

2023年5月10日

2023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

<参考資料>セグメント変更概念図

[単位:百万円]

連結損益計算書				
	当期	前期	増減	増減率 [%]
営業収益	2,269,103	2,100,870	168,232	8.0%
賃貸	754,306	668,167	86,138	
分譲	640,662	643,851	△ 3,189	
マネジメント	445,924	429,350	16,573	
その他	428,209	359,499	68,709	
賃貸	149,153	129,983	19,169	
分譲	145,711	138,343	7,367	
マネジメント	63,383	57,205	6,178	
その他	△ 4,239	△ 29,641	25,402	
消去他	△ 48,603	△ 50,912	2,308	
営業利益	305,405	244,978	60,426	24.7%
営業外損益	△ 40,046	△ 20,037	△ 20,008	
持分法損益	7,325	2,161	5,164	
純金利負担	△ 53,970	△ 30,421	△ 23,549	
その他	6,598	8,221	△ 1,623	
経常利益	265,358	224,940	40,417	18.0%
特別損益	30,572	37,463	△ 6,890	
特別利益	44,077	58,612	△ 14,535	
特別損失	△ 13,504	△ 21,149	7,644	
税金等調整前当期純利益	295,930	262,403	33,526	
法人税等	△ 92,556	△ 86,649	△ 5,907	
当期純利益	203,374	175,754	27,619	
非支配株主に帰属する当期純損益	△ 6,375	1,231	△ 7,606	
親会社株主に帰属する当期純利益	196,998	176,986	20,012	11.3%

特別損益			
[特別利益]		[特別損失]	
投資有価証券売却益	44,077	固定資産除却損	△ 8,194
		投資有価証券評価損	△ 3,137
		段階取得に係る差損	△ 2,171
合計	44,077	合計	△ 13,504

公表との差異			
	当期	通期予想	進捗率
営業収益	2,269,103	2,200,000	103.1%
営業利益	305,405	300,000	101.8%
経常利益	265,358	260,000	102.1%
親会社株主に帰属する当期純利益	196,998	190,000	103.7%

※ 収益は外部顧客からの売上高

■連結業績概要
 当期は、
 営業収益は前期比1,682億円(+8.0%)の増収、
 営業利益は同比604億円(+24.7%)の増益、
 経常利益は同比404億円(+18.0%)の増益、
 親会社株主に帰属する当期純利益は同比200億円(+11.3%)の増益。

なお、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は、いずれも過去最高を更新。

■株主還元
 当期の1株当たりの年間配当額は期初公表60円から2円増配の62円(予定)。
 2023年2月から3月にかけて既の実施済みの自己株式取得(300億円)を合わせた総還元性向は44.9%(予定)。

連結包括利益計算書		
	当期	前期
当期純利益	203,374	175,754
その他の包括利益	20,138	134,909
その他有価証券評価差額金	△ 44,829	77,188
繰延ヘッジ損益	6,816	5,197
土地再評価差額金	684	-
為替換算調整勘定	41,415	33,868
退職給付に係る調整額	△ 1,639	6,419
持分法適用会社に対する持分相当額	17,690	12,234
包括利益	223,512	310,664
(うち親会社株主に係る包括利益)	(214,382)	(310,525)
(うち非支配株主に係る包括利益)	(9,129)	(139)

(参考) 単体・営業損益	当期	前期	増減
営業収益	650,667	579,326	71,341
賃貸事業	136,388	260,629	△124,241
分譲事業(業務施設等)	44,448	43,838	610
その他			
合計	831,505	883,794	△52,289
粗利益率	14.6%	13.2%	1.4pt
賃貸事業	40.2%	34.3%	5.9pt
分譲事業(業務施設等)	47.9%	31.4%	16.5pt
その他			
営業利益	125,640	131,496	△5,855

連結セグメント損益総括表

2023年3月期決算2

[単位: 百万円]

