

# 2023年3月期 第3四半期 決算概況資料

---

2023年2月13日

東急株式会社

(9005)

<https://www.tokyu.co.jp/>



**東急**

# 目次

I.	エグゼクティブ・サマリー	2
II.	各事業の主要な業績指標	8
III.	2022年度 第3四半期 決算実績 詳細資料	14
IV.	2022年度 業績予想 詳細資料	26

# 1. エグゼクティブ・サマリー

# 2022年度 第3四半期決算実績ポイント

	2021年度 3Q実績	2022年度 3Q実績	対前年	
営業収益	6,544 億円	6,705 億円	+ 160 億円	(+ 2.4%)
営業利益	348 億円	366 億円	+ 17 億円	(+ 5.0%)
経常利益	390 億円	379 億円	△ 11 億円	(△ 3.0%)
親会社株主に帰属する 四半期純利益	301 億円	242 億円	△ 59 億円	(△ 19.7%)

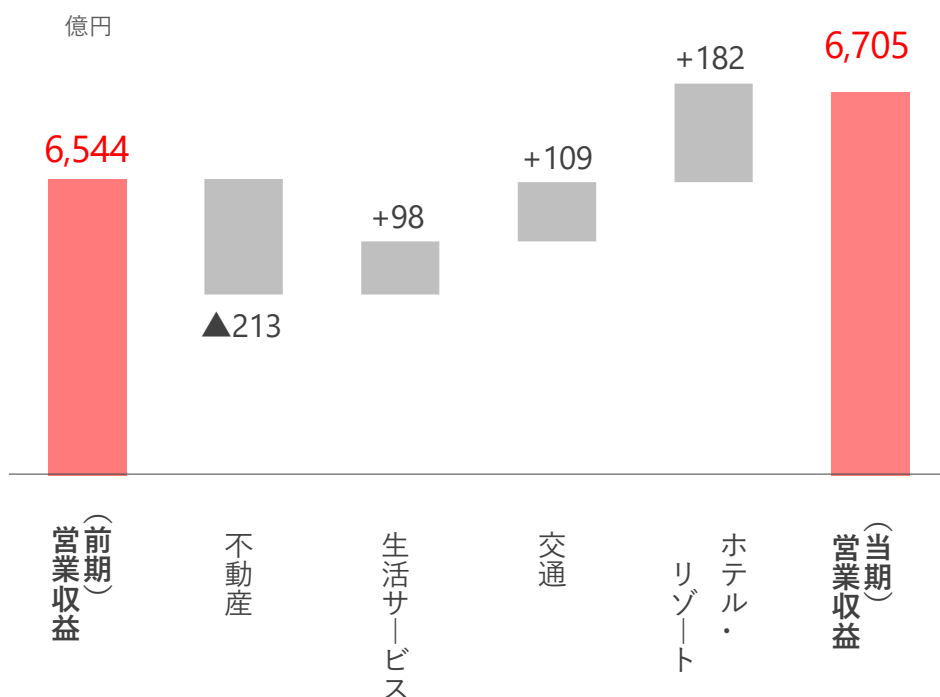
## 【営業収益・営業利益】

・入国制限緩和や全国旅行支援等により好調に推移したホテル・リゾート事業や、交通事業の需要回復により、営業収益は対前年160億円の増収、営業利益は対前年17億円の増益

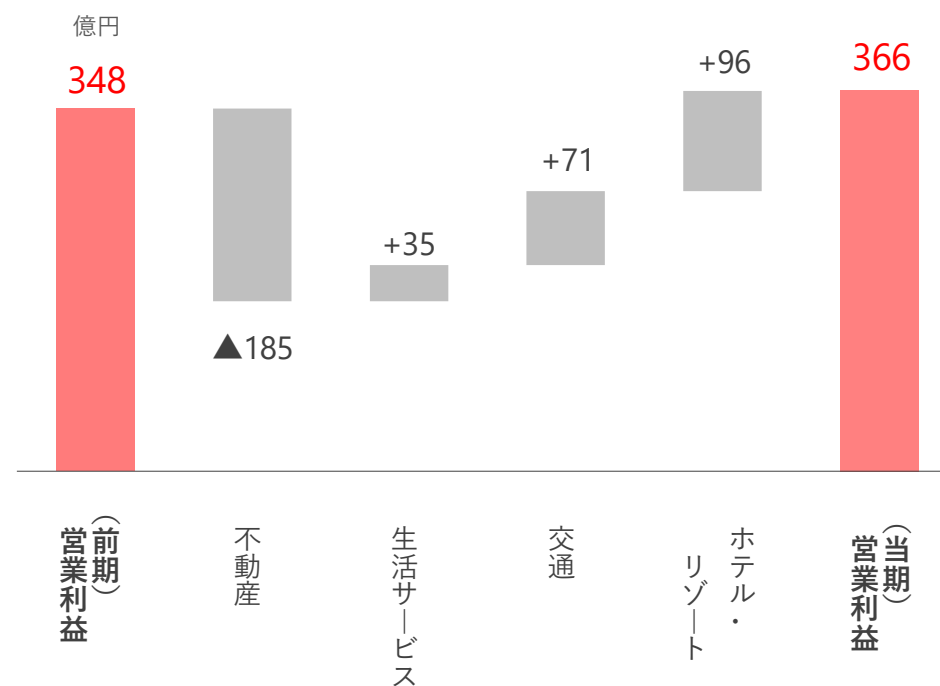
## 【親会社株主に帰属する四半期純利益】

・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59億円の減益

### 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）

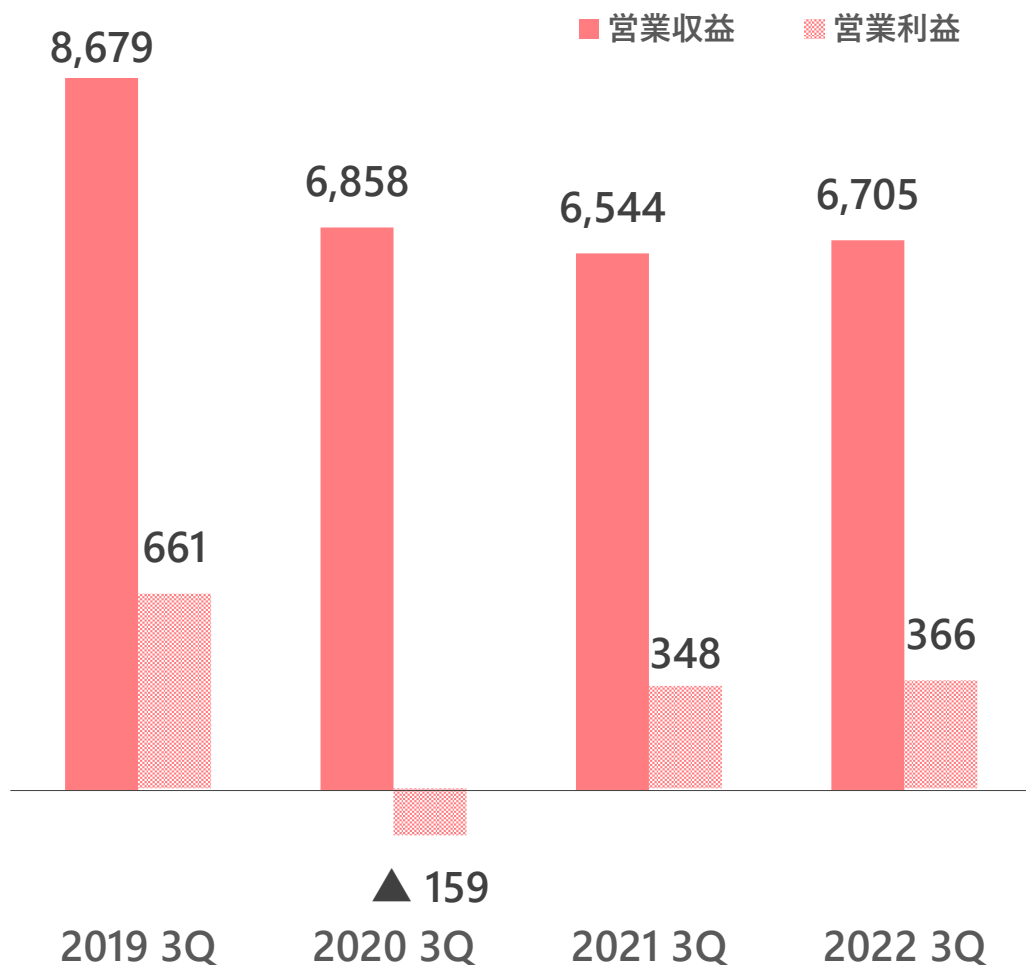


# 2022年度 第3四半期 連結業績推移

- ・ コロナ禍からの事業環境の段階的な回復に伴い、当第3四半期はコロナ以降で最も堅調に推移
- ・ 四半期別においても、当期は上期に引き続き安定的な営業利益を計上

