

# 2023年3月期 決算概況資料

---



**TOKYU CORPORATION**

東急株式会社

**I. エグゼクティブ・サマリー** 3

---

**II. 各事業の主要な業績指標** 11

---

**III. 2022年度 決算実績 詳細資料** 17

---

**IV. 2023年度 業績予想 詳細資料** 30

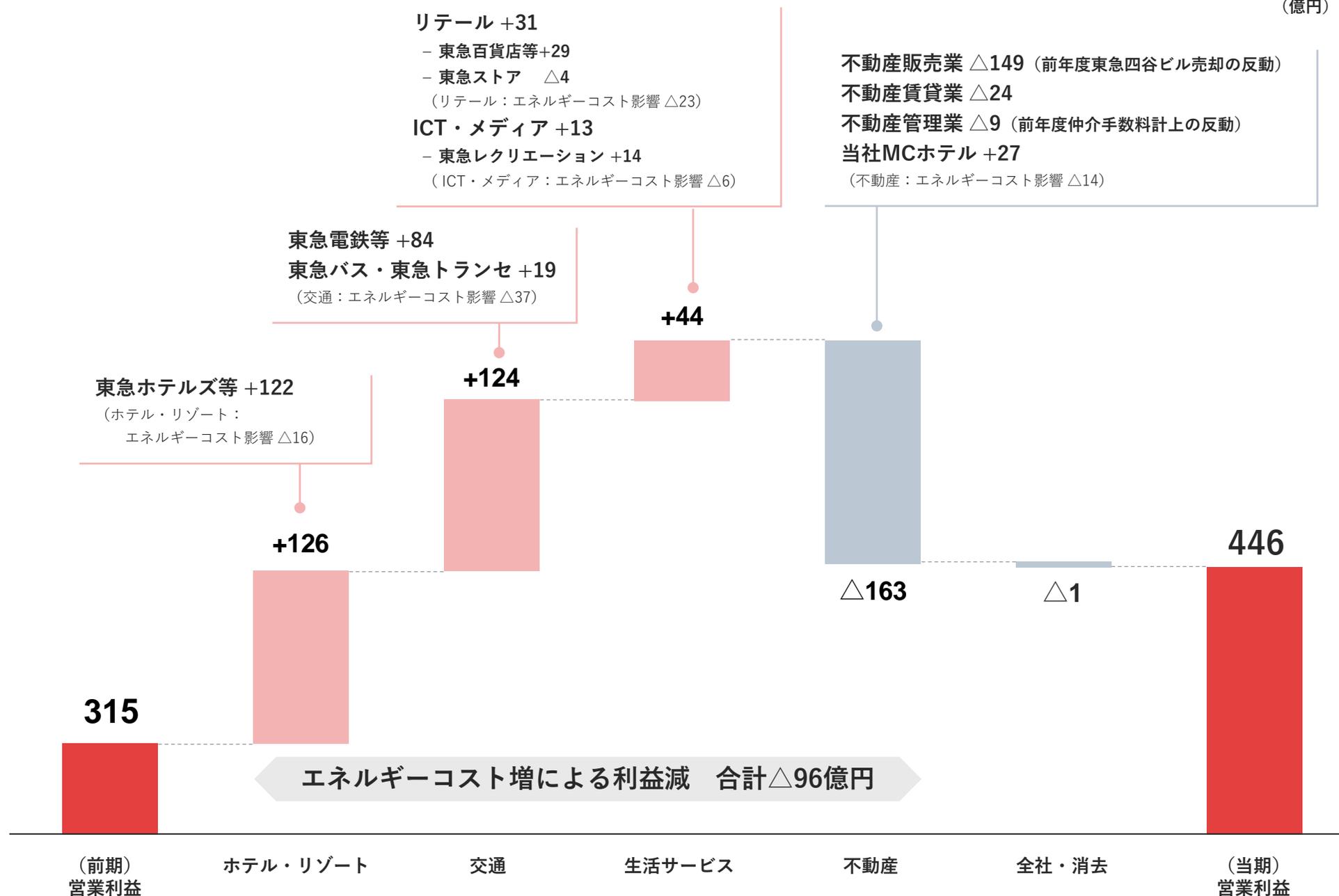
---

# I. エグゼクティブ・サマリー

- 営業収益、営業利益は交通事業やホテル・リゾート事業を中心とした需要回復により増収、増益
- 親会社株主に帰属する当期純利益は、各事業の収益増に加え、持分法投資利益の増加等により増益

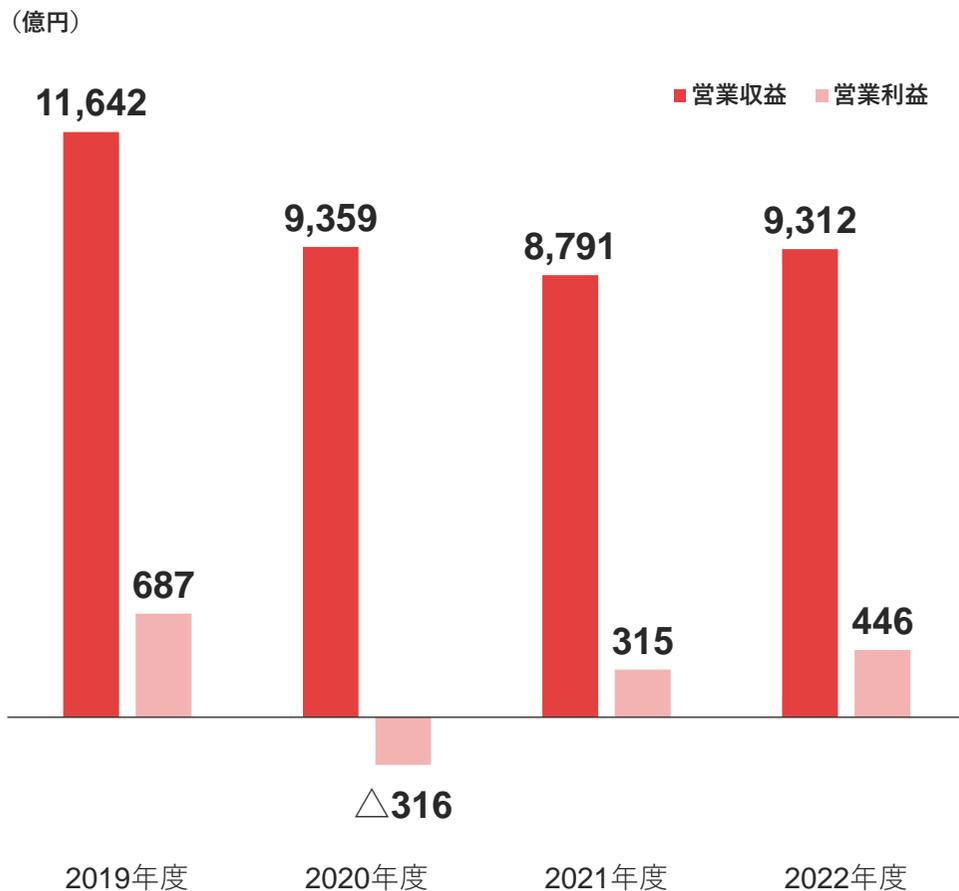
(億円)	2021年度 実績	2022年度 実績	対前年	2022年度 2月予想	対予想
営業収益	8,791	9,312	+521 (+5.9%)	9,288	+24 (+0.3%)
営業利益	315	446	+130 (+41.4%)	400	+46 (+11.5%)
経常利益	349	473	+123 (+35.3%)	396	+77 (+19.6%)
親会社株主に帰属する 当期純利益	87	259	+172 (+196.0%)	220	+39 (+18.2%)
EPS (一株当たり当期純利益)	円 銭 14.58	円 銭 42.94	円 銭 +28.36	円 銭 36.52	円 銭 +6.42

(億円)

