

### ■ 当期決算・次期業績予想ハイライト

**当期（2024年度）**

- ・事業利益<sup>\*1</sup> 3,986億円、前期比15.2%の増益。純利益<sup>\*2</sup> 2,487億円、前期比10.8%の増益。
- ・営業収益、営業利益、事業利益<sup>\*1</sup>、経常利益、純利益<sup>\*2</sup>は、いずれも業績予想を上回り過去最高を更新<sup>\*3</sup>。
- ・グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」で掲げた各定量目標の達成に向けて、順調に進捗。⇒P.8 - 11

(億円)	2024年度実績 (A)		2023年度実績 (B)		増減 (率)		2024年度 通期予想 (C) <small>2025/2/7公表</small> 2024.4.1-2025.3.31	達成率 (A/C)
	2024.4.1-2025.3.31	過去最高	2023.4.1-2024.3.31	(A-B)	(A/B)-1			
営業収益	26,253	過去最高	23,832	+2,420	+10.2%	26,000	101.0%	
営業利益	3,727	過去最高	3,396	+330	+9.7%	3,600	103.5%	
事業利益	3,986	過去最高	3,461	+525	+15.2%	3,900	102.2%	
経常利益	2,902	過去最高	2,678	+223	+8.4%	2,800	103.7%	
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,487	過去最高	2,246	+241	+10.8%	2,400	103.7%	

**次期（2025年度）**

- ・営業収益 2兆7,000億円、事業利益<sup>\*1</sup> 4,250億円、純利益<sup>\*2</sup> 2,600億円。
- ・営業収益は14期連続、事業利益は2期連続、純利益<sup>\*2</sup>は4期連続での過去最高の更新を見込む。

(億円)	2024年度実績 (A)		2025年度業績予想 (D)		増減 (率)	
	2024.4.1-2025.3.31	過去最高	2025.4.1-2026.3.31	(D-A)	(D/A) -1	
営業収益	26,253	過去最高	27,000	+746	+2.8%	
営業利益	3,727	過去最高	3,800	+72	+1.9%	
事業利益	3,986	過去最高	4,250	+263	+6.6%	
経常利益	2,902		2,850	-52	-1.8%	
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,487	過去最高	2,600	+112	+4.5%	

\*1：営業利益 + 持分法投資損益（不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益を含む） + 固定資産売却損益。

\*2：親会社株主に帰属する当期純利益

\*3：売上高は13期連続、営業利益・経常利益・純利益は3期連続で過去最高を更新。

### ■ 株主還元ハイライト

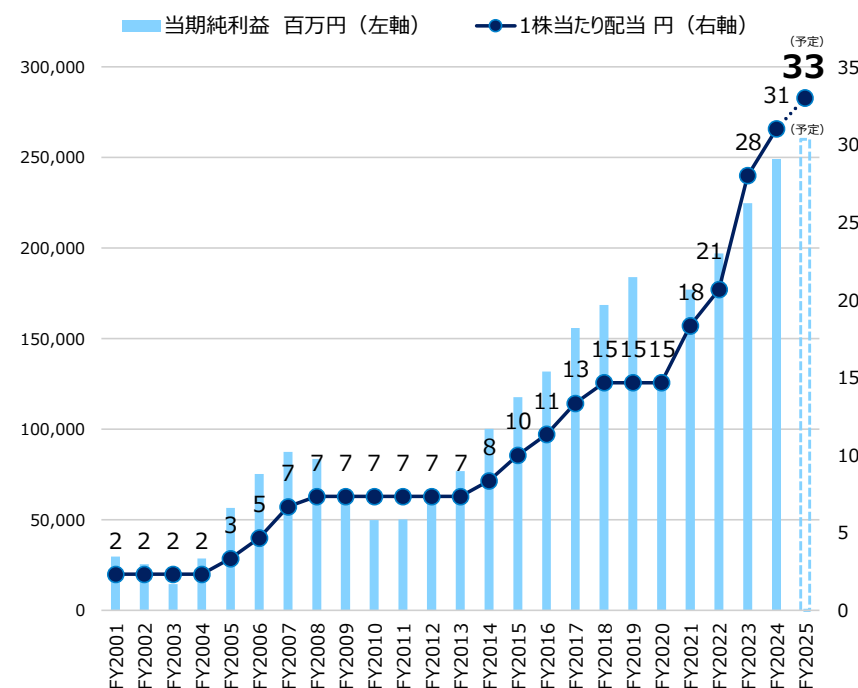
**当期（2024年度）**：年間配当金**31円/株**（予定。配当予想の30円/株から**1円増配**）、自己株式の取得**450億円**（予定、2025.2.7決定）  
 総還元性向\* **52.7%**（予定）

