



2023年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年5月10日

上場会社名 三井不動産株式会社 上場取引所 東
 コード番号 8801 URL <https://www.mitsuiufudosan.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 植田 俊
 問合せ先責任者 (役職名) 広報部長 (氏名) 平原 秀人 TEL 03-3246-3155
 定時株主総会開催予定日 2023年6月29日 配当支払開始予定日 2023年6月30日
 有価証券報告書提出予定日 2023年6月29日
 決算補足説明資料作成の有無： 有
 決算説明会開催の有無： 有 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2023年3月期の連結業績 (2022年4月1日～2023年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年3月期	2,269,103	8.0	305,405	24.7	265,358	18.0	196,998	11.3
2022年3月期	2,100,870	4.6	244,978	20.2	224,940	33.2	176,986	36.6

(注) 包括利益 2023年3月期 223,512百万円 (△28.1%) 2022年3月期 310,664百万円 (50.8%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2023年3月期	207.91	207.75	6.9	3.1	13.5
2022年3月期	184.44	184.30	6.6	2.8	11.7

(参考) 持分法投資損益 2023年3月期 7,325百万円 2022年3月期 2,161百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2023年3月期	8,841,396	3,031,220	32.8	3,107.37
2022年3月期	8,208,012	2,913,752	34.1	2,942.11

(参考) 自己資本 2023年3月期 2,900,726百万円 2022年3月期 2,796,474百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	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	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2023年3月期	297,708	△422,034	111,448	132,310
2022年3月期	271,469	△210,057	△139,600	142,682

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2022年3月期	—	22.00	—	33.00	55.00	52,538	29.8	2.0
2023年3月期	—	30.00	—	32.00	62.00	58,372	29.8	2.0
2024年3月期(予想)	—	34.00	—	34.00	68.00		30.2	

3. 2024年3月期の連結業績予想 (2023年4月1日～2024年3月31日)

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	2,300,000	1.4	330,000	8.1	245,000	△7.7	210,000	6.6	224.96

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）： 無
新規 ー社 （社名）ー、除外 ー社 （社名）ー

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更： 有
- ② ①以外の会計方針の変更： 無
- ③ 会計上の見積りの変更： 無
- ④ 修正再表示： 無

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2023年3月期	948,451,327株	2022年3月期	959,474,447株
② 期末自己株式数	2023年3月期	14,951,532株	2022年3月期	8,973,356株
③ 期中平均株式数	2023年3月期	947,526,106株	2022年3月期	959,573,697株

（注）1株当たり当期純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、P.32「1株当たり情報」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（将来に関する記述等についてのご注意）

本資料及び添付資料記載の業績予想に関しましては、本資料発表日現在において入手可能な情報および将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は、今後様々な要因によって、大きく異なる結果となる可能性があります。なお、業績予想に関する事項は、P.11「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	9
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	10
(4) 今後の見通し	11
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	13
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	14
3. 連結財務諸表及び主な注記	15
(1) 連結貸借対照表	15
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	17
連結損益計算書	17
連結包括利益計算書	18
(3) 連結株主資本等変動計算書	19
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	21
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	23
(継続企業の前提に関する注記)	23
(会計方針の変更)	23
(表示方法の変更)	23
(連結貸借対照表関係)	24
(連結損益計算書関係)	26
(連結包括利益計算書関係)	27
(賃貸等不動産関係)	28
(セグメント情報等)	29
(1株当たり情報)	32
(重要な後発事象)	32

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

◆ 連結業績概要 (単位: 百万円)

	当期 (2022. 4. 1~2023. 3. 31)	前期 (2021. 4. 1~2022. 3. 31)	増減 (率)	
売上高	2,269,103	2,100,870	168,232	(8.0%)
営業利益	305,405	244,978	60,426	(24.7%)
経常利益	265,358	224,940	40,417	(18.0%)
親会社株主に 帰属する 当期純利益	196,998	176,986	20,012	(11.3%)

当期は、売上高は前期比1,682億円(8.0%)の増収、営業利益は同比604億円(24.7%)の増益、経常利益は同比404億円(18.0%)の増益、親会社株主に帰属する当期純利益は同比200億円(11.3%)の増益となりました。なお、売上高、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しました。

◆ 連結セグメント別業績 (単位: 百万円)

	当期 (2022. 4. 1~2023. 3. 31)		前期 (2021. 4. 1~2022. 3. 31)		増減	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	754,306	149,153	668,167	129,983	86,138	19,169
分譲	640,662	145,711	643,851	138,343	△3,189	7,367
マネジメント	445,924	63,383	429,350	57,205	16,573	6,178
その他	428,209	△4,239	359,499	△29,641	68,709	25,402
消去又は全社	—	△48,603	—	△50,912	—	2,308
計	2,269,103	305,405	2,100,870	244,978	168,232	60,426

◆ セグメント別の業績概況

各セグメントの売上高は、外部顧客に対する売上高を記載しております。

また、特に記載のない場合、単位は百万円となっております。

① 賃貸

	当期 (2022. 4. 1~2023. 3. 31)	前期 (2021. 4. 1~2022. 3. 31)	増減
売上高	754,306	668,167	86,138
営業利益	149,153	129,983	19,169

「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。

<売上高の内訳>

	当期 (2022. 4. 1~2023. 3. 31)	前期 (2021. 4. 1~2022. 3. 31)	増減
オフィス	426,928	389,811	37,116
商業施設	261,394	226,218	35,176
その他	65,984	52,137	13,846
合計	754,306	668,167	86,138

