

財務分析(2021年度)

事業環境と営業概況

当連結会計年度のわが国経済は、新型コロナウイルス感染症拡大に伴う経済活動の制限が長期化するなか、9月末の緊急事態宣言等の解除に伴い、企業収益や個人消費に持ち直しの動きがみられましたが、1月以降は、感染力の強い新たな変異ウイルスの急拡大の影響を受けるなど、年度を通して不安定な状況が続きました。また、ロシアによるウクライナ侵攻をはじめとする地政学的リスクの高まりに加え、エネルギー価格や原材料価格の高騰等により、先行き不透明感が高まりました。

当不動産業界では、オフィス賃貸事業については、一部では働き方の見直しによるオフィスの集約や縮小の動きもあり、空室率は緩やかな上昇傾向がみられたものの、都心の好立地物件における底堅い需要等の支えもあり、総じて堅調に推移しました。商業施設賃貸事業については、断続的な緊急事態宣言等の影響を受けましたが、郊外型の施設を中心に売上は持ち直しの動きがあり、新型コロナウイルス感染症拡大前の水準には至らないものの、順調な回復傾向がみられました。物流施設賃貸事業については、EC事業拡大等による物流施設への需要の高まりから、新規供給面積が増えるなど、市場規模が拡大しました。ホテル施設運営事業については、宿泊主体型ホテルやリゾートホテルにおいて、ビジネス利用の一時的な回復やアウトバウンドニーズの取り込みなどにより、一部で持ち直しの動きもみられましたが、長期化する行動制限の影響やインバウンドニーズの回復の遅れなどにより、引き続き厳しい状況となりました。住宅分譲事業については、住環境に対する関心の高まりやニーズの多様化、低金利の継続等により、顧客の購入意欲は高い状況が続き、マーケットは堅調に推移しました。また、不動産投資事業については、引き続き投資家の投資意欲は高く、緩和的な金融環境のもとで、リート市場の不動産保有額が増加するなど、拡大傾向が続きました。

このような事業環境のもと、当社グループにおきましては、感染対策を各施設で徹底し、施設営業の正常化を図ってまいりました。そのための新たな施策として、専門家の監修により医学的・工学的知見に基づき、飛沫感染・エアロゾル感染・接触感染に対する全施設共通の「三井不動産9BOX感染症対策基準」を策定いたしました。また、法人向け多拠点型サテライトオフィス「ワークスタイリング」におけるリモートワーク向けサービスの強化、リアル店舗共生型ECモール「&mall」事業の拡大、共用部にワークスペースを備えた住宅の開発等、新型コロナウイルス感染症による働き方や暮らし方の不可逆的な変化を捉え、ポストコロナを見据えた施策を推進するなど、グループ長期経営方針「VISION 2025」に基づき、新たな価値創造に取り組んでまいりました。

当社グループは、「街づくりを通して、持続可能な社会の構築を実現」することに向けて様々な社会課題の解決に寄与することがデベロッパーの社会的使命であると認識しており、「環境負荷低減」と「人材活躍」の分野において新たな行動計画・取り組み方針を策定いたしました。

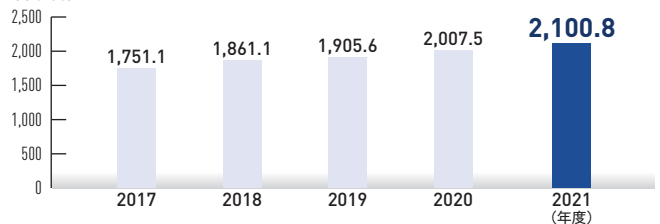
まず、グループ全体の温室効果ガス排出量を2050年度までにネットゼロとする目標を達成すべく、「脱炭素社会実現に向けたグループ行動計画」を策定いたしました。これに基づき、首都圏の当社施設の共用部における電力グリーン化を進めるとともに、テナント企業へのグリーン電力提供サービスを開始いたしました。さらに、同様の取り組みを中部圏・関西圏へ