賃貸	当期		対前期		
	営業収益	754,306	+86,138	営業利益	149,153

「50ハドンヤード(米国・オフィス)」の収益・利益の拡大に加え、既存商業施設の前期比での回復、「ららぽーと福岡(商業)」「ららぽーと堺(商業)」の新規開業効果等により、セグメント全体では861億円の増収、191億円の増益となり、営業収益・営業利益ともに過去最高を更新。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3.8%(当第3四半期末の6.4%から2.6pt改善)。

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)	東京ミッドタウン八重洲	・通期稼働(前期稼働物件)	大宮門街 SQUARE
50ハドンヤード(米国ニューヨーク市)	ららぽーと福岡		イノベーションスクエア Phase II (米国ボストン市)
ららぽーと堺	ららぽーととろろ		ららステーション上海運花路(中国上海市)
ららぽーとトキョービルディング シティセンター(マレーシアクアラルンプール)	三井アウトレットパーク 台南(台湾台南市)		

<賃貸>		当期	前期	増減
オフィス・商業施設	収益	426,928	389,811	37,116
	オフィス	261,394	226,218	35,176
	商業施設	5,975	5,788	187
	貸付面積(千㎡)	1,960	1,894	66
	オフィス	1,491	1,502	△ 11
	商業施設	1,873	1,758	115
	所有	651	634	17
その他	収益	65,984	52,137	13,846
収益合計		754,306	668,167	86,138

空室率推移	23/3	22/12	22/9	22/6	22/3	21/3
連結オフィス・商業	4.3%	5.8%	6.0%	4.0%	3.0%	2.9%
単体オフィス首都圏	3.8%	6.4%	6.7%	4.1%	3.2%	3.1%

(参考) 単体・賃貸総括表							
オフィス	総計		首都圏		地方		
	当期	前期	当期	前期	当期	前期	
棟数	119	130	96	105	23	25	
貸付面積(千㎡)	2,835	2,928	2,550	2,633	284	295	
賃貸収益	338,811	330,120	314,687	306,640	24,123	23,479	
空室率	3.7%	3.3%	3.8%	3.2%	2.8%	3.7%	

商業施設	総計		首都圏		地方	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期
棟数	97	98	71	72	26	26
貸付面積(千㎡)	2,255	2,210	1,423	1,469	832	741
賃貸収益	243,363	216,851	160,403	150,325	82,959	66,525
空室率	2.2%	2.3%	2.0%	2.1%	2.5%	2.8%

※ 収益は外部顧客からの売上高

分譲	当期		対前期		
	営業収益	640,662	△ 3,189	営業利益	145,711

国内住宅分譲は、「パークコート千代田四番町」等の引渡しの進捗等により増収増益。投資家向け・海外住宅分譲等は、資産回転の継続により、投資家等への国内・海外の物件売却を推進し、前期と同様、1,000億円を超える営業利益を計上。セグメント全体では31億円の減収、73億円の増益となり、営業利益は過去最高を更新。なお、国内の新築マンション分譲の次期計上予定戸数3,350戸に対する契約進捗率は77.5%。

当期における主要な計上物件	
・国内住宅分譲	パークコート千代田四番町、パークシティ柏の葉キャンパスサウスマークタワー、SHIROKANE The SKY、ファインコート稲城南山
・海外住宅分譲	200アムステルダム(米国ニューヨーク市)、コートランド(米国ニューヨーク市)
・投資家向け分譲	豊洲ベイサイドクロスタワー、飯田橋グランブルーム、ウエストエッジタワー(米国シアトル市)、ザ・ゲージ(米国デンバー市)

<分譲>		当期	前期	増減
中高層分譲	収益	235,638	206,669	28,968
	戸数	3,196	3,208	△ 12
	戸当たり単価(万円)	7,373	6,442	931
戸建分譲	収益	34,892	38,485	△ 3,593
	戸数	420	507	△ 87
	戸当たり単価(万円)	8,308	7,591	717
国内住宅分譲合計	収益	270,530	245,155	25,374
	戸数	3,616	3,715	△ 99
	戸当たり単価(万円)	7,481	6,599	882
	営業利益	39,368	24,028	15,340
投資家向け・海外住宅分譲等	収益	370,132	398,696	△ 28,564
	営業利益	106,342	114,315	△ 7,972
収益合計		640,662	643,851	△ 3,189

