

2022年5月13日

2022年3月期決算短信 補足説明資料

【連結】

- ・連結比較損益総括表 P. 1
- ・連結セグメント損益総括表 P. 2
- ・連結比較貸借対照表 P. 3
- ・連結決算推移表 P. 4

【単体】

- ・単体比較損益総括表・単体比較貸借対照表 P. 5

【業績予想】

- ・連結業績予想 P. 6

三井不動産株式会社

連結損益計算書				
	当期	前期	増減	増減率 [%]
営業収益	2,100,870	2,007,554	93,315	4.6%
賃貸	668,167	623,073	45,094	
分譲	643,851	714,739	△ 70,887	
マネジメント	429,350	402,929	26,421	
その他	359,499	266,812	92,686	
賃貸	129,983	120,777	9,206	
分譲	138,343	118,213	20,129	
マネジメント	57,205	39,969	17,235	
その他	△ 29,641	△ 27,215	△ 2,425	
消去他	△ 50,912	△ 47,974	△ 2,937	
営業利益	244,978	203,770	41,207	20.2%
営業外損益	△ 20,037	△ 34,904	14,866	
持分法損益	2,161	△ 6,157	8,318	
純金利負担	△ 30,421	△ 26,476	△ 3,944	
その他	8,221	△ 2,270	10,492	
経常利益	224,940	168,865	56,074	33.2%
特別損益	37,463	22,954	14,508	
特別利益	58,612	77,337	△ 18,724	
特別損失	△ 21,149	△ 54,382	33,233	
税金等調整前当期純利益	262,403	191,820	70,583	
法人税等	△ 86,649	△ 62,092	△ 24,556	
当期純利益	175,754	129,727	46,027	
非支配株主に帰属する当期純損益	1,231	△ 151	1,383	
親会社株主に帰属する当期純利益	176,986	129,576	47,410	36.6%

特別損益			
		[特別損失]	
[特別利益]			
投資有価証券売却益	51,726	減損損失	△ 9,477
固定資産売却益	6,885	固定資産除却損	△ 7,447
		新型コロナウイルス感染症による損失	△ 4,223
合計	58,612	合計	△ 21,149

公表との差異			
	当期	通期予想 (2022.2.4公表)	公表との差異
営業収益	2,100,870	2,150,000	△ 49,129
営業利益	244,978	240,000	4,978
経常利益	224,940	215,000	9,940
親会社株主に帰属する当期純利益	176,986	175,000	1,986

※ 収益は外部顧客からの売上高

■ 連結業績概要
 当期は、新型コロナウイルス感染症の影響が継続する中、前期に比して、商業施設賃貸の回復、投資家向け分譲の物件売却の伸長、リパーク(貸し駐車場)やリハウス(個人向け仲介)等の営業収益・営業利益の伸長等により営業収益は前期比933億円(4.6%)の増収、営業利益は同比412億円(20.2%)の増益、経常利益は同比560億円(33.2%)の増益、親会社株主に帰属する当期純利益は同比474億円(36.6%)の増益。

営業収益および「分譲」「マネジメント」の各セグメント営業利益は過去最高を更新。

■ 株主還元
 当期より総還元性向を親会社株主に帰属する当期純利益の「45%程度を目標」に強化。(従来は「35%程度を目標」)
 当期の1株当たり年間配当金は55円(予定)。
 150億円を上限とする自己株式の追加取得決定。実施済み150億円と合わせて総額300億円。(総還元性向46.6%(予定))

連結包括利益計算書		
	当期	前期
当期純利益	175,754	129,727
その他の包括利益	134,909	76,281
その他有価証券評価差額金	77,188	74,852
繰延ヘッジ損益	5,197	5,350
為替換算調整勘定	33,868	△ 15,179
退職給付に係る調整額	6,419	16,070
持分法適用会社に対する持分相当額	12,234	△ 4,812
包括利益	310,664	206,009
(うち親会社株主に係る包括利益)	(310,525)	(206,395)
(うち非支配株主に係る包括利益)	(139)	(△ 386)

