

# 財務分析(2022年度)

## 事業環境と営業概況

当連結会計年度の我が国経済は、新型コロナウイルス感染症抑制と経済活動の両立が進み、緩やかな持ち直しの動きが続きました。一方、ロシアによるウクライナ侵攻の長期化、米中関係の緊張、台湾・中国間の両岸問題といった地政学的リスク、エネルギー価格および原材料価格の上昇、世界的な金融引き締め等により、先行きの不透明感が一層高まりました。

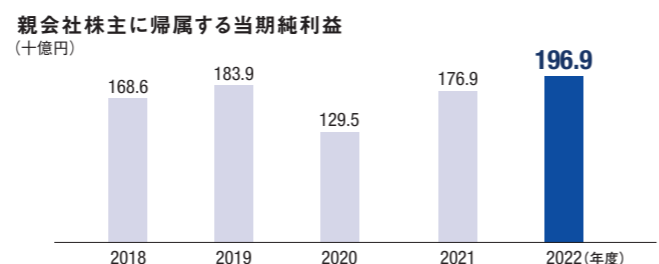
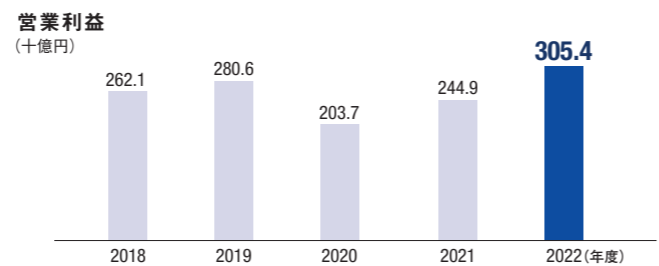
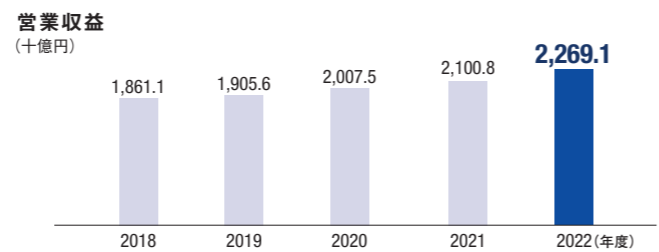
当不動産業界では、オフィス賃貸事業については、働き方の変化に伴うオフィスの集約や縮小の動きが一部で見られたものの、リアルなコミュニケーションの重要性を意識した館内増床や拡張移転の動きもあり、都心の好立地物件を中心として堅調に推移しました。商業施設賃貸事業については、上半期を中心に新型コロナウイルス感染症の影響を受け、売上・客数が伸び悩んだものの、秋以降は、新型コロナウイルス感染症に対する人々の意識が変化したことによる来館者の増加等を受け、回復基調で推移しました。ホテル施設運営事業については、宿泊主体型ホテルやリゾートホテルにおいて、上半期は入国制限等の影響により、引き続き厳しい状況となりましたが、秋以降は入国制限の緩和や円安によるインバウンドニーズの戻りに加え、「全国旅行支援」による国内旅行の活性化を追い風に、首都圏を中心に急速に回復しました。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、市場規模の拡大が継続しました。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、マーケットは好調に推移しました。

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、六本木、日比谷に続く3施設目の東京ミッドタウンとして、「JAPAN VALUEを世界に発信し続ける街」という理念のもと、「東京ミッドタウン八重洲」(東京都中央区)を開業させました。新型コロナウイルス感染症による働き方の不可逆的な変化を捉え、多様なニーズに合わせた最適な働き方や、快適でプレミアムなビジネスライフの実現を支援する、ポストコロナ時代の「行きたくなるオフィス」を提案することで、テナント企業から高い評価を受けました。当社グループの海外事業における旗艦物件に位置付けられる「50ハドソンヤード」(米国・ニューヨーク)については、オフィスを「対面によるコラボレーションを通じた新たな価値創造を促す場」として戦略的に捉える企業から高く評価され、順調なリーシング状況のなかで竣工を迎えました。また、新たに開業させた「三井ショッピングパーク ららぽーと堺」(大阪府堺市)では、スポーツやエンターテインメントを主軸とした施設づくりにより、多くのお客様にご来店いただき、好調なスタートを切りました。さらに「フォーシーズンズホテル東京大手町」(東京都千代田区)等のラグジュアリーホテルを中心に、的確なマーケティングにより、秋以降のインバウンドの戻りに伴う高額宿泊ニーズを捉え、競合施設との差別化を実現いたしました。

