

# 2024年3月期 第2四半期 決算説明会資料

---



TOKYU CORPORATION

東急株式会社

<b>I.</b>	<b>エグゼクティブ・サマリー</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>当期のトピックス</b>	<b>16</b>
<b>III.</b>	<b>当社の目指す姿について</b>	<b>23</b>
<b>IV.</b>	<b>各事業の主要な業績指標</b>	<b>29</b>
<b>V.</b>	<b>2023年度 第2四半期 決算実績 詳細資料</b>	<b>35</b>
<b>VI.</b>	<b>2023年度 業績予想 詳細資料</b>	<b>48</b>
<b>VII.</b>	<b>当社のビジネスモデルおよび競争優位性</b>	<b>62</b>
<b>VIII.</b>	<b>ESG情報</b>	<b>76</b>
<b>IX.</b>	<b>(参考) ユーロ円建取得条項付転換社債型 新株予約権付社債発行・自己株式取得について</b>	<b>90</b>

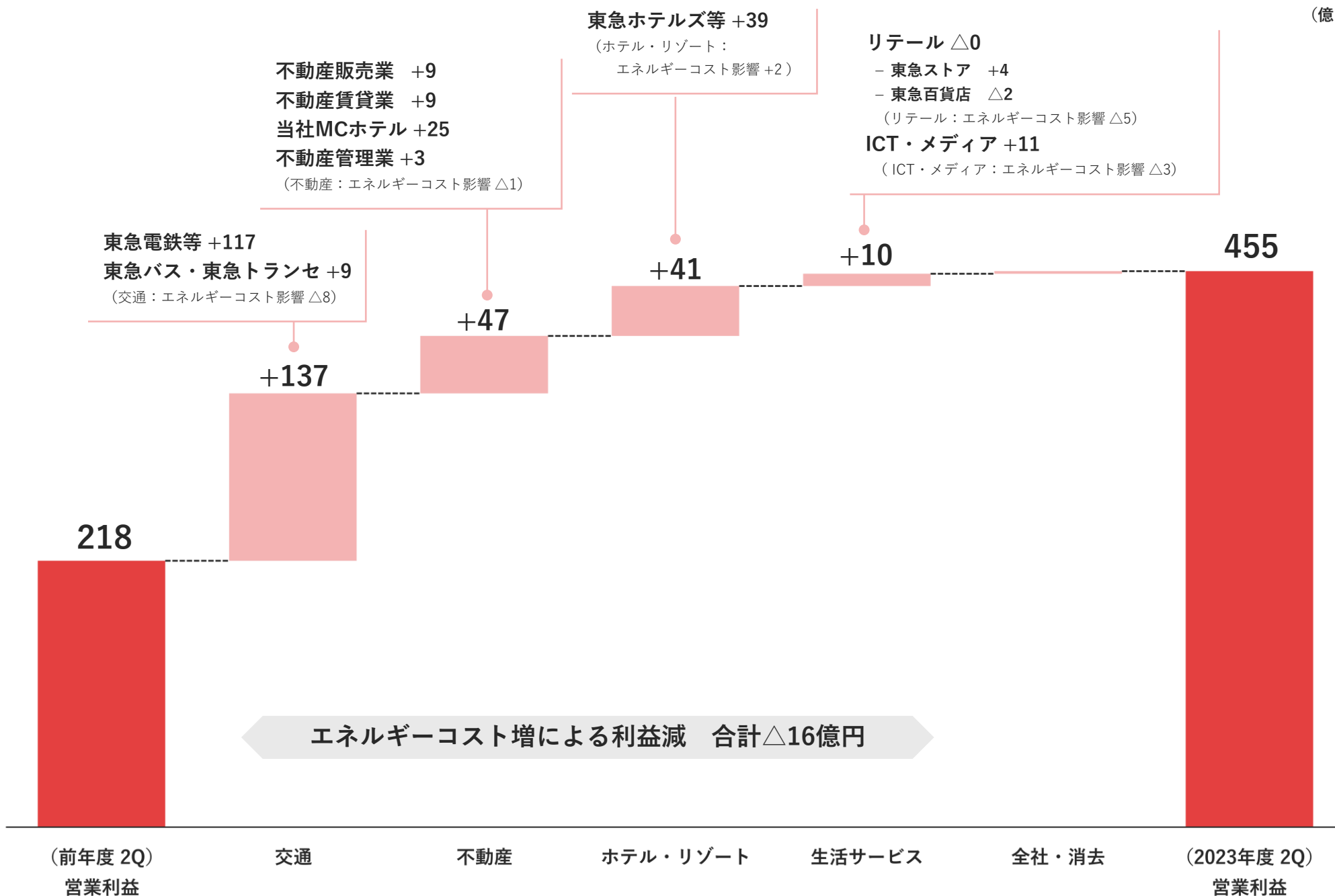
# I. エグゼクティブ・サマリー

## 前年度との比較

- 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に、利用者数の回復が見られたことに加え、鉄道の運賃改定等により増収、増益
- 親会社株主に帰属する四半期純利益は、営業利益の増益に加え、持分法投資利益の増加等により増益

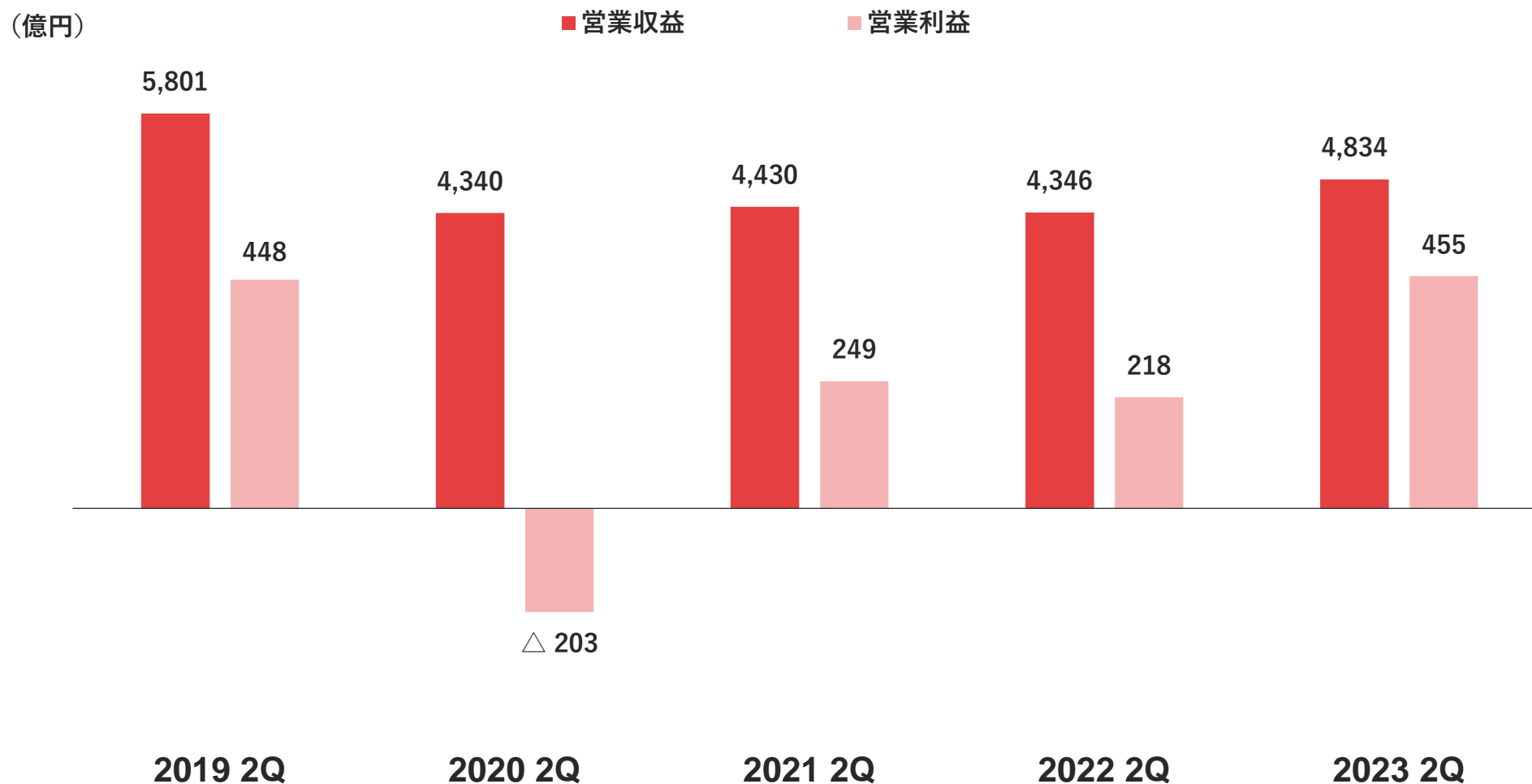
(億円)	2022年度 2Q 実績	2023年度 2Q 実績	対前年
営業収益	4,346	4,834	+487 (+11.2%)
営業利益	218	455	+237 (+108.6%)
経常利益	247	496	+249 (+101.0%)
親会社株主に帰属する 四半期純利益	184	350	+165 (+89.5%)
EPS (一株当たり四半期純利益)	円 銭 30.67	円 銭 57.85	円 銭 +27.18

(億円)



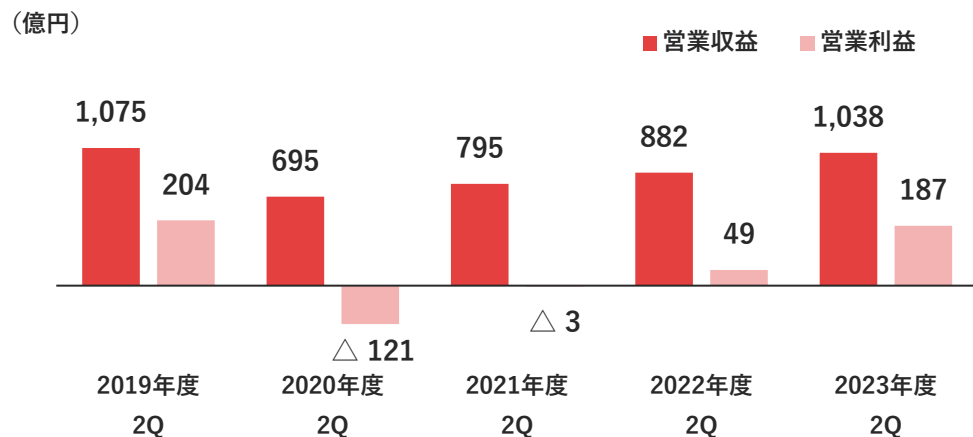
- コロナ禍からの事業環境の段階的な回復や各事業の構造改革の進捗等に伴い、営業利益はコロナ前を上回る水準で推移

## 連結営業収益・営業利益の推移



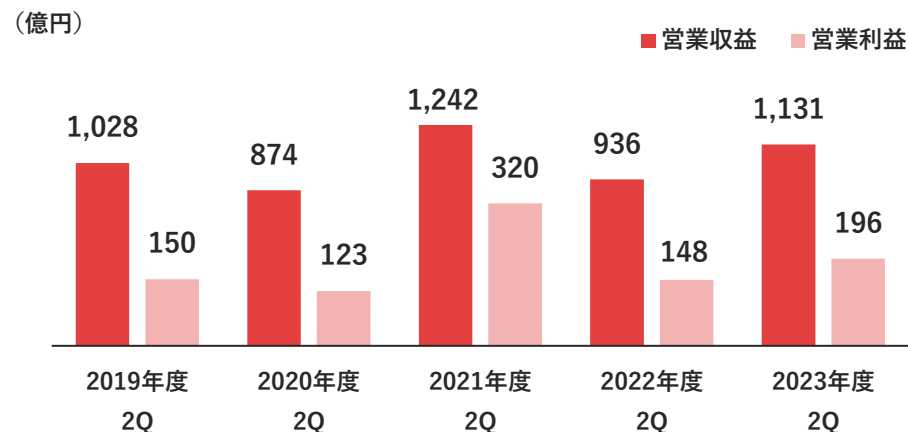
## 交通事業

鉄道・バス事業の輸送人員の回復に加え、東急電鉄における運賃改定の効果等により、前年から増益



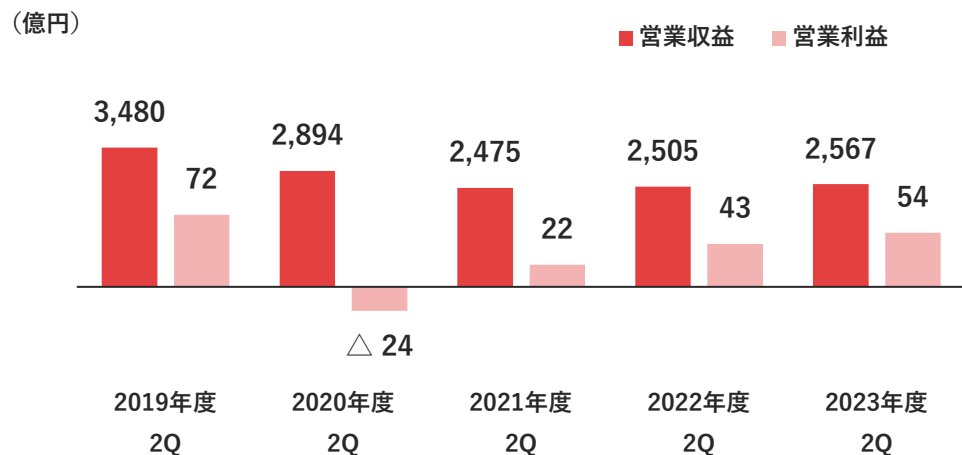
## 不動産事業

不動産賃貸業における安定的な利益貢献に加え、不動産販売業における物件販売もあり、前年から増益



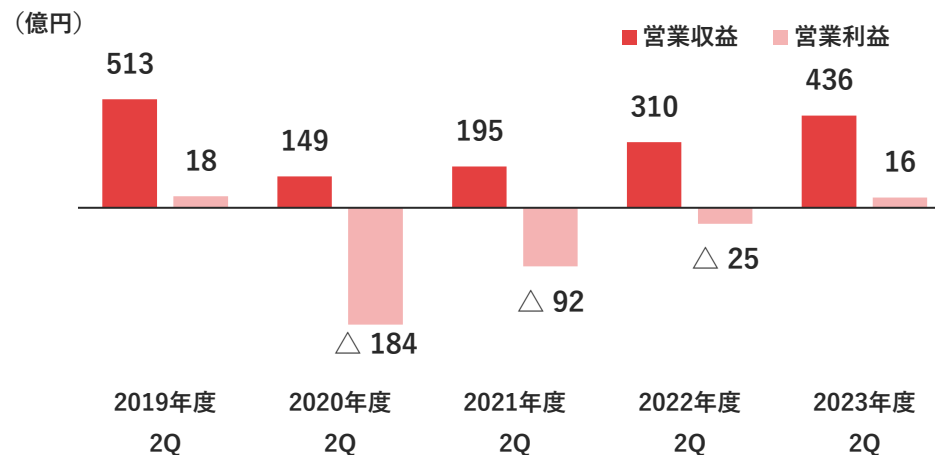
## 生活サービス事業

東急百貨店における本店営業終了の影響があるものの、他事業での需要回復等により、前年から増益



## ホテル・リゾート事業

東急ホテルズは、インバウンド需要の回復等により、業績は回復傾向（2Q稼働率：75.6% 対前年+10.9P）



## 事業環境の見通し

- 新型コロナウイルス感染症の5類移行等に伴い、事業環境は8月時点の想定を上回る回復
- エネルギー価格の高騰については、8月時点の想定影響額から減少

## 各事業の見通し

### 交通

#### ▶ 東急電鉄

- 外出機会の増加に伴う、8月時点の想定を上回る輸送人員の回復を受け、8月時点の想定を上方修正
- 輸送人員：対前年 +6.4% 対2019年度 △11.4%（8月予想：対前年 +3.8% 対2019年度 △13.5%）
  - 運賃収入：対前年 +19.7% 対2019年度 +2.3%（8月予想：対前年 +15.8% 対2019年度 △1.0%）
  - 動力費：86億円 対前年同水準（8月予想：107億円 対前年+21億円）

### 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8月予想の水準を継続

### 生活サービス

#### ▶ 東急百貨店

- 店舗売上高 対前年増減率 全店 △33.0% 既存店 △11.9% / 総売上高（賃貸含む）対前年増減率 既存店 +8.9%  
（8月予想：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 +3.1% 既存店 +1.3%（8月予想：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、一室単価（ADR）が8月の想定を上回ったため、通期でも一室単価の上昇を織り込む

- 通期稼働率：75.6% 対前年 +5.7P（8月予想：75.8% 対前年 +5.9P）
- 一室単価(ADR)※：20,465円 対前年 +5,035円（8月予想：20,033円 対前年 +4,603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8月に公表した予想から上方修正

連結全体でエネルギーコストは対8月予想 △約35億円の減少を見込む（11月予想：対前年 +約3億円、8月予想：対前年 +約38億円）



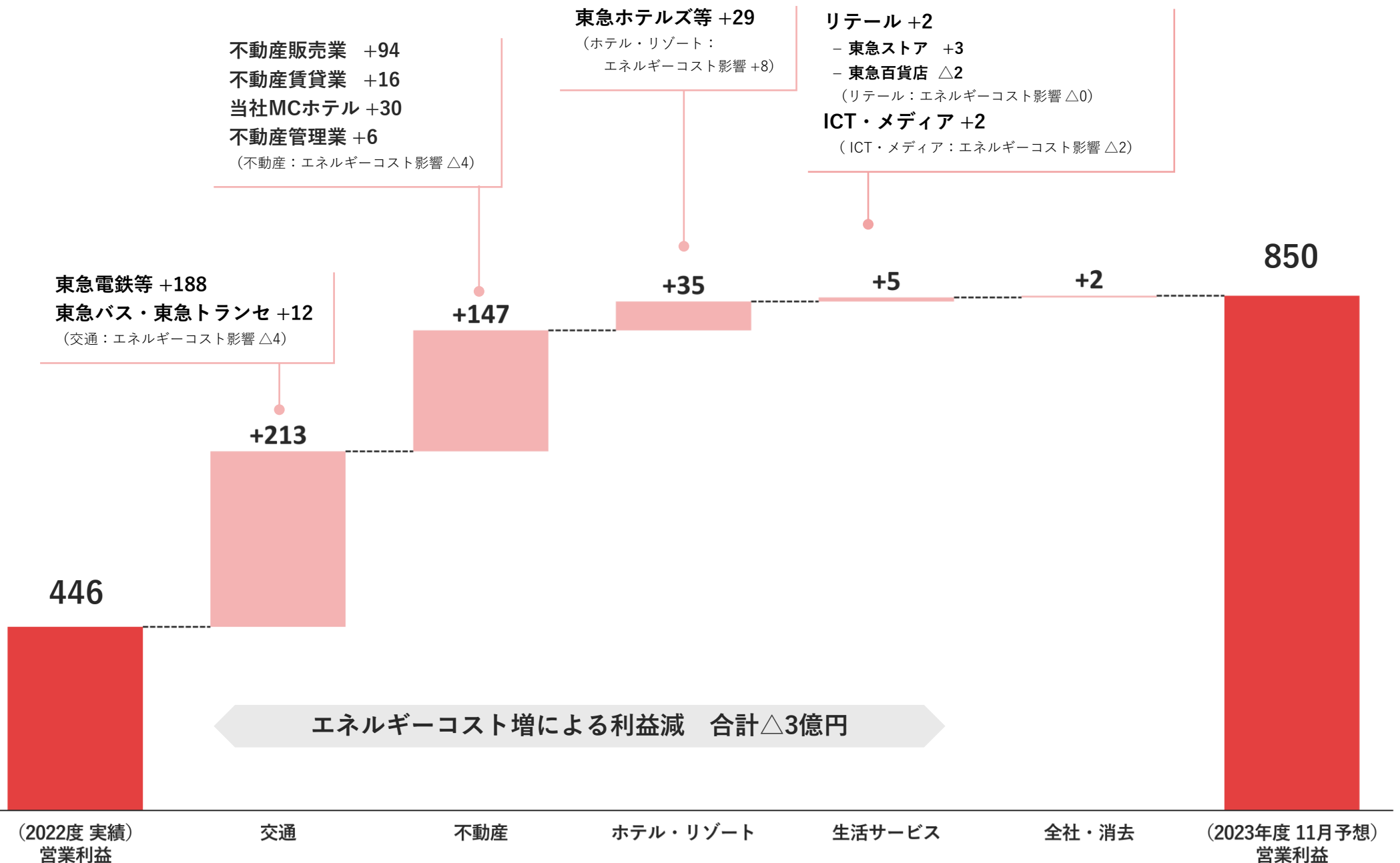
## 8月予想との比較

- 営業収益は交通事業の輸送人員の増加等により増収
- 営業利益は増収に加え、エネルギーコストの減少等を織り込み増益

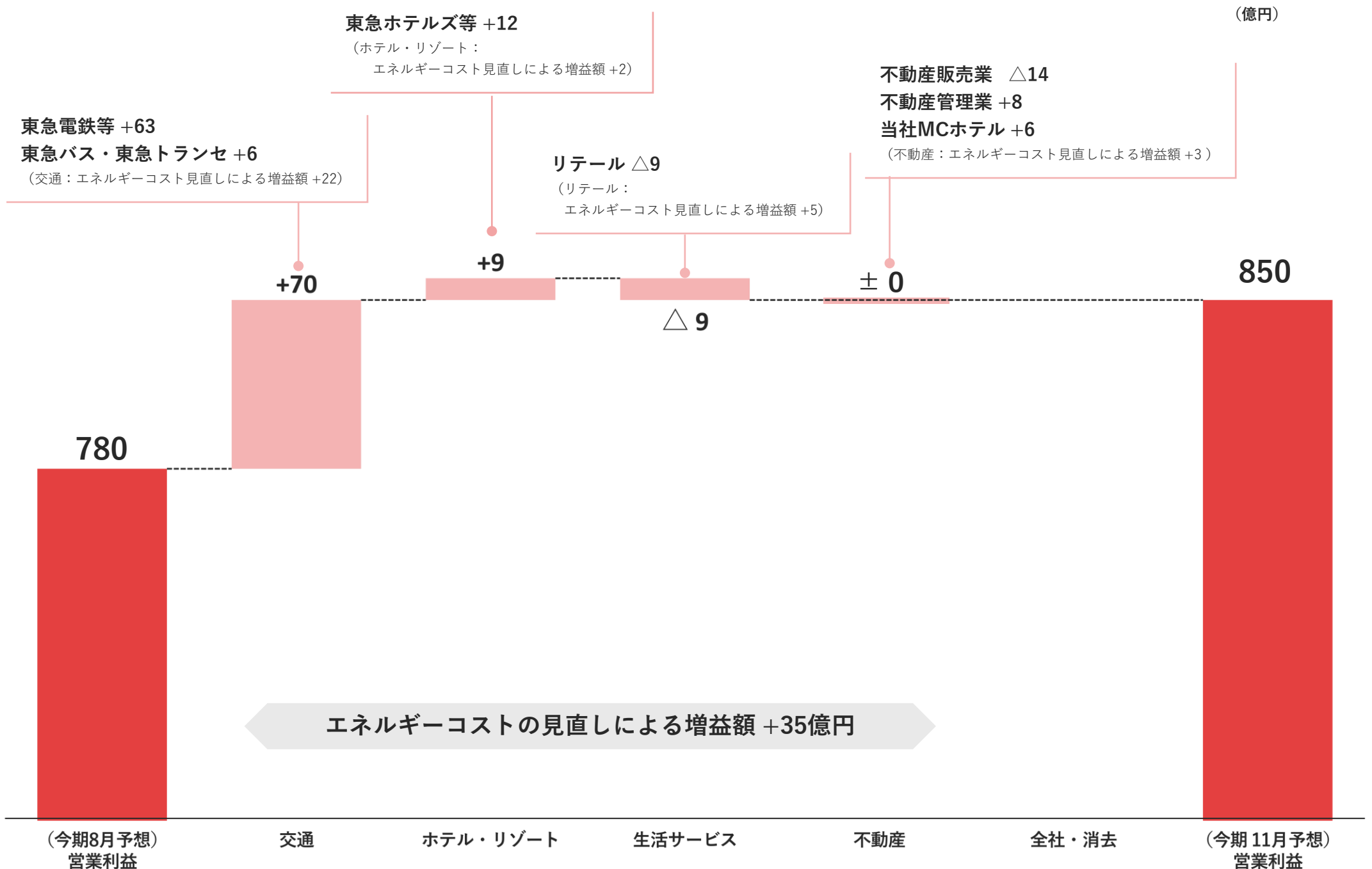
(億円)	2023年度 予想	対前年	対8月予想
営業収益	<b>10,395</b>	<b>+1,082</b> (+11.6%)	<b>+66</b> (+0.6%)
営業利益	<b>850</b>	<b>+403</b> (+90.6%)	<b>+70</b> (+9.0%)
経常利益	<b>880</b>	<b>+406</b> (+85.8%)	<b>+98</b> (+12.5%)
親会社株主に帰属する 当期純利益	<b>540</b>	<b>+280</b> (+107.7%)	<b>+90</b> (+20.0%)
EPS (一株当たり当期純利益)	円 銭 <b>89.65</b>	円 銭 <b>+46.71</b>	円 銭 <b>+14.91</b>

# 2023年度 セグメント別営業利益 業績予想ポイント (対前年度)

(億円)



# 2023年度 セグメント別営業利益 業績予想ポイント (対8月予想)



- 営業利益・東急EBITDAは各事業での需要回復・構造改革により達成の見通し
- 財務健全性についても当初計画通り、有利子負債／東急EBITDA倍率7倍台以下の達成を見込む

## ■ 数値計画

	2018年度 実績	2019年度 実績	2020年度 実績	2021年度 実績	2022年度 実績	2023年度 計画	2023年度 11月予想
営業収益 (億円)	11,574	11,642	9,359	8,791	9,312	10,000	10,395
営業利益 (億円)	819	687	△ 316	315	446	700	850
親会社株主に帰属する 当期純利益 (億円)	578	423	△ 562	87	259	400	540
EPS (円)	95.14	69.88	△ 93.08	14.58	42.94	—	89.65

## ■ 財務指標

ROE (%)	8.0	5.6	—	1.2	3.6	5.5	7.2
総資産営業利益率 (営業利益ROA) (%)	3.5	2.8	—	1.3	1.8	—	3.2
総資産経常利益率 (ROA) (%)	3.5	2.9	—	1.4	1.9	—	3.4
東急EBITDA (億円)	1,766	1,765	747	1,283	1,446	1,700	1,934
EBITDA (億円)	1,604	1,541	553	1,155	1,276	—	1,737
有利子負債 (億円)	10,664	11,510	11,822	11,957	12,875	—	12,860
純有利子負債 (億円)	10,331	10,935	11,369	11,441	12,190	—	12,459
有利子負債/ 東急EBITDA倍率 (倍)	6.0	6.5	15.8	9.3	8.9	7倍台	6.6
純有利子負債/ EBITDA倍率 (倍)	6.4	7.1	20.6	9.9	9.6	—	7.2

