

2026年3月期 第2四半期 決算説明会資料



TOKYU CORPORATION

東急株式会社

I. エグゼクティブ・サマリー	3
II. 今期のトピックス	15
III. 各事業の主要な業績指標	24
IV. 2025年度 第2四半期 決算実績 詳細資料	31
V. 2025年度 業績予想 詳細資料	44
VI. 企業価値向上に向けた取り組み	56
VII. 事業環境に対する当社の考え方	70

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、ホテル・リゾート事業における一室単価の上昇等があったものの、不動産事業で前年度における大型物件販売の反動等があり減収、減益
- 親会社株主に帰属する中間純利益は、営業減益となったものの、東急リアル・エステート投資法人の投資口追加取得により、第2四半期から持分法適用の対象となり、負ののれん相当額を計上したこと等により増益

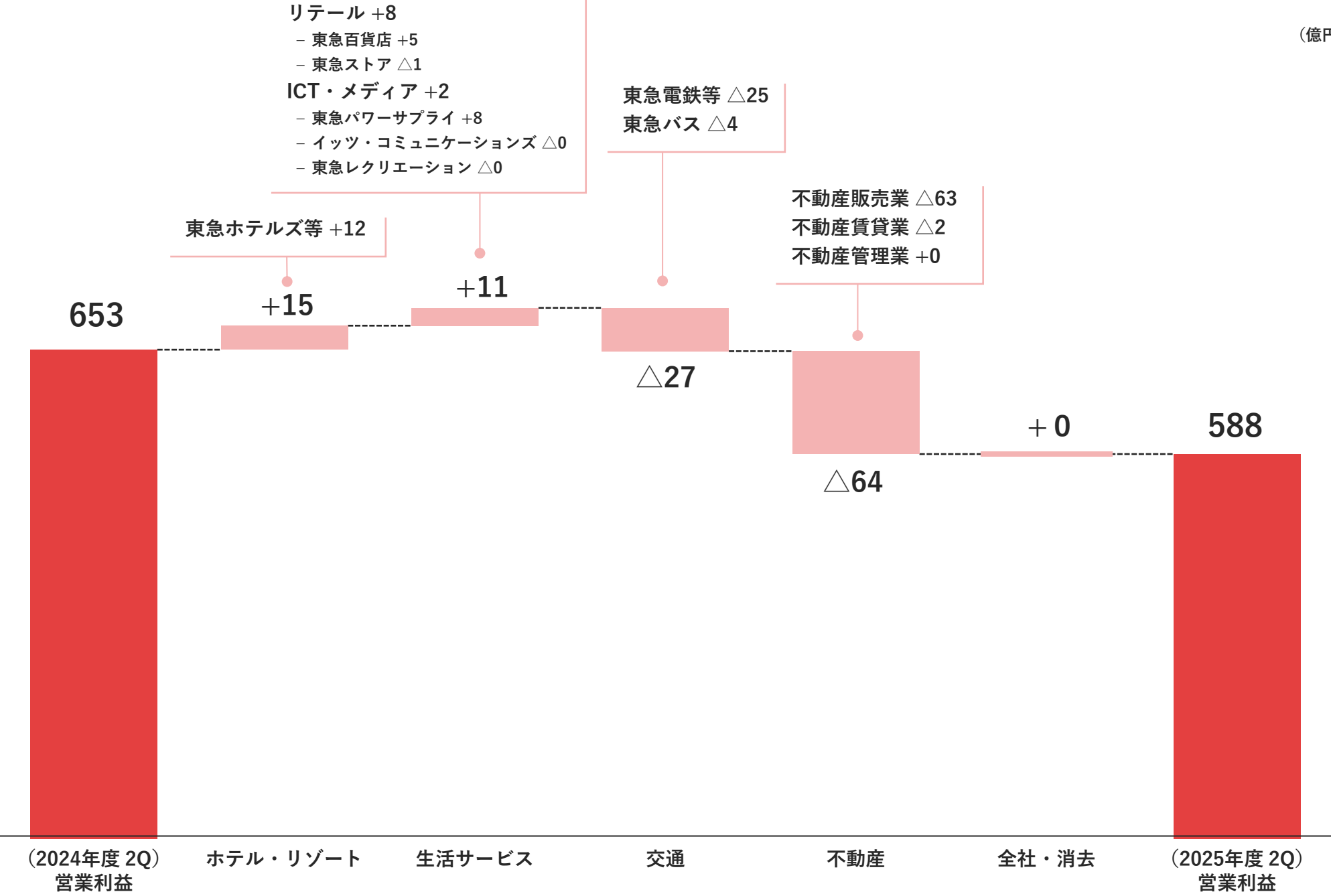
2025年5月予想との比較

- 営業収益・営業利益は、生活サービス事業やホテル・リゾート事業が好調に推移したこと等により増収、増益

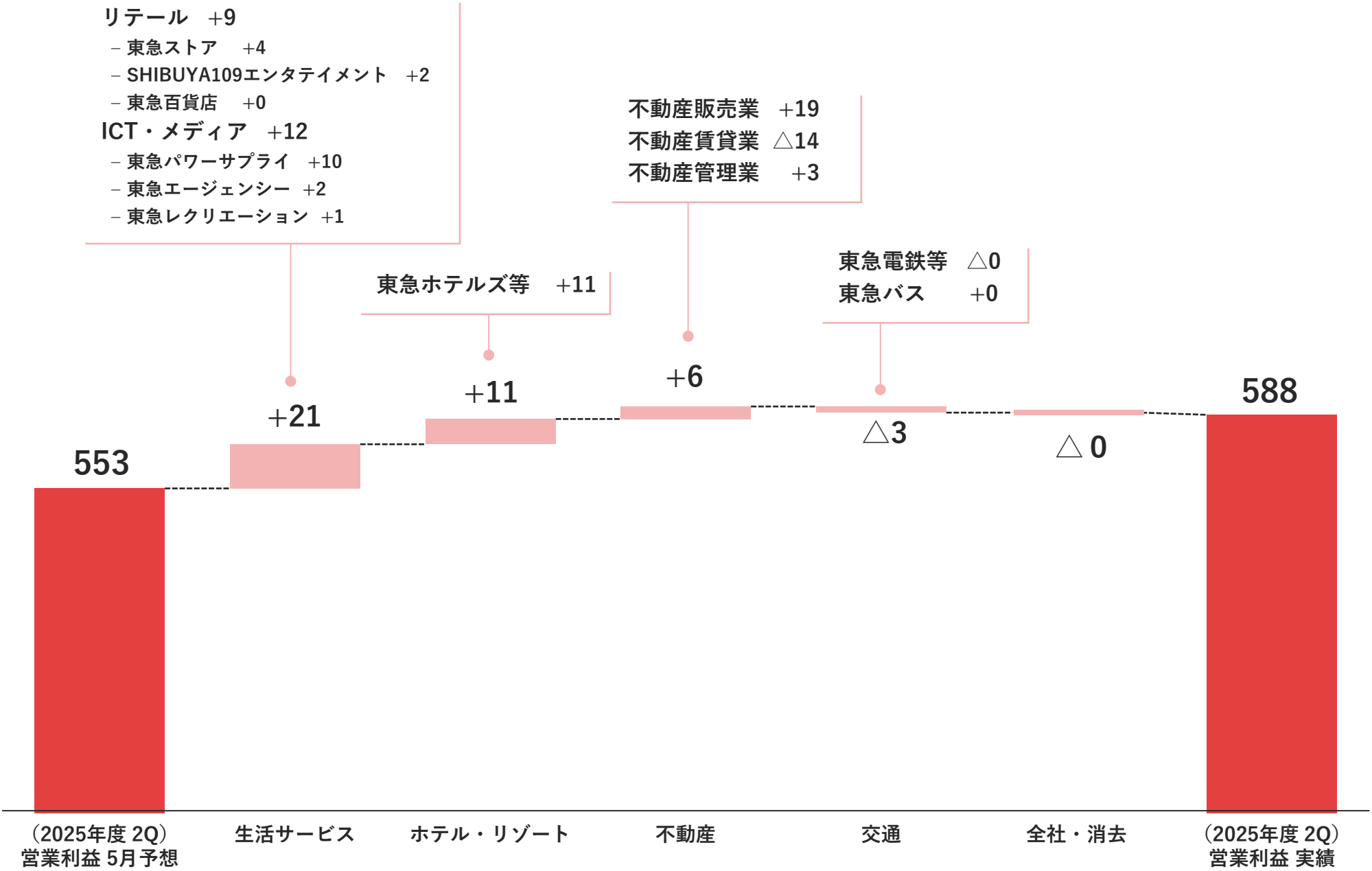
(億円)	2024年度 2Q 実績	2025年度 2Q 実績	対前年	2025年度 2Q 予想	対予想
営業収益	5,252	5,189	△62 (△1.2%)	5,144	+45 (+0.9%)
営業利益	653	588	△64 (△9.9%)	553	+35 (+6.5%)
不動産販売業 営業利益	118	54	△63 (△53.9%)	35	+19 (+54.3%)
不動産販売業を除く営業利益	534	534	△0 (△0.1%)	517	+16 (+3.2%)
事業利益(※)	654	597	△56 (△8.6%)	557	+40 (+7.3%)
経常利益	664	701	+37 (+5.6%)	630	+71 (+11.3%)
親会社株主に帰属する 中間純利益	494	562	+67 (+13.7%)	536	+26 (+4.9%)
EPS (一株当たり中間純利益) (円)	82.54	98.14	+15.60	93.28	+4.85
東急EBITDA(※)	1,143	1,201	+57 (+5.0%)	1,070	+131 (+12.2%)
EBITDA	1,074	1,014	△59 (△5.6%)	983	+31 (+3.2%)

※ 事業利益 = 営業利益 + 上場3社（東急不動産ホールディングス(株)、東急建設(株)、世紀東急工業(株)）を除く持分法投資損益 + 不動産事業等に係る受取配当

※ 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



(億円)



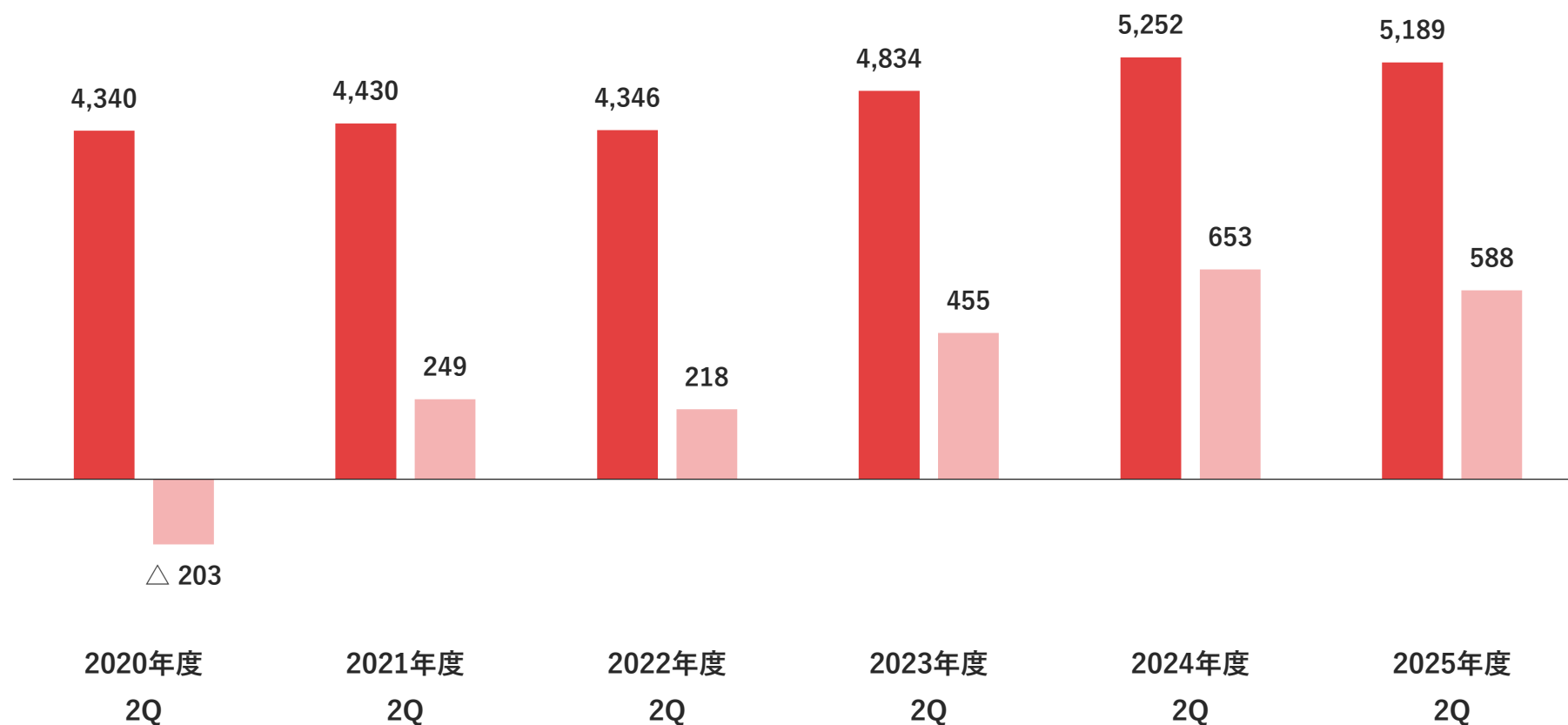
- 前年度との比較では、不動産事業における前年の大型マンション販売の反動減等より、減収・減益となっているものの、交通事業やホテル・リゾート事業を中心に、良好な事業環境が継続している

連結営業収益・営業利益の推移

(億円)

■ 営業収益

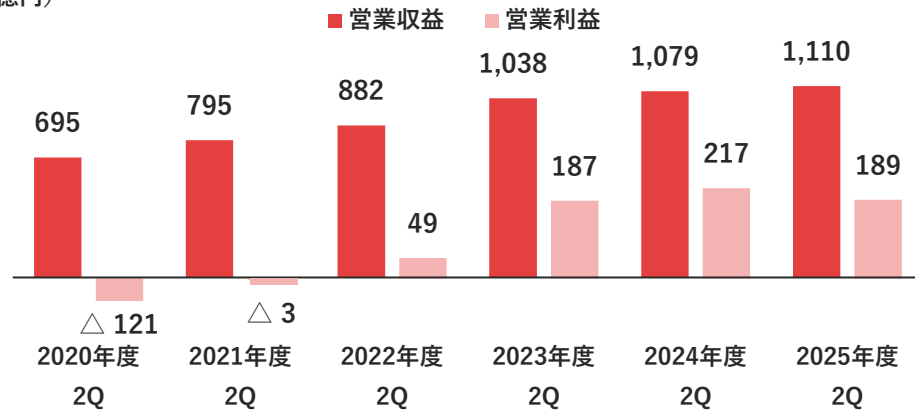
■ 営業利益



交通事業

鉄道・バス事業における輸送人員の増加により増収したものの、採用強化や従業員の待遇改善等費用増により、前年から減益（輸送人員：対前年+3.4P / 運賃収入：対前年+2.2P）

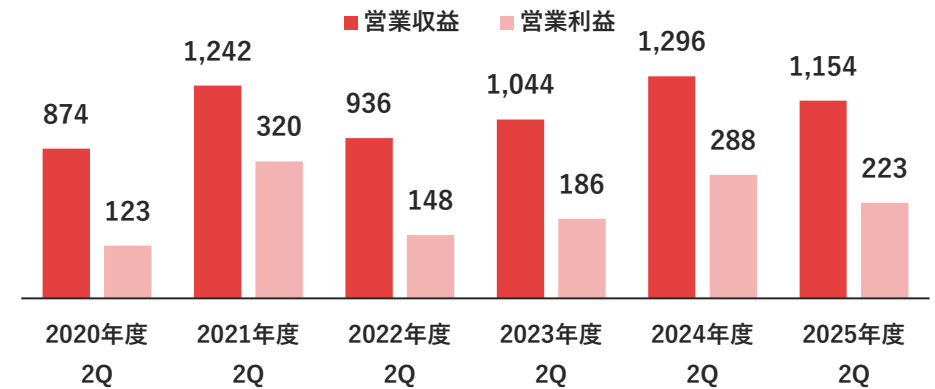
(億円)



不動産事業

賃貸業における安定的な利益貢献があったものの、前年の大型マンション販売の反動減等により、前年から減益

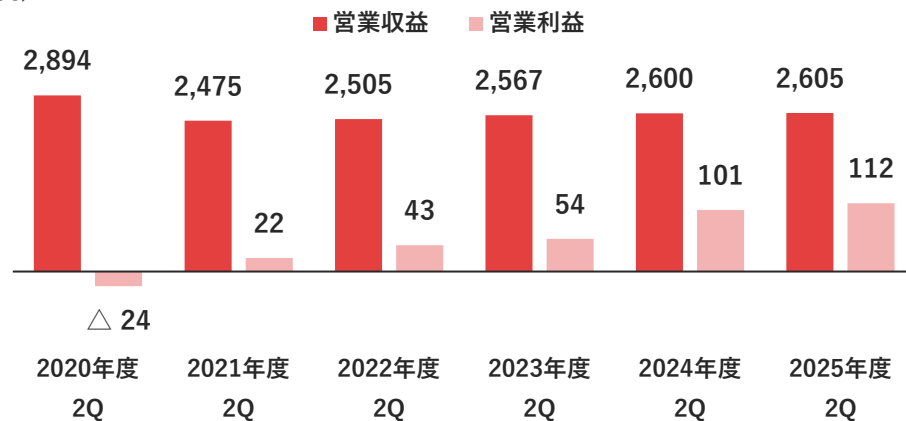
(億円)



生活サービス事業

商業施設における売上の増加をはじめ、東急パワーサプライ等各事業が堅調に推移したこと等により、前年から増益

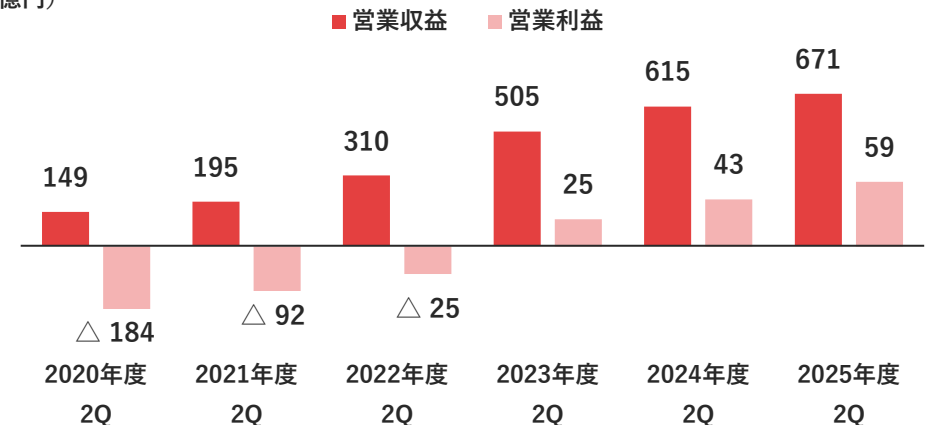
(億円)



ホテル・リゾート事業

ホテル事業におけるインバウンド需要の増加等により、前年から増益（稼働率：79.5% 対前年+0.3P）

(億円)



事業環境の見通し	- 移動・インバウンド需要の増加や各販売単価の上昇等、好調な事業環境が下期も継続することを見込む - インフレ、工事費高騰や金利動向等の外部環境の変化を考慮しながら事業を推進	
各事業の見通し	交通	▶ 東急電鉄 - 輸送人員：<u>1,120百万人</u> 対前年 <u>+3.3%</u>（5月予想：対前年 <u>+2.4%</u>） - 運賃収入：<u>153,500百万円</u> 対前年 <u>+2.2%</u>（5月予想：対前年 <u>+1.3%</u>） ✓ 10月5日に発生した列車衝突事故に伴う運休等による影響は、運賃収入等△50百万円程度 ✓ 加えて、各種対策等による影響を通期業績予想に反映済
	不動産	▶ 不動産販売業 - 分譲引渡し戸数：<u>258戸</u> 対前年 <u>△199戸</u>（5月予想：320戸 対前年 <u>△137戸</u>） ▶ 不動産賃貸業 - 空室率は引き続き低水準を想定（参考 2025年9月実績：空室率 2.0%）
	生活サービス	▶ 東急百貨店 - 店舗売上高 対前年増減率 <u>全店 + 0.8%</u> / 総売上高（賃貸含む）対前年増減率 <u>既存店 + 1.1%</u> （5月予想：店舗売上高 対前年増減率 <u>全店 + 2.0%</u> / 総売上高（賃貸含む）対前年増減率 <u>既存店 + 1.6%</u>） ▶ 東急ストア - 店舗売上高 対前年増減率 <u>全店 △1.8%</u> / 既存店 ※スーパーマーケット事業のみ <u>+ 4.6%</u> （5月予想：店舗売上高 対前年増減率 <u>全店 △3.8%</u> / 既存店※スーパーマーケット事業のみ <u>+ 1.8%</u>） ✓ 東急ストアは9月11日の豪雨により、一部店舗において休業、影響は営業利益△5億円程度 ✓ 一方、上期までの業績動向を踏まえ、通期業績予想については、5月に公表した予想から上方修正
	ホテル・リゾート	▶ ホテル事業 - 通期稼働率：<u>79.8%</u> 前年並み（5月予想：<u>81.4%</u> 対前年 <u>+ 1.6 P</u>） - 一室単価(ADR)：<u>26,071円</u> 対前年 <u>+ 2,150円</u>（5月予想：<u>24,865円</u> 対前年 <u>+944円</u>）
その他トピックス	人件費については、対前年 100億円程度の増加を見込む（5月予想：対前年 <u>+90億円程度</u>）	