拡大するなど、環境を重視した取り組みを推進してまいりました。あわせて、環境分野への取り組みに特化した事業に発行される債券「グリーンボンド」のニューヨークにおけるオフィスビル開発の調達資金への充当、温室効果ガス排出量削減目標の達成に応じて借入金利が変動するサステナビリティ・リンク・ローンの実行等、サステナブルファイナンスによる資金調達も行ってまいりました。このような取り組みの結果、当社は、国際的な環境調査・情報開示を行う非営利団体であるCDPより、気候変動部門において最高評価にあたる「CDP2021 気候変動Aリスト」に選定されました。

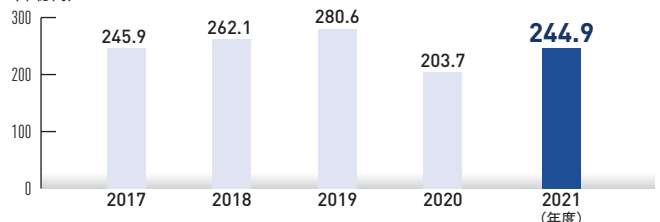
また、新しい価値を創造し続けるための原動力は人材であるという考えのもと、「ダイバーシティ&インクルージョン推進宣言」とその取り組み方針を策定いたしました。取り組み方針では、女性活躍を重要なテーマと位置づけ、当社において「女性管理職比率を2025年までに10%、2030年までに20%」や「女性採用比率を40%」等の目標を定めるとともに、グループ各社でも同様の項目で目標を設定し、進捗管理を行うことで、グループ全体の取り組みを加速させております。また、組織・上司の意識改革を目的とした研修をグループ全体で開催するなど、様々な施策を行ってまいりました。このような取り組みの結果、経済産業省と東京証券取引所が女性活躍推進に優れた企業を選定する令和3年度「なでしこ銘柄」に選定されました。

新型コロナウイルス感染症の影響が長期化するなか、これらの様々な施策を通じて、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益はともに、期中に公表した連結業績予想を上回る結果となりました。

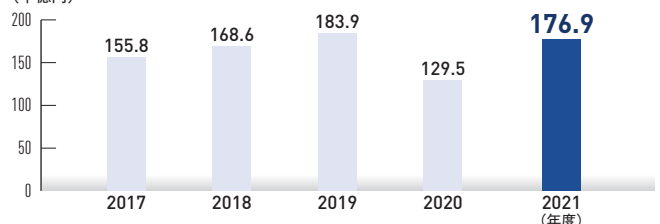
営業収益
(十億円)



営業利益
(十億円)



親会社株主に帰属する当期純利益
(十億円)

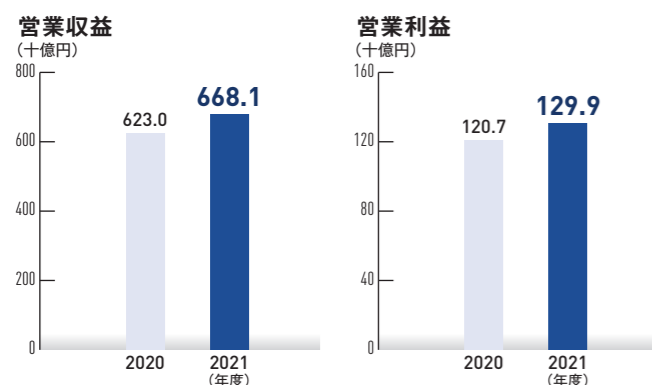


事業セグメント別の状況

賃貸

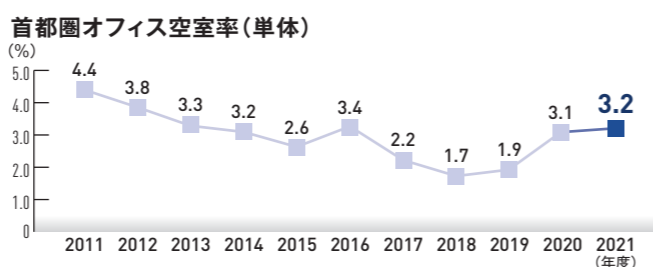
新型コロナウイルス感染症の影響が継続する中、既存オフィスの賃貸収益等の増加や前期に竣工した「文京ガーデン ゲートタワー」等の通期稼働効果に加え、商業施設の前期比での売上回復等により、セグメント全体では、450 億円の増収、92億円の増益となりました。

