

2020年度決算実績

2021年度業績予想

概況資料

2021年5月13日

東急株式会社

(9005)

<https://www.tokyu.co.jp/>



東急

# 目次

I. エグゼクティブ・サマリー	2
II. 各セグメントの状況	7
III. 2020年度 決算実績 詳細資料	1 1
IV. 2021年度 業績予想 詳細資料	2 4

## 「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。

# 1. エグゼクティブ・サマリー

# 2020年度 決算実績ポイント

	実績	対前年	対2月予想
営業収益	9,359 億円	△ 2,283 億円 (△ 19.6%)	+ 49 億円 (+ 0.5%)
営業利益	△ 316 億円	△ 1,004 億円	- + 33 億円
経常利益	△ 268 億円	△ 977 億円	- + 131 億円
親会社株主に帰属する 当期純利益	△ 562 億円	△ 986 億円	- + 37 億円

## 【対前年】

・新型コロナウイルス感染拡大に伴う需要減少、外出自粛影響に伴い、鉄道・ホテル事業を中心に全セグメントで減収減益

## 【対2月予想】

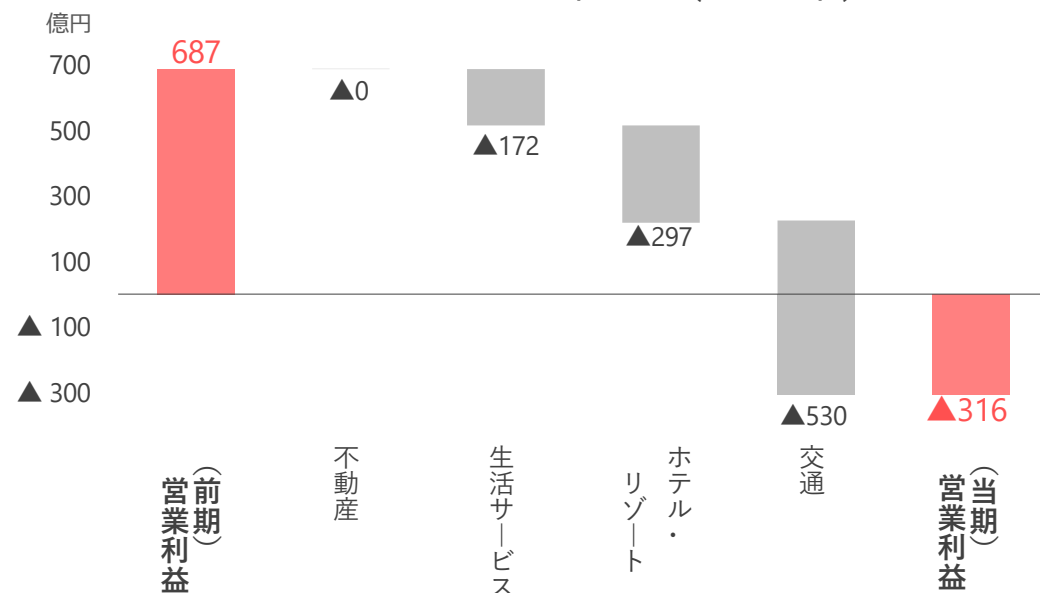
・鉄道事業における工事進捗により、除却費が増加したが、不動産賃貸事業における費用減などにより増益

・電力小売事業における電力調達原価高騰の影響について一部を特別損失に計上

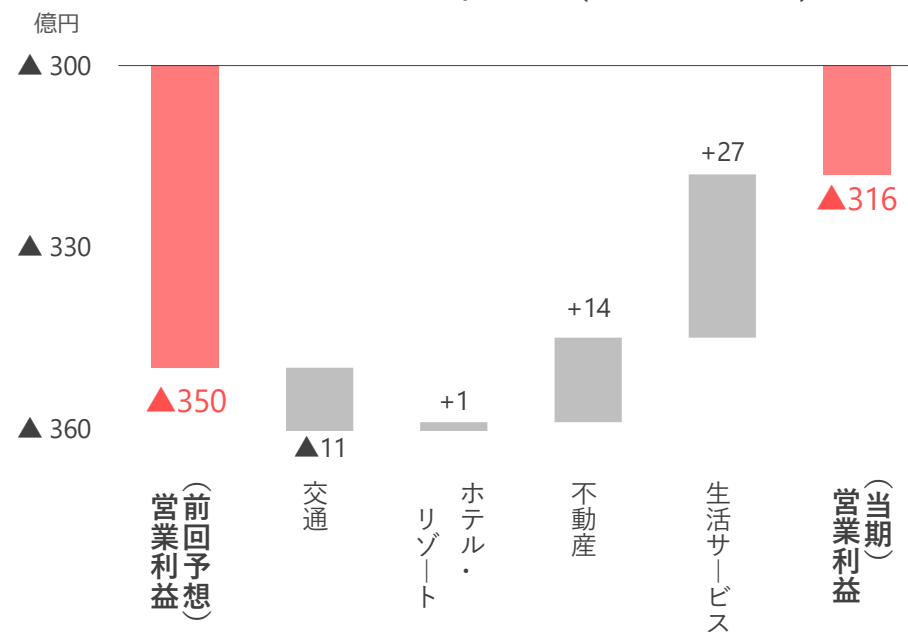
## 【経費・設備投資削減】

・2020年11月に公表した経費約200億円、設備投資約350億円の削減は想定通り進捗

### セグメント別営業利益（対前年）



### セグメント別営業利益（対2月予想）



# 2021年度 業績予想の前提

## 業績予想の前提

- 新型コロナウイルス感染症の影響は、下期にかけ行動制約等が段階的に解除され国内の経済活動は正常化に向かう
- 2021年4月に発令された緊急事態宣言の影響は、4月25日から5月11日までを数値計画に反映している

## 各セグメント業績予想の前提

セグメント	業績予想の前提
交通	東急電鉄の輸送人員は2019年度比で▲20%台前半程度
不動産	・資産回転型ビル事業における収益貢献を考慮 ・賃貸物件については現行条件の継続をベースとしており、好立地物件が多数を占めるため大きな空室リスクは織り込んでいない
生活サービス(※)	東急百貨店は前年比+20%前後、東急ストアは概ね前年並みの売上
ホテル・リゾート	東急ホテルズの通期稼働率は50%台後半を想定

※東急百貨店及び東急ストアについては「収益認識に関する会計基準」適用前の数値による想定

## 資金・配当の考え方

- 安全・維持更新投資、進行中の大規模プロジェクトや各事業の構造改革に関連する投資は着実に実施していく
- 年間配当は、中期経営計画における株主還元の考え方に基づき、前年同様の年間15円を予定

## 今後の対応

- コロナ禍からの正常化過程においても、収束と感染拡大を繰り返すなど、今後も不透明な情勢が続くことが懸念される
- 事業環境変化への対応、構造改革推進等により可能な限り収益復元を実現する

# 2021年度 業績予想ポイント

	通期予想	対前年	
営業収益	8,982 億円	△ 377 億円	(△ 4.0%)
営業利益	200 億円	+ 516 億円	-
経常利益	156 億円	+ 424 億円	-
親会社株主に帰属する 当期純利益	100 億円	+ 662 億円	-