\* 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

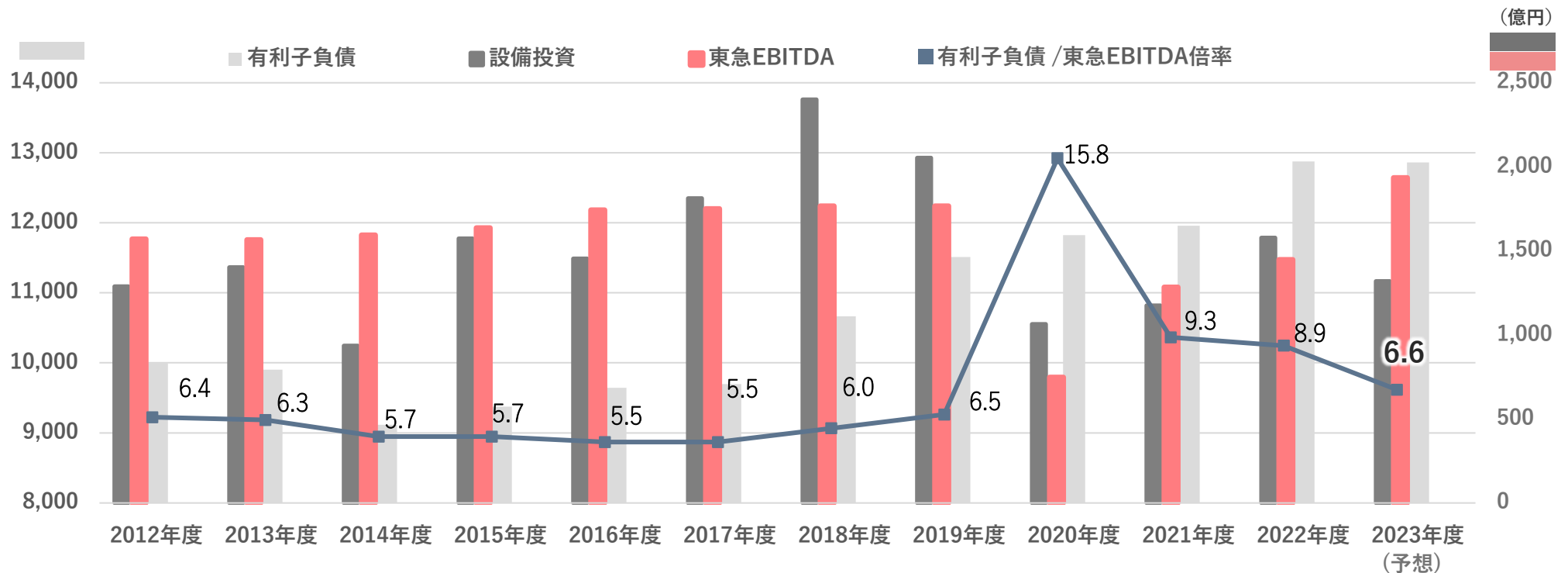
## 資金使途

- 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、市況を見極めながら良好な物件の仕入れに取り組む

## 財務戦略

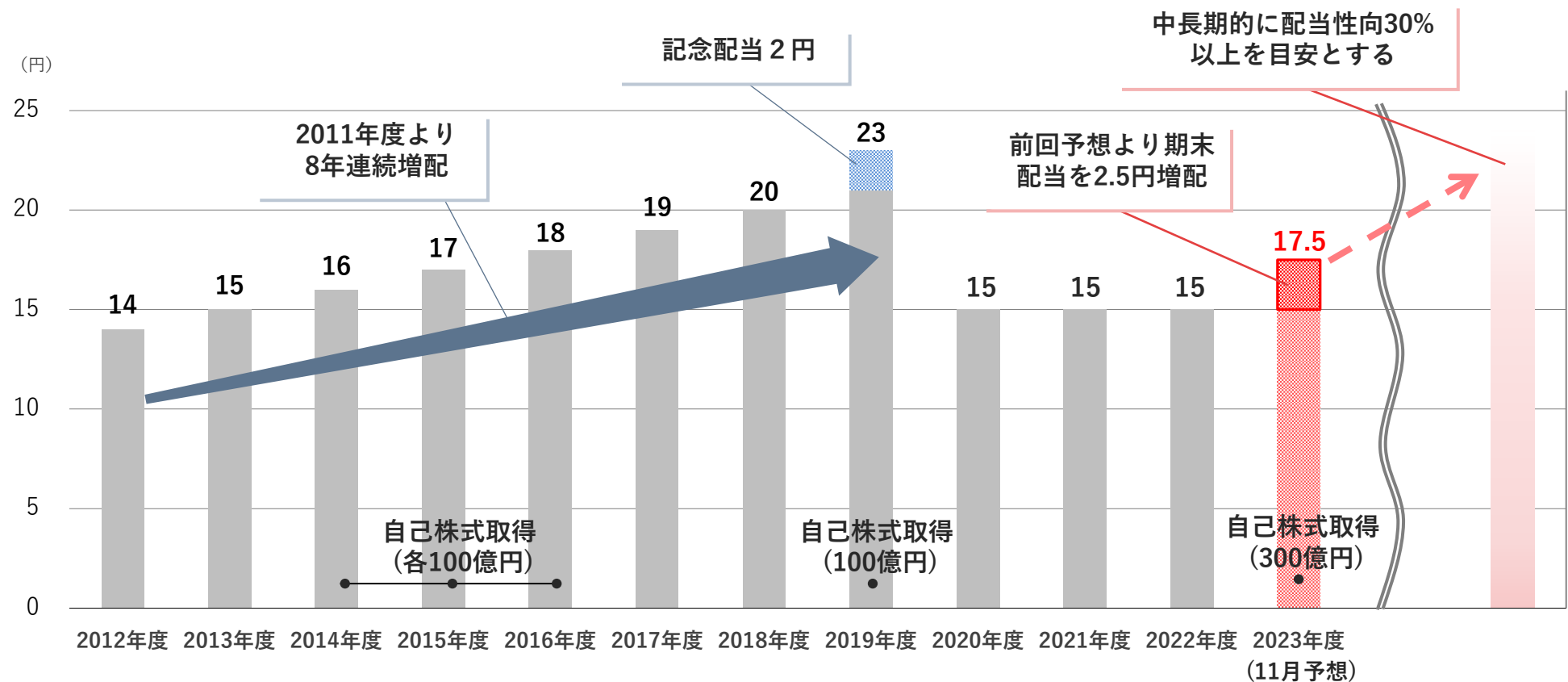
- 2022年度は東急歌舞伎町タワー竣工等により有利子負債水準は一時的に増加したが、収益性の回復等により、2023年度は有利子負債／東急EBITDA倍率 6.6倍程度を想定
- 金利上昇に対して、金利の長期固定化や市場性調達を活用等によりコスト極小化に努める

## 財務健全性に関する各種指標の推移



- 配当は、業績の上方修正に伴い前回予想から期末配当を2.5円増配し、一株当たり年間17.5円を予定
- 自己株式の取得について、2023年6月に約300億円、16,524,300株の取得を実施済
- 過去のグループ再編により発行済株式数が増加しており、利益・資金動向を考慮しつつ、今後も機動的な自己株式取得を検討

## 一株当たりの配当金の推移



	トピックス	～2022年度	2023年度	関連 ページ
各事業	<span>交通</span> 東急線運賃改定	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 運賃改定の申請が認可（2022/4）</li> <li>● 運賃改定実施（2023/3）</li> </ul>		
	<span>交通</span> 東急新横浜線開業	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 運行開始（2023/3）</li> </ul>		17
	<span>交通</span> 東横線ワンマン運転開始	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ワンマン運転開始（2023/3）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 完全ワンマン化完了（2023/10）</li> </ul>	17
	<span>不動産</span> <span>生活サービス</span> <span>ホテル・リゾート</span> 東急歌舞伎町タワー開業		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 東急歌舞伎町タワー開業（2023/4）</li> <li>● 「BELLUSTAR TOKYO」 「HOTEL GROOVE SHINJUKU」開業（2023/5）</li> </ul>	18
	<span>不動産</span> <span>生活サービス</span> 「Shibuya Upper West Project」推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 東急百貨店本店営業終了（2023/1）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 東急百貨店本店解体・着工</li> </ul>	19
	<span>ホテル・リゾート</span> ホテル事業機能再編 (店舗網・ブランドポートフォリオ)		<ul style="list-style-type: none"> <li>● ホテル・リゾート事業子会社を「東急ホテルズ&amp;リゾート」に再編（2023/4）</li> <li>● 「SAPPORO STREAM HOTEL」開業予定（2023年度）</li> </ul>	21
ESG	環境（E）	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「環境ビジョン2030」策定</li> <li>● 東急線全路線を再エネ電力100%にて運行</li> <li>● Scope3を設定し、Science Based Targetsへ申請</li> <li>● 南町田グランベリーパーク「地球環境大賞」大賞受賞</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 環境ビジョン2030施策推進</li> <li>● TCFD改訂ガイドラインへの対応</li> </ul>	22
	社会（S）	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 人権方針の制定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「サステナブルなサプライチェーン方針」改定</li> </ul>	
	ガバナンス（G）	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 東急レクリエーション完全子会社化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 非財務情報の開示促進</li> </ul>	

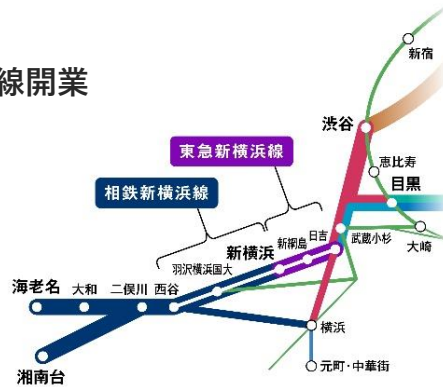
## Ⅱ. 当期のトピックス



## 東急新横浜線 開業

### 概要

- 2023年3月18日に東急新横浜線開業
- 区間：新横浜駅～日吉駅  
(営業キロ：5.8km)



### 開業後の状況

- 東急新横浜線の輸送人員は計画値と比較して7割程度
- 定期外旅客は、新幹線利用者の転嫁やイベント需要で堅調に推移
- 定期旅客は、計画に未達であり、今後の新綱島駅周辺再開発等に伴う利用者の定着に期待

#### ▶ 東急新横浜線内の輸送人数・運賃収入

	2023年度 2Q 実績	対予算
輸送人員	13.4百万人	△32.2%
運賃収入	17.3億円	△27.9%

### 今後の取り組み

- 運行の安定性、利便性向上を目的とした各種施策（ダイヤ改正等）
- 相互直通運転により形成された広域鉄道ネットワークの利便性PR
- 通勤定期旅客の転嫁促進施策の推進

## 効率化への取り組み

### 東横線ワンマン運転

- 2023年10月に完全ワンマン化完了（2023年3月より開始）
- ▶ コスト削減効果（予想）

2023年度	2026年度以降
△4.5億円 程度	△11億円 程度

### 駅務機能のさらなる高度化

- 昨年度より東急新横浜線新綱島駅で遠隔機能や通話設備を備えた駅務機器を導入

▶ 遠隔機能を備えた駅務機器（新綱島駅）



## 域内移動需要の創出

### 「クレジットカードのタッチ機能」「QRコード」を活用した乗車サービス Q SKIP開始

- 企画乗車券等をはじめお客様のニーズに応じた多様なデジタルチケットサービスを提供予定
- タッチ決済対応クレジットカードを使用した後払い乗車サービスについても2024年春以降に実施予定

▶ 利便性の向上および多様な乗車サービスの提供により、更なる移動創出、沿線活性化を図る

▶ Q SKIP対応改札機



- 主要テナントであるホテルについて、2ブランドの補完関係により堅調に推移
- 当館を拠点に、エンタメ関連の施設・企画と地域を繋げ、当館及び地域全体の価値向上を実現していく。

## 開業後の状況

(来館者数・メディア露出・ホテル)

全館来館者数 ※1 **累計 321万人**  
 メディア露出 ※1 **累計 20,877媒体**  
**広告換算値 154億円** ※1 開業後より  
 2023/9/30までの累計数

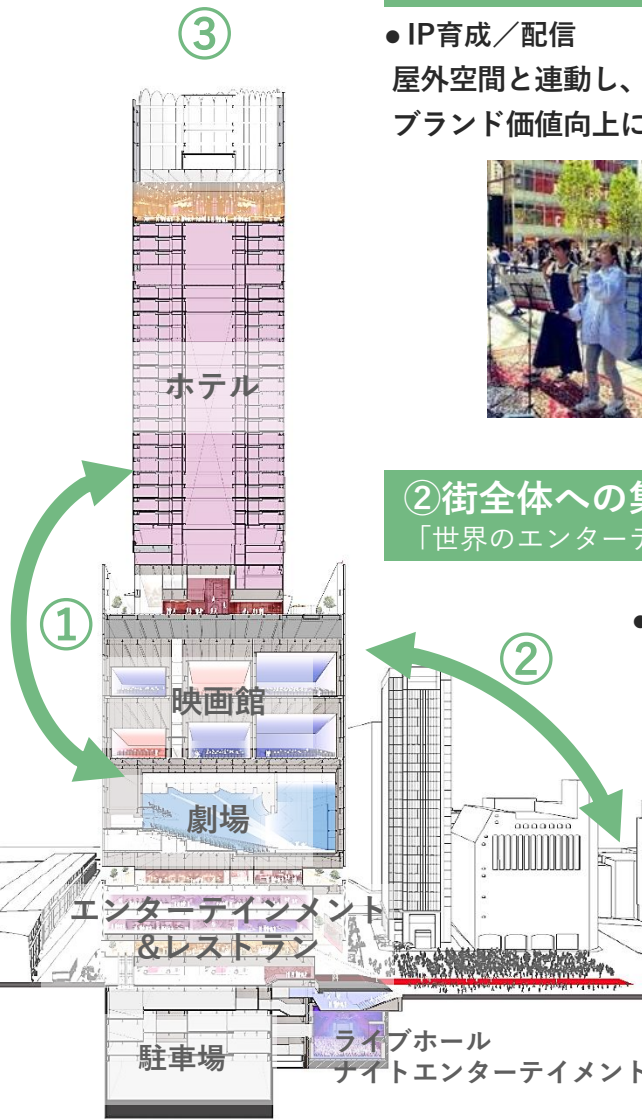
2023年度2Q実績 (単位:百万円)	<b>BELLUSTAR TOKYO</b> A PARTNER OF PAN PACIFIC HOTELS AND RESORTS	<b>HOTEL GROOVE SHINJUKU</b> A PARTNER OF PARKROYAL HOTELS AND RESORTS
稼働率	約65%	
平均販売室料	約36,000円	
客室数	97室	538室
直近販売価格 ※2	139,400円	38,400円

※2 2023/11/6時点における、2023/12/9から1泊1部屋2名の一人あたり価格  
 BELLUSTARはジュニアコーナーツイン、GROOVEはデラックスルーム

- 2ブランド展開により、GROOVEで安定的な収益を確保しつつ、BELLUSTARにて富裕層獲得に向けた取り組みを継続。

## ①タワー内～街への回遊創出 ”好きを極める”の追求による相乗効果

- IP等を活用した、タワー連動企画による施設内複数施設のパッケージ販売と情報発信力強化
- ファン心理を深堀する企画の実施



## ③価値創造

- IP育成／配信  
屋外空間と連動し、タワーのみならず歌舞伎町のブランド価値向上に寄与



## ②街全体への集客強化

「世界のエンターテインメントシティ歌舞伎町」の実現

- 広場や屋外ビジョンなどを活用した地域との共創イベント開催でエリアの環境改善



歌舞伎町BON ODORI 2023

## Shibuya Upper West Project

- レジデンス機能を含むワールドクラスオリエティの施設を渋谷エリアに創出
- 東急グループとLCREとのパートナーシップによる共同開発  
(事業主：東急、L Catterton Real Estate、東急百貨店)



Image by Proloog / Copyright : Snøhetta

- 敷地面積：約13,675㎡
- 延床面積：約120,000㎡  
※既設Bunkamura含む
- 階数：地上34階、地下4階
- 高さ：約155.8m
- 用途：リテール、ホテル、レジデンス等
- 竣工：2027年度（予定）

## 渋谷アクシュ（SHIBUYA AXSH）



- 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）
- 入居テナントは9割以上決定

## 渋谷スクランブルスクエア (中央棟・西棟)



- 敷地面積：約15,300㎡（東棟含む）
- 延床面積：約276,000㎡（東棟含む）
- 用途：事務所、店舗、展望施設等（東棟含む）
- 開業：2027年度（予定）

## 進行中の再開発プロジェクト一覧（※）

エリア	プロジェクト	開発進捗状況	スケジュール		想定延床面積	想定投資額 (当社負担分)
			~2030年度	2031年度~		
渋谷	渋谷アクシュ	建設工事推進中	● 2024年度上期開業（予定）		合計 約80万㎡	合計 約5,000億円 規模
	Shibuya Upper West Project	旧東急百貨店本店の 解体工事推進中	● 2027年度竣工（予定）			
	渋谷スクランブルスクエア 中央棟・西棟	建設工事計画中	● 2027年度開業（予定）			
	計画1	都市計画決定	[Progress bar]			
	計画2	準備組合設立	[Progress bar]			
	計画3		[Progress bar]			
計画4	[Progress bar]					
計画5	[Progress bar]					

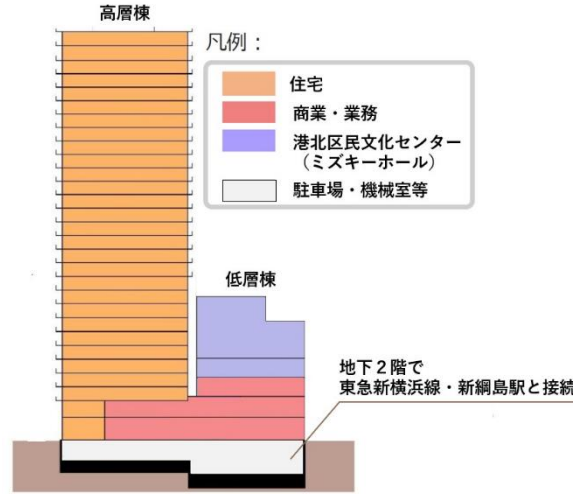
※各プロジェクトのスケジュール、延床面積、投資額については、現時点での将来の見通しであり、様々な不確定要素を含んでいるため、今後変動する可能性があります。



## 新綱島スクエア



- 敷地面積：約3,890㎡
- 延床面積：約37,560㎡
- 用途：共同住宅、商業、事務所、公益施設等
- 竣工：2023年10月



## 横浜駅きた西口鶴屋地区 第一種市街地再開発事業



- 敷地面積：約6,690㎡
- 延床面積：約79,330㎡
- 用途：共同住宅、店舗、ホテル、サービスアパートメント、集会場等
- 開業：2024年度上期（予定）

## 中間拠点駅の開発

### ■ 藤が丘

「駅前施設・病院・公園」が一体となったまちづくり



### ■ 鷺沼

当社は事業協力者として多様な都市機能の複合的整備



## ■ 進行中の再開発プロジェクト一覧（※）

エリア	プロジェクト	進捗状況	スケジュール		想定延床面積	想定投資額 (当社負担分)
			~2030年度	2031年度~		
<p>プラチナトライアングル（渋谷~自由が丘~二子玉川）                      多摩田園都市                      多摩川流域                      横浜・新横浜周辺</p>	計画1	準備組合設立			合計 約80万㎡	合計 約2,000億円規模
	計画2					
	計画3					
	計画4					
	計画5					
	計画6					
	計画7					
	計画8					
	計画9					

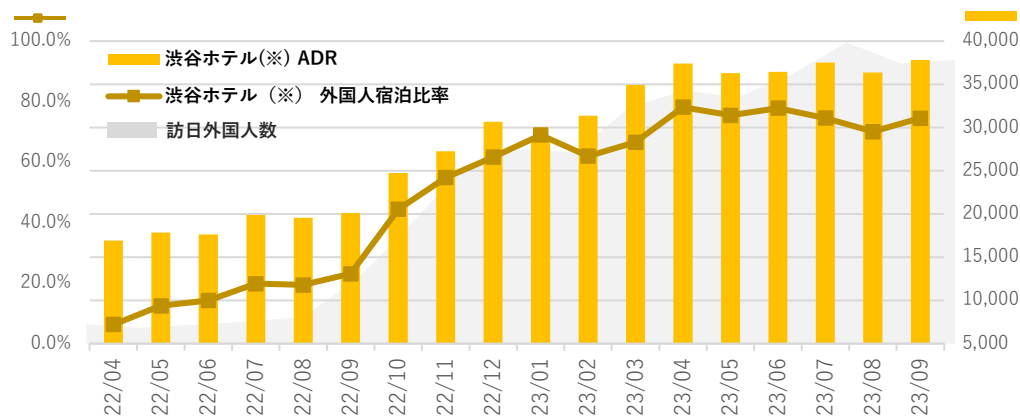
※各プロジェクトのスケジュール、延床面積、投資額については、現時点での将来の見通しであり、様々な不確定要素を含んでいるため、今後変動する可能性があります。

## 収益力の向上

- 渋谷エリアをはじめ都心ホテルのインバウンド需要の取り込み  
(9月の渋谷エリアのホテル 外国人宿泊比率：74.5% / ADR：37,827円)
- 店舗の内装リニューアルによる顧客満足度向上に伴う単価の引き上げ

### インバウンド需要の取り込み (外国人宿泊比率・ADR 推移)

- 渋谷ホテルの一室単価についてはコロナ前を上回る水準で推移



※渋谷ホテル：セルリアンタワー東急ホテル、渋谷ストリーム エクセルホテル東急、渋谷エクセルホテル東急、渋谷東急REIホテル

### 店舗リニューアル

- 客室やレストラン等の内装リニューアルに伴う顧客満足度の向上

#### ▶セルリアンタワー東急ホテル レストラン改装 (1Fからめら)

2023年9月27日リニューアルオープン

#### ▶渋谷エクセルホテル東急 客室改装 (22~24F)

改修期間：2023年9月~12月



### コンフォートメンバーズ会員制度の改定

- 2023年7月1日にコンフォートメンバーズをリニューアル
- 従来よりポイントが貯まりやすい制度の導入により会員の利用促進を図る



## 店舗網の再構築

- 運営受託獲得による新規開業でネットワーク維持拡充を目指す
- 経営リスク低減・競争力向上を目的とした、店舗の新陳代謝を推進

### 2023年度以降の新規開業・営業終了ホテル

- 新規開業店舗

  - 2023年 5月19日 開業  
【BELLUSTAR TOKYO, A Pan Pacific Hotel】 97室  
【HOTEL GROOVE SHINJUKU, A PARKROYAL Hotel】 538室
  - 2024年 1月16日開業 (予定)  
【SAPPORO STREAM HOTEL】 436室
  - 2024年 4月11日 開業 (予定)  
【STORYLINE 瀬長島】 101室 ※ホテルコンドミニアム型宿泊施設



- 営業終了

  - 2023年8月末 【赤坂エクセルホテル東急】 487室
  - 2023年12月末 【東京ベイ東急ホテル】 638室 (予定)

### 新ブランド「STORYLINE」第1号店「STORYLINE 瀬長島」 2024年春開業 (予定) / 2023年10月より予約受付開始

- 客室を分譲し、購入者が自己利用しない期間は「ホテル客室」として運用して収益を得るホテルコンドミニアム型の宿泊施設
- 2023年10月末時点で客室は申込完売済

# STORYLINE

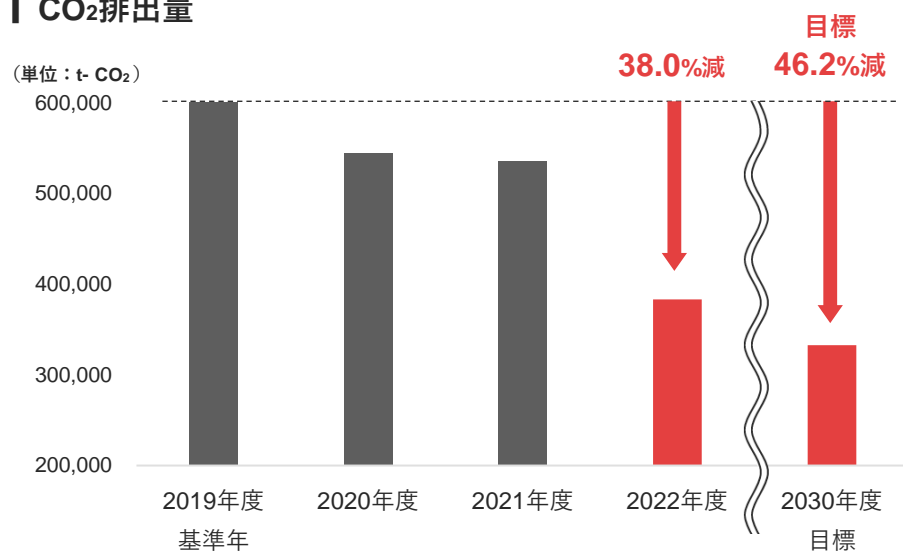


## 環境 (E)

### 「環境ビジョン2030」の進捗：脱炭素40%

- 2022年度の自社（連結）事業活動におけるCO2排出量は383千t-CO2と基準年の2019年度から38.0%削減。東急線全線での再生可能エネルギー由来電力100%運行による削減が158千t-CO2と大きく寄与。

### CO2排出量



(単位：t-CO<sub>2</sub>)

2019年度 (基準年)	2020年度	2021年度	2022年度	対基準年度
618,643	544,081	535,741	383,321	△38.0%

※ 2019年度および2020年度の営業収益は、収益認識に関する会計基準を適用した場合の影響額を試算し算出

## 社会 (S)

### 連結事業領域で発生しうる「重要人権リスク」の特定

- 2022年11月の人権方針 (<https://tokyu.disclosure.site/ja/214/>) の制定に続き、2023年6月には、有識者見解や同業事例、関係部署・関連会社へのヒアリングなどから、連結事業領域で発生しうるリスクを抽出し、深刻度と発生可能性から特に重要な人権リスクを特定。

	人権侵害の対象	人権リスク	
最優先	原材料等のサプライヤー従業員	① 深刻な形態の強制労働・奴隷労働、児童労働	
	業務委託先等の従業員	② 下請建設会社等内における安全・衛生の欠如、深刻な形態の強制労働・奴隷労働、児童労働	
	顧客・消費者	③ 健康や安全の侵害	自社製品・サービス等の欠陥による健康や安全の侵害
			テナント製品・サービス等の欠陥による健康や安全の侵害
優先		④ 人身取引等への間接的な加担	
	連結従業員	⑤ 従業員間でのパワー・ハラスメント	
		⑥ 労働環境における安全・衛生の欠如	
		⑦ 長時間労働・過重労働	
		⑧ 賃金の不足・未払い	
	顧客・消費者	⑨ 自社サービス提供時の顧客（消費者）への差別的対応	
⑩ 個人情報流出によるプライバシー侵害		自社によるプライバシー侵害 テナントによるプライバシー侵害	

## ガバナンス (G)

- 政策保有株式の縮減

2023年度は第2四半期末時点で3銘柄を売却・縮減

## Ⅲ. 当社の目指す姿について

- 当社はまちづくり、まちを運営する会社であり、過去より行ってきた公共交通・不動産・都市インフラが連携する、当社独自のまちづくりを深化させるため、下記3つのテーマに取り組んで行く



