2027年3月期 第２四半期
決算説明会資料





上段：渋谷スクランブルスクエア中央棟・西棟
（提供：渋谷駅街区共同ビル事業者）
下段：大井町線 新造車両（6020系）

TOKYU CORPORATION

東急株式会社

2026年11月11日

9005 | https://www.tokyu.co.jp/

目次

Ⅰ. エグゼクティブ・サマリー 3

Ⅱ. 更なる企業価値向上に向けて 14

Ⅲ. 今期のトピックス 19

Ⅳ. 各事業の主要な業績指標 31

Ⅴ. 2026年度 第2四半期 決算実績 詳細資料 38

Ⅵ. 2026年度 業績予想 詳細資料 51

Ⅶ. 企業価値向上に向けた取り組み 63

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

Ⅰ. エグゼクティブ・サマリー

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

2026年度 第２四半期 決算実績ポイント

TOKYU CORPORATION

前年度との比較

- 営業収益は、不動産販売業における投資家向け不動産事業等により増収、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中間純利益は、前年の東急リアル・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計上の反動があったものの、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、不動産賃貸業の費用増や、電力小売事業における調達原価の上昇により減益

（億円）	2025年度 2Q 実績	2026年度 2Q 実績	対前年		2026年度 2Q予想	対予想	
営業収益	5,189	5,401	+211	(+4.1%)	5,599	△197	(△3.5%)
営業利益	588	542	△ 45	(△7.8%)	602	△ 59	(△9.9%)
不動産販売業 営業利益	54	85	+31	(+57.0%)	84	+0	(+1.0%)
不動産販売業を除く営業利益	534	457	△ 77	(△14.4%)	517	△60	(△11.7%)
事業利益(※)	597	554	△ 43	(△7.3%)	610	△56	(△9.2%)
経常利益	701	533	△ 168	(△24.0%)	585	△52	(△8.9%)
親会社株主に帰属する中間純利益	562	584	+22	(+4.0%)	564	+20	(+3.6%)
EPS（一株当たり中間純利益）（円）	98.14	103.63	+5.49		99.04	+4.59	
東急EBITDA(※)	1,201	1,104	△96	(△8.0%)	1,166	△62	(△5.3%)
EBITDA	1,014	999	△15	(△1.5%)	1,060	△61	(△5.8%)

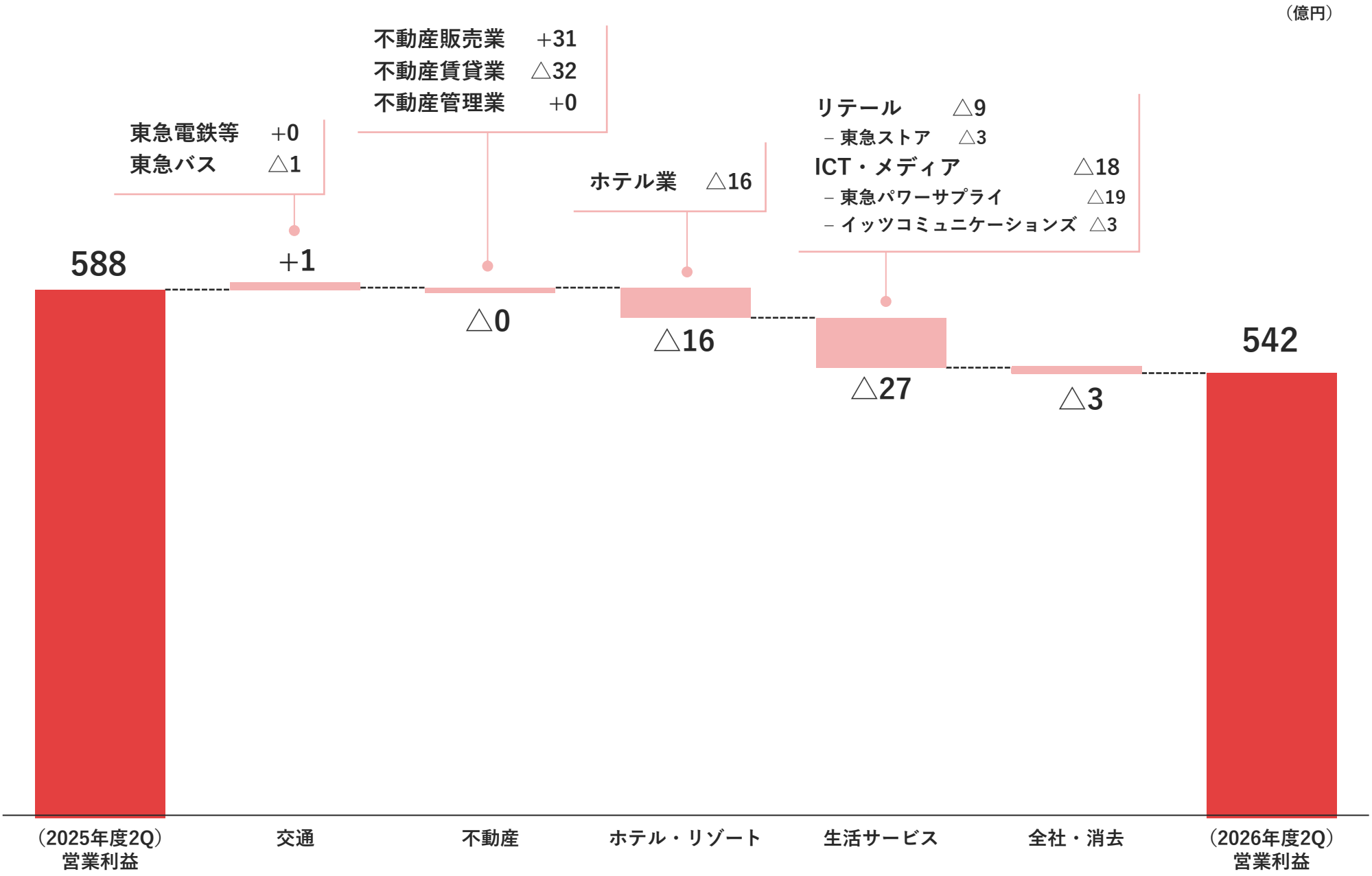
※ 事業利益＝ 営業利益＋上場３社（東急不動産ホールディングス(株)、東急建設(株)、世紀東急工業(株)）を除く持分法投資損益 ＋不動産事業等に係る受取配当

※ 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 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

2026年度 第２四半期 セグメント別営業利益 決算実績ポイント【対前年】

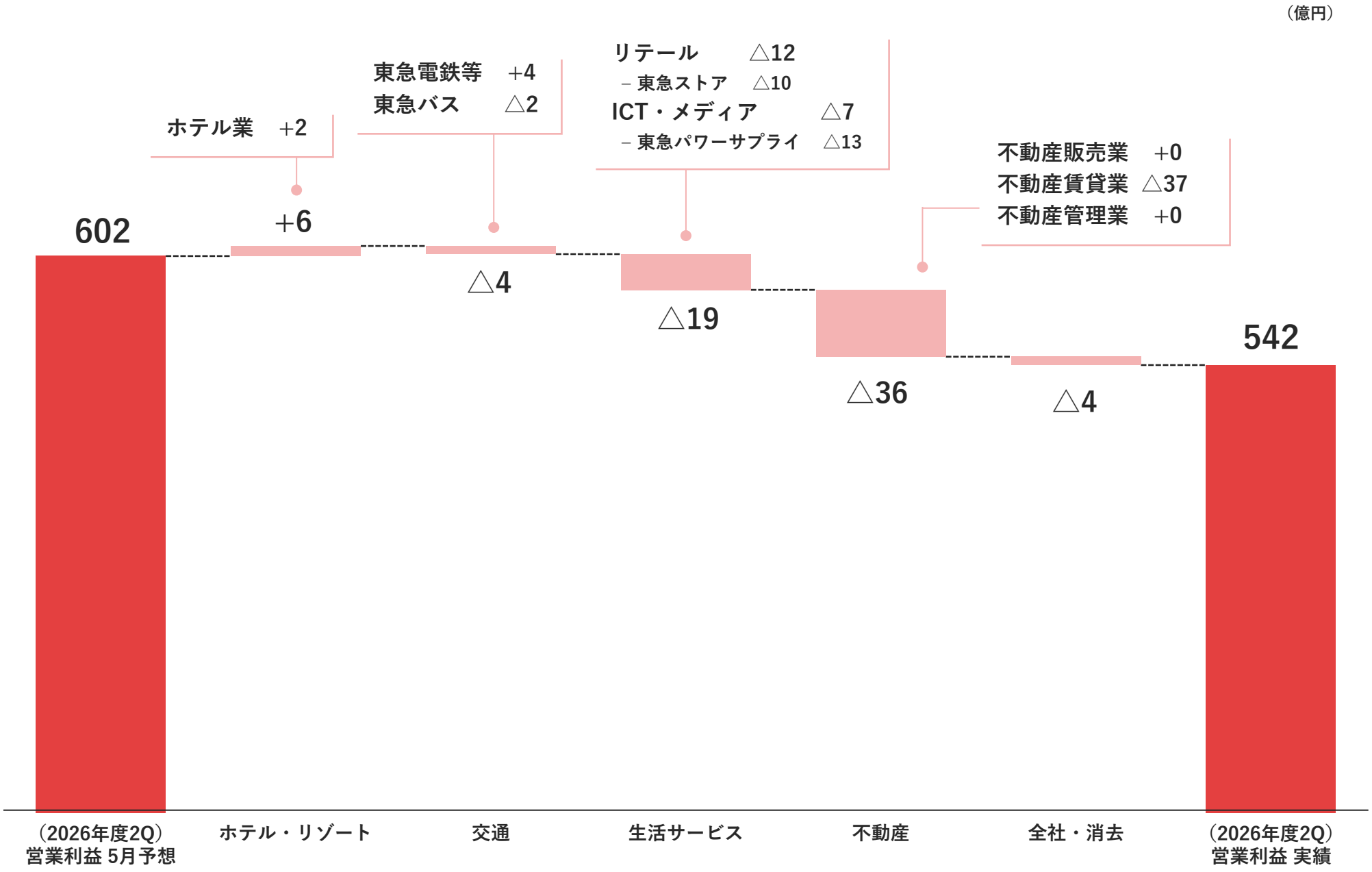
TOKYU CORPORATION



© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

2026年度 第２四半期 セグメント別営業利益 決算実績ポイント【対5月予想】

TOKYU CORPORATION

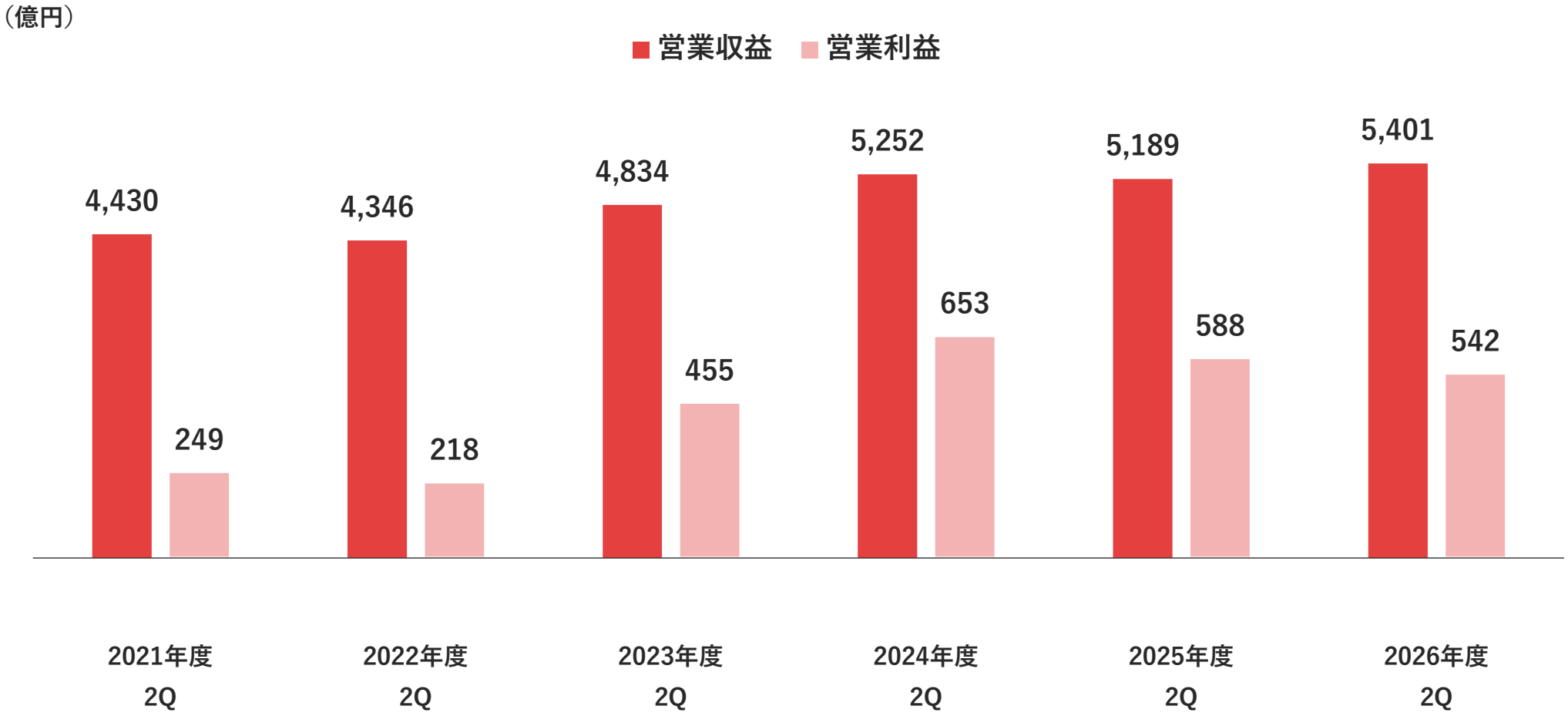


© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

TOKYU CORPORATION

● 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



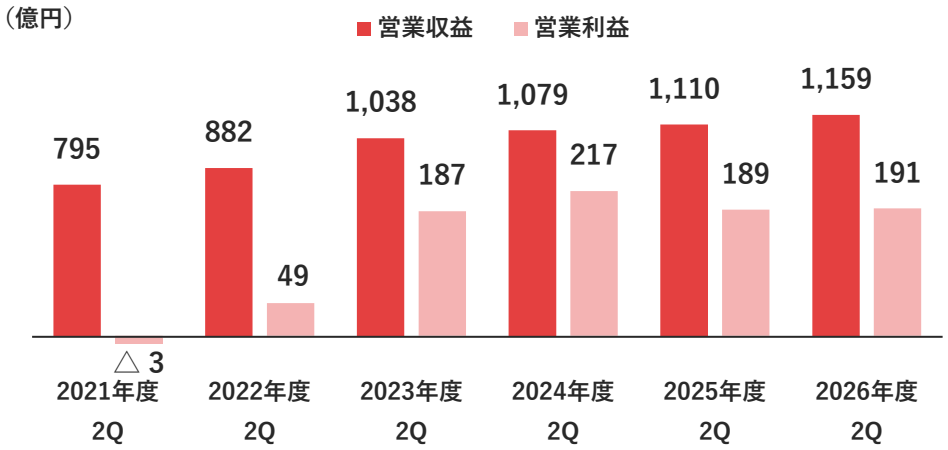
© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

2026年度 第２四半期 セグメント別業績推移

TOKYU CORPORATION

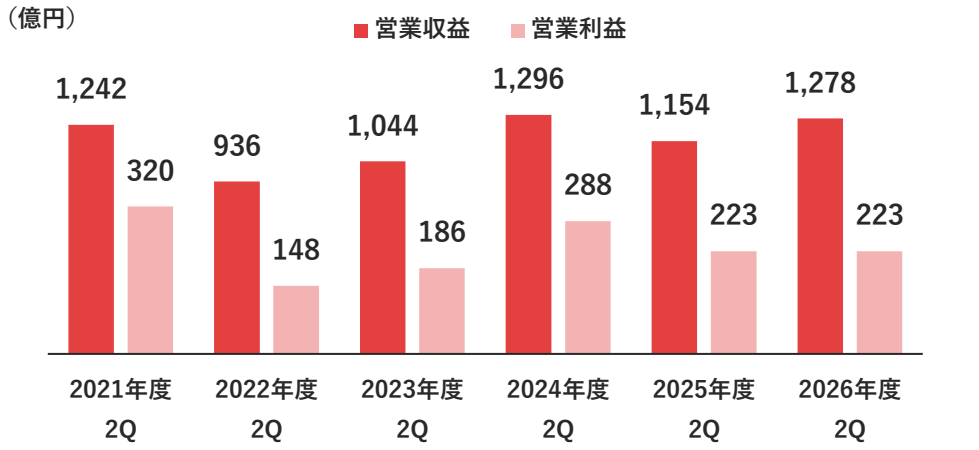
交通事業

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＋2.4%）



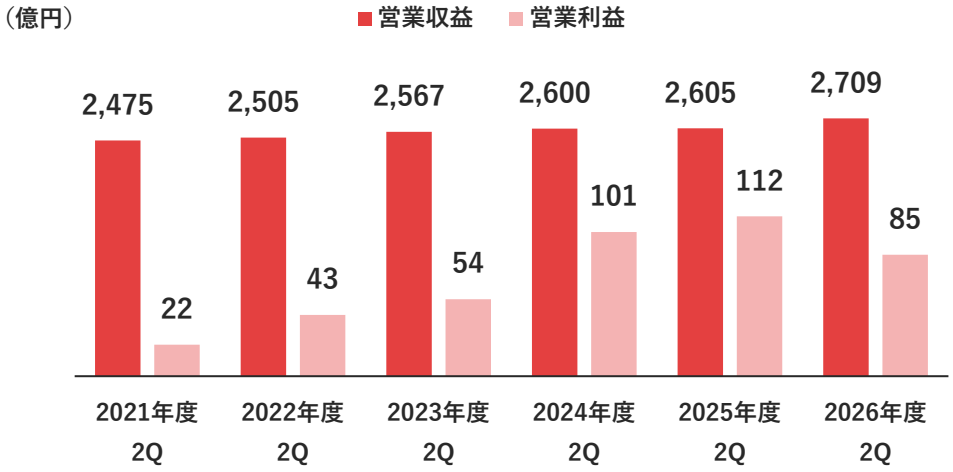
不動産事業

不動産販売業での大型物件販売により増収したものの
不動産賃貸業の費用増により営業利益は前年並み



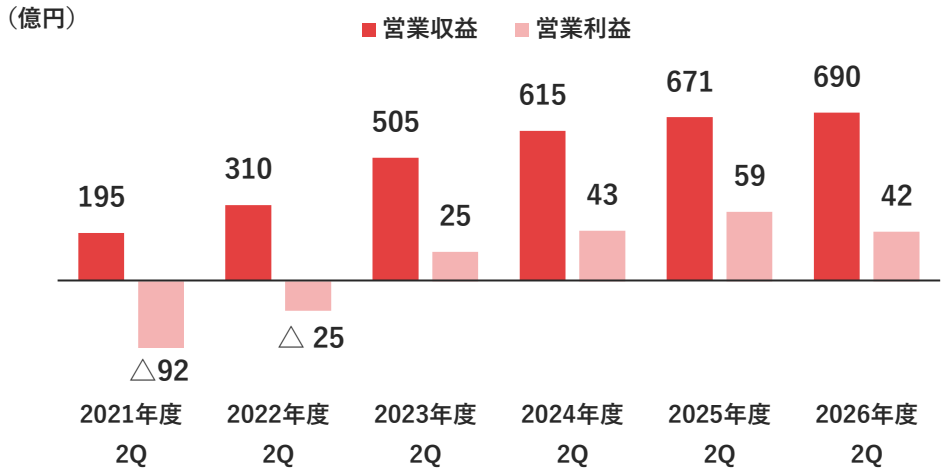
生活サービス事業

東急ストアにおける物価高騰による客数減少や、
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



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、
引き続き堅調（稼働率：79.6%　対前年：+0.1P）



© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

2026年度 業績予想の前提

TOKYU CORPORATION

事業環境の見通し

- 中東情勢や金融環境など世界経済の先行きは依然として不透明であるが、引き続き人流改善や賃料、販売価格の上昇等、事業環境の継続を織り込む
- 想定を上回るインフレ、工事費高騰や金利動向等の影響を踏まえて、内部成長への積極的な取り組みや、さらなる経営努力により、業績予想を上回る利益創出を図る

各事業の見通し

交通

▶ **東急電鉄**

- 輸送人員：1,145百万人　対前年 +2.5 %　（対2019年度 △3.6%）
- 運賃収入：157,334百万円　対前年 +2.9 %　（対2019年度+ 11.8%）

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：259戸　対前年 +17 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9月実績：空室率 2.21 % ）

生活サービス

▶ **東急百貨店**

- 店舗売上高 対前年増減率 全店 +0.4 % / 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 +4.3 % / 既存店 ※スーパーマーケット事業のみ +2.0 %

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、一室単価（ADR）は前年度からの上昇を見込む

- 通期稼働率　：79.5%　対前年 △0.1 P
- 一室単価(ADR)　：28,106円 対前年 +1,425 円

その他トピックス

- 人件費は、対前年 70億円程度の増加を見込む（5月予想と変更なし）

2026年度の業績予想は、営業利益・経常利益を下方修正（親会社株主に帰属する当期純利益は変更なし）

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

5月予想との比較

- 第２四半期決算における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、各事業の傾向を踏まえ、減収・減益

（億円）	2026年度 11月予想	対前年	対5月予想
営業収益	11,350	+488 (+4.5%)	△50 (△0.4%)
営業利益	1,000	△31 (△3.1%)	△100 (△9.1%)
不動産販売業 営業利益	165	+22 (+16.0%)	+21 (+14.9%)
不動産販売業を除く営業利益	834	△54 (△6.1%)	△121 (△12.7%)
事業利益(※)	1,015	△32 (△3.1%)	△100 (△9.1%)
経常利益	1,024	△137 (△11.8%)	△90 (△8.1%)
親会社株主に帰属する当期純利益	900	+29 (+3.4%)	-

※ 事業利益＝営業利益＋上場３社（東急不動産ホールディングス(株)、東急建設(株)、世紀東急工業(株)）を除く持分法投資損益 ＋不動産事業等に係る受取配当

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

2026年度 業績予想ポイント（2） 【中期経営計画 経営指標】

TOKYU CORPORATION

		2026年度 11月予想	対前年	対5月予想
EPS（一株当たり当期純利益）	（円）	160.56	+8.31	+2.41
ROE（自己資本利益率）	（%）	9.5	△0.5	△0.1
ROA（総資産事業利益率※）	（%）	3.4	△0.3	△0.4
東急EBITDA(※)	（億円）	2,279	+0 (+0.0%)	△88 (△3.7%)
EBITDA	（億円）	1,941	+23 (+1.2%)	△109 (△5.4%)
総資産EBITDA利回り	（%）	6.5	△0.3	△0.4
有利子負債／東急EBITDA倍率	（倍）	6.5	+0.4	+0.4
純有利子負債／EBITDA倍率	（倍）	7.3	+0.5	+0.7