・貸付面積の状況（単位：千㎡）

	当期 (2023. 3. 31)	前期 (2022. 3. 31)	増減
オフィス 所有	1,960	1,894	66
転貸	1,491	1,502	△11
商業施設 所有	1,873	1,758	115
転貸	651	634	17

・期末空室率推移（%）

	2023/3	2022/3	2021/3	2020/3	2019/3	2018/3	2017/3	2016/3
オフィス・商業施設(連結)	4.3	3.0	2.9	2.3	1.8	2.4	3.1	2.2
首都圏オフィス(単体)	3.8	3.2	3.1	1.9	1.7	2.2	3.4	2.6
地方オフィス(単体)	2.8	3.7	3.5	1.3	1.8	2.3	2.3	3.1

<当期における主要な新規・通期稼働物件>

・新規稼働物件（当期稼働物件）

ららぽーとブキッ・ビンタン シティ センター	マレーシア クアラルンプール	2022年1月開業	商業施設
三井アウトレットパーク台南 ららぽーと福岡	台湾台南市 福岡県福岡市	2022年2月開業 2022年4月開業	商業施設 商業施設
50ハドソンヤード	米国ニューヨーク市	2022年6月竣工	オフィス
東京ミッドタウン八重洲	東京都中央区	2022年8月竣工	オフィス・ホテル・ 商業施設
ららぽーと堺	大阪府堺市	2022年11月開業	商業施設

・通期稼働物件（前期稼働物件）

ららぽーと上海金橋	中国上海市	2021年4月開業	商業施設
大宮門街 SQUARE	埼玉県さいたま市	2021年10月竣工	オフィス
イノベーション スクエア Phase II	米国ボストン市	2021年11月竣工	オフィス
ららステーション上海蓮花路	中国上海市	2021年12月開業	商業施設

<単体の賃貸事業内訳>

・全体

	当期 (2022. 4. 1~2023. 3. 31)	前期 (2021. 4. 1~2022. 3. 31)
売上高	650,667	579,326
粗利益	94,703	76,227
粗利益率 (%)	14.6	13.2

・オフィス・商業施設

	オフィス			商業施設		
	首都圏	地方	合計	首都圏	地方	合計
売上高	314,687	24,123	338,811	160,403	82,959	243,363
貸付面積 (千㎡)	2,550	284	2,835	1,423	832	2,255
棟数 (棟)	96	23	119	71	26	97
空室率 (%)	3.8	2.8	3.7	2.0	2.5	2.2

② 分譲

	当期 (2022. 4. 1～2023. 3. 31)	前期 (2021. 4. 1～2022. 3. 31)	増減
売上高	640,662	643,851	△3,189
営業利益	145,711	138,343	7,367

国内住宅分譲は、「パークコート千代田四番町」等の引渡しが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。

<売上高・営業利益の内訳>

	当期 (2022. 4. 1～2023. 3. 31)	前期 (2021. 4. 1～2022. 3. 31)	増減
国内住宅分譲			
売上高	270,530	245,155	25,374
営業利益	39,368	24,028	15,340
投資家向け・海外住宅分譲等			
売上高	370,132	398,696	△28,564
営業利益	106,342	114,315	△7,972
売上高合計	640,662	643,851	△3,189
営業利益合計	145,711	138,343	7,367

<国内住宅分譲内訳>

・売上高等の内訳

	当期 (2022. 4. 1～2023. 3. 31)		前期 (2021. 4. 1～2022. 3. 31)		増減	
マンション	235,638	(3,196戸)	206,669	(3,208戸)	28,968	(△12戸)
首都圏	196,655	(2,324戸)	180,674	(2,539戸)	15,980	(△215戸)
その他	38,983	(872戸)	25,995	(669戸)	12,987	(203戸)
戸建	34,892	(420戸)	38,485	(507戸)	△3,593	(△87戸)
首都圏	34,787	(418戸)	36,149	(467戸)	△1,362	(△49戸)
その他	104	(2戸)	2,335	(40戸)	△2,231	(△38戸)
売上高合計	270,530	(3,616戸)	245,155	(3,715戸)	25,374	(△99戸)

・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	4,002	155	4,157
期中契約	(戸) (B)	3,450	383	3,833
計上戸数	(戸) (C)	3,196	420	3,616
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	4,256	118	4,374
完成在庫	(戸)	55	0	55
新規発売	(戸)	3,340	377	3,717

(注) 契約済み戸数、新規発売戸数には、次期以降に計上が予定されている戸数も含まれております。

・期末完成在庫推移 (戸)

	2023/3	2022/3	2021/3	2020/3	2019/3	2018/3	2017/3	2016/3
マンション	55	82	150	128	141	108	321	88
戸建	0	7	17	58	30	40	69	127
合計	55	89	167	186	171	148	390	215

・当期における主要な計上物件 (国内住宅分譲)

パークコート千代田四番町	東京都千代田区	マンション
パークシティ柏の葉キャンパスサウスマークタワー	千葉県柏市	マンション
SHIROKANE The SKY	東京都港区	マンション
パークホームズ日本橋時の鐘通り	東京都中央区	マンション
ファインコート稲城南山	東京都稲城市	戸建

・当期における主要な計上物件 (投資家向け分譲・海外住宅分譲)

200アムステルダム	米国ニューヨーク市	マンション
ウェストエッジタワー	米国シアトル市	賃貸住宅
豊洲ベイサイドクロスタワー	東京都江東区	オフィス
コートランド	米国ニューヨーク市	マンション
飯田橋グラン・ブルーム	東京都千代田区	オフィス
ザ・ゲージ	米国デンバー市	賃貸住宅