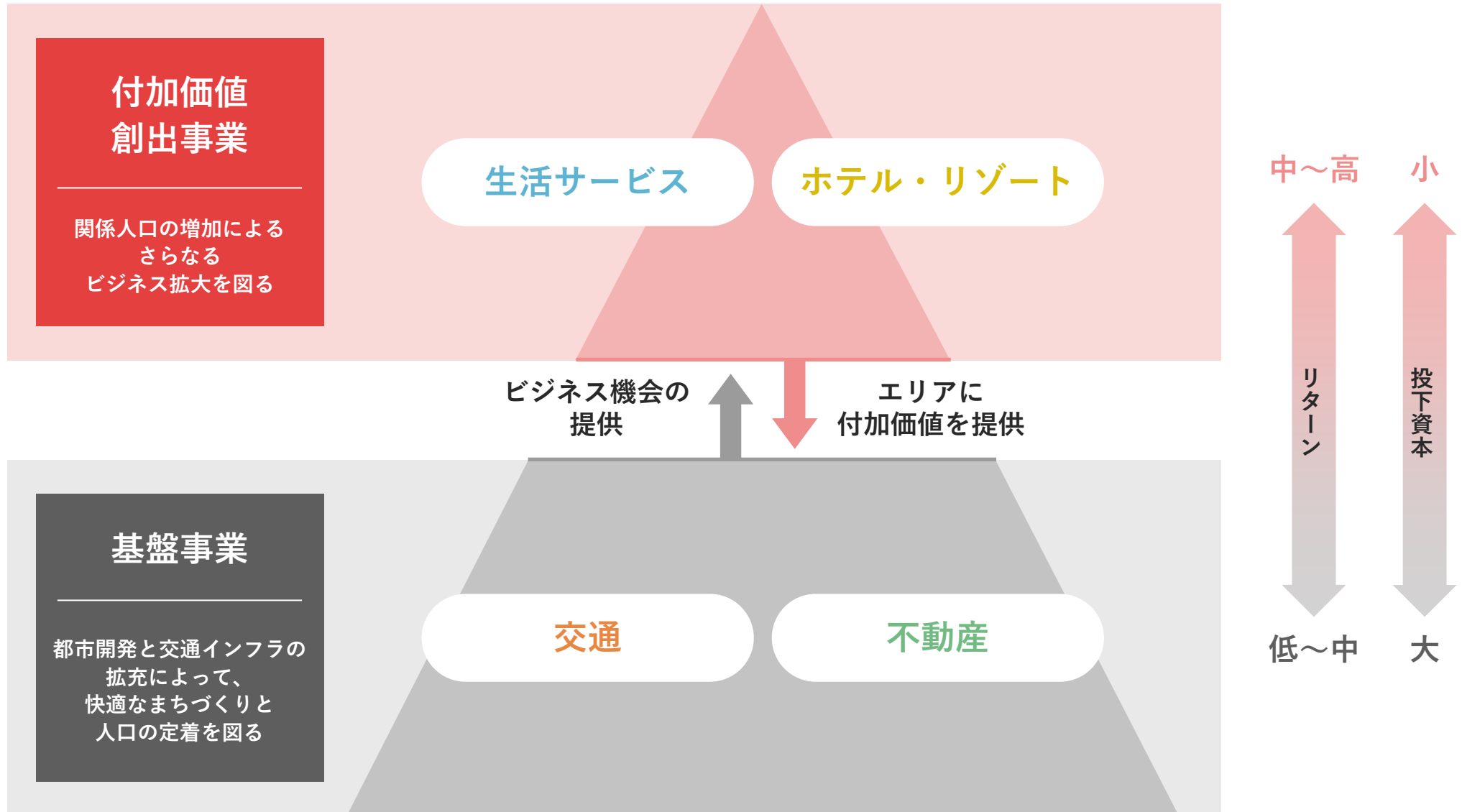
## “東急流”まちづくりを支える当社のDNA

### クリエイティブな価値の提供

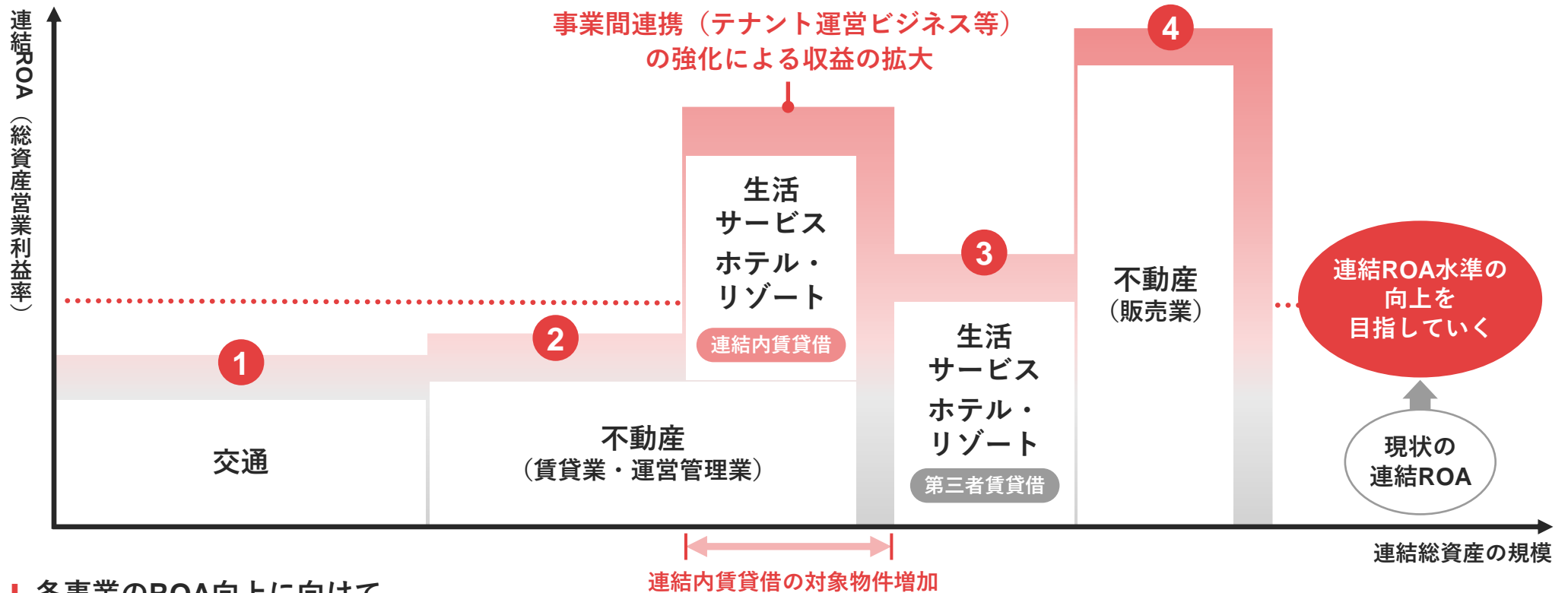
社会課題や生活課題に対して、常にクリエイティブな視点を持ってソリューションを提供し続ける



- 基盤事業と付加価値創出事業を掛け合わせることで、沿線エリアの価値向上へ貢献



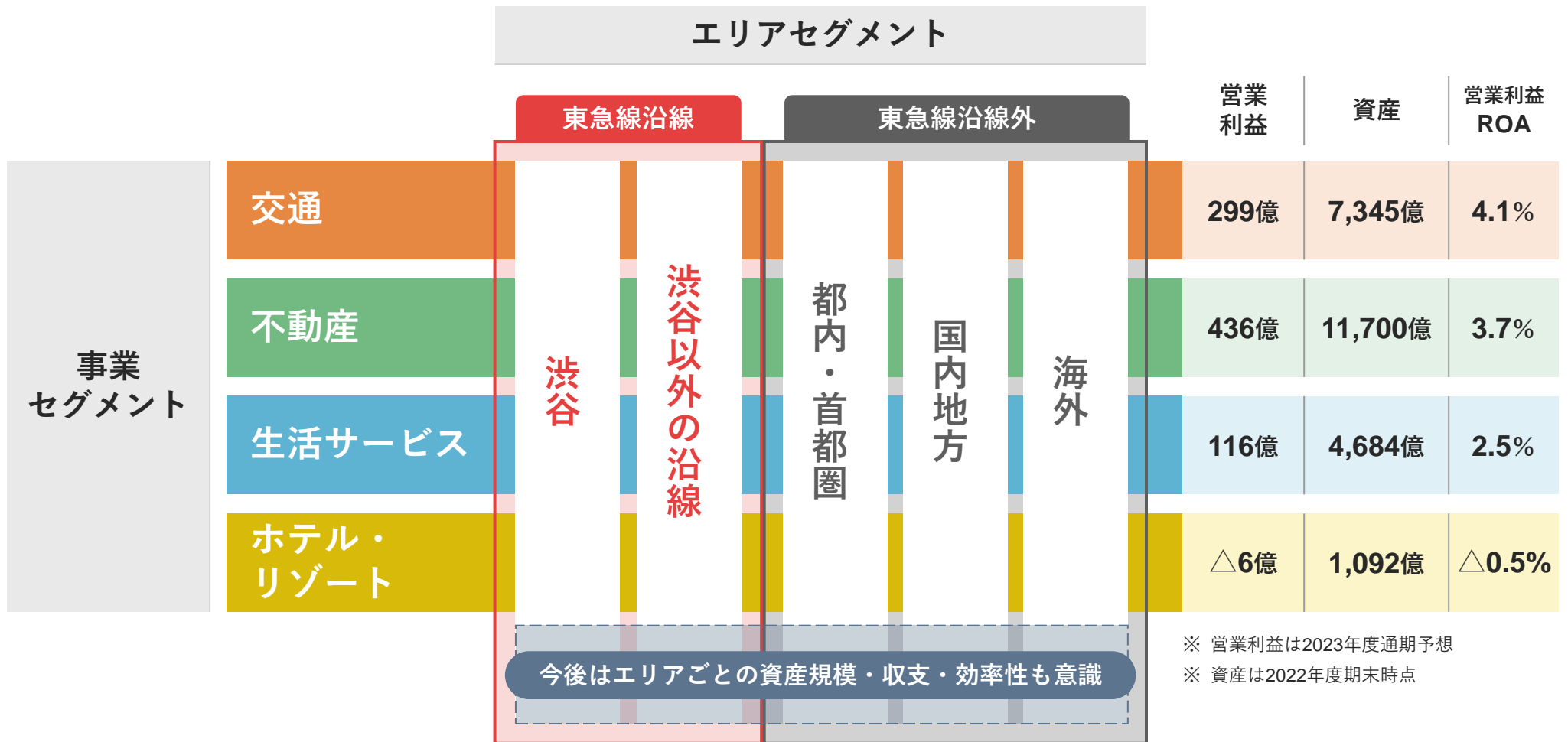
- ホテル・リゾート事業及び生活サービス事業は、売上高営業利益率では基盤事業を大きく下回るものの、投資回収の効率性では優れている
- 今後は、循環再投資のサイクル加速による関与床の拡大やバリューアップによる競争力強化に加え、事業間連携の強化や既存事業の更なる内部成長により連結ROAの向上を図っていく



## 各事業のROA向上に向けて

<p><b>1 交通</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 人口増、新線開業による収益成長</li> <li>● 効率化による内部成長</li> </ul>	<p><b>2 不動産 (賃貸業・運営管理業)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 循環再投資による関与床の拡大</li> <li>● 既存資産の追加投資によるバリューアップによる成長</li> </ul>	<p><b>3 生活サービスホテル・リゾート</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 効率化・収益性向上による内部成長</li> <li>● 既存資産の追加投資によるバリューアップによる成長</li> </ul>	<p><b>4 不動産 (販売業)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 開発物件の持分売却による循環再投資加速のための資金創出</li> </ul>
--	--	---	---

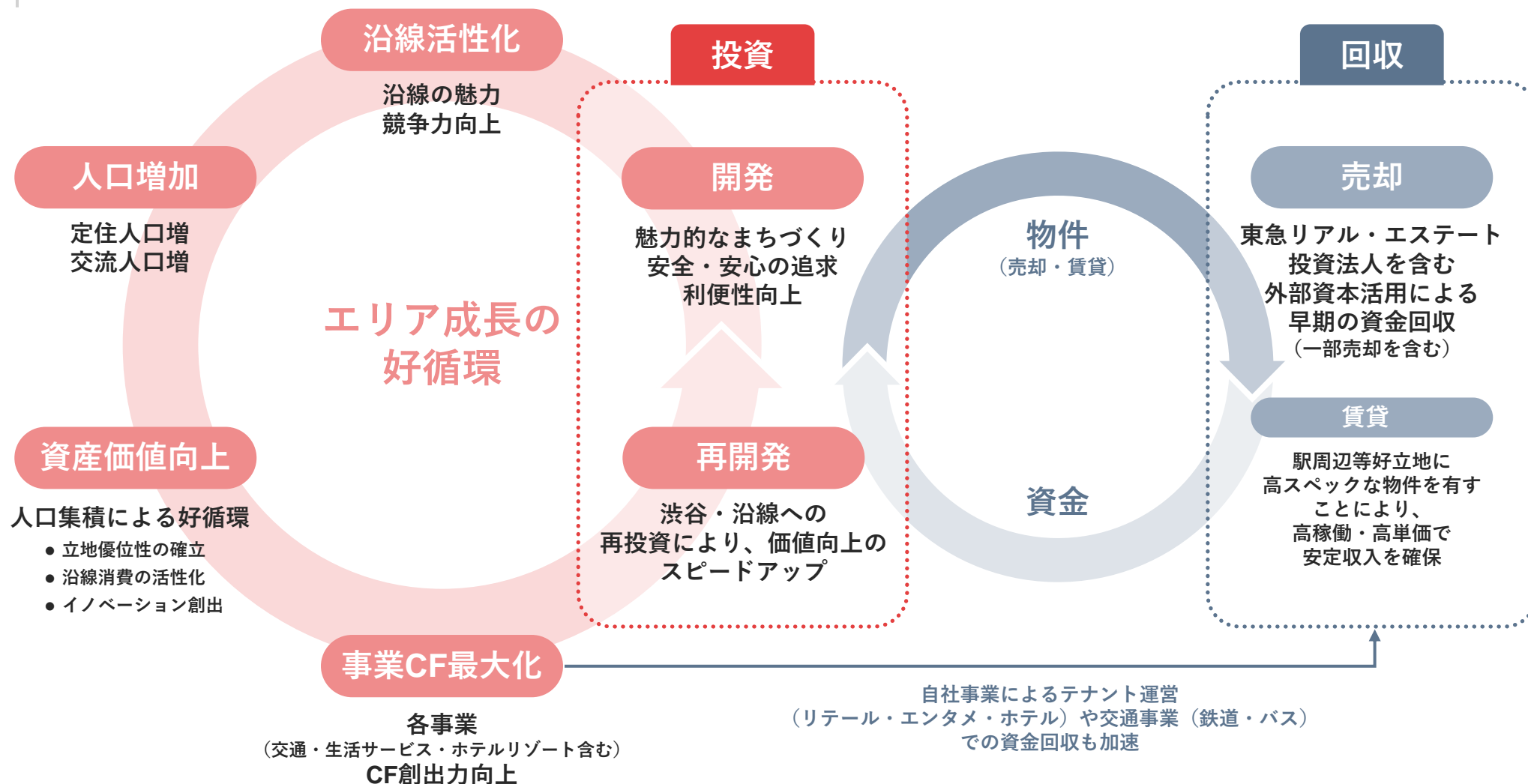
- 当社は東急線沿線・沿線外の各エリアにおいて、複数のビジネスを展開し、事業間の連携により各エリアごとの価値を創造
- 事業セグメントごとの資産規模・収支・効率性だけでなく、エリアごとの資産規模・収支・効率性等を意識



※ 上の図はイメージであり、実際には全てのエリアにおいて、全ての事業セグメントを展開していないほか、エリアごとの区分が難しい事業もあります。

- 開発した不動産の賃貸収入に加えて、売却により資金回収を早期化させることで再投資を加速
- 渋谷・東急線沿線への集中的な投資により、不動産・設備の更新や安全・安心の追求、利便性向上が進み、沿線エリアの魅力が高まることで持続的な競争優位性を創出、エリア成長の好循環を実現

渋谷・東急線沿線エリア



## IV. 各事業の主要な業績指標

## 2Q（7-9月）の状況

新型コロナウイルスの5類移行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

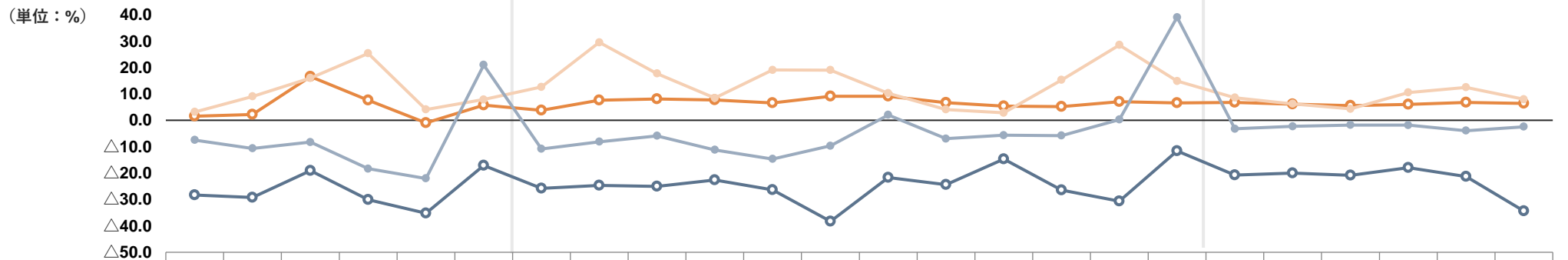
## 10月の状況

利用者数は対2019年比△7%程度で推移

### ▶ 東急電鉄：輸送人員・運賃収入

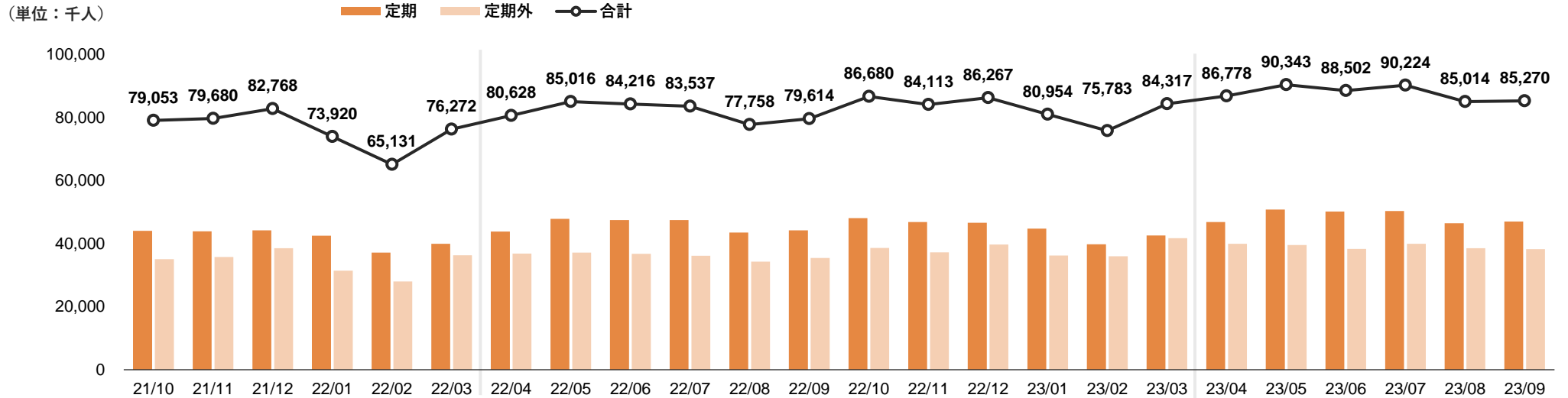
	(単位：千人、百万円)	2022年度	2023年度	増減		2023年度	増減	
		2Q実績	2Q実績	対前年	対2019年度	通期予想	対前年	対2019年度
合計		490,769	526,131	+ 7.2%	△ 15.0%	1,052,255	+ 6.4%	△ 11.4%
輸送人員	定期外	216,521	234,576	+ 8.3%	△ 2.6%	472,342	+ 5.9%	+ 1.6%
	定期	274,248	291,555	+ 6.3%	△ 22.8%	579,913	+ 6.8%	△ 19.7%
合計		58,886	71,767	+ 21.9%	△ 1.7%	144,029	+ 19.7%	+ 2.3%
運賃収入	定期外	35,349	44,255	+ 25.2%	+ 12.5%	89,127	+ 21.4%	+ 17.5%
	定期	23,537	27,511	+ 16.9%	△ 18.2%	54,902	+ 17.0%	△ 15.4%

### ▶ 東急電鉄：輸送人員（対前年・対2019年 同月比）

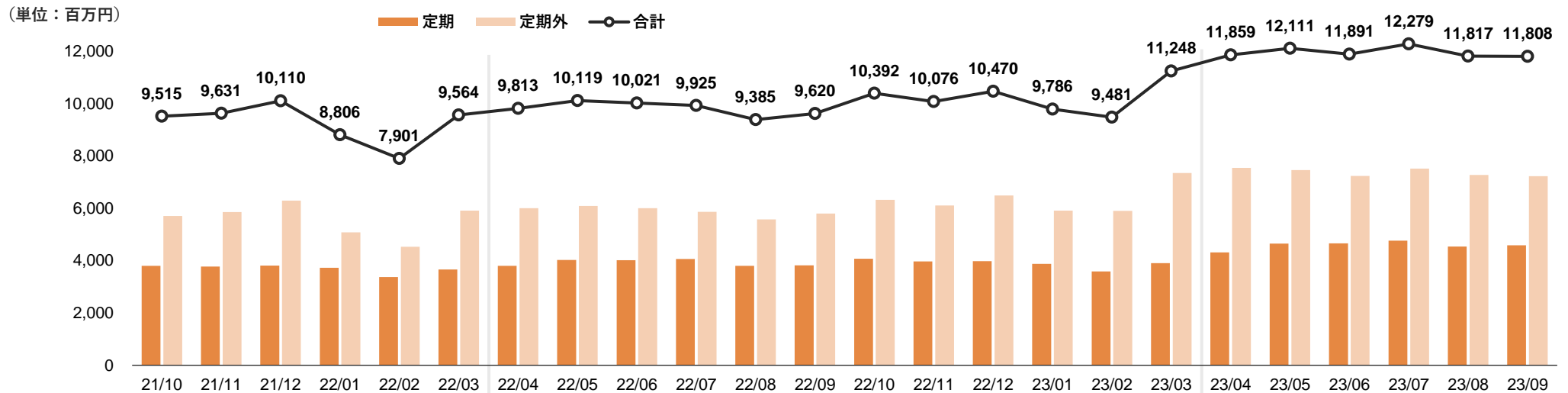


	21/10	21/11	21/12	22/01	22/02	22/03	22/04	22/05	22/06	22/07	22/08	22/09	22/10	22/11	22/12	23/01	23/02	23/03	23/04	23/05	23/06	23/07	23/08	23/09
対前年 定期	1.6	2.2	16.6	7.6	△ 0.9	5.8	3.8	7.6	8.2	7.7	6.6	9.2	9.1	6.7	5.4	5.2	7.1	6.6	6.8	6.2	5.6	6.1	6.8	6.4
対前年 定期外	3.2	9.1	16.1	25.4	4.1	7.9	12.7	29.6	17.8	8.5	19.1	19.1	10.3	4.1	2.9	15.4	28.6	14.9	8.6	6.3	4.4	10.6	12.5	8.0
対2019年 定期	△ 28.3	△ 29.2	△ 19.1	△ 30.1	△ 35.2	△ 17.1	△ 25.8	△ 24.6	△ 25.1	△ 22.6	△ 26.3	△ 38.3	△ 21.7	△ 24.4	△ 14.7	△ 26.4	△ 30.6	△ 11.6	△ 20.7	△ 20.0	△ 20.8	△ 17.9	△ 21.3	△ 34.4
対2019年 定期外	△ 7.5	△ 10.6	△ 8.2	△ 18.3	△ 22.0	21.1	△ 10.8	△ 8.1	△ 5.9	△ 11.2	△ 14.6	△ 9.6	2.1	△ 6.9	△ 5.6	△ 5.8	0.3	39.1	△ 3.2	△ 2.3	△ 1.7	△ 1.8	△ 3.9	△ 2.4

## ▶ 東急電鉄：輸送人員（実績）



## ▶ 東急電鉄：運賃収入（実績）



## 不動産賃貸

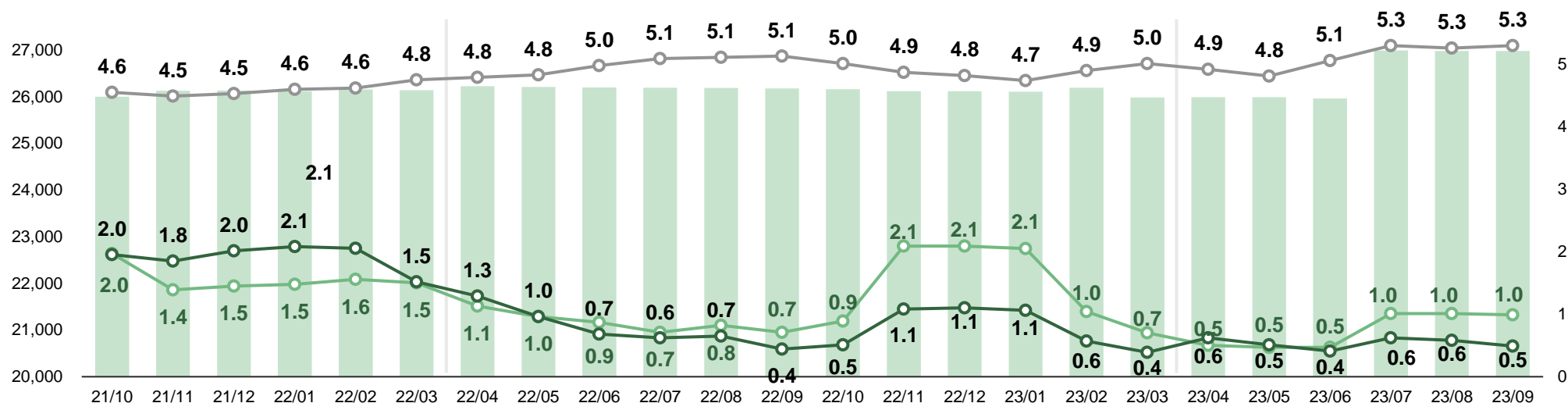
拠点駅に駅直結物件を多く保有する当社の優位性を背景に、低空室率を維持

## 不動産販売

上期の引渡戸数は対前年で減少しているものの、現在販売中の物件については堅調に推移

### ▶ オフィス空室率・平均賃料（実績）

（単位：％,円） ■ 当社 所有床合計 平均賃料 ● 当社 渋谷所在物件 空室率 ○ 当社 所有床合計 空室率 ○ 東京都心5区 空室率 ※ 東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区



※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）	2022年度 2Q 実績	2023年度 2Q 実績	増減
マンション	41	24	△17
戸建・土地	0	5	+5
合計	41	29	△12



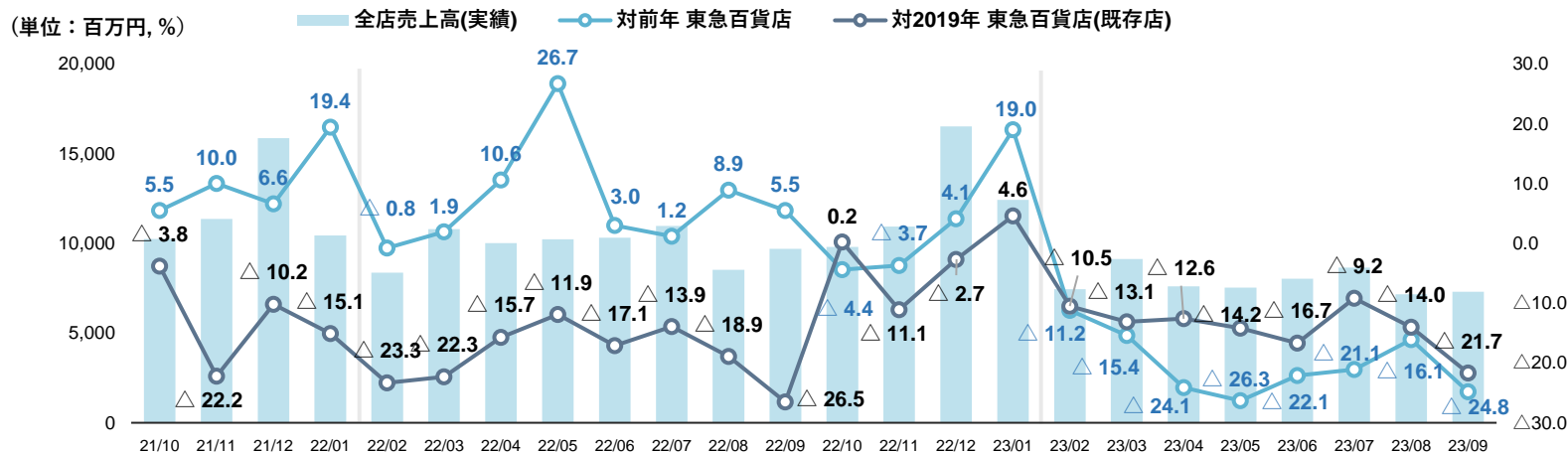
## 東急百貨店

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

足元では顧客単価の上昇等により前年を上回る

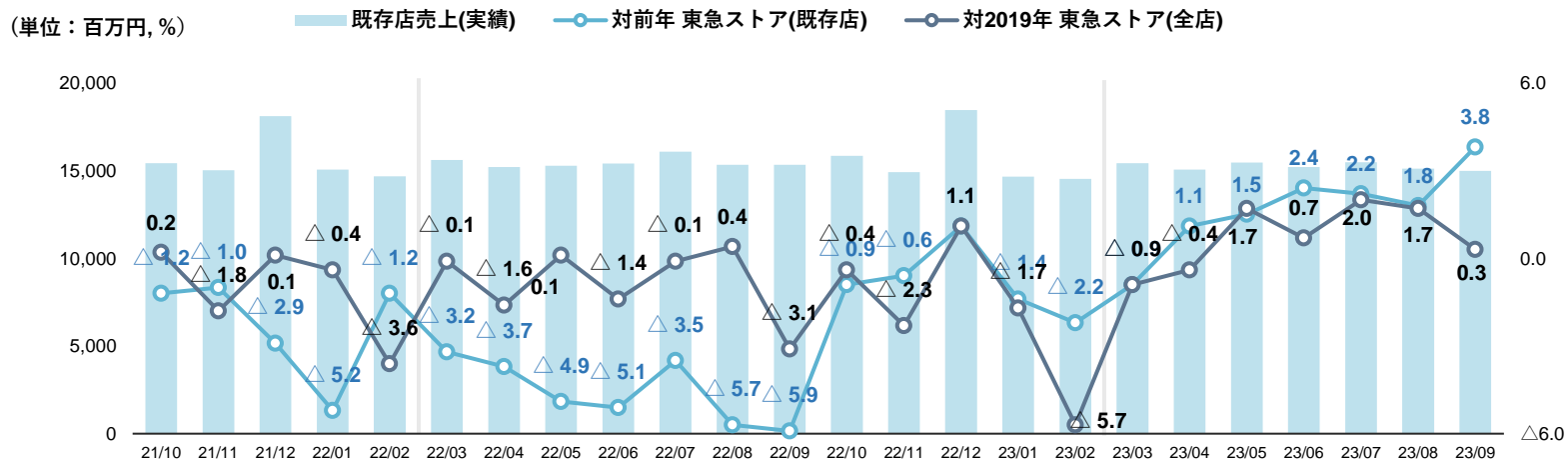
### ▶ 東急百貨店：売上高（実績 / 対前年・対2019年 同月比）



### ● 商品別売上高

	2024年1月期 第2四半期	
	対前年 増減率	売上高 シェア
紳士服・洋品	△ 96.2	0.1%
婦人服・洋品	△ 78.4	2.6%
その他衣料品	△ 83.4	0.5%
身のまわり品	△ 36.1	7.6%
雑貨	△ 17.6	18.8%
家庭用品	△ 66.9	1.0%
食料品	△ 4.5	65.6%
その他	37.0	3.8%
合計	△ 20.3	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