※ 事業利益＝ 営業利益＋上場３社（東急不動産ホールディングス(株)、東急建設(株)、世紀東急工業(株)）を除く持分法投資損益 ＋不動産事業等に係る受取配当

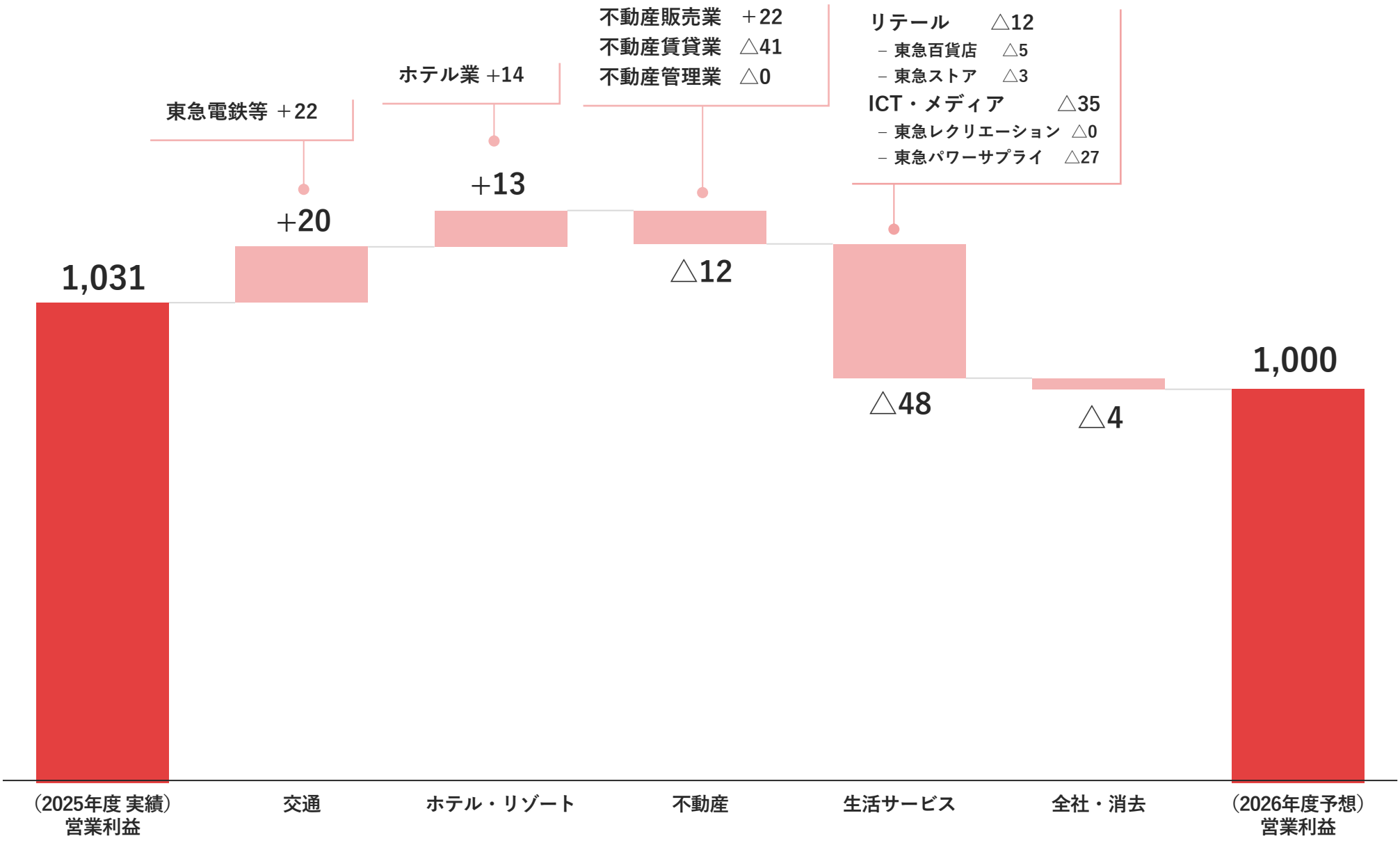
※ 東急EBITDA ＝ 営業利益 ＋ 減価償却費 ＋ のれん償却費 ＋ 固定資産除却費＋受取利息配当＋持分法投資損益

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

2026年度 セグメント別営業利益 業績予想ポイント【対前年】

TOKYU CORPORATION

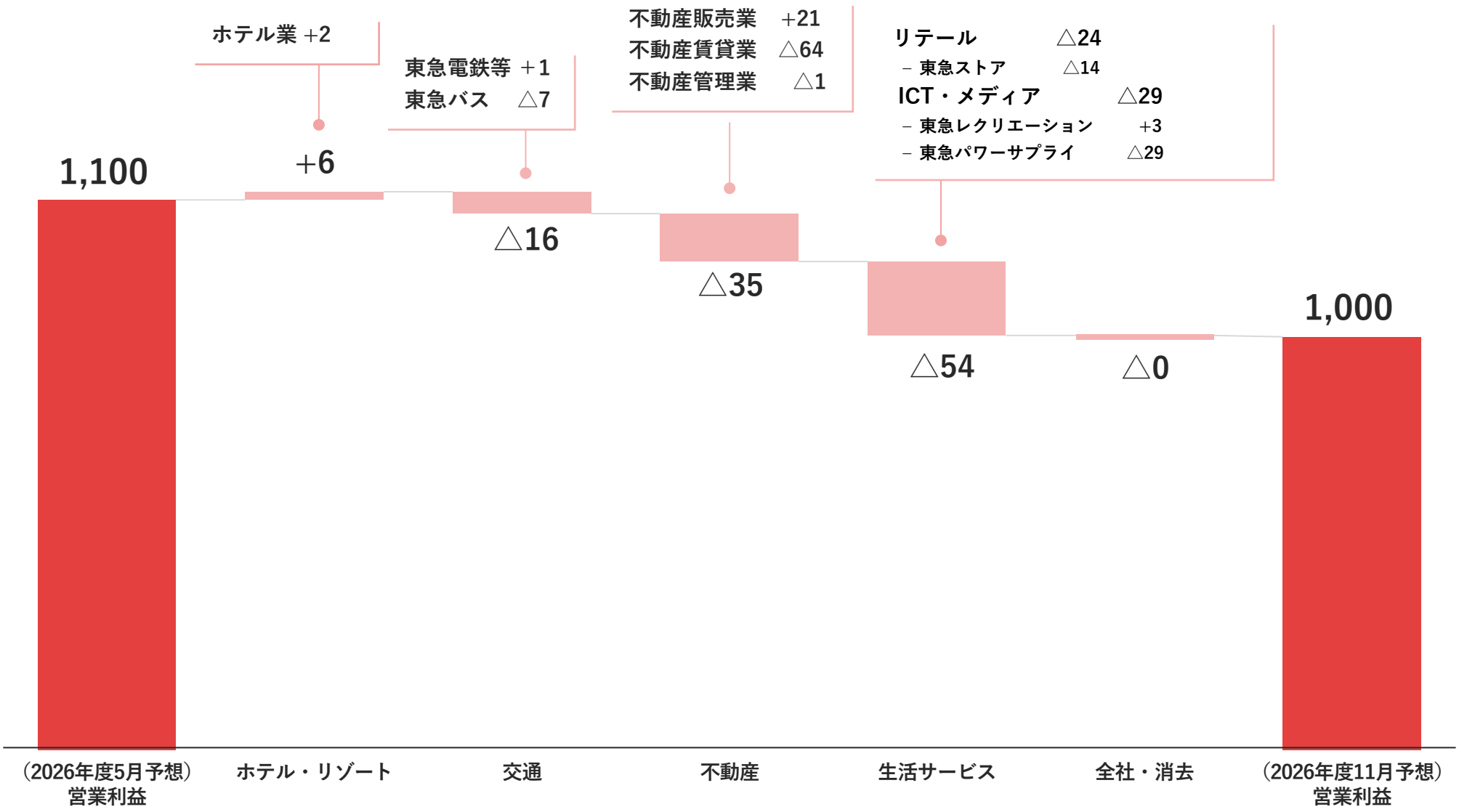
（億円）



© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

2026年度 セグメント別営業利益 業績予想ポイント【対5月予想】

（億円）



© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

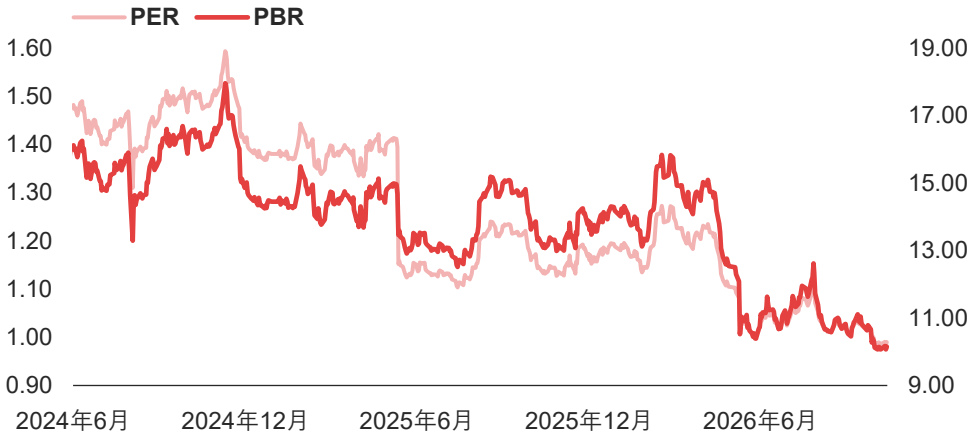
Ⅱ. 更なる企業価値向上に向けて

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

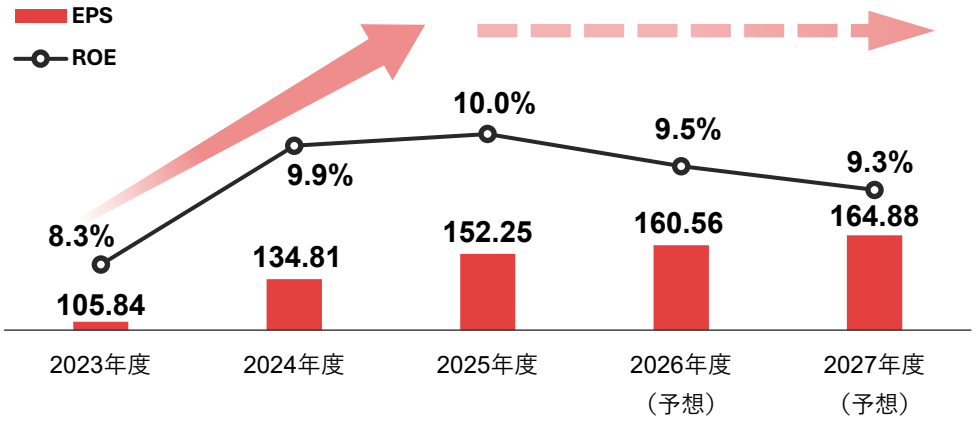
当社の株価について（PER・PBRの推移）

- 現在の株価水準は、足元の業績や当社の資産価値を踏まえると極めて割安と認識
- EPSが増加する一方で株価指標は低下。成長期待不足や不確実性といった課題に対し、事業基盤強化と株主資本コストを意識した経営で企業価値向上を図る

PBR・PERの推移（2024年5月~2026年10月）



ROE及びEPS推移（2023年度~2027年度(予想)）



PBR・PERの低下要因分析

業界全般の要因

- 金利上昇や建築費高騰等、事業環境が変化
  - 運賃制度の硬直性等により、セクター全般の成長期待が弱い状態
  - 大規模開発の収益性懸念から、不動産業へ厳しい視線が注がれていることも株価軟調の要因

当社固有の要因

- 2030年前後の渋谷駅周辺の開発プロジェクトが収益貢献するまでは端境期にあたり、カタリストが不足
- 過去のEPS成長やROE水準に対し、今後の成長見通しが緩やかで、将来の成長シナリオが描きづらい
- MSCI ACWIからの除外による株式の需給悪化

▶ 成長期待の低下 及び 株主資本コストの増加が課題

当社の取り組み

1 インフレを凌駕する事業基盤の構築（成長期待への対応）

- 東急新横浜線等の沿線価値の向上により、運賃改定に依存しない増益を確保（インフレの進行により利益を圧迫する局面では、中長期的には運賃改定等も検討）
- 沿線商業施設の収益拡大や、インフレ率を上回る不動産賃料の改定を実施し、着実な内部成長を実現
- 海外事業における長期視点の街づくりを通じて、新たな収益源を拡大

2 株主資本コストを意識した経営（資本コストへの対応）

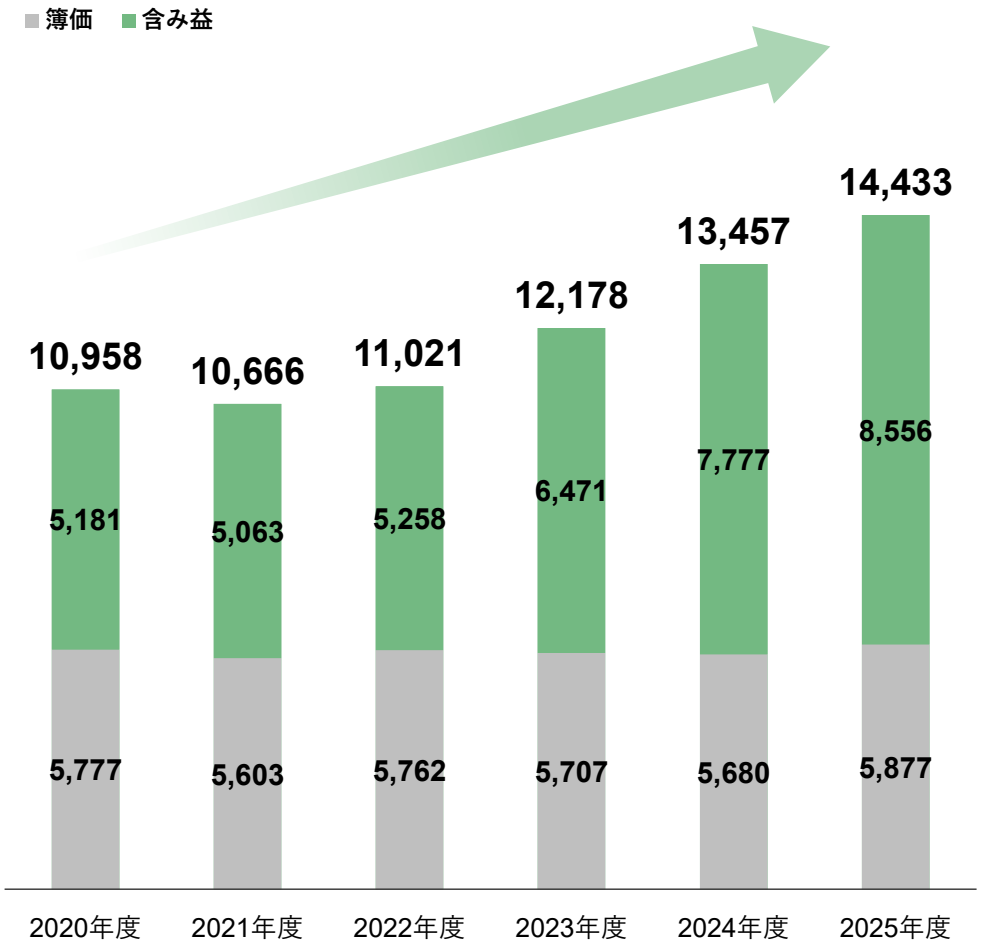
- 保有する優良アセットのポテンシャルを最大限に引き出し、ROE水準を維持・向上

© 2023 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

当社の株価について（NAV）

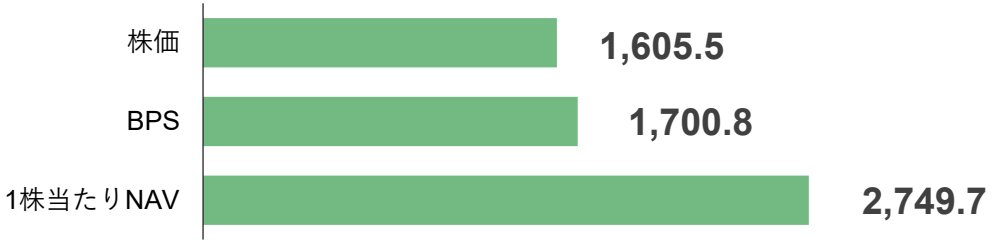
- １株当たりNAVは約2,749円、P/NAVは約0.6倍で、資産価値の観点から株価は著しく割安な水準
- 賃貸等不動産の含み益は年々拡大しているものの、株価に十分反映されず、ディスカウントが生じていると認識

賃貸等不動産の簿価及び含み益推移



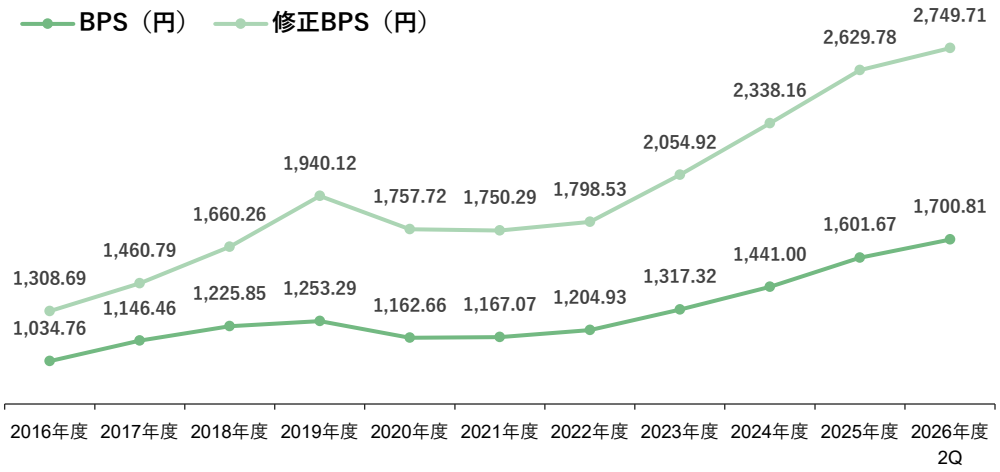
BPS・1株当たりNAV・株価の状況

P/NAV（株価÷1株当たりNAV）は約0.6倍で、株価は実質的な資産価値を十分に反映していない



※2026年10月30日時点

BPS・修正BPSの推移（※税引き後）



© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

NAVディスカウントの解消に向けた戦略

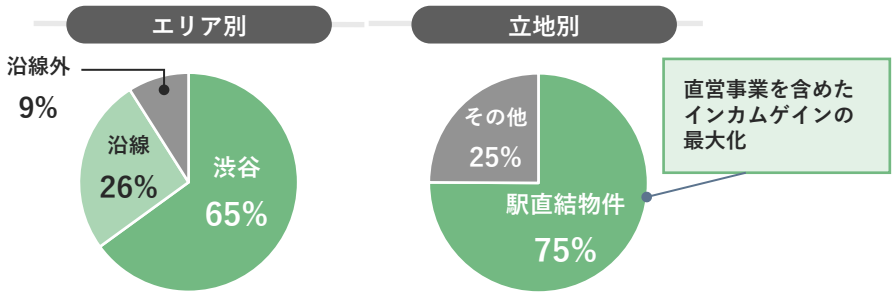
- 「インカムゲインの成長」による賃貸利益の拡大および資産売却を含む「資産ポートフォリオの最適化」を通じてバランスシートを最適化し、資本効率とROAを改善することでNAVディスカウントの解消を図る

当社の資産ポートフォリオの特徴

賃貸等不動産の含み益は、エリア別では渋谷（65%）や沿線（26%）に、立地別では駅直結物件（75%）と一部のポートフォリオに集中している

1. 含み益を有する物件は賃料のアップサイドも期待できる
2. 駅直結物件等、鉄道事業との関連性から売却難易度の高い物件の割合が大きい

含み益の構成比



今後の具体的な施策

インカムゲイン成長

- 渋谷や沿線の駅直結物件等、更なる賃料上昇が見込まれる優良物件を継続保有し、収益アップサイドを享受
- 収益拡大によるROAの上昇と、中長期的な企業価値向上を実現

渋谷エリアのトップレント賃料水準（募集賃料・オフィス）

60,000~70,000円程度/坪（共益費込）

※2026年11月時点見込の数値　※2026年5月時点 60,000円程度/坪から上昇

資産ポートフォリオ最適化

- 今後の成長性を見極め、戦略的な資産売却を実行
- 売却資金の循環再投資によるエリア価値向上と、資本効率および財務健全性の両立を意識した資本配分によって企業価値向上を図る
- 税金を含む売却コストに起因した企業価値流出への対応を実施

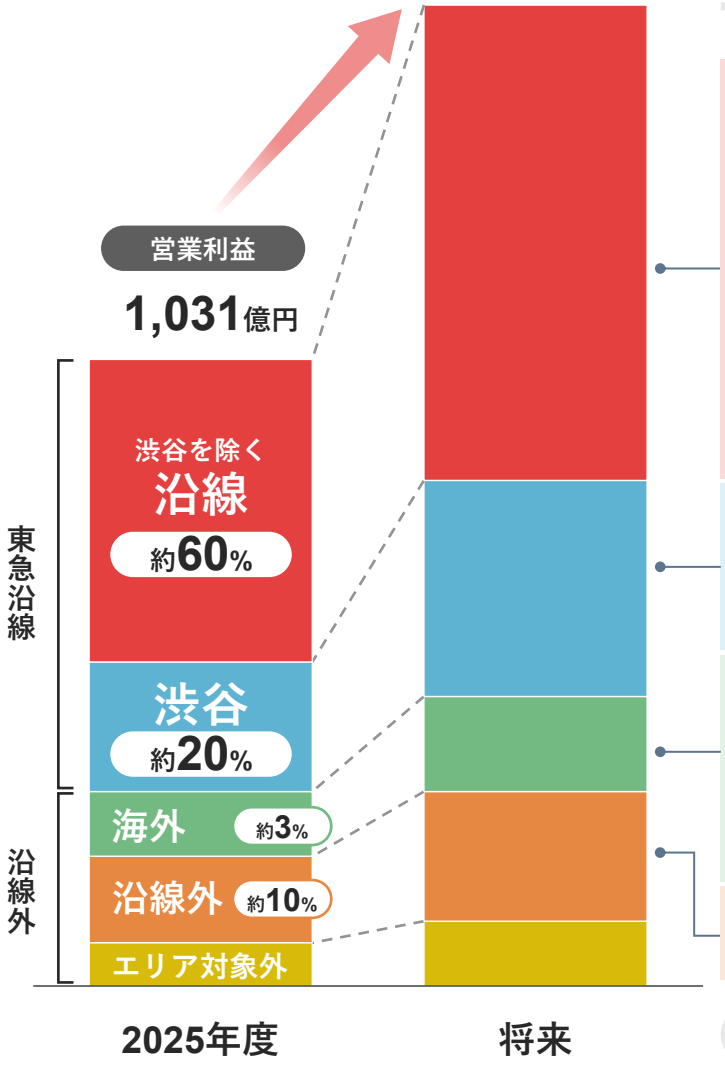
現中期経営計画の目標 **3か年700億円**を上回る

3か年1,000億円程度の売却を見込む

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

エリア別の利益構成と更なる成長戦略

- 営業利益構成は、沿線で約80%（渋谷20%、その他沿線60%）、沿線外・その他で20%
- 沿線エリアにおける地域コングロマリットによる収益機会の拡大、渋谷エリアでの開発プロジェクトの推進、海外での成長に向けた取り組み等、エリアごとに成長機会を捉えて適切な施策を実行し、企業価値を最大化



各エリアの成長戦略のイメージ

「人口誘致」×「ウォレットシェア拡大」による収益機会の拡大

人口増加による収益機会拡大

- 東急沿線エリアの交通利便性・快適性の更なる追及
- 社会環境の変化に併せた住宅機能の拡充による人口誘致
  - 分譲住宅の拡充、沿線でのシェア拡大
  - 賃貸住宅（スタイリオ等）の拡充、若年層向けシェアハウスの取り組み
  - 空家活用や沿線17市区の自治体との連携 等
- 沿線への循環再投資によるハード・ソフト両面での都市機能の拡充

