



2022年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年5月13日

上場会社名 三井不動産株式会社 上場取引所 東
 コード番号 8801 URL <https://www.mitsuiufudosan.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 菰田 正信
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員広報部長 (氏名) 藤岡 千春 TEL 03-3246-3155
 定時株主総会開催予定日 2022年6月29日 配当支払開始予定日 2022年6月30日
 有価証券報告書提出予定日 2022年6月29日
 決算補足説明資料作成の有無： 有
 決算説明会開催の有無： 有 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2022年3月期の連結業績 (2021年4月1日～2022年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年3月期	2,100,870	4.6	244,978	20.2	224,940	33.2	176,986	36.6
2021年3月期	2,007,554	5.3	203,770	△27.4	168,865	△34.7	129,576	△29.6

(注) 包括利益 2022年3月期 310,664百万円 (50.8%) 2021年3月期 206,009百万円 (23.4%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2022年3月期	184.44	184.30	6.6	2.8	11.7
2021年3月期	134.44	134.33	5.2	2.2	10.2

(参考) 持分法投資損益 2022年3月期 2,161百万円 2021年3月期 △6,157百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2022年3月期	8,208,012	2,913,752	34.1	2,942.11
2021年3月期	7,741,972	2,655,991	33.0	2,656.42

(参考) 自己資本 2022年3月期 2,796,474百万円 2021年3月期 2,555,885百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2022年3月期	271,469	△210,057	△139,600	142,682
2021年3月期	187,862	△131,035	△66,565	187,723

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2021年3月期	—	22.00	—	22.00	44.00	42,334	32.7	1.7
2022年3月期	—	22.00	—	33.00	55.00	52,538	29.8	2.0
2023年3月期(予想)	—	30.00	—	30.00	60.00		30.3	

3. 2023年3月期の連結業績予想 (2022年4月1日～2023年3月31日)

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	2,200,000	4.7	300,000	22.5	260,000	15.6	190,000	7.4	198.00

(注) 新型コロナウイルス感染症の影響等について、一定の前提を置き算出しております。前提条件等の詳細は、P.11「1. 経営成績等の概況(4) 今後の見通し」をご覧ください。

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）： 無
新規 ー社 （社名）ー、除外 ー社 （社名）ー

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更： 有
- ② ①以外の会計方針の変更： 無
- ③ 会計上の見積りの変更： 無
- ④ 修正再表示： 無

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2022年3月期	959,474,447株	2021年3月期	965,281,777株
② 期末自己株式数	2022年3月期	8,973,356株	2021年3月期	3,128,170株
③ 期中平均株式数	2022年3月期	959,573,697株	2021年3月期	963,831,489株

（注）1株当たり当期純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、P.31「1株当たり情報」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（将来に関する記述等についてのご注意）

本資料及び添付資料記載の業績予想に関しましては、本資料発表日現在において入手可能な情報および将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は、今後様々な要因によって、大きく異なる結果となる可能性があります。なお、業績予想に関する事項は、P.11「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	9
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	10
(4) 今後の見通し	11
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	12
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	13
3. 連結財務諸表及び主な注記	14
(1) 連結貸借対照表	14
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	16
連結損益計算書	16
連結包括利益計算書	17
(3) 連結株主資本等変動計算書	18
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	20
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	22
(継続企業の前提に関する注記)	22
(会計方針の変更)	22
(表示方法の変更)	22
(連結貸借対照表関係)	23
(連結損益計算書関係)	25
(連結包括利益計算書関係)	26
(賃貸等不動産関係)	27
(セグメント情報等)	28
(1株当たり情報)	31
(追加情報)	32
(重要な後発事象)	32

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

◆ 連結業績概要 (単位: 百万円)

	当期	前期	増減 (率)	
	(2021. 4. 1~2022. 3. 31)	(2020. 4. 1~2021. 3. 31)		
売上高	2,100,870	2,007,554	93,315	(4.6%)
営業利益	244,978	203,770	41,207	(20.2%)
経常利益	224,940	168,865	56,074	(33.2%)
親会社株主に 帰属する	176,986	129,576	47,410	(36.6%)
当期純利益				

当期は、新型コロナウイルス感染症の影響が継続する中、売上高は前期比933億円(4.6%)の増収、営業利益は同比412億円(20.2%)の増益、親会社株主に帰属する当期純利益は同比474億円(36.6%)の増益となりました。なお、売上高および「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しました。

◆ 連結セグメント別業績 (単位: 百万円)

	当期		前期		増減	
	(2021. 4. 1~2022. 3. 31)		(2020. 4. 1~2021. 3. 31)			
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	668,167	129,983	623,073	120,777	45,094	9,206
分譲	643,851	138,343	714,739	118,213	△70,887	20,129
マネジメント	429,350	57,205	402,929	39,969	26,421	17,235
その他	359,499	△29,641	266,812	△27,215	92,686	△2,425
消去又は全社	—	△50,912	—	△47,974	—	△2,937
計	2,100,870	244,978	2,007,554	203,770	93,315	41,207

◆ セグメント別の業績概況

各セグメントの売上高は、外部顧客に対する売上高を記載しております。
また、特に記載のない場合、単位は百万円となっております。

① 賃貸

	当期 (2021. 4. 1～2022. 3. 31)	前期 (2020. 4. 1～2021. 3. 31)	増減
売上高	668,167	623,073	45,094
営業利益	129,983	120,777	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や前期に竣工した「文京ガーデン ゲートタワー」等の通期稼働効果に加え、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、92億円の増益となりました。

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%となりました。

<売上高の内訳>

	当期 (2021. 4. 1～2022. 3. 31)	前期 (2020. 4. 1～2021. 3. 31)	増減
オフィス	389,811	369,256	20,555
商業施設	226,218	208,841	17,376
その他	52,137	44,975	7,162
合計	668,167	623,073	45,094

・貸付面積の状況（単位：千㎡）

	当期 (2022. 3. 31)	前期 (2021. 3. 31)	増減
オフィス 所有	1,894	1,955	△61
転貸	1,502	1,438	64
商業施設 所有	1,758	1,825	△67
転貸	634	533	101

