

# 決算ハイライト：2024年3月期決算サマリー

Financial Highlights : Summary of FY2023 Financial Results

## 1 ハイライト Highlights

### ■ 当期決算・次期業績予想ハイライト

**当期（2023年度）** 営業利益3,396億円、前期比11%の増益。純利益<sup>\*1</sup> 2,246億円、前期比14%の増益。  
 売上高、営業利益、経常利益、純利益<sup>\*1</sup>は、いずれも業績予想を上回り過去最高を更新。  
 なお、過去最高の更新は、売上高は12期連続、営業利益、経常利益、純利益<sup>\*1</sup>は2期連続。

|                     | 2023年度<br>実績 (A) |                    | 2022年度<br>実績 (B)   |        | 増減 (率)  |        | 2023年度<br>通期予想 (C)<br>2024/2/9時点<br>2023.4.1-2024.3.31 | 公表との差異<br>(A/C) |
|---------------------|------------------|--------------------|--------------------|--------|---------|--------|--|-----------------|
|                     | (億円)             | 2023.4.1-2024.3.31 | 2022.4.1-2023.3.31 | (A-B)  | (A/B)-1 |        |  |                 |
| 営業収益                | 過去最高             | 23,832             | 22,691             | +1,141 | +5.0%   | 23,000 | 103.6%   |                 |
| 営業利益                | 過去最高             | 3,396              | 3,054              | +342   | +11.2%  | 3,350  | 101.4%   |                 |
| 経常利益                | 過去最高             | 2,678              | 2,653              | +25    | +1.0%   | 2,650  | 101.1%   |                 |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益 | 過去最高             | 2,246              | 1,969              | +276   | +14.0%  | 2,200  | 102.1%   |                 |

【参考】各種KPI

|        | 2021年度  | 2022年度  | 2023年度  |
|--------|---------|---------|---------|
| ROA    | 3.3%    | 3.9%    | 3.9%    |
| ROE    | 6.6%    | 6.9%    | 7.5%    |
| EPS*   | 61.5円/株 | 69.3円/株 | 80.2円/株 |
| D/Eレシオ | 1.31倍   | 1.40倍   | 1.42倍   |

\* 2024年4月1日付で行った株式分割（1株→3株）後ベースに調整し  
 小数点以下第二位を四捨五入

**次期（2024年度）** 売上高2兆6,000億円、事業利益<sup>\*2</sup> 3,700億円、純利益<sup>\*1</sup> 2,350億円。  
 売上高は13期連続、純利益<sup>\*1</sup>は3期連続での過去最高益の更新を見込むとともに、  
 事業利益<sup>\*2</sup>は当期から238億円の増益を見込む。

|                     | 2023年度<br>実績 (A) |                    | 2024年度<br>業績予想 (D) |        | 増減 (率)   |  |
|---------------------|------------------|--------------------|--------------------|--------|----------|--|
|                     | (億円)             | 2023.4.1-2024.3.31 | 2024.4.1-2025.3.31 | (D-A)  | (D/A) -1 |  |
| 営業収益                |                  | 23,832             | 過去最高 26,000        | +2,167 | +9.1%    |  |
| 事業利益                |                  | 3,461              | 3,700              | +238   | +6.9%    |  |
| 経常利益                |                  | 2,678              | 2,600              | -78    | -2.9%    |  |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益 |                  | 2,246              | 過去最高 2,350         | +103   | +4.6%    |  |

\*1 親会社株主に帰属する当期純利益

\*2 営業利益 + 持分法投資損益等（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

# 決算ハイライト：2024年3月期決算サマリー

## Financial Highlights : Summary of FY2023 Financial Results

# 1 ハイライト Highlights

### ■ 株主還元ハイライト

**当期（2023年度）**：年間配当金**84円/株**<sup>\*1</sup>（予定。配当予想の82円/株から**2円増配**）、自己株式の取得**400億円**（予定。2024.4.11決定）  
総還元性向<sup>\*2</sup> **52.7%**（予定）

