2027年3月期 第２四半期
決算概況資料

TOKYU CORPORATION

東急株式会社

2026年11月10日

9005

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

目次

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 14

Ⅲ. 2026年度 第2四半期 決算実績 詳細資料 21

Ⅳ. 2026年度 業績予想 詳細資料 34

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

Ⅰ. エグゼクティブ・サマリー

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

2026年度 第２四半期 決算実績ポイント

TOKYU CORPORATION

前年度との比較

- 営業収益は、不動産販売業における投資家向け不動産事業等により増収、営業利益は不動産賃貸業の費用増や、電力小売事業の調達原価の上昇等により減益
- 親会社株主に帰属する中間純利益は、前年の東急リアル・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計上の反動があったものの、法人税等の減少により増益

2026年5月予想との比較

- 営業利益は、不動産賃貸業の費用増や、電力小売事業における調達原価の上昇により減益

（億円）	2025年度 2Q 実績	2026年度 2Q 実績	対前年		2026年度 2Q予想	対予想	
営業収益	5,189	5,401	+211	(+4.1%)	5,599	△197	(△3.5%)
営業利益	588	542	△ 45	(△7.8%)	602	△ 59	(△9.9%)
不動産販売業 営業利益	54	85	+31	(+57.0%)	84	+0	(+1.0%)
不動産販売業を除く営業利益	534	457	△ 77	(△14.4%)	517	△60	(△11.7%)
事業利益(※)	597	554	△ 43	(△7.3%)	610	△56	(△9.2%)
経常利益	701	533	△ 168	(△24.0%)	585	△52	(△8.9%)
親会社株主に帰属する中間純利益	562	584	+22	(+4.0%)	564	+20	(+3.6%)
EPS（一株当たり中間純利益）（円）	98.14	103.63	+5.49		99.04	+4.59	
東急EBITDA(※)	1,201	1,104	△96	(△8.0%)	1,166	△62	(△5.3%)
EBITDA	1,014	999	△15	(△1.5%)	1,060	△61	(△5.8%)

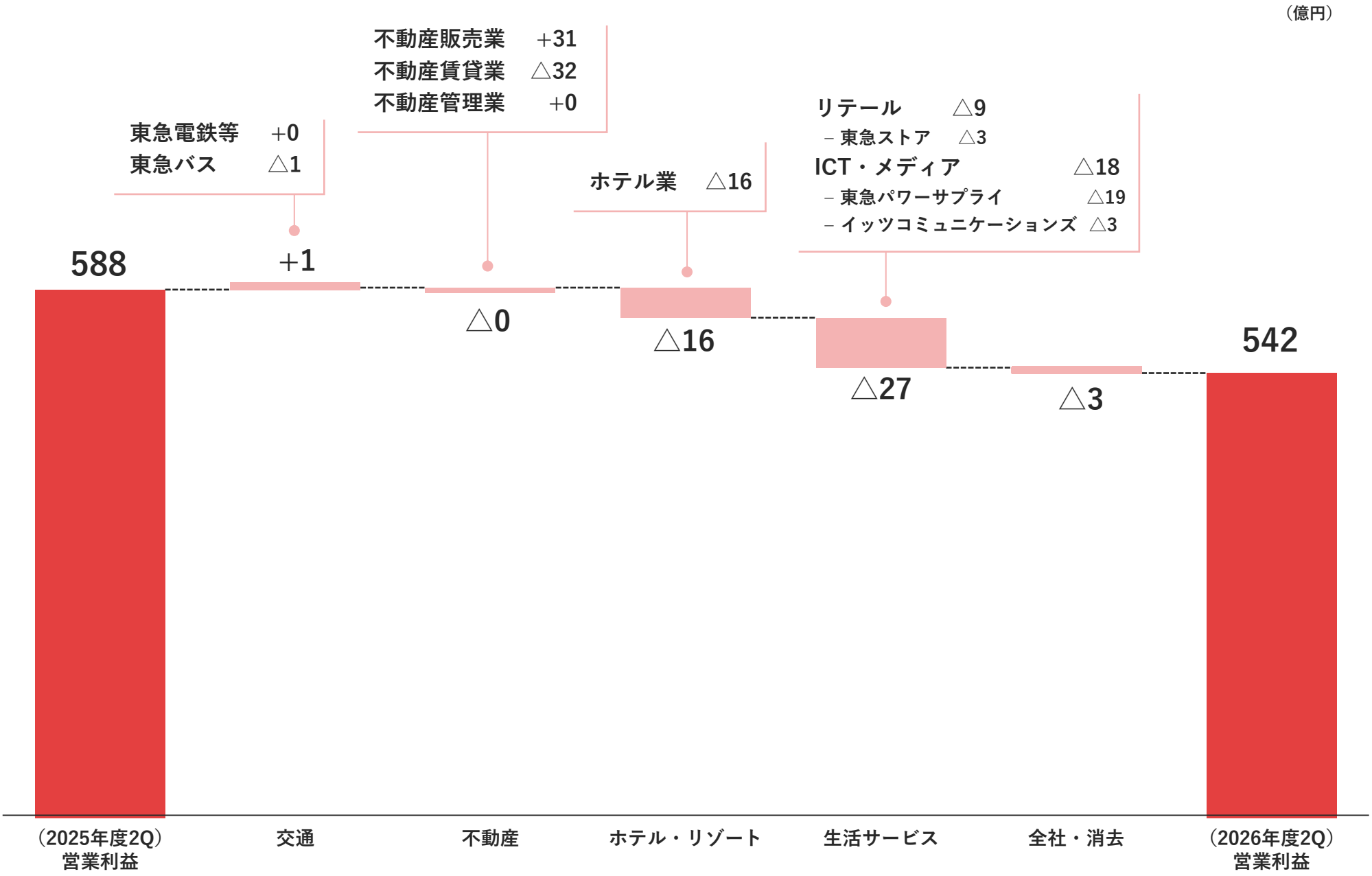
※ 事業利益＝ 営業利益＋上場３社（東急不動産ホールディングス(株)、東急建設(株)、世紀東急工業(株)）を除く持分法投資損益 ＋不動産事業等に係る受取配当