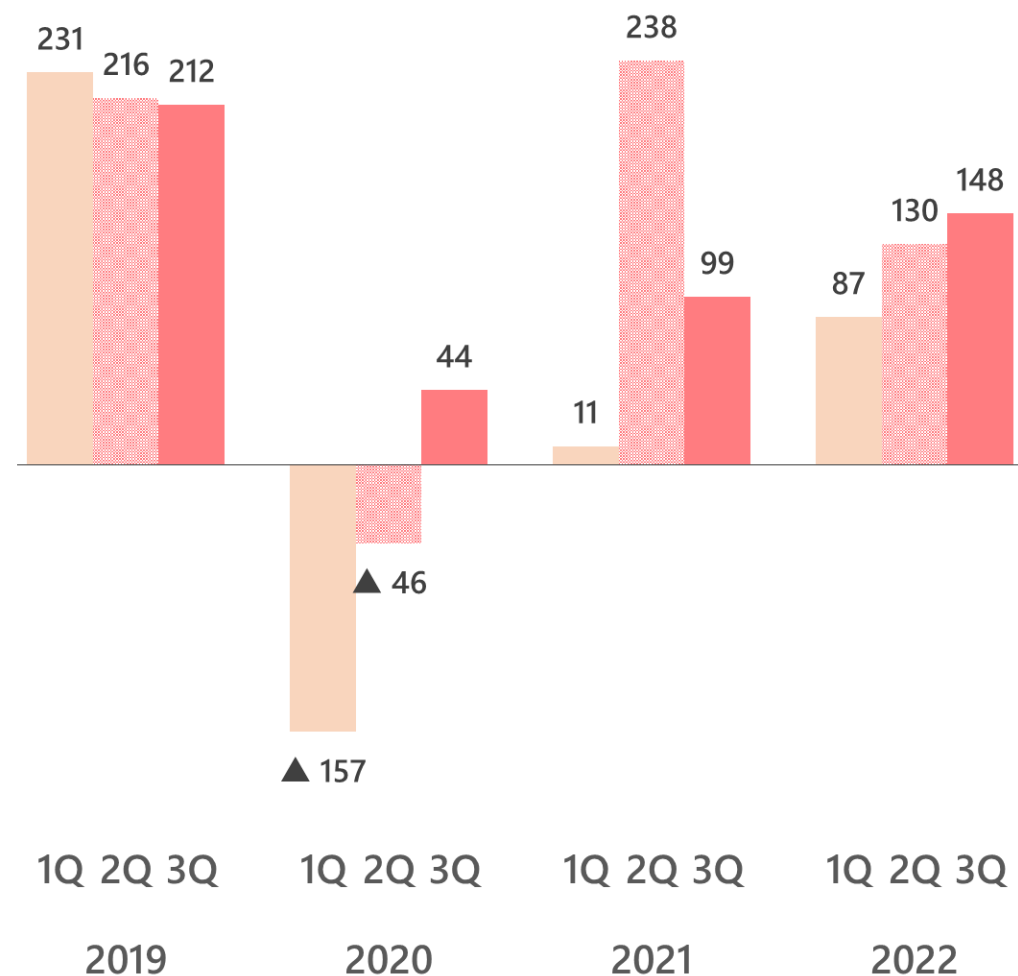
## 連結営業収益・営業利益の推移

(億円)



## 四半期毎の連結営業利益の推移

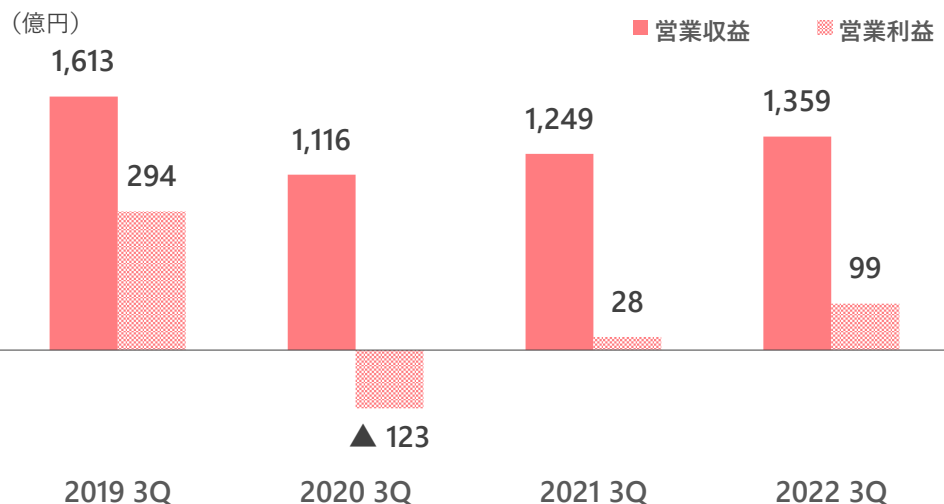
(億円)



# 2022年度 第3四半期 セグメント別業績推移

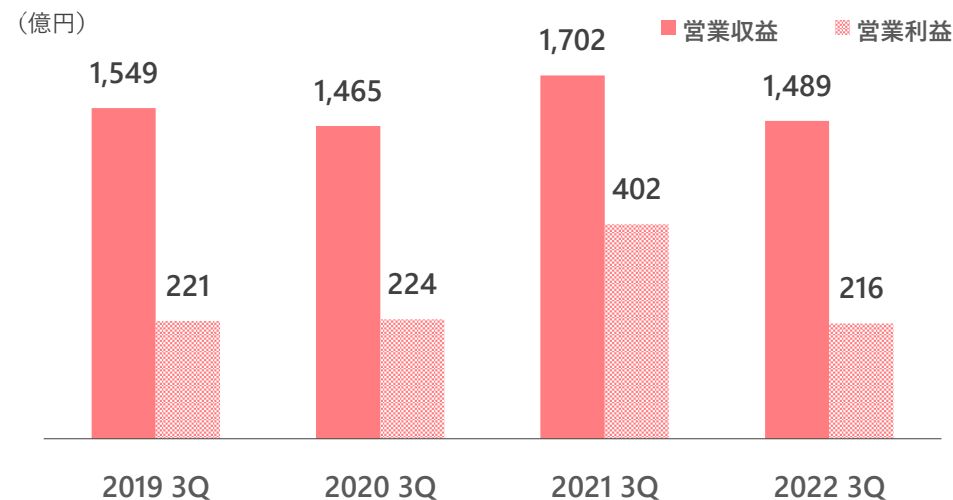
## 交通事業

鉄道事業・バス事業共に輸送人員は堅調に回復  
(3Q累計 対前年運賃収入 鉄道：+10.3%、バス：+8.2%)



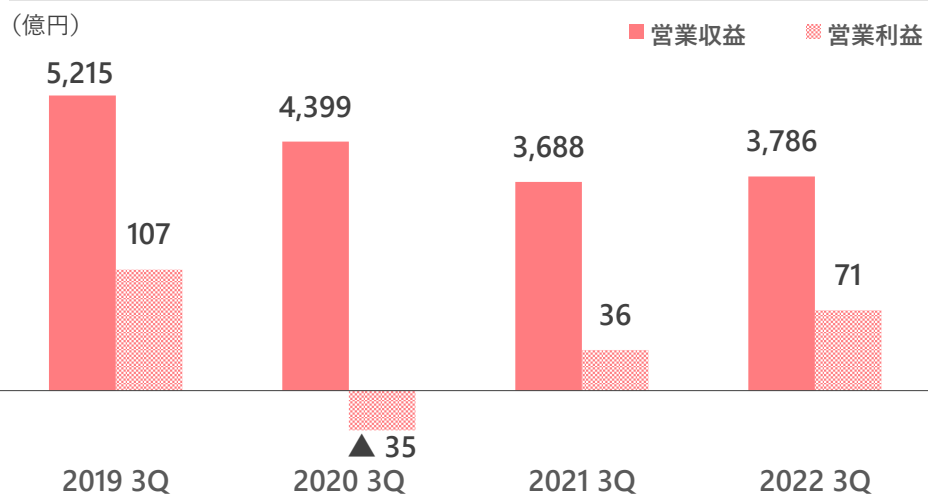
## 不動産事業

前年の大型物件販売の反動減はあるが、引き続き安定的に推移



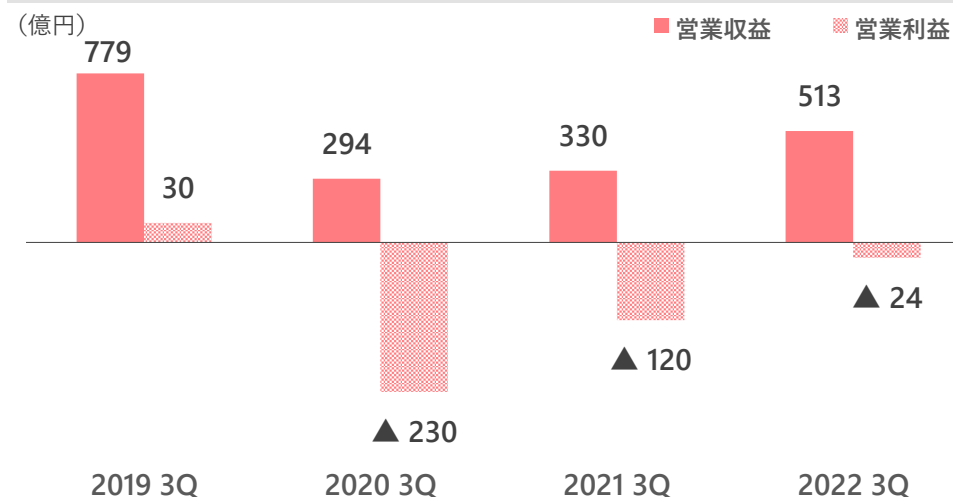
## 生活サービス事業

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  
第3四半期(10月-12月)では営業黒字を確保



# 2022年度 業績予想の前提

- 入国制限の緩和等により事業環境は引き続き回復傾向にある
- エネルギー価格高騰の影響については、11月時点の想定より大きな変動はない

## ■ 各事業の状況（対11月予想）

### 交通

#### ■ 東急電鉄

外出機会の増加に伴う、輸送人員の堅調な回復を受け、11月時点の想定を上方修正

- 輸送人員：対2019年度  $\triangle 16.2\%$ （11月予想 対2019年度  $\triangle 19.0\%$ ）
- 運賃収入：対2019年度  $\triangle 14.6\%$ （11月予想 対2019年度  $\triangle 17.0\%$ ）