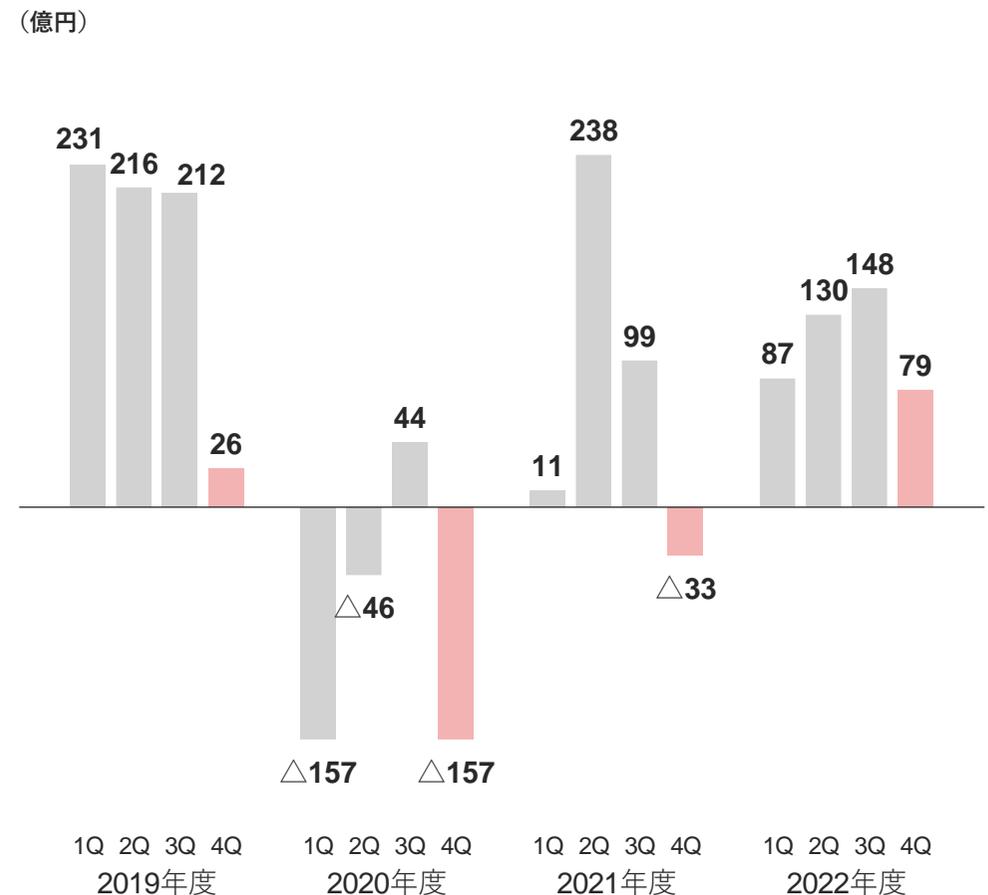


- コロナ禍からの事業環境の段階的な回復に伴い、当年度の営業利益はコロナ以降で最も堅調に推移
- 四半期別においても、当期は安定的に営業利益を計上

## 連結営業収益・営業利益の推移

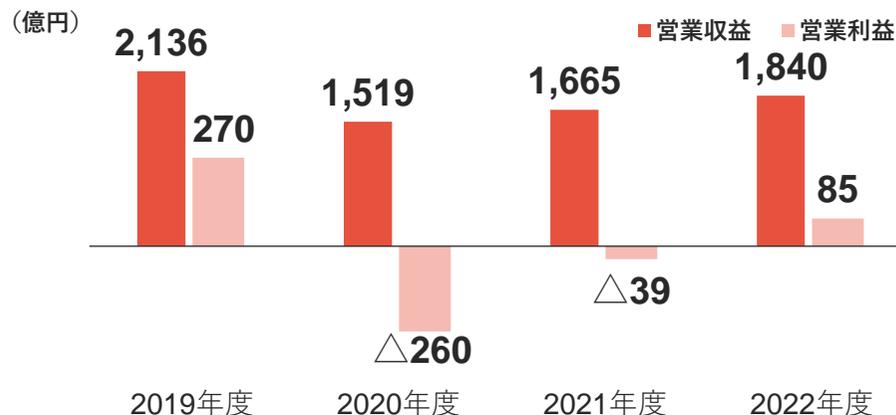


## 四半期毎の連結営業利益の推移



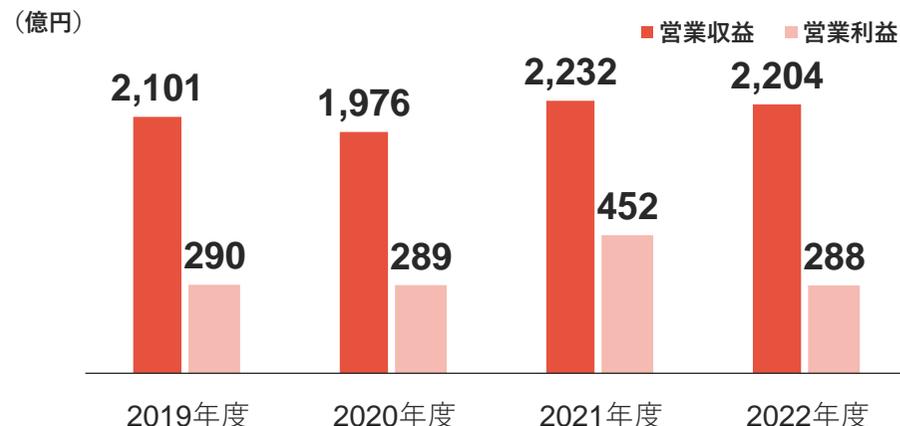
## 交通事業

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



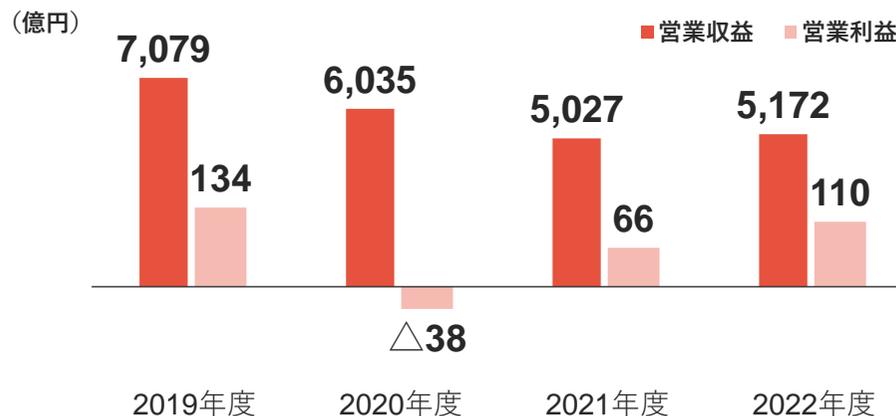
## 不動産事業

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



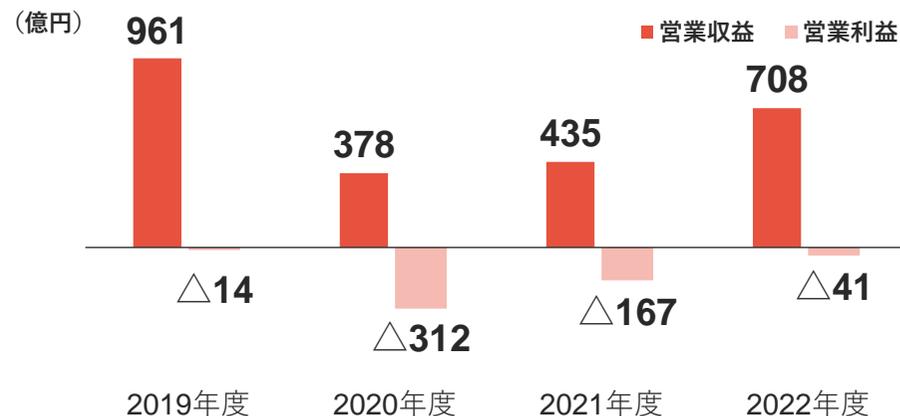
## 生活サービス事業

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  
(通期稼働率：69.9% 対前年+26.9P)



## 事業環境

- 社会経済活動の正常化により、事業環境は引き続き改善傾向の継続を見込む
- エネルギー価格高騰や人件費上昇については、各事業における影響を織り込む

## 各事業の見通し

### 交通

#### ▶ 東急電鉄

- 輸送人員：対前年 +3.1% 対2019年度 △14.1%
- 運賃収入：対前年 +14.9% 対2019年度 △1.8%
- 動力費：118億円（対前年+32億円）

### 不動産

#### ▶ 不動産販売事業

当社マンション分譲による販売戸数の増加を見込む

#### ▶ 不動産賃貸事業

空室率、賃料水準等は現行水準を継続

### 生活サービス

#### ▶ 東急百貨店

前年度からの店舗リモデルによる定借比率の増加により、店舗売上高は減少する一方で賃貸収入が増加

- 店舗売上高 対前年増減率 全店 △33.5% 既存店 △12.7% / 総売上高（賃貸含む）対前年増減率 既存店 +9.6%

#### ▶ 東急ストア

- 店舗売上高 対前年増減率 全店 +3.9% 既存店 +2.0%

### ホテル・リゾート

#### ▶ ホテル事業

インバウンド需要の回復等に伴い、稼働率・一室単価（ADR）ともに対前年からの増加を見込む

- 通期稼働率：79.0% 対前年 +9.1P
- 一室単価(ADR)※：18,218円 対前年 +2,788円 ※一室単価についてはサービス料を含めた数値を記載しております



2023年度の業績予想については営業利益、当期純利益ともに昨年9月に公表した目標値から変動なし

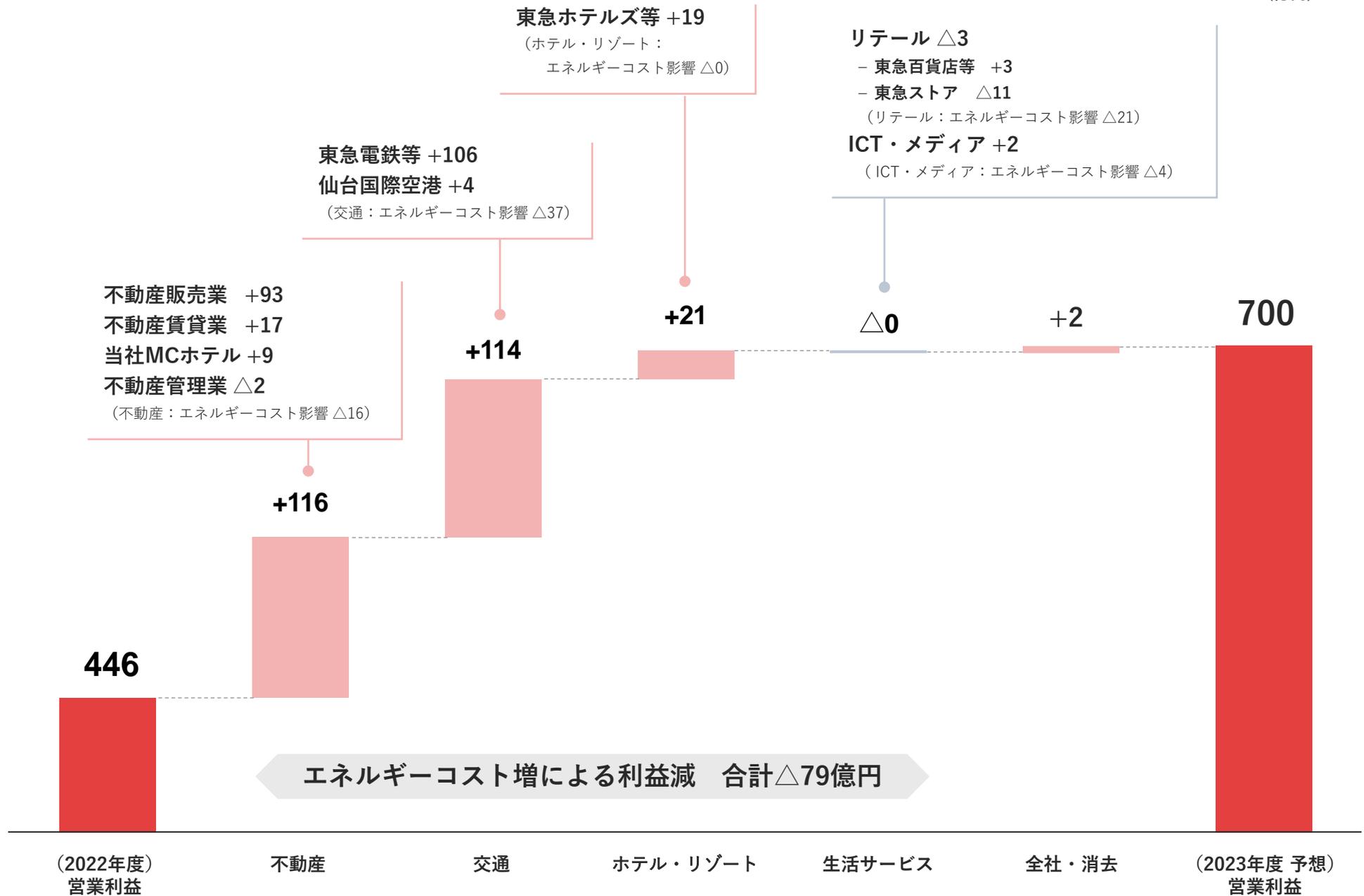
連結全体でエネルギーコストは対前年 **+約79億円**（2021年度からの2年間で+175億円）、  
人件費（ベースアップ等）は **+約25億円**の増加を見込む

