

2022年11月9日

2023年3月期第2四半期決算短信 補足説明資料

| | |
|---------------|------|
| ・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 |
| ・連結業績予想 | P. 4 |

三井不動産株式会社

[単位:百万円]

| 連結損益計算書(累計) | | | | |
|------------------|-----------|----------|----------|---------|
| | 当第2四半期 | 前年同期 | 増減 | 増減率 [%] |
| 営業収益 | 1,057,046 | 996,862 | 60,183 | 6.0% |
| 賃貸 | 363,479 | 321,908 | 41,570 | |
| 分譲 | 286,505 | 312,861 | △ 26,356 | |
| マネジメント | 217,545 | 209,483 | 8,062 | |
| その他 | 189,516 | 152,609 | 36,906 | |
| 賃貸 | 75,120 | 65,657 | 9,463 | |
| 分譲 | 57,129 | 57,088 | 41 | |
| マネジメント | 32,135 | 25,474 | 6,660 | |
| その他 | △ 9,194 | △ 21,015 | 11,821 | |
| 消去他 | △ 23,672 | △ 26,226 | 2,553 | |
| 営業利益 | 131,518 | 100,977 | 30,541 | 30.2% |
| 営業外損益 | △ 11,250 | △ 12,103 | 852 | |
| 持分法損益 | 4,915 | △ 55 | 4,970 | |
| 純金利負担 | △ 20,880 | △ 14,047 | △ 6,832 | |
| その他 | 4,714 | 1,999 | 2,714 | |
| 経常利益 | 120,267 | 88,874 | 31,393 | 35.3% |
| 特別損益 | 41,872 | 45,426 | △ 3,554 | |
| 特別利益 | 44,027 | 49,363 | △ 5,335 | |
| 特別損失 | △ 2,155 | △ 3,936 | 1,781 | |
| 税金等調整前四半期純利益 | 162,139 | 134,300 | 27,839 | |
| 法人税等 | △ 56,933 | △ 50,025 | △ 6,907 | |
| 四半期純利益 | 105,206 | 84,275 | 20,931 | |
| 非支配株主に帰属する四半期純損益 | △ 5,062 | 2,051 | △ 7,114 | |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益 | 100,144 | 86,326 | 13,817 | 16.0% |

| 特別損益 | |
|-----------|-----------|
| [特別利益] | [特別損失] |
| 投資有価証券売却益 | 段階取得に係る差損 |
| 合計 | 合計 |
| 44,027 | △ 2,155 |
| 44,027 | △ 2,155 |

| 公表(進捗率) | | | |
|------------------|-----------|-----------|-------|
| | 当第2四半期 | 通期予想 | 進捗率 |
| 営業収益 | 1,057,046 | 2,200,000 | 48.0% |
| 営業利益 | 131,518 | 300,000 | 43.8% |
| 経常利益 | 120,267 | 260,000 | 46.3% |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益 | 100,144 | 190,000 | 52.7% |

※ 収益は外部顧客からの売上高
 ※ 期間は全て累計で表示

■ 連結業績概要
 当第2四半期(累計)の業績は、営業収益は前年同期比601億円(+6.0%)の増収、営業利益は同比305億円(+30.2%)の増益、経常利益は同比313億円(+35.3%)の増益、親会社株主に帰属する四半期純利益は同比138億円(+16.0%)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四半期純利益は、いずれも第2四半期(累計)における過去最高を更新。
 ■ 連結業績予想
 期初公表(2022年5月13日)の通期業績予想について、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予想数値に変更はないが、営業利益のセグメント内訳の一部を変更。
 ■ 配当
 中間配当については、期初公表どおり1株あたり30円(前年同期22円)。

| 連結包括利益計算書(累計) | | |
|---------------------|----------|-----------|
| | 当第2四半期 | 前年同期 |
| 四半期純利益 | 105,206 | 84,275 |
| その他の包括利益 | △ 10,525 | 17,140 |
| その他有価証券評価差額金 | △ 96,624 | △ 11,456 |
| 繰延ヘッジ損益 | 10,170 | △ 969 |
| 為替換算調整勘定 | 49,469 | 23,555 |
| 退職給付に係る調整額 | △ 1,929 | △ 1,049 |
| 持分法適用会社に対する持分相当額 | 28,387 | 7,061 |
| 四半期包括利益 | 94,681 | 101,415 |
| (うち親会社株主に係る四半期包括利益) | (86,837) | (102,128) |
| (うち非支配株主に係る四半期包括利益) | (7,843) | (△ 713) |

