

# 有価証券報告書

第111期 自 2022年4月1日  
至 2023年3月31日

三井不動産株式会社

## 【目次】

	頁
表紙	
第一部 企業情報	1
第1 企業の概況	1
1. 主要な経営指標等の推移	1
2. 沿革	3
3. 事業の内容	4
4. 関係会社の状況	6
5. 従業員の状況	12
第2 事業の状況	15
1. 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等	15
2. サステナビリティに関する考え方及び取組	19
3. 事業等のリスク	24
4. 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析	30
5. 経営上の重要な契約等	41
6. 研究開発活動	41
第3 設備の状況	42
1. 設備投資等の概要	42
2. 主要な設備の状況	43
3. 設備の新設、除却等の計画	50
第4 提出会社の状況	51
1. 株式等の状況	51
(1) 株式の総数等	51
(2) 新株予約権等の状況	52
(3) 行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等	60
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	60
(5) 所有者別状況	61
(6) 大株主の状況	62
(7) 議決権の状況	65
2. 自己株式の取得等の状況	66
3. 配当政策	68
4. コーポレート・ガバナンスの状況等	69
(1) コーポレート・ガバナンスの概要	69
(2) 役員の状況	75
(3) 監査の状況	80
(4) 役員の報酬等	83
(5) 株式の保有状況	86
第5 経理の状況	95
1. 連結財務諸表等	96
(1) 連結財務諸表	96
(2) その他	157
2. 財務諸表等	158
(1) 財務諸表	158
(2) 主な資産及び負債の内容	172
(3) その他	172
第6 提出会社の株式事務の概要	173
第7 提出会社の参考情報	174
1. 提出会社の親会社等の情報	174
2. その他の参考情報	174
第二部 提出会社の保証会社等の情報	175
[監査報告書]	

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2023年6月29日
【事業年度】	第111期（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）
【会社名】	三井不動産株式会社
【英訳名】	Mitsui Fudosan Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 植田 俊
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
【電話番号】	03（3246）3055
【事務連絡者氏名】	総務部文書グループ長 香月 聡
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋室町三丁目2番1号
【電話番号】	03（3246）3055
【事務連絡者氏名】	総務部文書グループ長 香月 聡
【縦覧に供する場所】	三井不動産株式会社関西支社 （大阪市中央区備後町四丁目1番3号） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

## 第一部【企業情報】

### 第1【企業の概況】

#### 1【主要な経営指標等の推移】

##### (1)連結経営指標等

回次		第107期	第108期	第109期	第110期	第111期
決算年月		2019年3月	2020年3月	2021年3月	2022年3月	2023年3月
売上高	百万円	1,861,195	1,905,642	2,007,554	2,100,870	2,269,103
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
包括利益	〃	201,538	167,004	206,009	310,664	223,512
純資産額	〃	2,420,804	2,486,525	2,655,991	2,913,752	3,031,220
総資産額	〃	6,802,731	7,395,359	7,741,972	8,208,012	8,841,396
1株当たり純資産額	円	2,384.87	2,480.36	2,656.42	2,942.11	3,107.37
1株当たり当期純利益金額	〃	171.30	188.35	134.44	184.44	207.91
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	〃	171.18	188.19	134.33	184.30	207.75
自己資本比率	%	34.4	32.6	33.0	34.1	32.8
自己資本利益率	〃	7.4	7.7	5.2	6.6	6.9
株価収益率	倍	16.2	9.9	18.7	14.2	11.9
営業活動によるキャッシュ・フロー	百万円	216,709	87,094	187,862	271,469	297,708
投資活動によるキャッシュ・フロー	〃	△388,895	△532,806	△131,035	△210,057	△422,034
財務活動によるキャッシュ・フロー	〃	231,238	467,751	△66,565	△139,600	111,448
現金及び現金同等物の期末残高	〃	157,682	179,472	187,723	142,682	132,310
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	人	19,081 (13,246)	20,864 (13,691)	23,992 (14,238)	24,408 (13,829)	24,706 (13,962)

(注) 「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)等を第110期の期首から適用しており、第110期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次		第107期	第108期	第109期	第110期	第111期
決算年月		2019年3月	2020年3月	2021年3月	2022年3月	2023年3月
売上高	百万円	733,980	776,355	858,686	883,794	831,505
経常利益	〃	171,523	189,080	141,474	159,468	160,141
当期純利益	〃	122,737	150,424	122,785	152,247	149,975
資本金	〃	339,766	339,766	339,897	340,162	340,552
発行済株式総数	千株	991,424	979,250	965,281	959,474	948,451
純資産額	百万円	1,968,500	2,035,114	2,178,077	2,340,166	2,346,172
総資産額	〃	5,392,430	5,837,386	5,957,912	6,380,086	6,585,385
1株当たり純資産額	円	2,002.78	2,094.17	2,262.26	2,460.61	2,511.91
1株当たり配当額 (うち、1株当たり 中間配当額)	〃	44.00 (20.00)	44.00 (22.00)	44.00 (22.00)	55.00 (22.00)	62.00 (30.00)
1株当たり当期純利益金額	〃	124.66	154.00	127.39	158.66	158.28
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益金額	〃	124.57	153.87	127.29	158.54	158.16
自己資本比率	%	36.5	34.8	36.5	36.7	35.6
自己資本利益率	〃	6.4	7.5	5.8	6.7	6.4
株価収益率	倍	22.3	12.1	19.7	16.5	15.7
配当性向	%	35.2	28.5	34.5	34.7	39.2
従業員数 (外、平均臨時雇用 者数)	人	1,577 (1)	1,678 (1)	1,776 (2)	1,898 (1)	1,973 (2)
株主総利回り (比較指標：配当込 みTOPIX)	% %	109.5 (95.0)	75.9 (85.9)	102.5 (122.1)	108.7 (124.6)	105.9 (131.8)
最高株価	円	3,082	3,035	2,675	2,816	3,023
最低株価	円	2,346	1,538	1,645	2,211	2,224

(注) 1. 最高株価及び最低株価は、2022年4月4日より東京証券取引所プライム市場におけるものであり、それ以前については東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

2. 「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)等を第110期の期首から適用しており、第110期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

## 2 【沿革】

当社は、三井総元方の三井改組計画により、旧三井合名会社所有の不動産の経営を主たる目的として、1941年7月15日、資本金300万円をもって、三井不動産株式会社として設立されました。

創立以来、事務所用ビル等の賃貸・管理を営業の中核としておりましたが、1950年代半ば以降、経営の多角化をはかり、1957年千葉県臨海地区の浚渫埋立に着手して臨海土地造成事業に進出、また、1961年には住宅地の造成・分譲事業の分野に、さらに1968年から戸建住宅や中高層住宅の建設・分譲事業にそれぞれ進出いたしました。

近年当社グループは、ビル賃貸事業、商業施設賃貸事業および住宅分譲事業を主軸として、ホテル・リゾート事業、ロジスティクス事業、コンサルティング事業、管理受託事業および海外事業等も展開しております。

今日までの変遷の概要は以下のとおりであります。

1941年7月	当社設立（資本金300万円）
1949年5月	東京証券取引所市場第一部に株式を上場
1956年10月	㈱三井本社を吸収合併
1962年2月	大阪支店（現関西支社）開設
1966年12月	「百合ヶ丘宅地造成第1期」竣工
1968年4月	「霞が関ビルディング」竣工
1969年7月	三井不動産販売㈱設立
1972年4月	札幌支店（現北海道支店）、広島支店（現中国支店）、福岡支店（現九州支店）開設
1972年10月	名古屋支店（現中部支店）開設
1973年5月	米国三井不動産㈱設立
1973年9月	新名古屋ビル㈱を吸収合併
1973年12月	仙台支店（現東北支店）開設
1974年9月	「新宿三井ビルディング」竣工
1974年10月	三井ホーム㈱、三井不動産建設㈱設立
1980年5月	共同事業システム「L e t ' s」開始
1980年9月	「サンシティ」全体竣工
1981年3月	MITSUI FUDOSAN (SINGAPORE) PTE. LTD. 設立
1981年4月	「ららぽーと船橋SC（現三井ショッピングパーク ららぽーとTOKYO-BAY）」営業開始
1983年9月	「ハレクラニ」営業開始
1984年1月	「三井ガーデンホテル大阪（現三井ガーデンホテル大阪淀屋橋）」営業開始
1988年4月	横浜支店開設
1989年12月	米国三井不動産グループ㈱設立
1990年1月	MITSUI FUDOSAN (U.K.) LTD. 設立
1990年4月	千葉支店開設
1992年7月	MITSUI FUDOSAN (SINGAPORE) PTE. LTD. がMITSUI FUDOSAN (ASIA) PTE. LTD. に商号変更
1993年7月	「ベル・パークシティ」全体竣工
1998年9月	「横浜ベイサイドマリーナ ショップス&レストランズ（現三井アウトレットパーク 横浜ベイサイド）」営業開始
1999年12月	米国三井不動産グループ㈱が米国三井不動産㈱を吸収合併
2000年3月	米国三井不動産グループ㈱がMITSUI FUDOSAN AMERICA, INC. に商号変更
2002年3月	三井不動産建設㈱の全株式を売却
2002年10月	三井不動産販売㈱を株式交換により完全子会社化
2005年7月	「日本橋三井タワー」竣工
2005年12月	三井不動産レジデンシャル㈱設立
2007年1月	「東京ミッドタウン」竣工
2012年4月	三井不動産販売㈱が三井不動産リアルティ㈱に商号変更
2014年7月	柏の葉スマートシティ「ゲートスクエア」営業開始
2014年9月	「三井不動産ロジスティクスパーク堺」竣工
2018年2月	「東京ミッドタウン日比谷」竣工
2018年10月	三井ホーム㈱を株式公開買付けにより完全子会社化 「55ハドソンヤード」竣工
2019年3月	「日本橋室町三井タワー」竣工
2021年1月	㈱東京ドームを株式公開買付けにより連結子会社化
2022年4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより、東京証券取引所市場第一部からプライム市場に移行
2022年6月	「50ハドソンヤード」竣工
2022年8月	「東京ミッドタウン八重洲」竣工

### 3【事業の内容】

当社および当社の関係会社393社（うち、連結子会社300社、持分法適用関連会社93社）が営んでいる主な事業内容、当該事業に携わっている主要な会社名および各社の当該事業における位置付けは次のとおりです。

#### 《賃貸事業》

三井不動産㈱はオフィスビルおよび商業施設等の賃貸を行っています。MITSUI FUDOSAN AMERICA, INC.、MITSUI FUDOSAN (U. K.) LTD.（いずれも連結子会社）は米国、英国においてオフィスビル等の賃貸を行っており、MITSUI FUDOSAN (ASIA) MALAYSIA SDN. BHD.、台湾三井不動産股份有限公司（いずれも連結子会社）はマレーシア、台湾において商業施設の賃貸を行っています。

#### 《分譲事業》

三井不動産㈱は業務施設等の分譲を行っています。三井不動産レジデンシャル㈱（連結子会社）は戸建・中高層住宅等の分譲を行っています。TID PTE. LTD.（持分法適用関連会社）、MITSUI FUDOSAN AMERICA, INC.、MITSUI FUDOSAN (U. K.) LTD. はシンガポール、米国、英国において分譲事業を行っています。

#### 《マネジメント事業》

##### ＜プロパティマネジメント＞

賃貸事業における管理・清掃・保守業務等については主に三井不動産ファシリティーズ㈱、三井不動産ファシリティーズ・ウエスト㈱（いずれも連結子会社）が行っています。三井不動産㈱は、三井不動産ビルマネジメント㈱（連結子会社）、三井不動産ファシリティーズ・ウエスト㈱にオフィスビルの一部の運営委託を行っています。三井不動産商業マネジメント㈱（連結子会社）は商業施設の運営管理業務を行っています。また、住宅分譲後の管理・清掃・保守業務等を三井不動産レジデンシャルサービス㈱、三井不動産レジデンシャルサービス関西㈱（いずれも連結子会社）が行っています。三井不動産レジデンシャルリース㈱（連結子会社）は賃貸住宅の転貸および運営の代行を行っています。三井ホームエステート㈱（連結子会社）は賃貸住宅等の斡旋・管理業務等を行っています。三井不動産リアルティ㈱（連結子会社）は時間貸および月極の駐車場事業「リパーク」を行っています。

##### ＜仲介・アセットマネジメント等＞

三井不動産㈱は不動産の開発や流動化に関するコンサルティング業務を行っています。三井不動産レジデンシャル㈱は住宅等の販売代理事業を行っています。三井不動産リアルティ㈱は「三井のリハウス」ネットワークによる不動産の売買・賃貸借の仲介業務を行っています。三井不動産投資顧問㈱（連結子会社）は、不動産私募ファンドの組成・運用業務を行っています。日本ビルファンドマネジメント㈱、㈱三井不動産アコモデーションファンドマネジメント、三井不動産ロジスティクスリートマネジメント㈱および三井不動産フロンティアリートマネジメント㈱（いずれも連結子会社）は不動産投資信託の資産運用業務を行っています。

#### 《その他の事業》

##### ＜新築請負＞

三井ホーム㈱（連結子会社）およびF C各社は新築住宅等の設計・施工監理・施工請負を行っています。

##### ＜施設営業＞

㈱三井不動産ホテルマネジメント（連結子会社）は、主に三井不動産㈱が所有するホテルを賃借し、ホテル営業を行っています。㈱帝国ホテル（※）（持分法適用関連会社）はホテルの営業等を行っています。MITSUI FUDOSAN AMERICA, INC. は米国ハワイ州においてリゾート・ラグジュアリー施設営業を行っています。三井不動産リゾートマネジメント㈱および志摩リゾートマネジメント㈱（いずれも連結子会社）は、三井不動産㈱が所有するリゾート・ラグジュアリー施設を賃借し、リゾート・ラグジュアリー施設営業を行っています。三井不動産ゴルフプロパティーズ㈱および㈱三井の森（いずれも連結子会社）はゴルフ場事業を行っています。

##### ＜東京ドーム＞

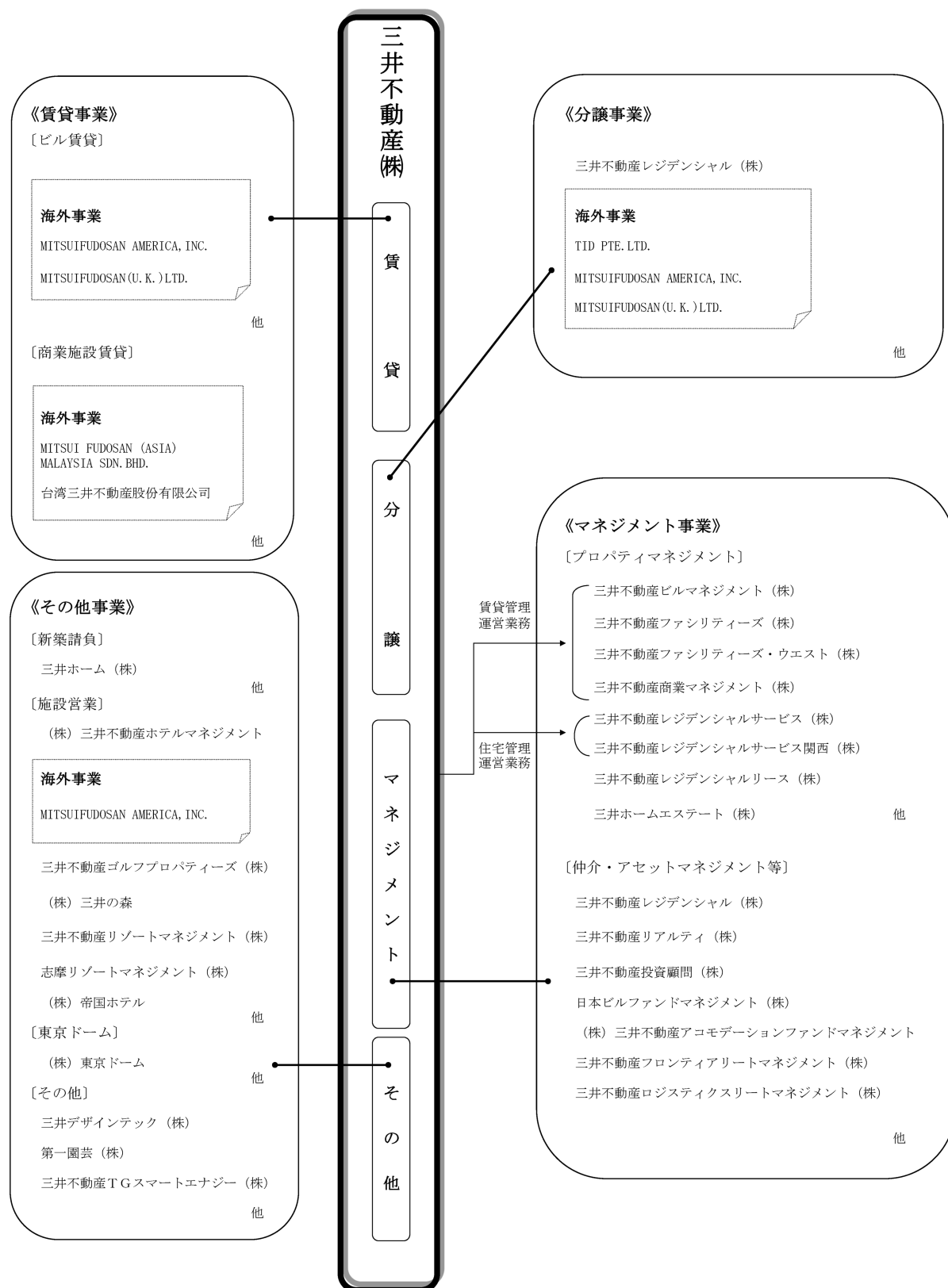
㈱東京ドーム（連結子会社）は、主に東京ドームシティを中心としたスタジアム・アリーナ事業を行っています。

##### ＜その他＞

三井デザインテック㈱（連結子会社）は住宅のリフォーム工事やオフィス・商業施設のリニューアル工事を行っています。第一園芸㈱（連結子会社）は花卉・種苗・園芸用品等の小売を行っています。三井不動産T Gスマートエナジー㈱（連結子会社）は特定送配電・熱供給事業を行っています。

※ ㈱帝国ホテル（持分法適用関連会社）は、東京証券取引所スタンダード市場に株式上場しています。

以上の主な関係会社の事業内容を特に三井不動産㈱の事業との関連を中心にシステム図に表すと次のとおりです。





#### 4【関係会社の状況】

##### (1) 連結子会社

名称	住所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社か らの事 務所の 賃借	役員 の兼 任 (人)	うち 当社 従業 員 (人)
㈱アコモデーション ファースト	東京都港区	10	マネジメント	100.0	100.0			4	4
伊勢志摩 リゾートマネジメント㈱	三重県志摩市	50	その他	100.0	—	当社からリゾート 施設を賃借してい ます。		5	5
㈱ウェイブリアル エステート	東京都中央区	90	賃貸、分譲	100.0	—		有	4	4
㈱NBFオフィス マネジメント	東京都中央区	10	マネジメント	100.0	—	当社がビルの運営 業務を委託してい ます。	有	4	4
MF-GB 投資事業有限責任組合	東京都渋谷区	4,500	その他	99.0	—			0	0
MF-GB 2号 投資事業有限責任組合	東京都渋谷区	3,400	その他	99.0	—			0	0
エム・エフ・リビングサポ ート㈱	東京都江東区	100	マネジメント	100.0	100.0			3	2
白津開発㈱	大分県臼杵市	120	その他	96.0	—			3	3
㈱GREENCOLLAR	東京都中央区	22	その他	66.7	—			4	4
GREENCOLLAR NEWZEALAND LIMITED	ニュージーラ ンドオークラ ンド	NZ \$ 7,220,000	その他	100.0	100.0			4	4
31VENTURES-グローバル・ ブレイン-グロース I 合同 会社	東京都中央区	9,190	その他	99.7	—			0	0
サンライフ・ クリエイション㈱	東京都中央区	300	分譲、マネジ メントほか	100.0	100.0		有	3	2
㈱ShareTomorr ow	東京都中央区	25	その他	100.0	—			4	4
志摩リゾートマネジメント ㈱	三重県志摩市	100	その他	100.0	—	当社からリゾート 施設を賃借してい ます。		5	5
すまいサポート㈱	東京都中央区	50	マネジメント	100.0	100.0			2	2
大浅間ゴルフ㈱	長野県北佐久 郡	150	その他	86.8	0.9			3	2
第一園芸㈱	東京都品川区	480	賃貸、その他	100.0	—		有	5	5
㈱綱町倶楽部	東京都港区	10	その他	100.0	—			4	4
ティー・エム・ サービスアパートメント㈱	東京都港区	10	マネジメント	100.0	—			4	4
ティー・エム・ パークレジデンスィズ㈱	東京都港区	10	マネジメント	100.0	—			4	4
㈱TOKYO-BAYアリーナ	東京都中央区	100	賃貸	60.0	—			7	6
東京ミッドタウンマネジメ ント㈱	東京都港区	100	マネジメント	100.0	—		有	7	6
成田スポーツ開発㈱	千葉県成田市	30	その他	100.0	—			3	3
㈱はいむるぶし	沖縄県八重山 郡	200	その他	100.0	—	当社からリゾート 施設を賃借してい ます。		4	4
ファースト・ファシリティ ーズ千葉㈱	千葉県千葉市	20	マネジメント	100.0	100.0		有	3	3

名称	住所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社か らの事 務所の 賃借	役員の 兼任 (人)	うち当 社従業 員 (人)
ファースト・ファシリティーズ・チャレンジド(株)	東京都中央区	10	マネジメント	100.0	100.0			3	3
(株)船橋ヘルスセンター	千葉県船橋市	10	その他	100.0	100.0			1	1
フロンティアリートSCマネジメント(株)	東京都中央区	10	マネジメント	100.0	100.0			3	3
三井デザインテック(株)	東京都中央区	500	その他	100.0	—	当社よりオフィス・商業施設の内装工事等を請負っています。	有	9	7
三井都市開発(株)	東京都中央区	1,000	賃貸、分譲	100.0	100.0			4	1
(株)三井の森	長野県茅野市	200	マネジメント、その他	100.0	—		有	4	4
(株)三井不動産アコモデーションファンドマネジメント	東京都中央区	300	マネジメント	100.0	—		有	5	5
三井不動産エンジニアリング(株)	東京都中央区	100	マネジメント	100.0	—			6	6
三井不動産ゴルフプロパティーズ(株)	東京都中央区	490	その他	100.0	—			3	3
三井不動産(上海)投資諮詢有限公司	中華人民共和国上海市	7,870,440元	マネジメント	100.0	—			5	3
三井不動産商業マネジメント(株)	東京都中央区	450	マネジメント	100.0	—	当社が商業施設等の運営業務を委託しています。	有	11	10
三井不動産TGスマートエナジー(株)	東京都中央区	100	その他	70.0	—		有	4	3
三井不動産投資顧問(株)	東京都中央区	490	マネジメント	100.0	—		有	9	7
三井不動産ビルマネジメント(株)	東京都中央区	490	マネジメント	100.0	—	当社がビルの運営業務を委託しています。	有	8	5
三井不動産ファシリティーズ(株)	東京都中央区	490	マネジメント	100.0	—	当社が建物および付属施設の清掃・管理・保守等を委託しています。	有	12	9
三井不動産ファシリティーズ・ウエスト(株)	大阪府大阪市	200	マネジメント	100.0	100.0		有	5	5
三井不動産フロンティアリートマネジメント(株)	東京都中央区	450	マネジメント	100.0	—		有	6	6
(株)三井不動産ホテルマネジメント	東京都中央区	490	その他	100.0	—	当社からホテルを賃借しています。	有	9	8
三井不動産リゾートマネジメント(株)	東京都中央区	100	その他	100.0	—	当社からリゾート施設を賃借しています。		6	5
三井不動産レジデンシャル(株)※1、※2	東京都中央区	40,000	賃貸、分譲ほか	100.0	—		有	10	3
三井不動産レジデンシャルサービス(株)	東京都江東区	400	マネジメント	100.0	100.0		有	9	6
三井不動産レジデンシャルサービス関西(株)	大阪府大阪市	300	マネジメント	100.0	100.0		有	6	4

名称	住所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社か らの事 務所の 賃借	役員の 兼任 (人)	うち当 社従業 員 (人)
三井不動産レジデンシャル サービス九州㈱	福岡県福岡市	100	マネジメント	100.0	100.0		有	2	1
三井不動産レジデンシャル サービス中国㈱	広島県広島市	100	マネジメント	100.0	100.0		有	2	1
三井不動産レジデンシャル サービス東北㈱	宮城県仙台市	100	マネジメント	100.0	100.0		有	2	1
三井不動産レジデンシャル サービス北海道㈱	北海道札幌市	100	マネジメント	100.0	100.0		有	2	1
三井不動産 レジデンシャルリース㈱	東京都新宿区	490	マネジメント	100.0	100.0	当社が賃貸住宅の 運営業務を委託し ています。	有	8	6
三井不動産ローン保証㈱	東京都中央区	100	その他	100.0	—	当社の販売物件の ローン保証を行っ ています。		3	3
三井不動産ロジスティクス リートマネジメント㈱	東京都中央区	200	マネジメント	100.0	—		有	5	5
三井不動産ワールドファーム ㈱	東京都中央区	235	その他	97.9	—			4	3
港エステート㈱	東京都中央区	110	その他	100.0	—			3	3
ららぽーとエージェンシー ㈱	東京都中央区	20	マネジメント	100.0	100.0			7	7
レジデントインシュアラン ス少額短期保険㈱	東京都千代田 区	50	その他	100.0	100.0			2	2
レジデントファースト㈱	東京都港区	10	マネジメント	100.0	100.0			5	5
日本ビルファンド マネジメント㈱※3	東京都中央区	495	マネジメント	46.0	—		有	4	4
その他34社					—				

名称	住所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社か らの事 務所の 賃借	役員の 兼任 (人)	うち当 社従業 員 (人)
MFA Holding, Inc.	アメリカ合衆 国デラウェア 州ウィルミン トン	US \$ 1,000	賃貸、分譲 ほか	100.0	—			4	1
MITSUI FUDOSAN AMERICA, INC.	アメリカ合衆 国デラウェア 州ニューアー ク	US \$ 722,000	賃貸、分譲 ほか	100.0	100.0			3	1
その他 MFA Holding, Inc. グループ 112社					—				
MITSUI FUDOSAN (ASIA) PTE. LTD.	シンガポール 共和国	S \$ 103,863,128	賃貸、分譲 ほか	100.0	40.0			6	4
その他 MITSUI FUDOSAN (ASIA) PTE. LTD. グループ 5社					—				
MITSUI FUDOSAN (ASIA) MALAYSIA SDN. BHD.	マレーシアク アラルンブル	MYR115,794,000	賃貸、分譲	100.0	40.0			5	3
その他 MITSUI FUDOSAN (ASIA) MALAYSIA SDN. BHD. グループ 3社					—				
MITSUI FUDOSAN ASIA Development (Thailand) Co., LTD.	タイ王国バン コク	THB4,000,000	賃貸、分譲	100.0	40.0			4	4
MITSUI FUDOSAN ASIA (Thailand) Co., LTD.	タイ王国バン コク	THB30,000,000	賃貸、分譲	100.0	100.0			5	4
MITSUI FUDOSAN AUSTRALIA PTY. LTD.	オーストラリ ア連邦シドニ ー	A \$ 6,000,000	賃貸、分譲	100.0	—			3	3
その他 MITSUI FUDOSAN AUSTRALIA PTY. LTD. グループ 2社					—				
MITSUI FUDOSAN (U.K.) LTD. ※1	英国ロンドン 市	£ 477,250,000	賃貸、分譲	100.0	—			4	1
その他 MITSUI FUDOSAN (U.K.) LTD. グループ 34社					—				
台湾三井不動産股份有限公 司	台湾台北市	NT \$ 4,476,308,545	賃貸、分譲 ほか	100.0	40.0			5	3
その他 台湾三井不動産股份有限公司 グループ 11社					—				
三井不動産リアルティ(株)	東京都千代田 区	20,000	マネジメン ト	100.0	—		有	8	3
その他 三井不動産リアルティ(株)グループ 6社					—				
三井ホーム(株)	東京都新宿区	13,900	その他	100.0	—		有	10	7
三井ホームエステート(株)	東京都千代田 区	100	マネジメン ト	100.0	100.0		有	0	0

三井ホーム エンジニアリング(株)	東京都世田谷 区	100	その他	100.0	100.0			1	1
三井ホームコンポーネント (株)	東京都中央区	300	その他	100.0	100.0			1	1
三井ホームリンケージ(株)	東京都新宿区	300	その他	100.0	100.0			0	0
その他 三井ホーム(株)グループ 8社									
(株)東京ドーム	東京都文京区	2,038	その他	80.0	—			5	2
松戸公産(株)	千葉県松戸市	100	その他	100.0	100.0			2	2
(株)東京ドームホテル	東京都文京区	100	その他	100.0	100.0			2	2
その他 (株)東京ドームグループ 7社									

- (注) 1. 事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しています。
2. ※1：特定子会社に該当します。
3. ※2：三井不動産レジデンシャル(株)は、売上高（連結会社相互間の内部売上高を除く。）の連結売上高に占める割合が10%を超えており、主要な損益情報等は以下のとおりです。
- |          |              |
|----------|--------------|
| (1)売上高   | 345,077百万円   |
| (2)経常利益  | 59,682百万円    |
| (3)当期純利益 | 42,617百万円    |
| (4)純資産額  | 177,977百万円   |
| (5)総資産額  | 1,002,456百万円 |
4. ※3：議決権の所有割合は100分の50以下ですが、実質的に支配しているため子会社としたものであります。

## (2)持分法適用関連会社

名称	住所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社か らの事 務所の 賃借	役員 の兼 任 (人)	うち 当 社 従 業 員 (人)
㈱帝国ホテル※1	東京都千代田区	1,485	ホテルの経営・運営	33.2	—			2	0
T I D P T E . L T D .	シンガポール共和国	S\$10,000,000	住宅分譲	49.0	—			4	3
リゾルホールディングス㈱※1	東京都新宿区	3,948	リゾート施設の運営等	41.0	—		有	3	2
京葉土地開発㈱	東京都千代田区	10	不動産業	33.3	—			1	1
㈱セノン	東京都新宿区	100	警備業	20.8	—	当社がビルの警備を委託しています。	有	1	0
㈱エスエルタワーズ	東京都中央区	100	ビル賃貸業	42.5	—	当社から建物を賃借しています。	有	2	2
熊本国際空港㈱	熊本県上益城郡	6,440	熊本国際空港の運営・管理	29.0	—			2	2
広島国際空港㈱	広島県三原市	9,250	広島国際空港の運営・管理	32.0	—			3	3
㈱湘南国際村協会※2	神奈川県三浦郡	494	湘南国際村センターの運営・管理	16.0	—			1	1
その他 三井ホーム㈱グループ 5社 ㈱東京ドームグループ 1社 MITSUI FUDOSAN ASIA Development(Thailand) Co., LTD. グループ 17社 MFA Holding, Inc.グループ 15社 MITSUI FUDOSAN (ASIA) PTE.LTD. グループ 9社 MITSUI FUDOSAN (U.K.) LTD. グループ 6社 台湾三井不動産股份有限公司 グループ 6社 MITSUI FUDOSAN AUSTRALIA PTY. LTD. グループ 1社 MITSUI FUDOSAN (ASIA) MALAYSIA SDN. BHD. グループ 1社 その他 23社									

(注) 1. ※1：有価証券報告書を提出しています。

2. ※2：議決権の所有割合は100分の20未満ですが、実質的な影響力を持っているため関連会社としたものがあります。

## 5 【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

(2023年3月31日現在)

セグメントの名称	従業員数 (人)	
賃貸	1,624	[30]
分譲	1,419	[814]
マネジメント	12,007	[9,064]
その他	9,128	[4,054]
全社 (共通)	528	[0]
合計	24,706	[13,962]

- (注) 1. 従業員数は就業人員数であり、臨時従業員数は [ ] 内に年間の平均を外数で記載しております。  
2. 全社 (共通) として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

### (2) 提出会社の状況

(2023年3月31日現在)

従業員数 (人)	平均年齢 (歳)	平均勤続年数 (年)	平均年間給与 (千円)
1,973	40.2	10.6	12,692

セグメントの名称	従業員数 (人)	
賃貸	1,012	[2]
分譲	156	[0]
マネジメント	126	[0]
その他	151	[0]
全社 (共通)	528	[0]
合計	1,973	[2]

- (注) 1. 従業員数は就業人員数であり、臨時従業員数は [ ] 内に年間の平均を外数で記載しております。  
2. 平均年間給与は、賞与および基準外賃金を含んでおります。

### (3) 労働組合の状況

当社の労働組合は三井不動産労働組合と称し、会社と組合との間に特記すべき事項はありません。  
なお、当社グループ全体での労働組合は組織されていません。

## (4) 提出会社及びその連結子会社の多様性に関する指標

提出会社および 連結子会社	管理職に占める 女性労働者 の割合 (2023年4月) 注1	男性の 育児休業等 取得率 注2・3	労働者の男女の賃金の差異 注4		
			全労働者	うち 正規雇用 労働者	うち パート・ 有期労働者
三井不動産㈱	7.7%	122.9%	48.6%	60.1%	49.9%
㈱アコモデーションファースト	46.7%	-	70.4%	81.3%	45.8%
伊勢志摩リゾートマネジメント㈱	16.0%	0.0%	78.6%	65.0%	78.0%
サンライフ・クリエイション㈱	62.5%	-	37.9%	88.8%	45.9%
エム・エフ・リビングサポート㈱	0.0%	-	81.8%	102.3%	115.6%
第一園芸㈱	24.5%	100.0	65.3%	77.1%	64.6%
㈱東京ドーム	11.7%	84.6%	44.7%	55.5%	94.4%
㈱東京ドームスポーツ	45.5%	14.3%	81.0%	93.4%	101.6%
㈱東京ドームファシリティーズ	10.0%	100.0%	89.4%	88.7%	79.0%
㈱東京ドームホテル	0.0%	0.0%	50.4%	66.1%	69.0%
㈱東京ドーム・リゾートオペレーションズ	0.0%	50.0%	66.0%	67.2%	83.1%
ファースト・ファシリティーズ千葉㈱	13.3%	-	39.0%	79.8%	55.2%
三井デザインテック㈱	11.5%	55.0%	62.6%	63.7%	55.6%
三井不動産商業マネジメント㈱	17.6%	280.0%	58.6%	72.9%	33.0%
三井不動産ビルマネジメント㈱	4.6%	64.7%	47.9%	67.4%	41.8%
三井不動産ファシリティーズ㈱	2.0%	41.2%	53.9%	70.1%	72.3%
三井不動産ファシリティーズ・ウエスト㈱	0.0%	50.0%	40.3%	67.5%	66.2%
㈱三井不動産ホテルマネジメント	17.7%	50.0%	68.8%	76.7%	73.9%
三井不動産リアルティ㈱	2.3%	9.0%	52.1%	55.1%	23.2%
三井不動産リアルティ札幌㈱	0.0%	0.0%	55.1%	55.0%	55.3%
三井不動産リアルティ中国㈱	4.0%	33.3%	54.3%	61.2%	8.9%
三井不動産リゾートマネジメント㈱	37.3%	38.5%	74.0%	73.0%	90.0%
三井不動産レジデンシャル㈱	3.6%	110.0%	59.5%	59.2%	65.0%
三井不動産レジデンシャルサービス㈱	1.5%	57.9%	75.0%	77.5%	80.8%
三井不動産レジデンシャルサービス関西㈱	9.3%	100.0%	72.8%	81.5%	100.8%
三井不動産レジデンシャルサービス中国㈱	0.0%	-	91.9%	66.3%	98.2%
三井不動産レジデンシャルリース㈱	3.6%	60.9%	54.4%	56.0%	75.2%
三井ホーム㈱	2.9%	56.1%	44.7%	56.2%	35.7%
三井ホームエステート㈱	4.8%	33.3%	63.1%	64.1%	73.1%
三井ホームコンポーネント㈱	1.0% 注5	-	60.4%	58.1%	45.5%
三井ホーム北信越㈱	3.6%	100.0%	48.1%	62.6%	23.2%
ららぼーとエージェンシー㈱	16.7%	250.0%	49.3%	74.3%	112.8%



- (注) 1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。
2. 分母は該当年度に配偶者が出産した男性社員の数、分子は該当年度に出生時育児休業・育児休業・育児を目的とした休暇制度による休暇のいずれかを取得した男性社員の数であります。
3. 配偶者が出産した年度と、育児休業等を取得した年度が異なる男性労働者がいる場合、100%を超えることがあります。
4. 賃金は性別に関係なく、同一職掌・同一資格において、同一の給与制度を適用しておりますが、男性従業者と女性従業者の職掌・雇用形態等における人員構成の違いなどにより差が生じております。
5. 2023年4月1日付で三井ホーム(株)を存続会社とする吸収合併方式で、三井ホームコンポーネント(株)は解散したため、2023年3月31日時点の数字です。

## 第2【事業の状況】

### 1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

#### (1)会社の経営の基本方針

当社グループは、会社の経営の基本方針となるステートメント、ビジョン、ミッションのもと、企業としての成長と社会的な価値の創出に積極的に取り組んでおります。

GROUP STATEMENT 都市に豊かさと潤いを
GROUP VISION ～私たちはどうありたいか～ 1. 「&」マークの理念 私たちは、「&」マークに象徴される「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」の理念のもと、社会・経済の発展と地球環境の保全に貢献します。 ～「&EARTH」を掲げて、人と地球がともに豊かになる社会をめざします。 2. 進化と価値創造 私たちは、不動産ビジネスを進化させることにより、人々に「新しい時代の夢と感動」をもたらします。 ～多様な「知」をとりいれ融合させることにより、国内外で新たな価値を創造します。 ～社会環境・市場構造などの変化と、そのグローバルな潮流を積極的にとらえます。 3. 成長性と収益性に富んだ三井不動産グループ 私たちは、グループ総体の力を公正にいかんなく発揮することによって、「成長性と収益性に富んだ三井不動産グループ」を実現します。
GROUP MISSION ～私たちに今求められていること～ 1. ビジネスとくらしに関するソリューションとサービスの提供 豊かさと潤いをもたらし、安全・安心で魅力にあふれる空間とソフト、サービスを提供して、街の価値を最大化する。 多彩で革新的なソリューションを提供して、不動産投資市場の成長に貢献する。 2. グローバルな視野で顧客のパートナーへ 顧客をビジネスの創造ならびに進化・発展の基盤と考える。 顧客が真に求めているものを多面的に把握し、グループの総力で提案・実現する。 顧客のパートナーとして、高い評価を獲得し続け、ブランド価値を高める。 3. 企業価値の向上 持続的な利益成長を図るとともに、不断のイノベーションを行うことにより企業価値を向上させる。 経営資源の最適活用ならびに効率経営を追求する。 常にリスクに対して適正なマネジメントを行う。 4. 個の力を高め結集してグループの力へ 多彩な人材、多様な価値観を融合し、パイオニア精神に満ちた獨創性を育む。 個々人がプロフェッショナルな知識・能力を磨き、互いに共有して、付加価値創造力を高める。 企業倫理と規律、コンプライアンスについて、常に高い意識を持って行動する。

(注) 1999年6月に制定し、2018年4月に改訂しております。

#### (2)経営環境、会社の長期経営方針及び対処すべき課題

今後の社会経済環境の見通しにつきましては、社会経済活動の正常化に伴い、景気が持ち直していくことが期待されるものの、長期化するロシアのウクライナ侵攻や米中関係の緊張、両岸問題といった地政学的リスク等を背景とした、インフレ・コスト高の進行、主要各国の金融引き締め等により、世界経済の先行きは極めて不透明な状況にあります。わが国においても、エネルギー価格・原材料価格の上昇、金利上昇等のリスクに加えて世界経済の下振れがわが国の経済を下押しするリスクに備える必要があります。

このような見通しのもと、新型コロナウイルス感染症によって生じた暮らし方や働き方における不可逆的な変化を的確に捉え、ビジネスモデルの変革をさらに加速してまいります。

新型コロナウイルス感染症を契機として、「リモートの有用性」が認識された一方で、「デジタルでは代替できないリアル空間の価値」が再認識されました。人と人がリアルの空間で接触することにより生まれるイノベーション、雑談等の偶然性から生まれる新しい価値、五感で感動体験を得るスポーツ・エンターテインメント等がその代表的な例です。ポストコロナの街づくりには、リアルとデジタルの最適な組み合わせを考えていかなければなりません。デジタルが適している部分については徹底的にデジタル技術と街に蓄積したデータを活用するとともに、リアルが適し

ている部分についてはリアル空間ならではの価値を最大限に高めてまいります。

また、わが国における少子高齢化、人口減少の現状を踏まえると、あらゆる分野において「需要を創り出していく」ことが大変重要であると認識しております。それを実現するために、われわれ自らが不動産デベロッパーの枠を超え、企業や社会、それを構成する人々の英知を結集する「場」や「コミュニティ」を創出し、いわば「オープンイノベーションのプラットフォーム」の役割を果たすことで、新産業の創造に貢献してまいります。住宅や商業施設、ホテル・リゾート、スポーツ・エンターテインメントなどのいわゆるBtoC事業においても、様々なステークホルダーと協働し、より豊かな暮らし方や働き方を提案することで、新たな需要の創出につなげてまいります。

さらに、海外では、総合デベロッパーとしての当社グループの強みと、各国のマーケットに精通したパートナーの強みを組み合わせ、欧米・アジアそれぞれのエリア特性を活かし、安定性と成長性に富んだポートフォリオを構築してまいります。

ESG・サステナビリティに関する取り組みとしては、「脱炭素社会実現に向けたグループ行動計画」に基づき、国内全ての新築物件におけるZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）・ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）水準の環境性能実現、国内全施設における電力グリーン化等の再生可能エネルギーの積極活用、メガソーラー事業の拡大、サプライチェーン全体での脱炭素に向けたパートナーシップ強化等に継続して取り組んでまいります。

また、「ダイバーシティ&インクルージョン推進宣言」とその取り組み方針に基づき、社内公募型のワーキングチームを組成し、従業員の声を聞きながら様々な施策に取り組むとともに、当社グループ会社との定期的な推進会議の開催、合同研修をはじめとした共通施策を実施するなど、当社グループ全体でダイバーシティ&インクルージョンの取り組みを進めてまいります。

さらに、当社グループ保有林等における「生物多様性」に配慮した持続的な取り組みや、「ビジネスと人権」に関する取り組みをより一層推進するなど、重要なESG課題についても当社グループ全体で取り組んでまいります。