- 東急電鉄の運賃改定効果や不動産販売業におけるマンションの販売増等、全ての事業で増収となり、993億円の増収
- 営業利益は、エネルギー価格高騰影響や人件費上昇等の費用増があるものの、各事業の収益増に伴い、253億円の増益

(億円)	2022年度 実績	2023年度 予想	対前年
営業収益	9,312	10,306	+993 (+10.7%)
営業利益	446	700	+253 (+56.9%)
経常利益	473	702	+228 (+48.2%)
親会社株主に帰属する 当期純利益	259	400	+140 (+53.9%)
EPS (一株当たり当期純利益)	円 銭 42.94	円 銭 65.07	円 銭 +22.13

# 2023年度 セグメント別営業利益 業績予想ポイント

(億円)



## Ⅱ. 各事業の主要な業績指標

## 4Q（1-3月）の状況

行動制限が解除されたこと等による外出機会の増加を受け、輸送人員は段階的に回復

## 4月の状況

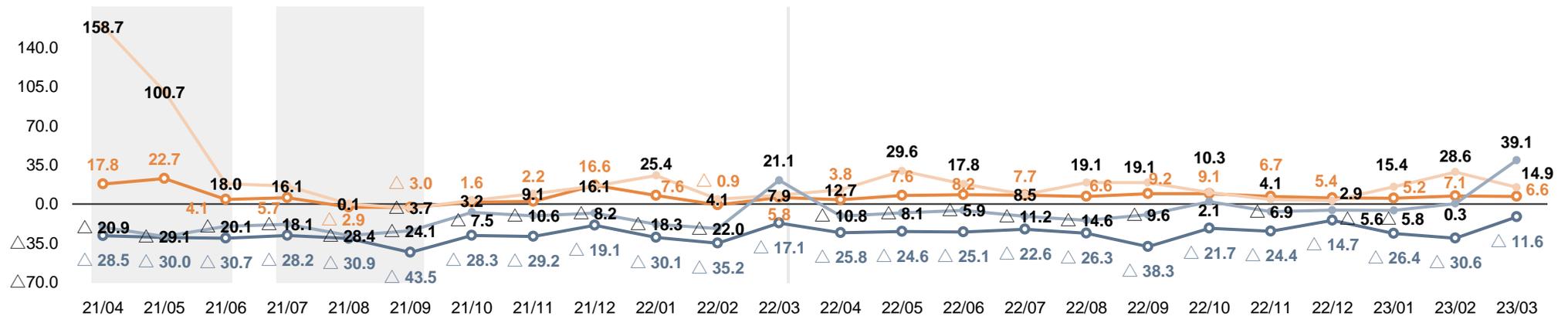
輸送人員は対2019年比△14%程度で推移

### ▶ 東急電鉄：輸送人員・運賃収入

(単位：千人、百万円)	2021年度 実績	2022年度 実績	増減		2023年度 通期予想	増減	
			対2021年度	対2019年度		対2022年度	対2019年度
合計	897,002	988,883	+ 10.2%	△ 16.7%	1,019,590	+ 3.1%	△ 14.1%
輸送人員	定期外	389,396	+ 14.5%	△ 4.1%	453,609	+ 1.7%	△ 2.4%
	定期	507,606	542,898	+ 7.0%	565,981	+ 4.3%	△ 21.6%
合計	107,743	120,341	+ 11.7%	△ 14.5%	138,273	+ 14.9%	△ 1.8%
運賃収入	定期外	63,265	73,422	+ 16.1%	84,146	+ 14.6%	+ 10.9%
	定期	44,477	46,919	+ 5.5%	54,127	+ 15.4%	△ 16.6%

