

2021年度 決算実績

2022年度 業績予想 概況資料

2022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. | 各事業の主要な業績指標 | 7 |
| III. | 2021年度 決算実績 詳細資料 | 13 |
| IV. | 2022年度 業績予想 詳細資料 | 26 |

1. エグゼクティブ・サマリー

2021年度 決算実績ポイント

| | 実績 | 対前年 | 対2月予想 |
|---------------------|----------|-------------------|---------------------|
| 営業収益 | 8,791 億円 | △ 568 億円 (△ 6.1%) | + 183 億円 (+ 2.1%) |
| 営業利益 | 315 億円 | + 632 億円 | - + 35 億円 (+ 12.7%) |
| 経常利益 | 349 億円 | + 618 億円 | - + 41 億円 (+ 13.6%) |
| 親会社株主に帰属する 当期純利益 | 87 億円 | + 650 億円 | - △ 12 億円 (△ 12.2%) |

※収益認識基準影響を除く実質的な増収は975億円

【対前年】

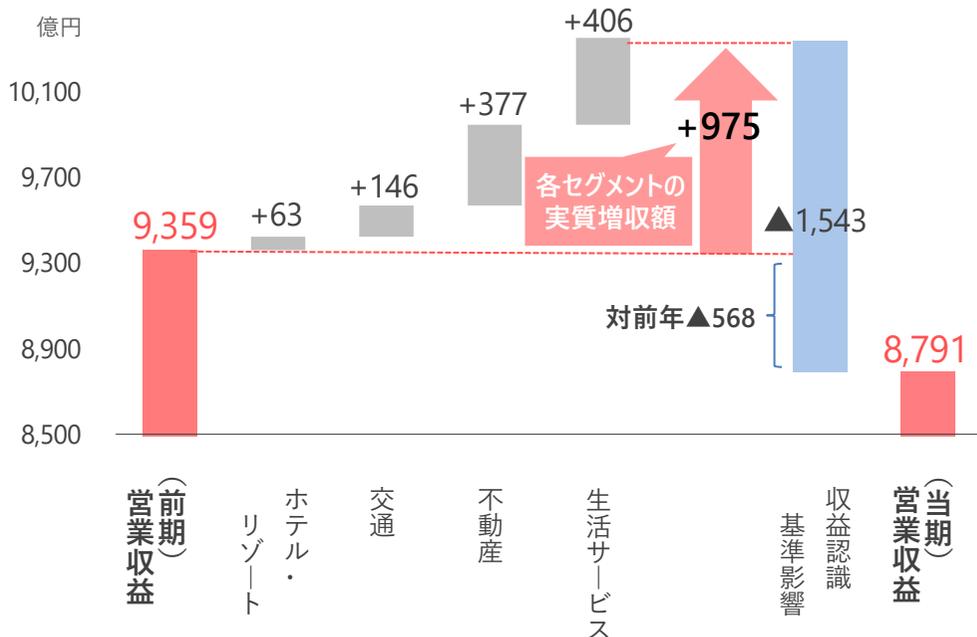
・大型物件の販売が寄与した不動産セグメント等、全セグメントにおいて営業増益・損失改善となったことに加え、固定資産売却益の計上もあり、親会社株主に帰属する当期純利益は、対前年650億円の増益

【対2月予想】

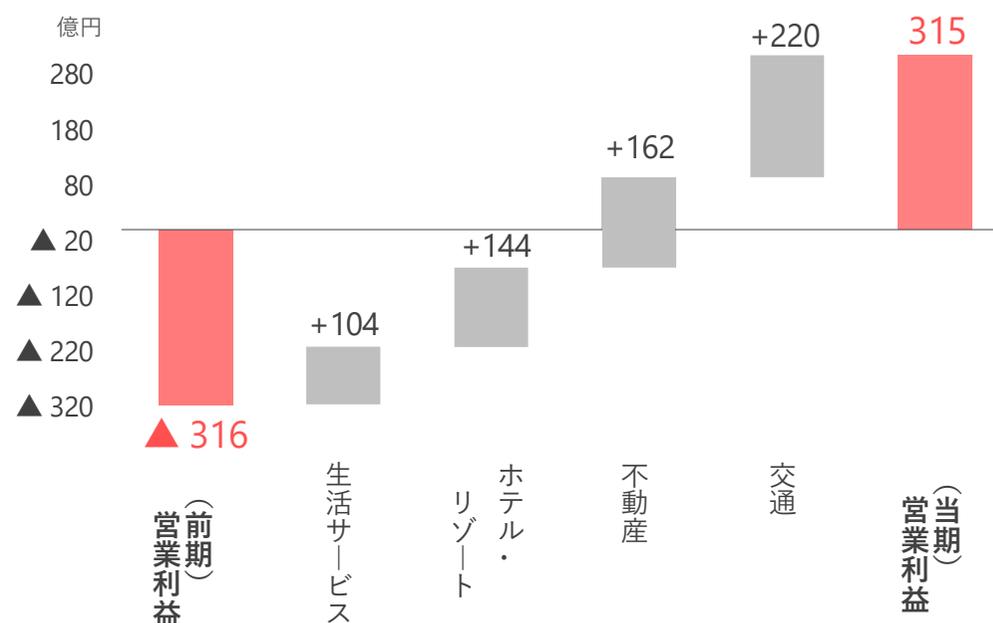
・営業利益は、新型コロナウイルス感染症の影響が想定を下回ったことを受け、交通事業やホテル・リゾート事業を中心に想定を上回り増益

・親会社株主に帰属する当期純利益は、減損損失の計上等により、対2月予想で12億円の減益

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) 年度決算 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 実績 (新基準) | 2021年度 実績 (旧基準) | 新旧基準 による 増減 | | 2020年度 実績 (旧基準) | 実質 対前年度 増減 |
| 営業収益 | 合計 | 8,791 | 10,334 | △ 1,543 (△ 14.9%) | | 9,359 | + 975 (+ 10.4%) |
| 交通 | 営業収益 | 1,665 | 1,666 | △ 0 | | 1,519 | + 146 |
| 不動産 | 営業収益 | 2,232 | 2,354 | △ 121 | 東急ジオックス △119 | 1,976 | + 377 |
| | 生活サービス計 | 5,027 | 6,442 | △ 1,414 | | 6,035 | + 406 |
| 生活サービス | 営業収益 | | | | | | |
| | リテール | 3,308 | 4,251 | △ 943 | 東急百貨店 △757 東急ストア △112 | 4,132 | + 119 |
| | ICT・メディア | 1,719 | 2,190 | △ 471 | 東急エージェンシー △422 東急パワーサプライ △35 | 1,903 | + 286 |
| ホテル・リゾート | 営業収益 | 435 | 441 | △ 6 | | 378 | + 63 |
| 消去等 | 営業収益 | △ 569 | △ 569 | - | | △ 551 | △ 18 |

2022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による直接的影響は上期までとし、新たな感染拡大等は見込んでいない
- インバウンドによる需要回復は見込まない
- エネルギー価格の高騰等、外部環境の変化については各事業で織り込んでいるが、追加的な影響が生じた場合は、コストコントロール等により予想数値の範囲で対応する
- 構造改革事業を中心に引き続きコスト削減を実施し、恒常的な削減割合を増やし利益体質強化を進める

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：輸送人員は2019年度比で△21.0%（前年比では+4.5%） |
| 不動産 | • 不動産賃貸業：空室率や賃料水準は前期末と同程度とし、空室リスクなど見込まない • 不動産販売業：当期も一定の売却を織り込むが、大型物件の売却があった前年度からは反動減 |
| 生活サービス | • 東急百貨店は前年比+3.5%、東急ストアは前年比+2.2%の売上 |
| ホテル・リゾート | • 東急ホテルズの通期稼働率は69%台を想定（1Q：54%、2Q：73%、3Q：77%、4Q：74%） |

2022年度 業績予想ポイント

| | 通期予想 | 対前年 |
|---------------------|----------|---------------------|
| 営業収益 | 9,370 億円 | + 578 億円 (+ 6.6%) |
| 営業利益 | 400 億円 | + 84 億円 (+ 26.8%) |
| 経常利益 | 355 億円 | + 5 億円 (+ 1.4%) |
| 親会社株主に帰属する 当期純利益 | 220 億円 | + 132 億円 (+ 150.5%) |

