

【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】	2021年6月29日
【事業年度】	第109期（自 2020年4月1日 至 2021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 菰田 正信
【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 山下 寛
【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 山下 寛
【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105期	第106期	第107期	第108期	第109期
決算年月		2017年3月	2018年3月	2019年3月	2020年3月	2021年3月
売上高	百万円	1,704,416	1,751,114	1,861,195	1,905,642	2,007,554
経常利益	"	219,607	240,341	254,106	258,510	168,865
親会社株主に帰属する当期純利益	"	131,815	155,874	168,661	183,972	129,576
包括利益	"	96,212	261,672	201,538	167,004	206,009
純資産額	"	2,056,931	2,287,700	2,420,804	2,486,525	2,655,991
総資産額	"	5,551,751	6,284,723	6,802,731	7,395,359	7,741,972
1株当たり純資産額	円	2,008.47	2,231.15	2,384.87	2,480.36	2,656.42
1株当たり当期純利益金額	"	133.40	157.75	171.30	188.35	134.44
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	"	133.31	157.63	171.18	188.19	134.33
自己資本比率	%	35.7	35.1	34.4	32.6	33.0
自己資本利益率	"	6.7	7.4	7.4	7.7	5.2
株価収益率	倍	17.8	16.4	16.2	9.9	18.7
営業活動によるキャッシュ・フロー	百万円	227,432	30,143	216,709	87,094	187,862
投資活動によるキャッシュ・フロー	"	201,583	365,464	388,895	532,806	131,035
財務活動によるキャッシュ・フロー	"	15,071	289,150	231,238	467,751	66,565
現金及び現金同等物の期末残高	"	148,546	100,708	157,682	179,472	187,723
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	人	17,713 (12,978)	18,625 (12,987)	19,081 (13,246)	20,864 (13,691)	23,992 (14,238)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれていません。

2. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を第107期の期首から適用しており、第105期から第106期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次		第105期	第106期	第107期	第108期	第109期
決算年月		2017年3月	2018年3月	2019年3月	2020年3月	2021年3月
売上高	百万円	618,028	751,959	733,980	776,355	858,686
経常利益	"	144,210	169,625	171,523	189,080	141,474
当期純利益	"	98,825	122,116	122,737	150,424	122,785
資本金	"	339,766	339,766	339,766	339,766	339,897
発行済株式総数	千株	991,424	991,424	991,424	979,250	965,281
純資産額	百万円	1,688,453	1,866,760	1,968,500	2,035,114	2,178,077
総資産額	"	4,348,289	4,890,177	5,392,430	5,837,386	5,957,912
1株当たり純資産額	円	1,707.61	1,887.90	2,002.78	2,094.17	2,262.26
1株当たり配当額 (内1株当たり中間 配当額)	"	34.00 (16.00)	40.00 (18.00)	44.00 (20.00)	44.00 (22.00)	44.00 (22.00)
1株当たり当期純利 益金額	"	100.01	123.58	124.66	154.00	127.39
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益金 額	"	99.95	123.49	124.57	153.87	127.29
自己資本比率	%	38.8	38.2	36.5	34.8	36.5
自己資本利益率	"	5.9	6.9	6.4	7.5	5.8
株価収益率	倍	23.7	20.9	22.3	12.1	19.7
配当性向	%	34.0	32.4	35.2	28.5	34.5
従業員数 (外、平均臨時雇用 者数)	人	1,397 (3)	1,526 (3)	1,577 (1)	1,678 (1)	1,776 (2)
株主総利回り (比較指標：配当込 みTOPIX)	% %	85.8 (114.7)	94.6 (132.9)	103.3 (126.2)	72.4 (114.2)	96.8 (162.3)
最高株価	円	3,009	2,984	3,082	3,035	2,675
最低株価	円	2,031	2,274	2,346	1,538	1,645

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれていません。

2. 最高株価及び最低株価は、東京証券取引所(市場第一部)におけるものであります。

3. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を第107期の期首から適用しており、第105期から第106期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

## 2【沿革】

当社は、三井総元方の三井改組計画により、旧三井合名会社所有の不動産の経営を主たる目的として、1941年7月15日、資本金300万円をもって、三井不動産株式会社として設立されました。

創立以来、事務所用ビル等の賃貸・管理を営業の中核としておりましたが、1950年代半ば以降、経営の多角化をはかり、1957年千葉県臨海地区の浚渫埋立に着手して臨海土地造成事業に進出、また、1961年には住宅地の造成・分譲事業の分野に、さらに1968年から戸建住宅や中高層住宅の建設・分譲事業にそれぞれ進出いたしました。

近年当社グループは、ビル賃貸事業、商業施設賃貸事業および住宅分譲事業を主軸として、ホテル・リゾート事業、ロジスティクス事業、コンサルティング事業、管理受託事業および海外事業等も展開しております。

今日までの変遷の概要は以下のとおりであります。

1941年7月	当社設立（資本金300万円）
1949年5月	東京証券取引所市場第一部に株式を上場
1956年10月	㈱三井本社を吸収合併
1962年2月	大阪支店（現関西支社）開設
1966年12月	「百合ヶ丘宅地造成第1期」竣工
1968年4月	「霞が関ビルディング」竣工
1969年7月	三井不動産販売㈱設立
1972年4月	札幌支店（現北海道支店）、広島支店（現中国支店）、福岡支店（現九州支店）開設
1972年10月	名古屋支店（現中部支店）開設
1973年5月	米国三井不動産㈱設立
1973年9月	新名古屋ビル㈱を吸収合併
1973年12月	仙台支店（現東北支店）開設
1974年9月	「新宿三井ビルディング」竣工
1974年10月	三井ホーム㈱、三井不動産建設㈱設立
1980年5月	共同事業システム「L e t ' s」開始
1980年9月	「サンシティ」全体竣工
1981年3月	MITSUI FUDOSAN (SINGAPORE) PTE. LTD. 設立
1981年4月	「ららぽーと船橋SC（現三井ショッピングパーク ららぽーとTOKYO-BAY）」営業開始
1983年9月	「ハレクラニ」営業開始
1984年1月	「三井ガーデンホテル大阪（現三井ガーデンホテル大阪淀屋橋）」営業開始
1988年4月	横浜支店開設
1989年12月	米国三井不動産グループ㈱設立
1990年1月	MITSUI FUDOSAN (U.K.) LTD. 設立
1990年4月	千葉支店開設
1992年7月	MITSUI FUDOSAN (SINGAPORE) PTE. LTD. が MITSUI FUDOSAN (ASIA) PTE. LTD. に商号変更
1993年7月	「ベル・パークシティ」全体竣工
1998年9月	「横浜ベイサイドマリーナ ショップス&レストランズ（現三井アウトレットパーク 横浜ベイサイド）」営業開始
1999年12月	米国三井不動産グループ㈱が米国三井不動産㈱を吸収合併
2000年3月	米国三井不動産グループ㈱が MITSUI FUDOSAN AMERICA, INC. に商号変更
2002年3月	三井不動産建設㈱の全株式を売却
2002年10月	三井不動産販売㈱を株式交換により完全子会社化
2005年7月	「日本橋三井タワー」竣工
2005年12月	三井不動産レジデンシャル㈱設立
2007年1月	「東京ミッドタウン」竣工
2012年4月	三井不動産販売㈱が三井不動産リアルティ㈱に商号変更
2014年7月	柏の葉スマートシティ「ゲートスクエア」営業開始
2014年9月	「三井不動産ロジスティクスパーク堺」竣工
2018年2月	「東京ミッドタウン日比谷」竣工
2018年10月	三井ホーム㈱を株式公開買付けにより完全子会社化 「55 ハドソンヤード」竣工
2019年3月	「日本橋室町三井タワー」竣工
2021年1月	㈱東京ドームを株式公開買付けにより連結子会社化

### 3【事業の内容】

当社および当社の関係会社372社（うち、連結子会社286社、持分法適用関連会社86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) PTE.LTD.、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。三井不動産（上海）投資諮詢有限公司、三井不動産諮詢（北京）有限公司、三井不動産諮詢（広州）有限公司（いずれも連結子会社）は中国においてコンサルティング業務を行っています。

#### その他の事業

##### <新築請負>

三井ホーム(株)（連結子会社）およびFC各社は新築住宅等の設計・施工監理・施工請負を行っています。

##### <施設営業>

(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ホテルの営業等を行っています。(株)帝国ホテル（ ）（持分法適用関連会社）はホテルの営業等を行っています。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。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。

##### <東京ドーム>

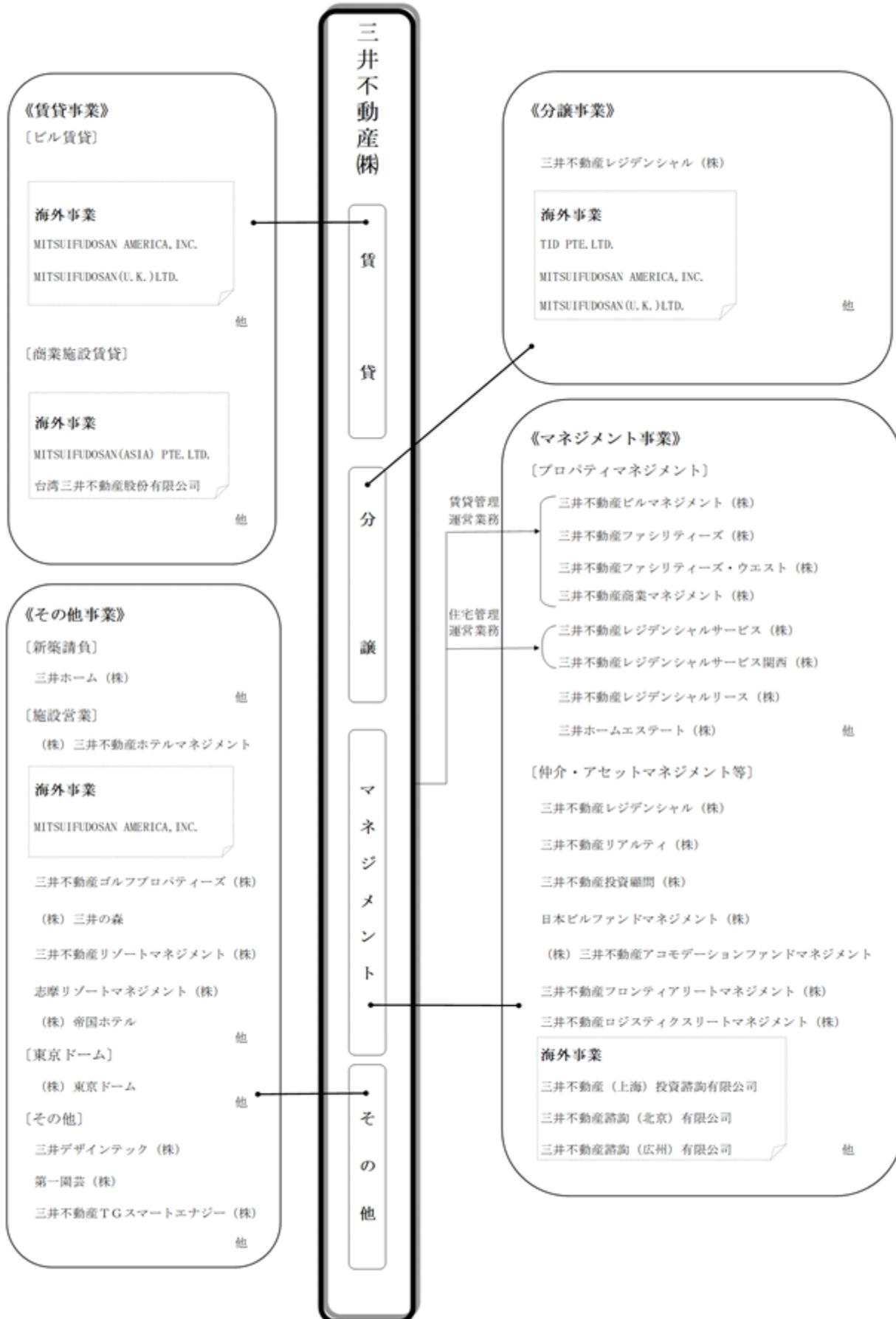
(株)東京ドーム（連結子会社）は、主に東京ドームシティを中心としたスタジアム・アリーナ事業を行っています。

##### <その他>

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。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TG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。

(株)帝国ホテル（持分法適用関連会社）は、東京証券取引所第二部に株式上場しています。

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して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			5	5
伊勢志摩 リゾートマネジメント(株)	三重県志摩市	50	その他	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	-		有	4	4
(株)NBFオフィス マネジメント	東京都中央区	10	マネジメ ント	100.0	-	当社がビルの運 営業務を委託し ています。	有	4	4
(株)エム・エフ・ サービスアパートメント	東京都中央区	10	マネジメ ント	100.0	-			4	4
MF-G B 投資事業有限責任組合	東京都渋谷区	4,500	その他	99.0	-			0	0
MF-G B 2号 投資事業有限責任組合	東京都渋谷区	850	その他	99.0	-			0	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
鹿島田駅西部地区再開発(株)	神奈川県川崎 市	74	分譲	98.6	78.7			4	3
臼津開発(株)	大分県臼杵市	120	その他	96.0	-			4	4
(株)GREENCOLLAR	東京都中央区	22	その他	66.7	-			4	4
GREENCOLLAR NEW ZEALAND LIMITED	ニュージーラン ドオークランド	NZ \$ 4,520,000	その他	100.0	100.0			4	4
31VENTURES-グローバル・ ブレイン-グローース 合同 会社	東京都中央区	3,125	その他	99.7	-			0	0
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		有	2	1
志摩リゾートマネジメント (株)	三重県志摩市	100	その他	100.0	-	当社からリゾ ート施設を賃借し ています。		5	5
すまいサポート(株)	東京都千代田 区	50	マネジメ ント	100.0	100.0			2	2
台湾三井不動産股份有限公 司	台湾台北市	NT \$ 2,926,308,545	賃貸、そ の他	100.0	40.0			4	4
大浅間ゴルフ(株)	長野県北佐久 郡	150	その他	86.8	0.9			4	2
第一園芸(株)	東京都品川区	480	賃貸、そ の他	100.0	-		有	5	5
(株)網町倶楽部	東京都港区	10	その他	100.0	-			4	4
ティー・エム・ サービスアパートメント(株)	東京都港区	10	マネジメ ント	100.0	-			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	-			4	4
(株)東京プロパティサービス	東京都中央区	10	マネジメ ント	100.0	100.0			2	2
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	-		有	7	7
成田スポーツ開発(株)	千葉県成田市	30	その他	100.0	-			4	4
(株)はいむるぶし	沖縄県八重山 郡	200	その他	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・チャレンジド(株)	東京都中央区	10	マネジメ ント	100.0	100.0			3	3
(株)船橋ヘルスセンター	千葉県船橋市	10	その他	100.0	100.0			1	1

名称	住所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社から の事務所 の賃借	役員の 兼任 (人)	うち当 社従業員 (人)
フロンティアリート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			4	4
三井デザインテック(株)	東京都港区	500	その他	100.0	-	当社よりオフィ ス・商業施設の 内装工事等を請 負っています。	有	8	7
三井都市開発(株)	東京都中央区	1,000	賃貸、分 譲	100.0	100.0			4	1
(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
三井不動産アーキテクチュ ラル・エンジニアリング (株) 1	東京都中央区	100	マネジメ ント	100.0	-			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
MITSUI FUDOSAN AUSTRALIA PTY. LTD.	オーストラ リア連邦シ ドニー	A \$ 6,000,000	賃貸	100.0	-			3	3
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	-			4	4
三井不動産諮詢(広州)有 限公司	中華人民共 和国広州市	2,426,130元	マネジメ ント	100.0	-			5	5
三井不動産諮詢(北京)有 限公司	中華人民共 和国北京市	2,429,160元	マネジメ ント	100.0	-			5	5
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	-			5	5
三井不動産 レジデンシャルリース(株)	東京都新宿区	490	マネジメ ント	100.0	100.0	当社が賃貸住宅 の運営業務を委 託しています。	有	9	7
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	12	10
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	5	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	5	4
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	9	7
三井不動産ファシリティーズ (株)	東京都中央区	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	13	11
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	4	4
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	その他	100.0	-	当社からホテル を賃借していま す。	有	9	8
三井不動産リゾートマネジ メント(株)	東京都中央区	100	その他	100.0	-	当社からリゾー ト施設を賃借し ています。		5	4
三井不動産レジデンシャル (株) 2、3	東京都中央区	40,000	賃貸、分 譲ほか	100.0	-		有	10	1
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	8	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	3
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

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
三井不動産ロジスティクス リートマネジメント(株)	東京都中央区	200	マネジメ ント	100.0	-		有	5	5
三井不動産ローン保証(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。	有	4	4
三井不動産ワールドファーム (株)	東京都中央区	235	その他	97.9	-			4	3
港エステート(株)	東京都中央区	110	その他	100.0	-			4	4
らら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			8	8
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) 4	東京都中央区	495	マネジメ ント	46.0	-		有	4	4
その他45社					-				

名称	住所	資本金 (百万円)	事業内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち間 接所有 (%)	関係内容	当社か らの事 務所の 賃借	役員の 兼任 (人)	うち当 社従業 員 (人)
MFA Holding, Inc.	アメリカ合衆国デラウェア州ウィルミントン	US \$ 1,000	賃貸、分譲ほか	100.0	-			3	2
MITSUMI FUDOSAN AMERICA, INC.	アメリカ合衆国デラウェア州ニューアーク	US \$ 722,000	賃貸、分譲ほか	100.0	100.0			3	2
その他 MFA Holding, Inc. グループ 98社					-				
MITSUMI 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	6
その他 MITSUMI FUDOSAN (ASIA) PTE.LTD. グループ 12社					-				
MITSUMI FUDOSAN (U.K.) LTD. 2	英国ロンドン市	477,250,000	賃貸、分譲	100.0	-			3	2
その他 MITSUMI FUDOSAN (U.K.) LTD. グループ 29社					-				
三井不動産リアルティ(株)	東京都千代田区	20,000	マネジメント	100.0	-		有	7	1
その他 三井不動産リアルティ(株)グループ 7社					-				
三井ホーム(株)	東京都新宿区	13,900	その他	100.0	-		有	10	7
三井ホームエステート(株)	東京都千代田区	100	マネジメント	100.0	100.0		有	0	0
三井ホームエンジニアリング(株)	東京都世田谷区	100	その他	100.0	100.0			1	1
三井ホームコンポーネント(株)	東京都中央区	300	その他	100.0	100.0			1	1
三井ホームリンケージ(株)	東京都新宿区	300	その他	100.0	100.0			0	0
その他 三井ホーム(株)グループ 9社					-				
(株)東京ドーム	東京都文京区	2,038	その他	84.8	-			0	0
(株)東京ドームホテル	東京都文京区	100	その他	100.0	100.0			0	0
その他 (株)東京ドームグループ 10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: 三井不動産アーキテクチュラル・エンジニアリング(株)は、2021年4月1日付で商号を三井不動産エンジニアリング(株)に変更しています。

3. 2: 特定子会社に該当します。

4. 3: 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	380,285百万円
(2)経常利益	47,478百万円
(3)当期純利益	34,665百万円
(4)純資産額	153,103百万円
(5)総資産額	896,058百万円

5. 4: 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	-			4	3
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	41.0	-		有	3	2
京葉土地開発(株)	東京都千代田区	400	不動産業	33.3	-			2	2
(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	7,750	広島国際空港の運営・管理	32.0	-			3	3
(株)湘南国際村協会 2	神奈川県三浦郡	494	湘南国際村センターの運営・管理	16.0	-			1	1
(株)クリューシステムズ	東京都千代田区	133	監視カメラ・システム業等	38.2	-		有	3	2
その他 三井ホーム(株)グループ 5社 (株)東京ドームグループ 1社 MITSUI FUDOSAN (ASIA) PTE.LTD. グループ 38社 MITSUI FUDOSAN (U.K.) LTD. グループ 5社 MFA Holding, Inc.グループ 4社 その他 23社									

(注) 1. 1: 有価証券報告書を提出しています。

2. 2: 議決権の所有割合は100分の20未満ですが、実質的な影響力を持っているため関連会社としたものがあります。

## 5【従業員の状況】

### (1)連結会社の状況

(2021年3月31日現在)

セグメントの名称	従業員数(人)	
賃貸	1,418	[22]
分譲	1,344	[875]
マネジメント	11,689	[9,323]
その他	9,108	[4,018]
全社(共通)	433	[0]
合計	23,992	[14,238]

- (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います。  
2. 全社(共通)として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。  
3. 従業員数が前連結会計年度末に比べ3,128名増加したのは、株式会社東京ドーム及びその子会社を連結の範囲に含めたこと等によるものであります。

### (2)提出会社の状況

(2021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)
1,776	40.8	11.0	12,737

セグメントの名称	従業員数(人)	
賃貸	953	[2]
分譲	134	[0]
マネジメント	115	[0]
その他	141	[0]
全社(共通)	433	[0]
合計	1,776	[2]

- (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います。  
2. 平均年間給与は、賞与および基準外賃金を含んでおります。

### (3)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いません。

## 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】

#### (1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、会社の経営の基本方針となるステートメント、ビジョン、ミッションのもと、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。

<p>GROUP STATEMENT</p> <p>都市に豊かさや潤いを</p>
<p>GROUP VISION ~私たちはどうありたいか~</p> <p>1. 「&amp;」マークの理念</p> <p>私たちは、「&amp;」マークに象徴される「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」の理念のもと、社会・経済の発展と地球環境の保全に貢献します。</p> <p>~「&amp;EARTH」を掲げて、人と地球がともに豊かになる社会をめざします。</p> <p>2. 進化と価値創造</p> <p>私たちは、不動産ビジネスを進化させることにより、人々に「新しい時代の夢と感動」をもたらします。</p> <p>~多様な「知」をとりいれ融合させることにより、国内外で新たな価値を創造します。</p> <p>~社会環境・市場構造などの変化と、そのグローバルな潮流を積極的にとらえます。</p> <p>3. 成長性と収益性に富んだ三井不動産グループ</p> <p>私たちは、グループ総体の力を公正にいかんなく発揮することによって、「成長性と収益性に富んだ三井不動産グループ」を実現します。</p>
<p>GROUP MISSION ~私たちに今求められていること~</p> <p>1. ビジネスとくらしに関するソリューションとサービスの提供</p> <p>豊かさや潤いをもたらす、安全・安心で魅力にあふれる空間とソフト、サービスを提供して、街の価値を最大化する。</p> <p>多彩で革新的なソリューションを提供して、不動産投資市場の成長に貢献する。</p> <p>2. グローバルな視野で顧客のパートナーへ</p> <p>顧客をビジネスの創造ならびに進化・発展の基盤と考える。</p> <p>顧客が真に求めているものを多面的に把握し、グループの総力で提案・実現する。</p> <p>顧客のパートナーとして、高い評価を獲得し続け、ブランド価値を高める。</p> <p>3. 企業価値の向上</p> <p>持続的な利益成長を図るとともに、不断のイノベーションを行うことにより企業価値を向上させる。</p> <p>経営資源の最適活用ならびに効率経営を追求する。</p> <p>常にリスクに対して適正なマネジメントを行う。</p> <p>4. 個の力を高め結集してグループの力へ</p> <p>多彩な人材、多様な価値観を融合し、パイオニア精神に満ちた独創性を育む。</p> <p>個々人がプロフェッショナルな知識・能力を磨き、互いに共有して、付加価値創造力を高める。</p> <p>企業倫理と規律、コンプライアンスについて、常に高い意識を持って行動する。</p>