また、さまざまな社会課題の解決を通して、持続可能な社会の構築に貢献することが、「&マーク」の理念を掲げる当社グループの社会的使命であると認識しており、特に「脱炭素社会の実現」と「ダイバーシティ&インクルージョンへの取り組み」を最重要課題と位置付け、積極的に取り組んでおります。「脱炭素社会の実現」については、2021年11月に策定した、「脱炭素社会実現に向けたグループ行動計画」に基づき、新築物件におけるZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)/ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)水準の環境性能実現、国内全施設における電力グリーン化等の再生可能エネルギーの積極活用、メガソーラー事業の拡大など、さまざまな施策を着実に

推進してまいりました。また、国内不動産会社では過去最高額のグリーンボンドを「東京ミッドタウン八重洲」の開発資金に充当するなど、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「CDP2022 気候変動Aリスト」に2年連続で選定されました。

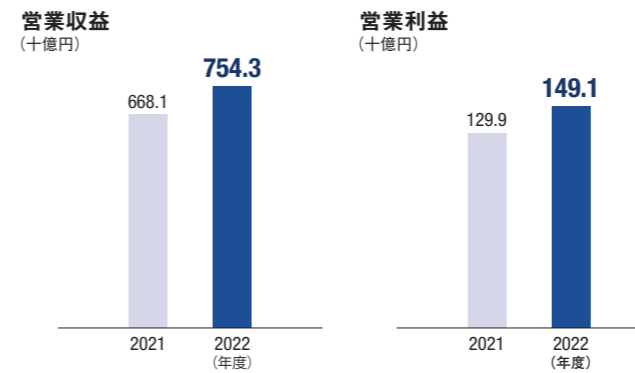
また、「ダイバーシティ&インクルージョンの推進」については、「ダイバーシティ&インクルージョン推進宣言」とその取り組み方針に基づき、特に女性活躍推進を重要なテーマと定め、社外のロールモデルによる座談会を実施するなど、多様なマネジメント像について学ぶ機会の提供、各本部・各部門がそれぞれ女性活躍推進施策を議論・策定したうえで主体的に実行する仕組みづくり、当社グループ各社における女性活躍推進に向けたロードマップ策定とその実行など、当社グループ全体での取り組みを進めてまいりました。このような取り組みの結果、経済産業省と東京証券取引所が女性活躍推進の分野で、業種ごとに最も優れた企業を選定する「なでしこ銘柄」に選ばれました。さらに、「サステナブル調達基準」の当社グループ内および取引先への周知徹底や、人権デューデリジェンスの対象拡大等、「ビジネスと人権」の取り組みを進めたほか、当社グループ全体で生物多様性に配慮した事業活動を行うとともに、サプライチェーンにおける生物多様性への影響に配慮するとして「三井不動産グループ生物多様性方針」を策定するなど、重要なESG課題についても当社グループ全体で取り組んでまいりました。これらのさまざまな施策を通じて、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すべてにおいて、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。



## 事業セグメント別の状況

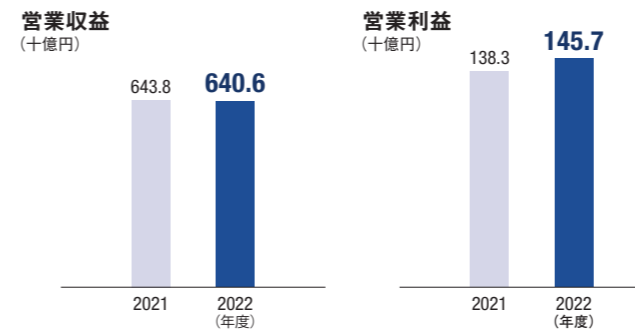
### 賃貸

「50ハドソンヤード(米国・オフィス)」の収益・利益の拡大に加え、既存商業施設の前期比での回復、「ららぽーと福岡(商業)」「ららぽーと堺(商業)」の新規開業効果等により、セグメント全体では、861億円の増収、191億円の増益となり、売上高・営業利益ともに過去最高を更新しました。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3.8%(当第3四半期末の6.4%から2.6pt改善)となりました。



