



2026年5月27日

各 位

会社名 東急株式会社  
代表者名 取締役社長 堀江 正博  
(コード番号 9005 東証プライム市場)  
問合せ先 財務戦略室 主計グループ  
連結IR課長 大澤 勇紀  
(TEL 03-3477-6168)

(訂正)「2026年3月期 決算概況資料」の一部訂正について

2026年5月12日に開示いたしました「2026年3月期 決算概況資料」の記載内容に一部誤りがありましたので、下記のとおり訂正いたします。

なお、訂正箇所は下線で示しております。

記

訂正の内容

■17 ページ 数値計画

(訂正前)

(億円)	2025年度 実績	2026年度 予想	対 前回公表値 (2025年5月)	2027年度 目標※3	対 前回公表値 (2025年5月)
営業収益	10,861	11,400	+350	11,800	+350
営業利益	1,031	1,100	+50	1,120	+20
不動産販売業 営業利益	142	144	+49	140	+20
不動産販売業を除く営業利益	889	955	-	980	-
事業利益(※1)	1,047	1,115	+45	1,140	+20
経常利益	1,161	1,114	+24	1,170	+30
親会社株主に帰属する 当期純利益	870	900	+90	920	+100
東急EBITDA(※2)	2,279	2,368	+168	2,400	+100
EBITDA	1,917	2,051	+51	2,100	+50
有利子負債残高	13,847	14,400	+1,380	14,400	+800
純有利子負債残高	13,012	13,565	+1,165	13,800	+800
総資産	<u>29,202</u>	30,250	+1,950	30,800	+1,300
ROE (%)	10.0	9.6	+0.8	9.3	+1.0

(訂正後)

(億円)	2025年度 実績	2026年度 予想	対 前回公表値 (2025年5月)	2027年度 目標※3	対 前回公表値 (2025年5月)
営業収益	10,861	11,400	+350	11,800	+350
営業利益	1,031	1,100	+50	1,120	+20
不動産販売業 営業利益	142	144	+49	140	+20
不動産販売業を除く営業利益	889	955	-	980	-
事業利益※1	1,047	1,115	+45	1,140	+20
経常利益	1,161	1,114	+24	1,170	+30
親会社株主に帰属する 当期純利益	870	900	+90	920	+100
東急EBITDA※2	2,279	2,368	+168	2,400	+100
EBITDA	1,917	2,051	+51	2,100	+50
有利子負債残高	13,847	14,400	+1,380	14,400	+800
純有利子負債残高	13,012	13,565	+1,165	13,800	+800
総資産	29,228	30,250	+1,950	30,800	+1,300
ROE (%)	10.0	9.6	+0.8	9.3	+1.0

■28 ページ 財務諸表サマリー

(訂正前)

(単位：億円)	2024年度 実績	2025年度 実績	増減	摘要	2025年度 2月予想	増減
営業収益	10,549	10,861	+ 311 (+ 3.0%)	交通 +63、不動産 +92、 生活サービス +58、ホテル・リゾート +124	10,880	△ 18 (△ 0.2%)
営業利益	1,034	1,031	△ 2 (△ 0.3%)	交通 △16、不動産 △48、 生活サービス +25、ホテル・リゾート +30	1,060	△ 28 (△ 2.8%)
営業外収益	186	318	+ 131 (+ 70.2%)	持分法投資利益 239 (+121)、受取利息・配当金 25 (+4)	305	+ 13 (+ 4.3%)
営業外費用	144	188	+ 44 (+ 30.6%)	支払利息 118 (+27)	189	△ 0 (△ 0.2%)
経常利益	1,077	1,161	+ 84 (+ 7.8%)		1,176	△ 14 (△ 1.2%)
特別利益	101	60	△ 41 (△ 40.7%)		49	+ 11 (+ 22.9%)
特別損失	105	129	+ 24 (+ 23.3%)		123	+ 6 (+ 5.6%)
税金等調整前当期純利益	1,073	1,091	+ 18 (+ 1.7%)		1,102	△ 10 (△ 0.9%)
法人税等	247	201	△ 46 (△ 18.7%)	法人税・住民税・事業税 258 (+18)、法人税等調整額 △57 (△65)	233	△ 31 (△ 13.5%)
当期純利益	825	890	+ 64 (+ 7.8%)		869	+ 21 (+ 2.4%)
非支配株主に帰属する当期純利益	28	19	△ 9 (△ 32.9%)		29	△ 9 (△ 33.1%)
親会社株主に帰属する当期純利益	796	870	+ 73 (+ 9.3%)		840	+ 30 (+ 3.7%)
その他の包括利益	180	192	+ 11 (+ 6.2%)		-	-
包括利益	1,006	1,082	+ 75 (+ 7.5%)		-	-
東急EBITDA	2,141	2,279	+ 137 (+ 6.4%)	交通 △11、不動産 △46、生活サービス +31、 ホテル・リゾート +32、会社・消去 +131	2,292	△ 12 (△ 0.6%)
EBITDA	1,900	1,917	+ 17 (+ 0.9%)		1,942	△ 24 (△ 1.3%)

(訂正後)

(単位：億円)	2024年度 実績	2025年度 実績	増減	摘要	2025年度 2月予想	増減
営業収益	10,549	10,861	+ 311 (+ 3.0%)	交通 +63、不動産 +92、 生活サービス +58、ホテル・リゾート +124	10,880	△ 18 (△ 0.2%)
営業利益	1,034	1,031	△ 2 (△ 0.3%)	交通 △16、不動産 △48、 生活サービス +25、ホテル・リゾート +30	1,060	△ 28 (△ 2.8%)
営業外収益	186	318	+ 131 (+ 70.2%)	持分法投資利益 239 (+121)、受取利息・配当金 25 (+4)	305	+ 13 (+ 4.3%)
営業外費用	144	188	+ 44 (+ 30.6%)	支払利息 118 (+27)	189	△ 0 (△ 0.2%)
経常利益	1,077	1,161	+ 84 (+ 7.8%)		1,176	△ 14 (△ 1.2%)
特別利益	101	60	△ 41 (△ 40.7%)		49	+ 11 (+ 22.9%)
特別損失	105	129	+ 24 (+ 23.3%)		123	+ 6 (+ 5.6%)
税金等調整前当期純利益	1,073	1,091	+ 18 (+ 1.7%)		1,102	△ 10 (△ 0.9%)
法人税等	247	201	△ 46 (△ 18.7%)	法人税・住民税・事業税 258 (+18)、法人税等調整額 △57 (△65)	233	△ 31 (△ 13.5%)
当期純利益	825	890	+ 64 (+ 7.8%)		869	+ 21 (+ 2.4%)
非支配株主に帰属する当期純利益	28	19	△ 9 (△ 32.9%)		29	△ 9 (△ 33.1%)
親会社株主に帰属する当期純利益	796	870	+ 73 (+ 9.3%)		840	+ 30 (+ 3.7%)
その他の包括利益	180	209	+ 28 (+ 15.6%)		-	-
包括利益	1,006	1,099	+ 93 (+ 9.2%)		-	-
東急EBITDA	2,141	2,279	+ 137 (+ 6.4%)	交通 △11、不動産 △46、生活サービス +31、 ホテル・リゾート +32、会社・消去 +131	2,292	△ 12 (△ 0.6%)
EBITDA	1,900	1,917	+ 17 (+ 0.9%)		1,942	△ 24 (△ 1.3%)

■37 ページ 貸借対照表

(訂正前)

(単位：億円)	2024年度 実績	2025年度 実績	増減	摘要
資産 合計	26,989	29,202	+ 2,213 (+ 8.2%)	
流動資産	4,595	5,666	+ 1,071 (+ 23.3%)	
固定資産	22,394	23,536	+ 1,141 (+ 5.1%)	
負債 合計	18,266	19,625	+ 1,358 (+ 7.4%)	
流動負債	7,197	7,677	+ 480 (+ 6.7%)	有利子負債 +88
固定負債	11,069	11,947	+ 877 (+ 7.9%)	有利子負債 +841
純資産 合計	8,722	9,577	+ 854 (+ 9.8%)	株主資本 +637、その他包括利益累計額 +194、非支配株主持分 +23
自己資本	8,279	9,111	+ 831 (+ 10.0%)	[本年]親会社株主に帰属する当期純利益 +870、配当金 △155、自己株式取得△100 [前年]自己株式取得 △466(うちESOP導入による取得 △63)、配当金 △126
有利子負債 期末残高	12,917	13,847	+ 930 (+ 7.2%)	
純有利子負債 期末残高	12,295	13,012	+ 716 (+ 5.8%)	
自己資本比率	30.7%	31.2%	+ 0.5P	
D/E レシオ (倍)	1.6	1.5	△ 0.0P	

(訂正後)

(単位：億円)	2024年度 実績	2025年度 実績	増減	摘要
資産 合計	26,989	29,228	+ 2,238 (+ 8.3%)	
流動資産	4,595	5,666	+ 1,071 (+ 23.3%)	
固定資産	22,394	23,561	+ 1,166 (+ 5.2%)	
負債 合計	18,266	19,633	+ 1,366 (+ 7.5%)	
流動負債	7,197	7,677	+ 480 (+ 6.7%)	有利子負債 +88
固定負債	11,069	11,955	+ 885 (+ 8.0%)	有利子負債 +841
純資産 合計	8,722	9,595	+ 872 (+ 10.0%)	株主資本 +637、その他包括利益累計額 +211、非支配株主持分 +23
自己資本	8,279	9,128	+ 848 (+ 10.3%)	[本年]親会社株主に帰属する当期純利益 +870、配当金 △155、自己株式取得△100 [前年]自己株式取得 △466(うちESOP導入による取得 △63)、配当金 △126
有利子負債 期末残高	12,917	13,847	+ 930 (+ 7.2%)	
純有利子負債 期末残高	12,295	13,012	+ 716 (+ 5.8%)	
自己資本比率	30.7%	31.2%	+ 0.5P	
D/E レシオ (倍)	1.6	1.5	△ 0.0P	

※当社のホームページ (<https://www.tokyu.co.jp/>) に訂正後の「2026年3月期 決算概況資料」を掲載しています。

以上

# 2026年3月期 決算概況資料

---



TOKYU CORPORATION

東急株式会社

<b>I.</b> エグゼクティブ・サマリー	<b>3</b>
<b>II.</b> 経営指標・数値計画（2027年度目標）	<b>15</b>
<b>III.</b> 各事業の主要な業績指標	<b>20</b>
<b>IV.</b> 2025年度 決算実績 詳細資料	<b>27</b>
<b>V.</b> 2026年度 業績予想 詳細資料	<b>40</b>

# I. エグゼクティブ・サマリー

## 前年度との比較

- 営業収益は、ホテル・リゾート事業を始め、全ての事業が好調に推移し増収、  
営業利益は、不動産販売業において前年度に大型物件の販売があったことの反動等により前年並み
- 親会社株主に帰属する当期純利益は、東急リアル・エステート投資法人の投資口追加取得に伴う負ののれん相当額の計上に加え、持分法投資利益の増加等を受け増益

## 2025年度 2月予想との比較

- 営業利益は、交通事業および不動産事業を中心に、各事業において工事竣工が早まったこと等により減益、  
親会社株主に帰属する当期純利益は、持分法投資利益の増加等により増益

(億円)	2024年度 実績	2025年度 実績	対前年	2025年度 2月予想	対予想
営業収益	10,549	10,861	+311 (+3.0%)	10,880	△18 (△0.2%)
営業利益	1,034	1,031	△2 (△0.3%)	1,060	△28 (△2.6%)
不動産販売業 営業利益	170	142	△27 (△16.4%)	133	+9 (+7.0%)
不動産販売業を除く 営業利益	864	889	+25 (+2.9%)	926	△37 (△4.0%)
事業利益	1,027	1,047	+20 (+2.0%)	1,074	△27 (△2.5%)
経常利益	1,077	1,161	+84 (+7.8%)	1,176	△14 (△1.2%)
親会社株主に帰属する 当期純利益	796	870	+73 (+9.3%)	840	+30 (+3.7%)