| (参考) 単体・営業損益 | | 当第2四半期 | 前年同期 | 増減 |
|--------------|-------------|---------|---------|-----------|
| 営業収益 | 賃貸事業 | 314,254 | 282,781 | 31,472 |
| | 分譲事業(業務施設等) | 3,084 | 103,871 | △ 100,787 |
| | その他 | 18,723 | 19,807 | △ 1,083 |
| | 合計 | 336,061 | 406,460 | △ 70,398 |
| 粗利益率 | 賃貸事業 | 14.3% | 14.5% | △ 0.2pt |
| | 分譲事業(業務施設等) | △ 57.7% | 29.4% | △ 87.1pt |
| | その他 | 41.1% | 26.4% | 14.7pt |
| 営業利益 | | 29,243 | 52,152 | △ 22,908 |

[単位:百万円]

| 賃貸 | | 当第2四半期 | 対前年同期 | 当第2四半期 | 対前年同期 |
|------|---------|---------|-------|--------|--------|
| 営業収益 | 363,479 | +41,570 | 営業利益 | 75,120 | +9,463 |

「50ハドソンヤード(米国・オフィス)」の収益・利益の拡大に加え、既存商業施設の前年同期比での回復、「ららぽーと福岡(商業)」の新規開業効果等により、セグメント全体では415億円の増収、94億円の増益。
なお、当第2四半期末における当社の首都圏オフィス空室率(単体)は、東京ミッドタウン八重洲の竣工に伴う一時的な影響等により6.7%。
※東京ミッドタウン八重洲を除いた首都圏オフィス空室率は4%前半。

| 当第2四半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ハドソンヤード(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) | ららぽーと上海金橋(中国上海市) |
| ららぽーとブッキンガム 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) | ららステーション上海蓮花路(中国上海市) | |

| <賃貸> | | 当第2四半期 | 前年同期 | 増減 |
|-----------|----------|---------|---------|--------|
| オフィス・商業施設 | 収益 | 207,218 | 191,331 | 15,887 |
| | 営業施設 | 125,368 | 106,373 | 18,994 |
| | 貸付面積(千㎡) | 6,003 | 5,732 | 271 |
| オフィス | 所有 | 1,982 | 1,925 | 57 |
| | 転貸 | 1,490 | 1,441 | 49 |
| 商業施設 | 所有 | 1,895 | 1,796 | 99 |
| | 転貸 | 636 | 570 | 66 |
| その他 | 収益 | 30,892 | 24,203 | 6,689 |
| 収益合計 | | 363,479 | 321,908 | 41,570 |

| 空室率推移 | | | | | | |
|-----------|------|------|------|------|------|------|
| | 22/9 | 22/6 | 22/3 | 21/3 | 20/3 | 19/3 |
| 連結オフィス・商業 | 6.0% | 4.0% | 3.0% | 2.9% | 2.3% | 1.8% |
| 単体オフィス首都圏 | 6.7% | 4.1% | 3.2% | 3.1% | 1.9% | 1.7% |

(参考) 単体・賃貸総括表

| | 総計 | | 首都圏 | | 地方 | |
|----------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|
| | 当第2四半期 | 前年同期 | 当第2四半期 | 前年同期 | 当第2四半期 | 前年同期 |
| オフィス | 122 | 134 | 98 | 109 | 24 | 25 |
| 棟数 | 2,843 | 2,910 | 2,558 | 2,616 | 285 | 294 |
| 貸付面積(千㎡) | 168,095 | 164,034 | 156,070 | 152,422 | 12,025 | 11,611 |
| 賃貸収益 | 6.4% | 4.0% | 6.7% | 3.9% | 4.0% | 4.2% |
| 空室率 | | | | | | |

| | 総計 | | 首都圏 | | 地方 | |
|----------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|
| | 当第2四半期 | 前年同期 | 当第2四半期 | 前年同期 | 当第2四半期 | 前年同期 |
| 商業施設 | 99 | 99 | 72 | 73 | 27 | 26 |
| 棟数 | 2,290 | 2,220 | 1,471 | 1,473 | 820 | 748 |
| 貸付面積(千㎡) | 116,887 | 102,663 | 77,794 | 71,774 | 39,092 | 30,888 |
| 賃貸収益 | 1.9% | 2.3% | 1.8% | 2.4% | 2.0% | 2.0% |
| 空室率 | | | | | | |

