



2025年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年5月9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.mitsuifudosan.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 2025年6月27日 配当支払開始予定日 2025年6月30日
有価証券報告書提出予定日 2025年6月25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. 2025年3月期の連結業績（2024年4月1日～2025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		事業利益		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	%	百万円	%
2025年3月期	2,625,363	10.2	372,732	9.7	398,688	15.2	290,262	8.4	248,799	10.8
2024年3月期	2,383,289	5.0	339,690	11.2	346,166	—	267,890	1.0	224,647	14.0

(注) 包括利益 2025年3月期 160,756百万円 (△51.2%) 2024年3月期 329,733百万円 (47.5%)

(注) 事業利益＝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含む）＋固定資産売却損益

	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	%	%	%
2025年3月期	89.26	89.22	8.0	3.0	14.2
2024年3月期	80.19	80.14	7.5	2.9	14.3

(参考) 持分法投資損益 2025年3月期 △2,472百万円 2024年3月期 3,973百万円

(注) 当社は、2024年4月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり当期純利益」及び「潜在株式調整後1株当たり当期純利益」を算定しております。

(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
2025年3月期	9,859,856	3,270,723	31.9	1,135.07
2024年3月期	9,489,527	3,234,656	32.8	1,109.89

(参考) 自己資本 2025年3月期 3,146,837百万円 2024年3月期 3,110,088百万円

(注) 当社は、2024年4月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり純資産」を算定しております。

(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
2025年3月期	599,252	△321,970	△269,367	163,272
2024年3月期	241,697	△286,987	59,988	179,249

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	%	%
2024年3月期	—	35.00	—	49.00	84.00	78,459	34.9	2.6
2025年3月期	—	15.00	—	16.00	31.00	86,152	34.7	2.8
2026年3月期 (予想)	—	16.50	—	16.50	33.00		35.2	

(注) 当社は、2024年4月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。2024年3月期については、当該株式分割前の実際の配当金の額を記載しております。2025年3月期については、当該株式分割後の数値を記載しております。なお、株式分割を考慮しない場合の2026年3月期 (予想) の年間配当金は99円となります。

3. 2026年3月期の連結業績予想（2025年4月1日～2026年3月31日）

（％表示は対前期増減率）

	売上高		営業利益		事業利益		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	％	百万円	％	円 銭
通期	2,700,000	2.8	380,000	1.9	425,000	6.6	285,000	△1.8	260,000	4.5	93.78

※ 注記事項

（1）期中における連結範囲の重要な変更： 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）	2025年3月期	2,782,189,711株	2024年3月期	2,810,633,721株
② 期末自己株式数	2025年3月期	9,818,498株	2024年3月期	8,481,600株
③ 期中平均株式数	2025年3月期	2,787,231,606株	2024年3月期	2,801,512,734株

（注）1. 当社は、2024年4月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、発行済み株式数（普通株式）を算定しております。

2. 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.30「1株当たり情報の注記」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.12「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	10
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	11
(4) 今後の見通し	12
(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
(会計方針の変更に関する注記)	23
(連結貸借対照表に関する注記)	23
(連結損益計算書に関する注記)	24
(賃貸等不動産関係)	24
(セグメント情報等の注記)	25
(1株当たり情報の注記)	30
(重要な後発事象の注記)	30

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 (2024. 4. 1 ~ 2025. 3. 31)	前期 (2023. 4. 1 ~ 2024. 3. 31)	増減 (率)	
売上高	2, 625, 363	2, 383, 289	242, 074	(10. 2%)
事業利益	398, 688	346, 166	52, 522	(15. 2%)
経常利益	290, 262	267, 890	22, 371	(8. 4%)
親会社株主に 帰属する 当期純利益	248, 799	224, 647	24, 152	(10. 8%)

当期は、売上高は前期比2,420億円（10.2%）の増収、事業利益は同比525億円（15.2%）の増益、経常利益は同比223億円（8.4%）の増益、親会社株主に帰属する当期純利益は同比241億円（10.8%）の増益となりました。なお、売上高、事業利益、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、売上高は13期連続、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益は3期連続での過去最高更新となりました。

◆ 連結セグメント別業績 (単位: 百万円)