当社グループは、グループ長期経営方針「VISION 2025」の達成に向け、「街づくりを通して、持続可能な社会の構築を実現」、「テクノロジーを活用し、不動産業そのものをイノベーション」、「グローバルカンパニーへの進化」をビジョンに掲げ、引き続き「顧客志向の経営」、「ビジネスイノベーション」、「グループ経営の進化」の3つの基本ストラテジーの実践による価値創造に取り組み、社会全体のESG課題の解決やSDGsの達成に貢献いたします。また、グループ長期経営方針「VISION 2025」の先を見据え、事業環境変化を踏まえた競争戦略や成長戦略を描き、新たな経営方針を策定してまいります。

さらに、内部管理態勢の強化など、引き続きコーポレートガバナンスを充実させ、企業価値の向上に一層努めてまいります。

## ①「VISION 2025」における3つのビジョン

### a. 街づくりを通して、持続可能な社会の構築を実現

当社グループは創立以来、私たちのDNAであるパイオニア精神を発揮し、各時代のパラダイム転換を捉えて新たな価値を創造しながら、街づくりを通じた社会課題の解決に取り組んでまいりました。

例えば、「柏の葉スマートシティ」は、当社が2005年から千葉県柏市で開発している課題解決型の街づくり事業です。現在、公・民・学の連携のもと「環境共生」「健康長寿」「新産業創造」の実現を目指した取り組みを進めています。

また、「日本橋再生計画」においては、「残しながら、蘇らせながら、創っていく」をコンセプトに掲げて、地域社会や文化の活性化を図るとともに、地域全体の防災力強化に取り組むなど、当社グループの街づくりは持続可能な社会の構築の一翼を担っています。

アセットクラス毎の取り組みとしてオフィスビル事業においては、生産性向上や優秀な人材の獲得など、オフィステナントの経営課題の解決に資することを目的として、シェアオフィスサービス「ワークスタイリング」や健康経営支援サービス「&well」といったサービス等を展開し、オフィスビル事業の競争力を向上させてまいります。

住宅事業においては、元気な高齢者の方々に、より自分らしい豊かな暮らしを実現していただくための新しいすまいのカタチである「シニアレジデンス事業」の推進、あるいは、環境負荷がより少ない木造大規模施設の受注拡大など、顧客ニーズの多様化や社会的要請に応じた新しい商品やサービスを展開しています。

こうした街づくりの一つ一つが、少子化・高齢化、環境問題、くらしの安全・安心、新産業創造など、社会が直面する幅広い課題の解決に寄与するものであり、「社会的な価値の創出」ひいては当社グループの「企業価値の向上」へと繋がっていくものと考えております。

### b. テクノロジーを活用し、不動産業そのものをイノベーション

テクノロジーの進化によって様々な領域でイノベーションの創出やビジネスモデルの転換が進展するなか、デジタ

ル技術の活用促進とリアルな空間の価値向上に同時に取り組んでまいります。既存の商品やサービスへのICTの活用、不動産とICTの融合による新たなビジネスの創出、リアルな空間でのデータの蓄積・活用など、リアルエステートテック活用によるビジネスモデルの革新を行うとともに、デジタル技術では生み出すことができない、人との出会い・ふれあいなどのリアルな空間の価値を高めることで、事業の競争力を一層高めてまいります。

例えば、商業施設事業では、リアル店舗における買い物とネットショッピングの双方の良さを同時に享受できる、リアル店舗共生型ECモール「&mall」の展開を通じて、リアル店舗とECモールが相乗効果で売上を拡大できるオムニチャネル・プラットフォームを構築しています。

また、ロジスティクス事業では、人手不足等が深刻な課題となっている物流業界において、フルオートメーション物流モデルを展示する物流ICT体験型ショールーム「MFLP ICT LABO」を活用し、倉庫内物流の自動化・省人化ソリューションを提供するとともに、入居企業の課題解決支援に取り組んでいます。

さらに、ベンチャー共創事業では、コーポレートベンチャーキャピタルファンドを設立し、ベンチャー企業の積極的なサポートと日本のベンチャーエコシステムの発展に寄与していくとともに、出資先のベンチャー企業から得られた最新の技術やサービスを、当社グループの本業強化や事業領域拡大につなげてまいります。

### c. グローバルカンパニーへの進化

海外事業について、これまでの海外事業経験を通じて確認できた当社グループの強みと、海外パートナー企業の経験やノウハウを掛け合わせながら、海外事業の飛躍的な成長を実現してまいります。

例えば、幅広いアセットクラスを手掛け、投資・開発・運営・リーシング／販売まであらゆる機能を備えているという当社グループの総合力は、海外において希少であり、大きな強みとなります。また、近年、海外においても複合型開発のニーズが高まっており、当社が国内事業において長年にわたり培ってきた複合開発のノウハウは海外でも強みとなります。こうした強みを海外のパートナーや顧客にしっかりと訴求し、優良な事業機会の獲得に努めてまいります。

また、不動産業はドメスティックな性格が強い産業であるため、用地情報の収集から、許認可の折衝、販売戦略に至るまで、現地のコミュニティに参画していくことが重要となります。現地の優良なパートナー企業と連携して事業に取り組むとともに、事業のローカル化を推進することで、着実に事業を推進させてまいります。

## ②人材戦略、組織・制度・ガバナンス、アセット・財務戦略

長期経営方針「VISION 2025」において、当社グループが目指す3つのビジョンを着実に実行するためには、人材戦略、組織・制度・ガバナンス、アセット・財務戦略など、その取り組みを支えるインフラを強化していく必要があります。

人材戦略では、目まぐるしく変化する社会のニーズに対応し、新たな価値を創造していくために、女性の活躍推進やグローバル人材・DX人材の採用・育成など、ダイバーシティを一層推進するとともに、働き方改革にも継続的に取り組むことで、多様な人材が活躍できる社会の実現を目指してまいります。

組織・制度・ガバナンスでは、当社グループの各社が、個社の利益ではなく、グループの利益が最大化するような取り組みを行っていく必要があります。そのため、グループ社員の意識や制度のあり方を変えていきます。また、新しいイノベーションを生み出す文化の醸成や制度創設にも改めて取り組んでいきます。さらに、事業領域が国内、海外を問わず今後も拡大を続けるなかで、企業活動におけるリスクマネジメントは非常に重要な課題と認識しており、当社およびグループ会社における内部管理態勢の強化など、引き続きコーポレート・ガバナンスを充実させ、企業価値の向上に一層努めてまいります。

アセット・財務戦略では、金融環境の変化に特に留意しながら、今後も厳選投資を継続してまいります。保有・開発・マネジメントのバランスの適切なコントロール、資産ポートフォリオの最適化に加えて、資産に応じた調達手法の最適化を図ることによって、財務の健全性を確保しながら持続的な利益成長を実現していきます。

## ③持続可能な社会の実現に向けて

当社グループは、「持続可能な社会」と「継続的な利益成長」を実現するため、E（環境）・S（社会）・G（ガバナンス）を重要な経営課題と位置づけ、グループ長期経営方針「VISION 2025」において、重点的に取り組むべき以下の6つの目標を掲げました。

- ・街づくりを通じた超スマート社会の実現
- ・多様な人材が活躍できる社会の実現
- ・健やか・安全・安心な暮らしの実現
- ・オープンイノベーションによる新産業の創造

- ・環境負荷の低減とエネルギーの創出
- ・コンプライアンス・ガバナンスの継続的な向上

かかる目標の達成に向け、例えば、「日本橋再生計画」においては、「日本橋室町三井タワー」内に、エネルギープラントを構築し、日本で初めて、既存ビルを含む周辺地域にも電気と熱を供給する「日本橋スマートエネルギープロジェクト」を開始し、災害に対して強靱で、環境性能の高いサステナブルな街づくりを推進しております。また、環境改善効果のある事業に充当する資金を調達するため、グリーンボンドの発行を行っております。

また、「三井不動産9BOX感染対策基準」等を通じ、引き続きパンデミックに強い安心・安全な施設運営を行ってまいります。中長期的な視野に立ち、様々なステークホルダーとの一層堅固で良好な関係の構築を目指すと共に、当社グループがこれまで以上に社会から必要とされる企業となれるよう努めてまいります。

今後も当社グループは、「&マーク」の理念のもと、ESG課題の解決に取り組むことで街づくりを一層進化させ、地域に根差したコミュニティの創出、良質なタウンマネジメントの推進を行うとともに、新技術を積極的に活用し、超スマート社会の「場」であるスマートシティを実現するよう努め、「持続可能な社会」と「継続的な利益成長」の実現を目指してまいります。

### (3) 経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

当社グループは、グループ長期経営方針「VISION 2025」において、2025年度前後に向けて、連結営業利益は3,500億円程度、うち海外事業利益(※)は30%程度、ROAは5%程度となることを将来の見通しとしております。

※海外事業利益＝海外営業利益＋海外持分法換算営業利益（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（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）に当社持分割合を乗じて算出した金額と海外所在持分法適用会社に係る関係会社株式売却益（不動産分譲を目的とした事業に係るものに限る）の合計額）

なお、グループ長期経営方針のもと、2023年3月期の通期業績予想は、売上高は2兆2,000億円、営業利益は3,000億円、経常利益は2,600億円、親会社株主に帰属する当期純利益は1,900億円としておりました。セグメント別には、以下のとおりの業績見通しとしておりました。

2023年3月期通期業績予想  
(2022.4.1～2023.3.31)

	売上高	営業利益
賃貸	720,000	152,000
分譲	650,000	145,000
マネジメント	420,000	62,000
その他	410,000	△7,000
消去又は全社	—	△52,000
合計	2,200,000	300,000

(注) 2022年11月9日公表時の通期業績予想となります。

また、当社グループの経営資源の配分・投入につきましては、有形・無形固定資産について、設備投資4,000億円、減価償却費1,200億円、販売用不動産について、新規投資5,000億円、原価回収4,800億円を見込んでいました。

これらの達成状況については、後記「4 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析／(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容／c. 経営方針、経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等」をご参照ください。

## 2 【サステナビリティに関する考え方及び取組】

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

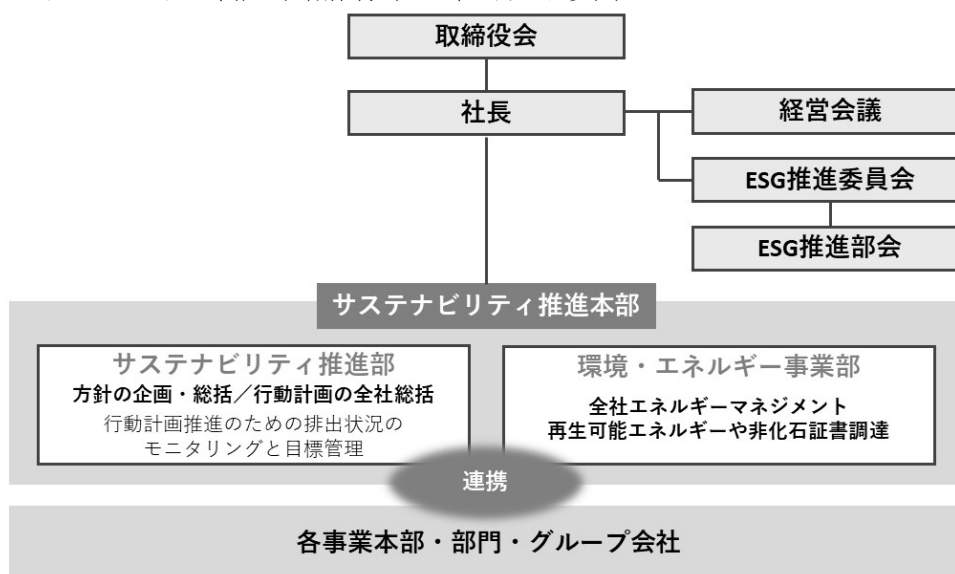
### (1) ガバナンス

#### ・サステナビリティ推進体制

当社は、サステナビリティ課題への取り組みを推進するため、「ESG推進委員会」（委員長：社長執行役員）および下部組織である「ESG推進部会」（部会長：サステナビリティ推進本部長）を設置しています。ESG推進委員会では、サステナビリティ課題における理念整理および方針策定、各部門における活動の目的・目標・計画の調整、進捗状況の監督・評価の機能を担っています。取り組みの推進にあたっては、ESG推進部会において部門別の年度目標を設定し、進捗管理等を行っています。なお、気候変動をはじめとするリスクについては、国や地方公共団体、一般社団法人日本経済団体連合会、一般社団法人不動産協会などの多様なチャネルから国内外の動向・要請等の情報収集を行い、専門性の高いESG推進部会でリスクの特定を行い、ESG推進委員会でその影響を評価しています。また、重要なリスクについては、業務委員会およびリスクマネジメント委員会にて当社事業への影響や、本業を通じた課題解決について対応検討を行うこととしています。

このような取り組みについては、定期的に取り締役に報告され、目標および進捗状況のモニタリングが実施されるほか、必要に応じて都度取締役会における検討を行っています。また、経営層の報酬を決定する項目として、サステナビリティ課題に関する取り組みの状況が加味されています。

当社グループのサステナビリティ推進組織体制（2023年4月1日現在）



※三井ホーム株式会社、三井不動産ファシリティーズ株式会社、三井不動産商業マネジメント株式会社、株式会社三井不動産ホテルマネジメント、東京ミッドタウンマネジメント株式会社では、グループ環境方針のもと、独自の環境方針を定めて環境活動を推進しています。また、個社独自の社会・環境報告も行っています。

### (2) 戦略

三井不動産グループでは、グループのロゴマークである「&マーク」に象徴される「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」の理念のもと、グループビジョンに「&EARTH」を掲げ、社会・経済の発展と地球環境の保全に貢献しています。「&EARTH」は、三井不動産グループの街づくりが常に地球とともにあることを認識し、人と地球がともに豊かになる社会をめざしていることを表しています。長期経営方針「VISION 2025」では、「&マーク」の理念のもと、ESG課題に取り組み「持続可能な社会」と「継続的な利益成長」を実現することを目標としています。当社グループが目指していくあり姿の第一に「街づくりを通して、持続可能な社会の構築を実現」していくことを位置付け、以下の6つを重点的に取り組む目標「マテリアリティ」と定めています。これは、当社グループのサステナビリティ経営をさらに加速させていこうという意思の表れです。

1. 環境負荷の低減とエネルギーの創出
2. オープンイノベーションによる新産業の創造
3. 街づくりを通じた超スマート社会の実現
4. 健やか・安全・安心なくらしの実現
5. 多様な人材が活躍できる社会の実現
6. コンプライアンス・ガバナンスの継続的な向上

## ・環境

気候変動への対応は、社会基盤の構築・発展を担う当社グループの社会的責務であり、脱炭素に向けた取り組みを当社グループの最重要課題と位置付けています。当社は企業等に対して気候変動リスクと機会に関する情報開示を推奨する気候関連財務情報開示タスクフォースである「TCFD」の提言に賛同し、それに基づく情報開示をしています。また、事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーで調達することを目標とする国際的なイニシアティブ「RE100」に加盟し、取り組みを推進しています。2021年11月には、温室効果ガス削減目標を、2030年度までに40%削減（2019年度比）、2050年までにネットゼロとする新たな目標を設定し、国際的枠組みである「パリ協定」達成のために科学的根拠に基づいた削減目標を設定することを推奨する「SBT（Science Based Target）イニシアティブ」より、世界の平均気温上昇を産業革命前と比べて1.5℃未満に抑えるという「1.5℃」目標としての認定を取得しました。また単に目標を掲げるだけでなく、不動産業界のリーダーとして求められるアクションプランとして「脱炭素社会実現に向けたグループ行動計画」を策定しました。

行動計画では、保有・運用物件の環境性能の向上や共用部の電力グリーン化だけでなく再生可能エネルギーの安定確保に向けた施策や、入居企業の要望に応じて専有部にグリーン電力を供給するサービスなどを行っております。これは、お客様の脱炭素に向けた取り組みにお応えするとともに、当社事業の差別化を実現する取り組みであり、まさに“脱炭素の実現”という社会的価値と“企業の競争優位性の確保”という経済的価値を結び付けた事業展開と言えます。また2022年3月には、学識経験者、設計者と協働し、「建設時GHG排出量算出マニュアル」を策定しました。将来的には学会・業界団体・同業他社（不動産会社・設計事務所）・施工会社・建築資材メーカーなど関係者へ幅広く共有して、業界全体に貢献する取り組みを推進していきます。

また、気候変動の課題のみならず、生物多様性や水環境の保全、環境汚染の防止および省資源・廃棄物削減といった環境に関する諸課題に対しても、オフィス・商業・住宅などあらゆる事業領域で積極的に対応しています。

## ・人的資本

&マークに込められた思いの一つである「多様な価値観の連繫」、すなわち、近年、企業経営における多様性確保のために重要視されている「ダイバーシティ&インクルージョン」についても気候変動への対応と同様に当社グループの最重要課題と位置付けています。不動産デベロッパーとして新しい価値を創造し続けるための原動力は人材という資産であると考えており、2021年11月、ダイバーシティ&インクルージョン推進宣言および取組方針を策定し、特に女性活躍推進を重要テーマと位置付け、グループとして定量目標および定性的な活動計画を定めました。人種・国籍・宗教・性別・年齢・障がいの有無・性自認・性的指向などに関わらず多様な人材が公正に評価され、従業員一人ひとりがお互いを認め合い、個々の能力を最大限発揮できる職場環境にするために、働き方改革の推進や人事制度の充実等により、組織の生産性向上や従業員のワークライフバランスの支援に努めています。

人材育成については、「個々人がプロフェッショナルな知識・能力を磨き、付加価値創造力を高める」、「多様な価値観・能力が融合し、チームとしての推進力に換えていく」という2点を実現させるために「社員一人ひとりと向き合い、その活躍の舞台を整える」ことを人材マネジメントの考え方としております。OJT、キャリアビジョンヒアリング、ジョブローテーション、研修プログラムの4つの人材育成の機会を組み合わせ、能力伸長を図ることを基本方針としたうえで、特に、ジョブローテーションや研修プログラムにより、多様で幅広い知識・能力を向上させていくことで、常に変化し続ける環境に適応できる人材の育成を図っています。

## ・社会—サプライチェーンの人権

当社グループが街づくりを通して人々にビジネスライフや暮らしを提供していくうえでは、一人ひとりの人権を尊重することが何より大切です。国連が提唱する「ビジネスと人権に関する指導原則」や「労働における基本的原則および権利に関するILO（国際労働機関）宣言」で定められた基本的権利を支持・尊重することはもとより、人権に配慮した事業の推進を徹底してまいります。2021年度は当社事業に関連するサプライチェーンの代表ともいえる建設会社6社にアンケートを実施したほか、2022年5月よりJP-MIRAIが開始した「外国人労働者相談・救済パイロット事業」に参画するなど、サプライチェーンマネジメントおよび人権デューデリジェンスに関する取り組みを強化しています。

### (3) リスク管理

#### ・リスクマネジメント体制

「経営会議」が当社グループのリスクマネジメント全体を統括し、そのもとで「業務委員会」が事業リスクを、「リスクマネジメント委員会」が業務リスクを、それぞれマネジメントしています。法務・コンプライアンス管掌役員である取締役が、リスクマネジメント委員会に所属しており、また経営企画管掌役員である取締役が、業務委員会に所属しており、それぞれの取締役が定期的に取り締り会および社長にリスク管理について報告しています。

#### ・気候関連課題への対処

当社では、規制・法制度、技術、市場動向等について、原則年1回、大きな改正時はその都度、計画策定時に特定したリスクに大きな変化がないか、対処すべき短期的なリスクがないか検証しています。例えば既存の規制に関し、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（東京都環境確保条例）」の規制対象温室効果ガスの拡大や、規制水準の引き上げについて重要度の高いリスクとして識別しています。また、「建築物省エネ法」については、2021年4月より床面積300㎡以上の中規模を含む建築を対象に、省エネ基準への適合が義務化されました。また、事業活動全体の気候変動に対する影響度合いを鑑み、運営時におけるCO<sub>2</sub>排出量を優先課題として認識しています。その中でも電気に由来する排出量の割合が最も大きいことから、RE100に加盟する等取り組みを進めています。

#### ・大規模自然災害への対処

当社グループは、災害に強い街づくりを推進するとともに、当社グループが運営する施設の従業員やテナント、お客様の安全・安心を守るために、防災訓練や救急救護講習など、事業継続計画（BCP）に関する取り組みを推進しています。原則毎年3回、想定を変えた大規模地震に対するグループ総合防災訓練を実施し、様々な状況において円滑な対応が出来るように、訓練を行っております。

#### ・業務委員会

事業リスク（主として事業推進・利益獲得のために取るリスク）を管理することを目的として、「業務委員会」を設置し、経営計画および特定の経営課題の審議ならびに遂行管理等を行っています。

#### ・リスクマネジメント委員会

業務リスク（業務遂行上のオペレーショナルリスク）を管理することを目的として、「リスクマネジメント委員会」を設置し、リスクマネジメント方針・計画の策定およびリスク課題の把握・評価、対応策の策定ならびに指示などを行っています。

「リスクマネジメント委員会」では、業務リスクを統括的にマネジメントするとともにPDCAサイクルを確立し、クライシス対応や予防的リスク管理をよりの確に実施できる体制としています。コンプライアンス違反と判断された場合は、リスクマネジメント委員会が調査と対処を指示し、モニタリングを行います。

#### ・内部相談窓口の設置

当社は、内部相談窓口を設置しています。当社正社員および個別労働契約（契約社員）・出向協定・労働者派遣契約・アルバイト契約等に基づき当社業務に従事する者であれば利用できます。社内・社外の2か所設置しており、いずれの窓口にも相談することも可能です。社外窓口は弁護士事務所を設置していますが、中立的な立場で相談を受け、会社に対して相談内容を連絡し対応を促すものです。

相談対象は法令・社内規程・一般的社会規範および企業倫理に反する不正等、セクハラ・パワハラ等のハラスメント、雇用問題、職場環境の課題等です。相談者のプライバシーは保護され、相談行為を理由とした報復行為および人事処遇上の不利益な取扱い等を受けることはありません。また、実名でも匿名でも相談可能です。

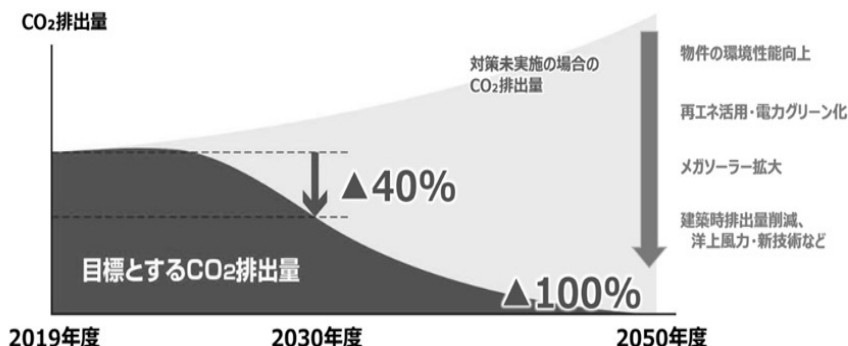


(4) 指標及び目標

・環境（連結 注1）

グループ全体KPI			CO <sub>2</sub> 排出量実績
評価指標	達成時期	数値目標	2021年度 注3
CO <sub>2</sub> 排出削減比率 <2019年度比> 注2	2030年度 2050年度	: ▲40% : 実質ゼロ	4,199

- (注) 1. 2021年度からは三井不動産㈱および連結子会社のうち、建物保有会社もしくは従業員100人以上の会社ならびにCO<sub>2</sub>排出量が多い会社（2021年度は三井不動産TGスマートエネルギー㈱のみ）が対象。  
2. 単位は「千t-CO<sub>2</sub>」  
3. Scope1, 2, 3の合計です。詳細については、当社ESGレポート2023をご参照ください。



・人的資本

①三井不動産㈱（単体）

KPI			実績
評価指標	達成時期	数値目標	2022年度
従業員エンゲージメント 注1	毎年	80%	92%
一人当たり研修時間 注2	毎年	前年度実績水準	28.2時間
一人当たり研修投資額 注3	毎年	前年度実績水準	13.1万円
女性管理職比率 注4	2025年 2030年	: 10% : 20%	7.7%
女性採用比率	毎年	40%	44.1%
育児休業復帰率	毎年	100%	100%
男性育児休業等取得率 注5・6	毎年	100%	122.9%
有給休暇取得日数	毎年	年間14日	16.2日
障がい者雇用率 注7	毎年	2.3%以上	2.52%
健康診断/ 人間ドック受診率	毎年	100%	100%

- (注) 1. 「当社で働いていることを誇りに思う」に5段階で上位2つに回答した割合  
2. 2022年度研修時間を正社員数で除した数字  
3. 2022年度研修金額を正社員数で除した数字  
4. 2023年4月1日の数字  
5. 分母は該当年度に配偶者が出産した男性社員の数、分子は該当年度に出生時育児休業・育児休業・育児を目的とした休暇制度による休暇のいずれかを取得した男性社員の数。  
6. 配偶者が出産した年度と、育児休業等を取得した年度が異なる男性労働者がいる場合、100%を超えることがあります。  
7. 2022年6月1日の数字

②女性活躍におけるモデル会社  
サンライフ・クリエイション(株)

KPI			実績
評価指標	達成時期	数値目標	2022年度
女性管理職比率 注1	-	-	62.5%
女性採用比率	-	-	91.7%
育児休業復帰率	毎年	100%	100%
有給休暇取得率	毎年	取得率70%	79.1%

三井不動産商業マネジメント(株)

KPI			実績
評価指標	達成時期	数値目標	2022年度
女性管理職比率 注1	2025年 2030年	: 20% : 25%	17.6%
女性採用比率	-	-	46.5%
育児休業復帰率	毎年	100%	100%
有給休暇取得率	毎年	取得率80%	83.5%

(株)三井不動産ホテルマネジメント

KPI			実績
評価指標	達成時期	数値目標	2022年度
女性管理職比率 注1	2025年 2030年	: 15% : 20%	17.7%
女性採用比率	-	-	81.6%
育児休業復帰率	毎年	100%	92.3%
有給休暇取得率	毎年	取得率70%	77.0%

- (注) 1. 2023年4月1日の数字  
2. 当社は国内外多数のグループ会社が存在しているため、①三井不動産(単体)と②女性活躍におけるモデル会社について開示しています。

### 3【事業等のリスク】

当社グループの財政状態、経営成績およびキャッシュ・フローの状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性がある事項には、以下のようなものがあります。なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

#### (1) 当社グループの事業リスク

リスク名称	リスク内容	対策
① 事業環境の変化によるリスク	<p>景気変動、国内外の経済状況の変化、金利上昇、為替変動、物価変動、少子高齢化および人口減少等は、不動産需要の低下、市況の悪化による地価等の下落、個人消費の低迷等をもたらす可能性があります。</p> <p>また、DXの進展、全世界的な気候変動への意識の高まり、地政学的リスクの顕在化や新型コロナウイルス感染症等によって、人々の生活様式や働き方、企業ニーズ、消費者ニーズおよび個人消費動向、産業構造等に変化が生じています。</p> <p>こうした事業環境の変化に伴い、オフィスや商業施設等の賃貸用不動産の稼働率の低下や賃料の減少、分譲住宅等の販売用不動産の売上の減少の他、その対応のための費用の増加が生じ、当社グループの事業、財政状態および経営成績等は悪影響を受ける可能性があります。</p>	<p>当社グループは、事業環境や顧客ニーズの変化等を見極めながら、グループ会社の連携強化、顧客ニーズを先取りした商品開発、街づくりの一層の強化、新たなビジネスインフラの顧客への提供、DXの推進、人口動態や供給動向を見据えた立地戦略、海外を含めた資産ポートフォリオの戦略的構築等を進めています。</p>
② 市場金利に関するリスク	<p>当社グループは、事業の運営・発展のため、金融機関等から短期および長期の有利子負債を調達しています。新規の資金調達が必要となる場合、市場金利の上昇局面においては資金調達コストが増加する可能性があります。</p> <p>また、市場金利の上昇は、住宅購入者の購買意欲の減退や、投資家の要求する不動産の期待利回りの上昇をもたらすことで、当社グループの分譲収益の減少や所有資産の価値の下落につながるおそれがあり、当社グループの事業、財政状態および経営成績等は悪影響を受ける可能性があります。</p>	<p>当社グループでは、かねてより大半の必要資金を長期かつ固定金利を中心に調達しており、既存の有利子負債については市場金利の上昇の影響を比較的受けにくい状況にあります。</p> <p>また、今後の国内外の金利動向による、住宅ローン金利の動向や不動産取引市場におけるキャップレートの変動には、引き続き注視するとともに、今後もバランスシートの適正なコントロールを通じて、金利上昇リスクの軽減に努めています。</p>
③ 為替変動に関するリスク	<p>為替の大幅な変動は、輸入価格の変動を通じ、建築コストやエネルギーコスト等に影響を与え、当社グループの個別事業におけるコストの変動要因となる可能性があります。</p> <p>また、為替の変動が、テナント企業の業績へ影響を与えることを通じて、当社グループの賃貸収入等に影響を及ぼすおそれがあります。</p> <p>加えて、当社グループは、国外で事業展開を進めており、為替の変動は、海外事業における資金調達時のコストや、当社連結決算上の海外事業損益の取り込み額、資産・負債の計上額の変動要因となります。</p> <p>これらにより、当社グループの事業、財政状態および経営成績等に影響を与える可能性があります。</p>	<p>当社グループは、為替の変動を含む、各種原価の価格変動の要因・動向を注視し、個別事業において適切な対策を講じることを通じ、各種原価のコントロールに努めています。</p> <p>また、当社グループの賃貸事業では、商品の競争力維持に努めるとともに、テナントリーシングの強化・推進に取り組むことで、事業環境変化に伴う賃貸収入の減少等の影響を抑えています。</p> <p>海外事業においては、原則、現地通貨建てでの資金調達を実施することや、国内外のエリアにおける適度なポートフォリオ分散により、為替変動に伴うリスクを抑えるよう努めています。</p>

④ 気候変動リスク	<p>大規模な気候変動または気候変動リスクを考慮した企業ニーズや消費動向の変化により、国内外の経済環境や社会環境の変化が発生した場合、不動産需要の低下、地価等の下落、個人消費の低迷等が起こる可能性があります、その結果、当社グループの事業、財政状態および経営成績等は悪影響を受ける可能性があります。</p>	<p>当社グループは、気候変動への対応を重要な経営課題と位置づけ、「脱炭素社会実現に向けたグループ行動計画」を策定するとともに、気候変動の予測および変化の対応に努めてまいります。</p>
⑤ 地政学的リスク	<p>当社グループは、国内外において事業を展開しています。国・特定エリアが抱える政治的、軍事的、社会的な緊張の高まりが顕在化し、国・特定エリア間における関係の悪化、政治体制の混乱、経済環境の変動等が生じた場合、当該国・エリアで展開する当社グループの事業に対して直接的に影響を及ぼすおそれがあるほか、国際的なサプライチェーンの混乱等による燃料・原材料価格高騰や、その他事業環境の変化が生じることにより、当社グループの事業に対して影響を及ぼすおそれがあります。</p> <p>これらの影響により、当社グループの事業、財政状態および経営成績等は悪影響を受ける可能性があります。</p>	<p>当社グループは、エリアおよび商品における適度なポートフォリオ分散を図っています。また、個別事業においても、一定のリスクを織り込んだでの投資判断および事業推進を行っております。</p>
⑥ 感染症リスク	<p>新型コロナウイルス感染症の感染拡大は、商業施設、ホテル等の当社事業活動に多大な影響を与え、当社グループの事業、経営成績に一時的に大きな悪影響を及ぼしました。</p> <p>さらに、新型コロナウイルス感染症の感染拡大によって人々の生活様式や働き方に変化が生じ、シェアリングオフィスの需要増加、EC市場の拡大に代表されるような顧客ニーズの変化が生じています。そういった変化に伴って、賃貸用不動産の稼働率の低下や賃料の減少、販売用不動産の売上の減少の他、経済環境の変化や、その対応のための費用の増加が生じ、当社グループの事業、財政状態および経営成績等は悪影響を受ける可能性があります。</p> <p>また、新型コロナウイルス感染症とは異なる新たな感染症が発生し流行する可能性もあり、当該新たな感染症の性質や感染症の発生・拡大に起因した国内外の事業環境の変化等によっては、当社グループの事業、財政状態および経営成績等は新型コロナウイルス感染症と同等またはそれ以上の悪影響を受ける可能性があります。</p>	<p>当社グループにおいては、「三井不動産9BOX感染対策基準」を策定し、新型コロナウイルス感染症の被害を軽減または防止するための措置を講じることで、ウイルスの特性に合わせた感染対策を行いながら施設営業の正常化を図りました。</p> <p>さらに、当社グループは、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を経たことによる顧客ニーズや事業環境の変化等を見極めながら、グループ会社の連携強化、ニーズを先取りした商品開発、街づくりの一層の強化、新たなビジネスインフラの顧客への提供、DXの推進等を進めることで競争力を維持・強化してまいります。</p> <p>また、新型コロナウイルス感染症とは異なる新たな感染症が発生し流行した場合にも、人命保護を最優先としつつ当社グループの事業活動とのバランスを図り対応してまいります。</p>

<p>⑦不動産事業における競合リスク</p>	<p>当社グループが推進する不動産事業は、総じて競争的な環境にあります。</p> <p>例えば、開発用地の取得においては、適した立地を巡り他社と競合することがあります。また、オフィス、商業施設等の賃貸事業におけるテナント誘致や、住宅分譲事業における顧客獲得、ホテル・リゾート事業における労働者の確保等の様々な面で他社と競合する可能性があります。さらに、DXの進展に代表される技術革新や、価値観の変化が既存のビジネスモデルを破壊する、いわゆる破壊的イノベーションは、競争環境に多大な影響を与える可能性があります。これらの要因が、費用の増加や収益の減少につながり、その結果、当社グループの事業、財政状態および経営成績等は悪影響を受ける可能性があります。</p>	<p>当社グループは、グループ会社の連携強化、顧客ニーズを先取りした商品開発、街づくりの一層の強化、新たなビジネスインフラの顧客への提供、DXの推進、既存施設の価値向上、既存事業を通じた顧客とのネットワークや建替・コンバージョン等グループ力を活かした事業機会の獲得等を通じて、競争力を維持・強化してまいります。</p>
<p>⑧賃貸収入に関するリスク</p>	<p>当社グループの賃貸事業においては、テナントが賃貸借契約を中途解約した場合や賃貸期間満了時に賃貸借契約を更新しない場合および、テナントの賃料を減免せざるを得ない場合には、収入が減少するおそれがあります。</p> <p>また、テナントが倒産した場合、賃料の支払遅延や回収不能が発生するだけでなく、当該テナントの退去が遅延した場合、後継のテナントリーシングや当該物件の売却活動にも不利な影響が及ぶ可能性があります。これらの結果、当社グループの事業、財政状態および経営成績等は悪影響を受ける可能性があります。</p>	<p>当社グループは、グループ会社の連携強化、顧客ニーズを先取りした商品開発、街づくりの一層の強化、新たなビジネスインフラの顧客への提供、DXの推進、既存施設の価値向上等を通じて、競争力を維持すると共に、テナントリーシングの強化・推進に取り組んでいます。</p>
<p>⑨資産価値変動リスク</p>	<p>当社グループは、不動産事業に関連する資産を多く保有しております。</p> <p>当該資産については、市場金利の上昇等により、住宅購入者の購買意欲の減退および投資家の要求する不動産の投資期待利回りの上昇等が生じた結果、売却による利益の減少や損失の発生等に繋がる可能性があります。加えて、当該所有資産について、減損損失や評価損の認識等を行う可能性があります。</p> <p>また、当社グループは、投資有価証券を保有しており、当該有価証券の資産価値が低下した結果、売却による利益の減少、損失の発生等に繋がる可能性があります。加えて、当該有価証券について、評価損の認識等の可能性があります。かかる資産価値の変動により、当社グループの事業、財政状態および経営成績等は悪影響を受ける可能性があります。</p>	<p>当社グループは、バランスシートの適正なコントロールや、最適なポートフォリオの構築を通じて、リスク耐性のある事業基盤の構築を目指しております。</p> <p>また、マーケットにおける資産価値変動の要因・動向を注視するとともに、商品企画やサービスの向上等を通じた市場競争力の強化により、資産価値変動リスクの軽減に努めています。</p>
<p>⑩原価変動リスク</p>	<p>当社グループが推進する事業は、建築工事費、エネルギーコスト、人件費等、様々な原価の価格変動にさらされています。</p> <p>当社グループの個別事業において、各種原価の上昇分を必ずしも顧客への販売価格や賃料等に反映することができず、収益性に悪影響を与えるおそれがあります。</p> <p>その結果、当社グループの事業、財政状態および経営成績等は悪影響を受ける可能性があります。</p>	<p>当社グループは、マーケットにおける各種原価の価格変動の要因・動向を注視し、個別事業において適切な対策を講じることを通じ、各種原価のコントロールに努めています。</p>

⑪ 資金調達リスク	<p>当社グループは、金融機関等からの借入金、コマーシャル・ペーパーおよび社債の発行等により、事業に必要な資金を調達しています。市場金利の上昇や、金融市場の混乱、当社格付の引下げ、または金融機関や機関投資家等の融資および投資方針の変更等により、当社グループの資金調達への制約、あるいは資金調達コストの増大のおそれがあり、当社グループの事業、財政状態および経営成績等は悪影響を受ける可能性があります。</p>	<p>当社グループは、かねてよりD/Eレシオ管理による健全な財務体質を維持するとともに、調達先・調達手段の多様化や、コミットメントライン等の活用により十分な流動性を確保し、安定資金の確保に努めております。</p>
⑫ 不動産開発リスク	<p>当社グループの不動産開発事業においては、用地取得、開発、建設等の各段階において多額の投資を行っており、投資回収までには一定の年月を要します。不動産開発事業に要する期間および投資額は、不動産需要の変化、天候、自然災害、事故、不祥事、請負業者の倒産、政府の規制または政策の変更、市場環境の変化、規制当局からの許認可の取得の遅延、埋設物または土壌汚染の発見、地域住民による反対、その他予期し得ない問題等、当社グループではコントロールできない多くの要因により、コストの増加、開発スケジュールの遅延等の影響を受ける場合があります。</p> <p>これらにより、当社グループの事業、財政状態、経営成績等および当社グループの市場での評価は悪影響を受ける可能性があります。</p>	<p>当社グループは、個別事業において、一定のリスクを織り込んだ投資判断のうえ、事業推進および施工管理を行っています。</p> <p>また、当社事業に特に大きな影響を及ぼす問題が発生した場合は、速やかに経営に報告し、適切に対応するガバナンス体制を構築しています。</p>
⑬ 海外事業に伴うリスク	<p>当社グループは、日本国内だけではなく、米国、英国およびアジアを中心に国外でも事業展開を進めています。</p> <p>海外事業においては、各国・地域の法令や許認可の遵守、多様な国籍、言語、文化を踏まえた人員配置や労務管理等が必要となります。加えて、法規制や税制の変更、金利水準の上昇、インフレおよび為替水準の変動、内乱または紛争、テロ事件、疫病の流行、国際関係の悪化等による政治的または経済的不安定等の世界的または各国の事業環境の変化や、当社グループに対する訴訟等、当社グループのコントロールの及ばない様々なリスク要因の影響を受けるおそれがあります。</p> <p>また、当社グループは、現地企業との提携を通じて海外事業を推進することが多く、当該提携先の財務状態や提携関係等により、現地での事業展開に影響を受けるおそれがあります。</p> <p>これら様々なリスク要因により、当社グループの事業、財政状態および経営成績等は悪影響を受ける可能性があります。</p>	<p>当社グループは、海外での事業展開において必要な情報収集や、現地の市場や法規制等に精通した現地企業を提携先として選定するように努めています。</p> <p>また、海外事業共通のガバナンス指針として、「グローバル・ガバナンス・ガイドライン」を定めており、現地法人・本社海外事業本部・本社スタッフ部門の3つの階層により適切なリスク管理を実施しています。</p>

<p>⑭ 物件ポートフォリオの立地に関するリスク</p>	<p>地震、台風、大雨、洪水、津波、噴火等の自然災害や、火災、事故、暴動、テロ、ミサイル攻撃等の人為的な災害が発生した場合、従業員が被災し業務に支障をきたすおそれがあるだけでなく、当社グループの資産が保険では担保しきれない重大な被害を受けるおそれがあります。</p> <p>これらの被害を軽減または防止するために様々な事業継続計画（BCP）を講じていますが、想定外の災害等が発生した場合には、当社グループの事業、財政状態および経営成績等は悪影響を受ける可能性があります。</p>	<p>当社は、オフィスビル、商業施設、ホテル・リゾート、ロジスティクスなどの商品を国内各エリアで展開しており、さらに、海外での事業展開も進めるなど、ポートフォリオのエリア分散に取り組んでおります。</p> <p>また、建物の耐久性向上や、被災度判定システムの導入や非常用発電機の72時間稼働化、コジェネレーションシステムを活用した特電事業等のBCP対策を推進しています。</p> <p>今後もリスク耐性のある事業基盤の構築に努めてまいります。</p>
<p>⑮ 法令・政策の変更に関するリスク</p>	<p>当社グループは、新たな法令、規制の制定や、既存の法制の変更により、これらに即して当社グループにおける事業構造や資金調達方法を変更せざるを得ない、または、これらの制定や変更に対応するための費用が発生する可能性があります。</p> <p>このような法規制の変更等によって、当社グループの事業、財政状態および経営成績等は悪影響を受ける可能性があります。</p>	<p>当社グループは、国内外の各種法令、規制、法制の動向について、各種団体や専門家等からの情報を収集・分析して当社の各組織にて対応の検討を行い、影響の度合いや内容に応じて必要と判断したものについては、速やかに情報を共有の上、適切に対応しています。</p>
<p>⑯ 多様な人材確保に関するリスク</p>	<p>当社グループを取り巻く事業環境は一段と変化を速め、少子高齢化、社会の成熟化、女性の社会進出やグローバル化のさらなる進展に加え、新型コロナウイルス感染症の感染拡大がもたらした人々のくらしや行動の変容、サステナビリティの重要性の高まり等により、当社がサービスを提供する顧客の多様性と個別性が一層拡がりを増しています。また、このような環境変化に伴い、従来の個別事業の枠組みのなかだけでは解決できない社会課題が生じてきています。</p> <p>当社グループを取り巻く事業環境の変化や新たに生じる社会課題等に対応するための人材の継続的な確保や育成が不十分である場合には、当社グループの事業、財政状態および経営成績等は悪影響を受ける可能性があります。</p>	<p>当社グループが新しい価値を創造し続け、競争優位性を確保していくための原動力は人材であると考えております。そして、ダイバーシティ&amp;インクルージョンの推進を重要な経営戦略の一つと位置付け、「ダイバーシティ&amp;インクルージョン推進宣言」とその取り組み方針を策定し、グループ一体となって推進しています。</p>

