

2025年3月期 第2四半期 決算説明会資料



TOKYU CORPORATION

東急株式会社

I.	エグゼクティブ・サマリー	3
II.	「中期3か年経営計画」経営指標・数値計画アップデート	14
III.	事業環境に対する当社の考え方	18
IV.	今期のトピックス	21
V.	地域コングロマリットのビジネスモデルについて	25
VI.	各事業の主要な業績指標	30
VII.	2024年度 第2四半期 決算実績 詳細資料	37
VIII.	2024年度 業績予想 詳細資料	50
IX.	企業価値向上に向けた取り組み	63

I. エグゼクティブ・サマリー

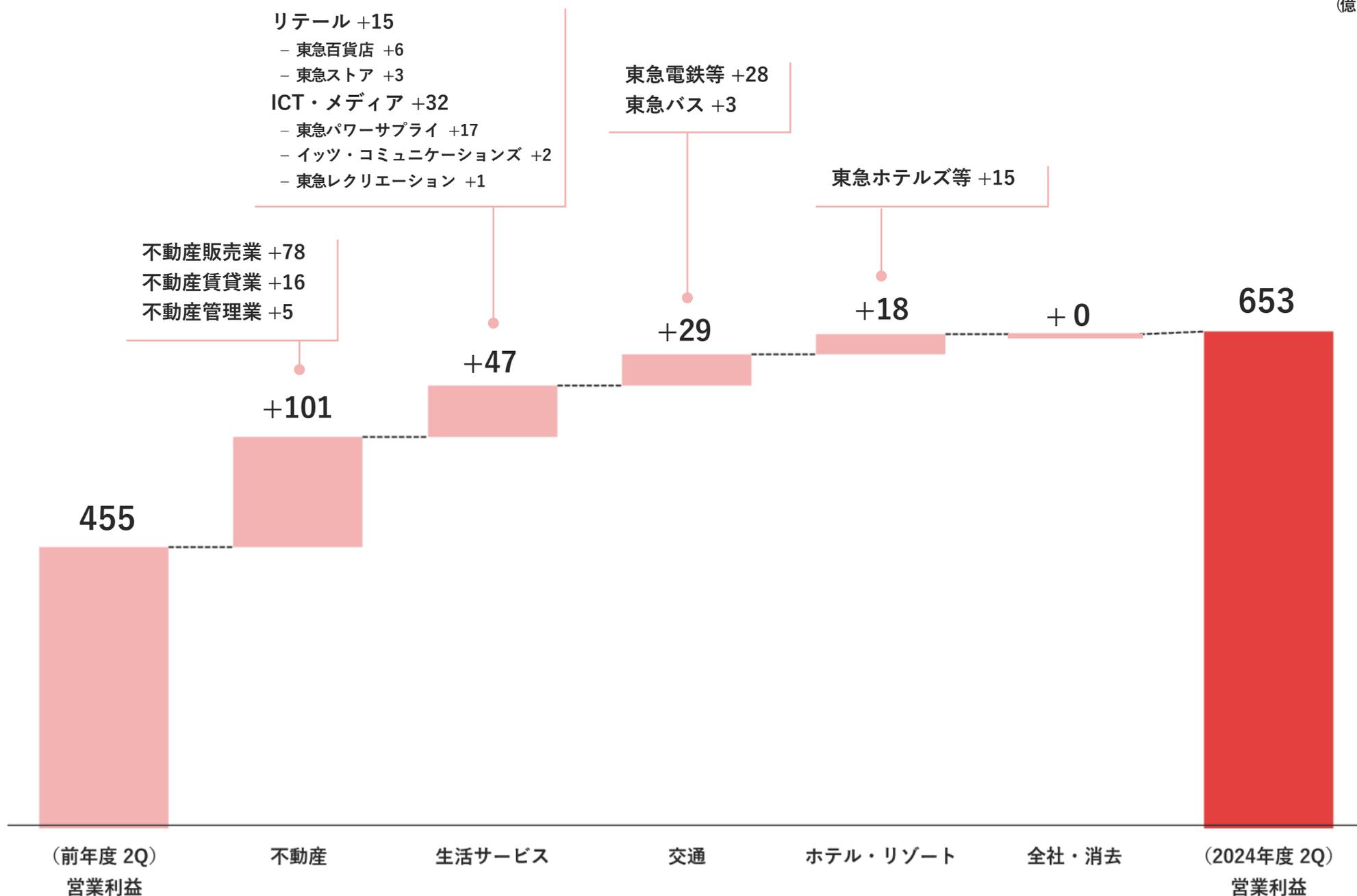
- 営業収益・営業利益は、交通事業やホテル・リゾート事業を中心に、利用者数の回復が見られたことに加え、不動産事業におけるマンション販売の増加等により対前年で増収、増益
- 親会社株主に帰属する四半期純利益は、各事業の収益増等により対前年で増益
- 2024年5月予想との比較では、営業利益・親会社株主に帰属する四半期純利益ともに上回って進捗

(億円)	2023年度 2Q 実績	2024年度 2Q 実績	対前年	
営業収益	4,834	5,252	+417	(+8.6%)
営業利益	455	653	+198	(+43.5%)
不動産販売業営業利益	40	118	+78	(+194.0%)
不動産販売業を除く営業利益	415	534	+119	(+28.9%)
事業利益(※)	460	654	+194	(+42.2%)
経常利益	496	664	+167	(+33.7%)
親会社株主に帰属する 四半期純利益	350	494	+144	(+41.2%)
EPS (一株当たり四半期純利益) (円)	57.85	82.54	+24.69	
東急EBITDA(※)	978	1,143	+164	(+16.8%)
EBITDA	881	1,074	+193	(+21.9%)

※ 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

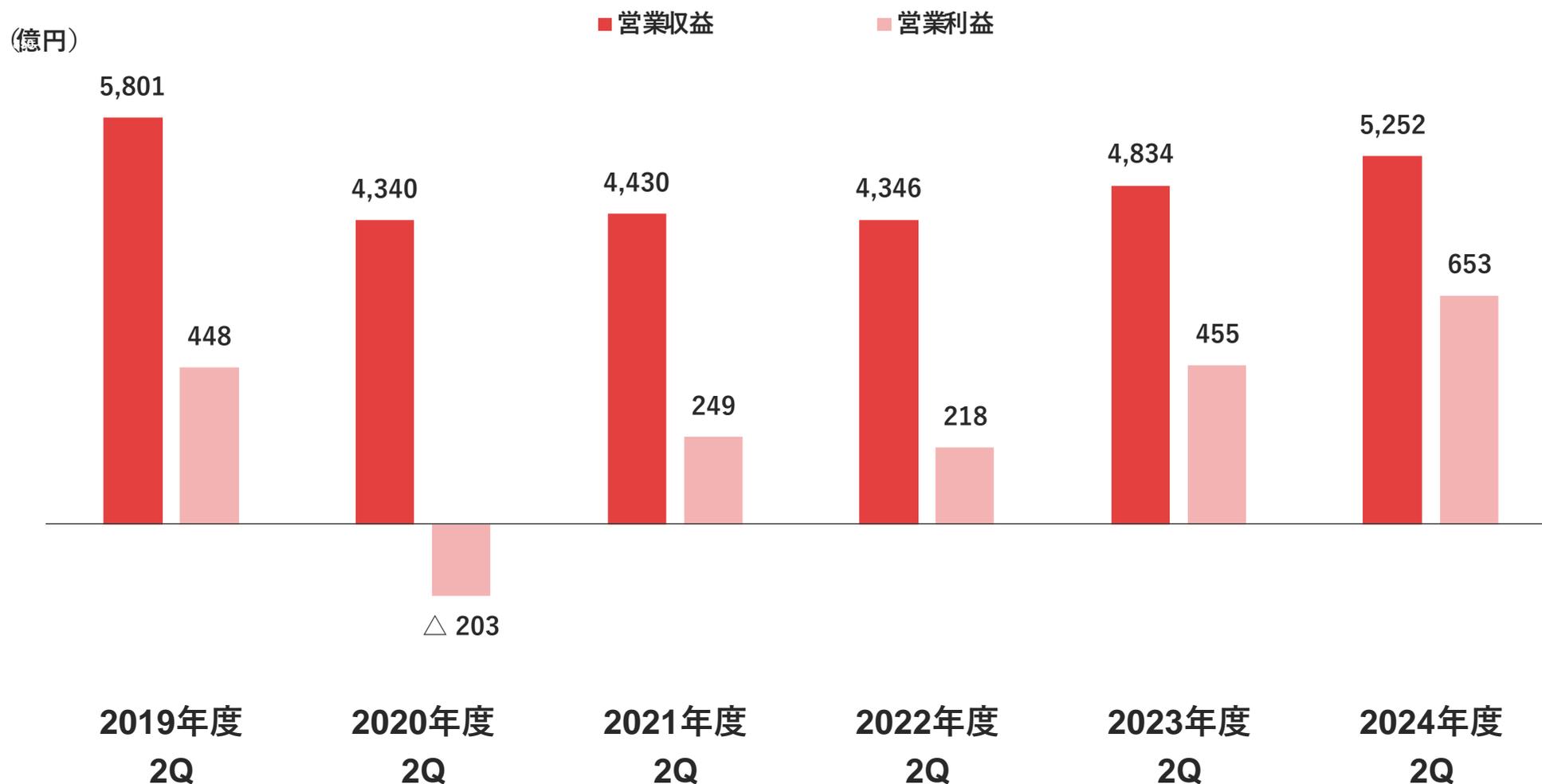
※ 東急EBITDA = 営業利益 + 減価償却費 + のれん償却費 + 固定資産除却費 + 受取利息配当 + 持分法投資損益

(億円)



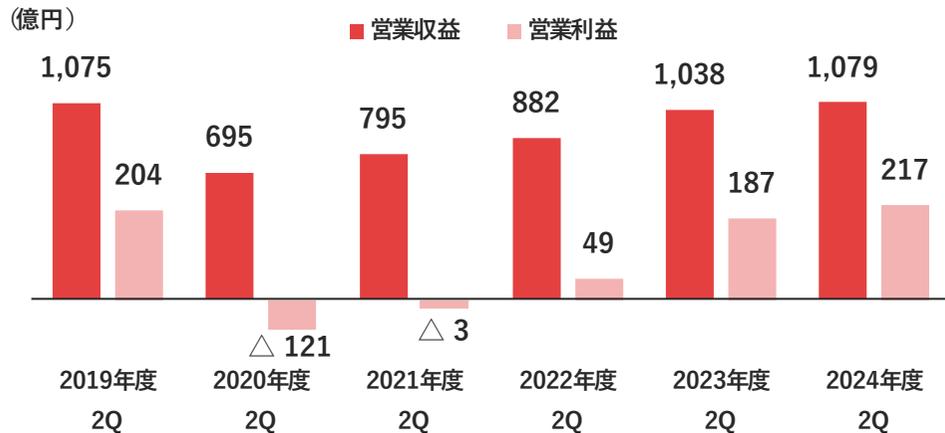
- 交通事業やホテル・リゾート事業を中心に、利用者数の回復が見られたことに加え、不動産事業におけるマンション販売の増加等により、コロナ前を上回り過去最高益の水準で推移

連結営業収益・営業利益の推移



交通事業

鉄道・バス事業における輸送人員の増加に伴う、
運賃収入の増加等により、前年から増益
(輸送人員：対前年+3.4P / 運賃収入：対前年+4.4P)



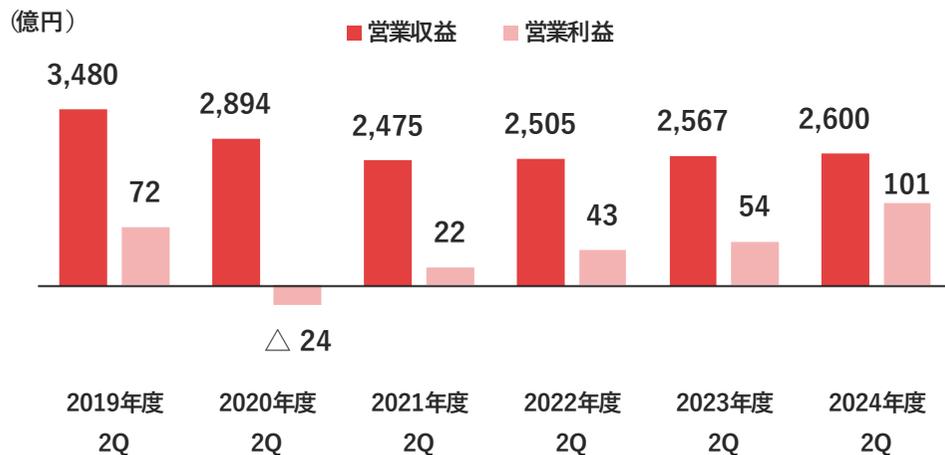
不動産事業

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



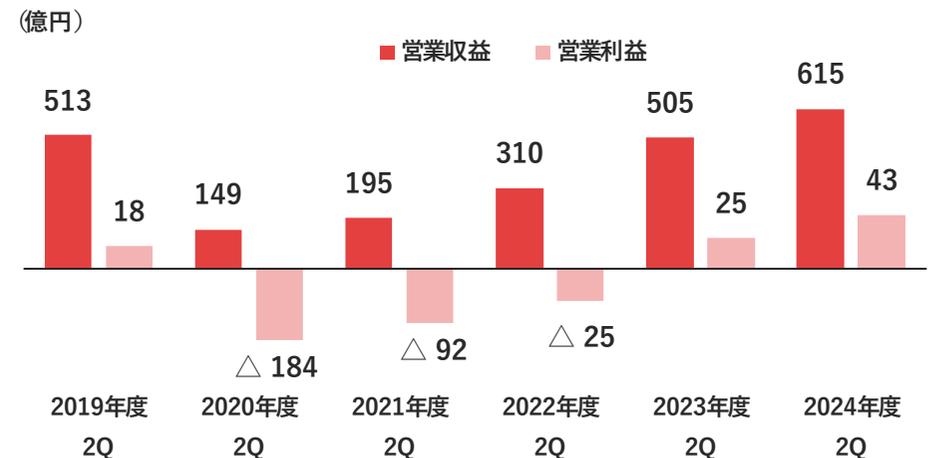
生活サービス事業

東急ストアや東急パワーサプライ等、
各事業での需要回復等により、前年から増益



ホテル・リゾート事業

ホテル事業におけるインバウンド需要の増加等により、
前年から増益 (稼働率：79.3% 対前年+3.6P)



事業環境の見通し

- 移動需要の回復や、インバウンド需要の増加等、良好な事業環境が継続することを見込む
- 人件費の増加については、各事業における影響を織り込む (対5月予想+20億円程度)
- 工事費高騰や金利動向等の外部環境の変化に伴う影響を考慮しながら事業を推進

各事業の見通し

交通

▶ 東急電鉄

5月時点の想定を上回る輸送人員の回復を受け、5月時点の予想を上方修正

- 輸送人員 : 対前年 +3.1% (5月予想: 対前年 +1.1%)
- 運賃収入 : 対前年 +3.3% (5月予想: 対前年 +1.5%)

不動産

▶ 不動産販売事業

前年に国内住宅販売の供給量が多かった反動等により、分譲引渡戸数は前年から減少を見込む

- 分譲引渡し戸数 : 478戸 対前年 △196戸

▶ 不動産賃貸事業

空室率は引き続き低水準を想定 (参考 2024年9月実績 : 空室率 2.9%)

生活サービス

▶ 東急百貨店

- 店舗売上高 対前年増減率 全店 △2.6% 既存店 +0.6% / 総売上高 (賃貸含む) 対前年増減率 既存店 +2.0%

(5月予想 : 店舗売上高 対前年増減率 全店 △1.1% 既存店 +2.3% / 総売上高 (賃貸含む) 対前年増減率 既存店 +2.0%)

▶ 東急ストア

- 店舗売上高 対前年増減率 全店 +2.0% / 既存店※スーパーマーケット事業のみ +1.6%

(5月予想 : 店舗売上高 対前年増減率 全店 +0.4% / 既存店※スーパーマーケット事業のみ +1.4%)

ホテル・リゾート

▶ ホテル事業

インバウンド需要の増加等に伴い、一室単価 (ADR) が5月の想定を上回ったため、通期でも一室単価の上昇を織り込む

- 通期稼働率 : 79.1% 対前年 +3.5P (5月予想 : 78.5% 対前年 +2.8%)

- 一室単価(ADR)※ : 23,327円 対前年 +2,148円 (5月予想 : 21,897円 対前年 +716円)

その他トピックス

- 人件費については、対前年 109億円程度の増加を見込む (5月予想 : 対前年 +89億円程度)



2024年度の業績予想については2024年5月に公表した予想から上方修正

5月予想との比較

- 第2四半期決算で不動産事業やホテル・リゾート事業を中心に全事業で増収になったことを踏まえ増収・増益

(億円)	2024年度 11月予想	対前年	対5月予想	対中期3か年 経営計画
営業収益	10,650	+271 (+2.6%)	+100 (+0.9%)	+150 (+1.4%)
営業利益	1,010	+60 (+6.4%)	+130 (+14.8%)	+170 (+20.2%)
不動産販売業 営業利益	161	△14 (△8.4%)	+38 (+31.2%)	+38 (+31.2%)
不動産販売業を除く 営業利益	849	+75 (+9.8%)	+91 (+12.1%)	+132 (+18.4%)
事業利益(※)	1,015	+60 (+6.4%)	+125 (+14.0%)	+165 (+19.4%)
経常利益	1,044	+51 (+5.1%)	+144 (+16.0%)	+184 (+21.4%)
親会社株主に帰属する 当期純利益	740	+102 (+16.1%)	+140 (+23.3%)	+170 (+29.8%)