(注) 1999年6月に制定し、2018年4月に改訂しております。

#### (2) 経営環境、会社の長期経営方針及び対処すべき課題

今後の社会経済環境の見通しにつきましては、感染力の強い変異ウイルスの影響等により、国内外で新型コロナウイルス感染症が再拡大しており、人々の行動が制約され、経済活動が長期間にわたり停滞することが想定されるため、我が国においても厳しい状況が続くものと見込まれます。

このような見通しのもと、ウィズコロナの期間が長期化することが想定されますが、当社グループの施設を安心してご利用いただくために必要な感染防止対策を積極的に導入するとともに、テレワークの場を提供するビジネスやEコマースとそれに関連するビジネスの伸長、国内におけるアウトバウンド需要の取り込みなど、ウィズコロナにおけるニーズに対応した施策を推進することで、収益の拡大を図ってまいります。また、ポストコロナを見据えた成長戦略の策定と実行も重要な課題と考えております。新型コロナウイルス感染症を契機として、人々のくらし方や働き方に変化が生じました。例えば、テレワークが普及し、その有用性が認識されましたが、一方で、リモートワークの限界も明らかになり、リアルでなければできないもの、リアルの方がより良いものがあることも再認識いたしました。これらの変化の中には、ポストコロナで元に戻るものと、戻らないものがあり、何が不可逆的な変化なのかということを的確に捉える必要があります。これからの働き方は「本社」と「分散型オフィス」と「在宅」の組み合わせとなり、買い物は「リアル店舗」と「Eコマース」のオムニチャネルになると考えております。つまり、ポストコロナの街づくりには、リアルとデジタルの最適な組み合わせを考える必要があり、デジタル技術では代替できないリアルな空間の価値を最大限に高めることで、ポストコロナ時代のビジネスモデルの確立を目指してまいります。さらに、新型コロナウイルス感染症を契機に加速した顧客ニーズの変化に的確に対応するためには、ビジネス構造を、商品別・

施設別ではなく、人々の行動別に捉える必要があります。そのためにも、当社グループが掲げる「リアルエステート・アズ・ア・サービス」、すなわち、「不動産をお客様にモノとしてではなくサービスとして提供する」という考えのもと、デジタルトランスフォーメーションを積極的に加速することで、事業の競争力を一層高めてまいります。

ESGに関する取り組みとしては、特に脱炭素社会の実現に向けて、当社グループとして定めた温室効果ガス（GHG）排出量を2050年度までにネットゼロという目標を達成すべく、グループ全体の排出量削減に関するロードマップを策定し、積極的に省エネルギー、再生可能エネルギーの活用、ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）・ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）化等の施策を推進してまいります。また、女性の活躍推進やグローバル人材・IT人材の採用・育成など、ダイバーシティを一層推進するとともに、働き方改革にも継続的に取り組むことで、多様な人材が活躍できる社会の実現を目指してまいります。

これらの様々な取り組みを通じて、当社グループはESG課題の解決やSDGsの達成に貢献するとともに、グループ長期経営方針「VISION 2025」の達成に向け、「街づくりを通して、持続可能な社会の構築を実現」、「テクノロジーを活用し、不動産業そのものをイノベーション」、「グローバルカンパニーへの進化」をビジョンに掲げ、引き続き「顧客志向の経営」、「ビジネスイノベーション」、「グループ経営の進化」の3つの基本戦略の実践による価値創造に取り組んでまいります。さらに、内部管理態勢の強化など、引き続きコーポレート・ガバナンスを充実させ、企業価値の向上に一層努めてまいります。

## 「VISION 2025」における3つのビジョン

### a. 街づくりを通して、持続可能な社会の構築を実現

当社グループは創立以来、私たちのDNAであるパイオニア精神を発揮し、各時代のパラダイム転換を捉えて新たな価値を創造しながら、街づくりを通じた社会課題の解決に取り組んでまいりました。

例えば、「柏の葉スマートシティ」は、当社が2005年から千葉県柏市で開発している課題解決型の街づくり事業です。現在、公・民・学の連携のもと「環境共生」「健康長寿」「新産業創造」の実現を目指した取り組みを進めています。

また、「日本橋再生計画」においては、「残しながら、蘇らせながら、創っていく」をコンセプトに掲げて、地域社会や文化の活性化を図るとともに、地域全体の防災力強化に取り組むなど、当社グループの街づくりは持続可能な社会の構築の一翼を担っています。

アセットクラス毎の取り組みとしてオフィスビル事業においては、生産性向上や優秀な人材の獲得など、オフィステナントの経営課題の解決に資することを目的として、シェアオフィスサービス「ワークスタイリング」や健康経営支援サービス「&well」といった新規事業を展開し、オフィスビル事業の競争力を向上させてまいります。

住宅事業においては、元気な高齢者の方々に、より自分らしい豊かな暮らしを実現していただくための新しいすまいのカタチである「シニアレジデンス事業」の推進、あるいは、環境負荷がより少ない木造大規模施設の受注拡大など、顧客ニーズの多様化や社会的要請に応じた新しい商品やサービスを展開しています。

こうした街づくりの一つ一つが、少子化・高齢化、環境問題、くらしの安全・安心、新産業創造など、社会が直面する幅広い課題の解決に寄与するものであり、「社会的な価値の創出」ひいては当社グループの「企業価値の向上」と繋がっていくものと考えております。

### b. テクノロジーを活用し、不動産業そのものをイノベーション

テクノロジーの進化によって様々な領域でイノベーションの創出やビジネスモデルの転換が進展するなか、デジタル技術の活用促進とリアルな空間の価値向上に同時に取り組んでまいります。既存の商品やサービスへのICTの活用、不動産とICTの融合による新たなビジネスの創出、リアルな空間でのデータの蓄積・活用など、リアルエステートテック活用によるビジネスモデルの革新を行うとともに、デジタル技術では生み出すことができない、人との出会い・ふれあいなどのリアルな空間の価値を高めることで、事業の競争力を一層高めてまいります。

例えば、商業施設事業では、リアル店舗における買い物とネットショッピングの双方の良さを同時に享受できる、リアル店舗共生型ECモール「&mall」の展開を通じて、リアル店舗とECモールが相乗効果で売上を拡大できるオムニチャネル・プラットフォームを構築しています。

また、ロジスティクス事業では、人手不足等が深刻な課題となっている物流業界において、フルオートメーション物流モデルを展示する物流ICT体験型ショールーム「MFLP ICT LAB0」を活用し、倉庫内物流の自動化・省人化ソリューションを提供するとともに、入居企業の課題解決支援に取り組んでいます。

さらに、ベンチャー共創事業では、コーポレートベンチャーキャピタルファンドを設立し、ベンチャー企業の積極的なサポートと日本のベンチャーエコシステムの発展に寄与していくとともに、出資先のベンチャー企業から得られた最新の技術やサービスを、当社グループの本業強化や事業領域拡大につなげてまいります。

### c. グローバルカンパニーへの進化

海外事業について、これまでの海外事業経験を通じて確認できた当社グループの強みと、海外パートナー企業の経験やノウハウを掛け合わせながら、海外事業の飛躍的な成長を実現してまいります。

例えば、幅広いアセットクラスを手掛け、投資・開発・運営・リーシング/販売まであらゆる機能を備えているという当社グループの総合力は、海外において希少であり、大きな強みとなります。また、近年、海外においても複合型開発のニーズが高まっており、当社が国内事業において長年にわたり培ってきた複合開発のノウハウは海外でも強みとなります。こうした強みを海外のパートナーや顧客にしっかりと訴求し、優良な事業機会の獲得に努めてまいります。

また、不動産業はドメスティックな性格が強い産業であるため、用地情報の収集から、許認可の折衝、販売戦略に至るまで、現地のコミュニティに参画していくことが重要となります。現地の優良なパートナー企業と連携して事業に取り組むとともに、事業のローカル化を推進することで、着実に事業を推進させてまいります。

#### 人材戦略、組織・制度・ガバナンス、アセット・財務戦略

長期経営方針「VISION 2025」において、当社グループが目指す3つのビジョンを着実に実行するためには、人材戦略、組織・制度・ガバナンス、アセット・財務戦略など、その取り組みを支えるインフラを強化していく必要があります。

人材戦略では、目まぐるしく変化する社会のニーズに対応し、新たな価値を創造していくために、女性の活躍推進やグローバル人材・IT人材の採用・育成など、ダイバーシティを一層推進するとともに、働き方改革にも継続的に取り組むことで、多様な人材が活躍できる社会の実現を目指してまいります。

組織・制度・ガバナンスでは、当社グループの各社が、個社の利益ではなく、グループの利益が最大化するような取り組みを行っていく必要があります。そのため、グループ社員の意識や制度のあり方を変えていきます。また、新しいイノベーションを生み出す文化の醸成や制度創設にも改めて取り組んでいきます。さらに、事業領域が国内、海外を問わず今後も拡大を続けるなかで、企業活動におけるリスクマネジメントは非常に重要な課題と認識しており、当社およびグループ会社における内部管理態勢の強化など、引き続きコーポレート・ガバナンスを充実させ、企業価値の向上に一層努めてまいります。

アセット・財務戦略では、金融環境の変化に特に留意しながら、今後も厳選投資を継続してまいります。保有・開発・マネジメントのバランスの適切なコントロール、資産ポートフォリオの最適化に加えて、資産に応じた調達手法の最適化を図ることによって、財務の健全性を確保しながら持続的な利益成長を実現していきます。

#### 持続可能な社会の実現に向けて

当社グループは、「持続可能な社会」と「継続的な利益成長」を実現するため、E（環境）・S（社会）・G（ガバナンス）を重要な経営課題と位置づけ、グループ長期経営方針「VISION 2025」において、重点的に取り組むべき以下の6つの目標を掲げました。

- ・街づくりを通じた超スマート社会の実現
- ・多様な人材が活躍できる社会の実現
- ・健やか・安全・安心な暮らしの実現
- ・オープンイノベーションによる新産業の創造
- ・環境負荷の低減とエネルギーの創出
- ・コンプライアンス・ガバナンスの継続的な向上

かかる目標の達成に向け、例えば、「日本橋再生計画」においては、「日本橋室町三井タワー」内に、エネルギープラントを構築し、日本で初めて、既存ビルを含む周辺地域にも電気と熱を供給する「日本橋スマートエネルギープロジェクト」を開始し、災害に対して強靱で、環境性能の高いサステナブルな街づくりを推進しております。また、環境改善効果のある事業に充当する資金を調達するため、グリーンボンドの発行を行っております。

また、新型コロナウイルス感染症に対しては、感染拡大の防止を当社グループ最優先課題と認識し、国民の命と健康を守る取り組みに率先して協力することによって、企業の社会的責任を十分に果たし、持続可能な社会の実現を目指してまいります。利用者が安心安全に訪れられる衛生対策の徹底に加え、テナント賃料減免や、緊急事態制限下における商業施設やホテルの休館など、中長期的な視野に立ち、様々なステークホルダーとの一層堅固で良好な関係の構築を目指してまいります。そして、感染拡大が収束した際には、当社グループがこれまで以上に社会から必要とされる企業として支持されるように努めてまいります。

今後もESG課題の解決に資する取り組みを通じて、当社グループは、「&マーク」の理念のもと、ESG課題の解決に取り組むことで街づくりを一層進化させ、地域に根差したコミュニティの創出、良質なタウンマネジメントの推進を行うとともに、新技術を積極的に活用し、超スマート社会の「場」であるスマートシティを実現するよう努め、「持続可能な社会」と「継続的な利益成長」の実現を目指してまいります。

(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「VISION 2025」において、2025年度前後に向けて、連結営業利益は3,500億円程度、うち海外事業利益( )は30%程度、ROAは5%程度となることを将来の見通しとしています。

海外事業利益 = 海外営業利益 + 海外持分法換算営業利益(海外所在持分法適用会社について、各社の営業利益または営業利益相当額(当期純利益から税負担分を考慮して簡便的に算出した利益)に当社持分割合を乗じて算出した金額と海外所在持分法適用会社に係る関係会社株式売却益(不動産分譲を目的とした事業に係るものに限る)の合計額)

なお、グループ長期経営方針のもと、2021年3月期の通期業績予想は、売上高は1兆9,500億円、営業利益は2,000億円、経常利益は1,690億円、親会社株主に帰属する当期純利益は1,200億円としておりました。セグメント別には、以下のとおりの業績見通しとしておりました。

2021年3月期通期業績予想 (2020.4.1~2021.3.31)		
	売上高	営業利益
賃貸	620,000	128,000
分譲	660,000	114,000
マネジメント	390,000	33,000
その他	280,000	26,000
消去又は全社		49,000
合計	1,950,000	200,000

(注) 2020年11月5日公表時の通期業績予想となります。

また、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5,500億円、減価償却費1,000億円、販売用不動産について、新規投資7,000億円、原価回収4,900億円を見込んでいました。

これらの達成状況については、後記「3 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 / (2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析 / d. 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」をご参照ください。

## 2【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のある事項には、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

#### 経済環境の変化によるリスク

景気変動、国内外の経済状況の変化、為替変動、金利水準の上昇、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。また、近時においては、ICTやデジタル技術が一層進展していくなか、多くの業界において産業構造の転換が起きています。さらに、新型コロナウイルス感染症の感染拡大によって人々の生活様式や働き方に変化が生じ、シェアリングオフィス等のオフィスニーズの変化、EC市場、シェアリングエコノミー・リユースの拡大に代表されるような、企業ニーズ、消費者ニーズおよび個人消費動向等の変化が生じています。当社グループは、新型コロナウイルス感染拡大による経済環境の変化や感染収束後の姿等を見極めながら、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、ICTの活用、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。しかしながら、こうした取り組みにもかかわらず、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、感染拡大による経済環境の変化や感染収束後の経済環境に対応するための費用の増加が生じる可能性があり、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。

なお、新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大およびこれに対する政府等の措置や感染拡大防止のための自主的な対策等により、当社グループは様々な面で悪影響を受けております。新型コロナウイルス感染症の拡大規模や収束時期は依然として不透明であり、今後のさらなる感染拡大や長期化等により、当社グループの事業、財政状態および経営成績等はさらに悪影響を受ける可能性があります。詳細は、下記「感染症リスク」をご参照ください。

#### 市場金利に関するリスク

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。当社グループは、従来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比較的受けにくい状況にあります。しかしながら、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。また、市場金利の上昇は、住宅購入者の購買意欲の減退を招くとともに、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を減少させる可能性があることに加え、所有資産の価値の下落につながる可能性があります。このため、これらの市場金利の上昇がもたらす要因により、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。

#### 資金調達リスク

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おり、加えてコミットメントライン等の活用により十分な流動性を確保し、安定資金の確保に努めておりますが、金融市場の混乱や当社格付の引下げ、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が制約される可能性があるとともに、資金調達コストが増大するおそれがあり、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。

#### 不動産事業における競合リスク

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。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。当社グループのオフィス、商業施設等の賃貸事業においては、テナント誘致に関し他社と競合する可能性があります。住宅分譲事業においては、住宅価格や住宅性能等の様々な面で他社と競合する可能性があります。ホテル・リゾート事業においては、労働者の確保等の運営上の様々な面で他社と競合する可能性があります。また、ICTの進展や産業構造の変化等に伴う新規参入の増加は、上記のような競争環境に影響を与える可能性があります。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、ICTの活用、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、競争力を維持してまいります。上記のような競合等が、費用の増加や収益の減少をもたらす、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。

#### 不動産開発リスク

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。当社グループは、適切な計画立案・推進および施工管理を行っていますが、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影響を受け、コストの増加、開発スケジュールの遅延、不具合が発生する等の影響が出る場合があり、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。

#### 賃貸収入に関するリスク

当社グループは、テナントリーシングの強化・推進に取り組んでいますが、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。さらに、裁判所が賃貸人の解約権条項や違約金条項等の賃貸借契約条項の効力を制限することにより、当社グループが不利益を被るおそれがあります。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。

#### 海外事業に伴うリスク

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。海外事業においては、それぞれの国や地域の異なる法令や許認可を遵守し、また、多様な国籍、言語、文化を踏まえた人員配置や労務管理等を行う必要があります。加えて、世界的な経済環境および当該各国の経済環境の変動、法規制および税制の変更、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、政治的または経済的不安定、当社グループに対する訴訟のリスク等、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。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、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が、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。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に努めていますが、海外事業に伴う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。

#### 外部業者に関するリスク

当社グループは、様々な事業において、建設業者および業務受託者等の外部業者に対して各種業務の発注および委託等を行っています。当社グループは、外部業者による請負および委託等に係る業務が適切に履行されるべくモニタリング等を行っていますが、外部業者が当該業務を履行しない場合や倒産した場合等には当社グループが設定したスケジュールや品質基準・法令等に従って当該業務が履行されないおそれがあります。特に、顧客に分譲する販売用不動産等工事完成前に売買契約を締結し顧客に対して引渡義務を負うようなケースにおいて、所定のスケジュールや品質基準・法令等を満たした工事が履行されない場合には、当社グループは売主として顧客に債務不履行責任を負い、また、規制当局による是正指導の対象となるおそれがあります。これらの要因により、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、また、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。

#### 資産価値変動リスク

当社グループは、不動産事業に関連して、有形・無形固定資産および販売用不動産等の棚卸資産を多く保有しております。当該資産については、開発の遅延等による保有期間の長期化、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により、資産価値の変動リスクを負うことがあります。また、市場金利の上昇により、所有する資産価値が低下する可能性があります。さらに、固定資産の減損に係る会計基準および棚卸資産の評価に関する会計基準に従い、収益性の低下に基づく簿価の切下げを行う場合は、減損損失や評価損の認識等を行う可能性があり、加えて、当該資産の売却により損失が生じる可能性があります。また、当社グループは、投資有価証券を保有していますが、当該有価証券の評価額が帳簿価額を下回る場合は評価損を認識し、当該有価証券につき帳簿価額を下回る価額で売却する場合は売却損を認識する可能性があります。当社グループは、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が、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。

#### 営業原価変動リスク

当社グループが推進する事業は、建築工事費、造成工事費等様々な営業原価の価格変動にさらされています。当社グループは、マーケットにおける営業原価の価格変動の要因・動向を注視し、営業原価のコントロールに努めていま

すが、特に、当社グループの不動産開発事業においては、建築工事費の増加等による建築コストの上昇分を必ずしも顧客への販売価格や賃料に反映することができず、収益性に悪影響を与えるおそれがあります。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。

#### 気候変動リスク

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ます。かかる大規模な気候変動の発生が、当社グループの資産および施設運営等に重大な影響を与える可能性があります。これらの影響を軽減した変化に対応するために、ESGを重要な経営課題と位置づけ、経営戦略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。想定外の経済・社会環境の変化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。

#### 自然災害、人災等のリスク

地震、台風、大雨、洪水、津波、噴火等の自然災害および火災、事故、暴動、テロ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。国内では、主に地震および台風が1年間に複数回発生することがあり、また、当社グループの資産は、東京都心部を中心に所在しているため、首都圏で災害が発生すれば重大な被害を受けるおそれがあります。特に、地震の発生によって、液状化その他の災害が発生する危険性があり、当社グループの資産に直接的な損害が生じる可能性があります。さらに、電力等のインフラの被害により、当社グループの事業が中断する可能性もあります。これらの被害を軽減または防止するために様々なBCP（事業継続計画）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。

#### 環境リスク

当社グループが推進する事業は、環境関連法令の規制を受けます。当社グループでは、環境関連法令を遵守し、環境問題に対応するために適切な措置を講じることに努めている他、不動産事業を推進するにあたり有害物質や土壌汚染を発見するために、必要な環境調査を実施しています。しかしながら、当該環境調査時には判明しなかった有害物質や土壌汚染が後刻発見されることもあり、その場合、除去に多額の費用を要し開発計画の遅延が生じる可能性や、除去が困難となり開発計画が継続不能となる可能性があります。また、有害物質や土壌汚染等の環境問題により人体への悪影響が生じた場合、当社グループは法的責任を負う可能性があります。その他環境問題が発生した場合には、NPO、NGO、ESG調査機関等外部のステークホルダーからの批判的な評価を受ける可能性がある他、規制当局による是正指導の対象となる可能性があります。このような要因により、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。

#### 感染症リスク

新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大は、日本経済のみならず世界経済にも多大な影響を及ぼしております。今後のさらなる感染の拡大や長期化等により、株価の低迷、不動産需要の低下、地価等の下落、企業業績の悪化、個人消費の低迷等が発生し、一層深刻化する可能性があります。

新型コロナウイルス感染症の拡大は、商業施設、ホテル、時間貸駐車場等の事業活動に多大な影響を与え、当社グループの事業、経営成績にも悪影響を及ぼしています。感染拡大に伴う新型インフルエンザ等対策特別措置法に基づく政府等の措置および感染拡大防止のための自主的な対策等により、商業施設やホテル等の当社グループ保有施設の休館や時短営業、それによるテナントの家賃の減免等様々な影響が生じています。今後、さらに当該感染症が長期化した場合には売上の減少を理由としてテナントが退去し、それに伴う空室リスクが顕在化する可能性があります。

当社グループにおいては、政府等からの要請だけでなく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自主的措置を講じることで感染拡大の防止に努めていますが、新型コロナウイルス感染症による想定し得ないリスクの顕在化に対して、被害を十分に抑制できない可能性があります。また、当社グループの従業員の感染防止のため、テレワークの促進等を実施していますが、従前どおりの業務効率や品質の維持が困難となり、例えば支払手続において事務処理のミスや不正が発生する可能性や、当社グループの業務が滞る可能性があります。当社グループは、従業員および施設利用者その他関係者の人命保護を最優先に考え、新型コロナウイルス感染症に起因した外出自粛等による経済への影響やこれに対する政府等の措置、ワクチンや治療薬の開発動向等を注視し感染症の拡大に起因した国内外の経済環境の変化にも対応して当社グループの事業を行ってまいります。新型コロナウイルス感染症の拡大規模や収束時期は依然として不透明であり、今後のさらなる感染拡大や長期化等によっては、最優先である人命保護のために当社グループの事業がさらに制約される可能性があります。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さらに悪影響を受ける可能性があります。

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する可能性もあり、かかる新たな感染症について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。当該新たな感染症の性質や求められる感染拡大防止措置およびそれによる経済への影響、感染症の発生・拡大に起因した国内外

