

2023年3月期 第2四半期

決算説明会資料

2022年11月15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.	当期のトピックス	12
III.	各事業の主要な業績指標	20
IV.	2022年度 第2四半期 決算実績 詳細資料	26
V.	2022年度 業績予想 詳細資料	40
VI.	(参考) 当社のビジネスモデルおよび競争優位性	52
VII.	(参考) ESG情報	64

1. エグゼクティブ・サマリー

2022年度 第2四半期決算実績ポイント

	2021年度 2Q実績	2022年度 2Q実績	対前年
営業収益	4,430 億円	4,346 億円	△ 83 億円 (△ 1.9%)
営業利益	249 億円	218 億円	△ 31 億円 (△ 12.5%)
経常利益	266 億円	247 億円	△ 18 億円 (△ 7.1%)
親会社株主に帰属する 四半期純利益	241 億円	184 億円	△ 57 億円 (△ 23.6%)

【営業収益】

・コロナ禍からの需要回復に伴い、各セグメントで前年からの収益増等があったものの、不動産事業における前年の大規模物件販売の反動等により、対前年83億円の減収

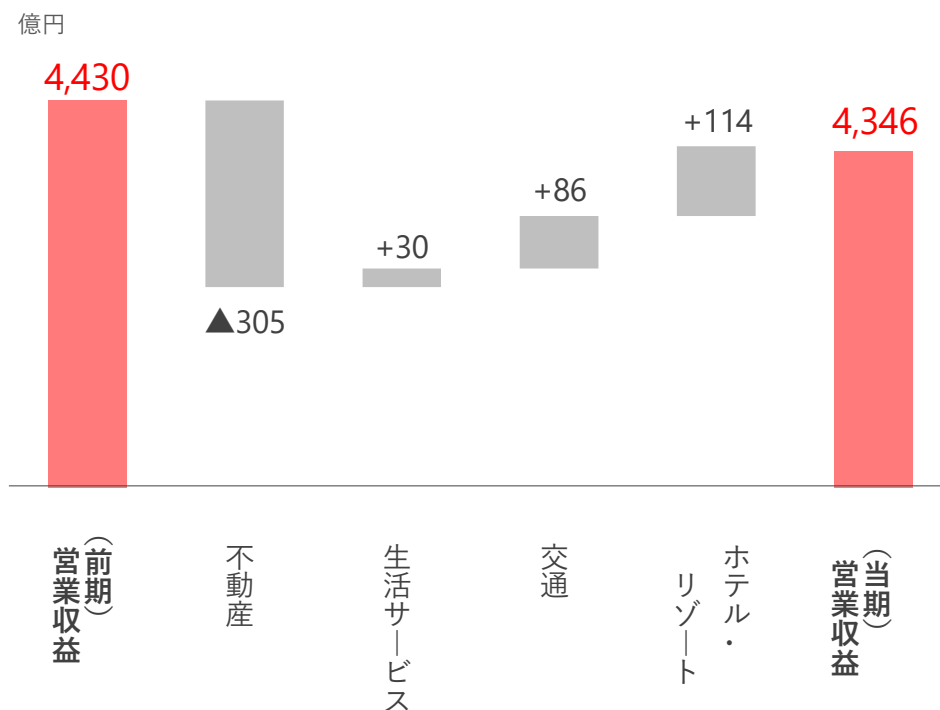
【営業利益】

・前年から31億円の減益となったものの、前年大規模物件販売のあった不動産セグメント以外は、増益および損失額の改善となった

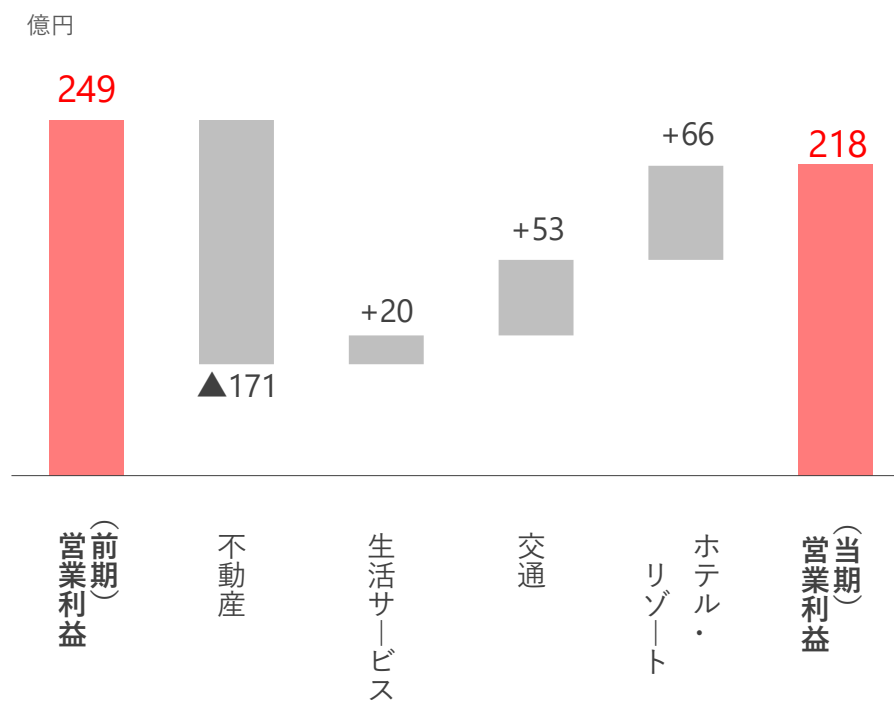
【親会社株主に帰属する四半期純利益】

・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57億円の減益

セグメント別営業収益（対前年）



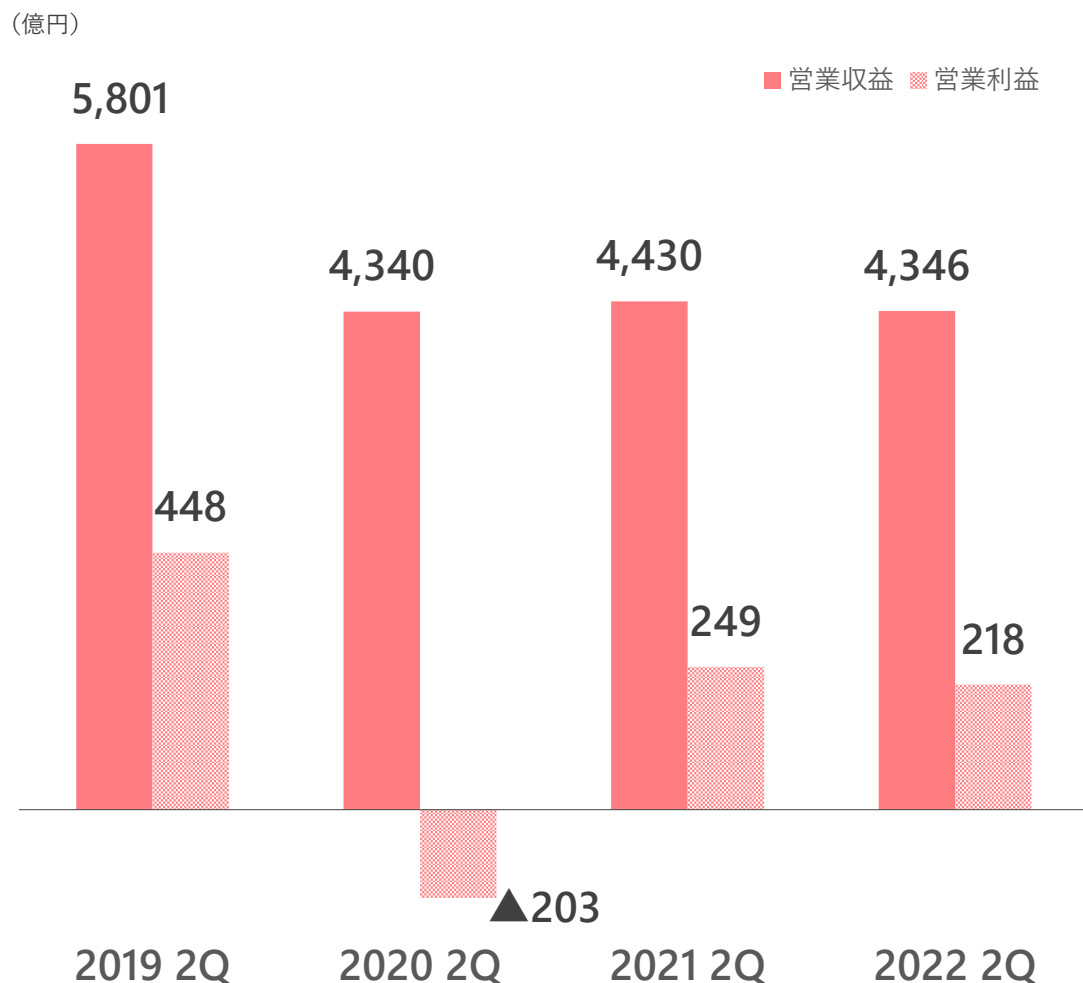
セグメント別営業利益（対前年）



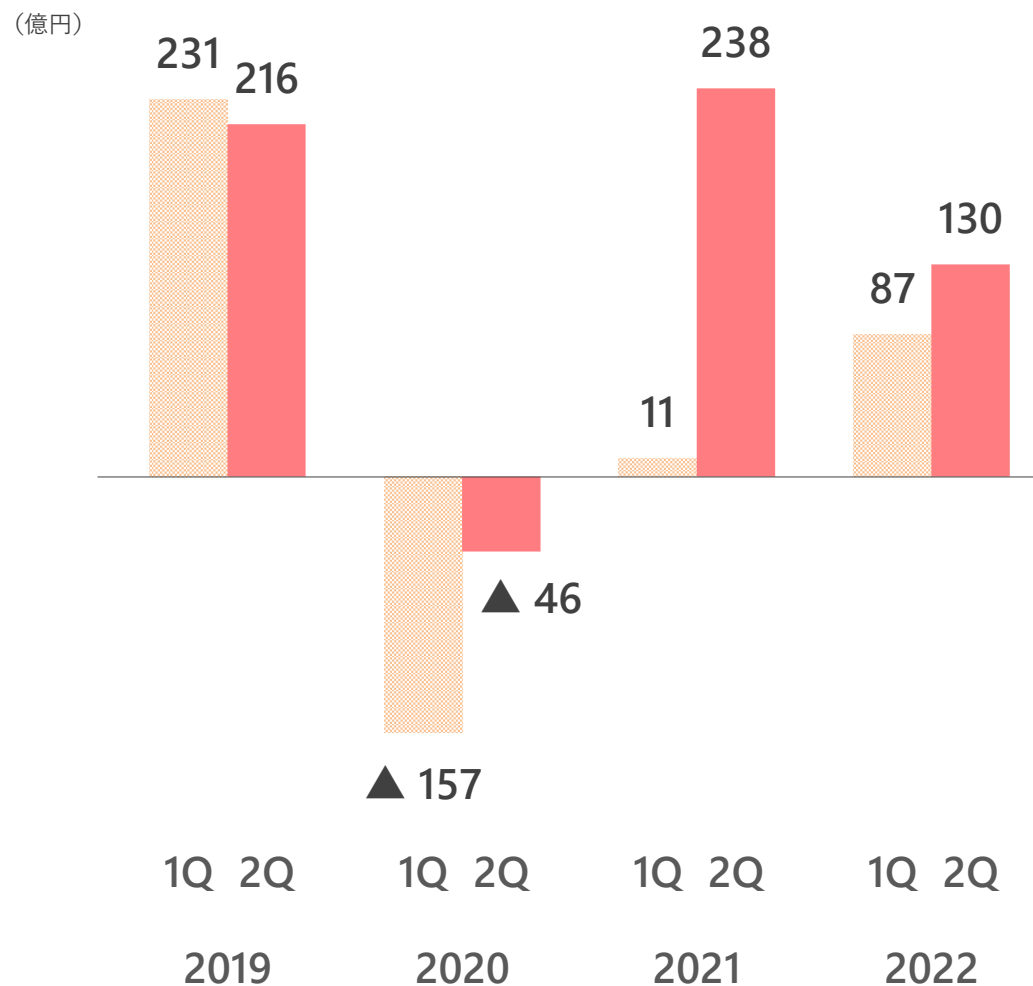
2022年度 第2四半期 連結業績推移

- ・ 当第2四半期は不動産事業で大型物件売却のあった前第2四半期を除くとコロナ以降で最も堅調に推移
- ・ 四半期別においても、当期は第1四半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



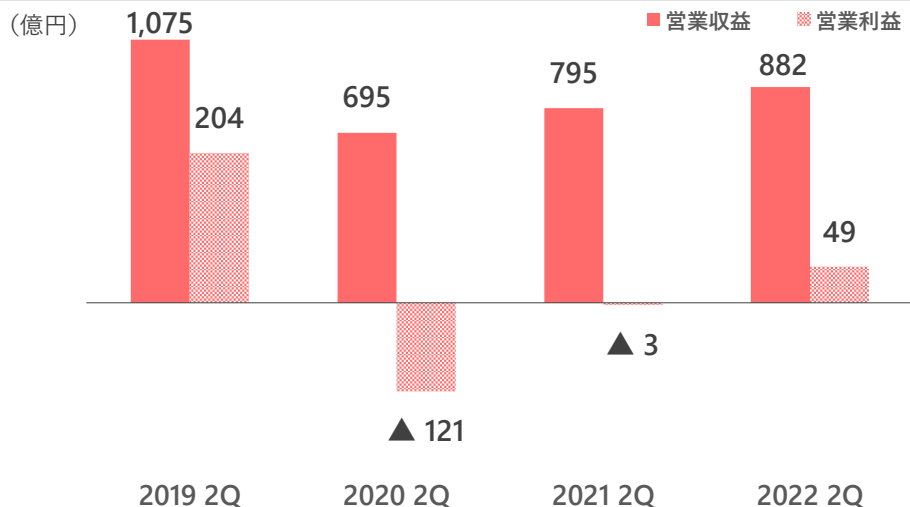
四半期毎の連結営業利益の推移



2022年度第2四半期 セグメント別業績推移

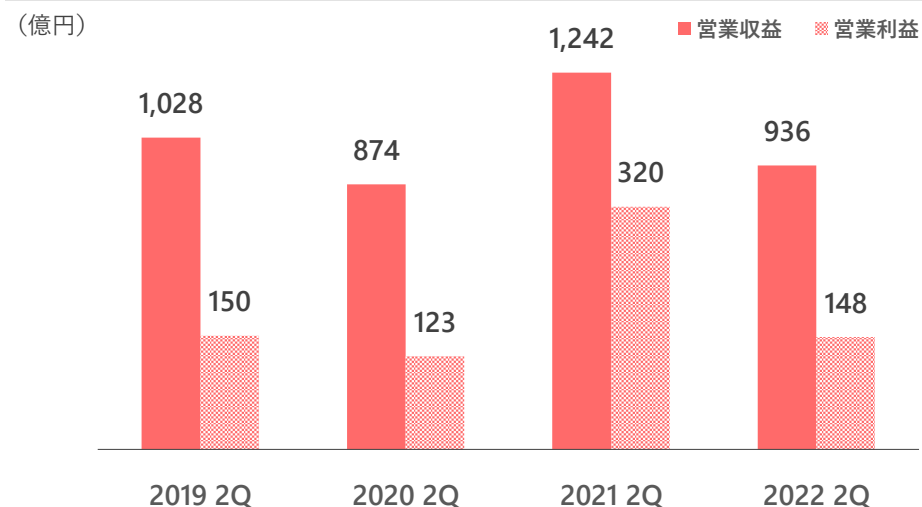
交通事業

鉄道事業・バス事業の輸送人員の回復がみられ、営業黒字を回復



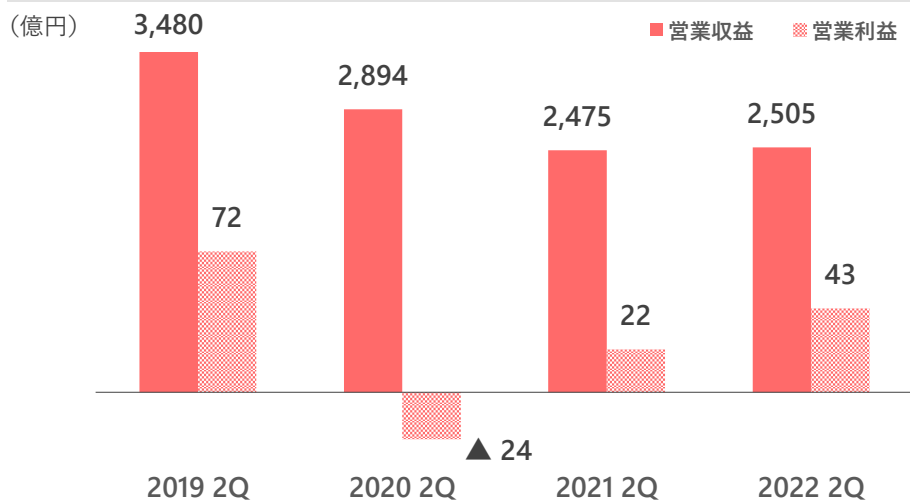
不動産事業

前年の大型物件販売の反動減はあるが、不動産賃貸業は引き続き安定的に推移



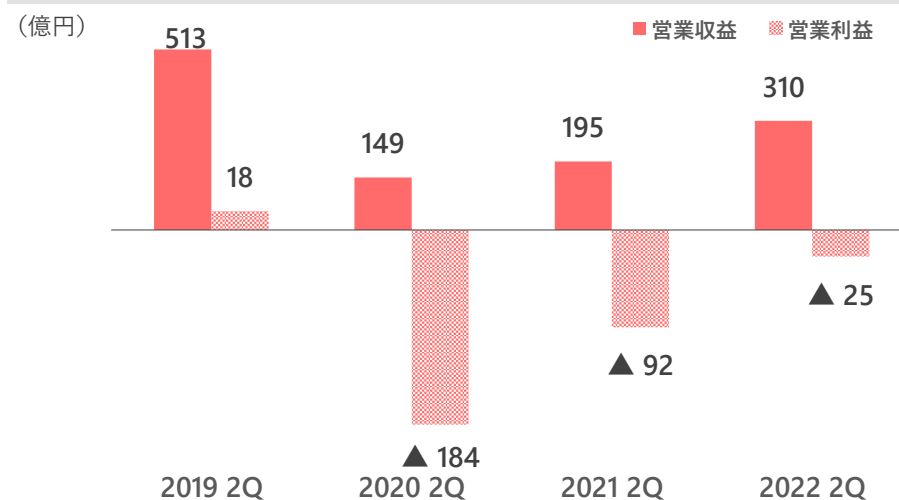
生活サービス事業

リテールでの内食需要減や物価高騰影響もあるが、他事業での需要回復により増益



ホテル・リゾート事業

東急ホテルズは、前年からの反動により損失改善 (上期稼働率：64.7% 対前年+29.5P)