ウォレットシェア拡大

- 商業施設等、沿線における多業種のドミナント展開
- TOKYU POINTやTOKYU ID等の各種会員組織を活用したクロスセル・アップセル

「開発PJによる収益機会拡大」×「展開する多様な事業での収益獲得」

他社開発を含む、再開発による渋谷エリアの関係人口増加を、鉄道、バスやリテール、エンタメ、ホテルなど、当社の展開する多様な事業で取り込み

人口増加や経済成長が見込まれるエリアを中心に海外事業を推進
長期視点での街づくりの進展による当社保有資産の価値向上

事業利益	2026年度		2035年度
	5月予想	11月予想	
	42億円	73億円	150億円＋α

ホテル・リゾート事業におけるインバウンド需要等の取り込み
東急歌舞伎町タワー等、準沿線での収益拡大や空港運営など沿線外ビジネス強化

スーパードミナント戦略の展開

次期経営計画にて今後の成長戦略を検討中

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

Ⅲ.今期のトピックス

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

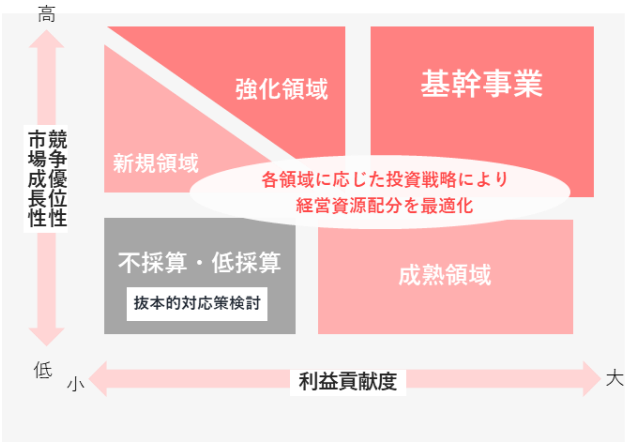
中期経営計画における重点施策の進捗状況

TOKYU CORPORATION

事業ポートフォリオマネジメントの推進

- 強化領域と撤退領域を明確にし、連結資本効率の向上と経営資源配分の最適化を進める
- 新規領域への進出、既存事業の内部成長、不採算事業の撤退や事業再構築を実施

各事業の評価（イメージ）



新しい取り組み

● エンターテインメントを活かした街づくり（東急エンタメイト等）

事業の再構築

● ホテル事業の店舗網

一部賃借店舗の撤退、MC/FC店舗の出店



JAM 福井勝山東急ホテル&リゾーツ

撤退事業

市場環境の変化を鑑み、事業ポートフォリオを組み換え

● 精肉及び加工肉事業　（株式会社セントラルフーズにおける一部事業）

東急線沿線に立地する横浜工場等について東急ストアが承継の上、精肉および加工肉事業を外部へ売却し、更なる事業の発展を目指す

● 会員制滞在型リゾート事業　（東急株式会社における一部事業：東急バケーションズ）

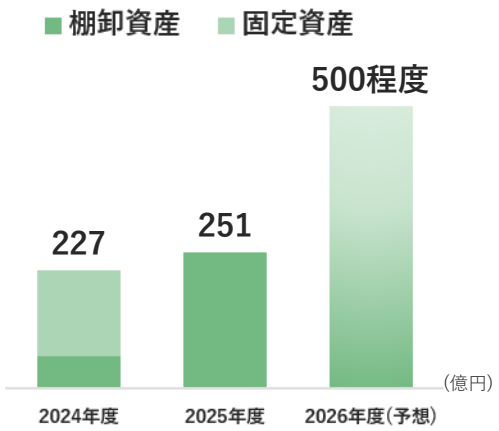
パブリック化や、東急ホテルズ&リゾーツ社との会員組織およびオペレーションの統合にて更なる競争力強化に努める

資産売却の推進

- 中期経営計画では３か年合計700億円の売却を予定

  ⇒ **1,000億円規模**の売却を見込む
- 市場環境を捉えた戦略的売却により、成長投資、機動的な資産の入れ替え、バランスシートコントロールを推進

投資用収益不動産売却推移



▶ 今期売却物件（一例）

● 新溝ノ口ビル

位置：田園都市線・大井町線「溝の口」駅 徒歩10分
用途：事務所・駐車場



東急REITとの戦略的なコラボレーション

- 東急REITへ2026年4月に2物件、10月に1物件を拠出済
- 今後も同社のメインスポンサーとして戦略的な連携を実施

主な東急REITへの売却物件	売却年度
スタイリオ新丸子駅前	2026年度（10月）
戸越銀座ラウンドビル	2026年度（4月）
東急すすき野ビル	2026年度（4月）
東急番町ビル	2024年度、2018年度、2015年度
スタイリオフィット武蔵小杉	2020年度
渋谷道玄坂スカイビル	2018年度

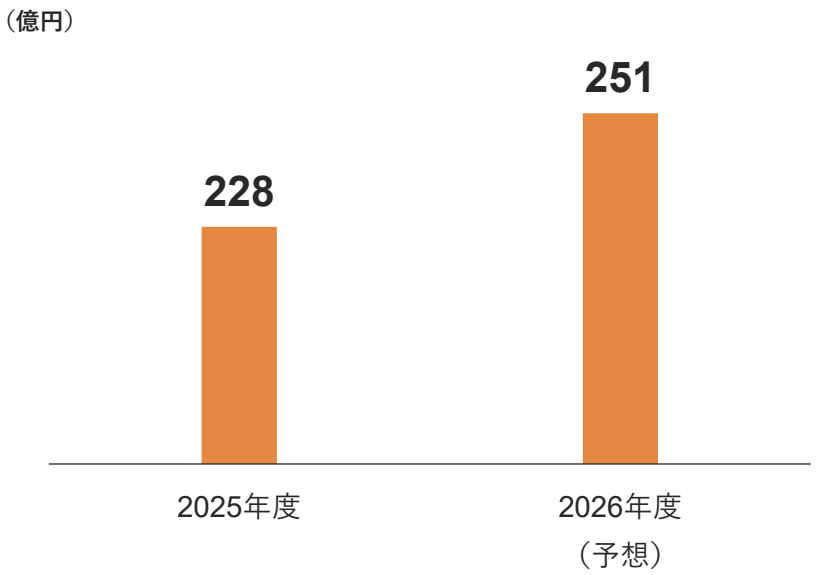
不動産以外の保有資産や事業の見直しを推進

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

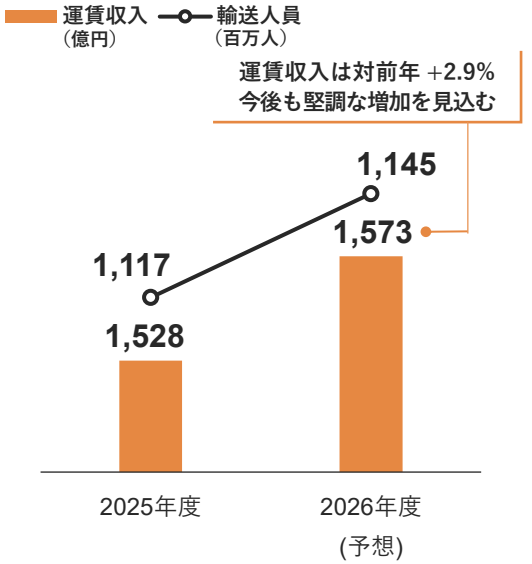
鉄道事業における取り組み

- 沿線人口増加や東急新横浜線における需要の伸長等により、輸送人員・運賃収入は堅調に推移し対前年で増益を見込む
- 着実なコストコントロールによりインフレ影響を最小限に抑制する

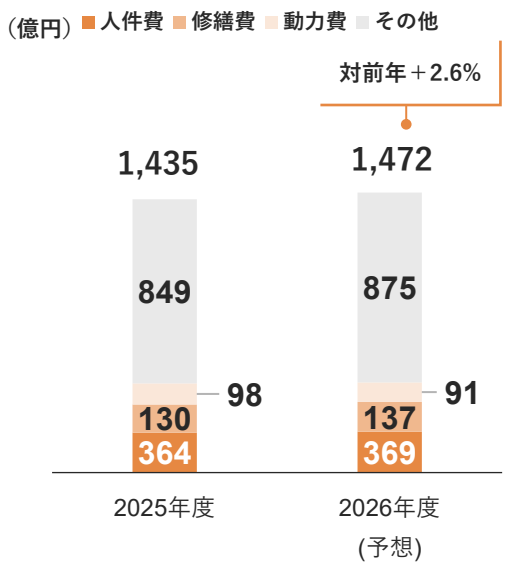
営業利益



運賃収入・輸送人員



営業費用



鉄道事業の今後の見通し

沿線人口の増加を背景とした幅広い層への通勤定期利用の拡大

輸送人員は対前年2.7%増を想定。今後も同要因により増加基調が継続する見込み

東急新横浜線における需要の着実な伸長

輸送人員（上期実績）は対前年9.6%増であり、東急沿線全体への波及効果も含め、引き続き堅調に推移する見込み

各種施策による新たな輸送需要の創出

2027年3月開催の「GREEN×EXPO 2027」等、当社沿線での機会を確実に捉え、増収効果を最大化

輸送需要創出の機会を確実に捉え、費用増を上回る収入増を実現し、内部成長を推進
今後、コスト上昇が利益・キャッシュフローを圧迫する局面では、中長期的には運賃改定等も検討

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

不動産賃貸業における成長戦略

TOKYU CORPORATION

● 不動産賃貸業における収入は、賃料改定等の戦略的な施策を通じて持続的な拡大を目指す

オフィス賃料

●2026年度上期の契約更改において、賃料改定は高水準で推移
●賃料はインフレを上回るペースで上昇し、今後も改定交渉を継続

2026年度上期 契約更改状況

渋谷エリアでの増賃合意率
90%超

増額率の全体平均
15%程度
一部のテナントで**CPI連動条項**を導入

渋谷エリアにおける募集賃料の優位性

渋谷エリアのトップレントの賃料水準

2025年5月
60,000円
程度／坪（共益費込）

→

2026年11月時点見込
60,000~70,000円
程度／坪（共益費込）

賃料増加に向けた将来戦略

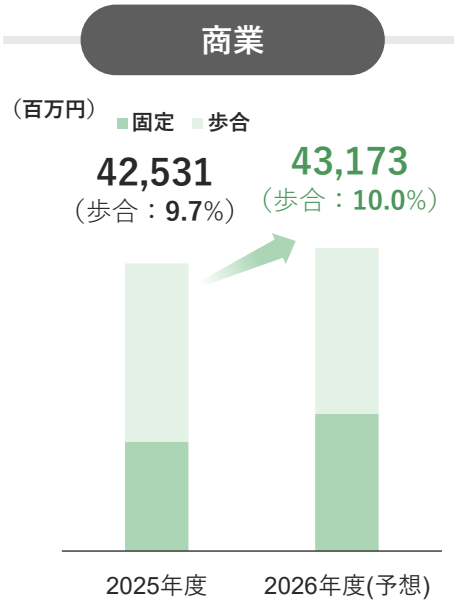
●**渋谷・東急沿線エリアのプライスリーダー**として、マーケットを上回る賃料の獲得を目指す

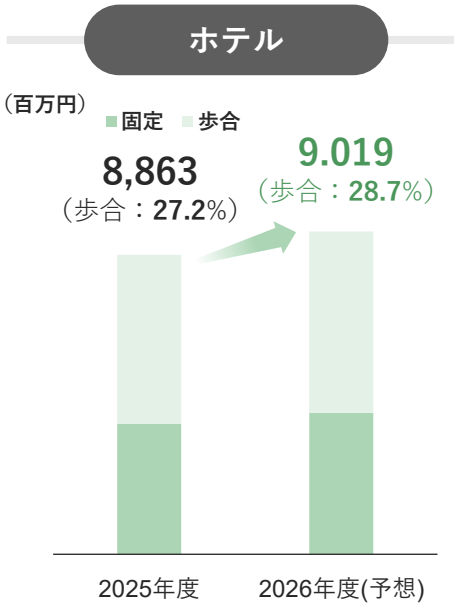
具体的な戦略方針

1. 契約期間の短期化
2. CPI連動条項の導入
3. 契約方式の見直し

商業・ホテル賃料

●固定／歩合賃料ともに堅調に推移しており、賃料収入拡大に寄与





賃料増加に向けた将来戦略

●街の魅力を高めることで、テナントの入替や賃料改定を推進し、インフレを上回る施設売上・賃料の伸長を目指す

具体的な戦略方針

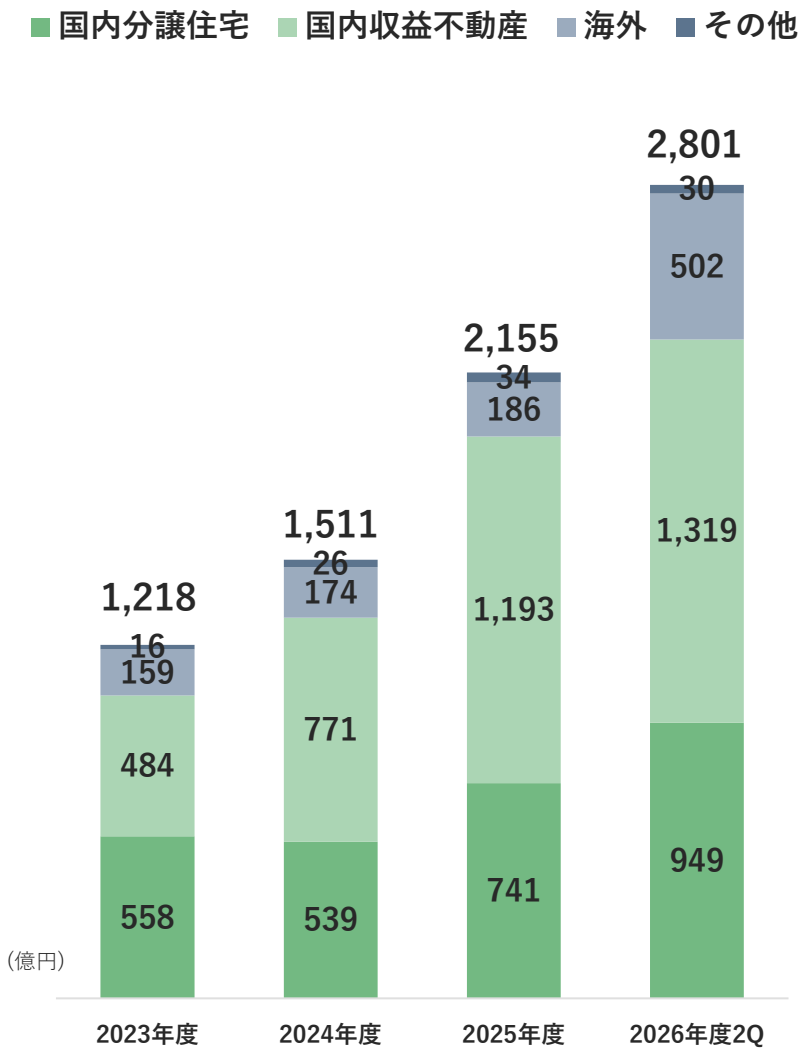
新規・入替	優良テナントの誘致に注力（賃貸条件･歩合比率等の工夫）
再契約	テナントの賃料負担を鑑みた賃料設定見直し（歩合設定の最適化）

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

不動産販売業における競争優位性

- 沿線を中心とした不動産販売業の推進による人口誘致、事業機会の獲得をすべく、分譲土地建物残高は増加傾向
- 資産回転型ビル事業を含めた不動産販売業の推進により、棚卸資産の回転率向上による収益性、ROA向上を目指す

当社分譲土地建物残高推移



各事業における競争優位性

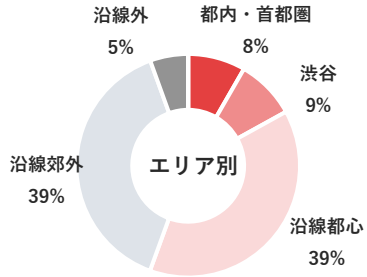
国内分譲住宅

- 高単価で販売可能な立地に物件を保有。売却益のみならず沿線への人口誘致が可能

ドレッセブランド認知度

2025年10月		2026年8月
7位	▶	5位

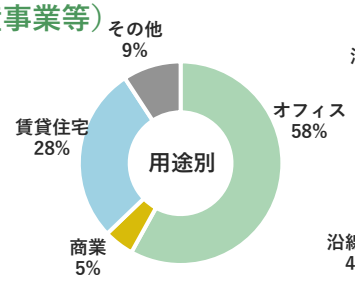
調査対象：分譲マンション購入可能性のある沿線在住者



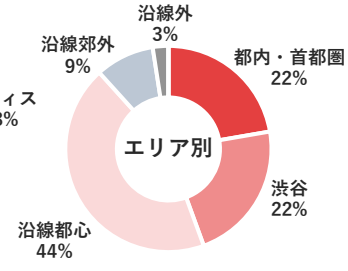
※2025年度資産残高より

国内収益不動産（投資家向け不動産事業等）

- 好立地に多様な用途別ポートフォリオ、豊富な残高を擁し、今後も利益を確保しながらの売却が見込める



※2025年度資産残高より



※2025年度資産残高より

海外

- 地価上昇が続く展開エリアの開発用地売却を通じ、更なる利益拡大が見込める

展開エリアの現状

ベトナム ビンズン新都市	2012年の取得時から 3.5倍程度上昇
オーストラリア ヤンチェップ	対前年で 10%程度上昇 （2025年度における税評価額に基づき算出）

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

国内外における不動産販売業の取り組み

TOKYU CORPORATION

- 不動産販売事業を推進し、まちづくり・エリア成長・人口誘致に寄与していくとともに、収益の着実な実現を目指す

国内の分譲引渡し戸数および主な引渡し物件

2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度以降
引渡済	引渡済	引渡予定	引渡予定	引渡予定
457戸	242戸	259戸	約300戸	約1,800戸手当済（～2030年度）

主な引渡し物件	総戸数	引渡し開始
ヴィークステージ鷺沼	103戸	2026年7月
ドレッセ千鳥町	32戸	2027年1月（予定）
ドレッセ南町田レジデンス	78戸	2027年2月（予定）
ドレッセ鷺沼レゾンベール	40戸	2027年3月（予定）
ドレッセ南町田フロント	78戸	2027年3月（予定）

※ 引渡予定戸数は、マンション・戸建・土地を含む数値であり、当社持分の戸数を表示

主な引渡し物件

- ドレッセ南町田レジデンス



竣工	2027年2月（予定）
総戸数	78戸

- ドレッセ南町田フロント



竣工	2027年3月（予定）
総戸数	78戸

海外の分譲引渡し戸数および主な引渡し物件

2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度
引渡済	引渡済	引渡予定	引渡予定	引渡予定
849戸	731戸	668戸	約800戸	約1,700戸

主な引渡し物件		総戸数	竣工
ベトナム	The TEN	300戸	2026年
ベトナム	The GLORY	992戸	2024年
タイ	dcondo hype Rangsit	546戸	2024年

主な引渡し物件

ベトナム

- The TEN



竣工	2026年
総戸数	300戸

- The GLORY



竣工	2024年
総戸数	992戸

タイ

- dcondo hype Rangsit



竣工	2024年
総戸数	546戸

オーストラリア



Capricorn エリア

開発面積	約220ha
計画区画数	約3,000区画

Atlantis Beach エリア

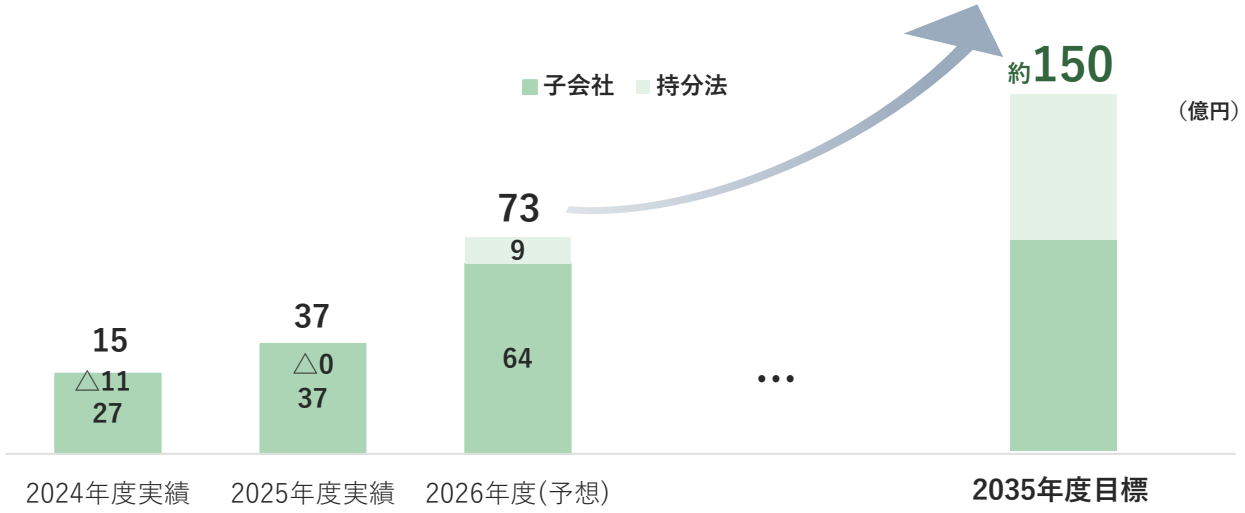
開発面積	約420ha
計画区画数	約5,800区画

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

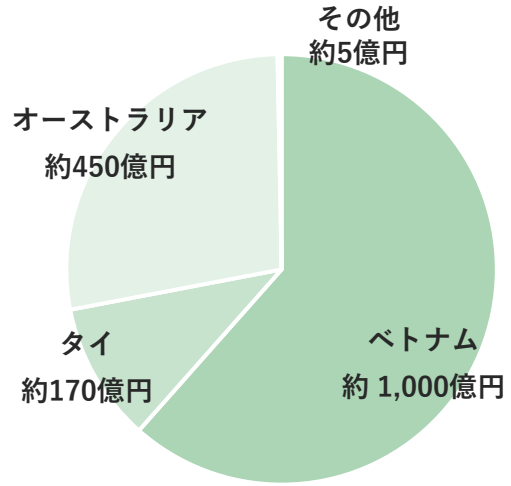
海外事業の成長戦略

- 国内事業で培った都市開発のノウハウ展開・資金回転型投資に加え、施設運営型事業を通じ、持続的な成長を目指す
- 海外事業における総資産は2026年度第2四半期時点で1,630億円程度、当社総資産の5%程度・開発用地の含み益は増加

事業利益の将来計画



国別資産内訳



ベトナム

需要拡大が進むビンズン新都市にて街づくりの推進

- 売却想定単価が上昇し、5月予想に比べて好調に推移する見込

ビンズン新都市の今後の見通し

- 2025年に省市再編があり、ビンズン新都市所在の旧ビンズン省は新ホーチミン市へ統合され、人口1,400万人、ベトナムのGDPの25%を占める都市へと再編
- インフラ整備の加速への期待感より、マンション需要が加速

⇒ **需要を捉えた分譲マンションの価格設定を行う**

オーストラリア

ヤンチェップ・ツーロックスエリアにおける堅調な需要増

- 一次取得者層に向けた適正な価格での商品展開が支持され、販売が想定を上回り堅調に推移
- 区画当たりの販売価格は5月予想時に比べて約5%増加



※引渡区画数は当社持分を乗じた数値

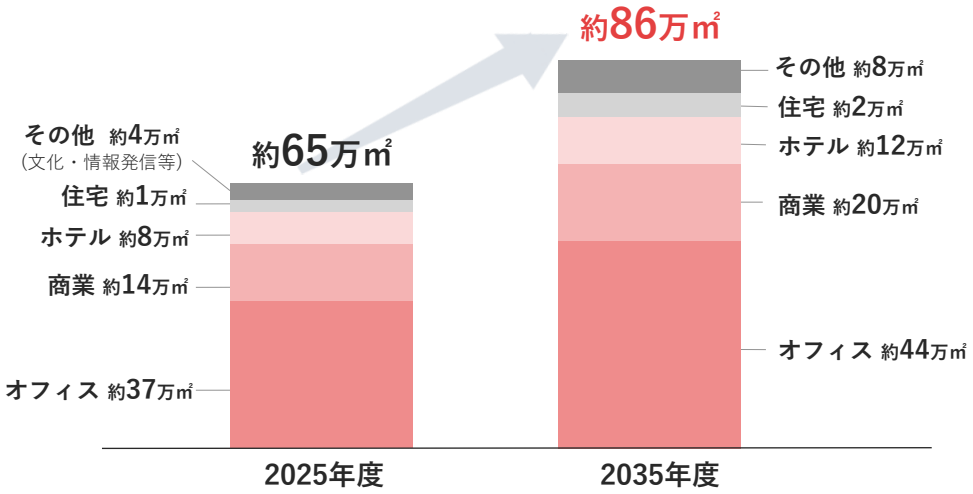
- 資源産業を背景とした経済成長が続き、開発エリアの人口は2036年までに年約3.0%の増加を見込む

