

# 2026年3月期 第1四半期 決算概況資料

---



TOKYU CORPORATION

東急株式会社

**I. エグゼクティブ・サマリー** **3**

---

**II. 各事業の主要な業績指標** **13**

---

**III. 2025年度 第1四半期決算実績 詳細資料** **20**

---

**IV. 2025年度 業績予想 詳細資料** **32**

---

# I. エグゼクティブ・サマリー

## 前年度との比較

- 営業収益・営業利益は、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四半期純利益は、持分法投資利益の増加があったものの、営業利益の減少が影響し減益

## 2025年5月予想との比較

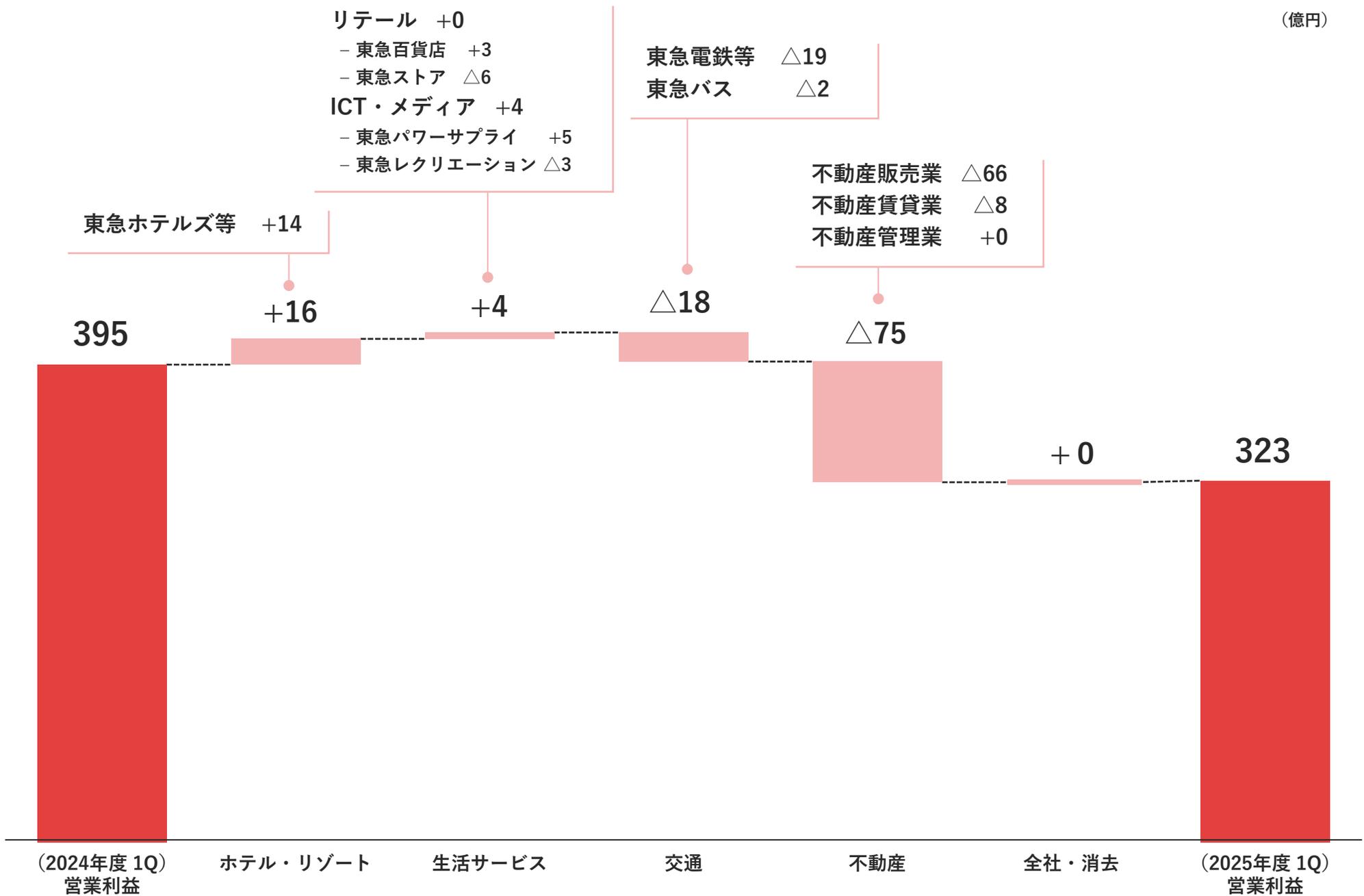
- 営業収益・営業利益は、ホテル・リゾート事業や生活サービス事業が好調に推移したこと等により増収、増益

(億円)	2024年度 1Q 実績	2025年度 1Q 実績	対前年		2025年度 1Q予想	対予想	
営業収益	2,730	2,613	△117	(△4.3%)	2,585	+28	(+1.1%)
営業利益	395	323	△72	(△18.4%)	303	+20	(+6.6%)
不動産販売業 営業利益	115	48	△66	(△58.1%)	35	+12	(+35.1%)
不動産販売業を除く営業利益	280	274	△6	(△2.2%)	267	+7	(+2.8%)
事業利益(※)	393	324	△68	(△17.5%)	306	+18	(+6.0%)
経常利益	413	355	△58	(△14.0%)	341	+14	(+4.4%)
親会社株主に帰属する 四半期純利益	298	252	△45	(△15.3%)	250	+2	(+1.2%)
EPS (一株当たり四半期純利益) (円)	49.81	44.02	△5.79		43.51	+0.51	
東急EBITDA(※)	645	597	△48	(△7.5%)	580	+17	(+3.0%)
EBITDA	605	533	△72	(△11.9%)	515	+18	(+3.5%)

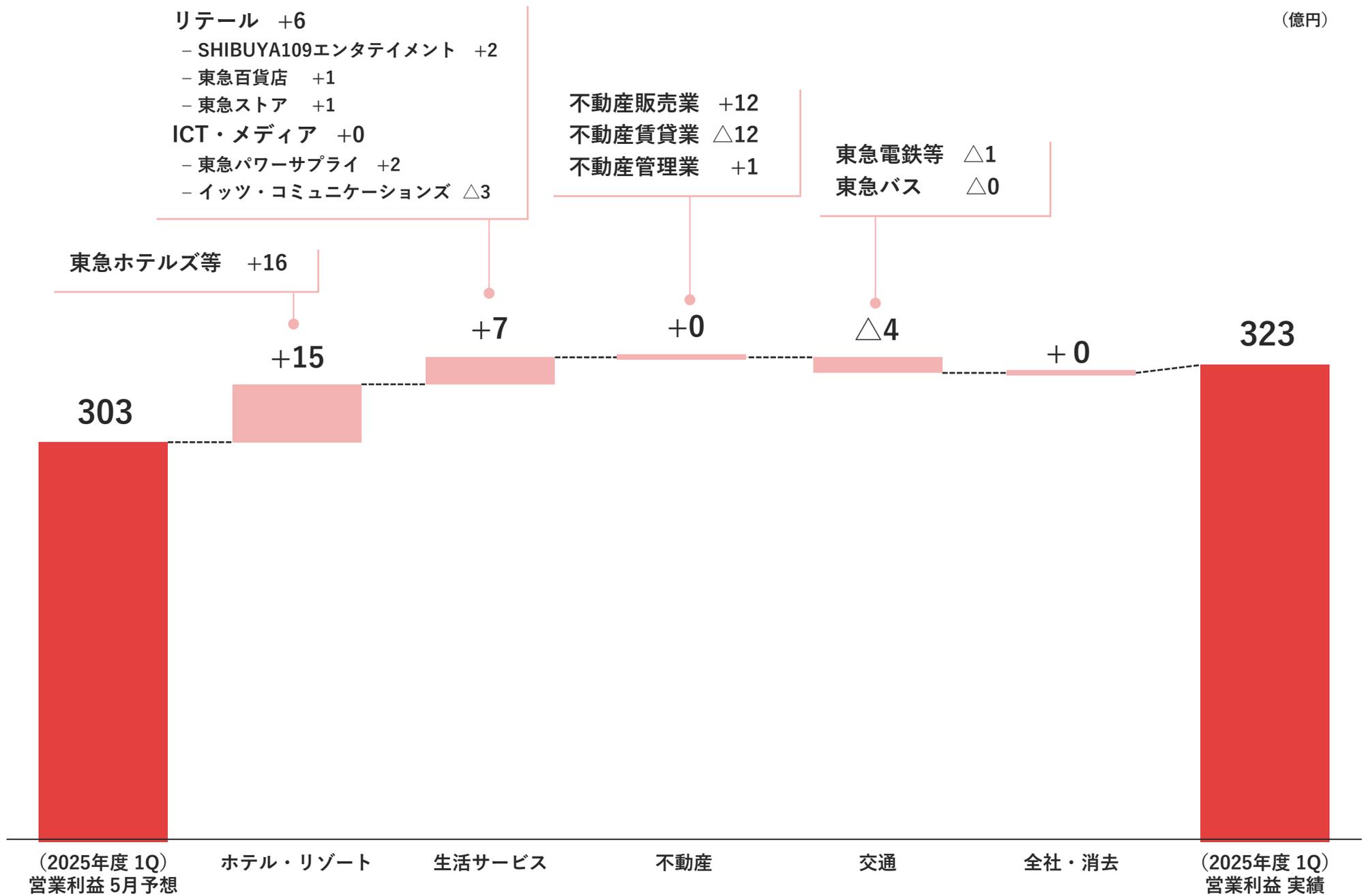
※ 事業利益 = 営業利益 + 上場会社を除く持分法投資損益 + 不動産事業等に係る受取配当

