

第113回

電子提供措置事項のうち法令及び定款に基づく 書面交付請求による交付書面に記載しない事項

(2024年4月1日から
2025年3月31日まで)

会社の新株予約権等に関する事項……………	1
会計監査人の状況……………	2
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 その他業務の適正を確保するための体制の 整備についての決議の内容及び 当該体制の運用状況の概要……………	3
会社の支配に関する基本方針について……………	8
連結株主資本等変動計算書……………	9
連結注記表……………	10
株主資本等変動計算書……………	32
個別注記表……………	34

三井不動産株式会社

会社の新株予約権等に関する事項

職務執行の対価として当社役員に交付された当事業年度末日における新株予約権等の内容の概要

名 称 (発行決議の日)	新株予約権 の数	新株予約権の 目的となる株式 の種類および数	新株予約権の 発行価格	新株予約権の 行使時の 払込金額	新株予約権の 行使期間	新株予約権 の主な 行使条件	保有人数	
							当社取締役 (社外取締役 を除く)	当社監査役
第1回新株予約権 (2007年8月31日)	1,330個	当社普通株式 3,990株	1株当たり 785円	3円	2007年9月19日 ～ 2007年9月18日	(注)	1名	0名
第2回新株予約権 (2008年7月31日)	2,430個	当社普通株式 7,290株	1株当たり 655円	3円	2008年8月16日 ～ 2008年8月15日	(注)	1名	0名
第3回新株予約権 (2009年7月30日)	4,360個	当社普通株式 13,080株	1株当たり 497円	3円	2009年8月15日 ～ 2009年8月14日	(注)	1名	0名
第4回新株予約権 (2010年7月29日)	7,130個	当社普通株式 21,390株	1株当たり 343円	3円	2010年8月14日 ～ 2010年8月13日	(注)	1名	0名
第5回新株予約権 (2011年7月28日)	22,920個	当社普通株式 68,760株	1株当たり 306円	3円	2011年8月13日 ～ 2011年8月12日	(注)	3名	0名
第6回新株予約権 (2012年8月1日)	21,430個	当社普通株式 64,290株	1株当たり 421円	3円	2012年8月18日 ～ 2012年8月17日	(注)	3名	0名
第7回新株予約権 (2013年8月7日)	13,520個	当社普通株式 40,560株	1株当たり 932円	3円	2013年8月24日 ～ 2013年8月23日	(注)	3名	2名
第8回新株予約権 (2014年8月6日)	10,640個	当社普通株式 31,920株	1株当たり 1,022円	3円	2014年8月23日 ～ 2014年8月22日	(注)	3名	2名
第9回新株予約権 (2015年8月6日)	10,710個	当社普通株式 32,130株	1株当たり 1,072円	3円	2015年8月22日 ～ 2015年8月21日	(注)	3名	2名
第10回新株予約権 (2016年8月4日)	16,600個	当社普通株式 49,800株	1株当たり 556円	3円	2016年8月20日 ～ 2016年8月19日	(注)	3名	2名
第11回新株予約権 (2017年6月29日)	19,960個	当社普通株式 59,880株	1株当たり 697円	3円	2017年7月15日 ～ 2017年7月14日	(注)	4名	2名
第12回新株予約権 (2018年6月28日)	24,230個	当社普通株式 72,690株	1株当たり 729円	3円	2018年7月18日 ～ 2018年7月17日	(注)	5名	2名
第13回新株予約権 (2019年6月27日)	27,780個	当社普通株式 83,340株	1株当たり 653円	3円	2019年7月17日 ～ 2019年7月16日	(注)	6名	2名

