

2027年3月期 第1四半期 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	13
------------------------	-----------

III. 2026年度 第1四半期決算実績 詳細資料	20
-----------------------------------	-----------

IV. 2026年度 業績予想 詳細資料	32
-----------------------------	-----------

I. エグゼクティブ・サマリー

前年度との比較

- 営業収益は、不動産販売業における資産回転型ビル事業等により増収、営業利益は不動産賃貸業の費用増や、電力小売事業の調達原価の上昇等により減益
- 親会社株主に帰属する四半期純利益は、支払利息が増加した一方、法人税等の減少により増益

2026年5月予想との比較

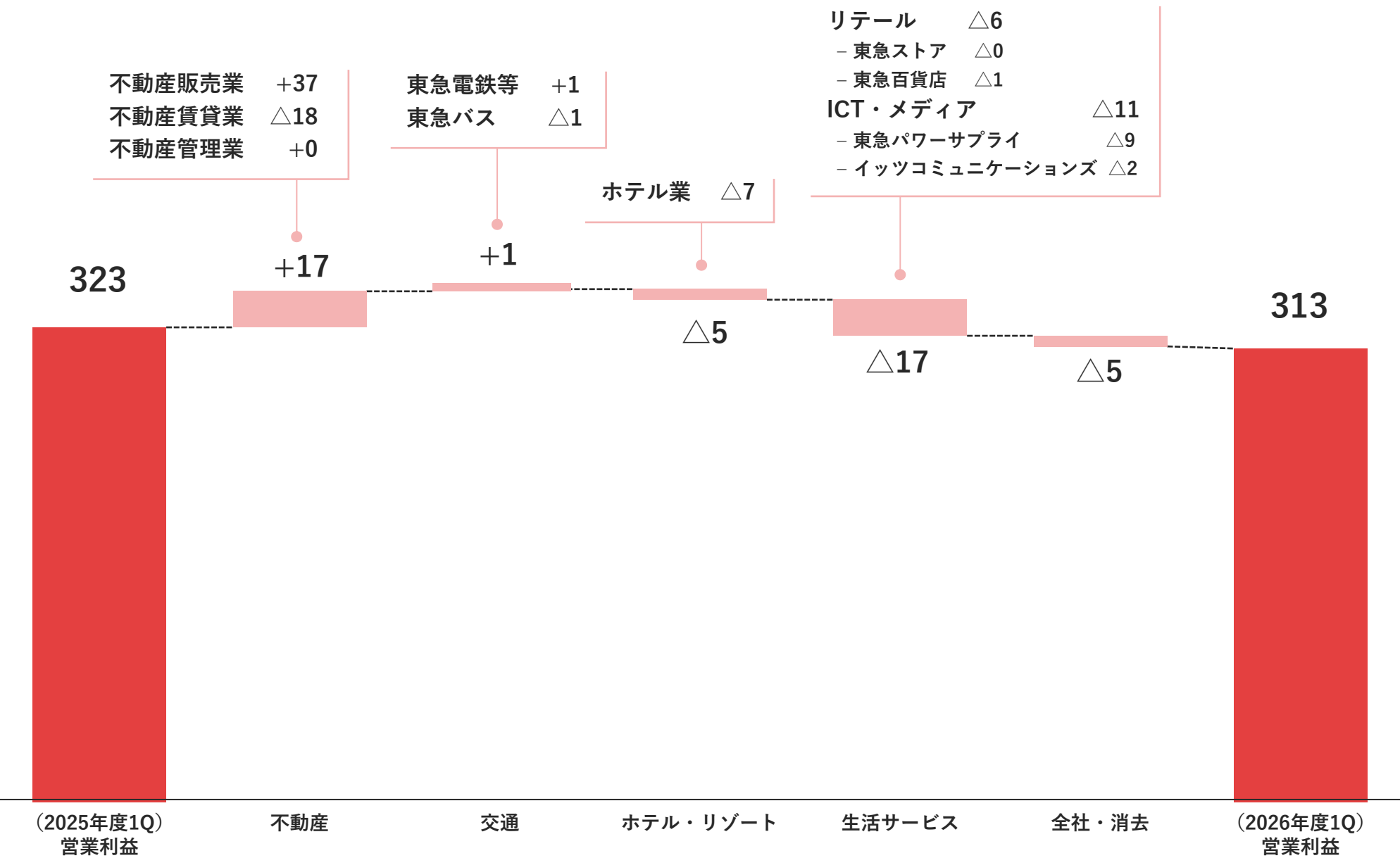
- 営業利益は電力小売事業における調達原価の上昇や、不動産賃貸業での費用増により減益

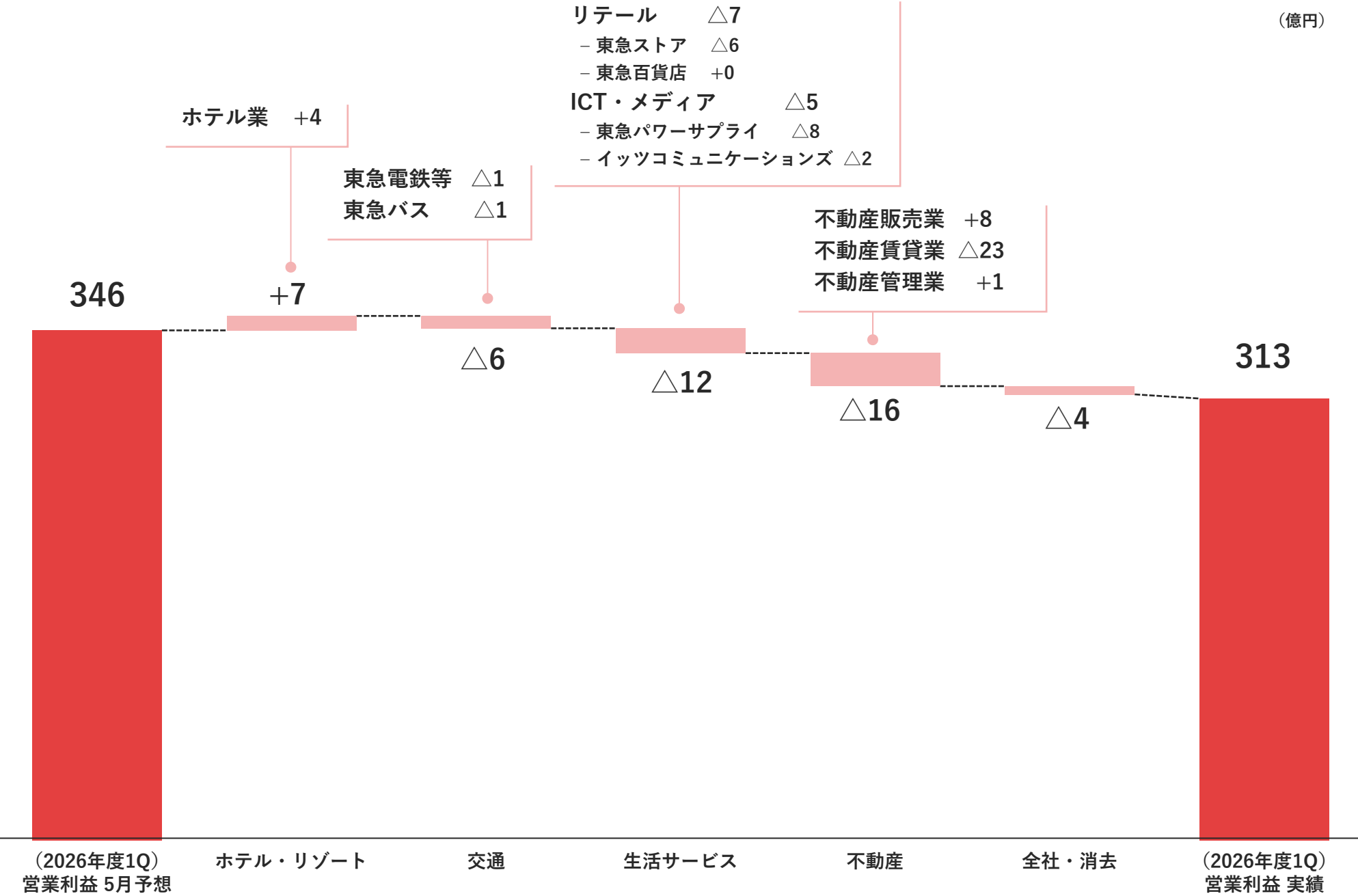
(億円)	2025年度 1Q 実績	2026年度 1Q 実績	対前年		2026年度 1Q予想	対予想	
営業収益	2,613	2,734	+121	(+4.6%)	2,795	△61	(△2.2%)
営業利益	323	313	△9	(△2.8%)	346	△32	(△9.5%)
不動産販売業 営業利益	48	85	+37	(+77.8%)	77	+8	(+10.7%)
不動産販売業を除く営業利益	274	228	△46	(△17.0%)	269	△41	(△15.3%)
事業利益(※)	324	313	△11	(△3.4%)	345	△28	(△8.3%)
経常利益	355	333	△22	(△6.2%)	332	+1	(+0.4%)
親会社株主に帰属する 四半期純利益	252	362	+109	(+43.4%)	388	△25	(△6.6%)
EPS (一株当たり四半期純利益) (円)	44.02	63.85	+19.83		68.14	△4.29	
東急EBITDA(※)	597	617	+20	(+3.4%)	616	+1	(+0.2%)
EBITDA	533	540	+7	(+1.4%)	574	△33	(△5.9%)