### 分譲

国内住宅分譲は、「パークコート千代田四番町」等の引渡しの進捗等により増収増益となりました。投資家向け・海外住宅分譲等は、資産回転の継続により、投資家等への国内・海外の物件売却を推進し、前期と同様、1,000億円を超える営業利益を計上しました。セグメント全体では、31億円の減収、73億円の増益となり、営業利益は過去最高を更新しました。なお、国内の新築マンション分譲の次期計上予定戸数3,350戸に対する契約達成率は77.5%となりました。

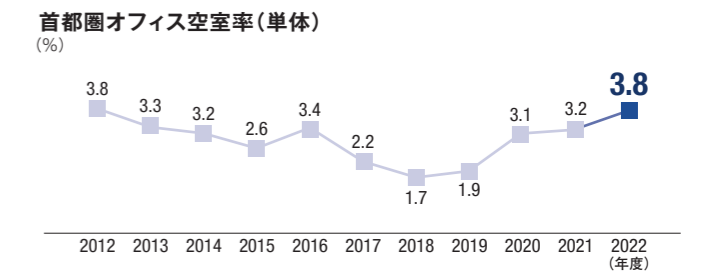


### 期末国内住宅分譲 完成在庫推移

年度	2018	2019	2020	2021	2022
中高層分譲	141	128	150	82	55
戸建分譲	30	58	17	7	0
合計	171	186	167	89	55

(単位:百万円)

年度		2021	2022	
オフィス・商業施設	収益	オフィス	¥389,811	¥426,928
		商業施設	226,218	261,394
	貸付面積(千m <sup>2</sup> )	5,788	5,975	
	オフィス	所有	1,894	1,960
		転貸	1,502	1,491
商業施設	所有	1,758	1,873	
	転貸	634	651	
その他	収益	52,137	65,984	
収益合計		668,167	754,306	
営業利益		129,983	149,153	



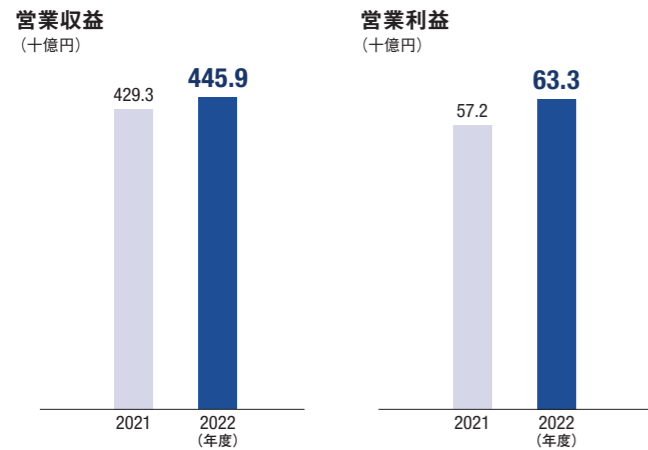
(単位:百万円)

年度		2021	2022	
国内住宅分譲	中高層分譲	収益	¥180,674	¥196,655
		戸数(戸)	2,539	2,324
		その他	収益	25,995
	戸数(戸)	669	872	
	小計	収益	206,669	235,638
	戸数(戸)	3,208	3,196	
	戸建分譲	収益	36,149	34,787
		戸数(戸)	467	418
		その他	収益	2,335
	戸数(戸)	40	2	
小計	収益	38,485	34,892	
戸数(戸)	507	420		
投資家向け・海外住宅分譲等	収益	245,155	270,530	
戸数(戸)	3,715	3,616		
営業利益	24,028	39,368		
投資家向け・海外住宅分譲等	収益	398,696	370,132	
営業利益	114,315	106,342		
収益合計		643,851	640,662	
営業利益合計		138,343	145,711	

## 事業セグメント別の状況

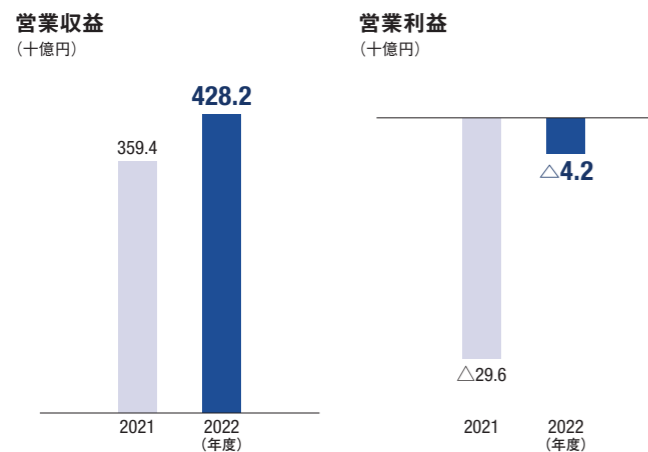
### マネジメント

プロパティマネジメントは、リパーク(貸し駐車場)における前期比での稼働向上や費用削減効果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、プロジェクトマネジメントフィーが増加した一方で、リハウス事業(個人向け仲介)における経費の増加等により増収微減益となりました。セグメント全体では、165億円の増収、61億円の増益となり、売上高・営業利益ともに過去最高を更新しました。