## 【営業収益】

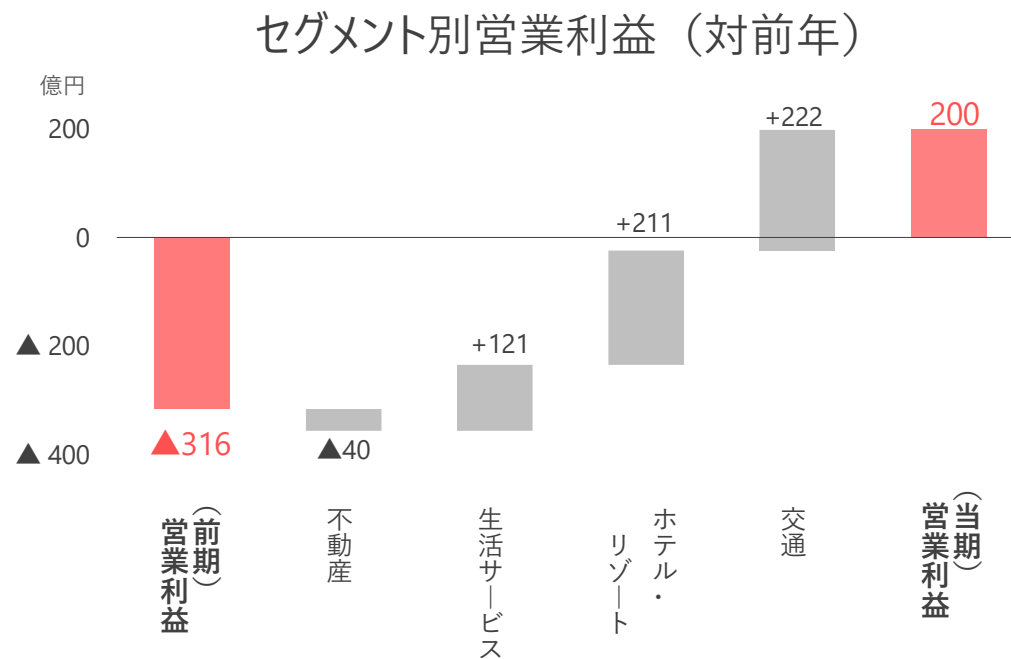
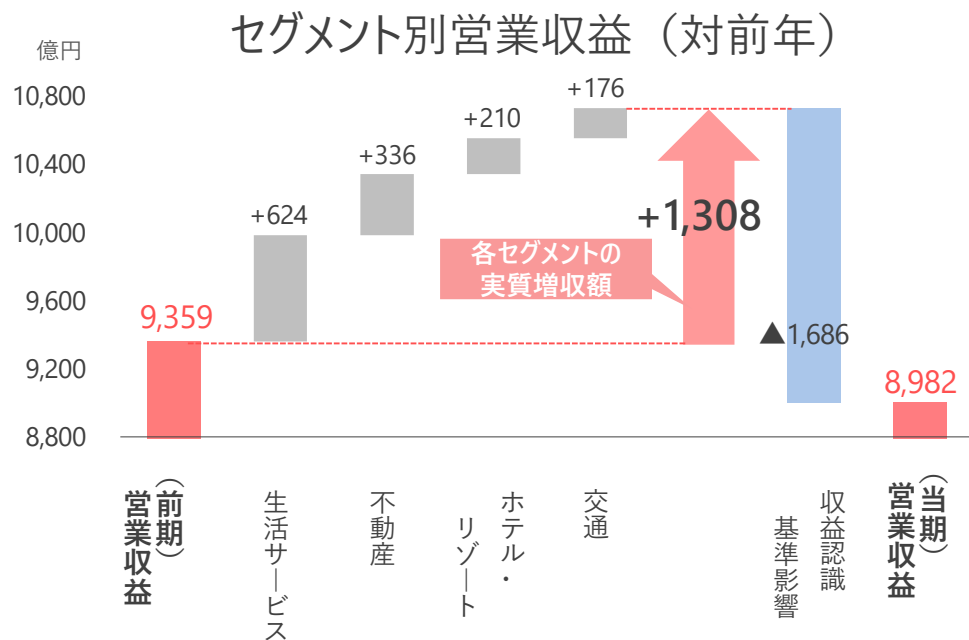
・コロナ影響の段階的な回復をふまえ、各セグメントにて増収を想定  
 ※対前年減収は、「収益認識に関する会計基準」の適用による影響（詳細はP6をご参照ください）

## 【営業利益】

・構造改革の進捗、コロナ禍における事業環境変化への対応等による収益復元により、対前年500億円の増益

## 【親会社株主に帰属する当期純利益】

・営業利益の復元により、当期純利益の黒字化を確保



# (参考) 収益認識基準適用に伴う影響

会計方針適用に伴い、リテールや広告業を中心に対前年で大幅な減収となるが、実質的には各セグメントで対前年増収を見込んでおり、営業利益に対する影響は軽微

(単位：億円)		①	②	①－②	会計方針適用に伴う影響	③	②－③	
		2021年度 通期予想	2021年度 会計方針適用前	増減		2020年度 実績	増減	
営業収益	合計	8,982	10,668	△ 1,686 (△ 18.8%)		9,359	+ 1,308 (+ 14.0%)	
交通	営業収益	1,691	1,696	△ 5		1,519	+ 176	
不動産	営業収益	2,168	2,313	△ 145	東急ゾックス △145	1,976	+ 336	
		生活サービス計	5,121	6,660	△ 1,539		6,035	+ 624
生活サービス	営業収益	リテール	3,439	4,522	△ 1,083	東急百貨店 △907 東急ストア △168	4,132	+ 390
		ICT・メディア	1,682	2,138	△ 456	東急エージェンシー △408	1,903	+ 235
ホテル・リゾート	営業収益	578	589	△ 11	東急ホテルズ等 △11	378	+ 210	
消去等	営業収益	△ 576	△ 590	+ 14		△ 551	△ 39	

## II. 各セグメントの状況



# 鉄軌道事業の状況

【4Q(1-3月)の状況】緊急事態宣言の再発令に伴い、利用者数が落ち込むも、宣言解除後より徐々に増加  
 【4月の状況】利用者数は対2019年比△24%程度で推移