※ 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

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

2026年度 第２四半期 セグメント別営業利益 決算実績ポイント【対前年】

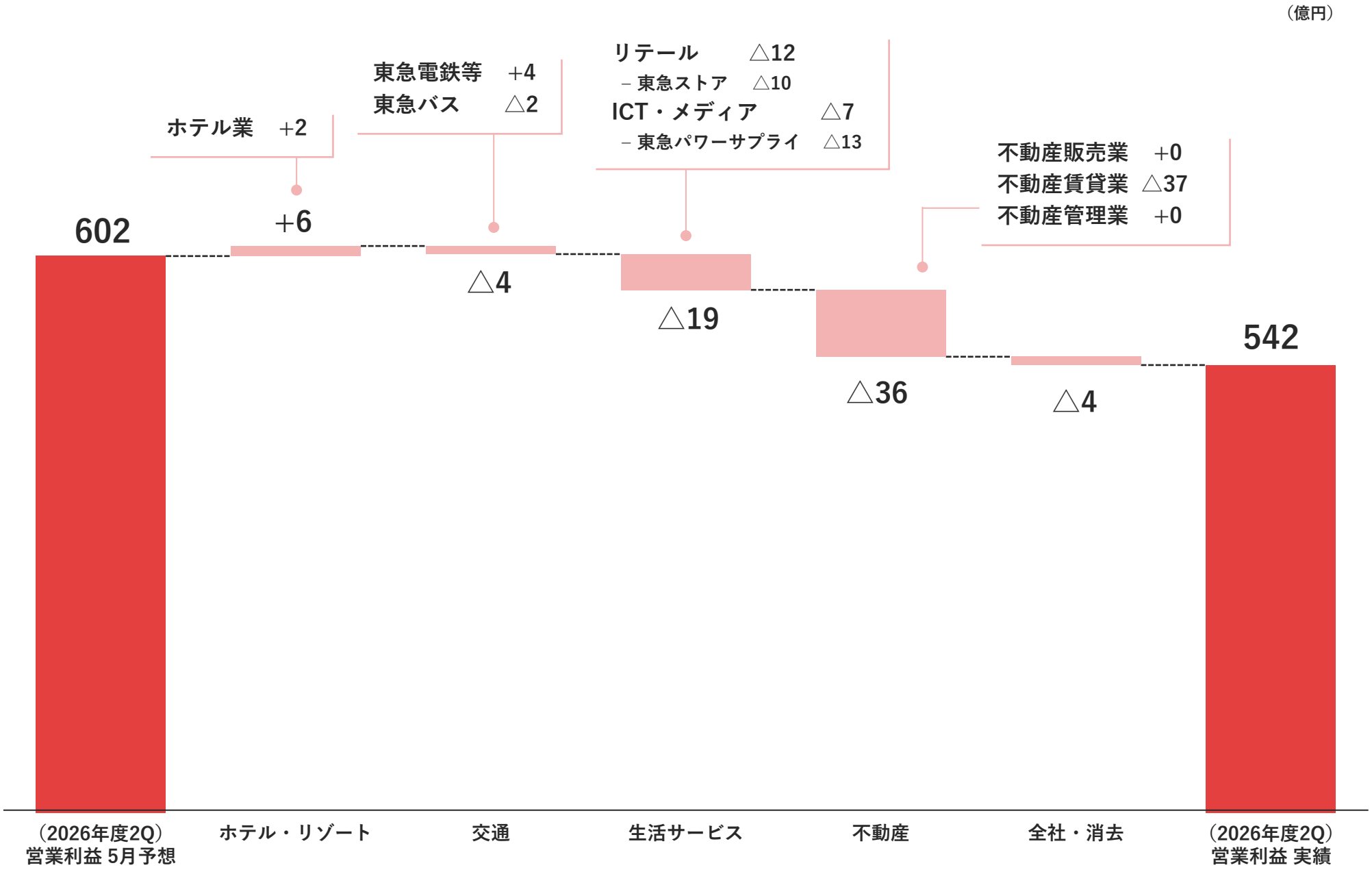
TOKYU CORPORATION



© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

2026年度 第２四半期 セグメント別営業利益 決算実績ポイント【対5月予想】

TOKYU CORPORATION

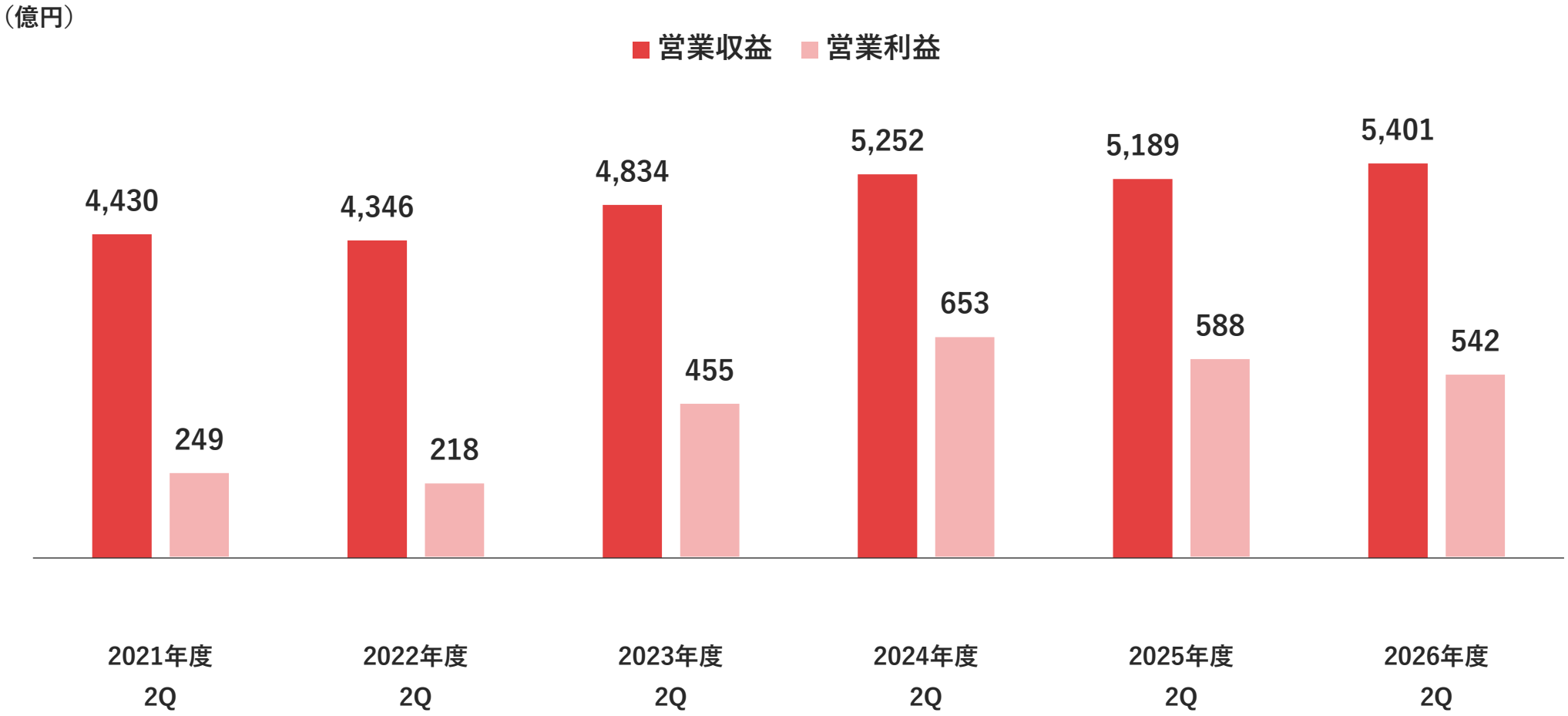


© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

TOKYU CORPORATION

● 前年度との比較では、不動産販売業で大型物件販売があった一方で、不動産賃貸業での費用増や、生活サービス事業における電力調達原価等の増加等があり、増収・減益

連結営業収益・営業利益の推移



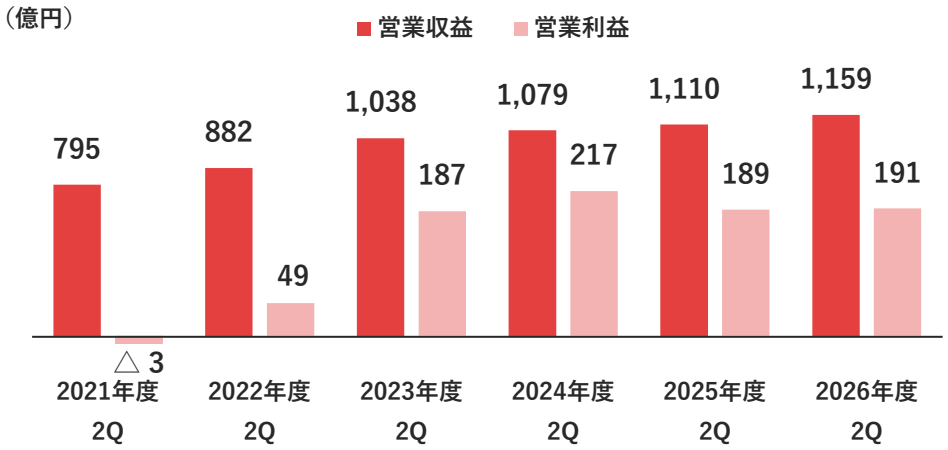
© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

2026年度 第２四半期 セグメント別業績推移

TOKYU CORPORATION

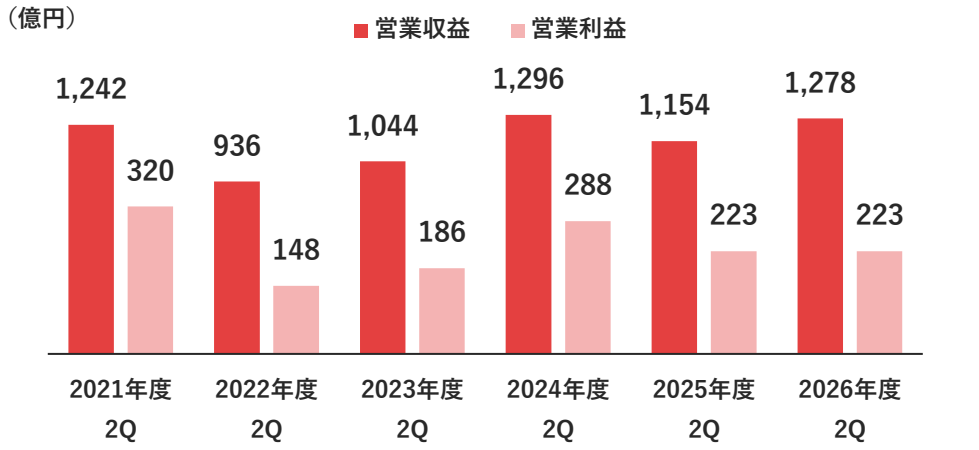
交通事業

鉄道・バス業の輸送人員の増加等により、前年から増益
（輸送人員：対前年＋2.5% / 運賃収入：対前年＋2.4%）



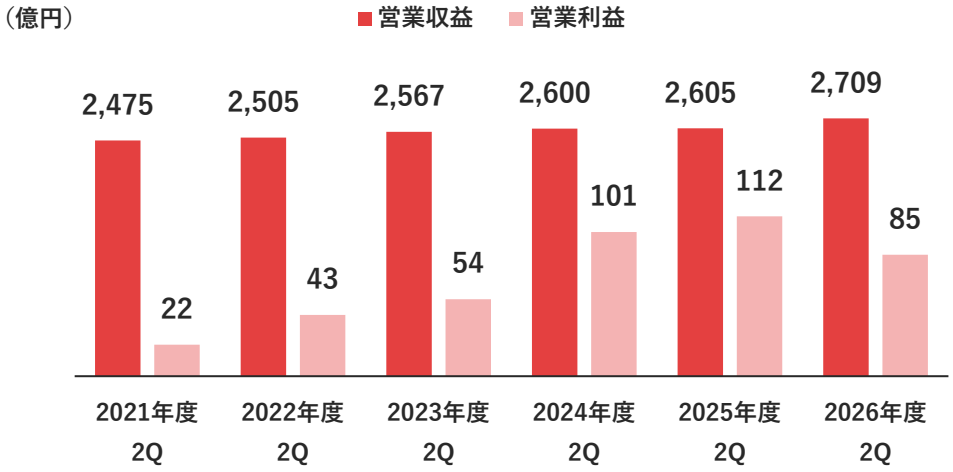
不動産事業

不動産販売業での大型物件販売により増収したものの
不動産賃貸業の費用増により営業利益は前年並み



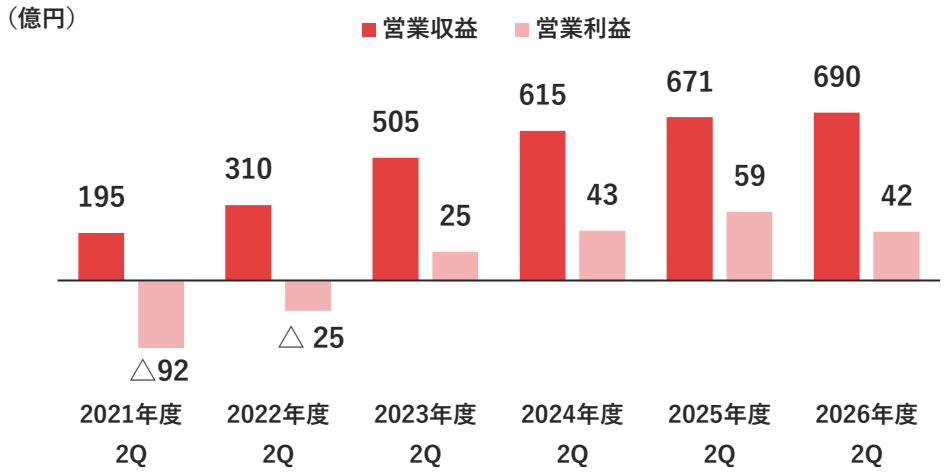
生活サービス事業

東急ストアにおける物価高騰による客数減少や、
東急パワーサプライの電力調達原価等の増加により減益



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、
引き続き堅調（稼働率：79.6%　対前年：+0.1P）



© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

2026年度 業績予想の前提

TOKYU CORPORATION

事業環境の見通し

- 中東情勢や金融環境など世界経済の先行きは依然として不透明であるが、引き続き人流改善や賃料、販売価格の上昇等、事業環境の継続を織り込む
- 想定を上回るインフレ、工事費高騰や金利動向等の影響を踏まえて、内部成長への積極的な取り組みや、さらなる経営努力により、業績予想を上回る利益創出を図る

各事業の見通し

交通

▶ **東急電鉄**

- 輸送人員：1,145百万人　対前年 +2.5 %　（対2019年度 △3.6%）
- 運賃収入：157,334百万円　対前年 +2.9 %　（対2019年度+ 11.8%）

不動産

▶ **不動産販売業**

マンション分譲における引渡し戸数の増加を見込む

- 分譲引渡し戸数：259戸　対前年 +17 戸

▶ **不動産賃貸業**

空室率は引き続き低水準を想定（参考 2026年9月実績：空室率 2.21 % ）

生活サービス

▶ **東急百貨店**

- 店舗売上高 対前年増減率 全店 +0.4 % / 総売上高（賃貸含む）対前年増減率 既存店 +1.7 %

▶ **東急ストア**

- 店舗売上高 対前年増減率 全店 +4.3 % / 既存店 ※スーパーマーケット事業のみ +2.0 %

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、一室単価（ADR）は前年度からの上昇を見込む

- 通期稼働率　：79.5%　対前年 △0.1 P
- 一室単価(ADR)　：28,106円 対前年 +1,425 円

その他トピックス

- 人件費は、対前年 70億円程度の増加を見込む（5月予想と変更なし）

2026年度の業績予想は、営業利益・経常利益を下方修正（親会社株主に帰属する当期純利益は変更なし）

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

5月予想との比較

- 第２四半期決算における不動産賃貸業の費用増や電力小売事業の調達原価の上昇等、各事業の傾向を踏まえ、減収・減益

（億円）	2026年度 11月予想	対前年	対5月予想
営業収益	11,350	+488 (+4.5%)	△50 (△0.4%)
営業利益	1,000	△31 (△3.1%)	△100 (△9.1%)
不動産販売業 営業利益	165	+22 (+16.0%)	+21 (+14.9%)
不動産販売業を除く営業利益	834	△54 (△6.1%)	△121 (△12.7%)
事業利益(※)	1,015	△32 (△3.1%)	△100 (△9.1%)
経常利益	1,024	△137 (△11.8%)	△90 (△8.1%)
親会社株主に帰属する当期純利益	900	+29 (+3.4%)	-

※ 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

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

2026年度 業績予想ポイント（2） 【中期経営計画 経営指標】

TOKYU CORPORATION

		2026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）	160.56	+8.31	+2.41
ROE（自己資本利益率）	（%）	9.5	△0.5	△0.1
ROA（総資産事業利益率※）	（%）	3.4	△0.3	△0.4
東急EBITDA(※)	（億円）	2,279	+0 (+0.0%)	△88 (△3.7%)
EBITDA	（億円）	1,941	+23 (+1.2%)	△109 (△5.4%)
総資産EBITDA利回り	（%）	6.5	△0.3	△0.4
有利子負債／東急EBITDA倍率	（倍）	6.5	+0.4	+0.4
純有利子負債／EBITDA倍率	（倍）	7.3	+0.5	+0.7

