

2024年3月期 第3四半期 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 **13**

III. 2023年度 第3四半期 決算実績 詳細資料 **20**

IV. 2023年度 業績予想 詳細資料 **32**

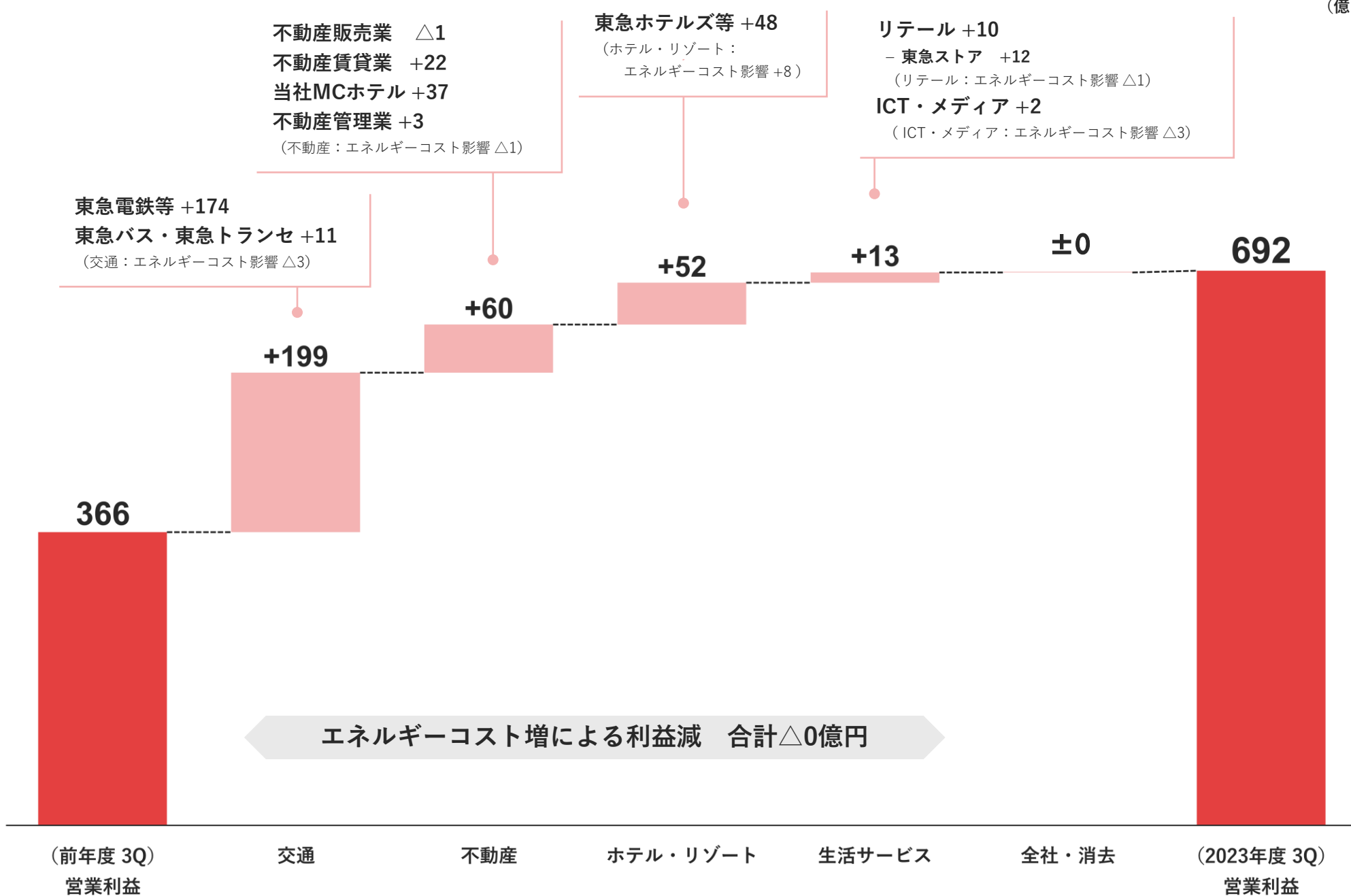
I. エグゼクティブ・サマリー

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

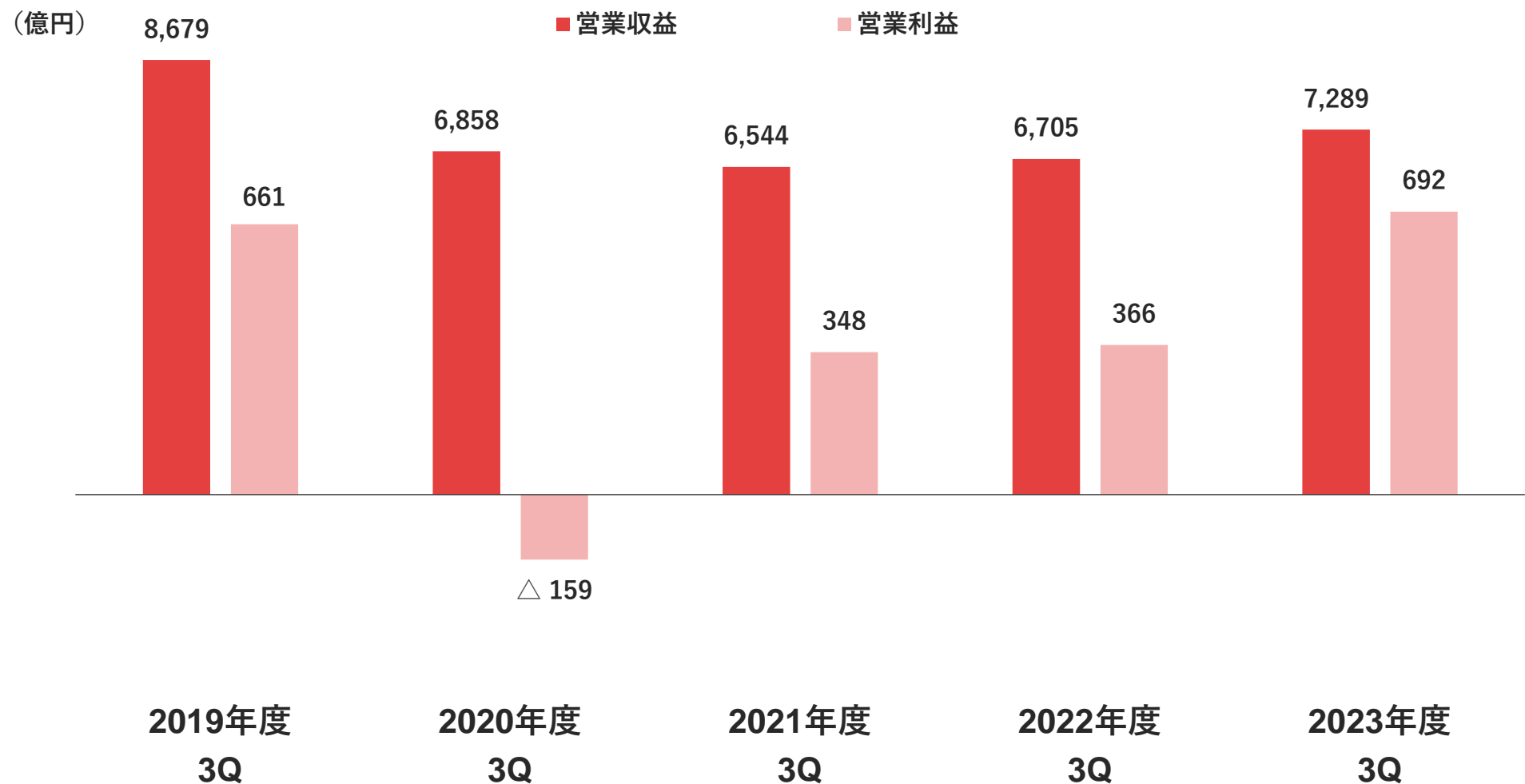
(億円)	2022年度 3Q 実績	2023年度 3Q 実績	対前年
営業収益	6,705	7,289	+583 (+8.7%)
営業利益	366	692	+326 (+89.1%)
経常利益	379	726	+347 (+91.8%)
親会社株主に帰属する 四半期純利益	242	500	+257 (+106.4%)
EPS (一株当たり四半期純利益)	円 銭 40.23	円 銭 82.93	円 銭 +42.70

(億円)



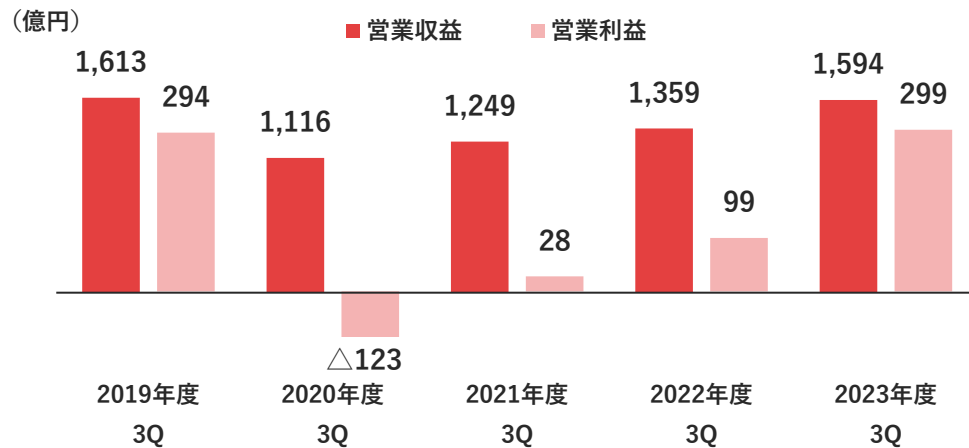
- コロナ禍からの事業環境の段階的な回復や各事業の構造改革の進捗等に伴い、営業利益はコロナ前を上回る水準で推移