※ 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

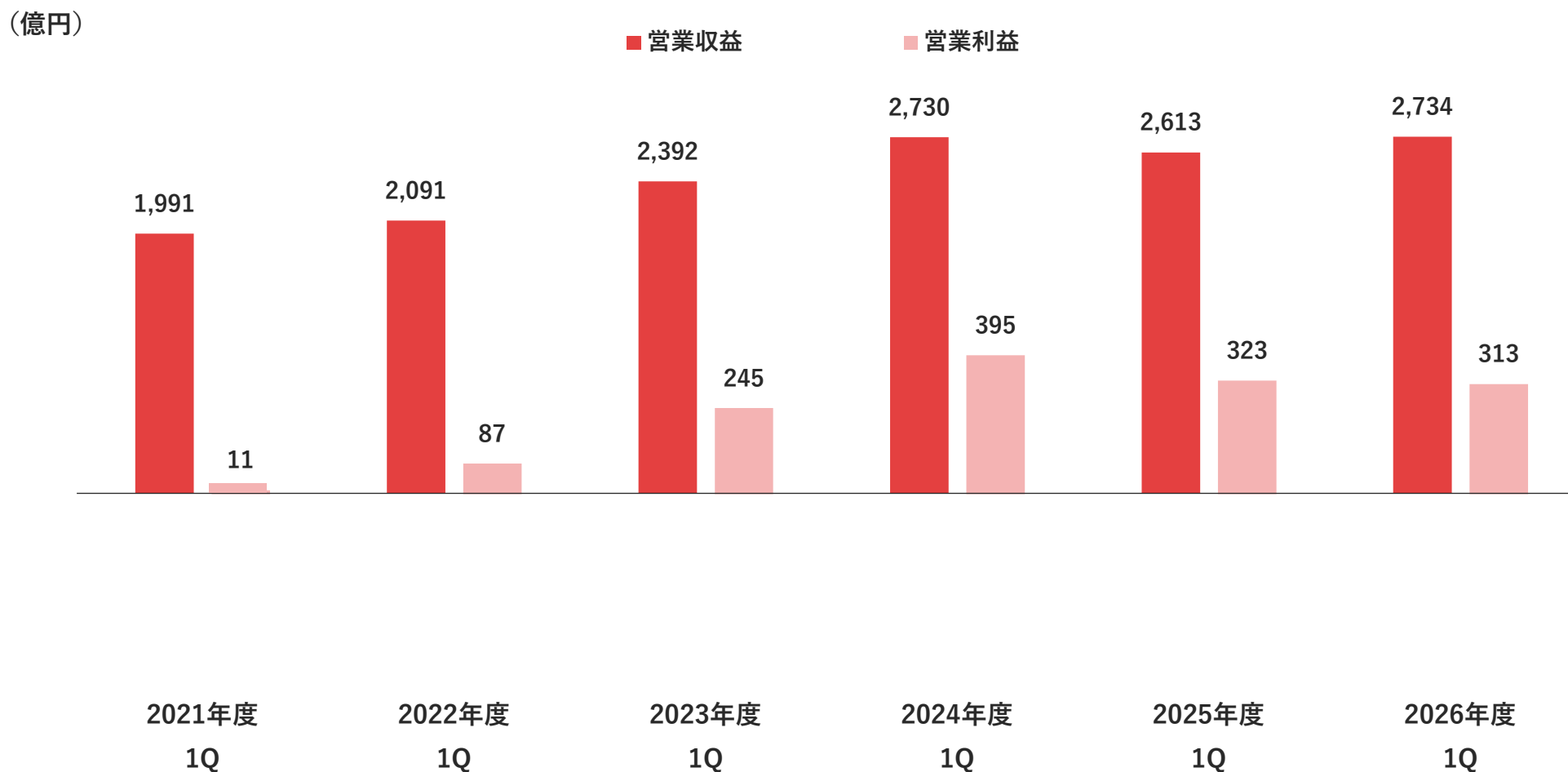
(億円)





- 前年度との比較では、不動産販売業で大型物件販売があった一方で、不動産賃貸業での費用増や、生活サービス事業における電力調達原価等の増加等があり、増収・減益

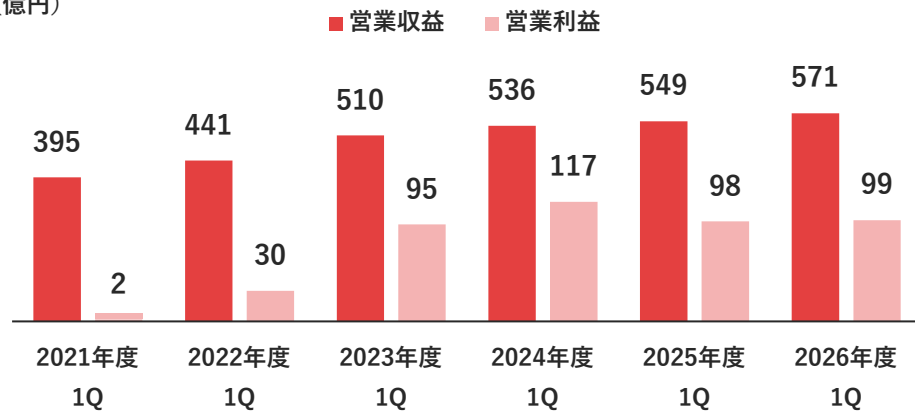
連結営業収益・営業利益の推移



交通事業

鉄道・バス業の輸送人員の増加等により、前年から増益
(輸送人員：対前年+2.5% / 運賃収入：対前年+2.3%)

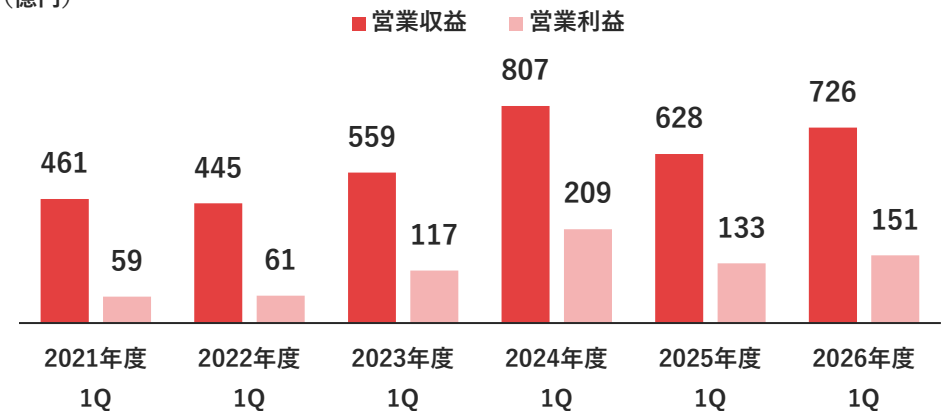
(億円)



