

# 2021年度第2四半期 投資家様向け説明会 資料

---

2021年11月10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.	中期経営計画の進捗と事業の状況	8
III.	各セグメントの状況	20
IV.	2021年度 第2四半期決算実績 詳細資料	25
V.	2021年度 業績予想 詳細資料	38

# 1. エグゼクティブ・サマリー

# 2021年度 第2四半期決算実績ポイント

	実績	対前年
営業収益	4,430 億円	+ 90 億円 (+ 2.1%)
営業利益	249 億円	+ 453 億円 -
経常利益	266 億円	+ 459 億円 -
親会社株主に帰属する 四半期純利益	241 億円	+ 513 億円 -

※収益認識基準影響を除く実質的な増収は801億円

## 【営業収益】

・前年の緊急事態宣言による外出自粛や店舗休業等からの収益改善に加え、大規模物件の販売もあり、対前年90億円の増収

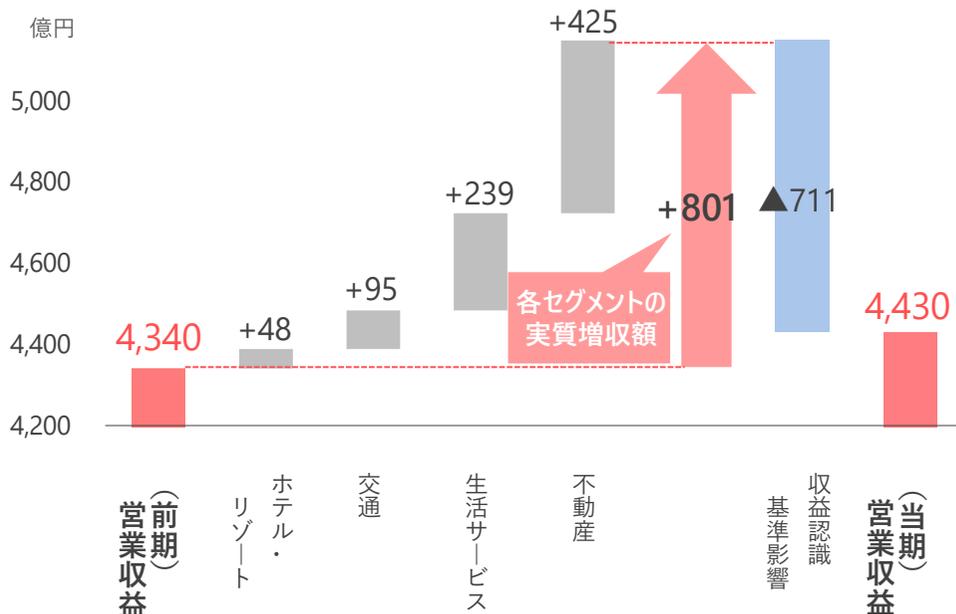
## 【営業利益】

・大規模物件販売のあった不動産セグメントを中心に、全セグメントで増益・損失額の改善となり、対前年453億円の増益

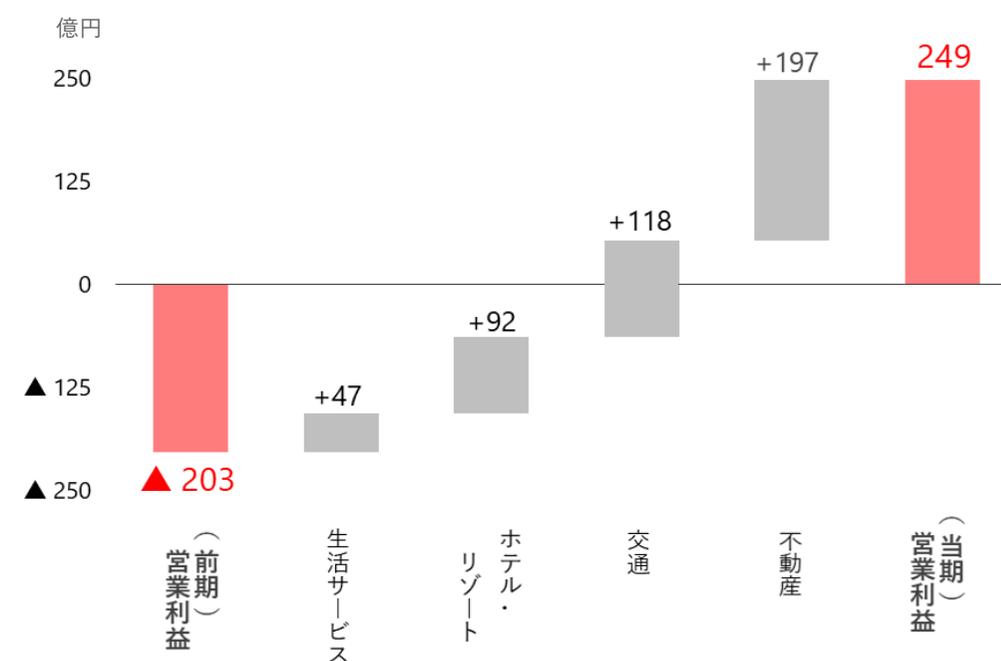
## 【親会社株主に帰属する四半期純利益】

・固定資産売却益の計上により、親会社株主に帰属する四半期純利益は対前年513億円の増益

### セグメント別営業収益（対前年）



### セグメント別営業利益（対前年）



# (参考) 第2四半期決算 収益認識基準適用に伴う影響

(単位：億円)		①	②	①－②	増減事由	③	②－③
		2021年度 2Q実績 (新基準)	2021年度 2Q実績 (旧基準)	新旧基準 による 増減		2020年度 2Q実績 (旧基準)	実質 対前年度 増減
営業収益	合計	4,430	5,141	△ 711 (△ 13.8%)		4,340	+ 801 (+ 18.4%)
交通	営業収益	795	790	+ 4		695	+ 95
不動産	営業収益	1,242	1,299	△ 56	東急ジオックス △56	874	+ 425
	生活サービス計	2,475	3,133	△ 658		2,894	+ 239
生活サービス	営業収益						
	リテール	1,659	2,085	△ 425	東急百貨店 △357 東急ストア △31	1,994	+ 90
	ICT・メディア	815	1,048	△ 232	東急エージェンシー △209 東急パワーサプライ △17	900	+ 148
ホテル・リゾート	営業収益	195	197	△ 1		149	+ 48
消去等	営業収益	△ 279	△ 279	-		△ 272	△ 6

# 2021年度 11月時点業績予想の前提

## 業績予想の前提

- 新型コロナウイルス感染症の影響は、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
- 緊急事態宣言の延長、再発令や夏場の感染拡大などにより、各事業の回復状況は想定より遅れが発生
- 業績予想数値は、再度の緊急事態宣言が発令されないことを前提として策定している

## 各セグメント業績予想の前提（2021年8月予想からの修正点）

セグメント	8月時点 業績予想の前提	11月時点 業績予想の前提
交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東急電鉄 : 輸送人員 対2019年度△24.4%</li> </ul> ※ 引き続きコロナ影響を注視（地方交通・バス）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東急電鉄 : 輸送人員 対2019年度△25.2% (上期実績は対2019年度△28.8%)</li> </ul> ※ 引き続きコロナ影響を注視（地方交通・バス）
不動産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当社不販 : 資産回転型ビル事業における 収益貢献を考慮</li> <li>・当社不賃 : 現行契約条件の継続、 空室リスクは見込まない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当社不販 : 資産回転型ビル事業における 収益貢献が<u>実現</u></li> <li>・当社不賃 : 変更なし</li> </ul>
生活サービス(※)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東急百貨店 : 売上高 対前年+16.5%</li> <li>・東急ストア : 概ね前年並みの売上高</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東急百貨店 : 売上高 対前年+5.0%</li> <li>・東急ストア : 変更なし</li> </ul>
ホテル・リゾート	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東急ホテルズ : 通期稼働率53.8%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東急ホテルズ : 通期稼働率46.6%</li> </ul>

※東急百貨店・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

# 2021年度 業績予想ポイント

	通期予想	対前年	対8月予想
営業収益	8,684 億円	△ 675 億円 (△ 7.2%)	△ 298 億円 (△ 3.3%)
営業利益	250 億円	+ 566 億円	+ 50 億円 (+ 25.0%)
経常利益	252 億円	+ 520 億円	+ 96 億円 (+ 61.5%)
親会社株主に帰属する 当期純利益	100 億円	+ 662 億円	- (-)

※ 収益認識基準適用前では対前年約850億円の増収

## (対8月予想との比較ポイント)

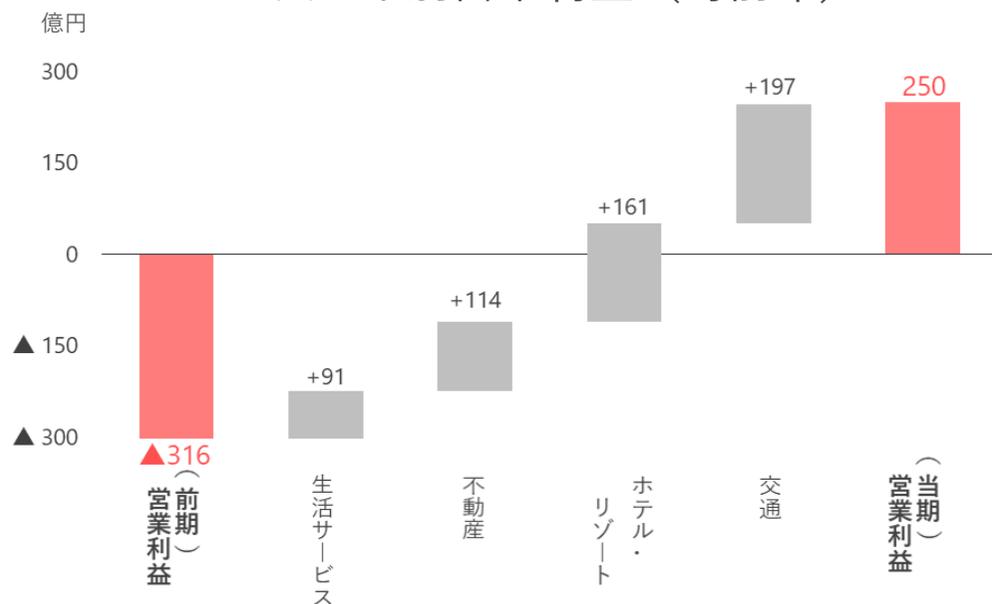
### 【営業収益・営業利益】

- ・コロナ影響からの回復が当初想定より遅れている鉄道・百貨店・ホテルを中心に減収を見込むが、不動産販売業の好調等もあり、営業増益を見込む

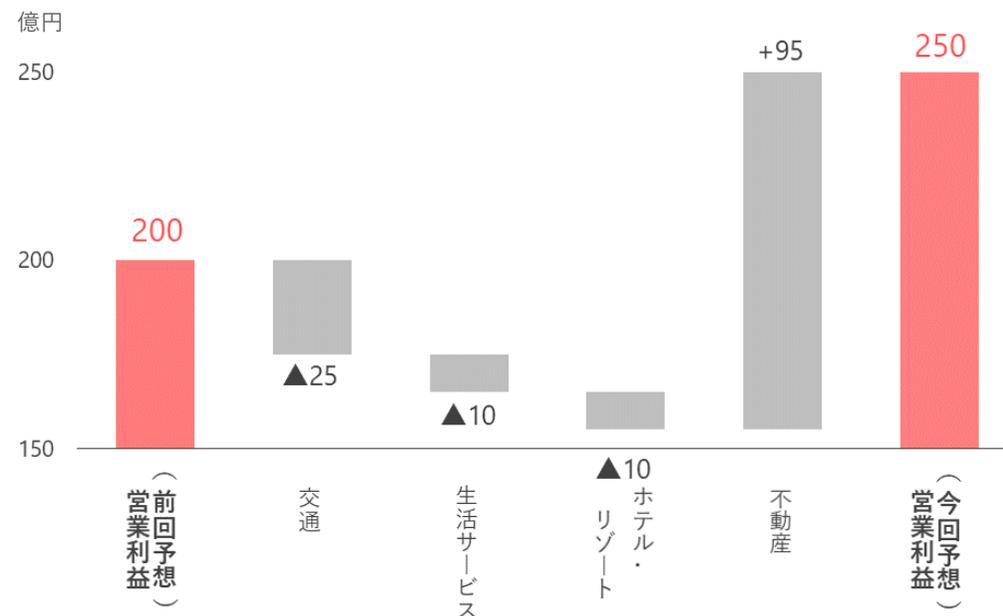
### 【親会社株主に帰属する当期純利益】

- ・営業利益は増益となるものの、構造改革の取り組みやコロナ感染拡大の長期化による影響が大きい事業（交通、百貨店、ホテル等）での損失発生リスクを考慮し、最終利益は据え置く

