



2024年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2024年5月9日

上場会社名 住友不動産株式会社 上場取引所 東
 コード番号 8830 URL <https://www.sumitomo-rd.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 仁島 浩順
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員管理部長 (氏名) 茂木 哲也 (TEL) 03-3346-1042
 定時株主総会開催予定日 2024年6月27日 配当支払開始予定日 2024年6月28日
 有価証券報告書提出予定日 2024年6月28日
 決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2024年3月期の連結業績(2023年4月1日~2024年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年3月期	967,692	3.0	254,666	5.6	253,111	7.0	177,171	9.4
2023年3月期	939,904	0.1	241,274	3.2	236,651	5.1	161,925	7.6
(注) 包括利益	2024年3月期 278,226百万円(48.3%)		2023年3月期 187,599百万円(23.9%)					

	1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	%	%	%
2024年3月期	373.83	9.2	3.9	26.3
2023年3月期	341.66	9.4	3.9	25.7

(参考) 持分法投資損益 2024年3月期 -百万円 2023年3月期 -百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2024年3月期	6,678,390	2,050,582	30.7	4,326.69
2023年3月期	6,365,436	1,799,372	28.3	3,796.64

(参考) 自己資本 2024年3月期 2,050,582百万円 2023年3月期 1,799,372百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2024年3月期	232,033	△310,694	△3,655	103,125
2023年3月期	165,112	△489,799	355,555	184,052

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2023年3月期	—	24.00	—	28.00	52.00	24,644	15.2	1.4
2024年3月期	—	29.00	—	31.00	60.00	28,436	16.1	1.5
2025年3月期(予想)	—	35.00	—	35.00	70.00		17.5	

3. 2025年3月期の連結業績予想(2024年4月1日~2025年3月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通 期	1,000,000	3.3	267,000	4.8	265,000	4.7	190,000	7.2	400.90

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動） : 無
新規 一社（社名） 、除外 一社（社名）

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2024年3月期	476,085,978株	2023年3月期	476,085,978株
② 期末自己株式数	2024年3月期	2,147,841株	2023年3月期	2,147,431株
③ 期中平均株式数	2024年3月期	473,938,474株	2023年3月期	473,938,725株

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料記載の予想は、当社が本資料の発表日現在において合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績は予想と異なる可能性があります。なお、業績予想に関する事項は、添付資料P. 2からP. 7の「1. 経営成績等の概況」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	5
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	5
(4) 今後の見通し	6
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	7
3. 連結財務諸表及び主な注記	8
(1) 連結貸借対照表	8
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	10
(3) 連結株主資本等変動計算書	12
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	14
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	16
(継続企業の前提に関する注記)	16
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	16
(表示方法の変更)	16
(連結貸借対照表関係)	16
(連結損益計算書関係)	17
(賃貸等不動産関係)	17
(セグメント情報等)	18
(1株当たり情報)	19

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

(当期の経営成績)3期連続経常最高益、11期連続純利益最高益更新

当連結会計年度の業績は下表の通りで、売上高、営業利益、経常利益、純利益のすべてにおいて前年を上回り増収増益となりました。営業利益、経常利益、純利益はいずれも過去最高を更新（営業利益2期連続、経常利益3期連続、純利益11期連続）しました。

オフィスビル賃貸、分譲マンションが増収増益で業績を牽引

部門別では、市況の回復・改善傾向が鮮明となってきた東京のオフィスビルを中心とした不動産賃貸事業と、分譲マンションの引渡し戸数が増加した不動産販売事業がともに最高益となり業績を牽引しました。

受取利息・受取配当金の増加により営業外損益は△15億円（前期比+30億円）に改善、特別損益は減損損失や固定資産除却損など127億円の特別損失を計上した一方で投資有価証券売却益など128億円の特別利益を計上し、差引1億円（同+64億円）のプラスとなりました。

その結果、売上高9,676億円（前期比+3.0%）、営業利益2,546億円（同+5.6%）、経常利益2,531億円（同+7.0%）、親会社株主に帰属する当期純利益1,771億円（同+9.4%）となりました。

	(百万円)		
	前期 (2022. 4. 1～2023. 3. 31)	当期 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)	増 減
売上高	939,904	967,692	+27,787
営業利益	241,274	254,666	+13,392
経常利益	236,651	253,111	+16,460
親会社株主に帰属する 当期純利益	161,925	177,171	+15,245