不動産事業

不動産販売業において大型物件販売があり、前年から増益

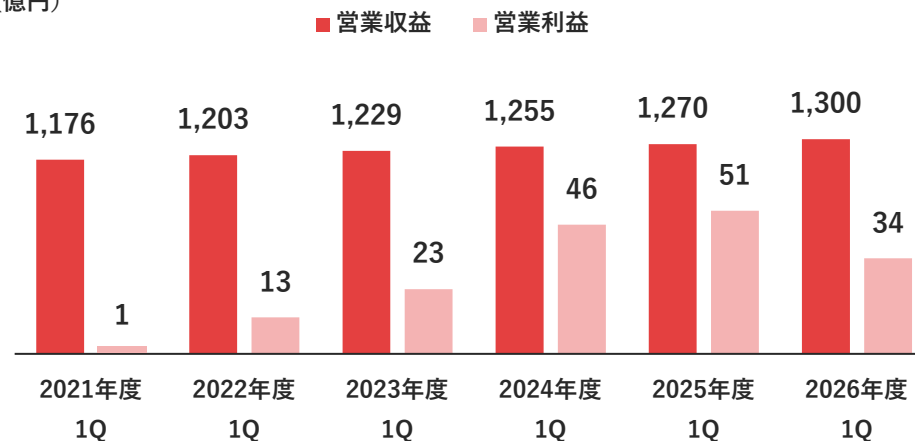
(億円)



生活サービス事業

東急ストアにおける物価高騰による買い上げ点数減少や、
東急パワーサプライの電力調達原価等の増加により減益

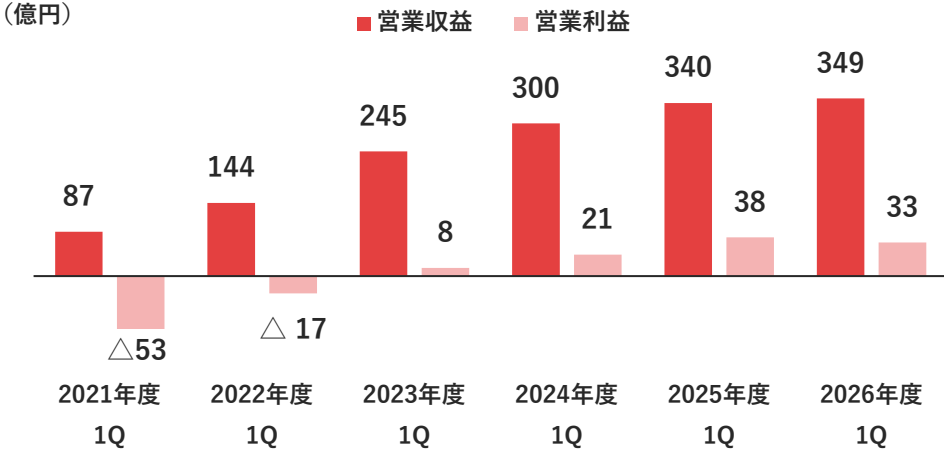
(億円)



ホテル・リゾート事業

ホテル業におけるインバウンド需要が好調に推移し、
引き続き堅調 (稼働率：78.7% 対前年△1.5P)

(億円)



※「2026年3月期 決算概況資料」（2026年5月12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	● 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：<u>1,143百万人</u> 対前年 +2.4 % （対2019年度 △3.7%） ● 運賃収入：<u>156,869百万円</u> 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：<u>345戸</u> 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 <u>全店 +1.7 %</u> / <u>総売上高（賃貸含む）対前年増減率 既存店 +1.7 %</u> ▶ 東急ストア ● 店舗売上高 対前年増減率 <u>全店 +6.7 %</u> / <u>既存店 ※スーパーマーケット事業のみ +3.9 %</u>
	ホテル・リゾート	▶ ホテル業 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 : <u>80.6%</u> 対前年 +1.0 P ● 一室単価(ADR) : <u>27,887円</u> 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	

※「2026年3月期 決算概況資料」（2026年5月12日公表）の業績予想を再掲しております。

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

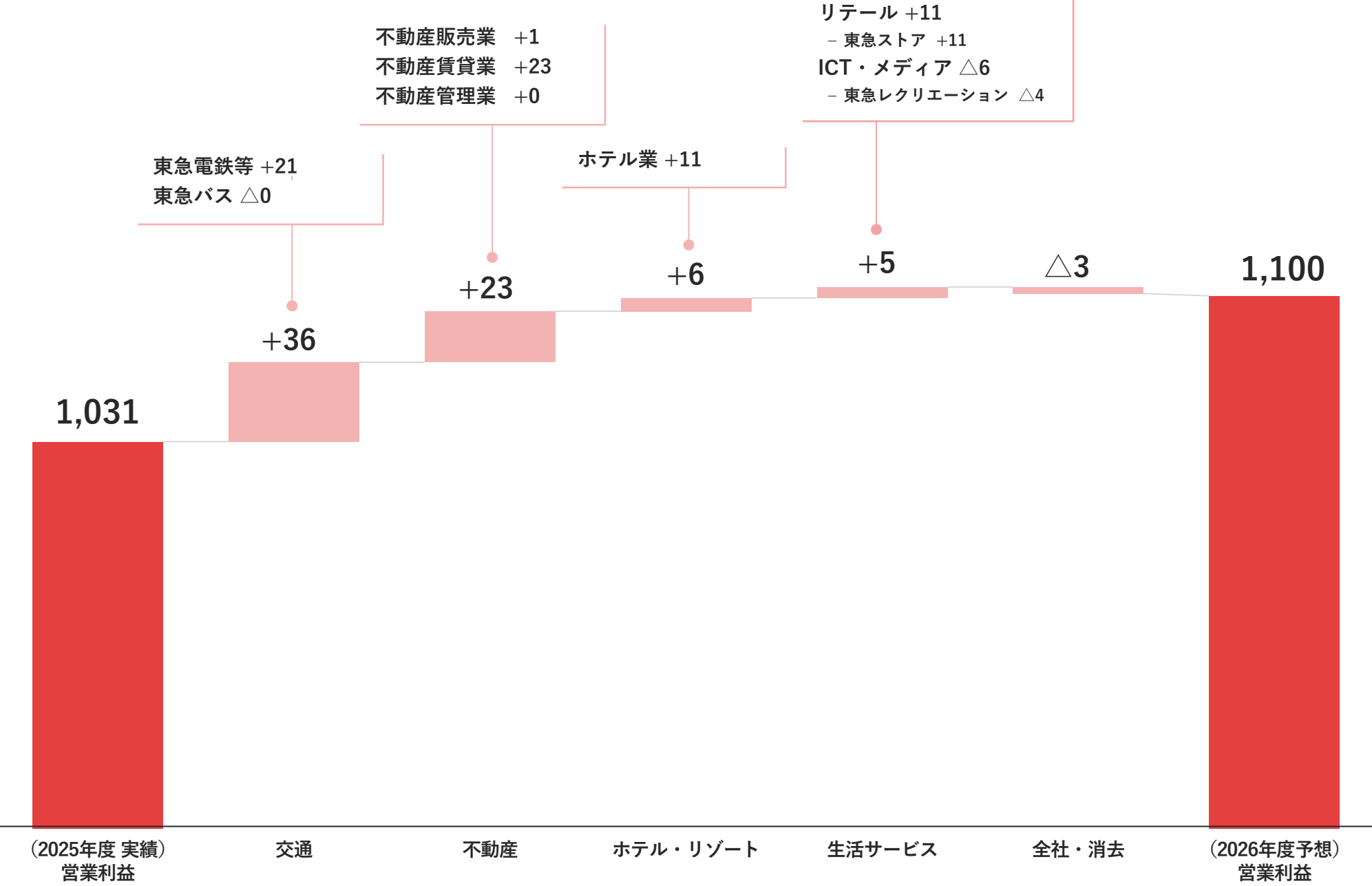
※「2026年3月期 決算概況資料」（2026年5月12日公表）の業績予想を再掲しております。