(2) 当社グループの業務リスク

リスク名称	リスク内容	対策
①被災リスク	<p>地震、風水害、感染症等の自然災害および戦争、テロ等の人為的災害により、従業員が被災し業務に支障をきたす恐れがあるだけでなく、当社グループが保有・管理等をしている不動産の毀損または滅失等を招くおそれがあり、その場合、当社グループの事業継続や財政状態、経営成績等に影響を及ぼす可能性があります。</p>	<p>当社グループでは、災害時の安心・安全の確保に努めるとともに、災害が発生した場合には、その影響を最小限に抑え、生活や事業を継続できるよう防災に取り組むとともに、災害発生時の事業継続計画や行動計画等を策定し、当社グループにおける事業継続に関する取り組みを行っております。</p> <p>各種災害に関し、事業継続計画（BCP）を策定し、非常時の指揮命令系統、事業継続のための任務分担、各任務の災害対応マニュアルを定め、災害の影響を最小限に抑える体制を整備しています。また、参集拠点として常設の災害対策本部室を用意し、年に複数回大規模地震災害を想定した「災害対応訓練」を実施し、事業継続計画（BCP）に定められている対応の確認（役職員の生命や安全の確保、指揮系統の確立、事業復旧等）を行っています。</p> <p>その他、宿日直制度による24時間365日体制を整えるとともに、災害に強い施設づくりとしてBCP関連の投資や中圧ガスを活用した電気・熱供給事業、建物管理研修施設の「三井不動産総合技術アカデミー」を開校する等、様々な施策を実施しています。</p>
②システムリスク	<p>当社グループでは、情報システムおよび制御システムにおけるシステム障害や、不正アクセス・ウイルス被害による情報漏洩等の不測の事態により、万一、当社のシステムが正常に利用できない場合や個人情報外部へ漏洩した場合、当社グループの営業活動や業務処理の遅延、信用の失墜およびそれに伴う売上高の減少や損害賠償費用の発生等により、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。</p>	<p>セキュリティの確保はこれまで以上に重要性を増していくと考え、情報システムおよび制御システムにおいて計画的なセキュリティ診断・年次点検を実施し、標的型攻撃メール訓練等による役職員へ啓蒙を行うとともにインターネット接続時における情報アクセスへの制限やログ管理、情報端末の紛失に備えた対策の強化、第三者によるシステム・セキュリティ診断の実施、ウイルススキャンや異常な動きに対する検知システムの導入等を行い、サイバー攻撃や情報漏洩に備えた環境整備を進めています。</p> <p>個人情報に関しては、関係する諸法令の遵守と適正な取扱いの確保に努めており、当社グループにおける情報の組織的管理とセキュリティレベルの維持向上を図る目的として「情報管理規則」「秘密情報取扱規程」を定め、定期的に役職員の教育・啓蒙を行っています。</p>



<p>③コンプライアンスリスク</p>	<p>当社グループの主たる業務である宅地建物取引業に関して、顧客に対する重要事項説明の誤りや不実告知等の法令違反により当局から行政処分等を受ける場合があります。また、建築基準法、金融商品取引法、会社法、個人情報保護法等、当社グループが事業を行う上で関係する法令に違反した場合、当社グループの信用の失墜、罰金等が課されることにより、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。</p> <p>また、当社グループでは、役職員の不正、業務上の過失等によるリスクが発生する可能性があります。当該リスクが顕在化した場合には、当社グループの信用の失墜及びそれに伴う売上高の減少や損害賠償費用の発生等により、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。</p>	<p>役職員が法令等を遵守し、より高い倫理観に従って行動するための基本的な事項を定める「三井不動産グループコンプライアンス方針」をはじめ、社内規程の制定と定期研修によるその周知徹底・啓蒙を推進しております。また、宅地建物取引業法等の主要な法令に関しては、法令遵守のため、各法令に応じた業務フローの策定を行い、研修やOJTによる周知徹底と法令遵守の定期的な自主点検を行っております。</p>
<p>④品質リスク</p>	<p>当社グループが行う不動産開発事業において設計・施工等の不備が発生した場合、また、当社グループが賃貸・管理する施設において管理上の不備が発生した場合は、当社グループの信用の失墜、想定外の費用及び開発計画、運営計画の遅延が生じる等、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。</p>	<p>不動産開発事業においては、一定の信用力・技術力を有する第三者に建物の設計・施工業務等を発注し、その設計・施工における品質を確保するため、当社グループにて独自の品質基準を定め、設計・施工業務等の発注先による遵守徹底を図るとともに、発注者として施工状況の確認及び品質検査を実施しております。賃貸・管理する施設に関しては、業務内容に応じたマニュアルを策定の上、研修・OJTを通じて業務品質を確保しています。また、万一の不備や事故等に備え、損害保険を付保しております。</p>

#### 4【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

##### (1)経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループの財政状態及び経営成績の状況の概要は、以下のとおりです。

##### ①財政状態および経営成績の状況

###### a. 財政状態

###### ◆資産

当期末の総資産は、8兆8,413億円となり、前期末比で6,333億円増加しました。

主な増減としては、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）が1,119億円増加、新規投資等により有形・無形固定資産が3,789億円増加し、また、投資有価証券が時価評価等により411億円増加しました。

なお、当期の設備投資額は3,865億円、減価償却費は1,252億円でした。

###### ◆負債

当期末の有利子負債（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額）は、4兆485億円となり、前期末比で3,812億円増加しました。

なお、資金調達の流動性補完を目的として、コミットメントラインを複数の金融機関との間で設定しており、未使用のコミットメントラインが4,000億円あります。

また、当期末の流動比率（流動資産／流動負債）は、前期末の201%から低下し183%となりました。

###### ◆純資産

当期末の純資産合計は、3兆312億円となり、前期末比で1,174億円の増加となりました。これは、利益剰余金が1,090億円、為替換算調整勘定が572億円増加した一方で、その他有価証券評価差額金が448億円減少したこと等によります。

当期末の自己資本比率は32.8%と前期末の34.1%から低下し、D/Eレシオ（有利子負債／自己資本）は1.40倍と前期末の1.31倍から上昇しました。なお、1株当たり純資産額は、3,107.37円（前期末は2,942.11円）となりました。

b. 経営成績

当社グループの連結業績につきましては、売上高は2兆2,691億円（前期比1,682億円増、8.0%増）、営業利益3,054億円（前期比604億円増、24.7%増）、経常利益2,653億円（前期比404億円増、18.0%増）となりました。これに特別利益として投資有価証券売却益440億円を計上し、特別損失として固定資産除却損81億円や投資有価証券評価損31億円等を計上した結果、親会社株主に帰属する当期純利益は1,969億円（前期比200億円増、11.3%増）となりました。

報告セグメント別の業績は、次のとおりです。

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、特に記載のない場合、単位は百万円となっております。

◆ 賃貸

	当期 (2022. 4. 1～2023. 3. 31)	前期 (2021. 4. 1～2022. 3. 31)	増減
売上高	754,306	668,167	86,138
営業利益	149,153	129,983	19,169

「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、売上高・営業利益ともに過去最高を更新しました。

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3.8%（当第3四半期末の6.4%から2.6pt改善）となりました。

<売上高の内訳>

	当期 (2022. 4. 1～2023. 3. 31)	前期 (2021. 4. 1～2022. 3. 31)	増減
オフィス	426,928	389,811	37,116
商業施設	261,394	226,218	35,176
その他	65,984	52,137	13,846
合計	754,306	668,167	86,138

・貸付面積の状況（単位：千㎡）

	当期 (2023. 3. 31)	前期 (2022. 3. 31)	増減
オフィス 所有	1,960	1,894	66
転貸	1,491	1,502	△11
商業施設 所有	1,873	1,758	115
転貸	651	634	17

・期末空室率推移（%）

	2023/3	2022/3	2021/3	2020/3	2019/3	2018/3	2017/3	2016/3
オフィス・商業施設(連結)	4.3	3.0	2.9	2.3	1.8	2.4	3.1	2.2
首都圏オフィス(単体)	3.8	3.2	3.1	1.9	1.7	2.2	3.4	2.6
地方オフィス(単体)	2.8	3.7	3.5	1.3	1.8	2.3	2.3	3.1

<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）

ららぽーとブキッ・ビンタン シティ センター	マレーシア クアラルンプール	2022年1月開業	商業施設
三井アウトレットパーク台南 ららぽーと福岡	台湾台南市 福岡県福岡市	2022年2月開業 2022年4月開業	商業施設 商業施設
50ハドソンヤード	米国ニューヨーク市	2022年6月竣工	オフィス
東京ミッドタウン八重洲	東京都中央区	2022年8月竣工	オフィス・ホテル・ 商業施設
ららぽーと堺	大阪府堺市	2022年11月開業	商業施設

・通期稼働物件（前期稼働物件）

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

<単体の賃貸事業内訳>

・全体

	当期 (2022. 4. 1～2023. 3. 31)	前期 (2021. 4. 1～2022. 3. 31)
売上高	650,667	579,326
粗利益	94,703	76,227
粗利益率 (%)	14.6	13.2

・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	314,687	24,123	338,811	160,403	82,959	243,363
貸付面積 (千㎡)	2,550	284	2,835	1,423	832	2,255
棟数 (棟)	96	23	119	71	26	97
空室率 (%)	3.8	2.8	3.7	2.0	2.5	2.2

## ◆ 分譲

	当期 (2022. 4. 1~2023. 3. 31)	前期 (2021. 4. 1~2022. 3. 31)	増減
売上高	640,662	643,851	△3,189
営業利益	145,711	138,343	7,367

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となりました。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しました。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しました。

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戸に対する契約達成率は77.5%となりました。

## &lt;売上高・営業利益の内訳&gt;

	当期 (2022. 4. 1~2023. 3. 31)	前期 (2021. 4. 1~2022. 3. 31)	増減
国内住宅分譲			
売上高	270,530	245,155	25,374
営業利益	39,368	24,028	15,340
投資家向け・海外住宅分譲等			
売上高	370,132	398,696	△28,564
営業利益	106,342	114,315	△7,972
売上高合計	640,662	643,851	△3,189
営業利益合計	145,711	138,343	7,367

## &lt;国内住宅分譲内訳&gt;

## ・売上高等の内訳

	当期 (2022. 4. 1~2023. 3. 31)		前期 (2021. 4. 1~2022. 3. 31)		増減	
マンション	235,638	(3,196戸)	206,669	(3,208戸)	28,968	(△12戸)
首都圏	196,655	(2,324戸)	180,674	(2,539戸)	15,980	(△215戸)
その他	38,983	(872戸)	25,995	(669戸)	12,987	(203戸)
戸建	34,892	(420戸)	38,485	(507戸)	△3,593	(△87戸)
首都圏	34,787	(418戸)	36,149	(467戸)	△1,362	(△49戸)
その他	104	(2戸)	2,335	(40戸)	△2,231	(△38戸)
売上高合計	270,530	(3,616戸)	245,155	(3,715戸)	25,374	(△99戸)

## ・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	4,002	155	4,157
期中契約	(戸) (B)	3,450	383	3,833
計上戸数	(戸) (C)	3,196	420	3,616
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	4,256	118	4,374
完成在庫	(戸)	55	0	55
新規発売	(戸)	3,340	377	3,717

(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）

	2023/3	2022/3	2021/3	2020/3	2019/3	2018/3	2017/3	2016/3
マンション	55	82	150	128	141	108	321	88
戸建	0	7	17	58	30	40	69	127
合計	55	89	167	186	171	148	390	215

・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	東京都千代田区	マンション
パークシティ柏の葉キャンパスサウスマークタワー	千葉県柏市	マンション
SHIROKANE The SKY	東京都港区	マンション
パークホームズ日本橋時の鐘通り	東京都中央区	マンション
ファインコート稲城南山	東京都稲城市	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）

200アムステルダム	米国ニューヨーク市	マンション
ウェストエッジタワー	米国シアトル市	賃貸住宅
豊洲ベイサイドクロスタワー	東京都江東区	オフィス
コートランド	米国ニューヨーク市	マンション
飯田橋グラン・ブルーム	東京都千代田区	オフィス
ザ・ゲージ	米国デンバー市	賃貸住宅

◆ マネジメント

	当期 (2022. 4. 1～2023. 3. 31)	前期 (2021. 4. 1～2022. 3. 31)	増減
売上高	445,924	429,350	16,573
営業利益	63,383	57,205	6,178

プロパティマネジメントは、リパーク（貸し駐車場）における前期比での稼働向上や費用削減効果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、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益となりました。

セグメント全体では、165億円の増収、61億円の増益となり、売上高・営業利益ともに過去最高を更新しました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当期 (2022. 4. 1～2023. 3. 31)	前期 (2021. 4. 1～2022. 3. 31)	増減
プロパティマネジメント			
売上高（※1）	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			
売上高	110,950	107,777	3,172
営業利益	25,836	25,909	△72
売上高合計	445,924	429,350	16,573
営業利益合計	63,383	57,205	6,178

※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：250,515台（前期末：251,506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 (2022. 4. 1～2023. 3. 31)		前期 (2021. 4. 1～2022. 3. 31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	1,918,415	(39,106件)	1,892,665	(41,183件)	25,749	(△2,077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 (2022. 4. 1～2023. 3. 31)		前期 (2021. 4. 1～2022. 3. 31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	57,180	(702件)	55,484	(765件)	1,695	(△63件)

◆ その他

	当期 (2022. 4. 1～2023. 3. 31)	前期 (2021. 4. 1～2022. 3. 31)	増減
売上高	428,209	359,499	68,709
営業利益	△4,239	△29,641	25,402

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、売上高は過去最高を更新しました。

<売上高の内訳>

	当期 (2022. 4. 1～2023. 3. 31)	前期 (2021. 4. 1～2022. 3. 31)	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
合計	428,209	359,499	68,709

・受注工事高内訳

	当期 (2022. 4. 1～2023. 3. 31)	前期 (2021. 4. 1～2022. 3. 31)	増減
新築請負	137,806	139,797	△1,991

## ②キャッシュ・フローの状況

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103億円減少し、1,323億円となりました。  
当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は、次の通りです。

### ◆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2,977億円の増加となりました。これは、税金等調整前当期純利益2,959億円や減価償却費1,252億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1,098億円等による減少がありました。

### ◆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4,220億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3,627億円、投資有価証券の取得による支出948億円等によるものです。一方で、預り敷金保証金の受入による収入517億円、投資有価証券の売却による収入505億円等による増加がありました。

### ◆財務活動によるキャッシュ・フロー

当期は、財務活動により1,114億円の増加となりました。これは、借入金の調達等によるものです。

## ③生産、受注および販売の状況

生産、受注および販売の状況については、「①財政状態および経営成績の状況」における報告セグメント別の業績に関連付けて示しています。



## (2)経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は、以下の通りです。  
なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

### ①財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容

#### a. 経営成績等

当社グループの連結業績につきましては、売上高は2兆2,691億円（前期比1,682億円増、8.0%増）、営業利益3,054億円（前期比604億円増、24.7%増）、経常利益2,653億円（前期比404億円増、18.0%増）となりました。これに特別利益として投資有価証券売却益440億円を計上し、特別損失として固定資産除却損81億円や投資有価証券評価損31億円等を計上した結果、親会社株主に帰属する当期純利益は1,969億円（前期比200億円増、11.3%増）となりました。また、当連結会計年度末の総資産は8兆8,413億円となり、有利子負債残高は4兆485億円となりました。

#### b. 経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

当連結会計年度のが国経済は、新型コロナウイルス感染症抑制と経済活動の両立が進み、緩やかな持ち直しの動きが続きました。一方、ロシアによるウクライナ侵攻の長期化、米中関係の緊張、台湾・中国間の兩岸問題といった地政学的リスク、エネルギー価格および原材料価格の上昇、世界的な金融引き締め等により、先行きの不透明感が一層高まりました。

当不動産業界では、オフィス賃貸事業については、働き方の変化に伴うオフィスの集約や縮小の動きが一部でみられたものの、リアルなコミュニケーションの重要性を意識した館内増床や拡張移転の動きもあり、都心の好立地物件を中心として堅調に推移しました。商業施設賃貸事業については、上半期を中心に新型コロナウイルス感染症の影響を受け、売上・客数が伸び悩んだものの、秋以降は、新型コロナウイルス感染症に対する人々の意識が変化したことによる来館者の増加等を受け、回復基調で推移しました。ホテル施設運営事業については、宿泊主体型ホテルやリゾートホテルにおいて、上半期は入国制限等の影響により、引き続き厳しい状況となりましたが、秋以降は入国制限の緩和や円安によるインバウンドニーズの戻りに加え、「全国旅行支援」による国内旅行の活性化を追い風に、首都圏を中心に急速に回復しました。物流施設賃貸事業については、EC事業拡大等による物流施設への需要の高まりから、新規供給面積が増えるなど、市場規模の拡大が継続しました。住宅分譲事業については、住環境に対する関心の高まりやニーズの多様化、低金利の継続等により、顧客の購入意欲は高い状況が続き、マーケットは好調に推移しました。

このような事業環境のもと、当社グループにおきましては、六本木、日比谷に続く3施設目の東京ミッドタウンとして、「JAPAN VALUEを世界に発信しつづける街」という理念のもと、「東京ミッドタウン八重洲」（東京都中央区）を開業させました。新型コロナウイルス感染症による働き方の不可逆的な変化を捉え、多様なニーズに合わせた最適な働き方や、快適でプレミアムなビジネスライフの実現を支援する、ポストコロナ時代の「行きたくなるオフィス」を提案することで、テナント企業から高い評価を受けました。当社グループの海外事業における旗艦物件に位置づけられる「50ハドソンヤード」（米国・ニューヨーク）については、オフィスを「対面によるコラボレーションを通じた新たな価値創造を促す場」として戦略的に捉える企業から高く評価され、順調なリーシング状況の中で竣工を迎えました。また、新たに開業させた「三井ショッピングパーク ららぽーと堺」（大阪府堺市）では、スポーツやエンターテインメントを主軸とした施設づくりにより、多くのお客様にご来館いただき、好調なスタートを切りました。さらに「フォーシーズンズホテル東京大手町」（東京都千代田区）等のラグジュアリーホテルを中心に、的確なマーケティングにより、秋以降のインバウンドの戻りに伴う高額宿泊ニーズを捉え、競合施設との差別化を実現いたしました。

また、様々な社会課題の解決を通して、持続可能な社会の構築に貢献することが、「&マーク」の理念を掲げる当社グループの社会的使命であると認識しており、特に「脱炭素社会の実現」と「ダイバーシティ&インクルージョンへの取り組み」を最重要課題と位置づけ、積極的に取り組んでおります。

「脱炭素社会の実現」については、2021年11月に策定した、「脱炭素社会実現に向けたグループ行動計画」に基づき、新築物件におけるZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）・ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）水準の環境性能実現、国内全施設における電力グリーン化等の再生可能エネルギーの積極活用、メガソーラー事業の拡大など、様々な施策を着実に推進してまいりました。また、国内不動産会社では過去最高額のグリーンボンドを「東京ミッドタウン八重洲」の開発資金に充当するなど、サステナブルファイナンスによる資金調達も行ってまいりました。このような取り組みの結果、当社は、国際的な環境調査・情報開示を行う非営利団体であるCDPより、気候変動部門において最高評価にあたる「CDP2022 気候変動Aリスト」に2年連続で選定されました。

また、「ダイバーシティ&インクルージョンの推進」については、「ダイバーシティ&インクルージョン推進宣言」とその取り組み方針に基づき、特に女性活躍推進を重要なテーマと定め、社外のロールモデルによる座談会を実施するなど、多様なマネジメント像について学ぶ機会の提供、各本部・各部門がそれぞれ女性活躍推進施策を議

論・策定したうえで主体的に実行する仕組みづくり、当社グループ各社における女性活躍推進に向けたロードマップ策定とその実行など、当社グループ全体での取り組みを進めてまいりました。このような取り組みの結果、経済産業省と東京証券取引所が女性活躍推進の分野で、業種ごとに最も優れた企業を選定する「なでしこ銘柄」に選ばれました。

さらに、「サステナブル調達基準」の当社グループ内および取引先への周知徹底や、人権デューデリジェンスの対象拡大等、「ビジネスと人権」の取り組みを進めたほか、当社グループ全体で生物多様性に配慮した事業活動を行うとともに、サプライチェーンにおける生物多様性への影響に配慮するとして「三井不動産グループ生物多様性方針」を策定するなど、重要なESG課題についても当社グループ全体で取り組んでまいりました。

これらの様々な施策を通じて、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すべてにおいて、期中に公表した連結業績予想を上回る結果となりました。

#### c. 経営方針、経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

当社グループでは、2018年5月にグループ長期経営方針「VISION 2025」を策定し、2025年度前後に向けて、連結営業利益は3,500億円程度、うち海外事業利益（※）は30%程度、ROAは5%程度を達成することを目標指標といたしました。

当連結会計年度は新型コロナウイルス感染症の影響を受けたものの、営業利益は3,054億円、うち海外事業利益は18.9%、ROAは3.9%となりました。グループ長期経営方針公表からの5年間で、目標指標の達成に向けて着実に推移していると判断しております。

※海外事業利益＝海外営業利益＋海外持分法換算営業利益（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（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）に当社持分割合を乗じて算出した金額と海外所在持分法適用会社に係る関係会社株式売却益（不動産分譲を目的とした事業に係るものに限る）の合計額）

当社グループの連結業績につきましては、売上高は2兆2,691億円となり、通期業績予想2兆2,000億円に比べて691億円上回り（3.1%増）、営業利益は3,054億円となり、通期業績予想3,000億円に比べて54億円上回り（1.8%増）、経常利益は2,653億円となり、通期業績予想2,600億円に比べて53億円上回り（2.1%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は1,969億円となり、通期業績予想1,900億円に比べて69億円上回り（3.7%増）しました。

報告セグメントごとの連結業績に関する通期業績予想比については次のとおりです。

賃貸セグメントにおいては、商業施設が上期に新型コロナウイルスの影響を受け、売上・客足が伸び悩んだこと等により営業利益は1,491億円となり、通期業績予想1,520億円よりも28億の減益となりました。

分譲セグメントにおいては、国内住宅分譲では利益率の改善等により営業利益は想定を上回りました。投資家向け・海外住宅分譲等の営業利益は概ね想定通りとなりました。セグメント全体では営業利益は1,457億円となり、通期業績予想1,450億円よりも7億円の増益となりました。

マネジメントセグメントにおいては、主にリパーク（貸し駐車場）の稼働改善や費用削減効果等により、営業利益は633億円となり、通期業績予想620億円よりも13億円の増益となりました。

その他セグメントにおいては、ホテル・リゾートの需要が回復したこと等により営業損失は△42億円となり、通期業績予想△70億円より27億円の損失の改善となりました。

#### <連結セグメント別業績（通期予想比）>

	当期 (2022. 4. 1～2023. 3. 31)		2023年3月期通期業績予想 (2022. 4. 1～2023. 3. 31)		増減	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	754,306	149,153	720,000	152,000	34,306	△2,846
分譲	640,662	145,711	650,000	145,000	△9,337	711
マネジメント	445,924	63,383	420,000	62,000	25,924	1,383
その他	428,209	△4,239	410,000	△7,000	18,209	2,760
消去又は全社	—	△48,603	—	△52,000	—	3,396
合計	2,269,103	305,405	2,200,000	300,000	69,103	5,405

（注）2022年11月9日公表時の通期業績予想となります。

当連結会計年度の当社グループの経営資源の配分・投入につきましては、有形・無形固定資産について、設備投資3,865億円、減価償却費1,252億円となり、販売用不動産について、新規投資4,697億円、原価回収4,405億円となりました。

#### ②キャッシュ・フローの状況の分析・検討内容並びに資本の財源及び資金の流動性に係る情報

当社グループの主要な資金需要は、国内のビル賃貸事業や商業施設賃貸事業等における新規投資や、販売用不動産の取得、および海外事業の拡大に伴う開発資金等であります。これらの資金需要につきましては、営業活動によるキャッシュ・フローのほか、金融機関からの借入や社債およびコマーシャル・ペーパーの発行による資金調達等にて対応していくこととしております。また、手元の運転資金につきましては、当社及び一部の連結子会社においてキャッシュ・マネジメント・システムを導入することにより、資金効率の向上を図っております。

当連結会計年度においては、「東京ミッドタウン八重洲」、「ららぽーと福岡」、「50ハドソンヤード」等への投資等により、投資活動によるキャッシュ・フローが4,220億円減少しましたが、営業活動によるキャッシュ・フロー2,977億円と財務活動によるキャッシュ・フロー1,114億円で充当し、現金及び現金同等物の期末残高が1,323億円となりました。当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因につきましては、前記「(1)経営成績等の状況の概要/②キャッシュ・フローの状況」をご参照ください。

来期においては、新規・既存物件への投資等が計画されておりますが、営業活動によるキャッシュ・フローのほか、借入金の調達等の財務活動によるキャッシュ・フローで対応していく予定です。

#### ③重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められる会計基準に基づき作成されております。当社グループの連結財務諸表で採用する会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定のうち、重要なものについては、「第5 経理の状況 1. 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (重要な会計上の見積り)」に記載のとおりです。

## 5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

## 6 【研究開発活動】

当連結会計年度における当社グループ全体の研究開発費は1,803百万円となっており、報告セグメントごとの内訳は、マネジメントセグメントで189百万円、その他セグメントで408百万円、全社セグメントで1,205百万円であります。なお、その他セグメント、全社セグメントの主な研究開発活動は次のとおりであります。

### (1) その他セグメント

三井ホーム㈱では、高性能・高品質な住宅の供給およびスマート設備等の様々な技術の実用化に向け、住生活向上・エネルギー利用の効率化・環境の低炭素化のための基礎的研究や開発等（住宅部資材・設備・工法・性能等）の研究開発活動を実施しております。

基礎的研究および応用開発においては、脱炭素の推進に向け、建物居住時のエネルギー削減と快適性を両立させる技術である全館空調システム「Smart Breeze One（スマートブリーズワン）」について、採用が好調に推移しているため、さらなる普及に向けた改良開発を実施しました。また、木造マンション「MOCXION（モクシオン）」をはじめ賃貸住宅の遮音性向上とコストダウンの両立のための技術開発を実施し、さらに、大規模・非住宅建築の木造化促進による新たな事業領域を拡大するため、木材を用いた空間や木造建築物の価値向上に向けた研究開発にも取り組んでおります。

住宅商品の開発においては、近年の環境意識の高まりやニューノーマルな暮らしなど顧客ニーズの多様化を受けZEHに対応した新商品「IZM（イズム）」を開発いたしました。

### (2) 全社セグメント

当社では、社会経済環境の変化を端緒とした生活者の価値観の多様化を背景に「不動産業そのもののイノベーション」を推進するための価値検証・新規サービス開発等の研究開発活動を実施しております。

主な活動として、社員個人が有するアイデアを引き出して新事業創出を促すための社内公募型事業提案制度を通じ、新たな住む・働く・楽しむのあり方に関する研究開発等を実施しております。

### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

当社グループ（当社および連結子会社）では、賃貸事業を中心に、ビル賃貸事業においてはより機能性の高いビルへの需要の増加に対応すること、また、商業施設賃貸事業においては集客力を強化することに重点を置き、既存設備の競争力向上のためのリニューアル工事等への投資、および事業拡大のための新設工事等への投資を行っています。

当連結会計年度は、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」、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」への新規投資等により、合計3,865億円の設備投資を行いました。当連結会計年度の設備投資の内訳は次のとおりです。

	前連結会計年度 (百万円)	当連結会計年度 (百万円)	増減 (百万円)
賃貸	222,498	346,264	123,765
分譲	1,930	462	△1,468
マネジメント	9,697	13,216	3,519
その他	33,546	21,740	△11,806
調整額	4,715	4,908	193
合計	272,389	386,592	114,203

## 2【主要な設備の状況】

当社グループ（当社および連結子会社）における各セグメントの主要な設備は、以下のとおりです。

### (1) 賃貸セグメント

会社名	名称（所在地）	用途	主たる構造および規模	竣工又は取得年月	建物延床面積（㎡）	土地面積（㎡）	帳簿価額（百万円）			
							建物	土地	その他	合計
① 賃貸用建物等										
三井不動産㈱	室町一構 （東京都中央区）	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上7階、地下2階	1929. 3	32,245		2,749		177	157,979
〃	三井二号館 （東京都中央区）	〃	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上11階、地下3階	1985. 2	26,490	14,256	5,892	122,472	189	
〃	日本橋三井タワー （東京都中央区）	〃	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上39階、地下4階	2005. 7	133,727		26,099		398	
三井不動産㈱ ㈱エムスリーリアル エステート ㈱室三リアルエステ ート	日本橋室町三井タワー （東京都中央区）	オフィス 商業施設	鉄筋コンクリート造、一部 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上26階、地下3階	2019. 3	※1 151,579	※1※2 10,255	79,652	108,443	4,059	192,154
三井不動産㈱	室町東三井ビルディング （東京都中央区）	〃	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、一部鉄筋コン クリート造、 地上22階、地下4階	2010.10	40,363	2,454	8,159	25,088	181	33,428
〃	室町古河三井ビルディ ング （東京都中央区）	オフィス 商業施設 住宅	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、一部鉄筋コン クリート造、 地上22階、地下4階	2014. 2	※1 25,439	※1 1,534	4,408	7,487	59	11,955
〃	室町ちばぎん三井ビル ディ ング （東京都中央区）	オフィス 商業施設	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、一部鉄筋コン クリート造、 地上17階、地下4階	2014. 2	※1 13,380	※1※2 771	2,328	8,398	23	10,750
〃	日本橋一丁目三井ビル ディ ング （東京都中央区）	〃	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上20階、地下4階	2004. 1	92,755	5,611	12,754	64,427	395	77,577
三井不動産㈱ ㈱ロータスエステ ート	日本橋アステラス三井ビ ル ディ ング （東京都中央区）	オフィス	鉄骨造、鉄筋コンクリート 造、鉄骨鉄筋コンクリート 造、 地上17階、地下2階	2013. 1	26,516	2,364	4,650	21,338	64	26,052
三井不動産㈱	スルガビル （東京都中央区）	〃	鉄筋コンクリート造、 地上9階、地下4階	2019.10	16,445	1,358	1,407	33,401	3	34,812
〃	日本橋高島屋三井ビル ディ ング （東京都中央区）	〃	鉄筋コンクリート造、鉄骨 鉄筋コンクリート造、 地上32階、地下5階	2018. 6	※1 83,746	※1 3,460	29,260	55,776	634	85,670
〃	八重洲三井ビルディング （東京都中央区）	〃	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上10階、地下3階	1965. 6	※1 23,454	※1※2 2,162	659	18,901	8	19,569
〃	東京ミッドタウン八重洲 （東京都中央区）	オフィス 商業施設	（八重洲セントラルタワ ー） 鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、一部鉄筋コン クリート造、 地上45階、地下4階 ペン トハウス2階 （八重洲セントラルスクエ ア） 鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、一部鉄筋コン クリート造、 地上7階、地下2階 ペン トハウス1階	2022. 8	※1 108,350	※1 4,528	48,690	78,949	3,963	131,603
〃	交詢ビルディング （東京都中央区）	商業施設	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上10階、地下2階	2004. 9	※1 13,662	※1 1,316	2,258	7,832	44	10,135
〃	三井住友銀行本店ビル ディ ング （東京都千代田区）	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、一部鉄筋コン クリート造、 地上23階、地下4階	2010. 7	80,047	5,430	13,100	89,148	158	102,407
〃	霞が関ビルディング （東京都千代田区）	〃	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上36階、地下3階	1968. 4	※1 145,494	※1※2 8,264	17,508	1,556	894	19,959
〃	新霞が関ビルディング （東京都千代田区）	〃	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上20階、地下3階	1987. 2	※1 14,895	※1 2,891	1,089	16,597	16	17,702
〃	虎の門三井ビルディング （東京都千代田区）	〃	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上14階、地下2階	1972. 9	23,606	3,264	1,470	32,292	29	33,792

会社名	名称 (所在地)	用途	主たる構造および規模	竣工又は取得年月	建物延床面積 (㎡)	土地面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)			
							建物	土地	その他	合計
三井不動産㈱	丸の内三井ビルディング (東京都千代田区)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上11階、地下2階	1981. 2	20,373	1,851	2,572	23,690	43	26,306
〃	神保町三井ビルディング (東京都千代田区)	〃	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上23階、地下2階	2003. 3	※1 13,933	※1 1,253	3,238	8,217	15	11,471
〃	グラントウキョウノース タワー (東京都千代田区)	〃	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、一部鉄筋コン クリート造、 地上43階、地下4階	2007. 10	※1 82,001	※1 3,723	12,003	43,778	96	55,879
〃	東京ミッドタウン日比谷 (東京都千代田区)	オフィス 商業施設	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上35階、地下4階	2018. 2	189,245	10,702	74,281	121,375	2,361	198,018
〃	(旧)日比谷U-1ビル (東京都千代田区)	-	-	-	-	5,065	-	68,057	-	68,057
〃	Otemachi One タワー (東京都千代田区)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上40階、地下5階	2020. 2	※1 56,592	※1 3,297	24,549	90,946	1,968	117,464
(南)コーラスプロパ ティ	青山OM-SQUARE (東京都港区)	〃	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上25階、地下3階	2008. 7	※1 14,603	※1 2,040	2,397	8,903	25	11,326
三井不動産㈱	汐留シティセンター (東京都港区)	〃	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上43階、地下4階	2003. 1	※1 15,775	※1 1,322	1,632	9,468	33	11,134
〃	東京ミッドタウン (東京都港区)	オフィス 商業施設 住宅	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、一部鉄筋コン クリート造、 地上54階、地下5階	2007. 1	※1 281,901	※1 34,465	40,518	148,163	1,460	190,142
〃	msb Tamachi 田町ステ ーションタワーS (東京都港区)	オフィス	鉄筋コンクリート造、一部 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上31階、地下2階	2018. 5	※1 75,178	※1※2 5,407	26,482	-	1,008	27,491
〃	ゲートシティ大崎 (東京都品川区)	〃	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、一部鉄筋コン クリート造、 地上24階、地下4階	1999. 1	※1 33,612	※1 5,405	5,707	13,445	78	19,232
〃	RAYARD MIYASHITA PARK (東京都渋谷区)	商業施設	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、一部鉄筋コン クリート造、 地上4階、地下1階	2020. 7	34,502	※2 8,055	12,543	-	1,010	13,554
〃	アーバンドックららぼー と豊洲 (東京都江東区)	〃	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上5階、地下1階	2006. 8	164,525	※2 67,499	10,939	20,199	687	31,826
〃	三井不動産インダストリ アルパーク羽田 (東京都大田区)	物流施設	鉄骨造、 地上5階	2019. 6	81,030	※2 36,213	10,119	16,056	767	26,942
〃	LAZONA川崎 (神奈川県川崎市)	商業施設	鉄骨造、一部鉄筋コンクリ ート造、 地上6階、地下1階	2006. 9	※1 69,081	※2 72,013	3,572	26,022	351	29,946
〃	横浜三井ビルディング (神奈川県横浜市)	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、一部鉄筋コン クリート造、 地上30階、地下2階	2012. 2	90,356	7,799	13,634	6,940	216	20,791
三井不動産㈱ (南)鴨居プロパティ ーズ	ららぼーと横浜 (神奈川県横浜市)	商業施設	鉄骨造、 地上6階、地下1階	2007. 2	244,154	102,030	12,541	17,073	590	30,205
三井不動産㈱	ららぼーと海老名 (神奈川県海老名市)	〃	鉄骨造、 地上4階	2015. 10	121,127	※2 32,942	10,020	-	380	10,400
〃	三井不動産ロジスティク スパーク海老名I (神奈川県海老名市)	物流施設	鉄骨造、 地上6階	2022. 9	54,847	※2 122,180	16,570	-	1,429	18,000
〃	ららぼーと三井ビルディ ング (千葉県船橋市)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨造、 地上14階、地下1階	1988. 6	23,558		1,728		38	
〃	ららぼーと TOKYO-BAY (千葉県船橋市)	商業施設	鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨造、一部鉄骨鉄筋 コンクリート造、 地上10階、地下1階	1981. 4	280,529	157,850	22,914	48,919	3,019	76,620
〃	ビビット南船橋 (千葉県船橋市)	〃	鉄骨造、 地上5階	2020. 11	98,026	30,258	2,841	7,077	85	10,005
〃	三井不動産ロジスティク スパーク船橋I (千葉県船橋市)	物流施設	鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨造、 地上8階	2016. 10	202,156	51,000	22,563	4,425	1,000	27,989

会社名	名称 (所在地)	用途	主たる構造および規模	竣工又は取得年月	建物延床面積 (㎡)	土地面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)			
							建物	土地	その他	合計
三井不動産㈱	ゲートスクエア (千葉県柏市)	オフィス 商業施設 住宅	(ショップ&オフィス棟) 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上7階、地下1階 (ホテル&レジデンス棟) 鉄筋コンクリート造、 地上14階、地下1階	2014. 4	48,166	20,871	7,418	4,858	373	12,650
〃	パークシティ柏の葉キャンパス ザ・ゲートタワー ウェスト (千葉県柏市)	住宅 商業施設	鉄筋コンクリート造、 地上36階	2018. 1	38,771	6,095	8,727	2,823	375	11,926
〃	三井アウトレットパーク木更津 (千葉県木更津市)	商業施設	鉄骨造、一部木造、 地上1階	2012. 4	68,796	350,325	6,099	11,920	1,780	19,801
三井不動産レジデンシャル㈱	パークウェルステイト鴨川 (千葉県鴨川市)	住宅	鉄筋コンクリート造、 地上22階、地下1階	2021. 7	47,415	26,526	16,268	374	3,531	20,174
三井不動産㈱	ららぽーと富士見 (埼玉県富士見市)	商業施設	(商業棟) 鉄骨造、地上4階 (駐車場棟) 鉄骨造、地上5階	2015. 2	183,858	152,055	15,273	10,365	938	26,577
〃	ららぽーと沼津 (静岡県沼津市)	〃	(商業棟) 鉄骨造、地上4階 (駐車場棟) 鉄骨造、地上5階	2019. 8	164,353	※2 119,816	19,721	—	1,953	21,674
〃	大手町建物名古屋駅前ビル (愛知県名古屋市)	オフィス 商業施設	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上11階、地下2階	2007. 8	37,834	2,976	204	14,242	5	14,452
〃	名古屋三井ビル北館 (愛知県名古屋市)	オフィス	鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造、 地上20階、地下2階	2021. 1	29,410	※2 2,247	11,014	※2 4,686	618	16,320
〃	ららぽーと名古屋みなとアクルス (愛知県名古屋市)	商業施設	鉄骨造、 地上4階 (一部地上6階)	2018. 9	171,815	※2 83,200	17,543	—	1,795	19,338
〃	淀屋橋三井ビルディング (大阪府大阪市)	オフィス 商業施設	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄筋コンクリート造、 地上16階、地下3階	2008. 3	※1 38,934	※1 3,091	4,737	14,635	101	19,474
〃	EXPOCITY (大阪府吹田市)	商業施設	鉄骨造、 地上3階	2015.11	222,506	※2 172,240	15,987	—	1,489	17,477
〃	ららぽーと堺 (大阪府堺市)	〃	(商業棟) 鉄骨造、地上3階 (駐車場棟) 鉄骨造、地上6階	2022. 9	143,600	※2 74,300	20,445	41	2,624	23,110
三井不動産レジデンシャル㈱	パークウェルステイト千里中央 (大阪府豊中市)	住宅	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造、 地上13階	2023. 2	45,120	17,909	12,605	3,455	1,813	17,874
三井不動産㈱	(改修中) 三井アウトレットパークマリンピア神戸 (兵庫県神戸市)	商業施設	—	—	—	78,205	12	11,096	479	11,587
〃	札幌三井J Pビルディング (北海道札幌市)	オフィス 商業施設	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄筋コンクリート造、 地上20階、地下3階	2014. 8	※1 47,714	※1 3,861	7,727	6,707	56	14,490
博多那珂6開発特定目的会社	ららぽーと福岡 (福岡県福岡市)	商業施設	(商業棟) 鉄骨造、 地上5階、地下1階 (駐車場棟) 鉄骨造、地上7階	2022. 3	206,500	86,600	32,269	18,740	2,470	53,479



会社名	名称 (所在地)	用途	主たる構造および規模	竣工又は取得年月	建物延床面積 (㎡)	土地面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)			
							建物	土地	その他	合計
MITSUI FUDOSAN AMERICA, INC. (在外子会社)	1251 Avenue of the Americas (アメリカ合衆国 ニューヨーク州ニューヨーク市)	オフィス	鉄骨造、地上54階、地下4階	1986.12	215,308	9,232	40,242	29,463	14	69,720
"	55 Hudson Yards (アメリカ合衆国 ニューヨーク州ニューヨーク市)	"	鉄筋コンクリート造、地上51階、地下2階	2018.10	117,585	3,718	82,754	56,155	—	138,909
"	50 Hudson Yards (アメリカ合衆国 ニューヨーク州ニューヨーク市)	"	鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造、地上58階、地下3階	2022.6	269,000	6,400	261,674	140,017	6,214	407,905
MITSUI FUDOSAN (U.K.) LTD. (在外子会社)	5 Hanover Square (英国ロンドン市)	"	鉄筋コンクリート造、地上7階、地下1階	2012.3	7,957	1,122	3,341	9,725	818	13,885
"	1 Angel Court (英国ロンドン市)	"	鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造、地上27階、地下2階	2017.3	45,384	※2 3,925	15,208	※2 13,316	7,338	35,863
台湾三井不動産股份有限公司 (在外子会社)	三井アウトレットパーク 台湾林口 (台湾新北市)	商業施設	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造、地上2階、地下1階 (一部地上3階)	2016.1	53,200	※2 47,138	12,183	—	17,917	30,100
"	三井アウトレットパーク 台湾台中港 (台湾台中市)	"	鉄筋コンクリート造、地上1階 (一部地上2階)	2018.12	79,790	※2 177,932	7,994	—	5,665	13,659
"	三井アウトレットパーク 台南 (台湾台南市)	"	鉄筋コンクリート造、地上4階	2022.2	64,000	※2 59,000	9,791	—	8,401	18,193
MITSUI FUDOSAN (ASIA) MALAYSIA SDN. BHD. (在外子会社)	ららぽーと ブキッ・ビントン シティ センター (マレーシア クアラルンプール)	"	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造、地上5階、地下5階 (駐車場地下2階~5階含む)	2022.1	133,000	※2 41,800	28,317	※2 14,561	6,954	49,833

会社名	名称(所在地)	用途	主たる構造および規模	竣工又は取得年月	建物延床面積 (㎡)	土地面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)			
							建物	土地	その他	合計
② その他										
三井不動産㈱	東京都中央区 所在土地	建物建設 予定地	-		-	2,899	-	15,312	-	15,312

(注) 1. 土地には土地および借地権の合計、その他には建物、土地、建設仮勘定以外の有形固定資産の合計を表示しています。

2. ※1. 同建物、土地等は当社グループ（当社および連結子会社）持分換算面積を表示しています。
3. ※2. 同土地には借地権相当の面積および金額を含めて表示しています。

