

2021年度 決算説明会資料

2022年5月17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	3
II.	各種指標とセグメント別業績の推移	10
III.	各事業の状況	14
IV.	各事業の主要な業績指標	28
V.	2021年度 決算実績 詳細資料	34
VI.	2022年度 業績予想 詳細資料	47

はじめに

2021年度は、事業環境変化への対応と構造改革の推進による収益の復元を掲げた、中期3か年経営計画の初年度でした。

この1年を振り返ると、新型コロナウイルス感染症の拡大等、想定以上に厳しい状況となりましたが、赤字継続は回避するという強い意思を持って取り組み、不動産販売の貢献等により利益目標を達成しました。一方、当社グループ全体に目を向けると、依然厳しい状況の事業もあり、特にホテル事業は抜本的対策が急務と認識しております。

施策面では、運賃改定、オペレーション変革等、東急電鉄の事業構造強靱化の道筋が立ちつつあり、まちづくりにおいても、自律分散型都市構造に基づく取り組みが進む等、各事業の重点戦略が進捗しております。

2022年度は、創立100周年を迎える記念すべき1年であり、東急歌舞伎町タワーの竣工や、東急新横浜線の運転開始など大型案件が控えております。一方、事業環境は依然不透明な状況が続くと考えております。

中期経営計画のスローガンである『変革』には、変化への対応に留まらず、自ら新しい市場の創造をするという思いを込めております。当社の事業領域は広範囲に及びますが、ベースとなる交通事業・不動産事業が安定し、その基礎の元、生活サービス事業、ホテル・リゾート事業が自立したうえで、事業間のシナジーを生み出すことが、競争力の源泉です。そして、各事業を結び付け、個性ある魅力的なまちづくりを通じ、沿線を中心としたエリア価値を最大化することが、企業価値向上につながっていきます。

社会変容に晒されているこの瞬間をピンチではなく、新たな成長のチャンスと捉え、社会課題の解決を通じた美しい生活環境の創造に引き続き取り組んでまいります。

2022年5月 取締役社長 高橋 和夫

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】

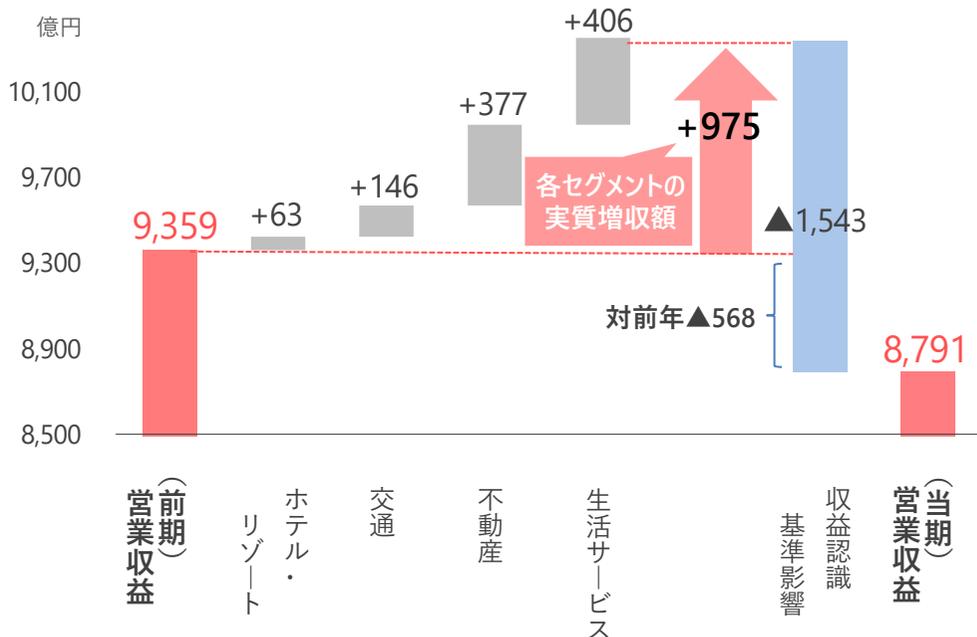
・大型物件の販売が寄与した不動産セグメント等、全セグメントにおいて営業増益・損失改善となったことに加え、固定資産売却益の計上もあり、親会社株主に帰属する当期純利益は、対前年650億円の増益

【対2月予想】

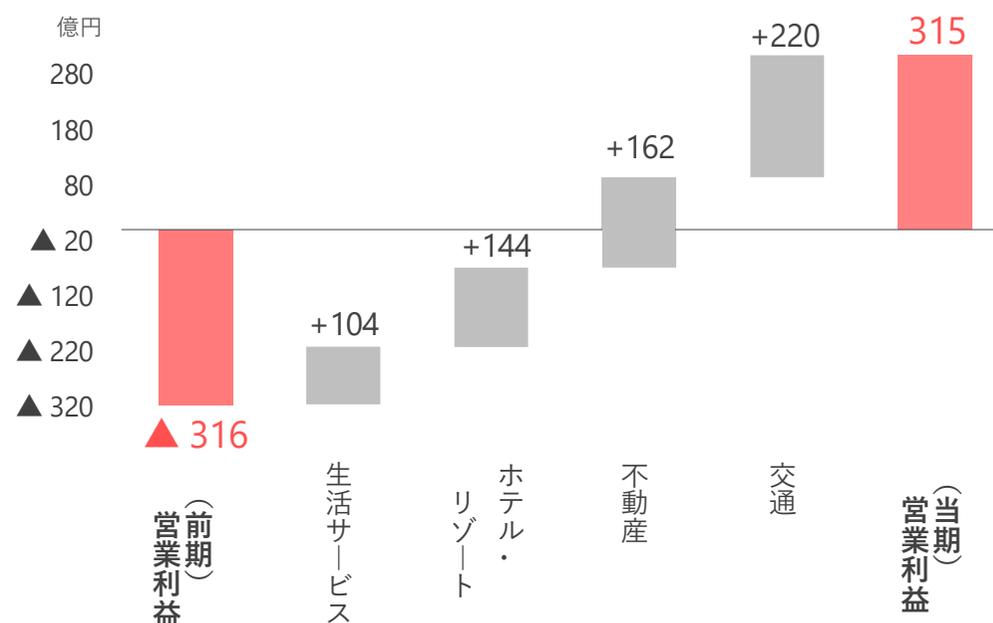
・営業利益は、新型コロナウイルス感染症の影響が想定を下回ったことを受け、交通事業やホテル・リゾート事業を中心に想定を上回り増益