※ 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)



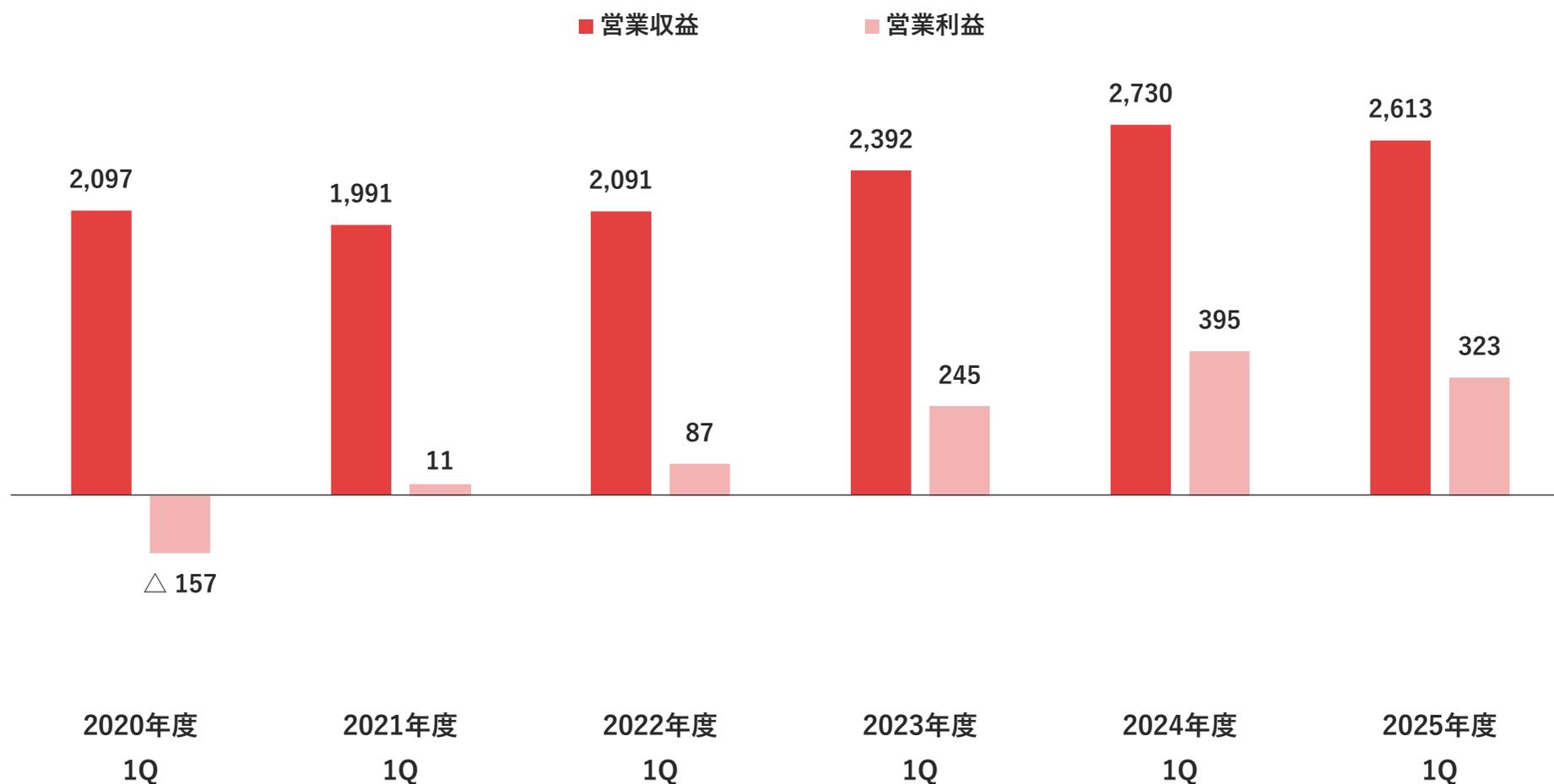
(億円)



- 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

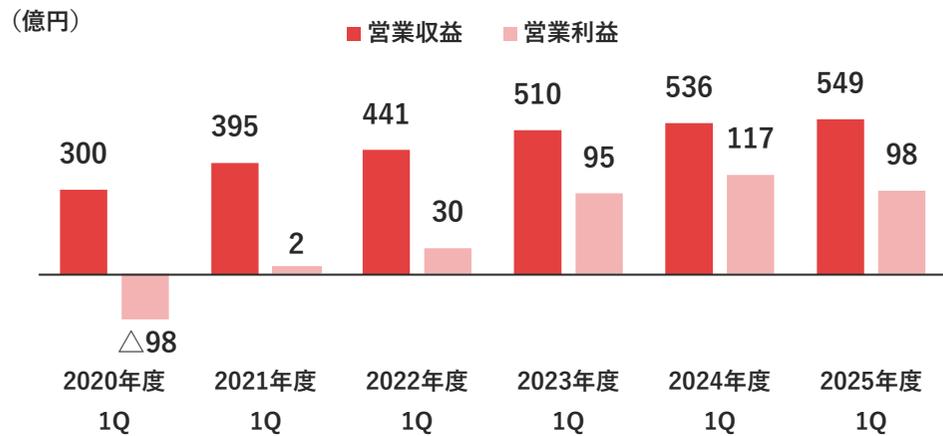
## 連結営業収益・営業利益の推移

(億円)



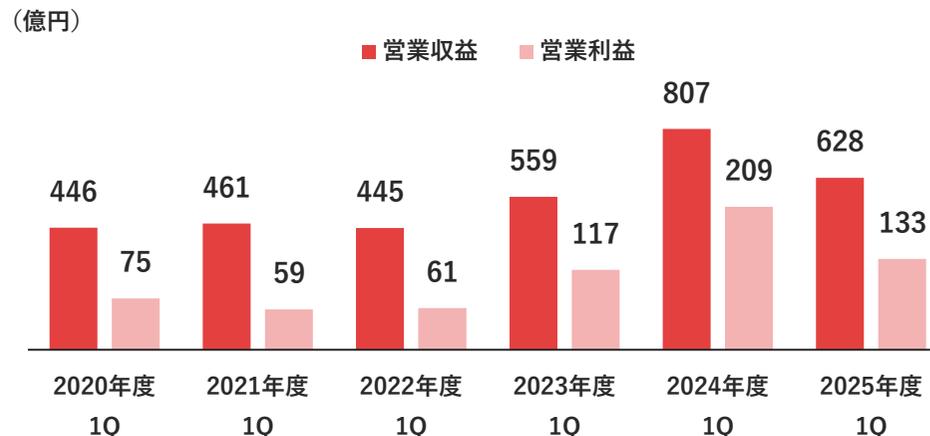
## 交通事業

鉄道・バス事業の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+2.8% / 運賃収入：対前年+1.6%）



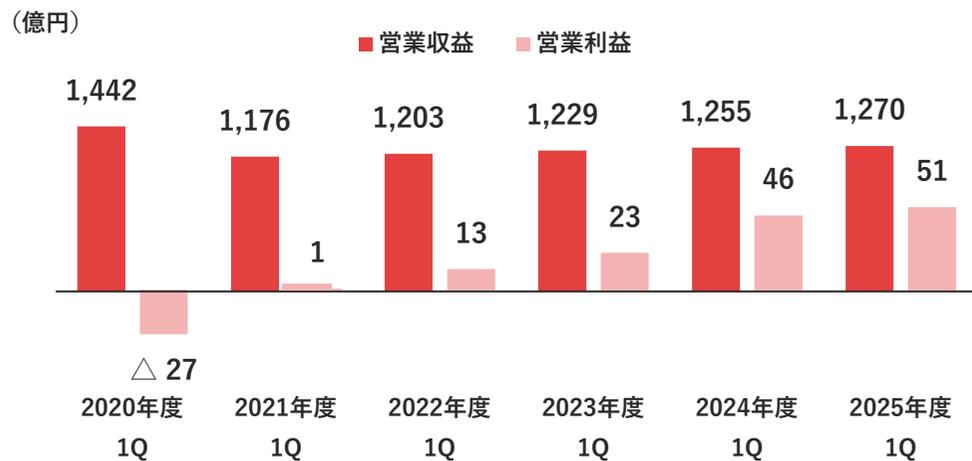
## 不動産事業

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



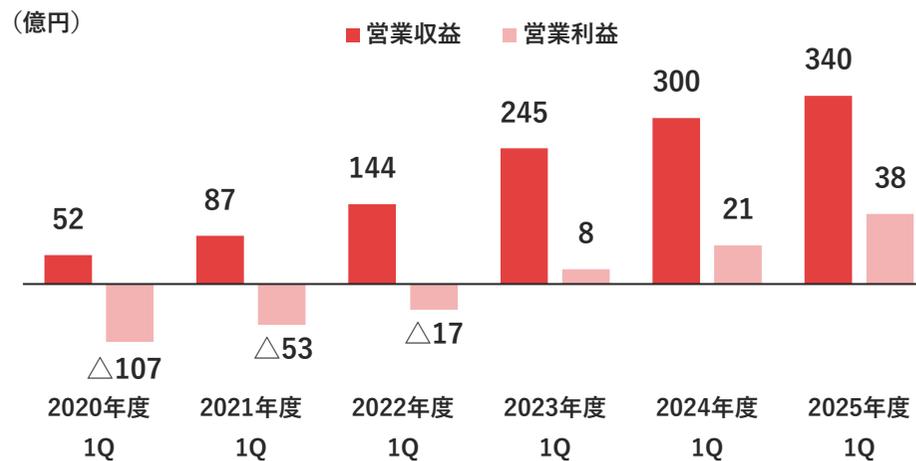
## 生活サービス事業

商業施設における売上の増加をはじめ、各事業が堅調に推移したこと等により、前年から増益



## 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：78.9% 対前年+0.4P）



\* 「2025年3月期 決算概況資料」 (2025年5月14日公表) の業績予想を再掲しております。

## 事業環境の見通し

- 米国の関税政策等世界経済の不透明感があるものの、引き続き輸送需要の増加やインバウンド需要の増加等、良好な事業環境が継続することに加え、経営努力による利益創出を織り込む
- 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：1,110百万人 対前年 +2.4 %
- 運賃収入：152,200百万円 対前年 +1.3 %

