

【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】	2024年6月27日
【事業年度】	第112期（自 2023年4月1日 至 2024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108期	第109期	第110期	第111期	第112期
決算年月		2020年3月	2021年3月	2022年3月	2023年3月	2024年3月
売上高	百万円	1,905,642	2,007,554	2,100,870	2,269,103	2,383,289
経常利益	"	258,510	168,865	224,940	265,358	267,890
親会社株主に帰属する当期純利益	"	183,972	129,576	176,986	196,998	224,647
包括利益	"	167,004	206,009	310,664	223,512	329,733
純資産額	"	2,486,525	2,655,991	2,913,752	3,031,220	3,234,656
総資産額	"	7,395,359	7,741,972	8,208,012	8,841,396	9,489,527
1株当たり純資産額	円	826.79	885.47	980.70	1,035.79	1,109.89
1株当たり当期純利益金額	"	62.78	44.81	61.48	69.30	80.19
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	"	62.73	44.78	61.43	69.25	80.14
自己資本比率	%	32.6	33.0	34.1	32.8	32.8
自己資本利益率	"	7.7	5.2	6.6	6.9	7.5
株価収益率	倍	9.9	18.7	14.2	11.9	20.5
営業活動によるキャッシュ・フロー	百万円	87,094	187,862	271,469	297,708	241,697
投資活動によるキャッシュ・フロー	"	532,806	131,035	210,057	422,034	286,987
財務活動によるキャッシュ・フロー	"	467,751	66,565	139,600	111,448	59,988
現金及び現金同等物の期末残高	"	179,472	187,723	142,682	132,310	179,249
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	人	20,864 (13,691)	23,992 (14,238)	24,408 (13,829)	24,706 (13,962)	25,593 (14,183)

(注) 1. 「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. 当社は、2024年4月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。第108期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり純資産額」、「1株当たり当期純利益金額」及び「潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額」を算定しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次		第108期	第109期	第110期	第111期	第112期
決算年月		2020年 3 月	2021年 3 月	2022年 3 月	2023年 3 月	2024年 3 月
売上高	百万円	776,355	858,686	883,794	831,505	868,911
経常利益	"	189,080	141,474	159,468	160,141	195,595
当期純利益	"	150,424	122,785	152,247	149,975	196,506
資本金	"	339,766	339,897	340,162	340,552	341,000
発行済株式総数	千株	979,250	965,281	959,474	948,451	936,877
純資産額	百万円	2,035,114	2,178,077	2,340,166	2,346,172	2,534,718
総資産額	"	5,837,386	5,957,912	6,380,086	6,585,385	7,204,475
1株当たり純資産額	円	698.06	754.09	820.20	837.30	904.25
1株当たり配当額 (うち、1株当たり 中間配当額)	"	44.00 (22.00)	44.00 (22.00)	55.00 (22.00)	62.00 (30.00)	84.00 (35.00)
1株当たり当期純利益金額	"	51.33	42.46	52.89	52.76	70.14
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益金額	"	51.29	42.43	52.85	52.72	70.10
自己資本比率	%	34.8	36.5	36.7	35.6	35.2
自己資本利益率	"	7.5	5.8	6.7	6.4	8.1
株価収益率	倍	12.1	19.7	16.5	15.7	23.5
配当性向	%	28.5	34.5	34.7	39.2	39.9
従業員数 (外、平均臨時雇用 者数)	人	1,678 (1)	1,776 (2)	1,898 (1)	1,973 (2)	2,049 (1)
株主総利回り (比較指標：配当込 みTOPIX)	% %	68.8 (90.5)	93.5 (128.6)	99.3 (131.2)	96.6 (138.8)	188.0 (196.2)
最高株価	円	3,035	2,675	2,816	3,023	4,982 (1,709)
最低株価	円	1,538	1,645	2,211	2,224	2,412 (1,610)

(注) 1. 「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. 当社は、2024年4月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。第108期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり純資産額」、「1株当たり当期純利益金額」及び「潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額」を算定しております。なお、「発行済株式総数」及び「1株当たり配当額」につきましては、当該株式分割前の内容を記載しております。

3. 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。なお、第112期の株価については株式分割前の最高・最低株価を記載し、()内に株式分割による権利落ち後の最高・最低株価を記載しております。

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（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407社（うち、連結子会社310社、持分法適用関連会社97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(株)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(株)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(株)（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(株)、三井不動産ファシリティーズ・ウエスト(株)（いずれも連結子会社）が行っています。三井不動産(株)は、三井不動産ビルマネジメント(株)（連結子会社）、三井不動産ファシリティーズ・ウエスト(株)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(株)（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(株)、三井不動産レジデンシャルサービス関西(株)（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(株)（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(株)（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(株)（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(株)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(株)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(株)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(株)（連結子会社）は、不動産私募基金の組成・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(株)、(株)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(株)および三井不動産フロンティアリートマネジメント(株)（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。

施設営業事業

<ホテル・リゾート>

(株)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(株)が所有するホテルを賃借し、ホテル営業を行っています。(株)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(株)および志摩リゾートマネジメント(株)（いずれも連結子会社）は、三井不動産(株)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。

<スポーツ・エンターテインメント>

(株)東京ドーム（連結子会社）は、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。

(株)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。

その他事業

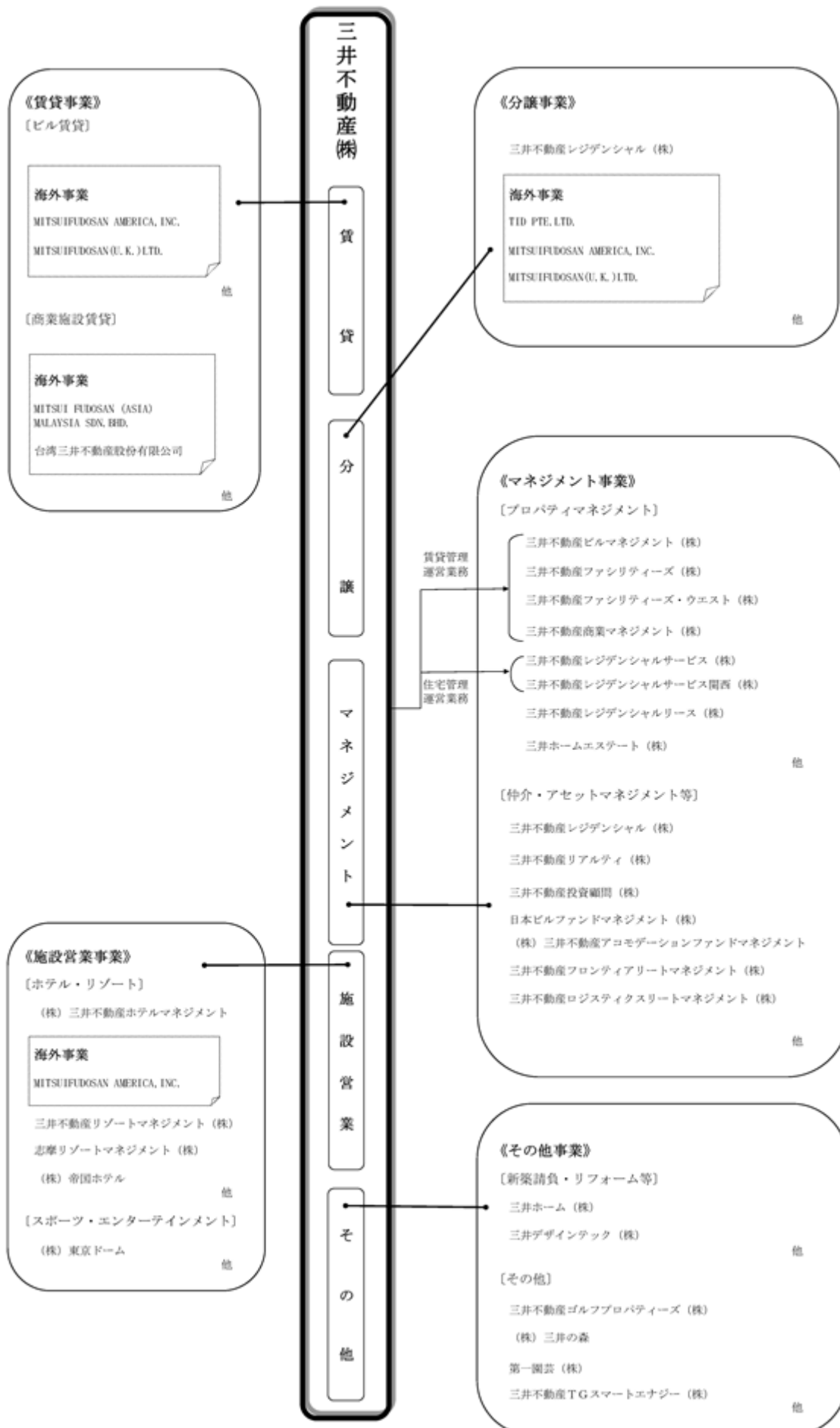
<新築請負・リフォーム等>

三井ホーム(株)（連結子会社）およびFC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。三井デザインテック(株)（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。

<その他>

三井不動産ゴルフプロパティーズ(株)および(株)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。第一園芸(株)（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(株)（連結子会社）は特定送配電・熱供給事業を行っています。

以上の主な関係会社の事業内容を特に三井不動産(株)の事業との関連を中心に系統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)
(株)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
アンドレジリエンス(株)	東京都中央区	10	その他	66.7	-		有	2	2
伊勢志摩 リゾートマネジメント(株)	三重県志摩市	50	施設営業	100.0	-	当社からリゾート 施設を賃借してい ます。		4	4
(株)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
(株)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	4,534	その他	99.0	-			-	-
MF-GB2号 投資事業有限責任組合	東京都渋谷区	5,100	その他	99.0	-			-	-
エム・エフ・リビングサ ポート(株)	東京都江東区	100	マネジメント	100.0	100.0			3	2
臼津開発(株)	大分県臼杵市	120	その他	96.0	-			3	3
(株)GREENCOLLAR	東京都中央区	22	その他	66.7	-			4	4
GREENCOLLAR NEWZEALAND LIMITED	ニュージーラ ンドオクラ ランド	NZ\$11,820,000	その他	100.0	100.0			4	4
31VENTURES-グローバル・ ブレイン-グローブ 合同 会社	東京都中央区	14,670	その他	99.7	-			-	-
サンライフ・ クリエイション(株)	東京都中央区	300	分譲、マネジ メントほか	100.0	100.0			2	1
(株)ShareTomorr ow	東京都中央区	25	その他	100.0	-		有	3	3
志摩リゾートマネジメント (株)	三重県志摩市	100	施設営業	100.0	-	当社からリゾート 施設を賃借してい ます。		5	5
SUPERYARD(株)	東京都中央区	38	その他	67.0	-		有	2	2
すまいサポート(株)	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(株)	長野県北佐久 郡	150	その他	86.8	0.9			2	1
第一園芸(株)	東京都品川区	480	賃貸、その他	100.0	-		有	5	5
(株)綱町倶楽部	東京都港区	10	その他	100.0	-		有	4	4
ティー・エム・ サービスアパートメント(株)	東京都港区	10	マネジメント	100.0	-			3	3
ティー・エム・ パークレジデンシズ(株)	東京都港区	10	マネジメント	100.0	-			3	3
(株)TOKYO-BAYアリーナ	東京都中央区	100	施設営業	60.0	-			4	4
東京ミッドタウンマネジメ ント(株)	東京都港区	100	マネジメント	100.0	-			7	7
成田スポーツ開発(株)	千葉県成田市	30	その他	100.0	-			3	3
(株)はいむるぶし	沖縄県八重山 郡	200	施設営業	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(株)	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	7	6
三井都市開発(株)	東京都中央区	1,000	賃貸、分譲	100.0	100.0			4	3
(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	-		有	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	-			4	4
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	9	8
三井不動産TGSスマートエナジー(株)	東京都中央区	100	その他	70.0	-		有	4	4
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	7	3
三井不動産ファシリティーズ(株)	東京都千代田区	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	施設営業	100.0	-	当社からホテルを賃借しています。	有	8	7
三井不動産リゾートマネジメント(株)	東京都中央区	100	施設営業	100.0	-	当社からリゾート施設を賃借しています。	有	8	-
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	4
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	7
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	5

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(株)	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(株)	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(株)	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(株)	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(株)	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	9	9
三井不動産ローン保証(株)	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(株)	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(株)	東京都中央区	235	その他	100.0	-			4	3
港エステート(株)	東京都中央区	110	その他	100.0	-			4	4
ららぼーとエージェンシー(株)	東京都中央区	20	マネジメント	100.0	100.0		有	7	7
レジデントインシュアランス少額短期保険(株)	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(株)	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(株) 3	東京都中央区	495	マネジメント	46.0	-		有	4	4
三井不動産TEPCOエナジー(株) 3	東京都中央区	100	その他	50.0	-		有	3	3
その他36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	-			3	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 117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	5
その他 MITSUI FUDOSAN (ASIA) PTE.LTD. グループ 4社					-				
MITSUI FUDOSAN (ASIA) MALAYSIA SDN.BHD.	マレーシアクアラルンプール	MYR115,794,000	賃貸、分譲	100.0	40.0			4	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			5	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 \$ 77,000,000	賃貸、分譲	100.0	-			4	4
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	-			3	1
その他 MITSUI FUDOSAN (U.K.) LTD. グループ 37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			4	4
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	4
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	9	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	1	1
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		有	2	2
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		有	-	-

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	施設営業、 その他	80.0	-			3	3
松戸公産(株)	千葉県松戸市	100	賃貸、その 他ほか	100.0	100.0			3	3
(株)東京ドームホテル	東京都文京区	100	施設営業	100.0	100.0			2	2
その他 (株)東京ドームグループ 6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	368,368百万円
(2)経常利益	62,539百万円
(3)当期純利益	44,783百万円
(4)純資産額	191,908百万円
(5)総資産額	1,106,671百万円

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)
(株)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	2
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	2
リソルホールディングス(株) 1	東京都新宿区	3,948	リゾート施設の運営等	31.1	-		有	3	2
京葉土地開発(株)	東京都千代田区	10	不動産業	33.3	-			1	1
(株)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	1
(株)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(株)	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(株)	広島県三原市	100	広島国際空港の運営・管理	32.0	-			3	3
(株)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(株)グループ 5社 (株)東京ドームグループ 1社 MITSUI FUDOSAN ASIA Development (Thailand) Co., LTD. グループ 14社 MFA Holding, Inc.グループ 20社 MITSUI FUDOSAN (ASIA) PTE.LTD. グループ 7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 7社 MITSUI FUDOSAN AUSTRALIA PTY. LTD. グループ 2社 MITSUI FUDOSAN (ASIA) MALAYSIA SDN.BHD. グループ 3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

(2024年3月31日現在)

セグメントの名称	従業員数(人)	
賃貸	1,669	[35]
分譲	1,388	[851]
マネジメント	12,261	[9,057]
施設営業	4,669	[2,253]
その他	5,029	[1,987]
全社(共通)	577	[0]
合計	25,593	[14,183]

- (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。
 3. 当連結会計年度より、報告セグメントの区分を変更しております。詳細は、「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(セグメント情報等)」に記載のとおりであります。

(2)提出会社の状況

(2024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)
2,049	40.3	10.6	12,892

セグメントの名称	従業員数(人)	
賃貸	1,013	[1]
分譲	120	[0]
マネジメント	185	[0]
施設営業	125	[0]
その他	29	[0]
全社(共通)	577	[0]
合計	2,049	[1]

- (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. 当事業年度より、報告セグメントの区分を変更しております。詳細は、「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(セグメント情報等)」に記載のとおりであります。

(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おりません。

(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

当事業年度				
管理職に占める女性労働者の割合(%) (2024年4月) (注)1	男性労働者の育児休業等 取得率(%) (注)2・3	労働者の男女の賃金の差異(%) (注)4		
		全労働者	正規雇用労働者	パート・有期労働者
9.2	116.6	48.7	60.5	47.2

連結子会社

当事業年度					
名称	管理職に占める女性労働者の割合(%) (2024年4月) (注)1	男性労働者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	正規雇用労働者	パート・有期労働者
(株)アコモデーションファースト	50.0	100.0	70.0	85.5	43.5
伊勢志摩リゾートマネジメント(株)	13.6	0.0	58.6	76.8	61.5
サンライフ・クリエイション(株)	63.2	100.0	37.0	87.4	44.5
第一園芸(株)	26.1	-	65.7	79.3	58.0
(株)東京ドーム	9.3	114.3	45.6	57.3	91.9
(株)東京ドームスポーツ	45.5	23.1	81.1	86.4	103.4
(株)東京ドームファシリティーズ	11.1	100.0	42.2	72.1	45.2
(株)東京ドームホテル	2.8	50.0	50.9	65.2	71.2
(株)東京ドーム・リゾートオペレーションズ	0.0	75.0	68.3	68.5	83.8
ファースト・ファシリティーズ千葉(株)	15.4	-	38.8	80.7	56.4
三井デザインテック(株)	13.8	100.0	68.0	68.1	72.0
三井不動産商業マネジメント(株)	19.9	350.0	61.0	75.2	33.7
三井不動産ビルマネジメント(株)	4.9	76.9	47.7	65.2	47.8
三井不動産ファシリティーズ(株)	2.7	50.0	52.7	70.3	70.7
三井不動産ファシリティーズ・ウエスト(株)	0.0	57.1	42.4	70.1	76.7
(株)三井不動産ホテルマネジメント	18.1	58.3	74.6	80.7	97.2
三井不動産リアルティ(株)	2.4	65.0	55.1	55.9	38.7
三井不動産リアルティ中国(株)	0.0	50.0	59.4	59.5	32.7
三井不動産リアルティ九州(株)	0.0	100.0	51.0	58.7	15.9