	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3月期 決算概況資料」（2026年5月12日公表）の業績予想を再掲しております。

(億円)



Ⅱ. 各事業の主要な業績指標

1 Q（4-6月）の状況

7月の状況

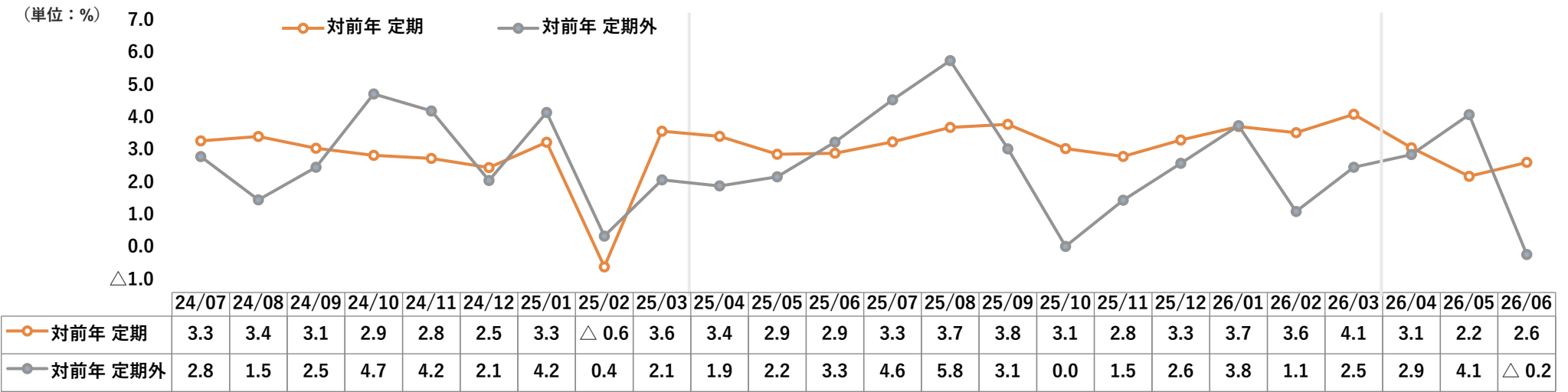
輸送人員は、各路線における利用者数の増加等に伴い、前年を上回って推移

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

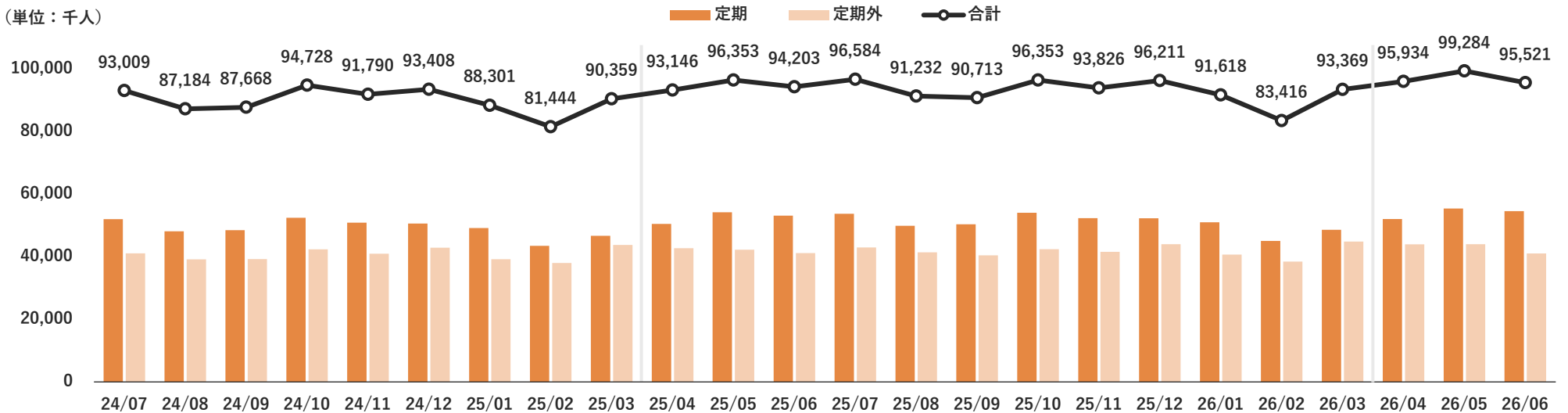
(単位：千人、百万円)		2025年度 1Q実績	2026年度 1Q実績	対前年 増減	2026年度 通期予想	対前年 増減
輸送人員	合計	283,702	290,739	+ 2.5%	1,143,831	+ 2.4%
	定期外	126,030	128,912	+ 2.3%	515,441	+ 2.6%
	定期	157,672	161,827	+ 2.6%	628,390	+ 2.3%
運賃収入	合計	38,541	39,440	+ 2.3%	156,869	+ 2.6%
	定期外	23,823	24,382	+ 2.3%	97,119	+ 2.5%
	定期	14,718	15,058	+ 2.3%	59,749	+ 2.8%