・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

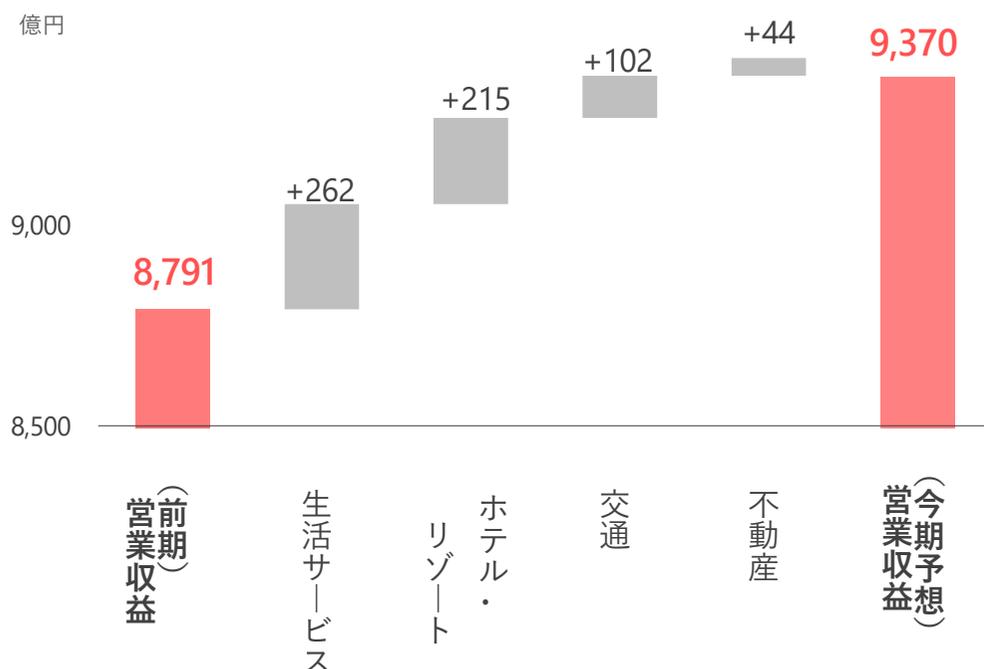
【営業利益】

・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

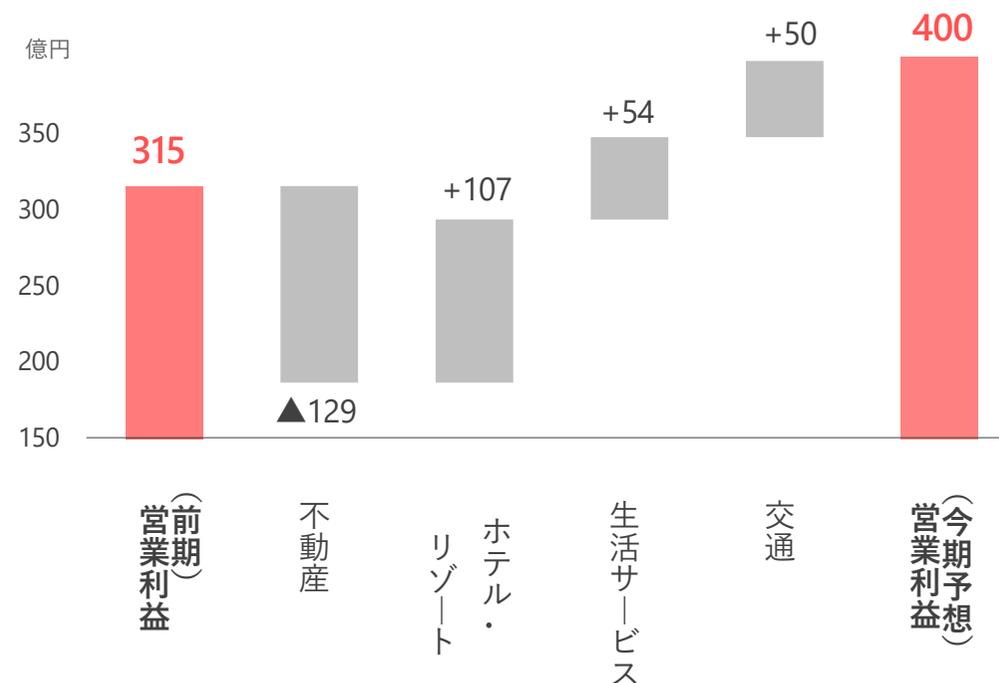
【親会社株主に帰属する当期純利益】

・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）



2022年度 資金・株主還元の方

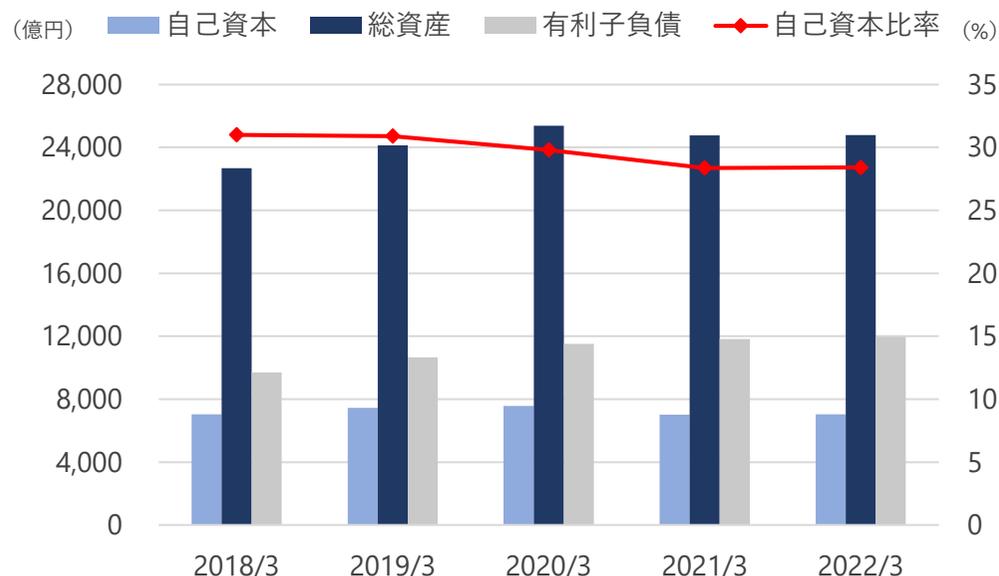
資金

- 中期3か年経営計画に基づき、安全・維持更新投資、進行中の大規模PJ、構造改革関連投資を着実に実施
- 不動産販売業は安定的な利益創出に向け、不動産市況を見極めながら継続的に良好な物件の仕入れに取り組む
- 2022年度は東急歌舞伎町タワー竣工等により設備投資額は1,588億円となり有利子負債水準は一時的に増加するが、2023年度にかけては収益性の回復等により、有利子負債／東急EBITDA倍率7倍台を確保していく

