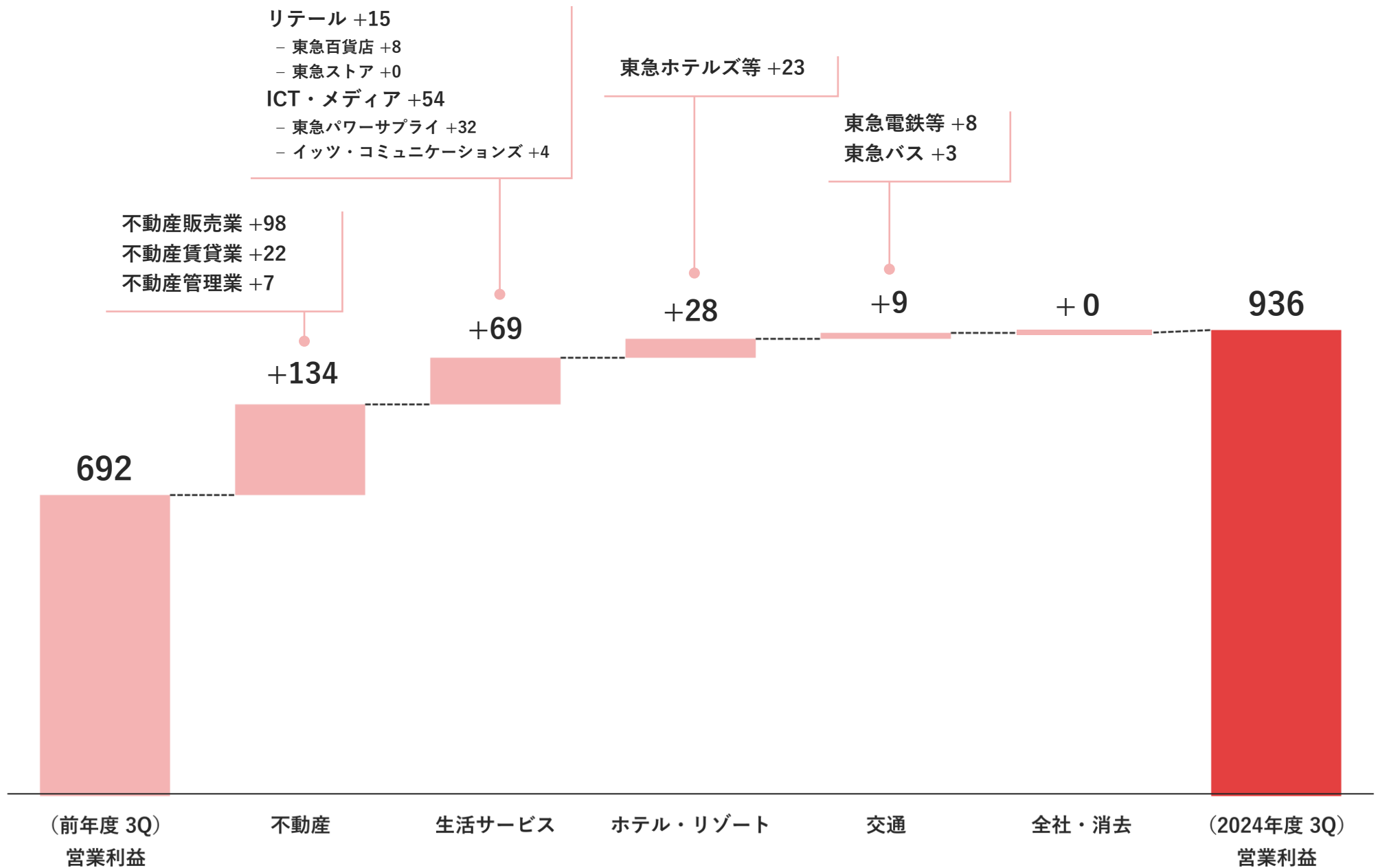
- 営業収益・営業利益は、不動産事業におけるマンション販売の増加に加え、生活サービス事業における需要の増加、ホテル・リゾート事業、交通事業における利用者数の増加等により対前年で増収、増益
- 親会社株主に帰属する四半期純利益は、各事業の収益増等により対前年で増益
- 2024年11月予想との比較では、営業利益・親会社株主に帰属する四半期純利益ともに概ね想定通り進捗

(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

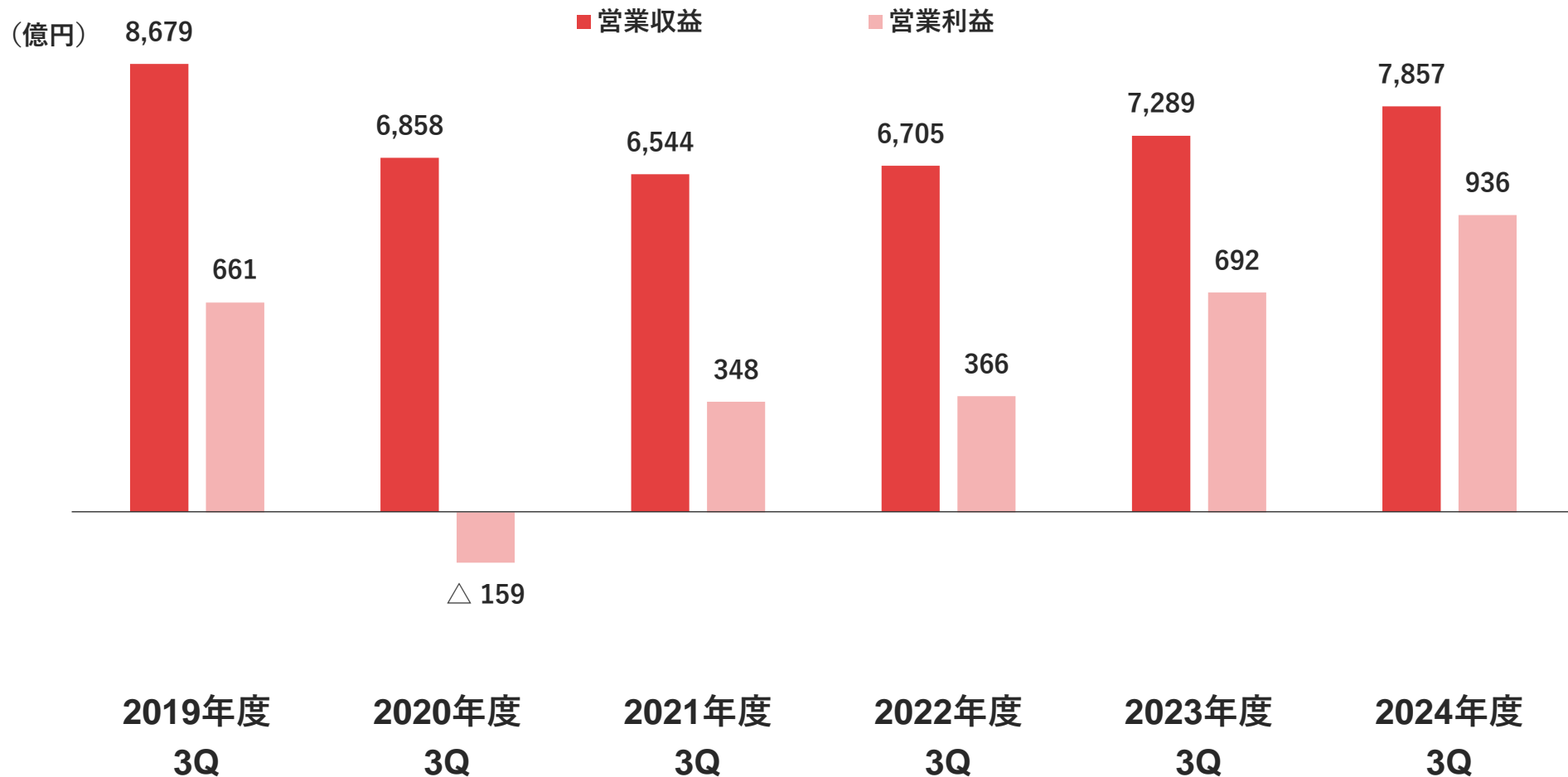
※ 東急EBITDA = 営業利益 + 減価償却費 + のれん償却費 + 固定資産除却費 + 受取利息配当 + 持分法投資損益