当事業年度					
名称	管理職に占める 女性労働者の割合(%) (2024年4月) (注)1	男性労働者の育 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	正規雇用労働者	パート・有期労働者
三井不動産リゾートマネジメント(株)	38.0	42.1	78.1	81.2	97.2
三井不動産レジデンシャル(株)	4.2	104.5	58.1	58.5	60.8
三井不動産レジデンシャルサービス(株)	2.1	43.3	76.2	74.3	81.5
三井不動産レジデンシャルサービス関西(株)	9.5	33.3	96.9	66.1	79.9
三井不動産レジデンシャルサービス中国(株)	0.0	-	88.7	62.4	101.0
三井不動産レジデンシャルリース(株)	3.4	87.5	55.4	56.8	76.6
三井ホーム(株)	3.3	97.3	47.9	57.5	37.9
三井ホームエステート(株)	4.8	58.3	63.0	67.8	38.1
三井ホーム北信越(株)	3.6	50.0	49.5	65.2	23.0
ららぽーとエージェンシー(株)	11.8	100.0	50.2	69.5	294.1
東京ミッドタウンマネジメント(株)	34.8	100.0	78.9	85.6	73.2

(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。

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

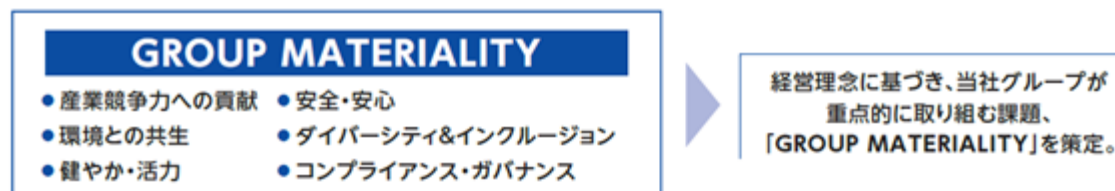
当社グループは、経営理念である「GROUP DNA」および「GROUP MISSION」、経営理念に基づき当社グループが重点的に取り組む課題である「GROUP MATERIALITY」を定め、これらのもと、企業としての成長と社会的な価値の創出に積極的に取り組んでおります。

また、2024年4月にはグループ長期経営方針である「& INNOVATION 2030」を策定し、2030年度前後における当社グループの「ありたい姿」を「産業デベロッパーとして、社会の付加価値の創出に貢献」することと位置づけ、それを実現する事業戦略として、「三本の道」を通じた成長の実現と、財務戦略として、「成長・効率・還元」を三位一体で捉えた経営の推進に取り組んでおります。

経営理念



重点的に取り組む課題



長期経営方針



(2)経営環境、会社の長期経営方針及び対処すべき課題

グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」の策定

当社グループはこれまで、時代時代の社会課題を、価値創造を通じて解決してまいりました。2018年には長期経営方針「VISION 2025」を策定し、「持続可能な社会実現に向けた街づくり」、「不動産業のイノベーション」、「グローバルカンパニーへの進化」に取り組み、当社グループの業容はグローバル規模で拡大し、「VISION 2025」で目指した姿へ進化を遂げたと考えております。

一方で、世界では今、大きなパラダイム転換が生じています。バブル以降の「失われた30年」にピリオドを打つべく、日経平均株価の最高値更新、マイナス金利解除、賃上げ実施など、日本経済も新たなステージに移行しつつあるといえます。このような新たな時代の価値創造を進めていくうえでは、自らを変革し、進化させていく必要があると考え、私たちは自らの存在意義を見つめ直し「経営理念」を再定義いたしました。

そして、その理念に基づき、グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」を策定しました。この経営方針は、当社グループの2030年度前後の「ありたい姿」を妄想（DREAM）し、戦略を構想（VISION）することで、その実現（REALITY）を目指すものです。

グループ長期経営方針の骨格

当社グループは、2030年度前後における当社グループの「ありたい姿」を「産業デベロッパーとして、社会の付加価値の創出に貢献」することと位置付けています。

当社グループの価値創造においては、「社会的価値の創出」と「経済的価値の創出」を車の両輪としており、社会的価値を創出することが、経済的価値の創出につながり、その創出した経済的価値により、更に大きな社会的価値の創出につながってまいります。

そして、それを実現する事業戦略として、「三本の道」を通じた成長の実現と、財務戦略として、「成長・効率・還元」を三位一体で捉えた経営の推進に取り組んでまいります。

(グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」の骨格)



事業戦略

事業戦略として、1.「コア事業の更なる成長」、2.不動産領域における「新たなアセットクラスへの展開」、3.不動産領域を超えた「新事業領域の探索、事業機会獲得」の、「三本の道」を設定いたしました。コア事業およびその周辺領域での成長を進め、既存の不動産領域にとどまらず、新事業領域でのビジネス機会の獲得を目指すという両利きの経営を実践してまいります。

(事業戦略「三本の道」の全体像)



*差別化やマーケット創出を通じ、外部環境に関わらず、高い収益性を実現すること

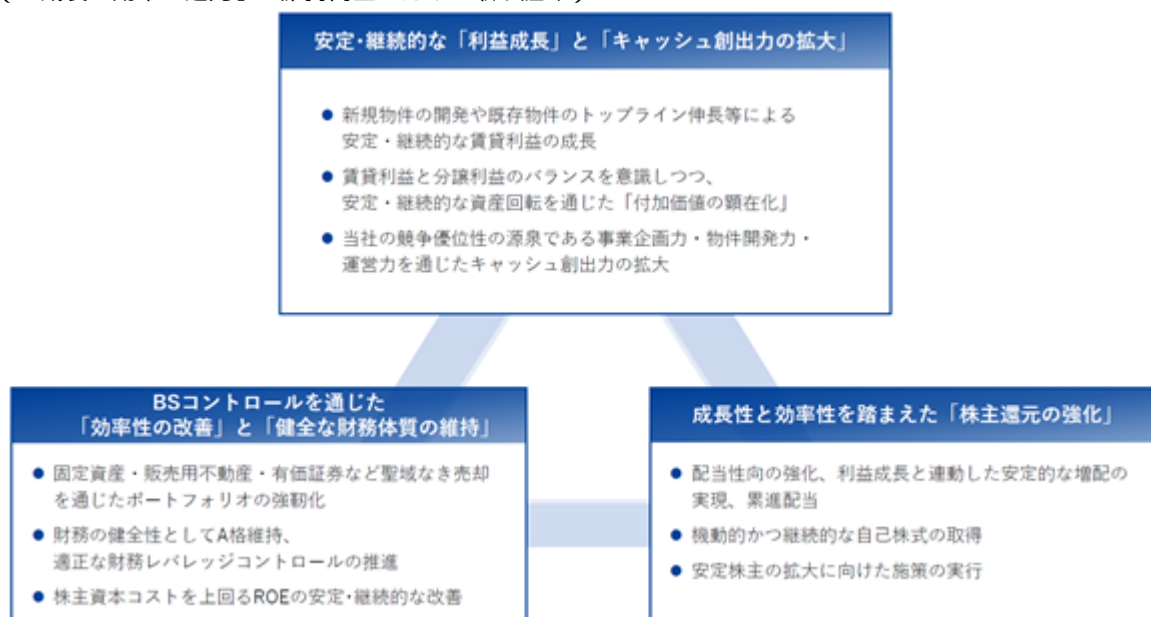
(注) グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」の詳細については、下記をご参照ください。

URL : <https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/innovation2030/pdf/innovation2030.pdf>

財務戦略

企業価値を最大化していくために、財務戦略においては、「成長・効率・還元」を三位一体で捉え、それらを安定・継続的に維持向上させてまいります。具体的な取り組み方針については以下のとおりです。

(「成長・効率・還元」の維持向上のための取り組み)



(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「& INNOVATION 2030」において、2026年度および2030年度前後の定量目標を以下のとおり定めております。

2030年度前後の定量目標

成長性指標	$\frac{\text{EPS}^{\ast 1} \text{成長率}}{+8\%/\text{年以上}^{\ast 2}}$	効率性指標	$\frac{\text{ROE}}{10\% \text{以上}}$
--------------	-------------------------------------------------------------------	--------------	-------------------------------------

※1 Earnings Per Share (1株あたり純利益)
※2 2023年度(予想) - 2030年度(予想) 年平均成長率

2026年度の定量目標

成長性指標	$\frac{\text{EPS成長率}}{+8\%/\text{年以上}^{\ast 3}}$	効率性指標	$\frac{\text{ROE}}{8.5\% \text{以上}}$
--------------	--------------------------------------------------	--------------	--------------------------------------

PL	事業利益 4,400億円以上 ^{※4} 純利益 2,700億円以上	株主還元 (2024年度-2026年度)	総還元性向 每期 50%以上
BS	総資産 9兆円程度 有利子負債 4.5兆円程度		配当性向 每期 35%程度
効率性指標	ROA 5%以上 ^{※5}		持続的な利益成長と連動した 安定的な増配(累進配当) 自己株式の機動的・継続的な取得

※3 2023年度(予想) - 2026年度(予想) 年平均成長率
 ※4 営業利益+持分法投資損益(不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益含む)+固定資産売却損益
 ※5 事業利益/総資産(前期期末平均)

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。

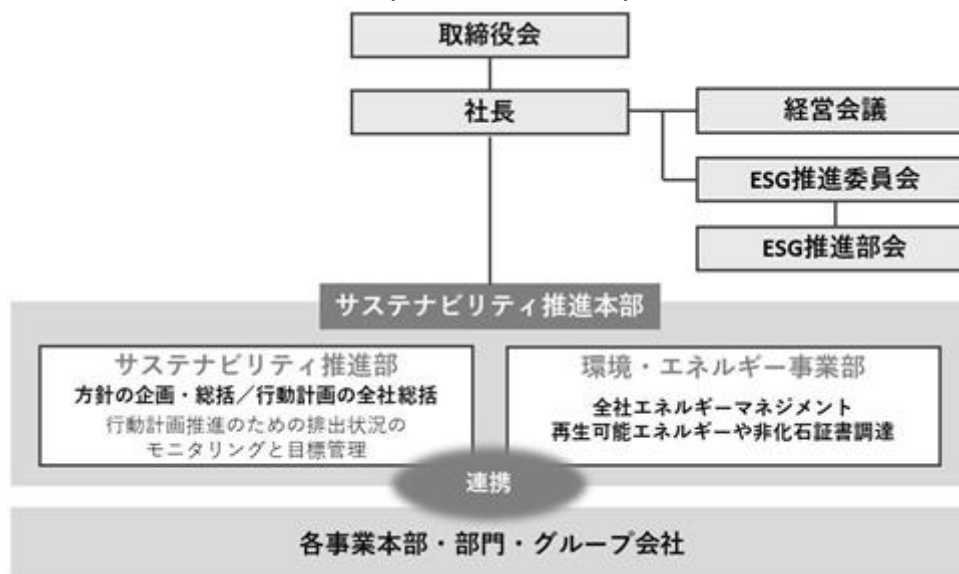
(1) ガバナンス

・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」（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（2024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、新たな時代の価値創造を進めていくうえでは、自らを変革し、進化させていく必要があると考え、自らの存在意義を見つめ直し「経営理念」を再定義しました。当社グループの新たな「経営理念」として、私たちに受け継がれている精神「GROUP DNA」と、私たちが果たしたい使命「GROUP MISSION」を掲げ、当社グループが重点的に取り組む課題、「GROUP MATERIALITY」を下記のとおり策定しました。

1. 産業競争力 への貢献
2. 環境との共生
3. 健やか・活力
4. 安全・安心
5. ダイバーシティ&インクルージョン
6. コンプライアンス・ガバナンス

上記を踏まえ、2030年度までのグループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」では、サステナビリティ分野において、「人材」、「ESG」を、戦略を支えるインフラとして位置付けております。これは、価値創造の源泉は人材であると考え、人材力の底上げ、イノベーションを加速させる新たな人材・知見の獲得、多様な人材の活躍を支えグループの力を結集させる組織への深化などの人的資本に関する取り組みをさらに進めていくことや、持続可能な社会への貢献を積極的に進める「サステナビリティ経営」をより一層推進していかうといった意思の表れです。

・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おります。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」を策定しサプライチェーンと一体となって、脱炭素社会実現に向けた取り組みを進めております。

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。2023年秋からはマニュアルを着工物件に適用し、業界全体に貢献する取り組みを推進しております。

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

気候変動への対応と同様に「ダイバーシティ&インクルージョン」についても当社グループの最重要課題と位置付けています。当社は2021年にダイバーシティ&インクルージョン推進宣言および取組方針を策定し、D&Iのなかでも、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、グループ一体となって推進しています。人種・国籍・宗教・性別・年齢・障がいの有無・性自認・性的指向などに問わ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、付加価値となる創造力を高める」、「多様な価値観・能力が融合し、チームとしての実行力に変えていく」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が、当社における人材マネジメントの考え方です。高度な専門性と幅広い視野を持つ社員がそれぞれの個性を発揮する、多様な人材の集合体となるために、キャリアに応じた「4つの人材育成の機会（OJT、本人と人事部による年1回の面談、ジョブローテーション、研修プログラム）」の組み合わせによって、一人ひとりの能力伸長を図ることを人材育成の基本方針としています。

・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。当社グループは、「三井不動産グループ人権方針」を策定し、人権への取り組みを推進しています。本方針は社内ポータルへの掲載や研修等によりグループ内の周知徹底を図ると同時に、本方針に基づく「サステナブル調達基準」を定め、サプライチェーンに向けた「人権デューデリジェンス」を推進しています。2022年2月には人権デューデリジェンスの実施に向け「サステナブル調達基準」を改訂し、発注に携わる当社グループと取引先の双方が遵守すべき事項、または積極的に推進すべき事項として、1.法令等の遵守、2.事業活動における人権尊重、3.労働に係る人権尊重、4.安全で健康的な労働環境、5.企業倫理の確立、6.品質の確保、7.環境への配慮、8.情報セキュリティ、9.危機管理・事業継続計画における基本指針を盛り込みました。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。2023年度は当社事業に関連するサプライチェーンとしてゼネコン・工務店94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締役会および社長にリスク管理について報告しています。

また、上記のリスクマネジメント体制を取締役会が監督しています。

・気候関連課題への対処

当社グループは、企業等に対して気候変動関連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「TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures)」の提言に賛同し、気候変動に伴う異常気象による被害など、自社グループの事業活動へのリスクや、人やその他の生物が生息できる環境を守り持続可能な脱炭素社会を形成していくために気候変動が事業に及ぼすリスクと機会などについて分析を行い、関連する情報の開示を進めています。GHG原単位の削減や省エネの推進などを通じて、炭素税の引き上げや規制強化等の気候関連リスクへの対応を推進しています。特定にあたって行ったシナリオ分析については随時精緻化を進め、リスクと機会の見直しを図っています。

・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。当社役員（通報の日から1年以内に当社労働者であった者を含む）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に設置していますが、中立的な立場で相談を受理し、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			CO2排出量実績 注2 (千t-CO2)			
評価指標	達成時期	数値目標	単年度実績		3か年平均実績 注3	
			2022年度	2019年度比	3か年平均 (2020年度 ~2022年度)	3か年平均比 (2018年度 ~2020年度)
CO2等排出 削減比率	2030年度	2019年度比 40%	5,503	+1,120 (+25.6%)	4,797	+82 (+1.7%)
	2050年度	実質ゼロ				

- (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人以上の会社が保有・賃貸する施設ならびにCO2排出量が多い会社（三井不動産TGスマートエナジー(株)）が対象
2. Scope1,2,3の合計
3. 当社グループの温室効果ガス排出量は、各年度の竣工・売却物件の増減により大きく変動するため、3年間の平均排出量を算出しています

・人的資本

三井不動産(株)（単体）

KPI			実績
評価指標	達成時期	数値目標	2023年度
従業員エンゲージメント 注1	毎年	80%以上	92%
一人当たり研修時間 注2	毎年	前年度実績水準 (2022年度実績：28.2時間)	28.4時間
一人当たり研修投資額 注3	毎年	前年度実績水準 (2022年度実績：13.1万円)	13.2万円
女性管理職比率 注4	2025年 2030年	: 10% : 20%	9.2%
女性採用比率	毎年	40%	48.6%
障がい者雇用率 注5	毎年	2.5%以上	2.74%
男性育児休業等取得率 注6・7	毎年	100%	116.6%
育児休業復帰率	毎年	100%	100%
有給休暇取得日数	毎年	年間14日	16.2日
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. 2023年度研修時間を正社員数で除した数字
3. 2023年度研修金額を正社員数で除した数字
4. 2024年4月1日の数字時点の総合職掌における女性管理職比率
5. 2023年6月1日の数字
6. 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
7. 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

女性活躍におけるモデル会社(注1)
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	2023年度
女性管理職比率 注2	-	-	63.2%
女性採用比率	-	-	84.6%
育児休業復帰率	毎年	100%	100%
有給休暇取得率	毎年	取得率70%	81.0%