東急電鉄：輸送人員（対前年同月比）



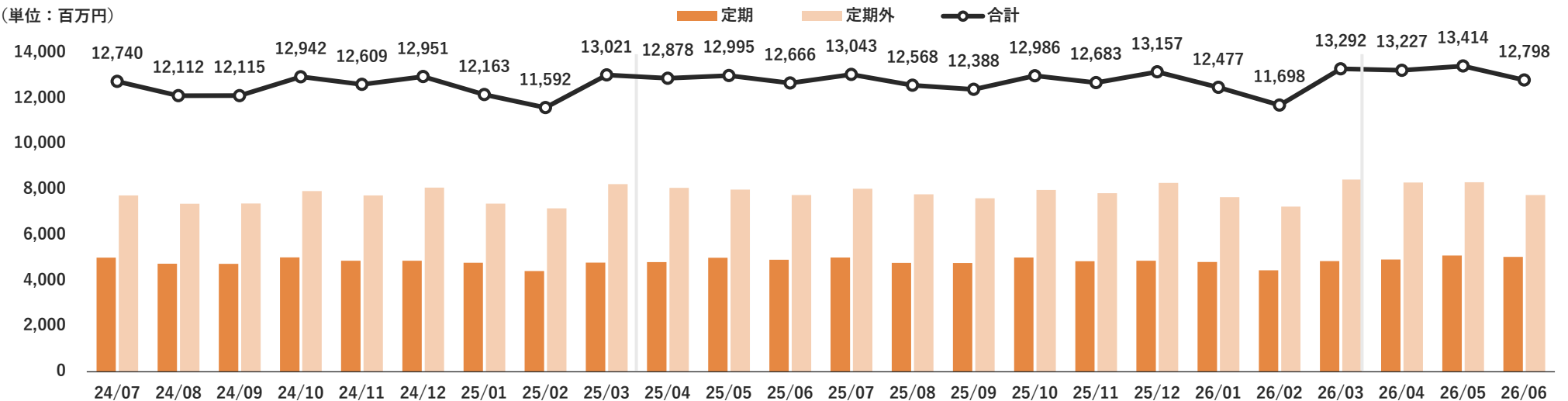
東急電鉄：輸送人員（実績）

（単位：千人）



東急電鉄：運賃収入（実績）

（単位：百万円）



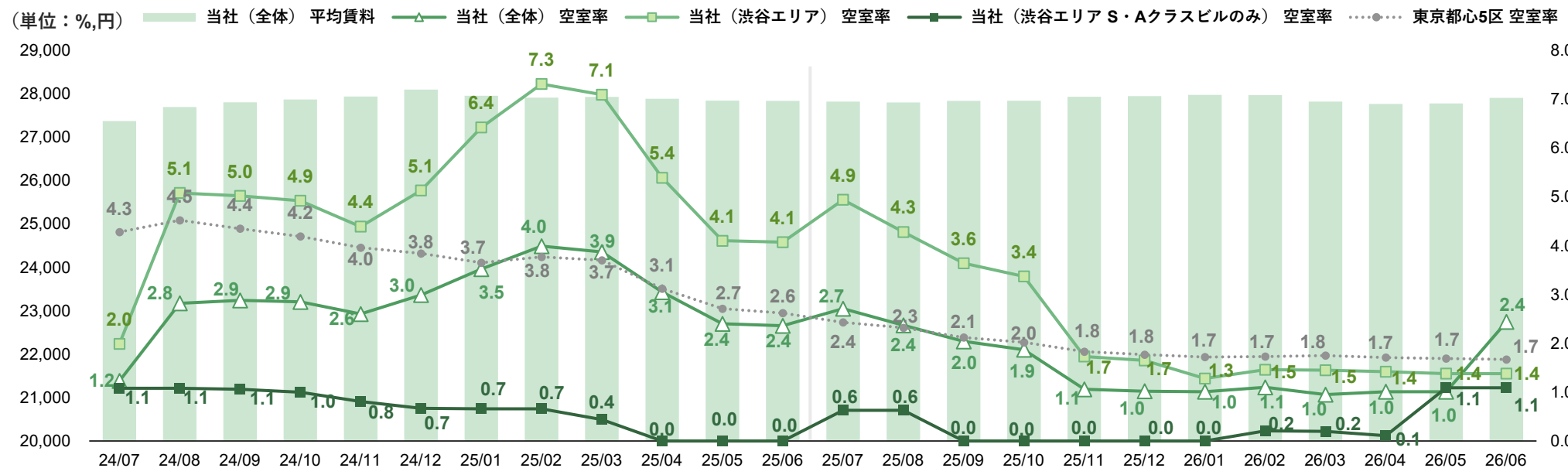
不動産賃貸

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

2026年度第1四半期の引渡戸数は、前年から減少も、業績予想と比較して順調に推移

▶ 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)	2025年度1Q 実績	2026年度1Q 実績	増減
マンション	39	19	△ 20
戸建・土地	2	1	△ 1
合計	41	20	△ 21

