

2021年5月14日

## 2021年3月期決算短信 補足説明資料

### 【連結】

- ・連結比較損益総括表 P. 1
- ・連結セグメント損益総括表 P. 2
- ・連結比較貸借対照表 P. 3
- ・連結決算推移表 P. 4

### 【単体】

- ・単体比較損益総括表・単体比較貸借対照表 P. 5

### 【業績予想】

- ・連結業績予想 P. 6

連結損益計算書				
	当期	前期	増減	増減率 [%]
営業収益	2,007,554	1,905,642	101,911	5.3%
賃貸	623,073	636,056	△ 12,982	
分譲	714,739	524,094	190,644	
マネジメント	402,929	421,490	△ 18,561	
その他	266,812	324,001	△ 57,188	
賃貸	120,777	145,893	△ 25,115	
分譲	118,213	123,745	△ 5,531	
マネジメント	39,969	55,670	△ 15,700	
その他	△ 27,215	2,291	△ 29,506	
消去他	△ 47,974	△ 46,982	△ 992	
営業利益	203,770	280,617	△ 76,847	△ 27.4%
営業外損益	△ 34,904	△ 22,107	△ 12,797	
持分法損益	△ 6,157	5,715	△ 11,872	
純金利負担	△ 26,476	△ 28,009	1,532	
その他	△ 2,270	187	△ 2,457	
経常利益	168,865	258,510	△ 89,644	△ 34.7%
特別損益	22,954	2,706	20,248	
特別利益	77,337	16,710	60,626	
特別損失	△ 54,382	△ 14,004	△ 40,378	
税金等調整前当期純利益	191,820	261,217	△ 69,396	
法人税等	△ 62,092	△ 76,522	14,429	
当期純利益	129,727	184,694	△ 54,966	
非支配株主に帰属する当期純利益	△ 151	△ 721	570	
親会社株主に帰属する当期純利益	129,576	183,972	△ 54,396	△ 29.6%

■連結業績概要

当期は、投資家向け分譲の過去最高の売上計上、国内住宅分譲の好調な販売や順調な引渡し、オフィス賃貸の収益拡大があった一方で、主に第1四半期における緊急事態宣言を受けた商業施設、ホテル・リゾート施設等の休館、リパーク(貸し駐車場)の稼働低下等による大幅な利益の減少に加え、第2四半期以降も新型コロナウイルス感染症拡大の影響が断続的に発生したこと等により、全体では、売上高は前期比1,019億円(5.3%)の増収、営業利益は同比768億円(△27.4%)の減益、経常利益は同比896億円(△34.7%)の減益。

親会社株主に帰属する当期純利益は、新型コロナウイルス感染症による特別損失の計上に加え、BSコントロールの一環としての資産売却による特別利益・特別損失の計上等により、同比543億円(△29.6%)の減益。なお、売上高は2兆75億円となり、過去最高を更新。

■株主還元

安定的・継続的な株主還元を重視し、以下を予定。  
 当期の1株当たり年間配当金44円(予定)、150億円を上限とする自己株式取得の決定(総還元性向44.2%)

※ 収益は外部顧客からの売上高

公表との差異				
	当期	通期予想 (2020.11.5公表)	公表との差異	
営業収益	2,007,554	1,950,000	57,554	103.0%
営業利益	203,770	200,000	3,770	101.9%
経常利益	168,865	169,000	△ 134	99.9%
親会社株主に帰属する当期純利益	129,576	120,000	9,576	108.0%

特別損益	
[特別利益]	
投資有価証券売却益	45,931
固定資産売却益	20,704
関係会社株式売却益	10,701
合計	77,337

[特別損失]	
減損損失	△ 39,648
新型コロナウイルス感染症による損失	△ 14,734
合計	△ 54,382

連結包括利益計算書		
	当期	前期
当期純利益	129,727	184,694
その他の包括利益	76,281	△ 17,690
その他の有価証券評価差額金	74,852	△ 14,550
繰延ヘッジ損益	5,350	△ 153
為替換算調整勘定	△ 15,179	△ 711
退職給付に係る調整額	16,070	△ 3,982
持分法適用会社に対する持分相当額	△ 4,812	1,707
包括利益	206,009	167,004
(うち親会社株主に係る包括利益)	(206,395)	(166,471)
(うち非支配株主に係る包括利益)	(△ 386)	(532)

