

2026年3月期 第3四半期 決算概況資料



TOKYU CORPORATION

東急株式会社

I. エグゼクティブ・サマリー	3
II. 各事業の主要な業績指標	15
III. 2025年度 第3四半期 決算実績 詳細資料	22
IV. 2025年度 業績予想 詳細資料	34

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、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11月予想との比較

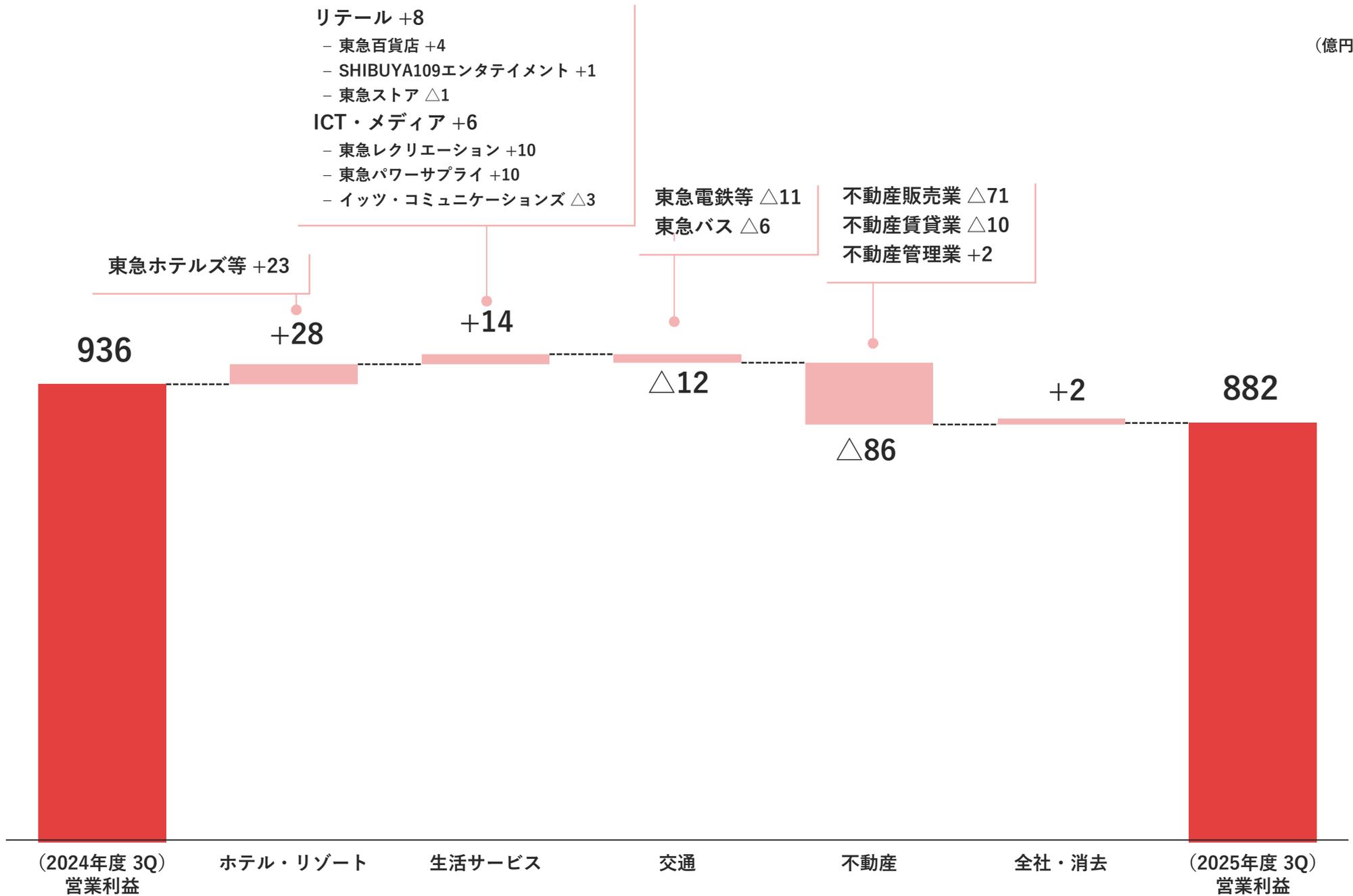
- 営業収益・営業利益は、生活サービス事業やホテル・リゾート事業が好調に推移したこと等により増収、増益

(億円)	2024年度 3Q 実績	2025年度 3Q 実績	対前年		2025年度 3Q 予想	対予想	
営業収益	7,857	7,846	△11	(△0.1%)	7,827	+19	(+0.2%)
営業利益	936	882	△53	(△5.8%)	863	+19	(+2.2%)
不動産販売業 営業利益	133	62	△71	(△53.2%)	52	+10	(+19.4%)
不動産販売業を除く営業利益	802	819	+17	(+2.2%)	810	+9	(+1.1%)
事業利益(※)	939	899	△40	(△4.3%)	872	+26	(+3.0%)
経常利益	968	991	+23	(+2.4%)	970	+21	(+2.3%)
親会社株主に帰属する 四半期純利益	685	742	+57	(+8.4%)	741	+1	(+0.2%)
EPS (一株当たり四半期純利益) (円)	115.00	129.73	+14.73		129.08	+0.65	
東急EBITDA(※)	1,707	1,755	+48	(+2.8%)	1,744	+11	(+0.7%)
EBITDA	1,572	1,530	△42	(△2.7%)	1,514	+16	(+1.1%)

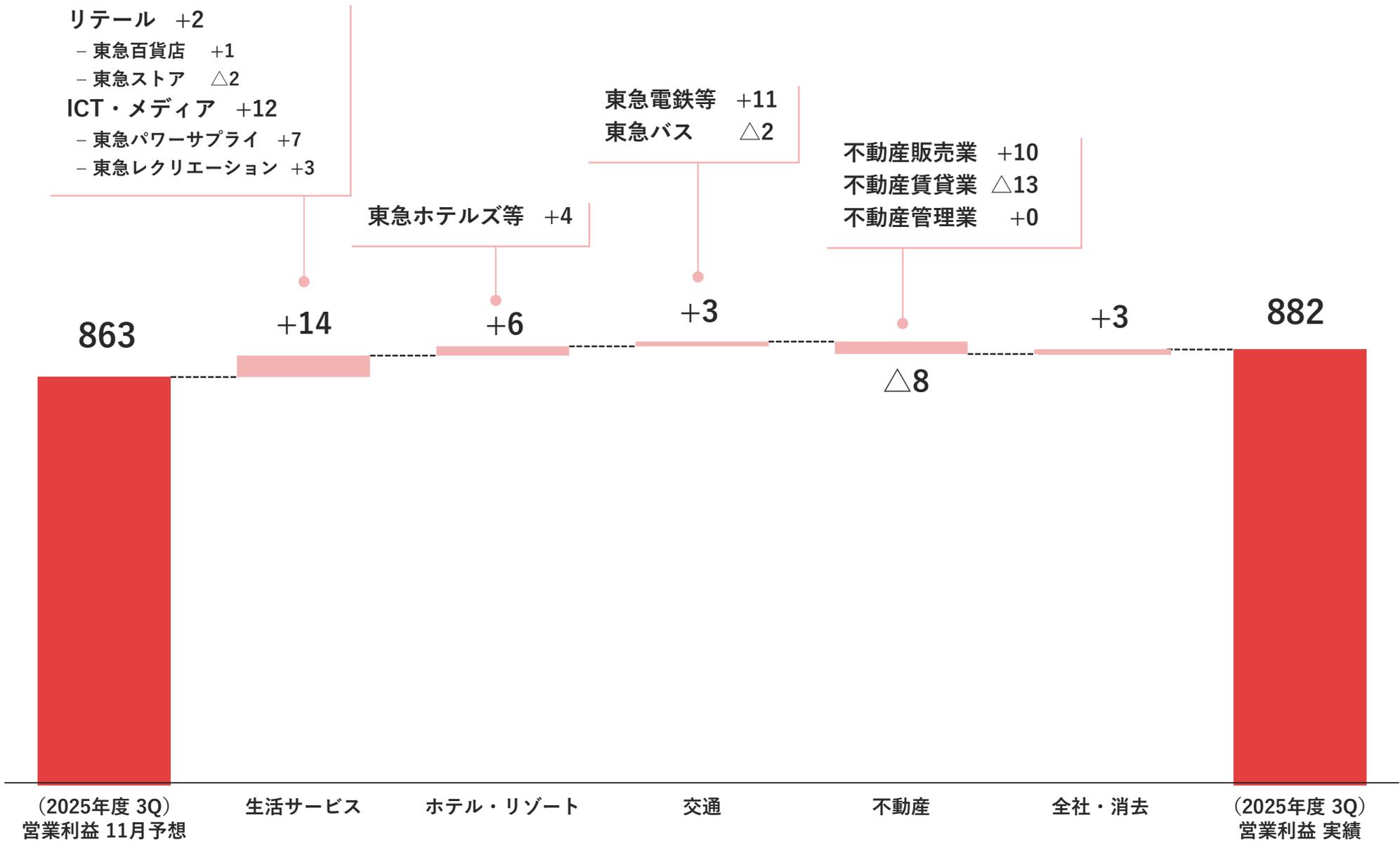
※ 事業利益 = 営業利益 + 上場3社（東急不動産ホールディングス(株)、東急建設(株)、世紀東急工業(株)）を除く持分法投資損益 + 不動産事業等に係る受取配当

※ 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)