**次期（2024年度）**：年間配当金**30円/株**（予定。当期（分割後基準）28円/株から2円/株の増配。**増配は4期連続。**）

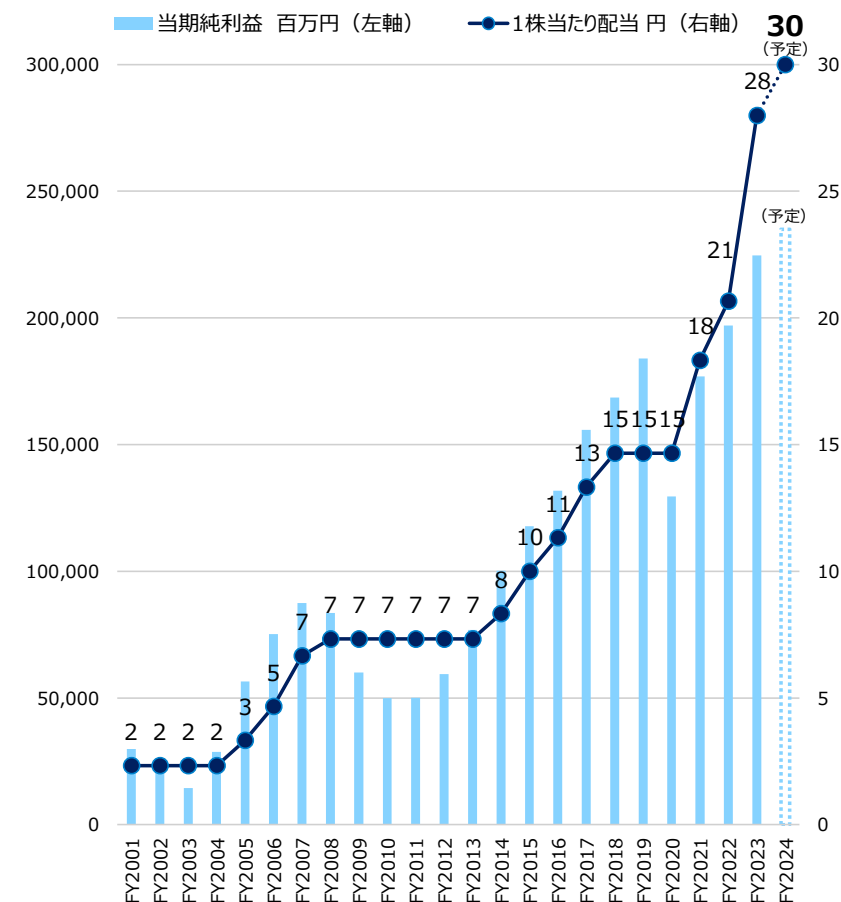
\*1 2024年4月1日付で実施した株式分割（普通株式1株につき3株の割合）の実施前の株式を対象

\*2 (当期年間配当総額 + 当期自己株式取得総額) ÷ 親会社株主に帰属する当期純利益

| 期間                                   | 項目       | 内容                   |   |
|--------------------------------------|----------|----------------------|---|
| 当期<br>(2023年度)<br>2023.4.1-2024.3.31 | 年間配当金    | <b>84円/株</b><br>(予定) | 中間配当金（実施済）：35円/株<br>期末配当金（予定）：49円/株                             |
|                                      | 自己株式取得総額 | <b>400億円</b><br>(予定) | 取得期間<br>2024.4.12-2025.3.31                                     |
|                                      | 総還元性向    | <b>52.7%</b><br>(予定) | (当期年間配当総額 + 当期自己株式取得総額)<br>÷ 親会社株主に帰属する当期純利益                    |
| 次期<br>(2024年度)<br>2024.4.1-2025.3.31 | 年間配当金    | <b>30円/株</b><br>(予定) | 中間配当金（予定）：15円/株<br>期末配当金（予定）：15円/株<br><br>当期（分割後基準）28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

(1株当たり年間配当金は2024/4/1に実施した株式分割（1株→3株）後ベースに調整し、小数点以下を四捨五入)