2022年度 業績予想の前提

- 新型コロナウイルスによる行動制限等は見込まず、入国制限緩和等により事業環境は引き続き回復
- 鉄道の動力費、電気代等、エネルギー価格高騰の影響については各事業において織り込む

■ 各事業の状況

交通

■ 東急電鉄

輸送人員は5月時点の想定を上回るが、動力費の増加により営業利益は据え置き

- 輸送人員：対2019年度 Δ 19.0%（5月予想時点 対2019年度 Δ 21.0%）
- 動力費：92億円（対前年+38億円、対5月予想+22億円）

不動産

■ 不動産賃貸事業

空室率、賃料水準等は現行水準を継続（5月予想時点から変更なし）

生活サービス

■ 東急百貨店

前年度から回復傾向にあるが、3月までのまん延防止等重点措置等の影響で当初想定未達

- 店舗売上高 対前年+2.8%（5月予想時点：+3.5%）

■ 東急ストア

行動制限解除による内食需要減や、物価高騰による売上の減少を見込む

- 店舗売上高 対前年 Δ 0.4%（5月予想時点：+2.2%）

ホテル・リゾート

■ 東急ホテルズ

上期は稼働率が想定を上回り、下期も入国制限緩和などによりADRの上昇を織り込む

- 通期稼働率：71%（3Q：77%、4Q：76%）※5月予想時点：69%（3Q：77%、4Q：74%）
- 一室単価(ADR)：12,154円（5月予想時点：11,819円）

事業環境の変化や、鉄道の動力費・電気代等のコスト増加等を反映し、セグメント内訳は修正するものの、連結営業収益・営業利益は5月予想から据え置きとする
エネルギーコストは連結全体で対前年度+約100億円、対5月予想+約50億円の増加を見込む

2022年度 業績予想ポイント

	通期予想	対前年		対5月予想	
営業収益	9,370 億円	+ 578 億円	(+ 6.6%)	-	(-)
営業利益	400 億円	+ 84 億円	(+ 26.8%)	-	(-)
経常利益	396 億円	+ 46 億円	(+ 13.1%)	+ 41 億円	(+ 11.5%)
親会社株主に帰属する 当期純利益	220 億円	+ 132 億円	(+ 150.5%)	-	(-)

■5月予想との比較

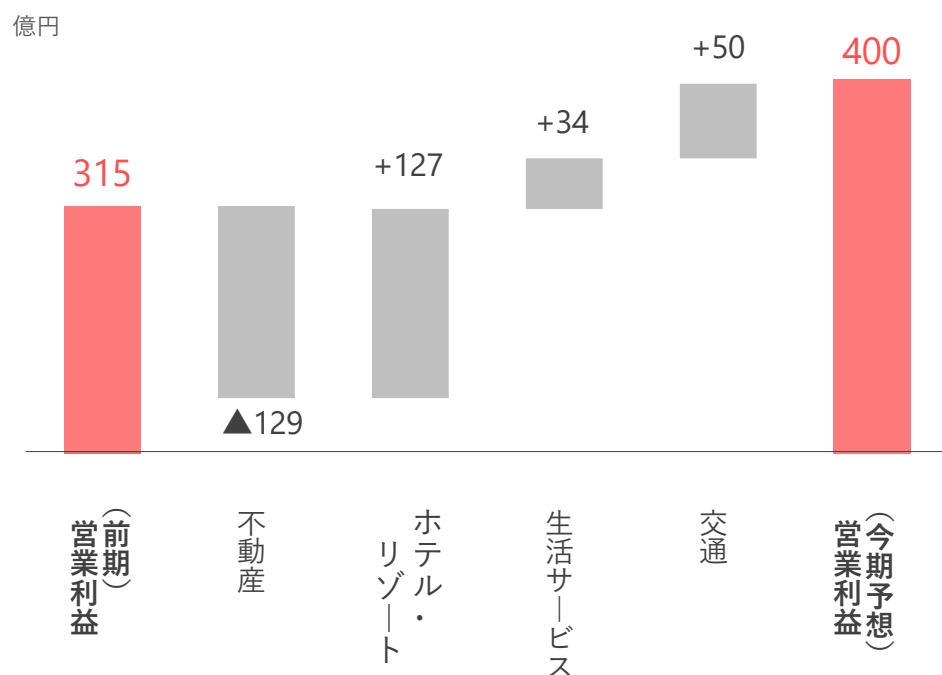
【営業収益・営業利益】

・ホテル、交通事業での増収を見込むが、リテール事業の減収に加え、電気代等エネルギーコストの増加を見込み、営業利益は据え置く

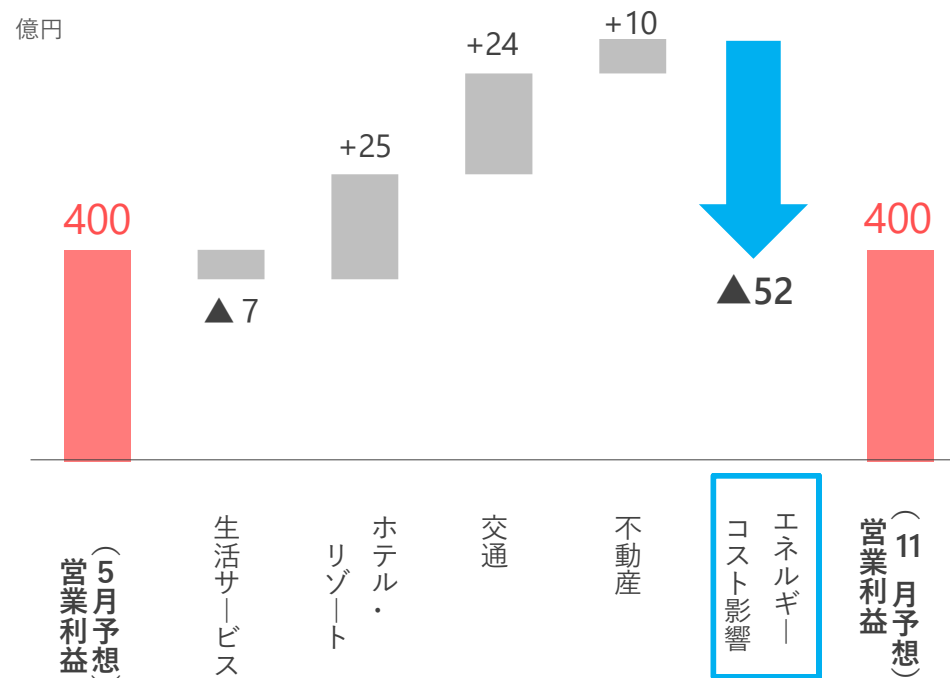
【親会社株主に帰属する当期純利益】

・持分法投資利益の増加等により経常利益は41億円増益、親会社株主に帰属する当期純利益は変更なし

セグメント別営業利益（対前年）



セグメント別営業利益（対5月予想）



中期3か年経営計画の数値計画

現中期3か年経営計画の最終年度である2023年度には、
営業利益700億円、東急EBITDA1,700億円、有利子負債／東急EBITDA倍率 7倍台を目標とする

中期3か年経営計画

	2018年度 実績	2019年度 実績	2020年度 実績	2021年度 実績	2022年度 予想	2023年度 目標
営業収益	11,574億円	11,642億円	9,359億円	8,791億円	9,370億円	10,000億円
営業利益	819億円	687億円	△316億円	315億円	400億円	700億円
親会社株主に帰属する 当期純利益	578億円	423億円	△562億円	87億円	220億円	400億円
東急EBITDA	1,766億円	1,765億円	747億円	1,283億円	1,426億円	1,700億円
有利子負債／ 東急EBITDA倍率	6.0倍	6.5倍	15.8倍	9.3倍	9.0倍	7倍台
(参考)ROE	8.0%	5.6%	△7.7%	1.2%	3.1%	5.5%

* 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

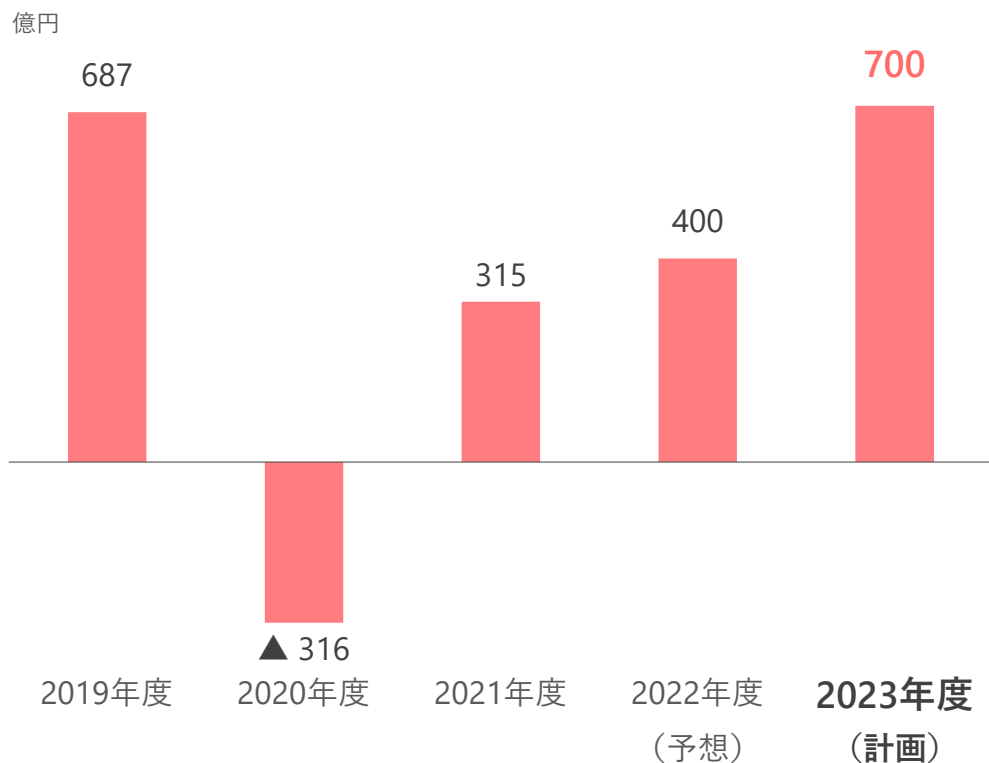
2023年度数値目標 ポイント

	2022年度 予想	2023年度 計画	対2022年度 予想
営業収益	9,370 億円	10,000 億円	+ 630 億円 (+ 6.7%)
営業利益	400 億円	700 億円	+ 300 億円 (+ 75.0%)
親会社株主に帰属する 当期純利益	220 億円	400 億円	+ 180 億円 (+ 81.8%)

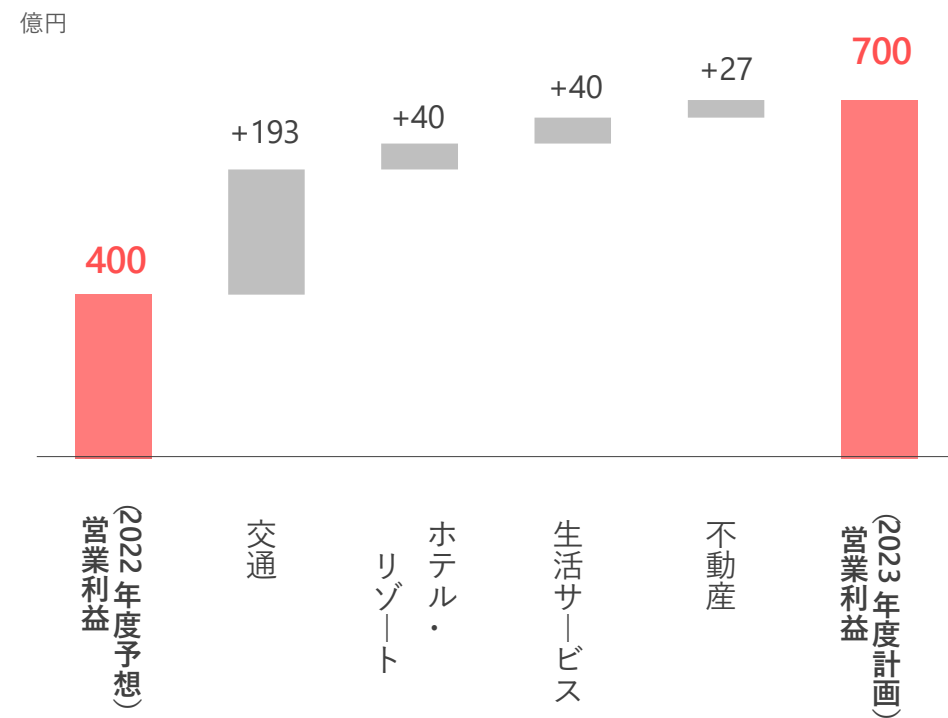
■2022年度予想との比較

- ・交通事業は、東急電鉄の運賃改定および、各事業での需要回復による増益
- ・ホテル事業での収支均衡
- ・上記に加え、全事業で更なる増益を目指し、営業利益は700億円とする

【営業利益推移（2019年度～2023年度計画）】



【2023年度計画 セグメント別営業利益（対2022年度予想）】



2022年度 資金使途・財務戦略について

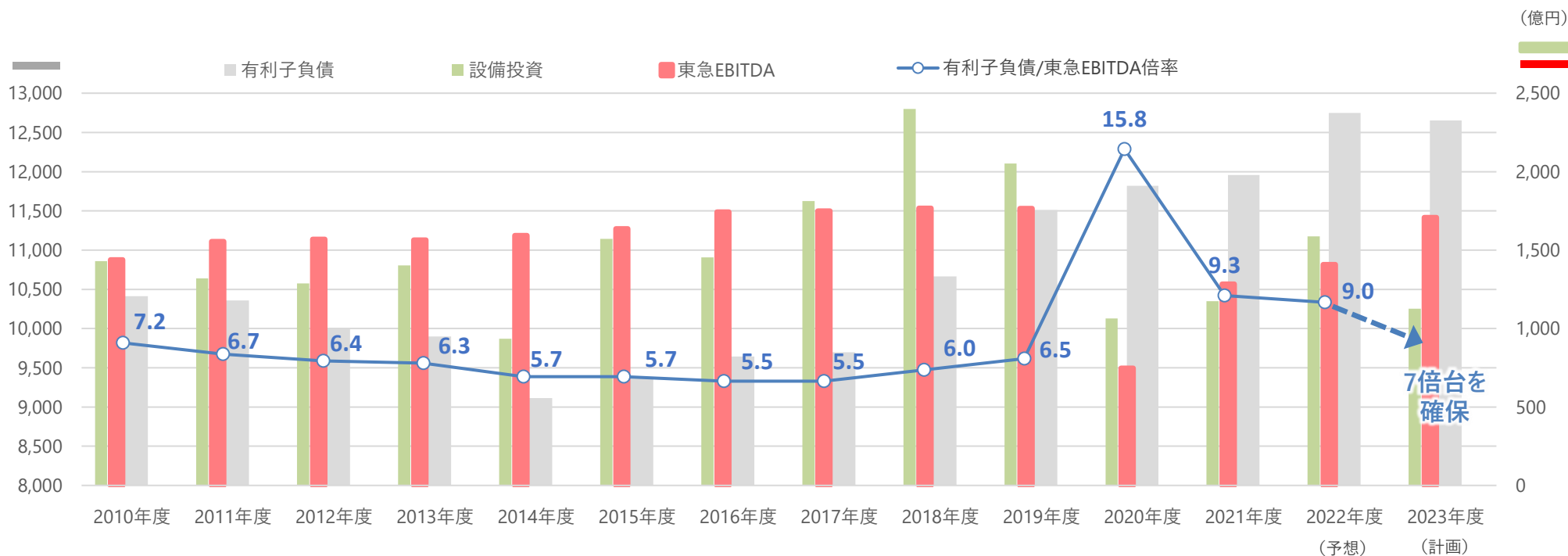
資金使途

- 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

➡ 当社沿線を中心に、今後の成長が期待されるエリア・分野への投資を継続

財務健全性

- 構造改革事業を中心に、恒常的なコスト削減を継続し利益体質強化を進める
- 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するが、収益性の回復等により、2023年度には有利子負債／東急EBITDA倍率7倍台を確保

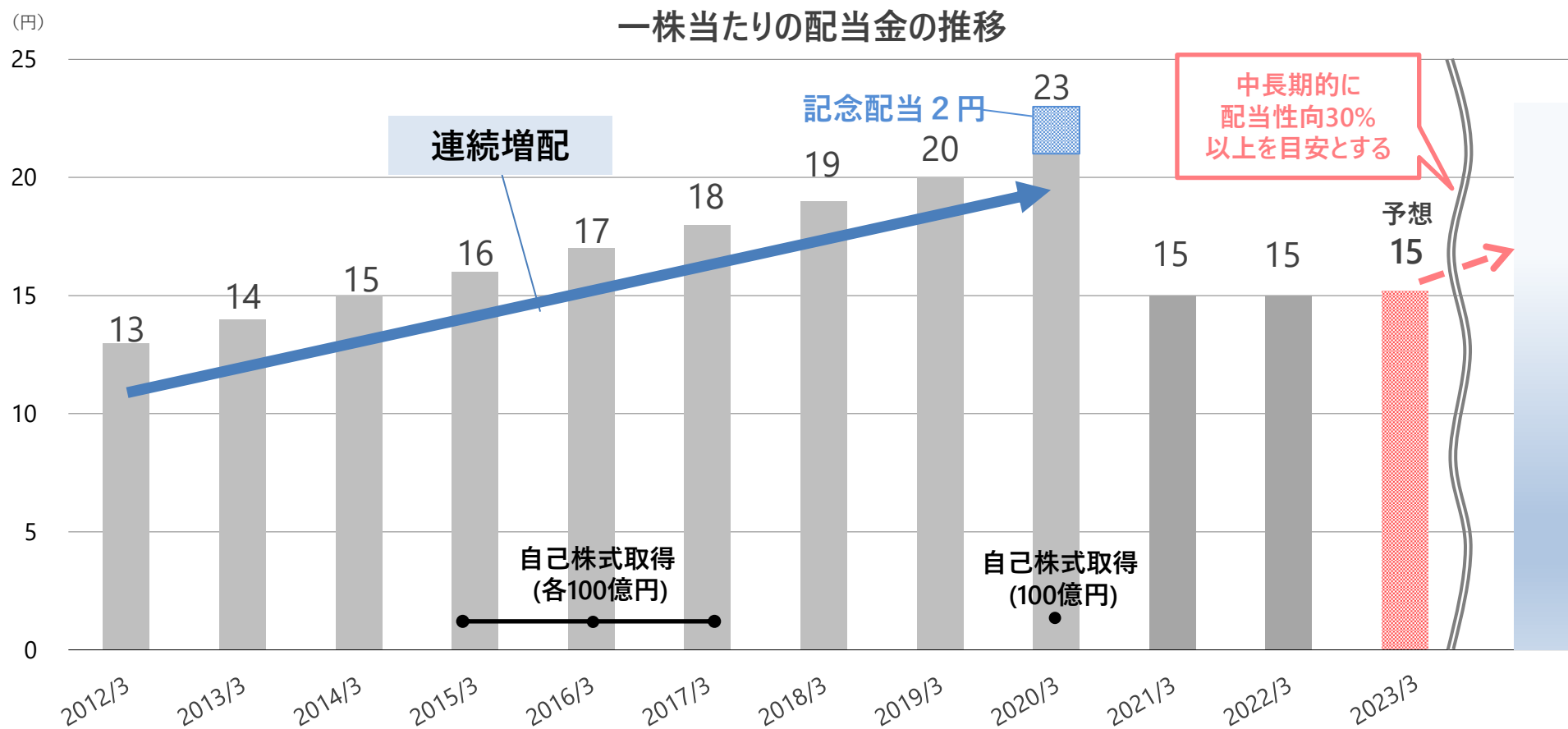


2022年度 株主還元の考え方

株主還元

- 配当は一株当たり年間15円を予定
- 東急レクリエーションの完全子会社化をはじめ、過去のグループ再編により流通株式数が増加しており、資本効率改善が課題

➡ 利益・資金動向を考慮し、機動的な自己株式取得を検討



II. 当期のトピックス

鉄道事業の収益性復元に向けた取り組み

アフターコロナにおいて恒常的な利益を創出可能とする収支構造を目指す

費用削減の取り組み

2021年度までの取り組み

- 交番の見直し、ダイヤ改正、業務内製化 等

➡ 恒常的に約50億円の費用削減を実現

今後の更なる取り組み

- 需要変化に適応するための運行・駅サービス体系の変革
- テクノロジーを活用したオペレーションの変革
 - ・東横線ワンマン運転の早期実現
 - ・駅サービス、設備メンテナンスのDX化 等