### 不動産

#### ▶ 不動産販売業

前年に国内住宅販売の供給量が多かった反動等により、分譲引渡戸数は前年から減少を見込む

- 分譲引渡し戸数：320戸 対前年  $\Delta$ 137戸

#### ▶ 不動産賃貸業

空室率は引き続き低水準を想定 (参考 2025年3月実績：空室率 4.1%)

### 生活サービス

#### ▶ 東急百貨店

- 店舗売上高 対前年増減率 全店 +2.0% / 総売上高 (賃貸含む) 対前年増減率 既存店 +1.6%

#### ▶ 東急ストア

- 店舗売上高 対前年増減率 全店  $\Delta$ 3.8% / 既存店 ※スーパーマーケット事業のみ +1.8%

### ホテル・リゾート

#### ▶ ホテル事業

国内旅行、インバウンド需要の段階的な増加等に伴い、稼働率・一室単価 (ADR) 共に前年度からの上昇を見込む

- 通期稼働率 : 81.4% 対前年 +1.6 P
- 一室単価(ADR) : 24,865円 対前年 +944円

## その他トピックス

- 人件費については、対前年 90億円程度の増加を見込む

\* 「2025年3月期 決算概況資料」 (2025年5月14日公表) の業績予想を再掲しております。

## 前年度との比較

- 営業収益は、交通事業における利用者の増加や、ホテル・リゾート事業における良好な事業環境の継続等により増収、営業利益は、不動産事業におけるマンション販売の減少等により減益、親会社株主に帰属する当期純利益は、各種施策による利益計上等により増益

## 中期3か年経営計画との比較

- 前年度の連結業績の上振れを踏まえ、2024年11月に更新をした公表値から上方修正

(億円)	2024年度 実績	2025年度 予想	対前年	2025年度 経営計画 (2024年11月公表)	対 前回公表値
営業収益	10,549	10,720	+170 (+1.6%)	10,800	△80 (△0.7%)
営業利益	1,034	1,000	△34 (△3.4%)	950	+50 (+5.3%)
不動産販売業 営業利益	170	104	△66 (△38.8%)	83	+21 (+25.3%)
不動産販売業を除く 営業利益	864	896	+32 (+3.7%)	867	+29 (+3.3%)
事業利益	1,027	1,008	△19 (△1.9%)	965	+43 (+4.5%)
経常利益	1,077	1,061	△16 (△1.5%)	960	+101 (+10.5%)
親会社株主に帰属する 当期純利益	796	800	+3 (+0.4%)	650	+150 (+23.1%)

※ 事業利益 = 営業利益 + 上場会社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3月期 決算概況資料」 (2025年5月14日公表) の業績予想を再掲しております。

		2024年度 実績	2025年度 予想	対前年	2025年度 経営計画 (2024年11月公表)	対 前回公表値
EPS (一株当たり当期純利益※)	(円)	134.81	139.23	+4.42	113	+26.23
ROE (自己資本利益率)	(%)	9.8	9.3	△0.5	7.8	+1.5
ROA (総資産事業利益率※)	(%)	3.8	3.7	△0.1	3.5	+0.2
東急EBITDA(※)	(億円)	2,141	2,110	△31 (△1.5%)	2,100	+10 (+0.5%)
EBITDA	(億円)	1,900	1,897	△3 (△0.2%)	1,875	+22 (+1.2%)
有利子負債 / 東急EBITDA倍率	(倍)	6.0	6.1	+0.1	6.1	+0.0
純有利子負債 / EBITDA倍率	(倍)	6.5	6.5	+0.0	6.5	+0.0

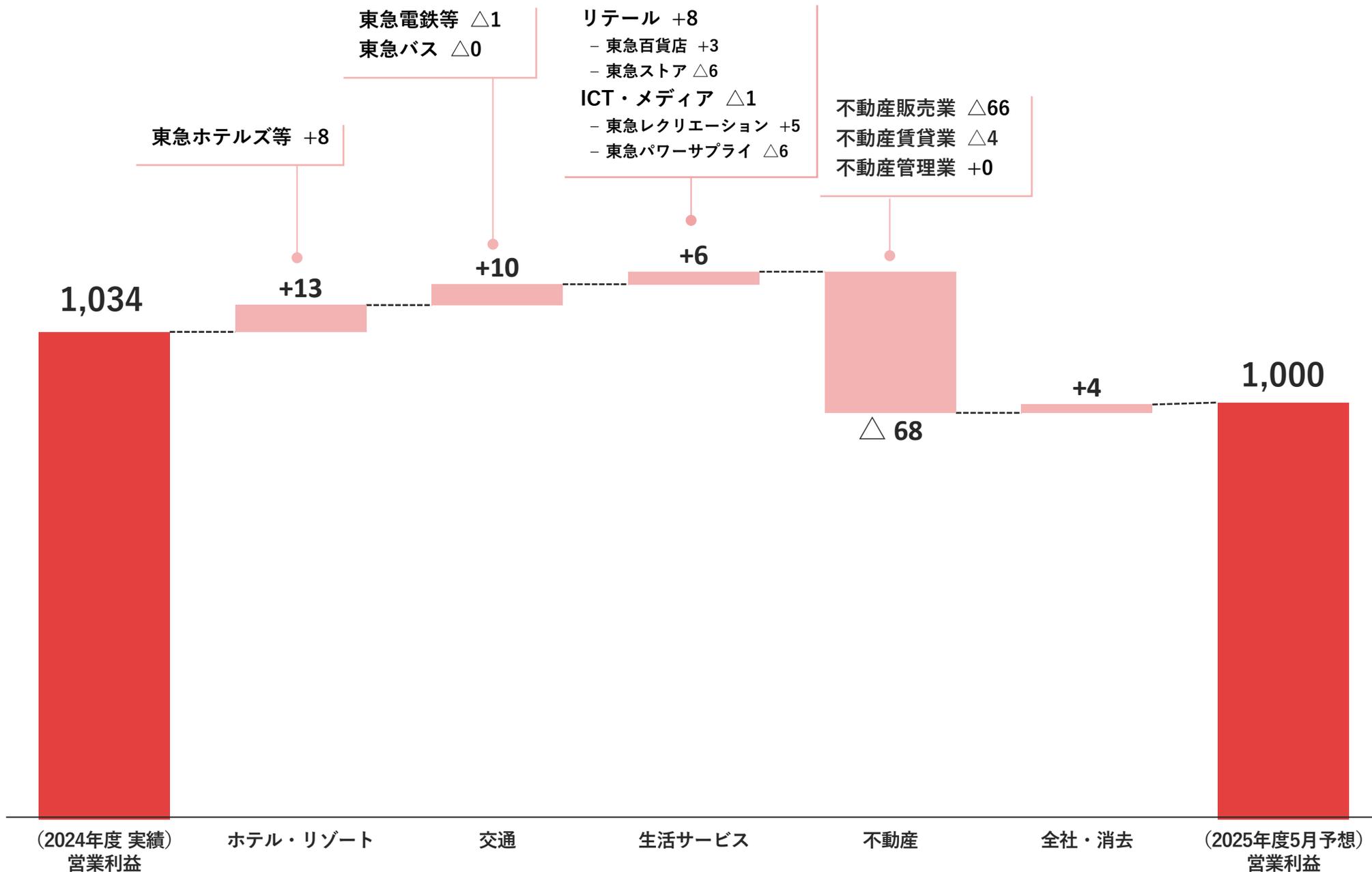
※ EPS予想については、2025年5月14日に決議しております、100億円・650万株を上限とする自己株式取得の影響を織り込んでおりません。

※ 事業利益 = 営業利益 + 上場会社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

\* 「2025年3月期 決算概況資料」 (2025年5月14日公表) の業績予想を再掲しております。

(億円)