※ 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

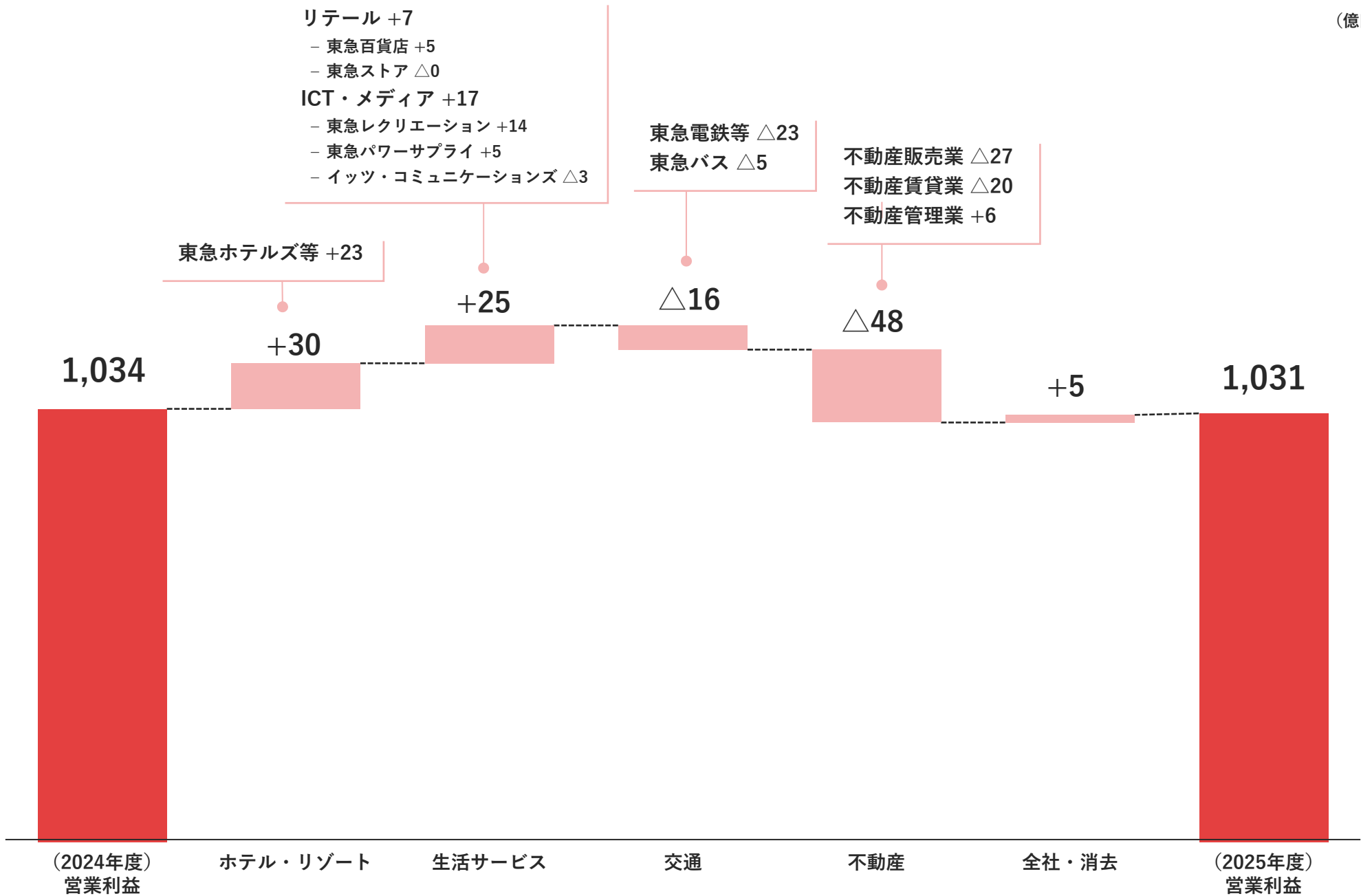
		2024年度 実績	2025年度 実績	対前年	2025年度 2月予想	対予想
EPS (一株当たり当期純利益)	(円)	134.81	152.25	+17.44	146.88	+5.37
ROE (自己資本利益率)	(%)	9.8	10.0	+0.2	9.8	+0.2
ROA (総資産事業利益率※)	(%)	3.8	3.7	△0.1	3.9	△0.2
東急EBITDA(※)	(億円)	2,141	2,279	+137 (+6.4%)	2,292	△12 (△0.6%)
EBITDA	(億円)	1,900	1,917	+17 (+0.9%)	1,942	△24 (△1.3%)
有利子負債 / 東急EBITDA倍率	(倍)	6.0	6.1	+0.0	6.0	+0.1
純有利子負債 / EBITDA倍率	(倍)	6.5	6.8	+0.3	6.8	△0.0

※ 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

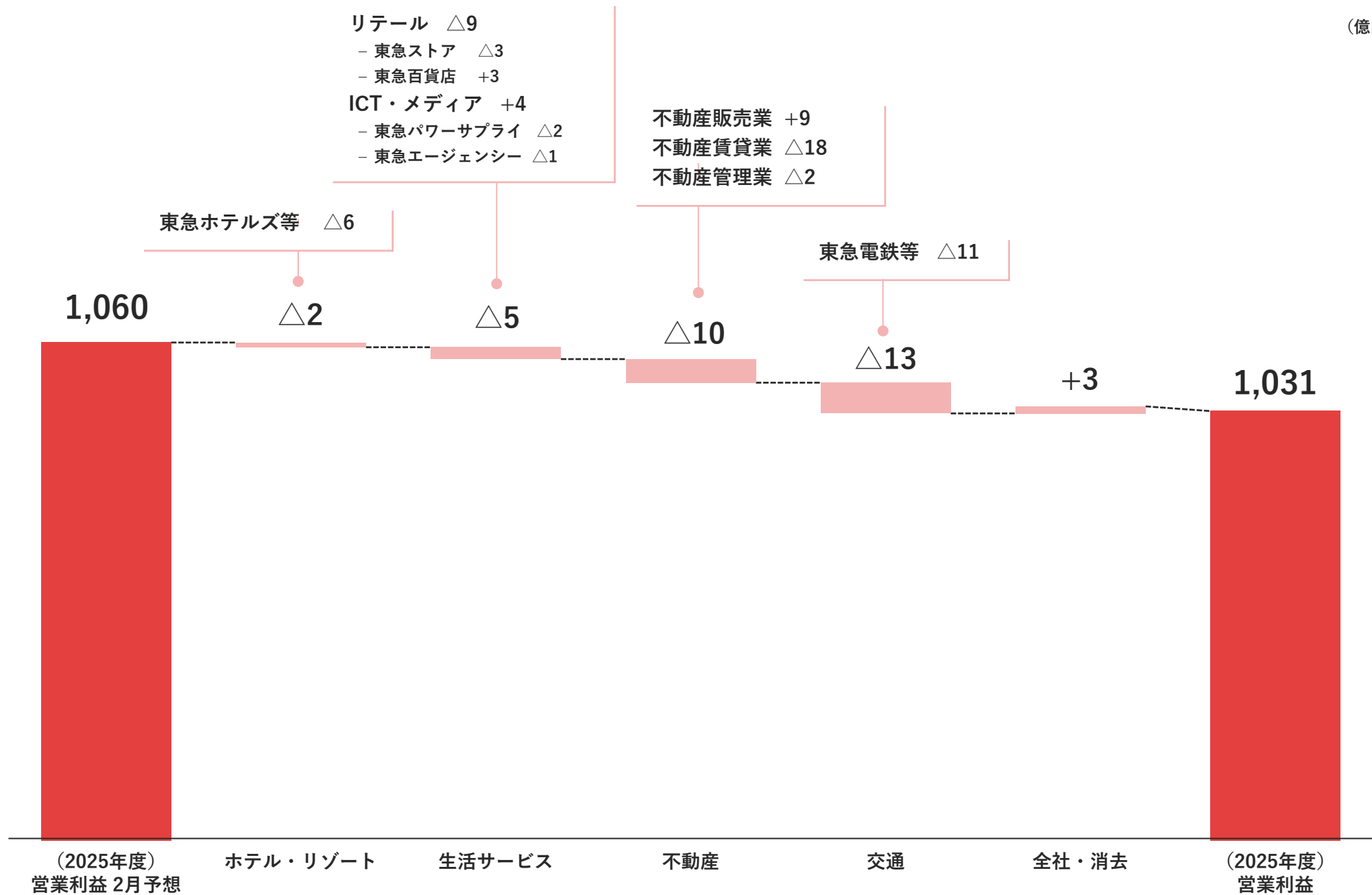
# 2025年度 セグメント別営業利益 決算実績ポイント【対前年】

(億円)



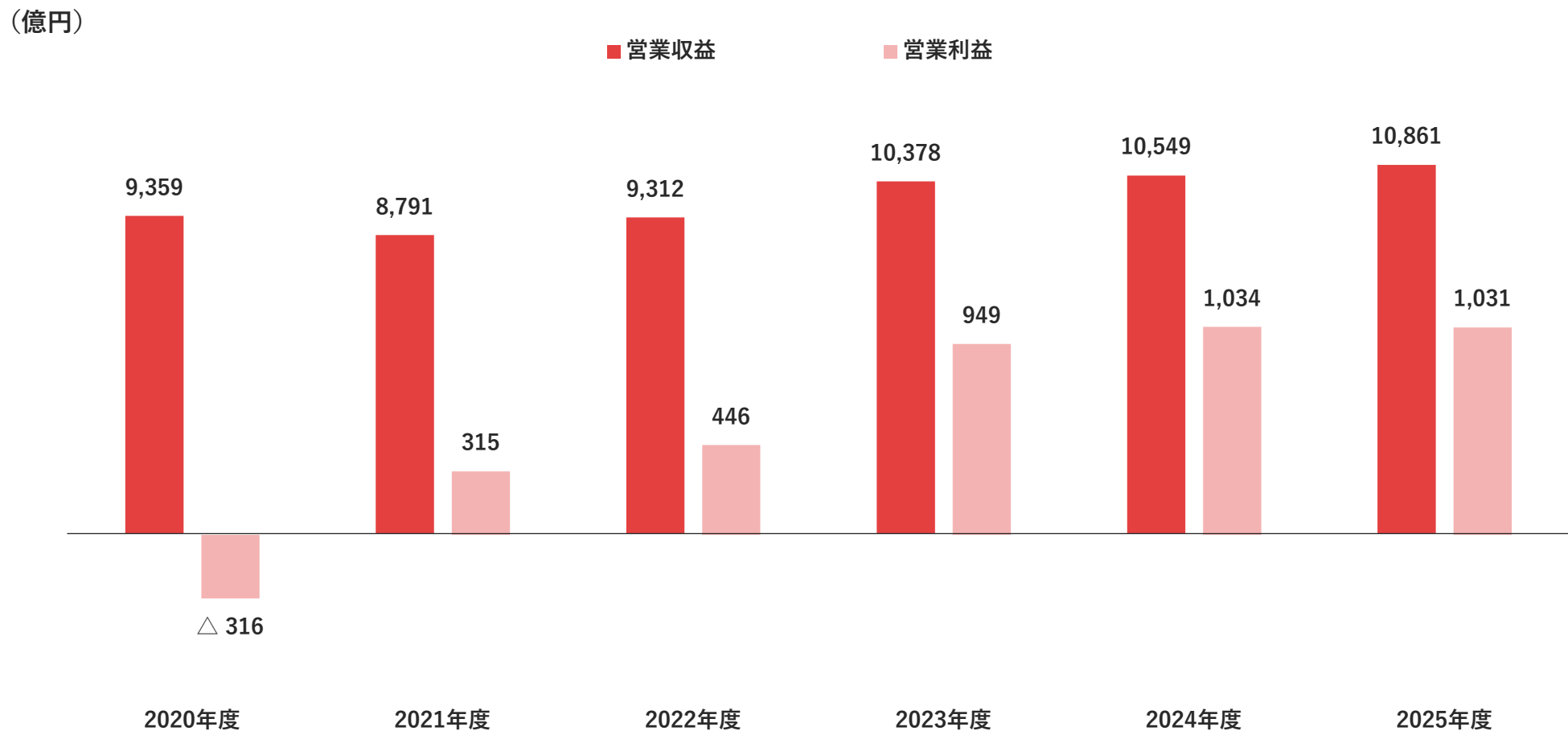
# 2025年度 セグメント別営業利益 決算実績ポイント【対2月予想】

(億円)



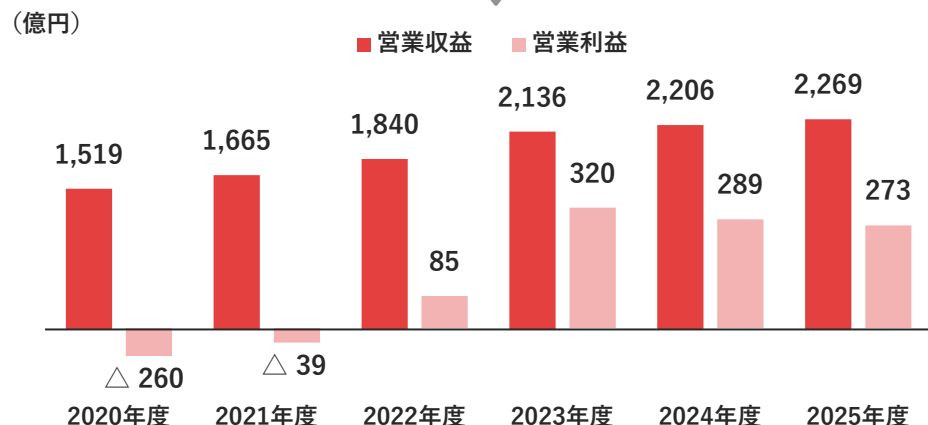
- 営業収益は、交通事業およびホテル・リゾート事業を中心に良好な事業環境が継続し対前年増収の一方、営業利益は、交通事業および不動産賃貸業等、各事業の費用増加等を受け前年並み

## 連結営業収益・営業利益の推移



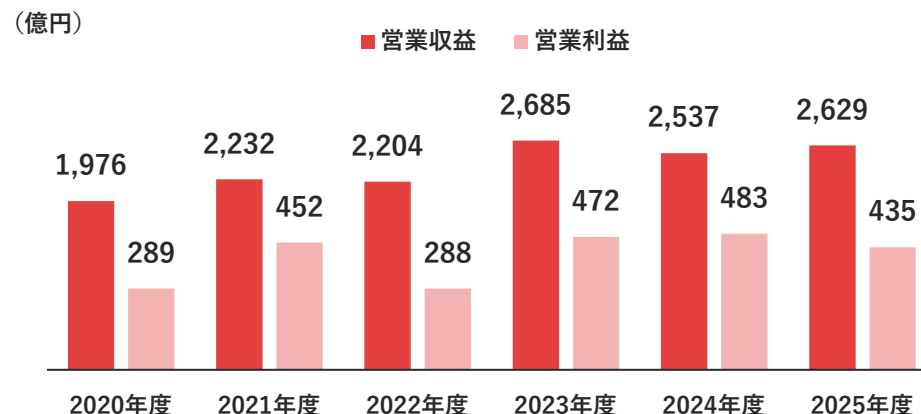
## 交通事業

鉄道・バス事業における輸送人員の増加により増収したものの、採用強化や従業員の待遇改善等費用増により、前年から減益  
(輸送人員：対前年+3.1 P / 運賃収入：対前年+1.8 P)