(参考) 単体・営業損益		当期	前期	増減
営業収益	賃貸事業	579,326	544,566	34,759
	分譲事業(業務施設等)	260,629	245,731	14,897
	その他	43,838	68,388	△ 24,550
	合計	883,794	858,686	25,107
粗利率	賃貸事業	13.2%	12.3%	0.9pt
	分譲事業(業務施設等)	34.3%	20.7%	13.6pt
	その他	31.4%	54.0%	△ 22.6pt
	営業利益	131,496	110,937	20,558

連結セグメント損益総括表

2022年3月期決算2

[単位:百万円]

賃貸		当期	対前期	当期	対前期
営業収益	668,167	+45,094	営業利益	129,983	+9,206

新型コロナウイルス感染症の影響が継続する中、既存オフィスの賃貸収益等の増加、前期に竣工した「文京ガーデンゲートタワー」等の通期稼働効果、商業施設の前期比での売上回復等により、セグメント全体では450億円の増収、92億円の増益。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3.2%。

当期における主要な新規・通期稼働物件		通期稼働(前期稼働物件)	
・新規稼働(当期稼働物件)		・通期稼働(前期稼働物件)	
大宮門街 SQUARE		文京ガーデンゲートタワー	
イノベーションスクエア Phase II (米国ボストン市)		名古屋三井ビルディング北館	
ららぽーと上海金橋(中国上海市)		三井アウトレットパーク横浜ベイサイド	
ららステーション上海蓮花路(中国上海市)		RAYARD MIYASHITA PARK	
		ららぽーと愛知東郷	
		RAYARD Hisaya-odori Park	

<賃貸>		当期	前期	増減
オフィス・商業施設	収益	389,811	369,256	20,555
	商業施設	226,218	208,841	17,376
	貸付面積(千㎡)	5,798	5,751	37
	オフィス	1,894	1,955	△ 61
	商業施設	1,502	1,438	64
	所有	1,758	1,825	△ 67
	転貸	634	533	101
その他	収益	52,137	44,975	7,162
収益合計	668,167	623,073	45,094	

空室率推移		22/3	21/12	21/9	21/6	21/3	20/3
連結オフィス・商業	3.0%	3.5%	3.7%	3.7%	2.9%	2.3%	
単体オフィス首都圏	3.2%	4.1%	3.9%	4.7%	3.1%	1.9%	

(参考) 単体・賃貸総括表		総計		首都圏		地方	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期	
種数	130	139	105	111	25	28	
貸付面積(千㎡)	2,926	2,966	2,633	2,635	295	332	
賃貸収益	330,120	317,802	306,640	295,526	23,479	22,275	
空室率	3.3%	3.1%	3.2%	3.1%	3.7%	3.5%	

商業施設		総計		首都圏		地方	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期	
種数	98	98	72	72	26	26	
貸付面積(千㎡)	2,210	2,218	1,469	1,468	741	750	
賃貸収益	216,851	200,249	150,325	136,656	66,525	63,593	
空室率	2.3%	2.4%	2.1%	2.7%	2.8%	1.8%	

※ 収益は外部顧客からの売上高

分譲		当期	対前期	当期	対前期
営業収益	643,851	△ 70,887	営業利益	138,343	+20,129

国内住宅分譲は、前期比での計上戸数の減少等により減収減益。投資家向け・海外住宅分譲等は、Jリートをはじめとする投資家への物件売却の伸長等により増収増益。セグメント全体では708億円の減収、201億円の増益。営業利益は過去最高を更新。国内の新築マンション分譲の次期計上予定戸数3,250戸に対する契約進捗率は70%。(前期末時点進捗率65%)

当期における主要な計上物件	
・国内住宅分譲	パークコート渋谷 ザタワー、パークコート文京小石川 ザタワー、パークコート虎ノ門、パークホームズ柏タワーレジデンス、ファインコート永福四丁目
・投資家向け分譲	飯田橋グラン・ブルーム、中之島三井ビルディング、8-10 ムアゲート(英国ロンドン市)、MFLP八千代勝田台、MFLP大阪 I、MFLP平塚 II、竹下通りスクエア、パークアックス木場キャンナル ウェスト、パークアックス東陽町・親水公園