➡ 技術革新等による更なる効率化を推進

運賃改定認可

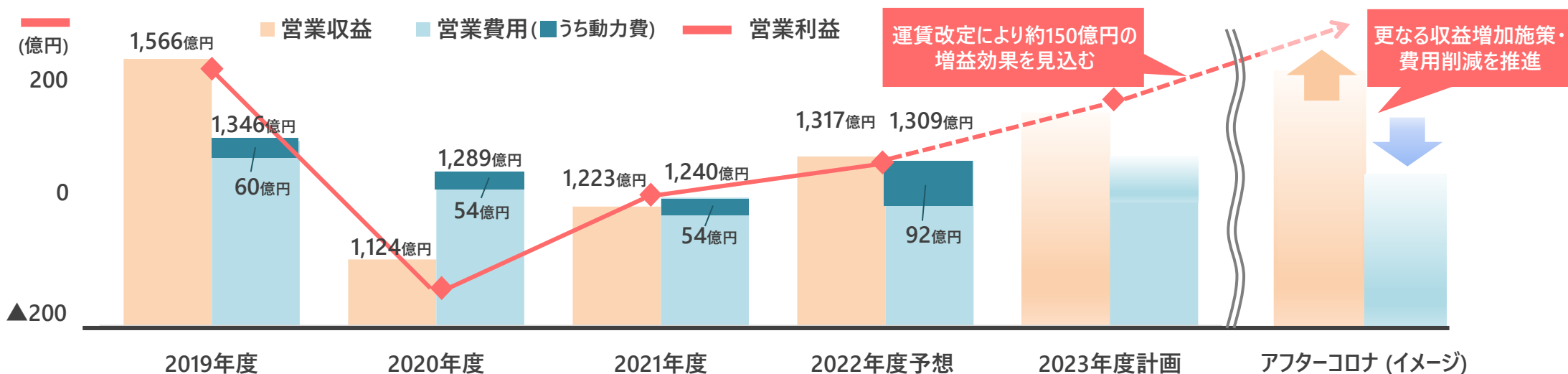
認可内容

- ・実施時期 : 2023年3月 (予定)
- ・改定率、増収率 : 改定率12.9%、増収率11.7%

➡ 運賃改定により約150億円の増収・増益効果を見込む



収支構造の変化



鉄道ネットワークの拡充と成長

広域的な鉄道ネットワークの形成による沿線の定住人口の増加に加え、新幹線・空港へのアクセスの向上等により、将来的な更なる鉄道需要の増加を目指す

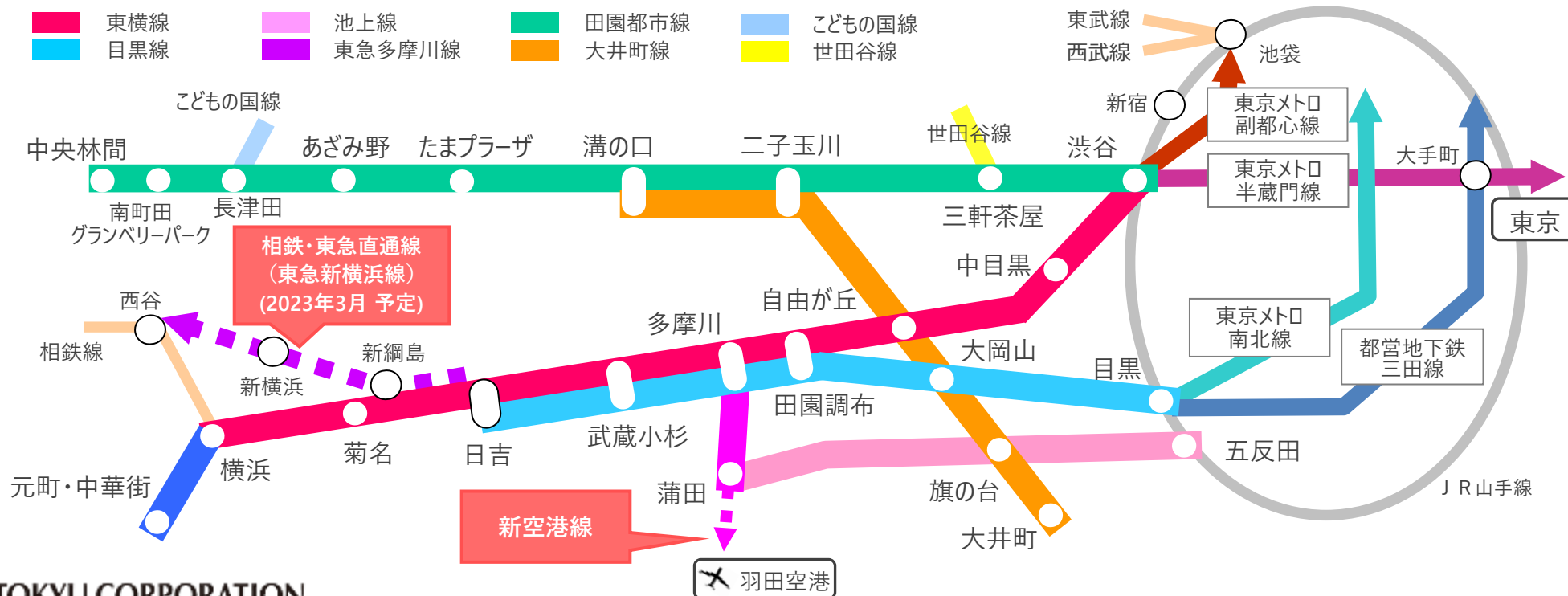
東急新横浜線開業への取り組み

- 開業 : 2023年3月 (予定)
- キロ程 : 約10km(東急電鉄 新横浜駅~日吉駅:約5.8km)
- 効果 : 神奈川県央地域および横浜市西部から東京、埼玉地域に至る広域的な鉄道ネットワークが形成

新空港線整備への取り組み

- 進捗 : 10月に大田区と東急電鉄(株)は新空港線整備に向け第三セクター「羽田エアポートライン(株)」を設立 (出資比率は大田区61%、東急電鉄39%)
- 効果 : 羽田空港とのネットワークの形成による利便性の向上、また、大田区エリア内の人流活性化効果にも期待

鉄道ネットワーク拡充 (路線図)



東急歌舞伎町タワー開業に向けた取り組み

■ 施設用途概要



■ 計画概要

- ・総投資額：750億円 (予定)
- ・敷地面積：約4,600㎡
- ・延床面積：約87,400㎡
- ・高さ：約225m
- ・竣工：2023年1月11日

■ 開業に向けた進捗

- 開業日が2023年4月14日(金)に決定
※ホテルは5月19日(金)開業

➤ ホテル施設の想定単価

名称	想定客室単価
BELLUSTAR TOKYO 97室	8万円～
HOTEL GROOVE SHINJUKU 538室	3万円～

- “好きを極める”施策第一弾
「EVANGELION KABUKICHO IMPACT」発表
- ・劇場「THEATER MILANO-Za」でのこけら落とし
「舞台・エヴァンゲリオンBeyond」(仮)の公演等が決定

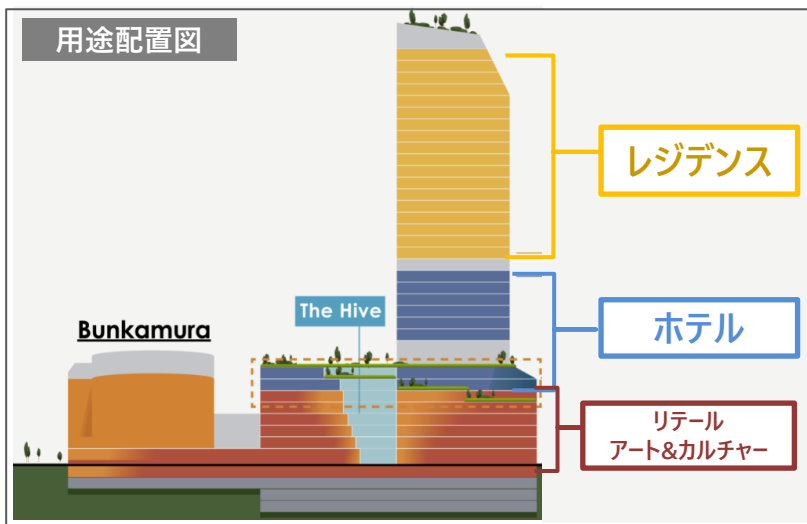


推進中の主な開発計画

渋谷エリア

Shibuya Upper West Project

- ・レジデンス機能を含むワールドクラスクオリ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、LCatterton Real Estate、東急百貨店)



敷地面積：約13,675㎡
 延床面積：約117,000㎡
 ※既設Bunkamura含む
 階数：(新築部分)
 地上36階、地下4階
 高さ：約164.8m
 用途：リテール、ホテル、
 レジデンス等
 竣工：2027年度 (予定)

渋谷二丁目17地区 第一種市街地再開発事業

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)



渋谷スクランブルスクエア 第Ⅱ期 (中央棟・西棟)

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



沿線エリア

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、商業、ホテル、
 サービスアパートメント、
 駐車場等
 開業：2024年度上期 (予定)

新綱島駅前地区 第一種市街地再開発事業



敷地面積：約3,890㎡
 延床面積：約37,560㎡
 用途：共同住宅、商業、
 業務施設、公益施設、
 駐車場等
 開業：2023年10月 (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

東急レクリエーションの完全子会社化（予定）について

完全子会社化の概要

■ 完全子会社化の目的

「エンターテインメント事業」がもたらす付加価値が
当社グループの街づくりの魅力

東急レクリエーションを中心に当社グループにおける
「エンターテインメント事業」を更に成長させ、
他の街との差別化で激化する都市間競争を勝ち抜く

■ 株式交換の概要

株式交換比率	:	東急レクリエーション株式 1 株に対し 当社株式3.60株
交付する株式数	:	当社株式11,733,548株（予定） ※ 自己株式を充当 発行済株式数の約1.9%
効力発生日	:	2023年1月1日（予定）

※ 本株式交換は東急レクリエーションの臨時株主総会（2022年11月21日開催予定）
において承認を受けた上で、2023年1月1日を効力発生日として行う予定です

エンターテインメント戦略の強化

■ グループ総力を活かしたエンタメ推進

- エンタメをフックにした施設の最適活用
映画館・劇場等での収益獲得に加え、
リテールやホテル等との連携による価値最大化
⇒ 施設にとどまらず「街」全体への波及も
- IP・コンテンツへの積極投資
当社グループ事業や街の魅力を活かせる
IP・コンテンツへの投資による関与強化

エンタメ展開の事例

東急歌舞伎町タワー

「EVANGELION KABUKICHO IMPACT」

劇場・映画館・ライブホール・ホテル等、
施設全体のあらゆる角度から
『エヴァンゲリオン』の世界観を体験可能に



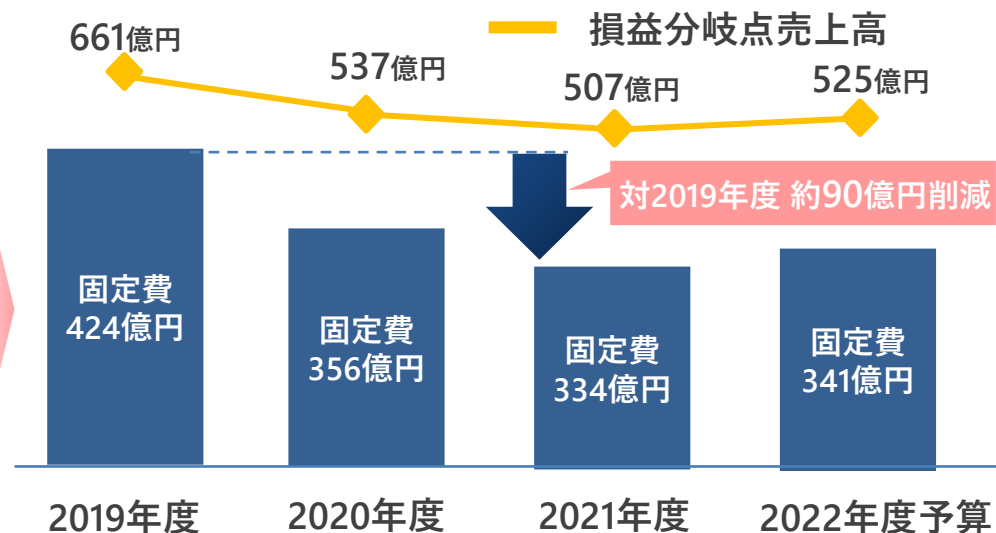
ホテル事業の取り組み

収支構造の改善を目的とした「構造改革」に加え、抜本的な「事業機能再編」に着手

東急ホテルズにおける収支構造改革

2021年度までの取り組み

項目	主な取組み
固定費削減	・人件費、外注費等の圧縮 ・固定賃借料の削減
国内マーケット集客強化	・オフィス利用等新たな収入創出 ・定額制回遊型住み替えサービス開始
店舗収益性の向上	・赤字料飲部門再編 ・スマホチェックイン等導入
店舗見直し	・不採算店舗撤退



2022年度以降の「事業機能再編」の進捗

経営機能の再編

- 既存店舗の賃料圧縮、新陳代謝（再開発、撤退等）
 - 新たに2店舗の営業終了を予定（虎ノ門・赤坂）
- 街づくり・都市開発の特性に合わせたホテルオペレーター選定（外資系を含む）による街の魅力度、集客力の向上
 - 「Shibuya Upper West Project」のホテルオペレーターに『Swire Hotels』を選定

Swire Hotelsが展開するコンテンポラリーラグジュアリーブランド「The House Collective」が日本初進出

今後の新規出店店舗

【THE HOTEL HIGASHIYAMA by Kyoto Tokyu Hotel】

- 2022年7月 開業 / 168室
(うち、東急ハーヴェストクラブ25室)



【(仮称)札幌すすきの駅前複合開発計画】

- 2023年12月開業予定 / 約440室



【東急歌舞伎町タワー】

- BELLUSTAR TOKYO / 97室
- HOTEL GROOVE SHINJUKU / 538室
- 2023年5月19日 開業予定



「環境ビジョン2030」における具体的な取り組み事例

脱炭素社会

■ 東急電鉄：東急線全路線を再生可能エネルギー由来の電力100%にて運行

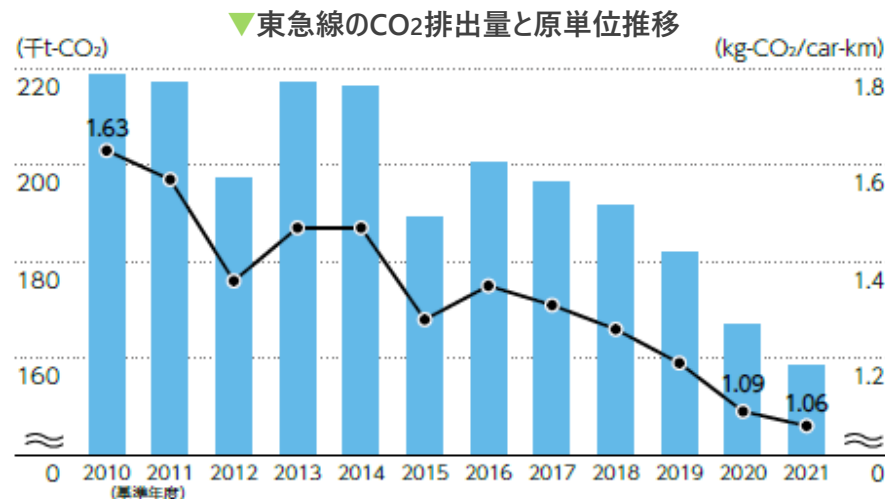
- 2022年度より、日本初の取り組みとして、全路線での運行にかかる電力を再生可能エネルギー由来の実質CO₂排出ゼロの電力に変更



環境性能を向上させた2020系



LED化した蒲田駅ホーム照明



■ コーポレートPPAによる再生可能エネルギー電力の活用

- 大阪ガス(株)、GPSSホールディングス(株)と共同で太陽光発電所を活用したオフサイトコーポレートPPAモデル(※)の構築に取り組む
- 大阪ガスとGPSSが新規に開発する太陽光発電所から送られる再生可能エネルギー電力を、「東急歌舞伎町タワー」「南町田グランベリーパーク」「渋谷ストリーム」の3施設にて利用する予定



東急歌舞伎町タワー

※場所の離れた発電所から需要場所へ送配電システムを通じて電気を供給することを前提に、発電事業者・小売電気事業者・需要家が長期・固定価格で電力購入契約を結び、電力供給・調達方法

循環型社会

- 廃棄物削減の取り組み事例
- ・フードロス対策 (東急ストア 等)



売れ残った消費期限内商品の販売



AIを活用した需要予測発注

- 水使用削減の取り組み事例

- ・雨水の再利用
- ・センサー水栓の導入
- ・節水コマの設置、水量ねじの調整

III. 各事業の主要な業績指標

鉄軌道事業の状況（1）

【2Q(7-9月)の状況】行動制限が解除されたこと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△12%程度で推移

東急電鉄：輸送人員・運賃収入

(単位：千人、百万円)