・期末空室率推移（%）

	2022/3	2021/3	2020/3	2019/3	2018/3	2017/3	2016/3	2015/3
オフィス・商業施設(連結)	3.0	2.9	2.3	1.8	2.4	3.1	2.2	3.2
首都圏オフィス(単体)	3.2	3.1	1.9	1.7	2.2	3.4	2.6	3.2
地方オフィス(単体)	3.7	3.5	1.3	1.8	2.3	2.3	3.1	4.1

<当期における主要な新規・通期稼働物件>

・新規稼働物件（当期稼働物件）

ららぽーと上海金橋	中国上海市	2021年4月開業	商業施設
大宮門街 SQUARE	埼玉県さいたま市	2021年10月竣工	オフィス
イノベーション スクエア Phase II	米国ボストン市	2021年11月竣工	オフィス
ららステーション上海蓮花路	中国上海市	2021年12月開業	商業施設

・通期稼働物件（前期稼働物件）

文京ガーデン ゲートタワー	東京都文京区	2020年4月竣工	オフィス
三井アウトレットパーク横浜ベイサイド	神奈川県横浜市	2020年6月開業	商業施設
RAYARD MIYASHITA PARK	東京都渋谷区	2020年7月開業	商業施設
ららぽーと愛知東郷	愛知県愛知郡	2020年9月開業	商業施設
RAYARD Hisaya-odori Park	愛知県名古屋市	2020年9月開業	商業施設
名古屋三井ビルディング北館	愛知県名古屋市	2021年1月竣工	オフィス

<単体の賃貸事業内訳>

・全体

	当期 (2021. 4. 1～2022. 3. 31)	前期 (2020. 4. 1～2021. 3. 31)
売上高	579,326	544,566
粗利益	76,227	67,231
粗利益率 (%)	13.2	12.3

・オフィス・商業施設

	オフィス			商業施設		
	首都圏	地方	合計	首都圏	地方	合計
売上高	306,640	23,479	330,120	150,325	66,525	216,851
貸付面積 (千㎡)	2,633	295	2,928	1,469	741	2,210
棟数 (棟)	105	25	130	72	26	98
空室率 (%)	3.2	3.7	3.3	2.1	2.8	2.3

② 分譲

	当期 (2021. 4. 1～2022. 3. 31)	前期 (2020. 4. 1～2021. 3. 31)	増減
売上高	643,851	714,739	△70,887
営業利益	138,343	118,213	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となりました。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となりました。セグメント全体では、708億円の減収、201億円の増益となりました。なお、営業利益は過去最高を更新しました。

国内の新築マンション分譲の次期計上予定戸数3,250戸に対する契約達成率は70%となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当期 (2021. 4. 1～2022. 3. 31)	前期 (2020. 4. 1～2021. 3. 31)	増減
国内住宅分譲			
売上高	245,155	325,364	△80,209
営業利益	24,028	40,003	△15,975
投資家向け・海外住宅分譲等			
売上高	398,696	389,374	9,322
営業利益	114,315	78,209	36,105
売上高合計	643,851	714,739	△70,887
営業利益合計	138,343	118,213	20,129

<国内住宅分譲内訳>

・売上高等の内訳

	当期 (2021. 4. 1～2022. 3. 31)		前期 (2020. 4. 1～2021. 3. 31)		増減	
マンション	206,669	(3,208戸)	290,254	(3,775戸)	△83,584	(△567戸)
首都圏	180,674	(2,539戸)	268,854	(3,332戸)	△88,179	(△793戸)
その他	25,995	(669戸)	21,399	(443戸)	4,595	(226戸)
戸建	38,485	(507戸)	35,110	(515戸)	3,374	(△8戸)
首都圏	36,149	(467戸)	33,183	(482戸)	2,965	(△15戸)
その他	2,335	(40戸)	1,927	(33戸)	408	(7戸)
売上高合計	245,155	(3,715戸)	325,364	(4,290戸)	△80,209	(△575戸)

・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	3,043	145	3,188
期中契約	(戸) (B)	4,167	517	4,684
計上戸数	(戸) (C)	3,208	507	3,715
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	4,002	155	4,157
完成在庫	(戸)	82	7	89
新規発売	(戸)	3,994	500	4,494

(注) 契約済み戸数、新規発売戸数には、次期以降に計上が予定されている戸数も含まれております。

・期末完成在庫推移 (戸)

	2022/3	2021/3	2020/3	2019/3	2018/3	2017/3	2016/3	2015/3
マンション	82	150	128	141	108	321	88	83
戸建	7	17	58	30	40	69	127	100
合計	89	167	186	171	148	390	215	183

・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	東京都渋谷区	マンション
パークコート文京小石川 ザ タワー	東京都文京区	マンション
パークコート虎ノ門	東京都港区	マンション
パークホームズ柏タワーレジデンス	千葉県柏市	マンション
ファインコート永福四丁目	東京都杉並区	戸建

・当期における主要な計上物件 (投資家向け分譲・海外住宅分譲)

飯田橋グラン・ブルーム	東京都千代田区	オフィス
中之島三井ビルディング	大阪府大阪市	オフィス
竹下通りスクエア	東京都渋谷区	商業施設
MFLP八千代勝田台	千葉県八千代市	物流施設
MFLP大阪 I	大阪府大阪市	物流施設
MFLP平塚 II	神奈川県平塚市	物流施設
パークアクセス木場キャナル ウェスト	東京都江東区	賃貸住宅
パークアクセス東陽町・親水公園	東京都江東区	賃貸住宅
8-10 ムーアゲート	英国ロンドン市	オフィス

③ マネジメント

	当期 (2021. 4. 1～2022. 3. 31)	前期 (2020. 4. 1～2021. 3. 31)	増減
売上高	429,350	402,929	26,421
営業利益	57,205	39,969	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となりました。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となりました。セグメント全体では、264億円の増収、172億円の増益となり、売上高・営業利益は過去最高を更新しました。

＜売上高・営業利益の内訳＞

	当期 (2021. 4. 1～2022. 3. 31)	前期 (2020. 4. 1～2021. 3. 31)	増減
プロパティマネジメント			
売上高（※1）	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			
売上高	107,777	93,829	13,948
営業利益	25,909	18,081	7,828
売上高合計	429,350	402,929	26,421
営業利益合計	57,205	39,969	17,235

※1 当期末のリパーク（貸し駐車場）管理台数の状況
リパーク管理台数：251,506台（前期末：273,704台）

・三井不動産リアルティの仲介事業の状況（仲介・アセットマネジメント等を含む）

	当期 (2021. 4. 1～2022. 3. 31)		前期 (2020. 4. 1～2021. 3. 31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	1,892,665	(41,183件)	1,563,891	(38,507件)	328,774	(2,676件)