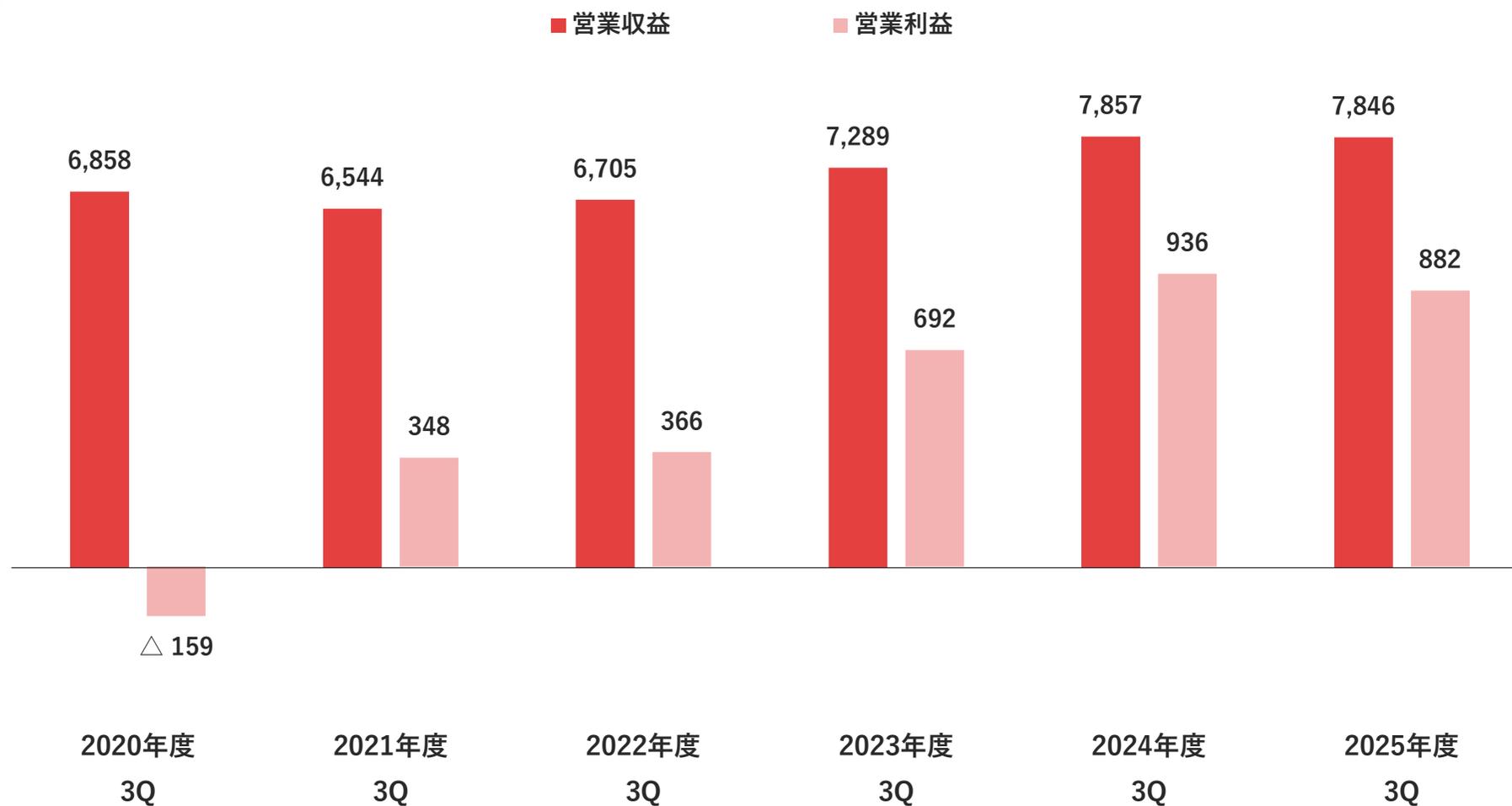
(億円)



- 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

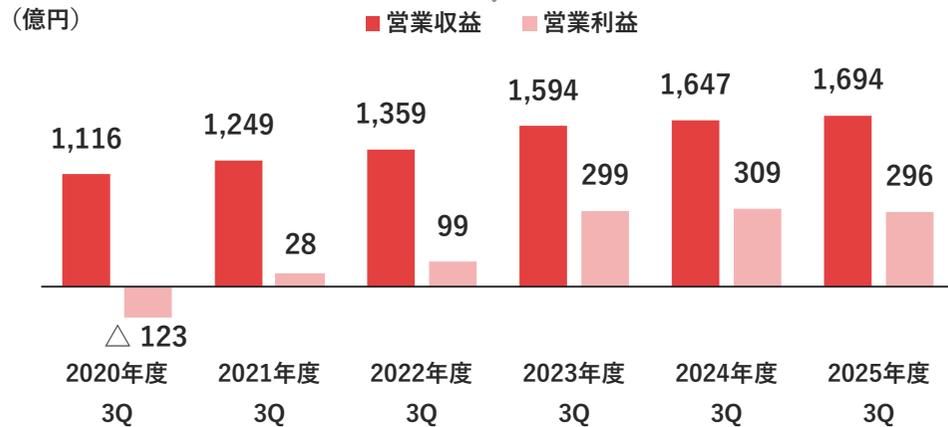
連結営業収益・営業利益の推移

(億円)



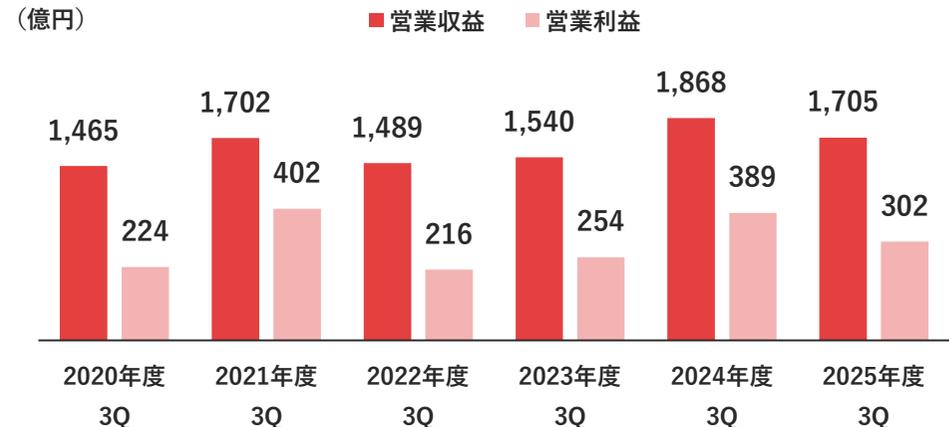
交通事業

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+3.0P / 運賃収入：対前年+1.7P）



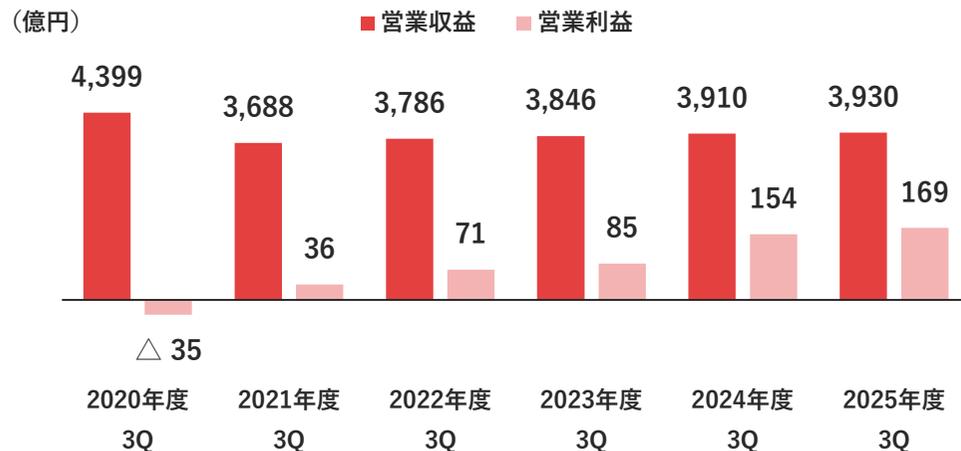
不動産事業

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



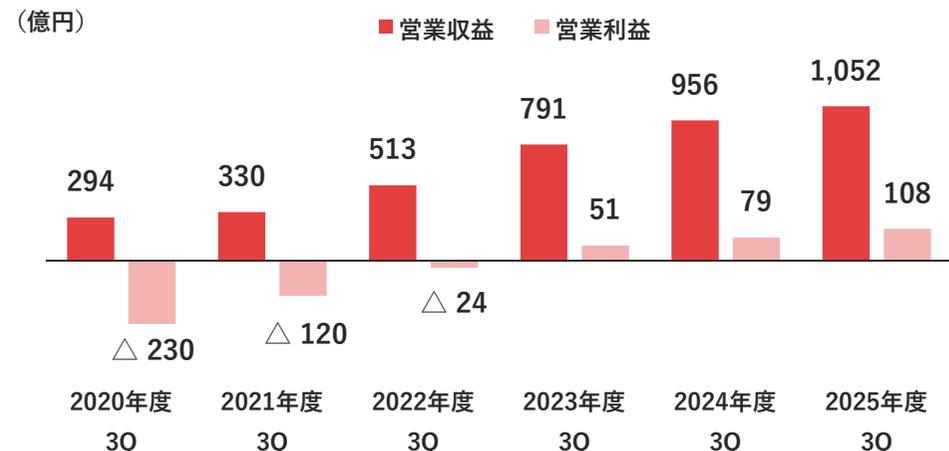
生活サービス事業

東急レクリエーション、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



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：80.6% 対前年+0.2P）



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：1,117百万人 対前年 +3.1%（11月予想：対前年 +3.3%）
- 運賃収入：153,051百万円 対前年 +1.9%（11月予想：対前年 +2.2%）

不動産

▶ 不動産販売業

- 分譲引渡し戸数：240戸 対前年 △217戸（11月予想：258戸 対前年 △199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12月実績：空室率 1.0%）

生活サービス

▶ 東急百貨店

- 店舗売上高 対前年増減率 全店 + 0.5% / 総売上高（賃貸含む） 対前年増減率 既存店 + 1.2%
（11月予想：店舗売上高 対前年増減率 全店 + 0.8% / 総売上高（賃貸含む） 対前年増減率 既存店 + 1.1%）

▶ 東急ストア

- 店舗売上高 対前年増減率 全店 △2.1% / 既存店 ※スーパーマーケット事業のみ + 4.5%
（11月予想：店舗売上高 対前年増減率 全店 △1.8% / 既存店※スーパーマーケット事業のみ + 4.6%）

ホテル・リゾート

▶ ホテル事業

- 通期稼働率：79.3% 対前年 △0.6P（11月予想：79.8% 前年並み）
- 一室単価(ADR)：26,661円 対前年 + 2,740円（11月予想：26,071円 対前年 + 2,150円）

その他トピックス

- 人件費については、対前年 124億円程度の増加を見込む（11月予想：対前年 +100億円程度）



2025年度の業績予想については2025年11月に公表した予想から上方修正

11月予想との比較

- 第3四半期決算でホテル・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 2月予想	対前年	対11月予想
営業収益	10,880	+330 (+3.1%)	+30 (+0.3%)
営業利益	1,060	+25 (+2.4%)	+20 (+1.9%)
不動産販売業 営業利益	133	△37 (△21.9%)	+0 (+0.2%)
不動産販売業を除く営業利益	926	+62 (+7.2%)	+19 (+2.2%)
事業利益(※)	1,074	+46 (+4.6%)	+26 (+2.5%)
経常利益	1,176	+98 (+9.2%)	+22 (+1.9%)
親会社株主に帰属する 当期純利益	840	+43 (+5.4%)	- (-)

