

# 決算概要

## (2024年3月期決算)

2024年5月14日

さあ、街から未来をかえよう



<https://www.mitsuifudosan.co.jp/>

# 2024年3月期 業績ハイライト

- 営業利益3,396億円、前期比+342億円 (+11.2%)
- 当期純利益\* 2,246億円、前期比+276億円 (+14.0%)
- 営業収益・各利益は、いずれも業績予想を上回り、過去最高を更新

\*親会社株主に帰属する当期純利益

単位：億円		当期 (2023.4.1~2024.3.31)	前期 (2022.4.1~2023.3.31)	増減 (率)		通期予想	公表との差異
12期連続で 過去最高更新	営業収益	23,832	22,691	+1,141	(+5.0%)	23,000	103.6%
2期連続で 過去最高更新	営業利益	3,396	3,054	+342	(+11.2%)	3,350	101.4%
2期連続で 過去最高更新	経常利益	2,678	2,653	+25	(+1.0%)	2,650	101.1%
2期連続で 過去最高更新	親会社株主に帰属する 当期純利益	2,246	1,969	+276	(+14.0%)	2,200	102.1%

# 2024年3月期決算 連結PL概要 セグメント別（賃貸）

## 各セグメント利益の状況

### 賃貸

（単位：億円）

	2024年3月期 当期	2023年3月期 前期	増減
<b>賃貸</b>	<b>1,678</b>	<b>1,497</b>	<b>+180</b>
<b>分譲</b>	<b>1,319</b>	<b>1,458</b>	<b>△138</b>
国内住宅分譲	497	393	+104
投資家向け分譲*	821	1,064	△243
<b>マネジメント</b>	<b>662</b>	<b>633</b>	<b>+29</b>
プロパティマネジメント	385	375	+10
仲介・アセットマネジメント等	277	258	+18
<b>施設営業</b>	<b>263</b>	<b>△36</b>	<b>+300</b>
<b>その他</b>	<b>21</b>	<b>△9</b>	<b>+30</b>
<b>消去他</b>	<b>△548</b>	<b>△490</b>	<b>△58</b>
<b>営業利益</b>	<b>3,396</b>	<b>3,054</b>	<b>+342</b>

\* 投資家向け・海外住宅分譲等

### ■ オフィス

- ✓ 「50ハドソンヤード」の収益・利益の拡大
- ✓ 当社首都圏オフィス空室率（単体）

当期末	当第3四半期末
2.2%	3.1%

### ■ 商業施設

- ✓ 既存商業施設の売上伸長
- ✓ 新規施設の開業効果 等  
（「らぽーと門真・三井アウトレットパーク 大阪門真」）

# 2024年3月期決算 連結PL概要 セグメント別（分譲）

(単位：億円)

	2024年3月期 当期	2023年3月期 前期	増減
賃貸	1,678	1,497	+180
<b>分譲</b>	<b>1,319</b>	<b>1,458</b>	<b>△138</b>
国内住宅分譲	497	393	+104
投資家向け分譲*	821	1,064	△243
マネジメント	662	633	+29
プロパティマネジメント	385	375	+10
仲介・アセットマネジメント等	277	258	+18
施設営業	263	△36	+300
その他	21	△9	+30
消去他	△548	△490	△58
<b>営業利益</b>	<b>3,396</b>	<b>3,054</b>	<b>+342</b>

\* 投資家向け・海外住宅分譲等

## 各セグメント利益の状況

### 分譲

#### ■ 国内住宅分譲

#### ✓ 引渡しの進捗等

当期の主な計上物件 (2023.4.1~2024.3.31)
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
HARUMI FLAG

#### ■ 投資家向け・海外住宅分譲等

- ✓ 前期の物件売却の反動
- ✓ 米国物件における、利上げに伴うキャップレートの上昇等による評価損の発生等

## 各セグメント利益の状況

### マネジメント

(単位：億円)

	2024年3月期 当期	2023年3月期 前期	増減
賃貸	1,678	1,497	+180
分譲	1,319	1,458	△138
国内住宅分譲	497	393	+104
投資家向け分譲*	821	1,064	△243
<b>マネジメント</b>	<b>662</b>	<b>633</b>	<b>+29</b>
プロパティマネジメント	385	375	+10
仲介・アセットマネジメント等	277	258	+18
施設営業	263	△36	+300
その他	21	△9	+30
消去他	△548	△490	△58
<b>営業利益</b>	<b>3,396</b>	<b>3,054</b>	<b>+342</b>