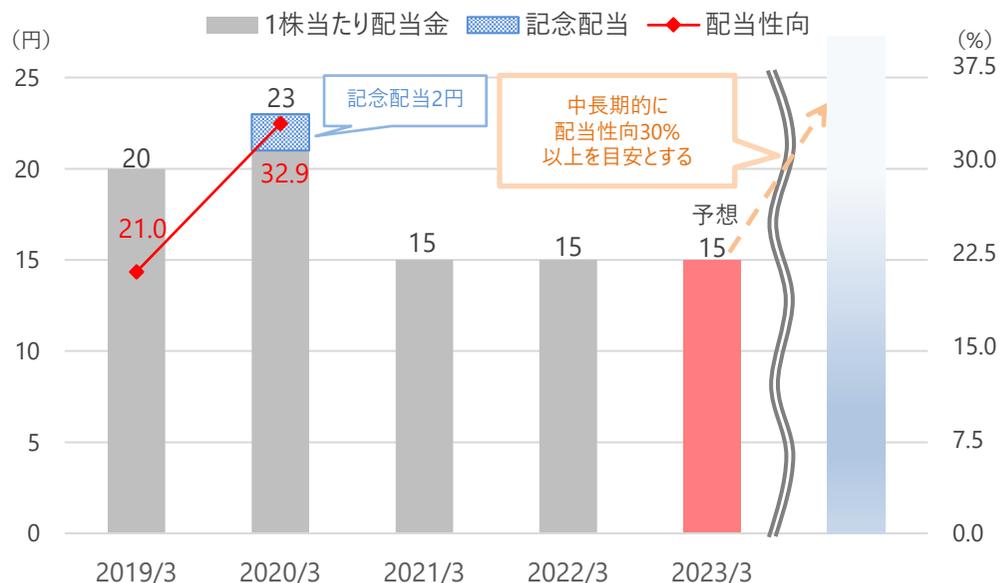
株主還元

- 配当は一株当たり年間15円を予定
- 自己株式取得等については、資金動向や利益水準の推移を考慮しながら、機動的に検討する

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



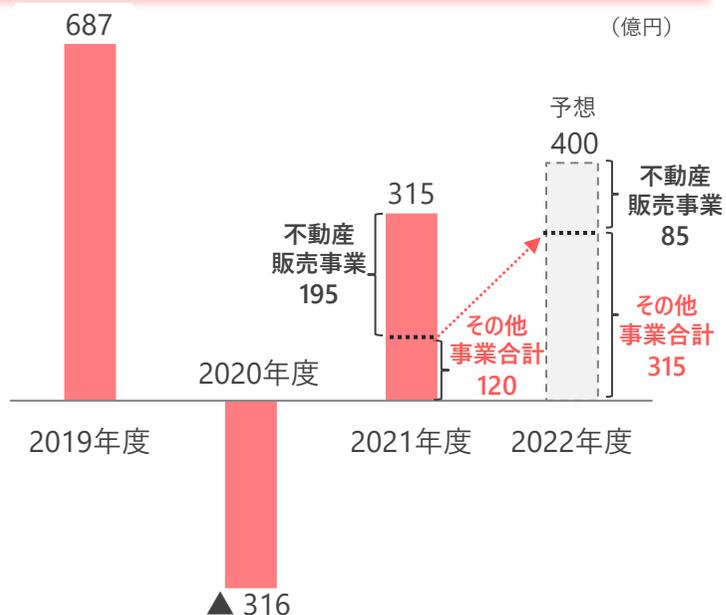
Memo

II. 各種指標とセグメント別業績の推移

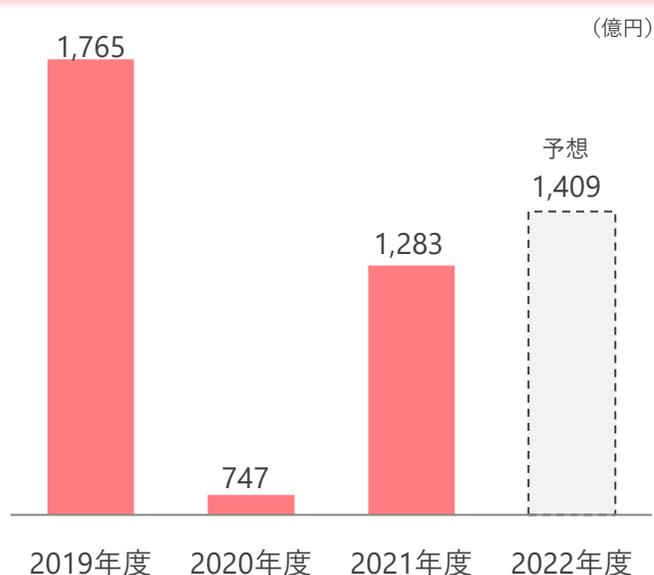
各種指標推移

中期経営計画2年目の2022年度は、各セグメントの更なる復元により、営業利益400億円を目指す

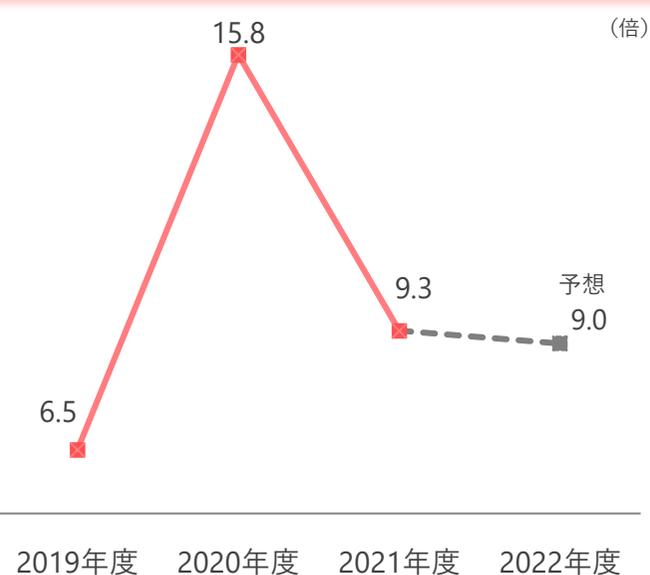
営業利益



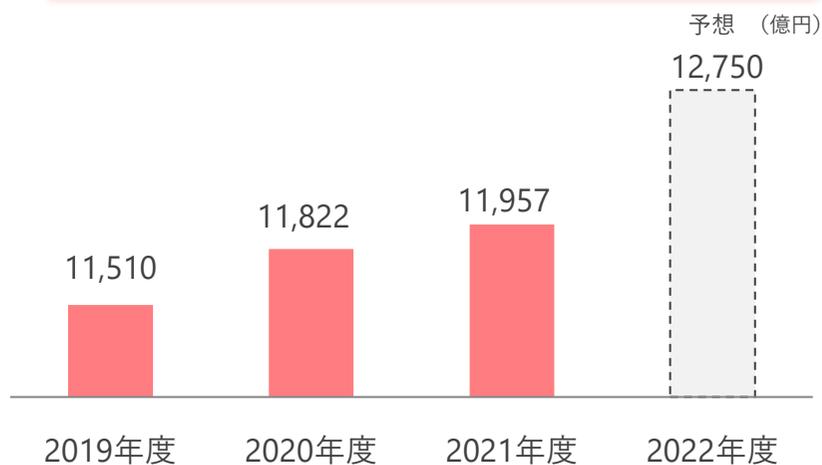
東急EBITDA



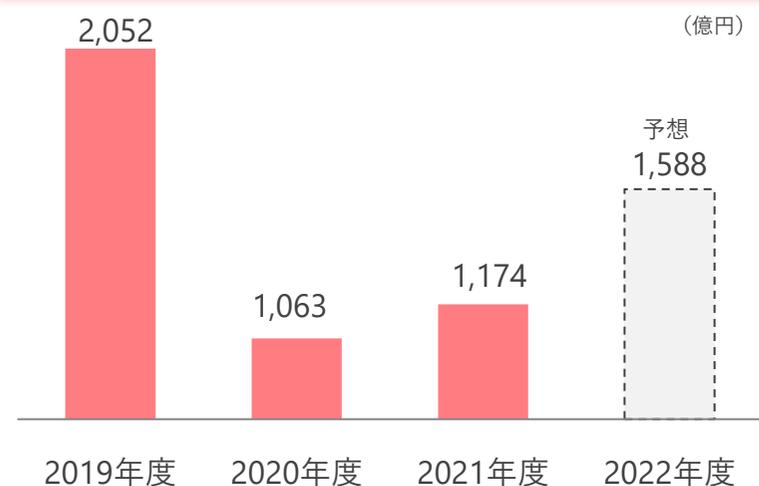
有利子負債/東急EBITDA倍率



(参考) 有利子負債



(参考) 設備投資

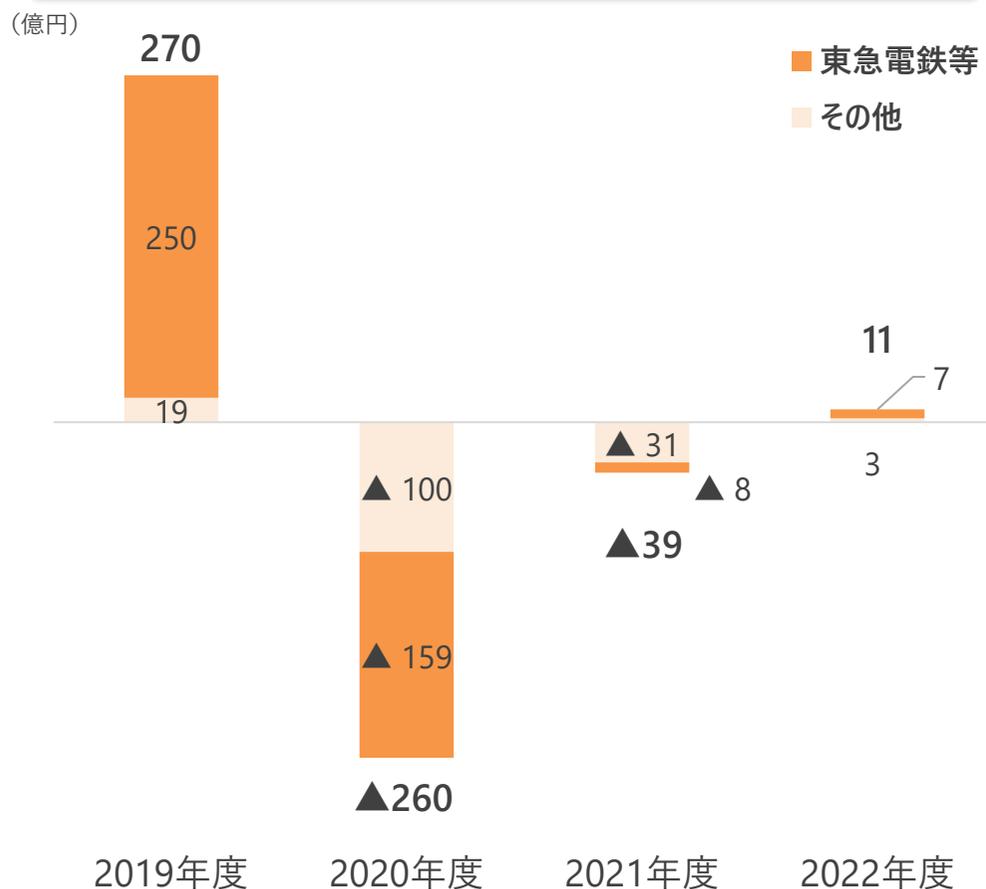


各セグメントの営業利益推移（1）

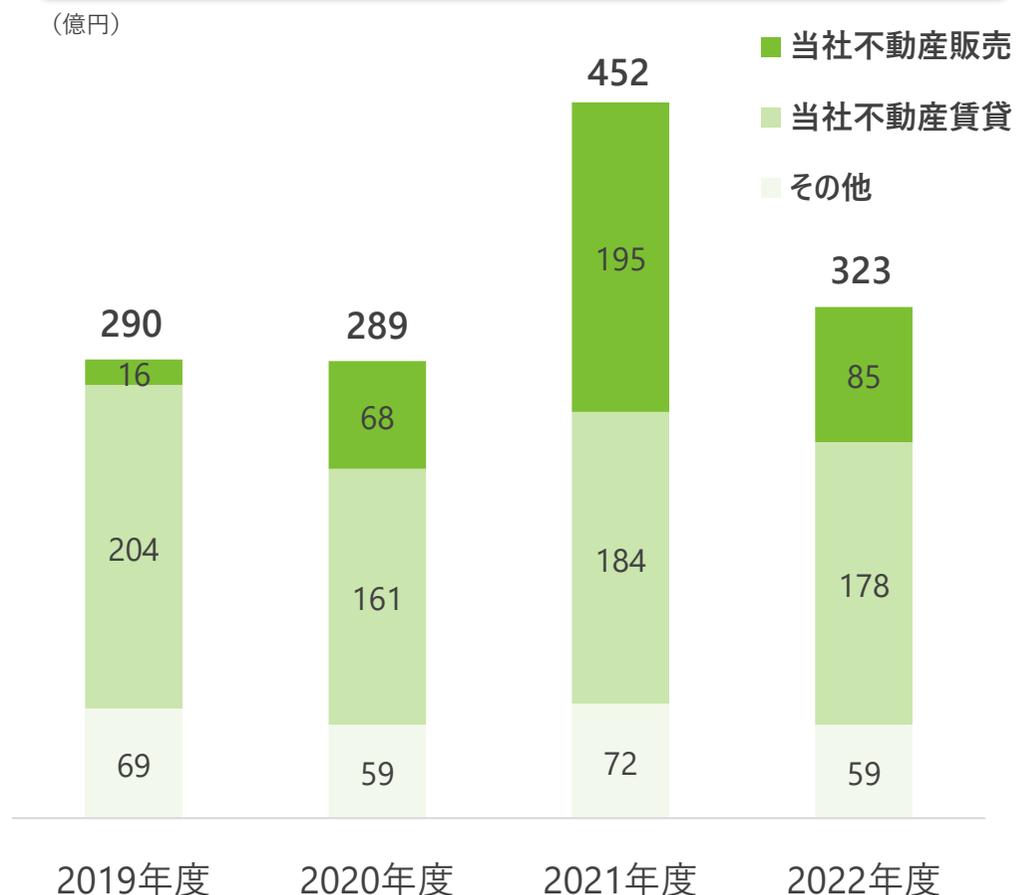
2022年度予想

交通	<ul style="list-style-type: none"> 東急電鉄は運賃改定や恒久的な固定費削減の推進等、収益性改善の取り組みは順調に進捗 2022年度は需要回復による黒字転換を見込むが、運賃改定効果は2023年度より寄与
不動産	<ul style="list-style-type: none"> 2021年度は当社不動産販売業の貢献が大きく、セグメント全体では反動による減益を見込むが、当社不動産賃貸業を中心に継続的・安定的な利益貢献、東急歌舞伎町タワーの竣工費用等を織り込む