**次期（2025年度）**：年間配当金**33円/株**（予定。当期31円/株から**2円/株の増配**。増配は5期連続。）

\* (当期年間配当総額 + 当期分自己株式取得総額) ÷ 親会社株主に帰属する当期純利益

期間	項目	内容
<b>当期</b> <b>(2024年度)</b> 2024.4.1-2025.3.31	<b>年間配当金</b> 31円/株 (予定)	中間配当金（実施済）：15円/株 期末配当金（予定）：16円/株
	<b>自己株式取得総額</b> 450億円 (予定)	取得期間 2025.2.10 - 2026.1.31
	<b>総還元性向</b> 52.7% (予定)	(当期年間配当総額 + 当期分自己株式取得総額) ÷ 親会社株主に帰属する当期純利益
<b>次期</b> <b>(2025年度)</b> 2025.4.1-2026.3.31	<b>年間配当金</b> 33円/株 (予定)	中間配当金（予定）：16.5円/株 期末配当金（予定）：16.5円/株  当期 31円/株から 2 円の増配

■ 親会社株主に帰属する当期純利益および 1 株当たり年間配当金の推移



### ■ コーポレートガバナンス強化の取り組み

**政策保有株式の縮減**：「& INNOVATION 2030」定量目標である**50%削減（2024-2026年度累計）**に対し、初年度で約**23%削減**

**役員報酬制度の改定**：「& INNOVATION 2030」の実現に向け、役員報酬制度を改定 ⇒ P.55

# 決算ハイライト：2025年3月期 決算実績

## Financial Highlights : Summary of FY2024 Financial Results

# 1 ハイライト Highlights

		2025年3月期 実績 FY2024 Result (A)	2024年3月期 実績 FY2023 Result (B)	前期比 / Y on Y		2025年3月期 通期予想 FY2024 Forecast (2025/2/7) (Feb. 7, 2025) (C)	達成率 Achievement Rate (A)/(C)
				増減 / Change (A)-(B)	増減率 / Rate (A)/(B)-1		
営業収益	Revenue from Operations	2,625.3	2,383.2	+242.0	+10.2%	2,600.0	101.0%
営業利益	Operating Income	372.7	339.6	+33.0	+9.7%	360.0	103.5%
営業外損益	Non-operating Income/Expenses	-82.4	-71.8	-10.6		-80.0	103.1%
純金利負担	Interest Income / Expencc, in Net	-79.3	-72.3	-7.0		-79.0	100.4%
その他	Other, in Net	-3.1	0.5	-3.6		-1.0	
経常利益	Ordinary Income	290.2	267.8	+22.3	+8.4%	280.0	103.7%
特別利益	Extraordinary Income	83.6	66.1	+17.5		75.0	97.1%
特別損失	Extraordinary Loss	-10.8	-	-10.8			
法人税等ほか	Income Taxes and the others	-114.2	-109.4	-4.8		-115.0	
親会社株主に帰属する当期純利益 Profit attributable to owners of parent		248.7	224.6	+24.1	+10.8%	240.0	103.7%
事業利益	Business Income	398.6	346.1	+52.5	+15.2%	390.0	102.2%
営業利益	Operating Income	372.7	339.6	+33.0	+9.7%		
持分法投資損益	Equity in Net Income/Loss of Affiliated Companies	-2.8	2.2	-5.0	-		
固定資産売却損益	Gain / Loss on Sales of Fixed Assets	28.7	4.2	24.5	+577.6%		

# 決算ハイライト：2025年3月期 決算実績

## Financial Highlights : Summary of FY2024 Financial Results

# 1 ハイライト Highlights

**賃貸** 国内外オフィスの賃貸収益や既存商業施設の売上の伸長等により増益。

**分譲** 国内住宅分譲は、「パークタワー勝どきサウス」「三田ガーデンヒルズ」等の引渡しが進捗等により増益。  
一方、投資家向け・海外住宅分譲等は、販売用不動産・固定資産をトータルで捉えた資産回転加速により物件売却が進捗するも、前期に高利益率物件を売却した反動等により、減益。セグメント全体では増益。