(参考) 単体・営業損益			
	当期	前期	増減
営業収益	544,566	577,450	△ 32,884
賃貸事業	245,731	135,685	110,046
分譲事業(業務施設等)	68,388	63,219	5,168
その他	858,686	776,355	82,331
粗利益率	12.3%	16.3%	△ 4.0pt
賃貸事業	20.7%	50.8%	△ 30.1pt
分譲事業(業務施設等)	54.0%	54.2%	△ 0.2pt
営業利益	110,937	156,551	△ 45,613

連結セグメント損益総括表

2021年3月期決算 2

[単位:百万円]

賃貸		当期	対前期	当期	対前期
営業収益	623,073	△12,982	営業利益	120,777	△25,115

オフィス賃貸の収益拡大の一方で、主に商業施設において、緊急事態宣言等を受け、施設休館等により第1四半期の利益が大きく減少したことに加え、第4四半期の営業時間短縮の影響等もあり、セグメント全体では129億円の減収、251億円の減益。なお、当期末における当社の首都圏オフィス空室率(単体)は3.1%。(前四半期末比0.4pt減)

当期における主要な新規・通期稼働物件		・通期稼働(前期稼働物件)	
・新規稼働(当期稼働物件)	・通期稼働(前期稼働物件)		
文京ガーデンゲートタワー	Otemachi Oneタワー		
名古屋三井ビルディング北館	豊洲ベイサイドクロスタワー		
三井アウトレットパーク横浜ベイサイド	ららぽーと沼津		
RAYARD MIYASHITA PARK			
ららぽーと愛知東郷			
RAYARD Hisaya-odori Park			

<賃貸>		当期	前期	増減
オフィス・商業施設	収益	369,256	360,260	8,995
	オフィス	208,841	240,407	△31,565
	商業施設	160,415	119,853	40,562
	貸付面積(千㎡)	5,751	5,462	289
	オフィス	1,955	2,051	△96
	商業施設	3,796	3,411	385
その他	収益	44,975	35,388	9,587
	収益合計	623,073	636,056	△12,982

空室率推移

	21/3	20/12	20/9	20/6	20/3	19/3
連結オフィス・商業	2.9%	2.7%	2.4%	2.1%	2.3%	1.8%
単体オフィス首都圏	3.1%	3.5%	2.6%	2.1%	1.9%	1.7%

(参考) 単体・賃貸総括表

	総計		首都圏		地方	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期
棟数	139	139	111	111	28	28
貸付面積(千㎡)	2,966	2,808	2,635	2,482	332	326
賃貸収益	317,802	311,761	295,526	289,781	22,275	21,980
空室率	3.1%	1.9%	3.1%	1.9%	3.5%	1.3%

商業施設	総計		首都圏		地方	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期
棟数	98	89	72	64	26	25
貸付面積(千㎡)	2,218	2,086	1,468	1,364	750	723
賃貸収益	200,249	231,684	136,656	159,780	63,593	71,903
空室率	2.4%	2.2%	2.7%	2.7%	1.8%	1.3%

※ 収益は外部顧客からの売上高

分譲		当期	対前期	当期	対前期
営業収益	714,739	+190,644	営業利益	118,213	△5,531

国内住宅分譲は、好調な販売や「ザ・タワー横浜北仲」等の引渡しを進捗等により増収増益。投資家向け・海外住宅分譲等は、売上が過去最高となった一方で、前期に高利率物件を売却した反動等により増収減益。セグメント全体では、1,906億円の増収、55億円の減益。国内の新築マンション分譲の次期計上戸数3,100戸に対する当期末時点の契約進捗率は65.2%。

当期における主要な計上物件	
・国内住宅分譲	ザ・タワー横浜北仲、THE COURT 神宮外苑、パークコート渋谷 ザタワー、パークシティ武蔵小山 ザタワー、ファインコート稲毛海岸美浜の杜
・投資家向け分譲	新橋M-SQUARE Bright、名古屋三井ビルディング(本館・新館)、大崎プライトタワー、グラントウキョウサウスタワー、MFLP堺、MFLP茨木、MFLP川口 I、パークアクシス東陽町・親水公園