③ マネジメント

	当期 (2022. 4. 1~2023. 3. 31)	前期 (2021. 4. 1~2022. 3. 31)	増減
売上高	445,924	429,350	16,573
営業利益	63,383	57,205	6,178

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（個人向け仲介事業）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。

<売上高・営業利益の内訳>

	当期 (2022. 4. 1~2023. 3. 31)	前期 (2021. 4. 1~2022. 3. 31)	増減
プロパティマネジメント			
売上高（※1）	334,973	321,572	13,400
営業利益	37,547	31,296	6,251
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	110,950	107,777	3,172
営業利益	25,836	25,909	△72
売上高合計	445,924	429,350	16,573
営業利益合計	63,383	57,205	6,178

※1 当期末のリパーク（貸し駐車場）管理台数の状況
リパーク管理台数：250,515台（前期末：251,506台）

・三井不動産リアルティの仲介事業の状況（仲介・アセットマネジメント等を含む）

	当期 (2022. 4. 1~2023. 3. 31)		前期 (2021. 4. 1~2022. 3. 31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	1,918,415	(39,106件)	1,892,665	(41,183件)	25,749	(△2,077件)

・三井不動産レジデンシャルの販売受託事業の状況（仲介・アセットマネジメント等を含む）

	当期 (2022. 4. 1~2023. 3. 31)		前期 (2021. 4. 1~2022. 3. 31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	57,180	(702件)	55,484	(765件)	1,695	(△63件)

④ その他

	当期 (2022. 4. 1~2023. 3. 31)	前期 (2021. 4. 1~2022. 3. 31)	増減
売上高	428,209	359,499	68,709
営業利益	△4,239	△29,641	25,402

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。

<売上高の内訳>

	当期 (2022. 4. 1~2023. 3. 31)	前期 (2021. 4. 1~2022. 3. 31)	増減
新築請負	150,741	158,307	△7,565
施設営業	93,930	46,803	47,127
東京ドーム	73,142	59,388	13,754
その他	110,394	95,000	15,393
合計	428,209	359,499	68,709

・受注工事高内訳

	当期 (2022. 4. 1~2023. 3. 31)	前期 (2021. 4. 1~2022. 3. 31)	増減
新築請負	137,806	139,797	△1,991

(2) 当期の財政状態の概況

◆ 当期末の資産、負債、純資産（単位：百万円）

	当期末 (2023. 3. 31)	前期末 (2022. 3. 31)	増減
総資産	8,841,396	8,208,012	633,384
総負債	5,810,176	5,294,259	515,916
うち有利子負債	4,048,531	3,667,234	381,297
純資産	3,031,220	2,913,752	117,467
うち自己資本	2,900,726	2,796,474	104,252
D/Eレシオ（倍）	1.40	1.31	0.09

(注) 有利子負債：連結貸借対照表に計上されている短期借入金、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

D/Eレシオ：有利子負債／自己資本

有利子負債のうちノンリコース債務が、当期末において676,851百万円、前期末において549,749百万円含まれております。

◆ 主要な資産負債の概要

1. 販売用不動産等

当期末における販売用不動産（仕掛販売用不動産、開発用土地、前渡金を含む）残高は、2兆1,636億円となり、前期末比で1,119億円増加しました。これは、原価回収等により4,405億円減少した一方で、新規投資および円安の進行に伴う円換算差額の影響等により5,525億円増加したことによります。

2. 有形・無形固定資産

当期末における有形・無形固定資産残高は、4兆2,931億円となり、前期末比で3,789億円増加しました。これは、減価償却等により1,252億円減少した一方で、三井不動産における「東京ミッドタウン八重洲」、SPCにおける「ららぽーと福岡」、アメリカにおける「50ハドソンヤード」への新規投資および円安の進行に伴う円換算差額の影響等により5,042億円増加したことによります。

3. 有利子負債

当期末における有利子負債残高は、営業活動によるキャッシュ・イン2,977億円、有形・無形固定資産の新規投資等による投資活動のキャッシュ・アウト4,220億円、配当金の支払いおよび自己株式の取得によるキャッシュ・アウト1,048億円、円安の進行に伴う円換算差額の影響等により、前期末比3,812億円増加し、4兆485億円となりました。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

◆ 当期のキャッシュ・フロー

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。

1. 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、法人税等の支払額又は還付額1,098億円等による減少がありました。

2. 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。

3. 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。

◆ キャッシュ・フロー関連指標の推移

項目	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期
自己資本比率	32.6%	33.0%	34.1%	32.8%
時価ベースの自己資本比率	26.1%	31.7%	30.3%	26.2%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	40.0年	19.3年	13.5年	13.6年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	12.7	10.9	11.3	7.8

(注) 1. 各指標の基準は下記のとおりです。いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

株式時価総額：期末終値株価×期末発行済株式数（自己株式控除後）

2022年3月期より「時価の算定に関する会計基準」等を適用したことを契機に株式時価総額に用いる株価を「決算期末月の月中平均株価」から「期末終値株価」に変更しております。

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：EBITDA／利払い

EBITDA：営業利益＋減価償却費

利払い：連結損益計算書の支払利息

(4) 今後の見通し

(次期の業績見通し)

◆ 連結業績の見通し (単位: 百万円)

	次期 (2023. 4. 1~2024. 3. 31)	当期 (2022. 4. 1~2023. 3. 31)	増減 (率)	
売上高	2,300,000	2,269,103	30,896	(1.4%)
営業利益	330,000	305,405	24,594	(8.1%)
経常利益	245,000	265,358	△20,358	(△7.7%)
親会社株主に帰属 する当期純利益	210,000	196,998	13,001	(6.6%)

次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。

◆ 連結セグメント別業績の見通し (単位: 百万円)

