

# 2021年度第3四半期 決算概況資料

---

2022年2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.	各セグメントの状況	7
III.	2021年度 第3四半期決算実績 詳細資料	12
IV.	2021年度 業績予想 詳細資料	24
V.	(参考) 東急電鉄 運賃改定申請	36

# 1. エグゼクティブ・サマリー

# 2021年度 第3四半期決算実績ポイント

	実績	対前年
営業収益	6,544 億円	△ 313 億円 (△ 4.6%)
営業利益	348 億円	+ 508 億円 -
経常利益	390 億円	+ 516 億円 -
親会社株主に帰属する 四半期純利益	301 億円	+ 567 億円 -

※収益認識基準影響を除く実質的な増収は789億円

## 【営業収益】

・前年の緊急事態宣言による影響からの収益改善や、大規模物件の販売などにより実質増収となるものの、収益認識基準適用の影響により対前年313億円の減収

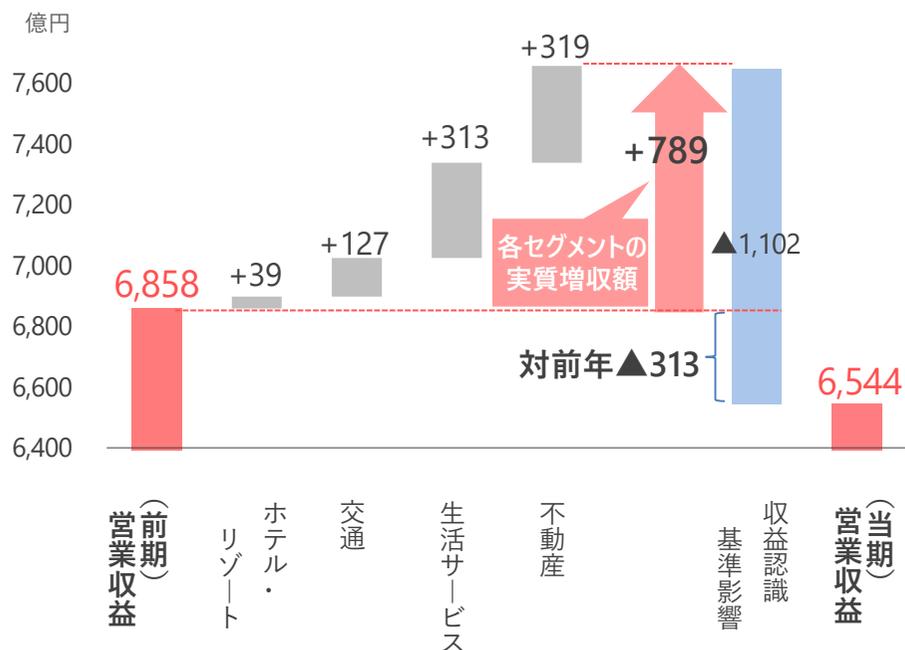
## 【営業利益】

・不動産セグメントでの大規模物件販売や、費用削減の進捗などにより、全セグメントで増益・損失額の改善となり、対前年508億円の増益

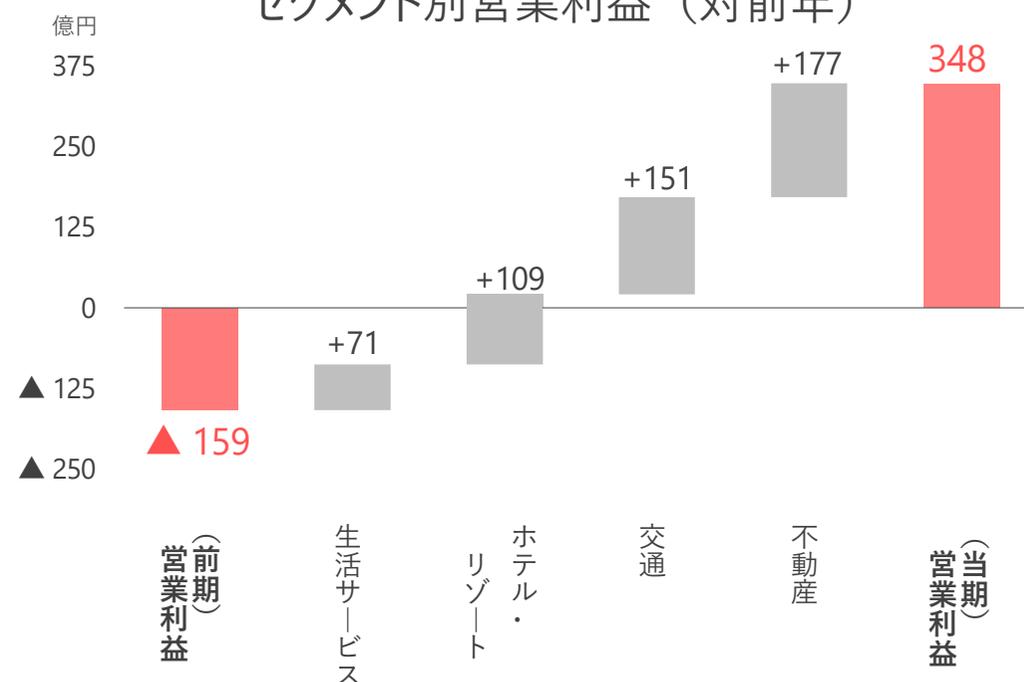
## 【親会社株主に帰属する四半期純利益】

・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567億円の増益

## 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3四半期決算 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 3Q実績 (新基準)	2021年度 3Q実績 (旧基準)	新旧基準 による 増減		2020年度 3Q実績 (旧基準)	実質 対前年度 増減
営業収益	合計	6,544	7,646	△ 1,102 (△ 14.4%)		6,858	+ 789 (+ 11.5%)
交通	営業収益	1,249	1,243	+ 6		1,116	+ 127
不動産	営業収益	1,702	1,784	△ 82	東急ジオックス △82	1,465	+ 319
	生活サービス計	3,688	4,712	△ 1,024		4,399	+ 313
生活サービス	営業収益						
	リテール	2,429	3,104	△ 675	東急百貨店 △537 東急ストア △84	3,013	+ 91
	ICT・メディア	1,258	1,606	△ 348	東急エージェンシー △319 東急パワーサプライ △20	1,386	+ 220
ホテル・リゾート	営業収益	330	333	△ 3		294	+ 39
消去等	営業収益	△ 426	△ 426	-		△ 416	△ 10

# 2021年度 2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のワクチン接種の促進や、10月より緊急事態宣言が解除されたことなどを背景に、一部の事業では改善の兆しが見られる
- 一方で、新たな変異株であるオミクロン株の感染拡大により、全国各地でまん延防止等重点措置が再度発出されたことによる影響は、ホテル事業等において、数値計画に反映している