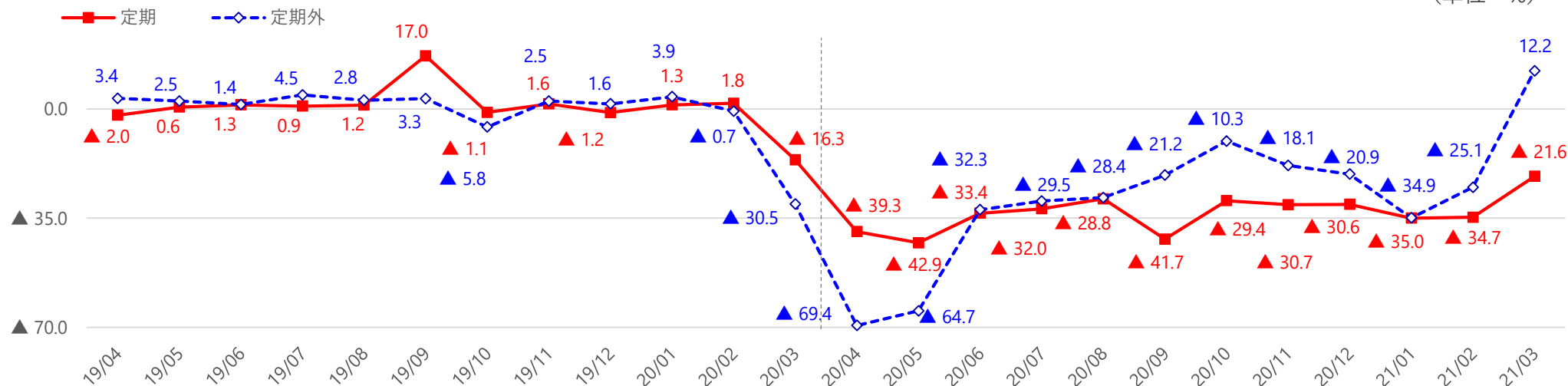
## 東急電鉄：輸送人員・運賃収入

(単位：千人、百万円)

		2020年度 実績	2019年度 実績	増減	2021年度 通期予想	増減
輸送人員	合計	805,783	1,187,263	△ 32.1%	897,481	+ 11.4%
	定期外	327,165	464,980	△ 29.6%	385,933	+ 18.0%
	定期	478,618	722,283	△ 33.7%	511,548	+ 6.9%
運賃収入	合計	97,278	140,778	△ 30.9%	109,666	+ 12.7%
	定期外	52,781	75,862	△ 30.4%	63,301	+ 19.9%
	定期	44,496	64,916	△ 31.5%	46,364	+ 4.2%

## 東急電鉄：輸送人員（対前年同月比）

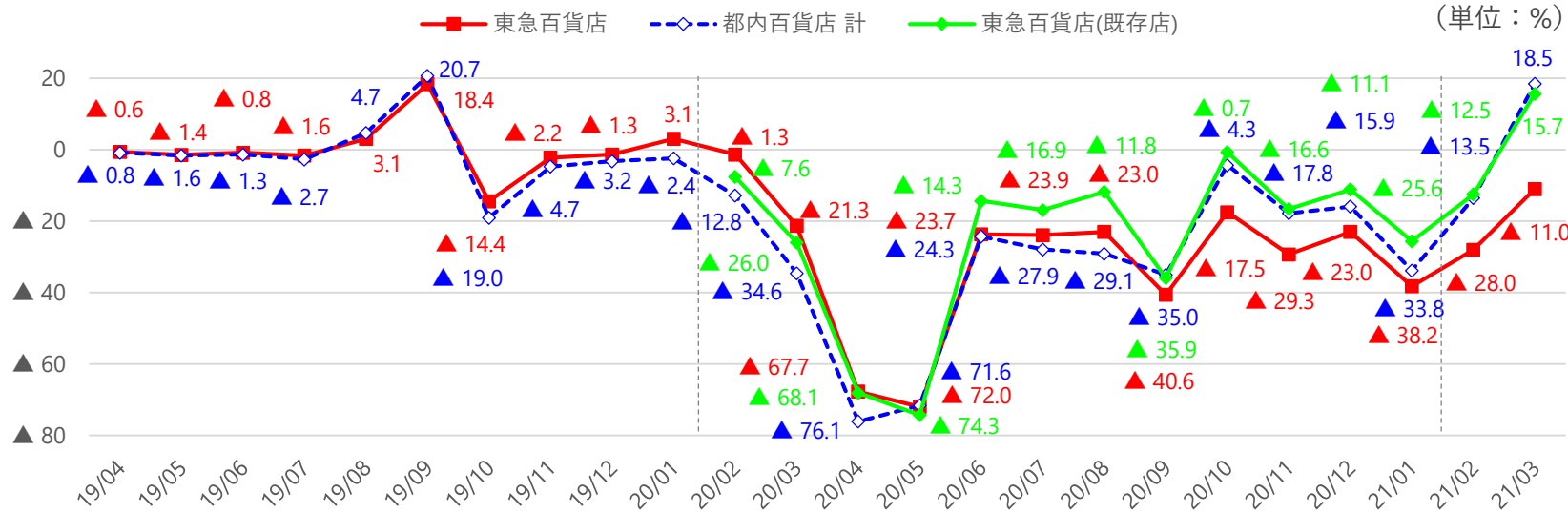
(単位：%)



# 小売事業の状況

【東急百貨店】2021年に入り売上は回復傾向だが、4月25日からの緊急事態宣言により店舗の一部を休業  
 【東急ストア】売上は堅調に推移するものの、前年の反動が大きく4月既存店是对前年比△3%

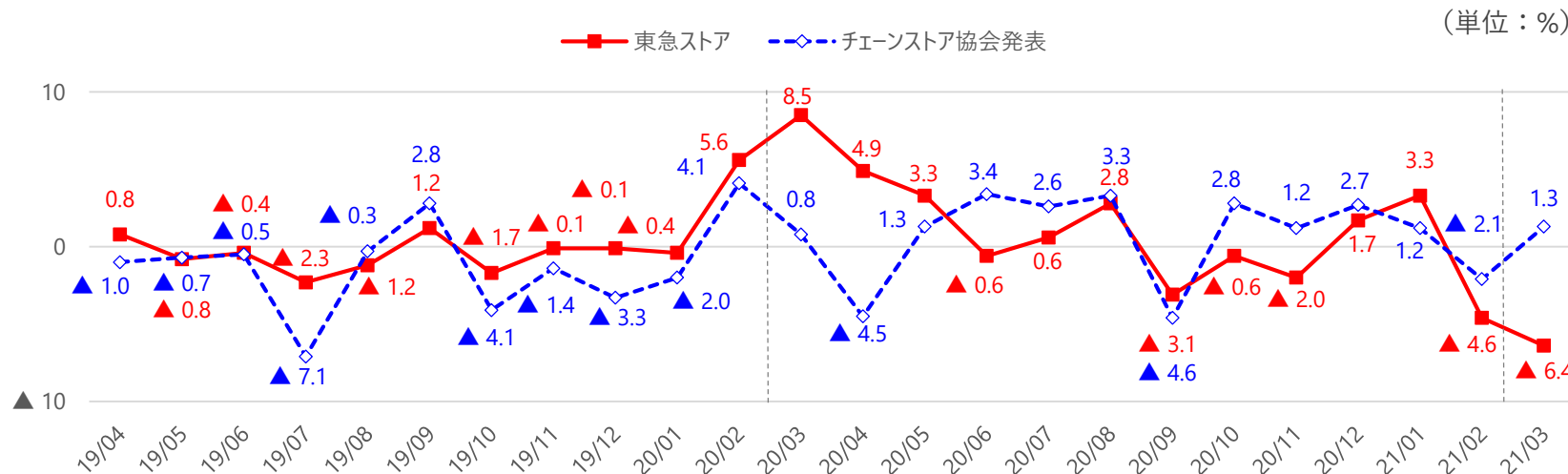
東急百貨店：売上高（対前年同月比）



商品別売上高

	2021年1月期	
	対前年増減率	売上高シェア
紳士服・洋品	△ 43.4	2.7%
婦人服・洋品	△ 52.4	10.5%
その他衣料品	△ 28.4	4.0%
身のまわり品	△ 36.5	8.6%
雑貨	△ 39.7	15.9%
家庭用品	△ 29.1	3.2%
食料品	△ 20.4	53.8%
その他	△ 41.4	1.3%
合計	△ 31.8	100.0%

