

2021年度第2四半期 決算概況資料

2021年11月9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.	各セグメントの状況	8
III.	2021年度 第2四半期決算実績 詳細資料	13
IV.	2021年度 業績予想 詳細資料	26

Ⅰ. エグゼクティブ・サマリー

2021年度 第2四半期決算実績ポイント

	実績	対前年
営業収益	4,430 億円	+ 90 億円 (+ 2.1%)
営業利益	249 億円	+ 453 億円 -
経常利益	266 億円	+ 459 億円 -
親会社株主に帰属する 四半期純利益	241 億円	+ 513 億円 -

※収益認識基準影響を除く実質的な増収は801億円

【営業収益】

・前年の緊急事態宣言による外出自粛や店舗休業等からの収益改善に加え、大規模物件の販売もあり、対前年90億円の増収

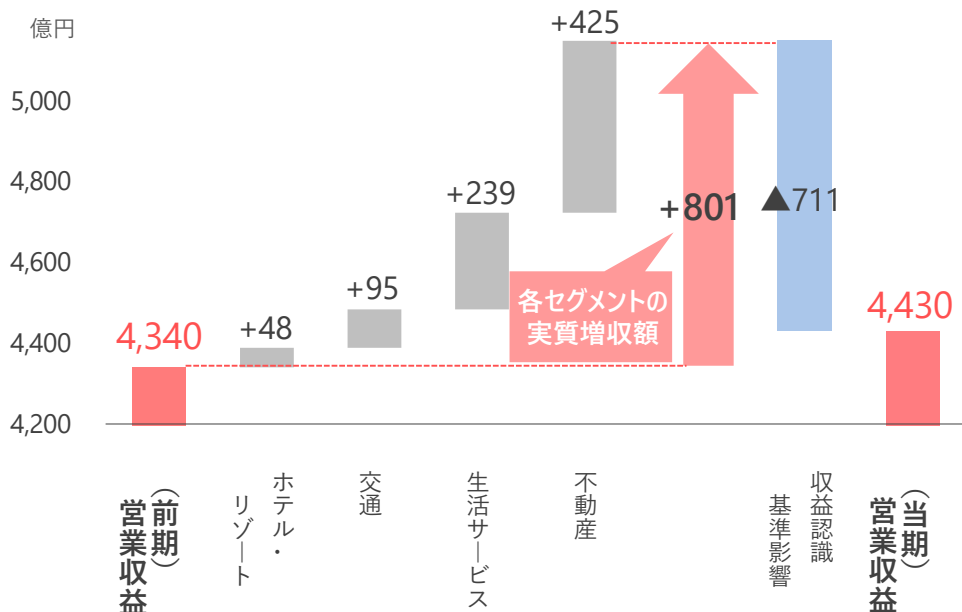
【営業利益】

・大規模物件販売のあった不動産セグメントを中心に、全セグメントで増益・損失額の改善となり、対前年453億円の増益

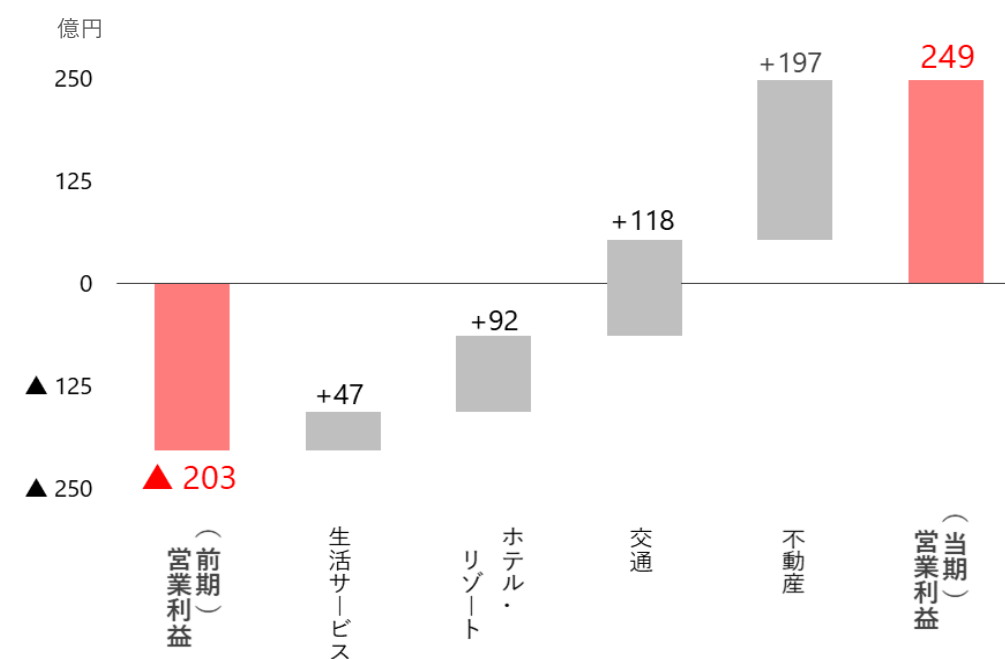
【親会社株主に帰属する四半期純利益】

・固定資産売却益の計上により、親会社株主に帰属する四半期純利益は対前年513億円の増益

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）



(参考) 第2四半期決算 収益認識基準適用に伴う影響

(単位：億円)		①	②	①－②	増減事由	③	②－③
		2021年度 2Q実績 (新基準)	2021年度 2Q実績 (旧基準)	新旧基準 による 増減		2020年度 2Q実績 (旧基準)	実質 対前年度 増減
営業収益	合計	4,430	5,141	△ 711 (△ 13.8%)		4,340	+ 801 (+ 18.4%)
交通	営業収益	795	790	+ 4		695	+ 95
不動産	営業収益	1,242	1,299	△ 56	東急ジオックス △56	874	+ 425
	生活サービス計	2,475	3,133	△ 658		2,894	+ 239
生活サービス	営業収益						
	リテール	1,659	2,085	△ 425	東急百貨店 △357 東急ストア △31	1,994	+ 90
	ICT・メディア	815	1,048	△ 232	東急エージェンシー △209 東急パワーサプライ △17	900	+ 148
ホテル・リゾート	営業収益	195	197	△ 1		149	+ 48
消去等	営業収益	△ 279	△ 279	-		△ 272	△ 6

2021年度 11月時点業績予想の前提

業績予想の前提

- 新型コロナウイルス感染症の影響は、行動制約等が段階的に解除され国内の経済活動は正常化に向かう
- 緊急事態宣言の延長、再発令や夏場の感染拡大などにより、各事業の回復状況は想定より遅れが発生
- 業績予想数値は、再度の緊急事態宣言が発令されないことを前提として策定している

各セグメント業績予想の前提（2021年8月予想からの修正点）

セグメント	8月時点 業績予想の前提	11月時点 業績予想の前提
交通	<ul style="list-style-type: none"> ・東急電鉄 : 輸送人員 対2019年度△24.4% ※ 引き続きコロナ影響を注視（地方交通・バス）	<ul style="list-style-type: none"> ・東急電鉄 : 輸送人員 対2019年度△25.2% (上期実績は対2019年度△28.8%) ※ 引き続きコロナ影響を注視（地方交通・バス）
不動産	<ul style="list-style-type: none"> ・当社不販 : 資産回転型ビル事業における 収益貢献を考慮 ・当社不賃 : 現行契約条件の継続、 空室リスクは見込まない 	<ul style="list-style-type: none"> ・当社不販 : 資産回転型ビル事業における 収益貢献が<u>実現</u> ・当社不賃 : 変更なし
生活サービス(※)	<ul style="list-style-type: none"> ・東急百貨店 : 売上高 対前年+16.5% ・東急ストア : 概ね前年並みの売上高 	<ul style="list-style-type: none"> ・東急百貨店 : 売上高 対前年+5.0% ・東急ストア : 変更なし
ホテル・リゾート	<ul style="list-style-type: none"> ・東急ホテルズ : 通期稼働率53.8% 	<ul style="list-style-type: none"> ・東急ホテルズ : 通期稼働率46.6%