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3.2%となりました。



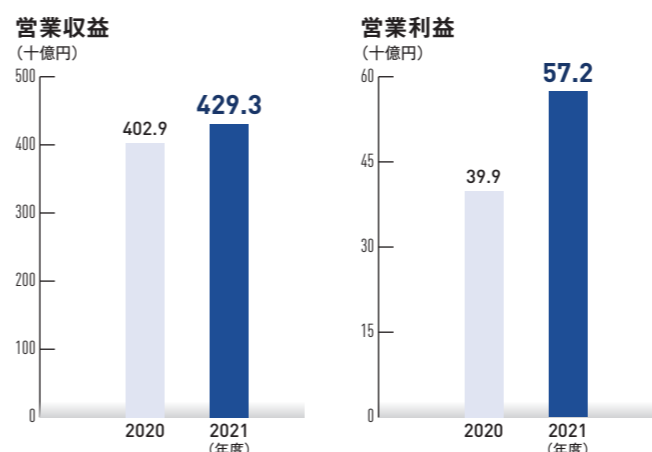
(単位:百万円)

年度		2020	2021	
オフィス・商業施設	収益	オフィス	¥369,256	¥389,811
		商業施設	208,841	226,218
	貸付面積(千㎡)		5,751	5,788
	オフィス	所有	1,955	1,894
		転貸	1,438	1,502
	商業施設	所有	1,825	1,758
転貸		533	634	
その他	収益	44,975	52,137	
収益合計		623,073	668,167	
営業利益		120,777	129,983	



マネジメント

プロパティマネジメントは、リパーク(貸し駐車場)における継続的なコスト削減の推進や前期比での稼働向上等により増収増益となりました。仲介・アセットマネジメント等は、リハウス(個人向け仲介)における前期比での仲介件数の増加や取引単価の向上等により増収増益となりました。セグメント全体では、264億円の増収、172億円の増益となり、売上高・営業利益は過去最高を更新しました。

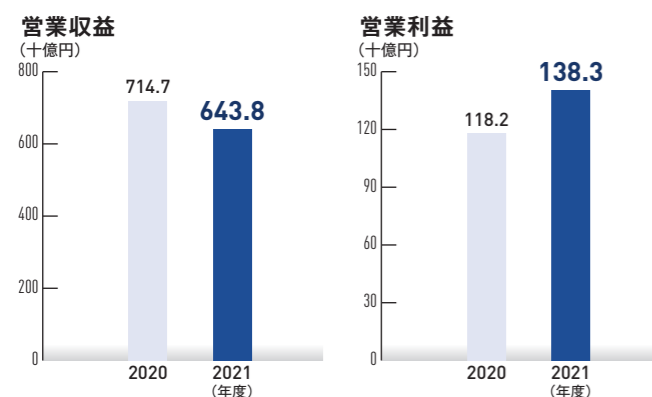


(単位:百万円)

年度		2020	2021
プロパティマネジメント	収益	¥309,099	¥321,572
	営業利益	21,888	31,296
仲介・アセットマネジメント等	収益	93,829	107,777
	営業利益	18,081	25,909
収益合計		402,929	429,350
営業利益合計		39,969	57,205

分譲

国内住宅分譲は、前期比での計上戸数の減少等により減収減益となりました。投資家向け・海外住宅分譲等は、Jリートをはじめとする投資家への物件売却の伸長等により増収増益となりました。セグメント全体では、708億円の減収、201億円の増益となりました。なお、営業利益は過去最高を更新しました。



期末国内住宅分譲 完成在庫推移 (単位:戸)