- (注) 1. 2020年6月26日開催の第108回定時株主総会にてストックオプションに代えて譲渡制限付株式報酬の導入を決議しており、ストックオプションの新たな付与は行わないこととしております。
2. 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ます。
3. 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ります。
4. 2024年4月1日付で行った普通株式1株を3株とする株式分割により、「新株予約権の目的となる株式の種類および数」「新株予約権の発行価格」「新株予約権の行使時の払込金額」は調整されております。
5. 事業年度末時点で当社役員である者が保有する新株予約権の内容を、当該役員が使用人であるときに交付を受けた権利も含めて記載しております。

会計監査人の状況

会計監査人の名称

有限責任 あずさ監査法人

報酬等の額

①	当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額	248百万円
②	当社および当社子会社が支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	645百万円

- (注) 1. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。
2. 当社の重要な子会社である三井不動産アメリカ株式会社（MITSUI FUDOSAN AMERICA, INC.）の株式を100%所有しているMFAホールディング株式会社（MFA Holding, Inc.）は、当社の会計監査人以外の外国における公認会計士または監査法人に相当する資格を有する者の監査を受けております。
3. 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等の内容および報酬の前提となる見積もりを精査した結果、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。

非監査業務の内容

当社は、会計監査人に対して公認会計士法第2条第1項の業務以外に、コンフォートレターの作成業務等を委託しております。

会計監査人の解任または不再任の決定の方針

監査役会は、会社都合の場合のほか、当該会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合もしくは監督官庁から監査業務停止処分を受ける場合等、当社の監査業務に重大な支障をきたす事態が生じた場合には、当該会計監査人の解任または不再任につき審議いたします。

その結果、解任または不再任が妥当と判断した場合には、監査役会が監査役全員の同意により当該会計監査人を解任するか、もしくは監査役会が当該会計監査人の解任または不再任に関する議案の内容を決定し、当該決定に基づき取締役会が当該議案を株主総会に付議いたします。

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その他業務の適正を確保するための体制の整備についての決議の内容及び当該体制の運用状況の概要

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その他業務の適正を確保するための体制の整備についての決議の内容

① 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いる。

② 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いる。

③ 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いる。

④ 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いる。

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」等の社則規程において、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いる。

⑤ 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いる。

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いる。

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いる。

⑥ 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いる。

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いる。

⑦ 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いる。

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いる。

⑧ 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」に出席している。

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」にて共有している。

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いる。

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いる。

⑨ 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」にて共有している。

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いる。

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いる。

⑩ 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続その他の当該職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針

監査役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いる。

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その他業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

① コンプライアンス体制

当社は、コンプライアンスの浸透を図るため、リスクマネジメント計画を策定のうえ、各種研修・啓発活動、コンプライアンスを確保するためのモニタリングを実行することにより、適切なコンプライアンス活動の実践を図っています。

毎年度の活動結果については「取締役会」等に報告し、結果を踏まえた改善や新たな取り組みについて検討のうえ、次年度以降の計画に反映しています。

当期につきましては、2024年3月1日開催の「取締役会」にて2024年度のリスクマネジメント計画を策定し、2025年2月28日開催の「取締役会」にてその活動報告を行いました。

② リスク管理体制

当期は当社及び当社グループのリスクマネジメントを統括する「経営会議」を42回、業務リスクを管理する組織である「リスクマネジメント委員会」を10回、事業リスクを管理する組織である「業務委員会」を24回開催いたしました。

なお、「リスクマネジメント委員会」および「業務委員会」の内容につきましては、半期ごとに「取締役会」に報告しております。

③ 取締役の職務執行・効率的職務執行体制

「取締役会」は、社外取締役5名を含む取締役13名で構成されており、社外監査役3名を含む監査役5名も出席しております。当期においては13回開催されており、活発に意見交換を行いつつ審議及び報告を行っております。

なお、社外取締役に対しましては、事前に議案説明を行うほか、議案に関連して資料提供、情報提供の要請があった場合は、速やかに対応しております。

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。

④ 内部監査の実施

社長直轄の独立した組織である監査室が、「取締役会」で承認された監査計画に従って内部監査を実施し、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。