**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の一方で、システム関係費用の増加等により微減益。  
仲介・アセットマネジメント等は、リハウス（個人向け仲介）における取引単価向上・AUMの拡大等により増益。セグメント全体では増益。

**施設営業** 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および来場者数の増加等により増益。

オフィス	商業施設
首都圏空室率	施設売上 前期比
<b>1.3%</b>	<b>+5.0%</b>
2023年度期末時点 2.2%	既存物件における比較
国内住宅分譲	
営業利益率	当期末時点 次期契約進捗率
<b>23.3%</b>	<b>88.4%</b>
過去最高	(マンション) 次期計上予定戸数 2,800戸
宿泊主体型ホテル	東京ドーム
ADR 前期比	動員数 前期比
<b>+20%程度</b>	<b>+4.8%</b>
	野球・音楽イベント等

	(単位：十億円) (Billions of Yen)	2025年3月期 実績 FY2024 Result (A)	2024年3月期 実績 FY2023 Result (B)	前期比 / Y on Y		2025年3月期 通期予想 FY2024 Forecast (Feb. 7, 2025) (D)	達成率 Achievement Rate (A)/(D)
				増減 / Change (A)-(B)	増減率 / Rate (A)/(B)-1		
<b>事業利益 Business Income</b>		<b>過去最高 398.6</b>	<b>346.1</b>	<b>+52.5</b>	<b>+15.2%</b>	<b>390.0</b>	<b>102.2%</b>
賃貸 Leasing		<b>過去最高 176.4</b>	169.0	+7.3	+4.3%	175.0	100.8%
分譲 Property Sales		<b>過去最高 167.0</b>	135.1	+31.8	+23.6%	170.0	98.3%
国内 /to individuals		96.4	49.7	+46.6	+93.7%	96.0	100.4%
投資家* /to investors*		70.6	85.3	-14.7	-17.3%	74.0	95.5%
マネジメント Management		<b>過去最高 71.6</b>	66.2	+5.3	+8.1%	70.0	102.3%
施設営業 Facility Operations		<b>過去最高 38.6</b>	26.3	+12.2	+46.6%	35.0	110.3%
その他 Other		6.5	4.1	+2.4	+58.3%	0.0	-
消去他 Elimination or Corporate		-61.6	-54.8	-6.7	-	-60.0	-

\*投資家向け・海外住宅分譲等 to investors and individuals (Overseas), etc.

# 決算ハイライト：連結業績予想（2025年5月9日公表）

Financial Highlights : Consolidated Statements of Earning Forecast (Announced : May 9, 2025)

## 1 ハイライト Highlights

好調な国内住宅分譲や施設営業・マネジメントセグメントにおける更なる収益・利益の伸長を織り込み、営業収益、事業利益、親会社株主に帰属する当期純利益は、いずれも過去最高<sup>\*1</sup>を更新する見込み。

また、「事業利益」について、次期は4,250億円と当期の3,986億円から263億円の増益を見込む。

\*1：営業収益は14期連続、事業利益は2期連続、親会社株主に帰属する当期純利益は4期連続で過去最高を更新。

		2026年3月期 通期予想 (2025/5/9公表) FY2025 Forecast (As of May 9, 2025) A	2025年3月期 通期実績 FY2024 Result B	増減 Change A - B	増減率 Rate of Change A/B-1
(単位：十億円) (Billions of Yen)					
営業収益	Revenue from Operations	2,700.0	2,625.3	+74.6	+2.8%
営業利益	Operating Income	380.0	372.7	+7.2	+1.9%
	営業外損益 Non-operating Income/Expenses	-95.0	-82.4	-12.5	
	純金利負担 Interest Income/Expense, in Net	-80.0	-79.3	-0.6	
持分法投資損益	その他 Other, in Net	-15.0	-3.1	-11.8	
経常利益	Ordinary Income	285.0	290.2	-5.2	-1.8%
	特別損益 Extraordinary Income/Loss	90.0	72.7	+17.2	
固定資産売却損益	法人税等ほか Income Taxes and the others	-115.0	-114.2	-0.7	
親会社株主に帰属する当期純利益	Profit attributable to owners of parent	260.0	248.7	+11.2	+4.5%
事業利益	Business Income	425.0	398.6	+26.3	+6.6%
	賃貸 Leasing ①	175.0	176.4	-1.4	-0.8%
	分譲 Property Sales ②	過去最高 190.0	167.0	+22.9	+13.7%
	国内 /to individuals	110.0	96.4	+13.5	+14.1%
	投資家 <sup>*2</sup> /to investors <sup>*2</sup>	80.0	70.6	+9.3	+13.2%
	マネジメント Management ③	過去最高 75.0	71.6	+3.3	+4.7%
	施設営業 Facility Operations ④	過去最高 45.0	38.6	+6.3	+16.6%
	その他 Other	5.0	6.5	-1.5	-23.9%
	消去他 Elimination or Corporate	-65.0	-61.6	-3.3	+5.4%