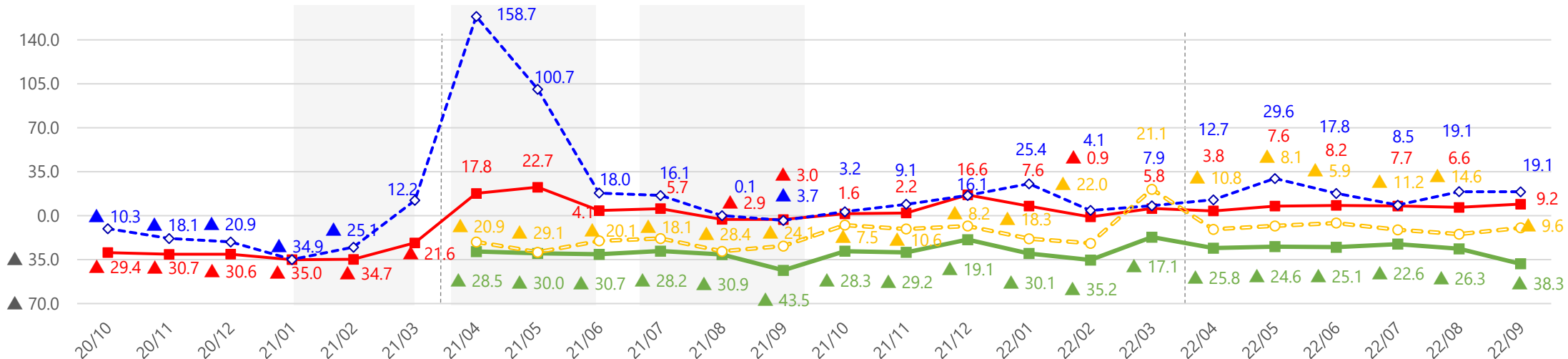
		2021年度 2Q実績	2022年度 2Q実績	増減	2021年度 実績	2022年度 通期予想	増減
輸送人員	合計	440,178	490,769	+11.5%	897,002	962,067	+7.3%
	定期外	184,345	216,521	+17.5%	389,396	436,181	+12.0%
	定期	255,833	274,248	+7.2%	507,606	525,886	+3.6%
運賃収入	合計	52,213	58,886	+12.8%	107,743	116,902	+8.5%
	定期外	29,884	35,349	+18.3%	63,265	71,213	+12.6%
	定期	22,329	23,537	+5.4%	44,477	45,688	+2.7%

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

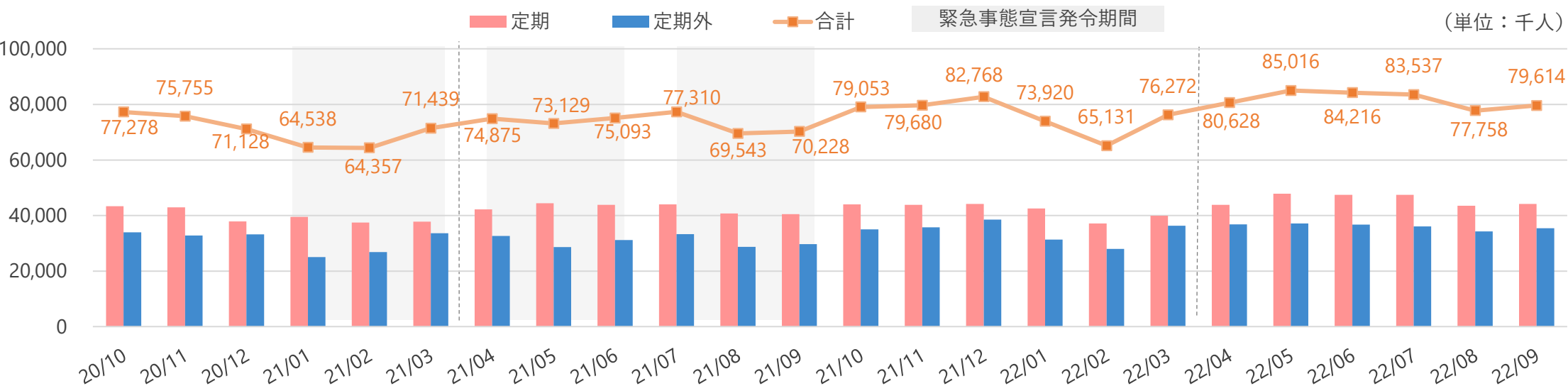
緊急事態宣言発令期間

(単位：%)

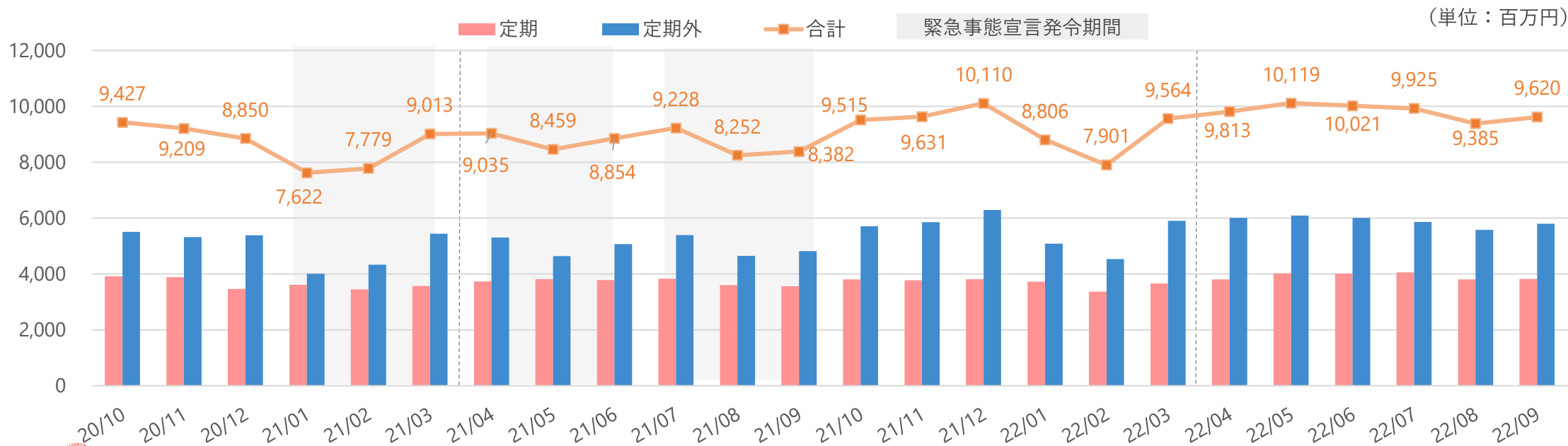


鉄軌道事業の状況（2）

東急電鉄：輸送人員（実績）



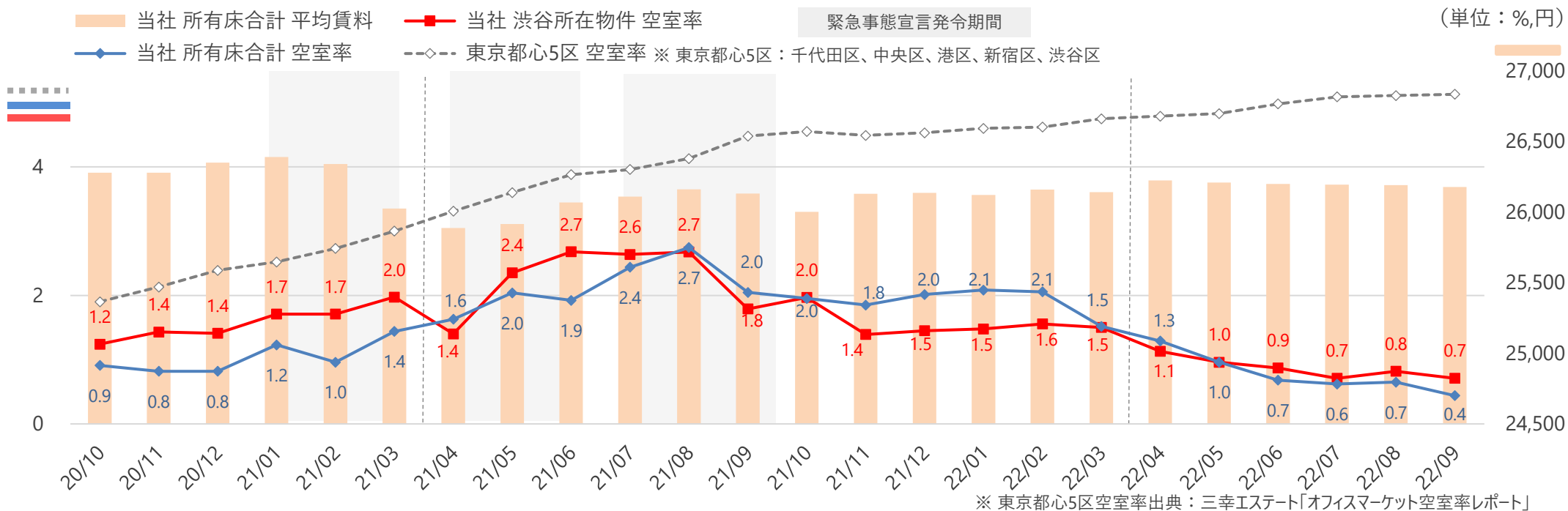
東急電鉄：運賃収入（実績）



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】今年度上期は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

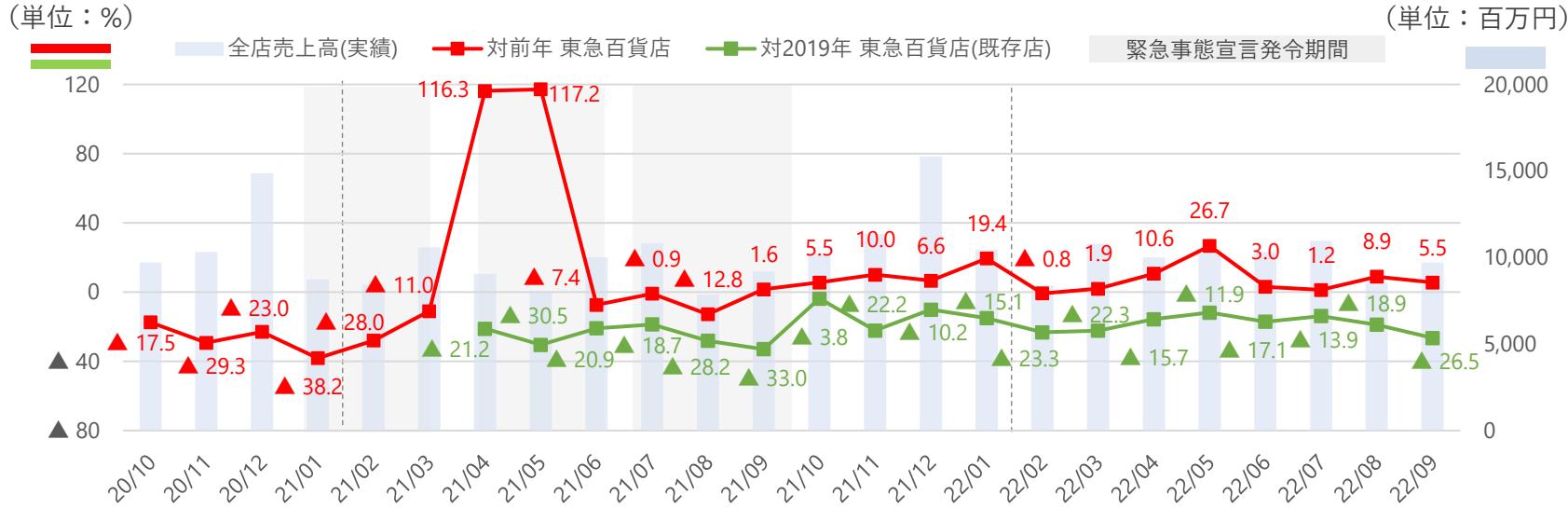
(単位：戸・区画)

	2021年度2Q 実績	2022年度2Q 実績	増減
マンション	214	41	▲173
戸建・土地	10	-	▲10
合計	224	41	▲183

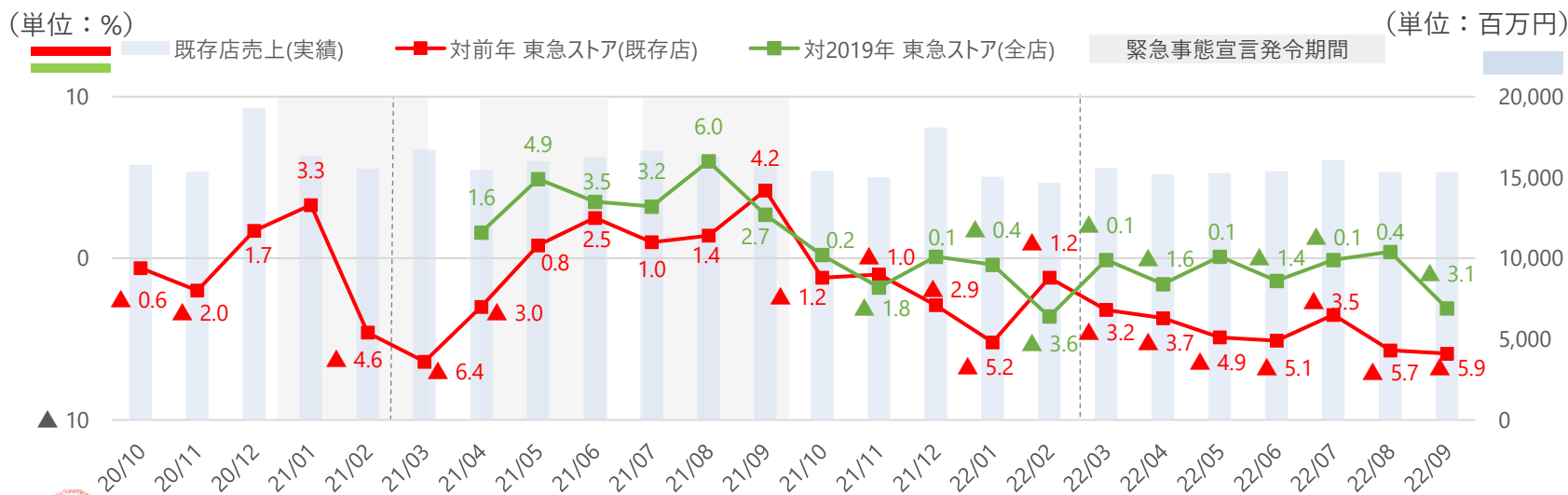
小売事業の状況

【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】内食需要の落ち着きに加え、物価上昇による買い控え等により前年を下回る

東急百貨店：売上高（実績 / 対前年・対2019年 同月比）



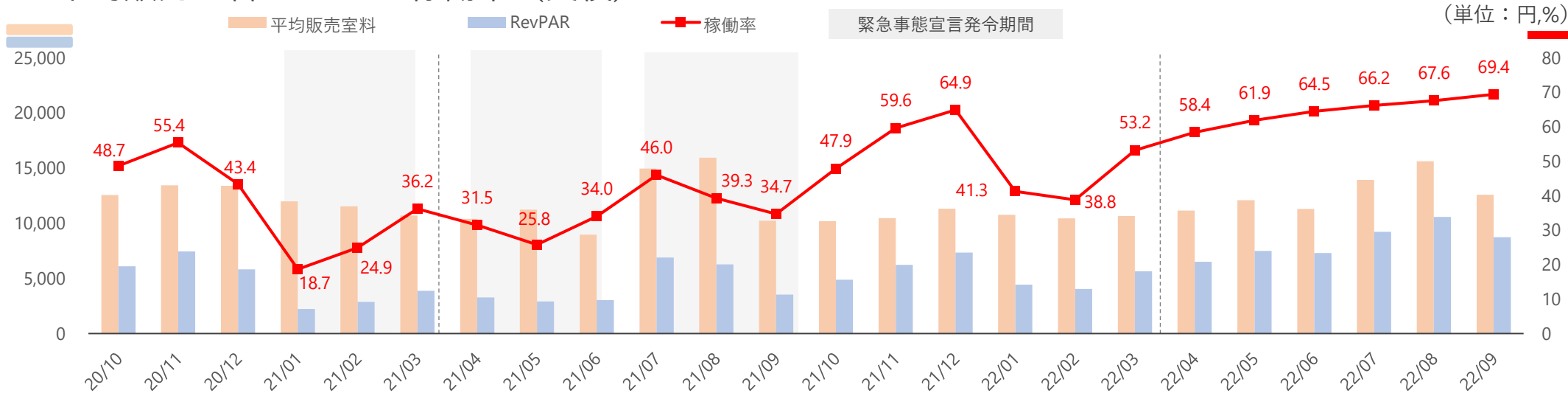
東急ストア：売上高（実績 / 対前年・対2019年 同月比）



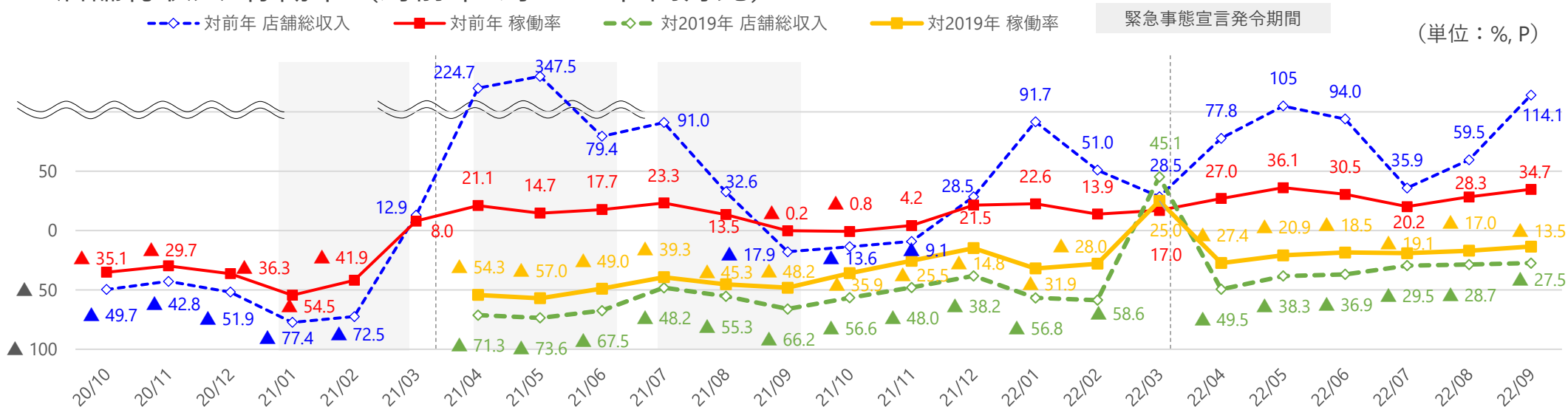
ホテル事業の状況

【2Q(7-9月)の状況】新型コロナウイルス感染再拡大があったものの行動制限等は発令されず、稼働率は順調に推移
 【10月の状況】足元での稼働率は74%程度で推移