国内住宅分譲完成在庫推移 (戸)						
	23/3	22/12	22/9	22/6	22/3	21/3
中高層分譲	55	51	57	73	82	150
戸建分譲	0	11	2	0	7	17
合計	55	62	59	73	89	167

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	累計	累計	契約済み	新規発売	
中高層分譲	4,002	3,450	7,452	3,196	4,256	3,340
戸建分譲	155	383	538	420	118	377
合計	4,157	3,833	7,990	3,616	4,374	3,717

マネジメント	当期		対前期		
	営業収益	445,924	+16,573	営業利益	63,383

プロパティマネジメントは、リバーク(貸し駐車場)における前期比での稼働向上や費用削減効果等により増収増益。仲介・アセットマネジメント等は、プロジェクトマネジメントフィーが増加した一方で、リハウス事業(個人向け仲介事業)における経費の増加等により増収微減。セグメント全体では165億円の増収、61億円の増益となり、営業収益・営業利益ともに過去最高を更新。

<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	334,973	321,572	13,400
	営業利益	37,547	31,296	6,251
仲介・アセットマネジメント等	収益	110,950	107,777	3,172
	営業利益	25,836	25,909	△ 72
収益合計		445,924	429,350	16,573

	当期	前期	増減
リバーク(貸し駐車場)台数	250,515	251,506	△ 991
仲介件数 ※	38,971	41,057	△ 2,086
販売受託件数	1,339	1,264	75

※ 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: 39,106件(前期比△2,077件)

その他	当期		対前期		
	営業収益	428,209	+68,709	営業利益	△ 4,239

ホテル・リゾートのRevPARが大幅に改善したことや、東京ドームにおいて稼働日数・来場者数が増加したこと等により、セグメント全体では、687億円の増収、254億円の営業損失の改善となり、営業収益は過去最高を更新。

<その他> 収益			
	当期	前期	増減
新築請負	150,741	158,307	△ 7,565
施設営業	93,930	46,803	47,127
東京ドーム	73,142	59,388	13,754
その他	110,394	95,000	15,393
収益合計	428,209	359,499	68,709

新築請負受注工事高			
	当期	前期	増減
	137,806	139,797	△ 1,991

(参考) 海外事業				
	当期	前期	増減	
賃貸	収益	119,117	77,977	41,140
	営業利益①	31,826	16,931	14,894
分譲	収益	141,259	46,278	94,980
	営業利益②	18,921	12,122	6,799
マネジメント・その他	収益	16,503	2,616	13,887
	営業利益③	△ 555	△ 5,434	4,879
海外持分法換算営業利益④(※1)	9,100	7,715	1,385	
海外事業利益合計①+②+③+④	59,294	31,335	27,958	
海外事業利益比率(※2)	18.9%	12.4%	6.5pt	