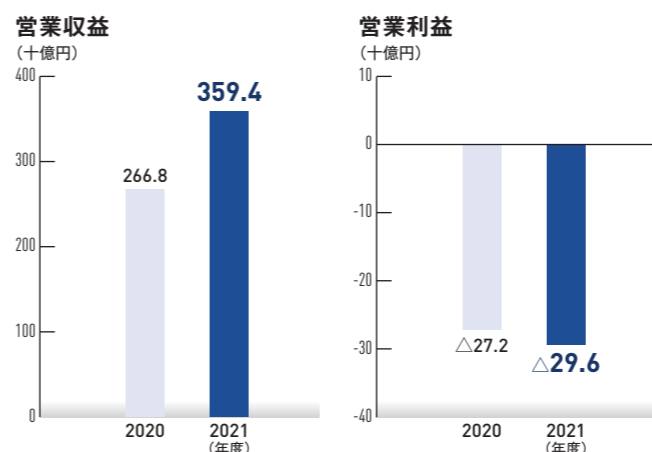
年度	2017	2018	2019	2020	2021
中高層分譲	108	141	128	150	82
戸建分譲	40	30	58	17	7
合計	148	171	186	167	89

(単位:百万円)

年度		2020	2021	
国内住宅分譲	中高層分譲			
	首都圏	収益	¥268,854	¥180,674
		戸数(戸)	3,332	2,539
	その他	収益	21,399	25,995
		戸数(戸)	443	669
	小計	収益	290,254	206,669
	戸数(戸)	3,775	3,208	
	戸建分譲			
	首都圏	収益	33,183	36,149
		戸数(戸)	482	467
その他	収益	1,927	2,335	
	戸数(戸)	33	40	
小計	収益	35,110	38,485	
戸数(戸)	515	507		
投資家向け・海外住宅分譲等	収益	325,364	245,155	
戸数(戸)	4,290	3,715		
営業利益	40,003	24,028		
投資家向け・海外住宅分譲等	収益	389,374	398,696	
営業利益	78,209	114,315		
収益合計		714,739	643,851	
営業利益合計		118,213	138,343	

その他

新型コロナウイルス感染症の影響が継続する中、主に施設営業のホテル・リゾート事業が回復途にあることや、東京ドームの売上高・営業損失の取り込み等により、セグメント全体では、926億円の増収、24億円の減益となりました。



(単位:百万円)

年度		2020	2021
新築請負		¥147,222	¥158,307
施設営業		32,736	46,803
東京ドーム		-	59,388
その他		86,854	95,000
収益合計		266,812	359,499
営業利益合計		△27,215	△29,641

財政状態(連結)

資産

当期末の総資産は、8兆2,080億円となり、前期末比で4,660億円増加しました。

主な増減としては、販売用不動産(仕掛販売用不動産、開発用土地、前渡金を含む)が1,211億円増加、新規投資等により有形・無形固定資産が1,173億円増加し、また、投資有価証券が時価評価等により1,679億円増加しました。

なお、当期の設備投資額は2,723億円、減価償却費は1,115億円でした。

負債

当期末の有利子負債(短期借入金、ノンリコース短期借入金、コマーシャル・ペーパー、1年内償還予定の社債、ノンリコース1年内償還予定の社債、社債、ノンリコース社債、長期借入金、ノンリコース長期借入金の合