(億円)



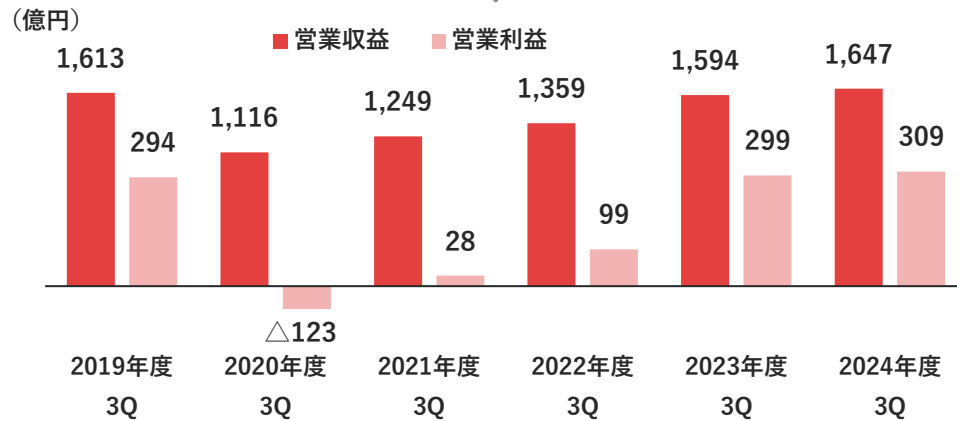
- 不動産事業におけるマンション販売の増加に加え、各事業において利用者数の回復が見られたことにより、コロナ前を上回り過去最高益の水準で推移

連結営業収益・営業利益の推移



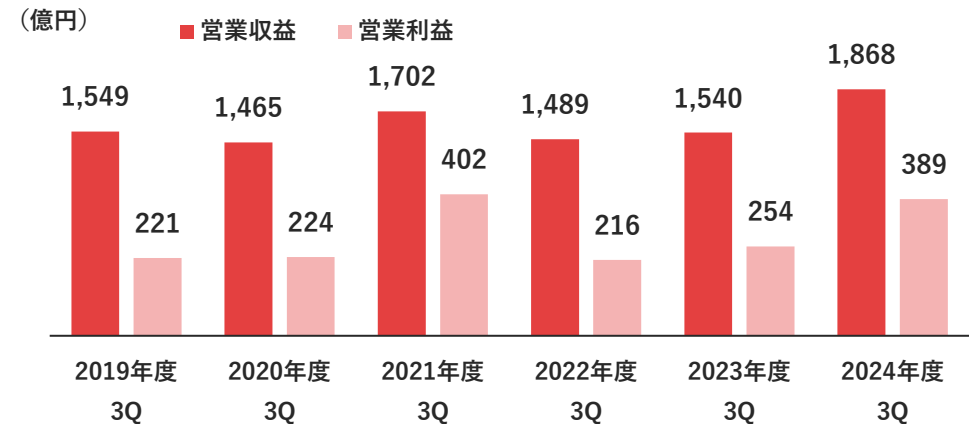
交通事業

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
(輸送人員：対前年+3.3P / 運賃収入：対前年+4.0P)



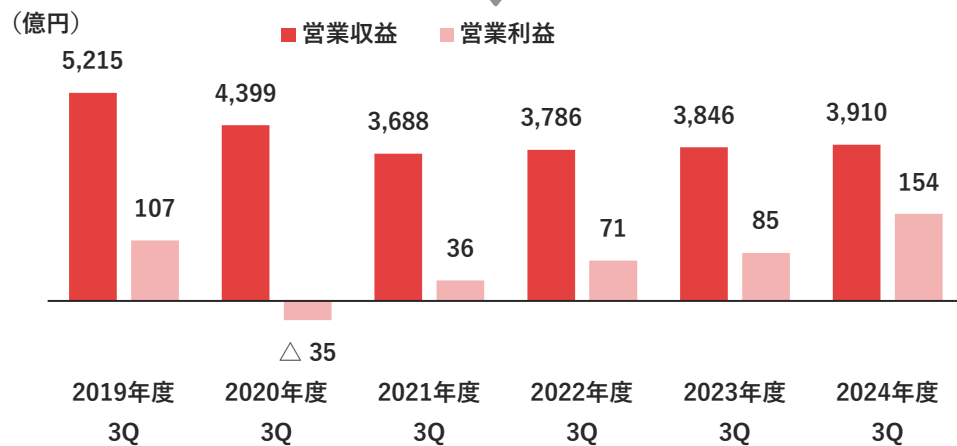
不動産事業

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



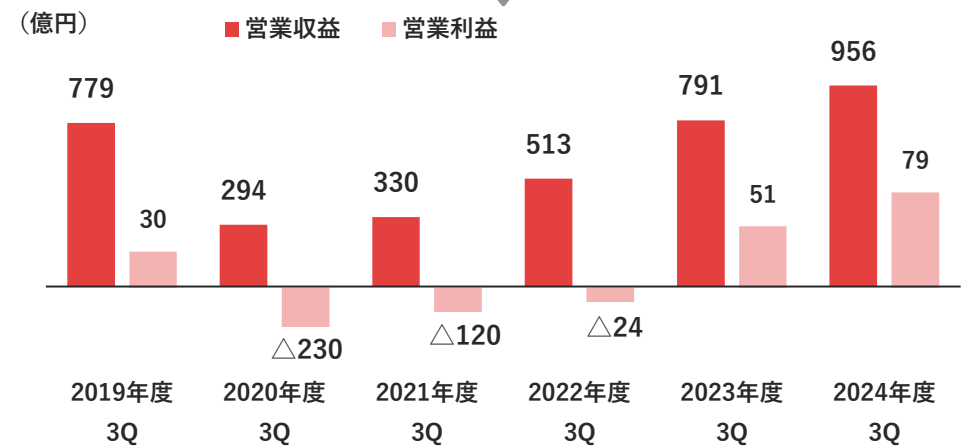
生活サービス事業

東急ストアや東急パワーサプライ等、
各事業での需要回復等により、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：80.4% 対前年+3.9P)



* 2024年度見込みは、11月に公表した業績予想から修正しておりません。

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

▶ 東急電鉄

- 輸送人員：対前年 +3.1%
- 運賃収入：対前年 +3.3%

不動産

▶ 不動産販売事業

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

- 分譲引渡し戸数：478戸 対前年 △196戸

▶ 不動産賃貸事業

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%）

生活サービス

▶ 東急百貨店

- 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%

▶ 東急ストア

- 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

▶ ホテル事業

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

- 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

- 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おりません。

(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年度見込みは、11月に公表した業績予想から修正しておりません。