<分譲>		当期	前期	増減
中高層分譲	収益	290,254	236,023	54,230
	戸数(戸)	3,775	3,194	581
	戸当たり単価(万円)	7,689	7,390	299
戸建分譲	収益	35,110	32,638	2,472
	戸数(戸)	515	481	34
	戸当たり単価(万円)	6,814	6,785	29
国内住宅分譲合計	収益	325,364	268,661	56,703
	戸数(戸)	4,290	3,675	615
	戸当たり単価(万円)	7,584	7,311	273
投資家向け・海外住宅分譲等	営業利益	40,003	29,624	10,378
	収益	389,374	255,433	133,940
	営業利益	78,209	94,120	△15,910
収益合計		714,739	524,094	190,644

国内住宅分譲完成在庫推移 (戸)		21/3	20/12	20/9	20/6	20/3	19/3
中高層分譲	150	151	203	260	128	141	
戸建分譲	17	36	63	66	58	30	
合計	167	187	266	326	186	171	

国内住宅分譲契約戸数 (戸)		前期末	期中契約	契約累計	売上計上	当期末	期中
	契約済み					契約済み	新規発売
中高層分譲	3,673	3,145	6,818	3,775	3,043	3,152	
戸建分譲	64	596	660	515	145	549	
合計	3,737	3,741	7,478	4,290	3,188	3,701	

マネジメント		当期	対前期	当期	対前期
営業収益	402,929	△18,561	営業利益	39,969	△15,700

プロパティマネジメントは、新型コロナウイルス感染症の拡大を受けたリパーク(貸し駐車場の稼働低下等により減収減益。仲介・アセットマネジメント等は、下期のリハウス(個人向け仲介)の仲介件数は前年同期を上回る水準まで回復したものの、主に第1四半期の店舗休店の影響等により減収減益。セグメント全体では185億円の減収、157億円の減益。

<マネジメント>		当期	前期	増減
プロパティマネジメント	収益	309,099	316,228	△7,128
	営業利益	21,888	32,776	△10,887
仲介・アセットマネジメント等	収益	93,829	105,261	△11,432
	営業利益	18,081	22,894	△4,813
収益合計		402,929	421,490	△18,561

	当期	前期	増減
リパーク(貸し駐車場)台数(台)	273,704	268,771	4,933
仲介件数 ※	38,363	42,770	△4,407
販売受託件数	2,128	2,087	41

※ 仲介件数は外部顧客からの件数  
(参考)三井不動産リアルティグループの消去前仲介件数:38,507件(前期比△4,311件)

その他		当期	対前期	当期	対前期
営業収益	266,812	△57,188	営業利益	△27,215	△29,506

主に施設営業において、新型コロナウイルス感染症の拡大を受けた第1四半期のホテル・リゾート施設の休館影響や、その後も国内外の宿泊需要の大幅な低下等により、セグメント全体では571億円の減収、295億円の減益。

<その他> 収益	当期	前期	増減
新築請負	147,222	165,818	△18,596
施設営業	32,736	67,448	△34,711
その他	86,854	90,735	△3,880
収益合計	266,812	324,001	△57,188

新築請負受注工事高	当期	前期	増減
	129,875	138,494	△8,619

(参考)海外事業		当期	前期	増減
賃貸	収益	67,228	65,004	2,224
	営業利益①	14,824	19,360	△4,536
分譲	収益	17,335	28,167	△10,831
	営業利益②	△2,126	△434	△1,692
マネジメント・その他等	収益	3,430	14,243	△10,812
	営業利益③	△2,095	1,205	△3,300
海外持分法換算営業利益④(※1)		17,352	7,463	9,888
海外事業利益合計①+②+③+④		27,955	27,596	359
海外事業利益比率(※2)		12.6%	9.6%	3.0pt

※1 以下の金額の合計額  
・海外所在持分法適用会社について、各社の営業利益または営業利益相当額(注)に当社持分割合を乗じて算出。  
(注)営業利益相当額は当期純利益から税負担分を考慮して簡便的に算出した利益。  
・海外所在持分法適用会社に係る関係会社株式売却損益  
(不動産分譲を目的とした事業に係るものに限る)  
※2 海外事業利益合計÷(連結営業利益+海外持分法換算営業利益)×100

連結比較貸借対照表

2021年3月期決算 3

〔販売用不動産(前渡金含む)〕

	当期	前期	増減
三井不動産レジデンシャル	693,200	717,860	△ 24,659
三井不動産	645,179	582,181	62,998
三井不動産アメリカグループ	410,208	355,724	54,484
SPC合計	120,010	192,689	△ 72,678
英国三井不動産グループ	39,979	46,072	△ 6,092
その他・消去等	21,948	13,310	8,637
合計	1,930,528	1,907,839	22,689