(注) 前表のほか、当社グループ（当社および連結子会社）の賃借している主要な転貸用建物は、次のとおりです。

会社名	名称	所在地	賃借面積（㎡）
三井不動産㈱	東京ミッドタウン八重洲（※1）	東京都中央区	131,383
〃	室町古河三井ビルディング（※1）	〃 〃	36,880
〃	飯田橋グラン・ブルーム（※1）	〃 千代田区	106,566
〃	ガーデンエアタワー	〃 〃	93,224
〃	神保町三井ビルディング（※1）	〃 〃	74,829
〃	新霞が関ビルディング（※1）	〃 〃	31,628
〃	東京ミッドタウン（※1）	〃 港区	281,901
〃	赤坂Bizタワー	〃 〃	186,865
〃	msb Tamachi 田町ステーションタワーN（※2）	〃 〃	152,342
〃	虎ノ門ツインビルディング	〃 〃	68,005
〃	六本木ティーキューブ	〃 〃	49,472
〃	ゲートシティ大崎（※1）	〃 品川区	192,442
〃	東京レールゲートEAST	〃 〃	174,405
〃	大崎ブライトタワー（※1）	〃 〃	35,034
〃	大崎ブライトコア	〃 〃	32,598
〃	新宿三井ビルディング	〃 新宿区	179,697
〃	西新宿三井ビルディング（※1）	〃 〃	71,306
〃	中目黒GTタワー	〃 目黒区	42,749
〃	豊洲センタービルアネックス	〃 江東区	105,448
〃	豊洲ONビル	〃 〃	104,077
〃	豊洲センタービル	〃 〃	99,608
〃	豊洲ベイサイドクロスタワー（※1）	〃 〃	90,051
〃	新木場センタービル	〃 〃	36,171
〃	アルカキット錦糸町	〃 墨田区	53,056
〃	ららぽーと立川立飛	〃 立川市	154,117
〃	三井不動産ロジスティクスパーク東名綾瀬（※1）	神奈川県綾瀬市	30,721
〃	イトーヨーカ堂幕張店ビル	千葉県千葉市	52,538
〃	三井ガーデンホテルプラナ東京ベイ	〃 浦安市	40,405
〃	三井不動産ロジスティクスパーク市川塩浜Ⅱ（※1）	〃 市川市	73,530
〃	三井アウトレットパーク入間	埼玉県入間市	98,714
〃	ララガーデン春日部	〃 春日部市	63,340
〃	ららぽーと新三郷	〃 三郷市	142,316
〃	ららぽーと磐田	静岡県磐田市	136,136
〃	中之島三井ビルディング	大阪府大阪市	67,672
〃	信濃橋三井ビルディング（※1）	〃 〃	35,939
〃	ららぽーと和泉（※1）	〃 和泉市	151,697
〃	LOVELA万代	新潟県新潟市	34,575
上海井橋商業管理有限公司	ららぽーと上海金橋	中国上海市	127,395
上海閔三商業管理有限公司	ららステーション上海蓮花路	〃 〃	31,005

(注) 1. ※1. 同建物は他社持分を賃借しています。

2. ※2. 同建物は共同賃借人と賃借しています。

## (2) その他セグメント

会社名	名称 (所在地)	用途	主たる構造および規模	竣工又は取得年月	建物延床面積 (㎡)	土地面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)			
							建物	土地	その他	合計
三井不動産㈱ 三井不動産リゾート マネジメント㈱	ブルガリ ホテル 東京 (東京都中央区)	ホテル	(八重洲セントラルタワー) 鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、一部鉄筋コン クリート造、 地上45階、地下4階 ベン トハウス2階 (うち40階～45階部分)	2022. 8	26,453	1,106	11,887	19,275	967	32,130
三井不動産㈱	綱町三井倶楽部 (東京都港区)	迎賓館	床、鉄筋コンクリート造、 壁、組石造、 地上2階、地下1階	1913. 2	5,427	28,563	1,000	23,571	563	25,135
㈱東京ドーム ㈱東京ドームホテ ル	東京ドームシティ (東京都文京区)	多目的ド ーム ホテル 商業施設	—	2021. 1	399,728	※2 131,535	74,644	※2 155,198	11,469	241,312
㈱東京ドーム	ATAMI BAY RESORT KORAKUEN (静岡県熱海市)	ホテル	鉄骨造、一部鉄筋コンクリ ート造、 地上19階	2021. 1	44,137	23,575	8,906	1,027	397	10,331
三井不動産㈱ 三井不動産リゾート マネジメント㈱	HOTEL THE MITSUI KYOTO (京都府京都市)	〃	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、鉄筋コンクリ ート造、木造、 地上4階、地下1階	2020.11	19,026	7,454	11,666	6,545	2,299	20,511
〃	ハレクラニ沖縄 (沖縄県国頭郡)	〃	鉄筋コンクリート造、 地上10階	2019. 5	40,731	※2 126,746	18,155	※2 3,907	3,549	25,612
三井不動産㈱ ㈱三井不動産ホテ ルマネジメント	三井ガーデンホテル銀座 プレミア 他国内ホテル17ヶ所	〃	—	—	※1 196,404	※1※2 32,116	37,851	※2 6,627	3,016	47,495
三井不動産㈱ 三井不動産ゴルフ プロパティーズ㈱ 大浅間ゴルフ㈱ 白津開発㈱	三井の森 軽井沢カント リークラブ他6ヶ所	ゴルフ場	—	—	32,057	※2 6,896,415	731	※2 1,360	1,889	3,981
MITSUI FUDOSAN AMERICA, INC. (在外子会社)	Halekulani 他海外ホテル1ヶ所	ホテル	—	—	77,172	※2 20,927	22,688	※2 3,218	18,125	44,032

(注) 1. 土地には土地および借地権の合計、その他には建物、土地、建設仮勘定以外の有形固定資産の合計を表示しています。

2. ※1. 同建物、土地等は当社グループ（当社および連結子会社）持分換算面積を表示しています。
3. ※2. 同土地には借地権相当の面積および金額を含めて表示しています。

### 3【設備の新設、除却等の計画】

重要な設備の新設の計画は以下のとおりです。

#### (1)新設

セグメント の名称	会社名	名称 (所在地)	用途	主たる構造および規模	工期	投資予定金額 (百万円) ※2	
						総額	既支払額
賃貸	台湾三井不動産 股份有限公司 (在外子会社)	三井ショッピングパーク ららぽーと台中 (台湾台中市)	商業施設	鉄筋コンクリート造、一部鉄 骨鉄筋コンクリート造、 地上7階、地下1階 延床面積 約197,000㎡	2020.6～ 2023.1	38,450	27,501
〃	三井不動産㈱	(仮称) Rugby School Japan (千葉県柏市) ※1	学校	鉄筋コンクリート造、一部鉄 骨造、一部木造、 地上4階 延床面積 約28,344㎡	2022.4～ 2023.7	12,192	3,077
〃	台湾三井不動産 股份有限公司 (在外子会社)	三井アウトレットパーク 台湾林口第二期計画 (台湾新北市)	商業施設	鉄筋コンクリート造、 地上4階、地下1階 延床面積 約80,070㎡	2021.7～ 2024.1	17,839	6,264
〃	三井不動産 レジデンシャル ㈱	パークウェルステイト 幕張ベイパーク (千葉県千葉市)	住宅	鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨造、 地上28階 延床面積 約49,596㎡	2021.8～ 2024.5	24,227	8,740
〃	〃	パークウェルステイト 西麻布 (東京都港区)	〃	鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨造、 地上36階、地下1階 延床面積 約45,977㎡	2021.5～ 2024.6	32,271	10,374
〃	〃	パークウェルステイト 湘南藤沢SST (神奈川県藤沢市)	〃	鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨造、 地上14階 延床面積 約45,345㎡	2022.4～ 2024.6	21,221	4,489
〃	台湾三井不動産 股份有限公司 (在外子会社)	(仮称) 三井ショッピング パークららぽーと台湾南港 (台湾台北市)	商業施設	鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨造、 地上27階、地下5階 延床面積 約134,600㎡	2019.5～ 2024.8	11,907	3,110
賃貸 その他	三井不動産㈱	日本橋一丁目中地区 第一種市街地再開発事業 (東京都中央区)	オフィス 商業施設 ホテル 住宅	(A街区) 地上4階、地下1階 (B街区) 地上7階、地下2階 (C街区) 地上52階、地下5階 延床面積 約380,300㎡	2021.12～ 2026.3	120,659	15,279

(注) ※1. 学校の開設に関する認可を申請中です。

※2. 同投資予定金額は当社グループ(当社および連結子会社)持分換算金額を表示しています。

#### (2)改修

セグメント の名称	会社名	名称 (所在地)	用途	主たる構造および規模	工期	投資予定金額 (百万円)	
						総額	既支払額
賃貸	三井不動産㈱	三井アウトレットパークマ リンピア神戸 (兵庫県神戸市)	商業施設	鉄骨造、 地上2階 延床面積 約74,000㎡	2023.2～ 2024.10	19,828	214

## 第4【提出会社の状況】

### 1【株式等の状況】

#### (1)【株式の総数等】

##### ①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	3,290,000,000
計	3,290,000,000

##### ②【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (2023年3月31日) (注1, 2, 3)	提出日現在発行数(株) (2023年6月29日) (注4, 5)	上場金融商品取引所名又は登録 認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	948,451,327	936,566,427	東京証券取引所 (プライム市場)	単元株式数 100株
計	948,451,327	936,566,427	—	—

- (注) 1. 2022年5月13日開催の取締役会において決議した自己株式の消却により、2022年5月31日付で5,882,600株減少しております。
2. 2022年6月29日開催の取締役会において決議した譲渡制限付株式報酬としての新株式の発行により、2022年7月28日付で261,380株増加しております。
3. 2023年2月10日開催の取締役会において決議した自己株式の消却により、2023年2月28日付で5,401,900株減少しております。
4. 2023年5月10日開催の取締役会において決議した自己株式の消却により、2023年5月31日付で11,884,900株減少しております。
5. 「提出日現在発行数」には、2023年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

## (2) 【新株予約権等の状況】

## ① 【ストックオプション制度の内容】

2007年6月28日開催の定時株主総会および2007年8月31日開催の取締役会において決議されたストックオプション制度（株式報酬型ストックオプション）

決議年月日	2007年6月28日および2007年8月31日	
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役（社外取締役を除く） 6名 当社執行役員（取締役兼務者を除く） 13名 当社グループ執行役員 8名	
新株予約権の数（個）※	7,590	
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）※	普通株式 7,590（注1）	
新株予約権の行使時の払込金額（円）※	1	
新株予約権の行使期間 ※	自 2007年9月19日 至 2037年9月18日	
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）※	発行価格	2,358
	資本組入額	1,179
新株予約権の行使の条件 ※	（注2）	
新株予約権の譲渡に関する事項 ※	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認を要するものとします。	
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項 ※	（注3）	

2007年6月28日開催の定時株主総会および2008年7月31日開催の取締役会において決議されたストックオプション制度（株式報酬型ストックオプション）

決議年月日	2007年6月28日および2008年7月31日	
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役（社外取締役を除く） 6名 当社執行役員（取締役兼務者を除く） 12名 当社グループ執行役員 8名	
新株予約権の数（個）※	12,100	
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）※	普通株式 12,100（注1）	
新株予約権の行使時の払込金額（円）※	1	
新株予約権の行使期間 ※	自 2008年8月16日 至 2038年8月15日	
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）※	発行価格	1,968
	資本組入額	984
新株予約権の行使の条件 ※	（注2）	
新株予約権の譲渡に関する事項 ※	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認を要するものとします。	
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項 ※	（注3）	

2007年6月28日開催の定時株主総会および2009年7月30日開催の取締役会において決議されたストックオプション制度（株式報酬型ストックオプション）

決議年月日	2007年6月28日および2009年7月30日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役（社外取締役を除く） 8名 当社執行役員（取締役兼務者を除く） 9名 当社グループ執行役員 8名
新株予約権の数（個）※	28,840
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）※	普通株式 28,840（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）※	1
新株予約権の行使期間 ※	自 2009年8月15日 至 2039年8月14日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）※	発行価格 1,494 資本組入額 747
新株予約権の行使の条件 ※	（注2）
新株予約権の譲渡に関する事項 ※	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認を要するものとします。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項 ※	（注3）

2007年6月28日開催の定時株主総会および2010年7月29日開催の取締役会において決議されたストックオプション制度（株式報酬型ストックオプション）

決議年月日	2007年6月28日および2010年7月29日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役（社外取締役を除く） 8名 当社執行役員（取締役兼務者を除く） 9名 当社グループ執行役員 8名
新株予約権の数（個）※	40,090
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）※	普通株式 40,090（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）※	1
新株予約権の行使期間 ※	自 2010年8月14日 至 2040年8月13日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）※	発行価格 1,030 資本組入額 515
新株予約権の行使の条件 ※	（注2）
新株予約権の譲渡に関する事項 ※	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認を要するものとします。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項 ※	（注3）



2007年6月28日開催の定時株主総会および2011年7月28日開催の取締役会において決議されたストックオプション制度（株式報酬型ストックオプション）

決議年月日	2007年6月28日および2011年7月28日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役（社外取締役を除く） 9名 当社執行役員（取締役兼務者を除く） 8名 当社グループ執行役員 8名
新株予約権の数（個）※	80,240
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）※	普通株式 80,240（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）※	1
新株予約権の行使期間 ※	自 2011年8月13日 至 2041年8月12日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）※	発行価格 920 資本組入額 460
新株予約権の行使の条件 ※	（注2）
新株予約権の譲渡に関する事項 ※	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認を要するものとします。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項 ※	（注3）

2007年6月28日開催の定時株主総会および2012年8月1日開催の取締役会において決議されたストックオプション制度（株式報酬型ストックオプション）

決議年月日	2007年6月28日および2012年8月1日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役（社外取締役を除く） 9名 当社執行役員（取締役兼務者を除く） 9名 当社グループ執行役員 7名
新株予約権の数（個）※	75,010
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）※	普通株式 75,010（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）※	1
新株予約権の行使期間 ※	自 2012年8月18日 至 2042年8月17日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）※	発行価格 1,266 資本組入額 633
新株予約権の行使の条件 ※	（注2）
新株予約権の譲渡に関する事項 ※	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認を要するものとします。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項 ※	（注3）

2007年6月28日開催の定時株主総会および2013年8月7日開催の取締役会において決議されたストックオプション制度（株式報酬型ストックオプション）

決議年月日	2007年6月28日および2013年8月7日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役（社外取締役を除く） 8名 当社執行役員（取締役兼務者を除く） 14名 当社グループ執行役員 5名
新株予約権の数（個）※	43,030
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）※	普通株式 43,030（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）※	1
新株予約権の行使期間 ※	自 2013年8月24日 至 2043年8月23日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）※	発行価格 2,797 資本組入額 1,399
新株予約権の行使の条件 ※	（注2）
新株予約権の譲渡に関する事項 ※	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認を要するものとします。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項 ※	（注3）

2007年6月28日開催の定時株主総会および2014年8月6日開催の取締役会において決議されたストックオプション制度（株式報酬型ストックオプション）

決議年月日	2007年6月28日および2014年8月6日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役（社外取締役を除く） 8名 当社執行役員（取締役兼務者を除く） 14名 当社グループ執行役員 5名
新株予約権の数（個）※	33,860
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）※	普通株式 33,860（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）※	1
新株予約権の行使期間 ※	自 2014年8月23日 至 2044年8月22日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）※	発行価格 3,068 資本組入額 1,534
新株予約権の行使の条件 ※	（注2）
新株予約権の譲渡に関する事項 ※	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認を要するものとします。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項 ※	（注3）

2007年6月28日開催の定時株主総会および2015年8月6日開催の取締役会において決議されたストックオプション制度（株式報酬型ストックオプション）

決議年月日	2007年6月28日および2015年8月6日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役（社外取締役を除く） 8名 当社執行役員（取締役兼務者を除く） 14名 当社グループ執行役員 5名
新株予約権の数（個）※	39,170
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）※	普通株式 39,170（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）※	1
新株予約権の行使期間 ※	自 2015年8月22日 至 2045年8月21日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）※	発行価格 3,219 資本組入額 1,610
新株予約権の行使の条件 ※	（注2）
新株予約権の譲渡に関する事項 ※	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認を要するものとします。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項 ※	（注3）

2007年6月28日開催の定時株主総会および2016年8月4日開催の取締役会において決議されたストックオプション制度（株式報酬型ストックオプション）

決議年月日	2007年6月28日および2016年8月4日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役（社外取締役を除く） 8名 当社執行役員（取締役兼務者を除く） 13名 当社グループ執行役員 6名
新株予約権の数（個）※	58,970
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）※	普通株式 58,970（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）※	1
新株予約権の行使期間 ※	自 2016年8月20日 至 2046年8月19日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）※	発行価格 1,671 資本組入額 836
新株予約権の行使の条件 ※	（注2）
新株予約権の譲渡に関する事項 ※	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認を要するものとします。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項 ※	（注3）

2007年6月28日開催の定時株主総会および2017年6月29日開催の取締役会において決議されたストックオプション制度（株式報酬型ストックオプション）

決議年月日	2007年6月28日および2017年6月29日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役（社外取締役を除く） 8名 当社執行役員（取締役兼務者を除く） 13名 当社グループ執行役員 7名
新株予約権の数（個）※	71,830
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）※	普通株式 71,830（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）※	1
新株予約権の行使期間 ※	自 2017年7月15日 至 2047年7月14日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）※	発行価格 2,094 資本組入額 1,047
新株予約権の行使の条件 ※	（注2）
新株予約権の譲渡に関する事項 ※	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認を要するものとします。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項 ※	（注3）

2007年6月28日開催の定時株主総会および2018年6月28日開催の取締役会において決議されたストックオプション制度（株式報酬型ストックオプション）

決議年月日	2007年6月28日および2018年6月28日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役（社外取締役を除く） 8名 当社執行役員（取締役兼務者を除く） 16名 当社グループ執行役員 7名
新株予約権の数（個）※	88,660
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）※	普通株式 88,660（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）※	1
新株予約権の行使期間 ※	自 2018年7月18日 至 2048年7月17日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）※	発行価格 2,189 資本組入額 1,095
新株予約権の行使の条件 ※	（注2）
新株予約権の譲渡に関する事項 ※	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認を要するものとします。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項 ※	（注3）

2007年6月28日開催の定時株主総会および2019年6月27日開催の取締役会において決議されたストックオプション制度（株式報酬型ストックオプション）

決議年月日	2007年6月28日および2019年6月27日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役（社外取締役を除く） 8名 当社執行役員（取締役兼務者を除く） 17名 当社グループ執行役員 11名
新株予約権の数（個）※	103,960
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）※	普通株式 103,960（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）※	1
新株予約権の行使期間 ※	自 2019年7月17日 至 2049年7月16日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）※	発行価格 1,961 資本組入額 981
新株予約権の行使の条件 ※	（注2）
新株予約権の譲渡に関する事項 ※	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認を要するものとします。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項 ※	（注3）

※ 当事業年度の末日（2023年3月31日）における内容を記載しております。提出日の前月末現在（2023年5月31日）において、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。

(注) 1. 新株予約権の目的となる株式の数

当社が株式分割（当社普通株式の株式無償割当てを含む。）または株式併合を行う場合、つぎの算式により付与株式数を調整するものとする。

調整後付与株式数＝調整前付与株式数×株式分割・併合の比率

また、上記のほか、付与株式数の調整を必要とするやむを得ない事由が生じたときは、合理的な範囲で当社は必要と認める付与株式数の調整を行うことができる。

上記調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。

2. 新株予約権の行使の条件

(1) 新株予約権者は、当社の取締役、監査役、執行役員およびグループ執行役員のいずれの地位をも喪失した日の翌日から5年間に限り、新株予約権を行使することができる。

(2) その他権利行使の条件および細目については、新株予約権割当契約に定めるところによる。

3. 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項

当社が合併（当社が消滅会社となる場合に限る。）、吸収分割もしくは新設分割（それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。）、または株式交換もしくは株式移転（それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る。）

（以上を総称して以下、「組織再編成行為」という。）をする場合、組織再編成行為の効力発生の直前の時点において残存する当社の新株予約権（以下、「残存新株予約権」という。）の新株予約権者に対し、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編成対象会社」という。）の新株予約権を交付する。

ただし、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割契約、株式交換契約または株式移転計画において、つぎの各号に沿って再編成対象会社の新株予約権を交付する旨を定めることを条件とする。

(1) 交付する再編成対象会社の新株予約権の数

新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数を交付する。

(2) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の種類

再編成対象会社の普通株式とする。

(3) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数

組織再編成行為の条件等を勘案の上、上記（注1）に準じて決定する。

(4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、以下に定める再編成後払込金額に前号に従って決定される当該各新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。再編成後払込金額は、交付される各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編成対象会社の株式1株当たりの行使価額を1円とする。

(5) 新株予約権を行使することができる期間

上記新株予約権の行使期間の開始日と組織再編成行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記新株予約権の行使期間の満了日までとする。

(6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金および資本準備金に関する事項

上記新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額に準じて決定する。

(7) 譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編成対象会社の取締役会の承認を要する。

(8) 新株予約権の取得事由および条件

つぎの①から⑤までに掲げる議案のいずれかが当社株主総会で承認された場合（株主総会の承認が不要な場合は、当社の取締役会決議がなされた場合）には、当社の取締役会が別途定める日に、当社は無償で新株予約権を取得することができる。

①当社が消滅会社となる合併契約承認の議案

②当社が分割会社となる分割契約または分割計画承認の議案

③当社が完全子会社となる株式交換契約または株式移転計画承認の議案

④当社の発行する全部の株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

⑤新株予約権の目的である株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することまたは当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

②【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

③【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備 金増減額 (百万円)	資本準備 金残高 (百万円)
2019年3月31日	—	991,424	—	339,766	—	413,742
2020年3月31日 (注1)	△12,174	979,250	—	339,766	—	413,742
2021年3月31日 (注2, 3)	△13,968	965,281	130	339,897	130	413,873
2022年3月31日 (注4, 5)	△5,807	959,474	265	340,162	265	414,138
2023年3月31日 (注6, 7, 8)	△11,023	948,451	389	340,552	389	414,528

- (注) 1. 2019年11月7日開催の取締役会において決議した自己株式の消却により、2019年11月29日付で発行済株式総数が12,174,500株減少しております。
2. 2020年6月26日開催の取締役会において決議した譲渡制限付株式報酬としての新株式の発行により、2020年7月22日付で発行済株式総数が137,050株増加し、資本金・資本準備金がそれぞれ増加しております。(発行価格：1,903.5円、資本組入額：951.75円)
3. 2020年8月6日開催の取締役会において決議した自己株式の消却により、2020年8月31日付で発行済株式総数が14,105,500株減少しております。
4. 2021年6月29日開催の取締役会において決議した譲渡制限付株式報酬としての新株式の発行により、2021年7月28日付で発行済株式総数が200,170株増加し、資本金・資本準備金がそれぞれ増加しております。(発行価格：2,654円、資本組入額：1,327円)
5. 2022年2月4日開催の取締役会において決議した自己株式の消却により、2022年2月28日付で発行済株式総数が6,007,500株減少しております。
6. 2022年5月13日開催の取締役会において決議した自己株式の消却により、2022年5月31日付で発行済株式総数が5,882,600株減少しております。
7. 2022年6月29日開催の取締役会において決議した譲渡制限付株式報酬としての新株式の発行により、2022年7月28日付で発行済株式総数が261,380株増加し、資本金・資本準備金がそれぞれ増加しております。(発行価格：2,983円、資本組入額：1,491.5円)
8. 2023年2月10日開催の取締役会において決議した自己株式の消却により、2023年2月28日付で発行済株式総数が5,401,900株減少しております。
9. 2023年5月10日開催の取締役会において決議した自己株式の消却により、2023年5月31日付で発行済株式総数が11,884,900株減少し、936,566千株となっております。

## (5) 【所有者別状況】

2023年3月31日現在

区分	株式の状況（1単元の株式数 100株）							単元未満株式の状況（株）	
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数（人）	1	129	53	862	896	179	42,750	44,870	—
所有株式数（単元）	301	3,268,105	312,791	733,278	4,576,540	1,310	588,249	9,480,574	393,927
所有株式数の割合（%）	0.00	34.47	3.30	7.73	48.27	0.01	6.20	100.00	—

（注）自己株式14,947,532株は、「個人その他」に149,475単元（14,947,500株）、「単元未満株式の状況」に32株含まれております。



## (6) 【大株主の状況】

2023年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式(自己 株式を除く。)の 総数に対する所有 株式数の割合 (%)
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	163,599	17.53
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	70,837	7.59
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT (常任代理人 香港上海銀行東 京支店 カストディ業務部)	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111 (東京都中央区日本橋三丁目11番1号)	19,843	2.13
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリ ーティー 505234 (常任代理人 株式会社みずほ 銀行決済営業部)	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A. (東京都港区港南二丁目15番1号)	16,609	1.78
鹿島建設株式会社	東京都港区元赤坂一丁目3番1号	13,362	1.43
ジェーピー モルガン チェー ス バンク 380072 (常任代理人 株式会社みずほ 銀行決済営業部)	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5 JP, UNITED KINGDOM (東京都港区港南二丁目15番1号)	13,000	1.39
ビーエヌワイエム アズ エー ーティ クライアント 10 パー セント (常任代理人 株式会社三菱 UFJ銀行)	240 GREENWICH STREET, NEW YORK, NEW YORK 10286 U.S.A. (東京都千代田区丸の内二丁目7番1号)	12,808	1.37
ジェーピー モルガン チェー ス バンク 385635 (常任代理人 株式会社みずほ 銀行決済営業部)	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5 JP, UNITED KINGDOM (東京都港区港南二丁目15番1号)	12,640	1.35
ジェーピー モルガン チェー ス バンク 385781 (常任代理人 株式会社みずほ 銀行決済営業部)	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5 JP, UNITED KINGDOM (東京都港区港南二丁目15番1号)	12,509	1.34
エヌエスエル デイティティ クライアント アカウント 1 (常任代理人 野村證券株式会 社)	10 MARINA BOULEVARD, 36-01 MARINA BAY FINANCIAL CENTRE TOWER-2 SINGAPORE, 018983 (東京都中央区日本橋一丁目13番1号)	12,508	1.34
計	—	347,719	37.25

(注) 1. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)所有株式163,599千株は、すべて信託業務に係る株式であります。

2. 株式会社日本カストディ銀行(信託口)所有株式70,837千株は、すべて信託業務に係る株式であります。

3. 2022年5月11日付で公衆の縦覧に供されている変更報告書において、野村証券株式会社およびその共同保有者が2022年4月29日現在でそれぞれ以下の株式を保有している旨が記載されているものの、当社として2023年3月31日現在における実質所有株式数の確認ができないため、上記大株主の状況には含めておりません。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番1号	802,836	0.08
ノムラ インターナショナル ピーエルシー	1 Angel Lane, London EC4R 3AB, United Kingdom	564,351	0.06
野村アセットマネジメント株 式会社	東京都江東区豊洲二丁目2番1号	44,061,815	4.59

4. 2022年10月3日付で公衆の縦覧に供されている変更報告書において、株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループおよびその共同保有者が2022年9月26日現在でそれぞれ以下の株式を保有している旨が記載されているものの、当社として2023年3月31日現在における実質所有株式数の確認ができないため、上記大株主の状況には含めておりません。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
三菱UFJ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	35,837,830	3.76
三菱UFJ国際投信株式会社	東京都千代田区有楽町一丁目12番1号	9,966,400	1.04
三菱UFJモルガン・スタン レー証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目9番2号	924,964	0.10
ファースト・センティア・イ ンベスターズ (オーストラリ ア) アイエム・リミテッド	Level 5, Tower Three International Towers Sydney, 300 Barangaroo Avenue, Barangaroo, NSW 2000, Australia	799,808	0.08

5. 2023年6月6日付で公衆の縦覧に供されている変更報告書において、ブラックロック・ジャパン株式会社およびその共同保有者が2023年5月31日現在でそれぞれ以下の株式を保有している旨が記載されているものの、当社として2023年3月31日現在における実質所有株式数の確認ができないため、上記大株主の状況には含めておりません。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
ブラックロック・ジャパン株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番3号	20,478,100	2.19
ブラックロック・アドバイザーズ・エルエルシー	米国 デラウェア州 ウィルミントン リトル・フォールズ・ドライブ 251	2,408,320	0.26
ブラックロック・フィナンシャル・マネジメント・インク	米国 デラウェア州 ウィルミントン リトル・フォールズ・ドライブ 251	1,519,100	0.16
ブラックロック・インベストメント・マネジメント・エルエルシー	米国 デラウェア州 ウィルミントン リトル・フォールズ・ドライブ 251	1,709,719	0.18
ブラックロック・インベストメント・マネジメント (オーストラリア) リミテッド	オーストラリア国 ニュー・サウス・ウェールズ州 シドニー市 チフリー・スクエア 2 チフリー・タワー レベル37	2,420,008	0.26
ブラックロック (ネザerland) BV	オランダ王国 アムステルダム HA1096 アムステルブレイン 1	3,406,422	0.36
ブラックロック・ファンド・マネジャーズ・リミテッド	英国 ロンドン市 スログモートン・アベニュー 12	6,511,466	0.70
ブラックロック・アセット・マネジメント・カナダ・リミテッド	カナダ国 オンタリオ州 トロント市 ベイ・ストリート 161、2500号	2,393,956	0.26
ブラックロック・アセット・マネジメント・アイルランド・リミテッド	アイルランド共和国 ダブリン ボールスブリッジ ボールスブリッジパーク 2 1階	10,281,317	1.10
ブラックロック・ファンド・アドバイザーズ	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ市 ハワード・ストリート 400	15,637,856	1.67
ブラックロック・インスティテューショナル・トラスト・カンパニー、エヌ.エイ.	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ市 ハワード・ストリート 400	21,598,104	2.31
ブラックロック・インベストメント・マネジメント (ユークー) リミテッド	英国 ロンドン市 スログモートン・アベニュー 12	1,560,879	0.17

## (7) 【議決権の状況】

## ① 【発行済株式】

2023年3月31日現在

区分	株式数 (株)	議決権の数 (個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式 (自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式 (その他)	—	—	—
完全議決権株式 (自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 14,947,500 (相互保有株式) 普通株式 10,000	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 933,099,900	9,330,999	—
単元未満株式	普通株式 393,927	—	一単元 (100株) 未満の株式
発行済株式総数	948,451,327	—	—
総株主の議決権	—	9,330,999	—

## ② 【自己株式等】

2023年3月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数 (株)	他人名義所有株式数 (株)	所有株式数の合計 (株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合 (%)
三井不動産株式会社	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号	14,947,500	—	14,947,500	1.58
四国ホーム株式会社	愛媛県松山市中村二丁目8番18号	10,000	—	10,000	0.00
計	—	14,957,500	—	14,957,500	1.58

## 2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第3号及び会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

### (1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

### (2) 【取締役会決議による取得の状況】

会社法第155条第3号の規定に基づく取得

区分	株式数 (株)	価額の総額 (円)
取締役会 (2022年5月13日) での決議状況 (取得期間 2022年5月16日～2023年3月31日)	10,000,000	15,000,000,000
当事業年度前における取得自己株式	—	—
当事業年度における取得自己株式	5,401,900	14,999,811,700
残存決議株式の総数及び価額の総額	4,598,100	188,300
当事業年度の末日現在の未行使割合 (%)	46.0	0.0
当期間における取得自己株式	—	—
提出日現在の未行使割合 (%)	46.0	0.0

区分	株式数 (株)	価額の総額 (円)
取締役会 (2023年2月10日) での決議状況 (取得期間 2023年2月13日～2023年6月30日)	20,000,000	30,000,000,000
当事業年度前における取得自己株式	—	—
当事業年度における取得自己株式	11,884,900	29,999,837,300
残存決議株式の総数及び価額の総額	8,115,100	162,700
当事業年度の末日現在の未行使割合 (%)	40.6	0.0
当期間における取得自己株式	—	—
提出日現在の未行使割合 (%)	40.6	0.0

- (注) 1. 自己株式の取得方法は、東京証券取引所における市場買付であります。  
 2. 当期間とは、当事業年度の末日の翌日から有価証券報告書提出日までの期間であります。  
 3. 当期間における取得自己株式には、2023年6月1日からこの有価証券報告書提出日までに取得した自己株式は含まれておりません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数 (株)	価額の総額 (円)
当事業年度における取得自己株式	3,972	10,607,636
当期間における取得自己株式	784	2,028,829

- (注) 1. 当期間とは、当事業年度の末日の翌日から有価証券報告書提出日までの期間であります。  
2. 当期間における取得自己株式には、2023年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取による株式は含まれておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数 (株)	処分価額の総額 (円)	株式数 (株)	処分価額の総額 (円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	—	—	—	—
消却の処分を行った取得自己株式	11,284,500	28,166,996,220	11,884,900	30,484,940,307
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	—	—	—	—
その他 (単元未満株式の売渡請求による売渡ならびにストックオプションの行使)	28,096	71,262,527	—	—
保有自己株式数	14,947,532	—	3,063,416	—

- (注) 1. 当期間とは、当事業年度の末日の翌日から有価証券報告書提出日までの期間であります。  
2. 当期間における保有自己株式数には、2023年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取による株式は含まれておりません。

### 3 【配当政策】

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っております。利益還元につきましては、安定的な配当の実施に努めるとともに、資本効率の向上を目的として機動的な自己株式取得を実施することとしており、総還元性向につきましては、親会社株主に帰属する当期純利益の45%程度を目途としております。

毎事業年度における配当は年2回（中間配当、期末配当）としており、配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。

2023年3月期の業績および上記の株主還元方針を総合的に勘案した結果、2023年3月期（第111期）の年間配当金につきましては1株当たり62円（中間配当金は30円、期末配当金は32円）といたしました。（2022年3月期（第110期）の年間配当金は1株当たり55円（中間配当金は22円、期末配当金は33円）。）

また当社は会社法第454条第5項に規定する中間配当をすることができる旨を定款に定めています。

なお、第111期の剰余金の配当は以下のとおりです。

決議年月日	配当金の総額（百万円）	1株当たり配当額（円）
2022年11月9日 取締役会	28,500	30
2023年6月29日 定時株主総会	29,872	32

## 4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

#### ①コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社グループにおきましては、ステークホルダーからの信頼確保に向け、経営の健全性・透明性・効率性を高めるという視点に立ち、最適なコーポレート・ガバナンスの整備・構築を目指しております。

当社では、取締役の報酬や取締役・監査役の指名に関する経営の透明性を高めるべく、「報酬諮問委員会」および「指名諮問委員会」を設置しております。また、「執行役員制度」を導入し経営機能と執行機能の分離・強化を推進することで経営の健全性と効率性をより高めるとともに、社外取締役を招聘し取締役の監督機能の強化と透明性の確保に努めております。

また、監査役は、内部監査部門である監査室および会計監査人と相互の連携を図りながら、取締役の業務執行に関する監査を実施しております。

さらに、「三井不動産グループコンプライアンス方針」を定め、当社グループの役職員の業務の適正の確保に関する体制を整備しております。

#### ②会社の機関の内容

##### a. 取締役会

取締役会は、代表取締役会長菰田正信を議長として、社内取締役8名（菰田正信、植田俊、山本隆志、三木孝行、広川義浩、鈴木真吾、徳田誠、大澤久）、社外取締役4名（中山恒博、伊東信一郎、河合江理子、引頭麻実）の取締役12名で構成され、当社の重要事項を決定し、取締役の業務の執行状況を監督しております。また、当社は、会社法第373条第1項に基づき特別取締役を置き、会社法第362条第4項に基づき、緊急性の高い入札等による資産の取得等について、特別取締役による取締役会の決議により決定することができる旨を定めております。

また、取締役会には監査役が出席し、必要に応じて意見を述べております。

##### b. 報酬諮問委員会

報酬諮問委員会は、独立社外取締役中山恒博を委員長として、独立社外取締役4名（中山恒博、伊東信一郎、河合江理子、引頭麻実）、代表取締役社長植田俊、社内取締役1名（徳田誠）の取締役6名で構成され、取締役会が取締役の報酬に関する事項につき決議を行うにあたっては、本委員会を経ることとしております。

##### c. 指名諮問委員会

指名諮問委員会は、独立社外取締役中山恒博を委員長として、独立社外取締役4名（中山恒博、伊東信一郎、河合江理子、引頭麻実）、代表取締役社長植田俊、社内取締役1名（徳田誠）の取締役6名で構成され、取締役会が取締役・監査役の指名および経営陣幹部の選解任に関する事項につき決議を行うにあたっては、本委員会を経ることとしております。

##### d. 監査役会

当社は「監査役制度」を採用しております。監査役会は、常任監査役石神裕之を議長として、社内監査役2名（石神裕之、浜本渉）および社外監査役3名（尾関幸美、中里実、三田万世）の監査役5名で構成され、監査方針、業務の分担等の策定を行うとともに、その方針および分担に基づき行われた監査に関する重要な事項について報告を受け、協議を行っております。

浜本渉は、当社の経理部門において業務経験を有しており、財務および会計に関する相当程度の知見を有するものであります。

中里実は、税務、法務および経済学に関する専門的な見識と大学における豊富な経験を有しており、財務および会計に関する相当程度の知見を有するものであります。

三田万世は、金融機関において長年の業務経験を有しており、財務および会計に関する相当程度の知見を有するものであります。

##### e. 執行役員制度

事業環境と業容に最適な業務執行体制を構築することを目的として、「執行役員制度」を導入しており、従来、取締役が担っていた経営機能と執行機能の分離・強化を推進し、経営の健全性と効率性をより高めております。

また、グループ全体での経営者層の幅や厚みを増すことにより、グループ経営をさらに強固なものとするべく、グループ企業の執行責任者にも当社の執行役員と同等の立場と使命を付与する「グループ執行役員制度」を導入しております。

##### f. 経営会議

役付執行役員を構成員とする「経営会議」を設置し、業務執行上の重要事項の審議・報告ならびに内部統制およびリスクマネジメントの統括を行っております。また、重要な意思決定の過程及び業務の執行状況を把握するため、常勤の監査役が出席し、必要に応じて意見を述べております。

##### g. 業務委員会

経営計画および特定の経営課題の審議ならびに遂行管理を行うことを目的として、「業務委員会」を設置し、グループ戦略の立案・審議、事業リスクの統括管理等を行っております。



h. リスクマネジメント委員会

業務リスクを管理することを目的として、「リスクマネジメント委員会」を設置し、リスクマネジメント方針・計画の策定およびリスク課題の把握・評価、対応策の策定ならびに指示等を行っております。

i. ESG推進委員会

ESGの推進およびSDGs達成への貢献に関する活動の推進を目的として、「ESG推進委員会」を設置し、ESG、SDGsに関する理念および方針の策定、目標設定、活動計画策定、進捗管理ならびに結果の評価等を行っております。

この他、「グループDX委員会」、「ブランド戦略委員会」、「公正採用選考人権啓発推進委員会」を社長執行役員の諮問機関として設置しております。

③取締役会、報酬諮問委員会、指名諮問委員会の活動状況

a. 取締役会、報酬諮問委員会、指名諮問委員会の開催状況および個々の取締役の出席状況

本報告書提出時点において、取締役会は以下の12名で構成されています。

2022年度の実行取締役会、報酬諮問委員会、指名諮問委員会の開催状況および個々の取締役の出席状況については次のとおりです。

区分	氏名	開催状況および出席状況		
		取締役会	報酬諮問委員会	指名諮問委員会
代表取締役会長	菰田 正信	11/12	3/3	2/2
代表取締役社長	植田 俊	12/12	-	-
代表取締役	山本 隆志	12/12	-	-
取締役	三木 孝行 注1	10/10	-	-
取締役	広川 義浩 注2	-	-	-
取締役	鈴木 眞吾 注2	-	-	-
取締役	徳田 誠 注2	-	-	-
取締役	大澤 久 注2	-	-	-
社外取締役	中山 恒博	12/12	3/3	2/2
社外取締役	伊東 信一郎	12/12	3/3	2/2
社外取締役	河合 江理子	12/12	3/3	2/2
社外取締役	引頭 麻実 注2	-	-	-

(注) 1. 三木孝行取締役は、2022年6月29日に取締役に就任した後に開催された取締役会10回全てに出席しております。

2. 広川義浩取締役、鈴木眞吾取締役、徳田誠取締役、大澤久取締役および引頭麻実取締役は、2023年6月29日開催の株主総会で選任されました。

b. 取締役会、報酬諮問委員会、指名諮問委員会等における具体的な検討内容

当社は、取締役会において、法令、定款および取締役会規則等の社内規則等に定められた以下の事項について、決議・報告することとしています。また、「取締役会」で審議される議案は、原則として、あらかじめ、役付執行役員を構成員とする「経営会議」の審議を経ており、「経営会議」には、重要な意思決定の過程および業務の執行状況を把握するため、常勤の監査役が出席し、必要に応じて意見を述べています。

(1) 株主総会に関する事項

(2) 取締役に関する事項

- ・ 取締役の候補者の内定
- ・ 代表取締役の選定・解職
- ・ 業務執行取締役の選定・解職
- ・ 取締役の基本報酬・賞与・譲渡制限付株式報酬
- ・ その他の重要事項

(3) 組織に関する事項

- (4) コンプライアンス等に関する重要事項
  - ・年度コンプライアンス推進計画の策定
  - ・年度コンプライアンス推進活動実績の報告
  - ・年度監査計画の策定
  - ・年度監査活動報告
  - ・年度財務報告に係る内部統制の評価および監査（いわゆるJ-SOX）に関する方針策定
- (5) 人事に関する重要事項
  - ・執行役員・役付執行役員の選任・解任
  - ・重要な使用人の選任・解任
  - ・執行役員等の基本報酬・賞与・譲渡制限付株式報酬
- (6) 資産・財務に関する重要事項
- (7) その他会社経営上もしくは業務執行上特に重要な事項
  - ・単年度計画
  - ・ESG計画
  - ・リスクマネジメントに関する報告
  - ・政策保有株式に関する保有銘柄の検証
  - ・その他の重要事項

取締役会が取締役の報酬（基本報酬・賞与・譲渡制限付株式報酬）に関する決議を行うにあたっては、報酬諮問委員会に諮問することとしております。

また、取締役会が取締役・監査役の指名および経営陣幹部の選解任に関する事項につき決議を行うにあたっては、指名諮問委員会に諮問することとしております。

報酬諮問委員会	<p>&lt;具体的な諮問事項&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・取締役の基本報酬額変更</li> <li>・取締役の報酬に関する基本方針一部変更</li> <li>・近時の役員報酬動向および今後の役員報酬検討の方向性</li> <li>・取締役の基本報酬・賞与・譲渡制限付株式報酬</li> </ul>
指名諮問委員会	<p>&lt;具体的な諮問事項&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・代表取締役一部変更および社長執行役員選定</li> <li>・相談役委嘱および役員に関する諸社則の一部改正</li> <li>・代表取締役一部変更</li> <li>・常任取締役の業務分担</li> <li>・代表取締役、役付取締役、取締役および監査役候補者内定</li> <li>・役付執行役員および執行役員選任ならびに担当業務委任</li> <li>・グループ上席執行役員およびグループ執行役員選任</li> </ul>