・三井不動産レジデンシャルの販売受託事業の状況（仲介・アセットマネジメント等を含む）

	当期 (2021. 4. 1～2022. 3. 31)		前期 (2020. 4. 1～2021. 3. 31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	55,484	(765件)	95,385	(1,149件)	△39,900	(△384件)

④ その他

	当期 (2021. 4. 1～2022. 3. 31)	前期 (2020. 4. 1～2021. 3. 31)	増減
売上高	359, 499	266, 812	92, 686
営業利益	△29, 641	△27, 215	△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、東京ドームの売上高・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、24億円の減益となりました。

<売上高の内訳>

	当期 (2021. 4. 1～2022. 3. 31)	前期 (2020. 4. 1～2021. 3. 31)	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
合計	359, 499	266, 812	92, 686

・受注工事高内訳

	当期 (2021. 4. 1～2022. 3. 31)	前期 (2020. 4. 1～2021. 3. 31)	増減
新築請負	139, 797	129, 875	9, 922

<当期における主要な通期稼働物件>

・通期稼働物件（前期稼働物件）

三井ガーデンホテル福岡中洲	福岡県福岡市	2020年7月開業	ホテル
sequence MIYASHITA PARK	東京都渋谷区	2020年8月開業	ホテル
sequence KYOTO GOJO	京都府京都市	2020年8月開業	ホテル
三井ガーデンホテル豊洲ベイサイドクロス	東京都江東区	2020年8月開業	ホテル
MGH Mitsui Garden Hotel 台北忠孝	台湾台北市	2020年8月開業	ホテル
フォーシーズンズホテル東京大手町	東京都千代田区	2020年9月開業	ホテル
三井ガーデンホテル京都河原町浄教寺	京都府京都市	2020年9月開業	ホテル
HOTEL THE MITSUI KYOTO	京都府京都市	2020年11月開業	ホテル
sequence SUIDOBASHI	東京都千代田区	2020年11月開業	ホテル

(2) 当期の財政状態の概況

◆ 当期末の資産、負債、純資産 (単位：百万円)

	当期末 (2022. 3. 31)	前期末 (2021. 3. 31)	増減
総資産	8,208,012	7,741,972	466,039
総負債	5,294,259	5,085,981	208,278
うち有利子負債	3,667,234	3,623,438	43,795
純資産	2,913,752	2,655,991	257,761
うち自己資本	2,796,474	2,555,885	240,588
D/Eレシオ (倍)	1.31	1.42	△0.11

(注) 有利子負債：連結貸借対照表に計上されている短期借入金、ノンリコース短期借入金、
 コマーシャル・ペーパー、1年内償還予定の社債、ノンリコース1年内償還予定の社債、
 社債、ノンリコース社債、長期借入金、ノンリコース長期借入金の合計

D/Eレシオ：有利子負債/自己資本

有利子負債のうちノンリコース債務が、当期末において549,749百万円、前期末において542,602百万円含まれております。

◆ 主要な資産負債の概要

1. 販売用不動産等

当期末における販売用不動産（仕掛販売用不動産、開発用土地、前渡金を含む）残高は、2兆517億円となり、前期末比で1,211億円増加しました。これは、原価回収等により4,659億円減少した一方で、新規投資および円安の進行に伴う円換算差額の影響等により5,871億円増加したこと等によります。

2. 有形・無形固定資産

当期末における有形・無形固定資産残高は、3兆9,141億円となり、前期末比で1,173億円増加しました。これは、減価償却等により1,550億円減少した一方で、アメリカにおける「50ハドソンヤード」、中国における「ららぽーと上海金橋」への新規投資等により2,723億円増加したこと等によります。

3. 有利子負債

当期末における有利子負債残高は、営業活動によるキャッシュ・イン2,714億円、有形・無形固定資産の新規投資等による投資活動のキャッシュ・アウト2,100億円、配当金の支払いおよび自己株式の取得によるキャッシュ・アウト723億円、現金及び現金同等物の減少450億円等により、前期末比437億円増加し、3兆6,672億円となりました。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

◆ 当期のキャッシュ・フロー

当期末における現金及び現金同等物の残高は、前期末比で450億円減少し、1,426億円となりました。

1. 営業活動によるキャッシュ・フロー

当期は、営業活動により2,714億円の増加となりました。これは、税金等調整前当期純利益2,624億円や減価償却費1,115億円等によるものです。一方で、法人税等の支払額又は還付額900億円等による減少がありました。

2. 投資活動によるキャッシュ・フロー

当期は、投資活動により2,100億円の減少となりました。これは、有形及び無形固定資産の取得による支出2,415億円、投資有価証券の取得による支出641億円等によるものです。一方で、有形及び無形固定資産の売却による収入571億円、投資有価証券の売却による収入726億円等による増加がありました。

3. 財務活動によるキャッシュ・フロー

当期は、配当金の支払や借入金の返済等により、財務活動によるキャッシュ・フローは1,396億円の減少となりました。

◆ キャッシュ・フロー関連指標の推移

項目	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期
自己資本比率	34.4%	32.6%	33.0%	34.1%
時価ベースの自己資本比率	39.6%	26.1%	31.7%	30.3%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	13.4年	40.0年	19.3年	13.5年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	12.1	12.7	10.9	11.3

(注) 1. 各指標の基準は下記のとおりです。いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

株式時価総額：期末終値株価×期末発行済株式数（自己株式控除後）

2022年3月期より「時価の算定に関する会計基準」等を適用したことを契機に株式時価総額に用いる株価を「決算期末月の月中平均株価」から「期末終値株価」に変更しております。

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：EBITDA／利払い

EBITDA：営業利益＋減価償却費

利払い：連結損益計算書の支払利息

(4) 今後の見通し

(次期の業績見通し)

◆ 連結業績の見通し (単位: 百万円)

	次期	当期	増減 (率)	
	(2022. 4. 1~2023. 3. 31)	(2021. 4. 1~2022. 3. 31)		
売上高	2,200,000	2,100,870	99,130	(4.7%)
営業利益	300,000	244,978	55,022	(22.5%)
経常利益	260,000	224,940	35,060	(15.6%)
親会社株主に帰属 する当期純利益	190,000	176,986	13,014	(7.4%)