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	2023年度
女性管理職比率 注2	2025年	20%	19.9%
	2030年	25%	
女性採用比率	-	-	62.1%
育児休業復帰率	毎年	100%	97.4%
有給休暇取得率	毎年	取得率80%	85.4%

(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	2023年度
女性管理職比率 注2	2025年	15%	18.1%
	2030年	20%	
女性採用比率	-	-	76.8%
育児休業復帰率	毎年	100%	100%
有給休暇取得率	毎年	取得率70%	88.5%

- (注) 1. 当社は国内外多数のグループ会社が存在しているため、三井不動産(単体)と女性活躍におけるモデル会社について開示しています
2. 2024年4月1日の数字

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
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まいります。</p>
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抑えるべく努めております。</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、今後も適時適切な資金調達や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まいります。</p>
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>
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、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>

<p>地政学的リスク</p>	<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での投資判断および事業推進を行っております。</p>
<p>感染症リスク</p>	<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>また、感染拡大が生活様式や働き方等の顧客ニーズおよび経済環境の変化をもたらし、当社グループの事業に影響が生じました。</p> <p>今後、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>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>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>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>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>
<p>資金調達リスク</p>	<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>

<p>不動産開発 リスク</p>	<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での投資判断のうえ、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>
<p>海外事業に 伴うリスク</p>	<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>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、スポーツ・エンターテインメント施設、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>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伴い、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>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&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&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
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、従業者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）を行っております。</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>
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・啓蒙を行っております。</p>

<p>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、会社法、建築基準法、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>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、以下のとおりであります。

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、9兆4,895億円となり、前期末比で6,481億円増加しました。

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2,116億円増加、新規投資等により有形・無形固定資産が1,123億円増加し、また、投資有価証券が時価評価等により2,113億円増加しました。

なお、当期の設備投資額は2,466億円、減価償却費は1,337億円でした。

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、4兆4,304億円となり、前期末比で3,818億円増加しました。

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183%から上昇し211%となりました。

純資産

当期末の純資産合計は、3兆2,346億円となり、前期末比で2,034億円の増加となりました。これは、利益剰余金が1,592億円、その他有価証券評価差額金が531億円増加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32.8%から大きな変動はなく、D/Eレシオ（有利子負債／自己資本）は1.42倍と前期末の1.40倍から上昇しました。なお、1株当たり純資産額は、1,109.89円（前期末は1,035.79円）となりました。

また、当社は2024年4月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額を算定しております。

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2兆3,832億円（前期比1,141億円増、5.0%増）、営業利益3,396億円（前期比342億円増、11.2%増）、経常利益2,678億円（前期比25億円増、1.0%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541億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2,246億円（前期比276億円増、14.0%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。

なお、当連結会計年度より報告セグメントの区分を変更しております。詳細は、「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 (セグメント情報等) セグメント情報」の「1. 報告セグメントの概要」に記載のとおりであります。

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 (2023. 4. 1 ~ 2024. 3. 31)	前期 (2022. 4. 1 ~ 2023. 3. 31)	増減
売上高	815,002	755,238	59,763
営業利益	167,805	149,795	18,009

前期に竣工した「50 Hudson Yards (米国・オフィス)」の収益・利益の拡大に加え、既存商業施設の売上伸長や、「ららぽーと門真・三井アウトレットパーク 大阪門真」の新規開業効果等により、セグメント全体では、597億円の増収、180億円の増益となりました。

なお、当期末における当社の首都圏オフィス空室率(単体)は2.2%(第3四半期末の3.1%から0.9pt改善)となりました。

< 売上高の内訳 >

	当期 (2023. 4. 1 ~ 2024. 3. 31)	前期 (2022. 4. 1 ~ 2023. 3. 31)	増減
オフィス	446,087	426,928	19,159
商業施設	286,553	261,394	25,159
その他	82,360	66,916	15,444
合計	815,002	755,238	59,763

・ 貸付面積の状況 (単位: 千㎡)

	当期 (2024. 3. 31)	前期 (2023. 3. 31)	増減
オフィス 所有	2,060	1,960	100
転貸	1,545	1,491	54
商業施設 所有	2,010	1,873	137
転貸	667	651	16

・ 期末空室率推移 (%)

	2024/ 3	2023/ 3	2022/ 3	2021/ 3	2020/ 3	2019/ 3	2018/ 3	2017/ 3
オフィス・商業施設(連結)	3.8	4.3	3.0	2.9	2.3	1.8	2.4	3.1
首都圏オフィス(単体)	2.2	3.8	3.2	3.1	1.9	1.7	2.2	3.4
地方オフィス(単体)	3.2	2.8	3.7	3.5	1.3	1.8	2.3	2.3

< 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）

ららぽーと門真・ 三井アウトレットパーク 大阪門真	大阪府門真市	2023年4月開業	商業施設
ららぽーと台中	台湾台中市	2023年5月開業	商業施設
ららテラスTOKYO-BAY	千葉県船橋市	2023年11月開業	商業施設
ららテラスHARUMI FLAG	東京都中央区	2024年3月開業	商業施設

・通期稼働物件（前期稼働物件）

LaLaport BUKIT BINTANG CITY CENTRE	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	台湾台南市	2022年2月開業	商業施設
ららぽーと福岡	福岡県福岡市	2022年4月開業	商業施設
50 Hudson Yards	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

< 単体の賃貸事業内訳 >

・全体

	当期 (2023.4.1 ~ 2024.3.31)	前期 (2022.4.1 ~ 2023.3.31)
売上高	702,491	650,667
粗利益	121,904	94,703
粗利益率(%)	17.4	14.6

・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	314,067	23,999	338,066	168,102	93,395	261,498
貸付面積(千㎡)	2,547	283	2,830	1,450	889	2,339
棟数(棟)	94	23	117	70	28	98
空室率(%)	2.2	3.2	2.3	1.6	2.9	2.1

分譲

	当期 (2023. 4. 1 ~ 2024. 3. 31)	前期 (2022. 4. 1 ~ 2023. 3. 31)	増減
売上高	627,611	641,672	14,060
営業利益	131,969	145,868	13,898

国内住宅分譲は、「パークコート神宮北参道 ザ タワー」「パークタワー勝どきミッド」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、前期の物件売却の反動や、米国物件における、利上げに伴うキャップレートの上昇等による評価損の発生等により減収減益となりました。セグメント全体では、140億円の減収、138億円の減益となりました。

なお、国内の新築マンション分譲の次期計上予定戸数3,650戸に対する契約達成率は84.4%となりました。

< 売上高・営業利益の内訳 >

	当期 (2023. 4. 1 ~ 2024. 3. 31)	前期 (2022. 4. 1 ~ 2023. 3. 31)	増減
国内住宅分譲			
売上高	314,400	270,530	43,870
営業利益	49,788	39,368	10,419
投資家向け・海外住宅分譲等			
売上高	313,210	371,142	57,931
営業利益	82,181	106,499	24,317
売上高合計	627,611	641,672	14,060
営業利益合計	131,969	145,868	13,898

< 国内住宅分譲内訳 >

・売上高等の内訳

	当期 (2023. 4. 1 ~ 2024. 3. 31)		前期 (2022. 4. 1 ~ 2023. 3. 31)		増減	
マンション	280,561	(3,280戸)	235,638	(3,196戸)	44,922	(84戸)
首都圏	253,923	(2,665戸)	196,655	(2,324戸)	57,267	(341戸)
その他	26,638	(615戸)	38,983	(872戸)	12,344	(257戸)
戸建	33,839	(420戸)	34,892	(420戸)	1,052	(0戸)
首都圏	33,839	(420戸)	34,787	(418戸)	948	(2戸)
その他	-	(0戸)	104	(2戸)	104	(2戸)
売上高合計	314,400	(3,700戸)	270,530	(3,616戸)	43,870	(84戸)

・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	4,256	118	4,374
期中契約	(戸) (B)	3,449	361	3,810
計上戸数	(戸) (C)	3,280	420	3,700
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	4,425	59	4,484
完成在庫	(戸)	24	22	46
新規発売	(戸)	3,423	382	3,805

(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）

	2024/ 3	2023/ 3	2022/ 3	2021/ 3	2020/ 3	2019/ 3	2018/ 3	2017/ 3
マンション	24	55	82	150	128	141	108	321
戸建	22	0	7	17	58	30	40	69
合計	46	55	89	167	186	171	148	390

・ 当期における主要な計上物件（国内住宅分譲）

パークコート神宮北参道 ザ タワー	東京都渋谷区	マンション
パークタワー勝どきミッド	東京都中央区	マンション
HARUMI FLAG	東京都中央区	マンション
幕張ベイパーク ミッドスクエアタワー	千葉県千葉市	マンション
パークホームズ三軒茶屋一丁目	東京都世田谷区	マンション
ファインコート新百合ヶ丘グランレガシー	神奈川県川崎市	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）

Innovation Square Phase	米国ボストン市	オフィス
Alta Revolution	米国サマービル市	賃貸住宅
大崎ブライトタワー	東京都品川区	オフィス
豊洲ベイサイドクロスタワー	東京都江東区	オフィス
MFLP東名綾瀬	神奈川県綾瀬市	物流施設
パークアクセス赤坂山王	東京都港区	賃貸住宅
パークアクセス大塚サウスレジデンス	東京都豊島区	賃貸住宅

マネジメント

	当期 (2023. 4. 1 ~ 2024. 3. 31)	前期 (2022. 4. 1 ~ 2023. 3. 31)	増減
売上高	462,857	445,924	16,932
営業利益	66,289	63,383	2,905

プロパティマネジメントは、リパーク（貸し駐車場）における前年同期比での稼働向上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の増加等により増収増益となりました。セグメント全体では、169億円の増収、29億円の増益となりました。

< 売上高・営業利益の内訳 >

	当期 (2023. 4. 1 ~ 2024. 3. 31)	前期 (2022. 4. 1 ~ 2023. 3. 31)	増減
プロパティマネジメント			
売上高（ 1 ）	347,025	334,973	12,051
営業利益	38,554	37,547	1,007
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	115,831	110,950	4,880
営業利益	27,735	25,836	1,898
売上高合計	462,857	445,924	16,932
営業利益合計	66,289	63,383	2,905

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：247,046台（前期末：250,515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 (2023.4.1～2024.3.31)		前期 (2022.4.1～2023.3.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	1,934,599	(38,680件)	1,918,415	(39,106件)	16,184	(426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 (2023.4.1～2024.3.31)		前期 (2022.4.1～2023.3.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	67,951	(870件)	57,180	(702件)	10,771	(168件)

施設営業

	当期 (2023.4.1～2024.3.31)		前期 (2022.4.1～2023.3.31)		増減	
	売上高	件数	売上高	件数	売上高	件数
売上高	194,512		144,577		49,935	
営業利益	26,333		3,690		30,023	

ホテル・リゾートのADRが大幅に上昇したことや、東京ドームにおける稼働日数・来場者数の増加等により、セグメント全体では、499億円の増収、300億円の増益となりました。

< 売上高の内訳 >

	当期 (2023.4.1～2024.3.31)		前期 (2022.4.1～2023.3.31)		増減	
	売上高	件数	売上高	件数	売上高	件数
ホテル・リゾート	140,577		95,197		45,380	
スポーツ・エンターテインメント	53,934		49,379		4,554	
合計	194,512		144,577		49,935	

・ホテル稼働率

	当期 (2023.4.1～2024.3.31)		前期 (2022.4.1～2023.3.31)		増減	
	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率
宿泊主体型ホテル	83%		82%		1pt	

< 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）

ブルガリ ホテル 東京	東京都中央区	2023年4月開業	ホテル
三井ガーデンホテル 横浜みなとみらいプレミア	神奈川県横浜市	2023年5月開業	ホテル

・通期稼働物件（前期稼働物件）

三井ガーデンホテル 柏の葉パークサイド	千葉県柏市	2022年7月開業	ホテル
------------------------	-------	-----------	-----

その他

	当期 (2023.4.1 ~ 2024.3.31)	前期 (2022.4.1 ~ 2023.3.31)	増減
売上高	283,306	281,690	1,616
営業利益	2,185	904	3,090

< 売上高の内訳 >

	当期 (2023.4.1 ~ 2024.3.31)	前期 (2022.4.1 ~ 2023.3.31)	増減
新築請負・リフォーム等	245,948	246,236	287
その他	37,357	35,453	1,903
合計	283,306	281,690	1,616

・ 受注工事高内訳

	当期 (2023.4.1 ~ 2024.3.31)	前期 (2022.4.1 ~ 2023.3.31)	増減
新築請負	131,792	137,806	6,014

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469億円増加し、1,792億円となりました。
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2,416億円の増加となりました。これは、税金等調整前当期純利益3,340億円や減価償却費1,337億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901億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2,869億円の減少となりました。これは、有形及び無形固定資産の取得による支出2,208億円、投資有価証券の取得による支出1,318億円等によるものです。一方で、投資有価証券の売却による収入773億円、預り敷金保証金の受入による収入465億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599億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。

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、「 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。

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2兆3,832億円（前期比1,141億円増、5.0%増）、営業利益3,396億円（前期比342億円増、11.2%増）、経常利益2,678億円（前期比25億円増、1.0%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541億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2,246億円（前期比276億円増、14.0%増）となりました。また、当連結会計年度末の総資産は9兆4,895億円となり、有利子負債残高は4兆4,304億円となりました。

b. 経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

当連結会計年度のわが国経済は、コロナ禍の収束に伴い社会経済活動の正常化が進み、雇用情勢・企業収益の改善等が相まって景気は緩やかな回復基調で推移しました。一方、ウクライナ情勢に加え、中東情勢の緊迫化等の地政学的リスクや、先行き不透明な中国経済の影響等による世界経済の下振れリスクが引き続き懸念されています。また、世界的なインフレの進行、欧米における金融政策引き締め長期化、日本銀行によるマイナス金利政策等の見直しの影響については、今後注視していく必要があります。

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、オフィス賃貸事業については、ミクストユースによる「行きたくなる街」にある「行きたくなるオフィス」の提案や、様々なソフトサービスの提供を行うことにより、優勝劣敗構造が進むオフィスマーケットにおいても、テナント企業から高い評価を受け、堅調に推移しました。

商業施設賃貸事業については、「ららぽーとx三井アウトレットパーク」の2業態複合型商業施設として新たに開業させた「三井ショッピングパーク ららぽーと門真・三井アウトレットパーク 大阪門真」（大阪府門真市）が好調なスタートを切るとともに、各施設においてスポーツ・エンターテインメントの力を活用し、来館価値の向上に努めたことで、多くのお客様にご来館いただき、当社施設全体の売上は1年を通して堅調に推移しました。

住宅分譲事業については、「暮らし方」「働き方」の多様化に伴う顧客ニーズの変化を的確に捉え、「パークタワー勝どきミッド」（東京都中央区）等を売上に計上するとともに、「三田ガーデンヒルズ」（東京都港区）をはじめとした販売物件において好調に契約が進捗しました。

物流施設賃貸事業については、引き続きEC事業拡大等による物流施設への需要の高まりを的確に捉え、事業規模を着実に拡大しました。

ホテル施設運営事業については、コロナ禍の収束に伴い回復したインバウンド需要を取り込み、上質な滞在体験の提供を通じた滞在価値の最大化を図ることで、多くのホテルで過去最高の業績を達成しました。また、「三井ガーデンホテル横浜みなとみらいプレミア」（神奈川県横浜市）、「ブルガリ ホテル 東京」（東京都中央区）を新たに開業させました。

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しておりました。

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）

当連結会計年度において、コロナ禍の収束に伴い社会経済活動の正常化が進み、営業利益は3,396億円、うち海外事業利益は16.6%、ROAは3.9%となりました。

当社グループの連結業績につきましては、売上高は2兆3,832億円となり、通期業績予想2兆3,000億円に比べて832億円上回り（3.6%増）、営業利益は3,396億円となり、通期業績予想3,350億円に比べて46億円上回り（1.4%増）、経常利益は2,678億円となり、通期業績予想2,650億円に比べて28億円上回り（1.1%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は2,246億円となり、通期業績予想2,200億円に比べて46億円上回り（2.1%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、営業利益は1,678億円となり、通期業績予想1,670億円よりも8億円の増益となりました。

分譲セグメントにおいては、国内住宅分譲および投資家向け・海外住宅分譲等の営業利益はともに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1,319億円となり、通期業績予想1,310億円よりも9億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、営業利益は662億円となり、通期業績予想650億円よりも12億円の増益となりました。

施設営業セグメントにおいては、主にホテル・リゾート事業の営業状況が想定を上回り、営業利益は263億円となり、通期業績予想240億円よりも23億円の増益となりました。

その他セグメントにおいては、営業利益は21億円となり、通期業績予想20億円と比して概ね想定通りとなりました。

<連結セグメント別業績（通期予想比）>

	当期 (2023.4.1~2024.3.31)		2024年3月期通期業績予想 (2023.4.1~2024.3.31)		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	815,002	167,805	780,000	167,000	35,002	805
分譲	627,611	131,969	600,000	131,000	27,611	969
マネジメント	462,857	66,289	450,000	65,000	12,857	1,289
施設営業	194,512	26,333	180,000	24,000	14,512	2,333
その他	283,306	2,185	290,000	2,000	6,693	185
消去又は全社	-	54,892	-	54,000	-	892
合計	2,383,289	339,690	2,300,000	335,000	83,289	4,690