※東急百貨店・東急ストアについては「収益認識に関する会計基準」適用前の数値による想定

2021年度 業績予想ポイント

	通期予想	対前年	対8月予想
営業収益	8,684 億円	△ 675 億円 (△ 7.2%)	△ 298 億円 (△ 3.3%)
営業利益	250 億円	+ 566 億円 -	+ 50 億円 (+ 25.0%)
経常利益	252 億円	+ 520 億円 -	+ 96 億円 (+ 61.5%)
親会社株主に帰属する 当期純利益	100 億円	+ 662 億円 -	- (-)

※ 収益認識基準適用前では対前年約850億円の増収

(対8月予想との比較ポイント)

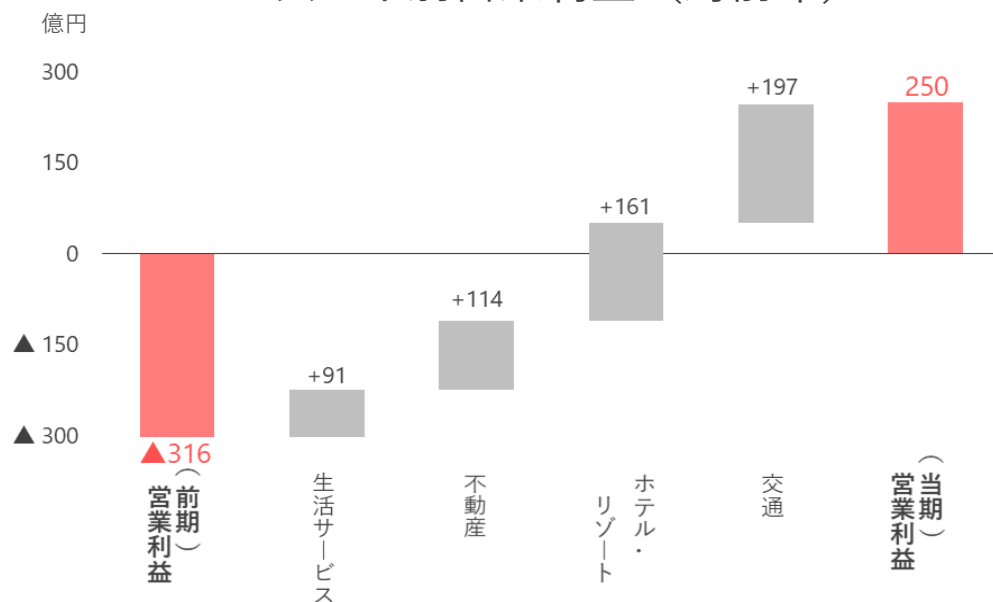
【営業収益・営業利益】

- ・コロナ影響からの回復が当初想定より遅れている鉄道・百貨店・ホテルを中心に減収を見込むが、不動産販売業の好調等もあり、営業増益を見込む

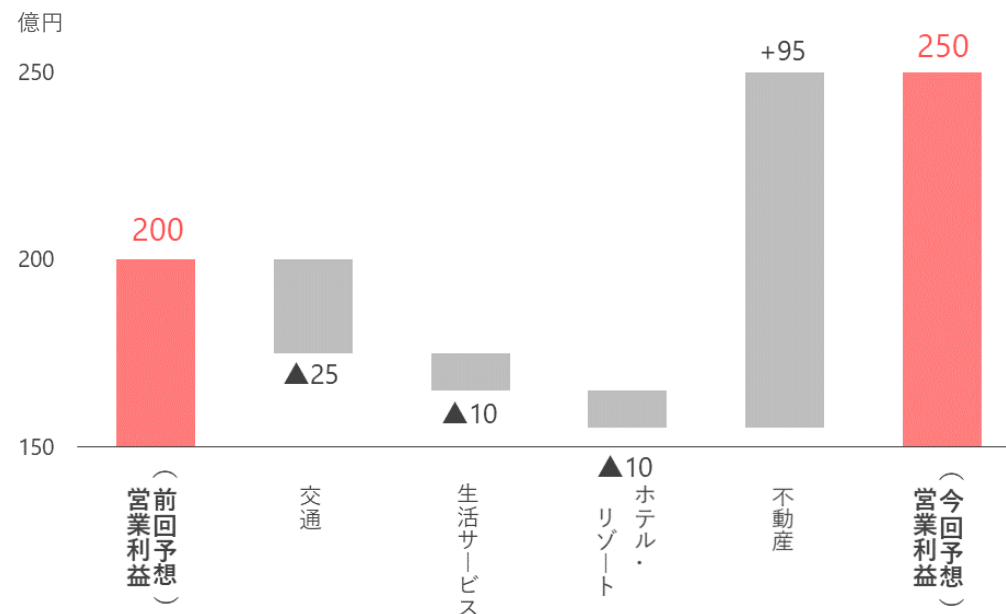
【親会社株主に帰属する当期純利益】

- ・営業利益は増益となるものの、構造改革の取り組みやコロナ感染拡大の長期化による影響が大きい事業（交通、百貨店、ホテル等）での損失発生リスクを考慮し、最終利益は据え置く

セグメント別営業利益（対前年）



セグメント別営業利益（対8月予想）



資金・株主還元の方

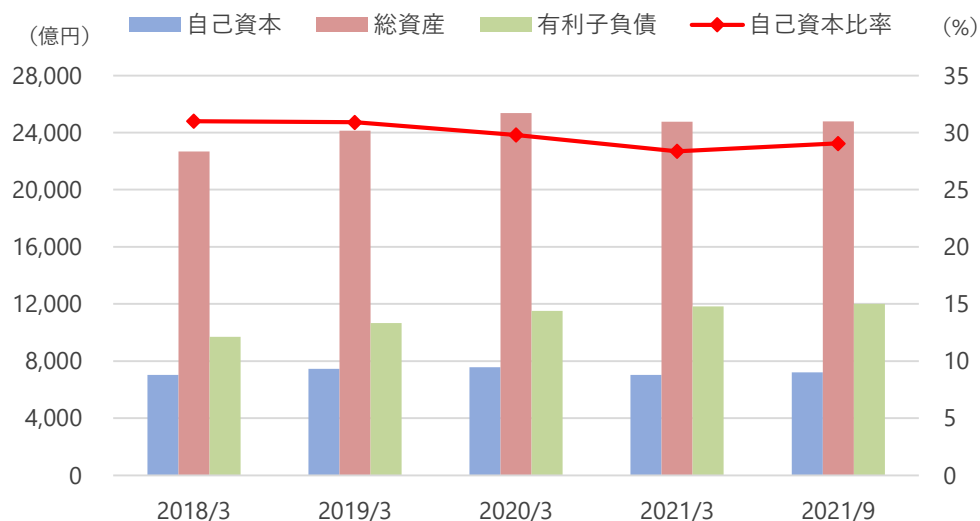
資金

- 資産売却等に伴う回収資金については、有利子負債の水準を維持しながら、一部を今後の成長投資等に充当していく
- 公募増資については、一定の財務健全性を確保できており、現時点では検討していない