連結営業収益・営業利益の推移



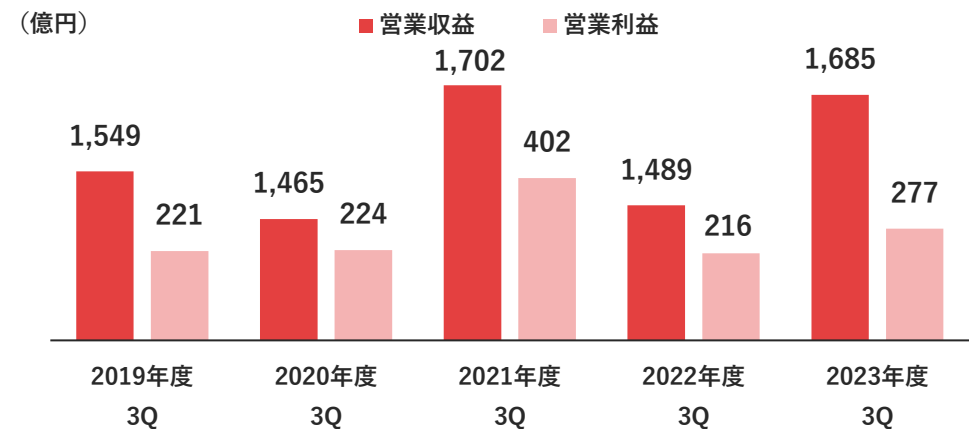
交通事業

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



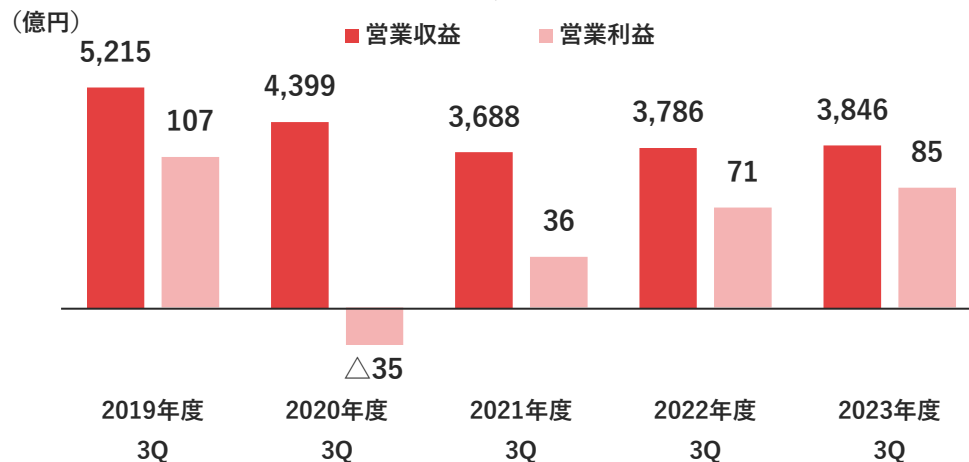
不動産事業

不動産賃貸業における安定的な利益貢献に加え、MCホテルの客室平均単価の改善等により、前年から増益



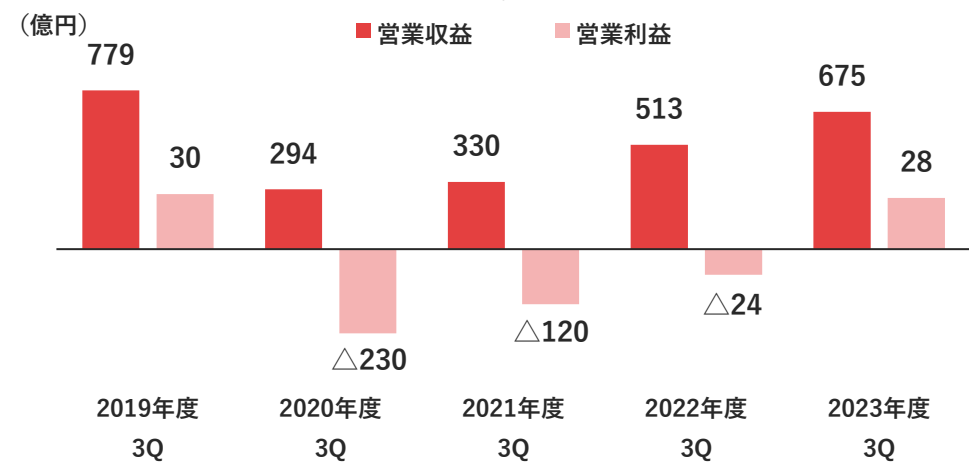
生活サービス事業

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（3Q稼働率：76.4% 対前年+7.1P）



事業環境の見通し

- 事業環境については、インバウンド需要の高まり等に伴い11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、11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

第3四半期までの動向を踏まえ、通期でも運賃収入は増収を見込む

- 輸送人員：対前年 +6.4% 対2019年度 △11.4%（11月予想：対前年 +6.4% 対2019年度 △11.4%）
- 運賃収入：対前年 +20.4% 対2019年度 +2.9%（11月予想：対前年 +19.7% 対2019年度 +2.3%）
- 動力費：85億円 対前年同水準（11月予想：86億円）

不動産

▶ 不動産販売事業

引き渡し戸数について、11月時点から大きな変更なし

▶ 不動産賃貸事業

空室率、賃料水準等は11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 △32.8% 既存店 △11.7% / 総売上高（賃貸含む）対前年増減率 既存店 +8.7%
（11月予想：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%）

▶ 東急ストア

- 店舗売上高 対前年増減率 全店 +1.8% 既存店 +2.4%（11月予想：店舗売上高 対前年増減率 全店 +3.1% 既存店 +1.3%）

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11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：75.2% 対前年 +5.3P（11月予想：75.6% 対前年 +5.7P）
- 一室単価(ADR)※：20,989円 対前年 +5,559円（11月予想：20,465円 対前年 +5,035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11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11月予想 △約15億円の減少を見込む（2月予想：対前年 △約12億円、11月予想：対前年 +約3億円）

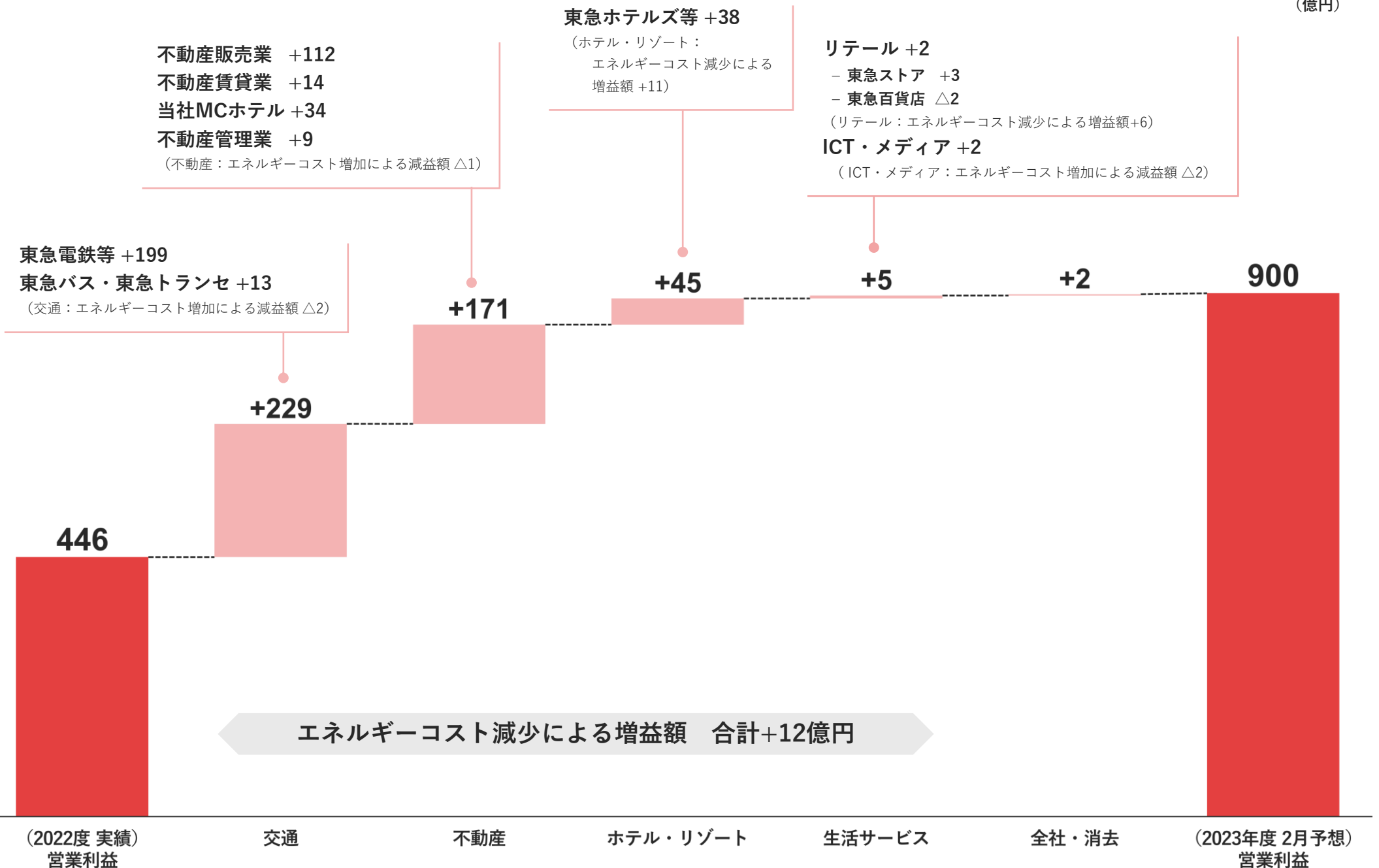
11月予想との比較

- 営業収益は、ホテル事業における平均販売室料の上昇等により増収
- 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11月予想
営業収益	10,414	+1,102 (+11.8%)	+19 (+0.2%)
営業利益	900	+454 (+101.8%)	+50 (+5.9%)
経常利益	938	+464 (+98.0%)	+58 (+6.6%)
親会社株主に帰属する 当期純利益	600	+330 (+122.2%)	+60 (+11.1%)
EPS (一株当たり当期純利益)	円 銭 99.60	円 銭 +56.66	円 銭 +9.95