	2024年2月期 第2四半期	
	対前年 増減率	売上高 シェア
食料品	1.3	90.2%
衣料品	1.8	1.0%
生活用品	0.3	4.4%
その他	3.9	4.5%
合計	1.4	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

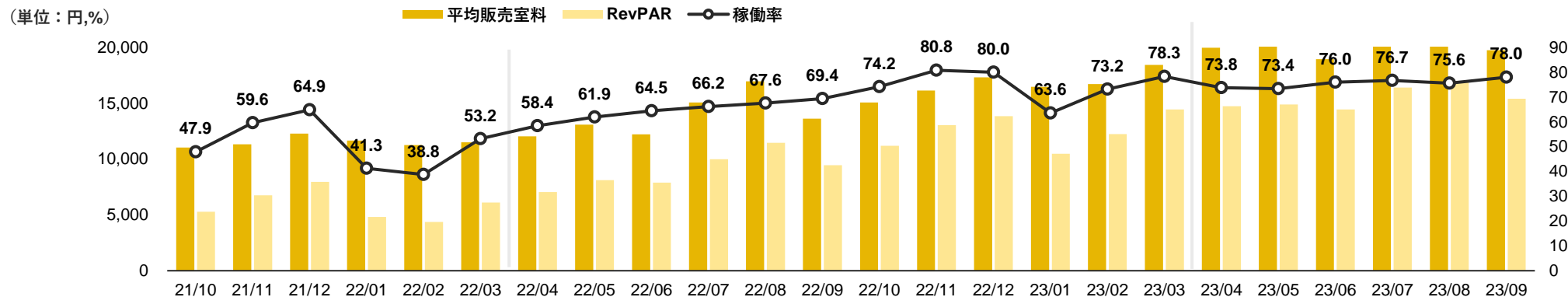
2Q（7-9月）の状況

インバウンド需要の取り込み等に伴い、稼働率・平均販売室料（ADR）は堅調に回復

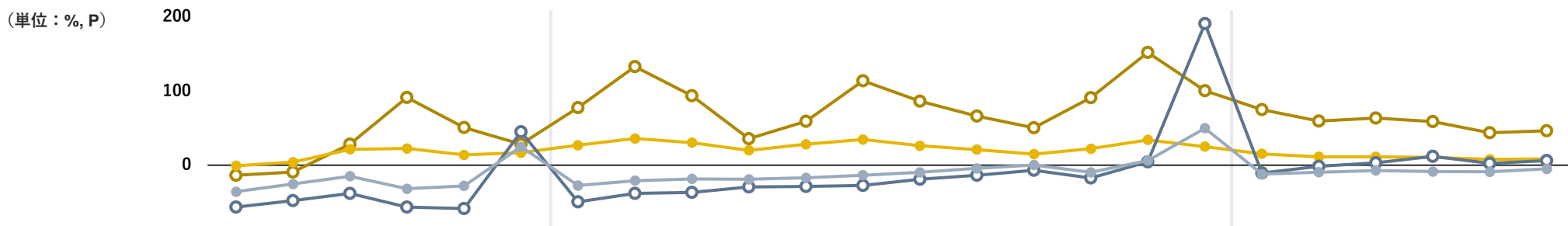
10月の状況

足元での稼働率は79%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）



	21/10	21/11	21/12	22/01	22/02	22/03	22/04	22/05	22/06	22/07	22/08	22/09	22/10	22/11	22/12	23/01	23/02	23/03	23/04	23/05	23/06	23/07	23/08	23/09
△100																								
○ 対前年 店舗総収入	△ 13.	△ 9.1	28.5	91.7	51.0	28.5	77.8	133.3	94.0	35.9	59.5	114.1	86.7	66.3	50.6	91.3	152.6	100.7	75.1	59.8	63.7	59.0	43.8	46.5
○ 対前年 稼働率	△ 0.8	4.2	21.5	22.6	13.9	17.0	27.0	36.1	30.5	20.2	28.3	34.7	26.3	21.2	15.1	22.3	34.3	25.2	15.4	11.4	11.4	10.5	8.0	8.6
○ 対2019年 店舗総収入	△ 56.	△ 48.	△ 38.	△ 56.	△ 58.	45.1	△ 49.	△ 38.	△ 36.	△ 29.	△ 28.	△ 27.	△ 19.	△ 13.	△ 7.0	△ 17.	4.5	191.4	△ 10.	△ 1.4	3.3	12.0	2.6	6.2
○ 対2019年 稼働率	△ 35.	△ 25.	△ 14.	△ 31.	△ 28.	25.0	△ 27.	△ 20.	△ 18.	△ 19.	△ 17.	△ 13.	△ 9.6	△ 4.3	0.3	△ 9.6	6.4	50.1	△ 12.	△ 9.5	△ 7.1	△ 8.6	△ 9.0	△ 5.0

※上記は、(株)東急ホテルズのほか、当社、東急ホテルズ&リゾート(株)、(株)THMが運営するホテルを含む数値

※上記、平均販売室料・RevPARについてはサービス料を含む数値

## **V.** 2023年度 第2四半期 決算実績 詳細資料

(単位：億円)	2022年度 2Q実績	2023年度 2Q実績	増減	摘要
営業収益	4,346	4,834	+ 487 (+ 11.2%)	交通 +156、不動産 +194、 生活サービス +62、ホテル・リゾート +125
営業利益	218	455	+ 237 (+ 108.6%)	交通 +137、不動産 +47、 生活サービス +10、ホテル・リゾート +41
営業外収益	97	110	+ 12 (+ 13.1%)	持分法投資利益 69 (+23)、受取利息・配当金 10 (+1)
営業外費用	68	68	+ 0 (+ 0.4%)	支払利息 42 (+0)
経常利益	247	496	+ 249 (+ 101.0%)	
特別利益	43	25	△ 18 (△ 41.4%)	
特別損失	24	21	△ 2 (△ 11.2%)	
税金等調整前四半期純利益	266	500	+ 234 (+ 87.8%)	
法人税等	75	144	+ 68 (+ 91.1%)	法人税・住民税・事業税 114 (+48)、法人税等調整額 29 (+20)
四半期純利益	191	356	+ 165 (+ 86.6%)	
非支配株主に帰属する四半期純利益	6	6	△ 0 (△ 1.2%)	
親会社株主に帰属する四半期純利益	184	350	+ 165 (+ 89.5%)	
その他の包括利益	151	141	△ 10 (△ 7.0%)	
四半期包括利益	342	497	+ 154 (+ 45.1%)	
東急EBITDA	700	978	+ 278 (+ 39.7%)	交通 +134、不動産 +60、生活サービス +13、 ホテル・リゾート +44、全社・消去 +24

\* 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 2Q実績	2023年度 2Q実績	増減	摘要	
(単位：億円)						
営業収益	合計	4,346	4,834	+ 487 (+ 11.2%)		
営業利益	合計	218	455	+ 237 (+ 108.6%)		
交通	営業収益	882	1,038	+ 156 (+ 17.7%)	東急電鉄等 +128	
	営業利益	49	187	+ 137 (+ 277.4%)	東急電鉄等 +117	
不動産	営業収益	936	1,131	+ 194 (+ 20.7%)	当社 販売 +76、当社 賃貸 +53、当社MCホテル +58	
	営業利益	148	196	+ 47 (+ 31.7%)	当社 販売 +21、当社 賃貸 +7、当社MCホテル +25	
生活サービス	生活サービス計	2,505	2,567	+ 62 (+ 2.5%)		
	営業収益	リテール	1,633	1,635	+ 1 (+ 0.1%)	東急百貨店 △32、東急ストア +17
	ICT・メディア	871	932	+ 60 (+ 7.0%)	東急レクリエーション +27、東急エージェンシー +17	
	生活サービス計	43	54	+ 10 (+ 24.8%)		
	営業利益	リテール	13	13	△ 0 (△ 3.1%)	東急百貨店 △2、東急ストア +4
	ICT・メディア	29	40	+ 11 (+ 37.7%)	東急レクリエーション +1、東急エージェンシー +3	
ホテル・リゾート	営業収益	310	436	+ 125 (+ 40.5%)	東急ホテルズ等 +118	
	営業利益	△ 25	16	+ 41 (-)	東急ホテルズ等 +39	
消去等	営業収益	△ 288	△ 339	△ 50		
	営業利益	2	1	△ 0		

	2022年度 2Q実績	2023年度 2Q実績	増減	摘要
(単位：億円)				
営業利益	218	455	+ 237 (+ 108.6%)	
営業外収益	97	110	+ 12 (+ 13.1%)	
受取利息・配当金	8	10	+ 1	
持分法投資利益	46	69	+ 23	東急不動産ホールディングス 61 (+17)、東急建設 3 (+4)
その他営業外収益	42	30	△ 12	雇用調整助成金、その他コロナ関係助成金等 △11
営業外費用	68	68	+ 0 (+ 0.4%)	
支払利息	42	42	+ 0	
その他営業外費用	26	26	△ 0	
経常利益	247	496	+ 249 (+ 101.0%)	
特別利益	43	25	△ 18 (△ 41.4%)	
固定資産売却益	3	0	△ 3	
工事負担金等受入額	15	2	△ 12	
特定都市鉄道整備準備金取崩額	12	12	-	
その他特別利益	12	10	△ 2	
特別損失	24	21	△ 2 (△ 11.2%)	
工事負担金等圧縮額	11	2	△ 9	
その他特別損失	13	19	+ 6	
税金等調整前四半期純利益	266	500	+ 234 (+ 87.8%)	

	2022年度 2Q実績	2023年度 2Q実績	増減	摘要
(単位：億円)				
<b>交通事業</b>	<b>260</b>	<b>394</b>	<b>+ 134</b> (+ 51.6%)	
東急電鉄等	246	361	+ 115	
東急バス・東急トランセ	11	20	+ 8	
その他	2	12	+ 10	
<b>不動産事業</b>	<b>272</b>	<b>333</b>	<b>+ 60</b> (+ 22.3%)	
不動産販売業	36	49	+ 12	
不動産賃貸業	229	248	+ 19	
不動産管理業	16	19	+ 3	
その他	△ 8	17	+ 25	
<b>生活サービス事業</b>	<b>120</b>	<b>134</b>	<b>+ 13</b> (+ 11.2%)	
リテール	48	48	△ 0	
東急百貨店	10	8	△ 2	
東急ストア	25	30	+ 5	
その他	12	9	△ 3	
ICT・メディア	71	86	+ 14	
東急レクリエーション	9	13	+ 3	
イツ・コミュニケーションズ	39	39	+ 0	
東急エージェンシー	9	12	+ 2	
その他	12	20	+ 7	
<b>ホテル・リゾート事業</b>	<b>△ 10</b>	<b>34</b>	<b>+ 44</b> (-)	
東急ホテルズ等	△ 12	30	+ 43	
その他	2	4	+ 1	
<b>全社</b>	<b>55</b>	<b>80</b>	<b>+ 24</b> (+ 44.9%)	
受取利息配当金	8	10	+ 1	
持分法投資損益	46	69	+ 23	
消 去	1	1	△ 0	
<b>合 計</b>	<b>700</b>	<b>978</b>	<b>+ 278</b> (+ 39.7%)	

※ 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 2Q実績	2023年度 2Q実績	増減	摘要
(単位：億円)				
営業収益	882	1,038	+ 156 (+ 17.7%)	輸送人員 +7.2% (定期外 +8.3%、定期 +6.3%) □ 運賃収入 +21.9% (定期外 +25.2%、定期 +16.9%)
東急電鉄等	657	786	+ 128 (+ 19.6%)	運賃収入 717 (+128)
東急バス・東急トランセ	125	136	+ 10 (+ 8.2%)	運賃収入 +8.0%
その他	99	116	+ 17 (+ 17.3%)	
営業利益	49	187	+ 137 (+ 277.4%)	
東急電鉄等	53	171	+ 117 (+ 219.2%)	
東急バス・東急トランセ	4	14	+ 9 (+ 187.1%)	
その他	△ 9	1	+ 10 (-)	

### 東急電鉄 営業費用内訳

	2022年度 2Q 実績	2023年度 2Q 実績	2023-2022 増減
(単位：億円)			
営業費用合計	606	616	+ 10
人件費	160	165	+ 4
動力費	40	46	+ 5
修繕費	36	36	△ 0
経費	163	159	△ 4
諸税	34	36	+ 1
減価償却費	169	171	+ 2



	2022年度 2Q実績	2023年度 2Q実績	増減	摘要
(単位：億円)				
営業収益	936	1,131	+ 194 (+ 20.7%)	
不動産販売業	101	168	+ 66 (+ 65.2%)	
うち、当社不動産販売	59	136	+ 76 (+ 128.3%)	物件販売数の増加
不動産賃貸業	558	626	+ 67 (+ 12.2%)	
うち、当社不動産賃貸	489	543	+ 53 (+ 11.0%)	
不動産管理業	140	148	+ 7 (+ 5.2%)	
その他	136	188	+ 52 (+ 38.6%)	当社MCホテル 107 (+58)
営業利益	148	196	+ 47 (+ 31.7%)	
不動産販売業	30	40	+ 9 (+ 31.5%)	
うち、当社不動産販売	18	40	+ 21 (+ 116.3%)	物件販売数の増加
不動産賃貸業	114	123	+ 9 (+ 8.4%)	
うち、当社不動産賃貸	92	100	+ 7 (+ 8.2%)	
不動産管理業	13	16	+ 3 (+ 21.8%)	
その他	△ 10	14	+ 24 (-)	当社MCホテル 17 (+25)

(単位：億円)	2022年度 2Q実績	2023年度 2Q実績	増減	摘要
営業収益	1,633	1,635	+ 1 (+ 0.1%)	
東急百貨店	314	282	△ 32 (△ 10.2%)	売上高増減率 全店 △20.3% 既存店 △6.0% 総売上高（賃貸含む）増減率既存店 +8.1%
東急ストア	1,047	1,064	+ 17 (+ 1.7%)	売上高増減率 全店 +1.2% 既存店 +1.4%
その他	272	288	+ 16 (+ 5.9%)	
営業利益	13	13	△ 0 (△ 3.1%)	
東急百貨店	△ 3	△ 5	△ 2 (-)	
東急ストア	15	19	+ 4 (+ 31.9%)	
その他	2	△ 0	△ 3 (-)	

	(単位：億円)		増減	摘要
	2022年度 2Q実績	2023年度 2Q実績		
営業収益	871	932	+ 60 (+ 7.0%)	
東急レクリエーション	130	157	+ 27 (+ 20.8%)	
イツ・コミュニケーションズ	132	130	△ 1 (△ 1.3%)	
東急エージェンシー	207	225	+ 17 (+ 8.7%)	
その他	402	419	+ 17 (+ 4.3%)	
営業利益	29	40	+ 11 (+ 37.7%)	
東急レクリエーション	2	4	+ 1 (+ 78.7%)	
イツ・コミュニケーションズ	17	16	△ 0 (△ 3.9%)	
東急エージェンシー	8	11	+ 3 (+ 40.2%)	
その他	1	8	+ 6 (+ 346.3%)	東急パワーサプライ +6

	(単位：億円)		増減	摘要																																	
	2022年度 2Q実績	2023年度 2Q実績																																			
営業収益	310	436	+ 125 (+ 40.5%)	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">(参考) ホテル事業合算収支</th> <th>2023年度 2Q実績</th> <th>増減</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ホテル・リゾート事業 (東急ホテルズ等)</td> <td>営業収益</td> <td>363</td> <td>+ 118</td> </tr> <tr> <td></td> <td>営業利益</td> <td>13</td> <td>+ 39</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">うち、開店・閉店等の 影響除く</td> <td>営業収益</td> <td>331</td> <td>+ 86</td> </tr> <tr> <td>営業利益</td> <td>28</td> <td>+ 54</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">不動産事業 (当社MCホテル)</td> <td>営業収益</td> <td>107</td> <td>+ 58</td> </tr> <tr> <td>営業利益</td> <td>17</td> <td>+ 25</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">ホテル事業 合計</td> <td>営業収益</td> <td>470</td> <td>+ 177</td> </tr> <tr> <td>営業利益</td> <td>31</td> <td>+ 65</td> </tr> </tbody> </table>	(参考) ホテル事業合算収支		2023年度 2Q実績	増減	ホテル・リゾート事業 (東急ホテルズ等)	営業収益	363	+ 118		営業利益	13	+ 39	うち、開店・閉店等の 影響除く	営業収益	331	+ 86	営業利益	28	+ 54	不動産事業 (当社MCホテル)	営業収益	107	+ 58	営業利益	17	+ 25	ホテル事業 合計	営業収益	470	+ 177	営業利益	31	+ 65
(参考) ホテル事業合算収支		2023年度 2Q実績	増減																																		
ホテル・リゾート事業 (東急ホテルズ等)	営業収益	363	+ 118																																		
	営業利益	13	+ 39																																		
うち、開店・閉店等の 影響除く	営業収益	331	+ 86																																		
	営業利益	28	+ 54																																		
不動産事業 (当社MCホテル)	営業収益	107	+ 58																																		
	営業利益	17	+ 25																																		
ホテル事業 合計	営業収益	470	+ 177																																		
	営業利益	31	+ 65																																		
東急ホテルズ等 (※)	244	363	+ 118 (+ 48.4%)																																		
その他	65	72	+ 7 (+ 11.0%)																																		
営業利益	△ 25	16	+ 41 (-)																																		
東急ホテルズ等 (※)	△ 25	13	+ 39 (-)																																		
その他	0	2	+ 1 (-)																																		

※「東急ホテルズ等」には、(株)東急ホテルズのほか、当社、東急ホテルズ&リゾート(株)、(株)THM、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

	● 稼働率 (%)			● ADR (サービス料込み) (円)			● RevPAR (円)		
	2023年度 2Q	対前年 増減	対2019年度 増減	2023年度 2Q	対前年 増減	対2019年度 増減	2023年度 2Q	対前年 増減	対2019年度 増減
ホテル事業 (全体)	75.6	+10.9p	△ 8.5p	20,508	+6,587	+3,181	15,498	+6,489	+930
渋谷エリアホテル※ + ザ・キャピトルホテル東急	78.9	+15.0p	△ 7.4p	40,860	+19,794	+9,432	32,223	+18,769	+5,125

※渋谷エリアホテル：セルリアンタワー東急ホテル、渋谷ストリーム エクセルホテル東急、渋谷エクセルホテル東急、渋谷東急REIホテル

	2022年度 実績	2023年度 2Q実績	増減	摘要
(単位：億円)				
資産 合計	26,140	25,902	△ 237 (△ 0.9%)	
流動資産	4,223	3,921	△ 301 (△ 7.1%)	
固定資産	21,917	21,980	+ 63 (+ 0.3%)	
負債 合計	18,346	17,944	△ 402 (△ 2.2%)	
流動負債	7,690	7,184	△ 506 (△ 6.6%)	有利子負債 △272
固定負債	10,605	10,722	+ 116 (+ 1.1%)	有利子負債 +132
特別法上の準備金	50	37	△ 12 (△ 25.0%)	
純資産 合計	7,793	7,958	+ 164 (+ 2.1%)	株主資本 +12、 その他包括利益累計額 +118、非支配株主持分 +32
自己資本	7,406	7,537	+ 131 (+ 1.8%)	自己株式取得 △299、その他有価証券評価差額金 +40 親会社株主に帰属する四半期純利益 +350、配当金 △46
有利子負債 期末残高	12,875	12,735	△ 139 (△ 1.1%)	
自己資本比率	28.3%	29.1%	+ 0.8P	
D/Eレシオ (倍)	1.7	1.7	-	

	2022年度 2Q実績	2023年度 2Q実績	増減	摘要
(単位：億円)				
営業活動キャッシュ・フロー	426	699	+ 272	
投資活動キャッシュ・フロー	△ 624	△ 508	+ 116	
うち、設備投資	△ 655	△ 508	+ 147	
うち、工事負担金等受入額	16	14	△ 1	
うち、資産売却入金	39	21	△ 17	
財務活動キャッシュ・フロー	272	△ 493	△ 765	
うち、有利子負債純増減	320	△ 150	△ 470	
うち、配当金支払等	△ 45	△ 346	△ 300	配当金支払 △46 (△0) 自己株式取得 △299 (△299)
フリーキャッシュ・フロー	△ 197	191	+ 388	
有利子負債 期末残高	12,295	12,735	+ 439	

	2022年度 2Q実績	2023年度 2Q実績	増減	摘要
(単位：億円)				
設備投資 合計	554	366	△ 187 (△ 33.8%)	
交通	92	54	△ 37 (△ 40.6%)	東急電鉄等 △38
不動産	303	112	△ 191 (△ 63.1%)	当社 不動産賃貸 △193
生活サービス計	108	172	+ 63 (+ 58.8%)	
リテール	22	41	+ 19 (+ 86.7%)	
ICT・メディア	86	130	+ 44 (+ 51.6%)	
ホテル・リゾート	41	28	△ 13 (△ 32.7%)	
全社	10	6	△ 4	
消去	△ 2	△ 7	△ 4	
分譲土地建物 支出	88	145	+ 57 (+ 65.2%)	
減価償却費 合計	408	425	+ 17 (+ 4.2%)	交通 196 (+1)、不動産 132 (+9)、 生活サービス 79 (+2)、ホテル・リゾート 18 (+3)

※ 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. 2023年度 業績予想 詳細資料**



(単位：億円)	2022年度 実績	2023年度 通期予想	増減	摘要	2023年度 8月予想	増減
営業収益	9,312	10,395	+ 1,082 (+ 11.6%)	交通 +282、不動産 +687、 生活サービス +19、ホテル・リゾート +166	10,329	+ 66 (+ 0.6%)
営業利益	446	850	+ 403 (+ 90.6%)	交通 +213、不動産 +147、 生活サービス +5、ホテル・リゾート +35	780	+ 70 (+ 9.0%)
営業外収益	171	174	+ 2 (+ 1.4%)	持分法投資利益 113 (+19)	151	+ 23 (+ 15.2%)
営業外費用	143	144	+ 0 (+ 0.1%)	支払利息 87 (+2)	149	△ 5 (△ 3.4%)
経常利益	473	880	+ 406 (+ 85.8%)		782	+ 98 (+ 12.5%)
特別利益	107	129	+ 21 (+ 20.3%)		75	+ 54 (+ 72.0%)
特別損失	167	163	△ 4 (△ 2.4%)		153	+ 10 (+ 6.5%)
税金等調整前当期純利益	413	846	+ 432 (+ 104.4%)		704	+ 142 (+ 20.2%)
法人税等	143	304	+ 160 (+ 112.2%)	法人税・住民税・事業税 252 (+128)、法人税等調整額 52 (+32)	252	+ 52 (+ 20.6%)
当期純利益	270	542	+ 271 (+ 100.3%)		452	+ 90 (+ 20.0%)
非支配株主に帰属する当期純利益	10	2	△ 8 (△ 81.2%)		2	- (-)
親会社株主に帰属する当期純利益	259	540	+ 280 (+ 107.7%)		450	+ 90 (+ 20.0%)
東急EBITDA	1,446	1,934	+ 487 (+ 33.7%)	交通 +217、不動産 +176、生活サービス +27、 ホテル・リゾート +38、全社・消去 +26	1,872	+ 62 (+ 3.3%)

\* 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

		2022年度 実績	2023年度 通期予想	増減	摘要	2023年度 8月予想	増減	
(単位：億円)								
営業収益	合計	9,312	10,395	+ 1,082 (+ 11.6%)		10,329	+ 66 (+ 0.6%)	
営業利益	合計	446	850	+ 403 (+ 90.6%)		780	+ 70 (+ 9.0%)	
交通	営業収益	1,840	2,123	+ 282 (+ 15.3%)	東急電鉄等 +229	2,066	+ 57 (+ 2.8%)	
	営業利益	85	299	+ 213 (+ 250.2%)	東急電鉄等 +188	229	+ 70 (+ 30.6%)	
不動産	営業収益	2,204	2,892	+ 687 (+ 31.2%)	当社 販売 +480、当社 賃貸 +86 当社MCホテル +92	2,790	+ 102 (+ 3.7%)	
	営業利益	288	436	+ 147 (+ 51.2%)	当社 販売 +103、当社 賃貸 +11 当社MCホテル +30	436	- (-)	
生活サービス	生活サービス計	5,172	5,192	+ 19 (+ 0.4%)		5,298	△ 106 (△ 2.0%)	
	営業収益	リテール	3,328	3,319	△ 9 (△ 0.3%)	東急百貨店 △59、東急ストア +34	3,359	△ 40 (△ 1.2%)
		ICT・メディア	1,843	1,873	+ 29 (+ 1.6%)	東急レクリエーション +44、東急エージェンシー △10	1,939	△ 66 (△ 3.4%)
	生活サービス計	110	116	+ 5 (+ 4.7%)		125	△ 9 (△ 7.2%)	
	営業利益	リテール	43	46	+ 2 (+ 5.4%)	東急百貨店 △2、東急ストア +3	55	△ 9 (△ 16.4%)
		ICT・メディア	67	70	+ 2 (+ 4.2%)	東急レクリエーション +2、東急エージェンシー △5	70	- (-)
ホテル・リゾート	営業収益	708	875	+ 166 (+ 23.6%)	東急ホテルズ等 +165	868	+ 7 (+ 0.8%)	
	営業利益	△ 41	△ 6	+ 35 (-)	東急ホテルズ等 +29	△ 15	+ 9 (-)	
消去等	営業収益	△ 612	△ 687	△ 74		△ 693	+ 6	
	営業利益	2	5	+ 2		5	-	

	2022年度 実績	2023年度 通期予想	増減	摘要	2023年度 8月予想	増減
(単位：億円)						
営業利益	446	850	+ 403 (+ 90.6%)		780	+ 70 (+ 9.0%)
営業外収益	171	174	+ 2 (+ 1.4%)		151	+ 23 (+ 15.2%)
受取利息・配当金	14	19	+ 4		15	+ 4
持分法投資利益	93	113	+ 19		109	+ 4
その他営業外収益	62	42	△ 20		27	+ 15
営業外費用	143	144	+ 0 (+ 0.1%)		149	△ 5 (△ 3.4%)
支払利息	84	87	+ 2		96	△ 9
その他営業外費用	58	57	△ 1		53	+ 4
経常利益	473	880	+ 406 (+ 85.8%)		782	+ 98 (+ 12.5%)
特別利益	107	129	+ 21 (+ 20.3%)		75	+ 54 (+ 72.0%)
工事負担金等受入額	56	32	△ 24		34	△ 2
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	25	72	+ 46		16	+ 56
特別損失	167	163	△ 4 (△ 2.4%)		153	+ 10 (+ 6.5%)
工事負担金等圧縮額	43	26	△ 17		27	△ 1
その他特別損失	124	137	+ 12		126	+ 11
税金等調整前当期純利益	413	846	+ 432 (+ 104.4%)		704	+ 142 (+ 20.2%)

	(単位：億円)					
	2022年度 実績	2023年度 通期予想	増減	摘要	2023年度 8月予想	増減
交通事業	532	750	+ 217 (+ 40.9%)		686	+ 64 (+ 9.3%)
東急電鉄等	487	680	+ 193		622	+ 57
東急バス・東急トランセ	22	34	+ 11		27	+ 6
その他	22	35	+ 13		35	+ 0
不動産事業	543	720	+ 176 (+ 32.5%)		730	△ 10 (△ 1.4%)
不動産販売業	78	183	+ 104		196	△ 13
不動産賃貸業	429	463	+ 34		471	△ 7
不動産管理業	40	47	+ 7		38	+ 8
その他	△ 4	25	+ 30		23	+ 1
生活サービス事業	269	297	+ 27 (+ 10.1%)		305	△ 8 (△ 2.6%)
リテール	115	124	+ 8		131	△ 7
東急百貨店	32	29	△ 2		31	△ 1
東急ストア	60	70	+ 9		65	+ 4
その他	23	24	+ 1		34	△ 10
ICT・メディア	154	173	+ 18		174	△ 1
東急レクリエーション	22	32	+ 9		31	-
イツ・コミュニケーションズ	80	83	+ 3		83	-
東急エージェンシー	17	12	△ 5		12	-
その他	33	45	+ 12		47	△ 1
ホテル・リゾート事業	△ 8	30	+ 38 (-)		22	+ 8 (+ 36.4%)
東急ホテルズ等	△ 5	28	+ 33		15	+ 12
その他	△ 3	1	+ 4		6	△ 4
全社	108	132	+ 23 (+ 21.6%)		124	+ 8 (+ 6.5%)
受取利息配当金	14	19	+ 4		15	+ 4
持分法投資損益	93	113	+ 19		109	+ 4
消 去	1	5	+ 3		5	-
合 計	1,446	1,934	+ 487 (+ 33.7%)		1,872	+ 62 (+ 3.3%)