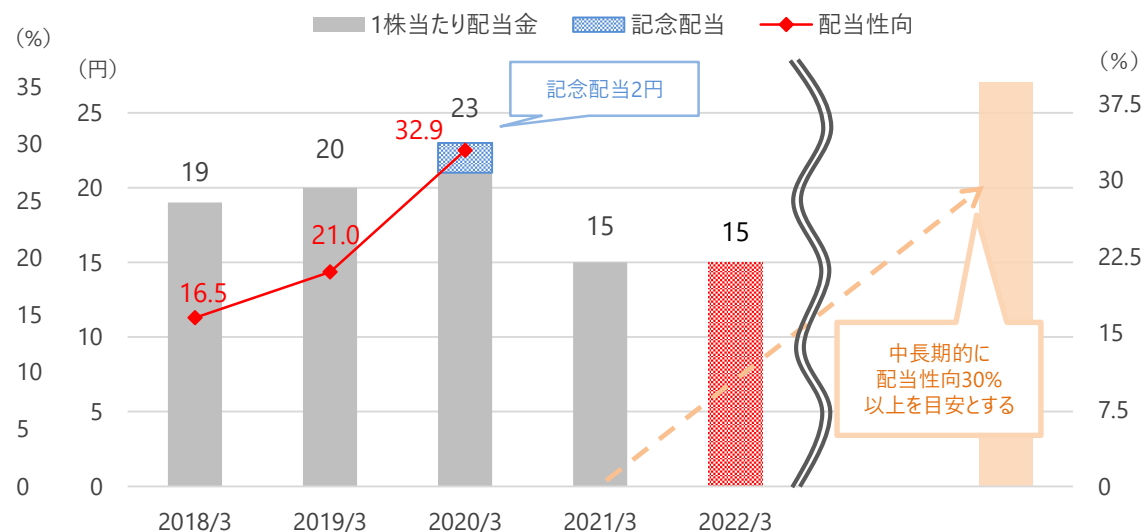
株主還元

- 安定配当の継続
- 中長期的には配当性向30%以上を目安とし、総還元性向も意識した株主還元を目指す
- 今期は年間15円を予定

自己資本比率・有利子負債の推移



1株当たり配当金と配当性向の推移



II. 各セグメントの状況

鉄軌道事業の状況（1）

【2Q(7-9月)の状況】夏場の新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、輸送人員は低調に推移

【10月の状況】緊急事態宣言が解除されたものの、利用者数の回復は当初想定を下回る

東急電鉄：輸送人員・運賃収入

(単位：千人、百万円)

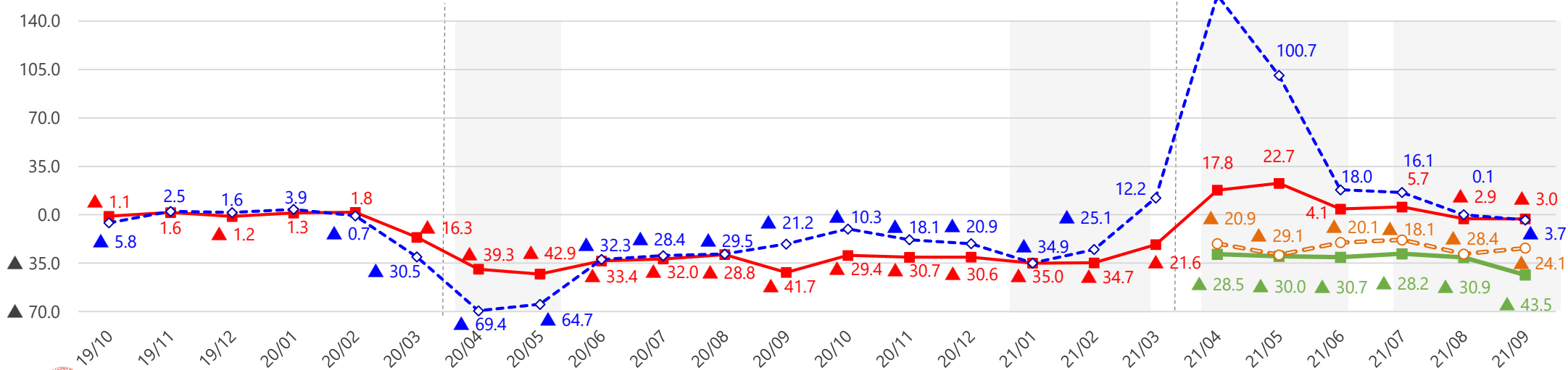
		2021年度 2Q実績	2020年度 2Q実績	増減	2021年度 通期予想	2020年度 実績	増減
輸送人員	合計	440,178	381,288	+15.4%	888,185	805,783	+10.2%
	定期外	184,345	141,659	+30.1%	389,888	327,165	+19.2%
	定期	255,833	239,629	+6.8%	498,296	478,618	+4.1%
運賃収入	合計	52,213	45,376	+15.1%	106,873	97,278	+9.9%
	定期外	29,884	22,785	+31.2%	63,133	52,781	+19.6%
	定期	22,329	22,591	△1.2%	43,739	44,496	△1.7%

東急電鉄：輸送人員（対前年・対2019年 同月比）

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

緊急事態宣言発令期間

(単位：%)

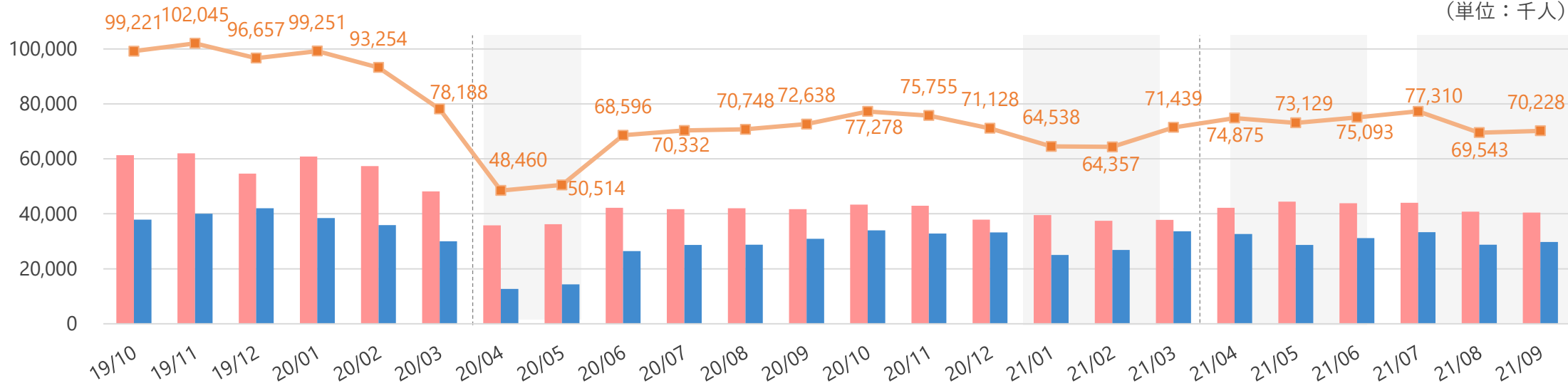


鉄軌道事業の状況 (2)

東急電鉄：輸送人員（実績）

■ 定期
 ■ 定期外
 ■ 合計
 緊急事態宣言発令期間

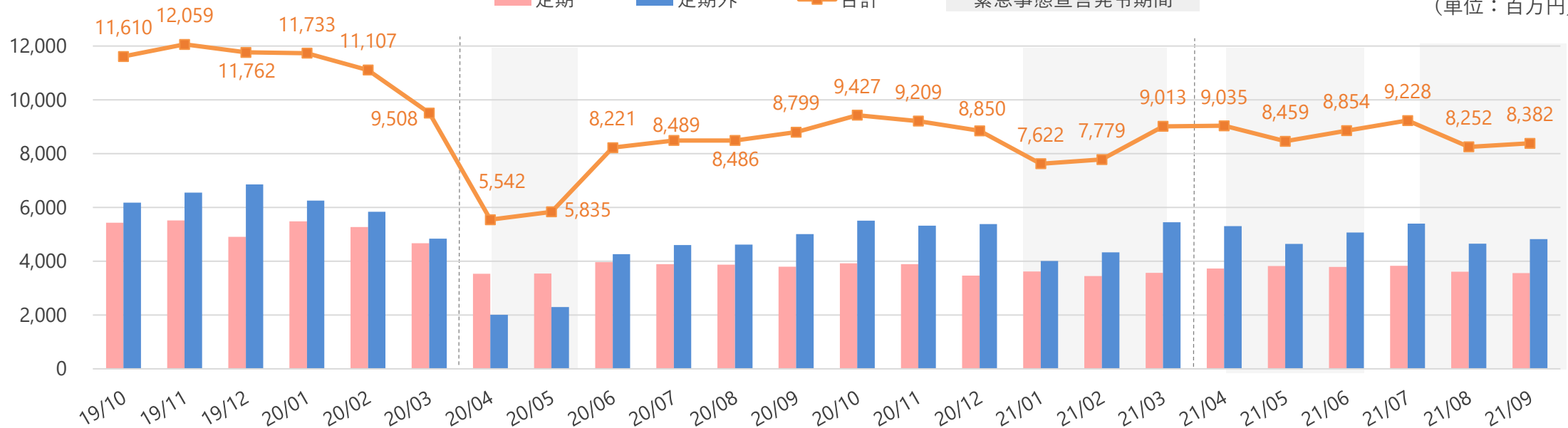
(単位：千人)