計額)は、3兆6,672億円となり、前期末比で437億円増加しました。

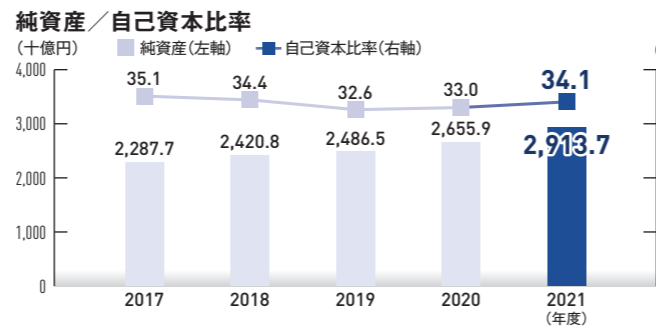
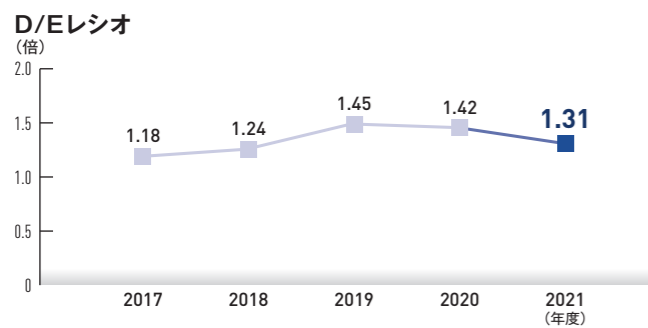
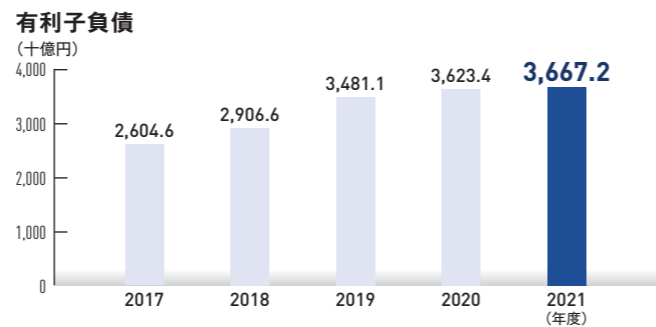
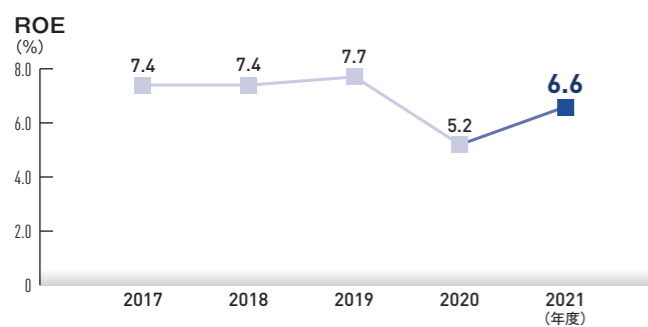
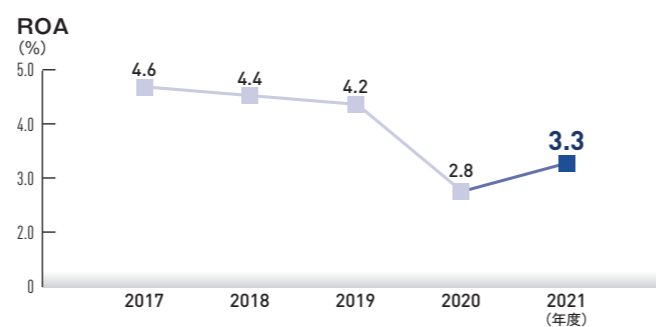
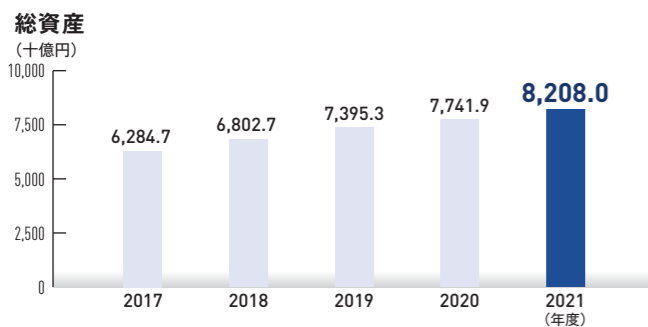
なお、資金調達の流動性補完を目的として、コミットメントラインを複数の金融機関との間で設定しており、4,000億円の未使用枠があります。

また、当期末の流動比率(流動資産/流動負債)は、前期末の245%から低下し201%となりました。

純資産

当期末の純資産合計は、2兆9,137億円となり、前期末比で2,577億円の増加となりました。これは、利益剰余金が1,307億円、その他有価証券評価差額金が769億円、為替換算調整勘定が449億円増加したこと等によります。