※ 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

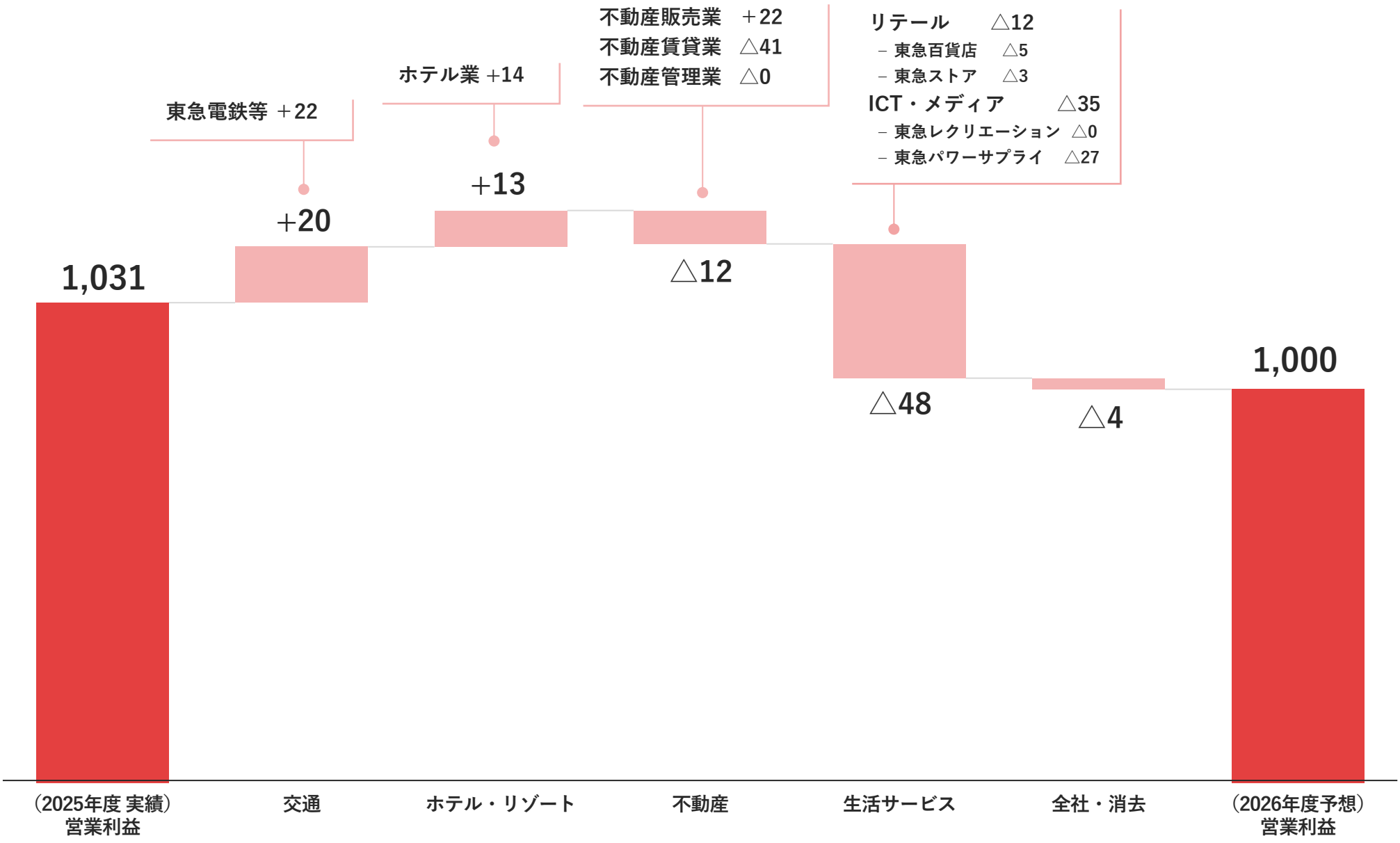
※ 東急EBITDA ＝ 営業利益 ＋ 減価償却費 ＋ のれん償却費 ＋ 固定資産除却費＋受取利息配当＋持分法投資損益

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

2026年度 セグメント別営業利益 業績予想ポイント【対前年】

TOKYU CORPORATION

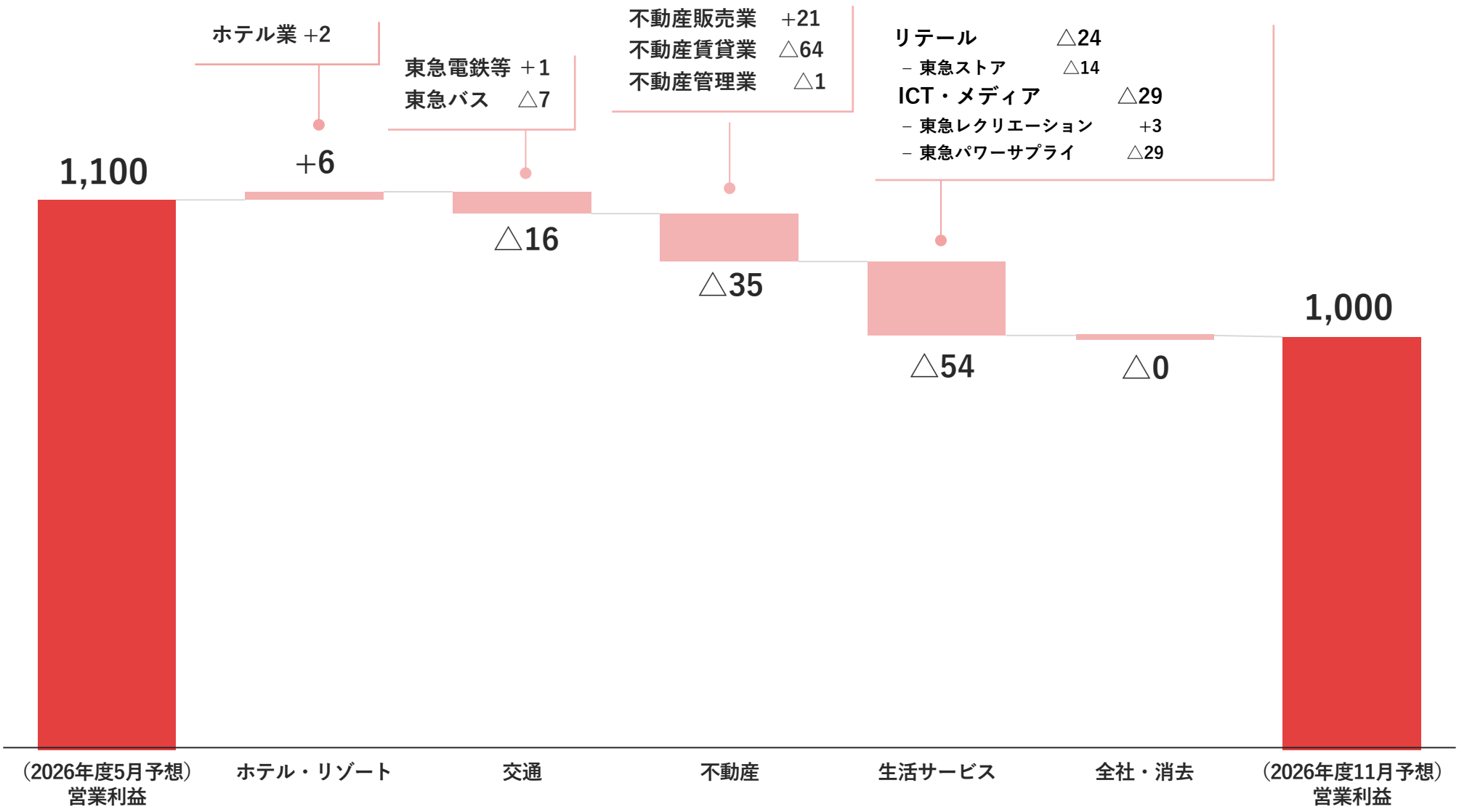
（億円）



© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

2026年度 セグメント別営業利益 業績予想ポイント【対5月予想】

（億円）



© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

Ⅱ. 各事業の主要な業績指標

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

鉄軌道業の状況（１）

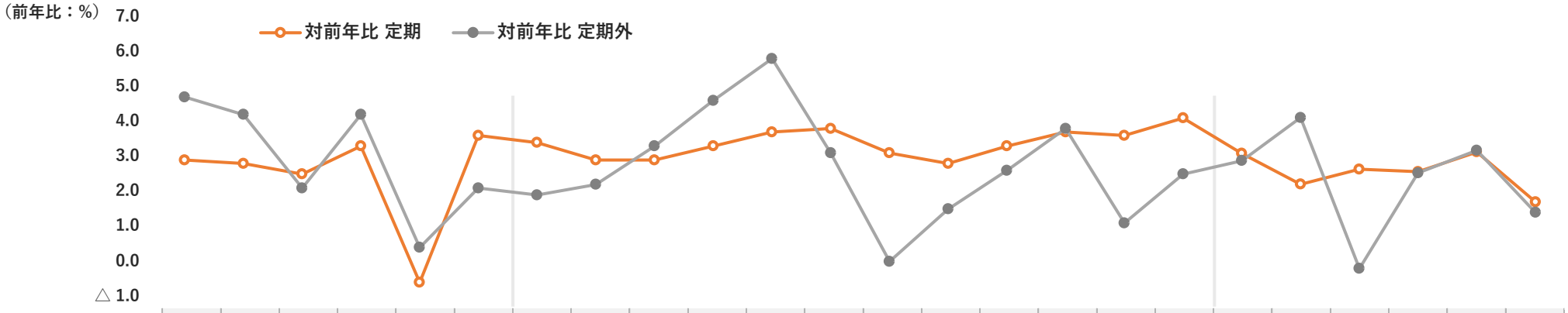
２Ｑ（7-9月）の状況	輸送人員は、各路線における利用者数の増加等に伴い、前年を上回って推移
10月の状況	改札通過人員は、対前年比 +4%程度で推移

東急電鉄： 輸送人員・運賃収入

（単位：千人、百万円）

		2025年度 2Q実績	2026年度 2Q実績	対前年 増減	2026年度 通期予想	対前年 増減
輸送人員	合計	562,231	576,029	＋2.5%	1,144,915	＋2.5%
	定期外	250,742	256,608	＋2.3%	516,058	＋2.7%
	定期	311,489	319,421	＋2.5%	628,858	＋2.3%
運賃収入	合計	76,541	78,413	＋2.4%	157,334	＋2.9%
	定期外	47,258	48,456	＋2.5%	97,605	＋3.1%
	定期	29,282	29,956	＋2.3%	59,729	＋2.8%