東急ストア：売上高（対前年同月比）



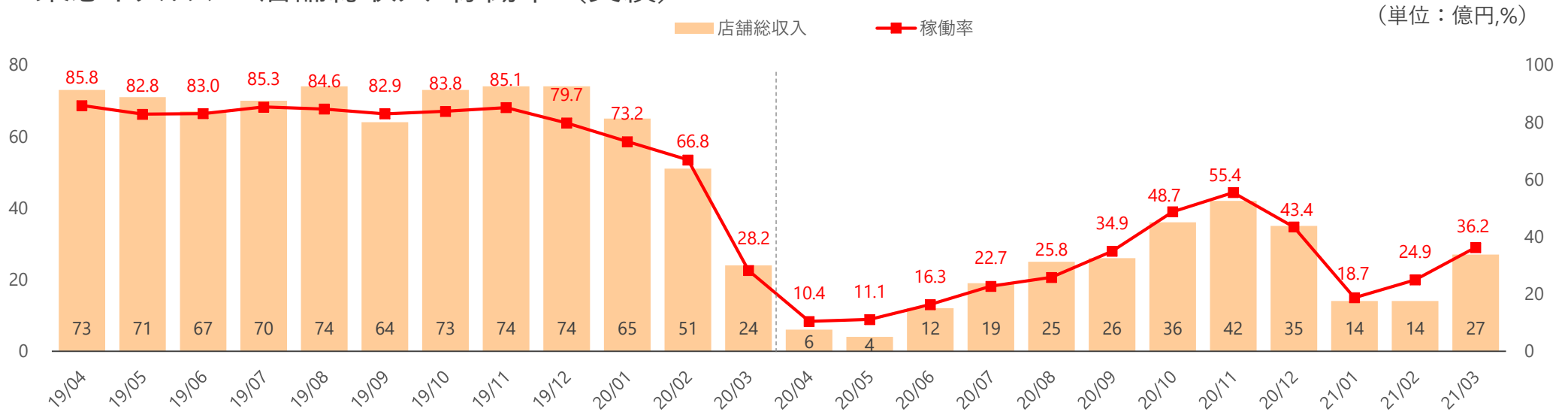
商品別売上高

	2021年2月期	
	対前年増減率	売上高シェア
食料品	1.4	89.5%
衣料品	△ 17.0	1.0%
生活用品	6.2	5.0%
その他	△ 3.8	4.5%
合計	1.1	100.0%

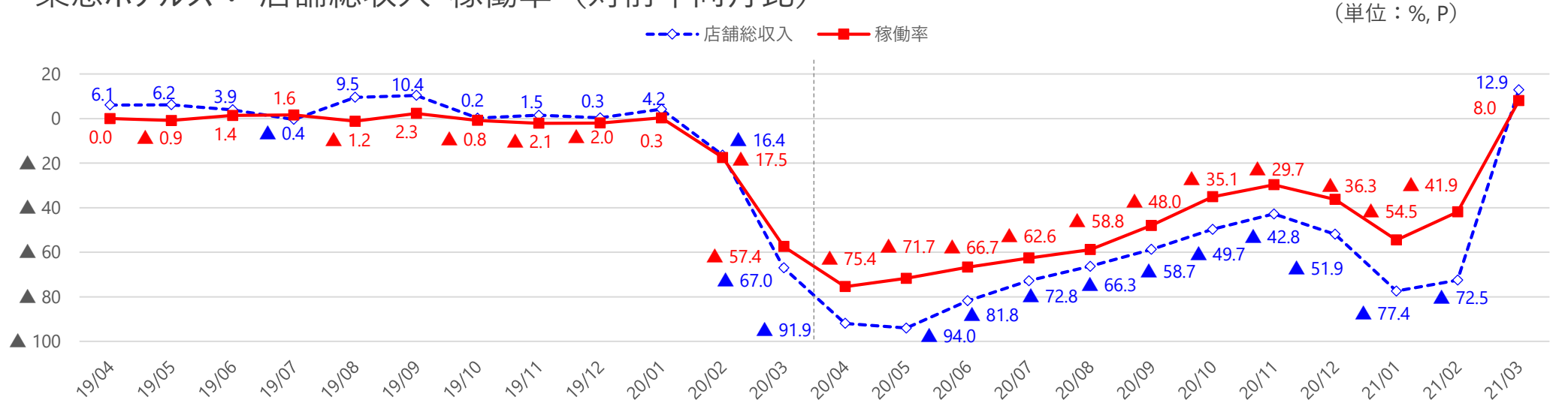
# ホテル事業の状況

【4Q(1-3月)の状況】 緊急事態宣言の再発令に伴い、稼働率は一時大きく低下したが、徐々に回復  
 【4月の状況】 稼働率は約30%程度で推移

東急ホテルズ： 店舗総収入・稼働率（実績）



東急ホテルズ： 店舗総収入・稼働率（対前年同月比）



# III. 2020年度 決算実績 詳細資料

# 財務諸表サマリー

(単位：億円)	2020年度 実績	2019年度 実績	増減	摘要	2020年度 2月予想	増減
営業収益	9,359	11,642	△ 2,283 (△ 19.6%)	交通 △616、不動産 △125、 生活サービス △1,043、ホテル・リゾート △582	9,310	+ 49 (+ 0.5%)
営業利益	△ 316	687	△ 1,004 (-)	交通 △530、不動産 △0、 生活サービス △172、ホテル・リゾート △297	△ 350	+ 33 (-)
営業外収益	182	163	+ 18 (+ 11.3%)	持分法投資利益 46 (△43)、受取利息・配当金 13 (△3)	169	+ 13 (+ 7.9%)
営業外費用	134	142	△ 8 (△ 5.8%)	支払利息 86 (△2)	219	△ 84 (△ 38.8%)
経常利益	△ 268	709	△ 977 (-)		△ 400	+ 131 (-)
特別利益	194	119	+ 75 (+ 62.8%)	固定資産売却益 3 (△8)	166	+ 28 (+ 17.3%)
特別損失	483	171	+ 312 (+ 182.5%)	減損損失 268 (+194)、 新型コロナウイルス感染症による損失 36 (+36)	375	+ 108 (+ 29.0%)
税金等調整前当期純利益	△ 557	657	△ 1,214 (-)		△ 609	+ 51 (-)
法人税等	25	217	△ 192 (△ 88.3%)	法人税・住民税・事業税 95 (△159)、法人税等調整額 △69 (△32)	10	+ 15 (+ 156.1%)
当期純利益	△ 582	439	△ 1,022 (-)		△ 619	+ 36 (-)
非支配株主に帰属する当期純利益	△ 20	15	△ 36 (-)		△ 19	△ 1 (-)
親会社株主に帰属する当期純利益	△ 562	423	△ 986 (-)		△ 600	+ 37 (-)
その他の包括利益	132	△ 88	+ 220 (-)		-	-
包括利益	△ 450	351	△ 802 (-)		-	-
東急EBITDA	747	1,765	△ 1,018 (△ 57.7%)	交通 △496、不動産 +10、生活サービス △184、 ホテル・リゾート △297、全社・消去 △50	688	+ 59 (+ 8.6%)