### 不動産

#### ■ 不動産事業

- 不動産販売業：一部売却物件の引き渡し時期の遅れ等により、11月時点の想定を下回る
- 不動産賃貸業：修繕費等各種コストの増加により、11月時点の想定を下回る

### 生活サービス

#### ■ 東急百貨店・東急ストア

物価高騰に伴う買い控え等の影響を鑑み、11月時点の想定を下回る

- 東急百貨店 店舗売上高：対前年  $+2.0\%$ （11月予想：対前年  $+2.8\%$ ）
- 東急ストア 店舗売上高：対前年  $\triangle 2.4\%$ （11月予想：対前年  $\triangle 0.4\%$ ）

### ホテル・リゾート

#### ■ 東急ホテルズ

入国制限緩和、全国旅行支援等の効果により、ADRは11月時点の想定を上回る一方で、1月以降足元では悪天候等の影響もあり、稼働率には落ち着きが見られる

- 通期稼働率：70.9%（4Q予想：73%） 11月予想：71%（4Q：76%）
- 一室単価(ADR)：12,665円（11月予想：12,154円）

各事業環境の変化を鑑み、営業利益はセグメント内訳を修正するものの、11月予想から据え置きとする

# 2022年度 業績予想ポイント

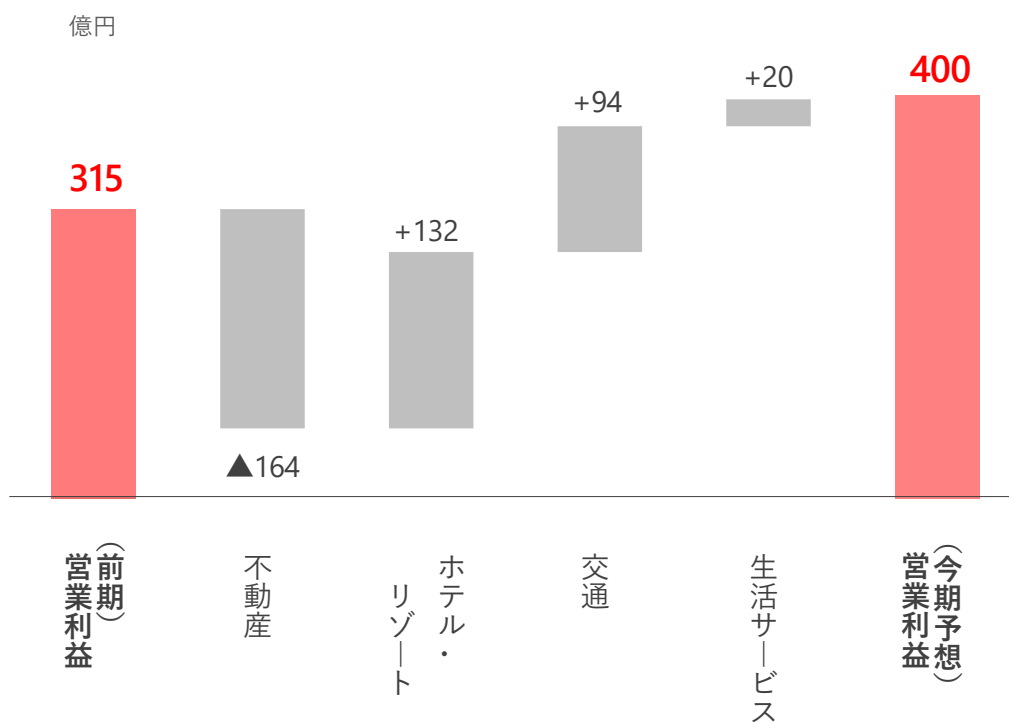
	通期予想	対前年	対11月予想
営業収益	9,288 億円	+ 496 億円 (+ 5.7%)	△ 82 億円 (△ 0.9%)
営業利益	400 億円	+ 84 億円 (+ 26.8%)	- (-)
経常利益	396 億円	+ 46 億円 (+ 13.1%)	- (-)
親会社株主に帰属する 当期純利益	220 億円	+ 132 億円 (+ 150.5%)	- (-)

## ■11月予想との比較

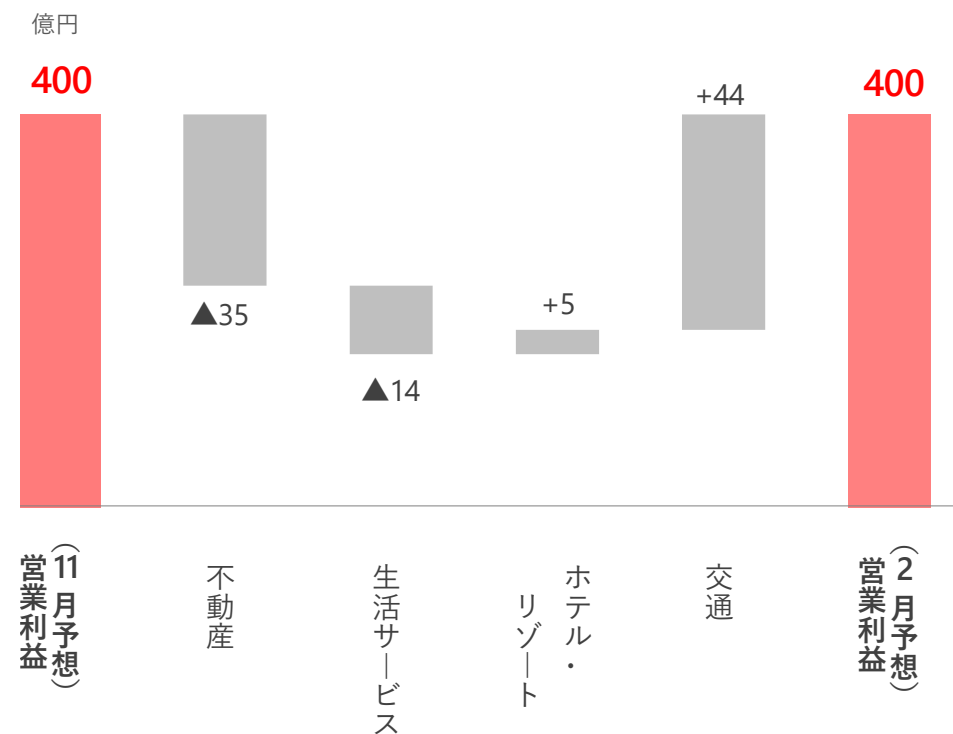
### 【営業収益・営業利益】

・交通事業およびホテル・リゾート事業において  
需要回復による増益を見込むが、  
不動産販売業における売却物件の引渡時期遅れ等による減益を見込み、連結合計での営業利益は  
11月予想から据え置く

### セグメント別営業利益（対前年）



### セグメント別営業利益（対11月予想）





## II. 各事業の主要な業績指標

# 鉄軌道事業の状況（1）

【3Q(10-12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  
 【1月の状況】輸送人員は対2019年比△18%程度で推移

## 東急電鉄：輸送人員・運賃収入

(単位：千人、百万円)

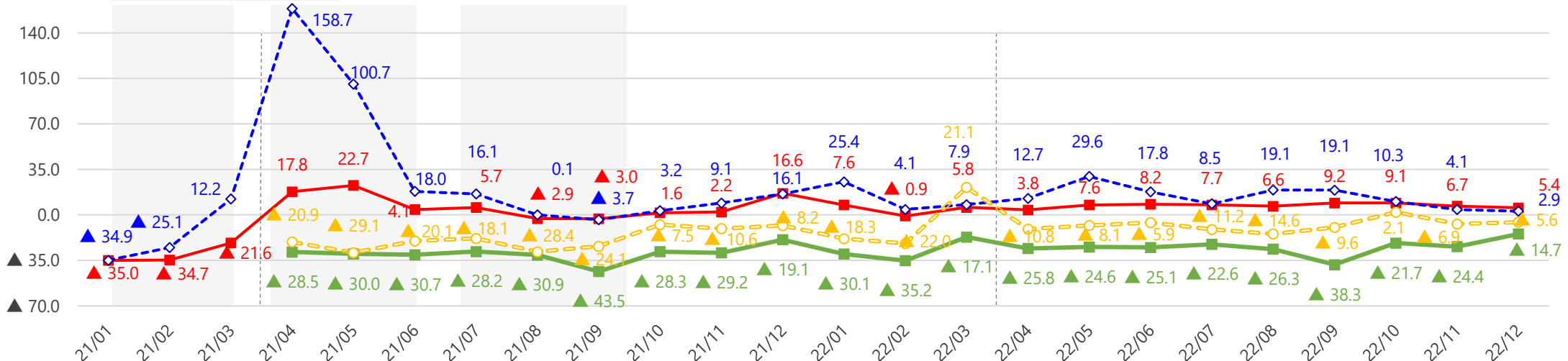
		2021年度 3Q実績	2022年度 3Q実績	対2021年度 増減	対2019年度 増減	2021年度 実績	2022年度 通期予想	対2021年度 増減	対2019年度 増減
輸送人員	合計	681,679	747,829	+ 9.7%	△ 18.4%	897,002	994,541	+ 10.9%	△ 16.2%
	定期外	293,744	332,100	+ 13.1%	△ 7.9%	389,396	444,234	+ 14.1%	△ 4.5%
	定期	387,935	415,729	+ 7.2%	△ 25.2%	507,606	550,307	+ 8.4%	△ 23.8%
運賃収入	合計	81,470	89,825	+ 10.3%	△ 17.2%	107,743	120,235	+ 11.6%	△ 14.6%
	定期外	47,744	54,266	+ 13.7%	△ 7.9%	63,265	72,865	+ 15.2%	△ 4.0%
	定期	33,726	35,559	+ 5.4%	△ 28.2%	44,477	47,370	+ 6.5%	△ 27.0%