※ 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

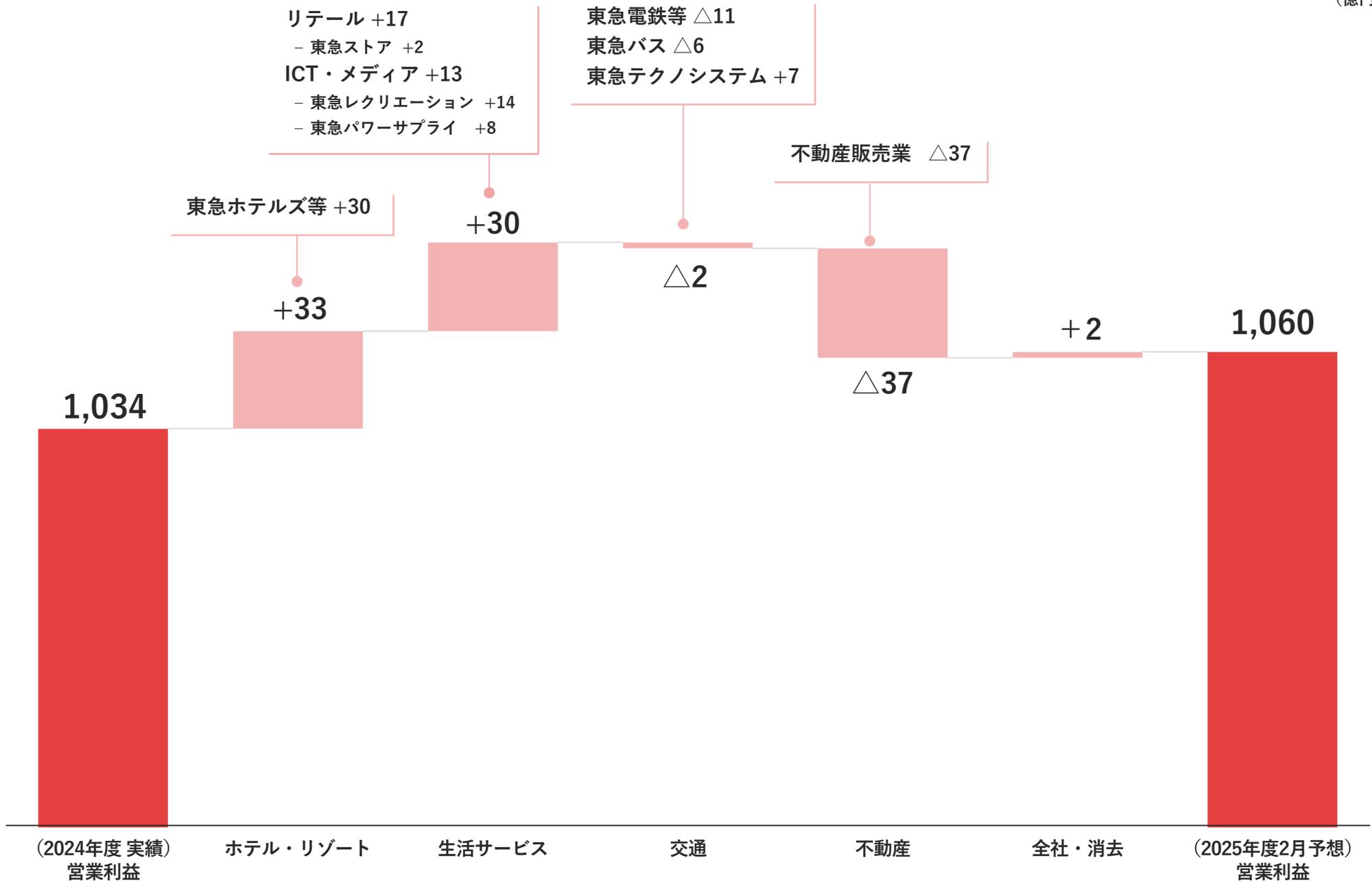
		2025年度 2月予想	対前年	対11月予想
EPS (一株当たり当期純利益)	(円)	146.88	+12.07	+0.56
ROE (自己資本利益率)	(%)	9.8	△0.0	+0.0
ROA (総資産事業利益率※)	(%)	3.9	+0.0	+0.1
東急EBITDA(※)	(億円)	2,292	+150 (+7.0%)	+23 (+1.0%)
EBITDA	(億円)	1,942	+41 (+2.2%)	+10 (+0.5%)
有利子負債 / 東急EBITDA倍率	(倍)	6.0	△0.0	+0.1
純有利子負債 / EBITDA倍率	(倍)	6.8	+0.3	+0.2

※ 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

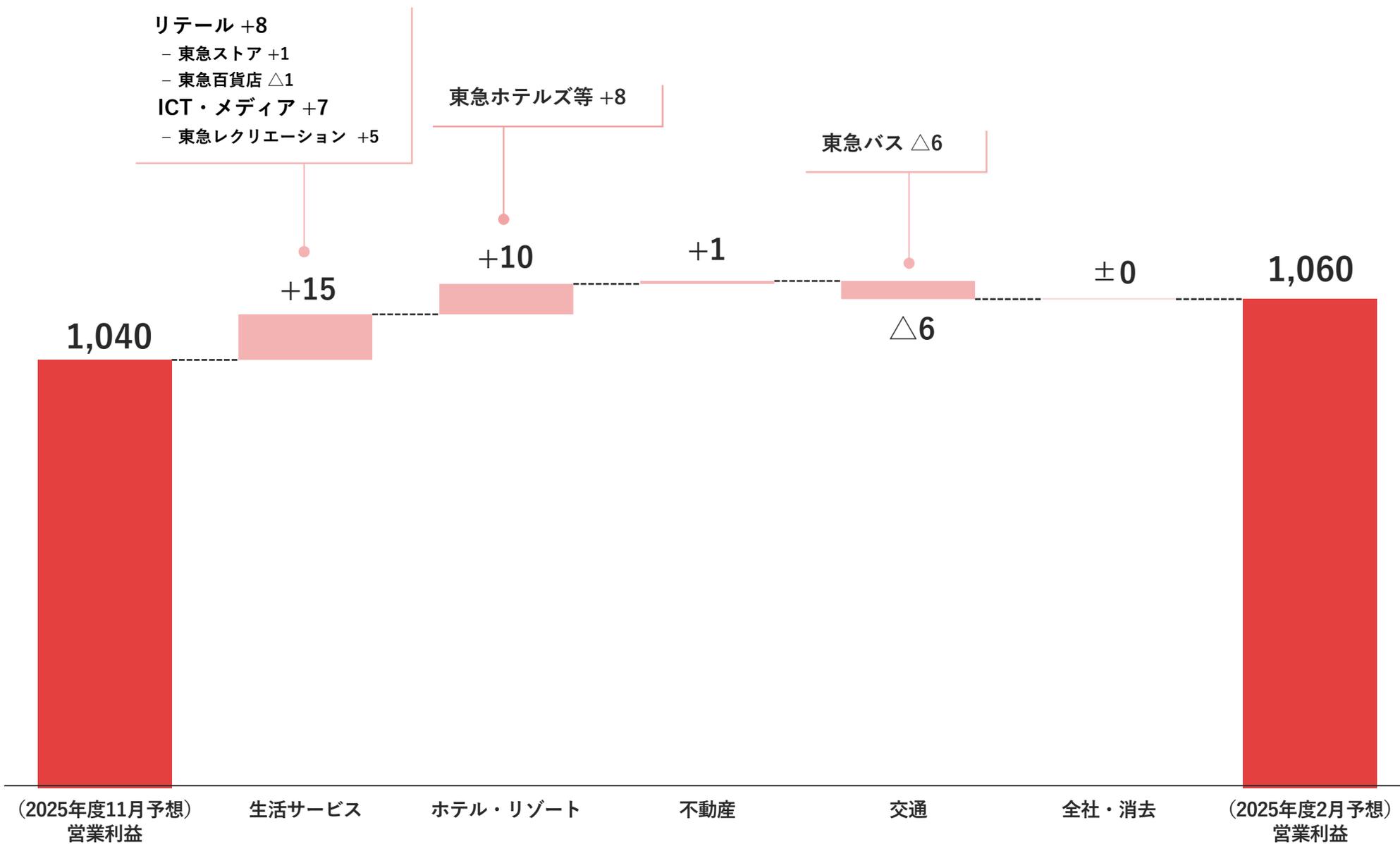
2025年度 セグメント別営業利益 業績予想ポイント【対前年】

(億円)



2025年度 セグメント別営業利益 業績予想ポイント【対11月予想】

(億円)



2025年度の株主還元

配当

・ 前回予想から**期末配当を2円増配し、年間の1株当たり配当は30円を予定**

自己株式取得

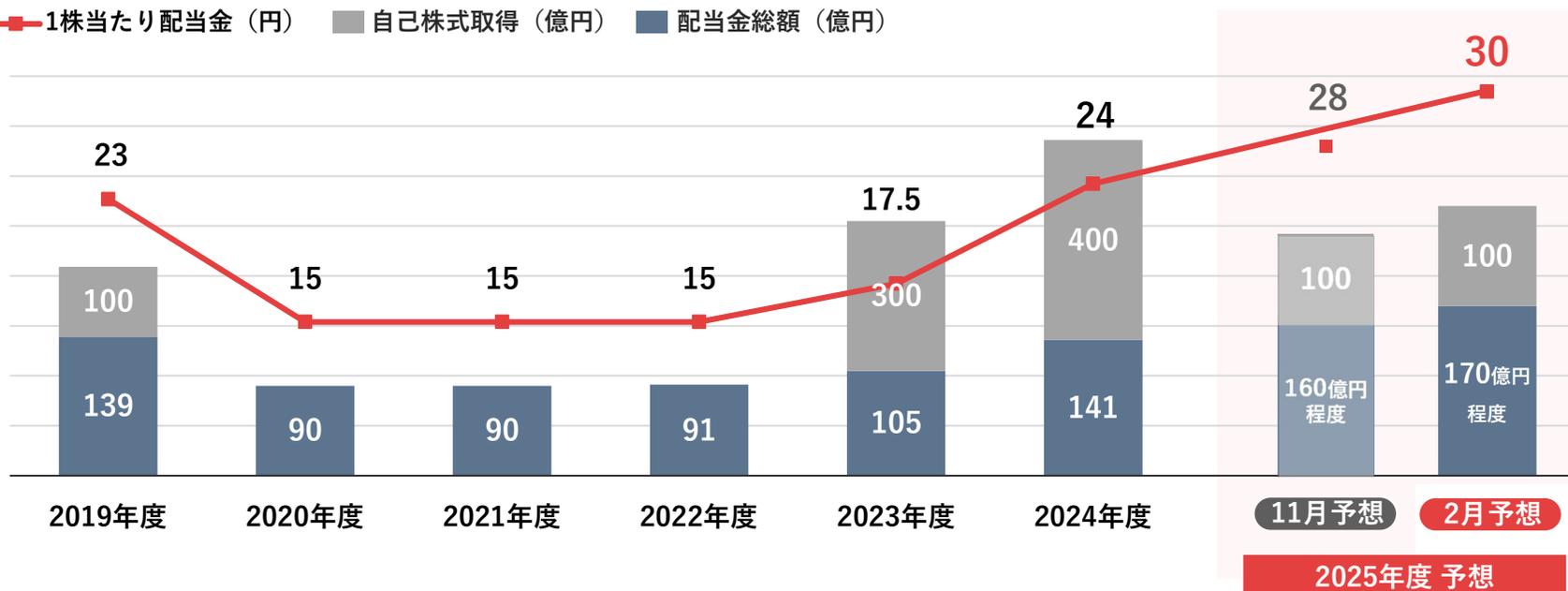
・ 2025年度は**100億円・650万株を上限とする自己株式取得を実施予定**※