## セグメント別営業利益（対前年）



## セグメント別営業利益（対8月予想）



# 資金・株主還元の方

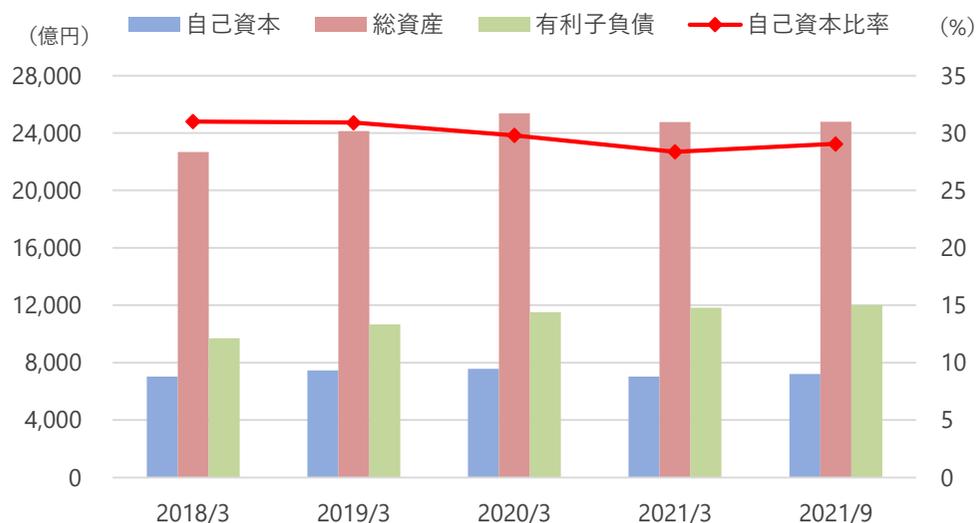
## 資金

- 資産売却等に伴う回収資金については、有利子負債の水準を維持しながら、一部を今後の成長投資等に充当していく
- 公募増資については、一定の財務健全性を確保できており、現時点では検討していない

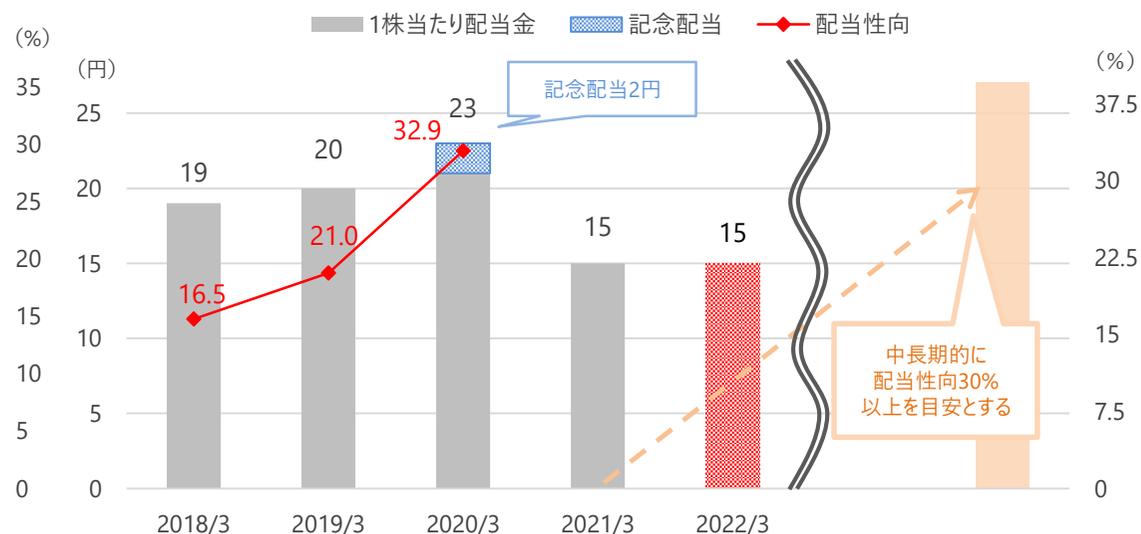
## 株主還元

- 安定配当の継続
- 中長期的には配当性向30%以上を目安とし、総還元性向も意識した株主還元を目指す
- 今期は年間15円を予定

自己資本比率・有利子負債の推移



1株当たり配当金と配当性向の推移



## II. 中期経営計画の進捗と事業の状況

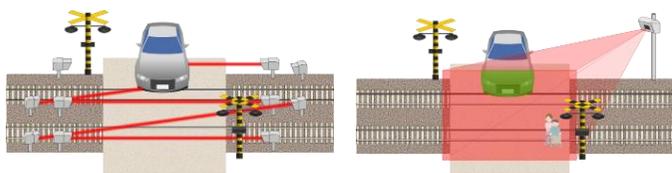
# 鉄道事業における取り組み

- ・厳しい事業環境にあるが、引き続き安全・安心を追求し、高品質のサービス提供を行う
- ・構造改革の推進等による事業構造の強靱化により、収益性の復元を実現する

## 安全・安心の追求

### ■ 踏切の安全性向上

- ・踏切障害物検知装置の設置100%達成



### ■ 司令所機能高度化

- ・2021年5月新システム導入完了



### ■ ユニバーサルなサービス

- ・全駅のホームと車両乗降口の段差・隙間に関する情報の提供



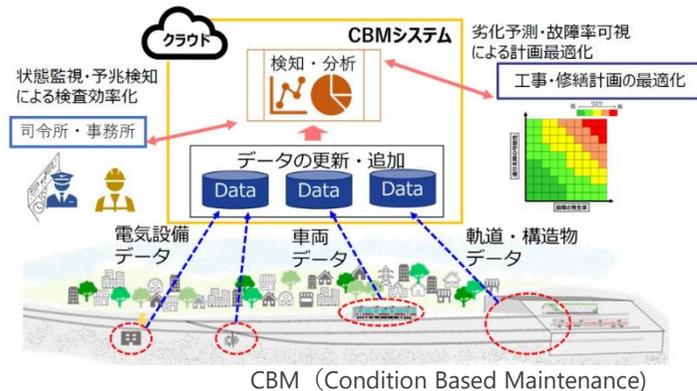
## 構造改革による効率化の推進

### ■ ワンマン運転の拡大

- ・ワンマン運転開始に向け工事・準備中



### ■ データ活用等による保守業務の最適化



### ・鉄道版インフラドクターの導入



## 東急新横浜線開業への取り組み



(2022年度下期開業予定)

### ■ 奥沢駅改修工事(2021年度下期供用開始予定)

#### ・通過線新設工事を推進



### ■ 目黒線 8両編成化 (2022年度上期予定)



# 運賃改定の検討について

経営努力を前提として、お客さまの負担増を極力抑えた形での運賃改定を検討

## 背景

- ・ 安全性、利便性向上を目的として整備してきた高水準な設備を今後も維持する必要がある
- ・ テレワークの定着で定期券利用者が大きく減少、今後もコロナ前の水準への需要回復は見込めない

### ■近年の設備投資の主な取り組み内容



### 大手民鉄16社でトップレベルの安全性を維持

・ 運転事故件数...1位 ・ 輸送障害件数...2位 少ない事業者順(2019年度)

### ■2020年度の輸送状況（対前年度）

	定期	定期外	計
運賃収入	▲31.5%	▲30.4%	▲30.9%
輸送人員	▲33.7%	▲29.6%	▲32.1%

### 定期減収率（対前年度）は関東大手民鉄※の中で最大

※関東大手民鉄...東急、東武、西武、京成、京王、小田急、京急、相鉄

## 内容

- ・ 鉄道インフラを適切に維持・更新し、将来世代へ負担を先送りすることなく、安全で安心してご利用いただける鉄道事業を継続する
- ・ 「事業基盤の強靱化」、「時代に即した社会的価値の創出」を通して、都市・沿線地域の持続的成長に寄与し企業の社会的責任を果たす

改定時期	2023年春（2022年1月申請予定）
値上げ幅	改定率は10数%とし、実質的な増収率は10%未満を想定
	初乗り運賃は10円程度（きっぷの運賃：130円⇒140円）

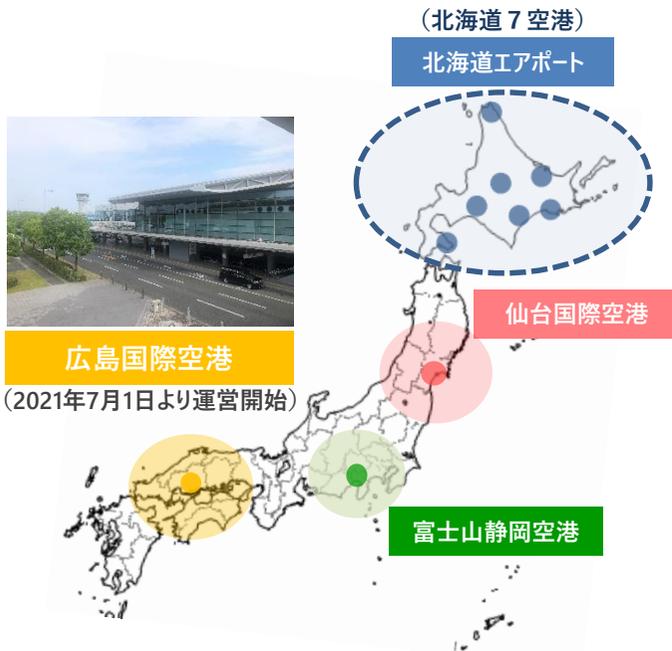
# その他の交通インフラ事業における取り組み

厳しい事業環境が続くが、収益構造の強化等に取り組みながら、引き続き社会的役割を果たしていく

## 空港運営事業

### ■ 広島空港の民間運営開始

- ・仙台、静岡、北海道に続き、2021年7月1日より広島空港の運営を開始
- ・他の交通インフラ事業との親和性が高く、当社グループのノウハウが活かせる空港運営事業を通して、各地域と当社グループとの相互成長を目指す



