



2023年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2023年5月11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) 企画部長 (氏名) 茂木 哲也 (TEL) 03-3346-1042
 定時株主総会開催予定日 2023年6月29日 配当支払開始予定日 2023年6月30日
 有価証券報告書提出予定日 2023年6月30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. 2023年3月期の連結業績(2022年4月1日~2023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	%
2023年3月期	939,904	0.1	241,274	3.2	236,651	5.1	161,925	7.6
2022年3月期	939,430	2.4	233,882	6.7	225,115	7.2	150,452	6.4
(注) 包括利益	2023年3月期 187,599百万円(23.9%)		2022年3月期 151,408百万円(△32.8%)					

	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	%	%	%
2023年3月期	341.66	9.4	3.9	25.7
2022年3月期	317.45	9.6	3.9	24.9

(参考) 持分法投資損益 2023年3月期 -百万円 2022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
2023年3月期	6,365,436	1,799,372	28.3	3,796.64
2022年3月期	5,806,040	1,634,049	28.1	3,447.81

(参考) 自己資本 2023年3月期 1,799,372百万円 2022年3月期 1,634,049百万円

(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
2023年3月期	165,112	△489,799	355,555	184,052
2022年3月期	192,967	△209,984	△21,917	150,309

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	%	%
2022年3月期	—	22.00	—	23.00	45.00	21,327	14.2	1.4
2023年3月期	—	24.00	—	28.00	52.00	24,644	15.2	1.4
2024年3月期(予想)	—	29.00	—	30.00	59.00		16.0	

3. 2024年3月期の連結業績予想(2023年4月1日~2024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	970,000	3.2	255,000	5.7	250,000	5.6	175,000	8.1	369.25

※ 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）	2023年3月期	476,085,978株	2022年3月期	476,085,978株
② 期末自己株式数	2023年3月期	2,147,431株	2022年3月期	2,147,022株
③ 期中平均株式数	2023年3月期	473,938,725株	2022年3月期	473,939,017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
(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)	20

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)

2期連続経常最高益、10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、当期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。経常利益は2期連続、当期純利益は10期連続の最高益更新を達成しました。

「グループの総合力」を発揮、主要4部門すべてで営業増益達成

部門別では、主力のオフィスビル事業が堅調に推移して業績を下支えしたのに加え、ホテル、イベントホールなどの施設営業分野もコロナ影響による落ち込み幅が縮小、不動産賃貸事業は増収増益となりました。また、「新築そっくりさん」などの完成工事事業や中古住宅の仲介が好調な不動産流通事業はともに最高益を更新して業績に寄与しました。分譲マンションを中心とする不動産販売事業は、計上戸数の減少により減収となりましたが、利益率が改善して増益を確保しました。

受取配当金の増加と支払利息の減少により営業外損益は△46億円（前期比+41億円）に改善、特別損益は前年並みの△63億円（同+1億円）となりました。

その結果、売上高9,399億円（前期比+0.1%）、営業利益2,412億円（同+3.2%）、経常利益2,366億円（同+5.1%）、親会社株主に帰属する当期純利益1,619億円（同+7.6%）となりました。

	(百万円)		
	前期 (2021. 4. 1~2022. 3. 31)	当期 (2022. 4. 1~2023. 3. 31)	増 減
売上高	939,430	939,904	+473
営業利益	233,882	241,274	+7,391
経常利益	225,115	236,651	+11,535
親会社株主に帰属する 当期純利益	150,452	161,925	+11,473

(主要セグメント別の概況)

		(百万円)		
		前期 (2021. 4. 1~2022. 3. 31)	当期 (2022. 4. 1~2023. 3. 31)	増 減
売上高				
	不動産賃貸	425,081	425,368	+286
	不動産販売	233,788	222,077	△11,711
	完成工事	204,361	213,584	+9,222
	不動産流通	73,484	75,107	+1,623
連結計		939,430	939,904	+473

		(百万円)		
		前期 (2021. 4. 1~2022. 3. 31)	当期 (2022. 4. 1~2023. 3. 31)	増 減
営業利益				
	不動産賃貸	162,649	165,693	+3,043
	不動産販売	50,485	53,928	+3,442
	完成工事	18,523	21,421	+2,898
	不動産流通	18,025	20,030	+2,005
連結計		233,882	241,274	+7,391