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。

これらの動向を踏まえ、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であることに加え、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。

◆ 連結セグメント別業績の見通し (単位: 百万円)

	次期		当期		増減	
	(2022. 4. 1~2023. 3. 31)		(2021. 4. 1~2022. 3. 31)			
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	720,000	152,000	668,167	129,983	51,833	22,017
分譲	650,000	140,000	643,851	138,343	6,149	1,657
マネジメント	420,000	57,000	429,350	57,205	△9,350	△205
その他	410,000	3,000	359,499	△29,641	50,501	32,641
消去又は全社	—	△52,000	—	△50,912	—	△1,088
合計	2,200,000	300,000	2,100,870	244,978	99,130	55,022

「賃貸」セグメントは、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、およびワークスタイリング事業の売上増加等により増収・増益となり、営業収益・営業利益ともに過去最高を更新する見込みです。

「分譲」セグメントは、国内住宅分譲における戸当たり単価増加や利益率の改善、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・増益となり、営業利益は過去最高を更新する見込みです。

「マネジメント」セグメントは、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みます。

「その他」セグメントは、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みます。

◆ 次期の財政状態の見通し

通期の設備投資額は4,000億円、減価償却費は1,200億円、期末有利子負債残高は3兆9,500億円を見込んでおります。

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、中長期的な視点で利益の再投資を通じた株主価値向上を図るとともに、事業環境や業績、財務状況などを総合的に勘案したうえで、株主の皆様への利益還元を行うこととしており、これまで総還元性向は親会社株主に帰属する当期純利益の35%程度を目途としておりました。

当社グループでは、企業価値および株主価値のさらなる向上を目指し、かねてより株主還元の拡充について検討を重ねておりましたが、当期の「賃貸」「分譲」「マネジメント」の主要事業の回復に加え、次期以降の業績の持続的な成長の見通しが立ち、将来の成長投資と安定的かつ継続的な株主還元の拡充の両立が可能と判断したため、今般、総還元性向を従来の「35%程度を目途」から「45%程度を目途」に強化することといたしました。

当期の1株当たりの年間配当金を55円とさせていただきます。中間配当金は22円で実施済みであり、期末配当金については33円となります。

なお、次期の配当につきましては、今後の見通しおよび上記の株主還元方針を総合的に勘案し、年60円（うち中間配当30円）を予定しております。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、現在日本基準を適用しており、国際会計基準の将来における適用については、現時点では未定です。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※2 189,542	※2 146,329
受取手形及び売掛金	※2 41,368	—
受取手形、売掛金及び契約資産	—	※2 61,465
有価証券	87	99
販売用不動産	※2 1,080,339	※2 1,188,685
仕掛販売用不動産	※2 536,766	※2 540,648
開発用土地	297,576	※2 300,080
未成工事支出金	17,710	8,157
その他の棚卸資産	※1 6,204	※1 10,419
前渡金	15,844	22,290
短期貸付金	17,186	16,949
営業出資金	10,013	9,803
その他	243,928	263,752
貸倒引当金	△574	△810
流動資産合計	2,455,996	2,567,870
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,166,326	2,347,361
減価償却累計額	△882,174	△942,718
建物及び構築物 (純額)	※2,※3 1,284,152	※2,※3 1,404,643
機械装置及び運搬具	117,169	117,997
減価償却累計額	△58,129	△64,417
機械装置及び運搬具 (純額)	※2,※3 59,040	※2,※3 53,579
土地	※2,※3,※7 2,058,993	※2,※3,※7 2,047,375
建設仮勘定	※2 249,386	※2 252,515
その他	186,073	217,174
減価償却累計額	△120,480	△133,463
その他 (純額)	※2,※3 65,593	※2,※3 83,711
有形固定資産合計	3,717,166	3,841,825
無形固定資産		
借地権	40,952	34,115
その他	※3 38,681	※3 38,194
無形固定資産合計	79,633	72,310
投資その他の資産		
投資有価証券	※2,※4,※6 1,049,085	※2,※4,※6 1,217,008
長期貸付金	8,857	8,302
敷金及び保証金	160,943	170,859
退職給付に係る資産	50,677	65,082
繰延税金資産	26,586	25,574
再評価に係る繰延税金資産	※7 2	※7 15
その他	※2 194,220	※2 240,228
貸倒引当金	△1,198	△1,064
投資その他の資産合計	1,489,174	1,726,006
固定資産合計	5,285,975	5,640,141
資産合計	7,741,972	8,208,012

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	97,969	135,097
短期借入金	※2 231,152	299,018
ノンリコース短期借入金	※2 75,708	※2 198,172
コマーシャル・ペーパー	99,500	36,000
1年内償還予定の社債	35,042	86,707
ノンリコース1年内償還予定の社債	※2 21,635	※2 21,700
未払法人税等	50,339	59,591
未成工事受入金	21,566	—
契約負債	—	141,891
完成工事補償引当金	705	744
債務保証損失引当金	1	0
その他	※2 367,546	298,155
流動負債合計	1,001,167	1,277,080
固定負債		
社債	733,697	652,559
ノンリコース社債	※2 63,350	※2 49,750
長期借入金	※2 1,981,443	2,043,198
ノンリコース長期借入金	※2 381,909	※2 280,127
受入敷金保証金	※2 435,929	443,919
繰延税金負債	269,233	299,398
再評価に係る繰延税金負債	※7 94,835	※7 91,088
退職給付に係る負債	48,066	49,865
役員退職慰労引当金	846	775
その他	75,501	106,497
固定負債合計	4,084,813	4,017,179
負債合計	5,085,981	5,294,259
純資産の部		
株主資本		
資本金	339,897	340,162
資本剰余金	372,293	372,471
利益剰余金	1,259,715	1,390,511
自己株式	△5,920	△21,582
株主資本合計	1,965,986	2,081,563
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	394,873	471,794
繰延ヘッジ損益	5,165	10,303
土地再評価差額金	※7 202,686	※7 194,159
為替換算調整勘定	△34,524	10,430
退職給付に係る調整累計額	21,697	28,222
その他の包括利益累計額合計	589,898	714,910
新株予約権	1,422	1,340
非支配株主持分	98,683	115,938
純資産合計	2,655,991	2,913,752
負債純資産合計	7,741,972	8,208,012