## バス事業

### ■ 快適な移動サービスの実現

- ・PC、スマートフォンや一部停留所で、バス車内混雑状況をリアルタイムに提供するサービスを開始



## 地方交通事業

### ■ 沿線外の事業を通じた地域貢献

- ・コロナウイルス感染症拡大や自然災害の影響により、厳しい状況が続いているが、今後も事業を継続することで、地域に貢献していく

・伊豆急行



・上田電鉄



## MaaS

### ■ 観光型MaaS試験導入 (Izuko)

- ・伊豆半島を対象に駅や空港から2次交通を使用して目的地までシームレスに移動できる交通統合型サービス

### ■ 沿線型MaaS試験導入 (DENTO)

- ・より自由で豊かな東急線沿線での働き方の実現を目指し、TPOに合わせた最適な移動手段と就労場所を選択できるサービス

## その他 サービス

### ■ 「TuyTuy」試験導入

- ・定期券保有の新たな付加価値創造を目的とした環境配慮型サブスクリプションサービス「TuyTuy」を開始



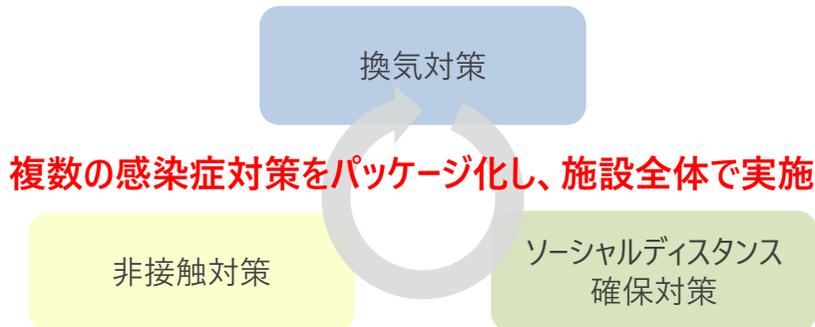
# 都心部における開発計画の進捗状況

- ・新しい日常に向けた対策を盛り込み、新宿再開発プロジェクトは順調に進捗
- ・渋谷再開発計画についても引き続き推進

## 新宿再開発プロジェクト

### 類を見ないホテル×エンターテインメント複合を 日本から世界に発信

- ・新型コロナウイルス感染症拡大で多様化したニーズに対応した感染症対策が評価され、「新しい日常に向けた対策」が盛り込まれた改正後の民間都市再生事業計画として、国土交通省より本年10月に初の認定



- ・2021年10月に上棟し、2023年1月の竣工（予定）に向けて計画は順調に進捗



大久保方面（北西側）  
からの眺望イメージ



工事進捗状況

#### ■計画概要

計画名称：歌舞伎町一丁目地区開発計画  
敷地面積：約4,600㎡  
延床面積：約87,400㎡  
階数：地上48階、地下5階、塔屋1階  
高さ：約225m  
用途：ホテル、劇場、映画館、  
店舗、駐車場等  
竣工：2023年1月（予定）

## 渋谷再開発計画

### 渋谷における再開発計画も 引き続き推進

#### 渋谷二丁目17地区 第一種市街地再開発事業

- ・2021年12月に新築工事着工予定



敷地面積：約3,460㎡  
延床面積：約44,500㎡  
用途：事務所、店舗、  
駐車場等  
開業：2024年度（予定）

#### 渋谷スクランブルスクエア 第II期（中央棟・西棟）

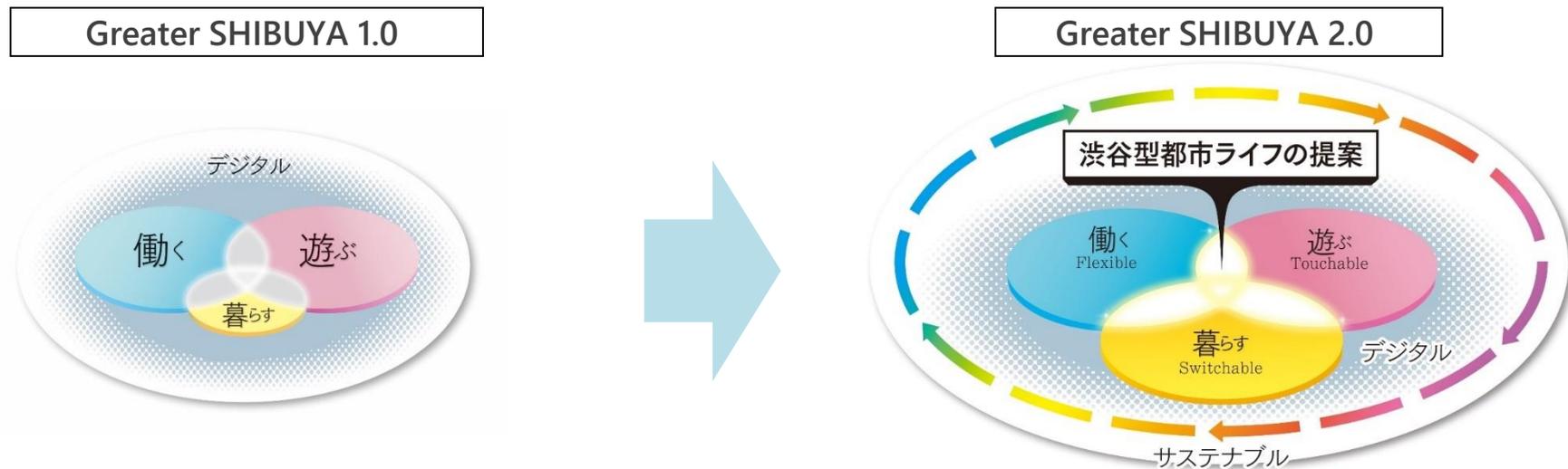


敷地面積：約15,300㎡（第I期含む）  
延床面積：約95,000㎡  
用途：店舗、駐車場等  
開業：2027年度（予定）

# “Greater SHIBUYA 2.0”策定について

新しい社会のニーズに適応したまちづくりを機動的に進めるため、“Greater SHIBUYA 2.0”を策定

「働く」「遊ぶ」「暮らす」の3要素の融合と、その基盤となる「デジタル」「サステナブル」を有機的に繋げることで、「自分らしい生き方」や「人・自然・社会が調和した豊かさ」が実感できる「渋谷型都市ライフ」の実現を目指す。



- 働く
- ・働き方の新提案
  - ・スタートアップ支援
  - ・交流・共創の促進



SHIBUYA QWS

- 遊ぶ
- ・宿泊施設の整備
  - ・渋谷カルチャーの発信
  - ・クリエイター支援



渋谷ファッションウィーク

- 暮らす
- ・生活環境の整備
  - ・次世代教育支援
  - ・モビリティ拡充



Kids VALLEY

- デジタル
- ・通信基盤の整備
  - ・エンタメとデジタルの融合
  - ・タウンセキュリティの実現



Sharing Design(株)

- サステナブル
- ・脱炭素の推進
  - ・レジリエンス強化
  - ・ウォークアブルな環境整備

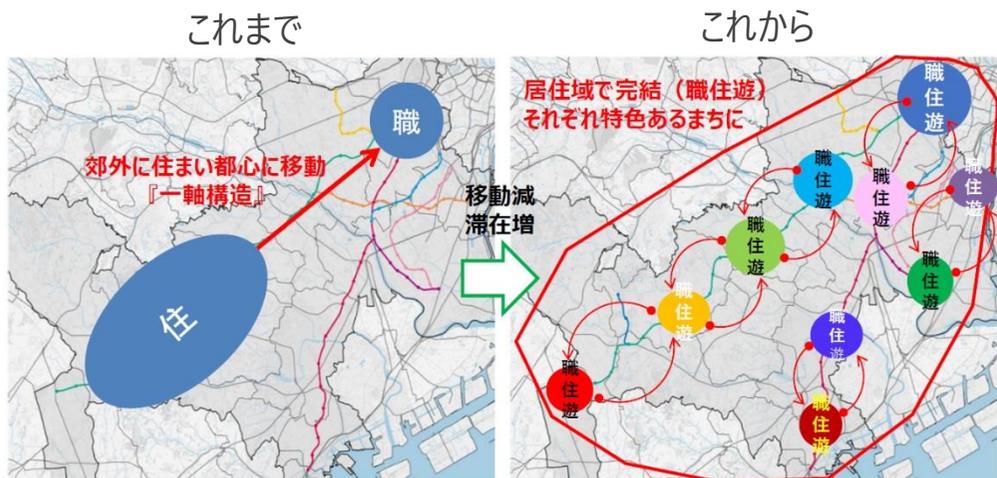


北谷公園

# 「自律分散型都市構造」の考え方に基づく沿線開発

自律分散型都市構造の考え方に基づき、職・住・遊の機能的配置と産・官・学の誘致による活性化を積極的に推進

## 自律分散型都市構造の考え方



郊外で暮らし、鉄道を利用して都心に通勤する

- ・画一的なライフスタイル
- ・鉄道や道路への交通集中

- ・職住遊の機能的配置
- ・中間拠点駅の充実
- ・特色あるまちづくりの推進

多様な価値観や  
ライフスタイルの実現

特色あるまちづくりの推進により  
東急線沿線地域の経済活性化を目指す

## まちづくり推進に向けた中間拠点駅の開発

### ▼藤が丘

連携先：横浜市・昭和大学

「駅前施設・病院・公園」が一体となった新たなまちづくりに取り組む



再整備イメージ

### ▼鷺沼

連携先：川崎市

駅前の地域拠点化に向け、  
再開発事業を推進  
(宮前区役所など公共機能の  
移転入居予定)