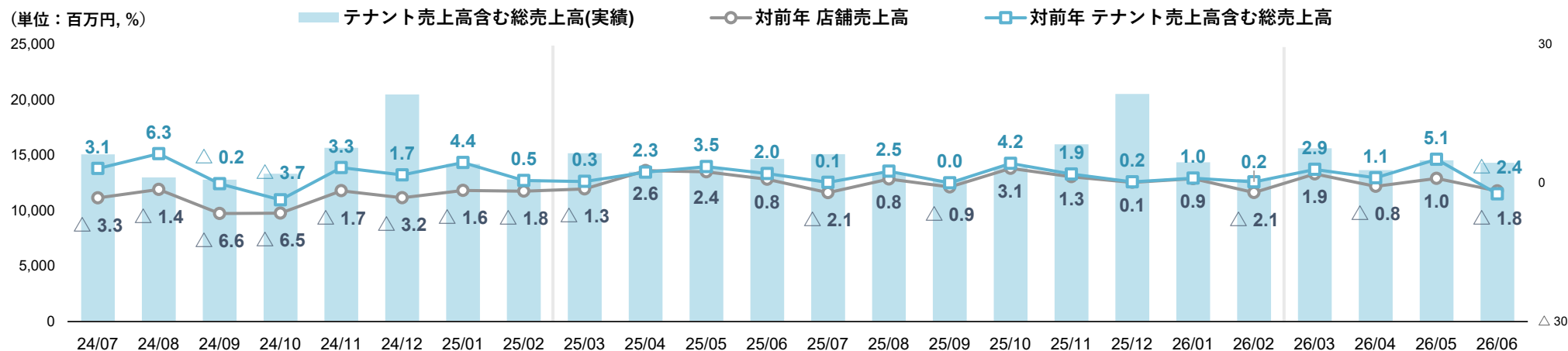
東急百貨店

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概ね前年並み

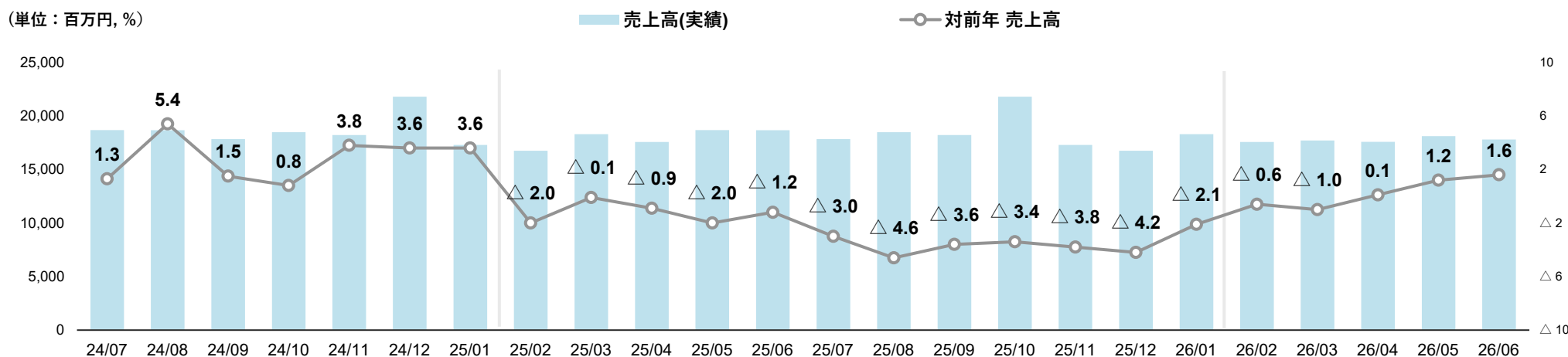
東急ストア

全店舗の売上高は、新設・改修店の寄与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）



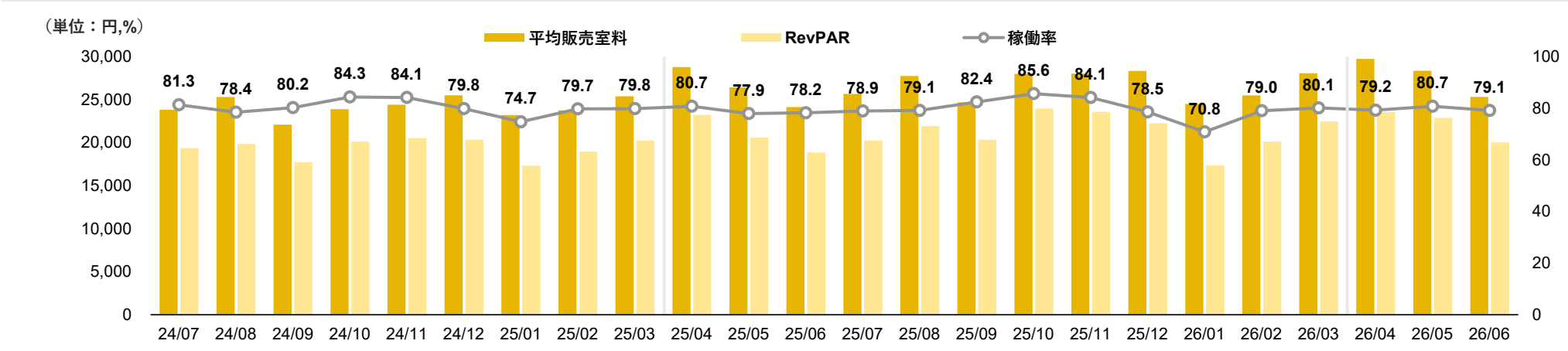
※ 東急百貨店及び東急ストアの売上高は「収益認識に関する会計基準」適用前の数値

1 Q（4-6月）の状況

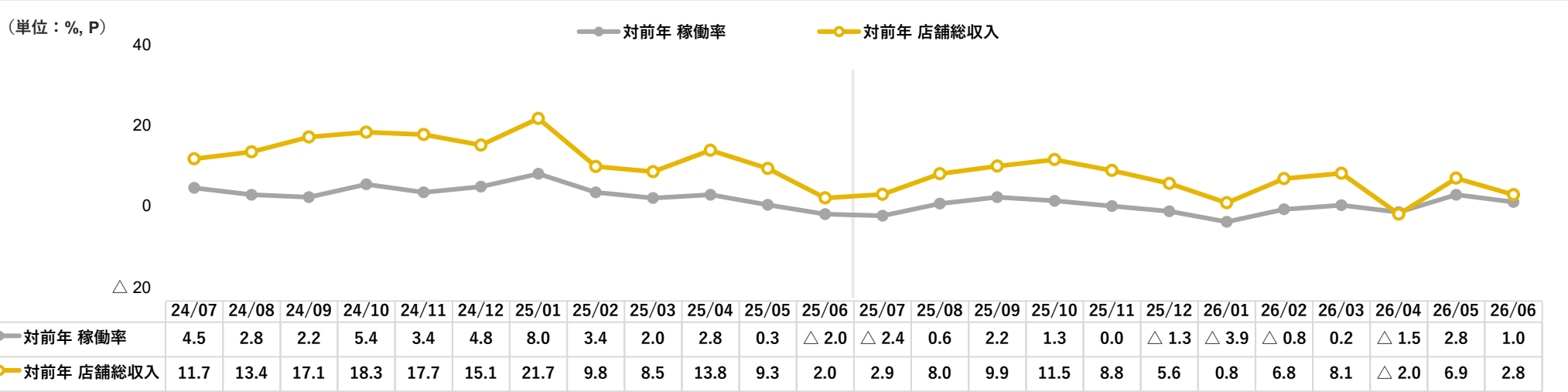
7月の状況

インバウンド需要の取り込み等に伴い、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：80%程度、一室単価：27,200円程度）

▶ 一室単価・RevPAR・稼働率（実績）



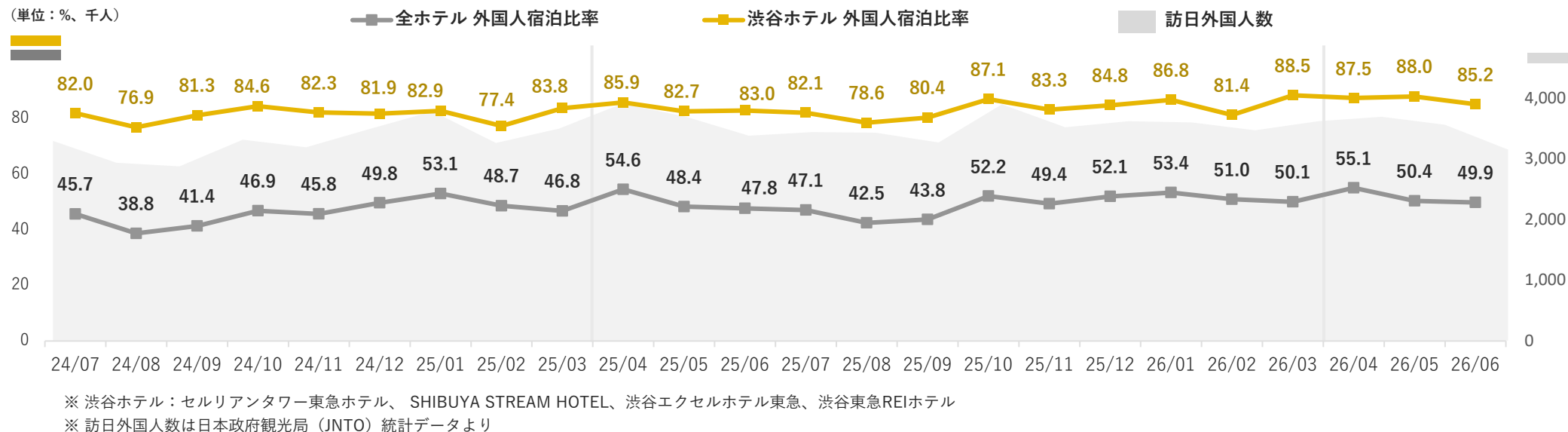
▶ 店舗総収入・稼働率（対前年同月比）



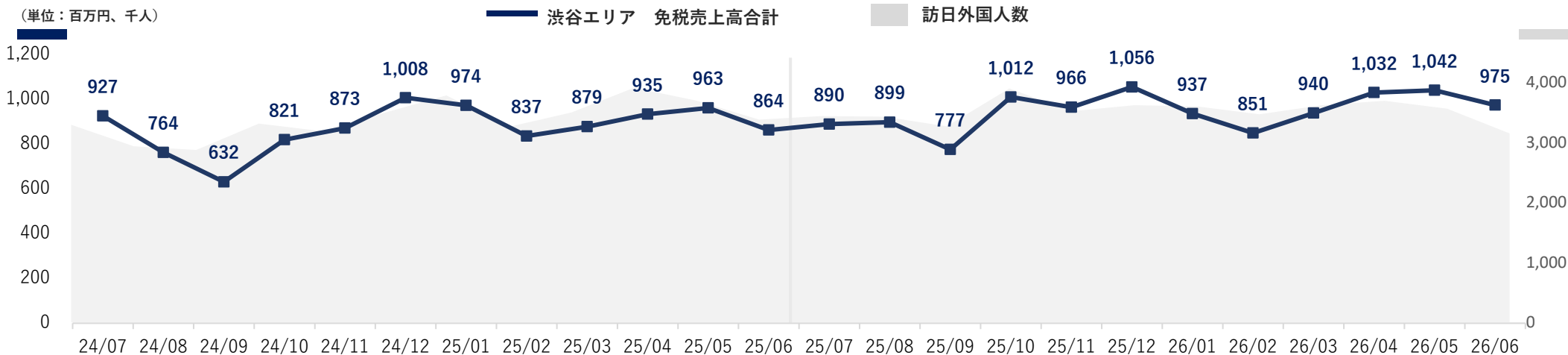
※上記は、(株)東急ホテルズのほか、当社、東急ホテルズ&リゾート(株)、(株)THMが運営するホテルを含む数値
※上記、平均販売室料・RevPARについてはサービス料を含む数値

● 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

▶ ホテル業 外国人宿泊比率



▶ 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 by TOKYU DEPARTMENT STORE、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. 2026年度 第1四半期決算実績 詳細資料

(単位：億円)	2025年度 1Q実績	2026年度 1Q実績	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
営業収益	2,613	2,734	+ 121 (+ 4.6%)	交通 +22, 不動産 +97, 生活サービス +30, ホテル・リゾート +9	2,795	△ 61 (△ 2.2%)
営業利益	323	313	△ 9 (△ 2.8%)	交通 +1, 不動産 +17, 生活サービス △17, ホテル・リゾート △5	346	△ 32 (△ 9.5%)
営業外収益	74	79	+ 5 (+ 7.8%)	持分法利益 53 (+2), 受取利息・配当金 11 (+3)	46	+ 33 (+ 71.6%)
営業外費用	41	60	+ 18 (+ 45.6%)	支払利息 36 (+10)	60	△ 0 (△ 1.5%)
経常利益	355	333	△ 22 (△ 6.2%)		332	+ 1 (+ 0.4%)
特別利益	2	14	+ 11 (+ 474.0%)		9	+ 5 (+ 55.4%)
特別損失	4	13	+ 9 (+ 226.0%)		11	+ 2 (+ 19.6%)
税金等調整前四半期純利益	354	334	△ 19 (△ 5.5%)		330	+ 4 (+ 1.3%)
法人税等	93	△ 28	△ 121 (-)	法人税・事業税・住民税 60 (△22), 法人税等調整額 △88 (△98)	△ 62	+ 34 (-)
四半期純利益	260	362	+ 102 (+ 39.2%)		393	△ 30 (△ 7.7%)
非支配株主に帰属する四半期純利益	7	0	△ 7 (△ 96.2%)		4	△ 4 (△ 93.9%)
親会社株主に帰属する四半期純利益	252	362	+ 109 (+ 43.4%)		388	△ 25 (△ 6.6%)
その他の包括利益	△ 62	47	+ 110 (-)		-	-
四半期包括利益	198	410	+ 212 (+ 107.1%)		-	-
東急EBITDA	597	617	+ 20 (+ 3.4%)	交通 +6, 不動産 +28, 生活サービス △12, ホテル・リゾート △4, 全社・消去 +1	616	+ 1 (+ 0.2%)
EBITDA	533	540	+ 7 (+ 1.4%)		574	△ 33 (△ 5.9%)