## Ⅱ. 各事業の主要な業績指標

## 1Q（4-6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

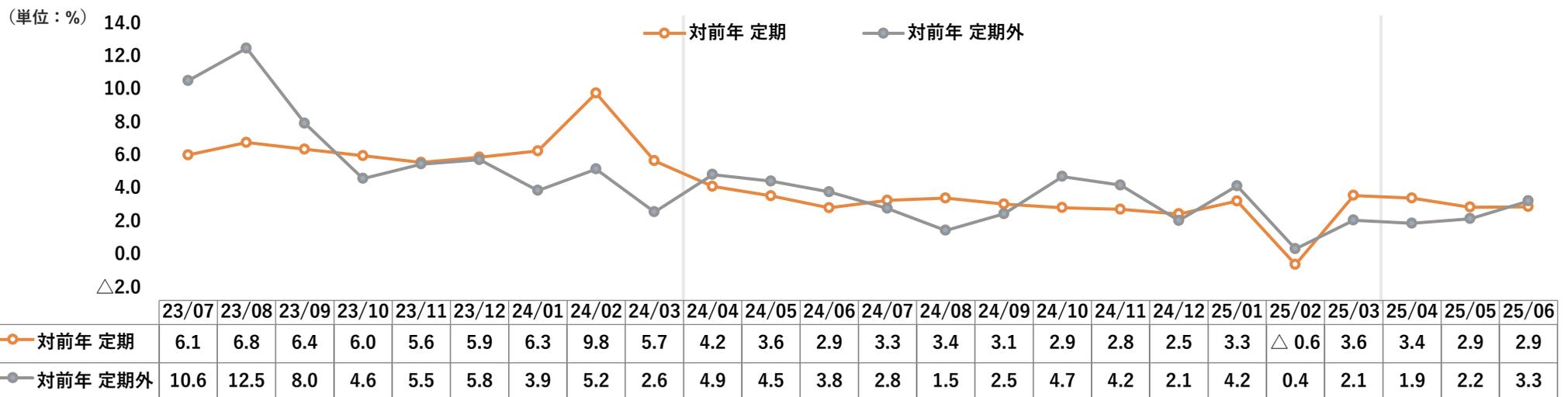
## 7月の状況

利用者数は、対前年比 +3%程度で推移

### ▶ 東急電鉄：輸送人員・運賃収入

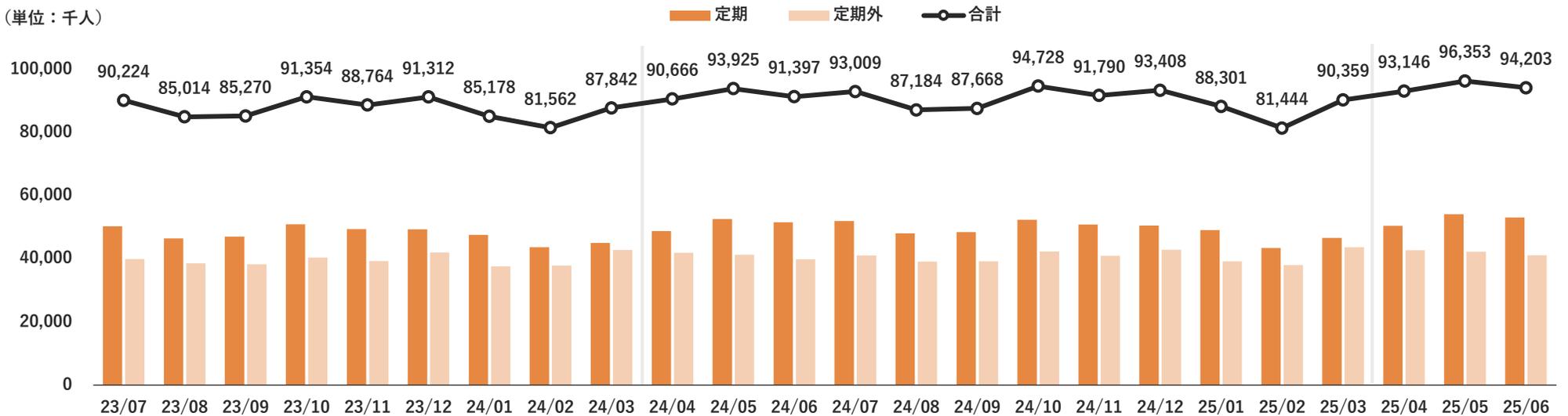
		2024年度	2025年度	対前年	2025年度	対前年
		1Q実績	1Q実績	増減	通期予想	増減
		(単位：千人、百万円)				
輸送人員	合計	275,988	283,702	+2.8%	1,110,361	+2.4%
	定期外	123,023	126,030	+2.4%	501,649	+2.5%
	定期	152,965	157,672	+3.1%	608,712	+2.4%
運賃収入	合計	37,926	38,541	+1.6%	152,200	+1.3%
	定期外	23,245	23,823	+2.5%	94,591	+2.5%
	定期	14,681	14,718	+0.3%	57,609	△0.5%

### ▶ 東急電鉄：輸送人員（対前年同月比）



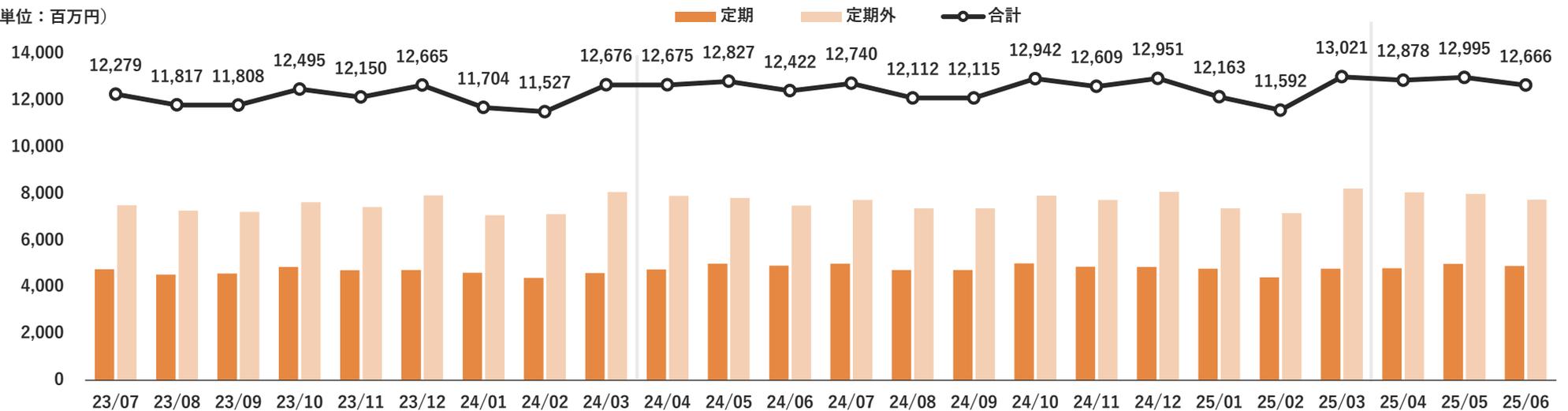
## 東急電鉄：輸送人員（実績）

（単位：千人）



## 東急電鉄：運賃収入（実績）

（単位：百万円）



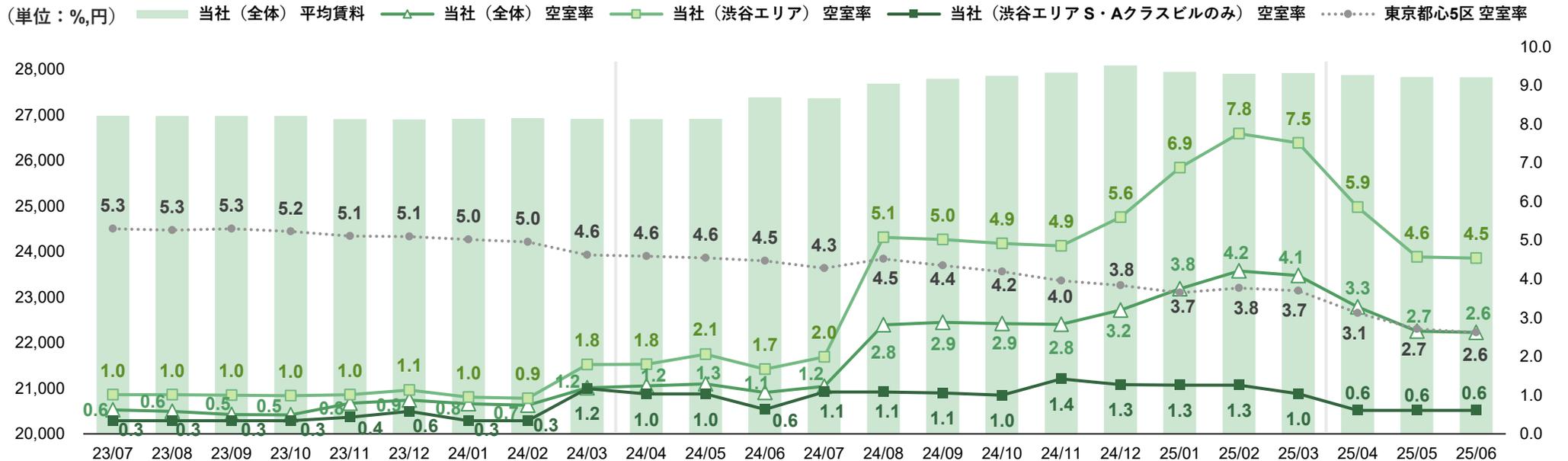
## 不動産賃貸

拠点駅に駅直結物件を多く保有する当社の優位性を背景に、低空室率を維持

## 不動産販売

2025年度第1四半期の引渡戸数は、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1Q 実績	2025年度1Q 実績	増減
マンション	323	39	△284
戸建・土地	2	2	-
合計	325	41	△284