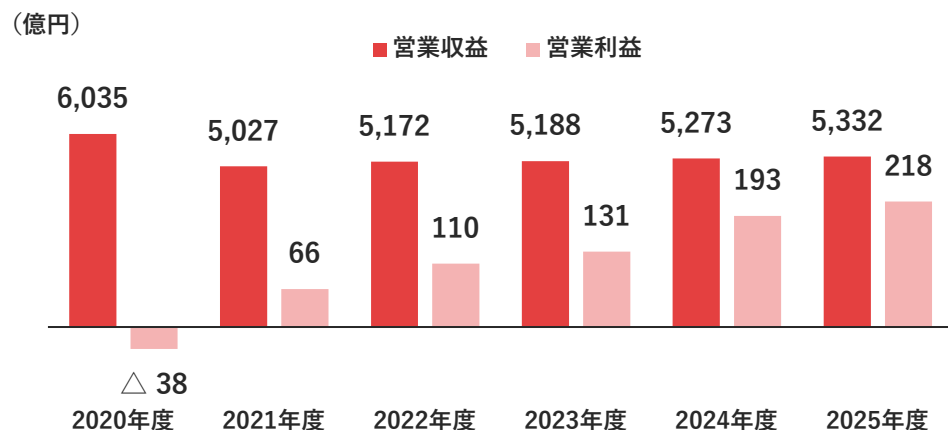
## 不動産事業

賃貸業における安定的な利益貢献があったものの、前年の大型マンション販売の反動減等により、前年から減益



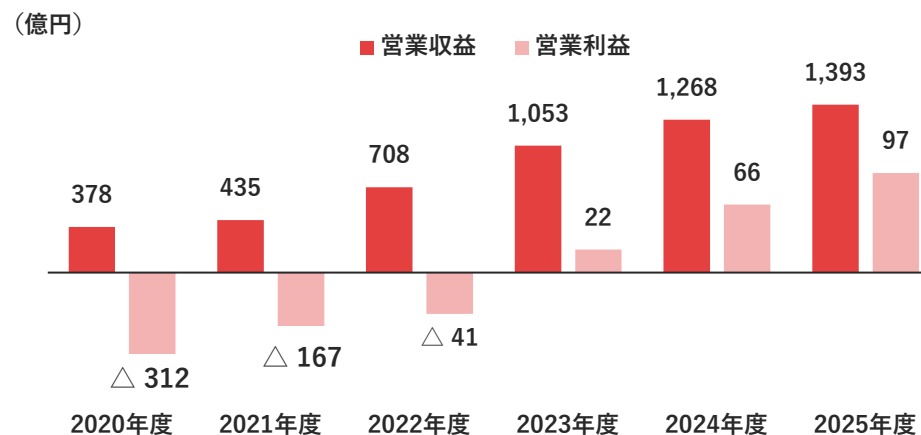
## 生活サービス事業

東急レクリエーション、東急パワーサプライ等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一室単価の上昇等により、前年から増益 (ADR：26,681円 対前年 +2,761円)



## 事業環境の見通し

- 世界経済の先行きに不透明感があるが、引き続き人流改善や賃料、販売価格の上昇等、良好な事業環境の継続を見込む
- インフレ、工事費高騰や金利動向等を考慮しつつ、内部成長への積極的な取り組みや、経営努力による利益創出を図る

## 各事業の見通し

### 交通

#### ▶ 東急電鉄

- 輸送人員：1,143百万人 対前年 +2.4 % (対2019年度  $\Delta$ 3.7%)
- 運賃収入：156,869百万円 対前年 +2.6 % (対2019年度+ 11.4%)

### 不動産

#### ▶ 不動産販売業

マンション分譲における引渡し戸数の増加を見込む

- 分譲引渡し戸数：345戸 対前年 +103戸

#### ▶ 不動産賃貸業

空室率は引き続き低水準を想定 (参考 2026年3月実績：空室率 0.95 %)

### 生活サービス

#### ▶ 東急百貨店

- 店舗売上高 対前年増減率 全店 +1.7 % / 総売上高 (賃貸含む) 対前年増減率 既存店 +1.7 %

#### ▶ 東急ストア

- 店舗売上高 対前年増減率 全店 +6.7 % / 既存店 ※スーパーマーケット事業のみ +3.9 %

### ホテル・リゾート

#### ▶ ホテル事業

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

- 通期稼働率 : 80.6% 対前年 +1.0 P
- 一室単価 (ADR) : 27,887円 対前年 +1,206円

## その他 トピックス

- 中東情勢緊迫化の影響は織り込んでいない
- 人件費は、対前年 70億円程度の増加を見込む

## 前年度との比較

- 営業収益・営業利益は、交通事業の利用者の増加に加え、不動産事業におけるマンション販売増加等により増収、増益
- 親会社株主に帰属する当期純利益は、営業利益の増益等により増益

## 中期3か年経営計画との比較

- 2025年5月に更新をした公表値から上方修正

(億円)	2025年度 実績	2026年度 予想	対前年	2026年度 経営計画 (2025年5月公表)	対 前回公表値
営業収益	10,861	11,400	+538 (+5.0%)	11,050	+350 (+3.2%)
営業利益	1,031	1,100	+68 (+6.6%)	1,050	+50 (+4.8%)
不動産販売業 営業利益	142	144	+1 (+1.0%)	95	+49 (+50.2%)
不動産販売業を除く営業利益	889	955	+66 (+7.5%)	955	+0 (+0.2%)
事業利益	1,047	1,115	+68 (+6.5%)	1,070	+45 (+4.2%)
経常利益	1,161	1,114	△47 (△4.1%)	1,090	+24 (+2.3%)
親会社株主に帰属する 当期純利益	870	900	+29 (+3.4%)	810	+90 (+11.1%)

※ 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

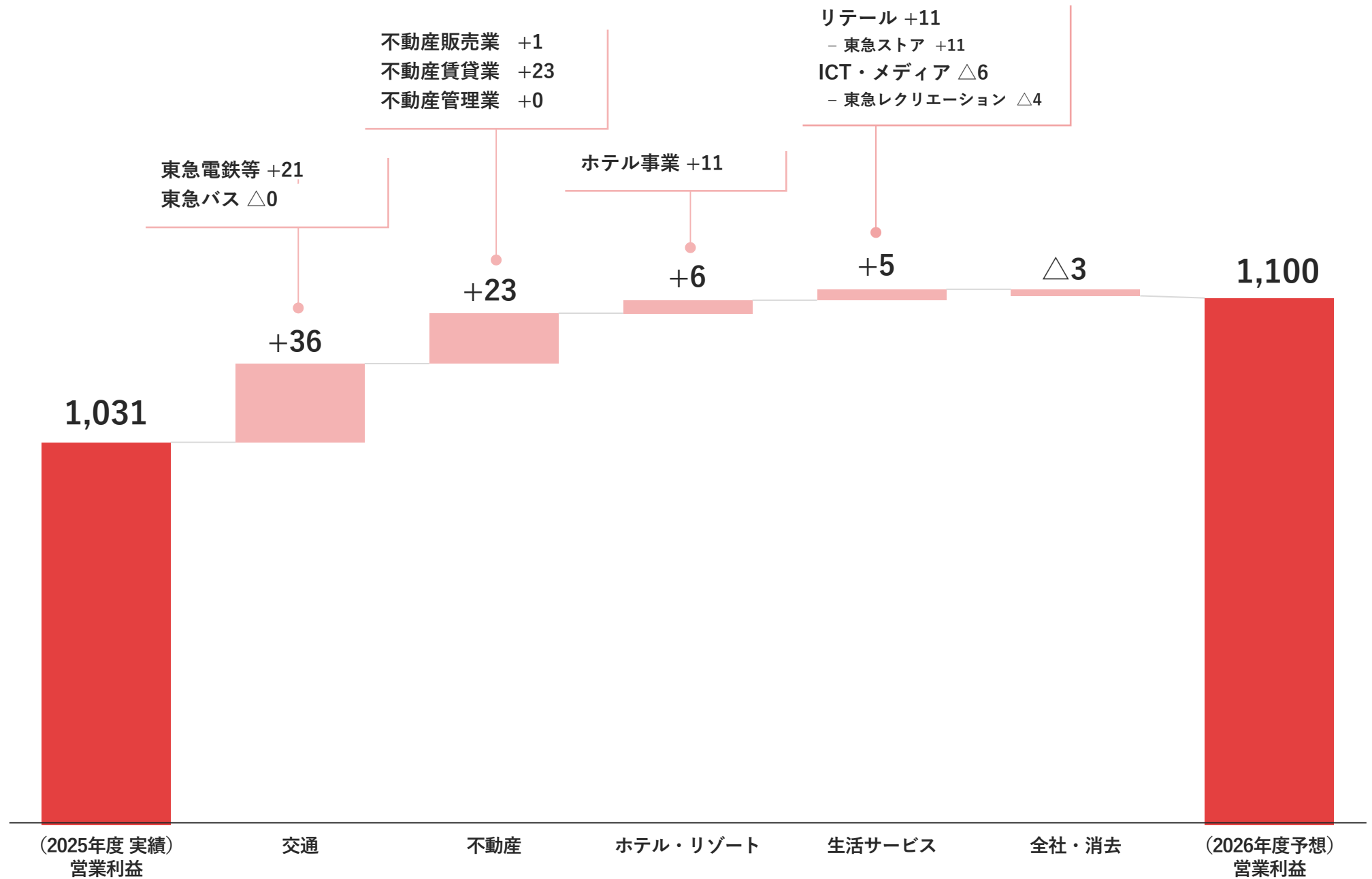
		2025年度 実績	2026年度 予想	対前年	2026年度 経営計画 (2025年5月公表)	対 前回公表値
EPS (一株当たり当期純利益※)	(円)	152.25	158.15	+5.90	141	+17.17
ROE (自己資本利益率)	(%)	10.0	9.6	△0.4	8.7	+0.8
ROA (総資産事業利益率※)	(%)	3.7	3.8	+0.0	3.8	△0.0
東急EBITDA(※)	(億円)	2,279	2,368	+88 (+3.9%)	2,200	+168 (+7.6%)
EBITDA	(億円)	1,917	2,051	+133 (+7.0%)	2,000	+51 (+2.6%)
有利子負債 / 東急EBITDA倍率	(倍)	6.1	6.1	+0.0	5.9	+0.1
純有利子負債 / EBITDA倍率	(倍)	6.8	6.6	△0.2	6.2	+0.4

※ 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

# 2026年度 セグメント別営業利益 業績予想ポイント【対前年】

(億円)



## 2026年度の株主還元

### 配当

- 1株当たり年間32円（2円増配予想）

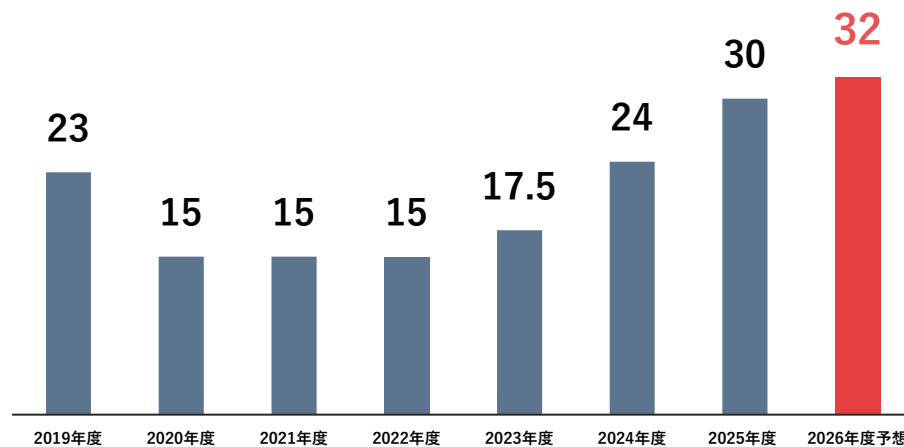
### 自己株式取得

- 200億円・1,300万株を上限に取得予定

※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

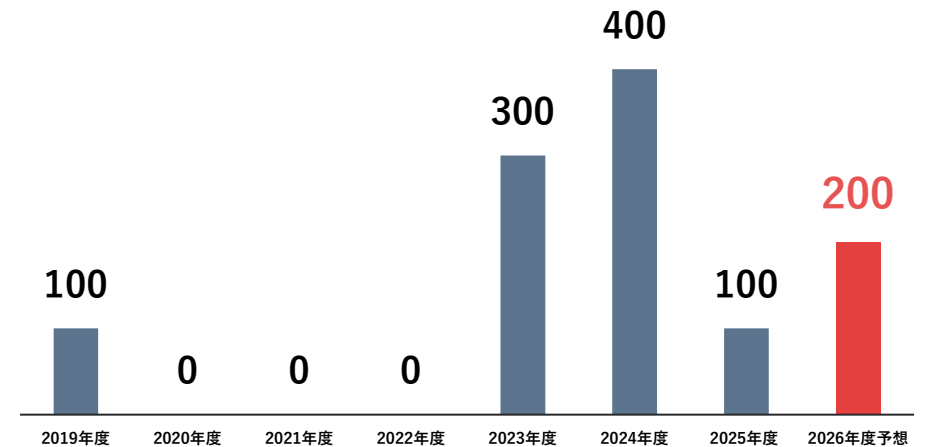
#### ▶ 1株当たりの配当金推移（2019年度～2026年度予想）

（円）



#### ▶ 自己株式取得額の推移（2019年度～2026年度予想）

（億円）



## 株主還元の考え方

現中期3か年経営計画の  
株主還元方針

- 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  
（中長期では業績や資金状況をふまえて配当性向30%を意識する）
- 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

➡ **総還元性向40%程度**を当面の目安とする

## Ⅱ. 経営指標・数値計画（2027年度目標）

- 2025年度の業績上振れや足元の事業環境、更なる経営努力等を踏まえ、中期3か年経営計画の経営指標及び数値計画は、前回公表値からアップデート
- 2027年度に向け、営業収益の確実な成長等により、EPSを増加させて行く