交通事業



不動産事業



各セグメントの営業利益推移（2）

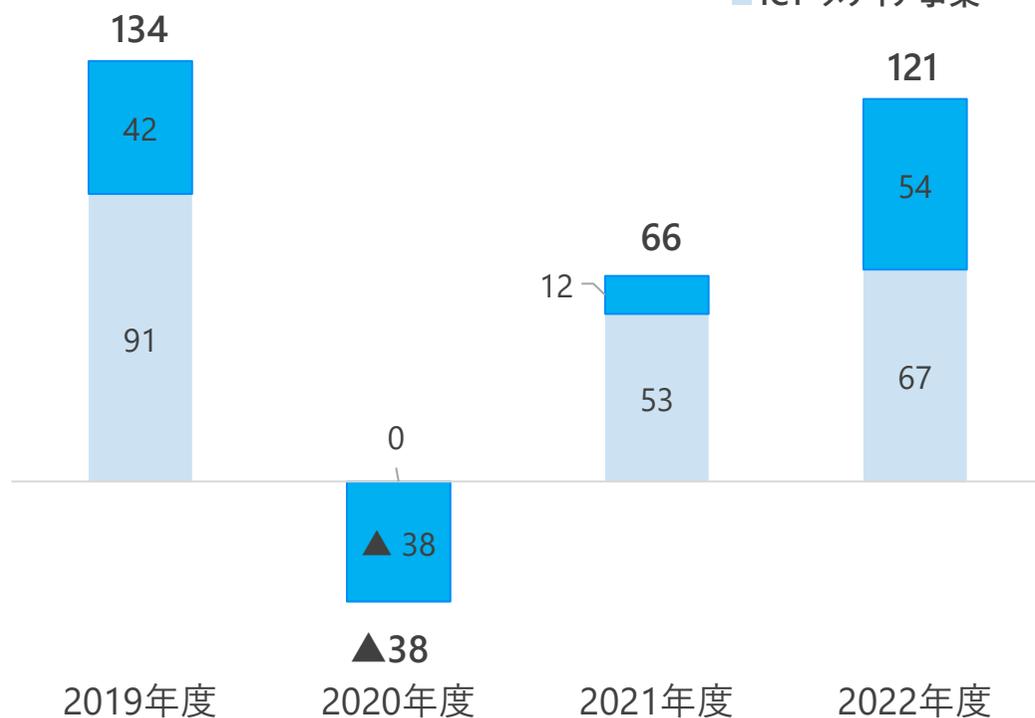
2022年度予想

生活サービス	リテール	<ul style="list-style-type: none"> 東急ストアは内食化傾向は落ち着きつつあるものの、引き続き堅調に利益創出 東急百貨店は店舗のリモデルやコスト削減など、更なる構造改革の徹底により営業利益を確保
	ICT・メディア	<ul style="list-style-type: none"> イツ・コミュニケーションズ等の継続した利益貢献に加え、コロナ禍で影響を受けた事業の回復を見込む
ホテル・リゾート	<ul style="list-style-type: none"> 新型コロナウイルスの影響が上期まで残り、引き続き営業損失を想定するが、前年比では大きく改善 コロナ後の需要回復を取り込むべく、再成長を目指した抜本的な再構築を推進し、早期の収支均衡に取り組む 	

生活サービス事業

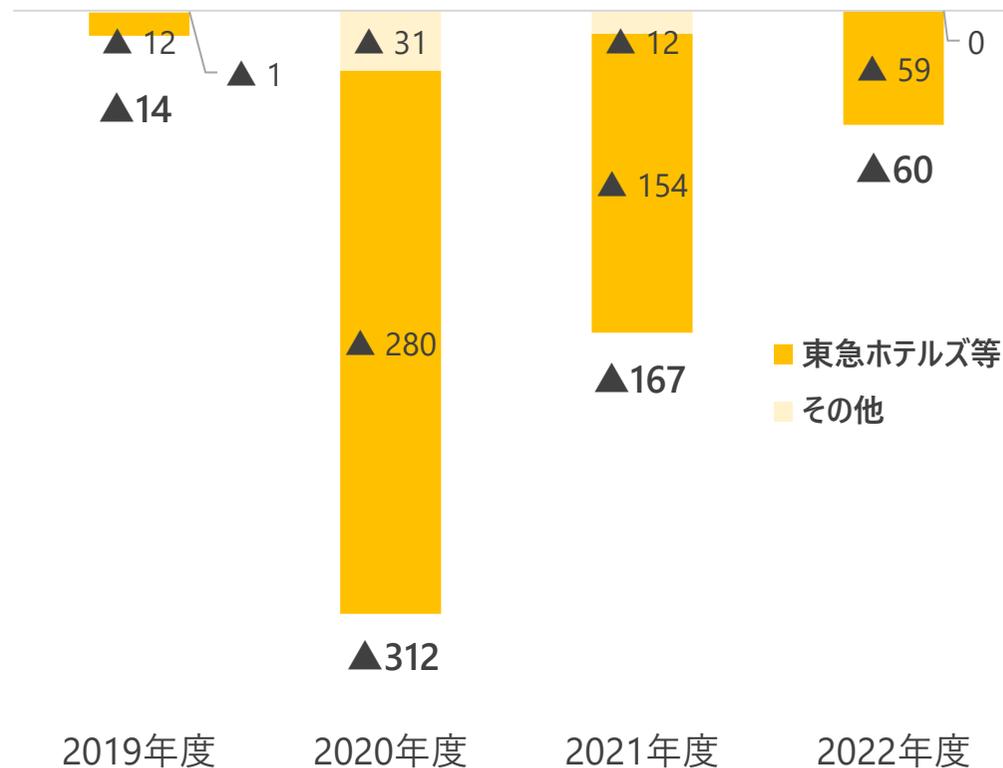
(億円)

■ リテール事業
■ ICT・メディア事業



ホテル・リゾート事業

(億円)



III. 各事業の状況

鉄道事業の取り組み（1）

事業構造の変革など更なる経営努力を前提として、お客さまの負担を極力抑えた形で運賃改定を来春実施

収益性の復元に向けた取り組み

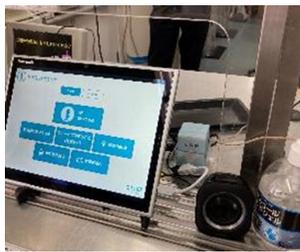
経営合理化・コスト削減の取り組み

■ 固定費削減・生産性向上のための事業構造変革

- 需要変化に適応するための運行・駅サービス体系の変革
- テクノロジーを活用したオペレーションの変革
 - ・東横線ワンマン運転の早期実現



- ・駅サービス、設備メンテナンスのDX化
- ・5G通信環境の早期整備



- 旧来からの慣習にとらわれない社内諸制度・ルールの変革
- 内製化による費用削減（広告宣伝費等）

運賃改定

■ 認可内容

- ・認可日：2022年4月8日
- ・実施時期：2023年3月（予定）
- ・改定率、増収率：改定率12.9%、増収率11.7%
- ・券種毎の改定率（値上げ率）

