

【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】	2025年6月25日
【事業年度】	第113期（自 2024年4月1日 至 2025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109期	第110期	第111期	第112期	第113期
決算年月		2021年3月	2022年3月	2023年3月	2024年3月	2025年3月
売上高	百万円	2,007,554	2,100,870	2,269,103	2,383,289	2,625,363
経常利益	"	168,865	224,940	265,358	267,890	290,262
親会社株主に帰属する当期純利益	"	129,576	176,986	196,998	224,647	248,799
包括利益	"	206,009	310,664	223,512	329,733	160,756
純資産額	"	2,655,991	2,913,752	3,031,220	3,234,656	3,270,723
総資産額	"	7,741,972	8,208,012	8,841,396	9,489,527	9,859,856
1株当たり純資産額	円	885.47	980.70	1,035.79	1,109.89	1,135.07
1株当たり当期純利益金額	"	44.81	61.48	69.30	80.19	89.26
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	"	44.78	61.43	69.25	80.14	89.22
自己資本比率	%	33.0	34.1	32.8	32.8	31.9
自己資本利益率	"	5.2	6.6	6.9	7.5	8.0
株価収益率	倍	18.7	14.2	11.9	20.5	14.9
営業活動によるキャッシュ・フロー	百万円	187,862	271,469	297,708	241,697	599,252
投資活動によるキャッシュ・フロー	"	131,035	210,057	422,034	286,987	321,970
財務活動によるキャッシュ・フロー	"	66,565	139,600	111,448	59,988	269,367
現金及び現金同等物の期末残高	"	187,723	142,682	132,310	179,249	163,272
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	人	23,992 (14,238)	24,408 (13,829)	24,706 (13,962)	25,593 (14,183)	26,630 (14,190)

(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109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、第112期の株価収益率については、3月末時点の株価が権利落ち後の株価となっているため、権利落ち後の株価に当該株式分割の分割割合を加味して計算しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次		第109期	第110期	第111期	第112期	第113期
決算年月		2021年 3 月	2022年 3 月	2023年 3 月	2024年 3 月	2025年 3 月
売上高	百万円	858,686	883,794	831,505	868,911	955,715
経常利益	"	141,474	159,468	160,141	195,595	195,040
当期純利益	"	122,785	152,247	149,975	196,506	207,585
資本金	"	339,897	340,162	340,552	341,000	341,800
発行済株式総数	千株	965,281	959,474	948,451	936,877	2,782,189
純資産額	百万円	2,178,077	2,340,166	2,346,172	2,534,718	2,441,193
総資産額	"	5,957,912	6,380,086	6,585,385	7,204,475	7,016,490
1株当たり純資産額	円	754.09	820.20	837.30	904.25	880.31
1株当たり配当額 (うち、1株当たり 中間配当額)	"	44.00 (22.00)	55.00 (22.00)	62.00 (30.00)	84.00 (35.00)	31.00 (15.00)
1株当たり当期純利益金額	"	42.46	52.89	52.76	70.14	74.48
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益金額	"	42.43	52.85	52.72	70.10	74.44
自己資本比率	%	36.5	36.7	35.6	35.2	34.8
自己資本利益率	"	5.8	6.7	6.4	8.1	8.3
株価収益率	倍	19.7	16.5	15.7	23.5	17.9
配当性向	%	34.5	34.7	39.2	39.9	41.6
従業員数 (外、平均臨時雇用 者数)	人	1,776 (2)	1,898 (1)	1,973 (2)	2,049 (1)	1,928 (3)
株主総利回り (比較指標：配当込 みTOPIX)	% %	136.7 (142.1)	145.4 (145.0)	141.4 (153.4)	277.3 (216.8)	231.5 (213.4)
最高株価	円	2,675	2,816	3,023	4,982 (1,709)	1,709
最低株価	円	1,645	2,211	2,224	2,412 (1,610)	1,199

(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109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、第112期以前の「発行済株式総数」及び「1株当たり配当額」については、当該株式分割前の内容を記載しております。また、第112期の株価収益率については、3月末時点の株価が権利落ち後の株価となっているため、権利落ち後の株価に当該株式分割の分割割合を加味して計算しております。

3. 2025年3月期の1株当たり配当額31円00銭のうち、期末配当額の16円00銭については、2025年6月27日開催予定の定時株主総会の決議事項となっております。

4. 第112期以前の「従業員数」に関しては、従業員数に契約社員、他社からの出向者を含め、他社への出向者を除いた就業人数を記載しております。第113期の「従業員数」に関しては、正社員（他社からの出向者を含めず、他社への出向者を含める）の人数に変更しております。
5. 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、スポーツ・エンターテインメント事業、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T O K Y O - B A Y）」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 (株)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
2024年 4月 「LaLa arena TOKYO-BAY」竣工

3【事業の内容】

当社および当社の関係会社437社（うち、連結子会社337社、持分法適用関連会社100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。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。

その他事業

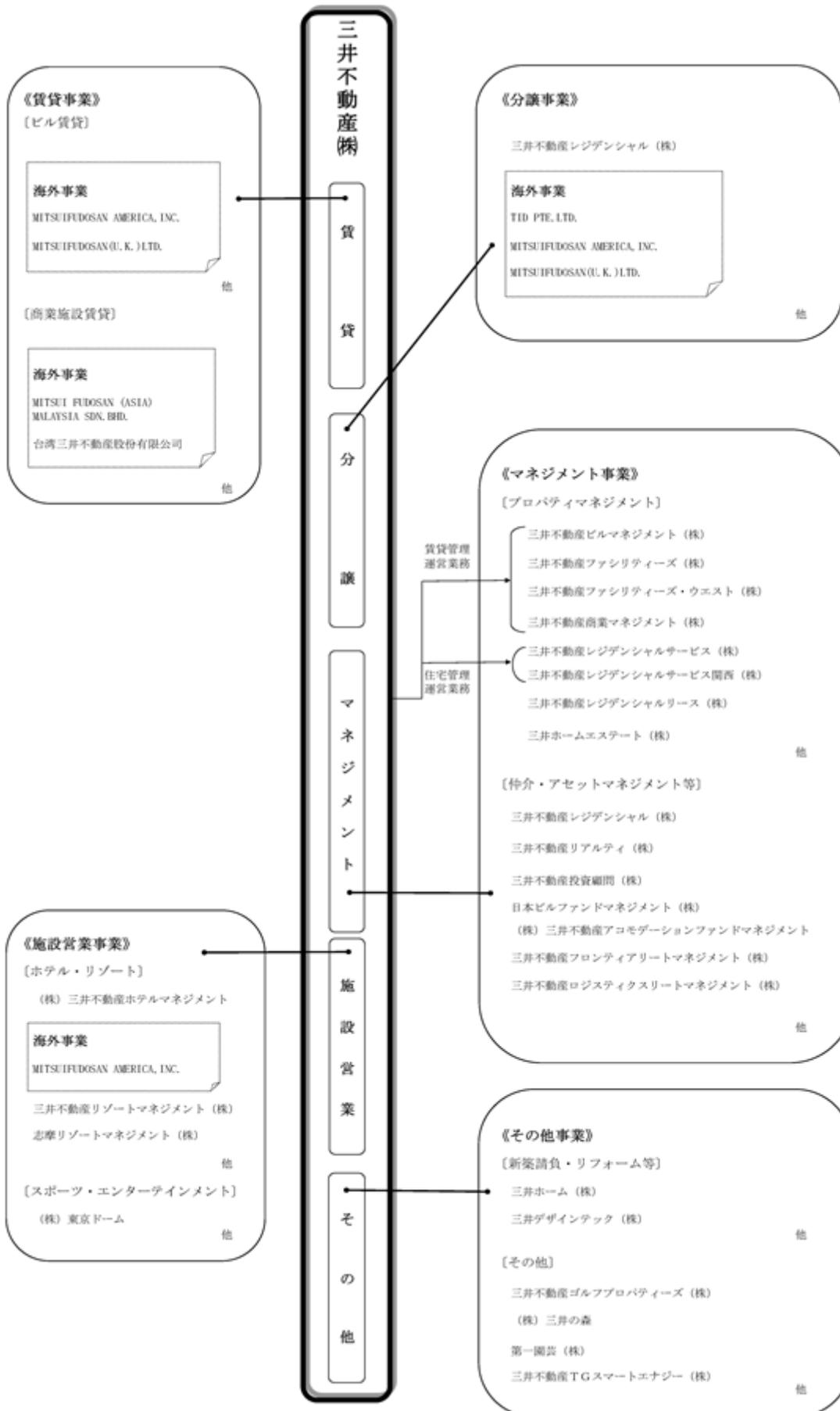
<新築請負・リフォーム等>

三井ホーム(株)（連結子会社）およびF C各社は新築住宅等の設計・施工監理・施工請負を行っています。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。		5	5
(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	-			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	3	3
MF-GB 投資事業有限責任組合	東京都渋谷区	4,572	その他	99.0	-			-	-
MF-GB2号 投資事業有限責任組合	東京都渋谷区	6,800	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\$ 14,320,000	その他	100.0	100.0			4	3
31VENTURES-グローバル・ ブレイン-グローブス 合同 会社	東京都中央区	18,403	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			1	-
(株)ShareTomorr ow	東京都中央区	25	その他	100.0	-		有	3	2
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・ 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
ファースト・ファシリ ティーズ・チャレンジ(株)	東京都中央区	10	マネジメント	100.0	100.0			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)
(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
(株)mitaseru JAPAN	東京都中央区	45	その他	66.7	-			2	2
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 装工事等を請負つ ています。	有	9	8
三井都市開発(株)	東京都中央区	1,000	賃貸、分譲	100.0	100.0			3	2
(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	7	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	-			3	3
三井不動産商業マネジメン ト(株)	東京都中央区	450	マネジメント	100.0	-	当社が商業施設等 の運営業務を委託 しています。	有	13	12
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	7	5
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	11	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	9	6
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	6
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	12	5
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	7	5
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	5	4

名称	住所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社か らの事 務所の 賃借	役員の 兼任 (人)	うち当 社従業 員 (人)
三井不動産レジデンシャルサービス九州(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	6	6
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	77.0	-		有	5	5
港エステート(株)	東京都中央区	110	その他	100.0	-			4	4
ららぽ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			1	1
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	-			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. 1	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. 1	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 122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 5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			3	2
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			3	2
その他 MITSUI FUDOSAN ASIA Development (Thailand) Co., LTD. グループ 5社					-				
MITSUI FUDOSAN AUSTRALIA PTY. LTD.	オーストラリア連邦シドニー	A \$ 129,000,000	賃貸、分譲	100.0	40.0			4	3
その他 MITSUI FUDOSAN AUSTRALIA PTY. LTD. グループ 13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 43社					-				
台湾三井不動産股份有限公司	台湾台北市	NT \$ 6,635,850,953	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	3,000	マネジメント	100.0	-		有	7	2
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)	東京都江東区	13,900	その他	100.0	-		有	9	6
三井ホームエステート(株)	東京都江東区	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)	東京都江東区	100	その他	100.0	100.0		有	2	2
三井ホームリノベーション(株)	東京都江東区	300	その他	100.0	100.0		有	1	1
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	-			5	2
松戸公産(株)	千葉県松戸市	100	賃貸、その 他ほか	100.0	100.0			-	-
(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	474,952百万円
(2)経常利益	108,247百万円
(3)当期純利益	76,998百万円
(4)純資産額	234,059百万円
(5)総資産額	1,256,518百万円

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	0
T I D P T E . L T D .	シンガポール共和国	S\$10,000,000	住宅分譲	49.0	-			2	1
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	-			2	2
(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 4社 (株)東京ドームグループ 1社 MITSUI FUDOSAN ASIA Development (Thailand) Co., LTD. グループ 9社 MFA Holding, Inc.グループ 23社 MITSUI FUDOSAN (ASIA) PTE.LTD. グループ 11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 8社 MITSUI FUDOSAN AUSTRALIA PTY. LTD. グループ 5社 MITSUI FUDOSAN (ASIA) MALAYSIA SDN.BHD. グループ 3社 その他 21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

(2025年3月31日現在)

セグメントの名称	従業員数(人)	
賃貸	2,431	[66]
分譲	1,397	[815]
マネジメント	12,505	[9,149]
施設営業	4,998	[2,248]
その他	4,735	[1,912]
全社(共通)	564	[0]
合計	26,630	[14,190]

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

(2) 提出会社の状況

(2025年3月31日現在)

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
1,928	42.4	16.4	17,562

- (注) 1. 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。
2. 従業員数、平均年齢、平均勤続年数および平均年間給与の基準を従来の就業人員から正社員へ変更しております。
3. 上記従業員数に契約社員、他社からの出向者を含め、他社への出向者を除いた就業人数は2,146人です。
なお、セグメント別就業人数は以下のとおりです。

セグメントの名称	就業人数(人)	
賃貸	1,123	[3]
分譲	126	[0]
マネジメント	174	[0]
施設営業	129	[0]
その他	30	[0]
全社(共通)	564	[0]
合計	2,146	[3]

- (注) 4. 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。

(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(%) (2025年4月) (注)1・2	男性労働者の育児休業等 取得率(%) (注)3・4	労働者の男女の賃金の差異(%)		
		全労働者	正規雇用労働者	パート・有期労働者
10.2	100.0	49.2	61.6	46.1

(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. 2025年4月1日時点の総合職掌における女性管理職比率です。
3. 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。
4. 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。

a. 管理職に占める女性労働者の割合について

管理職に占める女性労働者の割合向上に向けて、cに記載の通り、取り組んでいます。

b. 男性の育児休業等取得率について

男性従業者が育休を取得することは、性別を問わず育児と仕事の両立の実現や職場での育児への理解促進のために重要と考えております。毎年実施している全社員対象D&Iアンケートで、男性の方が仕事と育児の両立に周囲の理解を得づらい等の課題が明らかになったことから、共働き・共育ての意識浸透、男性の両立支援に注力して以下に、取り組んでいます。その結果、当社は男性育児休業等取得率100%をKPIとして設定し、24年度は100%となっています。今後も性別を問わず、共働き・共育ての本人や周囲に向けた研修・施策を実施していきます。

<風土醸成の取り組み>

- ・経営層向けの勉強会や全従業者向け研修
- ・育休取得者およびその上長を対象とした研修
- ・子育て男性従業者同士がつながる座談会

<環境整備の取り組み>

- ・出生時育児休業期間中の100%の給与支給
- ・当社独自の育児支援休暇(子一人につき5日間付与)
- ・制度についての定期的な全社発信

c. 労働者の男女の賃金の差異について

(a) 男女の賃金差異の状況について

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。また人事評価に関しても性別による差異はございません。賃金差異は、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から生じているものになります。例えば、2025年4月時点での当社の女性正社員比率は29.8%ですが、女性管理職比率は10.2%となっているなど、賃金の高い等級における女性比率が低いことも、男女の賃金差異が生じている一因となっています。

(b) 男女の賃金差異の今後の対策について

- ・当社は経営戦略であるD&I推進のなかでも、特に女性活躍推進を重要テーマと位置づけて取り組んでいます。その中で、女性活躍推進に関するKPIとして女性管理職比率2030年20%、女性採用比率毎年40%、育児休業取得者の復帰率毎年100%等を掲げています。
- ・女性活躍を推進し、女性の自律的なキャリア形成支援や組織の意識改革、長く働き続けられる環境整備に取り組むことで、賃金の高い等級における女性比率が高まり、男女賃金差異の縮小につながるものと考えております。取り組み例を以下に記載します。

<組織の意識改革・自律的なキャリア形成支援>

- ・社内調査で、女性の方がスキルや能力に自信がなく、従来の管理職のように働けないと感じているとの課題が明らかになり、社内外のロールモデル講演会・グループ合同の研修プログラム・外部研修への積極的な派遣等を実施し、能力向上やネットワーク構築、ロールモデル具現化を支援。
- ・女性管理職対象メンター制度を開始、ステップアップを目指す動機づけと管理職の視座・課題対処方法の習得。
- ・女性管理職候補者層の強み・弱み、キャリア希望、ライフステージの変化を踏まえた個人別の育成計画を役員も含め作成し組織的に育成。
- ・全組織長向けD&I研修、産育休取得者と上長向け研修、全従業員対象のアンコンシャスバイアスを学ぶ研修等の実施。

<長く働き続けられる環境整備>

- ・全従業員との人事部員面談（毎年）や育休復帰時面談を通じ、従業員の状況や要望を把握、育休復帰後も自律的に働ける環境を整備。（事業所内保育所、ベビーシッター・家事代行補助、育休中・復帰直後・育児中従業員の座談会等）
- ・全従業員対象リモートワーク制・スーパーフレックス制を導入、柔軟な働き方を可能に。
- ・共働き・子育ての意識浸透として男性育休・子育てに関する経営層向け勉強会や全従業員向け研修を実施。

女性活躍推進の取り組みの結果、女性管理職比率については、2015年4月時点の1.5%から、2025年4月時点で10.2%と約7倍に進捗し、女性管理職比率の中間KPIである2025年10%を達成しております。また、管理職手前層である係長相当職における女性比率は2015年4月時点の13.0%から、2025年4月時点で26.4%と着実に増加しており、女性管理職のパイプラインも順調に形成されています。

これらの女性活躍推進の結果として、全労働者の男女賃金差異は2022年度48.6%、2023年度48.7%、2024年度49.2%と改善傾向にあります。今後も、女性活躍推進を進めることが、男女賃金差異の縮小につながるものと考えております。

連結子会社

名称	当事業年度				
	管理職に占める女性労働者の割合(%) (2025年4月) (注)1	男性労働者の育児休業取得率(%) (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	-	70.5	87.3	46.0
伊勢志摩リゾートマネジメント(株)	9.1	0.0	66.7	81.8	115.2
サンライフ・クリエイション(株)	65.0	-	36.3	87.8	38.4
第一園芸(株)	29.8	66.7	66.1	82.0	55.9
(株)東京ドーム	8.7	93.8	46.1	58.8	86.5
(株)東京ドームスポーツ	33.3	50.0	75.8	94.8	101.6
(株)東京ドームファシリティーズ	5.3	100.0	63.1	82.5	73.7
(株)東京ドームホテル	6.3	66.7	56.8	71.9	80.1
(株)東京ドーム・リゾートオペレーションズ	6.3	33.3	70.9	74.5	78.8
ファースト・ファシリティーズ千葉(株)	6.7	-	42.5	75.3	54.7

当事業年度

名称	管理職に占める 女性労働者の割合(%) (2025年4月) (注)1	男性労働者の育 児休業取得率 (%) (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
三井デザインテック(株)	15.4	106.3	65.7	65.7	67.5
三井不動産商業マネジメント(株)	20.5	200.0	61.3	75.3	33.3
三井不動産ビルマネジメント(株)	5.9	81.3	48.0	63.6	48.3
三井不動産ファシリティーズ(株)	3.4	75.8	55.5	69.0	70.4
三井不動産ファシティーズ・ウエスト(株)	-	57.1	43.0	68.1	80.2
(株)三井不動産ホテルマネジメント	20.1	83.3	72.9	81.5	72.8
三井不動産リアルティ(株)	3.2	98.0	57.4	56.8	55.5
三井不動産リアルティ札幌(株)	0.0	100.0	56.5	56.6	47.6
三井不動産リアルティ中国(株)	0.0	100.0	58.2	57.2	102.0
三井不動産リゾートマネジメント(株)	37.8	150.0	73.0	76.2	71.4
三井不動産レジデンシャル(株)	6.7	100.0	59.3	58.4	69.4
三井不動産レジデンシャルサービス(株)	2.6	33.3	76.8	61.0	93.9
三井不動産レジデンシャルサービス関西(株)	12.2	0.0	94.9	63.6	82.1
三井不動産レジデンシャルサービス中国(株)	0.0	-	92.4	64.4	107.2
三井不動産レジデンシャルリース(株)	3.3	69.2	52.5	53.2	84.9
三井ホーム(株)	6.2	97.6	50.8	58.5	42.9
三井ホームエステート(株)	4.8	100.0	63.5	63.1	79.8
三井ホーム北新越(株)	3.4	133.3	51.3	63.2	-
ららぽーとエージェンシー(株)	14.3	-	54.4	71.4	268.8
東京ミッドタウンマネジメント(株)	30.8	80.0	77.4	84.0	63.6