## 各セグメント業績予想の前提（2021年11月予想からの修正点）

セグメント	11月時点 業績予想の前提	2月時点 業績予想の前提
交通	輸送人員 ・東急電鉄 : 対2019年度△25.2% (上期実績は対2019年度△28.8%) ※ 引き続きコロナ影響を注視 (地方交通・バス)	輸送人員 ・東急電鉄 : 対2019年度△24.7% (第3四半期実績は対2019年度△25.6%) ※ 引き続きコロナ影響を注視 (地方交通・バス)
不動産	・当社不販 : 資産回転型ビル事業における 収益貢献が実現 ・当社不賃 : 現行契約条件の継続、 空室リスクは見込まない	・当社不販 : 変更なし ・当社不賃 : 変更なし
生活サービス(※)	・東急百貨店 : 売上高 対前年+5.0% ・東急ストア : 概ね前年並みの売上高	・東急百貨店 : 変更なし ・東急ストア : 変更なし
ホテル・リゾート	・東急ホテルズ : 通期稼働率46.6%	・東急ホテルズ : 通期稼働率42.3%

※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11月予想
営業収益	8,608 億円	△ 751 億円 (△ 8.0%)	△ 76 億円 (△ 0.9%)
営業利益	280 億円	+ 596 億円	- + 30 億円 (+ 12.0%)
経常利益	308 億円	+ 576 億円	- + 56 億円 (+ 22.2%)
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11月予想との比較ポイント)

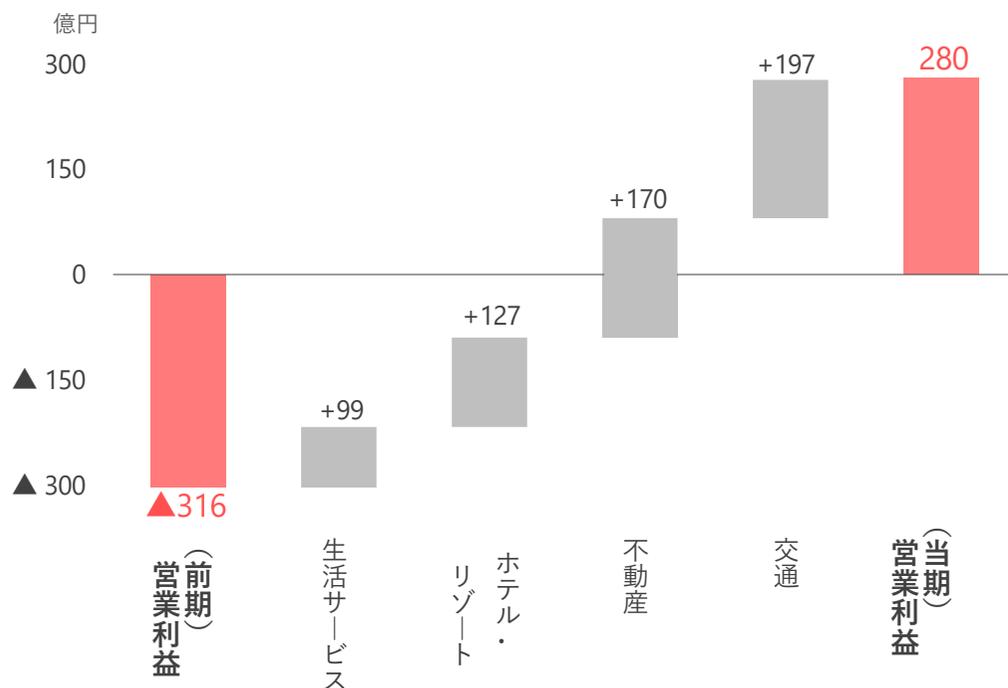
### 【営業収益・営業利益】

・ホテル事業を中心に減収減益を見込むものの、第3四半期決算が好調に推移したことに加え、不動産賃貸事業を中心とした費用削減の取り組みにより30億円の営業増益を見込む

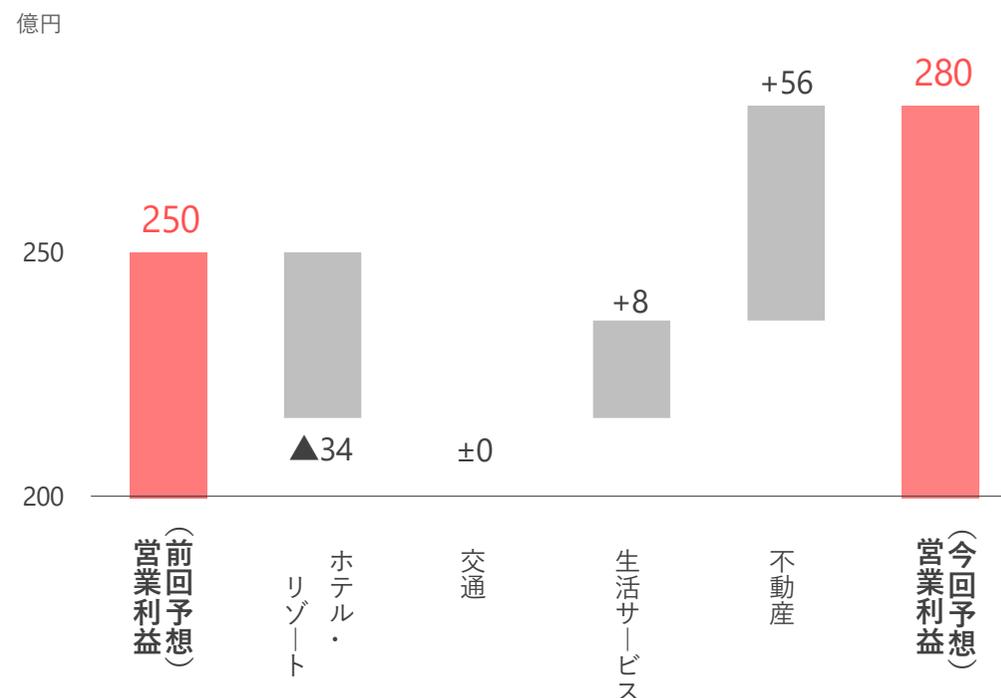
### 【親会社株主に帰属する当期純利益】

・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11月予想）



## II. 各セグメントの状況

# 鉄軌道事業の状況（1）

【3Q(10-12月)の状況】感染者数減少に伴う外出機会の増加などにより、利用者数は回復基調が見られた  
 【1月の状況】新型コロナウイルス感染再拡大などの影響により、利用者数は対2019年度比△30%程度で推移

## 東急電鉄： 輸送人員・運賃収入

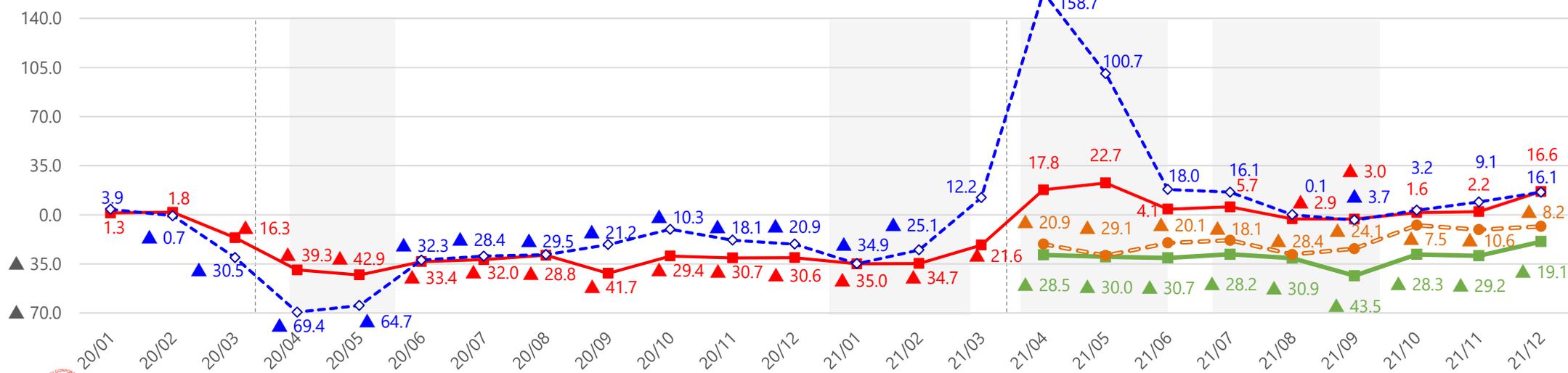
(単位：千人、百万円)