【営業収益】

・全セグメントで増収となり、対前年578億円の増収

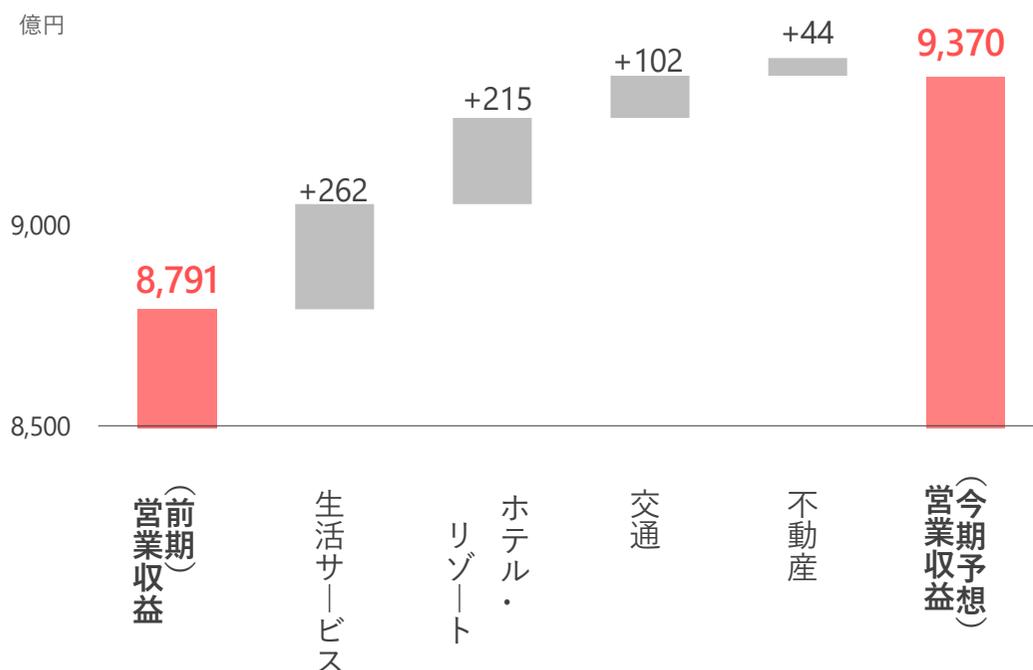
【営業利益】

・不動産事業において前年の大型物件販売に伴う反動があるものの、他セグメントで増益・損失改善を見込み、対前年84億円の増益

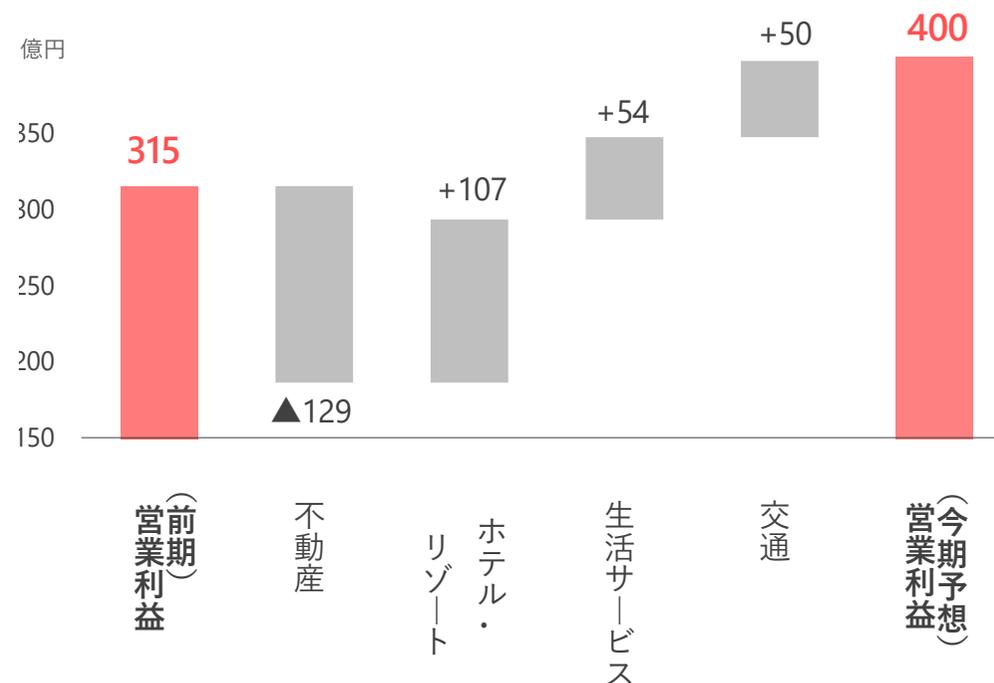
【親会社株主に帰属する当期純利益】

・前年の固定資産売却益の反動があるものの、営業利益の増加に加え、減損損失等の減少により増益

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）



II. 各事業の主要な業績指標

鉄軌道事業の状況（1）

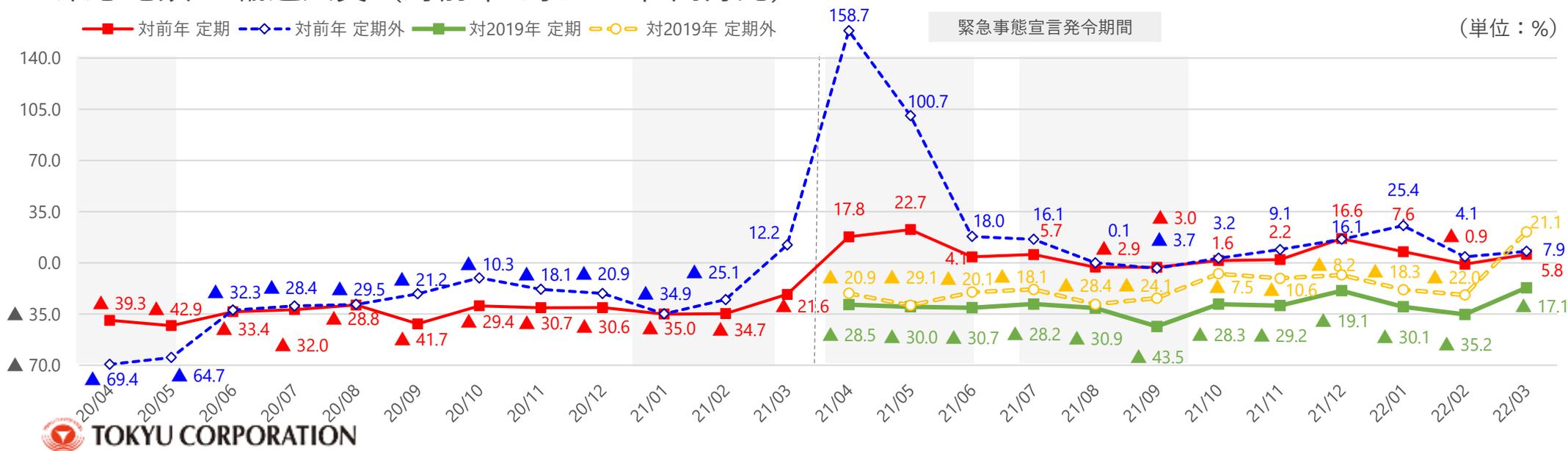
【4Q(1-3月)の状況】まん延防止等重点措置の適用に伴い利用者数が落ち込むも、解除されてからは徐々に増加
 【4月の状況】利用者数は対2019年比△21%程度で推移

東急電鉄： 輸送人員・運賃収入

(単位：千人、百万円)

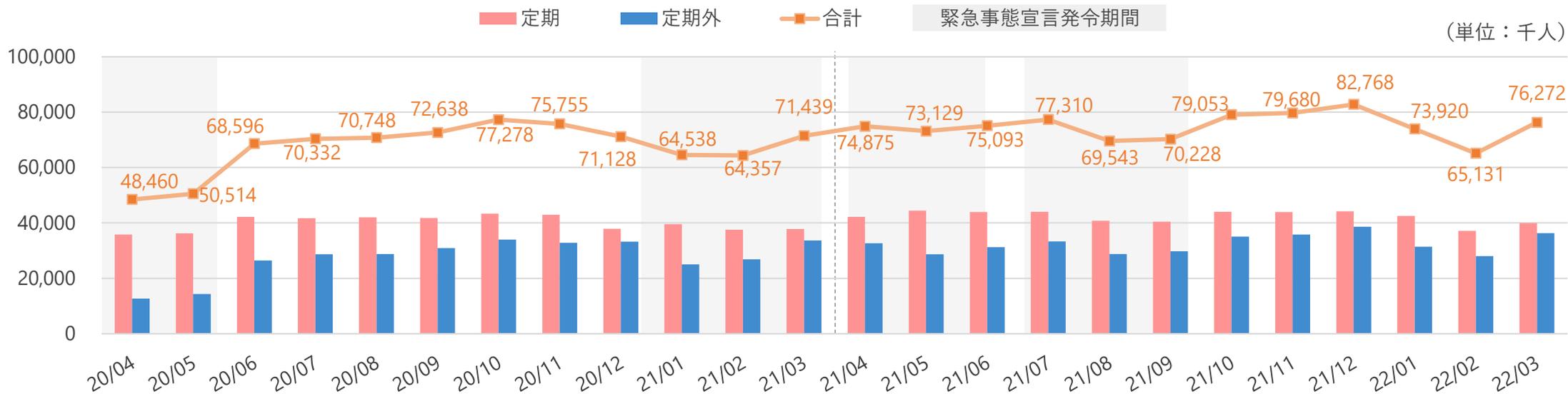
| | | 2021年度 実績 | 2020年度 実績 | 増減 | 2022年度 通期予想 | 増減 |
|------|-----|--------------|--------------|---------|----------------|--------|
| 輸送人員 | 合計 | 897,002 | 805,783 | + 11.3% | 937,463 | + 4.5% |
| | 定期外 | 389,396 | 327,165 | + 19.0% | 423,013 | + 8.6% |
| | 定期 | 507,606 | 478,618 | + 6.1% | 514,450 | + 1.3% |
| 運賃収入 | 合計 | 107,743 | 97,278 | + 10.8% | 113,719 | + 5.5% |
| | 定期外 | 63,266 | 52,781 | + 19.9% | 68,728 | + 8.6% |
| | 定期 | 44,477 | 44,497 | △ 0.0% | 44,991 | + 1.2% |