		2025年度 実績	2026年度 予想	対 前回公表値 (2025年5月)	2027年度 目標※3	対 前回公表値 (2025年5月)
EPS (一株当たり当期純利益)	(円)	152.25	158.15	+17.17	164.88	+22.17
ROE (自己資本利益率)	(%)	10.0	9.6	+0.8	9.3	+1.0
ROA (総資産事業利益率※1)	(%)	3.7	3.8	△0.0	3.7 (3.5) ※4	△0.2
東急EBITDA(※2)	(億円)	2,279	2,368	+168	2,400	+100
営業利益	(億円)	1,031	1,100	+50	1,120	+20
親会社株主に帰属する 当期純利益	(億円)	870	900	+90	920	+100
有利子負債 / 東急EBITDA倍率	(倍)	6.1	6.1	+0.1	6.0	+0.1
純有利子負債 / EBITDA倍率	(倍)	6.8	6.6	+0.4	6.6	+0.2

※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

※4 2027年度のROAについては、企業会計基準第34号「リースに関する会計基準」等の適用影響を踏まえた想定数値を併記しております。

なお、影響範囲等は、現時点の想定に基づいており、実際の適用時には異なる可能性があります。

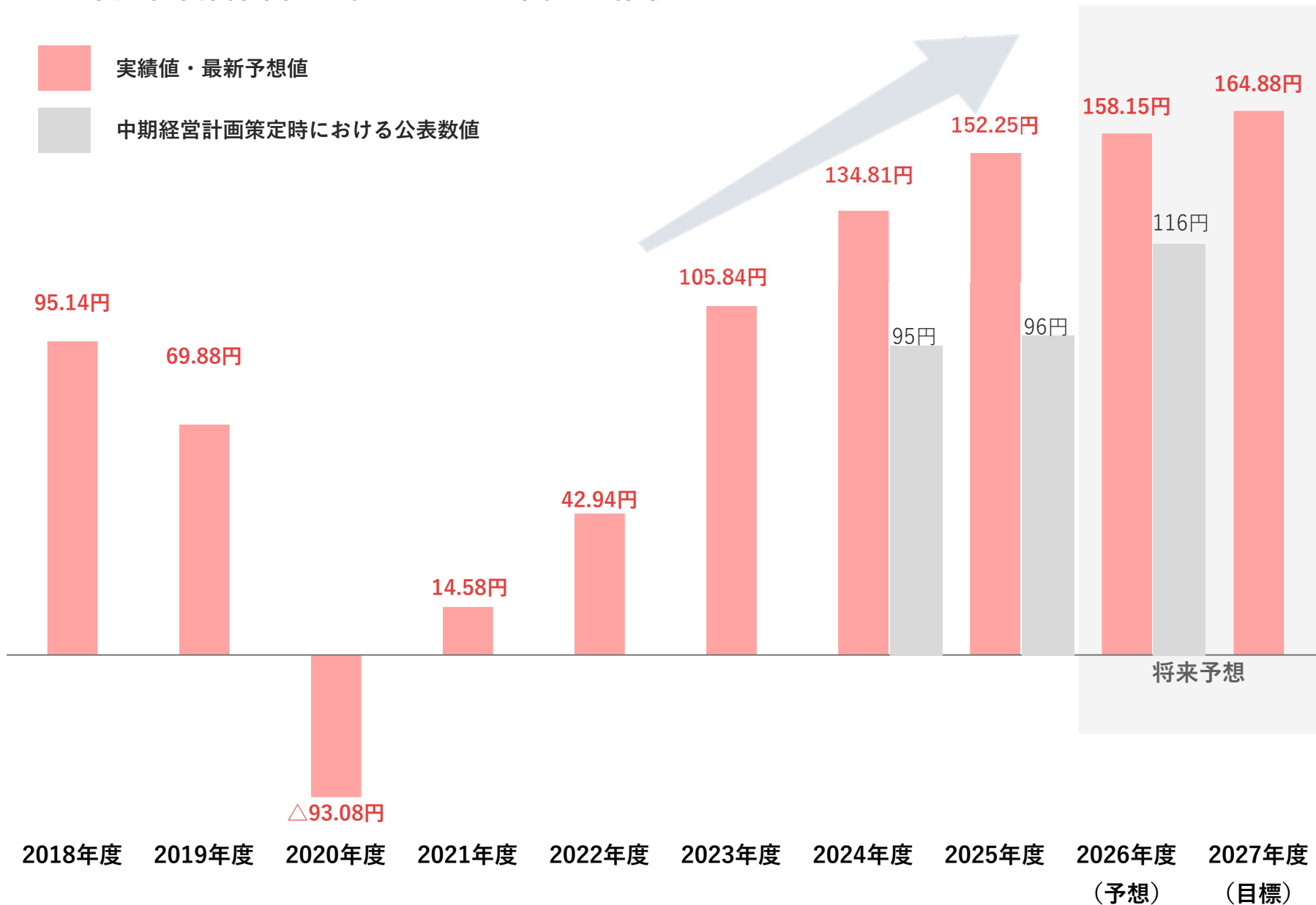
(億円)	2025年度 実績	2026年度 予想	対 前回公表値 (2025年5月)	2027年度 目標※3	対 前回公表値 (2025年5月)
営業収益	10,861	11,400	+350	11,800	+350
営業利益	1,031	1,100	+ 50	1,120	+20
不動産販売業 営業利益	142	144	+ 49	140	+20
不動産販売業を除く 営業利益	889	955	-	980	-
事業利益(※1)	1,047	1,115	+45	1,140	+20
経常利益	1,161	1,114	+ 24	1,170	+30
親会社株主に帰属する 当期純利益	870	900	+ 90	920	+100
東急EBITDA(※2)	2,279	2,368	+ 168	2,400	+100
EBITDA	1,917	2,051	+51	2,100	+50
有利子負債残高	13,847	14,400	+ 1,380	14,400	+800
純有利子負債残高	13,012	13,565	+ 1,165	13,800	+800
総資産	29,228	30,250	+ 1,950	30,800	+ 1,300
ROE (%)	10.0	9.6	+ 0.8	9.3	+1.0

※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

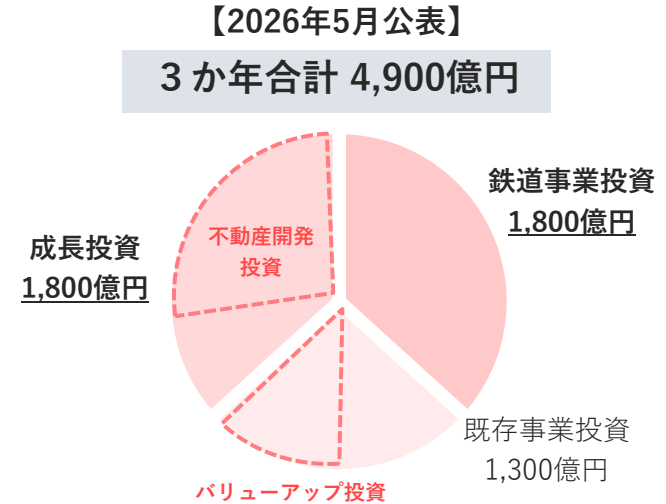
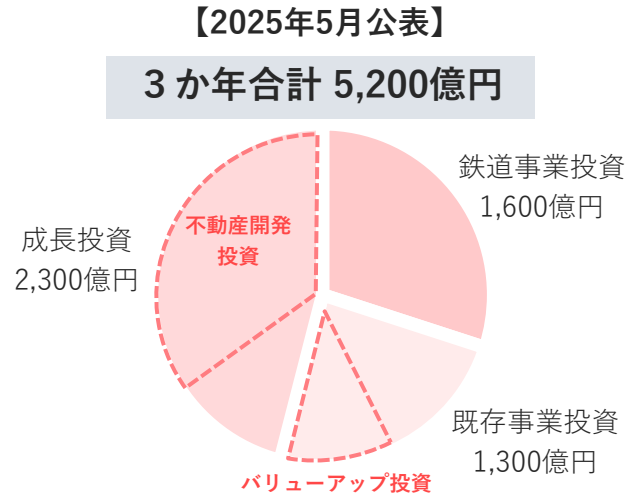
※3 2027年度の数値については現時点での目標値であり、今後策定予定の次期中期経営計画において改めて正式に開示する予定です

- コロナ禍以降取り組んできた構造改革や、内部成長施策、付加価値創造の効果により、EPSは中期経営計画策定時の想定を上回って推移



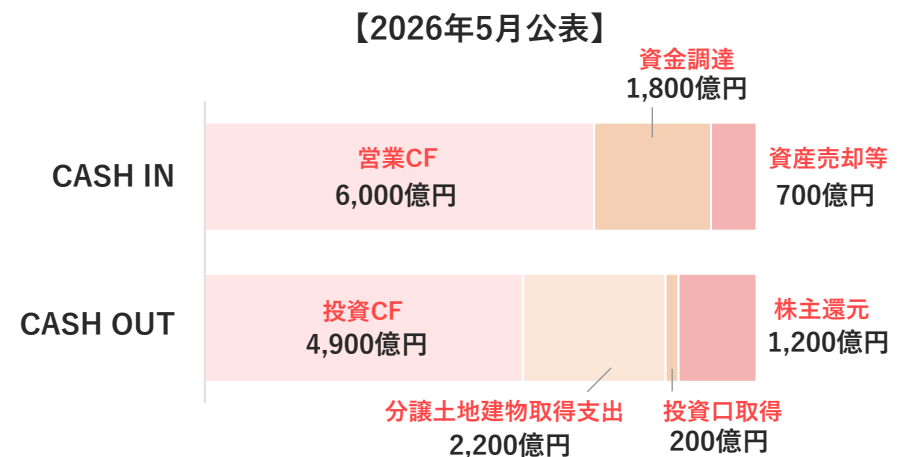
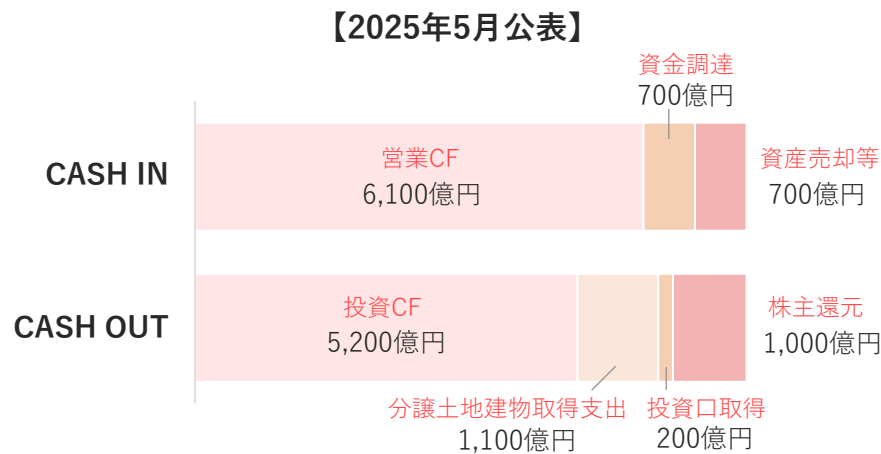
## 投資計画 (2024年度～2026年度)