		2021年度 3Q実績	2020年度 3Q実績	増減	2021年度 通期予想	2020年度 実績	増減
輸送人員	合計	681,679	605,449	+ 12.6%	893,609	805,783	+ 10.9%
	定期外	293,744	241,648	+ 21.6%	383,911	327,165	+ 17.3%
	定期	387,935	363,801	+ 6.6%	509,698	478,618	+ 6.5%
運賃収入	合計	81,470	72,863	+ 11.8%	106,835	97,278	+ 9.8%
	定期外	47,744	39,000	+ 22.4%	62,203	52,781	+ 17.9%
	定期	33,726	33,863	△ 0.4%	44,632	44,496	+ 0.3%

## 東急電鉄： 輸送人員（対前年・対2019年 同月比）

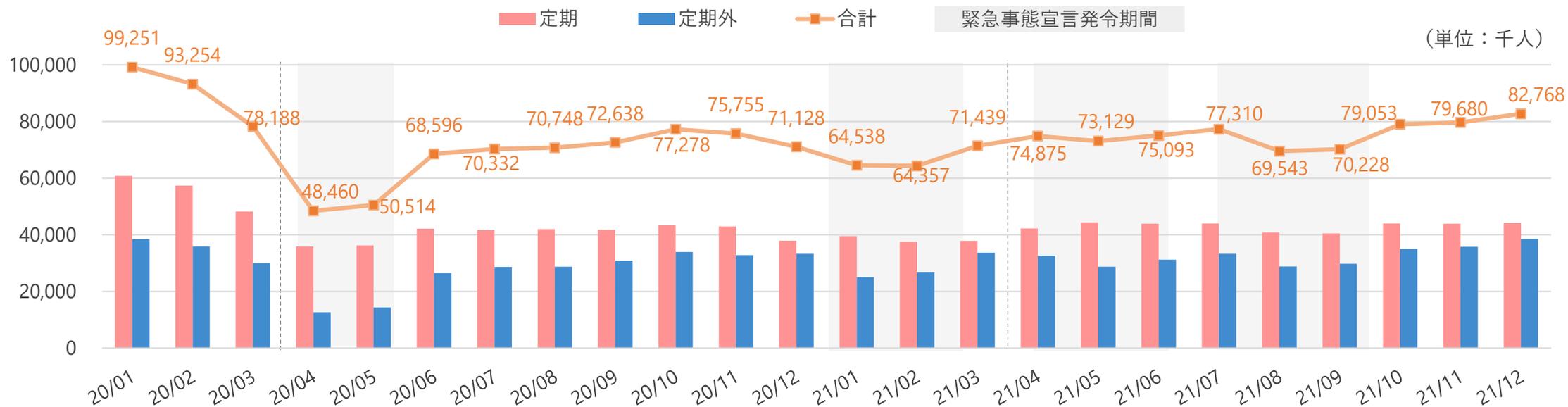
■ 対前年 定期 
 ◇ 対前年 定期外 
 ■ 対2019年 定期 
 ○ 対2019年 定期外 
 緊急事態宣言発令期間

(単位：%)