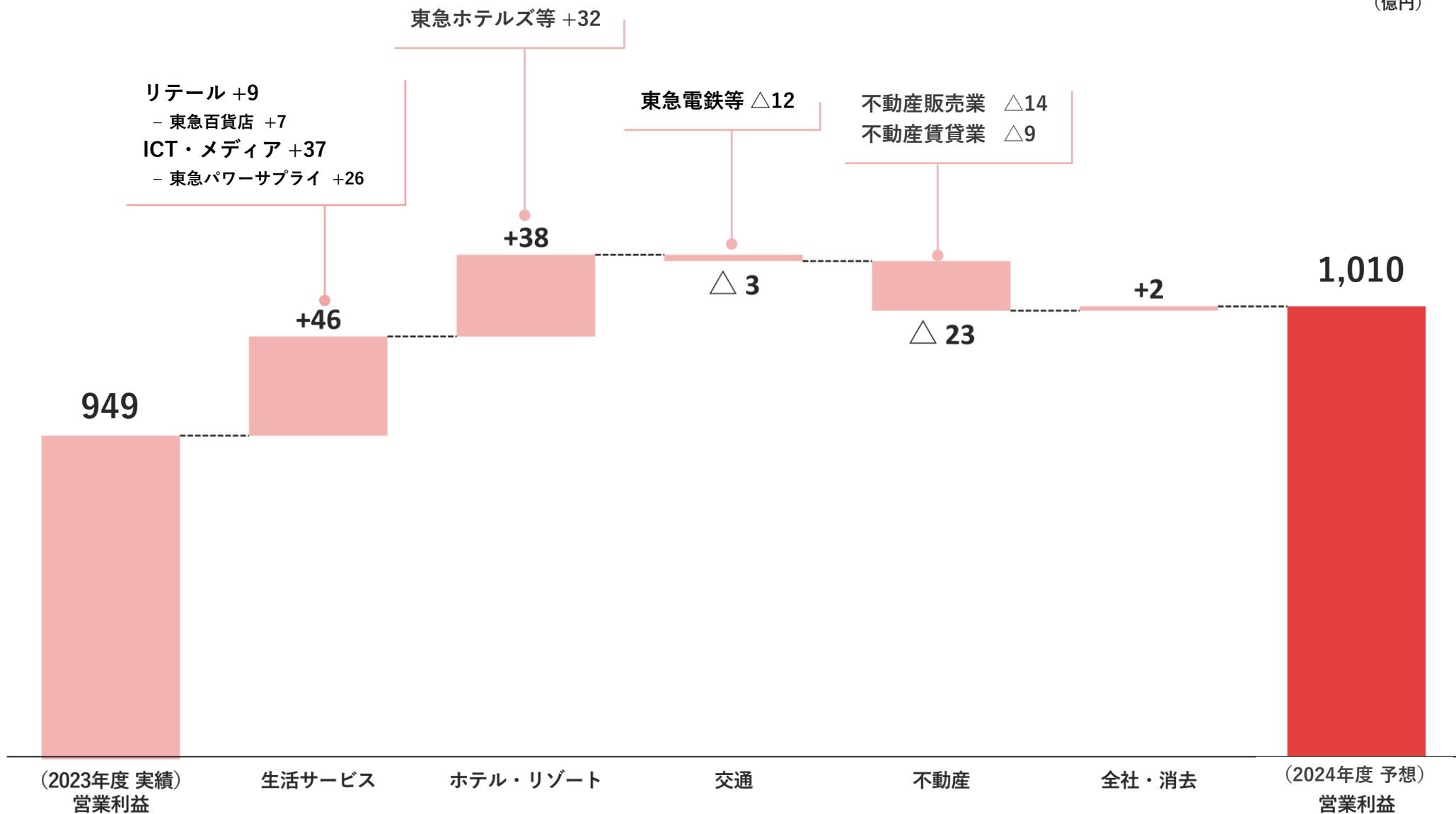
		2024年度 予想	対前年	対中期3か年経営計画 (2024年3月公表値)
EPS (一株当たり当期純利益)	(円)	129.30	+23.46	+34.30
ROE (自己資本利益率)	(%)	9.3	+1.0	+2.0
ROA (総資産事業利益率※)	(%)	3.8	+0.2	+0.6
東急EBITDA(※)	(億円)	2,103	+66 (+3.3%)	+173 (+9.0%)
EBITDA	(億円)	1,878	+61 (+3.4%)	+158 (+9.2%)
有利子負債 / 東急EBITDA倍率	(倍)	5.9	△0.3	△0.4
純有利子負債 / EBITDA倍率	(倍)	6.3	△0.4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

Ⅱ. 各事業の主要な業績指標

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

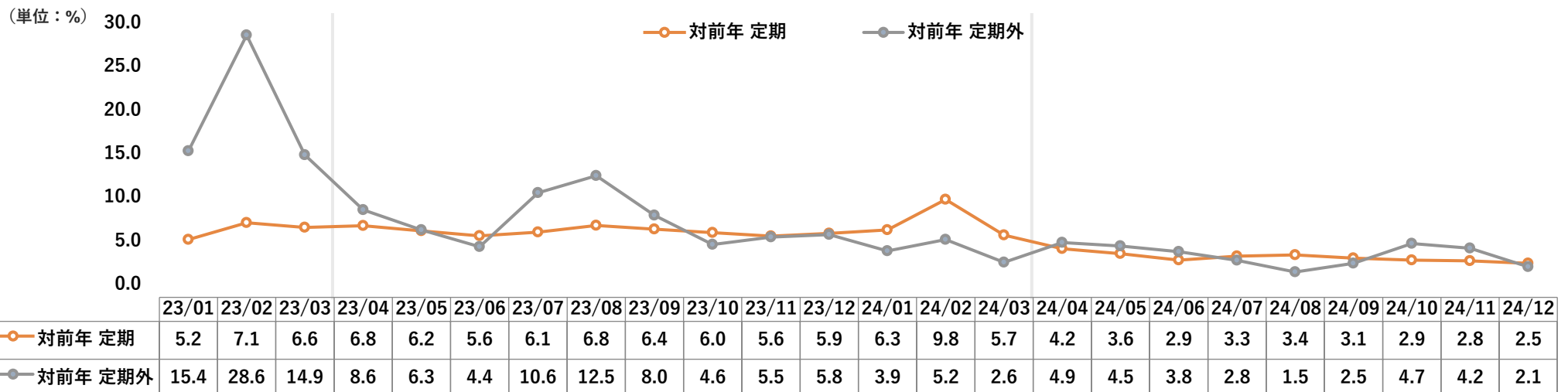
1月の状況

・ 利用者数は、前年と同程度で推移

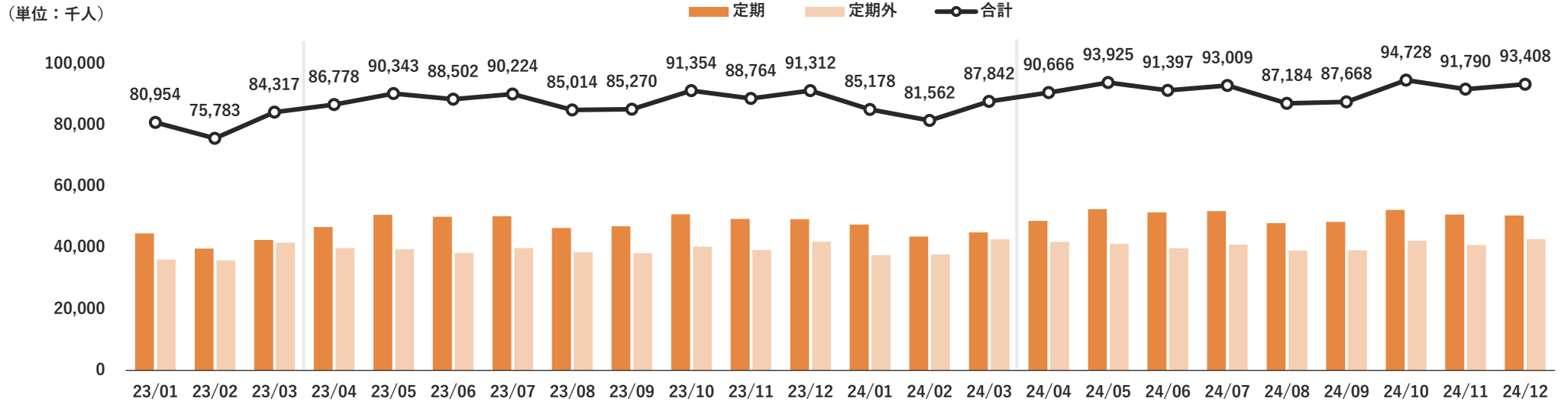
▶ 東急電鉄：輸送人員・運賃収入

(単位：千人、百万円)		2023年度	2024年度	対前年 増減	2024年度	対前年 増減
		3Q実績	3Q実績		通期予想	
輸送人員	合計	797,561	823,775	+3.3%	1,084,337	+3.1%
	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%
運賃収入	合計	109,078	113,397	+4.0%	149,764	+3.3%
	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%