- 鉄道事業の設備投資進捗の一方、渋谷再開発の工期延長等により、投資総額は3か年で前回公表より△300億円減少、既存事業・バリューアップ投資は着実に実施



## キャッシュ・フロー計画 (2024年度～2026年度)

- キャッシュアウトは、分譲土地建物取得支出の増加および株主還元を拡大
- キャッシュインは、営業CFは想定通りも、支出拡大に対応し資金調達を実施



\*投資計画の進捗説明を主眼として一部組替を行っており、「キャッシュ・フロー計算書」とは数値が異なります

## Ⅲ. 各事業の主要な業績指標

## 4 Q（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

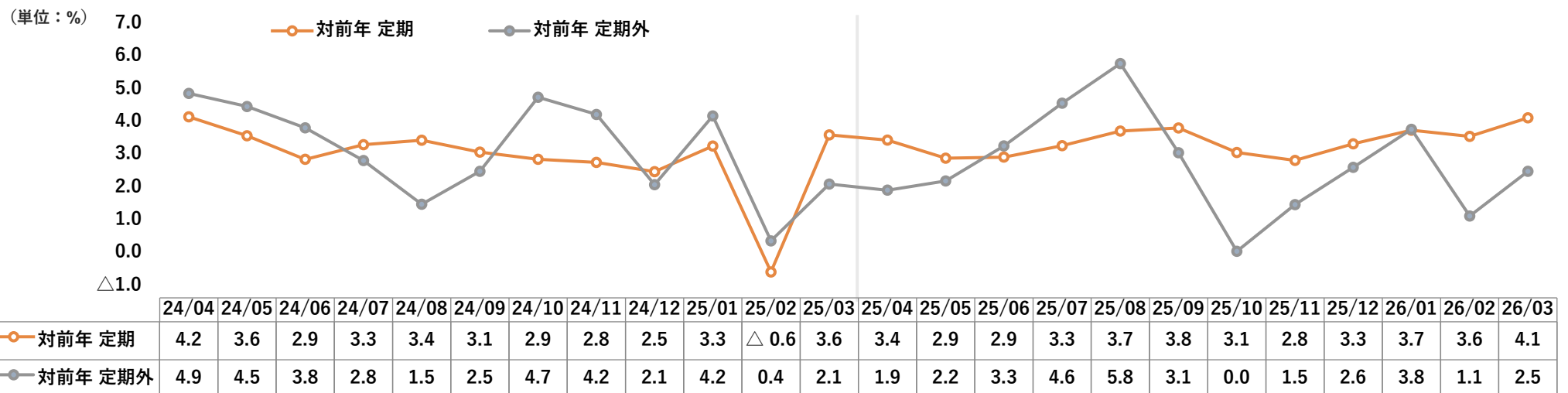
## 4月の状況

改札通過人員は、対前年比 +3%程度で推移

### ▶ 東急電鉄：輸送人員・運賃収入

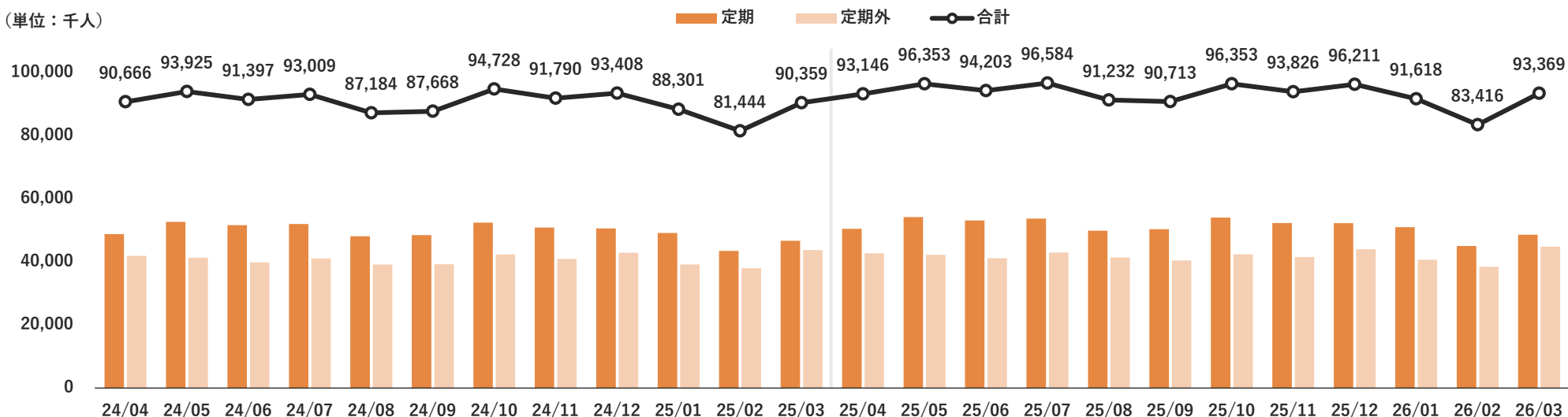
		2024年度	2025年度	対前年	2026年度	対前年
		4Q実績	4Q実績	増減	通期予想	増減
		(単位：千人、百万円)				
輸送人員	合計	1,083,879	1,117,024	+3.1%	1,143,831	+2.4%
	定期外	489,438	502,515	+2.7%	515,441	+2.6%
	定期	594,441	614,509	+3.4%	628,390	+2.3%
運賃収入	合計	150,173	152,837	+1.8%	156,869	+2.6%
	定期外	92,280	94,709	+2.6%	97,119	+2.5%
	定期	57,893	58,127	+0.4%	59,749	+2.8%

### ▶ 東急電鉄：輸送人員（対前年同月比）



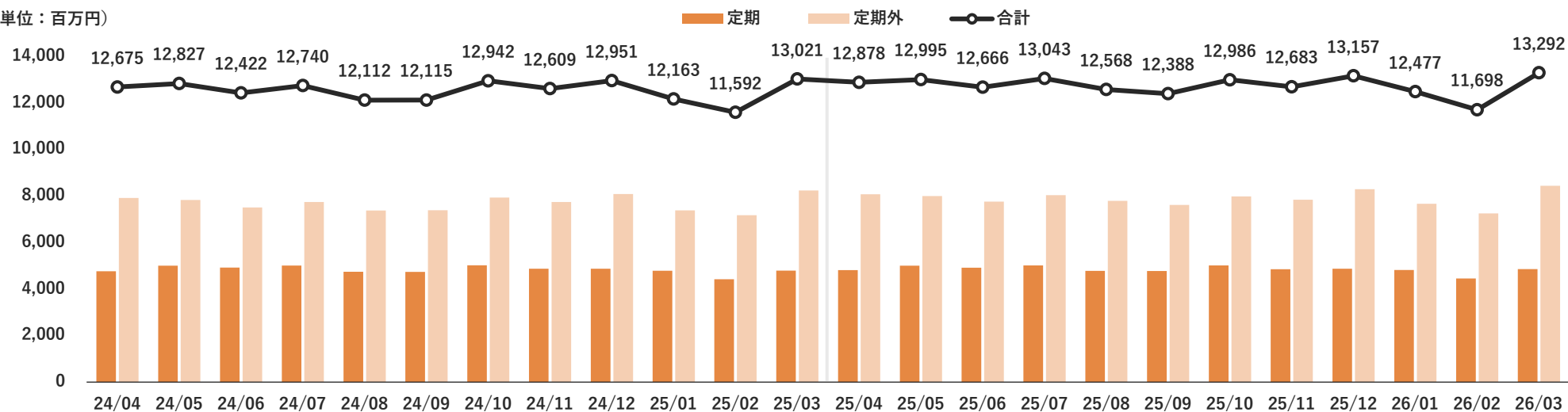
## ▶ 東急電鉄：輸送人員（実績）

（単位：千人）



## ▶ 東急電鉄：運賃収入（実績）

（単位：百万円）



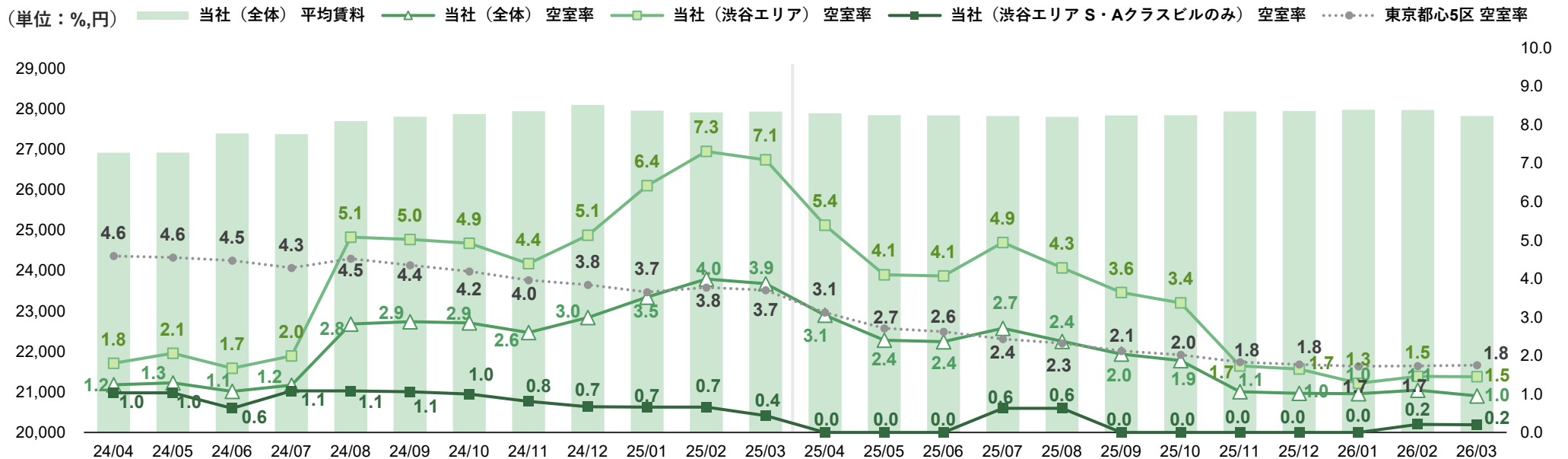
不動産賃貸

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 実績	2025年度 実績	増減
マンション	333	218	△ 115
戸建・土地	3	24	+ 21
合計	336	242	△ 94

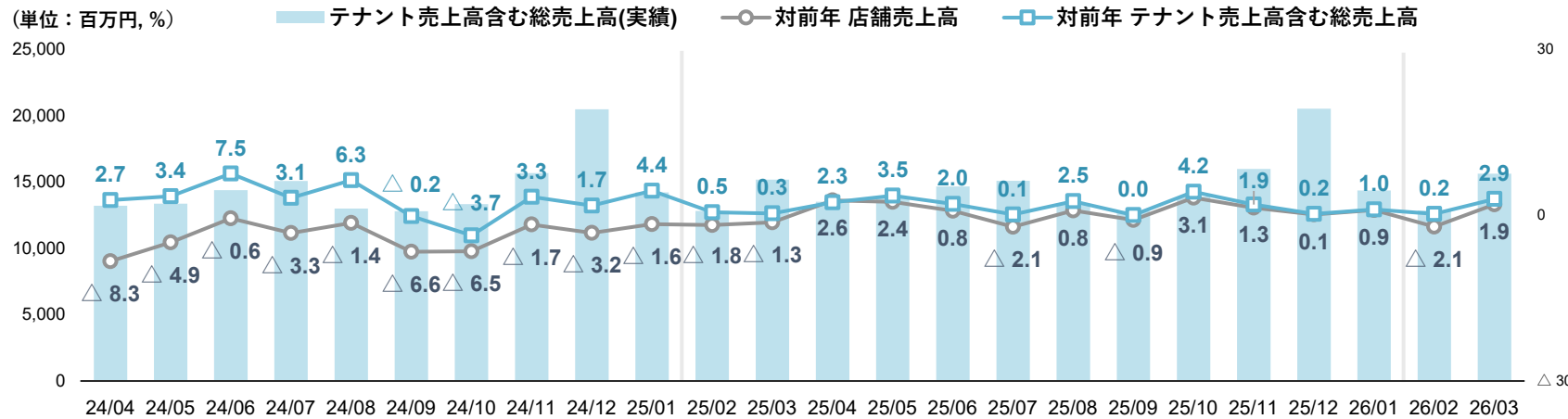
## 東急百貨店

各店舗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

全店舗の売上高は、一部店舗における閉鎖の影響により前年を下回って推移

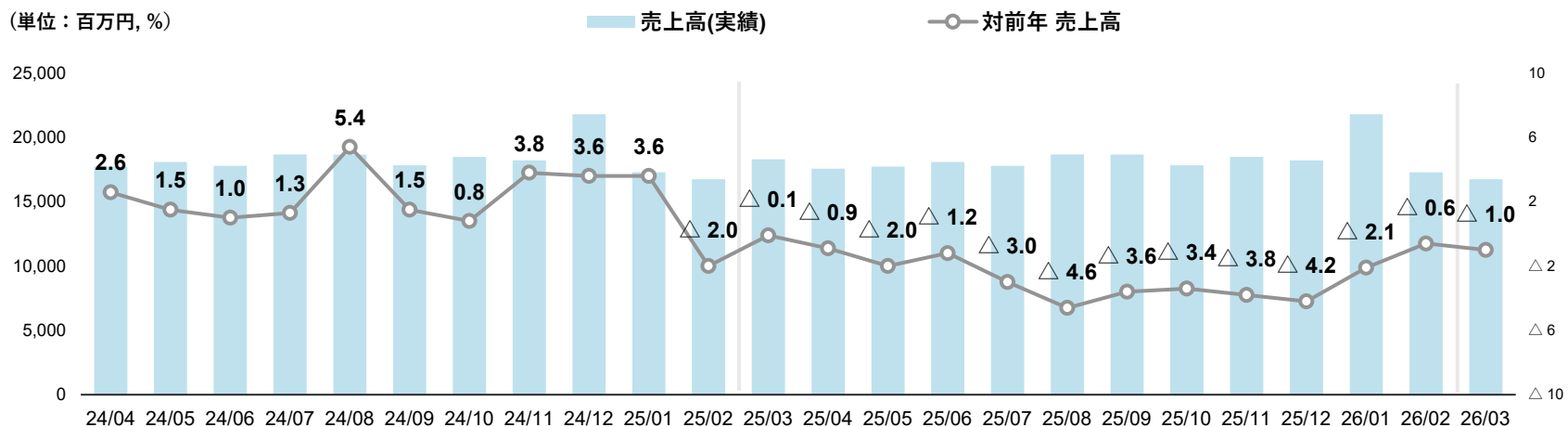
### 東急百貨店：売上高（実績 / 対前年 同月比）



### 商品別売上高

	2026年1月期	
	対前年増減率	売上高シェア
紳士服・洋品	△ 11.1	0.1%
婦人服・洋品	△ 2.4	2.9%
その他衣料品	△ 7.4	0.3%
身のまわり品	△ 2.7	7.0%
雑貨	2.4	18.5%
家庭用品	△ 12.5	0.6%
食料品	0.6	66.0%
その他	2.5	4.5%
合計	0.6	100.0%

### 東急ストア：売上高（実績 / 対前年 同月比）



### 商品別売上高（既存店）

	2026年2月期	
	対前年増減率	売上高シェア
食料品	4.2	91.0%
衣料品	△ 6.2	0.8%
生活用品	0.7	4.1%
その他	△ 1.4	4.1%
合計	3.7	100.0%