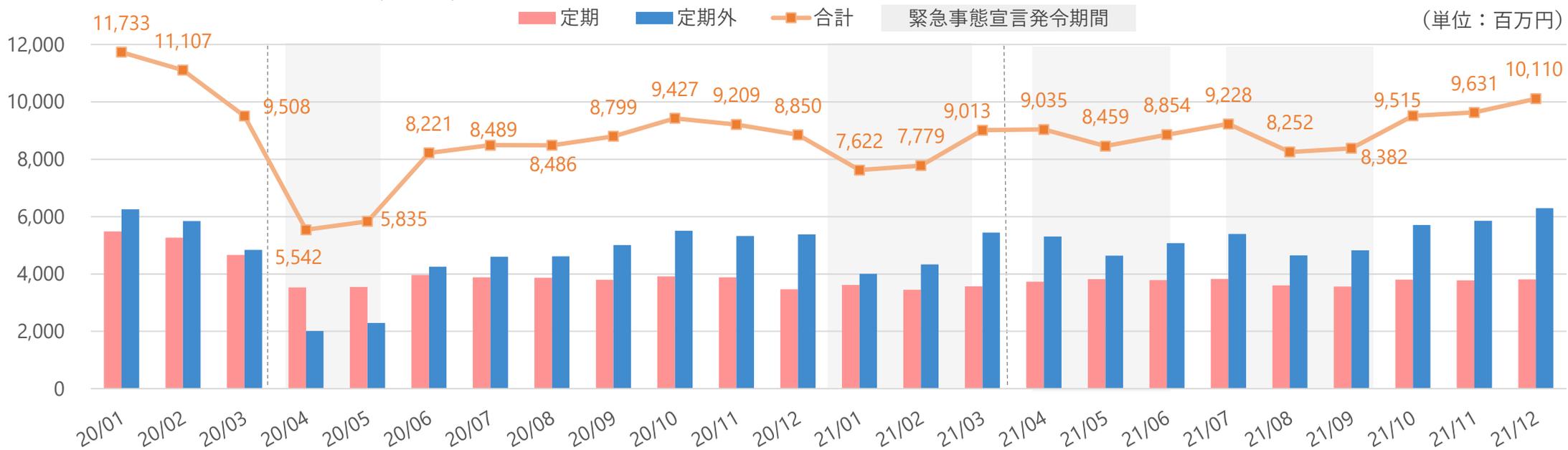


# 鉄軌道事業の状況（2）

## 東急電鉄：輸送人員（実績）



## 東急電鉄：運賃収入（実績）

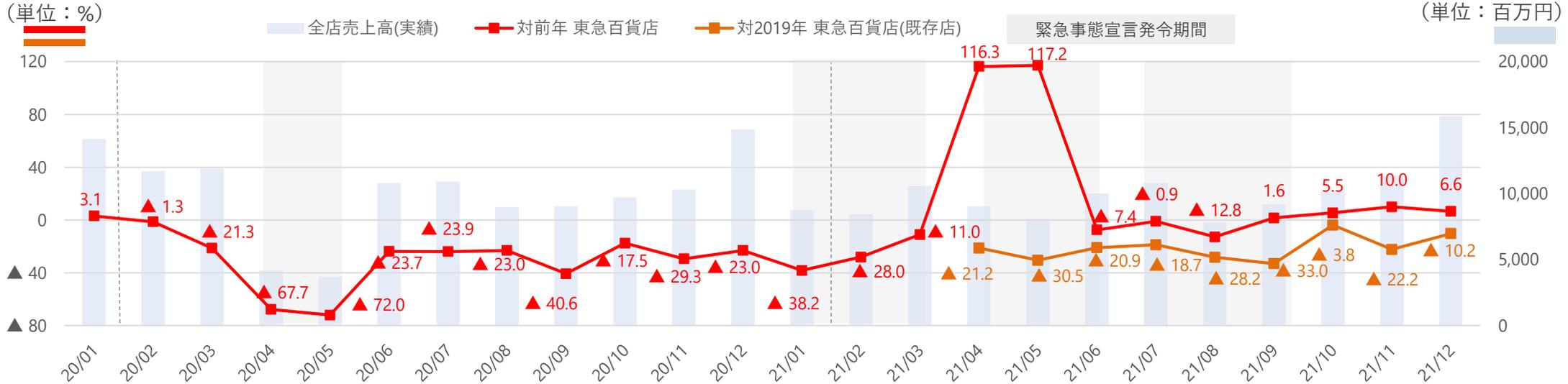


# 小売事業の状況

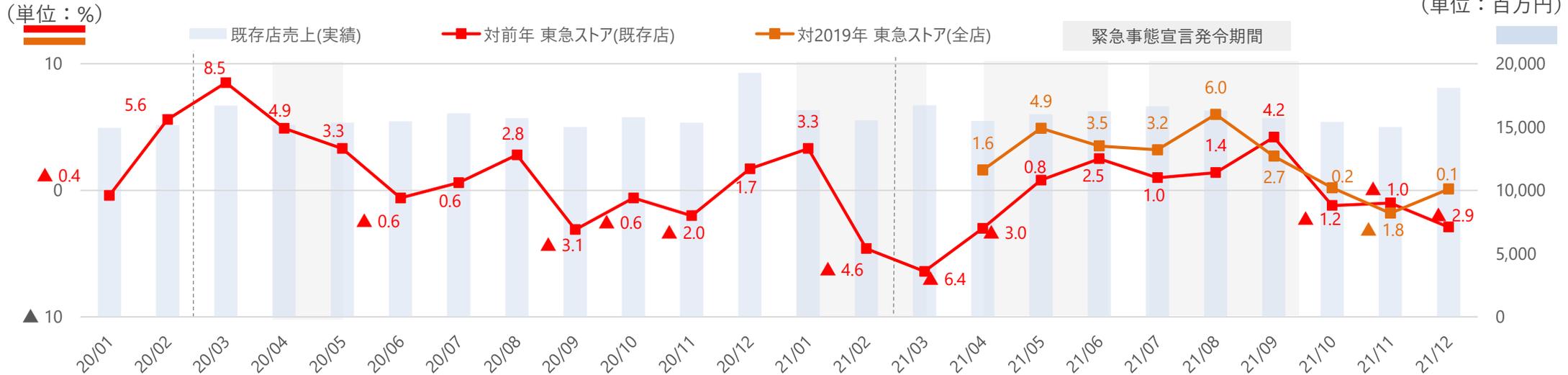
【東急百貨店】10月以降、緊急事態宣言の解除などにより、売上は回復傾向にある

【東急ストア】10月以降、飲食店の営業制限解除などにより、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）



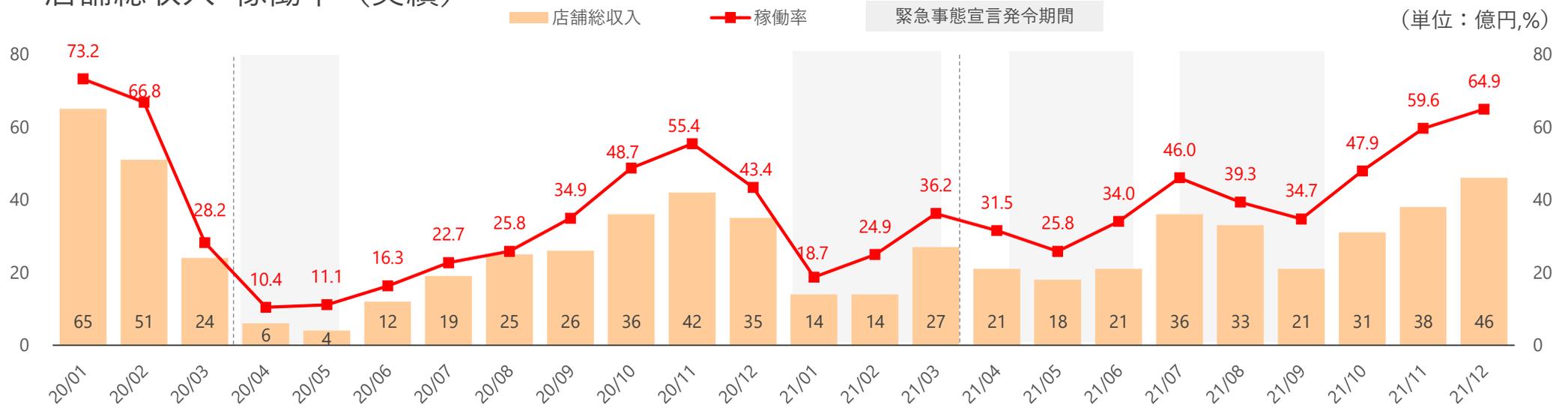
## 東急ストア：売上高（実績 / 対前年・対2019年 同月比）



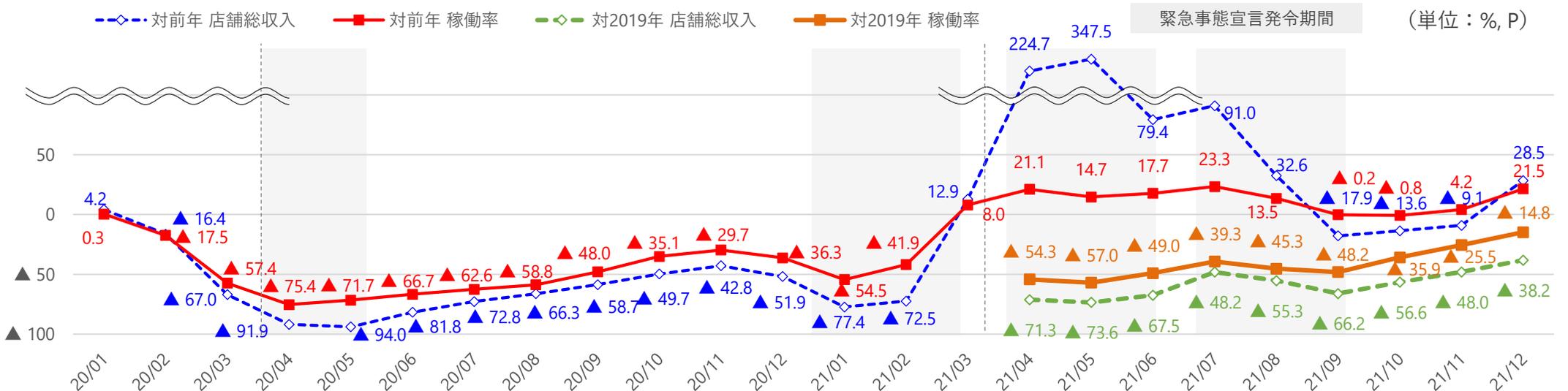
# ホテル事業の状況

【3Q(10-12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60%台まで回復  
 【1月の状況】新型コロナウイルス感染再拡大等により、稼働率は40%台で推移