## 東急電鉄：輸送人員（対前年・対2019年 同月比）

緊急事態宣言発令期間

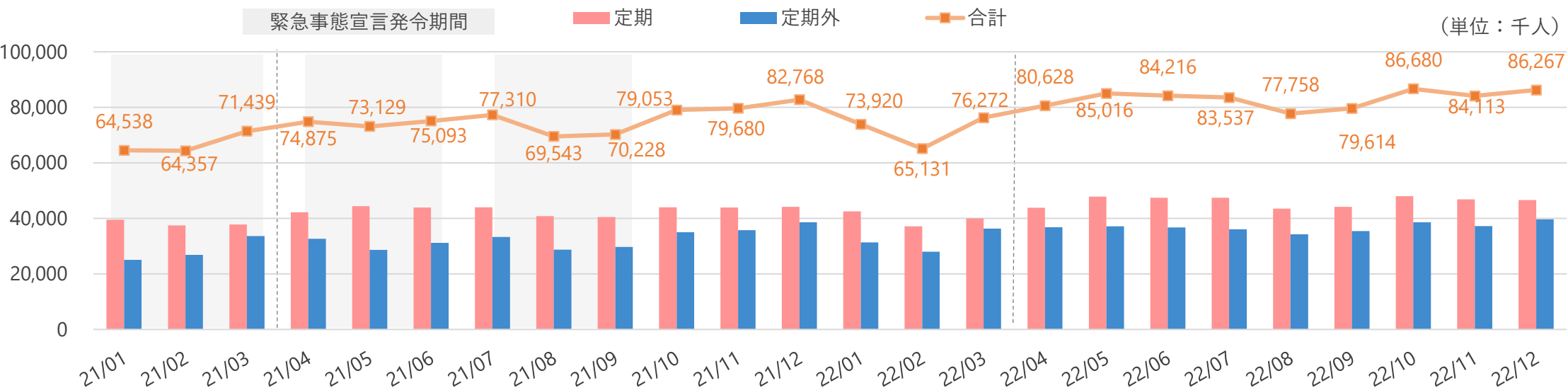
■ 対前年 定期    ◆ 対前年 定期外    ■ 対2019年 定期    ○ 対2019年 定期外

(単位：%)

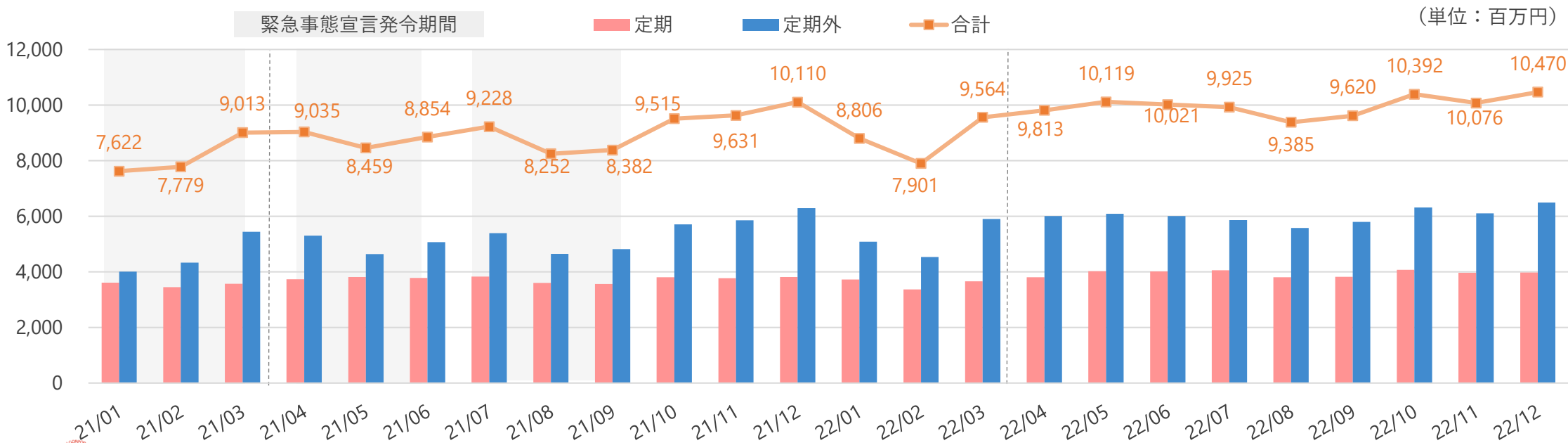


# 鉄軌道事業の状況（2）

## 東急電鉄：輸送人員（実績）



## 東急電鉄：運賃収入（実績）

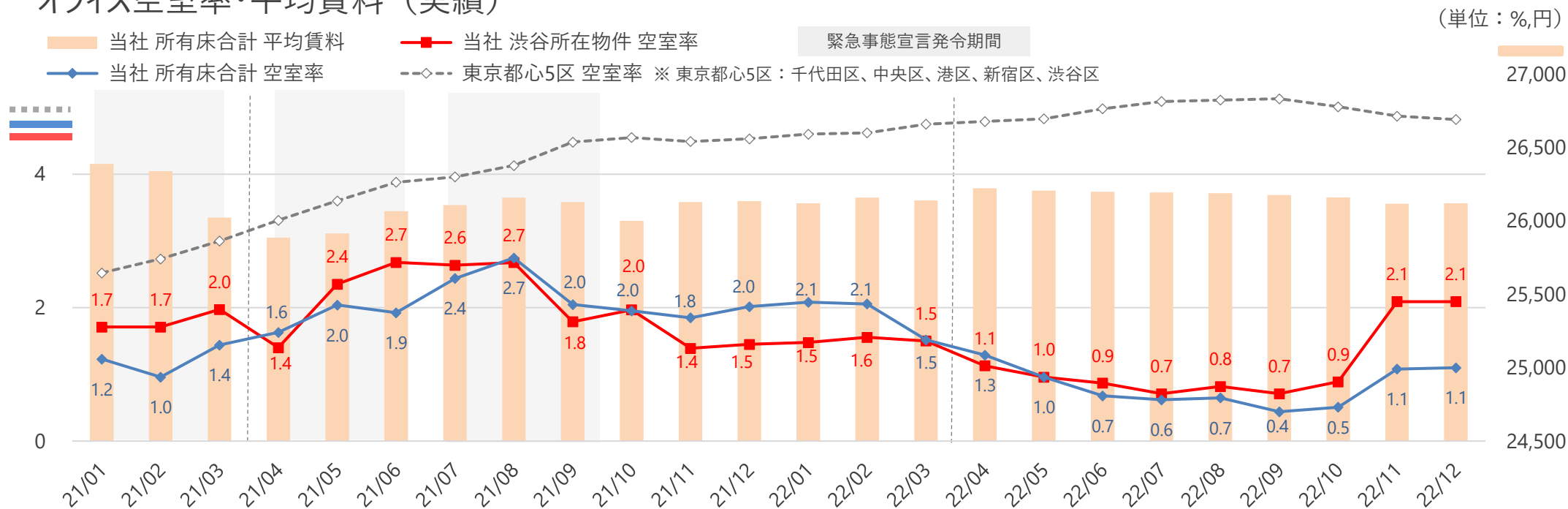


# 不動産事業の状況

【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】今年度上期の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