※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

※3 為替: 期中平均レート 当期 131.62円/ドル 前期 109.90円/ドル

為替：当期	132.70円/ドル	前期	115.02円/ドル
	当期	160.00円/ポンド	前期
			155.24円/ポンド

〔連結貸借対照表〕

	当期	前期	増減		当期	前期	増減
流動資産	2,747,508	2,567,870	179,637	流動負債	1,501,842	1,277,080	224,762
現金・預金	134,355	146,329	△ 11,973	支払手形及び買掛金	147,985	135,097	12,888
受取手形・売掛金及び契約資産	71,220	61,465	9,755	短期借入金	624,616	497,191	127,425
有価証券	131	99	31	コマーシャルペーパー	78,000	36,000	42,000
販売用不動産・前渡金	2,163,634	2,051,704	111,929	短期償還社債	100,300	108,407	△ 8,107
未成工事支出金	9,158	8,157	1,000	未払法人税等	41,629	59,591	△ 17,961
その他の棚卸資産	10,737	10,419	317	契約負債	178,190	141,891	36,298
短期貸付金	16,890	16,949	△ 59	完成工事補償引当金	907	744	163
営業貸付金	9,774	9,803	△ 28	債務保証損失引当金	0	0	△ 0
その他の流動資産	332,336	263,752	68,583	その他流動負債	330,212	298,155	32,056
貸倒引当金	△ 731	△ 810	79				
有形固定資産	4,206,453	3,841,825	364,628	固定負債	4,308,333	4,017,179	291,154
建物及び構築物	1,688,214	1,404,643	283,570	社債	730,011	702,309	27,702
機械装置・運搬具	68,621	53,579	15,042	長期借入金	2,515,602	2,323,325	192,277
土地	2,170,728	2,047,375	123,352	預り敷金・保証金	456,582	443,919	12,663
建設仮勘定	102,781	252,515	△ 149,734	役員退職慰労引当金	799	775	24
その他	176,108	83,711	92,397	退職給付に係る負債	45,672	49,865	△ 4,193
無形固定資産	86,676	72,310	14,366	繰延税金負債	286,734	299,398	△ 12,664
有形・無形固定資産	4,293,130	3,914,135	378,994	再評価に係る繰延税金負債	91,088	91,088	-
				その他固定負債	181,841	106,497	75,343
				有利子負債	4,048,531	3,667,234	381,297
投資その他資産	1,800,757	1,726,006	74,751	うちノリコース債務	549,749	549,749	127,102
投資有価証券	1,258,125	1,217,008	41,116	余剰敷金・保証金	284,291	273,060	11,231
長期貸付金	8,938	8,302	636	負債計	5,810,176	5,294,259	515,916
差入敷金・保証金	172,291	170,859	1,432	資本金	340,552	340,162	389
退職給付に係る資産	64,756	65,082	△ 325	資本剰余金	366,604	372,471	△ 5,867
繰延税金資産	25,761	25,574	187	利益剰余金	1,499,572	1,390,511	109,060
その他投資その他資産	272,027	240,243	31,783	自己株式	△ 38,354	△ 21,582	△ 16,772
貸倒引当金	△ 1,143	△ 1,064	△ 79	土地再評価差額金	194,900	194,159	741
				その他有価証券評価差額金	426,950	471,794	△ 44,844
				繰延ヘッジ損益	16,072	10,303	5,769
				為替換算調整勘定	67,710	10,430	57,279
				退職給付に係る調整累計額	26,717	28,222	△ 1,505
				新株予約権	1,291	1,340	△ 48
				非支配株主持分	129,202	115,938	13,264
				純資産計	3,031,220	2,913,752	117,467
				〔D/Eレシオ〕	(1.40)	(1.31)	(0.09)
				〔自己資本比率〕	(32.8%)	(34.1%)	(△ 1.3pt)
資産計	8,841,396	8,208,012	633,384	負債・純資産計	8,841,396	8,208,012	633,384

※1 為替変動による増減を含む。当期の為替影響は+2,555億円。

〔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	340,162	372,471	1,390,511	△ 21,582	2,081,563	832,189	2,913,752
会計方針の変更による累積的影響額	-	-	174	-	174	-	174
会計方針の変更を反映した当期首残高	340,162	372,471	1,390,685	△ 21,582	2,081,737	832,189	2,913,926
譲渡制限付株式報酬	389	389	-	-	779	-	779
配当金	-	-	△ 59,867	-	△ 59,867	-	△ 59,867
親会社株主に帰属する当期純利益	-	-	196,998	-	196,998	-	196,998
土地再評価差額金取崩額	-	-	△ 57	-	△ 57	-	△ 57
自己株式の取得	-	-	-	△ 45,010	△ 45,010	-	△ 45,010
自己株式の処分	-	-	-	71	50	-	50
自己株式の消却	-	△ 28,166	-	28,166	-	-	-
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動	-	8	-	-	8	-	8
非支配株主との資本取引等	-	△ 6,265	-	-	△ 6,265	-	△ 6,265
利益剰余金から資本剰余金への振替	-	28,187	△ 28,187	-	-	-	-
株主資本項目以外の増減(純額)	-	-	-	-	30,656	-	30,656
当期増減	389	△ 5,867	108,886	△ 16,772	86,636	30,656	117,293
当期末残高	340,552	366,604	1,499,572	△ 38,354	2,168,374	862,846	3,031,220