の経済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。

## (2)当社グループの業務リスク

### 法令遵守に関するリスク

当社グループは、国内での事業活動においては、会社法制、消費者保護規制、個人情報保護法制、金融商品取引法制、税制、会計規則等の一般的な規制の適用を受ける他、宅地建物取引業法等の不動産事業に関する業規制の適用を受けます。特に、不動産開発事業に関しては様々な規制当局の許認可の取得が求められています。また、海外での事業活動においては、それぞれの国や地域の法規制や規制当局の監督を受けています。また、進出国の拡大に伴い、米国や英国の贈収賄規制法や、EUを含む欧州経済領域（EEA）における個人情報保護法制等の域外適用を受ける可能性が高まります。当社グループは、かかる法令等を遵守するための体制を構築し、従業員に対し法令遵守に関する教育等を行っていますが、これらの対策が十分に機能せず、法令等に違反した場合は、許認可の取消等により当社グループの事業推進が困難となり、さらに規制当局から制裁金を課され、また訴訟や損害賠償請求等を受ける可能性があります。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。また、法令等の違反により、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。

### 法令・政策の変更にに関するリスク

新たな法令、規制の制定や、既存の法制の変更により、かかる制定や変更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可能性があります。また、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。特に、不動産の取得売却等に関する軽減税率、住宅ローンに関する税制上の優遇措置や低金利政策等は、将来変更または中止となる可能性があります。このような法規制の変更等によっても、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。

### 訴訟・紛争リスク

当社グループは、国内外において様々な不動産事業を行っていますが、こうした事業の過程において、訴訟、紛争またはその他の法的手続の対象になる可能性があります。また、当社グループの所有資産または開発物件において不具合が発生した場合、当該不具合の責任の所在を巡って建設業者および業務受託者等の外部業者ならびに販売先やテナント等の顧客との間で紛争となる可能性があります。当社グループは、かかる訴訟・紛争リスクに適切に対応するための体制を構築し、紛争予防に努めていますが、当該訴訟等において当社グループに不利な判断がなされた場合や多大な法的責任が生じた場合、さらに、当社グループが紛争等に起因して規制当局による是正指導の対象となった場合、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、また、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。

### 利益相反リスク

当社グループは、様々な事業分野と幅広い顧客基盤を有しているため、既存顧客および潜在的顧客に対するサービスの提供において、当社グループ内で利益相反を生じる可能性があります。例えば、投資対象物件の取得における競合関係の発生や、販売先の顧客の選定における競合関係の発生により利益相反が生じるおそれがある他、当社グループの物件売却において、譲渡先が当社グループの資産運用会社が運用するJリートである場合等に、利益相反が生じるおそれがあります。当社グループは、利益相反に対応するために法令等に基づく様々な厳格な手続を採用していますが、これらの手続が不十分となることにより、また、規制当局による是正指導の対象となることにより、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、また、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。

### 内部統制・会計に関するリスク

当社グループは、法令に従い、日本の上場企業として、内部統制の有効性を評価し、会計監査人の監査を受けることを求められています。当社グループでは上記に従い適切な内部統制の構築を行っており、評価の過程で子会社・関連会社も含む当社グループ内において不適切な会計処理が発見された場合には、適切に対処してまいります。改善が不十分な場合や内部統制自体に欠陥が認められた場合には、適時に信頼性のある正確な財政状態および経営成績を開示できない場合があり、その結果、当社グループの財務報告の信頼性に悪影響を及ぼし、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。

### サイバーセキュリティに関するリスク

当社グループの情報システムは、システム障害、不正アクセス、ウイルスによる被害、個人情報や機密情報の情報漏洩等様々なサイバーセキュリティ上の脅威にさらされています。当社グループは、ICTの利活用を事業戦略上重要なものとして位置づけ、すべての役職員に対し情報の取扱に関する行動規範を定めるとともに、サイバーセキュリティを強く意識し、その脅威に対応するため、情報システム・セキュリティガイドラインを定めて運用体制を構築し、定期的に情報システム・セキュリティ点検、訓練、教育を行うことでセキュリティ対策とリスク管理に努めてい

ますが、サイバーセキュリティ上の脅威を完全に排除することは困難であり、様々なサイバーセキュリティ上の脅威に起因する事象が発生する可能性があります。かかる事象の発生により、当社グループは、サイバー詐欺等の犯罪、内部機密情報の漏洩等により経済的な被害を受けるだけでなく、情報システムのウイルス感染やシステム破壊により事業継続が困難になるおそれ、さらに、情報漏洩等による第三者からの損害賠償請求や規制当局からの行政処分等を受ける可能性があり、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。

### 3【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、7兆7,419億円となり、前期末比で3,466億円増加しました。

主な増減としては、販売用不動産（仕掛販売用不動産、開発用土地、前渡金を含む）が226億円増加、新規投資等により有形・無形固定資産が436億円増加し、また、投資有価証券が時価評価等により1,610億円増加しました。

なお、当期の設備投資額は5,652億円、減価償却費は981億円でした。

##### 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、3兆6,234億円となり、前期末比で1,423億円増加しました。

なお、資金調達の流動性補完を目的として、コミットメントラインを複数の金融機関との間で設定しており、4,000億円の未使用枠があります。

また、当期末の流動比率（流動資産 / 流動負債）は、前期末の230%から上昇し245%となりました。

##### 純資産

当期末の純資産合計は、2兆6,559億円となり、前期末比で1,694億円の増加となりました。これは、利益剰余金が1,894億円、その他有価証券評価差額金が748億円増加した一方で、土地再評価差額金が1,276億円減少したこと等によります。

当期末の自己資本比率は33.0%と前期末の32.6%から上昇し、D / E レシオ（有利子負債 / 自己資本）は1.42倍と前期末の1.45倍から低下しました。なお、1株当たり純資産額は、2,656.42円（前期末は2,480.36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2兆75億円（前期比1,019億円増、5.3%増）、営業利益2,037億円（前期比768億円減、27.4%減）、経常利益1,688億円（前期比896億円減、34.7%減）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459億円や固定資産売却益207億円等を計上し、特別損失として減損損失396億円や新型コロナウイルス感染症による損失147億円を計上した結果、親会社株主に帰属する当期純利益は1,295億円（前期比543億円減、29.6%減）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。

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 (2020.4.1～2021.3.31)	前期 (2019.4.1～2020.3.31)	増減
売上高	623,073	636,056	12,982
営業利益	120,777	145,893	25,115

オフィス賃貸の収益拡大の一方で、主に商業施設において、緊急事態宣言等を受け、施設休館等により第1四半期の利益が大きく減少したことに加え、第4四半期の営業時間短縮の影響等もあり、セグメント全体では129億円の減収、251億円の減益となりました。

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3.1%となりました。(前四半期末比0.4pt減)

<売上高の内訳>

	当期 (2020.4.1～2021.3.31)	前期 (2019.4.1～2020.3.31)	増減
オフィス	369,256	360,260	8,995
商業施設	208,841	240,407	31,565
その他	44,975	35,388	9,587
合計	623,073	636,056	12,982

・貸付面積の状況(単位:千㎡)

	当期 (2021.3.31)	前期 (2020.3.31)	増減
オフィス 所有	1,955	2,051	96
転貸	1,438	1,207	231
商業施設 所有	1,825	1,675	150
転貸	533	529	4

・期末空室率推移(%)

	2021/3	2020/3	2019/3	2018/3	2017/3	2016/3	2015/3	2014/3
オフィス・商業施設(連結)	2.9	2.3	1.8	2.4	3.1	2.2	3.2	3.5
首都圏オフィス(単体)	3.1	1.9	1.7	2.2	3.4	2.6	3.2	3.3
地方オフィス(単体)	3.5	1.3	1.8	2.3	2.3	3.1	4.1	4.3

< 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）

文京ガーデン ゲートタワー	東京都文京区	2020年4月竣工	オフィス
三井アウトレットパーク横浜ベイサイド	神奈川県横浜市	2020年6月開業	商業施設
RAYARD MIYASHITA PARK	東京都渋谷区	2020年7月開業	商業施設
ららぽーと愛知東郷	愛知県愛知郡	2020年9月開業	商業施設
RAYARD Hisaya-odori Park	愛知県名古屋市	2020年9月開業	商業施設
名古屋三井ビルディング北館	愛知県名古屋市	2021年1月竣工	オフィス

・通期稼働物件（前期稼働物件）

ららぽーと沼津	静岡県沼津市	2019年10月開業	商業施設
Otemachi One タワー	東京都千代田区	2020年2月竣工	オフィス
豊洲ベイサイドクロスタワー	東京都江東区	2020年3月竣工	オフィス

< 単体の賃貸事業内訳 >

・全体

	当期 (2020.4.1～2021.3.31)	前期 (2019.4.1～2020.3.31)
売上高	544,566	577,450
粗利益	67,231	94,276
粗利益率(%)	12.3	16.3

・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	295,526	22,275	317,802	136,656	63,593	200,249
貸付面積(千㎡)	2,635	332	2,966	1,468	750	2,218
棟数(棟)	111	28	139	72	26	98
空室率(%)	3.1	3.5	3.1	2.7	1.8	2.4

分譲

	当期 (2020.4.1～2021.3.31)	前期 (2019.4.1～2020.3.31)	増減
売上高	714,739	524,094	190,644
営業利益	118,213	123,745	5,531

国内住宅分譲は、好調な販売や「ザ・タワー横浜北仲」等の引渡しの進捗等により増収増益となりました。投資家向け・海外住宅分譲等は、売上が過去最高となった一方で、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1,906億円の増収、55億円の減益となりました。

なお、国内の新築マンション分譲の当期計上予定戸数3,800戸に対する契約達成率は99%となりました。

< 売上高・営業利益の内訳 >

	当期 (2020.4.1～2021.3.31)	前期 (2019.4.1～2020.3.31)	増減
国内住宅分譲			
売上高	325,364	268,661	56,703
営業利益	40,003	29,624	10,378
投資家向け・海外住宅分譲等			
売上高	389,374	255,433	133,940
営業利益	78,209	94,120	15,910
売上高合計	714,739	524,094	190,644
営業利益合計	118,213	123,745	5,531

< 国内住宅分譲内訳 >

・売上高等の内訳

	当期 (2020.4.1～2021.3.31)		前期 (2019.4.1～2020.3.31)		増減	
マンション	290,254	(3,775戸)	236,023	(3,194戸)	54,230	(581戸)
首都圏	268,854	(3,332戸)	208,144	(2,515戸)	60,709	(817戸)
その他	21,399	(443戸)	27,878	(679戸)	6,478	(236戸)
戸建	35,110	(515戸)	32,638	(481戸)	2,472	(34戸)
首都圏	33,183	(482戸)	31,896	(466戸)	1,287	(16戸)
その他	1,927	(33戸)	741	(15戸)	1,185	(18戸)
売上高合計	325,364	(4,290戸)	268,661	(3,675戸)	56,703	(615戸)

・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	3,673	64	3,737
期中契約	(戸) (B)	3,145	596	3,741
計上戸数	(戸) (C)	3,775	515	4,290
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	3,043	145	3,188
完成在庫	(戸)	150	17	167
新規発売	(戸)	3,152	549	3,701

(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）

	2021/3	2020/3	2019/3	2018/3	2017/3	2016/3	2015/3	2014/3
マンション	150	128	141	108	321	88	83	170
戸建	17	58	30	40	69	127	100	65
合計	167	186	171	148	390	215	183	235

・当期における主要な計上物件（国内住宅分譲）

ザ・タワー横浜北仲	神奈川県横浜市	マンション
THE COURT 神宮外苑	東京都渋谷区	マンション
パークコート渋谷 ザ タワー	東京都渋谷区	マンション
パークシティ武蔵小山 ザ タワー	東京都品川区	マンション
ファインコート稲毛海岸美浜の杜	千葉県千葉市	戸建

・当期における主要な計上物件（投資家向け分譲・海外住宅分譲）

新橋M-SQUARE Bright	東京都港区	オフィス
名古屋三井ビルディング（本館・新館）	愛知県名古屋市	オフィス
大崎ブライトタワー	東京都品川区	オフィス
グラントウキョウサウスタワー	東京都千代田区	オフィス
MFLP堺	大阪府堺市	物流施設
MFLP茨木	大阪府茨木市	物流施設
MFLP川口	埼玉県川口市	物流施設
パークアクシス東陽町・親水公園	東京都江東区	賃貸住宅

マネジメント

	当期 (2020.4.1～2021.3.31)	前期 (2019.4.1～2020.3.31)	増減
売上高	402,929	421,490	18,561
営業利益	39,969	55,670	15,700

プロパティマネジメントは、新型コロナウイルス感染症の拡大を受けたりパーク（貸し駐車場）の稼働低下等により減収減益となりました。仲介・アセットマネジメント等は、下期のリハウス（個人向け仲介）の仲介件数は前年同期を上回る水準まで回復したものの、主に第1四半期の店舗休店の影響等により減収減益となりました。セグメント全体では185億円の減収、157億円の減益となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当期 (2020.4.1～2021.3.31)	前期 (2019.4.1～2020.3.31)	増減
プロパティマネジメント			
売上高（ ）	309,099	316,228	7,128
営業利益	21,888	32,776	10,887
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	93,829	105,261	11,432
営業利益	18,081	22,894	4,813
売上高合計	402,929	421,490	18,561
営業利益合計	39,969	55,670	15,700

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：273,704台（前期末：268,771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 (2020.4.1～2021.3.31)		前期 (2019.4.1～2020.3.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	1,563,891	(38,507件)	1,783,232	(42,818件)	219,341	(4,311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 (2020.4.1～2021.3.31)		前期 (2019.4.1～2020.3.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	95,385	(1,149件)	83,840	(1,127件)	11,544	(22件)

その他

	当期 (2020.4.1～2021.3.31)		前期 (2019.4.1～2020.3.31)		増減	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	増減	増減
売上高	266,812		324,001		57,188	
営業利益	27,215		2,291		29,506	

主に施設営業において、新型コロナウイルス感染症の拡大を受けた第1四半期のホテル・リゾート施設の休館影響や、その後も国内外の宿泊需要の大幅な低下等により、セグメント全体では571億円の減収、295億円の減益となりました。

< 売上高の内訳 >

	当期 (2020.4.1～2021.3.31)		前期 (2019.4.1～2020.3.31)		増減	
	新築請負	施設営業	新築請負	施設営業	増減	増減
新築請負	147,222		165,818		18,596	
施設営業	32,736		67,448		34,711	
その他	86,854		90,735		3,880	
合計	266,812		324,001		57,188	

・受注工事高内訳

	当期 (2020.4.1～2021.3.31)		前期 (2019.4.1～2020.3.31)		増減	
	新築		新築		増減	
新築	129,875		138,494		8,619	

< 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）

三井ガーデンホテル福岡中洲	福岡県福岡市	2020年7月開業	ホテル
sequence MIYASHITA PARK	東京都渋谷区	2020年8月開業	ホテル
sequence KYOTO GOJO	京都府京都市	2020年8月開業	ホテル
三井ガーデンホテル豊洲ベイサイドクロス	東京都江東区	2020年8月開業	ホテル
MGH Mitsui Garden Hotel 台北忠孝	台湾台北市	2020年8月開業	ホテル
フォーシーズンズホテル東京大手町	東京都千代田区	2020年9月開業	ホテル
三井ガーデンホテル京都河原町浄教寺	京都府京都市	2020年9月開業	ホテル
HOTEL THE MITSUI KYOTO	京都府京都市	2020年11月開業	ホテル
sequence SUIDOBASHI	東京都千代田区	2020年11月開業	ホテル

・通期稼働物件（前期稼働物件）

三井ガーデンホテル福岡祇園	福岡県福岡市	2019年6月開業	ホテル
ハレクラニ沖縄	沖縄県国頭郡	2019年7月開業	ホテル
三井ガーデンホテル京都駅前	京都府京都市	2019年8月開業	ホテル
三井ガーデンホテル銀座五丁目	東京都中央区	2019年9月開業	ホテル
三井ガーデンホテル神宮外苑の杜プレミア	東京都新宿区	2019年11月開業	ホテル
三井ガーデンホテル六本木プレミア	東京都港区	2020年1月開業	ホテル
三井ガーデンホテル札幌ウエスト	北海道札幌市	2020年2月開業	ホテル

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82億円増加し、1,877億円となりました。

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1,878億円の増加となりました。これは、税金等調整前当期純利益1,918億円や減価償却費981億円等によるものです。一方で、法人税等の支払額797億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1,310億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2,763億円、投資有価証券の取得による支出657億円、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出777億円等によるものです。一方で、有形及び無形固定資産の売却による収入2,459億円、投資有価証券の売却による収入695億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665億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、「(1)経営成績等の状況の概要」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2兆75億円（前期比1,019億円増、5.3%増）、営業利益2,037億円（前期比768億円減、27.4%減）、経常利益1,688億円（前期比896億円減、34.7%減）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459億円や固定資産売却益207億円等を計上し、特別損失として減損損失396億円や新型コロナウイルス感染症による損失147億円を計上した結果、親会社株主に帰属する当期純利益は1,295億円（前期比543億円減、29.6%減）となりました。また、当連結会計年度末の総資産は7兆7,419億円となり、有利子負債残高は3兆6,234億円となりました。

## b. 経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

当連結会計年度のが国経済は、新型コロナウイルス感染症の拡大により、経済活動が大幅に制限され、個人消費が縮小するとともに、インバウンド需要が消失し、観光、外食業界を中心に幅広い産業が打撃を受け、企業収益が悪化するなど、極めて厳しい状況が続きました。

当不動産業界では、オフィス賃貸事業については、総じて堅調に推移しましたが、企業業績の不透明感や、テレワークの普及等オフィスワーカーの働き方に変化がみられたことなどにより、空室率の上昇傾向がみられました。商業施設賃貸事業については、期初の緊急事態宣言下で、感染拡大防止のために休業した影響等により売上が下振れしましたが、郊外型の施設を中心として一時的に持ち直しの動きもみられました。ホテル施設運営事業については、訪日外国人数が大幅に減少したことに加え、外出や出張の自粛等により売上が大幅に下振れし、厳しい状況となりました。住宅分譲事業については、期初の販売活動休止の影響もあり供給戸数が減少しましたが、住環境に対する関心の高まりやニーズの多様化、低金利の継続等により、顧客の購入意欲は依然として高い状況にあり、マーケットは堅調に推移いたしました。また、不動産投資事業については、実体経済の不透明感から第1四半期において様子見の傾向がみられたものの、第2四半期以降は緩和的な金融環境のなかで拡大傾向が続きました。

このような事業環境のもと、当社グループにおきましては、人命を守るために感染拡大防止に積極的に協力するという観点から、商業施設およびホテルの休館など、企業の社会的使命を果たす取り組みを行うとともに、新型コロナウイルス感染症による人々のくらし方や働き方の構造的な変化に対応すべく、法人向け多拠点型シェアオフィス「ワークスタイリング」の拠点拡大、リアル店舗共生型ECモール「&mall」事業の加速、ホテル客室のテレワーク利用等に取り組むなど、グループ長期経営方針「VISION 2025」に基づき、新たな価値創造に取り組んでまいりました。

当社グループは、「街づくりを通して、持続可能な社会の構築を実現」に向けて様々な社会課題の解決に寄与することがデベロッパーの社会的使命であると認識しており、「環境負荷低減」と「人材活躍」の分野において新たに数値目標を設定いたしました。特に、脱炭素社会の実現に向けて、グループ全体の温室効果ガス（GHG）排出量を2050年度までにネットゼロとする目標を定めました。電気と熱を安定供給するスマートエネルギープロジェクトを、日本橋エリアに加え、豊洲エリアにおいても稼働させ、供給エリア全体のCO<sub>2</sub>排出量を日本橋エリアで約30%、豊洲エリアで約20%削減するとともに、オフィスビル等の使用電力に再生可能エネルギーを組み入れてグリーン化を図るなど、積極的に省エネルギーや再生可能エネルギーの活用に関する取り組みを進めてまいりました。さらに、八重洲エリアにおけるスマートエネルギープロジェクトや、日本橋における木造17階建ての高層オフィスビル計画など、環境を重視した取り組みを一層推進してまいりました。あわせて、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「TCFD」の提言に基づく情報開示を行いました。また、社会のニーズの変化に対応し、新たな価値創造を実現するため、女性管理職比率を2025年度までに10%、2030年度までに20%とすることを目標として定め、多様な価値観・才能・ライフスタイルを持った人材が、それぞれの持てる力を最大限に発揮するための取り組みを進めてまいりました。

これらの様々な取り組みの結果、当社グループの連結業績につきましては、期中に公表した連結業績予想と比較すると、経常利益は1億円下回りましたが、営業収益は575億円、営業利益は37億円、親会社株主に帰属する当期純利益は95億円業績予想を上回る結果となりました。

## c. 経営方針、経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

当社グループでは、2018年5月にグループ長期経営方針「VISION 2025」を策定し、2025年度前後に向けて、連結営業利益は3,500億円程度、うち海外事業利益（ ）は30%程度、ROAは5%程度を達成することを目標指標といたしました。

当連結会計年度における営業利益は2,037億円、うち海外事業利益は12.6%、ROAは2.8%となりました。グループ長期経営方針公表からの3年間で、目標指標の達成に向けて着実に推移していると判断しておりますが、新型コロナウイルス感染症による経済の急激な落ち込みを受け、当社グループも影響を受けております。新型コロナウイルス感染症の影響も注視しながら、引き続き持続的な利益成長の実現に向けて取り組んでまいります。

海外事業利益 = 海外営業利益 + 海外持分法換算営業利益（海外所在持分法適用会社について、各社の営業利益または営業利益相当額（当期純利益から税負担分を考慮して簡便的に算出した利益）に当社持分割合を乗じて算出した金額と海外所在持分法適用会社に係る関係会社株式売却益（不動産分譲を目的とした事業に係るものに限る）の合計額）

当社グループの連結業績につきましては、売上高は2兆75億円となり、通期業績予想1兆9,500億円に比べて575億円上回り（3.0%増）、営業利益は2,037億円となり、通期業績予想2,000億円に比べて37億円上回り（1.9%増）、経常利益は1,688億円となり、通期業績予想1,690億円に比べて1億円下回り（0.1%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は1,295億円となり、通期業績予想1,200億円に比べて95億円上回り（8.0%増）しました。

報告セグメントごとの連結業績に関する通期業績予想比については次のとおりです。

賃貸セグメントにおいては、主に新型コロナウイルス感染症の再拡大を受けた第4四半期の2度目の緊急事態宣言発出等に伴い、商業施設において施設売上低下等の影響を受けたこと等により営業利益は1,207億円となり、通期業績予想1,280億よりも72億円の減益となりました。

分譲セグメントにおいては、国内住宅分譲では利益率の改善等により営業利益は想定を上回りました。また、投資家向け・海外住宅分譲等では不動産市況や個別物件の状況を考慮した結果、売上は想定を上回ったものの営業利益は想定を下回り、セグメント全体では営業利益は1,182億円となり、通期業績予想1,140億円よりも42億円の増益となりました。

マネジメントセグメントにおいては、主に個人向け仲介成約件数が想定以上の実績となったこと等により、営業利益は399億円となり、通期業績予想330億円よりも69億円の増益となりました。

その他セグメントにおいては、国内ホテル事業における新型コロナウイルス感染症拡大による宿泊需要の減少等により営業損失は272億円となり、通期業績予想260億円より12億円の減益となりました。