# 決算ハイライト：2024年3月期 決算実績

## Financial Highlights : Summary of FY2023 Financial Results

# 1 ハイライト Highlights

|               |   |                                       |                                |                            |                            |
|---------------|---|---------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>賃貸</b>     | 増益：主に海外オフィス（50 Hudson Yards）の収益・利益の拡大、国内商業施設の売上伸長等    | オフィス                                  | 商業施設                           | 国内住宅分譲                     | 宿泊主体型ホテル                   |
| <b>分譲</b>     | 減益：国内住宅分譲における「パークコート神宮北参道 ザタワー」「パークタワー勝どきミッド」の引渡しの進捗等 |                                       |                                |                            |                            |
| <b>マネジメント</b> | 増益：リパーク（貸し駐車場）の収益・利益の伸長、プロジェクトマネジメントフィーの増加等           |                                       |                                |                            |                            |
| <b>施設営業</b>   | 増益：ホテル・リゾートの収益・利益の大幅な改善、東京ドームの稼働日数・来場者数の増加等           |                                       |                                |                            |                            |
|               |   | 首都圏オフィス空室率<br>2.2%<br>2022年度期末時点 3.8% | 施設売上 前期比<br>+7.4%<br>既存物件による比較 | 営業利益率<br>15.8%<br>前期 14.6% | 稼働率（通期平均）<br>83%<br>前期 82% |

|   | 決算実績<br>Financial Results     |  |  |                         | 公表との差異<br>Change Against Forecast |   |  |
|---|-------------------------------|--|--|-------------------------|-----------------------------------|---|--|
|   | (単位：十億円)<br>(Billions of Yen) | 2024年3月期<br>FY2023<br>通期実績<br>Results<br>(A) | 2023年3月期<br>FY2022<br>通期実績<br>Results<br>(B) | 前年同期比<br>Y on Y         |                                   | 2024年3月期 通期予想<br>FY2023 Forecast<br>(2024/2/9)<br>(Feb. 9, 2024)<br>(C) | 通期予想との比較<br>Comparison with full-<br>year forecast<br>達成率<br>Achievement Rate<br>(A)/(C) |
|   |                               |  |  | 増減<br>Change<br>(A)-(B) | 増減率<br>Rate<br>(A)/(B)-1          |   |  |
| <b>営業収益</b> Revenue from Operations                               | 過去最高                          | <b>2,383.2</b>                               | <b>2,269.1</b>                               | +114.1                  | +5.0%                             | <b>2,300.0</b>  | 103.6%   |
| <b>賃貸</b> Leasing   |                               | 167.8  | 149.7  | +18.0                   | +12.0%                            | 167.0   | 100.5%   |
| 国内/to individuals   |                               | 49.7   | 39.3   | +10.4                   | +26.5%                            | 50.0  | 99.6%  |
| 投資家/to investors  |                               | 82.1   | 106.4  | -24.3                   | -22.8%                            | 81.0  | 101.5%   |
| <b>分譲</b> Property Sales  |                               | 131.9  | 145.8  | -13.8                   | -9.5%                             | 131.0   | 100.7%   |
| <b>マネジメント</b> Management  |                               | 66.2   | 63.3   | +2.9                    | +4.6%                             | 65.0  | 102.0%   |
| <b>施設営業</b> Facility Operations                                   |                               | 26.3   | -3.6   | +30.0                   | -                                 | 24.0  | 109.7%   |
| <b>その他</b> Other  |                               | 2.1  | -0.9   | +3.0                    | -                                 | 2.0   | 109.3%   |
| <b>消去他</b> Elimination or Corporate                               |                               | -54.8  | -49.0  | -5.8                    | -                                 | -54.0   | -  |
| <b>営業利益</b> Operating Income                                      | 過去最高                          | <b>339.6</b>                                 | <b>305.4</b>                                 | +34.2                   | +11.2%                            | <b>335.0</b>  | 101.4%   |
| <b>営業外損益</b> Non-operating Income/Expenses                        |                               | -71.8  | -40.0  | -31.7                   |                                   | -70.0   |  |
| 純金利負担 Interest Income / Expence, in Net                           |                               | -72.3  | -53.9  | -18.3                   |                                   |   |  |
| その他 Other, in Net   |                               | 0.5  | 13.9   | -13.4                   |                                   |   |  |
| <b>経常利益</b> Ordinary Income                                       | 過去最高                          | <b>267.8</b>                                 | <b>265.3</b>                                 | +2.5                    | +1.0%                             | <b>265.0</b>  | 101.1%   |
| 特別利益 Extraordinary Income   |                               | 66.1   | 44.0   | +22.0                   |                                   | 65.0  |  |
| 特別損失 Extraordinary Loss   |                               | -  | -13.5  | +13.5                   |                                   | -106.0  |  |
| 法人税等 Income Taxes   |                               | -106.3                                       | -92.5  | -13.8                   |                                   |   |  |
| <b>親会社株主に帰属する当期純利益</b><br>Profit attributable to owners of parent | 過去最高                          | <b>224.6</b>                                 | <b>196.9</b>                                 | +27.6                   | +14.0%                            | <b>220.0</b>  | 102.1%   |