※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

➡ **2026年1月末時点で約78億円、466万株を取得済**

▶ 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. 各事業の主要な業績指標

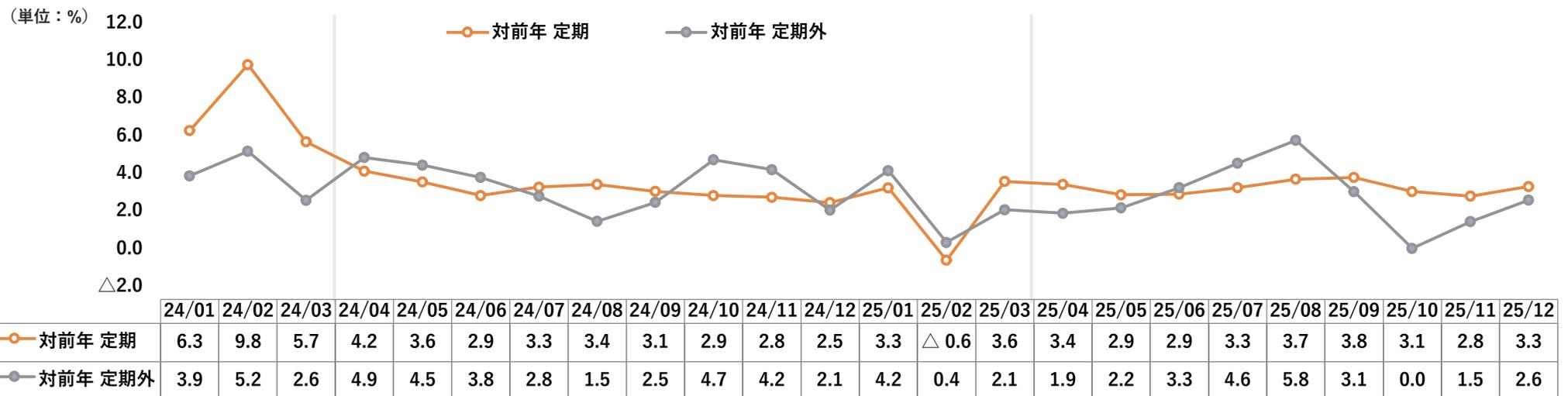
3Q（10-12月）の状況 輸送人員は、各路線における利用者数の増加等に伴い、前年を上回って推移

1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

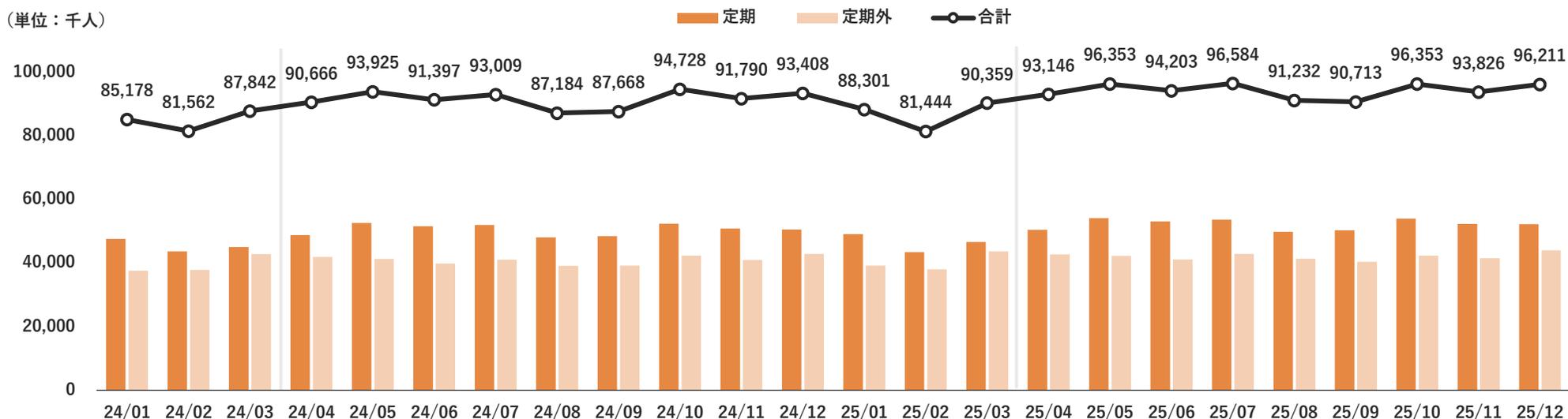
		2024年度	2025年度	対前年	2025年度	対前年
		3Q実績	3Q実績	増減	通期予想	増減
		(単位：千人、百万円)				
輸送人員	合計	823,775	848,621	+ 3.0%	1,117,438	+ 3.1%
	定期外	368,540	378,625	+ 2.7%	503,842	+ 2.9%
	定期	455,235	469,996	+ 3.2%	613,596	+ 3.2%
運賃収入	合計	113,397	115,368	+ 1.7%	153,051	+ 1.9%
	定期外	69,494	71,363	+ 2.7%	94,936	+ 2.9%
	定期	43,904	44,005	+ 0.2%	58,115	+ 0.4%

▶ 東急電鉄：輸送人員（対前年同月比）



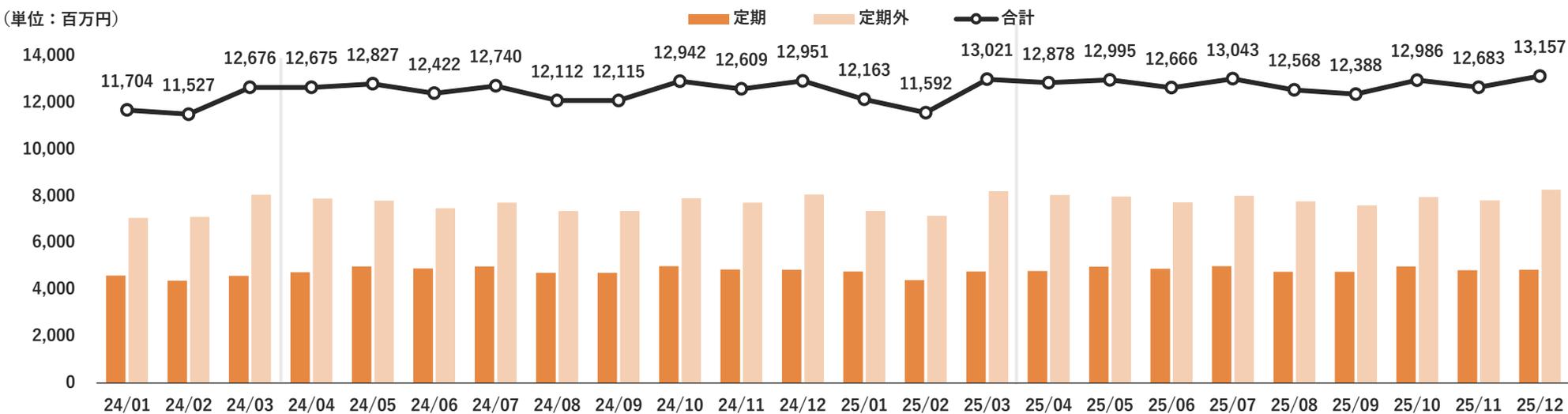
▶ 東急電鉄：輸送人員（実績）

（単位：千人）



▶ 東急電鉄：運賃収入（実績）

（単位：百万円）



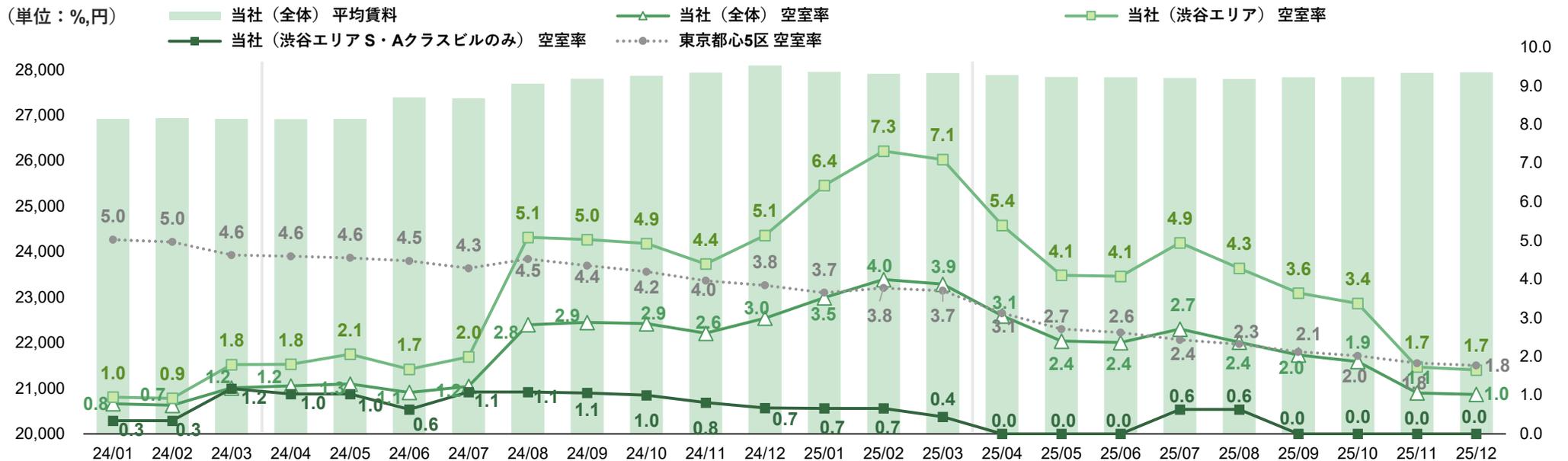
不動産賃貸

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3四半期の引渡戸数は、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3Q 実績	2025年度3Q 実績	増減
マンション	444	39	△ 405
戸建・土地	9	19	+ 10
合計	453	58	△ 395