2025年度の業績予想については2025年5月に公表した予想から上方修正

5月予想との比較

- 第2四半期決算でホテル・リゾート事業や生活サービス事業を中心に各事業で増収になったことを踏まえ増収・増益

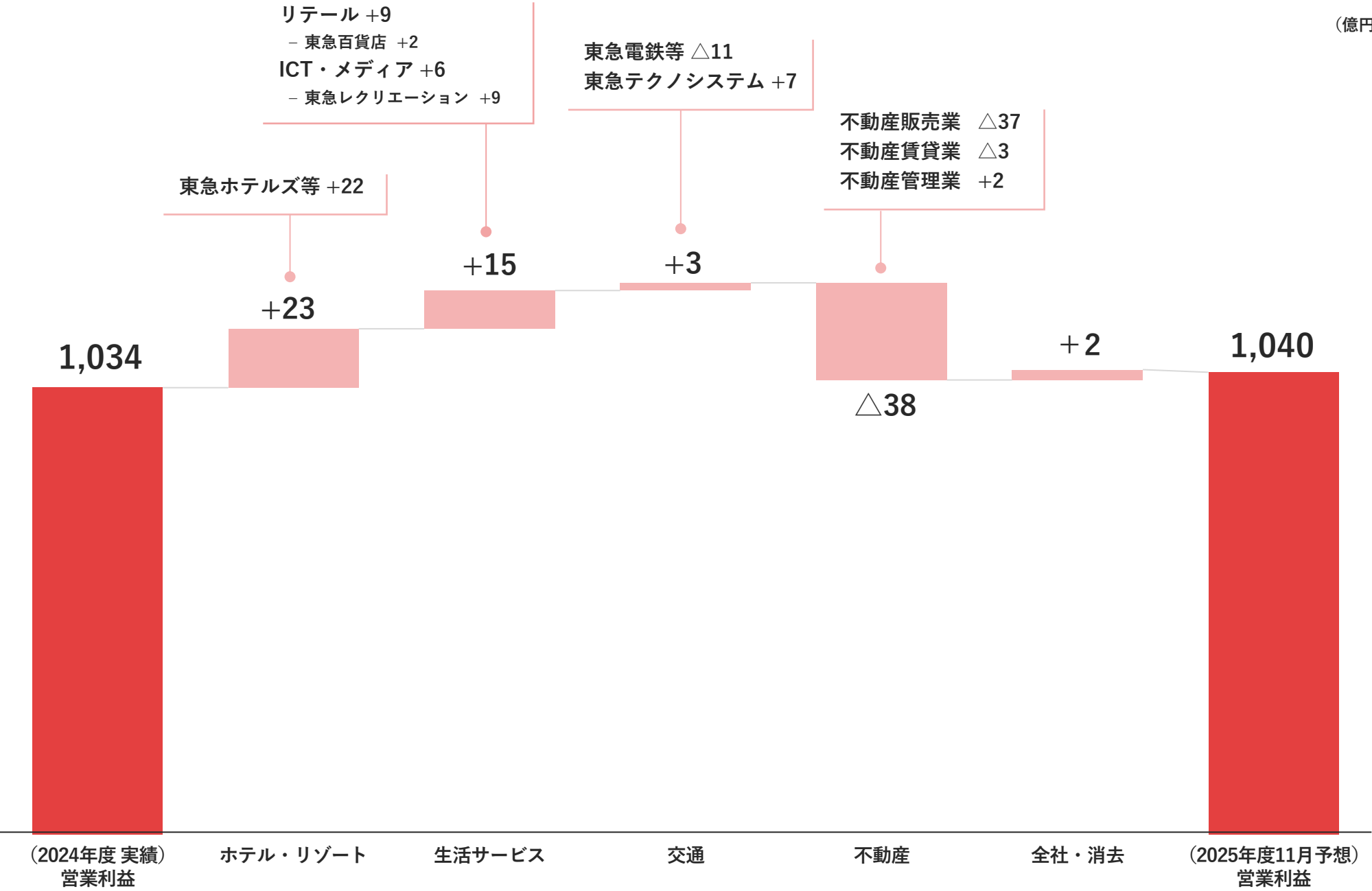
(億円)	2025年度 11月予想	対前年	対5月予想
営業収益	10,850	+300 (+2.8%)	+130 (+1.2%)
営業利益	1,040	+5 (+0.5%)	+40 (+4.0%)
不動産販売業 営業利益	132	△37 (△22.1%)	+28 (+27.6%)
不動産販売業を除く営業利益	907	+42 (+4.9%)	+11 (+1.3%)
事業利益(※)	1,048	+20 (+2.0%)	+39 (+3.9%)
経常利益	1,154	+76 (+7.1%)	+93 (+8.8%)
親会社株主に帰属する 当期純利益	840	+43 (+5.4%)	+40 (+5.0%)

※ 事業利益 = 営業利益 + 上場3社（東急不動産ホールディングス(株)、東急建設(株)、世紀東急工業(株)）を除く持分法投資損益 + 不動産事業等に係る受取配当

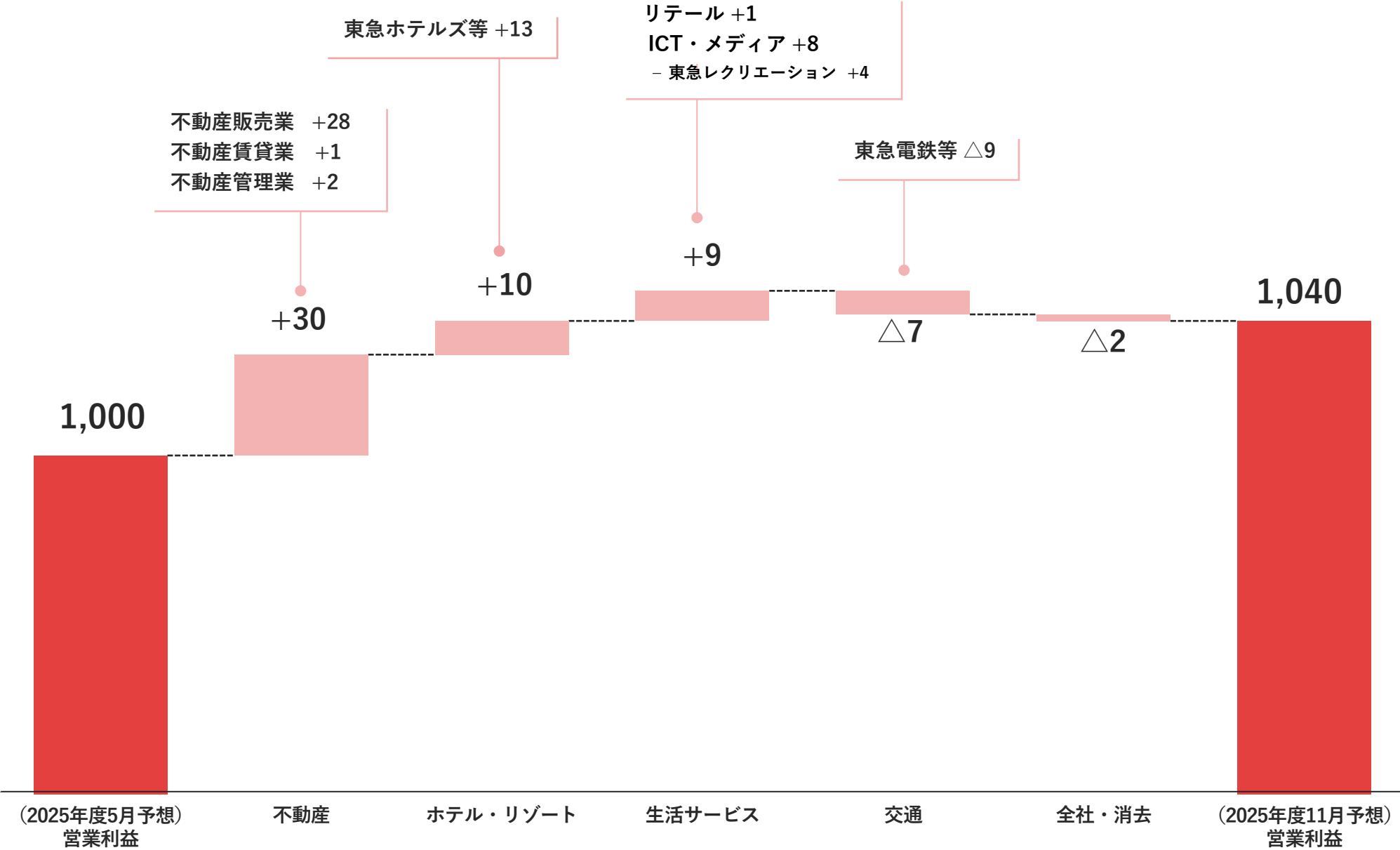
		2025年度 11月予想	対前年	対5月予想
EPS (一株当たり当期純利益)	(円)	146.32	+11.51	+7.09
ROE (自己資本利益率)	(%)	9.8	△0.0	+0.5
ROA (総資産事業利益率※)	(%)	3.8	△0.0	+0.1
東急EBITDA(※)	(億円)	2,269	+127 (+6.0%)	+159 (+7.5%)
EBITDA	(億円)	1,932	+31 (+1.7%)	+35 (+1.8%)
有利子負債 / 東急EBITDA倍率	(倍)	5.9	△0.1	△0.2
純有利子負債 / EBITDA倍率	(倍)	6.6	+0.1	+0.1

※ 事業利益 = 営業利益 + 上場3社（東急不動産ホールディングス(株)、東急建設(株)、世紀東急工業(株)）を除く持分法投資損益 + 不動産事業等に係る受取配当

※ 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



(億円)



中期3か年経営計画における基本方針

配当

- ・安定配当を継続し、利益成長に応じた配当金の持続的な増加を目指す

(本計画期間は1株当たり配当金21円を下限とする) ※業績に多大な影響を与える事態等が発生した場合を除く
(中長期では業績や資金状況をふまえて配当性向30%を意識する)

自己株式取得

- ・自己株式取得等資本政策については、機動的かつ積極的に実施

(中期経営計画3か年通算での総還元性向も勘案しつつ実施時期・規模を検討する)

2025年度の株主還元

配当

- ・2025年度は1株当たり年間28円を予定

自己株式取得

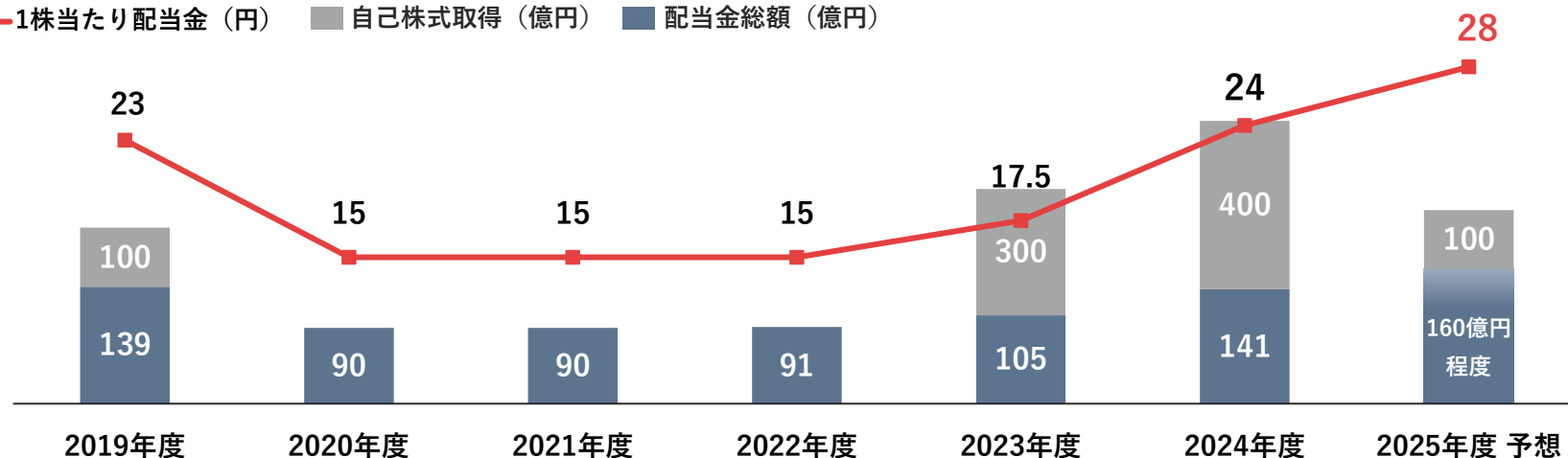
- ・2025年度は100億円・650万株を上限とする自己株式取得を実施予定※

※市場動向等により一部又は全部の注文の執行が行われない場合があります

➡ 2025年10月末時点で約74億円、442万株を取得済

▶ 1株当たりの配当金・自己株式取得の推移 (2019年度～2025年度予想)

—■— 1株当たり配当金 (円) ■ 自己株式取得 (億円) ■ 配当金総額 (億円)



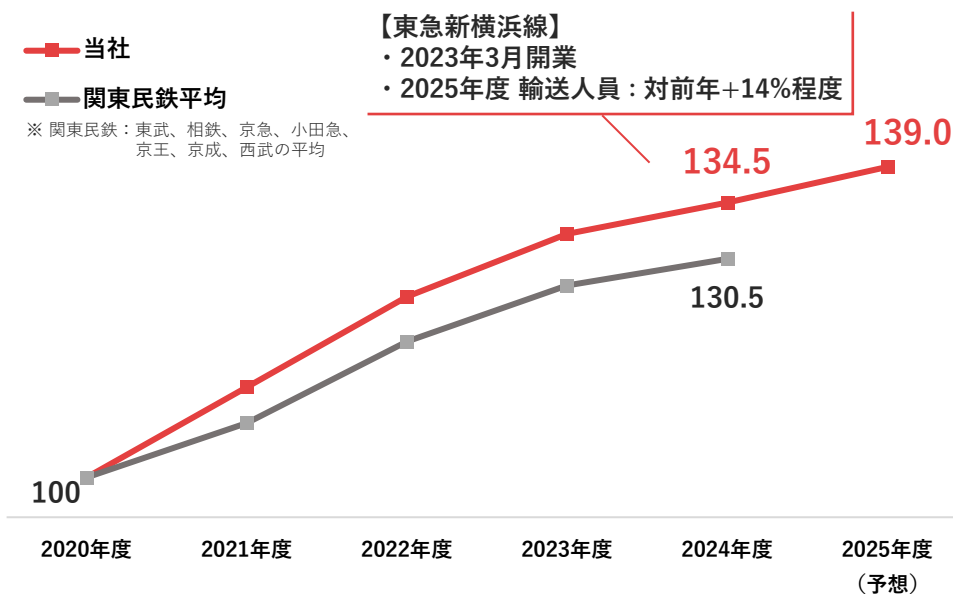
Ⅱ. 今期のトピックス

- 移動需要の創出と事業強靱化の取り組みにより、中長期的な持続性確保と更なる成長を目指す
- インフレ等による吸収困難なコスト増や、安全対策を含む設備投資を踏まえ、運賃水準の在り方の検討を進める

輸送需要の取り込み

- 相互直通運転による鉄道ネットワークの拡充や沿線人口の増加等により、輸送人員は堅調に増加

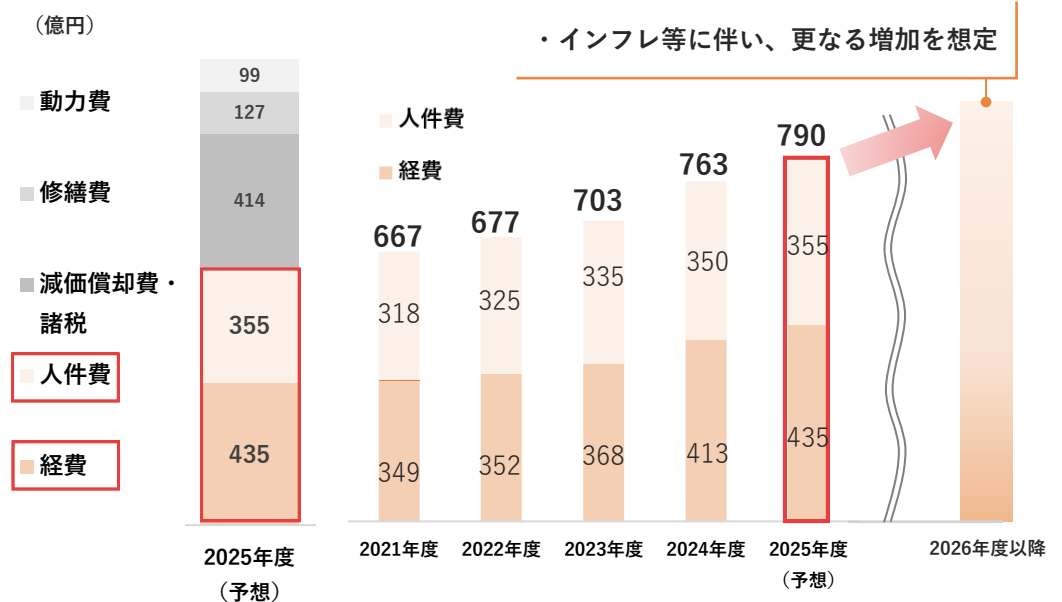
輸送人員の増加率（2020年度 = 100）



事業強靱化の取り組み

- 安全投資を着実に推進すると共に、今後の更なるコスト増加を見据え、運賃制度の活用を検討

営業費用の構成 / 経費・人件費の推移



更なる移動需要の創出・取り込み

競争力のある初乗運賃水準

- 主要鉄道会社の中でも最低水準の初乗運賃

多様な決済手段導入に伴う利用促進

- クレジットカード等のタッチ決済型後払い乗車サービスについて、2026年春以降の相互利用開始を検討

安全投資の着実な実施 / 運賃制度活用の検討

無線式制御システム（CBTC）※の導入

※無線通信技術を活用した新方式の列車制御システム

大井町線ワンマン運転（2032年導入開始予定）

運賃制度活用の検討

- 設備投資の着実な実施のため、新たな加算運賃制度等の活用を検討

- 不動産賃貸業における収入については賃料改定や市況の好調性などから、持続的な拡大を見込む

オフィス賃料について

- 25年度上期の契約更新において賃料改定は高水準で推移
- 今後も引き続き賃料改定に取り組む

増賃交渉について

25年度上期に契約更改を
迎えたテナントのうち

75%超

にて増賃合意済
(渋谷エリアの物件)