東急電鉄：運賃収入（実績）

■ 定期
 ■ 定期外
 ■ 合計
 緊急事態宣言発令期間

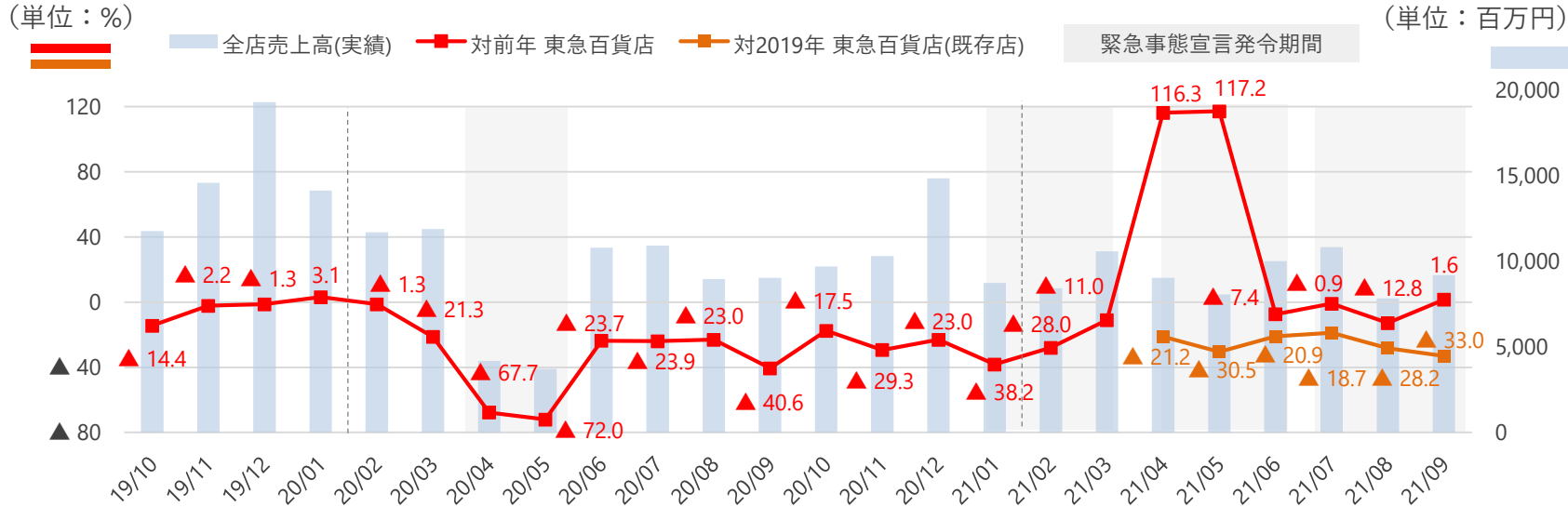
(単位：百万円)



小売事業の状況

【東急百貨店】足元ではコロナウイルス感染者数の減少により、客数は回復傾向にある
 【東急ストア】10月以降、飲食店の営業制限解除等により、巣ごもり需要は落ち着きつつある

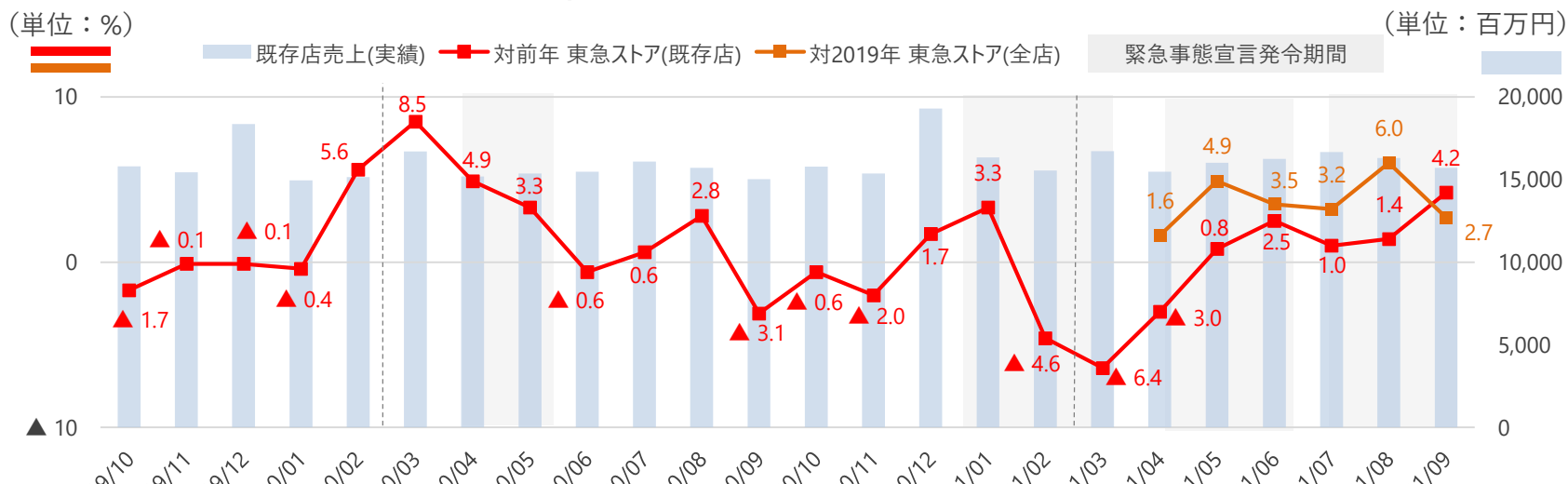
東急百貨店：売上高（実績 / 対前年・対2019年 同月比）



商品別売上高

	2022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	17	24%
婦人服・洋品	14	100%
その他衣料品	104	46%
身のまわり品	252	92%
雑貨	112	153%
家庭用品	117	31%
食料品	32	537%
その他	437	17%
合計	70	100.0%

東急ストア：売上高（実績 / 対前年・対2019年 同月比）



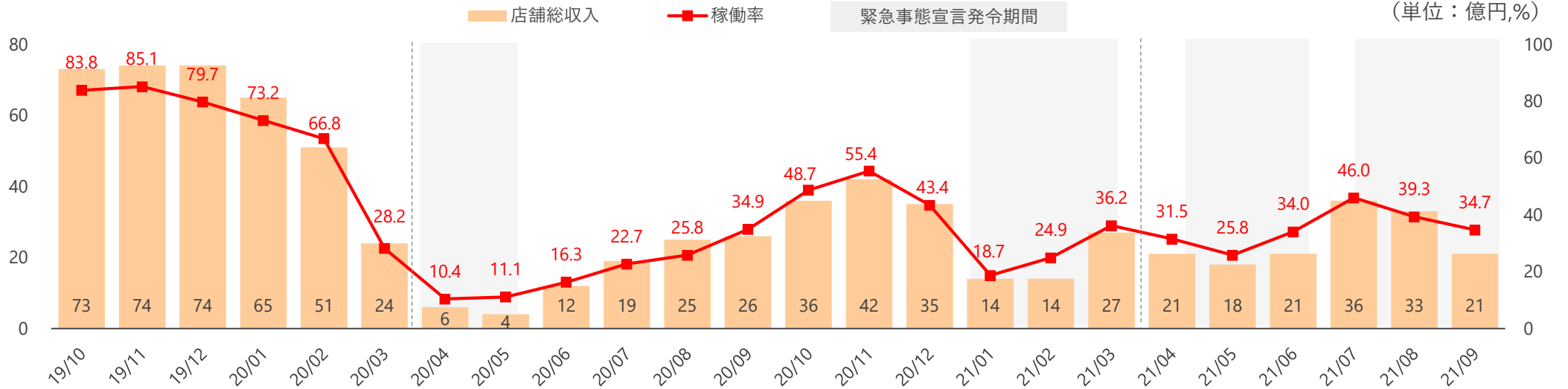
商品別売上高

	2022年2月期第2四半期	
	対前年 増減率	売上高 シェア
食料品	△ 0.5	90.9%
衣料品	1.3	0.9%
生活用品	△ 10.1	4.5%
その他	3.0	3.7%
合計	△ 0.8	100.0%