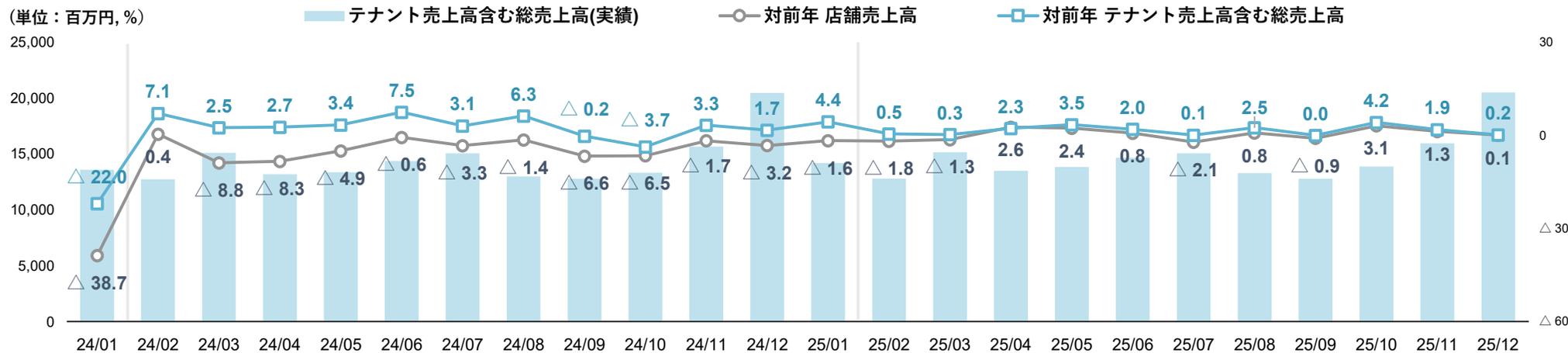
東急百貨店

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

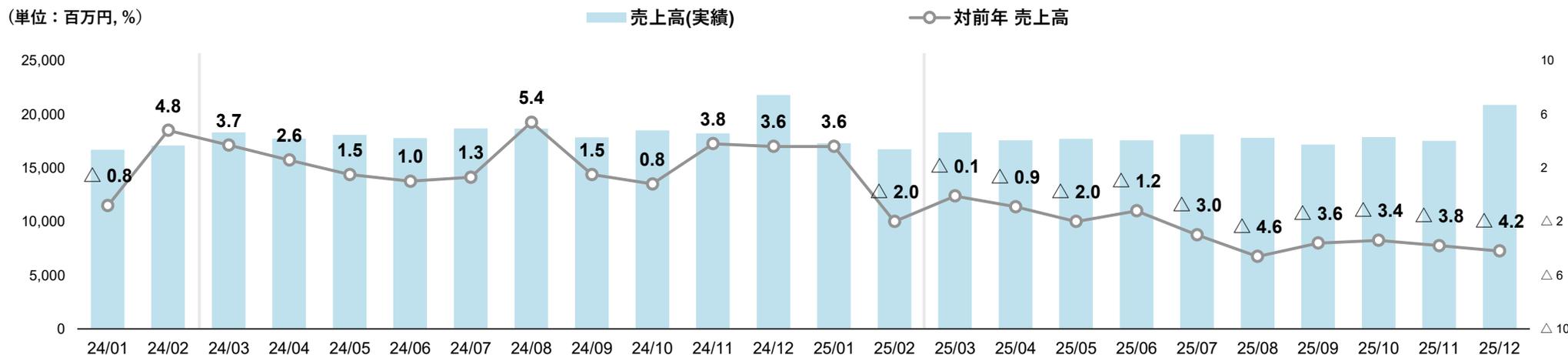
東急ストア

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

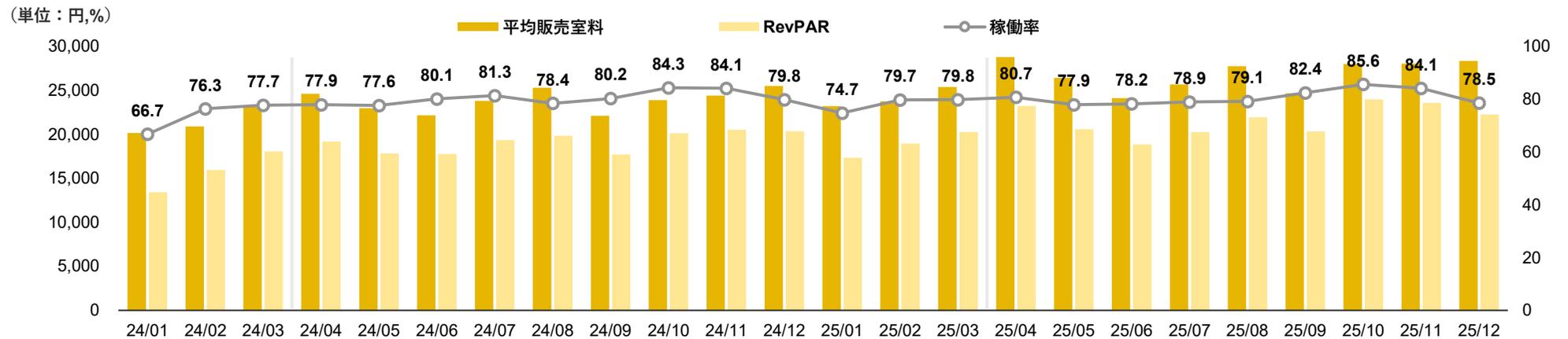
3Q（10-12月）の状況

インバウンド需要の取り込み等に伴い、稼働率・一室単価（ADR）は前年度を上回って推移

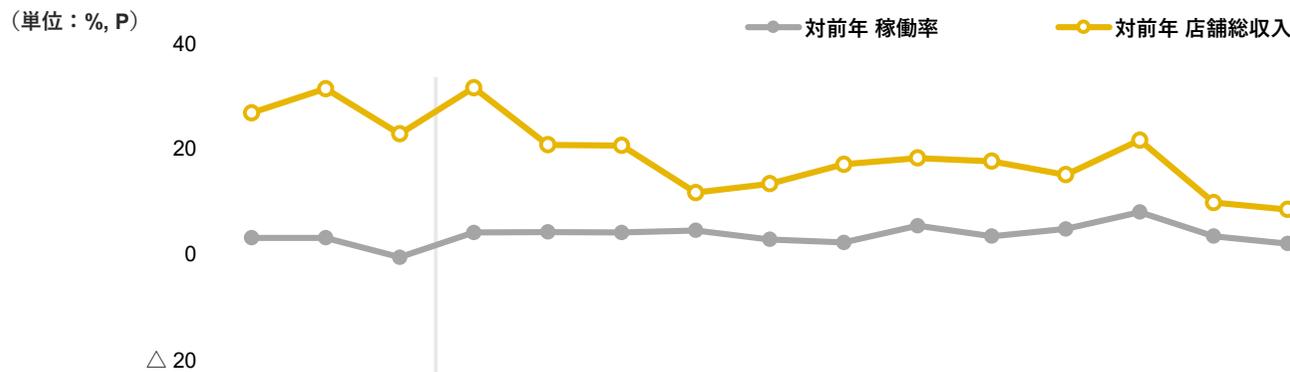
1月の状況

稼働率・一室単価ともに堅調に推移（稼働率：71%程度、一室単価：24,500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）



	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	25/10	25/11	25/12
対前年 稼働率	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	1.3	0.0	△ 1.3
対前年 店舗総収入	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	11.5	8.8	5.6

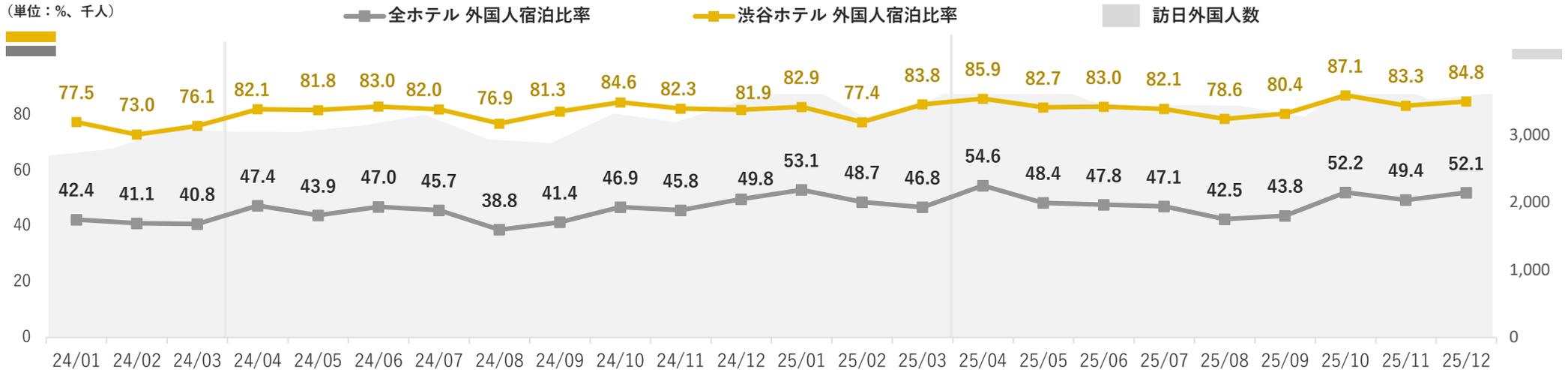
※上記は、(株)東急ホテルズのほか、当社、東急ホテルズ&リゾート(株)、(株)THMが運営するホテルを含む数値

※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3四半期 決算実績 詳細資料

(単位：億円)	2024年度 3Q実績	2025年度 3Q実績	増減	摘要	2025年度 11月予想	増減
営業収益	7,857	7,846	△ 11 (△ 0.1%)	交通 +46、不動産 △163、 生活サービス +19、ホテル・リゾート +95	7,827	+ 19 (+ 0.2%)
営業利益	936	882	△ 53 (△ 5.8%)	交通 △12、不動産 △86、 生活サービス +14、ホテル・リゾート +28	863	+ 19 (+ 2.2%)
営業外収益	128	235	+ 107 (+ 83.6%)	持分法投資利益 174 (+94)、受取利息・配当金 22 (+7)	239	△ 3 (△ 1.3%)
営業外費用	96	126	+ 30 (+ 31.2%)	支払利息 84 (+18)	132	△ 5 (△ 4.4%)
経常利益	968	991	+ 23 (+ 2.4%)		970	+ 21 (+ 2.3%)
特別利益	43	16	△ 27 (△ 62.5%)		17	△ 0 (△ 3.2%)
特別損失	53	28	△ 24 (△ 46.9%)		16	+ 12 (+ 76.4%)
税金等調整前四半期純利益	959	980	+ 21 (+ 2.2%)		971	+ 9 (+ 0.9%)
法人税等	260	214	△ 46 (△ 17.9%)	法人税・住民税・事業税 207 (△19)、法人税等調整額 6 (△27)	206	+ 8 (+ 3.9%)
四半期純利益	698	766	+ 67 (+ 9.7%)		765	+ 1 (+ 0.1%)
非支配株主に帰属する四半期純利益	13	23	+ 10 (+ 77.1%)		24	△ 0 (△ 1.6%)
親会社株主に帰属する四半期純利益	685	742	+ 57 (+ 8.4%)		741	+ 1 (+ 0.2%)
その他の包括利益	18	△ 59	△ 78 (-)		-	-
四半期包括利益	717	706	△ 10 (△ 1.5%)		-	-
東急EBITDA	1,707	1,755	+ 48 (+ 2.8%)	交通 △9、不動産 △93、生活サービス +17、 ホテル・リゾート +30、全社・消去 +102	1,744	+ 11 (+ 0.7%)
EBITDA	1,572	1,530	△ 42 (△ 2.7%)		1,514	+ 16 (+ 1.1%)