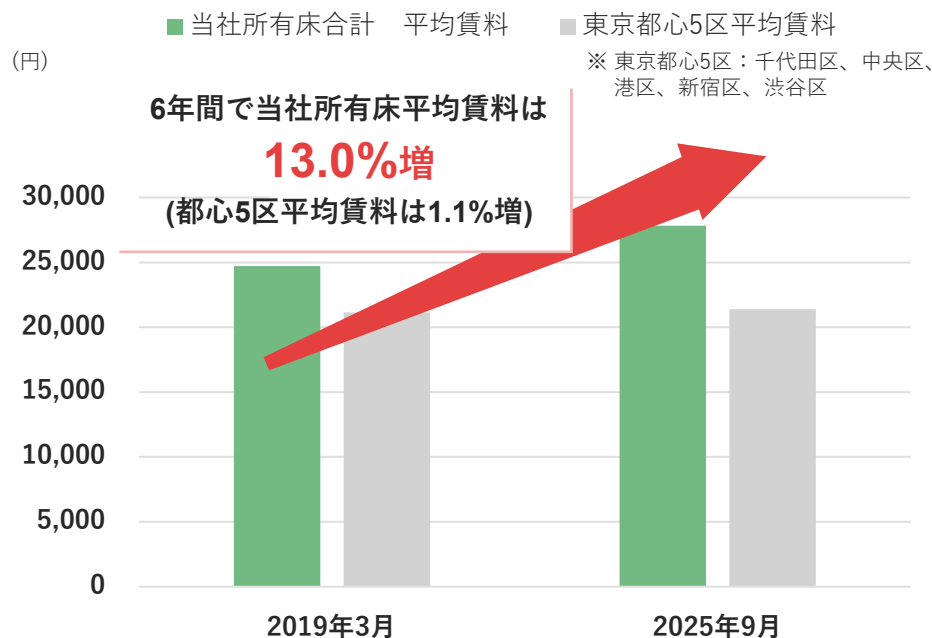
増賃率について

契約更改を迎えた
複数事例で

10%程度

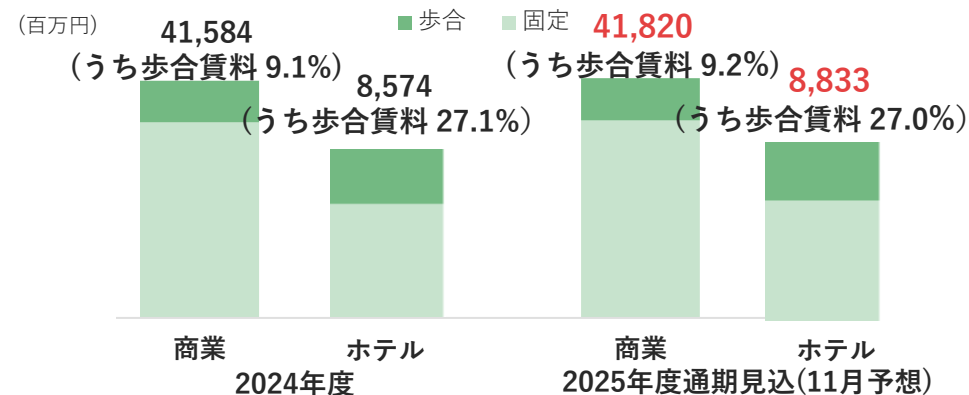
の増賃改定を実施

オフィス平均賃料推移



商業・ホテル賃料について

- 固定/歩合賃料ともに堅調に推移しており、賃料収入拡大に寄与

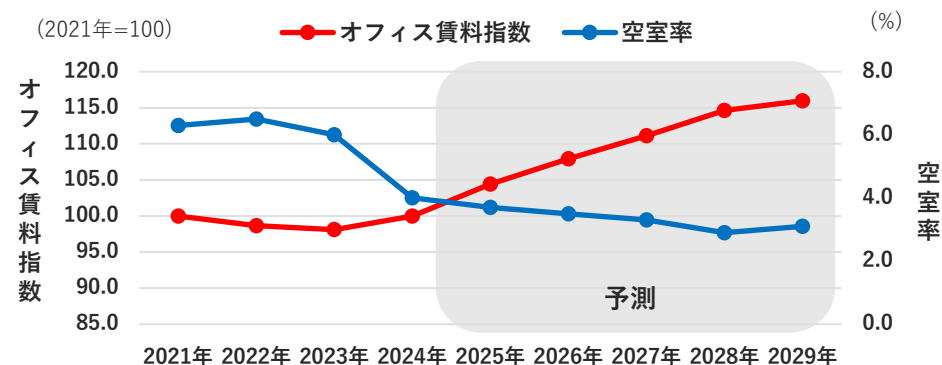


※2024年度商業・ホテルの賃料収入については一部、2024年度に売却をした物件の賃料収入を除いた今年度既存店ベースの数値を採用している

(参考) マーケット動向：都心5区のオフィス市況

- 賃料水準は2025年度以降、前年度比平均3.0%程度ずつ増加し続ける見込
- 空室率についてはオフィス需要が堅調なため、今後も低位で推移する見込

都心5区の賃料と空室率の予測



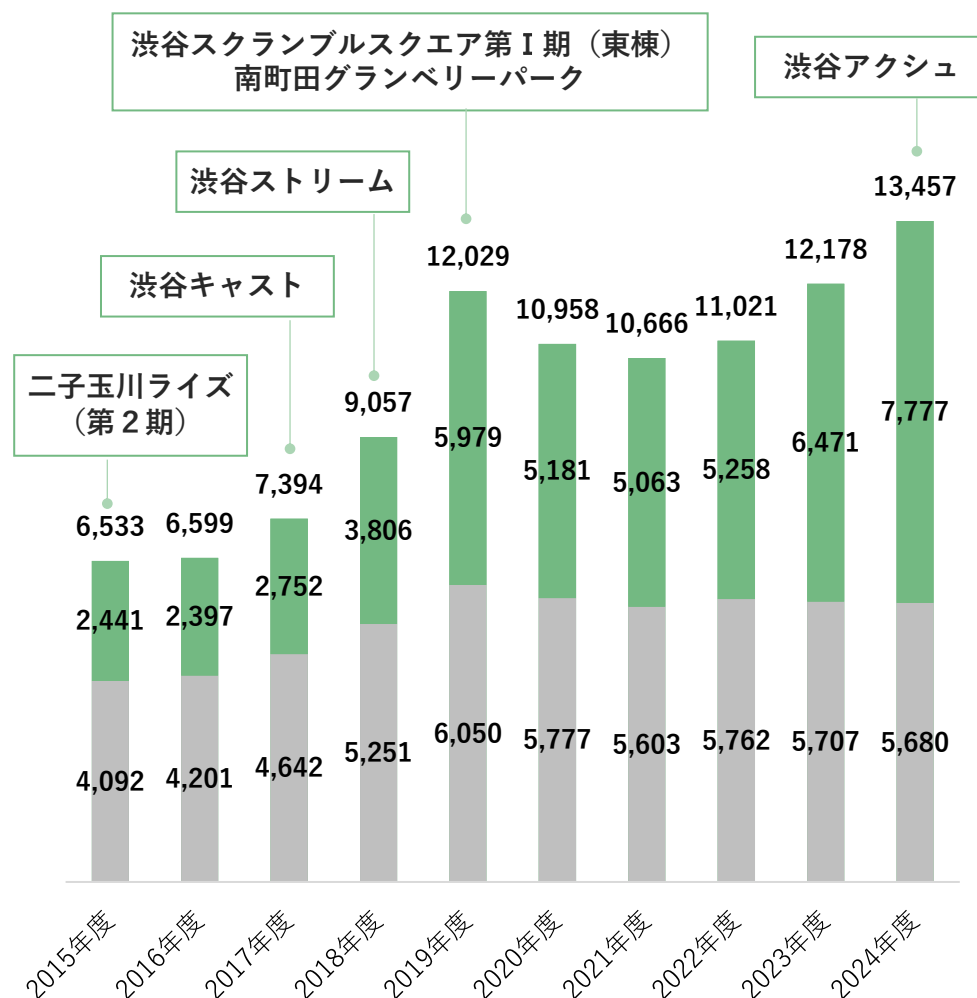
※日本不動産研究所 5月発行予測推計

- 渋谷エリアを中心とした大型再開発の開業、物件収支向上により含み益が増加、修正BPSは上昇

賃貸等不動産の時価・簿価推移

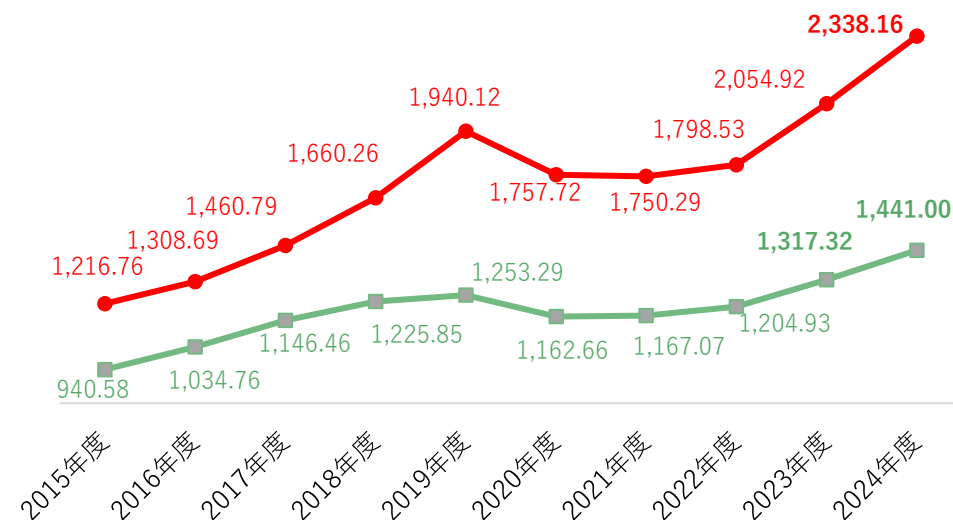
合計値：賃貸等不動産 期末時価 ■ 賃貸等不動産 簿価 ■ 含み益

(億円)



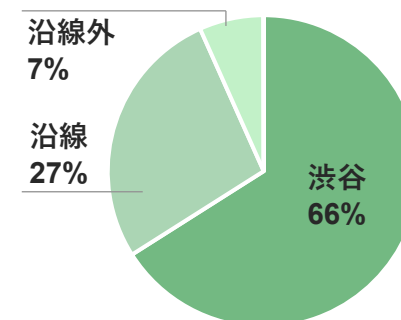
BPS・修正BPSの推移 (※税引き後)

■ BPS (円) ■ 修正BPS (円)

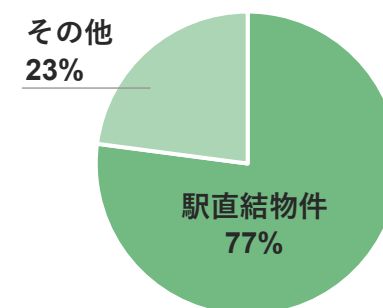


含み益の内訳 (エリア別・駅直結物件)

エリア別



駅直結物件の割合

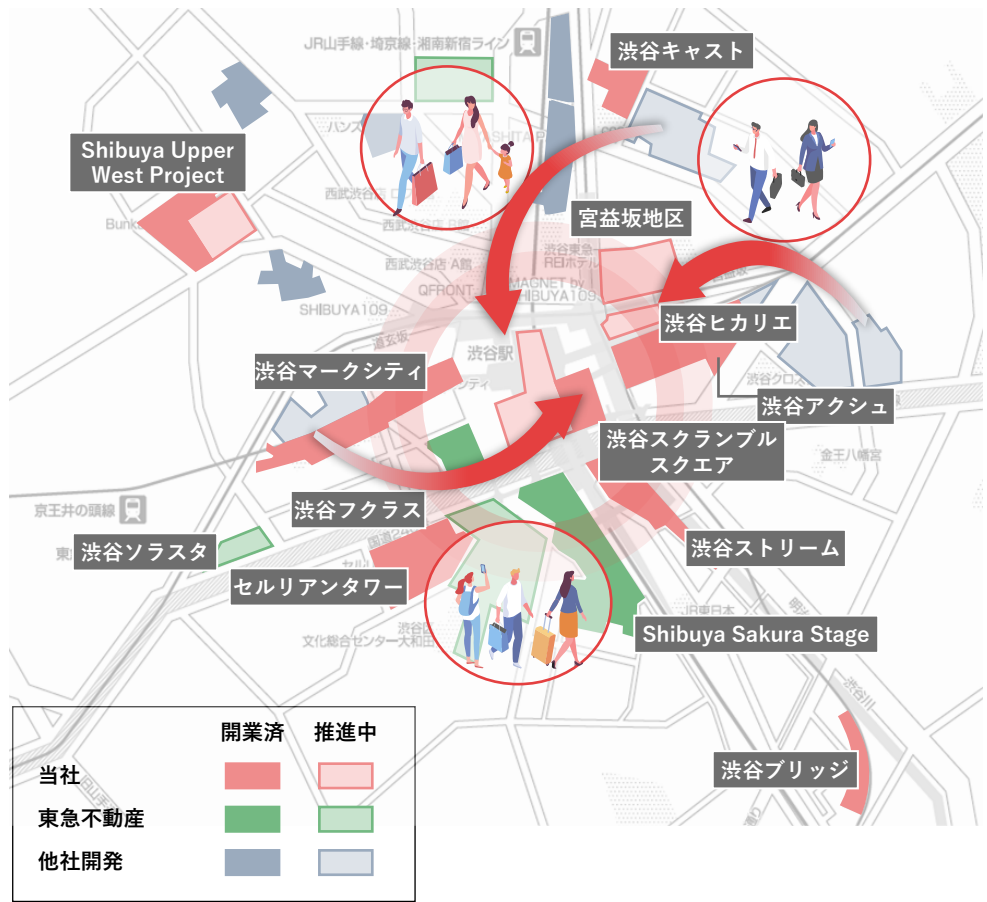


- 渋谷エリアは当社をはじめ、他社による再開発も推進される魅力的なエリア
- 関係人口の増加が当社の展開する多様な事業・施設に波及し、追加的なリターンの獲得が可能

渋谷エリアにおける当社の優位性

- 当社は駅周辺部等に物件を有し、自社開発のみならず他社開発による関係人口増加を享受、展開する多彩な事業で収益機会を拡大

渋谷エリア開発状況図



渋谷エリアの今後の開発スケジュール

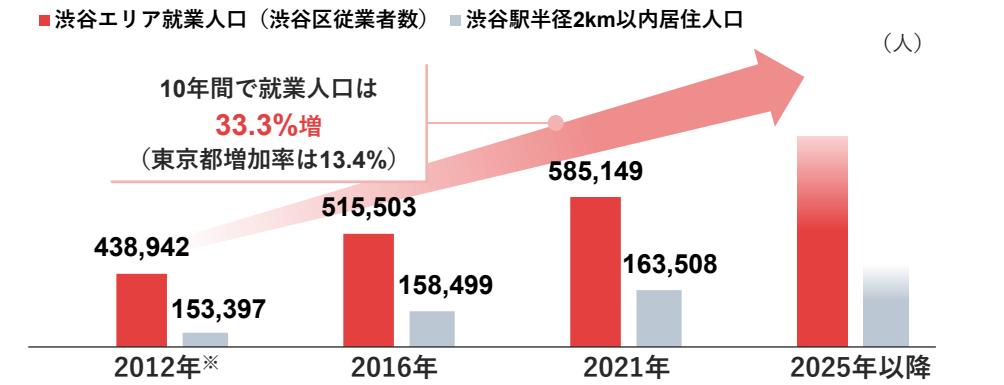
竣工予定	ビル名／計画名	事業主体	延床面積（㎡）
2026年度	MITAKE Link Park	他社	約 46,500
2027年度	道玄坂二丁目南地区第一種市街地再開発	他社	約 86,700
2029年度	Shibuya Upper West Project	当社	約 119,000 （既設Bunkamura含）
2031年度	渋谷スクランブルスクエア 中央棟・西棟	当社	約276,000 （東棟含）
2031年度	宮益坂地区第一種市街地再開発	当社	約201,300
未定	ネクスト渋谷桜丘地区市街地再開発事業	東急不動産	
未定	神南一丁目地区再開発	東急不動産	

出所：他社公表データ

渋谷エリアの就業・訪問人口の増加トレンド

- 渋谷エリアにおける過去からの循環再投資（再開発）等により、就業・訪問人口等については増加トレンド

渋谷エリアにおける就業／居住人口推移



出所：総務省経済センサス活動調査および、人口統計マスター（公益財団法人国土地理協会）にもとづいて作成
※居住人口は2013年ベース

- 不動産販売事業を推進し、まちづくり・エリア成長・人口誘致に寄与していくとともに、戦略的な売却を通じてリターンの確保を目指す

国内の分譲引渡し戸数および主な引渡し物件

2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度以降
引渡済： 674戸	引渡済： 457戸	引渡予定： 約258戸	引渡予定： 約360戸	引渡予定： 約840戸手当済 (～2029年度)
主な引渡し物件		総戸数	引渡し開始	
ドレッセたまプラーザ プレイス		67戸	2026年2月(予定)	
ドレッセ港北センター北		61戸	2026年2月(予定)	
ドレッセ中央林間レジデンス		79戸	2026年2月(予定)	
ドレッセ南町田グランヴィラ		153戸	2026年3月(予定)	

資産回転型ビル事業の取り組み

- 25年度上期についても資産回転型ビル事業を含む物件売却は80億円程度実施
- 今後についても継続的に売却を実施

【今期の主な売却物件】

スタイリオX白金

スタイリオフィット溝の口



海外の分譲引渡し戸数および主な引渡し物件

2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度以降
引渡済： 160戸	引渡済： 849戸	引渡予定： 約700戸	引渡予定： 約800戸	引渡予定： 約2,300戸手当済 (～2028年度)
主な引渡し物件		総戸数	竣工	
ベトナム	The GLORY	992戸	2024年	
ベトナム	HARUKA Terrace/ HARUKA Residence	219戸	2017年～順次	
タイ	dcondo Air Ladkrabang	539戸	2024年	

【主な引き渡し物件】

ベトナム

The GLORY



- 竣工 : 2024年
- 総戸数 : 992戸

MIDORI PARK HARUKA Terrace / HARUKA Residence



- 竣工 : 2017年～順次
- 総戸数 : 219戸

タイ

dcondo Air Ladkrabang



- 竣工 : 2024年
- 総戸数 : 539戸

オーストラリア

- 好況による宅地販売価格の上昇が引き続き見込まれる



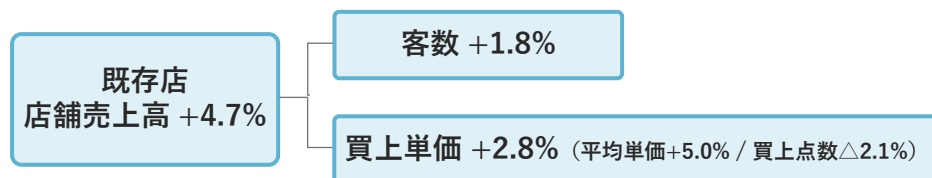
リテール事業

- 商品価格の改定による顧客単価上昇に加え、インバウンド需要の取り込み等により、業績は堅調に推移

東急ストア

- 客数、単価の上昇により売上は増加

対前年上期平均との比較



SHIBUYA109エンタテインメント

- MAGNET屋上展望施設等におけるインバウンド需要の取り込みや、ポップアップストア等が好調に推移

商業施設運営事業

- 2025年8月、東急百貨店を会社分割し、百貨店運営機能について当社100%出資の新設会社へ承継
- 吸収分割後の東急百貨店を当社が吸収合併し、開発機能等を継承
- 2025年3月に設立した「東急リテールマネジメント株式会社」は、8月より本格始動、各沿線エリアの商業施設機能を一体化し競争力を高め、2030年度に商業施設テナント取扱高を2024年度比+10%を目指す

ICT・メディア事業

- 沿線に根ざした顧客基盤と多様な事業領域の連携を強みに、グループシナジーを活かした当社独自の付加価値創出を推進

東急パワーサプライ

- グループ連携、電力調達単価の安定等により、業績は好調に推移

強み① 沿線顧客基盤・グループシナジーを活かした事業展開

- イッツ・コミュニケーションズやTOKYU POINT、東急ロイヤルクラブ(※)等の各顧客基盤を活用した事業展開を推進

※東急グループのサービス利用数に応じて特典が受けられる会員優待制プログラム

東急でんき契約者のグループサービス利用率

・イッツ・コミュニケーションズとの併用	約5割	
・東急ロイヤルクラブ会員	約2割	

※2025年9月30日現在

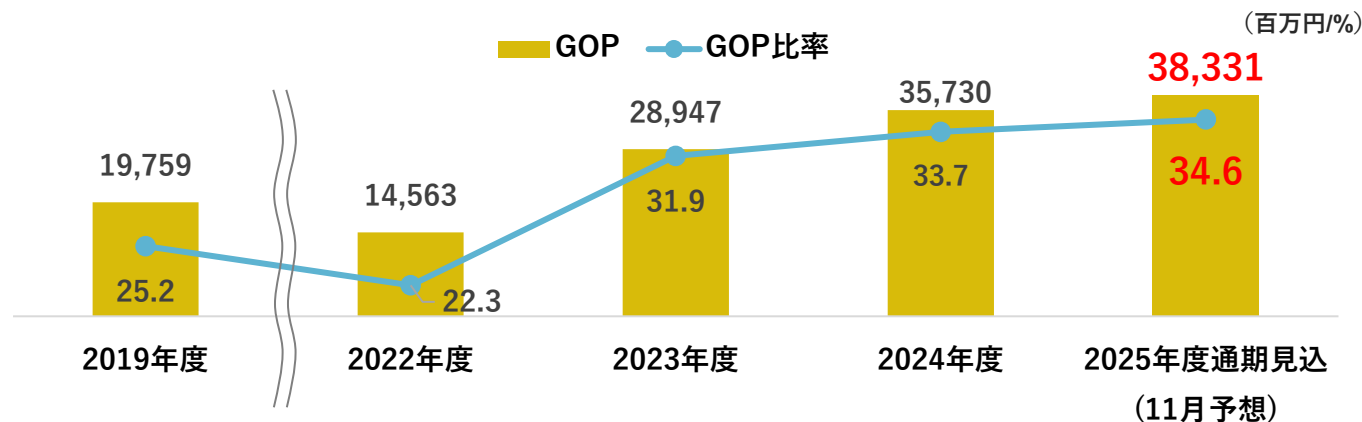
強み② 安定調達による持続可能なエネルギーの供給

- 調達時期・契約期間・調達先を分散し、安定的な調達体制を構築

- 今後は、中長期的な持続性確保に向け、電力会社からの継続的なフィー収入の確保、当社グループ物件への安定的かつクリーンなエネルギー供給等を推進

- 構造改革推進により、賃料等のコスト最適化を進めるとともに、店舗網の再構築を通じて事業の強靱化を図る
- 需要予測に基づく価格設定等のレベニューマネジメントにより、インフレによるコスト増を上回る収益獲得、GOPを向上