※ 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

(単位：億円)	2022年度 実績	2023年度 通期予想	増減	摘要	2023年度 8月予想	増減
営業収益	1,840	2,123	+ 282 (+ 15.3%)	輸送人員 +6.4% (定期外 +5.9%、定期 +6.8%) □ 運賃収入 +19.7% (定期外 +21.4%、定期 +17.0%)	2,066	+ 57 (+ 2.8%)
東急電鉄等	1,348	1,577	+ 229 (+ 17.0%)	運賃収入 1,440 (+236)	1,528	+ 49 (+ 3.2%)
東急バス・東急トランセ	254	271	+ 16 (+ 6.7%)		266	+ 4 (+ 1.7%)
その他	237	274	+ 36 (+ 15.3%)		271	+ 2 (+ 1.1%)
営業利益	85	299	+ 213 (+ 250.2%)		229	+ 70 (+ 30.6%)
東急電鉄等	76	265	+ 188 (+ 245.3%)	【費用】 減価償却費 351 (+7)、修繕費 114 (+13)、人件費 328 (+3)、 動力費 86 (+0)、経費 356 (+2、うち固定資産除却費△2)	201	+ 63 (+ 31.3%)
東急バス・東急トランセ	8	21	+ 12 (+ 145.6%)		14	+ 6 (+ 46.1%)
その他	△ 0	12	+ 12 (-)		12	+ 0 (+ 0.6%)

(単位：億円)	2022年度 実績	2023年度 通期予想	増減	摘要	2023年度 8月予想	増減
営業収益	2,204	2,892	+ 687 (+ 31.2%)		2,790	+ 102 (+ 3.7%)
不動産販売業	411	887	+ 476 (+ 115.7%)		822	+ 64 (+ 7.9%)
うち、当社不動産販売	345	826	+ 480 (+ 139.2%)	マンション分譲の販売戸数増加	759	+ 66 (+ 8.7%)
不動産賃貸業	1,173	1,271	+ 97 (+ 8.3%)		1,271	- (-)
うち、当社不動産賃貸	1,006	1,093	+ 86 (+ 8.6%)		1,093	- (-)
不動産管理業	298	316	+ 17 (+ 5.9%)		300	+ 15 (+ 5.2%)
その他	320	416	+ 96 (+ 30.0%)	当社MCホテル 224 (+92)	394	+ 21 (+ 5.6%)
営業利益	288	436	+ 147 (+ 51.2%)		436	- (-)
不動産販売業	67	161	+ 94 (+ 141.2%)		176	△ 14 (△ 8.2%)
うち、当社不動産販売	54	158	+ 103 (+ 191.0%)	マンション分譲の販売戸数増加	170	△ 12 (△ 7.1%)
不動産賃貸業	194	211	+ 16 (+ 8.5%)		211	- (-)
うち、当社不動産賃貸	158	170	+ 11 (+ 7.2%)		170	- (-)
不動産管理業	35	42	+ 6 (+ 18.8%)		33	+ 8 (+ 26.9%)
その他	△ 8	21	+ 29 (-)	当社MCホテル 30 (+30)	15	+ 5 (+ 39.3%)

(単位：億円)	2022年度 実績	2023年度 通期予想	増減	摘要	2023年度 8月予想	増減
営業収益	3,328	3,319	△ 9 (△ 0.3%)		3,359	△ 40 (△ 1.2%)
東急百貨店	669	609	△ 59 (△ 8.9%)	売上高増減率全店△33.0% 既存店△11.9% 総売上高（賃貸含む）増減率既存店+8.9%	622	△ 12 (△ 2.1%)
東急ストア	2,099	2,134	+ 34 (+ 1.7%)	売上高増減率 全店 +3.1% 既存店 +1.3%	2,176	△ 42 (△ 2.0%)
その他	560	575	+ 15 (+ 2.7%)		560	+ 15 (+ 2.8%)
営業利益	43	46	+ 2 (+ 5.4%)		55	△ 9 (△ 16.4%)
東急百貨店	3	0	△ 2 (△ 84.7%)		0	- (-)
東急ストア	38	42	+ 3 (+ 10.2%)		41	+ 0 (+ 0.5%)
その他	2	3	+ 1 (+ 66.1%)		12	△ 9 (△ 72.8%)

	(単位：億円)					
	2022年度 実績	2023年度 通期予想	増減	摘要	2023年度 8月予想	増減
営業収益	1,843	1,873	+ 29 (+ 1.6%)		1,939	△ 66 (△ 3.4%)
東急レクリエーション	278	322	+ 44 (+ 16.0%)		314	+ 8 (+ 2.3%)
イツ・コミュニケーションズ	264	263	△ 1 (△ 0.4%)		259	+ 3 (+ 1.2%)
東急エージェンシー	441	430	△ 10 (△ 2.4%)		432	△ 2 (△ 0.5%)
その他	859	856	△ 2 (△ 0.3%)		932	△ 75 (△ 8.1%)
営業利益	67	70	+ 2 (+ 4.2%)		70	- (-)
東急レクリエーション	8	10	+ 2 (+ 25.5%)		9	+ 0 (+ 2.4%)
イツ・コミュニケーションズ	32	30	△ 2 (△ 6.6%)		30	- (-)
東急エージェンシー	15	10	△ 5 (△ 35.6%)		10	- (-)
その他	10	19	+ 8 (+ 78.6%)		19	△ 0 (△ 2.6%)



	2022年度 実績	2023年度 通期予想	増減	摘要	2023年度 8月予想	増減
営業収益	708	875	+ 166 (+ 23.6%)		868	+ 7 (+ 0.8%)
東急ホテルズ等 (※)	565	731	+ 165 (+ 29.3%)	(参考) ホテル事業合算収支	711	+ 19 (+ 2.8%)
その他	142	143	+ 1 (+ 0.9%)	2023年度 通期予想	156	△ 12 (△ 8.2%)
営業利益	△ 41	△ 6	+ 35 (-)	ホテル・リゾート事業 (東急ホテルズ等)	△ 15	+ 9 (-)
東急ホテルズ等 (※)	△ 32	△ 3	+ 29 (-)	営業収益	△ 16	+ 12 (-)
その他	△ 8	△ 2	+ 5 (-)	営業利益	1	△ 3 (-)
				うち、開店・閉店等の 影響除く		
				営業収益		
				営業利益		
				不動産事業 (当社MCホテル)		
				営業収益		
				営業利益		
				ホテル事業 合計		
				営業収益		
				営業利益		

※「東急ホテルズ等」には、(株)東急ホテルズのほか、当社、東急ホテルズ&リゾート(株)、(株)THM、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

	● 稼働率 (%)			● ADR (サービス料込み) (円)			● RevPAR (円)		
	2023年度 通期予想	対前年 増減	対2019年度 増減	2023年度 通期予想	対前年 増減	対2019年度 増減	2023年度 通期予想	対前年 増減	対2019年度 増減
ホテル事業 (全体)	75.6	+5.7p	△ 1.0p	20,465	+5,035	+3,780	15,470	+4,687	+2,697
渋谷エリア4ホテル※ + ザ・キャピトルホテル東急	79.1	+6.0p	+0.5p	42,196	+14,072	+10,565	33,371	+12,808	+8,510

※渋谷エリアホテル：セルリアンタワー東急ホテル、渋谷ストリーム エクセルホテル東急、渋谷エクセルホテル東急、渋谷東急REIホテル

(単位：億円)	2022年度 実績	2023年度 通期予想	増減	摘要	2023年度 8月予想	増減
営業活動キャッシュ・フロー	954	1,609	+ 654		1,709	△ 100
投資活動キャッシュ・フロー	△ 1,544	△ 1,172	+ 372		△ 1,305	+ 133
うち、設備投資	△ 1,523	△ 1,307	+ 216		△ 1,355	+ 48
うち、工事負担金等受入額	62	56	△ 6		56	-
うち、資産売却入金	52	154	+ 101		16	+ 138
財務活動キャッシュ・フロー	746	△ 437	△ 1,183		△ 404	△ 33
うち、有利子負債純増減	904	△ 15	△ 919		33	△ 48
うち、配当金支払等	△ 90	△ 392	△ 301	自己株式取得 △299	△ 392	-
フリーキャッシュ・フロー	△ 590	437	+ 1,027		404	+ 33
有利子負債 期末残高	12,875	12,860	△ 15	有利子負債/東急EBITDA倍率 6.6倍 (△2.3)	12,908	△ 48

	(単位：億円)		増減	摘要	2023年度 8月予想	増減
	2022年度 実績	2023年度 通期予想				
設備投資 合計	1,576	1,319	△ 257 (△ 16.3%)		1,370	△ 51 (△ 3.7%)
交通	448	446	△ 2 (△ 0.6%)		502	△ 56 (△ 11.2%)
不動産	827	425	△ 402 (△ 48.6%)	当社 不動産賃貸 △352	390	+ 35 (+ 9.0%)
生活サービス計	219	333	+ 113 (+ 51.7%)		363	△ 30 (△ 8.3%)
リテール	71	118	+ 46 (+ 66.1%)		131	△ 13 (△ 9.9%)
ICT・メディア	148	215	+ 66 (+ 44.8%)		232	△ 17 (△ 7.3%)
ホテル・リゾート	101	104	+ 2 (+ 2.9%)		102	+ 2 (+ 2.0%)
全社	22	26	+ 3		28	△ 2
消去	△ 42	△ 15	+ 27		△ 15	-
分譲土地建物 支出	516	568	+ 51 (+ 9.9%)		572	△ 4 (△ 0.7%)
減価償却費 合計	829	887	+ 57 (+ 6.9%)	交通 401 (+7)、不動産 270 (+22)、 生活サービス 181 (+22)、ホテル・リゾート 35 (+4)	892	△ 5 (△ 0.6%)

※ 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

【変更点】

- グループ内の資本関係の変更に伴い、従前は「東急百貨店等」に(株)東急百貨店の子会社群が含まれていたが、2023年度第1四半期決算より「東急百貨店」として(株)東急百貨店の単体数値に変更

■ (参考) リテール事業 2022年度セグメント組替後内訳

(単位：億円)	2022年度 1Q実績	2022年度 2Q実績	2022年度 3Q実績	2022年度 実績
営業収益	800	1,633	2,436	3,328
東急百貨店	141	314	458	669
東急ストア	521	1,047	1,561	2,099
その他	136	272	415	560
営業利益	6	13	15	43
東急百貨店	△ 5	△ 3	△ 10	3
東急ストア	8	15	20	38
その他	3	2	6	2

「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

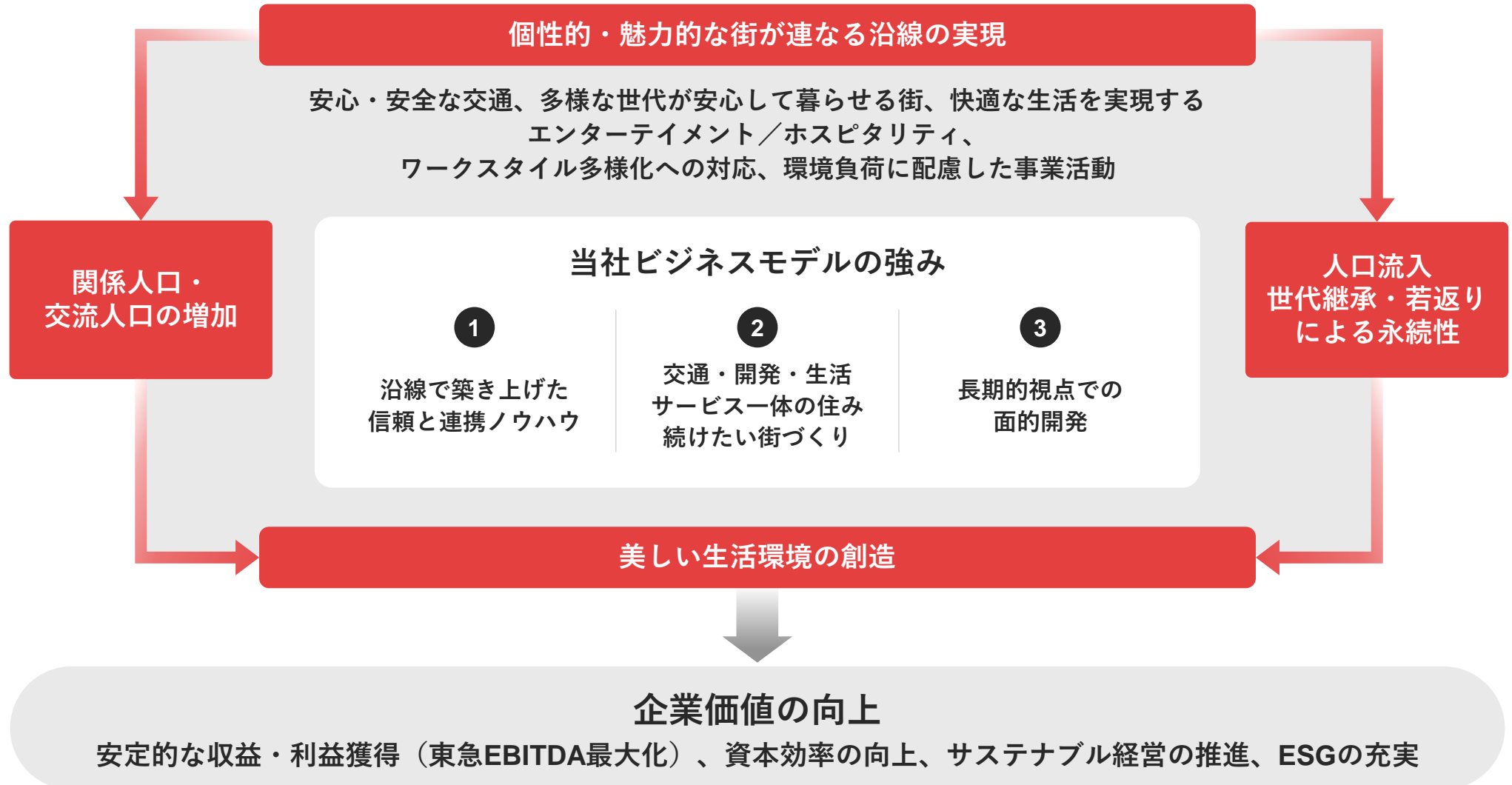
	再編前		再編後 (2023年4月1日以降)	
資産所有	当社グループ所有	第三者所有	当社グループ所有	第三者所有
経営	東急ホテルズ		当社・THM経営	東急ホテルズ経営
運営	東急ホテルズ&リゾーツ※1			
対象施設 (計39店舗)	不動産事業 <ul style="list-style-type: none"> <li>● ザ・キャピトルホテル 東急</li> <li>● セルリアンタワー東急ホテル</li> </ul>		不動産事業 <ul style="list-style-type: none"> <li>● ザ・キャピトルホテル 東急</li> <li>● セルリアンタワー東急ホテル</li> <li>● 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>● 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</li> <li>● HOTEL GROOVE SHINJUKU</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※3</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>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● BELLUSTAR TOKYO</li> <li>● HOTEL GROOVE SHINJUKU</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※3</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>	

※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 2024年1月開業予定

## **VII.** 当社のビジネスモデルおよび競争優位性

- 個性的・魅力的な街が連なる沿線の実現により定住者・来街者双方の増加を図り、美しい生活環境を創造するビジネスモデルを更に磨き上げ、企業価値を向上

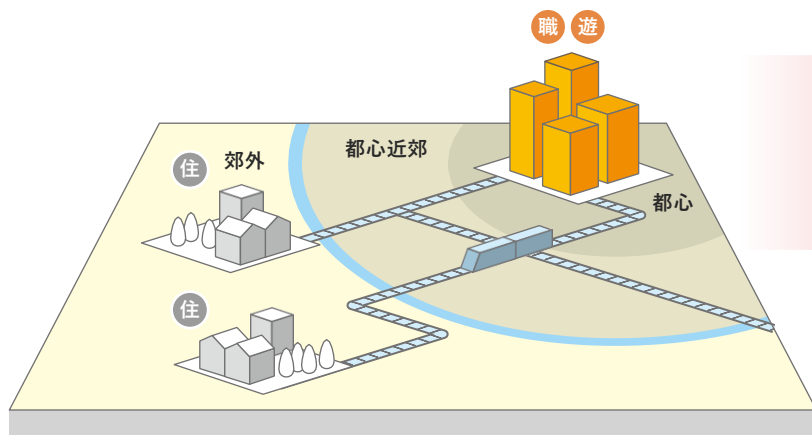
## エリア価値の継続的な向上



- 社会変容や求められる価値の変化を受け、郊外で暮らして都心で勤務する「機能分担型の都市構造」から「自律分散型の都市構造」へ、当社が取り組むまちづくりを進化

## 従来のまちづくり

“住まい＝郊外中心”、  
“オフィス・商業＝都心中心”の  
機能分担型の都市構造



多様化・  
複層化するニーズを  
取り込んで進化

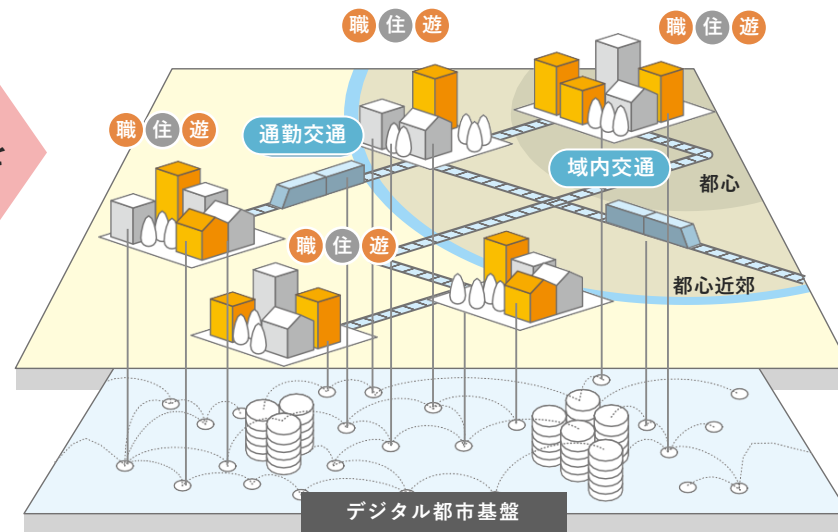
## 次世代のまちづくり

自律分散型の都市構造

“職住遊”機能の  
戦略的配置

域内移動需要の  
喚起・充実

リアル+デジタルの  
融合



社会変容や求められる価値の変化

人口減少・少子高齢化

テクノロジーの進化

脱炭素社会へのシフト

在宅時間の拡大

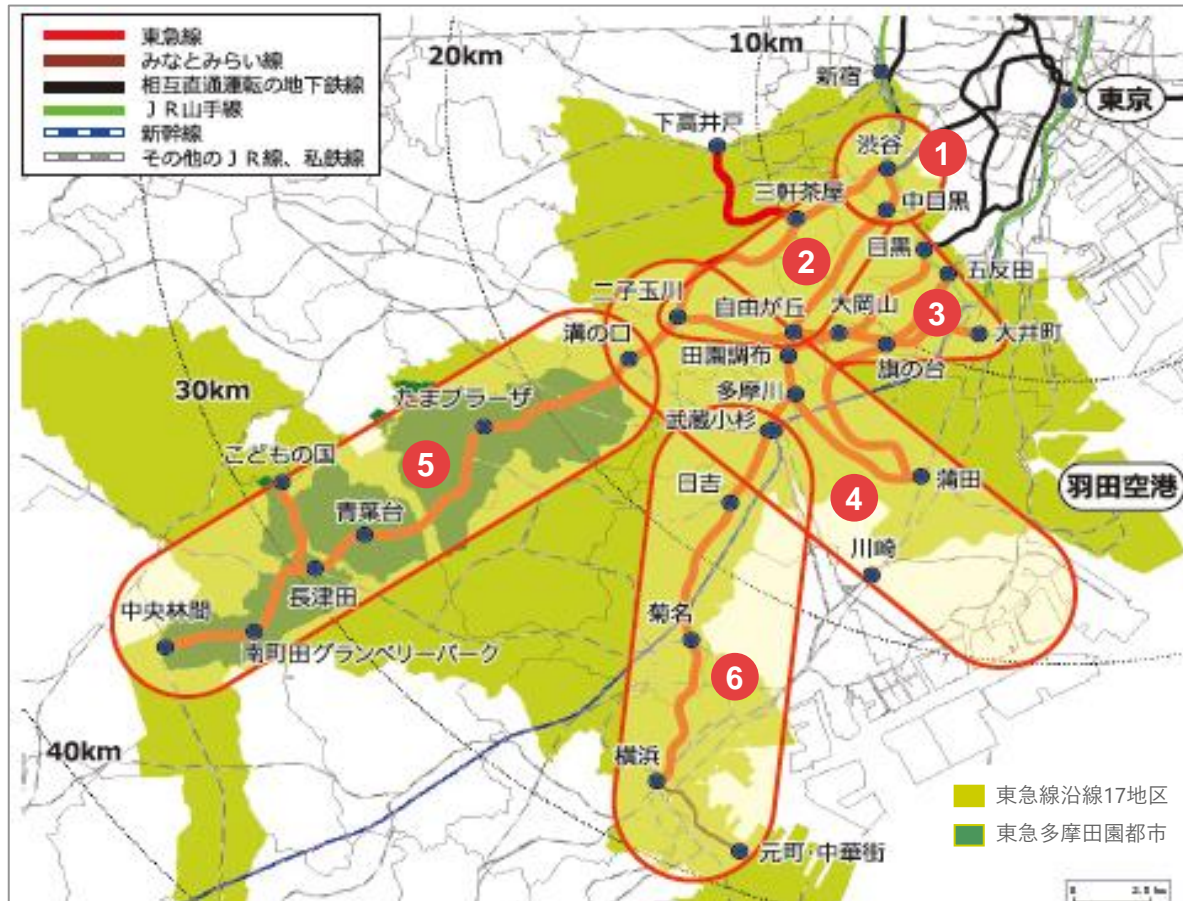
ライフスタイルの変化

都心通勤の減少

価値観の多様化



- 6つのエリアを対象とし、社会課題や人口動態等のエリアごとの特性を踏まえた「エリア戦略」を構築し、魅力的で個性的な「エリア価値」を創出



## 1 渋谷

- 「働く」「遊ぶ」「暮らす」を融合
- 「デジタル」「サステナブル」を生かした「渋谷型都市ライフ」を実現
- 駅周辺部へ開発を拡大

## 2 プラチナトライアングル (渋谷～自由が丘～二子玉川)

- 人口増加率が高くクリエイティブ層が集積  
【注目エリア】自由が丘、三軒茶屋、二子玉川

## 3 五反田・目黒・大井町

- リニアによる価値向上や再開発機運が期待されるエリア  
【注目エリア】大井町

## 4 多摩川流域

- 新空港線計画等による事業参画が見込めるエリア  
【注目エリア】蒲田、池上

## 5 多摩田園都市

- 当社まちづくりのDNAが根付くエリア
- 社会変容に対応し、若返りによる世代継承に取り組む  
【注目エリア】鷺沼、藤が丘、青葉台、南町田

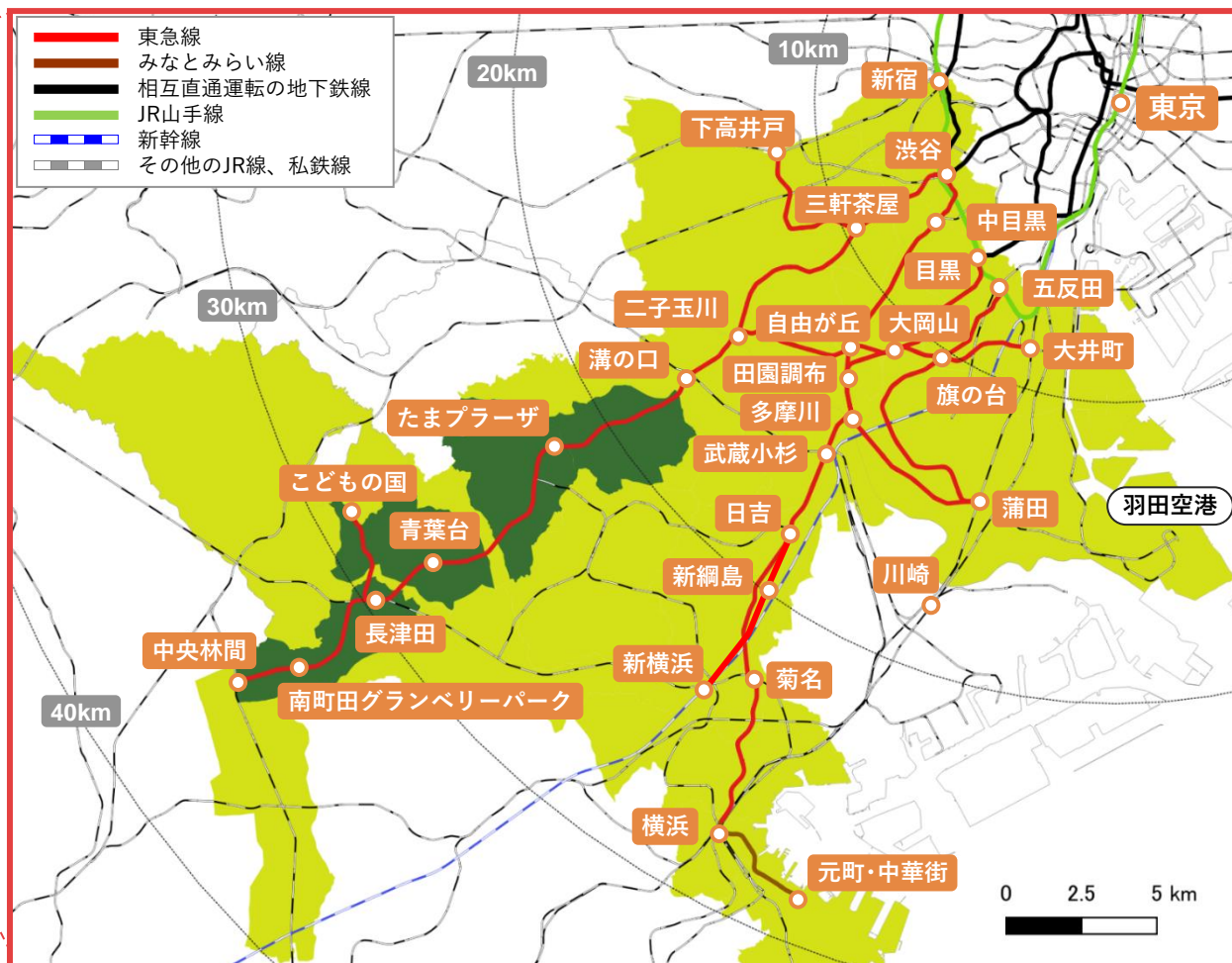
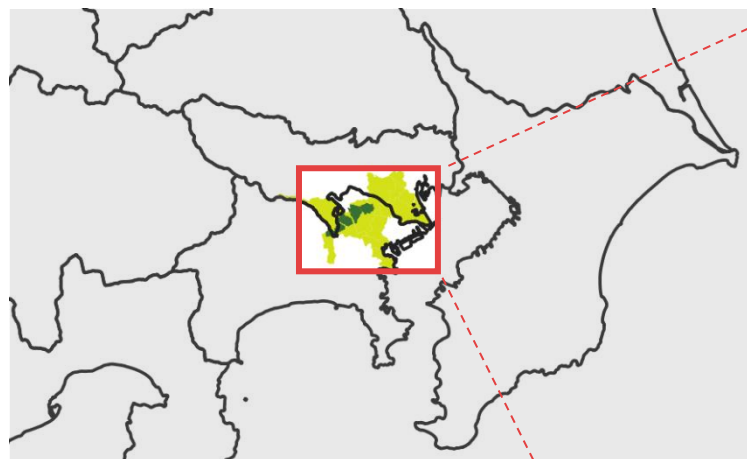
## 6 横浜・新横浜周辺

- 新横浜線によるアクセス向上、来街者増が期待されるエリア  
【注目エリア】綱島、新横浜、みなとみらい

- 当社の主要な事業フィールドである東急沿線は、日本有数の人口と消費が集中するエリア

## 特徴① 人口の多さ・人口密度の高さ

- 東京圏1都3県で日本全体の約30%の人口を占める
- 当社沿線は東京圏全体の15%の人口をカバー、人口密度は1都3県平均の約4倍



面積 **492km<sup>2</sup>**

人口 **551万人** (外国人含む)  
 首都圏 (1都3県) の15%  
 (住民基本台帳2022年1月1日現在)

人口密度 **11,200人/km<sup>2</sup>**  
 (東京: 6,288人/km<sup>2</sup>)

地図は国土交通省国土数値情報ダウンロードサイト (<https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/>) より  
 行政区画データ、鉄道データを加工して作成

## 特徴② 人気のあるエリアを複数抱え、成長が見込まれる人口動態

- 日本全体では人口が減少しているものの、当社沿線人口は2035年度までは増加の予想、直近は予想を上回る人口推移
- 住みたい街・沿線を複数有しており、今後も継続的な人口増加が期待できる

### 住んでみたい街ランキング

：東急線駅 (2022年度)