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

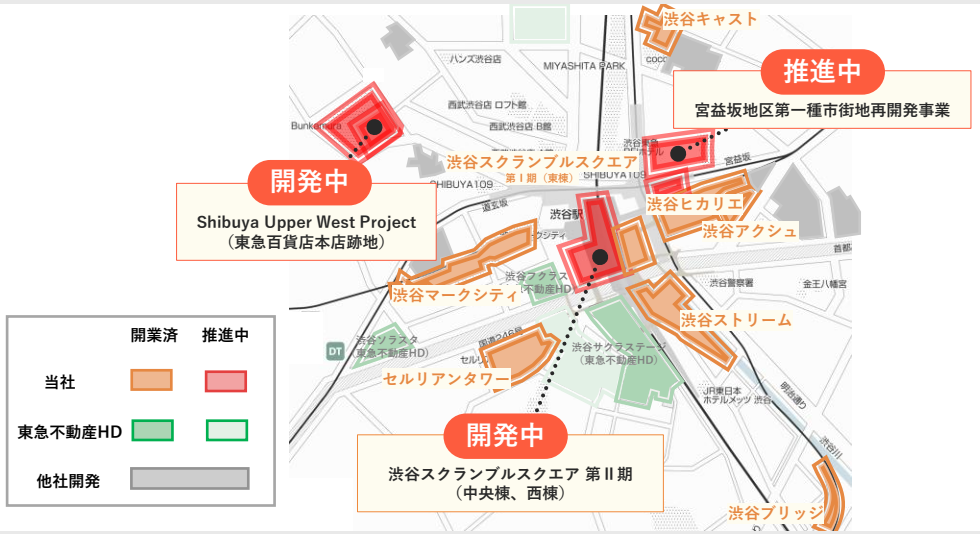
渋谷駅周辺における再開発の取り組み

- 当社の最重要拠点である渋谷の未来に向け、過去より官民連携も含めた複層的な取り組みを推進
- 新規プロジェクト開業による床面積の増加や渋谷エリアの価値向上を通じ、複数事業において大幅な増収を目指す
- 工事費高騰や将来賃料の見通しを精査し必要に応じて軌道修正を行いつつ、前向きに推進する

渋谷駅周辺・広域渋谷圏における当社関与床の推移



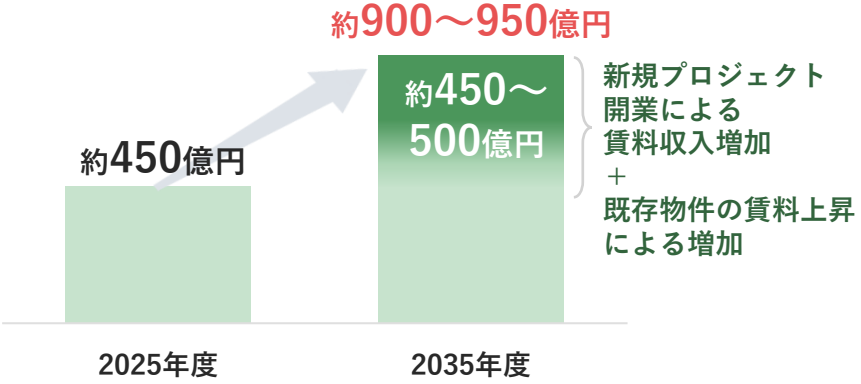
渋谷駅周辺における開発状況



2035年度に向けた賃料収入目標（渋谷駅周辺）

- 新規プロジェクト開業による収入増に加え、渋谷駅周辺の価値向上による既存物件・ビジネスの内部成長を通じ、大幅な増収を目指していく

大規模物件の賃料収入



※大規模物件には渋谷スクランブルスクエア、渋谷ヒカリエ等を含む
※現時点での将来の見通しであり、様々な不確定要素を含んでいるため、今後変動する可能性がございます。

新規プロジェクト開業の他事業への波及効果

鉄道・バス	関係人口増加による **輸送人員増加**
不動産管理等	関与床増加による **フィービジネス拡大**
商業・百貨店等	大型施設開業による **来街者・施設売上増加**
ホテル	多様なカテゴリ展開による **宿泊者増加**

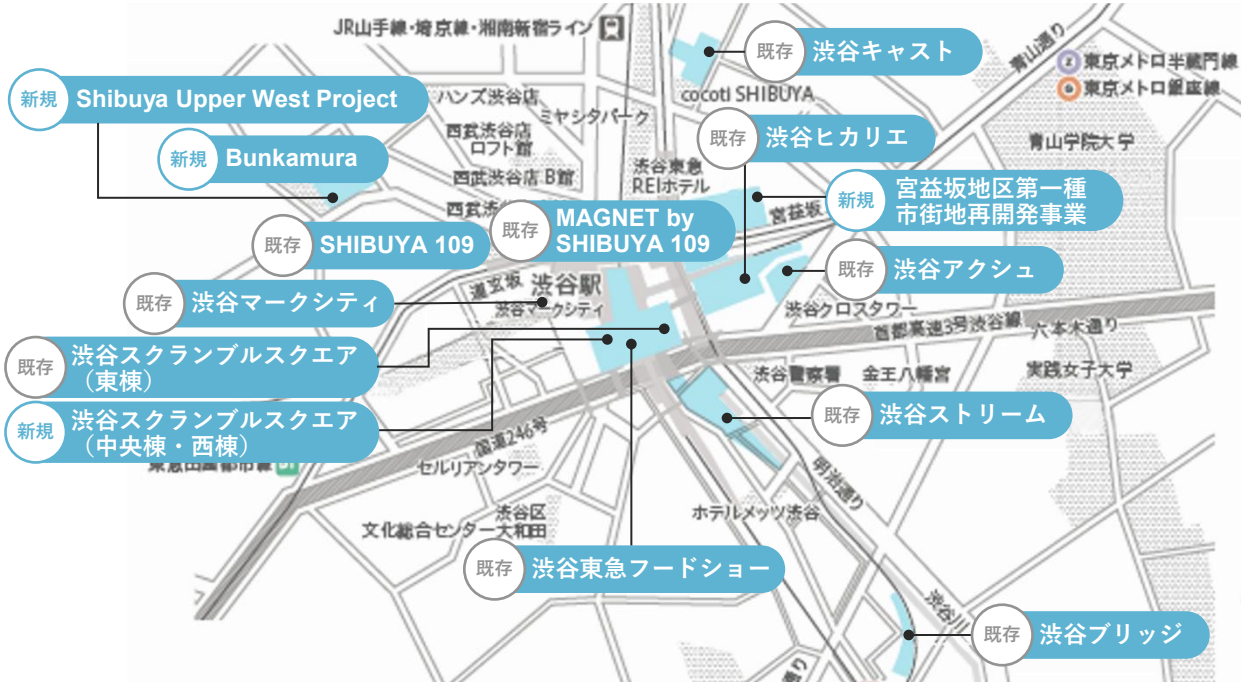
© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

渋谷エリアにおけるリテール戦略

- 渋谷エリアの商業施設を一体運営し、様々な顧客層の多様なニーズに応える魅力的な売場展開によりエリア価値を向上
- 魅力ある商業施設の提供を通じて、世界に選ばれ、地域に愛される街づくりを推進

渋谷エリアを1つのモールと見立てた事業展開

渋谷エリアへオフィスワーカー、居住者、来街者、インバウンド等様々な顧客層を惹きつけるべく、多様な業種・業態の集積により顧客ニーズに応えるまちづくり



渋谷エリアでの一体型運営の例

フード事業	Food Show EDGE / 東急百貨店 東横のれん街 / TOKYU Food Show
ビューティー事業	+Q BEAUTY by TOKYU DEPARTMENT STORE / ShinQs Beauty palette

（2026年5月時点）

渋谷エリアの商業価値の継承・発展

- 既存施設の魅力向上で時代にあわせたブランド価値の再編集を通じ、商業機能・顧客基盤を継承・発展
- IPコンテンツとの連携により、新たな体験価値を創出し、多様化する顧客ニーズに対応

ShinQs by TOKYU DEPARTMENT STORE

- 「渋谷ヒカリエShinQs」を「ShinQs by TOKYU DEPARTMENT STORE」へ名称変更
- 百貨店機能を渋谷のまちづくりにおいて進化させていく

SHIBUYA109 ENTERTAINMENT

- ファッションだけでない多様なコンテンツを発信
- SHIBUYA109でしか体験できないエンタテイメントを提供

東急グループのリテールの総合力を活かし、多様性と面白さを提供し続けるとともに、コンテンツ時代に合わせた事業展開を推進

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

エンタメの魅力を活かした渋谷エリアのまちづくり

TOKYU CORPORATION

- 開発等のハードと、エンタメ、戦略的情報発信等、地域の魅力を高めるソフト施策の両面から、楽しく、豊かで、美しい「世界が憧れるまち、渋谷」を実現し、就業人口・居住人口・来街人口を増加させる
- 他社プロジェクトの開業も渋谷の就業人口や賑わいに貢献し、当社事業の収益機会につながる

渋谷における当社ならではの各種ソフト施策（一例）

- 新ブランド「東急エンタメイト」を立ち上げ、まちづくり×エンターテインメントの取り組みをより一層深化

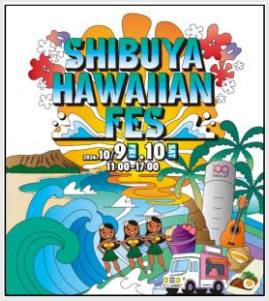
東急エンタメイト
まちも、人も、好きが動かす。

ブランドロゴ



▶ 渋谷 スナック横丁®

- 渋谷ヒカリエ隣接地に12月上旬にオープン
- ナイトタイムエコノミーの活性化と新たなにぎわいの場の創出を目指す

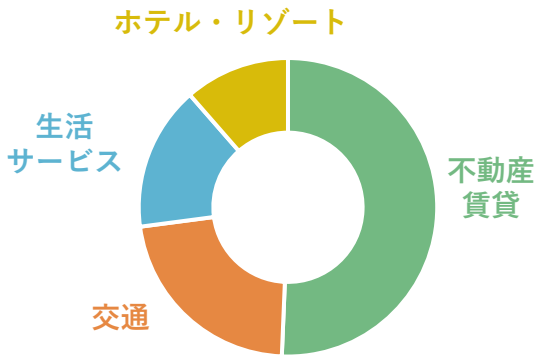


▶ 幅広い資源を活用した複合的イベント

- 鉄道やバス、ホテル、商業施設、屋外広告といった当社グループならではの資源を活用

渋谷エリアにおける当社の多様なビジネス展開と街の魅力を伸ばすための考え方

渋谷エリアにおける
事業別利益イメージ



- 渋谷は当社の多様な事業がもっとも多く集積するエリア
- 再開発の進捗とソフト施策強化の両輪で街の魅力を向上させていく

再開発により「渋谷」の街の課題を認識し、
「渋谷」の街の強みを伸ばすため、
当社ならではのソフト施策を拡充し、
関係人口を増やし、各事業の収益機会につなげる

楽しく、豊かで、美しい「世界が憧れるまち、渋谷」の実現へ

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

生活サービス事業並びにホテル・リゾート事業の取り組み

TOKYU CORPORATION

生活サービス

■東急ストアの状況および取り組み

売上状況（前年上期との比較）

- 単価は対前年で上昇したが、客数減を補いきれず売上高は減少
- 直近、7月以降は客数の回復に伴い、売上高は対前年で増加傾向

既存店売上高（対前年上期）▲0.6%
- 客数 ▲2.5%
- 買上単価 +2.0%（一点当たりの単価+2.8% / 買上点数▲0.8%）

今後の利益創出に向けた取り組み

- お買い得感のある価格、主要顧客基盤TOKYU POINTを活用した販売促進の強化
- セントラルフーズ社の小売事業と一部工場を承継、一体で成長することで独自性の高い商品開発や売場改革を推進

■東急パワーサプライの状況および取り組み

売上状況（前年上期との比較）

- 低圧小売において前年の酷暑による需要の反動減の影響があったものの、法人向け高圧小売の契約顧客増加により増収
- 一方、中東情勢悪化による調達原価の増加、顧客獲得に向けた販売費の増加により減益

今後の利益創出に向けた取り組み

- 戦略的な各種広告宣伝や、沿線顧客基盤を活用したさらなる顧客の獲得
- 調達時期・契約期間・調達先を分散し、安定的な調達体制を構築するとともに収益源の多角化を図る



ホテル・リゾート

■インバウンド需要の積極的な取込み

- 好立地にてホテルを運営しているため、継続して需要を確保
- 「Global Hotel Alliance(GHA)」加盟により、インバウンド需要のさらなる取り込みを目指す

外国人宿泊比率（2025年度実績）

- 当社 全ホテル平均　：約49 %（他社含む 国内ホテル平均 約27%※）
- 当社 渋谷ホテル平均：約84 %（他社含む 東京都内ホテル平均 約56%※）

※国土交通省観光庁 2025年宿泊旅行統計調査より

外国人宿泊者ADR

	2024年度	2025年度	2026年度予想
外国人	30,181円	33,775円	34,992円
全体平均	23,921円	26,681円	28,106円

■店舗網の再構築

- 既存店舗の賃料圧縮、店舗の新陳代謝により事業強靭化を推進

新規営業店舗

2026年度	JAM 福井勝山東急ホテル&リゾーツ（FC）	100室
	東京麹町東急REIホテル（MC）	246室
	癒しのリゾート・加賀の幸　ホテルアローレ	130室

営業終了店舗

2026年度	那覇東急REIホテル（賃借・築16年）	215室
2027年度	札幌東急REIホテル（賃借・築46年）（宴会場は運営継続）	575室

営業形態変更

2026年度	東急ホテルズ内に併設している東急バケーションズ６施設を営業終了し、ホテル客室に変更

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

ESG外部評価の獲得 / ESG指数への組み入れ

FTSE・MSCI等 代表的なESG投資指数に３年連続選定

- ESG評価の高い企業で構成されるFTSE社の指数「FTSE4Good Index Series」と「FTSE JPX Blossom Japan Index」等に３年連続選定
- 年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）が採用する日本株のESG投資指数（6種）すべてにおいて3年連続選定

FTSE4Good　FTSE JPX Blossom Japan Index　MSCI Selection Indexes Constituents 2026

詳細情報 https://www.tokyu.co.jp/company/information/detail/61431.html
https://tokyu.disclosure.site/ja/307/

環境経営の推進

グリーンボンドの発行による資金調達を実施

- 「サステナブルファイナンス・フレームワーク」に基づき、第24・25回無担保社債を「グリーンボンド」として総額450億円発行
- 新型車両の導入など鉄道事業の下記プロジェクト等に資金を充当


▲大井町線 車両新造


▲田園都市線地下駅リニューアル


▲土木構造物の修繕

詳細情報 https://www.tokyu.co.jp/company/news/detail/61891.html

GREEN×EXPO 2027に向けた取り組み

2027年国際園芸博覧会（GREEN × EXPO 2027） 概要

開催場所	：	旧上瀬谷通信施設（神奈川県横浜市）
開催期間	：	2027年3月19日~2027年9月26日
予想来場者数	：	1,000万人以上

東急グループの取り組み

- 東急グループの存在理念「美しい生活環境を創造し、調和ある社会と、一人ひとりの幸せを追求する。」との親和性が高いことから出展を決定
- 横浜市や近隣自治体、関係者の皆さまと連携し、地域活性化に寄与

- 東急グループ全体での収益最大化に向けた取り組み
  - ・ラッピングトレインの運行やお得な切符の発売を検討
  - ・南町田グランベリーパークへの集客施策
  - ・ホテル等における遠方からの観光需要の取り込み
  - ・会場の清掃業務受託 等

来場者数（片道） 想定
南町田グランベリーパーク駅 約6,000人～15,000人／日 ※

※出典：公益社団法人２０２７年国際園芸博覧会協会 来場者輸送実施計画 第3版


▲出展施設名「とうきゅうグループ館」イメージパース

詳細情報 https://tokyugroup-greenexpo2027.jp/

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

Ⅳ. 各事業の主要な業績指標

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

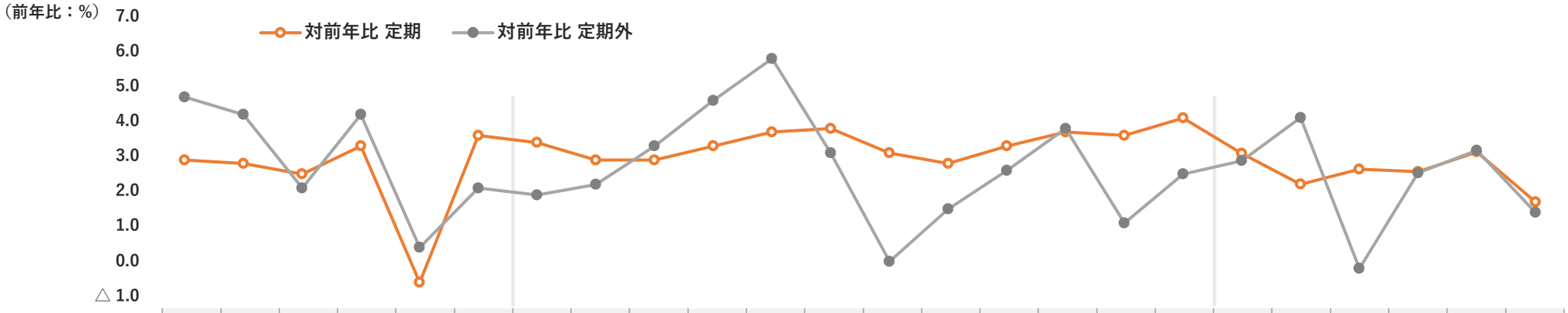
鉄軌道業の状況（１）

２Q（7-9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
10月の状況	改札通過人員は、対前年比 +4%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 2Q実績	2026年度 2Q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	562,231	576,029	＋2.5%	1,144,915	＋2.5%
	定期外	250,742	256,608	＋2.3%	516,058	＋2.7%
	定期	311,489	319,421	＋2.5%	628,858	＋2.3%
運賃収入	合計	76,541	78,413	＋2.4%	157,334	＋2.9%
	定期外	47,258	48,456	＋2.5%	97,605	＋3.1%
	定期	29,282	29,956	＋2.3%	59,729	＋2.8%

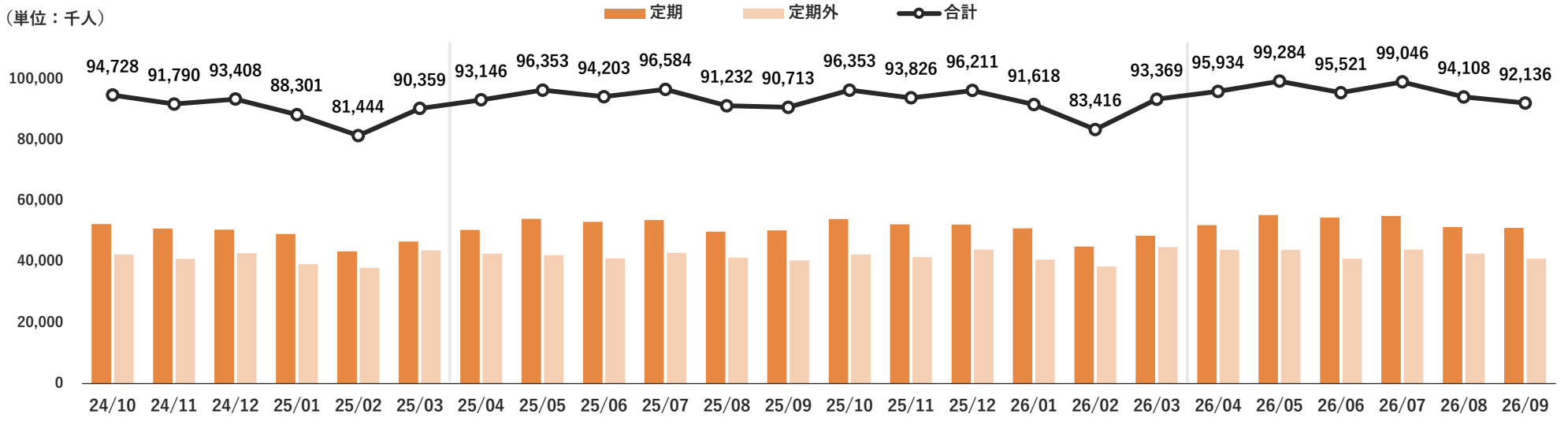
東急電鉄： 輸送人員（対前年同月比）



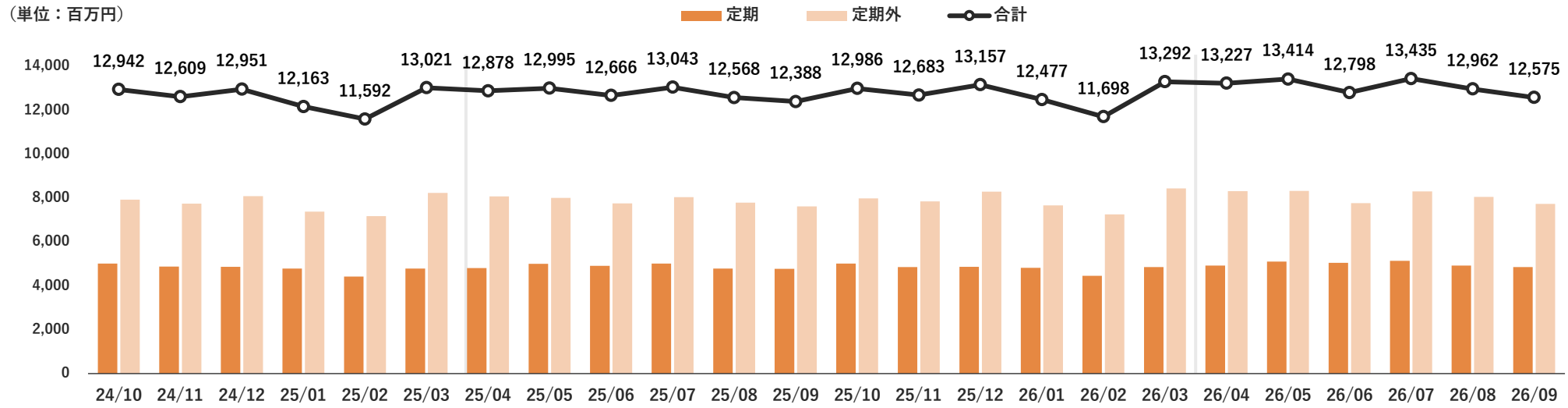
	24/10	24/11	24/12	25/01	25/02	25/03	25/04	25/05	25/06	25/07	25/08	25/09	25/10	25/11	25/12	26/01	26/02	26/03	26/04	26/05	26/06	26/07	26/08	26/09
対前年比 定期	2.9	2.8	2.5	3.3	△0.6	3.6	3.4	2.9	2.9	3.3	3.7	3.8	3.1	2.8	3.3	3.7	3.6	4.1	3.1	2.2	2.6	2.6	3.1	1.7
対前年比 定期外	4.7	4.2	2.1	4.2	0.4	2.1	1.9	2.2	3.3	4.6	5.8	3.1	0	1.5	2.6	3.8	1.1	2.5	2.9	4.1	△0.2	2.5	3.2	1.4

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

東急電鉄： 輸送人員（実績）



東急電鉄： 運賃収入（実績）

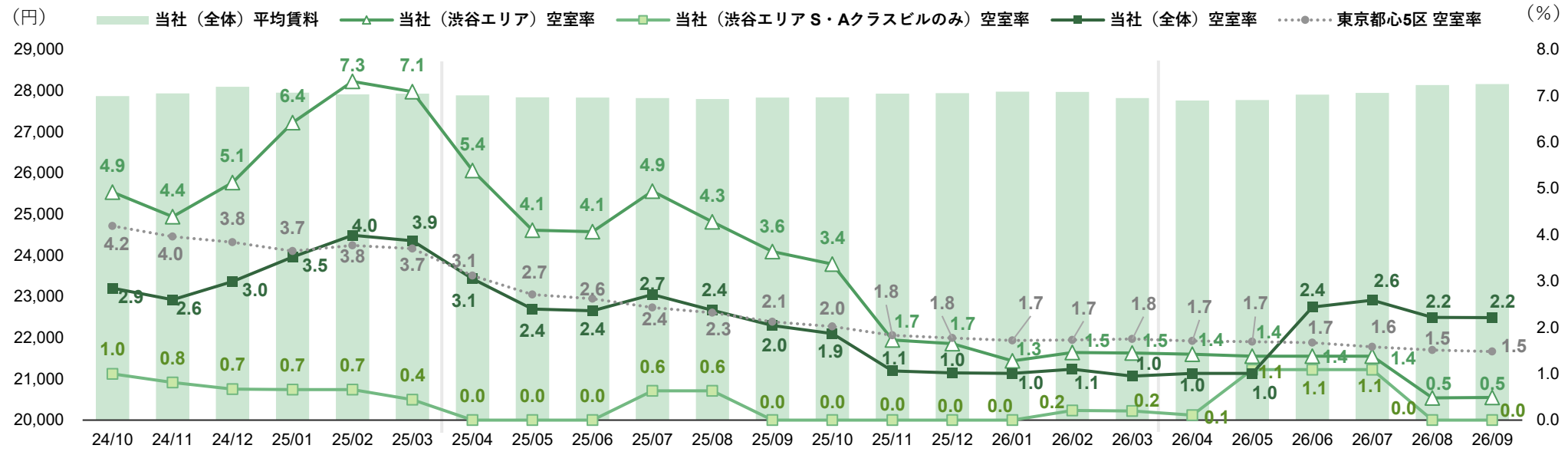


© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

不動産業の状況

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	2026年度第2四半期の引渡戸数は前年並み、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」