<分譲>		当期	前期	増減
中高層分譲	収益	206,669	290,254	△ 83,584
	戸数(戸)	3,208	3,775	△ 567
	戸当たり単価(万円)	6,442	7,689	△ 1,247
戸建分譲	収益	38,485	35,110	3,374
	戸数(戸)	507	515	△ 8
	戸当たり単価(万円)	7,591	6,814	777
国内住宅分譲合計	収益	245,155	325,364	△ 80,209
	戸数(戸)	3,715	4,290	△ 575
	戸当たり単価(万円)	6,599	7,584	△ 985
投資家向け・海外住宅分譲等	営業利益	24,028	40,003	△ 15,975
	収益	398,696	389,374	9,322
営業利益	114,315	78,209	36,105	
収益合計	643,851	714,739	△ 70,887	

国内住宅分譲完成在庫推移 (戸)		22/3	21/12	21/9	21/6	21/3	20/3
中高層分譲	82	109	139	121	150	128	
戸建分譲	7	2	3	6	17	58	
合計	89	111	142	127	167	186	

国内住宅分譲契約戸数 (戸)		前期末	期中契約	契約	売上計上	当期末	期中
	契約済み	契約済み	累計	累計	契約済み	新規発売	
中高層分譲	3,043	4,167	7,210	3,208	4,002	3,994	
戸建分譲	145	517	662	507	155	500	
合計	3,188	4,684	7,872	3,715	4,157	4,494	

マネジメント		当期	対前期	当期	対前期
営業収益	429,350	+26,421	営業利益	57,205	+17,235

プロパティマネジメントは、リパーク(貸し駐車場)における継続的なコスト削減の推進や前期比での稼働向上等により増収増益。仲介・アセットマネジメント等は、リハウス(個人向け仲介)における前期比での仲介件数の増加や取引単価の向上等により増収増益。セグメント全体では264億円の増収、172億円の増益となり、営業収益・営業利益は過去最高を更新。

<マネジメント>		当期	前期	増減
プロパティマネジメント	収益	321,572	309,099	12,473
	営業利益	31,296	21,888	9,407
仲介・アセットマネジメント等	収益	107,777	93,829	13,948
	営業利益	25,909	18,081	7,828
収益合計	429,350	402,929	26,421	

		当期	前期	増減
リパーク(貸し駐車場)台数(台)		251,506	273,704	△ 22,198
仲介件数 ※		41,057	38,363	2,694
販売受託件数		1,264	2,128	△ 864

※ 仲介件数は外部顧客からの件数

(参考)三井不動産リアルティグループの消去前仲介件数:41,183件(前期比+2,676件)

その他		当期	対前期	当期	対前期
営業収益	359,499	+92,686	営業利益	△ 29,641	△ 2,425

新型コロナウイルス感染症の影響が継続する中、主に施設営業のホテル・リゾート事業が回復途上にあることや、東京ドームの営業収益・営業損失の取り込み等により、セグメント全体では926億円の増収、24億円の減益。

<その他> 収益	当期	前期	増減
新築請負	158,307	147,222	11,085
施設営業	46,803	32,736	14,066
東京ドーム	59,388	-	59,388
その他	95,000	86,854	8,146
収益合計	359,499	266,812	92,686

新築請負受注工事高	当期	前期	増減
	139,797	129,875	9,922

(参考) 海外事業		当期	前期	増減
賃貸	収益	77,977	67,228	10,748
	営業利益①	16,931	14,824	2,107
分譲	収益	46,278	17,335	28,943
	営業利益②	12,122	△ 2,126	14,248
マネジメント・その他等	収益	2,616	3,430	△ 814
	営業利益③	△ 5,434	△ 2,095	△ 3,339
海外持分法換算営業利益④(※1)	7,715	17,352	△ 9,637	
海外事業利益合計①+②+③+④	31,335	27,955	3,380	
海外事業利益比率(※2)	12.4%	12.6%	△ 0.2pt	

※1 以下の金額の合計額

・海外所在持分法適用会社について、各社の営業利益または営業利益相当額(注)に当社持分割合を乗じて算出。

(注)営業利益相当額は当期純利益から税負担分を考慮して簡便的に算出した利益。

・海外所在持分法適用会社に係る関係会社株式売却損益(不動産分譲を目的とした事業に係るものに限る)