平均販売室料・RevPAR・稼働率（実績）



店舗総収入・稼働率（対前年・対2019年 同月比）

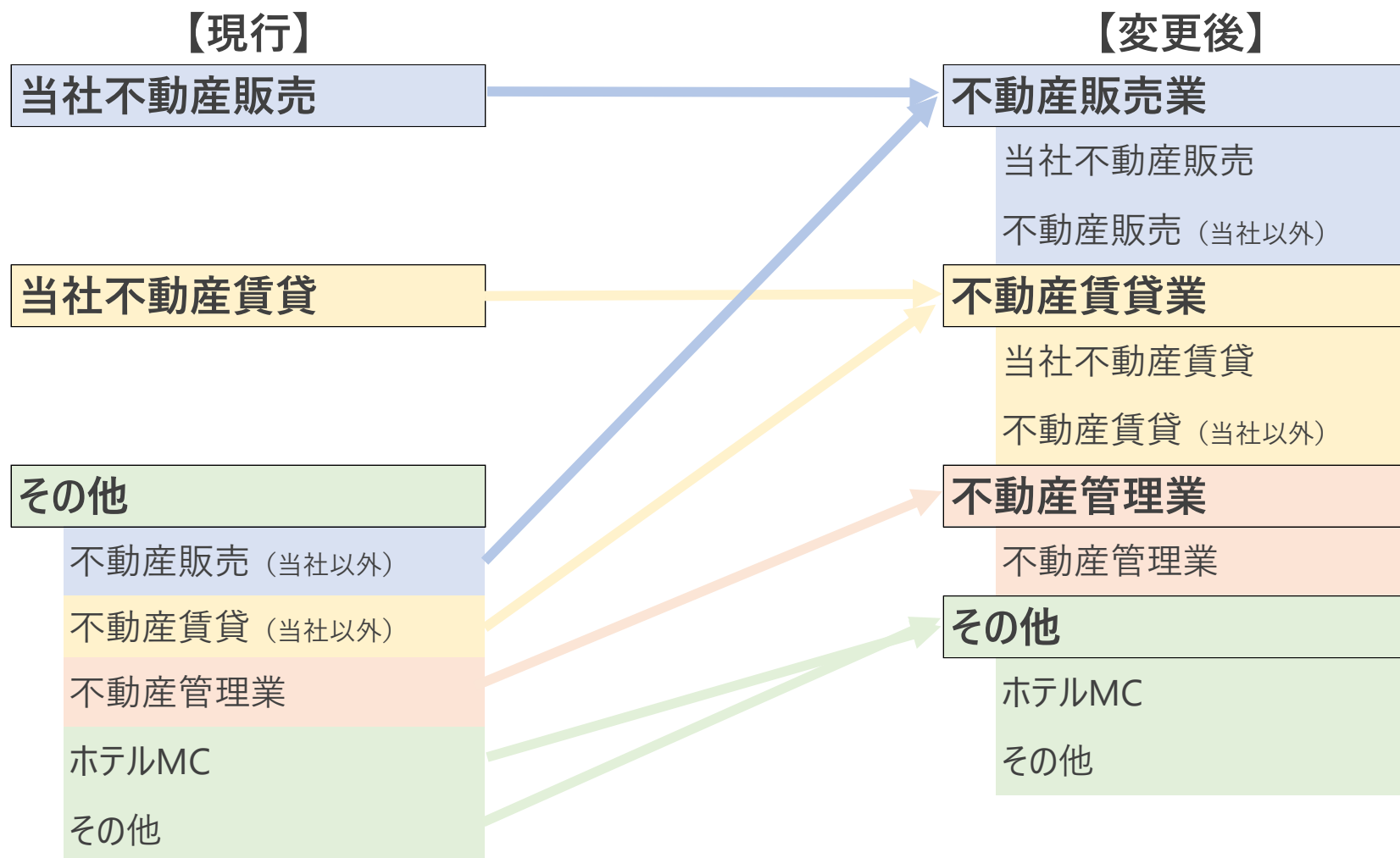


IV . 2022年度 第2四半期 決算実績 詳細資料

不動産事業 セグメント内訳の表示変更について

【変更点】

- ・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



財務諸表サマリー

(単位：億円)	2021年度 2Q実績	2022年度 2Q実績	増減	摘要
営業収益	4,430	4,346	△ 83 (△ 1.9%)	交通 +86、不動産 △305、 生活サービス +30、ホテル・リゾート +114
営業利益	249	218	△ 31 (△ 12.5%)	交通 +53、不動産 △171、 生活サービス +20、ホテル・リゾート +66
営業外収益	80	97	+ 16 (+ 20.9%)	持分法投資利益 46 (+33)、受取利息・配当金 8 (△2)
営業外費用	64	68	+ 4 (+ 7.1%)	支払利息 42 (△0)
経常利益	266	247	△ 18 (△ 7.1%)	
特別利益	166	43	△ 122 (△ 73.5%)	[前年]固定資産売却益 143
特別損失	33	24	△ 8 (△ 25.7%)	
税金等調整前四半期純利益	399	266	△ 132 (△ 33.2%)	
法人税等	148	75	△ 73 (△ 49.2%)	法人税・住民税・事業税 66 (△35)、法人税等調整額 8 (△37)
四半期純利益	250	191	△ 59 (△ 23.7%)	
非支配株主に帰属する四半期純利益	8	6	△ 2 (△ 27.6%)	
親会社株主に帰属する四半期純利益	241	184	△ 57 (△ 23.6%)	
その他の包括利益	60	151	+ 90 (+ 149.1%)	
四半期包括利益	311	342	+ 31 (+ 10.1%)	
東急EBITDA	702	700	△ 2 (△ 0.3%)	交通 +53、不動産 △173、生活サービス +21、 ホテル・リゾート +64、全社・消去 +31

* 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	2022年度 2Q実績	増減	摘要	
営業収益	合計	4,430	4,346	△ 83 (△ 1.9%)		
営業利益	合計	249	218	△ 31 (△ 12.5%)		
交通	営業収益	795	882	+ 86 (+ 10.9%)	東急電鉄等 +66	
	営業利益	△ 3	49	+ 53 (-)	東急電鉄等 +33	
不動産	営業収益	1,242	936	△ 305 (△ 24.6%)	当社 販売 △339、当社 賃貸 +19	
	営業利益	320	148	△ 171 (△ 53.6%)	当社 販売 △173、当社 賃貸 +0	
生活サービス	生活サービス計	2,475	2,505	+ 30 (+ 1.2%)		
	営業収益	リテール	1,659	1,633	△ 26 (△ 1.6%)	東急百貨店等 +18、東急ストア △8
	ICT・メディア	815	871	+ 56 (+ 6.9%)	東急レクリエーション +28 イツ・コミュニケーションズ △1、東急エージェンシー △55	
	生活サービス計	22	43	+ 20 (+ 89.1%)		
	営業利益	リテール	△ 8	13	+ 21 (-)	東急百貨店等 +16、東急ストア △3
	ICT・メディア	31	29	△ 1 (△ 4.8%)	東急レクリエーション +8 イツ・コミュニケーションズ +1、東急エージェンシー △2	
ホテル・リゾート	営業収益	195	310	+ 114 (+ 58.4%)	東急ホテルズ等 +99	
	営業利益	△ 92	△ 25	+ 66 (-)	東急ホテルズ等 +58	
消去等	営業収益	△ 279	△ 288	△ 8		
	営業利益	1	2	+ 0		

営業外・特別損益

(単位：億円)	2021年度 2Q実績	2022年度 2Q実績	増減	摘要
営業利益	249	218	△ 31 (△ 12.5%)	
営業外収益	80	97	+ 16 (+ 20.9%)	
受取利息・配当金	11	8	△ 2	
持分法投資利益	13	46	+ 33	東急不動産ホールディングス 44 (+21)、東急建設 △0 (+11)
その他営業外収益	56	42	△ 13	
営業外費用	64	68	+ 4 (+ 7.1%)	
支払利息	42	42	△ 0	
その他営業外費用	21	26	+ 4	
経常利益	266	247	△ 18 (△ 7.1%)	
特別利益	166	43	△ 122 (△ 73.5%)	
固定資産売却益	143	3	△ 140	
工事負担金等受入額	6	15	+ 9	
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	24	△ 8 (△ 25.7%)	
工事負担金等圧縮額	5	11	+ 5	
その他特別損失	27	13	△ 14	
税金等調整前四半期純利益	399	266	△ 132 (△ 33.2%)	

セグメント別EBITDA

(単位：億円)	2021年度 2Q実績	2022年度 2Q実績	増減	摘要
交通事業	207	260	+ 53 (+ 25.8%)	
東急電鉄等	210	246	+ 36	
東急バス・東急トランセ	2	11	+ 9	
その他	△ 5	2	+ 7	
不動産事業	446	272	△ 173 (△ 38.9%)	
不動産販売業	214	36	△ 178	
不動産賃貸業	231	229	△ 2	
不動産管理業	13	16	+ 2	
その他	△ 12	△ 8	+ 4	
生活サービス事業	99	120	+ 21 (+ 21.8%)	
リテール	26	48	+ 22	
東急百貨店等	△ 4	12	+ 17	
東急ストア	29	25	△ 3	
その他	1	10	+ 9	
ICT・メディア	72	71	△ 0	
東急レクリエーション	0	9	+ 8	
イツツ・コミュニケーションズ	38	39	+ 1	
東急エージェンシー	11	9	△ 1	
その他	22	12	△ 9	
ホテル・リゾート事業	△ 75	△ 10	+ 64 (-)	
東急ホテルズ等	△ 69	△ 12	+ 56	
その他	△ 5	2	+ 8	
消去	0	1	+ 0	
合計	24	55	+ 30 (+ 124.4%)	
受取利息配当金	11	8	△ 2	
持分法投資損益	13	46	+ 33	
合計	702	700	△ 2 (△ 0.3%)	

* 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

セグメント情報① 交通事業

(単位：億円)	2021年度 2Q実績	2022年度 2Q実績	増減	摘要
営業収益	795	882	+ 86 (+ 10.9%)	輸送人員 +11.5% (定期外 +17.5%、定期 +7.2%) ┆ 運賃収入 +12.8% (定期外 +18.3%、定期 +5.4%)
東急電鉄等	591	657	+ 66 (+ 11.2%)	運賃収入 588 (+66)
東急バス・東急トランセ	114	125	+ 11 (+ 9.7%)	運賃収入 +9.8%
その他	89	99	+ 9 (+ 10.3%)	
営業利益	△ 3	49	+ 53 (-)	
東急電鉄等	20	53	+ 33 (+ 161.8%)	【費用】減価償却費 169 (+2)、修繕費 36 (+6)、 動力費 40 (+14)、経費 94 (△0)
東急バス・東急トランセ	△ 5	4	+ 10 (-)	
その他	△ 18	△ 9	+ 9 (-)	

セグメント情報② 不動産事業

(単位：億円)	2021年度 2Q実績	2022年度 2Q実績	増減	摘要
営業収益	1,242	936	△ 305 (△ 24.6%)	
不動産販売業	458	101	△ 356 (△ 77.8%)	
うち、当社不動産販売	399	59	△ 339 (△ 85.0%)	前年大型物件販売の反動減
不動産賃貸業	531	558	+ 27 (+ 5.1%)	
うち、当社不動産賃貸	470	489	+ 19 (+ 4.2%)	
不動産管理業	139	140	+ 1 (+ 1.0%)	
その他	114	136	+ 22 (+ 19.3%)	当社ホテルMC + 17
営業利益	320	148	△ 171 (△ 53.6%)	
不動産販売業	209	30	△ 178 (△ 85.3%)	
うち、当社不動産販売	192	18	△ 173 (△ 90.3%)	前年大型物件販売の反動減
不動産賃貸業	114	114	△ 0 (△ 0.5%)	
うち、当社不動産賃貸	92	92	+ 0 (+ 0.5%)	
不動産管理業	11	13	+ 2 (+ 22.6%)	
その他	△ 14	△ 10	+ 4 (-)	当社ホテルMC + 8

セグメント情報③ リテール事業

(単位：億円)	2021年度 2Q実績	2022年度 2Q実績	増減	摘要
営業収益	1,659	1,633	△ 26 (△ 1.6%)	
東急百貨店等 (※)	370	388	+ 18 (+ 4.9%)	売上高増減率 全店 +6.5%
東急ストア	1,055	1,047	△ 8 (△ 0.8%)	売上高増減率 全店 △3.8% 既存店 △4.4% 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 +53
その他	233	197	△ 35 (△ 15.4%)	
営業利益	△ 8	13	+ 21 (-)	
東急百貨店等 (※)	△ 22	△ 5	+ 16 (-)	
東急ストア	18	15	△ 3 (△ 20.0%)	
その他	△ 4	4	+ 8 (-)	

(※) 「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 2Q実績	2022年度 2Q実績	増減	摘要
営業収益	815	871	+ 56 (+ 6.9%)	
東急レクリエーション	101	130	+ 28 (+ 28.2%)	
イツ・コミュニケーションズ	133	132	△ 1 (△ 0.9%)	
東急エージェンシー	262	207	△ 55 (△ 21.1%)	
その他	318	402	+ 83 (+ 26.4%)	東急パワーサプライ +76
営業利益	31	29	△ 1 (△ 4.8%)	
東急レクリエーション	△ 6	2	+ 8 (-)	
イツ・コミュニケーションズ	16	17	+ 1 (+ 6.2%)	
東急エージェンシー	10	8	△ 2 (△ 22.2%)	
その他	10	1	△ 9 (△ 82.5%)	東急パワーサプライ △4

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	2022年度 2Q実績	増減	摘要
営業収益	195	310	+ 114 (+ 58.4%)	
東急ホテルズ等 (※)	144	244	+ 99 (+ 68.9%)	
その他	51	65	+ 14 (+ 28.8%)	
営業利益	△ 92	△ 25	+ 66 (-)	
東急ホテルズ等 (※)	△ 84	△ 25	+ 58 (-)	
その他	△ 8	0	+ 8 (-)	

(※) 「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

主要指標

	2021年度 2Q実績	2022年度 2Q実績	増減
稼働率(%)	36.0%	66.0%	+30.0P
ADR (円)	11,166	12,060	+894
RevPAR(円)	4,018	7,956	+3,938

貸借対照表

(単位：億円)	2021年度 実績	2022年度 2Q実績	増減	摘要
資産 合計	24,791	25,187	+ 395 (+ 1.6%)	
流動資産	3,530	3,701	+ 171 (+ 4.9%)	
固定資産	21,261	21,485	+ 223 (+ 1.1%)	
負債 合計	17,262	17,353	+ 90 (+ 0.5%)	
流動負債	6,683	6,962	+ 279 (+ 4.2%)	有利子負債 +502
固定負債	10,503	10,327	△ 176 (△ 1.7%)	有利子負債 △164
特別法上の準備金	75	62	△ 12 (△ 16.7%)	
純資産 合計	7,529	7,834	+ 304 (+ 4.0%)	株主資本 +145、 その他包括利益累計額 +118、非支配株主持分 +40
自己資本	7,029	7,294	+ 264 (+ 3.8%)	親会社株主に帰属する四半期純利益 +184、 配当金 △45、為替換算調整勘定 +109
有利子負債 期末残高	11,957	12,295	+ 338 (+ 2.8%)	
自己資本比率	28.4%	29.0%	+ 0.6P	
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	2022年度 2Q実績	増減	摘要
営業活動キャッシュ・フロー	323	426	+ 103	
投資活動キャッシュ・フロー	△ 373	△ 624	△ 250	
うち、設備投資	△ 628	△ 655	△ 26	
うち、工事負担金等受入額	15	16	+ 0	
うち、資産売却入金	313	39	△ 274	
財務活動キャッシュ・フロー	88	272	+ 183	
うち、有利子負債純増減	176	320	+ 144	
うち、配当金支払等	△ 75	△ 45	+ 30	
フリーキャッシュ・フロー	△ 50	△ 197	△ 147	
有利子負債 期末残高	12,004	12,295	+ 291	

セグメント別設備投資

(単位：億円)	2021年度 2Q実績	2022年度 2Q実績	増減	摘要
設備投資 合計	598	554	△ 44 (△ 7.4%)	
交通	212	92	△ 119 (△ 56.4%)	東急電鉄等 △124
不動産	191	303	+ 112 (+ 58.9%)	当社 不動産賃貸 +123
生活サービス計	193	108	△ 84 (△ 43.8%)	
リテール	121	22	△ 99 (△ 81.6%)	
ICT・メディア	71	86	+ 14 (+ 20.4%)	
ホテル・リゾート	7	41	+ 33 (+ 441.3%)	
全社	17	10	△ 6	
消去	△ 23	△ 2	+ 20	
分譲土地建物 支出	160	88	△ 72 (△ 45.0%)	
減価償却費 合計	409	408	△ 0 (△ 0.2%)	交通 194 (△0)、不動産 122 (+0)、 生活サービス 77 (+1)、ホテル・リゾート 15 (△1)

* 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

V. 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 5月予想	増減
営業収益	8,791	9,370	+ 578 (+ 6.6%)	交通 +144、不動産 +68、 生活サービス +160、ホテル・リゾート +232	9,370	- (-)
営業利益	315	400	+ 84 (+ 26.8%)	交通 +50、不動産 △129、 生活サービス +34、ホテル・リゾート +127	400	- (-)
営業外収益	172	144	△ 28 (△ 16.7%)	持分法投資利益 74 (+23)	97	+ 47 (+ 48.5%)
営業外費用	138	148	+ 9 (+ 6.9%)	支払利息 86 (+2)	142	+ 6 (+ 4.2%)
経常利益	349	396	+ 46 (+ 13.1%)		355	+ 41 (+ 11.5%)
特別利益	234	111	△ 123 (△ 52.7%)	[前年]固定資産売却益 144	103	+ 8 (+ 7.8%)
特別損失	314	148	△ 166 (△ 52.9%)	[前年]減損損失 251	99	+ 49 (+ 49.5%)
税金等調整前当期純利益	270	359	+ 88 (+ 32.8%)		359	- (-)
法人税等	168	125	△ 43 (△ 25.7%)	法人税・住民税・事業税 125 (△41)、法人税等調整額 0 (△2)	129	△ 4 (△ 3.1%)
当期純利益	102	234	+ 131 (+ 129.3%)		230	+ 4 (+ 1.7%)
非支配株主に帰属する当期純利益	14	14	△ 0 (△ 1.5%)		10	+ 4 (+ 40.0%)
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	1,426	+ 142 (+ 11.1%)	交通 +63、不動産 △120、生活サービス +43、 ホテル・リゾート +129、全社・消去 +26	1,409	+ 17 (+ 1.2%)