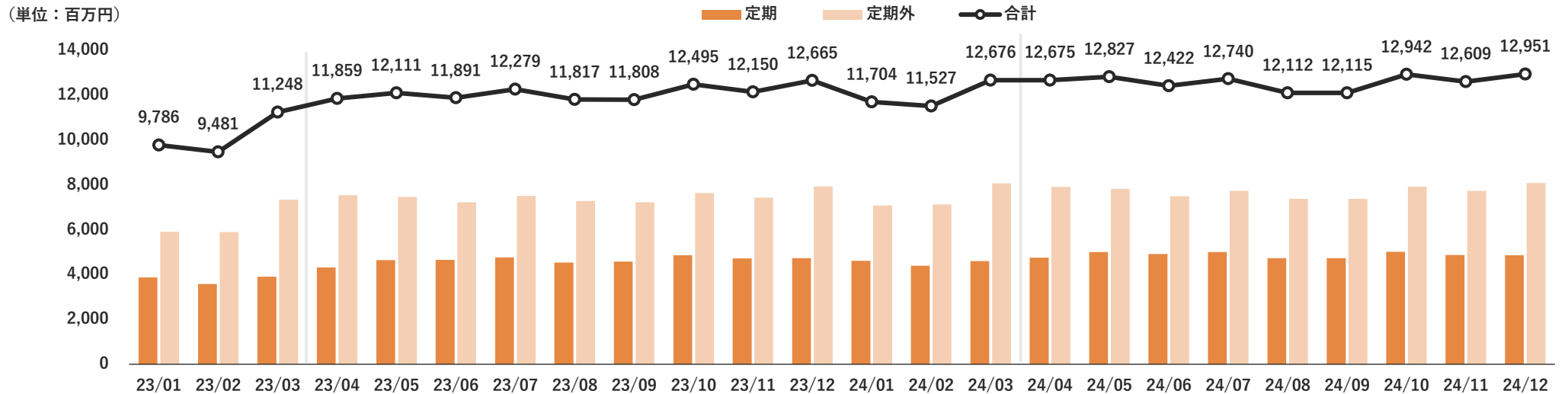
▶ 東急電鉄：輸送人員（対前年同月比）



▶ 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

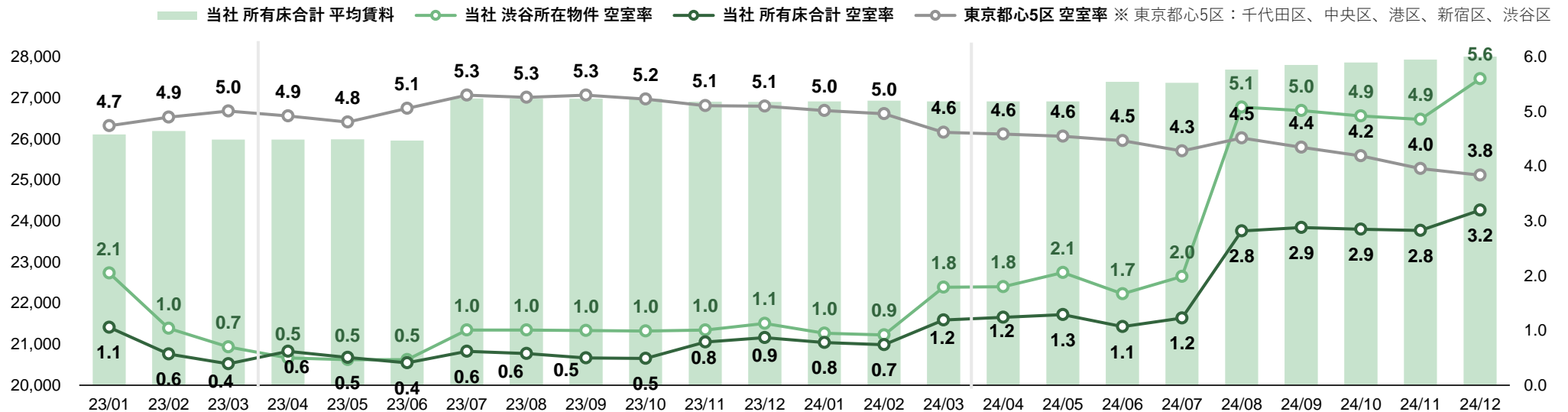
- ・拠点駅に駅直結物件を多く保有する当社の優位性を背景に、低空室率を維持
- ・一部空室の発生について、後継テナントは決定済

不動産販売

- ・2024年度第3四半期の引渡戸数は、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）

（単位：％,円）



※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）	2023年度3Q 実績	2024年度3Q 実績	増減
マンション	29	444	+415
戸建・土地	9	9	—
合計	38	453	+415