* 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)		2025年度 1Q実績	2026年度 1Q実績	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
営業収益	合計	2,613	2,734	+ 121 (+ 4.6%)		2,795	△ 61 (△ 2.2%)
営業利益	合計	323	313	△ 9 (△ 2.8%)		346	△ 32 (△ 9.5%)
交通	営業収益	549	571	+ 22 (+ 4.0%)	東急電鉄等 +10	572	△ 0 (△ 0.1%)
	営業利益	98	99	+ 1 (+ 1.1%)	東急電鉄等 +1	106	△ 6 (△ 6.4%)
不動産	営業収益	628	726	+ 97 (+ 15.5%)	不動産販売 +76 不動産賃貸 +12 不動産管理 +6	738	△ 11 (△ 1.6%)
	営業利益	133	151	+ 17 (+ 13.2%)	不動産販売 +37 不動産賃貸 △18 不動産管理 +0	167	△ 16 (△ 9.7%)
生活サービス	生活サービス計	1,270	1,300	+ 30 (+ 2.4%)		1,310	△ 10 (△ 0.8%)
	営業収益	825	831	+ 5 (+ 0.7%)	東急百貨店 △1 東急ストア +3	858	△ 26 (△ 3.1%)
	ICT・メディア	444	469	+ 24 (+ 5.5%)	東急レクリエーション △1 東急エージェンシー △13 東急パワーサプライ +26	452	+ 16 (+ 3.6%)
	生活サービス計	51	34	△ 17 (△ 33.9%)		46	△ 12 (△ 27.1%)
	営業利益	21	15	△ 6 (△ 29.2%)	東急百貨店 △1 東急ストア △0	22	△ 7 (△ 31.4%)
	ICT・メディア	29	18	△ 11 (△ 37.5%)	東急レクリエーション △0 東急エージェンシー △1 東急パワーサプライ △9	24	△ 5 (△ 23.0%)
ホテル・リゾート	営業収益	340	349	+ 9 (+ 2.8%)	ホテル業 +12	347	+ 2 (+ 0.6%)
	営業利益	38	33	△ 5 (△ 13.8%)	ホテル業 △7	25	+ 7 (+ 29.7%)
消去等	営業収益	△ 175	△ 213	△ 38		△ 173	△ 40
	営業利益	0	△ 4	△ 5		-	△ 4

(単位：億円)	2025年度 1Q実績	2026年度 1Q実績	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
営業利益	323	313	△ 9 (△ 2.8%)		346	△ 32 (△ 9.5%)
営業外収益	74	79	+ 5 (+ 7.8%)		46	+ 33 (+ 71.6%)
受取利息・配当金	7	11	+ 3		5	+ 5
持分法投資利益	51	53	+ 2	東急不動産ホールディングス 40 (△5)、東急建設 3 (+1)、東急リアル・エステート投資法人 6 (+6)	30	+ 22
その他営業外収益	15	14	△ 0		10	+ 4
営業外費用	41	60	+ 18 (+ 45.6%)		60	△ 0 (△ 1.5%)
支払利息	26	36	+ 10		33	+ 3
その他営業外費用	14	23	+ 8		27	△ 4
経常利益	355	333	△ 22 (△ 6.2%)		332	+ 1 (+ 0.4%)
特別利益	2	14	+ 11		9	+ 5
工事負担金等受入額	1	5	+ 3		4	+ 0
その他特別利益	0	9	+ 8		4	+ 4
特別損失	4	13	+ 9		11	+ 2
工事負担金等圧縮額	1	5	+ 3		4	+ 0
その他特別損失	2	8	+ 5		6	+ 1
税金等調整前四半期純利益	354	334	△ 19 (△ 5.5%)		330	+ 4 (+ 1.3%)

(単位：億円)	2025年度 1Q実績	2026年度 1Q実績	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
交通事業	199	206	+ 6 (+ 3.4%)		211	△ 5 (△ 2.4%)
東急電鉄等	184	190	+ 6		189	+ 1
東急バス	10	9	△ 0		10	△ 1
その他	4	6	+ 1		10	△ 4
不動産事業	197	226	+ 28 (+ 14.6%)		236	△ 9 (△ 4.0%)
不動産販売業	52	91	+ 39		83	+ 8
不動産賃貸業	132	123	△ 9		139	△ 16
不動産管理業	12	13	+ 0		12	+ 1
その他	0	△ 1	△ 2		1	△ 2
生活サービス事業	90	78	△ 12 (△ 13.4%)		94	△ 15 (△ 16.8%)
リテール	38	35	△ 3		43	△ 8
東急百貨店	10	8	△ 1		8	+ 0
東急ストア	12	12	+ 0		19	△ 6
その他	15	13	△ 2		15	△ 1
ICT・メディア	52	43	△ 8		51	△ 7
東急レクリエーション	6	6	△ 0		7	△ 0
イッツ・コミュニケーションズ	21	19	△ 1		21	△ 2
東急エージェンシー	0	△ 0	△ 1		△ 0	△ 0
その他	23	17	△ 5		22	△ 4
ホテル・リゾート事業	50	46	△ 4 (△ 8.4%)		38	+ 8 (+ 21.3%)
ホテル業	44	38	△ 5		33	+ 5
その他	6	8	+ 1		5	+ 2
全社	58	64	+ 6 (+ 10.4%)		36	+ 28 (+ 79.0%)
受取利息配当金	7	11	+ 3		5	+ 5
持分法投資損益	51	53	+ 2		30	+ 22
消 去	△ 0	△ 5	△ 4		—	△ 5
合 計	597	617	+ 20 (+ 3.4%)		616	+ 1 (+ 0.2%)

※ 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

(単位：億円)	2025年度 1Q実績	2026年度 1Q実績	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
営業収益	549	571	+ 22 (+ 4.0%)	輸送人員 +2.5% (定期外 +2.3%、定期 +2.6%) 運賃収入 +2.3% (定期外 +2.3%、定期 +2.3%)	572	△ 0 (△ 0.1%)
東急電鉄等	415	425	+ 10 (+ 2.5%)	運賃収入 394 (+8)	426	△ 0 (△ 0.2%)
東急バス	73	75	+ 2 (+ 3.8%)	運賃収入 +4.2%	75	+ 0 (+ 0.5%)
その他	60	69	+ 8 (+ 14.8%)		70	△ 0 (△ 0.5%)
営業利益	98	99	+ 1 (+ 1.1%)		106	△ 6 (△ 6.4%)
東急電鉄等	93	95	+ 1 (+ 2.0%)		96	△ 1 (△ 1.2%)
東急バス	6	4	△ 1 (△ 29.0%)		6	△ 1 (△ 23.9%)
その他	△ 1	△ 0	+ 1 (-)		3	△ 4 (-)

東急電鉄 営業費用内訳

(単位：億円)	2025年度 1Q 実績	2026年度 1Q 実績	2026-2025 増減
営業費用合計	322	330	+ 8
人件費	90	92	+ 1
動力費	23	19	△ 4
修繕費	19	19	+ 0
経費	87	88	+ 2
諸税	18	22	+ 4
減価償却費	82	87	+ 4