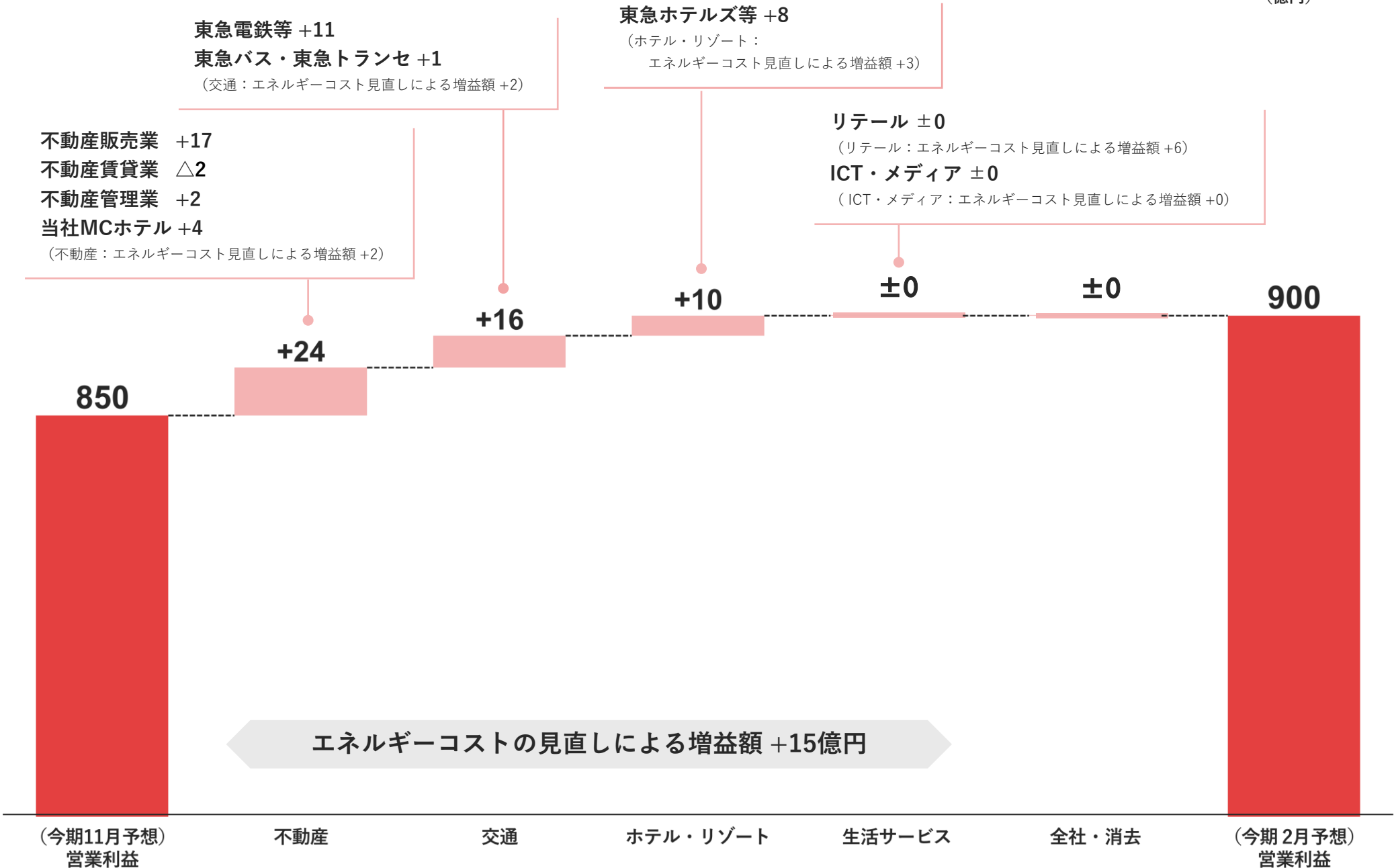
2023年度 セグメント別営業利益 業績予想ポイント (対前年度)

(億円)



2023年度 セグメント別営業利益 業績予想ポイント (対11月予想)

(億円)



- 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 2月予想
営業収益	(億円)	11,574	11,642	9,359	8,791	9,312	10,000	10,414
営業利益	(億円)	819	687	△ 316	315	446	700	900
親会社株主に帰属する 当期純利益	(億円)	578	423	△ 562	87	259	400	600
EPS	(円)	95.14	69.88	△ 93.08	14.58	42.94	—	99.60

財務指標

ROE	(%)	8.0	5.6	—	1.2	3.6	5.5	7.9
総資産営業利益率 (営業利益ROA)	(%)	3.5	2.8	—	1.3	1.8	—	3.4
総資産経常利益率 (ROA)	(%)	3.5	2.9	—	1.4	1.9	—	3.6
東急EBITDA	(億円)	1,766	1,765	747	1,283	1,446	1,700	1,986
EBITDA	(億円)	1,604	1,541	553	1,155	1,276	—	1,778
有利子負債	(億円)	10,664	11,510	11,822	11,957	12,875	—	12,645
純有利子負債	(億円)	10,322	10,916	11,362	11,435	12,182	—	12,233
有利子負債/ 東急EBITDA倍率	(倍)	6.0	6.5	15.8	9.3	8.9	7倍台	6.4
純有利子負債/ EBITDA倍率	(倍)	6.4	7.1	20.5	9.9	9.5	—	6.9

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

Ⅱ. 各事業の主要な業績指標

3Q（10-12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

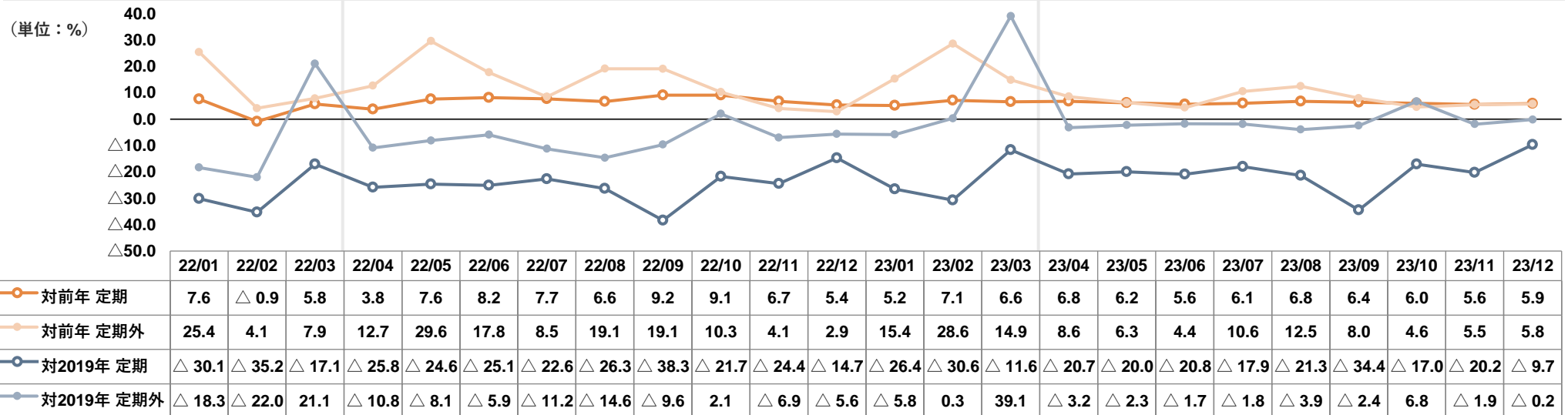
1月の状況

利用者数は対2019年比△11%程度で推移

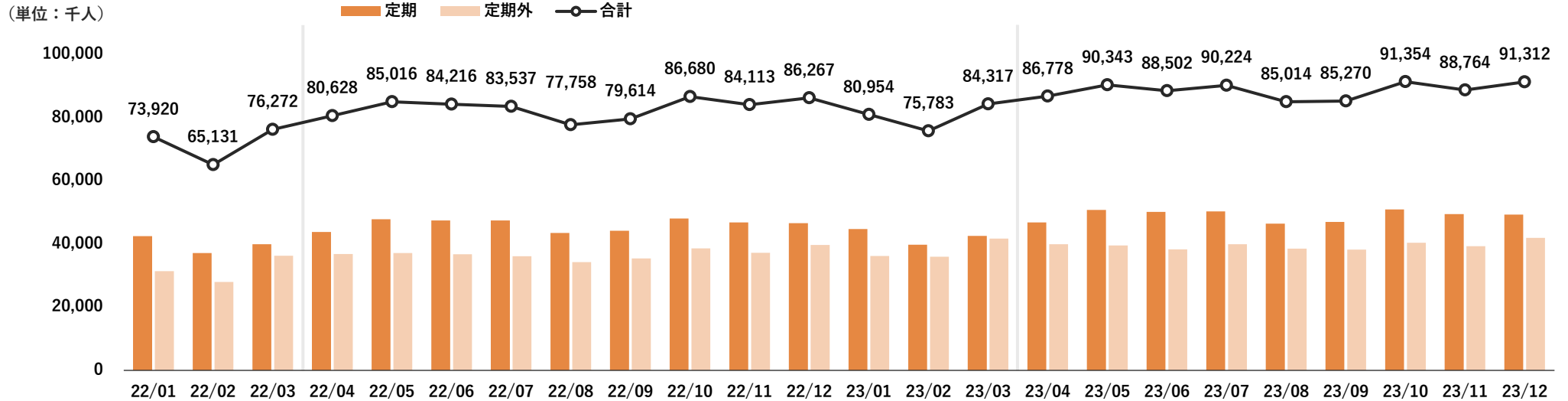
▶ 東急電鉄：輸送人員・運賃収入

	(単位：千人、百万円)	2022年度	2023年度	増減		2023年度	増減	
		3Q実績	3Q実績	対前年	対2019年度	通期予想	対前年	対2019年度
合計		747,829	797,561	+6.7%	△13.0%	1,052,399	+6.4%	△11.4%
輸送人員	定期外	332,100	356,263	+7.3%	△1.2%	472,968	+6.1%	+1.7%
	定期	415,729	441,298	+6.2%	△20.6%	579,431	+6.7%	△19.8%
合計		89,825	109,078	+21.4%	+0.6%	144,835	+20.4%	+2.9%
運賃収入	定期外	54,266	67,256	+23.9%	+14.1%	89,484	+21.9%	+18.0%
	定期	35,559	41,822	+17.6%	△15.5%	55,351	+18.0%	△14.7%