# 決算ハイライト：利益指標「事業利益」の新設

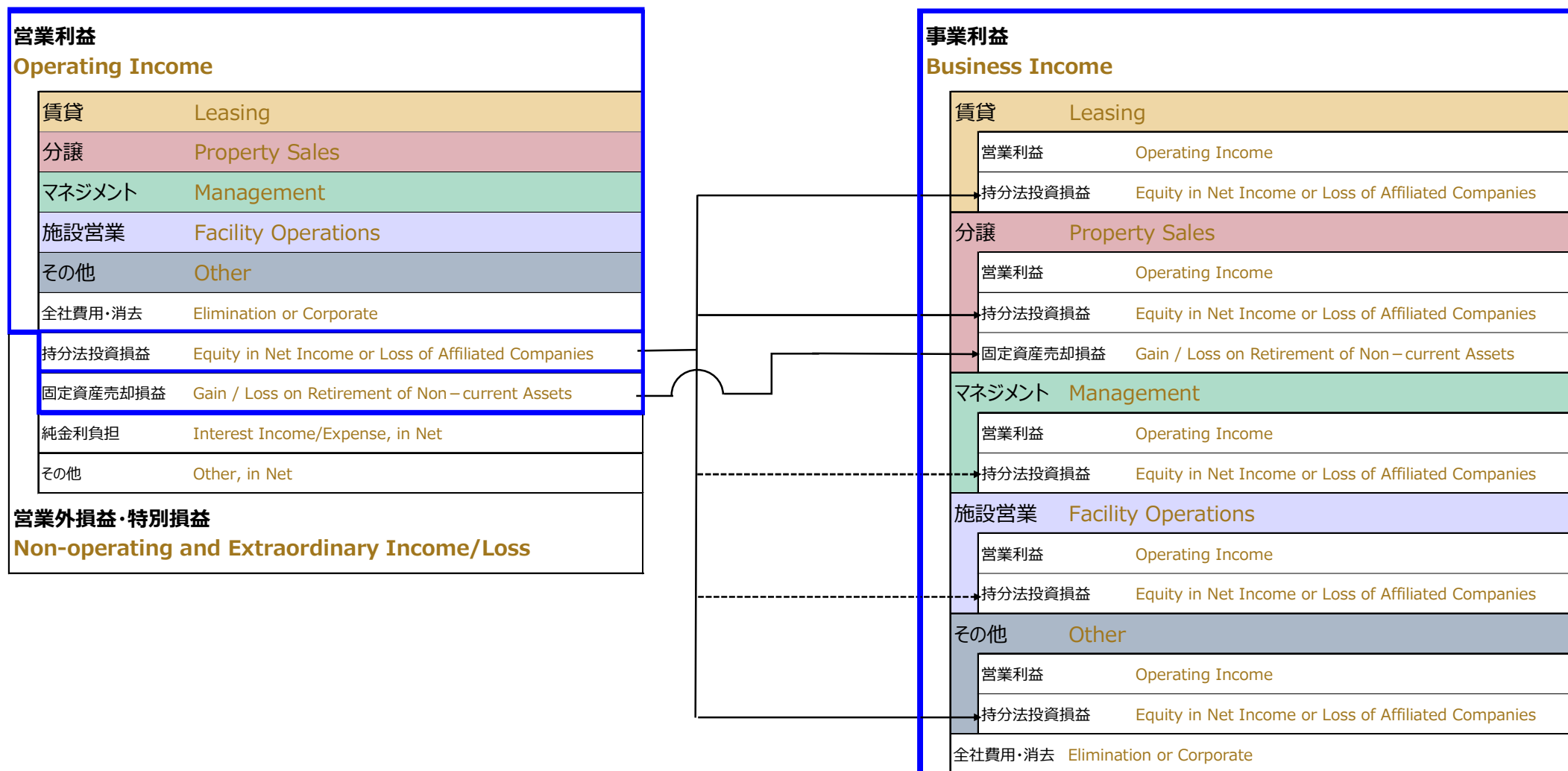
Financial Highlights : Establishment of new profit indicator "Business Income"