## 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）



### III. 2021年度 第3四半期 決算実績 詳細資料

# 財務諸表サマリー

(単位：億円)	2021年度 3Q実績	2020年度 3Q実績	増減	摘要
営業収益	6,544	6,858	△ 313 (△ 4.6%)	交通 +133、不動産 +237、 生活サービス △710、ホテル・リゾート +35
営業利益	348	△ 159	+ 508 (-)	交通 +151、不動産 +177、 生活サービス +71、ホテル・リゾート +109
営業外収益	133	129	+ 4 (+ 3.3%)	持分法投資利益 42 (+15)、受取利息・配当金 14 (+3)
営業外費用	92	96	△ 3 (△ 4.1%)	支払利息 63 (△1)
経常利益	390	△ 125	+ 516 (-)	
特別利益	175	47	+ 127 (+ 266.2%)	固定資産売却益 143 (+143)
特別損失	50	139	△ 89 (△ 63.8%)	減損損失 8 (△63) 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	515	△ 217	+ 733 (-)	
法人税等	204	58	+ 145 (+ 250.1%)	法人税・住民税・事業税 130 (+54)、法人税等調整額 73 (+91)
四半期純利益	311	△ 276	+ 587 (-)	
非支配株主に帰属する四半期純利益	9	△ 11	+ 20 (-)	
親会社株主に帰属する四半期純利益	301	△ 265	+ 567 (-)	
その他の包括利益	38	37	+ 0 (+ 0.8%)	
四半期包括利益	349	△ 238	+ 587 (-)	
東急EBITDA	1,054	549	+ 504 (+ 91.9%)	交通 +148、不動産 +180、生活サービス +58、 ホテル・リゾート +100、全社・消去 +17

\* 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 3Q実績	2020年度 3Q実績	増減	摘要	
営業収益	合計	6,544	6,858	△ 313 (△ 4.6%)		
営業利益	合計	348	△ 159	+ 508 (-)		
交通	営業収益	1,249	1,116	+ 133 (+ 12.0%)	東急電鉄等 +86	
	営業利益	28	△ 123	+ 151 (-)	東急電鉄等 +94	
不動産	営業収益	1,702	1,465	+ 237 (+ 16.2%)	当社 販売 +209、当社 賃貸 +31	
	営業利益	402	224	+ 177 (+ 78.9%)	当社 販売 +137、当社 賃貸 +26	
生活サービス	生活サービス計	3,688	4,399	△ 710 (△ 16.2%)		
	営業収益	リテール	2,429	3,013	△ 583 (△ 19.4%)	東急百貨店 △537、東急ストア △73
	ICT・メディア	1,258	1,386	△ 127 (△ 9.2%)	東急レクリエーション +21 イツ・コミュニケーションズ △5、東急エージェンシー △162	
	生活サービス計	36	△ 35	+ 71 (-)		
	営業利益	リテール	△ 8	△ 39	+ 30 (-)	東急百貨店 +22、東急ストア △7
	ICT・メディア	44	3	+ 41 (-)	東急レクリエーション +8 イツ・コミュニケーションズ △4、東急エージェンシー +20	
ホテル・リゾート	営業収益	330	294	+ 35 (+ 12.2%)	東急ホテルズ等 +31	
	営業利益	△ 120	△ 230	+ 109 (-)	東急ホテルズ等 +96	
消去等	営業収益	△ 426	△ 416	△ 9		
	営業利益	2	4	△ 2		

# 営業外・特別損益

(単位：億円)	2021年度 3Q実績	2020年度 3Q実績	増減	摘要
営業利益	348	△ 159	+ 508 (-)	
営業外収益	133	129	+ 4 (+ 3.3%)	
受取利息・配当金	14	10	+ 3	
持分法投資利益	42	26	+ 15	東急不動産ホールディングス 45 (+28)、東急建設 △8 (△10)
その他営業外収益	77	92	△ 14	
営業外費用	92	96	△ 3 (△ 4.1%)	
支払利息	63	64	△ 1	
その他営業外費用	28	31	△ 2	
経常利益	390	△ 125	+ 516 (-)	
特別利益	175	47	+ 127 (+ 266.2%)	
固定資産売却益	143	0	+ 143	
工事負担金等受入額	6	4	+ 2	
特定都市鉄道整備準備金取崩額	18	18	-	
その他特別利益	5	24	△ 18	
特別損失	50	139	△ 89 (△ 63.8%)	
工事負担金等圧縮額	6	3	+ 2	
その他特別損失	44	136	△ 91	減損損失 8 (△63)、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	515	△ 217	+ 733 (-)	

# セグメント別EBITDA

(単位：億円)	2021年度 3Q実績	2020年度 3Q実績	増減	摘要
交通事業	347	198	+ 148 (+ 75.2%)	
東急電鉄等	337	240	+ 97	
東急バス・東急トランセ	8	△ 24	+ 32	
その他	0	△ 18	+ 18	
不動産事業	591	410	+ 180 (+ 43.9%)	
当社 不動産販売	192	52	+ 140	
当社 不動産賃貸	303	280	+ 22	
その他	95	77	+ 17	
生活サービス事業	153	94	+ 58 (+ 61.6%)	
リテール	44	22	+ 21	
東急百貨店	△ 10	△ 23	+ 13	
東急ストア	42	49	△ 6	
その他	12	△ 2	+ 15	
ICT・メディア	108	72	+ 36	
東急レクリエーション	6	△ 2	+ 8	
イツツ・コミュニケーションズ	58	62	△ 3	
東急エージェンシー	13	△ 5	+ 18	
その他	30	17	+ 13	
ホテル・リゾート事業	△ 95	△ 195	+ 100 (-)	
東急ホテルズ等	△ 89	△ 178	+ 88	
その他	△ 5	△ 16	+ 11	
全社	56	37	+ 19 (+ 51.4%)	
受取利息配当金	14	10	+ 3	
持分法投資損益	42	26	+ 15	
消 去	1	3	△ 2	
合 計	1,054	549	+ 504 (+ 91.9%)	

\* 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 3Q実績	2020年度 3Q実績	増減	摘要
営業収益	1,249	1,116	+ 133 (+ 12.0%)	輸送人員 +12.6% (定期外 +21.6%、定期 +6.6%) □ 運賃収入 +11.8% (定期外 +22.4%、定期 △0.4%)
東急電鉄等	918	832	+ 86 (+ 10.4%)	運賃収入 814 (+86)
東急バス・東急トランセ	175	153	+ 22 (+ 14.7%)	運賃収入 +15.6%
その他	155	130	+ 24 (+ 18.8%)	
営業利益	28	△ 123	+ 151 (-)	
東急電鉄等	51	△ 42	+ 94 (-)	【費用】減価償却費 254 (△0)、修繕費 49 (+2)、 人件費 237 (△6)、動力費 39 (△3)、経費 140 (+0)
東急バス・東急トランセ	△ 4	△ 42	+ 37 (-)	
その他	△ 18	△ 37	+ 19 (-)	