※ 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

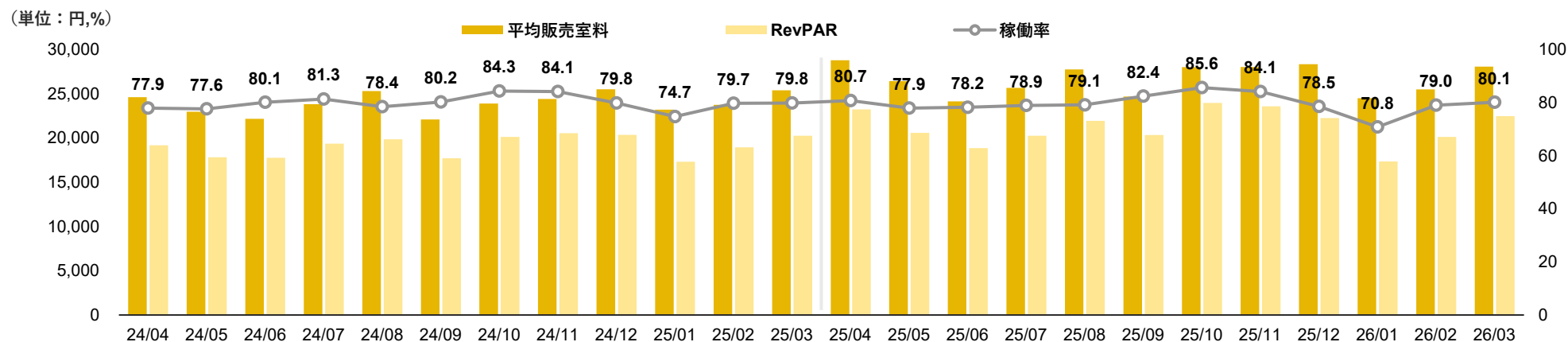
## 4 Q (1-3月) の状況

インバウンド需要の取り込み等に伴い、一室単価（ADR）は前年度を上回って推移

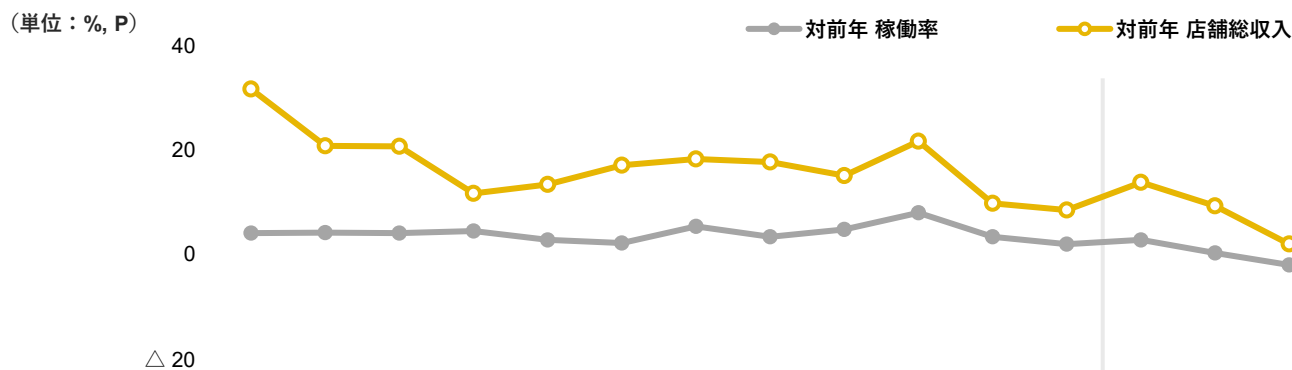
## 4月の状況

稼働率・一室単価ともに堅調に推移（稼働率：79%程度、一室単価：30,000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）



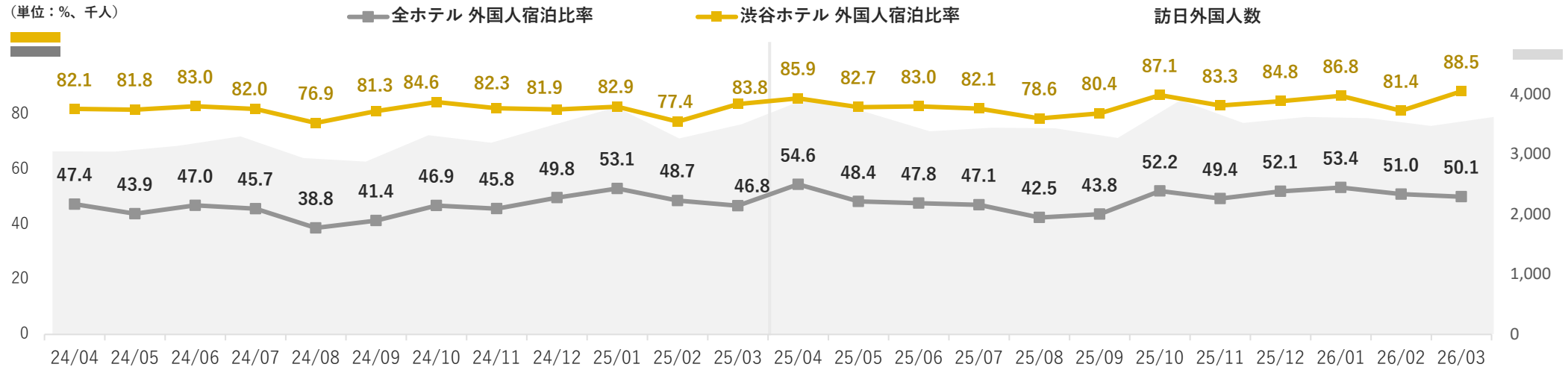
	24/04	24/05	24/06	24/07	24/08	24/09	24/10	24/11	24/12	25/01	25/02	25/03	25/04	25/05	25/06	25/07	25/08	25/09	25/10	25/11	25/12	26/01	26/02	26/03
対前年 稼働率	4.1	4.2	4.1	4.5	2.8	2.2	5.4	3.4	4.8	8.0	3.4	2.0	2.8	0.3	△ 2.0	△ 2.4	0.6	2.2	1.3	0.0	△ 1.3	△ 3.9	△ 0.8	0.2
対前年 店舗総収入	31.7	20.8	20.7	11.7	13.4	17.1	18.3	17.7	15.1	21.7	9.8	8.5	13.8	9.3	2.0	2.9	8.0	9.9	11.5	8.8	5.6	0.8	6.8	8.1

※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

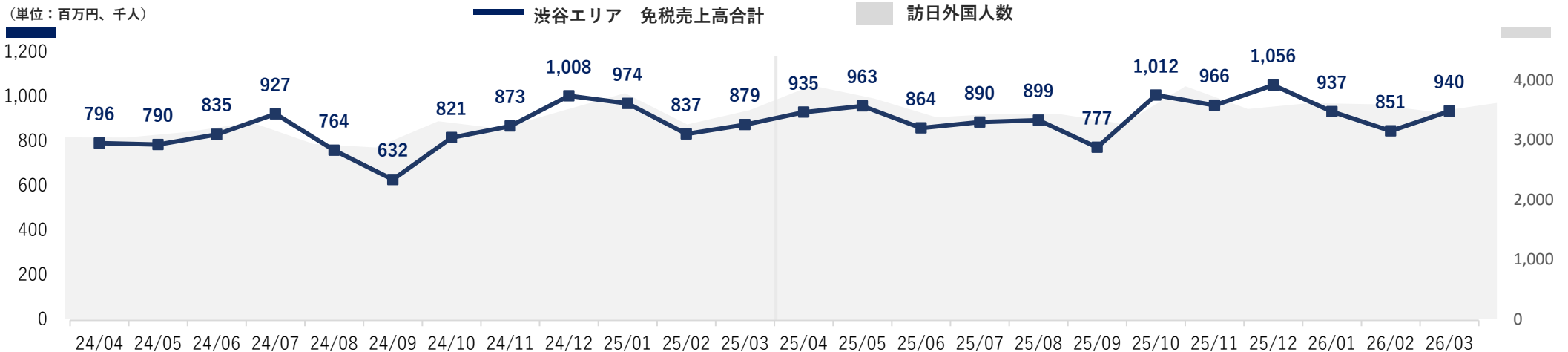
## ● 渋谷エリアをはじめ、都心の商業施設・ホテルにおいてインバウンド需要を着実に取り込む

### ▶ ホテル事業 外国人宿泊比率



※ 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



※ 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

## IV. 2025年度 決算実績 詳細資料

(単位：億円)	2024年度 実績	2025年度 実績	増減	摘要	2025年度 2月予想	増減
営業収益	10,549	10,861	+ 311 (+ 3.0%)	交通 +63、不動産 +92、 生活サービス +58、ホテル・リゾート +124	10,880	△ 18 (△ 0.2%)
営業利益	1,034	1,031	△ 2 (△ 0.3%)	交通 △16、不動産 △48、 生活サービス +25、ホテル・リゾート +30	1,060	△ 28 (△ 2.6%)
営業外収益	186	318	+ 131 (+ 70.2%)	持分法投資利益 239 (+121)、受取利息・配当金 25 (+4)	305	+ 13 (+ 4.3%)
営業外費用	144	188	+ 44 (+ 30.6%)	支払利息 118 (+27)	189	△ 0 (△ 0.2%)
経常利益	1,077	1,161	+ 84 (+ 7.8%)		1,176	△ 14 (△ 1.2%)
特別利益	101	60	△ 41 (△ 40.7%)		49	+ 11 (+ 22.9%)
特別損失	105	129	+ 24 (+ 23.3%)		123	+ 6 (+ 5.6%)
税金等調整前当期純利益	1,073	1,091	+ 18 (+ 1.7%)		1,102	△ 10 (△ 0.9%)
法人税等	247	201	△ 46 (△ 18.7%)	法人税・住民税・事業税 258 (+18)、法人税等調整額 △57 (△65)	233	△ 31 (△ 13.5%)
当期純利益	825	890	+ 64 (+ 7.8%)		869	+ 21 (+ 2.4%)
非支配株主に帰属する当期純利益	28	19	△ 9 (△ 32.9%)		29	△ 9 (△ 33.1%)
親会社株主に帰属する当期純利益	796	870	+ 73 (+ 9.3%)		840	+ 30 (+ 3.7%)
その他の包括利益	180	209	+ 28 (+ 15.8%)		-	-
包括利益	1,006	1,099	+ 93 (+ 9.2%)		-	-
東急EBITDA	2,141	2,279	+ 137 (+ 6.4%)	交通 △11、不動産 △46、生活サービス +31、 ホテル・リゾート +32、全社・消去 +131	2,292	△ 12 (△ 0.6%)
EBITDA	1,900	1,917	+ 17 (+ 0.9%)		1,942	△ 24 (△ 1.3%)

\* 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

		2024年度 実績	2025年度 実績	増減	摘要	2025年度 2月予想	増減	
(単位：億円)								
営業収益	合計	10,549	10,861	+ 311 (+ 3.0%)		10,880	△ 18 (△ 0.2%)	
営業利益	合計	1,034	1,031	△ 2 (△ 0.3%)		1,060	△ 28 (△ 2.6%)	
交通	営業収益	2,206	2,269	+ 63 (+ 2.9%)	東急電鉄等 +28	2,276	△ 6 (△ 0.3%)	
	営業利益	289	273	△ 16 (△ 5.7%)	東急電鉄等 △23	287	△ 13 (△ 4.7%)	
不動産	営業収益	2,537	2,629	+ 92 (+ 3.6%)	不動産販売 +6、不動産賃貸 +22、不動産管理 +8	2,604	+ 25 (+ 1.0%)	
	営業利益	483	435	△ 48 (△ 9.9%)	不動産販売 △27、不動産賃貸 △20、不動産管理 +6	446	△ 10 (△ 2.3%)	
生活サービス	生活サービス計	5,273	5,332	+ 58 (+ 1.1%)		5,329	+ 3 (+ 0.1%)	
	営業収益	リテール	3,412	3,367	△ 44 (△ 1.3%)	東急百貨店 +3、東急ストア △57	3,380	△ 12 (△ 0.4%)
		ICT・メディア	1,861	1,965	+ 103 (+ 5.6%)	東急レクリエーション +58、東急エージェンシー +25	1,949	+ 16 (+ 0.8%)
		生活サービス計	193	218	+ 25 (+ 13.0%)		224	△ 5 (△ 2.4%)
	営業利益	リテール	64	72	+ 7 (+ 11.5%)	東急百貨店 +5、東急ストア △0	82	△ 9 (△ 12.0%)
		ICT・メディア	128	146	+ 17 (+ 13.8%)	東急レクリエーション +14、東急パワーサプライ +5	142	+ 4 (+ 3.2%)
ホテル・リゾート	営業収益	1,268	1,393	+ 124 (+ 9.8%)	東急ホテルズ等 +130	1,400	△ 6 (△ 0.5%)	
	営業利益	66	97	+ 30 (+ 46.0%)	東急ホテルズ等 +23	100	△ 2 (△ 2.9%)	
消去等	営業収益	△ 736	△ 763	△ 27		△ 729	△ 34	
	営業利益	0	6	+ 5		3	+ 3	

(単位：億円)	2024年度 実績	2025年度 実績	増減	摘要	2025年度 2月予想	増減
営業利益	1,034	1,031	△ 2 (△ 0.3%)		1,060	△ 28 (△ 2.6%)
営業外収益	186	318	+ 131 (+ 70.2%)		305	+ 13 (+ 4.3%)
受取利息・配当金	21	25	+ 4		28	△ 2
持分法投資利益	117	239	+ 121	東急不動産ホールディングス 144 (+22)、東急建設 20 (+10)、 東急リアル・エステート投資法人の投資口追加取得に伴う負ののれん相当額 66	225	+ 14
その他営業外収益	47	52	+ 5		52	+ 0
営業外費用	144	188	+ 44 (+ 30.6%)		189	△ 0 (△ 0.2%)
支払利息	90	118	+ 27		114	+ 4
その他営業外費用	53	70	+ 16		75	△ 4
経常利益	1,077	1,161	+ 84 (+ 7.8%)		1,176	△ 14 (△ 1.2%)
特別利益	101	60	△ 41		49	+ 11
固定資産売却益	33	3	△ 29		4	△ 0
工事負担金等受入額	26	33	+ 6		16	+ 17
特定都市鉄道整備準備金取崩額	25	-	△ 25		-	-
その他特別利益	16	23	+ 6		29	△ 5
特別損失	105	129	+ 24		123	+ 6
固定資産除却損	7	20	+ 12		18	+ 2
減損損失	49	61	+ 11		4	+ 57
工事負担金等圧縮額	19	27	+ 8		14	+ 13
その他特別損失	28	20	△ 8		87	△ 66
税金等調整前当期純利益	1,073	1,091	+ 18 (+ 1.7%)		1,102	△ 10 (△ 0.9%)