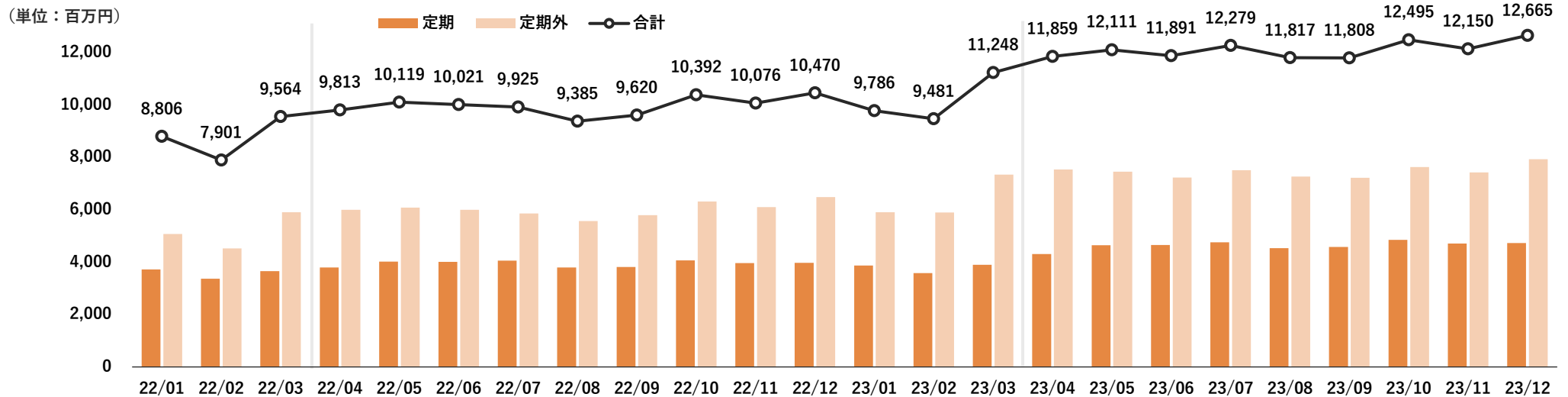
▶ 東急電鉄：輸送人員（対前年・対2019年 同月比）



▶ 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

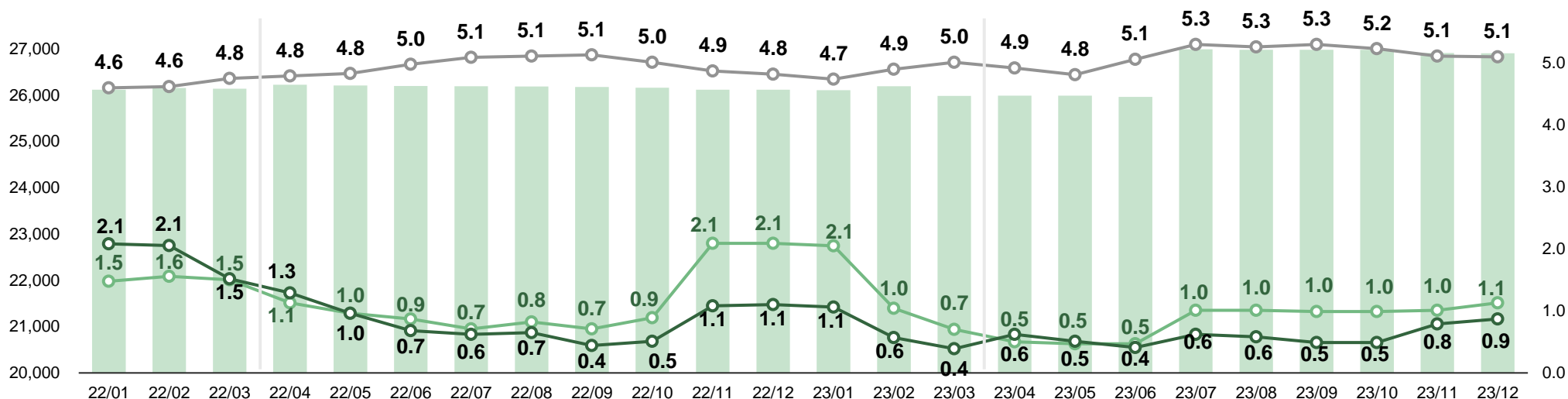
拠点駅に駅直結物件を多く保有する当社の優位性を背景に、低空室率を維持

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 3Q 実績	2023年度 3Q 実績	増減
マンション	214	29	△185
戸建・土地	0	9	+9
合計	214	38	△176

