

# 2023年3月期 第2四半期 決算概況資料

---

2022年11月14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	8
III.	2022年度 第2四半期 決算実績 詳細資料	14
IV.	2022年度 業績予想 詳細資料	28

# Ⅰ. エグゼクティブ・サマリー

# 2022年度 第2四半期決算実績ポイント

	2021年度 2Q実績	2022年度 2Q実績	対前年
営業収益	4,430 億円	4,346 億円	△ 83 億円 (△ 1.9%)
営業利益	249 億円	218 億円	△ 31 億円 (△ 12.5%)
経常利益	266 億円	247 億円	△ 18 億円 (△ 7.1%)
親会社株主に帰属する 四半期純利益	241 億円	184 億円	△ 57 億円 (△ 23.6%)

## 【営業収益】

・コロナ禍からの需要回復に伴い、各セグメントで前年からの収益増等があったものの、不動産事業における前年の大規模物件販売の反動等により、対前年83億円の減収

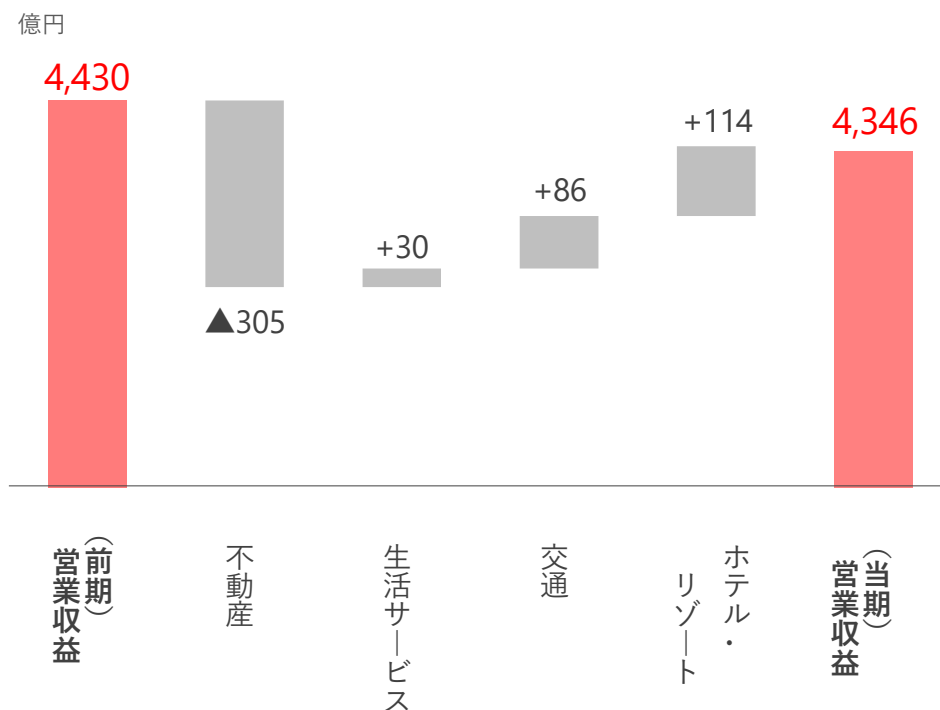
## 【営業利益】

・前年から31億円の減益となったものの、前年大規模物件販売のあった不動産セグメント以外は、増益および損失額の改善となった

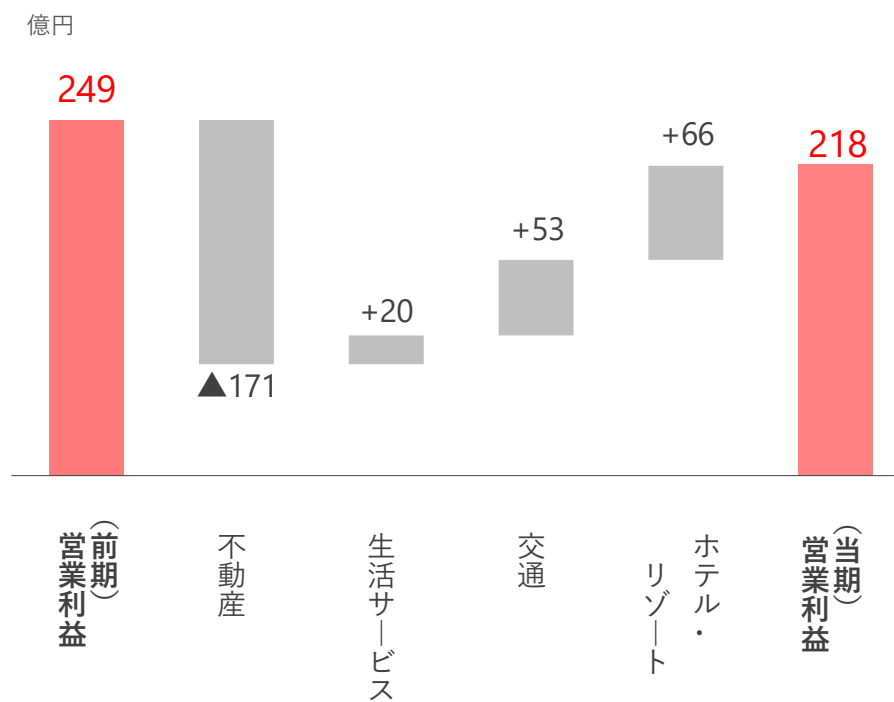
## 【親会社株主に帰属する四半期純利益】

・前年の固定資産売却益計上の反動により、親会社株主に帰属する四半期純利益は対前年57億円の減益

### セグメント別営業収益（対前年）



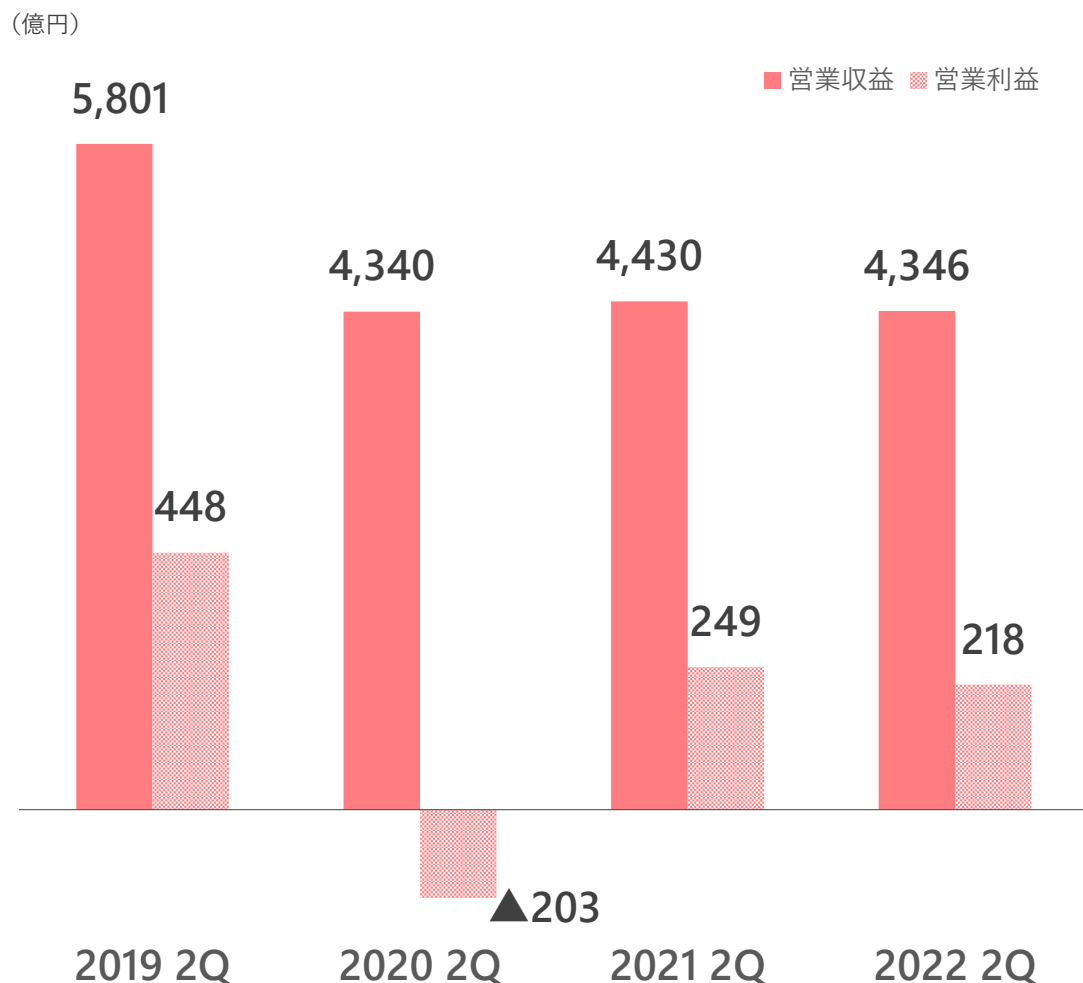
### セグメント別営業利益（対前年）



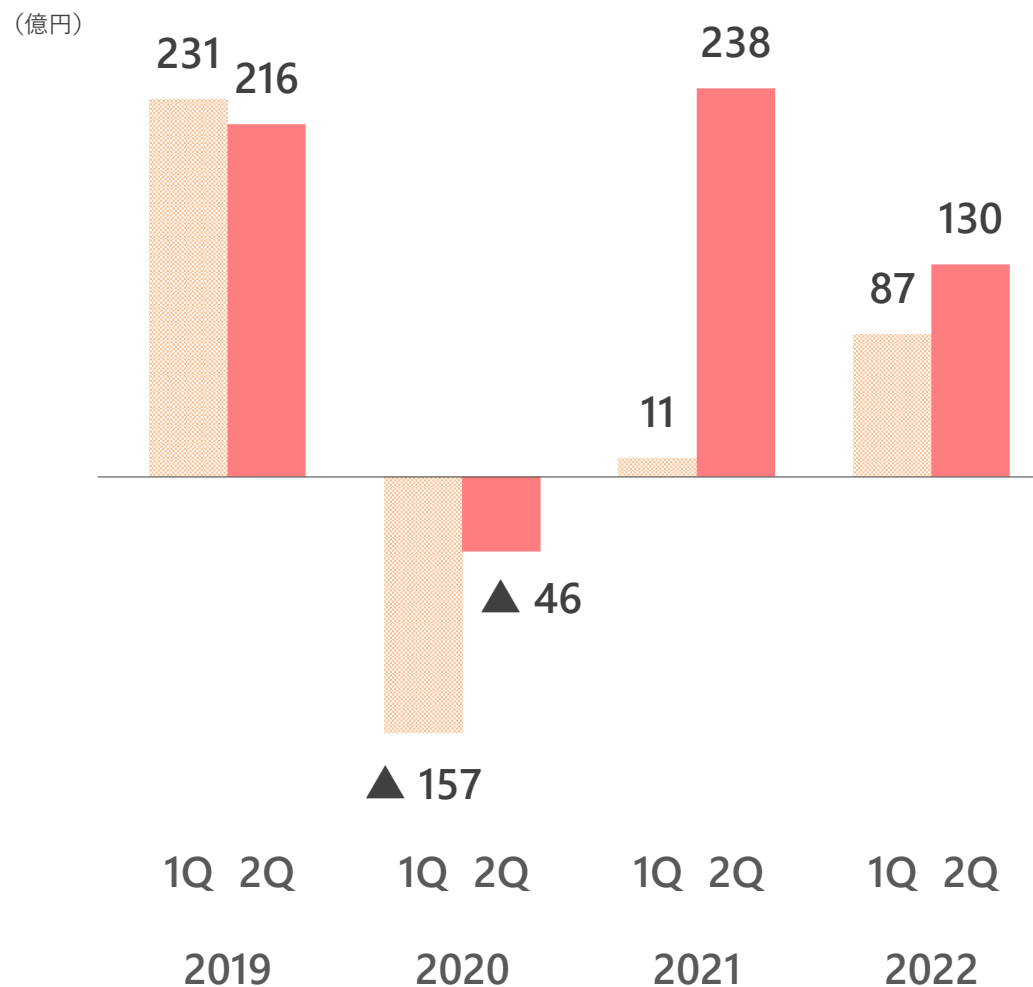