### ①「賃貸」セグメント

「ららぽーと安城」・「三井アウトレットパーク マリンピア神戸」をはじめとする国内商業施設の新規開業・増床や「東京ミッドタウン八重洲」等による賃貸収益の増加があるものの、米国賃貸物件における竣工に伴う費用増等を織り込み、セグメント全体では当期と同水準の利益を見込む。

### ②「分譲」セグメント

国内住宅分譲における都心・高額・大規模な物件の計上による利益率の向上、投資家向け分譲においては販売用不動産・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、国内住宅分譲の利益率は25.0%と、2期連続で過去最高の更新を見込む。

### ③「マネジメント」セグメント

住宅管理戸数の増加や、施設売上の拡大によるマネジメントフィーの増加等を織り込み、増収増益を見込む。

### ④「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・利益の拡大等により、増収増益を見込む。

\*2：投資家向け・海外住宅分譲等 to investors and individuals (Overseas), etc.

「& INNOVATION 2030」2026年度目標に対する進捗状況

⇒ P.17 - 24 「& INNOVATION 2030」の詳細

& INNOVATION 2030 KPI		FY2024 実績	FY2025 予想	FY2026 目標
成長性指標	EPS成長率*	+13.7%/年 (EPS : 89.3円)	約+9.6%/年・CAGR (EPS : 約94円*)	+8%/年以上・CAGR
	*FY2023業績予想EPS : 78.5円 を起点とする			
効率性指標	ROE	8.0%	8%台前半*	8.5%以上
PL	事業利益	3,986億円	4,250億円	4,400億円以上 <small>⇒ セグメント別 P.10</small>
	当期純利益	2,487億円	2,600億円	2,700億円以上
BS	有利子負債	約4.42兆円	4.60兆円	4.5兆円程度
D/Eレシオ	格付けを意識した 財務健全性の維持	1.40倍	1.4倍台*	1.2~1.5倍程度
有価証券	政策保有株式	約23% 縮減	累計40%程度 縮減	50% 縮減 (3ヶ年累計)