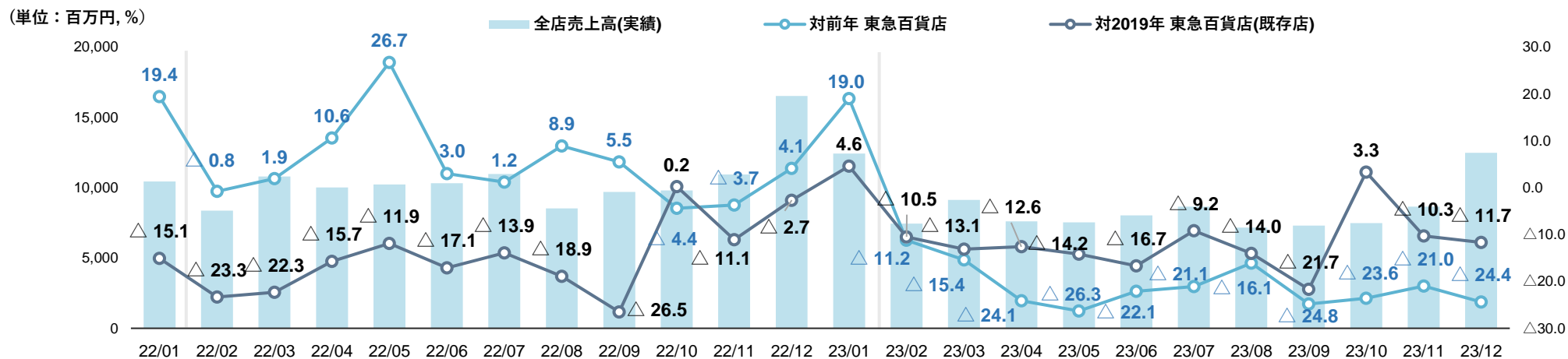
東急百貨店

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

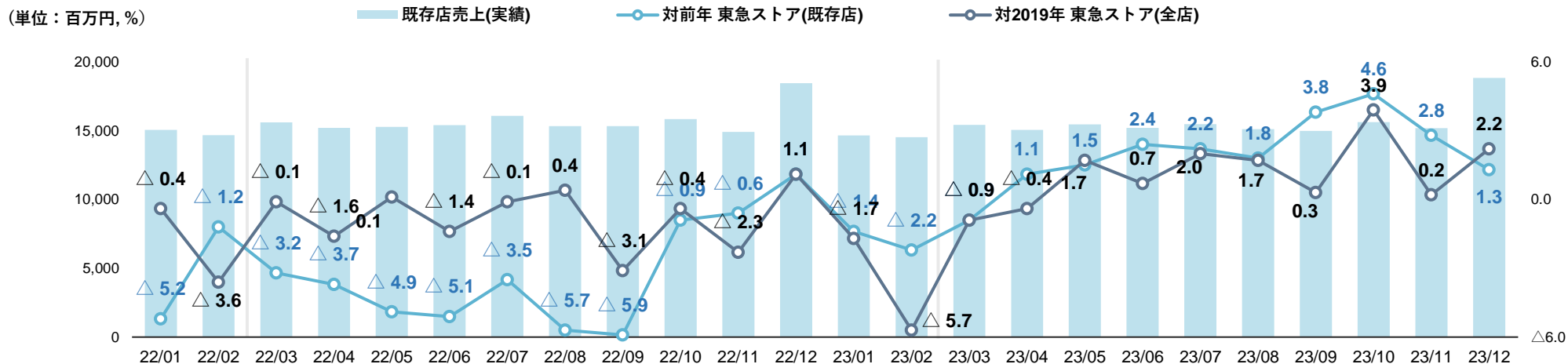
東急ストア

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）



東急ストア：売上高（実績 / 対前年・対2019年 同月比）



※ 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

3Q（10-12月）の状況

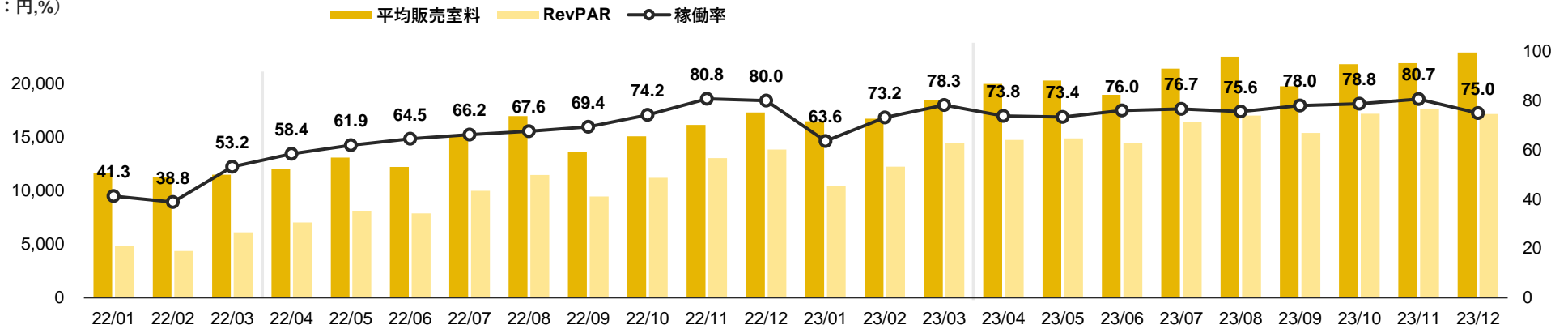
インバウンド需要の取り込み等に伴い、稼働率・平均販売室料（ADR）は堅調に回復

1月の状況

足元での稼働率 Δ 67%程度で推移

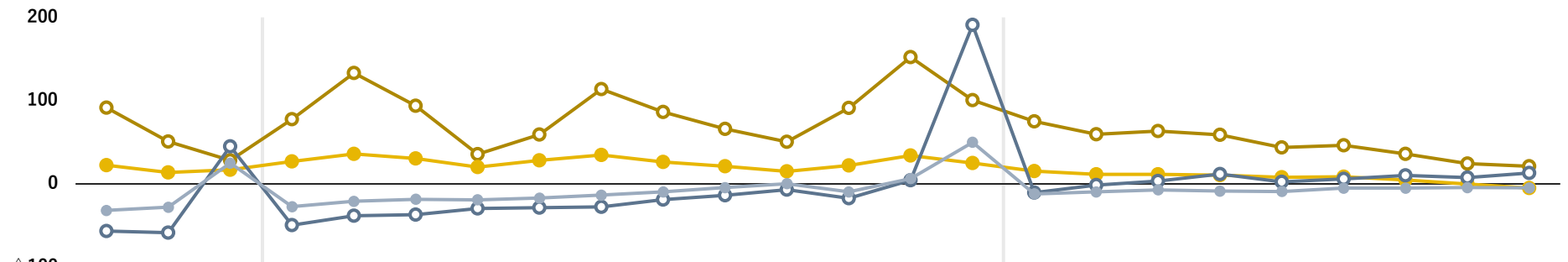
▶ 平均販売室料・RevPAR・稼働率（実績）

（単位：円,%）



▶ 店舗総収入・稼働率（対前年・対2019年 同月比）

（単位：%, P）



	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	23/10	23/11	23/12
○ 対前年 店舗総収入	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	36.2	24.5	21.4
● 対前年 稼働率	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	4.6	Δ 0.1	Δ 5.0
○ 対2019年 店舗総収入	Δ 56.8	Δ 58.6	45.1	Δ 49.5	Δ 38.3	Δ 36.9	Δ 29.5	Δ 28.7	Δ 27.5	Δ 19.0	Δ 13.5	Δ 7.0	Δ 17.2	4.5	191.4	Δ 10.6	Δ 1.4	3.3	12.0	2.6	6.2	10.3	7.7	13.0
● 対2019年 稼働率	Δ 31.9	Δ 28.0	25.0	Δ 27.4	Δ 20.9	Δ 18.5	Δ 19.1	Δ 17.0	Δ 13.5	Δ 9.6	Δ 4.3	0.3	Δ 9.6	6.4	50.1	Δ 12.0	Δ 9.5	Δ 7.1	Δ 8.6	Δ 9.0	Δ 5.0	Δ 5.0	Δ 4.4	Δ 4.7

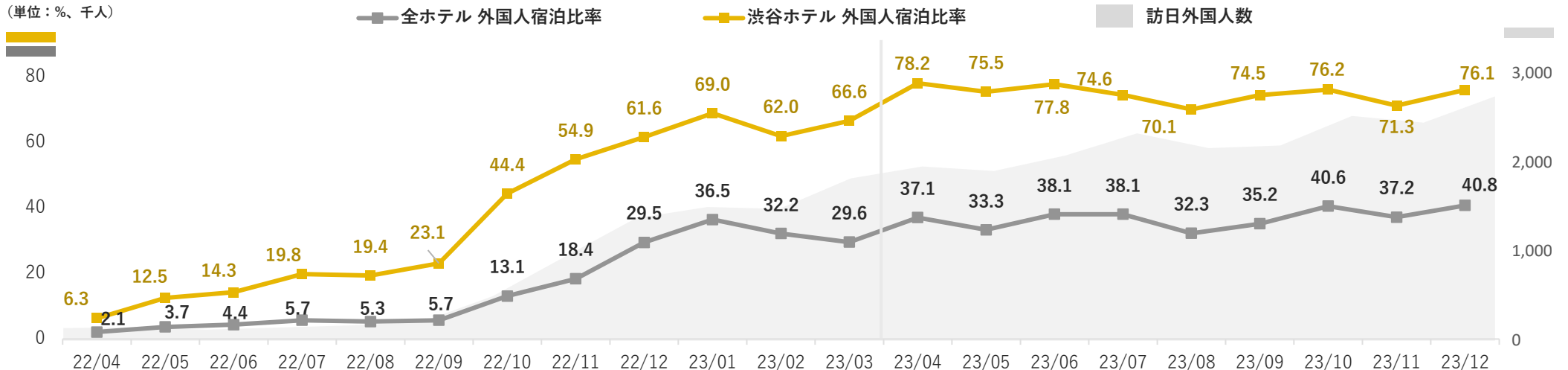
※上記は、(株)東急ホテルズのほか、当社、東急ホテルズ&リゾート(株)、(株)THMが運営するホテルを含む数値

※上記、平均販売室料・RevPARについてはサービス料を含む数値

● 渋谷エリアをはじめ、都心の商業施設・ホテルにおいてインバウンド需要を着実に取り込む

▶ ホテル事業 外国人宿泊比率

(単位：%、千人)

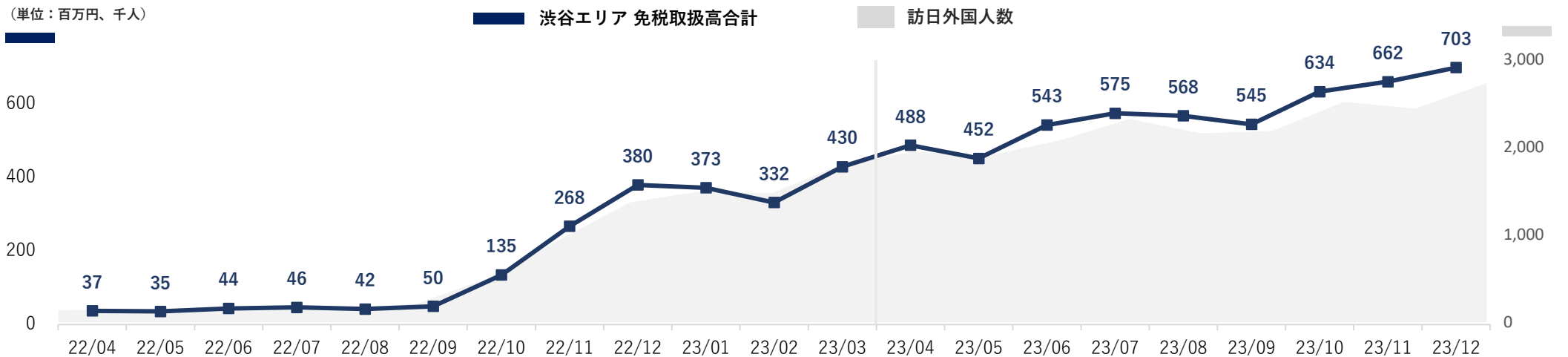


※ 渋谷ホテル：セルリアンタワー東急ホテル、SHIBUYA STREAM HOTEL、渋谷エクセルホテル東急、渋谷東急REIホテル

※ 訪日外客数は日本政府観光局（JNTO）統計データより

▶ 渋谷エリア 免税取扱高合計

(単位：百万円、千人)



※ 渋谷エリア対象施設：渋谷スクランブルスクエア、ShinQs、SHIBUYA109、MAGNET by SHIBUYA109、渋谷 東急フードショー、THE WINE by TOKYU DEPARTMENT STORE

※ 上記は、渋谷エリアの商業施設における免税取扱高を掲載しており、決算における売上高とは異なります

Ⅲ. 2023年度 第3四半期 決算実績 詳細資料

	2022年度 3Q実績	2023年度 3Q実績	増減	摘要
(単位：億円)				
営業収益	6,705	7,289	+ 583 (+ 8.7%)	交通 +235、不動産 +195、 生活サービス +59、ホテル・リゾート +162
営業利益	366	692	+ 326 (+ 89.1%)	交通 +199、不動産 +60、 生活サービス +13、ホテル・リゾート +52
営業外収益	113	129	+ 16 (+ 14.3%)	持分法投資利益 82 (+27)、受取利息・配当金 13 (+2)
営業外費用	100	95	△ 5 (△ 5.5%)	支払利息 63 (△0)
経常利益	379	726	+ 347 (+ 91.8%)	
特別利益	54	38	△ 16 (△ 29.6%)	
特別損失	61	39	△ 22 (△ 36.4%)	
税金等調整前四半期純利益	372	726	+ 354 (+ 95.2%)	
法人税等	119	219	+ 99 (+ 83.5%)	法人税・住民税・事業税 173 (+80)、法人税等調整額 45 (+19)
四半期純利益	252	506	+ 254 (+ 100.7%)	
非支配株主に帰属する四半期純利益	10	6	△ 3 (△ 35.7%)	
親会社株主に帰属する四半期純利益	242	500	+ 257 (+ 106.4%)	
その他の包括利益	212	145	△ 66 (△ 31.3%)	
四半期包括利益	464	652	+ 187 (+ 40.4%)	
東急EBITDA	1,075	1,465	+ 390 (+ 36.3%)	交通 +200、不動産 +83、生活サービス +19、 ホテル・リゾート +57、全社・消去 +29

