

2024年5月10日

## 2024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

【参考資料】セグメント変更概念図

【参考資料】事業利益組替概念図

[単位:百万円]

連結損益計算書				
	当期	前期	増減	増減率 [%]
営業収益	2,383,289	2,269,103	114,185	5.0%
賃貸	815,002	755,238	59,763	
分譲	627,611	641,672	△ 14,060	
マネジメント	462,857	445,924	16,932	
施設営業	194,512	144,577	49,935	
その他	283,306	281,690	1,616	
賃貸	167,805	149,795	18,009	
分譲	131,969	145,868	△ 13,898	
マネジメント	66,289	63,383	2,905	
施設営業	26,333	△ 3,690	30,023	
その他	2,185	△ 904	3,090	
全社費用・消去	△ 54,892	△ 49,047	△ 5,844	
営業利益	339,690	305,405	34,285	11.2%
営業外損益	△ 71,800	△ 40,046	△ 31,753	
持分法損益	3,973	7,325	△ 3,351	
純金利負担	△ 72,312	△ 53,970	△ 18,341	
その他	△ 3,461	6,598	△ 10,060	
経常利益	267,890	265,358	2,532	1.0%
特別損益	66,174	30,572	35,601	
特別利益	66,174	44,077	22,097	
特別損失	-	△ 13,504	13,504	
税金等調整前当期純利益	334,065	295,930	38,134	
法人税等	△ 106,377	△ 92,556	△ 13,820	
当期純利益	227,687	203,374	24,313	
非支配株主に帰属する当期純利益	△ 3,040	△ 6,375	3,335	
親会社株主に帰属する当期純利益	224,647	196,998	27,648	14.0%

特別損益	
[特別利益]	
投資有価証券売却益	54,120
厚生年金基金代行返上益	7,620
固定資産売却益	4,433
合計	66,174

公表との差異

	当期	通期予想 (2024.2.9公表)	公表との差異	進捗率
営業収益	2,383,289	2,300,000	83,289	103.6%
営業利益	339,690	335,000	4,690	101.4%
経常利益	267,890	265,000	2,890	101.1%
親会社株主に帰属する当期純利益	224,647	220,000	4,647	102.1%

※ 収益は外部顧客からの売上高

■連結業績概要  
 当期の業績は、営業収益は前期比1,141億円(+5.0%)の増収、営業利益は同比342億円(+11.2%)の増益、経常利益は同比25億円(+1.0%)の増益、親会社株主に帰属する当期純利益は同比276億円(+14.0%)の増益。

なお、営業収益、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益は、いずれも過去最高を更新。

■株主還元  
 新たに策定したグループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」において2024年度から2026年度の株主還元について、総還元性向を親会社株主に帰属する当期純利益の「50%以上」、このうち配当性向を同「35%程度」に強化。この方針を2024年3月期においても適用することとしており、当期の1株当たりの年間配当額は、2024年4月11日公表の82円から2円増配の84円(予定)。期初公表(2023年5月10日)の68円からは16円の増配(予定)。2024年4月11日に決定済みの自己株式取得(400億円)を合わせた総還元性向は52.7%(予定)。

連結包括利益計算書

	当期	前期
当期純利益	227,687	203,374
その他の包括利益	102,046	20,138
その他有価証券評価差額金	52,934	△ 44,829
繰延ヘッジ損益	732	6,816
土地再評価差額金	-	684
為替換算調整勘定	13,340	41,415
退職給付に係る調整額	9,545	△ 1,639
持分法適用会社に対する持分相当額	25,493	17,690
包括利益	329,733	223,512
(うち親会社株主に係る包括利益)	(326,222)	(214,382)
(うち非支配株主に係る包括利益)	(3,511)	(9,129)

(参考) 単体・営業損益	当期	前期	増減
営業収益	702,491	650,667	51,823
賃貸事業	124,769	136,388	△ 11,618
分譲事業(業務施設等)	41,650	44,448	△ 2,798
その他	868,911	831,505	37,406
合計	868,911	831,505	37,406
粗利率	17.4%	14.6%	2.8pt
賃貸事業	50.0%	40.2%	9.8pt
分譲事業(業務施設等)	38.9%	47.9%	△ 9.0pt
その他	148,276	125,640	22,636

2023年4月より下記の通りセグメント変更を実施。  
 ・従来の「賃貸」「分譲」「マネジメント」「その他」の4区分から「賃貸」「分譲」「マネジメント」「施設営業」「その他」の5区分に変更。  
 ・「その他」セグメントに含まれていた施設営業事業、東京ドーム事業の一部を「施設営業」セグメントに集約。  
 ・参考資料として、末尾にセグメント変更概念図を添付。

[単位:百万円]

貸 貸	当期		対前期		
	当期	対前期	当期	対前期	
営業収益	815,002	+59,763	営業利益	167,805	+18,009

前期に竣工した「50 Hudson Yards (米国・オフィス)」の収益・利益の拡大に加え、既存商業施設の売上伸長や、「ららぽーと門真・三井アウトレットパーク 大阪門真」の新規開業効果等により、セグメント全体では597億円の増収、180億円の増益。  
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2.2%。