〔賃貸等不動産〕

	当期	前期	増減
連結貸借対照表計上額	3,433,199	3,106,548	326,650
時価	6,695,820	6,136,879	558,941
差額	3,262,621	3,030,331	232,290

〔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	739,095	699,528	39,567
三井不動産	609,575	627,886	△ 18,311
三井不動産アメリカグループ	602,381	541,255	61,125
SPC合計	109,963	119,421	△ 9,457
英国三井不動産グループ	91,647	48,088	43,558
その他・消去等	10,971	15,524	△ 4,552
合計	2,163,634	2,051,704	111,929

〔単位：百万円〕

	期首残高	新規投資※	原価回収	その他	期末残高
当期	2,051,704	469,724	△ 440,581	82,787	2,163,634
前期	1,930,528	524,784	△ 465,971	62,363	2,051,704

(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1,184億円〕

※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	2,688,891	2,556,290	132,600
三井不動産アメリカグループ	686,229	559,961	126,268
東京ドームグループ	279,542	280,752	△ 1,209
SPC合計	154,307	127,234	27,073
台湾三井不動産グループ	126,985	47,217	79,767
三井不動産レジデンシャル	88,179	94,019	△ 5,839
英国三井不動産グループ	51,671	51,198	472
その他・消去等	217,322	197,461	19,861
合計	4,293,130	3,914,135	378,994

	期首残高	新規投資※	減価償却	その他	期末残高
当期	3,914,135	386,592	△ 125,298	117,700	4,293,130
前期	3,796,800	272,389	△ 111,500	△ 43,553	3,914,135

※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 主な内訳〕

三井不動産における「東京ミッドタウン八重洲」、SPCにおける「ららぽーと福岡」、三井不動産アメリカグループにおける「50/ハドソンヤード」への新規投資、および在外子会社における為替影響等。

〔有利子負債〕

	当期	前期	増減
三井不動産	3,008,292	2,802,748	205,544
三井不動産アメリカグループ	1,149,328	921,051	228,276
三井不動産レジデンシャル	620,000	638,400	△ 18,400
SPC合計	161,610	186,970	△ 25,360
東京ドームグループ	123,500	129,500	△ 6,000
台湾三井不動産グループ	73,633	52,958	20,674
英国三井不動産グループ	70,770	25,459	45,311
三井不動産アジアグループ	65,379	103,848	△ 38,468
子会社貸付金	△ 1,395,039	△ 1,297,902	△ 97,136
その他・消去等	171,056	104,200	66,855
合計	4,048,531	3,667,234	381,297
(うちノリコース債務)	676,851	549,749	127,102

※為替変動による増減を含む。当期の為替影響は+1,329億円。

[単位:百万円]