（注）本報告書の営業収益等は、消費税等抜きで表示しています。

## &lt; 連結セグメント別業績（通期予想比） &gt;

	当期		2021年3月期通期業績予想		増減	
	(2020.4.1～2021.3.31)		(2020.4.1～2021.3.31)		売上高	営業利益
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	623,073	120,777	620,000	128,000	3,073	7,222
分譲	714,739	118,213	660,000	114,000	54,739	4,213
マネジメント	402,929	39,969	390,000	33,000	12,929	6,969
その他	266,812	27,215	280,000	26,000	13,187	1,215
消去又は全社	-	47,974	-	49,000	-	1,025
合計	2,007,554	203,770	1,950,000	200,000	57,554	3,770

（注）2020年11月5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5,652億円、減価償却費981億円となり、販売用不動産について、新規投資5,167億円、原価回収5,441億円となりました。

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、三井不動産における「新宿三井ビルディング」の売却による回収があった一方、「Otemachi One タワー」等への投資や株式会社東京ドームの連結子会社化、また、三井不動産アメリカグループにおける「50ハドソンヤード」等への投資等によって、投資活動によるキャッシュ・フローが1,310億円減少しました。また、財務活動によるキャッシュ・フローは、短期借入金の返済等によって665億円減少しましたが、営業活動によるキャッシュ・フロー1,878億円で充当し、現金及び現金同等物の期末残高が1,877億円となりました。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。

来期においては、三井不動産における「MFLP船橋」や三井不動産アメリカグループにおける「50ハドソンヤード」等への投資に、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。

なお、当期末においては現金及び現金同等物に加え、コミットメントラインの未使用枠が4,000億円あります。

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重要な会計上の見積り及び新型コロナウイルス感染症の影響に関する会計上の見積りの仮定は、「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。

#### 4【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

#### 5【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741百万円となっており、報告セグメントごとの内訳は、マネジメントセグメントで77百万円、その他セグメントで376百万円、全社セグメントで287百万円であります。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

三井ホーム株式会社では、高性能・高品質な住宅の供給及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、建物居住時のエネルギー削減やZEH推進に向けて、実物件での評価・検証とIoT技術の住宅への展開を継続して進めております。また、木造の新たな事業領域の拡大のため中層マンションの木造化を推進し、「木でつくるマンションプロジェクト」が国土交通省の「令和2年度サステナブル建築物等先導事業（木造先導型）」に採択されるなど、木造のメリットを生かし、鉄骨造・RC造と同等以上の性能を実現するための耐震性や遮音性を向上させる技術開発を進めております。加えて、全館空調システム「Smart Breeze Ace」（スマートブリーズエース）で「省エネルギー大賞」を受賞するなど、構造躯体の断熱性能を活かし、快適性と省エネルギー性能を両立させるための開発を継続しております。

住宅商品の開発においては、コロナ禍でニーズの高まるワークスペースや時短可能な家事ラク空間等の新たな住宅需要を取り込むために、累計3,000棟を超えるロングセラー商品の「chou chou」（シュシュ）シリーズに新たなモデル「chou chou COOL」（シュシュ クール）を追加しました。

##### (2) 全社セグメント

当社では、社会経済環境の変化を端緒とした生活者の価値観の多様化を背景に「不動産業そのもののイノベーション」を推進するための価値検証・新規サービス開発等の研究開発活動を実施しております。

主な活動として、社員個人が有するアイデアを引き出して新事業創出を促すための社内公募型事業提案制度を通じ、新たな住む・働く・楽しむのあり方に関する研究開発等を実施しております。

### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

当社グループ（当社および連結子会社）では、賃貸事業を中心に、ビル賃貸事業においてはより機能性の高いビルへの需要の増加に対応すること、また、商業施設賃貸事業においては集客力を強化することに重点を置き、既存設備の競争力向上のためのリニューアル工事等への投資、および事業拡大のための新設工事等への投資を行っています。

当連結会計年度は、株式会社東京ドームの連結子会社化、および三井不動産アメリカにおける「50ハドソンヤード」への新規投資等により、合計5,652億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	301,853	230,443	71,409
分譲	4,940	5,326	385
マネジメント	16,585	12,289	4,296
その他	60,225	313,658	253,432
調整額	4,326	3,548	7,874
合計	379,279	565,266	185,987

## 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
<b>賃貸用建物等</b>										
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	14,256	2,304	122,472	25	160,256
"	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		6,655		253	
"	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		28,002		543	
三井不動産㈱ （株）エムスリーリアル エステート （株）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 2 10,255	85,753	108,443	5,449	199,646
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	9,166	25,088	288	34,543
"	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	4,792	7,487	109	12,390
"	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 2 771	2,525	8,398	61	10,984
"	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	13,398	64,427	438	78,265
三井不動産㈱ （株）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	5,172	21,338	80	26,590
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	2,225	33,401	2	35,629
"	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	32,309	55,776	926	89,012
"	八重洲三井ビルディング （東京都中央区）	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上10階、地下3階	1965.6	1 22,520	1 2 1,865	757	15,811	15	16,584
"	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	2,302	7,832	43	10,178
"	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	14,702	89,148	116	103,967
"	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 2 8,264	15,962	1,556	748	18,267
"	新霞が関ビルディング （東京都千代田区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上20階、地下3階	1987.2	1 14,895	1 2,891	1,243	16,597	14	17,854
"	虎の門三井ビルディング （東京都千代田区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上14階、地下2階	1972.9	23,606	3,264	1,509	32,292	46	33,848
"	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	2,915	23,690	56	26,661
"	神保町三井ビルディング （東京都千代田区）	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、 地上23階、地下2階	2003.3	1 13,542	1 1,252	3,455	8,081	21	11,558
"	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	12,836	43,778	117	56,732
"	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	81,779	121,375	3,309	206,464

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 <sup>2</sup> )	土地面積(m <sup>2</sup> )	帳簿価額(百万円)			
							建物	土地	その他	合計
三井不動産㈱	日比谷U-1ビル (東京都千代田区)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上26階、地下4階	2018.3	50,848	5,065	1,686	62,877	14	64,578
"	Otemachi One タワー (東京都千代田区)	"	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上40階、地下5階	2020.2	1 78,215	1 4,557	36,010	125,058	2,444	163,513
(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	2,576	8,903	33	11,513
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	1,770	9,468	18	11,257
"	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	42,097	148,163	1,403	191,665
"	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	29,375	-	1,356	30,732
"	ゲートシティ大崎 (東京都品川区)	"	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、一部鉄筋コン クリート造、 地上24階、地下4階	1999.1	1 33,612	1 5,405	5,792	13,445	96	19,334
"	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	13,642	-	1,553	15,195
"	アーバンドックららばー 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	10,117	20,199	936	31,253
"	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	11,220	16,056	959	28,236
"	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	3,762	26,022	511	30,296
"	横浜三井ビルディング (神奈川県横浜市)	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、一部鉄筋コン クリート造、 地上30階、地下2階	2012.2	90,356	7,799	15,319	7,004	292	22,615
三井不動産㈱ (有)鴨居プロパティ ーズ	ららばーと横浜 (神奈川県横浜市)	商業施設	鉄骨造、 地上6階、地下1階	2007.2	244,154	102,030	11,899	17,073	442	29,416
三井不動産㈱	ららばーと海老名 (神奈川県海老名市)	"	鉄骨造、 地上4階	2015.10	121,127	2 32,942	11,275	-	459	11,734
"	ららばーと三井ビルディ ング (千葉県船橋市)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨造、 地上14階、地下1階	1988.6	23,558	157,850	1,810	48,919	29	76,368
"	ららばーと 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	280,529	22,564	3,044			
"	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	3,146	7,077	10	10,234
"	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	24,685	4,425	1,161	30,272
"	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	8,138	4,858	545	13,542
"	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	9,566	2,823	558	12,947

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 <sup>2</sup> )	土地面積(m <sup>2</sup> )	帳簿価額(百万円)			
							建物	土地	その他	合計
三井不動産株	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	17,200	10,365	1,187	28,753
"	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	119,816 <sup>2</sup>	22,585	-	2,551	25,136
"	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	244	14,242	1	14,488
"	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	2,247 <sup>2</sup>	11,625	4,686 <sup>2</sup>	742	17,054
"	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	83,200 <sup>2</sup>	19,906	-	2,028	21,935
"	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	38,838 <sup>1</sup>	3,087 <sup>1</sup>	5,024	14,556	95	19,677
"	EXPOCITY (大阪府吹田市)	商業施設	鉄骨造、 地上1~3階	2015.11	222,506	172,240 <sup>2</sup>	18,122	-	1,803	19,926
"	三井アウトレットパーク マリニピア神戸 (兵庫県神戸市)	"	(ファクトリーアウトレッツ) 鉄骨造、地上3階 (アネックス) 鉄骨造、地上2階	1999.7	61,961	78,205	1,382	11,096	661	13,140
"	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	47,714 <sup>1</sup>	3,861 <sup>1</sup>	8,620	6,707	109	15,437
MITSUI FUDOSAN AMERICA, INC. (在外子会社)	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)	オフィス	鉄骨造、 地上54階、地下4階	1986.12	215,308	9,232	28,659	22,980	13	51,653
"	527 Madison Avenue (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26階、地下1階	2008.9	19,472	1,082	13,542	11,542	-	25,084
"	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 <sup>1</sup>	3,718 <sup>1</sup>	66,849	43,798	-	110,648
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	3,066	8,498	340	11,905
"	8-10 Moorgate (英国ロンドン市)	"	鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造、 地上9階、地下1階	2014.5	16,750	2,040 <sup>2</sup>	4,224	5,271 <sup>2</sup>	1,331	10,827
"	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	3,925 <sup>2</sup>	13,864	11,636 <sup>2</sup>	7,260	32,761
三新奥特莱斯股分 (在外子会社)	三井アウトレットパーク 台湾林口 (台湾新北市)	商業施設	鉄筋コンクリート造、一部 鉄骨造、 地上2階、地下1階 (一部地上3階)	2016.1	53,200	47,138 <sup>2</sup>	10,980	-	3,003	13,984
三中港奥特莱斯股分 (在外子会社)	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	177,932 <sup>2</sup>	5,879	-	2,839	8,718

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 <sup>2</sup> )	土地面積 (m <sup>2</sup> )	帳簿価額(百万円)			
							建物	土地	その他	合計
その他										
三井不動産㈱	東京都中央区 所在土地	建物建設 予定地	-		-	2,899	-	14,717	-	14,717
MITSUI FUDOSAN AMERICA, INC. (在外子会社)	アメリカ合衆国ニュー ヨーク州ニューヨーク市 所在土地	"	-		-	1 5,760	-	109,207	-	109,207

(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)	室町古河三井ビルディング( 1 )	東京都中央区	36,880
"	ガーデンエアタワー	" 千代田区	93,224
"	神保町三井ビルディング( 1 )	" "	74,009
"	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
"	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
"	msb Tamachi 田町ステーションタワーN( 2 )	" "	152,342
"	ゲートシティ大崎( 1 )	" 品川区	192,442
"	大崎ブライトタワー	" "	35,034
"	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 )	" "	54,857
"	新木場センタービル	" "	36,171
"	アルカキット錦糸町	" 墨田区	53,056
"	ららぽーと立川立飛	" 立川市	154,117
"	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
"	三井アウトレットパーク入間	埼玉県入間市	98,714
"	ララガーデン春日部	" 春日部市	63,340
"	ららぽーと新三郷	" 三郷市	142,316
"	新川崎三井ビルディング( 1 )	神奈川県川崎市	138,486
"	ららぽーと磐田	静岡県磐田市	136,136
"	信濃橋三井ビルディング( 1 )	大阪府大阪市	35,939
"	ららぽーと和泉( 1 )	" 和泉市	31,182
"	LOVELA万代	新潟県新潟市	34,575

(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)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(㎡)	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(株) 三井不動産リゾ トマネジメント(株)	ハレクラニ沖縄 (沖縄県国頭郡)	ホテル	鉄筋コンクリート造、 地上10階	2019.5	40,731	2 126,746	19,580	2 3,907	4,786	28,274
"	HOTEL THE MITSUI KYOTO	"	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	12,626	6,545	3,598	22,770
三井不動産(株) 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17ヶ所	"	-	-	1 198,636	2 30,177	38,839	2 8,323	3,965	51,128
MITSUI FUDOSAN AMERICA, INC. (在外子会社)	Halekulani 他海外ホテル1ヶ所	"	-	-	77,172	2 20,927	12,514	2 2,520	1,727	16,762
三井不動産(株) 三井不動産ゴルフ プロパティーズ (株) 大浅間ゴルフ(株) 白津開発(株)	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	2 6,896,415	761	2 1,568	1,818	4,148
三井不動産(株)	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	1,000	23,571	601	25,173
株東京ドーム (株東京ドームホテ 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	399,728	2 131,535	78,629	155,212	13,157	247,000
株東京ドーム	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	9,883	1,027	188	11,100

(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【設備の新設、除却等の計画】

重要な設備の新設、改修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 その他	三井不動産㈱	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 ホテル	（A - 1 街区） 地上45階、 地下4階 ベントハウス2階 （A - 2 街区） 地上7階、 地下2階 ベントハウス1階 延床面積 1 約139,000㎡	2018.12～ 2022.8	172,063	37,495
賃貸	博多那珂6開発 特定目的会社	（仮称）福岡市青果市場 跡地活用事業 （福岡県福岡市）	商業施設	鉄骨造 地上7階、地下1階 延床面積 約206,000㎡	2020.11～ 2022.3	37,907	15,257
〃	三井不動産 レジデンス ヤル㈱	（仮称）パークウェル ステイト鴨川計画 （千葉県鴨川市）	住宅	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上22階、地下1階 延床面積 約47,423㎡	2018.12～ 2021.7	22,297	6,954
〃	〃	（仮称）パークウェル ステイト豊中計画 （大阪府豊中市）	〃	鉄筋コンクリート造、 地上12階、地下1階 延床面積 約45,000㎡	2020.12～ 2023.1	18,510	5,163
〃	MITSUI FUDOSAN AMERICA, INC. （在外子会社）	50 Hudson Yards （アメリカ合衆国 ニューヨーク州 ニューヨーク市）	オフィス	鉄骨造、一部鉄筋コンクリ ート造、地上58階、地下3階 延床面積 1 約234,000㎡	2017.11～ 2022.4	371,461	243,239
〃	三南興特萊斯股 份有限公司 （在外子会社）	（仮称）三井アウトレット パーク台南（台湾台南市）	商業施設	鉄筋コンクリート造、 地上4階 延床面積 約60,000㎡	2020.1～ 2021.10	13,425	2,423
〃	三中東区寶 都股份有限公司 （在外子会社）	（仮称）三井ショッピング パークららぼーと台中 （台湾台中市）	〃	鉄筋コンクリート造、一 部鉄骨鉄筋コンクリート 造、地上7階、地下1階 延床面積 約197,000㎡	2020.6～ 2022.8	32,589	7,409

（注） 1．同建物延床面積は当社グループ（当社および連結子会社）持分換算面積を表示しています。

#### (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
その他	MITSUI FUDOSAN AMERICA, INC. （在外子会社）	Halekulani （アメリカ合衆国 ハワイ州ワイキキ市）	ホテル	鉄骨造、地上11階、地下1階	2020.9～ 2021.9	12,420	2,056

## 第4【提出会社の状況】

### 1【株式等の状況】

#### (1)【株式の総数等】

##### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	3,290,000,000
計	3,290,000,000

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (2021年3月31日) (注1, 2)	提出日現在発行数(株) (2021年6月29日) (注3)	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	965,281,777	965,281,777	東京証券取引所 市場第一部	単元株式数 100株
計	965,281,777	965,281,777	-	-

- (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137,050株増加しております。
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14,105,500株減少しております。
3. 「提出日現在発行数」には、2021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）	7,590
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 7,590（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1
新株予約権の行使期間	自 2007年9月19日 至 2037年9月18日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 2,358 資本組入額 1,179
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）	12,100
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）	普通株式 12,100（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1
新株予約権の行使期間	自 2008年8月16日 至 2038年8月15日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 1,968 資本組入額 984
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）	32,670
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 32,670（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1
新株予約権の行使期間	自 2009年8月15日 至 2039年8月14日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 1,494 資本組入額 747
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）	44,940
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 44,940（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1
新株予約権の行使期間	自 2010年8月14日 至 2040年8月13日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 1,030 資本組入額 515
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）	89,940
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 89,940（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1
新株予約権の行使期間	自 2011年8月13日 至 2041年8月12日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 920 資本組入額 460
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）	84,080
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 84,080（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1
新株予約権の行使期間	自 2012年8月18日 至 2042年8月17日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 1,266 資本組入額 633
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）	48,770
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 48,770（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1
新株予約権の行使期間	自 2013年8月24日 至 2043年8月23日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 2,797 資本組入額 1,399
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）	38,870
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 38,870（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1
新株予約権の行使期間	自 2014年8月23日 至 2044年8月22日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 3,068 資本組入額 1,534
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）	44,800
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 44,800（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1
新株予約権の行使期間	自 2015年8月22日 至 2045年8月21日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 3,219 資本組入額 1,610
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）	68,480
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 68,480（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1
新株予約権の行使期間	自 2016年8月20日 至 2046年8月19日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 1,671 資本組入額 836
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）	78,410
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 78,410（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1
新株予約権の行使期間	自 2017年7月15日 至 2047年7月14日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 2,094 資本組入額 1,047
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）	93,680
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 93,680（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1
新株予約権の行使期間	自 2018年7月18日 至 2048年7月17日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 2,189 資本組入額 1,095
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）	108,980
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 108,980（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1
新株予約権の行使期間	自 2019年7月17日 至 2049年7月16日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 1,961 資本組入額 981
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（2021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（2021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。

(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)
2017年3月31日	-	991,424	-	339,766	-	413,742
2018年3月31日	-	991,424	-	339,766	-	413,742
2019年3月31日	-	991,424	-	339,766	-	413,742
2020年3月31日 (注1)	12,174	979,250	-	339,766	-	413,742
2021年3月31日 (注2, 3)	13,968	965,281	130	339,897	130	413,873

- (注) 1. 2019年11月7日開催の取締役会において決議した自己株式の消却により、2019年11月29日付で発行済株式総数が12,174,500株減少しております。
2. 2020年6月26日開催の取締役会において決議した譲渡制限付株式報酬としての新株式の発行により、2020年7月22日付で発行済株式総数が137,050株増加し、資本金・資本準備金がそれぞれ増加しております。(発行価格: 1,903.5円、資本組入額: 951.75円)
3. 2020年8月6日開催の取締役会において決議した自己株式の消却により、2020年8月31日付で発行済株式総数が14,105,500株減少しております。

(5) 【所有者別状況】

2021年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数 100株)							計	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		
					個人以外	個人			
株主数 (人)	2	130	44	764	878	112	31,194	33,124	-
所有株式数 (単元)	316	3,578,855	445,101	743,789	4,440,568	1,462	438,884	9,648,975	384,277
所有株式数 の割合 (%)	0.00	37.09	4.61	7.71	46.02	0.02	4.55	100.00	-

- (注) 自己株式3,124,170株は、「個人その他」に31,241単元(3,124,100株)、「単元未満株式の状況」に70株含まれております。

(6)【大株主の状況】

2021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)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	104,401	10.85
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	71,065	7.39
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT (常任代理人 香港上海銀行東 京支店 カストディ業務部)	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111 (東京都中央区日本橋三丁目11番1号)	21,856	2.27
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	21,297	2.21
株式会社日本カストディ銀行 (信託口7)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	19,834	2.06
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)	15,669	1.63
株式会社日本カストディ銀行 (信託口5)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	13,784	1.43
鹿島建設株式会社	東京都港区元赤坂一丁目3番1号	13,362	1.39
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区丸の内一丁目1番2号	12,982	1.35
株式会社日本カストディ銀行 (信託口6)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	12,218	1.27
計	-	306,474	31.85

(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104,401千株は、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71,065千株は、すべて信託業務に係る株式であります。

3. 株式会社日本カストディ銀行(信託口7)所有株式19,834千株は、すべて信託業務に係る株式であります。

4. 株式会社日本カストディ銀行(信託口5)所有株式13,784千株は、すべて信託業務に係る株式であります。

5. 株式会社日本カストディ銀行(信託口6)所有株式12,218千株は、すべて信託業務に係る株式であります。

6. 2018年4月6日付で公衆の縦覧に供されている変更報告書において、みずほ証券株式会社およびその共同保有者が2018年3月30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2021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 (%)
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	478,967	0.05
アセットマネジメントOne株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番2号	39,739,400	4.01

7. 2018年12月21日付で公衆の縦覧に供されている変更報告書において、三井住友信託銀行株式会社およびその共同保有者が2018年12月14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2021年3月31日現在における実質所有株式数の確認ができないため、上記大株主の状況には含めておりません。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号	5,095,000	0.51
三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社	東京都港区芝公園一丁目1番1号	36,724,332	3.70
日興アセットマネジメント株式会社	東京都港区赤坂九丁目7番1号	18,571,000	1.87

8. 2020年7月21日付で公衆の縦覧に供されている変更報告書において、野村證券株式会社およびその共同保有者が2020年7月15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2021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9番1号	949,189	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	1,876,815	0.19
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	52,145,370	5.33

9. 2020年10月21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2020年10月15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2021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	13,411,800	1.39
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 ニュー・キャッスル郡 ウィルミントン オレンジストリート1209 ザ・コーポレーション・トラスト・カンパニー気付	1,624,320	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 ニュージャージー州 プリンストン ユニバーシティ スクウェア ドライブ1	1,921,619	0.20
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	1,426,008	0.15
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	5,327,666	0.55
ブラックロック・ライフ・リミテッド	英国 ロンドン市 スログモートン・アベニュー 12	1,000,288	0.10
ブラックロック・アセット・マネジメント・カナダ・リミテッド	カナダ国 オンタリオ州 トロント市 ベイ・ストリート 161、2500号	2,014,456	0.21
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	7,730,017	0.80
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	13,189,056	1.37
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	20,569,504	2.13
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	3,824,223	0.40

10. 2021年3月15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2021年3月8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2021年3月31日現在における実質所有株式数の確認ができないため、上記大株主の状況には含めておりません。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
三菱UFJ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	43,200,900	4.48
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	9,833,900	1.02
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	2,014,150	0.21
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	983,408	0.10

(7)【議決権の状況】  
【発行済株式】

2021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)	(自己保有株式) 普通株式 3,124,100 (相互保有株式) 普通株式 10,000	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 961,763,400	9,617,634	-
単元未満株式	普通株式 384,277	-	一単元(100株) 未満の株式
発行済株式総数	965,281,777	-	-
総株主の議決権	-	9,617,634	-

【自己株式等】

2021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	3,124,100	-	3,124,100	0.32
四国ホーム株式会社	愛媛県松山市中村二丁目8番18号	10,000	-	10,000	0.00
計	-	3,134,100	-	3,134,100	0.32

## 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155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(2020年3月18日)での決議状況 (取得期間 2020年3月19日~2020年5月11日)	15,000,000	15,000,000,000
当事業年度前における取得自己株式	4,971,400	8,180,564,625
当事業年度における取得自己株式	3,673,800	6,819,353,072
残存決議株式の総数及び価額の総額	6,354,800	82,303
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	42.4	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(%)	42.4	0.0