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、次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。

なお、下記連結セグメント別業績の見通しの当期業績は、変更後のセグメント区分へ組み替えて表示しています。

	次期 (2023. 4. 1~2024. 3. 31)		当期 (2022. 4. 1~2023. 3. 31)		増減	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	780,000	162,000	755,238	149,795	24,761	12,204
分譲	600,000	146,000	641,672	145,868	△41,672	131
マネジメント	450,000	60,000	445,924	63,383	4,075	△3,383
施設営業	180,000	14,000	144,577	△3,690	35,422	17,690
その他	290,000	2,000	281,690	△904	8,309	2,904
全社費用・消去	—	△54,000	—	△49,047	—	△4,952
合計	2,300,000	330,000	2,269,103	305,405	30,896	24,594

「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。

「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。

◆ 次期の財政状態の見通し

通期の設備投資額は2,600億円、減価償却費は1,300億円、期末有利子負債残高は4兆4,500億円を見込んでおります。

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、中長期的な視点で利益の再投資を通じた株主価値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うこととしております。利益還元につきましては、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。

当期の好調な業績および上記の株主還元方針を総合的に勘案し、当期の1株当たりの年間配当金を期初公表の60円から2円増配の62円とさせていただきます。中間配当金は30円で実施済みであり、期末配当金については32円となります。

なお、次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68円（うち中間配当金34円）を予定しております。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、現在日本基準を適用しており、国際会計基準の将来における適用については、現時点では未定です。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※2 146,329	※2 134,355
受取手形、売掛金及び契約資産	※2 61,465	※2 71,220
有価証券	99	131
販売用不動産	※2 1,188,685	※2 1,267,701
仕掛販売用不動産	※2 540,648	※2 566,455
開発用土地	※2 300,080	305,622
未成工事支出金	8,157	9,158
その他の棚卸資産	※1 10,419	※1 10,737
前渡金	22,290	23,855
短期貸付金	16,949	16,890
営業出資金	9,803	9,774
その他	263,752	332,336
貸倒引当金	△810	△731
流動資産合計	2,567,870	2,747,508
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,347,361	2,700,020
減価償却累計額	△942,718	△1,011,806
建物及び構築物(純額)	※2,※3 1,404,643	※2,※3 1,688,214
機械装置及び運搬具	117,997	141,525
減価償却累計額	△64,417	△72,904
機械装置及び運搬具(純額)	※2,※3 53,579	※2,※3 68,621
土地	※2,※3,※7 2,047,375	※2,※3,※7 2,170,728
建設仮勘定	※2 252,515	102,781
その他	217,174	327,446
減価償却累計額	△133,463	△151,337
その他(純額)	※2,※3 83,711	※2,※3 176,108
有形固定資産合計	3,841,825	4,206,453
無形固定資産		
借地権	34,115	48,339
その他	※3 38,194	※3 38,337
無形固定資産合計	72,310	86,676
投資その他の資産		
投資有価証券	※2,※4,※6 1,217,008	※2,※4,※6 1,258,125
長期貸付金	8,302	8,938
敷金及び保証金	170,859	172,291
退職給付に係る資産	65,082	64,756
繰延税金資産	25,574	25,761
再評価に係る繰延税金資産	※7 15	※7 699
その他	※2 240,228	※2 271,328
貸倒引当金	△1,064	△1,143
投資その他の資産合計	1,726,006	1,800,757
固定資産合計	5,640,141	6,093,888
資産合計	8,208,012	8,841,396

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	135,097	147,985
短期借入金	299,018	389,750
ノンリコース短期借入金	※2 198,172	※2 234,866
コマーシャル・ペーパー	36,000	78,000
1年内償還予定の社債	86,707	100,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	※2 21,700	※2 300
未払法人税等	59,591	41,629
契約負債	141,891	178,190
完成工事補償引当金	744	907
債務保証損失引当金	0	0
その他	298,155	330,212
流動負債合計	1,277,080	1,501,842
固定負債		
社債	652,559	644,819
ノンリコース社債	※2 49,750	※2 85,192
長期借入金	2,043,198	2,159,109
ノンリコース長期借入金	※2 280,127	※2 356,493
受入敷金保証金	443,919	456,582
繰延税金負債	299,398	286,734
再評価に係る繰延税金負債	※7 91,088	※7 91,088
退職給付に係る負債	49,865	45,672
役員退職慰労引当金	775	799
その他	106,497	181,841
固定負債合計	4,017,179	4,308,333
負債合計	5,294,259	5,810,176
純資産の部		
株主資本		
資本金	340,162	340,552
資本剰余金	372,471	366,604
利益剰余金	1,390,511	1,499,572
自己株式	△21,582	△38,354
株主資本合計	2,081,563	2,168,374
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	471,794	426,950
繰延ヘッジ損益	10,303	16,072
土地再評価差額金	※7 194,159	※7 194,900
為替換算調整勘定	10,430	67,710
退職給付に係る調整累計額	28,222	26,717
その他の包括利益累計額合計	714,910	732,351
新株予約権	1,340	1,291
非支配株主持分	115,938	129,202
純資産合計	2,913,752	3,031,220
負債純資産合計	8,208,012	8,841,396