# 2022年度 第2四半期 連結業績推移

- ・ 当第2四半期は不動産事業で大型物件売却のあった前第2四半期を除くとコロナ以降で最も堅調に推移
- ・ 四半期別においても、当期は第1四半期に引き続き安定的な営業利益を計上

## 連結営業収益・営業利益の推移



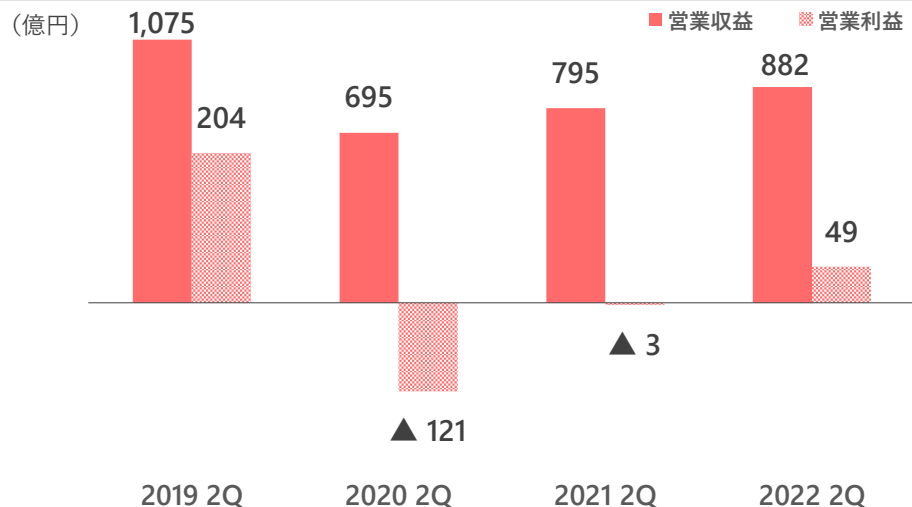
## 四半期毎の連結営業利益の推移



# 2022年度第2四半期 セグメント別業績推移

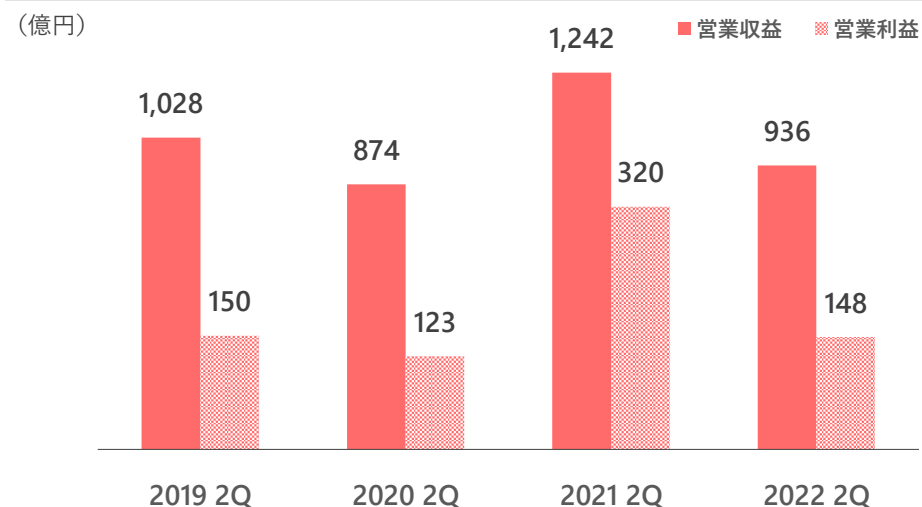
## 交通事業

鉄道事業・バス事業の輸送人員の回復がみられ、営業黒字を回復



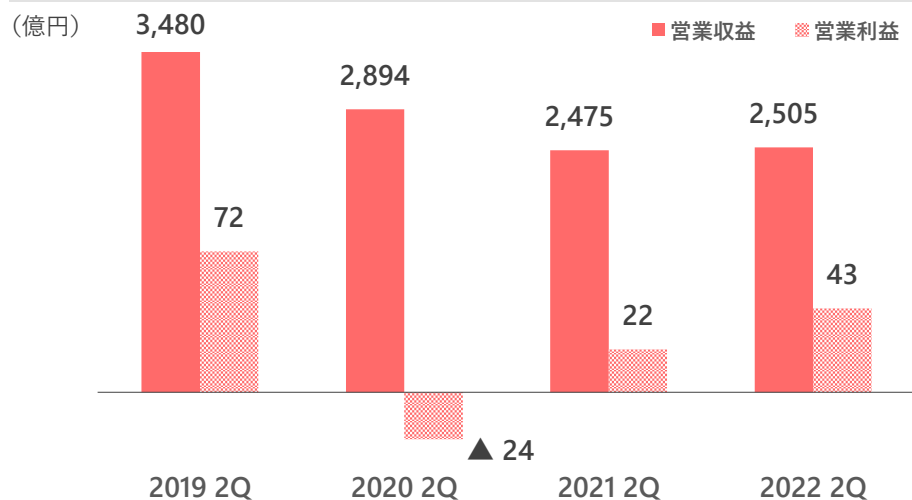
## 不動産事業

前年の大型物件販売の反動減はあるが、不動産賃貸業は引き続き安定的に推移



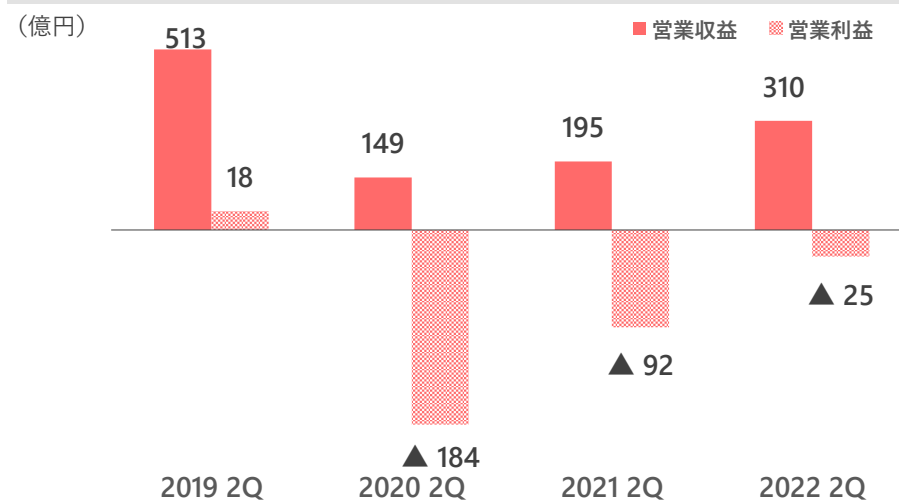
## 生活サービス事業

リテールでの内食需要減や物価高騰影響もあるが、他事業での需要回復により増益



## ホテル・リゾート事業

東急ホテルズは、前年からの反動により損失改善 (上期稼働率：64.7% 対前年+29.5P)



# 2022年度 業績予想の前提

- 新型コロナウイルスによる行動制限等は見込まず、入国制限緩和等により事業環境は引き続き回復
- 鉄道の動力費、電気代等、エネルギー価格高騰の影響については各事業において織り込む

## ■ 各事業の状況

### 交通

#### ■ 東急電鉄

輸送人員は5月時点の想定を上回るが、動力費の増加により営業利益は据え置き

- ・ 輸送人員：対2019年度  $\Delta 19.0\%$ （5月予想時点 対2019年度  $\Delta 21.0\%$ ）
- ・ 動力費：92億円（対前年+38億円、対5月予想+22億円）