* 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 3Q実績	2023年度 3Q実績	増減	摘要
		(単位：億円)			
営業収益	合計	6,705	7,289	+ 583 (+ 8.7%)	
営業利益	合計	366	692	+ 326 (+ 89.1%)	
交通	営業収益	1,359	1,594	+ 235 (+ 17.4%)	東急電鉄等 +197
	営業利益	99	299	+ 199 (+ 199.7%)	東急電鉄等 +174
不動産	営業収益	1,489	1,685	+ 195 (+ 13.2%)	当社 販売 +32、当社 賃貸 +75、当社MCホテル +83
	営業利益	216	277	+ 60 (+ 28.0%)	当社 販売 +10、当社 賃貸 +20、当社MCホテル +37
生活サービス	生活サービス計	3,786	3,846	+ 59 (+ 1.6%)	
	営業収益	2,436	2,446	+ 9 (+ 0.4%)	東急百貨店 △46、東急ストア +38
	ICT・メディア	1,350	1,400	+ 49 (+ 3.7%)	東急レクリエーション +31、東急エージェンシー +14
	生活サービス計	71	85	+ 13 (+ 19.1%)	
	営業利益	15	26	+ 10 (+ 68.1%)	東急百貨店 +0、東急ストア +12
	ICT・メディア	55	58	+ 2 (+ 5.2%)	東急エージェンシー +3
ホテル・リゾート	営業収益	513	675	+ 162 (+ 31.6%)	東急ホテルズ等 +153
	営業利益	△ 24	28	+ 52 (-)	東急ホテルズ等 +48
消去等	営業収益	△ 443	△ 512	△ 69	
	営業利益	2	2	△ 0	

(単位：億円)	2022年度 3Q実績	2023年度 3Q実績	増減	摘要
営業利益	366	692	+ 326 (+ 89.1%)	
営業外収益	113	129	+ 16 (+ 14.3%)	
受取利息・配当金	11	13	+ 2	
持分法投資利益	55	82	+ 27	東急不動産ホールディングス 73 (+23)、東急建設 3 (△0)
その他営業外収益	46	33	△ 13	雇用調整助成金、その他コロナ関係助成金等 △12
営業外費用	100	95	△ 5 (△ 5.5%)	
支払利息	64	63	△ 0	
その他営業外費用	36	31	△ 5	
経常利益	379	726	+ 347 (+ 91.8%)	
特別利益	54	38	△ 16 (△ 29.6%)	
固定資産売却益	3	1	△ 2	
工事負担金等受入額	17	4	△ 13	
特定都市鉄道整備準備金取崩額	18	18	-	
その他特別利益	14	14	△ 0	
特別損失	61	39	△ 22 (△ 36.4%)	
工事負担金等圧縮額	13	3	△ 9	
その他特別損失	48	35	△ 12	
税金等調整前四半期純利益	372	726	+ 354 (+ 95.2%)	

	(単位：億円)			増減	摘要
	2022年度 3Q実績	2023年度 3Q実績			
交通事業	414	614	+ 200 (+ 48.3%)		
東急電鉄等	382	559	+ 177		
東急バス・東急トランセ	19	28	+ 8		
その他	12	26	+ 13		
不動産事業	404	488	+ 83 (+ 20.6%)		
不動産販売業	45	49	+ 4		
不動産賃貸業	336	374	+ 37		
不動産管理業	27	30	+ 3		
その他	△ 4	33	+ 37		
生活サービス事業	188	208	+ 19 (+ 10.5%)		
リテール	68	79	+ 10		
東急百貨店	10	11	+ 0		
東急ストア	36	49	+ 12		
その他	21	19	△ 2		
ICT・メディア	119	128	+ 9		
東急レクリエーション	17	22	+ 4		
イツ・コミュニケーションズ	60	60	△ 0		
東急エージェンシー	16	19	+ 3		
その他	24	25	+ 1		
ホテル・リゾート事業	△ 0	56	+ 57 (-)		
東急ホテルズ等	△ 3	50	+ 53		
その他	2	5	+ 3		
全社	66	96	+ 29 (+ 43.9%)		
受取利息配当金	11	13	+ 2		
持分法投資損益	55	82	+ 27		
消 去	1	1	△ 0		
合 計	1,075	1,465	+ 390 (+ 36.3%)		

※ 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	2023年度	増減	摘要
	3Q実績	3Q実績		
(単位：億円)				
営業収益	1,359	1,594	+ 235 (+ 17.4%)	輸送人員 +6.7% (定期外 +7.3%、定期 +6.2%) ┆ 運賃収入 +21.4% (定期外 +23.9%、定期 +17.6%)
東急電鉄等	1,001	1,198	+ 197 (+ 19.7%)	運賃収入 1,090 (+192)
東急バス・東急トランセ	190	203	+ 13 (+ 6.9%)	運賃収入 +6.8%
その他	167	192	+ 25 (+ 15.2%)	
営業利益	99	299	+ 199 (+ 199.7%)	
東急電鉄等	95	270	+ 174 (+ 183.8%)	
東急バス・東急トランセ	8	19	+ 11 (+ 129.5%)	
その他	△ 3	9	+ 13 (-)	

東急電鉄 営業費用内訳

	2022年度	2023年度	2023-2022
	3Q 実績	3Q 実績	増減
(単位：億円)			
営業費用合計	909	930	+ 20
人件費	241	248	+ 6
動力費	63	65	+ 2
修繕費	55	57	+ 1
経費	242	247	+ 5
諸税	51	52	+ 1
減価償却費	254	258	+ 4

	2022年度 3Q実績	2023年度 3Q実績	増減	摘要
(単位：億円)				
営業収益	1,489	1,685	+ 195 (+ 13.2%)	
不動産販売業	201	223	+ 22 (+ 11.0%)	
うち、当社不動産販売	148	180	+ 32 (+ 21.7%)	物件販売数の増加
不動産賃貸業	844	938	+ 93 (+ 11.1%)	
うち、当社不動産賃貸	742	817	+ 75 (+ 10.1%)	
不動産管理業	217	226	+ 9 (+ 4.4%)	
その他	226	296	+ 70 (+ 31.0%)	当社MCホテル 175 (+83)
営業利益	216	277	+ 60 (+ 28.0%)	
不動産販売業	37	35	△ 1 (△ 4.6%)	
うち、当社不動産販売	25	35	+ 10 (+ 38.9%)	物件販売数の増加
不動産賃貸業	163	185	+ 22 (+ 13.6%)	
うち、当社不動産賃貸	135	155	+ 20 (+ 15.3%)	
不動産管理業	23	27	+ 3 (+ 15.3%)	
その他	△ 7	29	+ 36 (-)	当社MCホテル 35 (+37)

	2022年度 3Q実績	2023年度 3Q実績	増減	摘要
(単位：億円)				
営業収益	2,436	2,446	+ 9 (+ 0.4%)	
東急百貨店	458	412	△ 46 (△ 10.1%)	売上高増減率 全店 △20.7% 既存店 △6.4% 総売上高（賃貸含む）増減率既存店 +7.9%
東急ストア	1,561	1,599	+ 38 (+ 2.5%)	売上高増減率 全店 +2.0% 既存店 +2.1%
その他	415	433	+ 17 (+ 4.3%)	
営業利益	15	26	+ 10 (+ 68.1%)	
東急百貨店	△ 10	△ 10	+ 0 (-)	
東急ストア	20	32	+ 12 (+ 60.7%)	
その他	6	4	△ 1 (△ 31.3%)	

	2022年度 3Q実績	2023年度 3Q実績	増減	摘要
(単位：億円)				
営業収益	1,350	1,400	+ 49 (+ 3.7%)	
東急レクリエーション	210	241	+ 31 (+ 15.0%)	
イツ・コミュニケーションズ	197	196	△ 1 (△ 0.8%)	
東急エージェンシー	324	339	+ 14 (+ 4.6%)	
その他	618	622	+ 4 (+ 0.7%)	
営業利益	55	58	+ 2 (+ 5.2%)	
東急レクリエーション	6	7	+ 0 (+ 11.0%)	
イツ・コミュニケーションズ	25	24	△ 1 (△ 5.6%)	
東急エージェンシー	14	18	+ 3 (+ 25.1%)	
その他	8	8	△ 0 (△ 1.6%)	

	2022年度 3Q実績	2023年度 3Q実績	増減	摘要			
				(参考) ホテル事業合算収支		2023年度 3Q実績	増減
営業収益	513	675	+ 162 (+ 31.6%)	ホテル・リゾート事業 (東急ホテルズ等)	営業収益	564	+ 153
東急ホテルズ等 (※)	410	564	+ 153 (+ 37.4%)	うち、開店・閉店等の 影響除く	営業利益	25	+ 48
その他	102	110	+ 8 (+ 8.2%)	不動産事業 (当社MCホテル)	営業収益	512	+ 101
営業利益	△ 24	28	+ 52 (-)		営業利益	40	+ 63
東急ホテルズ等 (※)	△ 23	25	+ 48 (-)	ホテル事業 合計	営業収益	739	+ 237
その他	△ 1	2	+ 3 (-)		営業利益	60	+ 86

※「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 3Q	対前年 増減	対2019年度 増減	2023年度 3Q	対前年 増減	対2019年度 増減	2023年度 3Q	対前年 増減	対2019年度 増減
ホテル事業 (全体)	76.4	+7.1p	△ 7.2p	21,078	+6,287	+3,924	16,106	+5,856	+1,756
渋谷エリアホテル※ + ザ・キャピトルホテル東急	80.0	+9.6p	△ 6.9p	43,390	+18,189	+11,062	34,716	+16,966	+6,606

※渋谷エリアホテル：セルリアンタワー東急ホテル、SHIBUYA STREAM HOTEL、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 3Q実績	増減	摘要
(単位：億円)				
資産 合計	26,140	26,021	△ 118 (△ 0.5%)	
流動資産	4,223	4,183	△ 39 (△ 0.9%)	
固定資産	21,917	21,838	△ 78 (△ 0.4%)	
負債 合計	18,346	17,949	△ 396 (△ 2.2%)	
流動負債	7,690	7,233	△ 457 (△ 5.9%)	有利子負債 △290
固定負債	10,605	10,685	+ 79 (+ 0.7%)	有利子負債 +107
特別法上の準備金	50	31	△ 18 (△ 37.5%)	
純資産 合計	7,793	8,072	+ 278 (+ 3.6%)	株主資本 +121、 その他包括利益累計額 +122、非支配株主持分 +34
自己資本	7,406	7,650	+ 244 (+ 3.3%)	自己株式取得 △300、 その他有価証券評価差額金 +31 親会社株主に帰属する四半期純利益 +500、 配当金 △91
有利子負債 期末残高	12,875	12,692	△ 182 (△ 1.4%)	
自己資本比率	28.3%	29.4%	+ 1.1P	
D/E レシオ (倍)	1.7	1.7	-	