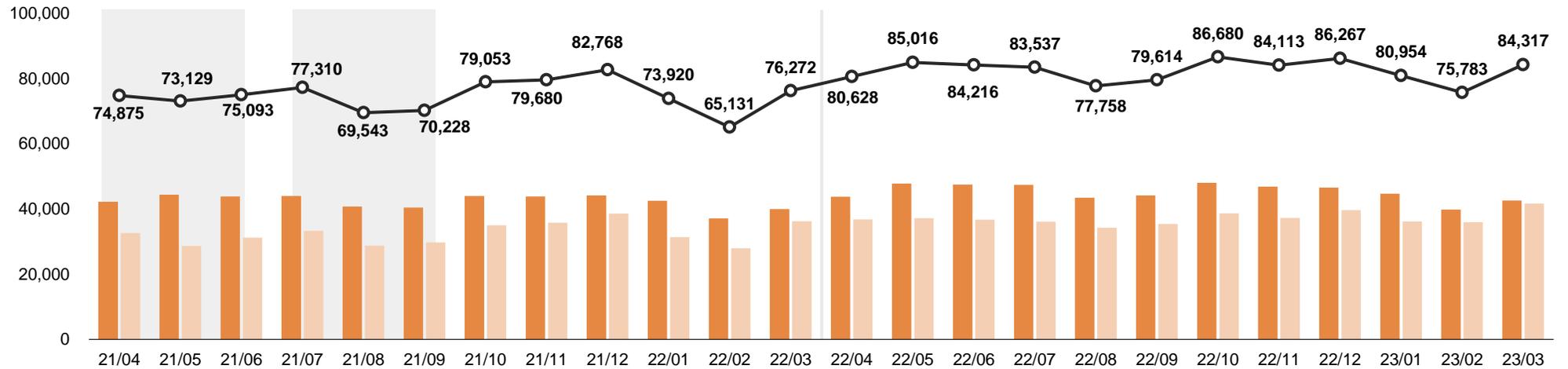
### ▶ 東急電鉄：輸送人員（対前年・対2019年 同月比）

(単位：%) 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



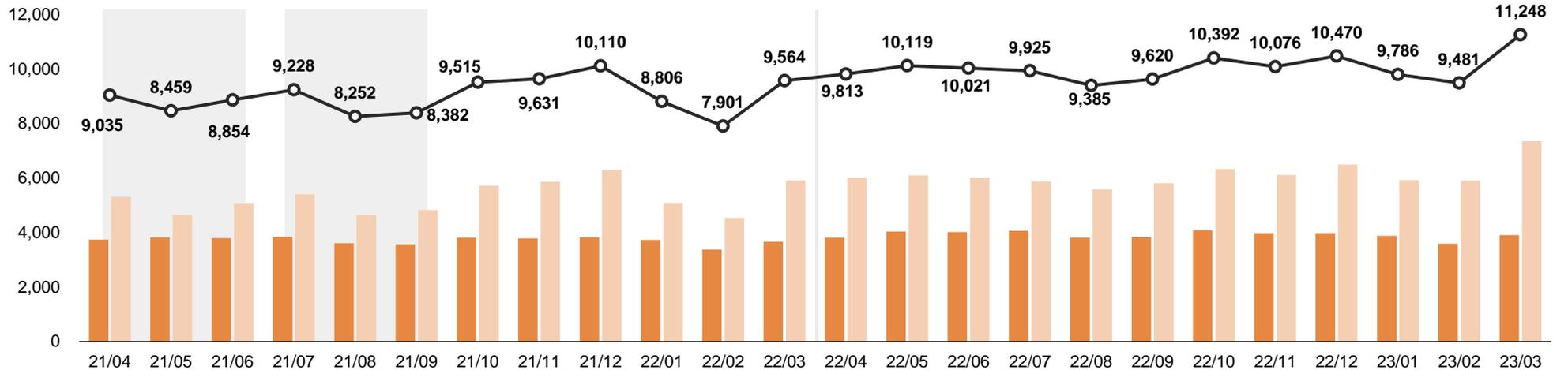
## ▶ 東急電鉄：輸送人員（実績）

（単位：千人） 定期 定期外 合計 緊急事態宣言発令期間



## ▶ 東急電鉄：運賃収入（実績）

（単位：百万円） 定期 定期外 合計 緊急事態宣言発令期間



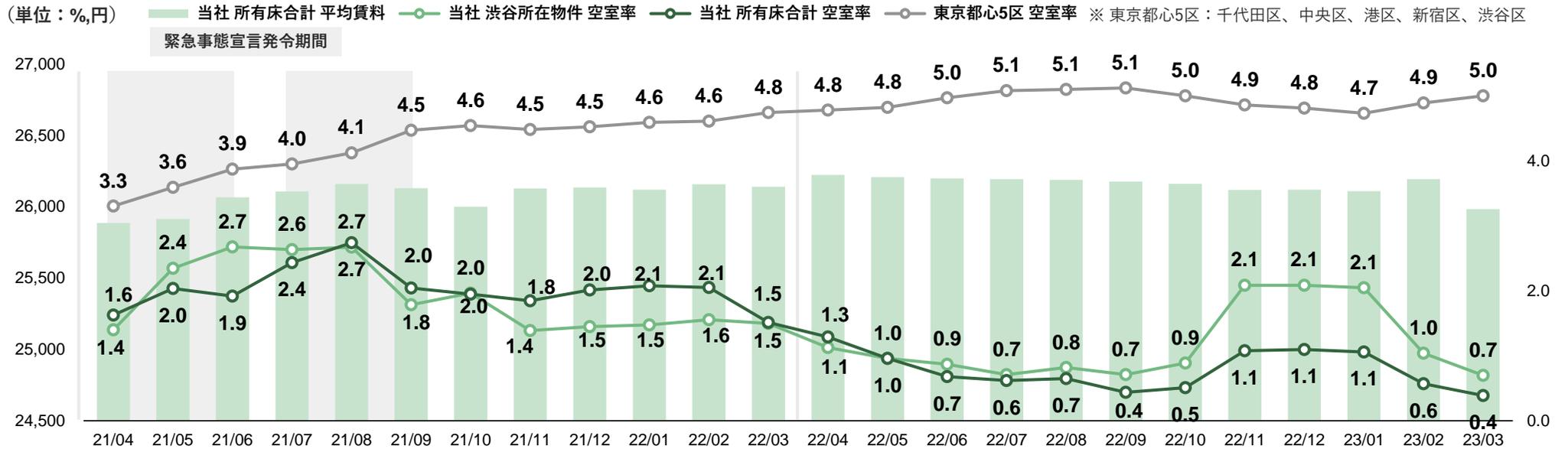
## 不動産賃貸

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

## 不動産販売

2022年度の実績は2021年度並み、現在販売中の物件についても堅調に推移

### ▶ オフィス空室率・平均賃料（実績）



※東京都心5区空室率出典：三幸エステート「オフィスマーケット空室率レポート」

### ▶ 当社 分譲引渡戸数

(単位：戸・区画)	2021年度 実績	2022年度 実績	増減
マンション	294	285	△9
戸建・土地	10	9	△1
合計	304	294	△10

## 東急百貨店

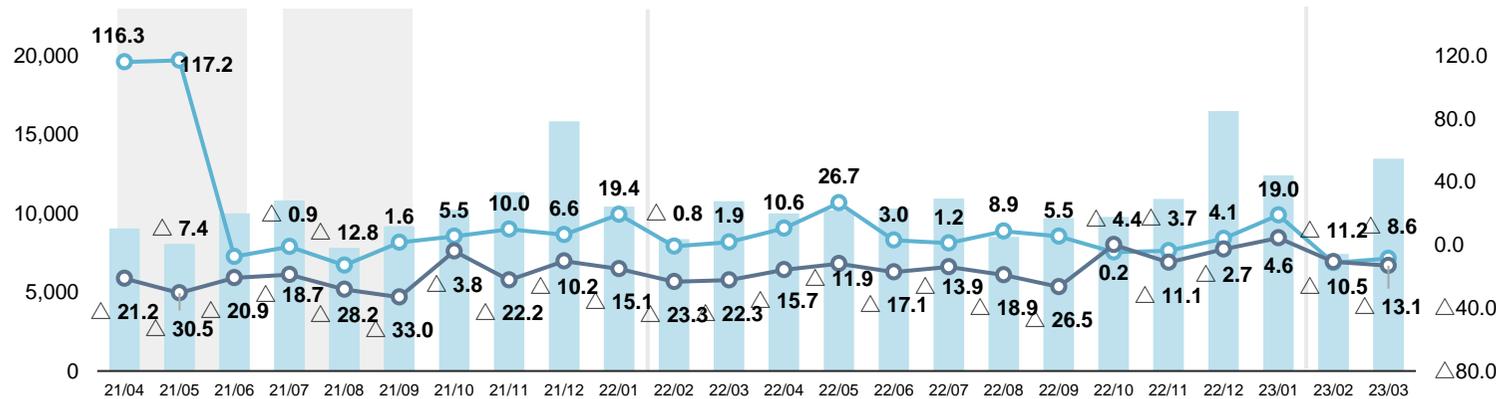
社会経済活動の正常化に伴い客数は回復傾向にあるが、コロナ前の水準へは未達

## 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）

（単位：%,百万円） 全店売上高(実績) 対前年 東急百貨店 対2019年 東急百貨店(既存店) 緊急事態宣言発令期間

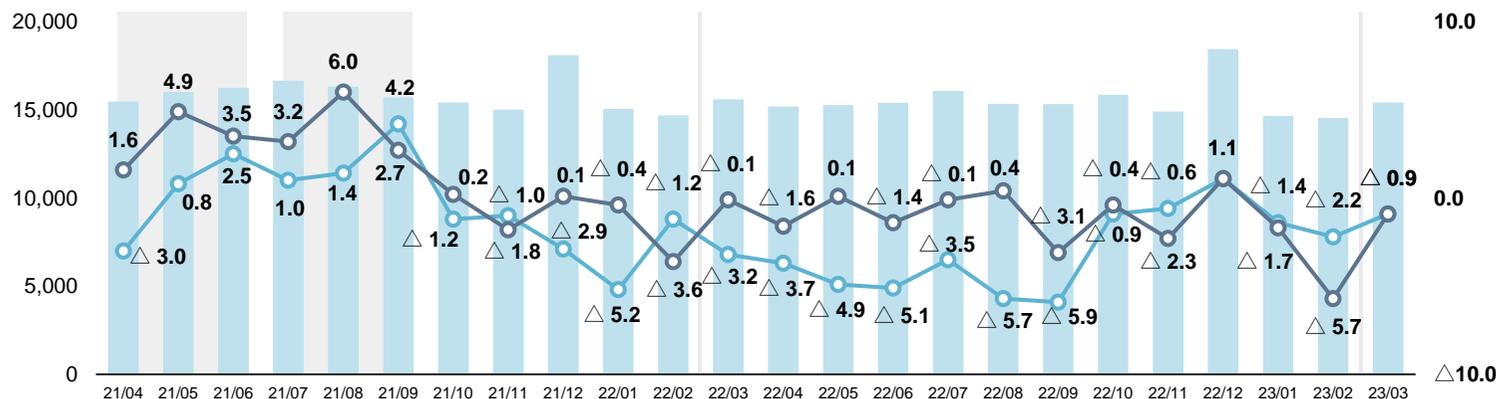


### ● 商品別売上高

	2023年1月期	
	対前年増減率	売上高シェア
紳士服・洋品	△7.1	2.2%
婦人服・洋品	13.1	10.9%
その他衣料品	△16.6	3.0%
身のまわり品	10.9	9.5%
雑貨	15.5	17.2%
家庭用品	△8.3	2.6%
食料品	2.9	52.7%
その他	11.4	2.0%
合計	5.5	100.0%

### ▶ 東急ストア：売上高（実績 / 対前年・対2019年 同月比）

（単位：%,百万円） 既存店売上(実績) 対前年 東急ストア(既存店) 対2019年 東急ストア(全店) 緊急事態宣言発令期間



### ● 商品別売上高

	2023年2月期	
	対前年増減率	売上高シェア
食料品	△3.3	90.3%
衣料品	3.5	0.9%
生活用品	△2.4	4.3%
その他	1.2	4.5%
合計	△3.0	100.0%