### 不動産

#### ■ 不動産賃貸事業

空室率、賃料水準等は現行水準を継続（5月予想時点から変更なし）

### 生活サービス

#### ■ 東急百貨店

前年度から回復傾向にあるが、3月までのまん延防止等重点措置等の影響で当初想定未達

- ・ 店舗売上高 対前年 +2.8%（5月予想時点：+3.5%）

#### ■ 東急ストア

行動制限解除による内食需要減や、物価高騰による売上の減少を見込む

- ・ 店舗売上高 対前年  $\Delta 0.4\%$ （5月予想時点：+2.2%）

### ホテル・リゾート

#### ■ 東急ホテルズ

上期は稼働率が想定を上回り、下期も入国制限緩和などによりADRの上昇を織り込む

- ・ 通期稼働率： 71%（3Q：77%、4Q：76%） ※5月予想時点：69%（3Q：77%、4Q：74%）
- ・ 一室単価(ADR)：12,154円（5月予想時点：11,819円）

事業環境の変化や、鉄道の動力費・電気代等のコスト増加等を反映し、セグメント内訳は修正するものの、連結営業収益・営業利益は5月予想から据え置きとする  
エネルギーコストは連結全体で対前年度 +約100億円、対5月予想 +約50億円の増加を見込む

# 2022年度 業績予想ポイント

	通期予想	対前年		対5月予想	
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	396 億円	+ 46 億円	(+ 13.1%)	+ 41 億円	(+ 11.5%)
親会社株主に帰属する 当期純利益	220 億円	+ 132 億円	(+ 150.5%)	-	(-)

## ■5月予想との比較

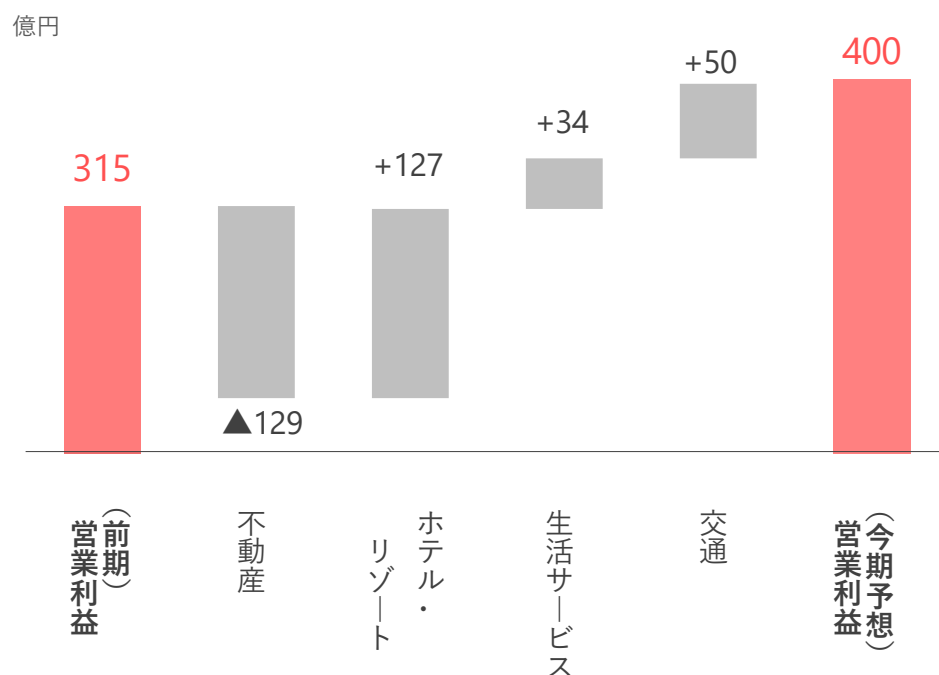
### 【営業収益・営業利益】

・ホテル、交通事業での増収を見込むが、リテール事業の減収に加え、電気代等エネルギーコストの増加を見込み、営業利益は据え置く

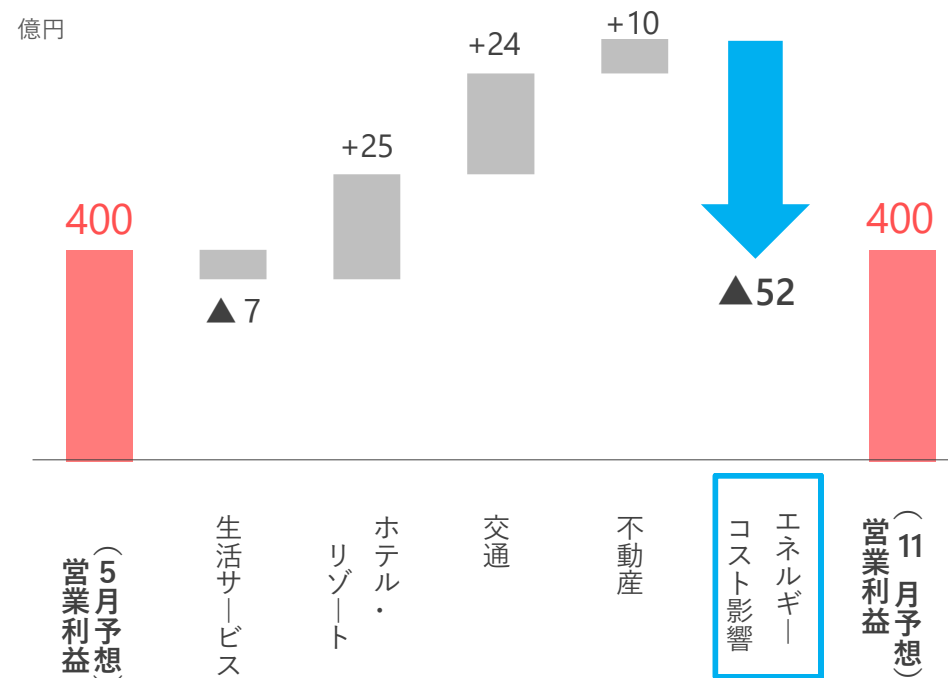
### 【親会社株主に帰属する当期純利益】

・持分法投資利益の増加等により経常利益は41億円増益、親会社株主に帰属する当期純利益は変更なし

### セグメント別営業利益（対前年）



### セグメント別営業利益（対5月予想）





## II. 各事業の主要な業績指標

# 鉄軌道事業の状況（1）

【2Q(7-9月)の状況】行動制限が解除されたことによる外出機会の増加を受け、輸送人員は段階的に回復  
 【10月の状況】利用者数は対2019年比△12%程度で推移

## 東急電鉄：輸送人員・運賃収入

(単位：千人、百万円)

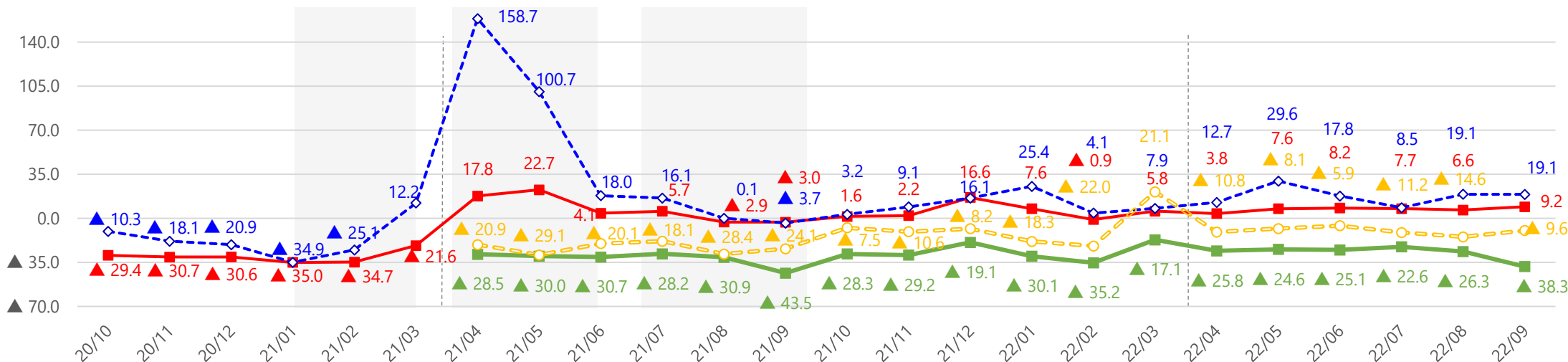
		2021年度 2Q実績	2022年度 2Q実績	増減	2021年度 実績	2022年度 通期予想	増減
輸送人員	合計	440,178	490,769	+11.5%	897,002	962,067	+7.3%
	定期外	184,345	216,521	+17.5%	389,396	436,181	+12.0%
	定期	255,833	274,248	+7.2%	507,606	525,886	+3.6%
運賃収入	合計	52,213	58,886	+12.8%	107,743	116,902	+8.5%
	定期外	29,884	35,349	+18.3%	63,265	71,213	+12.6%
	定期	22,329	23,537	+5.4%	44,477	45,688	+2.7%