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)	ららぽーと門真・三井アウトレットパーク 大阪門真	・東京ミッドタウン八重洲	
ららテラスTOKYO-BAY		50 Hudson Yards(米国ニューヨーク市)	
ららテラスHARUMI FLAG		ららぽーと福岡	
ららぽーと台中(台湾台中市)		ららぽーと堺	
		LaLaport BUKIT BINTANG CITY CENTRE(マレーシアアラルプール)	
		三井アウトレットパーク 台南(台湾台南市)	

<賃貸>		当期	前期	増減
オフィス・商業施設	収益	446,087	426,928	19,159
	商業施設	286,553	261,394	25,159
貸付面積(千㎡)	オフィス	6,282	5,975	307
	商業施設	2,060	1,960	100
オフィス	所有	1,545	1,491	54
	転賃	2,010	1,873	137
商業施設	所有	667	651	16
	転賃	82,360	66,916	15,444
その他	収益	82,360	66,916	15,444
収益合計		815,002	755,238	59,763

空室率推移		24/3	23/12	23/9	23/6	23/3	22/3
連結オフィス・商業	3.8%	3.9%	4.4%	3.9%	4.3%	3.0%	
単体オフィス首都圏	2.2%	3.1%	3.6%	3.2%	3.8%	3.2%	

(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
オフィス	117	119	94	96	23	23
棟数	2,830	2,835	2,547	2,550	283	284
貸付面積(千㎡)	338,066	338,811	314,067	314,687	23,999	24,123
賃貸収益	2.3%	3.7%	2.2%	3.8%	3.2%	2.8%
空室率						

	総計		首都圏		地方	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期
商業施設	98	97	70	71	28	26
棟数	2,339	2,255	1,450	1,423	889	832
貸付面積(千㎡)	261,498	243,363	168,102	160,403	93,395	82,959
賃貸収益	2.1%	2.2%	1.6%	2.0%	2.9%	2.5%
空室率						

※ 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	当期	対前期	
営業収益	627,611	△14,060	営業利益	131,969	△13,898

国内住宅分譲は、「パークコート神宮北参道 ザタワー」「パークタワー勝どきミッド」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、前期の物件売却の反動や、米国物件における、利上げに伴うキャップレートの上昇等による評価損の発生等により、減収減益。  
セグメント全体では140億円の減収、138億円の減益。  
なお、国内の新築マンション分譲の次期計上予定戸数に対する契約進捗率は84.4%。

当期における主要な計上物件	
・国内住宅分譲	パークコート神宮北参道 ザタワー、パークタワー勝どきミッド HARUMI FLAG、幕張ベイパークミッドスクエアタワー パークホームズ三軒茶屋一丁目、ファインコート新百合ヶ丘グランレジナ
・投資家向け分譲	Innovation Square Phase II (米国ボストン市)、Alta Revolution (米国サマービル市) 大崎プライドタワー、豊洲ベイサイドクロスタワー、MFLP東名綾瀬、パークアックス赤坂山王

<分譲>		当期	前期	増減
中高層分譲	収益	280,561	235,638	44,922
	戸数	3,280	3,196	84
	戸当たり単価(万円)	8,554	7,373	1,181
戸建分譲	収益	33,839	34,892	△1,052
	戸数	420	420	-
	戸当たり単価(万円)	8,057	8,308	△251
国内住宅分譲合計	収益	314,400	270,530	43,870
	戸数	3,700	3,616	84
	戸当たり単価(万円)	8,497	7,481	1,016
投資家向け・海外住宅分譲等	収益	49,788	39,368	10,419
	収益	313,210	371,142	△57,931
	営業利益	82,181	106,499	△24,317
収益合計		627,611	641,672	△14,060

国内住宅分譲完成在庫推移		(戸)					
	24/3	23/12	23/9	23/6	23/3	22/3	
中高層分譲	24	40	30	36	55	82	
戸建分譲	22	16	5	0	0	7	
合計	46	56	35	36	55	89	

国内住宅分譲契約戸数		(戸)					
	前期末	期中契約	契約	売上計上	当期末	期中	
	契約済み	期中契約	累計	契約済み	新規発売		
中高層分譲	4,256	3,449	7,705	3,280	4,425	3,423	
戸建分譲	118	361	479	420	59	382	
合計	4,374	3,810	8,184	3,700	4,484	3,805	

マネジメント	当期		対前期		
	当期	対前期	当期	対前期	
営業収益	462,857	+16,932	営業利益	66,289	+2,905

プロパティマネジメントは、リパーク(貸し駐車場)における前年同期比での稼働向上等により、増収増益。  
仲介・アセットマネジメント等は、プロジェクトマネジメントフィーの増加等により、増収増益。  
セグメント全体では169億円の増収、29億円の増益。

<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	347,025	334,973	12,051
	営業利益	38,554	37,547	1,007
仲介・アセットマネジメント等	収益	115,831	110,950	4,880
	営業利益	27,735	25,836	1,898
収益合計		462,857	445,924	16,932

	当期	前期	増減
リパーク(貸し駐車場)台数	247,046	250,515	△3,469
仲介件数 ※	38,601	38,971	△370
販売受託件数	1,256	1,339	△83

※ 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: 38,680件(前期比△426件)