再開発イメージ

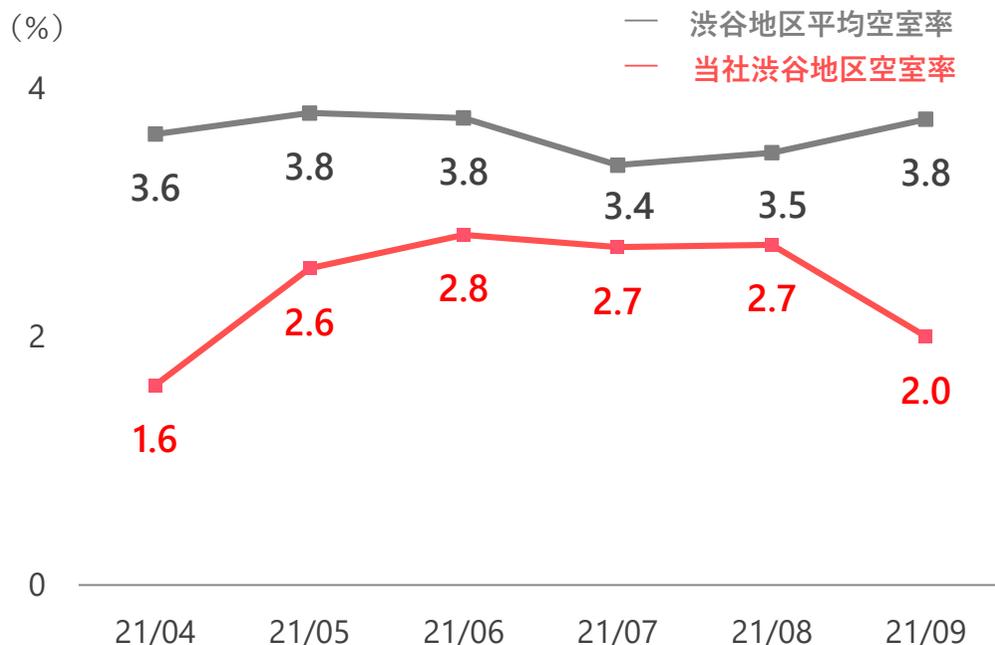
# 不動産賃貸事業の状況

(オフィス) 当社物件は駅近・築浅の大型物件を中心に堅調に推移

(商業施設) 売上の回復ペースは想定より緩やかに推移し、コロナ前水準には届いていない

## 渋谷地区 オフィス状況

渋谷地区 オフィス空室率推移

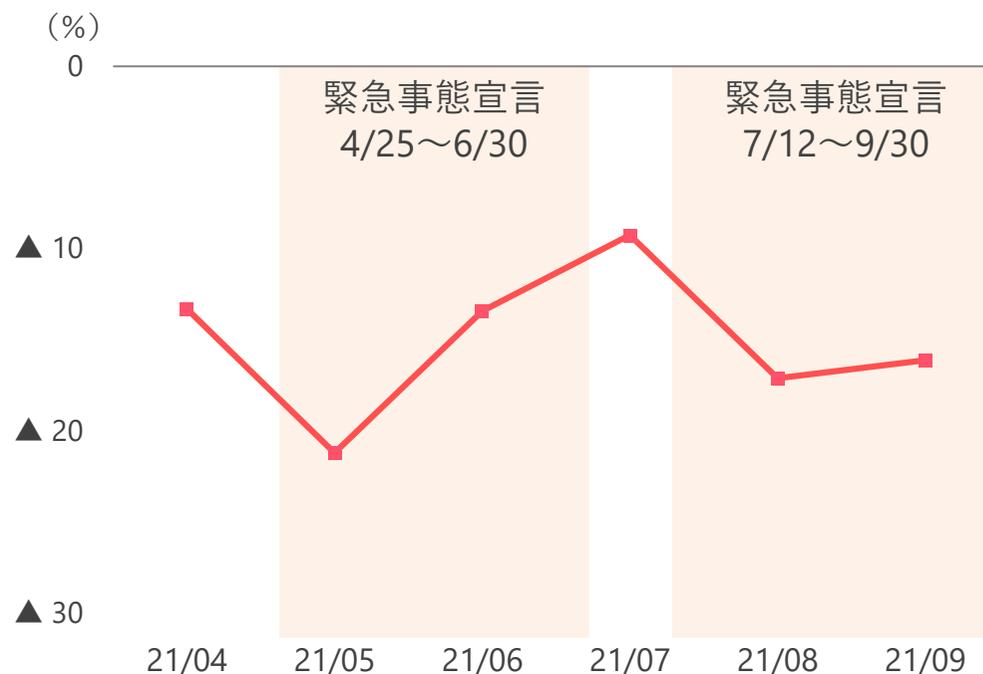


渋谷区空室率出典：三幸エステート「オフィスマーケット 空室率レポート」

渋谷地区平均に比べ、**駅近・大規模物件が多い**  
当社物件は引き続き高稼働を維持している

## 主要商業施設売上状況

対2019年度売上増減比率 月別推移



緊急事態宣言等の発令や感染者の増加に影響を受け、コロナ前の売上水準には至らず、今後各種施策により回復を目指していく

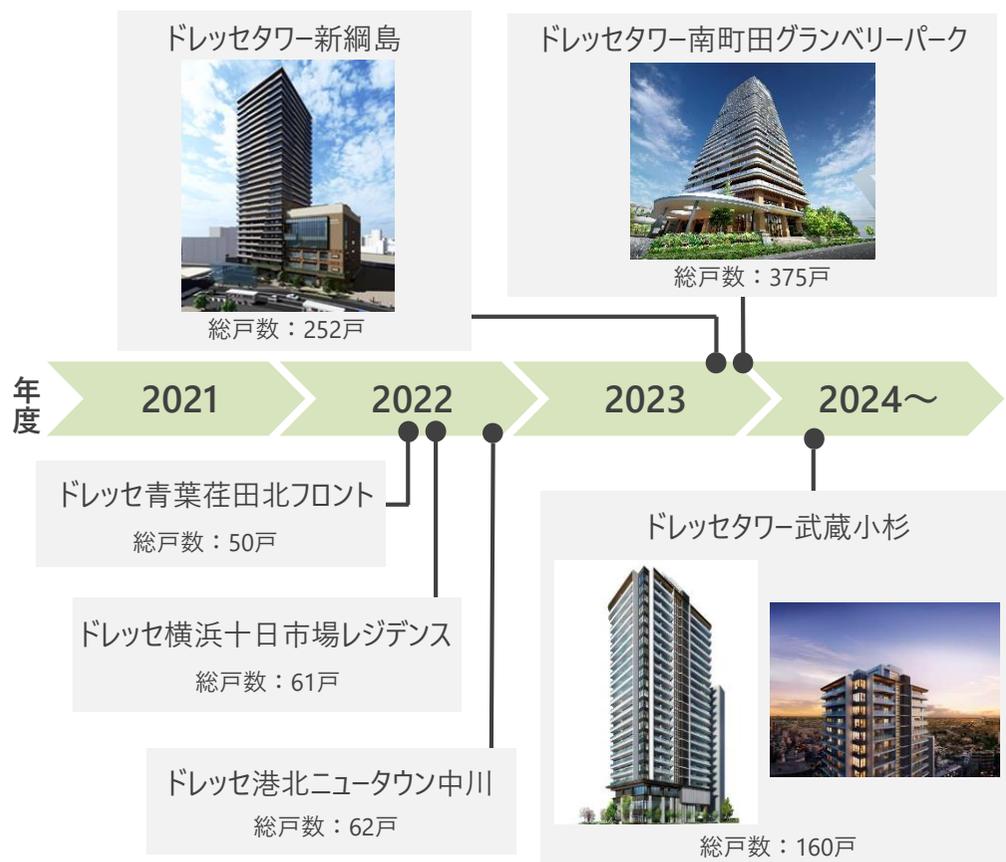
# 不動産販売事業の推進

- ・住宅販売事業ではライフスタイルの変容に対応した分譲マンションの安定的な供給を目指す
- ・資産回転型ビル事業は連結利益への早期貢献・資金効率を意識し柔軟に推進

## 住宅販売事業

住まいへの多様なニーズに対応するサービスを提供し、  
今後も分譲マンションの安定供給を目指す

- ・中期経営計画期間内にも沿線物件を中心に計上予定



## 資産回転型ビル事業（投資家向け分譲事業）

連結利益への早期貢献や資金効率を意識しつつ、  
不動産市況の動向を踏まえ、3つの事業を柔軟に推進

### ①賃貸マンション開発・一棟分譲

- ・投資家需要に即した物件を開発・分譲

### ②リノベーション・バリューアップ

- ・ワークスタイル等の変容に対応した用途変更を行い分譲

### ③中規模オフィス等開発・分譲

- ・オフィス需要を見極め、市場に適した用途での開発・分譲



スタイロフィット武蔵小杉  
(2020年度分譲)

GROW  
BY IOQ



GROWTH BY IOQ  
(2021年11月オープン)

今後は段階的に分譲規模を拡大し、  
2023年度以降は安定的に10棟程度の分譲を目指す

# 生活サービス事業の状況

環境変化にあわせたサービスの展開により、各事業の競争力を強化し、連結利益に貢献する

## 渋谷の食を支える「食の一大マーケット」3 拠点の完成

・渋谷駅エリアにおけるフード集積を推進、「食の一大マーケット」3拠点を完成（3拠点合計 約240店舗 / 9,710㎡）



店名	テーマ / コンセプト
東急フードショーエッジ	“最旬”をテーマに最先端の食品専門店が集結
東横のれん街	“伝統と革新”をコンセプトにリニューアルオープン
渋谷 東急フードショー	「SHIBUYA “ENTERTAINMENT” Foodshow」がコンセプト

## 顧客や時代のニーズにあわせたサービスへの進化・生活インフラ事業を通じた新たな価値の提供

### リテール事業

#### ■ ネットスーパー拡大

・東急ストアにおけるEC強化による、  
家ナカ需要の更なる取り込み

2020年度 出荷店舗数 17店舗

2021年度上期 出荷店舗数 20店舗



#### ■ サービス・販促の効率化 デジタルシフトへの対応

・楽天グループ(株)と提携し、渋谷スクランブルスクエアにてRakuten FashionのOMO※型ポップアップストアを展開

※OMO=Online Merges with Offline



**Rakuten**

### ICT・メディア事業

#### ■ ICT事業の強化

・住友商事(株)と提携し、5Gを中心とした  
基地局シェアリングサービスを提供する  
「Sharing Design(株)」を設立  
・渋谷マークシティにて5Gシェアリングアンテナ  
の電波発射実証実験を開始



# ホテル事業における構造改革の推進

構造改革の推進により収支構造を改善し、コロナ禍からの早期回復を果たすとともに、新たな成長に向けた施策を展開していく

## 構造改革での取り組み

### ■ 徹底的なコスト削減・更なる生産性の向上

- ・マルチファンクション化による省人化の推進
- ・料飲部門の再構築による人員の再配置
- ・スマホを活用したWebチェックイン・チェックアウトシステムの導入

### ■ 経営体制・店舗網の再構築

- ・フラッグシップ 店舗（ザ・キャピトルホテル 東急、セルリアンタワー東急ホテル）MC 化
- ・東急REIホテル3店の営業終了（大森、鹿児島、名古屋栄）

### ■ ミレニアル世代や富裕層の顧客化

- ・宿泊予約サイト運営会社、クレジットカード会社などと連携し、東急ホテルズ会員への入会促進
- ・上級会員向けに会員ランクの増設（プラチナメンバー）と、ステージに応じた会員限定特典の拡充
- ・定額制回遊型住み替えサービス「TsugiTsugi」など、多様化するライフスタイルに対応した新たなサービスや事業の開発



## 今後の新規出店予定

- ・将来の成長を見据え、新たに3店舗の出店を予定

(仮称)歌舞伎町一丁目地区開発計画  
2023年1月 竣工 / 約600室 予定



(仮称)札幌すすきの駅前複合開発計画  
2023年12月開業 / 約470室 予定



(仮称)京都元白川小学校跡地ホテル計画  
2022年 7月開業 / 168室 予定



# ESGへの取り組み

社会価値創造に資する事業を展開し、サステナブル経営を強化・推進

## 脱炭素社会に向けたビジョン

- 2050年までにCO<sub>2</sub>排出総量を実質ゼロ、事業で使用する電力を再生可能エネルギー100%で調達

[電力使用によるCO<sub>2</sub>]

2030年：排出総量30%削減

2050年：排出総量ゼロ  
(再生可能エネルギー100%)

CO<sub>2</sub>排出総量  
2050年 実質0

RE 100

※対象はScope1,2

基準年：鉄道事業（東急線）2010年、不動産事業その他 2015年

THE CLIMATE GROUP 

## 再生可能エネルギー利用と普及を促進

- ・日本初実質※再生可能エネルギー100%利用の分譲タワーマンション「ドレッセタワー武蔵小杉」始動  
(2022年2月販売開始、2024年5月竣工予定)

－ マンション全住戸・共用部で消費される電力に、再生可能エネルギー由来の電力を使用

－ 太陽光発電設備、蓄電池設備を装備し、有事の際に共用部への一部給電を想定



※実質100%再生可能エネルギー電力とは、非化石証書が付与される環境価値を有し、CO<sub>2</sub>排出係数を0.000kg-CO<sub>2</sub>/kWhに調整した電力を供給することを表す