東急電鉄： 輸送人員（対前年・対2019年 同月比）

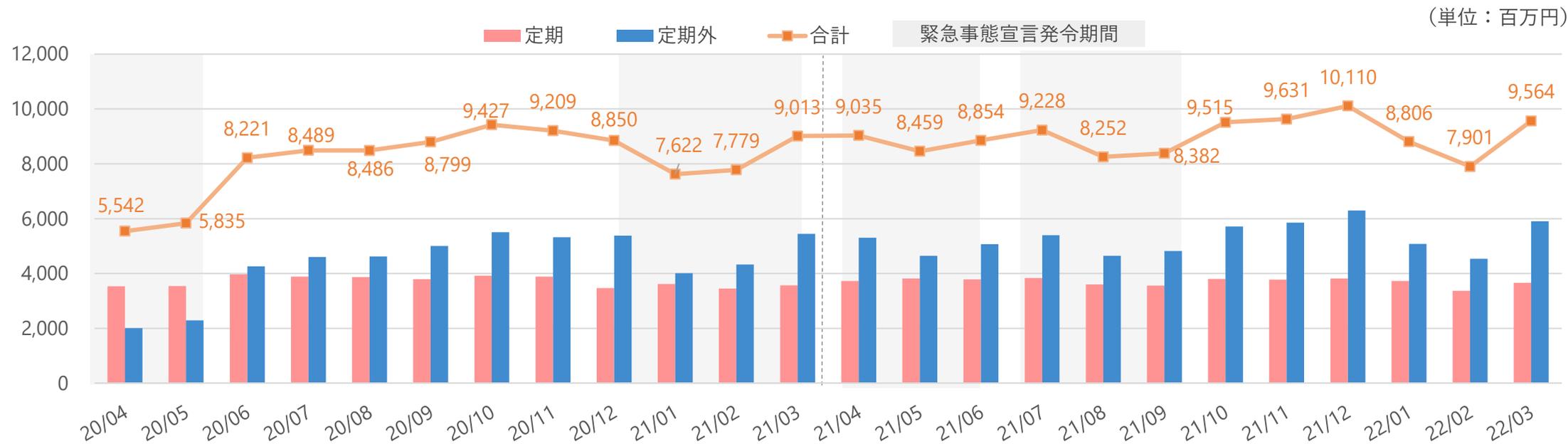


鉄軌道事業の状況（2）

東急電鉄：輸送人員（実績）



東急電鉄：運賃収入（実績）

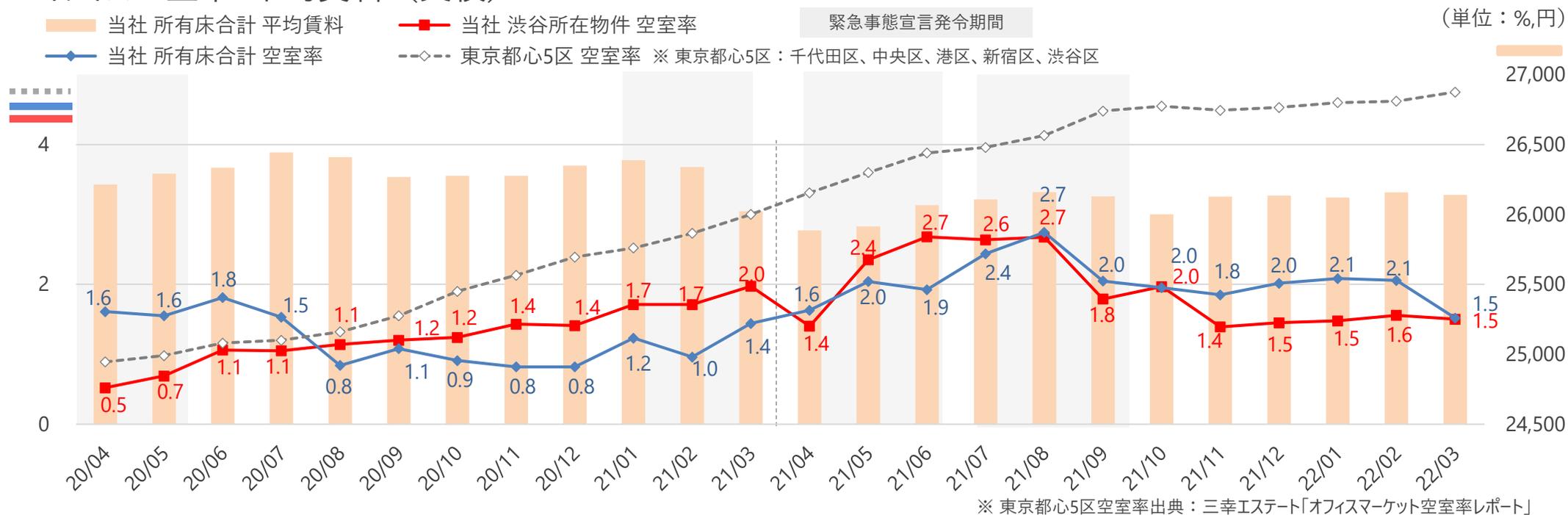


不動産事業の状況

【空室率】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

【賃料】渋谷エリアでのIT系企業からの根強い需要等を背景に、賃料下落には歯止めがかかっている

オフィス空室率・平均賃料（実績）



当社不動産 賃貸可能面積

（単位：㎡）

| | 2021年度 実績 | 2020年度 実績 | 増減 |
|---------|-----------|-----------|--------|
| オフィス | 358,050 | 362,979 | ▲4,929 |
| 商業 | 809,661 | 813,279 | ▲3,618 |
| ホテル・その他 | 277,388 | 277,388 | - |
| 合計 | 1,445,099 | 1,453,646 | ▲8,547 |

当社 分譲引渡戸数

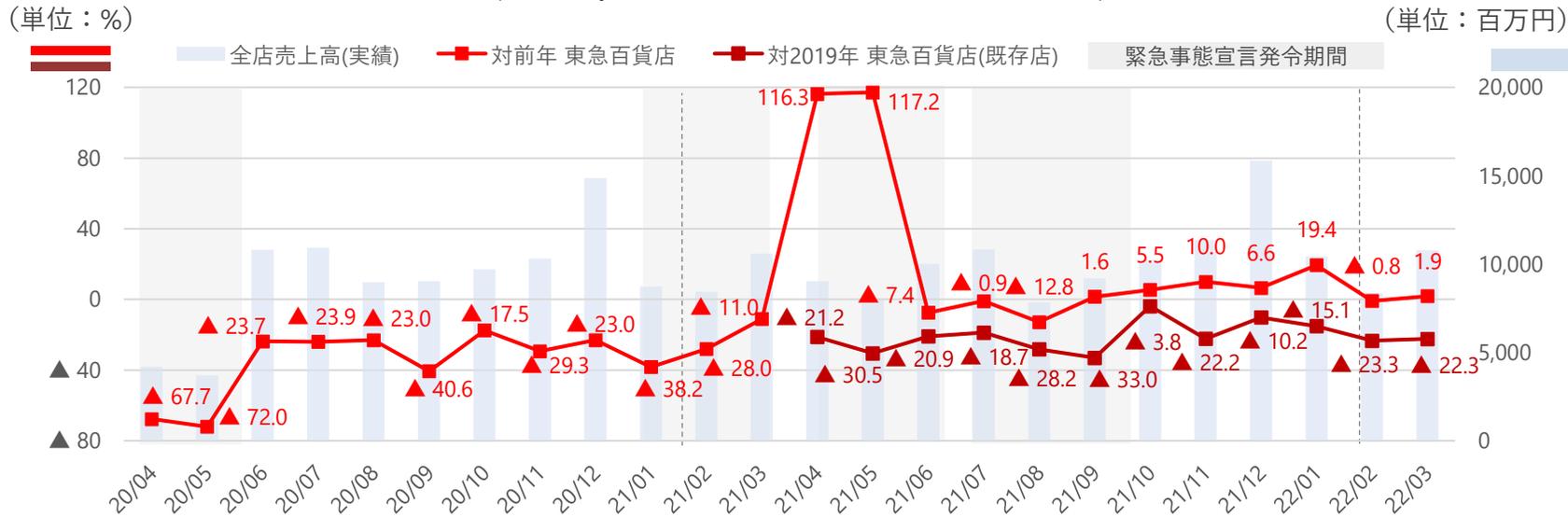
（単位：戸・区画）

| | 2021年度 実績 | 2020年度 実績 | 増減 |
|-------|-----------|-----------|-----|
| マンション | 294 | 218 | +76 |
| 戸建・土地 | 10 | 31 | ▲21 |
| 合計 | 304 | 249 | +55 |