施設営業	当期		対前期		
	当期	対前期	当期	対前期	
営業収益	194,512	+49,935	営業利益	26,333	+30,023

ホテル・リゾートのADRが大幅に上昇したことや、東京ドームにおける稼働日数・来場者数の増加等により、セグメント全体では499億円の増収、300億円の増益。

<施設営業> 収益	当期	前期	増減
ホテル・リゾート	140,577	95,197	45,380
スポーツ・エンターテインメント	53,934	49,379	4,554
収益合計	194,512	144,577	49,935

国内宿泊主体型ホテル 稼働率	当期	前期	増減
	83%	82%	1pt

その他	当期		対前期		
	当期	対前期	当期	対前期	
営業収益	283,306	+1,616	営業利益	2,185	+3,090

<その他> 収益	当期	前期	増減
新築請負・リフォーム等	245,948	246,236	△287
その他	37,357	35,453	1,903
収益合計	283,306	281,690	1,616

新築請負受注工事高	当期	前期	増減
	131,792	137,806	△6,014

(参考) 海外事業

	当期	前期	増減	
賃貸	収益	150,010	119,117	30,893
	営業利益①	36,087	31,826	4,261
分譲	収益	144,090	141,259	2,831
	営業利益②	17,422	18,921	△1,499
マネジメント・施設営業等	収益	22,421	16,503	5,918
	営業利益③	1,365	△555	1,920
海外持分法換算営業利益④(※1)		1,929	9,100	△7,171
海外事業利益合計①+②+③+④		56,805	59,294	△2,489
海外事業利益比率(※2)		16.6%	18.9%	△2.3pt

※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引控除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  
※3 為替:期中平均レート 当期 140.67円/¥、前期131.62円/¥

為替：2023年12月末 141.83円/ドル 2022年12月末 132.70円/ドル  
2023年12月末 180.68円/ポンド 2022年12月末 160.00円/ポンド

〔連結貸借対照表〕

	当期	前期	増減		当期	前期	増減
流動資産	3,039,235	2,747,508	291,727	流動負債	1,440,014	1,501,842	△ 61,828
現金・預金	184,192	134,355	49,836	支払手形及び買掛金	131,202	147,985	△ 16,783
受取手形、売掛金及び契約資産	77,592	71,220	6,371	短期借入金	587,362	624,616	△ 37,254
有価証券	91	131	△ 39	コマーシャルペーパー	27,000	78,000	△ 51,000
販売用不動産・前渡金	2,375,281	2,163,634	211,646	短期償還社債	79,802	100,300	△ 20,497
未成工事支出金	8,937	9,158	△ 221	未払法人税等	63,542	41,629	21,913
その他の棚卸資産	8,184	10,737	△ 2,552	契約負債	196,675	178,190	18,485
短期貸付金	13,760	16,890	△ 3,129	完成工事補償引当金	846	907	△ 61
営業出資金	5,524	9,774	△ 4,250	債務保証損失引当金	-	0	△ 0
その他の流動資産	367,658	332,336	35,322	その他流動負債	353,581	330,212	23,369
貸倒引当金	△ 1,986	△ 731	△ 1,255	固定負債	4,814,856	4,308,333	506,522
有形固定資産	4,300,499	4,206,453	94,046	社債	908,692	730,011	178,680
建物及び構築物	1,749,147	1,688,214	60,933	長期借入金	2,827,564	2,515,602	311,961
機械装置・運搬具	77,766	68,621	9,145	預り敷金・保証金	463,953	456,582	7,370
土地	2,155,656	2,170,728	△ 15,071	役員退職慰労引当金	559	799	△ 240
建設仮勘定	138,603	102,781	35,822	退職給付に係る負債	39,106	45,672	△ 6,565
その他	179,325	176,108	3,217	繰延税金負債	308,501	286,734	21,767
無形固定資産	105,026	86,676	18,349	再評価に係る繰延税金負債	78,715	91,088	△ 12,372
有形・無形固定資産	4,405,526	4,293,130	112,395	その他固定負債	187,761	181,841	5,920
				有利子負債	4,430,422	4,048,531	381,891
				うちノンリコース債務	463,067	676,851	△ 213,784
				余剰敷金・保証金	291,075	284,291	6,783
				負債計	6,254,870	5,810,176	444,694
投資その他資産	2,044,765	1,800,757	244,007	資本金	341,000	340,552	447
投資有価証券	1,469,467	1,258,125	211,341	資本剰余金	311,428	366,604	△ 55,175
長期貸付金	13,903	8,938	4,965	利益剰余金	1,658,821	1,499,572	159,249
差入敷金・保証金	172,878	172,291	587	自己株式	△ 7,256	△ 38,354	31,098
退職給付に係る資産	85,445	64,756	20,688	土地再評価差額金	167,068	194,900	△ 27,832
繰延税金資産	25,211	25,761	△ 550	その他有価証券評価差額金	480,100	426,950	53,150
その他投資その他資産	279,078	272,027	7,051	繰延ヘッジ損益	17,200	16,072	1,127
貸倒引当金	△ 1,219	△ 1,143	△ 76	為替換算調整勘定	105,580	67,710	37,870
				退職給付に係る調整累計額	36,144	26,717	9,426
				新株予約権	890	1,291	△ 411
				非支配株主持分	123,688	129,202	△ 5,514
				純資産計	3,234,656	3,031,220	203,436
				[D/Eレシオ]	(1.42)	(1.40)	(0.02)
				[自己資本比率]	(32.8%)	(32.8%)	(0.0pt)
資産計	9,489,527	8,841,396	648,130	負債・純資産計	9,489,527	8,841,396	648,130