#### ④内部統制システムおよびリスク管理体制の整備の状況

当社グループにおきましては、ステークホルダーからの信頼確保に向け、経営の健全性・透明性・効率性の向上に努めており、内部統制に関する体制の整備・運用を図るとともに、職務の執行が法令および定款に適合することをはじめとする業務の適正の確保に関し、以下のとおり体制を整備しております。

##### a. 取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

「コンプライアンス規程」等の社内規程に基づき、コンプライアンス推進計画の策定・実施等を通じてコンプライアンスの徹底を図るとともに、「リスクマネジメント委員会」を設置し、コンプライアンス体制の整備を図り、法令及び定款に違反する行為を未然に防止しております。

##### b. 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

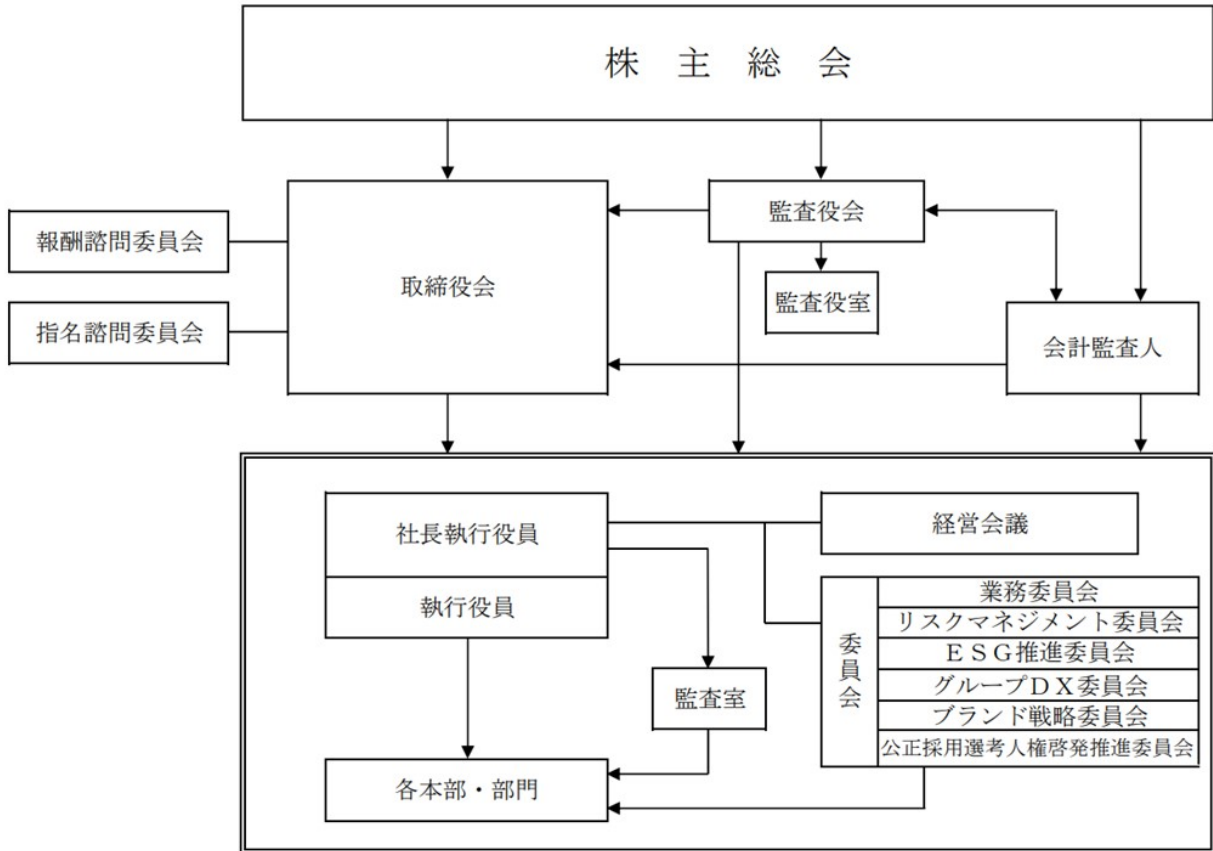
「文書規程」「情報管理規則」「情報システム管理規程」等の社内規程に基づき、適切に保存及び管理を行っております。

##### c. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

「リスク管理規則」等の社内規程を定め、「経営会議」にて当社及び当社グループのリスクマネジメントを統括し、「リスクマネジメント委員会」を業務リスクを管理する組織とし、「業務委員会」を事業リスクを管理する組織として、リスク課題の抽出・把握や対応策の立案を行っております。

- d. 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制  
従来、取締役が担ってきた経営機能と執行機能の分離・強化を推進することを目的として、「執行役員制度」を導入し、取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制をとっております。  
また、「取締役会」の決定に基づく業務執行については、「組織規則」「職務権限規則」等の社内規程において、それぞれの責任者及びその責任、執行手続を定め、効率的に業務を推進しております。
- e. 使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制  
「コンプライアンス規程」等の社内規程に基づき、コンプライアンス推進計画の策定・実施等を通じてコンプライアンスの徹底を図るとともに、「リスクマネジメント委員会」を設置し、コンプライアンス体制の整備を図り、法令及び定款に違反する行為を未然に防止しております。  
また、「内部相談制度規程」に基づき、社内及び社外にコンプライアンス上の問題に関する相談窓口を設置しております。  
さらに、内部監査部門は、「内部監査規程」に基づき、コンプライアンス体制の運用及び法令等の遵守の状況について監査し、「取締役会」及び監査役に対し報告しております。
- f. 当社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制  
「関係会社監理規程」及び「海外関係会社監理規程」の適切な運用により、子会社の取締役の職務執行の効率性を確保しつつ、当社の承認及びモニタリング等を基本とした経営管理を行っております。  
また、各グループ会社は、「三井不動産グループコンプライアンス方針」のもと、コンプライアンス体制及び内部相談制度を整備し、内部監査部門等によりコンプライアンス体制の運用及び法令等の遵守の状況について監査し、「取締役会」及び監査役に対し報告しております。
- g. 監査役を補助すべき使用人に関する体制と当該使用人の取締役からの独立性及び当該使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項  
監査役を補助する専任の組織として「監査役室」を設置し、専任の使用人を配置しております。  
当該使用人は監査役の指揮命令系統に属しており、その人事評価は監査役が行い、人事異動については事前に監査役と協議することとしております。
- h. 取締役及び使用人が監査役に報告をするための体制その他の監査役への報告に関する体制及び監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制  
監査役は、「取締役会」に出席しております。  
また、常勤の監査役は、当社グループの内部統制及びリスクマネジメントを統括する「経営会議」に出席し、必要な報告を受け、「監査役会」にて共有しております。  
さらに、監査役は、内部監査部門及び会計監査人から定期的に監査に関する報告を受け、情報交換を行うなど、相互の連携を図っております。  
内部相談の対象となった事項は、「リスクマネジメント委員会」を通じて、適宜、常勤の監査役に報告され、「内部相談制度規程」には、相談者に対して相談行為を理由に不利益な取り扱いを受けない旨が定められております。
- i. 子会社の取締役、監査役、使用人又はこれらの者から報告を受けた者が当社監査役に報告をするための体制及び当該報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利益な取り扱いを受けないことを確保するための体制  
常勤の監査役は、当社グループの内部統制及びリスクマネジメントを統括する「経営会議」に出席し、必要な報告を受け、「監査役会」にて共有しております。  
また、子会社の取締役及び監査役等と、直接または所管する部門を通じて、適宜、情報交換に努めているほか、子会社の内部監査の実施状況について報告を受けております。  
各グループ会社の「内部相談制度」において対象となった事項は、所管する部門及び「リスクマネジメント委員会」を通じて、適宜、当社の常勤の監査役にも報告され、各社の内部相談制度に関する規程には、相談者に対して相談行為を理由に不利益な取り扱いを受けない旨が定められております。
- j. 監査役を補助する使用人の職務の執行について生ずる費用の前払又は償還の手続その他の当該職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針  
監査役を補助する使用人の職務執行に必要な費用は、会社が実費を負担することとしております。

以上をまとめて図にあらわすと次のとおりとなります。



⑤責任限定契約の内容の概要

会社法第427条第1項の規定に基づき、当社は各社外役員との間で同法第423条第1項に定める責任について、同法第425条第1項に定める金額の合計額を限度とする契約を締結しております。

⑥役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、当該保険により被保険者が負担することになる会社訴訟、第三者訴訟、株主代表訴訟等により、被保険者が負担することとなった争訟費用および損害賠償金を填補することとしており、被保険者の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置として、被保険者による犯罪行為に起因する損害賠償金等については、填補の対象外としております。当該役員等賠償責任保険契約の被保険者は当社の取締役、監査役、執行役員、グループ執行役員であり、すべての被保険者について、その保険料を全額当社が負担しております。

⑦取締役の定数

当社は、取締役を15名以内とする旨を定款に定めております。

⑧取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨ならびに累積投票によらないものとする旨を定款に定めております。

⑨自己の株式の取得

当社は、機動的な資本政策を遂行するため、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。

⑩中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、取締役会の決議によって、毎年9月30日を基準日として中間配当をすることができる旨を定款に定めております。

⑪取締役および監査役の責任免除

当社は、取締役および監査役が職務の遂行にあたり期待される役割を十分に発揮できるよう、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役（取締役であった者を含む。）および監査役（監査役であった者を含む。）の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる旨を定款に定めております。

⑫株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会の円滑な運営を行うため、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。

## (2) 【役員の状況】

## ①役員一覧

男性 13名 女性 4名 (役員のうち女性の比率23.5%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役会長	菰田 正信	1954年6月8日生	1978年4月 当社入社 2008年4月 当社常務執行役員、アセット運用部長 2009年6月 当社常務取締役、常務執行役員、アセット運用部長 2010年7月 当社専務取締役、専務執行役員、アセット運用部長 2011年4月 当社専務取締役、専務執行役員 2011年6月 当社代表取締役社長、社長執行役員 2023年4月 当社代表取締役会長 (現任)	注3	89,430
代表取締役社長	植田 俊	1961年2月16日生	1983年4月 当社入社 2015年4月 当社常務執行役員、ビルディング本部副本部長 2016年4月 当社常務執行役員、ビルディング本部長 2020年6月 当社取締役、常務執行役員、ビルディング本部長 2021年4月 当社取締役、専務執行役員 2023年4月 当社代表取締役社長、社長執行役員 (現任)	注3	39,550
代表取締役 海外事業本部長	山本 隆志	1959年5月30日生	1982年4月 ソニー(株)入社 1990年3月 当社入社 2013年4月 当社常務執行役員、アコモデーション事業本部長 2016年4月 当社常務執行役員、海外事業本部副本部長 2017年4月 当社常務執行役員、海外事業本部長 2017年6月 当社取締役、常務執行役員、海外事業本部長 2019年4月 当社取締役、専務執行役員、海外事業本部長 2023年4月 当社代表取締役、副社長執行役員、海外事業本部長 (現任)	注3	28,980
取締役 ロジスティクス本部長	三木 孝行	1960年5月19日生	1984年4月 当社入社 2017年4月 当社常務執行役員、ロジスティクス本部長 2021年4月 当社専務執行役員、ロジスティクス本部長 2022年6月 当社取締役、専務執行役員、ロジスティクス本部長 (現任)	注3	28,190
取締役 サステナビリティ推進本部長	広川 義浩	1962年2月21日生	1984年4月 当社入社 2017年4月 当社常務執行役員、商業施設本部副本部長 2020年4月 当社常務執行役員、商業施設本部長 2021年4月 当社専務執行役員、商業施設本部長 2023年4月 当社専務執行役員、サステナビリティ推進本部長 2023年6月 当社取締役、専務執行役員、サステナビリティ推進本部長 (現任)	注3	23,632
取締役 ビルディング本部長	鈴木 眞吾	1963年5月31日生	1987年4月 当社入社 2021年4月 当社常務執行役員、ビルディング本部長 2023年6月 当社取締役、常務執行役員、ビルディング本部長 (現任)	注3	19,308

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	徳田 誠	1964年4月13日生	1987年4月 当社入社 2022年4月 当社常務執行役員、ソリューションパートナー本部長 2023年4月 当社常務執行役員 2023年6月 当社取締役、常務執行役員 (現任)	注3	11,560
取締役 すまいとくらしの連携本部長	大澤 久	1964年2月7日生	1987年4月 当社入社 2023年4月 当社常務執行役員、すまいとくらしの連携本部長 2023年6月 当社取締役、常務執行役員、すまいとくらしの連携本部長 (現任)	注3	15,417
取締役	中山 恒博	1948年1月20日生	1971年4月 ㈱日本興業銀行入行 2004年4月 ㈱みずほコーポレート銀行代表取締役副頭取 2007年3月 同社退任 2007年4月 メリルリンチ日本証券㈱顧問 2007年5月 同社代表取締役会長 2008年11月 同社代表取締役会長 兼 社長 2009年3月 同社代表取締役会長 兼 社長 兼 バンク・オブ・アメリカ・グループ在日代表 2010年7月 メリルリンチ日本証券㈱代表取締役会長 2017年6月 同社取締役 2017年7月 同社特別顧問 2017年9月 同社退任 2019年6月 当社取締役 (現任)	注3	3,800
取締役	伊東 信一郎	1950年12月25日生	1974年4月 全日本空輸㈱入社 2003年6月 同社取締役執行役員 2004年4月 同社常務取締役執行役員 2006年4月 同社専務取締役執行役員 2007年4月 同社代表取締役副社長執行役員 2009年4月 同社代表取締役社長 2013年4月 ANAホールディングス㈱代表取締役社長 兼 全日本空輸㈱取締役会長 2015年4月 ANAホールディングス㈱代表取締役会長 2017年4月 同社取締役会長 2019年6月 当社取締役 (現任) 2022年4月 ANAホールディングス㈱特別顧問 (現任)	注3	3,000
取締役	河合 江理子	1958年4月28日生	1981年10月 ㈱野村総合研究所入社 1985年9月 マッキンゼー・アンド・カンパニーパリ支社入社 1986年10月 マーキュリー・アセット・マネジメントS.G. ウォーバーグ入社 1995年11月 ヤマイチ・リージェント・ABC・ポランド取締役執行役員 1998年7月 国際決済銀行(B I S) 上級ファンドマネージャー 2004年10月 経済協力開発機構(O E C D) 上級年金基金運用担当官 2008年3月 カワイ・グローバル・インテリジェンス代表 2012年4月 国立大学法人京都大学教授 2021年4月 国立大学法人京都大学名誉教授 (現任) 2021年6月 当社取締役 (現任)	注3	0

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	引頭 麻実	1962年11月6日生	1985年4月 大和証券㈱入社 2009年4月 ㈱大和総研執行役員 2013年4月 同社常務執行役員 2016年4月 同社専務理事 2016年12月 同社退任 2016年12月 証券取引等監視委員会委員 2019年12月 同委員会退任 2023年6月 当社取締役 (現任)	注3	0
常任監査役 (常勤)	石神 裕之	1957年7月1日生	1982年4月 当社入社 2013年4月 当社常務執行役員、商業施設本部長 2017年6月 当社取締役、常務執行役員、商業施設本部長 2019年4月 当社取締役、専務執行役員、商業施設本部長 2020年4月 当社取締役 2020年6月 当社常任監査役 (現任)	注4	6,000
常任監査役 (常勤)	浜本 渉	1961年9月12日生	1984年4月 当社入社 2017年4月 当社常務執行役員、経営企画部長 2019年4月 当社常務執行役員 2019年6月 当社取締役、常務執行役員 2020年4月 当社取締役、常務執行役員、DX本部長 2021年4月 当社取締役、専務執行役員、DX本部長 2022年4月 当社取締役、専務執行役員、サステナビリティ推進本部長 2023年4月 当社取締役 2023年6月 当社常任監査役 (現任)	注5	33,144
監査役	尾関 幸美	1970年9月13日生	1999年4月 長崎大学経済学部専任講師 2000年8月 ミシガン大学ロースクール客員研究員 2004年4月 駒澤大学法学部准教授 2010年4月 成蹊大学法科大学院教授 2015年9月 カリフォルニア州立大学バークレー校ロースクール客員研究員 2016年6月 当社監査役 (現任) 2021年4月 中央大学大学院法務研究科教授 (現任)	注4	0



役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役	中里 実	1954年7月28日生	1978年4月 東京大学法学部助手 1983年4月 一橋大学法学部助手 1984年11月 一橋大学法学部講師 1987年7月 ハーバード大学ロースクール客員研 究員 1989年1月 カリフォルニア大学ロサンゼルス校 ロースクール客員教授 1989年3月 一橋大学法学部助教授 1995年4月 東京大学大学院法学政治学研究科助 教授、一橋大学法学部助教授 1997年1月 東京大学大学院法学政治学研究科教 授、一橋大学法学部助教授 1997年4月 東京大学大学院法学政治学研究科教 授 2004年8月 ハーバード大学ロースクール客員教 授 2020年4月 西村高等法務研究所理事 国立大学法人東京大学名誉教授 (現任) 2020年12月 弁護士登録 (第一東京弁護士会) 2022年8月 西村高等法務研究所所長、理事 (現任) 2023年6月 当社監査役 (現任)	注5	0
監査役	三田 万世	1960年10月14日生	1983年4月 モルガン・スタンレー証券㈱入社 2000年12月 同社マネージング・ディレクター 2013年12月 三菱UFJモルガン・スタンレー証券㈱ シニア・アドバイザー 2019年12月 同社退社 2023年6月 当社監査役 (現任)	注5	0
計	17名				302,011

- (注) 1. 取締役 中山恒博、伊東信一郎、河合江理子、引頭麻実の4名は、社外取締役であります。  
2. 監査役 尾関幸美、中里実、三田万世の3名は、社外監査役であります。  
3. 2023年6月29日開催の定時株主総会の終結の時から2年間  
4. 2020年6月26日開催の定時株主総会の終結の時から4年間  
5. 2023年6月29日開催の定時株主総会の終結の時から4年間  
6. 2023年6月29日現在における執行役員は29名、グループ執行役員は12名であります。

## ②社外役員の状況

当社の社外取締役は4名、社外監査役は3名であります。

当社は、豊富な経験と幅広い見識を当社の経営に活かしていただくこと、ならびに取締役会の監督機能の強化と透明性の確保に向け適切な役割を果たしていただくことを期待して、社外取締役を選任しております。また、客観的な立場から、専門的な知識と豊富な経験に基づき取締役の職務の執行を監査していただくことを期待して、社外監査役を選任しております。

当社は、東京証券取引所の独立役員の独立性に関する判断要件等を踏まえ、一般株主と利益相反が生じるおそれがないこと、特別の利害関係がないこと、および当社経営の健全性・透明性を高めるにあたり、客観的かつ公平公正な判断をなし得る資質を有していることを独立性の判断基準としております。

社外取締役である中山恒博氏は2017年6月まで、当社の取引先であるメリルリンチ日本証券株式会社(現BofA証券株式会社)の取締役でありましたが、取引の内容等に照らして、同氏の独立性に影響を及ぼすものではないと判断しています。なお、直近事業年度における当社グループの取引総額に占める当該取引金額の割合は1%未満です。

社外取締役である伊東信一郎氏は2022年3月まで、当社の取引先であるANAホールディングス株式会社の取締役会長でありましたが、取引の内容等に照らして、同氏の独立性に影響を及ぼすものではないと判断しています。なお、直近事業年度における当社グループの取引総額に占める当該取引金額の割合は1%未満です。

社外取締役である引頭麻実氏は2016年12月まで、当社の取引先である株式会社大和総研の専務理事でありましたが、取引の内容等に照らして、同氏の独立性に影響を及ぼすものではないと判断しています。なお、直近事業年度における当社グループの取引総額に占める当該取引金額の割合は1%未満です。

社外監査役である三田万世氏は2019年12月まで、当社の取引先である三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社のシニア・アドバイザーを務めていましたが、取引の内容等に照らして、同氏の独立性に影響を及ぼすものではないと判断しています。なお、直近事業年度における当社グループの取引総額に占める当該取引金額の割合は1%未満です。

社外取締役は、内部監査・コンプライアンス・内部統制の状況ならびに監査役監査及び会計監査の結果について取締役会で報告を受けております。また、社外監査役は、会計監査人および監査室から定期的に監査に関する報告を受けるとともに情報交換を行うなど、相互の連携を図っている他、取締役会に出席し、必要に応じて意見を述べております。

### (3) 【監査の状況】

#### ①監査役監査の状況

##### a. 組織、人員及び手続

当社は「監査役制度」を採用しております。監査役会は監査役5名（内、社外監査役3名）で構成され、監査方針、業務の分担等の策定を行うとともに、その方針および分担に基づき行われた監査に関する重要な事項について報告を受け、協議を行っております。

浜本渉は、当社の経理部門において業務経験を有しており、財務および会計に関する相当程度の知見を有するものであります。

中里実は、税務、法務および経済学に関する専門的な見識と大学における豊富な経験を有しており、財務および会計に関する相当程度の知見を有するものであります。

三田万世は、金融機関において長年の業務経験を有しており、財務および会計に関する相当程度の知見を有するものであります。

また、監査役の職務を補助する専任の組織として監査役室を設置し、専任の使用人（2名）を配置しております。

##### b. 監査役及び監査役会の活動状況

本報告書提出時点において監査役会は以下の5名で構成されております。

当事業年度において、当社は監査役会を合計12回開催しており、個々の監査役の出席状況については次のとおりです。

区分	氏名	監査役会出席状況
常任監査役	石神 裕之	全12回中12回
常任監査役	浜本 渉（注）	-
社外監査役	尾関 幸美	全12回中12回
社外監査役	中里 実（注）	-
社外監査役	三田 万世（注）	-

(注) 浜本渉監査役、中里実監査役および三田万世監査役は、2023年6月29日開催の株主総会で選任されました。

監査役会における具体的な検討内容については、監査の方針、監査計画、監査体制、内部統制システムの構築状況・運用状況、会計監査人の監査の方法および結果等です。特に、以下の項目を中心に経営の重要課題であるグループガバナンスの強化・拡充の状況および課題・対応方針を把握し、監査することを重点テーマといたしました。

- ・国内子会社、各部門におけるコンプライアンス、ガバナンスの状況
- ・現地プロジェクト会社を含む海外事業におけるコンプライアンス、ガバナンスの状況

また、ESG・サステナビリティに関する取り組みの状況等についても、把握しております。

監査役の活動として、監査役は、取締役会に出席しております。また、常勤の監査役は、重要な意思決定の過程および業務の執行状況を把握するため、経営会議に出席し、必要に応じて意見を述べております。

当社グループの内部統制およびリスクマネジメントについては、常勤の監査役が、経営会議にて必要な報告を受け、監査役会にて共有しており、さらに、監査役は、内部監査部門および会計監査人から定期的に監査に関する報告を受け、情報交換を行うなど、相互の連携を図っております。あわせて、常勤の監査役は、子会社の取締役および監査役等と、直接または所管する部門を通じて、情報交換に努めているほか、子会社の内部監査の実施状況について定期的に報告を受けており、当社および各グループ会社の内部相談制度において対象となった事項についても、所管する部門およびリスクマネジメント委員会を通じて、報告を受けております。

#### ②内部監査の状況

社長直轄の独立した組織である監査室（21名）が、取締役会で承認された監査計画に従って全部門を対象に内部監査を実施し、内部統制の整備・運用状況を確認するとともに、監査対象部門に対して監査指摘事項の改善指導を行い、内部統制の有効性の向上に努めております。また、金融商品取引法に定められた「財務報告に係る内部統制の評価」を実施しております。

なお、監査役は、会計監査人および監査室から定期的に監査に関する報告を受けるとともに情報交換を行うなど、相互の連携を図っております。

当社は、取締役会で承認された計画に基づき内部監査を行い、内部監査結果を監査室から社長に報告するとともに、常勤の監査役に対しても監査室からの報告を行っており、デュアル・レポーティングラインの報告体制としております。また、半期毎に取締役会および監査役会に報告を行っております。

### ③会計監査の状況

#### a. 監査法人の名称

有限責任 あずさ監査法人

#### b. 継続監査期間

54年間

有限責任 あずさ監査法人の前身である朝日会計社が監査法人組織になって以降の期間について記載したものです。

#### c. 業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員 業務執行社員 : 寺澤豊 (1年)、伊藤浩之 (7年)、橋爪宏徳 (5年)

#### d. 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 12名、公認会計士試験合格者 9名、その他 24名

#### e. 監査法人の選定方針と理由

当社は、監査公認会計士等の選定に当たり、公益社団法人日本監査役協会の定める「会計監査人の評価および選定基準策定に関する監査役等の実務指針」を踏まえ、以下の項目の確認・検討を行いました。

- ・独立性
- ・適正な人員・管理体制、専門性、品質管理体制等の総合的能力保有の有無
- ・監査計画立案や監査業務遂行の適正性
- ・監査報酬の適正性

以上を総合的に検討した結果、第111期の会計監査人として有限責任 あずさ監査法人を再任いたしました。

#### f. 監査役および監査役会による監査法人の評価

当社の監査役および監査役会は、監査法人に対して評価を行っております。この評価は、公益社団法人日本監査役協会の定める「会計監査人の評価および選定基準策定に関する監査役等の実務指針」を踏まえ、以下の項目の確認・検討を行いました。

- ・独立性
- ・適正な人員・管理体制、専門性、品質管理体制等の総合的能力保有の有無
- ・監査計画立案や監査業務遂行の適正性
- ・監査報酬の適正性
- ・監査役等とのコミュニケーション
- ・経営者等との関係

以上を総合的に検討した結果、第111期の有限責任 あずさ監査法人の監査活動は適切と評価しております。

④監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）
提出会社	198	25	207	2
連結子会社	325	4	336	4
計	524	29	544	6

当社における非監査業務の内容は、コンフォートレターの作成業務等であります。

また、連結子会社における非監査業務の内容は、合意された手続（AUP）業務等であります。

b. 監査公認会計士等と同一のネットワーク（KPMGメンバーファーム）に属する組織に対する報酬（aを除く）

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）
提出会社	—	0	—	1
連結子会社	236	148	294	204
計	236	148	294	206

当社および連結子会社における非監査業務の内容は、税務助言業務等であります。

c. その他重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針といたしましては、監査日数、当社の規模・業務の特性等の要素を総合的に勘案して適切に決定しております。

e. 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査役会は、前事業年度の監査計画と実績を踏まえ、監査の遂行状況の相当性を確認し、会計監査人から説明を受けた当事業年度の監査計画の監査時間や人員配置などの内容および報酬の前提となる見積りを精査した結果、会計監査人の報酬等につき、会社法第399条第1項の同意を行っております。

#### (4) 【役員の報酬等】

##### ① 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

取締役報酬については、第106回定時株主総会で決議された総額の範囲内で決定する基本報酬、短期インセンティブとして各期の業績等を総合的に勘案したうえで株主総会で決議される賞与、当社グループの企業価値の持続的な向上と株主の皆様とのより一層の株主価値の共有を目的とした中長期インセンティブとして第108回定時株主総会で決議された総額の範囲内で決定する譲渡制限付株式報酬という構成としております。なお、社外取締役は基本報酬のみとしております。また、監査役報酬については、第106回定時株主総会で決議された総額の範囲内で決定する基本報酬のみとしております。

業績連動報酬である賞与および譲渡制限付株式報酬に係る指標については、当期の業績、ESGに関する取り組みの状況、株主還元方針に基づく株主への利益還元、グループ長期経営方針「VISION 2025」の進捗、経済情勢、事業環境等を総合的に勘案しております。当該指標を選択した理由については、取締役報酬と業績および株主価値の連動性を高めるためであり、業績連動報酬の額の決定方法は、報酬諮問委員会に諮問のうえ取締役会にて決定しております。

取締役報酬における業績連動報酬である賞与および譲渡制限付株式報酬、業績連動報酬以外の報酬である基本報酬の支給割合は、社内取締役全体で、業績連動報酬が約50%～約60%（社長については約60%～約70%）、業績連動報酬以外の報酬が約40%～約50%（社長については約30%～約40%）を目途としております。

当社は社内取締役2名、独立社外取締役が過半数の4名の計6名にて構成され、独立社外取締役を委員長とする報酬諮問委員会を設置しており、取締役報酬については同委員会に諮問のうえ、取締役会にて決定しております。監査役の報酬額については、監査役会において監査役の協議により決定しております。

取締役会は、当該事業年度に係る取締役の個人別の報酬等の内容について、上述の決定方針に基づき、報酬諮問委員会に諮問のうえ、取締役会にて決定していることから、その内容は決定方針に沿うものであると判断しております。

##### (役員の報酬等に関する株主総会の決議年月日・決議の内容)

基本報酬については、2018年6月28日開催の第106回定時株主総会にて、取締役の基本報酬を月額9,000万円以内（うち社外取締役分は月額1,000万円以内）、監査役の基本報酬を月額2,000万円以内とすることを決議いたしました。当該定時株主総会終結時点の取締役の員数は12名（うち社外取締役4名）、監査役の員数は5名（うち社外監査役3名）です。取締役賞与については、2023年6月29日開催の第111回定時株主総会にて、当期末時点の取締役8名（社外取締役を除く）に対する取締役賞与支給額を総額559,250,000円とすることを決議いたしました。取締役の譲渡制限付株式報酬については、2020年6月26日開催の第108回定時株主総会にて、ストックオプションに代えて譲渡制限付株式報酬制度を導入することを決議し、取締役（社外取締役を除く）に対する譲渡制限付株式の付与のための金銭報酬債権を年額6億円以内にて支給すること、割り当てる譲渡制限付株式の総数を年200,000株以内とすることを決議いたしました。当該定時株主総会終結時点の取締役の員数は12名（うち社外取締役4名）です。

##### (委員会の手続きの概要、当事業年度の取締役の報酬の決定過程における取締役会・委員会の活動内容)

当社は社内取締役2名、独立社外取締役が過半数の4名の計6名にて構成され、独立社外取締役を委員長とする報酬諮問委員会を設置しており、取締役会にて取締役報酬を決定する前に、同委員会に諮問しております。当事業年度における当社の取締役の報酬等の額の決定過程における取締役会および報酬諮問委員会の活動については、基本報酬については、2021年5月14日、2022年3月25日および同年5月13日開催の報酬諮問委員会に諮問のうえ、2021年6月29日および2022年6月29日開催の取締役会にて決定しております。賞与については、2023年3月30日および同年5月10日開催の報酬諮問委員会に諮問のうえ、2023年6月29日開催の第111回定時株主総会にて支給額の総額を決議のうえ、同日開催の取締役会にて決定しております。譲渡制限付株式報酬については、2021年5月14日、2022年3月25日および同年5月13日開催の報酬諮問委員会に諮問のうえ、2021年6月29日および2022年6月29日開催の取締役会にて決定しております。

(当事業年度における業績連動報酬に係る目標および実績)

業績の目標については、期中に公表した2023年3月期連結業績予想のとおり、営業収益2兆2,000億円、営業利益3,000億円、経常利益2,600億円、親会社株主に帰属する当期純利益1,900億円としております。株主還元方針に基づく株主への利益還元の目標については、親会社株主に帰属する当期純利益の総還元性向45%程度を目途としております。また、ESGに関する取り組みの状況やグループ長期経営方針「VISION 2025」の進捗も勘案しております。

当期の業績については、営業収益2兆2,691億円(前期比8.0%増)、営業利益3,054億円(前期比24.7%増)、経常利益2,653億円(前期比18.0%増)、親会社株主に帰属する当期純利益1,969億円(前期比11.3%増)となり、前期比増収増益となりました。

ESGに関する取り組みの状況につきましては、様々な社会課題の解決を通して、持続可能な社会の構築に貢献することが、「&マーク」の理念を掲げる当社グループの社会的使命であると認識しており、特に「脱炭素社会の実現」と「ダイバーシティ&インクルージョンへの取り組み」を最重要課題と位置づけ、積極的に取り組んでおります。

「脱炭素社会の実現」については、2021年11月に策定した、「脱炭素社会実現に向けたグループ行動計画」に基づき、新築物件におけるZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)・ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)水準の環境性能実現、国内全施設における電力グリーン化等の再生可能エネルギーの積極活用、メガソーラー事業の拡大など、様々な施策を着実に推進してまいりました。また、国内不動産会社では過去最高額のグリーンボンドを「東京ミッドタウン八重洲」の開発資金に充当するなど、サステナブルファイナンスによる資金調達も行っていました。このような取り組みの結果、当社は、国際的な環境調査・情報開示を行う非営利団体であるCDPより、気候変動部門において最高評価にあたる「CDP2022 気候変動Aリスト」に2年連続で選定されました。

また、「ダイバーシティ&インクルージョンの推進」については、「ダイバーシティ&インクルージョン推進宣言」とその取り組み方針に基づき、特に女性活躍推進を重要なテーマと定め、社外のロールモデルによる座談会を実施するなど、多様なマネジメント像について学ぶ機会の提供、各本部・各部門がそれぞれ女性活躍推進施策を議論・策定したうえで主体的に実行する仕組みづくり、当社グループ各社における女性活躍推進に向けたロードマップ策定とその実行など、当社グループ全体での取り組みを進めてまいりました。このような取り組みの結果、経済産業省と東京証券取引所が女性活躍推進の分野で、業種ごとに最も優れた企業を選定する「なでしこ銘柄」に選ばれました。

さらに、「サステナブル調達基準」の当社グループ内および取引先への周知徹底や、人権デューデリジェンスの対象拡大等、「ビジネスと人権」の取り組みを進めたほか、当社グループ全体で生物多様性に配慮した事業活動を行うとともに、サプライチェーンにおける生物多様性への影響に配慮するとして「三井不動産グループ生物多様性方針」を策定するなど、重要なESG課題についても当社グループ全体で取り組んでまいりました。

株主への利益還元については、当期の1株当たりの年間配当は62円(前期増額)とし、また、2023年2月10日開催の取締役会において、自己株式取得の決議を行い、2023年2月15日から同年3月20日まで間に、東京証券取引所における市場買付による方法で、11,884,900株の自己株式を総額29,999,837,300円で取得しており、総還元性向は44.9%となりました。

グループ長期経営方針「VISION 2025」の進捗については、「街づくりを通して、持続可能な社会の構築を実現」、「テクノロジーを活用し、不動産業そのものをイノベーション」、「グローバルカンパニーへの進化」を目指し、「顧客志向の経営」、「ビジネスイノベーション」、「グループ経営の進化」の3つの基本戦略の実践による価値創造に組み込み、2020年代中盤以降も持続的に成長していくための事業基盤の強化を行いました。

(業績連動報酬における非金銭報酬の内容)

非金銭報酬として取締役に対して譲渡制限付株式報酬を交付しております。2022年6月29日開催の取締役会において、譲渡制限付株式報酬として、新株式の発行を行うことを決議し、2022年7月28日に普通株式261,380株を発行しております。当社の取締役に対して割り当てた譲渡制限付株式の数は、取締役8名(社外取締役を除く)に対して89,830株となっております。なお、当該譲渡制限付株式は、対象取締役が任期満了その他正当な事由によって退任した場合には制限を解除し、法令違反行為その他の正当な事由以外の事由により退任した場合は、当社が割当株式を無償で取得いたします。

②役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額および対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額 (百万円)			対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	賞与	譲渡制限付株 式報酬	
取締役 (社外取締役を除く。)	1,432	626	559	246	9
監査役 (社外監査役を除く。)	106	106	—	—	2
社外役員	131	131	—	—	7

(注) 上記人数および報酬等の額には、2022年6月29日開催の第110回定時株主総会終結の時をもって退任した取締役1名を含んでおります。

③報酬等の総額が1億円以上である者の報酬等の総額等

氏名	役員区分	会社区分	報酬等の種類別の額 (百万円)			報酬等の 総額 (百万円)
			基本報酬	賞与	譲渡制限付株 式報酬	
岩沙 弘道	代表取締役会長	提出会社	120	116	43	281
菰田 正信	代表取締役社長	提出会社	120	140	62	323
藤林 清隆	取締役	提出会社	79	60	27	166
小野澤 康夫	取締役	提出会社	74	60	27	162
山本 隆志	取締役	提出会社	52	45	21	129
	取締役	三井不動産レジ デンシャル(株)	10	—	—	
植田 俊	取締役	提出会社	60	45	21	127
三木 孝行	取締役	提出会社	47	45	17	109
浜本 涉	取締役	提出会社	63	45	21	129



(5) 【株式の保有状況】

①投資株式の区分の基準及び考え方

・投資株式の区分の基準

2023年2月に、投資株式の区分の基準を、後述の「投資株式の区分の考え方」に従い以下のとおり設定しました。

(純投資目的である投資株式)

事業への投資として、中長期的に株式価値の向上等により利益を享受する目的で保有する株式

(純投資目的以外の投資株式 (政策保有株式) )

上記以外の目的で保有する株式

※事業戦略、取引先との関係などを総合的に勘案し、当社グループの企業価値を向上させるために、中長期的な観点において経営戦略上有効と考えられる株式等

・投資株式の区分の考え方

当社のビジネスモデルにおいては、不動産へ直接投資し、不動産価値の向上等により利益を享受する場合には、株式出資の形で事業へ投資し、株式価値の向上等により利益を享受する場合があります。今般、当社ビジネスモデルの実態を踏まえ、投資株式の区分の考え方を整理し、「純投資目的である投資株式」を「事業への投資として、中長期的に株式価値の向上等により利益を享受する目的で保有する株式」と設定いたしました。この区分の考え方を当社が保有する投資株式について適用した結果、1銘柄(株式会社オリエンタルランド)を「純投資目的以外の投資株式(政策保有株式)」から「純投資目的である投資株式」に変更しております。

・株式会社オリエンタルランドへの投資について

当社は、1960年の同社設立に携わり、アーバンリゾート開発・エンターテインメントビジネスの実施を目的として、株式出資の形で投資いたしました。本投資は不動産への投資と同じく、本業としての投資であり、中長期的に株式価値の向上等により利益を享受することを目的として保有しております。

②保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

a. 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社は、事業戦略、取引先との関係などを総合的に勘案し、当社グループの企業価値を向上させるために、中長期的な観点において経営戦略上有効と考えられる上場株式を純投資目的以外の株式(政策保有株式)として保有しております。

なお、保有状況を継続的に見直しており、定量的な保有の合理性や取引先との関係を踏まえた保有意義を確認した上で、縮減する方針としております。当事業年度においては3銘柄465億円(2023年2月に「純投資目的である投資株式」へ保有目的を変更する前に売却した株式会社オリエンタルランドの株式を含みます)の株式を売却いたしました。

保有の合理性の検証においては、保有に伴う便益・リスク等が資本コストに見合っているかという検証を行い、さらに取引実績・安定した資金調達・事業機会創出等の観点から保有意義を確認するとともに、当社グループの中長期的な企業価値向上に資するかを検証しております。

2023年5月10日開催の取締役会において、個別銘柄ごとの定量的な保有の合理性や取引先との関係を踏まえた保有意義を確認し、保有の適否について検証いたしました。その結果、保有の合理性や保有意義が薄れた銘柄については、株式市場への影響等も勘案し売却の検討を進めます。

b. 銘柄数及び貸借対照表計上額の合計額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)
非上場株式	68	10,307
非上場株式以外の株式	55	180,378

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(百万円)	株式数の増加の理由
非上場株式	-	-	-
非上場株式以外の株式	-	-	-

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額 (百万円)
非上場株式	3	5
非上場株式以外の株式	3	46,543

(注) 2023年2月に「純投資目的である投資株式」へ保有目的を変更する前に売却した株式会社オリエンタルランドの株式を含みます。

c. 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報  
(特定投資株式)