* 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 3Q実績	2025年度 3Q実績	増減	摘要	2025年度 11月予想	増減	
(単位：億円)								
営業収益	合計	7,857	7,846	△ 11 (△ 0.1%)		7,827	+ 19 (+ 0.2%)	
営業利益	合計	936	882	△ 53 (△ 5.8%)		863	+ 19 (+ 2.2%)	
交通	営業収益	1,647	1,694	+ 46 (+ 2.9%)	東急電鉄等 +25	1,698	△ 3 (△ 0.2%)	
	営業利益	309	296	△ 12 (△ 4.1%)	東急電鉄等 △11	293	+ 3 (+ 1.2%)	
不動産	営業収益	1,868	1,705	△ 163 (△ 8.8%)	不動産販売 △214、不動産賃貸 +11、不動産管理 +2	1,689	+ 16 (+ 1.0%)	
	営業利益	389	302	△ 86 (△ 22.3%)	不動産販売 △71、不動産賃貸 △10、不動産管理 +2	311	△ 8 (△ 2.8%)	
生活サービス	生活サービス計	3,910	3,930	+ 19 (+ 0.5%)		3,946	△ 15 (△ 0.4%)	
	営業収益	リテール	2,513	2,481	△ 32 (△ 1.3%)	東急百貨店 +4、東急ストア △43	2,502	△ 20 (△ 0.8%)
		ICT・メディア	1,396	1,449	+ 52 (+ 3.8%)	東急レクリエーション +40、東急エージェンシー +10	1,444	+ 5 (+ 0.4%)
	生活サービス計	154	169	+ 14 (+ 9.5%)		155	+ 14 (+ 9.5%)	
	営業利益	リテール	41	50	+ 8 (+ 20.2%)	東急百貨店 +4、東急ストア △1	48	+ 2 (+ 4.6%)
		ICT・メディア	113	119	+ 6 (+ 5.6%)	東急レクリエーション +10	107	+ 12 (+ 11.7%)
ホテル・リゾート	営業収益	956	1,052	+ 95 (+ 10.0%)	東急ホテルズ等 +99	1,030	+ 22 (+ 2.2%)	
	営業利益	79	108	+ 28 (+ 35.8%)	東急ホテルズ等 +23	102	+ 6 (+ 6.3%)	
消去等	営業収益	△ 526	△ 536	△ 10		△ 536	△ 0	
	営業利益	2	5	+ 2		2	+ 3	

(単位：億円)	2024年度 3Q実績	2025年度 3Q実績	増減	摘要	2025年度 11月予想	増減
営業利益	936	882	△ 53 (△ 5.8%)		863	+ 19 (+ 2.2%)
営業外収益	128	235	+ 107 (+ 83.6%)		239	△ 3 (△ 1.3%)
受取利息・配当金	15	22	+ 7		26	△ 3
持分法投資利益	80	174	+ 94	東急不動産ホールディングス 88 (+16)、東急建設 12 (+7)、 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れん相当額 66 (+66)	173	+ 1
その他営業外収益	32	38	+ 6		40	△ 1
営業外費用	96	126	+ 30 (+ 31.2%)		132	△ 5 (△ 4.4%)
支払利息	66	84	+ 18		84	+ 0
その他営業外費用	29	41	+ 11		48	△ 6
経常利益	968	991	+ 23 (+ 2.4%)		970	+ 21 (+ 2.3%)
特別利益	43	16	△ 27		17	△ 0
固定資産売却益	8	3	△ 4		1	+ 2
工事負担金等受入額	6	9	+ 3		10	△ 0
その他特別利益	29	1	△ 26		6	△ 2
特別損失	53	28	△ 24		16	+ 12
工事負担金等圧縮額	5	8	+ 2		8	+ 0
その他特別損失	47	20	△ 27		8	+ 12
税金等調整前四半期純利益	959	980	+ 21 (+ 2.2%)		971	+ 9 (+ 0.9%)

(単位：億円)	2024年度 3Q実績	2025年度 3Q実績	増減	摘要	2025年度 11月予想	増減
交通事業	619	610	△ 9 (△ 1.5%)		609	+ 1 (+ 0.2%)
東急電鉄等	559	548	△ 10		538	+ 9
東急バス	34	29	△ 5		31	△ 2
その他	25	32	+ 6		38	△ 6
不動産事業	593	500	△ 93 (△ 15.7%)		509	△ 8 (△ 1.7%)
不動産販売業	146	77	△ 69		68	+ 9
不動産賃貸業	406	387	△ 18		401	△ 13
不動産管理業	38	39	+ 1		39	+ 0
その他	2	△ 4	△ 7		△ 0	△ 4
生活サービス事業	278	296	+ 17 (+ 6.3%)		286	+ 10 (+ 3.6%)
リテール	95	103	+ 7		100	+ 3
東急百貨店	18	22	+ 3		21	+ 0
東急ストア	54	52	△ 1		53	△ 1
その他	23	28	+ 5		25	+ 3
ICT・メディア	183	193	+ 10		186	+ 7
東急レクリエーション	24	33	+ 9		31	+ 2
イツツ・コミュニケーションズ	63	60	△ 2		61	△ 1
東急エージェンシー	16	13	△ 2		13	+ 0
その他	79	85	+ 6		79	+ 5
ホテル・リゾート事業	117	148	+ 30 (+ 26.3%)		139	+ 9 (+ 6.6%)
東急ホテルズ等	105	131	+ 25		123	+ 8
その他	11	16	+ 5		15	+ 0
全社	96	197	+ 101 (+ 105.5%)		199	△ 1 (△ 0.8%)
受取利息配当金	15	22	+ 7		26	△ 3
持分法投資損益	80	174	+ 94		173	+ 1
消 去	2	3	+ 1		2	+ 1
合 計	1,707	1,755	+ 48 (+ 2.8%)		1,744	+ 11 (+ 0.6%)

※ 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 3Q実績	2025年度 3Q実績	増減	摘要	2025年度 11月予想	増減
営業収益	1,647	1,694	+ 46 (+ 2.9%)	輸送人員 +3.0% (定期外 +2.7%、定期 +3.2%) 「運賃収入 +1.7% (定期外 +2.7%、定期 +0.2%)	1,698	△ 3 (△ 0.2%)
東急電鉄等	1,228	1,254	+ 25 (+ 2.1%)	運賃収入 1,153 (+19)	1,251	+ 2 (+ 0.2%)
東急バス	218	221	+ 3 (+ 1.7%)	運賃収入 +1.6%	223	△ 1 (△ 0.5%)
その他	200	218	+ 17 (+ 8.8%)		223	△ 5 (△ 2.4%)
営業利益	309	296	△ 12 (△ 4.1%)		293	+ 3 (+ 1.2%)
東急電鉄等	278	267	△ 11 (△ 4.0%)		255	+ 11 (+ 4.6%)
東急バス	22	16	△ 6 (△ 28.0%)		19	△ 2 (△ 14.2%)
その他	7	12	+ 4 (+ 62.6%)		18	△ 5 (△ 30.5%)

東急電鉄 営業費用内訳

(単位：億円)	2024年度 3Q 実績	2025年度 3Q 実績	2025-2024 増減
営業費用合計	952	1,001	+ 49
人件費	253	267	+ 13
動力費	72	75	+ 3
修繕費	60	69	+ 8
経費	267	283	+ 16
諸税	54	53	△ 0
減価償却費	245	251	+ 6

(単位：億円)	2024年度 3Q実績	2025年度 3Q実績	増減	摘要	2025年度 11月予想	増減
営業収益	1,868	1,705	△ 163 (△ 8.8%)		1,689	+ 16 (+ 1.0%)
不動産販売業	492	277	△ 214 (△ 43.6%)		266	+ 11 (+ 4.5%)
うち当社不動産販売	447	166	△ 281 (△ 62.9%)	マンション分譲の販売戸数減少	163	+ 2 (+ 1.6%)
うち海外子会社不動産販売	45	111	+ 66 (+ 145.8%)	ベトナム364戸 (+360戸)、オーストラリア133区画 (+31区画) <small>※引渡区画数は当社持分を乗じた数値</small>	102	+ 9 (+ 9.0%)
不動産賃貸業	1,008	1,020	+ 11 (+ 1.2%)	歩合賃料の増加、賃料改定等	1,021	△ 0 (△ 0.1%)
うち当社不動産賃貸	876	888	+ 12 (+ 1.4%)	既存物件からの収入+11億円 (+1.7%)	882	+ 5 (+ 0.6%)
不動産管理業	246	249	+ 2 (+ 1.2%)		251	△ 1 (△ 0.7%)
その他	120	157	+ 36 (+ 30.3%)		150	+ 7 (+ 4.7%)
営業利益	389	302	△ 86 (△ 22.3%)		311	△ 8 (△ 2.8%)
不動産販売業	133	62	△ 71 (△ 53.2%)		52	+ 10 (+ 19.4%)
うち当社不動産販売	130	33	△ 96 (△ 74.1%)		31	+ 2 (+ 7.1%)
うち海外子会社不動産販売	3	28	+ 25 (+ 791.8%)		20	+ 7 (+ 37.9%)
不動産賃貸業	219	209	△ 10 (△ 4.9%)		222	△ 13 (△ 6.2%)
うち当社不動産賃貸	185	176	△ 8 (△ 4.6%)	既存物件からの利益+10億円 (+6.3%)	182	△ 5 (△ 2.8%)
不動産管理業	34	36	+ 2 (+ 5.8%)		36	+ 0 (+ 0.5%)
その他	1	△ 5	△ 6 (-)		△ 0	△ 5 (-)

■ 当社不動産販売 概要

(単位：億円)	2024年度 3Q実績	2025年度 3Q実績	増減	摘要	2025年度 11月予想	増減
営業収益						
住宅	385	45	△ 340 <small>引渡戸数 58戸 (△395戸) ※引渡戸数は当社持分を乗じた数値</small>		44	+ 1
資産回転型ビル事業等	41	82	+ 41 引渡棟数 6件 (+4件)		82	-
その他	20	38	+ 17		37	+ 0
営業利益						
住宅	124	5	△ 118		5	△ 0
資産回転型ビル事業等	11	32	+ 21		32	△ 0
その他	△ 6	△ 2	+ 4		△ 5	+ 2

	(単位：億円)		増減	摘要	2025年度 11月予想	増減
	2024年度 3Q実績	2025年度 3Q実績				
営業収益	2,513	2,481	△ 32 (△ 1.3%)		2,502	△ 20 (△ 0.8%)
東急百貨店	422	427	+ 4 (+ 1.1%)	売上高増減率 全店 +0.6% 総売上高（賃貸含む）増減率既存店 +1.8%	438	△ 10 (△ 2.4%)
東急ストア	1,641	1,598	△ 43 (△ 2.6%)	売上高増減率 全店 △2.5% 既存店 +4.4%	1,614	△ 16 (△ 1.0%)
その他	449	455	+ 5 (+ 1.3%)		449	+ 6 (+ 1.4%)
営業利益	41	50	+ 8 (+ 20.2%)		48	+ 2 (+ 4.6%)
東急百貨店	△ 1	3	+ 4 (-)		2	+ 1 (+ 57.6%)
東急ストア	32	31	△ 1 (△ 3.3%)		34	△ 2 (△ 6.8%)
その他	10	15	+ 4 (+ 44.5%)		11	+ 3 (+ 27.6%)