※ 事業利益 = 営業利益 + 上場会社を除く持分法投資損益 + 不動産事業等に係る受取配当

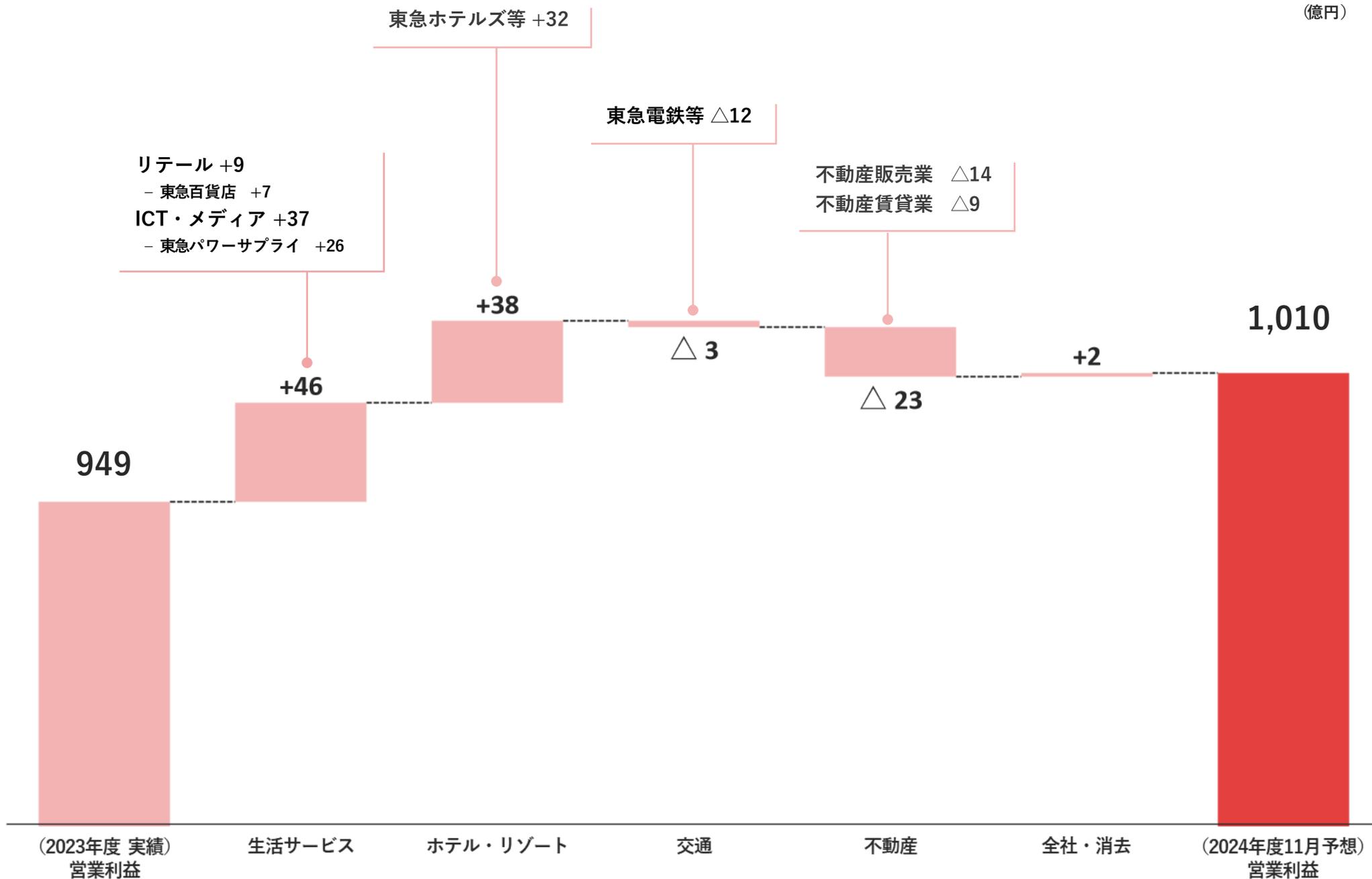
		2024年度 11月予想	対前年	対5月予想	対中期3か年 経営計画
EPS (一株当たり当期純利益)	(円)	129.30	+23.46	+29.16	+34.30
ROE (自己資本利益率)	(%)	9.3	+1.0	+1.9	+2.0
ROA (総資産事業利益率※)	(%)	3.8	+0.2	+0.5	+0.6
東急EBITDA(※)	(億円)	2,103	+66 (+3.3%)	+134 (+6.8%)	+173 (+9.0%)
EBITDA	(億円)	1,878	+61 (+3.4%)	+118 (+6.7%)	+158 (+9.2%)
有利子負債 / 東急EBITDA倍率	(倍)	5.9	△0.3	△0.3	△0.4
純有利子負債 / EBITDA倍率	(倍)	6.3	△0.4	△0.4	△0.6

※ 事業利益 = 営業利益 + 上場会社を除く持分法投資損益 + 不動産事業等に係る受取配当

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

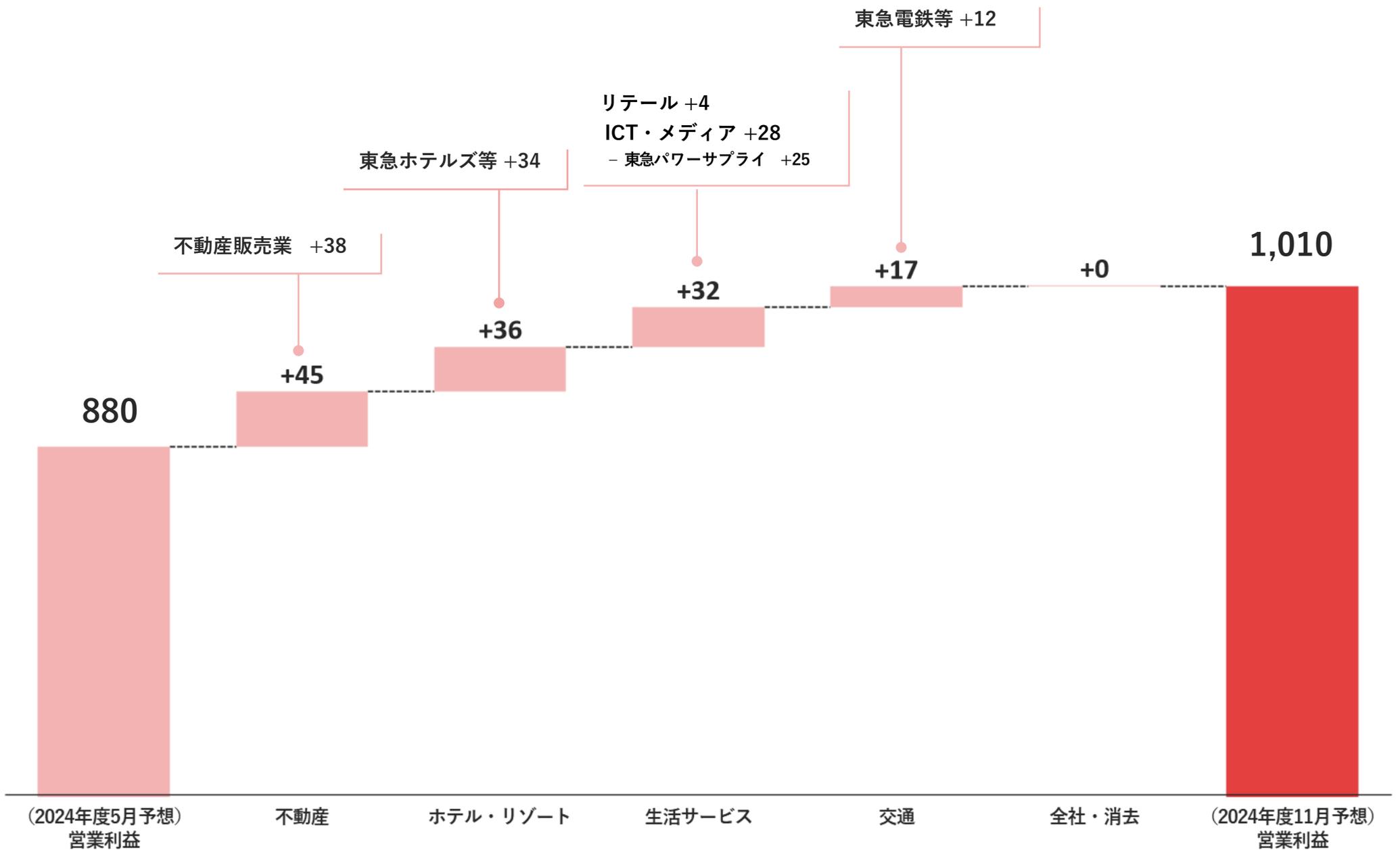
2024年度 セグメント別営業利益 業績予想ポイント【対前年】

(億円)



※2024年度より、2023年度まで不動産事業で計上していたホテルについて、ホテル・リゾート事業での計上へ変更しております。上記のグラフについても、2023年度数値を変更後のセグメントに組み替えた上で記載しております。

(億円)



自己株式取得

● 400億円を上限とする自己株式取得の実施を決定

詳細

総数：2,400万株※（上限） 発行済み株式総数(自己株式を除く)に対する割合4.01%
 金額：400億円※（上限）
 期間：2024年11月11日から2025年2月28日まで
 方法：東京証券取引所における市場買付け（内1,300万株はToSTNeT-3による取得）

目的

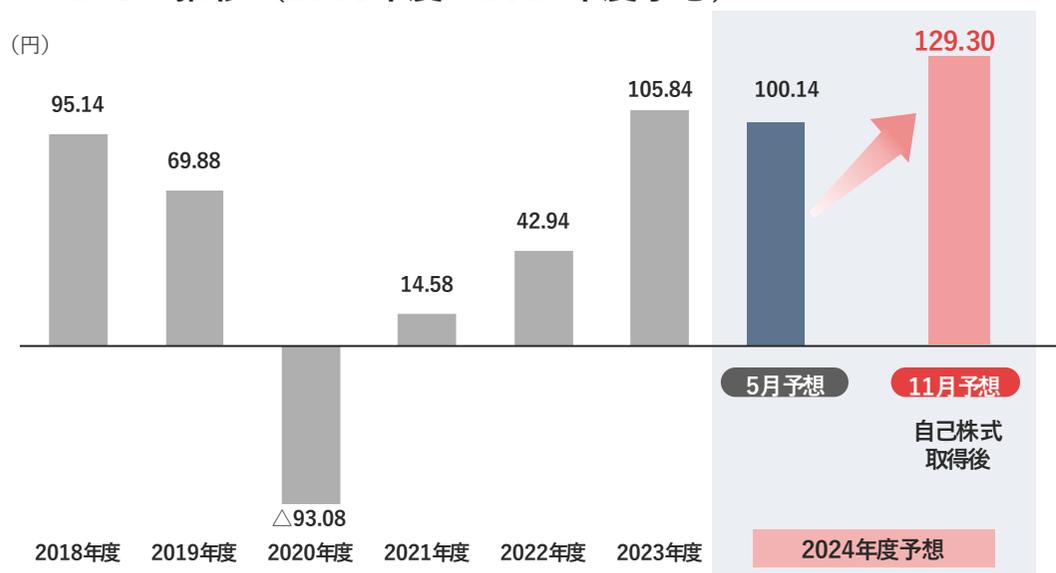
- 資本効率の改善
- 1株当たり株式価値の向上
- 主要株主（金融機関）との株式の持ち合い縮減推進

※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

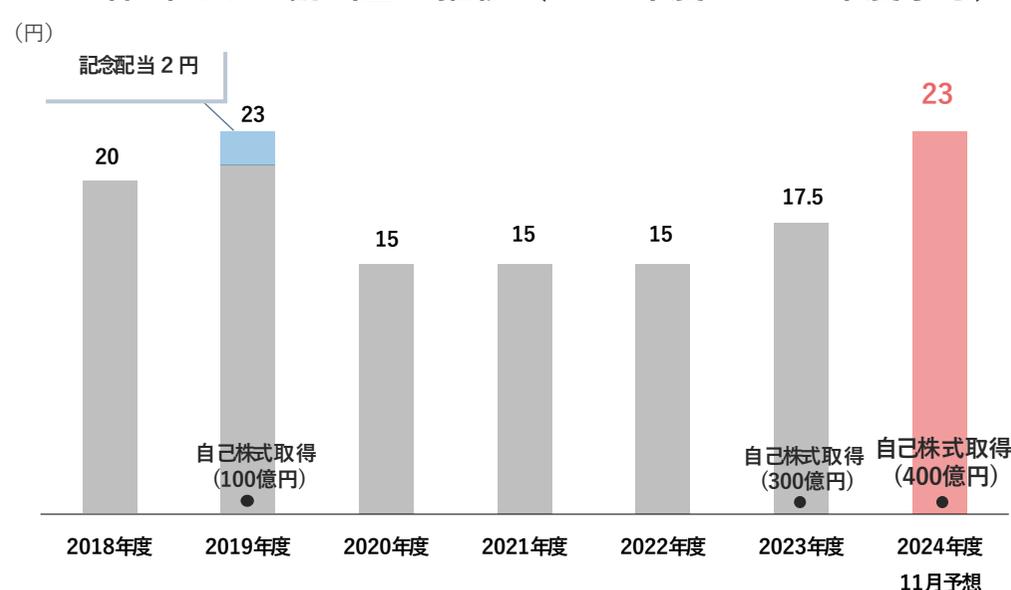
配当

● 前回予想から期末配当を1円増配し、1株当たり年間23円を予定

▶ EPSの推移（2018年度～2024年度予想）



▶ 1株当たりの配当金の推移（2018年度～2024年度予想）



Ⅱ. 「中期3か年経営計画」 経営指標・数値計画アップデート

- 2024年度業績予想の修正に伴い、中期3か年経営計画の目標利益水準を前倒して達成が見込まれるため、経営指標及び数値計画について、2024年3月に公表した水準からアップデート

		2024年度	対5月予想	2025年度	対計画	2026年度	対計画
EPS (一株当たり当期純利益)	(円)	129.30	+29.16	113	+17	134	+18
ROE (自己資本利益率)	(%)	9.3	+1.9	7.8	+0.8	8.7	+0.7
ROA (総資産事業利益率※)	(%)	3.8	+0.5	3.5	+0.3	3.8	+0.3
東急EBITDA(※)	(億円)	2,103	+134	2,100	+100	2,200	+100
営業利益	(億円)	1,010	+130	950	+100	1,050	+100
親会社株主に帰属する 当期純利益	(億円)	740	+140	650	+70	770	+70
有利子負債 / 東急EBITDA倍率	(倍)	5.9	△0.3	6.1	△0.2	5.8	△0.3
純有利子負債 / EBITDA倍率	(倍)	6.3	△0.4	6.5	△0.4	6.1	△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

(億円)	2024年度	対5月予想	2025年度	対計画	2026年度	対計画
営業収益	10,650	+100	10,800	+200	10,950	+150
営業利益	1,010	+130	950	+100	1,050	+100
不動産販売業営業利益	161	+38	83	+4	95	-
不動産販売業を除く営業利益	849	+91	867	+96	955	+100
事業利益(※)	1,015	+125	965	+105	1,070	+100
経常利益	1,044	+144	960	+100	1,060	+100
親会社株主に帰属する 当期純利益	740	+140	650	+70	770	+70
東急EBITDA(※)	2,103	+134	2,100	+100	2,200	+100
EBITDA	1,878	+118	1,875	+100	2,000	+100
有利子負債残高	12,471	+328	12,760	+160	12,860	+110
純有利子負債残高	11,846	+137	12,135	△53	12,235	△103
総資産	26,502	△6	27,400	+300	28,100	+300
ROE (%)	9.3	+1.9	7.8	+0.8	8.7	+0.7

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

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

I 営業収益

(億円)	2024年度	対5月予想	2025年度	対計画	2026年度	対計画
交通	2,217	+30	2,225	+7	2,290	+18
不動産	2,561	+40	2,768	+161	2,652	+116
生活サービス	5,338	+51	5,292	+43	5,465	+31
ホテル・リゾート	1,240	+25	1,264	+17	1,295	+14
消去	△706	△46	△749	△28	△752	△29
合計	10,650	+100	10,800	+200	10,950	+150

I 営業利益

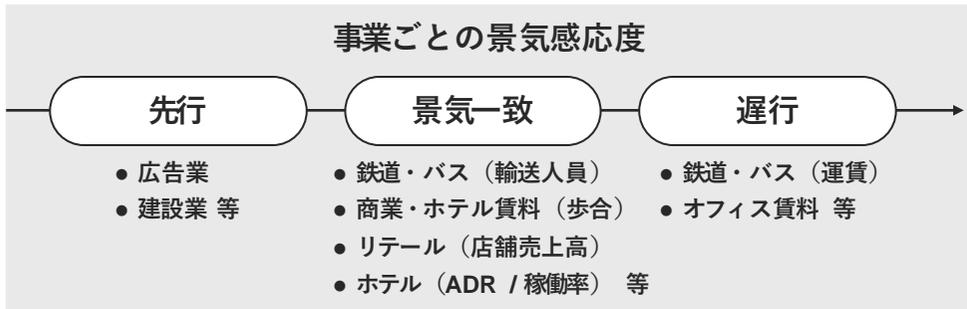
(億円)	2024年度	対5月予想	2025年度	対計画	2026年度	対計画
交通	317	+17	320	+8	335	+7
不動産	449	+45	373	+48	409	+48
生活サービス	178	+32	182	+24	226	+25
ホテル・リゾート	61	+36	70	+20	75	+20
消去	5	-	5	-	5	-
合計	1,010	+130	950	+100	1,050	+100

Ⅲ. 事業環境に対する当社の考え方

- 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



● 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

● 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 : A + JCR : AA -

- 工事費高騰によりプロジェクト収支への影響が想定されるが、エリア特性や事業構造の強みを活かし、計画・推進中の開発プロジェクトについては引き続き着実に推進

建築費の高騰

2021年に対して2023年は約20%上昇※、今後も一定の上昇を見込む

想定される 影響

- 賃料水準が高いエリアでないと収支が成り立たず、開発が進めづらい環境へ
- 競合する再開発計画のスケジュールの遅延、中断等が発生
- 新規供給が進まない結果、想定よりも空室率が低下し、賃料水準が上昇