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の値上げ
こどもの国線の運賃は据え置き

（単位：％）

	1円単位	10円単位	定期外計
改定率	13.6	11.5	13.5

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

（単位：％）

	通勤	通学	定期計
改定率	13.8	—	12.1

鉄道事業の取り組み（2）

アフターコロナに向け、時代に即した社会的価値を持続的に提供していく

安全・安心、都市交通の快適性向上・課題の解決といった社会的価値提供の取り組み

安全・安心のさらなる追求

■設備の健全性維持

運転保安装置の更新等、鉄道運行に必要な設備の維持・更新を確実に実施し、安全性・安定性を確保



■車内等の更なるセキュリティ対策

全車両に既に設置している車内防犯カメラの高機能化などを推進



LED蛍光灯型一体カメラ「IoTube」



カメラ映像イメージ

■自然災害対策、気候変動適応

基本的な耐震補強は完了し、今後は更なる被害最小化・復旧力向上のため対策を実施。気候変動へのレジリエンスを高めるため今後もさまざまなリスク対策を推進



橋脚の耐震補強



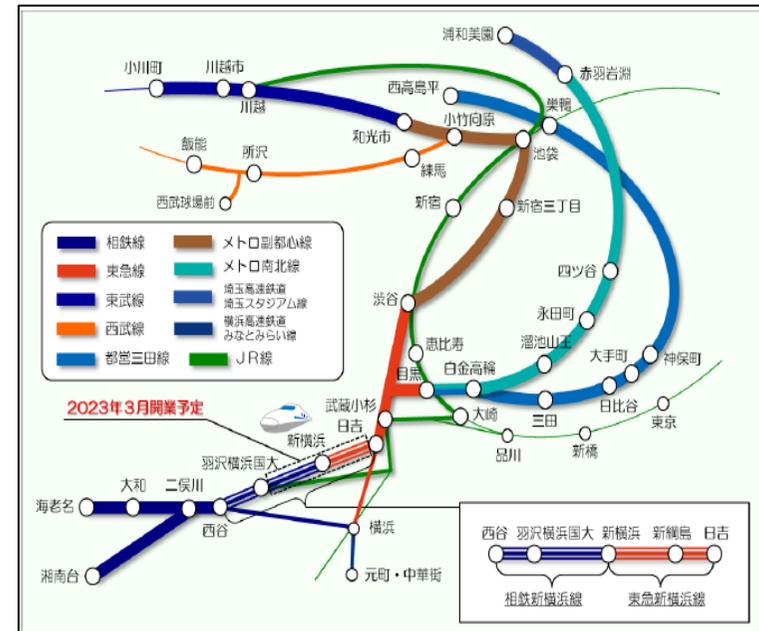
線路脇法面の豪雨対策

快適性・利便性の向上

■東急新横浜線開業への取り組み

- ・開業予定：2023年3月
- ・広域的な鉄道ネットワークの形成

東急新横浜線開業により、神奈川県央地域および横浜市西部から東京、埼玉地域に至る広域的な鉄道ネットワークが形成され、地域間の連携と活性化が図られる



■目黒線8両編成化による更なる輸送力増強

- ・2022年4月上旬より順次開始
- ・2023年3月8両編成化完了予定



目黒線の車両（新型車両3020系）

東急歌舞伎町タワー開業に向けた進捗状況

2023年4月開業に向け、ホテルおよびエンターテインメント施設などからなる超高層複合施設を整備

計画概要

施設名称：東急歌舞伎町タワー
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）
開業：2023年4月（予定）



東急歌舞伎町タワー外観
(2022年3月時点)

コンセプト

“好きを極める場”の創出

ホテル×エンターテインメントの複合施設という特性を活かし、「見出す～育てる～羽ばたかせる」といった新たな「好き」を生み出す商品企画に取り組む



施設用途概要



■18～47F ホテル

【運営：(株)東急ホテルズ】

・39～47F「BELLUSTAR TOKYO」
ラグジュアリーホテル 97室



・18～38F「HOTEL GROOVE SHINJUKU」
538室



■9～10F 映画館

【運営：(株)東急レクリエーション】

「109シネマズプレミアム新宿」

・8スクリーン、総席数752席のプレミアムシアター



■6～8F 劇場【運営：(株)TSTエンタテインメント】

「THEATER MILANO-Za」

・総席数約900席



■B1～B4 ライブホール

【運営：(株)TSTエンタテインメント】

「Zepp Shinjuku (TOKYO)」

・キャパシティ：スタンディング約1,500名、
シーティング約500名



渋谷駅周辺における再開発の取り組み

- ・ 当社の最重要拠点である、渋谷の未来に向け、官民連携も含めた複層的な取り組みを推進
- ・ 今後の以下の図以外の再開発機運にも、積極的に参画を検討していく

渋谷エリアの開発取り組み状況



渋谷区道玄坂二丁目 24番土地における開発計画

- ・ L Catterton Real Estate(※)、東急百貨店と共に推進
- ・ 2023年1月31日に東急百貨店本店を営業終了(予定)
- ・ 2023年春以降に建物解体工事に着手(予定)



現在の東急百貨店本店

※LVMHグループにより設立された不動産開発投資会社

渋谷二丁目17地区 第一種市街地再開発事業

敷地面積：約3,460㎡
延床面積：約44,560㎡
用途：事務所、店舗、
駐車場等
開業：2024年度上期(予定)



渋谷二丁目17地区 外観イメージ

渋谷スクランブルスクエア

敷地面積：約15,300㎡
延床面積：約276,000㎡
用途：事務所、店舗、展望施設等
開業：第I期 2019年11月
第II期 2027年度(予定)



渋谷スクランブルスクエア

沿線開発の取り組み

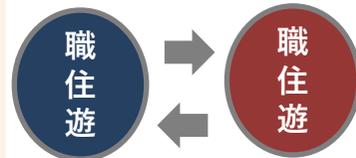
自律分散型都市構造の考え方に基づいた、職・住・遊の機能的配置や、地域住民・行政・大学・民間事業者との連携・協働等により、沿線の活性化を積極的に推進

自律分散型都市構造の推進

■コンセプト

職住近接やテレワークなどの新たなライフスタイルの急速な浸透を踏まえ、「自律分散型沿線都市」の実現を目指す

- ・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

■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
当社は事業協力者として、多様な都市機能の複合的整備等を図る



再開発イメージ

新たな郊外まちづくり「nexus構想」

■コンセプト

多摩田園都市エリアで、郊外における生活者起点での自由で豊かな暮らしを実現するために、住む、学ぶ、働く、遊ぶといった生活が自然や農と融合した「歩きたくなるまち」を目指す

■「nexus構想」の特徴

“住まう＝郊外中心”、“オフィス・商業＝都心中心”という従来の考え方から離れ、生活における地域の共助を増やし、新しい価値を創り出す



「nexus構想」イメージ図



2022年4月虹ヶ丘団地、すすき野団地エリアに「nexusチャレンジパーク早野」開業

不動産販売事業の推進

住宅販売事業を通じた「沿線エリアの価値向上」や、「ポートフォリオと資金効率」を意識した資産回転型ビル事業により、不動産販売事業において安定的かつ継続的な利益貢献を目指す

住宅販売における今後の主な事業計画

ドレッセ青葉荏田北フロント

総戸数：50戸

ドレッセ横浜十日市場レジデンス

総戸数：61戸

ドレッセ港北ニュータウン中川

総戸数：62戸

全て2022年度竣工(予定)

ドレッセタワー南町田グランベリーパーク



- ・竣工：2024年3月(予定)
- ・総戸数：375戸
- ・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

ドレッセタワー新綱島



- ・竣工：2023年10月(予定)
- ・総戸数：252戸

The YOKOHAMA FRONT TOWER



- ・竣工：2024年春(予定)
- ・総戸数：459戸

ドレッセタワー武蔵小杉



- ・竣工：2024年5月(予定)
- ・総戸数：160戸

年度

2022

引渡予定戸数:約290戸

2023

引渡予定戸数:約755戸

2024

引渡予定戸数:約540戸

※ 引渡予定戸数は、マンション・戸建・土地を含む数値

資産回転型ビル事業の取り組み

賃貸マンション開発・一棟売却

- ・投資家需要に即した物件を開発・売却

賃貸マンション「スタイリオ蒲田II」
2022年2月開業



中規模オフィス等開発・売却

- ・オフィス需要を見極め、市場に適した用途での開発・売却

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売却

- ・オフィスビルリノベーション事業「the Folks BY IOQ」が2022年2月開業
- ・オフィス全26区画と、1名から気軽に使える会員制ワーキングスペースやオフィス契約者専用のラウンジなどで構成



the Folks
BY IOQ

安定的な利益創出に向け、不動産市況を見極めながら継続的に良好な物件の仕入れに取り組む

海外における不動産事業の展開（ベトナム・ビンズン新都市）

日本での豊富な経験・ノウハウを活かし、海外においても住宅販売をはじめとする「まちづくり」を積極的に推進していく

ベトナム・ビンズン新都市における開発計画

The GLORY

敷地面積：約19,000㎡
建築用途：分譲マンション
（一部商業施設）
総戸数：992戸
竣工：2024年春（予定）
※NTT 都市開発(株)との共同事業



住宅ゾーン MIDORI PARK

商業ゾーン Hikari Area

Hikari エリア拡張

敷地面積：約33,000㎡
（既存部分含む）
建築用途：商業施設
開業：2022年夏(予定)



SORA gardens II

敷地面積：7,948㎡
建築用途：分譲マンション
（一部商業施設）
総戸数：557戸
平均価格：約1,500万円
竣工：2021年5月
※ベカメックス東急と
三菱地所レジデンス(株)の
共同事業



SORA gardens SC (第I期)