（注）2024年2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2,466億円、減価償却費1,337億円となり、販売用不動産について、新規投資6,146億円、原価回収4,174億円となりました。

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、「日本橋一丁目中地区第一種市街地再開発事業」、「ららぽーと高雄」への投資等、投資活動によりキャッシュ・フローが2,869億円減少しましたが、営業活動によるキャッシュ・フロー2,416億円と財務活動によるキャッシュ・フロー599億円で充当し、現金及び現金同等物の期末残高が1,792億円となりました。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 / キャッシュ・フローの状況」をご参照ください。

翌連結会計年度においては、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。

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1,015百万円となっており、報告セグメントごとの内訳は、賃貸セグメントで55百万円、マネジメントセグメントで113百万円、その他セグメントで456百万円、全社セグメントで389百万円であります。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(株)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最大で壁倍率30倍相当の耐力を持つ「MOCX WALL(モクスウォール)」をベースに、住宅用に展開すべく「MOCX WALL工法」として関連の技術開発を実施しました。また、温熱等級6,7の断熱性能向上の基準を受け、当社オリジナルの防火構造の外壁付加断熱仕様の大径認定を取得し、リリースに向けて関連技術の開発を進めております。加えて、木造マンション「MOCX ION(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や意匠設計・施工性にこだわった木造建築物を目指し、木製屋外階段や緩勾配屋根仕様の技術開発を実施しました。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の拡大として、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、特に睡眠質向上や認知症予防に関する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、新規事業となるセレクト住宅事業に向けて新規プランおよびデザインの作成をいたしました。また、新技術を取り入れた次期商品の企画・開発をいたしました。

(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「日本橋一丁目中地区第一種市街地再開発事業」、台湾三井不動産グループにおける「ららぽーと高雄」への新規投資等により、合計2,466億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	345,113	190,724	154,389
分譲	462	1,356	894
マネジメント	13,216	15,257	2,040
施設営業	16,275	22,188	5,912
その他	6,615	10,499	3,883
調整額	4,908	6,583	1,674
合計	386,592	246,609	139,983

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
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		2,628		169	
"	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	5,544	122,472	175	156,848
"	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		25,515		342	
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 10,255	76,229	108,443	3,495	188,168
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	7,768	25,088	142	32,999
"	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	4,206	7,487	49	11,744
"	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	1 771	2,210	8,398	20	10,628
"	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	13,277	64,427	396	78,102
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	4,406	21,338	54	25,799
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	1,201	33,401	1	34,604
"	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	27,712	55,776	520	84,009
"	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	46,698	78,949	3,165	128,813
"	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	2,209	7,832	46	10,087
"	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	12,706	89,148	140	101,996
"	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 8,264	16,826	7,762	774	25,363
"	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	1,044	16,597	15	17,656

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	2,546	23,690	47	26,284
"	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	14,061	1,273	3,141	8,353	12	11,507
"	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、 地上43階、地下4階	2007.10	82,001	3,723	11,640	43,778	122	55,541
"	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	70,613	121,375	2,013	194,002
"	(旧)日比谷U-1ビル (東京都千代田区)	-	-	-	-	5,065	-	68,067	-	68,067
"	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	27,759	1,617	12,525	51,056	933	64,516
㈲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	14,603	2,040	2,395	8,903	23	11,321
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	15,775	1,322	1,564	9,468	39	11,072
"	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	281,901	34,465	40,411	148,163	1,625	190,201
"	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	75,178	5,407	25,043	-	875	25,918
"	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	33,612	5,405	5,535	13,445	72	19,054
"	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	8,055	11,898	-	805	12,704
"	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	67,499	11,386	20,199	585	32,171
"	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	36,213	9,634	16,056	843	26,534
"	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	69,081	72,013	3,432	26,022	263	29,718
"	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	12,880	6,940	215	20,036
三井不動産㈱ (有)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	12,101	17,073	584	29,760
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	32,942	9,477	-	368	9,845
"	三井不動産ロジスティク スパーク海老名 (神奈川県海老名市)	物流施設	鉄骨造、 地上6階	2022.9	54,847	122,180	16,232	-	1,318	17,550
"	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		1,654		34	
"	(一部改修中) 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	283,711	157,850	22,253	48,919	2,833	75,695
"	ピット南船橋 (千葉県船橋市)	"	鉄骨造、 地上5階	2020.11	98,026	30,258	2,666	7,077	207	9,951
"	三井不動産ロジスティク スパーク船橋 (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	21,527	4,425	908	26,861

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	7,082	4,858	322	12,263
"	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	8,303	2,823	294	11,421
"	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	71,795	350,325	7,194	11,920	2,678	21,794
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	15,695	374	3,207	19,276
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	14,540	10,365	820	25,726
"	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	18,304	-	1,711	20,016
"	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	175	14,242	3	14,421
"	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	10,458	2 4,686	502	15,647
"	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	16,487	-	1,581	18,068
"	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	4,695	14,635	112	19,443
"	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	15,135	-	1,215	16,350
"	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	19,358	41	2,215	21,614
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	12,118	3,455	1,556	17,130
三井不動産㈱	(改修中)三井アウトレットパークマリニピア神戸 (兵庫県神戸市)	商業施設	-	-	-	78,205	8	11,096	446	11,551
"	札幌三井JP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	7,322	6,707	38	14,068
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	31,595	18,740	2,250	52,586

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(m ²)	土地面積(m ²)	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)	Homer Building (アメリカ合衆国 ワシントン・コロンビア 特別区)	オフィス	鉄筋コンクリート造、 地上12階、地下5階	2012.1	45,699	2 4,024	32,741	-	6,703	39,445
"	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)	"	鉄骨造、 地上54階、地下4階	1986.12	215,308	9,232	42,865	31,490	13	74,368
"	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	86,625	60,019	-	146,644
"	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	286,457	149,650	1,791	437,899
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	3,703	10,982	231	14,917
"	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	16,789	2 15,037	7,523	39,349
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	12,754	-	18,327	31,081
"	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	7,956	-	5,581	13,538
"	三井ショッピングパー ク ららぽーと台中 (台湾台中市)	"	(北館) 鉄骨造、 地上7階、地下1階 (南館) 鉄骨造、 地上4階、地下1階	2023.5	198,000	2 43,000	23,673	-	23,439	47,112
"	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	10,051	-	8,106	18,158
MITSUI FUDOSAN (ASIA) MALAYSIA SDN. BHD. (在外子会社)	LaLaport BUKIT BINTANG CITY CENTRE (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	30,022	2 14,789	6,642	51,454

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(m ²)	土地面積 (m ²)	帳簿価額(百万円)			
							建物	土地	その他	合計
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(株)	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)	" "	74,701
"	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)	" "	35,833
"	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)	" "	106,746
"	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座間 (1)	神奈川県座間市	78,432
"	三井不動産ロジスティクスパーク東名綾瀬	" 綾瀬市	61,442
"	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 (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
"	LOVELLA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)施設営業セグメント

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(m ²)	土地面積(m ²)	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 ペントハウス2階 (うち40階-45階部分)	2022.8	26,453	1,106	11,401	19,275	772	31,449
㈱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	399,222	2 131,535	72,855	2 155,198	11,190	239,245
㈱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	8,772	1,027	303	10,103
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	11,078	6,545	1,811	19,434
"	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	17,312	2 3,907	3,041	24,262
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18ヶ所	"	-	-	1 214,148	1 34,702	36,566	2 6,627	3,082	46,276
MITSUI FUDOSAN AMERICA, INC. (在外子会社)	Halekulani 他海外ホテル1ヶ所	"	-	-	77,172	2 20,927	22,757	2 3,433	18,195	44,386

(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)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(m ²)	土地面積(m ²)	帳簿価額(百万円)			
							建物	土地	その他	合計
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	1,019	23,571	529	25,120
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㈱ 臼津開発㈱	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	1 6,896,415	669	1 1,265	1,870	3,806

(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)	
						総額	既支払額
賃貸	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	8,908
"	"	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	10,418
"	"	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	6,915
"	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 ~ 2024.10	18,993	14,784
"	"	(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)	"	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 ~ 2024.12	12,677	5,420
"	三井不動産㈱	(仮称)三井ショッピング パーク ららぽーと安城 (愛知県安城市)	"	(店舗棟)鉄骨造、地上4階 (立体駐車場棟)鉄骨造、地 上6階3棟 延床面積 約171,000㎡	2023.10 ~ 2025.3	27,668	3,157
賃貸 施設営業	"	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	27,677
賃貸	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 ららぽーと高雄 (台湾高雄市)	商業施設	鉄筋コンクリート造、 地上6階、地下2階 延床面積 約206,000㎡	2023.6 ~ 2026.5	47,990	12,961
"	三井不動産㈱	(仮称)日本橋本町一丁目 計画 (東京都中央区)	オフィス	木造、鉄骨造、 地上18階、地下1階 延床面積 約28,000㎡	2024.1 ~ 2026.9	36,402	16,434

(注) 1. 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(株)	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79,700㎡	2023.2 ~ 2024.10	19,828	4,083
"	"	ららぽーと TOKYO-BAY 北館 (千葉県船橋市)	"	鉄骨造、 地上3階 延床面積 約103,200㎡	2024.3 ~ 2025.8	53,717	678

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【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

(注) 2024年3月1日開催の取締役会において、2024年4月1日付で普通株式1株につき3株の割合で株式分割することを決議し、同日をもって当社定款に定める発行可能株式総数を変更しました。これにより、発行可能株式総数は6,580,000,000株増加し、9,870,000,000株となっております。

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (2024年3月31日) (注1, 2)	提出日現在発行数(株) (2024年6月27日) (注3, 4)	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	936,877,907	2,810,633,721	東京証券取引所 (プライム市場)	単元株式数 100株
計	936,877,907	2,810,633,721	-	-

(注) 1. 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。

2. 2023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、2023年7月28日付で311,480株増加しております。

3. 2024年4月1日付で普通株式1株につき3株の割合で株式分割をしており、発行済株式総数は1,873,755,814株増加し、2,810,633,721株となっております。

4. 「提出日現在発行数」には、2024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】

【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）	1,330
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 1,330 [3,990]（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1 [3]
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 [786] 資本組入額 1,179 [393]
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）	2,430
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 2,430 [7,290]（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1 [3]
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 [656] 資本組入額 984 [328]
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）	4,360
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 4,360 [13,080]（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1 [3]
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 [498] 資本組入額 747 [249]
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）	9,100
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 9,100 [27,300]（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1 [3]
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 [344] 資本組入額 515 [172]
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）	42,640
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 42,640 [127,920]（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1 [3]
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 [307] 資本組入額 460 [154]
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）	42,690
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 42,690 [128,070]（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1 [3]
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 [422] 資本組入額 633 [211]
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）	28,450
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 28,450 [85,350]（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1 [3]
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 [933] 資本組入額 1,399 [467]
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）	24,270
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 24,270 [72,810]（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1 [3]
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 [1,023] 資本組入額 1,534 [512]
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）	30,320
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 30,320 [90,960]（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1 [3]
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 [1,073] 資本組入額 1,610 [537]
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）	44,110
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 44,110 [132,330]（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1 [3]
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 [557] 資本組入額 836 [279]
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）	53,910
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 53,910 [161,730]（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1 [3]
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 [698] 資本組入額 1,047 [349]
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）	71,160
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 71,160 [213,480]（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1 [3]
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 [730] 資本組入額 1,095 [365]
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）	86,460
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 86,460 [259,380]（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1 [3]
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 [654] 資本組入額 981 [327]
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（2024年3月31日）における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在（2024年5月31日）にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を〔 〕内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

2024年3月1日開催の取締役会決議により、2024年4月1日付で普通株式1株につき3株の割合で株式分割を行っております。これにより「新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数」、「新株予約権の行使時の払込金額」、「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」が調整されております。

（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 から 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。

当社が消滅会社となる合併契約承認の議案

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

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

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

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

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【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)
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
2024年3月31日 (注9, 10)	11,573	936,877	447	341,000	447	414,976

- (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。
10. 2023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、2023年7月28日付で発行済株式総数が311,480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: 2,875円、資本組入額: 1,437.5円)
11. 2024年3月1日開催の取締役会において決議した株式分割により、2024年4月1日付で普通株式1株につき3株の割合で分割しており、発行済株式総数が1,873,755千株増加し、2,810,633千株となっております。

(5) 【所有者別状況】

2024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	116	39	884	967	230	49,638	51,875	-
所有株式数(単元)	301	3,282,385	229,004	697,242	4,717,195	1,287	436,962	9,364,376	440,307
所有株式数の割合(%)	0.00	35.05	2.45	7.45	50.37	0.01	4.67	100.00	-

- (注) 1. 自己株式2,827,200株は、「個人その他」に28,272単元含まれております。
2. 当社は、2024年4月1日付で普通株式1株を3株に株式分割しておりますが、所有株式数については、当該株式分割前の株式数を記載しております。

(6)【大株主の状況】

2024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)	東京都港区赤坂一丁目8番1号	163,437	17.50
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	73,476	7.87
ジェーピー モルガン チェース バンク 385632 (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)	23,794	2.55
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)	19,489	2.09
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 CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS (東京都中央区日本橋三丁目11番1号)	19,225	2.06
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)	16,112	1.73
UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT (常任代理人 シティバンク、エ ヌ・エイ 東京支店)	BAHNHOFSTRASSE 45, 8001 ZURICH, SWITZERLAND (東京都新宿区新宿六丁目27番30号)	14,300	1.53
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 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)	13,035	1.40
GOVERNMENT OF NORWAY (常任代理人 シティバンク、エ ヌ・エイ東京支店)	BANKPLASSEN 2, 0107 OSLO 1 OSLO 0107 NO (東京都新宿区新宿六丁目27番30号)	12,014	1.29
計	-	368,248	39.42

- (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163,437千株は、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73,476千株は、すべて信託業務に係る株式であります。
3. 当社は、2024年4月1日付で普通株式1株を3株に株式分割しておりますが、所有株式数については、当該株式分割前の株式数を記載しております。

4. 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、野村證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2024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 (%)
野村證券株式会社	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

5. 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2024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

6. 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2024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】
【発行済株式】

2024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)	普通株式 2,827,200	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 933,610,400	9,336,104	-
単元未満株式	普通株式 440,307	-	一単元(100株) 未満の株式
発行済株式総数	936,877,907	-	-
総株主の議決権	-	9,336,104	-

(注) 当社は、2024年4月1日付で普通株式1株を3株に株式分割しておりますが、株式数及び議決権の数については、当該株式分割前の株式数及び議決権の数を記載しております。

【自己株式等】

2024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	2,827,200	-	2,827,200	0.30
計	-	2,827,200	-	2,827,200	0.30

(注) 当社は、2024年4月1日付で普通株式1株を3株に株式分割しておりますが、自己名義所有株式数及び所有株式数の合計については、当該株式分割前の株式数を記載しております。

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165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(2024年4月11日)での決議状況 (取得期間 2024年4月12日~2025年3月31日)	40,000,000	40,000,000,000
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	-	-
残存決議株式の総数及び価額の総額	-	-
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	-	-
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	100.0	100.0

- (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、2024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	6,964	22,389,007
当期間における取得自己株式	1,903	3,027,672

- (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、2024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. 当社は、2024年4月1日付で普通株式1株を3株に株式分割しており、当事業年度については株式分割前の株式数を、当期間については株式分割後の株式数を記載しております。

(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	11,884,900	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)	242,396	622,031,301	-	-
保有自己株式数	2,827,200	-	8,483,503	-

- (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、2024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. 当社は、2024年4月1日付で普通株式1株を3株に株式分割しており、当事業年度については株式分割前の株式数を、当期間については株式分割後の株式数を記載しております。

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うこととしており、これまで総還元性向は親会社株主に帰属する当期純利益の45%程度を目途としておりました。

今般、2024年4月に新たに策定したグループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」における株主還元方針を、当期においても適用し、当期の総還元性向を「50%以上」に強化、このうち配当性向を「35%程度」とすることにしたしました。

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。

2024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、2024年3月期（第112期）の年間配当金につきましては1株当たり84円（中間配当金は35円、期末配当金は49円）といたしました。（2023年3月期（第111期）の年間配当金は1株当たり62円（中間配当金は30円、期末配当金は32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112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）
2023年11月8日 取締役会	32,691	35
2024年6月27日 定時株主総会	45,768	49

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】

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。

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、鈴木眞吾、徳田誠、大澤久、斎藤裕、持丸信彦）、社外取締役5名（中山恒博、伊東信一郎、河合江理子、引頭麻実、日比野隆司）の取締役13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、独立社外取締役伊東信一郎を委員長として、独立社外取締役5名（中山恒博、伊東信一郎、河合江理子、引頭麻実、日比野隆司）、代表取締役社長植田俊、社内取締役1名（徳田誠）の取締役7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、独立社外取締役伊東信一郎を委員長として、独立社外取締役5名（中山恒博、伊東信一郎、河合江理子、引頭麻実、日比野隆司）、代表取締役社長植田俊、社内取締役1名（徳田誠）の取締役7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、常任監査役浜本渉を議長として、社内監査役2名（浜本渉、広川義浩）および社外監査役3名（中里実、三田万世、千葉通子）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、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。

千葉通子は、公認会計士の資格を有しており、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」を社長執行役員との諮問機関として設置しております。