※ 収益は外部顧客からの売上高
※ 期間は全て累計で表示

| 分譲 | | 当第2四半期 | 対前年同期 | 当第2四半期 | 対前年同期 |
|------|---------|---------|-------|--------|-------|
| 営業収益 | 286,505 | △26,356 | 営業利益 | 57,129 | +41 |

国内住宅分譲は、販売好調ながら前年同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、前年同期の物件売却等の反動により減収した一方、「ウェストエッジタワー(米国・賃貸住宅)」等の国内外物件の投資家への売却等により減収増益。セグメント全体では263億円の減収、微増益。
なお、国内の新築マンション分譲の当期計上予定戸数3,250戸に対する契約進捗率は91%。

| 当第2四半期における主要な計上物件 | |
|-------------------|--|
| ・国内住宅分譲 | パークシティ柏の葉キャンパスサウスマークタワー、パークコート虎ノ門パークホームズ日本橋本町、ファインコート東戸塚スカイアベニュー |
| ・海外住宅分譲 | 200アムステルダム(米国ニューヨーク市)、三松M PARK(台湾新北市) |
| ・投資家向け分譲 | 山之内西新宿ビル、ウェストエッジタワー(米国シアトル市)ザ・ゲージ(米国デンバー市)、パークアックス東日本橋ステーションゲート |

| <分譲> | | 当第2四半期 | 前年同期 | 増減 |
|---------------|------------|---------|---------|---------|
| 中高層分譲 | 収益 | 96,085 | 118,324 | △22,238 |
| | 戸数 | 1,550 | 1,624 | △74 |
| | 戸当たり単価(万円) | 6,200 | 7,286 | △1,086 |
| 戸建分譲 | 収益 | 23,389 | 20,441 | 2,947 |
| | 戸数 | 280 | 269 | 11 |
| | 戸当たり単価(万円) | 8,353 | 7,599 | 754 |
| 国内住宅分譲合計 | 収益 | 119,475 | 138,766 | △19,291 |
| | 戸数 | 1,830 | 1,893 | △63 |
| | 戸当たり単価(万円) | 6,529 | 7,300 | △801 |
| | 営業利益 | 13,208 | 18,210 | △5,002 |
| 投資家向け・海外住宅分譲等 | 収益 | 167,030 | 174,095 | △7,065 |
| | 営業利益 | 43,921 | 38,877 | 5,043 |
| 収益合計 | | 286,505 | 312,861 | △26,356 |

| 国内住宅分譲完成在庫推移 (戸) | | | | | | |
|------------------|------|------|------|------|------|------|
| | 22/9 | 22/6 | 22/3 | 21/3 | 20/3 | 19/3 |
| 中高層分譲 | 57 | 73 | 82 | 150 | 128 | 141 |
| 戸建分譲 | 2 | 0 | 7 | 17 | 58 | 30 |
| 合計 | 59 | 73 | 89 | 167 | 186 | 171 |

| 国内住宅分譲契約戸数 (戸) | | | | | | |
|----------------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| | 前期末 | 期中契約 | 契約累計 | 売上計上 | 当期末 | 期中新規発売 |
| 中高層分譲 | 4,002 | 1,497 | 5,499 | 1,550 | 3,949 | 1,388 |
| 戸建分譲 | 155 | 154 | 309 | 280 | 29 | 149 |
| 合計 | 4,157 | 1,651 | 5,808 | 1,830 | 3,978 | 1,537 |

| マネジメント | | 当第2四半期 | 対前年同期 | 当第2四半期 | 対前年同期 |
|--------|---------|--------|-------|--------|--------|
| 営業収益 | 217,545 | +8,062 | 営業利益 | 32,135 | +6,660 |