## 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

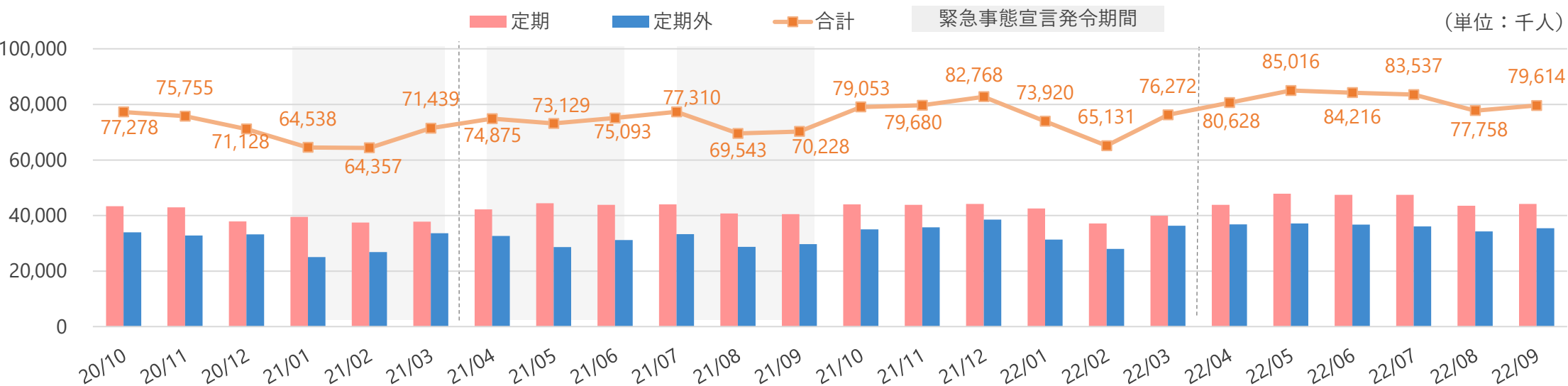
緊急事態宣言発令期間

(単位：%)

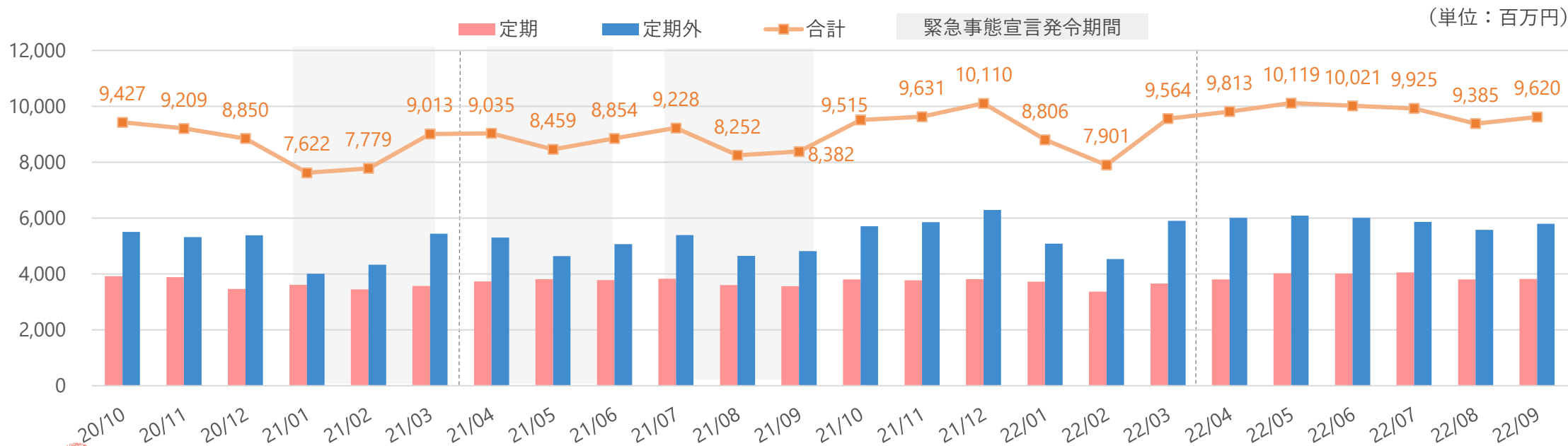


# 鉄軌道事業の状況（2）

## 東急電鉄：輸送人員（実績）



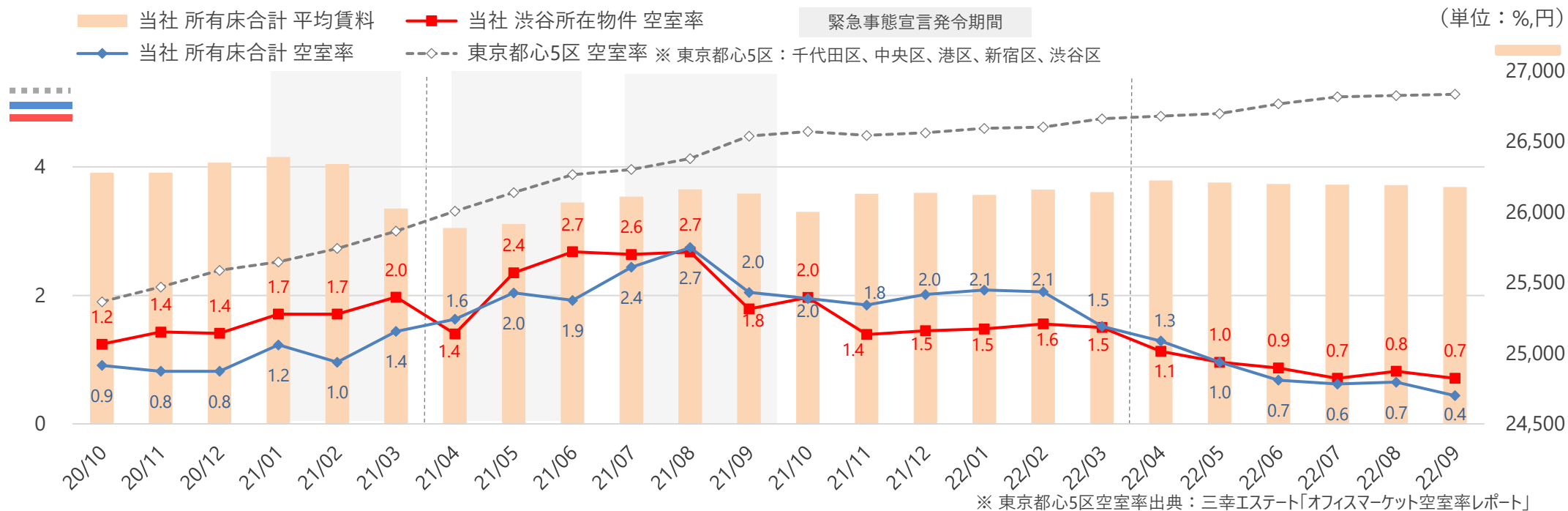
## 東急電鉄：運賃収入（実績）



# 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  
 【分譲】今年度上期は供給戸数が少なかったこともあり、引渡戸数は対前年で減少

## オフィス空室率・平均賃料（実績）



## 当社 分譲引渡戸数

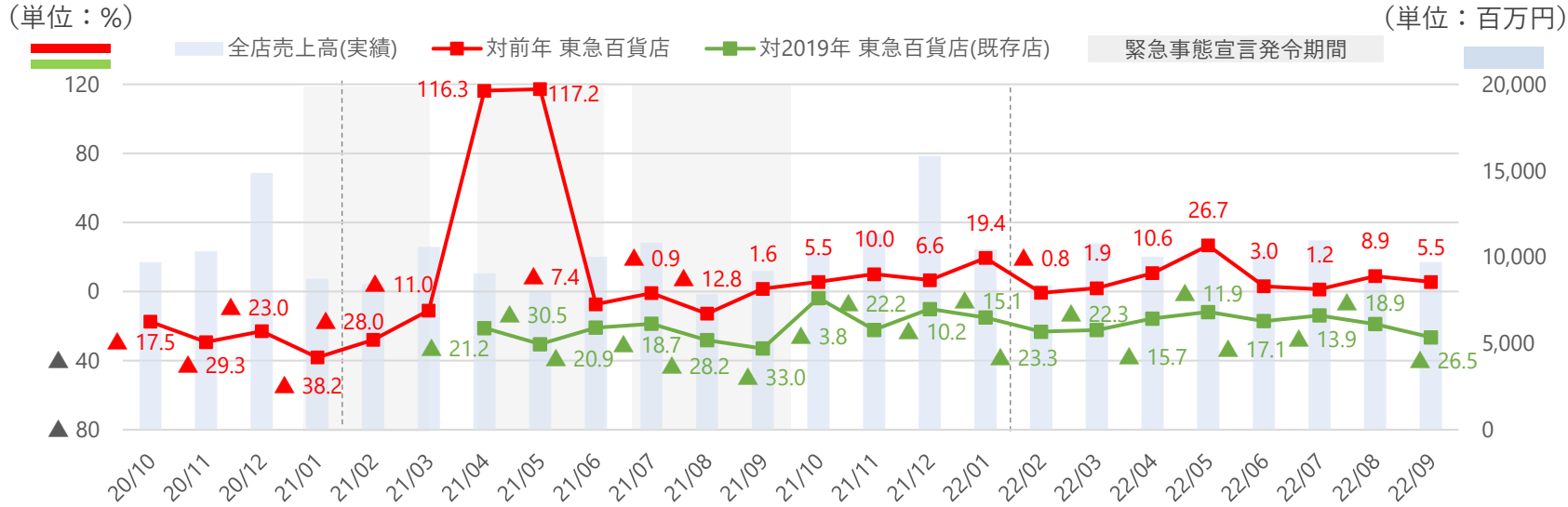
(単位：戸・区画)