<不動産賃貸事業部門>オフィスビル堅調、増収増益

当連結会計年度は、エネルギー価格の高騰により光熱費などの管理費用が増加しましたが、前期に竣工した「住友不動産田町ビル東館」、「住友不動産神田和泉町ビル」などの通期稼働に加え、「ラ・トゥール」シリーズの高級賃貸マンションが好調に推移して業績に寄与しました。

ホテルやイベントホールなどの施設営業分野もコロナ影響による落ち込み幅が縮小した結果、当事業部門の業績は増収増益となりました。

高稼働維持、増床など前向きな需要増

既存ビルの空室率は前期末並の水準で安定的に推移、9割超の高稼働を維持しています。足元では、経済活動の正常化に伴い出社率が回復し、働きやすいオフィス環境を志向する企業の移転や、人材確保のための増床など前向きな需要が増えております。当期竣工の大型再開発ビル「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」、次期竣工予定の「中野二丁目計画」など、新規大型ビルのテナント募集も着実に進捗しております。

	前期末 (2022.3月末)	当期末 (2023.3月末)
既存ビル空室率	5.8%	6.0%

<不動産販売事業部門>高水準の利益を維持、営業増益

当連結会計年度は、「グランドヒルズ南青山」、「シティタワー大阪本町」、「梅田ガーデンレジデンス」、「シティハウス小金井公園」などが引渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で2,961戸（前期比△643戸）を販売計上しました。前年に比べ計上戸数が減少したため減収となりましたが、都心物件を中心に好採算のマンションが多く計上された結果、利益率が改善して営業増益となりました。

マンション契約順調、次期計上分の9割確保済み

当連結会計年度のマンション契約戸数は3,702戸（前期比+655戸）と、前年に比べ2割増となり、順調に推移しました。その結果、次期計上予定戸数3,000戸に対し期首時点で約90%（前年約80%）が契約済みとなりました。

	前期 (2021.4.1~2022.3.31)	当期 (2022.4.1~2023.3.31)	増減
マンション契約戸数	3,047	3,702	+655
計上戸数	3,604	2,961	△643
マンション・戸建	3,569	2,886	△683
宅地	35	75	+40
売上高（百万円）	233,788	222,077	△11,711
マンション・戸建	218,289	200,482	△17,807
宅地・その他	15,498	21,595	+6,096

	前期末	当期末	増減
完成済販売中戸数（竣工1年超）	707	714	+7
"（竣工1年内）	467	501	+34

<完成工事業部門>**受注減少も、増収増益で最高益更新**

当連結会計年度の受注棟数は、「新築そっくりさん」事業で7,796棟（前期比△566棟）、注文住宅事業で2,071棟（同△548棟）と前年に比べ減少しました。木材などの資材価格上昇を背景に値上げしましたが、値上げ直前の駆け込みの反動減に加え、注文住宅において戸建用地の価格上昇を背景に、土地を新規取得する顧客からの受注が減少していることが主な要因です。

一方、両事業ともに値上げが寄与して増収となったのに加え、国産材の活用などコスト管理を徹底した結果、当事業部門の業績は増収増益となり3期ぶりの最高益更新を達成しました。

	前期 (2021. 4. 1～2022. 3. 31)	当期 (2022. 4. 1～2023. 3. 31)	増 減
受注棟数	10,981	9,867	△1,114
新築そっくりさん	8,362	7,796	△566
注文住宅	2,619	2,071	△548
計上棟数	10,582	10,658	+76
新築そっくりさん	7,971	8,136	+165
注文住宅	2,611	2,522	△89
売上高（百万円）	194,178	202,701	+8,523
新築そっくりさん	105,746	110,749	+5,002
注文住宅	88,431	91,952	+3,520

<不動産流通事業部門>**増収増益、2期連続最高益更新**

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34,906件（前期比△3,238件）と前年に比べ減少しましたが、取扱単価の上昇により増収を確保しました。

その結果、当事業部門の業績は増収増益となり、売上高と営業利益はともに2期連続で過去最高を更新しました。

昨年、業界に先駆けて開始した公正で透明性の高い仲介システム「ステップオークション」は、多くの売主様から高い評価を得ております。当期は、個人情報保護の観点から登記情報により顧客に送付していたダイレクトメールを1月より全廃し、インターネットを活用した広告戦略にシフトするなど、「お客様ファースト」をさらに深化させる取組みを継続しております。

	前期 (2021. 4. 1～2022. 3. 31)	当期 (2022. 4. 1～2023. 3. 31)	増 減
仲介件数	38,144	34,906	△3,238
取 扱 高（百万円）	1,453,387	1,396,127	△57,260
取扱単価（百万円）	38.1	39.9	+1.8