…▶ 既存物件の価値が高まる（キャップレートの低下・キャッシュ・フローの増加）と共に、プロジェクトを着実に進め開業を迎えた物件が競争優位に

当社の 強み

- 渋谷エリアを中心に空室率は低位・賃料単価は高水準で推移
- 渋谷・東急線沿線エリアへの集中投資
- エリアに付加価値を提供する多様な事業を当社グループで展開

…▶ 再開発の推進により、自らエリア価値・既存物件の価値向上を実現し、利回りを確保加えて不動産以外の事業を有するため、追加的なリターンの獲得が可能

計画・推進中の開発プロジェクトは収支影響や工期を精査しながら着実に推進するとともに、既存物件についてもポテンシャルの最大化を図り、エリア全体で利回りを確保

※全国複合用途物件の平均

※株式会社サトウファシリティーズコンサルタンツへの委託契約に伴う建築費水準の将来動向予測より

IV. 今期のトピックス

交通

各事業の需要回復・成長

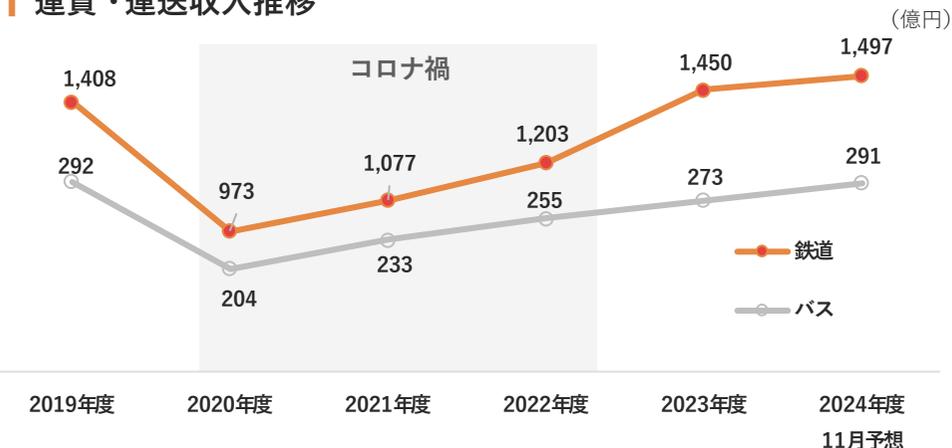
鉄道事業・バス事業

輸送人員の段階的な回復に加え、運賃改定の実施等により収入はコロナ前を上回って推移

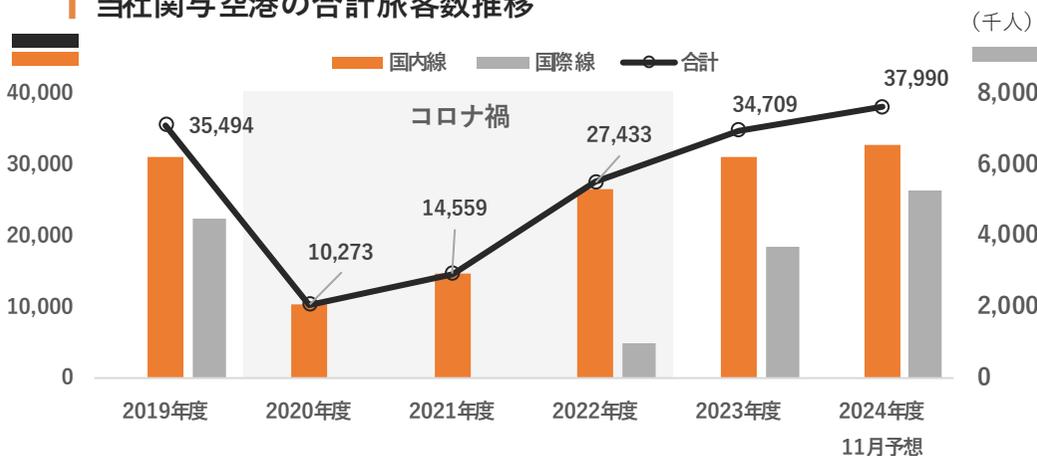
空港運営事業

国内線は計画通りに、国際線については対計画で好調に推移

運賃・運送収入推移



当社関与空港の合計旅客数推移



不動産

渋谷アクシュ開業 (2024年7月8日)

- 渋谷駅東口エリアに新たな賑わいを創出
- オフィス入居テナントは満室稼働でスタート

5-23 F オフィス

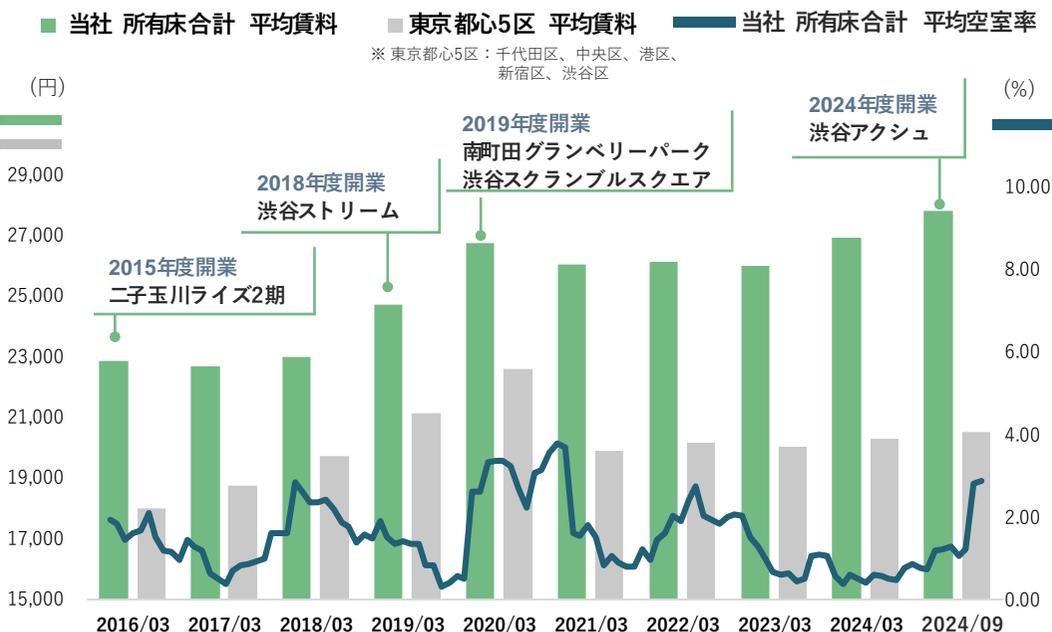
渋谷エリアでニーズの高い、駅に隣接し利便性に優れたハイグレードなオフィス (総賃貸面積 24,950㎡) を提供

1-4 F 商業施設

新業態や初出店の店舗を含む飲食テナント、アートギャラリー、健診センターなど15テナントが出店



オフィス平均賃料・空室率推移

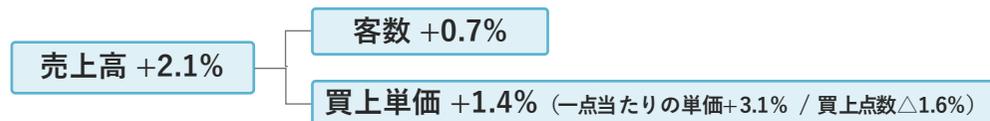


生活サービス

■リテール事業の状況および取り組み

Ⅰ 東急ストアの売上状況 (対前年上期平均との比較)

- 客数、単価の上昇により売上は増加



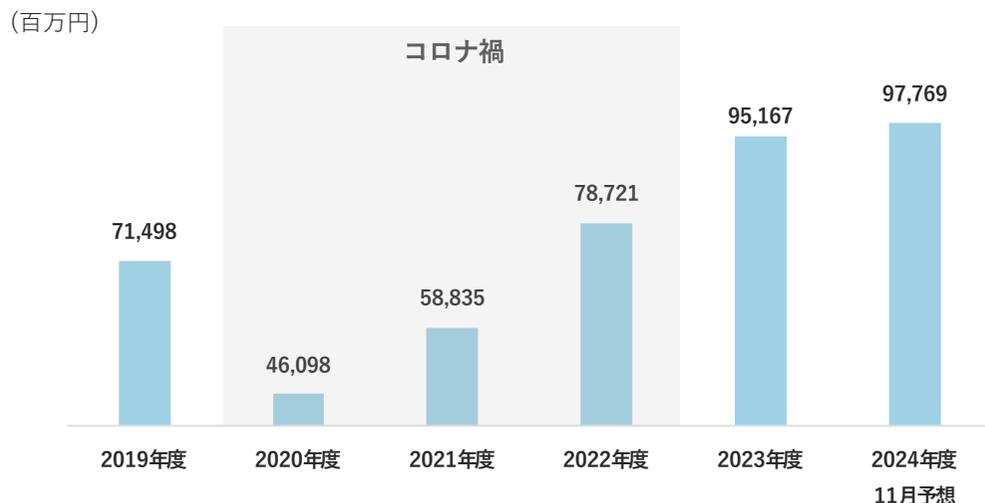
Ⅱ フランチャイズ等を活用した事業展開

- マツモトキヨシとFC契約を締結し運営を推進

日用品の中でも自前で提供できない分野（医療品、化粧品等）について
フランチャイズで展開、顧客価値向上の観点から最適な売場づくりを推進

■渋谷エリアにおける来街者の需要の取り込み (商業施設)

Ⅰ 渋谷エリアのショッピングセンター取扱高※



※ 渋谷スクランブルスクエア、渋谷ヒカリエ、渋谷マークシティ、渋谷ストリーム、渋谷アクシュ、SHIBUYA109渋谷店、MAGNET by SHIBUYA109におけるテナント取扱高の合計数値を掲載

ホテル・リゾート

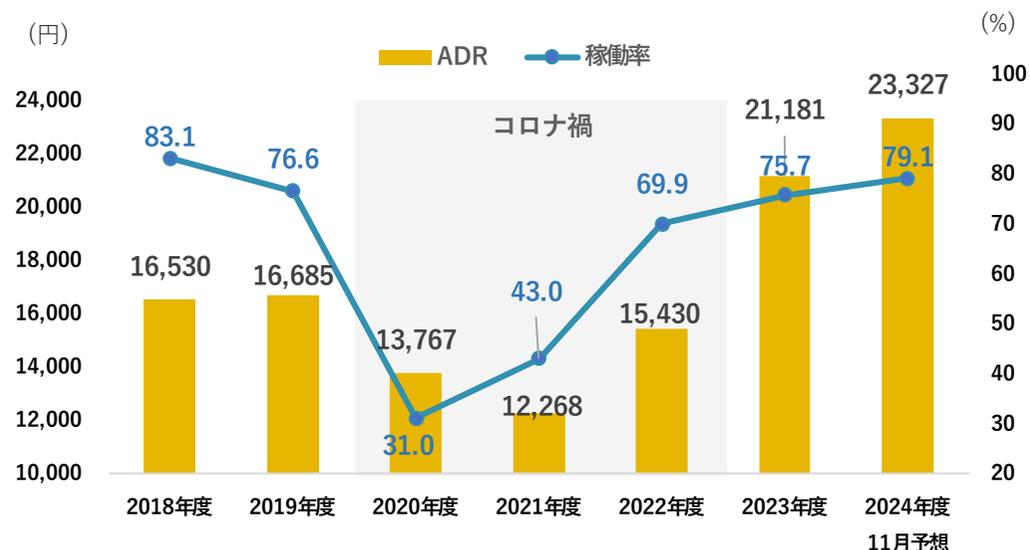
■インバウンド需要の取り込み

- 渋谷、新宿をはじめとする外国人観光客から人気の高いエリアにおいて、インバウンド需要を着実に取り込んだことにより、都心ホテルの一室単価についてはコロナ前を大幅に上回る水準で推移

Ⅰ 店舗別 外国人宿泊者比率 (2024年度上期累計)



Ⅱ ホテル全店舗 ADR / 稼働率 推移



不動産事業における取り組み

▶ オフィス・商業施設等の不動産賃貸事業における環境目標

- 2025年度までに、当社所有賃貸不動産の電力を100%実質再生可能エネルギー由来電力へ切り替える
- 2026年度までに主要賃貸不動産の環境認証の取得を目指す

<今期導入施設>

たまプラーザ テラス / 青葉台 東急スクエア / 五反田東急スクエア / 東急スクエアガーデンサイト / あざみ野 三規庭 / 中央林 間東急スクエア

環境経営の推進

▶ サステナビリティ・リンク・ローンによる資金調達を実施

- 2024年8月、シンジケーション方式での「サステナビリティ・リンク・ローン」※による金銭消費貸借契約を当社として初めて締結
- 2022年3月に掲げた「環境ビジョン2030」におけるCO2排出量削減目標をKPIおよびSPTとして設定

※ 設定したKPIおよびSPTの達成状況に借入条件を連動させることで、環境・社会面において持続可能な経済活動および経済成長を促進、支援することを目指すローン

詳細情報

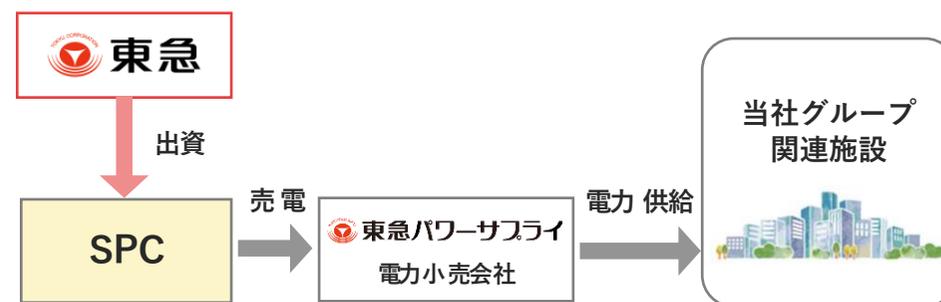
https://www.tokyu.co.jp/image/news/pdf/20240828-loan-t_0.pdf

東急スマートグリーン構想の取り組み

▶ 太陽光発電所開発にて株式会社アドバリューとの協業を開始

- 当社グループが保有する鉄道、ビルおよびホテルなどのアセットの再エネによる“自産自消”を推進するため、2024年4月よりオフサイトPPA※を活用した太陽光発電所の開発を推進（2024年4月末までに3案件出資）
- 2024年7月に協業第一号となる発電所が運転開始