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13名で構成されています。

2023年度の取締役会、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	12/12	-	-
代表取締役社長	植田 俊	12/12	2/2	2/2
代表取締役	山本 隆志	12/12	-	-
取締役	鈴木 真吾 注1	10/10	-	-
取締役	徳田 誠 注2	10/10	1/1	2/2
取締役	大澤 久 注1	10/10	-	-
取締役	斎藤 裕 注3	-	-	-
取締役	持丸 信彦 注3	-	-	-
社外取締役	中山 恒博	12/12	2/2	2/2
社外取締役	伊東 信一郎	12/12	2/2	2/2
社外取締役	河合 江理子	12/12	2/2	2/2
社外取締役	引頭 麻実 注2	10/10	1/1	2/2
社外取締役	日比野 隆司 注3	-	-	-

(注) 1. 鈴木真吾取締役および大澤久取締役は、2023年6月29日開催の株主総会で選任され、同日以降に開催された取締役会10回すべてに出席しております。

なお、同株主総会終了時に退任した岩沙弘道取締役、藤林清隆取締役、浜本渉取締役は2024年3月期在任期間中に開催された取締役会2回全てに出席しております。

2. 徳田誠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、同日以降に開催された取締役会10回、報酬諮問委員会1回、指名諮問委員会2回全てに出席しております。

なお、同株主総会終了時に退任した小野澤康夫取締役、野木森雅郁取締役は2024年3月期在任期間中に開催された取締役会2回、報酬諮問委員会1回全てに出席しております。

3. 斎藤裕取締役、持丸信彦取締役および日比野隆司取締役は、2024年6月27日開催の株主総会で選任されました。

なお、2024年6月27日開催株主総会終了時に退任した三木孝行取締役および広川義浩取締役は、2024年3月期在任期間中に開催された取締役会にそれぞれ12回、10回全てに出席しております。

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

- ・年度リスクマネジメント計画の策定
- ・年度リスクマネジメントに関する活動実績の報告
- ・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・監査役の名指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	<具体的な諮問事項> ・近時の役員報酬動向 ・譲渡制限付株式報酬制度の改定 ・取締役の基本報酬・賞与・譲渡制限付株式報酬
指名諮問委員会	<具体的な諮問事項> ・常勤取締役の業務分担 ・執行役員の担当業務委任および委嘱・解職 ・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および委嘱・解職 ・取締役および監査役候補者内定 ・グループ上席執行役員およびグループ執行役員選任

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

「リスク管理規則」「コンプライアンス規程」等の社内規程に基づき、リスクマネジメント計画（コンプライアンスリスク、被災リスク、システムリスク、品質リスク）の策定・実施等を通じてコンプライアンスリスクをはじめとした業務リスクのマネジメント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、業務リスクに対するリスクマネジメント体制の整備を図り、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

「リスク管理規則」「コンプライアンス規程」等の社内規程に基づき、リスクマネジメント計画（コンプライアンスリスク、被災リスク、システムリスク、品質リスク）の策定・実施等を通じてコンプライアンスリスクをはじめとした業務リスクのマネジメント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、業務リスクに対するリスクマネジメント体制の整備を図り、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. 監査役の職務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。

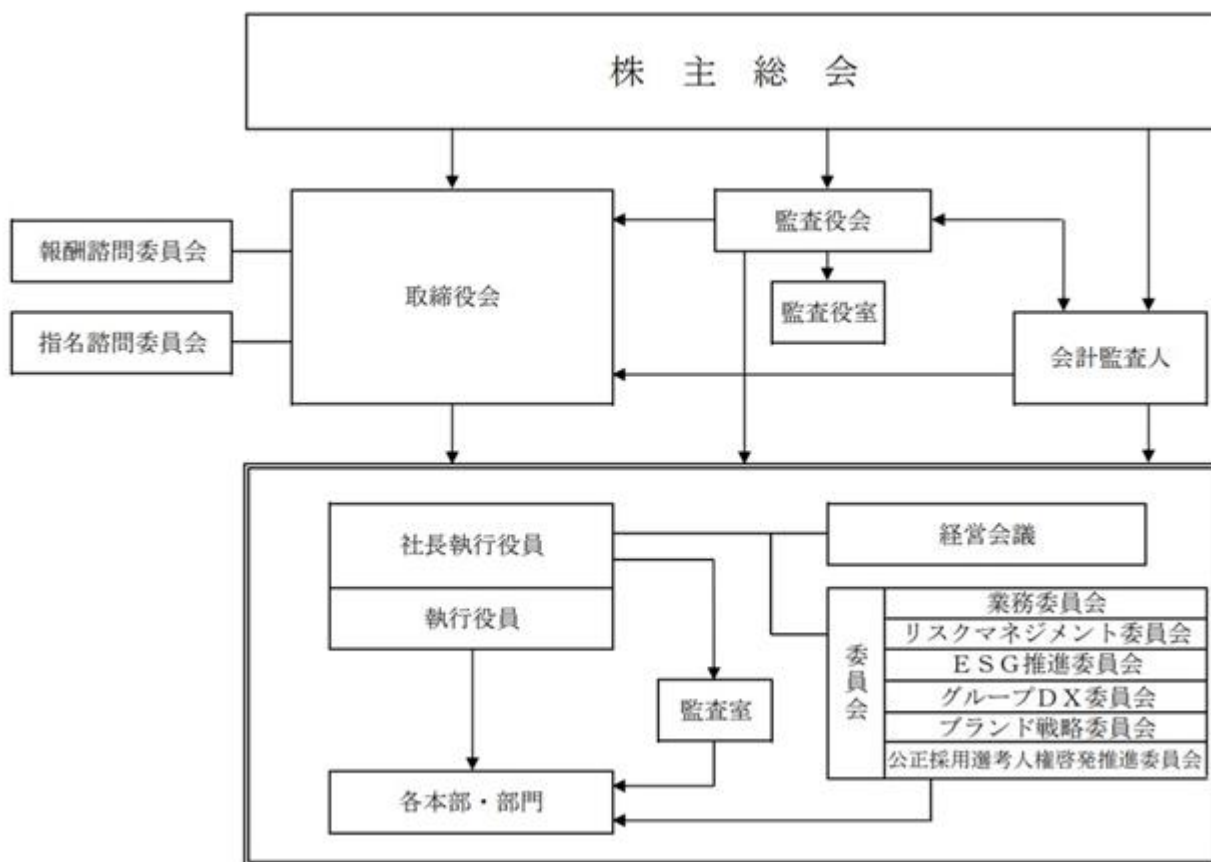
また、子会社の取締役及び監査役等と、直接または所管する部門を通じて、適宜、情報交換に努めているほか、子会社の内部監査の実施状況について報告を受けております。

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。



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。

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。

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。

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。

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。

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。

取締役および監査役の実任免除

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。

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】

役員一覧

男性 14名 女性 4名 (役員のうち女性の比率22.2%)

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	397,890
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	247,830
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	121,860
取締役 ビルディング本部長	鈴木 真吾	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、ビルディング本部部長 2024年4月 当社取締役、専務執行役員、ビルディング本部部長 (現任)	注3	78,504
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 2024年4月 当社取締役、専務執行役員 (現任)	注3	55,260
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	66,831

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 ソリューションパートナー本部長	齋藤 裕	1966年4月12日生	1990年4月 当社入社 2023年4月 当社常務執行役員 2024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 2024年6月 当社取締役、常務執行役員、ソリューションパートナー本部長 (現任)	注4	90,303
取締役	持丸 信彦	1966年4月24日生	1990年4月 当社入社 2023年4月 当社常務執行役員、経営企画部長 2024年6月 当社取締役、常務執行役員、経営企画部長 (現任)	注4	59,430
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	14,700
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 A N A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 A N A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 A N Aホールディングス㈱特別顧問 (現任)	注3	12,900
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erland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(株)入社 2009年4月 (株)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	900
取締役	日比野 隆司	1955年9月27日生	1979年4月 大和証券(株)入社 2004年5月 (株)大和証券グループ本社常務執行役員 2004年6月 同社取締役 兼 常務執行役 2007年4月 同社取締役 兼 専務執行役 2009年4月 同社取締役 兼 執行役副社長 2011年4月 同社取締役 兼 代表執行役社長 兼 大和証券(株)代表取締役社長 2017年4月 (株)大和証券グループ本社取締役会長 兼 執行役 兼 大和証券(株)代表取締役会長 2020年4月 (株)大和証券グループ本社取締役会長 兼 執行役 兼 大和証券(株)取締役会長 2024年4月 (株)大和証券グループ本社取締役 兼 特別顧問 兼 大和証券(株)特別顧問 2024年6月 (株)大和証券グループ本社特別顧問 兼 大和証券(株)特別顧問 当社取締役 (現任)	注4	0
常任監査役 (常勤)	浜本 涉	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	99,432
常任監査役 (常勤)	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 2024年4月 当社取締役 2024年6月 当社常任監査役 (現任)	注6	98,076

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 2020年6月 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(株)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(株)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
監査役	千葉 通子	1961年6月27日生	1984年4月 東京都庁入庁 1989年10月 太田昭和監査法人(現EY新日本有限責任監査法人)入所 1993年3月 公認会計士登録 2010年7月 新日本有限責任監査法人(現同上)シニアパートナー 2016年8月 同法人退所 2022年4月 金融庁 公認会計士・監査審査会委員(現任) 2024年6月 当社監査役(現任)	注6	0
計	18名				1,343,916

- (注) 1. 取締役 中山恒博、伊東信一郎、河合江理子、引頭麻実、日比野隆司の5名は、社外取締役であります。
2. 監査役 中里実、三田万世、千葉通子の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. 2024年6月27日開催の定時株主総会の終結の時から1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. 2024年6月27日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
7. 2024年6月27日現在における執行役員は31名、グループ執行役員は13名であります。
8. 当社は、2024年4月1日付で普通株式1株につき3株の割合で株式分割を実施しておりますので、所有する当社の株式の数は、株式分割後の株式を基準にしております。

社外役員の状況

当社の社外取締役は5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。

社外取締役である日比野隆司氏は当社の取引先である株式会社大和証券グループ本社の取締役であり、かつ、2024年3月まで、大和証券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。

社外監査役である千葉通子氏は2016年8月まで、当社の取引先である新日本有限責任監査法人のシニアパートナ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】

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。

千葉通子は、公認会計士の資格を有しており、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	浜本 渉 注1	9/10
常任監査役	広川 義浩 注2	-
社外監査役	中里 実 注1	10/10
社外監査役	三田 万世 注1	8/10
社外監査役	千葉 通子 注2	-

(注)1. 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たため、同日以降に開催された監査役会における出席状況を記載しております。

なお、同株主総会終了時に退任した佐藤雅敏監査役、加藤義孝監査役、真砂靖監査役は2024年3月期在任期間中に開催された監査役会2回全てに出席しています。

2. 広川義浩監査役および千葉監査役は、2024年6月27日開催の株主総会で選任されました。

なお、同株主総会終了時に退任した石神裕之監査役、尾関幸美監査役は2024年3月期在任期間中に開催された監査役会12回全てに出席しています。

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。

- ・各部門、国内子会社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。

内部監査の状況

社長直轄の独立した組織である監査室（24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。

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

55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(2年)、橋爪宏徳(6年)、峨家将(2年)

d. 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 13名、公認会計士試験合格者 12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112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112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。

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	207	2	226	5
連結子会社	336	4	361	4
計	544	6	587	9

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	-	1	-	13
連結子会社	294	204	355	357
計	294	206	355	371

当社における非監査業務の内容は、サステナビリティレポートにかかる保証業務等であります。

また、連結子会社における非監査業務の内容は、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】

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112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は、取締役報酬と業績および株主価値の連動性を高め、取締役の企業価値向上および経営目標の達成に対するインセンティブを強化するため、当期の業績（営業利益および親会社株主に帰属する当期純利益）、ESGに関する取り組みの状況、株主の皆様への利益還元（配当および自己株式取得実績）、グループ長期経営方針「VISION 2025」の進捗等を総合的に勘案しております。

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。第112回定時株主総会終結時点の取締役の員数は13名（うち社外取締役5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、2024年6月27日開催の第112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596,310,000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た内容を、2024年6月27日開催の第112回定時株主総会にて改定する決議を行い、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20億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900,000株以内とすることといたしました。第112回定時株主総会終結時点の取締役の員数は13名（うち社外取締役5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、2022年3月25日、同年5月13日および、2023年3月3日、同年3月30日、同年5月10日開催の報酬諮問委員会に諮問のうえ、2022年6月29日および2023年6月29日の取締役会にて決定しております。賞与については、2024年3月28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、2024年6月27日開催の第112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、2022年3月25日、同年5月13日および、2023年3月30日、同年5月10日開催の報酬諮問委員会に諮問のうえ、2022年6月29日および2023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)

業績については、期中に公表した2024年3月期業績予想である営業利益3,350億円、親会社株主に対する当期純利益2,200億円に対して、営業利益3,396億円(前期比11.2%増)、親会社株主に帰属する当期純利益2,246億円(前期比14.0%増)となりました。

株主還元方針に基づく株主への利益還元については、2024年4月11日に公表したグループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」において、2024年度から2026年度の総還元性向を「毎期50%以上」、配当性向を「毎期35%程度」としております。これを当期においても適用することとし、当期の1株あたりの年間配当を84円、自己株式取得は、取締役会において400億円を上限とする取得の決議を行いました。

ESGの取り組みについては、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」を重要課題と位置づけ、積極的に取り組んでまいりました。

「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、メガソーラー事業の拡大や、当社グループ保有林の木材を活用した国内最大・最高層の木造賃貸オフィスビル着工等、様々な取り組みを継続的に実施しており、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「CDP2023 気候変動Aリスト」に3年連続で選定されました。

また、「ダイバーシティ&インクルージョンへの取り組み」については、2021年11月に策定した「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、特に女性活躍推進を重要なテーマと定め、様々な取り組みを継続的に実施しており、女性活躍推進に優れた企業として、経済産業省と東京証券取引所が共同で選定する「なでしこ銘柄」に3年連続で選定されました。

また、これらの取り組みの結果、世界の不動産企業やファンドのサステナビリティに関する取り組みを総合的に評価する機関であるGRESBより、「GRESBリアルエステイト評価」における最高評価の「5スター」を獲得するなど、世界で最も高い評価を受ける企業の一社となりました。

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取り組み、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。2023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、2023年7月28日に普通株式311,480株を発行しております。当社の取締役に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131,900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。

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。)	1,593	645	596	351	12
監査役 (社外監査役を除く。)	106	106	-	-	3
社外役員	148	148	-	-	10

(注) 上記人数および報酬等の額には、2023年6月29日開催の第111回定時株主総会終結の時をもって退任した取締役5名を含んでおります。

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	
菰田 正信	代表取締役会長	提出会社	138	141	104	384
植田 俊	代表取締役社長	提出会社	138	172	95	405
山本 隆志	代表取締役	提出会社	68	67	30	178
	取締役	三井不動産レジ デンシャル(株)	11	-	-	
三木 孝行	取締役	提出会社	63	51	25	139
広川 義浩	取締役	提出会社	47	51	19	118

(5) 【株式の保有状況】

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。当社ビジネスモデルの実態を踏まえ、当社は「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」と設定しております。

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が、その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6銘柄109億円の株式を売却いたしました。

なお、当社は & INNOVATION 2030 (長期経営方針) において、2026年度までの3年間で政策保有株式を2023年度末時点から50%削減し、2026年度以降も引き続き積極的な縮減を推進する方針としております。

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。

2024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	10,156
非上場株式以外の株式	51	260,301

(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	-	-
非上場株式以外の株式	6	10,964

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
	46,142	26,727		
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
	24,906	10,884		
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	2,246,269	2,398,269	当社は、同社連結子会社の三井住友海上火災保険㈱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㈱は、千葉県船橋市所在のららぽーと三井ビルディングのテナントであり、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㈱およびあいおいニッセイ同和損害保険㈱が保有
	18,268	9,847		
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
	14,402	14,720		
株式会社三井住友フィナンシャルグループ	1,578,657	1,744,657	当社は、同社連結子会社の㈱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㈱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㈱三井住友銀行が保有
	14,064	9,243		
大成建設株式会社	2,096,400	2,096,400	同社は、東京都港区所在の三田ガーデンヒルズ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
	11,781	8,584		
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
	11,615	7,988		

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)		
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
	11,046	7,318		
清水建設株式会社	8,554,000	8,554,000	同社は、千葉県船橋市所在のLaLa arena TOKYO-BAY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
	8,558	6,415		
鹿島建設株式会社	2,465,770	2,465,770	同社は、神奈川県横浜市所在の横浜市旧市庁舎街区活用事業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
	7,707	3,940		
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
	7,078	4,797		
株式会社大林組	3,678,800	3,678,800	同社は、東京都港区所在のパークウェルステイト西麻布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
	6,851	3,726		
株式会社T & Dホールディングス	2,362,360	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
	6,136	5,135		
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
	5,894	4,937		
株式会社セブン&アイ・ホールディングス	2,445,900	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。 なお、株式分割により株式数が増加しております。	有
	5,395	4,871		
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
	4,988	2,638		

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八重洲セントラル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
	4,972	3,914		
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
	4,610	3,050		
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
	4,189	2,966		
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
	4,127	3,265		
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。	無
	3,610	3,007		
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
	2,966	2,487		
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、滋賀県蒲生郡東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
	2,635	1,478		
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
	2,487	1,254		
株式会社バンダイナムコホールディングス	846,900	282,300	同社連結子会社の(株)バンダイナムコミュージアムは、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。 なお、株式分割により株式数が増加しております。	有
	2,395	2,412		