* 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

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 5月予想	増減	
営業収益	合計	8,791	9,370	+ 578 (+ 6.6%)		9,370	- (-)	
営業利益	合計	315	400	+ 84 (+ 26.8%)		400	- (-)	
交通	営業収益	1,665	1,810	+ 144 (+ 8.7%)	東急電鉄等 +94	1,768	+ 42 (+ 2.4%)	
	営業利益	△ 39	11	+ 50 (-)	東急電鉄等 +15	11	- (-)	
不動産	営業収益	2,232	2,301	+ 68 (+ 3.1%)	当社 販売 △25、当社 賃貸 +19	2,277	+ 24 (+ 1.1%)	
	営業利益	452	323	△ 129 (△ 28.6%)	当社 販売 △109、当社 賃貸 △5	323	- (-)	
生活サービス	生活サービス計	5,027	5,188	+ 160 (+ 3.2%)		5,290	△ 102 (△ 1.9%)	
	営業収益	リテール	3,308	3,340	+ 31 (+ 1.0%)	東急百貨店等 +23、東急ストア +80	3,451	△ 111 (△ 3.2%)
	ICT・メディア	1,719	1,848	+ 128 (+ 7.5%)	東急パワーサプライ +137、東急レクリエーション +51 イツツ・コミュニケーションズ △2、東急エージェンシー △76	1,839	+ 9 (+ 0.5%)	
	生活サービス計	66	101	+ 34 (+ 53.0%)		121	△ 20 (△ 16.5%)	
	営業利益	リテール	12	39	+ 26 (+ 217.2%)	東急百貨店等 +28、東急ストア △6	54	△ 15 (△ 27.8%)
	ICT・メディア	53	62	+ 8 (+ 15.4%)	東急パワーサプライ △2、東急レクリエーション +14 イツツ・コミュニケーションズ +0、東急エージェンシー △1	67	△ 5 (△ 7.5%)	
ホテル・リゾート	営業収益	435	668	+ 232 (+ 53.5%)	東急ホテルズ等 +206	651	+ 17 (+ 2.6%)	
	営業利益	△ 167	△ 40	+ 127 (-)	東急ホテルズ等 +121	△ 60	+ 20 (-)	
消去等	営業収益	△ 569	△ 597	△ 27		△ 616	+ 19	
	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 5月予想	増減
営業利益	315	400	+ 84 (+ 26.8%)		400	- (-)
営業外収益	172	144	△ 28 (△ 16.7%)		97	+ 47 (+ 48.5%)
受取利息・配当金	12	14	+ 1		13	+ 1
持分法投資利益	50	74	+ 23		58	+ 16
その他営業外収益	109	56	△ 53		26	+ 30
営業外費用	138	148	+ 9 (+ 6.9%)		142	+ 6 (+ 4.2%)
支払利息	83	86	+ 2		85	+ 1
その他営業外費用	54	62	+ 7		57	+ 5
経常利益	349	396	+ 46 (+ 13.1%)		355	+ 41 (+ 11.5%)
特別利益	234	111	△ 123 (△ 52.7%)		103	+ 8 (+ 7.8%)
工事負担金等受入額	13	59	+ 45		55	+ 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	27	△ 169	[前年]固定資産売却益 144	23	+ 4
特別損失	314	148	△ 166 (△ 52.9%)		99	+ 49 (+ 49.5%)
工事負担金等圧縮額	11	31	+ 19		31	-
その他特別損失	302	117	△ 185	[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	68	+ 49
税金等調整前当期純利益	270	359	+ 88 (+ 32.8%)		359	- (-)

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 5月予想	増減
交通事業	414	478	+ 63 (+ 15.2%)		478	- (-)
東急電鉄等	402	434	+ 31		434	-
東急バス・東急トランセ	6	16	+ 9		10	+ 6
その他	5	27	+ 21		33	△ 6
不動産事業	709	589	△ 120 (△ 17.0%)		589	- (-)
不動産販売業	226	104	+ 121		104	-
不動産賃貸業	458	453	+ 5		453	-
不動産管理業	49	31	+ 17		31	-
その他	△ 24	△ 0	△ 24		△ 0	-
生活サービス事業	226	270	+ 43 (+ 19.1%)		290	△ 20 (△ 6.9%)
リテール	84	114	+ 29		129	△ 15
東急百貨店等	7	38	+ 31		42	△ 3
東急ストア	64	57	△ 6		64	△ 7
その他	12	17	+ 5		21	△ 3
ICT・メディア	142	156	+ 13		161	△ 5
東急レクリエーション	8	25	+ 17		25	-
イツツ・コミュニケーションズ	78	81	+ 2		81	-
東急エージェンシー	16	14	△ 2		14	-
その他	38	35	△ 2		40	△ 5
ホテル・リゾート事業	△ 133	△ 4	+ 129 (-)		△ 24	+ 20 (-)
東急ホテルズ等	△ 125	△ 2	+ 120		△ 28	+ 26
その他	△ 7	△ 1	+ 9		4	△ 6
全社	63	88	+ 24 (+ 38.5%)		71	+ 17 (+ 23.9%)
受取利息配当金	12	14	+ 1		13	+ 1
持分法投資損益	50	74	+ 23		58	+ 16
消 去	2	5	+ 2		5	-
合 計	1,283	1,426	+ 142 (+ 11.1%)		1,409	+ 17 (+ 1.2%)

* 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

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 5月予想	増減
営業収益	1,665	1,810	+ 144 (+ 8.7%)	輸送人員 +7.3% (定期外 +12.0%、定期 +3.6%) ┆ 運賃収入 +8.5% (定期外 +12.6%、定期 +2.7%)	1,768	+ 42 (+ 2.4%)
東急電鉄等	1,217	1,311	+ 94 (+ 7.7%)	運賃収入 1,169 (+91)	1,282	+ 29 (+ 2.3%)
東急バス・東急トランセ	232	247	+ 15 (+ 6.7%)		240	+ 7 (+ 3.1%)
その他	215	250	+ 34 (+ 16.1%)		245	+ 4 (+ 2.0%)
営業利益	△ 39	11	+ 50 (-)		11	- (-)
東急電鉄等	△ 8	7	+ 15 (-)	【費用】減価償却費 349 (+5)、修繕費 104 (+3)、 動力費 92 (+37)、経費 229 (+17)	7	- (-)
東急バス・東急トランセ	△ 11	1	+ 12 (-)		△ 4	+ 6 (-)
その他	△ 20	2	+ 22 (-)		8	△ 6 (△ 75.0%)

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 5月予想	増減
営業収益	2,232	2,301	+ 68 (+ 3.1%)		2,277	+ 24 (+ 1.1%)
不動産販売業	572	541	△ 31 (△ 5.5%)		520	+ 20 (+ 3.9%)
うち、当社不動産販売	492	466	△ 25 (△ 5.2%)		457	+ 9 (+ 2.1%)
不動産賃貸業	1,103	1,148	+ 45 (+ 4.1%)		1,145	+ 3 (+ 0.3%)
うち、当社不動産賃貸	967	987	+ 19 (+ 2.0%)		988	△ 1 (△ 0.2%)
不動産管理業	315	303	△ 11 (△ 3.8%)		304	△ 0 (△ 0.3%)
その他	241	307	+ 65 (+ 27.2%)	当社ホテルMC +43	306	+ 1 (+ 0.4%)
営業利益	452	323	△ 129 (△ 28.6%)		323	- (-)
不動産販売業	216	91	△ 124 (△ 57.6%)		91	- (-)
うち、当社不動産販売	195	85	△ 109 (△ 56.2%)	前年の大型物件販売の反動減	85	- (-)
不動産賃貸業	219	211	△ 7 (△ 3.5%)		211	- (-)
うち、当社不動産賃貸	184	178	△ 5 (△ 3.1%)		178	- (-)
不動産管理業	44	26	△ 18 (△ 40.8%)		26	- (-)
その他	△ 28	△ 6	+ 21 (-)	当社ホテルMC +8	△ 6	- (-)

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 5月予想	増減
営業収益	3,308	3,340	+ 31 (+ 1.0%)		3,451	△ 111 (△ 3.2%)
東急百貨店等 (※)	792	816	+ 23 (+ 3.0%)	売上高増減率 全店 +2.8%	873	△ 57 (△ 6.6%)
東急ストア	2,041	2,122	+ 80 (+ 3.9%)	売上高増減率 全店 △0.4% 既存店 △2.6% 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	2,191	△ 69 (△ 3.2%)
その他	473	401	△ 71 (△ 15.2%)		385	+ 15 (+ 4.1%)
営業利益	12	39	+ 26 (+ 217.2%)		54	△ 15 (△ 27.8%)
東急百貨店等 (※)	△ 29	△ 1	+ 28 (-)		2	△ 3 (-)
東急ストア	42	35	△ 6 (△ 15.2%)		43	△ 7 (△ 17.1%)
その他	△ 0	4	+ 4 (-)		8	△ 3 (△ 48.5%)

(※) 「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 5月予想	増減
営業収益	1,719	1,848	+ 128 (+ 7.5%)		1,839	+ 9 (+ 0.5%)
東急レクリエーション	223	275	+ 52 (+ 23.5%)		275	- (-)
イツツ・コミュニケーションズ	267	265	△ 2 (△ 0.9%)		267	△ 1 (△ 0.6%)
東急エージェンシー	529	453	△ 76 (△ 14.4%)		498	△ 45 (△ 9.1%)
その他	698	854	+ 155 (+ 22.3%)		797	+ 56 (+ 7.1%)
営業利益	53	62	+ 8 (+ 15.4%)		67	△ 5 (△ 7.5%)
東急レクリエーション	△ 6	8	+ 14 (-)		8	- (-)
イツツ・コミュニケーションズ	32	33	+ 0 (+ 2.0%)		33	- (-)
東急エージェンシー	13	12	△ 1 (△ 13.5%)		12	- (-)
その他	14	8	△ 5 (△ 37.5%)		13	△ 5 (△ 36.1%)

セグメント情報⑤ ホテル・リゾート事業

(単位：億円)	2021年度 実績	2022年度 通期予想	増減	摘要	2022年度 5月予想	増減
営業収益	435	668	+ 232 (+ 53.5%)		651	+ 17 (+ 2.6%)
東急ホテルズ等 (※)	323	530	+ 206 (+ 63.8%)		508	+ 22 (+ 4.3%)
その他	111	137	+ 26 (+ 23.5%)		142	△ 5 (△ 3.5%)
営業利益	△ 167	△ 40	+ 127 (-)		△ 60	+ 20 (-)
東急ホテルズ等 (※)	△ 154	△ 33	+ 121 (-)		△ 59	+ 26 (-)
その他	△ 12	△ 6	+ 6 (-)		△ 0	△ 6 (-)

(※) 「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

主要指標

	2021年度 実績	2022年度 通期予想	増減
稼働率(%)	44.1%	71.2%	+27.0P
ADR (円)	10,441	12,154	+1,712
RevPAR(円)	4,606	8,648	+4,042

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 5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		22	+ 29
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 5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

VI. (参考)当社のビジネスモデルおよび競争優位性

エリア価値向上による企業価値向上

エリア価値の継続的な向上

安心・安全な交通、多様な世代が安心して暮らせる街、
快適な生活を実現するエンターテイメント／ホスピタリティ、
ワークスタイル多様化への対応、環境負荷に配慮した事業活動