監査結果は、社長及び常勤の監査役に毎月報告するとともに、半期ごとに「取締役会」、「監査役会」等に報告しております。

当期につきましては、2024年3月28日開催の「取締役会」にて2024年度の監査計画を策定し、2024年11月8日及び2025年3月27日開催の「取締役会」にて報告を行いました。

⑤ グループ管理体制

当社は、「関係会社監理規程」及び「海外関係会社監理規程」を適切に運用し、各グループ会社の業務遂行について、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。

当社グループは、「三井不動産グループコンプライアンス方針」を制定し、法令遵守はもとより、企業倫理に従った公正で透明性の高い企業活動を遂行することを宣言しています。

グループ会社の内部監査については、各社の内部監査体制の整備を図るとともに、所管する部門及び監査室が各社の監査計画や監査結果を確認のうえ、必要な指示や支援を行っています。また、各社の監査結果は定期的に当社の常勤の監査役に報告されています。

⑥ 監査役職務執行・監査役監査の実効性を確保するための体制

「監査役会」は、社外監査役3名を含む監査役5名で構成されております。当期においては12回開催されており、監査役相互による意見交換等が行われております。

また、監査役は、「取締役会」に出席しており、社外監査役に対しましては、必要に応じ、事前に議案説明を行っております。

さらに、常勤の監査役は、「経営会議」に出席するとともに、各部門、各支店、子会社等への監査や監査室との連携等を通じ、情報収集に努めております。これらの内容につきましては、「監査役会」で報告し、監査役全員が共有するようにしております。また、常勤の監査役は、社外取締役に対するヒアリング等を通じて、社外取締役との連携を図っております。

なお、内部相談制度に基づき、社内及び社外にコンプライアンス上の問題に関する内部相談窓口を設置しており、当社の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、また、各グループ会社の内部相談の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、随時、当社の常勤の監査役に報告されています。

会社の支配に関する基本方針について

当社は、2024年4月公表のグループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」のもと、「社会的価値の創出」と「経済的価値の創出」を車の両輪と考え、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により、企業価値のより一層の向上を目指しております。

他方で、当社の株式に対する大量取得行為のうち、当社の企業価値および株主共同の利益に資さないものについては適切な対応が必要であると考えております。

当社は、買収防衛策等につきましては特段定めておりませんが、企業価値および株主共同の利益に資さない行為が行われた場合は、社会的な動向等も十分に見極めつつ慎重に検討し、適切に対応してまいります。

連結株主資本等変動計算書（2024年4月1日から2025年3月31日まで）（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
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
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
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
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

連結注記表

〔連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記〕

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、連結計算書類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計算書類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) 持分法適用手続きに関する特記事項

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計算書類を使用しています。

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。

連結計算書類の作成にあたっては、各社の決算日の計算書類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

① 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

② デリバティブ

時価法

③ 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

① 有形固定資産（リース資産を除く）

当社のオフィス用建物（建物附属設備を除く）、1998年4月1日以降取得の商業用、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日以降取得建物（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。

② 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。

③ 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

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 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。

③ 役員退職慰労引当金

㈱東京ドームほか27社は役員の退職慰労金支給に備えるため、内規に基づく期末退職慰労金要支給額を計上しています。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

① 退職給付見込額の期間帰属方法

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

② 数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

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

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

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

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

① 一時点で充足される履行義務

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

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。

② 一定期間で充足される履行義務

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

その他の事業のうち、新築請負・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

① ヘッジ会計の方法

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

② 主なヘッジ手段とヘッジ対象

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

③ ヘッジ方針

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

上記のヘッジ関係のうち、「LIBORを参照する金融商品に関するヘッジ会計の取扱い」（改正実務対応報告第40号 2022年3月17日）の適用範囲に含まれるヘッジ関係のすべてに、当該改正実務対応報告に定めら