1位	恵比寿
2位	目黒
3位	自由が丘
4位	中目黒
5位	吉祥寺
6位	横浜
7位	広尾
8位	二子玉川
9位	品川
10位	代々木上原

出所：MAJOR7 マンショントレンド調査

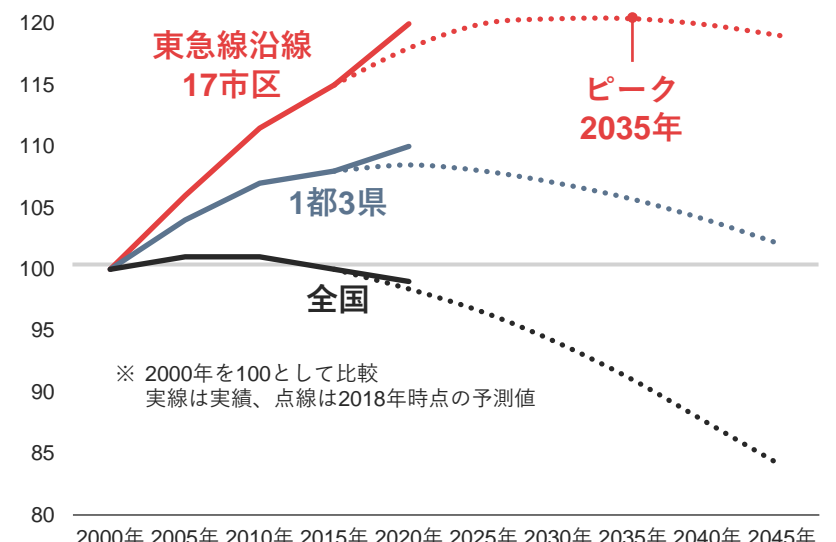
### 街の住みこち沿線ランキング

(2022年度)

順位	昨年	沿線 (駅)
1位	1位	東急東横線 (代官山～多摩川)
2位	3位	東急目黒線 (不動前～多摩川)
3位	7位	東急大井町線 (大井町～二子玉川)
4位	2位	みなとみらい線 (横浜～元町・中華街)
5位	4位	東急世田谷線 (三軒茶屋～下高井戸)
6位	5位	京王井の頭線 (神泉～吉祥寺)
7位	6位	ブルーライン (あざみ野～北新横浜)
8位	8位	JR中央線 (中野～武蔵境)
9位	9位	東急田園都市線 (池尻大橋～二子玉川)
10位	10位	東京メトロ半蔵門線 (清澄白河～押上)

出所：いい部屋ネット 街の住みこち沿線ランキング2022<首都圏版>

### 当社沿線の人口動態



出所：国勢調査 (2000～2020年)、国立社会保障・人口問題研究所 (2018年推計)

## 特徴③ エリア経済圏の大きさ

- 生産年齢人口 (15～64歳) も引き続き増加傾向
- 当社沿線の所得・消費支出規模は大きく、市場ポテンシャルが高い

一人当たり課税所得 全国平均の **1.5倍**

出所：令和3年度 (2021年度) 個人所得指標

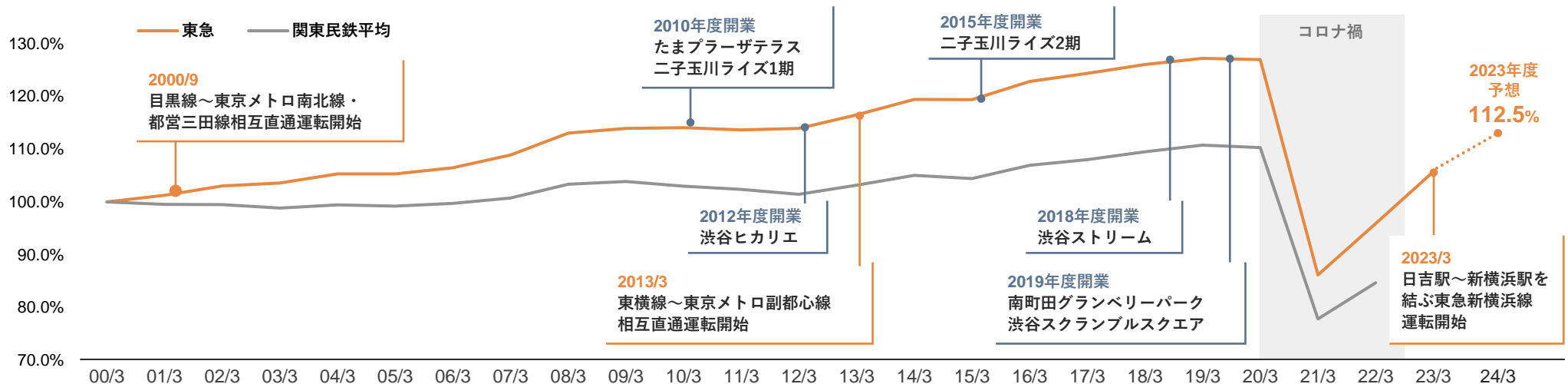
沿線消費支出規模 (推定) **8.6兆円**

出所：東京都区部、横浜市、川崎市各々の「全世帯平均消費支出」



- 相互直通運転等による鉄道ネットワークの拡充や、沿線再開発の取り組み等により、輸送人員の増加率は相対的に優位
- 当社路線の営業キロは相対的に短い一方で、輸送人員は関東大手民鉄の中でトップであり、高い輸送効率、客車走行1キロ当たり旅客収入を誇る

## 輸送人員の増加率（2000/3月期 = 100）

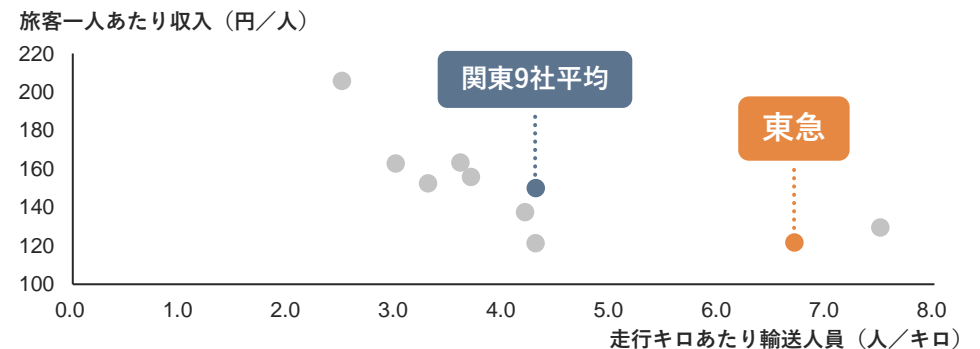


## 東急の関東大手民鉄8社※内のポジショニング

※ 関東大手民鉄…東急、東武、西武、京成、京王、小田急、京急、相鉄

ランキング/ 2022年度実績値	輸送人員数	鉄道事業 売上高	(参考) 営業キロ
<b>東急</b>	<b>1位</b> (989百万人)	<b>2位</b> (1,354億円)	<b>5位</b> (110.7 km)

## 一人当たりの単価／輸送効率（2022年度実績 同業比較）



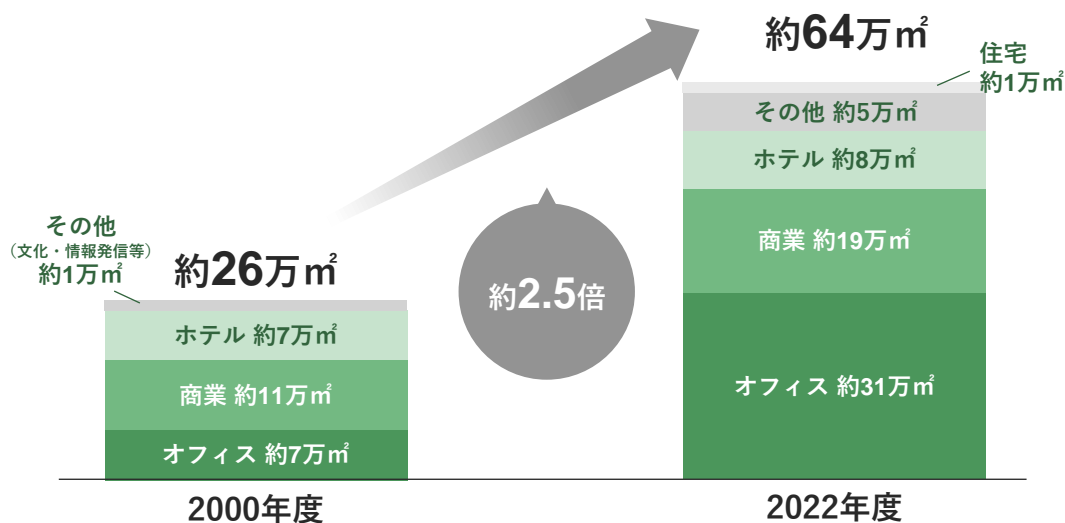
## ● 当社の最重要拠点である渋谷の未来に向け、過去より官民連携も含めた複層的な取り組みを推進

### 渋谷エリアでの主要な開発物件（2000年度～2020年度）

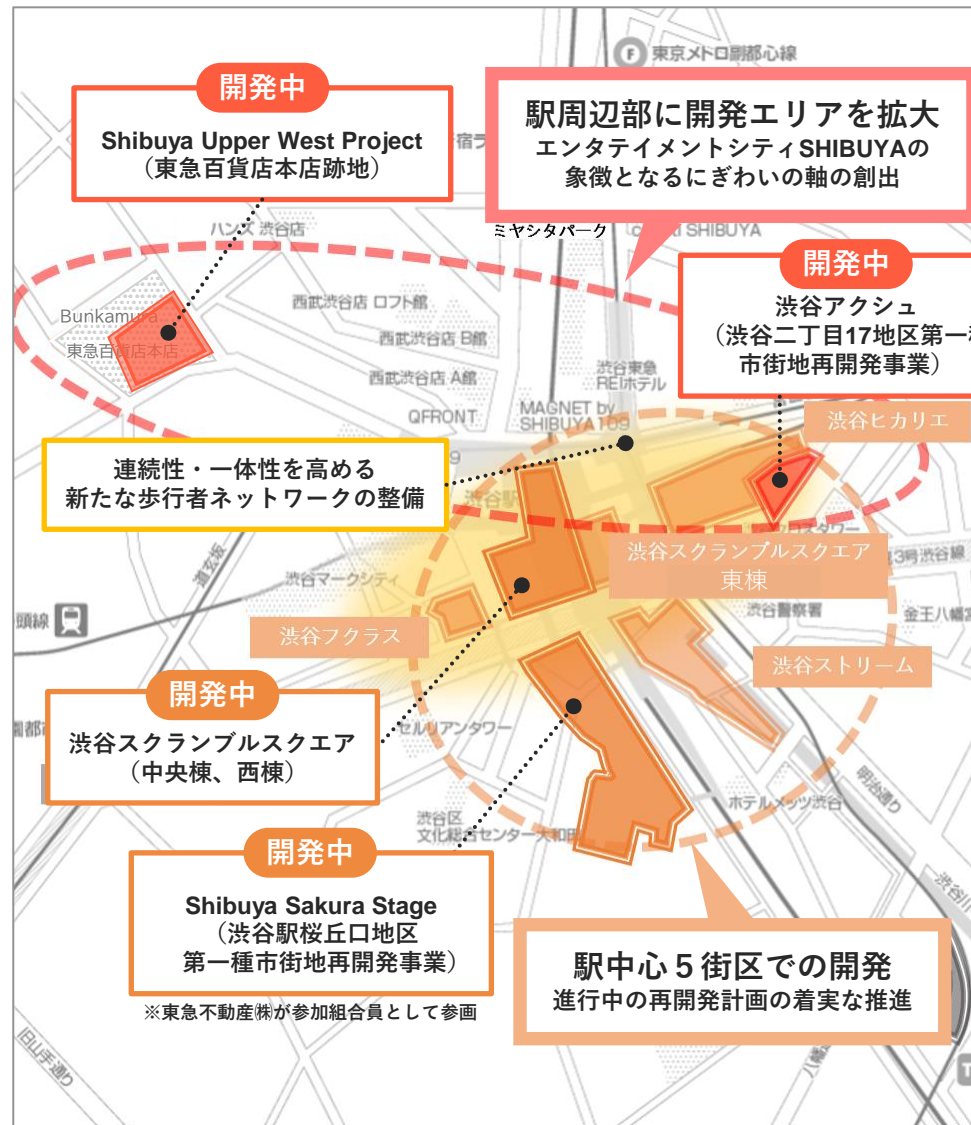
物件名称	竣工	主な用途	延床面積（㎡）
セルリアンタワー ※2,※3	2001年	オフィス、ホテル	104,100
渋谷ヒカリエ ※1,※3	2012年	オフィス、商業	144,500
渋谷キャスト ※1,※2,※3	2017年	オフィス、商業	34,900
渋谷ストリーム ※1,※3	2018年	オフィス、商業、ホテル	119,500
渋谷スクランブルスクエア 東棟 ※1,※3	2019年	オフィス、商業	181,800

※1 区分所有物件または他社との共有物件 ※2 当社連結SPC物件  
 ※3 延床面積は他用途も含む物件全体合計

### 渋谷駅周辺・広域渋谷圏における当社関与床の推移



### 再開発の取り組み状況



## 二子玉川ライズ

### 再開発の特徴

#### 働く

#### 【大規模オフィスを誘致】

- 竣工時期  
1期2010年  
2期2015年
- 総賃貸面積  
約82,650㎡
- 新たな就業者数  
約10,000人



#### 訪れる

#### 【二子玉川ライズ・ショッピングセンター】

- 日本初上陸の店舗や、最新設備を備えた世田谷区初のシネマコンプレックスなど、話題性のあるコンテンツを提供



#### 住む

#### 【二子玉川ライズタワー&レジデンス】

- 東急不動産と共同で42階建ての「タワーイースト」棟を中心に、5棟（1,033戸）を建設、2010年に竣工

### 再開発の効果

	2011年4月	2023年4月	増減
周辺人口（人/半径1km）	39,517	45,250	+14.5%
世田谷区全体	837,185	917,705	+9.6%
周辺地価	2011年1月を100とした場合	167.2	+67.2%
世田谷区全体	2011年1月を100とした場合	144.2	+44.2%
	2011年度	2019年度	増減
年間乗降人員（千人）	52,990	69,041	+30.3%

## 南町田グランベリーパーク

### 再開発の特徴

#### 【官民一体での街づくりを推進】

- 町田市との連携
- 駅から商業施設、公園、周辺地域をシームレスに繋ぐ歩行者ネットワークを整備し自然と賑わいが融合したまちへ再編



#### 【駅リニューアル】

- 公園や商業施設と融合した開放的な駅空間エスカレーターやホームドアを設置することによる、安全性と利便性の向上



#### 【ドレッセタワー南町田グランベリーパーク】

- 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として2024年3月竣工予定



### 再開発の効果

	2017年4月	2023年4月	増減
周辺人口（人/半径1km）	18,907	20,964	+10.9%
町田市全体	429,114	430,423	+0.3%
周辺地価	2017年1月を100とした場合	112.9	+12.9%
町田市全体	2017年1月を100とした場合	100.9	+0.9%
	2016年度	2019年度	増減
年間乗降人員（千人）	12,522	14,670	+17.2%



## 国内住宅販売

### 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
- 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

### ザ・パークハウス 戸越公園タワー



- 竣工：2024年2月  
(予定)
- 総戸数：241戸

2023年度

引渡予定戸数：  
約**710**戸

2024年度以降

引渡予定戸数：  
約**900**戸手当済

※ 引渡予定戸数は、マンション・戸建・土地を含む数値

## 海外住宅販売

### ベトナム



#### 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



#### HARUKA Terrace/ HARUKA Residence

- 建築用途：分譲戸建て
- 総戸数：219棟
- 引き渡し：2017年度より順次販売中

### タイ

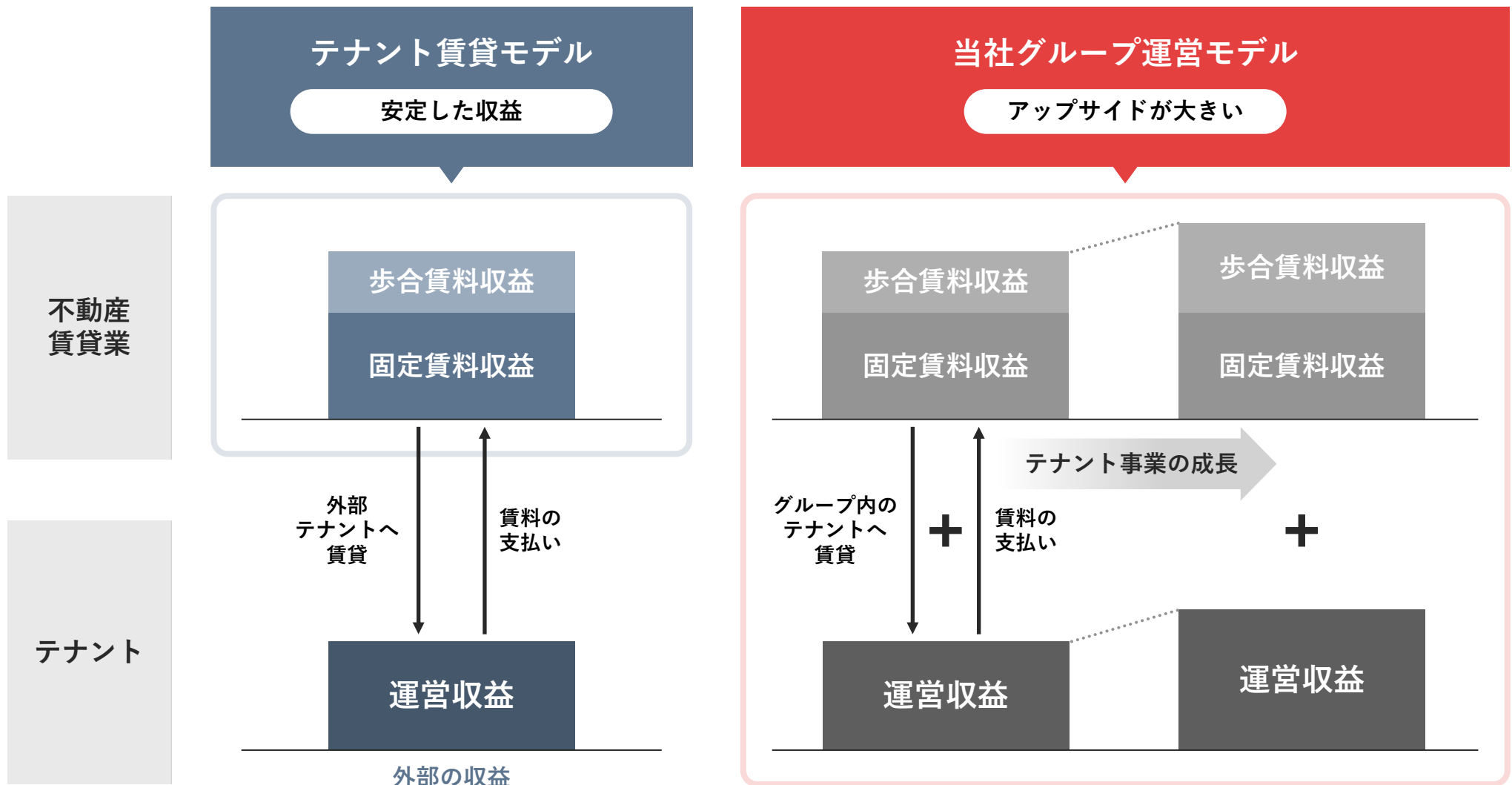


#### Burasiri Krungthep Kreetha (ブラシリ・クルンテープクリータ)

- 敷地面積：約130,000㎡
- 建築用途：分譲戸建て
- 総戸数：274戸
- 引き渡し：2022年9月

※タイ王国のSansiri社・サハグループとの共同事業

- 不動産賃貸業は、安定した収益が期待できるグループ外テナントへの賃貸と、収益のアップサイドが期待できる当社グループ会社への賃貸の双方を組み合わせて実施
- 生活サービス事業を中心に、当社グループの運営するテナント運営収益と歩合賃料収益の双方を享受

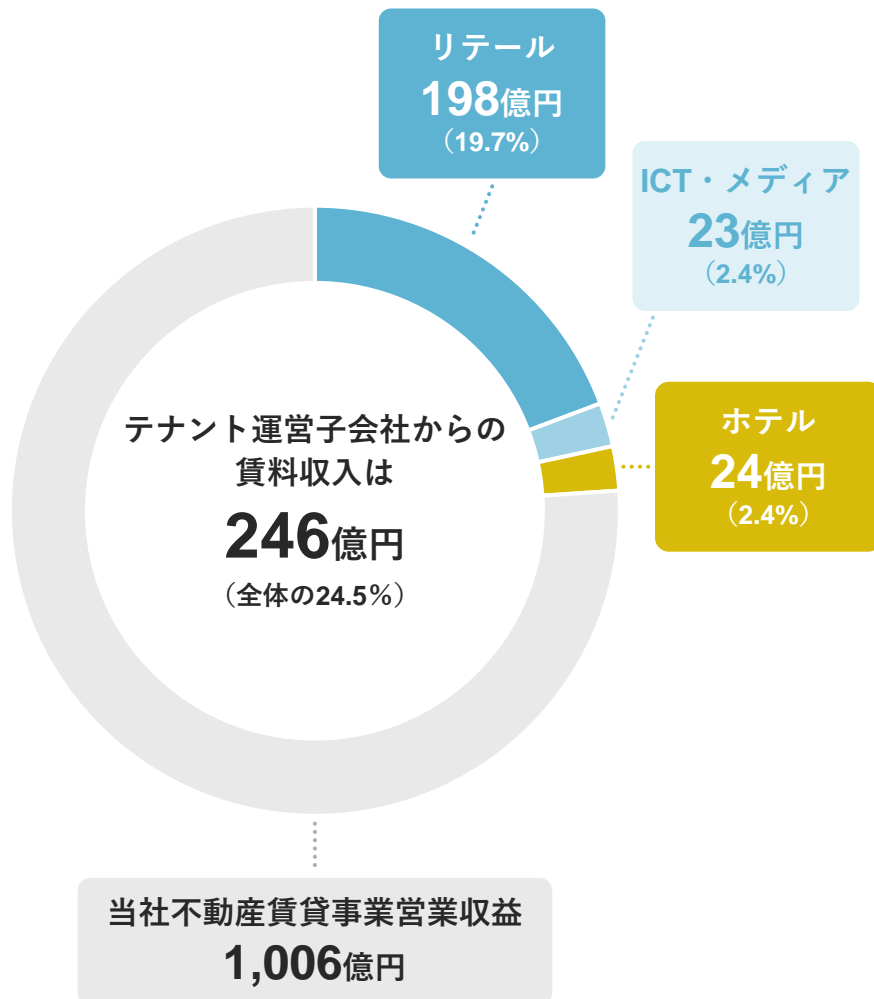




- テナント運営子会社は、不動産賃貸業に賃料収入を還流し、グループにさらなる収益貢献

## 2022年度

当社不動産賃貸事業における賃料収入への貢献



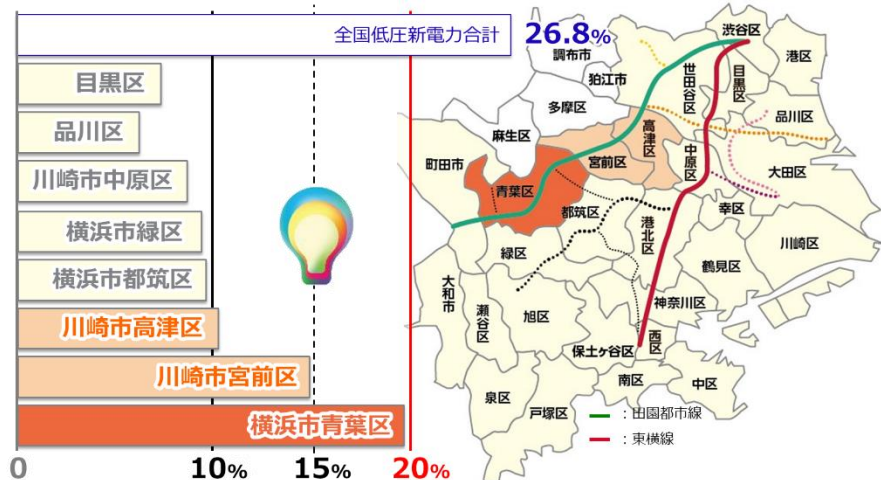
## 2022年度

主要テナント運営子会社の状況

(億円)	東急ストア	東急百貨店	東急モールズ デベロップ メント	東急 ホテルズ等
取扱高	-	1,837	2,215	-
営業収益	2,099	669	165	565
営業費用 (うちグループ 内部賃料)	2,060 (62)	665 (67)	161 (58)	589 (24)
営業利益	38	3	3	△23
内部賃料補正後 営業利益	100	71	62	0
営業利益率	1.8%	0.5%	2.3%	△4.2%
内部賃料補正後 営業利益率	4.8%	10.6%	37.6%	0.1%

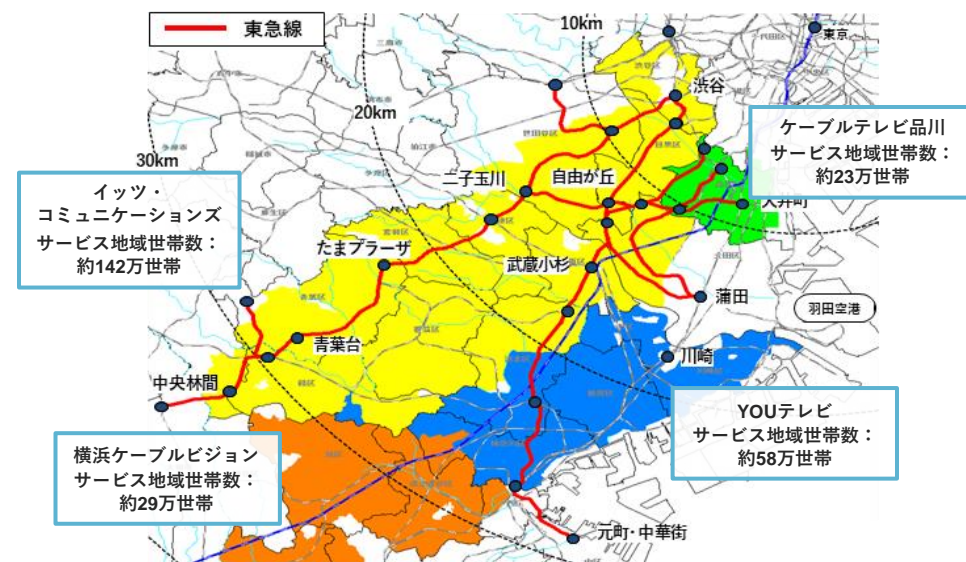
<b>家ナカサービス</b> 2022年度実績	サービス	会社名	利用者数等
	ケーブルテレビ	イツ・コミュニケーションズ、ケーブルテレビ品川	接続世帯数 テレビ：約118万世帯／インターネット：約31万世帯
	でんき・ガス	東急パワーサプライ	でんきサービス：約22万世帯 ガスサービス：約18万世帯
	警備・セキュリティ	東急セキュリティ	住宅向けセキュリティ：約8.4万件 子ども見守りサービス：約9.7万件
	ポイントカード	東急(株)、東急カード	ポイント会員数：283万会員
	ロイヤリティ会員制度	TOKYU ROYAL CLUB	会員数：約7.9万会員

## ▶ 東急パワーサプライ：東急線沿線での加入進捗



出典：資源エネルギー庁2022年9月新電力のシェア（2023年1月25日発表）  
2023年1月末時点東急線沿線23市区住民基本台帳の公開データに基づく自社換算値による

## ▶ イツ・コミュニケーションズ等：東急線沿線でのサービス地域世帯者数



図、数字：TR・AMSにて作成 地図：Copyright 国際航業-住友電工

<b>街ナカ店舗</b> 2021年度実績	サービス	会社名	利用者数等
	スーパーマーケット	東急ストア	店舗数：91店舗 年間客数：約120百万人
	百貨店	東急百貨店	店舗数：6店舗 年間入店客数：約6,870万人
	学童保育保育園	東急キッズベースキャンプ	店舗数：28店舗
	スポーツクラブ	東急スポーツシステム	店舗数：15店舗
	シネマコンプレックス	東急レクリエーション（109シネマズ）	店舗数：19施設

## ベトナム

「東急多摩田園都市」のノウハウを活かし、ホーチミンから北に30kmに位置するビンズン新都市では都市開発事業、ホーチミン市等においては分譲住宅事業や不動産管理事業を展開

### ビンズン新都市開発



#### SORA gardens エリア

- 高層住宅「SORA gardens I」(406戸・2015年竣工)
- 高層住宅「SORA gardens II」(557戸・2021年竣工)
- 商業施設「SORA gardens SC (第1期)」(店舗面積13,500㎡) 2023年開業予定