### その他

ホテル・リゾートのRevPARが大幅に改善したことや、東京ドームにおいて稼働日数・来場者数が増加したこと等により、セグメント全体では、687億円の増収、254億円の営業損失の改善となり、売上高は過去最高を更新しました。



(単位:百万円)

年度		2021	2022
プロパティマネジメント	収益	¥321,572	¥334,973
	営業利益	31,296	37,547
仲介・アセットマネジメント等	収益	107,777	110,950
	営業利益	25,909	25,836
収益合計		429,350	445,924
営業利益合計		57,205	63,383

(単位:百万円)

年度	2021	2022
新築請負	¥158,307	¥150,741
施設営業	46,803	93,930
東京ドーム	59,388	73,142
その他	95,000	110,394
収益合計	359,499	428,209
営業利益合計	△29,641	△4,239

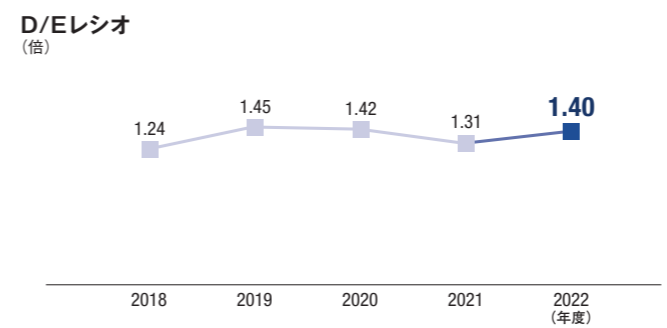
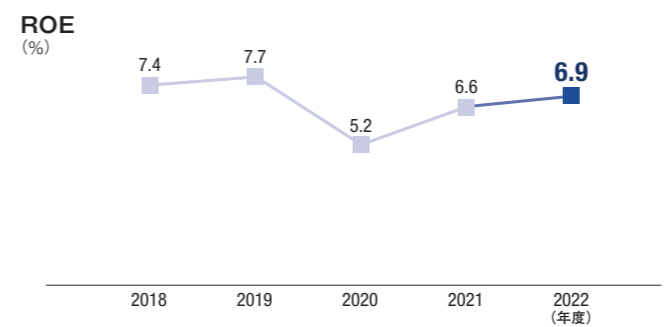
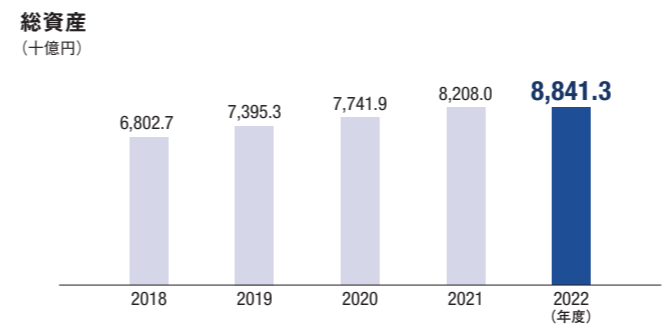
## 財政状態(連結)

### 資産

当期末の総資産は、8兆8,413億円となり、前期末比で6,333億円増加しました。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1,119億円増加、新規投資等により有形・無形固定資産が3,789億円増加し、また、投資有価証券が時価評価等により411億円増加しました。なお、当期の設備投資額は3,865億円、減価償却費は1,252億円でした。