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】飲食店の営業制限解除等により、足元では内食需要の落ち着きが見られる

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 | |
|--------|------------|------------|
| | 対前年 増減率 | 売上高 シェア |
| 紳士服・洋品 | △ 0.4 | 2.5% |
| 婦人服・洋品 | 2.9 | 10.1% |
| その他衣料品 | 0.2 | 3.8% |
| 身のまわり品 | 11.2 | 9.1% |
| 雑貨 | 4.7 | 15.7% |
| 家庭用品 | △ 0.6 | 3.0% |
| 食料品 | 6.5 | 54.0% |
| その他 | 40.4 | 1.8% |
| 合計 | 6.1 | 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

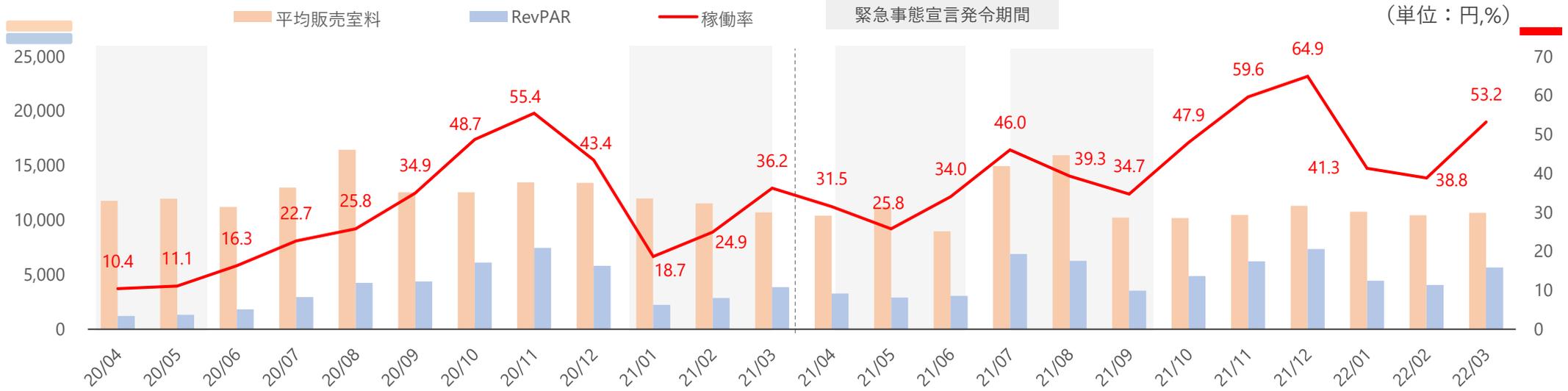
| | 2022年2月期 | |
|------|------------|------------|
| | 対前年 増減率 | 売上高 シェア |
| 食料品 | △ 0.8 | 90.7% |
| 衣料品 | 0.4 | 1.0% |
| 生活用品 | △ 7.5 | 4.5% |
| その他 | △ 0.6 | 3.8% |
| 合計 | △ 1.1 | 100.0% |

ホテル事業の状況

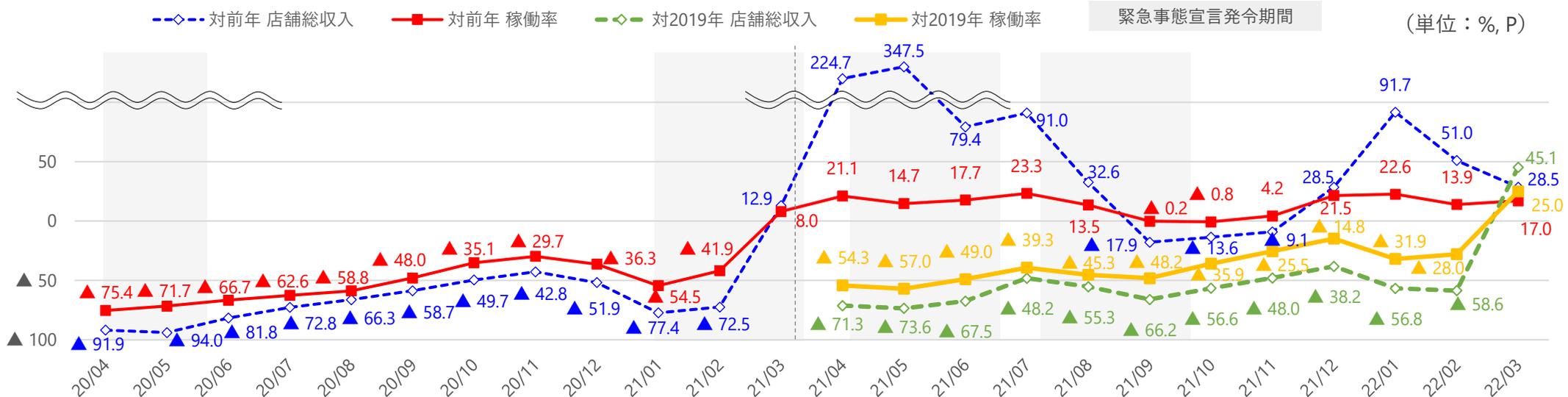
【4Q(1-3月)の状況】新型コロナウイルス感染症オミクロン株の感染拡大により、厳しい事業環境が継続

【4月の状況】まん延防止等重点措置の終了以降、緩やかな回復基調にあり、稼働率は60%程度で推移

平均販売室料・Rev.PAR・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 決算実績 詳細資料

財務諸表サマリー

| (単位：億円) | 2021年度 実績 | 2020年度 実績 | 増減 | 摘要 | 2021年度 2月予想 | 増減 |
|-----------------|--------------|--------------|---------------------|--|----------------|-------------------|
| 営業収益 | 8,791 | 9,359 | △ 568 (△ 6.1%) | 交通 +145、不動産 +256、 生活サービス △1,008、ホテル・リゾート +56 | 8,608 | + 183 (+ 2.1%) |
| 営業利益 | 315 | △ 316 | + 632 (-) | 交通 +220、不動産 +162、 生活サービス +104、ホテル・リゾート +144 | 280 | + 35 (+ 12.7%) |
| 営業外収益 | 172 | 182 | △ 9 (△ 5.2%) | 持分法投資利益 50 (+4)、受取利息・配当金 12 (△0) | 165 | + 7 (+ 4.8%) |
| 営業外費用 | 138 | 134 | + 4 (+ 3.2%) | 支払利息 83 (△2) | 137 | + 1 (+ 1.0%) |
| 経常利益 | 349 | △ 268 | + 618 (-) | | 308 | + 41 (+ 13.6%) |
| 特別利益 | 234 | 194 | + 40 (+ 20.7%) | 固定資産売却益 144 (+141) | 239 | △ 4 (△ 1.7%) |
| 特別損失 | 314 | 483 | △ 169 (△ 35.0%) | 減損損失251 (△16) 新型コロナウイルス感染症による損失 4 (△32) | 275 | + 39 (+ 14.4%) |
| 税金等調整前当期純利益 | 270 | △ 557 | + 827 (-) | | 272 | △ 1 (△ 0.6%) |
| 法人税等 | 168 | 25 | + 142 (+ 557.2%) | 法人税・住民税・事業税 166 (+70)、法人税等調整額 2 (+71) | 166 | + 2 (+ 1.4%) |
| 当期純利益 | 102 | △ 582 | + 684 (-) | | 106 | △ 3 (△ 3.7%) |
| 非支配株主に帰属する当期純利益 | 14 | △ 20 | + 34 (-) | | 6 | + 8 (+ 136.8%) |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 87 | △ 562 | + 650 (-) | | 100 | △ 12 (△ 12.2%) |
| その他の包括利益 | 97 | 132 | △ 34 (△ 26.1%) | | - | - |
| 包括利益 | 199 | △ 450 | + 650 (-) | | - | - |
| 東急EBITDA | 1,283 | 747 | + 536 (+ 71.8%) | 交通 +150、不動産 +165、生活サービス +87、 ホテル・リゾート +129、全社・消去 +3 | 1,266 | + 17 (+ 1.4%) |