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由 (注) 1	当社の株式の 保有の有無
	株式数 (株)	株式数 (株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
三井物産株式会社	6,493,466	6,493,466	同社は、東京都千代田区所在のOtemachi Oneにおける共同事業者であり、当社グループの事業機会創出において有用性があると考えております。 同社は、北海道札幌市所在の札幌三井JPビルディング等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	有
	26,727	21,610		
東レ株式会社	19,460,720	19,460,720	同社は、東京都中央区所在の日本橋三井タワー等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	有
	14,720	12,431		
株式会社TBSホールディングス	5,713,728	5,713,728	同社は、東京都港区所在の赤坂サカスの共同事業者であり、当社グループの事業機会創出において有用性があると考えております。	有
	10,884	10,210		
MS&ADインシュアランスグループホールディングス株式会社	2,398,269	2,398,269	当社は、同社連結子会社の三井住友海上火災保険(株)から借入を行っており、当社グループの安定的な資金調達において有用性があると考えております。 同社連結子会社の三井住友海上火災保険(株)は、千葉県船橋市所在のららぽーと三井ビルディング等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	無 但し、同社連結子会社の三井住友海上火災保険(株)およびあいおいニッセイ同和損害保険(株)が保有
	9,847	9,540		
株式会社三井住友フィナンシャルグループ	1,744,657	1,744,657	当社は、同社連結子会社の(株)三井住友銀行から借入を行っており、当社グループの安定的な資金調達において有用性があると考えております。 同社連結子会社の(株)三井住友銀行は東京都千代田区所在の三井住友銀行本店ビルディング等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	無 但し、同社連結子会社の(株)三井住友銀行が保有
	9,243	6,816		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由 (注) 1	当社の株式の 保有の有無
	株式数 (株)	株式数 (株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
大成建設株式会社	2,096,400	2,096,400	同社は、東京都江東区所在の豊洲ベイサイドクロスタワー等の新築工事発注先であり、当社グループの事業活動の円滑な推進において有用性があると考えております。	有
	8,584	7,410		
大和ハウス工業株式会社	2,565,300	2,565,300	同社は、東京都江東区所在のダイバーシティ東京プラザの共同事業者であり、当社グループの事業機会創出において有用性があると考えております。	有
	7,988	8,211		
富士フィルムホールディングス株式会社	1,092,600	1,092,600	同社は、東京都港区所在の東京ミッドタウンのテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	有
	7,318	8,196		
清水建設株式会社	8,554,000	8,554,000	同社は、東京都渋谷区所在のパークコート神宮北参道 ザ タワー等の新築工事発注先であり、当社グループの事業活動の円滑な推進において有用性があると考えております。	有
	6,415	6,287		
株式会社東芝	1,439,050	1,439,050	同社は、神奈川県川崎市所在のラゾーナ川崎プラザの共同事業者であり、当社グループの事業機会創出において有用性があると考えております。	有
	6,396	6,691		
株式会社T&Dホールディングス	3,129,560	3,129,560	当社は、同社連結子会社の太陽生命保険(株)および大同生命保険(株)から借入を行っており、当社グループの安定的な資金調達において有用性があると考えております。	無 但し、同社連結子会社の太陽生命保険(株)が保有
	5,135	5,229		
東日本旅客鉄道株式会社	673,100	673,100	同社は、東京都千代田区所在のグラントウキョウノースタワーの共同事業者であり、当社グループの事業機会創出において有用性があると考えております。	有
	4,937	4,785		
株式会社セブン&アイ・ホールディングス	815,300	815,300	同社連結子会社の(株)ロフトは、大阪府吹田市所在のエキスポシティ等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	有
	4,871	4,739		
株式会社千葉銀行	5,611,250	5,611,250	当社は、同社から借入を行っており、当社グループの安定的な資金調達において有用性があると考えております。 同社は、東京都中央区所在の室町ちばぎん三井ビルディングの共同事業者であり、当社グループの事業機会創出において有用性があると考えております。	有
	4,797	4,068		
鹿島建設株式会社	2,465,770	2,465,770	同社は、千葉県市川市所在の三井不動産ロジスティクスパーク市川塩浜II等の新築工事発注先であり、当社グループの事業活動の円滑な推進において有用性があると考えております。	有
	3,940	3,676		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由 (注) 1	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
三井化学株式会社	1,148,080	1,148,080	同社は、東京都中央区所在の東京ミッドタウン八重洲等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	有
	3,914	3,547		
株式会社大林組	3,678,800	3,678,800	同社は、千葉県船橋市所在の三井不動産ロジスティクスパーク船橋Ⅲ等の新築工事発注先であり、当社グループの事業活動の円滑な推進において有用性があると考えております。	有
	3,726	3,310		
イビデン株式会社	620,778	620,778	同社連結子会社のイビデングリーンテック(株)は、東京都港区所在の東京ミッドタウン等での植栽管理業務等の発注先であり、当社グループの事業活動の円滑な推進において有用性があると考えております。	有
	3,265	3,755		
京成電鉄株式会社	748,500	748,500	同社は、東京都港区所在の三井ガーデンホテル汐留イタリア街の共同事業者であり、当社グループの事業機会創出において有用性があると考えております。	有
	3,050	2,556		
旭化成株式会社	3,247,084	3,247,084	同社は、東京都千代田区所在の日比谷三井タワー等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	有
	3,007	3,450		
インフロニア・ホールディングス株式会社	2,902,600	2,902,600	同社連結子会社の前田建設工業(株)は、埼玉県さいたま市所在の大宮スカイ&スクエア ザ・タワー等の新築工事発注先であり、当社グループの事業活動の円滑な推進において有用性があると考えております。	無 但し、同社連結子会社の前田建設工業(株)が保有
	2,966	3,024		
株式会社クレディセゾン	1,570,800	1,570,800	同社は、三井ショッピングパークカードを発行しており、当社グループの事業活動の円滑な推進において有用性があると考えております。	有
	2,638	2,046		
東武鉄道株式会社	784,600	784,600	同社は、ワークスタイリング池袋西口が入居する東京都豊島区所在の東武アネックスビルの土地建物所有者であり、当社グループの事業活動の円滑な推進において有用性があると考えております。	有
	2,487	2,337		
株式会社バンダイナムコホールディングス	282,300	282,300	同社連結子会社の(株)バンダイナムコアミュージメントは、愛知県愛知郡東郷町所在のららぽーと愛知東郷等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	有
	2,412	2,623		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由 (注) 1	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
三井住友建設株式会社	5,397,965	5,397,965	同社は、千葉県鴨川市所在のパークウェルステイト鴨川等の新築工事発注先であり、当社グループの事業活動の円滑な推進において有用性があると考えております。	有
	2,072	2,250		
株式会社IHI	513,200	513,200	同社は、東京都江東区所在の豊洲ベイサイドクロス等の共同事業者であり、当社グループの事業機会創出において有用性があると考えております。	有
	1,703	1,513		
日本製鉄株式会社	490,400	490,400	同社連結子会社の日鉄エンジニアリング(株)は、神奈川県海老名市所在の三井不動産ロジスティクスパーク海老名I等の新築工事発注先であり、当社グループの事業活動の円滑な推進において有用性があると考えております。	無
	1,530	1,064		
株式会社商船三井	450,261	150,087	同社は愛知県名古屋市所在の名古屋三井ビルディング本館のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。なお、株式分割により株式数が増加しております。	有
	1,490	1,539		
株式会社西武ホールディングス	1,088,000	1,088,000	同社連結子会社の(株)西武リアルティソリューションズは、滋賀県蒲生郡竜王町所在の三井アウトレットパーク滋賀竜王の共同事業者であり、当社グループの事業機会創出において有用性があると考えております。	無
	1,478	1,383		
株式会社日本製鋼所	560,541	560,541	同社は、東京都品川区所在のゲートシティ大崎等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	有
	1,389	2,141		
株式会社めぶきフィナンシャルグループ	4,229,190	4,229,190	当社は、同社連結子会社の(株)常陽銀行から借入を行っており、当社グループの安定的な資金調達において有用性があると考えております。 同社連結子会社の(株)常陽銀行は、東京都中央区所在の三井二号館のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	無 但し、同社連結子会社の(株)常陽銀行が保有
	1,370	1,082		
株式会社群馬銀行	2,832,904	2,832,904	当社は、同社から借入を行っており、当社グループの安定的な資金調達において有用性があると考えております。	有
	1,254	1,002		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由 (注) 1	当社の株式の 保有の有無
	株式数 (株)	株式数 (株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
太平洋セメント株式会社	384,400	384,400	同社は、東京都文京区所在の文京ガーデン ゲートタワー等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。 同社は、山口県山陽小野田市所在の三井不動産山陽小野田太陽光発電所の共同事業者であり、当社グループの事業機会創出において有用性があると考えております。	有
	956	776		
新日本空調株式会社	500,648	500,648	同社は、東京都中央区所在の浜町センタービル等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	有
	933	965		
株式会社フジ・メディア・ホールディングス	757,200	757,200	同社連結子会社の榎サンケイ会館は、東京都中央区所在の聖路加タワーのテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	有
	904	888		
デンカ株式会社	269,261	269,261	同社は、東京都中央区所在の日本橋三井タワー等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。 同社は、北海道苫小牧市所在の三井不動産苫小牧太陽光発電所の共同事業者であり、当社グループの事業機会創出において有用性があると考えております。	有
	736	915		
三井住友トラスト・ホールディングス株式会社	132,696	816,996	当社は、同社連結子会社の三井住友信託銀行(株)から借入を行っており、当社グループの安定的な資金調達において有用性があると考えております。 同社連結子会社の三井住友信託銀行(株)は、東京都中央区所在の三井本館等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	無 但し、同社連結子会社の三井住友信託銀行(株)が保有
	602	3,268		
株式会社オオバ	727,050	727,050	同社は、当社グループの開発事業等における測量業務や設計業務等の発注先であり、当社グループの事業活動の円滑な推進において有用性があると考えております。	有
	567	552		
株式会社中村屋	180,000	180,000	同社は、東京都新宿区所在の新宿中村屋ビルの共同事業者であり、当社グループの事業機会創出において有用性があると考えております。	有
	557	565		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由 (注) 1	当社の株式の 保有の有無
	株式数 (株)	株式数 (株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
株式会社精養軒	417,500	417,500	同社は、東京都港区所在の三井ガーデンホテル六本木プレミアの共同事業者であり、当社グループの事業機会創出において有用性があると考えております。	無
	497	306		
平和不動産株式会社	121,400	121,400	同社は、東京都中央区所在土地の借地人であり、当社グループの事業活動の円滑な推進において有用性があると考えております。	有
	459	480		
株式会社コンコルディア・フィナンシャルグループ	848,245	848,245	当社は、同社連結子会社の㈱横浜銀行から借入を行っており、当社グループの安定的な資金調達において有用性があると考えております。	無 但し、同社連結子会社の㈱横浜銀行が保有
	413	388		
株式会社八十二銀行	577,500	577,500	当社は、同社から借入を行っており、当社グループの安定的な資金調達において有用性があると考えております。	有
	332	235		
株式会社オンワードホールディングス	841,000	841,000	同社連結子会社の㈱オンワード檜山は千葉県船橋市所在のららぽーとTOKYO-BAY等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	有
	322	215		
株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループ	304,000	304,000	当社は、同社連結子会社の㈱三菱UFJ銀行から借入を行っており、当社グループの安定的な資金調達において有用性があると考えております。	無
	257	231		
三機工業株式会社	175,000	175,000	同社は、東京都中央区所在の聖路加タワー等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	有
	256	244		
株式会社三越伊勢丹ホールディングス	170,011	170,011	同社連結子会社の㈱三越伊勢丹は、東京都千代田区所在の東京ミッドタウン日比谷等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	無 但し、同社連結子会社の㈱三越伊勢丹が保有
	251	164		
株式会社三井E&S	520,957	520,957	同社は、東京都中央区所在の浜離宮三井ビルディング等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。 同社は、大分県大分市所在の三井不動産大分太陽光発電所の共同事業者であり、当社グループの事業機会創出において有用性があると考えております。	無
	217	190		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由 (注) 1	当社の株式の 保有の有無
	株式数 (株)	株式数 (株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
三井倉庫ホールディングス株式会社	44,029	44,029	同社連結子会社の三井倉庫㈱は、神奈川県平塚市所在の三井不動産ロジスティクスパーク平塚Ⅱ等のテナントであり、当社グループの物流事業において有用性があると考えております。	有
	172	110		
KDDI株式会社	37,200	37,200	同社は、東京都千代田区所在のガーデンエアタワー等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	無
	152	148		
王子ホールディングス株式会社	200,000	200,000	同社連結子会社の王子製紙㈱は、福岡県福岡市所在の博多三井ビルディング2号館のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	有
	104	121		
DM三井製糖ホールディングス株式会社	20,160	20,160	当社グループは、同社保有賃貸住宅の賃貸運営管理業務を受託しており、当社グループの事業機会創出において有用性があると考えております。	無
	41	38		
株式会社山梨中央銀行	32,750	32,750	当社は、同社から借入を行っており、当社グループの安定的な資金調達において有用性があると考えております。	有
	37	31		
大崎電気工業株式会社	43,172	43,172	同社は、東京都品川区所在の三井ガーデンホテル五反田の共同事業者であり、当社グループの事業機会創出において有用性があると考えております。	無
	22	20		
株式会社南都銀行	5,512	5,512	当社は、同社から借入を行っており、当社グループの安定的な資金調達において有用性があると考えております。	有
	12	10		
BIPROGY株式会社	-	425,300	(前事業年度) 同社は、東京都江東区所在の豊洲ONビル等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	無
	-	1,324		

(注) 1. 当社は、個別銘柄ごとの定量的な保有の合理性や取引先との関係を踏まえた保有意義を確認し、保有の適否について検証しております。各取引の詳細な内容については秘密保持の観点から記載いたしません。

なお、有用性はあるものの、保有株式の中での有用性が相対的に低位の銘柄については、縮減方針に従って売却を検討いたします。

2. 「-」は、当該銘柄を保有していないことを示しております。

3. 株式会社オリエンタルランドについては、保有目的を「純投資目的以外の投資株式」から「純投資目的である投資株式」に変更しているため、上記には記載しておりません。



(みなし保有株式)

当社は保有しておりません。

(注) 株式会社オリエンタルランドについては、保有目的を「純投資目的以外の投資株式」から「純投資目的である投資株式」に変更しているため、上記には記載しておりません。

③保有目的が純投資目的である投資株式

区分	当事業年度		前事業年度	
	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額 (百万円)	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額 (百万円)
非上場株式	—	—	—	—
非上場株式以外の株式	2	493,558	1	215

区分	当事業年度		
	受取配当金の 合計額 (百万円)	売却損益の 合計額 (百万円)	評価損益の 合計額 (百万円)
非上場株式	—	—	—
非上場株式以外の株式	—	—	493,170

(注) 1. 上記純投資目的である投資株式には、当社が出資するベンチャーキャピタルからの現物配当により取得した1銘柄を含みます。

2. 株式会社オリエンタルランドについては、2023年2月の「純投資目的である投資株式」への保有目的変更前に配当金の受取および株式の売却を行っているため、受取配当金および売却損益については、記載しておりません。

④投資株式の保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更したものの銘柄、株式数、貸借対照表計上額

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額の合計額 (百万円)
株式会社オリエンタルランド	21,796,900	493,481

## 第5【経理の状況】

### 1. 連結財務諸表および財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）に基づいて作成しています。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しています。

また、当社は、財務諸表等規則第1条の2に規定する特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しています。

### 2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度（2022年4月1日から2023年3月31日まで）の連結財務諸表および事業年度（2022年4月1日から2023年3月31日まで）の財務諸表について、有限責任あずさ監査法人による監査を受けています。

### 3. 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っています。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準等の変更についての的確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入しています。また、専門的情報を有する団体等が主催するセミナー等に参加しています。

## 1 【連結財務諸表等】

## (1) 【連結財務諸表】

## ① 【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※3 146,329	※3 134,355
受取手形、売掛金及び契約資産	※1, ※3 61,465	※1, ※3 71,220
有価証券	99	131
販売用不動産	※3 1,188,685	※3 1,267,701
仕掛販売用不動産	※3 540,648	※3 566,455
開発用土地	※3 300,080	305,622
未成工事支出金	8,157	9,158
その他の棚卸資産	※2 10,419	※2 10,737
前渡金	22,290	23,855
短期貸付金	16,949	16,890
営業出資金	9,803	9,774
その他	263,752	332,336
貸倒引当金	△810	△731
流動資産合計	2,567,870	2,747,508
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,347,361	2,700,020
減価償却累計額	△942,718	△1,011,806
建物及び構築物（純額）	※3, ※4 1,404,643	※3, ※4 1,688,214
機械装置及び運搬具	117,997	141,525
減価償却累計額	△64,417	△72,904
機械装置及び運搬具（純額）	※3, ※4 53,579	※3, ※4 68,621
土地	※3, ※4, ※8 2,047,375	※3, ※4, ※8 2,170,728
建設仮勘定	※3 252,515	102,781
その他	217,174	327,446
減価償却累計額	△133,463	△151,337
その他（純額）	※3, ※4 83,711	※3, ※4 176,108
有形固定資産合計	3,841,825	4,206,453
無形固定資産		
借地権	34,115	48,339
その他	※4 38,194	※4 38,337
無形固定資産合計	72,310	86,676
投資その他の資産		
投資有価証券	※3, ※5, ※7 1,217,008	※3, ※5, ※7 1,258,125
長期貸付金	8,302	8,938
敷金及び保証金	170,859	172,291
退職給付に係る資産	65,082	64,756
繰延税金資産	25,574	25,761
再評価に係る繰延税金資産	※8 15	※8 699
その他	※3 240,228	※3 271,328
貸倒引当金	△1,064	△1,143
投資その他の資産合計	1,726,006	1,800,757
固定資産合計	5,640,141	6,093,888
資産合計	8,208,012	8,841,396

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	135,097	147,985
短期借入金	299,018	389,750
ノンリコース短期借入金	※3 198,172	※3 234,866
コマーシャル・ペーパー	36,000	78,000
1年内償還予定の社債	86,707	100,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	※3 21,700	※3 300
未払法人税等	59,591	41,629
契約負債	141,891	178,190
完成工事補償引当金	744	907
債務保証損失引当金	0	0
その他	298,155	330,212
流動負債合計	1,277,080	1,501,842
固定負債		
社債	652,559	644,819
ノンリコース社債	※3 49,750	※3 85,192
長期借入金	2,043,198	2,159,109
ノンリコース長期借入金	※3 280,127	※3 356,493
受入敷金保証金	443,919	456,582
繰延税金負債	299,398	286,734
再評価に係る繰延税金負債	※8 91,088	※8 91,088
退職給付に係る負債	49,865	45,672
役員退職慰労引当金	775	799
その他	106,497	181,841
固定負債合計	4,017,179	4,308,333
負債合計	5,294,259	5,810,176
純資産の部		
株主資本		
資本金	340,162	340,552
資本剰余金	372,471	366,604
利益剰余金	1,390,511	1,499,572
自己株式	△21,582	△38,354
株主資本合計	2,081,563	2,168,374
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	471,794	426,950
繰延ヘッジ損益	10,303	16,072
土地再評価差額金	※8 194,159	※8 194,900
為替換算調整勘定	10,430	67,710
退職給付に係る調整累計額	28,222	26,717
その他の包括利益累計額合計	714,910	732,351
新株予約権	1,340	1,291
非支配株主持分	115,938	129,202
純資産合計	2,913,752	3,031,220
負債純資産合計	8,208,012	8,841,396

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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
営業収益	※1 2,100,870	※1 2,269,103
営業原価	1,650,428	1,742,424
営業総利益	450,441	526,678
販売費及び一般管理費	※2, ※3 205,462	※2, ※3 221,273
営業利益	244,978	305,405
営業外収益		
受取利息	1,184	1,487
受取配当金	6,223	6,995
持分法による投資利益	2,161	7,325
その他	9,197	7,717
営業外収益合計	18,767	23,526
営業外費用		
支払利息	31,606	55,457
その他	7,199	8,115
営業外費用合計	38,805	63,573
経常利益	224,940	265,358
特別利益		
固定資産売却益	※4 6,885	—
投資有価証券売却益	51,726	44,077
特別利益合計	58,612	44,077
特別損失		
段階取得に係る差損	—	2,171
固定資産除却損	7,447	8,194
減損損失	※5 9,477	—
投資有価証券評価損	—	3,137
新型コロナウイルス感染症による損失	※6 4,223	—
特別損失合計	21,149	13,504
税金等調整前当期純利益	262,403	295,930
法人税、住民税及び事業税	101,361	90,792
法人税等調整額	△14,712	1,764
法人税等合計	86,649	92,556
当期純利益	175,754	203,374
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(△)	△1,231	6,375
親会社株主に帰属する当期純利益	176,986	196,998

## 【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
当期純利益	175,754	203,374
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	77,188	△44,829
繰延ヘッジ損益	5,197	6,816
土地再評価差額金	—	684
為替換算調整勘定	33,868	41,415
退職給付に係る調整額	6,419	△1,639
持分法適用会社に対する持分相当額	12,234	17,690
その他の包括利益合計	※1 134,909	※1 20,138
包括利益	310,664	223,512
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	310,525	214,382
非支配株主に係る包括利益	139	9,129

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（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
非支配株主との資本取引等					－
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	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
非支配株主との資本取引等									－
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

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023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	340,162	372,471	1,390,511	△21,582	2,081,563
会計方針の変更による累積的影響額			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
当期変動額					
譲渡制限付株式報酬	389	389			779
剰余金の配当			△59,867		△59,867
親会社株主に帰属する当期純利益			196,998		196,998
土地再評価差額金の取崩			△57		△57
自己株式の取得				△45,010	△45,010
自己株式の処分		△20		71	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
非支配株主との資本取引等		△6,265			△6,265
利益剰余金から資本剰余金への振替		28,187	△28,187		—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					—
当期変動額合計	389	△5,867	108,886	△16,772	86,636
当期末残高	340,552	366,604	1,499,572	△38,354	2,168,374

	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	471,794	10,303	194,159	10,430	28,222	714,910	1,340	115,938	2,913,752
会計方針の変更による累積的影響額									174
会計方針の変更を反映した当期首残高	471,794	10,303	194,159	10,430	28,222	714,910	1,340	115,938	2,913,926
当期変動額									
譲渡制限付株式報酬									779
剰余金の配当									△59,867
親会社株主に帰属する当期純利益									196,998
土地再評価差額金の取崩									△57
自己株式の取得									△45,010
自己株式の処分									50
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									8
非支配株主との資本取引等									△6,265
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）	△44,844	5,769	741	57,279	△1,505	17,441	△48	13,264	30,656
当期変動額合計	△44,844	5,769	741	57,279	△1,505	17,441	△48	13,264	117,293
当期末残高	426,950	16,072	194,900	67,710	26,717	732,351	1,291	129,202	3,031,220



## 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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	262,403	295,930
減価償却費	111,500	125,298
減損損失	9,477	—
受取利息及び受取配当金	△7,408	△8,483
支払利息	31,606	55,457
持分法による投資損益 (△は益)	△2,161	△7,325
段階取得に係る差損益 (△は益)	—	2,171
投資有価証券売却損益 (△は益)	△51,726	△44,077
投資有価証券評価損益 (△は益)	—	3,137
固定資産売却益	△6,885	—
固定資産除却損	7,447	8,194
新型コロナウイルス感染症による損失	4,223	—
売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加)	△13,692	△9,246
仕入債務の増減額 (△は減少)	8,367	8,474
販売用不動産の増減額 (△は増加)	※2 △26,383	※2 △169
その他	58,632	17,970
小計	385,401	447,335
利息及び配当金の受取額	10,468	14,234
利息の支払額	△31,441	△54,060
新型コロナウイルス感染症による損失の支払額	△2,871	—
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△90,086	△109,800
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>271,469</b>	<b>297,708</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形及び無形固定資産の取得による支出	△241,567	△362,744
有形及び無形固定資産の売却による収入	57,158	12,242
投資有価証券の取得による支出	△64,112	△94,803
投資有価証券の売却による収入	72,680	50,599
敷金及び保証金の差入による支出	△18,202	△17,763
敷金及び保証金の回収による収入	9,554	16,582
預り敷金保証金の返還による支出	△38,365	△39,826
預り敷金保証金の受入による収入	46,002	51,781
貸付けによる支出	△18,474	△15,949
貸付金の回収による収入	17,969	17,954
定期預金の預入による支出	△2,858	△1,354
定期預金の払戻による収入	1,277	3,140
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△6,767
その他	△31,118	△35,126
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△210,057</b>	<b>△422,034</b>

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	1,598,897	1,845,997
短期借入金の返済による支出	△1,583,384	△1,791,248
長期借入れによる収入	288,752	518,036
長期借入金の返済による支出	△318,271	△340,902
社債の発行による収入	42,602	118,840
社債の償還による支出	△101,035	△114,394
配当金の支払額	△42,331	△59,853
非支配株主からの払込みによる収入	7,871	8,359
非支配株主への配当金の支払額	△3,509	△10,907
非支配株主への払戻による支出	△2	△1,741
非支配株主との資本取引による支出	—	△6,265
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△4,994	△10,125
自己株式の増減額 (△は増加)	△30,012	△45,008
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	663
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△139,600</b>	<b>111,448</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	33,147	4,997
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△45,041	△7,880
現金及び現金同等物の期首残高	187,723	142,682
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	—	△2,490
現金及び現金同等物の期末残高	※1 142,682	※1 132,310

## 【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

### 1. 連結の範囲に関する事項

#### (1) 連結子会社数 300社

・主要な会社名

三井不動産レジデンシャル(株)、三井不動産リアルティ(株)、三井ホーム(株)、(株)東京ドーム、MFA Holding, Inc.

・新規 22社

レジデントインシュアランス少額短期保険(株)ほか18社は、新規設立により、連結子会社となりました。ほか3社は、持分の取得等により、連結子会社となりました。

・除外 8社

三井不動産諮詢(広州)有限公司ほか7社は、清算終了等により、連結の範囲から除外しています。

#### (2) 非連結子会社の名称等

・主要な会社名

(株)アタミ・ロープウェイ

非連結子会社はいずれも小規模であり、各社の総資産、売上高、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等は、連結財務諸表に重要な影響を及ぼさないため、連結の範囲から除外しています。

### 2. 持分法の適用に関する事項

#### (1) 持分法適用会社数

関連会社 93社

・主要な会社名

(株)帝国ホテル、TID PTE. LTD.

・新規 17社

秩父宮ラグビー場(株)ほか1社は、新規設立により、持分法適用関連会社となりました。ほか15社は、持分の取得等により、持分法適用関連会社となりました。

・除外 5社

KCB TRADING Sdn. Bhd.ほか4社は、持分の売却等により、持分法適用の範囲から除外しています。

#### (2) 持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社の名称等

持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社 7社

・主要な会社名

(株)アタミ・ロープウェイ

持分法非適用会社はいずれも当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ重要性がないため持分法の適用範囲から除外しています。

#### (3) 持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、各社の事業年度に係る財務諸表を使用しています。

### 3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち在外連結子会社190社と成田スポーツ開発(株)、大浅間ゴルフ(株)、(株)三井の森、三井不動産ゴルフプロパティーズ(株)、(株)NBF オフィスマネジメント、および臼津開発(株)ほか4社の決算日は12月31日、ジーシックス特定目的会社ほか20社の決算日は2月28日です。

連結子会社のうち1社の決算日は8月31日であり2月28日で実施した仮決算に基づく決算数値により連結しています。

連結財務諸表の作成にあたっては、各社の決算日の財務諸表を使用していますが、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整が行なわれています。

他の連結子会社の決算日はすべて連結決算日と同一です。

従来、連結子会社のうち決算日が1月31日である(株)東京ドームほか9社については、各社の決算日の財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整を行っていましたが、当連結会計年度より決算日を3月31日に変更しております。この決算期変更に伴い、当連結会計年度において2022年2月1日から2023年3月31日までの14か月間を連結しております。なお、この変更による当連結会計年度の連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

#### 4. 会計方針に関する事項

##### (1) 重要な資産の評価基準および評価方法

###### [有価証券]

- ・満期保有目的債券  
償却原価法

- ・その他有価証券

<市場価格のない株式等以外のもの>

###### 時価法

評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しています。

<市場価格のない株式等>

###### 移動平均法による原価法

###### [デリバティブ]

###### 時価法

###### [棚卸資産]

- ・販売用不動産、仕掛販売用不動産、開発用土地および未成工事支出金

###### 個別法による原価法

(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

- ・その他の棚卸資産

###### 主として総平均法による原価法

(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

##### (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

###### [有形固定資産] (リース資産を除く)

連結財務諸表提出会社のオフィス用建物(建物附属設備を除く)、1998年4月1日以降に取得した商業用、住宅用およびその他の建物(建物附属設備を除く)、2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物について、定額法を採用しています。また、国内連結子会社の1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)、2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物、および在外連結子会社は定額法を採用しています。その他の有形固定資産については定率法を採用しています。

なお、事業用定期借地権を設定して賃借した土地にある建物等については、残存価額を0円として使用期限等を耐用年数とした定額法を採用しています。

###### [無形固定資産] (リース資産を除く)

###### 定額法を採用しています。

ただし、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しています。

###### [リース資産]

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産は、リース期間を耐用年数とし、残存価額を0円とする定額法によっています。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が2008年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっています。

##### (3) 重要な引当金の計上基準

###### [貸倒引当金]

売掛金、貸付金等の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。

###### [債務保証損失引当金]

債務保証等による損失に備えるため、被保証先の財政状態等を勘案して、損失負担見込額を計上しています。

###### [完成工事補償引当金]

主として引渡し物件の補修工事費の支出に備えるため、過年度補修実績率に基づく見積補修額を計上しています。

###### [役員退職慰労引当金]

連結財務諸表提出会社ほか29社は役員退職慰労金支給に備えるため、内規に基づく期末退職慰労金要支給額を計上しています。

#### (4) 退職給付に係る会計処理の方法

##### ①退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっています。

##### ②数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

過去勤務費用は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数（1～10年）による定額法により費用処理することとしています。

数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数（5～10年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理することとしています。

##### ③小規模企業等における簡便法の採用

一部の連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しています。

#### (5) 重要な収益及び費用の計上基準

当社グループの顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

##### ①一時点で充足される履行義務

分譲事業は顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡し義務を負っております。また、マネジメント事業のうち、不動産の仲介事業は顧客との媒介契約に基づき当該物件の契約成立及び引渡しに関する義務を負っております。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡し時点において収益を計上しております。

その他の事業のうち、施設営業事業等は顧客との契約に基づき宿泊サービスを提供するためのホテルやリゾート施設等の営業を、東京ドーム事業は娯楽やサービスを提供するための施設等の営業を行っています。これらの事業における履行義務はいずれも主に顧客に対して施設営業等によるサービスを提供し、顧客が施設利用による便益を享受した時点で充足されるものであり、当該時点で収益を認識しております。

##### ②一定期間で充足される履行義務

マネジメント事業のうち、プロパティマネジメント事業は不動産の管理・清掃・保守業務等を顧客との契約に基づき履行する義務を負っており、サービスに対する支配を契約期間にわたり顧客に移転するため、顧客との契約における履行義務の充足に従い、主に一定期間にわたり収益を認識しております。

その他の事業のうち、新築請負事業は、顧客との建物請負工事契約に基づき、建築工事を行う義務を負っており、契約期間にわたる工事の進捗に応じて充足されるため、主に工事の進捗度に応じて収益を計上しております。なお、進捗度は、見積総原価に対する発生原価の割合で測定しております。

また、いずれの事業においても対価は通常、履行義務の充足から概ね1年以内に回収しており、重要な金融要素は含んでおりません。

なお、オフィスビルや商業施設等の賃貸事業の収益認識に関しては「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）等に基づき収益を認識しております。

## (6) 重要なヘッジ会計の方法

### ①ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を採用しています。なお、為替予約については振当処理の要件を満たしている場合は振当処理を、金利スワップについては特例処理の要件を満たしている場合は特例処理を採用しています。

### ②主なヘッジ手段とヘッジ対象

<ヘッジ手段>	<ヘッジ対象>
為替予約	外貨建予定取引
通貨スワップ	外貨建借入金
金利スワップ	借入金

### ③ヘッジ方針

金利変動による、借入金の時価変動リスクおよびキャッシュ・フロー変動リスクをヘッジする目的で金利スワップを行っています。また、各社の主要決済通貨と異なる通貨での借入については、上記目的に加え為替変動リスクをヘッジするために通貨スワップを行っています。また、将来実現確実な取引において各社の主要決済通貨と異なる通貨での決済が予定されている場合には、為替変動リスクをヘッジするため為替予約を行っています。

上記のヘッジ関係のうち、「LIBORを参照する金融商品に関するヘッジ会計の取扱い」（改正実務対応報告第40号 2022年3月17日）の適用範囲に含まれるヘッジ関係のすべてに、当該改正実務対応報告に定められる特例的な取扱いを適用しております。当該改正実務対応報告を適用しているヘッジ関係の内容は、以下のとおりであります。

ヘッジ会計の方法…特例処理によっております。  
ヘッジ手段…金利スワップ  
ヘッジ対象…借入金  
ヘッジ取引の種類…キャッシュ・フローを固定するもの

### ④ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動又はキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の判定を省略しております。

### (7) 消費税等の会計処理

控除対象外消費税等は、固定資産等に係るものは投資その他の資産の「その他」に計上し（5年償却）、それ以外は発生年度の費用として処理しています。

### (8) のれんの償却方法および償却期間

のれんの償却に関しては原則として5年間の均等償却を行っています。ただし、金額が僅少の場合は、発生年度の費用として処理しています。

### (9) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手元現金、随時引き出し可能な預金および容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

### (10) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

在外子会社及び在外関連会社における会計方針に関する事項

「連結財務諸表作成における在外子会社等の会計処理に関する当面の取扱い」（実務対応報告第18号 2019年6月28日）及び「持分法適用関連会社の会計処理に関する当面の取扱い」（実務対応報告第24号 2018年9月14日）を適用し、在外子会社及び在外関連会社に対して連結決算上必要な調整を行っております。

(重要な会計上の見積り)

1. 固定資産の減損

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
有形固定資産合計	3,841,825	4,206,453
無形固定資産合計	72,310	86,676
減損損失	9,477	—

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

①(1)に記載した金額の算出方法

当社グループは、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった固定資産の帳簿価額を、回収可能価額まで減額する会計処理を適用しております。

会計処理の適用に当たっては、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化及び用途変更等によって減損の兆候がある場合に減損損失の認識の要否を検討しております。減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用いており、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額が回収可能価額を上回る金額を減損損失として計上しております。なお、回収可能価額は正味売却価額又は使用価値のいずれか高い金額によって決定しております。

②重要な会計上の見積りに用いた主要な仮定

将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、空室率、賃貸費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例、過去の実績等を総合的に勘案の上決定しております。使用価値を算定する場合の割引率については、類似の取引事例や金利推移等を踏まえ決定しております。正味売却価額については、周辺の取引事例、物件の性能、立地等に基づき適切と考えられる金額を設定しております。

③重要な会計上の見積りが当連結会計年度の翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

当該主要な仮定は連結財務諸表作成時点における最善の見積りに基づき決定しておりますが、見積りと将来の結果が異なる可能性があります。すなわち、経済環境の悪化等に伴う賃料の低下及び空室率の上昇、想定外の追加コストが発生すること等による賃貸費用の悪化、市場金利の変動に伴う割引率の上昇等により、将来キャッシュ・フロー及び使用価値の算定に重要な影響を及ぼす可能性があります。また、周辺環境の変化に伴う立地条件の悪化等により、正味売却価額の算定に重要な影響を及ぼす可能性があります。

2. 販売用不動産の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	1,188,685	1,267,701
仕掛販売用不動産	540,648	566,455
開発用土地	300,080	305,622
販売用不動産評価損	2,277	4,753

## (2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

### ①(1)に記載した金額の算出方法

当社グループは、棚卸資産の評価に関する会計基準に従い、収益性の低下により正味売却価額が帳簿価額を下回っている販売用不動産の帳簿価額を、正味売却価額まで切り下げる会計処理を適用しております。会計処理の適用に当たっては、個別物件ごとに売価及び見積り追加コストに含まれる開発コストの見積りを行ったうえで正味売却価額を算定しており、正味売却価額が帳簿価額を下回った場合に、帳簿価額を正味売却価額まで切り下げて評価損を計上しております。

### ②重要な会計上の見積りに用いた主要な仮定

正味売却価額の算定に当たり、投資家向け分譲については、賃料、空室率、賃貸費用等に関し、市場の動向、類似不動産の取引事例、過去の実績等を総合的に勘案の上決定しております。割引率については、類似の取引事例や金利推移等を踏まえ決定しております。住宅分譲については、直近の販売実績や市場の動向等を踏まえた上で決定しております。また必要に応じて、不動産鑑定士による不動産鑑定評価を取得しております。

### ③重要な会計上の見積りが当連結会計年度の翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

当該主要な仮定は連結財務諸表作成時点における最善の見積りに基づき決定しておりますが、見積りと将来の結果が異なる可能性があります。すなわち、経済環境の悪化等に伴う賃料の低下及び空室率の上昇、想定外の追加コストが発生すること等による賃貸費用の悪化、市場金利の変動に伴う割引率の上昇、住宅販売市況の悪化に伴う販売価格の低下等により、正味売却価額の算定に重要な影響を及ぼす可能性があります。



(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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。

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。

また、「金融商品関係」注記の金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項における投資信託に関する注記事項においては、時価算定基準適用指針第27-3項に従って、前連結会計年度に係るものについては記載しておりません。

(米国財務会計基準審議会会計基準編纂書(ASC)第842号「リース」の適用)

米国会計基準を採用している一部の在外子会社は、ASC第842号「リース」を当連結会計年度より適用しております。これにより、当該在外子会社における借手のリース取引については、原則としてすべてのリースを連結貸借対照表に資産および負債として計上することとしました。当該会計基準の適用に当たっては、経過措置として認められている、当該会計基準の適用による累積的影響額を適用開始日に認識する方法を採用しております。

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。

(未適用の会計基準等)

- ・「電子記録移転有価証券表示権利等の発行及び保有の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第43号 2022年8月26日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

2019年5月に成立した「情報通信技術の進展に伴う金融取引の多様化に対応するための資金決済に関する法律等の一部を改正する法律」(令和元年法律第28号)により、金融商品取引法が改正され、いわゆる投資性ICO(Initial Coin Offering。企業等がトークン(電子的な記録・記号)を発行して、投資家から資金調達を行う行為の総称)は金融商品取引法の規制対象とされ、各種規定の整備が行われたことを踏まえ、「金融商品取引業等に関する内閣府令」における電子記録移転有価証券表示権利等の発行・保有等に係る会計上の取扱いを明らかにすることを目的として企業会計基準委員会から公表されたものです。

(2) 適用予定日

2024年3月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「電子記録移転有価証券表示権利等の発行及び保有の会計処理及び開示に関する取扱い」の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

- ・「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)
- ・「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)
- ・「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

2018年2月に企業会計基準第28号「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等(以下「企業会計基準第28号等」)が公表され、日本公認会計士協会における税効果会計に関する実務指針の企業会計基準委員会への移管が完了されましたが、その審議の過程で、次の2つの論点について、企業会計基準第28号等の公表後に改めて検討を行うこととされていたものが、審議され、公表されたものであります。

- ・税金費用の計上区分(その他の包括利益に対する課税)
- ・グループ法人税制が適用される場合の子会社株式会社等(子会社株式会社又は関連会社株式)の売却に係る税効果

(2) 適用予定日

2025年3月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、独立掲記していた「営業外収益」の「補助金収入」は、金額的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損益計算書において、「営業外収益」の「補助金収入」に表示していた5,485百万円は、「その他」として組み替えております。

(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「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「補助金収入」および「補助金の受取額」は、金額的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、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「補助金収入」△5,485百万円、「補助金の受取額」4,754百万円は、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」として組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

※1 受取手形、売掛金及び契約資産のうち、顧客との契約から生じた債権の金額および契約資産は、それぞれ以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
受取手形	859百万円	373百万円
売掛金	50,439	60,992
契約資産	10,166	9,855

※2 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 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
商品及び製品	2,965百万円	2,907百万円
仕掛品	428	453
原材料及び貯蔵品	7,025	7,376
計	10,419	10,737

※3 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 (2022年3月31日)		当連結会計年度 (2023年3月31日)	
現金及び預金	6,750百万円	( 6,750百万円)	7,425百万円	( 7,425百万円)
受取手形、売掛金及び契約資産	1,095	( 1,095 )	967	( 967 )
販売用不動産	293,255	( 293,255 )	327,766	( 327,766 )
仕掛販売用不動産	55,529	( 55,529 )	8,763	( 8,763 )
開発用土地	1,321	( 1,321 )	—	( — )
建物及び構築物	210,582	( 207,465 )	400,442	( 397,458 )
機械装置及び運搬具	29	( 29 )	12	( 12 )
土地	271,036	( 262,856 )	280,272	( 272,054 )
建設仮勘定	109,827	( 109,827 )	—	( — )
その他の有形固定資産	159	( 158 )	2,427	( 2,426 )
投資有価証券	18,923	( 5,273 )	18,328	( 4,711 )
その他の投資その他の資産	2,417	( 2,417 )	715	( 715 )
計	970,927	( 945,981 )	1,047,123	( 1,022,302 )

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 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
ノンリコース短期借入金	198,172百万円	234,866百万円
ノンリコース1年内償還予定の社債	21,700	300
ノンリコース社債	49,750	85,192
ノンリコース長期借入金	280,127	356,493
計	549,749	676,851

※4 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 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
建物及び構築物	5,277百万円	5,831百万円
機械装置及び運搬具	3,643	3,719
その他	2,092	2,210

※5 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 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
投資有価証券 (株式)	335,283百万円	443,386百万円

6 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 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
住宅ローン保証債務	1,968百万円	1,091百万円
借入保証債務	11,653	9,570
借入保証予約	8,423	12,195

(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505億円となります。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。

※7 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 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023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	11,588百万円	11,588百万円

※8 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 営業収益については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項（セグメント情報等）」を参照ください。

なお、当該注記事項における売上高には、顧客との契約から生じる収益に加え、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）等に基づく収益等が含まれております。

※2 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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
給与・手当	59,306百万円	64,308百万円
業務委託費	20,216	23,539
広告宣伝費	17,007	16,426
退職給付費用	1,023	196
役員退職慰労引当金繰入額	137	152

(表示方法の変更)

当連結会計年度において、販売費及び一般管理費のうち「業務委託費」は、金額的重要性が増したため、主要な費目として表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度においても「業務委託費」を主要な費目として表示しております。

※3 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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
1,290百万円	1,803百万円

※4 固定資産売却益

前連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

建物・土地等の売却益であります。

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

該当事項はありません。

※5 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 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。

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、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。

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

該当事項はありません。

※6 新型コロナウイルス感染症による損失

前連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

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。

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

該当事項はありません。

## (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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	160,612百万円	△21,199百万円
組替調整額	△50,500	△42,192
税効果調整前	110,112	△63,391
税効果額	△32,923	18,562
その他有価証券評価差額金	77,188	△44,829
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	7,452	9,319
税効果調整前	7,452	9,319
税効果額	△2,254	△2,502
繰延ヘッジ損益	5,197	6,816
土地再評価差額金		
税効果額	—	684
為替換算調整勘定		
当期発生額	33,908	41,449
組替調整額	△39	△33
税効果調整前	33,868	41,415
為替換算調整勘定	33,868	41,415
退職給付に係る調整額		
当期発生額	12,317	3,231
組替調整額	△3,092	△5,615
税効果調整前	9,224	△2,383
税効果額	△2,804	744
退職給付に係る調整額	6,419	△1,639
持分法適用会社に対する持分相当額		
当期発生額	13,752	17,717
組替調整額	△1,517	△26
持分法適用会社に対する持分相当額	12,234	17,690
その他の包括利益合計	134,909	20,138



## (連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

## 1. 発行済株式の種類および総数ならびに自己株式の種類および株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数(千株)	当連結会計年度増加 株式数(千株)	当連結会計年度減少 株式数(千株)	当連結会計年度末 株式数(千株)
発行済株式				
普通株式	965,281	200	6,007	959,474
自己株式				
普通株式	3,128	11,895	6,050	8,973

- (注) 1. 普通株式の発行済株式の株式数の増加200千株は、取締役会決議による譲渡制限付株式報酬としての新株式の発行による増加です。
2. 普通株式の発行済株式の株式数の減少6,007千株は、取締役会決議による自己株式の消却による減少です。
3. 普通株式の自己株式の株式数の増加11,895千株は、取締役会決議による自己株式の取得11,890千株および単元未満株式の買取5千株による増加です。
4. 普通株式の自己株式の株式数の減少6,050千株は、取締役会決議による自己株式の消却6,007千株、単元未満株式の売却0千株および新株予約権の行使42千株による減少です。

## 2. 新株予約権および自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(百万円)
			当連結会計年度期首	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社(親会社)	ストック・オプションとしての新株予約権			—			1,340
	合計			—			1,340

## 3. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

2021年6月29日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しています。

## ・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	21,167百万円
1株当たり配当額	22円
基準日	2021年3月31日
効力発生日	2021年6月30日

2021年11月5日開催の取締役会において、次のとおり決議しています。

## ・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	21,171百万円
1株当たり配当額	22円
基準日	2021年9月30日
効力発生日	2021年12月2日

## (2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

2022年6月29日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しています。

## ・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	31,366百万円
配当の原資	利益剰余金
1株当たり配当額	33円
基準日	2022年3月31日
効力発生日	2022年6月30日

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

1. 発行済株式の種類および総数ならびに自己株式の種類および株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数（千株）	当連結会計年度増加 株式数（千株）	当連結会計年度減少 株式数（千株）	当連結会計年度末 株式数（千株）
発行済株式 普通株式	959,474	261	11,284	948,451
自己株式 普通株式	8,973	17,290	11,312	14,951