れる特例的な取扱いを適用しております。当該改正実務対応報告を適用しているヘッジ関係の内容は、以下のとおりであります。

ヘッジ会計の方法…特例処理によっております。

ヘッジ手段…金利スワップ

ヘッジ対象…借入金

ヘッジ取引の種類…キャッシュ・フローを固定するもの

④ ヘッジ有効性評価の方法

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

(7) 消費税等の会計処理

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

(8) のれんの償却方法および償却期間

のれんの償却に関しては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) その他連結計算書類作成のための重要な事項

在外子会社及び在外関連会社における会計方針に関する事項

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

〔会計方針の変更に関する注記〕

（「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計算書類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計算書類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、遡及適用されておりますが、当期首の純資産額に与える影響はありません。

〔会計上の見積りに関する注記〕

1. 固定資産の減損

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

有形固定資産合計	4,584,366百万円
無形固定資産合計	123,052百万円
減損損失	10,894百万円

(2) 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報

① (1)に記載した金額の算出方法

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

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

② 会計上の見積りに用いた主要な仮定

将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、空室率、賃貸費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例、過去の実績等を総合的に勘案の上決定しております。使用価値を算定する場合の

割引率については、類似の取引事例や金利推移等を踏まえ決定しております。正味売却価額については、周辺の取引事例、物件の性能、立地等に基づき適切と考えられる金額を設定しております。

③ 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計算書類に与える影響

当該主要な仮定は連結計算書類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計算書類に計上した金額

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
開発用土地	542,796百万円
販売用不動産評価損	2,173百万円

(2) 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報

① (1)に記載した金額の算出方法

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

② 会計上の見積りに用いた主要な仮定

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

③ 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計算書類に与える影響

当該主要な仮定は連結計算書類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。

〔連結貸借対照表に関する注記〕

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

受取手形	357百万円
売掛金	70,203百万円
契約資産	8,429百万円

2. 有形固定資産の減価償却累計額 1,460,440百万円

3. 有形固定資産の国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額

建物及び構築物	4,483百万円
機械装置及び運搬具	3,869百万円
その他	2,105百万円

4. 担保に供している資産および担保に係る債務

- (1) 担保に供している資産

現金及び預金	1,886百万円 (1,886百万円)
受取手形、売掛金及び契約資産	442百万円 (442百万円)
販売用不動産	234,639百万円 (234,639百万円)
開発用土地	3,216百万円 (3,216百万円)
建物及び構築物	147,902百万円 (145,114百万円)
機械装置及び運搬具	6百万円 (6百万円)
土地	151,302百万円 (142,820百万円)
その他の有形固定資産	2,344百万円 (2,343百万円)
投資有価証券	17,447百万円 (5,273百万円)
その他の投資その他の資産	60百万円 (60百万円)

担保に供している資産計 559,246百万円 (535,803百万円)

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います。

- (2) 担保に係る債務

ノンリコース短期借入金	66,902百万円
ノンリコース1年内償還予定の社債	53,100百万円
ノンリコース社債	45,360百万円
ノンリコース長期借入金	297,379百万円
担保に係る債務計	462,741百万円

5. 偶発債務

(1)保証債務

住宅ローン保証債務8,053百万円、借入保証債務1,703百万円、借入保証予約12,064百万円があります。

(2)その他

当社連結子会社の三井不動産レジデンシャル株式会社（以下、「レジデンシャル社」とする。）が分譲した横浜市所在のマンション（以下、「当マンション」とする。）において、基礎部分となる杭の一部の不具合が推定されておりましたが、2016年4月11日、レジデンシャル社は、施工会社である三井住友建設株式会社から、現況調査として杭の一部が支持層に未達である旨の報告書を受領いたしました。また、2016年8月26日、レジデンシャル社は、横浜市から当マンションが建築基準法に違反していること、および当該違反の是正措置について当マンションの区分所有者と協議を行い、責任を持って解決にあたることを求める旨の通知書を受領いたしました。