## セグメント情報② 不動産事業

(単位：億円)	2021年度 3Q実績	2020年度 3Q実績	増減	摘要
営業収益	1,702	1,465	+ 237 (+ 16.2%)	
当社 不動産販売	414	205	+ 209 (+ 102.0%)	資産回転型ビル事業による増
当社 不動産賃貸	719	688	+ 31 (+ 4.6%)	
その他	568	571	△ 3 (△ 0.7%)	収益認識基準適用に伴う影響 (東急ジオックス) △82 当社ホテルMC +54、ベトナム住宅販売事業 +22
営業利益	402	224	+ 177 (+ 78.9%)	
当社 不動産販売	187	49	+ 137 (+ 277.1%)	資産回転型ビル事業による増
当社 不動産賃貸	150	124	+ 26 (+ 21.4%)	
その他	64	51	+ 12 (+ 25.4%)	当社ホテルMC △19、ベトナム住宅販売事業 +11 東急アセットマネジメント +17

## セグメント情報③ リテール事業

(単位：億円)	2021年度 3Q実績	2020年度 3Q実績	増減	摘要
営業収益	2,429	3,013	△ 583 (△ 19.4%)	
東急百貨店 (※)	539	1,077	△ 537 (△ 49.9%)	売上高増減率 全店 +4.0% 収益認識基準適用に伴う影響 △586
東急ストア	1,527	1,601	△ 73 (△ 4.6%)	売上高増減率 全店 +0.9% 既存店 △0.3% 収益認識基準適用に伴う影響 △84
その他	362	335	+ 27 (+ 8.3%)	東急モルズデベロップメント +17
営業利益	△ 8	△ 39	+ 30 (-)	
東急百貨店 (※)	△ 37	△ 59	+ 22 (-)	
東急ストア	26	33	△ 7 (△ 21.7%)	
その他	2	△ 13	+ 15 (-)	

(※) 「東急百貨店」には、(株)東急百貨店のほか、(株)ながの東急百貨店、(株)北長野ショッピングセンターを含んで表記しております

## セグメント情報④ ICT・メディア事業

(単位：億円)	2021年度 3Q実績	2020年度 3Q実績	増減	摘要
営業収益	1,258	1,386	△ 127 (△ 9.2%)	
東急レクリエーション	164	142	+ 21 (+ 15.3%)	
イツ・コミュニケーションズ	200	205	△ 5 (△ 2.6%)	
東急エージェンシー	401	564	△ 162 (△ 28.8%)	収益認識基準適用に伴う影響 △319
その他	492	473	+ 18 (+ 4.0%)	
営業利益	44	3	+ 41 (-)	
東急レクリエーション	△ 4	△ 13	+ 8 (-)	
イツ・コミュニケーションズ	24	29	△ 4 (△ 14.9%)	
東急エージェンシー	11	△ 8	+ 20 (-)	
その他	13	△ 2	+ 15 (-)	

## セグメント情報⑤ ホテル・リゾート事業

(単位：億円)	2021年度 3Q実績	2020年度 3Q実績	増減	摘要
営業収益	330	294	+ 35 (+ 12.2%)	
東急ホテルズ等 (※)	248	217	+ 31 (+ 14.3%)	全店稼働率 43.6% (+11.1P)
その他	81	76	+ 4 (+ 6.3%)	
営業利益	△ 120	△ 230	+ 109 (-)	
東急ホテルズ等 (※)	△ 111	△ 208	+ 96 (-)	
その他	△ 8	△ 22	+ 13 (-)	

(※) 「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

## 貸借対照表

(単位：億円)	2021年度 3Q実績	2020年度 実績	増減	摘要
資産 合計	25,033	24,760	+ 272 (+ 1.1%)	
流動資産	3,585	3,262	+ 322 (+ 9.9%)	
固定資産	21,448	21,498	△ 50 (△ 0.2%)	
負債 合計	17,318	17,235	+ 83 (+ 0.5%)	
流動負債	6,828	6,884	△ 56 (△ 0.8%)	有利子負債 △36
固定負債	10,408	10,250	+ 158 (+ 1.5%)	有利子負債 +215
特別法上の準備金	81	100	△ 18 (△ 18.7%)	
純資産 合計	7,715	7,525	+ 189 (+ 2.5%)	株主資本 +147、 その他包括利益累計額 +20、非支配株主持分 +21
自己資本	7,191	7,023	+ 168 (+ 2.4%)	親会社株主に帰属する四半期純利益 +301、 配当金 △75、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	12,000	11,821	+ 178 (+ 1.5%)	
自己資本比率	28.7%	28.4%	+ 0.3P	
D/Eレシオ (倍)	1.7	1.7	-	

# セグメント別設備投資

(単位：億円)	2021年度 3Q実績	2020年度 3Q実績	増減	摘要
設備投資 合計	802	786	+ 16 (+ 2.1%)	
交通	278	182	+ 96 (+ 52.6%)	東急電鉄等 +96
不動産	266	371	△ 104 (△ 28.2%)	当社 不動産賃貸 △143
生活サービス計	260	198	+ 61 (+ 31.1%)	
リテール	151	120	+ 31 (+ 26.1%)	
ICT・メディア	109	78	+ 30 (+ 38.8%)	
ホテル・リゾート	11	51	△ 40 (△ 77.2%)	
全社	20	8	+ 12	
消去	△ 35	△ 27	△ 8	
分譲土地建物 支出	186	71	+ 114 (+ 159.5%)	
減価償却費 合計	622	644	△ 22 (△ 3.4%)	交通 296 (△5)、不動産 185 (+5)、 生活サービス 116 (△12)、ホテル・リゾート 25 (△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

## 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	2021年度 11月予想	増減
営業収益	8,608	9,359	△ 751 (△ 8.0%)	交通 +129、不動産 +294、 生活サービス △1,193、ホテル・リゾート +42	8,684	△ 76 (△ 0.9%)
営業利益	280	△ 316	+ 596 (-)	交通 +197、不動産 +170、 生活サービス +99、ホテル・リゾート +127	250	+ 30 (+ 12.0%)
営業外収益	165	182	△ 17 (△ 9.6%)	持分法投資利益 45 (△1)	147	+ 18 (+ 12.2%)
営業外費用	137	134	+ 2 (+ 2.2%)	支払利息 84 (△2)	145	△ 8 (△ 5.5%)
経常利益	308	△ 268	+ 576 (-)		252	+ 56 (+ 22.2%)
特別利益	239	194	+ 44 (+ 22.8%)		203	+ 36 (+ 17.7%)
特別損失	275	483	△ 208 (△ 43.1%)	[前年]減損損失 268	188	+ 87 (+ 46.3%)
税金等調整前当期純利益	272	△ 557	+ 829 (-)		267	+ 5 (+ 1.9%)
法人税等	166	25	+ 140 (+ 548.2%)	法人税・住民税・事業税 166 (+70)、法人税等調整額 0(+69)	167	△ 1 (△ 0.6%)
当期純利益	106	△ 582	+ 688 (-)		100	+ 6 (+ 6.0%)
非支配株主に帰属する当期純利益	6	△ 20	+ 26 (-)		-	+ 6 (-)
親会社株主に帰属する当期純利益	100	△ 562	+ 662 (-)		100	- (-)
東急EBITDA	1,266	747	+ 518 (+ 69.4%)	交通 +129、不動産 +176、生活サービス +85、 ホテル・リゾート +118、全社・消去 +8	1,231	+ 35 (+ 2.8%)