敷地面積：約20,000㎡
建築用途：総合スーパー(「イオン」)
ファッション・映画館・
カフェ・レストランなど
開業：2023年春（予定）



住宅・商業ゾーン SORA gardens Area

年度

2021
・SORA gardens II

2022
・Hikariエリア拡張

2023
・SORA gardens SC

2024
・The GLORY

リテール事業の取り組み

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

東急百貨店：本店再開発を踏まえた構造改革

■渋谷、沿線での東急フードショーの拠点化

東横のれん街

約100 ショップ・2,000 ㎡

TOKYU
Foodshow
SHIBUYA

約100 ショップ・6,070 ㎡

Foodshow EDGE

約40 ショップ・1,640 ㎡



■店舗構造改革リモデルの促進

・お客様の新たな価値観に対応する店舗リニューアルを促進



たまプラーザ東急百貨店 1階ベビー・キッズ売り場イメージ

■外商事業、コスメ事業の強化

・新たな外商ソリューション等による顧客接点確保を推進

東急ストア：リテール事業における日用品小売事業再編

■東急ステーションリテールサービスとの合併

・一体運営により、日常消費を取り込みドミナントを強化

Tokyu Store

スーパーマーケット



東急ステーションリテールサービス

駅売店 コンビニ ドラッグ



楽天グループ(株)との共同による新たな価値創造への取り組み

■東急ストアでの統合ポイントバーコードの開発

- ・ポイント連携拡大、OMO推進等により顧客の利便性向上を強化
- ・鉄道業界系のグループ共通ポイントでは初の取り組み

TOKYU POINT



統合ポイント



楽天ポイント



統合ポイントバーコード画像

ICT・メディア事業の取り組み

過去より推進してきたエンタメビジネスや、今後も成長が期待されるデジタル分野の更なる強化

エンタメビジネスの強化(東急歌舞伎町タワーでの今後の計画)

東急レクリエーション

■映画館「109シネマズプレミアム新宿」の運営

- ・映画にとどまらない多様なエンターテインメントコンテンツの提供
- ・新宿エリア初の3面ワイドビューシアター「ScreenX」を導入

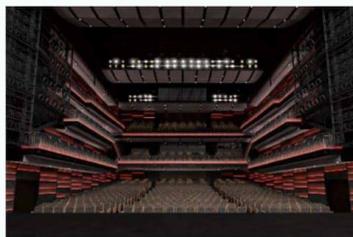


3面ワイドビューシアター「ScreenX」

TSTエンタテイメント

■劇場、ライブホールなどのエンターテインメント施設の企画・運営

- ・劇場では約900席の空間で、演劇・音楽・映像などの多彩なエンターテインメントコンテンツを発信



劇場「THEATER MILANO-Za」

東急エージェンシー

■屋外ビジョンの活用を検討

- ・隣接するシネシティ広場と屋外ビジョン、屋外ステージの一体活用を検討



屋外ビジョン

デジタルシフトの更なる強化

イツ・コミュニケーションズ

■加入世帯数は安定的（約35万世帯）で推移

- ・非接触サービス・仕組みづくりの拡充を推進
- ・デジタル接点を拡大することで、新たな顧客との接点を創出



新たな形のエンターテインメントの提供

BS松竹東急

■2022年3月 BS放送チャンネル「BS松竹東急」が開局

- ・松竹グループと東急グループの協業により、良質なエンターテインメントと新しい価値創造を目指す

BS松竹東急



ホテル事業の方向性

今後も想定される市場変動リスクの拡大、およびコロナ後に期待されるインバウンドも含めた需要回復への対応に向け、再成長を目指した抜本的な事業機能再編を行い、競争力の強化を図る

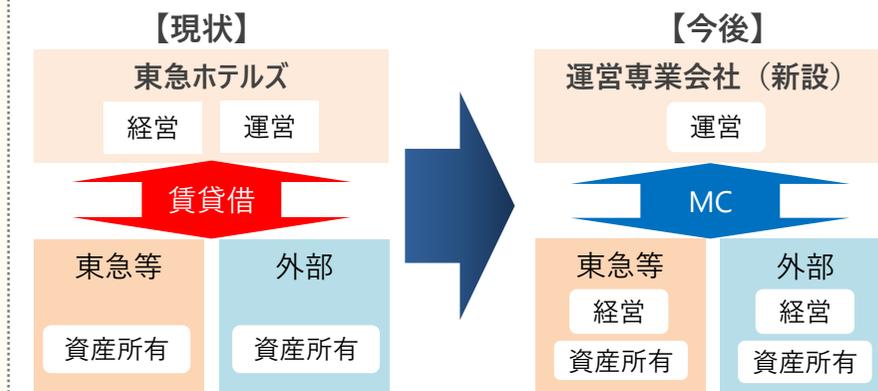
< 事業機能再編の全体像 >

- 2022年度中に「運営機能」および「経営機能」の再編を実施
 - 競争力強化に向け運営専門会社を新設
 - ホテル経営と資産マネジメントは当社主体で推進

< 各機能の役割 >

- 運営機能（運営専門会社）
 - 生産性および商品力向上に向けた構造改革を徹底し、競争力を強化
 - リスク低減に向けてMCを主軸とし、FCも含めた新規店舗獲得に注力
- 経営機能（当社）
 - 街づくり・都市開発の特性に合わせたホテルオペレーター選定（外資系を含む）による街の魅力度、集客力の向上
 - 既存店舗の賃料圧縮、新陳代謝（再開発、撤退等）による事業リスク低減

< 機能再編イメージ >



2030年度を目途に、賃借店舗数を削減し、新たに15店舗・約4,000室のMC店舗を受託する

ホテル事業の再成長に向けて

ホテル事業の再成長に向けて、構造改革の推進により収支構造を改善するとともに、最適なポートフォリオを見極めつつ多様な形態により新規店舗を展開する

収益性・生産性向上に向けた取り組み

■ 社会動向に応じた商品展開による収益性の向上

顧客基盤（コンフォートメンバーズ）の強化

- ・プログラムの魅力向上による、フリークエントトラベラーや富裕層の取り込み



グループ連携による商品力強化・顧客接点拡大

- ・文化施設・商業施設と連携した宿泊・料飲商品造成や東急ロイヤルクラブとの連携

定額制回遊型住み替えサービス tsugi tsugi (ツギツギ)

- ・当社グループホテルに加え、外部ホテルと提携を実施、回遊型ホテルサブスクのプラットフォームへ進化



■ DXの推進等による更なる生産性向上・運営力強化

- ・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
- ・マルチファンクション化による効率的な運営の推進
- ・DXと人材育成による運営力強化、高付加価値の提供



新たな市場環境に対応した新規出店

■ リスク低減したスキーム



米沢エクセルホテル東急(FC)
2022年4月 開業 / 62室



(仮)吉祥寺エクセルホテル東急
2022年10月 開業予定 / 99室

■ コロナ後に期待される インバウンド需要取り込み

THE HOTEL HIGASHIYAMA
by Kyoto Tokyu Hotel
2022年7月 開業予定 / 168室



■ 街づくり・都市開発への 付加価値創造

東急歌舞伎町タワー
BELLUSTAR TOKYO / 97室
HOTEL GROOVE SHINJUKU / 538室
2023年4月開業予定



(仮称)札幌すすきの駅前複合開発計画
2023年12月開業予定 / 約440室

環境への取り組み

脱炭素・循環型社会の実現に向けた「環境ビジョン2030」を策定、連結環境目標を更新

「環境ビジョン2030」コンセプト

■ なにげない日々が、未来をうごかす

- ・当社の公共交通や都市・生活インフラに関わる事業特性を生かし、環境に良い行動が特別な負担感なく選択でき、誰もが持続可能な社会と地域環境の再生に貢献できるまちづくりを目指す



「環境ビジョン2030」で目指すもの

環境と調和する街の実現

住み続けられるまちづくりの実践として
脱炭素・循環型社会に向けた「環境と調和する街」
の実現に取り組み、街と共に持続的に成長する

街のサステナビリティ・
エリア価値の向上



長期循環型ビジネスモデル

再投資

企業価値の向上

世界の課題解決への貢献

既存の市街地が、地球環境と共存する都市へと
進化するグッドプラクティスとなり、
世界の課題解決に貢献する

TOD : Transit-Oriented
Development
(公共交通指向型開発)



面的取り組み

優良な取り組み事例を展開

コミュニティ形成
パートナー連携

象徴的な取り組み

■ 日本初、鉄軌道全路線を再生可能エネルギー由来の電力100%にて運行

- ・2022年度より東急線全路線での運行にかかる電力を再生可能エネルギー由来の実質CO₂排出ゼロの電力に置き換えた
- ・全路線を再生可能エネルギー由来の電力100%にて運行するのは日本初の取り組み



環境性能を向上させた2020系



LED化した蒲田駅ホーム照明

(参考) 「環境ビジョン2030」取り組み目標

脱炭素社会

循環型社会

地球温暖化を1.5°Cに抑える水準に向けた取り組みとともに、街の脱炭素に貢献する

ゼロ・ウェイスト社会に向け、顧客接点の多い事業特性を生かして資源循環・循環経済の輪に加わり、輪を広げる

1

チャレンジ目標を掲げる

自社
(連結)

- 自社（連結）の事業活動 *Scope1,2*
2030年 CO₂排出量 46.2%削減（2019年度比）
再エネ比率 50%
2050年 CO₂排出量 実質0
再エネ比率 100%（RE100）

- 2030年 廃棄物量 10%削減（収益原単位2019年度比）
- 2030年 水使用量 10%削減（収益原単位2019年度比）

2

あらゆるステークホルダーとのパートナーシップで取り組む

3

環境に良い行動変容を後押しするサービスを提供する

街への
取り組み

- 事業活動のサプライチェーン *Scope3*
CO₂排出量の把握とともに削減をすすめる
* 今後目標値を設定
- 街の脱炭素 *Scope3を超えて*
お客さまの脱炭素を促進するサービス提供やエネルギーインフラマネジメント、自治体連携等を通じて街の脱炭素を促進する