※ 為替変動による増減を含む。当期の為替影響は+1,698億円。

〔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	340,552	366,604	1,499,572	△ 38,354	2,168,374	862,846	3,031,220
会計方針の変更による累積的影響額			27		27		27
会計方針の変更を反映した当期首残高	340,552	366,604	1,499,599	△ 38,354	2,168,401	862,846	3,031,247
譲渡制限付株式報酬	447	447			895		895
配当金			△ 62,563		△ 62,563		△ 62,563
親会社株主に帰属する当期純利益			224,647		224,647		224,647
土地再評価差額金取崩額			27,832		27,832		27,832
自己株式の取得				△ 22	△ 22		△ 22
自己株式の処分		△ 209		635	426		426
自己株式の消却		△ 30,484		30,484	-		-
非支配株主との資本取引等		△ 55,623			△ 55,623		△ 55,623
利益剰余金から資本剰余金への振替		30,694	△ 30,694		-		-
株主資本項目以外の増減(純額)					67,816		67,816
当期増減	447	△ 55,175	159,222	31,098	135,592	67,816	203,408
当期末残高	341,000	311,428	1,658,821	△ 7,256	2,303,994	930,662	3,234,656

〔賃貸等不動産〕

	当期	前期	増減
連結貸借対照表計上額	3,592,735	3,433,199	159,536
時価	6,961,694	6,695,820	265,873
差額	3,368,959	3,262,621	106,337

〔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	835,058	739,095	95,962
三井不動産	708,991	609,575	99,415
三井不動産アメリカグループ	517,947	602,381	△ 84,433
英国三井不動産グループ	167,026	91,647	75,379
SPC合計	131,696	109,963	21,732
その他・消去等	14,561	10,971	3,589
合計	2,375,281	2,163,634	211,646

[単位:百万円]

	期首残高	新規投資※	原価回収	その他	期末残高
当期	2,163,634	614,698	△ 417,492	14,441	2,375,281
前期	2,051,704	469,724	△ 440,581	82,787	2,163,634

(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1,334億円〕

※ 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	2,626,814	2,688,891	△ 62,076
三井不動産アメリカグループ	776,053	686,229	89,824
東京ドームグループ	277,946	279,542	△ 1,595
台湾三井不動産グループ	160,674	126,985	33,689
SPC合計	151,776	154,307	△ 2,531
三井不動産レジデンシャル	88,311	88,179	131
三井不動産マレーシアグループ	67,617	63,498	4,119
その他・消去等	256,331	205,495	50,835
合計	4,405,526	4,293,130	112,395

(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	4,293,130	246,609	△ 133,726	△ 486	4,405,526
前期	3,914,135	386,592	△ 125,298	117,700	4,293,130

※ 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 主な増減要因〕

三井不動産における「日本橋一丁目中地区第一種市街地再開発事業」、台湾三井不動産グループにおける「ららぽーと高雄」への新規投資、三井不動産アメリカグループなどの在外子会社における為替影響等。

〔有利子負債〕

	当期	前期	増減
三井不動産	3,388,895	3,008,292	380,603
三井不動産アメリカグループ	1,085,579	1,149,328	△ 63,748
三井不動産レジデンシャル	682,000	620,000	62,000
SPC合計	173,122	161,610	11,512
英国三井不動産グループ	150,431	70,770	79,660
東京ドームグループ	117,500	123,500	△ 6,000
台湾三井不動産グループ	108,249	73,633	34,615
三井不動産マレーシアグループ	57,551	46,570	10,981
子会社貸付金	△ 1,554,052	△ 1,395,039	△ 159,012
その他・消去等	221,144	189,865	31,279
合計	4,430,422	4,048,531	381,891
(うちノンリコース債務)	463,067	676,851	△ 213,784

※ 為替変動による増減を含む。当期の為替影響は+1,393億円。

[単位:百万円]