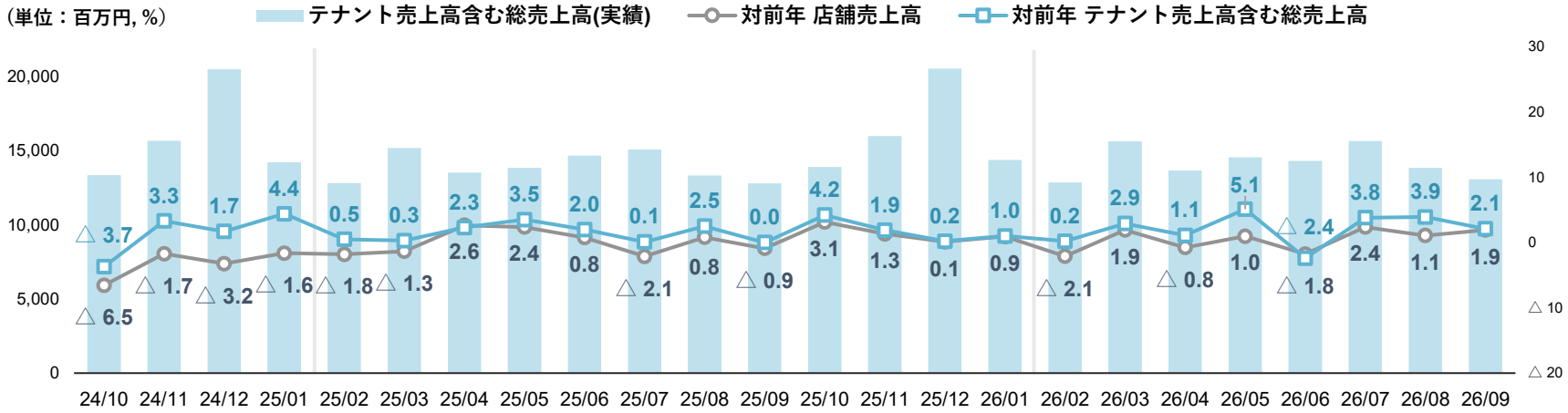
当社 分譲引渡戸数

（単位：戸・区画）	2025年度2Q 実績	2026年度2Q 実績	増減
マンション	39	40	＋1
戸建・土地	7	4	△3
合計	46	44	△2

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

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、新設・改修店の寄与により前年を上回って推移

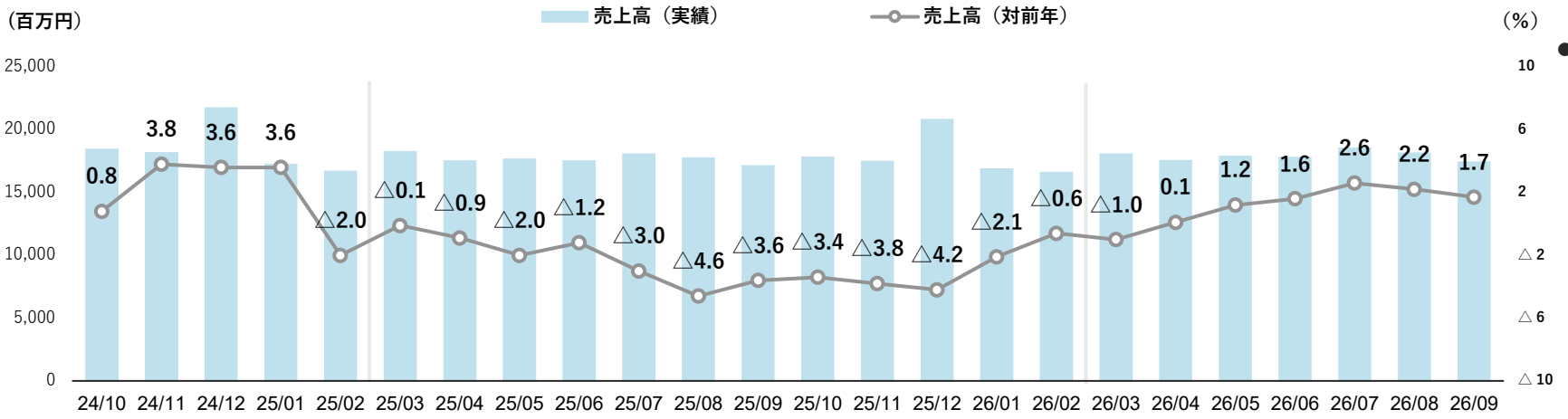
東急百貨店： 売上高（実績 ／ 対前年 同月比）



● 商品別売上高

	2027年1月期 2Q累計	
	対前年増減率	売上高シェア
紳士服・洋品	11.4	0.1%
婦人服・洋品	△ 1.3	2.7%
その他衣料品	△ 45.9	0.2%
身のまわり品	△ 1.0	7.1%
雑貨	△ 1.3	18.5%
家庭用品	△ 18.8	0.5%
食料品	1.6	66.2%
その他	5.7	4.6%
合計	0.7	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）

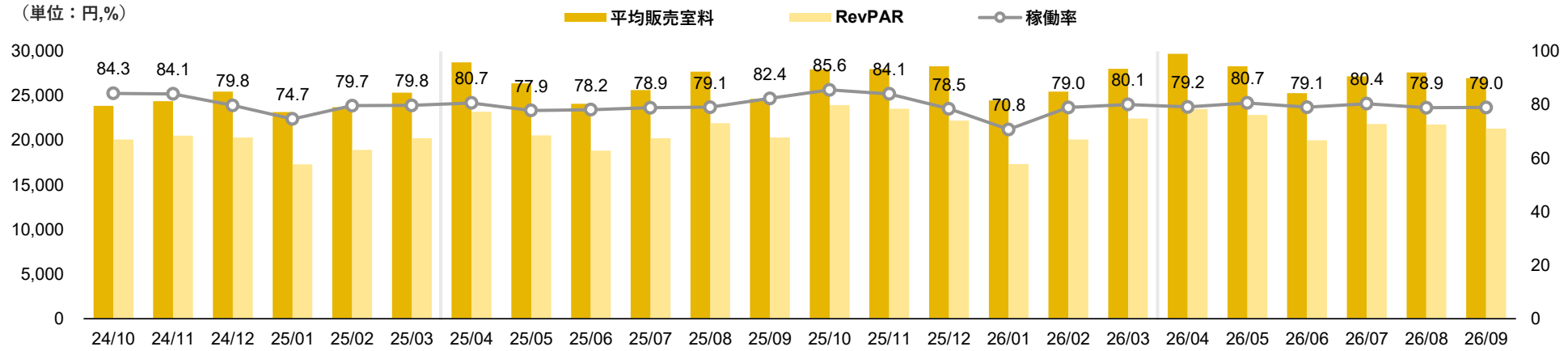
	2027年2月期 2Q累計	
	対前年増減率	売上高シェア
食料品	0.0	91.9%
実用品	0.7	4.7%
その他	△ 15.9	3.3%
合計	△ 0.6	100.0%

※ 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

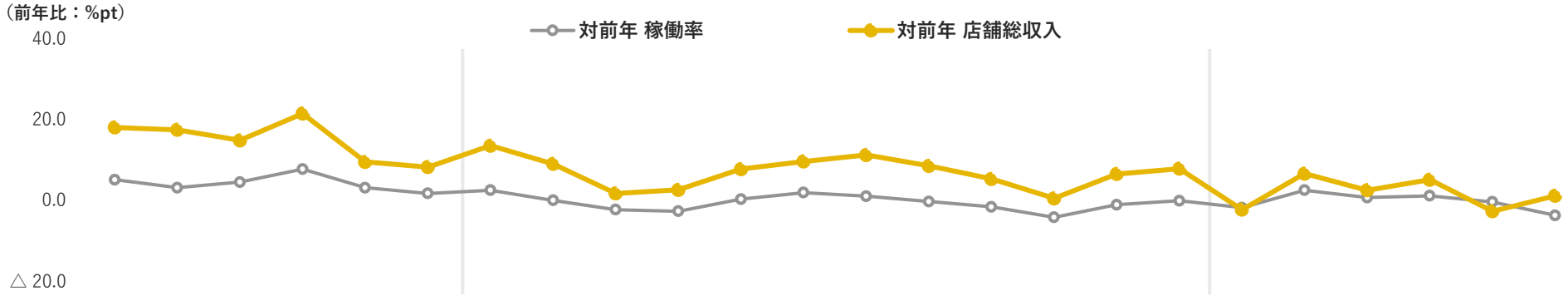
© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

2Q（7-9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
10月の状況	稼働率・一室単価ともに堅調に推移（稼働率：83%程度、一室単価：31,200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）



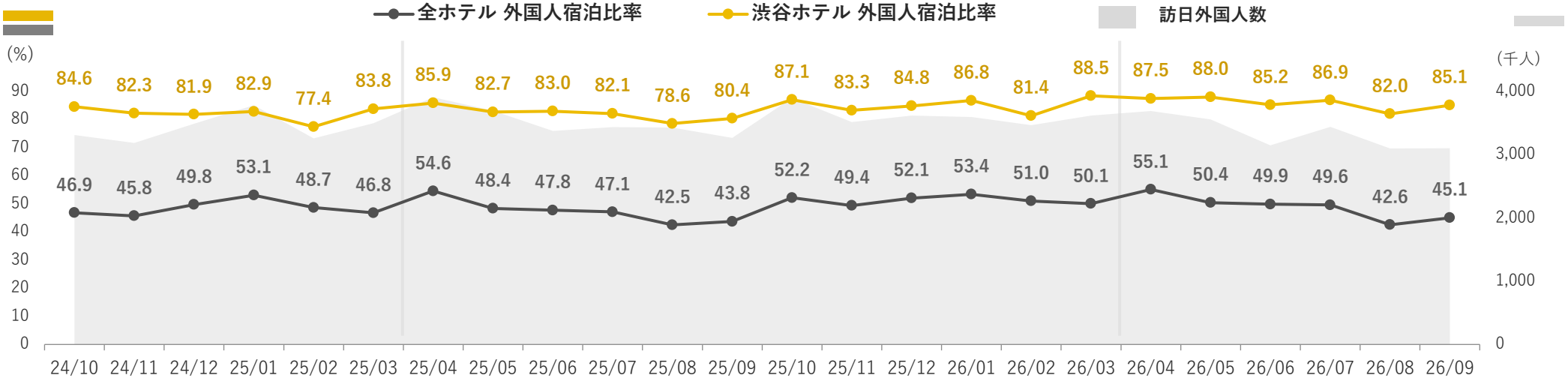
	24/10	24/11	24/12	25/01	25/02	25/03	25/04	25/05	25/06	25/07	25/08	25/09	25/10	25/11	25/12	26/01	26/02	26/03	26/04	26/05	26/06	26/07	26/08	26/09
対前年 稼働率	5.4	3.4	4.8	8.0	3.4	2.0	2.8	0.3	△2.0	△2.4	0.6	2.2	1.3	0.0	△1.3	△3.9	△0.8	0.2	△1.5	2.8	1.0	1.4	△0.1	△0.1
対前年 店舗総収入	18.3	17.7	15.1	21.7	9.8	8.5	13.8	9.3	2.0	2.9	8.0	9.9	11.5	8.8	5.6	0.8	6.8	8.1	△2.0	6.9	2.8	5.4	△2.4	△2.4

※上記は、㈱東急ホテルズのほか、当社、東急ホテルズ＆リゾーツ㈱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

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

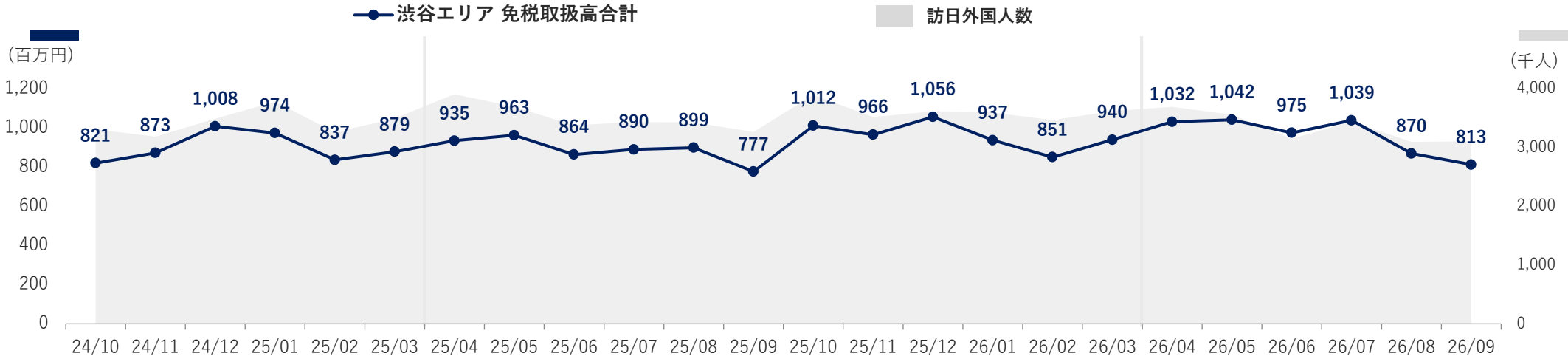
● 渋谷エリアをはじめ、都心の商業施設・ホテルにおいてインバウンド需要を着実に取り込む

ホテル業 外国人宿泊比率



※ 渋谷ホテル：セルリアンタワー東急ホテル、 SHIBUYA STREAM HOTEL、渋谷エクセルホテル東急、渋谷東急REIホテル
※ 訪日外国人数は日本政府観光局（JNTO）統計データより

渋谷エリア 免税取扱高合計



※ 渋谷エリア対象施設：渋谷スクランブルスクエア、ShinQs 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

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

Ⅴ. 2026年度 第２四半期 決算実績 詳細資料

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

財務諸表サマリー

（単位：億円）	2025年度 2Q実績	2026年度 2Q実績	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
営業収益	5,189	5,401	＋ 211 （＋ 4.1%）	交通 +48，不動産 +124， 生活サービス +104，ホテル・リゾート +18	5,599	△ 197 （△ 3.5%）
営業利益	588	542	△ 45 （△ 7.8%）	交通 +1，不動産 △0， 生活サービス △27，ホテル・リゾート △16	602	△ 59 （△ 9.9%）
営業外収益	199	114	△ 85 （△ 42.8%）	持分法利益 71 (△84)，受取利息・配当金 15 (△0)	104	＋ 9 （＋ 9.2%）
営業外費用	86	123	＋ 37 （＋ 42.7%）	支払利息 82 (+25)	121	＋ 2 （＋ 1.9%）
経常利益	701	533	△ 168 （△ 24.0%）		585	△ 52 （△ 8.9%）
特別利益	11	61	＋ 50 （＋ 459.9%）		12	＋ 49 （＋ 406.4%）
特別損失	11	31	＋ 19 （＋ 161.8%）		21	＋ 9 （＋ 46.8%）
税金等調整前四半期純利益	700	563	△ 136 （△ 19.5%）		576	△ 12 （△ 2.2%）
法人税等	121	△ 23	△ 144 （－）	法人税・住民税・事業税 120 (△29)，法人税等調整額 △143 (△114)	△ 3	△ 19 （－）
四半期純利益	579	587	＋ 7 （＋ 1.3%）		580	＋ 6 （＋ 1.2%）
非支配株主に帰属する四半期純利益	17	2	△ 14 （△ 86.6%）		15	△ 13 （△ 85.3%）
親会社株主に帰属する四半期純利益	562	584	＋ 22 （＋ 4.0%）		564	＋ 20 （＋ 3.6%）
その他の包括利益	△ 123	76	＋ 200 （－）		-	-
四半期包括利益	455	663	＋ 207 （＋ 45.5%）		-	-
東急EBITDA	1,201	1,104	△ 96 （△ 8.0%）	交通 +9，不動産 +15，生活サービス △19， ホテル・リゾート △14，全社・消去 △88	1,166	△ 62 （△ 5.3%）
EBITDA	1,014	999	△ 15 （△ 1.5%）		1,060	△ 61 （△ 5.8%）

＊ 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 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

セグメント別営業収支

（単位：億円）

			2025年度 2Q実績	2026年度 2Q実績	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
営業収益　合計			5,189	5,401	＋ 211 （＋ 4.1%）		5,599	△ 197 （△ 3.5%）
営業利益　合計			588	542	△ 45 （△ 7.8%）		602	△ 59 （△ 9.9%）
交通	営業収益		1,110	1,159	＋ 48 （＋ 4.4%）	東急電鉄等 +22	1,154	＋ 4 （＋ 0.4%）
	営業利益		189	191	＋ 1 （＋ 1.0%）	東急電鉄等 +0	196	△ 4 （△ 2.5%）
不動産	営業収益		1,154	1,278	＋ 124 （＋ 10.8%）	不動産販売 +85 不動産賃貸 +38 不動産管理 +5	1,418	△ 139 （△ 9.8%）
	営業利益		223	223	△ 0 （△ 0.0%）	不動産販売 +31 不動産賃貸 △32 不動産管理 +0	260	△ 36 （△ 14.1%）
生活サービス	営業収益	生活サービス計	2,605	2,709	＋ 104 （＋ 4.0%）		2,697	＋ 12 （＋ 0.5%）
		リテール	1,664	1,695	＋ 30 （＋ 1.8%）	東急百貨店 △1 東急ストア +15	1,744	△ 48 （△ 2.8%）
		ICT・メディア	940	1,014	＋ 74 （＋ 7.9%）	東急レクリエーション +4 東急エージェンシー △9 東急パワーサプライ +61	953	＋ 61 （＋ 6.4%）
	営業利益	生活サービス計	112	85	△ 27 （△ 24.5%）		104	△ 19 （△ 18.9%）
		リテール	37	27	△ 9 （△ 25.3%）	東急百貨店 △2 東急ストア △3	40	△ 12 （△ 31.6%）
		ICT・メディア	75	57	△ 18 （△ 24.1%）	東急レクリエーション +2 東急エージェンシー △1 東急パワーサプライ △19	64	△ 7 （△ 11.0%）
ホテル・リゾート	営業収益		671	690	＋ 18 （＋ 2.8%）	ホテル業 +16	682	＋ 8 （＋ 1.2%）
	営業利益		59	42	△ 16 （△ 28.3%）	ホテル業 △16	36	＋ 6 （＋ 18.1%）
消去等	営業収益		△ 351	△ 437	△ 85		△ 353	△ 83
	営業利益		3	△ 0	△ 3		4	△ 4

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

営業外・特別損益

（単位：億円）

	2025年度 2Q実績	2026年度 2Q実績	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
営業利益	588	542	△ 45 （△ 7.8%）		602	△ 59 （△ 9.9%）
営業外収益	199	114	△ 85 （△ 42.8%）		104	＋ 9 （＋ 9.2%）
受取利息・配当金	15	15	△ 0		15	△ 0
持分法投資利益	155	71	△ 84	東急不動産ホールディングス 52（△25）東急建設 6（+0）世紀東急 0（△0） 東急リアル・エステート投資法人 6（△60）	66	＋ 5
その他営業外収益	28	27	△ 0		22	＋ 5
営業外費用	86	123	＋ 37 （＋ 42.7%）		121	＋ 2 （＋ 1.9%）
支払利息	56	82	＋ 25		76	＋ 5
その他営業外費用	29	41	＋ 11		44	△ 3
経常利益	701	533	△ 168 （△ 24.0%）		585	△ 52 （△ 8.9%）
特別利益	11	61	＋ 50		12	＋ 49
固定資産売却益	0	12	＋ 11		0	＋ 12
工事負担金等受入額	9	8	△ 1		6	＋ 1
その他特別利益	0	41	＋ 40		5	＋ 35
特別損失	11	31	＋ 19		21	＋ 9
工事負担金等圧縮額	7	7	△ 0		5	＋ 2
その他特別損失	4	23	＋ 19		15	＋ 7
税金等調整前中間純利益	700	563	△ 136 （△ 19.5%）		576	△ 12 （△ 2.2%）

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

セグメント別 東急EBITDA

（単位：億円）	2025年度 2Q実績	2026年度 2Q実績	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
交通事業	394	404	＋ 9 (＋ 2.5%)		412	△ 7 (△ 1.8%)
東急電鉄等	358	365	＋ 6		361	＋ 3
東急バス	20	20	＋ 0		23	△ 3
その他	15	18	＋ 3		26	△ 7
不動産事業	353	368	＋ 15 (＋ 4.4%)		402	△ 33 (△ 8.3%)
不動産販売業	63	98	＋ 34		98	△ 0
不動産賃貸業	264	243	△ 20		276	△ 32
不動産管理業	25	26	＋ 0		25	＋ 0
その他	△ 0	0	＋ 0		1	△ 0
生活サービス事業	194	174	△ 19 (△ 9.9%)		202	△ 27 (△ 13.5%)
リテール	71	66	△ 4		81	△ 14
東急百貨店	18	16	△ 2		16	△ 0
東急ストア	30	28	△ 1		39	△ 11
その他	22	21	△ 0		24	△ 3
ICT・メディア	122	107	△ 14		120	△ 12
東急レクリエーション	15	17	＋ 1		17	△ 0
イッツ・コミュニケーションズ	40	39	△ 1		42	△ 3
東急エージェンシー	10	8	△ 1		9	△ 0
その他	55	42	△ 13		50	△ 8
ホテル・リゾート事業	84	70	△ 14 (△ 16.7%)		63	＋ 6 (＋ 10.5%)
ホテル業	74	59	△ 14		56	＋ 2
その他	10	11	＋ 0		7	＋ 3
全社	171	86	△ 84 (△ 49.6%)		82	＋ 4 (＋ 5.3%)
受取利息配当金	15	15	△ 0		15	△ 0
持分法投資損益	155	71	△ 84		66	＋ 5
消　去	2	△ 0	△ 3		4	△ 5
合　計	1,201	1,104	△ 96 (△ 8.0%)		1,166	△ 62 (△ 5.3%)

※ 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

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

セグメント情報① 交通事業

（単位：億円）	2025年度 2Q実績	2026年度 2Q実績	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
営業収益	1,110	1,159	＋ 48 (＋ 4.4%)	輸送人員 ＋2.5%（定期外 ＋2.3%、定期 ＋2.5%） 運賃収入 ＋2.4%（定期外 ＋2.5%、定期 ＋2.3%）	1,154	＋ 4 (＋ 0.4%)
東急電鉄等	828	850	＋ 22 (＋ 2.7%)	運賃収入 784（＋18）	851	△ 0 (△ 0.1%)
東急バス	148	154	＋ 6 (＋ 4.4%)	運賃収入 ＋4.6%	153	＋ 1 (＋ 0.7%)
その他	133	153	＋ 20 (＋ 15.0%)		149	＋ 4 (＋ 3.0%)
営業利益	189	191	＋ 1 (＋ 1.0%)		196	△ 4 (△ 2.5%)
東急電鉄等	174	175	＋ 0 (＋ 0.6%)		170	＋ 4 (＋ 2.7%)
東急バス	12	11	△ 1 (△ 10.6%)		13	△ 2 (△ 17.8%)
その他	2	5	＋ 2 (＋ 79.9%)		12	△ 7 (△ 58.0%)

東急電鉄 営業費用内訳

（単位：億円）	2025年度 2Q 実績	2026年度 2Q 実績	2026-2025 増減
営業費用合計	656	677	＋ 21
人件費	180	186	＋ 5
動力費	52	44	△ 7
修繕費	44	48	＋ 4
経費	175	177	＋ 1
諸税	36	44	＋ 8
減価償却費	166	175	＋ 9