## TCFDに賛同、情報開示を推進

- 「TCFD※による提言」に賛同し、一層の情報開示を推進

TCFDの開示提言項目に従い、鉄道事業、都市開発事業、リテール事業、ホスピタリティ事業における分析・評価結果を開示

※気候関連財務情報開示タスクフォース



## 時代に即した社会価値の持続的な提供

### ■ 木材活用によるCO<sub>2</sub>削減

- ・旧駅舎の古材『えきもく』や多摩産材の改修工事への活用  
「みんなのえきもくプロジェクト」(池上駅 駅舎・駅ビルなど)  
「木になるリニューアル」(戸越銀座駅 ホーム上屋など)



### ■ 食品ロスの削減

- ・AIによる発注精度の向上や最適なタイミングでの値引きにより食品ロスを削減



### III. 各セグメントの状況

# 鉄軌道事業の状況（1）

【2Q(7-9月)の状況】夏場の新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、輸送人員は低調に推移

【10月の状況】緊急事態宣言が解除されたものの、利用者数の回復は当初想定を下回る

## 東急電鉄：輸送人員・運賃収入

(単位：千人、百万円)

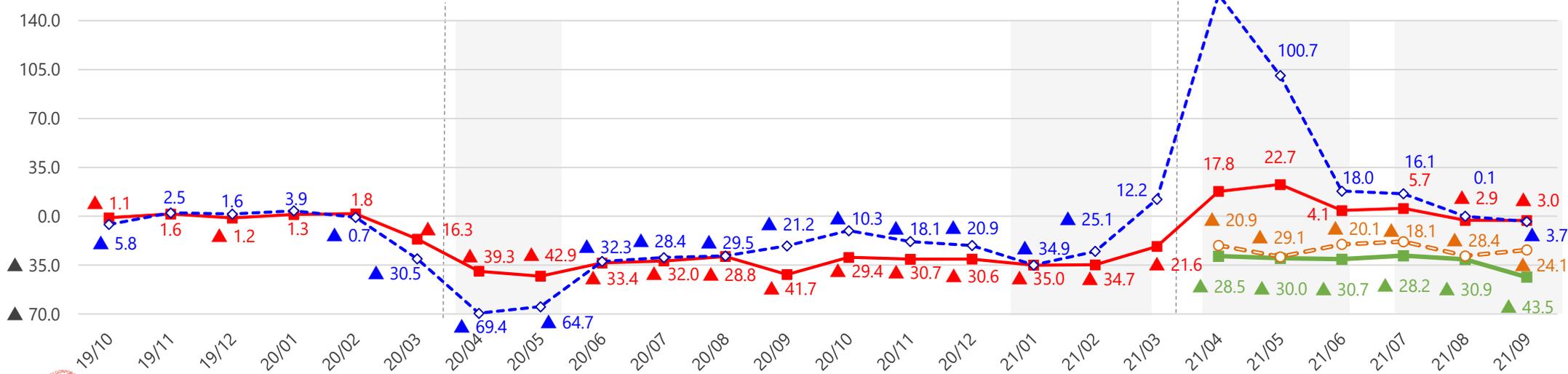
		2021年度 2Q実績	2020年度 2Q実績	増減	2021年度 通期予想	2020年度 実績	増減
輸送人員	合計	440,178	381,288	+15.4%	888,185	805,783	+10.2%
	定期外	184,345	141,659	+30.1%	389,888	327,165	+19.2%
	定期	255,833	239,629	+6.8%	498,296	478,618	+4.1%
運賃収入	合計	52,213	45,376	+15.1%	106,873	97,278	+9.9%
	定期外	29,884	22,785	+31.2%	63,133	52,781	+19.6%
	定期	22,329	22,591	△1.2%	43,739	44,496	△1.7%

## 東急電鉄：輸送人員（対前年・対2019年 同月比）

■ 対前年 定期
 ◆ 対前年 定期外
 ■ 対2019年 定期
 ○ 対2019年 定期外

緊急事態宣言発令期間

(単位：%)

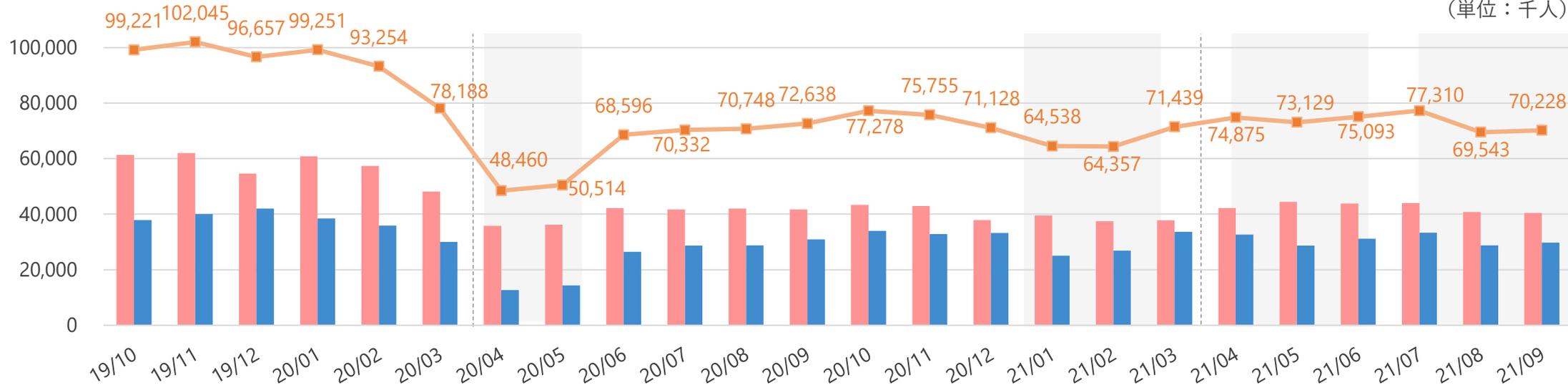


# 鉄軌道事業の状況（2）

## 東急電鉄：輸送人員（実績）

■ 定期
 ■ 定期外
 ■ 合計
 緊急事態宣言発令期間

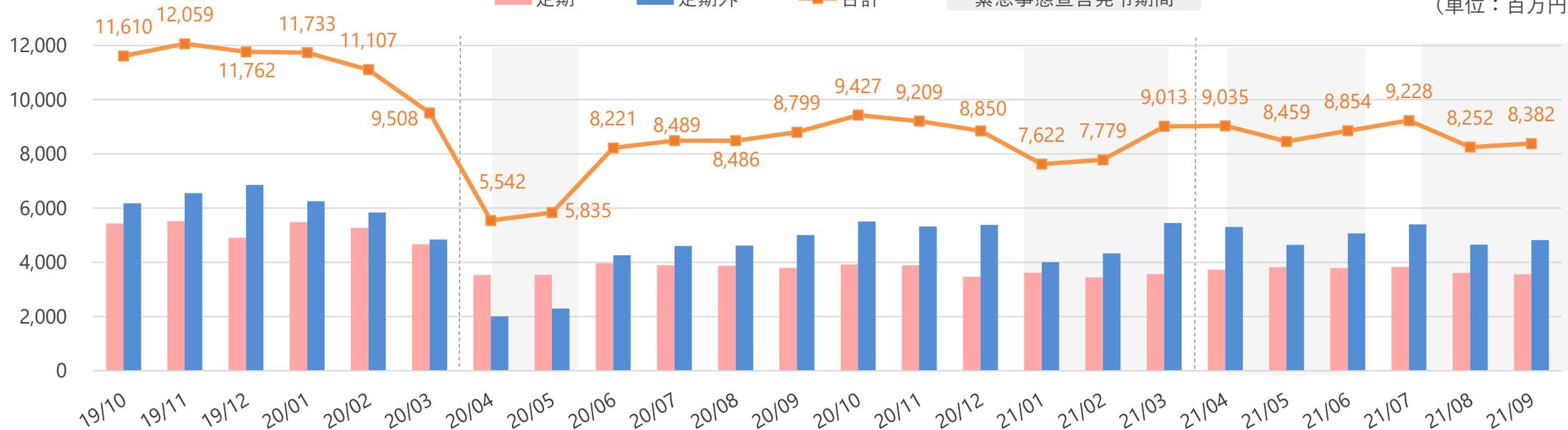
（単位：千人）



## 東急電鉄：運賃収入（実績）

■ 定期
 ■ 定期外
 ■ 合計
 緊急事態宣言発令期間

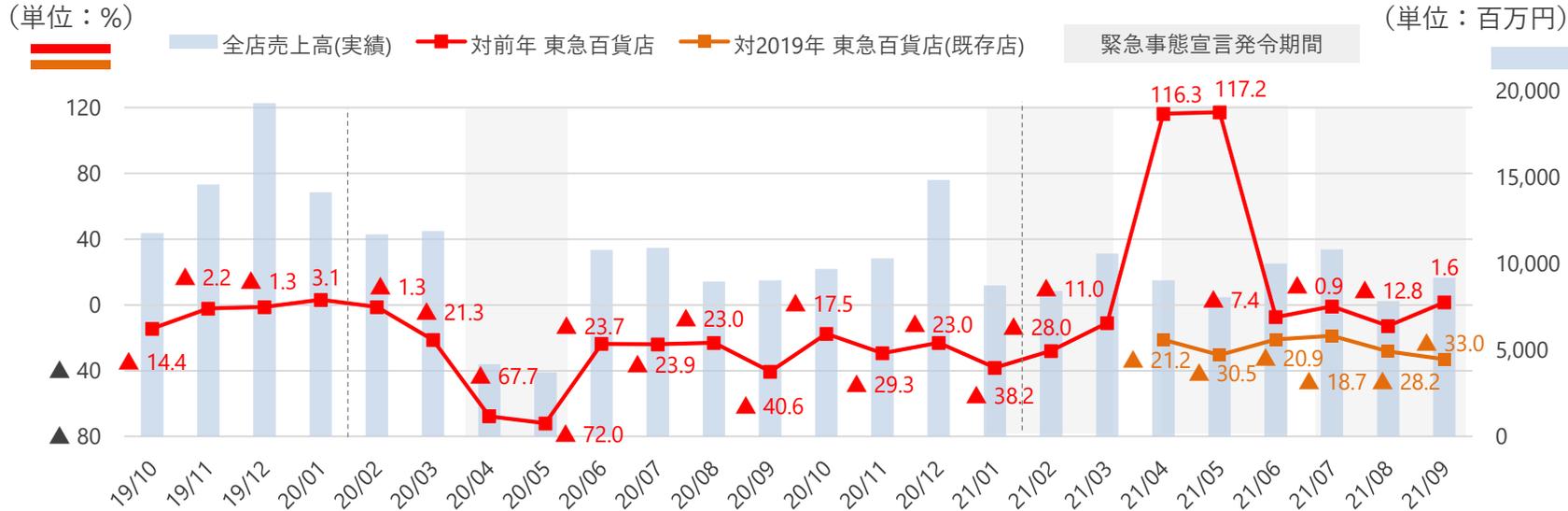
（単位：百万円）



# 小売事業の状況

【東急百貨店】足元ではコロナウイルス感染者数の減少により、客数は回復傾向にある  
 【東急ストア】10月以降、飲食店の営業制限解除等により、巣ごもり需要は落ち着きつつある