※ 東急百貨店及び東急ストアの売上高は「収益認識に関する会計基準」適用前の数値

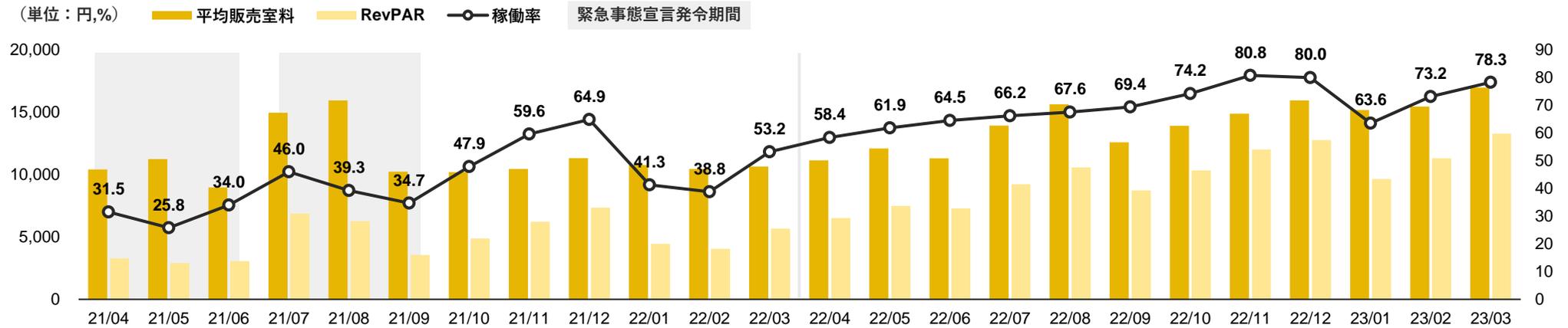
## 4Q（1-3月）の状況

入国規制緩和によるインバウンド需要の回復等に伴い、稼働率は順調に推移

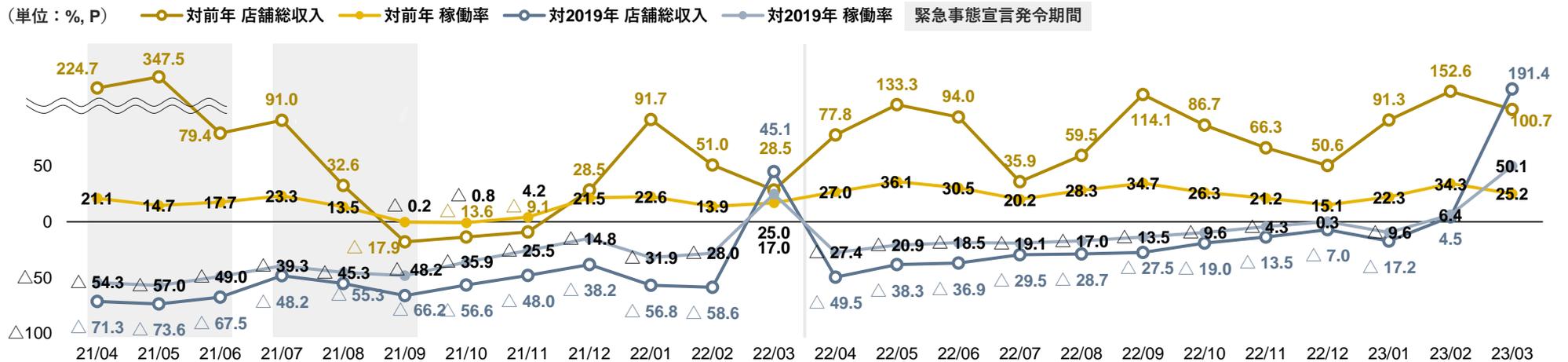
## 4月の状況

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）



※上記は、直営ホテルと運営受託ホテル（セルリアンタワー東急ホテル、ザ・キャピトルホテル東急）を含む数値

## Ⅲ. 2022年度 決算実績 詳細資料

(単位：億円)	2021年度 実績	2022年度 実績	増減	摘要	2022年度 2月予想	増減
営業収益	8,791	9,312	+ 521 (+ 5.9%)	交通 +174、不動産 △28、 生活サービス +144、ホテル・リゾート +272	9,288	+ 24 (+ 0.3%)
営業利益	315	446	+ 130 (+ 41.4%)	交通 +124、不動産 △163、 生活サービス +44、ホテル・リゾート +126	400	+ 46 (+ 11.5%)
営業外収益	172	171	△ 1 (△ 0.8%)	持分法投資利益 93 (+42)、受取利息・配当金 14 (+2)	140	+ 31 (+ 22.5%)
営業外費用	138	143	+ 5 (+ 4.0%)	支払利息 84 (+1)	144	△ 0 (△ 0.1%)
経常利益	349	473	+ 123 (+ 35.3%)		396	+ 77 (+ 19.6%)
特別利益	234	107	△ 127 (△ 54.4%)	[前年]固定資産売却益 144	110	△ 2 (△ 2.5%)
特別損失	314	167	△ 147 (△ 46.9%)	[前年]減損損失 251 (△185)	163	+ 4 (+ 2.5%)
税金等調整前当期純利益	270	413	+ 143 (+ 53.1%)		343	+ 70 (+ 20.7%)
法人税等	168	143	△ 25 (△ 14.9%)	法人税・住民税・事業税 123 (△42)、法人税等調整額 19 (+17)	115	+ 28 (+ 24.6%)
当期純利益	102	270	+ 168 (+ 165.2%)		228	+ 42 (+ 18.7%)
非支配株主に帰属する当期純利益	14	10	△ 3 (△ 25.0%)		8	+ 2 (+ 33.1%)
親会社株主に帰属する当期純利益	87	259	+ 172 (+ 196.0%)		220	+ 39 (+ 18.2%)
その他の包括利益	97	110	+ 12 (+ 13.3%)		-	-
包括利益	199	381	+ 181 (+ 91.0%)		-	-
東急EBITDA	1,283	1,446	+ 163 (+ 12.7%)	交通 +117、不動産 △166、生活サービス +43、 ホテル・リゾート +124、全社・消去 +43	1,421	+ 25 (+ 1.8%)

\* 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

		2021年度 実績	2022年度 実績	増減	摘要	2022年度 2月予想	増減
(単位：億円)							
営業収益	合計	8,791	9,312	+ 521 (+ 5.9%)		9,288	+ 24 (+ 0.3%)
営業利益	合計	315	446	+ 130 (+ 41.4%)		400	+ 46 (+ 11.5%)
交通	営業収益	1,665	1,840	+ 174 (+ 10.5%)	東急電鉄等 +131	1,841	△ 0 (△ 0.0%)
	営業利益	△ 39	85	+ 124 (-)	東急電鉄等 +84	55	+ 30 (+ 55.2%)
不動産	営業収益	2,232	2,204	△ 28 (△ 1.3%)	当社 販売 △147、当社 賃貸 +38	2,204	+ 0 (+ 0.0%)
	営業利益	452	288	△ 163 (△ 36.2%)	当社 販売 △141、当社 賃貸 △25	288	+ 0 (+ 0.2%)
生活サービス	生活サービス計	5,027	5,172	+ 144 (+ 2.9%)		5,161	+ 11 (+ 0.2%)
	営業収益	3,308	3,328	+ 20 (+ 0.6%)	東急百貨店等 +34、東急ストア +57	3,323	+ 5 (+ 0.2%)
	ICT・メディア	1,719	1,843	+ 124 (+ 7.2%)	東急パワーサプライ +145、東急レクリエーション +54 イツ・コミュニケーションズ △3、東急エージェンシー △88	1,838	+ 5 (+ 0.3%)
	生活サービス計	66	110	+ 44 (+ 67.8%)		87	+ 23 (+ 27.3%)
	営業利益	12	43	+ 31 (+ 254.9%)	東急百貨店等 +29、東急ストア △4	30	+ 13 (+ 45.5%)
	ICT・メディア	53	67	+ 13 (+ 25.0%)	東急パワーサプライ △3、東急レクリエーション +14 イツ・コミュニケーションズ +0、東急エージェンシー +1	57	+ 10 (+ 17.8%)
ホテル・リゾート	営業収益	435	708	+ 272 (+ 62.7%)	東急ホテルズ等 +241	687	+ 21 (+ 3.1%)
	営業利益	△ 167	△ 41	+ 126 (-)	東急ホテルズ等 +122	△ 35	△ 6 (-)
消去等	営業収益	△ 569	△ 612	△ 42		△ 605	△ 7
	営業利益	3	2	△ 1		5	△ 2

(単位：億円)	2021年度 実績	2022年度 実績	増減	摘要	2022年度 2月予想	増減
営業利益	315	446	+ 130 (+ 41.4%)		400	+ 46 (+ 11.5%)
営業外収益	172	171	△ 1 (△ 0.8%)		140	+ 31 (+ 22.5%)
受取利息・配当金	12	14	+ 2		15	△ 0
持分法投資利益	50	93	+ 42	東急不動産ホールディングス 82 (+26)、東急建設 8 (+18)	69	+ 24
その他営業外収益	109	62	△ 46	[前年] 雇用調整助成金32 (△29) [前年] その他コロナ関係助成金等30 (△19)	56	+ 6
営業外費用	138	143	+ 5 (+ 4.0%)		144	△ 0 (△ 0.1%)
支払利息	83	84	+ 1		85	△ 0
その他営業外費用	54	58	+ 4		59	△ 0
経常利益	349	473	+ 123 (+ 35.3%)		396	+ 77 (+ 19.6%)
特別利益	234	107	△ 127 (△ 54.4%)		110	△ 2 (△ 2.5%)
固定資産売却益	144	3	△ 140		4	△ 0
工事負担金等受入額	13	56	+ 42		55	+ 1
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	21	△ 29		26	△ 4
特別損失	314	167	△ 147 (△ 46.9%)		163	+ 4 (+ 2.5%)
工事負担金等圧縮額	11	43	+ 31		41	+ 2
その他特別損失	302	124	△ 178	[前年] 減損損失251 (△185)	122	+ 2
税金等調整前当期純利益	270	413	+ 143 (+ 53.1%)		343	+ 70 (+ 20.7%)

	(単位：億円)		増減	摘要	2022年度 2月予想	増減
	2021年度 実績	2022年度 実績				
交通事業	414	532	+ 117 (+ 28.2%)		522	+ 10 (+ 1.9%)
東急電鉄等	402	487	+ 84		480	+ 7
東急バス・東急トランセ	6	22	+ 16		17	+ 5
その他	5	22	+ 16		24	△ 1
不動産事業	709	543	△ 166 (△ 23.4%)		554	△ 10 (△ 1.9%)
不動産販売業	226	78	△ 147		76	+ 1
不動産賃貸業	458	429	△ 29		444	△ 15
不動産管理業	49	40	△ 9		37	+ 2
その他	△ 24	△ 4	+ 19		△ 4	+ 1
生活サービス事業	226	269	+ 43 (+ 19.0%)		256	+ 13 (+ 5.4%)
リテール	84	115	+ 31		105	+ 10
東急百貨店等	7	36	+ 28		36	+ 0
東急ストア	64	60	△ 3		54	+ 6
その他	12	19	+ 6		14	+ 5
ICT・メディア	142	154	+ 11		151	+ 3
東急レクリエーション	8	22	+ 14		25	△ 2
イツ・コミュニケーションズ	78	80	+ 1		80	+ 0
東急エージェンシー	16	17	+ 1		14	+ 3
その他	38	33	△ 5		31	+ 2
ホテル・リゾート事業	△ 133	△ 8	+ 124 (-)		1	△ 9 -
東急ホテルズ等	△ 125	△ 5	+ 120		2	△ 7
その他	△ 7	△ 3	+ 4		0	△ 3
全社	63	108	+ 45 (+ 70.9%)		84	+ 24 (+ 29.2%)
受取利息配当金	12	14	+ 2		15	△ 0
持分法投資損益	50	93	+ 42		69	+ 24
消去	2	1	△ 1		4	△ 2
合計	1,283	1,446	+ 163 (+ 12.7%)		1,421	+ 25 (+ 1.8%)

※ 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

(単位：億円)	2021年度 実績	2022年度 実績	増減	摘要	2022年度 2月予想	増減
営業収益	1,665	1,840	+ 174 (+ 10.5%)	輸送人員 +10.2% (定期外 +14.5%、定期 +7.0%) ┌ 運賃収入 +11.7% (定期外 +16.1%、定期 +5.5%)	1,841	△ 0 (△ 0.0%)
東急電鉄等	1,217	1,348	+ 131 (+ 10.8%)	運賃収入 1,203 (+125)	1,346	+ 2 (+ 0.2%)
東急バス・東急トランセ	232	254	+ 21 (+ 9.3%)	運賃収入 +9.1%	250	+ 3 (+ 1.4%)
その他	215	237	+ 22 (+ 10.3%)		244	△ 6 (△ 2.6%)
営業利益	△ 39	85	+ 124 (-)		55	+ 30 (+ 55.2%)
東急電鉄等	△ 8	76	+ 84 (-)		53	+ 23 (+ 44.4%)
東急バス・東急トランセ	△ 11	8	+ 19 (-)		3	+ 5 (+ 140.4%)
その他	△ 20	△ 0	+ 20 (-)		△ 1	+ 1 (-)

## 東急電鉄 営業費用内訳

(単位：億円)	2021年度 実績	2022年度 実績	2022-2021 増減
営業費用合計	1,230	1,275	+ 44
人件費	318	325	+ 6
動力費	54	86	+ 31
修繕費	100	101	+ 0
経費	349	352	+ 2
諸税	64	67	+ 2
減価償却費	343	343	△ 0