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

セグメント情報② 不動産事業

（単位：億円）

	2025年度 2Q実績	2026年度 2Q実績	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
営業収益	1,154	1,278	＋ 124 (＋ 10.8%)		1,418	△ 139 (△ 9.8%)
不動産販売業	212	298	＋ 85 (＋ 40.0%)		401	△ 103 (△ 25.8%)
うち当社不動産販売	141	253	＋ 111 (＋ 79.1%)	資産回転型ビル事業等において大規模物件売却	357	△ 104 (△ 29.3%)
うち海外子会社不動産販売	71	45	△ 26 (△ 37.2%)	ベトナム12戸（△225戸） オーストラリア93区画（＋1区画） ※引渡区画数は当社持分を乗じた数値	43	＋ 1 (＋ 3.3%)
不動産賃貸業	676	715	＋ 38 (＋ 5.7%)	歩合賃料の増加、賃料改定等	715	△ 0 (△ 0.0%)
うち、当社不動産賃貸	587	607	＋ 20 (＋ 3.6%)	既存物件からの収入＋15億円（＋3.0%）	612	△ 5 (△ 0.8%)
不動産管理業	162	168	＋ 5 (＋ 3.4%)		166	＋ 1 (＋ 1.0%)
その他	102	97	△ 4 (△ 4.2%)		135	△ 37 (△ 27.9%)
営業利益	223	223	△ 0 (△ 0.0%)		260	△ 36 (△ 14.1%)
不動産販売業	54	85	＋ 31 (＋ 57.0%)		84	＋ 0 (＋ 1.0%)
うち当社不動産販売	36	78	＋ 41 (＋ 114.6%)	資産回転型ビル事業等において大規模物件売却	80	△ 1 (△ 2.3%)
うち海外子会社不動産販売	18	7	△ 10 (△ 59.7%)		4	＋ 2 (＋ 58.7%)
不動産賃貸業	146	114	△ 32 (△ 21.9%)		152	△ 37 (△ 24.8%)
うち、当社不動産賃貸	122	93	△ 28 (△ 23.5%)	既存物件からの利益△3億円（△2.5%）	124	△ 31 (△ 25.2%)
不動産管理業	23	23	＋ 0 (＋ 1.9%)		22	＋ 0 (＋ 4.1%)
その他	△ 0	△ 0	＋ 0 (－)		0	△ 0 (－)

当社不動産販売　概要

（単位：億円）

	2025年度 2Q実績	2026年度 2Q実績	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
営業収益						
住宅	35	53	＋ 17	引渡戸数 44戸（△2戸） ※引渡戸数は当社持分を乗じた数値	66	△ 13
投資家向け不動産事業等	88	173	＋ 84	引渡棟数 4件（△2件）	173	＋ 0
その他	17	27	＋ 9		109	△ 82
営業利益						
住宅	4	14	＋ 10		12	＋ 2
投資家向け不動産事業等	35	70	＋ 34		71	△ 0
その他	△ 1	△ 4	△ 2		△ 4	＋ 0

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

セグメント情報③ 生活サービス事業（リテール）

（単位：億円）

	2025年度 2Q実績	2026年度 2Q実績	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
営業収益	1,664	1,695	＋ 30 （＋ 1.8%）		1,744	△ 48 （△ 2.8%）
東急百貨店	293	292	△ 1 （△ 0.3%）	売上高増減率 全店＋0.9% 総売上高（賃貸含む）増減率 既存店＋1.9%	300	△ 7 （△ 2.5%）
東急ストア	1,062	1,078	＋ 15 （＋ 1.5%）	売上高増減率 全店＋1.1%、既存店＋0.1%	1,130	△ 51 （△ 4.6%）
その他	308	323	＋ 15 （＋ 5.0%）		313	＋ 10 （＋ 3.3%）
営業利益	37	27	△ 9 （△ 25.3%）		40	△ 12 （△ 31.6%）
東急百貨店	5	3	△ 2 （△ 46.8%）		3	＋ 0 （＋ 0.7%）
東急ストア	17	14	△ 3 （△ 17.6%）		24	△ 10 （△ 41.9%）
その他	13	10	△ 3 （△ 25.9%）		12	△ 2 （△ 18.9%）

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

セグメント情報④ 生活サービス事業（ICT・メディア）

（単位：億円）	2025年度 2Q実績	2026年度 2Q実績	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
営業収益	940	1,014	＋ 74 （＋ 7.9%）		953	＋ 61 （＋ 6.4%）
東急レクリエーション	151	156	＋ 4 （＋ 2.9%）		158	△ 2 （△ 1.6%）
イッツ・コミュニケーションズ	134	136	＋ 2 （＋ 2.0%）		134	＋ 2 （＋ 1.6%）
東急エージェンシー	221	211	△ 9 （△ 4.3%）		223	△ 11 （△ 5.2%）
その他	433	510	＋ 76 （＋ 17.7%）	東急パワーサプライ219（＋61）	436	＋ 73 （＋ 16.7%）
営業利益	75	57	△ 18 （△ 24.1%）		64	△ 7 （△ 11.0%）
東急レクリエーション	4	6	＋ 2 （＋ 44.6%）		5	＋ 0 （＋ 13.3%）
イッツ・コミュニケーションズ	17	14	△ 3 （△ 20.1%）		17	△ 3 （△ 19.3%）
東急エージェンシー	9	7	△ 1 （△ 18.2%）		8	△ 0 （△ 8.2%）
その他	43	28	△ 14 （△ 34.3%）	東急パワーサプライ 9（△19）	32	△ 3 （△ 11.5%）

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

セグメント情報⑤ ホテル・リゾート事業

（単位：億円）	2025年度 2Q実績	2026年度 2Q実績	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
営業収益	671	690	＋ 18 （＋ 2.8%）		682	＋ 8 （＋ 1.2%）
ホテル業	593	609	＋ 16 （＋ 2.7%）		605	＋ 3 （＋ 0.6%）
その他	78	81	＋ 2 （＋ 3.6%）		76	＋ 4 （＋ 5.5%）
営業利益	59	42	△ 16 （△ 28.3%）		36	＋ 6 （＋ 18.1%）
ホテル業	51	34	△ 16 （△ 33.0%）		31	＋ 2 （＋ 8.1%）
その他	8	8	＋ 0 （＋ 0.7%）		4	＋ 3 （＋ 90.5%）

※「ホテル業」については、当社、東急ホテルズ＆リゾーツ㈱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 （%）

	2026年度 2Q 実績	対前年 増減
ホテル業（全体）	79.6	＋0.1p
渋谷エリアホテル※＋ ザ・キャピトルホテル東急	74.7	△ 2.6p

● ADR（サービス料込み） （円）

	2026年度 2Q 実績	対前年 増減
ホテル業（全体）	27,530	＋1,298
渋谷エリアホテル※＋ ザ・キャピトルホテル東急	54,627	＋1,616

● RevPAR （円）

	2026年度 2Q 実績	対前年 増減
ホテル業（全体）	21,903	＋1,046
渋谷エリアホテル※＋ ザ・キャピトルホテル東急	40,830	△ 149

※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

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

貸借対照表

（単位：億円）	2025年度 実績	2026年度 2Q実績	増減	摘要
資産　合計	29,228	29,627	＋ 398 （＋ 1.4%）	
流動資産	5,666	5,978	＋ 311 （＋ 5.5%）	
固定資産	23,561	23,648	＋ 87 （＋ 0.4%）	
負債　合計	19,633	19,651	＋ 17 （＋ 0.1%）	
流動負債	7,677	7,088	△ 588 （△ 7.7%）	有利子負債 △54
固定負債	11,955	12,562	＋ 606 （＋ 5.1%）	有利子負債 +773
純資産　合計	9,595	9,976	＋ 380 （＋ 4.0%）	株主資本 +304，　評価・換算差額 +68，　非支配株主持分 +7
自己資本	9,128	9,501	＋ 373 （＋ 4.1%）	[本年]親会社株主に帰属する中間純利益 +584 ,配当金 △91 ,自己株式取得 △200 [前年]自己株式取得 △100 ,配当金 △155
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	13,926	＋ 914 （＋ 7.0%）	
自己資本比率	31.2%	32.1%	＋ 0.8P	
D／E レシオ（倍）	1.5	1.5	＋ 0.0P	

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

キャッシュ・フロー計算書

（単位：億円）

	2025年度 2Q実績	2026年度 2Q実績	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
営業活動キャッシュ・フロー	486	51	△ 435		649	△ 598
投資活動キャッシュ・フロー	△ 660	△ 666	△ 6		△ 632	△ 33
うち、設備投資	△ 530	△ 728	△ 198		△ 543	△ 184
うち、工事負担金等受入額	18	16	△ 2		1	＋ 14
うち、資産売却入金	1	71	＋ 69		2	＋ 68
財務活動キャッシュ・フロー	353	426	＋ 73		△ 17	＋ 443
うち、有利子負債純増減	477	719	＋ 242		79	＋ 640
うち、配当金支払等	△ 143	△ 291	△ 148	配当金支払 △91 (△16)、 自己株式取得 △200	△ 82	△ 209
フリーキャッシュ・フロー	△ 173	△ 614	△ 441		17	△ 632
有利子負債 期末残高	13,388	14,566	＋ 1,177		13,927	＋ 639
純有利子負債 期末残高	12,603	13,926	＋ 1,323		13,091	＋ 834

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

セグメント別設備投資

（単位：億円）	2025年度 2Q実績	2026年度 2Q実績	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
設備投資　合計	431	477	＋ 45 （＋ 10.6%）		547	△ 69 （△ 12.7%）
交通	113	149	＋ 36 （＋ 32.0%）	東急電鉄等 +47	113	＋ 35 （＋ 31.6%）
不動産	168	119	△ 49 （△ 29.2%）	当社　不動産賃貸 △24	155	△ 35 （△ 23.1%）
生活サービス計	137	171	＋ 34 （＋ 25.1%）		222	△ 50 （△ 22.7%）
リテール	58	58	＋ 0 （＋ 0.7%）		66	△ 7 （△ 11.0%）
ICT・メディア	79	113	＋ 34 （＋ 43.1%）		156	△ 43 （△ 27.7%）
ホテル・リゾート	36	31	△ 4 （△ 13.5%）		52	△ 20 （△ 39.1%）
全社	7	8	＋ 1		10	△ 1
消去	△ 32	△ 4	＋ 27		△ 7	＋ 3
分譲土地建物 支出	397	1,048	＋ 651 （＋ 163.8%）		467	＋ 581 （＋ 124.3%）
減価償却費　合計	425	456	＋ 30 （＋ 7.1%）	交通 205(+12)， 不動産 135(+7)， 生活サービス 89(+8)， ホテル・リゾート 26(+2)	458	△ 2 （△ 0.5%）

※ 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

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

Ⅵ. 2026年度 業績予想 詳細資料

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

財務諸表サマリー

（単位：億円）	2025年度 実績	2026年度 通期予想	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
営業収益	10,861	11,350	＋ 488 （＋ 4.5%）	交通 +110，　不動産 +207， 生活サービス +266，　ホテル・リゾート +36	11,400	△ 50 （△ 0.4%）
営業利益	1,031	1,000	△ 31 （△ 3.1%）	交通 +20，　不動産 △12， 生活サービス △48，　ホテル・リゾート +13	1,100	△ 100 （△ 9.1%）
営業外収益	318	294	△ 23 （△ 7.4%）	持分法利益 208（△30）	262	＋ 32 （＋ 12.4%）
営業外費用	188	270	＋ 81 （＋ 43.4%）	支払利息 181（+60）	248	＋ 22 （＋ 9.0%）
経常利益	1,161	1,024	△ 137 （△ 11.8%）		1,114	△ 90 （△ 8.1%）
特別利益	60	87	＋ 26 （＋ 44.6%）		44	＋ 43 （＋ 97.8%）
特別損失	129	88	△ 41 （△ 31.9%）		64	＋ 24 （＋ 38.3%）
税金等調整前当期純利益	1,091	1,022	△ 68 （△ 6.3%）		1,094	△ 71 （△ 6.5%）
法人税等	201	93	△ 107 （△ 53.4%）	法人税・住民税・事業税 169（△88），法人税等調整額 △75（△18）	162	△ 68 （△ 42.1%）
当期純利益	890	928	＋ 38 （＋ 4.3%）		932	△ 3 （△ 0.4%）
非支配株主に帰属する当期純利益	19	28	＋ 9 （＋ 48.0%）		32	△ 3 （△ 10.3%）
親会社株主に帰属する当期純利益	870	900	＋ 29 （＋ 3.4%）		900	- -
東急EBITDA	2,279	2,279	＋ 0 （＋ 0.0%）	交通 +40，　不動産 △9，　生活サービス △24， ホテル・リゾート +16，　全社・消去 △22	2,368	△ 88 （△ 3.7%）
EBITDA	1,917	1,941	＋ 23 （＋ 1.2%）		2,051	△ 109 （△ 5.4%）

＊ 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

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

セグメント別営業収支

（単位：億円）

			2025年度 実績	2026年度 通期予想	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
営業収益　合計			10,861	11,350	＋ 488 (＋ 4.5%)		11,400	△ 50 (△ 0.4%)
営業利益　合計			1,031	1,000	△ 31 (△ 3.1%)		1,100	△ 100 (△ 9.1%)
交通	営業収益		2,269	2,380	＋ 110 (＋ 4.9%)	東急電鉄等 +50	2,344	＋ 36 (＋ 1.5%)
	営業利益		273	293	＋ 20 (＋ 7.4%)	東急電鉄等 +22	310	△ 16 (△ 5.2%)
不動産	営業収益		2,629	2,837	＋ 207 (＋ 7.9%)	不動産販売 +156 不動産賃貸 +47 不動産管理 +20	2,897	△ 60 (△ 2.1%)
	営業利益		435	423	△ 12 (△ 2.8%)	不動産販売 +22 不動産賃貸 △41 不動産管理 △0	459	△ 35 (△ 7.7%)
生活サービス	営業収益	生活サービス計	5,332	5,599	＋ 266 (＋ 5.0%)		5,521	＋ 78 (＋ 1.4%)
		リテール	3,367	3,487	＋ 119 (＋ 3.6%)	東急百貨店 +6 東急ストア +93	3,562	△ 74 (△ 2.1%)
		ICT・メディア	1,965	2,111	＋ 146 (＋ 7.5%)	東急レクリエーション △28 東急エージェンシー △0 東急パワーサプライ +157	1,959	＋ 152 (＋ 7.8%)
	営業利益	生活サービス計	218	169	△ 48 (△ 22.3%)		224	△ 54 (△ 24.2%)
		リテール	72	59	△ 12 (△ 17.9%)	東急百貨店 △5 東急ストア △3	84	△ 24 (△ 29.5%)
		ICT・メディア	146	110	△ 35 (△ 24.5%)	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 △27	140	△ 29 (△ 21.0%)
ホテル・リゾート	営業収益		1,393	1,430	＋ 36 (＋ 2.6%)	ホテル業 +28	1,419	＋ 11 (＋ 0.8%)
	営業利益		97	110	＋ 13 (＋ 13.5%)	ホテル業 +14	104	＋ 6 (＋ 6.0%)
消去等	営業収益		△ 763	△ 896	△ 132		△ 781	△ 115
	営業利益		6	2	△ 4		3	△ 0

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

営業外・特別損益

（単位：億円）

	2025年度 実績	2026年度 通期予想	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
営業利益	1,031	1,000	△ 31 (△ 3.1%)		1,100	△ 100 (△ 9.1%)
営業外収益	318	294	△ 23 (△ 7.4%)		262	＋ 32 (＋ 12.4%)
受取利息・配当金	25	37	＋ 11		30	＋ 7
持分法投資利益	239	208	△ 30		195	＋ 13
その他営業外収益	52	48	△ 4		37	＋ 11
営業外費用	188	270	＋ 81 (＋ 43.4%)		248	＋ 22 (＋ 9.0%)
支払利息	121	181	＋ 60		158	＋ 23
その他営業外費用	66	88	＋ 21		89	△ 1
経常利益	1,161	1,024	△ 137 (△ 11.8%)		1,114	△ 90 (△ 8.1%)
特別利益	60	87	＋ 26		44	＋ 43
固定資産売却益	3	23	＋ 19		14	＋ 9
工事負担金等受入額	33	16	△ 16		15	＋ 1
その他特別利益	23	47	＋ 23		15	＋ 32
特別損失	129	88	△ 41		64	＋ 24
工事負担金等圧縮額	27	15	△ 12		13	＋ 2
その他特別損失	102	73	△ 28		51	＋ 22
税金等調整前当期純利益	1,091	1,022	△ 68 (△ 6.3%)		1,094	△ 71 (△ 6.5%)

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

セグメント別 東急EBITDA

（単位：億円）

	2025年度 実績	2026年度 通期予想	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
交通事業	745	785	＋ 40 （＋ 5.5%）		794	△ 8 （△ 1.0%）
東急電鉄等	655	690	＋ 35		679	＋ 11
東急バス	35	32	△ 3		41	△ 8
その他	53	62	＋ 8		73	△ 10
不動産事業	715	706	△ 9 （△ 1.3%）		748	△ 41 （△ 5.6%）
不動産販売業	164	194	＋ 29		173	＋ 20
不動産賃貸業	495	448	△ 46		518	△ 69
不動産管理業	61	61	＋ 0		64	△ 2
その他	△ 5	1	＋ 7		△ 8	＋ 9
生活サービス事業	393	369	△ 24 （△ 6.3%）		433	△ 64 （△ 14.8%）
リテール	145	142	△ 2		170	△ 27
東急百貨店	36	33	△ 3		35	△ 2
東急ストア	66	66	＋ 0		82	△ 15
その他	41	42	＋ 0		51	△ 9
ICT・メディア	248	226	△ 21		263	△ 36
東急レクリエーション	42	41	△ 0		39	＋ 2
イッツ・コミュニケーションズ	80	81	＋ 1		84	△ 3
東急エージェンシー	11	13	＋ 1		15	△ 2
その他	114	90	△ 23		122	△ 32
ホテル・リゾート事業	153	169	＋ 16 （＋ 10.6%）		165	＋ 4 （＋ 3.0%）
ホテル業	137	153	＋ 16		151	＋ 2
その他	16	16	△ 0		13	＋ 2
全社	265	246	△ 19 （△ 7.2%）		225	＋ 21 （＋ 9.4%）
受取利息配当金	25	37	＋ 11		30	＋ 7
持分法投資損益	239	208	△ 30		195	＋ 13
消　去	5	2	△ 3		3	△ 0
合　計	2,279	2,279	＋ 0 （＋ 0.0%）		2,368	△ 88 （△ 3.7%）

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

セグメント情報① 交通事業

（単位：億円）	2025年度 実績	2026年度 通期予想	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
営業収益	2,269	2,380	＋ 110 （＋ 4.9%）	輸送人員 ＋2.5%（定期外 ＋2.3%、定期 ＋2.7%） 運賃収入 ＋2.9%（定期外 ＋3.1%、定期 ＋2.8%）	2,344	＋ 36 （＋ 1.5%）
東急電鉄等	1,660	1,710	＋ 50 （＋ 3.0%）	運賃収入 1,573（＋45）	1,705	＋ 5 （＋ 0.3%）
東急バス	296	307	＋ 10 （＋ 3.6%）		305	＋ 2 （＋ 0.7%）
その他	312	361	＋ 49 （＋ 15.8%）		333	＋ 28 （＋ 8.6%）
営業利益	273	293	＋ 20 （＋ 7.4%）		310	△ 16 （△ 5.2%）
東急電鉄等	228	251	＋ 22 （＋ 10.0%）	【費用】減価償却費358（＋16）、修繕費137（＋7）、人件費369（＋5）、動力費91（△7）、経費431（＋7、うち固定資産除却費△4）	250	＋ 1 （＋ 0.6%）
東急バス	17	9	△ 7 （△ 45.6%）		17	△ 7 （△ 44.9%）
その他	27	32	＋ 5 （＋ 19.8%）		42	△ 10 （△ 23.5%）

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

セグメント情報② 不動産事業

（単位：億円）	2025年度 実績	2026年度 通期予想	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
営業収益	2,629	2,837	＋ 207 （＋ 7.9%）		2,897	△ 60 （△ 2.1%）
不動産販売業	660	816	＋ 156 （＋ 23.7%）		860	△ 43 （△ 5.1%）
うち当社不動産販売	513	606	＋ 92 （＋ 18.0%）		685	△ 79 （△ 11.6%）
うち海外子会社不動産販売	146	210	＋ 64 （＋ 43.9%）	ベトナム239戸（△242戸）、オーストラリア250区画（＋101区画） ※引渡区画数は当社持分を乗じた数値	174	＋ 35 （＋ 20.4%）
不動産賃貸業	1,381	1,428	＋ 47 （＋ 3.4%）	歩合賃料の増加、賃料改定等	1,446	△ 18 （△ 1.2%）
うち、当社不動産賃貸	1,197	1,220	＋ 23 （＋ 2.0%）	既存物件からの賃料収入＋19億円（＋1.9%）	1,240	△ 19 （△ 1.6%）
不動産管理業	356	377	＋ 20 （＋ 5.8%）		372	＋ 4 （＋ 1.2%）
その他	231	214	△ 17 （△ 7.5%）		217	△ 2 （△ 1.3%）
営業利益	435	423	△ 12 （△ 2.8%）		459	△ 35 （△ 7.7%）
不動産販売業	142	165	＋ 22 （＋ 16.0%）		144	＋ 21 （＋ 14.9%）
うち当社不動産販売	104	100	△ 3 （△ 3.2%）		102	△ 1 （△ 1.4%）
うち海外子会社不動産販売	38	64	＋ 26 （＋ 68.1%）		41	＋ 22 （＋ 54.8%）
不動産賃貸業	242	201	△ 41 （△ 17.0%）		266	△ 64 （△ 24.2%）
うち、当社不動産賃貸	198	161	△ 36 （△ 18.6%）	既存物件からの利益△6億円（△2.4%）	214	△ 53 （△ 24.7%）
不動産管理業	57	56	△ 0 （△ 0.9%）		58	△ 1 （△ 2.6%）
その他	△ 6	0	＋ 6 （－）		△ 9	＋ 9 （－）

当社不動産販売　概要

（単位：億円）	2025年度 実績	2026年度 通期予想	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
営業収益						
住宅	205	255	＋ 49	引渡戸数 259戸（+17戸） ※引渡戸数は当社持分を乗じた数値	281	△ 25
投資家向け不動産事業等	258	298	＋ 39	引渡棟数 11件（△3件）	267	＋ 29
その他	51	56	＋ 5		137	△ 80
営業利益						
住宅	44	33	△ 11		28	△ 4
投資家向け不動産事業等	72	84	＋ 12		84	＋ 2
その他	△ 2	△ 12	△ 10		△ 10	△ 1

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

セグメント情報③ 生活サービス事業（リテール）

（単位：億円）	2025年度 実績	2026年度 通期予想	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
営業収益	3,367	3,487	＋ 119 （＋ 3.6%）		3,562	△ 74 （△ 2.1%）
東急百貨店	609	616	＋ 6 （＋ 1.0%）	店舗売上高 対前年増減率 全店＋0.4% 総売上高（賃貸含む）対前年増減率 既存店＋1.7%	626	△ 10 （△ 1.6%）
東急ストア	2,126	2,219	＋ 93 （＋ 4.4%）	売上高 増減率 全店＋4.3% 既存店 ※スーパーマーケット事業のみ ＋2.0%	2,290	△ 71 （△ 3.1%）
その他	631	652	＋ 20 （＋ 3.3%）		644	＋ 7 （＋ 1.1%）
営業利益	72	59	△ 12 （△ 17.9%）		84	△ 24 （△ 29.5%）
東急百貨店	11	6	△ 5 （△ 48.5%）		8	△ 1 （△ 25.0%）
東急ストア	38	35	△ 3 （△ 8.3%）		50	△ 14 （△ 29.4%）
その他	21	17	△ 4 （△ 18.3%）		25	△ 8 （△ 31.0%）

※「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。

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

セグメント情報④ 生活サービス事業（ICT・メディア）

（単位：億円）	2025年度 実績	2026年度 通期予想	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
営業収益	1,965	2,111	＋ 146 （＋ 7.5%）		1,959	＋ 152 （＋ 7.8%）
東急レクリエーション	343	315	△ 28 （△ 8.4%）		321	△ 6 （△ 2.0%）
イッツ・コミュニケーションズ	270	276	＋ 5 （＋ 2.0%）		271	＋ 4 （＋ 1.7%）
東急エージェンシー	442	441	△ 0 （△ 0.2%）		453	△ 11 （△ 2.5%）
その他	908	1,078	＋ 170 （＋ 18.8%）	東急パワーサプライ483（＋157）	912	＋ 165 （＋ 18.2%）
営業利益	146	110	△ 35 （△ 24.5%）		140	△ 29 （△ 21.0%）
東急レクリエーション	19	18	△ 0 （△ 3.9%）		15	＋ 3 （＋ 21.8%）
イッツ・コミュニケーションズ	30	27	△ 3 （△ 12.7%）		30	△ 3 （△ 10.0%）
東急エージェンシー	10	11	＋ 1 （＋ 13.3%）		14	△ 2 （△ 18.4%）
その他	85	53	△ 32 （△ 38.0%）	東急パワーサプライ 25（△27）	80	△ 27 （△ 33.8%）