プロパティマネジメントは、リパーク(貸し駐車場)における前年同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、リハウス(個人向け仲介)における取引単価の向上等により、増収増益。セグメント全体では80億円の増収、66億円の増益。

| <マネジメント> | | 当第2四半期 | 前年同期 | 増減 |
|----------------|------|---------|---------|-------|
| プロパティマネジメント | 収益 | 164,481 | 158,181 | 6,300 |
| | 営業利益 | 18,530 | 14,013 | 4,517 |
| 仲介・アセットマネジメント等 | 収益 | 53,063 | 51,301 | 1,761 |
| | 営業利益 | 13,604 | 11,461 | 2,143 |
| 収益合計 | | 217,545 | 209,483 | 8,062 |

| | | 当第2四半期 | 前年同期 | 増減 |
|---------------|--|---------|---------|--------|
| リパーク(貸し駐車場)台数 | | 254,065 | 257,718 | △3,653 |
| 仲介件数 ※ | | 19,292 | 20,023 | △731 |
| 販売受託件数 | | 463 | 620 | △157 |

※ 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: 19,370件(前年同期比△698件)

| その他 | | 当第2四半期 | 対前年同期 | 当第2四半期 | 対前年同期 |
|------|---------|---------|-------|--------|---------|
| 営業収益 | 189,516 | +36,906 | 営業利益 | △1,194 | +11,821 |

新型コロナウイルス感染症の第7波の影響を受けたものの、ホテル・リゾートにおけるADR・稼働率の前年同期比での改善や、東京ドームにおける稼働日数・来場者数の増加等により、セグメント全体では369億円の増収、118億円の営業損失の改善。

| <その他> 収益 | 当第2四半期 | 前年同期 | 増減 |
|----------|---------|---------|--------|
| 新築請負 | 69,778 | 69,345 | 432 |
| 施設営業 | 39,205 | 19,449 | 19,755 |
| 東京ドーム | 31,278 | 21,082 | 10,196 |
| その他 | 49,254 | 42,733 | 6,521 |
| 収益合計 | 189,516 | 152,609 | 36,906 |

| | 当第2四半期 | 前年同期 | 増減 |
|-----------|--------|--------|---------|
| 新築請負受注工事高 | 62,500 | 73,478 | △10,978 |

(参考) 海外事業

| | | 当第2四半期 | 前年同期 | 増減 |
|------------------|-------|--------|--------|--------|
| 賃貸 | 収益 | 53,002 | 35,030 | 17,972 |
| | 営業利益① | 13,624 | 7,112 | 6,511 |
| 分譲 | 収益 | 96,551 | 3,830 | 92,721 |
| | 営業利益② | 18,358 | △725 | 19,084 |
| マネジメント・その他等 | 収益 | 6,459 | 218 | 6,241 |
| | 営業利益③ | △894 | △2,491 | 1,596 |
| 海外持分法換算営業利益④(※1) | | 7,061 | 2,150 | 4,910 |
| 海外事業利益合計①+②+③+④ | | 38,149 | 6,046 | 32,102 |
| 海外事業利益比率(※2) | | 27.5% | 5.9% | 21.6pt |

※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 当第2四半期 123.14円/¥、前年同期 107.82円/¥

為替: 当第2四半期末 136.68円/ドル 前期末 115.02円/ドル
 当第2四半期末 165.71円/ポンド 前期末 155.24円/ポンド

〔販売用不動産(前渡金含む)〕

| | 当第2四半期末 | 前期末 | 増減 |
|---------------|-----------|-----------|----------|
| 三井不動産レジデンシャル | 685,960 | 699,528 | △ 13,567 |
| 三井不動産 | 634,675 | 627,886 | 6,789 |
| 三井不動産アメリカグループ | 601,813 | 541,255 | 60,558 |
| SPC合計 | 122,708 | 119,421 | 3,286 |
| 英国三井不動産グループ | 91,874 | 48,088 | 43,786 |
| その他・消去等 | 9,096 | 15,524 | △ 6,428 |
| 合計 | 2,146,129 | 2,051,704 | 94,424 |

| | 期首残高 | 新規投資※ | 原価回収 | その他 | 期末残高 |
|--------|-----------|---------|-----------|--------|-----------|
| 当第2四半期 | 2,051,704 | 198,595 | △ 202,822 | 98,652 | 2,146,129 |
| 前年同期 | 1,930,528 | 241,121 | △ 235,483 | 33,218 | 1,969,385 |