	当期 (2024. 4. 1 ~ 2025. 3. 31)		前期 (2023. 4. 1 ~ 2024. 3. 31)		増減	
	売上高	事業利益	売上高	事業利益	売上高	事業利益
賃貸	872, 331	176, 429	815, 002	169, 097	57, 329	7, 332
分譲	758, 069	167, 078	627, 611	135, 187	130, 458	31, 891
マネジメント	486, 291	71, 642	462, 857	66, 289	23, 434	5, 352
施設営業	224, 054	38, 610	194, 512	26, 333	29, 542	12, 277
その他	284, 616	6, 569	283, 306	4, 151	1, 310	2, 417
消去又は全社	—	△61, 641	—	△54, 892	—	△6, 749
計	2, 625, 363	398, 688	2, 383, 289	346, 166	242, 074	52, 522

◆ 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 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)	前期 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)	増減
売上高	872, 331	815, 002	57, 329
事業利益	176, 429	169, 097	7, 332

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、セグメント全体では573億円の増収、73億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1.3%（当第3四半期末の2.5%から1.2pt改善）となりました。

<売上高の内訳>

	当期 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)	前期 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)	増減
オフィス	466, 601	446, 087	20, 513
商業施設	299, 100	286, 553	12, 547
その他	106, 628	82, 360	24, 268
合計	872, 331	815, 002	57, 329

・貸付面積の状況（単位：千㎡）

	当期末 (2025. 3. 31)	前期末 (2024. 3. 31)	増減
オフィス 所有	2, 059	2, 060	△1
転貸	1, 573	1, 545	28
商業施設 所有	2, 005	2, 010	△5
転貸	708	667	41

・期末空室率推移（%）

	2025/ 3	2024/ 3	2023/ 3	2022/ 3	2021/ 3	2020/ 3	2019/ 3	2018/ 3
オフィス・商業施設(連結)	3. 5	3. 8	4. 3	3. 0	2. 9	2. 3	1. 8	2. 4
首都圏オフィス(単体)	1. 3	2. 2	3. 8	3. 2	3. 1	1. 9	1. 7	2. 2
地方オフィス(単体)	3. 4	3. 2	2. 8	3. 7	3. 5	1. 3	1. 8	2. 3

<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）

パークウェルステイト幕張ベイパーク	千葉県千葉市	2024年9月開業	シニアレジデンス
パークウェルステイト西麻布	東京都港区	2024年10月開業	シニアレジデンス
パークウェルステイト湘南藤沢SST	神奈川県藤沢市	2024年10月開業	シニアレジデンス
三井アウトレットパーク マリンピア神戸	兵庫県神戸市	2024年11月開業	商業施設
三井アウトレットパーク 台湾林口 II 館	台湾新北市	2024年11月開業	商業施設

・通期稼働物件（前期稼働物件）

ららぽーと門真・			
三井アウトレットパーク 大阪門真	大阪府門真市	2023年4月開業	商業施設
ららぽーと台中	台湾台中市	2023年5月開業	商業施設
ららテラスTOKYO-BAY	千葉県船橋市	2023年11月開業	商業施設
ららテラスHARUMI FLAG	東京都中央区	2024年3月開業	商業施設

<単体の賃貸事業内訳>

・全体

	当期 (2024. 4. 1 ~ 2025. 3. 31)	前期 (2023. 4. 1 ~ 2024. 3. 31)
売上高	732,733	702,491
粗利益	132,015	121,904
粗利益率 (%)	18.0	17.4

・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	320,873	24,075	344,948	174,165	96,454	270,620
貸付面積 (千㎡)	2,581	279	2,860	1,440	915	2,355
棟数 (棟)	93	22	115	70	28	98
空室率 (%)	1.3	3.4	1.5	1.8	3.0	2.3

② 分譲

	当期 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)	前期 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)	増減
売上高	758,069	627,611	130,458
事業利益	167,078	135,187	31,891

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」等の引渡しの進捗等により増収増益となりました。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の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、増収減益となりました。セグメント全体では1,304億円の増収、318億円の増益となりました。

なお、国内の新築マンション分譲の次期計上予定戸数2,800戸に対する契約進捗率は88.4%となりました。

<売上高・事業利益の内訳>

	当期 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)	前期 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)	増減
国内住宅分譲			
売上高	413,574	314,400	99,174
事業利益	96,431	49,788	46,643
投資家向け・海外住宅分譲等			
売上高	344,495	313,210	31,284
事業利益	70,647	85,399	△14,752
売上高合計	758,069	627,611	130,458
事業利益合計	167,078	135,187	31,891