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

# セグメント別営業収支

(単位：億円)		2020年度 実績	2019年度 実績	増減	摘要	2020年度 2月予想	増減	
営業収益	合計	9,359	11,642	△ 2,283 (△ 19.6%)		9,310	+ 49 (+ 0.5%)	
営業利益	合計	△ 316	687	△ 1,004 (-)		△ 350	+ 33 (-)	
交通	営業収益	1,519	2,136	△ 616 (△ 28.9%)	東急電鉄等 △443	1,508	+ 11 (+ 0.8%)	
	営業利益	△ 260	270	△ 530 (-)	東急電鉄等 △410	△ 249	△ 11 (-)	
不動産	営業収益	1,976	2,101	△ 125 (△ 6.0%)	当社 販売 +115、当社 賃貸 △31	1,979	△ 2 (△ 0.1%)	
	営業利益	289	290	△ 0 (△ 0.1%)	当社 販売 +52、当社 賃貸 △42	275	+ 14 (+ 5.4%)	
生活サービス	生活サービス計	6,035	7,079	△ 1,043 (△ 14.7%)		6,007	+ 28 (+ 0.5%)	
	営業収益	リテール	4,132	4,826	△ 694 (△ 14.4%)	東急百貨店 △611、東急ストア +23	4,118	+ 14 (+ 0.3%)
		ICT・メディア	1,903	2,253	△ 349 (△ 15.5%)	東急レクリエーション △111 イツ・コミュニケーションズ △2、東急エージェンシー △158	1,889	+ 14 (+ 0.8%)
	生活サービス計	△ 38	134	△ 172 (-)		△ 66	+ 27 (-)	
	営業利益	リテール	△ 38	42	△ 81 (-)	東急百貨店 △62、東急ストア +15	△ 47	+ 8 (-)
		ICT・メディア	△ 0	91	△ 91 (-)	東急レクリエーション △30 イツ・コミュニケーションズ +7、東急エージェンシー △18	△ 19	+ 18 (-)
ホテル・リゾート	営業収益	378	961	△ 582 (△ 60.6%)	東急ホテルズ等 △522	376	+ 2 (+ 0.7%)	
	営業利益	△ 312	△ 14	△ 297 (-)	東急ホテルズ等 △267	△ 314	+ 1 (-)	
消去等	営業収益	△ 551	△ 637	+ 85		△ 560	+ 8	
	営業利益	4	8	△ 3		4	+ 0	

# 営業外・特別損益

(単位：億円)	2020年度 実績	2019年度 実績	増減	摘要	2020年度 2月予想	増減
営業利益	△ 316	687	△ 1,004 (-)		△ 350	+ 33 -
営業外収益	182	163	+ 18 (+ 11.3%)		169	+ 13 (+ 7.9%)
受取利息・配当金	13	16	△ 3		14	△ 0
持分法投資利益	46	90	△ 43	東急不動産ホールディングス 34 (△27)、東急建設 3 (△18)	40	+ 6
その他営業外収益	122	57	+ 65	雇用調整助成金 60 (+60)	115	+ 7
営業外費用	134	142	△ 8 (△ 5.8%)		219	△ 84 (△ 38.8%)
支払利息	86	88	△ 2		92	△ 5
その他営業外費用	48	53	△ 5		127	△ 78
経常利益	△ 268	709	△ 977 (-)		△ 400	+ 131 -
特別利益	194	119	+ 75 (+ 62.8%)		166	+ 28 (+ 17.3%)
固定資産売却益	3	11	△ 8		3	+ 0
工事負担金等受入額	133	69	+ 63		113	+ 20
特定都市鉄道整備準備金取崩額	25	25	△ 0		25	+ 0
その他特別利益	33	13	+ 19	雇用調整助成金 12 (+12)	25	+ 8
特別損失	483	171	+ 312 (+ 182.5%)		375	+ 108 (+ 29.0%)
工事負担金等圧縮額	74	45	+ 28		72	+ 2
その他特別損失	409	125	+ 283	減損損失 268 (+194)、新型コロナウイルス感染症による損失 36 (+36)	303	+ 106
税金等調整前当期純利益	△ 557	657	△ 1,214 (-)		△ 609	+ 51 -

# セグメント別EBITDA

(単位：億円)	2020年度 実績	2019年度 実績	増減	摘要	2020年度 2月予想	増減
交通事業	264	760	△ 496 (△ 65.3%)		256	+ 8 (+ 3.2%)
東急電鉄等	313	689	△ 375		305	+ 8
東急バス・東急トランセ	△ 28	34	△ 63		△ 32	+ 4
その他	△ 20	36	△ 57		△ 16	△ 4
不動産事業	544	533	+ 10 (+ 2.0%)		529	+ 15 (+ 2.9%)
当社 不動産販売	72	20	+ 52		69	+ 3
当社 不動産賃貸	376	410	△ 34		365	+ 10
その他	95	103	△ 7		94	+ 1
生活サービス事業	139	323	△ 184 (△ 57.0%)		112	+ 27 (+ 24.4%)
リテール	45	133	△ 87		36	+ 9
東急百貨店	△ 15	53	△ 69		△ 20	+ 4
東急ストア	70	52	+ 17		66	+ 3
その他	△ 8	27	△ 35		△ 10	+ 1
ICT・メディア	93	190	△ 97		76	+ 17
東急レクリエーション	3	35	△ 32		3	△ 0
イツ・コミュニケーションズ	78	73	+ 5		80	△ 1
東急エージェンシー	0	21	△ 20		△ 5	+ 6
その他	10	60	△ 49		△ 1	+ 12
ホテル・リゾート事業	△ 263	34	△ 297 (-)		△ 267	+ 3 -
東急ホテルズ等	△ 241	26	△ 267		△ 244	+ 3
その他	△ 21	7	△ 29		△ 22	+ 0
全社	59	106	△ 47 (△ 44.3%)		54	+ 5 (+ 10.2%)
受取利息配当金	13	16	△ 3		14	△ 0
持分法投資損益	46	90	△ 43		40	+ 6
消 去	3	6	△ 3		4	△ 0
合 計	747	1,765	△ 1,018 (△ 57.7%)		688	+ 59 (+ 8.6%)