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
営業収益	2,100,870	2,269,103
営業原価	1,650,428	1,742,424
営業総利益	450,441	526,678
販売費及び一般管理費	※1, ※2 205,462	※1, ※2 221,273
営業利益	244,978	305,405
営業外収益		
受取利息	1,184	1,487
受取配当金	6,223	6,995
持分法による投資利益	2,161	7,325
その他	9,197	7,717
営業外収益合計	18,767	23,526
営業外費用		
支払利息	31,606	55,457
その他	7,199	8,115
営業外費用合計	38,805	63,573
経常利益	224,940	265,358
特別利益		
固定資産売却益	※3 6,885	—
投資有価証券売却益	51,726	44,077
特別利益合計	58,612	44,077
特別損失		
段階取得に係る差損	—	2,171
固定資産除却損	7,447	8,194
減損損失	※4 9,477	—
投資有価証券評価損	—	3,137
新型コロナウイルス感染症による損失	※5 4,223	—
特別損失合計	21,149	13,504
税金等調整前当期純利益	262,403	295,930
法人税、住民税及び事業税	101,361	90,792
法人税等調整額	△14,712	1,764
法人税等合計	86,649	92,556
当期純利益	175,754	203,374
非支配株主に帰属する当期純利益又は非支配株主に 帰属する当期純損失(△)	△1,231	6,375
親会社株主に帰属する当期純利益	176,986	196,998

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
当期純利益	175,754	203,374
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	77,188	△44,829
繰延ヘッジ損益	5,197	6,816
土地再評価差額金	—	684
為替換算調整勘定	33,868	41,415
退職給付に係る調整額	6,419	△1,639
持分法適用会社に対する持分相当額	12,234	17,690
その他の包括利益合計	※1 134,909	※1 20,138
包括利益	310,664	223,512
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	310,525	214,382
非支配株主に係る包括利益	139	9,129

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	339,897	372,293	1,259,715	△5,920	1,965,986
会計方針の変更による累積的影響額			1,889		1,889
会計方針の変更を反映した当期首残高	339,897	372,293	1,261,605	△5,920	1,967,875
当期変動額					
譲渡制限付株式報酬	265	265			531
剰余金の配当			△42,339		△42,339
親会社株主に帰属する当期純利益			176,986		176,986
土地再評価差額金の取崩			8,527		8,527
自己株式の取得				△30,013	△30,013
自己株式の処分		△8		92	83
自己株式の消却		△14,259		14,259	—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△87			△87
非支配株主との資本取引等					—
利益剰余金から資本剰余金への振替		14,267	△14,267		—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	265	177	128,906	△15,662	113,687
当期末残高	340,162	372,471	1,390,511	△21,582	2,081,563

	その他の包括利益累計額						新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	394,873	5,165	202,686	△34,524	21,697	589,898	1,422	98,683	2,655,991
会計方針の変更による累積的影響額									1,889
会計方針の変更を反映した当期首残高	394,873	5,165	202,686	△34,524	21,697	589,898	1,422	98,683	2,657,880
当期変動額									
譲渡制限付株式報酬									531
剰余金の配当									△42,339
親会社株主に帰属する当期純利益									176,986
土地再評価差額金の取崩									8,527
自己株式の取得									△30,013
自己株式の処分									83
自己株式の消却									—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動									△87
非支配株主との資本取引等									—
利益剰余金から資本剰余金への振替									—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	76,921	5,137	△8,527	44,955	6,524	125,011	△82	17,255	142,184
当期変動額合計	76,921	5,137	△8,527	44,955	6,524	125,011	△82	17,255	255,872
当期末残高	471,794	10,303	194,159	10,430	28,222	714,910	1,340	115,938	2,913,752

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	340,162	372,471	1,390,511	△21,582	2,081,563
会計方針の変更による累積的影響額			174		174
会計方針の変更を反映した当期首残高	340,162	372,471	1,390,685	△21,582	2,081,737
当期変動額					
譲渡制限付株式報酬	389	389			779
剰余金の配当			△59,867		△59,867
親会社株主に帰属する当期純利益			196,998		196,998
土地再評価差額金の取崩			△57		△57
自己株式の取得				△45,010	△45,010
自己株式の処分		△20		71	50
自己株式の消却		△28,166		28,166	—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		8			8
非支配株主との資本取引等		△6,265			△6,265
利益剰余金から資本剰余金への振替		28,187	△28,187		—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	389	△5,867	108,886	△16,772	86,636
当期末残高	340,552	366,604	1,499,572	△38,354	2,168,374

	その他の包括利益累計額						新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	471,794	10,303	194,159	10,430	28,222	714,910	1,340	115,938	2,913,752
会計方針の変更による累積的影響額									174
会計方針の変更を反映した当期首残高	471,794	10,303	194,159	10,430	28,222	714,910	1,340	115,938	2,913,926
当期変動額									
譲渡制限付株式報酬									779
剰余金の配当									△59,867
親会社株主に帰属する当期純利益									196,998
土地再評価差額金の取崩									△57
自己株式の取得									△45,010
自己株式の処分									50
自己株式の消却									—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動									8
非支配株主との資本取引等									△6,265
利益剰余金から資本剰余金への振替									—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△44,844	5,769	741	57,279	△1,505	17,441	△48	13,264	30,656
当期変動額合計	△44,844	5,769	741	57,279	△1,505	17,441	△48	13,264	117,293
当期末残高	426,950	16,072	194,900	67,710	26,717	732,351	1,291	129,202	3,031,220