	2021年度2Q 実績	2022年度2Q 実績	増減
マンション	214	41	▲173
戸建・土地	10	-	▲10
合計	224	41	▲183

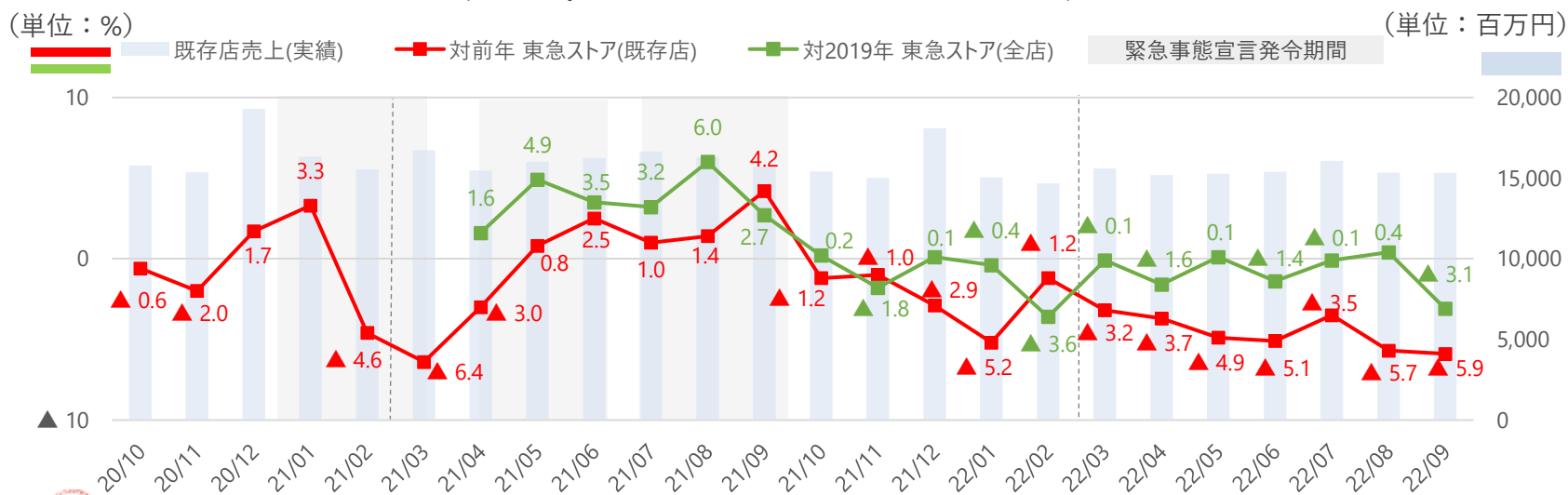
# 小売事業の状況

【東急百貨店】行動制限の緩和により客数は回復傾向にあるが、コロナ前の水準へは未達  
 【東急ストア】内食需要の落ち着きに加え、物価上昇による買い控え等により前年を下回る

## 東急百貨店：売上高（実績 / 対前年・対2019年 同月比）



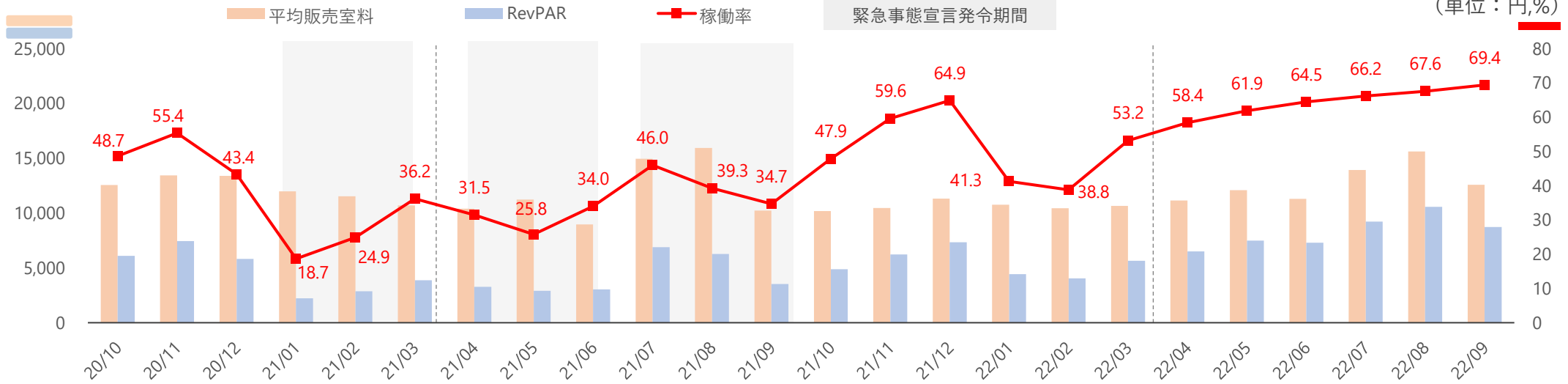
## 東急ストア：売上高（実績 / 対前年・対2019年 同月比）



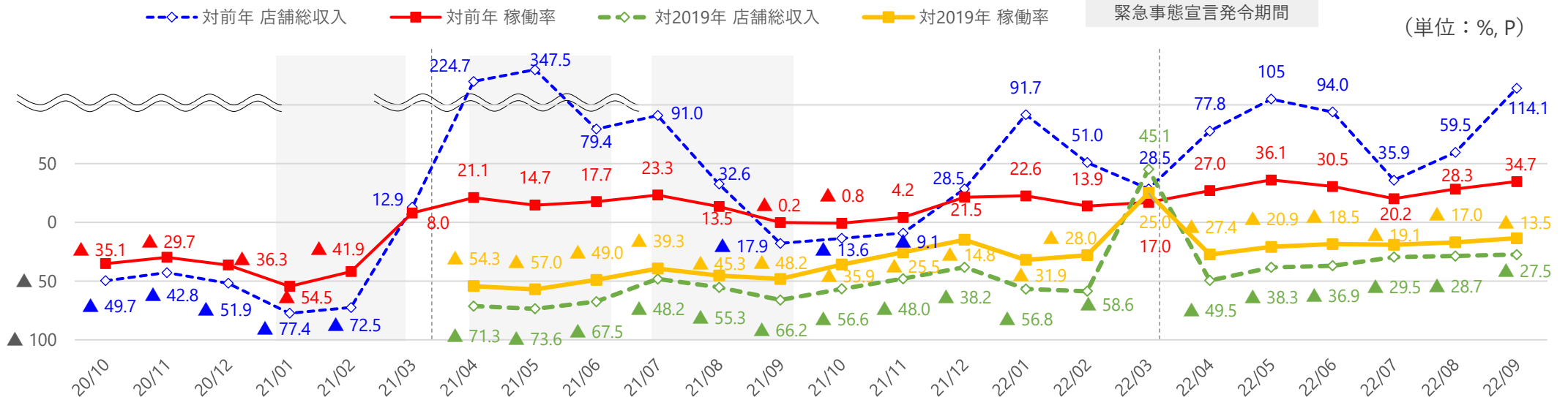
# ホテル事業の状況

【2Q(7-9月)の状況】新型コロナウイルス感染再拡大があったものの行動制限等は発令されず、稼働率は順調に推移  
 【10月の状況】足元での稼働率は74%程度で推移

## 平均販売室料・RevPAR・稼働率（実績）



## 店舗総収入・稼働率（対前年・対2019年 同月比）

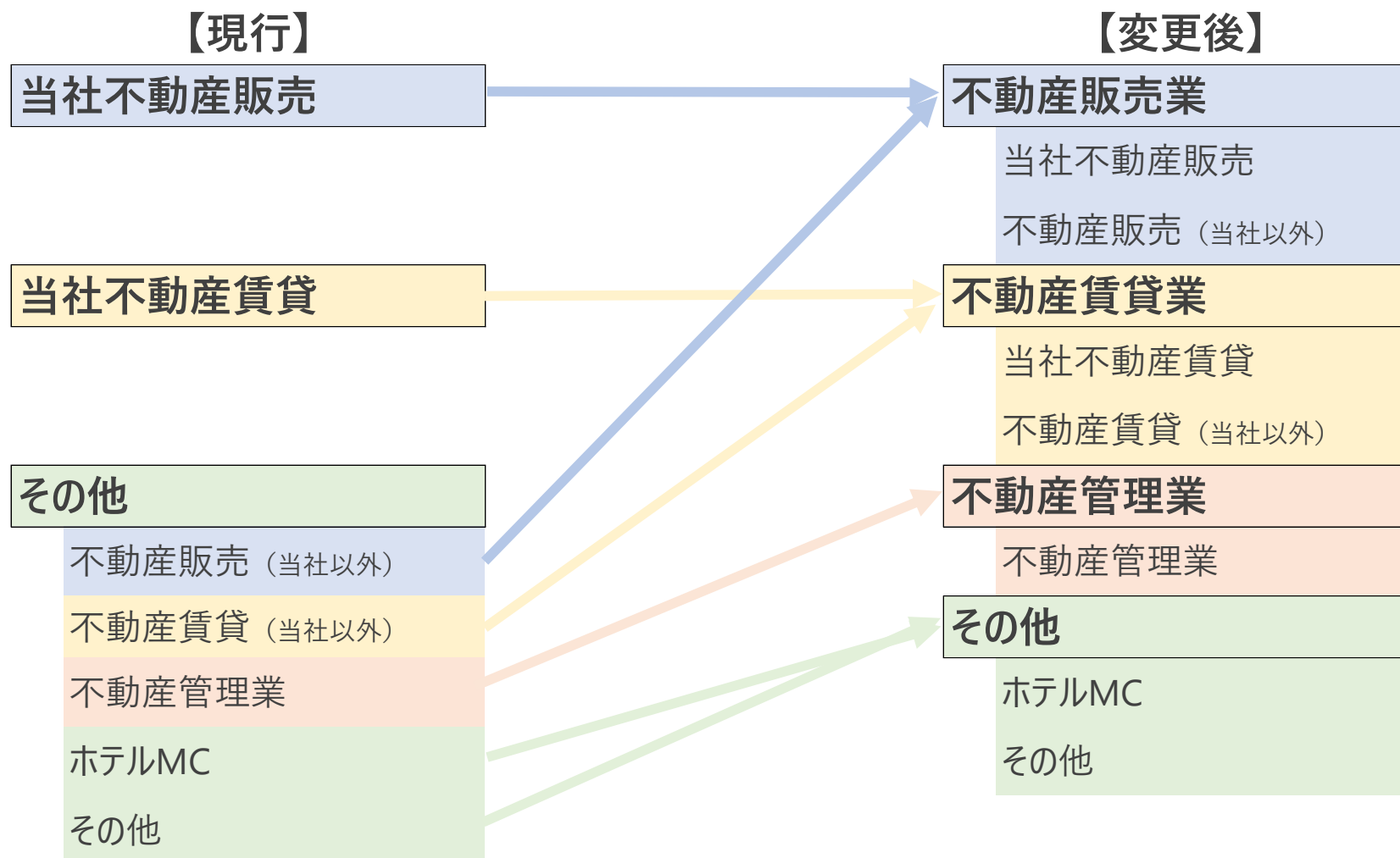


# III . 2022年度 第2四半期 決算実績 詳細資料

# 不動産事業 セグメント内訳の表示変更について

## 【変更点】

- ・従前は、当社における不動産販売及び賃貸に関する営業収益・営業利益・東急EBITDAを区分表示していたが、不動産販売業及び賃貸業を営む子会社における数値と合算しグループ合計の「不動産販売業」・「不動産賃貸業」として表示
- ・「その他」に含まれていた不動産管理業や仲介業等、不動産の運営や管理に関する事業について、「不動産管理業」として集約し独立して表示