(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、6兆3,654億円（前期末比+5,593億円）となりました。主に賃貸ビル投資により有形固定資産が4兆4,644億円（前期末比+3,501億円）に増加しました。

負債合計額は、4兆5,660億円（前期末比+3,940億円）となりました。連結有利子負債が3兆9,380億円（同+3,780億円）に増加しました。

純資産合計額は1兆7,993億円（前期末比+1,653億円）となりました。当連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純利益が1,619億円となり、利益剰余金が増加しました。その結果、自己資本比率は28.3%（前期末28.1%）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95%（前期末98%）、固定金利比率は86%（同96%）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 165,112百万円（前期比 △ 27,854百万円）

投資活動によるキャッシュ・フロー △489,799百万円（前期比 △279,814百万円）

財務活動によるキャッシュ・フロー 355,555百万円（前期比 377,472百万円）

となり、現金及び現金同等物は33,742百万円増加して184,052百万円となりました。

<営業活動によるキャッシュ・フロー>

当期の経常利益が2,366億円となりましたが、棚卸資産が554億円増加したほか、法人税等の支払などにより、営業キャッシュ・フローは1,651億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4,493億円の有形固定資産投資を行った結果、投資キャッシュ・フローは4,897億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>

期限到来に伴う長期借入金2,445億円（ノンリコース含む）の返済および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、4,826億円の社債発行および長期借入（ノンリコース含む）を実施しました。また、商業・ペーパーを差引1,400億円発行した結果、財務キャッシュ・フローは3,555億円の収入となりました。

(4) 今後の見通し

次連結会計年度の予想は下表の通りで、「グループの総合力」で主要4部門すべてを増収増益とし、3期連続の経常最高益と11期連続の純利益最高益更新を目指します。

(百万円)

	当 期 (2022. 4. 1~2023. 3. 31)	次期予想 (2023. 4. 1~2024. 3. 31)	増 減
売上高	939,904	970,000	+30,095
営業利益	241,274	255,000	+13,725
経常利益	236,651	250,000	+13,348
親会社株主に帰属する 当期純利益	161,925	175,000	+13,074

(主要セグメント別の見通し)

(百万円)

売上高	当 期 (2022. 4. 1~2023. 3. 31)	次期予想 (2023. 4. 1~2024. 3. 31)	増 減
不動産賃貸	425,368	445,000	+19,631
不動産販売	222,077	225,000	+2,922
完成工事	213,584	220,000	+6,415
不動産流通	75,107	77,000	+1,892
連結計	939,904	970,000	+30,095

(百万円)

営業利益	当 期 (2022. 4. 1~2023. 3. 31)	次期予想 (2023. 4. 1~2024. 3. 31)	増 減
不動産賃貸	165,693	172,000	+6,306
不動産販売	53,928	54,000	+71
完成工事	21,421	23,000	+1,578
不動産流通	20,030	22,000	+1,969
連結計	241,274	255,000	+13,725

(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。計画初年度の当期は、前掲「当期の経営成績」に記載の通り、2期連続経常最高益、10期連続当期純利益最高益更新を達成しました。

その結果、売上高、営業利益、経常利益、当期純利益のすべてにおいて、下表の通り3ヵ年累計目標の概ね3分の1を達成、中計最高業績連続更新に向けて着実な滑り出しとなりました。

(億円)

	3ヵ年累計目標※ (2022. 4. 1~2025. 3. 31)	当期業績 (2022. 4. 1~2023. 3. 31)	達成率
売上高	30,000	9,399	31%
営業利益	7,700	2,413	31%
経常利益	7,500	2,367	32%
当期利益	5,000	1,619	32%

※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 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 151,392	※1 185,119
営業未収入金	23,285	38,047
販売用不動産	※4 308,155	※4 399,244
仕掛販売用不動産	※4 394,921	※4 381,753
未成工事支出金	8,210	8,002
その他の棚卸資産	1,163	1,070
その他	54,447	73,659
貸倒引当金	△43	△24
流動資産合計	941,534	1,086,872
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,759,701	1,965,322
減価償却累計額及び減損損失累計額	△644,976	△699,964
建物及び構築物(純額)	※1、※4 1,114,725	※1、※4 1,265,357
土地	※1、※4 2,847,702	※1、※4 3,057,436
建設仮勘定	※1、※4 139,859	※1、※4 126,591
その他	48,717	54,765
減価償却累計額	△36,689	△39,686
その他(純額)	※1 12,028	※1 15,078
有形固定資産合計	4,114,316	4,464,465
無形固定資産		
借地権	61,802	※4 60,846
その他	2,191	2,446
無形固定資産合計	63,994	63,292
投資その他の資産		
投資有価証券	※3 573,503	※3 628,396
敷金及び保証金	66,993	67,043
退職給付に係る資産	257	292
繰延税金資産	11,456	13,249
その他	34,641	42,728
貸倒引当金	△658	△905
投資その他の資産合計	686,194	750,805
固定資産合計	4,864,505	5,278,563
資産合計	5,806,040	6,365,436