※2 海外事業利益合計÷(連結営業利益+海外持分法換算営業利益)×100

〔販売用不動産(前渡金含む)〕

	当期	前期	増減
三井不動産レジデンシャル	699,528	693,200	6,327
三井不動産	627,886	645,179	△ 17,293
三井不動産アメリカグループ	541,255	410,208	131,046
SPC合計	119,421	120,010	△ 589
英国三井不動産グループ	48,088	39,979	8,109
その他・消去等	15,524	21,948	△ 6,424
合計	2,051,704	1,930,528	121,176

	期首残高	新規投資※	原価回収	その他	期末残高
当期	1,930,528	524,784	△ 465,971	62,363	2,051,704
前期	1,907,839	516,702	△ 544,194	50,181	1,930,528

(参考)三井不動産レジデンシャルにおける用地取得関係費〔当期1,273億円〕

※新規投資には、子会社への出資に伴う販売用不動産の増加を含む

〔有形・無形固定資産〕

	当期	前期	増減
三井不動産	2,556,290	2,608,459	△ 52,168
三井不動産アメリカグループ	559,961	469,998	89,962
東京ドームグループ	280,752	286,617	△ 5,865
SPC合計	127,234	122,968	4,266
三井不動産レジデンシャル	94,019	74,856	19,163
英国三井不動産グループ	51,198	55,636	△ 4,438
その他・消去等	244,679	178,264	66,414
合計	3,914,135	3,796,800	117,334

	期首残高	新規投資※	減価償却	その他	期末残高
当期	3,796,800	272,389	△ 111,500	△ 43,553	3,914,135
前期	3,753,141	565,266	△ 98,196	△ 423,411	3,796,800

※新規投資には、資本的支出および子会社への出資に伴う有形・無形固定資産の増加を含む

〔有形・無形固定資産〕

有形・無形固定資産は1,173億円増加し、3兆9,141億円となった。
主な内訳は、アメリカにおける「50ハドソンヤード」、
中国における「ららぽーと上海金桥」への新規投資、
および在外子会社における為替影響等。

(為替:当期末 115.02円/ドル 前期末 103.50円/ドル
当期末 155.24円/円 前期末 139.82円/円)

〔有利子負債〕

	当期	前期	増減
三井不動産	2,802,748	2,650,410	152,338
三井不動産アメリカグループ	921,051	688,186	232,865
三井不動産レジデンシャル	638,400	621,000	17,400
SPC合計	186,970	184,905	2,065
東京ドームグループ	129,500	167,875	△ 38,375
三井不動産アジアグループ	103,848	88,850	14,997
英国三井不動産グループ	25,459	43,348	△ 17,889
子会社貸付金	△ 1,297,902	△ 979,603	△ 318,299
その他・消去等	157,159	158,465	△ 1,306
合計	3,667,234	3,623,438	43,795
(うちノンリコース債務)	549,749	542,602	7,146