- (注) 1. 普通株式の発行済株式の株式数の増加261千株は、取締役会決議による譲渡制限付株式報酬としての新株式の発行による増加です。
2. 普通株式の発行済株式の株式数の減少11,284千株は、取締役会決議による自己株式の消却による減少です。
3. 普通株式の自己株式の株式数の増加17,290千株は、取締役会決議による自己株式の取得17,286千株および単元未満株式の買取3千株による増加です。
4. 普通株式の自己株式の株式数の減少11,312千株は、取締役会決議による自己株式の消却11,284千株、単元未満株式の売却0千株および新株予約権の行使27千株による減少です。

2. 新株予約権および自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会計年度末残高（百万円）
			当連結会計年度期首	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社 (親会社)	ストック・オプション としての新株予約権			—			1,291
	合計			—			1,291

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

2022年6月29日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	31,366百万円
1株当たり配当額	33円
基準日	2022年3月31日
効力発生日	2022年6月30日

2022年11月9日開催の取締役会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	28,500百万円
1株当たり配当額	30円
基準日	2022年9月30日
効力発生日	2022年12月2日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

2023年6月29日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	29,872百万円
配当の原資	利益剰余金
1株当たり配当額	32円
基準日	2023年3月31日
効力発生日	2023年6月30日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
現金及び預金	146,329百万円	134,355百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	△3,646	△2,044
現金及び現金同等物	142,682	132,310

※2 販売用不動産の増減額は、連結貸借対照表上の販売用不動産、仕掛販売用不動産、開発用土地および前渡金の増減による資金の動きをあらわしています。

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引 (借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

①リース資産の内容

有形固定資産

主として賃貸事業における建物および建物附属設備です。

②リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計方針に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりです。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、2008年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりです。

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額および期末残高相当額

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
建物及び構築物	119	110	8
合計	119	110	8

(単位：百万円)

	当連結会計年度 (2023年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
建物及び構築物	—	—	—
合計	—	—	—

(注) 取得価額相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっています。

(2) 未経過リース料期末残高相当額

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
1年内	6	—
1年超	2	—
合計	8	—

(注) 未経過リース料期末残高相当額の算定は、未経過リース料期末残高が、有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっています。

(3) 支払リース料および減価償却費相当額

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
支払リース料	7	8
減価償却費相当額	7	8

(4) 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を0円とする定額法によっています。

2. オペレーティング・リース取引（借主側）

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
1年内	125,068	134,716
1年超	509,642	484,116
合計	634,711	618,833

3. オペレーティング・リース取引（貸主側）

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
1年内	112,460	142,998
1年超	930,140	1,037,657
合計	1,042,601	1,180,656

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、必要な資金を主に銀行借入や社債発行により調達し、一時的な余資は安全性の高い金融資産で運用しています。デリバティブは、後述するリスクを回避するために利用しており、投機的な取引および時価の変動率が大きい特殊な取引は行っていません。

(2) 金融商品の内容およびそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である受取手形及び売掛金や、敷金及び保証金は、顧客の信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）に晒されています。当該リスクに対しては、各事業部門において取引先ごとの期日管理および残高管理を行っており、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っています。

有価証券及び投資有価証券のうち株式は、市場価格の変動リスクに晒されていますが、定期的に時価を把握し、業務上の関係を有する企業の株式の場合は、定量的な保有の合理性や取引先との関係を踏まえた保有意義も勘案して保有状況を継続的に見直しています。

営業債務である支払手形及び買掛金は、そのほとんどが1年以内の支払期日です。

借入金のうち、短期借入金は主に運転資金の調達、長期借入金および社債は主に設備投資資金の調達を目的としたものであり、償還日は決算日後、最長で47年後であります。変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、このうち長期のものの一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、個別契約ごとに金利スワップ取引をヘッジ手段として利用しています。また、各社の主要決済通貨と異なる通貨での借入については、為替変動リスクを回避するため、原則、通貨スワップ取引を行っています。

なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の「会計方針に関する事項」に記載されている「重要なヘッジ会計の方法」をご覧ください。

デリバティブ取引は、取引相手方に係る信用リスクと、金利・為替等の市場変動によって発生する金利・為替変動リスクなどを内在します。当社グループは、信用リスクを極力回避するため、デリバティブ取引の契約をする際には相手先の大手金融機関の財務状況を精査した上で取引を実行しています。

また、デリバティブ取引を行う際には、各社所定の決裁手続き後に実行の上、取引数量および時価を常時把握し、適時各社担当役員への報告を行っています。また決算期末時には経営会議への報告等を行っています。

営業債務、借入金や受入敷金保証金は資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実現できなくなるリスク）に晒されていますが、当社グループは、月次に資金繰計画を作成・更新するとともに手元流動性の維持等により流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、「デリバティブ取引関係」注記におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

前連結会計年度（2022年3月31日）

（単位：百万円）

		連結貸借対照表 計上額	時価	差額
資産	(1) 有価証券及び投資有価証券(*3)	835,570	835,572	2
	(2) 敷金及び保証金	170,859	165,289	△5,569
負債	(1) 短期借入金	299,018	299,550	531
	(2) ノンリコース短期借入金	198,172	198,174	1
	(3) 1年内償還予定の社債	86,707	87,024	316
	(4) ノンリコース1年内償還予定の社債	21,700	21,700	—
	(5) 社債	652,559	645,780	△6,778
	(6) ノンリコース社債	49,750	49,750	—
	(7) 長期借入金	2,043,198	2,067,061	23,863
	(8) ノンリコース長期借入金	280,127	282,244	2,117
	(9) 受入敷金保証金	443,919	440,392	△3,527
デリバティブ取引(*4)	14,489	14,489	—	

当連結会計年度（2023年3月31日）

（単位：百万円）

		連結貸借対照表 計上額	時価	差額
資産	(1) 有価証券及び投資有価証券(*3)	768,960	768,961	1
	(2) 敷金及び保証金	172,291	164,964	△7,326
負債	(1) 短期借入金	389,750	389,390	△359
	(2) ノンリコース短期借入金	234,866	234,867	0
	(3) 1年内償還予定の社債	100,000	100,000	0
	(4) ノンリコース1年内償還予定の社債	300	300	—
	(5) 社債	644,819	621,123	△23,696
	(6) ノンリコース社債	85,192	85,192	—
	(7) 長期借入金	2,159,109	2,145,250	△13,859
	(8) ノンリコース長期借入金	356,493	328,621	△27,871
	(9) 受入敷金保証金	456,582	449,489	△7,093
デリバティブ取引(*4)	22,360	22,360	—	

(\*1)現金は注記を省略しており、預金、「受取手形、売掛金及び契約資産」、「支払手形及び買掛金」及び「コモディヤル・ペーパー」は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(\*2)前連結会計年度においては、時価の算定に関する会計基準の適用指針（企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日）第27項に定める経過的な取扱いに従って、連結貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合その他これに準ずる事業体への出資については記載を省略しております。

当該出資の連結貸借対照表計上額は、26,293百万円です。

当連結会計年度においては、時価の算定に関する会計基準の適用指針（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。）第24-16項に定める取扱いに従って、連結貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合その他これに準ずる事業体への出資については記載を省略しております。

当該出資の連結貸借対照表計上額は、28,971百万円です。

(※)市場価格のない株式等は、「(1) 有価証券及び投資有価証券」には含まれておりません。

当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりです。

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度	当連結会計年度
営業出資金	4,048	4,048
その他有価証券 非上場株式等	20,077	22,517

(※4)デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務を純額で表示しており、合計で正味の債権となっています。

(注) 1. 金銭債権および満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度 (2022年3月31日)

(単位：百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	146,329	—	—	—
受取手形	859	—	—	—
売掛金	50,439	—	—	—
その他有価証券				
債券				
国債・地方債等	100	285	—	—
社債	—	—	—	3,295
その他	—	—	—	—
その他	—	—	—	—
合計	197,727	285	—	3,295

当連結会計年度 (2023年3月31日)

(単位：百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	134,355	—	—	—
受取手形	373	—	—	—
売掛金	60,992	—	—	—
その他有価証券				
債券				
国債・地方債等	132	153	—	—
社債	—	—	—	3,295
その他	—	—	—	—
その他	—	—	—	—
合計	195,852	153	—	3,295

(※)敷金及び保証金 (前連結会計年度170,859百万円、当連結会計年度172,291百万円) については、回収期日が確定していないため、上表には含めておりません。



(注) 2. 社債および長期借入金の連結決算日後の返済予定額  
前連結会計年度(2022年3月31日)

(単位: 百万円)

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
社債	100,000	70,000	30,000	—	452,559
ノンリコース社債	—	10,500	30,700	8,550	—
長期借入金	246,031	238,839	239,864	289,806	1,028,655
ノンリコース長期借入金	24,084	48,942	31,886	13,067	162,145

当連結会計年度(2023年3月31日)

(単位: 百万円)

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
社債	70,000	30,000	—	116,743	428,076
ノンリコース社債	9,802	45,140	8,550	21,700	—
長期借入金	256,687	282,775	336,609	276,943	1,006,093
ノンリコース長期借入金	41,582	40,602	15,119	—	259,188

### 3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価: 同一の資産又は負債の活発な市場における(無調整の)相場価格により算定した時価

レベル2の時価: レベル1のインプット以外の直接又は間接的に観察可能なインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価: 重要な観察できないインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価をもって連結貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債  
前連結会計年度(2022年3月31日)

(単位: 百万円)

区分	時価			合計
	レベル1	レベル2	レベル3	
有価証券及び 投資有価証券				
其他有価証券				
株式	750,849	—	—	750,849
国債・地方債等	—	—	—	—
社債	—	—	2,834	2,834
その他	—	—	—	—
デリバティブ取引				
金利関連	—	14,877	—	14,877
資産計	750,849	14,877	2,834	768,561
デリバティブ取引				
通貨関連	—	387	—	387
負債計	—	387	—	387

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券及び 投資有価証券				
その他有価証券				
株式	689,482	—	—	689,482
国債・地方債等	—	—	—	—
社債	—	—	2,802	2,802
その他	68,579	—	—	68,579
デリバティブ取引				
金利関連	—	24,357	—	24,357
資産計	758,061	24,357	2,802	785,222
デリバティブ取引				
通貨関連	—	1,997	—	1,997
負債計	—	1,997	—	1,997

(2) 時価をもって連結貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債  
前連結会計年度(2022年3月31日)

(単位:百万円)

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券及び 投資有価証券				
満期保有目的の債券				
国債・地方債等	385	—	—	385
社債	—	—	—	—
その他	—	—	—	—
敷金及び保証金	—	165,289	—	165,289
資産計	385	165,289	—	165,675
短期借入金	—	299,550	—	299,550
ノンリコース短期借入金	—	198,174	—	198,174
1年内償還予定の社債	—	87,024	—	87,024
ノンリコース1年内 償還予定の社債	—	21,700	—	21,700
社債	—	645,780	—	645,780
ノンリコース社債	—	49,750	—	49,750
長期借入金	—	2,067,061	—	2,067,061
ノンリコース長期借入金	—	282,244	—	282,244
受入敷金保証金	—	440,392	—	440,392
負債計	—	4,091,678	—	4,091,678

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券及び 投資有価証券				
満期保有目的の債券				
国債・地方債等	285	—	—	285
社債	—	—	—	—
その他	—	—	—	—
敷金及び保証金	—	164,964	—	164,964
資産計	285	164,964	—	165,249
短期借入金	—	389,390	—	389,390
ノリコース短期借入金	—	234,867	—	234,867
1年内償還予定の社債	—	100,000	—	100,000
ノリコース1年内 償還予定の社債	—	300	—	300
社債	—	621,123	—	621,123
ノリコース社債	—	85,192	—	85,192
長期借入金	—	2,145,250	—	2,145,250
ノリコース長期借入金	—	328,621	—	328,621
受入敷金保証金	—	449,489	—	449,489
負債計	—	4,354,236	—	4,354,236

（注）1．前連結会計年度においては、時価の算定に関する会計基準の適用指針（企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日）第26項に定める経過的な取扱いに従って、投資信託の時価は上記に含めておりません。当該投資信託の連結貸借対照表計上額は、86,995百万円であります。

当連結会計年度においては、時価算定会計基準適用指針第24-9項の取扱いを適用した投資信託財産が不動産である投資信託については上記に含めておりません。当該投資信託の連結貸借対照表計上額は、7,811百万円であります。なお、期首残高から期末残高への調整表は、重要性が乏しいため、注記を省略しております。

（注）2．時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

#### 有価証券及び投資有価証券

上場株式等は取引所の価格によっています。上場株式等は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。一方で市場価格のない社債は、当該社債の残存期間および信用リスクを勘案した利率を基に割引現在価値法により算定しており、その時価をレベル3の時価に分類しております。

#### デリバティブ取引

これらの時価は、金利や為替レート等の観察可能なインプットを用いて割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金（短期借入金に含まれている1年内返済予定の長期借入金を含む）と一体として処理しているため、その時価は、当該長期借入金（短期借入金に含まれている1年内返済予定の長期借入金を含む）の時価に含めて記載しています。

#### 短期借入金

短期借入金の時価は、短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、当該帳簿価額によっております。ただし、短期借入金に含まれる1年内返済予定の長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率を用いて割引現在価値法により算定しております。これらの時価は、レベル2の時価に分類しております。

ノンリコース短期借入金、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

これらの時価は、元利金の合計額を同様の新規借入又は、社債発行を行った場合に想定される利率を用いて割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

#### 敷金及び保証金

敷金及び保証金の時価は、その将来キャッシュ・フローを期日までの期間および安全性の高い長期の債券の利回りに信用リスクを勘案した利率を用いて割引現在価値法により算定しており、その時価をレベル2の時価に分類しております。

#### 受入敷金保証金

受入敷金保証金の時価は、その将来キャッシュ・フローを期日までの期間および信用リスクを勘案した利率を用いて割引現在価値法により算定しており、その時価をレベル2の時価に分類しております。

(注) 3. 時価をもって連結貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債のうちレベル3の時価に関する情報重要性が乏しいため、注記を省略しております。

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

前連結会計年度 (2022年3月31日)

種類		連結貸借対照表 計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
時価が連結貸借対照表 計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	382	385	2
	(2) 社債	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	382	385	2
時価が連結貸借対照表 計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	—	—	—
	(2) 社債	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	—	—	—
合計		382	385	2

当連結会計年度 (2023年3月31日)

種類		連結貸借対照表 計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
時価が連結貸借対照表 計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	284	285	1
	(2) 社債	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	284	285	1
時価が連結貸借対照表 計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	—	—	—
	(2) 社債	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	—	—	—
合計		284	285	1

2. その他有価証券

前連結会計年度（2022年3月31日）

種類		連結貸借対照表 計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1) 株式	735,889	92,258	643,630
	(2) 債券			
	（国債・地方債等）	—	—	—
	（社債）	—	—	—
	（その他）	—	—	—
	(3) その他	81,499	41,752	39,746
	小計	817,388	134,011	683,377
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1) 株式	14,959	19,369	△4,409
	(2) 債券			
	（国債・地方債等）	—	—	—
	（社債）	2,834	3,295	△460
	（その他）	—	—	—
	(3) その他	3	4	△0
	小計	17,798	22,668	△4,869
合計		835,187	156,680	678,507

当連結会計年度（2023年3月31日）

種類		連結貸借対照表 計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1) 株式	674,414	78,741	595,673
	(2) 債券			
	（国債・地方債等）	—	—	—
	（社債）	—	—	—
	（その他）	—	—	—
	(3) その他	76,384	47,181	29,203
	小計	750,799	125,923	624,876
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1) 株式	15,068	16,933	△1,865
	(2) 債券			
	（国債・地方債等）	—	—	—
	（社債）	2,802	3,295	△492
	（その他）	—	—	—
	(3) その他	6	7	△0
	小計	17,877	20,235	△2,358
合計		768,676	146,159	622,517

### 3. 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

種類	売却額 (百万円)	売却益の合計 (百万円)	売却損の合計 (百万円)
(1) 株式	65,910	51,726	△7
(2) 債券			
（国債・地方債等）	—	—	—
（社債）	400	—	△3
（その他）	—	—	—
(3) その他	0	0	—
合計	66,311	51,726	△10

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

種類	売却額 (百万円)	売却益の合計 (百万円)	売却損の合計 (百万円)
(1) 株式	48,965	44,077	△4
(2) 債券			
（国債・地方債等）	—	—	—
（社債）	—	—	—
（その他）	—	—	—
(3) その他	—	—	—
合計	48,965	44,077	△4

### 4. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度において、減損処理を行った有価証券に関する情報は、金額的に重要性が乏しいため、記載を省略しています。

当連結会計年度において、投資有価証券について3,137百万円減損処理を行っております。

なお、減損処理にあたっては、期末における時価が取得原価に比べ50%以上下落した場合にはすべて減損処理を行い、30～50%程度下落した場合には、回復可能性等を考慮して必要と認められた額について減損処理を行っております。



## (デリバティブ取引関係)

## 1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

前連結会計年度 (2022年3月31日)

区分	取引の種類	契約額等 (百万円)	うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)
市場取引以外 の取引	金利スワップ取引 支払固定・ 受取変動	3,104	—	△24	△24
市場取引以外 の取引	金利通貨 スワップ取引	28,362	23,217	△549	△549
市場取引以外 の取引	金利キャップ取引 買建	40,257	—	△26	△26
市場取引以外 の取引	為替予約取引 買建 米ドル	7,097	7,097	15	15
合計		78,822	30,314	△585	△585

(注) 時価の算定方法については、「(金融商品関係) 3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項  
(注) 2. 時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明」に記載のとおりです。

当連結会計年度 (2023年3月31日)

区分	取引の種類	契約額等 (百万円)	うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)
市場取引以外 の取引	金利スワップ取引 支払固定・ 受取変動	—	—	—	—
市場取引以外 の取引	金利通貨 スワップ取引	24,681	10,231	△1,864	△1,864
市場取引以外 の取引	金利キャップ取引 買建	—	—	—	—
市場取引以外 の取引	為替予約取引 買建 米ドル	10,754	—	△138	△138
合計		35,435	10,231	△2,002	△2,002

(注) 時価の算定方法については、「(金融商品関係) 3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項  
(注) 2. 時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明」に記載のとおりです。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

前連結会計年度（2022年3月31日）

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・ 受取変動	長期借入金	356,259	291,259	(*)
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・ 受取変動	長期借入金	157,987	157,987	14,928
為替予約等の 振当処理	為替予約取引 買建 米ドル	外貨建予定取引	2,238	—	146
合計			516,484	449,246	15,074

(注) 時価の算定方法については、「(金融商品関係) 3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

(注) 2. 時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明」に記載のとおりです。

当連結会計年度（2023年3月31日）

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・ 受取変動	長期借入金	292,487	228,629	(*)
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・ 受取変動	長期借入金	174,061	174,061	24,357
為替予約等の 振当処理	為替予約取引 買建 米ドル	外貨建予定取引	899	—	5
合計			467,449	402,690	24,362

(注) 時価の算定方法については、「(金融商品関係) 3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

(注) 2. 時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明」に記載のとおりです。

(\*) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金（短期借入金に含まれている1年内返済予定の長期借入金を含む）と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金（短期借入金に含まれている1年内返済予定の長期借入金を含む）の時価に含めて記載しています。（「金融商品関係」注記参照）

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社および連結子会社は、従業員の退職給付に充てるため、積立型、非積立型の確定給付制度および確定拠出制度を採用しています。

当社および連結子会社の確定給付制度では、確定給付企業年金制度および退職一時金制度等を設けており、給与と勤務期間に基づいた一時金または年金を支給しています。また、当社の確定給付企業年金制度には、退職給付信託が設定されています。一部の連結子会社が有する確定給付制度では、簡便法により退職給付に係る負債および退職給付費用を計算しています。なお、従業員の退職等に際して、退職給付会計に準拠した数理計算による退職給付債務の対象とされない割増退職金を支払う場合があります。

一部の連結子会社は、厚生年金基金の代行部分について、2022年12月1日に厚生労働大臣から将来分支給義務免除の認可を受けております。

2. 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表 (簡便法を適用した制度を除く。)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
退職給付債務の期首残高	180,394百万円	185,292百万円
勤務費用	7,759	7,991
利息費用	1,598	1,654
数理計算上の差異の発生額	1,171	△8,401
過去勤務費用の発生額	△49	△488
退職給付の支払額	△5,581	△6,873
その他	0	294
退職給付債務の期末残高	185,292	179,468

(2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表 (簡便法を適用した制度を除く。)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
年金資産の期首残高	187,445百万円	205,216百万円
期待運用収益	3,828	4,062
数理計算上の差異の発生額	13,424	△5,736
事業主からの拠出額	3,973	4,030
退職給付の支払額	△3,558	△4,411
その他	103	68
年金資産の期末残高	205,216	203,230

(3) 簡便法を適用した制度の退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	4,440百万円	4,707百万円
退職給付費用	816	828
退職給付の支払額	△483	△493
制度への拠出額	△66	△70
その他	0	△294
退職給付に係る負債の期末残高	4,707	4,677

(4) 退職給付債務および年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債および退職給付に係る資産の調整表

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	154,173百万円	145,942百万円
年金資産	△205,837	△203,882
	△51,663	△57,940
非積立型制度の退職給付債務	36,447	38,856
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	△15,216	△19,084
退職給付に係る負債	49,865	45,672
退職給付に係る資産	△65,082	△64,756
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	△15,216	△19,084

(注) 簡便法を適用した制度を含みます。

(5) 退職給付費用およびその内訳項目の金額

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
勤務費用	7,759百万円	7,991百万円
利息費用	1,598	1,654
期待運用収益	△3,828	△4,062
数理計算上の差異の費用処理額	△2,101	△4,620
過去勤務費用の費用処理額	△996	△917
簡便法で計算した退職給付費用	816	828
確定給付制度に係る退職給付費用	3,248	872

(注) 上記退職給付費用以外に割増退職金として、前連結会計年度において96百万円、当連結会計年度において187百万円を計上しております。

(6) 退職給付に係る調整額

退職給付に係る調整額に計上した項目(税効果控除前)の内訳は次のとおりです。

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
過去勤務費用	946百万円	428百万円
数理計算上の差異	△10,171	1,955
合計	△9,224	2,383

(7) 退職給付に係る調整累計額

退職給付に係る調整累計額に計上した項目(税効果控除前)の内訳は次のとおりです。

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
未認識過去勤務費用	△7,156百万円	△6,728百万円
未認識数理計算上の差異	△33,187	△31,232
合計	△40,344	△37,960

(8) 年金資産に関する事項

① 年金資産の主な内訳（簡便法を適用した制度を除く。）

年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次のとおりです。

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
国内株式	32.1%	32.5%
国内債券	24.8	24.4
外国株式	13.1	13.0
一般勘定	8.2	8.2
外国債券	8.3	7.7
現金および預金	1.4	1.9
その他	12.1	12.3
合計	100.0	100.0

(注) 年金資産合計には、企業年金制度に対して設定した退職給付信託が前連結会計年度20.3%、当連結会計年度19.7%含まれています。

② 長期期待運用収益率の設定方法

年金資産の長期期待運用収益率は、年金資産を構成する各資産の過去の運用実績と将来期待される収益率を考慮して設定しています。

(9) 数理計算上の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
割引率	0.5~1.2%	0.5~1.8%
長期期待運用収益率	1.0~2.5%	1.0~2.5%

3. 確定拠出制度

連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、前連結会計年度882百万円、当連結会計年度991百万円であります。

4. その他の事項

厚生年金基金の代行部分返上に関し、当連結会計年度末日現在において測定された返還相当額（最低責任準備金）は7,471百万円であり、当該返還相当額（最低責任準備金）の支払が当連結会計年度末日に行われたと仮定して「退職給付に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第25号 2015年3月26日）第46項を適用した場合に生じる損益の見込額は8,476百万円であります。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプション等に係る費用計上額及び科目名

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
営業原価	233	383
販売費及び一般管理費	229	334
計	463	717

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	第1回新株予約権	第2回新株予約権	第3回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	取締役、執行役員及びグループ執行役員 27名 ※1	取締役、執行役員及びグループ執行役員 26名 ※2	取締役、執行役員及びグループ執行役員 25名 ※3
ストック・オプション数※11	普通株式 48,880株	普通株式 71,250株	普通株式 109,650株
付与日	2007年9月18日	2008年8月15日	2009年8月14日
権利確定条件	※12	※12	※12
対象勤務期間	定めはありません	定めはありません	定めはありません
権利行使期間※12	2007年9月19日から 2037年9月18日まで	2008年8月16日から 2038年8月15日まで	2009年8月15日から 2039年8月14日まで

	第4回新株予約権	第5回新株予約権	第6回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	取締役、執行役員及びグループ執行役員 25名 ※3	取締役、執行役員及びグループ執行役員 25名 ※4	取締役、執行役員及びグループ執行役員 25名 ※5
ストック・オプション数※11	普通株式 140,420株	普通株式 143,040株	普通株式 134,640株
付与日	2010年8月13日	2011年8月12日	2012年8月17日
権利確定条件	※12	※12	※12
対象勤務期間	定めはありません	定めはありません	定めはありません
権利行使期間※12	2010年8月14日から 2040年8月13日まで	2011年8月13日から 2041年8月12日まで	2012年8月18日から 2042年8月17日まで

	第7回新株予約権	第8回新株予約権	第9回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	取締役、執行役員及びグループ執行役員 27名 ※6	取締役、執行役員及びグループ執行役員 27名 ※6	取締役、執行役員及びグループ執行役員 27名 ※6
ストック・オプション数※11	普通株式 66,650株	普通株式 52,450株	普通株式 50,460株
付与日	2013年8月23日	2014年8月22日	2015年8月21日
権利確定条件	※12	※12	※12
対象勤務期間	定めはありません	定めはありません	定めはありません
権利行使期間※12	2013年8月24日から 2043年8月23日まで	2014年8月23日から 2044年8月22日まで	2015年8月22日から 2045年8月21日まで

	第10回新株予約権	第11回新株予約権	第12回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	取締役、執行役員及びグループ執行役員 27名 ※7	取締役、執行役員及びグループ執行役員 28名 ※8	取締役、執行役員及びグループ執行役員 31名 ※9
ストック・オプション数※11	普通株式 77,720株	普通株式 80,440株	普通株式 95,920株
付与日	2016年8月19日	2017年7月14日	2018年7月17日
権利確定条件	※12	※12	※12
対象勤務期間	定めはありません	定めはありません	定めはありません
権利行使期間※12	2016年8月20日から 2046年8月19日まで	2017年7月15日から 2047年7月14日まで	2018年7月18日から 2048年7月17日まで

	第13回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	取締役、執行役員及びグループ執行役員 36名 ※10
ストック・オプション数※11	普通株式 108,980株
付与日	2019年7月16日
権利確定条件	※12
対象勤務期間	定めはありません
権利行使期間※12	2019年7月17日から 2049年7月16日まで

※1 社外取締役を除いた取締役6名、取締役兼務者を除いた執行役員13名、グループ執行役員8名が付与対象者であります。

※2 社外取締役を除いた取締役6名、取締役兼務者を除いた執行役員12名、グループ執行役員8名が付与対象者であります。

※3 社外取締役を除いた取締役8名、取締役兼務者を除いた執行役員9名、グループ執行役員8名が付与対象者であります。

※4 社外取締役を除いた取締役9名、取締役兼務者を除いた執行役員8名、グループ執行役員8名が付与対象者であります。

※5 社外取締役を除いた取締役9名、取締役兼務者を除いた執行役員9名、グループ執行役員7名が付与対象者であります。

※6 社外取締役を除いた取締役8名、取締役兼務者を除いた執行役員14名、グループ執行役員5名が付与対象者であります。

※7 社外取締役を除いた取締役8名、取締役兼務者を除いた執行役員13名、グループ執行役員6名が付与対象者であります。

※8 社外取締役を除いた取締役8名、取締役兼務者を除いた執行役員13名、グループ執行役員7名が付与対象者であります。

※9 社外取締役を除いた取締役8名、取締役兼務者を除いた執行役員16名、グループ執行役員7名が付与対象者であります。

※10 社外取締役を除いた取締役8名、取締役兼務者を除いた執行役員17名、グループ執行役員11名が付与対象者であります。

※11 株式数に換算して記載しております。

※12 権利確定条件および権利行使期間

新株予約権者は、上記の権利行使期間において、当社の取締役、監査役、執行役員及びグループ執行役員のいずれの地位をも喪失した日の翌日から5年間に限り、新株予約権を行使することができます。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

① ストック・オプションの数

	第1回 新株予約権	第2回 新株予約権	第3回 新株予約権	第4回 新株予約権	第5回 新株予約権
権利確定前 (株)					
前連結会計年度末	7,590	12,100	25,760	34,220	69,560
付与	—	—	—	—	—
失効	—	—	—	—	—
権利確定	—	—	—	—	—
未確定残	7,590	12,100	25,760	34,220	69,560
権利確定後 (株)					
前連結会計年度末	—	—	3,080	5,870	16,360
権利確定	—	—	—	—	—
権利行使	—	—	—	—	5,680
失効	—	—	—	—	—
未行使残	—	—	3,080	5,870	10,680

	第6回 新株予約権	第7回 新株予約権	第8回 新株予約権	第9回 新株予約権	第10回 新株予約権
権利確定前 (株)					
前連結会計年度末	65,030	38,500	30,300	35,690	55,670
付与	—	—	—	—	—
失効	—	—	—	—	—
権利確定	—	—	—	—	—
未確定残	65,030	38,500	30,300	35,690	55,670
権利確定後 (株)					
前連結会計年度末	15,290	4,530	4,240	6,420	7,070
権利確定	—	—	—	—	—
権利行使	5,310	—	680	2,940	3,770
失効	—	—	—	—	—
未行使残	9,980	4,530	3,560	3,480	3,300



	第11回 新株予約権	第12回 新株予約権	第13回 新株予約権
権利確定前 (株)			
前連結会計年度末	68,620	84,580	99,880
付与	—	—	—
失効	—	—	—
権利確定	2,030	2,240	2,240
未確定残	66,590	82,340	97,640
権利確定後 (株)			
前連結会計年度末	7,760	6,320	6,320
権利確定	2,030	2,240	2,240
権利行使	4,550	2,240	2,240
失効	—	—	—
未行使残	5,240	6,320	6,320

② 単価情報

		第1回 新株予約権	第2回 新株予約権	第3回 新株予約権
権利行使価格	(円)	1	1	1
行使時平均株価	(円)	—	—	—
付与日における公正な評価単価	(円)	2,357	1,967	1,493

		第4回 新株予約権	第5回 新株予約権	第6回 新株予約権
権利行使価格	(円)	1	1	1
行使時平均株価	(円)	—	2,680	2,493
付与日における公正な評価単価	(円)	1,029	919	1,265

		第7回 新株予約権	第8回 新株予約権	第9回 新株予約権
権利行使価格	(円)	1	1	1
行使時平均株価	(円)	—	2,618	2,632
付与日における公正な評価単価	(円)	2,796	3,067	3,218

		第10回 新株予約権	第11回 新株予約権	第12回 新株予約権
権利行使価格	(円)	1	1	1
行使時平均株価	(円)	2,493	2,651	2,846
付与日における公正な評価単価	(円)	1,670	2,093	2,188

		第13回 新株予約権
権利行使価格	(円)	1
行使時平均株価	(円)	2,846
付与日における公正な評価単価	(円)	1,960

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

該当事項はありません。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

## (税効果会計関係)

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別の内訳

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金	18,560百万円	27,969百万円
固定資産減損損失損金不算入額	25,531	24,458
退職給付に係る負債	14,506	14,144
未実現取引に係る税効果	10,259	10,506
未払賞与損金不算入額	7,282	8,240
販売用不動産等評価損損金不算入額	5,387	6,923
減価償却費損金算入限度超過額	5,850	5,745
未払事業税	5,265	4,753
保証金時価会計損金不算入額	3,626	3,634
その他	55,332	61,451
繰延税金資産小計	151,602	167,828
評価性引当額	△30,215	△31,352
繰延税金資産合計	121,387	136,475
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	△211,457	△190,060
資本連結に係る投資差額の税効果	△51,450	△50,493
代替資産積立金	△46,362	△45,164
保証金時価会計益金不算入額	△3,606	△3,626
その他	△82,334	△108,104
繰延税金負債合計	△395,211	△397,448
繰延税金資産（負債）の純額	△273,823	△260,972

## 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
法定実効税率 (調整)	30.6%	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。
評価性引当額の変動額	1.8	
海外子会社の税率差異	0.2	
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.5	
持分法投資損益	△0.3	
その他	0.2	
税効果会計の適用後の法人税等の負担率	33.0	

(資産除去債務関係)

1. 資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

当社グループは、商業施設、駐車場事業「リパーク」における機械設備および営業店舗等の建設にあたり、土地所有者と1年未満～49年の不動産賃貸契約（または一時使用契約）を締結しており、当該不動産賃貸契約（または一時使用契約）における契約期間終了時の原状復旧義務に関し、資産除去債務を計上しております。資産除去債務の見積もりにあたり、使用見込期間は1年未満～49年、割引率は、0%～2.5%を採用しています。

資産除去債務の総額の増減は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
期首残高	6,629百万円	6,694百万円
有形固定資産の取得による増加額	159	231
見積変更による増減額（注）1	396	78
資産除去債務の履行による減少額	△524	△305
その他	33	36
期末残高	6,694	6,734

（注）1. 前連結会計年度：主に、原状復旧費用についてより精緻な見積りが可能となったことによる増加です。

当連結会計年度：主に、原状復旧費用についてより精緻な見積りが可能となったことによる増加です。

2. 連結貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

当社グループは、所有する一部の有形固定資産にアスベストを使用しており、当該資産の除却時にアスベスト撤去に係る義務を有していますが、当該債務に関連する資産を除去する具体的な方法や時期等が明確でないことから、資産除去債務を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

当社グループは、所有する一部の商業施設・ホテル・営業店舗等について、土地所有者との間で不動産賃貸契約（または一時使用契約）を締結しており、事業終了時または退去時における原状復旧に係る義務を有していますが、連結貸借対照表に計上しているものを除き、当該債務の範囲および金額等が明確でないことから、資産除去債務を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

(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。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）であり、2023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146,478百万円（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）、固定資産除却損は2,204百万円（固定資産除却損は特別損失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 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。

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023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	
3,106,548	326,650	3,433,199	6,695,820

- (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（319,630百万円）による増加、販売用不動産への振替（9,850百万円）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。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項（セグメント情報等）」をご参照ください。なお、当該注記事項における売上高には、顧客との契約から生じる収益に加え、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）等に基づく収益等が含まれております。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は、「注記事項（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）4. 会計方針に関する事項（5）重要な収益及び費用の計上基準」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

前連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

(単位：百万円)

	前連結会計年度期首残高	前連結会計年度末残高
顧客との契約から生じた債権	40,458	51,298
契約資産	6,825	10,166
契約負債	111,691	141,891

契約資産は、主に新築請負事業において、顧客に移転した財又はサービスと交換に受領する対価に対する権利のうち、時の経過以外の条件が付されているものであります。受領する対価は、支払条件により主として履行義務の充足時点から1年以内に支払いを受けております。

契約負債は、主に分譲事業において、顧客との契約に基づく支払条件により顧客から受け取った前受金に関連するものであります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

前連結会計年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、95,430百万円であります。

前連結会計年度において、過去の期間に充足（又は部分的に充足）した履行義務から認識した収益の額に重要性はありません。

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

(単位：百万円)

	当連結会計年度期首残高	当連結会計年度末残高
顧客との契約から生じた債権	51,298	61,365
契約資産	10,166	9,855
契約負債	141,891	178,190

契約資産は、主に新築請負事業において、顧客に移転した財又はサービスと交換に受領する対価に対する権利のうち、時の経過以外の条件が付されているものであります。受領する対価は、支払条件により主として履行義務の充足時点から1年以内に支払いを受けております。

契約負債は、主に分譲事業において、顧客との契約に基づく支払条件により顧客から受け取った前受金に関連するものであります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

当連結会計年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、114,892百万円であります。

当連結会計年度において、過去の期間に充足（又は部分的に充足）した履行義務から認識した収益の額に重要性はありません。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

残存履行義務に配分した取引価格の総額及び収益の認識が見込まれる期間は、以下のとおりであります。なお、当社グループでは、残存履行義務に配分した取引価格の注記にあたって実務上の便法を適用し、当初に予想される契約期間が1年以内の契約、及び履行義務の充足から生じる収益を「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号 2021年3月26日）第19項に従って認識している契約については、注記の対象に含めておりません。

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
1年以内	189,853	201,527
1年超2年以内	100,503	190,769
2年超3年以内	104,756	145,702
3年超	12,745	12,464
合計	407,858	550,463

(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、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一です。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 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。



当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023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	754,306	640,662	445,924	428,209	—	2,269,103
セグメント間の 内部売上高又は振替高	22,981	138	81,017	14,270	△118,407	—
計	777,288	640,800	526,941	442,479	△118,407	2,269,103
セグメント利益 又は損失 (△)	149,153	145,711	63,383	△4,239	△48,603	305,405
セグメント資産	4,388,360	2,452,649	651,206	716,085	633,094	8,841,396
その他の項目						
減価償却費	80,620	571	10,150	28,995	4,961	125,298
減損損失	—	—	—	—	—	—
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	346,264	462	13,216	21,740	4,908	386,592

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△48,603百万円には、セグメント間取引消去△861百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△47,741百万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633,094百万円には、セグメント間取引消去△1,418,786百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産1,608,845百万円、関連会社株式443,035百万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 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

（単位：百万円）

日本	米国	その他	合計
1,967,382	85,898	47,588	2,100,870

###### (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

##### 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 2022年4月1日 至 2023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

(単位：百万円)

日本	米国	その他	合計
1,980,047	250,100	38,955	2,269,103

(表示方法の変更)

当連結会計年度において、本邦以外の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%以上を占めるため、記載しております。なお、前連結会計年度については、当該変更後の区分で表示しております。

(2) 有形固定資産

(単位：百万円)

日本	米国	その他	合計
3,256,654	687,682	262,117	4,206,453

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 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。

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023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 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。

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023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 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。

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023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。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

連結財務諸表提出会社の役員および主要株主（個人の場合に限る。）等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員	岩沙弘道	—	—	当社代表 取締役 会長	(被所有) 直接 0.01%	—	住宅改装工事の 請負・引渡 (※1)	50	—	—
役員	北原義一	—	—	当社代表 取締役	(被所有) 直接 0.00%	—	住宅新築工事の 請負・引渡 (※1)	40	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針

(※1) 市場価格を勘案して、一般的取引条件と同様に決定しています。

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

連結財務諸表提出会社の役員および主要株主（個人の場合に限る。）等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員 の近 親者	浜本渉の 近親者	—	—	—	—	当社取締役 浜本渉の近 親者	住宅改装工事の 請負・引渡 (※1)	14	受取 手形、 売掛 金及 び契 約資 産	4

取引条件及び取引条件の決定方針

(※1) 市場価格を勘案して、一般的取引条件と同様に決定しています。

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
1株当たり純資産額	2,942円 11銭	3,107円 37銭
1株当たり当期純利益金額	184円 44銭	207円 91銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	184円 30銭	207円 75銭

(注) 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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023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)	2,913,752	3,031,220
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	117,278	130,494
(うち新株予約権(百万円))	(1,340)	(1,291)
(うち非支配株主持分(百万円))	(115,938)	(129,202)
普通株式に係る純資産額(百万円)	2,796,474	2,900,726
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)	950,501	933,499
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)	176,986	196,998
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)	176,986	196,998
普通株式の期中平均株式数(千株)	959,573	947,526
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)	738	702
(うち新株予約権(千株))	(738)	(702)
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	—	—

## ⑤【連結附属明細表】

## 【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (注) 1 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
三井不動産㈱	第42回普通社債	2011. 3. 18	10,000	10,000	2.302	なし	2030. 12. 20
〃	第45回普通社債	2012. 5. 24	10,000	—	0.997	〃	2022. 5. 24
〃	第46回普通社債	2012. 8. 30	10,000	—	0.964	〃	2022. 8. 30
〃	第47回普通社債	2013. 3. 15	10,000	10,000	1.954	〃	2032. 12. 20
〃	第48回普通社債	2013. 8. 2	10,000	10,000	2.045	〃	2033. 8. 2
〃	第49回普通社債	2016. 3. 18	10,000	10,000	1.330	〃	2046. 3. 16
〃	第50回普通社債	2016. 4. 27	10,000	10,000	1.000	〃	2046. 4. 27
〃	第52回普通社債	2016. 12. 6	7,000	7,000	0.712	〃	2036. 12. 5
〃	第53回普通社債	2016. 12. 6	6,000	6,000	1.179	〃	2056. 12. 6
〃	第55回普通社債	2017. 2. 24	10,000	10,000	0.929	〃	2037. 2. 24
〃	第56回普通社債	2017. 8. 28	10,000	10,000	0.200	〃	2024. 8. 28
〃	第57回普通社債	2017. 8. 28	10,000	10,000	0.240	〃	2027. 8. 27
〃	第58回普通社債	2018. 2. 26	10,000	—	0.100	〃	2023. 2. 24
〃	第59回普通社債	2018. 2. 26	10,000	10,000	0.220	〃	2025. 2. 26
〃	第60回普通社債	2018. 5. 7	10,000	10,000	0.305	〃	2028. 5. 2
〃	第61回普通社債	2018. 10. 30	10,000	10,000 (10,000)	0.090	〃	2023. 10. 30
〃	第62回普通社債	2018. 10. 30	10,000	10,000	0.200	〃	2025. 10. 30
〃	第63回普通社債	2018. 10. 30	20,000	20,000	0.374	〃	2028. 10. 30
〃	第64回普通社債	2019. 3. 14	20,000	—	0.080	〃	2022. 4. 14
〃	第65回普通社債	2019. 3. 14	30,000	30,000 (30,000)	0.160	〃	2024. 3. 14
〃	第66回普通社債	2019. 3. 14	20,000	20,000	0.280	〃	2026. 3. 13
〃	第67回普通社債	2019. 3. 14	20,000	20,000	0.380	〃	2029. 4. 13
〃	第68回普通社債 (グリーンボンド)	2019. 9. 12	50,000	50,000	0.090	〃	2024. 9. 12
〃	第69回普通社債	2019. 9. 12	30,000	30,000	0.220	〃	2029. 9. 12
〃	第70回普通社債	2019. 9. 12	20,000	20,000	0.530	〃	2039. 9. 12
〃	第71回普通社債	2019. 12. 16	30,000	30,000	0.310	〃	2030. 4. 16
〃	第72回普通社債	2019. 12. 16	20,000	20,000	0.620	〃	2039. 12. 16