(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】

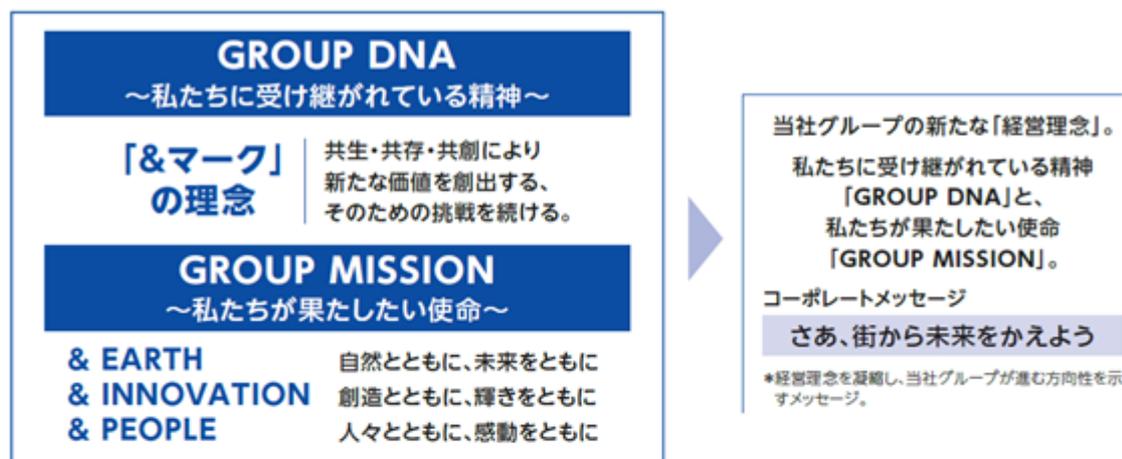
文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(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) 会社の長期経営方針、経営環境及び対処すべき課題

グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」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げてまいります。

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。

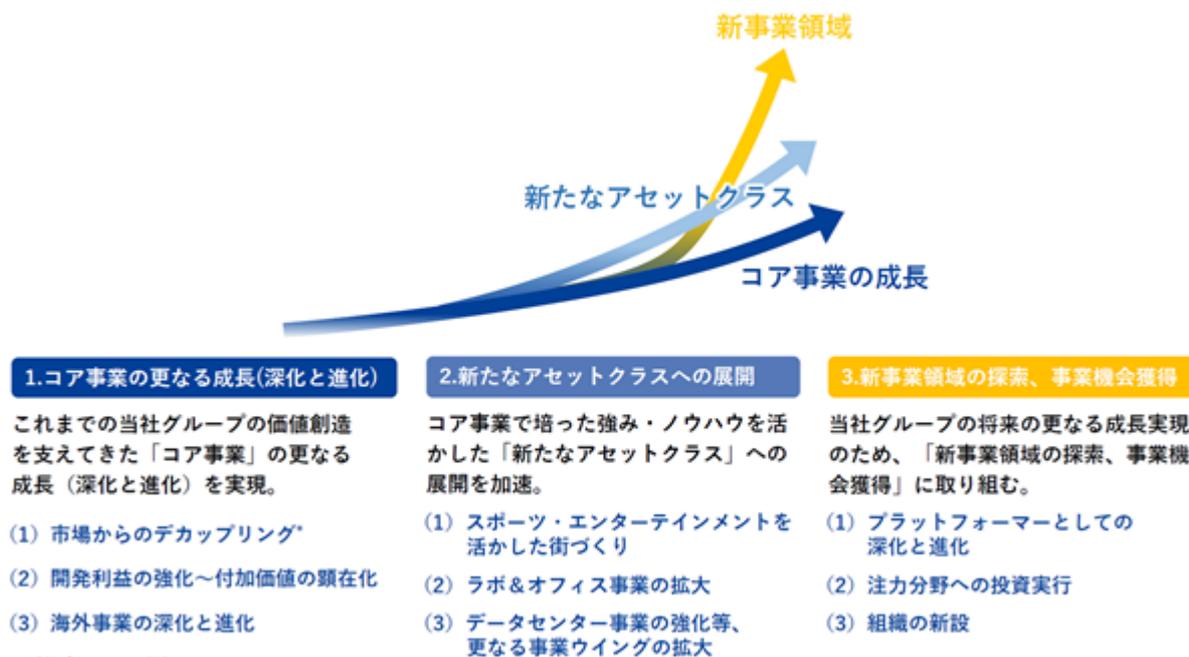
(グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」の骨格)



グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」の事業戦略

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)



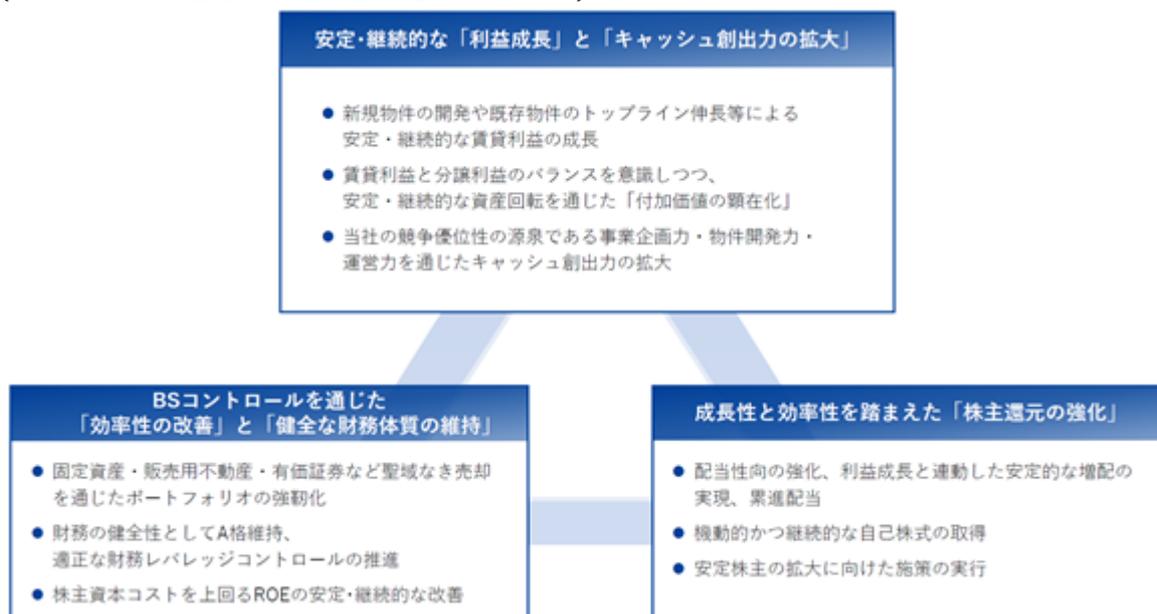
(注) グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」の詳細については、下記をご参照ください。

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

グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」の財務戦略

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)



経営環境及び対処すべき課題

2026年3月期は、昨年4月に策定したグループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」の2年目となります。足下の事業環境はめまぐるしく変化しており、世界情勢を展望すると、4月に発動された米国の通商政策や世界規模の地政学的リスクの高まり等を受け、世界経済のブロック化やそれに伴う景気後退の懸念、安全保障リスクの高まり等、極めて不安定な状態が継続することが予想されます。

国内においては、賃金と物価の好循環の動きがある一方で、建築費の高騰や人手不足、金利の上昇といった様々なリスク要因が存在し、上記世界情勢と絡み合うことで、事業環境は極めて不透明な状況にあります。これらをすべて予測することは困難であり、これらの変化に柔軟に対応する力が求められます。

このような環境下において、当社グループにおきましては、「& INNOVATION 2030」で示した事業戦略を着実に実行し、市場からのデカップリングを通じて、めまぐるしく変化する事業環境への耐性をより強固なものとする事で、「& INNOVATION 2030」に掲げた目標の達成を実現してまいります。

来期業績予想につきましては、営業収益2兆7,000億円、営業利益3,800億円、事業利益4,250億円、親会社株主に帰属する当期純利益2,600億円を計画しております。

(3) 経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

当社グループは、グループ長期経営方針「& 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	EPS ^{※1} 成長率	効率性指標	ROE
	+8%/年以上 ^{※2}		10%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	EPS成長率	効率性指標	ROE
	+8%/年以上 ^{※3}		8.5%以上
PL	事業利益	総還元性向 每期 50%以上	
	純利益	配当性向 每期 35%程度	
BS	総資産	株主還元 (2024年度-2026年度) 持続的な利益成長と連動した 安定的な増配(累進配当)	
	有利子負債	自己株式の機動的・継続的な取得	
効率性指標	ROA	5%以上 ^{※5}	

※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/総資産期首期末平均

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。

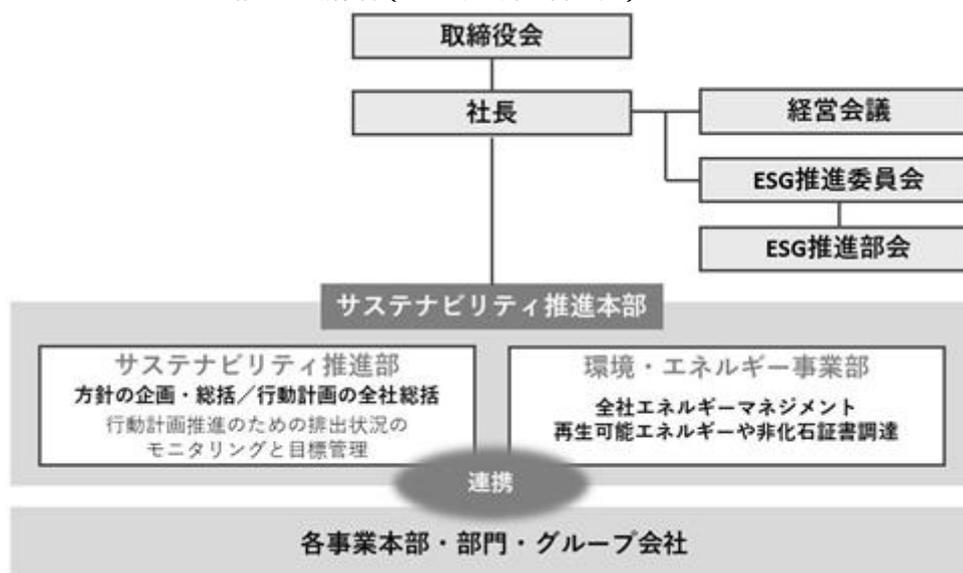
(1) ガバナンス

・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、定期的取締役会に報告され、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（2025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、多様な人材が活躍可能な職場環境の整備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。

健康経営については、多様な人材が自らの持てる力を最大限に発揮し、会社の競争力を強化し続け、持続的な成長を果たしていくためには、社員一人ひとりの健康と安全が必要不可欠という考えから、代表取締役社長が責任者となって、社員それぞれのライフスタイルに応じ、生き活きと働くことのできる職場環境を整備し、社員の健康保持・増進に積極的に取り組んでいます。

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	2023年度	2019年度比	3か年平均 (2021年度 ~2023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	3,941	442 (10.1%)	4,548	169 (3.6%)
	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㈱）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

・人的資本

三井不動産㈱（単体）

KPI			実績
評価指標	達成時期	数値目標	2024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 (2023年度実績：28.4時間)	32.2時間
一人当たり研修投資額 注3	毎年	前年度実績水準 (2023年度実績：13.2万円)	13.4万円
女性管理職比率 注4	2025年 2030年	: 10% : 20%	10.2%
女性採用比率	毎年	40%	41.2%
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%	100%
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	15.7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. 2024年度研修時間を正社員数で除した数字
3. 2024年度研修金額を正社員数で除した数字
4. 2025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. 2024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	2024年度
女性管理職比率 注2	-	-	65.0%
女性採用比率	-	-	88.9%
育児休業復帰率	毎年	100%	100%
有給休暇取得率	毎年	取得率70%	85.6%

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	2024年度
女性管理職比率 注2	2025年	20%	20.5%
	2030年	25%	
女性採用比率	毎年	50%	62.9%
育児休業復帰率	毎年	100%	100%
有給休暇取得率	毎年	取得率80%	85.0%

(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	2024年度
女性管理職比率 注2	2025年	15%	20.1%
	2030年	25%	
女性採用比率	-	-	75.4%
育児休業復帰率	毎年	100%	94.4%
有給休暇取得率	毎年	取得率70%	77.0%

- (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. 2025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 9 BOX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、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ない場合には、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るとともに、販売価格や賃料等への反映にも取り組んでいます。</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います。</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、従業員が被災し業務に支障をきたす恐れがあるだけでなく、当社グループが保有・管理等をしている不動産の毀損または滅失等を招くおそれがあり、その場合、当社グループの事業継続や財政状態、経営成績等に影響を及ぼす可能性があります。</p>	<p>当社グループでは、災害時の安心・安全の確保に努めるとともに、災害が発生した場合には、その影響を最小限に抑え、生活や事業を継続できるよう防災に取り組むとともに、災害発生時の事業継続計画や行動計画等を策定し、当社グループにおける事業継続に関する取り組みを行っております。</p> <p>各種災害に関し、事業継続計画（BCP）を策定し、非常時の指揮命令系統、事業継続のための任務分担、各任務の災害対応マニュアルを定め、災害の影響を最小限に抑える体制を整備しています。また、参集拠点として常設の災害対策本部室を用意し、年に複数回大規模地震災害を想定した「災害対応訓練」を実施し、事業継続計画（BCP）に定められている対応の確認（役職員の生命や安全の確保、指揮系統の確立、事業復旧等）を行っております。</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、主要な法令に関しては、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、9兆8,598億円となり、前期末比で3,703億円増加しました。

主な増減としては、新規投資等により有形・無形固定資産が3,018億円増加、販売用不動産（仕掛販売用不動産、開発用土地、前渡金を含む）が1,254億円増加した一方で、投資有価証券が時価評価等により1,349億円減少しました。

なお、当期の設備投資額は3,627億円、減価償却費は1,405億円でした。

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、4兆4,160億円となり、前期末比で143億円減少しました。

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211%から低下し171%となりました。

純資産

当期末の純資産合計は、3兆2,707億円となり、前期末比で360億円の増加となりました。これは、利益剰余金が1,233億円、為替換算調整勘定が961億円増加した一方で、その他有価証券評価差額金が1,690億円減少したこと等によります。

当期末の自己資本比率は31.9%と前期末の32.8%から低下し、D / E レシオ（有利子負債 / 自己資本）は1.40倍と前期末の1.42倍から低下しました。なお、1株当たり純資産額は、1,135.07円（前期末は1,109.89円）となりました。

b. 経営成績

当社グループの連結業績につきましては、売上高は2兆6,253億円（前期比2,420億円増、10.2%増）、事業利益3,986億円（前期比525億円増、15.2%増）、経常利益2,902億円（前期比223億円増、8.4%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545億円や固定資産売却益291億円を計上し、特別損失として減損損失108億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2,487億円（前期比241億円増、10.8%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セグメント利益を営業利益から事業利益に変更しており、前連結会計年度の報告セグメントごとの利益又は損失の金額は、変更後の算定方法に基づき算定したものを開示しています。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「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」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 (2024. 4. 1 ~ 2025. 3. 31)	前期 (2023. 4. 1 ~ 2024. 3. 31)	増減
売上高	872,331	815,002	57,329
事業利益	176,429	169,097	7,332

国内外オフィスの賃貸収益や既存商業施設の売上の伸長等により、セグメント全体では、573億円の増収、73億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1.3%(第3四半期末の2.5%から1.2pt改善)となりました。

< 売上高の内訳 >

	当期 (2024. 4. 1 ~ 2025. 3. 31)	前期 (2023. 4. 1 ~ 2024. 3. 31)	増減
オフィス	466,601	446,087	20,513
商業施設	299,100	286,553	12,547
その他	106,628	82,360	24,268
合計	872,331	815,002	57,329

・ 貸付面積の状況(単位:千㎡)

	当期末 (2025. 3. 31)	前期末 (2024. 3. 31)	増減
オフィス 所有	2,059	2,060	1
転貸	1,573	1,545	28
商業施設 所有	2,005	2,010	5
転貸	708	667	41

・ 期末空室率推移(%)

	2025/ 3	2024/ 3	2023/ 3	2022/ 3	2021/ 3	2020/ 3	2019/ 3	2018/ 3
オフィス・商業施設(連結)	3.5	3.8	4.3	3.0	2.9	2.3	1.8	2.4
首都圏オフィス(単体)	1.3	2.2	3.8	3.2	3.1	1.9	1.7	2.2
地方オフィス(単体)	3.4	3.2	2.8	3.7	3.5	1.3	1.8	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）

パークウェルステイト幕張ベイパーク	千葉県千葉市	2024年9月開業	シニアレジデンス
パークウェルステイト西麻布	東京都港区	2024年10月開業	シニアレジデンス
パークウェルステイト湘南藤沢SST	神奈川県藤沢市	2024年10月開業	シニアレジデンス
三井アウトレットパーク マリンピア神戸	兵庫県神戸市	2024年11月開業	商業施設
三井アウトレットパーク 台湾林口 館	台湾新北市	2024年11月開業	商業施設

・通期稼働物件（前期稼働物件）

ららぽーと門真・ 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

< 単体の賃貸事業内訳 >

・全体

	当期 (2024.4.1 ~ 2025.3.31)	前期 (2023.4.1 ~ 2024.3.31)
売上高	732,733	702,491
粗利益	132,015	121,904
粗利益率(%)	18.0	17.4

・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	320,873	24,075	344,948	174,165	96,454	270,620
貸付面積(千㎡)	2,581	279	2,860	1,440	915	2,355
棟数(棟)	93	22	115	70	28	98
空室率(%)	1.3	3.4	1.5	1.8	3.0	2.3

分譲

	当期 (2024. 4. 1 ~ 2025. 3. 31)	前期 (2023. 4. 1 ~ 2024. 3. 31)	増減
売上高	758,069	627,611	130,458
事業利益	167,078	135,187	31,891

国内住宅分譲は、「パークタワー勝どきサウス」「三田ガーデンヒルズ」等の引渡しを進捗等により増収増益となりました。一方、投資家向け・海外住宅分譲等は、販売用不動産・固定資産をトータルで捉えた資産回転の加速により物件売却が進捗するも、前期に高利益率物件を売却した反動等により、増収減益となりました。セグメント全体では、1,304億円の増収、318億円の増益となりました。

なお、国内の新築マンション分譲の次期計上予定戸数2,800戸に対する契約達成率は88.4%となりました。

< 売上高・事業利益の内訳 >

	当期 (2024. 4. 1 ~ 2025. 3. 31)	前期 (2023. 4. 1 ~ 2024. 3. 31)	増減
国内住宅分譲			
売上高	413,574	314,400	99,174
事業利益	96,431	49,788	46,643
投資家向け・海外住宅分譲等			
売上高	344,495	313,210	31,284
事業利益	70,647	85,399	14,752
売上高合計	758,069	627,611	130,458
事業利益合計	167,078	135,187	31,891