(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 [当第2四半期584億円]

※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〕

| | 当第2四半期末 | 前期末 | 増減 |
|---------------|-----------|-----------|---------|
| 三井不動産 | 2,696,723 | 2,556,290 | 140,433 |
| 三井不動産アメリカグループ | 681,743 | 559,961 | 121,782 |
| 東京ドームグループ | 281,116 | 280,752 | 364 |
| SPC合計 | 154,526 | 127,234 | 27,291 |
| 台湾三井不動産グループ | 122,522 | 47,217 | 75,304 |
| 三井不動産レジデンシャル | 90,370 | 94,019 | △ 3,649 |
| 英国三井不動産グループ | 54,092 | 51,198 | 2,893 |
| その他・消去等 | 216,771 | 197,461 | 19,310 |
| 合計 | 4,297,866 | 3,914,135 | 383,730 |

(再評価差額を含む)

| | 期首残高 | 新規投資※ | 減価償却 | その他 | 期末残高 |
|--------|-----------|---------|----------|---------|-----------|
| 当第2四半期 | 3,914,135 | 276,309 | △ 59,195 | 166,617 | 4,297,866 |
| 前年同期 | 3,796,800 | 128,865 | △ 53,931 | 26,145 | 3,897,881 |

※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3,837億円増加し、4兆2,978億円となった。
 主な内訳は、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」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〕

| | 当第2四半期末 | 前期末 | 増減 |
|---------------|-------------|-------------|-----------|
| 三井不動産 | 3,086,046 | 2,802,748 | 283,298 |
| 三井不動産アメリカグループ | 1,100,836 | 921,051 | 179,785 |
| 三井不動産レジデンシャル | 635,300 | 638,400 | △ 3,100 |
| SPC合計 | 179,720 | 186,970 | △ 7,250 |
| 東京ドームグループ | 131,500 | 129,500 | 2,000 |
| 台湾三井不動産グループ | 76,288 | 52,958 | 23,329 |
| 三井不動産アジアグループ | 68,294 | 103,848 | △ 35,553 |
| 英国三井不動産グループ | 60,981 | 25,459 | 35,522 |
| 子会社貸付金 | △ 1,404,177 | △ 1,297,902 | △ 106,274 |
| その他・消去等 | 221,420 | 104,200 | 117,220 |
| 合計 | 4,156,211 | 3,667,234 | 488,977 |
| (うちノンリコース債務) | 695,538 | 549,749 | 145,788 |

※為替変動による増減を含む。当第2四半期の為替影響は+2,007億円。

〔連結貸借対照表〕

[単位: 百万円]