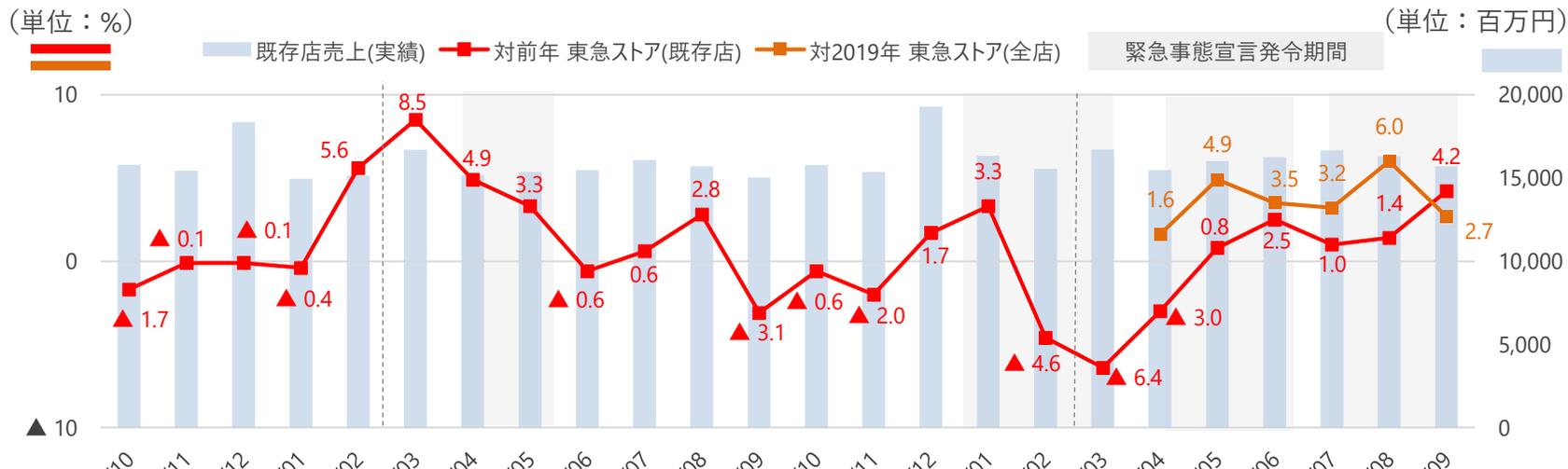
## 東急百貨店：売上高（実績 / 対前年・対2019年 同月比）



### 商品別売上高

	2022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	17	24%
婦人服・洋品	14	100%
その他衣料品	104	46%
身のまわり品	252	92%
雑貨	112	153%
家庭用品	117	31%
食料品	32	537%
その他	437	17%
合計	70	100.0%

## 東急ストア：売上高（実績 / 対前年・対2019年 同月比）



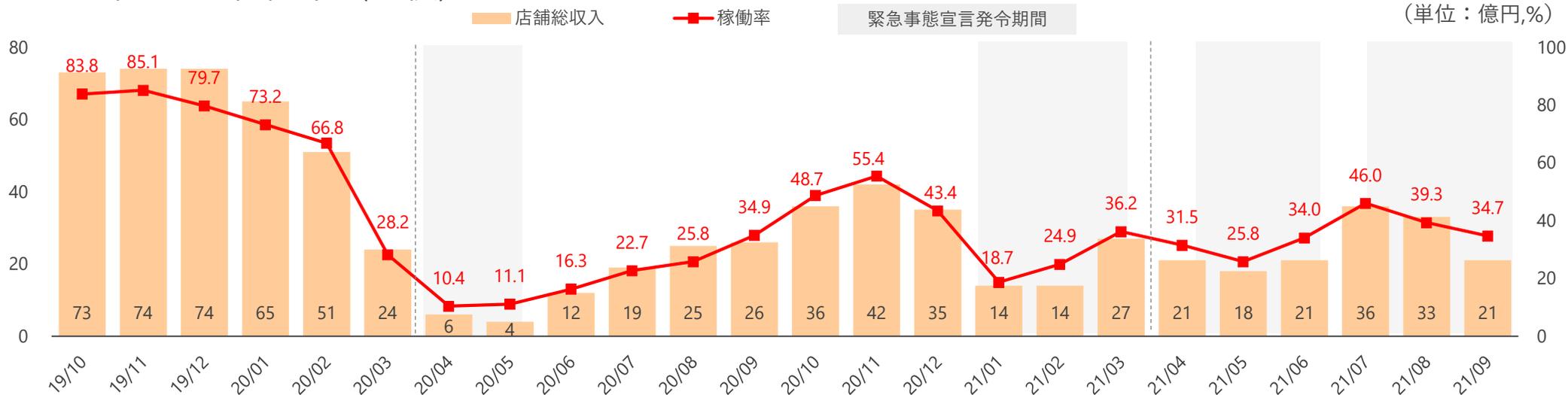
### 商品別売上高

	2022年2月期第2四半期	
	対前年 増減率	売上高 シェア
食料品	△ 0.5	90.9%
衣料品	1.3	0.9%
生活用品	△ 10.1	4.5%
その他	3.0	3.7%
合計	△ 0.8	100.0%

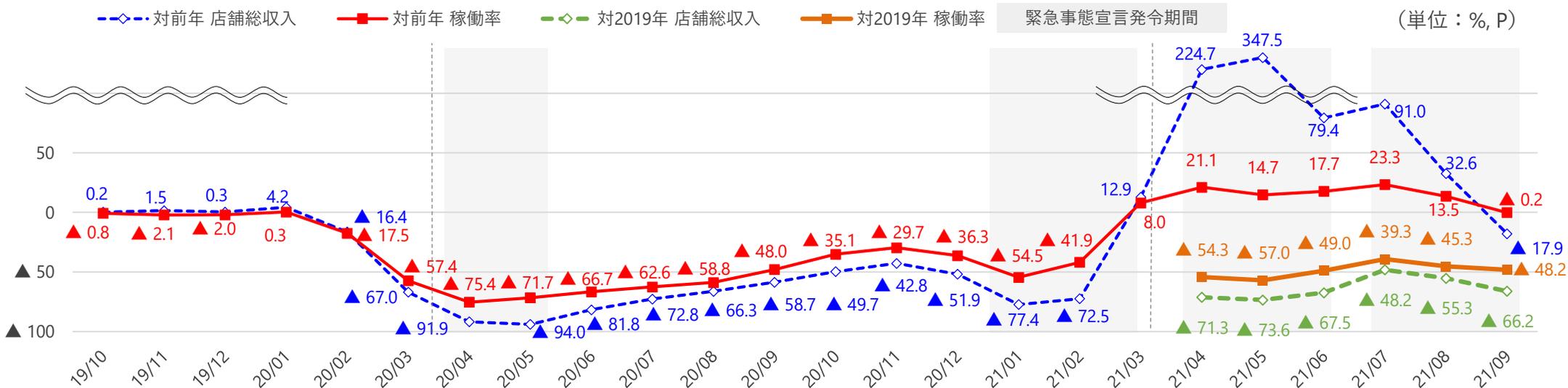
# ホテル事業の状況

【2Q(7-9月)の状況】緊急事態宣言の再発令の影響により、厳しい事業環境が継続  
 【10月の状況】緊急事態宣言の解除以降緩やかな回復基調にあり、稼働率は40%台後半で推移

## 店舗総収入・稼働率（実績）



## 店舗総収入・稼働率（対前年・対2019年 同月比）



# IV. 2021年度 第2四半期 決算実績 詳細資料

# 財務諸表サマリー

(単位：億円)	2021年度 2Q実績	2020年度 2Q実績	増減	摘要
営業収益	4,430	4,340	+ 90 (+ 2.1%)	交通 +100、不動産 +368、 生活サービス △418、ホテル リゾート +46
営業利益	249	△ 203	+ 453 (-)	交通 +118、不動産 +197、 生活サービス +47、ホテル リゾート +92
営業外収益	80	77	+ 3 (+ 4.3%)	持分法投資利益 13 (+7)、受取利息・配当金 11 (+2)
営業外費用	64	67	△ 2 (△ 4.4%)	支払利息 42 (△0)
経常利益	266	△ 193	+ 459 (-)	
特別利益	166	28	+ 137 (+ 476.9%)	固定資産売却益 143 (+143)
特別損失	33	88	△ 54 (△ 62.4%)	新型コロナウイルス感染症による損失 4 (△33)
税金等調整前四半期純利益	399	△ 252	+ 651 (-)	
法人税等	148	23	+ 125 (+ 543.4%)	法人税・住民税・事業税 102 (+71)、法人税等調整額 46 (+53)
四半期純利益	250	△ 275	+ 526 (-)	
非支配株主に帰属する四半期純利益	8	△ 4	+ 13 (-)	
親会社株主に帰属する四半期純利益	241	△ 271	+ 513 (-)	
その他の包括利益	60	21	+ 39 (+ 180.6%)	
四半期包括利益	311	△ 254	+ 565 (-)	
東急EBITDA	702	251	+ 451 (+ 179.9%)	交通 +117、不動産 +201、生活サービス +38、 ホテル リゾート +85、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 2Q実績	2020年度 2Q実績	増減	摘要	
営業収益	合計	4,430	4,340	+ 90 (+ 2.1%)		
営業利益	合計	249	△ 203	+ 453 (-)		
交通	営業収益	795	695	+ 100 (+ 14.5%)	東急電鉄等 +68	
	営業利益	△ 3	△ 121	+ 118 (-)	東急電鉄等 +78	
不動産	営業収益	1,242	874	+ 368 (+ 42.1%)	当社 販売 +350、当社 賃貸 +26	
	営業利益	320	123	+ 197 (+ 159.9%)	当社 販売 +181、当社 賃貸 +20	
生活サービス	生活サービス計	2,475	2,894	△ 418 (△ 14.5%)		
	営業収益	リテール	1,659	1,994	△ 334 (△ 16.8%)	東急百貨店 △353、東急ストア △27
	ICT・メディア	815	900	△ 84 (△ 9.4%)	東急レクリエーション +14 イツ コミュニケーションズ △3、東急エージェンシー △97	
	生活サービス計	22	△ 24	+ 47 (-)		
	営業利益	リテール	△ 8	△ 29	+ 21 (-)	東急百貨店 +19、東急ストア △8
	ICT・メディア	31	4	+ 26 (+ 530.1%)	東急レクリエーション +3 イツ コミュニケーションズ △5、東急エージェンシー +21	
ホテル・リゾート	営業収益	195	149	+ 46 (+ 31.5%)	東急ホテルズ等 +45	
	営業利益	△ 92	△ 184	+ 92 (-)	東急ホテルズ等 +82	
消去等	営業収益	△ 279	△ 272	△ 6		
	営業利益	1	3	△ 2		

# 営業外・特別損益

(単位：億円)	2021年度 2Q実績	2020年度 2Q実績	増減	摘要
営業利益	249	△ 203	+ 453 (-)	
営業外収益	80	77	+ 3 (+ 4.3%)	
受取利息・配当金	11	8	+ 2	
持分法投資利益	13	5	+ 7	東急不動産ホールディングス 23 (+22)、東急建設 △11 (△13)
その他営業外収益	56	63	△ 6	
営業外費用	64	67	△ 2 (△ 4.4%)	
支払利息	42	43	△ 0	
その他営業外費用	21	23	△ 2	
経常利益	266	△ 193	+ 459 (-)	
特別利益	166	28	+ 137 (+ 476.9%)	
固定資産売却益	143	0	+ 143	
工事負担金等受入額	6	3	+ 2	
特定都市鉄道整備準備金取崩額	12	12	-	
その他特別利益	3	12	△ 8	
特別損失	33	88	△ 54 (△ 62.4%)	
工事負担金等圧縮額	5	2	+ 2	
その他特別損失	27	85	△ 57	新型コロナウイルス感染症による損失 4 (△33)
税金等調整前四半期純利益	399	△ 252	+ 651 (-)	