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(2020年5月12日)での決議状況 (取得期間 2020年5月13日~2021年3月31日)	10,000,000	10,000,000,000
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	5,460,300	9,999,984,550
残存決議株式の総数及び価額の総額	4,539,700	15,450
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	45.4	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(%)	45.4	0.0

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(2021年5月14日)での決議状況 (取得期間 2021年5月17日~2022年3月31日)	10,000,000	15,000,000,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	-	-
残存決議株式の総数及び価額の総額	-	-
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	-	-
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	100.0	100.0

(注)1. 自己株式の取得方法は、東京証券取引所における市場買付であります。

2. 当期間とは、当事業年度の末日の翌日から有価証券報告書提出日までの期間であります。

3. 当期間における取得自己株式には、2021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	5,342	11,327,137
当期間における取得自己株式	446	1,092,432

- (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、2021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	14,105,500	26,661,221,071	-	-
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)	54,063	102,281,069	-	-
保有自己株式数	3,124,170	-	3,124,616	-

- (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、2021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っております。利益還元につきましては、安定的な配当の実施に努めるとともに、資本効率の向上を目的として機動的な自己株式取得を実施することとしており、総還元性向につきましては、親会社株主に帰属する当期純利益の35%程度を目途としております。

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。

2021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、2021年3月期（第109期）の年間配当金につきましては1株当たり44円（中間配当金は22円、期末配当金は22円）といたしました。（2020年3月期（第108期）の年間配当金は1株当たり44円（中間配当金は22円、期末配当金は22円）。）

また当社は会社法第454条第5項に規定する中間配当をすることができる旨を定款に定めています。

なお、第109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）
2020年11月5日 取締役会	21,167	22
2021年6月29日 定時株主総会	21,167	22

## 4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社グループにおきましては、ステークホルダーからの信頼確保に向け、経営の健全性・透明性・効率性を高めるという視点に立ち、最適なコーポレート・ガバナンスの整備・構築を目指しております。

当社では、取締役の報酬や取締役・監査役の指名に関する経営の透明性を高めるべく、「報酬諮問委員会」および「指名諮問委員会」を設置しております。また、「執行役員制度」を導入し経営機能と執行機能の分離・強化を推進することで経営の健全性と効率性をより高めるとともに、社外取締役を招聘し取締役の監督機能の強化と透明性の確保に努めております。

また、監査役は、内部監査部門である監査室および会計監査人と相互の連携を図りながら、取締役の業務執行に関する監査を実施しております。

さらに、「三井不動産グループコンプライアンス方針」を定め、当社グループの役職員の業務の適正の確保に関する体制を整備しております。

会社の機関の内容

#### a. 取締役会

取締役会は、代表取締役会長岩沙弘道を議長として、社内取締役8名（岩沙弘道、菰田正信、北原義一、藤林清隆、小野澤康夫、山本隆志、植田俊、浜本渉）、社外取締役4名（野木森雅郁、中山恒博、伊東信一郎、河合江理子）の取締役12名で構成され、当社の重要事項を決定し、取締役の業務の執行状況を監督しております。また、当社は、会社法第373条第1項に基づき特別取締役を置き、会社法第362条第4項に基づき、緊急性の高い入札等による資産の取得等について、特別取締役による取締役会の決議により決定することができる旨を定めております。

また、取締役会には監査役が出席し、必要に応じて意見を述べております。

#### b. 報酬諮問委員会

報酬諮問委員会は、独立社外取締役野木森雅郁を委員長として、独立社外取締役4名（野木森雅郁、中山恒博、伊東信一郎、河合江理子）、代表取締役社長菰田正信、社内取締役1名（小野澤康夫）の取締役6名で構成され、取締役会が取締役の報酬に関する事項につき決議を行うにあたっては、本委員会を経ることとしております。

#### c. 指名諮問委員会

指名諮問委員会は、独立社外取締役野木森雅郁を委員長として、独立社外取締役4名（野木森雅郁、中山恒博、伊東信一郎、河合江理子）、代表取締役社長菰田正信、社内取締役1名（小野澤康夫）の取締役6名で構成され、取締役会が取締役・監査役の指名および経営陣幹部の選解任に関する事項につき決議を行うにあたっては、本委員会を経ることとしております。

#### d. 監査役会

当社は「監査役制度」を採用しております。監査役会は、常任監査役佐藤雅敏を議長として、社内監査役2名（佐藤雅敏、石神裕之）および社外監査役3名（加藤義孝、真砂靖、尾関幸美）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。

佐藤雅敏は、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。

加藤義孝は、監査法人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。

真砂靖は、財務省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。

#### 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。

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

「コンプライアンス規程」等の社内規程に基づき、コンプライアンス推進計画の策定・実施等を通じてコンプライアンス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、コンプライアンス体制の整備を図り、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

「コンプライアンス規程」等の社内規程に基づき、コンプライアンス推進計画の策定・実施等を通じてコンプライアンス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、コンプライアンス体制の整備を図り、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

監査役を補助する専任の組織として「監査役室」を設置し、専任の使用人を配置しております。

当該使用人は監査役の指揮命令系統に属しており、その人事評価は監査役が行い、人事異動については事前に監査役と協議することとしております。

h. 取締役及び使用人が監査役に報告をするための体制その他の監査役への報告に関する体制及び監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

監査役は、「取締役会」に出席しております。

また、常勤の監査役は、当社グループの内部統制及びリスクマネジメントを統括する「経営会議」に出席し、必要な報告を受け、「監査役会」にて共有しております。

さらに、監査役は、内部監査部門及び会計監査人から定期的に監査に関する報告を受け、情報交換を行うなど、相互の連携を図っております。

内部相談の対象となった事項は、「リスクマネジメント委員会」を通じて、適宜、常勤の監査役に報告され、「内部相談制度規程」には、相談者に対して相談行為を理由に不利益な取り扱いを受けない旨が定められております。

i. 子会社の取締役、監査役、使用人又はこれらの者から報告を受けた者が当社監査役に報告をするための体制及び当該報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利益な取り扱いを受けないことを確保するための体制

常勤の監査役は、当社グループの内部統制及びリスクマネジメントを統括する「経営会議」に出席し、必要な報告を受け、「監査役会」にて共有しております。

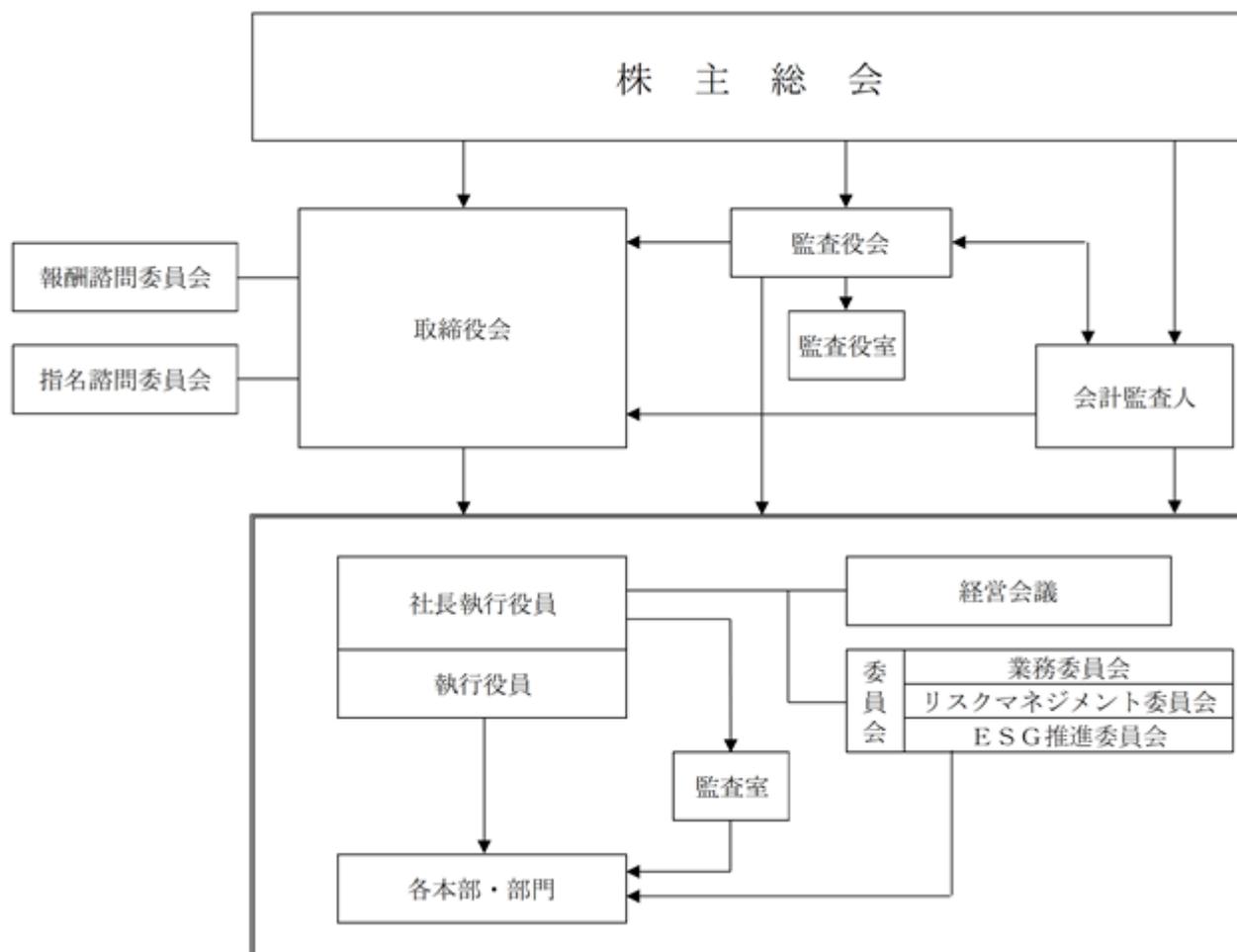
また、子会社の取締役及び監査役等と、直接または所管する部門を通じて、適宜、情報交換に努めているほか、子会社の内部監査の実施状況について報告を受けております。

各グループ会社の「内部相談制度」において対象となった事項は、所管する部門及び「リスクマネジメント委員会」を通じて、適宜、当社の常勤の監査役にも報告され、各社の内部相談制度に関する規程には、相談者に対して相談行為を理由に不利益な取り扱いを受けない旨が定められております。

j. 監査役の職務の執行について生ずる費用の前払又は償還の手続その他の当該職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針

監査役の職務執行に必要な費用は、会社の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

男性 15名 女性 2名 (役員のうち女性の比率11.8%)

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	岩沙 弘道	1942年5月27日生	1967年4月 当社入社 1995年6月 当社取締役、プロジェクト企画本部プロジェクト第一企画部長、プロジェクト企画本部建設部長 1996年4月 当社常務取締役、プロジェクト企画本部長 1997年6月 当社代表取締役専務取締役、プロジェクト企画本部長 1998年4月 当社代表取締役専務取締役、資産マネジメント本部長 1998年6月 当社代表取締役社長 2001年4月 当社代表取締役社長、社長執行役員 2011年6月 当社代表取締役会長、会長執行役員 2019年4月 当社代表取締役会長 (現任)	注3	77,682
代表取締役社長	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 (現任)	注3	46,940
代表取締役	北原 義一	1957年6月25日生	1980年4月 当社入社 2008年4月 当社常務執行役員、ビルディング本部副本部長 2011年4月 当社常務執行役員、ビルディング本部長 2011年6月 当社常務取締役、常務執行役員、ビルディング本部長 2013年4月 当社取締役、専務執行役員、ビルディング本部長 2016年4月 当社取締役、専務執行役員 2017年4月 当社取締役、副社長執行役員 2017年6月 当社代表取締役、副社長執行役員 (現任)	注3	10,510
取締役 すまいとくらしの連携本部長	藤林 清隆	1957年9月3日生	1981年4月 当社入社 2011年4月 当社グループ上席執行役員、三井不動産レジデンシャル㈱代表取締役副社長 2012年4月 同社代表取締役社長 当社グループ上席執行役員 2013年4月 当社常務執行役員 2013年6月 当社取締役、常務執行役員 2017年4月 当社取締役、専務執行役員、すまいとくらしの連携本部長 2020年4月 当社取締役、副社長執行役員、すまいとくらしの連携本部長 (現任) 2021年4月 三井不動産レジデンシャル㈱取締役会長 (現任)	注3	12,010

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	小野澤 康夫	1959年3月20日生	1981年4月 当社入社 2011年4月 当社常務執行役員、ビルディング本部副本部長 2013年4月 当社常務執行役員 2016年6月 当社取締役、常務執行役員 2017年4月 当社取締役、専務執行役員 2020年4月 当社取締役、副社長執行役員 (現任)	注3	23,210
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 (現任)	注3	15,060
取締役	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 (現任)	注3	14,230
取締役 DX本部長	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 (現任)	注3	19,224
取締役	野木森 雅郁	1947年12月21日生	1970年4月 藤沢薬品工業(株)入社 1997年6月 同社取締役 2000年6月 同社執行役員 2001年6月 同社常務執行役員 2003年6月 同社取締役常務執行役員 2005年4月 アステラス製薬(株)代表取締役副社長 2006年6月 同社代表取締役社長 2011年6月 同社代表取締役会長 2016年6月 同社退任 2017年6月 当社取締役 (現任)	注3	1,900

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
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	-
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 (現任) 2019年6月 当社取締役 (現任)	注3	-
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・カンパニーバリ支社入社 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	-
常任監査役 (常勤)	佐藤 雅敏	1958年4月4日生	1982年4月 農林水産省入省 1990年4月 当社入社 2013年4月 当社常務執行役員、経理部長 2015年4月 当社常務執行役員 2015年6月 当社取締役、常務執行役員 2019年4月 当社取締役 2019年6月 当社常任監査役 (現任)	注4	14,700

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)	石神 裕之	1957年7月1日生	1982年4月 当社入社 2013年4月 当社常務執行役員、商業施設本部長 2017年6月 当社取締役、常務執行役員、商業施設本部長 2019年4月 当社取締役、専務執行役員、商業施設本部長 2020年4月 当社取締役 2020年6月 当社常任監査役 (現任)	注5	6,000
監査役	加藤 義孝	1951年9月17日生	1974年11月 監査法人太田哲三事務所入社 1978年9月 公認会計士登録 2006年6月 新日本監査法人常任理事 2008年8月 新日本有限責任監査法人理事長 2015年6月 当社監査役 (現任)	注4	-
監査役	真砂 靖	1954年5月11日生	1978年4月 大蔵省入省 2009年7月 財務省大臣官房長 2010年7月 同省主計局長 2012年8月 同省財務事務次官 2014年2月 弁護士登録(第一東京弁護士会) 2014年2月 西村あさひ法律事務所オブカウンセル (現任) 2015年6月 当社監査役 (現任)	注4	-
監査役	尾関 幸美	1970年9月13日生	1999年4月 長崎大学経済学部専任講師 2000年8月 ミシガン大学ロースクール客員研究員 2004年4月 駒澤大学法学部准教授 2010年4月 成蹊大学法科大学院教授 2015年9月 カリフォルニア州立大学バークレー校ロースクール客員研究員 2016年6月 当社監査役 (現任) 2021年4月 中央大学大学院法務研究科教授 (現任)	注5	-
計	17名				241,466

- (注) 1. 取締役 野木森雅郁、中山恒博、伊東信一郎、河合江理子の4名は、社外取締役であります。  
2. 監査役 加藤義孝、真砂靖、尾関幸美の3名は、社外監査役であります。  
3. 2021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. 2019年6月27日開催の定時株主総会の終結の時から4年間  
5. 2020年6月26日開催の定時株主総会の終結の時から4年間  
6. 2021年6月29日現在における執行役員は33名、グループ執行役員は10名であります。

#### 社外役員の状況

当社の社外取締役は4名、社外監査役は3名であります。

当社は、豊富な経験と幅広い見識を当社の経営に活かしていただくこと、ならびに取締役会の監督機能の強化と透明性の確保に向け適切な役割を果たしていただくことを期待して、社外取締役を選任しております。また、客観的な立場から、専門的な知識と豊富な経験に基づき取締役の職務の執行を監査していただくことを期待して、社外監査役を選任しております。

当社は、東京証券取引所の独立役員の独立性に関する判断要件等を踏まえ、一般株主と利益相反が生じるおそれがないこと、特別の利害関係がないこと、および当社経営の健全性・透明性を高めるにあたり、客観的かつ公平公正な判断をなし得る資質を有していることを独立性の判断基準としております。

社外取締役である野木森雅郁は2016年6月まで当社の取引先であるアステラス製薬株式会社の代表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。

社外取締役である中山恒博は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(現BofA証券株式会社)の代表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。

社外取締役である伊東信一郎は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す。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。

社外監査役である加藤義孝は2014年6月まで当社の取引先である新日本有限責任監査法人（現EY新日本有限責任監査法人）の理事長でありましたが、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対する当該取引金額の割合は1%未満であり、当該取引はコンサルティング契約や顧問契約ではありません。

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。

佐藤雅敏は、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。

加藤義孝は、監査法人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。

真砂靖は、財務省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。

また、監査役職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

当事業年度において、当社は監査役会を合計12回開催しており、個々の監査役の出席状況については次のとおりです。

区分	氏名	監査役会出席状況
常任監査役	佐藤 雅敏	全12回中12回
常任監査役	石神 裕之	全10回中10回
常任監査役	飯野 健司	全2回中2回
社外監査役	加藤 義孝	全12回中11回
社外監査役	真砂 靖	全12回中11回
社外監査役	尾関 幸美	全12回中12回

常任監査役石神裕之の監査役会出席状況は、2020年6月26日就任以降に開催された監査役会を対象としております。常任監査役飯野健司の監査役会出席状況は、2020年6月26日退任以前に開催された監査役会を対象としております。

監査役会における主な検討事項については、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。

- ・国内子会社、各部門のコンプライアンス意識の徹底を含むガバナンスの状況
- ・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、新型コロナウイルス感染症への対応状況・影響等についても現状を把握しております。

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（19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。

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

52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。なお、監査法人朝日会計社の設立前に個人事務所が監査を実施していた期間を含めると、継続監査期間は60年間となります。

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 : 山田裕行(6年)、伊藤浩之(5年)、橋爪宏徳(3年)

d. 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 20名、公認会計士試験合格者 10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109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109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	188	6	216	5
連結子会社	263	10	329	11
計	451	17	545	16

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	-	0	-	0
連結子会社	176	97	213	74
計	176	97	213	74

当社における非監査業務の内容は、環境負荷に関する検証業務であります。

また、連結子会社における非監査業務の内容は、税務助言業務等であります。

c. その他重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針といたしましては、監査日数、当社の規模・業務の特性等の要素を総合的に勘案して適切に決定しております。

e. 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査役会は、前事業年度の監査計画と実績を踏まえ、監査の遂行状況の相当性を確認し、会計監査人から説明を受けた当事業年度の監査計画の監査時間や人員配置などの内容および報酬の前提となる見積りを精査した結果、会計監査人の報酬等につき、会社法第399条第1項の同意を行っております。

#### (4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

取締役報酬については、第106回定時株主総会で決議された総額の範囲内で決定する基本報酬、短期インセンティブとして各期の業績等を総合的に勘案したうえで株主総会で決議される賞与、当社グループの企業価値の持続的な向上と株主の皆様とのより一層の株主価値の共有を目的とした中長期インセンティブとして第108回定時株主総会で決議された総額の範囲内で決定する譲渡制限付株式報酬という構成としております。なお、社外取締役は基本報酬のみとしております。また、監査役報酬については、第106回定時株主総会で決議された総額の範囲内で決定する基本報酬のみとしております。

業績連動報酬である賞与および譲渡制限付株式報酬に係る指標については、当期の業績、ESGに関する取り組みの状況、株主還元方針に基づく株主への利益還元、グループ長期経営方針「VISION 2025」の進捗、経済情勢、事業環境等を総合的に勘案しております。当該指標を選択した理由については、取締役報酬と業績および株主価値の連動性を高めるためであり、業績連動報酬の額の決定方法は、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。

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、業績連動報酬は約45%～約50%、業績連動報酬以外の報酬は約50%～約55%を目途としております。

当社は社内取締役2名、独立社外取締役が過半数の4名の計6名にて構成され、独立社外取締役を委員長とする報酬諮問委員会を設置しており、取締役報酬については同委員会に諮問のうえ、取締役会にて決定しております。監査役報酬額につきましては、監査役会において監査役の協議により決定しております。

取締役会は、当該事業年度に係る取締役の個人別の報酬等の内容について、上述の決定方針に基づき、報酬諮問委員会に諮問のうえ、取締役会にて決定していることから、その内容は決定方針に沿うものであると判断しております。

#### ( 役員の報酬等に関する株主総会の決議年月日・決議の内容 )

基本報酬については、2018年6月28日開催の第106回定時株主総会にて、取締役の基本報酬を月額9,000万円以内(うち社外取締役分は月額1,000万円以内)、監査役の基本報酬を月額2,000万円以内とすることを決議いたしました。当該定時株主総会終結時点の取締役の員数は12名(うち社外取締役4名)、監査役の員数は5名(うち社外監査役3名)です。取締役賞与については、2021年6月29日開催の第109回定時株主総会にて、当期末時点の取締役8名(社外取締役を除く)に対する取締役賞与支給額を総額398,520,000円とすることを決議いたしました。取締役の譲渡制限付株式報酬については、2020年6月26日開催の第108回定時株主総会にて、ストックオプションに代えて譲渡制限付株式報酬制度を導入することを決議し、取締役(社外取締役を除く)に対する譲渡制限付株式の付与のための金銭報酬債権を年額6億円以内にて支給すること、割り当てる譲渡制限付株式の総数を年200,000株以内とすることを決議いたしました。当該定時株主総会終結時点の取締役の員数は12名(うち社外取締役4名)です。

#### ( 委員会の手続きの概要、当事業年度の取締役の報酬の決定過程における取締役会・委員会の活動内容 )

当社は社内取締役2名、独立社外取締役が過半数の4名の計6名にて構成され、独立社外取締役を委員長とする報酬諮問委員会を設置しており、取締役会にて取締役報酬を決定する前に、同委員会に諮問しております。当事業年度における当社の取締役の報酬等の額の決定過程における取締役会および報酬諮問委員会の活動につきましては、基本報酬については、2019年5月10日開催および2020年5月22日開催の報酬諮問委員会に諮問のうえ、2019年6月26日開催および2020年6月29日開催の取締役会にて決定しております。賞与については、2021年5月14日開催の報酬諮問委員会に諮問のうえ、2021年6月29日開催の第109回定時株主総会にて支給額の総額を決議のうえ、2021年6月29日開催の取締役会にて決定しております。譲渡制限付株式報酬については、2020年5月12日開催の報酬諮問委員会に諮問のうえ、2020年6月26日開催の取締役会にて決定しております。なお、当事業年度に費用計上したストックオプションについては、2019年5月10日開催の報酬諮問委員会にて諮問のうえ、2019年6月27日開催の取締役会にて決定しております。

(当事業年度における業績連動報酬に係る目標および実績)