年度		14	15	16	17	18
P L	営業収益	1,529,036	1,567,969	1,704,416	1,751,114	1,861,195
	営業利益	186,074	202,482	232,698	245,902	262,147
	経常利益	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	100,185	117,722	131,815	155,874	168,661
	セグメント売上	464,842	509,178	536,518	558,165	603,284
セグメント利益	賃貸	425,442	391,577	488,710	499,607	530,766
	分譲	317,818	334,652	347,672	353,813	377,490
	マネジメント	242,150	247,455	247,195	252,180	261,702
	三井ホーム	78,782	85,104	84,320	87,346	87,950
	その他	5,186	7,163	5,994	6,849	4,681
営業収益計	1,529,036	1,567,969	1,704,416	1,751,114	1,861,195	
B S	総資産	5,067,187	5,363,477	5,551,751	6,284,723	6,802,731
	販売用不動産	1,031,080	1,167,745	1,334,167	1,524,863	1,630,558
	有形無形固定資産	2,788,633	2,968,975	2,967,788	3,318,928	3,500,482
	資本的支出	273,487	207,172	173,745	440,752	390,514
	減価償却費	61,242	67,460	71,357	70,167	79,034
C F	有利子負債	1,976,150	2,226,236	2,287,489	2,604,656	2,906,610
	利益剰余金	549,660	640,204	722,363	834,497	962,153
	自己資本	1,871,922	1,922,305	1,984,635	2,204,882	2,342,512
	営業CF	30,343	32,154	227,432	30,143	216,709
	投資CF	△ 261,640	△ 239,719	△ 201,583	△ 365,464	△ 388,895
指 標	財務CF	221,508	201,110	15,071	289,150	231,238
	営業CF+投資CF	△ 231,296	△ 207,564	25,848	△ 335,320	△ 172,185
	ROA	4.10%	4.14%	4.59%	4.58%	4.44%
	ROE	6.37%	6.20%	6.75%	7.44%	7.42%
	D/Eレシオ(倍)	1.06	1.16	1.15	1.18	1.24
範 囲	自己資本比率	36.9%	35.8%	35.7%	35.1%	34.4%
	連結子会社数	201社	211社	216社	242社	255社
持分法適用会社数	56社	64社	67社	71社	78社	

	18	19	20	21	22
営業収益	1,861,195	1,905,642	2,007,554	2,100,870	2,269,103
営業利益	262,147	280,617	203,770	244,978	305,405
経常利益	254,106	258,510	168,865	224,940	265,358
親会社株主に帰属する当期純利益	168,661	183,972	129,576	176,986	196,998
賃貸	603,284	636,056	623,073	668,167	754,306
分譲	530,766	524,094	714,739	643,851	640,662
マネジメント	404,346	421,490	402,929	429,350	445,924
その他	322,797	324,001	266,812	359,499	428,209
営業収益計	1,861,195	1,905,642	2,007,554	2,100,870	2,269,103
総資産	6,802,731	7,395,359	7,741,972	8,208,012	8,841,396
販売用不動産	1,630,558	1,907,839	1,930,528	2,051,704	2,163,634
有形無形固定資産	3,500,482	3,753,141	3,796,800	3,914,135	4,293,130
資本的支出	390,514	379,279	565,266	272,389	386,592
減価償却費	79,034	91,434	98,196	111,500	125,298
有利子負債	2,906,610	3,481,117	3,623,438	3,667,234	4,048,531
利益剰余金	962,153	1,070,239	1,259,715	1,390,511	1,499,572
自己資本	2,342,512	2,408,679	2,555,885	2,796,474	2,900,726
営業CF	216,709	87,094	187,862	271,469	297,708
投資CF	△ 388,895	△ 532,806	△ 131,035	△ 210,057	△ 422,034
財務CF	231,238	467,751	△ 66,565	△ 139,600	111,448
営業CF+投資CF	△ 172,185	△ 445,712	56,826	61,412	△ 124,326
ROA	4.44%	4.18%	2.84%	3.31%	3.86%
ROE	7.42%	7.74%	5.22%	6.61%	6.92%
D/Eレシオ(倍)	1.24	1.45	1.42	1.31	1.40
自己資本比率	34.4%	32.6%	33.0%	34.1%	32.8%
連結子会社数	255社	275社	286社	286社	300社
持分法適用会社数	78社	90社	86社	81社	93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/Eレシオ: 有利子負債÷自己資本

※2019年4月よりセグメント変更を実施しております。

[単位:百万円]

[損益計算書]