(主要セグメント別の概況)

		(百万円)		
売上高		前期 (2022. 4. 1～2023. 3. 31)	当期 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)	増 減
	不動産賃貸	425,368	444,406	+19,037
	不動産販売	222,077	241,207	+19,130
	完成工事	213,584	205,058	△8,525
	不動産流通	75,107	72,308	△2,798
連結計		939,904	967,692	+27,787

		(百万円)		
営業利益		前期 (2022. 4. 1～2023. 3. 31)	当期 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)	増 減
	不動産賃貸	165,693	176,580	+10,887
	不動産販売	53,928	60,208	+6,280
	完成工事	21,421	20,841	△580
	不動産流通	20,030	18,739	△1,291
連結計		241,274	254,666	+13,392

<不動産賃貸事業部門>**増収増益、最高益更新**

当連結会計年度は、前期竣工の「住友不動産東京三田ガーデンタワー」、「住友不動産新宿ファーストタワー」など大型ビルの新規稼働によって減価償却費が大きく増加したものの、既存ビルの収益改善と、ホテル、イベントホールなど施設営業分野の回復が業績に寄与した結果、増収増益となり、売上、営業利益ともに過去最高を更新しました。

需給改善継続、新規ビル募集進捗

当期末の空室率は、「住友不動産東京三田ガーデンタワー」など前期竣工の通期稼働ビルを加えて6.9%となりましたが、働きやすいオフィス環境を志向する企業や事業拡大のため採用強化を図る企業の新規需要は引き続き旺盛で、契約面積が解約面積を上回る傾向が続いており、空室率は改善傾向を辿る見通しです。また、当第4四半期に竣工した「住友不動産中野駅前ビル」、「住友不動産秋葉原東ビル」はともに満室稼働となり、新規ビルのテナント募集も順調に進捗しております。

	前期末 (2023.3月末)	当期末 (2024.3月末)
既存ビル空室率	6.0%	6.9%

<不動産販売事業部門>**増収増益、最高益更新**

当連結会計年度は、「シティタワー新宿」、「シティハウス武蔵野」、「ベイシティタワーズ神戸WEST」などが引渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で3,524戸（前期比+563戸）を販売計上しました。計上戸数の増加と利益率の改善により増収増益となり、営業利益は過去最高を更新しました。

マンション契約順調、次期計上分の9割契約済

当連結会計年度のマンション契約戸数は3,281戸（前期比△421戸）と、前年に比べ減少しましたが、次期計上予定戸数3,500戸に対し期首時点で約90%（前年約90%）が契約済みとなり、順調に推移しました。

	前期 (2022.4.1~2023.3.31)	当期 (2023.4.1~2024.3.31)	増減
マンション契約戸数	3,702	3,281	△421
計上戸数	2,961	3,524	+563
マンション・戸建	2,886	3,475	+589
宅地	75	49	△26
売上高（百万円）	222,077	241,207	+19,130
マンション・戸建	200,482	227,741	+27,259
宅地・その他	21,595	13,466	△8,128

	前期末	当期末	増減
完成済販売中戸数（竣工1年超）	714	771	+57
"（竣工1年内）	501	782	+281

<完成工事業部門>利益率改善も、減収減益

当連結会計年度の受注棟数は、「新築そっくりさん」事業で6,947棟（前期比△849棟）、注文住宅事業で2,222棟（同+151棟）となりました。当事業部門の業績は、販売価格の値上げが浸透する一方で、コストコントロールによって利益率が改善したものの、両事業ともに計上棟数が減少した結果、減収減益となりました。当期は、「新築そっくりさん」で高断熱リフォームの受注割合が6割に到達、注文住宅でも断熱性能最高等級7を実現する新商品を発売、両事業ともに高い環境性能を訴求した商品の販売に注力し受注増に努めています。

	前期 (2022. 4. 1～2023. 3. 31)	当期 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)	増 減
受注棟数	9,867	9,169	△698
新築そっくりさん	7,796	6,947	△849
注文住宅	2,071	2,222	+151
計上棟数	10,658	9,479	△1,179
新築そっくりさん	8,136	7,204	△932
注文住宅	2,522	2,275	△247
売上高（百万円）	202,701	194,588	△8,112
新築そっくりさん	110,749	106,538	△4,210
注文住宅	91,952	88,050	△3,902