<国内住宅分譲内訳>

・売上高等の内訳

	当期 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)		前期 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)		増減	
マンション	377,592	(3,693戸)	280,561	(3,280戸)	97,031	(413戸)
首都圏	346,925	(3,182戸)	253,923	(2,665戸)	93,002	(517戸)
その他	30,667	(511戸)	26,638	(615戸)	4,029	(△104戸)
戸建	35,981	(417戸)	33,839	(420戸)	2,142	(△3戸)
首都圏	33,908	(388戸)	33,839	(420戸)	69	(△32戸)
その他	2,072	(29戸)	—	(0戸)	2,072	(29戸)
売上高合計	413,574	(4,110戸)	314,400	(3,700戸)	99,174	(410戸)

・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	4,425	59	4,484
期中契約	(戸) (B)	3,112	401	3,513
計上戸数	(戸) (C)	3,693	417	4,110
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	3,844	43	3,887
完成在庫	(戸)	32	22	54
新規発売	(戸)	3,072	402	3,474

(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）

	2025/ 3	2024/ 3	2023/ 3	2022/ 3	2021/ 3	2020/ 3	2019/ 3	2018/ 3
マンション	32	24	55	82	150	128	141	108
戸建	22	22	0	7	17	58	30	40
合計	54	46	55	89	167	186	171	148

・当期における主要な計上物件（国内住宅分譲）

パークタワー勝どきサウス	東京都中央区	マンション
三田ガーデンヒルズ	東京都港区	マンション
パークタワー西新宿	東京都新宿区	マンション
パークタワー勝どきミッド	東京都中央区	マンション

・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）

横浜三井ビルディング	神奈川県横浜市	オフィス
Otemachi One タワー	東京都千代田区	オフィス
MFIP多摩	東京都多摩市	データセンター
Cortland	米国ニューヨーク市	分譲住宅
200 Amsterdam	米国ニューヨーク市	分譲住宅

③ マネジメント

	当期 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)	前期 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)	増減
売上高	486, 291	462, 857	23, 434
事業利益	71, 642	66, 289	5, 352

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増収微減益となりました。仲介・アセットマネジメント等は、リハウス（個人向け仲介）における取引単価向上・AUMの拡大等により増収増益となりました。

セグメント全体では234億円の増収、53億円の増益となりました。

<売上高・事業利益の内訳>

	当期 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)	前期 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)	増減
プロパティマネジメント			
売上高（※1）	361, 400	347, 025	14, 375
事業利益	38, 464	38, 554	△89
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	124, 891	115, 831	9, 059
事業利益	33, 177	27, 735	5, 442
売上高合計	486, 291	462, 857	23, 434
事業利益合計	71, 642	66, 289	5, 352

※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：247, 740台（前期末：247, 046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 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)		前期 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	2, 218, 842	(38, 103件)	1, 934, 599	(38, 680件)	284, 242	(△577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 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)		前期 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	116, 045	(1, 056件)	67, 951	(870件)	48, 094	(186件)

④ 施設営業

	当期 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)	前期 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)	増減
売上高	224,054	194,512	29,542
事業利益	38,610	26,333	12,277

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、295億円の増収、122億円の増益となりました。

<売上高の内訳>

	当期 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)	前期 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)	増減
ホテル・リゾート	162,105	140,577	21,528
スポーツ・エンターテインメント	61,948	53,934	8,013
合計	224,054	194,512	29,542

・ホテル稼働率

	当期 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)	前期 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)	増減
宿泊主体型ホテル	82%	83%	△1pt

<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）

LaLa arena TOKYO-BAY	千葉県船橋市	2024年5月開業	アリーナ
三井ガーデンホテル京都三条プレミア	京都府京都市	2024年7月開業	ホテル
三井ガーデンホテル銀座築地	東京都中央区	2024年9月開業	ホテル

・通期稼働物件（前期稼働物件）

ブルガリホテル東京	東京都中央区	2023年4月開業	ホテル
三井ガーデンホテル	神奈川県横浜市	2023年5月開業	ホテル
横浜みなとみらいプレミア			

⑤ その他

	当期 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)	前期 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)	増減
売上高	284,616	283,306	1,310
事業利益	6,569	4,151	2,417

<売上高の内訳>

	当期 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)	前期 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)	増減
新築請負・リフォーム等	244,370	245,948	△1,577
その他	40,245	37,357	2,887
合計	284,616	283,306	1,310

・受注工事高内訳

	当期 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)	前期 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)	増減
新築請負	138,680	131,792	6,888

(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 (2025. 3. 31)	前期末 (2024. 3. 31)	増減
総資産	9,859,856	9,489,527	370,329
総負債	6,589,133	6,254,870	334,263
うち有利子負債	4,416,086	4,430,422	△14,336
純資産	3,270,723	3,234,656	36,066
うち自己資本	3,146,837	3,110,088	36,748
D/E レシオ (倍)	1.40	1.42	△0.02