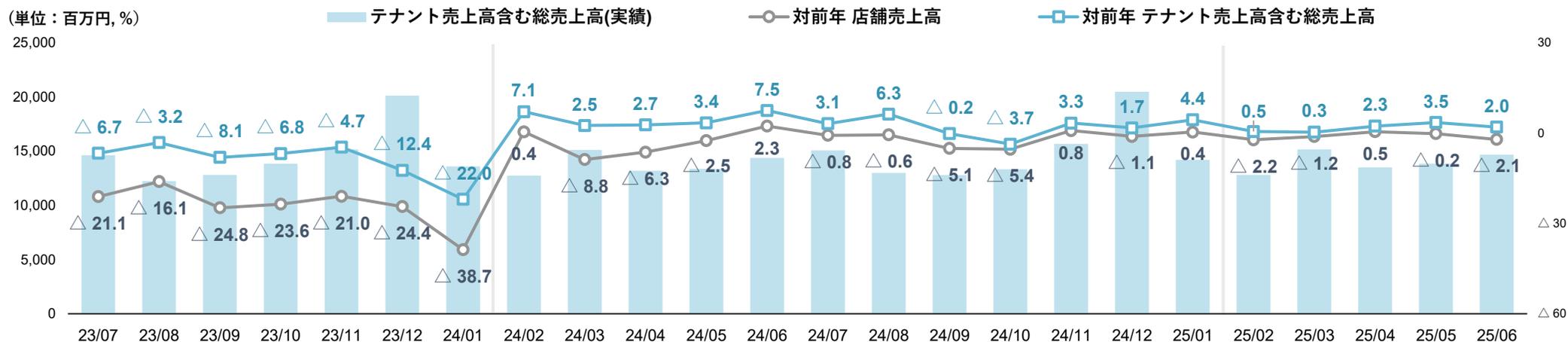
## 東急百貨店

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

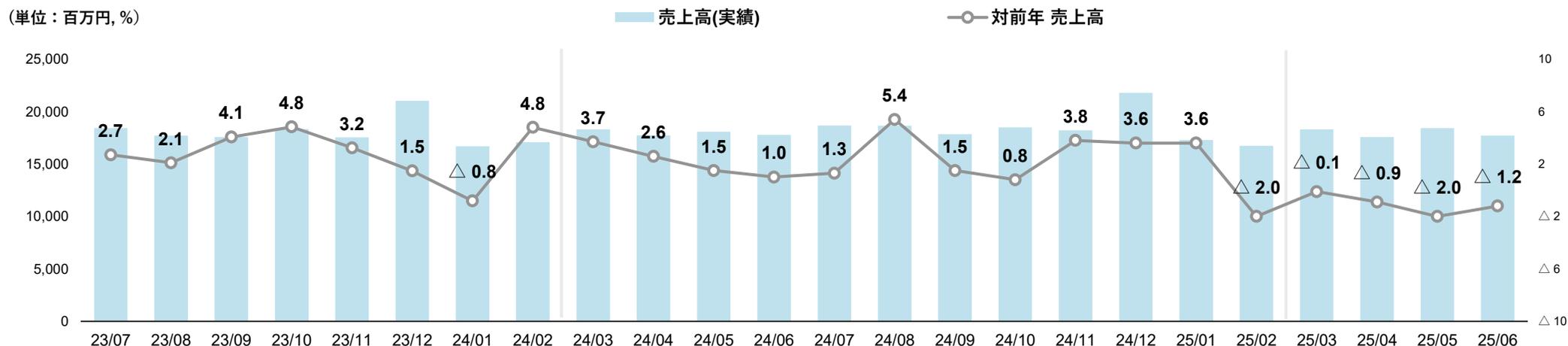
## 東急ストア

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）



### 東急ストア：売上高（実績 / 対前年 同月比）



※ 東急百貨店及び東急ストアの売上高は「収益認識に関する会計基準」適用前の数値

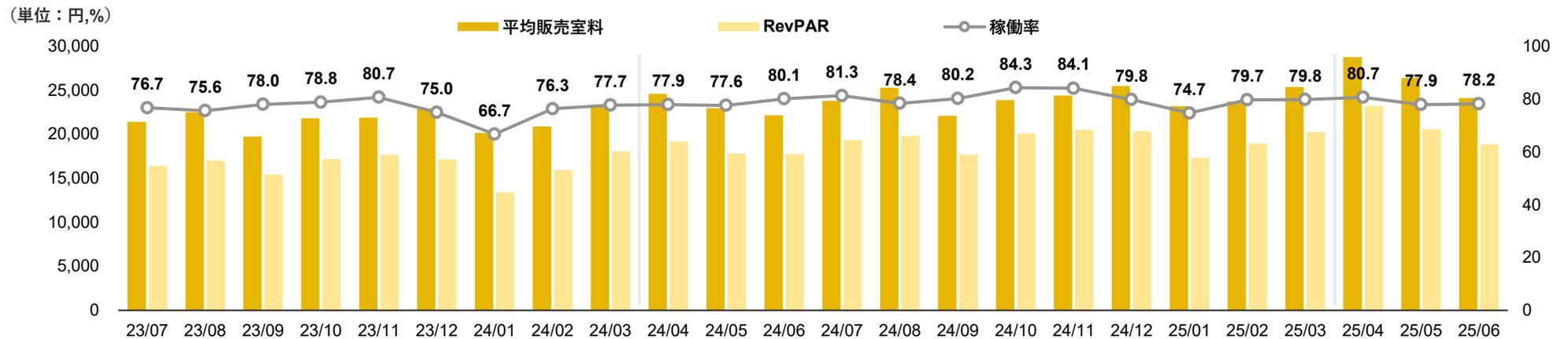
## 1Q（4-6月）の状況

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

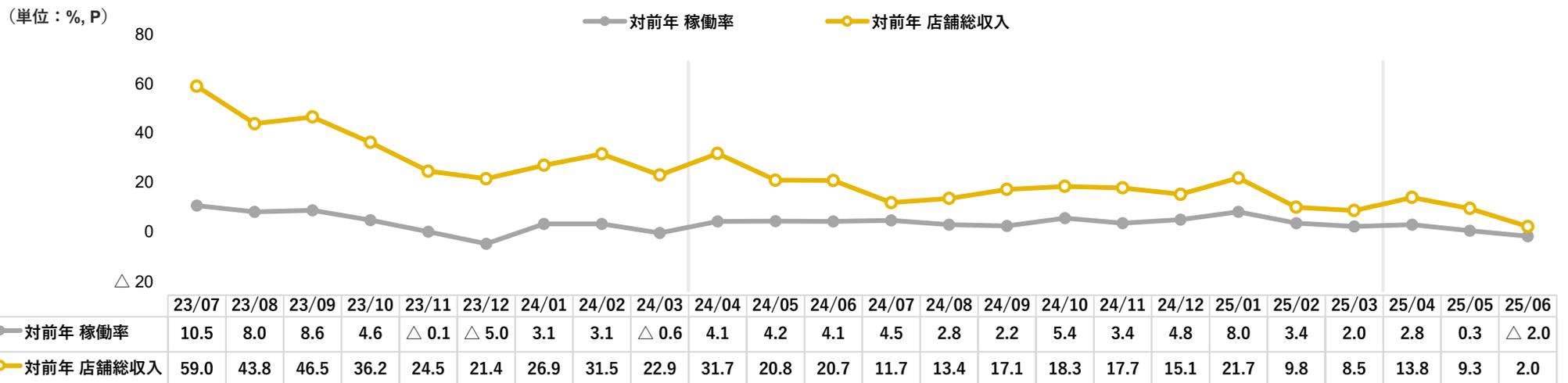
## 7月の状況

稼働率・一室単価ともに堅調に推移（稼働率：79%程度、一室単価：25,600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）



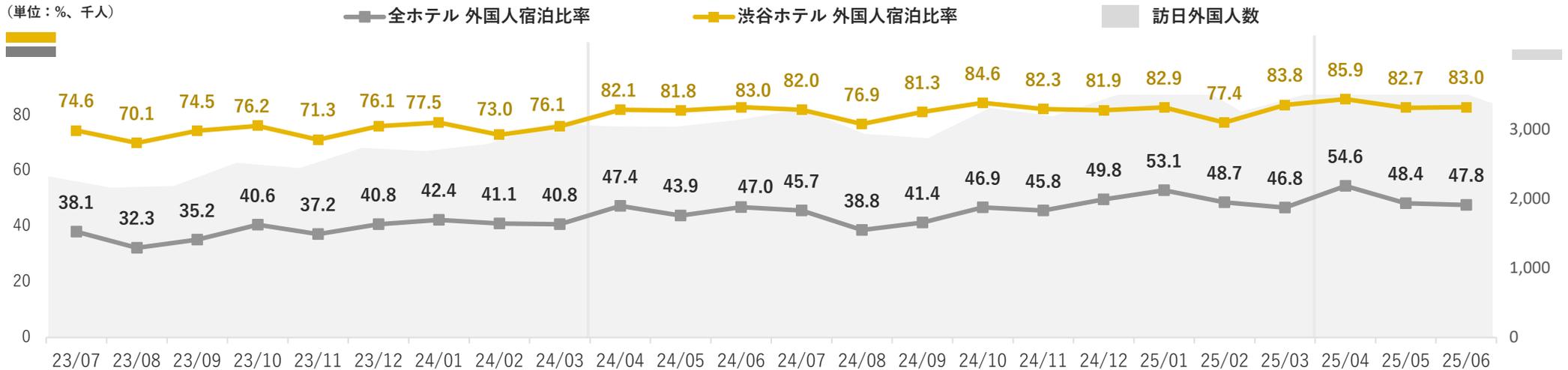
※上記は、(株)東急ホテルズのほか、当社、東急ホテルズ&リゾート(株)、(株)THMが運営するホテルを含む数値