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
営業収益	2,007,554	2,100,870
営業原価	1,609,639	1,650,428
営業総利益	397,915	450,441
販売費及び一般管理費	※1, ※2 194,144	※1, ※2 205,462
営業利益	203,770	244,978
営業外収益		
受取利息	1,302	1,184
受取配当金	5,573	6,223
持分法による投資利益	—	2,161
補助金収入	2,319	5,485
その他	2,228	3,711
営業外収益合計	11,424	18,767
営業外費用		
支払利息	27,779	31,606
持分法による投資損失	6,157	—
その他	12,391	7,199
営業外費用合計	46,328	38,805
経常利益	168,865	224,940
特別利益		
固定資産売却益	※3 20,704	※3 6,885
投資有価証券売却益	45,931	51,726
関係会社株式売却益	10,701	—
特別利益合計	77,337	58,612
特別損失		
固定資産除却損	—	7,447
減損損失	※4 39,648	※4 9,477
新型コロナウイルス感染症による損失	※5 14,734	※5 4,223
特別損失合計	54,382	21,149
税金等調整前当期純利益	191,820	262,403
法人税、住民税及び事業税	89,146	101,361
法人税等調整額	△27,053	△14,712
法人税等合計	62,092	86,649
当期純利益	129,727	175,754
非支配株主に帰属する当期純利益又は非支配株主に 帰属する当期純損失(△)	151	△1,231
親会社株主に帰属する当期純利益	129,576	176,986

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
当期純利益	129,727	175,754
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	74,852	77,188
繰延ヘッジ損益	5,350	5,197
為替換算調整勘定	△15,179	33,868
退職給付に係る調整額	16,070	6,419
持分法適用会社に対する持分相当額	△4,812	12,234
その他の包括利益合計	※1 76,281	※1 134,909
包括利益	206,009	310,664
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	206,395	310,525
非支配株主に係る包括利益	△386	139

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	339,766	372,162	1,070,239	△14,364	1,767,804
会計方針の変更による累積的影響額					—
会計方針の変更を反映した当期首残高	339,766	372,162	1,070,239	△14,364	1,767,804
当期変動額					
譲渡制限付株式報酬	130	130			260
剰余金の配当			△42,531		△42,531
親会社株主に帰属する当期純利益			129,576		129,576
土地再評価差額金の取崩			127,618		127,618
自己株式の取得				△16,830	△16,830
自己株式の処分		△11		98	87
自己株式の消却		△25,176		25,176	—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動					—
連結子会社の増資による持分の増減		0			0
利益剰余金から資本剰余金への振替		25,187	△25,187		—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	130	131	189,475	8,444	198,181
当期末残高	339,897	372,293	1,259,715	△5,920	1,965,986

	その他の包括利益累計額						新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	319,993	△222	330,305	△14,793	5,592	640,875	1,454	76,391	2,486,525
会計方針の変更による累積的影響額									—
会計方針の変更を反映した当期首残高	319,993	△222	330,305	△14,793	5,592	640,875	1,454	76,391	2,486,525
当期変動額									
譲渡制限付株式報酬									260
剰余金の配当									△42,531
親会社株主に帰属する当期純利益									129,576
土地再評価差額金の取崩									127,618
自己株式の取得									△16,830
自己株式の処分									87
自己株式の消却									—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動									—
連結子会社の増資による持分の増減									0
利益剰余金から資本剰余金への振替									—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	74,880	5,388	△127,618	△19,731	16,105	△50,976	△32	22,291	△28,716
当期変動額合計	74,880	5,388	△127,618	△19,731	16,105	△50,976	△32	22,291	169,465
当期末残高	394,873	5,165	202,686	△34,524	21,697	589,898	1,422	98,683	2,655,991

当連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	339,897	372,293	1,259,715	△5,920	1,965,986
会計方針の変更による累積的影響額			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
当期変動額					
譲渡制限付株式報酬	265	265			531
剰余金の配当			△42,339		△42,339
親会社株主に帰属する当期純利益			176,986		176,986
土地再評価差額金の取崩			8,527		8,527
自己株式の取得				△30,013	△30,013
自己株式の処分		△8		92	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
連結子会社の増資による持分の増減					—
利益剰余金から資本剰余金への振替		14,267	△14,267		—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	265	177	128,906	△15,662	113,687
当期末残高	340,162	372,471	1,390,511	△21,582	2,081,563

	その他の包括利益累計額						新株 子約権	非支配株 主持分	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	土地再評価 差額金	為替換算 調整勘定	退職給付 に係る 調整累計額	その他の 包括利益 累計額合計			
当期首残高	394,873	5,165	202,686	△34,524	21,697	589,898	1,422	98,683	2,655,991
会計方針の変更による累積的影響額									1,889
会計方針の変更を反映した当期首残高	394,873	5,165	202,686	△34,524	21,697	589,898	1,422	98,683	2,657,880
当期変動額									
譲渡制限付株式報酬									531
剰余金の配当									△42,339
親会社株主に帰属する当期純利益									176,986
土地再評価差額金の取崩									8,527
自己株式の取得									△30,013
自己株式の処分									83
自己株式の消却									—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動									△87
連結子会社の増資による持分の増減									—
利益剰余金から資本剰余金への振替									—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	76,921	5,137	△8,527	44,955	6,524	125,011	△82	17,255	142,184
当期変動額合計	76,921	5,137	△8,527	44,955	6,524	125,011	△82	17,255	255,872
当期末残高	471,794	10,303	194,159	10,430	28,222	714,910	1,340	115,938	2,913,752