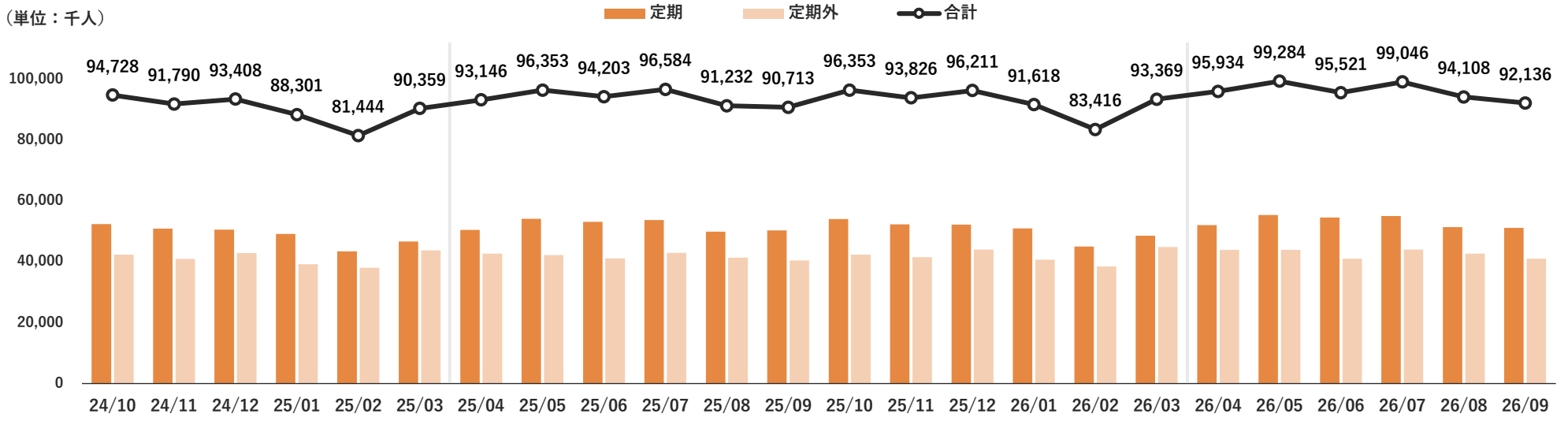
東急電鉄： 輸送人員（対前年同月比）



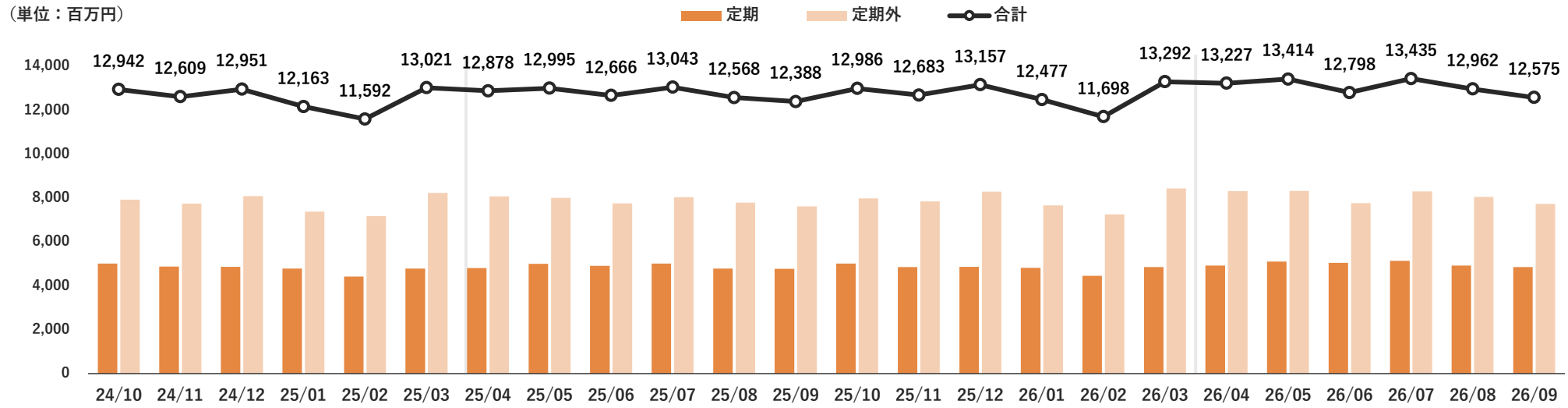
	24/10	24/11	24/12	25/01	25/02	25/03	25/04	25/05	25/06	25/07	25/08	25/09	25/10	25/11	25/12	26/01	26/02	26/03	26/04	26/05	26/06	26/07	26/08	26/09
対前年比 定期	2.9	2.8	2.5	3.3	△0.6	3.6	3.4	2.9	2.9	3.3	3.7	3.8	3.1	2.8	3.3	3.7	3.6	4.1	3.1	2.2	2.6	2.6	3.1	1.7
対前年比 定期外	4.7	4.2	2.1	4.2	0.4	2.1	1.9	2.2	3.3	4.6	5.8	3.1	0	1.5	2.6	3.8	1.1	2.5	2.9	4.1	△0.2	2.5	3.2	1.4

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

東急電鉄： 輸送人員（実績）



東急電鉄： 運賃収入（実績）

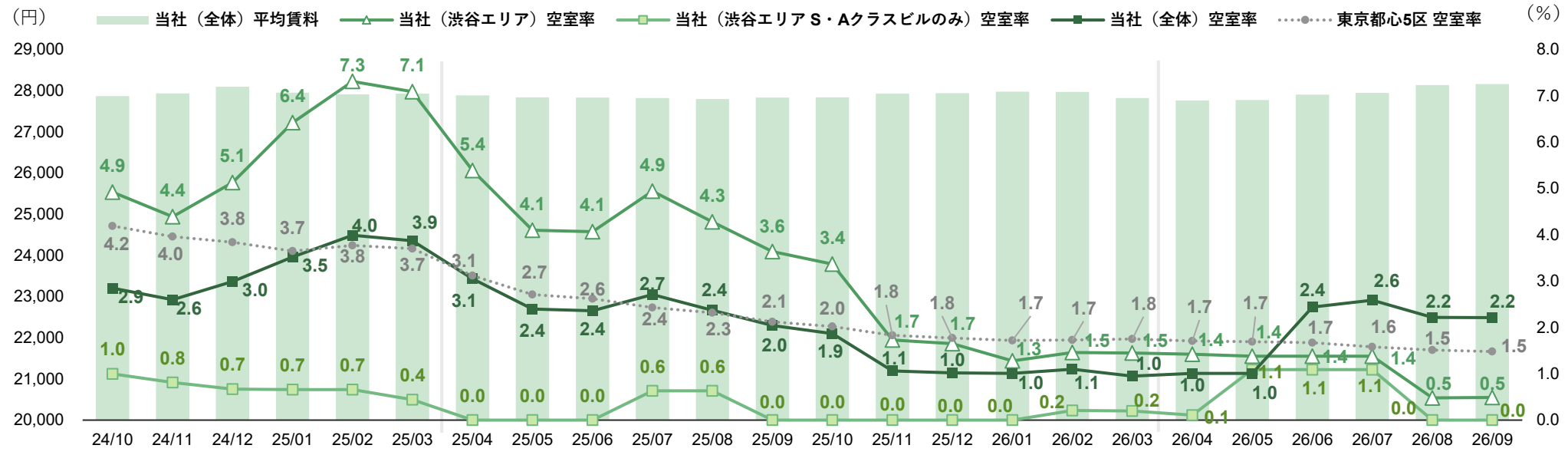


© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

不動産業の状況

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	2026年度第2四半期の引渡戸数は前年並み、業績予想と比較して順調に推移

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」

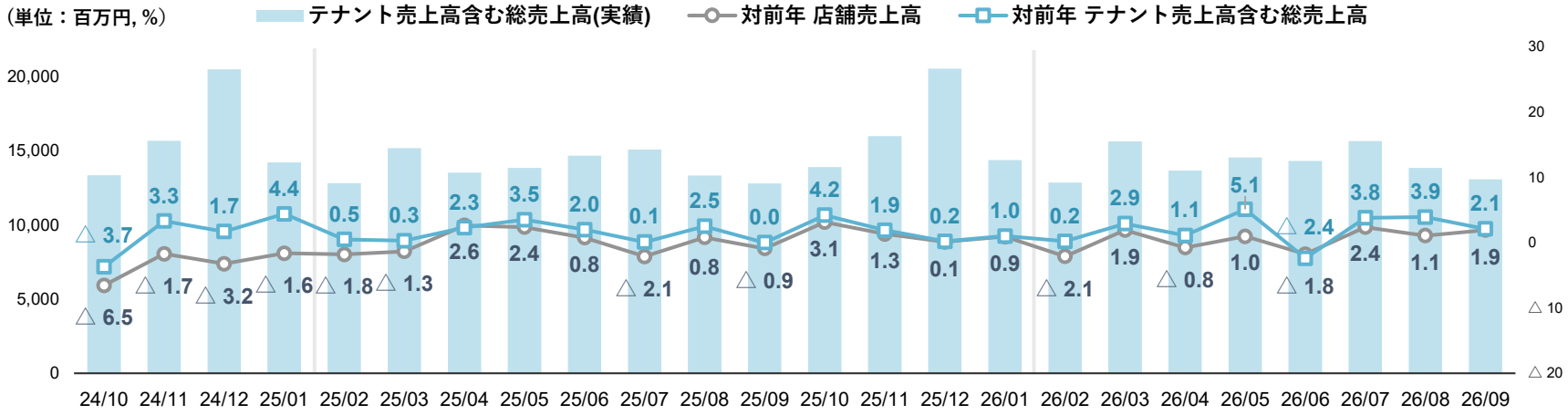
当社 分譲引渡戸数

（単位：戸・区画）	2025年度2Q 実績	2026年度2Q 実績	増減
マンション	39	40	＋1
戸建・土地	7	4	△3
合計	46	44	△2

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

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、新設・改修店の寄与により前年を上回って推移

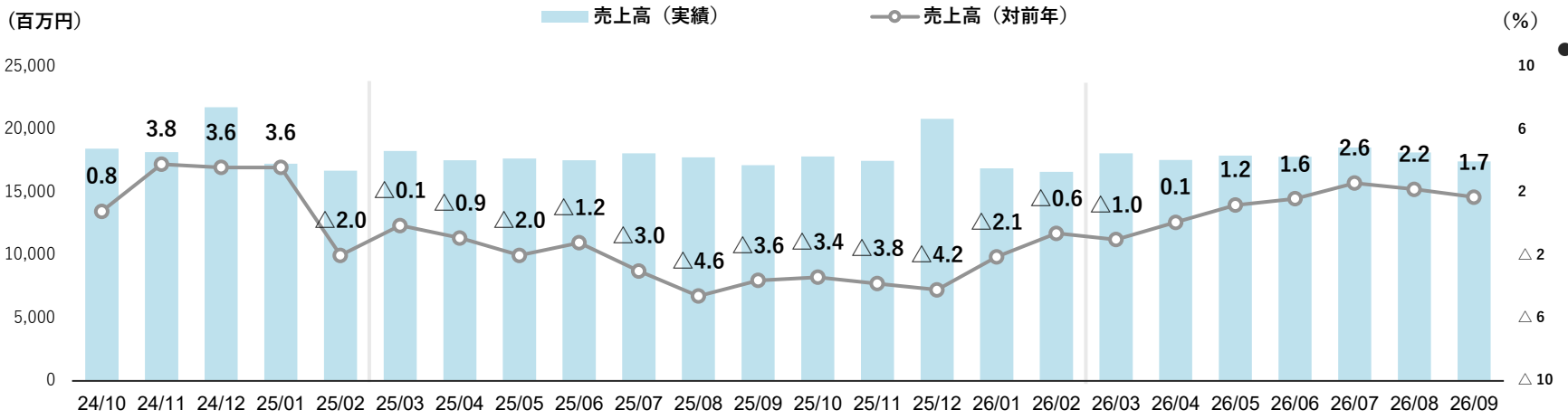
東急百貨店： 売上高（実績 ／ 対前年 同月比）



● 商品別売上高

	2027年1月期 2Q累計	
	対前年増減率	売上高シェア
紳士服・洋品	11.4	0.1%
婦人服・洋品	△ 1.3	2.7%
その他衣料品	△ 45.9	0.2%
身のまわり品	△ 1.0	7.1%
雑貨	△ 1.3	18.5%
家庭用品	△ 18.8	0.5%
食料品	1.6	66.2%
その他	5.7	4.6%
合計	0.7	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）

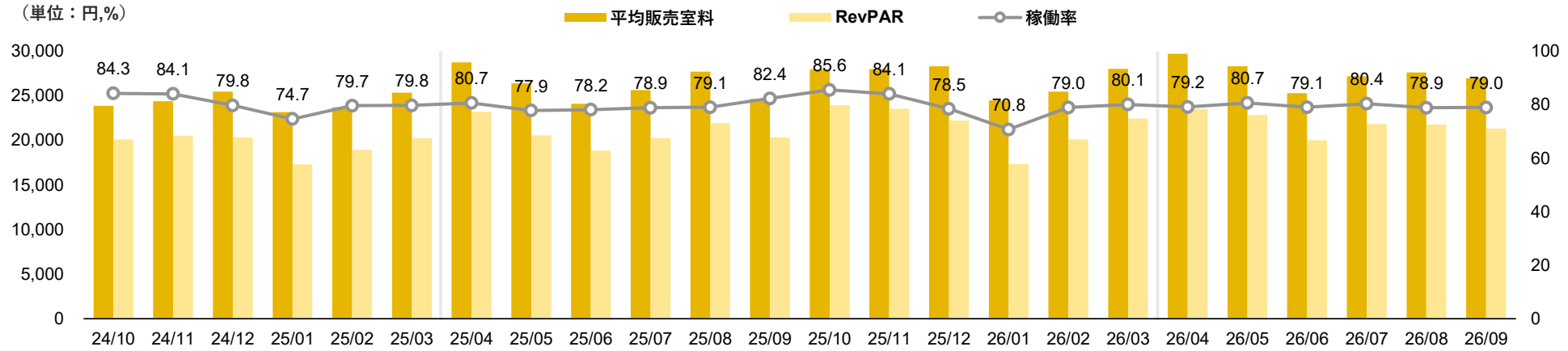
	2027年2月期 2Q累計	
	対前年増減率	売上高シェア
食料品	0.0	91.9%
実用品	0.7	4.7%
その他	△ 15.9	3.3%
合計	△ 0.6	100.0%