(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462,741百万円、前期末において463,067百万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、2兆5,007億円となり、前期末比で1,254億円増加しました。これは、原価回収により5,612億円減少した一方で、新規投資6,074億円および円安の進行に伴う円換算差額の影響により増加したこと等によります。

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、4兆7,074億円となり、前期末比で3,018億円増加しました。これは、減価償却により1,405億円減少した一方で、三井不動産における「ららぽーと安城」、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」等への新規投資3,627億円および円安の進行に伴う円換算差額の影響により増加したこと等によります。

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5,992億円、有形・無形固定資産の新規投資等の投資活動によるキャッシュ・アウト3,219億円、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1,296億円、円安の進行に伴う円換算差額の影響等により、前期末比143億円減少し、4兆4,160億円となりました。

(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159億円減少し、1,632億円となりました。

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5,992億円の増加となりました。これは、税金等調整前当期純利益3,630億円や減価償却費1,405億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1,002億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3,219億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2,714億円、投資有価証券の取得による支出1,370億円等によるものです。一方で、投資有価証券の売却による収入1,035億円、預り敷金保証金の受入による収入493億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、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2,693億円の減少となりました。

◆ キャッシュ・フロー関連指標の推移

項目	2022年3月期	2023年3月期	2024年3月期	2025年3月期
自己資本比率	34.1%	32.8%	32.8%	31.9%
時価ベースの自己資本比率	30.3%	26.2%	48.6%	37.4%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	13.5年	13.6年	18.3年	7.4年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	11.3	7.8	6.4	6.2

(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 (2025. 4. 1～2026. 3. 31)	当期 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)	増減 (率)	
売上高	2,700,000	2,625,363	74,636	(2.8%)
営業利益	380,000	372,732	7,267	(1.9%)
事業利益	425,000	398,688	26,311	(6.6%)
経常利益	285,000	290,262	△5,262	(△1.8%)
親会社株主に帰属 する当期純利益	260,000	248,799	11,200	(4.5%)

次期の業績予想については、売上高は当期比74億円増収の2兆7,000億円、営業利益は同比72億円増益の3,800億円、事業利益は同比263億円増益の4,250億円、経常利益は同比52億円減益の2,850億円の見込みです。また、親会社株主に帰属する当期純利益は、同比112億円増益の2,600億円の見込みです。

◆ 連結セグメント別業績の見通し (単位：百万円)

	次期 (2025. 4. 1～2026. 3. 31)		当期 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)		増減 (率)			
	売上高	事業利益	売上高	事業利益	売上高	事業利益	売上高	事業利益
賃貸	940,000	175,000	872,331	176,429	67,668	(7.8%)	△1,429	(△0.8%)
分譲	710,000	190,000	758,069	167,078	△48,069	(△6.3%)	22,921	(13.7%)
マネジメント	500,000	75,000	486,291	71,642	13,708	(2.8%)	3,357	(4.7%)
施設営業	240,000	45,000	224,054	38,610	15,945	(7.1%)	6,389	(16.5%)
その他	310,000	5,000	284,616	6,569	25,383	(8.9%)	△1,569	(△23.9%)
全社費用・ 消去	—	△65,000	—	△61,641	—	(—%)	△3,358	(5.4%)
合計	2,700,000	425,000	2,625,363	398,688	74,636	(2.8%)	26,311	(6.6%)

「賃貸」セグメントは、「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程度の水準を見込みます。

「分譲」セグメントは、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、セグメント全体では、大幅な増益を見込みます。

「マネジメント」セグメントは、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、増収増益を見込みます。

「施設営業」セグメントは、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、増収増益を見込みます。

◆ 次期の財政状態の見通し

通期の設備投資額は2,000億円、減価償却費は1,400億円、期末有利子負債残高は4兆6,000億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なっております。