▼スキーム図



※PPA(Power Purchase Agreement、電力購入契約)に基づき、電力需要拠点と離れた発電設備から、需要拠点に電力を供給するスキーム

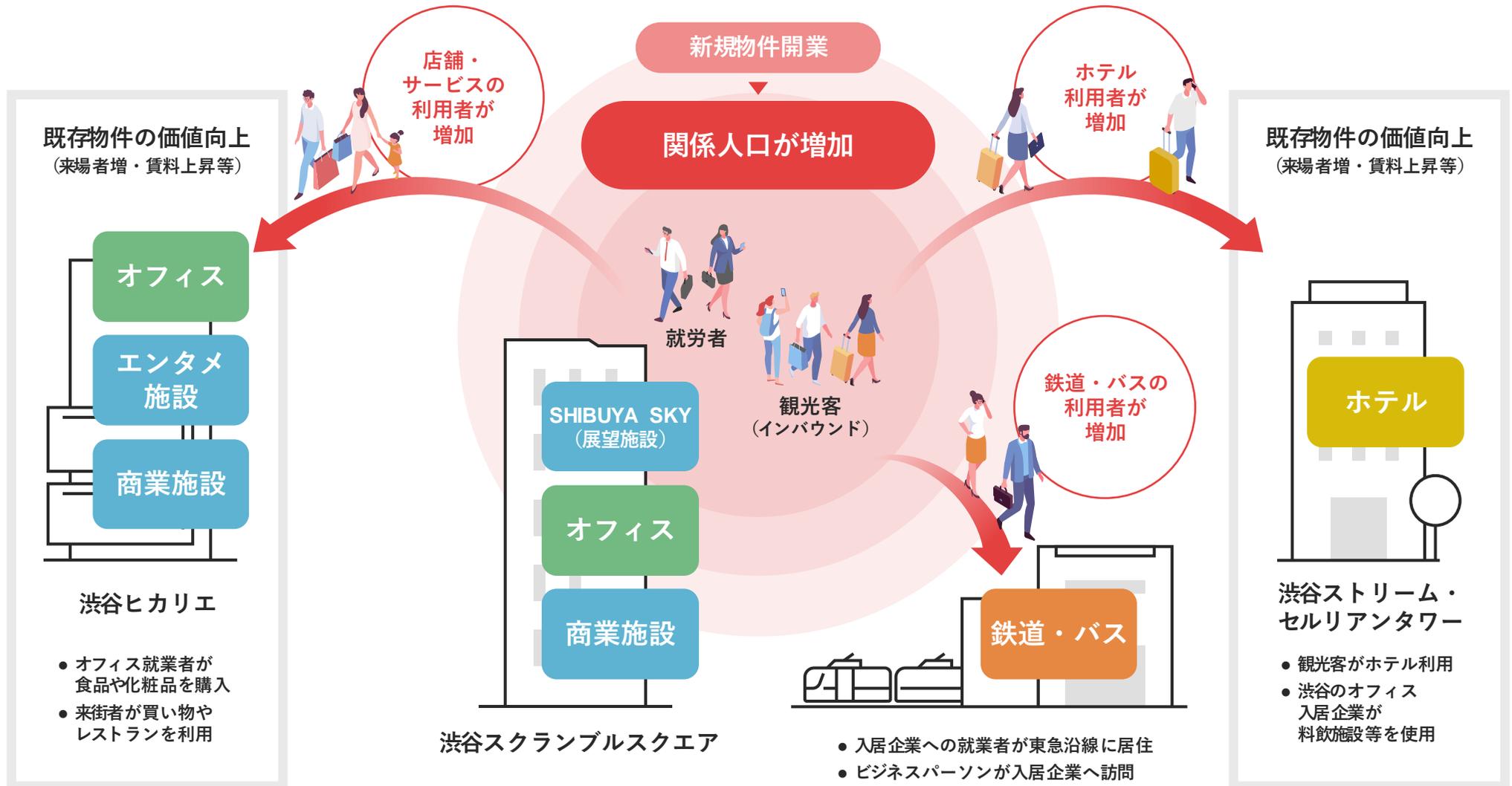
詳細情報

https://www.tokyu.co.jp/image/news/pdf/20240730-taiyokohatsuden-t_0.pdf

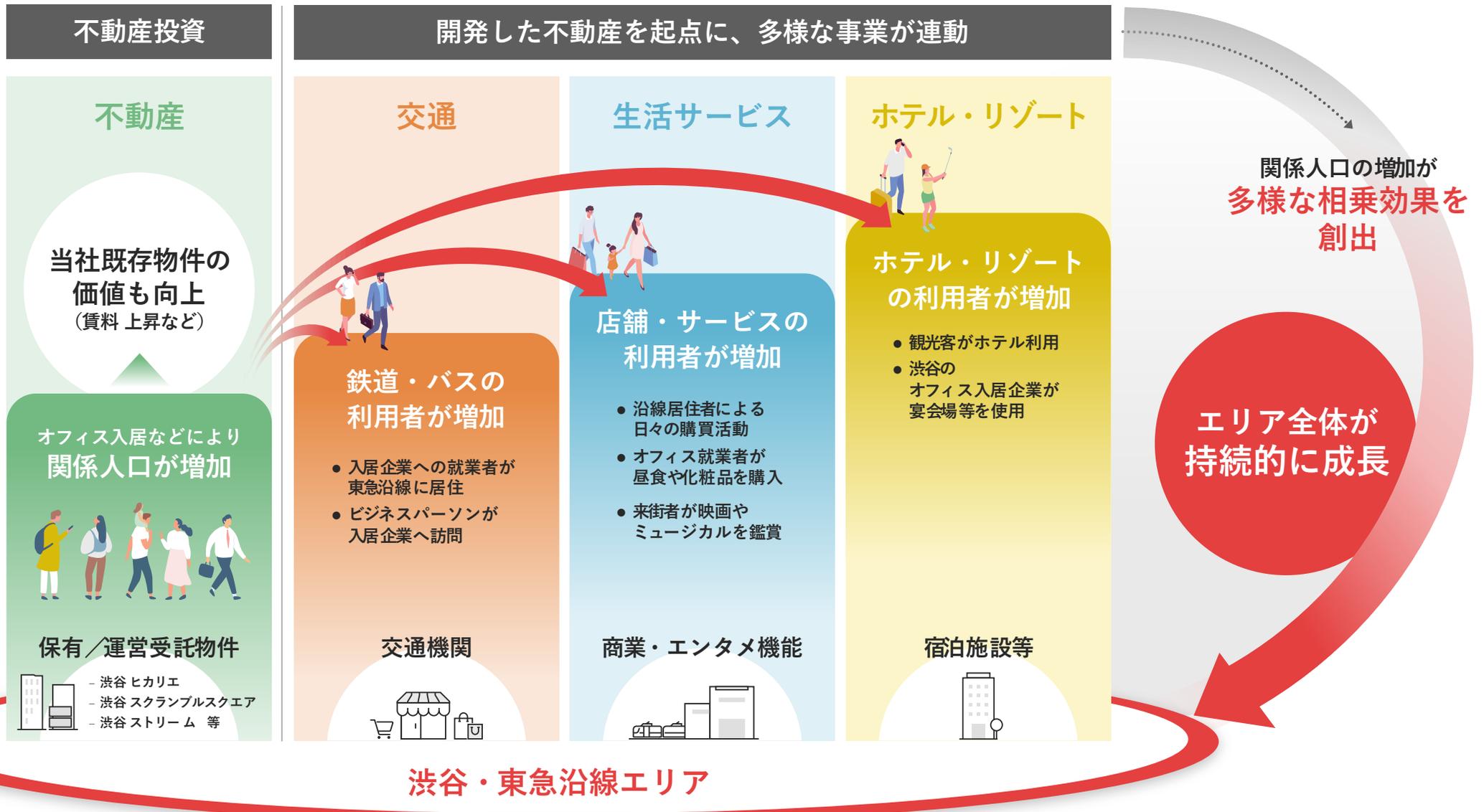
V. 地域コングロマリットのビジネスモデルについて

- 「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



- 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



- 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



主たる保有・運営受託物件



東急線アプリ



東急カード



東急コンフォートメンバーズ



顧客基盤



TOKYU POINT

東急パワーサスライ



TOQ pass

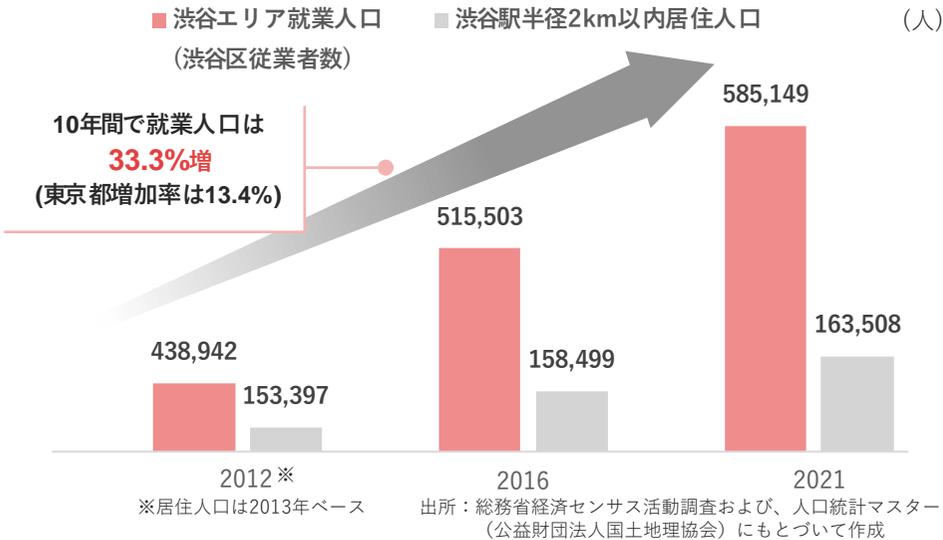
Shibuya TOQ Pass

MY Bunkamura -online-

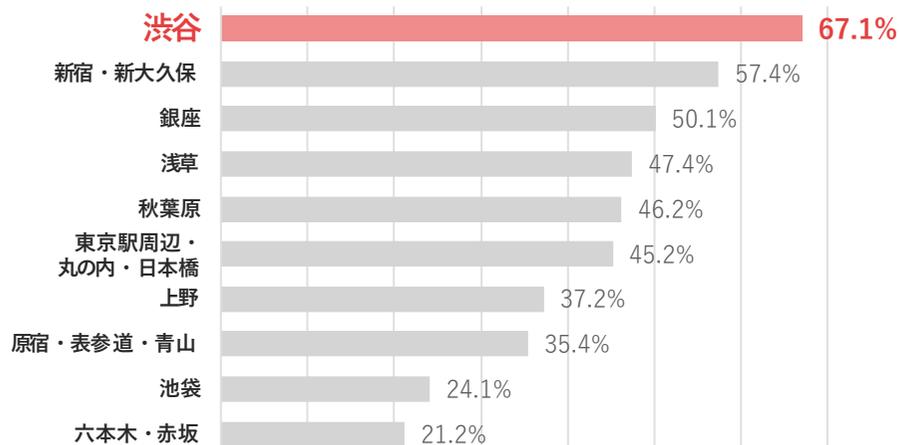
渋谷エリアの就業・訪問人口の増加トレンド

- 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



訪日観光客による訪問エリア



出所：令和5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

VI. 各事業の主要な業績指標

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

利用者数は、対前年比 +2%台半ばで推移

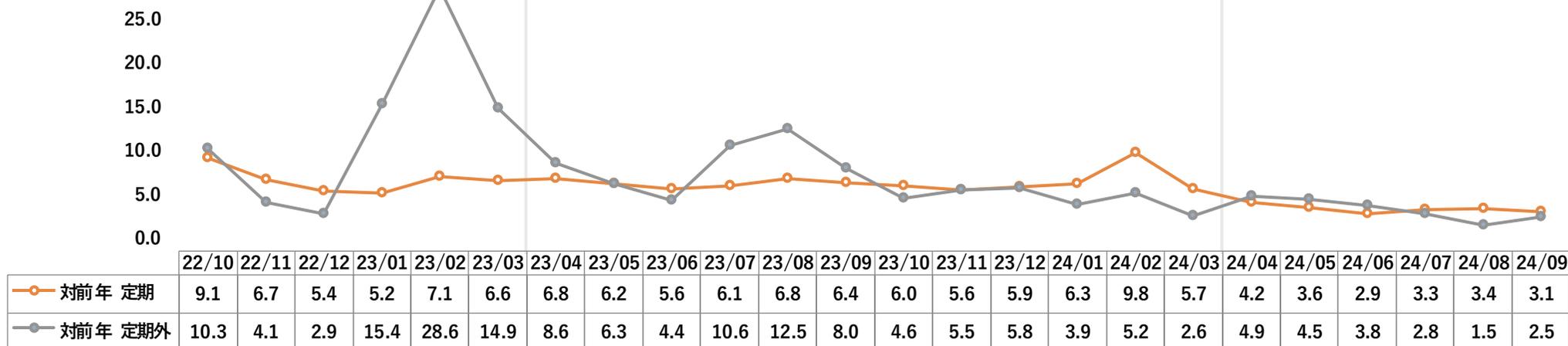
▶ 東急電鉄：輸送人員・運賃収入

(単位：千人、百万円)		2023年度	2024年度	対前年 増減	2024年度	対前年 増減
		2Q実績	2Q実績		通期予想	
輸送人員	合計	526,131	543,849	+3.4%	1,084,337	+3.1%
	定期外	234,576	242,399	+3.3%	487,402	+2.7%
	定期	291,555	301,450	+3.4%	596,935	+3.3%
運賃収入	合計	71,767	74,893	+4.4%	149,764	+3.3%
	定期外	44,255	45,741	+3.4%	91,912	+2.6%
	定期	27,511	29,152	+6.0%	57,852	+4.4%

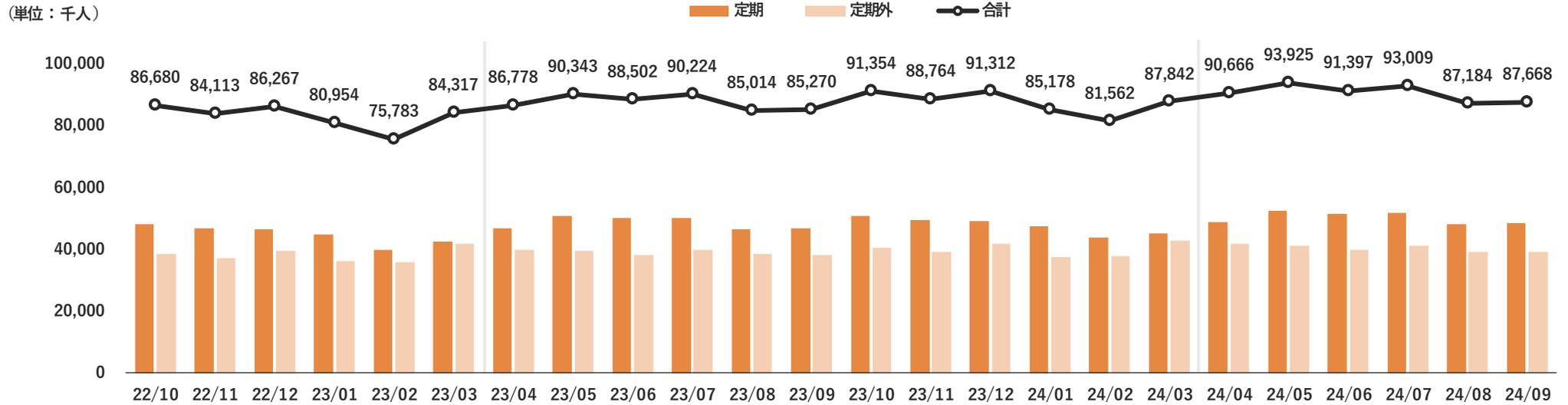
▶ 東急電鉄：輸送人員（対前年同月比）

(単位：%) 30.0
25.0
20.0
15.0
10.0
5.0
0.0

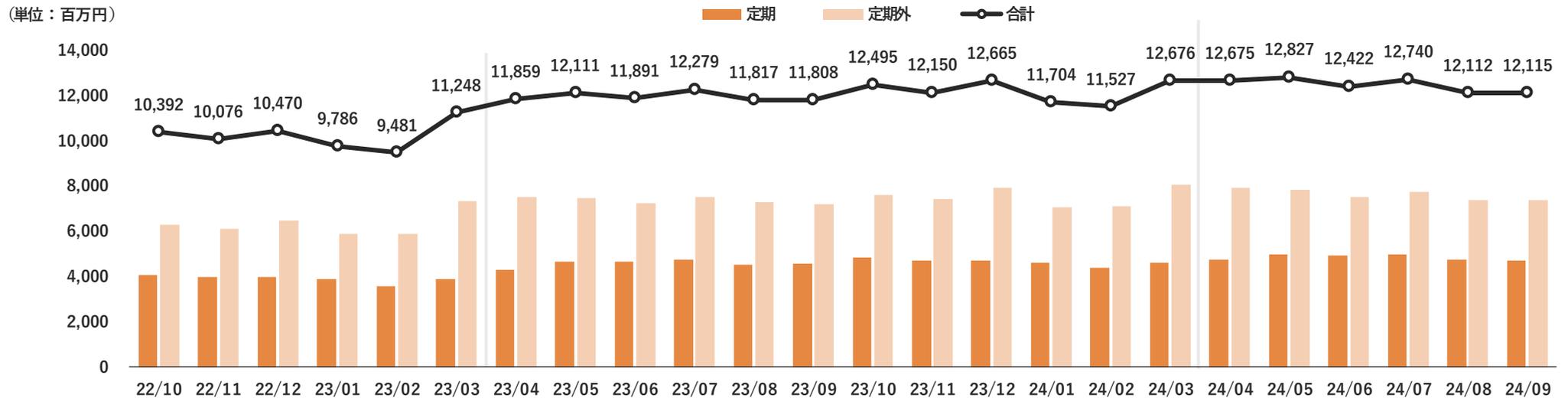
○ 対前年 定期 ● 対前年 定期外



▶ 東急電鉄： 輸送人員（実績）



▶ 東急電鉄： 運賃収入（実績）



不動産賃貸

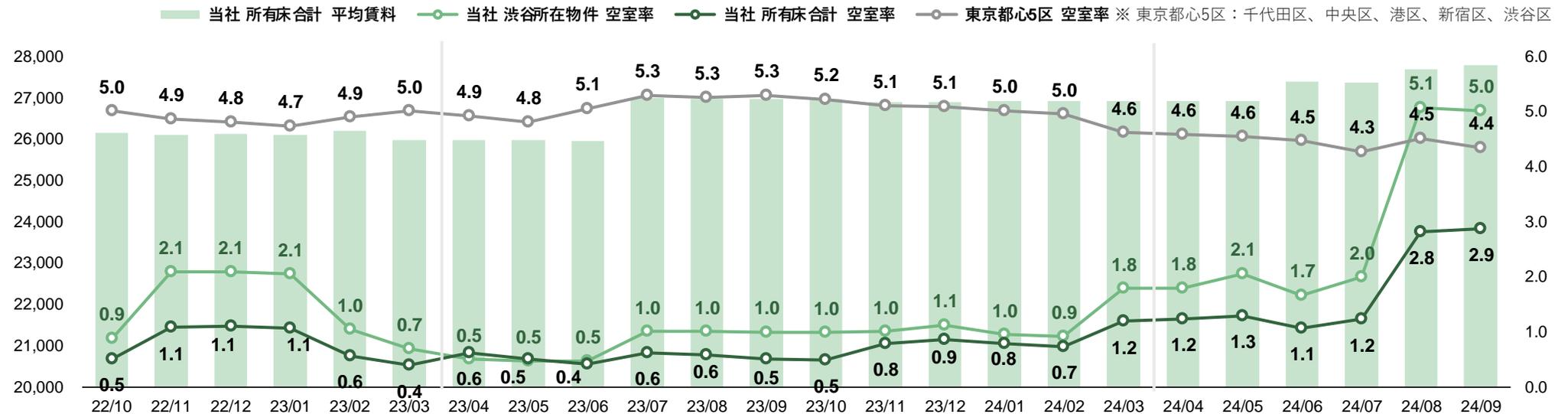
拠点駅に駅直結物件を多く保有する当社の優位性を背景に、低空室率を維持

不動産販売

2024年度第2四半期の引渡戸数は、タワー等の大型物件の販売により、前年を上回る実績

▶ オフィス空室率・平均賃料（実績）

（単位：％,円）



※東京都心5区空室率 出典：三幸エステート「オフィスマーケット空室率レポート」

▶ 当社 分譲引渡戸数

（単位：戸・区画）	2023年度2Q 実績	2024年度2Q 実績	増減
マンション	24	333	+309
戸建・土地	5	3	△2
合計	29	336	+307