業績の目標につきましては、期中に公表した2021年3月期連結業績予想のとおり、営業収益1兆9,500億円、営業利益2,000億円、経常利益1,690億円、親会社株主に帰属する当期純利益1,200億円としております。株主還元方針に基づく株主への利益還元の目標については、親会社株主に帰属する当期純利益の総還元性向35%程度を目途としております。また、グループ長期経営方針「VISION 2025」の進捗も勘案しております。

当期の業績につきましては、営業収益2兆75億円(前期比5.3%増)、営業利益2,037億円(前期比27.4%減)、経常利益1,688億円(前期比34.7%減)、親会社株主に帰属する当期純利益1,295億円(前期比29.6%減)となり、業績予想を概ね達成したものの、前期比増収減益となりました。ESGに関する取り組みの状況につきましては、「街づくりを通して、持続可能な社会の構築を実現」に向けて様々な社会課題の解決に寄与することがデベロッパーの社会的使命であると認識しており、人命を守るために感染拡大防止に積極的に協力をするという観点から、商業施設およびホテルの休館など、企業の社会的使命を果たす取り組みを行いました。また、「環境負荷低減」と「人材活躍」の分野において新たに数値目標を設定し、特に、脱炭素社会の実現に向けて、グループ全体の温室効果ガス排出量を2050年度までにネットゼロとする目標を定めました。電気と熱を安定供給するスマートエネルギープロジェクトを、豊洲エリアにおいて稼働させ、供給エリア全体のCO<sub>2</sub>排出量を豊洲エリアで約20%削減するとともに、オフィスビル等の使用電力に再生可能エネルギーを組み入れてグリーン化を図るなど、積極的に省エネルギーや再生可能エネルギーの活用に関する取り組みを進めました。さらに、八重洲エリアにおけるスマートエネルギープロジェクトや、日本橋における木造17階建ての高層オフィスビル計画など、環境を重視した取り組みを一層推進しました。また、社会のニーズの変化に対応し、新たな価値創造を実現するため、女性管理職比率を2025年度までに10%、2030年度までに20%とすることを目標として定め、多様な価値観・才能・ライフスタイルを持った人材が、それぞれの持てる力を最大限に発揮するための取り組みを進めました。株主への利益還元につきましては、当期の1株当たりの年間配当は44円(前期同額)とし、また、2021年5月14日開催の取締役会において、取得する株式総数の上限を1,000万株、取得価額の総額の上限を150億円として、2021年5月17日から2022年3月31日までの間に、東京証券取引所における市場買付による方法で、当社普通株式を取得する旨の自己株式取得を決議しており、総還元性向は44.2%となる予定です。グループ長期経営方針「VISION 2025」の進捗につきましては、「街づくりを通して、持続可能な社会の構築を実現」、「テクノロジーを活用し、不動産業そのものをイノベーション」、「グローバルカンパニーへの進化」を目指し、「顧客志向の経営」、「ビジネスイノベーション」、「グループ経営の進化」の3つの基本戦略の実践による価値創造に取り組み、2020年代中盤以降も持続的に成長していくための事業基盤の強化を行いました。

(業績連動報酬における非金銭報酬の内容)

非金銭報酬として取締役に対して譲渡制限付株式報酬を交付しております。2020年6月26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、2020年7月22日に普通株式137,050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53,330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	ストック オプション	譲渡制限付 株式報酬	
取締役 (社外取締役を除く。)	1,084	589	398	20	76	9
監査役 (社外監査役を除く。)	106	106	-	-	-	3
社外役員	96	96	-	-	-	7

- (注) 1. 上記人数および報酬等の額には、2020年6月26日開催の第108回定時株主総会終結の時をもって退任した取締役1名および監査役1名を含んでおります。
2. 上記「ストックオプション」は当事業年度に費用計上した金額を記載しております。なお、2020年6月26日第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。

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	ストック オプション	譲渡制限付 株式報酬	
岩沙 弘道	代表取締役会長	提出会社	120	84	4	15	223
菰田 正信	代表取締役社長	提出会社	120	84	4	15	223
北原 義一	代表取締役	提出会社	75	47	2	9	135
藤林 清隆	取締役	提出会社	38	47	2	9	132
	代表取締役社長	三井不動産 レジデン シャル(株)	34	-	-	-	
小野澤 康夫	取締役	提出会社	68	47	2	9	127
山本 隆志	取締役	提出会社	63	35	2	7	108

( 5 ) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

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株式を純投資目的以外の株式として保有しており、その他の株式を純投資目的である投資株式として保有しております。

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。

なお、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3銘柄459億円の株式を売却いたしました。

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。

2021年5月14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	69	10,703
非上場株式以外の株式	58	629,246

( 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	4	2,201	中長期的な観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	-	-	-

( 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	1	-
非上場株式以外の株式	3	45,964

(注) 非上場株式の減少については、当該株式発行会社の会社清算によるものです。

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、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)		
株式会社オリエンタルランド	26,796,900	29,796,900	当社は1960年の同社設立に携わり、当時より同社株式を保有しております。当社グループが運営・管理する千葉県浦安市所在の三井ガーデンホテルプラナ東京ベイは、東京ディズニーリゾートのパートナーホテルであり、また、当社は同社が運営する東京ディズニーランド、東京ディズニーシーのオフィシャルスポンサーであることから、当社グループの事業活動の円滑な推進および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
	460,452	397,575		
三井物産株式会社	6,493,466	6,493,466	同社は、東京都千代田区所在の0temachi Oneにおける共同事業者であり、当社グループの事業機会創出において有用性があると考えております。 同社は、北海道札幌市所在の札幌三井JPビルディング等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	有
	15,186	10,285		
東レ株式会社	19,460,720	19,460,720	同社は、東京都中央区所在の日本橋三井タワー等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	有
	14,013	9,783		
株式会社TBSホールディングス	5,713,728	5,713,728	同社は、東京都港区所在の複合施設赤坂サカスの共同事業者であり、当社グループの事業機会創出において有用性があると考えております。	有
	12,593	8,766		
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	3,025,069	3,025,069	当社は、同社連結子会社の三井住友海上火災保険(株)から借入を行っており、当社グループの安定的な資金調達において有用性があると考えております。 同社連結子会社の三井住友海上火災保険(株)は、千葉県船橋市所在のららぽーと三井ビルディング等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	無 但し、同社連結子会社の三井住友海上火災保険(株)およびあいおいニッセイ同和損害保険(株)が保有
	9,822	9,154		
大成建設株式会社	2,096,400	2,096,400	同社は、東京都江東区所在の豊洲ベイサイドクロス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。	有
	8,745	6,831		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、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	2,565,300	同社は、東京都江東区所在のダイバーシティ東京プラザ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
	8,438	6,833		
清水建設株式会社	8,554,000	8,554,000	同社は、東京都港区所在の三井ガーデンホテル六本木プレミア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
	7,676	7,196		
株式会社三井住友 フィナンシャルグループ	1,744,657	1,744,657	当社は、同社連結子会社の(株)三井住友銀行から借入を行っており、当社グループの安定的な資金調達において有用性があると考えております。 同社連結子会社の(株)三井住友銀行は東京都千代田区所在の三井住友銀行本店ビルディング等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	無 但し、同社連結子会社の(株)三井住友銀行が保有
	7,052	5,063		
富士フィルムホールディングス株式会社	1,092,600	1,092,600	同社は、東京都港区所在の東京ミッドタウンのテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	有
	6,997	5,427		
東日本旅客鉄道株式会社	673,100	673,100	同社は、東京都千代田区所在のグラントウキョウノースタワーの共同事業者であり、当社グループの事業機会創出において有用性があると考えております。	有
	5,481	5,463		
株式会社東芝	1,439,050	1,439,050	同社は、神奈川県川崎市所在のラゾーナ川崎プラザの共同事業者であり、当社グループの事業機会創出において有用性があると考えております。	有
	5,341	3,673		
株式会社T & Dホールディングス	3,129,560	3,129,560	当社は、同社連結子会社の太陽生命保険(株)から借入を行っており、当社グループの安定的な資金調達において有用性があると考えております。 当社は、同社連結子会社の大同生命保険(株)から借入を行っており、当社グループの安定的な資金調達において有用性があると考えております。	無 但し、同社連結子会社の太陽生命保険(株)および大同生命保険(株)が保有
	4,486	2,720		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、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
	4,150	2,644		
三井化学株式会社	1,148,080	1,148,080	同社は、東京都港区所在の汐留シティセンター等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	有
	4,130	2,470		
旭化成株式会社	3,247,084	3,247,084	同社は、東京都千代田区所在の日比谷三井タワー等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	有
	4,093	2,473		
鹿島建設株式会社	2,465,770	2,465,770	同社は、東京都千代田区所在のOtemachi One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
	3,802	2,617		
株式会社大林組	3,678,800	3,678,800	同社は、千葉県船橋市所在の三井不動産ロジスティクスパーク船橋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
	3,709	3,442		
株式会社セブン&アイ・ホールディングス	815,300	815,300	同社連結子会社の(株)ロフトは、大阪府吹田市所在のエキスポシティ等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	有
	3,575	2,893		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由 (注)1	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
三井住友トラスト・ ホールディングス株 式会社	816,996	816,996	当社は、同社連結子会社の三井住友信託 銀行(株)から借入を行っており、当社 グループの安定的な資金調達において有 用性があると考えております。 同社連結子会社の三井住友信託銀行 (株)は、東京都中央区所在の三井本館 等のテナントであり、当社グループの賃 貸事業において有用性があると考えてお ります。	無 但し、同社連 結子会社の三 井住友信託銀 行(株)が保 有
	3,159	2,583		
イビデン株式会社	620,778	620,778	同社連結子会社のイビデングリーンテッ ク(株)は、東京都港区所在の東京ミッ ドタウン等での植栽管理業務等の発注先 であり、当社グループの事業活動の円滑 な推進において有用性があると考えてお ります。	有
	2,974	1,349		
京成電鉄株式会社	748,500	748,500	同社は、東京都港区所在の三井ガーデン ホテル汐留イタリア街の共同事業者であ り、当社グループの事業機会創出におい て有用性があると考えております。	有
	2,841	2,359		
前田建設工業株式会 社	2,902,600	2,902,600	同社は、沖縄県国頭郡恩納村所在のハレ クラニ沖縄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
	2,840	2,340		
三井住友建設株式会 社	5,397,965	5,397,965	同社は、東京都千代田区所在のsequence SUIDOBASHI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
	2,782	2,604		
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
	2,439	2,644		
株式会社バンダイナ ムコホールディング ス	282,300	282,300	同社連結子会社の(株)バンダイナムコ アミューズメントは、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
	2,273	1,502		
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
	2,218	2,115		
株式会社日本製鋼所	560,541	560,541	同社は、東京都品川区所在のゲートシ ティ大崎等のテナントであり、当社グル ープの賃貸事業において有用性がある と考えております。	有
	1,486	708		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、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)		
日本ユニシス株式会 社	425,300	425,300	同社は、東京都江東区所在の豊洲ONビル 等のテナントであり、当社グループの賃 貸事業において有用性があると考えてお ります。	有
	1,407	1,218		
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建設(株)は、埼 玉県川越市所在のパークホームズ川越 ザレジデンス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しま す。	無
	1,385	1,425		
新日本空調株式会社	500,648	500,648	同社は、東京都中央区所在の浜町セン タービル等のテナントであり、当社グル ープの賃貸事業において有用性がある と考えております。	有
	1,206	908		
デンカ株式会社	269,261	269,261	同社は、東京都中央区所在の日本橋三井 タワー等のテナントであり、当社グルー プの賃貸事業において有用性があると思 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
	1,165	621		
株式会社I H I	513,200	513,200	同社は、東京都江東区所在の豊洲ペイサ イドクロスの共同事業者であり、当社グル ープの事業機会創出において有用性が あると考えております。	有
	1,125	819		
株式会社群馬銀行	2,832,904	2,832,904	当社は、同社から借入を行っており、当 社グループの安定的な資金調達において 有用性があると考えております。	有
	1,114	866		
株式会社めぶきフィ ナンシャルグループ	4,229,190	4,229,190	当社は、同社連結子会社の(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 京都中央区所在の八重洲三井ビルディ ングのテナントであり、当社グループの賃 貸事業において有用性があると考えてお ります。	無 但し、同社連 結子会社の (株)常陽銀 行が保有
	1,104	851		
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しま す。	有
	1,088	805		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、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)		
株式会社フジ・メディア・ホールディングス	757,200	757,200	同社連結子会社の(株)サンケイ会館は、東京都中央区所在の聖路加タワーのテナントであり、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
	1,064	844		
日本製鉄株式会社	490,400	490,400	同社連結子会社の日鉄エンジニアリング(株)は、神奈川県海老名市所在の三井不動産ロジスティクスパーク海老名等の新築工事発注先であり、当社グループの事業活動の円滑な推進において有用性があると考えております。	無
	880	492		
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
	736	661		
株式会社オオバ	727,050	727,050	同社は、千葉県千葉市所在の千葉中央ツインビル1号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。	有
	574	365		
株式会社商船三井	150,087	150,087	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
	558	277		
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
	421	334		
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
	387	270		
株式会社精養軒	417,500	417,500	同社は、東京都港区所在の三井ガーデンホテル六本木プレミアの共同事業者であり、当社グループの事業機会創出において有用性があると考えております。	無
	376	327		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、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)		
株式会社三井E&S ホールディングス	520,957	520,957	同社は、東京都中央区所在の浜離宮三井ビルディング等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。 同社は、大分県大分市所在の三井不動産大分太陽光発電所の共同事業者であり、当社グループの事業機会創出において有用性があると考えております。	有
	279	325		
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(株)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
	255	391		
三機工業株式会社	175,000	175,000	同社は、東京都中央区所在の聖路加タワー等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	有
	252	208		
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
	230	203		
株式会社三菱UFJ フィナンシャル・グループ	304,000	304,000	当社は、同社連結子会社の(株)三菱UFJ銀行から借入を行っており、当社グループの安定的な資金調達において有用性があると考えております。	無 但し、同社連結子会社の(株)三菱UFJ銀行が保有
	183	133		
王子ホールディングス 株式会社	200,000	200,000	同社連結子会社の王子製紙(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。	有
	143	100		
三井倉庫ホールディングス 株式会社	62,929	62,929	同社連結子会社の三井倉庫(株)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、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	有
	139	88		
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(株)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(株)三越伊勢丹が保有
	138	109		
KDDI株式会社	37,200	37,200	同社は、東京都千代田区所在のガーデンエアタワー等のテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	無
	128	114		
三井製糖株式会社	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
	40	38		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、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)		
株式会社山梨中央銀行	32,750	32,750	当社は、同社から借入を行っており、当社グループの安定的な資金調達において有用性があると考えております。	有
	30	23		
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
	26	21		
日本紙パルプ商事株式会社	5,876	5,876	同社は、東京都中央区所在のOVOL日本橋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。	無
	22	19		
株式会社南都銀行	5,512	5,512	当社は、同社から借入を行っており、当社グループの安定的な資金調達において有用性があると考えております。	有
	11	11		
株式会社フジクラ	-	518,650	(前事業年度) 同社連結子会社の(株)フジクラ・ダイヤケーブルは、北海道札幌市所在の北一条三井ビルディングのテナントであり、当社グループの賃貸事業において有用性があると考えております。	無
	-	154		
日本コークス工業株式会社	-	1,545,820	(前事業年度) 同社は、東京都江東区所在の豊洲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。	無
	-	94		

(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

銘柄	当事業年度		前事業年度		保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由(注)3	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株) (注)1	株式数(株) (注)1	株式数(株) (注)1	株式数(株) (注)1		
	貸借対照表計上額 (百万円)(注)2	貸借対照表計上額 (百万円)(注)2	貸借対照表計上額 (百万円)(注)2	貸借対照表計上額 (百万円)(注)2		
株式会社オリエンタ ルランド	1,736,400	1,736,400	1,736,400	1,736,400	議決権行使の指図権限を有しております	無
	28,890	24,035	24,035	24,035		

- (注)1. 議決権行使権限の対象となる株式数を記載しております。  
 2. みなし保有株式の事業年度末日における時価に議決権行使権限の対象となる株式数を乗じて得た額を記載しております。  
 3. 保有目的には、当社が有する権限の内容を記載しております。  
 4. 貸借対照表計上額の上位銘柄を選定する段階で、特定投資株式とみなし保有株式を合算していません。

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	1	95	-	-

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	-	-	84

- (注)1. 「-」は、当該銘柄を保有していないことを示しております。  
 (注)2. 上記純投資目的である投資株式については、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ものです。

## 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（2020年4月1日から2021年3月31日まで）の連結財務諸表および事業年度（2020年4月1日から2021年3月31日まで）の財務諸表について、有限責任あずさ監査法人による監査を受けています。

### 3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っています。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準等の変更についての確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、情報収集に努めています。また、公益財団法人財務会計基準機構の行う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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	2 183,412	2 189,542
受取手形及び売掛金	2 38,908	2 41,368
有価証券	219	87
販売用不動産	2 1,043,889	2 1,080,339
仕掛販売用不動産	2 516,997	2 536,766
開発用土地	2 318,411	297,576
未成工事支出金	17,149	17,710
その他のたな卸資産	1 5,308	1 6,204
前渡金	28,541	15,844
短期貸付金	18,543	17,186
営業出資金	6,682	10,013
その他	215,803	243,928
貸倒引当金	300	574
流動資産合計	2,393,566	2,455,996
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	1,965,266	2,166,326
減価償却累計額	757,561	882,174
建物及び構築物(純額)	2, 3 1,207,705	2, 3 1,284,152
機械装置及び運搬具	99,723	117,169
減価償却累計額	40,943	58,129
機械装置及び運搬具(純額)	2, 3 58,780	2, 3 59,040
土地	2, 3, 7 2,175,707	2, 3, 7 2,058,993
建設仮勘定	2 177,433	2 249,386
その他	155,755	186,073
減価償却累計額	97,772	120,480
その他(純額)	2, 3 57,983	2, 3 65,593
有形固定資産合計	3,677,609	3,717,166
<b>無形固定資産</b>		
借地権	40,993	40,952
その他	3 34,539	3 38,681
無形固定資産合計	75,532	79,633
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	2, 4, 6 888,056	2, 4, 6 1,049,085
長期貸付金	7,586	8,857
敷金及び保証金	145,413	160,943
退職給付に係る資産	28,994	50,677
繰延税金資産	25,943	26,586
再評価に係る繰延税金資産	7 2	7 2
その他	2 153,717	2 194,220
貸倒引当金	1,065	1,198
投資その他の資産合計	1,248,650	1,489,174
<b>固定資産合計</b>	<b>5,001,792</b>	<b>5,285,975</b>
<b>資産合計</b>	<b>7,395,359</b>	<b>7,741,972</b>

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
支払手形及び買掛金	147,075	97,969
短期借入金	143,025	2,231,152
ノンリコース短期借入金	2,21,416	2,75,708
コマーシャル・ペーパー	173,000	99,500
1年内償還予定の社債	55,000	35,042
ノンリコース1年内償還予定の社債	2,47,500	2,21,635
未払法人税等	36,905	50,339
未成工事受入金	21,635	21,566
完成工事補償引当金	797	705
債務保証損失引当金	3	1
その他	393,401	2,367,546
流動負債合計	1,039,761	1,001,167
<b>固定負債</b>		
社債	612,603	733,697
ノンリコース社債	2,81,935	2,63,350
長期借入金	1,893,813	2,1,981,443
ノンリコース長期借入金	2,452,823	2,381,909
受入敷金保証金	436,595	2,435,929
繰延税金負債	147,786	269,233
再評価に係る繰延税金負債	7,151,544	7,94,835
退職給付に係る負債	46,196	48,066
役員退職慰労引当金	800	846
その他	44,973	75,501
固定負債合計	3,869,071	4,084,813
負債合計	4,908,833	5,085,981
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	339,766	339,897
資本剰余金	372,162	372,293
利益剰余金	1,070,239	1,259,715
自己株式	14,364	5,920
株主資本合計	1,767,804	1,965,986
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	319,993	394,873
繰延ヘッジ損益	222	5,165
土地再評価差額金	7,330,305	7,202,686
為替換算調整勘定	14,793	34,524
退職給付に係る調整累計額	5,592	21,697
その他の包括利益累計額合計	640,875	589,898
新株予約権	1,454	1,422
非支配株主持分	76,391	98,683
純資産合計	2,486,525	2,655,991
負債純資産合計	7,395,359	7,741,972

## 【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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
営業収益	1,905,642	2,007,554
営業原価	2 1,435,903	1,609,639
営業総利益	469,739	397,915
販売費及び一般管理費	1, 2 189,121	1, 2 194,144
営業利益	280,617	203,770
営業外収益		
受取利息	1,373	1,302
受取配当金	6,378	5,573
持分法による投資利益	5,715	-
補助金収入	1,002	2,319
その他	1,957	2,228
営業外収益合計	16,426	11,424
営業外費用		
支払利息	29,382	27,779
持分法による投資損失	-	6,157
その他	9,151	12,391
営業外費用合計	38,533	46,328
経常利益	258,510	168,865
特別利益		
固定資産売却益	-	3 20,704
投資有価証券売却益	16,710	45,931
関係会社株式売却益	-	10,701
特別利益合計	16,710	77,337
特別損失		
固定資産除却損	4,257	-
減損損失	4 1,513	4 39,648
投資有価証券評価損	2,868	-
事業譲渡損	2,962	-
新型コロナウイルス感染症による損失	5 2,402	5 14,734
特別損失合計	14,004	54,382
税金等調整前当期純利益	261,217	191,820
法人税、住民税及び事業税	77,321	89,146
法人税等調整額	798	27,053
法人税等合計	76,522	62,092
当期純利益	184,694	129,727
非支配株主に帰属する当期純利益	721	151
親会社株主に帰属する当期純利益	183,972	129,576

## 【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
当期純利益	184,694	129,727
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	14,550	74,852
繰延ヘッジ損益	153	5,350
為替換算調整勘定	711	15,179
退職給付に係る調整額	3,982	16,070
持分法適用会社に対する持分相当額	1,707	4,812
その他の包括利益合計	17,690	176,281
包括利益	167,004	206,009
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	166,471	206,395
非支配株主に係る包括利益	532	386

## 【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020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	339,766	403,268	962,153	21,088	1,684,101
当期変動額					
剰余金の配当			45,047		45,047
親会社株主に帰属する当期純利益			183,972		183,972
土地再評価差額金の取崩			34		34
自己株式の取得				24,195	24,195
自己株式の処分		28		73	45
自己株式の消却		30,845		30,845	-
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		359			359
連結子会社の増資による持分の増減					-
非支配株主との資本取引等		30,746			30,746
利益剰余金から資本剰余金への振替		30,873	30,873		-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					-
当期変動額合計	-	31,106	108,086	6,723	83,703
当期末残高	339,766	372,162	1,070,239	14,364	1,767,804