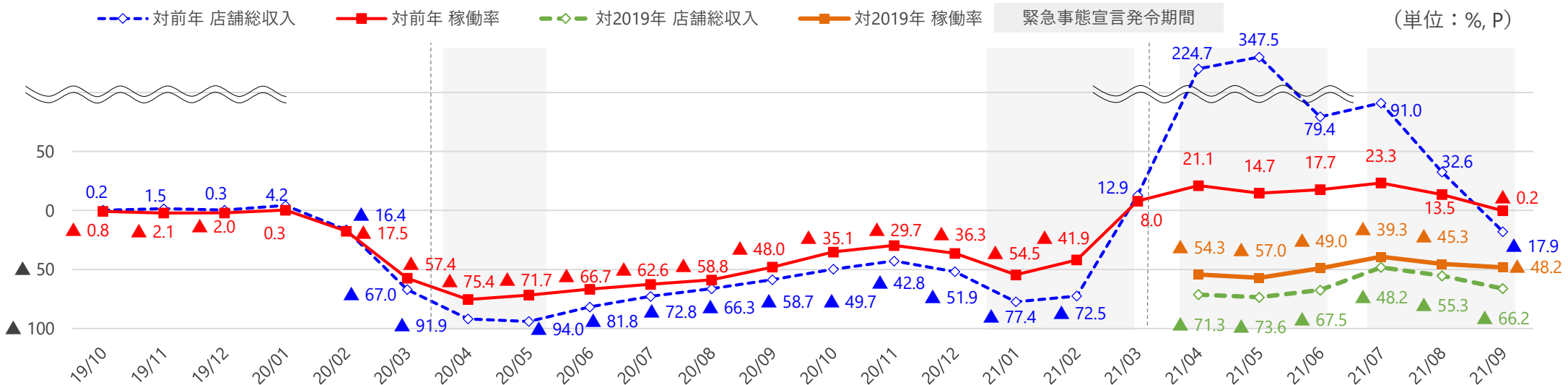
ホテル事業の状況

【2Q(7-9月)の状況】緊急事態宣言の再発令の影響により、厳しい事業環境が継続
 【10月の状況】緊急事態宣言の解除以降緩やかな回復基調にあり、稼働率は40%台後半で推移

店舗総収入・稼働率（実績）



店舗総収入・稼働率（対前年・対2019年 同月比）



III. 2021年度 第2四半期 決算実績 詳細資料

財務諸表サマリー

(単位：億円)	2021年度 2Q実績	2020年度 2Q実績	増減	摘要
営業収益	4,430	4,340	+ 90 (+ 2.1%)	交通 +100、不動産 +368、 生活サービス △418、ホテル リゾート +46
営業利益	249	△ 203	+ 453 (-)	交通 +118、不動産 +197、 生活サービス +47、ホテル リゾート +92
営業外収益	80	77	+ 3 (+ 4.3%)	持分法投資利益 13 (+7)、受取利息・配当金 11 (+2)
営業外費用	64	67	△ 2 (△ 4.4%)	支払利息 42 (△0)
経常利益	266	△ 193	+ 459 (-)	
特別利益	166	28	+ 137 (+ 476.9%)	固定資産売却益 143 (+143)
特別損失	33	88	△ 54 (△ 62.4%)	新型コロナウイルス感染症による損失 4 (△33)
税金等調整前四半期純利益	399	△ 252	+ 651 (-)	
法人税等	148	23	+ 125 (+ 543.4%)	法人税・住民税・事業税 102 (+71)、法人税等調整額 46 (+53)
四半期純利益	250	△ 275	+ 526 (-)	
非支配株主に帰属する四半期純利益	8	△ 4	+ 13 (-)	
親会社株主に帰属する四半期純利益	241	△ 271	+ 513 (-)	
その他の包括利益	60	21	+ 39 (+ 180.6%)	
四半期包括利益	311	△ 254	+ 565 (-)	
東急EBITDA	702	251	+ 451 (+ 179.9%)	交通 +117、不動産 +201、生活サービス +38、 ホテル リゾート +85、全社 消去 +8

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

セグメント別営業収支

(単位：億円)		2021年度 2Q実績	2020年度 2Q実績	増減	摘要	
営業収益	合計	4,430	4,340	+ 90 (+ 2.1%)		
営業利益	合計	249	△ 203	+ 453 (-)		
交通	営業収益	795	695	+ 100 (+ 14.5%)	東急電鉄等 +68	
	営業利益	△ 3	△ 121	+ 118 (-)	東急電鉄等 +78	
不動産	営業収益	1,242	874	+ 368 (+ 42.1%)	当社 販売 +350、当社 賃貸 +26	
	営業利益	320	123	+ 197 (+ 159.9%)	当社 販売 +181、当社 賃貸 +20	
生活サービス	生活サービス計	2,475	2,894	△ 418 (△ 14.5%)		
	営業収益	リテール	1,659	1,994	△ 334 (△ 16.8%)	東急百貨店 △353、東急ストア △27
	ICT・メディア	815	900	△ 84 (△ 9.4%)	東急レクリエーション +14 イツ コミュニケーションズ △3、東急エージェンシー △97	
	生活サービス計	22	△ 24	+ 47 (-)		
	営業利益	リテール	△ 8	△ 29	+ 21 (-)	東急百貨店 +19、東急ストア △8
	ICT・メディア	31	4	+ 26 (+ 530.1%)	東急レクリエーション +3 イツ コミュニケーションズ △5、東急エージェンシー +21	
ホテル・リゾート	営業収益	195	149	+ 46 (+ 31.5%)	東急ホテルズ等 +45	
	営業利益	△ 92	△ 184	+ 92 (-)	東急ホテルズ等 +82	
消去等	営業収益	△ 279	△ 272	△ 6		
	営業利益	1	3	△ 2		

営業外・特別損益

(単位：億円)	2021年度 2Q実績	2020年度 2Q実績	増減	摘要
営業利益	249	△ 203	+ 453 (-)	
営業外収益	80	77	+ 3 (+ 4.3%)	
受取利息・配当金	11	8	+ 2	
持分法投資利益	13	5	+ 7	東急不動産ホールディングス 23 (+22)、東急建設 △11 (△13)
その他営業外収益	56	63	△ 6	
営業外費用	64	67	△ 2 (△ 4.4%)	
支払利息	42	43	△ 0	
その他営業外費用	21	23	△ 2	
経常利益	266	△ 193	+ 459 (-)	
特別利益	166	28	+ 137 (+ 476.9%)	
固定資産売却益	143	0	+ 143	
工事負担金等受入額	6	3	+ 2	
特定都市鉄道整備準備金取崩額	12	12	-	
その他特別利益	3	12	△ 8	
特別損失	33	88	△ 54 (△ 62.4%)	
工事負担金等圧縮額	5	2	+ 2	
その他特別損失	27	85	△ 57	新型コロナウイルス感染症による損失 4 (△33)
税金等調整前四半期純利益	399	△ 252	+ 651 (-)	