※ 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

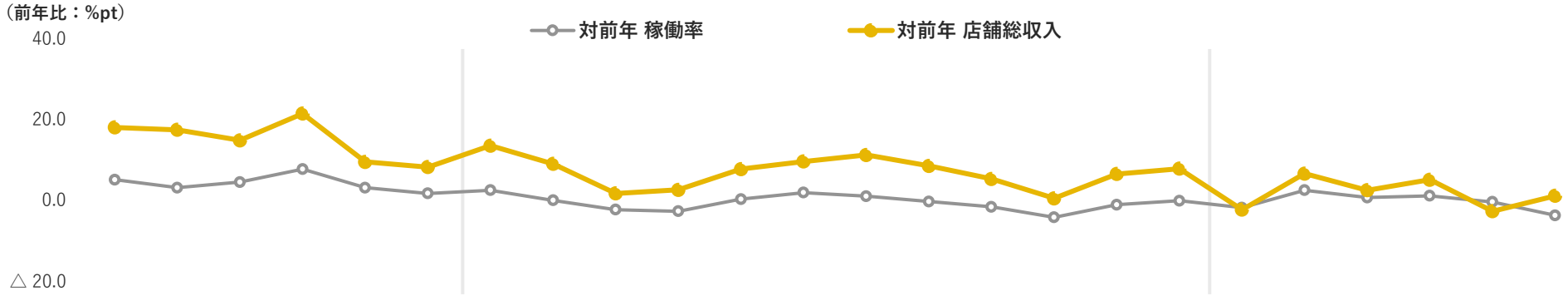
© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

2Q（7-9月）の状況	インバウンド需要の取り込み等に伴い、一室単価（ADR）は前年度を上回って推移
10月の状況	稼働率・一室単価ともに堅調に推移（稼働率：83%程度、一室単価：31,200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）



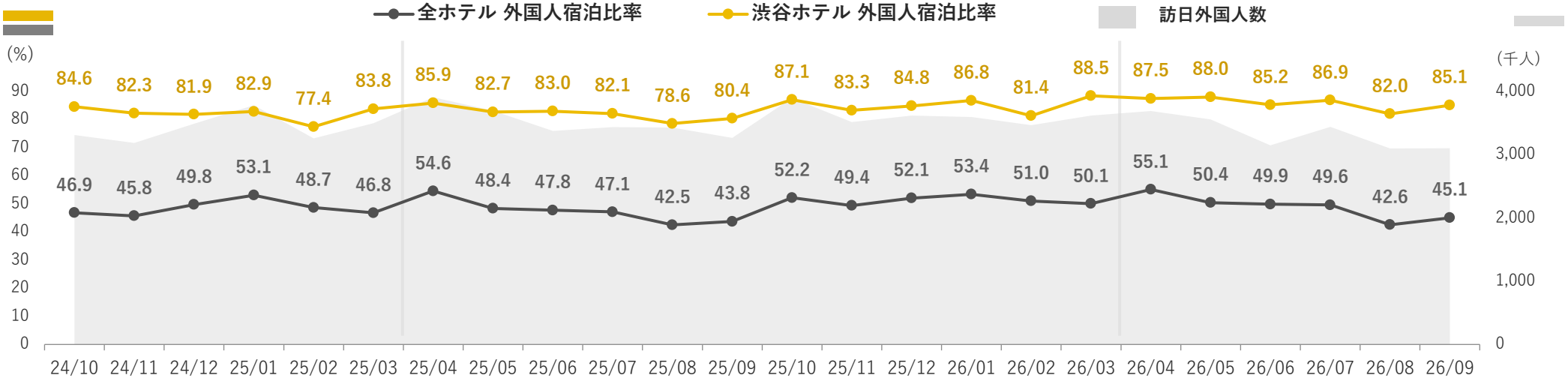
	24/10	24/11	24/12	25/01	25/02	25/03	25/04	25/05	25/06	25/07	25/08	25/09	25/10	25/11	25/12	26/01	26/02	26/03	26/04	26/05	26/06	26/07	26/08	26/09
対前年 稼働率	5.4	3.4	4.8	8.0	3.4	2.0	2.8	0.3	△2.0	△2.4	0.6	2.2	1.3	0.0	△1.3	△3.9	△0.8	0.2	△1.5	2.8	1.0	1.4	△0.1	△0.1
対前年 店舗総収入	18.3	17.7	15.1	21.7	9.8	8.5	13.8	9.3	2.0	2.9	8.0	9.9	11.5	8.8	5.6	0.8	6.8	8.1	△2.0	6.9	2.8	5.4	△2.4	△2.4

※上記は、㈱東急ホテルズのほか、当社、東急ホテルズ＆リゾーツ㈱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

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

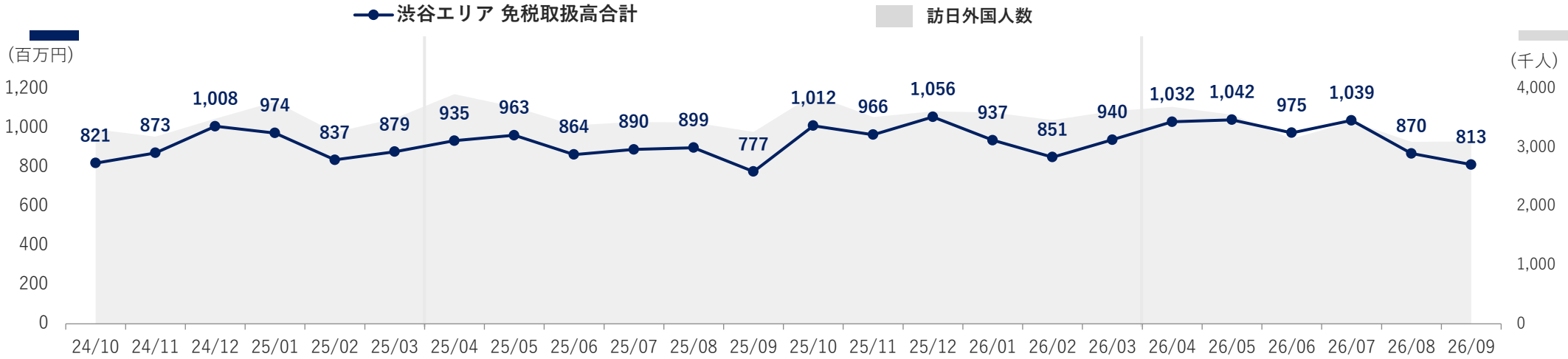
● 渋谷エリアをはじめ、都心の商業施設・ホテルにおいてインバウンド需要を着実に取り込む

ホテル業 外国人宿泊比率



※ 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



※ 渋谷エリア対象施設：渋谷スクランブルスクエア、ShinQs by TOKYU DEPARTMENT STORE、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

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

Ⅲ. 2026年度 第２四半期 決算実績 詳細資料

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

財務諸表サマリー

（単位：億円）

	2025年度 2Q実績	2026年度 2Q実績	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
営業収益	5,189	5,401	＋ 211 （＋ 4.1%）	交通 +48，　不動産 +124， 生活サービス +104，　ホテル・リゾート +18	5,599	△ 197 （△ 3.5%）
営業利益	588	542	△ 45 （△ 7.8%）	交通 +1，　不動産 △0， 生活サービス △27，　ホテル・リゾート △16	602	△ 59 （△ 9.9%）
営業外収益	199	114	△ 85 （△ 42.8%）	持分法利益 71 (△84)，　受取利息・配当金 15 (△0)	104	＋ 9 （＋ 9.2%）
営業外費用	86	123	＋ 37 （＋ 42.7%）	支払利息 82 (+25)	121	＋ 2 （＋ 1.9%）
経常利益	701	533	△ 168 （△ 24.0%）		585	△ 52 （△ 8.9%）
特別利益	11	61	＋ 50 （＋ 459.9%）		12	＋ 49 （＋ 406.4%）
特別損失	11	31	＋ 19 （＋ 161.8%）		21	＋ 9 （＋ 46.8%）
税金等調整前四半期純利益	700	563	△ 136 （△ 19.5%）		576	△ 12 （△ 2.2%）
法人税等	121	△ 23	△ 144 （－）	法人税・住民税・事業税 120 (△29)，　法人税等調整額 △143 (△114)	△ 3	△ 19 （－）
四半期純利益	579	587	＋ 7 （＋ 1.3%）		580	＋ 6 （＋ 1.2%）
非支配株主に帰属する四半期純利益	17	2	△ 14 （△ 86.6%）		15	△ 13 （△ 85.3%）
親会社株主に帰属する四半期純利益	562	584	＋ 22 （＋ 4.0%）		564	＋ 20 （＋ 3.6%）
その他の包括利益	△ 123	76	＋ 200 （－）		-	-
四半期包括利益	455	663	＋ 207 （＋ 45.5%）		-	-
東急EBITDA	1,201	1,104	△ 96 （△ 8.0%）	交通 +9，　不動産 +15，　生活サービス △19， ホテル・リゾート △14，　全社・消去 △88	1,166	△ 62 （△ 5.3%）
EBITDA	1,014	999	△ 15 （△ 1.5%）		1,060	△ 61 （△ 5.8%）

＊ 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

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

セグメント別営業収支

（単位：億円）

			2025年度 2Q実績	2026年度 2Q実績	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
営業収益　合計			5,189	5,401	＋ 211 （＋ 4.1%）		5,599	△ 197 （△ 3.5%）
営業利益　合計			588	542	△ 45 （△ 7.8%）		602	△ 59 （△ 9.9%）
交通	営業収益		1,110	1,159	＋ 48 （＋ 4.4%）	東急電鉄等 +22	1,154	＋ 4 （＋ 0.4%）
	営業利益		189	191	＋ 1 （＋ 1.0%）	東急電鉄等 +0	196	△ 4 （△ 2.5%）
不動産	営業収益		1,154	1,278	＋ 124 （＋ 10.8%）	不動産販売 +85 不動産賃貸 +38 不動産管理 +5	1,418	△ 139 （△ 9.8%）
	営業利益		223	223	△ 0 （△ 0.0%）	不動産販売 +31 不動産賃貸 △32 不動産管理 +0	260	△ 36 （△ 14.1%）
生活サービス	営業収益	生活サービス計	2,605	2,709	＋ 104 （＋ 4.0%）		2,697	＋ 12 （＋ 0.5%）
		リテール	1,664	1,695	＋ 30 （＋ 1.8%）	東急百貨店 △1 東急ストア +15	1,744	△ 48 （△ 2.8%）
		ICT・メディア	940	1,014	＋ 74 （＋ 7.9%）	東急レクリエーション +4 東急エージェンシー △9 東急パワーサプライ +61	953	＋ 61 （＋ 6.4%）
	営業利益	生活サービス計	112	85	△ 27 （△ 24.5%）		104	△ 19 （△ 18.9%）
		リテール	37	27	△ 9 （△ 25.3%）	東急百貨店 △2 東急ストア △3	40	△ 12 （△ 31.6%）
		ICT・メディア	75	57	△ 18 （△ 24.1%）	東急レクリエーション +2 東急エージェンシー △1 東急パワーサプライ △19	64	△ 7 （△ 11.0%）
ホテル・リゾート	営業収益		671	690	＋ 18 （＋ 2.8%）	ホテル業 +16	682	＋ 8 （＋ 1.2%）
	営業利益		59	42	△ 16 （△ 28.3%）	ホテル業 △16	36	＋ 6 （＋ 18.1%）
消去等	営業収益		△ 351	△ 437	△ 85		△ 353	△ 83
	営業利益		3	△ 0	△ 3		4	△ 4