(単位：億円)	2025年度 1Q実績	2026年度 1Q実績	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
営業収益	628	726	+ 97 (+ 15.5%)		738	△ 11 (△ 1.6%)
不動産販売業	167	244	+ 76 (+ 45.9%)		241	+ 2 (+ 1.2%)
うち当社不動産販売	125	219	+ 93 (+ 74.4%)	資産回転型ビル事業等において大規模物件売却	216	+ 2 (+ 1.3%)
うち海外子会社不動産販売	42	25	△ 16 (△ 39.2%)	ベトナム8戸 (△119戸)、オーストラリア50区画 (△16区画) ※引渡区画数は当社持分を乗じた数値	25	△ 0 (△ 0.0%)
不動産賃貸業	333	345	+ 12 (+ 3.8%)	歩合賃料の増加、賃料改定等	346	△ 0 (△ 0.1%)
うち、当社不動産賃貸	292	302	+ 9 (+ 3.3%)	既存物件からの収入+6億円 (+2.4%)	304	△ 2 (△ 0.8%)
不動産管理業	79	86	+ 6 (+ 7.7%)		79	+ 6 (+ 8.2%)
その他	47	49	+ 1 (+ 3.6%)		70	△ 21 (△ 29.8%)
営業利益	133	151	+ 17 (+ 13.2%)		167	△ 16 (△ 9.7%)
不動産販売業	48	85	+ 37 (+ 77.8%)		77	+ 8 (+ 10.7%)
うち当社不動産販売	36	81	+ 44 (+ 123.3%)	資産回転型ビル事業等において大規模物件売却	75	+ 5 (+ 7.9%)
うち海外子会社不動産販売	11	4	△ 7 (△ 61.8%)		2	+ 2 (+ 109.3%)
不動産賃貸業	73	55	△ 18 (△ 24.4%)		78	△ 23 (△ 29.3%)
うち、当社不動産賃貸	62	45	△ 16 (△ 26.9%)	既存物件からの利益△4億円 (△5.2%)	66	△ 20 (△ 30.9%)
不動産管理業	11	12	+ 0 (+ 2.8%)		10	+ 1 (+ 12.8%)
その他	△ 0	△ 2	△ 2 (-)		0	△ 2 (-)

■ 当社不動産販売 概要

(単位：億円)	2025年度 1Q実績	2026年度 1Q実績	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
営業収益						
住宅	32	33	+ 0	引渡戸数 20戸 (△21戸) ※引渡戸数は当社持分を乗じた数値	21	+ 11
資産回転型ビル事業等	84	174	+ 89	引渡棟数 4件 (△2件)	173	+ 0
その他	8	12	+ 3		12	△ 0
営業利益						
住宅	4	11	+ 7		1	+ 10
資産回転型ビル事業等	33	71	+ 37		71	+ 0
その他	△ 0	△ 0	△ 0		△ 1	+ 0

	2025年度 1Q実績	2026年度 1Q実績	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
(単位：億円)						
営業収益	825	831	+ 5 (+ 0.7%)		858	△ 26 (△ 3.1%)
東急百貨店	138	137	△ 1 (△ 1.0%)	売上高増減率 全店 △0.1% 総売上高（賃貸含む）増減率既存店 +1.5%	141	△ 4 (△ 3.0%)
東急ストア	530	534	+ 3 (+ 0.6%)	売上高増減率 全店 +1.6% 既存店 △0.2%	560	△ 26 (△ 4.7%)
その他	156	159	+ 3 (+ 2.3%)		156	+ 3 (+ 2.4%)
営業利益	21	15	△ 6 (△ 29.2%)		22	△ 7 (△ 31.4%)
東急百貨店	3	2	△ 1 (△ 41.9%)		1	+ 0 (+ 41.6%)
東急ストア	6	5	△ 0 (△ 13.3%)		12	△ 6 (△ 52.4%)
その他	11	7	△ 3 (△ 34.2%)		8	△ 1 (△ 15.8%)

	2025年度 1Q実績	2026年度 1Q実績	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
(単位：億円)						
営業収益	444	469	+ 24 (+ 5.5%)		452	+ 16 (+ 3.6%)
東急レクリエーション	72	71	△ 1 (△ 1.5%)		74	△ 3 (△ 4.2%)
イツツ・コミュニケーションズ	66	67	+ 1 (+ 1.6%)		67	+ 0 (+ 1.3%)
東急エージェンシー	106	93	△ 13 (△ 12.4%)		103	△ 10 (△ 10.1%)
その他	199	236	+ 37 (+ 18.9%)	東急パワーサプライ 92 (+26)	207	+ 29 (+ 14.0%)
営業利益	29	18	△ 11 (△ 37.5%)		24	△ 5 (△ 23.0%)
東急レクリエーション	1	1	△ 0 (△ 19.1%)		1	△ 0 (△ 31.7%)
イツツ・コミュニケーションズ	10	7	△ 2 (△ 25.5%)		9	△ 2 (△ 22.7%)
東急エージェンシー	0	△ 0	△ 1 (-)		△ 0	△ 0 (-)
その他	17	10	△ 7 (△ 39.9%)	東急パワーサプライ 1 (△9)	13	△ 2 (△ 20.7%)

(単位：億円)	2025年度 1Q実績	2026年度 1Q実績	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
営業収益	340	349	+ 9 (+ 2.8%)		347	+ 2 (+ 0.6%)
ホテル業	295	307	+ 12 (+ 4.1%)		304	+ 2 (+ 0.7%)
その他	45	42	△ 2 (△ 5.5%)		42	△ 0 (△ 0.4%)
営業利益	38	33	△ 5 (△ 13.8%)		25	+ 7 (+ 29.7%)
ホテル業	33	26	△ 7 (△ 21.0%)		21	+ 4 (+ 20.1%)
その他	5	6	+ 1 (+ 31.9%)		3	+ 3 (+ 86.6%)

※「ホテル業」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 1Q 実績	対前年 増減	2026年度 1Q 実績	対前年 増減	2026年度 1Q 実績	対前年 増減
ホテル業 (全体)	79.7	+ 0.8p	27,795	+1,335	22,146	+1,269
渋谷エリアホテル※ + ザ・キャピトルホテル東急	78.7	△ 1.5p	59,350	+3,027	46,701	+1,517

※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

	2025年度 実績	2026年度 1Q実績	増減	摘要
(単位：億円)				
資産 合計	29,228	29,487	+ 259 (+ 0.9%)	
流動資産	5,666	5,892	+ 225 (+ 4.0%)	
固定資産	23,561	23,594	+ 33 (+ 0.1%)	
負債 合計	19,633	19,661	+ 28 (+ 0.1%)	
流動負債	7,677	7,651	△ 26 (△ 0.3%)	有利子負債 +580
固定負債	11,955	12,010	+ 54 (+ 0.5%)	有利子負債 +138
純資産 合計	9,595	9,825	+ 230 (+ 2.4%)	株主資本 +177, その他包括利益累計額 +42, 非支配株主持分 +10
自己資本	9,128	9,348	+ 220 (+ 2.4%)	
有利子負債 期末残高	13,847	14,566	+ 719 (+ 5.2%)	
純有利子負債 期末残高	13,012	13,839	+ 827 (+ 6.4%)	
自己資本比率	31.2%	31.7%	+ 0.5P	
D/E レシオ (倍)	1.5	1.6	+ 0.1P	

(単位：億円)	2025年度 1Q実績	2026年度 1Q実績	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
設備投資 合計	212	221	+ 9 (+ 4.3%)		244	△ 22 (△ 9.4%)
交通	39	57	+ 17 (+ 44.1%)		33	+ 23 (+ 70.7%)
不動産	138	74	△ 64 (△ 46.4%)		76	△ 2 (△ 3.8%)
生活サービス計	51	77	+ 26 (+ 50.6%)		119	△ 42 (△ 35.2%)
リテール	19	20	+ 1 (+ 5.2%)		31	△ 11 (△ 35.8%)
ICT・メディア	32	57	+ 25 (+ 78.1%)		87	△ 30 (△ 35.0%)
ホテル・リゾート	8	11	+ 2 (+ 33.1%)		15	△ 3 (△ 24.0%)
全社	3	3	+ 0		2	+ 1
消去	△ 29	△ 3	+ 26		△ 3	+ 0
分譲土地建物 支出	195	571	+ 375 (+ 191.5%)		302	+ 268 (+ 88.7%)
減価償却費 合計	209	226	+ 16 (+ 7.9%)	交通101 (+6), 不動産67 (+4), 生活サービス44 (+5), ホテル・リゾート13 (+1)	227	△ 0 (△ 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

IV. 2026年度 業績予想 詳細資料

※「2026年3月期 決算概況資料」（2026年5月12日公表）の業績予想を再掲しております。

(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

(単位：億円)		2025年度 実績	2026年度 通期予想	増減	摘要
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	

	2025年度 実績	2026年度 通期予想	増減	摘要
(単位：億円)				
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%)	
イッツ・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%)	
イッツ・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)

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

※「ホテル業」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

	2025年度 実績	2026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	1,277	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