〔連結貸借対照表〕

	当期	前期	増減		当期	前期	増減
流動資産	2,567,870	2,455,996	111,873	流動負債	1,277,080	1,001,167	275,912
現金・預金	146,329	189,542	△ 43,213	支払手形及び買掛金	135,097	97,969	37,128
受取手形及び売掛金	-	41,368	△ 41,368	短期借入金	497,191	306,860	190,331
受取手形・売掛金及び契約資産	61,465	-	61,465	コーポレートペーパー	36,000	99,500	△ 63,500
有価証券	99	87	12	短期償還社債	108,407	56,677	51,730
販売用不動産・前渡金	2,051,704	1,930,528	121,176	未払法人税等	59,591	50,339	9,251
未成工事支出金	8,157	17,710	△ 9,553	未成工事受入金	-	21,566	△ 21,566
その他の棚卸資産	10,419	6,204	4,214	契約負債	141,891	-	141,891
短期貸付金	16,949	17,186	△ 237	完成工事補償引当金	744	705	38
営業出資金	9,803	10,013	△ 209	債務保証損失引当金	0	1	△ 0
その他の流動資産	263,752	243,928	19,824	その他流動負債	298,155	367,546	△ 69,390
貸倒引当金	△ 810	△ 574	△ 236				
有形固定資産	3,841,825	3,717,166	124,658	固定負債	4,017,179	4,084,813	△ 67,634
建物及び構築物	1,404,643	1,284,152	120,490	社債	702,309	797,047	△ 94,737
機械装置・運搬具	53,579	50,400	△ 5,461	長期借入金	2,323,325	2,363,352	△ 40,027
土地	2,047,375	2,058,993	△ 11,617	預り敷金・保証金	443,919	435,929	7,989
建設仮勘定	252,515	249,386	3,129	役員退職慰労引当金	775	846	△ 70
その他	83,711	65,593	18,117	退職給付に係る負債	49,865	48,066	1,799
無形固定資産	72,310	79,633	△ 7,323	繰延税金負債	299,398	269,233	30,164
有形・無形固定資産	3,914,135	3,796,800	117,334	再評価に係る繰延税金負債	91,088	94,835	△ 3,747
				その他固定負債	106,497	75,501	30,995
				有利子負債	3,667,234	3,623,438	43,795
				うちノンリコース債務	549,749	542,602	7,146
				余剰敷金・保証金	273,060	274,986	△ 1,925
				負債計	5,294,259	5,085,981	208,278
				資本金	340,162	339,997	165
投資その他資産	1,726,006	1,489,174	236,831	資本剰余金	372,471	372,293	177
投資有価証券	1,217,008	1,049,085	167,923	利益剰余金	1,390,511	1,259,715	130,795
長期貸付金	8,302	8,857	△ 555	自己株式	△ 21,582	△ 5,920	△ 15,662
差入敷金・保証金	170,859	160,943	9,915	土地再評価差額金	194,159	202,686	△ 8,527
退職給付に係る資産	65,082	50,677	14,404	その他有価証券評価差額金	471,794	394,873	76,921
繰延税金資産	25,574	26,586	△ 1,012	繰延ヘッジ損益	10,303	5,165	5,137
その他投資その他資産	240,243	194,222	46,020	為替換算調整勘定	10,430	△ 34,524	44,955
貸倒引当金	△ 1,064	△ 1,198	134	退職給付に係る調整累計額	28,222	21,697	6,524
				新株予約権	1,340	1,422	△ 82
				非支配株主持分	115,938	98,683	17,255
				純資産計	2,913,752	2,655,991	257,761
				[D/Eレシオ]	(1.31)	(1.42)	(△ 0.11)
				[自己資本比率]	(34.1%)	(33.0%)	(1.1pt)
資産計	8,208,012	7,741,972	466,039	負債・純資産計	8,208,012	7,741,972	466,039

〔賃貸等不動産〕

	当期	前期	増減
連結貸借対照表計上額	3,106,548	3,029,628	76,920
時価	6,136,879	5,856,124	280,755
差額	3,030,331	2,826,496	203,834

〔連結株主資本等変動計算書〕

	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本計	その他計	純資産計
当期首残高	339,897	372,293	1,259,715	△ 5,920	1,965,986	690,004	2,655,991
会計方針の変更による累積的影響額	-	-	1,889	-	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	690,004	2,657,880
譲渡制限付株式報酬	265	265	-	-	531	-	531
配当金	-	-	△ 42,339	-	△ 42,339	-	△ 42,339
親会社株主に帰属する当期純利益	-	-	176,986	-	176,986	-	176,986
土地再評価差額金取崩額	-	-	8,527	-	8,527	-	8,527
自己株式の取得	-	-	-	△ 30,013	△ 30,013	-	△ 30,013
自己株式の処分	-	-	△ 8	92	83	-	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	-	△ 87
利益剰余金から資本剰余金への振替	-	-	14,267	-	-	-	-
株主資本項目以外の増減(純額)	-	-	-	-	-	142,184	142,184
当期増減	265	177	128,906	△ 15,662	113,687	142,184	255,872
当期末残高	340,162	372,471	1,390,511	△ 21,582	2,081,563	832,189	2,913,752