レジデンシャル社は、2016年5月8日、当マンションの管理組合との間において、杭の不具合に起因する当マンションの建替えを含めたいくつかの是正方法および補償に関する方針、並びに当該事象にかかる費用をレジデンシャル社が負担する旨の合意書（以下、「合意書」とする。）を締結いたしました。また、当マンションの管理組合は、2016年9月19日、是正方法として建物の区分所有等に関する法律に基づく決議を行い、全棟建替えを行うことを決定し、2021年2月25日に建替え工事が完了いたしました。

当マンションについては、施工会社である三井住友建設株式会社より杭施工時に施工記録のデータの転用・加筆等が行われたとの報告書を受領し、また、杭の一部が支持層に未達であること、当マンションが建築基準法違反であることが確認されております。このため、レジデンシャル社は、上記合意書に基づく当マンションの建替え費用、建物工事期間中の仮住まい費用等発生費用のすべてについて、施工会社である三井住友建設株式会社並びに杭施工を行った株式会社日立ハイテクノロジーズ（現 株式会社日立ハイテク）および旭化成建材株式会社に対し、不法行為責任、瑕疵担保責任等に基づき求償することとしておりました。レジデンシャル社は、2017年11月28日、この求償方針に従って損害賠償を上記3社に請求する訴訟を提起しました。請求金額は当期末で約505億円となります。なお、上記発生費用のうち、レジデンシャル社が当期末までに仮払いした金額については、当社連結貸借対照表の流動資産に計上しております。

今後、当該事象の進捗状況によっては、当社グループの連結業績に影響が生じる可能性があります。現時点ではその影響額を合理的に見積ることは困難な状況にあります。

6. 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

[連結損益計算書に関する注記]

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の金額は、連結計算書類「注記事項〔収益認識に関する注記〕」を参照ください。

〔連結株主資本等変動計算書に関する注記〕

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日付で普通株式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日付で普通株式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, 210千株および単元未満株式の買取3千株による増加です。
4. 普通株式の自己株式の株式数の減少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	
当 社	ストック・オプション としての新株予約権		—				652
連結子会社			—				—
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。

(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

〔金融商品に関する注記〕

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おりません。

(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、主に業務上の関係を有する企業の株式であり、定期的に時価を把握し、取引先企業との関係を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。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2025年3月31日における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。

(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 (注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(注4)		16,007	16,007	—

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

(注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29,505百万円です。

(注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	当連結会計年度
営業出資金	4,048
その他有価証券 非上場株式等	31,779

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

3. 金融商品の時価の適切な区分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

(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
(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。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

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います。

当該賃貸不動産の連結貸借対照表計上額、当連結会計年度末の時価は、次のとおりです。

(単位：百万円)

連結貸借対照表計上額	連結会計年度末の時価
3,807,255	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。

(注2) 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。

〔収益認識に関する注記〕

(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)

	当連結会計年度
賃貸	
オフィス	466,601
商業施設	299,100
その他	106,628
計	872,331
分譲	
国内住宅分譲	413,574
投資家向け・海外住宅分譲等	344,495
計	758,069
マネジメント	
プロパティマネジメント	361,400
仲介・アセットマネジメント等	124,891
計	486,291
施設営業	
ホテル・リゾート	162,105
スポーツ・エンターテインメント	61,948
計	224,054
その他	
新築請負・リフォーム等	244,370
その他	40,245
計	284,616
連結計算書類計上額	2,625,363
顧客との契約から生じる収益	1,683,185
その他の源泉から生じる収益	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、連結計算書類「注記事項〔連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記〕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を理解するための情報

契約資産及び契約負債の残高等

(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。

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)	
	当連結会計年度
1年以内	386,044
1年超2年以内	194,773
2年超3年以内	80,187
3年超	19,156
合計	680,161

〔1株当たり情報に関する注記〕

1株当たり純資産額	1,135円 07銭
1株当たり当期純利益金額	89円 26銭

株主資本等変動計算書

(2024年4月1日から2025年3月31日まで)