当期末の自己資本比率は34.1%と前期末の33.0%から上昇し、D/Eレシオ(有利子負債/自己資本)は1.31倍と前期末の1.42倍から低下しました。なお、1株当たり純資産額は、2,942.11円(前期末は2,656.42円)となりました。



キャッシュ・フロー(連結)

キャッシュ・フロー(連結)

当期末における現金及び現金同等物の残高は、前期末比で450億円減少し、1,426億円となりました。

営業活動によるキャッシュ・フロー

当期は、営業活動により2,714億円の増加となりました。これは、税金等調整前当期純利益2,624億円や減価償却費1,115億円等によるものです。一方で、法人税等の支払額又は還付額900億円等による減少がありました。

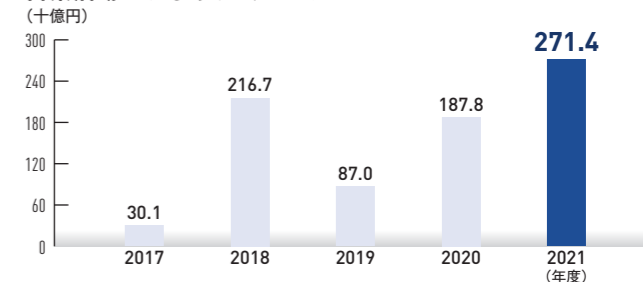
投資活動によるキャッシュ・フロー

当期は、投資活動により2,100億円の減少となりました。これは、有形及び無形固定資産の取得による支出2,415億円、投資有価証券の取得による支出641億円等によるものです。一方で、有形及び無形固定資産の売却による収入571億円、投資有価証券の売却による収入726億円等による増加がありました。

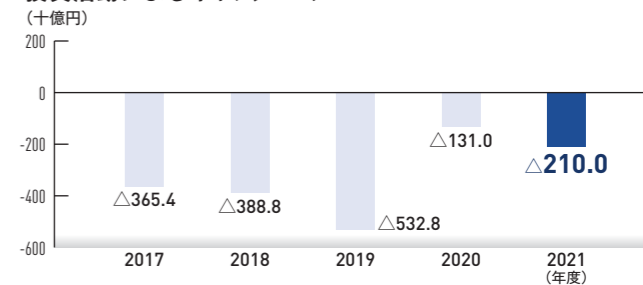
財務活動によるキャッシュ・フロー

当期は、配当金の支払や借入金の返済等により、財務活動によるキャッシュ・フローは1,396億円の減少となりました。

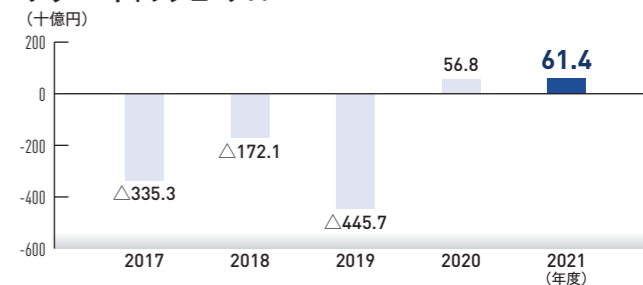
営業活動によるキャッシュ・フロー



投資活動によるキャッシュ・フロー



フリー・キャッシュ・フロー



※フリー・キャッシュ・フロー=営業キャッシュ・フロー+投資キャッシュ・フロー

賃貸等不動産関係

当社および一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル、商業施設等を有しております。2021年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は118,075百万円(賃貸収益は営業収益に、賃貸費用は営業原価に計上されています)、減損損失は29,795百万円、固定資産売却益は20,668百万円(減損損失は特別損失、固定資産売却益は特別利益に計上されています)であり、2022年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は127,249百万円(賃貸収益は営業収益に、賃貸費用は営業原価に計上されています)、減損損失は8,048百万円、固定資産売却益は6,682百万円(減損損失は特別損失、固定資産売却益は特別利益に計上されています)です。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、連結会計年度増減額及び連結会計年度末の時価は、右のとおりです。