年度		13	14	15	16	17	18
P L	売上高	1,515,252	1,529,036	1,567,969	1,704,416	1,751,114	1,861,195
	営業利益	172,567	186,074	202,482	232,698	245,902	262,147
	経常利益	144,587	163,373	182,521	219,607	240,341	254,106
	親会社株主に帰属する当期純利益	76,843	100,185	117,722	131,815	155,874	168,661
	セグメント売上						
セグメント 売上	賃貸	466,759	464,842	509,178	536,518	558,165	603,284
	分譲	409,466	425,442	391,577	488,710	499,607	530,766
	マネジメント	372,526	317,818	334,652	347,672	353,813	377,490
	三井ホーム	247,233	242,150	247,455	247,195	252,180	261,702
	その他	109,267	78,782	85,104	84,320	87,346	87,950
売上高計	1,515,252	1,529,036	1,567,969	1,704,416	1,751,114	1,861,195	
セグメント 利益	賃貸	109,205	107,863	124,112	135,774	138,338	141,945
	分譲	27,099	45,493	44,525	65,285	83,010	98,037
	マネジメント	49,945	49,317	52,446	53,838	48,727	53,445
	三井ホーム	4,192	4,017	4,724	4,907	5,463	6,208
	その他	3,071	5,186	7,163	5,994	6,849	4,681
営業利益計	172,567	186,074	202,482	232,698	245,902	262,147	
B S	総資産	4,548,822	5,067,187	5,363,477	5,551,751	6,284,723	6,802,731
	販売用不動産	961,449	1,031,080	1,167,745	1,334,167	1,524,863	1,630,558
	有形無形固定資産	2,526,139	2,788,633	2,968,975	2,967,788	3,318,928	3,500,482
	資本的支出	148,255	273,487	207,172	173,745	440,752	390,514
	減価償却費	56,030	61,242	67,460	71,357	70,167	79,034
	有利子負債	2,040,071	1,976,150	2,226,236	2,287,489	2,604,656	2,906,610
	利益剰余金	454,750	549,660	640,204	722,363	834,497	962,153
自己資本	1,274,355	1,871,922	1,922,305	1,984,635	2,204,882	2,342,512	
C F	営業CF	189,903	30,343	32,154	227,432	30,143	216,709
	投資CF	△ 44,056	△ 261,640	△ 239,719	△ 201,583	△ 365,464	△ 388,895
	財務CF	△ 123,713	221,508	201,110	15,071	289,150	231,238
	営業CF+投資CF	145,847	△ 231,296	△ 207,564	25,848	△ 335,320	△ 172,185
指 標	ROA	4.07%	4.10%	4.14%	4.59%	4.58%	4.44%
	ROE	6.26%	6.37%	6.20%	6.75%	7.44%	7.42%
	D/ELシオ(倍)	1.60	1.06	1.16	1.15	1.18	1.24
	自己資本比率	28.0%	36.9%	35.8%	35.7%	35.1%	34.4%
範 囲	連結子会社数	181社	201社	211社	216社	242社	255社
	持分法適用会社数	52社	56社	64社	67社	71社	78社

*セグメント売上、利益: 外部売上、営業利益

*販売用不動産: 販売用不動産+仕掛販売用不動産+開発用土地+前渡金

*有利子負債: 短期借入金+NR短期借入金+CP+短期償還社債+NR短期償還社債+社債+NR社債+長期借入金+NR長期借入金

*ROA: (営業利益+営業外収益)/総資産期首期末平均残高

*ROE: 親会社株主に帰属する当期純利益/自己資本期首期末平均残高

*D/ELシオ: 有利子負債/自己資本

	18	19	20	21
売上高	1,861,195	1,905,642	2,007,554	2,100,870
営業利益	262,147	280,617	203,770	244,978
経常利益	254,106	258,510	168,865	224,940
親会社株主に帰属する当期純利益	168,661	183,972	129,576	176,986
賃貸	603,284	636,056	623,073	668,167
分譲	530,766	524,094	714,739	643,851
マネジメント	404,346	421,490	402,929	429,350
その他	322,797	324,001	266,812	359,499
売上高計	1,861,195	1,905,642	2,007,554	2,100,870

賃貸	141,945	145,893	120,777	129,983
分譲	98,037	123,745	118,213	138,343
マネジメント	55,180	55,670	39,969	57,205
その他	9,157	2,291	△ 27,215	△ 29,641
営業利益計	262,147	280,617	203,770	244,978