年度		15	16	17	18
P L	営業収益	1,567,969	1,704,416	1,751,114	1,861,195
	営業利益	202,482	232,698	245,902	262,147
	経常利益	182,521	219,607	240,341	254,106
	親会社株主に帰属する当期純利益	117,722	131,815	155,874	168,661
	営業収益計	1,567,969	1,704,416	1,751,114	1,861,195
セグメント売上	賃貸	509,178	536,518	558,165	603,284
	分譲	391,577	488,710	499,607	530,766
	マネジメント	334,652	347,672	353,813	377,490
	三井ホーム	247,455	247,195	252,180	261,702
	その他	85,104	84,320	87,346	87,950
	営業収益計	1,567,969	1,704,416	1,751,114	1,861,195
セグメント利益	賃貸	124,112	135,774	138,338	141,945
	分譲	44,525	65,285	83,010	98,037
	マネジメント	52,446	53,838	48,727	53,445
	三井ホーム	4,724	4,907	5,463	6,208
	その他	7,163	5,994	6,849	4,681
	営業利益計	202,482	232,698	245,902	262,147
B S	総資産	5,363,477	5,551,751	6,284,723	6,802,731
	販売用不動産	1,167,745	1,334,167	1,524,863	1,630,558
	有形無形固定資産	2,968,975	2,967,788	3,318,928	3,500,482
	資本的支出	207,172	173,745	440,752	390,514
	減価償却費	67,460	71,357	70,167	79,034
	有利子負債	2,226,236	2,287,489	2,604,656	2,906,610
	利益剰余金	640,204	722,363	834,497	962,153
	自己資本	1,922,305	1,984,635	2,204,882	2,342,512
C F	営業CF	32,154	227,432	30,143	216,709
	投資CF	△ 239,719	△ 201,583	△ 365,464	△ 388,895
	財務CF	201,110	15,071	289,150	231,238
	営業CF+投資CF	△ 207,564	25,848	△ 335,320	△ 172,185
指 標	ROA	4.14%	4.59%	4.58%	4.44%
	ROE	6.20%	6.75%	7.44%	7.42%
	D/Eレシオ(倍)	1.16	1.15	1.18	1.24
	自己資本比率	35.8%	35.7%	35.1%	34.4%
	連結子会社数	211社	216社	242社	255社
持分法適用会社数	64社	67社	71社	78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

	18	19	20	21	22
営業収益	1,861,195	1,905,642	2,007,554	2,100,870	2,269,103
営業利益	262,147	280,617	203,770	244,978	305,405
経常利益	254,106	258,510	168,865	224,940	265,358
親会社株主に帰属する当期純利益	168,661	183,972	129,576	176,986	196,998
賃貸	603,284	636,056	623,073	668,167	754,306
分譲	530,766	524,094	714,739	643,851	640,662
マネジメント	404,346	421,490	402,929	429,350	445,924
その他	322,797	324,001	266,812	359,499	428,209
営業収益計	1,861,195	1,905,642	2,007,554	2,100,870	2,269,103
賃貸	141,945	145,893	120,777	129,983	149,153
分譲	98,037	123,745	118,213	138,343	145,711
マネジメント	55,180	55,670	39,969	57,205	63,383
その他	9,157	2,291	△ 27,215	△ 29,641	△ 4,239
営業利益計	262,147	280,617	203,770	244,978	305,405
総資産	6,802,731	7,395,359	7,741,972	8,208,012	8,841,396
販売用不動産	1,630,558	1,907,839	1,930,528	2,051,704	2,163,634
有形無形固定資産	3,500,482	3,753,141	3,796,800	3,914,135	4,293,130
資本的支出	390,514	379,279	565,266	272,389	386,592
減価償却費	79,034	91,434	98,196	111,500	125,298
有利子負債	2,906,610	3,481,117	3,623,438	3,667,234	4,048,531
利益剰余金	962,153	1,070,239	1,259,715	1,390,511	1,499,572
自己資本	2,342,512	2,408,679	2,555,885	2,796,474	2,900,726
営業CF	216,709	87,094	187,862	271,469	297,708
投資CF	△ 388,895	△ 532,806	△ 131,035	△ 210,057	△ 422,034
財務CF	231,238	467,751	△ 66,565	△ 139,600	111,448
営業CF+投資CF	△ 172,185	△ 445,712	56,826	61,412	△ 124,326
ROA	4.44%	4.18%	2.84%	3.31%	3.86%
ROE	7.42%	7.74%	5.22%	6.61%	6.92%
D/Eレシオ(倍)	1.24	1.45	1.42	1.31	1.40
自己資本比率	34.4%	32.6%	33.0%	34.1%	32.8%
連結子会社数	255社	275社	286社	286社	300社
持分法適用会社数	78社	90社	86社	81社	93社

※2019年4月よりセグメント変更を実施しております。

	22	23
営業収益	2,269,103	2,383,289
営業利益	305,405	339,690
経常利益	265,358	267,890
親会社株主に帰属する当期純利益	196,998	224,647
賃貸	755,238	815,002
分譲	641,672	627,611
マネジメント	445,924	462,857
施設営業	144,577	194,512
その他	281,690	283,306
営業収益計	2,269,103	2,383,289
賃貸	149,795	167,805
分譲	145,868	131,969
マネジメント	63,383	66,289
施設営業	△ 3,690	26,333
その他	△ 904	2,185
営業利益計	305,405	339,690
総資産	8,841,396	9,489,527
販売用不動産	2,163,634	2,375,281
有形無形固定資産	4,293,130	4,405,526
資本的支出	386,592	246,609
減価償却費	125,298	133,726
有利子負債	4,048,531	4,430,422
利益剰余金	1,499,572	1,658,821
自己資本	2,900,726	3,110,088
営業CF	297,708	241,697
投資CF	△ 422,034	△ 286,987
財務CF	111,448	59,988
営業CF+投資CF	△ 124,326	△ 45,290
ROA	3.86%	3.94%
ROE	6.92%	7.47%
D/Eレシオ(倍)	1.40	1.42
自己資本比率	32.8%	32.8%
連結子会社数	300社	310社
持分法適用会社数	93社	97社