(単位：億円)	2021年度 実績	2022年度 実績	増減	摘要	2022年度 2月予想	増減
営業収益	2,232	2,204	△ 28 (△ 1.3%)		2,204	+ 0 (+ 0.0%)
不動産販売業	572	411	△ 160 (△ 28.1%)		412	△ 1 (△ 0.3%)
うち、当社不動産販売	492	345	△ 147 (△ 29.9%)	前年大型物件販売の反動減	340	+ 5 (+ 1.5%)
不動産賃貸業	1,103	1,173	+ 70 (+ 6.4%)		1,162	+ 11 (+ 1.0%)
うち、当社不動産賃貸	967	1,006	+ 38 (+ 4.0%)		998	+ 7 (+ 0.8%)
不動産管理業	315	298	△ 16 (△ 5.3%)		306	△ 7 (△ 2.4%)
その他	241	320	+ 78 (+ 32.6%)	当社MCホテル+59	322	△ 2 (△ 0.7%)
営業利益	452	288	△ 163 (△ 36.2%)		288	+ 0 (+ 0.2%)
不動産販売業	216	67	△ 149 (△ 69.1%)		63	+ 3 (+ 5.5%)
うち、当社不動産販売	195	54	△ 141 (△ 72.2%)	前年大型物件販売の反動減	54	+ 0 (+ 0.2%)
不動産賃貸業	219	194	△ 24 (△ 11.3%)		202	△ 7 (△ 3.9%)
うち、当社不動産賃貸	184	158	△ 25 (△ 13.7%)		165	△ 6 (△ 4.2%)
不動産管理業	44	35	△ 9 (△ 20.3%)		32	+ 2 (+ 9.1%)
その他	△ 28	△ 8	+ 19 (-)	当社MCホテル+27	△ 10	+ 1 (-)

(単位：億円)	2021年度 実績	2022年度 実績	増減	摘要	2022年度 2月予想	増減
営業収益	3,308	3,328	+ 20 (+ 0.6%)		3,323	+ 5 (+ 0.2%)
東急百貨店等 (※)	792	827	+ 34 (+ 4.3%)	売上高増減率 全店 +5.5%	813	+ 13 (+ 1.7%)
東急ストア	2,041	2,099	+ 57 (+ 2.8%)	売上高増減率 全店 △2.6% 既存店 △3.0% 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	2,109	△ 10 (△ 0.5%)
その他	473	402	△ 70 (△ 15.0%)		400	+ 2 (+ 0.6%)
営業利益	12	43	+ 31 (+ 254.9%)		30	+ 13 (+ 45.5%)
東急百貨店等 (※)	△ 29	△ 0	+ 29 (-)		△ 3	+ 2 (-)
東急ストア	42	38	△ 4 (△ 9.9%)		32	+ 5 (+ 16.1%)
その他	△ 0	6	+ 6 (-)		0	+ 5 (+ 732.1%)

※「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

	2021年度	2022年度	増減	摘要	2022年度	増減
	実績	実績			2月予想	
(単位：億円)						
営業収益	1,719	1,843	+ 124 (+ 7.2%)		1,838	+ 5 (+ 0.3%)
東急レクリエーション	223	278	+ 54 (+ 24.6%)		277	+ 1 (+ 0.4%)
イツ・コミュニケーションズ	267	264	△ 3 (△ 1.3%)		262	+ 1 (+ 0.7%)
東急エージェンシー	529	441	△ 88 (△ 16.7%)		426	+ 14 (+ 3.4%)
その他	698	859	+ 161 (+ 23.0%)	東急パワーサプライ +145	871	△ 11 (△ 1.3%)
営業利益	53	67	+ 13 (+ 25.0%)		57	+ 10 (+ 17.8%)
東急レクリエーション	△ 6	8	+ 14 (-)		8	+ 0 (+ 0.4%)
イツ・コミュニケーションズ	32	32	+ 0 (+ 0.9%)		32	+ 0 (+ 2.0%)
東急エージェンシー	13	15	+ 1 (+ 11.9%)		12	+ 3 (+ 29.3%)
その他	14	10	△ 3 (△ 24.2%)	東急パワーサプライ △3	4	+ 5 (+ 124.7%)

(単位：億円)	2021年度 実績	2022年度 実績	増減	摘要	2022年度 2月予想	増減
営業収益	435	708	+ 272 (+ 62.7%)		687	+ 21 (+ 3.1%)
東急ホテルズ等 (※)	323	565	+ 241 (+ 74.6%)		551	+ 13 (+ 2.5%)
その他	111	142	+ 31 (+ 28.1%)		135	+ 7 (+ 5.3%)
営業利益	△ 167	△ 41	+ 126 (-)		△ 35	△ 6 (-)
東急ホテルズ等 (※)	△ 154	△ 32	+ 122 (-)		△ 28	△ 4 (-)
その他	△ 12	△ 8	+ 4 (-)		△ 6	△ 1 (-)

※「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

### ● 東急ホテルズ等

	2021年度 実績	2022年度 実績	増減
稼働率 (%)	44.1%	70.6%	+26.5P
ADR (円)	10,441	12,920	+2,479
RevPAR (円)	4,606	9,116	+4,510

### ● 東急ホテルズ等および当社MCホテル

	2021年度 実績	2022年度 実績	増減
稼働率 (%)	43.0%	69.9%	+26.9P
ADR (円)	11,350	14,245	+2,895
RevPAR (円)	4,882	9,955	+5,073

	2021年度 実績	2022年度 実績	増減	摘要
(単位：億円)				
資産 合計	24,791	26,140	+ 1,348 (+ 5.4%)	
流動資産	3,530	4,223	+ 692 (+ 19.6%)	
固定資産	21,261	21,917	+ 655 (+ 3.1%)	
負債 合計	17,262	18,346	+ 1,083 (+ 6.3%)	
流動負債	6,683	7,690	+ 1,007 (+ 15.1%)	有利子負債 +831
固定負債	10,503	10,605	+ 101 (+ 1.0%)	有利子負債 +86
特別法上の準備金	75	50	△ 25 (△ 33.3%)	
純資産 合計	7,529	7,793	+ 264 (+ 3.5%)	株主資本 +287、 その他包括利益累計額 +88、非支配株主持分 △112
自己資本	7,029	7,406	+ 376 (+ 5.4%)	親会社株主に帰属する当期純利益 +259、 配当金 △90、為替換算調整勘定 +69
有利子負債 期末残高	11,957	12,875	+ 917 (+ 7.7%)	
自己資本比率	28.4%	28.3%	△ 0.1P	
D/Eレシオ (倍)	1.7	1.7	-	

(単位：億円)	2021年度	2022年度	増減	摘要	2022年度	増減
	実績	実績			2月予想	
営業活動キャッシュ・フロー	855	954	+ 98		895	+ 59
投資活動キャッシュ・フロー	△ 788	△ 1,544	△ 756		△ 1,563	+ 18
うち、設備投資	△ 1,103	△ 1,523	△ 419		△ 1,560	+ 36
うち、工事負担金等受入額	54	62	+ 7		50	+ 12
うち、資産売却入金	340	52	△ 288		51	+ 1
財務活動キャッシュ・フロー	△ 13	746	+ 759		668	+ 78
うち、有利子負債純増減	126	904	+ 778		792	+ 112
うち、配当金支払等	△ 120	△ 90	+ 29	[前年] ESOP導入による自己株式取得 △45	△ 94	+ 3
フリーキャッシュ・フロー	67	△ 590	△ 657		△ 668	+ 77
有利子負債 期末残高	11,957	12,875	+ 917	有利子負債/東急EBITDA倍率 8.9倍 (△0.4)	12,750	+ 125

(単位：億円)	2021年度 実績	2022年度 実績	増減	摘要	2022年度 2月予想	増減
設備投資 合計	1,174	1,576	+ 402 (+ 34.2%)		1,588	△ 11 (△ 0.7%)
交通	492	448	△ 43 (△ 8.9%)	東急電鉄等 △50	491	△ 42 (△ 8.6%)
不動産	350	827	+ 476 (+ 136.0%)	当社 不動産賃貸 +428	699	+ 128 (+ 18.3%)
生活サービス計	325	219	△ 106 (△ 32.6%)		291	△ 71 (△ 24.6%)
リテール	171	71	△ 100 (△ 58.5%)		101	△ 29 (△ 29.6%)
ICT・メディア	154	148	△ 5 (△ 3.8%)		190	△ 41 (△ 21.9%)
ホテル・リゾート	20	101	+ 80 (+ 398.1%)		86	+ 15 (+ 17.6%)
全社	23	22	△ 0		36	△ 13
消去	△ 37	△ 42	△ 5		△ 15	△ 27
分譲土地建物 支出	272	516	+ 243 (+ 89.3%)		452	+ 64 (+ 14.3%)
減価償却費 合計	839	829	△ 10 (△ 1.2%)	交通 393 (△7)、不動産 247 (△0)、 生活サービス 158 (△0)、ホテル・リゾート 30 (△2)	852	△ 22 (△ 2.6%)

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

## **IV. 2023年度 業績予想 詳細資料**

	2022年度 実績	2023年度 通期予想	増減	摘要
(単位：億円)				
営業収益	9,312	10,306	+ 993 (+ 10.7%)	交通 +217、不動産 +570、 生活サービス +125、ホテル・リゾート +159
営業利益	446	700	+ 253 (+ 56.9%)	交通 +114、不動産 +116、 生活サービス △0、ホテル・リゾート +21
営業外収益	171	151	△ 20 (△ 12.0%)	持分法投資利益 109 (+15)
営業外費用	143	149	+ 5 (+ 3.6%)	支払利息 96 (+11)
経常利益	473	702	+ 228 (+ 48.2%)	
特別利益	107	75	△ 32 (△ 30.0%)	
特別損失	167	153	△ 14 (△ 8.4%)	
税金等調整前当期純利益	413	624	+ 210 (+ 50.8%)	
法人税等	143	222	+ 78 (+ 55.0%)	法人税・住民税・事業税 188 (+64)、法人税等調整額 34 (+14)
当期純利益	270	402	+ 131 (+ 48.6%)	
非支配株主に帰属する当期純利益	10	2	△ 8 (△ 81.2%)	
親会社株主に帰属する当期純利益	259	400	+ 140 (+ 53.9%)	
東急EBITDA	1,446	1,792	+ 345 (+ 23.8%)	交通 +124、不動産 +155、生活サービス +20、 ホテル・リゾート +25、全社・消去 +18