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



# セグメント情報① 交通事業

(単位：億円)	2020年度 実績	2019年度 実績	増減	摘要	2020年度 2月予想	増減
営業収益	1,519	2,136	△ 616 (△ 28.9%)	輸送人員 △32.1% (定期外 △29.6%、定期 △33.7%) ┆ 運賃収入 △30.9% (定期外 △30.4%、定期 △31.5%)	1,508	+ 11 (+ 0.8%)
東急電鉄等	1,118	1,562	△ 443 (△ 28.4%)	運賃収入 972 (△434)	1,106	+ 11 (+ 1.0%)
東急バス・東急トランセ	203	291	△ 88 (△ 30.2%)	運賃収入 △30.7%	206	△ 2 (△ 1.4%)
その他	197	282	△ 84 (△ 30.0%)		194	+ 3 (+ 1.7%)
営業利益	△ 260	270	△ 530 (-)		△ 249	△ 11 (-)
東急電鉄等	△ 159	250	△ 410 (-)	【費用】経費 277 (△15)、動力費 54 (△10)、 修繕費 92 (△10)	△ 149	△ 10 (-)
東急バス・東急トランセ	△ 53	10	△ 63 (-)		△ 57	+ 3 (-)
その他	△ 47	9	△ 56 (-)		△ 42	△ 5 (-)

(※) 「東急電鉄等」には、東急電鉄株と当社の鉄軌道業を含んで表記しております。

## セグメント情報② 不動産事業

(単位：億円)	2020年度 実績	2019年度 実績	増減	摘要	2020年度 2月予想	増減
営業収益	1,976	2,101	△ 125 (△ 6.0%)		1,979	△ 2 (△ 0.1%)
当社 不動産販売	287	171	+ 115 (+ 67.6%)	【売上高】社有地 19 (+14)、資金回転型 263 (+102)	286	+ 0 (+ 0.3%)
当社 不動産賃貸	932	964	△ 31 (△ 3.3%)		929	+ 3 (+ 0.4%)
その他	756	965	△ 209 (△ 21.7%)	東急ジオックス（前年受注工事の反動減）△168	763	△ 7 (△ 0.9%)
営業利益	289	290	△ 0 (△ 0.1%)	※特別損失に計上した固定費等 6	275	+ 14 (+ 5.4%)
当社 不動産販売	68	16	+ 52 (+ 315.7%)	【販売差益】社有地 15 (+13)、資金回転型 80 (+40)	66	+ 2 (+ 3.8%)
当社 不動産賃貸	161	204	△ 42 (△ 21.0%)		151	+ 10 (+ 6.7%)
その他	59	69	△ 9 (△ 13.7%)		57	+ 2 (+ 3.7%)

## セグメント情報③ リテール事業

(単位：億円)	2020年度 実績	2019年度 実績	増減	摘要	2020年度 2月予想	増減
営業収益	4,132	4,826	△ 694 (△ 14.4%)		4,118	+ 14 (+ 0.3%)
東急百貨店	1,527	2,138	△ 611 (△ 28.6%)	売上高増減率 全店 △31.8% 既存店 △25.3%	1,511	+ 15 (+ 1.0%)
東急ストア	2,156	2,133	+ 23 (+ 1.1%)	売上高増減率 全店 +1.3% 既存店 +1.1%	2,151	+ 4 (+ 0.2%)
その他	448	554	△ 106 (△ 19.2%)		454	△ 6 (△ 1.3%)
営業利益	△ 38	42	△ 81 (-)		△ 47	+ 8 (-)
東急百貨店	△ 63	△ 0	△ 62 (-)		△ 68	+ 4 (-)
東急ストア	48	33	+ 15 (+ 47.1%)		45	+ 3 (+ 7.3%)
その他	△ 23	10	△ 33 (-)		△ 23	+ 0 (-)

## セグメント情報④ ICT・メディア事業

(単位：億円)	2020年度 実績	2019年度 実績	増減	摘要	2020年度 2月予想	増減
営業収益	1,903	2,253	△ 349 (△ 15.5%)		1,889	+ 14 (+ 0.8%)
東急レクリエーション	216	327	△ 111 (△ 34.0%)		216	+ 0 (+ 0.0%)
イツツ・コミュニケーションズ	274	277	△ 2 (△ 1.0%)		274	+ 0 (+ 0.1%)
東急エージェンシー	756	915	△ 158 (△ 17.4%)		744	+ 11 (+ 1.5%)
その他	656	733	△ 76 (△ 10.4%)		653	+ 2 (+ 0.4%)
営業利益	△ 0	91	△ 91 (-)		△ 19	+ 18 (-)
東急レクリエーション	△ 12	18	△ 30 (-)		△ 12	+ 0 (-)
イツツ・コミュニケーションズ	32	24	+ 7 (+ 31.8%)		32	+ 0 (+ 2.5%)
東急エージェンシー	△ 3	14	△ 18 (-)		△ 11	+ 7 (-)
その他	△ 17	33	△ 50 (-)		△ 27	+ 10 (-)

## セグメント情報⑤ ホテル・リゾート事業

(単位：億円)	2020年度 実績	2019年度 実績	増減	摘要	2020年度 2月予想	増減
営業収益	378	961	△ 582 (△ 60.6%)		376	+ 2 (+ 0.7%)
東急ホテルズ等 (※)	276	799	△ 522 (△ 65.4%)	全店稼働率 31.0% (対前年△45.6P)	275	+ 0 (+ 0.3%)
その他	102	161	△ 59 (△ 36.9%)		100	+ 1 (+ 1.8%)
営業利益	△ 312	△ 14	△ 297 (-)	※特別損失に計上した固定費等 11	△ 314	+ 1 (-)
東急ホテルズ等 (※)	△ 280	△ 12	△ 267 (-)		△ 283	+ 3 (-)
その他	△ 31	△ 1	△ 29 (-)		△ 30	△ 1 (-)

(※) 「東急ホテルズ等」には、(株)東急ホテルズのほか、資産保有している当社や合同会社ニュー・パースペクティブ・ワン、(株)ティー・エフ・プロパティーズを含んで表記しております

## 貸借対照表

(単位：億円)	2020年度 実績	2019年度 実績	増減	摘要
資産 合計	24,760	25,371	△ 611 (△ 2.4%)	
流動資産	3,262	3,459	△ 197 (△ 5.7%)	
固定資産	21,498	21,912	△ 414 (△ 1.9%)	
負債 合計	17,235	17,275	△ 40 (△ 0.2%)	
流動負債	6,884	7,251	△ 366 (△ 5.1%)	有利子負債 △9
固定負債	10,250	9,899	+ 351 (+ 3.5%)	有利子負債 +321
特別法上の準備金	100	125	△ 25 (△ 20.0%)	
純資産 合計	7,525	8,096	△ 570 (△ 7.0%)	株主資本 △690、 その他包括利益累計額 +143、非支配株主持分 △24
自己資本	7,023	7,570	△ 546 (△ 7.2%)	親会社株主に帰属する当期純利益 △562、 配当金 △126
有利子負債 期末残高	11,821	11,510	+ 311 (+ 2.7%)	
自己資本比率	28.4%	29.8%	△ 1.4P	
D/Eレシオ (倍)	1.7	1.5	+ 0.2P	