# 財務諸表サマリー

(単位：億円)	2021年度 2Q実績	2022年度 2Q実績	増減	摘要
営業収益	4,430	4,346	△ 83 (△ 1.9%)	交通 +86、不動産 △305、 生活サービス +30、ホテル・リゾート +114
営業利益	249	218	△ 31 (△ 12.5%)	交通 +53、不動産 △171、 生活サービス +20、ホテル・リゾート +66
営業外収益	80	97	+ 16 (+ 20.9%)	持分法投資利益 46 (+33)、受取利息・配当金 8 (△2)
営業外費用	64	68	+ 4 (+ 7.1%)	支払利息 42 (△0)
経常利益	266	247	△ 18 (△ 7.1%)	
特別利益	166	43	△ 122 (△ 73.5%)	[前年]固定資産売却益 143
特別損失	33	24	△ 8 (△ 25.7%)	
税金等調整前四半期純利益	399	266	△ 132 (△ 33.2%)	
法人税等	148	75	△ 73 (△ 49.2%)	法人税・住民税・事業税 66 (△35)、法人税等調整額 8 (△37)
四半期純利益	250	191	△ 59 (△ 23.7%)	
非支配株主に帰属する四半期純利益	8	6	△ 2 (△ 27.6%)	
親会社株主に帰属する四半期純利益	241	184	△ 57 (△ 23.6%)	
その他の包括利益	60	151	+ 90 (+ 149.1%)	
四半期包括利益	311	342	+ 31 (+ 10.1%)	
東急EBITDA	702	700	△ 2 (△ 0.3%)	交通 +53、不動産 △173、生活サービス +21、 ホテル・リゾート +64、全社・消去 +31

\* 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	2022年度 2Q実績	増減	摘要	
営業収益	合計	4,430	4,346	△ 83 (△ 1.9%)		
営業利益	合計	249	218	△ 31 (△ 12.5%)		
交通	営業収益	795	882	+ 86 (+ 10.9%)	東急電鉄等 +66	
	営業利益	△ 3	49	+ 53 (-)	東急電鉄等 +33	
不動産	営業収益	1,242	936	△ 305 (△ 24.6%)	当社 販売 △339、当社 賃貸 +19	
	営業利益	320	148	△ 171 (△ 53.6%)	当社 販売 △173、当社 賃貸 +0	
生活サービス	生活サービス計	2,475	2,505	+ 30 (+ 1.2%)		
	営業収益	リテール	1,659	1,633	△ 26 (△ 1.6%)	東急百貨店等 +18、東急ストア △8
	ICT・メディア	815	871	+ 56 (+ 6.9%)	東急レクリエーション +28 イツ・コミュニケーションズ △1、東急エージェンシー △55	
	生活サービス計	22	43	+ 20 (+ 89.1%)		
	営業利益	リテール	△ 8	13	+ 21 (-)	東急百貨店等 +16、東急ストア △3
	ICT・メディア	31	29	△ 1 (△ 4.8%)	東急レクリエーション +8 イツ・コミュニケーションズ +1、東急エージェンシー △2	
ホテル・リゾート	営業収益	195	310	+ 114 (+ 58.4%)	東急ホテルズ等 +99	
	営業利益	△ 92	△ 25	+ 66 (-)	東急ホテルズ等 +58	
消去等	営業収益	△ 279	△ 288	△ 8		
	営業利益	1	2	+ 0		

# 営業外・特別損益

(単位：億円)	2021年度 2Q実績	2022年度 2Q実績	増減	摘要
営業利益	249	218	△ 31 (△ 12.5%)	
営業外収益	80	97	+ 16 (+ 20.9%)	
受取利息・配当金	11	8	△ 2	
持分法投資利益	13	46	+ 33	東急不動産ホールディングス 44 (+21)、東急建設 △0 (+11)
その他営業外収益	56	42	△ 13	
営業外費用	64	68	+ 4 (+ 7.1%)	
支払利息	42	42	△ 0	
その他営業外費用	21	26	+ 4	
経常利益	266	247	△ 18 (△ 7.1%)	
特別利益	166	43	△ 122 (△ 73.5%)	
固定資産売却益	143	3	△ 140	
工事負担金等受入額	6	15	+ 9	
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	24	△ 8 (△ 25.7%)	
工事負担金等圧縮額	5	11	+ 5	
その他特別損失	27	13	△ 14	
税金等調整前四半期純利益	399	266	△ 132 (△ 33.2%)	

# セグメント別EBITDA

(単位：億円)	2021年度 2Q実績	2022年度 2Q実績	増減	摘要
交通事業	207	260	+ 53 (+ 25.8%)	
東急電鉄等	210	246	+ 36	
東急バス・東急トランセ	2	11	+ 9	
その他	△ 5	2	+ 7	
不動産事業	446	272	△ 173 (△ 38.9%)	
不動産販売業	214	36	△ 178	
不動産賃貸業	231	229	△ 2	
不動産管理業	13	16	+ 2	
その他	△ 12	△ 8	+ 4	
生活サービス事業	99	120	+ 21 (+ 21.8%)	
リテール	26	48	+ 22	
東急百貨店等	△ 4	12	+ 17	
東急ストア	29	25	△ 3	
その他	1	10	+ 9	
ICT・メディア	72	71	△ 0	
東急レクリエーション	0	9	+ 8	
イツツ・コミュニケーションズ	38	39	+ 1	
東急エージェンシー	11	9	△ 1	
その他	22	12	△ 9	
ホテル・リゾート事業	△ 75	△ 10	+ 64 (-)	
東急ホテルズ等	△ 69	△ 12	+ 56	
その他	△ 5	2	+ 8	
消去	0	1	+ 0	
合計	24	55	+ 30 (+ 124.4%)	
受取利息配当金	11	8	△ 2	
持分法投資損益	13	46	+ 33	
合計	702	700	△ 2 (△ 0.3%)	

\* 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	2022年度 2Q実績	増減	摘要
営業収益	795	882	+ 86 (+ 10.9%)	輸送人員 +11.5% (定期外 +17.5%、定期 +7.2%) ┆ 運賃収入 +12.8% (定期外 +18.3%、定期 +5.4%)
東急電鉄等	591	657	+ 66 (+ 11.2%)	運賃収入 588 (+66)
東急バス・東急トランセ	114	125	+ 11 (+ 9.7%)	運賃収入 +9.8%
その他	89	99	+ 9 (+ 10.3%)	
営業利益	△ 3	49	+ 53 (-)	
東急電鉄等	20	53	+ 33 (+ 161.8%)	【費用】減価償却費 169 (+2)、修繕費 36 (+6)、 動力費 40 (+14)、経費 94 (△0)
東急バス・東急トランセ	△ 5	4	+ 10 (-)	
その他	△ 18	△ 9	+ 9 (-)	

## セグメント情報② 不動産事業

(単位：億円)	2021年度 2Q実績	2022年度 2Q実績	増減	摘要
営業収益	1,242	936	△ 305 (△ 24.6%)	
不動産販売業	458	101	△ 356 (△ 77.8%)	
うち、当社不動産販売	399	59	△ 339 (△ 85.0%)	前年大型物件販売の反動減
不動産賃貸業	531	558	+ 27 (+ 5.1%)	
うち、当社不動産賃貸	470	489	+ 19 (+ 4.2%)	
不動産管理業	139	140	+ 1 (+ 1.0%)	
その他	114	136	+ 22 (+ 19.3%)	当社ホテルMC + 17
営業利益	320	148	△ 171 (△ 53.6%)	
不動産販売業	209	30	△ 178 (△ 85.3%)	
うち、当社不動産販売	192	18	△ 173 (△ 90.3%)	前年大型物件販売の反動減
不動産賃貸業	114	114	△ 0 (△ 0.5%)	
うち、当社不動産賃貸	92	92	+ 0 (+ 0.5%)	
不動産管理業	11	13	+ 2 (+ 22.6%)	
その他	△ 14	△ 10	+ 4 (-)	当社ホテルMC + 8

## セグメント情報③ リテール事業

(単位：億円)	2021年度 2Q実績	2022年度 2Q実績	増減	摘要
営業収益	1,659	1,633	△ 26 (△ 1.6%)	
東急百貨店等 (※)	370	388	+ 18 (+ 4.9%)	売上高増減率 全店 +6.5%
東急ストア	1,055	1,047	△ 8 (△ 0.8%)	売上高増減率 全店 △3.8% 既存店 △4.4% 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 +53
その他	233	197	△ 35 (△ 15.4%)	
営業利益	△ 8	13	+ 21 (-)	
東急百貨店等 (※)	△ 22	△ 5	+ 16 (-)	
東急ストア	18	15	△ 3 (△ 20.0%)	
その他	△ 4	4	+ 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)	2021年度 2Q実績	2022年度 2Q実績	増減	摘要
営業収益	815	871	+ 56 (+ 6.9%)	
東急レクリエーション	101	130	+ 28 (+ 28.2%)	
イツ・コミュニケーションズ	133	132	△ 1 (△ 0.9%)	
東急エージェンシー	262	207	△ 55 (△ 21.1%)	
その他	318	402	+ 83 (+ 26.4%)	東急パワーサプライ +76
営業利益	31	29	△ 1 (△ 4.8%)	
東急レクリエーション	△ 6	2	+ 8 (-)	
イツ・コミュニケーションズ	16	17	+ 1 (+ 6.2%)	
東急エージェンシー	10	8	△ 2 (△ 22.2%)	
その他	10	1	△ 9 (△ 82.5%)	東急パワーサプライ △4