(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
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金					利益剰余金合計		
						代替資産積立金	オープンイノベーション促進税制積立金	別途積立金	特別償却準備金	繰越利益剰余金			
当期首残高	341,000	414,976	—	414,976	13,688	115,968	492	16,790	4,180	969,327	1,120,448	△7,256	1,869,169
当期変動額													
譲渡制限付株式報酬	800	800		800									1,600
剰余金の配当										△87,563	△87,563		△87,563
当期純利益										207,585	207,585		207,585
土地再評価差額金の取崩										△0	△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												△42,094	△42,094
自己株式の処分			△192	△192								420	228
自己株式の消却			△36,719	△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	△4,954	79,756
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	△12,210	1,948,925

	評価・換算差額等				新株予約権	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	評価・換算差額等合計		
当期末残高	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
剰余金の配当						△87,563
当期純利益						207,585
土地再評価差額金の取崩						△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/ヘッジ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
自己株式の処分						228
自己株式の消却						—
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	△165,416	△5,272	△2,363	△173,052	△228	△93,524
当期末残高	308,736	10,743	172,136	491,615	652	2,441,193

個別注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

1. 有価証券のうち、子会社株式および関連会社株式については、移動平均法による原価法により評価しています。満期保有目的債券については、償却原価法により評価しています。その他有価証券については、市場価格のない株式等以外のものは時価法により評価しています。市場価格のない株式等は移動平均法による原価法により評価しています。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。

2. デリバティブ等の評価基準および評価方法は時価法によります。

3. 棚卸資産は、個別法による原価法により評価しています。

また、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しています。

4. 固定資産の減価償却の方法は、リース資産を除く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については定額法、その他の有形固定資産については定率法、リース資産を除く無形固定資産（自社利用のソフトウェアを除く）については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。

また、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。

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、リース期間に耐用年数とし、残存価額を0円とする定額法を採用しています。

5. 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. 貸倒引当金は、売掛金、貸付金等の貸倒損失に備えるため、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。
7. 退職給付引当金は、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。

8. 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。

9. ヘッジ会計（主として借入金を対象とする金利スワップをヘッジ手段とする）の方法は、原則として、繰延ヘッジ処理によっていますが、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては特例処理によっています。金利スワップは、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行っています。なお、ヘッジの有効性の判定は、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。
10. 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。
11. 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、連結計算書類におけるこれらの会計処理の方法と異なっています。
12. 控除対象外消費税等は、固定資産に係わ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。

〔会計方針の変更に関する注記〕

（「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計算書類への影響はありません。

〔会計上の見積りに関する注記〕

1. 固定資産の減損

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

有形固定資産合計	2,613,486百万円
無形固定資産合計	54,180百万円
減損損失	7,716百万円

(2) 識別した項目に係る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、連結計算書類「注記事項〔会計上の見積りに関する注記〕1. 固定資産の減損(2)識別した項目に係る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) 当事業年度の計算書類に計上した金額

販売用不動産	439,237百万円
仕掛販売用不動産	58,743百万円
開発用土地	192,730百万円
販売用不動産評価損	24百万円

(2) 識別した項目に係る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、連結計算書類「注記事項〔会計上の見積りに関する注記〕2. 販売用不動産の評価(2)識別した項目に係る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。

〔貸借対照表に関する注記〕

1.	有形固定資産の減価償却累計額	919,055百万円
2.	有形固定資産の国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額	
	建物	2,528百万円
	その他	1,304百万円
3.	関係会社に対する金銭債権および金銭債務	
	短期金銭債権	688,519百万円
	長期金銭債権	836,630百万円
	短期金銭債務	417,895百万円
	長期金銭債務	11,017百万円
4.	担保に供している資産	
	建物	2,780百万円
	構築物	6百万円
	機械及び装置	0百万円
	工具、器具及び備品	0百万円
	土地	8,481百万円
	投資有価証券	5,048百万円
	関係会社株式	4,680百万円
	関係会社社債	2,444百万円
	担保に供している資産計	23,443百万円
5.	偶発債務	724,314百万円
	うち、保証予約	705,244百万円
	なお、ほか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。	
6.	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」として負債の部に計上し、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また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