セグメント別EBITDA

(単位：億円)	2021年度 2Q実績	2020年度 2Q実績	増減	摘要
交通事業	207	89	+ 117 (+ 131.1%)	
東急電鉄等	210	128	+ 81	
東急バス・東急トランセ	2	△ 20	+ 23	
その他	△ 5	△ 17	+ 12	
不動産事業	446	244	+ 201 (+ 82.4%)	
当社 不動産販売	195	12	+ 183	
当社 不動産賃貸	193	174	+ 19	
その他	56	58	△ 1	
生活サービス事業	99	60	+ 38 (+ 64.1%)	
リテール	26	11	+ 15	
東急百貨店	△ 4	△ 16	+ 12	
東急ストア	29	37	△ 7	
その他	1	△ 9	+ 10	
ICT・メディア	72	49	+ 23	
東急レクリエーション	0	△ 2	+ 3	
イツ・コミュニケーションズ	38	43	△ 5	
東急エージェンシー	11	△ 8	+ 19	
その他	22	16	+ 6	
ホテル・リゾート事業	△ 75	△ 161	+ 85 (-)	
東急ホテルズ等	△ 69	△ 146	+ 77	
その他	△ 5	△ 14	+ 8	
全社	24	14	+ 10 (+ 70.7%)	
受取利息配当金	11	8	+ 2	
持分法投資損益	13	5	+ 7	
消 去	0	3	△ 2	
合 計	702	251	+ 451 (+ 179.9%)	

* 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

セグメント情報① 交通事業

(単位：億円)	2021年度 2Q実績	2020年度 2Q実績	増減	摘要
営業収益	795	695	+ 100 (+ 14.5%)	輸送人員 +15.4% (定期外 +30.1%、定期 +6.8%) └ 運賃収入 +15.1% (定期外 +31.2%、定期 △1.2%)
東急電鉄等	591	522	+ 68 (+ 13.1%)	運賃収入 522 (+68)
東急バス・東急トランセ	114	97	+ 16 (+ 17.4%)	運賃収入 +18.6%
その他	89	74	+ 15 (+ 20.2%)	
営業利益	△ 3	△ 121	+ 118 (-)	
東急電鉄等	20	△ 58	+ 78 (-)	【費用】減価償却費 167 (△0)、修繕費 30 (+1)、 人件費 154 (△8)、動力費 26 (△4)、経費 94 (+1)
東急バス・東急トランセ	△ 5	△ 32	+ 27 (-)	
その他	△ 18	△ 30	+ 12 (-)	

セグメント情報② 不動産事業

(単位：億円)	2021年度 2Q実績	2020年度 2Q実績	増減	摘要
営業収益	1,242	874	+ 368 (+ 42.1%)	
当社 不動産販売	399	48	+ 350 (+ 722.7%)	資産回転型ビル事業による増
当社 不動産賃貸	470	443	+ 26 (+ 6.0%)	
その他	373	382	△ 9 (△ 2.4%)	収益認識基準適用に伴う影響（東急ジオックス）△56 当社ホテルMC +30、ベトナム住宅販売事業 +25
営業利益	320	123	+ 197 (+ 159.9%)	
当社 不動産販売	192	10	+ 181 (-)	資産回転型ビル事業による増
当社 不動産賃貸	92	72	+ 20 (+ 28.5%)	
その他	36	40	△ 4 (△ 11.8%)	当社ホテルMC △17、ベトナム住宅販売事業 +12

セグメント情報③ リテール事業

(単位：億円)	2021年度 2Q実績	2020年度 2Q実績	増減	摘要
営業収益	1,659	1,994	△ 334 (△ 16.8%)	
東急百貨店	350	704	△ 353 (△ 50.2%)	売上高増減率 全店 +7.0% 収益認識基準適用に伴う影響 △357
東急ストア	1,055	1,083	△ 27 (△ 2.6%)	売上高増減率 全店 +0.5% 既存店 △0.7% 収益認識基準適用に伴う影響 △31
その他	253	206	+ 47 (+ 22.8%)	東急モルズデベロップメント +10
営業利益	△ 8	△ 29	+ 21 (-)	
東急百貨店	△ 21	△ 40	+ 19 (-)	
東急ストア	18	26	△ 8 (△ 30.0%)	
その他	△ 5	△ 15	+ 10 (-)	

セグメント情報④ ICT・メディア事業

(単位：億円)	2021年度 2Q実績	2020年度 2Q実績	増減	摘要
営業収益	815	900	△ 84 (△ 9.4%)	
東急レクリエーション	101	86	+ 14 (+ 17.1%)	
イツツ・コミュニケーションズ	133	136	△ 3 (△ 2.7%)	
東急エージェンシー	262	360	△ 97 (△ 27.1%)	収益認識基準適用に伴う影響 △209
その他	318	315	+ 2 (+ 0.7%)	
営業利益	31	4	+ 26 (+ 530.1%)	
東急レクリエーション	△ 6	△ 9	+ 3 (-)	
イツツ・コミュニケーションズ	16	21	△ 5 (△ 26.0%)	
東急エージェンシー	10	△ 10	+ 21 (-)	
その他	10	3	+ 6 (+ 177.0%)	

セグメント情報⑤ ホテル・リゾート事業

(単位：億円)	2021年度 2Q実績	2020年度 2Q実績	増減	摘要
営業収益	195	149	+ 46 (+ 31.5%)	
東急ホテルズ等 (※)	144	99	+ 45 (+ 45.9%)	全店稼働率 36.0% (+13.7P)
その他	51	49	+ 1 (+ 2.7%)	
営業利益	△ 92	△ 184	+ 92 (-)	
東急ホテルズ等 (※)	△ 84	△ 166	+ 82 (-)	
その他	△ 8	△ 18	+ 10 (-)	

(※) 「東急ホテルズ等」には、(株)東急ホテルズのほか、資産保有している当社や合同会社ニュー・パースペクティブ・ワン、(株)ティ・エイ・プロパティーズを含んで表記しております

貸借対照表

(単位：億円)	2021年度 2Q実績	2020年度 実績	増減	摘要
資産 合計	24,782	24,760	+ 22 (+ 0.1%)	
流動資産	3,256	3,262	△ 5 (△ 0.2%)	
固定資産	21,526	21,498	+ 27 (+ 0.1%)	
負債 合計	17,062	17,235	△ 172 (△ 1.0%)	
流動負債	6,646	6,884	△ 238 (△ 3.5%)	有利子負債 +3
固定負債	10,328	10,250	+ 78 (+ 0.8%)	有利子負債 +178
特別法上の準備金	87	100	△ 12 (△ 12.5%)	
純資産 合計	7,720	7,525	+ 194 (+ 2.6%)	株主資本 +129、 その他包括利益累計額 +46、非支配株主持分 +18
自己資本	7,199	7,023	+ 176 (+ 2.5%)	親会社株主に帰属する四半期純利益 +241、 配当金 △30、会計方針変更による累積的影響額 △54
有利子負債 期末残高	12,004	11,821	+ 182 (+ 1.5%)	
自己資本比率	29.1%	28.4%	+ 0.7P	
D/Eレシオ (倍)	1.7	1.7	-	

キャッシュ・フロー計算書

(単位：億円)	2021年度 2Q実績	2020年度 2Q実績	増減	摘要
営業活動キャッシュ・フロー	323	△ 61	+ 384	
投資活動キャッシュ・フロー	△ 373	△ 719	+ 345	
うち、設備投資	△ 628	△ 703	+ 75	
うち、工事負担金等受入額	15	38	△ 22	
うち、資産売却入金	313	3	+ 310	
財務活動キャッシュ・フロー	88	666	△ 578	
うち、有利子負債純増減	176	735	△ 559	
うち、配当金支払等	△ 75	△ 66	△ 8	配当金支払 △30 (+36)、ESOP導入による自己株式取得 △45 (△45)
フリーキャッシュ・フロー	△ 50	△ 780	+ 730	
有利子負債 期末残高	12,004	12,246	△ 242	

セグメント別設備投資

(単位：億円)	2021年度 2Q実績	2020年度 2Q実績	増減	摘要
設備投資 合計	598	548	+ 49 (+ 9.1%)	
交通	212	103	+ 108 (+ 105.2%)	東急電鉄等 +112
不動産	191	220	△ 29 (△ 13.3%)	当社 不動産賃貸 △56
生活サービス計	193	172	+ 20 (+ 12.2%)	
リテール	121	96	+ 24 (+ 25.8%)	
ICT・メディア	71	75	△ 3 (△ 5.3%)	
ホテル・リゾート	7	48	△ 40 (△ 84.1%)	
全社	17	5	+ 11	
消去	△ 23	△ 1	△ 21	
分譲土地建物 支出	160	63	+ 96 (+ 151.1%)	
減価償却費 合計	409	424	△ 14 (△ 3.4%)	交通 194 (△4)、不動産 122 (+4)、 生活サービス 75 (△8)、ホテル リゾート 16 (△6)