\* 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

		2022年度 実績	2023年度 通期予想	増減	摘要	
(単位：億円)						
営業収益	合計	9,312	10,306	+ 993 (+ 10.7%)		
営業利益	合計	446	700	+ 253 (+ 56.9%)		
交通	営業収益	1,840	2,058	+ 217 (+ 11.8%)	東急電鉄等 +181	
	営業利益	85	200	+ 114 (+ 134.2%)	東急電鉄等 +106	
不動産	営業収益	2,204	2,775	+ 570 (+ 25.9%)	当社 販売 +414、当社 賃貸 +86	
	営業利益	288	405	+ 116 (+ 40.4%)	当社 販売 +99、当社 賃貸 +11	
生活サービス	生活サービス計	5,172	5,298	+ 125 (+ 2.4%)		
	営業収益	リテール	3,328	3,359	+ 30 (+ 0.9%)	東急百貨店等 △57、東急ストア +77
	ICT・メディア	1,843	1,939	+ 95 (+ 5.2%)	東急レクリエーション +15 イツ・コミュニケーションズ △4、東急エージェンシー △8	
	生活サービス計	110	110	△ 0 (△ 0.7%)		
	営業利益	リテール	43	40	△ 3 (△ 8.3%)	東急百貨店等 +3、東急ストア △11
	ICT・メディア	67	70	+ 2 (+ 4.2%)	東急レクリエーション +0 イツ・コミュニケーションズ △2、東急エージェンシー △5	
ホテル・リゾート	営業収益	708	868	+ 159 (+ 22.6%)	東急ホテルズ等 +145	
	営業利益	△ 41	△ 20	+ 21 (-)	東急ホテルズ等 +11	
消去等	営業収益	△ 612	△ 693	△ 80		
	営業利益	2	5	+ 2		

(単位：億円)	2022年度 実績	2023年度 通期予想	増減	摘要
営業利益	446	700	+ 253 (+ 56.9%)	
営業外収益	171	151	△ 20 (△ 12.0%)	
受取利息・配当金	14	15	+ 0	
持分法投資利益	93	109	+ 15	
その他営業外収益	62	27	△ 35	
営業外費用	143	149	+ 5 (+ 3.6%)	
支払利息	84	96	+ 11	
その他営業外費用	58	53	△ 5	
経常利益	473	702	+ 228 (+ 48.2%)	
特別利益	107	75	△ 32 (△ 30.0%)	
工事負担金等受入額	56	34	△ 22	
特定都市鉄道整備準備金取崩額	25	25	△ 0	
その他特別利益	25	16	△ 9	
特別損失	167	153	△ 14 (△ 8.4%)	
工事負担金等圧縮額	43	27	△ 16	
その他特別損失	124	126	+ 1	
税金等調整前当期純利益	413	624	+ 210 (+ 50.8%)	

	2022年度 実績	2023年度 通期予想	増減	摘要
(単位：億円)				
交通事業	532	657	+ 124 (+ 23.5%)	
東急電鉄等	487	603	+ 116	
東急バス・東急トランセ	22	17	△ 5	
その他	22	35	+ 13	
不動産事業	543	699	+ 155 (+ 28.6%)	
不動産販売業	78	180	△ 101	
不動産賃貸業	429	471	△ 41	
不動産管理業	40	38	+ 1	
その他	△ 4	8	△ 13	
生活サービス事業	269	290	+ 20 (+ 7.5%)	
リテール	115	116	+ 0	
東急百貨店等	36	41	+ 5	
東急ストア	60	50	△ 9	
その他	19	23	+ 4	
ICT・メディア	154	174	+ 19	
東急レクリエーション	22	30	+ 7	
イツ・コミュニケーションズ	80	83	+ 3	
東急エージェンシー	17	12	△ 5	
その他	33	48	+ 14	
ホテル・リゾート事業	△ 8	17	+ 25 (-)	
東急ホテルズ等	△ 5	10	+ 15	
その他	△ 3	6	+ 9	
全社	108	124	+ 15 (+ 14.2%)	
受取利息配当金	14	15	+ 0	
持分法投資損益	93	109	+ 15	
消 去	1	5	+ 3	
合 計	1,446	1,792	+ 345 (+ 23.8%)	

※ 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

	2022年度 実績	2023年度 通期予想	増減	摘要
(単位：億円)				
営業収益	1,840	2,058	+ 217 (+ 11.8%)	輸送人員 +3.1% (定期外 +1.7%、定期 +4.3%) ┆ 運賃収入 +14.9% (定期外 +14.6%、定期 +15.4%)
東急電鉄等	1,348	1,530	+ 181 (+ 13.5%)	運賃収入 1,382 (+179)
東急バス・東急トランセ	254	256	+ 2 (+ 1.0%)	
その他	237	271	+ 33 (+ 14.1%)	
営業利益	85	200	+ 114 (+ 134.2%)	
東急電鉄等	76	182	+ 106 (+ 138.2%)	【費用】減価償却費347 (+4)、修繕費116 (+15)、人件費323 (△2)、動力費118 (+32)、経費379 (+27、うち固定資産除却費+8)
東急バス・東急トランセ	8	4	△ 4 (△ 47.1%)	
その他	△ 0	12	+ 12 (-)	

	2022年度 実績	2023年度 通期予想	増減	摘要
(単位：億円)				
営業収益	2,204	2,775	+ 570 (+ 25.9%)	
不動産販売業	411	822	+ 411 (+ 100.0%)	
うち、当社不動産販売	345	759	+ 414 (+ 120.1%)	マンション分譲の販売戸数増加
不動産賃貸業	1,173	1,271	+ 98 (+ 8.4%)	
うち、当社不動産賃貸	1,006	1,093	+ 86 (+ 8.6%)	
不動産管理業	298	300	+ 2 (+ 0.7%)	
その他	320	379	+ 59 (+ 18.5%)	当社MCホテル +59
営業利益	288	405	+ 116 (+ 40.4%)	
不動産販売業	67	160	+ 93 (+ 138.8%)	
うち、当社不動産販売	54	154	+ 99 (+ 183.7%)	マンション分譲の販売戸数増加
不動産賃貸業	194	211	+ 17 (+ 8.8%)	
うち、当社不動産賃貸	158	170	+ 11 (+ 7.2%)	
不動産管理業	35	33	△ 2 (△ 6.4%)	
その他	△ 8	0	+ 8 (-)	当社MCホテル +9

(単位：億円)	2022年度 実績	2023年度 通期予想	増減	摘要
営業収益	3,328	3,359	+ 30 (+ 0.9%)	
東急百貨店等 (※)	827	769	△ 57 (△ 7.0%)	売上高増減率全店△33.5% 既存店△12.7% 総売上高（賃貸含む）増減率既存店+9.6%
東急ストア	2,099	2,176	+ 77 (+ 3.7%)	売上高増減率 全店 +3.9% 既存店 +2.0%
その他	402	412	+ 10 (+ 2.6%)	
営業利益	43	40	△ 3 (△ 8.3%)	
東急百貨店等 (※)	△ 0	2	+ 3 (-)	
東急ストア	38	26	△ 11 (△ 29.7%)	
その他	6	10	+ 4 (+ 74.7%)	

※「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

(単位：億円)	2022年度 実績	2023年度 通期予想	増減	摘要
営業収益	1,843	1,939	+ 95 (+ 5.2%)	
東急レクリエーション	278	293	+ 15 (+ 5.4%)	
イツツ・コミュニケーションズ	264	259	△ 4 (△ 1.7%)	
東急エージェンシー	441	432	△ 8 (△ 2.0%)	
その他	859	953	+ 93 (+ 10.9%)	
営業利益	67	70	+ 2 (+ 4.2%)	
東急レクリエーション	8	9	+ 0 (+ 9.5%)	
イツツ・コミュニケーションズ	32	30	△ 2 (△ 6.6%)	
東急エージェンシー	15	10	△ 5 (△ 35.6%)	
その他	10	20	+ 9 (+ 90.9%)	

	2022年度 実績	2023年度 通期予想	増減	摘要
(単位：億円)				
営業収益	708	868	+ 159 (+ 22.6%)	
東急ホテルズ等 (※)	565	711	+ 145 (+ 25.8%)	
その他	142	156	+ 14 (+ 9.9%)	
営業利益	△ 41	△ 20	+ 21 (-)	
東急ホテルズ等 (※)	△ 32	△ 21	+ 11 (-)	
その他	△ 8	1	+ 9 (-)	

※「東急ホテルズ等」には、(株)東急ホテルズのほか、東急ホテルズ&リゾート(株)、(株)THM、および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 実績	2023年度 通期予想	増減
稼働率 (%)	69.9%	79.0%	+9.1P
ADR (円)	15,430	18,218	+2,788
ADR (サービス料含まない)	14,245	16,180	+1,935
RevPAR (円)	10,786	14,392	+3,606