## 1 ハイライト Highlights

2024年4月11日に公表した次期を初年度とするグループ長計経営方針「& INNOVATION 2030」において、新たな利益指標として「事業利益」を設定。  
In the Group's Long-Term Vision "& INNOVATION 2030," which was announced on April 11, 2024 and will begin in the next fiscal year, "Business Income" was set as a new profit indicator.

■ 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益等(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

Business Income = Operating Income + Equity in earnings (losses) of affiliates (including gains (losses) on sales of stocks of subsidiaries and affiliates for the purpose of property sales) + Gains (losses) on sales of fixed assets



# 決算ハイライト：連結業績予想（2024年5月10日公表）

Financial Highlights : Consolidated Statements of Earning Forecast (Announced : May 10, 2024)

1 ハイライト  
Highlights

固定資産・販売用不動産・投資有価証券をトータルで捉えた資産入れ替えの加速による利益の伸長や、好調なホテル・リゾートにおける更なる収益・利益の伸長を織り込み、売上高、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する見込み。

次期を初年度とするグループ長計経営方針「& INNOVATION 2030」において、新たな利益指標として「事業利益」を設定。これに伴い、以下の各セグメントに関する業績予想内容は「事業利益ベース」。

事業利益…営業利益+持分法投資損益(※)+固定資産売却損益

(※) 持分法投資損益には、不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益を含む

|                               |   | 2025年3月期<br>通期予想<br>(2024/5/10公表)<br>FY2024 Forecast<br>(As of May 10, 2024)<br>(A) | 2024年3月期<br>通期実績<br>FY2023 Results<br>(B) | 増減<br>Change<br>(A)-(B) | 増減率<br>Rate of<br>Change<br>(A/B-1)×100 |
|-------------------------------|---|---|---|-------------------------|---|
| (単位：十億円)<br>(Billions of Yen) |   |   |   |                         |   |
| 営業収益                          | Revenue from Operations                 | 2,600.0   | 2,383.2                                   | +216.7                  | +9.1%                                   |
| 営業利益                          | Operating Income                        | 340.0   | 339.6                                     | +0.3                    | +0.1%                                   |
| 営業外損益                         | Non-operating Income/Expenses           | -80.0   | -71.8                                     | -8.1                    |   |
|                               | 純金利負担 Interest Income/Expense, in Net   | -79.0   | -72.3                                     | -6.6                    |   |
|                               | その他 Other, in Net                       | -1.0  | 0.5                                       | -1.5                    |   |
| 経常利益                          | Ordinary Income                         | 260.0   | 267.8                                     | -7.8                    | -2.9%                                   |
| 特別損益                          | Extraordinary Income/Loss               | 85.0  | 66.1                                      | +18.8                   |   |
| 法人税等                          | Income Taxes                            | -113.0  | -106.3                                    | -6.6                    |   |
| 親会社株主に帰属する当期純利益               | Profit attributable to owners of parent | 235.0   | 224.6                                     | +10.3                   | +4.6%                                   |

|        |                          |   |       |       |       |        |
|--------|--------------------------|---|-------|-------|-------|--------|
| 賃貸     | Leasing                  | ① | 170.0 | 169.0 | +0.9  | +0.5%  |
| 分譲     | Property Sales           | ② | 170.0 | 135.1 | +34.8 | +25.8% |
| マネジメント | Management               | ③ | 60.0  | 66.2  | -6.2  | -9.5%  |
| 施設営業   | Facility Operations      | ④ | 30.0  | 26.3  | +3.6  | +13.9% |
| その他    | Other                    |   | 0.0   | 4.1   | -4.1  | -      |
| 消去他    | Elimination or Corporate |   | -60.0 | -54.8 | -5.1  | -      |
| 事業利益   | Business Income          |   | 370.0 | 346.1 | +23.8 | +6.9%  |