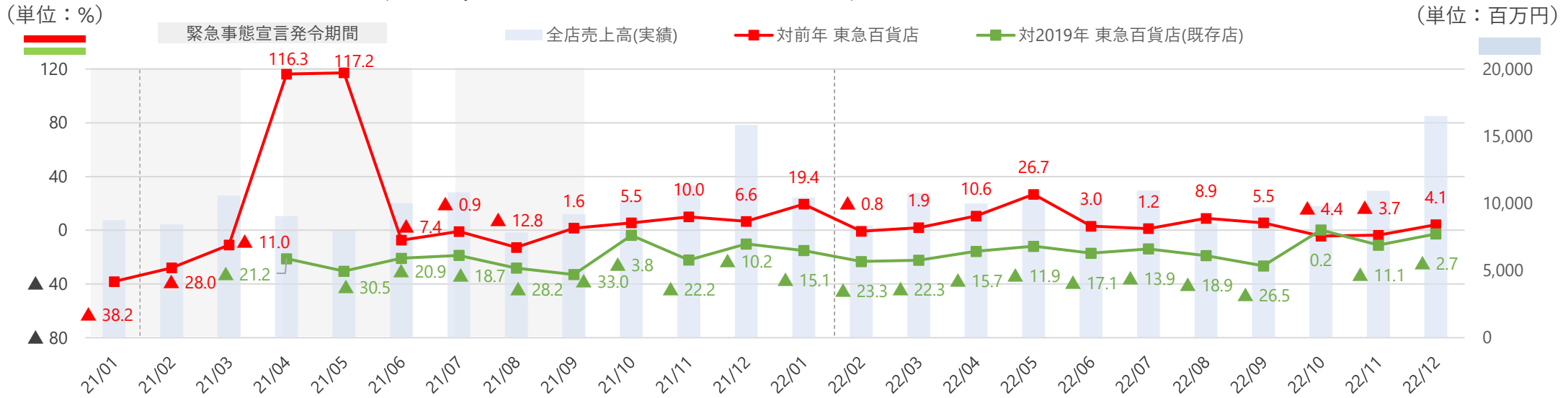
（単位：戸・区画）

	2021年度3Q 実績	2022年度3Q 実績	増減
マンション	234	214	▲20
戸建・土地	10	-	▲10
合計	244	214	▲30

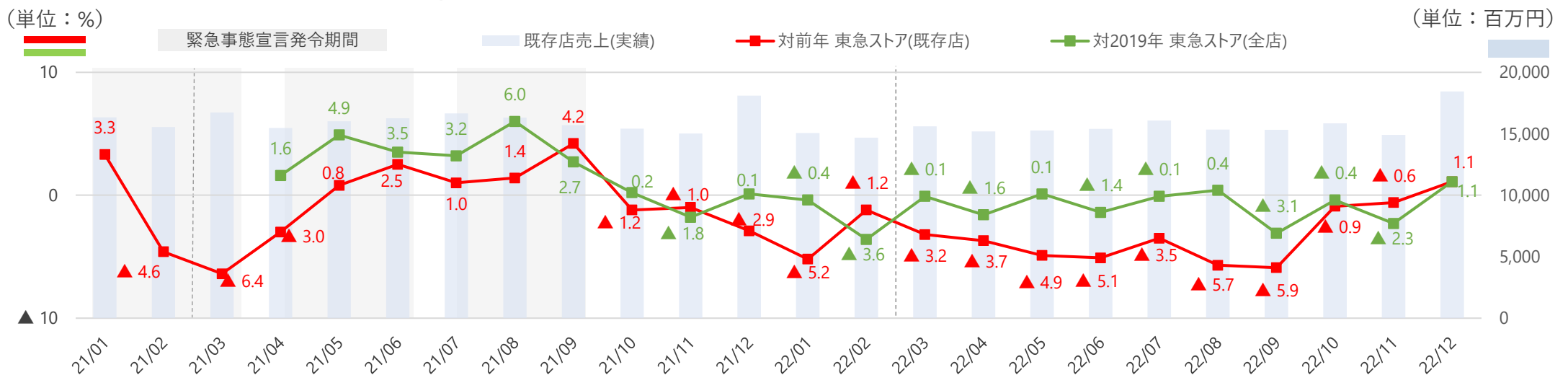
# 小売事業の状況

【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】引き続き物価上昇による買い控え等の影響はあるものの、足元では改善傾向にある

## 東急百貨店：売上高（実績 / 対前年・対2019年 同月比）



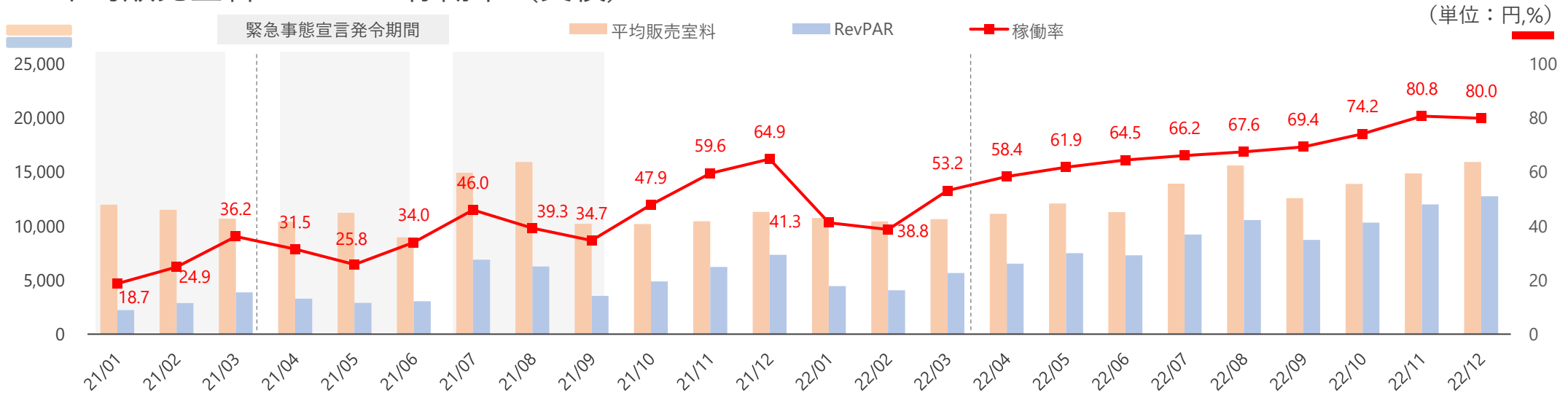
## 東急ストア：売上高（実績 / 対前年・対2019年 同月比）



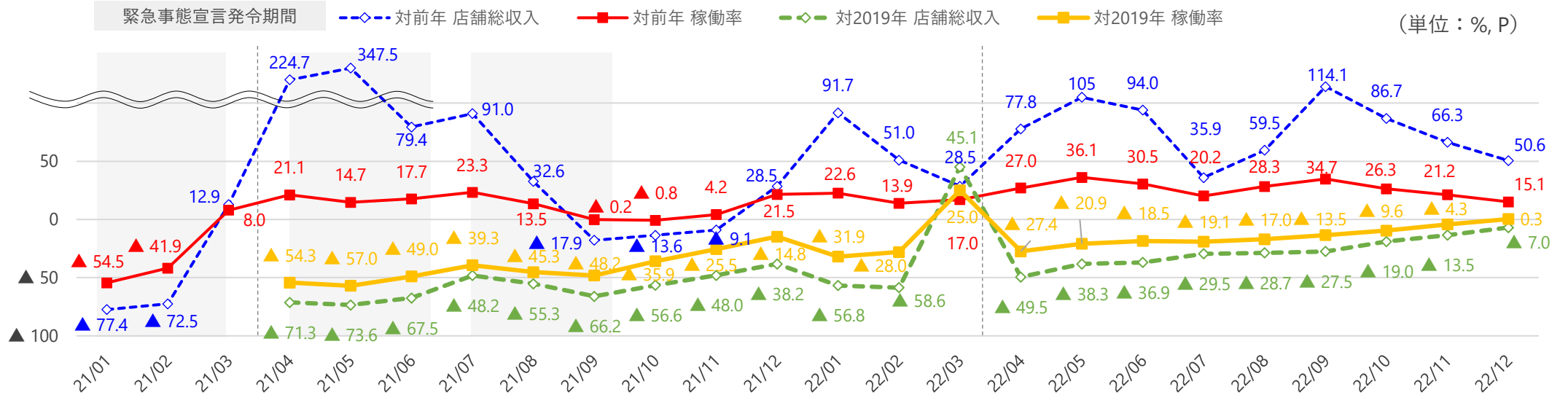
# ホテル事業の状況

【3Q(10-12月)の状況】入国制限緩和、全国旅行支援等の効果により、稼働率・ADR共に順調に推移  
 【1月の状況】悪天候等の影響もあり、足元で稼働率は64%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3四半期 決算実績 詳細資料

# 財務諸表サマリー

(単位：億円)	2021年度 3Q実績	2022年度 3Q実績	増減	摘要
営業収益	6,544	6,705	+ 160 (+ 2.4%)	交通 +109、不動産 △213、 生活サービス +98、ホテル・リゾート +182
営業利益	348	366	+ 17 (+ 5.0%)	交通 +71、不動産 △185、 生活サービス +35、ホテル・リゾート +96
営業外収益	133	113	△ 20 (△ 15.4%)	持分法投資利益 55 (+13)、受取利息・配当金 11 (△2)
営業外費用	92	100	+ 8 (+ 9.2%)	支払利息 64 (+0)
経常利益	390	379	△ 11 (△ 3.0%)	
特別利益	175	54	△ 121 (△ 69.0%)	[前年]固定資産売却益 143
特別損失	50	61	+ 10 (+ 21.2%)	
税金等調整前四半期純利益	515	372	△ 143 (△ 27.8%)	
法人税等	204	119	△ 84 (△ 41.5%)	法人税・住民税・事業税 92 (△37)、法人税等調整額 26 (△47)
四半期純利益	311	252	△ 58 (△ 18.8%)	
非支配株主に帰属する四半期純利益	9	10	+ 0 (+ 7.8%)	
親会社株主に帰属する四半期純利益	301	242	△ 59 (△ 19.7%)	
その他の包括利益	38	212	+ 174 (+ 457.7%)	
四半期包括利益	349	464	+ 115 (+ 33.1%)	
東急EBITDA	1,054	1,075	+ 20 (+ 2.0%)	交通 +66、不動産 △186、生活サービス +35、 ホテル・リゾート +94、全社・消去 +10

\* 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 3Q実績	2022年度 3Q実績	増減	摘要	
営業収益	合計	6,544	6,705	+ 160 (+ 2.4%)		
営業利益	合計	348	366	+ 17 (+ 5.0%)		
交通	営業収益	1,249	1,359	+ 109 (+ 8.7%)	東急電鉄等 +82	
	営業利益	28	99	+ 71 (+ 249.9%)	東急電鉄等 +43	
不動産	営業収益	1,702	1,489	△ 213 (△ 12.5%)	当社 販売 △266、当社 賃貸 +22	
	営業利益	402	216	△ 185 (△ 46.1%)	当社 販売 △161、当社 賃貸 △15	
生活サービス	生活サービス計	3,688	3,786	+ 98 (+ 2.7%)		
	営業収益	リテール	2,429	2,436	+ 6 (+ 0.3%)	東急百貨店等 +30、東急ストア +34
	ICT・メディア	1,258	1,350	+ 91 (+ 7.3%)	東急パワーサプライ +116、東急レクリエーション +45 イツ・コミュニケーションズ △2、東急エージェンシー △77	
	生活サービス計	36	71	+ 35 (+ 96.3%)		
	営業利益	リテール	△ 8	15	+ 24 (-)	東急百貨店等 +21、東急ストア △5
	ICT・メディア	44	55	+ 10 (+ 23.8%)	東急パワーサプライ +1、東急レクリエーション +11 イツ・コミュニケーションズ +1、東急エージェンシー +3	
ホテル・リゾート	営業収益	330	513	+ 182 (+ 55.4%)	東急ホテルズ等 +162	
	営業利益	△ 120	△ 24	+ 96 (-)	東急ホテルズ等 +88	
消去等	営業収益	△ 426	△ 443	△ 17		
	営業利益	2	2	+ 0		