| | 当第2四半期末 | 前期末 | 増減 | | 当第2四半期末 | 前期末 | 増減 |
|----------------|-----------|-----------|-----------|--------------|-----------|-----------|-----------|
| 流動資産 | 2,765,203 | 2,567,870 | 197,332 | 流動負債 | 1,467,950 | 1,277,080 | 190,870 |
| 現金・預金 | 172,687 | 146,329 | 26,358 | 支払手形及び買掛金 | 97,345 | 135,097 | △ 37,752 |
| 受取手形、売掛金及び契約資産 | 65,789 | 61,465 | 4,323 | 短期借入金 | 622,575 | 497,191 | 125,383 |
| 有価証券 | 94 | 99 | △ 4 | コマーシャルペーパー | 154,000 | 36,000 | 118,000 |
| 販売用不動産・前渡金 | 2,146,129 | 2,051,704 | 94,424 | 短期償還社債 | 113,438 | 108,407 | 5,030 |
| 未成工事支出金 | 11,837 | 8,157 | 3,680 | 未払法人税等 | 47,893 | 59,591 | △ 11,698 |
| その他の棚卸資産 | 12,336 | 10,419 | 1,917 | 契約負債 | 144,334 | 141,891 | 2,442 |
| 短期貸付金 | 23,027 | 16,949 | 6,077 | 完成工事補償引当金 | 845 | 744 | 101 |
| 営業出資金 | 9,799 | 9,803 | △ 4 | 債務保証損失引当金 | 0 | 0 | △ 0 |
| その他の流動資産 | 324,263 | 263,752 | 60,510 | その他流動負債 | 287,517 | 298,155 | △ 10,637 |
| 貸倒引当金 | △ 761 | △ 810 | 49 | 固定負債 | 4,305,542 | 4,017,179 | 288,363 |
| 有形固定資産 | 4,216,938 | 3,841,825 | 375,113 | 社債 | 784,295 | 702,309 | 81,985 |
| 建物及び構築物 | 1,705,251 | 1,404,643 | 300,608 | 長期借入金 | 2,481,901 | 2,323,325 | 158,576 |
| 機械装置・運搬具 | 73,028 | 53,579 | 19,449 | 預り敷金・保証金 | 456,183 | 443,919 | 12,264 |
| 土地 | 2,187,107 | 2,047,375 | 139,732 | 役員退職慰労引当金 | 807 | 775 | 32 |
| 建設仮勘定 | 87,534 | 252,515 | △ 164,981 | 退職給付に係る負債 | 50,185 | 49,865 | 319 |
| その他 | 164,016 | 83,711 | 80,305 | 繰延税金負債 | 267,499 | 299,398 | △ 31,898 |
| 無形固定資産 | 80,927 | 72,310 | 8,617 | 再評価に係る繰延税金負債 | 91,088 | 91,088 | - |
| 有形・無形固定資産 | 4,297,866 | 3,914,135 | 383,730 | その他固定負債 | 173,580 | 106,497 | 67,083 |
| 投資その他資産 | 1,685,180 | 1,726,006 | △ 40,825 | 有利子負債 | 4,156,211 | 3,667,234 | 488,977 |
| 投資有価証券 | 1,136,835 | 1,217,008 | △ 80,173 | うちノンリコース債務 | 695,538 | 549,749 | 145,788 |
| 長期貸付金 | 10,430 | 8,302 | 2,128 | 余剰敷金・保証金 | 284,443 | 273,060 | 11,382 |
| 差入敷金・保証金 | 171,740 | 170,859 | 881 | 負債計 | 5,773,493 | 5,294,259 | 479,233 |
| 退職給付に係る資産 | 64,405 | 65,082 | △ 676 | 資本金 | 340,552 | 340,162 | 389 |
| 繰延税金資産 | 26,057 | 25,574 | 483 | 資本剰余金 | 352,443 | 372,471 | △ 20,028 |
| その他投資その他資産 | 276,752 | 240,243 | 36,508 | 利益剰余金 | 1,459,405 | 1,390,511 | 68,894 |
| 貸倒引当金 | △ 1,041 | △ 1,064 | 22 | 自己株式 | △ 9,536 | △ 21,582 | 12,045 |
| 資産計 | 8,748,249 | 8,208,012 | 540,237 | 土地再評価差額金 | 194,216 | 194,159 | 57 |
| | | | | その他有価証券評価差額金 | 375,163 | 471,794 | △ 96,631 |
| | | | | 繰延ヘッジ損益 | 19,810 | 10,303 | 9,507 |
| | | | | 為替換算調整勘定 | 86,177 | 10,430 | 75,747 |
| | | | | 退職給付に係る調整累計額 | 26,292 | 28,222 | △ 1,929 |
| | | | | 新株予約権 | 1,319 | 1,340 | △ 20 |
| | | | | 非支配株主持分 | 128,910 | 115,938 | 12,971 |
| | | | | 純資産計 | 2,974,756 | 2,913,752 | 61,004 |
| | | | | 〔D/Eレシオ〕 | (1.46) | (1.31) | (0.15) |
| | | | | 〔自己資本比率〕 | (32.5%) | (34.1%) | (△ 1.6pt) |
| | | | | 負債・純資産計 | 8,748,249 | 8,208,012 | 540,237 |