	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	334,611	71	330,537	16,333	9,523	658,411	1,285	77,007	2,420,804
当期変動額									
剰余金の配当									45,047
親会社株主に帰属する当期純利益									183,972
土地再評価差額金の取崩									34
自己株式の取得									24,195
自己株式の処分									45
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									359
連結子会社の増資による持分の増減									-
非支配株主との資本取引等									30,746
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）	14,618	294	232	1,540	3,930	17,535	169	615	17,982
当期変動額合計	14,618	294	232	1,540	3,930	17,535	169	615	65,720
当期末残高	319,993	222	330,305	14,793	5,592	640,875	1,454	76,391	2,486,525

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021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	339,766	372,162	1,070,239	14,364	1,767,804
当期変動額					
譲渡制限付株式報酬	130	130			260
剰余金の配当			42,531		42,531
親会社株主に帰属する当期純利益			129,576		129,576
土地再評価差額金の取崩			127,618		127,618
自己株式の取得				16,830	16,830
自己株式の処分		11		98	87
自己株式の消却		25,176		25,176	-
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動					-
連結子会社の増資による持分の増減		0			0
非支配株主との資本取引等					-
利益剰余金から資本剰余金への振替		25,187	25,187		-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					-
当期変動額合計	130	131	189,475	8,444	198,181
当期末残高	339,897	372,293	1,259,715	5,920	1,965,986

	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	319,993	222	330,305	14,793	5,592	640,875	1,454	76,391	2,486,525
当期変動額									
譲渡制限付株式報酬									260
剰余金の配当									42,531
親会社株主に帰属する当期純利益									129,576
土地再評価差額金の取崩									127,618
自己株式の取得									16,830
自己株式の処分									87
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									-
連結子会社の増資による持分の増減									0
非支配株主との資本取引等									-
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)	74,880	5,388	127,618	19,731	16,105	50,976	32	22,291	28,716
当期変動額合計	74,880	5,388	127,618	19,731	16,105	50,976	32	22,291	169,465
当期末残高	394,873	5,165	202,686	34,524	21,697	589,898	1,422	98,683	2,655,991

## 【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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	261,217	191,820
減価償却費	91,434	98,196
減損損失	1,513	39,648
受取利息及び受取配当金	7,751	6,876
支払利息	29,382	27,779
持分法による投資損益(は益)	5,715	6,157
投資有価証券売却損益(は益)	16,710	45,931
投資有価証券評価損益(は益)	2,868	-
関係会社株式売却損益(は益)	-	10,701
補助金収入	1,002	2,319
固定資産売却益	-	20,704
固定資産除却損	4,257	-
事業譲渡損	2,962	-
新型コロナウイルス感染症による損失	2,402	14,734
売上債権の増減額(は増加)	7,414	507
仕入債務の増減額(は減少)	1,763	7,751
販売用不動産の増減額(は増加)	<sup>2</sup> 255,846	<sup>2</sup> 4,635
その他	54,106	15,919
小計	168,768	294,827
利息及び配当金の受取額	16,811	14,547
利息の支払額	28,815	31,538
新型コロナウイルス感染症による損失の支払額	282	12,080
補助金の受取額	-	1,861
法人税等の支払額	69,388	79,755
営業活動によるキャッシュ・フロー	87,094	187,862
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形及び無形固定資産の取得による支出	473,818	276,337
有形及び無形固定資産の売却による収入	1,908	245,956
投資有価証券の取得による支出	53,438	65,769
投資有価証券の売却による収入	22,810	69,532
敷金及び保証金の差入による支出	13,539	23,200
敷金及び保証金の回収による収入	8,607	8,328
預り敷金保証金の返還による支出	41,772	46,380
預り敷金保証金の受入による収入	54,763	44,123
貸付けによる支出	19,947	15,460
貸付金の回収による収入	18,234	11,581
定期預金の払戻による収入	28,113	2,703
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	<sup>3</sup> 77,788
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	-	164
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	-	23
補助金の受取額	1,945	307
その他	66,673	8,493
投資活動によるキャッシュ・フロー	532,806	131,035

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	2,886,795	1,272,236
短期借入金の返済による支出	2,836,965	1,352,109
長期借入れによる収入	630,138	239,200
長期借入金の返済による支出	230,976	162,585
社債の発行による収入	230,499	137,650
社債の償還による支出	103,300	142,100
配当金の支払額	45,048	42,522
非支配株主からの払込みによる収入	6,532	8,058
非支配株主への配当金の支払額	7,142	2,413
非支配株主への払戻による支出	136	379
非支配株主との資本取引による支出	30,746	-
ファイナンス・リース債務の返済による支出	5,029	4,772
自己株式の増減額（は増加）	24,193	16,828
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	2,675	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	467,751	66,565
現金及び現金同等物に係る換算差額	249	17,989
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	21,789	8,251
現金及び現金同等物の期首残高	157,682	179,472
現金及び現金同等物の期末残高	1 179,472	1 187,723

【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 286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 29社

(株)東京ドームほか12社は、持分の取得等により、連結子会社となりました。ほか16社は、新規設立により、連結子会社となりました。

除外 18社

三井不動産リフォーム(株)は、吸収合併により、連結の範囲から除外しています。ほか17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

新規 6社

(株)アタミ・ロープウェイほか5社は、(株)東京ドームの持分の取得に伴い、非連結子会社となりました。

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 86社

主要な会社名

(株)帝国ホテル、TID PTE.LTD.

新規 10社

広島国際空港(株)ほか5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4社は、持分の取得等により、持分法適用関連会社となりました。

除外 14社

Whitewood Media Village GP Limitedほか13社は、持分の売却等に伴い、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

新規 7社

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171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)エム・エフ・サービスアパートメント、(株)NBFオフィスマネジメント、および臼津開発(株)ほか3社の決算日は12月31日、(株)東京ドームほか11社の決算日は1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。

連結子会社のうち2社の決算日は8月31日であり2月28日で実施した仮決算に基づく決算数値により連結しています。

連結財務諸表の作成にあたっては、各社の決算日の財務諸表を使用していますが、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整が行なわれています。

他の連結子会社の決算日はすべて連結決算日と同一です。

#### 4. 会計方針に関する事項

##### (1) 重要な資産の評価基準および評価方法

###### [有価証券]

・満期保有目的債券

償却原価法

・その他有価証券

<時価のあるもの>

(株式) 期末前1カ月の市場価格の平均に基づく時価法

(債券) 期末日の市場価格に基づく時価法

(その他) 期末前1カ月の市場価格の平均に基づく時価法

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。

<時価のないもの>

移動平均法による原価法

###### [デリバティブ]

時価法

###### [たな卸資産]

・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)

・その他のたな卸資産

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)

主として定率法によっています。

ただし、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。

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。

ただし、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。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が2008年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっています。

##### (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。

###### [債務保証損失引当金]

債務保証等による損失に備えるため、被保証先の財政状態等を勘案して、損失負担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]

連結財務諸表提出会社ほか31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

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

[完成工事高及び完成工事原価の計上基準]

・当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事

工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法)

・その他の工事

工事完成基準

(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」(実務対応報告第40号2020年9月29日)の適用範囲に含まれるヘッジ関係のすべてに、当該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

消費税および地方消費税の会計処理は税抜方式を採用しています。

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

(8) のれんの償却方法および償却期間

のれんの償却に関しては原則として5年間の均等償却を行っています。ただし、金額が僅少の場合は、発生年度の費用として処理しています。

(9) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手元現金、随時引き出し可能な預金および容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

## (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)

	当連結会計年度
有形固定資産合計	3,717,166
無形固定資産合計	79,633
減損損失	39,648

## (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。

当該会計上の見積りにあたり、新型コロナウイルス感染症の拡大が、将来の収益に一定の影響を与えると仮定しております。具体的には、翌連結会計年度において、2021年4月25日に発令された緊急事態宣言等を踏まえた政府・自治体の要請に基づく当社グループの一部施設の休館、時短営業や集客制限に加え、外出自粛要請による施設来館者数の減少や稼働低下等の影響を受けております。また、変異型ウイルスの感染拡大等予断を許さない状況が続いております。

今後の経済環境はワクチン接種の進捗等により回復に向かっていくと考えられるものの、その回復のスピードは依然不透明であり、2021年度を通じて新型コロナウイルスの影響は残ると仮定しております。なお、ホテル事業は国内需要の取込みを中心とした稼働回復を見込みつつも、新型コロナウイルスの影響を大きく受けた厳しい経済環境を想定しております。

## 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)

	当連結会計年度
販売用不動産	1,080,339
仕掛販売用不動産	536,766
開発用土地	297,576
販売用不動産評価損	3,907

(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。

当該会計上の見積りにあたり、新型コロナウイルス感染症の拡大が、将来の収益に一定の影響を与えると仮定しております。具体的には、翌連結会計年度において、2021年4月25日に発令された緊急事態宣言等を踏まえた政府・自治体の要請に基づく当社グループの一部施設の休館、時短営業や集客制限に加え、外出自粛要請による施設来館者数の減少や稼働低下等の影響を受けております。また、変異型ウイルスの感染拡大等予断を許さない状況が続いております。

今後の経済環境はワクチン接種の進捗等により回復に向かっていくと考えられるものの、その回復のスピードは依然不透明であり、2021年度を通じて新型コロナウイルスの影響は残ると仮定しております。なお、ホテル事業は国内需要の取込みを中心とした稼働回復を見込みつつも、新型コロナウイルスの影響を大きく受けた厳しい経済環境を想定しております。

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、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。

(未適用の会計基準等)

- ・「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 企業会計基準委員会)
- ・「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 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会(IASB)及び米国財務会計基準審議会(FASB)は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」(IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606)を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわない範囲で代替的な取扱いを追加することとされております。

(2) 適用予定日

2022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

「収益認識に関する会計基準」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ん。

- ・「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「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 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会(IASB)及び米国財務会計基準審議会(FASB)が、公正価値測定についてほぼ同じ内容の詳細なガイダンス(国際財務報告基準(IFRS)においてはIFRS第13号「公正価値測定」、米国会計基準においてはAccounting Standards CodificationのTopic 820「公正価値測定」)を定めている状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、主に金融商品の時価に関するガイダンス及び開示に関して、日本基準を国際的な会計基準との整合性を図る取組みが行われ、「時価の算定に関する会計基準」等が公表されたものです。

企業会計基準委員会の時価の算定に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、統一的な算定方法を用いることにより、国内外の企業間における財務諸表の比較可能性を向上させる観点から、IFRS第13号の定めを基本的にすべて取り入れることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮し、財務諸表間の比較可能性を大きく損なわない範囲で、個別項目に対するその他の取扱いを定めることとされております。

(2) 適用予定日

2022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

「時価の算定に関する会計基準」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、現時点で未定でありません。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、「営業外収益」の「その他」に含めて表示していた「補助金収入」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた2,960百万円は、「補助金収入」1,002百万円、「その他」1,957百万円として組み替えております。

(連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めて表示していた「補助金収入」は金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた53,103百万円は、「補助金収入」1,002百万円、「その他」54,106百万円として組み替えております。

前連結会計年度において、「投資活動によるキャッシュ・フロー」に表示していた「定期預金の預入による支出」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度においては「その他」に含めることとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「定期預金の預入による支出」に表示していた15,639百万円は、「その他」として組み替えております。

(「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日)を当連結会計年度の年度末に係る連結財務諸表から適用し、連結財務諸表に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。

ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書きに定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度に係る内容は記載しておりません。

(連結貸借対照表関係)

1 その他のたな卸資産の内訳は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
商品及び製品	1,545百万円	2,605百万円
仕掛品	254	219
原材料及び貯蔵品	3,508	3,380
計	5,308	6,204

2 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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
現金及び預金	5,296百万円 ( 5,296百万円)	5,617百万円 ( 5,617百万円)
受取手形及び売掛金	171 ( 171 )	611 ( 611 )
販売用不動産	377,137 ( 377,137 )	249,470 ( 249,470 )
仕掛販売用不動産	74,708 ( 74,708 )	89,951 ( 89,951 )
開発用土地	2,601 ( 2,601 )	-
建物及び構築物	101,925 ( 98,618 )	152,829 ( 94,169 )
機械装置及び運搬具	38 ( 38 )	33 ( 33 )
土地	256,426 ( 248,502 )	367,751 ( 245,826 )
建設仮勘定	75,491 ( 75,491 )	149,147 ( 149,147 )
その他の有形固定資産	208 ( 205 )	154 ( 153 )
投資有価証券	11,459 ( 5,273 )	38,374 ( 5,273 )
その他の投資その他の資産	8,910 ( 8,910 )	8,519 ( 8,219 )
計	914,377 ( 896,957 )	1,062,461 ( 848,474 )

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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
短期借入金	-百万円	7,111百万円
ノンリコース短期借入金	21,416	75,708
ノンリコース1年内償還予定の社債	47,500	21,635
その他の流動負債	-	291
ノンリコース社債	81,935	63,350
長期借入金	-	73,652
ノンリコース長期借入金	452,823	381,909
受入敷金保証金	-	36
計	603,674	623,693

3 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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
建物及び構築物	4,916百万円	5,115百万円
機械装置及び運搬具	3,503	3,641
その他	1,761	1,932

## 4 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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
投資有価証券 (株式)	252,736百万円	273,232百万円

## 5 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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
住宅ローン保証債務	4,830百万円	3,158百万円
住宅ローン保証予約	0	0
借入保証債務	13,949	8,962
借入保証予約	6,289	3,004

## (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509億円となります。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 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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021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	11,843百万円	11,188百万円

## 7 土地の再評価に関する法律

土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)および改正(平成13年6月29日公布法律第94号)に基づき、事業用土地の再評価を行い、評価差額については、当該評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」または「再評価に係る繰延税金資産」に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しています。

- ・再評価の方法...土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第5号に定める不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価により算定
- ・再評価を行った年月日...2002年3月31日

(連結損益計算書関係)

1 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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
給与・手当	50,601百万円	54,327百万円
広告宣伝費	20,153	18,068
退職給付費用	1,660	1,957
研究開発費	512	741
役員退職慰労引当金繰入額	137	145

2 販売費及び一般管理費、営業原価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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
	512百万円	741百万円

3 建物・土地等の売却益であります。

4 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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

主な用途	種類	場所
賃貸施設その他	建物等	千葉県柏市 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。

前連結会計年度において、市況の悪化等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(1,513百万円)として特別損失に計上しました。その内訳は、建物・構築物1,231百万円、その他281百万円であります。

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

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

主な用途	種類	場所
賃貸施設その他	土地・建物等	東京都新宿区 他
賃貸資産その他	ソフトウェア等	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、賃貸事業目的で保有していたものを早期に売却する方針に変更したこと等により、回収可能性が著しく低下する見込みである資産グループ、システム投資計画の変更によって今後の利用が見込めなくなった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(39,648百万円)として特別損失に計上しました。その内訳は、土地19,227百万円、建物・構築物15,033百万円、ソフトウェア4,098百万円、その他1,288百万円であります。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額あるいは使用価値により測定しており、正味売却価額は不動産鑑定士による鑑定評価額等を使用しています。また、使用価値は将来キャッシュ・フローに基づく使用価値がマイナスであるため、回収可能価額を零と測定しています。

5 新型コロナウイルス感染症による損失の主な内訳は、商業施設及びホテル等の休業期間中における借地借家料や減価償却費等の固定費になります。

## (連結包括利益計算書関係)

## 1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	7,116百万円	152,841百万円
組替調整額	13,942	45,409
税効果調整前	21,058	107,431
税効果額	6,508	32,578
その他有価証券評価差額金	14,550	74,852
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	188	7,695
税効果調整前	188	7,695
税効果額	35	2,345
繰延ヘッジ損益	153	5,350
為替換算調整勘定		
当期発生額	711	13,928
組替調整額	-	1,250
税効果調整前	711	15,179
為替換算調整勘定	711	15,179
退職給付に係る調整額		
当期発生額	4,593	23,523
組替調整額	1,155	364
税効果調整前	5,748	23,158
税効果額	1,766	7,087
退職給付に係る調整額	3,982	16,070
持分法適用会社に対する持分相当額		
当期発生額	1,989	4,494
組替調整額	282	317
持分法適用会社に対する持分相当額	1,707	4,812
その他の包括利益合計	17,690	76,281

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020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	991,424	-	12,174	979,250
自己株式 普通株式	9,187	11,166	12,205	8,148

- (注) 1. 普通株式の発行済株式の株式数の減少12,174千株は、取締役会決議による自己株式の消却による減少です。  
2. 普通株式の自己株式の株式数の増加11,166千株は、取締役会決議による自己株式の取得11,160千株および単元未満株式の買取5千株による増加です。  
3. 普通株式の自己株式の株式数の減少12,205千株は、取締役会決議による自己株式の消却12,174千株、単元未満株式の売却0千株および新株予約権の行使30千株による減少です。

2. 新株予約権および自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(百万円)
			当連結会計年度期首	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社 (親会社)	ストック・オプション としての新株予約権			-			1,454
合計				-			1,454

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

2019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	23,573百万円
1株当たり配当額	24円
基準日	2019年3月31日
効力発生日	2019年6月28日

2019年11月7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	21,473百万円
1株当たり配当額	22円
基準日	2019年9月30日
効力発生日	2019年12月3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

2020年6月26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	21,364百万円
配当の原資	利益剰余金
1株当たり配当額	22円
基準日	2020年3月31日
効力発生日	2020年6月29日

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021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	979,250	137	14,105	965,281
自己株式 普通株式	8,148	9,139	14,159	3,128

- （注）1. 普通株式の発行済株式の株式数の増加137千株は、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14,105千株は、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9,139千株は、取締役会決議による自己株式の取得9,134千株および単元未満株式の買取5千株による増加です。
4. 普通株式の自己株式の株式数の減少14,159千株は、取締役会決議による自己株式の消却14,105千株、単元未満株式の売却1千株および新株予約権の行使52千株による減少です。

2. 新株予約権および自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会計年度末残高（百万円）
			当連結会計年度期首	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社 （親会社）	ストック・オプション としての新株予約権		-	-	-	-	1,422
	合計		-	-	-	-	1,422

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

2020年6月26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	21,364百万円
1株当たり配当額	22円
基準日	2020年3月31日
効力発生日	2020年6月29日

2020年11月5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	21,167百万円
1株当たり配当額	22円
基準日	2020年9月30日
効力発生日	2020年12月2日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

2021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	21,167百万円
配当の原資	利益剰余金
1株当たり配当額	22円
基準日	2021年3月31日
効力発生日	2021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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
現金及び預金	183,412百万円	189,542百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	3,940	1,818
現金及び現金同等物	179,472	187,723

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。

3 当連結会計年度に株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳  
株式の取得により新たに株式会社東京ドームを連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに同社株式の取得価額と同社取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	40,486百万円
固定資産	318,106
流動負債	46,647
固定負債	191,446
非支配株主持分	18,271
同社株式の取得価額	102,228
同社の現金及び現金同等物	24,440
差引：同社取得のための支出	77,788

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

主として賃貸事業における建物および建物附属設備です。

リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計方針に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりです。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、2008年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりです。

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額および期末残高相当額

	前連結会計年度(2020年3月31日)		
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)
建物及び構築物	518	450	68
合計	518	450	68

	当連結会計年度(2021年3月31日)		
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)
建物及び構築物	518	485	33
合計	518	485	33

(注) 取得価額相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっています。

(2) 未経過リース料期末残高相当額

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
1年内	35百万円	24百万円
1年超	33	8
合計	68	33

(注) 未経過リース料期末残高相当額の算定は、未経過リース料期末残高が、有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっています。

(3) 支払リース料および減価償却費相当額

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
支払リース料	35百万円	35百万円
減価償却費相当額	35	35

(4) 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を0円とする定額法によっています。

2. オペレーティング・リース取引(借主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
1年内	91,528百万円	114,921百万円
1年超	359,224	504,415
合計	450,753	619,377

## 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

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
1年内	101,167百万円	105,711百万円
1年超	891,008	772,309
合計	992,176	878,021

## (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、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に必要な資金の調達、長期借入金および社債は主に設備投資に必要な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49年後であります。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、個別契約ごとにデリバティブ取引（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上記目的に加え為替変動リスクを回避するため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、時価およびこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません。（（注）2参照）。

前連結会計年度（2020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) 現金及び預金	183,412	183,412	-
	(2) 受取手形及び売掛金	38,908	38,908	-
	(3) 有価証券及び投資有価証券	596,745	596,755	9
負債	(1) 支払手形及び買掛金	147,075	147,075	-
	(2) 短期借入金	143,025	143,356	330
	(3) ノンリコース短期借入金	21,416	21,417	1
	(4) コマーシャル・ペーパー	173,000	173,000	-
	(5) 1年内償還予定の社債	55,000	55,145	145
	(6) ノンリコース1年内償還予定の社債	47,500	47,500	-
	(7) 社債	612,603	633,898	21,294
	(8) ノンリコース社債	81,935	81,935	-
	(9) 長期借入金	1,893,813	1,959,081	65,268
	(10) ノンリコース長期借入金	452,823	453,051	228
デリバティブ取引(*)		1,230	1,230	-

(\*)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、合計で正味の債務となっています。

当連結会計年度（2021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) 現金及び預金	189,542	189,542	-
	(2) 受取手形及び売掛金	41,368	41,368	-
	(3) 有価証券及び投資有価証券	733,278	733,283	5
負債	(1) 支払手形及び買掛金	97,969	97,969	-
	(2) 短期借入金	231,152	232,782	1,630
	(3) ノンリコース短期借入金	75,708	75,709	1
	(4) コマーシャル・ペーパー	99,500	99,500	-
	(5) 1年内償還予定の社債	35,042	35,456	413
	(6) ノンリコース1年内償還予定の社債	21,635	21,635	-
	(7) 社債	733,697	742,296	8,599
	(8) ノンリコース社債	63,350	63,350	-
	(9) 長期借入金	1,981,443	2,022,970	41,527
	(10) ノンリコース長期借入金	381,909	389,202	7,292
デリバティブ取引(*)		6,577	6,577	-

(\*)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. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、並びに(2) 受取手形及び売掛金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 有価証券及び投資有価証券

これらの時価について、株式等は取引所の価格によっています。また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項については、「有価証券関係」注記参照。

負債

(1) 支払手形及び買掛金、(2) 短期借入金、(3) ノンリコース短期借入金、並びに(4) コマーシャル・ペーパー

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。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、ノンリコース短期借入金に含まれる1年内返済予定のノンリコース長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の短期借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(5) 1年内償還予定の社債、(6) ノンリコース1年内償還予定の社債、(7) 社債、(8) ノンリコース社債、(9) 長期借入金、並びに(10) ノンリコース長期借入金

これらの時価については、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で割り引いて算定する方法によっています。

デリバティブ取引

「デリバティブ取引関係」注記参照。

(注) 2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
営業出資金	6,682	10,013
その他有価証券		
非上場株式	13,830	17,079
その他(匿名組合出資金・ 優先出資証券等)	24,815	25,434
敷金及び保証金	145,413	160,943
受入敷金保証金	436,595	435,929

これらについては、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「資産・負債」には含めていません。

また、敷金及び保証金、受入敷金保証金には、時価会計を適用しているものが含まれていますが、金額的に重要性が乏しいため区分していません。

(注) 3 . 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 (2020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	183,412	-	-	-
受取手形及び売掛金	38,908	-	-	-
その他有価証券				
債券				
国債・地方債等	219	416	60	-
社債	-	-	-	937
その他	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
合計	222,540	416	60	937