## ①「賃貸」セグメント

資産回転に伴う利益影響が一部生じるものの、主に国内商業施設における売上増や、通期稼働物件の利益寄与等により、増益を見込む。

## ②「分譲」セグメント

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、国内住宅分譲は都心・高額・大規模な高利益率物件の計上により、過去最高の利益率となる22.9%を見込む。次期計上予定戸数3,650戸に対する契約進捗率は84.4%。

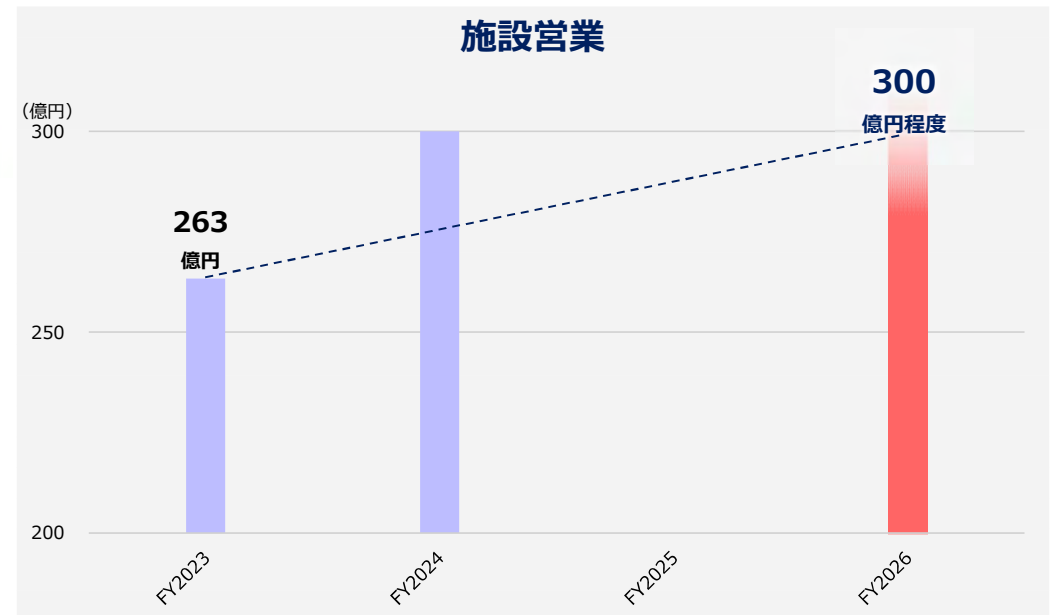
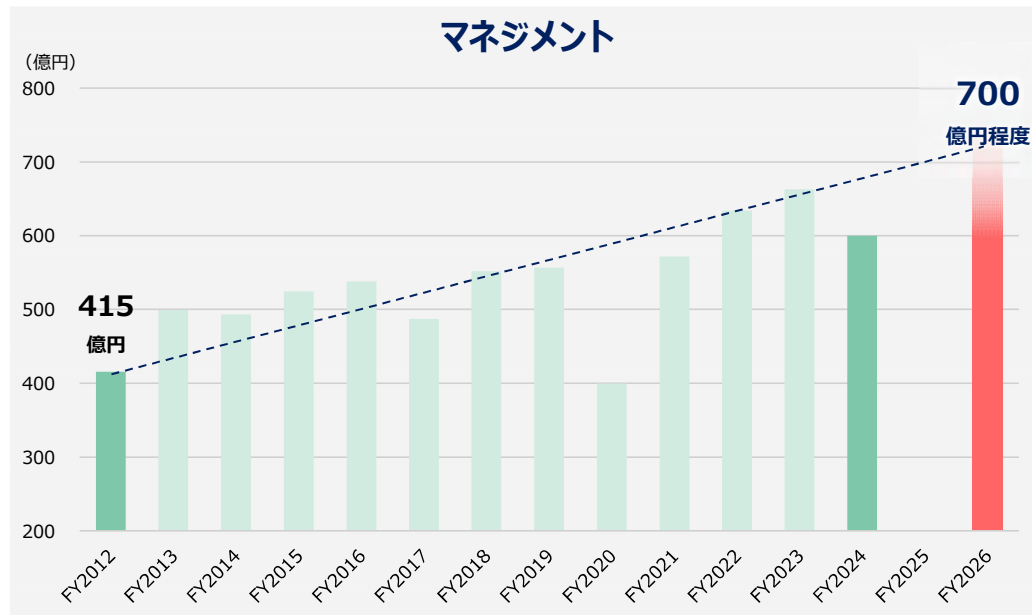
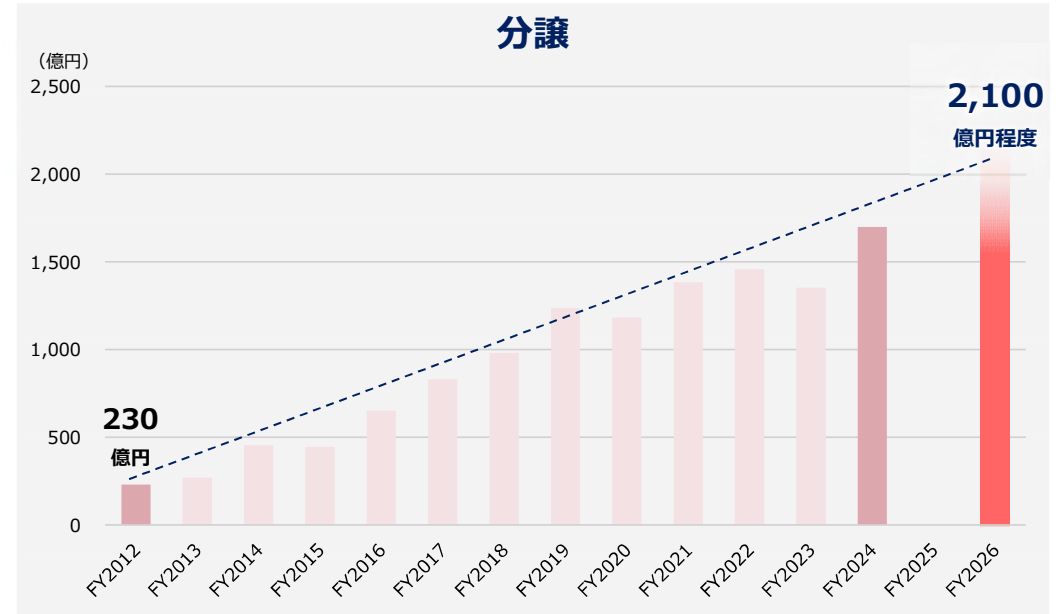
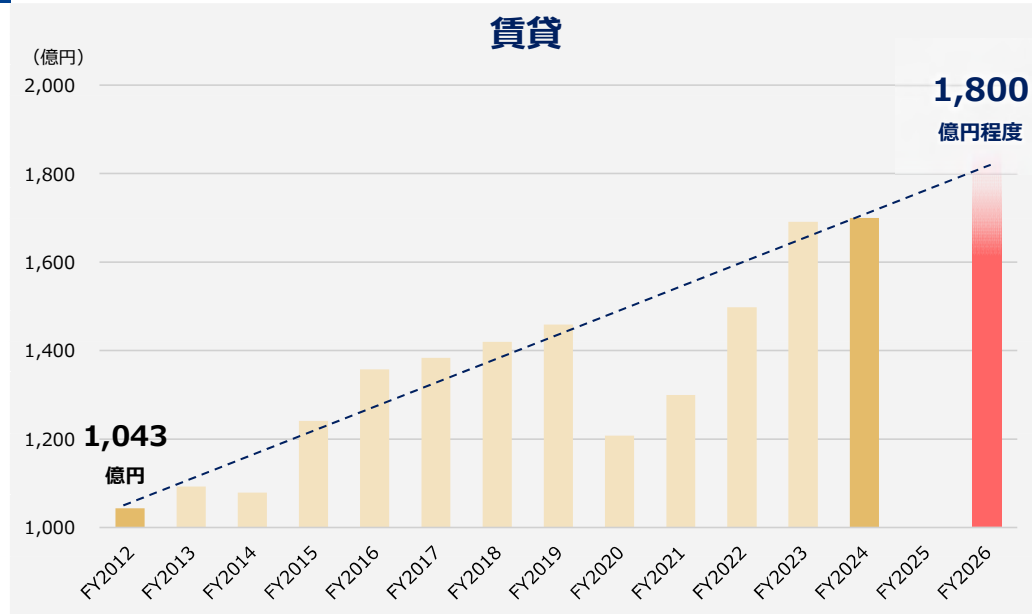
## ③「マネジメント」セグメント