	当期	前期	増減	増減率[%]
営業収益	831,505	883,794	△ 52,289	△ 5.9%
賃貸事業	650,667	579,326	71,341	12.3%
分譲事業	136,388	260,629	△ 124,241	△ 47.7%
その他の事業	44,448	43,838	610	1.4%
粗利益率[%]	20.5%	20.3%	0.2pt	
賃貸事業	14.6%	13.2%	1.4pt	
分譲事業	40.2%	34.3%	5.9pt	
その他の事業	47.9%	31.4%	16.5pt	
販売費・一般管理費	45,394	48,293	△ 2,898	△ 6.0%
営業利益	125,640	131,496	△ 5,855	△ 4.5%
営業外損益	34,500	27,972	6,528	
うち純金利息負担	△ 11,525	△ 12,028	502	
受取利息	18,144	12,842	5,301	
支払利息	△ 29,670	△ 24,870	△ 4,799	
経常利益	160,141	159,468	672	0.4%
特別損益	36,323	47,348	△ 11,025	
特別利益	44,029	56,027	△ 11,998	
特別損失	△ 7,706	△ 8,679	972	
税引前当期純利益	196,464	206,817	△ 10,352	△ 5.0%
法人税・住民税・事業税	△ 46,756	△ 66,239	19,483	
法人税等調整額	267	11,669	△ 11,402	
当期純利益	149,975	152,247	△ 2,272	△ 1.5%

[貸借対照表]

	当期	前期	増減		当期	前期	増減
現金・預金	19,243	12,233	7,010	有利子負債	3,008,292	2,802,748	205,544
販売用四勘定	609,575	627,886	△ 18,311	預り敷金・保証金	435,659	425,815	9,843
営業出資金	8,064	8,087	△ 22	繰延税金負債	200,607	218,455	△ 17,847
その他流動資産	585,273	595,006	△ 9,733	再評価に係る繰延税金負債	91,088	91,088	-
				その他負債	503,565	501,812	1,752
流動資産計	1,222,156	1,243,213	△ 21,057	負債計	4,239,213	4,039,920	199,292
土地	1,594,138	1,494,597	99,540	資本金	340,552	340,162	389
その他有形・無形固定資産	1,094,752	1,061,692	33,060	資本剰余金	414,528	414,138	389
投資有価証券	776,005	840,744	△ 64,738	利益剰余金	988,954	927,091	61,863
関係会社株式・社債・出資金	771,720	756,404	15,315	自己株式	△ 38,340	△ 21,568	△ 16,772
差入敷金・保証金	151,369	150,318	1,050	その他有価証券評価差額金	421,811	466,350	△ 44,539
その他投資	975,243	833,115	142,128	繰延ヘッジ損益	14,628	9,962	4,666
				土地再評価差額金	202,744	202,687	57
固定資産計	5,363,229	5,136,873	226,356	新株予約権	1,291	1,340	△ 48
資産計	6,585,385	6,380,086	205,298	純資産計	2,346,172	2,340,166	6,005
				負債・純資産計	6,585,385	6,380,086	205,298

[販売用四勘定増減明細]

期首残高	新規投資	原価回収	その他	期末残高
627,886	75,422	△ 77,530	△ 16,203	609,575

[有形・無形固定資産増減明細]

期首残高	新規投資	減価償却	除却・売却	その他	期末残高
2,556,290	216,763	△ 73,745	△ 5,486	△ 4,930	2,688,891

[単位:百万円]

通期予想			
	次期	当期	増減
営業収益	2,300,000	2,269,103	30,896
賃貸	780,000	755,238	24,761
分譲	600,000	641,672	△ 41,672
マネジメント	450,000	445,924	4,075
施設営業	180,000	144,577	35,422
その他	290,000	281,690	8,309
賃貸	162,000	149,795	12,204
分譲	146,000	145,868	131
マネジメント	60,000	63,383	△ 3,383
施設営業	14,000	△ 3,690	17,690
その他	2,000	△ 904	2,904
全社費用・消去	△ 54,000	△ 49,047	△ 4,952
営業利益	330,000	305,405	24,594
営業外損益	△ 85,000	△ 40,046	△ 44,953
純金利負担	△ 80,000	△ 53,970	△ 26,029
その他	△ 5,000	13,923	△ 18,923
経常利益	245,000	265,358	△ 20,358
特別損益	65,000	30,572	34,427
税前当期純利益	310,000	295,930	14,069
法人税等	△ 96,000	△ 92,556	△ 3,443
当期純利益	214,000	203,374	10,625
非支配株主に帰属する当期純利益	△ 4,000	△ 6,375	2,375
親会社株主に帰属する当期純利益	210,000	196,998	13,001