※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

## Ⅲ. 2025年度 第1四半期決算実績 詳細資料

	2024年度 1Q実績	2025年度 1Q実績	増減	摘要	2025年度 5月予想	増減
(単位：億円)						
営業収益	2,730	2,613	△ 117 (△ 4.3%)	交通 +13、不動産 △178、 生活サービス +15、ホテル・リゾート +40	2,585	+ 28 (+ 1.1%)
営業利益	395	323	△ 72 (△ 18.4%)	交通 △18、不動産 △75、 生活サービス +4、ホテル・リゾート +16	303	+ 20 (+ 6.6%)
営業外収益	52	74	+ 21 (+ 40.0%)	持分法投資利益 51 (+22)、受取利息・配当金 7 (+0)	80	△ 5 (△ 7.5%)
営業外費用	34	41	+ 6 (+ 18.1%)	支払利息 26 (+5)	42	△ 0 (△ 1.8%)
経常利益	413	355	△ 58 (△ 14.0%)		341	+ 14 (+ 4.4%)
特別利益	14	2	△ 11 (△ 82.7%)		9	△ 6 (△ 72.1%)
特別損失	10	4	△ 6 (△ 59.7%)		6	△ 1 (△ 32.2%)
税金等調整前四半期純利益	418	354	△ 63 (△ 15.3%)		344	+ 10 (+ 3.0%)
法人税等	117	93	△ 23 (△ 20.3%)	法人税・住民税・事業税 83 (△5)、法人税等調整額 10 (△18)	88	+ 5 (+ 6.2%)
四半期純利益	301	260	△ 40 (△ 13.4%)		256	+ 4 (+ 1.9%)
非支配株主に帰属する四半期純利益	2	7	+ 5 (+ 215.7%)		6	+ 1 (+ 31.4%)
親会社株主に帰属する四半期純利益	298	252	△ 45 (△ 15.3%)		250	+ 2 (+ 1.2%)
その他の包括利益	53	△ 62	△ 115 (-)		-	-
四半期包括利益	354	198	△ 156 (△ 44.1%)		-	-
東急EBITDA	645	597	△ 48 (△ 7.5%)	交通 △14、不動産 △77、生活サービス +3、 ホテル・リゾート +16、全社・消去 +23	580	+ 17 (+ 3.0%)
EBITDA	605	533	△ 72 (△ 11.9%)		515	+ 18 (+ 3.5%)

\* 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

		2024年度 1Q実績	2025年度 1Q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	2,730	2,613	△ 117 (△ 4.3%)		2,585	+ 28 (+ 1.1%)	
営業利益	合計	395	323	△ 72 (△ 18.4%)		303	+ 20 (+ 6.6%)	
交通	営業収益	536	549	+ 13 (+ 2.4%)	東急電鉄等 +5	549	+ 0 (+ 0.1%)	
	営業利益	117	98	△ 18 (△ 16.1%)	東急電鉄等 △19	103	△ 4 (△ 4.0%)	
不動産	営業収益	807	628	△ 178 (△ 22.1%)	不動産販売 △184、不動産賃貸 +5、不動産管理 △1	630	△ 1 (△ 0.2%)	
	営業利益	209	133	△ 75 (△ 36.1%)	不動産販売 △66、不動産賃貸 △8、不動産管理 +0	133	+ 0 (+ 0.6%)	
生活サービス	生活サービス計	1,255	1,270	+ 15 (+ 1.2%)		1,262	+ 8 (+ 0.7%)	
	営業収益	リテール	823	825	+ 2 (+ 0.3%)	東急百貨店 +2、東急ストア △7	817	+ 8 (+ 1.1%)
		ICT・メディア	431	444	+ 13 (+ 3.1%)	東急エージェンシー +9	445	△ 0 (△ 0.1%)
		生活サービス計	46	51	+ 4 (+ 10.4%)		44	+ 7 (+ 17.2%)
	営業利益	リテール	21	21	+ 0 (+ 0.3%)	東急百貨店 +3、東急ストア △6	15	+ 6 (+ 46.5%)
		ICT・メディア	24	29	+ 4 (+ 19.3%)	東急パワーサプライ +5	29	+ 0 (+ 2.1%)
ホテル・リゾート	営業収益	300	340	+ 40 (+ 13.4%)	東急ホテルズ等 +36	325	+ 15 (+ 4.7%)	
	営業利益	21	38	+ 16 (+ 76.8%)	東急ホテルズ等 +14	23	+ 15 (+ 68.0%)	
消去等	営業収益	△ 167	△ 175	△ 7		△ 181	+ 5	
	営業利益	0	0	+ 0		-	+ 0	

(単位：億円)	2024年度 1Q実績	2025年度 1Q実績	増減	摘要	2025年度 5月予想	増減
営業利益	395	323	△ 72 (△ 18.4%)		303	+ 20 (+ 6.6%)
営業外収益	52	74	+ 21 (+ 40.0%)		80	△ 5 (△ 7.5%)
受取利息・配当金	7	7	+ 0		7	+ 0
持分法投資利益	28	51	+ 22	東急不動産ホールディングス 46 (+16)、東急建設 2 (+2)	54	△ 2
その他営業外収益	17	15	△ 2		19	△ 3
営業外費用	34	41	+ 6 (+ 18.1%)		42	△ 0 (△ 1.8%)
支払利息	21	26	+ 5		29	△ 2
その他営業外費用	13	14	+ 0		13	+ 1
経常利益	413	355	△ 58 (△ 14.0%)		341	+ 14 (+ 4.4%)
特別利益	14	2	△ 11 (△ 82.7%)		9	△ 6 (△ 72.1%)
工事負担金等受入額	1	1	△ 0		2	△ 0
その他特別利益	12	0	△ 11		7	△ 6
特別損失	10	4	△ 6 (△ 59.7%)		6	△ 1 (△ 32.2%)
工事負担金等圧縮額	1	1	+ 0		3	△ 1
その他特別損失	8	2	△ 6		3	△ 0
税金等調整前四半期純利益	418	354	△ 63 (△ 15.3%)		344	+ 10 (+ 3.0%)

(単位：億円)	2024年度 1Q実績	2025年度 1Q実績	増減	摘要	2025年度 5月予想	増減
交通事業	213	199	△ 14 (△ 6.6%)		199	+ 0 (+ 0.2%)
東急電鉄等	199	184	△ 15		180	+ 3
東急バス	12	10	△ 1		10	△ 0
その他	1	4	+ 3		7	△ 2
不動産事業	275	197	△ 77 (△ 28.3%)		199	△ 1 (△ 0.5%)
不動産販売業	119	52	△ 66		40	+ 11
不動産賃貸業	142	132	△ 10		145	△ 13
不動産管理業	12	12	+ 0		11	+ 1
その他	1	0	△ 0		1	△ 1
生活サービス事業	86	90	+ 3 (+ 4.5%)		87	+ 3 (+ 4.2%)
リテール	39	38	△ 0		33	+ 5
東急百貨店	6	10	+ 3		8	+ 1
東急ストア	22	15	△ 6		15	+ 0
その他	10	13	+ 2		9	+ 3
ICT・メディア	47	52	+ 4		54	△ 1
東急レクリエーション	10	6	△ 3		6	+ 0
イツツ・コミュニケーションズ	20	21	+ 0		24	△ 3
東急エージェンシー	1	0	△ 0		0	+ 0
その他	15	23	+ 7		21	+ 1
ホテル・リゾート事業	34	50	+ 16 (+ 49.3%)		34	+ 16 (+ 49.7%)
東急ホテルズ等	30	44	+ 14		26	+ 17
その他	4	6	+ 2		7	△ 0
全社	35	58	+ 23 (+ 65.0%)		61	△ 2 (△ 3.6%)
受取利息配当金	7	7	+ 0		7	+ 0
持分法投資損益	28	51	+ 22		54	△ 2
消 去	△ 0	△ 0	△ 0		0	△ 0
合 計	645	597	△ 48 (△ 7.5%)		580	+ 17 (+ 3.0%)

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

	(単位：億円)		増減	摘要	2025年度 5月予想	増減
	2024年度 1Q実績	2025年度 1Q実績				
営業収益	536	549	+ 13 (+ 2.4%)	輸送人員 +2.8% (定期外 +2.4%、定期 +3.1%) □ 運賃収入 +1.6% (定期外 +2.5%、定期 +0.3%)	549	+ 0 (+ 0.1%)
東急電鉄等	409	415	+ 5 (+ 1.3%)	運賃収入 385 (+6)	413	+ 2 (+ 0.6%)
東急バス	71	73	+ 1 (+ 1.7%)	運賃収入 +1.2%	73	+ 0 (+ 0.1%)
その他	54	60	+ 6 (+ 11.8%)		62	△ 2 (△ 3.4%)
営業利益	117	98	△ 18 (△ 16.1%)		103	△ 4 (△ 4.0%)
東急電鉄等	112	93	△ 19 (△ 16.9%)		95	△ 1 (△ 1.7%)
東急バス	8	6	△ 2 (△ 26.2%)		6	△ 0 (△ 2.0%)
その他	△ 3	△ 1	+ 2 (-)		0	△ 2 (-)

### 東急電鉄 営業費用内訳

	(単位：億円)		
	2024年度 1Q 実績	2025年度 1Q 実績	2025-2024 増減
営業費用合計	297	322	+ 24
人件費	81	90	+ 8
動力費	22	23	+ 1
修繕費	15	19	+ 3
経費	78	87	+ 8
諸税	18	18	+ 0
減価償却費	80	82	+ 1