< 国内住宅分譲内訳 >

・売上高等の内訳

	当期 (2024. 4. 1 ~ 2025. 3. 31)		前期 (2023. 4. 1 ~ 2024. 3. 31)		増減	
マンション	377,592	(3,693戸)	280,561	(3,280戸)	97,031	(413戸)
首都圏	346,925	(3,182戸)	253,923	(2,665戸)	93,002	(517戸)
その他	30,667	(511戸)	26,638	(615戸)	4,029	(104戸)
戸建	35,981	(417戸)	33,839	(420戸)	2,142	(3戸)
首都圏	33,908	(388戸)	33,839	(420戸)	69	(32戸)
その他	2,072	(29戸)	-	(0戸)	2,072	(29戸)
売上高合計	413,574	(4,110戸)	314,400	(3,700戸)	99,174	(410戸)

・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	4,425	59	4,484
期中契約	(戸) (B)	3,112	401	3,513
計上戸数	(戸) (C)	3,693	417	4,110
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	3,844	43	3,887
完成在庫	(戸)	32	22	54
新規発売	(戸)	3,072	402	3,474

(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）

	2025/ 3	2024/ 3	2023/ 3	2022/ 3	2021/ 3	2020/ 3	2019/ 3	2018/ 3
マンション	32	24	55	82	150	128	141	108
戸建	22	22	0	7	17	58	30	40
合計	54	46	55	89	167	186	171	148

・当期における主要な計上物件（国内住宅分譲）

パークタワー勝どきサウス	東京都中央区	マンション
三田ガーデンヒルズ	東京都港区	マンション
パークタワー西新宿	東京都新宿区	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

・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）

横浜三井ビルディング	神奈川県横浜市	オフィス
Otemachi One タワー	東京都千代田区	オフィス
MFIP多摩	東京都多摩市	データセンター
Cortland	米国ニューヨーク市	マンション
200 Amsterdam	米国ニューヨーク市	マンション

マネジメント

	当期 (2024. 4. 1 ~ 2025. 3. 31)	前期 (2023. 4. 1 ~ 2024. 3. 31)	増減
売上高	486,291	462,857	23,434
事業利益	71,642	66,289	5,352

プロパティマネジメントは、リパーク（貸し駐車場）における前期比での稼働向上の一方で、システム関係費用の増加等により増収微減益となりました。仲介・アセットマネジメント等は、リハウス（個人向け仲介）における取引単価向上・AUMの拡大等により増収増益となりました。

セグメント全体では、234億円の増収、53億円の増益となりました。

< 売上高・事業利益の内訳 >

	当期 (2024. 4. 1 ~ 2025. 3. 31)	前期 (2023. 4. 1 ~ 2024. 3. 31)	増減
プロパティマネジメント			
売上高（ 1 ）	361,400	347,025	14,375
事業利益	38,464	38,554	89
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	124,891	115,831	9,059
事業利益	33,177	27,735	5,442
売上高合計	486,291	462,857	23,434
事業利益合計	71,642	66,289	5,352

- 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：247,740台（前期末：247,046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 (2024.4.1～2025.3.31)		前期 (2023.4.1～2024.3.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	2,218,842	(38,103件)	1,934,599	(38,680件)	284,242	(577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 (2024.4.1～2025.3.31)		前期 (2023.4.1～2024.3.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	116,045	(1,056件)	67,951	(870件)	48,094	(186件)

施設営業

	当期 (2024.4.1～2025.3.31)		前期 (2023.4.1～2024.3.31)		増減	
	売上高	事業利益	売上高	事業利益	売上高	事業利益
	224,054	38,610	194,512	26,333	29,542	12,277

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、295億円の増収、122億円の増益となりました。

< 売上高の内訳 >

	当期 (2024.4.1～2025.3.31)		前期 (2023.4.1～2024.3.31)		増減	
	売上高	事業利益	売上高	事業利益	売上高	事業利益
ホテル・リゾート	162,105		140,577		21,528	
スポーツ・エンターテインメント	61,948		53,934		8,013	
合計	224,054		194,512		29,542	

・ホテル稼働率

	当期 (2024.4.1～2025.3.31)		前期 (2023.4.1～2024.3.31)		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	82%		83%		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）

LaLa arena TOKYO-BAY	千葉県船橋市	2024年5月開業	アリーナ
三井ガーデンホテル京都三条プレミア	京都府京都市	2024年7月開業	ホテル
三井ガーデンホテル銀座築地	東京都中央区	2024年9月開業	ホテル

・通期稼働物件（前期稼働物件）

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

その他

	当期 (2024.4.1 ~ 2025.3.31)	前期 (2023.4.1 ~ 2024.3.31)	増減
売上高	284,616	283,306	1,310
事業利益	6,569	4,151	2,417

< 売上高の内訳 >

	当期 (2024.4.1 ~ 2025.3.31)	前期 (2023.4.1 ~ 2024.3.31)	増減
新築請負・リフォーム等	244,370	245,948	1,577
その他	40,245	37,357	2,887
合計	284,616	283,306	1,310

・ 受注工事高内訳

	当期 (2024.4.1 ~ 2025.3.31)	前期 (2023.4.1 ~ 2024.3.31)	増減
新築請負	138,680	131,792	6,888

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159億円減少し、1,632億円となりました。
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5,992億円の増加となりました。これは、税金等調整前当期純利益3,630億円や減価償却費1,405億円等によるものです。一方で、法人税等の支払額又は還付額1,002億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3,219億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2,714億円、投資有価証券の取得による支出1,370億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1,035億円、預り敷金保証金の受入による収入493億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、配当金の支払や借入金の返済等により、財務活動によるキャッシュ・フローは2,693億円の減少となりました。

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2兆6,253億円（前期比2,420億円増、10.2%増）、事業利益3,986億円（前期比525億円増、15.2%増）、経常利益2,902億円（前期比223億円増、8.4%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545億円や固定資産売却益291億円を計上し、特別損失として減損損失108億円を計上した結果、親会社株主に帰属する当期純利益は2,487億円（前期比241億円増、10.8%増）となりました。また、当連結会計年度末の総資産は9兆8,598億円となり、有利子負債残高は4兆4,160億円となりました。

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、2024年7月に日経平均株価が史上最高値を更新し、公示地価上昇率や賃上げ率はバブル期以来の伸びを記録するなど、幅広い分野でインフレ経済への回帰がみられ、雇用・所得環境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、米国の予測不能な通商政策や、世界規模の地政学的リスクによる不透明感がこれまでになく高まっており、これらが世界経済や国際金融資本市場に与える影響を、今後最大限注視する必要があります。

このような事業環境のもと、当社グループは、2024年4月にグループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」を策定し、各種事業を推進してまいりました。

オフィス賃貸事業については、好立地と高い管理品質を兼ね備えた競争力の高い物件ポートフォリオに加え、ソフトサービスの提供等、テナント企業の様々なニーズに対応することで低い空室率を維持しており、堅調に推移しました。また、オフィス・商業施設・劇場・バスターミナル等を含むミクストユース型プロジェクトとなる「八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発事業」（東京都中央区）の着工等、様々な事業を推進いたしました。

商業施設賃貸事業については、「三井アウトレットパーク マリンピア神戸」（兵庫県神戸市）が全面建替えにより拡大再オープンし好調なスタートを切ったことに加え、各施設におけるスポーツ・エンターテインメントを活かした施策による来館価値の向上や会員プログラムの拡充等により、当社施設全体の売上は1年を通して好調に推移しました。また、株式会社MIXIとの共同事業である大型多目的アリーナ「LaLa arena TOKYO-BAY（ららアリーナ東京ベイ）」（千葉県船橋市）が順調に稼働を開始するとともに、周辺当社商業施設との相乗効果も表れ始めるなど、スポーツ・エンターテインメントを活かした街づくりが着実に進捗しました。

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/サウス」（東京都中央区）、「三田ガーデンヒルズ」（東京都港区）等を売上に計上いたしました。また、シニアレジデンス事業では、三井のシニアレジデンスにおける都心初・シリーズ最高水準の商品企画となる「パークウェルステイト西麻布」（東京都港区）を開業いたしました。

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、都内最大の街づくり型物流施設である「三井不動産ロジスティクスパーク・LOGIFRONT東京板橋」（東京都板橋区）を竣工させるなど、事業規模を着実に拡大いたしました。

ホテル施設運営事業については、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、増加するインバウンド需要を的確に取込み、多くのホテルで過去最高の業績を達成いたしました。また、「三井ガーデンホテル京都三条プレミア」（京都府京都市）、「三井ガーデンホテル銀座築地」（東京都中央区）を新たに開業いたしました。

これらの様々な施策を通じて、売上高、営業利益、事業利益、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、2024年4月にグループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」を策定し、2026年度に向けて、EPS成長率は+8%/年以上、ROEは8.5%以上、総還元性向は毎期50%以上、事業利益は4,400億円以上、親会社株主に帰属する当期純利益は2,700億円以上を達成することを主な目標指標といたしました。また、2030年度前後には、EPS成長率は+8%/年以上、ROEは10%以上を達成することを目標指標としております。なお、EPS成長率につきましては、2024年2月9日に公表済みの2024年3月期連結業績予想における、1株当たり当期純利益235.60円（2024年4月1日付の株式分割後基準では78.53円）を起点とした、年平均成長率として定義しております。

当連結会計年度におけるEPS成長率は+13.7%/年、ROEは8.0%、総還元性向は52.7%、事業利益は3,986億円、親会社株主に帰属する当期純利益は2,487億円となりましたが、グループ長期経営方針初年度としては、目標指標の達成に向けて順調に推移していると判断しております。

当社グループの連結業績につきましては、売上高は2兆6,253億円となり、通期業績予想2兆6,000億円に比べて253億円上回り（1.0%増）、事業利益は3,986億円となり、通期業績予想3,900億円に比べて86億円上回り（2.2%

増)、経常利益は2,902億円となり、通期業績予想2,800億円に比べて102億円上回り(3.7%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は2,487億円となり、通期業績予想2,400億円に比べて87億円上回りました(3.7%増)。

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、事業利益は1,764億円となり、通期業績予想1,750億円よりも14億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・海外住宅分譲等の事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事業利益は1,670億円となり、通期業績予想1,700億円よりも29億円の減益となりました。

マネジメントセグメントにおいては、事業利益は716億円となり、通期業績予想700億円よりも16億円の増益となりました。

施設営業セグメントにおいては、主に東京ドームグループおよびホテル・リゾート事業の営業状況が想定を上回り、事業利益は386億円となり、通期業績予想350億円よりも36億円の増益となりました。

その他セグメントにおいては、三井ホームグループにおける粗利益の改善等により、事業利益は65億円となり、通期業績予想0円よりも65億円の増益となりました。

<連結セグメント別業績(通期予想比)>

	当期 (2024.4.1~2025.3.31)		2025年3月期通期業績予想 (2024.4.1~2025.3.31)		増減	
	売上高	事業利益	売上高	事業利益	売上高	事業利益
賃貸	872,331	176,429	830,000	175,000	42,331	1,429
分譲	758,069	167,078	800,000	170,000	41,930	2,921
マネジメント	486,291	71,642	470,000	70,000	16,291	1,642
施設営業	224,054	38,610	210,000	35,000	14,054	3,610
その他	284,616	6,569	290,000	0	5,383	6,569
消去又は全社	-	61,641	-	60,000	-	1,641
合計	2,625,363	398,688	2,600,000	390,000	25,363	8,688

(注) 2025年2月7日公表時の通期業績予想となります。

当連結会計年度の当社グループの経営資源の配分・投入につきましては、有形・無形固定資産について、設備投資3,627億円、減価償却費1,405億円となり、販売用不動産について、新規投資6,074億円、原価回収5,612億円となりました。

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、シニアサービスレジデンス「パークウェルステイト西麻布」、「パークウェルステイト幕張ベイパーク」、「パークウェルステイト湘南藤沢SST」への投資等、投資活動により3,219億円キャッシュ・フローが減少しました。また、配当金の支払や借入金の返済等の財務活動により2,693億円キャッシュ・フローが減少しましたが、営業活動によるキャッシュ・フロー5,992億円で充当し、現金及び現金同等物の期末残高が1,632億円となりました。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【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1,085百万円となっており、報告セグメントごとの内訳は、賃貸セグメントで3百万円、マネジメントセグメントで74百万円、その他セグメントで446百万円、全社セグメントで560百万円であります。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、安心を提供するための「強さ」と開放感のある空間構成が可能な間取りの「自由度」を兼ね備える「MOCX WALL工法」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に対応するため、主に首都圏エリア向けに準耐火構造の外壁付加断熱仕様の大臣認定を取得するなど、高断熱住宅の技術開発を進めました。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、高遮音床「MOCX MUTE(モクスミュート)」をリリース、板金による緩勾配屋根仕様や、ゼロ勾配の屋根仕様の技術開発に取り組んでいます。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、トラス工法の応用開発、中高層木造・複合構造建築の開発を実施しました。そのうえ、東京大学と連携し、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を実施しております。特に睡眠質向上や認知症予防に関する研究開発の中で特定の樹種について一定の効果が見られており、引き続き研究開発に取り組んでいます。

住宅商品の開発においては、セレクト住宅事業におけるプランの拡充および外観バリエーションの追加に関わる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て、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「ららぽーと安城」、三井不動産レジデンシャルにおける「パークウェルステイト西麻布」等への新規投資により、合計3,627億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	190,724	282,833	92,109
分譲	1,356	2,706	1,349
マネジメント	15,257	14,503	754
施設営業	22,188	37,392	15,204
その他	10,499	18,396	7,897
調整額	6,583	6,928	345
合計	246,609	362,760	116,151

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		2,795		153	
"	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	5,537	122,472	161	156,374
"	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		24,841		412	
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	72,898	108,443	3,041	184,383
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	7,299	25,088	111	32,499
"	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	4,009	7,487	47	11,544
"	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	2,112	8,398	21	10,531
"	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	13,532	64,427	547	78,507
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	4,167	21,338	47	25,553
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	1,000	33,401	2	34,404
"	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	26,202	55,776	421	82,400
"	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	45,546	78,949	2,567	127,064
"	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	2,228	7,832	63	10,123
"	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	12,187	89,148	148	101,484
"	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	16,292	7,762	656	24,711
"	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	952	16,597	13	17,562
"	丸の内三井ビルディング （東京都千代田区）	"	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	2,506	23,690	36	26,232

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㈱	神保町三井ビルディング (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、 地上23階、地下2階	2003.3	1 14,182	1 1,292	3,045	8,481	34	11,561
"	グラントウキョウノース タワー (東京都千代田区)	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、一部鉄筋コン クリート造、 地上43階、地下4階	2007.10	1 82,001	1 3,723	11,273	43,778	186	55,238
"	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	67,013	121,375	1,738	190,126
"	(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	1 27,759	1 1,617	11,795	51,056	816	63,668
(有)コーラスプロ パティ	青山OM-SQUARE (東京都港区)	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上25階、地下3階	2008.7	1 14,603	1 2,040	2,326	8,903	20	11,249
三井不動産㈱	汐留シティセンター (東京都港区)	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上43階、地下4階	2003.1	1 15,775	1 1,322	1,493	9,468	39	11,001
"	東京ミッドタウン (東京都港区)	オフィス 商業施設 住宅	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、一部鉄筋コン クリート造、 地上54階、地下5階	2007.1	1 281,901	1 34,465	40,431	148,163	1,689	190,285
"	msb Tamachi 田町ス テーションタワーS (東京都港区)	オフィス	鉄筋コンクリート造、一部 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上31階、地下2階	2018.5	1 75,178	1 2 5,407	23,608	-	755	24,363
三井不動産 レジデンシャル㈱	パークウェルステイト西 麻布 (東京都港区)	住宅	鉄筋コンクリート造、一部 鉄骨造、 地上36階、地下1階	2024.7	45,985	2 7,019	24,831	2 9,236	2,111	36,179
三井不動産㈱	ゲートシティ大崎 (東京都品川区)	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24階、地下4階	1999.1	1 33,612	1 5,405	5,457	13,445	75	18,979
"	RAYARD MIYASHITA PARK (東京都渋谷区)	商業施設	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、一部鉄筋コン クリート造、 地上4階、地下1階	2020.7	34,502	2 8,055	11,203	-	655	11,858
"	アーバンドックららぼー と豊洲 (東京都江東区)	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上5階、地下1階	2006.8	164,525	2 67,499	11,450	20,199	506	32,156
"	三井不動産インダストリ アルパーク羽田 (東京都大田区)	物流施設	鉄骨造、 地上5階	2019.6	81,030	2 36,213	9,080	16,056	745	25,882
"	LAZONA川崎 (神奈川県川崎市)	商業施設	鉄骨造、一部鉄筋コンク リート造、 地上6階、地下1階	2006.9	1 69,081	2 72,013	3,282	26,022	185	29,490
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)	"	鉄骨造、 地上6階、地下1階	2007.2	244,154	102,030	12,924	17,073	514	30,512
三井不動産㈱	ららぼーと海老名 (神奈川県海老名市)	"	鉄骨造、 地上4階	2015.10	121,127	2 32,942	8,923	-	279	9,203
"	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	2 122,180	15,442	-	1,183	16,626
三井不動産 レジデンシャル㈱	パークウェルステイト湘 南藤沢SST (神奈川県藤沢市)	住宅	鉄筋コンクリート造、一部 鉄骨造、 地上14階	2024.6	45,341	18,537	15,793	2,628	1,876	20,298
三井不動産㈱	(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	21,060	48,919	2,726	72,706
"	ビビット南船橋 (千葉県船橋市)	"	鉄骨造、 地上5階	2020.11	98,026	30,258	2,612	7,077	175	9,865
"	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	20,562	4,425	813	25,801

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㈱	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	6,762	4,858	285	11,906
"	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	7,879	2,823	225	10,928
"	学校法人 Rugby School Japan (千葉県柏市)	学校	鉄筋コンクリート造、一部 鉄骨造、一部木造、 地上4階	2023.8	1 28,005	2 48,527	8,923	-	1,235	10,158
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	2024.6	49,764	20,544	17,418	4,167	1,953	23,539
三井不動産㈱	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	7,361	11,920	2,347	21,630
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、一部 鉄骨造、 地上22階、地下1階	2021.7	47,415	26,526	15,071	374	2,954	18,400
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	13,765	10,365	794	24,925
"	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	17,065	-	1,482	18,548
"	ららぽーと安城 (愛知県安城市)	"	(商業棟) 鉄骨造、地上4階 (駐車場棟) 鉄骨造、地上6階	2025.3	171,000	2 105,500	24,185	-	3,185	27,370
"	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	262	14,242	2	14,507
"	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	9,903	2 4,686	411	15,002
"	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	15,564	-	1,656	17,220
"	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	4,659	14,635	101	19,395
"	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	14,191	-	1,836	16,027
"	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	18,777	41	1,942	20,760
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	11,649	3,455	1,290	16,395
三井不動産㈱	三井アウトレットパークマリンピア神戸 (兵庫県神戸市)	商業施設	(商業棟) 鉄骨造、地上2階 (付属棟) 鉄骨造、地上1階 (駐車場棟) 鉄骨造、地上4階	2024.10	79,700	2 99,400	14,673	11,299	3,489	29,462
"	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	6,905	6,707	49	13,662
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	30,006	18,740	2,036	50,783