■ **GOP/GOP比率推移** ※GOP：「Gross Operating Profit」の略、ホテルの売上から経費等を差し引いた利益



構造改革の推進による収支構造の改善

既存店舗の賃料圧縮、店舗の新陳代謝により事業強靱化を推進

▶ 店舗網の再構築について

- ・ MC/FC等の契約形態による新規店舗出店を検討
- ・ 営業終了店舗

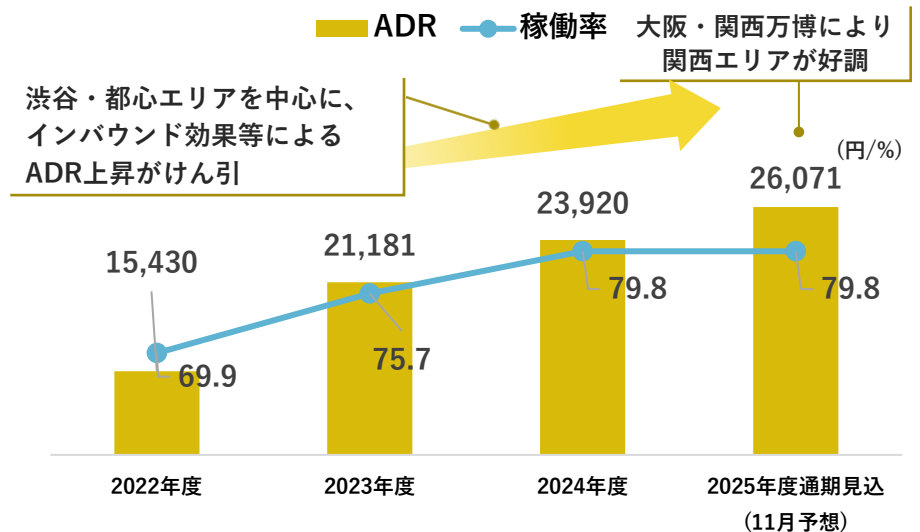
2025年度	高松東急REIホテル (賃借)	191室
	松山東急REIホテル (賃借)	245室

▶ 賃料圧縮施策について

- ・ 賃料の変動化等や、資産取得による賃料負担の圧縮を推進

GOPの向上を意図したレベニューマネジメントの実施

▶ ADR/稼働率 推移



脱炭素・循環型社会の実現に向けた「環境ビジョン2040」を策定

- 2022年3月に策定した「環境ビジョン2030」で設定した目標を上回るペースで進捗
- 環境と調和する持続可能なまちづくりを推進するため「環境ビジョン2030」を改定し、新たに「環境ビジョン2040」を策定

▶ コンセプト

コンセプト

なにげない日々が、未来をうごかす



▶ 取り組み目標

- GHG排出量/廃棄物量・水使用量削減目標（2019年度比）

	2030年度	2035年度	2040年度	2050年
GHG排出量（スコープ1,2）	55%削減	60%削減	73%削減	実質ゼロ
再エネ比率	60%以上	70%以上	80%以上	100% (RE100)
GHG排出量（スコープ3）	35%削減	45%削減	55%削減	-
廃棄物量・水使用量（収益原単位）	20%削減	25%削減	30%削減	

詳細情報

<https://tokyu.disclosure.site/ja/135/>

TNFD提言に基づく情報開示

- 2025年9月に当社および連結子会社は自然関連財務情報開示タスクフォース（以下、TNFD）の理念に賛同し、その提言に基づいた情報開示を推進
- 分析結果について、「統合報告書2025」および「TNFDレポート」において開示



詳細情報

<https://tokyu.disclosure.site/ja/204/>

東急線沿線の子育て世帯や学生を応援する「子育て・学生応援 東急スクラムプロジェクト」を立ち上げ

- 東急グループ一丸で、沿線の子育て世帯や学生の学びを応援、展開する子育て関連施設およびサービスの強化・連携により、新生児から大学生までの子供を持つ家庭や学生を支援



- 2025年3月15日から、子育て世帯・学生の家計負担を考慮し、東急線の通学定期旅客運賃を約30%値下げ
- 「交通利用」「まなび」「お出かけ」「暮らし」「文化・体験」等、様々なシーンで、子育て世帯や学生の支援を推進し、より住み続けたい沿線の実現を目指す

詳細情報

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

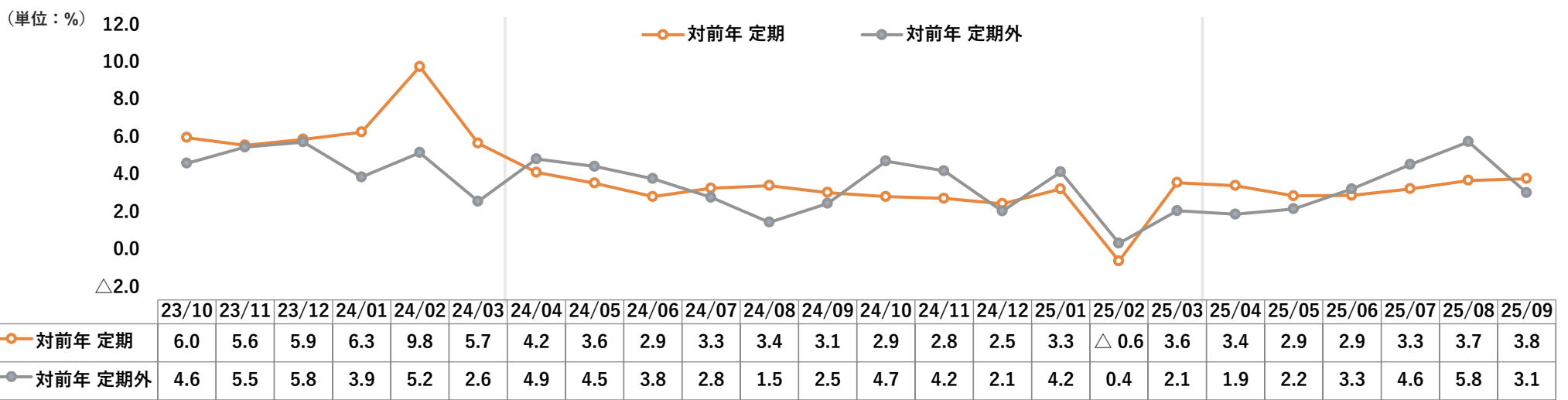
Ⅲ. 各事業の主要な業績指標

2 Q（7-9月）の状況	輸送人員は、各路線における利用者数の増加等に伴い、前年を上回って推移
10月の状況	利用者数は、対前年比 + 1 % 程度で推移

東急電鉄：輸送人員・運賃収入

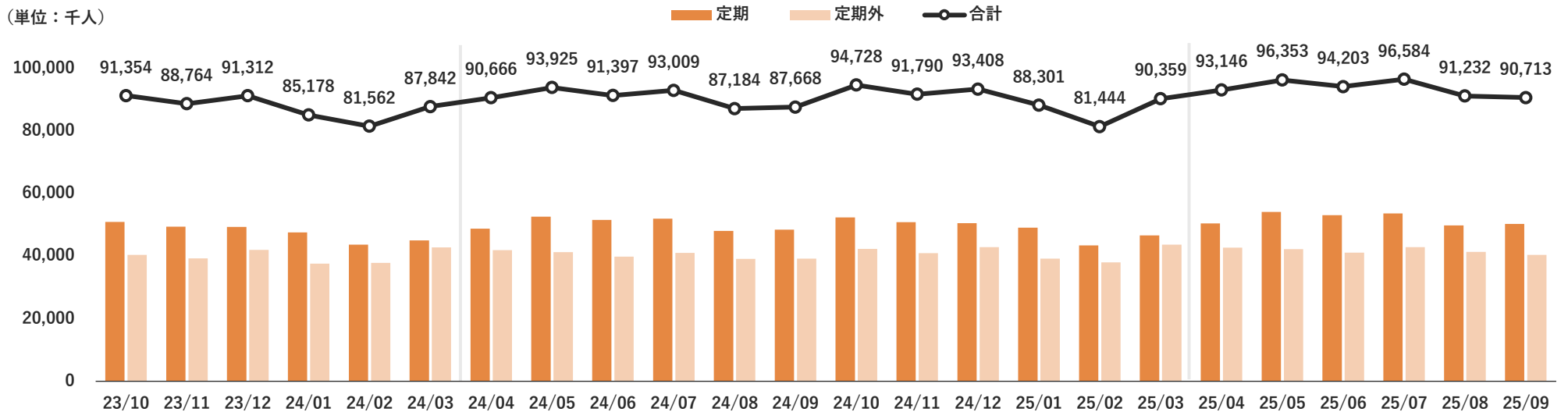
(単位：千人、百万円)		2024年度 2Q実績	2025年度 2Q実績	対前年 増減	2025年度 通期予想	対前年 増減
輸送人員	合計	543,849	562,231	+ 3.4%	1,120,080	+ 3.3%
	定期外	242,399	250,742	+ 3.4%	506,283	+ 3.4%
	定期	301,450	311,489	+ 3.3%	613,797	+ 3.3%
運賃収入	合計	74,893	76,541	+ 2.2%	153,500	+ 2.2%
	定期外	45,741	47,258	+ 3.3%	95,341	+ 3.3%
	定期	29,152	29,282	+ 0.4%	58,159	+ 0.5%

東急電鉄：輸送人員（対前年同月比）



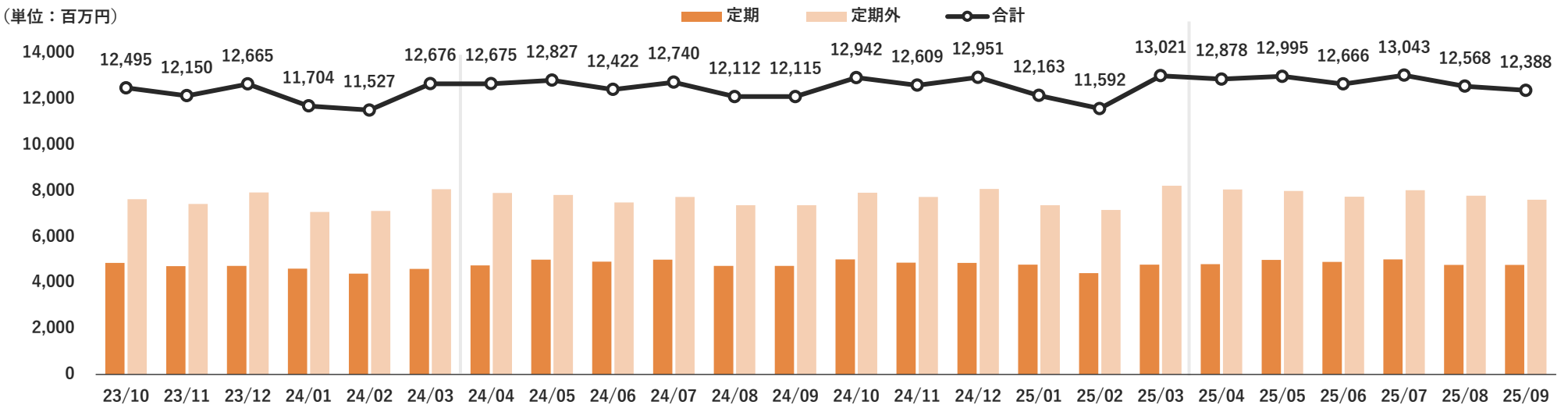
東急電鉄：輸送人員（実績）

（単位：千人）



東急電鉄：運賃収入（実績）

（単位：百万円）



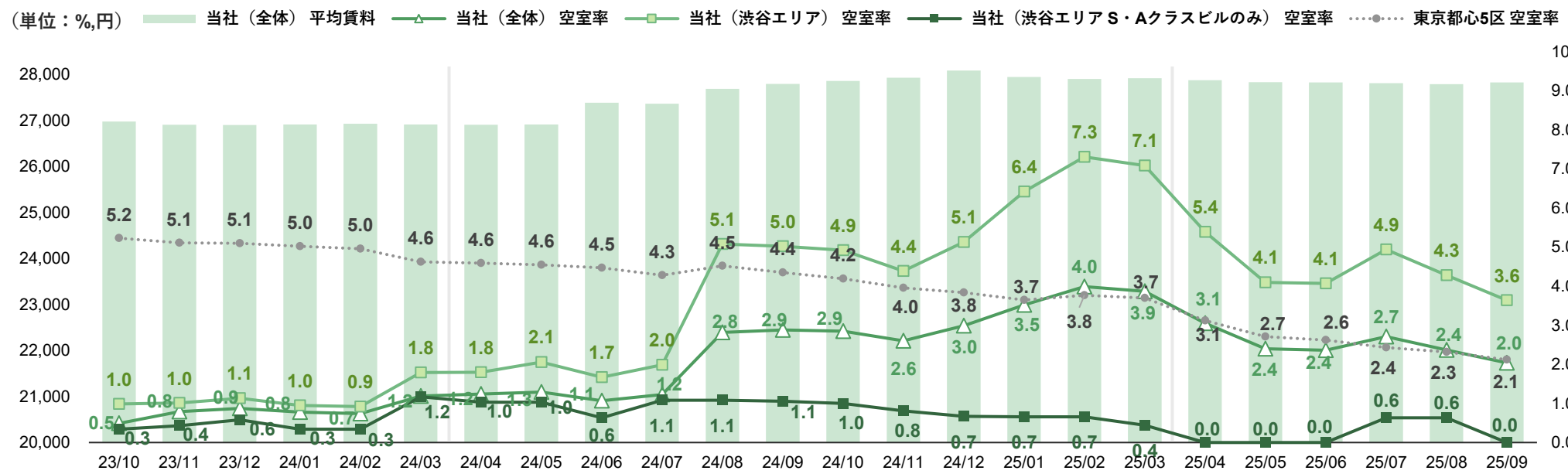
不動産賃貸

不動産販売

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

2025年度第2四半期の引渡戸数は、前年度に大型物件の販売があったため、反動減となった

▶ オフィス空室率・平均賃料（実績）



※ 当社渋谷エリアS・Aクラスビル：渋谷スクランブルスクエア、渋谷ヒカリエ等
※ 東京都心5区空室率：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)	2024年度2Q 実績	2025年度2Q 実績	増減
マンション	333	39	△ 294
戸建・土地	3	7	+ 4
合計	336	46	△ 290

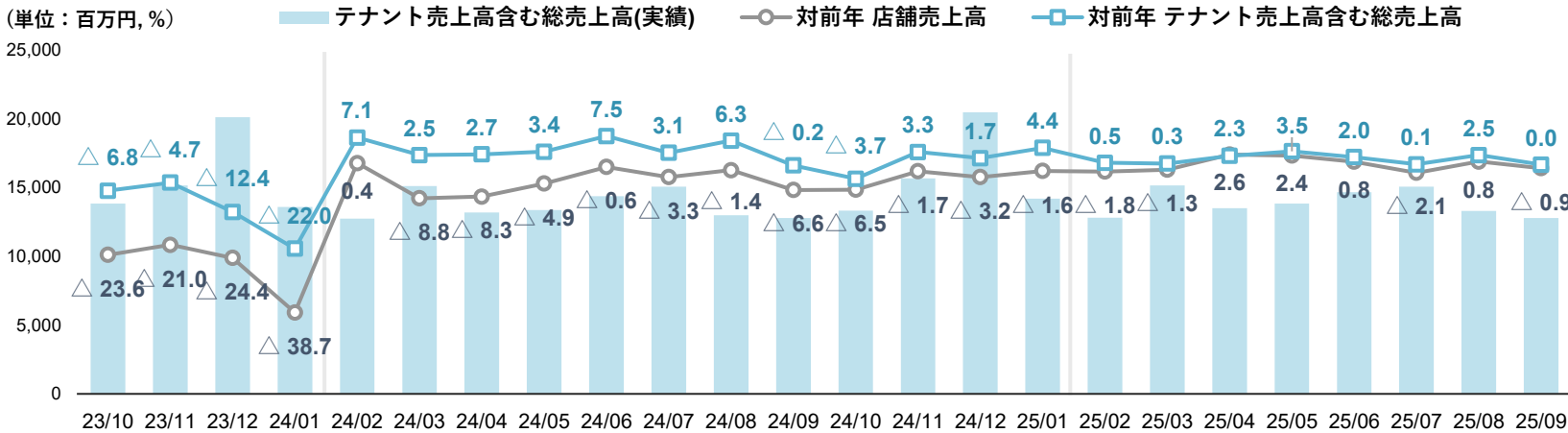
東急百貨店

東急ストア

各店舗のリニューアル効果等もあり、テナント売上高含む総売上高は前年を上回って推移

全店舗の売上高は、一部店舗における閉鎖の影響により前年を下回って推移

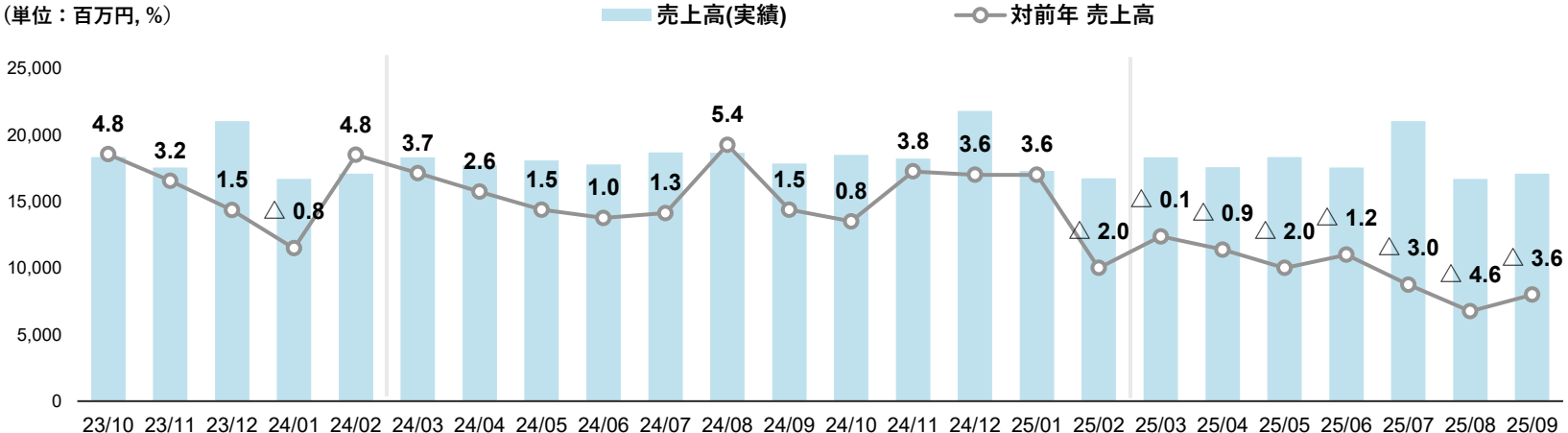
東急百貨店：売上高（実績 / 対前年 同月比）



商品別売上高

	2026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	△ 16.4	0.1%
婦人服・洋品	△ 2.2	2.9%
その他衣料品	10.7	0.4%
身のまわり品	△ 3.5	7.2%
雑貨	2.0	18.7%
家庭用品	△ 5.2	0.6%
食料品	0.2	65.5%
その他	△ 0.2	4.6%
合計	0.2	100.0%

東急ストア：売上高（実績 / 対前年 同月比）



商品別売上高（既存店）

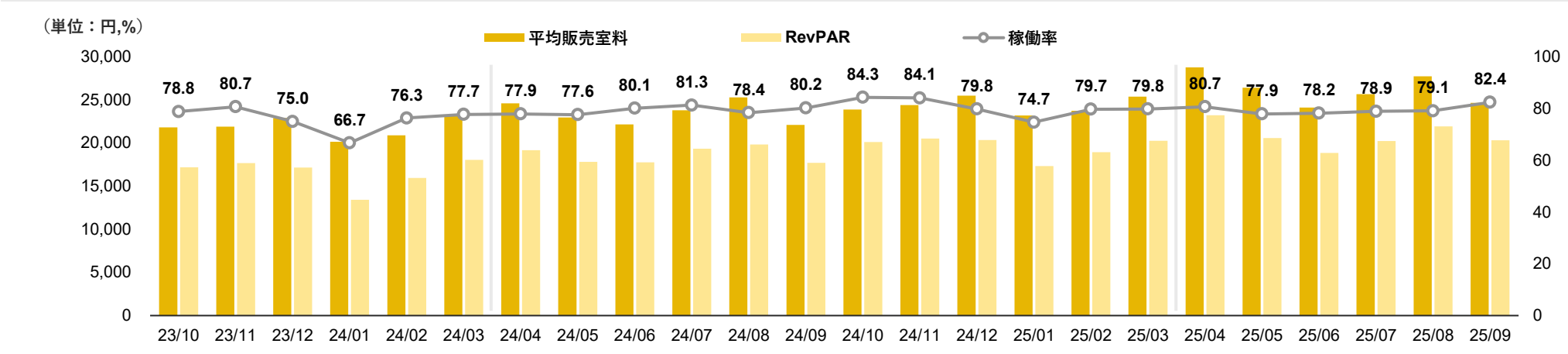
	2026年2月期 第2四半期	
	対前年 増減率	売上高 シェア
食料品	5.2	91.0%
衣料品	△ 7.5	0.9%
生活用品	1.6	4.1%
その他	△ 0.8	4.1%
合計	4.7	100.0%