### 負債

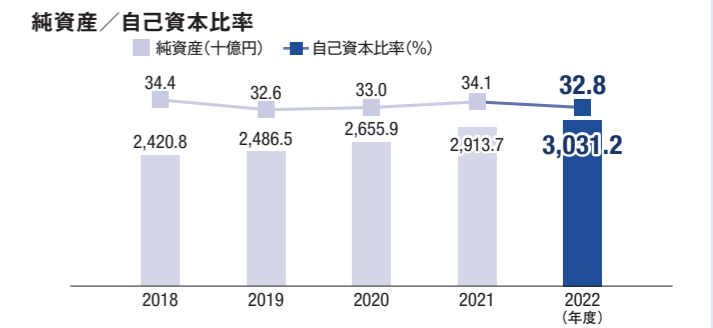
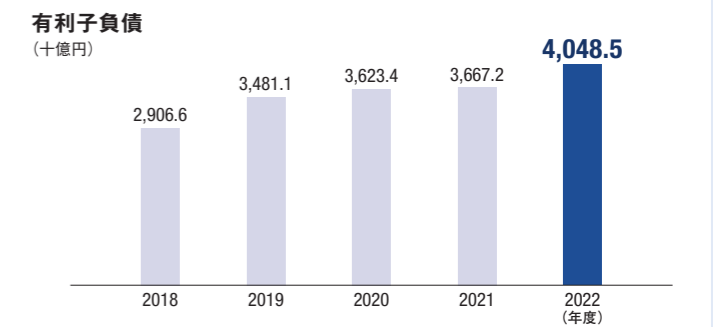
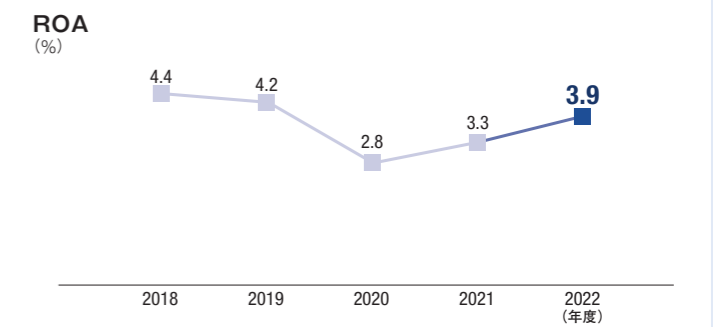
当期末の有利子負債(短期借入金、ノンリコース短期借入金、コマーシャルペーパー、1年内償還予定の社債、ノンリコース1年内償還予定の社債、社債、ノンリコース社債、長期借入金、ノンリコース長期借入金の合計



額)は、4兆485億円となり、前期末比で3,812億円増加しました。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、未使用のコミットメントラインが4,000億円あります。また、当期末の流動比率(流動資産/流動負債)は、前期末の201%から低下し183%となりました。

### 純資産

当期末の純資産合計は、3兆312億円となり、前期末比で1,174億円の増加となりました。これは、利益剰余金が1,090億円、為替換算調整勘定が572億円増加した一方で、その他有価証券評価差額金が448億円減少したこと等によります。当期末の自己資本比率は32.8%と前期末の34.1%から低下し、D/Eレシオ(有利子負債/自己資本)は1.40倍と前期末の1.31倍から上昇しました。なお、1株当たり純資産額は、3,107.37円(前期末は2,942.11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103億円減少し、1,323億円となりました。

### 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2,977億円の増加となりました。これは、税金等調整前当期純利益2,959億円や減価償却費1,252億円等によるものです。一方で、法人税等の支払額または還付額1,098億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4,220億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3,627億円、投資有価証券の取得による支出948億円等によるものです。一方で、預り敷金保証金の受入による収入517億円、投資有価証券の売却による収入505億円等による増加がありました。

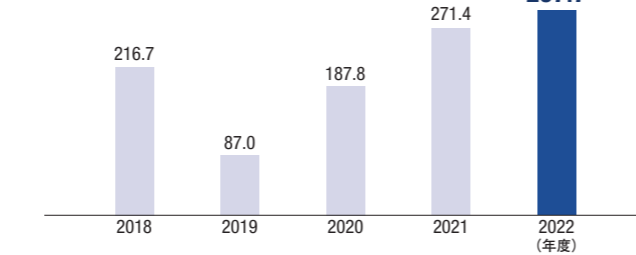
### 財務活動によるキャッシュ・フロー

当期は、財務活動により1,114億円の増加となりました。これは、借入金の調達等によるものです。

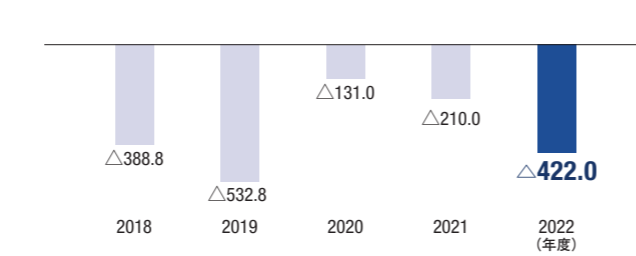
## 賃貸等不動産関係

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。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）であり、2023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146,478百万円（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）、固定資産除却損は2,204百万円（固定資産除却損は特別損失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。