利益還元につきましては、持続的な成長に基づく安定・継続的な還元姿勢が重要であるという認識のもと、グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」において、2024年度から2026年度は、安定的な増配（累進配当）および自己株式の機動的・継続的な取得を実施することとしており、総還元性向を「毎期50%以上」、配当性向を「毎期35%程度」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、1株当たりの年間配当金を期初公表の30円から1円増配の31円とさせていただきます。中間配当金は15円で実施済みであり、期末配当金については16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33円、うち中間配当金は16.5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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	184,192	164,106
受取手形、売掛金及び契約資産	77,592	78,990
有価証券	91	60
販売用不動産	1,404,141	1,474,044
仕掛販売用不動産	552,658	461,641
開発用土地	394,194	542,796
未成工事支出金	8,937	11,894
その他の棚卸資産	8,184	7,723
前渡金	24,285	22,274
短期貸付金	13,760	9,396
営業出資金	5,524	5,516
その他	367,658	391,421
貸倒引当金	△1,986	△1,432
流動資産合計	3,039,235	3,168,436
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,842,660	3,076,819
減価償却累計額	△1,093,512	△1,176,140
建物及び構築物（純額）	1,749,147	1,900,679
機械装置及び運搬具	160,819	175,971
減価償却累計額	△83,052	△95,571
機械装置及び運搬具（純額）	77,766	80,400
土地	2,155,656	2,209,205
建設仮勘定	138,603	148,932
その他	348,967	433,877
減価償却累計額	△169,641	△188,728
その他（純額）	179,325	245,148
有形固定資産合計	4,300,499	4,584,366
無形固定資産		
借地権	56,532	63,555
その他	48,493	59,497
無形固定資産合計	105,026	123,052
投資その他の資産		
投資有価証券	1,469,467	1,334,510
長期貸付金	13,903	37,073
敷金及び保証金	172,878	176,617
退職給付に係る資産	85,445	81,361
繰延税金資産	25,211	32,176
再評価に係る繰延税金資産	609	349
その他	278,469	323,102
貸倒引当金	△1,219	△1,190
投資その他の資産合計	2,044,765	1,984,001
固定資産合計	6,450,291	6,691,420
資産合計	9,489,527	9,859,856

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	131,202	197,043
短期借入金	540,185	573,164
ノンリコース短期借入金	47,177	66,902
コマーシャル・ペーパー	27,000	108,000
1年内償還予定の社債	70,000	30,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	9,802	53,100
未払法人税等	63,542	75,694
契約負債	196,675	210,864
完成工事補償引当金	846	884
その他	353,581	533,897
流動負債合計	1,440,014	1,849,551
固定負債		
社債	824,492	822,428
ノンリコース社債	84,200	45,360
長期借入金	2,505,677	2,419,751
ノンリコース長期借入金	321,887	297,379
受入敷金保証金	463,953	490,351
繰延税金負債	308,501	248,571
再評価に係る繰延税金負債	78,715	81,082
退職給付に係る負債	39,106	34,996
役員退職慰労引当金	559	672
その他	187,761	298,988
固定負債合計	4,814,856	4,739,581
負債合計	6,254,870	6,589,133
純資産の部		
株主資本		
資本金	341,000	341,800
資本剰余金	311,428	313,835
利益剰余金	1,658,821	1,782,181
自己株式	△7,256	△12,210
株主資本合計	2,303,994	2,425,606
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	480,100	311,043
繰延ヘッジ損益	17,200	12,007
土地再評価差額金	167,068	165,439
為替換算調整勘定	105,580	201,744
退職給付に係る調整累計額	36,144	30,994
その他の包括利益累計額合計	806,093	721,230
新株予約権	880	652
非支配株主持分	123,688	123,234
純資産合計	3,234,656	3,270,723
負債純資産合計	9,489,527	9,859,856

(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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
営業収益	2,383,289	2,625,363
営業原価	1,790,164	1,990,236
営業総利益	593,124	635,126
販売費及び一般管理費	253,433	262,393
営業利益	339,690	372,732
営業外収益		
受取利息	2,223	3,027
受取配当金	7,408	8,743
持分法による投資利益	3,973	—
為替差益	2,662	2,145
その他	5,275	3,373
営業外収益合計	21,542	17,290
営業外費用		
支払利息	74,535	82,349
持分法による投資損失	—	2,472
その他	18,807	14,939
営業外費用合計	93,342	99,761
経常利益	267,890	290,262
特別利益		
固定資産売却益	4,433	29,186
投資有価証券売却益	54,120	54,505
厚生年金基金代行返上益	7,620	—
特別利益合計	66,174	83,692
特別損失		
減損損失	—	※1 10,894
特別損失合計	—	10,894
税金等調整前当期純利益	334,065	363,060
法人税、住民税及び事業税	112,599	111,567
法人税等調整額	△6,221	5,426
法人税等合計	106,377	116,994
当期純利益	227,687	246,066
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(△)	3,040	△2,733
親会社株主に帰属する当期純利益	224,647	248,799