※2023年4月よりセグメント変更を実施しております。

・従来の「賃貸」「分譲」「マネジメント」「その他」の4区分から

「賃貸」「分譲」「マネジメント」「施設営業」「その他」の5区分に変更。

・「その他」セグメントに含まれていた施設営業事業、

東京ドーム事業の一部を「施設営業」セグメントに集約。

・参考資料として、末尾にセグメント変更概念図を添付。

[単位:百万円]

[損益計算書]

	当期	前期	増減	増減率[%]
営業収益	868,911	831,505	37,406	4.5%
賃貸事業	702,491	650,667	51,823	8.0%
分譲事業	124,769	136,388	△ 11,618	△ 8.5%
その他の事業	41,650	44,448	△ 2,798	△ 6.3%
粗利益率[%]	23.1%	20.5%	2.6pt	
賃貸事業	17.4%	14.6%	2.8pt	
分譲事業	50.0%	40.2%	9.8pt	
その他の事業	38.9%	47.9%	△ 9.0pt	
販売費・一般管理費	52,380	45,394	6,986	15.4%
営業利益	148,276	125,640	22,636	18.0%
営業外損益	47,318	34,500	12,817	
うち純金利息負担	△ 13,767	△ 11,525	△ 2,241	
受取利息	22,563	18,144	4,418	
支払利息	△ 36,330	△ 29,670	△ 6,660	
経常利益	195,595	160,141	35,454	22.1%
特別損益	60,316	36,323	23,993	
特別利益	60,316	44,029	16,287	
特別損失	-	△ 7,706	7,706	
税引前当期純利益	255,912	196,464	59,447	30.3%
法人税・住民税・事業税	△ 69,111	△ 46,756	△ 22,354	
法人税等調整額	9,705	267	9,438	
当期純利益	196,506	149,975	46,531	31.0%

[貸借対照表]

	当期	前期	増減		当期	前期	増減
現金・預金	20,651	19,243	1,408	有利子負債	3,388,895	3,008,292	380,603
販売用四勘定	708,991	609,575	99,415	預り敷金・保証金	443,275	435,659	7,615
営業出資金	5,363	8,064	△ 2,700	繰延税金負債	227,042	200,607	26,435
その他流動資産	684,232	585,273	98,959	再評価に係る繰延税金負債	78,622	91,088	△ 12,465
流動資産計	1,419,238	1,222,156	197,082	その他負債	531,920	503,565	28,355
土地	1,521,417	1,594,138	△ 72,721	負債計	4,669,757	4,239,213	430,544
其他有形・無形固定資産	1,105,397	1,094,752	10,644	資本金	341,000	340,552	447
投資有価証券	847,908	776,005	71,902	資本剰余金	414,976	414,528	447
関係会社株式・社債・出資金	1,119,037	771,720	347,317	利益剰余金	1,120,448	988,954	131,494
差入敷金・保証金	152,403	151,369	1,033	自己株式	△ 7,256	△ 38,340	31,084
その他投資	1,039,073	975,243	63,829	其他有価証券評価差額金	474,153	421,811	52,341
固定資産計	5,785,236	5,363,229	422,007	繰延ヘッジ損益	16,015	14,628	1,386
資産計	7,204,475	6,585,385	619,090	土地再評価差額金	174,499	202,744	△ 28,245
				新株予約権	880	1,291	△ 411
				純資産計	2,534,718	2,346,172	188,545
				負債・純資産計	7,204,475	6,585,385	619,090

[販売用四勘定増減明細]

期首残高	新規投資	原価回収	その他	期末残高
609,575	120,461	△ 58,269	37,224	708,991

[有形・無形固定資産増減明細]

期首残高	新規投資	減価償却	除却・売却	その他	期末残高
2,688,891	107,397	△ 76,289	△ 36,658	△ 56,525	2,626,814

[単位:百万円]

通期予想			
	次期	当期	増減
営業収益	2,600,000	2,383,289	216,710
賃貸	830,000	815,002	14,997
分譲	800,000	627,611	172,388
マネジメント	470,000	462,857	7,142
施設営業	210,000	194,512	15,487
その他	290,000	283,306	6,693
営業利益	340,000	339,690	309
事業利益	370,000	346,166	23,833
賃貸	170,000	169,097	902
分譲	170,000	135,187	34,812
マネジメント	60,000	66,289	△ 6,289
施設営業	30,000	26,333	3,666
その他	0	4,151	△ 4,151
全社費用・消去	△ 60,000	△ 54,892	△ 5,107
営業外損益	△ 80,000	△ 71,800	△ 8,199
純金利負担	△ 79,000	△ 72,312	△ 6,687
その他	△ 1,000	511	△ 1,511
経常利益	260,000	267,890	△ 7,890
特別損益	85,000	66,174	18,825
税前当期純利益	345,000	334,065	10,934
法人税等	△ 113,000	△ 106,377	△ 6,622
当期純利益	232,000	227,687	4,312
非支配株主に帰属する当期純利益	3,000	△ 3,040	6,040
親会社株主に帰属する当期純利益	235,000	224,647	10,352

<国内住宅分譲>

	次期	当期	増減
営業収益	420,000	314,400	105,599
中高層分譲	380,000	280,561	99,438
戸建分譲	40,000	33,839	6,160
営業利益	96,000	49,788	46,211
営業利益率(%)	22.9%	15.8%	+7.1pt