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	262,403	295,930
減価償却費	111,500	125,298
減損損失	9,477	—
受取利息及び受取配当金	△7,408	△8,483
支払利息	31,606	55,457
持分法による投資損益 (△は益)	△2,161	△7,325
段階取得に係る差損益 (△は益)	—	2,171
投資有価証券売却損益 (△は益)	△51,726	△44,077
投資有価証券評価損益 (△は益)	—	3,137
固定資産売却益	△6,885	—
固定資産除却損	7,447	8,194
新型コロナウイルス感染症による損失	4,223	—
売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加)	△13,692	△9,246
仕入債務の増減額 (△は減少)	8,367	8,474
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△26,383	△169
その他	58,632	17,970
小計	385,401	447,335
利息及び配当金の受取額	10,468	14,234
利息の支払額	△31,441	△54,060
新型コロナウイルス感染症による損失の支払額	△2,871	—
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△90,086	△109,800
営業活動によるキャッシュ・フロー	271,469	297,708
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形及び無形固定資産の取得による支出	△241,567	△362,744
有形及び無形固定資産の売却による収入	57,158	12,242
投資有価証券の取得による支出	△64,112	△94,803
投資有価証券の売却による収入	72,680	50,599
敷金及び保証金の差入による支出	△18,202	△17,763
敷金及び保証金の回収による収入	9,554	16,582
預り敷金保証金の返還による支出	△38,365	△39,826
預り敷金保証金の受入による収入	46,002	51,781
貸付けによる支出	△18,474	△15,949
貸付金の回収による収入	17,969	17,954
定期預金の預入による支出	△2,858	△1,354
定期預金の払戻による収入	1,277	3,140
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△6,767
その他	△31,118	△35,126
投資活動によるキャッシュ・フロー	△210,057	△422,034

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,598,897	1,845,997
短期借入金の返済による支出	△1,583,384	△1,791,248
長期借入れによる収入	288,752	518,036
長期借入金の返済による支出	△318,271	△340,902
社債の発行による収入	42,602	118,840
社債の償還による支出	△101,035	△114,394
配当金の支払額	△42,331	△59,853
非支配株主からの払込みによる収入	7,871	8,359
非支配株主への配当金の支払額	△3,509	△10,907
非支配株主への払戻による支出	△2	△1,741
非支配株主との資本取引による支出	—	△6,265
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△4,994	△10,125
自己株式の増減額 (△は増加)	△30,012	△45,008
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	△18,288	—
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の売却による収入	24,105	663
財務活動によるキャッシュ・フロー	△139,600	111,448
現金及び現金同等物に係る換算差額	33,147	4,997
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△45,041	△7,880
現金及び現金同等物の期首残高	187,723	142,682
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	—	△2,490
現金及び現金同等物の期末残高	142,682	132,310

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過措置に従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することとしました。

なお、この変更による連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

(米国財務会計基準審議会会計基準編纂書(ASC)第842号「リース」の適用)

米国会計基準を採用している一部の在外子会社は、ASC第842号「リース」を当連結会計年度より適用しております。これにより、当該在外子会社における借手のリース取引については、原則としてすべてのリースを連結貸借対照表に資産および負債として計上することとしました。当該会計基準の適用に当たっては、経過措置として認められている、当該会計基準の適用による累積的影響額を適用開始日に認識する方法を採用しております。

なお、この変更による連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、独立掲記していた「営業外収益」の「補助金収入」は、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」の「補助金収入」に表示していた5,485百万円は、「その他」として組み替えております。

(連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度において、独立掲記していた「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「補助金収入」および「補助金の受取額」は、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「補助金収入」△5,485百万円、「補助金の受取額」4,754百万円は、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」として組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

※1 その他の棚卸資産の内訳は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
商品及び製品	2,965百万円	2,907百万円
仕掛品	428	453
原材料及び貯蔵品	7,025	7,376
計	10,419	10,737

※2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
現金及び預金	6,750百万円 (6,750百万円)	7,425百万円 (7,425百万円)
受取手形、売掛金及び契約資産	1,095 (1,095)	967 (967)
販売用不動産	293,255 (293,255)	327,766 (327,766)
仕掛販売用不動産	55,529 (55,529)	8,763 (8,763)
開発用土地	1,321 (1,321)	— (—)
建物及び構築物	210,582 (207,465)	400,442 (397,458)
機械装置及び運搬具	29 (29)	12 (12)
土地	271,036 (262,856)	280,272 (272,054)
建設仮勘定	109,827 (109,827)	— (—)
その他の有形固定資産	159 (158)	2,427 (2,426)
投資有価証券	18,923 (5,273)	18,328 (4,711)
その他の投資その他の資産	2,417 (2,417)	715 (715)
計	970,927 (945,981)	1,047,123 (1,022,302)

上記のうち()内書はノンリコースローンに対応する担保提供資産を示しております。

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
ノンリコース短期借入金	198,172百万円	234,866百万円
ノンリコース1年内償還予定の社債	21,700	300
ノンリコース社債	49,750	85,192
ノンリコース長期借入金	280,127	356,493
計	549,749	676,851

※3 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
建物及び構築物	5,277百万円	5,831百万円
機械装置及び運搬具	3,643	3,719
その他	2,092	2,210

※4 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
投資有価証券 (株式)	335,283百万円	443,386百万円

5 偶発債務は、次のとおりであります。

(1) 保証債務

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
住宅ローン保証債務	1,968百万円	1,091百万円
借入保証債務	11,653	9,570
借入保証予約	8,423	12,195

(2) その他

当社連結子会社の三井不動産レジデンシャル株式会社（以下、「レジデンシャル社」とする。）が分譲した横浜市所在のマンション（以下、「当マンション」とする。）において、基礎部分となる杭の一部の不具合が推定されておりましたが、2016年4月11日、レジデンシャル社は、施工会社である三井住友建設株式会社から、現況調査として杭の一部が支持層に未達である旨の報告書を受領いたしました。また、2016年8月26日、レジデンシャル社は、横浜市から当マンションが建築基準法に違反していること、および当該違反の是正措置について当マンションの区分所有者と協議を行い、責任を持って解決にあたることを求める旨の通知書を受領いたしました。