総資産	6,802,731	7,395,359	7,741,972	8,208,012
販売用不動産	1,630,558	1,907,839	1,930,528	2,051,704
有形無形固定資産	3,500,482	3,753,141	3,796,800	3,914,135
資本的支出	390,514	379,279	565,266	272,389
減価償却費	79,034	91,434	98,196	111,500
有利子負債	2,906,610	3,481,117	3,623,438	3,667,234
利益剰余金	962,153	1,070,239	1,259,715	1,390,511
自己資本	2,342,512	2,408,679	2,555,885	2,796,474
営業CF	216,709	87,094	187,862	271,469
投資CF	△ 388,895	△ 532,806	△ 131,035	△ 210,057
財務CF	231,238	467,751	△ 66,565	△ 139,600
営業CF+投資CF	△ 172,185	△ 445,712	56,826	61,412
ROA	4.44%	4.18%	2.84%	3.31%
ROE	7.42%	7.74%	5.22%	6.61%
D/ELシオ(倍)	1.24	1.45	1.42	1.31
自己資本比率	34.4%	32.6%	33.0%	34.1%
連結子会社数	255社	275社	286社	286社
持分法適用会社数	78社	90社	86社	81社

※2019年4月よりセグメント変更を実施しております。

〔損益計算書〕

	当期	前期	増減	増減率[%]
営業収益	883,794	858,686	25,107	2.9%
賃貸事業	579,326	544,566	34,759	6.4%
分譲事業	260,629	245,731	14,897	6.1%
その他の事業	43,838	68,388	△ 24,550	△ 35.9%
粗利益率[%]	20.3	18.1	2.2pt	
賃貸事業	13.2	12.3	0.9pt	
分譲事業	34.3	20.7	13.6pt	
その他の事業	31.4	54.0	△ 22.6pt	
販売費・一般管理費	48,293	44,213	4,080	9.2%
営業利益	131,496	110,937	20,558	18.5%
営業外損益	27,972	30,536	△ 2,564	
うち純金利負担	△ 12,028	△ 12,932	904	
受取利息	12,842	10,192	2,649	
支払利息	△ 24,870	△ 23,125	△ 1,745	
経常利益	159,468	141,474	17,994	12.7%
特別損益	47,348	17,340	30,007	
特別利益	56,027	66,359	△ 10,331	
特別損失	△ 8,679	△ 49,018	40,339	
税引前当期純利益	206,817	158,814	48,002	30.2%
法人税・住民税・事業税	△ 66,239	△ 65,584	△ 654	
法人税等調整額	11,669	29,554	△ 17,885	
当期純利益	152,247	122,785	29,462	24.0%

〔貸借対照表〕

	当期	前期	増減		当期	前期	増減
現金・預金	12,233	26,876	△ 14,643	有利子負債	2,802,748	2,650,410	152,338
販売用四勘定	627,886	645,179	△ 17,293	預り敷金・保証金	425,815	418,494	7,321
営業出資金	8,087	8,290	△ 203	繰延税金負債	218,455	190,373	28,081
その他流動資産	595,006	364,492	230,513	再評価に係る繰延税金負債	91,088	94,832	△ 3,744
				その他負債	501,812	425,722	76,089
流動資産計	1,243,213	1,044,839	198,373	負債計	4,039,920	3,779,834	260,085
土地	1,494,597	1,518,152	△ 23,554	資本金	340,162	339,897	265
その他有形・無形固定資産	1,061,692	1,090,306	△ 28,613	資本剰余金	414,138	413,873	265
投資有価証券	840,744	730,803	109,940	利益剰余金	927,091	822,958	104,132
関係会社株式・社債・出資金	756,404	703,435	52,969	自己株式	△ 21,568	△ 5,906	△ 15,662
差入敷金・保証金	150,318	141,246	9,072	その他有価証券評価差額金	466,350	389,401	76,949
その他投資	833,115	729,128	103,986	繰延ヘッジ損益	9,962	5,250	4,712
				土地再評価差額金	202,687	211,180	△ 8,492
固定資産計	5,136,873	4,913,072	223,801	新株予約権	1,340	1,422	△ 82
				純資産計	2,340,166	2,178,077	162,088
資産計	6,380,086	5,957,912	422,174	負債・純資産計	6,380,086	5,957,912	422,174

〔販売用四勘定増減明細〕

前期末	新規投資	原価回収	振替他	当期末
645,179	160,554	△ 167,146	△ 10,701	627,886

〔有形・無形固定資産増減明細〕

前期末	新規投資	減価償却	除却・売却	振替他	当期末
2,608,459	84,113	△ 72,710	△ 51,525	△ 12,046	2,556,290