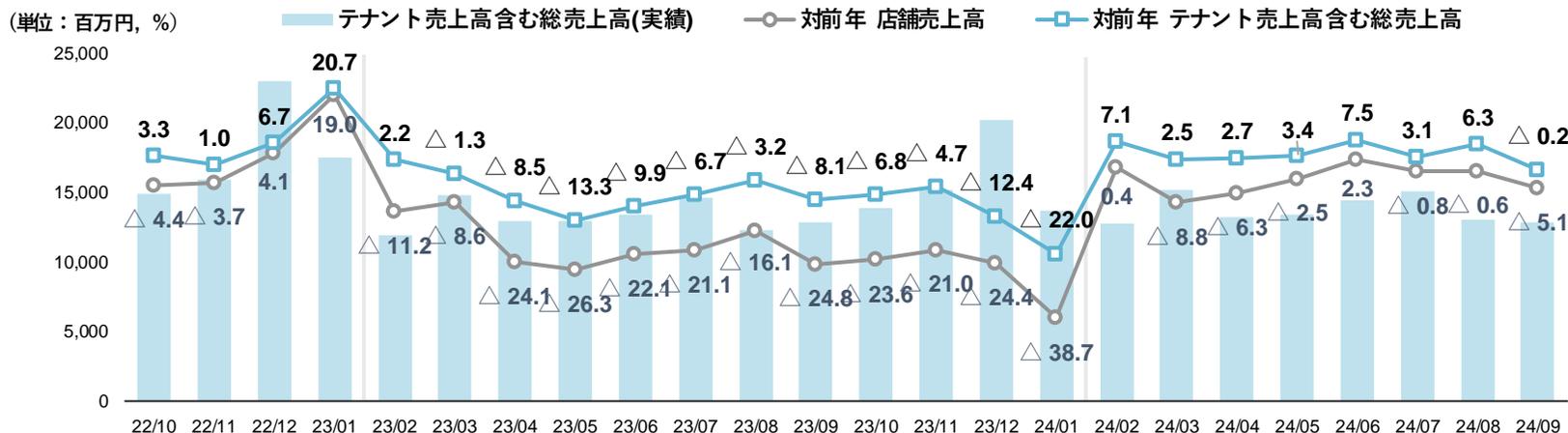
東急百貨店

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

東急ストア

足元では商品値上げによる顧客単価の上昇等により前年を上回って推移

東急百貨店：売上高（実績 / 対前年 同月比）



商品別売上高

	2025年1月期 第2四半期	
	対前年増減率	売上高シェア
紳士服・洋品	△ 70.4	0.1%
婦人服・洋品	△ 29.5	3.3%
その他衣料品	△ 52.4	0.4%
身のまわり品	8.0	8.2%
雑貨	16.1	20.1%
家庭用品	△ 45.1	0.7%
食料品	△ 5.0	62.3%
その他	△ 17.0	4.9%
合計	△ 3.5	100.0%

東急ストア：売上高（実績 / 対前年 同月比）



商品別売上高

	2025年2月期 第2四半期	
	対前年増減率	売上高シェア
食料品	2.4	90.2%
衣料品	△ 1.5	1.1%
生活用品	2.0	4.4%
その他	△ 2.6	4.3%
合計	2.1	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

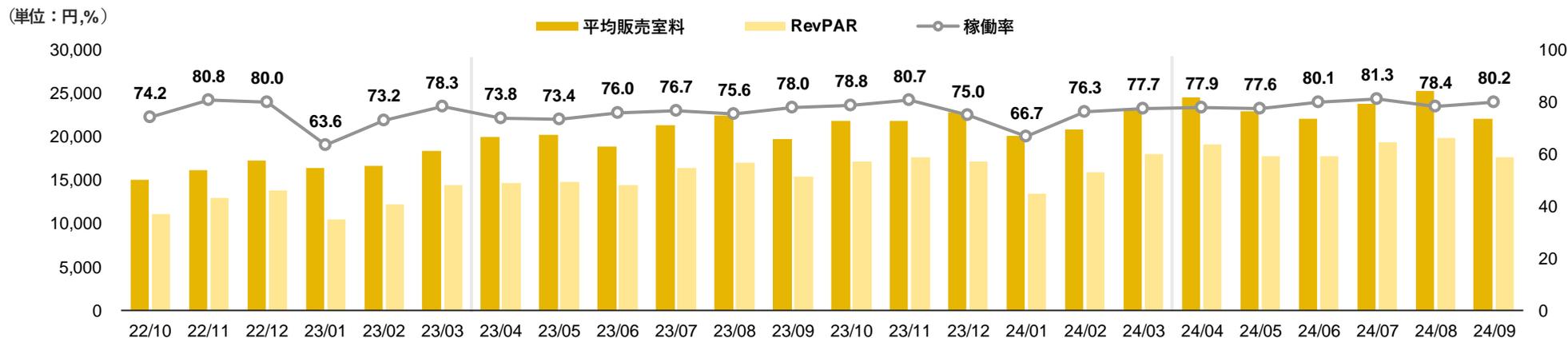
2Q（7-9月）の状況

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

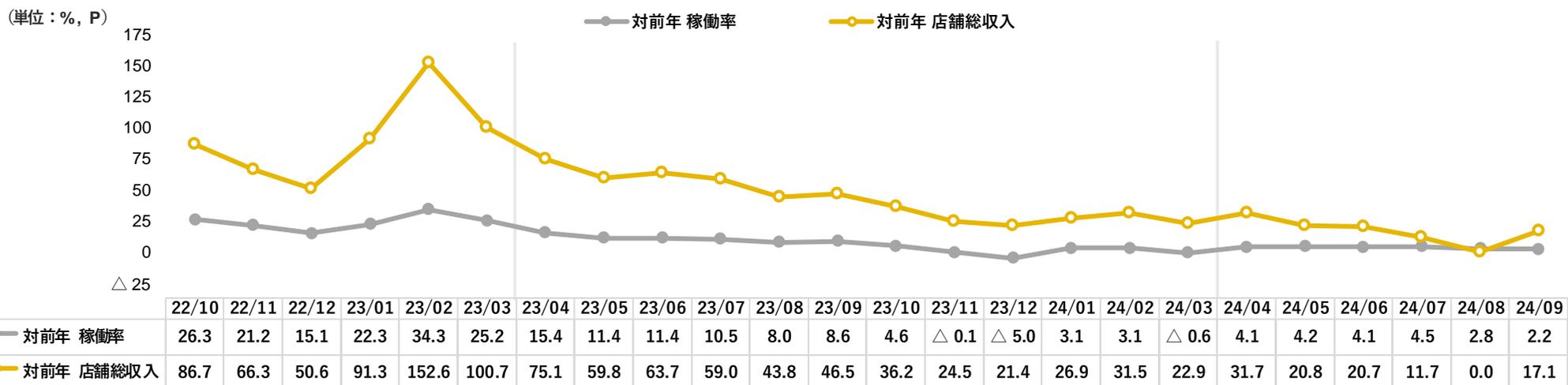
10月の状況

稼働率・一室単価ともに堅調に推移（稼働率：84%程度、一室単価：23,800円程度）

▶ 一室単価・RevPAR・稼働率（実績）



▶ 店舗総収入・稼働率（対前年同月比）



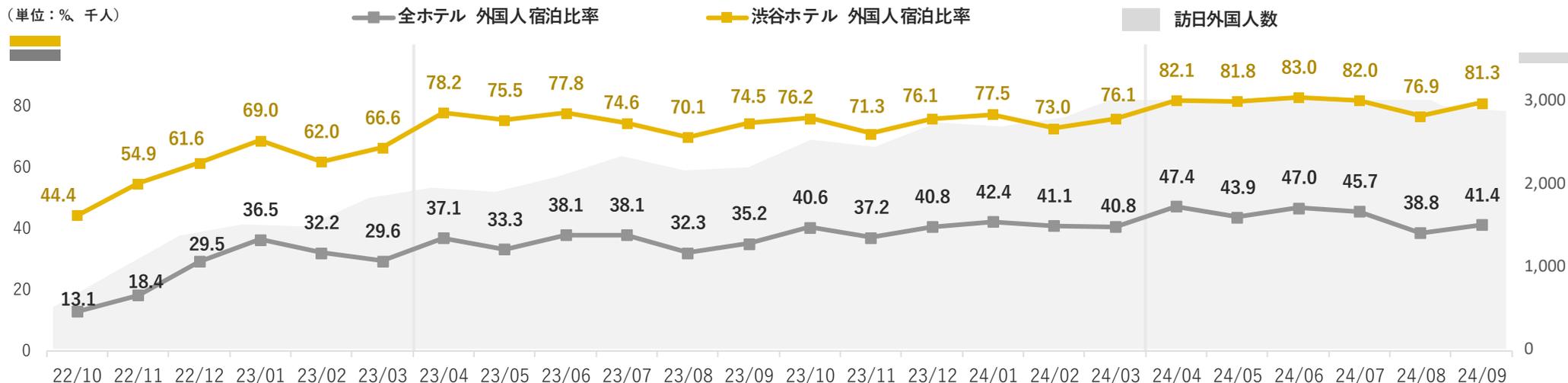
※上記は、(株)東急ホテルズのほか、当社、東急ホテルズ&リゾート(株)、(株)THMが運営するホテルを含む数値

※上記、平均販売室料・RevPARについてはサービス料を含む数値

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

▶ ホテル事業 外国人宿泊比率

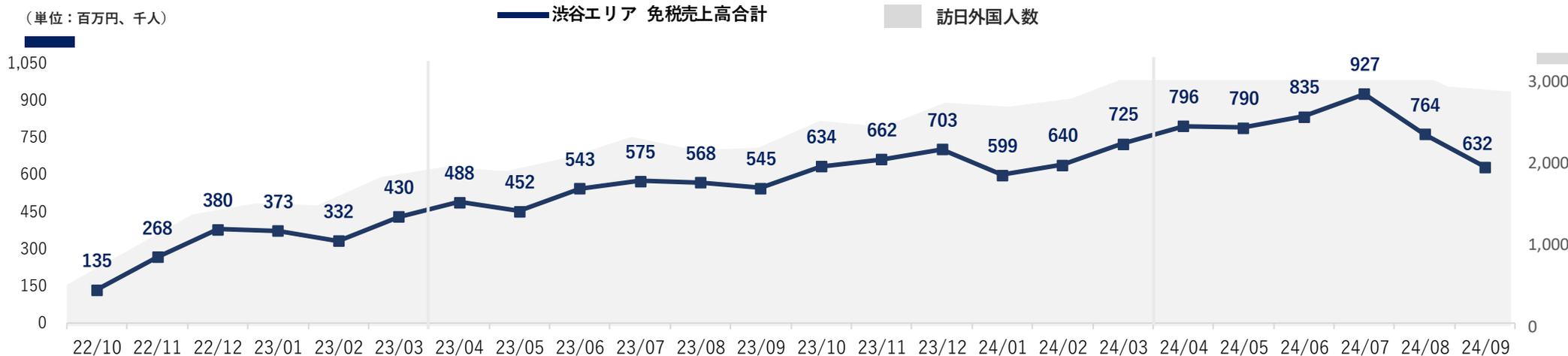
(単位：%、千人)



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

▶ 渋谷エリア 免税取扱高合計

(単位：百万円、千人)



※ 渋谷エリア対象施設：渋谷スクランブルスクエア、ShinQs、SHIBUYA109、MAGNET by SHIBUYA109、渋谷 東急フードショー、THE WINE by TOKYU DEPARTMENT STORE
 ※ 上記は、渋谷エリアの商業施設における免税取扱高を掲載しており、決算における売上高とは異なります

VII. 2024年度 第2四半期 決算実績 詳細資料

	2023年度 2Q実績	2024年度 2Q実績	増減	摘要
(単位：億円)				
営業収益	4,834	5,252	+ 417 (+ 8.6%)	交通 +41、不動産 +252、 生活サービス +32、ホテル・リゾート +110
営業利益	455	653	+ 198 (+ 43.5%)	交通 +29、不動産 +101、 生活サービス +47、ホテル・リゾート +18
営業外収益	110	77	△ 32 (△ 29.9%)	持分法投資利益 40 (△29)、受取利息・配当金 10 (+0)
営業外費用	68	66	△ 2 (△ 3.5%)	支払利息 43 (+0)
経常利益	496	664	+ 167 (+ 33.7%)	
特別利益	25	34	+ 8 (+ 33.8%)	
特別損失	21	20	△ 1 (△ 6.7%)	
税金等調整前四半期純利益	500	678	+ 177 (+ 35.5%)	
法人税等	144	176	+ 32 (+ 22.2%)	法人税・住民税・事業税 160 (+45)、法人税等調整額 16 (△13)
四半期純利益	356	501	+ 145 (+ 40.8%)	
非支配株主に帰属する四半期純利益	6	7	+ 1 (+ 17.8%)	
親会社株主に帰属する四半期純利益	350	494	+ 144 (+ 41.2%)	
その他の包括利益	141	94	△ 46 (△ 33.0%)	
四半期包括利益	497	596	+ 98 (+ 19.9%)	
東急EBITDA	978	1,143	+ 164 (+ 16.8%)	交通 +20、不動産 +101、生活サービス +48、 ホテル・リゾート +22、全社・消去 △28
EBITDA	881	1,074	+ 193 (+ 21.9%)	

* 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

		2023年度 2Q実績	2024年度 2Q実績	増減	摘要	
(単位：億円)						
営業収益	合計	4,834	5,252	+ 417 (+ 8.6%)		
営業利益	合計	455	653	+ 198 (+ 43.5%)		
交通	営業収益	1,038	1,079	+ 41 (+ 4.0%)	東急電鉄等 +25	
	営業利益	187	217	+ 29 (+ 16.0%)	東急電鉄等 +28	
不動産	営業収益	1,044	1,296	+ 252 (+ 24.2%)	不動産販売 +217、不動産賃貸 +23、不動産管理 +14	
	営業利益	186	288	+ 101 (+ 54.4%)	不動産販売 +78、不動産賃貸 +16、不動産管理 +5	
生活サービス	生活サービス計	2,567	2,600	+ 32 (+ 1.3%)		
	営業収益	リテール	1,635	1,677	+ 41 (+ 2.6%)	東急百貨店 +7、東急ストア +29
	ICT・メディア	932	923	△ 9 (△ 1.0%)	東急レクリエーション △3、東急エージェンシー △12、東急パワーサプライ △15	
	生活サービス計	54	101	+ 47 (+ 87.0%)		
	営業利益	リテール	13	28	+ 15 (+ 114.0%)	東急百貨店 +6、東急ストア +3
	ICT・メディア	40	72	+ 32 (+ 78.2%)	東急レクリエーション +1、東急エージェンシー △1、東急パワーサプライ +17	
ホテル・リゾート	営業収益	505	615	+ 110 (+ 21.8%)	東急ホテルズ等 +102	
	営業利益	25	43	+ 18 (+ 72.5%)	東急ホテルズ等 +15	
消去等	営業収益	△ 321	△ 340	△ 18		
	営業利益	1	2	+ 0		

	2023年度 2Q実績	2024年度 2Q実績	増減	摘要
(単位：億円)				
営業利益	455	653	+ 198 (+ 43.5%)	
営業外収益	110	77	△ 32 (△ 29.9%)	
受取利息・配当金	10	10	+ 0	
持分法投資利益	69	40	△ 29	東急不動産ホールディングス 40 (△21)、東急建設 △0 (△3)
その他営業外収益	30	26	△ 3	
営業外費用	68	66	△ 2 (△ 3.5%)	
支払利息	42	43	+ 0	
その他営業外費用	26	23	△ 2	
経常利益	496	664	+ 167 (+ 33.7%)	
特別利益	25	34	+ 8 (+ 33.8%)	
固定資産売却益	0	7	+ 7	
工事負担金等受入額	2	5	+ 2	
特定都市鉄道整備準備金取崩額	12	12	-	
その他特別利益	10	8	△ 1	
特別損失	21	20	△ 1 (△ 6.7%)	
工事負担金等圧縮額	2	5	+ 2	
その他特別損失	19	15	△ 4	
税金等調整前四半期純利益	500	678	+ 177 (+ 35.5%)	

	2023年度 2Q実績	2024年度 2Q実績	増減	摘要
(単位：億円)				
交通事業	394	415	+ 20 (+ 5.2%)	
東急電鉄等	361	379	+ 17	
東急バス	20	24	+ 3	
その他	12	11	△ 0	
不動産事業	322	423	+ 101 (+ 31.3%)	
不動産販売業	48	126	+ 77	
不動産賃貸業	256	272	+ 16	
不動産管理業	19	24	+ 5	
その他	△ 1	△ 0	+ 1	
生活サービス事業	134	182	+ 48 (+ 36.1%)	
リテール	48	64	+ 15	
東急百貨店	8	14	+ 5	
東急ストア	30	36	+ 5	
その他	9	13	+ 3	
ICT・メディア	86	118	+ 32	
東急レクリエーション	13	16	+ 3	
イツ・コミュニケーションズ	39	41	+ 1	
東急エージェンシー	12	10	△ 1	
その他	20	49	+ 29	
ホテル・リゾート事業	45	68	+ 22 (+ 50.2%)	
東急ホテルズ等	41	60	+ 19	
その他	4	7	+ 3	
全社	80	51	△ 29 (△ 36.3%)	
受取利息配当金	10	10	+ 0	
持分法投資損益	69	40	△ 29	
消去	1	2	+ 0	
合計	978	1,143	+ 164 (+ 16.8%)	

※ 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

	2023年度 2Q実績	2024年度 2Q実績	増減	摘要
(単位：億円)				
営業収益	1,038	1,079	+ 41 (+ 4.0%)	輸送人員 +3.4% (定期外 +3.3%、定期 +3.4%) □ 運賃収入 +4.4% (定期外 +3.4%、定期 +6.0%)
東急電鉄等	786	811	+ 25 (+ 3.3%)	運賃収入 748 (+31)
東急バス	136	146	+ 9 (+ 7.2%)	運賃収入 +7.4%
その他	116	121	+ 5 (+ 4.6%)	
営業利益	187	217	+ 29 (+ 16.0%)	
東急電鉄等	171	199	+ 28 (+ 16.5%)	
東急バス	14	17	+ 3 (+ 21.5%)	
その他	1	0	△ 1 (△ 86.6%)	

東急電鉄 営業費用内訳

	2023年度 2Q 実績	2024年度 2Q 実績	2024-2023 増減
(単位：億円)			
営業費用合計	616	614	△ 2
人件費	165	162	△ 3
動力費	46	50	+ 3
修繕費	36	38	+ 2
経費	159	164	+ 4
諸税	36	36	0
減価償却費	171	162	△ 9

