

# CFOメッセージ

健全で安定的な財務基盤の堅持と、持続的な成長と効率性の向上により、さらなる企業価値の拡大に努めます

取締役 専務執行役員  
浜本 渉



## 2021年3月期の業績総括

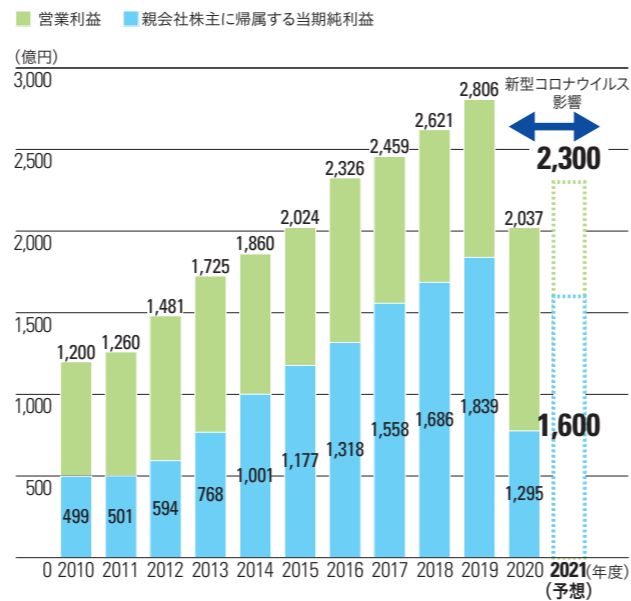
2021年3月期は、投資家向け分譲の過去最高の売上計上、国内住宅分譲の好調な販売や順調な引渡し、オフィス賃貸の収益拡大があった一方で、主に第1四半期における新型コロナウイルス感染症に伴う緊急事態宣言を受けた商業施設、ホテル・リゾート施設等の休館、リパーク(貸し駐車場)の稼働低下等による大幅な利益の減少に加え、第2四半期以降も感染拡大の影響が断続的に発生したこと等により、全体では、営業収益は2兆75億円、営業利益は2,037億円、経常利益は1,688億円となりました。親会社株主に帰属する当期純利益は、新型コロナウイルス感染症による特別損失の計上に加え、BSコントロールの一環としての資産売却による特別利益・特別損失の計上等により、1,295億円となりました。なお、営業収益は過去最高を更新しました。

2021年3月期においては、2度にわたり緊急事態宣言が発出されましたが、三井不動産グループとしては行政等からの要請に基づき、顧客・従業員の健康・安全を第一に、商業、ホテル・リゾートの施設休館や時間短縮営業等を実施するとともに、当社保有施設における商業テナントのうち事業継続も危ぶまれるような状況に直面したテナントには家賃減免等の措置を講じてまいりました。そのような環境下においても、健全な財務体質の維持により資金調達に支障がないこと、従業員の雇用維持にも問題がないこと等を踏まえ、安定

的・継続的な株主還元を重視し、当期の1株当たり年間配当金44円を維持するとともに、150億円を上限とする自己株式取得を実施いたしました。その結果、総還元性向は、親会社株主に帰属する当期純利益の44.2%となりました。

バランスシートにおいては、総資産は7兆7,419億円となり、前期末に比べて3,466億円増加しました。連結有利子負債は3兆6,234億円、純資産は2兆6,559億円となり、これらの結果、D/Eレシオは1.42倍、自己資本比率は33.0%と健全な財務体質が維持されております。

### 営業利益・親会社株主に帰属する当期純利益の推移



## 2022年3月期上期の状況と通期業績

新型コロナウイルスの影響については、引き続き注視が必要な状況が続いております。2021年5月14日に公表した期初時点における通期の業績予想においては、ワクチン接種の進捗等により経済環境は回復に向かうものの、そのスピードは不透明であり、年度を通じて新型コロナウイルスの影響は残る、という想定のもと、公表直前の4月25日に発出された緊急事態宣言までを織り込み、2022年3月期の営業収益2兆1,500億円、営業利益2,300億円、経常利益2,050億円、親会社株主に帰属する当期純利益1,600億円と見込みました。