<国内住宅分譲戸数>

	次期	当期	増減
中高層	3,650	3,280	370
戸建	450	420	30
計	4,100	3,700	400

<次期連結業績予想>

次期の連結業績は、固定資産・販売用不動産・投資有価証券をトータルで捉えた資産入れ替えの加速による利益の伸長や、好調なホテル・リゾートにおける更なる収益・利益の伸長を織り込み、売上高、親会社株主に帰属する当期純利益は、いずれも過去最高を更新する見込みです。

また、今般策定したグループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」における新たな定量指標である「事業利益」(=営業利益+持分法投資損益<sup>(※)</sup>+固定資産売却損益)について、当期は3,461億円となりますが、次期は3,700億円と、当期から238億円の増益を見込んでおります。

なお、参考資料として末尾に事業利益組替概念図を添付しております。

セグメント別の事業利益の業績予想の内容は以下の通りです。

- ・「賃貸」セグメント  
資産回転に伴う利益影響が一部生じるものの、主に国内商業施設における売上増や、通期稼働物件の利益寄与等により、増益を見込む。
- ・「分譲」セグメント  
販売用不動産・固定資産をトータルで捉えて資産回転を加速することにより、大幅な増益を見込む。  
なお、国内住宅分譲は都心・高額・大規模な高利益率物件の計上により、過去最高の利益率となる22.9%を見込む。
- ・「マネジメント」セグメント  
当期に計上した大型物件におけるプロジェクトマネジメントフィーの反動等を織り込み、減益を見込む。
- ・「施設営業」セグメント  
ホテル・リゾートにおける、旺盛な需要を背景とした更なる収益・利益の拡大や、東京ドームにおける、バリューアップ施策を通じた収益改善等を織り込み、増益を見込む。

<株主還元>

- ・「& INNOVATION 2030」において2024年度から2026年度の株主還元について、総還元性向を親会社株主に帰属する当期純利益の「50%以上」、このうち配当性向を同「35%程度」としました。
- ・次期1株当たり配当金は当期(分割後基準)28円/株から2円増配の年30円/株(中間15円/株、期末15円/株)を予定。