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、東京都江戸川区所在のパークシ ティ小岩 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
	2,321	2,072		
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㈱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㈱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㈱ 常陽銀行が保 有
	2,163	1,370		
株式会社I H I	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
	2,103	1,703		
株式会社商船三井	450,261	450,261	同社は愛知県名古屋所在の名古屋三 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。	有
	2,075	1,490		
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
	1,899	1,389		
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 ㈱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 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
	1,798	1,530		
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
	1,734	933		
株式会社フジ・メ ディア・ホールディ ングス	757,200	757,200	当社グループは、同社連結子会社の㈱サ ンケイビルが保有する賃貸住宅の賃貸 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。	有
	1,502	904		

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
	1,352	956		
三井住友トラスト・ホールディングス株式会社	265,392	132,696	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。 なお、株式分割により株式数が増加しております。	無 但し、同社連結子会社の三井住友信託銀行(株)が保有
	877	602		
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
	748	567		
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(株)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(株)横浜銀行が保有
	652	413		
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。	無
	631	736		
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
	600	332		
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
	556	557		

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)		
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
	495	459		
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㈱オンワード樫山は千葉県船橋市所在のららばーと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
	480	322		
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
	424	251		
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
	373	256		
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
	207	172		
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
	166	152		
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
	127	104		
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
	62	41		
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
	61	37		
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
	29	22		
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
	16	12		

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)		
株式会社東芝	-	1,439,050	(前事業年度) 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		
株式会社精養軒	-	417,500	(前事業年度) 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		
株式会社三菱UFJ フィナンシャル・グ ループ	-	304,000	(前事業年度) 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		
株式会社三井E&S	-	520,957	(前事業年度) 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		

(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。

(みなし保有株式)

当社は保有しておりません。

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	480,047	2	493,558

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	974	48,955	479,687

(注) 上記純投資目的である投資株式は、株式会社オリエンタルランドおよび、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銘柄です。

なお、当社は1960年の株式会社オリエンタルランド設立に携わり、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いるため、純投資目的である投資株式に区分しております。

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（2023年4月1日から2024年3月31日まで）の連結財務諸表および事業年度（2023年4月1日から2024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】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3 134,355	3 184,192
受取手形、売掛金及び契約資産	1, 3 71,220	1, 3 77,592
有価証券	131	91
販売用不動産	3 1,267,701	3 1,404,141
仕掛販売用不動産	3 566,455	3 552,658
開発用土地	305,622	394,194
未成工事支出金	9,158	8,937
その他の棚卸資産	2 10,737	2 8,184
前渡金	23,855	24,285
短期貸付金	16,890	13,760
営業出資金	9,774	5,524
その他	332,336	367,658
貸倒引当金	731	1,986
流動資産合計	2,747,508	3,039,235
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,700,020	2,842,660
減価償却累計額	1,011,806	1,093,512
建物及び構築物（純額）	3, 4 1,688,214	3, 4 1,749,147
機械装置及び運搬具	141,525	160,819
減価償却累計額	72,904	83,052
機械装置及び運搬具（純額）	3, 4 68,621	3, 4 77,766
土地	3, 4, 8 2,170,728	3, 4, 8 2,155,656
建設仮勘定	102,781	138,603
その他	327,446	348,967
減価償却累計額	151,337	169,641
その他（純額）	3, 4 176,108	3, 4 179,325
有形固定資産合計	4,206,453	4,300,499
無形固定資産		
借地権	48,339	56,532
その他	4 38,337	4 48,493
無形固定資産合計	86,676	105,026
投資その他の資産		
投資有価証券	3, 5, 7 1,258,125	3, 5, 7 1,469,467
長期貸付金	8,938	13,903
敷金及び保証金	172,291	172,878
退職給付に係る資産	64,756	85,445
繰延税金資産	25,761	25,211
再評価に係る繰延税金資産	8 699	8 609
その他	3 271,328	3 278,469
貸倒引当金	1,143	1,219
投資その他の資産合計	1,800,757	2,044,765
固定資産合計	6,093,888	6,450,291
資産合計	8,841,396	9,489,527

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	147,985	131,202
短期借入金	389,750	540,185
ノンリコース短期借入金	3 234,866	3 47,177
コマーシャル・ペーパー	78,000	27,000
1年内償還予定の社債	100,000	70,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	3 300	3 9,802
未払法人税等	41,629	63,542
契約負債	178,190	196,675
完成工事補償引当金	907	846
債務保証損失引当金	0	-
その他	330,212	353,581
流動負債合計	1,501,842	1,440,014
固定負債		
社債	644,819	824,492
ノンリコース社債	3 85,192	3 84,200
長期借入金	2,159,109	2,505,677
ノンリコース長期借入金	3 356,493	3 321,887
受入敷金保証金	456,582	463,953
繰延税金負債	286,734	308,501
再評価に係る繰延税金負債	8 91,088	8 78,715
退職給付に係る負債	45,672	39,106
役員退職慰労引当金	799	559
その他	181,841	187,761
固定負債合計	4,308,333	4,814,856
負債合計	5,810,176	6,254,870
純資産の部		
株主資本		
資本金	340,552	341,000
資本剰余金	366,604	311,428
利益剰余金	1,499,572	1,658,821
自己株式	38,354	7,256
株主資本合計	2,168,374	2,303,994
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	426,950	480,100
繰延ヘッジ損益	16,072	17,200
土地再評価差額金	8 194,900	8 167,068
為替換算調整勘定	67,710	105,580
退職給付に係る調整累計額	26,717	36,144
その他の包括利益累計額合計	732,351	806,093
新株予約権	1,291	880
非支配株主持分	129,202	123,688
純資産合計	3,031,220	3,234,656
負債純資産合計	8,841,396	9,489,527

【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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
営業収益	1 2,269,103	1 2,383,289
営業原価	2 1,742,424	2 1,790,164
営業総利益	526,678	593,124
販売費及び一般管理費	3, 4 221,273	3, 4 253,433
営業利益	305,405	339,690
営業外収益		
受取利息	1,487	2,223
受取配当金	6,995	7,408
持分法による投資利益	7,325	3,973
為替差益	1,138	2,662
その他	6,579	5,275
営業外収益合計	23,526	21,542
営業外費用		
支払利息	55,457	74,535
その他	8,115	18,807
営業外費用合計	63,573	93,342
経常利益	265,358	267,890
特別利益		
固定資産売却益	-	5 4,433
投資有価証券売却益	44,077	54,120
厚生年金基金代行返上益	-	7,620
特別利益合計	44,077	66,174
特別損失		
段階取得に係る差損	2,171	-
固定資産除却損	8,194	-
投資有価証券評価損	3,137	-
特別損失合計	13,504	-
税金等調整前当期純利益	295,930	334,065
法人税、住民税及び事業税	90,792	112,599
法人税等調整額	1,764	6,221
法人税等合計	92,556	106,377
当期純利益	203,374	227,687
非支配株主に帰属する当期純利益	6,375	3,040
親会社株主に帰属する当期純利益	196,998	224,647

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
当期純利益	203,374	227,687
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	44,829	52,934
繰延ヘッジ損益	6,816	732
土地再評価差額金	684	-
為替換算調整勘定	41,415	13,340
退職給付に係る調整額	1,639	9,545
持分法適用会社に対する持分相当額	17,690	25,493
その他の包括利益合計	1 20,138	1 102,046
包括利益	223,512	329,733
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	214,382	326,222
非支配株主に係る包括利益	9,129	3,511

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（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

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024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	340,552	366,604	1,499,572	38,354	2,168,374
会計方針の変更による累積的影響額			27		27
会計方針の変更を反映した当期首残高	340,552	366,604	1,499,599	38,354	2,168,401
当期変動額					
譲渡制限付株式報酬	447	447			895
剰余金の配当			62,563		62,563
親会社株主に帰属する当期純利益			224,647		224,647
土地再評価差額金の取崩			27,832		27,832
自己株式の取得				22	22
自己株式の処分		209		635	426
自己株式の消却		30,484		30,484	-
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		-			-
非支配株主との資本取引等		55,623			55,623
利益剰余金から資本剰余金への振替		30,694	30,694		-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					-
当期変動額合計	447	55,175	159,222	31,098	135,592
当期末残高	341,000	311,428	1,658,821	7,256	2,303,994

	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	426,950	16,072	194,900	67,710	26,717	732,351	1,291	129,202	3,031,220
会計方針の変更による累積的影響額									27
会計方針の変更を反映した当期首残高	426,950	16,072	194,900	67,710	26,717	732,351	1,291	129,202	3,031,247
当期変動額									
譲渡制限付株式報酬									895
剰余金の配当									62,563
親会社株主に帰属する当期純利益									224,647
土地再評価差額金の取崩									27,832
自己株式の取得									22
自己株式の処分									426
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									-
非支配株主との資本取引等									55,623
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）	53,150	1,127	27,832	37,870	9,426	73,741	411	5,514	67,816
当期変動額合計	53,150	1,127	27,832	37,870	9,426	73,741	411	5,514	203,408
当期末残高	480,100	17,200	167,068	105,580	36,144	806,093	880	123,688	3,234,656

【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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	295,930	334,065
減価償却費	125,298	133,726
受取利息及び受取配当金	8,483	9,631
支払利息	55,457	74,535
持分法による投資損益(は益)	7,325	3,973
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)	44,077	54,120
投資有価証券評価損益(は益)	3,137	-
固定資産売却益	-	4,433
固定資産除却損	8,194	-
売上債権及び契約資産の増減額(は増加)	9,246	5,770
仕入債務の増減額(は減少)	8,474	6,302
販売用不動産の増減額(は増加)	2 169	2 193,644
その他	17,970	113,847
小計	447,335	390,903
利息及び配当金の受取額	14,234	15,230
利息の支払額	54,060	74,328
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	109,800	90,108
営業活動によるキャッシュ・フロー	297,708	241,697
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形及び無形固定資産の取得による支出	362,744	220,832
有形及び無形固定資産の売却による収入	12,242	39,544
投資有価証券の取得による支出	94,803	131,835
投資有価証券の売却による収入	50,599	77,370
敷金及び保証金の差入による支出	17,763	13,093
敷金及び保証金の回収による収入	16,582	11,823
預り敷金保証金の返還による支出	39,826	39,865
預り敷金保証金の受入による収入	51,781	46,528
貸付けによる支出	15,949	11,352
貸付金の回収による収入	17,954	13,716
定期預金の預入による支出	1,354	4,341
定期預金の払戻による収入	3,140	1,627
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	37,617
その他	35,126	18,658
投資活動によるキャッシュ・フロー	422,034	286,987

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,845,997	2,535,117
短期借入金の返済による支出	1,791,248	2,486,419
長期借入れによる収入	518,036	617,176
長期借入金の返済による支出	340,902	576,420
社債の発行による収入	118,840	243,360
社債の償還による支出	114,394	104,850
配当金の支払額	59,853	62,551
非支配株主からの払込みによる収入	8,359	2,870
非支配株主への配当金の支払額	10,907	14,109
非支配株主への払戻による支出	1,741	2,555
非支配株主との資本取引による支出	6,265	81,440
ファイナンス・リース債務の返済による支出	10,125	10,467
自己株式の増減額（は増加）	45,008	21
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	663	-
その他	-	300
財務活動によるキャッシュ・フロー	111,448	59,988
現金及び現金同等物に係る換算差額	4,997	32,240
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	7,880	46,938
現金及び現金同等物の期首残高	142,682	132,310
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	1 132,310	1 179,249

【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 310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 13社

三井不動産TEPCOエナジー(株)ほか9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 3社

(株)後楽園フードサービスほか2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 97社

・主要な会社名

(株)帝国ホテル、TID PTE.LTD.

・新規 10社

Frasers Property Ivanhoe JV2 Pty Limited ACN 669 307 395 as trustee of Ivanhoe JV2 Trustほか7社は、新規設立等により、持分法適用関連会社となりました。ほか2社は、持分の取得により、持分法適用関連会社となりました。

・除外 6社

常熟市綠宸房地產開發有限公司ほか5社は、持分の売却により、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197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6社の決算日は12月31日、ジーシックス特定目的会社ほか21社の決算日は2月29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29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。

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。

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。

[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。

(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。

[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]

三井ホーム(株)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

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。

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。

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。

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。

施設営業事業のうち、ホテル・リゾート事業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、スポーツ・エンターテインメント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。

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・リフォーム等事業は、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

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。

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

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

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います。

(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	4,206,453	4,300,499
無形固定資産合計	86,676	105,026
減損損失	-	-

(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) 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。

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。

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	1,267,701	1,404,141
仕掛販売用不動産	566,455	552,658
開発用土地	305,622	394,194
販売用不動産評価損	4,753	21,994

(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) 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。

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。

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)

(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)

「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)を当連結会計年度の期首から適用しております。

なお、この変更による連結財務諸表に与える影響はありません。

(未適用の会計基準等)

- ・「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)
- ・「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)
- ・「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)

(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等(子会社株式又は関連会社株式)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、「営業外収益」の「その他」に含めて表示していた「為替差益」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。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「その他」に表示していた7,717百万円は、「為替差益」1,138百万円、「その他」6,579百万円として組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

- 1 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、それぞれ次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
受取手形	373百万円	274百万円
売掛金	60,992	70,569
契約資産	9,855	6,748

- 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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
商品及び製品	2,907百万円	2,834百万円
仕掛品	453	435
原材料及び貯蔵品	7,376	4,913
計	10,737	8,184

- 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 (2023年3月31日)		当連結会計年度 (2024年3月31日)	
現金及び預金	7,425百万円	(7,425百万円)	3,410百万円	(3,410百万円)
受取手形、売掛金及び契約資産	967	(967)	398	(398)
販売用不動産	327,766	(327,766)	242,451	(242,451)
仕掛販売用不動産	8,763	(8,763)	2,557	(2,557)
建物及び構築物	400,442	(397,458)	141,226	(138,339)
機械装置及び運搬具	12	(12)	9	(9)
土地	280,272	(272,054)	144,254	(135,901)
その他の有形固定資産	2,427	(2,426)	2,417	(2,416)
投資有価証券	18,328	(4,711)	20,292	(5,273)
その他の投資その他の資産	715	(715)	221	(221)
計	1,047,123	(1,022,302)	557,239	(530,981)

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

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
ノンリコース短期借入金	234,866百万円	47,177百万円
ノンリコース1年内償還予定の社債	300	9,802
ノンリコース社債	85,192	84,200
ノンリコース長期借入金	356,493	321,887
計	676,851	463,067

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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
建物及び構築物	5,831百万円	5,868百万円
機械装置及び運搬具	3,719	3,879
その他	2,210	2,411

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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
投資有価証券 (株式)	443,386百万円	574,918百万円

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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
住宅ローン保証債務	1,091百万円	531百万円
借入保証債務	9,570	9,303
借入保証予約	12,195	14,785

(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（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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024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(収益認識関係)」を参照ください。
- 2 販売用不動産残高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次の販売用不動産評価損が営業原価に含まれております。

前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
4,753百万円	21,994百万円

- 3 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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
給与・手当	64,308百万円	69,528百万円
業務委託費	23,539	29,860
広告宣伝費	16,426	17,019
退職給付費用	196	254
役員退職慰労引当金繰入額	152	174

- 4 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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
	1,803百万円	1,015百万円

5 固定資産売却益

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
建物・土地等の売却益であります。

(連結包括利益計算書関係)

1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	21,199百万円	127,350百万円
組替調整額	42,192	53,792
税効果調整前	63,391	73,557
税効果額	18,562	20,623
その他有価証券評価差額金	44,829	52,934
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	9,319	1,192
税効果調整前	9,319	1,192
税効果額	2,502	459
繰延ヘッジ損益	6,816	732
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	41,449	13,240
組替調整額	33	100
税効果調整前	41,415	13,340
為替換算調整勘定	41,415	13,340
退職給付に係る調整額		
当期発生額	3,231	21,754
組替調整額	5,615	8,041
税効果調整前	2,383	13,712
税効果額	744	4,167
退職給付に係る調整額	1,639	9,545
持分法適用会社に対する持分相当額		
当期発生額	17,717	25,902
組替調整額	26	408
持分法適用会社に対する持分相当額	17,690	25,493
その他の包括利益合計	20,138	102,046

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024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	948,451	311	11,884	936,877
自己株式				
普通株式	14,951	6	12,131	2,827

- （注）1. 普通株式の発行済株式の株式数の増加311千株は、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11,884千株は、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6千株は、単元未満株式の買取6千株による増加です。
4. 普通株式の自己株式の株式数の減少12,131千株は、取締役会決議による自己株式の消却11,884千株、単元未満株式の売却0千株、新株予約権の行使242千株および持分法適用関連会社が売却した自己株式(当社株式)の当社帰属分4千株による減少です。
5. 当社は2024年4月1日付で株式1株につき3株の株式分割を行っておりますが、当該注記に記載している事項は、株式分割前の株数を基準としております。

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			-			880
	合計			-			880

3. 配当に関する事項

（1）配当金支払額

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
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

2023年11月8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	32,691百万円
1株当たり配当額	35円
基準日	2023年9月30日
効力発生日	2023年12月4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