\* 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	2021年度 11月予想	増減	
営業収益	合計	8,608	9,359	△ 751 (△ 8.0%)		8,684	△ 76 (△ 0.9%)	
営業利益	合計	280	△ 316	+ 596 (-)		250	+ 30 (+ 12.0%)	
交通	営業収益	1,649	1,519	+ 129 (+ 8.5%)	東急電鉄等 +93	1,647	+ 2 (+ 0.1%)	
	営業利益	△ 63	△ 260	+ 197 (-)	東急電鉄等 +139	△ 63	- (-)	
不動産	営業収益	2,271	1,976	+ 294 (+ 14.9%)	当社 販売 +206、当社 賃貸 +27	2,252	+ 19 (+ 0.8%)	
	営業利益	460	289	+ 170 (+ 58.7%)	当社 販売 +126、当社 賃貸 +28	404	+ 56 (+ 13.9%)	
生活サービス	生活サービス計	4,842	6,035	△ 1,193 (△ 19.8%)		4,872	△ 30 (△ 0.6%)	
	営業収益	リテール	3,218	4,132	△ 914 (△ 22.1%)	東急百貨店 △764、東急ストア △170	3,251	△ 33 (△ 1.0%)
		ICT・メディア	1,624	1,903	△ 279 (△ 14.7%)	東急レクリエーション +7 イツ・コミュニケーションズ △7、東急エージェンシー △314	1,621	+ 3 (+ 0.2%)
	営業利益	生活サービス計	61	△ 38	+ 99 (-)		53	+ 8 (+ 15.1%)
		リテール	7	△ 38	+ 45 (-)	東急百貨店 +34、東急ストア △10	9	△ 2 (△ 22.2%)
		ICT・メディア	54	△ 0	+ 54 (-)	東急レクリエーション +5 イツ・コミュニケーションズ △0、東急エージェンシー +14	44	+ 10 (+ 22.7%)
ホテル・リゾート	営業収益	421	378	+ 42 (+ 11.2%)	東急ホテルズ等 +35	474	△ 53 (△ 11.2%)	
	営業利益	△ 185	△ 312	+ 127 (-)	東急ホテルズ等 +104	△ 151	△ 34 (-)	
消去等	営業収益	△ 575	△ 551	△ 23		△ 561	△ 14	
	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 11月予想	増減
営業利益	280	△ 316	+ 596 (-)		250	+ 30 (+ 12.0%)
営業外収益	165	182	△ 17 (△ 9.6%)		147	+ 18 (+ 12.2%)
受取利息・配当金	19	13	+ 5		13	+ 6
持分法投資利益	45	46	△ 1		45	-
その他営業外収益	101	122	△ 21		89	+ 12
営業外費用	137	134	+ 2 (+ 2.2%)		145	△ 8 (△ 5.5%)
支払利息	84	86	△ 2		87	△ 3
その他営業外費用	53	48	+ 4		58	△ 5
経常利益	308	△ 268	+ 576 (-)		252	+ 56 (+ 22.2%)
特別利益	239	194	+ 44 (+ 22.8%)		203	+ 36 (+ 17.7%)
固定資産売却益	146	3	+ 142		144	+ 2
工事負担金等受入額	14	133	△ 119		11	+ 3
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	54	33	+ 20		23	+ 31
特別損失	275	483	△ 208 (△ 43.1%)		188	+ 87 (+ 46.3%)
工事負担金等圧縮額	12	74	△ 62		9	+ 3
その他特別損失	263	409	△ 146	[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	179	+ 84
税金等調整前当期純利益	272	△ 557	+ 829 (-)		267	+ 5 (+ 1.9%)

# 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 11月予想	増減
交通事業	394	264	+ 129 (+ 49.2%)		381	+ 13 (+ 3.4%)
東急電鉄等	393	313	+ 79		380	+ 13
東急バス・東急トランセ	6	△ 28	+ 35		6	+ 0
その他	△ 6	△ 20	+ 14		△ 5	△ 1
不動産事業	721	544	+ 176 (+ 32.4%)		669	+ 52 (+ 7.8%)
当社 不動産販売	202	72	+ 130		194	+ 8
当社 不動産賃貸	398	376	+ 22		364	+ 33
その他	119	95	+ 23		109	+ 9
生活サービス事業	225	139	+ 85 (+ 61.5%)		230	△ 5 (△ 2.2%)
リテール	80	45	+ 34		88	△ 8
東急百貨店	7	△ 15	+ 22		37	△ 30
東急ストア	60	70	△ 9		58	+ 2
その他	12	△ 8	+ 21		△ 8	+ 20
ICT・メディア	145	93	+ 51		142	+ 3
東急レクリエーション	8	3	+ 5		-	+ 8
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	13	0	+ 12		15	△ 2
その他	43	10	+ 32		46	△ 3
ホテル・リゾート事業	△ 145	△ 263	+ 118 (-)		△ 114	△ 31 (-)
東急ホテルズ等	△ 141	△ 241	+ 100		△ 110	△ 30
その他	△ 3	△ 21	+ 18		△ 3	△ 0
全社	64	59	+ 4 (+ 7.5%)		58	+ 6 (+ 10.3%)
受取利息配当金	19	13	+ 5		13	+ 6
持分法投資損益	45	46	△ 1		45	-
消 去	7	3	+ 3		7	-
合 計	1,266	747	+ 518 (+ 69.4%)		1,231	+ 35 (+ 2.8%)

\* 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	2021年度 11月予想	増減
営業収益	1,649	1,519	+ 129 (+ 8.5%)	輸送人員 +10.9% (定期外 +17.3%、定期 +6.5%) └ 運賃収入 +9.8% (定期外 +17.9%、定期 +0.3%)	1,647	+ 2 (+ 0.1%)
東急電鉄等	1,211	1,118	+ 93 (+ 8.4%)	運賃収入 1,068 (+95)	1,215	△ 3 (△ 0.3%)
東急バス・東急トランセ	231	203	+ 28 (+ 13.8%)		228	+ 3 (+ 1.6%)
その他	205	197	+ 7 (+ 3.7%)		203	+ 1 (+ 0.9%)
営業利益	△ 63	△ 260	+ 197 (-)		△ 63	- (-)
東急電鉄等	△ 20	△ 159	+ 139 (-)	【費用】減価償却費 344 (+1)、修繕費 100 (+7)、人件費 318 (-)、 動力費 54 (-)、経費 214 (△61、うち固定資産除却費 △61)	△ 20	- (-)
東急バス・東急トランセ	△ 11	△ 53	+ 42 (-)		△ 11	- (-)
その他	△ 31	△ 47	+ 14 (-)		△ 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 11月予想	増減
営業収益	2,271	1,976	+ 294 (+ 14.9%)		2,252	+ 19 (+ 0.8%)
当社 不動産販売	494	287	+ 206 (+ 71.9%)	資産回転型ビル事業による増	489	+ 4 (+ 1.0%)
当社 不動産賃貸	960	932	+ 27 (+ 3.0%)		961	△ 1 (△ 0.2%)
その他	816	756	+ 60 (+ 7.9%)		800	+ 15 (+ 2.0%)
営業利益	460	289	+ 170 (+ 58.7%)	【前年度】特別損失に計上した固定費等 △6	404	+ 56 (+ 13.9%)
当社 不動産販売	195	68	+ 126 (+ 184.8%)	資産回転型ビル事業による増	187	+ 8 (+ 4.3%)
当社 不動産賃貸	190	161	+ 28 (+ 18.0%)	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	152	+ 37 (+ 24.7%)
その他	74	59	+ 14 (+ 23.8%)	当社ホテルMC △24、ベトナム住宅販売事業 +11、 東急アセットマネジメント +17	63	+ 10 (+ 16.2%)