#### ■プロパティマネジメント

- ✓ リパーク（貸し駐車場）の稼働向上等

#### ■仲介・アセットマネジメント等

- ✓ プロジェクトマネジメント フィーの増加等

\* 投資家向け・海外住宅分譲等

# 2024年3月期決算 連結PL概要 セグメント別（施設営業）

## 各セグメント利益の状況

### 施設営業

#### ■ ホテル・リゾート

✓ ADRの大幅な上昇等

#### ■ スポーツ・エンターテインメント

✓ 東京ドームにおける

稼働日数・来場者数の増加等

(単位：億円)

	2024年3月期 当期	2023年3月期 前期	増減
賃貸	1,678	1,497	+180
分譲	1,319	1,458	△138
国内住宅分譲	497	393	+104
投資家向け分譲*	821	1,064	△243
マネジメント	662	633	+29
プロパティマネジメント	385	375	+10
仲介・アセットマネジメント等	277	258	+18
<b>施設営業</b>	<b>263</b>	<b>△36</b>	<b>+300</b>
その他	21	△9	+30
消去他	△548	△490	△58
営業利益	3,396	3,054	+342

\* 投資家向け・海外住宅分譲等

# 2024年3月期 連結BS概要

- 総資産9.4兆円（前期末比+6,481億円 うち為替影響1,698億円）
- 有利子負債4.4兆円（前期末比+3,818億円 うち為替影響1,393億円）
- 純資産3.2兆円（前期末比+2,034億円）

単位：億円

	当期 (2023.4.1~2024.3.31)	前期 (2022.4.1~2023.3.31)	増減
<b>流動資産</b>	<b>30,392</b>	<b>27,475</b>	<b>+2,917</b>
うち販売用不動産・前渡金	23,752	21,636	+2,116
<b>固定資産</b>	<b>64,502</b>	<b>60,938</b>	<b>3,564</b>
うち有形・無形固定資産	44,055	42,931	+1,123
うち投資その他の資産	20,447	18,007	+2,440
<b>資産計</b>	<b>94,895</b>	<b>88,413</b>	<b>+6,481</b>

	当期 (2023.4.1~2024.3.31)	前期 (2022.4.1~2023.3.31)	増減
<b>流動負債</b>	<b>14,400</b>	<b>15,018</b>	<b>△ 618</b>
<b>固定負債</b>	<b>48,148</b>	<b>43,083</b>	<b>+5,065</b>
<b>負債計</b>	<b>62,548</b>	<b>58,101</b>	<b>+4,446</b>
うち有利子負債	44,304	40,485	+3,818
<b>純資産計</b>	<b>32,346</b>	<b>30,312</b>	<b>+2,034</b>
<b>負債・純資産計</b>	<b>94,895</b>	<b>88,413</b>	<b>+6,481</b>

	当期 (2023.4.1~2024.3.31)	前期 (2022.4.1~2023.3.31)	増減
D/Eレシオ（倍）	1.42	1.40	+0.02
自己資本比率	32.8%	32.8%	0.0pt

## グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」の株主還元方針（2024年度-2026年度）を 2024年3月期にも前倒し適用

- 年間配当金合計 : 84円／株<sup>\*1</sup>（予定。配当予想の82円／株から2円増配）
- 自己株式取得総額 : 400億円（予定。2024.4.11決定）
- 総還元性向<sup>\*2</sup> : 52.7%（予定）

\*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

	当期 2024年5月10日公表	前回予想 2024年4月11日公表
中間配当金	35円	35円
期末配当金	49円	47円
<b>年間配当金合計</b>	<b>84円</b>	82円

自己株式取得	<b>400億円</b> (予定)
--------	----------------------

取得期間：2024.4.12-2025.3.31

総還元性向	<b>52.7%</b> (予定)
-------	----------------------



本資料には、将来の業績見通し、開発計画、計画目標等に関する記述が含まれています。

こうした記述は、本資料作成時点で入手可能な情報、および不確実性のある要因に関する一定の主観的な仮定に基づき当社が判断した予想であり、潜在的なリスクや不確実性を内包するほか、記述通りに将来実現するとの保証はありません。

経済情勢、市場動向、経営環境の変化などにより、実際の結果は本資料にある予想と異なる可能性があることにご留意ください。

また、本資料の内容については細心の注意を払っておりますが、本資料に関する全ての事項について、新規性、正当性、有用性、特定目的への適合性、機能性、安全性に関し、一切の保証をいたしかねますのでご了承ください。

また、本資料は投資勧誘を目的としたものではありません。

投資に関する決定は、ご利用者自身の判断においておこなわれるようお願い申し上げます。