## 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	2022年度 2Q実績	増減	摘要
営業収益	195	310	+ 114 (+ 58.4%)	
東急ホテルズ等 (※)	144	244	+ 99 (+ 68.9%)	
その他	51	65	+ 14 (+ 28.8%)	
営業利益	△ 92	△ 25	+ 66 (-)	
東急ホテルズ等 (※)	△ 84	△ 25	+ 58 (-)	
その他	△ 8	0	+ 8 (-)	

(※) 「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 2Q実績	2022年度 2Q実績	増減
稼働率(%)	36.0%	66.0%	+30.0P
ADR (円)	11,166	12,060	+894
RevPAR(円)	4,018	7,956	+3,938

# 貸借対照表

(単位：億円)	2021年度 実績	2022年度 2Q実績	増減	摘要
資産 合計	24,791	25,187	+ 395 (+ 1.6%)	
流動資産	3,530	3,701	+ 171 (+ 4.9%)	
固定資産	21,261	21,485	+ 223 (+ 1.1%)	
負債 合計	17,262	17,353	+ 90 (+ 0.5%)	
流動負債	6,683	6,962	+ 279 (+ 4.2%)	有利子負債 +502
固定負債	10,503	10,327	△ 176 (△ 1.7%)	有利子負債 △164
特別法上の準備金	75	62	△ 12 (△ 16.7%)	
純資産 合計	7,529	7,834	+ 304 (+ 4.0%)	株主資本 +145、 その他包括利益累計額 +118、非支配株主持分 +40
自己資本	7,029	7,294	+ 264 (+ 3.8%)	親会社株主に帰属する四半期純利益 +184、 配当金 △45、為替換算調整勘定 +109
有利子負債 期末残高	11,957	12,295	+ 338 (+ 2.8%)	
自己資本比率	28.4%	29.0%	+ 0.6P	
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	2022年度 2Q実績	増減	摘要
営業活動キャッシュ・フロー	323	426	+ 103	
投資活動キャッシュ・フロー	△ 373	△ 624	△ 250	
うち、設備投資	△ 628	△ 655	△ 26	
うち、工事負担金等受入額	15	16	+ 0	
うち、資産売却入金	313	39	△ 274	
財務活動キャッシュ・フロー	88	272	+ 183	
うち、有利子負債純増減	176	320	+ 144	
うち、配当金支払等	△ 75	△ 45	+ 30	
フリーキャッシュ・フロー	△ 50	△ 197	△ 147	
有利子負債 期末残高	12,004	12,295	+ 291	

# セグメント別設備投資

(単位：億円)	2021年度 2Q実績	2022年度 2Q実績	増減	摘要
設備投資 合計	598	554	△ 44 (△ 7.4%)	
交通	212	92	△ 119 (△ 56.4%)	東急電鉄等 △124
不動産	191	303	+ 112 (+ 58.9%)	当社 不動産賃貸 +123
生活サービス計	193	108	△ 84 (△ 43.8%)	
リテール	121	22	△ 99 (△ 81.6%)	
ICT・メディア	71	86	+ 14 (+ 20.4%)	
ホテル・リゾート	7	41	+ 33 (+ 441.3%)	
全社	17	10	△ 6	
消去	△ 23	△ 2	+ 20	
分譲土地建物 支出	160	88	△ 72 (△ 45.0%)	
減価償却費 合計	409	408	△ 0 (△ 0.2%)	交通 194 (△0)、不動産 122 (+0)、 生活サービス 77 (+1)、ホテル・リゾート 15 (△1)

\* 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)	2021年度 実績	2022年度 通期予想	増減	摘要	2022年度 5月予想	増減
営業収益	8,791	9,370	+ 578 (+ 6.6%)	交通 +144、不動産 +68、 生活サービス +160、ホテル・リゾート +232	9,370	- (-)
営業利益	315	400	+ 84 (+ 26.8%)	交通 +50、不動産 △129、 生活サービス +34、ホテル・リゾート +127	400	- (-)
営業外収益	172	144	△ 28 (△ 16.7%)	持分法投資利益 74 (+23)	97	+ 47 (+ 48.5%)
営業外費用	138	148	+ 9 (+ 6.9%)	支払利息 86 (+2)	142	+ 6 (+ 4.2%)
経常利益	349	396	+ 46 (+ 13.1%)		355	+ 41 (+ 11.5%)
特別利益	234	111	△ 123 (△ 52.7%)	[前年]固定資産売却益 144	103	+ 8 (+ 7.8%)
特別損失	314	148	△ 166 (△ 52.9%)	[前年]減損損失 251	99	+ 49 (+ 49.5%)
税金等調整前当期純利益	270	359	+ 88 (+ 32.8%)		359	- (-)
法人税等	168	125	△ 43 (△ 25.7%)	法人税・住民税・事業税 125 (△41)、法人税等調整額 0 (△2)	129	△ 4 (△ 3.1%)
当期純利益	102	234	+ 131 (+ 129.3%)		230	+ 4 (+ 1.7%)
非支配株主に帰属する当期純利益	14	14	△ 0 (△ 1.5%)		10	+ 4 (+ 40.0%)
親会社株主に帰属する当期純利益	87	220	+ 132 (+ 150.5%)		220	- (-)
東急EBITDA	1,283	1,426	+ 142 (+ 11.1%)	交通 +63、不動産 △120、生活サービス +43、 ホテル・リゾート +129、全社・消去 +26	1,409	+ 17 (+ 1.2%)

\* 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	2022年度 通期予想	増減	摘要	2022年度 5月予想	増減	
営業収益	合計	8,791	9,370	+ 578 (+ 6.6%)		9,370	- (-)	
営業利益	合計	315	400	+ 84 (+ 26.8%)		400	- (-)	
交通	営業収益	1,665	1,810	+ 144 (+ 8.7%)	東急電鉄等 +94	1,768	+ 42 (+ 2.4%)	
	営業利益	△ 39	11	+ 50 (-)	東急電鉄等 +15	11	- (-)	
不動産	営業収益	2,232	2,301	+ 68 (+ 3.1%)	当社 販売 △25、当社 賃貸 +19	2,277	+ 24 (+ 1.1%)	
	営業利益	452	323	△ 129 (△ 28.6%)	当社 販売 △109、当社 賃貸 △5	323	- (-)	
生活サービス	生活サービス計	5,027	5,188	+ 160 (+ 3.2%)		5,290	△ 102 (△ 1.9%)	
	営業収益	リテール	3,308	3,340	+ 31 (+ 1.0%)	東急百貨店等 +23、東急ストア +80	3,451	△ 111 (△ 3.2%)
		ICT・メディア	1,719	1,848	+ 128 (+ 7.5%)	東急パワーサプライ +137、東急レクリエーション +51 イツツ・コミュニケーションズ △2、東急エージェンシー △76	1,839	+ 9 (+ 0.5%)
	生活サービス計	66	101	+ 34 (+ 53.0%)		121	△ 20 (△ 16.5%)	
	営業利益	リテール	12	39	+ 26 (+ 217.2%)	東急百貨店等 +28、東急ストア △6	54	△ 15 (△ 27.8%)
		ICT・メディア	53	62	+ 8 (+ 15.4%)	東急パワーサプライ △2、東急レクリエーション +14 イツツ・コミュニケーションズ +0、東急エージェンシー △1	67	△ 5 (△ 7.5%)
ホテル・リゾート	営業収益	435	668	+ 232 (+ 53.5%)	東急ホテルズ等 +206	651	+ 17 (+ 2.6%)	
	営業利益	△ 167	△ 40	+ 127 (-)	東急ホテルズ等 +121	△ 60	+ 20 (-)	
消去等	営業収益	△ 569	△ 597	△ 27		△ 616	+ 19	
	営業利益	3	5	+ 1		5	-	

# 営業外・特別損益

(単位：億円)	2021年度 実績	2022年度 通期予想	増減	摘要	2022年度 5月予想	増減
営業利益	315	400	+ 84 (+ 26.8%)		400	- (-)
営業外収益	172	144	△ 28 (△ 16.7%)		97	+ 47 (+ 48.5%)
受取利息・配当金	12	14	+ 1		13	+ 1
持分法投資利益	50	74	+ 23		58	+ 16
その他営業外収益	109	56	△ 53		26	+ 30
営業外費用	138	148	+ 9 (+ 6.9%)		142	+ 6 (+ 4.2%)
支払利息	83	86	+ 2		85	+ 1
その他営業外費用	54	62	+ 7		57	+ 5
経常利益	349	396	+ 46 (+ 13.1%)		355	+ 41 (+ 11.5%)
特別利益	234	111	△ 123 (△ 52.7%)		103	+ 8 (+ 7.8%)
工事負担金等受入額	13	59	+ 45		55	+ 4
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	196	27	△ 169	[前年]固定資産売却益 144	23	+ 4
特別損失	314	148	△ 166 (△ 52.9%)		99	+ 49 (+ 49.5%)
工事負担金等圧縮額	11	31	+ 19		31	-
その他特別損失	302	117	△ 185	[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	68	+ 49
税金等調整前当期純利益	270	359	+ 88 (+ 32.8%)		359	- (-)