	2023年度 2Q実績	2024年度 2Q実績	増減	摘要
(単位：億円)				
営業収益	1,044	1,296	+ 252 (+ 24.2%)	
不動産販売業	168	385	+ 217 (+ 129.2%)	
うち、当社不動産販売	136	348	+ 212 (+ 155.3%)	物件販売数の増加
不動産賃貸業	645	668	+ 23 (+ 3.6%)	歩合賃料の増加
うち、当社不動産賃貸	551	577	+ 26 (+ 4.8%)	
不動産管理業	149	164	+ 14 (+ 9.8%)	
その他	81	78	△ 2 (△ 3.3%)	
営業利益	186	288	+ 101 (+ 54.4%)	
不動産販売業	40	118	+ 78 (+ 194.0%)	
うち、当社不動産販売	40	111	+ 71 (+ 178.1%)	物件販売数の増加
不動産賃貸業	131	148	+ 16 (+ 12.8%)	
うち、当社不動産賃貸	108	123	+ 15 (+ 14.2%)	
不動産管理業	16	22	+ 5 (+ 31.8%)	
その他	△ 2	△ 1	+ 1 (-)	

	2023年度 2Q実績	2024年度 2Q実績	増減	摘要
(単位：億円)				
営業収益	1,635	1,677	+ 41 (+ 2.6%)	
東急百貨店	282	290	+ 7 (+ 2.8%)	売上高増減率 全店 Δ 3.5% 総売上高（賃貸含む）増減率既存店 +6.9%
東急ストア	1,064	1,094	+ 29 (+ 2.8%)	売上高増減率全店 +2.6 % 既存店 +2.3 %
その他	288	292	+ 3 (+ 1.4%)	
営業利益	13	28	+ 15 (+ 114.0%)	
東急百貨店	Δ 5	0	+ 6 (-)	
東急ストア	19	23	+ 3 (+ 15.7%)	
その他	Δ 0	4	+ 5 (-)	

	2023年度 2Q実績	2024年度 2Q実績	増減	摘要
(単位：億円)				
営業収益	932	923	△ 9 (△ 1.0%)	
東急レクリエーション	146	143	△ 3 (△ 2.1%)	
イツ・コミュニケーションズ	130	130	+ 0 (+ 0.4%)	
東急エージェンシー	225	212	△ 12 (△ 5.7%)	
その他	430	436	+ 6 (+ 1.4%)	東急パワーサプライ 170 (△15)
営業利益	40	72	+ 32 (+ 78.2%)	
東急レクリエーション	4	5	+ 1 (+ 27.4%)	
イツ・コミュニケーションズ	16	18	+ 2 (+ 13.3%)	
東急エージェンシー	11	9	△ 1 (△ 13.0%)	
その他	8	38	+ 30 (+ 351.1%)	東急パワーサプライ 20 (+17)

	(単位：億円)			増減	摘要
	2023年度 2Q実績	2024年度 2Q実績			
営業収益	505	615	+ 110 (+ 21.8%)		
東急ホテルズ等 (※)	432	534	+ 102 (+ 23.6%)		
その他	72	81	+ 8 (+ 11.2%)		
営業利益	25	43	+ 18 (+ 72.5%)		
東急ホテルズ等 (※)	23	39	+ 15 (+ 67.8%)		
その他	2	4	+ 2 (+ 127.1%)		

※「東急ホテルズ等」については、(株)東急ホテルズのほか、当社、東急ホテルズ&リゾート(株)等を含んだ合算数値を表記しております

主要指標

	● 稼働率 (%)		● ADR (サービス料込み) (円)		● RevPAR (円)	
	2024年度 2Q 実績	対前年 増減	2024年度 2Q 実績	対前年 増減	2024年度 2Q 実績	対前年 増減
ホテル事業 (全体)	79.3	+ 3.6p	23,484	+2,991	18,611	+3,113
渋谷エリアホテル※ + ザ・キャピトルホテル東急	79.4	+ 0.6p	47,790	+6,930	37,954	+5,731

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

	2023年度 実績	2024年度 2Q実績	増減	摘要
(単位：億円)				
資産 合計	26,520	26,222	△ 298 (△ 1.1%)	
流動資産	4,431	4,265	△ 166 (△ 3.8%)	
固定資産	22,088	21,957	△ 131 (△ 0.6%)	
負債 合計	18,224	17,409	△ 815 (△ 4.5%)	
流動負債	7,431	6,598	△ 832 (△ 11.2%)	有利子負債 △283
固定負債	10,768	10,798	+ 29 (+ 0.3%)	有利子負債 +4
特別法上の準備金	25	12	△ 12 (△ 50.0%)	
純資産 合計	8,295	8,813	+ 517 (+ 6.2%)	株主資本 +433、 その他包括利益累計額 +75、非支配株主持分 +8
自己資本	7,892	8,401	+ 508 (+ 6.4%)	[前年]自己株式取得 △299、退職給付に係る調整累計額 △8 親会社株主に帰属する四半期純利益 +494、配当金 △60
有利子負債 期末残高	12,555	12,276	△ 278 (△ 2.2%)	
純有利子負債 期末残高	12,121	11,650	△ 470 (△ 3.9%)	
自己資本比率	29.8%	32.0%	+ 2.2P	
D/E レシオ (倍)	1.6	1.5	△ 0.1P	

	2023年度 2Q実績	2024年度 2Q実績	増減	摘要
(単位：億円)				
営業活動キャッシュ・フロー	699	952	+ 252	
投資活動キャッシュ・フロー	△ 508	△ 388	+ 120	
うち、設備投資	△ 508	△ 511	△ 3	
うち、工事負担金等受入額	14	10	△ 4	
うち、資産売却入金	21	160	+ 138	
財務活動キャッシュ・フロー	△ 493	△ 388	+ 105	
うち、有利子負債純増減	△ 150	△ 288	△ 137	
うち、配当金支払等	△ 346	△ 68	+ 277	配当金支払 △60 (△13) [前年]自己株式取得 △299
フリーキャッシュ・フロー	191	564	+ 372	
有利子負債 期末残高	12,735	12,276	△ 459	
純有利子負債 期末残高	12,334	11,650	△ 683	

	2023年度 2Q実績	2024年度 2Q実績	増減	摘要
(単位：億円)				
設備投資 合計	366	338	△ 28 (△ 7.7%)	
交通	54	81	+ 26 (+ 49.0%)	東急電鉄等 +18
不動産	104	147	+ 42 (+ 40.1%)	当社 不動産賃貸 +44
生活サービス計	172	89	△ 82 (△ 48.1%)	
リテール	41	39	△ 1 (△ 4.4%)	
ICT・メディア	130	49	△ 80 (△ 62.0%)	
ホテル・リゾート	28	28	△ 0 (△ 0.7%)	
全社	6	7	+ 0	
消去	△ 0	△ 15	△ 14	
分譲土地建物 支出	145	376	+ 230 (+ 158.3%)	
減価償却費 合計	425	421	△ 4 (△ 1.2%)	交通 187 (△8)、不動産 128 (△1)、 生活サービス 81 (+1)、ホテル・リゾート 24 (+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

VIII. 2024年度 業績予想 詳細資料

(単位：億円)	2023年度 実績	2024年度 通期予想	増減	概要	2024年度 5月予想	増減
営業収益	10,378	10,650	+ 271 (+ 2.6%)	交通 +80、不動産 △124、 生活サービス +149、ホテル・リゾート +186	10,550	+ 100 (+ 0.9%)
営業利益	949	1,010	+ 60 (+ 6.4%)	交通 △3、不動産 △23、 生活サービス +46、ホテル・リゾート +38	880	+ 130 (+ 14.8%)
営業外収益	188	190	+ 1 (+ 0.7%)	持分法投資利益 121 (△2)	167	+ 23 (+ 13.8%)
営業外費用	144	156	+ 11 (+ 7.7%)	支払利息 91 (+6)	147	+ 9 (+ 6.1%)
経常利益	992	1,044	+ 51 (+ 5.1%)		900	+ 144 (+ 16.0%)
特別利益	135	116	△ 19 (△ 14.5%)		93	+ 23 (+ 24.7%)
特別損失	184	135	△ 49 (△ 27.0%)		113	+ 22 (+ 19.5%)
税金等調整前当期純利益	943	1,025	+ 81 (+ 8.6%)		880	+ 145 (+ 16.5%)
法人税等	304	276	△ 28 (△ 9.3%)	法人税・住民税・事業税 222 (△56)、法人税等調整額 54 (+27)	263	+ 13 (+ 4.9%)
当期純利益	639	749	+ 109 (+ 17.2%)		617	+ 132 (+ 21.4%)
非支配株主に帰属する当期純利益	1	9	+ 7 (+ 426.1%)		17	△ 8 (△ 47.1%)
親会社株主に帰属する当期純利益	637	740	+ 102 (+ 16.1%)		600	+ 140 (+ 23.3%)
東急EBITDA	2,036	2,103	+ 66 (+ 3.3%)	交通 △11、不動産 △30、生活サービス +54、 ホテル・リゾート +44、全社・消去 +10	1,969	+ 134 (+ 6.8%)
EBITDA	1,816	1,878	+ 61 (+ 3.4%)		1,760	+ 118 (+ 6.7%)

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

		2023年度 実績	2024年度 通期予想	増減	摘要	2024年度 5月予想	増減	
(単位：億円)								
営業収益	合計	10,378	10,650	+ 271 (+ 2.6%)		10,550	+ 100 (+ 0.9%)	
営業利益	合計	949	1,010	+ 60 (+ 6.4%)		880	+ 130 (+ 14.8%)	
交通	営業収益	2,136	2,217	+ 80 (+ 3.8%)	東急電鉄等 +26	2,187	+ 30 (+ 1.4%)	
	営業利益	320	317	△ 3 (△ 1.2%)	東急電鉄等 △12	300	+ 17 (+ 5.7%)	
不動産	営業収益	2,685	2,561	△ 124 (△ 4.6%)	不動産販売 △217、不動産賃貸 +37、 不動産管理 +31	2,521	+ 40 (+ 1.6%)	
	営業利益	472	449	△ 23 (△ 5.0%)	不動産販売 △14、不動産賃貸 △9、 不動産管理 △0	404	+ 45 (+ 11.1%)	
生活サービス	生活サービス計	5,188	5,338	+ 149 (+ 2.9%)		5,287	+ 51 (+ 1.0%)	
	営業収益	リテール	3,319	3,400	+ 80 (+ 2.4%)	東急百貨店 +13、東急ストア +47	3,407	△ 7 (△ 0.2%)
		ICT・メディア	1,868	1,938	+ 69 (+ 3.7%)	東急レクリエーション +8、東急エージェンシー +41、 東急パワーサプライ △25	1,880	+ 58 (+ 3.1%)
	生活サービス計	131	178	+ 46 (+ 35.8%)		146	+ 32 (+ 21.9%)	
	営業利益	リテール	55	65	+ 9 (+ 16.5%)	東急百貨店 +7、東急ストア △6	61	+ 4 (+ 6.6%)
		ICT・メディア	75	113	+ 37 (+ 50.1%)	東急レクリエーション △1、東急エージェンシー +1、 東急パワーサプライ +26	85	+ 28 (+ 32.9%)
ホテル・リゾート	営業収益	1,053	1,240	+ 186 (+ 17.7%)	東急ホテルズ等 +174	1,215	+ 25 (+ 2.1%)	
	営業利益	22	61	+ 38 (+ 175.6%)	東急ホテルズ等 +32	25	+ 36 (+ 144.0%)	
消去等	営業収益	△ 685	△ 706	△ 20		△ 660	△ 46	
	営業利益	2	5	+ 2		5	-	

(単位：億円)	2023年度 実績	2024年度 通期予想	増減	摘要	2024年度 5月予想	増減
営業利益	949	1,010	+ 60 (+ 6.4%)		880	+ 130 (+ 14.8%)
営業外収益	188	190	+ 1 (+ 0.7%)		167	+ 23 (+ 13.8%)
受取利息・配当金	16	27	+ 10		16	+ 11
持分法投資利益	123	121	△ 2		118	+ 3
その他営業外収益	48	42	△ 6		33	+ 9
営業外費用	144	156	+ 11 (+ 7.7%)		147	+ 9 (+ 6.1%)
支払利息	84	91	+ 6		90	+ 1
その他営業外費用	60	65	+ 4		57	+ 8
経常利益	992	1,044	+ 51 (+ 5.1%)		900	+ 144 (+ 16.0%)
特別利益	135	116	△ 19 (△ 14.5%)		93	+ 23 (+ 24.7%)
工事負担金等受入額	32	22	△ 10		22	-
特定都市鉄道整備準備金取崩額	25	25	△ 0		25	-
その他特別利益	77	69	△ 8		46	+ 23
特別損失	184	135	△ 49 (△ 27.0%)		113	+ 22 (+ 19.5%)
工事負担金等圧縮額	26	18	△ 8		18	-
その他特別損失	158	117	△ 41		95	+ 22
税金等調整前当期純利益	943	1,025	+ 81 (+ 8.6%)		880	+ 145 (+ 16.5%)

(単位：億円)	2023年度	2024年度	増減	摘要	2024年度	増減
	実績	通期予想			5月予想	
交通事業	773	762	△ 11 (△ 1.5%)		754	+ 8 (+ 1.1%)
東急電鉄等	702	675	△ 26		669	+ 6
東急バス	31	42	+ 10		41	+ 0
その他	39	44	+ 4		42	+ 1
不動産事業	754	724	△ 30 (△ 4.1%)		672	+ 52 (+ 7.7%)
不動産販売業	197	182	△ 15		137	+ 44
不動産賃貸業	510	495	△ 15		494	+ 1
不動産管理業	52	51	△ 0		45	+ 6
その他	△ 5	△ 5	+ 0		△ 5	△ 0
生活サービス事業	298	353	+ 54 (+ 18.1%)		327	+ 26 (+ 8.0%)
リテール	127	137	+ 9		131	+ 6
東急百貨店	26	30	+ 4		31	△ 0
東急ストア	75	73	△ 1		63	+ 9
その他	26	32	+ 6		35	△ 2
ICT・メディア	171	216	+ 44		196	+ 20
東急レクリエーション	26	29	+ 3		37	△ 7
イツ・コミュニケーションズ	79	80	+ 0		83	△ 3
東急エージェンシー	13	15	+ 1		15	-
その他	49	89	+ 40		59	+ 30
ホテル・リゾート事業	66	111	+ 44 (+ 66.7%)		76	+ 35 (+ 46.1%)
東急ホテルズ等	62	99	+ 37		66	+ 33
その他	4	11	+ 6		9	+ 1
全社	140	148	+ 7 (+ 5.5%)		134	+ 14 (+ 10.4%)
受取利息配当金	16	27	+ 10		16	+ 11
持分法投資損益	123	121	△ 2		118	+ 3
消去	1	5	+ 3		5	-
合計	2,036	2,103	+ 66 (+ 3.3%)		1,968	+ 135 (+ 6.9%)

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

(単位：億円)	2023年度 実績	2024年度 通期予想	増減	摘要	2024年度 5月予想	増減
営業収益	2,136	2,217	+ 80 (+ 3.8%)	輸送人員 +3.1% (定期外 +2.7%、定期 +3.3%) 「 運賃収入 +3.3% (定期外 +2.6%、定期 +4.4%)	2,187	+ 30 (+ 1.4%)
東急電鉄等	1,593	1,619	+ 26 (+ 1.7%)	運賃収入 1,497 (+48)	1,593	+ 26 (+ 1.6%)
東急バス	272	289	+ 17 (+ 6.4%)		284	+ 4 (+ 1.7%)
その他	271	307	+ 36 (+ 13.4%)		308	△ 1 (△ 0.3%)
営業利益	320	317	△ 3 (△ 1.2%)		300	+ 17 (+ 5.7%)
東急電鉄等	284	271	△ 12 (△ 4.4%)	【費用】減価償却費 330(△15)、修繕費 115 (+8)、人件費 337 (+2)、 動力費 95 (+11)、経費 402 (+42、うち固定資産除却費+3)	258	+ 12 (+ 4.9%)
東急バス・東急トランセ	19	25	+ 6 (+ 36.2%)		23	+ 2 (+ 10.2%)
その他	17	19	+ 1 (+ 11.0%)		17	+ 1 (+ 10.5%)

	2023年度	2024年度	増減	摘要	2024年度	増減
	実績	通期予想			5月予想	
(単位：億円)						
営業収益	2,685	2,561	△ 124 (△ 4.6%)		2,521	+ 40 (+ 1.6%)
不動産販売業	856	639	△ 217 (△ 25.4%)		662	△ 23 (△ 3.6%)
うち、当社不動産販売	799	498	△ 301 (△ 37.7%)	マンション分譲の販売戸数減少	528	△ 30 (△ 5.8%)
不動産賃貸業	1,322	1,360	+ 37 (+ 2.8%)	歩合賃料の増加	1,322	+ 37 (+ 2.8%)
うち、当社不動産賃貸	1,121	1,180	+ 59 (+ 5.3%)		1,165	+ 15 (+ 1.4%)
不動産管理業	323	355	+ 31 (+ 9.8%)		322	+ 32 (+ 10.0%)
その他	182	205	+ 23 (+ 12.9%)		212	△ 6 (△ 3.0%)
営業利益	472	449	△ 23 (△ 5.0%)		404	+ 45 (+ 11.1%)
不動産販売業	176	161	△ 14 (△ 8.4%)		123	+ 38 (+ 31.2%)
うち、当社不動産販売	174	135	△ 39 (△ 22.4%)	マンション分譲の販売戸数減少	103	+ 31 (+ 30.5%)
不動産賃貸業	255	246	△ 9 (△ 3.5%)		245	+ 0 (+ 0.4%)
うち、当社不動産賃貸	214	205	△ 8 (△ 4.0%)		200	+ 5 (+ 2.7%)
不動産管理業	47	46	△ 0 (△ 2.0%)		40	+ 5 (+ 13.3%)
その他	△ 6	△ 5	+ 1 (-)		△ 5	+ 0 (-)