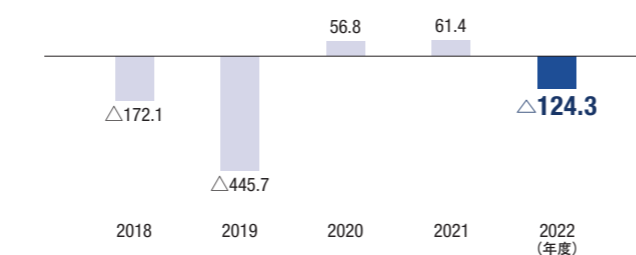
### 営業活動によるキャッシュ・フロー （十億円）



### 投資活動によるキャッシュ・フロー （十億円）



### フリー・キャッシュ・フロー （十億円）



※ 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

（単位：百万円）

年度	2021	2022
賃貸等不動産 連結貸借対照表計上額		
期首残高	¥3,029,628	¥3,106,548
期中増減額	76,920	326,650
期末残高	3,106,548	3,433,199
期末時価	6,136,879	6,695,820
含み益	3,030,331	3,262,621

- (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. 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。  
4. 2022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(319,630百万円)による増加、販売用不動産への振替(9,850百万円)による減少等です。

## 株主還元

当社は、中長期的な視点で、利益の再投資を通して企業価値を高めることで、株主価値の向上を図るとともに、事業環境や業績、財務状況などを総合的に勘案したうえで、株主の皆様への利益還元を行っております。利益還元につきましては、安定的かつ継続的な株主還元が重要という認識のもと、安定的な配当の実施に努めるとともに、資本効率の向上を目的として機動的な自己株式取得を実施することとしており、総還元性向につきましては、親会社株主に帰属する当期純利益の45%程度を目途としております。

## 2024年3月期の見通し

2024年3月期の業績予想については、売上高は当期比308億円増収の2兆3,000億円、営業利益は同比245億円増益の3,300億円、経常利益は同比203億円減益の2,450億円の見込みです。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2,100億円の見込みです。

### 事業セグメント別の見通し

当社グループ内の業績管理の方法を一部見直したことにより、2023年度より報告セグメントとして「施設営業」を新設し、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区分へ変更します。セグメント新設に伴い、当年度まで、「その他」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」セグメントに集約し、施設営業事業については、「ホテル・リゾート」、東京ドーム事業については、「スポーツ・エンターテインメント」に名称変更します。また、「その他」セグメントに含まれている新築請負事業については、同じく「その他」セグメントに含まれているリフォーム事業および部資材販売事業を集約し、「新築請負・リフォーム等」に名称変更いたします。「賃貸」セグメントは、当期竣工の「東京ミッドタウン八重洲」「50ハドソンヤード」「ららぽーと堺」の収益寄与や、商業施設の施設売上回復等による増収・増益を見込みます。

2022年度の1株当たりの年間配当金

62円

自己株式の取得  
2023年2月15日～2023年3月20日

300億円  
(実施済)

親会社株主に帰属する  
当期純利益に対する総還元性向

44.9%

「分譲」セグメントは、国内住宅分譲における営業利益率向上および分譲戸数増、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減収・増益を見込みます。

「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）は堅調に推移する一方、グループ各社のDX関連費、人件費増等を織込み、増収・減益を見込みます。

「施設営業」セグメントは、ホテル・リゾートにおける国内外の旅行需要の取込みや、東京ドーム事業の集客および飲食・物販需要の回復等を織込み、セグメント全体では増収・増益および黒字回復を見込みます。

「その他」セグメントは、新築請負事業等の国内外の受注回復を織込み、セグメント全体として増収・増益および黒字回復を見込みます。

### 配当

2023年3月期の業績および上記の株主還元方針を総合的に勘案した結果、2023年3月期(第111期)の年間配当金につきましては1株当たり62円(中間配当金は30円、期末配当金は32円)といたしました。(2022年3月期(第110期)の年間配当金は1株当たり55円(中間配当金は22円、期末配当金は33円)。)