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	27,773	-	7,383	35,157
"	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	48,963	35,120	11	84,096
"	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	95,202	66,938	-	162,140
"	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	320,265	166,902	-	487,167
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	3,973	12,097	175	16,246
"	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	18,067	2 16,563	7,373	42,004
台湾三井不動産 股份有限公司 (在外子会社)	三井ショッピングパーク ららぽーと台北南港 (台湾台北市)	商業施設	鉄筋コンクリート造、一部 鉄骨造、 地上27階、地下5階	2024.12	157,000	41,500	-	-	61,689	61,689
"	三井アウトレットパーク 台湾林口 (台湾新北市)	"	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	221,553	2 95,298	26,066	-	34,631	60,698
"	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	7,695	-	5,276	12,972
"	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	23,818	-	22,073	45,892
"	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	10,026	-	7,771	17,798
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	33,900	2 16,680	6,986	57,568
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)	" "	74,580
"	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
"	ららぼーと立川立飛	" 立川市	154,117
"	横浜三井ビルディング(1)	神奈川県横浜市	67,163
"	三井不動産ロジスティクスパーク座間(1)	" 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
"	ららぼーと新三郷	" 三郷市	142,316
"	ららぼーと磐田	静岡県磐田市	136,136
"	ららぼーと愛知東郷(1)	愛知県愛知郡	146,392
"	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
"	ららぼーと和泉(1)	" 和泉市	151,697
"	LOVELA万代	新潟県新潟市	34,575
上海井橋商業管理 有限公司	ららぼーと上海金橋	中国上海市	127,395
上海関三商業管理 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	11,120	19,275	626	31,022
㈱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	399,186	2 131,535	73,141	2 155,198	12,550	240,891
三井不動産㈱ ㈱TOKYO-BAYア リーナ	LaLa arena TOKYO-BAY (千葉県船橋市)	アリーナ	鉄骨造、 地上4階	2024.4	31,118	19,979	11,323	2,194	315	13,832
㈱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	8,421	1,009	675	10,106
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	10,478	6,545	1,368	18,393
"	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	16,473	2 3,907	2,746	23,127
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	"	-	-	1 203,154	1 34,963	40,120	2 6,317	3,128	49,565
MITSUI FUDOSAN AMERICA, INC. (在外子会社)	Halekulani 他海外ホテル1ヶ所	"	-	-	77,172	2 20,927	23,746	2 3,822	19,056	46,625

(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	1,099	23,571	500	25,171
三井不動産㈱ 三井不動産ゴルフ プロパティーズ㈱ 大浅間ゴルフ㈱ 白津開発㈱	三井の森 軽井沢カントリー クラブ他6ヶ所	ゴルフ場	-	-	32,057	1 6,896,415	693	1 1,265	1,974	3,933

(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 施設営業	三井不動産㈱	日本橋一丁目中地区 第一種市街地再開発事業 (東京都中央区)	オフィス 商業施設 ホテル 住宅	(A街区) 鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨鉄筋コンクリート 造、鉄骨造、 地上4階、地下1階 (B街区) 鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨造、 地上7階、地下2階 (C街区) 鉄骨造、 一部鉄筋コンクリート造、 鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上52階、地下5階 延床面積 約380,300㎡	2021.12～ 2026.3	120,659	27,892
その他	三井不動産TE PCOエナジー ㈱	日本橋一丁目エネルギーセ ンター (東京都中央区)	電気・熱 供給プラ ント設備	-	2024.4～ 2026.3	25,264	5,316
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	49,863	22,743
"	三井不動産㈱	三井リンクラボ柏の葉2 (千葉県柏市)	工場 研究所 オフィス	鉄骨造、 地上4階 延床面積 16,791㎡	2024.11～ 2026.5	12,123	1,528
施設営業	"	HOTEL THE MITSUI HAKONE (神奈川県足柄下郡)	ホテル	鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨造、一部木造、 地上3階、地下2階 延床面積 約23,600㎡	2024.7～ 2026.7	38,000	8,437
賃貸	"	日本橋本町三井ビルディ ング & forest (東京都中央区)	オフィス 研究所 商業施設	木造、鉄骨造、 地上18階、地下1階 延床面積 約28,000㎡	2024.1～ 2027.1	37,401	17,199
"	"	八重洲二丁目中地区 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 サービス アパー ト メント	鉄骨鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨造、 一部鉄筋コンクリート造、 地上43階、地下3階 延床面積 約389,290㎡	2024.8～ 2029.1	105,204	19,459

(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㈱	ららぽーと TOKYO-BAY 北館 (千葉県船橋市)	商業施設	鉄骨造、 地上3階 延床面積 約103,200㎡	2024.3～ 2025.8	53,717	4,613

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	9,870,000,000
計	9,870,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (2025年3月31日) (注1, 2, 3)	提出日現在発行数(株) (2025年6月25日) (注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	2,782,189,711	2,782,189,711	東京証券取引所 (プライム市場)	単元株式数 100株
計	2,782,189,711	2,782,189,711	-	-

- (注) 1. 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。
2. 2024年6月27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、2024年7月26日付で1,088,890株増加しております。
3. 2024年11月8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、2024年11月29日付で29,532,900株減少しております。
4. 「提出日現在発行数」には、2025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 3,990（注1）	
新株予約権の行使時の払込金額（円）	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	786
	資本組入額	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 7,290（注1）	
新株予約権の行使時の払込金額（円）	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	656
	資本組入額	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 13,080（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	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 498 資本組入額 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）	7,130
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 21,390（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	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 344 資本組入額 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）	26,940
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）	普通株式 80,820（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	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 307 資本組入額 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）	25,190
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）	普通株式 75,570（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	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 422 資本組入額 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）	19,040
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 57,120（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	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 933 資本組入額 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）	14,990
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 44,970（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	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 1,023 資本組入額 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）	18,890
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 56,670（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	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 1,073 資本組入額 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）	29,610
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）	普通株式 88,830（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	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 557 資本組入額 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）	41,590
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）	普通株式 124,770（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	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 698 資本組入額 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）	56,080
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 168,240（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	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 730 資本組入額 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）	78,820
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 236,460（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	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 654 資本組入額 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（2025年3月31日）における内容を記載しております。提出日の前月末現在（2025年5月31日）において、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。

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)
2021年3月31日 (注1, 2)	13,968	965,281	130	339,897	130	413,873
2022年3月31日 (注3, 4)	5,807	959,474	265	340,162	265	414,138
2023年3月31日 (注5, 6, 7)	11,023	948,451	389	340,552	389	414,528
2024年3月31日 (注8, 9)	11,573	936,877	447	341,000	447	414,976
2025年3月31日 (注10, 11, 12)	1,845,311	2,782,189	800	341,800	800	415,776

- (注) 1. 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)
2. 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。
3. 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)
4. 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。
5. 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。
6. 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)
7. 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。
8. 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。
9. 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)
10. 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。
11. 2024年6月27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、2024年7月26日付で発行済株式総数が1,088,890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: 1,470円、資本組入額: 735円)
12. 2024年11月8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、2024年11月29日付で発行済株式総数が29,532,900株減少しております。

(5) 【所有者別状況】

2025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	140	63	1,339	1,013	754	113,722	117,032	-
所有株式数 (単元)	903	9,552,787	885,182	1,910,520	13,883,933	5,933	1,576,609	27,815,867	603,011
所有株式数 の割合 (%)	0.00	34.34	3.18	6.87	49.91	0.02	5.67	100.00	-

(注) 1 . 自己株式9,818,498株は、「個人その他」に98,184単元(9,818,400株)、「単元未満株式の状況」に98株含まれております。

(6)【大株主の状況】

2025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	485,842	17.52
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	206,358	7.44
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505001 (常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部)	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS (東京都港区港南二丁目15番1号)	86,577	3.12
ジェービー 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)	55,595	2.01
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)	55,026	1.98
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)	49,470	1.78
ジェービー 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)	41,803	1.51
鹿島建設株式会社	東京都港区元赤坂一丁目3番1号	40,088	1.45
ジェービー モルガン チェース バンク 385864 (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)	37,677	1.36
JPモルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号	33,036	1.19
計	-	1,091,477	39.37

(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485,842千株は、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206,358千株は、すべて信託業務に係る株式であります。

3. 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2025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。

なお、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、下記の保有株券等の数は当該株式分割前の株式数を記載しております。

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

4. 2024年12月18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2024年12月13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2025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	56,869,800	2.04
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	3,680,560	0.13
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	4,821,500	0.17
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	2,290,921	0.08
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	4,764,024	0.17
ブラックロック(ネザーランド)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	6,832,707	0.25
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	19,757,798	0.71
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	7,320,468	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	32,869,951	1.18
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	51,378,200	1.85
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	45,128,180	1.62
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	4,940,151	0.18

5. 2025年1月10日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書において、野村證券株式会社およびその共同保有者が2024年12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2025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	2,852,299	0.10
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	5,849,137	0.21
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	131,184,379	4.72

(7)【議決権の状況】

【発行済株式】

2025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 9,818,400	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 2,771,768,300	27,717,683	-
単元未満株式	普通株式 603,011	-	一単元(100株) 未満の株式
発行済株式総数	2,782,189,711	-	-
総株主の議決権	-	27,717,683	-

(注) 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。

【自己株式等】

2025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	9,818,400	-	9,818,400	0.35
計	-	9,818,400	-	9,818,400	0.35

(注) 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。

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	29,532,900	39,999,907,900
残存決議株式の総数及び価額の総額	10,467,100	92,100
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	26.2	0.0
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	26.2	0.0

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(2025年2月7日)での決議状況 (取得期間 2025年2月10日~2026年1月31日)	50,000,000	45,000,000,000
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	1,677,700	2,088,879,000
残存決議株式の総数及び価額の総額	48,322,300	42,911,121,000
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	96.6	95.4
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	96.6	95.4

(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、2025年6月1日からこの有価証券報告書提出日までに取得した自己株式は含まれておりません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	3,763	5,630,048
当期間における取得自己株式	259	364,766

- (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、2025年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取による株式は含まれておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	29,532,900	36,719,122,260	-	-
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)	344,565	420,958,063	-	-
保有自己株式数	9,818,498	-	9,818,757	-

- (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、2025年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取による株式は含まれておりません。

3【配当政策】

当社は、中長期的な視点で、利益の再投資を通じた株主価値向上を図るとともに、事業環境や業績、財務状況などを総合的に勘案したうえで、株主の皆様への利益還元を行なっております。

利益還元につきましては、持続的な成長に基づく安定・継続的な還元姿勢が重要であるという認識のもと、グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」において、2024年度から2026年度は、安定的な増配（累進配当）および自己株式の機動的・継続的な取得を実施することとしており、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。

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。

2025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、2025年3月期（第113期）の年間配当金につきましては1株当たり31円（中間配当金は15円、期末配当金は16円）といたしました。なお、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行っており、当期の1株当たりの配当金はいずれも当該株式分割後の金額を記載しております。2024年3月期（第112期）の年間配当金は1株当たり84円（中間配当金は35円、期末配当金は49円）となりますが、当該株式分割後の株式数を基準とすると、前期の1株当たりの年間配当金は28円となり、当期の1株当たりの年間配当は前期実績よりも実質的に3円の増配となります。

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113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）
2024年11月8日 取締役会	41,794	15
2025年6月27日 定時株主総会（予定）	44,357	16

（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、「1株当たりの配当額（円）」については、当該株式分割後の株式数を基準に記載しております。

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、本有価証券報告書提出日現在において、代表取締役会長菰田正信を議長として、社内取締役8名、社外取締役5名の取締役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。なお、2025年6月27日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役13名選任の件」を上程しており、当該議案が承認可決された場合、取締役会は引き続き5名の社外取締役を含む13名の取締役で構成されることとなります。取締役の任期は1年とし、再任を妨げないものとします。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、本有価証券報告書提出日現在において、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。

なお、2025年6月27日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役13名選任の件」を上程しており、当該議案が承認可決された場合、独立社外取締役日比野隆司を委員長として、独立社外取締役5名（中山恒博、河合江理子、引頭麻実、日比野隆司、本間洋）、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名の構成として同日開催予定の取締役会において決議される予定です。

c. 指名諮問委員会

指名諮問委員会は、本有価証券報告書提出日現在において、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。

なお、2025年6月27日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役13名選任の件」を上程しており、当該議案が承認可決された場合、独立社外取締役日比野隆司を委員長として、独立社外取締役5名（中山恒博、河合江理子、引頭麻実、日比野隆司、本間洋）、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名の構成として同日開催予定の取締役会において決議される予定です。

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。

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・ダイバーシティ推進委員会」を社長執行役員の諮問機関として設置しております。

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

当事業年度における取締役会、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	13/13	-	-
代表取締役社長	植田 俊	13/13	3/3	2/2
代表取締役	山本 隆志	13/13	-	-
取締役	鈴木 眞吾	13/13	-	-
取締役	徳田 誠	13/13	3/3	2/2
取締役	大澤 久	13/13	-	-
取締役	斎藤 裕 注1	10/10	-	-
取締役	持丸 信彦 注1	10/10	-	-
社外取締役	中山 恒博	13/13	3/3	2/2
社外取締役	伊東 信一郎	13/13	3/3	2/2
社外取締役	河合 江理子	13/13	3/3	2/2
社外取締役	引頭 麻実	13/13	3/3	2/2
社外取締役	日比野 隆司 注2	10/10	2/2	1/1

(注) 1. 斎藤裕取締役および持丸信彦取締役は、2024年6月27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三木孝行取締役、広川義浩取締役は当事業年度在任期間中に開催された取締役会3回全てに出席しております。

2. 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、同日以降に開催された取締役会10回、報酬諮問委員会2回、指名諮問委員会1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・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・株式報酬

(6)資産・財務に関する重要事項

(7)その他会社経営上もしくは業務執行上特に重要な事項

- ・単年度計画
- ・ESG計画
- ・リスクマネジメントに関する報告
- ・政策保有株式に関する保有銘柄の検証
- ・その他の重要事項

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

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

報酬諮問委員会	<p><具体的な諮問事項></p> <ul style="list-style-type: none"> ・役員報酬制度の見直し、譲渡制限付株式ユニット制度の導入・譲渡制限付株式報酬の改定 ・近時の役員報酬動向 ・取締役の基本報酬・賞与・株式報酬 ・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	<p><具体的な諮問事項></p> <ul style="list-style-type: none"> ・代表取締役、取締役候補者内定 ・常勤取締役の業務分担 ・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・解嘱 ・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。

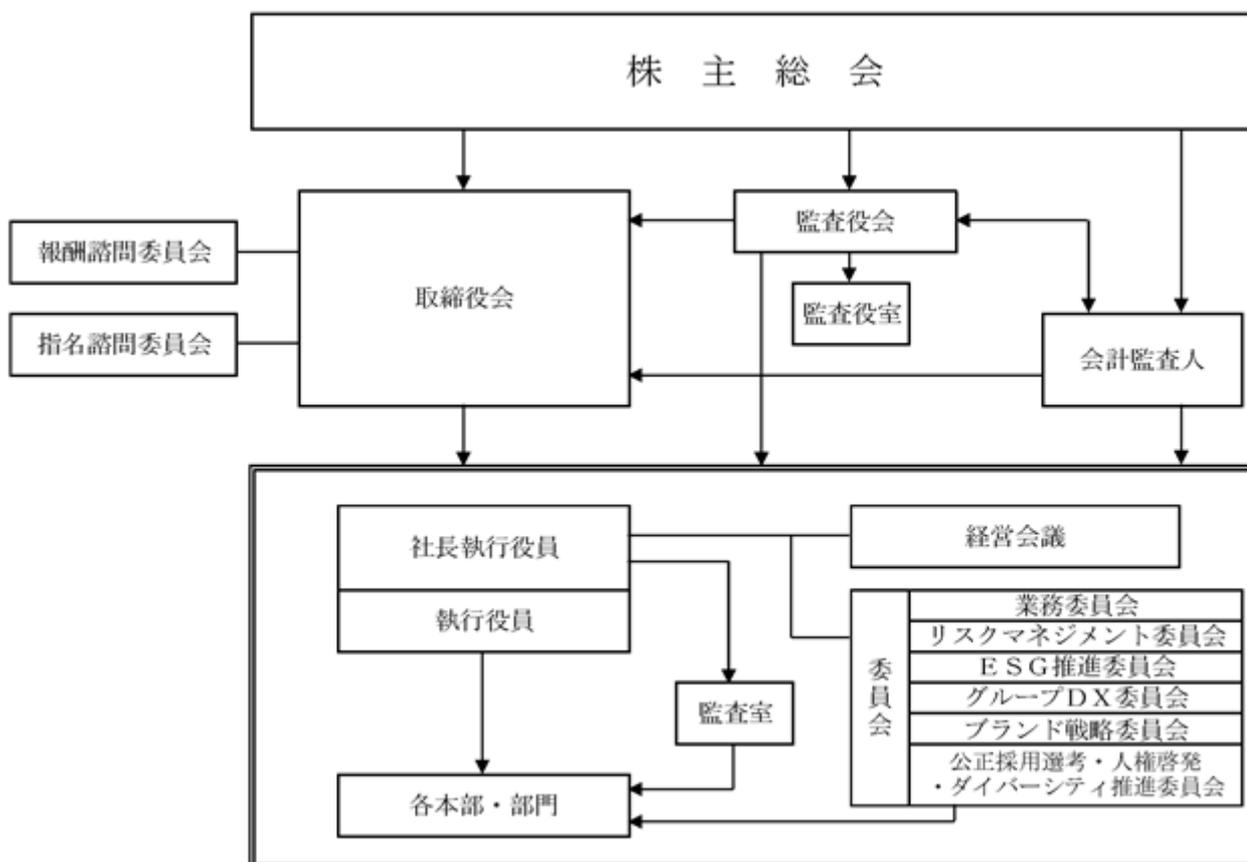
また、子会社の取締役及び監査役等と、直接または所管する部門を通じて、適宜、情報交換に努めているほか、子会社の内部監査の実施状況について報告を受けております。

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. 監査役職務の執行について生ずる費用の前払又は償還の手續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責任免除

当社は、取締役および監査役が職務の遂行にあたり期待される役割を十分に発揮できるよう、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役（取締役であった者を含む。）および監査役（監査役であったものを含む。）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

1. 2025年6月25日(有価証券報告書提出日)現在の当社の役員の状況は、以下のとおりです。
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	542,520
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	402,360
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	164,990
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	108,384
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	85,140

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	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 2025年4月 当社取締役、グループ上席執行役員(現任)	注3	89,421
取締役 ソリューションパートナー 本部長	斎藤 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	113,393
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 2025年4月 当社取締役、常務執行役員(現任)	注4	82,220
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	14,700

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
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・ポー ランド取締役執行役員 1998年7月 国際決済銀行(B I S) 上級ファン ドマネージャー 2004年10月 経済協力開発機構(O E C D) 上級 年金基金運用担当官 2008年3月 カワイ・グローバル・インテリジェ ンス代表 2012年4月 国立大学法人京都大学教授 2021年4月 国立大学法人京都大学名誉教授 (現任) 2021年6月 当社取締役 (現任)	注3	0
取締役	引頭 麻実	1962年11月6日生	1985年4月 大和証券㈱入社 2009年4月 ㈱大和総研執行役員 2013年4月 同社常務執行役員 2016年4月 同社専務理事 2016年12月 同社退任 2016年12月 証券取引等監視委員会委員 2019年12月 同委員会退任 2023年6月 当社取締役 (現任)	注3	2,800
取締役	日比野 隆司	1955年9月27日生	1979年4月 大和証券㈱入社 2004年5月 ㈱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 執行役員副社長 2011年4月 同社取締役 兼 代表執行役社長 兼 大和証券㈱代表取締役社長 2017年4月 ㈱大和証券グループ本社取締役会長 兼 執行役 兼 大和証券㈱代表取締役会長 2020年4月 ㈱大和証券グループ本社取締役会長 兼 執行役 兼 大和証券㈱取締役会長 2024年4月 ㈱大和証券グループ本社取締役 兼 特別顧問 兼 大和証券㈱特別顧問 2024年6月 ㈱大和証券グループ本社特別顧問 兼 大和証券㈱特別顧問 当社取締役 (現任)	注4	1,800
常任監査役 (常勤)	浜本 渉	1961年9月12日生	1984年4月 当社入社 2017年4月 当社常務執行役員、経営企画部長 2019年4月 当社常務執行役員 2019年6月 当社取締役、常務執行役員 2020年4月 当社取締役、常務執行役員、DX本 部長 2021年4月 当社取締役、専務執行役員、DX本 部長 2022年4月 当社取締役、専務執行役員、サステ ナビリティ推進本部長 2023年4月 当社取締役 2023年6月 当社常任監査役 (現任)	注5	99,432