2Q（7-9月）の状況

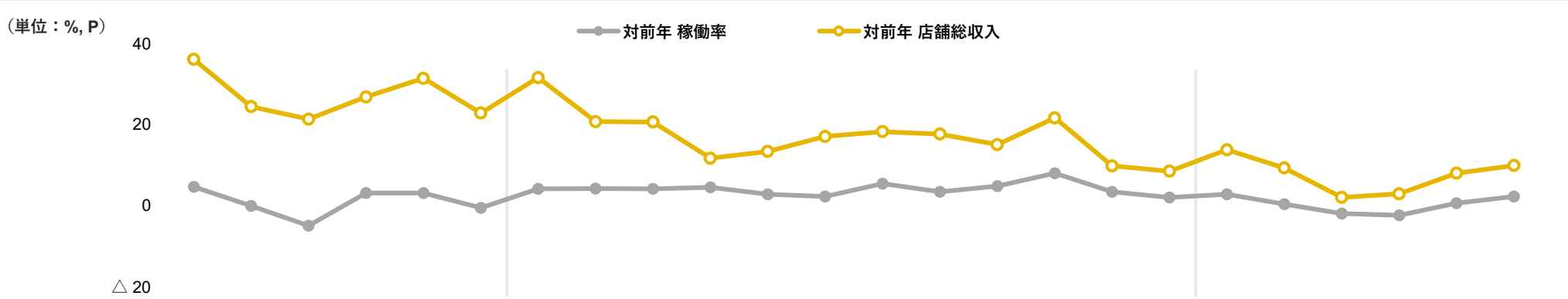
10月の状況

インバウンド需要の取り込み等に伴い、稼働率・一室単価（ADR）は前年度を上回って推移
稼働率・一室単価ともに堅調に推移（稼働率：86%程度、一室単価：28,000円程度）

▶ 一室単価・RevPAR・稼働率（実績）



▶ 店舗総収入・稼働率（対前年同月比）



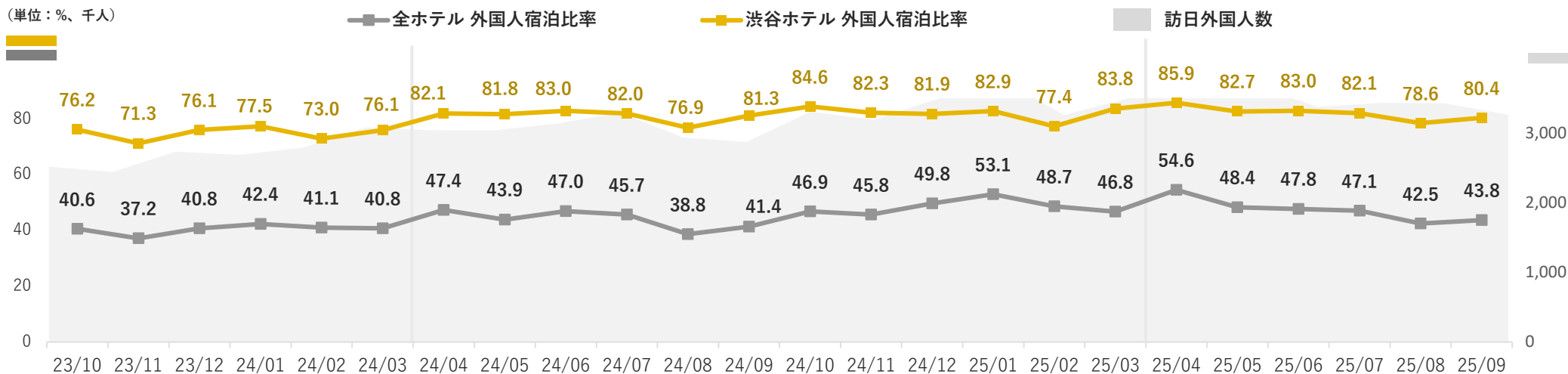
	23/10	23/11	23/12	24/01	24/02	24/03	24/04	24/05	24/06	24/07	24/08	24/09	24/10	24/11	24/12	25/01	25/02	25/03	25/04	25/05	25/06	25/07	25/08	25/09
対前年 稼働率	4.6	△ 0.1	△ 5.0	3.1	3.1	△ 0.6	4.1	4.2	4.1	4.5	2.8	2.2	5.4	3.4	4.8	8.0	3.4	2.0	2.8	0.3	△ 2.0	△ 2.4	0.6	2.2
対前年 店舗総収入	36.2	24.5	21.4	26.9	31.5	22.9	31.7	20.8	20.7	11.7	13.4	17.1	18.3	17.7	15.1	21.7	9.8	8.5	13.8	9.3	2.0	2.9	8.0	9.9

※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)

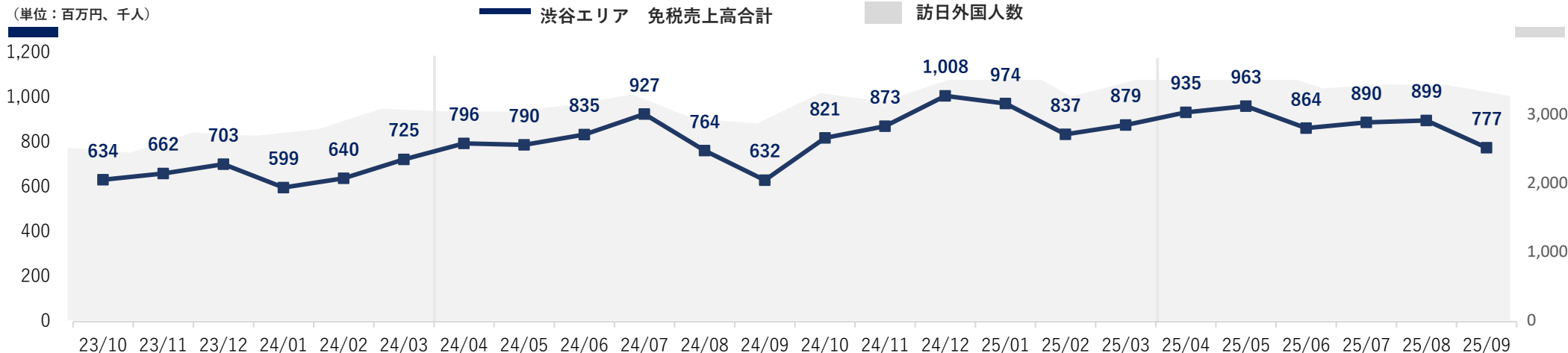


※ 渋谷ホテル：セルリアンタワー東急ホテル、SHIBUYA STREAM HOTEL、渋谷エクセルホテル東急、渋谷東急REIホテル

※ 訪日外国人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

IV. 2025年度 第2四半期 決算実績 詳細資料

(単位：億円)	2024年度 2Q実績	2025年度 2Q実績	増減	摘要	2025年度 5月予想	増減
営業収益	5,252	5,189	△ 62 (△ 1.2%)	交通 +30、不動産 △142、生活サービス +4、ホテル・リゾート +55	5,144	+ 45 (+ 0.9%)
営業利益	653	588	△ 64 (△ 9.9%)	交通 △27、不動産 △64、生活サービス +11、ホテル・リゾート +15	553	+ 35 (+ 6.5%)
営業外収益	77	199	+ 121 (+ 157.3%)	持分法投資利益 155 (+115)のうち東急リアル・エステート投資法人の投資口追加取得に伴う負ののれん相当額 66 受取利息・配当金 15 (+4)	165	+ 34 (+ 20.9%)
営業外費用	66	86	+ 20 (+ 30.4%)	支払利息 55 (+12)	88	△ 1 (△ 1.4%)
経常利益	664	701	+ 37 (+ 5.6%)		630	+ 71 (+ 11.3%)
特別利益	34	11	△ 23 (△ 67.9%)		40	△ 28 (△ 72.4%)
特別損失	20	11	△ 8 (△ 41.4%)		10	+ 1 (+ 19.6%)
税金等調整前中間純利益	678	700	+ 22 (+ 3.3%)		660	+ 40 (+ 6.1%)
法人税等	176	121	△ 55 (△ 31.4%)	法人税・住民税・事業税 150 (△9)、法人税等調整額 △29 (△45)	112	+ 9 (+ 8.1%)
中間純利益	501	579	+ 77 (+ 15.5%)		548	+ 31 (+ 5.7%)
非支配株主に帰属する中間純利益	7	17	+ 9 (+ 135.1%)		12	+ 5 (+ 42.8%)
親会社株主に帰属する中間純利益	494	562	+ 67 (+ 13.7%)		536	+ 26 (+ 4.9%)
その他の包括利益	94	△ 123	△ 218 (-)		-	-
中間包括利益	596	455	△ 140 (△ 23.6%)		-	-
東急EBITDA	1,143	1,201	+ 57 (+ 5.0%)	交通 △20、不動産 △70、生活サービス +11、ホテル・リゾート +16、全社・消去 +120	1,070	+ 131 (+ 12.2%)
EBITDA	1,074	1,014	△ 59 (△ 5.6%)		983	+ 31 (+ 3.2%)

* 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

		2024年度 2Q実績	2025年度 2Q実績	増減	摘要	2025年度 5月予想	増減
(単位：億円)							
営業収益	合計	5,252	5,189	△ 62 (△ 1.2%)		5,144	+ 45 (+ 0.9%)
営業利益	合計	653	588	△ 64 (△ 9.9%)		553	+ 35 (+ 6.5%)
交通	営業収益	1,079	1,110	+ 30 (+ 2.9%)	東急電鉄等 +16	1,106	+ 4 (+ 0.4%)
	営業利益	217	189	△ 27 (△ 12.7%)	東急電鉄等 △25	193	△ 3 (△ 1.8%)
不動産	営業収益	1,296	1,154	△ 142 (△ 11.0%)	不動産販売 △173、不動産賃貸 +8、不動産管理 △1	1,151	+ 3 (+ 0.3%)
	営業利益	288	223	△ 64 (△ 22.4%)	不動産販売 △63、不動産賃貸 △2、不動産管理 +0	217	+ 6 (+ 3.1%)
生活サービス	営業収益	生活サービス計	2,600	2,605 (+ 0.2%)		2,595	+ 10 (+ 0.4%)
		リテール	1,677	1,664 (△ 0.7%)	東急百貨店 +3、東急ストア △24	1,652	+ 12 (+ 0.8%)
		ICT・メディア	923	940 (+ 1.9%)	東急エージェンシー +8、東急レクリエーション +8	943	△ 2 (△ 0.3%)
	営業利益	生活サービス計	101	112 (+ 11.1%)		91	+ 21 (+ 23.8%)
		リテール	28	37 (+ 29.8%)	東急百貨店 +5、東急ストア △1	28	+ 9 (+ 32.2%)
		ICT・メディア	72	75 (+ 3.7%)	東急パワーサプライ +8	63	+ 12 (+ 20.0%)
ホテル・リゾート	営業収益	615	671 (+ 9.0%)	東急ホテルズ等 +58	656	+ 15 (+ 2.4%)	
	営業利益	43	59 (+ 36.2%)	東急ホテルズ等 +12	48	+ 11 (+ 23.8%)	
消去等	営業収益	△ 340	△ 351	△ 11		△ 364	+ 12
	営業利益	2	3	+ 0		4	△ 0

	2024年度 2Q実績	2025年度 2Q実績	増減	摘要	2025年度 5月予想	増減
営業利益	653	588	△ 64 (△ 9.9%)		553	+ 35 (+ 6.5%)
営業外収益	77	199	+ 121 (+ 157.3%)		165	+ 34 (+ 20.9%)
受取利息・配当金	10	15	+ 4		12	+ 3
持分法投資利益	40	155	+ 115	東急不動産ホールディングス 78 (+37)、東急建設 6 (+6)、 東急リアル・エステート投資法人の投資口追加取得に伴う負ののれん相当額 66 (+66)	63	+ 92
その他営業外収益	26	28	+ 1		90	△ 61
営業外費用	66	86	+ 20 (+ 30.4%)		88	△ 1 (△ 1.4%)
支払利息	43	55	+ 12		60	△ 4
その他営業外費用	23	31	+ 7		28	+ 3
経常利益	664	701	+ 37 (+ 5.6%)		630	+ 71 (+ 11.3%)
特別利益	34	11	△ 23		40	△ 28
固定資産売却益	7	0	△ 6		2	△ 1
工事負担金等受入額	5	9	+ 3		5	+ 4
その他特別利益	21	0	△ 20		33	△ 32
特別損失	20	11	△ 8		10	+ 1
工事負担金等圧縮額	5	7	+ 2		5	+ 2
その他特別損失	15	4	△ 11		5	△ 0
税金等調整前中間純利益	678	700	+ 22 (+ 3.3%)		660	+ 40 (+ 6.1%)

(単位：億円)	2024年度 2Q実績	2025年度 2Q実績	増減	摘要	2025年度 5月予想	増減
交通事業	415	394	△ 20 (△ 5.0%)		391	+ 3 (+ 1.0%)
東急電鉄等	379	358	△ 20		351	+ 7
東急バス	24	20	△ 3		20	△ 0
その他	11	15	+ 3		19	△ 3
不動産事業	423	353	△ 70 (△ 16.6%)		348	+ 5 (+ 1.5%)
不動産販売業	126	63	△ 62		44	+ 18
不動産賃貸業	273	264	△ 8		279	△ 14
不動産管理業	24	25	+ 0		22	+ 2
その他	△ 0	△ 0	+ 0		1	△ 2
生活サービス事業	182	194	+ 11 (+ 6.3%)		180	+ 14 (+ 7.8%)
リテール	64	71	+ 7		64	+ 7
東急百貨店	14	18	+ 4		17	+ 0
東急ストア	36	34	△ 2		31	+ 2
その他	13	18	+ 5		14	+ 3
ICT・メディア	118	122	+ 4		116	+ 6
東急レクリエーション	16	15	△ 0		15	+ 0
イツ・コミュニケーションズ	41	40	△ 0		43	△ 2
東急エージェンシー	10	10	△ 0		8	+ 2
その他	50	55	+ 5		49	+ 6
ホテル・リゾート事業	68	84	+ 16 (+ 23.3%)		72	+ 12 (+ 17.7%)
東急ホテルズ等	61	74	+ 12		60	+ 13
その他	7	10	+ 3		11	△ 0
全社	51	171	+ 120 (+ 235.9%)		75	+ 96 (+ 128.5%)
受取利息配当金	10	15	+ 4		12	+ 3
持分法投資損益	40	155	+ 115		63	+ 92
消 去	2	2	+ 0		4	△ 1
合 計	1,143	1,201	+ 57 (+ 5.0%)		1,070	+ 131 (+ 12.2%)

※ 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

(単位：億円)	2024年度 2Q実績	2025年度 2Q実績	増減	摘要	2025年度 5月予想	増減
営業収益	1,079	1,110	+ 30 (+ 2.9%)	輸送人員 +3.4% (定期外 +3.4%、定期 +3.3%) 「 運賃収入 +2.2% (定期外 +3.3%、定期 +0.4%)	1,106	+ 4 (+ 0.4%)
東急電鉄等	811	828	+ 16 (+ 2.1%)	運賃収入 765 (+16)	819	+ 9 (+ 1.2%)
東急バス	146	148	+ 1 (+ 1.3%)	運賃収入 +1.1%	148	△ 0 (△ 0.6%)
その他	121	133	+ 12 (+ 10.0%)		138	△ 4 (△ 3.0%)
営業利益	217	189	△ 27 (△ 12.7%)		193	△ 3 (△ 1.8%)
東急電鉄等	199	174	△ 25 (△ 12.8%)		174	△ 0 (△ 0.2%)
東急バス	17	12	△ 4 (△ 26.5%)		12	+ 0 (+ 4.7%)
その他	0	2	+ 2 (-)		6	△ 3 (△ 56.0%)

東急電鉄 営業費用内訳

(単位：億円)	2024年度 2Q 実績	2025年度 2Q 実績	2025-2024 増減
営業費用合計	614	656	+ 42
人件費	162	180	+ 18
動力費	50	52	+ 2
修繕費	38	44	+ 5
経費	164	175	+ 12
諸税	36	36	△ 0
減価償却費	162	166	+ 3

	2024年度 2Q実績	2025年度 2Q実績	増減	摘要	2025年度 5月予想	増減
(単位：億円)						
営業収益	1,296	1,154	△ 142 (△ 11.0%)		1,151	+ 3 (+ 0.3%)
不動産販売業	385	212	△ 173 (△ 44.8%)		205	+ 7 (+ 3.5%)
うち、当社不動産販売	348	141	△ 207 (△ 59.5%)	マンション分譲の販売戸数減少	136	+ 5 (+ 3.8%)
不動産賃貸業	668	676	+ 8 (+ 1.2%)	歩合賃料の増加、賃料改定等	693	△ 16 (△ 2.4%)
うち、当社不動産賃貸	577	587	+ 9 (+ 1.6%)		593	△ 6 (△ 1.1%)
不動産管理業	164	162	△ 1 (△ 1.0%)		157	+ 5 (+ 3.2%)
その他	78	102	+ 23 (+ 30.6%)		94	+ 7 (+ 8.4%)
営業利益	288	223	△ 64 (△ 22.4%)		217	+ 6 (+ 3.1%)
不動産販売業	118	54	△ 63 (△ 53.9%)		35	+ 19 (+ 54.8%)
うち、当社不動産販売	111	36	△ 75 (△ 67.2%)	マンション分譲の販売戸数減少	25	+ 11 (+ 43.9%)
不動産賃貸業	149	146	△ 2 (△ 1.5%)		160	△ 14 (△ 8.7%)
うち、当社不動産賃貸	123	122	△ 1 (△ 1.5%)		128	△ 6 (△ 5.1%)
不動産管理業	22	23	+ 0 (+ 3.7%)		19	+ 3 (+ 19.0%)
その他	△ 1	△ 0	+ 0 (-)		1	△ 2 (-)

	2024年度 2Q実績	2025年度 2Q実績	増減	摘要	2025年度 5月予想	増減
(単位：億円)						
営業収益	1,677	1,664	△ 12 (△ 0.7%)		1,652	+ 12 (+ 0.8%)
東急百貨店	290	293	+ 3 (+ 1.3%)	売上高増減率 全店 +0.3% 総売上高（賃貸含む）増減率既存店 +1.5%	300	△ 6 (△ 2.3%)
東急ストア	1,094	1,070	△ 24 (△ 2.2%)	売上高増減率 全店 △2.0% 既存店 +4.8%	1,056	+ 13 (+ 1.3%)
その他	292	300	+ 8 (+ 2.8%)		294	+ 5 (+ 2.0%)
営業利益	28	37	+ 8 (+ 29.8%)		28	+ 9 (+ 32.2%)
東急百貨店	0	5	+ 5 (+ 538.9%)		5	+ 0 (+ 15.9%)
東急ストア	23	21	△ 1 (△ 7.7%)		16	+ 4 (+ 26.3%)
その他	4	9	+ 5 (+ 115.8%)		6	+ 3 (+ 62.5%)

	2024年度 2Q実績	2025年度 2Q実績	増減	摘要	2025年度 5月予想	増減
(単位：億円)						
営業収益	923	940	+ 17 (+ 1.9%)		943	△ 2 (△ 0.3%)
東急レクリエーション	143	151	+ 8 (+ 6.1%)		155	△ 3 (△ 2.1%)
イツ・コミュニケーションズ	130	134	+ 3 (+ 2.6%)		137	△ 3 (△ 2.6%)
東急エージェンシー	212	221	+ 8 (+ 4.2%)		225	△ 4 (△ 1.8%)
その他	436	433	△ 3 (△ 0.9%)	東急パワーサプライ 158 (△11)	424	+ 8 (+ 2.0%)
営業利益	72	75	+ 2 (+ 3.7%)		63	+ 12 (+ 20.0%)
東急レクリエーション	5	4	△ 0 (△ 7.8%)		3	+ 1 (+ 32.3%)
イツ・コミュニケーションズ	18	17	△ 0 (△ 4.5%)		19	△ 1 (△ 9.6%)
東急エージェンシー	9	9	△ 0 (△ 1.7%)		7	+ 2 (+ 31.7%)
その他	39	43	+ 4 (+ 10.5%)	東急パワーサプライ 28 (+8)	32	+ 11 (+ 34.2%)

(単位：億円)	2024年度 2Q実績	2025年度 2Q実績	増減	摘要	2025年度 5月予想	増減
営業収益	615	671	+ 55 (+ 9.0%)		656	+ 15 (+ 2.4%)
東急ホテルズ等 (※)	534	593	+ 58 (+ 10.9%)		568	+ 24 (+ 4.3%)
その他	81	78	△ 2 (△ 3.3%)		87	△ 8 (△ 10.0%)
営業利益	43	59	+ 15 (+ 36.2%)		48	+ 11 (+ 23.8%)
東急ホテルズ等 (※)	39	51	+ 12 (+ 31.0%)		39	+ 11 (+ 29.6%)
その他	4	8	+ 3 (+ 80.8%)		8	△ 0 (△ 3.0%)