そのようななか、上期においては、緊急事態宣言やまん延防止等重点措置の対象エリアの拡大や適用期間の長期化もあり、当社事業においても、主に商業施設やホテル等において影響を受け、結果として業績は期初想定に対し、やや弱含みで推移いたしました。

下期においては、11月1日時点で人口の7割を超える水準までワクチンの2回接種が進んだことや、新型コロナウイルス新規感染者数が減少していること等を踏まえ、当社事業においても一定の回復を見込んでおります。

これらを踏まえ、通期業績の見通しとしては、引き続き一定のコロナ影響は残るものの、業績は概ね期初想定範囲内で落ち着けると考えております。

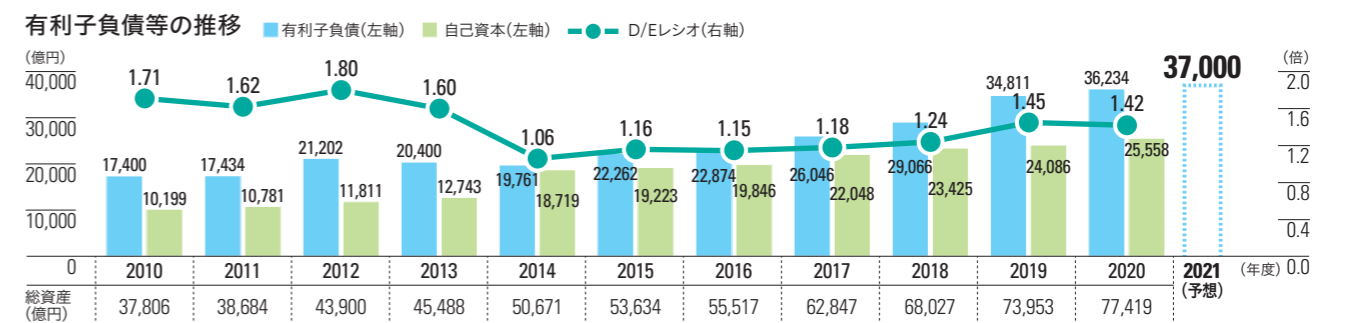
なお、今後の感染拡大の状況次第で各事業への影響は変化するため、新型コロナウイルスの影響については、引き続き、注視してまいります。

## さらなる企業価値の拡大に向けて

当社グループの主要事業である不動産開発や街づくり型の事業は、長期間にわたりバランスシートを大きく活用することが特徴であるため、金融市場の長期的な変動や不測の事態に備えた財務の健全性の維持向上が大変重要となります。このような認識のもと、当社は中長期的な視野に立ち、投資と回収をバランスよく組み合わせながら、有利子負債残高やD/Eレシオの適正な管理により、持続的な成長と効率性の向上の実現を目指しております。

具体的な施策として、当社グループでは、当面の間、総資産約8兆円、有利子負債約4兆円を一つの目安として継続的なBSコントロールを推進しており、足元では、東京ドームグループの連結子会社化、三井不動産アメリカにおける「50ハドソンヤード」等への新規投資に加え、「新宿三井ビルディング」「飯田橋グラン・ブルーム」等の売却による資金回収などを実行し、成長投資としての事業規模の拡大とROA向上を企図した継続的な資産入れ替えを並行して進めております。また、資金調達の多様化、金利の長期化・固定化、返済年限の分散、コミットメントライン4,000億円の確保等に加え、D/Eレシオ1.4倍程度による有利子負債の管理等により、財務の健全性を堅持しております。

今後も、シクリカルに変動する不動産市場や金利動向等を見据えた長期的な財務戦略のもと、各事業の回収キャッシュフローを意識した厳選投資と財務基盤の維持強化を通じて将来の「持続的な成長」と「効率性の向上」の双方を実現することで、さらなる企業価値の拡大に努めてまいります。



### 資金調達・格付の状況