	(単位:百万円)	
年度	2020	2021
賃貸等不動産 連結貸借対照表計上額		
期首残高	¥3,171,133	¥3,029,628
期中増減額	△141,505	76,920
期末残高	3,029,628	3,106,548
期末時価	5,856,124	6,136,879
含み益	2,826,496	3,030,331

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額および減損損失累計額を控除した金額です。
2. 連結会計年度末の時価は、原則として「不動産鑑定評価基準」に基づき自社の鑑定部門にて算定した価額です。
3. 2020年度における期中増減額のうち、主な増減額は不動産取得(207,677百万円)による増加、不動産売却(198,635百万円)、販売用不動産への振替(110,141百万円)による減少等です。
4. 2021年度における期中増減額のうち、主な増減額は不動産取得(183,902百万円)による増加、販売用不動産への振替(41,166百万円)、不動産売却(37,626百万円)による減少等です。

株主還元

当社グループでは、企業価値および株主価値のさらなる向上を目指し、かねてより株主還元の拡充について検討を重ねておりましたが、当期の「賃貸」「分譲」「マネジメント」の主要事業の回復に加え、次期以降の業績の持続的な成長の見通しが立ち、将来の成長投資と安定的かつ継続的な株主還元の拡充の両立が可能と判断したため、今般、総還元性向を従来の「35%程度を目途」から「45%程度を目途」に強化することといたしました。

2021年度の1株当たりの年間配当金	55円
自己株式の取得	
2022年2月7日～2022年3月3日	150億円
2022年5月16日～2023年3月31日(予定)	150億円 (上限、予定)
親会社株主に帰属する 当期純利益に対する総還元性向	46.6%

2023年3月期の見通し

足元では新型コロナウイルスの感染状況は収束に至っておりませんが、感染抑制を図りながらの社会・経済活動の正常化が進んでおります。

これらの動向を踏まえ、次期業績は特に「賃貸」の商業施設、「その他」のホテル・リゾート、東京ドーム等で業績が回復傾向であることに加え、オフィス・商業施設等の新規竣工物件による「賃貸」での収益・利益寄与や、新型コロナウイルス対応を通じて捉えた新たな需要の取り込み等により、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のいずれも過去最高を更新する見込みです。

結果、次期の業績予想については、売上高は当期比991億円増収の2兆2,000億円、営業利益は同比550億円増益の3,000億円、経常利益は同比350億円増益の2,600億円の見込みです。また、親会社株主に帰属する当期純利益は、同比130億円増益の1,900億円の見込みです。

なお、ホテル・リゾートおよび東京ドームは、新型コロナウイルスの影響が一部残る見込みですが、引き続き収益改善・費用削減施策を継続し、業績回復に向け取り組んでまいります。

事業セグメント別の見通し

「賃貸」セグメントは、次期竣工の「東京ミッドタウン八重洲」「50/ハドンヤード」「ららぽーと福岡」の収益寄与や、商業施設の施設売上回復、およびワークスタイリング事業の売上増加等により518億円の増収、220億円の増益となり、営業収益・営業利益ともに過去最高を更新する見込みです。

「分譲」セグメントは、国内住宅分譲における戸当たり単価増加や利益率の改善、投資家向け分譲における継続的な資産入替によりセグメント全体では61億円の増収、16億円の増益となり、営業利益は過去最高を更新する見込みです。

「マネジメント」セグメントは、当期に引き続き個人向け仲介事業やリパーク(貸し駐車場事業)が堅調に推移すること等により、93億円の減収、2億円の減益となり、当期と同水準を見込みます。

「その他」セグメントは、当期からの回復に加え、新たな需要を取り込む施策を推進すること等により、505億円の増収、326億円の増益および黒字回復を見込みます。

配当

2023年3月期の配当につきましては、今後の見通しおよび上記の株主還元方針を総合的に勘案し、年60円(うち中間配当30円)を予定しております。