# キャッシュ・フロー計算書

(単位：億円)	2020年度 実績	2019年度 実績	増減	摘要	2020年度 2月予想	増減
営業活動キャッシュ・フロー	858	1,553	△ 694		566	+ 292
投資活動キャッシュ・フロー	△ 1,151	△ 1,906	+ 754		△ 1,279	+ 127
うち、設備投資	△ 1,132	△ 2,002	+ 870		△ 1,210	+ 77
うち、工事負担金等受入額	83	125	△ 41		95	△ 11
財務活動キャッシュ・フロー	171	596	△ 424		713	△ 541
うち、有利子負債純増減	311	843	△ 531		874	△ 562
うち、配当金支払等	△ 127	△ 235	+ 107	配当金支払 △126 (+7)	△ 131	+ 3
フリーキャッシュ・フロー	△ 293	△ 353	+ 60		△ 713	+ 419
有利子負債 期末残高	11,821	11,510	+ 311	有利子負債/東急EBITDA倍率 15.8倍 (+9.3)	12,384	△ 562

# セグメント別設備投資

(単位：億円)	2020年度 実績	2019年度 実績	増減	摘要	2020年度 2月予想	増減
設備投資 合計	1,063	2,052	△ 989 (△ 48.2%)		1,084	△ 20 (△ 1.9%)
交通	354	794	△ 439 (△ 55.3%)	東急電鉄等 △408	285	+ 69 (+ 24.5%)
不動産	500	841	△ 341 (△ 40.6%)	当社 不動産賃貸 △331	462	+ 38 (+ 8.2%)
生活サービス計	245	252	△ 6 (△ 2.6%)		258	△ 12 (△ 4.7%)
リテール	139	126	+ 13 (+ 10.4%)		146	△ 6 (△ 4.4%)
ICT・メディア	106	126	△ 19 (△ 15.7%)		112	△ 5 (△ 5.1%)
ホテル・リゾート	62	144	△ 81 (△ 56.7%)		71	△ 8 (△ 12.1%)
全社	15	31	△ 16		23	△ 7
消去	△ 114	△ 11	△ 103		△ 15	△ 99
分譲土地建物 支出 (当社及びベカメックス東急)	125	129	△ 3 (△ 3.1%)		140	△ 14 (△ 10.5%)
減価償却費 合計	869	854	+ 15 (+ 1.8%)	交通 407 (+15)、不動産 242 (+14)、 生活サービス 175 (△12)、ホテル・リゾート 45 (△1)	876	△ 6 (△ 0.7%)

\* 設備投資金額は、セグメント情報記載（設備投資の実施ベース）のものであり、期末における未払金等を勘案する「キャッシュ・フロー計算書」とは、数値が異なります



## IV. 2021年度 業績予想 詳細資料

# 財務諸表サマリー

(単位：億円)	2021年度 通期予想	2020年度 実績	増減	摘要
営業収益	8,982	9,359	△ 377 (△ 4.0%)	交通 +171、不動産 +191、 生活サービス △914、ホテル・リゾート +199
営業利益	200	△ 316	+ 516 (-)	交通 +222、不動産 △40、 生活サービス +121、ホテル・リゾート +211
営業外収益	95	182	△ 87 (△ 47.9%)	持分法投資利益 51 (+4)
営業外費用	139	134	+ 4 (+ 3.7%)	支払利息 87 (+0)
経常利益	156	△ 268	+ 424 (-)	
特別利益	143	194	△ 51 (△ 26.5%)	
特別損失	106	483	△ 377 (△ 78.1%)	
税金等調整前当期純利益	193	△ 557	+ 750 (-)	
法人税等	102	25	+ 76 (+ 298.3%)	法人税・住民税・事業税 107 (+11)、法人税等調整額 △5 (+64)
当期純利益	91	△ 582	+ 673 (-)	
非支配株主に帰属する当期純利益	△ 9	△ 20	+ 11 (-)	
親会社株主に帰属する当期純利益	100	△ 562	+ 662 (-)	
東急EBITDA	1,187	747	+ 439 (+ 58.8%)	交通 +141、不動産 △30、生活サービス +120、 ホテル・リゾート +199、全社・消去 +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

# セグメント別営業収支

(単位：億円)		2021年度 通期予想	2020年度 実績	増減	摘要	
営業収益	合計	8,982	9,359	△ 377 (△ 4.0%)		
営業利益	合計	200	△ 316	+ 516 (-)		
交通	営業収益	1,691	1,519	+ 171 (+ 11.3%)	東急電鉄等 +125	
	営業利益	△ 38	△ 260	+ 222 (-)	東急電鉄等 +159	
不動産	営業収益	2,168	1,976	+ 191 (+ 9.7%)	当社 販売 +94、当社 賃貸 +37	
	営業利益	249	289	△ 40 (△ 14.1%)	当社 販売 +16、当社 賃貸 △31	
生活サービス	生活サービス計	5,121	6,035	△ 914 (△ 15.2%)		
	営業収益	リテール	3,439	4,132	△ 693 (△ 16.8%)	東急百貨店 △612、東急ストア △145
	ICT・メディア	1,682	1,903	△ 221 (△ 11.6%)	イツ・コミュニケーションズ △4、東急エージェンシー △324	
	生活サービス計	83	△ 38	+ 121 (-)		
	営業利益	リテール	29	△ 38	+ 67 (-)	東急百貨店 +60、東急ストア △10
	ICT・メディア	54	△ 0	+ 54 (-)	イツ・コミュニケーションズ △0、東急エージェンシー +4	
ホテル・リゾート	営業収益	578	378	+ 199 (+ 52.6%)	東急ホテルズ等 +179	
	営業利益	△ 101	△ 312	+ 211 (-)	東急ホテルズ等 +204	
消去等	営業収益	△ 576	△ 551	△ 24		
	営業利益	7	4	+ 2		

# 営業外・特別損益

(単位：億円)	2021年度 通期予想	2020年度 実績	増減	摘要
営業利益	200	△ 316	+ 516 (-)	
営業外収益	95	182	△ 87 (△ 47.9%)	
受取利息・配当金	13	13	△ 0	
持分法投資利益	51	46	+ 4	
その他営業外収益	31	122	△ 91	
営業外費用	139	134	+ 4 (+ 3.7%)	
支払利息	87	86	+ 0	
その他営業外費用	52	48	+ 3	
経常利益	156	△ 268	+ 424 (-)	
特別利益	143	194	△ 51 (△ 26.5%)	
工事負担金等受入額	34	133	△ 99	
特定都市鉄道整備準備金取崩額	25	25	△ 0	
その他特別利益	84	36	+ 47	
特別損失	106	483	△ 377 (△ 78.1%)	
工事負担金等圧縮額	34	74	△ 40	
その他特別損失	72	409	△ 337	
税金等調整前当期純利益	193	△ 557	+ 750 (-)	