	(単位：億円)		増減	摘要	2024年度 5月予想	増減
	2023年度 実績	2024年度 通期予想				
営業収益	3,319	3,400	+ 80 (+ 2.4%)		3,407	△ 7 (△ 0.2%)
東急百貨店	588	601	+ 13 (+ 2.2%)	売上高増減率全店△2.6% 既存店+0.6% 総売上高（賃貸含む）増減率既存店+2.0%	603	△ 2 (△ 0.4%)
東急ストア	2,146	2,193	+ 47 (+ 2.2%)	売上高増減率全店 +2.0% 既存店※スーパーマーケット事業のみ +1.6 %	2,160	+ 33 (+ 1.5%)
その他	584	604	+ 20 (+ 3.4%)		642	△ 38 (△ 5.9%)
営業利益	55	65	+ 9 (+ 16.5%)		61	+ 4 (+ 6.6%)
東急百貨店	△ 2	5	+ 7 (-)		5	+ 0 (+ 1.2%)
東急ストア	51	44	△ 6 (△ 13.4%)		40	+ 4 (+ 11.1%)
その他	6	14	+ 8 (+ 133.9%)		15	△ 0 (-)

(単位: 億円)	2023年度 実績	2024年度 通期予想	増減	摘要	2024年度 5月予想	増減
営業収益	1,868	1,938	+ 69 (+ 3.7%)		1,880	+ 58 (+ 3.1%)
東急レクリエーション	288	297	+ 8 (+ 3.1%)		315	+ 8 (+ 2.6%)
イツ・コミュニケーションズ	263	266	+ 3 (+ 1.3%)		267	△ 1 (△ 0.4%)
東急エージェンシー	433	475	+ 41 (+ 9.6%)		448	+ 26 (+ 5.9%)
その他	883	898	+ 15 (+ 1.8%)	東急パワーサプライ 342 (△25)	847	+ 51 (+ 6.0%)
営業利益	75	113	+ 37 (+ 50.1%)		85	+ 28 (+ 32.9%)
東急レクリエーション	6	4	△ 1 (△ 21.4%)		12	△ 5 (△ 48.2%)
イツ・コミュニケーションズ	30	31	+ 0 (+ 3.0%)		33	△ 1 (△ 4.0%)
東急エージェンシー	11	13	+ 1 (+ 8.3%)		13	- (-)
その他	26	63	+ 37 (+ 141.3%)	東急パワーサプライ 35 (+26)	26	+ 36 (-)

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

(単位：億円)	2023年度	2024年度	増減	摘要	2024年度	増減
	実績	通期予想			5月予想	
営業収益	1,053	1,240	+ 186 (+ 17.7%)		1,215	+ 25 (+ 2.1%)
東急ホテルズ等 (※)	906	1,081	+ 174 (+ 19.3%)		1,054	+ 27 (+ 2.6%)
その他	146	158	+ 11 (+ 8.1%)		160	△ 2 (△ 1.5%)
営業利益	22	61	+ 38 (+ 175.6%)		25	+ 36 (+ 144.0%)
東急ホテルズ等 (※)	22	55	+ 32 (+ 147.7%)		20	+ 34 (+ 166.8%)
その他	△ 0	5	+ 6 (-)		4	+ 1 (+ 35.5%)

※「東急ホテルズ等」については、(株)東急ホテルズのほか、当社、東急ホテルズ&リゾート(株)等を含んだ合算数値を表記しております

主要指標

	● 稼働率 (%)			● ADR (サービス料込み) (円)			● RevPAR (円)		
	2024年度 通期予想	対前年 増減	対2019年度 増減	2024年度 通期予想	対前年 増減	対2019年度 増減	2024年度 通期予想	対前年 増減	対2019年度 増減
ホテル事業 (全体)	79.1	+ 3.5p	+ 2.5p	23,327	+2,148	+6,642	18,462	+2,432	+5,689
渋谷エリア4ホテル※ + ザ・キャピトルホテル東急	80.5	+ 0.5p	+ 1.9p	49,561	+5,567	+17,930	39,903	+4,701	+15,041

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

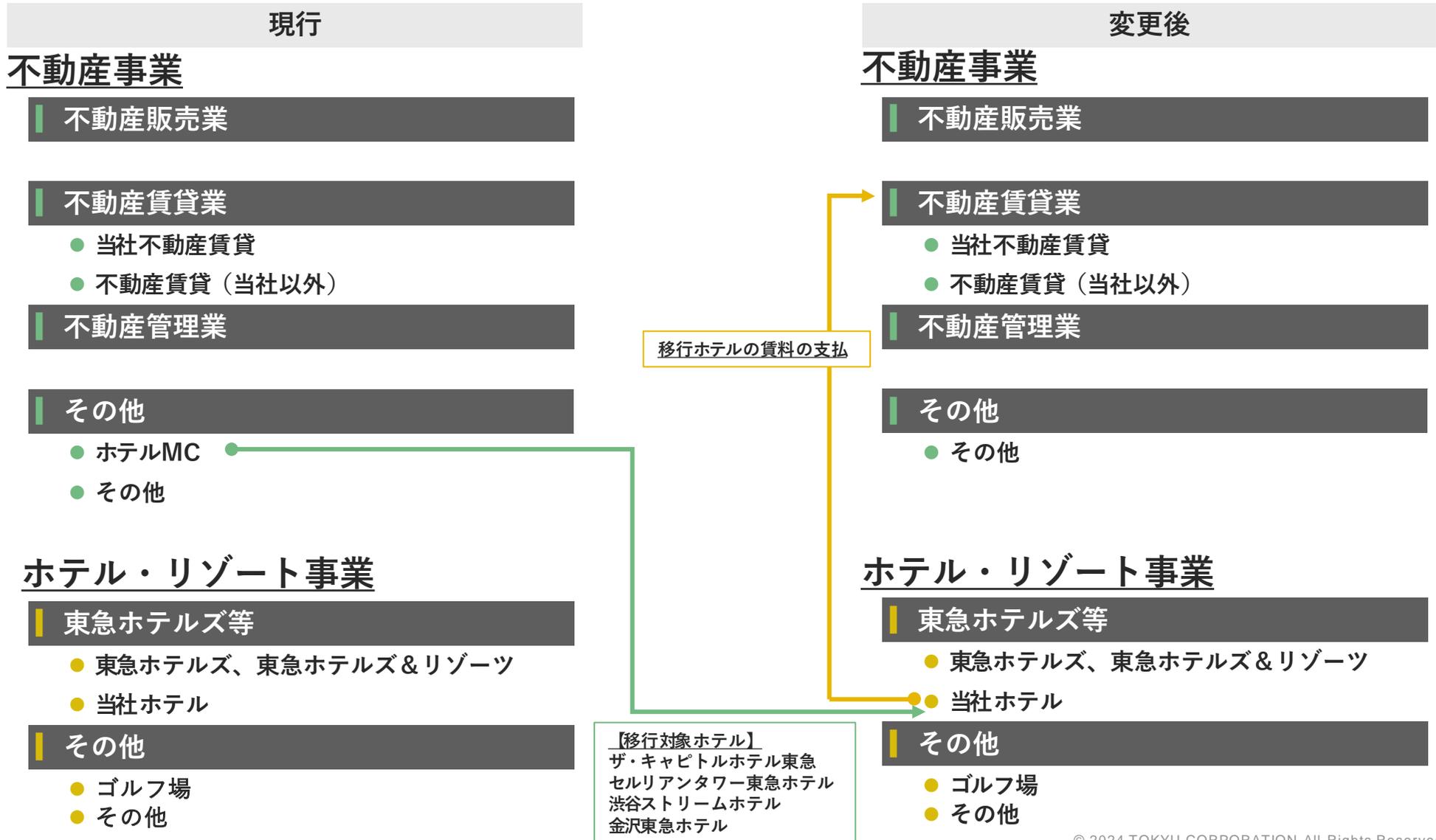
(単位：億円)	2023年度 実績	2024年度 通期予想	増減	摘要	2024年度 5月予想	増減
営業活動キャッシュ・フロー	1,453	1,625	+ 171		1,489	+ 136
投資活動キャッシュ・フロー	△ 1,010	△ 927	+ 83		△ 938	+ 11
うち、設備投資	△ 1,140	△ 1,223	△ 82		△ 1,293	+ 70
うち、工事負担金等受入額	43	12	△ 31		12	-
うち、資産売却入金	180	400	+ 219		379	+ 21
財務活動キャッシュ・フロー	△ 719	△ 698	+ 21		△ 551	△ 147
うち、有利子負債純増減	△ 327	△ 84	+ 243		△ 412	+ 328
うち、配当金支払等	△ 391	△ 584	△ 192	自己株式取得 △400 (△100) ESOP導入による自己株式取得 △55 (△55) 配当金支払△129 (△37)	△ 124	△ 460
フリーキャッシュ・フロー	443	698	+ 254		551	+ 147
有利子負債 期末残高	12,555	12,471	△ 84	有利子負債/東急EBITDA倍率 5.9倍 (△0.3)	12,143	+ 328
純有利子負債 期末残高	12,121	11,846	△ 275	純有利子負債/EBITDA倍率 6.3倍 (△0.4)	11,709	+ 137

	(単位：億円)		増減	概要	2024年度 5月予想	増減
	2023年度 実績	2024年度 通期予想				
設備投資 合計	1,131	1,222	+ 90 (+ 8.0%)		1,330	△ 108 (△ 8.1%)
交通	490	493	+ 2 (+ 0.6%)		542	△ 49 (△ 9.0%)
不動産	275	324	+ 48 (+ 17.6%)		350	△ 26 (△ 7.4%)
生活サービス計	272	311	+ 38 (+ 14.1%)		336	△ 25 (△ 7.4%)
リテール	93	116	+ 22 (+ 24.3%)		131	△ 15 (△ 11.5%)
ICT・メディア	179	195	+ 15 (+ 8.7%)		205	△ 10 (△ 4.9%)
ホテル・リゾート	78	87	+ 8 (+ 10.6%)		88	△ 1 (△ 1.1%)
全社	20	22	+ 1		29	△ 7
消去	△ 6	△ 15	△ 8		△ 15	—
分譲土地建物 支出	502	258	△ 244 (△ 48.6%)		311	△ 53 (△ 17.0%)
減価償却費 合計	867	868	+ 0 (+ 0.1%)	交通 385 (△10)、不動産 262 (△1)、 生活サービス 175 (+7)、ホテル・リゾート 46 (+3)	880	△ 12 (△ 1.4%)