※為替変動による増減を含む。当第2四半期の為替影響は+3,224億円。

[単位:百万円]

| 2023年3月期 通期予想 | | | | <参考> |
|---------------------|----------------------|----------------------|----------|-----------|
| | 今回予想 2022年11月9日公表 | 前回予想 2022年5月13日公表 | 増減 | 2022年3月期 |
| 営業収益 | 2,200,000 | 2,200,000 | - | 2,100,870 |
| 賃貸 | 720,000 | 720,000 | - | 668,167 |
| 分譲 | 650,000 | 650,000 | - | 643,851 |
| マネジメント | 420,000 | 420,000 | - | 429,350 |
| その他 | 410,000 | 410,000 | - | 359,499 |
| 賃貸 | 152,000 | 152,000 | - | 129,983 |
| 分譲 | 145,000 | 140,000 | 5,000 | 138,343 |
| マネジメント | 62,000 | 57,000 | 5,000 | 57,205 |
| その他 | △ 7,000 | 3,000 | △ 10,000 | △ 29,641 |
| 消去他 | △ 52,000 | △ 52,000 | - | △ 50,912 |
| 営業利益 | 300,000 | 300,000 | - | 244,978 |
| 営業外損益 | △ 40,000 | △ 40,000 | - | △ 20,037 |
| 純金負債 | △ 50,000 | △ 50,000 | - | △ 30,421 |
| その他 | 10,000 | 10,000 | - | 10,382 |
| 経常利益 | 260,000 | 260,000 | - | 224,940 |
| 特別損益 | 30,000 | 30,000 | - | 37,463 |
| 税前当期純利益 | 290,000 | 290,000 | - | 262,403 |
| 法人税等 | △ 90,000 | △ 90,000 | - | △ 86,649 |
| 当期純利益 | 200,000 | 200,000 | - | 175,754 |
| 非支配株主に帰属する 当期純利益 | △ 10,000 | △ 10,000 | - | 1,231 |
| 親会社株主に帰属する 当期純利益 | 190,000 | 190,000 | - | 176,986 |

<分譲セグメント内訳>

| 国内住宅分譲 | 今回予想 | 前回予想 | 増減 |
|---------------|---------|---------|-------|
| 営業収益 | 285,000 | 285,000 | - |
| 中高層分譲 | 250,000 | 250,000 | - |
| 戸建分譲 | 35,000 | 35,000 | - |
| 営業利益 | 38,000 | 33,000 | 5,000 |
| 営業利益率(%) | 13.3% | 11.6% | 1.7pt |
| 投資家向け・海外住宅分譲等 | | | |
| 営業収益 | 365,000 | 365,000 | - |
| 営業利益 | 107,000 | 107,000 | - |
| 合計 | | | |
| 営業収益 | 650,000 | 650,000 | - |
| 営業利益 | 145,000 | 140,000 | 5,000 |

<国内住宅分譲戸数>

| | 今回予想 | 前回予想 | 増減 |
|-----|-------|-------|----|
| 中高層 | 3,250 | 3,250 | - |
| 戸建 | 450 | 450 | - |
| 計 | 3,700 | 3,700 | - |

<連結セグメント別業績予想の内訳などの変更(前回予想との差異)>

・当第2四半期連結累計期間の業績は、期初公表(2022年5月13日)の通期業績予想に対して、全体としては概ね想定通り進捗しており、通期業績予想の営業収益、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益の予想数値に変更はありませんが、営業利益のセグメント内訳の一部を以下のとおり変更します。

・「分譲」セグメント

国内住宅分譲事業が好調であることを反映し、セグメント全体では前回予想を50億円上回る1,450億円を見込みます。

・「マネジメント」セグメント

リパーク(貸し駐車場)の継続したコスト削減、仲介事業の伸長等を反映し、セグメント全体では前回予想を50億円上回る620億円を見込みます。

・「その他」セグメント

東京ドームが新型コロナウイルス感染症の第7波の影響を受けたことに加え、新築請負が資材価格高騰の影響を受けていること等を反映し、セグメント全体では前回予想を100億円下回る70億円の営業損失を見込みます。

<有形・無形固定資産>

| | 今回予想 | 前回予想 | 増減 |
|-------|---------|---------|----|
| 新規投資 | 400,000 | 400,000 | - |
| 減価償却費 | 120,000 | 120,000 | - |

<販売用不動産・前渡金>

| | 今回予想 | 前回予想 | 増減 |
|------|---------|---------|----|
| 新規投資 | 500,000 | 500,000 | - |
| 原価回収 | 480,000 | 480,000 | - |

<有利子負債>

| | 今回予想 期末残高 | 前回予想 期末残高 | 増減 |
|-------|--------------|--------------|---------|
| 有利子負債 | 4,150,000 | 3,950,000 | 200,000 |

※ 足元の為替の状況を勘案し、有利子負債の期末残高の予想を変更しております。