	2022年度 3Q実績	2023年度 3Q実績	増減	摘要
(単位：億円)				
設備投資 合計	736	491	△ 245 (△ 33.3%)	
交通	158	93	△ 64 (△ 40.9%)	東急電鉄等 △67
不動産	354	137	△ 216 (△ 61.2%)	当社 不動産賃貸 △223
生活サービス計	153	203	+ 50 (+ 33.1%)	
リテール	43	60	+ 17 (+ 39.5%)	
ICT・メディア	110	143	+ 33 (+ 30.6%)	
ホテル・リゾート	57	53	△ 3 (△ 6.1%)	
全社	16	9	△ 6	
消去	△ 2	△ 7	△ 4	
分譲土地建物 支出	190	292	+ 102 (+ 53.6%)	
減価償却費 合計	615	644	+ 29 (+ 4.7%)	交通 293 (+2)、不動産 200 (+15)、 生活サービス 123 (+6)、ホテル・リゾート 27 (+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

IV. 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 11月予想	増減
営業収益	9,312	10,414	+ 1,101 (+ 11.8%)	交通 +300、不動産 +702、 生活サービス △13、ホテル・リゾート +184	10,395	+ 19 (+ 0.2%)
営業利益	446	900	+ 453 (+ 101.8%)	交通 +229、不動産 +171、 生活サービス +5、ホテル・リゾート +45	850	+ 50 (+ 5.9%)
営業外収益	171	183	+ 11 (+ 6.7%)	持分法投資利益 115 (+21)	174	+ 9 (+ 5.2%)
営業外費用	143	145	+ 1 (+ 0.8%)	支払利息 85 (+0)	144	+ 1 (+ 0.7%)
経常利益	473	938	+ 464 (+ 98.0%)		880	+ 58 (+ 6.6%)
特別利益	107	130	+ 22 (+ 21.3%)		129	+ 0 (+ 0.8%)
特別損失	167	163	△ 4 (△ 2.4%)		163	- (-)
税金等調整前当期純利益	413	905	+ 491 (+ 118.7%)		846	+ 59 (+ 7.0%)
法人税等	143	303	+ 159 (+ 111.5%)	法人税・住民税・事業税 259 (+135)、法人税等調整額 44 (+24)	304	△ 1 (△ 0.3%)
当期純利益	270	602	+ 331 (+ 122.5%)		542	+ 60 (+ 11.1%)
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	600	+ 340 (+ 130.8%)		540	+ 60 (+ 11.1%)
東急EBITDA	1,446	1,986	+ 539 (+ 37.3%)	交通 +234、不動産 +201、生活サービス +18、 ホテル・リゾート +52、全社・消去 +31	1,934	+ 52 (+ 2.7%)

* 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 実績	2023年度 通期予想	増減	摘要	2023年度 11月予想	増減	
(単位：億円)								
営業収益	合計	9,312	10,414	+ 1,101 (+ 11.8%)		10,395	+ 19 (+ 0.2%)	
営業利益	合計	446	900	+ 453 (+ 101.8%)		850	+ 50 (+ 5.9%)	
交通	営業収益	1,840	2,141	+ 300 (+ 16.3%)	東急電鉄等 +237	2,123	+ 18 (+ 0.8%)	
	営業利益	85	315	+ 229 (+ 268.9%)	東急電鉄等 +199	299	+ 16 (+ 5.4%)	
不動産	営業収益	2,204	2,907	+ 702 (+ 31.9%)	当社 販売 +479、当社 賃貸 +86 当社MCホテル +98	2,892	+ 15 (+ 0.5%)	
	営業利益	288	460	+ 171 (+ 59.5%)	当社 販売 +121、当社 賃貸 +9 当社MCホテル +34	436	+ 24 (+ 5.5%)	
生活サービス	生活サービス計	5,172	5,159	△ 13 (△ 0.3%)		5,192	△ 33 (△ 0.6%)	
	営業収益	リテール	3,328	3,300	△ 28 (△ 0.9%)	東急百貨店 △84、東急ストア +45	3,319	△ 19 (△ 0.6%)
		ICT・メディア	1,843	1,859	+ 15 (+ 0.8%)	東急レクリエーション +36、東急エージェンシー △5	1,873	△ 14 (△ 0.7%)
		生活サービス計	110	116	+ 5 (+ 4.7%)		116	- (-)
	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	46	- (-)
		ICT・メディア	67	70	+ 2 (+ 4.2%)	東急レクリエーション △1、東急エージェンシー △5	70	- (-)
ホテル・リゾート	営業収益	708	893	+ 184 (+ 26.1%)	東急ホテルズ等 +182	875	+ 18 (+ 2.1%)	
	営業利益	△ 41	4	+ 45 (-)	東急ホテルズ等 +38	△ 6	+ 10 (-)	
消去等	営業収益	△ 612	△ 686	△ 73		△ 687	+ 1	
	営業利益	2	5	+ 2		5	-	

	(単位：億円)					
	2022年度 実績	2023年度 通期予想	増減	摘要	2023年度 11月予想	増減
営業利益	446	900	+ 453 (+ 101.8%)		850	+ 50 (+ 5.9%)
営業外収益	171	183	+ 11 (+ 6.7%)		174	+ 9 (+ 5.2%)
受取利息・配当金	14	22	+ 7		19	+ 3
持分法投資利益	93	115	+ 21		113	+ 2
その他営業外収益	62	46	△ 16		42	+ 4
営業外費用	143	145	+ 1 (+ 0.8%)		144	+ 1 (+ 0.7%)
支払利息	84	85	+ 0		87	△ 2
その他営業外費用	58	60	+ 1		57	+ 3
経常利益	473	938	+ 464 (+ 98.0%)		880	+ 58 (+ 6.6%)
特別利益	107	130	+ 22 (+ 21.3%)		129	+ 1 (+ 0.8%)
工事負担金等受入額	56	33	△ 23		32	+ 1
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		72	-
特別損失	167	163	△ 4 (△ 2.4%)		163	- (-)
工事負担金等圧縮額	43	28	△ 15		26	+ 2
その他特別損失	124	135	+ 10		137	△ 2
税金等調整前当期純利益	413	905	+ 491 (+ 118.7%)		846	+ 59 (+ 7.0%)

(単位：億円)	2022年度	2023年度	増減	摘要	2023年度	増減
	実績	通期予想			11月予想	
交通事業	532	767	+ 234 (+ 44.1%)		750	+ 17 (+ 2.3%)
東急電鉄等	487	691	+ 204		680	+ 11
東急バス・東急トランセ	22	35	+ 12		34	+ 1
その他	22	40	+ 18		35	+ 4
不動産事業	543	745	+ 201 (+ 37.1%)		720	+ 25 (+ 3.5%)
不動産販売業	78	199	+ 120		183	+ 15
不動産賃貸業	429	464	+ 34		463	+ 0
不動産管理業	40	49	+ 9		47	+ 2
その他	△ 4	31	+ 36		25	+ 6
生活サービス事業	269	288	+ 18 (+ 6.8%)		297	△ 9 (△ 3.0%)
リテール	115	120	+ 4		124	△ 4
東急百貨店	32	28	△ 3		29	△ 1
東急ストア	60	67	+ 7		70	△ 2
その他	23	23	+ 0		24	△ 0
ICT・メディア	154	168	+ 13		173	△ 5
東急レクリエーション	22	27	+ 5		32	△ 4
イツ・コミュニケーションズ	80	79	△ 0		83	△ 3
東急エージェンシー	17	12	△ 5		12	-
その他	33	48	+ 14		45	+ 2
ホテル・リゾート事業	△ 8	44	+ 52 (-)		30	+ 14 (+ 46.7%)
東急ホテルズ等	△ 5	36	+ 41		28	+ 7
その他	△ 3	7	+ 11		1	+ 6
全社	108	137	+ 28 (+ 26.2%)		132	+ 5 (+ 3.8%)
受取利息配当金	14	22	+ 7		19	+ 3
持分法投資損益	93	115	+ 21		113	+ 2
消 去	1	5	+ 3		5	-
合 計	1,446	1,986	+ 539 (+ 37.3%)		1,934	+ 52 (+ 2.7%)

※ 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

(単位：億円)	2022年度 実績	2023年度 通期予想	増減	摘要	2023年度 11月予想	増減
営業収益	1,840	2,141	+ 300 (+ 16.3%)	輸送人員 +6.4% (定期外 +6.1%、定期 +6.7%) □ 運賃収入 +20.4% (定期外 +21.9%、定期 +18.0%)	2,123	+ 18 (+ 0.8%)
東急電鉄等	1,348	1,585	+ 237 (+ 17.6%)	運賃収入 1,448 (+244)	1,577	+ 8 (+ 0.5%)
東急バス・東急トランセ	254	272	+ 17 (+ 7.1%)		271	+ 0 (+ 0.4%)
その他	237	283	+ 45 (+ 19.1%)		274	+ 8 (+ 3.3%)
営業利益	85	315	+ 229 (+ 268.9%)		299	+ 16 (+ 5.4%)
東急電鉄等	76	276	+ 199 (+ 259.7%)	【費用】減価償却費 351 (+7)、修繕費 110 (+9)、人件費 328 (+2)、 動力費 85 (△0)、経費 354 (+1、うち固定資産除却費△2)	265	+ 11 (+ 4.2%)
東急バス・東急トランセ	8	22	+ 13 (+ 158.5%)		21	+ 1 (+ 5.3%)
その他	△ 0	16	+ 16 (-)		12	+ 3 (+ 30.3%)