# 営業外・特別損益

(単位：億円)	2021年度 3Q実績	2022年度 3Q実績	増減	摘要
営業利益	348	366	+ 17 (+ 5.0%)	
営業外収益	133	113	△ 20 (△ 15.4%)	
受取利息・配当金	14	11	△ 2	
持分法投資利益	42	55	+ 13	東急不動産ホールディングス 49 (+4)、東急建設 3 (+11)
その他営業外収益	77	46	△ 30	[前年]雇用調整助成金 29
営業外費用	92	100	+ 8 (+ 9.2%)	
支払利息	63	64	+ 0	
その他営業外費用	28	36	+ 7	
経常利益	390	379	△ 11 (△ 3.0%)	
特別利益	175	54	△ 121 (△ 69.0%)	
固定資産売却益	143	3	△ 140	
工事負担金等受入額	6	17	+ 10	
特定都市鉄道整備準備金取崩額	18	18	-	
その他特別利益	5	14	+ 8	
特別損失	50	61	+ 10 (+ 21.2%)	
工事負担金等圧縮額	6	13	+ 7	
その他特別損失	44	48	+ 3	
税金等調整前四半期純利益	515	372	△ 143 (△ 27.8%)	

# セグメント別EBITDA

(単位：億円)	2021年度 3Q実績	2022年度 3Q実績	増減	摘要
交通事業	347	414	+ 66 (+ 19.2%)	
東急電鉄等	337	382	+ 44	
東急バス・東急トランセ	8	19	+ 10	
その他	0	12	+ 11	
不動産事業	591	404	△ 186 (△ 31.5%)	
不動産販売業	211	45	△ 166	
不動産賃貸業	355	336	△ 18	
不動産管理業	40	27	△ 13	
その他	△ 16	△ 4	+ 12	
生活サービス事業	153	188	+ 35 (+ 23.0%)	
リテール	44	68	+ 24	
東急百貨店等	△ 9	12	+ 21	
東急ストア	42	36	△ 5	
その他	11	20	+ 8	
ICT・メディア	108	119	+ 10	
東急レクリエーション	6	17	+ 11	
イツツ・コミュニケーションズ	58	60	+ 1	
東急エージェンシー	13	16	+ 3	
その他	30	24	△ 5	
ホテル・リゾート事業	△ 95	△ 0	+ 94 (-)	
東急ホテルズ等	△ 89	△ 3	+ 86	
その他	△ 5	2	+ 7	
消 去	1	1	+ 0	
合 計	56	66	+ 10 (+ 18.1%)	
受取利息配当金	14	11	△ 2	
持分法投資損益	42	55	+ 13	
合 計	1,054	1,075	+ 20 (+ 2.0%)	

\* 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 3Q実績	2022年度 3Q実績	増減	摘要
営業収益	1,249	1,359	+ 109 (+ 8.7%)	輸送人員 +9.7% (定期外 +13.1%、定期 +7.2%) ┆ 運賃収入 +10.3% (定期外 +13.7%、定期 +5.4%)
東急電鉄等	918	1,001	+ 82 (+ 9.0%)	運賃収入 898 (+83)
東急バス・東急トランセ	175	190	+ 14 (+ 8.4%)	運賃収入 +8.2%
その他	155	167	+ 12 (+ 7.8%)	
営業利益	28	99	+ 71 (+ 249.9%)	
東急電鉄等	51	95	+ 43 (+ 85.2%)	【費用】減価償却費 254 (+0)、修繕費 55 (+6)、 動力費 63 (+23)、経費 139 (+0)
東急バス・東急トランセ	△ 4	8	+ 13 (-)	
その他	△ 18	△ 3	+ 14 (-)	

## セグメント情報② 不動産事業

(単位：億円)	2021年度 3Q実績	2022年度 3Q実績	増減	摘要
営業収益	1,702	1,489	△ 213 (△ 12.5%)	
不動産販売業	480	201	△ 279 (△ 58.2%)	
うち、当社不動産販売	414	148	△ 266 (△ 64.2%)	前年大型物件販売の反動減
不動産賃貸業	811	844	+ 33 (+ 4.1%)	
うち、当社不動産賃貸	719	742	+ 22 (+ 3.1%)	
不動産管理業	234	217	△ 17 (△ 7.3%)	東急アセットマネジメント △17
その他	176	226	+ 50 (+ 28.6%)	当社ホテルMC + 37
営業利益	402	216	△ 185 (△ 46.1%)	
不動産販売業	205	37	△ 168 (△ 81.9%)	
うち、当社不動産販売	187	25	△ 161 (△ 86.3%)	前年大型物件販売の反動減
不動産賃貸業	179	163	△ 16 (△ 9.1%)	
うち、当社不動産賃貸	150	135	△ 15 (△ 10.3%)	
不動産管理業	36	23	△ 13 (△ 36.1%)	東急アセットマネジメント △17
その他	△ 19	△ 7	+ 12 (-)	当社ホテルMC + 17

(※) 2022年度 第2四半期決算より不動産セグメント内訳の表示項目を変更しております。

詳細はP.38「不動産事業 セグメント内訳の表示変更について」をご参照ください。

## セグメント情報③ リテール事業

(単位：億円)	2021年度 3Q実績	2022年度 3Q実績	増減	摘要
営業収益	2,429	2,436	+ 6 (+ 0.3%)	
東急百貨店等 (※)	539	569	+ 30 (+ 5.6%)	売上高増減率 全店 +5.3%
東急ストア	1,527	1,561	+ 34 (+ 2.2%)	売上高増減率 全店 △3.3% 既存店 △3.8% 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 +81
その他	362	304	△ 57 (△ 15.9%)	
営業利益	△ 8	15	+ 24 (-)	
東急百貨店等 (※)	△ 37	△ 15	+ 21 (-)	
東急ストア	26	20	△ 5 (△ 22.4%)	
その他	2	10	+ 8 (+ 343.0%)	

(※) 「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 3Q実績	2022年度 3Q実績	増減	摘要
営業収益	1,258	1,350	+ 91 (+ 7.3%)	
東急レクリエーション	164	210	+ 45 (+ 28.0%)	
イツツ・コミュニケーションズ	200	197	△ 2 (△ 1.2%)	
東急エージェンシー	401	324	△ 77 (△ 19.3%)	
その他	492	618	+ 125 (+ 25.5%)	東急パワーサプライ +116
営業利益	44	55	+ 10 (+ 23.8%)	
東急レクリエーション	△ 4	6	+ 11 (-)	
イツツ・コミュニケーションズ	24	25	+ 1 (+ 4.5%)	
東急エージェンシー	11	14	+ 3 (+ 26.0%)	
その他	13	8	△ 5 (△ 37.8%)	東急パワーサプライ +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 3Q実績	2022年度 3Q実績	増減	摘要
営業収益	330	513	+ 182 (+ 55.4%)	
東急ホテルズ等 (※)	248	410	+ 162 (+ 65.3%)	
その他	81	102	+ 20 (+ 25.3%)	
営業利益	△ 120	△ 24	+ 96 (-)	
東急ホテルズ等 (※)	△ 111	△ 23	+ 88 (-)	
その他	△ 8	△ 1	+ 7 (-)	

(※) 「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・エフ・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 3Q実績	2022年度 3Q実績	増減
稼働率(%)	43.6%	70.2%	+26.6P
ADR (円)	10,644	12,539	+1,895
RevPAR(円)	4,638	8,802	+4,164



# 貸借対照表

(単位：億円)	2021年度 実績	2022年度 3Q実績	増減	摘要
資産 合計	24,791	25,546	+ 754 (+ 3.0%)	
流動資産	3,530	3,935	+ 404 (+ 11.5%)	
固定資産	21,261	21,611	+ 349 (+ 1.6%)	
負債 合計	17,262	17,611	+ 349 (+ 2.0%)	
流動負債	6,683	6,936	+ 252 (+ 3.8%)	有利子負債 +190
固定負債	10,503	10,619	+ 115 (+ 1.1%)	有利子負債 +93
特別法上の準備金	75	56	△ 18 (△ 25.0%)	
純資産 合計	7,529	7,934	+ 404 (+ 5.4%)	株主資本 +160、 その他包括利益累計額 +172、非支配株主持分 +72
自己資本	7,029	7,362	+ 332 (+ 4.7%)	親会社株主に帰属する四半期純利益 +242、 配当金 △90、為替換算調整勘定 +140
有利子負債 期末残高	11,957	12,241	+ 284 (+ 2.4%)	
自己資本比率	28.4%	28.8%	+ 0.5P	
D/Eレシオ (倍)	1.7	1.7	-	

## セグメント別設備投資

(単位：億円)	2021年度 3Q実績	2022年度 3Q実績	増減	摘要
設備投資 合計	802	736	△ 66 (△ 8.2%)	
交通	278	158	△ 120 (△ 43.2%)	東急電鉄等 △124
不動産	266	354	+ 87 (+ 32.7%)	当社 不動産賃貸 +107
生活サービス計	260	153	△ 107 (△ 41.2%)	
リテール	151	43	△ 108 (△ 71.5%)	
ICT・メディア	109	110	+ 0 (+ 0.7%)	
ホテル・リゾート	11	57	+ 45 (+ 385.5%)	
全社	20	16	△ 4	
消去	△ 35	△ 2	+ 33	
分譲土地建物 支出	186	190	+ 4 (+ 2.5%)	
減価償却費 合計	622	615	△ 6 (△ 1.1%)	交通 291 (△4)、不動産 184 (△0)、 生活サービス 116 (+0)、ホテル・リゾート 23 (△2)