## 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 11月予想	増減
営業収益	3,218	4,132	△ 914 (△ 22.1%)		3,251	△ 33 (△ 1.0%)
東急百貨店 (※)	762	1,527	△ 764 (△ 50.1%)	売上高増減率 全店 +5.0% 収益認識基準適用に伴う影響 △780	787	△ 25 (△ 3.2%)
東急ストア	1,985	2,156	△ 170 (△ 7.9%)	売上高増減率 全店 +0.1% 既存店 △1.1% 収益認識基準適用に伴う影響 △165	2,011	△ 25 (△ 1.3%)
その他	469	448	+ 20 (+ 4.6%)		452	+ 17 (+ 3.8%)
営業利益	7	△ 38	+ 45 (-)		9	△ 2 (△ 22.2%)
東急百貨店 (※)	△ 28	△ 63	+ 34 (-)		△ 23	△ 5 (-)
東急ストア	38	48	△ 10 (△ 21.0%)		38	+ 0 (+ 1.6%)
その他	△ 2	△ 23	+ 20 (-)		△ 5	+ 3 (-)

(※) 「東急百貨店」には、(株)東急百貨店のほか、(株)ながの東急百貨店、(株)北長野ショッピングセンターを含んで表記しております

## 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 11月予想	増減
営業収益	1,624	1,903	△ 279 (△ 14.7%)		1,621	+ 3 (+ 0.2%)
東急レクリエーション	223	216	+ 7 (+ 3.3%)		-	+ 223 (-)
イツ・コミュニケーションズ	267	274	△ 7 (△ 2.7%)		269	△ 2 (△ 1.0%)
東急エージェンシー	442	756	△ 314 (△ 41.5%)	収益認識基準適用に伴う影響 △408	447	△ 4 (△ 1.1%)
その他	691	656	+ 34 (+ 5.3%)		904	△ 212 (△ 23.5%)
営業利益	54	△ 0	+ 54 (-)		44	+ 10 (+ 22.7%)
東急レクリエーション	△ 6	△ 12	+ 5 (-)		-	△ 6 (-)
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	10	△ 3	+ 14 (-)		11	△ 0 (△ 7.0%)
その他	18	△ 17	+ 35 (-)		1	+ 17 (-)

## 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 11月予想	増減
営業収益	421	378	+ 42 (+ 11.2%)		474	△ 53 (△ 11.2%)
東急ホテルズ等 (※)	311	276	+ 35 (+ 12.7%)	全店稼働率 42.3% (+11.3P)	362	△ 50 (△ 13.9%)
その他	109	102	+ 7 (+ 6.9%)		111	△ 2 (△ 2.3%)
営業利益	△ 185	△ 312	+ 127 (-)		△ 151	△ 34 (-)
東急ホテルズ等 (※)	△ 176	△ 280	+ 104 (-)		△ 141	△ 34 (-)
その他	△ 8	△ 31	+ 22 (-)		△ 9	+ 0 (-)

(※) 「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

# 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 11月予想	増減
営業活動キャッシュ・フロー	1,011	858	+ 152		943	+ 68
投資活動キャッシュ・フロー	△ 926	△ 1,151	+ 225		△ 993	+ 67
うち、設備投資	△ 1,230	△ 1,132	△ 97		△ 1,221	△ 9
うち、工事負担金等受入額	50	83	△ 33		50	-
うち、資産売却入金	347	25	+ 321		325	+ 22
財務活動キャッシュ・フロー	△ 85	171	△ 256		50	△ 135
うち、有利子負債純増減	71	311	△ 240		206	△ 135
うち、配当金支払等	△ 126	△ 127	+ 1		△ 126	-
フリーキャッシュ・フロー	85	△ 293	+ 378		△ 50	+ 135
有利子負債 期末残高	11,893	11,821	+ 71	有利子負債/東急EBITDA倍率 9.4倍 (△6.4)	12,028	△ 135

# 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 11月予想	増減
設備投資 合計	1,286	1,063	+ 222 (+ 20.9%)		1,277	+ 9 (+ 0.7%)
交通	457	354	+ 102 (+ 28.8%)	東急電鉄等 +96	483	△ 26 (△ 5.4%)
不動産	484	500	△ 16 (△ 3.2%)	当社 不動産賃貸 △96	416	+ 68 (+ 16.3%)
生活サービス計	303	245	+ 57 (+ 23.2%)		334	△ 31 (△ 9.3%)
リテール	164	139	+ 24 (+ 17.5%)		183	△ 19 (△ 10.4%)
ICT・メディア	139	106	+ 32 (+ 30.8%)		151	△ 12 (△ 7.9%)
ホテル・リゾート	27	62	△ 35 (△ 56.7%)		38	△ 11 (△ 28.9%)
全社	30	15	+ 14		21	+ 9
消去	△ 15	△ 114	+ 99		△ 15	-
分譲土地建物 支出	376	125	+ 250 (+ 200.2%)		357	+ 19 (+ 5.3%)
減価償却費 合計	852	869	△ 17 (△ 2.0%)	交通 402 (△5)、不動産 252 (+9)、 生活サービス 162 (△13)、ホテル・リゾート 35 (△11)	860	△ 8 (△ 0.9%)

\* 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

## V. (参考) 東急電鉄 運賃改定申請

# (参考) 東急電鉄 運賃改定申請について

東急電鉄(株)は2022年1月に、2023年3月の実施に向けた鉄軌道旅客運賃の改定を申請

## 申請内容

### □実施予定時期

- ・2023年3月

### □基本的な考え方

- ・改定率、増収率：改定率12.9%、増収率11.7%

※お客さまの負担増に配慮し、子育て世代やシニア層に向けた施策などもあわせて検討していく

- ・普通旅客運賃：初乗り運賃、世田谷線の値上げ額は10円程度、  
その他の区間は概ね改定率と同程度、こどもの国線の運賃は据え置き

- ・定期旅客運賃：通学定期の運賃は据え置き  
通勤定期は改定率と同程度の値上げ

※「鉄道対キロ区間制」の区分、  
通勤定期の3・6・12か月定期の計算方法は変更しない

\*詳細につきましては、東急電鉄(株)より開示をしております、以下リリースをご参照ください。

[https://www.tokyu.co.jp/company/news/list/Pid=post\\_382.html](https://www.tokyu.co.jp/company/news/list/Pid=post_382.html)

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