通期予想			
	次期	当期	増減
営業収益	2,200,000	2,100,870	99,130
賃貸	720,000	668,167	51,833
分譲	650,000	643,851	6,149
マネジメント	420,000	429,350	△9,350
その他	410,000	359,499	50,501
賃貸	152,000	129,983	22,017
分譲	140,000	138,343	1,657
マネジメント	57,000	57,205	△205
その他	3,000	△ 29,641	32,641
消去他	△ 52,000	△ 50,912	△ 1,088
営業利益	300,000	244,978	55,022
営業外損益	△ 40,000	△ 20,037	△ 19,963
純金利負担	△ 50,000	△ 30,421	△ 19,579
その他	10,000	10,382	△ 382
経常利益	260,000	224,940	35,060
特別損益	30,000	37,463	△ 7,463
税前当期純利益	290,000	262,403	27,597
法人税等	△ 90,000	△ 86,649	△ 3,351
当期純利益	200,000	175,754	24,246
非支配株主に帰属する 当期純損益	△ 10,000	1,231	△ 11,231
親会社株主に帰属する 当期純利益	190,000	176,986	13,014

<分譲セグメント内訳>

国内住宅分譲	次期	当期	増減
営業収益	285,000	245,155	39,845
中高層分譲	250,000	206,669	43,331
戸建分譲	35,000	38,485	△ 3,485
営業利益	33,000	24,028	8,972
営業利益率(%)	11.6%	9.8%	+ 1.8pt
投資家向け・海外住宅分譲等			
営業収益	365,000	398,696	△ 33,696
営業利益	107,000	114,315	△ 7,315
合計			
営業収益	650,000	643,851	6,149
営業利益	140,000	138,343	1,657

<国内住宅分譲戸数>

	次期	当期	増減
中高層	3,250	3,208	42
戸建	450	507	△ 57
計	3,700	3,715	△ 15

足元では新型コロナウイルスの感染状況は収束に至っておりませんが、感染抑制を図りながらの社会・経済活動の正常化が進んでおります。

このような動向を踏まえ、次期業績は特に「賃貸」の商業施設、「その他」のホテル・リゾート、東京ドーム等で業績が回復傾向にあることに加え、オフィス・商業施設等の新規竣工物件による「賃貸」での収益・利益寄与や、新型コロナウイルス対応を通じて捉えた新たな需要の取り込み等により、営業収益・営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益のいずれも過去最高を更新する見込みです。

なお、ホテル・リゾートおよび東京ドームは、新型コロナウイルスの影響が一部残る見込みですが、引き続き収益改善・費用削減施策を継続し、業績回復に向け取り組んでまいります。

<業績予想内容>

- ・「賃貸」セグメント
次期竣工の「東京ミッドタウン八重洲」「50ハドソンヤード」「ららぽーと福岡」の収益寄与や、商業施設の施設売上回復、およびワークスライジング事業の売上増加等による増収・増益を見込み、営業収益・営業利益ともに過去最高を更新。
- ・「分譲」セグメント
国内住宅分譲における戸当たり単価増加や利率率の改善、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増収・増益を見込み、営業利益は過去最高を更新。
- ・「マネジメント」セグメント
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)が堅調に推移すること等により、当期と同水準を見込む。
- ・「その他」セグメント
当期からの回復に加え、新たな需要を取り込む施策を推進すること等により、増収・増益および黒字回復を見込む。
- ・ 営業収益は991億円増収の2兆2,000億円、営業利益は550億円増益の3,000億円、経常利益は350億円増益の2,600億円。特別損益300億円等を織り込み、親会社株主に帰属する当期純利益は130億円増益の1,900億円。
- ・ 次期1株当たり配当金は当期から5円増加の年60円(中間30円、期末30円)を予定。

<有形・無形固定資産>

	次期	当期	増減
新規投資	400,000	272,389	127,611
減価償却費	120,000	111,500	8,500

<販売用不動産・前渡金>

	次期	当期	増減
新規投資	500,000	524,784	△ 24,784
原価回収	480,000	465,971	14,029

<有利子負債>

	次期 期末残高	当期 期末残高	増減
有利子負債	3,950,000	3,667,234	282,766