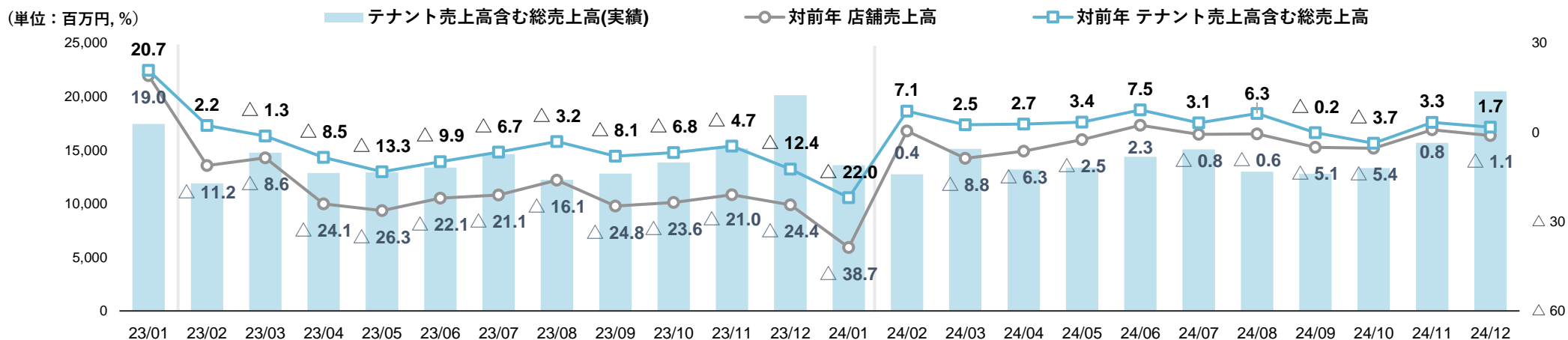
東急百貨店

・店舗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

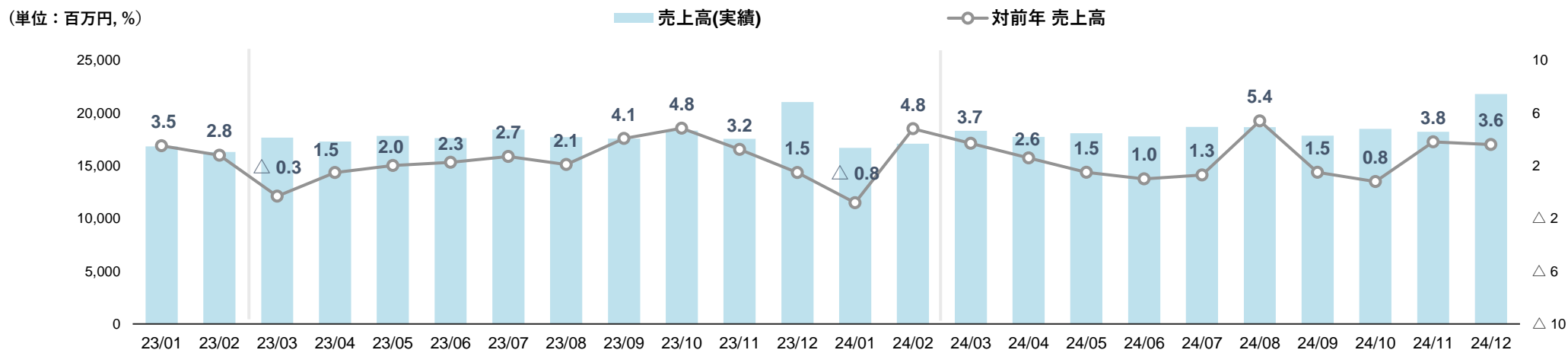
東急ストア

・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

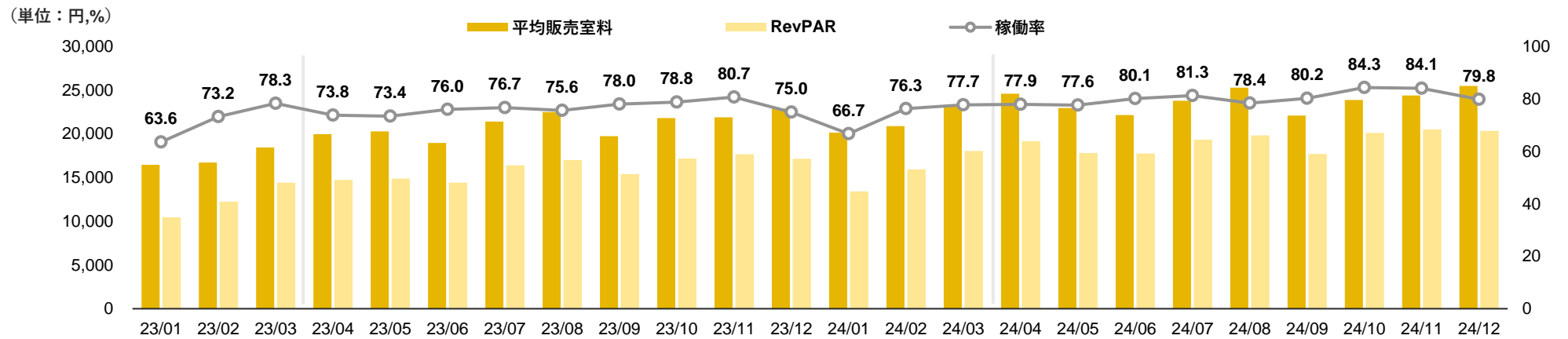
3Q（10-12月）の状況

・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

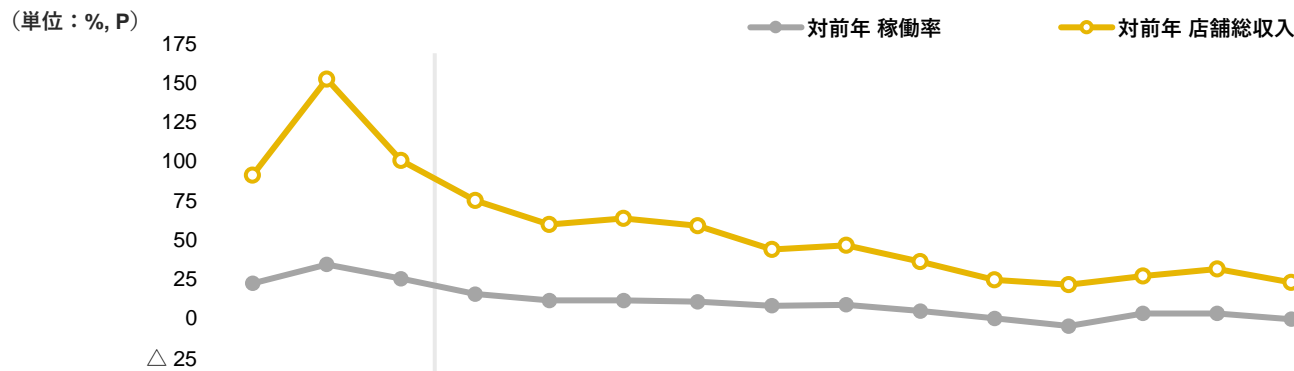
1月の状況

・稼働率・一室単価ともに堅調に推移（稼働率：75%程度、一室単価：23,100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）



	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
● 対前年 稼働率	22.3	34.3	25.2	15.4	11.4	11.4	10.5	8.0	8.6	4.6	△ 0.1	△ 5.0	3.1	3.1	△ 0.6	4.1	4.2	4.1	4.5	2.8	2.2	5.4	3.4	4.8
● 対前年 店舗総収入	91.3	152.6	100.7	75.1	59.8	63.7	59.0	43.8	46.5	36.2	24.5	21.4	26.9	31.5	22.9	31.7	20.8	20.7	11.7	13.4	17.1	18.3	17.7	15.1

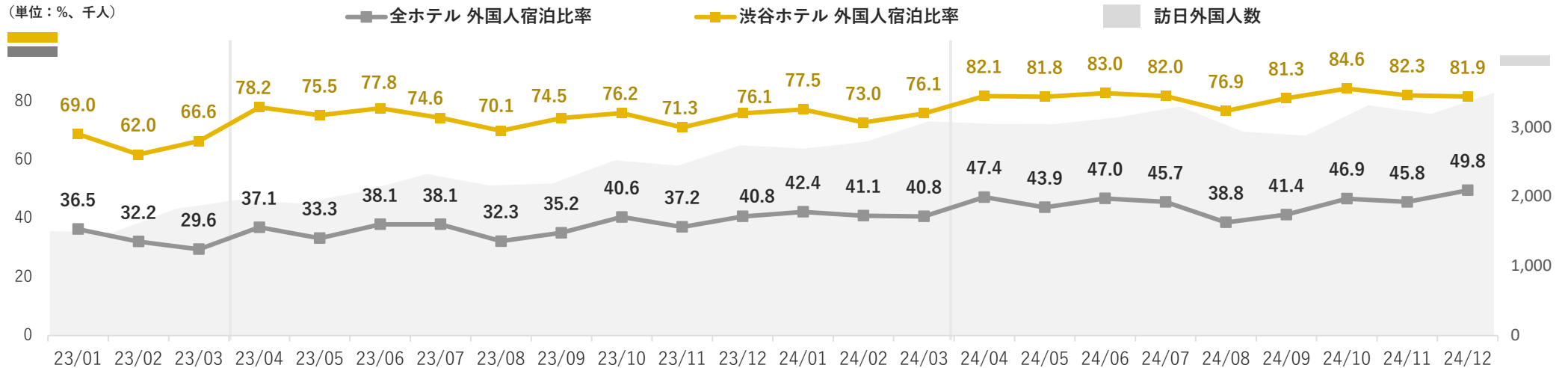
※上記は、(株)東急ホテルズのほか、当社、東急ホテルズ&リゾート(株)、(株)THMが運営するホテルを含む数値

※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

(単位：％、千人)

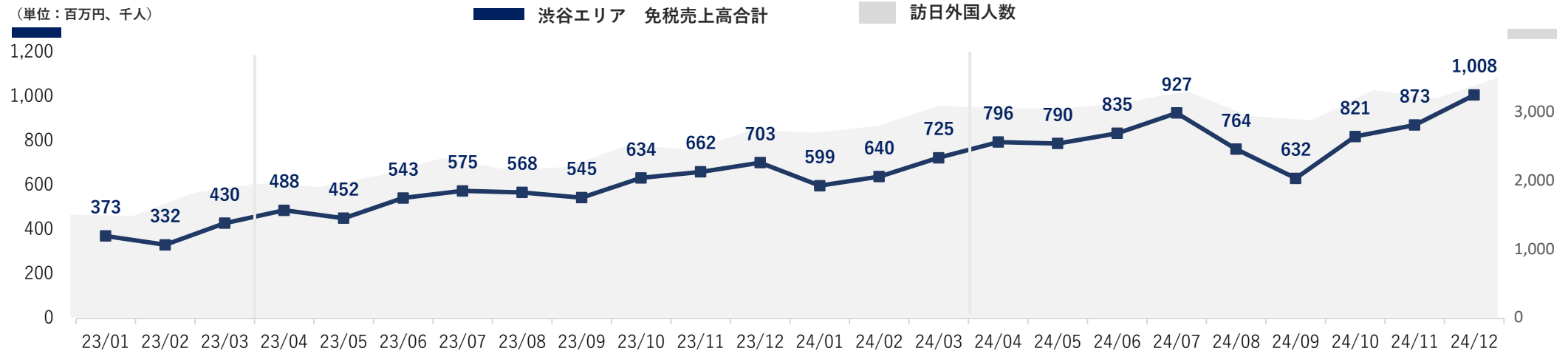


※ 渋谷ホテル：セルリアンタワー東急ホテル、SHIBUYA STREAM HOTEL、渋谷エクセルホテル東急、渋谷東急REIホテル

※ 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

(単位：百万円、千人)