(単位：億円)	2022年度 実績	2023年度 通期予想	増減	摘要	2023年度 11月予想	増減
営業収益	2,204	2,907	+ 702 (+ 31.9%)		2,892	+ 15 (+ 0.5%)
不動産販売業	411	885	+ 473 (+ 115.2%)		887	△ 2 (△ 0.3%)
うち、当社不動産販売	345	824	+ 479 (+ 138.8%)	マンション分譲の販売戸数増加	826	△ 1 (△ 0.2%)
不動産賃貸業	1,173	1,272	+ 98 (+ 8.4%)		1,271	+ 0 (+ 0.1%)
うち、当社不動産賃貸	1,006	1,092	+ 86 (+ 8.5%)		1,093	△ 0 (△ 0.0%)
不動産管理業	298	321	+ 22 (+ 7.6%)		316	+ 5 (+ 1.6%)
その他	320	428	+ 107 (+ 33.6%)	当社MCホテル 229 (+98)	416	+ 11 (+ 2.8%)
営業利益	288	460	+ 171 (+ 59.5%)		436	+ 24 (+ 5.5%)
不動産販売業	67	179	+ 112 (+ 167.6%)		161	+ 17 (+ 10.9%)
うち、当社不動産販売	54	176	+ 121 (+ 223.8%)	マンション分譲の販売戸数増加	158	+ 17 (+ 11.3%)
不動産賃貸業	194	208	+ 14 (+ 7.3%)		211	△ 2 (△ 1.1%)
うち、当社不動産賃貸	158	168	+ 9 (+ 6.2%)		170	△ 1 (△ 0.9%)
不動産管理業	35	44	+ 9 (+ 25.7%)		42	+ 2 (+ 5.9%)
その他	△ 8	27	+ 35 (-)	当社MCホテル 34 (+34)	21	+ 6 (+ 29.5%)

(単位：億円)	2022年度	2023年度	増減	摘要	2023年度	増減
	実績	通期予想			11月予想	
営業収益	3,328	3,300	△ 28 (△ 0.9%)		3,319	△ 19 (△ 0.6%)
東急百貨店	669	584	△ 84 (△ 12.7%)	売上高増減率全店△32.8% 既存店△11.9% 総売上高（賃貸含む）増減率既存店+8.9%	609	△ 24 (△ 4.1%)
東急ストア	2,099	2,144	+ 45 (+ 2.1%)	売上高増減率 全店 +1.8% 既存店 +2.4%	2,134	+ 10 (+ 0.5%)
その他	560	571	+ 10 (+ 2.0%)		575	△ 4 (△ 0.7%)
営業利益	43	46	+ 2 (+ 5.4%)		46	- (-)
東急百貨店	3	0	△ 2 (△ 84.7%)		0	- (-)
東急ストア	38	41	+ 3 (+ 9.7%)		42	△ 0 (△ 0.4%)
その他	2	3	+ 1 (+ 73.8%)		3	+ 0 (+ 4.7%)

	2022年度	2023年度	増減	摘要	2023年度	増減
	実績	通期予想			11月予想	
(単位：億円)						
営業収益	1,843	1,859	+ 15 (+ 0.8%)		1,873	△ 14 (△ 0.7%)
東急レクリエーション	278	314	+ 36 (+ 13.1%)		322	△ 7 (△ 2.4%)
イツ・コミュニケーションズ	264	260	△ 3 (△ 1.4%)		263	△ 2 (△ 0.9%)
東急エージェンシー	441	435	△ 5 (△ 1.2%)		430	+ 5 (+ 1.3%)
その他	859	847	△ 12 (△ 1.4%)		856	△ 9 (△ 1.1%)
営業利益	67	70	+ 2 (+ 4.2%)		70	- (-)
東急レクリエーション	8	7	△ 1 (△ 13.1%)		10	△ 3 (△ 30.7%)
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	22	+ 11 (+ 108.3%)		19	+ 3 (+ 16.6%)

(参考) ホテル事業合算収支

(単位：億円)	2022年度	2023年度	増減	概要	2023年度	増減	2023年度	増減
	実績	通期予想			通期予想		11月予想	
営業収益	708	893	+ 184 (+ 26.1%)				875	+ 18 (+ 2.1%)
東急ホテルズ等 (※)	565	747	+ 182 (+ 32.3%)	ホテル・リゾート事業 (東急ホテルズ等)	営業収益 747	+ 182	731	+ 16 (+ 2.3%)
その他	142	145	+ 2 (+ 1.8%)	うち、開店・閉店等の 影響除く	営業利益 5	+ 38	143	+ 1 (+ 0.9%)
営業利益	△ 41	4	+ 45 (-)	不動産事業	営業収益 672	+ 107	△ 6	+ 10 (-)
東急ホテルズ等 (※)	△ 32	5	+ 38 (-)	(当社MCホテル)	営業利益 37	+ 69	△ 3	+ 8 (-)
その他	△ 8	△ 1	+ 6 (-)	ホテル事業 合計	営業収益 229	+ 98	△ 2	+ 1 (-)
					営業利益 34	+ 34		
					営業収益 977	+ 280		
					営業利益 39	+ 72		

※「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)	75.2	+5.3p	△ 1.4p	20,989	+5,559	+4,304	15,786	+5,003	+3,013
渋谷エリア4ホテル※ + ザ・キャピトルホテル東急	79.7	+6.5p	+1.1p	43,462	+15,338	+11,832	34,619	+14,056	+9,758

※渋谷エリアホテル：セルリアンタワー東急ホテル、SHIBUYA STREAM HOTEL、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 11月予想	増減
営業活動キャッシュ・フロー	954	1,740	+ 785		1,609	+ 131
投資活動キャッシュ・フロー	△ 1,544	△ 1,088	+ 456		△ 1,172	+ 84
うち、設備投資	△ 1,523	△ 1,251	+ 272		△ 1,307	+ 56
うち、工事負担金等受入額	62	59	△ 3		56	+ 3
うち、資産売却入金	52	171	+ 118		154	+ 17
財務活動キャッシュ・フロー	746	△ 652	△ 1,398		△ 437	△ 215
うち、有利子負債純増減	904	△ 230	△ 1,134		△ 15	△ 215
うち、配当金支払等	△ 90	△ 392	△ 301	自己株式取得 △300	△ 392	-
フリーキャッシュ・フロー	△ 590	652	+ 1,242		437	+ 215
有利子負債 期末残高	12,875	12,645	△ 230	有利子負債/東急EBITDA倍率 6.4倍 (△2.5)	12,860	△ 215

(単位：億円)	2022年度 実績	2023年度 通期予想	増減	摘要	2023年度 11月予想	増減
設備投資 合計	1,576	1,233	△ 343 (△ 21.8%)		1,319	△ 86 (△ 6.5%)
交通	448	472	+ 23 (+ 5.2%)		446	+ 26 (+ 5.8%)
不動産	827	339	△ 488 (△ 59.0%)	当社 不動産賃貸 △448	425	△ 86 (△ 20.2%)
生活サービス計	219	314	+ 94 (+ 43.1%)		333	△ 19 (△ 5.7%)
リテール	71	106	+ 34 (+ 49.2%)		118	△ 12 (△ 10.2%)
ICT・メディア	148	208	+ 59 (+ 40.1%)		215	△ 7 (△ 3.3%)
ホテル・リゾート	101	101	△ 0 (△ 0.1%)		104	△ 3 (△ 2.9%)
全社	22	22	△ 0		26	△ 4
消去	△ 42	△ 15	+ 27		△ 15	—
分譲土地建物 支出	516	473	△ 43 (△ 8.5%)		568	△ 95 (△ 16.7%)
減価償却費 合計	829	878	+ 48 (+ 5.8%)	交通 401 (+7)、不動産 271 (+23)、 生活サービス 172 (+13)、ホテル・リゾート 34 (+3)	887	△ 9 (△ 1.0%)

※ 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)	<p>不動産事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ザ・キャピトルホテル 東急 ● セルリアンタワー東急ホテル 	<ul style="list-style-type: none"> ● SAPPORO STREAM HOTEL※3 ● THE HOTEL HIGASHIYAMA ● 札幌エクセルホテル東急 ● 赤坂エクセルホテル東急 ● 羽田エクセルホテル東急 ● 吉祥寺エクセルホテル東急 ● 富山エクセルホテル東急 ● 大阪エクセルホテル東急 ● 松江エクセルホテル東急 ● 博多エクセルホテル東急 ● 札幌東急REIホテル ● 渋谷東急REIホテル ● 横浜東急REIホテル ● 川崎キングスカイフロント東急REIホテル ● 新大阪江坂東急REIホテル ● 大阪東急REIホテル ● 神戸三宮東急REIホテル ● 神戸元町東急REIホテル ● 高松東急REIホテル ● 松山東急REIホテル ● 那覇東急REIホテル 	<p>不動産事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ザ・キャピトルホテル 東急 ● セルリアンタワー東急ホテル ● 金沢東急ホテル ● 渋谷ストリームエクセルホテル東急※2 	<ul style="list-style-type: none"> ● SAPPORO STREAM HOTEL※3 ● THE HOTEL HIGASHIYAMA ● 札幌エクセルホテル東急 ● 赤坂エクセルホテル東急※4 ● 羽田エクセルホテル東急 ● 吉祥寺エクセルホテル東急 ● 富山エクセルホテル東急 ● 大阪エクセルホテル東急 ● 松江エクセルホテル東急 ● 博多エクセルホテル東急 ● 札幌東急REIホテル ● 渋谷東急REIホテル ● 横浜東急REIホテル ● 川崎キングスカイフロント東急REIホテル ● 新大阪江坂東急REIホテル ● 大阪東急REIホテル ● 神戸三宮東急REIホテル ● 神戸元町東急REIホテル ● 高松東急REIホテル ● 松山東急REIホテル ● 那覇東急REIホテル

※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 2024年1月「SHIBUYA STREAM HOTEL」へリブランド ※3 2024年1月開業 ※4 2023年12月営業終了

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