- 環境負荷を低減するサービスメニュー提供
2030年までに100件以上
- SDGs行動する人 2030年までに3割向上*
(2021年度50.6% ⇒ 65%)

* 東急(株)による東急線沿線17市区におけるSDGs認知度調査（インターネット調査）にて、SDGs17のゴールのいずれか1つ以上で企業選択意向/行動意向のある人の割合。2021年度は50.6%。3割向上することで、行動する人が約82万人増加に相当。

脱炭素・循環型社会

※まちづくりにおける主な取り組み状況等、「環境ビジョン2030」の詳細につきましては、以下リリースをご参照ください。

IV. 各事業の主要な業績指標

鉄軌道事業の状況（1）

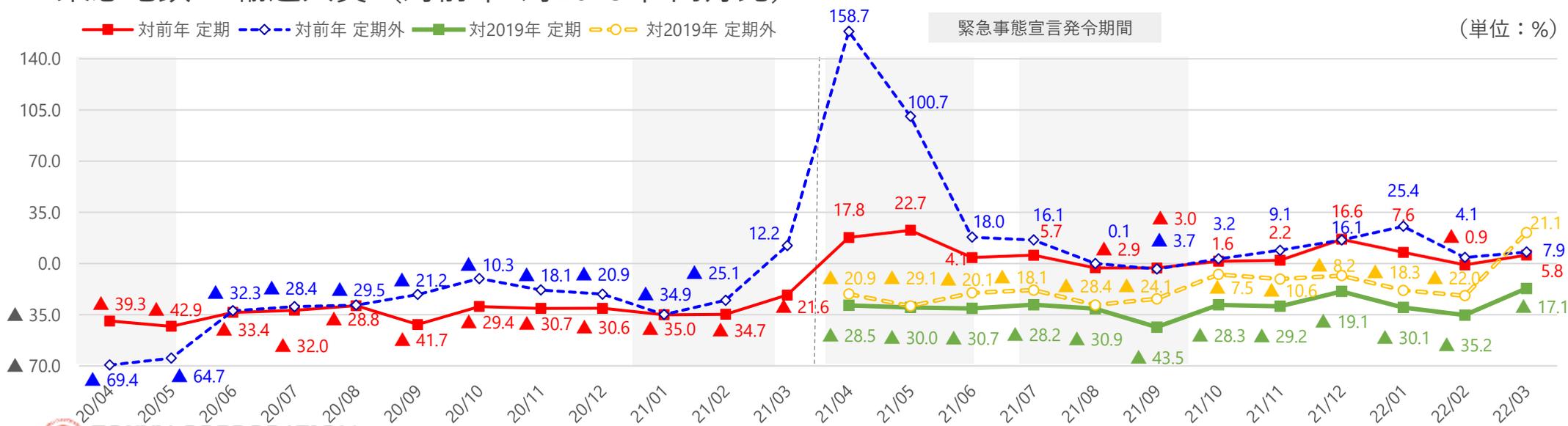
【4Q(1-3月)の状況】まん延防止等重点措置の適用に伴い利用者数が落ち込むも、解除されてからは徐々に回復
 【4月の状況】利用者数は対2019年比△21%程度で推移

東急電鉄： 輸送人員・運賃収入

(単位：千人、百万円)

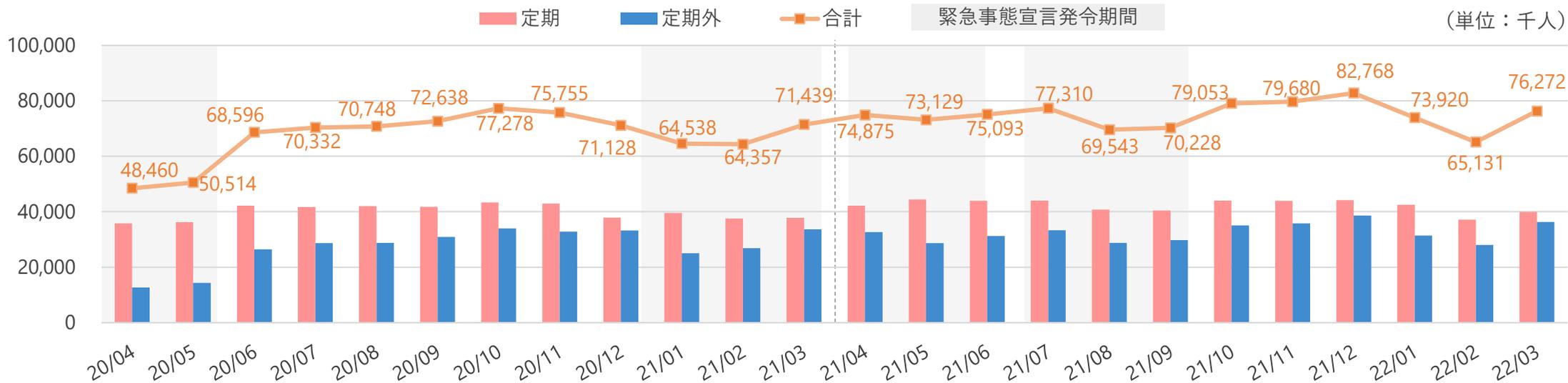
		2021年度 実績	2020年度 実績	増減	2022年度 通期予想	増減
合計		897,002	805,783	+ 11.3%	937,463	+ 4.5%
輸送人員	定期外	389,396	327,165	+ 19.0%	423,013	+ 8.6%
	定期	507,606	478,618	+ 6.1%	514,450	+ 1.3%
合計		107,743	97,278	+ 10.8%	113,719	+ 5.5%
運賃収入	定期外	63,266	52,781	+ 19.9%	68,728	+ 8.6%
	定期	44,477	44,497	△ 0.0%	44,991	+ 1.2%