企業価値の向上

安定的な収益・利益獲得（東急EBITDA最大化）、資本効率の向上
サステナブル経営の推進、ESGの充実

エリア価値向上させる当社のビジネスモデル

個性的・魅力的な街が連なる沿線の実現

関係人口
交流人口
の増加

強み1

沿線で築き上げた
信頼と連携ノウハウ

強み2

交通・開発・生活
サービス一体の住み
続けたい街づくり

強み3

長期的視点での
面的開発

人口流入
世代継承・若返り
による持続性

「美しい生活環境の創造」

エリアにお住まいの方の生活価値・資産価値の向上

自律分散型のまちづくりへの進化

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

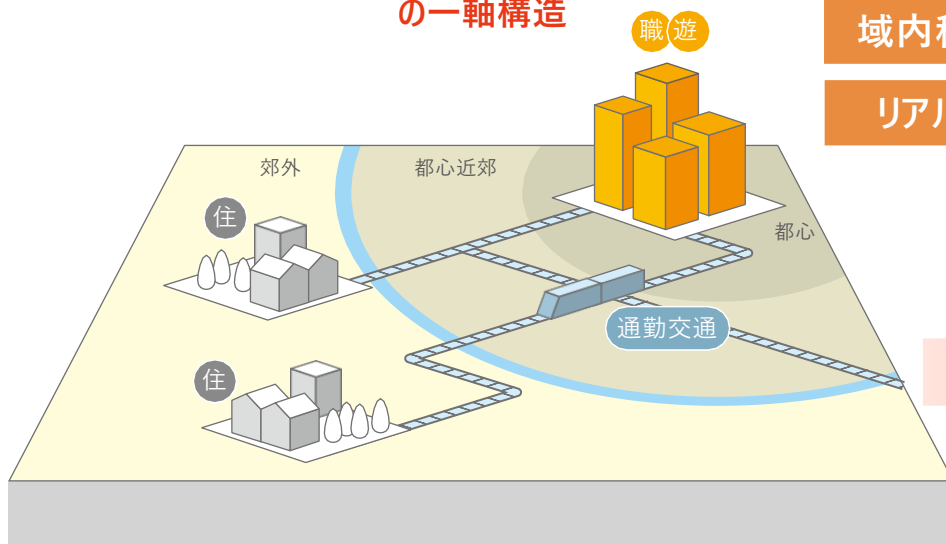
ライフスタイルの変化

都心通勤の減少

価値観の多様化

従来

“住まい＝郊外中心”、
“オフィス・商業＝都心中心”
の一軸構造



自律分散型都市構造への進化のポイント

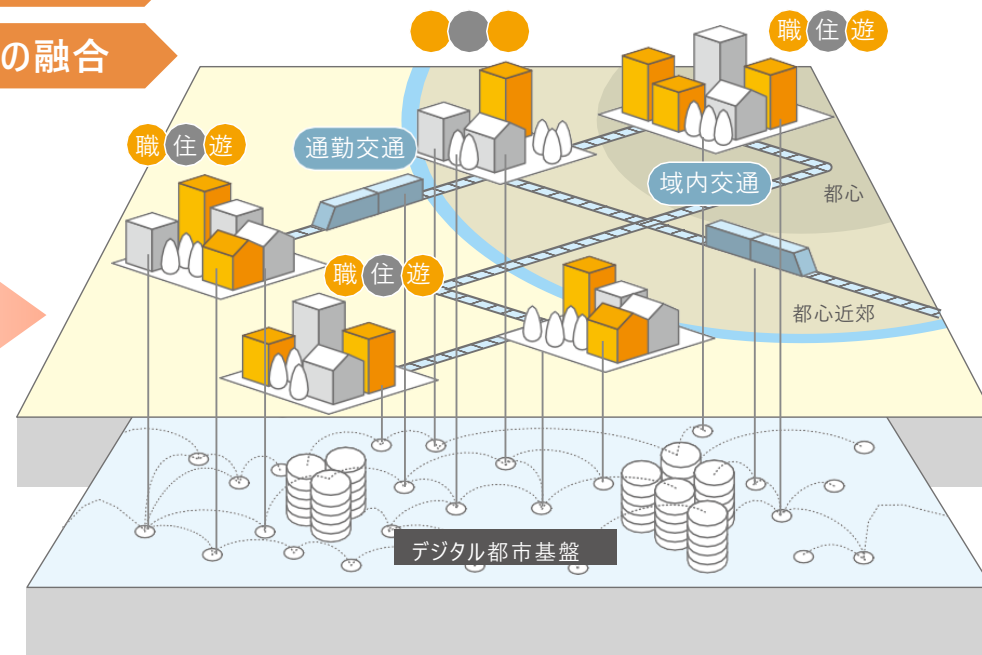
職住遊の機能的配置

域内移動需要喚起・充実

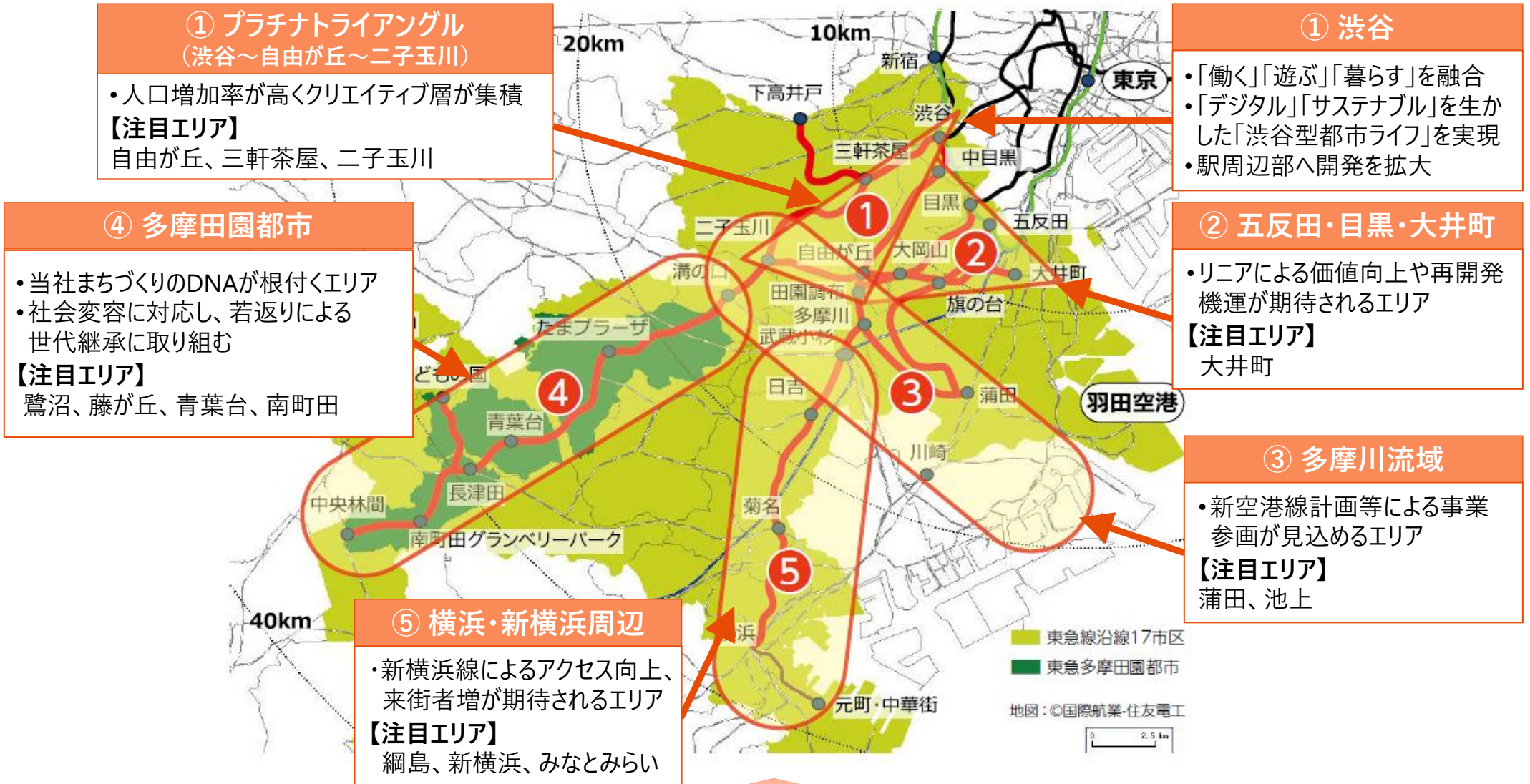
リアル＋デジタルの融合

将来の姿

多様化・複層化するニーズを取り込み、
リアルとデジタルの融合による
次世代の自律分散型街づくり



自律分散型まちづくりを実現するエリア戦略

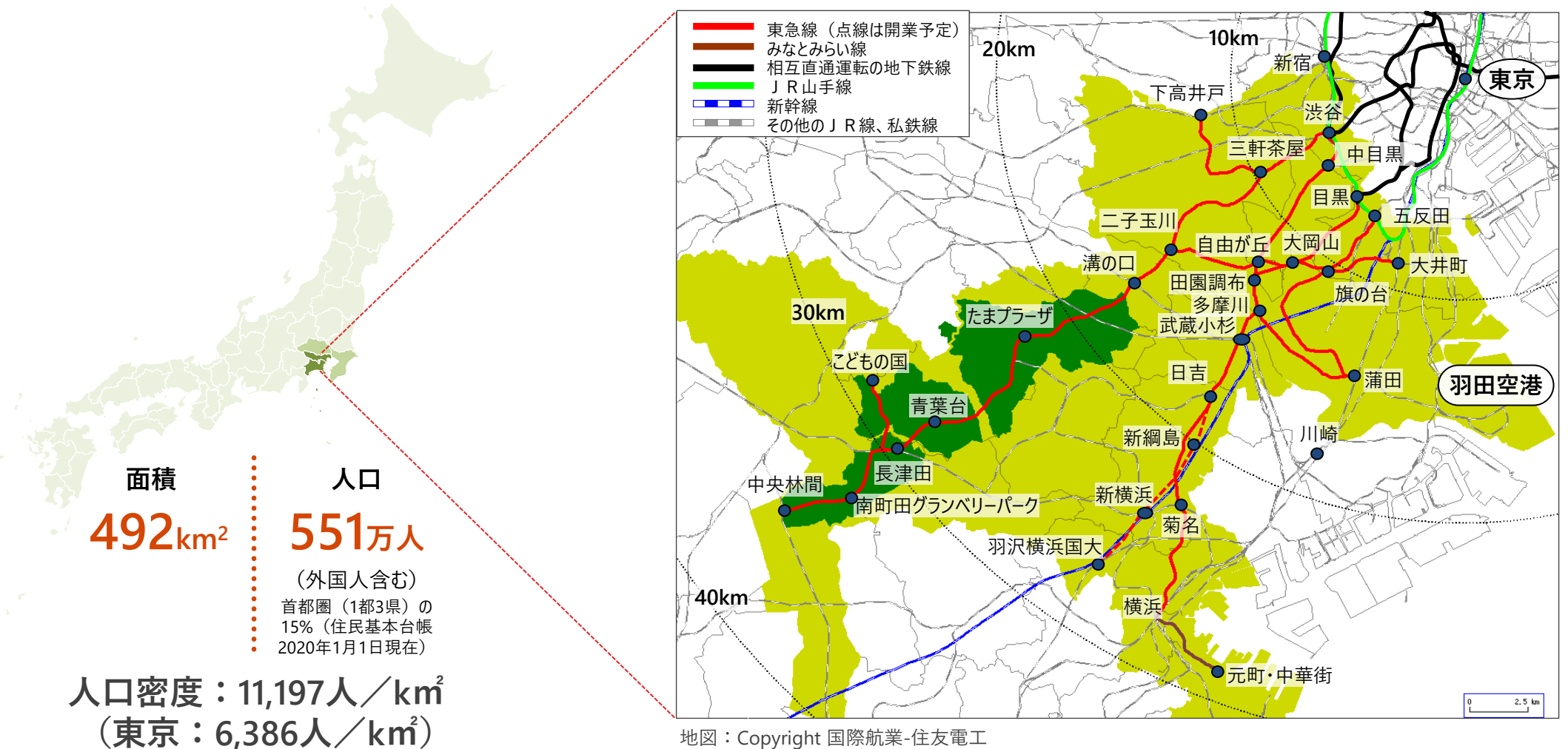


顧客接点ビジネス強化（MaaS、他社とのポイント連携など）
オープンな企業間アライアンス & 行政・学術・研究機関とのパートナーシップ

東急線沿線エリアの優位性（1）

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

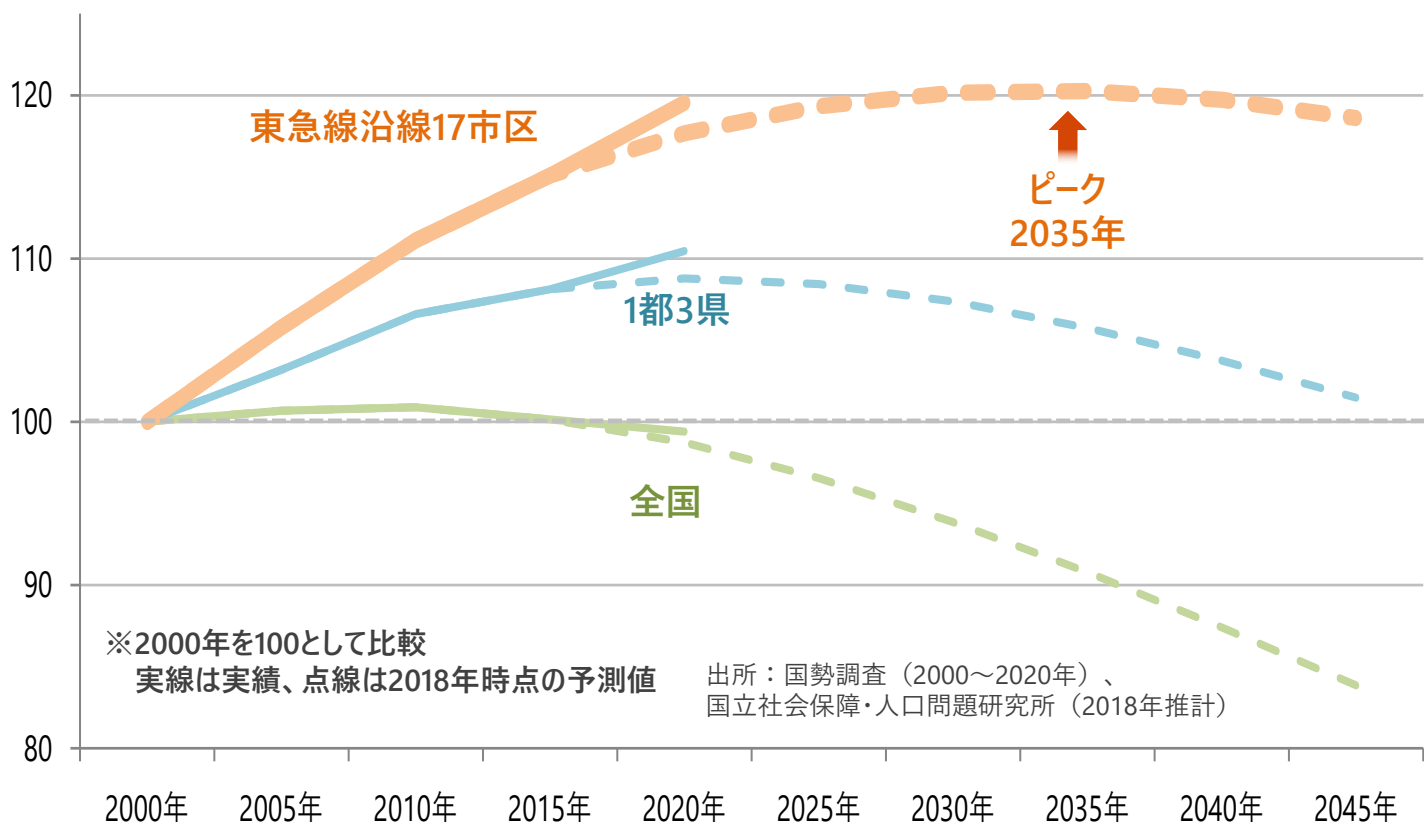
- 日本全体では人口減少も、東京圏1都3県（東京・神奈川・千葉・埼玉）は人口増加
- 東京圏1都3県で日本全体の約30%の人口を占める
- 当社沿線は東京圏全体の15%の人口をカバー、人口密度は1都3県平均の約4倍



東急線沿線エリアの優位性（2）

- 当社沿線人口は2035年度まで増加の予想、直近は予想を上回る人口推移
- 沿線人口の増加に合わせて、生産年齢人口（15～64歳）も引き続き増加傾向にある
- 当社沿線の所得・消費支出規模も大きく、ポテンシャルが高い
- 住んでみたい街を複数有しており、今後も継続的な人口増加が期待できるエリア

■ 当社沿線の人口動態



一人当たり課税所得

1.5倍

全国平均の1.5倍
（総務省「平成30年
住宅・土地統計調査」）

沿線消費支出規模 （推定）

8.4兆円

東京都区部、
横浜市、川崎市
各々の
「全世帯平均消費支出」

■ 住んでみたい街ランキング（2021年度）

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

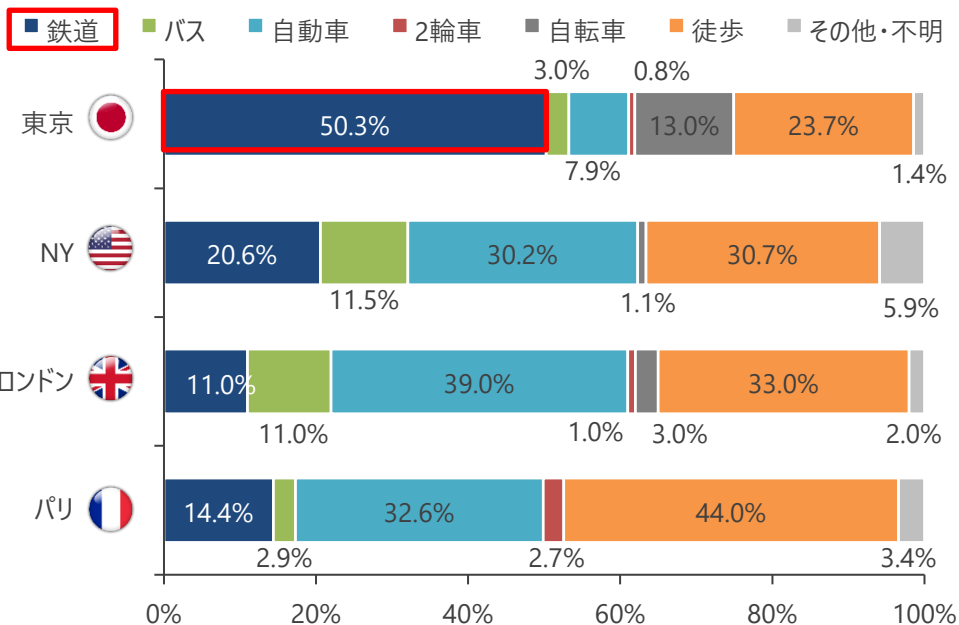
：東急線駅

MAJOR7 マンジョントレンド調査

鉄道事業の優位性

- 他先進国主要都市圏と比較して、東京では移動手段として鉄道を選択する割合が高い
- 当社は私鉄業界において、保有路線の長さは短い一方で、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

■ 先進国主要都市圏における交通分担比率



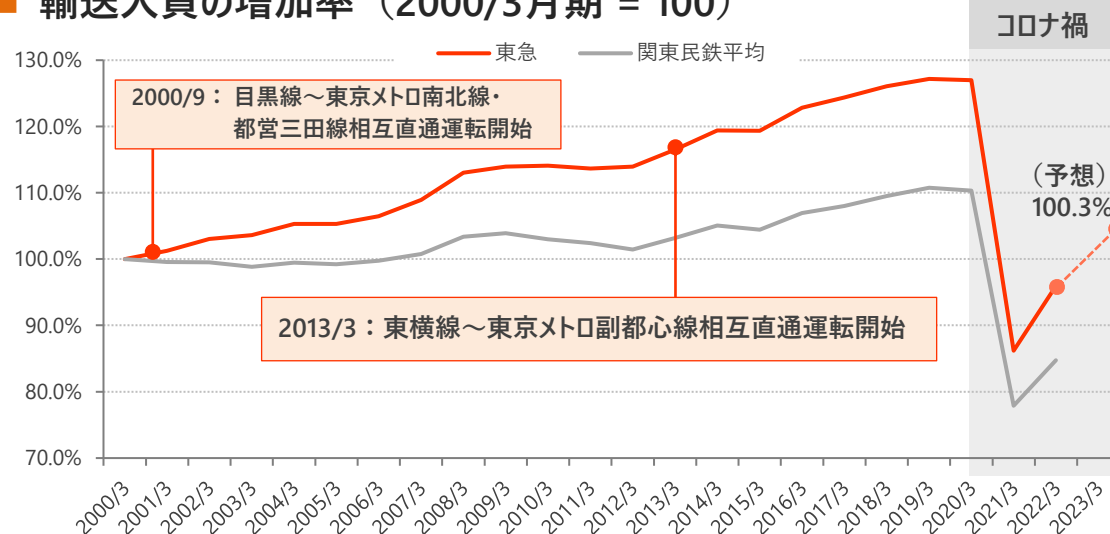
東京都都市整備局“地域公共交通の現状と課題”; ニューヨーク市運輸局“Mobility Report August 2019”
 ロンドン交通局“Travel in London Report 14”; Paris Region “Paris Region Key Figures 2019”

■ 東急の関東大手民鉄8社※内のポジショニング

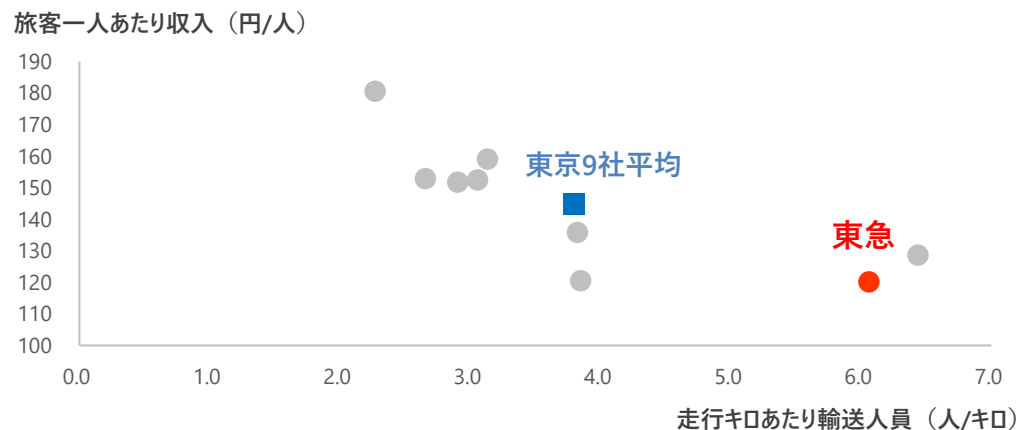
ランキング/ 2021年度実績値	輸送人員数	鉄道事業 売上高	(参考) 営業キロ
東急	1位 (897百万人)	2位 (1,217億円)	5位 (104.9 km)

※ 関東大手民鉄...東急、東武、西武、京成、京王、小田急、京急、相鉄

■ 輸送人員の増加率 (2000/3月期 = 100)



■ 一人当たりの単価/輸送効率 (2021年度実績 同業比較)



渋谷駅周辺における再開発の取り組み

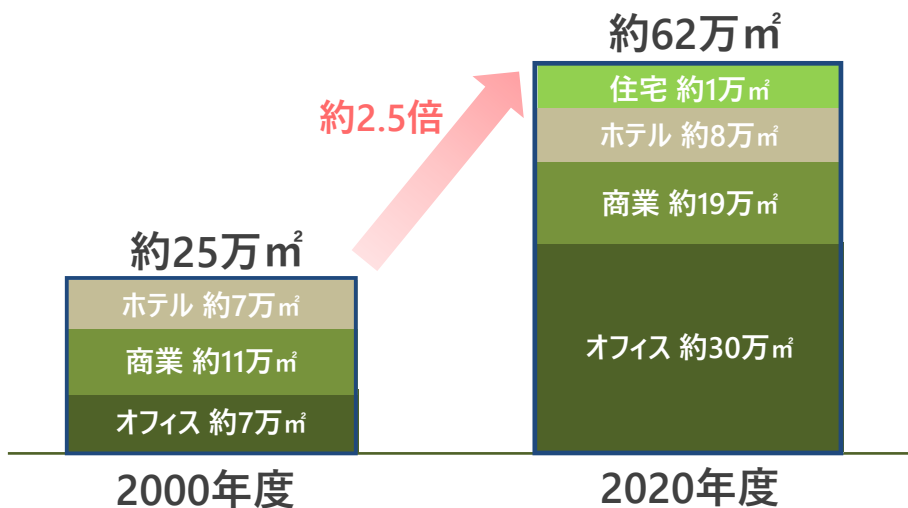
当社の最重要拠点である渋谷の未来に向け、過去より官民連携も含めた複層的な取り組みを推進

■ 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 第Ⅰ期(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



東急線沿線での街づくりへの取り組み・効果

二子玉川ライズ

■ 再開発の特徴

【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



働く

【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



訪れる

【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

住む

■ 再開発の効果

	2011年4月	2022年4月	増減
周辺人口 (人/半径1km)	39,517	44,957	+13.8%
周辺地価	2011年1月を 100とした場合	160.5	+60.5%
	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整備
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	2022年4月	増減
周辺人口 (人/半径1km)	18,907	20,441	+8.1%
周辺地価	2017年1月を 100とした場合	108.9	+8.9%
	2016年度	2019年度	増減
年間乗降人員 (千人)	12,522	14,670	+17.2%

国内外で進める不動産販売事業

国内住宅販売

	総戸数	ドレッセタワー南町田グランベリーパーク
ドレッセ青葉 荻田北フロント	50戸	 <ul style="list-style-type: none"> ■ 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
ドレッセ横浜 十日市場レジデンス	61戸	
ドレッセ港北ニュータウン 中川	62戸	

全て2022年度竣工 (予定)

ドレッセタワー新綱島



- 竣工 : 2023年10月 (予定)
- 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

海外住宅販売

■ ベトナムにおける住宅販売

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



SORA gardens II

敷地面積 : 7,948㎡
建築用途 : 分譲マンション(一部商業施設)