※当期よりADR、RevPARについてはサービス料を含めた数値を記載しております

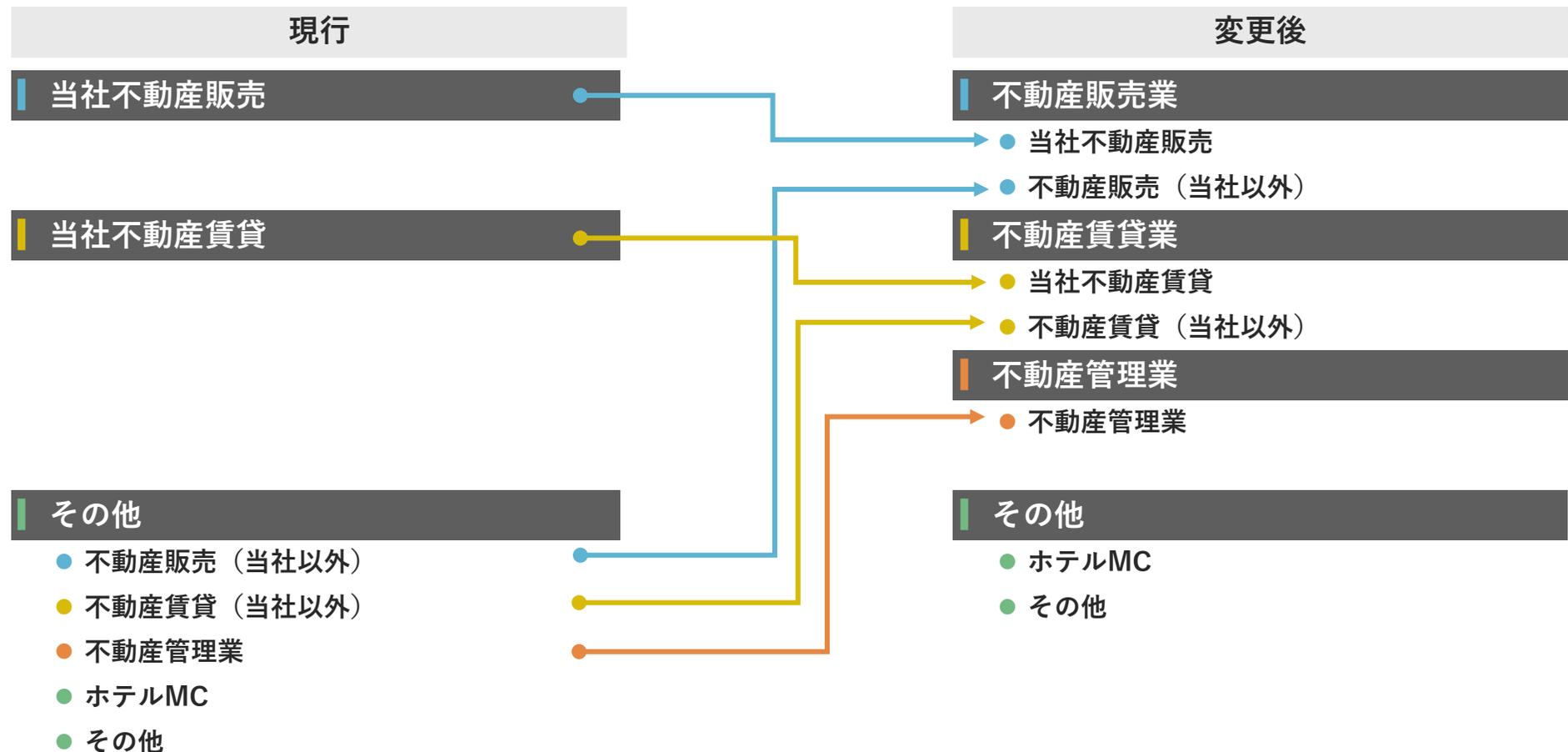
	2022年度 実績	2023年度 通期予想	増減	摘要
(単位：億円)				
営業活動キャッシュ・フロー	954	1,409	+ 454	
投資活動キャッシュ・フロー	△ 1,544	△ 1,305	+ 239	
うち、設備投資	△ 1,523	△ 1,355	+ 168	
うち、工事負担金等受入額	62	56	△ 6	
うち、資産売却入金	52	16	△ 36	
財務活動キャッシュ・フロー	746	△ 104	△ 850	
うち、有利子負債純増減	904	33	△ 871	
うち、配当金支払等	△ 90	△ 92	△ 1	
フリーキャッシュ・フロー	△ 590	104	+ 694	
有利子負債 期末残高	12,875	12,908	+ 32	有利子負債/東急EBITDA倍率 7.2倍 (△1.7)

	2022年度 実績	2023年度 通期予想	増減	摘要
(単位：億円)				
設備投資 合計	1,576	1,370	△ 206 (△ 13.1%)	
交通	448	502	+ 53 (+ 11.9%)	東急電鉄等 +17
不動産	827	390	△ 437 (△ 52.8%)	当社 不動産賃貸 △420
生活サービス計	219	363	+ 143 (+ 65.4%)	
リテール	71	131	+ 59 (+ 84.4%)	
ICT・メディア	148	232	+ 83 (+ 56.3%)	
ホテル・リゾート	101	102	+ 0 (+ 0.9%)	
全社	22	28	+ 5	
消去	△ 42	△ 15	+ 27	
分譲土地建物 支出	516	572	+ 55 (+ 10.7%)	
減価償却費 合計	829	892	+ 62 (+ 7.5%)	交通 397 (+3)、不動産 280 (+32)、 生活サービス 180 (+21)、ホテル・リゾート 35 (+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

【変更点（2022年度 第2四半期決算より）】

- 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



(単位：億円)	2021年度	2021年度	2021年度	2021年度	2022年度	2022年度	2022年度	2022年度
	1Q実績	2Q実績	3Q実績	実績	1Q実績	2Q実績	3Q実績	実績
営業収益	461	1,242	1,702	2,232	445	936	1,489	2,204
不動産販売業	80	458	480	572	38	101	201	411
うち、当社不動産販売	76	399	414	492	16	59	148	345
不動産賃貸業	259	531	811	1,103	275	558	844	1,173
うち、当社不動産賃貸	231	470	719	967	243	489	742	1,006
不動産管理業	68	139	234	315	70	140	217	298
その他	51	114	176	241	60	136	226	320
営業利益	59	320	402	452	61	148	216	288
不動産販売業	8	209	205	216	4	30	37	67
うち、当社不動産販売	9	192	187	195	△ 0	18	25	54
不動産賃貸業	54	114	179	219	57	114	163	194
うち、当社不動産賃貸	44	92	150	184	47	92	135	158
不動産管理業	5	11	36	44	6	13	23	35
その他	△ 9	△ 14	△ 19	△ 28	△ 7	△ 10	△ 7	△ 8

「経営機能」と「運営機能」の再編

- 当社は経営および資産マネジメントを一体的に行い、まちづくりや都市開発に貢献するホテルを企画・開発することで、ホテル事業のより高い付加価値を創造する
- 東急ホテルズ&リゾーツは、質の高いホテル運営力を強みとして新たな運営受託店舗を獲得し、ネットワークを拡充することで更なる成長を目指す

	再編前		再編後 (2023年4月1日以降)	
資産所有	当社グループ所有	第三者所有	当社グループ所有	第三者所有
経営	東急ホテルズ		当社・THM経営	東急ホテルズ経営
運営	東急ホテルズ&リゾーツ※1			
対象施設 (計39店舗)	<p>不動産事業</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ザ・キャピトルホテル 東急</li> <li>● セルリアンタワー東急ホテル</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 金沢東急ホテル</li> <li>● 渋谷ストリーム エクセルホテル東急※2</li> <li>● BELLUSTAR TOKYO※3</li> <li>● HOTEL GROOVE SHINJUKU※3</li> <li>● 横浜ベイホテル東急</li> <li>● 名古屋東急ホテル</li> <li>● 京都東急ホテル</li> <li>● 白馬東急ホテル</li> <li>● 富士山三島東急ホテル</li> <li>● 伊豆今井浜東急ホテル</li> <li>● 下田東急ホテル</li> <li>● 宮古島東急ホテル&amp;リゾート</li> <li>● 渋谷エクセルホテル東急</li> <li>● 二子玉川エクセルホテル東急</li> <li>● 吉祥寺東急REIホテル</li> <li>● 博多東急REIホテル</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● SAPPORO STREAM HOTEL※4</li> <li>● THE HOTEL HIGASHIYAMA</li> <li>● 札幌エクセルホテル東急</li> <li>● 赤坂エクセルホテル東急</li> <li>● 羽田エクセルホテル東急</li> <li>● 吉祥寺エクセルホテル東急</li> <li>● 富山エクセルホテル東急</li> <li>● 大阪エクセルホテル東急</li> <li>● 松江エクセルホテル東急</li> <li>● 博多エクセルホテル東急</li> <li>● 札幌東急REIホテル</li> <li>● 渋谷東急REIホテル</li> <li>● 横浜東急REIホテル</li> <li>● 川崎キングスカイフロント 東急REIホテル</li> <li>● 新大阪江坂東急REIホテル</li> <li>● 大阪東急REIホテル</li> <li>● 神戸三宮東急REIホテル</li> <li>● 神戸元町東急REIホテル</li> <li>● 高松東急REIホテル</li> <li>● 松山東急REIホテル</li> <li>● 那覇東急REIホテル</li> </ul>	<p>不動産事業</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ザ・キャピトルホテル 東急</li> <li>● セルリアンタワー東急ホテル</li> <li>● 金沢東急ホテル</li> <li>● 渋谷ストリーム エクセルホテル東急※2</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>● BELLUSTAR TOKYO※3</li> <li>● HOTEL GROOVE SHINJUKU※3</li> <li>● 横浜ベイホテル東急</li> <li>● 名古屋東急ホテル</li> <li>● 京都東急ホテル</li> <li>● 白馬東急ホテル</li> <li>● 富士山三島東急ホテル</li> <li>● 伊豆今井浜東急ホテル</li> <li>● 下田東急ホテル</li> <li>● 宮古島東急ホテル&amp;リゾート</li> <li>● 渋谷エクセルホテル東急</li> <li>● 二子玉川エクセルホテル東急</li> <li>● 吉祥寺東急REIホテル</li> <li>● 博多東急REIホテル</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● SAPPORO STREAM HOTEL※4</li> <li>● THE HOTEL HIGASHIYAMA</li> <li>● 札幌エクセルホテル東急</li> <li>● 赤坂エクセルホテル東急</li> <li>● 羽田エクセルホテル東急</li> <li>● 吉祥寺エクセルホテル東急</li> <li>● 富山エクセルホテル東急</li> <li>● 大阪エクセルホテル東急</li> <li>● 松江エクセルホテル東急</li> <li>● 博多エクセルホテル東急</li> <li>● 札幌東急REIホテル</li> <li>● 渋谷東急REIホテル</li> <li>● 横浜東急REIホテル</li> <li>● 川崎キングスカイフロント 東急REIホテル</li> <li>● 新大阪江坂東急REIホテル</li> <li>● 大阪東急REIホテル</li> <li>● 神戸三宮東急REIホテル</li> <li>● 神戸元町東急REIホテル</li> <li>● 高松東急REIホテル</li> <li>● 松山東急REIホテル</li> <li>● 那覇東急REIホテル</li> </ul>
<p>※1 2023年4月1日 TKホテル準備会社から商号変更 東急ホテルズが有する「運営機能」を吸収分割、および東急シェアリングを吸収合併                  ※2 2023年リブランド予定「SHIBUYA STREAM HOTEL」 ※3 2023年5月19日 開業予定 ※4 2023年開業予定</p>				

各種資料はこちらのサイトでもご覧いただけます

<https://ir.tokyu.co.jp/ja/ir.html>

「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