	2024年度	2025年度	増減	摘要	2025年度	増減
	(単位：億円) 実績	実績			2月予想	
交通事業	756	745	△ 11 (△ 1.5%)		768	△ 22 (△ 3.0%)
東急電鉄等	677	655	△ 22		676	△ 20
東急バス	39	35	△ 3		34	+ 1
その他	39	53	+ 14		56	△ 2
不動産事業	762	715	△ 46 (△ 6.0%)		713	+ 2 (+ 0.4%)
不動産販売業	187	164	△ 22		150	+ 13
不動産賃貸業	518	495	△ 23		505	△ 10
不動産管理業	55	61	+ 5		63	△ 2
その他	0	△ 5	△ 5		△ 7	+ 1
生活サービス事業	362	393	+ 31 (+ 8.7%)		403	△ 9 (△ 2.3%)
リテール	138	145	+ 7		154	△ 8
東急百貨店	32	36	+ 4		33	+ 3
東急ストア	74	73	△ 1		76	△ 2
その他	30	34	+ 4		44	△ 9
ICT・メディア	223	248	+ 24		249	△ 0
東急レクリエーション	28	42	+ 13		42	+ 0
イッツ・コミュニケーションズ	81	80	△ 0		80	+ 0
東急エージェンシー	11	11	+ 0		13	△ 2
その他	102	114	+ 11		112	+ 1
ホテル・リゾート事業	121	153	+ 32 (+ 26.9%)		152	+ 1 (+ 1.1%)
東急ホテルズ等	110	137	+ 26		137	△ 0
その他	10	16	+ 5		14	+ 1
全社	139	265	+ 125 (+ 90.3%)		253	+ 12 (+ 4.8%)
受取利息配当金	21	25	+ 4		28	△ 2
持分法投資損益	117	239	+ 121		225	+ 14
消去	0	5	+ 5		3	+ 2
合計	2,141	2,279	+ 137 (+ 6.4%)		2,292	△ 12 (△ 0.6%)

※ 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

			増減	摘要		
	2024年度 実績	2025年度 実績			2025年度 2月予想	増減
(単位：億円)						
営業収益	2,206	2,269	+ 63 (+ 2.9%)	輸送人員 +3.1% (定期外 +2.7%、定期 +3.4%) ┆ 運賃収入 +1.8% (定期外 +2.6%、定期 +0.4%)	2,276	△ 6 (△ 0.3%)
東急電鉄等	1,631	1,660	+ 28 (+ 1.8%)	運賃収入 1,528 (+26)	1,662	△ 2 (△ 0.1%)
東急バス	289	296	+ 6 (+ 2.4%)	運賃収入 +2.1%	295	+ 0 (+ 0.3%)
その他	284	312	+ 27 (+ 9.6%)		317	△ 5 (△ 1.7%)
営業利益	289	273	△ 16 (△ 5.7%)		287	△ 13 (△ 4.7%)
東急電鉄等	251	228	△ 23 (△ 9.2%)		240	△ 11 (△ 5.0%)
東急バス	22	17	△ 5 (△ 23.2%)		16	+ 0 (+ 5.2%)
その他	15	27	+ 11 (+ 77.4%)		29	△ 2 (△ 8.5%)

### 東急電鉄 営業費用内訳

	2024年度	2025年度	2025-2024
	実績	実績	増減
(単位：億円)			
営業費用合計	1,386	1,435	+ 49
人件費	350	364	+ 13
動力費	94	98	+ 4
修繕費	112	130	+ 18
経費	413	424	+ 11
諸税	80	72	△ 8
減価償却費	334	342	+ 7

(単位：億円)	2024年度 実績	2025年度 実績	増減	摘要	2025年度 2月予想	増減
営業収益	2,537	2,629	+ 92 (+ 3.6%)		2,604	+ 25 (+ 1.0%)
不動産販売業	653	660	+ 6 (+ 1.0%)		645	+ 14 (+ 2.2%)
うち当社不動産販売	513	513	+ 0 (+ 0.0%)	マンション分譲の販売戸数減少	513	+ 0 (+ 0.1%)
うち海外子会社不動産販売	140	146	+ 6 (+ 4.4%)	ベトナム481戸 (△29戸)、オーストラリア149区画 (+23区画) <small>※引渡区画数は当社持分を乗じた数値</small>	132	+ 13 (+ 10.3%)
不動産賃貸業	1,358	1,381	+ 22 (+ 1.7%)	歩合賃料の増加、賃料改定等	1,379	+ 1 (+ 0.1%)
うち、当社不動産賃貸	1,177	1,197	+ 19 (+ 1.7%)	既存物件からの賃料収入 +25億円 (+2.5%)	1,192	+ 4 (+ 0.4%)
不動産管理業	348	356	+ 8 (+ 2.3%)		357	△ 0 (△ 0.2%)
その他	176	231	+ 55 (+ 31.2%)		220	+ 10 (+ 4.9%)
営業利益	483	435	△ 48 (△ 9.9%)		446	△ 10 (△ 2.3%)
不動産販売業	170	142	△ 27 (△ 16.4%)		133	+ 9 (+ 7.0%)
うち当社不動産販売	143	104	△ 39 (△ 27.5%)	マンション分譲の販売戸数減少	103	+ 0 (+ 0.9%)
うち海外子会社不動産販売	26	38	+ 11 (+ 43.3%)		30	+ 8 (+ 27.9%)
不動産賃貸業	263	242	△ 20 (△ 7.9%)		261	△ 18 (△ 7.0%)
うち、当社不動産賃貸	219	198	△ 21 (△ 9.7%)	既存物件からの利益 +18億円 (+6.7%)	210	△ 12 (△ 6.0%)
不動産管理業	50	57	+ 6 (+ 12.5%)		59	△ 2 (△ 3.8%)
その他	△ 1	△ 6	△ 5 (-)		△ 7	+ 1 (-)

### ■ 当社不動産販売 概要

(単位：億円)	2024年度 実績	2025年度 実績	増減	摘要	2025年度 2月予想	増減
営業収益						
住宅	420	205	△ 214	引渡戸数 242戸 (△94戸) <small>※引渡戸数は当社持分を乗じた数値</small>	206	△ 1
資産回転型ビル事業等	69	258	+ 189	引渡棟数 14件 (+11件)	258	+ 0
その他	24	51	+ 27		50	+ 0
営業利益						
住宅	142	44	△ 97		39	+ 5
資産回転型ビル事業等	14	72	+ 57		73	△ 1
その他	△ 8	△ 2	+ 6		△ 7	+ 4

(単位：億円)	2024年度 実績	2025年度 実績	増減	摘要	2025年度 2月予想	増減
営業収益	3,412	3,367	△ 44 (△ 1.3%)		3,380	△ 12 (△ 0.4%)
東急百貨店	606	609	+ 3 (+ 0.6%)	売上高増減率 全店 +0.6% 総売上高（賃貸含む）増減率既存店 +1.5%	614	△ 4 (△ 0.7%)
東急ストア	2,198	2,141	△ 57 (△ 2.6%)	売上高増減率 全店 △2.5% 既存店 +3.8%	2,157	△ 16 (△ 0.7%)
その他	607	616	+ 8 (+ 1.4%)		608	+ 7 (+ 1.3%)
営業利益	64	72	+ 7 (+ 11.5%)		82	△ 9 (△ 12.0%)
東急百貨店	6	11	+ 5 (+ 84.3%)		8	+ 3 (+ 45.2%)
東急ストア	45	44	△ 0 (△ 2.0%)		48	△ 3 (△ 8.1%)
その他	13	16	+ 3 (+ 22.8%)		25	△ 9 (△ 37.3%)

(単位：億円)	2024年度 実績	2025年度 実績	増減	摘要	2025年度 2月予想	増減
営業収益	1,861	1,965	+ 103 (+ 5.6%)		1,949	+ 16 (+ 0.8%)
東急レクリエーション	285	343	+ 58 (+ 20.6%)		340	+ 3 (+ 1.1%)
イツ・コミュニケーションズ	267	270	+ 3 (+ 1.2%)		269	+ 1 (+ 0.6%)
東急エージェンシー	416	442	+ 25 (+ 6.1%)		441	+ 0 (+ 0.2%)
その他	891	908	+ 16 (+ 1.8%)	東急パワーサプライ 326 (△12)	897	+ 10 (+ 1.1%)
営業利益	128	146	+ 17 (+ 13.8%)		142	+ 4 (+ 3.2%)
東急レクリエーション	4	19	+ 14 (+ 315.1%)		19	+ 0 (+ 2.6%)
イツ・コミュニケーションズ	34	30	△ 3 (△ 9.6%)		30	+ 0 (+ 3.0%)
東急エージェンシー	9	10	+ 0 (+ 2.4%)		12	△ 1 (△ 16.0%)
その他	79	85	+ 5 (+ 7.4%)	東急パワーサプライ 52 (+5)	80	+ 5 (+ 6.3%)

(単位：億円)	2024年度	2025年度	増減	摘要	2025年度	増減
	実績	実績			2月予想	
営業収益	1,268	1,393	+ 124 (+ 9.8%)		1,400	△ 6 (△ 0.5%)
東急ホテルズ等 (※)	1,103	1,233	+ 130 (+ 11.8%)		1,240	△ 6 (△ 0.5%)
その他	165	160	△ 5 (△ 3.4%)		159	+ 0 (+ 0.2%)
営業利益	66	97	+ 30 (+ 46.0%)		100	△ 2 (△ 2.9%)
東急ホテルズ等 (※)	61	85	+ 23 (+ 38.7%)		92	△ 6 (△ 7.2%)
その他	4	11	+ 6 (+ 138.7%)		7	+ 3 (+ 48.0%)

※「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)	
	2025年度 実績	対前年 増減	2025年度 実績	対前年 増減	2025年度 実績	対前年 増減
ホテル事業 (全体)	79.6	△ 0.3p	26,681	+2,761	21,233	+2,137
渋谷エリアホテル※ + ザ・キャピトルホテル東急	78.9	△ 1.5p	55,671	+4,907	43,917	+3,127

※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

	2024年度 実績	2025年度 実績	増減	摘要
(単位：億円)				
資産 合計	26,989	29,228	+ 2,238 (+ 8.3%)	
流動資産	4,595	5,666	+ 1,071 (+ 23.3%)	
固定資産	22,394	23,561	+ 1,166 (+ 5.2%)	
負債 合計	18,266	19,633	+ 1,366 (+ 7.5%)	
流動負債	7,197	7,677	+ 480 (+ 6.7%)	有利子負債 +88
固定負債	11,069	11,955	+ 885 (+ 8.0%)	有利子負債 +841
純資産 合計	8,722	9,595	+ 872 (+ 10.0%)	株主資本 +637、その他包括利益累計額 +211、非支配株主持分 +23
自己資本	8,279	9,128	+ 848 (+ 10.3%)	[本年]親会社株主に帰属する当期純利益 +870、配当金 △155、自己株式取得△100 [前年]自己株式取得 △466(うちESOP導入による取得 △63)、配当金 △126
有利子負債 期末残高	12,917	13,847	+ 930 (+ 7.2%)	
純有利子負債 期末残高	12,295	13,012	+ 716 (+ 5.8%)	
自己資本比率	30.7%	31.2%	+ 0.5P	
D/E レシオ (倍)	1.6	1.5	△ 0.0P	

(単位：億円)	2024年度 実績	2025年度 実績	増減	摘要	2025年度 2月予想	増減
営業活動キャッシュ・フロー	1,551	1,277	△ 273		1,024	+ 253
投資活動キャッシュ・フロー	△ 1,140	△ 1,749	△ 609		△ 1,605	△ 144
うち、設備投資	△ 1,267	△ 1,593	△ 325		△ 1,536	△ 57
うち、工事負担金等受入額	58	36	△ 21		12	+ 24
うち、資産売却入金	230	35	△ 195		141	△ 105
財務活動キャッシュ・フロー	△ 252	683	+ 936		581	+ 102
うち、有利子負債純増減	353	928	+ 575		883	+ 45
うち、配当金支払等	△ 592	△ 255	+ 336	配当金支払 △155 (△29)、自己株式取得△100	△ 272	+ 16
フリーキャッシュ・フロー	410	△ 472	△ 883		△ 581	+ 108
有利子負債 期末残高	12,917	13,847	+ 930	有利子負債/東急EBITDA倍率6.1(+0.0)	13,800	+ 47
純有利子負債 期末残高	12,295	13,012	+ 716	純有利子負債/EBITDA倍率6.8(+0.3)	13,195	△ 182

	2024年度 実績	2025年度 実績	増減	概要	2025年度 2月予想	増減
(単位：億円)						
設備投資 合計	1,263	1,799	+ 536 (+ 42.4%)		1,562	+ 237 (+ 15.2%)
交通	599	688	+ 88 (+ 14.8%)	東急電鉄等 +70	585	+ 103 (+ 17.6%)
不動産	370	659	+ 288 (+ 77.9%)	当社 不動産賃貸 +235	440	+ 219 (+ 49.8%)
生活サービス計	236	348	+ 112 (+ 47.5%)		384	△ 35 (△ 9.3%)
リテール	105	147	+ 41 (+ 39.5%)		151	△ 3 (△ 2.6%)
ICT・メディア	130	201	+ 70 (+ 53.9%)		233	△ 31 (△ 13.7%)
ホテル・リゾート	74	121	+ 46 (+ 63.3%)		125	△ 3 (△ 3.1%)
全社	18	31	+ 13		43	△ 11
消去	△ 34	△ 48	△ 13		△ 15	△ 33
分譲土地建物 支出	640	840	+ 200 (+ 31.3%)		1,069	△ 228 (△ 21.4%)
減価償却費 合計	865	885	+ 20 (+ 2.3%)	交通 399 (+11)、不動産 260 (+1)、 生活サービス 174 (+5)、ホテル・リゾート 52 (+1)	882	+ 3 (+ 0.4%)