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

営業外・特別損益

（単位：億円）

	2025年度 2Q実績	2026年度 2Q実績	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
営業利益	588	542	△ 45 （△ 7.8%）		602	△ 59 （△ 9.9%）
営業外収益	199	114	△ 85 （△ 42.8%）		104	＋ 9 （＋ 9.2%）
受取利息・配当金	15	15	△ 0		15	△ 0
持分法投資利益	155	71	△ 84	東急不動産ホールディングス 52（△25）東急建設 6（+0）世紀東急 0（△0） 東急リアル・エステート投資法人 6（△60）	66	＋ 5
その他営業外収益	28	27	△ 0		22	＋ 5
営業外費用	86	123	＋ 37 （＋ 42.7%）		121	＋ 2 （＋ 1.9%）
支払利息	56	82	＋ 25		76	＋ 5
その他営業外費用	29	41	＋ 11		44	△ 3
経常利益	701	533	△ 168 （△ 24.0%）		585	△ 52 （△ 8.9%）
特別利益	11	61	＋ 50		12	＋ 49
固定資産売却益	0	12	＋ 11		0	＋ 12
工事負担金等受入額	9	8	△ 1		6	＋ 1
その他特別利益	0	41	＋ 40		5	＋ 35
特別損失	11	31	＋ 19		21	＋ 9
工事負担金等圧縮額	7	7	△ 0		5	＋ 2
その他特別損失	4	23	＋ 19		15	＋ 7
税金等調整前中間純利益	700	563	△ 136 （△ 19.5%）		576	△ 12 （△ 2.2%）

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

セグメント別 東急EBITDA

（単位：億円）

	2025年度 2Q実績	2026年度 2Q実績	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
交通事業	394	404	＋ 9 (＋ 2.5%)		412	△ 7 (△ 1.8%)
東急電鉄等	358	365	＋ 6		361	＋ 3
東急バス	20	20	＋ 0		23	△ 3
その他	15	18	＋ 3		26	△ 7
不動産事業	353	368	＋ 15 (＋ 4.4%)		402	△ 33 (△ 8.3%)
不動産販売業	63	98	＋ 34		98	△ 0
不動産賃貸業	264	243	△ 20		276	△ 32
不動産管理業	25	26	＋ 0		25	＋ 0
その他	△ 0	0	＋ 0		1	△ 0
生活サービス事業	194	174	△ 19 (△ 9.9%)		202	△ 27 (△ 13.5%)
リテール	71	66	△ 4		81	△ 14
東急百貨店	18	16	△ 2		16	△ 0
東急ストア	30	28	△ 1		39	△ 11
その他	22	21	△ 0		24	△ 3
ICT・メディア	122	107	△ 14		120	△ 12
東急レクリエーション	15	17	＋ 1		17	△ 0
イッツ・コミュニケーションズ	40	39	△ 1		42	△ 3
東急エージェンシー	10	8	△ 1		9	△ 0
その他	55	42	△ 13		50	△ 8
ホテル・リゾート事業	84	70	△ 14 (△ 16.7%)		63	＋ 6 (＋ 10.5%)
ホテル業	74	59	△ 14		56	＋ 2
その他	10	11	＋ 0		7	＋ 3
全社	171	86	△ 84 (△ 49.6%)		82	＋ 4 (＋ 5.3%)
受取利息配当金	15	15	△ 0		15	△ 0
持分法投資損益	155	71	△ 84		66	＋ 5
消　去	2	△ 0	△ 3		4	△ 5
合　計	1,201	1,104	△ 96 (△ 8.0%)		1,166	△ 62 (△ 5.3%)

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

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

セグメント情報① 交通事業

（単位：億円）	2025年度 2Q実績	2026年度 2Q実績	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
営業収益	1,110	1,159	＋ 48 (＋ 4.4%)	輸送人員 ＋2.5%（定期外 ＋2.3%、定期 ＋2.5%） 運賃収入 ＋2.4%（定期外 ＋2.5%、定期 ＋2.3%）	1,154	＋ 4 (＋ 0.4%)
東急電鉄等	828	850	＋ 22 (＋ 2.7%)	運賃収入 784（＋18）	851	△ 0 (△ 0.1%)
東急バス	148	154	＋ 6 (＋ 4.4%)	運賃収入 ＋4.6%	153	＋ 1 (＋ 0.7%)
その他	133	153	＋ 20 (＋ 15.0%)		149	＋ 4 (＋ 3.0%)
営業利益	189	191	＋ 1 (＋ 1.0%)		196	△ 4 (△ 2.5%)
東急電鉄等	174	175	＋ 0 (＋ 0.6%)		170	＋ 4 (＋ 2.7%)
東急バス	12	11	△ 1 (△ 10.6%)		13	△ 2 (△ 17.8%)
その他	2	5	＋ 2 (＋ 79.9%)		12	△ 7 (△ 58.0%)

東急電鉄 営業費用内訳

（単位：億円）	2025年度 2Q 実績	2026年度 2Q 実績	2026-2025 増減
営業費用合計	656	677	＋ 21
人件費	180	186	＋ 5
動力費	52	44	△ 7
修繕費	44	48	＋ 4
経費	175	177	＋ 1
諸税	36	44	＋ 8
減価償却費	166	175	＋ 9

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

セグメント情報② 不動産事業

（単位：億円）	2025年度 2Q実績	2026年度 2Q実績	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
営業収益	1,154	1,278	＋ 124 （＋ 10.8%）		1,418	△ 139 （△ 9.8%）
不動産販売業	212	298	＋ 85 （＋ 40.0%）		401	△ 103 （△ 25.8%）
うち当社不動産販売	141	253	＋ 111 （＋ 79.1%）	資産回転型ビル事業等において大規模物件売却	357	△ 104 （△ 29.3%）
うち海外子会社不動産販売	71	45	△ 26 （△ 37.2%）	ベトナム12戸（△225戸） オーストラリア93区画（＋1区画） ※引渡区画数は当社持分を乗じた数値	43	＋ 1 （＋ 3.3%）
不動産賃貸業	676	715	＋ 38 （＋ 5.7%）	歩合賃料の増加、賃料改定等	715	△ 0 （△ 0.0%）
うち、当社不動産賃貸	587	607	＋ 20 （＋ 3.6%）	既存物件からの収入＋15億円（＋3.0%）	612	△ 5 （△ 0.8%）
不動産管理業	162	168	＋ 5 （＋ 3.4%）		166	＋ 1 （＋ 1.0%）
その他	102	97	△ 4 （△ 4.2%）		135	△ 37 （△ 27.9%）
営業利益	223	223	△ 0 （△ 0.0%）		260	△ 36 （△ 14.1%）
不動産販売業	54	85	＋ 31 （＋ 57.0%）		84	＋ 0 （＋ 1.0%）
うち当社不動産販売	36	78	＋ 41 （＋ 114.6%）	資産回転型ビル事業等において大規模物件売却	80	△ 1 （△ 2.3%）
うち海外子会社不動産販売	18	7	△ 10 （△ 59.7%）		4	＋ 2 （＋ 58.7%）
不動産賃貸業	146	114	△ 32 （△ 21.9%）		152	△ 37 （△ 24.8%）
うち、当社不動産賃貸	122	93	△ 28 （△ 23.5%）	既存物件からの利益△3億円（△2.5%）	124	△ 31 （△ 25.2%）
不動産管理業	23	23	＋ 0 （＋ 1.9%）		22	＋ 0 （＋ 4.1%）
その他	△ 0	△ 0	＋ 0 （－）		0	△ 0 （－）

当社不動産販売　概要

（単位：億円）	2025年度 2Q実績	2026年度 2Q実績	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
営業収益						
住宅	35	53	＋ 17	引渡戸数 44戸（△2戸） ※引渡戸数は当社持分を乗じた数値	66	△ 13
投資家向け不動産事業等	88	173	＋ 84	引渡棟数 4件（△2件）	173	＋ 0
その他	17	27	＋ 9		109	△ 82
営業利益						
住宅	4	14	＋ 10		12	＋ 2
投資家向け不動産事業等	35	70	＋ 34		71	△ 0
その他	△ 1	△ 4	△ 2		△ 4	＋ 0

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

セグメント情報③ 生活サービス事業（リテール）

（単位：億円）

	2025年度 2Q実績	2026年度 2Q実績	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
営業収益	1,664	1,695	＋ 30 （＋ 1.8%）		1,744	△ 48 （△ 2.8%）
東急百貨店	293	292	△ 1 （△ 0.3%）	売上高増減率 全店＋0.9% 総売上高（賃貸含む）増減率 既存店＋1.9%	300	△ 7 （△ 2.5%）
東急ストア	1,062	1,078	＋ 15 （＋ 1.5%）	売上高増減率 全店＋1.1%、既存店＋0.1%	1,130	△ 51 （△ 4.6%）
その他	308	323	＋ 15 （＋ 5.0%）		313	＋ 10 （＋ 3.3%）
営業利益	37	27	△ 9 （△ 25.3%）		40	△ 12 （△ 31.6%）
東急百貨店	5	3	△ 2 （△ 46.8%）		3	＋ 0 （＋ 0.7%）
東急ストア	17	14	△ 3 （△ 17.6%）		24	△ 10 （△ 41.9%）
その他	13	10	△ 3 （△ 25.9%）		12	△ 2 （△ 18.9%）

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

セグメント情報④ 生活サービス事業（ICT・メディア）

（単位：億円）	2025年度 2Q実績	2026年度 2Q実績	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
営業収益	940	1,014	＋ 74 （＋ 7.9%）		953	＋ 61 （＋ 6.4%）
東急レクリエーション	151	156	＋ 4 （＋ 2.9%）		158	△ 2 （△ 1.6%）
イッツ・コミュニケーションズ	134	136	＋ 2 （＋ 2.0%）		134	＋ 2 （＋ 1.6%）
東急エージェンシー	221	211	△ 9 （△ 4.3%）		223	△ 11 （△ 5.2%）
その他	433	510	＋ 76 （＋ 17.7%）	東急パワーサプライ219（＋61）	436	＋ 73 （＋ 16.7%）
営業利益	75	57	△ 18 （△ 24.1%）		64	△ 7 （△ 11.0%）
東急レクリエーション	4	6	＋ 2 （＋ 44.6%）		5	＋ 0 （＋ 13.3%）
イッツ・コミュニケーションズ	17	14	△ 3 （△ 20.1%）		17	△ 3 （△ 19.3%）
東急エージェンシー	9	7	△ 1 （△ 18.2%）		8	△ 0 （△ 8.2%）
その他	43	28	△ 14 （△ 34.3%）	東急パワーサプライ 9（△19）	32	△ 3 （△ 11.5%）

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

セグメント情報⑤ ホテル・リゾート事業

（単位：億円）	2025年度 2Q実績	2026年度 2Q実績	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
営業収益	671	690	＋ 18 （＋ 2.8%）		682	＋ 8 （＋ 1.2%）
ホテル業	593	609	＋ 16 （＋ 2.7%）		605	＋ 3 （＋ 0.6%）
その他	78	81	＋ 2 （＋ 3.6%）		76	＋ 4 （＋ 5.5%）
営業利益	59	42	△ 16 （△ 28.3%）		36	＋ 6 （＋ 18.1%）
ホテル業	51	34	△ 16 （△ 33.0%）		31	＋ 2 （＋ 8.1%）
その他	8	8	＋ 0 （＋ 0.7%）		4	＋ 3 （＋ 90.5%）