※ 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

Ⅲ. 2024年度 第3四半期 決算実績 詳細資料

	2023年度 3Q実績	2024年度 3Q実績	増減	摘要
(単位：億円)				
営業収益	7,289	7,857	+ 568 (+ 7.8%)	交通 +52、不動産 +328、 生活サービス +64、ホテル・リゾート +165
営業利益	692	936	+ 243 (+ 35.1%)	交通 +9、不動産 +134、 生活サービス +69、ホテル・リゾート +28
営業外収益	129	128	△ 0 (△ 0.7%)	持分法投資利益 80 (△2)、受取利息・配当金 15 (+2)
営業外費用	95	96	+ 1 (+ 1.1%)	支払利息 66 (+2)
経常利益	726	968	+ 241 (+ 33.2%)	
特別利益	38	43	+ 5 (+ 14.6%)	
特別損失	39	53	+ 14 (+ 36.1%)	
税金等調整前四半期純利益	726	959	+ 232 (+ 32.1%)	
法人税等	219	260	+ 41 (+ 18.8%)	法人税・住民税・事業税 226 (+53)、法人税等調整額 33 (△11)
四半期純利益	506	698	+ 191 (+ 37.8%)	
非支配株主に帰属する四半期純利益	6	13	+ 6 (+ 104.4%)	
親会社株主に帰属する四半期純利益	500	685	+ 184 (+ 36.9%)	
その他の包括利益	145	18	△ 126 (△ 87.2%)	
四半期包括利益	652	717	+ 64 (+ 9.9%)	
東急EBITDA	1,465	1,707	+ 241 (+ 16.5%)	交通 +4、不動産 +131、生活サービス +70、 ホテル・リゾート +34、全社・消去 +0
EBITDA	1,337	1,572	+ 235 (+ 17.6%)	

* 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 3Q実績	2024年度 3Q実績	増減	摘要	
(単位：億円)						
営業収益	合計	7,289	7,857	+ 568 (+ 7.8%)		
営業利益	合計	692	936	+ 243 (+ 35.1%)		
交通	営業収益	1,594	1,647	+ 52 (+ 3.3%)	東急電鉄等 +29	
	営業利益	299	309	+ 9 (+ 3.2%)	東急電鉄等 +8	
不動産	営業収益	1,540	1,868	+ 328 (+ 21.3%)	不動産販売 +269、不動産賃貸 +41、不動産管理 +17	
	営業利益	254	389	+ 134 (+ 53.0%)	不動産販売 +98、不動産賃貸 +22、不動産管理 +7	
生活サービス	生活サービス計	3,846	3,910	+ 64 (+ 1.7%)		
	営業収益	リテール	2,446	2,513	+ 67 (+ 2.8%)	東急百貨店 +10、東急ストア +41
	ICT・メディア	1,400	1,396	△ 3 (△ 0.2%)	東急レクリエーション △2、東急エージェンシー △15、東急パワーサプライ △16	
	生活サービス計	85	154	+ 69 (+ 82.3%)		
	営業利益	リテール	26	41	+ 15 (+ 57.3%)	東急百貨店 +8、東急ストア +0
	ICT・メディア	58	113	+ 54 (+ 93.6%)	東急レクリエーション +0、東急エージェンシー △3、東急パワーサプライ +32	
ホテル・リゾート	営業収益	791	956	+ 165 (+ 21.0%)	東急ホテルズ等 +151	
	営業利益	51	79	+ 28 (+ 55.4%)	東急ホテルズ等 +23	
消去等	営業収益	△ 483	△ 526	△ 42		
	営業利益	2	2	+ 0		

(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%)	

	2023年度 3Q実績	2024年度 3Q実績	増減	摘要
(単位：億円)				
交通事業	614	619	+ 4 (+ 0.8%)	
東急電鉄等	559	559	△ 0	
東急バス	28	34	+ 6	
その他	26	25	△ 0	
不動産事業	462	593	+ 131 (+ 28.4%)	
不動産販売業	49	146	+ 96	
不動産賃貸業	386	406	+ 20	
不動産管理業	30	38	+ 7	
その他	△ 4	2	+ 6	
生活サービス事業	208	278	+ 70 (+ 33.9%)	
リテール	79	95	+ 16	
東急百貨店	11	18	+ 7	
東急ストア	49	54	+ 4	
その他	19	23	+ 4	
ICT・メディア	128	183	+ 54	
東急レクリエーション	21	24	+ 2	
イツツ・コミュニケーションズ	60	63	+ 2	
東急エージェンシー	19	16	△ 3	
その他	26	79	+ 52	
ホテル・リゾート事業	82	117	+ 34 (+ 41.7%)	
東急ホテルズ等	76	105	+ 28	
その他	5	11	+ 5	
全社	96	96	△ 0 (△ 0.1%)	
受取利息配当金	13	15	+ 2	
持分法投資損益	82	80	△ 2	
消 去	1	2	+ 0	
合 計	1,465	1,707	+ 241 (+ 16.5%)	

※ 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 3Q実績	2024年度 3Q実績	増減	摘要
(単位：億円)				
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

	2023年度 3Q 実績	2024年度 3Q 実績	2024-2023 増減
(単位：億円)			
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

	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 (-)	

	2023年度 3Q実績	2024年度 3Q実績	増減	摘要
(単位：億円)				
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 Δ 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	Δ 10	Δ 1	+ 8 (-)	
東急ストア	32	32	+ 0 (+ 0.8%)	
その他	4	10	+ 6 (+ 150.5%)	

	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)

	(単位：億円)			増減	摘要
	2023年度 3Q実績	2024年度 3Q実績			
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

	2023年度 実績	2024年度 3Q実績	増減	摘要
(単位：億円)				
資産 合計	26,520	26,355	△ 165 (△ 0.6%)	
流動資産	4,431	4,447	+ 15 (+ 0.4%)	
固定資産	22,088	21,907	△ 181 (△ 0.8%)	
負債 合計	18,224	17,828	△ 396 (△ 2.2%)	
流動負債	7,431	6,879	△ 551 (△ 7.4%)	有利子負債 △175
固定負債	10,768	10,943	+ 174 (+ 1.6%)	有利子負債 +123
特別法上の準備金	25	6	△ 18 (△ 75.0%)	
純資産 合計	8,295	8,526	+ 230 (+ 2.8%)	株主資本 +216、 その他包括利益累計額 +18、非支配株主持分 △3
自己資本	7,892	8,126	+ 234 (+ 3.0%)	[今年]自己株式取得 △352(うちESOP導入による取得△63)、 [前年]自己株式取得 △300 親会社株主に帰属する四半期純利益 +685、配当金 △126
有利子負債 期末残高	12,555	12,503	△ 52 (△ 0.4%)	
純有利子負債 期末残高	12,121	11,949	△ 172 (△ 1.4%)	
自己資本比率	29.8%	30.8%	+ 1.0P	
D/Eレシオ (倍)	1.6	1.5	△ 0.1P	