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	191,820	262,403
減価償却費	98,196	111,500
減損損失	39,648	9,477
受取利息及び受取配当金	△6,876	△7,408
支払利息	27,779	31,606
持分法による投資損益 (△は益)	6,157	△2,161
投資有価証券売却損益 (△は益)	△45,931	△51,726
関係会社株式売却損益 (△は益)	△10,701	—
補助金収入	△2,319	△5,485
固定資産売却益	△20,704	△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	14,734	4,223
売上債権の増減額 (△は増加)	△507	△13,692
仕入債務の増減額 (△は減少)	△7,751	8,367
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△4,635	△26,383
その他	15,919	59,363
小計	294,827	380,647
利息及び配当金の受取額	14,547	10,468
利息の支払額	△31,538	△31,441
新型コロナウイルス感染症による損失の支払額	△12,080	△2,871
補助金の受取額	1,861	4,754
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△79,755	△90,086
営業活動によるキャッシュ・フロー	187,862	271,469
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形及び無形固定資産の取得による支出	△276,337	△241,567
有形及び無形固定資産の売却による収入	245,956	57,158
投資有価証券の取得による支出	△65,769	△64,112
投資有価証券の売却による収入	69,532	72,680
敷金及び保証金の差入による支出	△23,200	△18,202
敷金及び保証金の回収による収入	8,328	9,554
預り敷金保証金の返還による支出	△46,380	△38,365
預り敷金保証金の受入による収入	44,123	46,002
貸付けによる支出	△15,460	△18,474
貸付金の回収による収入	11,581	17,969
定期預金の預入による支出	△157	△2,858
定期預金の払戻による収入	2,703	1,277
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△77,788	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	△164	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	23	—
その他	△8,028	△31,118
投資活動によるキャッシュ・フロー	△131,035	△210,057

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,272,236	1,598,897
短期借入金の返済による支出	△1,352,109	△1,583,384
長期借入れによる収入	239,200	288,752
長期借入金の返済による支出	△162,585	△318,271
社債の発行による収入	137,650	42,602
社債の償還による支出	△142,100	△101,035
配当金の支払額	△42,522	△42,331
非支配株主からの払込みによる収入	8,058	7,871
非支配株主への配当金の支払額	△2,413	△3,509
非支配株主への払戻による支出	△379	△2
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△4,772	△4,994
自己株式の増減額(△は増加)	△16,828	△30,012
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	—	△18,288
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の売却による収入	—	24,105
財務活動によるキャッシュ・フロー	△66,565	△139,600
現金及び現金同等物に係る換算差額	17,989	33,147
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	8,251	△45,041
現金及び現金同等物の期首残高	179,472	187,723
現金及び現金同等物の期末残高	187,723	142,682

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

なお、この変更による連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

収益認識会計基準等を適用したため、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「受取手形及び売掛金」は、当連結会計年度より「受取手形、売掛金及び契約資産」に含めて表示し、「流動負債」に表示していた「未成工事受入金」及び「その他」に含まれていた「前受金」の一部は、当連結会計年度より「契約負債」に含めて表示することといたしました。なお、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法により組替えを行っておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。

これにより、市場価格のあるその他有価証券の評価基準について、期末前1ヶ月の市場価格の平均に基づく時価法から、期末日の市場価格に基づく時価法に変更しました。

なお、この変更による連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

(表示方法の変更)

(連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度において、独立掲記していた「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「補助金の受取額」は、重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しており、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めて表示していた「定期預金の預入による支出」は、重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「補助金の受取額」307百万円、「その他」△8,493百万円は、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「定期預金の預入による支出」△157百万円、「その他」△8,028百万円として組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

※1 その他の棚卸資産の内訳は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
商品及び製品	2,605百万円	2,965百万円
仕掛品	219	428
原材料及び貯蔵品	3,380	7,025
計	6,204	10,419

※2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
現金及び預金	5,617百万円 (5,617百万円)	6,750百万円 (6,750百万円)
受取手形及び売掛金	611 (611)	-
受取手形、売掛金及び契約資産	-	1,095 (1,095)
販売用不動産	249,470 (249,470)	293,255 (293,255)
仕掛販売用不動産	89,951 (89,951)	55,529 (55,529)
開発用土地	-	1,321 (1,321)
建物及び構築物	152,829 (94,169)	210,582 (207,465)
機械装置及び運搬具	33 (33)	29 (29)
土地	367,751 (245,826)	271,036 (262,856)
建設仮勘定	149,147 (149,147)	109,827 (109,827)
その他の有形固定資産	154 (153)	159 (158)
投資有価証券	38,374 (5,273)	18,923 (5,273)
その他の投資その他の資産	8,519 (8,219)	2,417 (2,417)
計	1,062,461 (848,474)	970,927 (945,981)

上記のうち()内書はノンリコースローンに対応する担保提供資産を示しております。

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
短期借入金	7,111百万円	-百万円
ノンリコース短期借入金	75,708	198,172
ノンリコース1年内償還予定の社債	21,635	21,700
その他の流動負債	291	-
ノンリコース社債	63,350	49,750
長期借入金	73,652	-
ノンリコース長期借入金	381,909	280,127
受入敷金保証金	36	-
計	623,693	549,749

※3 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
建物及び構築物	5,115百万円	5,277百万円
機械装置及び運搬具	3,641	3,643
その他	1,932	2,092

※4 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
投資有価証券 (株式)	273,232百万円	335,283百万円

5 偶発債務は、次のとおりであります。

(1) 保証債務

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
住宅ローン保証債務	3,158百万円	1,968百万円
住宅ローン保証予約	0	-
借入保証債務	8,962	11,653
借入保証予約	3,004	8,423

(2) その他

当社連結子会社の三井不動産レジデンシャル株式会社（以下、「レジデンシャル社」とする。）が分譲した横浜市所在のマンション（以下、「当マンション」とする。）において、基礎部分となる杭の一部の不具合が推定されておりましたが、2016年4月11日、レジデンシャル社は、施工会社である三井住友建設株式会社から、現況調査として杭の一部が支持層に未達である旨の報告書を受領いたしました。また、2016年8月26日、レジデンシャル社は、横浜市から当マンションが建築基準法に違反していること、および当該違反の是正措置について当マンションの区分所有者と協議を行い、責任を持って解決にあたることを求める旨の通知書を受領いたしました。

レジデンシャル社は、2016年5月8日、当マンションの管理組合との間において、杭の不具合に起因する当マンションの建替えを含めたいくつかの是正方法および補償に関する方針、並びに当該事象にかかる費用をレジデンシャル社が負担する旨の合意書（以下、「合意書」とする。）を締結いたしました。また、当マンションの管理組合は、2016年9月19日、是正方法として建物の区分所有等に関する法律に基づく決議を行い、全棟建替えを行うことを決定し、2021年2月25日に建替え工事が完了いたしました。