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

セグメント別営業収支

| (単位：億円) | | 2021年度 実績 | 2020年度 実績 | 増減 | 摘要 | 2021年度 2月予想 | 増減 | |
|----------|---------|--------------|--------------|----------------------|----------------------|---|-------------------|------------------|
| 営業収益 | 合計 | 8,791 | 9,359 | △ 568 (△ 6.1%) | | 8,608 | + 183 (+ 2.1%) | |
| 営業利益 | 合計 | 315 | △ 316 | + 632 (-) | | 280 | + 35 (+ 12.7%) | |
| 交通 | 営業収益 | 1,665 | 1,519 | + 145 (+ 9.6%) | 東急電鉄等 +99 | 1,649 | + 16 (+ 1.0%) | |
| | 営業利益 | △ 39 | △ 260 | + 220 (-) | 東急電鉄等 +151 | △ 63 | + 23 (-) | |
| 不動産 | 営業収益 | 2,232 | 1,976 | + 256 (+ 13.0%) | 当社 販売 +204、当社 賃貸 +34 | 2,271 | △ 38 (△ 1.7%) | |
| | 営業利益 | 452 | 289 | + 162 (+ 56.1%) | 当社 販売 +126、当社 賃貸 +22 | 460 | △ 7 (△ 1.7%) | |
| 生活サービス | 生活サービス計 | 5,027 | 6,035 | △ 1,008 (△ 16.7%) | | 4,842 | + 185 (+ 3.8%) | |
| | 営業収益 | リテール | 3,308 | 4,132 | △ 824 (△ 19.9%) | 東急百貨店等 △734、東急ストア △114 | 3,218 | + 90 (+ 2.8%) |
| | | ICT・メディア | 1,719 | 1,903 | △ 184 (△ 9.7%) | 東急レクリエーション +7 イツツ・コミュニケーションズ △6、東急エージェンシー △226 | 1,624 | + 95 (+ 5.9%) |
| | 営業利益 | 生活サービス計 | 66 | △ 38 | + 104 (-) | | 61 | + 5 (+ 8.2%) |
| | | リテール | 12 | △ 38 | + 50 (-) | 東急百貨店等 +34、東急ストア △6 | 7 | + 5 (+ 75.7%) |
| | | ICT・メディア | 53 | △ 0 | + 54 (-) | 東急レクリエーション +5 イツツ・コミュニケーションズ △0、東急エージェンシー +17 | 54 | △ 0 (△ 0.5%) |
| ホテル・リゾート | 営業収益 | 435 | 378 | + 56 (+ 14.9%) | 東急ホテルズ等 +47 | 421 | + 14 (+ 3.4%) | |
| | 営業利益 | △ 167 | △ 312 | + 144 (-) | 東急ホテルズ等 +125 | △ 185 | + 17 (-) | |
| 消去等 | 営業収益 | △ 569 | △ 551 | △ 18 | | △ 575 | + 5 | |
| | 営業利益 | 3 | 4 | △ 0 | | 7 | △ 3 | |

営業外・特別損益

| (単位：億円) | 2021年度 実績 | 2020年度 実績 | 増減 | 摘要 | 2021年度 2月予想 | 増減 |
|----------------|--------------|--------------|--------------------|---|----------------|-------------------|
| 営業利益 | 315 | △ 316 | + 632 (-) | | 280 | + 35 (+ 12.7%) |
| 営業外収益 | 172 | 182 | △ 9 (△ 5.2%) | | 165 | + 7 (+ 4.8%) |
| 受取利息・配当金 | 12 | 13 | △ 0 | | 19 | △ 6 |
| 持分法投資利益 | 50 | 46 | + 4 | 東急不動産ホールディングス 56 (+21)、東急建設 △9 (△13) | 45 | + 5 |
| その他営業外収益 | 109 | 122 | △ 13 | | 101 | + 8 |
| 営業外費用 | 138 | 134 | + 4 (+ 3.2%) | | 137 | + 1 (+ 1.0%) |
| 支払利息 | 83 | 86 | △ 2 | | 84 | △ 0 |
| その他営業外費用 | 54 | 48 | + 6 | | 53 | + 1 |
| 経常利益 | 349 | △ 268 | + 618 (-) | | 308 | + 41 (+ 13.6%) |
| 特別利益 | 234 | 194 | + 40 (+ 20.7%) | | 239 | △ 4 (△ 1.7%) |
| 固定資産売却益 | 144 | 3 | + 141 | | 146 | △ 1 |
| 工事負担金等受入額 | 13 | 133 | △ 119 | | 14 | △ 0 |
| 特定都市鉄道整備準備金取崩額 | 25 | 25 | - | | 25 | + 0 |
| その他特別利益 | 51 | 33 | + 18 | | 54 | △ 2 |
| 特別損失 | 314 | 483 | △ 169 (△ 35.0%) | | 275 | + 39 (+ 14.4%) |
| 工事負担金等圧縮額 | 11 | 74 | △ 62 | | 12 | △ 0 |
| その他特別損失 | 302 | 409 | △ 106 | 減損損失251 (△16)、新型コロナウイルス感染症による損失 4 (△32) | 263 | + 39 |
| 税金等調整前当期純利益 | 270 | △ 557 | + 827 (-) | | 272 | △ 1 (△ 0.6%) |

セグメント別EBITDA

| (単位：億円) | 2021年度 実績 | 2020年度 実績 | 増減 | 摘要 | 2021年度 2月予想 | 増減 |
|---------------|--------------|--------------|--------------------|----|----------------|------------------|
| 交通事業 | 414 | 264 | + 150 (+ 57.1%) | | 394 | + 20 (+ 5.3%) |
| 東急電鉄等 | 402 | 313 | + 89 | | 393 | + 9 |
| 東急バス・東急トランセ | 6 | △ 28 | + 35 | | 6 | △ 0 |
| その他 | 5 | △ 20 | + 26 | | △ 6 | + 11 |
| 不動産事業 | 709 | 544 | + 165 (+ 30.3%) | | 721 | △ 11 (△ 1.6%) |
| 当社 不動産販売 | 202 | 72 | + 130 | | 202 | △ 0 |
| 当社 不動産賃貸 | 391 | 376 | + 15 | | 398 | △ 6 |
| その他 | 114 | 95 | + 18 | | 119 | △ 4 |
| 生活サービス事業 | 226 | 139 | + 87 (+ 62.6%) | | 225 | + 1 (+ 0.7%) |
| リテール | 84 | 45 | + 38 | | 80 | + 4 |
| 東急百貨店等 | 7 | △ 15 | + 23 | | 7 | △ 0 |
| 東急ストア | 64 | 70 | △ 5 | | 60 | + 3 |
| その他 | 12 | △ 8 | + 21 | | 11 | + 0 |
| ICT・メディア | 142 | 93 | + 48 | | 145 | △ 2 |
| 東急レクリエーション | 8 | 3 | + 5 | | 8 | + 0 |
| イツ・コミュニケーションズ | 78 | 78 | + 0 | | 80 | △ 1 |
| 東急エージェンシー | 16 | 0 | + 15 | | 13 | + 3 |
| その他 | 38 | 10 | + 27 | | 43 | △ 4 |
| ホテル・リゾート事業 | △ 133 | △ 263 | + 129 (-) | | △ 145 | + 11 (-) |
| 東急ホテルズ等 | △ 125 | △ 241 | + 115 | | △ 141 | + 15 |
| その他 | △ 7 | △ 21 | + 13 | | △ 3 | △ 4 |
| 消去 | 2 | 3 | △ 0 | | 7 | △ 4 |
| 合計 | 63 | 59 | + 4 (+ 6.7%) | | 64 | △ 0 (△ 0.7%) |
| 受取利息配当金 | 12 | 13 | △ 0 | | 19 | △ 6 |
| 持分法投資損益 | 50 | 46 | + 4 | | 45 | + 5 |
| 合計 | 1,283 | 747 | + 536 (+ 71.8%) | | 1,266 | + 17 (+ 1.4%) |