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
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
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㈱入社 2000年12月 同社マネージング・ディレクター 2013年12月 三菱UFJモルガン・スタンレー証券㈱ シニア・アドバイザー 2019年12月 同社退社 2023年6月 当社監査役 (現任)	注5	0
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				1,819,936

- (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. 2025年6月25日(有価証券報告書提出日)現在における執行役員は30名、グループ執行役員は13名でありま
す。
8. 「所有株式数」は、2025年3月31日現在の所有株式数を記載しています。

2. 2025年6月27日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役13名選任の件」を上程しており、当該決議が承認可決された場合、当社の役員の状況及びその任期は、以下の通りとなる予定です。

なお、役員の役職等については、当該定時株主総会の直後に開催が予定される取締役会の決議事項の内容（役職等）を含めて記載しています。

男性 13名 女性 5名（役員のうち女性の比率27.8%）

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	542,520
代表取締役社長	植田 俊	1961年2月16日生	1983年4月 当社入社 2015年4月 当社常務執行役員、ビルディング本部副本部長 2016年4月 当社常務執行役員、ビルディング本部長 2020年6月 当社取締役、常務執行役員、ビルディング本部長 2021年4月 当社取締役、専務執行役員 2023年4月 当社代表取締役社長、社長執行役員 (現任)	注3	402,360
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	164,990
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、ビルディング本部長 2023年6月 当社取締役、常務執行役員、ビルディング本部長 2024年4月 当社取締役、専務執行役員、ビルディング本部長 (現任)	注3	108,384
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	85,140
取締役 ソリューションパートナー 本部長	斎藤 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3	113,393

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
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 2025年4月 当社取締役、常務執行役員 (現任)	注3	82,220
取締役 ホテル・リゾート本部長	海藤 明子	1970年11月14日生	1993年4月 ㈱長谷工コーポレーション入社 2000年9月 プライスウォーターハウスコーパ ス・フィナンシャル・アドバイザ リー・サービス㈱入社 2003年5月 ㈱産業再生機構入社 2006年3月 当社入社 2025年4月 当社常務執行役員、ホテル・リゾ ート本部長 2025年6月 当社取締役、常務執行役員、ホテ ル・リゾート本部長 (現任)	注3	28,480
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	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・ポー ランド取締役執行役員 1998年7月 国際決済銀行(B I S) 上級ファン ドマネージャー 2004年10月 経済協力開発機構(O E C D) 上級 年金基金運用担当官 2008年3月 カワイ・グローバル・インテリジェ ンス代表 2012年4月 国立大学法人京都大学教授 2021年4月 国立大学法人京都大学名誉教授 (現任) 2021年6月 当社取締役 (現任)	注3	0
取締役	引頭 麻実	1962年11月6日生	1985年4月 大和証券㈱入社 2009年4月 ㈱大和総研執行役員 2013年4月 同社常務執行役員 2016年4月 同社専務理事 2016年12月 同社退任 2016年12月 証券取引等監視委員会委員 2019年12月 同委員会退任 2023年6月 当社取締役 (現任)	注3	2,800

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
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 常務執行役員 2007年4月 同社取締役 兼 専務執行役員 2009年4月 同社取締役 兼 執行役員副社長 2011年4月 同社取締役 兼 代表執行役員社長 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 執行役員 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 執行役員 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3	1,800
取締役	本間 洋	1956年5月8日生	1980年4月 日本電信電話公社入社 2009年6月 (株)エヌ・ティ・ティ・データ執行役員 2013年6月 同社常務執行役員 2014年6月 同社取締役常務執行役員 2016年6月 同社代表取締役副社長執行役員 2018年6月 同社代表取締役社長 2023年7月 (株)NTTデータグループ代表取締役社長 2024年6月 同社相談役 (現任) 2025年6月 当社取締役 (現任)	注3	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4	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5	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4	0
監査役	三田 万世	1960年10月14日生	1983年4月 モルガン・スタンレー証券㈱入社 2000年12月 同社マネージング・ディレクター 2013年12月 三菱UFJモルガン・スタンレー証券㈱シニア・アドバイザー 2019年12月 同社退社 2023年6月 当社監査役(現任)	注4	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5	0
計	18名				1,744,295

- (注) 1. 取締役 中山恒博、河合江理子、引頭麻実、日比野隆司、本間洋の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. 2025年6月27日開催の定時株主総会の終結の時から1年間
4. 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
5. 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
6. 2025年6月27日開催の定時株主総会の終結の時ににおける執行役員は30名、グループ執行役員は13名であります。
7. 「所有株式数」は、2025年3月31日現在の所有株式数を記載しています。

社外役員の状況

有価証券報告書提出日現在、当社の社外取締役は5名、社外監査役は3名であります。(2025年6月27日開催予定の第113回定時株主総会の議案(決議事項)として、「取締役13名選任の件」を上程しており、当該議案が承認可決された場合、当社社外取締役は引き続き5名となる予定です)。

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2024年6月まで、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。

2025年6月27日開催予定の第113回定時株主総会における社外取締役候補である本間洋氏は2024年6月まで、当社の取引先である株式会社NTTデータグループの代表取締役社長であり、かつ、2023年6月まで、株式会社エヌ・ティ・ティ・データの代表取締役社長でありましたが、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

・ 当事業年度における監査役会の開催状況および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	12/12
常任監査役	広川 義浩(注)	10/10
社外監査役	中里 実	12/12
社外監査役	三田 万世	12/12
社外監査役	千葉 通子(注)	10/10

(注) 広川義浩監査役および千葉通子監査役は、2024年6月27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石神裕之監査役、尾関幸美監査役は当事業年度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。

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(26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

56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(3年)、橋爪宏徳(7年)、峨家将(3年)

d. 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 15名、公認会計士試験合格者 15名、その他 26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113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113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	226	5	248	2
連結子会社	361	4	389	4
計	587	9	638	6

当社における非監査業務の内容は、コンフォートレターの作成業務等であります。

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

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

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	-	13	-	18
連結子会社	355	357	366	100
計	355	371	366	119

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

当社は、報酬諮問委員会へ諮問のうえ、2025年3月27日開催の取締役会にて決議を行い、役員報酬等の内容の決定に関する方針等を改定いたしました。当該事業年度に係る報酬等のうち、賞与のみ「a.新方針」を適用し、基本報酬および株式報酬は「b.従前の方針」を適用しております。

(a.新方針)

2025年6月27日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役に対する譲渡制限付株式ユニット制度導入および譲渡制限付株式報酬制度の改定の件」を上程しており、(a.新方針)記載の株式報酬については、当該議案が原案どおり承認可決された場合の内容です。

<役員報酬に関する方針>

基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ● グループ長期経営方針の実現に向けた短期的および中長期的な企業価値向上を強く動機づける仕組み ● 株主の皆様とのより一層の価値共有を図ることが可能な仕組み ● 人材確保・維持において競合する企業群と遜色ない、競争力のある水準 ● ステークホルダーに対する説明責任を果たすことが可能な、客観性・透明性を備えた報酬体系 				
報酬決定プロセス	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="background-color: #0056b3; color: white;">取締役</td> <td>● 役員報酬の基本方針および各報酬の決定方法に基づいて支給額の前案を作成し、独立社外取締役を委員長とする報酬諮問委員会において諮問のうえ、取締役会にて決定</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #0056b3; color: white;">監査役</td> <td>● 監査役会において監査役の協議により決定</td> </tr> </table>	取締役	● 役員報酬の基本方針および各報酬の決定方法に基づいて支給額の前案を作成し、独立社外取締役を委員長とする報酬諮問委員会において諮問のうえ、取締役会にて決定	監査役	● 監査役会において監査役の協議により決定
取締役	● 役員報酬の基本方針および各報酬の決定方法に基づいて支給額の前案を作成し、独立社外取締役を委員長とする報酬諮問委員会において諮問のうえ、取締役会にて決定				
監査役	● 監査役会において監査役の協議により決定				

<役員報酬制度の概要>

第三者による報酬水準の調査データを参考に、営業収益の規模が同等の国内企業群の報酬水準と遜色ない、競争力のある水準を役位別に設定しております。報酬体系は次のとおりです。

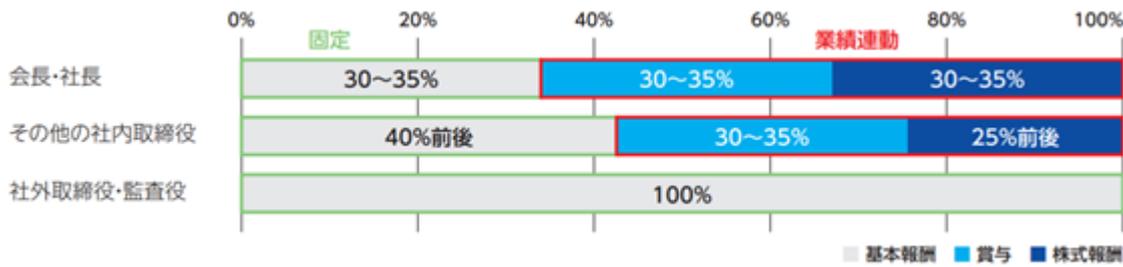
報酬の種類	支給方式	業績連動指標	報酬の目的・概要	対象役員	上限			
固定	基本報酬	金銭	-	<p>【目的】 職責に応じた職務遂行への動機づけ</p> <p>【概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 株主総会にて決議した報酬限度額の範囲内で、取締役分は役位別の支給額を取締役会で決議し、監査役分は監査役会において協議のうえ決定 ● 各月に按分して支給 	社内・ 社外取締役 社内・ 社外監査役	<p>【取締役】 月額9,000万円以内 (うち社外取締役分は 月額1,000万円以内)</p> <p>【監査役】 月額2,000万円以内</p>		
業績連動	賞与	金銭	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業利益 ・ 純利益 ・ ESG ・ 個人評価 <p>【目的】 短期的な成果創出・業績向上への動機づけ</p> <p>【概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 毎期の株主総会にて支給額の総額を決議 ● 取締役会にて個人別の支給額を決議し、取締役会後に支給 	社内取締役	毎期株主総会にて総額を決議			
	株式報酬	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="background-color: #0056b3; color: white;">譲渡制限付株式(RS)</td> <td style="background-color: #0056b3; color: white;">株式</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #0056b3; color: white;">譲渡制限付株式ユニット(RSU)</td> <td style="background-color: #0056b3; color: white;">金銭</td> </tr> </table>	譲渡制限付株式(RS)	株式	譲渡制限付株式ユニット(RSU)	金銭	<ul style="list-style-type: none"> ・ EPS ・ ROE ・ ESG <p>【目的】 持続的な企業価値向上への動機づけ、株主の皆様とのより一層の価値共有</p> <p>【概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 退任時に譲渡制限を解除する当社普通株式(RS)および譲渡制限付株式ユニット(RSU)に基づき退任時に支給する金銭で構成 ● 株主総会にて決議した範囲内で、取締役会にて個人別の支給内容を決議し、取締役会後にRSおよびRSUを支給 	社内取締役
譲渡制限付株式(RS)	株式							
譲渡制限付株式ユニット(RSU)	金銭							

(注) 1. 支給するRSの株式数とRSUのユニット数の比率は、原則として75%：25%とする。

2. RSU 1 ユニットは普通株式 1 株に換算。

3. RSUのユニット数のみの総数の上限は設定しないが、RSの株式数とRSUのユニット数を合計した総数は年900,000株相当以内を目途とする。

< 構成比率 >



- (注) 1. 業績連動報酬の支給額が基準額ベースであり、株価が本制度導入時の直近1年間の平均株価と同程度とした場合の比率（業績や当社株価により変動する可能性あり）
2. 社外取締役および監査役の報酬は、経営に対する独立性確保の観点から、業績に左右されない報酬体系として、固定報酬である基本報酬のみで構成

< 業績連動報酬の算定式 >

・賞与
[KPI]

KPI	選定理由
事業利益	グループ長期経営方針の定量目標の達成を促す観点から、そのベースとなる単年度の利益を評価することを目的に設定
純利益	
ESG取組	グループ長期経営方針で定めているグループマテリアリティに対する取組を反映することを目的に設定
個人評価結果	グループ長期経営方針の達成に向けた各役員の成果創出への意識づけの強化を図ることを目的に設定

[算定式]

$$\begin{aligned}
 &\text{個人別賞与支給額} = \text{役位別基準額} \times \text{KPI評価による支給率} \\
 &\text{KPI評価による支給率} = \left(\text{事業利益支給率 (0-150\%)} \times 50\% + \text{純利益支給率 (0-150\%)} \times 50\% \right) \times \text{ESG取組支給率 (90-110\%)} \times \text{個人評価結果支給率 (95-105\%)}
 \end{aligned}$$

・株式報酬
[KPI]

KPI	選定理由
EPS	グループ長期経営方針の定量目標の達成を促す観点から、その進捗度合いを評価することを目的に設定
ROE	
ESG取組	グループ長期経営方針で定めているグループマテリアリティに対する取組を反映することを目的に設定

[報酬の構成・株式数とユニット数の比率・株式数およびユニット数の算定式]

報酬の種類	株式数とユニット数の比率 ^(注)	株式数およびユニット数の算定式
RS	75%	個人別割当株式数 = 役位別基準株式数 × KPI評価による支給率
RSU	25%	個人別付与ユニット数 = 役位別基準ユニット数 × KPI評価による支給率

KPI評価による支給率	=	(EPS支給率 (0-150%) × 50% + ROE支給率 (0-150%) × 50%) × ESG取組支給率 (90-110%)
-------------	---	--

(注) 株式数とユニット数の比率について、役員が選任する年度はRSUの比率を100%とする。

[金銭報酬債権および金銭支給額の算定式]

各年度におけるRSに係る金銭報酬債権の支給額

$$\text{RSに係る金銭報酬債権の支給額} = \text{個人別割当株式数} \times \text{RSの割当決議の日の前営業日の株価終値}$$

選任時におけるRSUに基づく金銭の支給額

$$\text{RSUに基づく金銭支給額} = \text{保有ユニット数 (選任までの累計)} \times \text{選任日の株価終値}$$

(b. 従前の方針)

- ・取締役報酬については、基本報酬、短期インセンティブとしての賞与、中長期インセンティブとしての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、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。
- ・取締役報酬については、報酬諮問委員会に諮問のうえ、取締役会にて決定しております。監査役報酬については、監査役の協議により決定しております。

(c. 役員報酬等に関する株主総会の決議年月日・決議の内容)

報酬の種類	決議	対象役員	上限	決議を行った 定時株主総会終結時の 対象取締役・監査役の数
基本報酬	2018年6月28日 第106回 定時株主総会	社内・社外取締役 社内・社外監査役	【取締役】 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】 月額2,000万円以内	【取締役】 12名(うち社外取締役4名) 【監査役】 5名(うち社外監査役3名)
賞与	2025年6月27日 第113回 定時株主総会 付議	社内取締役	655,930,000円	【取締役】 8名(社外取締役を除く)
株式報酬	2025年6月27日 第113回 定時株主総会 付議	社内取締役	【譲渡制限付株式(RS)】 株式総数:年675,000株以内 【譲渡制限付株式(RS)の割当のために支 給する金銭報酬債権および譲渡制限付株式 ユニット(RSU)に基づく金銭の合計額】 年額20億円以内	【取締役】 8名(社外取締役を除く)

賞与については、2025年6月27日開催予定の定時株主総会の議案(決議事項)として、「取締役賞与支給の件」を上程しており、当該議案が原案どおり承認可決された場合の内容です。また、株式報酬についても、上述のとおり、2025年6月27日開催予定の定時株主総会の議案(決議事項)として、「取締役に対する譲渡制限付株式ユニット制度導入および譲渡制限付株式報酬制度の改定の件」を上程しており、当該議案が原案どおり承認可決された場合の内容です。

(d. 委員会の手続きの概要、当該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5名の計7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、2023年3月30日、同年5月10日および、2024年3月28日、同年5月10日開催の報酬諮問委員会に諮問のうえ、2023年6月29日および2024年6月27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12月13日、2025年3月27日および同年5月9日開催の報酬諮問委員会に諮問のうえ、支給総額を2025年6月27日開催予定の定時株主総会の議案(決議事項)として、「取締役賞与支給の件」を上程しており、当該議案が原案どおり承認可決された場合、同日開催予定の取締役会にて個人別の支給額を決定する予定です。譲渡制限付株式報酬については、2024年3月28日、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日開催の取締役会にて決定しております。

(e. 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、事業利益3,986億円(前期比15.2%増)、営業利益3,727億円(前期比9.7%増)、親会社株主に帰属する当期純利益2,487億円(前期比10.8%増)となり、前期比増収増益となりました。株主の皆様への利益還元の実績については、当期の1株当たりの年間配当は31円()であり、自己株式取得については、取締役会において上限450億円とする取得の決議を行ないました。ESGの取り組みやグループマテリアリティとして定めた非財務KPIの進捗については、「第2 事業の状況 2. サステナビリティに関する考え方及び取組」に記載のとおりですが、当社のESGの取り組みに対する外部評価として、女性活躍推進に優れた企業を、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4年連続で選定されました。また、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いて、「GRESBディベロップメント・ベンチマーク」では2年連続最高評価の「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。

当期の1株当たりの年間配当額については、2025年6月27日開催予定の定時株主総会の議案(決議事項)として、「剰余金の処分の件」を上程しており、当該議案が原案どおり承認可決された場合の内容です。

(f. 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。2024年6月27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、2024年7月26日に普通株式1,088,890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452,820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。)	1,891	641	655	594	10
監査役 (社外監査役を除く。)	106	106	-	-	3
社外役員	171	171	-	-	9

(注) 1. 上記人数および報酬等の額には、2024年6月27日開催の第112回定時株主総会終結の時をもって退任した取締役2名および監査役2名を含んでおります。

2. 賞与については、2025年6月27日開催予定の定時株主総会の議案(決議事項)として、「取締役賞与支給の件」を上程しており、当該議案が原案どおり承認可決された場合の内容です。

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	144	155	178	478
植田 俊	代表取締役社長	提出会社	144	189	196	530
山本 隆志	代表取締役	提出会社	79	74	50	204
鈴木 眞吾	取締役	提出会社	59	56	37	154
徳田 誠	取締役	提出会社	58	56	37	153
大澤 久	取締役	提出会社	49	40	29	120
斎藤 裕	取締役	提出会社	37	40	24	102
持丸 信彦	取締役	提出会社	37	40	24	102

(注) 1. 賞与については、2025年6月27日開催予定の定時株主総会の議案(決議事項)として、「取締役賞与支給の件」を上程しており、当該議案が原案どおり承認可決された場合の内容です。

(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に加え、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20銘柄650億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、2024年度から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。

2025年5月9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	67	10,590
非上場株式以外の株式	40	204,580

(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	1	280	中長期的な視点において経営戦略上有効であるため
非上場株式以外の株式	1	-	上場に伴う区分変更