当期に計上した大型物件におけるプロジェクトマネジメントフィーの反動等を織り込み、減益を見込む。

## 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・利益の拡大や、東京ドームにおける、バリューアップ施策を通じた収益改善等を織り込み、増益を見込む。

「& INNOVATION 2030」の2026年度目標達成に向け、各セグメント利益は堅調に推移する見込み

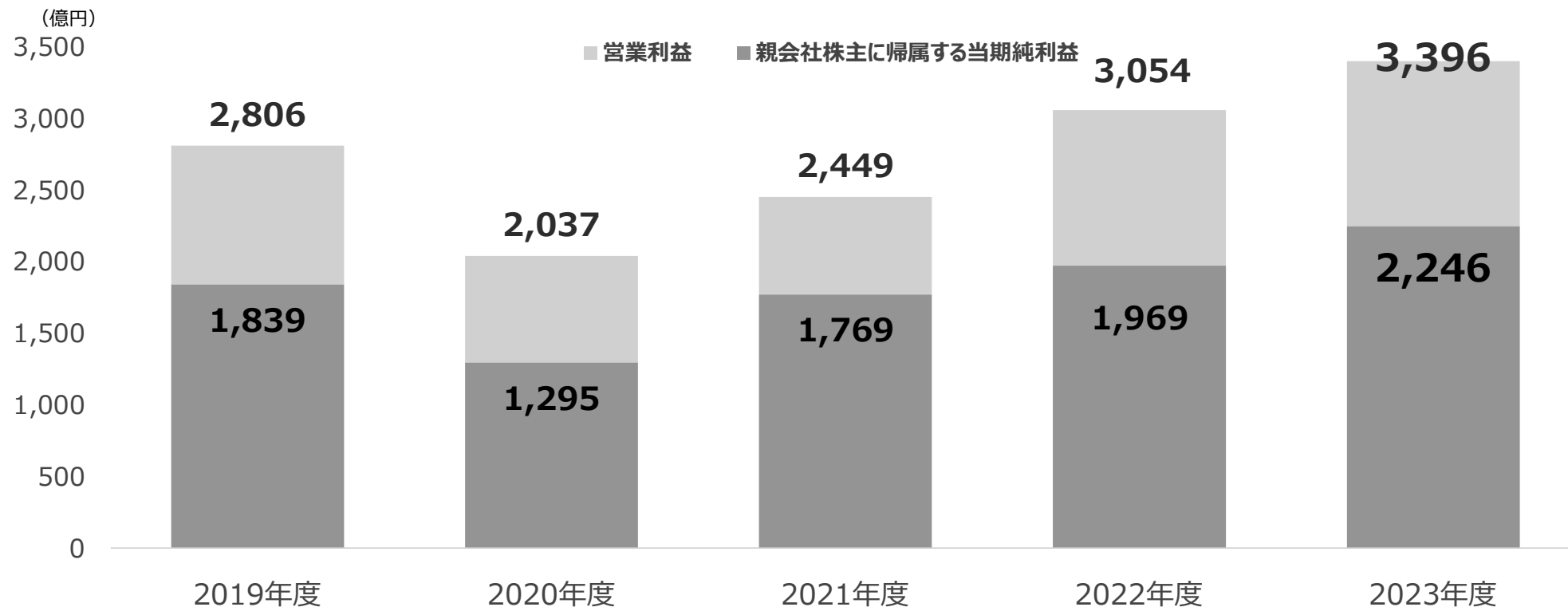


\* 2022年度までは営業利益、2023年度以降は事業利益ベース

# 決算実績（営業利益・純利益）および新型コロナウイルス影響

Financial Results(Operating Income and Bottom Line), and the Impact of COVID-19

## 1 ハイライト Highlights



### ■ コロナ影響\*



\*2020年度・2021年度：新型コロナウイルス感染症の影響を受けた各事業の各年度利益と2019年度実績との同期比差異  
2022年度：「新型コロナウイルス感染症の影響が無ければ期待可能な利益」をベースに概算にて算出