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

## 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 11月予想	増減
営業収益	8,791	9,288	+ 496 (+ 5.7%)	交通 +175、不動産 △28、 生活サービス +133、ホテル・リゾート +251	9,370	△ 82 (△ 0.9%)
営業利益	315	400	+ 84 (+ 26.8%)	交通 +94、不動産 △164、 生活サービス +20、ホテル・リゾート +132	400	- (-)
営業外収益	172	140	△ 32 (△ 19.0%)	持分法投資利益 69 (+18)	144	△ 4 (△ 2.8%)
営業外費用	138	144	+ 5 (+ 4.0%)	支払利息 85 (+1)	148	△ 4 (△ 2.7%)
経常利益	349	396	+ 46 (+ 13.1%)		396	- (-)
特別利益	234	110	△ 124 (△ 53.2%)	[前年]固定資産売却益 144	111	△ 1 (△ 0.9%)
特別損失	314	163	△ 151 (△ 48.2%)	[前年]減損損失 251	148	+ 15 (+ 10.1%)
税金等調整前当期純利益	270	343	+ 72 (+ 26.9%)		359	△ 16 (△ 4.5%)
法人税等	168	115	△ 53 (△ 31.7%)	法人税・住民税・事業税 115 (△51)、法人税等調整額 0 (△2)	125	△ 10 (△ 8.0%)
当期純利益	102	228	+ 125 (+ 123.5%)		234	△ 6 (△ 2.6%)
非支配株主に帰属する当期純利益	14	8	△ 6 (△ 43.7%)		14	△ 6 (△ 42.9%)
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	1,421	+ 138 (+ 10.8%)	交通 +108、不動産 △155、生活サービス +30、 ホテル・リゾート +134、全社・消去 +21	1,426	△ 5 (△ 0.4%)

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

# セグメント別営業収支

(単位：億円)		2021年度 実績	2022年度 通期予想	増減	摘要	2022年度 11月予想	増減	
営業収益	合計	8,791	9,288	+ 496 (+ 5.7%)		9,370	△ 82 (△ 0.9%)	
営業利益	合計	315	400	+ 84 (+ 26.8%)		400	- (-)	
交通	営業収益	1,665	1,841	+ 175 (+ 10.5%)	東急電鉄等 +128	1,810	+ 31 (+ 1.7%)	
	営業利益	△ 39	55	+ 94 (-)	東急電鉄等 +61	11	+ 44 (+ 400.0%)	
不動産	営業収益	2,232	2,204	△ 28 (△ 1.3%)	当社 販売 △152、当社 賃貸 +30	2,301	△ 97 (△ 4.2%)	
	営業利益	452	288	△ 164 (△ 36.3%)	当社 販売 △141、当社 賃貸 △18	323	△ 35 (△ 10.8%)	
生活サービス	生活サービス計	5,027	5,161	+ 133 (+ 2.7%)		5,188	△ 27 (△ 0.5%)	
	営業収益	リテール	3,308	3,323	+ 14 (+ 0.5%)	東急百貨店等 +20、東急ストア +67	3,340	△ 17 (△ 0.5%)
		ICT・メディア	1,719	1,838	+ 118 (+ 6.9%)	東急パワーサプライ +158、東急レクリエーション +53 イツ・コミュニケーションズ △5、東急エージェンシー △102	1,848	△ 10 (△ 0.5%)
	営業利益	生活サービス計	66	87	+ 20 (+ 31.8%)		101	△ 14 (△ 13.9%)
		リテール	12	30	+ 17 (+ 144.0%)	東急百貨店等 +26、東急ストア △9	39	△ 9 (△ 23.1%)
		ICT・メディア	53	57	+ 3 (+ 6.1%)	東急パワーサプライ △6、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	62	△ 5 (△ 8.1%)
ホテル・リゾート	営業収益	435	687	+ 251 (+ 57.8%)	東急ホテルズ等 +227	668	+ 19 (+ 2.8%)	
	営業利益	△ 167	△ 35	+ 132 (-)	東急ホテルズ等 +126	△ 40	+ 5 (-)	
消去等	営業収益	△ 569	△ 605	△ 35		△ 597	△ 8	
	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 11月予想	増減
営業利益	315	400	+ 84 (+ 26.8%)		400	- (-)
営業外収益	172	140	△ 32 (△ 19.0%)		144	△ 4 (△ 2.8%)
受取利息・配当金	12	15	+ 2		14	+ 1
持分法投資利益	50	69	+ 18		74	△ 5
その他営業外収益	109	56	△ 53	[前年]雇用調整助成金 32	56	-
営業外費用	138	144	+ 5 (+ 4.0%)		148	△ 4 (△ 2.7%)
支払利息	83	85	+ 1		86	△ 1
その他営業外費用	54	59	+ 4		62	△ 3
経常利益	349	396	+ 46 (+ 13.1%)		396	- (-)
特別利益	234	110	△ 124 (△ 53.2%)		111	△ 1 (△ 0.9%)
工事負担金等受入額	13	55	+ 41		59	△ 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	30	△ 166	[前年]固定資産売却益 144	27	+ 3
特別損失	314	163	△ 151 (△ 48.2%)		148	+ 15 (+ 10.1%)
工事負担金等圧縮額	11	41	+ 29		31	+ 10
その他特別損失	302	122	△ 180	[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	117	+ 5
税金等調整前当期純利益	270	343	+ 72 (+ 26.9%)		359	△ 16 (△ 4.5%)

# 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 11月予想	増減
交通事業	414	522	+ 108 (+ 26.1%)		478	+ 44 (+ 9.2%)
東急電鉄等	402	480	+ 78		434	+ 46
東急バス・東急トランセ	6	17	+ 11		16	+ 1
その他	5	24	+ 19		27	△ 3
不動産事業	709	554	△ 155 (△ 21.9%)		589	△ 35 (△ 5.9%)
不動産販売	226	76	△ 150		104	△ 28
不動産賃貸	458	444	△ 14		453	△ 9
不動産管理	49	37	△ 12		31	+ 6
その他	△ 24	△ 4	+ 20		△ 0	△ 4
生活サービス事業	226	256	+ 30 (+ 13.3%)		270	△ 14 (△ 5.2%)
リテール	84	105	+ 21		114	△ 9
東急百貨店等	7	36	+ 29		38	△ 2
東急ストア	64	54	△ 10		57	△ 3
その他	12	14	+ 2		17	△ 3
ICT・メディア	142	151	+ 9		156	△ 5
東急レクリエーション	8	25	+ 17		25	+ 0
イツ・コミュニケーションズ	78	80	+ 2		81	△ 1
東急エージェンシー	16	14	△ 2		14	+ 0
その他	38	31	△ 7		35	△ 4
ホテル・リゾート事業	△ 133	1	+ 134 (-)		△ 4	+ 5 (-)
東急ホテルズ等	△ 125	2	+ 127		△ 2	+ 4
その他	△ 7	0	+ 7		△ 1	+ 1
全社	63	84	+ 20 (+ 31.7%)		88	△ 4 (△ 4.5%)
受取利息配当金	12	15	+ 2		14	+ 1
持分法投資損益	50	69	+ 18		74	△ 5
消 去	2	4	+ 2		5	△ 1
合 計	1,283	1,421	+ 138 (+ 10.8%)		1,426	△ 5 (△ 0.4%)

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

# セグメント情報① 交通事業

(単位：億円)	2021年度 実績	2022年度 通期予想	増減	摘要	2022年度 11月予想	増減
営業収益	1,665	1,841	+ 175 (+ 10.5%)	輸送人員 +10.9% (定期外 +14.1%、定期 +8.4%) 「運賃収入 +11.6% (定期外 +15.2%、定期 +6.5%)	1,810	+ 31 (+ 1.7%)
東急電鉄等	1,217	1,346	+ 128 (+ 10.5%)	運賃収入 1,202 (+124)	1,311	+ 34 (+ 2.6%)
東急バス・東急トランセ	232	250	+ 18 (+ 7.9%)		247	+ 2 (+ 1.1%)
その他	215	244	+ 28 (+ 13.3%)		250	△ 5 (△ 2.4%)
営業利益	△ 39	55	+ 94 (-)		11	+ 44 (+ 400.0%)
東急電鉄等	△ 8	53	+ 61 (-)	【費用】減価償却費 344 (+0)、修繕費 102 (+2)、 動力費 90 (+35)、経費 230 (+18)	7	+ 46 (+ 657.1%)
東急バス・東急トランセ	△ 11	3	+ 14 (-)		1	+ 1 (+ 88.9%)
その他	△ 20	△ 1	+ 18 (-)		2	△ 3 (△ 150.0%)



## 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 11月予想	増減
営業収益	2,232	2,204	△ 28 (△ 1.3%)		2,301	△ 97 (△ 4.2%)
不動産販売業	572	412	△ 159 (△ 27.9%)		541	△ 128 (△ 23.7%)
うち、当社不動産販売	492	340	△ 152 (△ 30.9%)	前年の大型物件販売の反動減	466	△ 126 (△ 27.1%)
不動産賃貸業	1,103	1,162	+ 59 (+ 5.4%)		1,148	+ 13 (+ 1.2%)
うち、当社不動産賃貸	967	998	+ 30 (+ 3.2%)		987	+ 11 (+ 1.1%)
不動産管理業	315	306	△ 9 (△ 3.0%)		303	+ 2 (+ 0.8%)
その他	241	322	+ 81 (+ 33.6%)	当社ホテルMC +55	307	+ 15 (+ 5.0%)
営業利益	452	288	△ 164 (△ 36.3%)		323	△ 35 (△ 10.8%)
不動産販売業	216	63	△ 153 (△ 70.7%)		91	△ 28 (△ 30.8%)
うち、当社不動産販売	195	54	△ 141 (△ 72.2%)	前年の大型物件販売の反動減	85	△ 31 (△ 36.5%)
不動産賃貸業	219	202	△ 16 (△ 7.7%)		211	△ 9 (△ 4.3%)
うち、当社不動産賃貸	184	165	△ 18 (△ 10.0%)		178	△ 13 (△ 7.3%)
不動産管理業	44	32	△ 12 (△ 27.0%)		26	+ 6 (+ 23.1%)
その他	△ 28	△ 10	+ 17 (-)	当社ホテルMC +23	△ 6	△ 4 (-)