#### MIDORI PARK エリア

- 低層住宅「HARUKA Terrace/ HARUKA Residence」(第1~4期合計 219棟・2017年より順次開発中)
- 高層住宅「The VIEW」(604戸・2019年竣工)
- 高層住宅「The GLORY」(992戸・2024年竣工予定)

#### Hikariエリア

- 商業施設「Hikari」(4,800㎡) 2022年に拡張エリア竣工、一部先行開業



商業施設「Hikari」

## タイ

バンコク中心部より南東約100kmに位置するシラチャにおいて、日本人駐在員向け賃貸住宅事業、バンコクにて分譲住宅事業を展開

### 賃貸住宅事業 (シラチャ)

ハーモニックレジデンス シラチャ (ファミリー向け)  
戸数: 212戸 ※今後109戸拡張を予定

グリーンライフ シラチャ (単身・DINKS向け)  
戸数: 75戸



ハーモニックレジデンスシラチャ

### 分譲住宅事業 (バンコク)

名称	taka HAUS	XT EKKAMAI	THE BASE SUKHUMVIT 50	Burasiri Krungthep Kreetha*
総戸数	269戸	537戸	415戸	274戸
事業スケジュール	竣工: 2019年	竣工: 2020年	竣工: 2019年	販売開始: 2022年

※分譲戸建て事業

## オーストラリア

オーストラリア第4の都市パースから北に約50kmに位置するヤンチェップにおいて「Clean Green Sustainable City」実現に向けた宅地造成・分譲事業および都市開発事業を推進



西豪州ヤンチェップ・ツーロックス地区における宅地開発事業



研究教育複合施設「Y・hub」

## VIII. ESG情報



## ● サステナブル重要テーマごとの2030年の目指す姿に向けて、各種KPIを実現する

※範囲の記載のないものは当社が対象

	創出価値	KPI	2023年度 目標	2022年度 実績	進捗評価/ 今後強化する取り組み
安全・安心	<ul style="list-style-type: none"> <li>日本で最も安全で利用しやすい交通サービス</li> <li>安心して暮らせる生活環境の提供</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自社起因の運転事故、輸送障害件数 ＜東急電鉄＞ 運転事故 インシデント 輸送障害</li> <li>ピーク時混雑率(池尻大橋～渋谷) ＜東急電鉄＞</li> </ul>	0件 0件 - モニタリング指標	0件 0件 9件 135%	評価：大手民鉄最少の自社起因の運転事故、インシデント件数 今後：気候変動・地震等の自然災害リスク対策、車両内のセキュリティ強化。デジタル活用による事故リスクの効果的な低減
まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>「職住遊」がそろった个性的で魅力ある街の実現</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>サテライトシェアオフィス「NewWork」月間利用者数</li> <li>住まいと暮らしのコンシェルジュ年間相談件数 (空き家対策等相談数含む)</li> <li>沿線17市区の人口増減率<sup>※1</sup></li> </ul>	25,000人 2,500件 モニタリング指標	21,852人 3,089件 +0.344%	評価：サテライトシェアオフィスなど急速なワークスタイルの多様化や社会ニーズに対応したサービスの提供 今後：エリアの持続的な活性化のため、その街特有の社会課題を機会ととらえる事業の推進
生活環境品質	<ul style="list-style-type: none"> <li>元気で自分らしく生き活きできる暮らしの実現</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>保育園、学童施設数 (賃貸・直営・公設受託) ＜東急キッズベースキャンプ/当社＞</li> <li>ネットスーパー出荷店舗数 ＜東急ストア＞</li> <li>東急線各駅における5Gシェアリングアンテナの導入駅数<sup>※2</sup></li> </ul>	100施設 - 22駅	105施設 37店 0駅	評価：沿線住民一人ひとりの幸せと調和ある社会の実現に向け、ライフステージ、ライフスタイルに応じた多彩なサービスの展開 今後：リアルとデジタルの融合を通じた顧客体験価値提供
ひとづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>「誰もが働き続けたい会社」の実現</li> <li>教育、文化、環境活動などを通じた社会におけるひとづくりの推進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>従業員エンゲージメント</li> <li>管理職に占める女性比率</li> <li>男性育児休業取得率</li> <li>教育制度利用率</li> <li>健康経営指標 肥満者率 ＜当社+東急電鉄＞ 喫煙者率 運動習慣率</li> </ul>	A 10%以上 100% 30%以上 35%以下 22%以下 50%以上	B <sup>※3</sup> 12.9% 90.6% 24.3% 32.3% 22.7% 46.2%	評価：多様な“個”の活躍機会を拡大する制度の整備および風土・マインドの醸成 今後：「従業員の働きがい・満足度の向上」を「生産性向上」へつなげる好循環（会社への還元）の加速
脱炭素・循環型社会	<ul style="list-style-type: none"> <li>地球環境と調和した脱炭素社会・循環型社会の実現</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>CO<sub>2</sub>排出量(Scope 1、2)<sup>※1</sup>＜連結＞</li> <li>CO<sub>2</sub>排出量(Scope 3)<sup>※1</sup>＜連結＞</li> <li>再エネ比率＜連結＞</li> <li>環境負荷を低減するサービスメニュー提供＜連結＞</li> <li>SDGs行動する人</li> <li>施設の環境認証取得(累計)</li> </ul>	△46.2%(2030年目標) △30.0%(2030年目標) 50% (2030年目標) 100件 (2030年目標) 65% (2030年目標) 9件	△38.0% △11.0% 39.7% 17件 51.8% 10件	評価：東急線全線実質再エネ運行、およびこれに伴い連結CO <sub>2</sub> 排出量を大幅に削減 今後：環境に良い行動変容を後押しするサービスメニュー提供など、循環型社会も含む街への取り組みの推進
企業統治・コンプライアンス	<ul style="list-style-type: none"> <li>社会やグローバルな経営環境に直結した最良のコーポレート・ガバナンスの実現</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>独立社外取締役比率</li> <li>女性取締役人数</li> <li>重大な法令違反の発生件数＜連結＞</li> <li>コンプライアンスに係る研修受講率</li> </ul>	1/3以上 2名以上 0件 100%	4/11 2名 1件 <sup>※4</sup> 100%	評価：当社を親会社とする親子上場の解消 今後：取締役会の実効性評価に基づく取り組みの推進

※1 2019年度比 ※2 市場環境変化に伴う事業計画変更により2023年5月に目標変更 ※3 2022年8月調査 ※4 当社子会社の独占禁止法違反に係る起訴事案



## 脱炭素社会

地球温暖化を1.5℃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

## 循環型社会

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）の事業活動

Scope1,2

自社 (連結)	2030年	CO <sub>2</sub> 排出量	46.2%削減（2019年度比）
		再エネ比率	50%
	2050年	CO <sub>2</sub> 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）

## 脱炭素・循環型社会

### 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

#### ■ 事業活動のサプライチェーン

Scope3

街への 取り組み	2030年	CO <sub>2</sub> 排出量	30.0%削減（2019年度比）
-------------	-------	---------------------	------------------

#### ■ 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



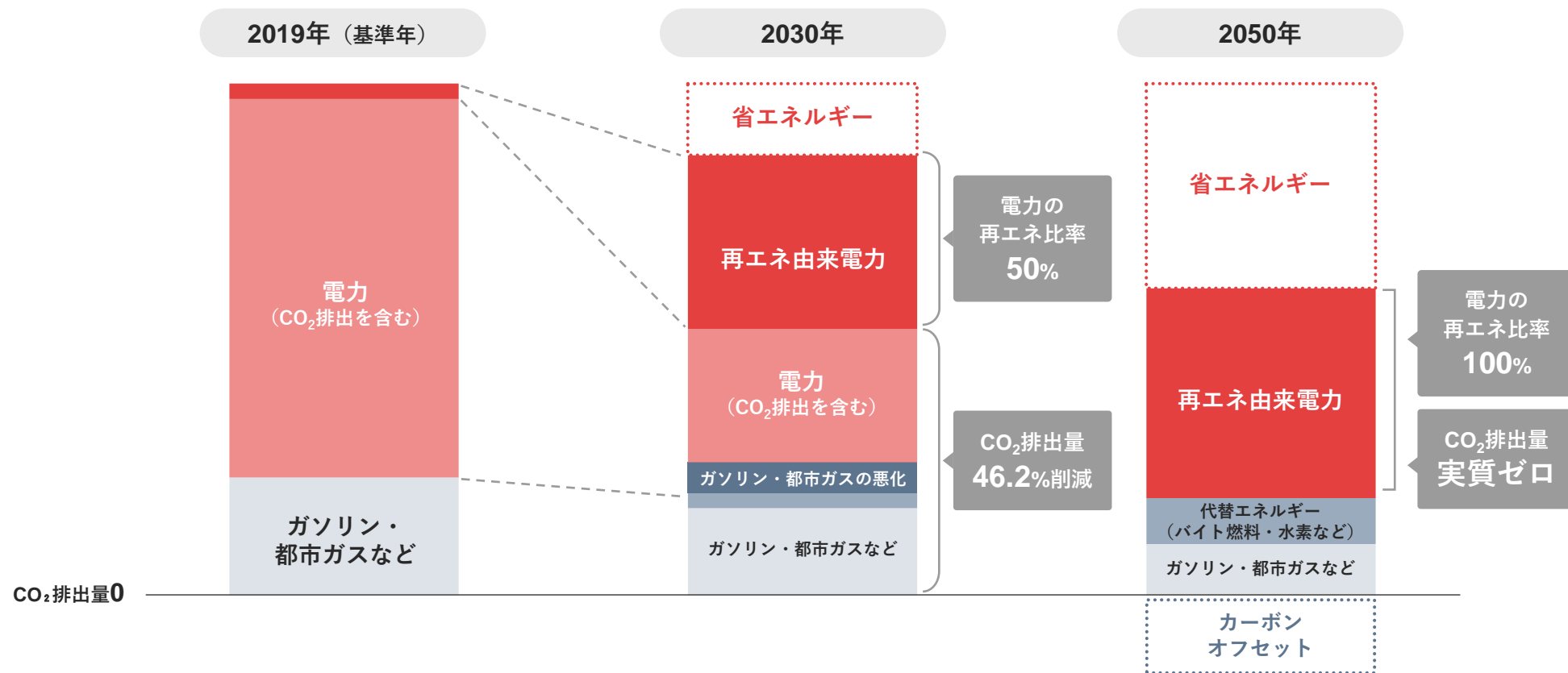
#### ■ SDGs行動する人 2030年までに3割向上\*

（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。

- 事業活動と環境価値向上が一体となった運営事業に取り組みを推進する
- 再生エネルギーへの転換に加え、省エネルギー化や代替エネルギーの検討を積極的に進める
  - ・ 鉄道事業における省エネルギー性能が高い新型車両への置き換え
  - ・ 不動産事業における環境不動産認証の取得、環境投資基準の設定
  - ・ 代替エネルギー（バイオ燃料、水素燃料、燃料電池など）の技術動向の把握、積極的な導入検討

## CO<sub>2</sub>換算エネルギー構成の目標実現に向けたステップ



## 脱炭素社会

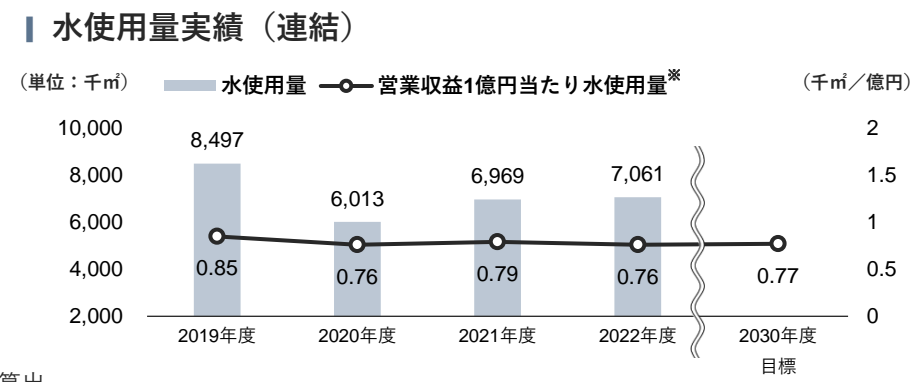
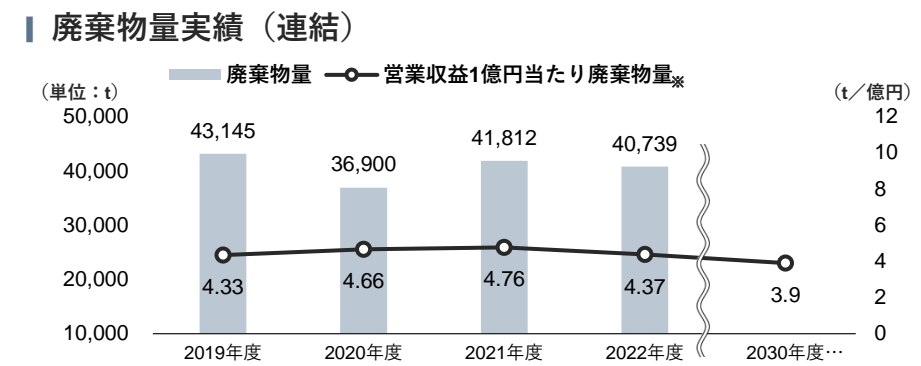
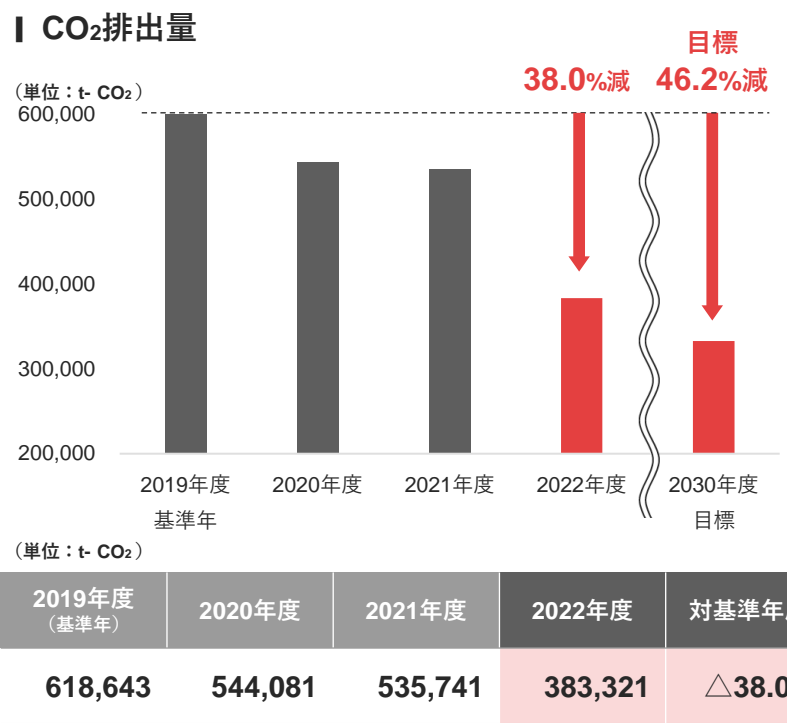
## 循環型社会

目標

<p>2030年</p> <p>CO<sub>2</sub>排出量</p> <p><b>46.2%削減</b></p> <p>(2019年度比)</p> <hr/> <p>再エネ比率</p> <p><b>50%</b></p>	<p>2050年</p> <p>CO<sub>2</sub>排出量</p> <p><b>実質 0</b></p> <hr/> <p>再エネ比率</p> <p><b>100% (RE100)</b></p>
---	--

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

進捗



※ 2019年度および2020年度の営業収益は、収益認識に関する会計基準を適用した場合の影響額を試算し算出



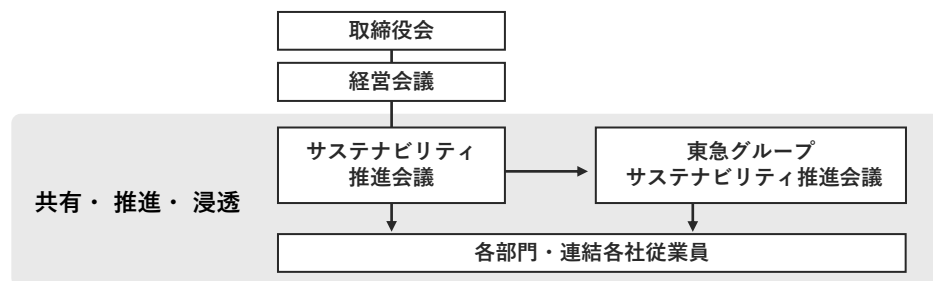
## ● 2020年9月にTCFDへの賛同を表明し、その提言に基づいた情報開示を推進

### TCFDの開示提言



#### ▶ ガバナンス

- 気候変動を重要課題とし、経営会議でリスクの特定・評価および戦略・目標について審議・決定する
- 年2回開催されるサステナビリティ推進会議、および東急グループサステナビリティ推進会議にて、環境課題の共有・推進・浸透および取り組み状況のモニタリングを実施する



#### ▶ 戦略〈シナリオ分析における大枠（世界観）の設定〉

- 選定シナリオ：21世紀末における気温上昇を1.5℃に抑制する「1.5℃シナリオ」と「4℃シナリオ」を選定

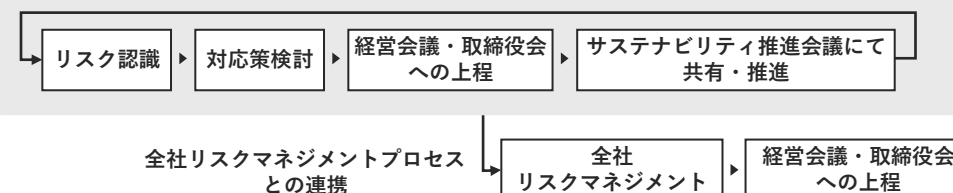
シナリオ	当社グループへの影響		
1.5℃	移行リスク	技術	電力コストや省エネ技術に対するコスト増加
		政策・法規制	炭素税など温暖化抑制に向けた政策や規制の強化
	機会	資源効率性	省エネ技術開発によるコストの減少
		製品／サービス	環境意識向上による公共交通利用者の増加 環境配慮物件への入居志向の向上
4℃	物理リスク	急性	災害激甚化による施設の浸水などによる改修コストの増加と顧客の流出
		慢性	新たな感染症により利用者が減少

#### ▶ リスク管理

- 気候変動のリスクと機会について、毎年経営会議・取締役会にて上程する
- 毎年各事業・各社にてリスク分析する際に、気候関連リスクを含めて検討・評価・管理する

#### ● リスク管理プロセス

##### 気候変動リスクと機会



#### ▶ 指標と目標

- 脱炭素社会の実現のために、気温上昇を1.5℃に抑える水準を目指す
- 環境と調和する持続可能なまちづくりを推進する

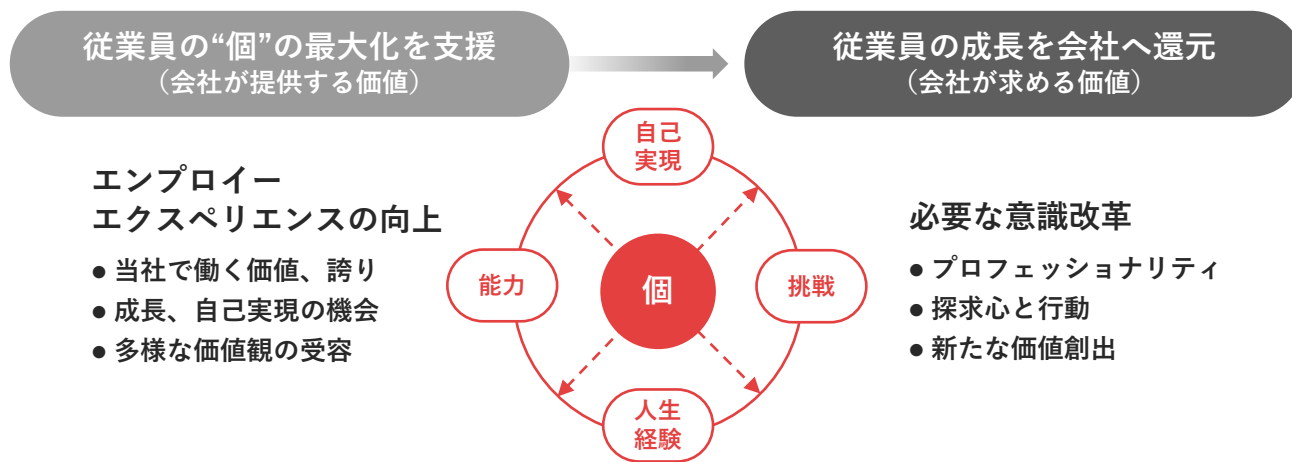
脱炭素社会		循環型社会
Scope1,2		
2030年 CO <sub>2</sub> 排出量 <b>46.2%削減</b> (2019年度比)	2050年 CO <sub>2</sub> 排出量 <b>実質0</b>	2030年 廃棄物量 <b>10%削減</b> (収益原単位2019年度比)
再エネ比率 <b>50%</b>	再エネ比率 <b>100%</b> (RE100)	2030年 水使用量 <b>10%削減</b> (収益原単位2019年度比)
Scope3		
事業活動のサプライチェーン		
2030年 CO <sub>2</sub> 排出量 <b>30.0%削減</b> (2019年度比)		

- 持続的な成長を図るべく、競争力の源泉である人材に対して様々な施策を積極的に打ち出し、“個”の最大化及び「誰もが働き続けたい会社」を実現していく

## 中期3か年経営計画「人材戦略」のコンセプト

従業員が当社で働くことに価値と誇りを感じ、エンployeeエクスペリエンス（従業員としての経験価値）を高めるような取り組みを行うとともに、従業員の成長を会社へ還元していく意識改革を推進する

### 従業員エンゲージメントの向上



### 対応すべき環境変化

#### 外的環境

- 雇用の流動化
- 就業意識の変化・多様化
- 専門人材の不足感

#### 内的環境

- 労務構成の変化
- 職歴の多様化
- 業務の高度化・専門化

## 従業員の“個”の最大化支援の取り組み

- 自身の職務・環境に合わせたスタイルを自ら選択する取り組み「スマートチョイス」を実践
- 円滑な業務遂行やキャリア形成支援のため、上司と部下が1対1で行う対話「1on1」ミーティングの強化
- 業務上の経験学習に対し、上長から持続的な成長支援が行えるよう設計
- 業務内外の時間を自己のキャリア研鑽のために使用できる土台を構築（社内副業制度や社外副業、選択型研修へのシフト）
- 「再入社窓口」の運用開始、シニア世代の職域拡大

## 各指標における実績・目標

### キャリア支援・人材育成

#### 自律的なキャリア形成支援

2022年度実績 **24.3%**  
(教育制度利用率)

2023年度目標 **30%以上**  
(教育制度利用率)

#### 対話型組織開発研修プログラム

- 延べ参加人数1,087名
  - 延べ開催回数全120回・計209時間
- (2022年7月末現在)

#### イノベーション人材の育成

新規事業を提案し、発案者自らがプロジェクトリーダーとして携わることが可能な「社内起業家育成制度」

事業化した案件数：6件

### 働き方

#### “スマートチョイス”拡充

場所	時間
服装	リフレッシュ

Choice

(フレックスタイム制の全社導入等)

### ダイバーシティマネジメント

#### 管理職に占める女性比率

2022年度末実績 **12.9%**  
(前年比3.0pt増加)

2023年度末目標 **10%以上**  
※2020年度策定

#### 男性育児休業取得比率

2022年度末実績 **90.6%**  
(前年比0.7pt増加)  
※平均取得日数32.7日

2023年度末目標 **100%**

### 健康経営

#### 禁煙成功率

禁煙外来の費用負担補助や産業医・保健師によるサポート

参加者のうち83%が禁煙に成功

#### メタボ判定区分の改善

約半年間の管理栄養士や保健師による食事・運動面のサポート

参加者半数以上32名が改善

### 従業員エンゲージメント

2022年度実績 **B**  
(11段階中6段階目)

2023年度目標 **A**  
(11段階中3段階目)

「なでしこ銘柄」に  
2022年まで10年連続選定



「プライム100選」に  
運輸業初選定



「健康経営優良法人  
ホワイト500」  
に認定



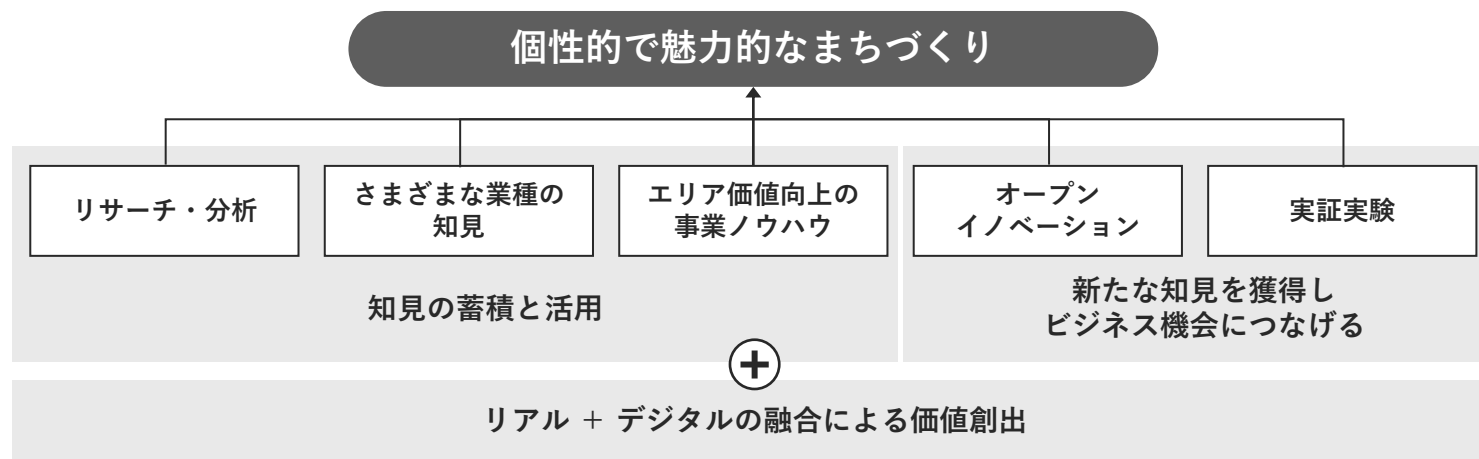
「PRIDE指標  
『ゴールド』」  
を5年連続受賞



## 知的資本

### 経験の蓄積と新たな挑戦により強化される知見

当社グループの知見を発掘・有効活用し、各種実証実験や実験的なサービス展開によって新たな知見を獲得することにより、常に新しい視点での生活品質を提案



## 社会・関係資本

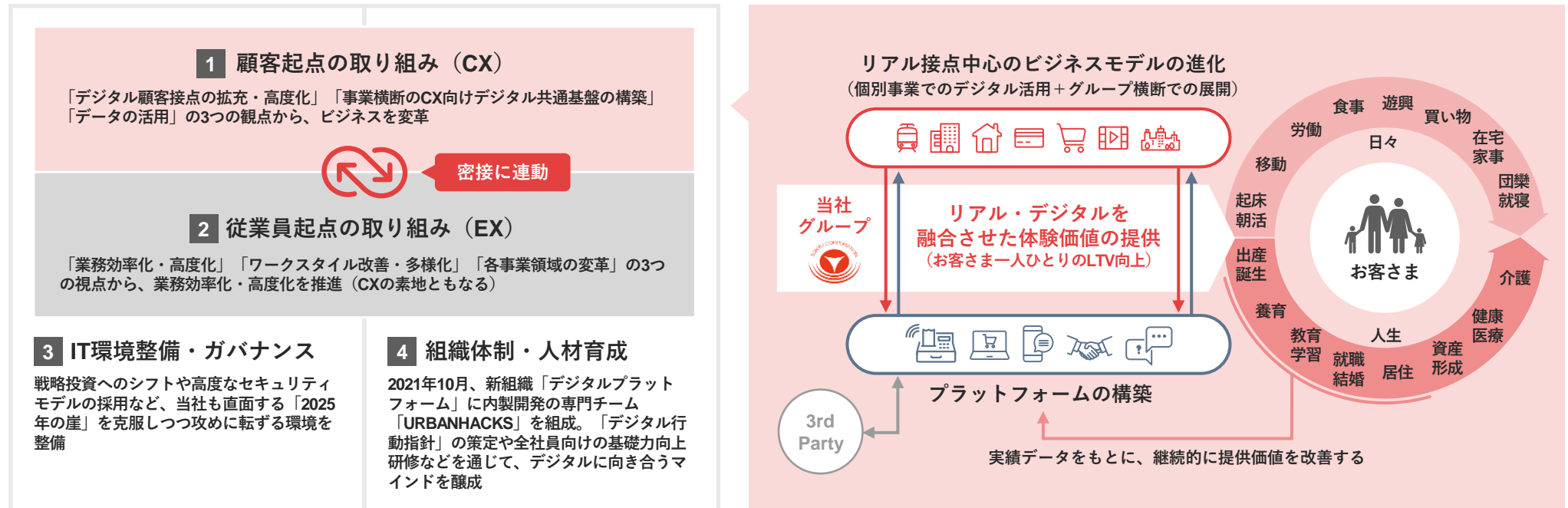
### 地域と一体で進めるまちづくりを通じたパートナーとの信頼関係

<p><b>地域コミュニティと共生し 地元行政とも連携</b></p> <p>地域コミュニティとの共生、地元行政との連携による、東急線沿線各地域の街の課題解決や活性化に取り組む</p> <p style="text-align: center;">行政との まちづくり協定件数 <b>8件</b> (2023年3月末現在)</p>	<p><b>社会課題の解決に向けた 知的協働</b></p> <p>大学に集積された知と民間企業のノウハウを組み合わせる産学連携に積極的に取り組む</p> <p style="text-align: center;">産学連携協定 締結数 <b>12件</b> (2023年3月末現在)</p>	<p><b>株主・投資家との対話を通じた 企業価値向上</b></p> <p>投資家向け説明会や国内外の機関投資家との対話を通じ、当社の事業や戦略などに関する情報を積極的に提供する</p> <p style="text-align: center;">機関投資家との対話 <b>218回</b> 内、ESG対話10回 (2022年度)</p>	<p><b>事業活動と両輪となる 社会貢献活動</b></p> <p>事業ではカバーできない領域も、社会貢献活動として継続的に取り組むことで、持続可能な地域社会を実現する</p> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: 80%;">                 事業活動 <span style="font-size: 2em;">+</span> 社会貢献活動             </div> <p style="text-align: center; background-color: #333; color: white; padding: 5px; margin: 10px auto; width: 80%;">                 持続可能な地域社会の実現             </p>
---	---	---	--