2024年6月27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	45,768百万円
配当の原資	利益剰余金
1株当たり配当額	49円
基準日	2024年3月31日
効力発生日	2024年6月28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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
現金及び預金	134,355百万円	184,192百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	2,044	4,942
現金及び現金同等物	132,310	179,249

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

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。

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

該当事項はありません。

(2) 未経過リース料期末残高相当額

該当事項はありません。

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
支払リース料	8	-
減価償却費相当額	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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
1年内	134,716	142,880
1年超	484,116	481,076
合計	618,833	623,957

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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
1年内	142,998	176,199
1年超	1,037,657	1,166,067
合計	1,180,656	1,342,267

(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46年後です。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（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	-

当連結会計年度（2024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)	839,257	839,257	0
	(2) 敷金及び保証金	172,878	163,148	9,730
負債	(1) 短期借入金	540,185	539,789	395
	(2) ノンリコース短期借入金	47,177	47,178	0
	(3) 1年内償還予定の社債	70,000	69,924	75
	(4) ノンリコース1年内償還予定の社債	9,802	9,802	-
	(5) 社債	824,492	785,416	39,076
	(6) ノンリコース社債	84,200	84,200	-
	(7) 長期借入金	2,505,677	2,465,725	39,951
	(8) ノンリコース長期借入金	321,887	304,758	17,128
	(9) 受入敷金保証金	463,953	452,053	11,899
デリバティブ取引(*4)		24,070	24,070	-

(*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「商業・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)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、前連結会計年度28,971百万円、当連結会計年度27,646百万円です。

(*3)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	22,517	29,041

(*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(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

当連結会計年度(2024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	184,192	-	-	-
受取手形	274	-	-	-
売掛金	70,569	-	-	-
その他有価証券 債券				
国債・地方債等	92	61	-	-
社債	-	-	-	4,951
その他	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
合計	255,128	61	-	4,951

(*)敷金及び保証金(前連結会計年度172,291百万円、当連結会計年度172,878百万円)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(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

当連結会計年度(2024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	30,000	-	125,686	105,383	563,423
ノンリコース社債	53,100	9,400	21,700	-	-
長期借入金	329,480	486,428	310,880	202,560	1,176,328
ノンリコース長期借入金	68,859	15,783	-	38,565	198,679

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(2023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				
其他有価証券				
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

当連結会計年度(2024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				
その他有価証券				
株式	756,013	-	-	756,013
国債・地方債等	-	-	-	-
社債	-	-	4,203	4,203
その他	71,024	-	-	71,024
デリバティブ取引				
金利関連	-	25,441	-	25,441
資産計	827,038	25,441	4,203	856,683
デリバティブ取引				
通貨関連	-	1,370	-	1,370
負債計	-	1,370	-	1,370

(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(2023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	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
ノン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
ノンリコース1年内 償還予定の社債	-	300	-	300
社債	-	621,123	-	621,123
ノンリコース社債	-	85,192	-	85,192
長期借入金	-	2,145,250	-	2,145,250
ノン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

当連結会計年度（2024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	152	-	-	152
社債	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
敷金及び保証金	-	163,148	-	163,148
資産計	152	163,148	-	163,301
短期借入金	-	539,789	-	539,789
ノンリコース短期借入金	-	47,178	-	47,178
1年内償還予定の社債	-	69,924	-	69,924
ノンリコース1年内 償還予定の社債	-	9,802	-	9,802
社債	-	785,416	-	785,416
ノンリコース社債	-	84,200	-	84,200
長期借入金	-	2,465,725	-	2,465,725
ノンリコース長期借入金	-	304,758	-	304,758
受入敷金保証金	-	452,053	-	452,053
負債計	-	4,758,849	-	4,758,849

（注）1．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、前連結会計年度7,811百万円、当連結会計年度7,862百万円であります。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(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

当連結会計年度(2024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	152	152	0
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	152	152	0
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		152	152	0

2. その他有価証券

前連結会計年度(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

当連結会計年度(2024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	749,481	82,647	666,834
	(2) 債券			
	(国債・地方債等)	-	-	-
	(社債)	-	-	-
	(その他)	-	-	-
	(3) その他	78,882	47,109	31,772
	小計	828,363	129,757	698,606
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	6,532	6,691	159
	(2) 債券			
	(国債・地方債等)	-	-	-
	(社債)	4,203	4,951	747
	(その他)	-	-	-
	(3) その他	5	5	0
	小計	10,740	11,648	907
合計		839,104	141,405	697,699

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 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

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024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	60,311	54,120	0
(2) 債券			
（国債・地方債等）	-	-	-
（社債）	-	-	-
（その他）	-	-	-
(3) その他	0	0	0
合計	60,311	54,120	0

4. 減損処理を行った有価証券

前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。

当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(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	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。

当連結会計年度(2024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	金利通貨 スワップ取引	14,801	11,473	1,466	1,466
市場取引以外 の取引	為替予約取引 買建 米ドル	15,516	-	66	66
合計		30,317	11,473	1,399	1,399

(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(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。

当連結会計年度(2024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	230,365	143,277	(*)
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	195,338	195,338	25,441
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	994	-	28
合計			426,698	338,616	25,470

(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、2024年3月30日に過去分返上の認可を受けています。

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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
退職給付債務の期首残高	185,292百万円	179,468百万円
勤務費用	7,991	7,237
利息費用	1,654	1,929
数理計算上の差異の発生額	8,401	126
過去勤務費用の発生額	488	1,437
退職給付の支払額	6,873	6,546
厚生年金基金の代行部分返上に伴う減少額	-	4,768
その他	294	49
退職給付債務の期末残高	179,468	175,805

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
年金資産の期首残高	205,216百万円	203,230百万円
期待運用収益	4,062	3,997
数理計算上の差異の発生額	5,736	20,181
事業主からの拠出額	4,030	3,986
退職給付の支払額	4,411	4,305
その他	68	0
年金資産の期末残高	203,230	227,090

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	4,707百万円	4,677百万円
退職給付費用	828	903
退職給付の支払額	493	501
制度への拠出額	70	72
その他	294	61
退職給付に係る負債の期末残高	4,677	4,945

(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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	145,942百万円	141,950百万円
年金資産	203,882	227,776
	57,940	85,825
非積立型制度の退職給付債務	38,856	39,486
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	19,084	46,338
退職給付に係る負債	45,672	39,106
退職給付に係る資産	64,756	85,445
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	19,084	46,338

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
勤務費用	7,991百万円	7,237百万円
利息費用	1,654	1,929
期待運用収益	4,062	3,997
数理計算上の差異の費用処理額	4,620	6,324
過去勤務費用の費用処理額	917	1,720
簡便法で計算した退職給付費用	828	903
確定給付制度に係る退職給付費用	872	1,972

(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187百万円、当連結会計年度において260百万円を計上しております。また、当連結会計年度において、厚生年金基金の代行部分返上に伴い特別利益として7,620百万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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
過去勤務費用	428百万円	282百万円
数理計算上の差異	1,955	13,995
合計	2,383	13,712

(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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
未認識過去勤務費用	6,728百万円	6,445百万円
未認識数理計算上の差異	31,232	45,227
合計	37,960	51,673

(8) 年金資産に関する事項

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 (2023年 3 月31日)	当連結会計年度 (2024年 3 月31日)
国内株式	32.5%	32.1%
国内債券	24.4	23.9
外国株式	13.0	13.1
外国債券	7.7	7.1
一般勘定	8.2	6.6
現金および預金	1.9	5.4
その他	12.3	11.8
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19.7%、当連結会計年度18.9%含まれています。

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 2022年 4 月 1 日 至 2023年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)
割引率	0.5～1.8%	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991百万円、当連結会計年度969百万円であります。

(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 2022年 4月 1日 至 2023年 3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年 4月 1日 至 2024年 3月31日)
営業原価	383	368
販売費及び一般管理費	334	498
計	717	866

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

(注) 1. 当社は2024年4月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っておりますが、当該注記に記載している事項は、株式分割前の株式数を基準としております。

2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 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。
6. 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。
7. 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。
8. 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。
9. 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。
10. 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。
11. 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。
12. 11. 株式数に換算して記載しております。
13. 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tock・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。

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	6,260	9,670	21,400	27,090	42,620
未確定残	1,330	2,430	4,360	7,130	26,940
権利確定後 (株)					
前連結会計年度末	-	-	3,080	5,870	10,680
権利確定	6,260	9,670	21,400	27,090	42,620
権利行使	6,260	9,670	24,480	30,990	37,600
失効	-	-	-	-	-
未行使残	-	-	-	1,970	15,700

	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	39,840	19,460	15,310	15,490	24,370
未確定残	25,190	19,040	14,990	20,200	31,300
権利確定後 (株)					
前連結会計年度末	9,980	4,530	3,560	3,480	3,300
権利確定	39,840	19,460	15,310	15,490	24,370
権利行使	32,320	14,580	9,590	8,850	14,860
失効	-	-	-	-	-
未行使残	17,500	9,410	9,280	10,120	12,810

	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	66,590	82,340	97,640
付与	-	-	-
失効	-	-	-
権利確定	27,030	29,770	26,610
未確定残	39,560	52,570	71,030
権利確定後 (株)			
前連結会計年度末	5,240	6,320	6,320
権利確定	27,030	29,770	26,610
権利行使	17,920	17,500	17,500
失効	-	-	-
未行使残	14,350	18,590	15,430

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)	3,375	3,375	3,515
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)	3,515	3,583	3,504
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)	3,504	3,435	3,375
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)	3,375	3,462	3,375
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)	3,375
付与日における公正な評価単価	(円)	1,960

(注) 当社は2024年4月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っておりますが、当該注記に記載している事項は、株式分割前の株式数を基準としております。

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いません。

(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

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金	27,969百万円	27,949百万円
固定資産減損損失損金不算入額	24,458	24,122
販売用不動産等評価損損金不算入額	6,923	13,609
退職給付に係る負債	14,144	11,718
未実現取引に係る税効果	10,506	9,755
未払賞与損金不算入額	8,240	8,589
未払事業税	4,753	5,726
減価償却費損金算入限度超過額	5,745	5,702
保証金時価会計損金不算入額	3,634	3,640
その他	61,451	93,885
繰延税金資産小計	167,828	204,698
評価性引当額	31,352	32,619
繰延税金資産合計	136,475	172,079
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	190,060	212,442
資本連結に係る投資差額の税効果	50,493	60,951
代替資産積立金	45,164	51,324
保証金時価会計益金不算入額	3,626	3,636
その他	108,104	127,013
繰延税金負債合計	397,448	455,369
繰延税金資産(負債)の純額	260,972	283,289

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

前連結会計年度及び当連結会計年度は、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。

(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年の不動産賃借契約（または一時使用契約）を締結しており、当該不動産賃借契約（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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
期首残高	6,694百万円	6,734百万円
有形固定資産の取得による増加額	231	679
見積変更による増減額(注)1	78	237
資産除去債務の履行による減少額	305	418
その他	36	34
期末残高	6,734	7,267

(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借契約（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。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)であり、2024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157,338百万円(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)、固定資産売却益は3,516百万円(固定資産売却益は特別利益に計上されています)です。

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

前連結会計年度(自 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。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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	
3,433,199	159,536	3,592,735	6,961,694

(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(143,062百万円)による増加、不動産売却(27,722百万円)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

当社は、営業収益を事業セグメントに基づき分解するとともに、各セグメントについてさらに財・サービスの区分により分解しております。

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
賃貸		
オフィス	426,928	446,087
商業施設	261,394	286,553
その他	66,916	82,360
計	755,238	815,002
分譲		
国内住宅分譲	270,530	314,400
投資家向け・海外住宅分譲等	371,142	313,210
計	641,672	627,611
マネジメント		
プロパティマネジメント	334,973	347,025
仲介・アセットマネジメント等	110,950	115,831
計	445,924	462,857
施設営業		
ホテル・リゾート	95,197	140,577
スポーツ・エンターテインメント	49,379	53,934
計	144,577	194,512
その他		
新築請負・リフォーム等	246,236	245,948
その他	35,453	37,357
計	281,690	283,306
連結財務諸表計上額	2,269,103	2,383,289
顧客との契約から生じる収益	1,490,776	1,573,859
その他の源泉から生じる収益	778,326	809,429

(注) その他の源泉から生じる収益には、「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)に基づく賃貸収入等が含まれております。

(表示方法の変更)

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)」を参照しておりましたが、当連結会計年度より、「注記事項(収益認識関係)」に記載する方法に変更しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報も「注記事項(収益認識関係)」に記載しております。

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 2022年4月1日 至 2023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	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。

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、114,892百万円でありま

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 2023年4月1日 至 2024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	61,365	70,844
契約資産	9,855	6,748
契約負債	178,190	196,675

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、131,591百万円でありま

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	201,527	276,008
1年超2年以内	190,769	363,567
2年超3年以内	145,702	38,316
3年超	12,464	8,254
合計	550,463	686,147

(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」「マネジメント事業」および「施設営業事業」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」「施設営業」および「その他」の5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。「施設営業事業」はホテル・リゾート事業やスポーツ・エンターテインメント事業を行っています。「その他」は、新築請負事業等を行っています。

当社グループ内の業績管理の方法を一部見直したことにより、当連結会計年度より報告セグメントとして「施設営業」を新設し、従来の「賃貸」「分譲」「マネジメント」「その他」の4区分から「賃貸」「分譲」「マネジメント」「施設営業」「その他」の5区分へと変更しています。「施設営業」には、従来「その他」に含まれていた施設営業事業、東京ドーム事業の一部を集約しています。

なお、前連結会計年度のセグメント情報は、変更後の報告セグメントの区分へ組み替えて表示しています。

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 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	施設営業	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	755,238	641,672	445,924	144,577	281,690	-	2,269,103
セグメント間の内部売上高又は振替高	23,183	138	81,017	1,525	13,744	119,609	-
計	778,422	641,810	526,941	146,102	295,434	119,609	2,269,103
セグメント利益又は損失 ()	149,795	145,868	63,383	3,690	904	49,047	305,405
セグメント資産	4,392,546	2,452,649	651,206	515,576	199,093	630,324	8,841,396
その他の項目							
減価償却費	80,673	571	10,150	21,693	7,248	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	345,113	462	13,216	16,275	6,615	4,908	386,592

(注)1. セグメント利益又は損失の調整額 49,047百万円には、セグメント間取引消去 1,305百万円、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630,324百万円には、セグメント間取引消去 1,421,556百万円、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。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

（単位：百万円）

	賃貸	分譲	マネジ メント	施設営業	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	815,002	627,611	462,857	194,512	283,306	-	2,383,289
セグメント間の内部売 上高又は振替高	24,261	120	85,068	462	17,183	127,096	-
計	839,263	627,732	547,925	194,974	300,489	127,096	2,383,289
セグメント利益又は損失 ()	167,805	131,969	66,289	26,333	2,185	54,892	339,690
セグメント資産	4,621,109	2,644,019	669,789	494,851	221,615	838,140	9,489,527
その他の項目							
減価償却費	88,357	576	10,746	20,522	7,946	5,577	133,726
減損損失	-	-	-	-	-	-	-
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	190,724	1,356	15,257	22,188	10,499	6,583	246,609

- (注) 1. セグメント利益又は損失の調整額 54,892百万円には、セグメント間取引消去 396百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 54,495百万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838,140百万円には、セグメント間取引消去 1,499,542百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産1,763,115百万円、関連会社株式574,567百万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 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

(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。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024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
2,050,637	287,945	44,706	2,383,289

(2) 有形固定資産

(単位：百万円)

日本	米国	その他	合計
3,232,341	764,286	303,871	4,300,499

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 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。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024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 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。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024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 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。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024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 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。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
1株当たり純資産額	1,035円 79銭	1,109円 89銭
1株当たり当期純利益金額	69円 30銭	80円 19銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	69円 25銭	80円 14銭

(注) 1. 当社は2024年4月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

2. 1株当たり純資産額及び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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024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)	3,031,220	3,234,656
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	130,494	124,568
(うち新株予約権(百万円))	(1,291)	(880)
(うち非支配株主持分(百万円))	(129,202)	(123,688)
普通株式に係る純資産額(百万円)	2,900,726	3,110,088
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)	2,800,499	2,802,152
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)	196,998	224,647
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)	196,998	224,647
普通株式の期中平均株式数(千株)	2,842,578	2,801,512
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)	2,106	1,656
(うち新株予約権(千株))	(2,106)	(1,656)
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		

(重要な後発事象)

(株式分割)

当社は、2024年3月1日開催の取締役会決議に基づき、2024年4月1日付で株式分割を行っております。

(1) 株式分割の目的

投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整えるとともに、株式の流動性の向上と投資家層の拡大を図ることを目的としております。

(2) 株式分割の概要

分割の方法

2024年3月31日最終の株主名簿に記録された株主の所有普通株式1株につき、3株の割合をもって分割いたします。

分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	936,877,907株
今回の分割により増加する株式数	1,873,755,814株
株式分割後の発行済株式総数	2,810,633,721株
株式分割後の発行可能株式総数	9,870,000,000株

日程

基準日公告日	2024年3月15日
基準日	2024年3月31日
効力発生日	2024年4月1日

1 株当たり情報に及ぼす影響

1 株当たり情報に及ぼす影響については、当該箇所に記載しております。

【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 (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59回普通社債	2018.2.26	10,000	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	-	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65回普通社債	2019.3.14	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 (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
"	第73回普通社債	2020.3.17	30,000	30,000	0.520	"	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