※「ホテル業」については、当社、東急ホテルズ＆リゾーツ㈱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 （%）

	2026年度 2Q 実績	対前年 増減
ホテル業（全体）	79.6	＋0.1p
渋谷エリアホテル※＋ ザ・キャピトルホテル東急	74.7	△ 2.6p

● ADR（サービス料込み） （円）

	2026年度 2Q 実績	対前年 増減
ホテル業（全体）	27,530	＋1,298
渋谷エリアホテル※＋ ザ・キャピトルホテル東急	54,627	＋1,616

● RevPAR （円）

	2026年度 2Q 実績	対前年 増減
ホテル業（全体）	21,903	＋1,046
渋谷エリアホテル※＋ ザ・キャピトルホテル東急	40,830	△ 149

※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

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

貸借対照表

（単位：億円）	2025年度 実績	2026年度 2Q実績	増減	摘要
資産　合計	29,228	29,627	＋ 398 （＋ 1.4%）	
流動資産	5,666	5,978	＋ 311 （＋ 5.5%）	
固定資産	23,561	23,648	＋ 87 （＋ 0.4%）	
負債　合計	19,633	19,651	＋ 17 （＋ 0.1%）	
流動負債	7,677	7,088	△ 588 （△ 7.7%）	有利子負債 △54
固定負債	11,955	12,562	＋ 606 （＋ 5.1%）	有利子負債 +773
純資産　合計	9,595	9,976	＋ 380 （＋ 4.0%）	株主資本 +304，　評価・換算差額 +68，　非支配株主持分 +7
自己資本	9,128	9,501	＋ 373 （＋ 4.1%）	[本年]親会社株主に帰属する中間純利益 +584 ,配当金 △91 ,自己株式取得 △200 [前年]自己株式取得 △100 ,配当金 △155
有利子負債 期末残高	13,847	14,566	＋ 719 （＋ 5.2%）	
純有利子負債 期末残高	13,012	13,926	＋ 914 （＋ 7.0%）	
自己資本比率	31.2%	32.1%	＋ 0.8P	
D／E レシオ（倍）	1.5	1.5	＋ 0.0P	

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

キャッシュ・フロー計算書

（単位：億円）

	2025年度 2Q実績	2026年度 2Q実績	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
営業活動キャッシュ・フロー	486	51	△ 435		649	△ 598
投資活動キャッシュ・フロー	△ 660	△ 666	△ 6		△ 632	△ 33
うち、設備投資	△ 530	△ 728	△ 198		△ 543	△ 184
うち、工事負担金等受入額	18	16	△ 2		1	＋ 14
うち、資産売却入金	1	71	＋ 69		2	＋ 68
財務活動キャッシュ・フロー	353	426	＋ 73		△ 17	＋ 443
うち、有利子負債純増減	477	719	＋ 242		79	＋ 640
うち、配当金支払等	△ 143	△ 291	△ 148	配当金支払 △91 (△16)、 自己株式取得 △200	△ 82	△ 209
フリーキャッシュ・フロー	△ 173	△ 614	△ 441		17	△ 632
有利子負債 期末残高	13,388	14,566	＋ 1,177		13,927	＋ 639
純有利子負債 期末残高	12,603	13,926	＋ 1,323		13,091	＋ 834

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

セグメント別設備投資

（単位：億円）	2025年度 2Q実績	2026年度 2Q実績	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
設備投資　合計	431	477	＋ 45 （＋ 10.6%）		547	△ 69 （△ 12.7%）
交通	113	149	＋ 36 （＋ 32.0%）	東急電鉄等 +47	113	＋ 35 （＋ 31.6%）
不動産	168	119	△ 49 （△ 29.2%）	当社　不動産賃貸 △24	155	△ 35 （△ 23.1%）
生活サービス計	137	171	＋ 34 （＋ 25.1%）		222	△ 50 （△ 22.7%）
リテール	58	58	＋ 0 （＋ 0.7%）		66	△ 7 （△ 11.0%）
ICT・メディア	79	113	＋ 34 （＋ 43.1%）		156	△ 43 （△ 27.7%）
ホテル・リゾート	36	31	△ 4 （△ 13.5%）		52	△ 20 （△ 39.1%）
全社	7	8	＋ 1		10	△ 1
消去	△ 32	△ 4	＋ 27		△ 7	＋ 3
分譲土地建物 支出	397	1,048	＋ 651 （＋ 163.8%）		467	＋ 581 （＋ 124.3%）
減価償却費　合計	425	456	＋ 30 （＋ 7.1%）	交通 205(+12)， 不動産 135(+7)， 生活サービス 89(+8)， ホテル・リゾート 26(+2)	458	△ 2 （△ 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

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

Ⅳ. 2026年度 業績予想 詳細資料

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

財務諸表サマリー

（単位：億円）	2025年度 実績	2026年度 通期予想	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
営業収益	10,861	11,350	＋ 488 （＋ 4.5%）	交通 +110， 不動産 +207， 生活サービス +266， ホテル・リゾート +36	11,400	△ 50 （△ 0.4%）
営業利益	1,031	1,000	△ 31 （△ 3.1%）	交通 +20， 不動産 △12， 生活サービス △48， ホテル・リゾート +13	1,100	△ 100 （△ 9.1%）
営業外収益	318	294	△ 23 （△ 7.4%）	持分法利益 208（△30）	262	＋ 32 （＋ 12.4%）
営業外費用	188	270	＋ 81 （＋ 43.4%）	支払利息 181（+60）	248	＋ 22 （＋ 9.0%）
経常利益	1,161	1,024	△ 137 （△ 11.8%）		1,114	△ 90 （△ 8.1%）
特別利益	60	87	＋ 26 （＋ 44.6%）		44	＋ 43 （＋ 97.8%）
特別損失	129	88	△ 41 （△ 31.9%）		64	＋ 24 （＋ 38.3%）
税金等調整前当期純利益	1,091	1,022	△ 68 （△ 6.3%）		1,094	△ 71 （△ 6.5%）
法人税等	201	93	△ 107 （△ 53.4%）	法人税・住民税・事業税 169（△88），法人税等調整額 △75（△18）	162	△ 68 （△ 42.1%）
当期純利益	890	928	＋ 38 （＋ 4.3%）		932	△ 3 （△ 0.4%）
非支配株主に帰属する当期純利益	19	28	＋ 9 （＋ 48.0%）		32	△ 3 （△ 10.3%）
親会社株主に帰属する当期純利益	870	900	＋ 29 （＋ 3.4%）		900	- -
東急EBITDA	2,279	2,279	＋ 0 （＋ 0.0%）	交通 +40， 不動産 △9， 生活サービス △24， ホテル・リゾート +16， 全社・消去 △22	2,368	△ 88 （△ 3.7%）
EBITDA	1,917	1,941	＋ 23 （＋ 1.2%）		2,051	△ 109 （△ 5.4%）

＊ 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

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

セグメント別営業収支

（単位：億円）

			2025年度 実績	2026年度 通期予想	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
営業収益　合計			10,861	11,350	＋ 488 （＋ 4.5%）		11,400	△ 50 （△ 0.4%）
営業利益　合計			1,031	1,000	△ 31 （△ 3.1%）		1,100	△ 100 （△ 9.1%）
交通	営業収益		2,269	2,380	＋ 110 （＋ 4.9%）	東急電鉄等 +50	2,344	＋ 36 （＋ 1.5%）
	営業利益		273	293	＋ 20 （＋ 7.4%）	東急電鉄等 +22	310	△ 16 （△ 5.2%）
不動産	営業収益		2,629	2,837	＋ 207 （＋ 7.9%）	不動産販売 +156 不動産賃貸 +47 不動産管理 +20	2,897	△ 60 （△ 2.1%）
	営業利益		435	423	△ 12 （△ 2.8%）	不動産販売 +22 不動産賃貸 △41 不動産管理 △0	459	△ 35 （△ 7.7%）
生活サービス	営業収益	生活サービス計	5,332	5,599	＋ 266 （＋ 5.0%）		5,521	＋ 78 （＋ 1.4%）
		リテール	3,367	3,487	＋ 119 （＋ 3.6%）	東急百貨店 +6 東急ストア +93	3,562	△ 74 （△ 2.1%）
		ICT・メディア	1,965	2,111	＋ 146 （＋ 7.5%）	東急レクリエーション △28 東急エージェンシー △0 東急パワーサプライ +157	1,959	＋ 152 （＋ 7.8%）
	営業利益	生活サービス計	218	169	△ 48 （△ 22.3%）		224	△ 54 （△ 24.2%）
		リテール	72	59	△ 12 （△ 17.9%）	東急百貨店 △5 東急ストア △3	84	△ 24 （△ 29.5%）
		ICT・メディア	146	110	△ 35 （△ 24.5%）	東急レクリエーション △0 東急エージェンシー +1 東急パワーサプライ △27	140	△ 29 （△ 21.0%）
ホテル・リゾート	営業収益		1,393	1,430	＋ 36 （＋ 2.6%）	ホテル業 +28	1,419	＋ 11 （＋ 0.8%）
	営業利益		97	110	＋ 13 （＋ 13.5%）	ホテル業 +14	104	＋ 6 （＋ 6.0%）
消去等	営業収益		△ 763	△ 896	△ 132		△ 781	△ 115
	営業利益		6	2	△ 4		3	△ 0

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

営業外・特別損益

（単位：億円）	2025年度 実績	2026年度 通期予想	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
営業利益	1,031	1,000	△ 31 (△ 3.1%)		1,100	△ 100 (△ 9.1%)
営業外収益	318	294	△ 23 (△ 7.4%)		262	＋ 32 (＋ 12.4%)
受取利息・配当金	25	37	＋ 11		30	＋ 7
持分法投資利益	239	208	△ 30		195	＋ 13
その他営業外収益	52	48	△ 4		37	＋ 11
営業外費用	188	270	＋ 81 (＋ 43.4%)		248	＋ 22 (＋ 9.0%)
支払利息	121	181	＋ 60		158	＋ 23
その他営業外費用	66	88	＋ 21		89	△ 1
経常利益	1,161	1,024	△ 137 (△ 11.8%)		1,114	△ 90 (△ 8.1%)
特別利益	60	87	＋ 26		44	＋ 43
固定資産売却益	3	23	＋ 19		14	＋ 9
工事負担金等受入額	33	16	△ 16		15	＋ 1
その他特別利益	23	47	＋ 23		15	＋ 32
特別損失	129	88	△ 41		64	＋ 24
工事負担金等圧縮額	27	15	△ 12		13	＋ 2
その他特別損失	102	73	△ 28		51	＋ 22
税金等調整前当期純利益	1,091	1,022	△ 68 (△ 6.3%)		1,094	△ 71 (△ 6.5%)

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

セグメント別 東急EBITDA

（単位：億円）

	2025年度 実績	2026年度 通期予想	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
交通事業	745	785	＋ 40 （＋ 5.5%）		794	△ 8 （△ 1.0%）
東急電鉄等	655	690	＋ 35		679	＋ 11
東急バス	35	32	△ 3		41	△ 8
その他	53	62	＋ 8		73	△ 10
不動産事業	715	706	△ 9 （△ 1.3%）		748	△ 41 （△ 5.6%）
不動産販売業	164	194	＋ 29		173	＋ 20
不動産賃貸業	495	448	△ 46		518	△ 69
不動産管理業	61	61	＋ 0		64	△ 2
その他	△ 5	1	＋ 7		△ 8	＋ 9
生活サービス事業	393	369	△ 24 （△ 6.3%）		433	△ 64 （△ 14.8%）
リテール	145	142	△ 2		170	△ 27
東急百貨店	36	33	△ 3		35	△ 2
東急ストア	66	66	＋ 0		82	△ 15
その他	41	42	＋ 0		51	△ 9
ICT・メディア	248	226	△ 21		263	△ 36
東急レクリエーション	42	41	△ 0		39	＋ 2
イッツ・コミュニケーションズ	80	81	＋ 1		84	△ 3
東急エージェンシー	11	13	＋ 1		15	△ 2
その他	114	90	△ 23		122	△ 32
ホテル・リゾート事業	153	169	＋ 16 （＋ 10.6%）		165	＋ 4 （＋ 3.0%）
ホテル業	137	153	＋ 16		151	＋ 2
その他	16	16	△ 0		13	＋ 2
全社	265	246	△ 19 （△ 7.2%）		225	＋ 21 （＋ 9.4%）
受取利息配当金	25	37	＋ 11		30	＋ 7
持分法投資損益	239	208	△ 30		195	＋ 13
消　去	5	2	△ 3		3	△ 0
合　計	2,279	2,279	＋ 0 （＋ 0.0%）		2,368	△ 88 （△ 3.7%）