<不動産流通事業部門>減収減益も、足元で回復の兆し

当連結会計年度は、中古マンション取引を中心とした主力の仲介事業で、仲介件数が31,502件（前期比△3,404件）と前年に比べ減少し、減収減益となりました。当期は、登記情報によるダイレクトメールを個人情報保護の観点から廃止した結果、仲介件数は減少傾向を辿っていましたが、営業拠点の統廃合による営業効率の改善や、Web広告強化の取組みを推進した結果、第4四半期に問合せ件数が増加したのに加え、仲介収益が契約ベースで前年比プラスに転じるなど、足元では回復の兆しが出始めています。

	前期 (2022. 4. 1～2023. 3. 31)	当期 (2023. 4. 1～2024. 3. 31)	増 減
仲介件数	34,906	31,502	△3,404
取扱高（百万円）	1,396,127	1,392,869	△3,258
取扱単価（百万円）	39.9	44.2	+4.2

(2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度における総資産は、6兆6,783億円（前期末比+3,129億円）となりました。主に賃貸ビル投資により有形固定資産と投資有価証券（インド子会社への出資金）が増加しました。

負債合計額は、4兆6,278億円（前期末比+617億円）となりました。連結有利子負債が3兆9,615億円（同+235億円）となりました。

純資産合計額は2兆505億円（前期末比+2,512億円）となりました。当連結会計年度の親会社に帰属する当期純利益が1,771億円となり、利益剰余金が増加しました。その結果、自己資本比率は30.7%（前期末28.3%）となりました。

なお、当連結会計年度における連結有利子負債の長期比率は97%（前期末95%）、固定金利比率は84%（同86%）となっております。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローは、

営業活動によるキャッシュ・フロー 232,033百万円（前期比 + 66,921百万円）

投資活動によるキャッシュ・フロー △310,694百万円（前期比 +179,104百万円）

財務活動によるキャッシュ・フロー △3,655百万円（前期比 △359,211百万円）

となり、現金及び現金同等物は△80,927百万円減少して103,125百万円となりました。

<営業活動によるキャッシュ・フロー>

当期の経常利益は2,531億円、減価償却費は731億円となりました。棚卸資産の増加や法人税等の支払などにより、営業キャッシュ・フローは2,320億円の収入となりました。

<投資活動によるキャッシュ・フロー>

主に賃貸事業の増強を目的として合計1,883億円の有形固定資産投資と1,216億円のインド子会社への出資を行った結果、投資キャッシュ・フローは3,106億円の支出となりました。

<財務活動によるキャッシュ・フロー>

期限到来に伴う社債の償還および長期借入金の返済合計2,941億円（ノンリコース含む）と賃貸事業の増強に伴う有形固定資産投資に対応するため、3,886億円の社債発行および長期借入を実施した結果、財務キャッシュ・フローは△36億円の支出となりました。

(4) 今後の見通し

次連結会計年度の予想は下表の通りで、オフィスビル賃貸を中心に増収増益とし、4期連続の経常最高益と12期連続の純利益最高益更新を目指します。

また、本日(2024年5月9日)、次期中計以降の中長期見通しおよび今後の経営戦略について積極的な見直しを行い、公表しました。詳細につきましては「持続的成長戦略の積極的見直し」をご参照ください。

(百万円)

	当期 (2023. 4. 1~2024. 3. 31)	次期予想 (2024. 4. 1~2025. 3. 31)	増減
売上高	967,692	1,000,000	+32,307
営業利益	254,666	267,000	+12,333
経常利益	253,111	265,000	+11,888
親会社株主に帰属する 当期純利益	177,171	190,000	+12,828

(主要セグメント別の見通し)

(百万円)

売上高		当期 (2023. 4. 1~2024. 3. 31)	次期予想 (2024. 4. 1~2025. 3. 31)	増減
	不動産賃貸	444,406	465,000	+20,593
	不動産販売	241,207	240,000	△1,207
	完成工事	205,058	215,000	+9,941
	不動産流通	72,308	75,000	+2,691
連結計		967,692	1,000,000	+32,307

(百万円)

営業利益		当期 (2023. 4. 1~2024. 3. 31)	次期予想 (2024. 4. 1~2025. 3. 31)	増減
	不動産賃貸	176,580	187,000	+10,419
	不動産販売	60,208	55,000	△5,208
	完成工事	20,841	23,000	+2,158
	不動産流通	18,739	22,000	+3,260
連結計		254,666	267,000	+12,333

(中期経営計画の達成状況)