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

セグメント情報⑤ ホテル・リゾート事業

（単位：億円）	2025年度 実績	2026年度 通期予想	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
営業収益	1,393	1,430	＋ 36 （＋ 2.6%）		1,419	＋ 11 （＋ 0.8%）
ホテル業	1,233	1,262	＋ 28 （＋ 2.3%）		1,251	＋ 10 （＋ 0.8%）
その他	160	168	＋ 8 （＋ 5.1%）		167	＋ 1 （＋ 0.7%）
営業利益	97	110	＋ 13 （＋ 13.5%）		104	＋ 6 （＋ 6.0%）
ホテル業	85	100	＋ 14 （＋ 17.1%）		97	＋ 2 （＋ 2.8%）
その他	11	10	△ 1 （△ 13.0%）		6	＋ 3 （＋ 53.0%）

※「ホテル業」については、当社、東急ホテルズ＆リゾーツ㈱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 （%）

	2026年度 通期予想	対前年 増減
ホテル業（全体）	79.5	△ 0.1p
渋谷エリア4ホテル※＋ ザ・キャピトルホテル東急	77.9	△ 1.0p

● ADR（サービス料込み） （円）

	2026年度 通期予想	対前年 増減
ホテル業（全体）	28,106	+1,425
渋谷エリア4ホテル※＋ ザ・キャピトルホテル東急	58,465	+2,793

● RevPAR （円）

	2026年度 通期予想	対前年 増減
ホテル業（全体）	22,335	+1,102
渋谷エリア4ホテル※＋ ザ・キャピトルホテル東急	45,544	+1,627

※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

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

キャッシュ・フロー計算書

（単位：億円）	2025年度 実績	2026年度 通期予想	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
営業活動キャッシュ・フロー	1,277	920	△ 357		1,500	△ 580
投資活動キャッシュ・フロー	△ 1,749	△ 1,481	＋ 268		△ 1,648	＋ 166
うち、設備投資	△ 1,593	△ 1,787	△ 194		△ 1,687	△ 100
うち、工事負担金等受入額	36	30	△ 6		12	＋ 18
うち、資産売却入金	35	433	＋ 398		133	＋ 300
財務活動キャッシュ・フロー	683	561	△ 122		148	＋ 413
うち、有利子負債純増減	928	953	＋ 24		552	＋ 400
うち、配当金支払等	△ 255	△ 371	△ 115	配当金支払 △171 自己株式取得 △200 【前年】配当金支払 △155 自己株式取得 △100	△ 374	＋ 2
フリーキャッシュ・フロー	△ 472	△ 561	△ 88		△ 148	△ 413
有利子負債 期末残高	13,847	14,800	＋ 953	有利子負債/東急EBITDA倍率6.5（+0.4）	14,400	＋ 400
純有利子負債 期末残高	13,012	14,160	＋ 1,148	純有利子負債/EBITDA倍率7.3（+0.5）	13,565	＋ 594

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

セグメント別設備投資

（単位：億円）	2025年度 実績	2026年度 通期予想	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
設備投資　合計	1,799	1,805	＋ 5 （＋ 0.3%）		1,693	＋ 111 （＋ 6.6%）
交通	688	809	＋ 121 （＋ 17.6%）		709	＋ 99 （＋ 14.0%）
不動産	659	372	△ 286 （△ 43.4%）		376	△ 3 （△ 0.9%）
生活サービス計	348	425	＋ 77 （＋ 22.2%）		460	△ 34 （△ 7.5%）
リテール	147	128	△ 18 （△ 12.5%）		151	△ 22 （△ 14.9%）
ICT・メディア	201	296	＋ 95 （＋ 47.5%）		308	△ 12 （△ 3.9%）
ホテル・リゾート	121	173	＋ 52 （＋ 43.5%）		125	＋ 48 （＋ 38.9%）
全社	31	38	＋ 6		38	＋ 0
消去	△ 48	△ 15	＋ 33		△ 15	△ 0
分譲土地建物 支出	840	1,140	＋ 300 （＋ 35.7%）		755	＋ 385 （＋ 51.0%）
減価償却費　合計	885	940	＋ 55 （＋ 6.3%）	交通 425(+25)， 不動産 264(+3)， 生活サービス 198(+24)， ホテル・リゾート 53(+1)	951	△ 10 （△ 1.1%）

※ 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

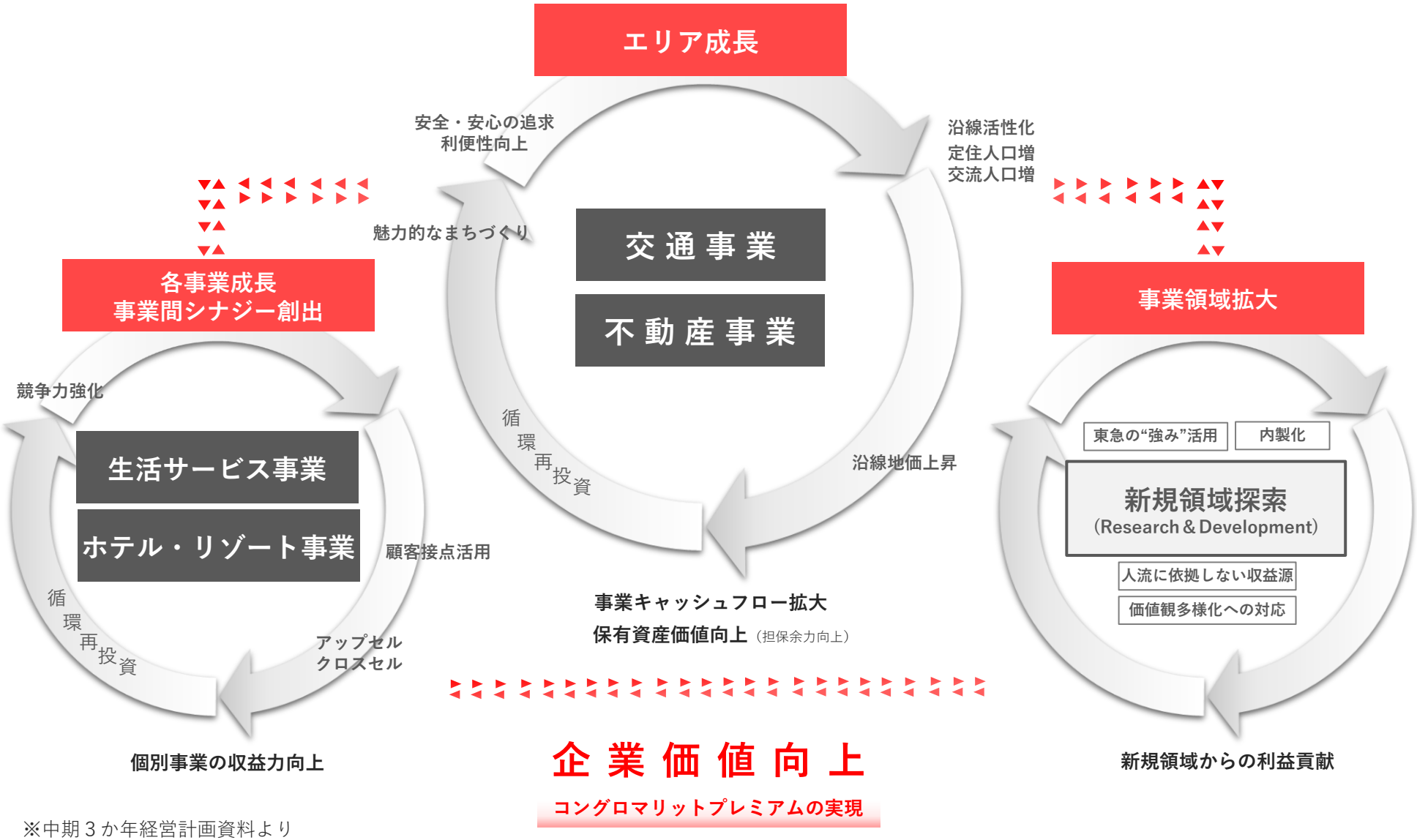
© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

Ⅶ. 企業価値向上に向けた取り組み

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

当社の目指すビジネスモデル

● 交通/不動産を軸とした事業間シナジーと再投資により持続的成長を実現する長期循環型事業

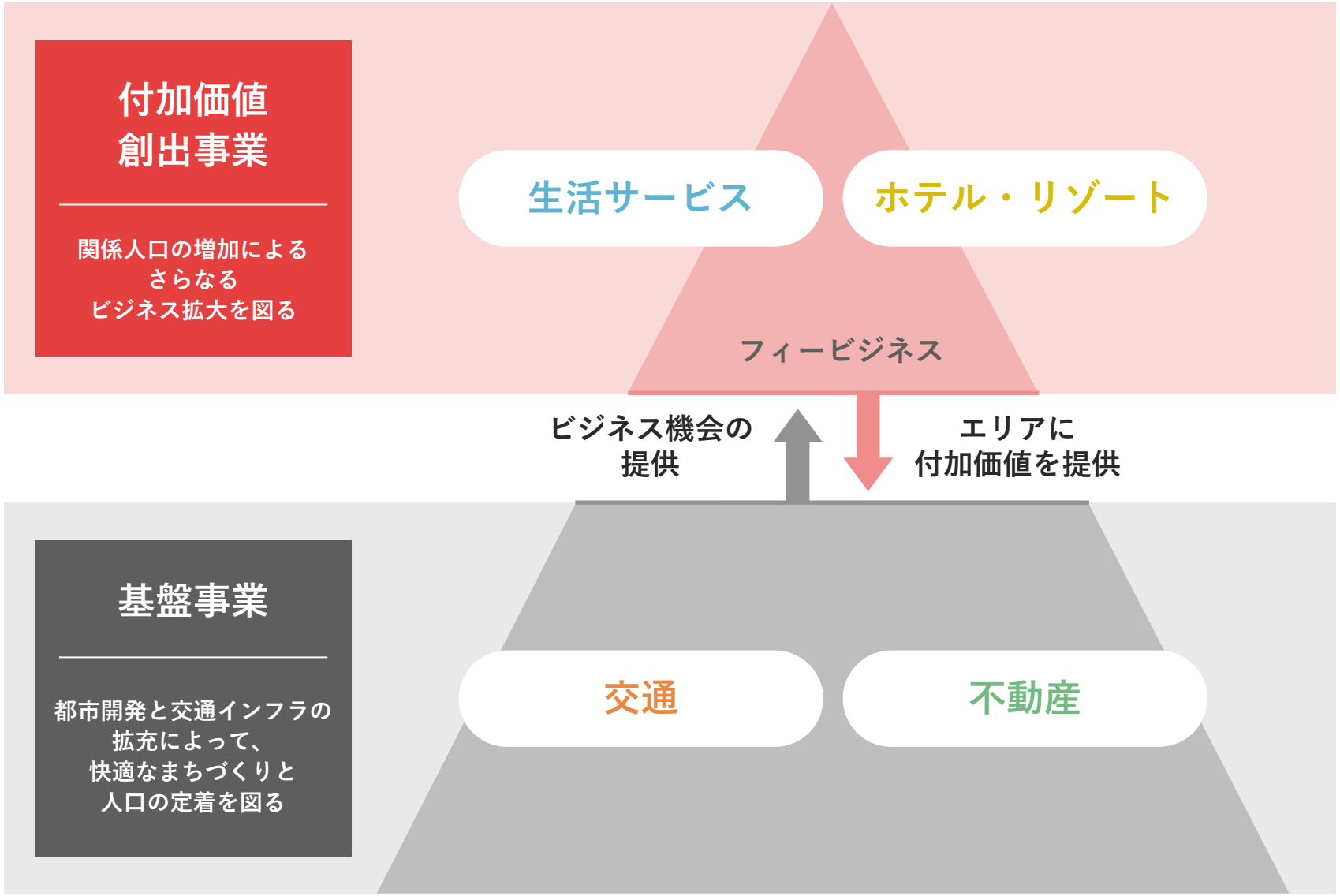


※中期３か年経営計画資料より

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

当社事業の位置づけと特色

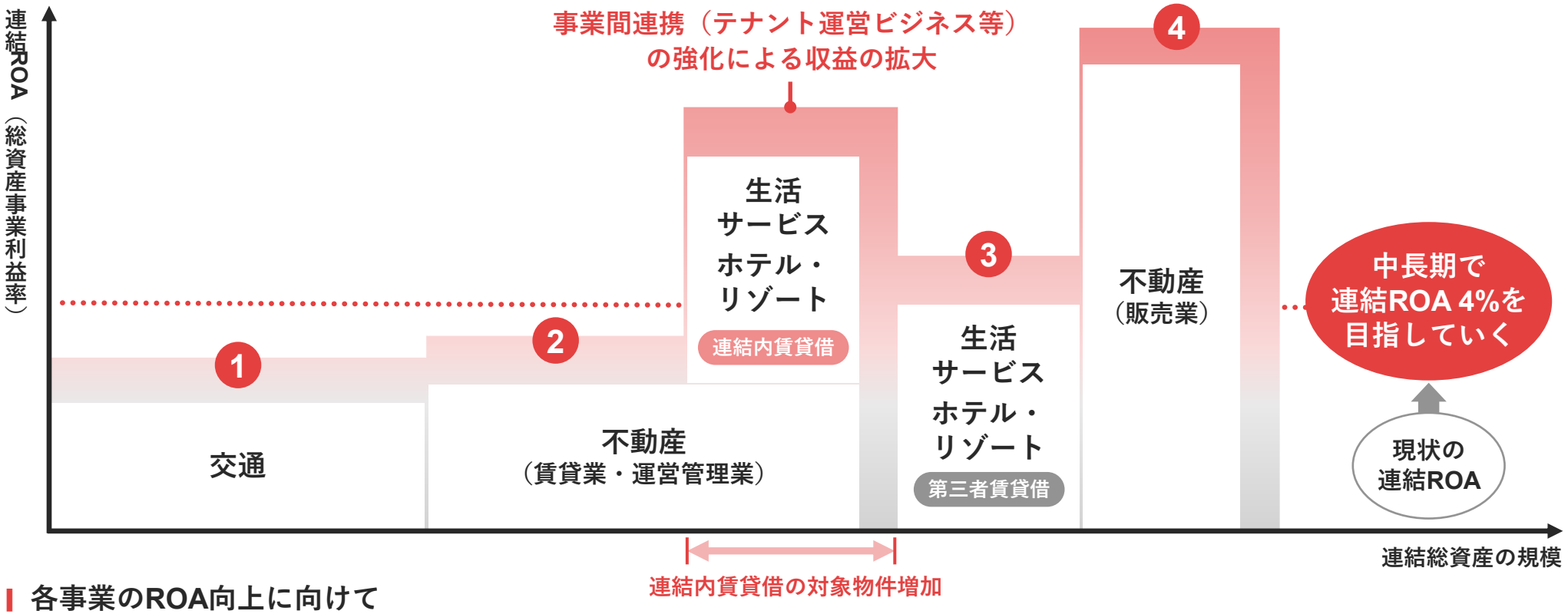
- 当社は多彩な事業を東急線沿線を中心としたエリアで展開する、地域コングロマリット企業
- 基盤事業と付加価値創出事業を掛け合わせることで、沿線エリアの価値向上へ貢献



© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

連結ROA水準の将来的にありたい姿

- バリューアップ投資と事業間連携による、内部成長の実現、収益の最大化
- 成長投資の継続によるエリア価値の継続的な向上、事業機会の獲得による、収益の拡大
- 不動産販売業によるキャピタルゲインの活用、利益貢献による利回り向上



各事業のROA向上に向けて

1 交通

- 人口増、新線開業による収益成長
- 効率化による内部成長

2 不動産（賃貸業・運営管理業）

- 循環再投資による関与床の拡大
- 既存資産の追加投資による バリューアップによる成長

3 生活サービス ホテル・リゾート

- 効率化・収益性向上による内部成長
- 既存資産の追加投資による バリューアップによる成長

4 不動産（販売業）

- 開発物件の持分売却による 循環再投資加速のための資金創出

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

当社独自のTOD（Transit-Oriented Development）モデル

- 沿線開発への強みを活かしながら、公共交通整備と都市開発を両輪で行うTOD（公共交通指向型開発）へ取り組むことで、公共性と事業性を両立させた「まちづくり」を実現

東急型TODモデル

特徴

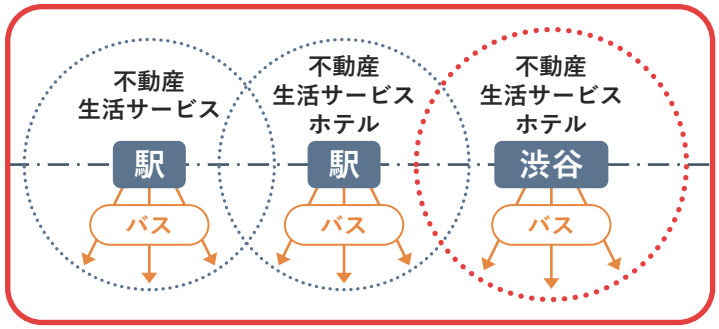
地域コングロマリット経営

- 各拠点で複層的にビジネスを展開
- 長期的な視点で生活を豊かにするサービスを多彩に提供

エリアへの超長期のコミットメント

- 沿線を中心とする「面」で都市開発を行うことで、長期的視点で街全体をアップグレード
- 個性的・魅力的な街が連なる沿線を実現

東急型TODモデルイメージ

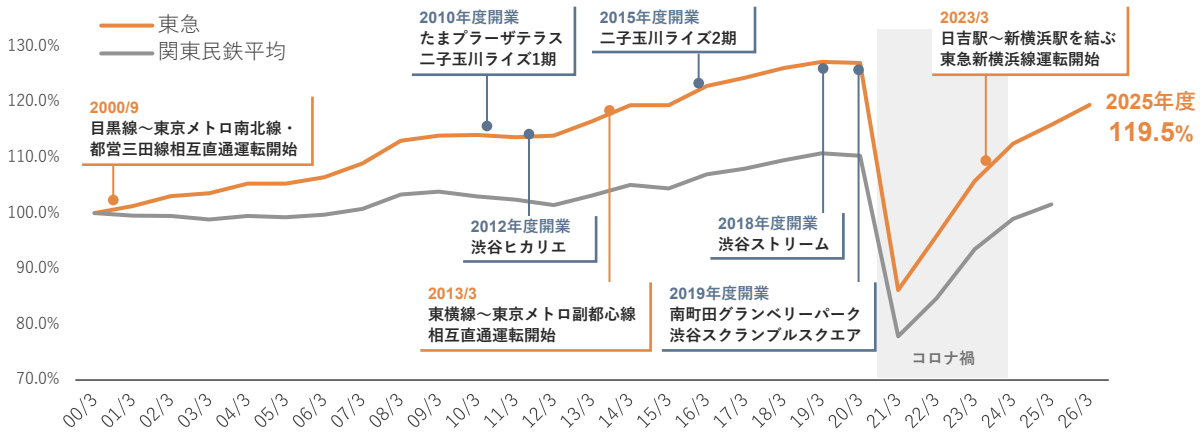


成果

継続的に沿線価値を向上

沿線人口（居住・勤務・訪問・関係）の増加や、再開発による競争優位性の向上へ

輸送人員の増加率（2000／3月期 = 100）



施設の拡充による定量効果

二子玉川ライズ

	2011年4月	2026年4月	増加率
周辺人口（人/半径1km）	39,517	45,544	+15.3%
周辺地価	2011年1月を100とした場合	214.0	+114.0%

南町田グランベリーパーク

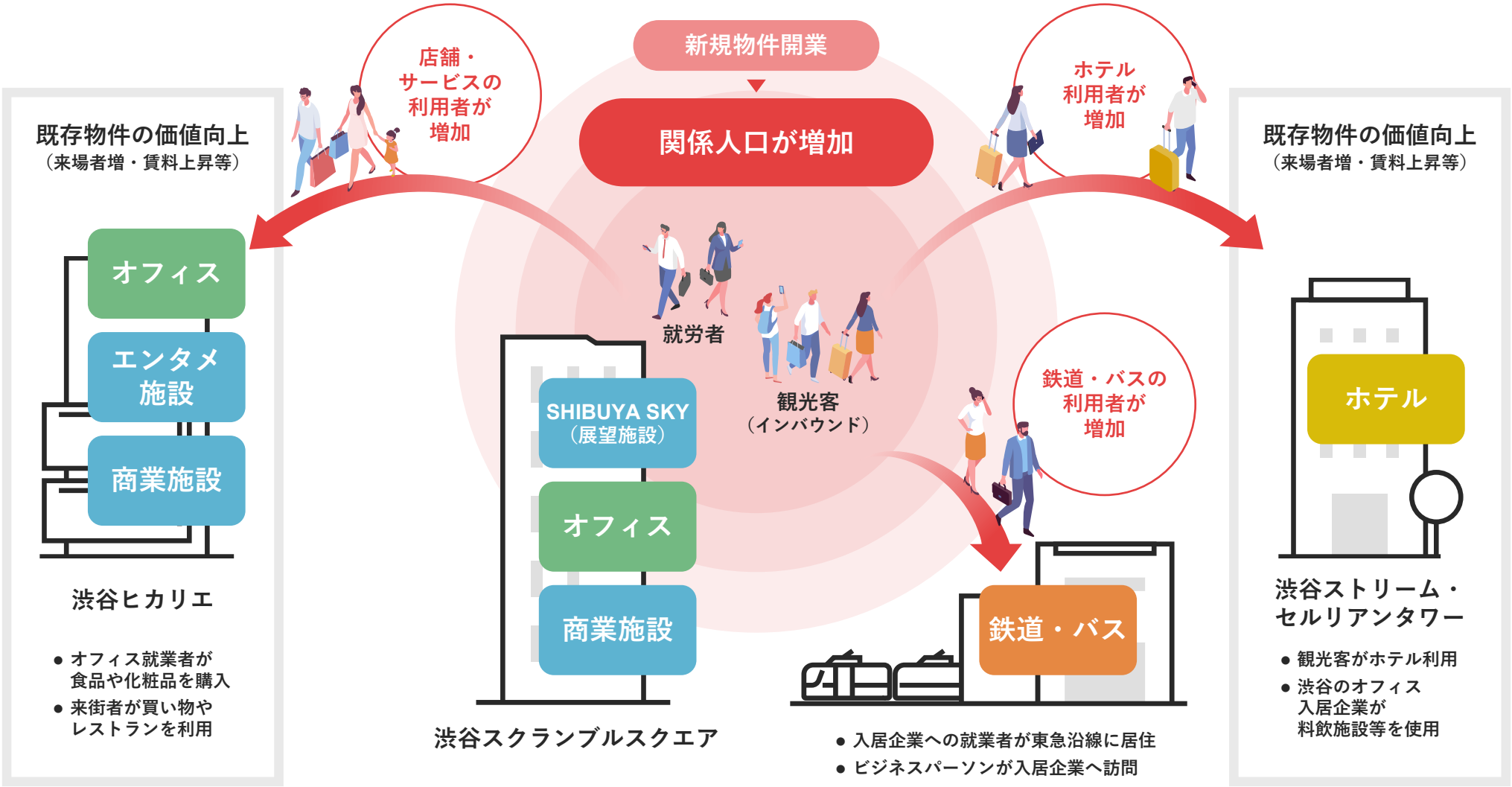
	2017年4月	2026年4月	増加率
周辺人口（人/半径1km）	18,907	22,410	+18.5%
周辺地価	2017年1月を100とした場合	139.6	+39.6%

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

地域コングロマリットによるエリア価値の向上

- 「渋谷スクランブルスクエア」をはじめとする新規物件を開業することで、エリア内の関係人口が増加
- 当該人口を鉄道・バスを含めた他事業・他施設にも波及させることで、エリア全体の価値向上を実現

「渋谷スクランブルスクエア」開業による効果イメージ



© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

地域コングロマリットのビジネスモデル

TOKYU CORPORATION

- 不動産開発をフックとしてエリアへ人口を吸引し、他事業にも波及させることで、追加的なリターンを獲得
- エリアへの追加的な投資（循環再投資）を継続的に行うことで、エリア価値を向上させ、複層的に収益を上げる

不動産投資

開発した不動産を起点に、多様な事業が連動

不動産

当社既存物件の価値も向上
（賃料上昇など）

オフィス入居などにより
関係人口が増加



保有／運営受託物件

- 渋谷ヒカリエ
- 渋谷スクランブルスクエア
- 渋谷ストリーム　等

交通



鉄道・バスの
利用者が増加

- 入居企業への就業者が東急沿線に居住
- ビジネスパーソンが入居企業へ訪問

交通機関

生活サービス



店舗・サービスの
利用者が増加

- 沿線居住者による日々の購買活動
- オフィス就業者が昼食や化粧品を購入
- 来街者が映画やミュージカルを鑑賞

商業・エンタメ機能

ホテル・リゾート



ホテル・リゾート
の利用者が増加

- 観光客がホテル利用
- 渋谷のオフィス入居企業が宴会場等を使用

宿泊施設等

関係人口の増加が
多様な相乗効果を創出

エリア全体が持続的に成長

渋谷・東急沿線エリア

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

地域コングロマリット【渋谷エリアにおける展開サービス】

TOKYU CORPORATION

- 当社は狭域エリア内に収益基盤を構築し、エリア価値を向上させることで収益を上げる地域コングロマリット
- 渋谷・沿線等エリア内に集中的に投資を行い、多彩なサービスを持続的に連鎖させることで、更なるエリア成長を実現

展開サービス

レジデンス
- SHIBUYA CAST. APARTMENT
- Re-rent Residence
- CERULEAN TOWER

広告媒体
- TOKYU OOH
- QsEye
- SCSQvision

ホール
- Hikarie Hall
- Hikarie Conference
- SHIBUYA STREAM Hall
- SHIBUYA CAST. SPACE

オフィス賃貸
- Shibuya Hikarie
- SHIBUYA STREAM
- SHIBUYA SCRAMBLE SQUARE
- CERULEAN TOWER

ホテル
- CERULEAN TOWER TOKYU HOTEL
- SHIBUYA STREAM HOTEL
- EXCEL HOTEL TOKYU
- TOKYU REI HOTEL

リテール
- 東急百貨店 TOKYU
- Food Show SHIBUYA
- Hikarie ShinQs
- 109 SHIBUYA
- Tokyu Store

セキュリティ
- 東急セキュリティ

不動産管理
- 東急プロパティマネジメント

広告代理店
- Tokyu Agency

エンタメ・文化
- Bunkamura
- THEATRE Orb
- CERULEAN TOWER 能楽堂
- SHIBUYA SKY

その他
- TORQUE
- SHIBUYA QWS
- NewWork
- 渋谷 SHIBUYA MAGIC

主たる保有・運営受託物件


SHIBUYA MARK CITY


CERULEAN TOWER


SHIBUYA SCRAMBLE SQUARE


Shibuya Hikarie


SHIBUYA STREAM


SHIBUYA CAST.