総戸数 : 557戸
竣工 : 2021年5月

※バカメックス東急と三菱地所レジデンス(株)の共同事業



■ タイにおける住宅販売

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 : 276戸
引渡し : 2022年9月

※タイ王国のSansiri社・サハグループとの共同事業



2022年度

引渡予定戸数 :
約**290**戸

2023年度

引渡予定戸数 :
約**755**戸

2024年度

引渡予定戸数 :
約**540**戸

※ 引渡予定戸数は、マンション・戸建・土地を含む数値

沿線を中心とした豊富な顧客接点

家ナカサービス

2021年度実績

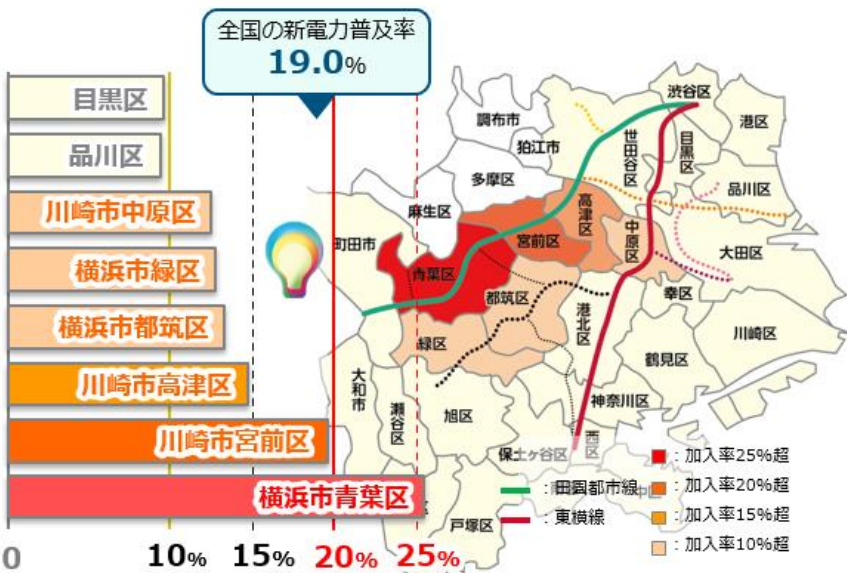
サービス	会社名	利用者数等
ケーブルテレビ	イツ・コミュニケーションズ、ケーブルテレビ品川	接続世帯数 テレビ 約117万世帯 インターネット 約31万世帯
でんき・ガス	東急パワーサプライ	でんきサービス 約22万世帯 ガスサービス 約16万世帯
警備・セキュリティ	東急セキュリティ	住宅向けセキュリティ 約8.4万件 子ども見守りサービス 約9.7万件
ポイントカード	東急(株)、東急カード	ポイント会員数 286万会員
ロイヤリティ会員制度	TOKYU ROYAL CLUB	会員数 約7.6万会員

街ナカ店舗

2021年度実績

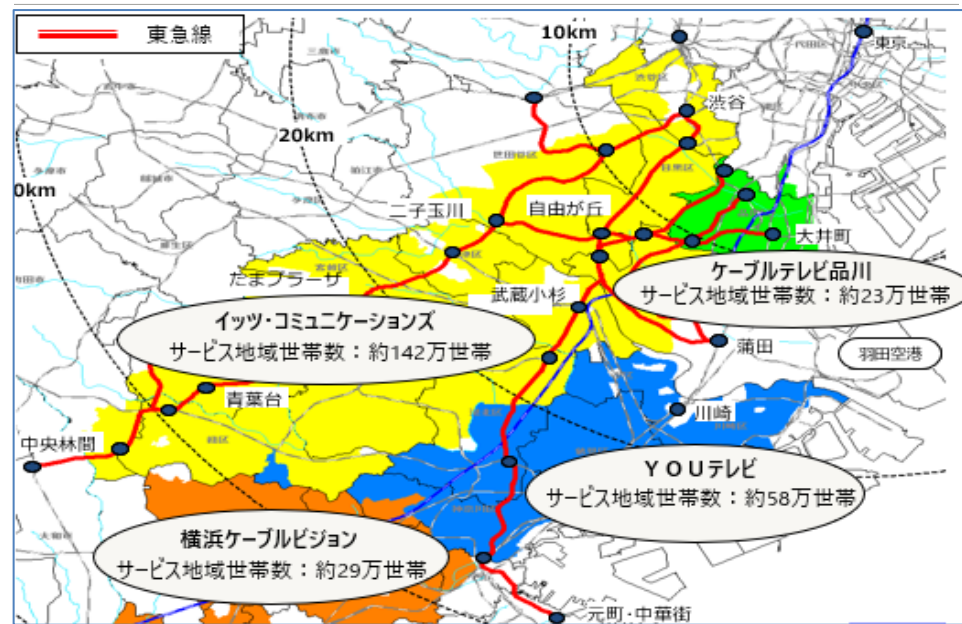
サービス	会社名	利用者数等
スーパーマーケット	東急ストア	店舗数 75店舗 年間客数 約119万人
百貨店	東急百貨店	店舗数 6店舗 年間入店客数 約6,870万人
学童保育 保育園	東急キッズベースキャンプ	店舗数 28店舗
スポーツクラブ	東急スポーツシステム	店舗数 15店舗
シネマコンプレックス	東急レクリエーション(109シネマ)	店舗数 19施設

■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2020年6月新電力のシェア(2020年10月30日発表)、2020年12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：東急線沿線での加入世帯者数



地図：Copyright 国際航業-住友電工



海外における不動産事業

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

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	276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」

VII. (参考) ESG情報

「環境ビジョン2030」取り組み目標

脱炭素社会

地球温暖化を1.5°C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)

- 自社（連結）の事業活動 *Scope1,2*
2030年 CO₂排出量 46.2%削減（2019年度比）
再エネ比率 50%
2050年 CO₂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）

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

脱炭素・循環型社会

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

街への
取り組み

- 事業活動のサプライチェーン *Scope3*
2030年 CO₂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。

※ まちづくりにおける主な取り組み状況等、「環境ビジョン2030」の詳細につきましては、以下リリースをご参照ください <https://www.tokyu.co.jp/company/news/list/Pid=20220328-1.html>

環境への取り組み「環境ビジョン2030」の目標・進捗

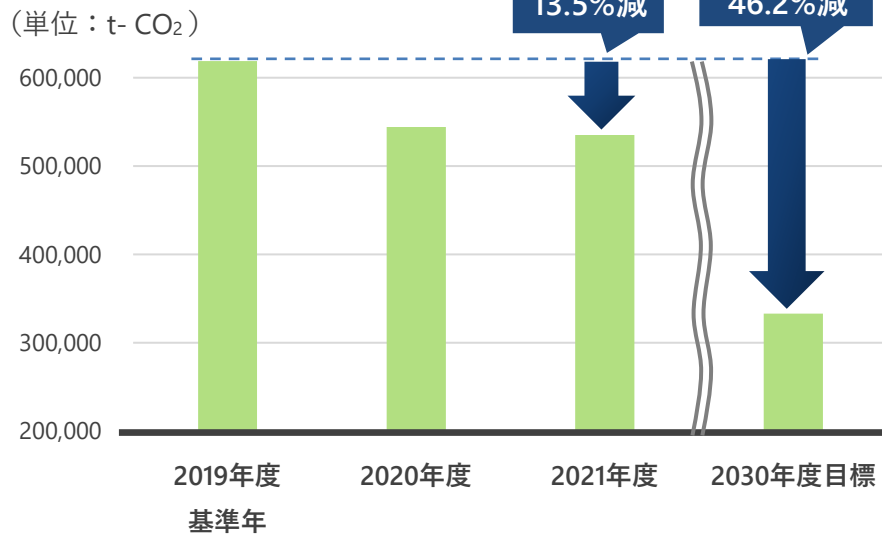
目標

脱炭素社会

- 2030年 CO₂排出量 46.2%削減 (2019年度比)
再エネ比率 50%
- 2050年 CO₂排出量 実質0
再エネ比率 100% (RE100)

進捗

▼ CO₂排出量

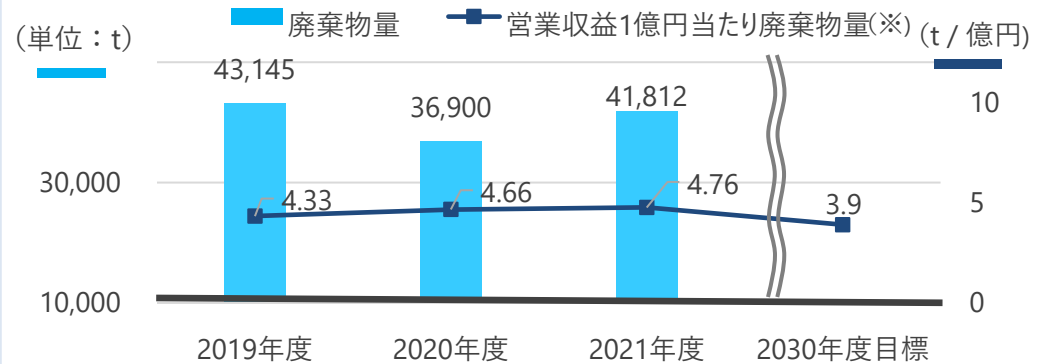


2019年度 (基準年)	2020年度	2021年度	対基準年度
618,643	544,081	535,018	▲13.5%

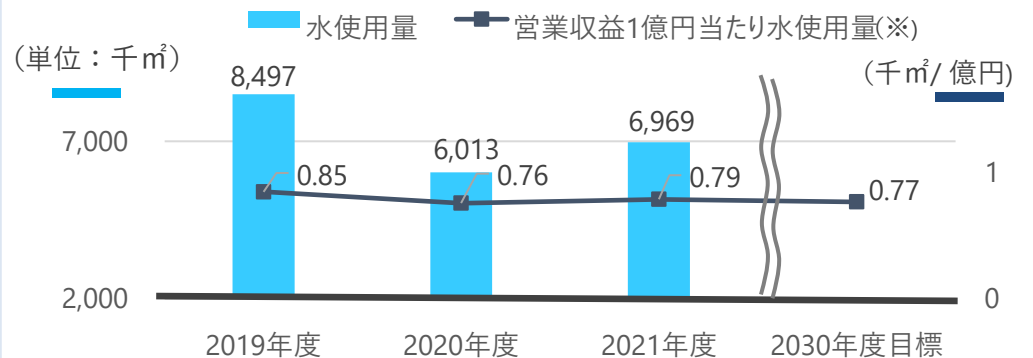
循環型社会

- 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)

▼ 廃棄物量実績(連結)



▼ 水使用量実績(連結)



人材戦略

変革のための原動力として“個”の最大化を支援することにより、企業価値の最大化を図る

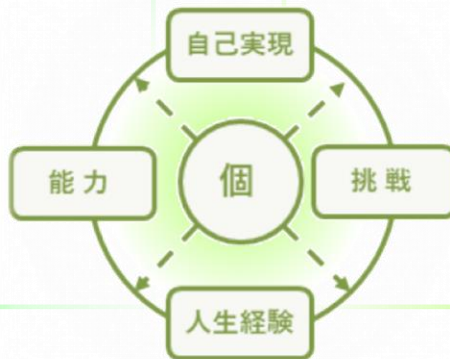
従業員エンゲージメントの向上

従業員の“個”の最大化を支援
(会社が提供する価値)

従業員の成長を会社へ還元
(会社が求める価値)

エンプロイーエクスペリエンス

- ・ 東急で働く価値、誇り
- ・ 成長、自己実現の機会
- ・ 多様な価値観の受容



意識改革

- ・ プロフェッショナリティ
- ・ 探求心と行動
- ・ 新たな価値創出

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

具体的な取り組み

Ex. 東急(株)における主な取り組み事例

“スマートチョイス” 拡充

場所	Choice	時間
服装		リフレッシュ

(フレックスタイム制の全社導入 等)

1 on 1 ミーティング強化

人事処遇制度改革
(能力・専門性評価)

人材登用チャネル拡充
(再入社窓口の運用)

選択型研修へのシフト

シニアの職域拡大

ダイバーシティマネジメントの推進



社会貢献活動

事業を通じ社会課題解決に取り組んできたことに加え、社会貢献活動を継続的に実施

- 社会課題解決や教育・文化振興を推進する学校法人や公益財団等への支援
- 東急会連合会事務局の運営および各地区東急会による地域貢献の取り組みへの参加

東急財団

<p>教育</p>		<p>学校法人</p> <ul style="list-style-type: none"> 五島育英会 1929年設立 亜細亜学園 1941年設立 	<p>とうきゅう キッズプログラム</p> <p>親子職業体験・施設見学 2007年開始</p>	<p>親子自然体験ツアー</p> <p>関西東急会 2005年開始</p>	<p>留学生奨学事業</p> <p>外国人留学生への 奨学金給付・支援 1975年開始</p>
<p>文化</p>		<p>五島美術館</p> <p>美術品・貴重書の 保存と公開 1960年開館</p>	<p>東急文化村</p> <p>Bunkamura等の 文化施設運営 1989年開業</p>	<p>スプリングコンサート</p> <p>東北東急会 1992年開始</p>	<p>文化芸術事業</p> <p>芸術分野における 顕彰・助成 1990年開始</p>
<p>環境</p>		<p>『みど＊リンク』 アクション</p> <p>地域の緑化活動を支援 2012年開始</p>	<p>グリーンコイン</p> <p>環境保全活動 (東急ホテルズ) 2001年開始</p>	<p>アカマツの森づくり</p> <p>埼玉・栃木東急会 2011年開始</p>	<p>環境事業</p> <p>多摩川流域の 環境保全・改善 1974年開始</p>
<p>健康・福祉</p>		<p>東急病院</p> <p>社員や家族、地域に お住まいの方の健康を支える 1953年開業</p>	<p>東急子ども 応援プログラム</p> <p>地域の市民活動を支援 2020年開始</p>	<p>母と子のふれあいデー クリスマスを祝う会</p> <p>沖縄東急会 1993年開始</p>	<p>「デフキッズ国際 サッカー交流会」協賛</p> <p>タイ東急会 2017年開始</p>

東急会活動（国内23地区、海外4地区）1963年誕生
環境保全や文化芸術・スポーツなど年間100件以上の活動を実施

コーポレート・ガバナンス強化に向けた取り組み

持続的な成長を実現するため、継続してコーポレート・ガバナンスの強化を推進

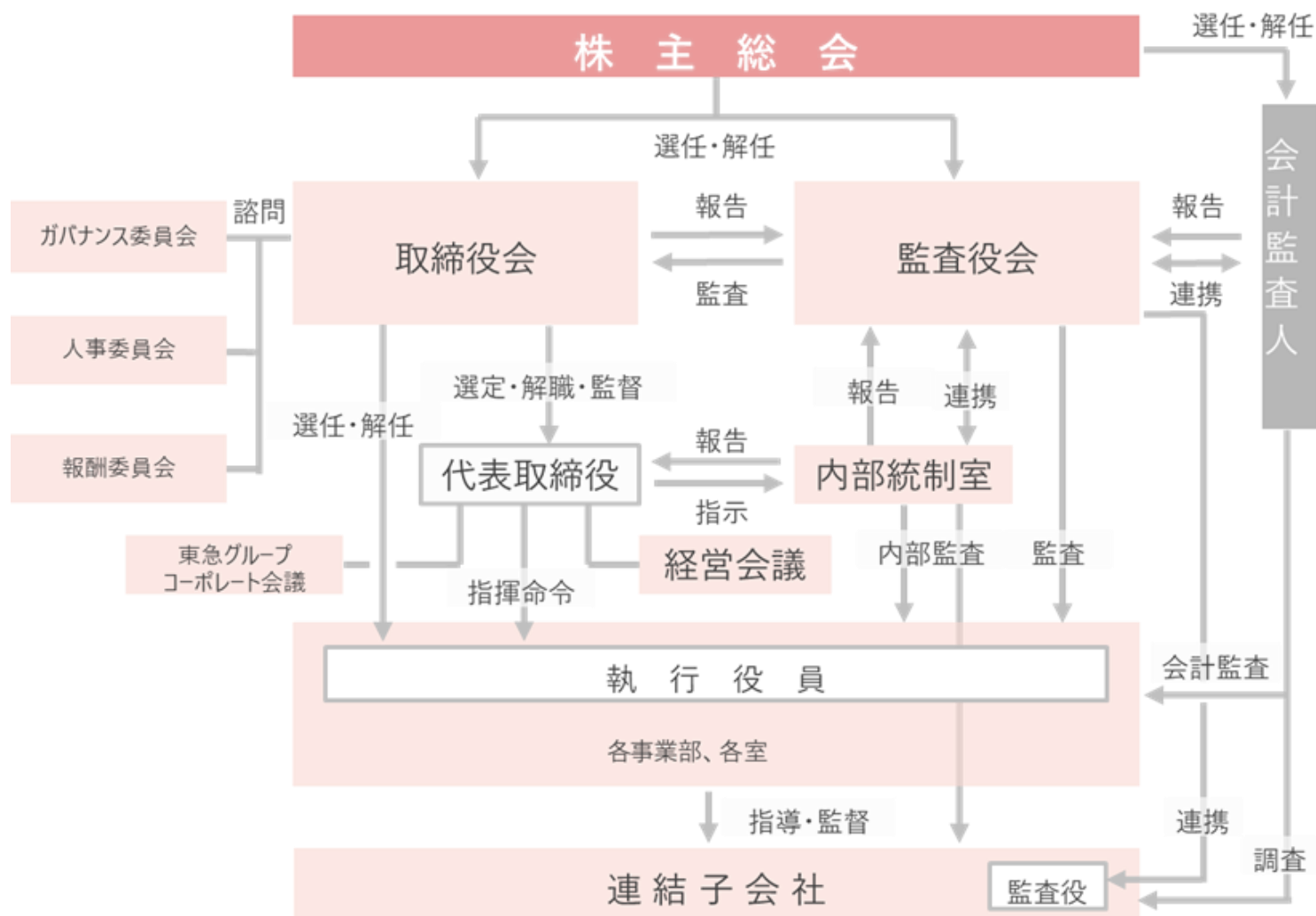
コーポレート・ガバナンス強化に向けたこれまでの取り組み

項目 \ 年度	~2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021~
機関設計		2000：東急グループコーポレート会議設置	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				2020：独立社外取締役1/3	2021：スキルマトリックス開示 2021：諮問委員会 社外役員過半数
実効性評価・ モニタリング							2016：取締役会実効性評価			2019：取締役会実効性評価強化	2020：事業モニタリング強化	
報酬								2017：株式報酬制度導入			2020：個人別法主など 決定方針制定	

コーポレート・ガバナンス体制

体制の概要

2022年6月30日現在



組織形態：監査役会設置会社

取締役	12名
うち独立社外取締役	4名
取締役の任期	1年
監査役	4名
うち独立社外監査役	2名
独立役員	6名

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>

主な社外からの評価

2022年5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）
- Tokyo Stock Exchange Prime Market 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

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



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