(単位：億円)	2024年度 3Q実績	2025年度 3Q実績	増減	摘要	2025年度 11月予想	増減
営業収益	1,396	1,449	+ 52 (+ 3.8%)		1,444	+ 5 (+ 0.4%)
東急レクリエーション	221	261	+ 40 (+ 18.1%)		240	+ 20 (+ 8.4%)
イツ・コミュニケーションズ	198	201	+ 3 (+ 1.7%)		203	△ 1 (△ 0.9%)
東急エージェンシー	323	333	+ 10 (+ 3.1%)		348	△ 15 (△ 4.4%)
その他	653	653	△ 0 (△ 0.1%)	東急パワーサプライ 231 (△16)	651	+ 1 (+ 0.3%)
営業利益	113	119	+ 6 (+ 5.6%)		107	+ 12 (+ 11.7%)
東急レクリエーション	6	17	+ 10 (+ 160.8%)		13	+ 3 (+ 23.9%)
イツ・コミュニケーションズ	28	24	△ 3 (△ 13.6%)		25	△ 1 (△ 3.9%)
東急エージェンシー	15	12	△ 2 (△ 18.2%)		11	+ 0 (+ 4.4%)
その他	62	65	+ 2 (+ 3.9%)	東急パワーサプライ 41 (+10)	55	+ 9 (+ 17.5%)

(単位：億円)	2024年度	2025年度	増減	摘要	2025年度	増減
	3Q実績	3Q実績			11月予想	
営業収益	956	1,052	+ 95 (+ 10.0%)		1,030	+ 22 (+ 2.2%)
東急ホテルズ等 (※)	832	932	+ 99 (+ 12.0%)		906	+ 25 (+ 2.8%)
その他	124	120	△ 4 (△ 3.3%)		123	△ 2 (△ 2.1%)
営業利益	79	108	+ 28 (+ 35.8%)		102	+ 6 (+ 6.3%)
東急ホテルズ等 (※)	72	95	+ 23 (+ 31.8%)		91	+ 4 (+ 4.7%)
その他	7	12	+ 5 (+ 75.6%)		10	+ 2 (+ 18.9%)

※「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 3Q 実績	対前年 増減	2025年度 3Q 実績	対前年 増減	2025年度 3Q 実績	対前年 増減
ホテル事業 (全体)	80.6	+ 0.2p	26,868	+3,015	21,650	+2,469
渋谷エリアホテル※ + ザ・キャピトルホテル東急	79.0	△ 1.3p	55,755	+5,736	44,040	+3,895

※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 3Q実績	増減	摘要
(単位：億円)				
資産 合計	26,989	27,803	+ 813 (+ 3.0%)	
流動資産	4,595	5,115	+ 520 (+ 11.3%)	
固定資産	22,394	22,687	+ 292 (+ 1.3%)	
負債 合計	18,266	18,585	+ 318 (+ 1.7%)	
流動負債	7,197	6,589	△ 607 (△ 8.4%)	有利子負債 △509
固定負債	11,069	11,995	+ 926 (+ 8.4%)	有利子負債 +916
純資産 合計	8,722	9,217	+ 494 (+ 5.7%)	株主資本 +525、その他包括利益累計額 △43、非支配株主持分 +12
自己資本	8,279	8,762	+ 482 (+ 5.8%)	[本年]親会社株主に帰属する四半期純利益 +742、配当金 △155、自己株式取得△78 [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	13,324	+ 407 (+ 3.2%)	
純有利子負債 期末残高	12,295	12,719	+ 423 (+ 3.4%)	
自己資本比率	30.7%	31.5%	+ 0.8P	
D/Eレシオ (倍)	1.6	1.5	△ 0.0P	

	(単位：億円)		増減	摘要	2025年度 11月予想	増減
	2024年度 3Q実績	2025年度 3Q実績				
設備投資 合計	568	757	+ 189 (+ 33.3%)		841	△ 83 (△ 9.9%)
交通	172	205	+ 32 (+ 19.0%)	東急電鉄等 +21	200	+ 5 (+ 2.8%)
不動産	236	240	+ 3 (+ 1.6%)	当社 不動産賃貸 △32	265	△ 24 (△ 9.4%)
生活サービス計	143	238	+ 95 (+ 66.6%)		273	△ 34 (△ 12.6%)
リテール	59	95	+ 35 (+ 60.1%)		107	△ 11 (△ 11.1%)
ICT・メディア	83	143	+ 59 (+ 71.2%)		166	△ 22 (△ 13.6%)
ホテル・リゾート	43	86	+ 43 (+ 99.8%)		91	△ 4 (△ 4.6%)
全社	10	20	+ 10		23	△ 2
消去	△ 37	△ 33	+ 3		△ 11	△ 22
分譲土地建物 支出	540	482	△ 58 (△ 10.8%)		533	△ 50 (△ 9.5%)
減価償却費 合計	636	647	+ 10 (+ 1.7%)	交通 293 (+9)、不動産 192 (△0)、 生活サービス 126 (+2)、ホテル・リゾート 37 (+0)	651	△ 3 (△ 0.5%)

※ 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

(単位：億円)	2024年度 実績	2025年度 通期予想	増減	摘要	2025年 11月予想	増減
営業収益	10,549	10,880	+ 330 (+ 3.1%)	交通 +69、不動産 +66、 生活サービス +55、ホテル・リゾート +131	10,850	+ 30 (+ 0.3%)
営業利益	1,034	1,060	+ 25 (+ 2.4%)	交通 △2、不動産 △37、 生活サービス +30、ホテル・リゾート +33	1,040	+ 20 (+ 1.9%)
営業外収益	186	305	+ 118 (+ 63.3%)	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	291	+ 14 (+ 4.8%)
営業外費用	144	189	+ 44 (+ 30.9%)	支払利息 114 (+23)	177	+ 12 (+ 6.8%)
経常利益	1,077	1,176	+ 98 (+ 9.2%)		1,154	+ 22 (+ 1.9%)
特別利益	101	49	△ 52 (△ 51.7%)		39	+ 10 (+ 25.6%)
特別損失	105	123	+ 17 (+ 16.7%)		98	+ 25 (+ 25.5%)
税金等調整前当期純利益	1,073	1,102	+ 28 (+ 2.7%)		1,095	+ 7 (+ 0.6%)
法人税等	247	233	△ 14 (△ 5.9%)	法人税・住民税・事業税 227 (△12)、法人税等調整額 6 (△1)	225	+ 8 (+ 3.6%)
当期純利益	825	869	+ 43 (+ 5.2%)		870	△ 1 (△ 0.1%)
非支配株主に帰属する当期純利益	28	29	+ 0 (+ 0.4%)		30	△ 1 (△ 3.3%)
親会社株主に帰属する当期純利益	796	840	+ 43 (+ 5.4%)		840	- (-)
東急EBITDA	2,141	2,292	+ 150 (+ 7.0%)	交通 +11、不動産 △49、生活サービス +40、 ホテル・リゾート +30、全社・消去 +116	2,269	+ 23 (+ 1.0%)
EBITDA	1,900	1,942	+ 41 (+ 2.2%)		1,932	+ 10 (+ 0.5%)

* 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	2025年度 11月予想	増減	
(単位：億円)								
営業収益	合計	10,549	10,880	+ 330 (+ 3.1%)		10,850	+ 30 (+ 0.3%)	
営業利益	合計	1,034	1,060	+ 25 (+ 2.4%)		1,040	+ 20 (+ 1.9%)	
交通	営業収益	2,206	2,276	+ 69 (+ 3.2%)	東急電鉄等 +31	2,280	△ 4 (△ 0.2%)	
	営業利益	289	287	△ 2 (△ 1.0%)	東急電鉄等 △11	293	△ 6 (△ 2.0%)	
不動産	営業収益	2,537	2,604	+ 66 (+ 2.6%)	不動産販売 △7、不動産賃貸 +21、不動産管理 +8	2,604	- (-)	
	営業利益	483	446	△ 37 (△ 7.8%)	不動産販売 △37、不動産賃貸 △2、不動産管理 +8	445	+ 1 (+ 0.2%)	
生活サービス	営業収益	生活サービス計	5,273	5,329	+ 55 (+ 1.0%)		5,338	△ 9 (△ 0.2%)
		リテール	3,412	3,380	△ 32 (△ 0.9%)	東急百貨店 +7、東急ストア △41	3,391	△ 11 (△ 0.3%)
	ICT・メディア	1,861	1,949	+ 87 (+ 4.7%)	東急レクリエーション +54、東急エージェンシー +24、東急パワーサプライ △23	1,947	+ 2 (+ 0.1%)	
	営業利益	生活サービス計	193	224	+ 30 (+ 15.8%)		209	+ 15 (+ 7.2%)
		リテール	64	82	+ 17 (+ 26.8%)	東急百貨店 +1、東急ストア +2	74	+ 8 (+ 10.8%)
	ICT・メディア	128	142	+ 13 (+ 10.3%)	東急レクリエーション +14、東急エージェンシー +2、東急パワーサプライ +8	135	+ 7 (+ 5.2%)	
ホテル・リゾート	営業収益	1,268	1,400	+ 131 (+ 10.3%)	東急ホテルズ等 +137	1,352	+ 48 (+ 3.6%)	
	営業利益	66	100	+ 33 (+ 50.4%)	東急ホテルズ等 +30	90	+ 10 (+ 11.1%)	
消去等	営業収益	△ 736	△ 729	+ 7		△ 724	△ 5	
	営業利益	0	3	+ 2		3	-	

(単位：億円)	2024年度 実績	2025年度 通期予想	増減	摘要	2025年度 11月予想	増減
営業利益	1,034	1,060	+ 25 (+ 2.4%)		1,040	+ 20 (+ 1.9%)
営業外収益	186	305	+ 118 (+ 63.3%)		291	+ 14 (+ 4.8%)
受取利息・配当金	21	28	+ 6		26	+ 2
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	225	-
その他営業外収益	47	52	+ 4		40	+ 12
営業外費用	144	189	+ 44 (+ 30.9%)		177	+ 12 (+ 6.8%)
支払利息	90	114	+ 23		104	+ 10
その他営業外費用	53	75	+ 21		73	+ 2
経常利益	1,077	1,176	+ 98 (+ 9.2%)		1,154	+ 22 (+ 1.9%)
特別利益	101	49	△ 52 (△ 51.7%)		39	+ 10 (+ 25.6%)
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	33	△ 16		23	+ 10
特別損失	105	123	+ 17 (+ 16.7%)		98	+ 25 (+ 25.5%)
工事負担金等圧縮額	19	14	△ 5		14	-
その他特別損失	86	109	+ 22		84	+ 25
税金等調整前当期純利益	1,073	1,102	+ 28 (+ 2.7%)		1,095	+ 7 (+ 0.6%)