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
当期純利益	227,687	246,066
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	52,934	△169,409
繰延ヘッジ損益	732	△5,706
土地再評価差額金	—	△2,321
為替換算調整勘定	13,340	52,884
退職給付に係る調整額	9,545	△4,932
持分法適用会社に対する持分相当額	25,493	44,176
その他の包括利益合計	102,046	△85,309
包括利益	329,733	160,756
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	326,222	163,244
非支配株主に係る包括利益	3,511	△2,487

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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	340,552	366,604	1,499,572	△38,354	2,168,374
会計方針の変更による累積的影響額			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
当期変動額					
譲渡制限付株式報酬	447	447			895
剰余金の配当			△62,563		△62,563
親会社株主に帰属する当期純利益			224,647		224,647
土地再評価差額金の取崩			27,832		27,832
自己株式の取得				△22	△22
自己株式の処分		△209		635	426
自己株式の消却		△30,484		30,484	—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		—			—
非支配株主との資本取引等		△55,623			△55,623
持分法の適用範囲の変動					—
利益剰余金から資本剰余金への振替		30,694	△30,694		—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	447	△55,175	159,222	31,098	135,592
当期末残高	341,000	311,428	1,658,821	△7,256	2,303,994

	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
	その他の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	426,950	16,072	194,900	67,710	26,717	732,351	1,291	129,202	3,031,220
会計方針の変更による累積的影響額									27
会計方針の変更を反映した当期首残高	426,950	16,072	194,900	67,710	26,717	732,351	1,291	129,202	3,031,247
当期変動額									
譲渡制限付株式報酬									895
剰余金の配当									△62,563
親会社株主に帰属する当期純利益									224,647
土地再評価差額金の取崩									27,832
自己株式の取得									△22
自己株式の処分									426
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									—
非支配株主との資本取引等									△55,623
持分法の適用範囲の変動									—
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)	53,150	1,127	△27,832	37,870	9,426	73,741	△411	△5,514	67,816
当期変動額合計	53,150	1,127	△27,832	37,870	9,426	73,741	△411	△5,514	203,408
当期末残高	480,100	17,200	167,068	105,580	36,144	806,093	880	123,688	3,234,656

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025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	341,000	311,428	1,658,821	△7,256	2,303,994
会計方針の変更による累積的影響額					—
会計方針の変更を反映した当期首残高	341,000	311,428	1,658,821	△7,256	2,303,994
当期変動額					
譲渡制限付株式報酬	800	800			1,600
剰余金の配当			△87,563		△87,563
親会社株主に帰属する当期純利益			248,799		248,799
土地再評価差額金の取崩			△692		△692
自己株式の取得				△42,094	△42,094
自己株式の処分		△192		420	228
自己株式の消却		△36,719		36,719	—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		1,606			1,606
非支配株主との資本取引等					—
持分法の適用範囲の変動			△273		△273
利益剰余金から資本剰余金への振替		36,911	△36,911		—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	800	2,406	123,359	△4,954	121,612
当期末残高	341,800	313,835	1,782,181	△12,210	2,425,606

	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	480,100	17,200	167,068	105,580	36,144	806,093	880	123,688	3,234,656
会計方針の変更による累積的影響額									—
会計方針の変更を反映した当期首残高	480,100	17,200	167,068	105,580	36,144	806,093	880	123,688	3,234,656
当期変動額									
譲渡制限付株式報酬									1,600
剰余金の配当									△87,563
親会社株主に帰属する当期純利益									248,799
土地再評価差額金の取崩									△692
自己株式の取得									△42,094
自己株式の処分									228
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									1,606
非支配株主との資本取引等									—
持分法の適用範囲の変動									△273
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）	△169,056	△5,192	△1,628	96,164	△5,149	△84,863	△228	△453	△85,545
当期変動額合計	△169,056	△5,192	△1,628	96,164	△5,149	△84,863	△228	△453	36,066
当期末残高	311,043	12,007	165,439	201,744	30,994	721,230	652	123,234	3,270,723