当社は、2022年4月より「第九次中期経営計画」に取り組んでおります。計画2年目となる当期は、前掲「当期の経営成績」に記載の通り、3期連続経常最高益、11期連続純利益最高益更新を達成しました。

その結果、最終年度の次期予想を加えた3ヵ年累計業績は下表の通りで、売上高、営業利益、経常利益、当期利益のすべてにおいて八次実績を上回るとともに、経常利益と当期利益は当初目標を超過達成する見通しです。次期予想業績を着実に達成し、売上、利益ともに中計最高業績の更新を目指してまいります。

(億円)

	八次実績 (2019.4.1 ~2022.3.31)					八次比	九次目標 ※(2022.4.1 ~2025.3.31)
		前期 (2022.4.1~ 2023.3.31)	当期 (2023.4.1~ 2024.3.31)	次期予想 (2024.4.1 ~2025.3.31)	九次予想 (3ヵ年累計)		
売上高	2兆8,704	9,399	9,677	10,000	2兆9,076	+372	3兆0,000
営業利益	6,875	2,413	2,547	2,670	7,629	+755	7,700
経常利益	6,556	2,367	2,531	2,650	7,548	+992	7,500
当期利益	4,328	1,619	1,772	1,900	5,291	+963	5,000

※2022年5月12日公表

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、現在日本基準を適用しております。なお、将来国際会計基準を適用するかにつきましては、現時点では未定です。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (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	※1 185,119	※1 103,911
営業未収入金	38,047	31,547
販売用不動産	※4 399,244	※4 396,807
仕掛販売用不動産	※4 381,753	※4 474,633
未成工事支出金	8,002	4,367
その他の棚卸資産	1,070	870
その他	73,659	58,765
貸倒引当金	△24	△25
流動資産合計	1,086,872	1,070,877
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,965,322	2,042,774
減価償却累計額及び減損損失累計額	△699,964	△761,063
建物及び構築物（純額）	※1、※4 1,265,357	※1、※4 1,281,710
土地	※1、※4 3,057,436	※1、※4 3,148,573
建設仮勘定	※1、※4 126,591	※1、※4 81,151
その他	54,765	58,785
減価償却累計額	△39,686	△43,770
その他（純額）	※1 15,078	※1 15,015
有形固定資産合計	4,464,465	4,526,450
無形固定資産		
借地権	※4 60,846	65,538
その他	2,446	3,287
無形固定資産合計	63,292	68,826
投資その他の資産		
投資有価証券	※3 628,396	※3 885,526
敷金及び保証金	67,043	64,451
退職給付に係る資産	292	1,309
繰延税金資産	13,249	17,660
その他	42,728	44,334
貸倒引当金	△905	△1,047
投資その他の資産合計	750,805	1,012,235
固定資産合計	5,278,563	5,607,513
資産合計	6,365,436	6,678,390

(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		
支払手形及び営業未払金	29,066	35,216
短期借入金	28,610	24,665
1年内返済予定の長期借入金	※1 219,472	※1 289,415
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	※1 4,640	※1 4,374
コマーシャル・ペーパー	180,000	113,000
1年内償還予定の社債	70,000	90,000
未払法人税等	30,827	44,729
賞与引当金	4,924	4,139
その他	273,987	243,023
流動負債合計	841,527	848,563
固定負債		
社債	250,000	270,000
ノンリコース社債	※1 35,600	※1 35,600
長期借入金	※1 2,898,052	※1 2,887,237
ノンリコース長期借入金	※1 251,647	※1 247,273
退職給付に係る負債	5,534	5,178
預り敷金及び保証金	254,008	258,494
その他	29,693	75,460
固定負債合計	3,724,536	3,779,244
負債合計	4,566,064	4,627,807
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	104,153	104,153
利益剰余金	1,396,392	1,546,549
自己株式	△4,476	△4,478
株主資本合計	1,618,875	1,769,030
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	171,827	268,967
繰延ヘッジ損益	5,979	7,182
為替換算調整勘定	2,659	4,696
退職給付に係る調整累計額	30	706
その他の包括利益累計額合計	180,497	281,552
純資産合計	1,799,372	2,050,582
負債純資産合計	6,365,436	6,678,390