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	42,307	29,066
短期借入金	28,610	28,610
1年内返済予定の長期借入金	※1 237,385	※1 219,472
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	※1 4,786	※1 4,640
コマーシャル・ペーパー	40,000	180,000
1年内償還予定の社債	—	70,000
未払法人税等	40,144	30,827
預り金	55,155	75,117
賞与引当金	5,803	4,924
その他	185,836	198,870
流動負債合計	640,029	841,527
固定負債		
社債	290,000	250,000
ノンリコース社債	※1 35,600	※1 35,600
長期借入金	※1 2,667,324	※1 2,898,052
ノンリコース長期借入金	※1 256,287	※1 251,647
退職給付に係る負債	5,796	5,534
預り敷金及び保証金	249,275	254,008
長期預り金	8,764	2,324
その他	18,912	27,368
固定負債合計	3,531,960	3,724,536
負債合計	4,171,990	4,566,064
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	1,256,742	1,396,392
自己株式	△4,475	△4,476
株主資本合計	1,479,226	1,618,875
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	155,863	171,827
繰延ヘッジ損益	704	5,979
為替換算調整勘定	△1,449	2,659
退職給付に係る調整累計額	△294	30
その他の包括利益累計額合計	154,823	180,497
純資産合計	1,634,049	1,799,372
負債純資産合計	5,806,040	6,365,436

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

連結損益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
営業収益	939,430	939,904
営業原価	636,987	625,452
売上総利益	302,442	314,452
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	9,163	9,181
従業員給料及び手当	31,807	32,885
賞与引当金繰入額	700	1,021
退職給付費用	△592	915
貸倒引当金繰入額	27	—
その他	27,452	29,173
販売費及び一般管理費合計	68,560	73,178
営業利益	233,882	241,274
営業外収益		
受取利息	130	454
受取配当金	12,661	15,625
その他	1,463	565
営業外収益合計	14,255	16,645
営業外費用		
支払利息	18,033	17,576
その他	4,989	3,691
営業外費用合計	23,023	21,268
経常利益	225,115	236,651
特別利益		
固定資産売却益	97	14
投資有価証券売却益	2,426	4,712
特別利益合計	2,524	4,727
特別損失		
減損損失	※1 3,453	※1 8,099
固定資産売却損	0	—
固定資産除却損	4,014	1,742
投資有価証券評価損	1,160	213
投資有価証券売却損	1	7
その他	355	979
特別損失合計	8,986	11,042
税金等調整前当期純利益	218,653	230,336
法人税、住民税及び事業税	77,311	69,674
法人税等調整額	△9,109	△1,263
法人税等合計	68,201	68,410
当期純利益	150,452	161,925
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	150,452	161,925

連結包括利益計算書

	(単位：百万円)	
	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
当期純利益	150,452	161,925
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△4,577	15,964
繰延ヘッジ損益	3,693	5,274
為替換算調整勘定	2,815	4,109
退職給付に係る調整額	△976	325
その他の包括利益合計	956	25,673
包括利益	151,408	187,599
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	151,408	187,599
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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	122,805	104,153	1,126,669	△4,475	1,349,153
当期変動額					
剰余金の配当			△20,379		△20,379
親会社株主に帰属する当期純利益			150,452		150,452
自己株式の取得				△0	△0
連結範囲の変動			△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	—	—	130,072	△0	130,072
当期末残高	122,805	104,153	1,256,742	△4,475	1,479,226

	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	160,440	△2,988	△4,265	681	153,867	1,503,021
当期変動額						
剰余金の配当						△20,379
親会社株主に帰属する当期純利益						150,452
自己株式の取得						△0
連結範囲の変動						△0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△4,577	3,693	2,815	△976	956	956
当期変動額合計	△4,577	3,693	2,815	△976	956	131,028
当期末残高	155,863	704	△1,449	△294	154,823	1,634,049

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	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
連結範囲の変動					—
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
連結範囲の変動						—
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