(注) 上表のほか、出資比率低下に伴って会計上の取扱いが関連会社株式から投資有価証券に変更となった銘柄が1銘柄存在します。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額 (百万円)
非上場株式	3	78
非上場株式以外の株式	20	65,055

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	12,986,932	6,493,466	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>なお、株式分割により株式数が増加しております。</p>	有
	36,356	46,142		
株式会社TBSホールディングス	5,713,728	5,713,728	<p>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。</p>	有
	24,363	24,906		
東レ株式会社	19,460,720	19,460,720	<p>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。</p>	有
	19,772	14,402		
株式会社三井住友 フィナンシャルグループ	3,241,971	1,578,657	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>なお、株式分割により株式数が増加しております。</p>	無 但し、同社連結子会社の㈱三井住友銀行が保有
	12,303	14,064		
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	3,369,307	2,246,269	<p>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。</p> <p>同社連結子会社の三井住友海上火災保険㈱は、東京都千代田区所在の霞が関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。</p> <p>なお、株式分割により株式数が増加しております。</p>	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
	10,866	18,268		
大成建設株式会社	1,467,400	2,096,400	<p>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。</p>	有
	9,698	11,781		

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	3,277,800	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。 なお、株式分割により株式数が増加しております。	有
	9,323	11,046		
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
	7,850	7,078		
鹿島建設株式会社	2,465,770	2,465,770	同社は、東京都中央区所在の八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発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
	7,515	7,707		
東日本旅客鉄道株式会社	2,019,300	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。 なお、株式分割により株式数が増加しております。	有
	5,960	5,894		
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
	5,538	4,988		
株式会社IHI	513,200	513,200	同社は、東京都江東区所在の豊洲ベイサイドクロス等の共同事業者であり、当社グループの事業機会創出において有用性があると考えております。	有
	5,296	2,103		
株式会社セブン&アイ・ホールディングス	2,445,900	2,445,900	同社連結子会社の㈱ロフトは、大阪府吹田市所在のエキスポシティ等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	有
	5,290	5,395		
株式会社T&Dホールディングス	1,653,660	2,362,300	当社は、同社連結子会社の太陽生命保険㈱および大同生命保険㈱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。	無 但し、同社連結子会社の太陽生命保険㈱が保有
	5,248	6,136		

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)		
株式会社バンダイナムコホールディングス	846,900	846,900	同社連結子会社の㈱バンダイナムココアミュージメントは、愛知県愛知郡東郷町所在のららぽーと愛知東郷等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	有
	4,237	2,395		
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㈱西武不動産は、滋賀県蒲生郡竜王町所在の三井アウトレットパーク滋賀竜王の共同事業者であり、当社グループの事業機会創出において有用性があると考えております。	無
	3,592	2,635		
株式会社大林組	1,716,800	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
	3,406	6,851		
京成電鉄株式会社	2,245,500	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。 なお、株式分割により株式数が増加しております。	有
	3,025	4,610		
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
	2,934	1,899		
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㈱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
	2,476	4,127		
株式会社商船三井	450,261	450,261	同社は愛知県名古屋市所在の名古屋三井ビルディング本館のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	有
	2,335	2,075		
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
	2,001	2,966		
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
	1,932	1,502		
三井化学株式会社	574,080	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
	1,918	4,972		

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)		
新日本空調株式会社	1,001,296	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。 なお、株式分割により株式数が増加しております。	有
	1,748	1,734		
日本製鉄株式会社	490,400	490,400	同社関連会社の日鉄興和不動産(株)は、東京都板橋区所在のMFLP・LOGIFRONT東京板橋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 但し、同社関連会社の日鉄興和不動産(株)が保有
	1,566	1,798		
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
	1,498	1,352		
株式会社群馬銀行	991,504	2,832,904	当社は、同社から借入を行っており、当社グループの安定的な資金調達において有用性があると考えております。	有
	1,221	2,487		
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
	832	652		
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
	781	748		
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
	609	600		
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
	570	495		
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
	563	556		

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ぽーとTOKYO BAY等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	有
	454	480		
令和アカウンティング・ホールディングス株式会社	625,000	-	同社は東京都中央区所在の日本橋一丁目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。 同社は会計業務や経理調査業務等の委託先であり、当社グループが事業を円滑に進める上で重要な相手先であると考えております。	無
	375	-		
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
	363	424		
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
	350	207		
三井住友トラストグループ株式会社	79,592	265,392	当社は、同社連結子会社の三井住友信託銀行㈱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信託銀行㈱は、東京都中央区所在の三井本館等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	無 但し、同社連結子会社の三井住友信託銀行㈱が保有
	296	877		
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
	68	62		
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
	34	29		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由 (注)1	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
大和ハウス工業株式会社	-	2,565,300	(前事業年度) 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		
清水建設株式会社	-	8,554,000	(前事業年度) 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		
インフロニア・ホー ルディングス株式会 社	-	2,902,600	(前事業年度) 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
	-	4,189		
旭化成株式会社	-	3,247,084	(前事業年度) 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		
三井住友建設株式会 社	-	5,397,965	(前事業年度) 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		
株式会社めぶきフィ ナンシャルグループ	-	4,229,190	(前事業年度) 当社は、同社連結子会社の(株)常陽銀行から借入を行っており、当社グループの安 定的な資金調達において有用性があると 考えております。 同社連結子会社の(株)常陽銀行は、東京都 中央区所在の三井二号館のテナントで あり、当社グループの賃貸事業において有 用性があると考えております。	無 但し、同社連 結子会社の(株) 常陽銀行が保 有
	-	2,163		
デンカ株式会社	-	269,261	(前事業年度) 同社は、東京都中央区所在の日本橋三井 タワー等のテナントであり、当社グ ループの賃貸事業において有用性がある と考えております。 同社は、北海道苫小牧市所在の三井不動 産苫小牧太陽光発電所の共同事業者で あり、当社グループの事業機会創出にお いて有用性があると考えております。	有
	-	631		

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)		
三機工業株式会社	-	175,000	(前事業年度) 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		
K D D I 株式会社	-	37,200	(前事業年度) 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		
王子ホールディング ス株式会社	-	200,000	(前事業年度) 同社連結子会社の王子製紙(株)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。	無
	-	127		
株式会社山梨中央銀 行	-	32,750	(前事業年度) 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		
株式会社南都銀行	-	5,512	(前事業年度) 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。	無
	-	16		

(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	282,817	2	480,047

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	1,484	10,892	282,467

(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。

当事業年度の前4事業年度に保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更したもの

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	変更した事業年度	変更の理由及び変更後の保有 又は売却に関する方針
株式会社オリエンタルランド	21,796,900 ()	493,481 ()	2023年3月期	<p>変更理由： 当社のビジネスモデルにおいては、不動産へ直接投資し、不動産価値の向上等により利益を享受する場合に加え、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。2023年3月期に当社ビジネスモデルの実態を踏まえ、投資株式の区分の考え方を整理し、「純投資目的である投資株式」を「事業への投資として、中長期的に株式価値の向上等により利益を享受する目的で保有する株式」と設定いたしました。この区分の考え方を適用した結果、同社株式を純投資目的に変更しました。</p> <p>保有又は売却に関する方針： グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」にて掲げた通り、株価等を勘案しつつ、将来の成長投資などに振り向ける原資として、機動的・継続的に売却。2025年3月期は108億円の売却益の実績があります。</p>

株式数および貸借対照表計上額については、2022年度時点の情報となります。2023年4月1日付の株式分割反映前となります。

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（2024年4月1日から2025年3月31日まで）の連結財務諸表および事業年度（2024年4月1日から2025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を行っています。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準等の変更についての的確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入しています。また、専門的情報を有する団体等が主催するセミナー等に参加しています。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3 184,192	3 164,106
受取手形、売掛金及び契約資産	1, 3 77,592	1, 3 78,990
有価証券	91	60
販売用不動産	3 1,404,141	3 1,474,044
仕掛販売用不動産	3 552,658	461,641
開発用土地	394,194	3 542,796
未成工事支出金	8,937	11,894
その他の棚卸資産	2 8,184	2 7,723
前渡金	24,285	22,274
短期貸付金	13,760	9,396
営業出資金	5,524	5,516
その他	367,658	391,421
貸倒引当金	1,986	1,432
流動資産合計	3,039,235	3,168,436
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,842,660	3,076,819
減価償却累計額	1,093,512	1,176,140
建物及び構築物(純額)	3, 4 1,749,147	3, 4 1,900,679
機械装置及び運搬具	160,819	175,971
減価償却累計額	83,052	95,571
機械装置及び運搬具(純額)	3, 4 77,766	3, 4 80,400
土地	3, 4, 8 2,155,656	3, 4, 8 2,209,205
建設仮勘定	4 138,603	4 148,932
その他	348,967	433,877
減価償却累計額	169,641	188,728
その他(純額)	3, 4 179,325	3, 4 245,148
有形固定資産合計	4,300,499	4,584,366
無形固定資産		
借地権	56,532	63,555
その他	4 48,493	4 59,497
無形固定資産合計	105,026	123,052
投資その他の資産		
投資有価証券	3, 5, 7 1,469,467	3, 5, 7 1,334,510
長期貸付金	13,903	37,073
敷金及び保証金	172,878	176,617
退職給付に係る資産	85,445	81,361
繰延税金資産	25,211	32,176
再評価に係る繰延税金資産	8 609	8 349
その他	3 278,469	3 323,102
貸倒引当金	1,219	1,190
投資その他の資産合計	2,044,765	1,984,001
固定資産合計	6,450,291	6,691,420
資産合計	9,489,527	9,859,856

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	131,202	197,043
短期借入金	540,185	573,164
ノンリコース短期借入金	3 47,177	3 66,902
コマーシャル・ペーパー	27,000	108,000
1年内償還予定の社債	70,000	30,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	3 9,802	3 53,100
未払法人税等	63,542	75,694
契約負債	196,675	210,864
完成工事補償引当金	846	884
その他	353,581	533,897
流動負債合計	1,440,014	1,849,551
固定負債		
社債	824,492	822,428
ノンリコース社債	3 84,200	3 45,360
長期借入金	2,505,677	2,419,751
ノンリコース長期借入金	3 321,887	3 297,379
受入敷金保証金	463,953	490,351
繰延税金負債	308,501	248,571
再評価に係る繰延税金負債	8 78,715	8 81,082
退職給付に係る負債	39,106	34,996
役員退職慰労引当金	559	672
その他	187,761	298,988
固定負債合計	4,814,856	4,739,581
負債合計	6,254,870	6,589,133
純資産の部		
株主資本		
資本金	341,000	341,800
資本剰余金	311,428	313,835
利益剰余金	1,658,821	1,782,181
自己株式	7,256	12,210
株主資本合計	2,303,994	2,425,606
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	480,100	311,043
繰延ヘッジ損益	17,200	12,007
土地再評価差額金	8 167,068	8 165,439
為替換算調整勘定	105,580	201,744
退職給付に係る調整累計額	36,144	30,994
その他の包括利益累計額合計	806,093	721,230
新株予約権	880	652
非支配株主持分	123,688	123,234
純資産合計	3,234,656	3,270,723
負債純資産合計	9,489,527	9,859,856

【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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
営業収益	1 2,383,289	1 2,625,363
営業原価	2 1,790,164	2 1,990,236
営業総利益	593,124	635,126
販売費及び一般管理費	3, 4 253,433	3, 4 262,393
営業利益	339,690	372,732
営業外収益		
受取利息	2,223	3,027
受取配当金	7,408	8,743
持分法による投資利益	3,973	-
為替差益	2,662	2,145
その他	5,275	3,373
営業外収益合計	21,542	17,290
営業外費用		
支払利息	74,535	82,349
持分法による投資損失	-	2,472
その他	18,807	14,939
営業外費用合計	93,342	99,761
経常利益	267,890	290,262
特別利益		
固定資産売却益	5 4,433	5 29,186
投資有価証券売却益	54,120	54,505
厚生年金基金代行返上益	7,620	-
特別利益合計	66,174	83,692
特別損失		
減損損失	-	6 10,894
特別損失合計	-	10,894
税金等調整前当期純利益	334,065	363,060
法人税、住民税及び事業税	112,599	111,567
法人税等調整額	6,221	5,426
法人税等合計	106,377	116,994
当期純利益	227,687	246,066
非支配株主に帰属する当期純利益又は非支配株主に 帰属する当期純損失()	3,040	2,733
親会社株主に帰属する当期純利益	224,647	248,799

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
当期純利益	227,687	246,066
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	52,934	169,409
繰延ヘッジ損益	732	5,706
土地再評価差額金	-	2,321
為替換算調整勘定	13,340	52,884
退職給付に係る調整額	9,545	4,932
持分法適用会社に対する持分相当額	25,493	44,176
その他の包括利益合計	1 102,046	1 85,309
包括利益	329,733	160,756
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	326,222	163,244
非支配株主に係る包括利益	3,511	2,487

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（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
持分法の適用範囲の変動					-
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
持分法の適用範囲の変動									-
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

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025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	341,000	311,428	1,658,821	7,256	2,303,994
会計方針の変更による累積的影響額					-
会計方針の変更を反映した当期首残高	341,000	311,428	1,658,821	7,256	2,303,994
当期変動額					
譲渡制限付株式報酬	800	800			1,600
剰余金の配当			87,563		87,563
親会社株主に帰属する当期純利益			248,799		248,799
土地再評価差額金の取崩			692		692
自己株式の取得				42,094	42,094
自己株式の処分		192		420	228
自己株式の消却		36,719		36,719	-
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		1,606			1,606
非支配株主との資本取引等					-
持分法の適用範囲の変動			273		273
利益剰余金から資本剰余金への振替		36,911	36,911		-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	800	2,406	123,359	4,954	121,612
当期末残高	341,800	313,835	1,782,181	12,210	2,425,606

	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	480,100	17,200	167,068	105,580	36,144	806,093	880	123,688	3,234,656
会計方針の変更による累積的影響額									-
会計方針の変更を反映した当期首残高	480,100	17,200	167,068	105,580	36,144	806,093	880	123,688	3,234,656
当期変動額									
譲渡制限付株式報酬									1,600
剰余金の配当									87,563
親会社株主に帰属する当期純利益									248,799
土地再評価差額金の取崩									692
自己株式の取得									42,094
自己株式の処分									228
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									1,606
非支配株主との資本取引等									-
持分法の適用範囲の変動									273
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）	169,056	5,192	1,628	96,164	5,149	84,863	228	453	85,545
当期変動額合計	169,056	5,192	1,628	96,164	5,149	84,863	228	453	36,066
当期末残高	311,043	12,007	165,439	201,744	30,994	721,230	652	123,234	3,270,723

【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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025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	334,065	363,060
減価償却費	133,726	140,516
減損損失	-	10,894
受取利息及び受取配当金	9,631	11,770
支払利息	74,535	82,349
持分法による投資損益(は益)	3,973	2,472
投資有価証券売却損益(は益)	54,120	54,505
固定資産売却益	4,433	29,186
売上債権及び契約資産の増減額(は増加)	5,770	1,072
仕入債務の増減額(は減少)	6,302	9,410
販売用不動産の増減額(は増加)	² 193,644	² 40,302
その他	113,847	204,094
小計	390,903	758,708
利息及び配当金の受取額	15,230	19,625
利息の支払額	74,328	78,873
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	90,108	100,208
営業活動によるキャッシュ・フロー	241,697	599,252
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	220,832	271,480
有形及び無形固定資産の売却による収入	39,544	43,965
投資有価証券の取得による支出	131,835	137,092
投資有価証券の売却による収入	77,370	103,574
敷金及び保証金の差入による支出	13,093	11,269
敷金及び保証金の回収による収入	11,823	8,678
預り敷金保証金の返還による支出	39,865	24,836
預り敷金保証金の受入による収入	46,528	49,377
貸付けによる支出	11,352	72,641
貸付金の回収による収入	13,716	42,609
定期預金の預入による支出	4,341	1,729
定期預金の払戻による収入	1,627	5,967
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	37,617	8,082
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	-	41
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	-	180
その他	18,658	49,232
投資活動によるキャッシュ・フロー	286,987	321,970

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025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	2,535,117	4,396,385
短期借入金の返済による支出	2,486,419	4,364,429
長期借入れによる収入	617,176	427,268
長期借入金の返済による支出	576,420	545,025
社債の発行による収入	243,360	45,060
社債の償還による支出	104,850	80,602
配当金の支払額	62,551	87,534
非支配株主からの払込みによる収入	2,870	3,780
非支配株主への配当金の支払額	14,109	8,447
非支配株主への払戻による支出	2,555	1,865
非支配株主との資本取引による支出	81,440	-
ファイナンス・リース債務の返済による支出	10,467	11,862
自己株式の増減額（ は増加）	21	42,093
その他	300	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	59,988	269,367
現金及び現金同等物に係る換算差額	32,240	24,312
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	46,938	16,397
現金及び現金同等物の期首残高	132,310	179,249
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	-	421
現金及び現金同等物の期末残高	1 179,249	1 163,272

【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 337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 32社

(株)mitaseru JAPANほか23社は、新規設立により、連結子会社となりました。ほか8社は、持分の取得等により、連結子会社となりました。

・除外 5社

ティー・エム・サービスアパートメント(株)ほか4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 100社

・主要な会社名

(株)帝国ホテル、TID PTE.LTD.