	(単位：億円)		増減	摘要	2025年度 5月予想	増減
	2024年度 1Q実績	2025年度 1Q実績				
営業収益	807	628	△ 178 (△ 22.1%)		630	△ 1 (△ 0.2%)
不動産販売業	352	167	△ 184 (△ 52.4%)		160	+ 7 (+ 4.6%)
うち、当社不動産販売	329	125	△ 204 (△ 61.9%)	マンション分譲の販売戸数減少	112	+ 12 (+ 11.5%)
不動産賃貸業	327	333	+ 5 (+ 1.8%)	歩合賃料の増加、賃料改定等	343	△ 9 (△ 2.9%)
うち、当社不動産賃貸	286	292	+ 5 (+ 1.9%)		294	△ 2 (△ 0.8%)
不動産管理業	81	79	△ 1 (△ 2.1%)		77	+ 2 (+ 2.8%)
その他	45	47	+ 2 (+ 4.8%)		48	△ 0 (△ 1.3%)
営業利益	209	133	△ 75 (△ 36.1%)		133	+ 0 (+ 0.6%)
不動産販売業	115	48	△ 66 (△ 58.1%)		35	+ 12 (+ 35.1%)
うち、当社不動産販売	108	36	△ 72 (△ 66.5%)	マンション分譲の販売戸数減少	26	+ 9 (+ 35.2%)
不動産賃貸業	82	73	△ 8 (△ 10.4%)		86	△ 12 (△ 14.7%)
うち、当社不動産賃貸	71	62	△ 8 (△ 12.4%)		68	△ 6 (△ 9.0%)
不動産管理業	11	11	+ 0 (+ 4.7%)		10	+ 1 (+ 18.1%)
その他	0	△ 0	△ 0 (-)		1	△ 1 (-)

	(単位：億円)		増減	摘要	2025年度 5月予想	増減
	2024年度 1Q実績	2025年度 1Q実績				
営業収益	823	825	+ 2 (+ 0.3%)		817	+ 8 (+ 1.1%)
東急百貨店	135	138	+ 2 (+ 2.2%)	売上高増減率 全店 $\Delta$ 0.2% 総売上高（賃貸含む）増減率既存店 +1.4%	141	$\Delta$ 2 ( $\Delta$ 2.1%)
東急ストア	541	534	$\Delta$ 7 ( $\Delta$ 1.3%)	売上高増減率 全店 $\Delta$ 1.0% 既存店 +6.0%	527	+ 7 (+ 1.3%)
その他	146	152	+ 6 (+ 4.3%)		147	+ 4 (+ 3.2%)
営業利益	21	21	+ 0 (+ 0.3%)		15	+ 6 (+ 46.5%)
東急百貨店	0	3	+ 3 (-)		2	+ 1 (+ 50.6%)
東急ストア	15	9	$\Delta$ 6 ( $\Delta$ 40.5%)		7	+ 1 (+ 18.4%)
その他	6	8	+ 2 (+ 45.1%)		4	+ 4 (+ 92.2%)

(単位：億円)	2024年度 1Q実績	2025年度 1Q実績	増減	摘要	2025年度 5月予想	増減
営業収益	431	444	+ 13 (+ 3.1%)		445	△ 0 (△ 0.1%)
東急レクリエーション	74	72	△ 1 (△ 2.6%)		72	△ 0 (△ 0.7%)
イツ・コミュニケーションズ	65	66	+ 1 (+ 2.8%)		68	△ 1 (△ 2.8%)
東急エージェンシー	96	106	+ 9 (+ 9.6%)		106	△ 0 (△ 0.2%)
その他	195	199	+ 4 (+ 2.1%)	東急パワーサプライ 65 (△1)	196	+ 2 (+ 1.2%)
営業利益	24	29	+ 4 (+ 19.3%)		29	+ 0 (+ 2.1%)
東急レクリエーション	4	1	△ 3 (△ 70.2%)		0	+ 0 (+ 100.0%)
イツ・コミュニケーションズ	9	10	+ 0 (+ 9.5%)		13	△ 3 (△ 25.4%)
東急エージェンシー	1	0	△ 0 (△ 57.7%)		0	+ 0 (+ 30.3%)
その他	9	17	+ 7 (+ 78.3%)	東急パワーサプライ 11 (+5)	14	+ 3 (+ 22.1%)

(単位：億円)	2024年度 1Q実績	2025年度 1Q実績	増減	摘要	2025年度 5月予想	増減
営業収益	300	340	+ 40 (+ 13.4%)		325	+ 15 (+ 4.7%)
東急ホテルズ等 (※)	258	295	+ 36 (+ 14.0%)		280	+ 14 (+ 5.3%)
その他	41	45	+ 3 (+ 9.2%)		44	+ 0 (+ 0.6%)
営業利益	21	38	+ 16 (+ 76.8%)		23	+ 15 (+ 68.0%)
東急ホテルズ等 (※)	19	33	+ 14 (+ 74.3%)		16	+ 16 (+ 100.9%)
その他	2	5	+ 2 (+ 93.9%)		6	△ 1 (△ 17.6%)

※「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 (円)		● RevPAR (円)	
	2025年度 1Q 実績	対前年 増減	2025年度 1Q 実績	対前年 増減	2025年度 1Q 実績	対前年 増減
ホテル事業 (全体)	78.9	+ 0.4p	26,460	+3,235	20,877	+2,636
渋谷エリアホテル※ + ザ・キャピトルホテル東急	80.2	△ 3.3p	56,322	+6,693	45,184	+3,724

※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 1Q実績	増減	摘要
(単位：億円)				
資産 合計	26,989	26,848	△ 141 (△ 0.5%)	
流動資産	4,595	4,445	△ 149 (△ 3.2%)	
固定資産	22,394	22,402	+ 7 (+ 0.0%)	
負債 合計	18,266	18,005	△ 261 (△ 1.4%)	
流動負債	7,197	6,746	△ 451 (△ 6.3%)	有利子負債 △202
固定負債	11,069	11,258	+ 189 (+ 1.7%)	有利子負債 +179
純資産 合計	8,722	8,843	+ 120 (+ 1.4%)	株主資本 +175、その他包括利益累計額 △49、非支配株主持分 △5
自己資本	8,279	8,405	+ 125 (+ 1.5%)	[本年]親会社株主に帰属する四半期純利益 +252、配当金 △75、自己株式取得 △5 [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	12,893	△ 23 (△ 0.2%)	
純有利子負債 期末残高	12,295	12,465	+ 169 (+ 1.4%)	
自己資本比率	30.7%	31.3%	+ 0.6P	
D/E レシオ (倍)	1.6	1.5	△ 0.0P	

	2024年度 1Q実績	2025年度 1Q実績	増減	摘要
(単位：億円)				
設備投資 合計	105	212	+ 106 (+ 101.2%)	
交通	9	39	+ 30 (+ 322.0%)	東急電鉄等 +28
不動産	47	138	+ 90 (+ 192.0%)	当社 不動産賃貸 +59
生活サービス計	32	51	+ 19 (+ 60.2%)	
リテール	8	19	+ 10 (+ 125.9%)	
ICT・メディア	23	32	+ 8 (+ 36.2%)	
ホテル・リゾート	14	8	△ 6 (△ 41.2%)	
全社	5	3	△ 1	
消去	△ 3	△ 29	△ 26	
分譲土地建物 支出	164	195	+ 31 (+ 19.0%)	
減価償却費 合計	209	209	+ 0 (+ 0.3%)	交通 95 (+2)、不動産 63 (△0)、 生活サービス 39 (△0)、ホテル・リゾート 12 (+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

## **IV. 2025年度 業績予想 詳細資料**

	2024年度 実績	2025年度 通期予想	増減	摘要
(単位：億円)				
営業収益	10,549	10,720	+ 170 (+ 1.6%)	交通 +50、不動産 +54、 生活サービス +23、ホテル・リゾート +53
営業利益	1,034	1,000	△ 34 (△ 3.4%)	交通 +10、不動産 △68、 生活サービス +6、ホテル・リゾート +13
営業外収益	186	238	+ 51 (+ 27.4%)	持分法投資利益 119 (+1)
営業外費用	144	177	+ 32 (+ 22.6%)	支払利息 124 (+33)
経常利益	1,077	1,061	△ 16 (△ 1.5%)	
特別利益	101	82	△ 19 (△ 19.2%)	
特別損失	105	36	△ 69 (△ 65.8%)	
税金等調整前当期純利益	1,073	1,107	+ 33 (+ 3.1%)	
法人税等	247	282	+ 34 (+ 13.8%)	法人税・住民税・事業税 264 (+24)、法人税等調整額 18 (+10)
当期純利益	825	825	△ 0 (△ 0.1%)	
非支配株主に帰属する当期純利益	28	25	△ 3 (△ 13.5%)	
親会社株主に帰属する当期純利益	796	800	+ 3 (+ 0.4%)	
東急EBITDA	2,141	2,110	△ 31 (△ 1.5%)	交通 +0、不動産 △75、生活サービス +32、 ホテル・リゾート +10、全社・消去 △0
EBITDA	1,900	1,897	△ 3 (△ 0.2%)	

\* 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 実績	2025年度 通期予想	増減	摘要	
		(単位：億円)				
営業収益	合計	10,549	10,720	+ 170 (+ 1.6%)		
営業利益	合計	1,034	1,000	△ 34 (△ 3.4%)		
交通	営業収益	2,206	2,257	+ 50 (+ 2.3%)	東急電鉄等 +19	
	営業利益	289	300	+ 10 (+ 3.5%)	東急電鉄等 △1	
不動産	営業収益	2,537	2,592	+ 54 (+ 2.1%)	不動産販売 △14、不動産賃貸 +35、不動産管理 △3	
	営業利益	483	415	△ 68 (△ 14.3%)	不動産販売 △66、不動産賃貸 △4、不動産管理 +0	
生活サービス	生活サービス計	5,273	5,297	+ 23 (+ 0.4%)		
		営業収益	リテール	3,412	3,353	△ 59 (△ 1.7%)
	ICT・メディア	1,861	1,944	+ 82 (+ 4.4%)	東急レクリエーション +35、東急エージェンシー +46、東急パワーサプライ △34	
	営業利益	生活サービス計	193	200	+ 6 (+ 3.4%)	
		リテール	64	73	+ 8 (+ 12.9%)	東急百貨店 +3、東急ストア △6
	ICT・メディア	128	127	△ 1 (△ 1.4%)	東急レクリエーション +5、東急エージェンシー +3、東急パワーサプライ △6	
ホテル・リゾート	営業収益	1,268	1,322	+ 53 (+ 4.2%)	東急ホテルズ等 +47	
	営業利益	66	80	+ 13 (+ 20.3%)	東急ホテルズ等 +8	
消去等	営業収益	△ 736	△ 748	△ 11		
	営業利益	0	5	+ 4		