※「東急ホテルズ等」については、(株)東急ホテルズのほか、当社、東急ホテルズ&リゾーツ(株)等を含んだ合算数値を表記しております

主要指標

	● 稼働率 (%)		● ADR (サービス料込み) (円)		● RevPAR (円)	
	2025年度 2Q 実績	対前年 増減	2025年度 2Q 実績	対前年 増減	2025年度 2Q 実績	対前年 増減
ホテル事業 (全体)	79.5	+ 0.3p	26,233	+2,750	20,857	+2,246
渋谷エリアホテル※ + ザ・キャピトルホテル東急	77.3	△ 2.1p	53,012	+5,222	40,978	+3,024

※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

	2024年度 実績	2025年度 2Q実績	増減	摘要
(単位：億円)				
資産 合計	26,989	27,608	+ 618 (+ 2.3%)	
流動資産	4,595	5,051	+ 456 (+ 9.9%)	
固定資産	22,394	22,557	+ 162 (+ 0.7%)	
負債 合計	18,266	18,544	+ 277 (+ 1.5%)	
流動負債	7,197	6,915	△ 281 (△ 3.9%)	有利子負債 △123
固定負債	11,069	11,629	+ 559 (+ 5.1%)	有利子負債 +595
純資産 合計	8,722	9,063	+ 341 (+ 3.9%)	株主資本 +430、その他包括利益累計額 △98、非支配株主持分 +9
自己資本	8,279	8,611	+ 331 (+ 4.0%)	[本年]親会社株主に帰属する中間純利益 +562、配当金 △75、自己株式取得△68 [前年]自己株式取得 △466(うちESOP導入による取得 △63)、配当金 △126
有利子負債 期末残高	12,917	13,388	+ 471 (+ 3.7%)	
純有利子負債 期末残高	12,295	12,603	+ 307 (+ 2.5%)	
自己資本比率	30.7%	31.2%	+ 0.5P	
D／E レシオ (倍)	1.6	1.6	△ 0.0P	

(単位：億円)	2024年度 2Q実績	2025年度 2Q実績	増減	摘要	2025年度 5月予想	増減
営業活動キャッシュ・フロー	952	486	△ 465		657	△ 170
投資活動キャッシュ・フロー	△ 388	△ 660	△ 272		△ 463	△ 197
うち、設備投資	△ 511	△ 530	△ 18		△ 396	△ 134
うち、工事負担金等受入額	10	18	+ 8		—	+ 18
うち、資産売却入金	160	1	△ 158		52	△ 50
財務活動キャッシュ・フロー	△ 388	353	+ 741		△ 194	+ 547
うち、有利子負債純増減	△ 288	477	+ 765		△ 101	+ 578
うち、配当金支払等	△ 68	△ 143	△ 74	配当金支払 △75 (△15)、自己株式取得△68	△ 78	△ 65
フリーキャッシュ・フロー	564	△ 173	△ 737		194	△ 367
有利子負債 期末残高	12,276	13,388	+ 1,112		12,816	+ 572
純有利子負債 期末残高	11,650	12,603	+ 952		12,195	+ 408

(単位：億円)	2024年度 2Q実績	2025年度 2Q実績	増減	摘要	2025年度 5月予想	増減
設備投資 合計	338	431	+ 93 (+ 27.6%)		422	+ 9 (+ 2.3%)
交通	81	113	+ 31 (+ 38.7%)	東急電鉄等 +24	39	+ 74 (+ 191.3%)
不動産	147	168	+ 21 (+ 14.8%)	当社 不動産賃貸 △4	158	+ 10 (+ 6.8%)
生活サービス計	89	137	+ 48 (+ 53.7%)		188	△ 50 (△ 26.9%)
リテール	39	58	+ 18 (+ 46.4%)		57	+ 1 (+ 2.4%)
ICT・メディア	49	79	+ 29 (+ 59.7%)		131	△ 51 (△ 39.6%)
ホテル・リゾート	28	36	+ 8 (+ 30.8%)		34	+ 2 (+ 8.6%)
全社	7	7	+ 0		11	△ 3
消去	△ 15	△ 32	△ 17		△ 8	△ 24
分譲土地建物 支出	376	397	+ 20 (+ 5.5%)		319	+ 78 (+ 24.6%)
減価償却費 合計	421	425	+ 4 (+ 1.1%)	交通 192 (+5)、不動産 127 (△0)、 生活サービス 81 (+0)、ホテル・リゾート 24 (+0)	430	△ 4 (△ 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

V. 2025年度 業績予想 詳細資料

(単位：億円)	2024年度 実績	2025年度 通期予想	増減	摘要	2025年度 5月公表	増減
営業収益	10,549	10,850	+ 300 (+ 2.8%)	交通 +73、不動産 +66、生活サービス +64、ホテル・リゾート +83	10,720	+ 130 (+ 1.2%)
営業利益	1,034	1,040	+ 5 (+ 0.5%)	交通 +3、不動産 △38、生活サービス +15、ホテル・リゾート +23	1,000	+ 40 (+ 4.0%)
営業外収益	186	291	+ 104 (+ 55.8%)	持分法投資利益 225 (+107) うち東急リアル・エステート投資法人の投資口追加取得に伴う負ののれん相当額 66	238	+ 53 (+ 22.3%)
営業外費用	144	177	+ 32 (+ 22.6%)	支払利息 104 (+13)	177	- (-)
経常利益	1,077	1,154	+ 76 (+ 7.1%)		1,061	+ 93 (+ 8.8%)
特別利益	101	39	△ 62 (△ 61.6%)		82	△ 42 (△ 52.4%)
特別損失	105	98	△ 7 (△ 7.0%)		36	+ 62 (+ 172.2%)
税金等調整前当期純利益	1,073	1,095	+ 21 (+ 2.0%)		1,107	△ 12 (△ 1.1%)
法人税等	247	225	△ 22 (△ 9.2%)	法人税・住民税・事業税 256 (+16)、法人税等調整額 △31 (△38)	282	△ 57 (△ 20.2%)
当期純利益	825	870	+ 44 (+ 5.4%)		825	+ 45 (+ 5.5%)
非支配株主に帰属する当期純利益	28	30	+ 1 (+ 3.8%)		25	+ 5 (+ 20.0%)
親会社株主に帰属する当期純利益	796	840	+ 43 (+ 5.4%)		800	+ 40 (+ 5.0%)
東急EBITDA	2,141	2,269	+ 127 (+ 6.0%)	交通 +5、不動産 △46、生活サービス +32、ホテル・リゾート +20、全社・消去 +114	2,110	+ 159 (+ 7.5%)
EBITDA	1,900	1,932	+ 31 (+ 1.7%)		1,897	+ 35 (+ 1.8%)

* 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

		2024年度 実績	2025年度 通期予想	増減	摘要	2025年度 5月予想	増減	
(単位：億円)								
営業収益	合計	10,549	10,850	+ 300 (+ 2.8%)		10,720	+ 130 (+ 1.2%)	
営業利益	合計	1,034	1,040	+ 5 (+ 0.5%)		1,000	+ 40 (+ 4.0%)	
交通	営業収益	2,206	2,280	+ 73 (+ 3.3%)	東急電鉄等 +32	2,257	+ 23 (+ 1.0%)	
	営業利益	289	293	+ 3 (+ 1.1%)	東急電鉄等 △11	300	△ 7 (△ 2.3%)	
不動産	営業収益	2,537	2,604	+ 66 (+ 2.6%)	不動産販売 +5、不動産賃貸 +15、不動産管理 +6	2,592	+ 12 (+ 0.5%)	
	営業利益	483	445	△ 38 (△ 8.1%)	不動産販売 △37、不動産賃貸 △3、不動産管理 +2	415	+ 30 (+ 7.2%)	
生活サービス	営業収益	生活サービス計	5,273	5,338	+ 64 (+ 1.2%)		5,297	+ 41 (+ 0.8%)
		リテール	3,412	3,391	△ 21 (△ 0.6%)	東急百貨店 +5、東急ストア △25	3,353	+ 38 (+ 1.1%)
		ICT・メディア	1,861	1,947	+ 85 (+ 4.6%)	東急レクリエーション +29、東急エージェンシー +46、東急パワーサプライ △24	1,944	+ 3 (+ 0.2%)
	営業利益	生活サービス計	193	209	+ 15 (+ 8.0%)		200	+ 9 (+ 4.5%)
		リテール	64	74	+ 9 (+ 14.4%)	東急百貨店 +2、東急ストア +1	73	+ 1 (+ 1.4%)
		ICT・メディア	128	135	+ 6 (+ 4.8%)	東急レクリエーション +9、東急エージェンシー +3、東急パワーサプライ △1	127	+ 8 (+ 6.3%)
ホテル・リゾート	営業収益	1,268	1,352	+ 83 (+ 6.6%)	東急ホテルズ等 +89	1,322	+ 30 (+ 2.3%)	
	営業利益	66	90	+ 23 (+ 35.3%)	東急ホテルズ等 +22	80	+ 10 (+ 12.5%)	
消去等	営業収益	△ 736	△ 724	+ 12		△ 748	+ 24	
	営業利益	0	3	+ 2		5	△ 2	

(単位：億円)	2024年度 実績	2025年度 通期予想	増減	摘要	2025年度 5月予想	増減
営業利益	1,034	1,040	+ 5 (+ 0.5%)		1,000	+ 40 (+ 4.0%)
営業外収益	186	291	+ 104 (+ 55.8%)		238	+ 53 (+ 22.3%)
受取利息・配当金	21	26	+ 4		15	+ 11
持分法投資利益	117	225	+ 107	東急リアル・エステート投資法人の投資口追加取得に伴う負ののれん相当額66	119	+ 106
その他営業外収益	47	40	△ 7		104	△ 64
営業外費用	144	177	+ 32 (+ 22.6%)		177	- (-)
支払利息	90	104	+ 13		124	△ 20
その他営業外費用	53	73	+ 19		53	+ 20
経常利益	1,077	1,154	+ 76 (+ 7.1%)		1,061	+ 93 (+ 8.8%)
特別利益	101	39	△ 62 (△ 61.6%)		82	△ 43 (△ 52.4%)
工事負担金等受入額	26	16	△ 10		16	-
特定都市鉄道整備準備金取崩額	25	-	△ 25		-	-
その他特別利益	49	23	△ 26		66	△ 43
特別損失	105	98	△ 7 (△ 7.0%)		36	+ 62 (+ 172.2%)
工事負担金等圧縮額	19	14	△ 5		14	-
その他特別損失	86	84	△ 2		22	+ 62
税金等調整前当期純利益	1,073	1,095	+ 21 (+ 2.0%)		1,107	△ 12 (△ 1.1%)

(単位：億円)	2024年度 実績	2025年度 通期予想	増減	摘要	2025年度 5月予想	増減
交通事業	756	762	+ 5 (+ 0.7%)		757	+ 5 (+ 0.7%)
東急電鉄等	677	663	△ 13		660	+ 3
東急バス	39	41	+ 2		42	△ 0
その他	39	56	+ 16		54	+ 2
不動産事業	762	716	△ 46 (△ 6.0%)		687	+ 29 (+ 4.2%)
不動産販売業	187	155	△ 31		126	+ 29
不動産賃貸業	518	503	△ 15		501	+ 1
不動産管理業	55	58	+ 2		57	+ 0
その他	0	△ 0	△ 0		1	△ 2
生活サービス事業	362	395	+ 32 (+ 9.1%)		395	— (—)
リテール	138	147	+ 8		151	△ 4
東急百貨店	32	34	+ 1		36	△ 1
東急ストア	74	74	+ 0		70	+ 4
その他	30	37	+ 7		44	△ 6
ICT・メディア	223	248	+ 24		244	+ 4
東急レクリエーション	28	38	+ 9		35	+ 3
イツ・コミュニケーションズ	81	84	+ 3		84	—
東急エージェンシー	11	14	+ 3		14	—
その他	102	110	+ 7		109	+ 0
ホテル・リゾート事業	121	142	+ 20 (+ 17.3%)		132	+ 10 (+ 7.6%)
東急ホテルズ等	110	129	+ 18		115	+ 13
その他	10	12	+ 2		16	△ 3
全社	139	251	+ 111 (+ 80.2%)		134	+ 117 (+ 87.3%)
受取利息配当金	21	26	+ 4		15	+ 11
持分法投資損益	117	225	+ 107		119	+ 106
消 去	0	3	+ 2		5	△ 2
合 計	2,141	2,269	+ 127 (+ 6.0%)		2,110	+ 159 (+ 7.5%)

※ 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

(単位：億円)	2024年度 実績	2025年度 通期予想	増減	摘要	2025年度 5月予想	増減
営業収益	2,206	2,280	+ 73 (+ 3.3%)	輸送人員 +3.3% (定期外 +3.4%、定期 +3.3%) 「 運賃収入 +2.2% (定期外 +3.3%、定期 +0.5%)	2,257	+ 23 (+ 1.0%)
東急電鉄等	1,631	1,664	+ 32 (+ 2.0%)	運賃収入 1,535 (+33)	1,650	+ 13 (+ 0.8%)
東急バス	289	299	+ 9 (+ 3.3%)		302	△ 3 (△ 1.0%)
その他	284	316	+ 31 (+ 11.0%)		303	+ 12 (+ 4.1%)
営業利益	289	293	+ 3 (+ 1.1%)		300	△ 7 (△ 2.3%)
東急電鉄等	251	240	△ 11 (△ 4.5%)	【費用】 減価償却費 340 (+5)、修繕費 127 (+15)、人件費 355 (+4)、 動力費 99 (+5)、経費 435 (+22、うち固定資産除却費△10)	250	△ 9 (△ 3.8%)
東急バス	22	22	△ 0 (△ 0.3%)		22	+ 0 (+ 0.1%)
その他	15	29	+ 14 (+ 94.6%)		27	+ 2 (+ 9.3%)

	2024年度 実績	2025年度 通期予想	増減	摘要	2025年度 5月予想	増減
(単位：億円)						
営業収益	2,537	2,604	+ 66 (+ 2.6%)		2,592	+ 12 (+ 0.5%)
不動産販売業	653	659	+ 5 (+ 0.8%)		639	+ 19 (+ 3.1%)
うち、当社不動産販売	513	524	+ 10 (+ 2.1%)		469	+ 55 (+ 11.8%)
不動産賃貸業	1,358	1,373	+ 15 (+ 1.1%)	歩合賃料の増加、賃料改定等	1,394	△ 20 (△ 1.5%)
うち、当社不動産賃貸	1,177	1,185	+ 8 (+ 0.7%)		1,199	△ 13 (△ 1.1%)
不動産管理業	348	355	+ 6 (+ 1.9%)		344	+ 10 (+ 3.1%)
その他	176	215	+ 39 (+ 22.1%)		213	+ 2 (+ 1.0%)
営業利益	483	445	△ 38 (△ 8.1%)		415	+ 30 (+ 7.2%)
不動産販売業	170	132	△ 37 (△ 22.1%)		104	+ 28 (+ 27.6%)
うち、当社不動産販売	143	105	△ 38 (△ 26.6%)	マンション分譲の販売戸数減少	65	+ 39 (+ 60.9%)
不動産賃貸業	263	260	△ 3 (△ 1.4%)		258	+ 1 (+ 0.4%)
うち、当社不動産賃貸	219	210	△ 8 (△ 4.0%)		210	+ 0 (+ 0.3%)
不動産管理業	50	53	+ 2 (+ 5.1%)		51	+ 2 (+ 4.1%)
その他	△ 1	△ 1	△ 0 (-)		0	△ 1 (-)

(単位：億円)	2024年度 実績	2025年度 通期予想	増減	摘要	2025年度 5月予想	増減
営業収益	3,412	3,391	△ 21 (△ 0.6%)		3,353	+ 38 (+ 1.1%)
東急百貨店	606	611	+ 5 (+ 0.8%)	売上高増減率全店+0.8% 総売上高（賃貸含む）増減率既存店+1.1%	622	△ 10 (△ 1.8%)
東急ストア※	2,198	2,173	△ 25 (△ 1.1%)	売上高増減率全店 △1.8% 既存店※スーパーマーケット事業のみ +4.6 %	2,129	+ 43 (+ 2.1%)
その他	607	606	△ 1 (△ 0.2%)		601	+ 5 (+ 0.9%)
営業利益	64	74	+ 9 (+ 14.4%)		73	+ 1 (+ 1.4%)
東急百貨店	6	9	+ 2 (+ 43.8%)		10	△ 1 (△ 9.9%)
東急ストア※	45	46	+ 1 (+ 2.5%)		38	+ 7 (+ 20.8%)
その他	13	18	+ 5 (+ 41.1%)		24	△ 5 (△ 24.3%)

(単位：億円)	2024年度 実績	2025年度 通期予想	増減	摘要	2025年度 5月予想	増減
営業収益	1,861	1,947	+ 85 (+ 4.6%)		1,944	+ 3 (+ 0.2%)
東急レクリエーション	285	314	+ 29 (+ 10.3%)		320	△ 5 (△ 1.7%)
イツ・コミュニケーションズ	267	277	+ 9 (+ 3.7%)		277	+ 0 (+ 0.1%)
東急エージェンシー	416	463	+ 46 (+ 11.1%)		463	△ 0 (△ 0.1%)
その他	891	891	+ 0 (+ 0.0%)	東急パワーサプライ 314 (△24)	882	+ 8 (+ 1.0%)
営業利益	128	135	+ 6 (+ 4.8%)		127	+ 8 (+ 6.3%)
東急レクリエーション	4	14	+ 9 (+ 195.8%)		10	+ 4 (+ 40.5%)
イツ・コミュニケーションズ	34	33	△ 1 (△ 3.5%)		33	- (-)
東急エージェンシー	9	13	+ 3 (+ 32.0%)		13	- (-)
その他	79	74	△ 5 (△ 6.3%)	東急パワーサプライ 45 (△1)	71	+ 3 (+ 5.6%)

(単位：億円)	2024年度 実績	2025年度 通期予想	増減	摘要	2025年度 5月予想	増減
営業収益	1,268	1,352	+ 83 (+ 6.6%)		1,322	+ 30 (+ 2.3%)
東急ホテルズ等 (※)	1,103	1,192	+ 89 (+ 8.1%)		1,151	+ 41 (+ 3.6%)
その他	165	159	△ 6 (△ 3.8%)		170	△ 11 (△ 6.8%)
営業利益	66	90	+ 23 (+ 35.3%)		80	+ 10 (+ 12.5%)
東急ホテルズ等 (※)	61	83	+ 22 (+ 35.7%)		70	+ 13 (+ 19.1%)
その他	4	6	+ 1 (+ 30.4%)		9	△ 3 (△ 35.0%)

※「東急ホテルズ等」については、(株)東急ホテルズのほか、当社、東急ホテルズ&リゾート(株)等を含んだ合算数値を表記しております

主要指標

	● 稼働率 (%)		● ADR (サービス料込み) (円)		● RevPAR (円)	
	2025年度 通期予想	対前年 増減	2025年度 通期予想	対前年 増減	2025年度 通期予想	対前年 増減
ホテル事業 (全体)	79.8	△ 0.0p	26,071	+2,151	20,805	+1,709
渋谷エリア4ホテル※ + ザ・キャピトルホテル東急	78.2	△ 1.2p	55,343	+7,553	43,289	+1,829