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

IV. 2021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 通期予想	2020年度 実績	増減	摘要	2021年度 8月予想	増減
営業収益	8,684	9,359	△ 675 (△ 7.2%)	交通 +127、不動産 +275、 生活サービス △1,163、ホテル リゾート +95	8,982	△ 298 (△ 3.3%)
営業利益	250	△ 316	+ 566 (-)	交通 +197、不動産 +114、 生活サービス +91、ホテル リゾート +161	200	+ 50 (+ 25.0%)
営業外収益	147	182	△ 35 (△ 19.4%)	持分法投資利益 45 (△1)	95	+ 52 (+ 54.7%)
営業外費用	145	134	+ 10 (+ 8.1%)	支払利息 87 (+0)	139	+ 6 (+ 4.3%)
経常利益	252	△ 268	+ 520 (-)		156	+ 96 (+ 61.5%)
特別利益	203	194	+ 8 (+ 4.3%)		203	- (-)
特別損失	188	483	△ 295 (△ 61.1%)	[前年]減損損失 268	146	+ 42 (+ 28.8%)
税金等調整前当期純利益	267	△ 557	+ 824 (-)		213	+ 54 (+ 25.4%)
法人税等	167	25	+ 141 (+ 552.1%)	法人税・住民税・事業税 139 (+43)、法人税等調整額 28 (+97)	122	+ 45 (+ 36.9%)
当期純利益	100	△ 582	+ 682 (-)		91	+ 8 (+ 9.9%)
非支配株主に帰属する当期純利益	-	△ 20	+ 20 (-)		△ 9	+ 9 (-)
親会社株主に帰属する当期純利益	100	△ 562	+ 662 (-)		100	- (-)
東急EBITDA	1,231	747	+ 483 (+ 64.7%)	交通 +116、不動産 +124、生活サービス +90、 ホテル リゾート +149、全社 消去 +2	1,187	+ 44 (+ 3.7%)

* 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

セグメント別営業収支

(単位：億円)		2021年度 通期予想	2020年度 実績	増減	摘要	2021年度 8月予想	増減	
営業収益	合計	8,684	9,359	△ 675 (△ 7.2%)		8,982	△ 298 (△ 3.3%)	
営業利益	合計	250	△ 316	+ 566 (-)		200	+ 50 (+ 25.0%)	
交通	営業収益	1,647	1,519	+ 127 (+ 8.4%)	東急電鉄等 +97	1,691	△ 44 (△ 2.6%)	
	営業利益	△ 63	△ 260	+ 197 (-)	東急電鉄等 +139	△ 38	△ 25 (-)	
不動産	営業収益	2,252	1,976	+ 275 (+ 13.9%)	当社 販売 +201、当社 賃貸 +29	2,228	+ 24 (+ 1.1%)	
	営業利益	404	289	+ 114 (+ 39.4%)	当社 販売 +118、当社 賃貸 △8	309	+ 95 (+ 30.7%)	
生活サービス	生活サービス計	4,872	6,035	△ 1,163 (△ 19.3%)		5,101	△ 229 (△ 4.5%)	
	営業収益	リテール	3,251	4,132	△ 881 (△ 21.3%)	東急百貨店 △800、東急ストア △145	3,429	△ 178 (△ 5.2%)
		ICT・メディア	1,621	1,903	△ 282 (△ 14.8%)	イツ・コミュニケーションズ △4、東急E-ジェンシー △309	1,672	△ 51 (△ 3.1%)
		生活サービス計	53	△ 38	+ 91 (-)		63	△ 10 (△ 15.9%)
	営業利益	リテール	9	△ 38	+ 47 (-)	東急百貨店 +40、東急ストア △10	19	△ 10 (△ 52.6%)
		ICT・メディア	44	△ 0	+ 44 (-)	イツ・コミュニケーションズ △0、東急E-ジェンシー +14	44	- (-)
ホテル・リゾート	営業収益	474	378	+ 95 (+ 25.2%)	東急ホテルズ等 +85	538	△ 64 (△ 11.9%)	
	営業利益	△ 151	△ 312	+ 161 (-)	東急ホテルズ等 +139	△ 141	△ 10 (-)	
消去等	営業収益	△ 561	△ 551	△ 9		△ 576	+ 15	
	営業利益	7	4	+ 2		7	-	

営業外・特別損益

(単位：億円)	2021年度 通期予想	2020年度 実績	増減	摘要	2021年度 8月予想	増減
営業利益	250	△ 316	+ 566 (-)		200	+ 50 (+ 25.0%)
営業外収益	147	182	△ 35 (△ 19.4%)		95	+ 52 (+ 54.7%)
受取利息・配当金	13	13	△ 0		13	-
持分法投資利益	45	46	△ 1		51	△ 6
その他営業外収益	89	122	△ 33		31	+ 58
営業外費用	145	134	+ 10 (+ 8.1%)		139	+ 6 (+ 4.3%)
支払利息	87	86	+ 0		87	-
その他営業外費用	58	48	+ 9		52	+ 6
経常利益	252	△ 268	+ 520 (-)		156	+ 96 (+ 61.5%)
特別利益	203	194	+ 8 (+ 4.3%)		203	- (-)
固定資産売却益	144	3	+ 140		143	+ 1
工事負担金等受入額	11	133	△ 122		34	△ 23
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	23	33	△ 10		1	+ 22
特別損失	188	483	△ 295 (△ 61.1%)		146	+ 42 (+ 28.8%)
工事負担金等圧縮額	9	74	△ 65		34	△ 25
その他特別損失	179	409	△ 230	[前年]減損損失 268、新型コロナウイルス感染症による損失 36	112	+ 67
税金等調整前当期純利益	267	△ 557	+ 824 (-)		213	+ 54 (+ 25.4%)

セグメント別EBITDA

(単位：億円)	2021年度 通期予想	2020年度 実績	増減	摘要	2021年度 8月予想	増減
交通事業	381	264	+ 116 (+ 44.3%)		406	△ 25 (△ 6.2%)
東急電鉄等	380	313	+ 66		400	△ 20
東急バス・東急トランセ	6	△ 28	+ 34		11	△ 5
その他	△ 5	△ 20	+ 15		△ 5	-
不動産事業	669	544	+ 124 (+ 22.9%)		574	+ 95 (+ 16.6%)
当社 不動産販売	194	72	+ 121		152	+ 42
当社 不動産賃貸	364	376	△ 11		351	+ 13
その他	109	95	+ 14		69	+ 40
生活サービス事業	230	139	+ 90 (+ 65.0%)		240	△ 10 (△ 4.2%)
リテール	88	45	+ 42		98	△ 10
東急百貨店	37	△ 15	+ 53		47	△ 10
東急ストア	58	70	△ 11		58	-
その他	△ 8	△ 8	△ 0		△ 8	-
ICT・メディア	142	93	+ 48		142	-
イツツ・コミュニケーションズ	80	78	+ 1		80	-
東急エージェンシー	15	0	+ 14		5	+ 10
その他	46	13	+ 32		56	△ 10
ホテル・リゾート事業	△ 114	△ 263	+ 149 (-)		△ 104	△ 10 (-)
東急ホテルズ等	△ 110	△ 241	+ 131		△ 85	△ 25
その他	△ 3	△ 21	+ 18		△ 18	+ 15
消去	7	3	+ 3		7	-
合計	58	59	△ 1 (△ 2.6%)		64	△ 6 (△ 9.4%)
受取利息配当金	13	13	△ 0		13	-
持分法投資損益	45	46	△ 1		51	△ 6
合計	1,231	747	+ 483 (+ 64.7%)		1,187	+ 44 (+ 3.7%)