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

セグメント情報① 交通事業

| (単位：億円) | 2021年度 実績 | 2020年度 実績 | 増減 | 摘要 | 2021年度 2月予想 | 増減 |
|-------------|--------------|--------------|-------------------|--|----------------|------------------|
| 営業収益 | 1,665 | 1,519 | + 145 (+ 9.6%) | 輸送人員 +11.3% (定期外 +19.0%、定期 +6.1%) □ 運賃収入 +10.8% (定期外 +19.9%、定期 △0.0%) | 1,649 | + 16 (+ 1.0%) |
| 東急電鉄等 | 1,217 | 1,118 | + 99 (+ 8.9%) | 運賃収入 1,077 (+104) | 1,211 | + 5 (+ 0.5%) |
| 東急バス・東急トランセ | 232 | 203 | + 28 (+ 14.1%) | 運賃収入 +14.4% | 231 | + 0 (+ 0.3%) |
| その他 | 215 | 197 | + 17 (+ 8.9%) | | 205 | + 10 (+ 5.0%) |
| 営業利益 | △ 39 | △ 260 | + 220 (-) | | △ 63 | + 23 (-) |
| 東急電鉄等 | △ 8 | △ 159 | + 151 (-) | 【費用】減価償却費 343 (+0)、修繕費 100 (+7)、 動力費 54 (+0)、経費 211 (△65) | △ 20 | + 11 (-) |
| 東急バス・東急トランセ | △ 11 | △ 53 | + 42 (-) | | △ 11 | △ 0 (-) |
| その他 | △ 20 | △ 47 | + 27 (-) | | △ 31 | + 12 (-) |

セグメント情報② 不動産事業

| (単位：億円) | 2021年度 実績 | 2020年度 実績 | 増減 | 摘要 | 2021年度 2月予想 | 増減 |
|----------|--------------|--------------|---------------------|--|----------------|------------------|
| 営業収益 | 2,232 | 1,976 | + 256 (+ 13.0%) | | 2,271 | △ 38 (△ 1.7%) |
| 当社 不動産販売 | 492 | 287 | + 204 (+ 71.3%) | 資産回転型ビル事業による増 | 494 | △ 1 (△ 0.4%) |
| 当社 不動産賃貸 | 967 | 932 | + 34 (+ 3.7%) | | 960 | + 7 (+ 0.7%) |
| その他 | 772 | 756 | + 16 (+ 2.2%) | 収益認識基準適用に伴う影響 (東急ジオックス) △119 当社ホテルMC +72、ベトナム住宅販売事業 +24 | 816 | △ 43 (△ 5.4%) |
| 営業利益 | 452 | 289 | + 162 (+ 56.1%) | | 460 | △ 7 (△ 1.7%) |
| 当社 不動産販売 | 195 | 68 | + 126 (+ 184.4%) | 資産回転型ビル事業による増 | 195 | △ 0 (△ 0.1%) |
| 当社 不動産賃貸 | 184 | 161 | + 22 (+ 14.2%) | | 190 | △ 6 (△ 3.2%) |
| その他 | 72 | 59 | + 12 (+ 21.5%) | 当社ホテルMC △27、ベトナム住宅販売事業 +13 東急アセットマネジメント +17 | 74 | △ 1 (△ 1.8%) |

セグメント情報③ リテール事業

| (単位：億円) | 2021年度 実績 | 2020年度 実績 | 増減 | 摘要 | 2021年度 2月予想 | 増減 |
|------------|--------------|--------------|--------------------|---|----------------|------------------|
| 営業収益 | 3,308 | 4,132 | △ 824 (△ 19.9%) | | 3,218 | + 90 (+ 2.8%) |
| 東急百貨店等 (※) | 792 | 1,527 | △ 734 (△ 48.1%) | 売上高増減率 全店 +6.1% 収益認識基準適用に伴う影響 △826 | 762 | + 29 (+ 3.9%) |
| 東急ストア | 2,041 | 2,156 | △ 114 (△ 5.3%) | 売上高増減率 全店 +0.2% 既存店 △1.0% 収益認識基準適用に伴う影響 △112 | 1,985 | + 55 (+ 2.8%) |
| その他 | 473 | 448 | + 24 (+ 5.6%) | | 469 | + 4 (+ 0.9%) |
| 営業利益 | 12 | △ 38 | + 50 (-) | | 7 | + 5 (+ 75.7%) |
| 東急百貨店等 (※) | △ 29 | △ 63 | + 34 (-) | | △ 28 | △ 0 (-) |
| 東急ストア | 42 | 48 | △ 6 (△ 13.3%) | | 38 | + 3 (+ 9.7%) |
| その他 | △ 0 | △ 23 | + 22 (-) | | △ 2 | + 2 (-) |

(※) 「東急百貨店等」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 実績 | 2020年度 実績 | 増減 | 摘要 | 2021年度 2月予想 | 増減 |
|---------------|--------------|--------------|--------------------|--------------------|----------------|-------------------|
| 営業収益 | 1,719 | 1,903 | △ 184 (△ 9.7%) | | 1,624 | + 95 (+ 5.9%) |
| 東急レクリエーション | 223 | 216 | + 7 (+ 3.2%) | | 223 | △ 0 (△ 0.0%) |
| イツ・コミュニケーションズ | 267 | 274 | △ 6 (△ 2.5%) | | 267 | + 0 (+ 0.2%) |
| 東急エージェンシー | 529 | 756 | △ 226 (△ 30.0%) | 収益認識基準適用に伴う影響 △422 | 442 | + 87 (+ 19.8%) |
| その他 | 698 | 656 | + 42 (+ 6.4%) | | 691 | + 7 (+ 1.1%) |
| 営業利益 | 53 | △ 0 | + 54 (-) | | 54 | △ 0 (△ 0.5%) |
| 東急レクリエーション | △ 6 | △ 12 | + 5 (-) | | △ 6 | + 0 (-) |
| イツ・コミュニケーションズ | 32 | 32 | △ 0 (△ 1.4%) | | 32 | + 0 (+ 1.1%) |
| 東急エージェンシー | 13 | △ 3 | + 17 (-) | | 10 | + 3 (+ 35.6%) |
| その他 | 14 | △ 17 | + 31 (-) | | 18 | △ 4 (△ 24.3%) |

セグメント情報⑤ ホテル・リゾート事業

| (単位：億円) | 2021年度 実績 | 2020年度 実績 | 増減 | 摘要 | 2021年度 2月予想 | 増減 |
|-------------|--------------|--------------|-------------------|----|----------------|------------------|
| 営業収益 | 435 | 378 | + 56 (+ 14.9%) | | 421 | + 14 (+ 3.4%) |
| 東急ホテルズ等 (※) | 323 | 276 | + 47 (+ 17.1%) | | 311 | + 12 (+ 3.9%) |
| その他 | 111 | 102 | + 9 (+ 9.1%) | | 109 | + 2 (+ 2.0%) |
| 営業利益 | △ 167 | △ 312 | + 144 (-) | | △ 185 | + 17 (-) |
| 東急ホテルズ等 (※) | △ 154 | △ 280 | + 125 (-) | | △ 176 | + 21 (-) |
| その他 | △ 12 | △ 31 | + 19 (-) | | △ 8 | △ 3 (-) |

(※) 「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)ティール・エイチ・プロパティーズを含んで表記しております

主要指標

| | 2021年度 実績 | 2020年度 実績 | 増減 |
|-----------|--------------|--------------|---------|
| 稼働率(%) | 44.1% | 31.0% | +13.1P |
| ADR (円) | 10,441 | 12,794 | △ 2,353 |
| RevPAR(円) | 4,606 | 3,968 | +638 |

貸借対照表

| (単位：億円) | 2021年度 実績 | 2020年度 実績 | 増減 | 摘要 |
|------------|--------------|--------------|-------------------|---|
| 資産 合計 | 24,791 | 24,760 | + 31 (+ 0.1%) | |
| 流動資産 | 3,530 | 3,262 | + 267 (+ 8.2%) | |
| 固定資産 | 21,261 | 21,498 | △ 236 (△ 1.1%) | |
| 負債 合計 | 17,262 | 17,235 | + 27 (+ 0.2%) | |
| 流動負債 | 6,683 | 6,884 | △ 201 (△ 2.9%) | 有利子負債 △210 |
| 固定負債 | 10,503 | 10,250 | + 253 (+ 2.5%) | 有利子負債 +346 |
| 特別法上の準備金 | 75 | 100 | △ 25 (△ 25.0%) | |
| 純資産 合計 | 7,529 | 7,525 | + 4 (+ 0.1%) | 株主資本 △35、 その他包括利益累計額 +42、非支配株主持分 △2 |
| 自己資本 | 7,029 | 7,023 | + 6 (+ 0.1%) | 親会社株主に帰属する当期純利益 +87、 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 | 11,957 | 11,821 | + 135 (+ 1.1%) | |
| 自己資本比率 | 28.4% | 28.4% | - | |
| 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 実績 | 2020年度 実績 | 増減 | 摘要 | 2021年度 2月予想 | 増減 |
|---------------|--------------|--------------|-------|---|----------------|-------|
| 営業活動キャッシュ・フロー | 855 | 858 | △ 3 | | 1,011 | △ 155 |
| 投資活動キャッシュ・フロー | △ 788 | △ 1,151 | + 363 | | △ 926 | + 137 |
| うち、設備投資 | △ 1,103 | △ 1,132 | + 28 | | △ 1,230 | + 126 |
| うち、工事負担金等受入額 | 54 | 83 | △ 29 | | 50 | + 4 |
| うち、資産売却入金 | 340 | 25 | + 315 | | 347 | △ 6 |
| 財務活動キャッシュ・フロー | △ 13 | 171 | △ 185 | | △ 85 | + 71 |
| うち、有利子負債純増減 | 126 | 311 | △ 185 | | 71 | + 55 |
| うち、配当金支払等 | △ 120 | △ 127 | + 6 | 配当金支払 △75 (+51)、ESOP導入による自己株式取得 △45 (△45) | △ 126 | + 5 |
| フリーキャッシュ・フロー | 67 | △ 293 | + 360 | | 85 | △ 17 |
| 有利子負債 期末残高 | 11,957 | 11,821 | + 135 | 有利子負債/東急EBITDA倍率 9.3倍 (△6.5) | 11,893 | + 64 |