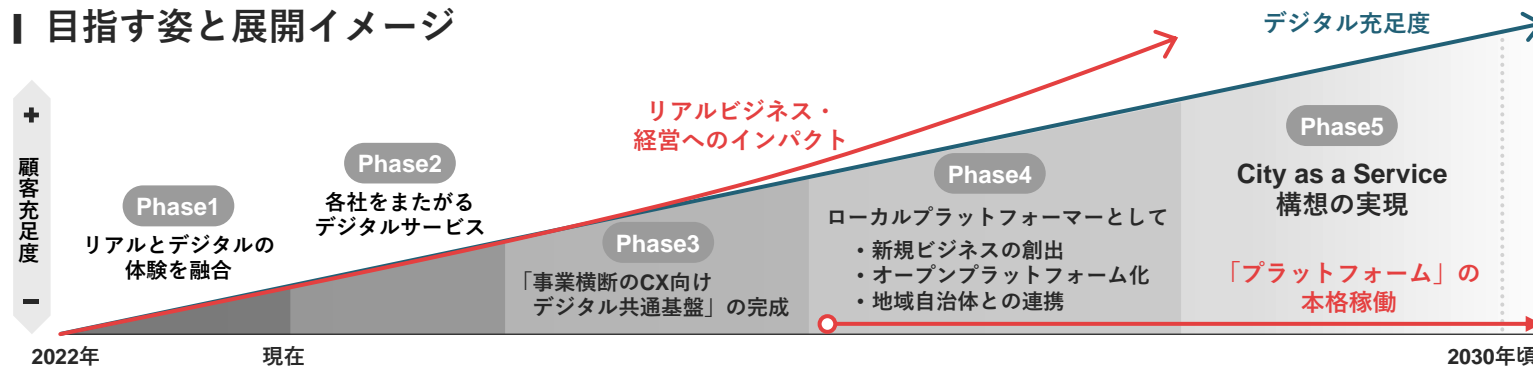
- 既存のリアルアセット・豊富な顧客接点を、デジタルのプラットフォームと融合することで、お客さま一人ひとりを深く理解し、LTVの向上・ビジネスモデルの進化を目指す

## Ⅰ デジタル戦略の骨子

4つの枠組みによって、業務改善から組織風土の変革までを一体で行う



## Ⅱ 目指す姿と展開イメージ



- 顧客接点の内製化事例
- Ex.1 東急カードアプリのリニューアル
- Ex.2 東急線アプリのリニューアル
- Ex.3 東急ホテルズアプリのリリース

● 当社グループでは各部門および連結各社が連携し、安全の確保と安心の向上に努めている

東急電鉄における安全マネジメント

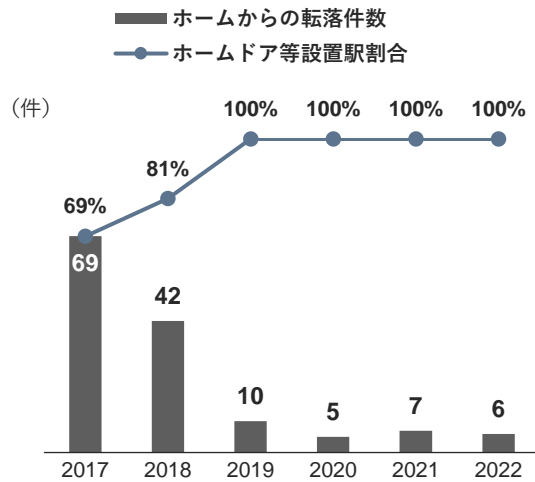
■ ホームドア、センサー付固定式ホーム柵整備率100%を実現

- ホームにおける転落件数は5年間で10分の1程度に減少
- 線路転落の輸送障害による運転支障時分の低下

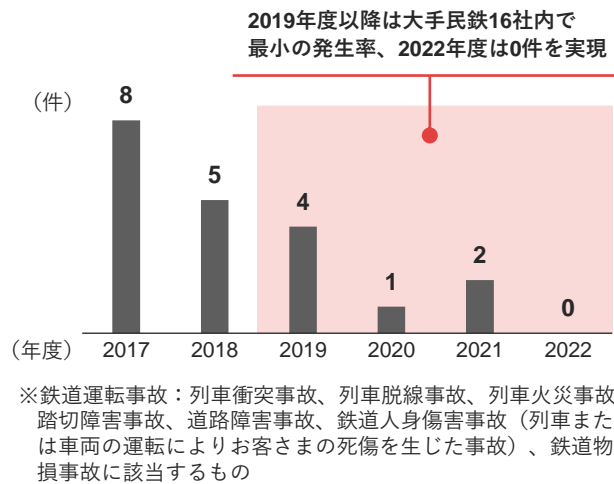
■ 大手民鉄で初めて「鉄道版インフラドクター」導入

- 鉄道保守業務のDXおよび高度化を推進する
- 検査作業の効率化・検査精度の向上や技術継承支援につなげる
- 検査費用の3割減少を目指し、鉄道維持管理における固定費削減に貢献

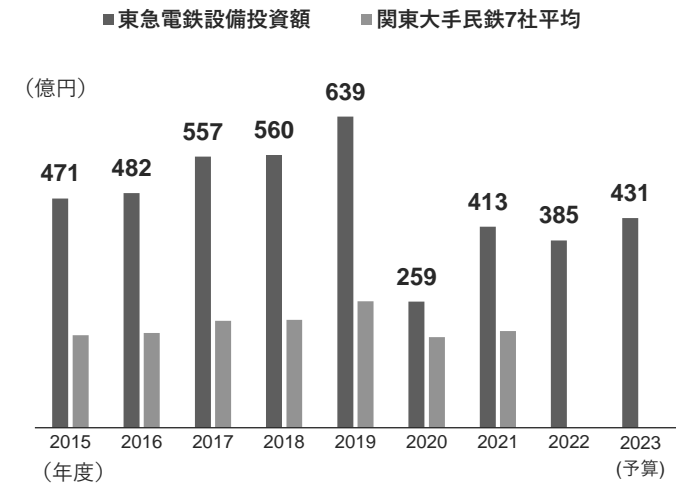
ホームからの転落件数とホームドア等設置駅割合



鉄道運転事故件数



設備投資額の推移



街のレジリエンスを高める取り組み

■ 渋谷エリアにおける取り組み

- 浸水被害を防止するための渋谷駅雨水貯留施設の整備
- 異常発生時に速やかに被害拡大を防止するための渋谷駅周辺への東急セキュリティ警備員の配置

■ 帰宅困難者対策への貢献

- 渋谷駅周辺の当社グループ運営施設における帰宅困難者受入施設としての準備、定期的な訓練の実施
- 帰宅困難者対策の実効性を高める検討などを行う、周辺帰宅困難者対策協議会事務局の運営



## コーポレート・ガバナンスの基本的な考え方

当社は、社会の基盤を担う責任ある企業として、企業の持続的な成長と中長期的な企業価値の向上を図るため、経営の公正性・透明性を確保するとともに、株主をはじめとするステークホルダーに対する説明責任を十分に果たしてまいります。

### コーポレート・ガバナンス強化に向けたこれまでの取り組み

持続的な成長を実現するため、継続してコーポレート・ガバナンスを強化

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
機関設計					2010：CSR経営推進委員会設置			2015：諮問委員会設置			2018：サステナビリティ推進会議設置		
規則・方針				2008：グループ経営管理規定制定	2015：コーポレート・ガバナンスガイドライン制定			2018：コーポレート・ガバナンスガイドライン改定	2019：サステナブル経営方針				
取締役				2010：独立役員届出書提出	2015：女性取締役就任	2015：筆頭独立社外取締役選定		2018：相談役・顧問規定制定		2020：独立社外取締役1/3	2021：スキルマトリックス開示		2023：子会社管理ガイドライン策定
実効性評価・モニタリング						2016：取締役会実行性評価		2019：取締役会実行性評価強化		2020：事業モニタリング強化			
報酬							2017：株式報酬制度導入			2020：個人別報酬などの決定方針制定			

#### Ⅰ 取り組みの一例

##### ●スキルマトリックス

取締役会全体としての多様性および構成のバランスに配慮し、経営者としての豊富な経験や当社の事業分野に対して優れた見識を有する候補者を取締役および監査役に選任

##### ●取締役会の諮問委員会

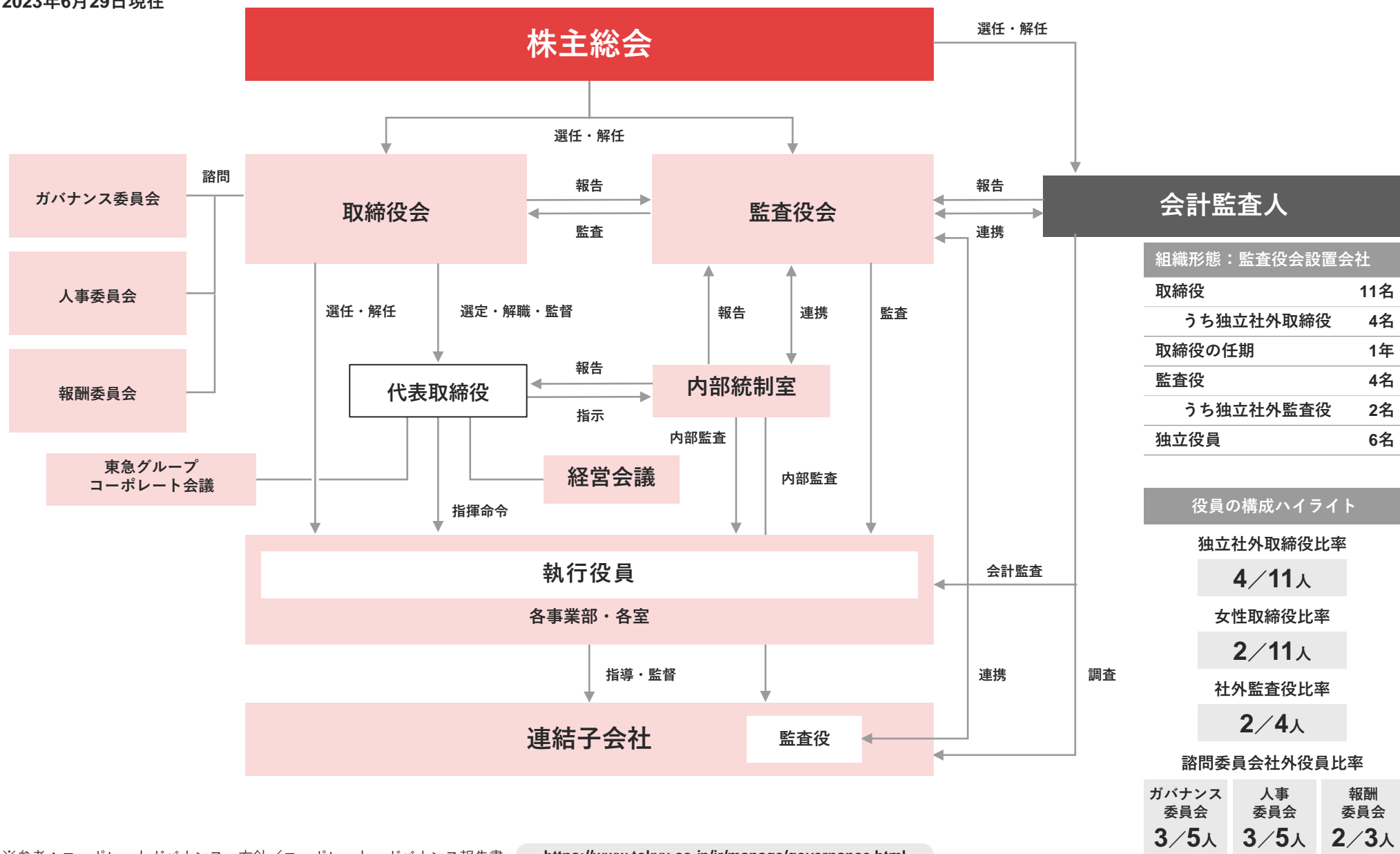
全て社外役員を議長とする「ガバナンス委員会」「人事委員会」および「報酬委員会」を設置し、審議を通して取締役などの人事や報酬などの客観性および透明性を確保することでコーポレート・ガバナンスを強化

##### ●グループガバナンス

全社的なグループ経営管理体制のうち、①権限移譲・情報伝達、②戦略共有・業績管理、③業務機能別管理、④リスク管理について、基準や制度・会議体を組み合わせながら仕組みを日々進化させ、幅広い事業を通じてシナジーを発揮するグループ経営を実現

## 体制の概要

2023年6月29日現在



※参考：コーポレートガバナンス・方針／コーポレート・ガバナンス報告書

<https://www.tokyu.co.jp/ir/manage/governance.html>



2023年7月31日現在

## インデックスへの主な採用状況

- 日経平均株価（日経225）
- TOPIX 500 INDEX（東証）
- JPXプライム150指数
- Tokyo Stock Exchange Prime Market Index
- FTSE Blossom Japan Sector Relative Index
- MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数
- MSCI日本株女性活躍指数（WIN）
- S&P グローバル1200指数
- S&P / JPX カーボン・エフィシエント指数
- SOMPOサステナビリティ・インデックス
- Morningstar 日本株式 ジェンダー・ダイバーシティ・ティルト指数（GE1）

環境・気候変動を始めとした  
各種イニシアチブへの加盟・賛同

多様な人材・働き方に関する  
認定



## Ⅸ. (参考) ユーロ円建取得条項付転換社債型 新株予約権付社債発行・自己株式取得について

● 2023年6月に総額600億円のユーロ円CBを発行、また調達資金から自己株式約300億円分の取得を実施

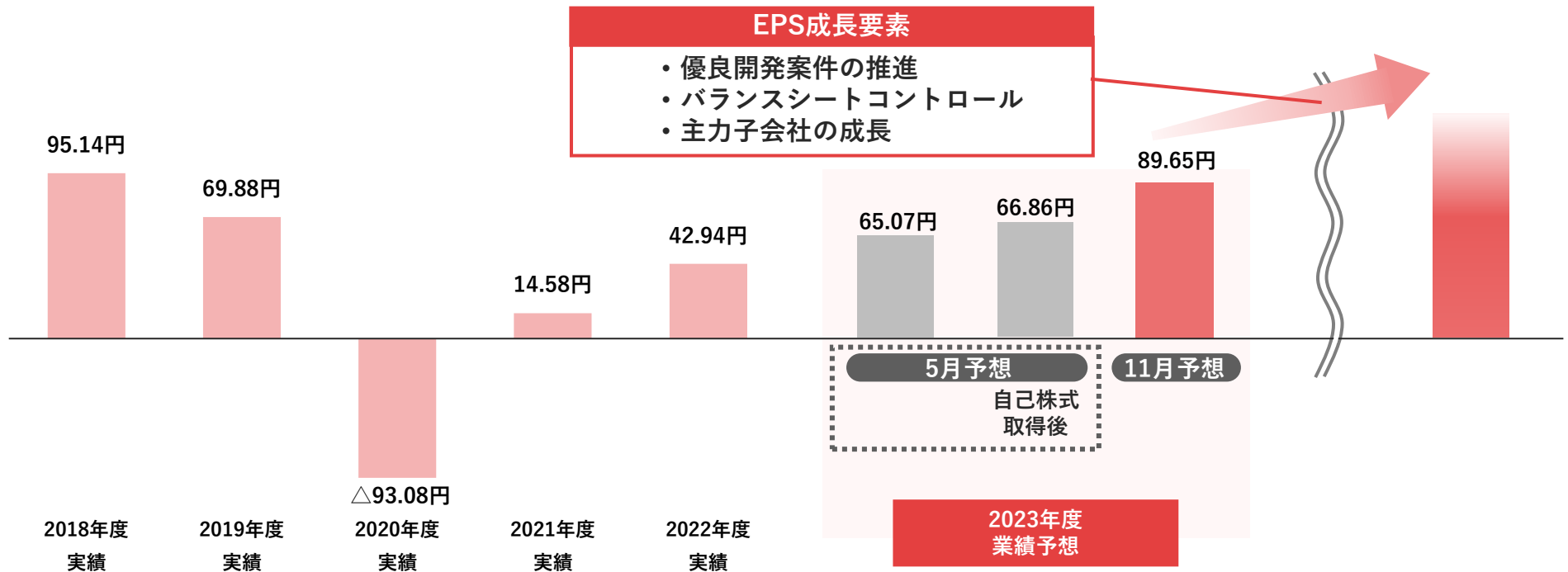
ユーロ円 CB	項目	2028年満期新株予約権付社債	2030年満期新株予約権付社債
	年限	5年	7年
	発行額	300億円	300億円
	払込期日	2023年6月28日（水）	2023年6月28日（水）
	償還期日	2028年9月29日（金）	2030年9月30日（月）
	社債利息	0%	0%
	転換価額	2,124.5円（アップ率：17.02%）	2,033.5円（アップ率：12.01%）
	転換制限条項	150%（3,186円）：2027年9月30日まで 130%（2,761円）：2028年6月30日まで	150%（3,050円）：2029年9月30日まで 130%（2,643円）：2030年6月30日まで
	額面現金決済型 取得条項	当社の裁量により、元本部分を現金で、株価が転換価格を超える部分を株式で決済可能 【取得通知期間】2027年9月1日～2028年6月30日 【取得期日】2028年9月12日	
	資金使途	【取得通知期間】2029年9月3日～2028年6月28日 【取得期日】2030年9月11日 渋谷をはじめとした各種再開発に係る設備投資資金 300億円 / 自己株式取得に係る資金 300億円	

自己株式 取得	項目	自己株式の取得結果
	取得日	2023年6月13日
	取得方法	自己株式立会外買付取引（ToSTNeT-3）による買付け
	取得株式数	16,524,300株（自己株式を除く発行済株式総数に対する割合：2.69%）
	取得総額	29,999,866,650円（6月12日当社株価終値：1,815.5円）

EPSの成長

- 当社グループの事業成長・資本効率改善に向けた原資を確保、今後のEPS（1株当たり純利益）の持続的な成長を目指す

▶ EPSの推移（2018年度～）



■ 優良開発案件の推進

渋谷における「Greater SHIBUYA 2.0」をはじめ、渋谷・沿線・海外における優良な開発機会への参画および、収益化の推進



▶ Shibuya Upper West Project  
2027年度竣工予定

Image by Proloog / Copyright : Snøhetta

■ バランスシートコントロールによる資本効率の改善

資産効率向上のための不動産流動化・REIT連携等、資産ポートフォリオの再構築を推進

■ 主力子会社の更なる成長や収益性の回復

## 希薄化の抑制

- CBが転換価格を上回っている場合でも額面現金決済条項の行使により、希薄化は抑制可能。加えて6月に実施した自己株式取得も考慮すると、株価が4,000円程度まで上昇したとしても、実質的に希薄化は発生しない設計。

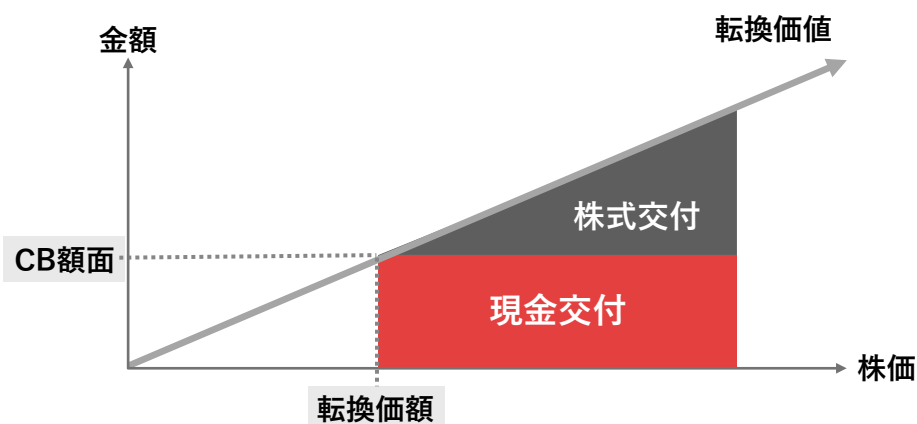
### ■ 転換制限条項

株価が転換価額の一定水準を一定期間上回らない限り、投資家が新株予約権を行使できない

- ▶ 当社ユーロ円CBの新株予約権行使基準
  - ・ ~満期1年前：転換価額の150%
  - ・ ~満期3ヶ月前：転換価額の130%

### ■ 額面現金決済条項

株価が新株予約権の行使価額を上回っている場合、CB額面金額相当額については現金が交付される



### ■ 自己株式取得（2023年6月13日取得）

#### ▶ 当社自己株式の取得結果

- ・ 取得株式総数：16,524,300株
- ・ 自己株式を除く発行済株式総数に対する割合：2.69%

#### ▶ 潜在希薄化率シミュレーション（2年限合計）

株価 (1株当たり平均VWAP ※1)	潜在希薄化率 ※2		
	現金決済条項 の行使なし	現金決済条項 の行使	自己株式取得 を考慮 ※3
2,200円	4.48%	0.26%	△2.49%
2,500円	4.48%	0.79%	△1.93%
3,000円	4.48%	1.42%	△1.26%
3,500円	4.48%	1.87%	△0.79%
<b>4,000円</b>	4.48%	2.21%	<b>△0.43%</b>

※1 CBの取得期日（2028年満期CBは2028年9月12日、2030年満期CBは2030年9月11日）から30取引日前に始まる20連続取引日に含まれる各取引日において(株)東京証券取引所が発表する当社普通株式の売買高加重平均価格の平均値

※2 希薄化率 = 新規発行株数 ÷ (発行済株式数 - 自己株式数 + 新規発行株数) 各数値は以下の前提で試算

転換価格：2028年満期CB 2,124.5円、2030年満期CB 2,033.5円

発行済株式数：624,869,876株、自己株式数：21,891,657株

※3 自己株式取得数16,524,300株をベースに試算

## ユーロ円 CB発行の 背景・目的

- 当社グループは、渋谷再開発・沿線開発を中心に、優良な投資案件に積極的に関与
- これらの投資案件は、着工から収益貢献に至るまで一定の時間を要することから、長期的な資金需要が存在
- 本CBはゼロクーポンで発行されるため、キャッシュ・ベースでの金利負担が生じない
- 加えて、転換制限条項・取得条項（額面現金決済型）の付与により、期中の転換可能性を極力抑制し、満期直前の希薄化を抑制することも可能
- これらを踏まえ、本CBが、設備投資資金・自己株式取得資金を低コストで調達可能な、全てのステークホルダーの利益に資する最適な手法であると判断

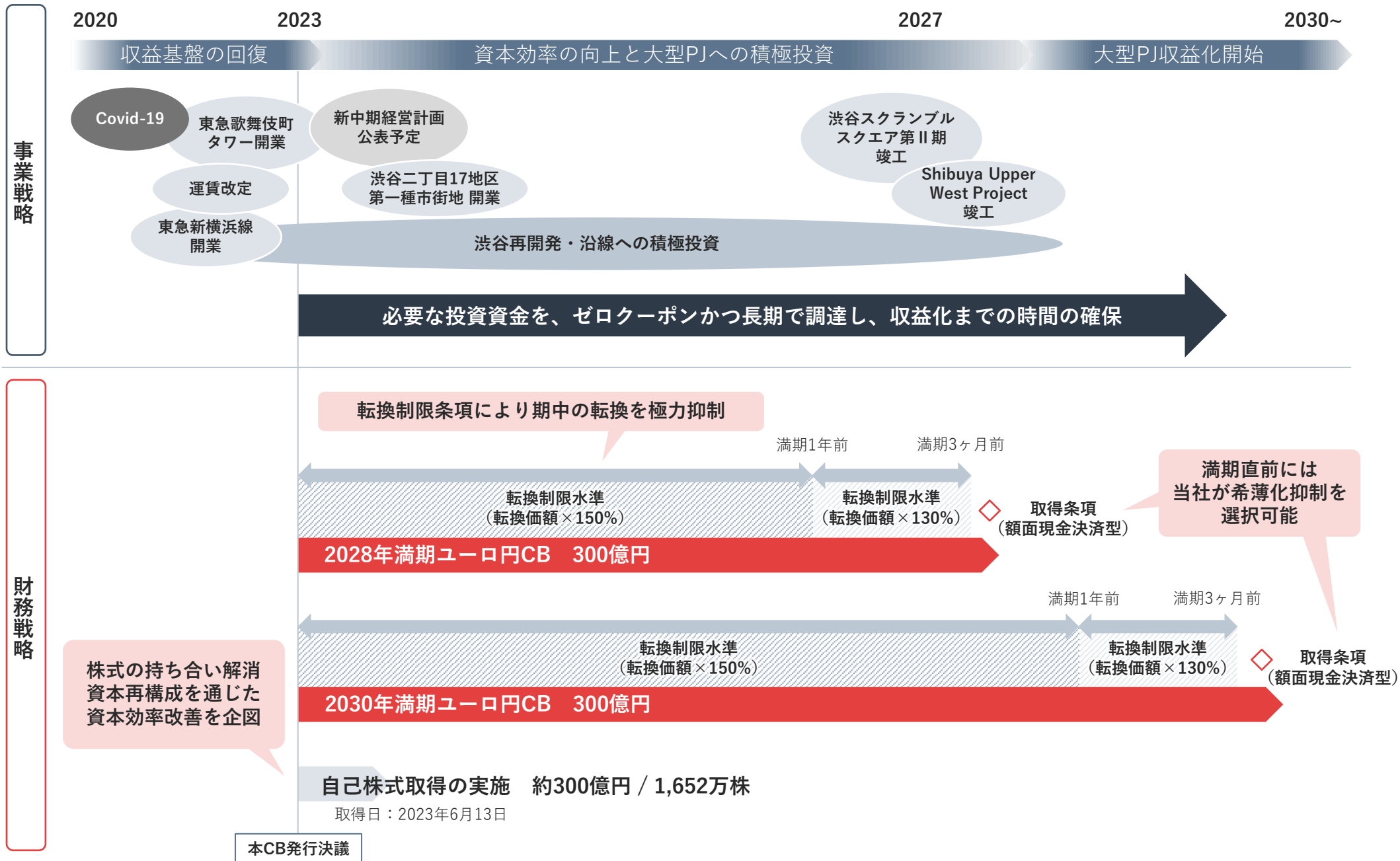
## 自己株式取得 の背景・目的

- 積極投資を進めるにあたっては、堅固な財務基盤を維持しつつ、資本効率の改善を図ることも重要な経営課題
- 特に、過去のグループ再編を通じて増加した発行済株式数の縮減が課題と認識
- 本自己株式取得の実施により、自己資本を圧縮し、ROE・EPSの向上等、資本効率の改善を実現
- 株主である金融機関より9,467,600株の売却意向を併せて確認しており、株式の持ち合い解消も同時に実行

自己株式取得金額 29,999,866,650円：連結自己資本<sup>1</sup>の約4.05%に相当

取得自己株式総数 16,524,300株：発行済株式総数<sup>2</sup>の約2.69%に相当

1. 2023年3月31日時点。2. 2023年5月31日時点。自己株式除く。



※ 「ユーロ円CB発行および自己株式取得に関する補足説明資料」 (2023年6月12日公表) より再掲

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