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

連結損益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 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	939,904	967,692
営業原価	625,452	635,342
売上総利益	314,452	332,349
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	9,181	9,357
従業員給料及び手当	32,885	34,384
賞与引当金繰入額	1,021	770
退職給付費用	915	514
その他	29,173	32,656
販売費及び一般管理費合計	73,178	77,682
営業利益	241,274	254,666
営業外収益		
受取利息	454	1,301
受取配当金	15,625	18,935
その他	565	360
営業外収益合計	16,645	20,597
営業外費用		
支払利息	17,576	17,961
その他	3,691	4,190
営業外費用合計	21,268	22,152
経常利益	236,651	253,111
特別利益		
固定資産売却益	14	2,532
投資有価証券売却益	4,712	10,338
その他	—	24
特別利益合計	4,727	12,895
特別損失		
減損損失	※1 8,099	※1 6,998
固定資産売却損	—	15
固定資産除却損	1,742	2,356
固定資産圧縮損	—	424
投資有価証券売却損	7	1,608
投資有価証券評価損	213	—
その他	979	1,341
特別損失合計	11,042	12,744
税金等調整前当期純利益	230,336	253,263
法人税、住民税及び事業税	69,674	76,134
法人税等調整額	△1,263	△42
法人税等合計	68,410	76,092
当期純利益	161,925	177,171
非支配株主に帰属する当期純利益	—	—
親会社株主に帰属する当期純利益	161,925	177,171

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	161,925	177,171
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	15,964	97,139
繰延ヘッジ損益	5,274	1,203
為替換算調整勘定	4,109	2,037
退職給付に係る調整額	325	675
その他の包括利益合計	25,673	101,055
包括利益	187,599	278,226
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	187,599	278,226
非支配株主に係る包括利益	—	—

(3) 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	122,805	104,153	1,256,742	△4,475	1,479,226
当期変動額					
剰余金の配当			△22,274		△22,274
親会社株主に帰属する当期純利益			161,925		161,925
自己株式の取得				△1	△1
自己株式の処分					—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	139,650	△1	139,649
当期末残高	122,805	104,153	1,396,392	△4,476	1,618,875

	その他の包括利益累計額					純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	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	155,863	704	△1,449	△294	154,823	1,634,049
当期変動額						
剰余金の配当						△22,274
親会社株主に帰属する当期純利益						161,925
自己株式の取得						△1
自己株式の処分						—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	15,964	5,274	4,109	325	25,673	25,673
当期変動額合計	15,964	5,274	4,109	325	25,673	165,322
当期末残高	171,827	5,979	2,659	30	180,497	1,799,372

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	122,805	104,153	1,396,392	△4,476	1,618,875
当期変動額					
剰余金の配当			△27,014		△27,014
親会社株主に帰属する当期純利益			177,171		177,171
自己株式の取得				△1	△1
自己株式の処分		0		0	0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	0	150,156	△1	150,154
当期末残高	122,805	104,153	1,546,549	△4,478	1,769,030

	その他の包括利益累計額					純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	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	171,827	5,979	2,659	30	180,497	1,799,372
当期変動額						
剰余金の配当						△27,014
親会社株主に帰属する当期純利益						177,171
自己株式の取得						△1
自己株式の処分						0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	97,139	1,203	2,037	675	101,055	101,055
当期変動額合計	97,139	1,203	2,037	675	101,055	251,210
当期末残高	268,967	7,182	4,696	706	281,552	2,050,582

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 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	230,336	253,263
減価償却費	64,635	73,118
減損損失	8,099	6,998
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	226	143
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△328	△355
固定資産売却損益 (△は益)	△14	△2,517
固定資産除却損	1,742	2,356
固定資産圧縮損	—	424
投資有価証券売却損益 (△は益)	△4,705	△8,730
投資有価証券評価損益 (△は益)	213	—
受取利息及び受取配当金	△16,079	△20,236
支払利息	17,576	17,961
売上債権の増減額 (△は増加)	△14,761	6,499
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△55,461	△73,331
仕入債務の増減額 (△は減少)	△13,283	6,128
前受金の増減額 (△は減少)	7,189	28,110
その他	19,958	739
小計	245,345	290,574
利息及び配当金の受取額	16,079	20,236
利息の支払額	△17,601	△17,729
法人税等の支払額	△78,710	△61,048
営業活動によるキャッシュ・フロー	165,112	232,033
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△449,345	△188,397
有形固定資産の売却による収入	597	9,206
投資有価証券の取得による支出	△39,602	△126,380
投資有価証券の売却及び償還による収入	12,088	17,822
敷金及び保証金の差入による支出	△2,630	△685
敷金及び保証金の回収による収入	2,434	3,108
預り敷金及び保証金の返還による支出	△20,541	△24,207
預り敷金及び保証金の受入による収入	27,072	29,991
その他	△19,871	△31,152
投資活動によるキャッシュ・フロー	△489,799	△310,694