	期首残高	新規投資※	原価回収	その他	期末残高
当期	1,907,839	516,702	△ 544,194	50,181	1,930,528
前期	1,630,558	628,913	△ 341,823	△ 9,809	1,907,839

(参考)三井不動産レジデンシャルにおける用地取得関係費〔当期852億円〕

※新規投資には、子会社への出資に伴う販売用不動産の増加を含む

〔有形・無形固定資産〕

	当期	前期	増減
三井不動産	2,608,459	2,815,017	△ 206,558
三井不動産アメリカグループ	469,998	421,554	48,444
東京ドームグループ	286,617	-	286,617
SPC合計	122,968	228,744	△ 105,776
三井不動産レジデンシャル	74,856	64,600	10,255
英国三井不動産グループ	55,636	58,365	△ 2,728
その他・消去等	178,264	164,859	13,404
合計	3,796,800	3,753,141	43,658

(再評価差額を含む)

	期首残高	新規投資※	減価償却	その他	期末残高
当期	3,753,141	565,266	△ 98,196	△ 423,411	3,796,800
前期	3,500,482	379,279	△ 91,434	△ 35,186	3,753,141

※新規投資には、資本的支出および子会社への出資に伴う有形・無形固定資産の増加を含む

【有形・無形固定資産】

有形・無形固定資産は436億円増加し、3兆7,968億円となった。

主な増加要因は、東京ドームグループの連結子会社化、

および三井不動産アメリカにおける「50ハドソンヤード」への新規投資等。

主な減少要因は、三井不動産における「新宿三井ビルディング」の売却、

および販売用不動産への振替等。

(為替: 当期末 103.50円/ドル 前期末 109.56円/ドル  
 当期末 139.82円/ポンド 前期末 143.48円/ポンド)

〔有利子負債〕

	当期	前期	増減
三井不動産	2,650,410	2,630,106	20,303
三井不動産アメリカグループ	688,186	681,207	6,978
三井不動産レジデンシャル	621,000	594,900	26,100
SPC合計	184,905	345,355	△ 160,450
東京ドームグループ	167,875	-	167,875
三井不動産アジアグループ	88,850	81,735	7,115
英国三井不動産グループ	43,348	51,909	△ 8,560
子会社貸付金	△ 979,603	△ 990,427	10,824
その他・消去等	158,465	86,330	72,135
合計	3,623,438	3,481,117	142,321
(うちノンリコース債務)	542,602	603,674	△ 61,071