※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

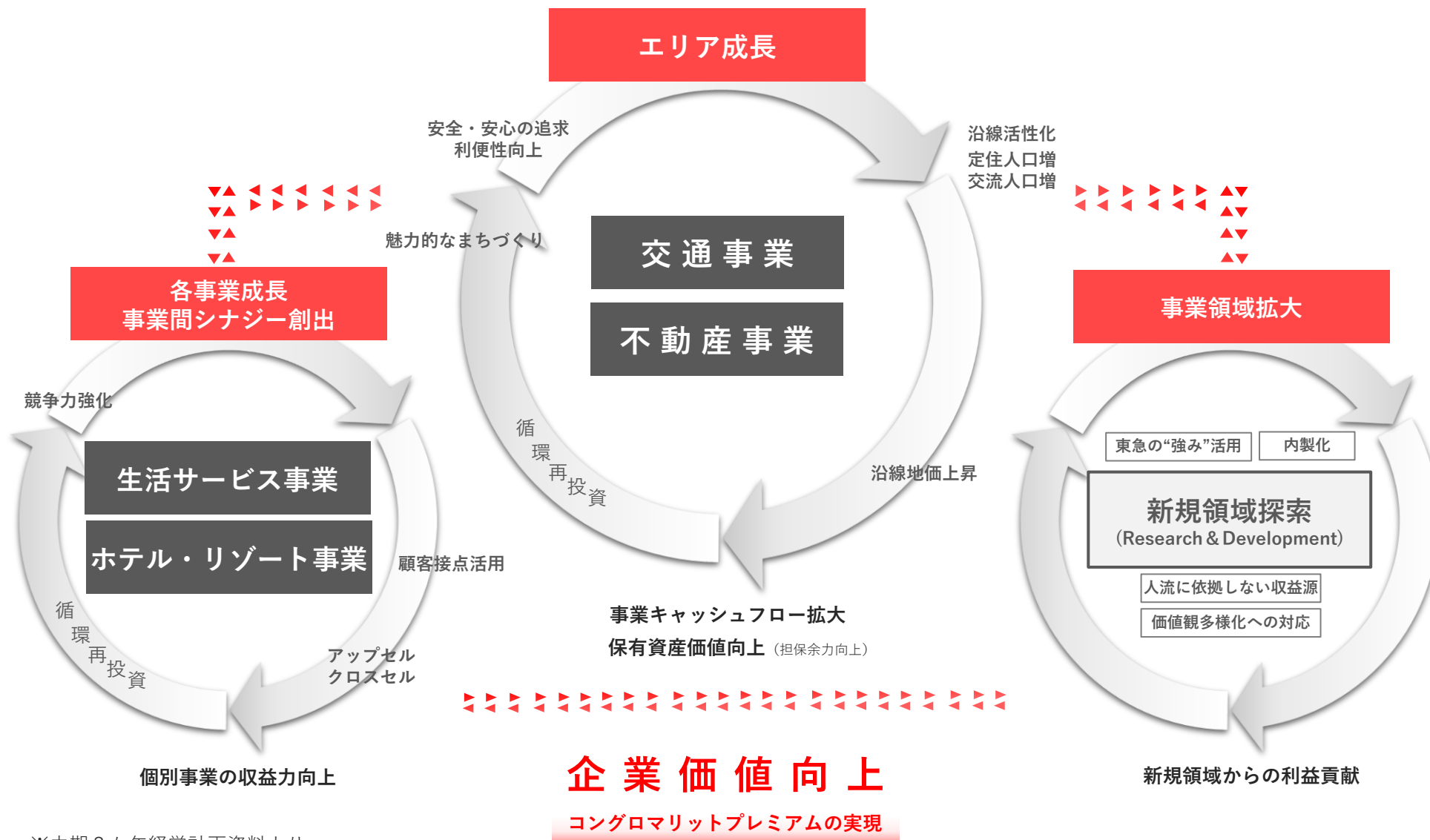
(単位：億円)	2024年度 実績	2025年度 通期予想	増減	摘要	2025年度 5月予想	増減
営業活動キャッシュ・フロー	1,551	1,232	△ 319		1,557	△ 325
投資活動キャッシュ・フロー	△ 1,140	△ 1,489	△ 348		△ 1,297	△ 192
うち、設備投資	△ 1,267	△ 1,618	△ 350		△ 1,476	△ 142
うち、工事負担金等受入額	58	12	△ 46		12	－
うち、資産売却入金	230	336	+ 105		328	+ 8
財務活動キャッシュ・フロー	△ 252	257	+ 509		△ 143	+ 400
うち、有利子負債純増減	353	547	+ 193		49	+ 498
うち、配当金支払等	△ 592	△ 260	+ 332	配当金支払 △160(△33)、自己株式取得△100 [前年] 自己株式取得△466(うちESOP導入による取得△63)	△ 262	+ 2
フリーキャッシュ・フロー	410	△ 257	△ 667		260	△ 517
有利子負債 期末残高	12,917	13,464	+ 546	有利子負債/東急EBITDA倍率5.9(△0.1)	12,966	+ 498
純有利子負債 期末残高	12,295	12,679	+ 383	純有利子負債/EBITDA倍率6.6(+0.1)	12,345	+ 334

	2024年度 実績	2025年度 通期予想	増減	摘要	2025年度 5月予想	増減
(単位：億円)						
設備投資 合計	1,263	1,641	+ 377 (+ 29.9%)		1,522	+ 119 (+ 7.8%)
交通	599	567	△ 32 (△ 5.4%)		559	+ 8 (+ 1.4%)
不動産	370	475	+ 104 (+ 28.2%)		389	+ 86 (+ 22.1%)
生活サービス計	236	446	+ 209 (+ 88.9%)		460	△ 14 (△ 3.0%)
リテール	105	162	+ 56 (+ 53.6%)		165	△ 3 (△ 1.8%)
ICT・メディア	130	284	+ 153 (+ 117.4%)		295	△ 11 (△ 3.7%)
ホテル・リゾート	74	131	+ 56 (+ 76.6%)		86	+ 45 (+ 52.3%)
全社	18	37	+ 18		43	△ 6
消去	△ 34	△ 15	+ 19		△ 15	—
分譲土地建物 支出	640	825	+ 184 (+ 28.9%)		449	+ 376 (+ 83.7%)
減価償却費 合計	865	892	+ 26 (+ 3.1%)	交通 399 (+10)、不動産 259 (△0)、 生活サービス 186 (+17)、ホテル・リゾート 48 (△2)	897	△ 5 (△ 0.6%)

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

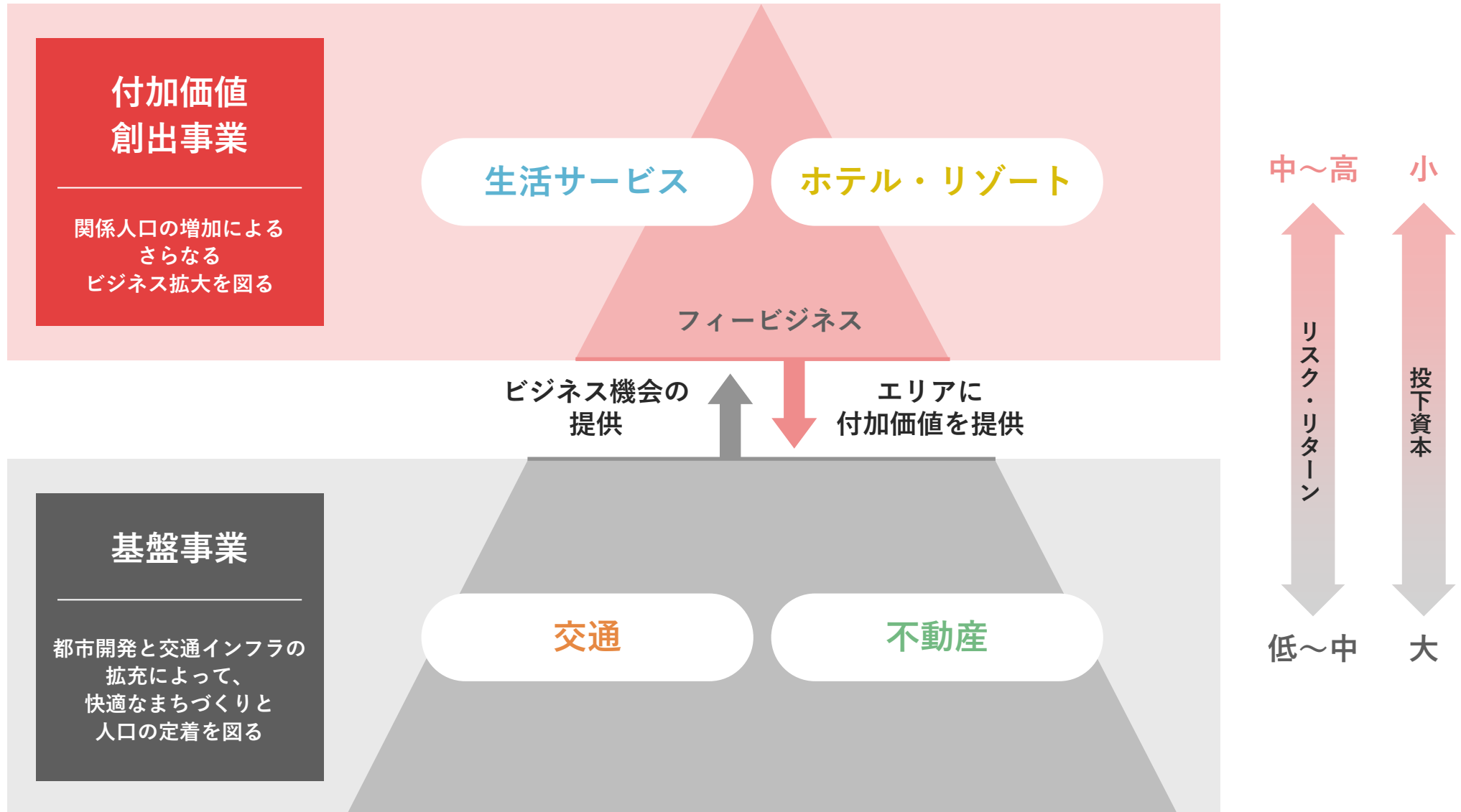
VI. 企業価値向上に向けた取り組み

- 交通/不動産を軸とした事業間シナジーと再投資により持続的成長を実現する長期循環型事業

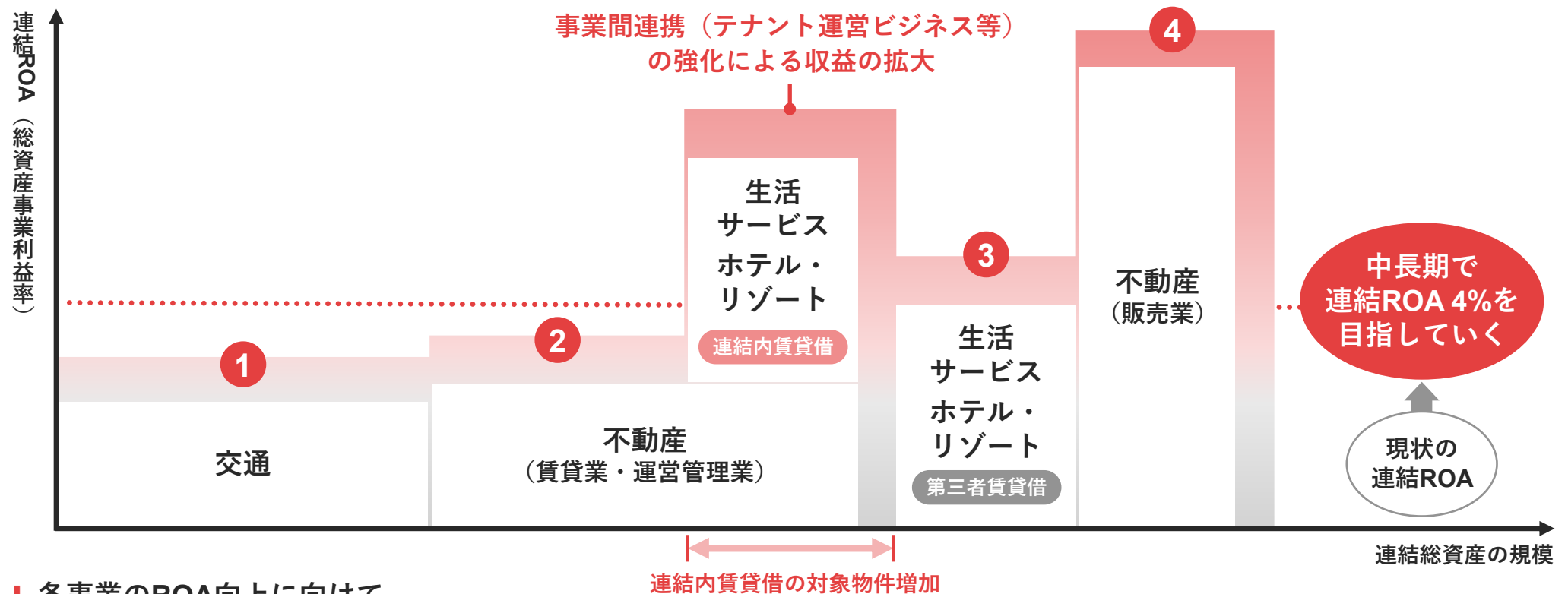


※中期3か年経営計画資料より

- 当社は多彩な事業を東急線沿線を中心としたエリアで展開する、地域コングロマリット企業
- 基盤事業と付加価値創出事業を掛け合わせることで、沿線エリアの価値向上へ貢献



- バリューアップ投資と事業間連携による、内部成長の実現、収益の最大化
- 成長投資の継続によるエリア価値の継続的な向上、事業機会の獲得による、収益の拡大
- 不動産販売業によるキャピタルゲインの活用、利益貢献による利回り向上



各事業のROA向上に向けて

1 交通

- 人口増、新線開業による収益成長
- 効率化による内部成長

2 不動産 (賃貸業・運営管理業)

- 循環再投資による関与床の拡大
- 既存資産の追加投資によるバリューアップによる成長

3 生活サービスホテル・リゾート

- 効率化・収益性向上による内部成長
- 既存資産の追加投資によるバリューアップによる成長

4 不動産 (販売業)

- 開発物件の持分売却による循環再投資加速のための資金創出

- 沿線開発への強みを活かしながら、公共交通整備と土地開発を両輪で行うTOD（公共交通指向型開発）へ取り組むことで、公共性と事業性を両立させた「まちづくり」を実現

東急型TODモデル

特徴

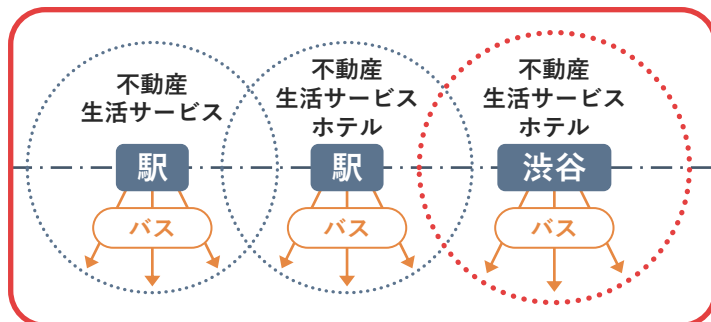
▶ 地域コングロマリット経営

- 各拠点で複層的にビジネスを展開
- 長期的な視点で生活を豊かにするサービスを多彩に提供

▶ エリアへの超長期のコミットメント

- 沿線を中心とする「面」で都市開発を行うことで、長期的視点で街全体をアップグレード
- 個性的・魅力的な街が連なる沿線を実現

—— 東急型TODモデルイメージ ——

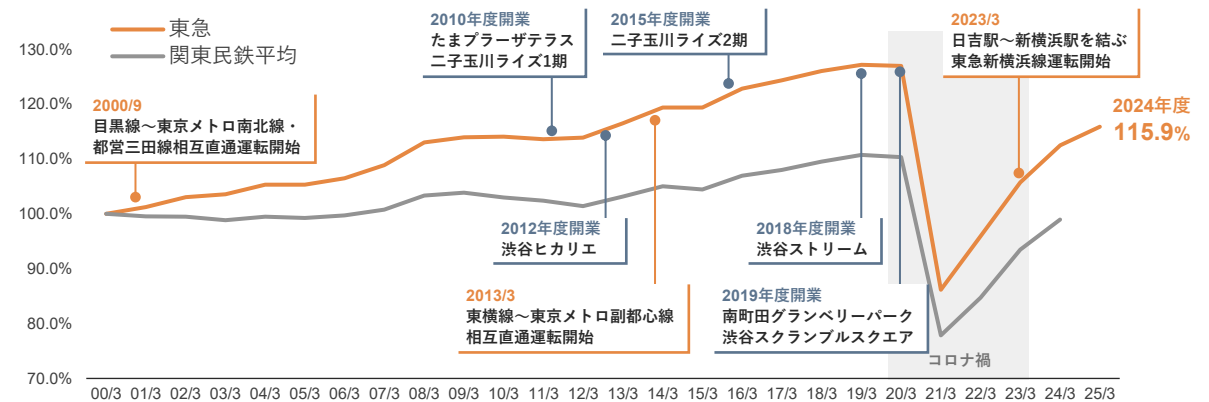


成果

継続的に沿線価値を向上

沿線人口（居住・勤務・訪問・関係）の増加や、再開発による競争優位性の向上へ

▶ 輸送人員の増加率（2000／3月期＝100）



▶ 施設の拡充による定量効果

■ 二子玉川ライズ

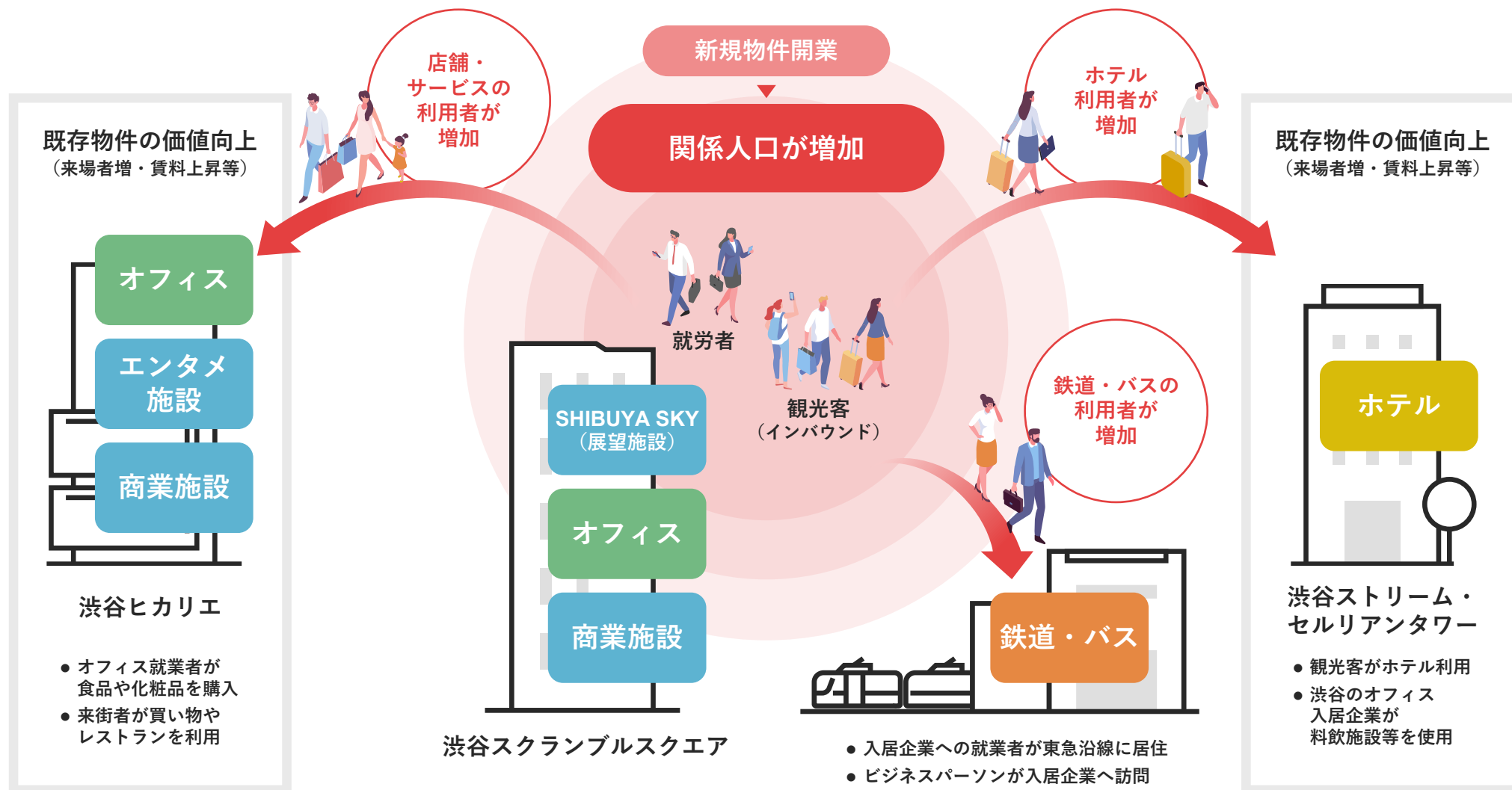
	2011年4月	2025年4月	増加率
周辺人口 (人/半径1km)	39,517	45,368	+14.8%
周辺地価 2011年1月を 100とした場合		192.9	+92.9%