(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		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	—	△3,945
コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少)	140,000	△67,000
社債の発行による収入	30,000	110,000
社債の償還による支出	—	△70,000
長期借入れによる収入	450,200	278,600
長期借入金の返済による支出	△237,385	△219,472
ノンリコース長期借入金による収入	2,420	—
ノンリコース長期借入金の返済による支出	△7,206	△4,640
自己株式の純増減額 (△は増加)	△1	△1
配当金の支払額	△22,271	△27,004
その他	△199	△192
財務活動によるキャッシュ・フロー	355,555	△3,655
現金及び現金同等物に係る換算差額	2,874	1,389
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	33,742	△80,927
現金及び現金同等物の期首残高	150,309	184,052
現金及び現金同等物の期末残高	184,052	103,125

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結子会社の事業年度に関する事項

連結子会社49社のうち13社および特定目的会社15社の決算日は12月末日、特定目的会社8社の決算日は1月末日であります。連結財務諸表の作成にあたっては、当該子会社の決算日時点の財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。また、連結子会社のうち特定目的会社1社の決算日は8月末日であるため、3月末日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表により連結しております。

なお、他の連結子会社の決算日はいずれも連結決算日と一致しております。

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「流動負債」の「預り金」及び「固定負債」の「長期預り金」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「流動負債」の「その他」及び「固定負債」の「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替を行っております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において「流動負債」に計上していた「預り金」75,117百万円、「その他」198,870百万円は、「その他」273,987百万円として組み替えております。また、「固定負債」に計上していた「長期預り金」2,324百万円、「その他」27,368百万円は、「その他」29,693百万円として組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

	前連結会計年度	当連結会計年度
※1 担保資産		
現金及び預金	2,056 百万円	2,035 百万円
建物及び構築物	123,733 百万円	120,379 百万円
土地	396,007 百万円	396,007 百万円
建設仮勘定	703 百万円	709 百万円
その他	635 百万円	522 百万円
担保資産計	523,136 百万円	519,655 百万円
担保付債務		
1年内返済予定の長期借入金	190 百万円	190 百万円
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	4,640 百万円	4,374 百万円
ノンリコース社債	35,600 百万円	35,600 百万円
長期借入金	134,240 百万円	134,050 百万円
ノンリコース長期借入金	251,647 百万円	247,273 百万円
担保付債務計	426,317 百万円	421,487 百万円
※2 保証債務	16,149 百万円	19,811 百万円
※3 非連結子会社及び関連会社の株式等		
投資有価証券	104,556 百万円	226,141 百万円

※4 所有目的の見直し

当連結会計年度において、所有目的の見直しを行った結果、その実態に合わせるために、有形固定資産から販売用不動産へ24,960百万円、有形固定資産から仕掛販売用不動産へ19,649百万円、販売用不動産から有形固定資産へ21,558百万円、仕掛販売用不動産から有形固定資産へ3,122百万円振り替えました。

(連結損益計算書関係)

※1 減損損失

当連結会計年度において、以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。

主な用途	種類	場所	物件数
開発用土地	土地	東京都	9
賃貸資産	土地及び建物	東京都	2

グループ化は、社宅等については共用資産とし、その他については主として個別の物件毎といたしました。

当連結会計年度において、事業計画の見直しを要すると判断した物件のうち、上記資産について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(6,998百万円)として特別損失に計上いたしました。

その内訳は土地2,452百万円及び建設仮勘定4,545百万円であります。

なお、上記資産の回収可能価額は固定資産税評価額または収益還元価額に基づき算出した正味売却価額により測定しております。

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

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、賃貸オフィスビルや賃貸住宅等を所有しております。

これら賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額および時価は、次のとおりであります。

(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
4,310,628	8,047,339

(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及び減損損失累計額を控除した金額であります。

(注2) 連結会計年度末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

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、賃貸オフィスビルや賃貸住宅等を所有しております。

これら賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額および時価は、次のとおりであります。

(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
4,381,738	8,376,611

(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及び減損損失累計額を控除した金額であります。

(注2) 連結会計年度末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。

(セグメント情報等)