【有利子負債】

有利子負債は1,423億円増加し、3兆6,234億円となった。

主な内訳は、東京ドームグループの連結子会社化に伴う有利子負債1,678億円の取込等。

〔連結貸借対照表〕

	当期	前期	増減		当期	前期	増減
流動資産	2,455,996	2,393,566	62,430	流動負債	1,001,167	1,039,761	△ 38,594
現金・預金	189,542	183,412	6,130	支払手形及び買掛金	97,969	147,075	△ 49,105
受取手形及び売掛金	41,368	38,908	2,459	短期借入金	306,860	164,442	142,418
有価証券	87	219	△ 131	コマーシャルペーパー	99,500	173,000	△ 73,500
販売用不動産・前渡金	1,930,528	1,907,839	22,689	短期償還社債	56,677	102,500	△ 45,822
未成工事支出金	17,710	17,149	561	未払法人税等	50,339	36,905	13,434
その他のたな卸資産	6,204	5,308	895	未成工事受入金	21,566	21,635	△ 69
短期貸付金	17,186	18,543	△ 1,356	完成工事補償引当金	705	797	△ 92
営業貸付金	10,013	6,682	3,330	債務保証損失引当金	1	3	△ 2
その他の流動資産	243,928	215,803	28,125	その他流動負債	367,546	393,401	△ 25,855
貸倒引当金	△ 574	△ 300	△ 273	固定負債	4,084,813	3,869,071	215,742
有形固定資産	3,717,166	3,677,609	39,557	社債	797,047	694,538	102,508
建物及び構築物	1,284,152	1,207,705	76,446	長期借入金	2,363,352	2,346,636	16,716
機械装置・運搬具	59,040	58,780	260	預り敷金・保証金	435,929	436,595	△ 665
土地	2,058,993	2,175,707	△ 116,714	役員退職慰労引当金	846	800	45
建設仮勘定	249,386	177,433	71,953	退職給付に係る負債	48,066	46,196	1,870
その他	65,593	57,983	7,610	繰延税金負債	269,233	147,786	121,447
無形固定資産	79,633	75,532	4,101	再評価に係る繰延税金負債	94,835	151,544	△ 56,708
有形・無形固定資産	3,796,800	3,753,141	43,658	その他固定負債	75,501	44,973	30,528
投資その他資産	1,489,174	1,248,650	240,524	有利子負債	3,623,438	3,481,117	142,321
投資有価証券	1,049,085	888,056	161,028	うちノンリコース債務	542,602	603,674	△ 61,071
長期貸付金	8,857	7,586	1,271	余剰敷金・保証金	274,986	291,181	△ 16,195
差入敷金・保証金	160,943	145,413	15,529	負債計	5,085,981	4,908,833	177,147
退職給付に係る資産	50,677	28,994	21,682	資本金	339,897	339,766	130
繰延税金資産	26,586	25,943	642	資本剰余金	372,293	372,162	131
再評価に係る繰延税金資産	2	2	-	利益剰余金	1,259,715	1,070,239	189,475
その他投資その他資産	194,220	153,717	40,502	自己株式	△ 5,920	△ 14,364	8,444
貸倒引当金	△ 1,198	△ 1,065	△ 133	土地再評価差額金	202,686	330,305	△ 127,618
資産計	7,741,972	7,395,359	346,613	その他有価証券評価差額金	394,873	319,993	74,880
				繰延ヘッジ損益	5,165	△ 222	5,388
				為替換算調整勘定	△ 34,524	△ 14,793	△ 19,731
				退職給付に係る調整累計額	21,697	5,592	16,105
				新株予約権	1,422	1,454	△ 32
				非支配株主持分	98,683	76,391	22,291
				純資産計	2,655,991	2,486,525	169,465
				[D/Eレシオ]	(1.42)	(1.42)	(△ 0.03)
				[自己資本比率]	(33.0%)	(32.6%)	(0.4pt)
				負債・純資産計	7,741,972	7,395,359	346,613

〔賃貸等不動産〕

	当期	前期	増減
連結貸借対照表計上額	3,029,628	3,171,133	△ 141,505
時価	5,856,124	6,089,553	△ 233,428
差額	2,826,496	2,918,419	△ 91,923

〔連結株主資本等変動計算書〕

	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本計	その他計	純資産計
当期首残高	339,766	372,162	1,070,239	△ 14,364	1,767,804	718,721	2,486,525
譲渡制限付株式報酬	130	130	-	-	260	-	260
配当金	-	-	△ 42,531	-	△ 42,531	-	△ 42,531
親会社株主に帰属する当期純利益	-	-	129,576	-	129,576	-	129,576
土地再評価差額金取崩額	-	-	127,618	-	127,618	-	127,618
自己株式の取得	-	△ 11	-	△ 16,830	△ 16,830	-	△ 16,830
自己株式の処分	-	△ 25,176	-	98	87	-	87
自己株式の消却	-	-	-	25,176	-	-	-
連結子会社の増資による持分の増減	-	0	-	-	0	-	0
利益剰余金から資本剰余金への振替	-	25,187	△ 25,187	-	-	-	-
株主資本項目以外の増減(純額)	-	-	-	-	-	△ 28,716	△ 28,716
当期増減	130	131	189,475	8,444	198,181	△ 28,716	169,465
当期末残高	339,897	372,293	1,259,715	△ 5,920	1,965,986	690,004	2,655,991

【東京ドームグループの連結子会社化による影響】

東京ドームグループの連結貸借対照表(※)は当期末に当社の連結貸借対照表に取り込まれた。

なお、東京ドームグループの連結損益計算書は2021年度の期初から当社の連結損益計算書に取り込まれる。

※ 資産合計358,593百万円(流動資産40,486百万円、固定資産318,106百万円)

負債合計238,093百万円(流動負債46,647百万円、固定負債191,446百万円)