セグメント別設備投資

| (単位：億円) | 2021年度 実績 | 2020年度 実績 | 増減 | 摘要 | 2021年度 2月予想 | 増減 |
|-----------|--------------|--------------|---------------------|---|----------------|--------------------|
| 設備投資 合計 | 1,174 | 1,063 | + 110 (+ 10.4%) | | 1,286 | △ 111 (△ 8.7%) |
| 交通 | 492 | 354 | + 137 (+ 38.8%) | 東急電鉄等 +136 | 457 | + 35 (+ 7.8%) |
| 不動産 | 350 | 500 | △ 149 (△ 29.9%) | 当社 不動産賃貸 △185 | 484 | △ 133 (△ 27.6%) |
| 生活サービス計 | 325 | 245 | + 79 (+ 32.4%) | | 303 | + 22 (+ 7.5%) |
| リテール | 171 | 139 | + 31 (+ 22.8%) | | 164 | + 7 (+ 4.5%) |
| ICT・メディア | 154 | 106 | + 47 (+ 45.1%) | | 139 | + 15 (+ 11.0%) |
| ホテル・リゾート | 20 | 62 | △ 42 (△ 67.5%) | | 27 | △ 6 (△ 24.8%) |
| 全社 | 23 | 15 | + 7 | | 30 | △ 6 |
| 消去 | △ 37 | △ 114 | + 77 | | △ 15 | △ 22 |
| 分譲土地建物 支出 | 272 | 125 | + 147 (+ 118.0%) | | 376 | △ 103 (△ 27.4%) |
| 減価償却費 合計 | 839 | 869 | △ 30 (△ 3.5%) | 交通 400 (△6)、不動産 248 (+5)、 生活サービス 158 (△16)、ホテル・リゾート 33 (△12) | 852 | △ 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

IV. 2022年度 業績予想 詳細資料

財務諸表サマリー

| (単位：億円) | 2022年度 通期予想 | 2021年度 実績 | 増減 | 摘要 |
|-----------------|----------------|--------------|---------------------|---|
| 営業収益 | 9,370 | 8,791 | + 578 (+ 6.6%) | 交通 +102、不動産 +44、 生活サービス +262、ホテル・リゾート +215 |
| 営業利益 | 400 | 315 | + 84 (+ 26.8%) | 交通 +50、不動産 △129、 生活サービス +54、ホテル・リゾート +107 |
| 営業外収益 | 97 | 172 | △ 75 (△ 43.9%) | 持分法投資利益 58 (+7) |
| 営業外費用 | 142 | 138 | + 3 (+ 2.6%) | 支払利息 85 (+1) |
| 経常利益 | 355 | 349 | + 5 (+ 1.4%) | |
| 特別利益 | 103 | 234 | △ 131 (△ 56.2%) | [前年]固定資産売却益 144 |
| 特別損失 | 99 | 314 | △ 215 (△ 68.5%) | [前年]減損損失 251 |
| 税金等調整前当期純利益 | 359 | 270 | + 88 (+ 32.8%) | |
| 法人税等 | 129 | 168 | △ 39 (△ 23.3%) | 法人税・住民税・事業税 117 (△49)、法人税等調整額 12 (+9) |
| 当期純利益 | 230 | 102 | + 127 (+ 125.4%) | |
| 非支配株主に帰属する当期純利益 | 10 | 14 | △ 4 (△ 29.6%) | |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 220 | 87 | + 132 (+ 150.5%) | |
| 東急EBITDA | 1,409 | 1,283 | + 125 (+ 9.8%) | 交通 +63、不動産 △120、生活サービス +63、 ホテル・リゾート +109、全社・消去 +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

セグメント別営業収支

| (単位：億円) | | 2022年度 通期予想 | 2021年度 実績 | 増減 | 摘要 | |
|----------|------|----------------|--------------|--------------------|---------------------|--------------------------------|
| 営業収益 | 合計 | 9,370 | 8,791 | + 578 (+ 6.6%) | | |
| 営業利益 | 合計 | 400 | 315 | + 84 (+ 26.8%) | | |
| 交通 | 営業収益 | 1,768 | 1,665 | + 102 (+ 6.1%) | 東急電鉄等 +64 | |
| | 営業利益 | 11 | △ 39 | + 50 (-) | 東急電鉄等 +15 | |
| 不動産 | 営業収益 | 2,277 | 2,232 | + 44 (+ 2.0%) | 当社 販売 △35、当社 賃貸 +21 | |
| | 営業利益 | 323 | 452 | △ 129 (△ 28.6%) | 当社 販売 △109、当社 賃貸 △5 | |
| 生活サービス | | 生活サービス計 | 5,290 | 5,027 | + 262 (+ 5.2%) | |
| | 営業収益 | リテール | 3,451 | 3,308 | + 142 (+ 4.3%) | 東急百貨店等 +81、東急ストア +149 |
| | | ICT・メディア | 1,839 | 1,719 | + 119 (+ 7.0%) | イツ・コミュニケーションズ △0、東急エージェンシー △31 |
| | | 生活サービス計 | 121 | 66 | + 54 (+ 83.3%) | |
| | 営業利益 | リテール | 54 | 12 | + 41 (+ 339.1%) | 東急百貨店等 +32、東急ストア +0 |
| | | ICT・メディア | 67 | 53 | + 13 (+ 24.7%) | イツ・コミュニケーションズ +0、東急エージェンシー △1 |
| ホテル・リゾート | 営業収益 | 651 | 435 | + 215 (+ 49.6%) | 東急ホテルズ等 +184 | |
| | 営業利益 | △ 60 | △ 167 | + 107 (-) | 東急ホテルズ等 +94 | |
| 消去等 | 営業収益 | △ 616 | △ 569 | △ 46 | | |
| | 営業利益 | 5 | 3 | + 1 | | |

営業外・特別損益

| (単位：億円) | 2022年度 通期予想 | 2021年度 実績 | 増減 | 摘要 |
|----------------|----------------|--------------|--------------------|----------------------------------|
| 営業利益 | 400 | 315 | + 84 (+ 26.8%) | |
| 営業外収益 | 97 | 172 | △ 75 (△ 43.9%) | |
| 受取利息・配当金 | 13 | 12 | + 0 | |
| 持分法投資利益 | 58 | 50 | + 7 | |
| その他営業外収益 | 26 | 109 | △ 83 | |
| 営業外費用 | 142 | 138 | + 3 (+ 2.6%) | |
| 支払利息 | 85 | 83 | + 1 | |
| その他営業外費用 | 57 | 54 | + 2 | |
| 経常利益 | 355 | 349 | + 5 (+ 1.4%) | |
| 特別利益 | 103 | 234 | △ 131 (△ 56.2%) | |
| 工事負担金等受入額 | 55 | 13 | + 41 | |
| 特定都市鉄道整備準備金取崩額 | 25 | 25 | △ 0 | |
| その他特別利益 | 23 | 196 | △ 173 | [前年]固定資産売却益 144 |
| 特別損失 | 99 | 314 | △ 215 (△ 68.5%) | |
| 工事負担金等圧縮額 | 31 | 11 | + 19 | |
| その他特別損失 | 68 | 302 | △ 234 | [前年]減損損失 251、新型コロナウイルス感染症による損失 4 |
| 税金等調整前当期純利益 | 359 | 270 | + 88 (+ 32.8%) | |