※ 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

## V. 2026年度 業績予想 詳細資料

(単位：億円)	2025年度 実績	2026年度 通期予想	増減	摘要
営業収益	10,861	11,400	+ 538 (+ 5.0%)	交通 +74、不動産 +267、 生活サービス +188、ホテル・リゾート +25
営業利益	1,031	1,100	+ 68 (+ 6.6%)	交通 +36、不動産 +23、 生活サービス +5、ホテル・リゾート +6
営業外収益	318	262	△ 56 (△ 17.6%)	持分法投資利益 195 (△44)
営業外費用	188	248	+ 59 (+ 31.5%)	支払利息 153 (+34)
経常利益	1,161	1,114	△ 47 (△ 4.1%)	
特別利益	60	44	△ 16 (△ 26.9%)	
特別損失	129	64	△ 65 (△ 50.7%)	
税金等調整前当期純利益	1,091	1,094	+ 2 (+ 0.2%)	
法人税等	201	162	△ 39 (△ 19.6%)	法人税・住民税・事業税 244 (△14)、法人税等調整額 △82 (△24)
当期純利益	890	932	+ 41 (+ 4.7%)	
非支配株主に帰属する当期純利益	19	32	+ 12 (+ 65.0%)	
親会社株主に帰属する当期純利益	870	900	+ 29 (+ 3.4%)	
東急EBITDA	2,279	2,368	+ 88 (+ 3.9%)	交通 +48、不動産 +32、生活サービス +39、 ホテル・リゾート +11、全社・消去 △42
EBITDA	1,917	2,051	+ 133 (+ 7.0%)	

\* 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年度 実績	2026年度 通期予想	増減	摘要	
		(単位：億円)				
営業収益	合計	10,861	11,400	+ 538 (+ 5.0%)		
営業利益	合計	1,031	1,100	+ 68 (+ 6.6%)		
交通	営業収益	2,269	2,344	+ 74 (+ 3.3%)	東急電鉄等 +44	
	営業利益	273	310	+ 36 (+ 13.4%)	東急電鉄等 +21	
不動産	営業収益	2,629	2,897	+ 267 (+ 10.2%)	不動産販売 +200、不動産賃貸 +65、不動産管理 +16	
	営業利益	435	459	+ 23 (+ 5.3%)	不動産販売 +1、不動産賃貸 +23、不動産管理 +0	
生活サービス	生活サービス計	5,332	5,521	+ 188 (+ 3.5%)		
	営業収益	リテール	3,367	3,562	+ 194 (+ 5.8%)	東急百貨店 +16、東急ストア +164
		ICT・メディア	1,965	1,959	△ 6 (△ 0.3%)	東急レクリエーション △22、東急エージェンシー +10、東急パワーサプライ +4
	生活サービス計	218	224	+ 5 (+ 2.4%)		
	営業利益	リテール	72	84	+ 11 (+ 16.5%)	東急百貨店 △3、東急ストア +11
		ICT・メディア	146	140	△ 6 (△ 4.5%)	東急レクリエーション △4、東急エージェンシー +3、東急パワーサプライ +2
ホテル・リゾート	営業収益	1,393	1,419	+ 25 (+ 1.8%)	ホテル事業 +18	
	営業利益	97	104	+ 6 (+ 7.1%)	ホテル事業 +11	
消去等	営業収益	△ 763	△ 781	△ 17		
	営業利益	6	3	△ 3		

	2025年度 実績	2026年度 通期予想	増減	摘要
(単位：億円)				
営業利益	1,031	1,100	+ 68 (+ 6.6%)	
営業外収益	318	262	△ 56 (△ 17.6%)	
受取利息・配当金	25	30	+ 4	
持分法投資利益	239	195	△ 44	
その他営業外収益	52	37	△ 15	
営業外費用	188	248	+ 59 (+ 31.5%)	
支払利息	118	153	+ 34	
その他営業外費用	70	95	+ 24	
経常利益	1,161	1,114	△ 47 (△ 4.1%)	
特別利益	60	44	△ 16 (△ 26.9%)	
工事負担金等受入額	33	15	△ 18	
その他特別利益	27	29	+ 1	
特別損失	129	64	△ 65 (△ 50.7%)	
工事負担金等圧縮額	27	13	△ 14	
その他特別損失	102	51	△ 51	
税金等調整前当期純利益	1,091	1,094	+ 2 (+ 0.2%)	

	2025年度 実績	2026年度 通期予想	増減	摘要
(単位：億円)				
交通事業	745	794	+ 48 (+ 6.5%)	
東急電鉄等	655	679	+ 23	
東急バス	35	41	+ 5	
その他	53	73	+ 19	
不動産事業	715	748	+ 32 (+ 4.5%)	
不動産販売業	164	173	+ 8	
不動産賃貸業	495	518	+ 23	
不動産管理業	61	64	+ 2	
その他	△ 5	△ 8	△ 2	
生活サービス事業	393	433	+ 39 (+ 10.0%)	
リテール	145	170	+ 24	
東急百貨店	36	35	△ 1	
東急ストア	66	82	+ 16	
その他	41	51	+ 9	
ICT・メディア	248	263	+ 14	
東急レクリエーション	42	39	△ 3	
イッツ・コミュニケーションズ	80	84	+ 4	
東急エージェンシー	11	15	+ 4	
その他	114	122	+ 8	
ホテル・リゾート事業	153	165	+ 11 (+ 7.4%)	
ホテル事業	137	151	+ 14	
その他	16	13	△ 2	
全社	265	225	△ 40 (△ 15.1%)	
受取利息配当金	25	30	+ 4	
持分法投資損益	239	195	△ 44	
消 去	5	3	△ 2	
合 計	2,279	2,368	+ 88 (+ 3.9%)	

※ 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

	2025年度 実績	2026年度 通期予想	増減	摘要
(単位：億円)				
営業収益	2,269	2,344	+ 74 (+ 3.3%)	輸送人員 +2.4% (定期外 +2.6%、定期 +2.3%) □ 運賃収入 +2.6% (定期外 +2.5%、定期 +2.8%)
東急電鉄等	1,660	1,705	+ 44 (+ 2.7%)	運賃収入 1,568 (+40)
東急バス	296	305	+ 8 (+ 2.9%)	
その他	312	333	+ 20 (+ 6.7%)	
営業利益	273	310	+ 36 (+ 13.4%)	
東急電鉄等	228	250	+ 21 (+ 9.4%)	【費用】 減価償却費 348 (+6)、修繕費 140 (+10)、人件費 367 (+3)、 動力費 84 (△14)、経費 435 (+11、うち固定資産除却費△4)
東急バス	17	17	△ 0 (△ 1.2%)	
その他	27	42	+ 15 (+ 56.6%)	

	2025年度 実績	2026年度 通期予想	増減	摘要
(単位：億円)				
営業収益	2,629	2,897	+ 267 (+ 10.2%)	
不動産販売業	660	860	+ 200 (+ 30.3%)	
うち当社不動産販売	513	685	+ 171 (+ 33.4%)	
うち海外子会社不動産販売	146	174	+ 28 (+ 19.4%)	ベトナム264戸 (△217戸)、オーストラリア180戸 (+31区画) ※引渡区画数は当社持分を乗じた数値
不動産賃貸業	1,381	1,446	+ 65 (+ 4.7%)	歩合賃料の増加、賃料改定等
うち、当社不動産賃貸	1,197	1,240	+ 43 (+ 3.6%)	既存物件からの賃料収入 +33億円 (+3.1%)
不動産管理業	356	372	+ 16 (+ 4.5%)	
その他	231	217	△ 14 (△ 6.3%)	
営業利益	435	459	+ 23 (+ 5.3%)	
不動産販売業	142	144	+ 1 (+ 1.0%)	
うち当社不動産販売	104	102	△ 1 (△ 1.8%)	
うち海外子会社不動産販売	38	41	+ 3 (+ 8.5%)	
不動産賃貸業	242	266	+ 23 (+ 9.5%)	
うち、当社不動産賃貸	198	214	+ 16 (+ 8.2%)	既存物件からの利益 +6億円 (+2.2%)
不動産管理業	57	58	+ 0 (+ 1.7%)	
その他	△ 6	△ 9	△ 2 (-)	

■ 当社不動産販売 概要

	2025年度 実績	2026年度 通期予想	増減	摘要
(単位：億円)				
営業収益				
住宅	205	281	+ 75 引渡戸数 345戸 (+103戸) ※引渡戸数は当社持分を乗じた数値	
資産回転型ビル事業等	258	267	+ 8 引渡棟数 9件 (△5件)	
その他	51	137	+ 86	
営業利益				
住宅	44	28	△ 15	
資産回転型ビル事業等	72	84	+ 11	
その他	△ 2	△ 10	△ 8	

(単位：億円)	2025年度 実績	2026年度 通期予想	増減	摘要
営業収益	3,367	3,562	+ 194 (+ 5.8%)	
東急百貨店	609	626	+ 16 (+ 2.7%)	店舗売上高 対前年増減率 全店+1.7% 総売上高（賃貸含む）対前年増減率 既存店 +1.7%
東急ストア	2,126	2,290	+ 164 (+ 7.7%)	売上高増減率全店 +6.7% 既存店※スーパーマーケット事業のみ +3.9 %
その他	631	644	+ 13 (+ 2.1%)	
営業利益	72	84	+ 11 (+ 16.5%)	
東急百貨店	11	8	△ 3 (△ 31.4%)	
東急ストア	38	50	+ 11 (+ 30.0%)	
その他	21	25	+ 4 (+ 18.3%)	

※「東急ストア」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、2026年度予想（比較対象の対2025年度実績含む）より東急ストア単体数値へ変更しております。

	2025年度 実績	2026年度 通期予想	増減	摘要
(単位：億円)				
営業収益	1,965	1,959	△ 6 (△ 0.3%)	
東急レクリエーション	343	321	△ 22 (△ 6.6%)	
イツツ・コミュニケーションズ	270	271	+ 0 (+ 0.3%)	
東急エージェンシー	442	453	+ 10 (+ 2.4%)	
その他	908	912	+ 4 (+ 0.5%)	東急パワーサプライ 331 (+4)
営業利益	146	140	△ 6 (△ 4.5%)	
東急レクリエーション	19	15	△ 4 (△ 21.0%)	
イツツ・コミュニケーションズ	30	30	△ 0 (△ 2.9%)	
東急エージェンシー	10	14	+ 3 (+ 38.9%)	
その他	85	80	△ 5 (△ 6.3%)	東急パワーサプライ 55 (+2)

	(単位：億円)			増減	摘要
	2025年度 実績	2026年度 通期予想			
営業収益	1,393	1,419	+ 25 (+ 1.8%)		
ホテル事業	1,233	1,251	+ 18 (+ 1.5%)		
その他	160	167	+ 6 (+ 4.3%)		
営業利益	97	104	+ 6 (+ 7.1%)		
ホテル事業	85	97	+ 11 (+ 13.9%)		
その他	11	6	△ 4 (△ 43.1%)		

※「ホテル事業」については、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 (サービス料込み) (円)		● RevPAR (円)	
	2026年度 通期予想	対前年 増減	2026年度 通期予想	対前年 増減	2026年度 通期予想	対前年 増減
ホテル事業 (全体)	80.6	+1.0	27,887	+1,206	22,468	+1,236
渋谷エリア4ホテル※ + ザ・キャピトルホテル東急	78.3	△ 0.6p	58,304	+2,632	45,651	+1,734

※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)	2025年度 実績	2026年度 通期予想	増減	摘要
営業活動キャッシュ・フロー	1,277	1,500	+ 222	
投資活動キャッシュ・フロー	△ 1,749	△ 1,648	+ 101	
うち、設備投資	△ 1,593	△ 1,687	△ 93	
うち、工事負担金等受入額	36	12	△ 24	
うち、資産売却入金	35	133	+ 97	
財務活動キャッシュ・フロー	683	148	△ 535	
うち、有利子負債純増減	928	552	△ 376	
うち、配当金支払等	△ 255	△ 374	△ 118	配当金支払 △174、自己株式取得△200 【前年】配当金支払 △155、自己株式取得△100
フリーキャッシュ・フロー	△ 472	△ 148	+ 324	
有利子負債 期末残高	13,847	14,400	+ 552	有利子負債/東急EBITDA倍率6.1(+0.0)
純有利子負債 期末残高	13,012	13,565	+ 552	純有利子負債/EBITDA倍率6.6(△0.2)

	2025年度 実績	2026年度 通期予想	増減	摘要
(単位：億円)				
設備投資 合計	1,799	1,693	△ 106 (△ 5.9%)	
交通	688	709	+ 20 (+ 3.0%)	
不動産	659	376	△ 283 (△ 43.0%)	
生活サービス計	348	460	+ 111 (+ 32.1%)	
リテール	147	151	+ 3 (+ 2.7%)	
ICT・メディア	201	309	+ 107 (+ 53.6%)	
ホテル・リゾート	121	125	+ 3 (+ 3.2%)	
全社	31	38	+ 6	
消去	△ 48	△ 15	+ 33	
分譲土地建物 支出	840	755	△ 85 (△ 10.1%)	
減価償却費 合計	885	951	+ 65 (+ 7.4%)	交通 417 (+17)、不動産 271 (+10)、 生活サービス 209 (+34)、ホテル・リゾート 54 (+1)

※ 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

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