会社名	銘柄	発行年月日	当期末残高 (百万円)	当期末残高 (注) 1 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
三井不動産㈱	第73回普通社債	2020. 3. 17	30, 000	30, 000	0. 520	なし	2035. 3. 16
〃	第74回普通社債	2020. 3. 17	10, 000	10, 000	0. 820	〃	2050. 3. 17
〃	第75回普通社債	2020. 3. 17	10, 000	10, 000	1. 030	〃	2070. 3. 17
〃	第76回普通社債	2020. 4. 28	60, 000	60, 000 (60, 000)	0. 210	〃	2023. 4. 28
〃	第77回普通社債	2020. 4. 28	25, 000	25, 000	0. 480	〃	2030. 4. 26
〃	第78回普通社債	2020. 4. 28	10, 000	10, 000	0. 810	〃	2040. 4. 27
〃	第79回普通社債 (グリーンボンド)	2022. 7. 14	—	40, 000	0. 390	〃	2027. 7. 14
〃	第80回普通社債 (グリーンボンド)	2022. 7. 14	—	10, 000	0. 514	〃	2029. 7. 13
〃	第81回普通社債 (グリーンボンド)	2022. 7. 14	—	30, 000	0. 689	〃	2032. 7. 14
〃	第1回米ドル建 普通社債 (注) 4	2017. 7. 20	61, 170 [499百万ドル]	66, 743 [499百万ドル]	3. 650	〃	2027. 7. 20
〃	第2回米ドル建 普通社債 (注) 4	2018. 1. 23	36, 707 [299百万ドル]	—	2. 950	〃	2023. 1. 23
〃	第3回米ドル建 普通社債 (注) 4	2019. 1. 24	36, 671 [299百万ドル]	40, 017 [299百万ドル]	3. 950	〃	2029. 1. 24
〃	第4回米ドル建 普通社債 (グリーンボンド) (注) 4	2022. 1. 21	36, 717 [300百万ドル]	40, 059 [300百万ドル]	2. 572	〃	2032. 1. 21
(注) 2	連結SPC 特定社債	2019. 3. 4 ~2023. 2. 28	71, 450	85, 492 (300)	0. 272 ~0. 502 (注) 3	あり	2023. 9. 30 ~2027. 3. 28
合計			810, 717	830, 311 (100, 300)			

(注) 1. 当期末残高の括弧内金額(内数)は、1年内償還予定の金額であります。

2. 連結SPCの発行している特定社債を集約しており、これらの社債はノンリコース債務に該当いたします。

3. 変動金利を含んでおります。

4. 米ドル建普通社債は外国において発行したものであり、[ ]内の金額は、外貨建てによる金額であります。

5. 連結決算日後5年内における償還予定額は以下のとおりであります。

	1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
社債	100, 000	70, 000	30, 000	—	116, 743
ノンリコース社債	300	9, 802	45, 140	8, 550	21, 700

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注) 1 (%)	返済期限 (注) 2
短期借入金	125,044	153,289	4.535	—
ノンリコース短期借入金	—	—	—	—
コマーシャル・ペーパー (1年以内)	36,000	78,000	0.008	—
1年以内に返済予定の長期借入金	173,974	236,460	1.303	—
1年以内に返済予定のノンリコース長期借入金	198,172	234,866	5.937	—
1年以内に返済予定のリース債務 (注) 3	7,118	13,377	—	—
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 4	2,043,198	2,159,109	1.193	2047.10.31
ノンリコース長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 4	280,127	356,493	2.882	2030.3.21
リース債務 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 3、4	38,019	129,303	—	2188.11.21
小計	2,901,655	3,360,900		
その他有利子負債				
預り金 (1年以内)	324	2,249	0.311	—
預り金 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 4	—	—	—	—
預り保証金 (1年以内)	293	100	0.994	—
預り保証金 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 4	123	29	0.900	2029.5.31
小計	742	2,380		
合計	2,902,397	3,363,281		

(注) 1. 期末時点の加重平均利率であります。

2. 返済の最終期限であります。

3. リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、記載しておりません。

4. 長期借入金、ノンリコース長期借入金、リース債務およびその他有利子負債 (いずれも1年以内に返済予定のものを除く) の連結決算日後5年以内における返済予定は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	256,687	282,775	336,609	276,943
ノンリコース 長期借入金	41,582	40,602	15,119	—
リース債務	9,846	5,894	4,963	4,549
その他有利子負債	6	6	6	6

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、資産除去債務明細表の作成を省略しております。

## (2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(百万円)	576,716	1,057,046	1,626,393	2,269,103
税金等調整前四半期(当期) 純利益金額(百万円)	84,348	162,139	228,130	295,930
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益金額 (百万円)	52,919	100,144	147,171	196,998
1株当たり四半期(当期)純 利益金額(円)	55.68	105.37	155.02	207.91

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額 (円)	55.68	49.69	49.65	52.89



## 2 【財務諸表等】

### (1) 【財務諸表】

#### ① 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	12,233	19,243
売掛金及び契約資産	7,949	13,318
販売用不動産	473,256	467,247
仕掛販売用不動産	44,983	65,879
開発用土地	107,317	71,790
前渡金	2,330	4,658
前払費用	7,432	7,933
短期貸付金	539,745	507,280
未収入金	26,637	41,392
営業出資金	8,087	8,064
その他	24,495	26,246
貸倒引当金	△11,253	△10,898
流動資産合計	1,243,213	1,222,156
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1,※4 879,602	※1,※4 945,912
構築物	※1,※4 30,984	※1,※4 33,014
機械及び装置	※1,※4 17,328	※1,※4 16,820
車両運搬具	103	117
工具、器具及び備品	※1,※4 24,737	※1,※4 25,989
土地	※1,※4 1,494,597	※1,※4 1,594,138
建設仮勘定	71,875	36,141
その他	4,131	3,054
有形固定資産合計	2,523,360	2,655,188
無形固定資産		
借地権	16,703	15,970
ソフトウエア	※1 14,231	※1 12,514
その他	1,994	5,218
無形固定資産合計	32,930	33,702
投資その他の資産		
投資有価証券	※4,※5 840,744	※4,※5 776,005
関係会社株式	※4 636,805	※4 640,926
関係会社社債	※4 8,971	※4 8,983
その他の関係会社有価証券	14,782	15,825
関係会社出資金	95,846	105,983
関係会社長期貸付金	750,456	880,296
破産更生債権等	10	10
長期前払費用	44,317	43,232
前払年金費用	16,933	23,450
敷金及び保証金	150,318	151,369
その他	24,605	33,790
貸倒引当金	△3,207	△5,536
投資その他の資産合計	2,580,583	2,674,338
固定資産合計	5,136,873	5,363,229
資産合計	6,380,086	6,585,385

(単位：百万円)

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	57,665	68,833
短期借入金	60,000	44,888
コマーシャル・ペーパー	36,000	78,000
1年内償還予定の社債	86,707	100,000
1年内返済予定の長期借入金	123,292	154,583
リース債務	1,018	1,013
未払金	37,164	25,172
未払費用	10,759	11,502
未払法人税等	35,113	10,542
契約負債	34,016	31,667
預り金	292,116	322,224
その他	10,665	11,249
流動負債合計	784,519	859,677
固定負債		
社債	652,559	644,819
長期借入金	1,844,188	1,986,001
受入敷金保証金	425,815	435,659
リース債務	3,293	2,244
繰延税金負債	218,455	200,607
再評価に係る繰延税金負債	91,088	91,088
退職給付引当金	4,627	4,779
役員退職慰労引当金	282	282
その他	15,089	14,053
固定負債合計	3,255,400	3,379,536
負債合計	4,039,920	4,239,213
純資産の部		
株主資本		
資本金	340,162	340,552
資本剰余金		
資本準備金	414,138	414,528
資本剰余金合計	414,138	414,528
利益剰余金		
利益準備金	13,688	13,688
その他利益剰余金		
代替資産積立金	104,699	101,988
オープンイノベーション促進税制積立金	212	445
別途積立金	16,790	16,790
特別償却準備金	4,543	5,370
繰越利益剰余金	787,156	850,670
利益剰余金合計	927,091	988,954
自己株式	△21,568	△38,340
株主資本合計	1,659,824	1,705,695
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	466,350	421,811
繰延ヘッジ損益	9,962	14,628
土地再評価差額金	202,687	202,744
評価・換算差額等合計	679,001	639,185
新株予約権	1,340	1,291
純資産合計	2,340,166	2,346,172
負債純資産合計	6,380,086	6,585,385

## ②【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
営業収益	883,794	831,505
営業原価	704,004	660,470
営業総利益	179,789	171,034
販売費及び一般管理費	※2 48,293	※2 45,394
営業利益	131,496	125,640
営業外収益		
受取利息	12,842	18,144
受取配当金	44,264	51,820
その他	5,360	2,222
営業外収益合計	62,467	72,186
営業外費用		
支払利息	24,870	29,670
その他	9,623	8,015
営業外費用合計	34,494	37,686
経常利益	159,468	160,141
特別利益		
固定資産売却益	※3 6,682	—
投資有価証券売却益	49,345	44,029
特別利益合計	56,027	44,029
特別損失		
固定資産除却損	5,876	5,310
投資有価証券評価損	—	2,396
新型コロナウイルス感染症による損失	※4 2,802	—
特別損失合計	8,679	7,706
税引前当期純利益	206,817	196,464
法人税、住民税及び事業税	66,239	46,756
法人税等調整額	△11,669	△267
法人税等合計	54,569	46,489
当期純利益	152,247	149,975

営業原価内訳

		前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)		当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	
区分	注記 番号	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
直接原価		282,017	40.1	190,258	28.8
人件費		21,226	3.0	21,492	3.3
諸経費		400,761	56.9	448,719	67.9
計		704,004	100.0	660,470	100.0

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（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	その他利益剰余金					利益剰余金計
		準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計		代替資産積立金	オープンイノベーション促進税制積立金	別途積立金	特別償却準備金	繰越利益剰余金	
当期首残高	339,897	413,873	—	413,873	13,688	111,434	98	16,790	4,623	676,321	822,958
当期変動額											
譲渡制限付株式報酬	265	265		265							
剰余金の配当										△42,339	△42,339
当期純利益										152,247	152,247
土地再評価差額金の取崩										8,492	8,492
代替資産積立金の取崩						△6,904				6,904	—
代替資産積立金の積立						169				△169	—
オープンイノベーション促進税制積立金の積立							113			△113	—
特別償却準備金の取崩									△1,936	1,936	—
特別償却準備金の積立									1,856	△1,856	—
自己株式の取得											
自己株式の処分			△8	△8							
自己株式の消却			△14,259	△14,259							
利益剰余金から資本剰余金への振替			14,267	14,267						△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	265	—	265	—	△6,735	113	—	△80	110,834	104,132
当期末残高	340,162	414,138	—	414,138	13,688	104,699	212	16,790	4,543	787,156	927,091

	株主資本		評価・換算差額等				新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損	土地再評価差額金	評価・換算差額等合計		
当期首残高	△5,906	1,570,822	389,401	5,250	211,180	605,832	1,422	2,178,077
当期変動額								
譲渡制限付株式報酬		531						531
剰余金の配当		△42,339						△42,339
当期純利益		152,247						152,247
土地再評価差額金の取崩		8,492						8,492
代替資産積立金の取崩		—						—
代替資産積立金の積立		—						—
オープンイノベーション促進税制積立金の積立		—						—
特別償却準備金の取崩		—						—
特別償却準備金の積立		—						—
自己株式の取得	△30,013	△30,013						△30,013
自己株式の処分	92	83						83
自己株式の消却	14,259	—						—
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）		—	76,949	4,712	△8,492	73,168	△82	73,086
当期変動額合計	△15,662	89,002	76,949	4,712	△8,492	73,168	△82	162,088
当期末残高	△21,568	1,659,824	466,350	9,962	202,687	679,001	1,340	2,340,166

当事業年度（自 2022年4月1日 至 2023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						
		資本準備金	その他剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金					利益剰余金合計
					代替資産積立金	オープンイノベーション促進税制積立金	別途積立金	特別償却準備金	繰越利益剰余金		
当期首残高	340,162	414,138	—	414,138	13,688	104,699	212	16,790	4,543	787,156	927,091
当期変動額											
譲渡制限付株式報酬	389	389		389							
剰余金の配当										△59,867	△59,867
当期純利益										149,975	149,975
土地再評価差額金の取崩										△57	△57
代替資産積立金の取崩						△3,151				3,151	—
代替資産積立金の積立						440				△440	—
オープンイノベーション促進税制積立金の積立							232			△232	—
特別償却準備金の取崩									△813	813	—
特別償却準備金の積立									1,640	△1,640	—
自己株式の取得											
自己株式の処分			△20	△20							
自己株式の消却			△28,166	△28,166							
利益剰余金から資本剰余金への振替			28,187	28,187						△28,187	△28,187
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）											
当期変動額合計	389	389	—	389	—	△2,711	232	—	827	63,513	61,863
当期末残高	340,552	414,528	—	414,528	13,688	101,988	445	16,790	5,370	850,670	988,954

	株主資本		評価・換算差額等				新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	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	評価・換算差額等合計		
当期首残高	△21,568	1,659,824	466,350	9,962	202,687	679,001	1,340	2,340,166
当期変動額								
譲渡制限付株式報酬		779						779
剰余金の配当		△59,867						△59,867
当期純利益		149,975						149,975
土地再評価差額金の取崩		△57						△57
代替資産積立金の取崩		—						—
代替資産積立金の積立		—						—
オープンイノベーション促進税制積立金の積立		—						—
特別償却準備金の取崩		—						—
特別償却準備金の積立		—						—
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	—						—
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）		—	△44,539	4,666	57	△39,816	△48	△39,864
当期変動額合計	△16,772	45,870	△44,539	4,666	57	△39,816	△48	6,005
当期末残高	△38,340	1,705,695	421,811	14,628	202,744	639,185	1,291	2,346,172

## 【注記事項】

### (重要な会計方針)

#### 1. 有価証券の評価基準および評価方法

- (1) 子会社株式および関連会社株式  
移動平均法による原価法
- (2) 満期保有目的債券  
償却原価法
- (3) その他有価証券
  - ① 市場価格のない株式等以外のもの  
時価法  
(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)
  - ② 市場価格のない株式等  
移動平均法による原価法

#### 2. デリバティブ等の評価基準および評価方法

- デリバティブ  
時価法

#### 3. 棚卸資産の評価基準および評価方法

- 販売用不動産、仕掛販売用不動産、開発用土地および未成工事支出金  
個別法による原価法  
(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

#### 4. 固定資産の減価償却の方法

- (1) 有形固定資産の建物（建物附属設備を除く）のうち、オフィス用建物、1998年4月1日以降取得の商業用、住宅用およびその他の建物、2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物（リース資産を除く）  
定額法を採用しています。  
なお、事業用定期借地権を設定し賃借した土地にある建物等については、残存価額を0円として使用期限等を耐用年数とした定額法を採用しています。
- (2) (1)以外の有形固定資産（リース資産を除く）  
定率法を採用しています。
- (3) 無形固定資産（リース資産を除く）  
定額法を採用しています。  
なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しています。
- (4) 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産  
リース期間を耐用年数とし、残存価額を0円とする定額法を採用しています。  
なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が2008年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっています。

#### 5. 繰延資産の処理方法

- 株式交付費および社債発行費は支出時に全額費用として処理しています。

## 6. 引当金の計上基準

### (1) 貸倒引当金

売掛金、貸付金等の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。

### (2) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、期末における退職給付債務および年金資産の見込額に基づき、期末において発生していると認められる額を計上しています。

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっています。

過去勤務費用は、その発生時における従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数（10年）による定額法により費用処理することとしています。

数理計算上の差異は、その発生時における従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数（10年）による定額法により翌事業年度から費用処理することとしています。

### (3) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金支給に備えるため、内規に基づく期末退職慰労金要支給額を計上しています。

## 7. 収益および費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

一時点で充足される履行義務

分譲事業は顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡し義務を負っております。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡し時点において収益を計上しております。

また、対価は通常、履行義務の充足から概ね1年以内に回収しており、重要な金融要素は含んでおりません。

なお、オフィスビルや商業施設等の賃貸事業の収益認識に関しては「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）等に基づき収益を認識しております。

## 8. ヘッジ会計の方法

### (1) ヘッジ会計の方法

原則として、繰延ヘッジ処理を採用しています。なお、為替予約については振当処理の要件を満たしている場合は振当処理を、金利スワップについては特例処理の要件を満たしている場合は特例処理を採用しています。

### (2) ヘッジ手段とヘッジ対象

<ヘッジ手段>	<ヘッジ対象>
為替予約	外貨建予定取引
金利スワップ	借入金

### (3) ヘッジ方針

金利変動による借入金の時価の変動リスクおよびキャッシュ・フロー変動リスクをヘッジする目的で金利スワップを行っています。また、将来実現確実な取引において主要決済通貨と異なる通貨での決済が予定されている場合には、為替変動リスクをヘッジするため為替予約を行っています。

### (4) ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動及びキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の判定を省略しております。

## 9. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

### (1) 不動産流動化関連事業に係る配当の損益処理

投資有価証券に計上されている不動産流動化関連事業に係る匿名組合出資金および優先出資証券の配当は営業損益に計上しています。

### (2) 退職給付に係る会計処理

退職給付に係る未認識数理計算上の差異および未認識過去勤務費用の未処理額の会計処理の方法は、連結財務諸表におけるこれらの会計処理の方法と異なっています。

### (3) 消費税等の会計処理

控除対象外消費税等は、固定資産等に係るものは投資その他の資産の「その他」に計上し（5年償却）、それ以外は発生年度の費用として処理しています。



(重要な会計上の見積り)

1. 固定資産の減損

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前事業年度	当事業年度
有形固定資産合計	2,523,360	2,655,188
無形固定資産合計	32,930	33,702
減損損失	992	—

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

(1)の金額の算出方法は、連結財務諸表「注記事項(重要な会計上の見積り) 1. 固定資産の減損(2)識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報」の内容と同一であります。

2. 販売用不動産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	473,256	467,247
仕掛販売用不動産	44,983	65,879
開発用土地	107,317	71,790
販売用不動産評価損	201	—

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

(1)の金額の算出方法は、連結財務諸表「注記事項(重要な会計上の見積り) 2. 販売用不動産の評価(2)識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報」の内容と同一であります。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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。

なお、この変更による財務諸表に与える影響は軽微であります。

(貸借対照表関係)

※1 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。

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
建物	3,830百万円	3,925百万円
その他	1,443	1,443

2 偶発債務

次のとおり保証を行っています。下記保証金額は、保証予約等によるものです。

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
借入保証等	352,031百万円	450,120百万円
前事業年度について、他に住宅ローン保証債務5百万円、住宅ローン保証予約367百万円があります。		
当事業年度について、他に住宅ローン保証債務3百万円、住宅ローン保証予約201百万円があります。		

3 関係会社に対する主な金銭債権・金銭債務(区分表示したものを含む)

関係会社に対する主な金銭債権・金銭債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
短期金銭債権	567,394百万円	548,156百万円
長期金銭債権	761,878	892,287
短期金銭債務	302,302	328,857
長期金銭債務	11,795	11,586

※4 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。

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
建物	3,107百万円	2,976百万円
構築物	8	8
機械及び装置	0	0
工具、器具及び備品	1	1
土地	8,179	8,217
投資有価証券	5,273	5,228
関係会社株式	7,104	7,104
関係会社社債	1,271	1,283
計	24,946	24,820

上記の担保に供している資産は、関係会社等の債務に対するものであります。

※5 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。

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023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	11,588百万円	11,588百万円

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
営業収益	38,176百万円	61,493百万円
営業費用	101,313	109,517
営業取引以外の取引高	20,900	23,354

※2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度1%、当事業年度0%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度99%、当事業年度100%となっています。

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。

	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
業務委託費	7,508百万円	8,358百万円
給与・手当	6,530	6,888
事務機械化費	5,505	6,046
減価償却費	4,732	4,692
広告宣伝費	6,322	4,098

(表示方法の変更)

前事業年度において主要な費目として表示しておりました「事業税」は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度においては表示しておりません。なお、前事業年度の「事業税」は4,960百万円であります。

※3 固定資産売却益

前事業年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

建物・土地等の売却益であります。

当事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

※4 新型コロナウイルス感染症による損失

前事業年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

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。

当事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式

前事業年度 (2022年3月31日)

区分	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
関連会社株式	20,334	45,367	25,033
合計	20,334	45,367	25,033

(注) 子会社株式及び関連会社株式のうち市場価格のない株式等

区分	貸借対照表計上額 (百万円)
子会社株式	599,648
関連会社株式	16,823

これらについては、「子会社株式及び関連会社株式」には含めておりません。

当事業年度 (2023年3月31日)

区分	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
関連会社株式	20,334	48,716	28,382
合計	20,334	48,716	28,382

(注) 子会社株式及び関連会社株式のうち市場価格のない株式等

区分	貸借対照表計上額 (百万円)
子会社株式	603,784
関連会社株式	16,808

これらについては、「子会社株式及び関連会社株式」には含めておりません。

## (税効果会計関係)

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
繰延税金資産		
有価証券等評価損損金不算入額	29,438百万円	29,810百万円
固定資産減損損失損金不算入額	19,742	18,732
貸倒引当金等損金算入限度超過額	4,434	5,029
減価償却費損金算入限度超過額	4,309	4,503
保証金時価会計損金不算入額	3,626	3,634
販売用不動産等評価損損金不算入額	2,139	2,324
その他	43,257	46,380
繰延税金資産小計	106,949	110,414
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△35,383	△35,858
評価性引当額小計	△35,383	△35,858
繰延税金資産合計	71,566	74,556
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	△205,802	△185,026
代替資産積立金	△46,333	△45,134
合併・分割時連結調整	△13,066	△13,017
繰延ヘッジ損益	△4,392	△6,450
保証金時価会計益金不算入額	△3,606	△3,626
特別償却準備金	△2,003	△2,368
特定目的会社未収配当金益金不算入額	△874	△2,924
その他	△13,941	△16,615
繰延税金負債合計	△290,021	△275,162
繰延税金資産（負債）の純額	△218,455	△200,607

## 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
法定実効税率 (調整)	30.6%	30.6%
評価性引当額の変動額	0.4	0.2
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.4	0.4
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△5.9	△7.3
その他	0.6	△0.3
税効果会計適用後の法人税等の負担率	26.1	23.7

## (収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、連結財務諸表「注記事項（収益認識関係）」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

## ④【附属明細表】

## 【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	減価償却累計額 (百万円)
有形固定資産						
建物	879,602	※1 123,201	3,893	52,997	945,912	666,234
構築物	30,984	5,194	81	3,082	33,014	38,118
機械及び装置	17,328	1,973	13	2,467	16,820	24,085
車両運搬具	103	134	24	95	117	694
工具、器具及び備品	24,737	9,755	233	8,269	25,989	80,898
土地	1,494,597 [293,801]	※2 99,709 [82]	169	-	1,594,138 [293,883]	-
建設仮勘定	71,875	13,274	49,009	-	36,141	-
その他	4,131	16	4	1,088	3,054	5,879
計	2,523,360 [293,801]	253,259 [82]	53,429	68,001	2,655,188 [293,883]	815,910
無形固定資産						
借地権	16,703	-	733	-	15,970	
ソフトウェア	14,231	3,976	81	5,612	12,514	
その他	1,994	4,606	1,251	131	5,218	
計	32,930	8,582	2,066	5,743	33,702	

(注) 1. 当期増減額の主要内訳

※1：東京ミッドタウン八重洲の新規取得による増加 62,227 百万円

※2：東京ミッドタウン八重洲の新規取得による増加 89,841 百万円

2. 「当期首残高」、「当期増加額」及び「当期末残高」欄の[ ]内は内書きで、土地の再評価に関する法律（平成10年法律第34号）により行った土地の再評価実施前の帳簿価額との差額であります。なお、「当期増加額」は物件譲渡等によるものであります。

【引当金明細表】

科目	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	14,461	2,384	411	16,434
役員退職慰労引当金	282	-	-	282

(注) 貸倒引当金の当期減少額には、一般債権の貸倒実績率による洗替額4百万円、債権回収に伴う減少額407百万円を含んでいます。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しています。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

## 第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	3月31日、9月30日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り・買増し	
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	—
買取・買増手数料	株式の売買委託に係る手数料として別途定める金額およびこれに係る消費税額等の合計額
公告掲載方法	当会社の公告方法は、電子公告とします。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、東京都内において発行する日本経済新聞に掲載して行います。 なお、電子公告を掲載する当社ホームページのアドレスは次のとおりであります。 <a href="https://www.mitsuifudosan.co.jp/">https://www.mitsuifudosan.co.jp/</a>
株主に対する特典	なし

(注) 当社定款の定めにより、単元未満株主は、会社法第189条第2項各号に掲げる権利、会社法第166条第1項の規定による請求をする権利、株主の有する株式数に応じて募集株式の割当ておよび募集新株予約権の割当てを受ける権利ならびに単元未満株式の売渡請求をする権利以外の権利を有しておりません。



## 第7【提出会社の参考情報】

### 1【提出会社の親会社等の情報】

該当事項はありません。

### 2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

- |  |   |
|--|---|
| (1) 有価証券報告書およびその添付書類ならびに確認書<br>(事業年度(第110期) 自2021年4月1日 至2022年3月31日)  | 2022年6月29日<br>関東財務局長に提出   |
| (2) 内部統制報告書およびその添付書類   | 2022年6月29日<br>関東財務局長に提出   |
| (3) 四半期報告書および確認書<br>(第111期第1四半期 自2022年4月1日 至2022年6月30日)  | 2022年8月10日<br>関東財務局長に提出   |
| (第111期第2四半期 自2022年7月1日 至2022年9月30日)  | 2022年11月11日<br>関東財務局長に提出  |
| (第111期第3四半期 自2022年10月1日 至2022年12月31日)  | 2023年2月14日<br>関東財務局長に提出   |
| (4) 臨時報告書<br>企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)に基づく臨時報告書であります。<br>企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号(代表取締役の異動)に基づく臨時報告書であります。<br>企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号(代表取締役の異動)に基づく臨時報告書であります。 | 2022年7月1日<br>関東財務局長に提出<br>2022年12月9日<br>関東財務局長に提出<br>2023年3月3日<br>関東財務局長に提出 |
| (5) 有価証券届出書  | 2022年6月29日<br>関東財務局長に提出   |
| (6) 有価証券届出書の訂正届出書<br>2022年6月29日提出の有価証券届出書に係る訂正届出書であります。  | 2022年7月1日<br>関東財務局長に提出  |
| (7) 発行登録追補書類(株券、社債券等)  | 2023年5月31日<br>関東財務局長に提出   |
| (8) 発行登録書(普通社債)およびその添付資料   | 2023年4月5日<br>関東財務局長に提出  |
| (9) 訂正発行登録書  | 2023年5月15日<br>関東財務局長に提出   |

(10) 自己株券買付状況報告書

2022年7月14日  
2022年8月10日  
2022年9月14日  
2022年10月14日  
2022年11月11日  
2022年12月14日  
2023年1月13日  
2023年2月14日  
2023年3月14日  
2023年4月14日  
2023年5月12日  
2023年6月14日  
関東財務局長に提出

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

# 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

三井不動産株式会社  
取締役会 御中

2023年6月29日

有限責任 あずさ監査法人  
東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 寺澤 豊

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 伊藤 浩之

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 橋爪 宏徳

## <財務諸表監査>

### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている三井不動産株式会社の2022年4月1日から2023年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、三井不動産株式会社及び連結子会社の2023年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

### 監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

固定資産に含まれる不動産等に関する減損損失計上の要否判定の妥当性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>三井不動産株式会社の当連結会計年度の連結貸借対照表において、固定資産に賃貸及び運用資産としての有形固定資産4,206,453百万円及び無形固定資産（借地権）48,339百万円が計上されており、これらの合計金額（以下「不動産等」という。）の連結総資産に占める割合は48%程度である。このうち、減損損失計上の要否判定に係る事項は、当初事業計画との乖離が生じるなど、収益性が低下している不動産等に関連する。</p> <p>固定資産に含まれる不動産等に関する減損損失計上の要否判定に関して、【注記事項】（重要な会計上の見積り）の「1. 固定資産の減損」に、経営者による説明が記述されている。固定資産に含まれる不動産等は規則的に減価償却されるが、減損の兆候があると認められた場合、減損損失の認識の要否を判定する必要がある。減損の兆候には、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化及び用途変更等が含まれる。減損損失の認識が必要と判定された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、帳簿価額の減少額は減損損失として認識される。</p> <p>このうち、市場価格の算定に用いる個々の不動産等の将来キャッシュ・フロー及び割引率の見積りは、経済環境や金利の変動、不動産市場における競合状況や不動産開発における外部要因、気候変動や自然災害、感染症の影響等により大きく影響を受ける。このため、見積りの不確実性が高く、経営者による主観的な判断の程度が大きい。減損損失の認識に関する判断に用いる将来キャッシュ・フロー及び割引率の見積りも同様である。</p> <p>以上から、当監査法人は、固定資産に含まれる不動産等に関する減損損失計上の要否判定の妥当性が、当連結会計年度の連結財務諸表監査において特に重要であり、「監査上の主要な検討事項」の一つに該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、固定資産に含まれる不動産等に関する減損損失計上の要否判定の妥当性を検証するため、主に以下の監査手続を実施した。</p> <p>(1) 内部統制の評価</p> <p>これらの不動産等に関する減損損失計上の要否判定に係る内部統制の整備及び運用状況の有効性を評価した。</p> <p>(2) 減損の兆候の有無に関する判断の妥当性の評価</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●継続的な営業赤字の判断の基礎となる個々の不動産等の損益実績について、推移分析及び関連する資料との突合による検討を踏まえ、その正確性を検討した。</li> <li>●個々の不動産等の市場価格の算定に関連する将来キャッシュ・フロー及び割引率について、必要に応じて不動産評価の専門家を利用して、その適切性を評価した。</li> <li>●経営環境の著しい悪化や用途変更等の状況の有無について、個々の不動産等の事業計画の進捗状況及び蓋然性に関連する資料の閲覧を実施したほか、事業計画の達成可能性に影響するリスク要因を担当部署に質問した。</li> </ul> <p>(3) 減損損失の認識に関する判断の妥当性の評価</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●将来キャッシュ・フロー及び割引率について、必要に応じて不動産評価の専門家を利用して、主に以下の手続を実施した。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・将来キャッシュ・フローの見積りについて、今後の経済情勢を考慮したうえで、将来キャッシュ・フローの見積りと、キャッシュ・フローの実績及びキャッシュ・フローに関して外部機関が公表している情報との比較により見積りの合理性を評価した。</li> <li>・割引率について、外部機関が公表している情報との比較により、その適切性を評価した。</li> </ul> </li> </ul>

分譲事業に関する販売用不動産等の評価の合理性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>三井不動産株式会社の当連結会計年度の連結貸借対照表において、分譲事業に関する販売用不動産1,267,701百万円、仕掛販売用不動産566,455百万円及び開発用土地305,622百万円が計上されており、これらの合計金額（以下「販売用不動産等」という。）の連結総資産に占める割合は24%程度である。このうち、分譲事業に関する販売用不動産等の評価に係る事項は、長期間の滞留や収益性が低下している販売用不動産等に関連する。また、【注記事項】（重要な会計上の見積り）の「2. 販売用不動産の評価」に記載されているとおり、販売用不動産評価損4,753百万円が計上されている。</p> <p>これらの販売用不動産等の評価に関して、【注記事項】（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）の「4. 会計方針に関する事項（1）重要な資産の評価基準および評価方法〔棚卸資産〕」及び【注記事項】（重要な会計上の見積り）の「2. 販売用不動産の評価」に、経営者による説明が記述されている。</p> <p>販売用不動産等の正味売却価額の算定の基礎となる売価及び見積り追加コストに含まれる開発コストの見積りは個別物件ごとに行われるが、長期にわたる不動産開発及び売却活動の中で、経済環境や金利の変動、不動産市場における競合状況や不動産開発における外部要因、気候変動や自然災害、感染症の影響等により大きく影響を受ける。このため、見積りの不確実性が高く、経営者の主観的な判断による程度が大きい。</p> <p>以上から、当監査法人は、分譲事業に関する販売用不動産等の評価の合理性が、当連結会計年度の連結財務諸表監査において特に重要であり、「監査上の主要な検討事項」の一つに該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、分譲事業に関する販売用不動産等の評価の合理性を検討するため、主に以下の監査手続を実施した。</p> <p>（1）内部統制の評価</p> <p>販売用不動産等の評価に係る内部統制の整備及び運用状況の有効性を評価した。</p> <p>（2）正味売却価額の見積りの合理性の評価</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 個々の販売用不動産等の売価の見積りについて、必要に応じて不動産評価の専門家を利用して、主に以下の手続を実施した。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 売価の算定方法について、会計基準の要求事項等を踏まえ、その適切性を評価した。</li> <li>・ 売価の算定に用いる将来キャッシュ・フローの見積りについて、今後の経済情勢を考慮したうえで、将来キャッシュ・フローの見積りと、キャッシュ・フローの実績及びキャッシュ・フローに関して外部機関が公表している情報との比較により見積りの合理性を評価した。</li> <li>・ 売価の算定に用いる割引率について、外部機関が公表している情報との比較により、その適切性を評価した。</li> </ul> </li> <li>● 開発中の販売用不動産等について、個々の販売用不動産等の開発計画の進捗状況及び蓋然性に関連する資料の閲覧を実施したほか、開発計画の達成可能性を担当部署に質問した。</li> </ul>

横浜市所在マンションに係る会計処理及び開示の妥当性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>横浜市所在マンションに係る会計処理及び開示について、【注記事項】（連結貸借対照表関係）の「6 偶発債務（2）その他」において経営者による説明が記述されている。</p> <p>当該事象に関して、三井不動産レジデンシャル株式会社は発生費用の全てについて施工会社等に対し、損害賠償を請求する訴訟を提起しており、発生費用のうち仮払いした金額が三井不動産株式会社の連結貸借対照表において流動資産として計上されている。今後の関連する訴訟の進捗状況により連結業績に影響が生じる可能性があるが、現時点ではその影響額を合理的に見積ることが困難な状況にある。また、当該検討は、見積りに関する不確実性が高いほか、経営者の主観的な判断による程度が大きい。</p> <p>以上から、当監査法人は、横浜市所在マンションに係る会計処理及び開示の妥当性に関する判断が、当連結会計年度の連結財務諸表監査において特に重要であり、「監査上の主要な検討事項」の一つに該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、横浜市所在マンションに係る会計処理及び開示の妥当性を検証するため、関連する訴訟の進捗状況及び見通しについて、主に以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 三井不動産レジデンシャル株式会社の経営者及び担当部署並びに親会社である三井不動産株式会社の経営者及び担当部署に対して、関連する訴訟の進捗状況及び見通しについて質問した。質問に対する回答内容を検討するに当たり、法律の見地からも理解するために、当監査法人が利用する外部の法律専門家に照会を実施した。また、訴訟関係資料と質問回答内容との整合性を検討することにより、見積りの合理性を検討した。</li> <li>● 三井不動産レジデンシャル株式会社の顧問弁護士に対して、関連する訴訟の進捗状況及び見通しについて書面による確認を実施した。</li> </ul>

投資家向け不動産売却取引に係る収益認識の適切性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>【注記事項】（セグメント情報等）に記載のとおり、三井不動産株式会社の当連結会計年度の連結損益計算書に計上されている営業収益2,269,103百万円には、分譲事業に係る営業収益640,662百万円が含まれており、連結営業収益の28%程度である。このうち、投資家向け不動産売却取引に係る収益認識は、複雑なスキームを利用した取引や三井不動産株式会社及び連結子会社により継続的に取引を行っている取引先との取引となる投資家向けの不動産売却取引に関連する。</p> <p>投資家向け不動産売却取引は、取引の個別性が高く、一件当たりの金額が比較的大きい。特に、特別目的会社を利用した複雑なスキームによる取引や継続的に取引を行っている取引先との取引については、売却取引の前提となる不動産のリスクと経済価値のほとんど全てが移転しているか否かの判断において、売却条件の経済的合理性、売却価格の妥当性、売却取引の合理性等について経営者による重要な判断を伴う。</p> <p>以上から、当監査法人は、投資家向け不動産売却取引に係る収益認識の適切性が、当連結会計年度の連結財務諸表監査において特に重要であり、「監査上の主要な検討事項」の一つに該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、投資家向け不動産売却取引に係る収益認識が適切になされているか否かを検証するため、主に以下の監査手続を実施した。</p> <p>(1) 内部統制の評価</p> <p>投資家向け不動産売却取引の収益認識に係る内部統制の整備及び運用状況の有効性を評価した。</p> <p>(2) リスクと経済価値の移転に関する判断の妥当性の評価</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 売却先を含め全体としてのスキームを理解したうえで、決裁書の閲覧及び不動産売買契約書、物件引渡証等の証憑と会計記録との突合を実施し、売却条件の経済的合理性を評価した。</li> <li>● 不動産売買契約書の閲覧や売却価格の構成要素となる将来キャッシュ・フローや割引率について、キャッシュ・フローの実績及び外部機関が公表している情報との比較により、売却価格の妥当性を検討した。</li> <li>● 決裁書及び不動産売買契約書の閲覧により買戻しに関連する契約条件を理解し、譲渡不動産への継続的関与の程度を考慮したうえで、売却取引の合理性を評価した。</li> </ul>

## その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

## 連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

## 連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並



びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

## <内部統制監査>

### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、三井不動産株式会社の2023年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、三井不動産株式会社が2023年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

### 内部統制報告書に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

### 内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

### 利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

---

※ 1. 上記の監査報告書の原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。  
2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

# 独立監査人の監査報告書

三井不動産株式会社  
取締役会 御中

2023年6月29日

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 寺澤 豊

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 伊藤 浩之

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 橋爪 宏徳

## 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている三井不動産株式会社の2022年4月1日から2023年3月31日までの第111期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、三井不動産株式会社の2023年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

## 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

## 監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

固定資産に含まれる不動産等に関する減損損失計上の要否判定の妥当性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>三井不動産株式会社の当事業年度の貸借対照表において、固定資産に賃貸及び運用資産としての有形固定資産 2,655,188百万円及び無形固定資産（借地権）15,970百万円が計上されており、これらの合計金額（以下「不動産等」という。）の総資産に占める割合は41%程度である。このうち、減損損失計上の要否判定に係る事項は、当初事業計画との乖離が生じるなど、収益性が低下している不動産等に関連する。</p> <p>固定資産に含まれる不動産等に関する減損損失計上の要否判定に関して、【注記事項】（重要な会計上の見積り）の「1. 固定資産の減損」に、経営者による説明が記述されている。固定資産に含まれる不動産等は規則的に減価償却されるが、減損の兆候があると認められた場合、減損損失の認識の要否を判定する必要がある。減損の兆候には、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化及び用途変更等が含まれる。減損損失の認識が必要と判定された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、帳簿価額の減少額は減損損失として認識される。</p> <p>このうち、市場価格の算定に用いる個々の不動産等の将来キャッシュ・フロー及び割引率の見積りは、経済環境や金利の変動、不動産市場における競合状況や不動産開発における外部要因、気候変動や自然災害、感染症の影響等により大きく影響を受ける。このため、見積りの不確実性が高く、経営者による主観的な判断の程度が大きい。減損損失の認識に関する判断に用いる将来キャッシュ・フロー及び割引率の見積りも同様である。</p> <p>以上から、当監査法人は、固定資産に含まれる不動産等に関する減損損失計上の要否判定の妥当性が、当事業年度の財務諸表監査において特に重要であり、「監査上の主要な検討事項」の一つに該当すると判断した。</p>	<p>連結財務諸表の監査報告書において、「固定資産に含まれる不動産等に関する減損損失計上の要否判定の妥当性」が監査上の主要な検討事項に該当すると判断し、監査上の対応について記載している。</p> <p>当該記載内容は、財務諸表監査における監査上の対応と実質的に同一の内容であることから、監査上の対応に関する具体的な記載を省略する。</p>

分譲事業に関する販売用不動産等の評価の合理性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>三井不動産株式会社の当事業年度の貸借対照表において、分譲事業に関する販売用不動産467,247百万円、仕掛販売用不動産65,879百万円及び開発用土地71,790百万円が計上されており、これらの合計金額（以下「販売用不動産等」という。）の総資産に占める割合は9%程度である。このうち、分譲事業に関する販売用不動産等の評価に係る事項は、長期間の滞留や収益性が低下している販売用不動産等に関連する。</p> <p>これらの販売用不動産等の評価に関して、【注記事項】（重要な会計方針）の「3. 棚卸資産の評価基準および評価方法〔販売用不動産、仕掛販売用不動産、開発用土地および未成工事支出金〕」及び【注記事項】（重要な会計上の見積り）の「2. 販売用不動産の評価」に、経営者による説明が記述されている。</p> <p>販売用不動産等の正味売却価額の算定の基礎となる売価及び見積り追加コストに含まれる開発コストの見積りは個別物件ごとに行われるが、長期にわたる不動産開発及び売却活動の中で、経済環境や金利の変動、不動産市場における競合状況や不動産開発における外部要因、気候変動や自然災害、感染症の影響等により大きく影響を受ける。このため、見積りの不確実性が高く、経営者の主観的な判断による程度が大きい。</p> <p>以上から、当監査法人は、分譲事業に関する販売用不動産等の評価の合理性が、当事業年度の財務諸表監査において特に重要であり、「監査上の主要な検討事項」の一つに該当すると判断した。</p>	<p>連結財務諸表の監査報告書において、「分譲事業に関する販売用不動産等の評価の合理性」が監査上の主要な検討事項に該当すると判断し、監査上の対応について記載している。</p> <p>当該記載内容は、財務諸表監査における監査上の対応と実質的に同一の内容であることから、監査上の対応に関する具体的な記載を省略する。</p>

投資家向け不動産売却取引に係る収益認識の適切性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>三井不動産株式会社の当事業年度の損益計算書に計上されている営業収益831,505百万円には、分譲事業に係る営業収益が含まれている。このうち、投資家向け不動産売却取引に係る収益認識は、複雑なスキームを利用した取引や三井不動産株式会社及び連結子会社により継続的に取引を行っている取引先との取引となる投資家向けの不動産売却取引に関連する。</p> <p>投資家向け不動産売却取引は、取引の個別性が高く、一件当たりの金額が比較的大きい。特に、特別目的会社を利用した複雑なスキームによる取引や継続的に取引を行っている取引先との取引については、売却取引の前提となる不動産のリスクと経済価値のほとんど全てが移転しているか否かの判断において、売却条件の経済的合理性、売却価格の妥当性、売却取引の合理性等について経営者による重要な判断を伴う。</p> <p>以上から、当監査法人は、投資家向け不動産売却取引に係る収益認識の適切性が、当事業年度の財務諸表監査において特に重要であり、「監査上の主要な検討事項」の一つに該当すると判断した。</p>	<p>連結財務諸表の監査報告書において、「投資家向け不動産売却取引に係る収益認識の適切性」が監査上の主要な検討事項に該当すると判断し、監査上の対応について記載している。</p> <p>当該記載内容は、財務諸表監査における監査上の対応と実質的に同一の内容であることから、監査上の対応に関する具体的な記載を省略する。</p>

## その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

## 財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業的前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

## 財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業的前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業的前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されて

いる場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

#### 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

- 
- ※ 1. 上記の監査報告書の原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。  
2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。