# セグメント別EBITDA

(単位：億円)	2021年度 2Q実績	2020年度 2Q実績	増減	摘要
交通事業	207	89	+ 117 (+ 131.1%)	
東急電鉄等	210	128	+ 81	
東急バス・東急トランセ	2	△ 20	+ 23	
その他	△ 5	△ 17	+ 12	
不動産事業	446	244	+ 201 (+ 82.4%)	
当社 不動産販売	195	12	+ 183	
当社 不動産賃貸	193	174	+ 19	
その他	56	58	△ 1	
生活サービス事業	99	60	+ 38 (+ 64.1%)	
リテール	26	11	+ 15	
東急百貨店	△ 4	△ 16	+ 12	
東急ストア	29	37	△ 7	
その他	1	△ 9	+ 10	
ICT・メディア	72	49	+ 23	
東急レクリエーション	0	△ 2	+ 3	
イツ・コミュニケーションズ	38	43	△ 5	
東急エージェンシー	11	△ 8	+ 19	
その他	22	16	+ 6	
ホテル・リゾート事業	△ 75	△ 161	+ 85 (-)	
東急ホテルズ等	△ 69	△ 146	+ 77	
その他	△ 5	△ 14	+ 8	
全社	24	14	+ 10 (+ 70.7%)	
受取利息配当金	11	8	+ 2	
持分法投資損益	13	5	+ 7	
消 去	0	3	△ 2	
合 計	702	251	+ 451 (+ 179.9%)	

\* 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

# セグメント情報① 交通事業

(単位：億円)	2021年度 2Q実績	2020年度 2Q実績	増減	摘要
営業収益	795	695	+ 100 (+ 14.5%)	輸送人員 +15.4% (定期外 +30.1%、定期 +6.8%) └ 運賃収入 +15.1% (定期外 +31.2%、定期 △1.2%)
東急電鉄等	591	522	+ 68 (+ 13.1%)	運賃収入 522 (+68)
東急バス・東急トランセ	114	97	+ 16 (+ 17.4%)	運賃収入 +18.6%
その他	89	74	+ 15 (+ 20.2%)	
営業利益	△ 3	△ 121	+ 118 (-)	
東急電鉄等	20	△ 58	+ 78 (-)	【費用】減価償却費 167 (△0)、修繕費 30 (+1)、 人件費 154 (△8)、動力費 26 (△4)、経費 94 (+1)
東急バス・東急トランセ	△ 5	△ 32	+ 27 (-)	
その他	△ 18	△ 30	+ 12 (-)	

## セグメント情報② 不動産事業

(単位：億円)	2021年度 2Q実績	2020年度 2Q実績	増減	摘要
営業収益	1,242	874	+ 368 (+ 42.1%)	
当社 不動産販売	399	48	+ 350 (+ 722.7%)	資産回転型ビル事業による増
当社 不動産賃貸	470	443	+ 26 (+ 6.0%)	
その他	373	382	△ 9 (△ 2.4%)	収益認識基準適用に伴う影響（東急ジオックス）△56 当社ホテルMC +30、ベトナム住宅販売事業 +25
営業利益	320	123	+ 197 (+ 159.9%)	
当社 不動産販売	192	10	+ 181 (-)	資産回転型ビル事業による増
当社 不動産賃貸	92	72	+ 20 (+ 28.5%)	
その他	36	40	△ 4 (△ 11.8%)	当社ホテルMC △17、ベトナム住宅販売事業 +12

## セグメント情報③ リテール事業

(単位：億円)	2021年度 2Q実績	2020年度 2Q実績	増減	摘要
営業収益	1,659	1,994	△ 334 (△ 16.8%)	
東急百貨店	350	704	△ 353 (△ 50.2%)	売上高増減率 全店 +7.0% 収益認識基準適用に伴う影響 △357
東急ストア	1,055	1,083	△ 27 (△ 2.6%)	売上高増減率 全店 +0.5% 既存店 △0.7% 収益認識基準適用に伴う影響 △31
その他	253	206	+ 47 (+ 22.8%)	東急モルズデベロップメント +10
営業利益	△ 8	△ 29	+ 21 (-)	
東急百貨店	△ 21	△ 40	+ 19 (-)	
東急ストア	18	26	△ 8 (△ 30.0%)	
その他	△ 5	△ 15	+ 10 (-)	

## セグメント情報④ ICT・メディア事業

(単位：億円)	2021年度 2Q実績	2020年度 2Q実績	増減	摘要
営業収益	815	900	△ 84 (△ 9.4%)	
東急レクリエーション	101	86	+ 14 (+ 17.1%)	
イツツ・コミュニケーションズ	133	136	△ 3 (△ 2.7%)	
東急エージェンシー	262	360	△ 97 (△ 27.1%)	収益認識基準適用に伴う影響 △209
その他	318	315	+ 2 (+ 0.7%)	
営業利益	31	4	+ 26 (+ 530.1%)	
東急レクリエーション	△ 6	△ 9	+ 3 (-)	
イツツ・コミュニケーションズ	16	21	△ 5 (△ 26.0%)	
東急エージェンシー	10	△ 10	+ 21 (-)	
その他	10	3	+ 6 (+ 177.0%)	

## セグメント情報⑤ ホテル・リゾート事業

(単位：億円)	2021年度 2Q実績	2020年度 2Q実績	増減	摘要
営業収益	195	149	+ 46 (+ 31.5%)	
東急ホテルズ等 (※)	144	99	+ 45 (+ 45.9%)	全店稼働率 36.0% (+13.7P)
その他	51	49	+ 1 (+ 2.7%)	
営業利益	△ 92	△ 184	+ 92 (-)	
東急ホテルズ等 (※)	△ 84	△ 166	+ 82 (-)	
その他	△ 8	△ 18	+ 10 (-)	

(※) 「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・エイ・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)	2021年度 2Q実績	2020年度 実績	増減	摘要
資産 合計	24,782	24,760	+ 22 (+ 0.1%)	
流動資産	3,256	3,262	△ 5 (△ 0.2%)	
固定資産	21,526	21,498	+ 27 (+ 0.1%)	
負債 合計	17,062	17,235	△ 172 (△ 1.0%)	
流動負債	6,646	6,884	△ 238 (△ 3.5%)	有利子負債 +3
固定負債	10,328	10,250	+ 78 (+ 0.8%)	有利子負債 +178
特別法上の準備金	87	100	△ 12 (△ 12.5%)	
純資産 合計	7,720	7,525	+ 194 (+ 2.6%)	株主資本 +129、 その他包括利益累計額 +46、非支配株主持分 +18
自己資本	7,199	7,023	+ 176 (+ 2.5%)	親会社株主に帰属する四半期純利益 +241、 配当金 △30、会計方針変更による累積的影響額 △54
有利子負債 期末残高	12,004	11,821	+ 182 (+ 1.5%)	
自己資本比率	29.1%	28.4%	+ 0.7P	
D/Eレシオ (倍)	1.7	1.7	-	

# キャッシュ・フロー計算書

(単位：億円)	2021年度 2Q実績	2020年度 2Q実績	増減	摘要
営業活動キャッシュ・フロー	323	△ 61	+ 384	
投資活動キャッシュ・フロー	△ 373	△ 719	+ 345	
うち、設備投資	△ 628	△ 703	+ 75	
うち、工事負担金等受入額	15	38	△ 22	
うち、資産売却入金	313	3	+ 310	
財務活動キャッシュ・フロー	88	666	△ 578	
うち、有利子負債純増減	176	735	△ 559	
うち、配当金支払等	△ 75	△ 66	△ 8	配当金支払 △30 (+36)、ESOP導入による自己株式取得 △45 (△45)
フリーキャッシュ・フロー	△ 50	△ 780	+ 730	
有利子負債 期末残高	12,004	12,246	△ 242	

# セグメント別設備投資

(単位：億円)	2021年度 2Q実績	2020年度 2Q実績	増減	摘要
設備投資 合計	598	548	+ 49 (+ 9.1%)	
交通	212	103	+ 108 (+ 105.2%)	東急電鉄等 +112
不動産	191	220	△ 29 (△ 13.3%)	当社 不動産賃貸 △56
生活サービス計	193	172	+ 20 (+ 12.2%)	
リテール	121	96	+ 24 (+ 25.8%)	
ICT・メディア	71	75	△ 3 (△ 5.3%)	
ホテル・リゾート	7	48	△ 40 (△ 84.1%)	
全社	17	5	+ 11	
消去	△ 23	△ 1	△ 21	
分譲土地建物 支出	160	63	+ 96 (+ 151.1%)	
減価償却費 合計	409	424	△ 14 (△ 3.4%)	交通 194 (△4)、不動産 122 (+4)、 生活サービス 75 (△8)、ホテル リゾート 16 (△6)

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

# V. 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	2021年度 8月予想	増減
営業収益	8,684	9,359	△ 675 (△ 7.2%)	交通 +127、不動産 +275、 生活サービス △1,163、ホテル リゾート +95	8,982	△ 298 (△ 3.3%)
営業利益	250	△ 316	+ 566 (-)	交通 +197、不動産 +114、 生活サービス +91、ホテル リゾート +161	200	+ 50 (+ 25.0%)
営業外収益	147	182	△ 35 (△ 19.4%)	持分法投資利益 45 (△1)	95	+ 52 (+ 54.7%)
営業外費用	145	134	+ 10 (+ 8.1%)	支払利息 87 (+0)	139	+ 6 (+ 4.3%)
経常利益	252	△ 268	+ 520 (-)		156	+ 96 (+ 61.5%)
特別利益	203	194	+ 8 (+ 4.3%)		203	- (-)
特別損失	188	483	△ 295 (△ 61.1%)	[前年]減損損失 268	146	+ 42 (+ 28.8%)
税金等調整前当期純利益	267	△ 557	+ 824 (-)		213	+ 54 (+ 25.4%)
法人税等	167	25	+ 141 (+ 552.1%)	法人税・住民税・事業税 139 (+43)、法人税等調整額 28 (+97)	122	+ 45 (+ 36.9%)
当期純利益	100	△ 582	+ 682 (-)		91	+ 8 (+ 9.9%)
非支配株主に帰属する当期純利益	-	△ 20	+ 20 (-)		△ 9	+ 9 (-)
親会社株主に帰属する当期純利益	100	△ 562	+ 662 (-)		100	- (-)
東急EBITDA	1,231	747	+ 483 (+ 64.7%)	交通 +116、不動産 +124、生活サービス +90、 ホテル リゾート +149、全社 消去 +2	1,187	+ 44 (+ 3.7%)