* 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

セグメント情報① 交通事業

(単位：億円)	2021年度 通期予想	2020年度 実績	増減	摘要	2021年度 8月予想	増減
営業収益	1,647	1,519	+ 127 (+ 8.4%)	輸送人員 +10.2% (定期外 +19.2%、定期 +4.1%) ┌ 運賃収入 +9.9% (定期外 +19.6%、定期 △1.7%)	1,691	△ 44 (△ 2.6%)
東急電鉄等	1,215	1,118	+ 97 (+ 8.7%)	運賃収入 1,068 (+95)	1,243	△ 28 (△ 2.3%)
東急バス・東急トランセ	228	203	+ 24 (+ 12.1%)		238	△ 10 (△ 4.2%)
その他	203	197	+ 5 (+ 2.8%)		209	△ 6 (△ 2.9%)
営業利益	△ 63	△ 260	+ 197 (-)		△ 38	△ 25 (-)
東急電鉄等	△ 20	△ 159	+ 139 (-)	【費用】減価償却費 344 (+1)、修繕費 102 (+9)、人件費 314 (△4)、 動力費 53 (△0)、経費 218 (△59、うち固定資産除却費 △61)	△ 0	△ 20 (-)
東急バス・東急トランセ	△ 11	△ 53	+ 41 (-)		△ 6	△ 5 (-)
その他	△ 31	△ 47	+ 16 (-)		△ 31	- (-)

セグメント情報② 不動産事業

(単位：億円)	2021年度 通期予想	2020年度 実績	増減	摘要	2021年度 8月予想	増減
営業収益	2,252	1,976	+ 275 (+ 13.9%)		2,228	+ 24 (+ 1.1%)
当社 不動産販売	489	287	+ 201 (+ 70.2%)	資産回転型ビル事業による増	452	+ 37 (+ 8.2%)
当社 不動産賃貸	961	932	+ 29 (+ 3.1%)		969	△ 8 (△ 0.8%)
その他	800	756	+ 44 (+ 5.9%)		805	△ 5 (△ 0.6%)
営業利益	404	289	+ 114 (+ 39.4%)	【前年度】特別損失に計上した固定費等 △6	309	+ 95 (+ 30.7%)
当社 不動産販売	187	68	+ 118 (+ 173.0%)	資産回転型ビル事業による増	145	+ 42 (+ 28.8%)
当社 不動産賃貸	152	161	△ 8 (△ 5.4%)	資産回転型ビル事業：一部物件を当社不動産販売へ振替 △7	139	+ 13 (+ 9.3%)
その他	63	59	+ 3 (+ 6.5%)	当社ホテルMC △30	23	+ 40 (+ 168.4%)

セグメント情報③ リテール事業

(単位：億円)	2021年度 通期予想	2020年度 実績	増減	摘要	2021年度 8月予想	増減
営業収益	3,251	4,132	△ 881 (△ 21.3%)		3,429	△ 178 (△ 5.2%)
東急百貨店	727	1,527	△ 800 (△ 52.4%)	売上高増減率 全店 +5.0% 収益認識基準適用に伴う影響 △730	905	△ 178 (△ 19.7%)
東急ストア	2,011	2,156	△ 145 (△ 6.7%)	売上高増減率 全店 +1.0% 既存店 +0.0% 収益認識基準適用に伴う影響 △168	2,011	— (—)
その他	512	448	+ 64 (+ 14.3%)		512	— (—)
営業利益	9	△ 38	+ 47 (—)		19	△ 10 (△ 52.6%)
東急百貨店	△ 23	△ 63	+ 40 (—)		△ 13	△ 10 (—)
東急ストア	38	48	△ 10 (△ 22.2%)		38	— (—)
その他	△ 5	△ 23	+ 17 (—)		△ 5	— (—)

セグメント情報④ ICT・メディア事業

(単位：億円)	2021年度 通期予想	2020年度 実績	増減	摘要	2021年度 8月予想	増減
営業収益	1,621	1,903	△ 282 (△ 14.8%)		1,672	△ 51 (△ 3.1%)
イツ・コミュニケーションズ	269	274	△ 4 (△ 1.7%)		269	－ (－)
東急エージェンシー	447	756	△ 309 (△ 40.9%)	収益認識基準適用に伴う影響 △408	432	+ 15 (+ 3.5%)
その他	904	872	+ 31 (+ 3.6%)		970	△ 66 (△ 6.8%)
営業利益	44	△ 0	+ 44 (－)		44	－ (－)
イツ・コミュニケーションズ	32	32	△ 0 (△ 2.4%)		32	－ (－)
東急エージェンシー	11	△ 3	+ 14 (－)		1	+ 10 (－)
その他	1	△ 29	+ 30 (－)		11	△ 10 (△ 90.9%)

セグメント情報⑤ ホテル・リゾート事業

(単位：億円)	2021年度 通期予想	2020年度 実績	増減	摘要	2021年度 8月予想	増減
営業収益	474	378	+ 95 (+ 25.2%)		538	△ 64 (△ 11.9%)
東急ホテルズ等 (※)	362	276	+ 85 (+ 31.0%)	全店稼働率 46.6% (+15.6P)	416	△ 54 (△ 13.0%)
その他	111	102	+ 9 (+ 9.4%)		121	△ 10 (△ 8.2%)
営業利益	△ 151	△ 312	+ 161 (-)		△ 141	△ 10 (-)
東急ホテルズ等 (※)	△ 141	△ 280	+ 139 (-)		△ 116	△ 25 (-)
その他	△ 9	△ 31	+ 21 (-)		△ 24	+ 15 (-)

(※) 「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・エフ・プロパティーズを含んで表記しております

キャッシュ・フロー計算書

(単位：億円)	2021年度 通期予想	2020年度 実績	増減	摘要	2021年度 8月予想	増減
営業活動キャッシュ・フロー	943	858	+ 84		768	+ 175
投資活動キャッシュ・フロー	△ 993	△ 1,151	+ 158		△ 1,053	+ 60
うち、設備投資	△ 1,221	△ 1,132	△ 88		△ 1,221	-
うち、工事負担金等受入額	50	83	△ 33		50	-
うち、資産売却入金	325	25	+ 299		265	+ 60
財務活動キャッシュ・フロー	50	171	△ 121		285	△ 235
うち、有利子負債純増減	206	311	△ 105		396	△ 190
うち、配当金支払等	△ 126	△ 127	+ 1		△ 81	△ 45
フリーキャッシュ・フロー	△ 50	△ 293	+ 243		△ 285	+ 235
有利子負債 期末残高	12,028	11,821	+ 206	有利子負債/東急EBITDA倍率 9.8倍 (△6.0)	12,218	△ 190

セグメント別設備投資

(単位：億円)	2021年度 通期予想	2020年度 実績	増減	摘要	2021年度 8月予想	増減
設備投資 合計	1,277	1,063	+ 213 (+ 20.0%)		1,277	- (-)
交通	483	354	+ 128 (+ 36.1%)	東急電鉄等 +106	483	- (-)
不動産	416	500	△ 84 (△ 16.8%)	当社 不動産賃貸 △165	416	- (-)
生活サービス計	334	245	+ 88 (+ 35.8%)		334	- (-)
リテール	183	139	+ 43 (+ 31.1%)		183	- (-)
ICT・メディア	151	106	+ 44 (+ 42.1%)		151	- (-)
ホテル・リゾート	38	62	△ 24 (△ 39.1%)		38	- (-)
全社	21	15	+ 5		21	-
消去	△ 15	△ 114	+ 99		△ 15	-
分譲土地建物 支出	357	125	+ 231 (+ 185.1%)		357	- (-)
減価償却費 合計	860	869	△ 9 (△ 1.1%)	交通 393 (△14)、不動産 256 (+13)、 生活サービス 175 (△0)、ホテル・リゾート 36 (△9)	860	- (-)

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

各種資料はこちらのサイトでもご覧いただけます

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

株主・投資家情報 → IR資料室 → 最新資料（期別資料）

「将来の見通しについて」

本資料に掲載されている情報のうち、過去または現在の事実以外のものについては、現在入手可能な情報に基づく、当社経営者の判断による将来の見通しであり、様々なリスクや不確定要素を含んでおります。したがって、実際の業績等は種々の要因によって変動する可能性があることをご承知おきください。

東急株式会社 財務戦略室 主計グループ 連結IR担当