■ 南町田グランベリーパーク

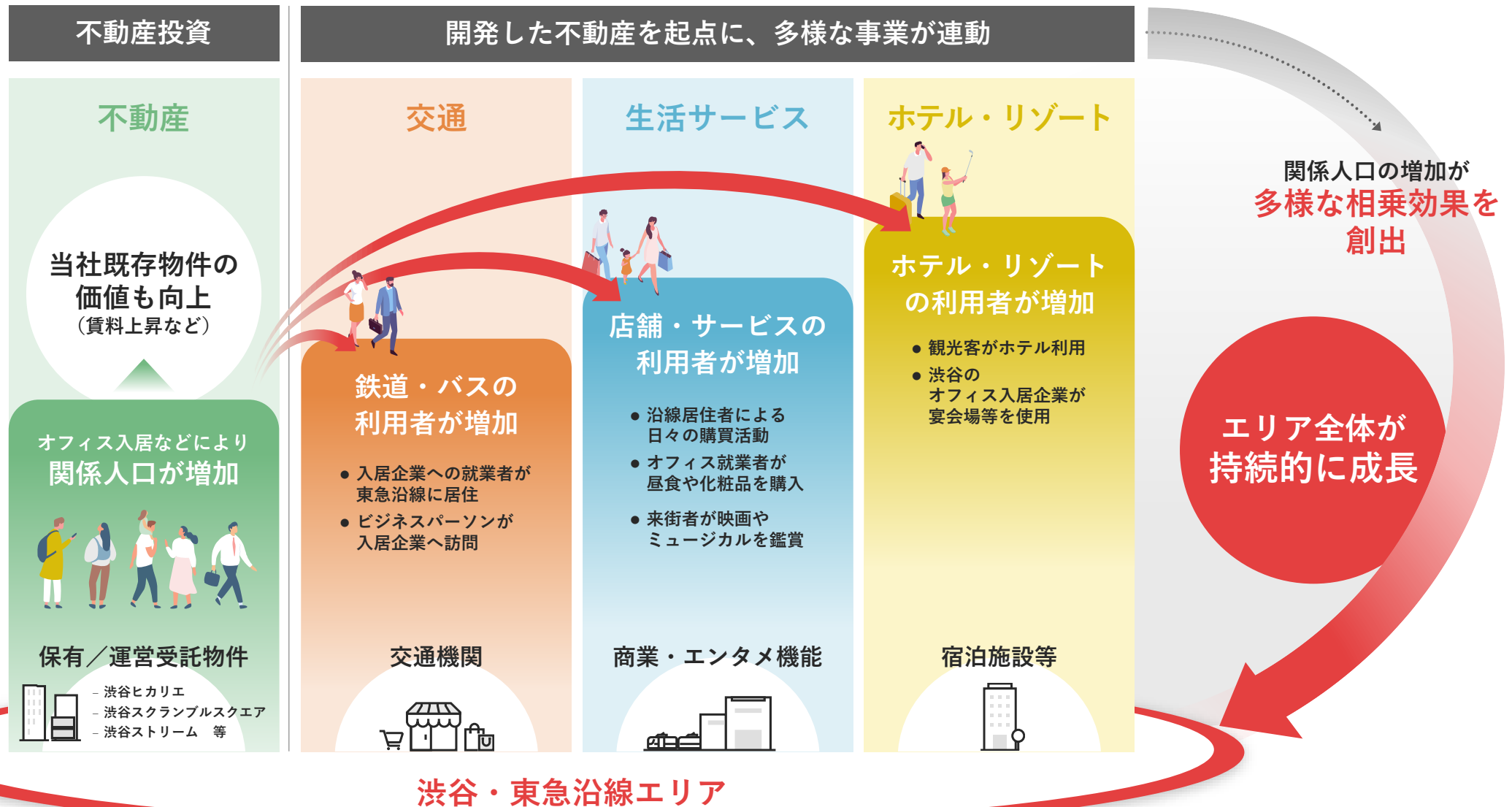
	2017年4月	2025年4月	増加率
周辺人口 (人/半径1km)	18,907	22,227	+17.6%
周辺地価 2017年1月を 100とした場合		128.0	+28.0%

- 「渋谷スクランブルスクエア」をはじめとする新規物件を開業することで、エリア内の関係人口が増加
- 当該人口を鉄道・バスを含めた他事業・他施設にも波及させることで、エリア全体の価値向上を実現

「渋谷スクランブルスクエア」開業による効果イメージ



- 不動産開発をフックとしてエリアへ人口を吸引し、他事業にも波及させることで、追加的なリターンを獲得
- エリアへの追加的な投資（循環再投資）を継続的に行うことで、エリア価値を向上させ、複層的に収益を上げる



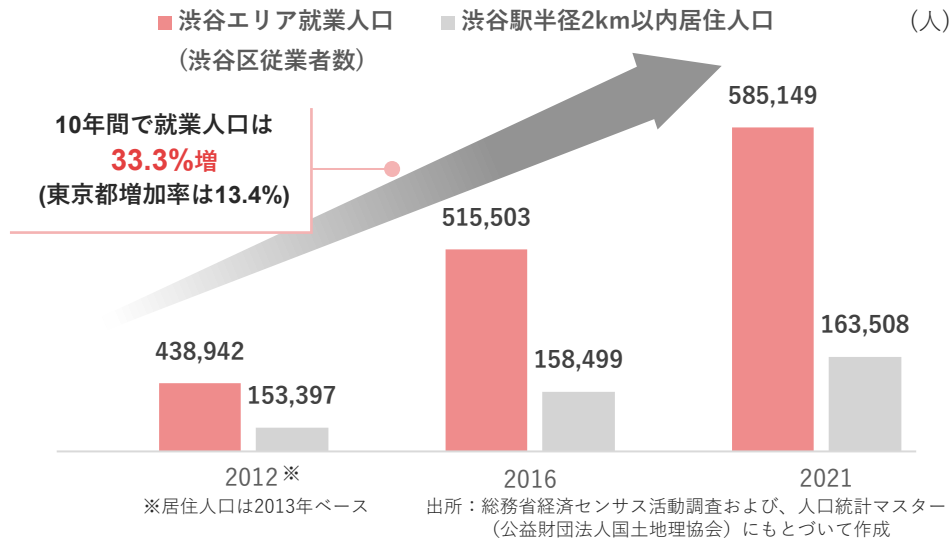
- 当社は狭域エリア内に収益基盤を構築し、エリア価値を向上させることで収益を上げる地域コングロマリット
- 渋谷・沿線等エリア内に集中的に投資を行い、多彩なサービスを持続的に連鎖させることで、更なるエリア成長を実現



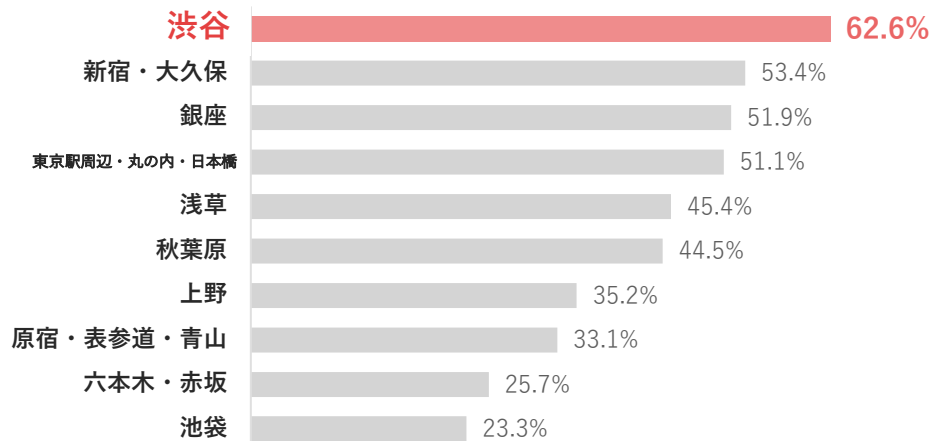
渋谷エリアの就業・訪問人口の増加トレンド

- 渋谷エリアにおける過去からの循環再投資（再開発）等により、就業・訪問人口等については増加トレンド

渋谷エリアにおける就業/居住人口推移



訪日観光客による訪問エリア



出所：令和6年 国・地域別外国人旅行者行動特性調査（東京都産業労働局）

沿線エリアにおける人口誘致に向けた取り組み

- 日本全体で人口減少トレンドの中で、当社は積極的に沿線への「人口誘致」に取り組んでいく

居住人口

- 渋谷・東急線沿線エリアの再開発推進
 - 街の魅力の強化・土地の高度利用の促進と災害耐性の強化
- 雇用機会創出
 - 沿線エリアへの企業・事業所の誘致、高齢者の雇用機会創出
- 求めやすい価格での住宅供給
 - 定期借地権付マンション、利便性の高いバス便エリアでの供給
- 外国人を含めた人口誘致
 - インターナショナルスクールの誘致等
- 魅力的なカスタマー戦略
 - ロイヤリティプログラム・ポイント制度等の展開
- 沿線不動産の資産価値維持・向上

就業人口

- 再開発推進によるオフィスの増床
- 戦略的産業誘致・テナント誘致
- イノベティブタウン・クリエイティブタウンとしてのブランディング

滞在・訪問人口

- エンターテインメントの更なる拡充
- 渋谷を中心とした幅広いラインナップのホテル展開
- 街のブランディング、マーケティング強化

- 事業収益によるアップサイドが期待できる当社グループ直営モデルと、安定した収益が期待できるグループ外テナント賃貸モデルの双方を適切に組み合わせて実施
- 生活サービス事業を中心に、当社グループ直営事業を成長させてリターンの最大化を目指す

当社グループ直営モデル

事業
運営

事業収益

グループ内の
テナントから
賃料の支払

+

事業収益
の享受

歩合賃料収益

固定賃料収益

不動産
賃貸業

特徴

収益のアップサイドを享受

沿線ニーズの充足に寄与

テナント賃貸モデル

歩合賃料収益

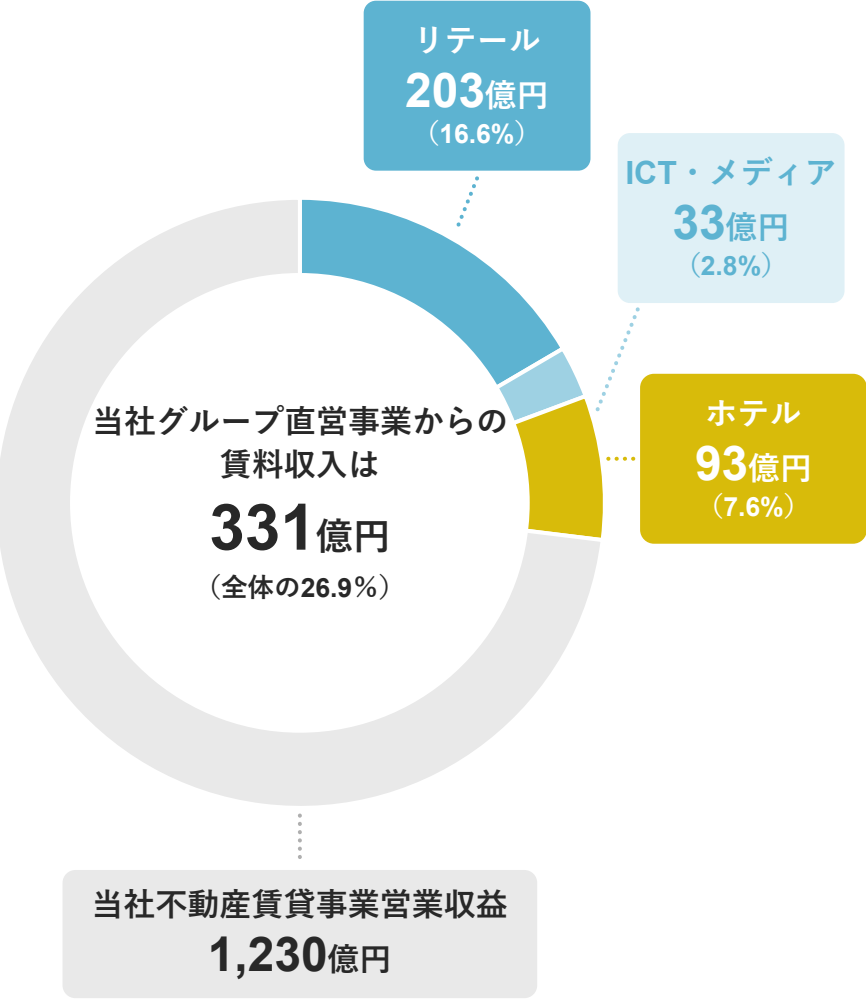
固定賃料収益

安定収益を享受

優良事業者の誘致

● 当社グループ直営事業は、不動産賃貸業に賃料収入を還流、グループに更なる収益貢献

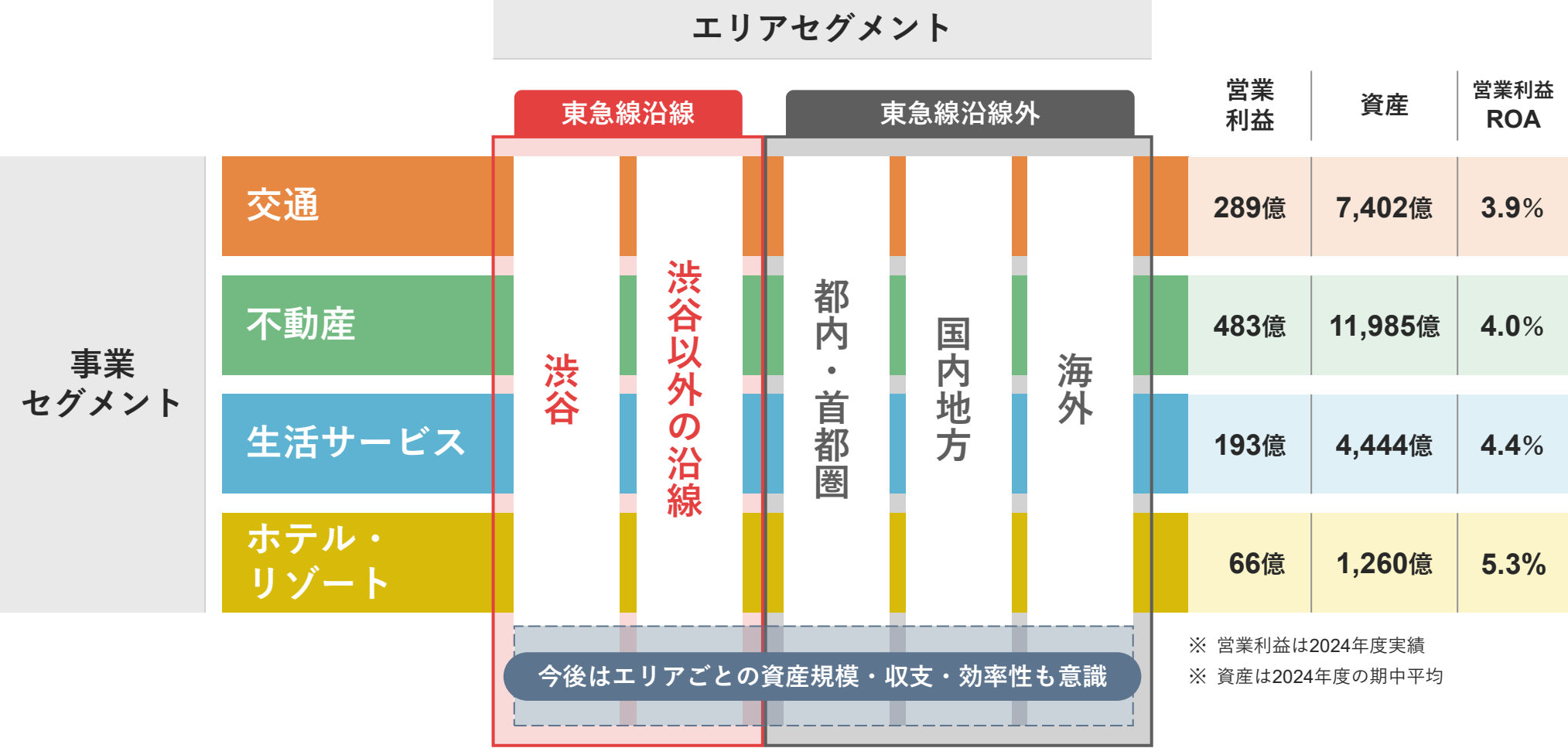
2024年度
当社不動産賃貸事業における賃料収入への貢献



2024年度
主要テナント運営子会社の状況

(億円)	東急ストア	東急百貨店	東急モールズ デベロップメント	東急 ホテルズ等
取扱高	-	1,733	2,439	-
営業収益	2,198	606	168	1,103
営業費用 (うちグループ内部賃料)	2,153 (56)	599 (72)	163 (58)	1,041 (93)
営業利益	45	6	5	61
内部賃料補正後 営業利益	102	79	63	155
営業利益率	2.1%	1.0%	3.2%	5.6%
内部賃料補正後 営業利益率	4.6%	13.1%	37.7%	14.1%
ROA (総資産営業利益率)	7.3%	0.8%	2.7%	7.2%
内部賃料補正後 ROA(総資産営業利益率)	16.4%	10.5%	32.0%	18.2%

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



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

- ROEの向上と株主資本コストの最適化により、企業価値の向上を実現
 - ・ ROEの向上はROA改善をベースとし、過度な財務レバレッジの活用には頼らない
 - ・ 高いエリア価値の創造や安定的で成長力のあるポートフォリオなど多様な施策を通じ、株主資本コストを最適化

当社企業価値の構成要素		当社の考え方と主な取り組み		参照ページ
企業価値 向上	ROE 向上 目標値 (2026年度) 8%	ROA 目標値 (中長期) 4%	● 内部成長の実現による収益力向上 ● 成長投資の継続による収益拡大 ● キャピタルゲインの活用 ● フィービジネスによる利益強化 ● 事業間連携による収益の最大化 ● 事業ポートフォリオマネジメントの推進	中計P13, P14 中計P15, P16, P17 中計P16, P19
		最適な 財務レバレッジ	● 機動的かつ積極的な自己株式取得 ● 財務健全性維持、財務レバレッジは上げない (逆張り投資、機動的な投資余力の確保) ● 外部環境に応じた最適な財務戦略・資金調達	P65, 66 中計P20 中計P23, P15, 16
	株主資本 コスト 最適化 当社水準 5.1~6.5%	高い エリア価値	● 人口の多さ・高い人口密度 ● 人口動態の成長性・人口誘致施策 ● 高い沿線所得	FACT BOOK P12~P15
		安定的で成長力のある 事業・資産 ポートフォリオ	● 事業ポートフォリオマネジメントの推進 ● 循環再投資による資産ポートフォリオ最適化 ● 東急線沿線エリアへの累積的・循環的な投資	中計P20 FACT BOOK P80 中計P16 中計P10
		事業推進 基盤強化	● 人的資本経営の推進 ● デジタル戦略の推進	FACT BOOK P72, P73 中計P19 FACT BOOK P76
		投資対象としての 透明性の確保	● 安全・安心の追求（適切な投資・災害への備え） ● IR活動の強化（開示・対話の充実・ESGの拡充） ● 株主還元の強化・安定性	FACT BOOK P77 FACT BOOK P75 中計P23

VII.事業環境に対する当社の考え方

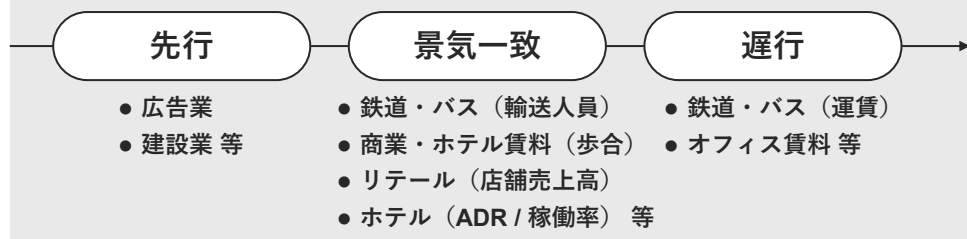
- インフレによるコストアップの先行や金利上昇等が鉄道、不動産セクターの重荷と認識
- 一方で、当社の場合は事業ポートフォリオの分散により収益の増加を見込む他、財務戦略により影響を軽減する等、適切な対応を行っている

事業ポートフォリオによるリスク分散

事業分散

- ▶ 多様な事業を営んでおり、感応度が景気に一致する事業、先行／遅行する事業が存在

事業ごとの景気感応度



- 鉄道・バス（運賃）、不動産賃貸業（オフィス）は、景気遅行性がある一方で、
リテールやホテル等は、景気一致性が高い為、
インフレ進行、金利上昇局面においても、収益を伸ばす事が可能

財務戦略上の対応

資金調達方針

- ▶ 投資回収に長期間を要する事業の比率が多いことから、調達年限の長期化、また固定金利による借入を推進

1 調達年限を長期化
当社の平均調達年限：約7年

2 固定金利による借入を推進
固定金利による借入の割合：70%前後

※ 2025年3月末時点

- 金利上昇が生じても、直ちに大きな影響は生じない
- 有利子負債の削減と収益力の安定・拡大が評価され、高い格付けを獲得

R&I：AA-

JCR：AA

- 工事費高騰によりプロジェクト収支への影響が想定されるが、エリア特性や事業構造の強みを活かし、計画・推進中の開発プロジェクトについては引き続き着実に推進

建築費の高騰

2021年に対して2024年は 約35%上昇※、今後も一定の上昇を見込む

想定される 影響

- 賃料水準が高いエリアでないと収支が成り立たず、開発が進めづらい環境へ
- 競合する再開発計画のスケジュールの遅延、中断等が発生
- 新規供給が進まない結果、想定よりも空室率が低下し、賃料水準が上昇

…▶ 既存物件の価値が高まる（キャップレートの低下・キャッシュ・フローの増加）と共に、プロジェクトを着実に進め開業を迎えた物件が競争優位に

当社の 強み

- 渋谷エリアを中心に空室率は低位・賃料単価は高水準で推移
- 渋谷・東急線沿線エリアへの集中投資
- エリアに付加価値を提供する多様な事業を当社グループで展開

…▶ 再開発の推進により、自らエリア価値・既存物件の価値向上を実現し、利回りを確保加えて不動産以外の事業を有するため、追加的なリターンの獲得が可能

計画・推進中の開発プロジェクトは収支影響や工期を精査しながら着実に推進するとともに、既存物件についてもポテンシャルの最大化を図り、エリア全体で利回りを確保

※全国複合用途物件の平均

※株式会社サトウファシリティーズコンサルタンツへの委託契約に伴う建築費水準の将来動向予測より

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