(※) 2022年度 第2四半期決算より不動産セグメント内訳の表示項目を変更しております。

詳細はP.38「不動産事業 セグメント内訳の表示変更について」をご参照ください。

## 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 11月予想	増減
営業収益	3,308	3,323	+ 14 (+ 0.5%)		3,340	△ 17 (△ 0.5%)
東急百貨店等 (※)	792	813	+ 20 (+ 2.6%)	売上高増減率 全店 +2.0%	816	△ 3 (△ 0.4%)
東急ストア	2,041	2,109	+ 67 (+ 3.3%)	売上高増減率 全店 △2.4% 既存店 △3.2% 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	2,122	△ 12 (△ 0.6%)
その他	473	400	△ 73 (△ 15.5%)		401	△ 1 (△ 0.3%)
営業利益	12	30	+ 17 (+ 144.0%)		39	△ 9 (△ 23.1%)
東急百貨店等 (※)	△ 29	△ 3	+ 26 (-)		△ 1	△ 2 (-)
東急ストア	42	32	△ 9 (△ 22.4%)		35	△ 3 (△ 8.5%)
その他	△ 0	0	+ 0 (-)		4	△ 3 (△ 82.0%)

(※) 「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 11月予想	増減
営業収益	1,719	1,838	+ 118 (+ 6.9%)		1,848	△ 10 (△ 0.5%)
東急レクリエーション	223	277	+ 53 (+ 24.2%)		274	+ 2 (+ 0.9%)
イツ・コミュニケーションズ	267	262	△ 5 (△ 2.0%)		265	△ 3 (△ 1.2%)
東急エージェンシー	529	426	△ 102 (△ 19.4%)		453	△ 26 (△ 5.8%)
その他	698	871	+ 172 (+ 24.7%)	東急パワーサプライ +158	854	+ 16 (+ 2.0%)
営業利益	53	57	+ 3 (+ 6.1%)		62	△ 5 (△ 8.1%)
東急レクリエーション	△ 6	8	+ 14 (-)		8	+ 0 (+ 0.7%)
イツ・コミュニケーションズ	32	32	△ 0 (△ 1.1%)		33	△ 1 (△ 3.0%)
東急エージェンシー	13	12	△ 1 (△ 13.4%)		12	+ 0 (+ 0.1%)
その他	14	4	△ 9 (△ 66.3%)	東急パワーサプライ △6	8	△ 4 (△ 46.0%)

## 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 11月予想	増減
営業収益	435	687	+ 251 (+ 57.8%)		668	+ 19 (+ 2.8%)
東急ホテルズ等 (※)	323	551	+ 227 (+ 70.3%)		530	+ 21 (+ 4.0%)
その他	111	135	+ 24 (+ 21.6%)		137	△ 2 (△ 1.5%)
営業利益	△ 167	△ 35	+ 132 (-)		△ 40	+ 5 (-)
東急ホテルズ等 (※)	△ 154	△ 28	+ 126 (-)		△ 33	+ 4 (-)
その他	△ 12	△ 5	+ 7 (-)		△ 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

	2021年度 実績	2022年度 通期予想	増減
稼働率(%)	44.1%	70.9%	+26.8P
ADR (円)	10,441	12,665	+2,224
RevPAR(円)	4,606	8,983	+4,376

# 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 11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		51	-
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

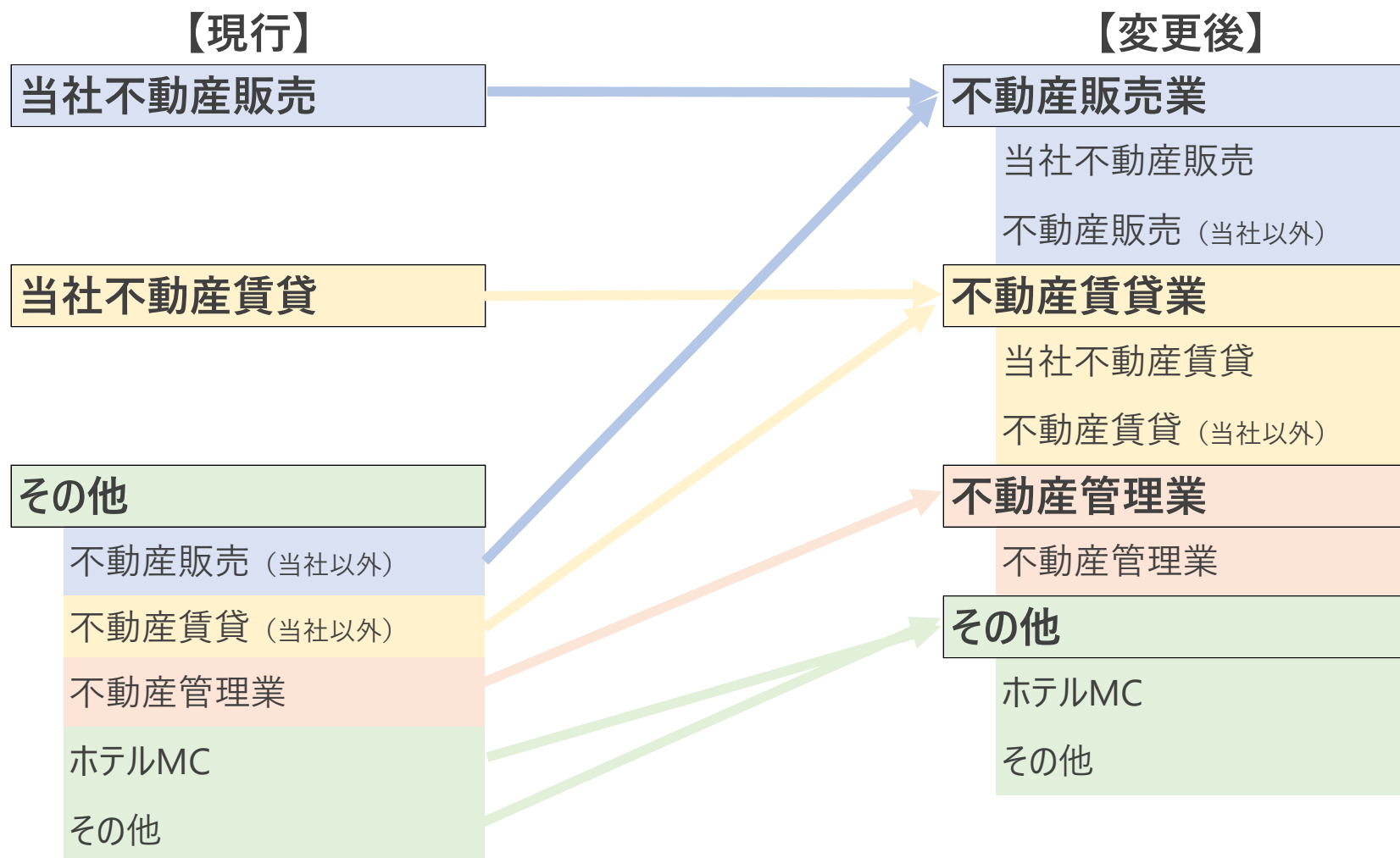
(単位：億円)	2021年度 実績	2022年度 通期予想	増減	摘要	2022年度 11月予想	増減
設備投資 合計	1,174	1,588	+ 413 (+ 35.2%)		1,588	- (-)
交通	492	491	△ 1 (△ 0.3%)	東急電鉄等 △19	491	- (-)
不動産	350	699	+ 348 (+ 99.5%)	当社 不動産賃貸 +242	699	- (-)
生活サービス計	325	291	△ 34 (△ 10.6%)		291	- (-)
リテール	171	101	△ 70 (△ 41.1%)		101	- (-)
ICT・メディア	154	190	+ 35 (+ 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

# 不動産事業 セグメント内訳の表示変更について

## 【変更点（2022年度 第2四半期決算資料より）】

- ・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



# (参考) 不動産事業セグメント 2021年度・2022年度組替後内訳

(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	4Q 2月予想
<b>営業収益</b>	<b>461</b>	<b>1,242</b>	<b>1,702</b>	<b>2,232</b>	<b>445</b>	<b>936</b>	<b>1,489</b>	<b>2,204</b>
不動産販売業	80	458	480	572	38	101	201	412
うち、当社不動産販売	76	399	414	492	16	59	148	340
不動産賃貸業	259	531	811	1,103	275	558	844	1,162
うち、当社不動産賃貸	231	470	719	967	243	489	742	998
不動産管理業	68	139	234	315	70	140	217	306
その他	51	114	176	241	60	136	226	322
<b>営業利益</b>	<b>59</b>	<b>320</b>	<b>402</b>	<b>452</b>	<b>61</b>	<b>148</b>	<b>216</b>	<b>288</b>
不動産販売業	8	209	205	216	4	30	37	63
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	202
うち、当社不動産賃貸	44	92	150	184	47	92	135	165
不動産管理業	5	11	36	44	6	13	23	32
その他	△ 9	△ 14	△ 19	△ 28	△ 7	△ 10	△ 7	△ 10



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