	2023年度 3Q実績	2024年度 3Q実績	増減	摘要
(単位：億円)				
設備投資 合計	491	568	+ 77 (+ 15.7%)	
交通	93	172	+ 79 (+ 84.6%)	東急電鉄等 +66
不動産	129	236	+ 106 (+ 82.4%)	当社 不動産賃貸 +111
生活サービス計	203	143	△ 60 (△ 29.8%)	
リテール	60	59	△ 0 (△ 1.5%)	
ICT・メディア	143	83	△ 59 (△ 41.7%)	
ホテル・リゾート	54	43	△ 11 (△ 20.6%)	
全社	9	10	+ 0	
消去	△ 0	△ 37	△ 37	
分譲土地建物 支出	292	540	+ 247 (+ 84.6%)	
減価償却費 合計	644	636	△ 7 (△ 1.2%)	交通 283 (△9)、不動産 193 (△4)、 生活サービス 123 (+0)、ホテル・リゾート 36 (+6)

※ 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	10,650	+ 271 (+ 2.6%)	交通 +80、不動産 △124、 生活サービス +149、ホテル・リゾート +186
営業利益	949	1,010	+ 60 (+ 6.4%)	交通 △3、不動産 △23、 生活サービス +46、ホテル・リゾート +38
営業外収益	188	190	+ 1 (+ 0.7%)	持分法投資利益 121 (△2)
営業外費用	144	156	+ 11 (+ 7.7%)	支払利息 91 (+6)
経常利益	992	1,044	+ 51 (+ 5.1%)	
特別利益	135	116	△ 19 (△ 14.5%)	
特別損失	184	135	△ 49 (△ 27.0%)	
税金等調整前当期純利益	943	1,025	+ 81 (+ 8.6%)	
法人税等	304	276	△ 28 (△ 9.3%)	法人税・住民税・事業税 222 (△56)、法人税等調整額 54 (+27)
当期純利益	639	749	+ 109 (+ 17.2%)	
非支配株主に帰属する当期純利益	1	9	+ 7 (+ 426.1%)	
親会社株主に帰属する当期純利益	637	740	+ 102 (+ 16.1%)	
東急EBITDA	2,036	2,103	+ 66 (+ 3.3%)	交通 △11、不動産 △30、生活サービス +54、 ホテル・リゾート +44、全社・消去 +10
EBITDA	1,816	1,878	+ 61 (+ 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	合計	10,378	10,650	+ 271 (+ 2.6%)		
営業利益	合計	949	1,010	+ 60 (+ 6.4%)		
交通	営業収益	2,136	2,217	+ 80 (+ 3.8%)	東急電鉄等 +26	
	営業利益	320	317	△ 3 (△ 1.2%)	東急電鉄等 △12	
不動産	営業収益	2,685	2,561	△ 124 (△ 4.6%)	不動産販売 △217、不動産賃貸 +37、 不動産管理 +31	
	営業利益	472	449	△ 23 (△ 5.0%)	不動産販売 △14、不動産賃貸 △9、 不動産管理 △0	
生活サービス	生活サービス計	5,188	5,338	+ 149 (+ 2.9%)		
	営業収益	リテール	3,319	3,400	+ 80 (+ 2.4%)	東急百貨店 +13、東急ストア +47
	ICT・メディア	1,868	1,938	+ 69 (+ 3.7%)	東急レクリエーション +8、東急エージェンシー +41、 東急パワーサプライ △25	
	生活サービス計	131	178	+ 46 (+ 35.8%)		
	営業利益	リテール	55	65	+ 9 (+ 16.5%)	東急百貨店 +7、東急ストア △6
	ICT・メディア	75	113	+ 37 (+ 50.1%)	東急レクリエーション △1、東急エージェンシー +1、 東急パワーサプライ +26	
ホテル・リゾート	営業収益	1,053	1,240	+ 186 (+ 17.7%)	東急ホテルズ等 +174	
	営業利益	22	61	+ 38 (+ 175.6%)	東急ホテルズ等 +32	
消去等	営業収益	△ 685	△ 706	△ 20		
	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	1,010	+ 60 (+ 6.4%)	
営業外収益	188	190	+ 1 (+ 0.7%)	
受取利息・配当金	16	27	+ 10	
持分法投資利益	123	121	△ 2	
その他営業外収益	48	42	△ 6	
営業外費用	144	156	+ 11 (+ 7.7%)	
支払利息	84	91	+ 6	
その他営業外費用	60	65	+ 4	
経常利益	992	1,044	+ 51 (+ 5.1%)	
特別利益	135	116	△ 19 (△ 14.5%)	
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	69	△ 8	
特別損失	184	135	△ 49 (△ 27.0%)	
工事負担金等圧縮額	26	18	△ 8	
その他特別損失	158	117	△ 41	
税金等調整前当期純利益	943	1,025	+ 81 (+ 8.6%)	

	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	762	△ 11 (△ 1.5%)	
東急電鉄等	702	675	△ 26	
東急バス	31	42	+ 10	
その他	39	44	+ 4	
不動産事業	754	724	△ 30 (△ 4.1%)	
不動産販売業	197	182	△ 15	
不動産賃貸業	510	495	△ 15	
不動産管理業	52	51	△ 0	
その他	△ 5	△ 5	+ 0	
生活サービス事業	298	353	+ 54 (+ 18.1%)	
リテール	127	137	+ 9	
東急百貨店	26	30	+ 4	
東急ストア	75	73	△ 1	
その他	26	32	+ 6	
ICT・メディア	171	216	+ 44	
東急レクリエーション	26	29	+ 3	
イツ・コミュニケーションズ	79	80	+ 0	
東急エージェンシー	13	15	+ 1	
その他	49	89	+ 40	
ホテル・リゾート事業	66	111	+ 44 (+ 66.7%)	
東急ホテルズ等	62	99	+ 37	
その他	4	11	+ 6	
全社	140	148	+ 7 (+ 5.5%)	
受取利息配当金	16	27	+ 10	
持分法投資損益	123	121	△ 2	
消 去	1	5	+ 3	
合 計	2,036	2,103	+ 66 (+ 3.3%)	

※ 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	2,136	2,217	+ 80 (+ 3.8%)	輸送人員 +3.1% (定期外 +2.7%、定期 +3.3%) 運賃収入 +3.3% (定期外 +2.6%、定期 +4.4%)
東急電鉄等	1,593	1,619	+ 26 (+ 1.7%)	運賃収入 1,497 (+48)
東急バス	272	289	+ 17 (+ 6.4%)	
その他	271	307	+ 36 (+ 13.4%)	
営業利益	320	317	△ 3 (△ 1.2%)	
東急電鉄等	284	271	△ 12 (△ 4.4%)	【費用】減価償却費 330(△15)、修繕費 115 (+8)、人件費 337 (+2)、 動力費 95 (+11)、経費 402 (+42、うち固定資産除却費+3)
東急バス・東急トランセ	19	25	+ 6 (+ 36.2%)	
その他	17	19	+ 1 (+ 11.0%)	

	2023年度 実績	2024年度 通期予想	増減	摘要
(単位：億円)				
営業収益	2,685	2,561	△ 124 (△ 4.6%)	
不動産販売業	856	639	△ 217 (△ 25.4%)	
うち、当社不動産販売	799	498	△ 301 (△ 37.7%)	マンション分譲の販売戸数減少
不動産賃貸業	1,322	1,360	+ 37 (+ 2.8%)	歩合賃料の増加
うち、当社不動産賃貸	1,121	1,180	+ 59 (+ 5.3%)	
不動産管理業	323	355	+ 31 (+ 9.8%)	
その他	182	205	+ 23 (+ 12.9%)	
営業利益	472	449	△ 23 (△ 5.0%)	
不動産販売業	176	161	△ 14 (△ 8.4%)	
うち、当社不動産販売	174	135	△ 39 (△ 22.4%)	マンション分譲の販売戸数減少
不動産賃貸業	255	246	△ 9 (△ 3.5%)	
うち、当社不動産賃貸	214	205	△ 8 (△ 4.0%)	
不動産管理業	47	46	△ 0 (△ 2.0%)	
その他	△ 6	△ 5	+ 1 (-)	