(単位：億円)	2024年度	2025年度	増減	摘要	2025年度	増減
	実績	通期予想			11月予想	
交通事業	756	768	+ 11 (+ 1.5%)		762	+ 6 (+ 0.8%)
東急電鉄等	677	676	△ 1		663	+ 12
東急バス	39	34	△ 4		41	△ 6
その他	39	56	+ 17		56	+ 0
不動産事業	762	713	△ 49 (△ 6.4%)		716	△ 3 (△ 0.4%)
不動産販売業	187	150	△ 36		155	△ 4
不動産賃貸業	518	505	△ 13		503	+ 2
不動産管理業	55	63	+ 8		58	+ 5
その他	0	△ 7	△ 7		△ 0	△ 6
生活サービス事業	362	403	+ 40 (+ 11.3%)		395	+ 8 (+ 2.0%)
リテール	138	154	+ 15		147	+ 7
東急百貨店	32	33	+ 0		34	△ 0
東急ストア	74	76	+ 1		74	+ 1
その他	30	44	+ 13		37	+ 6
ICT・メディア	223	249	+ 25		248	+ 1
東急レクリエーション	28	42	+ 13		38	+ 3
イツツ・コミュニケーションズ	81	80	△ 1		84	△ 4
東急エージェンシー	11	13	+ 2		14	△ 0
その他	102	112	+ 10		110	+ 2
ホテル・リゾート事業	121	152	+ 30 (+ 25.5%)		142	+ 10 (+ 7.0%)
東急ホテルズ等	110	137	+ 27		129	+ 8
その他	10	14	+ 3		12	+ 1
全社	139	253	+ 113 (+ 81.6%)		251	+ 2 (+ 0.8%)
受取利息配当金	21	28	+ 6		26	+ 2
持分法投資損益	117	225	+ 107		225	-
消去	0	3	+ 2		3	+ 0
合計	2,141	2,292	+ 150 (+ 7.0%)		2,269	+ 23 (+ 1.0%)

※ 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)	2024年度 実績	2025年度 通期予想	増減	摘要	2025年度 11月予想	増減
営業収益	2,206	2,276	+ 69 (+ 3.2%)	輸送人員 +3.1% (定期外 +2.9%、定期 +3.2%) ┆ 運賃収入 +1.9% (定期外 +2.9%、定期 +0.4%)	2,280	△ 4 (△ 0.2%)
東急電鉄等	1,631	1,662	+ 31 (+ 1.9%)	運賃収入 1,530 (+28)	1,664	△ 1 (△ 0.1%)
東急バス	289	295	+ 6 (+ 2.1%)		299	△ 3 (△ 1.1%)
その他	284	317	+ 32 (+ 11.5%)		316	+ 1 (+ 0.4%)
営業利益	289	287	△ 2 (△ 1.0%)		293	△ 6 (△ 2.0%)
東急電鉄等	251	240	△ 11 (△ 4.4%)	【費用】 減価償却費 340 (+5)、修繕費 127 (+15)、人件費 356 (+5)、 動力費 98 (+4)、経費 446 (+32、うち固定資産除却費+1)	240	+ 0 (+ 0.1%)
東急バス	22	16	△ 6 (△ 27.0%)		22	△ 6 (△ 26.7%)
その他	15	29	+ 14 (+ 93.8%)		29	△ 0 (△ 0.4%)

(単位：億円)	2024年度 実績	2025年度 通期予想	増減	摘要	2025年度 11月予想	増減
営業収益	2,537	2,604	+ 66 (+ 2.6%)		2,604	- (-)
不動産販売業	653	645	△ 7 (△ 1.2%)		659	△ 13 (△ 2.0%)
うち当社不動産販売	513	513	△ 0 (△ 0.1%)		524	△ 11 (△ 2.2%)
うち海外子会社不動産販売	140	132	△ 7 (△ 5.3%)	ベトナム453戸 (△57戸)、オーストラリア146区画 (+20区画) <small>※引渡区画数は当社持分を乗じた数値</small>	134	△ 2 (△ 1.6%)
不動産賃貸業	1,358	1,379	+ 21 (+ 1.6%)	歩合賃料の増加、賃料改定等	1,373	+ 5 (+ 0.4%)
うち当社不動産賃貸	1,177	1,192	+ 14 (+ 1.3%)	既存物件からの収入+13億円 (+1.5%)	1,185	+ 6 (+ 0.6%)
不動産管理業	348	357	+ 8 (+ 2.6%)		355	+ 2 (+ 0.7%)
その他	176	220	+ 44 (+ 25.0%)		215	+ 5 (+ 2.4%)
営業利益	483	446	△ 37 (△ 7.8%)		445	+ 1 (+ 0.2%)
不動産販売業	170	133	△ 37 (△ 21.9%)		132	+ 0 (+ 0.2%)
うち当社不動産販売	143	103	△ 40 (△ 28.2%)	マンション分譲の販売戸数減少	105	△ 2 (△ 2.2%)
うち海外子会社不動産販売	26	30	+ 3 (+ 12.0%)		27	+ 2 (+ 9.6%)
不動産賃貸業	263	261	△ 2 (△ 1.0%)		260	+ 1 (+ 0.5%)
うち当社不動産賃貸	219	210	△ 8 (△ 4.0%)	既存物件からの利益+21億円 (+10.0%)	210	△ 0 (△ 0.0%)
不動産管理業	50	59	+ 8 (+ 16.9%)		53	+ 5 (+ 11.2%)
その他	△ 1	△ 7	△ 6 (-)		△ 1	△ 6 (-)

■ 当社不動産販売 概要

(単位：億円)	2024年度 実績	2025年度 通期予想	増減	摘要	2025年度 11月予想	増減
営業収益						
住宅	420	206	△ 213 <small>※引渡戸数は当社持分を乗じた数値</small>	引渡戸数 240戸 (△217戸)	225	△ 19
資産回転型ビル事業等	69	258	+ 189		251	+ 6
その他	24	50	+ 26		50	△ 0
営業利益						
住宅	142	39	△ 102		45	△ 5
資産回転型ビル事業等	14	73	+ 58		63	+ 9
その他	△ 8	△ 7	+ 1		△ 4	△ 2

	(単位：億円)		増減	摘要	2025年度 11月予想	増減
	2024年度 実績	2025年度 通期予想				
営業収益	3,412	3,380	△ 32 (△ 0.9%)		3,391	△ 11 (△ 0.3%)
東急百貨店	606	614	+ 7 (+ 1.3%)	売上高増減率全店+0.5% 総売上高（賃貸含む）増減率既存店+1.2%	611	+ 2 (+ 0.5%)
東急ストア	2,198	2,157	△ 41 (△ 1.9%)	売上高増減率全店 △2.1% 既存店※スーパーマーケット事業のみ +4.5%	2,173	△ 15 (△ 0.7%)
その他	607	608	+ 0 (+ 0.1%)		606	+ 2 (+ 0.4%)
営業利益	64	82	+ 17 (+ 26.8%)		74	+ 8 (+ 10.8%)
東急百貨店	6	8	+ 1 (+ 26.9%)		9	△ 1 (△ 11.8%)
東急ストア	45	48	+ 2 (+ 6.6%)		46	+ 1 (+ 4.0%)
その他	13	25	+ 12 (+ 95.8%)		18	+ 7 (+ 38.8%)

(単位：億円)	2024年度 実績	2025年度 通期予想	増減	摘要	2025年度 11月予想	増減
営業収益	1,861	1,949	+ 87 (+ 4.7%)		1,947	+ 2 (+ 0.1%)
東急レクリエーション	285	340	+ 54 (+ 19.2%)		314	+ 25 (+ 8.1%)
イツ・コミュニケーションズ	267	269	+ 1 (+ 0.6%)		277	△ 8 (△ 3.0%)
東急エージェンシー	416	441	+ 24 (+ 5.9%)		463	△ 21 (△ 4.6%)
その他	891	897	+ 6 (+ 0.7%)	東急パワーサプライ 316 (△23)	891	+ 6 (+ 0.7%)
営業利益	128	142	+ 13 (+ 10.3%)		135	+ 7 (+ 5.2%)
東急レクリエーション	4	19	+ 14 (+ 304.6%)		14	+ 5 (+ 36.8%)
イツ・コミュニケーションズ	34	30	△ 4 (△ 12.3%)		33	△ 3 (△ 9.1%)
東急エージェンシー	9	12	+ 2 (+ 21.8%)		13	△ 1 (△ 7.7%)
その他	79	80	+ 0 (+ 1.0%)	東急パワーサプライ 55 (+8)	74	+ 5 (+ 7.8%)

(単位：億円)	2024年度	2025年度	増減	摘要	2025年度	増減
	実績	通期予想			11月予想	
営業収益	1,268	1,400	+ 131 (+ 10.3%)		1,352	+ 48 (+ 3.6%)
東急ホテルズ等 (※)	1,103	1,240	+ 137 (+ 12.4%)		1,192	+ 47 (+ 4.0%)
その他	165	159	△ 5 (△ 3.5%)		159	+ 0 (+ 0.3%)
営業利益	66	100	+ 33 (+ 50.4%)		90	+ 10 (+ 11.1%)
東急ホテルズ等 (※)	61	92	+ 30 (+ 49.5%)		83	+ 8 (+ 10.2%)
その他	4	7	+ 2 (+ 61.3%)		6	+ 1 (+ 23.7%)

※「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)	79.3	△ 0.6p	26,661	+2,740	21,131	+2,035
渋谷エリア4ホテル※ + ザ・キャピトルホテル東急	78.8	△ 0.6p	55,356	+7,566	43,630	+2,170

※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 11月予想	増減
営業活動キャッシュ・フロー	1,551	1,024	△ 527		1,232	△ 208
投資活動キャッシュ・フロー	△ 1,140	△ 1,605	△ 464		△ 1,489	△ 116
うち、設備投資	△ 1,267	△ 1,536	△ 268		△ 1,618	+ 82
うち、工事負担金等受入額	58	12	△ 46		12	-
うち、資産売却入金	230	141	△ 89		336	△ 195
財務活動キャッシュ・フロー	△ 252	581	+ 833		257	+ 324
うち、有利子負債純増減	353	883	+ 529		547	+ 336
うち、配当金支払等	△ 592	△ 272	+ 320	配当金支払 △172(△45)、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)	△ 260	△ 12
フリーキャッシュ・フロー	410	△ 581	△ 991		△ 257	△ 324
有利子負債 期末残高	12,917	13,800	+ 882	有利子負債/東急EBITDA倍率6.0(△0.0)	13,464	+ 336
純有利子負債 期末残高	12,295	13,195	+ 899	純有利子負債/EBITDA倍率6.8(+0.3)	12,679	+ 516

	(単位：億円)		増減	摘要	2025年度 11月予想	増減
	2024年度 実績	2025年度 通期予想				
設備投資 合計	1,263	1,562	+ 298 (+ 23.6%)		1,641	△ 79 (△ 4.8%)
交通	599	585	△ 14 (△ 2.4%)		567	+ 18 (+ 3.2%)
不動産	370	440	+ 69 (+ 18.8%)		475	△ 35 (△ 7.4%)
生活サービス計	236	384	+ 147 (+ 62.6%)		446	△ 62 (△ 13.9%)
リテール	105	151	+ 45 (+ 43.2%)		162	△ 11 (△ 6.8%)
ICT・メディア	130	233	+ 102 (+ 78.3%)		284	△ 51 (△ 18.0%)
ホテル・リゾート	74	125	+ 50 (+ 68.5%)		131	△ 6 (△ 4.6%)
全社	18	43	+ 24		37	+ 6
消去	△ 34	△ 15	+ 19		△ 15	-
分譲土地建物 支出	640	1,069	+ 428 (+ 67.0%)		825	+ 244 (+ 29.6%)
減価償却費 合計	865	882	+ 16 (+ 1.9%)	交通 398 (+9)、不動産 257 (△2)、 生活サービス 179 (+10)、ホテル・リゾート 48 (△2)	892	△ 10 (△ 1.1%)

※ 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

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