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
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	218,653	230,336
減価償却費	60,645	64,635
減損損失	3,453	8,099
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	134	226
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△195	△328
固定資産売却損益 (△は益)	△97	△14
固定資産除却損	4,014	1,742
投資有価証券売却損益 (△は益)	△2,425	△4,705
投資有価証券評価損益 (△は益)	1,160	213
受取利息及び受取配当金	△12,792	△16,079
支払利息	18,033	17,576
売上債権の増減額 (△は増加)	△4,572	△14,761
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△48,326	△55,461
仕入債務の増減額 (△は減少)	17,610	△13,283
前受金の増減額 (△は減少)	2,082	7,189
その他	18,964	19,958
小計	276,342	245,345
利息及び配当金の受取額	12,792	16,079
利息の支払額	△18,149	△17,601
法人税等の支払額	△78,018	△78,710
営業活動によるキャッシュ・フロー	192,967	165,112
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	△179,553	△449,345
有形固定資産の売却による収入	524	597
投資有価証券の取得による支出	△9,023	△39,602
投資有価証券の売却及び償還による収入	4,240	12,088
敷金及び保証金の差入による支出	△1,278	△2,630
敷金及び保証金の回収による収入	2,730	2,434
預り敷金及び保証金の返還による支出	△35,828	△20,541
預り敷金及び保証金の受入による収入	27,857	27,072
その他	△19,654	△19,871
投資活動によるキャッシュ・フロー	△209,984	△489,799

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
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)	1,990	—
コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少)	△80,000	140,000
社債の発行による収入	40,000	30,000
社債の償還による支出	△20,000	—
ノンリコース社債の償還による支出	△1,500	—
長期借入れによる収入	264,500	450,200
長期借入金の返済による支出	△191,446	△237,385
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	△14,844	△7,206
自己株式の純増減額 (△は増加)	△0	△1
配当金の支払額	△20,374	△22,271
その他	△241	△199
財務活動によるキャッシュ・フロー	△21,917	355,555
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,963	2,874
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△36,971	33,742
現金及び現金同等物の期首残高	187,281	150,309
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	0	—
現金及び現金同等物の期末残高	150,309	184,052

(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。

(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	1,987 百万円	2,056 百万円
建物及び構築物	129,468 百万円	123,733 百万円
土地	396,007 百万円	396,007 百万円
建設仮勘定	772 百万円	703 百万円
その他	823 百万円	635 百万円
担保資産計	529,060 百万円	523,136 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	4,786 百万円	4,640 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	134,430 百万円	134,240 百万円
ノンリコース長期借入金	256,287 百万円	251,647 百万円
担保付債務計	431,293 百万円	426,317 百万円
※2 保証債務	13,913 百万円	16,149 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	70,273 百万円	104,556 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24,449百万円、有形固定資産から仕掛販売用不動産へ6,195百万円、無形固定資産から仕掛販売用不動産へ2,014百万円振り替えました。

(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	東京都他	11

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(8,099百万円)として特別損失に計上いたしました。

その内訳は土地1,598百万円及び建設仮勘定6,501百万円であります。

なお、上記資産の回収可能価額は、収益還元価額または固定資産税評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 2021年4月1日 至 2022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
3,945,067	7,440,041

(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 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。

(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 2021年4月1日 至 2022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	422,672	233,676	203,307	72,311	7,462	939,430	—	939,430
セグメント間の内部 売上高又は振替高	2,409	112	1,054	1,172	1,620	6,368	△6,368	—
計	425,081	233,788	204,361	73,484	9,083	945,799	△6,368	939,430
セグメント利益	162,649	50,485	18,523	18,025	617	250,301	△16,419	233,882
セグメント資産	4,297,595	761,443	23,625	193,444	125,048	5,401,157	404,883	5,806,040
その他の項目								
減価償却費(注)4	57,394	166	1,032	675	292	59,562	1,083	60,645
減損損失	3,453	—	—	—	—	3,453	—	3,453
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	164,429	21,740	281	801	286	187,540	285	187,826

(注)1 セグメント利益の調整額△16,419百万円は、セグメント間取引消去△61百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△16,357百万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404,883百万円は、セグメント間取引消去△249,684百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産654,567百万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 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。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)		当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	
1株当たり純資産額	3,447.81円	1株当たり純資産額	3,796.64円
1株当たり当期純利益	317.45円	1株当たり当期純利益	341.66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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	150,452	161,925
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)	150,452	161,925
普通株式の期中平均株式数 (千株)	473,939	473,938