	2024年度 実績	2025年度 通期予想	増減	摘要
(単位：億円)				
営業利益	1,034	1,000	△ 34 (△ 3.4%)	
営業外収益	186	238	+ 51 (+ 27.4%)	
受取利息・配当金	21	15	△ 6	
持分法投資利益	117	119	+ 1	
その他営業外収益	47	104	+ 56	
営業外費用	144	177	+ 32 (+ 22.6%)	
支払利息	90	124	+ 33	
その他営業外費用	53	53	△ 0	
経常利益	1,077	1,061	△ 16 (△ 1.5%)	
特別利益	101	82	△ 19 (△ 19.2%)	
工事負担金等受入額	26	16	△ 10	
特定都市鉄道整備準備金取崩額	25	-	△ 25	
その他特別利益	49	66	+ 16	
特別損失	105	36	△ 69 (△ 65.8%)	
工事負担金等圧縮額	19	14	△ 5	
その他特別損失	86	22	△ 64	
税金等調整前当期純利益	1,073	1,107	+ 33 (+ 3.1%)	

	2024年度 実績	2025年度 通期予想	増減	摘要
(単位：億円)				
交通事業	756	757	+ 0 (+ 0.0%)	
東急電鉄等	677	660	△ 17	
東急バス	39	42	+ 2	
その他	39	54	+ 14	
不動産事業	762	687	△ 75 (△ 9.8%)	
不動産販売業	187	126	△ 61	
不動産賃貸業	518	501	△ 16	
不動産管理業	55	57	+ 1	
その他	0	1	+ 1	
生活サービス事業	362	395	+ 32 (+ 9.1%)	
リテール	138	151	+ 12	
東急百貨店	32	36	+ 3	
東急ストア	74	70	△ 4	
その他	30	44	+ 13	
ICT・メディア	223	244	+ 20	
東急レクリエーション	28	35	+ 6	
イッツ・コミュニケーションズ	81	84	+ 3	
東急エージェンシー	11	14	+ 3	
その他	102	109	+ 6	
ホテル・リゾート事業	121	132	+ 10 (+ 9.0%)	
東急ホテルズ等	110	115	+ 5	
その他	10	16	+ 5	
全社	139	134	△ 5 (△ 3.8%)	
受取利息配当金	21	15	△ 6	
持分法投資損益	117	119	+ 1	
消去	0	5	+ 4	
合計	2,141	2,110	△ 31 (△ 1.5%)	

※ 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

	2024年度 実績	2025年度 通期予想	増減	摘要
(単位：億円)				
営業収益	2,206	2,257	+ 50 (+ 2.3%)	輸送人員 +2.4% (定期外 +2.5%、定期 +2.4%) ┌ 運賃収入 +1.3% (定期外 +2.5%、定期 △0.5%)
東急電鉄等	1,631	1,650	+ 19 (+ 1.2%)	運賃収入 1,522 (+20)
東急バス	289	302	+ 12 (+ 4.3%)	
その他	284	303	+ 18 (+ 6.6%)	
営業利益	289	300	+ 10 (+ 3.5%)	
東急電鉄等	251	250	△ 1 (△ 0.7%)	【費用】減価償却費 335 (△1)、修繕費 126 (+14)、人件費 352 (+2)、 動力費 98 (+4)、経費 431 (+18、うち固定資産除却費△18)
東急バス	22	22	△ 0 (△ 0.4%)	
その他	15	27	+ 11 (+ 78.0%)	

	2024年度 実績	2025年度 通期予想	増減	摘要
(単位：億円)				
営業収益	2,537	2,592	+ 54 (+ 2.1%)	
不動産販売業	653	639	△ 14 (△ 2.2%)	
うち、当社不動産販売	513	469	△ 44 (△ 8.7%)	マンション分譲の販売戸数減少
不動産賃貸業	1,358	1,394	+ 35 (+ 2.6%)	歩合賃料の増加、賃料改定等
うち、当社不動産賃貸	1,177	1,199	+ 21 (+ 1.9%)	
不動産管理業	348	344	△ 3 (△ 1.1%)	
その他	176	213	+ 36 (+ 20.9%)	
営業利益	483	415	△ 68 (△ 14.3%)	
不動産販売業	170	104	△ 66 (△ 38.9%)	
うち、当社不動産販売	143	65	△ 78 (△ 54.4%)	マンション分譲の販売戸数減少
不動産賃貸業	263	258	△ 4 (△ 1.9%)	
うち、当社不動産賃貸	219	210	△ 9 (△ 4.2%)	
不動産管理業	50	51	+ 0 (+ 1.0%)	
その他	△ 1	0	+ 1 (-)	

	2024年度 実績	2025年度 通期予想	増減	摘要
(単位：億円)				
営業収益	3,412	3,353	△ 59 (△ 1.7%)	
東急百貨店	606	622	+ 16 (+ 2.6%)	売上高増減率全店+1.6% 総売上高（賃貸含む）増減率既存店+2.0%
東急ストア	2,198	2,129	△ 68 (△ 3.1%)	売上高増減率全店 △3.8% 既存店※スーパーマーケット事業のみ +1.8 %
その他	607	601	△ 6 (△ 1.1%)	
営業利益	64	73	+ 8 (+ 12.9%)	
東急百貨店	6	10	+ 3 (+ 59.6%)	
東急ストア	45	38	△ 6 (△ 15.2%)	
その他	13	24	+ 11 (+ 86.4%)	

	2024年度 実績	2025年度 通期予想	増減	摘要
(単位：億円)				
営業収益	1,861	1,944	+ 82 (+ 4.4%)	
東急レクリエーション	285	320	+ 35 (+ 12.3%)	
イツ・コミュニケーションズ	267	277	+ 9 (+ 3.6%)	
東急エージェンシー	416	463	+ 46 (+ 11.2%)	
その他	891	882	△ 8 (△ 1.0%)	東急パワーサプライ 305 (△34)
営業利益	128	127	△ 1 (△ 1.4%)	
東急レクリエーション	4	10	+ 5 (+ 110.6%)	
イツ・コミュニケーションズ	34	33	△ 1 (△ 3.5%)	
東急エージェンシー	9	13	+ 3 (+ 32.0%)	
その他	79	71	△ 8 (△ 11.2%)	東急パワーサプライ 40 (△6)

	(単位：億円)			増減	摘要
	2024年度 実績	2025年度 通期予想			
営業収益	1,268	1,322	+ 53 (+ 4.2%)		
東急ホテルズ等 (※)	1,103	1,151	+ 47 (+ 4.3%)		
その他	165	170	+ 5 (+ 3.1%)		
営業利益	66	80	+ 13 (+ 20.3%)		
東急ホテルズ等 (※)	61	70	+ 8 (+ 14.0%)		
その他	4	9	+ 4 (+ 100.7%)		

※「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)	81.4	+1.6	24,865	+944	20,248	+1,152
渋谷エリア4ホテル※ + ザ・キャピトルホテル東急	81.6	+ 1.2p	52,154	+1,390	42,540	+1,750

※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
営業活動キャッシュ・フロー	1,551	1,557	+ 5	
投資活動キャッシュ・フロー	△ 1,140	△ 1,297	△ 156	
うち、設備投資	△ 1,267	△ 1,476	△ 208	
うち、工事負担金等受入額	58	12	△ 46	
うち、資産売却入金	230	328	+ 97	
財務活動キャッシュ・フロー	△ 252	△ 143	+ 109	
うち、有利子負債純増減	353	49	△ 304	
うち、配当金支払等	△ 592	△ 262	+ 330	配当金支払 △162(△35) 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)
フリーキャッシュ・フロー	410	260	△ 150	
有利子負債 期末残高	12,917	12,966	+ 48	有利子負債/東急EBITDA倍率6.1(+0.1)
純有利子負債 期末残高	12,295	12,345	+ 49	純有利子負債/EBITDA倍率6.5(+0.0)

	2024年度 実績	2025年度 通期予想	増減	摘要
(単位：億円)				
設備投資 合計	1,263	1,522	+ 258 (+ 20.4%)	
交通	599	559	△ 40 (△ 6.7%)	
不動産	370	389	+ 18 (+ 5.0%)	
生活サービス計	236	460	+ 223 (+ 94.8%)	
リテール	105	165	+ 59 (+ 56.5%)	
ICT・メディア	130	295	+ 164 (+ 125.8%)	
ホテル・リゾート	74	86	+ 11 (+ 16.0%)	
全社	18	43	+ 24	
消去	△ 34	△ 15	+ 19	
分譲土地建物 支出	640	449	△ 191 (△ 29.9%)	
減価償却費 合計	865	897	+ 31 (+ 3.7%)	交通 395 (+6)、不動産 259 (△0)、 生活サービス 195 (+26)、ホテル・リゾート 48 (△2)

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

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