	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	3,400	+ 80 (+ 2.4%)	
東急百貨店	588	601	+ 13 (+ 2.2%)	売上高増減率全店△2.6% 既存店+0.6% 総売上高（賃貸含む）増減率既存店+2.0%
東急ストア	2,146	2,193	+ 47 (+ 2.2%)	売上高増減率全店 +2.0% 既存店※スーパーマーケット事業のみ +1.6 %
その他	584	604	+ 20 (+ 3.4%)	
営業利益	55	65	+ 9 (+ 16.5%)	
東急百貨店	△ 2	5	+ 7 (-)	
東急ストア	51	44	△ 6 (△ 13.4%)	
その他	6	14	+ 8 (+ 133.9%)	

(単位：億円)	2023年度 実績	2024年度 通期予想	増減	摘要
営業収益	1,868	1,938	+ 69 (+ 3.7%)	
東急レクリエーション	288	297	+ 8 (+ 3.1%)	
イツツ・コミュニケーションズ	263	266	+ 3 (+ 1.3%)	
東急エージェンシー	433	475	+ 41 (+ 9.6%)	
その他	883	898	+ 15 (+ 1.8%)	東急パワーサプライ 342 (△25)
営業利益	75	113	+ 37 (+ 50.1%)	
東急レクリエーション	6	4	△ 1 (△ 21.4%)	
イツツ・コミュニケーションズ	30	31	+ 0 (+ 3.0%)	
東急エージェンシー	11	13	+ 1 (+ 8.3%)	
その他	26	63	+ 37 (+ 141.3%)	東急パワーサプライ 35 (+26)

※「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（比較対象の対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。

(単位：億円)	2023年度 実績	2024年度 通期予想	増減	摘要
営業収益	1,053	1,240	+ 186 (+ 17.7%)	
東急ホテルズ等 (※)	906	1,081	+ 174 (+ 19.3%)	
その他	146	158	+ 11 (+ 8.1%)	
営業利益	22	61	+ 38 (+ 175.6%)	
東急ホテルズ等 (※)	22	55	+ 32 (+ 147.7%)	
その他	△ 0	5	+ 6 (-)	

※「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 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)	79.1	+ 3.5p	+ 2.5p	23,327	+ 2,148	+ 6,642	18,462	+ 2,432	+ 5,689
渋谷エリア4ホテル※ + ザ・キャピトルホテル東急	80.5	+ 0.5p	+ 1.9p	49,561	+ 5,567	+ 17,930	39,903	+ 4,701	+ 15,041

※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

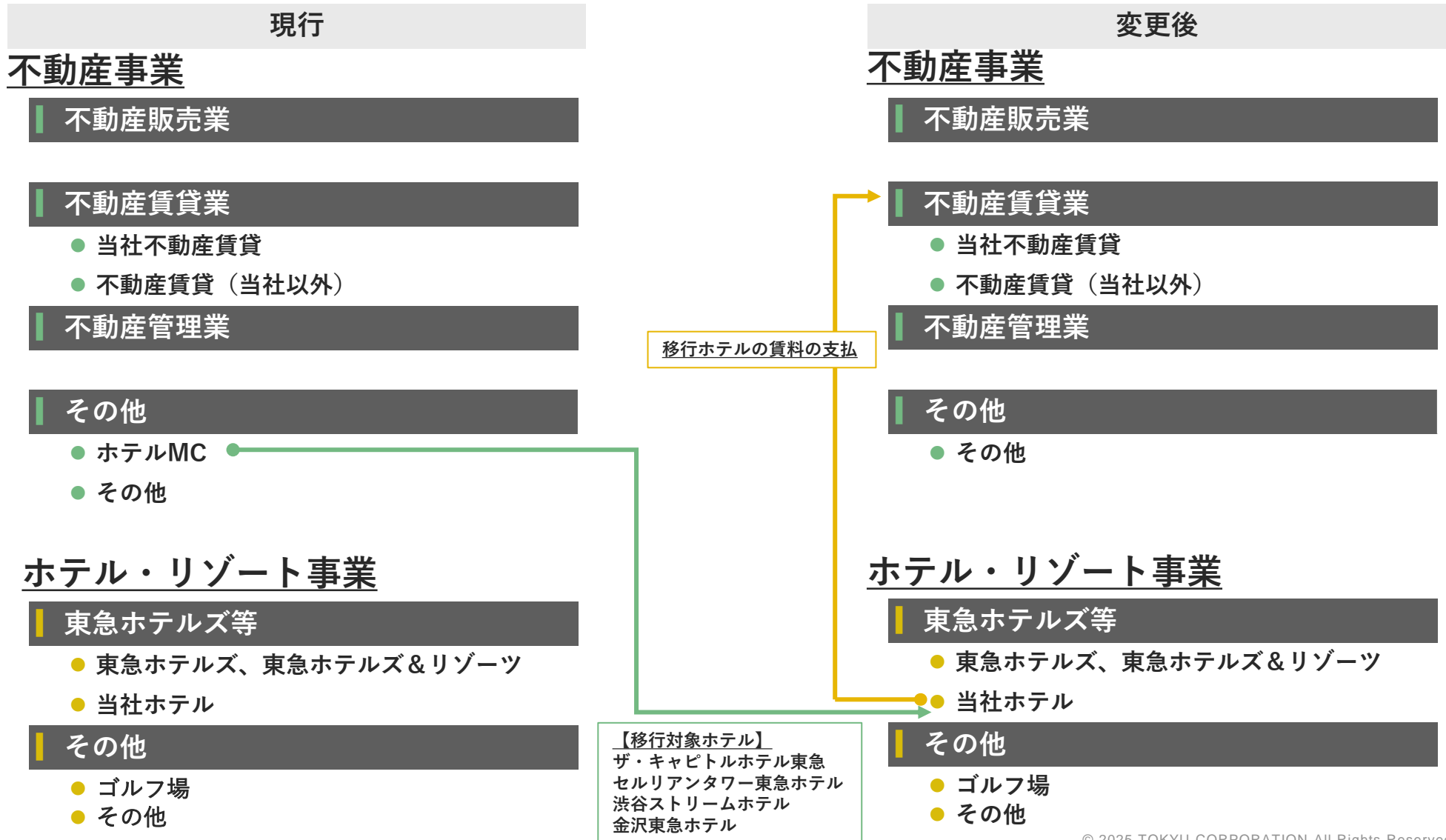
(単位：億円)	2023年度 実績	2024年度 通期予想	増減	摘要
営業活動キャッシュ・フロー	1,453	1,625	+ 171	
投資活動キャッシュ・フロー	△ 1,010	△ 927	+ 83	
うち、設備投資	△ 1,140	△ 1,223	△ 82	
うち、工事負担金等受入額	43	12	△ 31	
うち、資産売却入金	180	400	+ 219	
財務活動キャッシュ・フロー	△ 719	△ 698	+ 21	
うち、有利子負債純増減	△ 327	△ 84	+ 243	
うち、配当金支払等	△ 391	△ 584	△ 192	自己株式取得 △400 (△100) ESOP導入による自己株式取得 △55 (△55) 配当金支払△129 (△37)
フリーキャッシュ・フロー	443	698	+ 254	
有利子負債 期末残高	12,555	12,471	△ 84	有利子負債/東急EBITDA倍率 5.9倍 (△0.3)
純有利子負債 期末残高	12,121	11,846	△ 275	純有利子負債/EBITDA倍率 6.3倍 (△0.4)

	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	1,222	+ 90 (+ 8.0%)	
交通	490	493	+ 2 (+ 0.6%)	
不動産	275	324	+ 48 (+ 17.6%)	
生活サービス計	272	311	+ 38 (+ 14.1%)	
リテール	93	116	+ 22 (+ 24.3%)	
ICT・メディア	179	195	+ 15 (+ 8.7%)	
ホテル・リゾート	78	87	+ 8 (+ 10.6%)	
全社	20	22	+ 1	
消去	△ 6	△ 15	△ 8	
分譲土地建物 支出	502	258	△ 244 (△ 48.6%)	
減価償却費 合計	867	868	+ 0 (+ 0.1%)	交通 385 (△10)、不動産 262 (△1)、 生活サービス 175 (+7)、ホテル・リゾート 46 (+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

【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