東急電鉄： 輸送人員（対前年・対2019年 同月比）

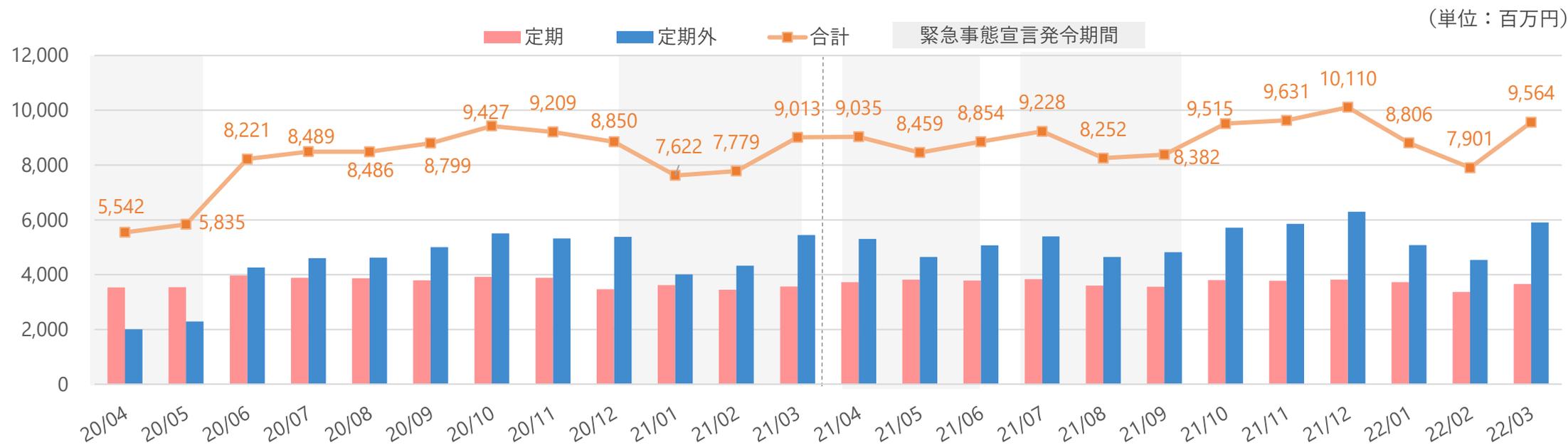


鉄軌道事業の状況（2）

東急電鉄：輸送人員（実績）



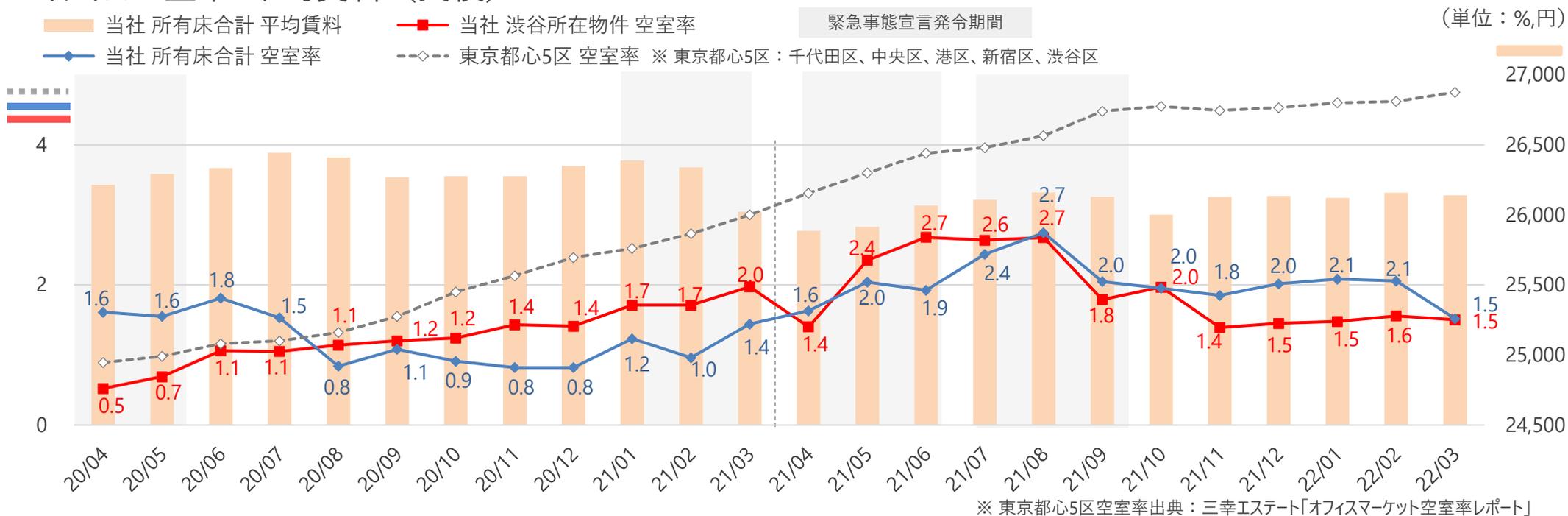
東急電鉄：運賃収入（実績）



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

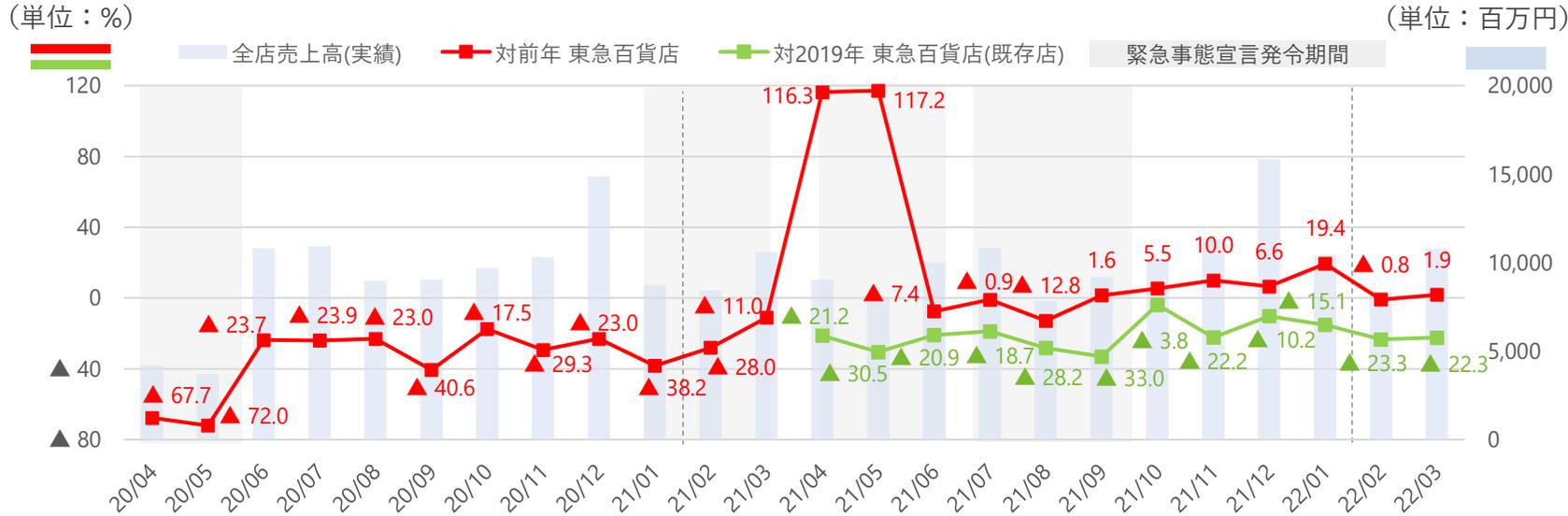
（単位：戸・区画）

	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

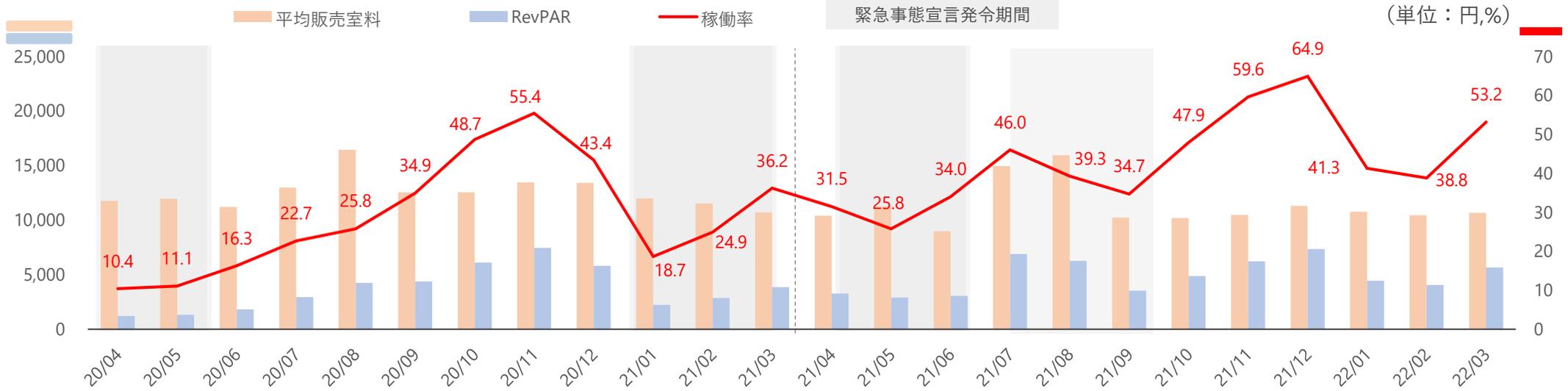
	2022年2月期	
	対前年増減率	売上高シェア
食料品	△ 0.8	90.7%
衣料品	0.4	1.0%
生活用品	△ 7.5	4.5%
その他	△ 0.6	3.8%
合計	△ 1.1	100.0%

ホテル事業の状況

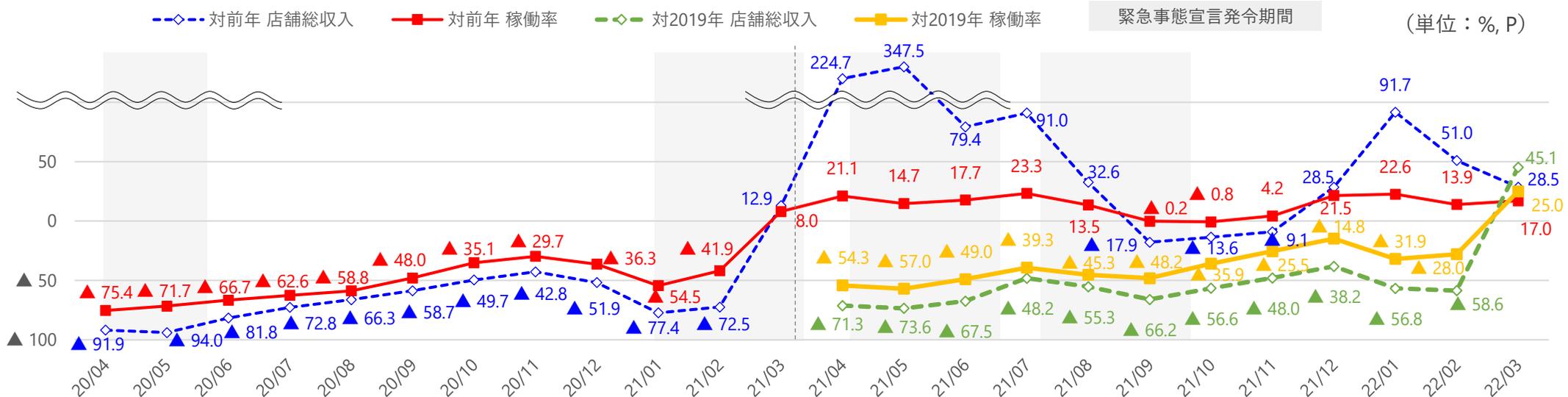
【4Q(1-3月)の状況】新型コロナウイルス感染症オミクロン株の感染拡大により、厳しい事業環境が継続

【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）



V. 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・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・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
全社	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
消 去	2	3	△ 0		7	△ 4
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・エイ・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

VI. 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・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	△ 1,563	△ 788	△ 774	
うち、設備投資	△ 1,560	△ 1,103	△ 456	
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	668	△ 13	+ 681	
うち、有利子負債純増減	792	126	+ 665	
うち、配当金支払等	△ 94	△ 120	+ 26	
フリーキャッシュ・フロー	△ 668	67	△ 735	
有利子負債 期末残高	12,750	11,957	+ 792	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