SHIBUYA AXSH


SHIBUYA BRIDGE

人へ、街へ、未来へ。
東急電鉄



東急バス




TOKYU REIT 東急リアル・エステート投資法人


QFRONT

cocoti SHIBUYA

東急線アプリ


東急カード


東急コンフォートメンバーズ

tsugitsugi

MY Bunkamura -online-

TOQ pass
Shibuya TOQ Pass

iTSCOM

東急パワーサプライ

顧客基盤
TOKYU POINT

百貨店・商業施設における多様な決済にポイント付与 /2024年4月より交通事業でポイント付与開始

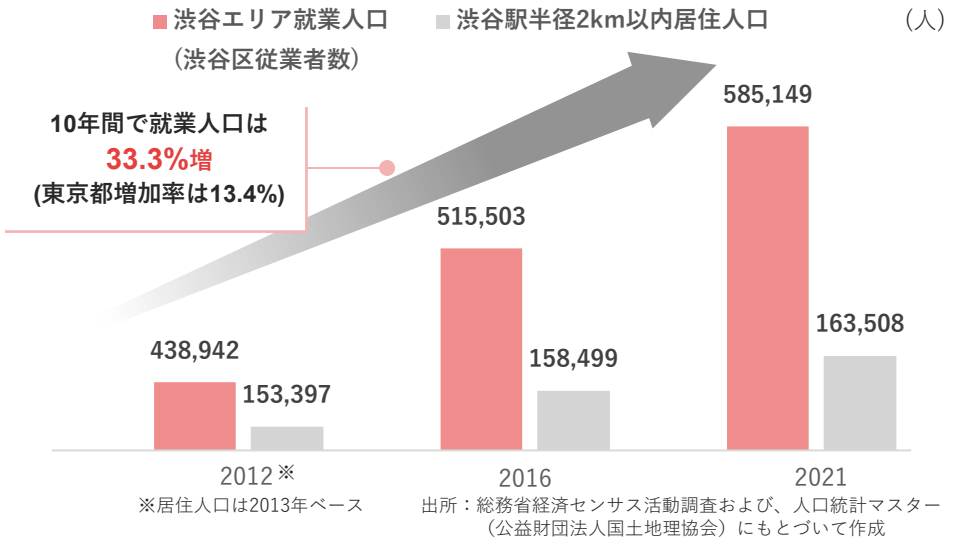
© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

渋谷地区の人口推移と今後の沿線エリアにおける人口誘致

渋谷エリアの就業・訪問人口の増加トレンド

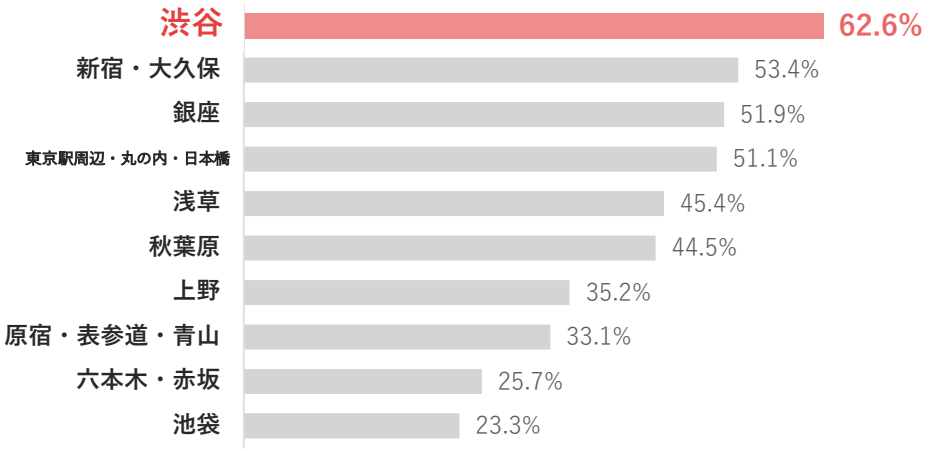
- 渋谷エリアにおける過去からの循環再投資（再開発）等により、就業・訪問人口等については増加トレンド

渋谷エリアにおける就業/居住人口推移



出所：総務省経済センサス活動調査および、人口統計マスター（公益財団法人国土地理協会）にもとづいて作成

訪日観光客による訪問エリア



出所：令和6年 国・地域別外国人旅行者行動特性調査（東京都産業労働局）

沿線エリアにおける人口誘致に向けた取り組み

- 日本全体で人口減少トレンドの中で、当社は積極的に沿線への「人口誘致」に取り組んでいく

居住人口

- **渋谷・東急線沿線エリアの再開発推進**
  - 街の魅力の強化・土地の高度利用の促進と災害耐性の強化
- **雇用機会創出**
  - 沿線エリアへの企業・事業所の誘致、高齢者の雇用機会創出
- **求めやすい価格での住宅供給**
  - 定期借地権付マンション、利便性の高いバス便エリアでの供給
- **外国人を含めた人口誘致**
  - インターナショナルスクールの誘致等
- **魅力的なカスタマー戦略**
  - ロイヤリティプログラム・ポイント制度等の展開
- **沿線不動産の資産価値維持・向上**

就業人口

- **再開発推進によるオフィスの増床**
- **戦略的産業誘致・テナント誘致**
- **イノベーティブタウン・クリエイティブタウンとしてのブランディング**

滞在・訪問人口

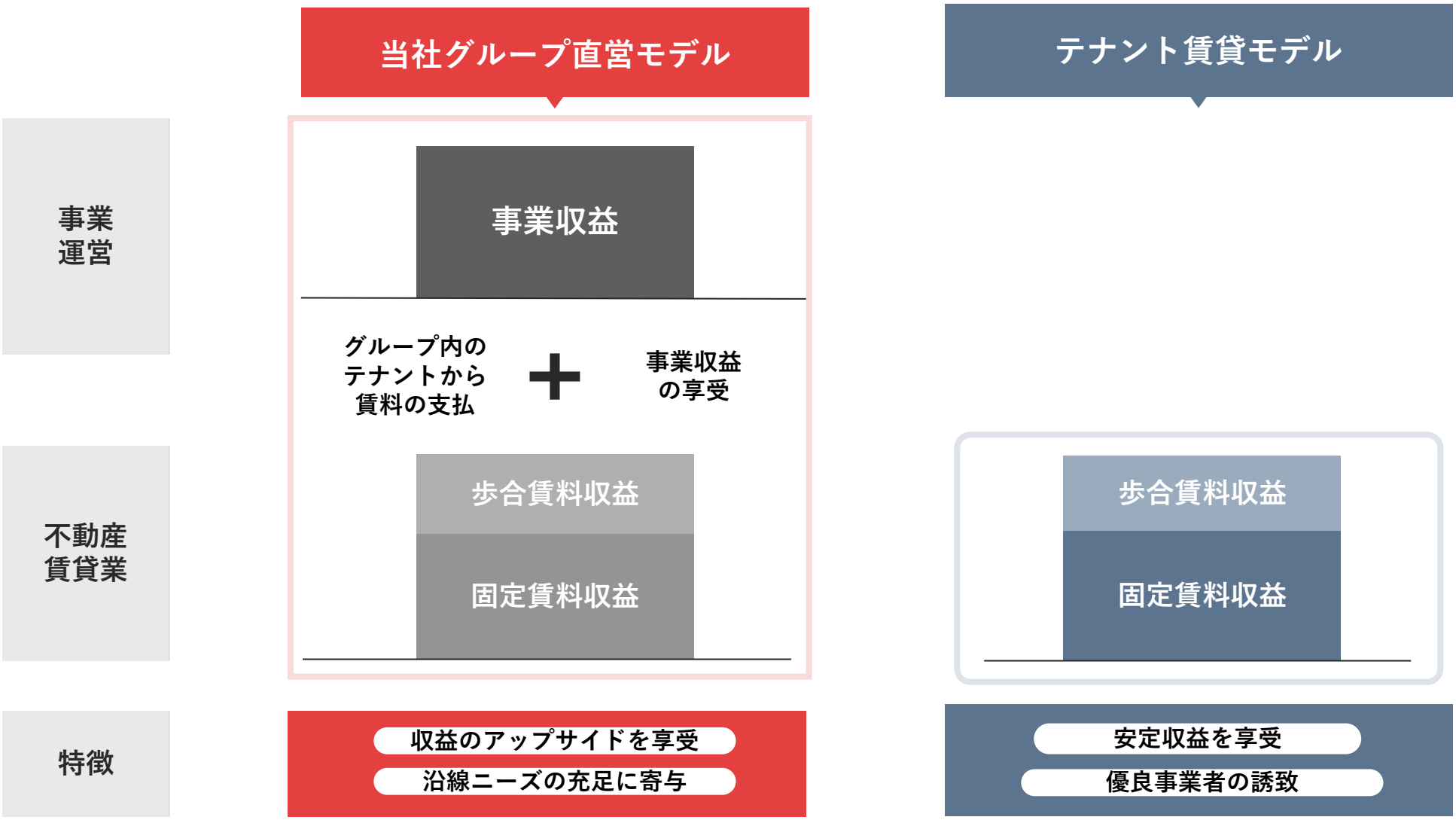
- **エンターテインメントの更なる拡充**
- **渋谷を中心とした幅広いラインナップのホテル展開**
- **街のブランディング、マーケティング強化**

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

事業間連携によるリターンの最大化

TOKYU CORPORATION

- 事業収益によるアップサイドが期待できる当社グループ直営モデルと、
  安定した収益が期待できるグループ外テナント賃貸モデルの双方を適切に組み合わせて実施
- 生活サービス事業を中心に、当社グループ直営事業を成長させてリターンの最大化を目指す

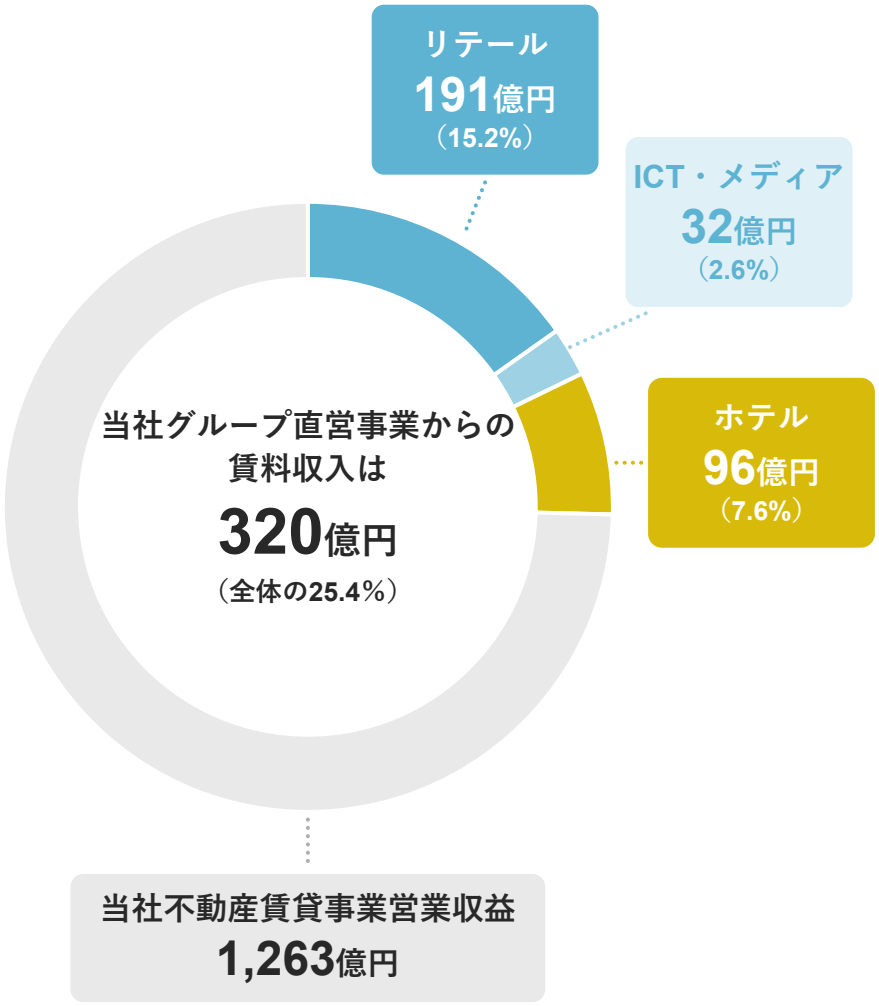


© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

不動産賃貸業と当社グループ直営事業の事業間連携

● 当社グループ直営事業は、不動産賃貸業に賃料収入を還流、グループに更なる収益貢献

2025年度
当社不動産賃貸事業における賃料収入への貢献



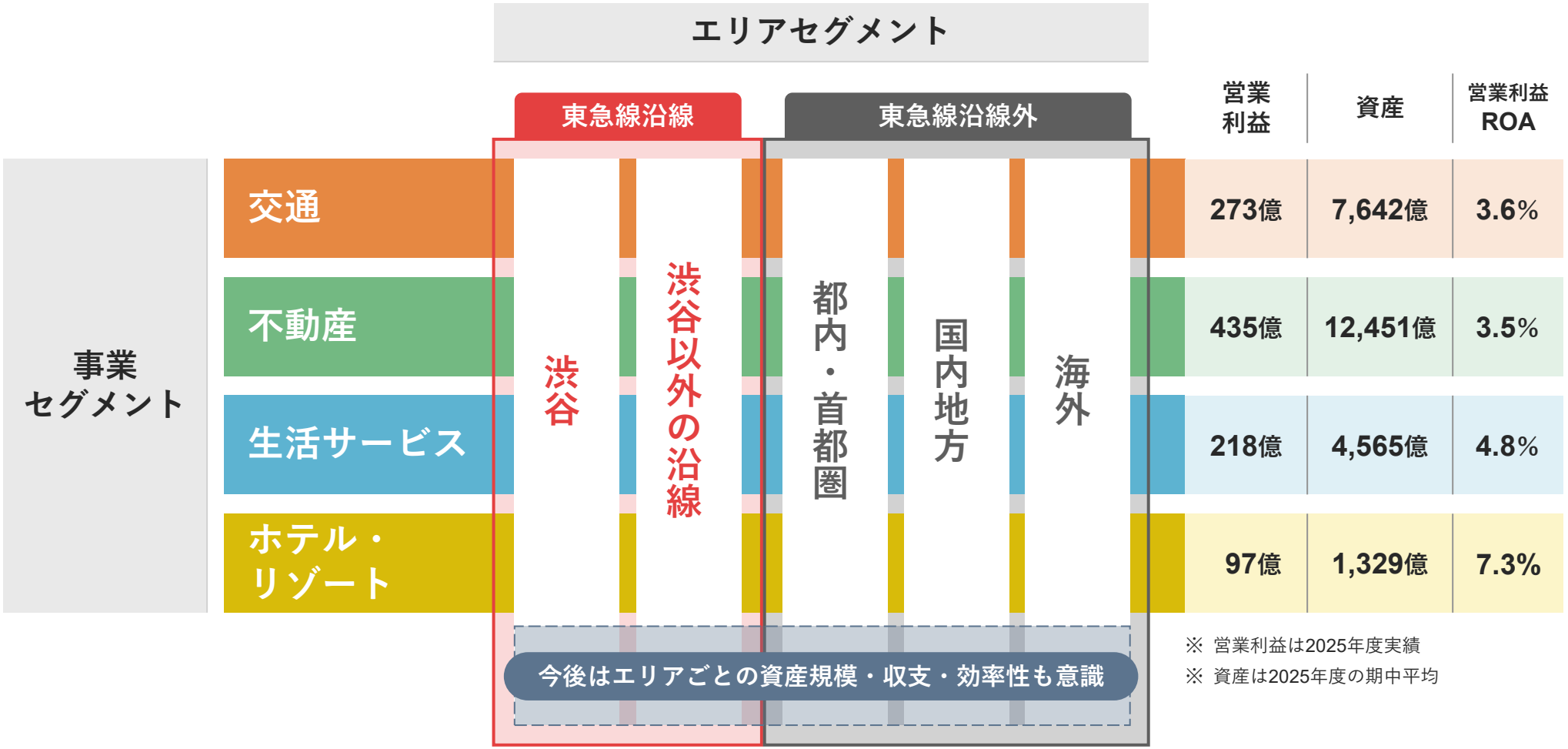
2025年度
主要テナント運営子会社の状況

（億円）	東急ストア	東急百貨店	東急モールズデベロップメント	東急ホテルズ等
取扱高	-	1,758	2,509	-
営業収益	2,126	609	170	1,233
営業費用	2,087	598	165	1,147
（うちグループ内部賃料）	(50)	(65)	(57)	(96)
営業利益	38	11	5	85
内部賃料補正後営業利益	89	77	62	181
営業利益率	1.8%	1.9%	3.0%	6.9%
内部賃料補正後営業利益率	4.2%	12.7%	36.5%	14.7%
ROA（総資産営業利益率）	5.7%	1.7%	2.7%	9.1%

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

事業セグメントとエリアセグメントごとの投資・リターン

- 当社は東急線沿線・沿線外の各エリアにおいて、複数のビジネスを展開し、事業間の連携により各エリアごとの価値を創造
- 事業セグメントごとの資産規模・収支・効率性だけでなく、エリアごとの資産規模・収支・効率性等を意識



	営業利益	資産	営業利益ROA
交通	273億	7,642億	3.6%
不動産	435億	12,451億	3.5%
生活サービス	218億	4,565億	4.8%
ホテル・リゾート	97億	1,329億	7.3%

※ 営業利益は2025年度実績
※ 資産は2025年度の期中平均

※ 上の図はイメージであり、実際には全てのエリアにおいて、全ての事業セグメントを展開していないほか、エリアごとの区分が難しい事業もあります。

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

TOKYU CORPORATION

- **ROEの向上と株主資本コストの最適化により、企業価値の向上を実現**
  - ROEの向上はROA改善をベースとし、過度な財務レバレッジの活用には頼らない
  - 高いエリア価値の創造や安定的で成長力のあるポートフォリオなど多様な施策を通じ、株主資本コストを最適化

当社企業価値の構成要素			当社の考え方と主な取り組み	参照ページ
企業価値向上	ROE向上 目標値（2026年度）8%	ROA 目標値（中長期）4%	● 内部成長の実現による収益力向上 ● 成長投資の継続による収益拡大 ● キャピタルゲインの活用 ● フィービジネスによる利益強化 ● 事業間連携による収益の最大化 ● 事業ポートフォリオマネジメントの推進	中計P13,14 P18, 26 / 中計P15,16,17 P20 / 中計P16,19 P72, 73 P20 / 中計P20
		最適な財務レバレッジ	● 機動的かつ積極的な自己株式取得 ● 財務健全性維持、財務レバレッジは上げない（逆張り投資、機動的な投資余力の確保） ● 外部環境に応じた最適な財務戦略・資金調達	P76 中計P23,15,16
	株主資本コスト最適化 当社水準 5.1~6.5%（2024年3月時点）	高いエリア価値	● 人口の多さ・高い人口密度 ● 人口動態の成長性・人口誘致施策 ● 高い沿線所得	FACT BOOK P13~P16
		安定的で成長力のある事業・資産ポートフォリオ	● 事業ポートフォリオマネジメントの推進 ● 循環再投資による資産ポートフォリオ最適化 ● 東急線沿線エリアへの累積的・循環的な投資	P20 / 中計P20 FACT BOOK P82 中計P16 中計P10
		事業推進基盤強化	● 人的資本経営の推進 ● デジタル戦略の推進	FACT BOOK P74,75 中計P19 FACT BOOK P78
		投資対象としての透明性の確保	● 安全・安心の追求（適切な投資・災害への備え） ● IR活動の強化（開示・対話の充実・ESGの拡充） ● 株主還元の強化・安定性	FACT BOOK P79 FACT BOOK P77 中計P23

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

インフレ・金利上昇による影響と当社の対応

- インフレによるコストアップの先行や金利上昇等が鉄道、不動産セクターの重荷と認識
- 一方で、当社の場合は事業ポートフォリオの分散により収益の増加を見込む他、財務戦略により影響を軽減する等、適切な対応を行っている

事業ポートフォリオによるリスク分散

事業分散

多様な事業を営んでおり、
感応度が景気に一致する事業、
先行／遅行する事業が存在

事業ごとの景気感応度

先行	景気一致	遅行
● 広告業 ● 建設業 等	● 鉄道・バス（輸送人員） ● 商業・ホテル賃料（歩合） ● リテール（店舗売上高） ● ホテル（ADR / 稼働率） 等	● 鉄道・バス（運賃） ● オフィス賃料 等

- 鉄道・バス（運賃）、不動産賃貸業（オフィス）は、景気遅行性がある一方で、
  リテールやホテル等は、景気一致性が高い為、
  インフレ進行、金利上昇局面においても、収益を伸ばす事が可能

財務戦略上の対応

資金調達方針

投資回収に長期間を要する事業の
比率が多いことから、調達年限の長期化、
また固定金利による借入を推進

1. **調達年限を長期化**
   当社の平均調達年限：約7年
2. **固定金利による借入を推進**
   固定金利による借入の割合：70%前後

※ 2026年3月末時点

- 金利上昇が生じても、
  直ちに大きな影響は生じない
- 有利子負債の削減と収益力の安定・拡大が
  評価され、高い格付けを獲得

R&I：AA－　　JCR：AA

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

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