・新規 15社

SIRI-MF ONE Co., Ltd.ほか11社は、新規設立により、持分法適用関連会社となりました。ほか3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 12社

四国ホーム(株)ほか6社は、持分の追加取得により、連結子会社としています。ほか5社は、清算終了等により、持分法適用の範囲から除外しています。

(2) 持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社の名称等

持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社 7社

・主要な会社名

(株)アタミ・ロープウェイ

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

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

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち在外連結子会社224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7社の決算日は12月31日、ジーシックス特定目的会社ほか20社の決算日は2月28日です。

7月31日を決算日とする連結子会社1社は1月31日現在、8月31日を決算日とする連結子会社1社は2月28日現在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]

(株)東京ドームほか27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20年以内の合理的な期間で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	4,300,499	4,584,366
無形固定資産合計	105,026	123,052
減損損失	-	10,894

(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	1,404,141	1,474,044
仕掛販売用不動産	552,658	461,641
開発用土地	394,194	542,796
販売用不動産評価損	21,994	2,173

(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)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「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。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20 - 3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「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。以下「2022年改正適用指針」という。)第65 - 2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による連結財務諸表への影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を当連結会計年度の期首から適用しております。当該会計方針の変更は、遡及適用され、前連結会計年度については遡及適用後の連結財務諸表となっております。なお、当該会計方針の変更による前連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

(未適用の会計基準等)

- ・「リースに関する会計基準」(企業会計基準第34号 2024年9月13日 企業会計基準委員会)
- ・「リースに関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第33号 2024年9月13日 企業会計基準委員会)等

(1) 概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

(2) 適用予定日

2028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

「リースに関する会計基準」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せ

(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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
受取手形	274百万円	357百万円
売掛金	70,569	70,203
契約資産	6,748	8,429

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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
商品及び製品	2,834百万円	3,483百万円
仕掛品	435	403
原材料及び貯蔵品	4,913	3,836
計	8,184	7,723

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 (2024年3月31日)		当連結会計年度 (2025年3月31日)	
現金及び預金	3,410百万円	(3,410百万円)	1,886百万円	(1,886百万円)
受取手形、売掛金及び契約資産	398	(398)	442	(442)
販売用不動産	242,451	(242,451)	234,639	(234,639)
仕掛販売用不動産	2,557	(2,557)	-	(-)
開発用土地	-	(-)	3,216	(3,216)
建物及び構築物	141,226	(138,339)	147,902	(145,114)
機械装置及び運搬具	9	(9)	6	(6)
土地	144,254	(135,901)	151,302	(142,820)
その他の有形固定資産	2,417	(2,416)	2,344	(2,343)
投資有価証券	20,292	(5,273)	17,447	(5,273)
その他の投資その他の資産	221	(221)	60	(60)
計	557,239	(530,981)	559,246	(535,803)

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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
ノンリコース短期借入金	47,177百万円	66,902百万円
ノンリコース1年内償還予定の社債	9,802	53,100
ノンリコース社債	84,200	45,360
ノンリコース長期借入金	321,887	297,379
計	463,067	462,741

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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
建物及び構築物	5,868百万円	4,483百万円
機械装置及び運搬具	3,879	3,869
その他	2,411	2,105

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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
投資有価証券 (株式)	574,918百万円	691,139百万円

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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
住宅ローン保証債務	531百万円	8,053百万円
借入保証債務	9,303	1,703
借入保証予約	14,785	12,064

(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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025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)

- 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。
- 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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
21,994百万円	2,173百万円

- 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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
給与・手当	69,528百万円	69,727百万円
業務委託費	32,119	32,641
広告宣伝費	17,019	22,108
役員退職慰労引当金繰入額	174	310
退職給付費用	254	55

(表示方法の変更)

当連結会計年度より、システム開発活動に係る費用の管理・集計区分の見直しを行った結果、販売費及び一般管理費の科目間で組替えを行っております。この結果、前連結会計年度における「業務委託費」29,860百万円を32,119百万円に組替えております。

- 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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
1,015百万円	1,085百万円

5 固定資産売却益

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
建物・土地等の売却益であります。

6 当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

主な用途	種類	場所
賃貸施設その他	建物、土地等	東京都中央区 他

当社は、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位に拠って資産のグループ化を行いました。なお、本社ビル等は共用資産としています。

当連結会計年度において、市況の悪化により収益性が著しく低下する見込みである資産グループについて、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(10,894百万円)として特別損失に計上しました。その内訳は、土地385百万円、建物・構築物7,475百万円、ソフトウェア1,459百万円、その他1,573百万円であります。

なお、当資産グループの回収可能価額は主に使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローに基づく使用価値がマイナスである場合は、回収可能価額を零と測定しています。

(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並びに法人税等及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	127,350百万円	183,377百万円
組替調整額	53,792	53,993
法人税等及び税効果調整前	73,557	237,371
法人税等及び税効果額	20,623	67,961
その他有価証券評価差額金	52,934	169,409
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	1,192	8,081
法人税等及び税効果調整前	1,192	8,081
法人税等及び税効果額	459	2,374
繰延ヘッジ損益	732	5,706
土地再評価差額金		
法人税等及び税効果額	-	2,321
為替換算調整勘定		
当期発生額	13,240	52,884
組替調整額	100	-
法人税等及び税効果調整前	13,340	52,884
為替換算調整勘定	13,340	52,884
退職給付に係る調整額		
当期発生額	21,754	231
組替調整額	8,041	6,554
法人税等及び税効果調整前	13,712	6,786
法人税等及び税効果額	4,167	1,854
退職給付に係る調整額	9,545	4,932
持分法適用会社に対する持分相当額		
当期発生額	25,902	43,489
組替調整額	408	686
持分法適用会社に対する持分相当額	25,493	44,176
その他の包括利益合計	102,046	85,309

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025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	936,877	1,874,844	29,532	2,782,189
自己株式				
普通株式	2,827	36,868	29,877	9,818

- (注) 1. 普通株式の発行済株式の株式数の増加1,874,844千株は、2024年4月1日付で株式1株につき3株の割合で株式分割を行ったことによる増加1,873,755千株および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1,088千株による増加です。
2. 普通株式の発行済株式の株式数の減少29,532千株は、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36,868千株は、2024年4月1日付で株式1株につき3株の割合で株式分割を行ったことによる増加5,654千株、取締役会決議による自己株式の取得31,210千株及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29,877千株は、取締役会決議による自己株式の消却29,532千株、単元未満株式の売却0千株、および新株予約権の行使344千株による減少です。

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			-			652
	合計			-			652

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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
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

2024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	41,794百万円
1株当たり配当額	15円
基準日	2024年9月30日
効力発生日	2024年12月3日

(注) 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行っております。2024年6月27日開催の定時株主総会において決議された「1株当たり配当額」については、当該株式分割前の金額を記載しております。

(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

2025年6月27日開催の定時株主総会において、次のとおり決議を予定しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	44,357百万円
配当の原資	利益剰余金
1株当たり配当額	16円
基準日	2025年3月31日
効力発生日	2025年6月30日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
現金及び預金	184,192百万円	164,106百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	4,942	834
現金及び現金同等物	179,249	163,272

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。

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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
1年内	142,880	162,550
1年超	481,076	525,417
合計	623,957	687,967

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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
1年内	176,199	202,499
1年超	1,166,067	1,289,908
合計	1,342,267	1,492,407

(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45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（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	-

当連結会計年度（2025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)	583,436	583,436	0
	(2) 敷金及び保証金	176,617	160,843	15,773
負債	(1) 短期借入金	573,164	572,281	883
	(2) ノンリコース短期借入金	66,902	66,913	11
	(3) 1年内償還予定の社債	30,000	29,827	172
	(4) ノンリコース1年内償還予定の社債	53,100	53,100	-
	(5) 社債	822,428	754,113	68,314
	(6) ノンリコース社債	45,360	45,360	-
	(7) 長期借入金	2,419,751	2,364,537	55,214
	(8) ノンリコース長期借入金	297,379	276,182	21,197
	(9) 受入敷金保証金	490,351	473,607	16,744
デリバティブ取引(*4)		16,007	16,007	-

(*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27,646百万円、当連結会計年度29,505百万円です。

(*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	29,041	31,779

(*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(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

当連結会計年度(2025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	164,106	-	-	-
受取手形	357	-	-	-
売掛金	70,203	-	-	-
その他有価証券 債券				
国債・地方債等	61	-	-	-
社債	-	-	-	4,951
その他	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
合計	234,728	-	-	4,951

(*)敷金及び保証金(前連結会計年度172,878百万円、当連結会計年度176,617百万円)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(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

当連結会計年度(2025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	-	124,747	104,825	60,000	532,856
ノンリコース社債	13,100	21,700	-	10,560	-
長期借入金	534,583	409,487	204,514	250,779	1,020,386
ノンリコース長期借入金	18,126	-	41,825	237,427	-

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(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				
其他有価証券				
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

当連結会計年度(2025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	498,543	-	-	498,543
国債・地方債等	-	-	-	-
社債	-	-	3,782	3,782
その他	70,996	-	-	70,996
デリバティブ取引				
金利関連	-	17,265	-	17,265
資産計	569,539	17,265	3,782	590,587
デリバティブ取引				
通貨関連	-	1,257	-	1,257
負債計	-	1,257	-	1,257

(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(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

当連結会計年度（2025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	60	-	-	60
社債	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
敷金及び保証金	-	160,843	-	160,843
資産計	60	160,843	-	160,904
短期借入金	-	572,281	-	572,281
ノンリコース短期借入金	-	66,913	-	66,913
1年内償還予定の社債	-	29,827	-	29,827
ノンリコース1年内 償還予定の社債	-	53,100	-	53,100
社債	-	754,113	-	754,113
ノンリコース社債	-	45,360	-	45,360
長期借入金	-	2,364,537	-	2,364,537
ノンリコース長期借入金	-	276,182	-	276,182
受入敷金保証金	-	473,607	-	473,607
負債計	-	4,635,923	-	4,635,923

（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7,862百万円、当連結会計年度10,052百万円であります。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(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

当連結会計年度(2025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	-	-	-
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
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	60	60	0
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	60	60	0
合計		60	60	0

2. その他有価証券

前連結会計年度(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

当連結会計年度(2025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	492,008	60,412	431,595
	(2) 債券			
	(国債・地方債等)	-	-	-
	(社債)	-	-	-
	(その他)	-	-	-
	(3) その他	81,042	51,563	29,478
	小計	573,050	111,975	461,074
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	6,534	6,577	42
	(2) 債券			
	(国債・地方債等)	-	-	-
	(社債)	3,782	4,951	1,168
	(その他)	-	-	-
	(3) その他	6	7	1
	小計	10,324	11,536	1,211
合計		583,375	123,512	459,863

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 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

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025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	77,169	54,505	57
(2) 債券			
（国債・地方債等）	-	-	-
（社債）	-	-	-
（その他）	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	77,169	54,505	57

4. 減損処理を行った有価証券

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

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(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。

当連結会計年度(2025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	15,446	11,926	1,227	1,227
市場取引以外 の取引	為替予約取引 買建 米ドル	-	-	-	-
合計		15,446	11,926	1,227	1,227

(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(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。

当連結会計年度(2025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	124,900	101,779	(*)
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	197,158	156,441	17,265
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	1,350	-	30
合計			323,410	258,221	17,235

(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)の時価を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。

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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
退職給付債務の期首残高	179,468百万円	175,805百万円
勤務費用	7,237	7,426
利息費用	1,929	1,980
数理計算上の差異の発生額	126	25,422
過去勤務費用の発生額	1,437	3,414
退職給付の支払額	6,546	6,623
厚生年金基金の代行部分返上に伴う減少額	4,768	-
その他	49	0
退職給付債務の期末残高	175,805	156,581

(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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
年金資産の期首残高	203,230百万円	227,090百万円
期待運用収益	3,997	4,508
数理計算上の差異の発生額	20,181	22,343
事業主からの拠出額	3,986	3,676
退職給付の支払額	4,305	4,707
その他	0	0
年金資産の期末残高	227,090	208,224

(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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	4,677百万円	4,945百万円
退職給付費用	903	1,080
退職給付の支払額	501	758
制度への拠出額	72	71
その他	61	82
退職給付に係る負債の期末残高	4,945	5,278

(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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	141,950百万円	125,081百万円
年金資産	227,776	208,933
	85,825	83,851
非積立型制度の退職給付債務	39,486	37,487
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	46,338	46,364
退職給付に係る負債	39,106	34,996
退職給付に係る資産	85,445	81,361
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	46,338	46,364

(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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
勤務費用	7,237百万円	7,426百万円
利息費用	1,929	1,980
期待運用収益	3,997	4,508
数理計算上の差異の費用処理額	6,324	5,436
過去勤務費用の費用処理額	1,720	1,012
簡便法で計算した退職給付費用	903	1,080
確定給付制度に係る退職給付費用	1,972	470

(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26百万円、当連結会計年度において218百万円を計上しております。また、前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(法人税等及び税効果控除前)の内訳は次のとおりです。

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
過去勤務費用	282百万円	4,427百万円
数理計算上の差異	13,995	2,358
合計	13,712	6,786

(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(法人税等及び税効果控除前)の内訳は次のとおりです。

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
未認識過去勤務費用	6,445百万円	2,018百万円
未認識数理計算上の差異	45,227	42,857
合計	51,673	44,875

(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 (2024年 3月31日)	当連結会計年度 (2025年 3月31日)
国内債券	23.9%	27.2%
国内株式	32.1	26.6
外国株式	13.1	13.5
外国債券	7.1	7.3
一般勘定	6.6	7.1
現金および預金	5.4	6.1
その他	11.8	12.2
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18.9%、当連結会計年度12.8%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 2023年 4月 1日 至 2024年 3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4月 1日 至 2025年 3月31日)
割引率	0.5～1.8%	0.8～3.0%
長期期待運用収益率	1.0～2.5%	1.0～3.2%

(注) 当連結会計年度の期首時点の計算において適用した割引率は0.5%～1.8%でありましたが、期末時点において割引率の再検討を行った結果、割引率の変更により退職給付債務の額に重要な影響を及ぼすと判断し、割引率を0.8%～3.0%に変更しております。

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969百万円、当連結会計年度1,024百万円であります。

(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 2023年 4月 1日 至 2024年 3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4月 1日 至 2025年 3月31日)
営業原価	368	651
販売費及び一般管理費	498	778
計	866	1,429

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 146,640株	普通株式 213,750株	普通株式 328,950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 421,260株	普通株式 429,120株	普通株式 403,920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 199,950株	普通株式 157,350株	普通株式 151,380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 233,160株	普通株式 241,320株	普通株式 287,760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 326,940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、株式分割後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	3,990	7,290	13,080	21,390	80,820
付与	-	-	-	-	-
失効	-	-	-	-	-
権利確定	-	-	-	-	12,060
未確定残	3,990	7,290	13,080	21,390	68,760
権利確定後 (株)					
前連結会計年度末	-	-	-	5,910	47,100
権利確定	-	-	-	-	12,060
権利行使	-	-	-	5,910	47,100
失効	-	-	-	-	-
未行使残	-	-	-	-	12,060

	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	75,570	57,120	44,970	60,600	93,900
付与	-	-	-	-	-
失効	-	-	-	-	-
権利確定	11,280	11,460	9,030	12,750	19,740
未確定残	64,290	45,660	35,940	47,850	74,160
権利確定後 (株)					
前連結会計年度末	52,500	28,230	27,840	30,360	38,430
権利確定	11,280	11,460	9,030	12,750	19,740
権利行使	52,500	28,230	27,840	34,290	43,500
失効	-	-	-	-	-
未行使残	11,280	11,460	9,030	8,820	14,670

	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	118,680	157,710	213,090
付与	-	-	-
失効	-	-	-
権利確定	22,260	24,540	28,950
未確定残	96,420	133,170	184,140
権利確定後 (株)			
前連結会計年度末	43,050	55,770	46,290
権利確定	22,260	24,540	28,950
権利行使	36,960	45,240	22,920
失効	-	-	-
未行使残	28,350	35,070	52,320

(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、株式分割後の株式数を基準としております。

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)	3	3	3
行使時平均株価 (円)	-	-	-
付与日における公正な評価単価 (円)	785	655	497

	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)	3	3	3
行使時平均株価 (円)	1,330	1,387	1,393
付与日における公正な評価単価 (円)	343	306	421

	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)	3	3	3
行使時平均株価 (円)	1,373	1,363	1,349
付与日における公正な評価単価 (円)	932	1,022	1,072

	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)	3	3	3
行使時平均株価 (円)	1,346	1,348	1,341
付与日における公正な評価単価 (円)	556	697	729

	第13回 新株予約権
権利行使価格 (円)	3
行使時平均株価 (円)	1,330
付与日における公正な評価単価 (円)	653

(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、株式分割後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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金	27,949百万円	42,682百万円
固定資産減損損失損金不算入額	24,122	23,879
販売用不動産等評価損損金不算入額	13,609	12,726
退職給付に係る負債	11,718	11,209
未実現取引に係る税効果	9,755	10,331
未払賞与損金不算入額	8,589	10,063
減価償却費損金算入限度超過額	5,702	6,423
未払事業税	5,726	5,980
保証金時価会計損金不算入額	3,640	3,749
その他	93,885	100,606
繰延税金資産小計	204,698	227,653
評価性引当額	32,619	33,903
繰延税金資産合計	172,079	193,750
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	212,442	144,586
資本連結に係る投資差額の税効果	60,951	64,016
代替資産積立金	51,324	58,624
保証金時価会計益金不算入額	3,636	3,746
その他	127,013	139,171
繰延税金負債合計	455,369	410,145
繰延税金資産(負債)の純額	283,289	216,395

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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
法定実効税率 (調整)	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	30.6%
評価性引当額の変動額	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。	0.4%
海外子会社の税率差異		1.0%
交際費等永久に損金に算入されない項目		0.6%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目		0.2%
持分法投資損益		0.2%
税率変更による期末繰延税金負債の増額修正		0.6%
その他		1.0%
税効果会計の適用後の法人税等の負担率		32.2%

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産および繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律(令和7年法律第13号)」が令和7年3月31日に国会で成立し、令和8年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率等が変更されることになりました。

この変更により、当連結会計年度に計上された法人税等調整額の金額が2,223百万円増加しております。また、繰延税金負債(繰延税金資産の金額を控除した金額)が6,926百万円、再評価に係る繰延税金負債(再評価に係る繰延税金資産の金額を控除した金額)が2,363百万円それぞれ増加し、退職給付に係る調整累計額が314百万円、その他有価証券評価差額金が4,244百万円、土地再評価差額金が2,363百万円、繰延ヘッジ損益が144百万円それぞれ減少しております。

(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%～2.8%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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
期首残高	6,734百万円	7,267百万円
新規連結子会社の取得に伴う増加額	-	1,146
有形固定資産の取得による増加額	679	285
見積変更による増減額(注)	237	434
資産除去債務の履行による減少額	418	572
その他	34	57
期末残高	7,267	8,619

(注) 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。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)であり、2025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169,456百万円(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25,882百万円(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 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。

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025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	
3,592,735	214,520	3,807,255	7,492,787

(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(216,413百万円)による増加、不動産売却(12,583百万円)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	446,087	466,601
商業施設	286,553	299,100
その他	82,360	106,628
計	815,002	872,331
分譲		
国内住宅分譲	314,400	413,574
投資家向け・海外住宅分譲等	313,210	344,495
計	627,611	758,069
マネジメント		
プロパティマネジメント	347,025	361,400
仲介・アセットマネジメント等	115,831	124,891
計	462,857	486,291
施設営業		
ホテル・リゾート	140,577	162,105
スポーツ・エンターテインメント	53,934	61,948
計	194,512	224,054
その他		
新築請負・リフォーム等	245,948	244,370
その他	37,357	40,245
計	283,306	284,616
連結財務諸表計上額	2,383,289	2,625,363
顧客との契約から生じる収益	1,573,859	1,683,185
その他の源泉から生じる収益	809,429	942,177

(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。

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 2023年4月1日 至 2024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	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。

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、131,591百万円でありま

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 2024年4月1日 至 2025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	70,844	70,560
契約資産	6,748	8,429
契約負債	196,675	210,864

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、147,296百万円でありま

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	276,008	386,044
1年超2年以内	363,567	194,773
2年超3年以内	38,316	80,187
3年超	8,254	19,156
合計	686,147	680,161

(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。

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。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。

また、当連結会計年度を初年度とするグループ長期経営方針において、販売用不動産・固定資産をトータルで捉えた資産回転や海外の持分法事業の成長を利益指標として反映するため、新たに「事業利益」を設定したことに伴い、当連結会計年度よりセグメント利益を営業利益から事業利益に変更しています。

なお、前連結会計年度の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は、変更後の算定方法に基づき作成したものを開示しています。

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 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
営業利益又は損失()	167,805	131,969	66,289	26,333	2,185	54,892	339,690
持分法投資損益(注)4	1,291	1,029	-	-	1,965	-	2,228
固定資産売却損益	-	4,246	-	-	-	-	4,246
セグメント利益(事業利 益)又は損失()	169,097	135,187	66,289	26,333	4,151	54,892	346,166
セグメント資産	4,676,745	3,061,755	669,789	494,851	322,811	263,573	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	-	-	-	-	-	-	-
持分法適用会社への投資 額	55,636	417,736	-	-	101,195	-	574,567
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263,573百万円には、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1,763,115百万円が含まれています。
3. セグメント利益(事業利益)又は損失は、連結損益計算書の営業利益又は損失に、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)および固定資産売却損益を加えた金額と調整を行っています。
4. 不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益 1,745百万円が分譲セグメントに含まれています。