年度		12	13	14	15	16	17	18
P L	売上高	1,445,644	1,515,252	1,529,036	1,567,969	1,704,416	1,751,114	1,861,195
	営業利益	148,184	172,567	186,074	202,482	232,698	245,902	262,147
	経常利益	123,066	144,587	163,373	182,521	219,607	240,341	254,106
	親会社株主に帰属する当期純利益	59,451	76,843	100,185	117,722	131,815	155,874	168,661
セグメント 売上	賃貸	458,356	466,759	464,842	509,178	536,518	558,165	603,284
	分譲	393,534	409,466	425,442	391,577	488,710	499,607	530,766
	マネジメント	348,596	372,526	317,818	334,652	347,672	353,813	377,490
	三井ホーム	218,387	247,233	242,150	247,455	247,195	252,180	261,702
	その他	107,245	109,267	78,782	85,104	84,320	87,346	87,950
	売上高計	1,445,644	1,515,252	1,529,036	1,567,969	1,704,416	1,751,114	1,861,195
セグメント 利益	賃貸	104,352	109,205	107,863	124,112	135,774	138,338	141,945
	分譲	23,059	27,099	45,493	44,525	65,285	83,010	98,037
	マネジメント	41,579	49,945	49,317	52,446	53,838	48,727	53,445
	三井ホーム	566	4,192	4,017	4,724	4,907	5,463	6,208
	その他	△ 85	3,071	5,186	7,163	5,994	6,849	4,681
	営業利益計	148,184	172,567	186,074	202,482	232,698	245,902	262,147
B S	総資産	4,390,074	4,548,822	5,067,187	5,363,477	5,551,751	6,284,723	6,802,731
	販売用不動産	915,222	961,449	1,031,080	1,167,745	1,334,167	1,524,863	1,630,558
	有形無形固定資産	2,503,977	2,526,139	2,788,633	2,968,975	2,967,788	3,318,928	3,500,482
	資本的支出	72,355	148,255	273,487	207,172	173,745	440,752	390,514
	減価償却費	59,022	56,030	61,242	67,460	71,357	70,167	79,034
	有利子負債	2,120,225	2,040,071	1,976,150	2,226,236	2,287,489	2,604,656	2,906,610
	利益剰余金	402,224	454,750	549,660	640,204	722,363	834,497	962,153
C F	自己資本	1,181,174	1,274,355	1,871,922	1,922,305	1,984,635	2,204,882	2,342,512
	営業CF	99,684	189,903	30,343	32,154	227,432	30,143	216,709
	投資CF	△ 71,132	△ 44,056	△ 261,640	△ 239,719	△ 201,583	△ 365,464	△ 388,895
	財務CF	△ 7,944	△ 123,713	221,508	201,110	15,071	289,150	231,238
指 標	営業CF+投資CF	28,552	145,847	△ 231,296	△ 207,564	25,848	△ 335,320	△ 172,185
	ROA	3.66%	4.07%	4.10%	4.14%	4.59%	4.58%	4.44%
	ROE	5.27%	6.26%	6.37%	6.20%	6.75%	7.44%	7.42%
	D/Eレシオ(倍)	1.80	1.60	1.06	1.16	1.15	1.18	1.24
	自己資本比率	26.9%	28.0%	36.9%	35.8%	35.7%	35.1%	34.4%
範 囲	連結子会社数	174社	181社	201社	211社	216社	242社	255社
	持分法適用会社数	47社	52社	56社	64社	67社	71社	78社

	18	19	20
売上高	1,861,195	1,905,642	2,007,554
営業利益	262,147	280,617	203,770
経常利益	254,106	258,510	168,865
親会社株主に帰属する当期純利益	168,661	183,972	129,576
賃貸	603,284	636,056	623,073
分譲	530,766	524,094	714,739
マネジメント	404,346	421,490	402,929
その他	322,797	324,001	266,812
売上高計	1,861,195	1,905,642	2,007,554

	18	19	20
賃貸	141,945	145,893	120,777
分譲	98,037	123,745	118,213
マネジメント	55,180	55,670	39,969
その他	9,157	2,291	△ 27,215
営業利益計	262,147	280,617	203,770

	18	19	20
総資産	6,802,731	7,395,359	7,741,972
販売用不動産	1,630,558	1,907,839	1,930,528
有形無形固定資産	3,500,482	3,753,141	3,796,800
資本的支出	390,514	379,279	565,266
減価償却費	79,034	91,434	△ 98,196
有利子負債	2,906,610	3,481,117	3,623,438
利益剰余金	962,153	1,070,239	1,259,715
自己資本	2,342,512	2,408,679	2,555,885
営業CF	216,709	87,094	187,862
投資CF	△ 388,895	△ 532,806	△ 131,035
財務CF	231,238	467,751	△ 66,565
営業CF+投資CF	△ 172,185	△ 445,712	56,826
ROA	4.44%	4.18%	2.84%
ROE	7.42%	7.74%	5.22%
D/Eレシオ(倍)	1.24	1.45	1.42
自己資本比率	34.4%	32.6%	33.0%
連結子会社数	255社	275社	286社
持分法適用会社数	78社	90社	86社