セグメント別EBITDA

| (単位：億円) | 2022年度 通期予想 | 2021年度 実績 | 増減 | 摘要 |
|----------------|----------------|--------------|--------------------|----|
| 交通事業 | 478 | 414 | + 63 (+ 15.2%) | |
| 東急電鉄等 | 434 | 402 | + 31 | |
| 東急バス・東急トランセ | 10 | 6 | + 3 | |
| その他 | 33 | 5 | + 27 | |
| 不動産事業 | 589 | 709 | △ 120 (△ 17.0%) | |
| 当社 不動産販売 | 95 | 202 | △ 107 | |
| 当社 不動産賃貸 | 388 | 391 | △ 3 | |
| その他 | 105 | 114 | △ 9 | |
| 生活サービス事業 | 290 | 226 | + 63 (+ 28.0%) | |
| リテール | 129 | 84 | + 44 | |
| 東急百貨店等 | 42 | 7 | + 34 | |
| 東急ストア | 64 | 64 | + 0 | |
| その他 | 21 | 12 | + 9 | |
| ICT・メディア | 161 | 142 | + 18 | |
| イツツ・コミュニケーションズ | 81 | 78 | + 2 | |
| 東急エージェンシー | 14 | 16 | △ 2 | |
| その他 | 65 | 46 | + 19 | |
| ホテル・リゾート事業 | △ 24 | △ 133 | + 109 (-) | |
| 東急ホテルズ等 | △ 28 | △ 125 | + 97 | |
| その他 | 4 | △ 7 | + 12 | |
| 消去 | 5 | 2 | + 2 | |
| 合計 | 71 | 63 | + 7 (+ 11.7%) | |
| 受取利息配当金 | 13 | 12 | + 0 | |
| 持分法投資損益 | 58 | 50 | + 7 | |
| 合計 | 1,409 | 1,283 | + 125 (+ 9.8%) | |

* 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) | 2022年度 通期予想 | 2021年度 実績 | 増減 | 摘要 |
|-------------|----------------|--------------|-------------------|--|
| 営業収益 | 1,768 | 1,665 | + 102 (+ 6.1%) | 輸送人員 +4.5% (定期外 +8.6%、定期 +1.3%) □ 運賃収入 +5.5% (定期外 +8.6%、定期 +1.2%) |
| 東急電鉄等 | 1,282 | 1,217 | + 64 (+ 5.3%) | 運賃収入 1,137 (+59) |
| 東急バス・東急トランセ | 240 | 232 | + 7 (+ 3.4%) | |
| その他 | 245 | 215 | + 29 (+ 13.8%) | |
| 営業利益 | 11 | △ 39 | + 50 (-) | |
| 東急電鉄等 | 7 | △ 8 | + 15 (-) | 【費用】減価償却費 340 (△3)、修繕費 105 (+4)、 動力費 70 (+15)、経費 237 (+25) |
| 東急バス・東急トランセ | △ 4 | △ 11 | + 6 (-) | |
| その他 | 8 | △ 20 | + 28 (-) | |

セグメント情報② 不動産事業

| (単位：億円) | 2022年度 通期予想 | 2021年度 実績 | 増減 | 摘要 |
|----------|----------------|--------------|--------------------|------------------------------|
| 営業収益 | 2,277 | 2,232 | + 44 (+ 2.0%) | |
| 当社 不動産販売 | 457 | 492 | △ 35 (△ 7.2%) | |
| 当社 不動産賃貸 | 988 | 967 | + 21 (+ 2.2%) | |
| その他 | 831 | 772 | + 58 (+ 7.6%) | 当社ホテルMC +36 |
| 営業利益 | 323 | 452 | △ 129 (△ 28.6%) | |
| 当社 不動産販売 | 85 | 195 | △ 109 (△ 56.2%) | 前年の大型物件販売の反動減 |
| 当社 不動産賃貸 | 178 | 184 | △ 5 (△ 3.1%) | 資産回転型ビル事業：一部物件を当社不動産販売へ振替 △5 |
| その他 | 59 | 72 | △ 13 (△ 18.8%) | 当社ホテルMC +8、東急アセットマネジメント △16 |

セグメント情報③ リテール事業

| (単位：億円) | 2022年度 通期予想 | 2021年度 実績 | 増減 | 摘要 |
|------------|----------------|--------------|--------------------|--|
| 営業収益 | 3,451 | 3,308 | + 142 (+ 4.3%) | |
| 東急百貨店等 (※) | 873 | 792 | + 81 (+ 10.2%) | 売上高増減率 全店 +3.5% |
| 東急ストア | 2,191 | 2,041 | + 149 (+ 7.3%) | 売上高増減率 全店 +2.2% 既存店 △0.1% 東急ステーションリテールサービスとの合併に伴う影響 +97 |
| その他 | 385 | 473 | △ 87 (△ 18.6%) | |
| 営業利益 | 54 | 12 | + 41 (+ 339.1%) | |
| 東急百貨店等 (※) | 2 | △ 29 | + 32 (-) | |
| 東急ストア | 43 | 42 | + 0 (+ 2.3%) | |
| その他 | 8 | △ 0 | + 8 (-) | |

(※) 「東急百貨店等」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) | 2022年度 通期予想 | 2021年度 実績 | 増減 | 摘要 |
|---------------|----------------|--------------|--------------------|----|
| 営業収益 | 1,839 | 1,719 | + 119 (+ 7.0%) | |
| イツ・コミュニケーションズ | 267 | 267 | △ 0 (△ 0.2%) | |
| 東急エージェンシー | 498 | 529 | △ 31 (△ 5.9%) | |
| その他 | 1,073 | 922 | + 151 (+ 16.4%) | |
| 営業利益 | 67 | 53 | + 13 (+ 24.7%) | |
| イツ・コミュニケーションズ | 33 | 32 | + 0 (+ 2.0%) | |
| 東急エージェンシー | 12 | 13 | △ 1 (△ 13.5%) | |
| その他 | 22 | 7 | + 14 (+ 193.8%) | |

セグメント情報⑤ ホテル・リゾート事業

| (単位：億円) | 2022年度 通期予想 | 2021年度 実績 | 増減 | 摘要 |
|-------------|----------------|--------------|--------------------|----|
| 営業収益 | 651 | 435 | + 215 (+ 49.6%) | |
| 東急ホテルズ等 (※) | 508 | 323 | + 184 (+ 57.0%) | |
| その他 | 142 | 111 | + 31 (+ 28.0%) | |
| 営業利益 | △ 60 | △ 167 | + 107 (-) | |
| 東急ホテルズ等 (※) | △ 59 | △ 154 | + 94 (-) | |
| その他 | △ 0 | △ 12 | + 12 (-) | |

(※) 「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

主要指標

| | 2022年度 通期予想 | 2021年度 実績 | 増減 |
|-----------|----------------|--------------|--------|
| 稼働率(%) | 69.4% | 44.1% | +25.3P |
| ADR (円) | 11,819 | 10,441 | +1,378 |
| RevPAR(円) | 8,200 | 4,606 | +3,594 |

キャッシュ・フロー計算書

| (単位：億円) | 2022年度 通期予想 | 2021年度 実績 | 増減 | 摘要 |
|---------------|----------------|--------------|-------|------------------------------|
| 営業活動キャッシュ・フロー | 895 | 855 | + 39 | |
| 投資活動キャッシュ・フロー | △ 1,556 | △ 788 | △ 767 | |
| うち、設備投資 | △ 1,553 | △ 1,103 | △ 449 | |
| うち、工事負担金等受入額 | 50 | 54 | △ 4 | |
| うち、資産売却入金 | 22 | 340 | △ 318 | |
| 財務活動キャッシュ・フロー | 661 | △ 13 | + 674 | |
| うち、有利子負債純増減 | 785 | 126 | + 658 | |
| うち、配当金支払等 | △ 94 | △ 120 | + 26 | |
| フリーキャッシュ・フロー | △ 661 | 67 | △ 728 | |
| 有利子負債 期末残高 | 12,743 | 11,957 | + 785 | 有利子負債/東急EBITDA倍率 9.0倍 (△0.3) |

セグメント別設備投資

| (単位：億円) | 2022年度 通期予想 | 2021年度 実績 | 増減 | 摘要 |
|-----------|----------------|--------------|--------------------|---|
| 設備投資 合計 | 1,588 | 1,174 | + 413 (+ 35.2%) | |
| 交通 | 491 | 492 | △ 1 (△ 0.3%) | 東急電鉄等 △19 |
| 不動産 | 699 | 350 | + 348 (+ 99.5%) | 当社 不動産賃貸 +242 |
| 生活サービス計 | 291 | 325 | △ 34 (△ 10.6%) | |
| リテール | 101 | 171 | △ 70 (△ 41.1%) | |
| ICT・メディア | 190 | 154 | + 35 (+ 23.2%) | |
| ホテル・リゾート | 86 | 20 | + 65 (+ 323.7%) | |
| 全社 | 36 | 23 | + 12 | |
| 消去 | △ 15 | △ 37 | + 22 | |
| 分譲土地建物 支出 | 452 | 272 | + 179 (+ 65.6%) | |
| 減価償却費 合計 | 852 | 839 | + 12 (+ 1.5%) | 交通 394 (△6)、不動産 255 (+6)、 生活サービス 168 (+9)、ホテル・リゾート 35 (+2) |

* 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