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、取締役会が、経営資源の配分の決定およ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あります。

当社は、本社に事業内容に応じた事業本部を置き、各事業本部は、取り扱う商品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

したがって、当社は、「不動産賃貸」、「不動産販売」、「完成工事」、「不動産流通」および「その他」を報告セグメントとしております。「不動産賃貸」はオフィスビル、マンション等の賃貸・管理、ホテル、イベントホール、商業施設等の運営・管理、「不動産販売」はマンション、戸建住宅などの分譲、「完成工事」は戸建住宅、マンション等の建築・改修工事請負、「不動産流通」は不動産売買の仲介および販売代理受託、「その他」はフィットネスクラブ事業、飲食事業などで構成されております。

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あります。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おります。

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)

	報告セグメント						調整額 (注)1,2	連結財務諸 表計上額 (注)3
	不動産 賃貸	不動産 販売	完成工事	不動産 流通	その他	計		
売上高								
外部顧客への売上高	422,955	221,952	212,165	73,995	8,835	939,904	—	939,904
セグメント間の内部 売上高又は振替高	2,413	124	1,418	1,111	1,227	6,295	△6,295	—
計	425,368	222,077	213,584	75,107	10,063	946,199	△6,295	939,904
セグメント利益	165,693	53,928	21,421	20,030	1,181	262,255	△20,981	241,274
セグメント資産	4,588,062	927,787	22,976	230,095	153,726	5,922,648	442,787	6,365,436
その他の項目								
減価償却費(注)4	61,172	285	860	655	262	63,237	1,398	64,635
減損損失	7,412	686	—	—	—	8,099	—	8,099
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	444,776	16,523	888	1,041	53	463,283	467	463,751

(注)1 セグメント利益の調整額△20,981百万円は、セグメント間取引消去57百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△21,038百万円が含まれております。全社費用は、連結財務諸表提出会社の一般管理部門に係る費用であります。

2 セグメント資産の調整額442,787百万円は、セグメント間取引消去△334,040百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産776,828百万円が含まれております。全社資産は、連結財務諸表提出会社の現金及び預金、投資有価証券および一般管理部門に係る資産等であります。

3 セグメント利益およびセグメント資産は、それぞれ連結財務諸表の営業利益および資産合計と調整を行っております。

4 減価償却費には、長期前払費用(投資その他の資産「その他」に含む)の償却額が含まれております。

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）

	報告セグメント						調整額 (注)1,2	連結財務諸 表計上額 (注)3
	不動産 賃貸	不動産 販売	完成工事	不動産 流通	その他	計		
売上高								
外部顧客への売上高	441,755	241,071	203,497	71,304	10,062	967,692	—	967,692
セグメント間の内部 売上高又は振替高	2,650	135	1,561	1,004	1,214	6,566	△6,566	—
計	444,406	241,207	205,058	72,308	11,277	974,258	△6,566	967,692
セグメント利益	176,580	60,208	20,841	18,739	1,418	277,788	△23,121	254,666
セグメント資産	4,622,907	1,035,567	21,937	202,321	177,686	6,060,420	617,969	6,678,390
その他の項目								
減価償却費(注)4	68,606	559	721	720	254	70,861	2,256	73,118
減損損失	6,387	610	—	—	—	6,998	—	6,998
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	146,802	44,573	846	1,762	307	194,291	2,467	196,758

(注)1 セグメント利益の調整額△23,121百万円は、セグメント間取引消去△15百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△23,106百万円が含まれております。全社費用は、連結財務諸表提出会社の一般管理部門に係る費用であります。

2 セグメント資産の調整額617,969百万円は、セグメント間取引消去△331,258百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産949,228百万円が含まれております。全社資産は、連結財務諸表提出会社の現金及び預金、投資有価証券および一般管理部門に係る資産等であります。

3 セグメント利益およびセグメント資産は、それぞれ連結財務諸表の営業利益および資産合計と調整を行っております。

4 減価償却費には、長期前払費用（投資その他の資産「その他」に含む）の償却額が含まれております。

（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 3,796.64円	1株当たり純資産額 4,326.69円
1株当たり当期純利益 341.66円	1株当たり当期純利益 373.83円

(注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	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)
親会社株主に帰属する当期純利益（百万円）	161,925	177,171
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）	161,925	177,171
普通株式の期中平均株式数（千株）	473,938	473,938