# セグメント別EBITDA

(単位：億円)	2021年度 通期予想	2020年度 実績	増減	摘要
交通事業	406	264	+ 141 (+ 53.7%)	
東急電鉄等	400	313	+ 86	
東急バス・東急トランセ	11	△ 28	+ 39	
その他	△ 5	△ 20	+ 15	
不動産事業	514	544	△ 30 (△ 5.6%)	
当社 不動産販売	92	72	+ 19	
当社 不動産賃貸	341	376	△ 34	
その他	79	95	△ 15	
生活サービス事業	260	139	+ 120 (+ 86.6%)	
リテール	108	45	+ 62	
東急百貨店	57	△ 15	+ 73	
東急ストア	58	70	△ 11	
その他	△ 8	△ 8	△ 0	
ICT・メディア	152	93	+ 58	
イツツ・コミュニケーションズ	80	78	+ 1	
東急エージェンシー	5	0	+ 4	
その他	66	13	+ 52	
ホテル・リゾート事業	△ 64	△ 263	+ 199 (-)	
東急ホテルズ等	△ 45	△ 241	+ 196	
その他	△ 18	△ 21	+ 3	
消 去	7	3	+ 3	
合 計	64	59	+ 4 (+ 7.5%)	
受取利息配当金	13	13	△ 0	
持分法投資損益	51	46	+ 4	
合 計	1,187	747	+ 439 (+ 58.8%)	

\* 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

# セグメント情報① 交通事業

(単位：億円)	2021年度 通期予想	2020年度 実績	増減	摘要
営業収益	1,691	1,519	+ 171 (+ 11.3%)	輸送人員 +11.4% (定期外 +18.0%、定期 +6.9%) □ 運賃収入 +12.7% (定期外 +19.9%、定期 +4.2%)
東急電鉄等	1,243	1,118	+ 125 (+ 11.2%)	運賃収入 1,096 (+123)
東急バス・東急トランセ	238	203	+ 34 (+ 17.0%)	
その他	209	197	+ 11 (+ 5.8%)	
営業利益	△ 38	△ 260	+ 222 (-)	
東急電鉄等	0	△ 159	+ 159 (-)	【費用】経費 221 (△56)、修繕費 112 (△20)、 動力費 54 (-)
東急バス・東急トランセ	△ 6	△ 53	+ 46 (-)	
その他	△ 31	△ 47	+ 16 (-)	

## セグメント情報② 不動産事業

(単位：億円)	2021年度 通期予想	2020年度 実績	増減	摘要
営業収益	2,168	1,976	+ 191 (+ 9.7%)	
当社 不動産販売	382	287	+ 94 (+ 33.0%)	
当社 不動産賃貸	969	932	+ 37 (+ 4.0%)	
その他	815	756	+ 59 (+ 7.9%)	
営業利益	249	289	△ 40 (△ 14.1%)	【前年度】特別損失に計上した固定費等 △6
当社 不動産販売	85	68	+ 16 (+ 24.7%)	
当社 不動産賃貸	129	161	△ 31 (△ 19.6%)	資産回転型ビル事業：一部物件を当社不動産販売へ振替 △7
その他	33	59	△ 26 (△ 43.6%)	一部ホテル店舗MC化 △20

## セグメント情報③ リテール事業

(単位：億円)	2021年度 通期予想	2020年度 実績	増減	摘要
営業収益	3,439	4,132	△ 693 (△ 16.8%)	
東急百貨店	915	1,527	△ 612 (△ 40.1%)	売上高増減率 全店 +19.3%
東急ストア	2,011	2,156	△ 145 (△ 6.7%)	売上高増減率 全店 +1.0% 既存店 +0.0%
その他	512	448	+ 64 (+ 14.3%)	
営業利益	29	△ 38	+ 67 (-)	
東急百貨店	△ 3	△ 63	+ 60 (-)	
東急ストア	38	48	△ 10 (△ 22.2%)	
その他	△ 5	△ 23	+ 17 (-)	



## セグメント情報④ ICT・メディア事業

(単位：億円)	2021年度 通期予想	2020年度 実績	増減	摘要
営業収益	1,682	1,903	△ 221 (△ 11.6%)	
イツ・コミュニケーションズ	269	274	△ 4 (△ 1.7%)	
東急エージェンシー	431	756	△ 324 (△ 42.9%)	
その他	980	872	+ 107 (+ 12.3%)	
営業利益	54	△ 0	+ 54 (-)	
イツ・コミュニケーションズ	32	32	△ 0 (△ 2.4%)	
東急エージェンシー	1	△ 3	+ 4 (-)	
その他	21	△ 29	+ 50 (-)	

## セグメント情報⑤ ホテル・リゾート事業

(単位：億円)	2021年度 通期予想	2020年度 実績	増減	摘要
営業収益	578	378	+ 199 (+ 52.6%)	
東急ホテルズ等 (※)	456	276	+ 179 (+ 65.0%)	全店稼働率 57.7% (+26.7P)
その他	121	102	+ 19 (+ 19.2%)	
営業利益	△ 101	△ 312	+ 211 (-)	
東急ホテルズ等 (※)	△ 76	△ 280	+ 204 (-)	
その他	△ 24	△ 31	+ 6 (-)	

(※) 「東急ホテルズ等」には、(株)東急ホテルズのほか、資産保有している当社や合同会社ニュー・パースペクティブ・ワン、(株)ティー・エイチ・プロパティーズを含んで表記しております

# キャッシュ・フロー計算書

(単位：億円)	2021年度 通期予想	2020年度 実績	増減	摘要
営業活動キャッシュ・フロー	768	858	△ 90	
投資活動キャッシュ・フロー	△ 1,053	△ 1,151	+ 98	
うち、設備投資	△ 1,221	△ 1,132	△ 88	
うち、工事負担金等受入額	50	83	△ 33	
財務活動キャッシュ・フロー	285	171	+ 113	
うち、有利子負債純増減	396	311	+ 84	
うち、配当金支払等	△ 81	△ 127	+ 46	
フリーキャッシュ・フロー	△ 285	△ 293	+ 8	
有利子負債 期末残高	12,218	11,821	+ 396	有利子負債/東急EBITDA倍率 10.3倍 (△5.5)

# セグメント別設備投資

(単位：億円)	2021年度 通期予想	2020年度 実績	増減	摘要
設備投資 合計	1,277	1,063	+ 213 (+ 20.0%)	
交通	483	354	+ 128 (+ 36.1%)	東急電鉄等 +106
不動産	416	500	△ 84 (△ 16.8%)	当社 不動産賃貸 △165
生活サービス計	334	245	+ 88 (+ 35.8%)	
リテール	183	139	+ 43 (+ 31.1%)	
ICT・メディア	151	106	+ 44 (+ 42.1%)	
ホテル・リゾート	38	62	△ 24 (△ 39.1%)	
全社	21	15	+ 5	
消去	△ 15	△ 114	+ 99	
分譲土地建物 支出	357	125	+ 231 (+ 185.1%)	
減価償却費 合計	860	869	△ 9 (△ 1.1%)	交通 393 (△14)、不動産 256 (+13)、 生活サービス 175 (△0)、ホテル・リゾート 36 (△9)

\* 設備投資金額は、セグメント情報記載（設備投資の実施ベース）のものであり、期末における未払金等を勘案する「キャッシュ・フロー計算書」とは、数値が異なります

各種資料はこちらのサイトでもご覧いただけます

<https://www.tokyu.co.jp/>

株主・投資家情報 → IR資料室 → 最新資料（期別資料）

東急株式会社 財務戦略室 主計グループ 連結IR担当