\* 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

# 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	2021年度 8月予想	増減	
営業収益	合計	8,684	9,359	△ 675 (△ 7.2%)		8,982	△ 298 (△ 3.3%)	
営業利益	合計	250	△ 316	+ 566 (-)		200	+ 50 (+ 25.0%)	
交通	営業収益	1,647	1,519	+ 127 (+ 8.4%)	東急電鉄等 +97	1,691	△ 44 (△ 2.6%)	
	営業利益	△ 63	△ 260	+ 197 (-)	東急電鉄等 +139	△ 38	△ 25 (-)	
不動産	営業収益	2,252	1,976	+ 275 (+ 13.9%)	当社 販売 +201、当社 賃貸 +29	2,228	+ 24 (+ 1.1%)	
	営業利益	404	289	+ 114 (+ 39.4%)	当社 販売 +118、当社 賃貸 △8	309	+ 95 (+ 30.7%)	
生活サービス	生活サービス計	4,872	6,035	△ 1,163 (△ 19.3%)		5,101	△ 229 (△ 4.5%)	
	営業収益	リテール	3,251	4,132	△ 881 (△ 21.3%)	東急百貨店 △800、東急ストア △145	3,429	△ 178 (△ 5.2%)
		ICT・メディア	1,621	1,903	△ 282 (△ 14.8%)	イツ・コミュニケーションズ △4、東急E-ジェンシー △309	1,672	△ 51 (△ 3.1%)
		生活サービス計	53	△ 38	+ 91 (-)		63	△ 10 (△ 15.9%)
	営業利益	リテール	9	△ 38	+ 47 (-)	東急百貨店 +40、東急ストア △10	19	△ 10 (△ 52.6%)
		ICT・メディア	44	△ 0	+ 44 (-)	イツ・コミュニケーションズ △0、東急E-ジェンシー +14	44	- (-)
ホテル・リゾート	営業収益	474	378	+ 95 (+ 25.2%)	東急ホテルズ等 +85	538	△ 64 (△ 11.9%)	
	営業利益	△ 151	△ 312	+ 161 (-)	東急ホテルズ等 +139	△ 141	△ 10 (-)	
消去等	営業収益	△ 561	△ 551	△ 9		△ 576	+ 15	
	営業利益	7	4	+ 2		7	-	

# 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	2021年度 8月予想	増減
営業利益	250	△ 316	+ 566 (-)		200	+ 50 (+ 25.0%)
営業外収益	147	182	△ 35 (△ 19.4%)		95	+ 52 (+ 54.7%)
受取利息・配当金	13	13	△ 0		13	-
持分法投資利益	45	46	△ 1		51	△ 6
その他営業外収益	89	122	△ 33		31	+ 58
営業外費用	145	134	+ 10 (+ 8.1%)		139	+ 6 (+ 4.3%)
支払利息	87	86	+ 0		87	-
その他営業外費用	58	48	+ 9		52	+ 6
経常利益	252	△ 268	+ 520 (-)		156	+ 96 (+ 61.5%)
特別利益	203	194	+ 8 (+ 4.3%)		203	- (-)
固定資産売却益	144	3	+ 140		143	+ 1
工事負担金等受入額	11	133	△ 122		34	△ 23
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	23	33	△ 10		1	+ 22
特別損失	188	483	△ 295 (△ 61.1%)		146	+ 42 (+ 28.8%)
工事負担金等圧縮額	9	74	△ 65		34	△ 25
その他特別損失	179	409	△ 230	[前年]減損損失 268、新型コロナウイルス感染症による損失 36	112	+ 67
税金等調整前当期純利益	267	△ 557	+ 824 (-)		213	+ 54 (+ 25.4%)

# 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	2021年度 8月予想	増減
交通事業	381	264	+ 116 (+ 44.3%)		406	△ 25 (△ 6.2%)
東急電鉄等	380	313	+ 66		400	△ 20
東急バス・東急トランセ	6	△ 28	+ 34		11	△ 5
その他	△ 5	△ 20	+ 15		△ 5	-
不動産事業	669	544	+ 124 (+ 22.9%)		574	+ 95 (+ 16.6%)
当社 不動産販売	194	72	+ 121		152	+ 42
当社 不動産賃貸	364	376	△ 11		351	+ 13
その他	109	95	+ 14		69	+ 40
生活サービス事業	230	139	+ 90 (+ 65.0%)		240	△ 10 (△ 4.2%)
リテール	88	45	+ 42		98	△ 10
東急百貨店	37	△ 15	+ 53		47	△ 10
東急ストア	58	70	△ 11		58	-
その他	△ 8	△ 8	△ 0		△ 8	-
ICT・メディア	142	93	+ 48		142	-
イツツ・コミュニケーションズ	80	78	+ 1		80	-
東急エージェンシー	15	0	+ 14		5	+ 10
その他	46	13	+ 32		56	△ 10
ホテル・リゾート事業	△ 114	△ 263	+ 149 (-)		△ 104	△ 10 (-)
東急ホテルズ等	△ 110	△ 241	+ 131		△ 85	△ 25
その他	△ 3	△ 21	+ 18		△ 18	+ 15
消去	7	3	+ 3		7	-
合計	58	59	△ 1 (△ 2.6%)		64	△ 6 (△ 9.4%)
受取利息配当金	13	13	△ 0		13	-
持分法投資損益	45	46	△ 1		51	△ 6
合計	1,231	747	+ 483 (+ 64.7%)		1,187	+ 44 (+ 3.7%)

\* 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

# 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	2021年度 8月予想	増減
営業収益	1,647	1,519	+ 127 (+ 8.4%)	輸送人員 +10.2% (定期外 +19.2%、定期 +4.1%) ┌ 運賃収入 +9.9% (定期外 +19.6%、定期 △1.7%)	1,691	△ 44 (△ 2.6%)
東急電鉄等	1,215	1,118	+ 97 (+ 8.7%)	運賃収入 1,068 (+95)	1,243	△ 28 (△ 2.3%)
東急バス・東急トランセ	228	203	+ 24 (+ 12.1%)		238	△ 10 (△ 4.2%)
その他	203	197	+ 5 (+ 2.8%)		209	△ 6 (△ 2.9%)
営業利益	△ 63	△ 260	+ 197 (-)		△ 38	△ 25 (-)
東急電鉄等	△ 20	△ 159	+ 139 (-)	【費用】減価償却費 344 (+1)、修繕費 102 (+9)、人件費 314 (△4)、 動力費 53 (△0)、経費 218 (△59、うち固定資産除却費 △61)	△ 0	△ 20 (-)
東急バス・東急トランセ	△ 11	△ 53	+ 41 (-)		△ 6	△ 5 (-)
その他	△ 31	△ 47	+ 16 (-)		△ 31	- (-)

## 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	2021年度 8月予想	増減
営業収益	2,252	1,976	+ 275 (+ 13.9%)		2,228	+ 24 (+ 1.1%)
当社 不動産販売	489	287	+ 201 (+ 70.2%)	資産回転型ビル事業による増	452	+ 37 (+ 8.2%)
当社 不動産賃貸	961	932	+ 29 (+ 3.1%)		969	△ 8 (△ 0.8%)
その他	800	756	+ 44 (+ 5.9%)		805	△ 5 (△ 0.6%)
営業利益	404	289	+ 114 (+ 39.4%)	【前年度】特別損失に計上した固定費等 △6	309	+ 95 (+ 30.7%)
当社 不動産販売	187	68	+ 118 (+ 173.0%)	資産回転型ビル事業による増	145	+ 42 (+ 28.8%)
当社 不動産賃貸	152	161	△ 8 (△ 5.4%)	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	139	+ 13 (+ 9.3%)
その他	63	59	+ 3 (+ 6.5%)	当社ホテルMC △30	23	+ 40 (+ 168.4%)

## 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	2021年度 8月予想	増減
営業収益	3,251	4,132	△ 881 (△ 21.3%)		3,429	△ 178 (△ 5.2%)
東急百貨店	727	1,527	△ 800 (△ 52.4%)	売上高増減率 全店 +5.0% 収益認識基準適用に伴う影響 △730	905	△ 178 (△ 19.7%)
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% 収益認識基準適用に伴う影響 △168	2,011	— (—)
その他	512	448	+ 64 (+ 14.3%)		512	— (—)
営業利益	9	△ 38	+ 47 (—)		19	△ 10 (△ 52.6%)
東急百貨店	△ 23	△ 63	+ 40 (—)		△ 13	△ 10 (—)
東急ストア	38	48	△ 10 (△ 22.2%)		38	— (—)
その他	△ 5	△ 23	+ 17 (—)		△ 5	— (—)

## 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	2021年度 8月予想	増減
営業収益	1,621	1,903	△ 282 (△ 14.8%)		1,672	△ 51 (△ 3.1%)
イツ・コミュニケーションズ	269	274	△ 4 (△ 1.7%)		269	－ (－)
東急エージェンシー	447	756	△ 309 (△ 40.9%)	収益認識基準適用に伴う影響 △408	432	+ 15 (+ 3.5%)
その他	904	872	+ 31 (+ 3.6%)		970	△ 66 (△ 6.8%)
営業利益	44	△ 0	+ 44 (－)		44	－ (－)
イツ・コミュニケーションズ	32	32	△ 0 (△ 2.4%)		32	－ (－)
東急エージェンシー	11	△ 3	+ 14 (－)		1	+ 10 (－)
その他	1	△ 29	+ 30 (－)		11	△ 10 (△ 90.9%)

## 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	2021年度 8月予想	増減
営業収益	474	378	+ 95 (+ 25.2%)		538	△ 64 (△ 11.9%)
東急ホテルズ等 (※)	362	276	+ 85 (+ 31.0%)	全店稼働率 46.6% (+15.6P)	416	△ 54 (△ 13.0%)
その他	111	102	+ 9 (+ 9.4%)		121	△ 10 (△ 8.2%)
営業利益	△ 151	△ 312	+ 161 (-)		△ 141	△ 10 (-)
東急ホテルズ等 (※)	△ 141	△ 280	+ 139 (-)		△ 116	△ 25 (-)
その他	△ 9	△ 31	+ 21 (-)		△ 24	+ 15 (-)

(※) 「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

# 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	2021年度 8月予想	増減
営業活動キャッシュ・フロー	943	858	+ 84		768	+ 175
投資活動キャッシュ・フロー	△ 993	△ 1,151	+ 158		△ 1,053	+ 60
うち、設備投資	△ 1,221	△ 1,132	△ 88		△ 1,221	-
うち、工事負担金等受入額	50	83	△ 33		50	-
うち、資産売却入金	325	25	+ 299		265	+ 60
財務活動キャッシュ・フロー	50	171	△ 121		285	△ 235
うち、有利子負債純増減	206	311	△ 105		396	△ 190
うち、配当金支払等	△ 126	△ 127	+ 1		△ 81	△ 45
フリーキャッシュ・フロー	△ 50	△ 293	+ 243		△ 285	+ 235
有利子負債 期末残高	12,028	11,821	+ 206	有利子負債/東急EBITDA倍率 9.8倍 (△6.0)	12,218	△ 190

# 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	2021年度 8月予想	増減
設備投資 合計	1,277	1,063	+ 213 (+ 20.0%)		1,277	- (-)
交通	483	354	+ 128 (+ 36.1%)	東急電鉄等 +106	483	- (-)
不動産	416	500	△ 84 (△ 16.8%)	当社 不動産賃貸 △165	416	- (-)
生活サービス計	334	245	+ 88 (+ 35.8%)		334	- (-)
リテール	183	139	+ 43 (+ 31.1%)		183	- (-)
ICT・メディア	151	106	+ 44 (+ 42.1%)		151	- (-)
ホテル・リゾート	38	62	△ 24 (△ 39.1%)		38	- (-)
全社	21	15	+ 5		21	-
消去	△ 15	△ 114	+ 99		△ 15	-
分譲土地建物 支出	357	125	+ 231 (+ 185.1%)		357	- (-)
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)	860	- (-)

\* 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）

#### 「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