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025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	872,331	758,069	486,291	224,054	284,616	-	2,625,363
セグメント間の内部売上 高又は振替高	24,374	400	91,020	525	21,010	137,330	-
計	896,705	758,469	577,311	224,579	305,626	137,330	2,625,363
営業利益又は損失（ ）	176,479	142,886	71,642	38,610	4,755	61,641	372,732
持分法投資損益（注）4	50	4,577	-	-	1,813	-	2,813
固定資産売却損益（注）5	-	28,769	-	-	-	-	28,769
セグメント利益（事業利 益）又は損失（ ）	176,429	167,078	71,642	38,610	6,569	61,641	398,688
セグメント資産	5,253,238	3,334,700	469,180	523,352	346,131	66,747	9,859,856
その他の項目							
減価償却費	94,979	627	10,533	21,780	7,758	4,836	140,516
減損損失	5,222	243	1,748	2,379	1,300	-	10,894
持分法適用会社への投資 額	58,440	530,668	-	-	101,678	-	690,787
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	282,833	2,706	14,503	37,392	18,396	6,928	362,760

- （注）1．セグメント利益又は損失の調整額 61,641百万円には、セグメント間取引消去 1,285百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 60,356百万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 66,747百万円には、セグメント間取引消去 1,506,081百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産1,439,333百万円が含まれています。
- 3．セグメント利益（事業利益）又は損失は、連結損益計算書の営業利益又は損失に、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）および固定資産売却損益を加えた金額と調整を行っています。
- 4．不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益 341百万円が分譲セグメントに含まれています。
- 5．固定資産売却損益には、物件売却方針の意思決定に伴う減損損失が含まれています。

【関連情報】

前連結会計年度（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	その他	合計
2,050,637	332,651	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。

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025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	その他	合計
2,306,427	318,935	2,625,363

(表示方法の変更)

前連結会計年度において区分掲記していた「米国」は、金額的重要性が乏しくなったため、「その他」に含めて表示することとしました。この結果、前連結会計年度において「米国」及び「その他」に表示していた287,945百万円及び44,706百万円は、「その他」332,651百万円として組み替えております。

(2) 有形固定資産

(単位：百万円)

日本	米国	その他	合計
3,338,028	850,740	395,597	4,584,366

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 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。

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025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 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。

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025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 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。

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025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 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
1株当たり純資産額	1,109円 89銭	1,135円 07銭
1株当たり当期純利益金額	80円 19銭	89円 26銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	80円 14銭	89円 22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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025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)	3,234,656	3,270,723
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	124,568	123,886
(うち新株予約権(百万円))	(880)	(652)
(うち非支配株主持分(百万円))	(123,688)	(123,234)
普通株式に係る純資産額(百万円)	3,110,088	3,146,837
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)	2,802,152	2,772,371
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)	224,647	248,799
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)	224,647	248,799
普通株式の期中平均株式数(千株)	2,801,512	2,787,231
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)	1,656	1,234
(うち新株予約権(千株))	(1,656)	(1,234)
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		

【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 (注)1 (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	-	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	-	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62回普通社債	2018.10.30	10,000	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66回普通社債	2019.3.14	20,000	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	-	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 (注)1 (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77回普通社債	2020.4.28	25,000	25,000	0.480	なし	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	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	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	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	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	40,000	1.831	"	2043.9.11
"	第87回普通社債 (グリーンボンド)	2024.5.30	-	30,000	1.311	"	2034.5.30
"	第1回米ドル建 普通社債(注)4	2017.7.20	75,686 [499百万ドル]	74,747 [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	45,383 [299百万ドル]	44,825 [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	45,423 [300百万ドル]	44,856 [300百万ドル]	2.572	"	2032.1.21
(注)2	連結SPC 特定社債	2020.3.31 ~2025.2.28	94,002	98,460 (53,100)	0.808 ~1.285 (注)3	あり	2025.3.31 ~2029.6.29
合計			988,495	950,888 (83,100)			

- (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	30,000	-	124,747	104,825	60,000
ノンリコース社債	53,100	13,100	21,700	-	10,560

【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	270,672	254,993	4.368	-
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)	27,000	108,000	0.501	-
1年以内に返済予定の長期借入金	269,512	318,170	2.112	-
1年以内に返済予定のノンリコース長期借入金	47,177	66,902	3.242	-
1年以内に返済予定のリース債務(注) 3	10,793	9,508	-	-
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 4	2,505,677	2,419,751	1.683	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	321,887	297,379	3.141	2029.12.6
リース債務 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注) 3、4	126,048	201,345	-	2188.11.21
小計	3,578,768	3,676,052		
その他有利子負債				
預り金(1年以内)	1,928	1,871	0.319	-
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)	6	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	24	18	0.900	2029.5.31
小計	1,959	1,895		
合計	3,580,727	3,677,948		

(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	534,583	409,487	204,514	250,779
ノンリコース 長期借入金	18,126	-	41,825	237,427
リース債務	10,036	9,370	9,098	8,806
その他有利子負債	6	6	6	1

【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半期情報等

	中間連結会計期間	当連結会計年度
売上高(百万円)	1,162,438	2,625,363
税金等調整前中間(当期)純利益(百万円)	147,988	363,060
親会社株主に帰属する中間(当期)純利益(百万円)	88,322	248,799
1株当たり中間(当期)純利益金額(円)	31.55	89.26

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 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	20,651	49,486
売掛金及び契約資産	15,296	17,101
販売用不動産	475,439	439,237
仕掛販売用不動産	86,859	58,743
開発用土地	142,003	192,730
前渡金	4,688	4,641
前払費用	8,356	8,546
短期貸付金	606,767	641,860
未収入金	33,812	40,641
営業出資金	5,363	5,356
その他	30,786	29,651
貸倒引当金	10,786	10,007
流動資産合計	1,419,238	1,477,990
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,491,283	1,492,163
構築物	1,432,236	1,433,968
機械及び装置	1,416,438	1,415,445
車両運搬具	99	71
工具、器具及び備品	1,423,929	1,424,194
土地	1,41,521,417	1,41,523,763
建設仮勘定	169,065	193,557
その他	2,624	2,321
有形固定資産合計	2,582,096	2,613,486
無形固定資産		
借地権	22,218	22,043
ソフトウェア	115,703	125,576
その他	6,796	6,560
無形固定資産合計	44,718	54,180
投資その他の資産		
投資有価証券	4,5847,908	4,5597,694
関係会社株式	4966,684	41,038,417
関係会社社債	410,504	47,644
その他の関係会社有価証券	23,146	25,504
関係会社出資金	118,702	110,246
関係会社長期貸付金	940,315	825,370
破産更生債権等	10	10
長期前払費用	40,583	39,548
前払年金費用	29,019	35,671
敷金及び保証金	152,403	155,475
その他	37,806	44,732
貸倒引当金	8,662	9,483
投資その他の資産合計	3,158,422	2,870,832
固定資産合計	5,785,236	5,538,500
資産合計	7,204,475	7,016,490

(単位：百万円)

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	40,948	35,248
短期借入金	9,687	12,423
コマーシャル・ペーパー	27,000	108,000
1年内償還予定の社債	70,000	30,000
1年内返済予定の長期借入金	174,630	235,531
リース債務	1,123	1,184
未払金	43,291	50,892
未払費用	13,335	13,842
未払法人税等	36,830	27,014
契約負債	31,652	35,750
預り金	328,426	408,194
その他	11,579	15,837
流動負債合計	788,506	973,920
固定負債		
社債	824,492	822,428
長期借入金	2,283,084	2,042,433
受入敷金保証金	443,275	465,815
リース債務	1,691	1,317
繰延税金負債	227,042	168,767
再評価に係る繰延税金負債	78,622	80,986
退職給付引当金	4,893	4,919
その他	18,146	14,706
固定負債合計	3,881,250	3,601,376
負債合計	4,669,757	4,575,296
純資産の部		
株主資本		
資本金	341,000	341,800
資本剰余金		
資本準備金	414,976	415,776
資本剰余金合計	414,976	415,776
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	115,968	127,063
オープンイノベーション促進税制積立金	492	614
別途積立金	16,790	16,790
特別償却準備金	4,180	3,421
繰越利益剰余金	969,327	1,041,980
利益剰余金合計	1,120,448	1,203,558
自己株式	7,256	12,210
株主資本合計	1,869,169	1,948,925
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	474,153	308,736
繰延ヘッジ損益	16,015	10,743
土地再評価差額金	174,499	172,136
評価・換算差額等合計	664,668	491,615
新株予約権	880	652
純資産合計	2,534,718	2,441,193
負債純資産合計	7,204,475	7,016,490

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
営業収益	868,911	955,715
営業原価	668,253	760,509
営業総利益	200,657	195,205
販売費及び一般管理費	2 52,380	2 55,915
営業利益	148,276	139,290
営業外収益		
受取利息	22,563	27,981
受取配当金	72,460	81,478
その他	2,548	2,641
営業外収益合計	97,572	112,101
営業外費用		
支払利息	36,330	44,031
その他	13,923	12,319
営業外費用合計	50,253	56,350
経常利益	195,595	195,040
特別利益		
固定資産売却益	3 4,265	3 29,184
投資有価証券売却益	53,990	54,068
関係会社株式売却益	2,061	-
特別利益合計	60,316	83,252
特別損失		
減損損失	-	7,716
関係会社株式評価損	-	3,350
特別損失合計	-	11,067
税引前当期純利益	255,912	267,226
法人税、住民税及び事業税	69,111	48,840
法人税等調整額	9,705	10,801
法人税等合計	59,405	59,641
当期純利益	196,506	207,585

営業原価内訳

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)		当事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025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		174,609	26.1	245,033	32.2
人件費		23,297	3.5	27,261	3.6
諸経費		470,347	70.4	488,214	64.2
計		668,253	100.0	760,509	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（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	その他利益剰余金					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		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

当事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

(単位：百万円)

	株主資本										
	資本金	資本剰余金				利益剰余金					
		資本準備金	その 資本 剰余 金	資本 剰余 金計	利益 準備 金	その他利益剰余金					利益 剰余 金計
						代替資産 積立金	オープン イノベ 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	341,000	414,976	-	414,976	13,688	115,968	492	16,790	4,180	969,327	1,120,448
当期変動額											
譲渡制限付株式報酬	800	800		800							
剰余金の配当										87,563	87,563
当期純利益										207,585	207,585
土地再評価差額金の取崩										0	0
代替資産積立金の取崩						5,033				5,033	-
代替資産積立金の積立						16,127				16,127	-
オープンイノベーション促進税制積立金の積立							121			121	-
特別償却準備金の取崩									1,025	1,025	-
特別償却準備金の積立									266	266	-
自己株式の取得											
自己株式の処分			192	192							
自己株式の消却			36,719	36,719							
利益剰余金から 資本剰余金への振替			36,911	36,911						36,911	36,911
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）											
当期変動額合計	800	800	-	800	-	11,094	121	-	758	72,652	83,110
当期末残高	341,800	415,776	-	415,776	13,688	127,063	614	16,790	3,421	1,041,980	1,203,558

	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	7,256	1,869,169	474,153	16,015	174,499	664,668	880	2,534,718
当期変動額								
譲渡制限付株式報酬		1,600						1,600
剰余金の配当		87,563						87,563
当期純利益		207,585						207,585
土地再評価差額金の取崩		0						0
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	42,094	42,094						42,094
自己株式の処分	420	228						228
自己株式の消却	36,719	-						-
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）			165,416	5,272	2,363	173,052	228	173,280
当期変動額合計	4,954	79,756	165,416	5,272	2,363	173,052	228	93,524
当期末残高	12,210	1,948,925	308,736	10,743	172,136	491,615	652	2,441,193

【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	2,582,096	2,613,486
無形固定資産合計	44,718	54,180
減損損失	-	7,716

(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	475,439	439,237
仕掛販売用不動産	86,859	58,743
開発用土地	142,003	192,730
販売用不動産評価損	-	24

(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)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「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。以下「2022年改正会計基準」という。) 等を当事業年度の期首から適用しております。

法人税等の計上区分に関する改正については、2022年改正会計基準第20 - 3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「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。以下「2022年改正適用指針」という。) 第65 - 2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による財務諸表への影響はありません。

(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 (2024年 3月31日)	当事業年度 (2025年 3月31日)
建物	3,925百万円	2,528百万円
その他	1,724	1,304

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 (2024年 3月31日)	当事業年度 (2025年 3月31日)
借入保証等	643,116百万円	724,314百万円
前事業年度について、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。		
当事業年度について、他に住宅ローン保証債務 1 百万円、住宅ローン保証予約30百万円があります。		

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 (2024年 3月31日)	当事業年度 (2025年 3月31日)
短期金銭債権	646,408百万円	688,519百万円
長期金銭債権	954,826	836,630
短期金銭債務	336,758	417,895
長期金銭債務	11,240	11,017

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 (2024年 3月31日)	当事業年度 (2025年 3月31日)
建物	2,878百万円	2,780百万円
構築物	7	6
機械及び装置	0	0
工具、器具及び備品	0	0
土地	8,353	8,481
投資有価証券	5,108	5,048
関係会社株式	7,104	4,680
関係会社社債	2,804	2,444
計	26,258	23,443

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 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
営業収益	87,510百万円	115,629百万円
営業費用	119,015	124,020
営業取引以外の取引高	28,759	35,592

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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
業務委託費	12,018百万円	12,694百万円
給与・手当	7,917	8,423
減価償却費	5,267	4,486
広告宣伝費	4,767	6,474

(表示方法の変更)

当事業年度より、システム開発活動に係る費用の管理・集計区分の見直しを行った結果、販売費及び一般管理費の科目間で組替えを行っております。この結果、前事業年度における「業務委託費」9,759百万円を12,018百万円に組替えております。

また、前事業年度において主要な費目として表示しておりました「事務機械化費」及び「事業税」は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度においては表示しておりません。なお、前事業年度の「事務機械化費」は7,395百万円、「事業税」は5,285百万円であります。

3 固定資産売却益

前事業年度(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。

当事業年度(自 2024年4月1日 至 2025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(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。

当事業年度(2025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	43,849	24,568
合計	19,280	43,849	24,568

(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	1,004,952
関連会社株式	14,184

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 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025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	29,219百万円	33,668百万円
固定資産減損損失損金不算入額	18,121	20,641
貸倒引当金等損金算入限度超過額	5,951	6,144
減価償却費損金算入限度超過額	4,525	4,901
保証金時価会計損金不算入額	3,640	3,749
販売用不動産等評価損損金不算入額	2,345	2,468
その他	49,664	53,804
繰延税金資産小計	113,467	125,379
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	36,705	42,230
評価性引当額小計	36,705	42,230
繰延税金資産合計	76,762	83,149
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	207,201	140,905
代替資産積立金	51,295	58,595
合併・分割時連結調整	13,017	13,405
繰延ヘッジ損益	7,061	4,944
保証金時価会計益金不算入額	3,636	3,746
特定目的会社未収配当金益金不算入額	1,330	2,765
特別償却準備金	1,843	1,556
その他	18,417	25,996
繰延税金負債合計	303,804	251,916
繰延税金資産(負債)の純額	227,042	168,767

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 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025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	0.3	1.6
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.3	0.4
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	8.0	9.8
税率変更による期末繰延税金負債の増額修正	-	0.4
その他	0.0	0.8
税効果会計適用後の法人税等の負担率	23.2	22.3

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産および繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律(令和7年法律第13号)」が令和7年3月31日に国会で成立し、令和8年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等が変更されることになりました。

この変更により、当事業年度に計上された法人税等調整額が939百万円増加しております。また、繰延税金負債(繰延税金資産の金額を控除した金額)が5,231百万円、再評価に係る繰延税金負債(再評価に係る繰延税金資産の金額を控除した金額)が2,363百万円それぞれ増加し、その他有価証券評価差額金が4,147百万円、土地再評価差額金が2,363百万円、繰延ヘッジ損益が144百万円それぞれ減少しております。

(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。

【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	916,283	1 75,228	16,531 (6,004)	54,817	920,163	744,874
構築物	32,236	5,302	256 (71)	3,314	33,968	43,757
機械及び装置	16,438	1,666	99 (8)	2,560	15,445	28,338
車両運搬具	99	36	0	64	71	805
工具、器具及び備品	23,929	8,379	410 (149)	7,704	24,194	93,259
土地	1,521,417 [253,307]	7,722 [0]	5,375	-	1,523,763 [253,308]	-
建設仮勘定	69,065	44,739	20,248	-	93,557	-
その他	2,624	832	2	1,133	2,321	8,019
計	2,582,096 [253,307]	143,909 [0]	42,924 (6,234)	69,594	2,613,486 [253,308]	919,055
無形固定資産						
借地権	22,218	-	174 (174)	-	22,043	
ソフトウェア	15,703	16,453	46 (1)	6,534	25,576	
その他	6,796	3,091	3,167 (1)	160	6,560	
計	44,718	19,545	3,388 (178)	6,695	54,180	

(注) 1. 「当期減少額」欄の()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

2. 当期増加額の主要内訳

1 : ららばーと安城の新規取得による増加 24,185百万円
MOPマリンピア神戸の新規取得による増加 14,972百万円

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

【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	19,449	2,360	2,319	19,491

(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	毎年3月31日を基準日とする株主名簿に記録され、継続して1年以上()100株以上の株式を保有する株主に対して、12,000ポイントを上限として100株毎に1,000ポイントの三井ショッピングパークポイントを進呈します。 2025年3月31日を優待基準日とする場合は、継続して半年以上保有していることを条件としております。

(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112期) 自2023年4月1日 至2024年3月31日) | 2024年6月27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 | 2024年6月27日
関東財務局長に提出 |
| (3) 半期報告書および確認書
(第113期中 自2024年4月1日 至2024年9月30日) | 2024年11月8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2号の2(譲渡制限付株式としての普通株式の発行)に基づく臨時報告書であります。
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。 | 2024年6月27日
2024年7月1日
関東財務局長に提出 |
| (5) 発行登録書(株券、社債券等)およびその添付書類 | 2024年4月4日
関東財務局長に提出 |
| (6) 訂正発行登録書 | 2024年5月10日
2024年6月27日
2024年7月1日
2025年5月9日
関東財務局長に提出 |
| (7) 発行登録追補書類(株券、社債券等) | 2024年5月24日
2025年5月23日
関東財務局長に提出 |
| (8) 自己株券買付状況報告書 | 2024年7月11日
2024年8月14日
2024年9月13日
2024年10月11日
2024年11月14日
2024年12月13日
2025年1月14日
2025年2月14日
2025年3月14日
2025年4月14日
2025年5月14日
2025年6月13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

2025年6月25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2024年4月1日から2025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2025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、固定資産に主に賃貸及び施設営業資産としての有形固定資産4,584,366百万円及び無形固定資産（借地権）63,555百万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47%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。また、連結損益計算書において、これらの不動産等から生じた減損損失を含む減損損失10,894百万円が計上されている。</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）減損損失の認識及び測定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1,474,044百万円、仕掛販売用不動産461,641百万円及び開発用土地542,796百万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に記載されているとおり、販売用不動産評価損2,173百万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2,625,363百万円には、分譲事業に係る営業収益758,069百万円が含まれており、連結営業収益の29%程度である。また、連結損益計算書には、固定資産売却益29,186百万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を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表明の基礎となる、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ために、連結財務諸表の監査を計画し実施する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指揮、監督及び査閲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2025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2025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ために、内部統制の監査を計画し実施する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指揮、監督及び査閲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

2025年6月25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2024年4月1日から2025年3月31日までの第113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2025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、固定資産に主に賃貸及び施設営業資産としての有形固定資産2,613,486百万円及び無形固定資産（借地権）22,043百万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38%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。また、損益計算書において、これらの不動産等から生じた減損損失7,716百万円が計上されている。</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439,237百万円、仕掛販売用不動産58,743百万円及び開発用土地192,730百万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955,715百万円には、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29,184百万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。

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。