レジデンシャル社は、2016年5月8日、当マンションの管理組合との間において、杭の不具合に起因する当マンションの建替えを含めたいくつかの是正方法および補償に関する方針、並びに当該事象にかかる費用をレジデンシャル社が負担する旨の合意書（以下、「合意書」とする。）を締結いたしました。また、当マンションの管理組合は、2016年9月19日、是正方法として建物の区分所有等に関する法律に基づく決議を行い、全棟建替えを行うことを決定し、2021年2月25日に建替え工事が完了いたしました。

当マンションについては、施工会社である三井住友建設株式会社より杭施工時に施工記録のデータの転用・加筆等が行われたとの報告書を受領し、また、杭の一部が支持層に未達であること、当マンションが建築基準法違反であることが確認されております。このため、レジデンシャル社は、上記合意書に基づく当マンションの建替え費用、建物工事期間中の仮住まい費用等発生費用のすべてについて、施工会社である三井住友建設株式会社並びに杭施工を行った株式会社日立ハイテクノロジーズ（現 株式会社日立ハイテク）および旭化成建材株式会社に対し、不法行為責任、瑕疵担保責任等に基づき求償することとしておりました。レジデンシャル社は、2017年11月28日、この求償方針に従って損害賠償を上記3社に請求する訴訟を提起しました。請求金額は当期末で約505億円となります。なお、上記発生費用のうち、レジデンシャル社が当期末までに仮払いした金額については、当社連結貸借対照表の流動資産に計上しております。

今後、当該事象の進捗状況によっては、当社グループの連結業績に影響が生じる可能性があります。現時点ではその影響額を合理的に見積ることは困難な状況にあります。

※6 投資有価証券に含まれる不動産流動化関連事業を目的とした匿名組合出資金および、特定目的会社への優先出資証券は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
匿名組合出資金および、 特定目的会社への優先出資証券	11,588百万円	11,588百万円

※7 土地の再評価に関する法律

土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）および改正（平成13年6月29日公布法律第94号）に基づき、事業用土地の再評価を行い、評価差額については、当該評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」または「再評価に係る繰延税金資産」に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しています。

- ・再評価の方法…土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第5号に定める不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価により算定
- ・再評価を行った年月日…2002年3月31日

(連結損益計算書関係)

※1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
給与・手当	59,306百万円	64,308百万円
業務委託費	20,216	23,539
広告宣伝費	17,007	16,426
退職給付費用	1,023	196
役員退職慰労引当金繰入額	137	152

(表示方法の変更)

当連結会計年度において、販売費及び一般管理費のうち「業務委託費」は、金額的重要性が増したため、主要な費目として表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度においても「業務委託費」を主要な費目として表示しております。

※2 販売費及び一般管理費に含まれる研究開発費は、次のとおりであります。

前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
1,290百万円	1,803百万円

※3 固定資産売却益

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

建物・土地等の売却益であります。

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

※4 当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

主な用途	種類	場所
賃貸施設その他	土地・建物等	アメリカ合衆国 ニューヨーク州 他

当社は、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位に拠って資産のグループ化を行いました。なお、本社ビル等は共用資産としています。

前連結会計年度において、賃貸事業目的で保有していたものを早期に売却する方針に変更したこと等により、回収可能性が著しく低下する見込みである資産グループ、市況の悪化等により収益性が著しく低下した資産グループについて、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(9,477百万円)として特別損失に計上しました。その内訳は、土地3,664百万円、建物・構築物5,468百万円、その他344百万円であります。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額あるいは使用価値により測定しており、正味売却価額は不動産鑑定士による鑑定評価額等を使用しています。また、使用価値は将来キャッシュ・フローに基づく使用価値がマイナスであるため、回収可能価額を零と測定しています。

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

※5 新型コロナウイルス感染症による損失

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

新型コロナウイルス感染症による損失の主な内訳は、商業施設及びホテル等の休業期間中における借地借家料や減価償却費等の固定費になります。

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

(連結包括利益計算書関係)

※1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	160,612百万円	△21,199百万円
組替調整額	△50,500	△42,192
税効果調整前	110,112	△63,391
税効果額	△32,923	18,562
その他有価証券評価差額金	77,188	△44,829
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	7,452	9,319
税効果調整前	7,452	9,319
税効果額	△2,254	△2,502
繰延ヘッジ損益	5,197	6,816
土地再評価差額金		
税効果額	—	684
為替換算調整勘定		
当期発生額	33,908	41,449
組替調整額	△39	△33
税効果調整前	33,868	41,415
為替換算調整勘定	33,868	41,415
退職給付に係る調整額		
当期発生額	12,317	3,231
組替調整額	△3,092	△5,615
税効果調整前	9,224	△2,383
税効果額	△2,804	744
退職給付に係る調整額	6,419	△1,639
持分法適用会社に対する持分相当額		
当期発生額	13,752	17,717
組替調整額	△1,517	△26
持分法適用会社に対する持分相当額	12,234	17,690
その他の包括利益合計	134,909	20,138

(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、次のとおりです。

前連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

(単位：百万円)

連結貸借対照表計上額			連結会計年度末の時価
連結会計年度期首残高	連結会計年度増減額	連結会計年度末残高	
3,029,628	76,920	3,106,548	6,136,879

- (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。
 3. 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。

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

(単位：百万円)

連結貸借対照表計上額			連結会計年度末の時価
連結会計年度期首残高	連結会計年度増減額	連結会計年度末残高	
3,106,548	326,650	3,433,199	6,695,820

- (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。
 3. 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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、最高経営意思決定機関が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものです。