当マンションについては、施工会社である三井住友建設株式会社より杭施工時に施工記録のデータの転用・加筆等が行われたとの報告書を受領し、また、杭の一部が支持層に未達であること、当マンションが建築基準法違反であることが確認されております。このため、レジデンシャル社は、上記合意書に基づく当マンションの建替え費用、建物工事期間中の仮住まい費用等発生費用のすべてについて、施工会社である三井住友建設株式会社並びに杭施工を行った株式会社日立ハイテクノロジーズ（現 株式会社日立ハイテク）および旭化成建材株式会社に対し、不法行為責任、瑕疵担保責任等に基づき求償することとしておりました。レジデンシャル社は、2017年11月28日、この求償方針に従って損害賠償を上記3社に請求する訴訟を提起しました。請求金額は当期末で約509億円となります。なお、上記発生費用のうち、レジデンシャル社が当期末までに仮払いした金額については、当社連結貸借対照表の流動資産に計上しております。

今後、当該事象の進捗状況によっては、当社グループの連結業績に影響が生じる可能性があります。現時点ではその影響額を合理的に見積ることは困難な状況にあります。

※6 投資有価証券に含まれる不動産流動化関連事業を目的とした匿名組合出資金および、特定目的会社への優先出資証券は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
匿名組合出資金および、 特定目的会社への優先出資証券	11,188百万円	11,588百万円

※7 土地の再評価に関する法律

土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）および改正（平成13年6月29日公布法律第94号）に基づき、事業用土地の再評価を行い、評価差額については、当該評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」または「再評価に係る繰延税金資産」に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しています。

- ・再評価の方法…土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第5号に定める不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価により算定
- ・再評価を行った年月日…2002年3月31日

(連結損益計算書関係)

※1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
給与・手当	54,327百万円	59,306百万円
広告宣伝費	18,068	17,007
研究開発費	741	1,290
退職給付費用	1,957	1,023
役員退職慰労引当金繰入額	145	137

※2 販売費及び一般管理費に含まれる研究開発費は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
	741百万円	1,290百万円

※3 建物・土地等の売却益であります。

※4 当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

主な用途	種類	場所
賃貸施設その他	土地・建物等	東京都新宿区 他
賃貸資産その他	ソフトウェア等	東京都中央区 他

当社は、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位に拠って資産のグループ化を行いました。なお、本社ビル等は共用資産としています。

前連結会計年度において、賃貸事業目的で保有していたものを早期に売却する方針に変更したこと等により、回収可能性が著しく低下する見込みである資産グループ、システム投資計画の変更によって今後の利用が見込めなくなった資産グループについて、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(39,648百万円)として特別損失に計上しました。その内訳は、土地19,227百万円、建物・構築物15,033百万円、ソフトウェア4,098百万円、その他1,288百万円であります。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額あるいは使用価値により測定しており、正味売却価額は不動産鑑定士による鑑定評価額等を使用しています。また、使用価値は将来キャッシュ・フローに基づく使用価値がマイナスであるため、回収可能価額を零と測定しています。

当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

主な用途	種類	場所
賃貸施設その他	土地・建物等	アメリカ合衆国 ニューヨーク州 他

当社は、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位に拠って資産のグループ化を行いました。なお、本社ビル等は共用資産としています。

当連結会計年度において、賃貸事業目的で保有していたものを早期に売却する方針に変更したこと等により、回収可能性が著しく低下する見込みである資産グループ、市況の悪化等により収益性が著しく低下した資産グループについて、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(9,477百万円)として特別損失に計上しました。その内訳は、土地3,664百万円、建物・構築物5,468百万円、その他344百万円であります。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額あるいは使用価値により測定しており、正味売却価額は不動産鑑定士による鑑定評価額等を使用しています。また、使用価値は将来キャッシュ・フローに基づく使用価値がマイナスであるため、回収可能価額を零と測定しています。

※5 新型コロナウイルス感染症による損失の主な内訳は、商業施設及びホテル等の休業期間中における借地借家料や減価償却費等の固定費になります。

(連結包括利益計算書関係)

※1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	152,841百万円	160,612百万円
組替調整額	△45,409	△50,500
税効果調整前	107,431	110,112
税効果額	△32,578	△32,923
その他有価証券評価差額金	74,852	77,188
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	7,695	7,452
税効果調整前	7,695	7,452
税効果額	△2,345	△2,254
繰延ヘッジ損益	5,350	5,197
為替換算調整勘定		
当期発生額	△13,928	33,908
組替調整額	△1,250	△39
税効果調整前	△15,179	33,868
為替換算調整勘定	△15,179	33,868
退職給付に係る調整額		
当期発生額	23,523	12,317
組替調整額	△364	△3,092
税効果調整前	23,158	9,224
税効果額	△7,087	△2,804
退職給付に係る調整額	16,070	6,419
持分法適用会社に対する持分相当額		
当期発生額	△4,494	13,752
組替調整額	△317	△1,517
持分法適用会社に対する持分相当額	△4,812	12,234
その他の包括利益合計	76,281	134,909

(賃貸等不動産関係)

当社および一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル、商業施設等を有しております。2021年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は118,075百万円（賃貸収益は営業収益に、賃貸費用は営業原価に計上されています）、減損損失は29,795百万円、固定資産売却益は20,668百万円（減損損失は特別損失、固定資産売却益は特別利益に計上されています）であり、2022年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は127,249百万円（賃貸収益は営業収益に、賃貸費用は営業原価に計上されています）、減損損失は8,048百万円、固定資産売却益は6,682百万円（減損損失は特別損失、固定資産売却益は特別利益に計上されています）です。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、連結会計年度増減額及び連結会計年度末の時価は、次のとおりです。

前連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

(単位：百万円)

連結貸借対照表計上額			連結会計年度末の時価
連結会計年度期首残高	連結会計年度増減額	連結会計年度末残高	
3,171,133	△141,505	3,029,628	5,856,124

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額および減損損失累計額を控除した金額です。
 2. 連結会計年度増減額のうち、主な増減額は不動産取得（207,677百万円）による増加、不動産売却（198,635百万円）、販売用不動産への振替（110,141百万円）による減少等です。
 3. 連結会計年度末の時価は、原則として「不動産鑑定評価基準」に基づき自社の鑑定部門にて算定した価額です。

当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

(単位：百万円)

連結貸借対照表計上額			連結会計年度末の時価
連結会計年度期首残高	連結会計年度増減額	連結会計年度末残高	
3,029,628	76,920	3,106,548	6,136,879