(※)持分法投資損益には、不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益を含む

<有形・無形固定資産>

	次期	当期	増減
新規投資	230,000	246,609	△ 16,609
減価償却費	130,000	133,726	△ 3,726

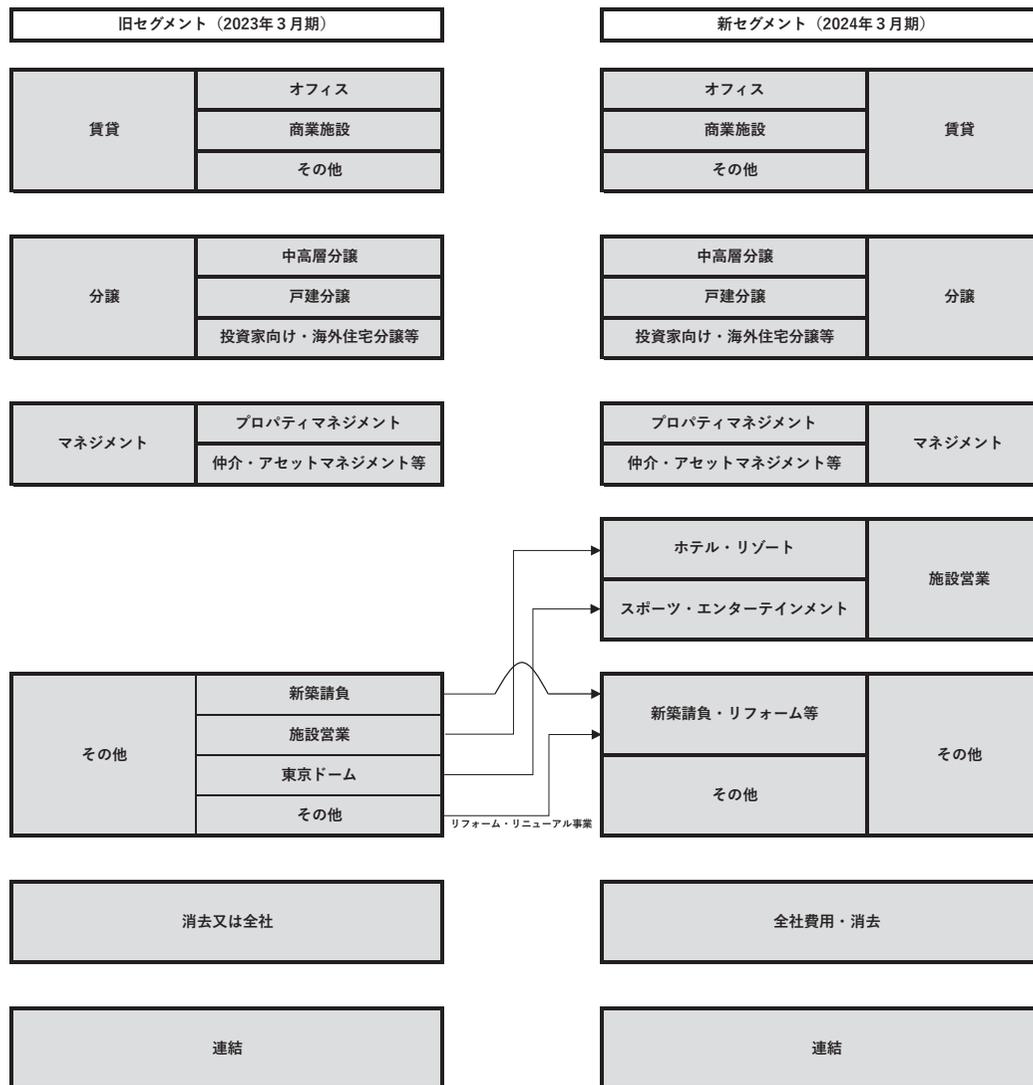
<販売用不動産・前渡金>

	次期	当期	増減
新規投資	530,000	614,698	△ 84,698
原価回収	570,000	417,492	152,507

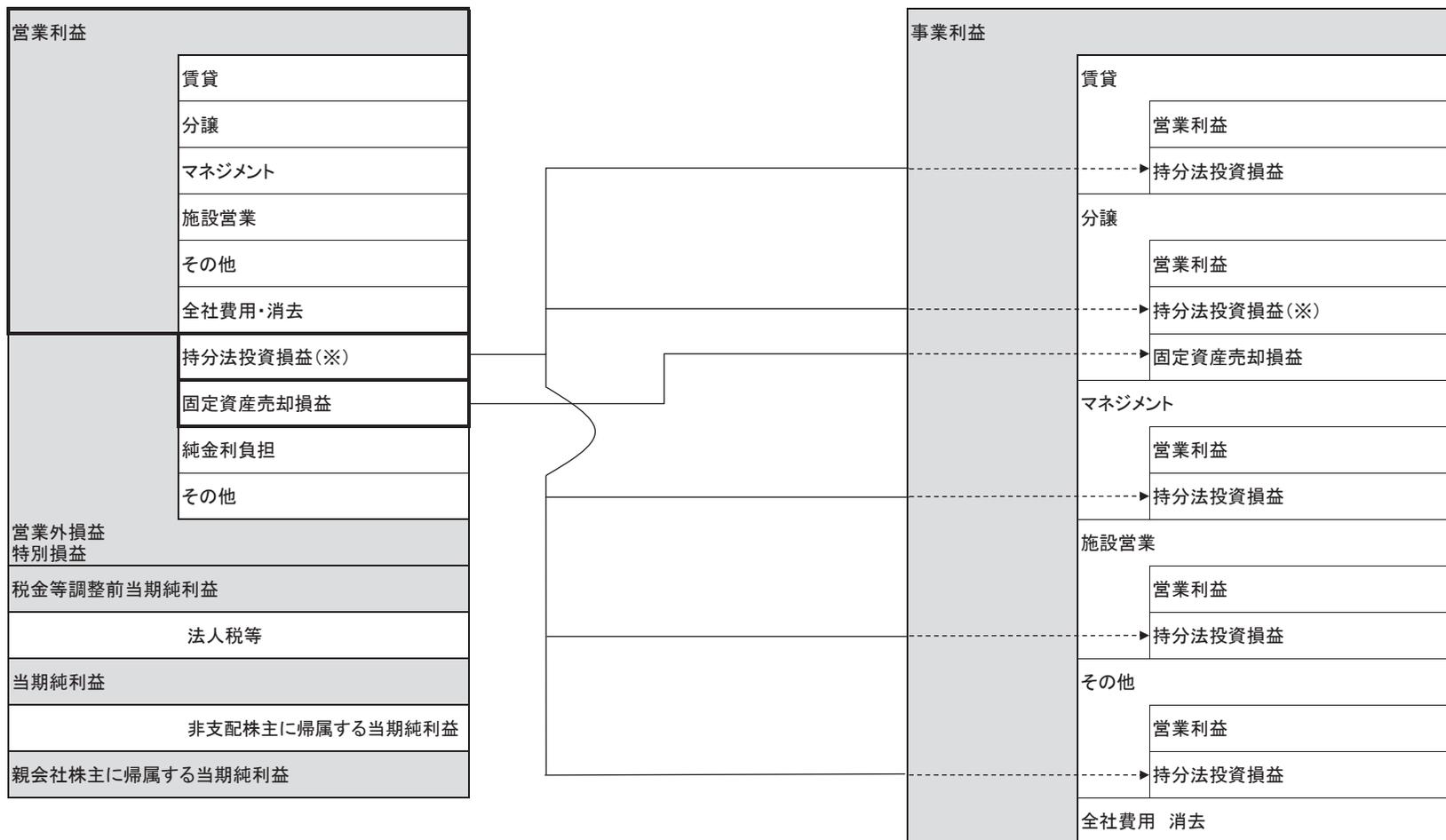
<有利子負債>

	次期 期末残高	当期 期末残高	増減
有利子負債	4,400,000	4,430,422	△ 30,422

<旧セグメントと新セグメントの比較>



事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益<sup>(※)</sup> + 固定資産売却損益



(※)不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益含む