\*セグメント売上、利益: 外部売上、営業利益

\*販売用不動産: 販売用不動産+仕掛販売用不動産+開発用土地+前渡金

\*有利子負債: 短期借入金+NR短期借入金+CP+短期償還社債+NR短期償還社債+社債+NR社債+長期借入金+NR長期借入金

\*ROA: (営業利益+営業外収益)/総資産期首期末平均残高

\*ROE: 親会社株主に帰属する当期純利益/自己資本期首期末平均残高

\*D/Eレシオ: 有利子負債/自己資本

※2019年4月よりセグメント変更を実施しております。

[損益計算書] [単位:百万円]

	当期	前期	増減	増減率[%]
営業収益	858,686	776,355	82,331	10.6%
賃貸事業	544,566	577,450	△ 32,884	△ 5.7%
分譲事業	245,731	135,685	110,046	81.1%
その他の事業	68,388	63,219	5,168	8.2%
粗利益率[%]	18.1	25.4	△ 7.3PT	
賃貸事業	12.3	16.3	△ 4.0PT	
分譲事業	20.7	50.8	△ 30.1PT	
その他の事業	54.0	54.2	△ 0.2PT	
販売費・一般管理費	44,213	40,960	3,253	7.9%
営業利益	110,937	156,551	△ 45,613	△ 29.1%
営業外損益	30,536	32,529	△ 1,992	
うち純金利負担	△ 12,932	△ 12,326	△ 606	
受取利息	10,192	12,252	△ 2,059	
支払利息	△ 23,125	△ 24,578	1,453	
経常利益	141,474	189,080	△ 47,606	△ 25.2%
特別損益	17,340	2,615	14,724	
特別利益	66,359	16,703	49,655	
特別損失	△ 49,018	△ 14,087	△ 34,931	
税引前当期純利益	158,814	191,696	△ 32,881	△ 17.2%
法人税・住民税・事業税	△ 65,584	△ 44,160	△ 21,424	
法人税等調整額	29,554	2,888	26,666	
当期純利益	122,785	150,424	△ 27,639	△ 18.4%

[貸借対照表] [単位:百万円]

	当期	前期	増減		当期	前期	増減
現金・預金	26,876	11,072	15,804	有利子負債	2,650,410	2,630,106	20,303
販売用四動定	645,179	582,181	62,998	預り敷金・保証金	418,494	417,999	495
営業出資金	8,290	4,954	3,336	繰延税金負債	190,373	128,288	62,085
その他流動資産	364,492	405,944	△ 41,452	再評価に係る繰延税金負債	94,832	151,541	△ 56,708
				その他負債	425,722	474,336	△ 48,613
流動資産計	1,044,839	1,004,153	40,686	負債計	3,779,834	3,802,272	△ 22,437
土地	1,518,152	1,731,742	△ 213,589	資本金	339,897	339,766	130
其他有形・無形固定資産	1,090,306	1,083,275	7,031	資本剰余金	413,873	413,742	130
投資有価証券	730,803	618,453	112,350	利益剰余金	822,958	639,278	183,679
関係会社株式・社債・出資金	703,435	662,963	40,471	自己株式	△ 5,906	△ 14,350	8,444
差入敷金・保証金	141,246	126,934	14,311	其他有価証券評価差額金	389,401	315,427	73,973
其他投資	729,128	609,864	119,263	繰延ヘッジ損益	5,250	—	5,250
				土地再評価差額金	211,180	339,794	△ 128,613
固定資産計	4,913,072	4,833,233	79,838	新株予約権	1,422	1,454	△ 32
資産計	5,957,912	5,837,386	120,525	純資産計	2,178,077	2,035,114	142,963
				負債・純資産計	5,957,912	5,837,386	120,525

[販売用四動定増減明細]

前期末	新規投資	原価回収	振替他	当期末
582,181	160,446	△ 189,640	92,193	645,179

[有形・無形固定資産増減明細]

前期末	新規投資	減価償却	除却・売却	振替他	当期末
2,815,017	255,977	△ 74,291	△ 225,878	△ 162,365	2,608,459