当社は、本社に商品別の本部を置き、各本部が所管する子会社とともに取り扱う商品・サービスについて、「賃貸事業」「分譲事業」および「マネジメント事業」を中心に事業活動を行っています。

したがって、当社は商品別の本部及び提供するサービス別のマトリクスセグメントで構成されており、そのマトリクスを提供するサービスで集約するかたちで「賃貸」「分譲」「マネジメント」および「その他」の4つを報告セグメントとしています。

「賃貸事業」は、オフィスビルや商業施設等の賃貸を行っています。「分譲事業」は、個人顧客向けのマンション・戸建住宅の分譲および投資家向けの賃貸住宅・オフィスビル等の分譲を行っています。「マネジメント事業」は、プロパティマネジメントや仲介・アセットマネジメント等のノンアセットビジネスを行っています。「その他」は、新築請負事業、施設営業事業および東京ドーム事業等を行っています。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表を作成するために採用される会計方針に準拠した方法であります。報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値です。セグメント間の内部売上高又は振替高は市場実勢価格に基づいています。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

(単位：百万円)

	賃貸	分譲	マネジメント	その他	調整額 (注) 1, 2	連結財務諸 表計上額 (注) 3
売上高						
外部顧客への売上高	668,167	643,851	429,350	359,499	—	2,100,870
セグメント間の 内部売上高又は振替高	21,850	85	77,531	13,930	△113,398	—
計	690,018	643,937	506,882	373,430	△113,398	2,100,870
セグメント利益 又は損失(△)	129,983	138,343	57,205	△29,641	△50,912	244,978
セグメント資産	4,022,565	2,278,466	644,599	680,448	581,932	8,208,012
その他の項目						
減価償却費	71,106	544	10,821	23,989	5,039	111,500
減損損失	8,027	—	541	908	—	9,477
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	222,498	1,930	9,697	33,546	4,715	272,389

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△50,912百万円には、セグメント間取引消去△363百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△50,549百万円が含まれています。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない親会社の一般管理費です。

2. セグメント資産の調整額581,932百万円には、セグメント間取引消去△1,417,102百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産1,664,103百万円、関連会社株式334,931百万円が含まれています。

3. セグメント利益又は損失は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っています。

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	マネジ メント	その他	調整額 (注) 1, 2	連結財務諸 表計上額 (注) 3
売上高						
外部顧客への売上高	754,306	640,662	445,924	428,209	—	2,269,103
セグメント間の 内部売上高又は振替高	22,981	138	81,017	14,270	△118,407	—
計	777,288	640,800	526,941	442,479	△118,407	2,269,103
セグメント利益 又は損失(△)	149,153	145,711	63,383	△4,239	△48,603	305,405
セグメント資産	4,388,360	2,452,649	651,206	716,085	633,094	8,841,396
その他の項目						
減価償却費	80,620	571	10,150	28,995	4,961	125,298
減損損失	—	—	—	—	—	—
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	346,264	462	13,216	21,740	4,908	386,592

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△48,603百万円には、セグメント間取引消去△861百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△47,741百万円が含まれています。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない親会社の一般管理費です。

2. セグメント資産の調整額633,094百万円には、セグメント間取引消去△1,418,786百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産1,608,845百万円、関連会社株式443,035百万円が含まれています。

3. セグメント利益又は損失は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っています。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」に同様の記載をしているため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

(単位:百万円)

日本	米国	その他	合計
1,967,382	85,898	47,588	2,100,870

(2) 有形固定資産

(単位:百万円)

日本	米国	その他	合計
3,107,239	561,279	173,306	3,841,825

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%に満たないため、主要な顧客ごとの情報の記載を省略しています。

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」に同様の記載をしているため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

(単位：百万円)

日本	米国	その他	合計
1,980,047	250,100	38,955	2,269,103

(表示方法の変更)

当連結会計年度において、本邦以外の外部顧客への売上高が連結損益計算書売上高の10%以上を占めるため、記載をしております。なお、前連結会計年度については、当該変更後の区分で表示しております。

(2) 有形固定資産

(単位：百万円)

日本	米国	その他	合計
3,256,654	687,682	262,117	4,206,453

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%に満たないため、主要な顧客ごとの情報の記載を省略しています。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報は、「セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」の「その他の項目」に記載をしているため、記載を省略しています。

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報は、「セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」の「その他の項目」に記載をしているため、記載を省略しています。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

報告セグメントごとののれんの償却額および未償却残高に関する情報は、金額的に重要性が乏しいため記載を省略しています。

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

報告セグメントごとののれんの償却額および未償却残高に関する情報は、金額的に重要性が乏しいため記載を省略しています。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報は、金額的に重要性が乏しいため記載を省略しています。

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報は、金額的に重要性が乏しいため記載を省略しています。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
1株当たり純資産額	2,942円 11銭	3,107円 37銭
1株当たり当期純利益金額	184円 44銭	207円 91銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	184円 30銭	207円 75銭

(注) 1株当たり純資産額および1株当たり当期純利益金額、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
1株当たり純資産額		
純資産の部の合計額(百万円)	2,913,752	3,031,220
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	117,278	130,494
(うち新株予約権(百万円))	(1,340)	(1,291)
(うち非支配株主持分(百万円))	(115,938)	(129,202)
普通株式に係る純資産額(百万円)	2,796,474	2,900,726
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(千株)	950,501	933,499
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	176,986	196,998
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	176,986	196,998
普通株式の期中平均株式数(千株)	959,573	947,526
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(千株)	738	702
(うち新株予約権(千株))	(738)	(702)
希薄化効果を有しないため潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。