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額および減損損失累計額を控除した金額です。
 2. 連結会計年度増減額のうち、主な増減額は不動産取得（183,902百万円）による増加、販売用不動産への振替（41,166百万円）、不動産売却（37,626百万円）による減少等です。
 3. 連結会計年度末の時価は、原則として「不動産鑑定評価基準」に基づき自社の鑑定部門にて算定した価額です。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、最高経営意思決定機関が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものです。

当社は、本社に商品別の本部を置き、各本部が所管する子会社とともに取り扱う商品・サービスについて、「賃貸事業」「分譲事業」および「マネジメント事業」を中心に事業活動を行っています。

したがって、当社は商品別の本部及び提供するサービス別のマトリクスセグメントで構成されており、そのマトリクスを提供するサービスで集約するかたちで「賃貸」「分譲」「マネジメント」および「その他」の4つを報告セグメントとしています。

「賃貸事業」は、オフィスビルや商業施設等の賃貸を行っています。「分譲事業」は、個人顧客向けのマンション・戸建住宅の分譲および投資家向けの賃貸住宅・オフィスビル等の分譲を行っています。「マネジメント事業」は、プロパティマネジメントや仲介・アセットマネジメント等のノンアセットビジネスを行っています。「その他」は、新築請負事業、施設営業事業および東京ドーム事業等を行っています。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表を作成するために採用される会計方針に準拠した方法であります。報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値です。セグメント間の内部売上高又は振替高は市場実勢価格に基づいています。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

(単位：百万円)

	賃貸	分譲	マネジメント	その他	調整額 (注) 1, 2	連結財務諸 表計上額 (注) 3
売上高						
外部顧客への売上高	623,073	714,739	402,929	266,812	—	2,007,554
セグメント間の 内部売上高又は振替高	21,246	217	75,219	17,507	△114,189	—
計	644,319	714,956	478,148	284,320	△114,189	2,007,554
セグメント利益 又は損失(△)	120,777	118,213	39,969	△27,215	△47,974	203,770
セグメント資産	3,854,932	2,151,038	480,535	699,207	556,258	7,741,972
その他の項目						
減価償却費	69,426	618	10,731	12,460	4,958	98,196
減損損失	37,996	1,198	452	—	—	39,648
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	230,443	5,326	12,289	313,658	3,548	565,266

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△47,974百万円には、セグメント間取引消去△960百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△47,014百万円が含まれています。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない親会社の一般管理費です。

2. セグメント資産の調整額556,258百万円には、セグメント間取引消去△1,234,858百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産1,518,236百万円、関連会社株式272,881百万円が含まれています。

3. セグメント利益又は損失は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っています。

当連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	マネジ メント	その他	調整額 (注) 1, 2	連結財務諸 表計上額 (注) 3
売上高						
外部顧客への売上高	668,167	643,851	429,350	359,499	—	2,100,870
セグメント間の 内部売上高又は振替高	21,850	85	77,531	13,930	△113,398	—
計	690,018	643,937	506,882	373,430	△113,398	2,100,870
セグメント利益 又は損失(△)	129,983	138,343	57,205	△29,641	△50,912	244,978
セグメント資産	4,022,565	2,278,466	644,599	680,448	581,932	8,208,012
その他の項目						
減価償却費	71,106	544	10,821	23,989	5,039	111,500
減損損失	8,027	—	541	908	—	9,477
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	222,498	1,930	9,697	33,546	4,715	272,389

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△50,912百万円には、セグメント間取引消去△363百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△50,549百万円が含まれています。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない親会社の一般管理費です。

2. セグメント資産の調整額581,932百万円には、セグメント間取引消去△1,417,102百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産1,664,103百万円、関連会社株式334,931百万円が含まれています。

3. セグメント利益又は損失は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っています。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」に同様の記載をしているため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

(単位:百万円)

日本	米国	その他	合計
3,137,053	471,256	108,856	3,717,166

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%に満たないため、主要な顧客ごとの情報の記載を省略しています。

当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」に同様の記載をしているため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

(単位：百万円)

日本	米国	その他	合計
3,107,239	561,279	173,306	3,841,825

(表示方法の変更)

前連結会計年度において区分掲記していた「英国」は、金額的重要性が乏しくなったため、「その他」に含めて表示することとしました。この結果、前連結会計年度において「英国」及び「その他」に表示していた38,728百万円及び70,127百万円は、「その他」108,856百万円として組み替えております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%に満たないため、主要な顧客ごとの情報の記載を省略しています。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報は、「セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」の「その他の項目」に記載をしているため、記載を省略しています。

当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報は、「セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」の「その他の項目」に記載をしているため、記載を省略しています。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

報告セグメントごとののれんの償却額および未償却残高に関する情報は、金額的に重要性が乏しいため記載を省略しています。

当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

報告セグメントごとののれんの償却額および未償却残高に関する情報は、金額的に重要性が乏しいため記載を省略しています。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報は、金額的に重要性が乏しいため記載を省略しています。

当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報は、金額的に重要性が乏しいため記載を省略しています。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
1株当たり純資産額	2,656円 42銭	2,942円 11銭
1株当たり当期純利益金額	134円 44銭	184円 44銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	134円 33銭	184円 30銭

(注) 1. 1株当たり純資産額および1株当たり当期純利益金額、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
1株当たり純資産額		
純資産の部の合計額(百万円)	2,655,991	2,913,752
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	100,105	117,278
（うち新株予約権(百万円)）	(1,422)	(1,340)
（うち非支配株主持分(百万円)）	(98,683)	(115,938)
普通株式に係る純資産額(百万円)	2,555,885	2,796,474
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(千株)	962,153	950,501
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	129,576	176,986
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	129,576	176,986
普通株式の期中平均株式数(千株)	963,831	959,573
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(千株)	781	738
（うち新株予約権(千株)）	(781)	(738)
希薄化効果を有しないため潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—

(追加情報)

当社グループでは、連結財務諸表作成時に入手可能な情報に基づき、固定資産の減損損失の計上の要否判定、販売用不動産等の評価等の会計上の見積りにおいて、新型コロナウイルスの感染状況が、将来の収益に一定の影響を与えると仮定しております。

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、翌連結会計年度を通じて回復傾向にあることを見込んでおります。なお、ホテル事業は、回復傾向を見込みつつも、新型コロナウイルスの影響が翌連結会計年度以降に一部残ると仮定しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。