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76回普通社債	2020.4.28	60,000	-	0.210	なし	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	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	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	30,000	0.689	"	2032.7.14
"	第82回普通社債 (グリーンボンド)	2023.6.6	-	30,000	0.360	"	2028.6.6
"	第83回普通社債 (グリーンボンド)	2023.6.6	-	100,000	0.810	"	2033.6.6
"	第84回普通社債 (グリーンボンド)	2023.9.12	-	50,000	1.057	"	2033.9.12
"	第85回普通社債 (グリーンボンド)	2023.9.12	-	10,000	1.578	"	2038.9.10
"	第86回普通社債 (グリーンボンド)	2023.9.12	-	40,000	1.831	"	2043.9.11
"	第1回米ドル建 普通社債(注)4	2017.7.20	66,743 [499百万ドル]	75,686 [499百万ドル]	3.650	"	2027.7.20
"	第3回米ドル建 普通社債(注)4	2019.1.24	40,017 [299百万ドル]	45,383 [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	40,059 [300百万ドル]	45,423 [300百万ドル]	2.572	"	2032.1.21
(注)2	連結SPC 特定社債	2019.3.4 ~2023.10.31	85,492	94,002 (9,802)	0.265 ~0.514 (注)3	あり	2024.3.4 ~2027.3.28
合計			830,311	988,495 (79,802)			

- (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	70,000	30,000	-	125,686	105,383
ノンリコース社債	9,802	53,100	9,400	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	153,289	270,672	5.473	-
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)	78,000	27,000	0.110	-
1年以内に返済予定の長期借入金	236,460	269,512	1.940	-
1年以内に返済予定のノンリコース長期借入金	234,866	47,177	2.988	-
1年以内に返済予定のリース債務(注) 3	13,377	10,793	-	-
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 4	2,159,109	2,505,677	1.447	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	356,493	321,887	3.296	2030.5.31
リース債務 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 3、4	129,303	126,048	-	2188.11.21
小計	3,360,900	3,578,768		
その他有利子負債				
預り金(1年以内)	2,249	1,928	0.038	-
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)	100	6	0.900	-
預り保証金 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 4	29	24	0.900	2029.5.31
小計	2,380	1,959		
合計	3,363,281	3,580,727		

(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	329,480	486,428	310,880	202,560
ノンリコース 長期借入金	68,859	15,783	-	38,565
リース債務	7,149	6,120	5,502	5,170
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)	561,364	1,165,245	1,699,015	2,383,289
税金等調整前四半期 (当期) 純利益金額 (百万円)	121,814	208,399	258,262	334,065
親会社株主に帰属する四半期 (当期) 純利益金額 (百万円)	85,851	129,293	166,457	224,647
1 株当たり四半期 (当期) 純 利益金額 (円)	30.66	46.16	59.42	80.19

(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)	30.66	15.51	13.26	20.77

(注) 当社は2024年4月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。当連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり四半期 (当期) 純利益金額を算定しております。

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	19,243	20,651
売掛金及び契約資産	13,318	15,296
販売用不動産	467,247	475,439
仕掛販売用不動産	65,879	86,859
開発用土地	71,790	142,003
前渡金	4,658	4,688
前払費用	7,933	8,356
短期貸付金	507,280	606,767
未収入金	41,392	33,812
営業出資金	8,064	5,363
その他	26,246	30,786
貸倒引当金	10,898	10,786
流動資産合計	1,222,156	1,419,238
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,494,912	1,4916,283
構築物	1,433,014	1,432,236
機械及び装置	1,416,820	1,416,438
車両運搬具	117	99
工具、器具及び備品	1,425,989	1,423,929
土地	1,41,594,138	1,41,521,417
建設仮勘定	36,141	69,065
その他	3,054	2,624
有形固定資産合計	2,655,188	2,582,096
無形固定資産		
借地権	15,970	22,218
ソフトウェア	112,514	115,703
その他	5,218	6,796
無形固定資産合計	33,702	44,718
投資その他の資産		
投資有価証券	4,5776,005	4,5847,908
関係会社株式	4640,926	4966,684
関係会社社債	48,983	410,504
その他の関係会社有価証券	15,825	23,146
関係会社出資金	105,983	118,702
関係会社長期貸付金	880,296	940,315
破産更生債権等	10	10
長期前払費用	43,232	40,583
前払年金費用	23,450	29,019
敷金及び保証金	151,369	152,403
その他	33,790	37,806
貸倒引当金	5,536	8,662
投資その他の資産合計	2,674,338	3,158,422
固定資産合計	5,363,229	5,785,236
資産合計	6,585,385	7,204,475

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	68,833	40,948
短期借入金	44,888	9,687
コマーシャル・ペーパー	78,000	27,000
1年内償還予定の社債	100,000	70,000
1年内返済予定の長期借入金	154,583	174,630
リース債務	1,013	1,123
未払金	25,172	43,291
未払費用	11,502	13,335
未払法人税等	10,542	36,830
契約負債	31,667	31,652
預り金	322,224	328,426
その他	11,249	11,579
流動負債合計	859,677	788,506
固定負債		
社債	644,819	824,492
長期借入金	1,986,001	2,283,084
受入敷金保証金	435,659	443,275
リース債務	2,244	1,691
繰延税金負債	200,607	227,042
再評価に係る繰延税金負債	91,088	78,622
退職給付引当金	4,779	4,893
役員退職慰労引当金	282	-
その他	14,053	18,146
固定負債合計	3,379,536	3,881,250
負債合計	4,239,213	4,669,757
純資産の部		
株主資本		
資本金	340,552	341,000
資本剰余金		
資本準備金	414,528	414,976
資本剰余金合計	414,528	414,976
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	101,988	115,968
オープンイノベーション促進税制積立金	445	492
別途積立金	16,790	16,790
特別償却準備金	5,370	4,180
繰越利益剰余金	850,670	969,327
利益剰余金合計	988,954	1,120,448
自己株式	38,340	7,256
株主資本合計	1,705,695	1,869,169
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	421,811	474,153
繰延ヘッジ損益	14,628	16,015
土地再評価差額金	202,744	174,499
評価・換算差額等合計	639,185	664,668
新株予約権	1,291	880
純資産合計	2,346,172	2,534,718
負債純資産合計	6,585,385	7,204,475

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
営業収益	831,505	868,911
営業原価	660,470	668,253
営業総利益	171,034	200,657
販売費及び一般管理費	2 45,394	2 52,380
営業利益	125,640	148,276
営業外収益		
受取利息	18,144	22,563
受取配当金	51,820	72,460
その他	2,222	2,548
営業外収益合計	72,186	97,572
営業外費用		
支払利息	29,670	36,330
その他	8,015	13,923
営業外費用合計	37,686	50,253
経常利益	160,141	195,595
特別利益		
固定資産売却益	-	3 4,265
投資有価証券売却益	44,029	53,990
関係会社株式売却益	-	2,061
特別利益合計	44,029	60,316
特別損失		
固定資産除却損	5,310	-
投資有価証券評価損	2,396	-
特別損失合計	7,706	-
税引前当期純利益	196,464	255,912
法人税、住民税及び事業税	46,756	69,111
法人税等調整額	267	9,705
法人税等合計	46,489	59,405
当期純利益	149,975	196,506

営業原価内訳

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2022年 4月 1日 至 2023年 3月31日)		当事業年度 (自 2023年 4月 1日 至 2024年 3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
直接原価		190,258	28.8	174,609	26.1
人件費		21,492	3.3	23,297	3.5
諸経費		448,719	67.9	470,347	70.4
計		660,470	100.0	668,253	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（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	利益剰余金					利益剰余金計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益剰余金		その他利益剰余金					
							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

当事業年度（自 2023年4月1日 至 2024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						利益剰余金計
		資本準備金	その他資本剰余金	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	340,552	414,528	-	414,528	13,688	101,988	445	16,790	5,370	850,670	988,954	
当期変動額												
譲渡制限付株式報酬	447	447		447								
剰余金の配当										62,563	62,563	
当期純利益										196,506	196,506	
土地再評価差額金の取崩										28,245	28,245	
代替資産積立金の取崩						2,477				2,477	-	
代替資産積立金の積立						16,457				16,457	-	
オープンイノベーション促進税制積立金の積立							47			47	-	
特別償却準備金の取崩									1,513	1,513	-	
特別償却準備金の積立									322	322	-	
自己株式の取得												
自己株式の処分			209	209								
自己株式の消却			30,484	30,484								
利益剰余金から資本剰余金への振替			30,694	30,694						30,694	30,694	
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）												
当期変動額合計	447	447	-	447	-	13,980	47	-	1,190	118,657	131,494	
当期末残高	341,000	414,976	-	414,976	13,688	115,968	492	16,790	4,180	969,327	1,120,448	

	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	38,340	1,705,695	421,811	14,628	202,744	639,185	1,291	2,346,172
当期変動額								
譲渡制限付株式報酬		895						895
剰余金の配当		62,563						62,563
当期純利益		196,506						196,506
土地再評価差額金の取崩		28,245						28,245
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	22	22						22
自己株式の処分	621	412						412
自己株式の消却	30,484	-						-
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）			52,341	1,386	28,245	25,482	411	25,071
当期変動額合計	31,084	163,473	52,341	1,386	28,245	25,482	411	188,545
当期末残高	7,256	1,869,169	474,153	16,015	174,499	664,668	880	2,534,718

【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

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)

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。

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。

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	2,655,188	2,582,096
無形固定資産合計	33,702	44,718
減損損失	-	-

(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	467,247	475,439
仕掛販売用不動産	65,879	86,859
開発用土地	71,790	142,003
販売用不動産評価損	-	-

(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

(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)

(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)

「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)を当事業年度の期首から適用しております。

なお、この変更による財務諸表に与える影響はありません。

(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 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
建物	3,925百万円	3,925百万円
その他	1,443	1,724

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 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
借入保証等	450,120百万円	643,116百万円
前事業年度について、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。		
当事業年度について、他に住宅ローン保証債務2百万円、住宅ローン保証予約95百万円があります。		

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 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
短期金銭債権	548,156百万円	646,408百万円
長期金銭債権	892,287	954,826
短期金銭債務	328,857	336,758
長期金銭債務	11,586	11,240

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 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
建物	2,976百万円	2,878百万円
構築物	8	7
機械及び装置	0	0
工具、器具及び備品	1	0
土地	8,217	8,353
投資有価証券	5,228	5,108
関係会社株式	7,104	7,104
関係会社社債	1,283	2,804
計	24,820	26,258

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 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
営業収益	61,493百万円	87,510百万円
営業費用	109,517	119,015
営業取引以外の取引高	23,354	28,759

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度0%、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100%、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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
業務委託費	8,358百万円	9,759百万円
給与・手当	6,888	7,917
事務機械化費	6,046	7,395
事業税	4,309	5,285
減価償却費	4,692	5,267
広告宣伝費	4,098	4,767

(表示方法の変更)

当事業年度において、販売費及び一般管理費のうち「事業税」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、前事業年度においても「事業税」を主要な費目として表示しております。

3 固定資産売却益

前事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

建物・土地等の売却益であります。

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式

前事業年度(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。

当事業年度(2024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	19,280	48,075	28,795
合計	19,280	48,075	28,795

(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	930,821
関連会社株式	16,581

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 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024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	29,810百万円	29,219百万円
固定資産減損損失損金不算入額	18,732	18,121
貸倒引当金等損金算入限度超過額	5,029	5,951
減価償却費損金算入限度超過額	4,503	4,525
保証金時価会計損金不算入額	3,634	3,640
販売用不動産等評価損損金不算入額	2,324	2,345
その他	46,380	49,664
繰延税金資産小計	110,414	113,467
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	35,858	36,705
評価性引当額小計	35,858	36,705
繰延税金資産合計	74,556	76,762
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	185,026	207,201
代替資産積立金	45,134	51,295
合併・分割時連結調整	13,017	13,017
繰延ヘッジ損益	6,450	7,061
保証金時価会計益金不算入額	3,626	3,636
特別償却準備金	2,368	1,843
特定目的会社未収配当金益金不算入額	2,924	1,330
その他	16,615	18,417
繰延税金負債合計	275,162	303,804
繰延税金資産(負債)の純額	200,607	227,042

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 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024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	0.2	0.3
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.4	0.3
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	7.3	8.0
その他	0.3	0.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率	23.7	23.2

(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。

(重要な後発事象)

(株式分割)

当社は、2024年3月1日開催の取締役会決議に基づき、2024年4月1日付で株式分割を行っております。

(1) 株式分割の目的

投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整えるとともに、株式の流動性の向上と投資家層の拡大を図ることを目的としております。

(2) 株式分割の概要

分割の方法

2024年3月31日最終の株主名簿に記録された株主の所有普通株式1株につき、3株の割合をもって分割いたします。

分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	936,877,907株
今回の分割により増加する株式数	1,873,755,814株
株式分割後の発行済株式総数	2,810,633,721株
株式分割後の発行可能株式総数	9,870,000,000株

日程

基準日公告日	2024年3月15日
基準日	2024年3月31日
効力発生日	2024年4月1日

1株当たり情報に及ぼす影響

当該株式分割が前事業年度の期首に行われたと仮定した場合の1株当たり情報は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
1株当たり純資産額	837円 30銭	904円 25銭

	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
1株当たり当期純利益金額	52円 76銭	70円 14銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	52円 72銭	70円 10銭

【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	945,912	39,323	14,572	54,380	916,283	705,282
構築物	33,014	3,010	562	3,225	32,236	41,151
機械及び装置	16,820	2,284	197	2,468	16,438	26,393
車両運搬具	117	65	0	83	99	749
工具、器具及び備品	25,989	6,959	454	8,564	23,929	87,922
土地	1,594,138 [293,883]	5,590	78,311 [40,575]	-	1,521,417 [253,307]	-
建設仮勘定	36,141	48,894	15,970	-	69,065	-
その他	3,054	616	10	1,035	2,624	6,901
計	2,655,188 [293,883]	106,744	110,079 [40,575]	69,757	2,582,096 [253,307]	868,401
無形固定資産						
借地権	15,970	6,618	370	-	22,218	
ソフトウェア	12,514	10,026	454	6,383	15,703	
その他	5,218	4,711	2,984	148	6,796	
計	33,702	21,356	3,808	6,531	44,718	

(注) 1. 「当期首残高」、「当期減少額」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、「当期減少額」は売却及び権利変換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	16,434	3,616	601	19,449
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6百万円、債権回収に伴う減少額585百万円を含んでいます。

(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。 https://www.mitsui-fudosan.co.jp/
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
(事業年度(第111期) 自2022年4月1日 至2023年3月31日) | 2023年6月29日
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 | 2023年6月29日
関東財務局長に提出 |
| (3) 四半期報告書および確認書
(第112期第1四半期 自2023年4月1日 至2023年6月30日) | 2023年8月10日
関東財務局長に提出 |
| (第112期第2四半期 自2023年7月1日 至2023年9月30日) | 2023年11月10日
関東財務局長に提出 |
| (第112期第3四半期 自2023年10月1日 至2023年12月31日) | 2024年2月9日
関東財務局長に提出 |
| (4) 臨時報告書
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。 | 2023年7月3日
関東財務局長に提出 |
| (5) 有価証券届出書 | 2023年6月29日
関東財務局長に提出 |
| (6) 有価証券届出書の訂正届出書
2023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。 | 2023年7月3日
関東財務局長に提出 |
| (7) 発行登録書(株券、社債券等)およびその添付資料 | 2024年4月4日
関東財務局長に提出 |
| (8) 訂正発行登録書 | 2024年5月10日
関東財務局長に提出 |
| (9) 発行登録追補書類(株券、社債券等) | 2024年5月24日
関東財務局長に提出 |
| (10) 自己株券買付状況報告書 | 2023年7月13日
2024年5月14日
2024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

2024年6月27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 橋爪 宏徳

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 峨家 将

< 連結財務諸表監査 >

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2023年4月1日から2024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2024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4,300,499百万円及び無形固定資産（借地権）56,532百万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46%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> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(3) 減損損失の認識に関する判断の妥当性の評価</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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。 • 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。

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1,404,141百万円、仕掛販売用不動産552,658百万円及び開発用土地394,194百万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25%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」及び（連結損益計算書関係）の「2. 2に記載されているとおり、販売用不動産評価損21,994百万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海外事業を含めて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> <p>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等を利用して、主に以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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。 • 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。 • 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。 <p>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。</p>

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> <p>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、法律的地場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。</p> <p>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。</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>【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2,383,289百万円には、分譲事業に係る営業収益627,611百万円が含まれており、連結営業収益の26%程度である。また、連結損益計算書には、固定資産売却益4,433百万円が計上されている。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> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</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を検討すること、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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用し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2024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2024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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

<報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等(3)【監査の状況】に記載されている。

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

2024年6月27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 橋爪 宏徳

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 峨家 将

< 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2023年4月1日から2024年3月31日までの第112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2024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2,582,096百万円及び無形固定資産（借地権）22,218百万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36%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475,439百万円、仕掛販売用不動産86,859百万円及び開発用土地142,003百万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10%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868,911百万円には、分譲事業に係る営業収益が含まれている。また、損益計算書には、固定資産売却益4,265百万円が計上されている。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、継続企業の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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用し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。

< 報酬関連情報 >

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

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。