# セグメント別EBITDA

(単位：億円)	2021年度 実績	2022年度 通期予想	増減	摘要	2022年度 5月予想	増減
交通事業	414	478	+ 63 (+ 15.2%)		478	- (-)
東急電鉄等	402	434	+ 31		434	-
東急バス・東急トランセ	6	16	+ 9		10	+ 6
その他	5	27	+ 21		33	△ 6
不動産事業	709	589	△ 120 (△ 17.0%)		589	- (-)
不動産販売業	226	104	+ 121		104	-
不動産賃貸業	458	453	+ 5		453	-
不動産管理業	49	31	+ 17		31	-
その他	△ 24	△ 0	△ 24		△ 0	-
生活サービス事業	226	270	+ 43 (+ 19.1%)		290	△ 20 (△ 6.9%)
リテール	84	114	+ 29		129	△ 15
東急百貨店等	7	38	+ 31		42	△ 3
東急ストア	64	57	△ 6		64	△ 7
その他	12	17	+ 5		21	△ 3
ICT・メディア	142	156	+ 13		161	△ 5
東急レクリエーション	8	25	+ 17		25	-
イツツ・コミュニケーションズ	78	81	+ 2		81	-
東急エージェンシー	16	14	△ 2		14	-
その他	38	35	△ 2		40	△ 5
ホテル・リゾート事業	△ 133	△ 4	+ 129 (-)		△ 24	+ 20 (-)
東急ホテルズ等	△ 125	△ 2	+ 120		△ 28	+ 26
その他	△ 7	△ 1	+ 9		4	△ 6
全社	63	88	+ 24 (+ 38.5%)		71	+ 17 (+ 23.9%)
受取利息配当金	12	14	+ 1		13	+ 1
持分法投資損益	50	74	+ 23		58	+ 16
消 去	2	5	+ 2		5	-
合 計	1,283	1,426	+ 142 (+ 11.1%)		1,409	+ 17 (+ 1.2%)

\* 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	2022年度 通期予想	増減	摘要	2022年度 5月予想	増減
営業収益	1,665	1,810	+ 144 (+ 8.7%)	輸送人員 +7.3% (定期外 +12.0%、定期 +3.6%) ┆ 運賃収入 +8.5% (定期外 +12.6%、定期 +2.7%)	1,768	+ 42 (+ 2.4%)
東急電鉄等	1,217	1,311	+ 94 (+ 7.7%)	運賃収入 1,169 (+91)	1,282	+ 29 (+ 2.3%)
東急バス・東急トランセ	232	247	+ 15 (+ 6.7%)		240	+ 7 (+ 3.1%)
その他	215	250	+ 34 (+ 16.1%)		245	+ 4 (+ 2.0%)
営業利益	△ 39	11	+ 50 (-)		11	- (-)
東急電鉄等	△ 8	7	+ 15 (-)	【費用】減価償却費 349 (+5)、修繕費 104 (+3)、 動力費 92 (+37)、経費 229 (+17)	7	- (-)
東急バス・東急トランセ	△ 11	1	+ 12 (-)		△ 4	+ 6 (-)
その他	△ 20	2	+ 22 (-)		8	△ 6 (△ 75.0%)

## セグメント情報② 不動産事業

(単位：億円)	2021年度 実績	2022年度 通期予想	増減	摘要	2022年度 5月予想	増減
営業収益	2,232	2,301	+ 68 (+ 3.1%)		2,277	+ 24 (+ 1.1%)
不動産販売業	572	541	△ 31 (△ 5.5%)		520	+ 20 (+ 3.9%)
うち、当社不動産販売	492	466	△ 25 (△ 5.2%)		457	+ 9 (+ 2.1%)
不動産賃貸業	1,103	1,148	+ 45 (+ 4.1%)		1,145	+ 3 (+ 0.3%)
うち、当社不動産賃貸	967	987	+ 19 (+ 2.0%)		988	△ 1 (△ 0.2%)
不動産管理業	315	303	△ 11 (△ 3.8%)		304	△ 0 (△ 0.3%)
その他	241	307	+ 65 (+ 27.2%)	当社ホテルMC +43	306	+ 1 (+ 0.4%)
営業利益	452	323	△ 129 (△ 28.6%)		323	- (-)
不動産販売業	216	91	△ 124 (△ 57.6%)		91	- (-)
うち、当社不動産販売	195	85	△ 109 (△ 56.2%)	前年の大型物件販売の反動減	85	- (-)
不動産賃貸業	219	211	△ 7 (△ 3.5%)		211	- (-)
うち、当社不動産賃貸	184	178	△ 5 (△ 3.1%)		178	- (-)
不動産管理業	44	26	△ 18 (△ 40.8%)		26	- (-)
その他	△ 28	△ 6	+ 21 (-)	当社ホテルMC +8	△ 6	- (-)

## セグメント情報③ リテール事業

(単位：億円)	2021年度 実績	2022年度 通期予想	増減	摘要	2022年度 5月予想	増減
営業収益	3,308	3,340	+ 31 (+ 1.0%)		3,451	△ 111 (△ 3.2%)
東急百貨店等 (※)	792	816	+ 23 (+ 3.0%)	売上高増減率 全店 +2.8%	873	△ 57 (△ 6.6%)
東急ストア	2,041	2,122	+ 80 (+ 3.9%)	売上高増減率 全店 △0.4% 既存店 △2.6% 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	2,191	△ 69 (△ 3.2%)
その他	473	401	△ 71 (△ 15.2%)		385	+ 15 (+ 4.1%)
営業利益	12	39	+ 26 (+ 217.2%)		54	△ 15 (△ 27.8%)
東急百貨店等 (※)	△ 29	△ 1	+ 28 (-)		2	△ 3 (-)
東急ストア	42	35	△ 6 (△ 15.2%)		43	△ 7 (△ 17.1%)
その他	△ 0	4	+ 4 (-)		8	△ 3 (△ 48.5%)

(※) 「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	2022年度 通期予想	増減	摘要	2022年度 5月予想	増減
営業収益	1,719	1,848	+ 128 (+ 7.5%)		1,839	+ 9 (+ 0.5%)
東急レクリエーション	223	275	+ 52 (+ 23.5%)		275	- (-)
イツツ・コミュニケーションズ	267	265	△ 2 (△ 0.9%)		267	△ 1 (△ 0.6%)
東急エージェンシー	529	453	△ 76 (△ 14.4%)		498	△ 45 (△ 9.1%)
その他	698	854	+ 155 (+ 22.3%)		797	+ 56 (+ 7.1%)
営業利益	53	62	+ 8 (+ 15.4%)		67	△ 5 (△ 7.5%)
東急レクリエーション	△ 6	8	+ 14 (-)		8	- (-)
イツツ・コミュニケーションズ	32	33	+ 0 (+ 2.0%)		33	- (-)
東急エージェンシー	13	12	△ 1 (△ 13.5%)		12	- (-)
その他	14	8	△ 5 (△ 37.5%)		13	△ 5 (△ 36.1%)

## 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	2022年度 通期予想	増減	摘要	2022年度 5月予想	増減
営業収益	435	668	+ 232 (+ 53.5%)		651	+ 17 (+ 2.6%)
東急ホテルズ等 (※)	323	530	+ 206 (+ 63.8%)		508	+ 22 (+ 4.3%)
その他	111	137	+ 26 (+ 23.5%)		142	△ 5 (△ 3.5%)
営業利益	△ 167	△ 40	+ 127 (-)		△ 60	+ 20 (-)
東急ホテルズ等 (※)	△ 154	△ 33	+ 121 (-)		△ 59	+ 26 (-)
その他	△ 12	△ 6	+ 6 (-)		△ 0	△ 6 (-)

(※) 「東急ホテルズ等」には、(株)東急ホテルズのほか、資産保有している当社や合同会社ニュー・パースペクティブ・ワン、(株)ティ・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	2022年度 通期予想	増減
稼働率(%)	44.1%	71.2%	+27.0P
ADR (円)	10,441	12,154	+1,712
RevPAR(円)	4,606	8,648	+4,042

# キャッシュ・フロー計算書

(単位：億円)	2021年度 実績	2022年度 通期予想	増減	摘要	2022年度 5月予想	増減
営業活動キャッシュ・フロー	855	895	+ 39		895	-
投資活動キャッシュ・フロー	△ 788	△ 1,563	△ 774		△ 1,563	-
うち、設備投資	△ 1,103	△ 1,560	△ 456		△ 1,560	-
うち、工事負担金等受入額	54	50	△ 4		50	-
うち、資産売却入金	340	51	△ 289		22	+ 29
財務活動キャッシュ・フロー	△ 13	668	+ 681		668	-
うち、有利子負債純増減	126	792	+ 665		792	-
うち、配当金支払等	△ 120	△ 94	+ 26		△ 94	-
フリーキャッシュ・フロー	67	△ 668	△ 735		△ 668	-
有利子負債 期末残高	11,957	12,750	+ 792	有利子負債/東急EBITDA倍率 9.0倍 (△0.3)	12,750	-

# セグメント別設備投資

(単位：億円)	2021年度 実績	2022年度 通期予想	増減	摘要	2022年度 5月予想	増減
設備投資 合計	1,174	1,588	+ 413 (+ 35.2%)		1,588	- (-)
交通	492	491	△ 1 (△ 0.3%)	東急電鉄等 △19	491	- (-)
不動産	350	699	+ 348 (+ 99.5%)	当社 不動産賃貸 +242	699	- (-)
生活サービス計	325	291	△ 34 (△ 10.6%)		291	- (-)
リテール	171	101	△ 70 (△ 41.1%)		101	- (-)
ICT・メディア	154	190	+ 35 (+ 23.2%)		190	- (-)
ホテル・リゾート	20	86	+ 65 (+ 323.7%)		86	- (-)
全社	23	36	+ 12		36	-
消去	△ 37	△ 15	+ 22		△ 15	-
分譲土地建物 支出	272	452	+ 179 (+ 65.6%)		452	- (-)
減価償却費 合計	839	852	+ 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)	852	- (-)

\* 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