- ・新型コロナウイルスの影響は、変異型ウイルスの感染拡大等予断を許さない状況が続いております。
- ・当社グループの事業においても、2021年4月25日に発令された緊急事態宣言等を踏まえた政府・自治体の要請に基づく一部施設の休館、時短営業や集客制限に加え、外出自粛要請による施設来館者数の減少や稼働低下等の影響を受けております。
- ・このような状況を受け、今後の経済環境が、ワクチン接種の進捗等により回復に向かっていくと考えられるものの、その回復のスピードは依然不透明であり、年度を通じて新型コロナウイルスの影響は残るといった前提のもと予想値を算出しています。
- ・なお、今後の新型コロナウイルス感染の状況等により実際の業績等は変動する可能性があり、今後修正の必要が生じた場合には速やかに公表いたします。

<業績予想内容>

- ・「賃貸」は、新型コロナウイルスの影響を考慮するものの、商業施設における施設売上の改善や、新規通期稼働物件の収益寄与を織り込むことで569億円増収、72億円増益を見込む。
- ・「分譲」は、国内住宅分譲では主に大規模物件の引渡し戸数が少ないことを織り込み減収減益。投資家向け分譲は、堅調な不動産投資マーケットを捉えた不動産売却を見込むことで、増収増益。セグメント全体では447億円減収、147億円増益を見込む。
- ・「マネジメント」は、個人向け仲介事業の取扱件数増加による収益寄与や、リパーク(貸し駐車場事業)の稼働改善やコスト削減効果の継続等を織り込むことで170億円増収、40億円増益を見込む。
- ・「その他」は、主にホテル・リゾート事業が新型コロナウイルスの影響を受け引続き損失を計上するが、国内需要の取込みを中心とした稼働回復を見込み1,131億円増収、52億円増益を見込む。  
※東京ドームグループの損益については2022年3月期第1四半期から「その他」セグメントに取り込み予定。
- ・結果、営業収益は1,424億円増収の2兆1,500億円、営業利益は262億円増益の2,300億円。営業外損益における持分法損益の回復等を織り込み、経常利益は361億円増益の2,050億円。特別損益300億円を織り込み、親会社株主に帰属する当期純利益は304億円増益の1,600億円。
- ・次期の1株当たりの配当金は年44円(中間22円、期末22円)を予定。

[単位:百万円]

通期予想			
	次期	当期	増減
営業収益	2,150,000	2,007,554	142,446
賃貸	680,000	623,073	56,927
分譲	670,000	714,739	△44,739
マネジメント	420,000	402,929	17,071
その他	380,000	266,812	113,188
賃貸	128,000	120,777	7,223
分譲	133,000	118,213	14,787
マネジメント	44,000	39,969	4,031
その他	△22,000	△27,215	5,215
消去他	△53,000	△47,974	△5,026
営業利益	230,000	203,770	26,230
営業外損益	△25,000	△34,904	9,904
純金利負担	△28,000	△26,476	△1,524
その他	3,000	△8,428	11,428
経常利益	205,000	168,865	36,135
特別損益	30,000	22,954	7,046
税前当期純利益	235,000	191,820	43,180
法人税等	△75,000	△62,092	△12,908
当期純利益	160,000	129,727	30,273
非支配株主に帰属する当期純利益	0	△151	151
親会社株主に帰属する当期純利益	160,000	129,576	30,424

<分譲セグメント内訳>

国内住宅分譲	次期	当期	増減
営業収益	270,000	325,364	△55,364
中高層分譲	230,000	290,254	△60,254
戸建分譲	40,000	35,110	4,890
営業利益	22,000	40,003	△18,003
営業利益率(%)	8.1%	12.3%	△4.1pt
投資家向け・海外住宅分譲等			
営業収益	400,000	389,374	10,626
営業利益	111,000	78,209	32,791
合計			
営業収益	670,000	714,739	△44,739
営業利益	133,000	118,213	14,787

<国内住宅分譲戸数>

	次期	当期	増減
中高層	3,100	3,775	△675
戸建	550	515	35
計	3,650	4,290	△640

<有形・無形固定資産>

	次期	当期	増減
新規投資	230,000	565,266	△335,266
減価償却費	110,000	98,196	11,804

<販売用不動産・前渡金>

	次期	当期	増減
新規投資	600,000	516,702	83,298
原価回収	490,000	544,194	△54,194

<有利子負債>

	次期 期末残高	当期 期末残高	増減
有利子負債	3,700,000	3,623,438	76,562