(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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025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	334,065	363,060
減価償却費	133,726	140,516
減損損失	—	10,894
受取利息及び受取配当金	△9,631	△11,770
支払利息	74,535	82,349
持分法による投資損益 (△は益)	△3,973	2,472
投資有価証券売却損益 (△は益)	△54,120	△54,505
固定資産売却益	△4,433	△29,186
売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加)	△5,770	1,072
仕入債務の増減額 (△は減少)	6,302	9,410
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△193,644	40,302
その他	113,847	204,094
小計	390,903	758,708
利息及び配当金の受取額	15,230	19,625
利息の支払額	△74,328	△78,873
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△90,108	△100,208
営業活動によるキャッシュ・フロー	241,697	599,252
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	△220,832	△271,480
有形及び無形固定資産の売却による収入	39,544	43,965
投資有価証券の取得による支出	△131,835	△137,092
投資有価証券の売却による収入	77,370	103,574
敷金及び保証金の差入による支出	△13,093	△11,269
敷金及び保証金の回収による収入	11,823	8,678
預り敷金保証金の返還による支出	△39,865	△24,836
預り敷金保証金の受入による収入	46,528	49,377
貸付けによる支出	△11,352	△72,641
貸付金の回収による収入	13,716	42,609
定期預金の預入による支出	△4,341	△1,729
定期預金の払戻による収入	1,627	5,967
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△37,617	△8,082
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	—	41
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	—	180
その他	△18,658	△49,232
投資活動によるキャッシュ・フロー	△286,987	△321,970

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025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	2,535,117	4,396,385
短期借入金の返済による支出	△2,486,419	△4,364,429
長期借入れによる収入	617,176	427,268
長期借入金の返済による支出	△576,420	△545,025
社債の発行による収入	243,360	45,060
社債の償還による支出	△104,850	△80,602
配当金の支払額	△62,551	△87,534
非支配株主からの払込みによる収入	2,870	3,780
非支配株主への配当金の支払額	△14,109	△8,447
非支配株主への払戻による支出	△2,555	△1,865
非支配株主との資本取引による支出	△81,440	—
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△10,467	△11,862
自己株式の増減額 (△は増加)	△21	△42,093
その他	300	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	59,988	△269,367
現金及び現金同等物に係る換算差額	32,240	△24,312
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	46,938	△16,397
現金及び現金同等物の期首残高	132,310	179,249
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	421
現金及び現金同等物の期末残高	179,249	163,272

(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。

(会計方針の変更に関する注記)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。)第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による連結財務諸表への影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を当連結会計年度の期首から適用しております。当該会計方針の変更は、遡及適用され、前連結会計年度については遡及適用後の連結財務諸表となっております。なお、当該会計方針の変更による前連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

(連結貸借対照表に関する注記)

(偶発債務)

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。

(連結損益計算書に関する注記)

※1 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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

主な用途	種類	場所
賃貸施設その他	建物、土地等	東京都中央区 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。

当連結会計年度において、市況の悪化により収益性が著しく低下する見込みである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(10,894百万円)として特別損失に計上しました。その内訳は、土地385百万円、建物・構築物7,475百万円、ソフトウェア1,459百万円、その他1,573百万円であります。

なお、当資産グループの回収可能価額は主に使用価値により測定しており、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場合は、回収可能価額を零と測定しています。

(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。2024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157,338百万円(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)、固定資産売却益は3,516百万円(固定資産売却益は特別利益に計上されています)であり、2025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169,456百万円(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)、固定資産売却益は25,882百万円(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、次のとおりです。

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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	
3,433,199	159,536	3,592,735	6,961,694

(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(143,062百万円)による増加、不動産売却(27,722百万円)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 2024年4月1日 至 2025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	
3,592,735	214,520	3,807,255	7,492,787

(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(216,413百万円)による増加、不動産売却(12,583百万円)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。

(セグメント情報等の注記)

【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」「マネジメント事業」および「施設営業事業」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」「施設営業」および「その他」の5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。「施設営業事業」はホテル・リゾート事業やスポーツ・エンターテインメント事業を行っています。「その他」は、新築請負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。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。

また、当連結会計年度を初年度とするグループ長期経営方針において、販売用不動産・固定資産をトータルで捉えた資産回転や海外の持分法事業の成長を利益指標として反映するため、新たに「事業利益」を設定したことに伴い、当連結会計年度よりセグメント利益を営業利益から事業利益に変更しています。

なお、前連結会計年度の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は、変更後の算定方法に基づき作成したものを開示しています。

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 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

（単位：百万円）

	賃貸	分譲	マネジ メント	施設営業	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	815,002	627,611	462,857	194,512	283,306	—	2,383,289
セグメント間の内部売上 高又は振替高	24,261	120	85,068	462	17,183	△127,096	—
計	839,263	627,732	547,925	194,974	300,489	△127,096	2,383,289
営業利益又は損失（△）	167,805	131,969	66,289	26,333	2,185	△54,892	339,690
持分法投資損益（注） 4	1,291	△1,029	—	—	1,965	—	2,228
固定資産売却損益	—	4,246	—	—	—	—	4,246
セグメント利益（事業利 益）又は損失（△）	169,097	135,187	66,289	26,333	4,151	△54,892	346,166
セグメント資産	4,676,745	3,061,755	669,789	494,851	322,811	263,573	9,489,527
その他の項目							
減価償却費	88,357	576	10,746	20,522	7,946	5,577	133,726
減損損失	—	—	—	—	—	—	—
持分法適用会社への投資 額	55,636	417,736	—	—	101,195	—	574,567
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	190,724	1,356	15,257	22,188	10,499	6,583	246,609