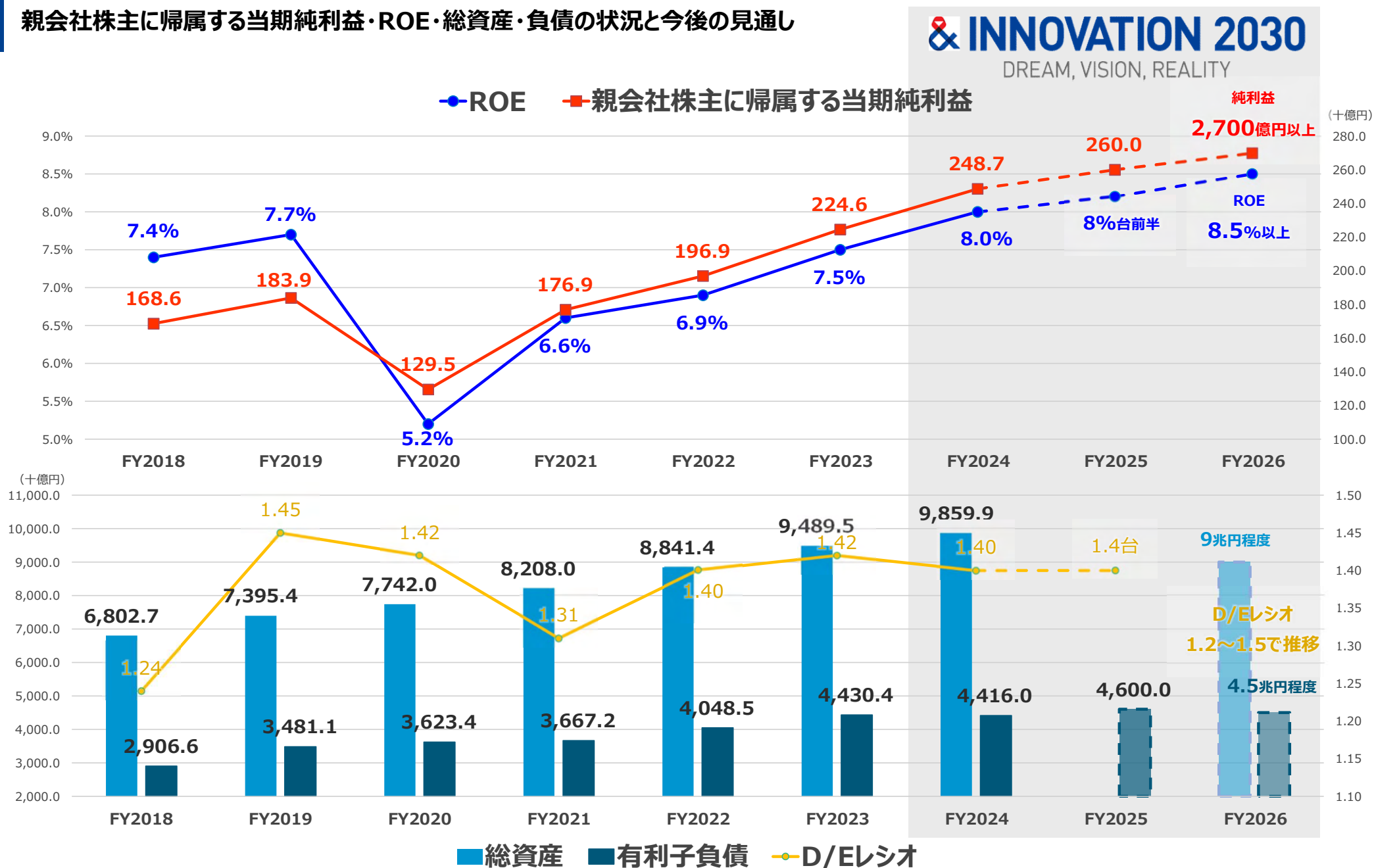
\*一定の仮定を前提に算出

# 「& INNOVATION 2030」 主要なKPIの推移

"& INNOVATION 2030" Main KPI Trends

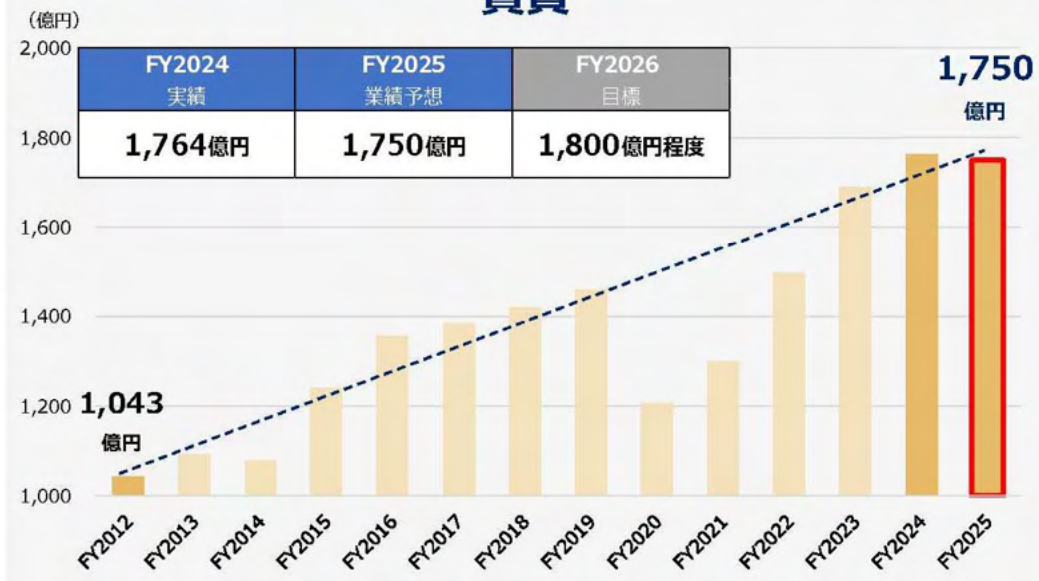
1 ハイライト  
Highlights

## 親会社株主に帰属する当期純利益・ROE・総資産・負債の状況と今後の見通し



2026年度事業利益目標：4,400億円以上達成に向け、各セグメント利益は堅調に推移する見込み

### 貸貸



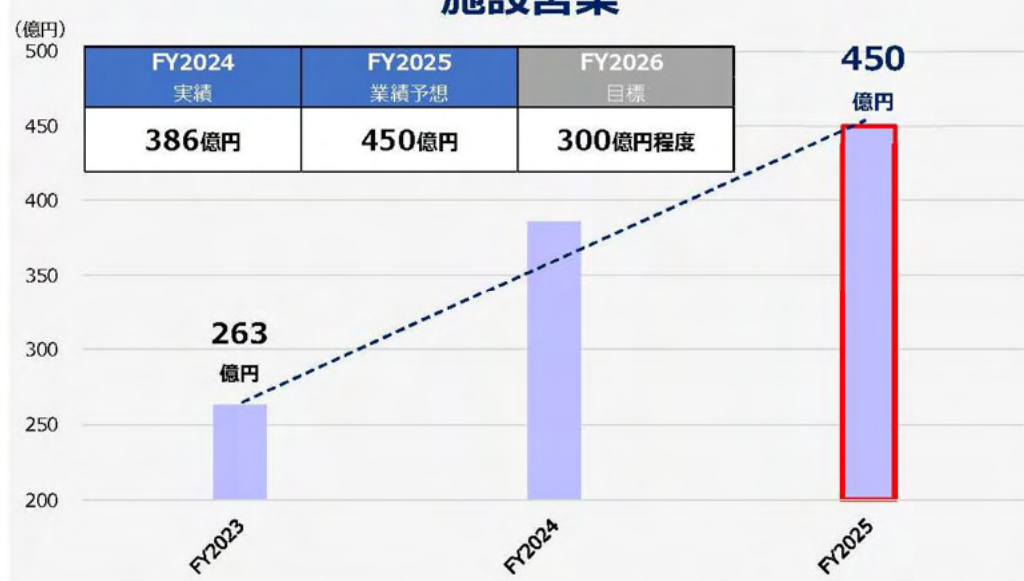
### 分譲



### マネジメント



### 施設営業



\* 2022年度までは営業利益、2023年度以降は事業利益ベース

### 「& INNOVATION 2030」 3か年累計見通しに対し、順調に進捗

& INNOVATION 2030 3か年累計 (FY2024-FY2026)		初年度であるFY2024における進捗状況			
キャッシュイン	キャッシュアウト	項目	FY2024実績 (進捗)	主な内容	
資産回収 2兆円程度	成長投資 2兆円程度	キャッシュ イン	資産回収	約6,100億円 (約3割)	販売用不動産・固定資産をトータルで捉えた資産回転の加速により、Otemachi Oneタワー、ららぽーと愛知東郷、横浜三井ビルディング等の物件を売却したほか、投資有価証券の売却が進捗。
			基礎営業 キャッシュフロー	約4,900億円 (約5割)	親会社株主に帰属する当期純利益2,487億円に、固定資産および販売用不動産の減価償却費などを加味。
基礎営業CF 1兆円程度	戦略的資金 0.6兆円程度	キャッシュ アウト	成長投資 + 戦略的資金	約9,300億円 (約4割)	三井不動産における「ららぽーと安城」や、三井不動産レジデンシャルにおける「パークウェルステイト西麻布」および中高層分譲住宅事業での新規投資など。
	株主還元 0.4兆円程度		株主還元	約1,300億円 (約3割)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2023年度分株主還元 期末配当金や総額400億円の自己株式取得</li> <li>・2024年度分株主還元 中間配当金や総額450億円の自己株式取得の一部</li> </ul>