※ 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

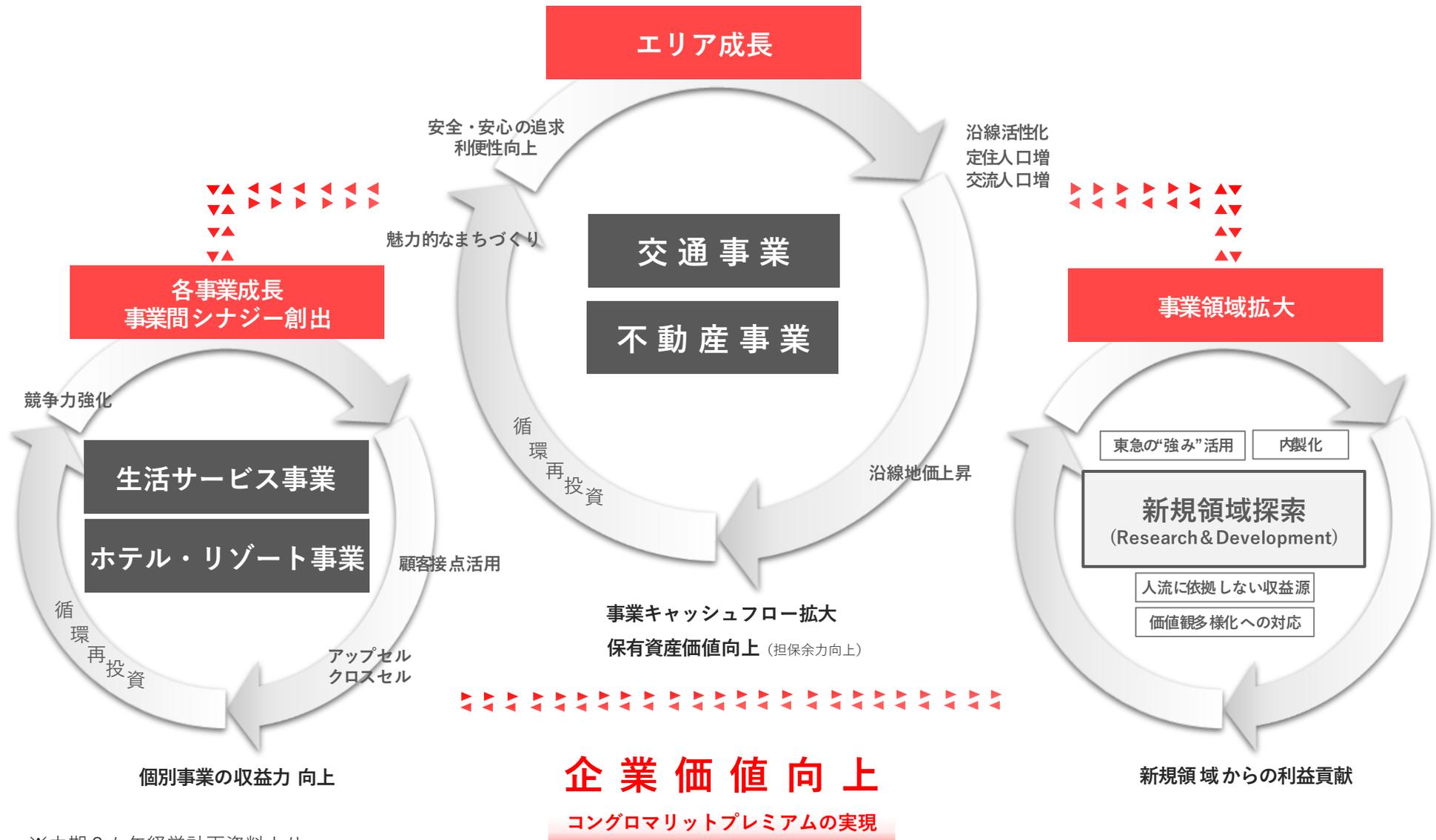
【変更点（2024年度より）】

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



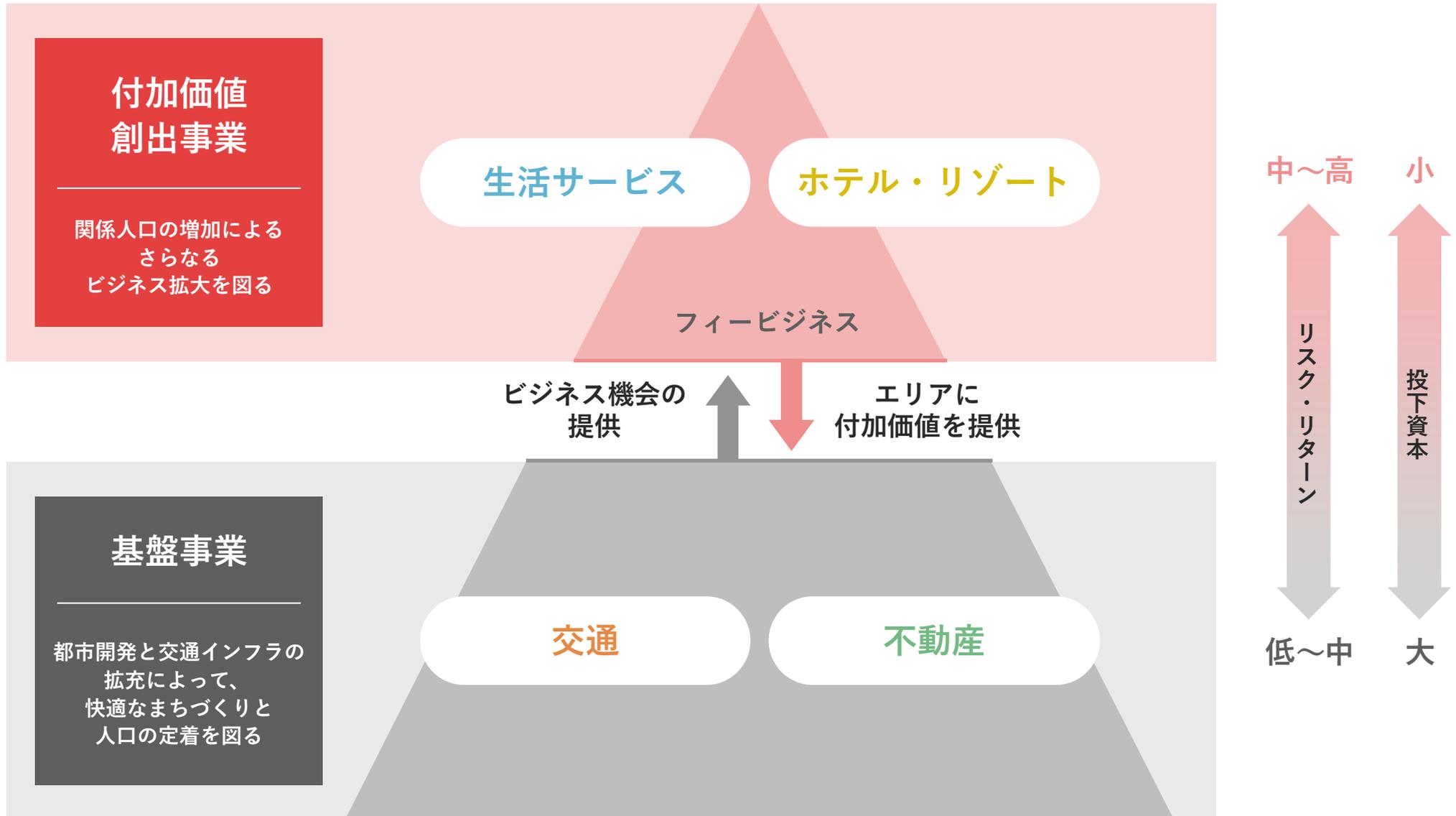
Ⅸ. 企業価値向上に向けた取り組み

● 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

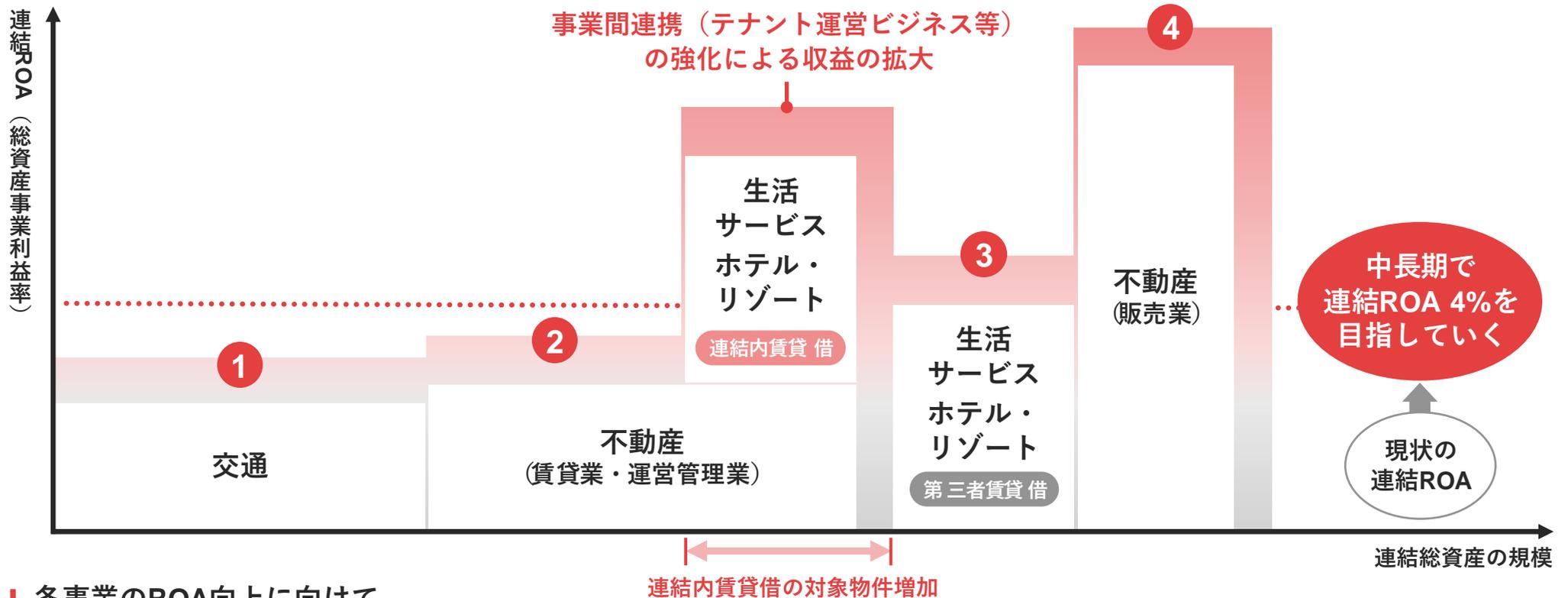


※中期3か年経営計画資料より

- 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



- 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	2 不動産 (賃貸業・運営管理業)	3 生活サービスホテル・リゾート	4 不動産 (販売業)
<ul style="list-style-type: none"> ● 人口増、新線開業による収益成長 ● 効率化による内部成長 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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

- 沿線開発への強みを活かしながら、公共交通整備と土地開発を両輪で行う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

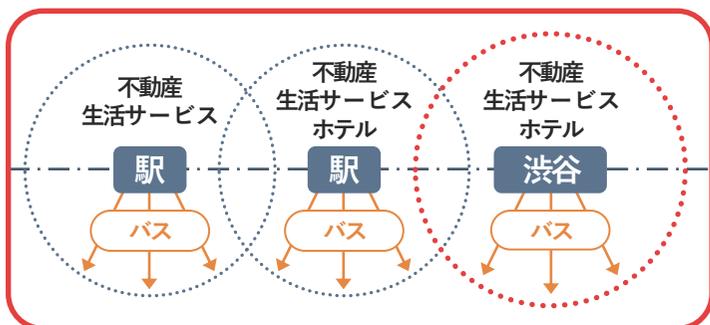
▶ 地域コングロマリット

- 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 —

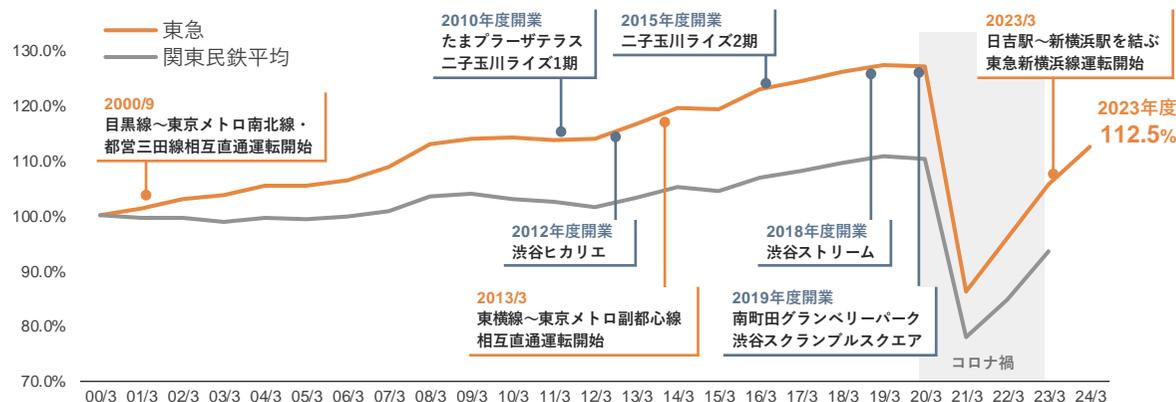


成果

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	2024年4月	増加率
周辺人口 (人/半径1km)	39,517	45,168	+14.3%
周辺地価	2011年1月を100とした場合	177.3	+77.3%

■ 南町田グランベリーパーク

	2017年4月	2024年4月	増加率
周辺人口 (人/半径1km)	18,907	21,723	+14.9%
周辺地価	2017年1月を100とした場合	119.6	+19.6%

- 開発によるエリア成長を活かしたアセットビジネスに加え、投下資本が少なく効率の良いノンアセットビジネスを同時展開することで、不動産事業のトータルリターンの最大化とROAの向上を図る

開発

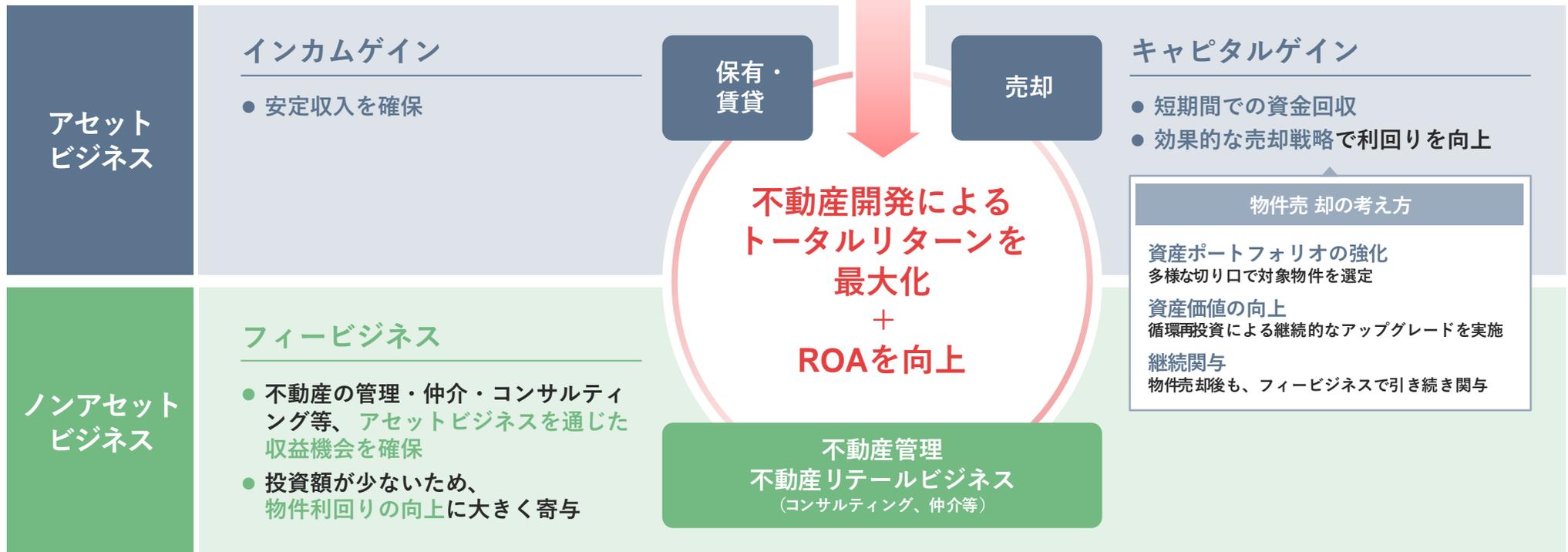
渋谷・東急沿線への循環的かつ累積的な投資で継続的に街をアップグレードすることで、
エリア全体の価値・競争力を向上

良好な案件へ積極的に参画することで、利益を拡張

賃料上昇

キャップレート低下、
資産価値の向上

開発した不動産を軸に、3つの事業を展開



- 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

当社グループ直営モデル

テナント賃貸モデル

事業
運営

事業収益

グループ内の
テナントから
賃料の支払

+

事業収益
の享受

歩合賃料収益

固定賃料収益

歩合賃料収益

固定賃料収益

不動産
賃貸業

特徴

収益のアップサイドを享受

沿線ニーズの充足に寄与

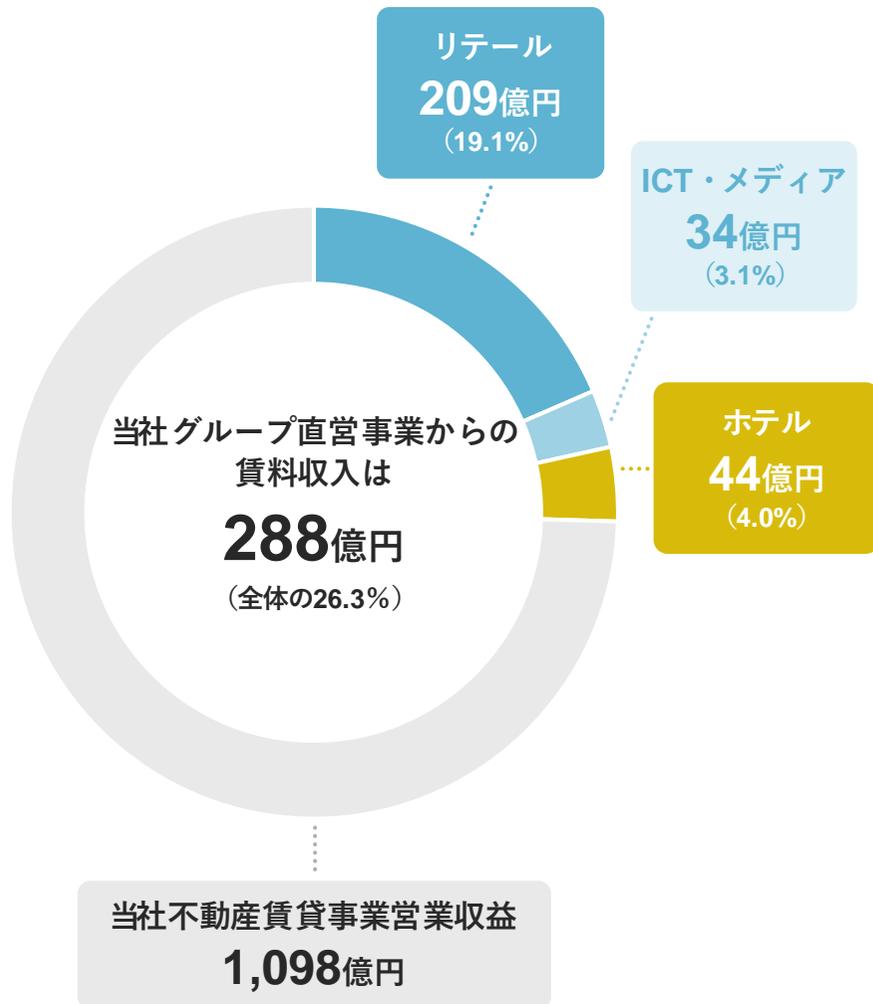
安定収益を享受

優良事業者の誘致

- 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

2023年度

当社不動産賃貸事業における賃料収入への貢献

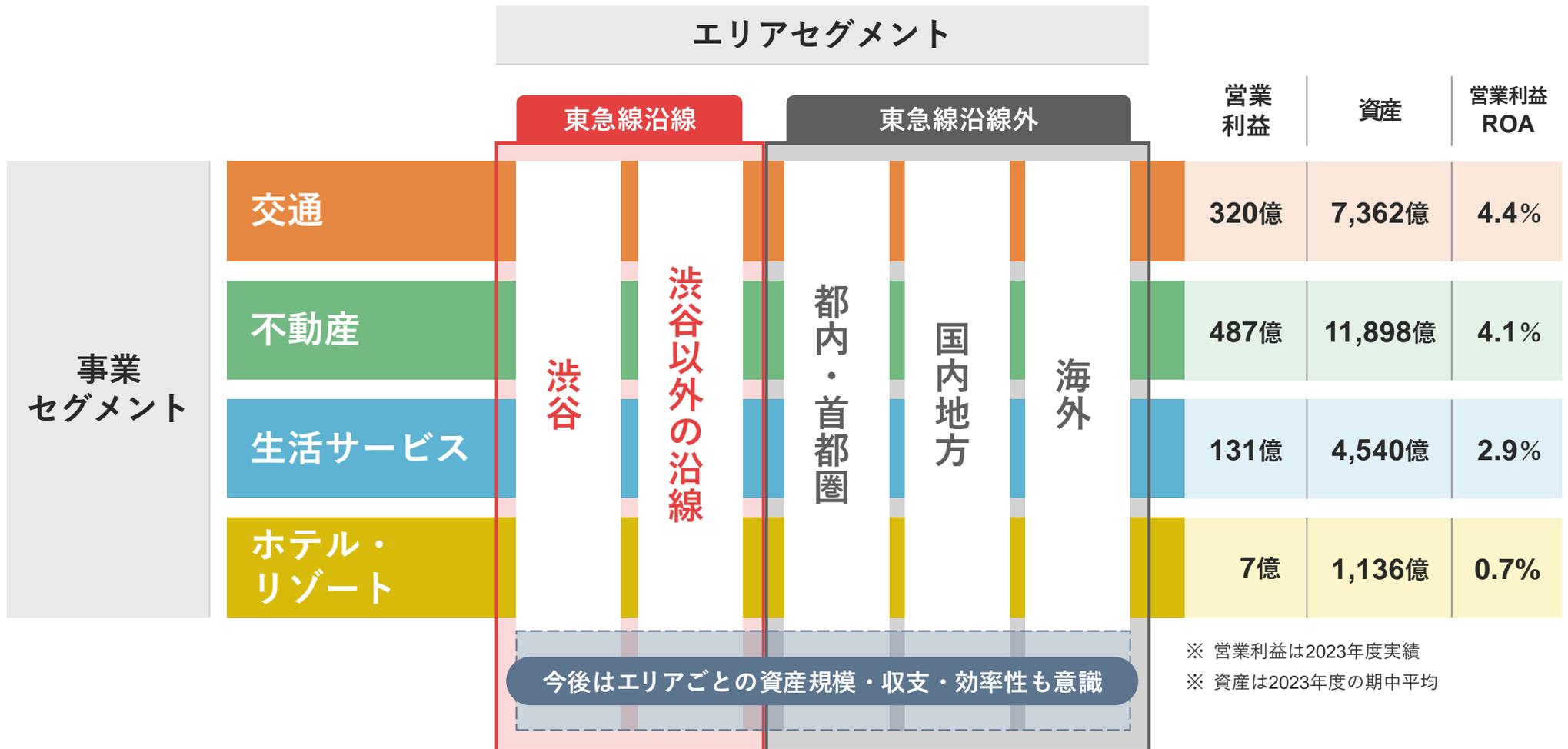


2023年度

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	-	1,681	2,359	-
営業収益	2,146	588	166	751
営業費用	2,094	591	160	744
(うちグループ内部賃料)	(56)	(72)	(66)	(44)
営業利益	51	△ 2	6	7
内部賃料補正後				
営業利益	108	70	72	51
売上高 営業利益率	2.4%	△ 0.4%	3.7%	1.0%
内部賃料補正後				
売上高 営業利益率	5.0%	11.9%	43.7%	6.9%
ROA (総資産営業利益率)	8.4%	△ 0.3%	3.1%	0.9%

- 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



今後はエリアごとの資産規模・収支・効率性も意識

● 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%	<ul style="list-style-type: none"> ● 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, P14, 中計P15, P16, P17 中計P16, P19 P68 P69, P70 中計P20
		最適な財務レバレッジ	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 	中計P23 P13 P19
		高いエリア価値	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 P12~P15 P29
		安定的で成長力のある事業・資産ポートフォリオ	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 	中計P20 FACT BOOK P66 中計P16 中計P10
	株主資本コスト最適化 当社水準 5.1~6.5%	事業推進基盤強化	<ul style="list-style-type: none"> ● 人的資本経営の推進 ● デジタル戦略の推進 	FACT BOOK P59, P60 中計P19 FACT BOOK P62
		投資対象としての透明性の確保	<ul style="list-style-type: none"> ● 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) ● 株主還元強化・安定性 	FACT BOOK P63 FACT BOOK P61 中計P23

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