〔損益計算書に関する注記〕

関係会社との取引高	
営業収益	115,629百万円
営業費用	124,020百万円
営業取引以外の取引高	35,592百万円

〔株主資本等変動計算書に関する注記〕

自己株式の種類および株式数に関する事項

	当事業年度期首 株式数 (千株)	当事業年度 増加株式数 (千株)	当事業年度 減少株式数 (千株)	当事業年度末 株式数 (千株)
普 通 株 式	2,827	36,868	29,877	9,818

- (注) 1. 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日付で普通株式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株および単元未満株式の買取3千株による増加です。
2. 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売却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。

〔税効果会計に関する注記〕

1. 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産

有価証券等評価損損金不算入額	33,668百万円
固定資産減損損失損金不算入額	20,641百万円
貸倒引当金等損金算入限度超過額	6,144百万円
減価償却費損金算入限度超過額	4,901百万円
保証金時価会計損金不算入額	3,749百万円
販売用不動産等評価損損金不算入額	2,468百万円
その他	53,804百万円

繰延税金資産小計 125,379百万円

将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額 △42,230百万円

評価性引当額小計 △42,230百万円

繰延税金資産計 83,149百万円

繰延税金負債

その他有価証券評価差額金	△140,905百万円
代替資産積立金	△58,595百万円
合併・分割時連結調整	△13,405百万円
繰延ヘッジ損益	△4,944百万円
保証金時価会計益金不算入額	△3,746百万円
特定目的会社未収配当金益金不算入額	△2,765百万円
特別償却準備金	△1,556百万円
その他	△25,996百万円

繰延税金負債計 △251,916百万円

繰延税金負債の純額 △168,767百万円

2. 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の金額が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。

〔関連当事者に関する注記〕

子会社

種 類	会社等の 名 称	議決権 の所有 割 合	関 連 当 事 者 と の 関 係	取 引 の 内 容	取引金額 (百万円)	科 目	期末残高 (百万円)
子会社	MITSUI FUDOSAN AMERICA, INC.	所 有 接 間 接 100 %	債務保証予約	債務保証予約 (注1)	257,473	—	—
			資 金 の 援 助	資金の貸付 (注2)	△29,745	関係会社 長期貸付金	466,533
				受取利息 (注2)	16,983	短期貸付金	89,953
子会社	M F A Holding, INC.	所 有 接 直 接 100 %	増 資 の 引 受	増資の引受 (注3)	88,429	関係会社 株式	641,175
子会社	MITSUI FUDOSAN (U. K.) INC.	所 有 接 直 接 100 %	債務保証予約	債務保証予約 (注1)	125,928	—	—
子会社	MITSUI FUDOSAN (ASIA) PTE. LTD.	所 有 接 直 接 60 %	債務保証予約	債務保証予約 (注1)	68,626	—	—
子会社	MITSUI FUDOSAN AUSTRALI A PTE. LTD.	所 有 接 直 接 60 %	債務保証予約	債務保証予約 (注1)	60,590	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針

(注 1) 銀行借入等につき、債務保証予約を行ったものであり、保証料率は信用リスク等を勘案して決定しております。

(注 2) 資金の貸付については、市場金利を勘案して決定しております。

(注 3) 増資の引受については、子会社が行った増資を全額引き受けております。

〔収益認識に関する注記〕

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、連結計算書類「注記事項〔収益認識に関する注記〕」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。

〔1 株当たり情報に関する注記〕

1 株当たり純資産額	880円 31銭
1 株当たり当期純利益金額	74円 48銭