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

セグメント情報① 交通事業

（単位：億円）	2025年度 実績	2026年度 通期予想	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
営業収益	2,269	2,380	＋ 110 （＋ 4.9%）	輸送人員 ＋2.5%（定期外 ＋2.3%、定期 ＋2.7%） 運賃収入 ＋2.9%（定期外 ＋3.1%、定期 ＋2.8%）	2,344	＋ 36 （＋ 1.5%）
東急電鉄等	1,660	1,710	＋ 50 （＋ 3.0%）	運賃収入 1,573（＋45）	1,705	＋ 5 （＋ 0.3%）
東急バス	296	307	＋ 10 （＋ 3.6%）		305	＋ 2 （＋ 0.7%）
その他	312	361	＋ 49 （＋ 15.8%）		333	＋ 28 （＋ 8.6%）
営業利益	273	293	＋ 20 （＋ 7.4%）		310	△ 16 （△ 5.2%）
東急電鉄等	228	251	＋ 22 （＋ 10.0%）	【費用】減価償却費358（＋16）、修繕費137（＋7）、人件費369（＋5）、動力費91（△7）、経費431（＋7、うち固定資産除却費△4）	250	＋ 1 （＋ 0.6%）
東急バス	17	9	△ 7 （△ 45.6%）		17	△ 7 （△ 44.9%）
その他	27	32	＋ 5 （＋ 19.8%）		42	△ 10 （△ 23.5%）

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

セグメント情報② 不動産事業

（単位：億円）	2025年度 実績	2026年度 通期予想	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
営業収益	2,629	2,837	＋ 207 （＋ 7.9%）		2,897	△ 60 （△ 2.1%）
不動産販売業	660	816	＋ 156 （＋ 23.7%）		860	△ 43 （△ 5.1%）
うち当社不動産販売	513	606	＋ 92 （＋ 18.0%）		685	△ 79 （△ 11.6%）
うち海外子会社不動産販売	146	210	＋ 64 （＋ 43.9%）	ベトナム239戸（△242戸）、オーストラリア250区画（＋101区画） ※引渡区画数は当社持分を乗じた数値	174	＋ 35 （＋ 20.4%）
不動産賃貸業	1,381	1,428	＋ 47 （＋ 3.4%）	歩合賃料の増加、賃料改定等	1,446	△ 18 （△ 1.2%）
うち、当社不動産賃貸	1,197	1,220	＋ 23 （＋ 2.0%）	既存物件からの賃料収入＋19億円（＋1.9%）	1,240	△ 19 （△ 1.6%）
不動産管理業	356	377	＋ 20 （＋ 5.8%）		372	＋ 4 （＋ 1.2%）
その他	231	214	△ 17 （△ 7.5%）		217	△ 2 （△ 1.3%）
営業利益	435	423	△ 12 （△ 2.8%）		459	△ 35 （△ 7.7%）
不動産販売業	142	165	＋ 22 （＋ 16.0%）		144	＋ 21 （＋ 14.9%）
うち当社不動産販売	104	100	△ 3 （△ 3.2%）		102	△ 1 （△ 1.4%）
うち海外子会社不動産販売	38	64	＋ 26 （＋ 68.1%）		41	＋ 22 （＋ 54.8%）
不動産賃貸業	242	201	△ 41 （△ 17.0%）		266	△ 64 （△ 24.2%）
うち、当社不動産賃貸	198	161	△ 36 （△ 18.6%）	既存物件からの利益△6億円（△2.4%）	214	△ 53 （△ 24.7%）
不動産管理業	57	56	△ 0 （△ 0.9%）		58	△ 1 （△ 2.6%）
その他	△ 6	0	＋ 6 （－）		△ 9	＋ 9 （－）

当社不動産販売　概要

（単位：億円）	2025年度 実績	2026年度 通期予想	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
営業収益						
住宅	205	255	＋ 49	引渡戸数 259戸（+17戸） ※引渡戸数は当社持分を乗じた数値	281	△ 25
投資家向け不動産事業等	258	298	＋ 39	引渡棟数 11件（△3件）	267	＋ 29
その他	51	56	＋ 5		137	△ 80
営業利益						
住宅	44	33	△ 11		28	△ 4
投資家向け不動産事業等	72	84	＋ 12		84	＋ 2
その他	△ 2	△ 12	△ 10		△ 10	△ 1

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

セグメント情報③ 生活サービス事業（リテール）

（単位：億円）	2025年度 実績	2026年度 通期予想	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
営業収益	3,367	3,487	＋ 119 （＋ 3.6%）		3,562	△ 74 （△ 2.1%）
東急百貨店	609	616	＋ 6 （＋ 1.0%）	店舗売上高 対前年増減率 全店＋0.4% 総売上高（賃貸含む）対前年増減率 既存店＋1.7%	626	△ 10 （△ 1.6%）
東急ストア	2,126	2,219	＋ 93 （＋ 4.4%）	売上高 増減率 全店＋4.3% 既存店 ※スーパーマーケット事業のみ ＋2.0%	2,290	△ 71 （△ 3.1%）
その他	631	652	＋ 20 （＋ 3.3%）		644	＋ 7 （＋ 1.1%）
営業利益	72	59	△ 12 （△ 17.9%）		84	△ 24 （△ 29.5%）
東急百貨店	11	6	△ 5 （△ 48.5%）		8	△ 1 （△ 25.0%）
東急ストア	38	35	△ 3 （△ 8.3%）		50	△ 14 （△ 29.4%）
その他	21	17	△ 4 （△ 18.3%）		25	△ 8 （△ 31.0%）

※「東急ストア」について、従前は傘下子会社3社との合算数値を表記しておりましたが、 2026年度予想（比較対象の対2025年度実績含む）より東急ストア単体数値へ変更しております。

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

セグメント情報④ 生活サービス事業（ICT・メディア）

（単位：億円）	2025年度 実績	2026年度 通期予想	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
営業収益	1,965	2,111	＋ 146 （＋ 7.5%）		1,959	＋ 152 （＋ 7.8%）
東急レクリエーション	343	315	△ 28 （△ 8.4%）		321	△ 6 （△ 2.0%）
イッツ・コミュニケーションズ	270	276	＋ 5 （＋ 2.0%）		271	＋ 4 （＋ 1.7%）
東急エージェンシー	442	441	△ 0 （△ 0.2%）		453	△ 11 （△ 2.5%）
その他	908	1,078	＋ 170 （＋ 18.8%）	東急パワーサプライ483（＋157）	912	＋ 165 （＋ 18.2%）
営業利益	146	110	△ 35 （△ 24.5%）		140	△ 29 （△ 21.0%）
東急レクリエーション	19	18	△ 0 （△ 3.9%）		15	＋ 3 （＋ 21.8%）
イッツ・コミュニケーションズ	30	27	△ 3 （△ 12.7%）		30	△ 3 （△ 10.0%）
東急エージェンシー	10	11	＋ 1 （＋ 13.3%）		14	△ 2 （△ 18.4%）
その他	85	53	△ 32 （△ 38.0%）	東急パワーサプライ 25（△27）	80	△ 27 （△ 33.8%）

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

セグメント情報⑤ ホテル・リゾート事業

（単位：億円）	2025年度 実績	2026年度 通期予想	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
営業収益	1,393	1,430	＋ 36 （＋ 2.6%）		1,419	＋ 11 （＋ 0.8%）
ホテル業	1,233	1,262	＋ 28 （＋ 2.3%）		1,251	＋ 10 （＋ 0.8%）
その他	160	168	＋ 8 （＋ 5.1%）		167	＋ 1 （＋ 0.7%）
営業利益	97	110	＋ 13 （＋ 13.5%）		104	＋ 6 （＋ 6.0%）
ホテル業	85	100	＋ 14 （＋ 17.1%）		97	＋ 2 （＋ 2.8%）
その他	11	10	△ 1 （△ 13.0%）		6	＋ 3 （＋ 53.0%）

※「ホテル業」については、当社、東急ホテルズ＆リゾーツ㈱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 （%）

	2026年度 通期予想	対前年 増減
ホテル業（全体）	79.5	△ 0.1p
渋谷エリア4ホテル※＋ ザ・キャピトルホテル東急	77.9	△ 1.0p

● ADR（サービス料込み） （円）

	2026年度 通期予想	対前年 増減
ホテル業（全体）	28,106	+1,425
渋谷エリア4ホテル※＋ ザ・キャピトルホテル東急	58,465	+2,793

● RevPAR （円）

	2026年度 通期予想	対前年 増減
ホテル業（全体）	22,335	+1,102
渋谷エリア4ホテル※＋ ザ・キャピトルホテル東急	45,544	+1,627

※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

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

キャッシュ・フロー計算書

（単位：億円）	2025年度 実績	2026年度 通期予想	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
営業活動キャッシュ・フロー	1,277	920	△ 357		1,500	△ 580
投資活動キャッシュ・フロー	△ 1,749	△ 1,481	＋ 268		△ 1,648	＋ 166
うち、設備投資	△ 1,593	△ 1,787	△ 194		△ 1,687	△ 100
うち、工事負担金等受入額	36	30	△ 6		12	＋ 18
うち、資産売却入金	35	433	＋ 398		133	＋ 300
財務活動キャッシュ・フロー	683	561	△ 122		148	＋ 413
うち、有利子負債純増減	928	953	＋ 24		552	＋ 400
うち、配当金支払等	△ 255	△ 371	△ 115	配当金支払 △171 自己株式取得 △200 【前年】配当金支払 △155 自己株式取得 △100	△ 374	＋ 2
フリーキャッシュ・フロー	△ 472	△ 561	△ 88		△ 148	△ 413
有利子負債 期末残高	13,847	14,800	＋ 953	有利子負債/東急EBITDA倍率6.5（+0.4）	14,400	＋ 400
純有利子負債 期末残高	13,012	14,160	＋ 1,148	純有利子負債/EBITDA倍率7.3（+0.5）	13,565	＋ 594

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

セグメント別設備投資

（単位：億円）	2025年度 実績	2026年度 通期予想	増減	摘要	2026年度 5月予想	増減
設備投資　合計	1,799	1,805	＋ 5 （＋ 0.3%）		1,693	＋ 111 （＋ 6.6%）
交通	688	809	＋ 121 （＋ 17.6%）		709	＋ 99 （＋ 14.0%）
不動産	659	372	△ 286 （△ 43.4%）		376	△ 3 （△ 0.9%）
生活サービス計	348	425	＋ 77 （＋ 22.2%）		460	△ 34 （△ 7.5%）
リテール	147	128	△ 18 （△ 12.5%）		151	△ 22 （△ 14.9%）
ICT・メディア	201	296	＋ 95 （＋ 47.5%）		308	△ 12 （△ 3.9%）
ホテル・リゾート	121	173	＋ 52 （＋ 43.5%）		125	＋ 48 （＋ 38.9%）
全社	31	38	＋ 6		38	＋ 0
消去	△ 48	△ 15	＋ 33		△ 15	△ 0
分譲土地建物 支出	840	1,140	＋ 300 （＋ 35.7%）		755	＋ 385 （＋ 51.0%）
減価償却費　合計	885	940	＋ 55 （＋ 6.3%）	交通 425(+25)， 不動産 264(+3)， 生活サービス 198(+24)， ホテル・リゾート 53(+1)	951	△ 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

© 2026 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

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