- （注） 1. セグメント利益又は損失の調整額△54,892百万円には、セグメント間取引消去△396百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△54,495百万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263,573百万円には、セグメント間取引消去△1,499,542百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産1,763,115百万円が含まれています。
3. セグメント利益（事業利益）又は損失は、連結損益計算書の営業利益又は損失に、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含む）および固定資産売却損益を加えた金額と調整を行っています。
4. 不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益△1,745百万円が分譲セグメントに含まれています。

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

（単位：百万円）

	賃貸	分譲	マネジ メント	施設営業	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	872,331	758,069	486,291	224,054	284,616	—	2,625,363
セグメント間の内部売上 高又は振替高	24,374	400	91,020	525	21,010	△137,330	—
計	896,705	758,469	577,311	224,579	305,626	△137,330	2,625,363
営業利益又は損失（△）	176,479	142,886	71,642	38,610	4,755	△61,641	372,732
持分法投資損益（注） 4	△50	△4,577	—	—	1,813	—	△2,813
固定資産売却損益（注） 5	—	28,769	—	—	—	—	28,769
セグメント利益（事業利 益）又は損失（△）	176,429	167,078	71,642	38,610	6,569	△61,641	398,688
セグメント資産	5,253,238	3,334,700	469,180	523,352	346,131	△66,747	9,859,856
その他の項目							
減価償却費	94,979	627	10,533	21,780	7,758	4,836	140,516
減損損失	5,222	243	1,748	2,379	1,300	—	10,894
持分法適用会社への投資 額	58,440	530,668	—	—	101,678	—	690,787
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	282,833	2,706	14,503	37,392	18,396	6,928	362,760

- （注） 1．セグメント利益又は損失の調整額△61,641百万円には、セグメント間取引消去△1,285百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△60,356百万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△66,747百万円には、セグメント間取引消去△1,506,081百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産1,439,333百万円が含まれています。
- 3．セグメント利益（事業利益）又は損失は、連結損益計算書の営業利益又は損失に、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含む）および固定資産売却損益を加えた金額と調整を行っています。
- 4．不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益△341百万円が分譲セグメントに含まれています。
- 5．固定資産売却損益には、物件売却方針の意思決定に伴う減損損失が含まれています。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024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	その他	合計
2,050,637	332,651	2,383,289

(2) 有形固定資産

(単位：百万円)

日本	米国	その他	合計
3,232,341	764,286	303,871	4,300,499

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 2024年4月1日 至 2025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	その他	合計
2,306,427	318,935	2,625,363

(表示方法の変更)

前連結会計年度において区分掲記していた「米国」は、金額的重要性が乏しくなったため、「その他」に含めて表示することとしました。この結果、前連結会計年度において「米国」及び「その他」に表示していた287,945百万円及び44,706百万円は、「その他」332,651百万円として組み替えております。

(2) 有形固定資産

(単位：百万円)

日本	米国	その他	合計
3,338,028	850,740	395,597	4,584,366

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 2023年4月1日 至 2024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 2024年4月1日 至 2025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 2023年4月1日 至 2024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 2024年4月1日 至 2025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 2023年4月1日 至 2024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 2024年4月1日 至 2025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株当たり情報の注記)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
1株当たり純資産額	1,109円 89銭	1,135円 07銭
1株当たり当期純利益金額	80円 19銭	89円 26銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	80円 14銭	89円 22銭

(注) 1. 当社は2024年4月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

2. 1株当たり純資産額及び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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025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)	3,234,656	3,270,723
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	124,568	123,886
(うち新株予約権(百万円))	(880)	(652)
(うち非支配株主持分(百万円))	(123,688)	(123,234)
普通株式に係る純資産額(百万円)	3,110,088	3,146,837
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)	2,802,152	2,772,371
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)	224,647	248,799
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)	224,647	248,799
普通株式の期中平均株式数(千株)	2,801,512	2,787,231
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)	1,656	1,234
(うち新株予約権(千株))	(1,656)	(1,234)
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	—	—

(重要な後発事象の注記)

該当事項はありません。