<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	310,000	270,530	39,469
中高層分譲	275,000	235,638	39,361
戸建分譲	35,000	34,892	107
営業利益	50,000	39,368	10,631
営業利益率(%)	16.1%	14.6%	+ 1.5pt
投資家向け・海外住宅分譲等			
営業収益	290,000	371,142	△ 81,142
営業利益	96,000	106,499	△ 10,499
合計			
営業収益	600,000	641,672	△ 41,672
営業利益	146,000	145,868	131

<国内住宅分譲戸数>

	次期	当期	増減
中高層	3,350	3,196	154
戸建	450	420	30
計	3,800	3,616	184

<セグメント変更について>

2023年4月より下記の通りセグメント変更を行っています。

- ・従来の「賃貸」「分譲」「マネジメント」「その他」の4区分から「賃貸」「分譲」「マネジメント」「施設営業」「その他」の5区分へと変更
- ・「その他」セグメントに含まれていた施設営業事業、東京ドーム事業を「施設営業」セグメントに集約。

※参考資料として、末尾にセグメント変更概念図を添付しております。

<業績予想内容>

- ・「賃貸」セグメント
当期竣工の「東京ミッドタウン八重洲」「50ハドソンヤード」「ららぽーと堺」の収益寄与や、商業施設の施設売上回復等による増収・増益を見込む。
- ・「分譲」セグメント
国内住宅分譲における営業利益率向上および分譲戸数増、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減収・増益を見込む。
- ・「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)は堅調に推移する一方、グループ各社のDX関連費、人件費増等を織込み、増収・減益を見込む。
- ・「施設営業」セグメント
ホテル・リゾートにおける国内外の旅行需要の取込みや、東京ドーム事業の集客および飲食・物販需要の回復等を織込み、セグメント全体では増収・増益および黒字回復を見込む。
- ・「その他」セグメント
新築請負事業等の国内外の受注回復を織込み、セグメント全体として増収・増益および黒字回復を見込む。

<株主還元>

- ・次期1株当たり配当金は当期から6円増加の年68円(中間34円、期末34円)を予定。

<有形・無形固定資産>

	次期	当期	増減
新規投資	260,000	386,592	△ 126,592
減価償却費	130,000	125,298	4,701

<販売用不動産・前渡金>

	次期	当期	増減
新規投資	620,000	469,724	150,275
原価回収	400,000	440,581	△ 40,581

<有利子負債>

	次期 期末残高	当期 期末残高	増減
有利子負債	4,450,000	4,048,531	401,468

<2023年3月期 旧セグメントと新セグメントの主な変更点>

旧セグメント

営業収益	7,543億円	賃貸	オフィス
営業利益	1,491億円		商業施設
			その他

営業収益	6,406億円	分譲	中高層分譲
営業利益	1,457億円		戸建分譲
			投資家向け・海外住宅分譲等

営業収益	4,459億円	マネジメント	プロパティマネジメント
営業利益	633億円		仲介・アセットマネジメント等

営業収益	4,282億円	その他	新築請負
営業利益	△ 42億円		施設営業
			東京ドーム
			その他

営業利益	△ 486億円	消去又は全社
------	---------	--------

営業収益	2兆2,691億円	連結
営業利益	3,054億円	

新セグメント

オフィス	賃貸	営業収益	7,552億円
商業施設		営業利益	1,497億円
その他			

中高層分譲	分譲	営業収益	6,416億円
戸建分譲		営業利益	1,458億円
投資家向け・海外住宅分譲等			

プロパティマネジメント	マネジメント	営業収益	4,459億円
仲介・アセットマネジメント等		営業利益	633億円

ホテル・リゾート	施設営業	営業収益	1,445億円
スポーツ・エンターテインメント		営業利益	△ 36億円

新築請負・リフォーム等	その他	営業収益	2,816億円
その他		営業利益	△ 9億円

全社費用・消去	営業利益	△ 490億円
---------	------	---------

連結	営業収益	2兆2,691億円
	営業利益	3,054億円

リフォーム・リニューアル事業