当連結会計年度 (2021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	189,542	-	-	-
受取手形及び売掛金	41,368	-	-	-
その他有価証券				
債券				
国債・地方債等	87	391	-	-
社債	-	403	-	1,855
その他	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
合計	230,998	794	-	1,855

(注) 4 . 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 (2020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	20,000	82,621	40,000	70,000	399,982
ノンリコース社債	29,735	21,700	27,500	3,000	-
長期借入金	172,332	149,436	182,476	197,535	1,192,032
ノンリコース長期借入金	67,141	179,738	10,800	29,200	165,943

当連結会計年度 (2021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	95,699	110,399	79,028	36,412	412,155
ノンリコース社債	21,700	-	3,000	31,050	7,600
長期借入金	177,547	217,823	237,457	216,440	1,132,174
ノンリコース長期借入金	167,373	10,594	29,876	28,593	145,471

(有価証券関係)

## 1. 満期保有目的の債券

前連結会計年度(2020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	695	705	9
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	695	705	9
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		695	705	9

当連結会計年度(2021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	478	484	5
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	478	484	5
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		478	484	5

## 2. その他有価証券

前連結会計年度(2020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	488,580	53,058	435,522
	(2) 債券			
	( 国債・地方債等 )	-	-	-
	( 社債 )	-	-	-
	( その他 )	-	-	-
	(3) その他	67,606	36,303	31,303
	小計	556,187	89,361	466,826
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	39,857	45,491	5,633
	(2) 債券			
	( 国債・地方債等 )	-	-	-
	( 社債 )	-	-	-
	( その他 )	-	-	-
	(3) その他	4	5	1
	小計	39,862	45,497	5,635
合計		596,049	134,859	461,190

当連結会計年度(2021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	615,995	79,862	536,133
	(2) 債券			
	( 国債・地方債等 )	-	-	-
	( 社債 )	-	-	-
	( その他 )	-	-	-
	(3) その他	65,398	36,409	28,988
	小計	681,393	116,271	565,122
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	41,411	44,035	2,624
	(2) 債券			
	( 国債・地方債等 )	-	-	-
	( 社債 )	403	403	-
	( その他 )	-	-	-
	(3) その他	9,590	10,448	858
	小計	51,405	54,888	3,482
合計		732,799	171,159	561,639

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 2019年4月1日 至 2020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	20,358	16,710	76
(2) 債券			
（国債・地方債等）	-	-	-
（社債）	-	-	-
（その他）	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	20,358	16,710	76

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021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	46,543	45,931	-
(2) 債券			
（国債・地方債等）	-	-	-
（社債）	-	-	-
（その他）	-	-	-
(3) その他	1,070	0	382
合計	47,614	45,931	382

4. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度において、投資有価証券について、2,868百万円減損処理を行っております。

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

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(2020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	25,120	6,412	1,076	1,076
市場取引以外 の取引	金利キャップ取引 買建	38,346	38,346	79	79
合計		63,466	44,758	1,156	1,156

(注) 時価の算定方法 割引現在価値等によって算定しています。

当連結会計年度(2021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	21,163	11,313	933	933
市場取引以外 の取引	金利キャップ取引 買建	36,225	36,225	53	53
市場取引以外 の取引	為替予約取引 買建 米ドル	751	-	57	57
合計		58,139	47,538	1,044	1,044

(注) 時価の算定方法 割引現在価値等によって算定しています。

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(2020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	424,869	386,869	(*)
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	11,777	11,777	70
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	932	-	3
合計			437,579	398,647	74

(注) 時価の算定方法 割引現在価値等によって算定しています。

当連結会計年度(2021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	408,972	358,472	(*)
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	142,005	130,879	7,528
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	1,835	-	92
合計			552,813	489,351	7,621

(注) 時価の算定方法 割引現在価値等によって算定しています。

(\*) 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)と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金(短期借入金に含まれている1年内返済予定の長期借入金を含む)の時価に含めて記載しています。(「金融商品関係」注記参照)

## (退職給付関係)

## 1. 採用している退職給付制度の概要

当社および連結子会社は、従業員の退職給付に充てるため、積立型、非積立型の確定給付制度および確定拠出制度を採用しています。

当社および連結子会社の確定給付制度では、確定給付企業年金制度および退職一時金制度等を設けており、給与と勤務期間に基づいた一時金または年金を支給しています。また、当社の確定給付企業年金制度には、退職給付信託が設定されています。一部の連結子会社が有する確定給付制度では、簡便法により退職給付に係る負債および退職給付費用を計算しています。なお、従業員の退職等に際して、退職給付会計に準拠した数理計算による退職給付債務の対象とされない割増退職金を支払う場合があります。

## 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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
退職給付債務の期首残高	160,180百万円	163,408百万円
勤務費用	7,298	7,406
利息費用	1,458	1,484
数理計算上の差異の発生額	611	1,341
過去勤務費用の発生額	256	1,740
退職給付の支払額	4,661	4,762
新規連結子会社の取得に伴う増加	-	13,256
その他	0	0
退職給付債務の期末残高	163,408	180,394

## (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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
年金資産の期首残高	151,690百万円	149,975百万円
期待運用収益	3,113	3,027
数理計算上の差異の発生額	5,451	23,210
事業主からの拠出額	3,732	3,600
退職給付の支払額	3,208	3,359
新規連結子会社の取得に伴う増加	-	10,883
その他	100	106
年金資産の期末残高	149,975	187,445

## (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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	3,718百万円	3,769百万円
退職給付費用	548	593
退職給付の支払額	449	288
制度への拠出額	57	67
新規連結子会社の取得に伴う増加	-	453
その他	8	19
退職給付に係る負債の期末残高	3,769	4,440

(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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	139,132百万円	150,403百万円
年金資産	150,429	188,025
非積立型制度の退職給付債務	11,297	37,622
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	28,499	35,012
	17,202	2,610
退職給付に係る負債	46,196	48,066
退職給付に係る資産	28,994	50,677
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	17,202	2,610

(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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
勤務費用	7,298百万円	7,406百万円
利息費用	1,458	1,484
期待運用収益	3,113	3,027
数理計算上の差異の費用処理額	429	398
過去勤務費用の費用処理額	725	850
簡便法で計算した退職給付費用	548	593
確定給付制度に係る退職給付費用	5,037	6,004

(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59百万円、当連結会計年度において137百万円を計上しております。

(6) 退職給付に係る調整額

退職給付に係る調整額に計上した項目(税効果控除前)の内訳は次のとおりです。

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
過去勤務費用	469百万円	889百万円
数理計算上の差異	5,279	22,268
合計	5,748	23,158

(7) 退職給付に係る調整累計額

退職給付に係る調整累計額に計上した項目(税効果控除前)の内訳は次のとおりです。

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
未認識過去勤務費用	6,960百万円	7,850百万円
未認識数理計算上の差異	1,355	23,633
合計	8,315	31,483

(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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
国内株式	27.8%	29.1%
国内債券	26.8	24.3
外国株式	12.5	14.6
一般勘定	9.7	9.4
外国債券	7.8	7.9
現金および預金	2.0	1.4
その他	13.4	13.3
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16.4%、当連結会計年度15.8%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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
割引率	0.5~1.2%	0.5~1.2%
長期期待運用収益率	1.0~2.5%	1.0~2.5%

3. 確定拠出制度

連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、前連結会計年度593百万円、当連結会計年度690百万円であります。

(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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
営業原価	113	121
販売費及び一般管理費	99	127
計	212	249

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	第1回新株予約権	第2回新株予約権	第3回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	取締役、執行役員及びグループ執行役員 27名 1	取締役、執行役員及びグループ執行役員 26名 2	取締役、執行役員及びグループ執行役員 25名 3
ストック・オプション数 11	普通株式 48,880株	普通株式 71,250株	普通株式 109,650株
付与日	2007年9月18日	2008年8月15日	2009年8月14日
権利確定条件	12	12	12
対象勤務期間	定めはありません	定めはありません	定めはありません
権利行使期間 12	2007年9月19日から 2037年9月18日まで	2008年8月16日から 2038年8月15日まで	2009年8月15日から 2039年8月14日まで

	第4回新株予約権	第5回新株予約権	第6回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	取締役、執行役員及びグループ執行役員 25名 3	取締役、執行役員及びグループ執行役員 25名 4	取締役、執行役員及びグループ執行役員 25名 5
ストック・オプション数 11	普通株式 140,420株	普通株式 143,040株	普通株式 134,640株
付与日	2010年8月13日	2011年8月12日	2012年8月17日
権利確定条件	12	12	12
対象勤務期間	定めはありません	定めはありません	定めはありません
権利行使期間 12	2010年8月14日から 2040年8月13日まで	2011年8月13日から 2041年8月12日まで	2012年8月18日から 2042年8月17日まで

	第7回新株予約権	第8回新株予約権	第9回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	取締役、執行役員及びグループ執行役員 27名 6	取締役、執行役員及びグループ執行役員 27名 6	取締役、執行役員及びグループ執行役員 27名 6
ストック・オプション数 11	普通株式 66,650株	普通株式 52,450株	普通株式 50,460株
付与日	2013年8月23日	2014年8月22日	2015年8月21日
権利確定条件	12	12	12
対象勤務期間	定めはありません	定めはありません	定めはありません
権利行使期間 12	2013年8月24日から 2043年8月23日まで	2014年8月23日から 2044年8月22日まで	2015年8月22日から 2045年8月21日まで

	第10回新株予約権	第11回新株予約権	第12回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	取締役、執行役員及びグループ執行役員 27名 7	取締役、執行役員及びグループ執行役員 28名 8	取締役、執行役員及びグループ執行役員 31名 9
ストック・オプション数 11	普通株式 77,720株	普通株式 80,440株	普通株式 95,920株
付与日	2016年8月19日	2017年7月14日	2018年7月17日
権利確定条件	12	12	12
対象勤務期間	定めはありません	定めはありません	定めはありません
権利行使期間 12	2016年8月20日から 2046年8月19日まで	2017年7月15日から 2047年7月14日まで	2018年7月18日から 2048年7月17日まで

	第13回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	取締役、執行役員及びグループ執行役員 36名 10
ストック・オプション数 11	普通株式 108,980株
付与日	2019年7月16日
権利確定条件	12
対象勤務期間	定めはありません
権利行使期間 12	2019年7月17日から 2049年7月16日まで

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 11 株式数に換算して記載しております。
- 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) ストック・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	8,920	14,060	32,670	42,970	84,260
付与	-	-	-	-	-
失効	-	-	-	-	-
権利確定	1,330	1,960	6,910	8,750	10,680
未確定残	7,590	12,100	25,760	34,220	73,580
権利確定後 (株)					
前連結会計年度末	1,330	2,430	3,830	8,020	16,460
権利確定	1,330	1,960	6,910	8,750	10,680
権利行使	2,660	4,390	3,830	6,050	10,780
失効	-	-	-	-	-
未行使残	-	-	6,910	10,720	16,360

	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	78,770	46,430	36,540	41,790	62,250
付与	-	-	-	-	-
失効	-	-	-	-	-
権利確定	9,980	4,530	3,560	3,480	2,520
未確定残	68,790	41,900	32,980	38,310	59,730
権利確定後 (株)					
前連結会計年度末	20,600	7,640	6,010	4,020	6,230
権利確定	9,980	4,530	3,560	3,480	2,520
権利行使	15,290	5,300	3,680	1,010	-
失効	-	-	-	-	-
未行使残	15,290	6,870	5,890	6,490	8,750

	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)			

	第11回 新株予約権	第12回 新株予約権	第13回 新株予約権
前連結会計年度末	75,890	93,680	108,980
付与	-	-	-
失効	-	-	-
権利確定	3,210	3,540	3,540
未確定残	72,680	90,140	105,440
権利確定後 (株)			
前連結会計年度末	2,520	-	-
権利確定	3,210	3,540	3,540
権利行使	-	-	-
失効	-	-	-
未行使残	5,730	3,540	3,540

単価情報

		第1回 新株予約権	第2回 新株予約権	第3回 新株予約権
権利行使価格	(円)	1	1	1
行使時平均株価	(円)	2,241	2,274	1,932
付与日における公正な評価単価	(円)	2,357	1,967	1,493

		第4回 新株予約権	第5回 新株予約権	第6回 新株予約権
権利行使価格	(円)	1	1	1
行使時平均株価	(円)	1,932	1,932	2,100
付与日における公正な評価単価	(円)	1,029	919	1,265

		第7回 新株予約権	第8回 新株予約権	第9回 新株予約権
権利行使価格	(円)	1	1	1
行使時平均株価	(円)	2,120	2,344	2,550
付与日における公正な評価単価	(円)	2,796	3,067	3,218

		第10回 新株予約権	第11回 新株予約権	第12回 新株予約権
権利行使価格	(円)	1	1	1
行使時平均株価	(円)	-	-	-
付与日における公正な評価単価	(円)	1,670	2,093	2,188

		第13回 新株予約権
権利行使価格	(円)	1
行使時平均株価	(円)	-
付与日における公正な評価単価	(円)	1,960

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

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
繰延税金資産		
固定資産減損損失損金不算入額	21,467百万円	23,441百万円
退職給付に係る負債	13,526	13,896
税務上の繰越欠損金	4,250	13,576
未実現取引に係る税効果	11,921	10,112
未払賞与損金不算入額	6,620	6,871
販売用不動産等評価損損金不算入額	4,967	5,955
減価償却費損金算入限度超過額	5,517	5,795
未払事業税	4,162	4,965
保証金時価会計損金不算入額	3,605	3,617
その他	35,400	48,558
繰延税金資産小計	111,441	136,791
評価性引当額(注)	11,395	28,472
繰延税金資産合計	100,045	108,318
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	142,169	178,546
資本連結に係る投資差額の税効果	4,237	52,406
代替資産積立金	11,929	49,336
保証金時価会計益金不算入額	3,564	3,585
その他	59,987	67,091
繰延税金負債合計	221,888	350,965
繰延税金資産(負債)の純額	121,842	242,647

(注) 評価性引当額が17,076百万円増加しております。この増加の主な内容は、株式会社東京ドームを連結子会社化したことに伴うものです。

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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
法定実効税率	- %	30.6%
(調整)		
評価性引当額の変動額	-	1.4
海外子会社の税率差異	-	1.4
交際費等永久に損金に算入されない項目	-	0.3
持分法投資損益	-	1.0
その他	-	0.5
税効果会計の適用後の法人税等の負担率	-	32.4

(注) 前連結会計年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(企業結合等関係)

(取得による企業結合)

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及び事業の内容

企業の名称 株式会社東京ドーム

事業の内容 東京ドームシティ事業、流通事業、不動産事業、熱海事業、競輪事業

(2) 企業結合を行った主な理由

当社がもつ各種事業で培ってきた実績・ノウハウ、資金力等を当社による街づくり、被取得企業におけるスタジアム・アリーナ事業において如何なく発揮するため、及び被取得企業がもつスタジアム・アリーナに関する経験や知見を当社が十分に享受するためには、当社が被取得企業株式を取得し成長施策を実行することが必要だと考えるに至り、その結果として両社の企業価値向上及び被取得企業のコロナ禍からの回復に繋がる可能性があるのではないか、との考えを持つに至り、被取得企業の株式を公開買付けにより取得いたしました。

(3) 企業結合日

2021年1月25日(みなし取得日 2021年1月31日)

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とした株式取得

(5) 結合後企業の名称

変更はありません。

(6) 取得した議決権比率

取得前 %

取得後 84.82%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価に株式を取得したことによるものです。

2. 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

被取得企業の2021年1月期末をみなし取得日としているため、当連結会計年度に係る連結損益計算書には、被取得企業の業績は含まれておりません。

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

株式公開買付けによる取得

取得の対価	現金	102,228百万円
-------	----	------------

取得原価	102,228百万円
------	------------

4. 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザー費用等 616百万円

5. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

のれん及び負ののれんは発生しておりません。

6. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産 40,486百万円

固定資産 318,106百万円

資産合計 358,593百万円

流動負債 46,647百万円

固定負債 191,446百万円

負債合計 238,093百万円

7. のれん以外の無形固定資産に配分された金額及びその主要な種類別の内訳並びに全体及び主要な種類別の加重平均償却期間

種類 商標権

金額 4,830百万円

償却期間 10年間

8. 企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

売上高 39,756百万円

営業利益	12,952百万円
経常利益	15,785百万円
親会社株主に帰属する当期純損失	17,287百万円

(概算額の算定方法)

企業結合が連結会計年度開始の日に完了したと仮定し、連結会計年度の開始の日から企業結合日までの取得企業の連結損益計算書における売上高及び損益情報を、影響額の概算額としております。当該概算額には、支配獲得時に発生した無形資産等が連結会計年度の開始の日が発生したものと仮定して、無形資産等償却の調整を含めております。

なお、当該注記は監査証明を受けておりません。

(資産除去債務関係)

1. 資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

当社グループは、商業施設、駐車場事業「リパーク」における機械設備および営業店舗等の建設にあたり、土地所有者と1年未満～49年の不動産賃借契約（または一時使用契約）を締結しており、当該不動産賃借契約（または一時使用契約）における契約期間終了時の原状復旧義務に関し、資産除去債務を計上しております。資産除去債務の見積もりにあたり、使用見込期間は1年未満～49年、割引率は、0%～2.5%を採用しています。

資産除去債務の総額の増減は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
期首残高	5,125百万円	5,536百万円
新規連結子会社の取得に伴う増加額	-	114
有形固定資産の取得による増加額	826	1,015
見積変更による増減額(注)1	83	279
資産除去債務の履行による減少額	518	340
その他	19	23
期末残高	5,536	6,629

(注)1. 前連結会計年度：主に、原状復旧費用についてより精緻な見積りが可能となったことによる増加です。  
当連結会計年度：主に、原状復旧費用についてより精緻な見積りが可能となったことによる増加です。

2. 連結貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

当社グループは、所有する一部の有形固定資産にアスベストを使用しており、当該資産の除却時にアスベスト撤去に係る義務を有していますが、当該債務に関連する資産を除去する具体的な方法や時期等が明確でないことから、資産除去債務を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

当社グループは、所有する一部の商業施設・ホテル・営業店舗等について、土地所有者との間で不動産賃借契約（または一時使用契約）を締結しており、事業終了時または退去時における原状復旧に係る義務を有していますが、連結貸借対照表に計上しているものを除き、当該債務に関連する賃借資産の使用期間が明確でなく、移転あるいは退去の予定もないことから、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。2020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137,951百万円(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)、減損損失は1,063百万円、固定資産除却損は577百万円(減損損失および固定資産除却損は特別損失に計上されています)であり、2021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118,075百万円(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)、減損損失は29,795百万円、固定資産売却益は20,668百万円(減損損失は特別損失、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 2019年4月1日 至 2020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	
3,024,028	147,104	3,171,133	6,089,553

- (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(216,117百万円)による増加、販売用不動産への振替(15,043百万円)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。  
 4. 新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う賃貸等不動産の時価に与える影響について、本注記表作成時点では当該影響を高い確度により算出することは非常に困難であります。なお、翌期の連結業績予想の前提となる一定の仮定に基づき、本注記表作成時点で可能な範囲で時価に与える影響を算出した結果、前連結会計年度末の賃貸等不動産の時価に与える影響額は軽微であるため、前連結会計年度末の賃貸等不動産の時価には当該影響額を含めておりません。

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021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	
3,171,133	141,505	3,029,628	5,856,124

- (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(207,677百万円)による増加、不動産売却(198,635百万円)、販売用不動産への振替(110,141百万円)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。

(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」および「マネジメント事業」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」および「その他」の4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。「その他」は、新築事業および施設営業事業等を行っています。

また、(企業結合等関係)に記載のとおり、株式会社東京ドームを当社の連結子会社としたことに伴い、当連結会計年度より「その他」の報告セグメントに、同社事業を加えております。なお、同社の2021年1月期末をみなし取得日としているため、当連結会計年度では、同社の貸借対照表のみを連結しております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一です。報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値です。セグメント間の内部売上高又は振替高は市場実勢価格に基づいています。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	マネジメント	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	636,056	524,094	421,490	324,001	-	1,905,642
セグメント間の 内部売上高又は振替高	21,855	-	77,112	16,253	115,221	-
計	657,911	524,094	498,602	340,255	115,221	1,905,642
セグメント利益 又は損失( )	145,893	123,745	55,670	2,291	46,982	280,617
セグメント資産	4,055,972	2,155,135	363,775	337,200	483,275	7,395,359
その他の項目						
減価償却費	66,730	845	9,573	10,439	3,844	91,434
減損損失	1,063	2	446	-	-	1,513
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	301,853	4,940	16,585	60,225	4,326	379,279

(注)1. セグメント利益又は損失の調整額 46,982百万円には、セグメント間取引消去 366百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 46,616百万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483,275百万円には、セグメント間取引消去 1,138,240百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産1,368,780百万円、関連会社株式252,736百万円が含まれています。

3. セグメント利益又は損失は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っています。

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

（単位：百万円）

	賃貸	分譲	マネジ メント	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	623,073	714,739	402,929	266,812	-	2,007,554
セグメント間の 内部売上高又は振替高	21,246	217	75,219	17,507	114,189	-
計	644,319	714,956	478,148	284,320	114,189	2,007,554
セグメント利益 又は損失( )	120,777	118,213	39,969	27,215	47,974	203,770
セグメント資産	3,854,932	2,151,038	480,535	699,207	556,258	7,741,972
その他の項目						
減価償却費	69,426	618	10,731	12,460	4,958	98,196
減損損失	37,996	1,198	452	-	-	39,648
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	230,443	5,326	12,289	313,658	3,548	565,266

- (注) 1. セグメント利益又は損失の調整額 47,974百万円には、セグメント間取引消去 960百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 47,014百万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556,258百万円には、セグメント間取引消去 1,234,858百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産1,518,236百万円、関連会社株式272,881百万円が含まれています。
3. セグメント利益又は損失は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っています。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020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

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

（単位：百万円）

日本	米国	英国	その他	合計
3,157,490	422,902	41,013	56,202	3,677,609

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 2020年4月1日 至 2021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

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

(単位：百万円)

日本	米国	英国	その他	合計
3,137,053	471,256	38,728	70,127	3,717,166

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 2019年4月1日 至 2020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 2020年4月1日 至 2021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 2019年4月1日 至 2020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 2020年4月1日 至 2021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 2019年4月1日 至 2020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 2020年4月1日 至 2021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 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
1株当たり純資産額	2,480円 36銭	2,656円 42銭
1株当たり当期純利益金額	188円 35銭	134円 44銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	188円 19銭	134円 33銭

(注) 1. 1株当たり純資産額および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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021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)	2,486,525	2,655,991
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	77,845	100,105
(うち新株予約権(百万円))	(1,454)	(1,422)
(うち非支配株主持分(百万円))	(76,391)	(98,683)
普通株式に係る純資産額(百万円)	2,408,679	2,555,885
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)	971,101	962,153
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)	183,972	129,576
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)	183,972	129,576
普通株式の期中平均株式数(千株)	976,776	963,831
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)	796	781
(うち新株予約権(千株))	(796)	(781)
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 (百万円)	当期末残高 (注)1 (百万円)	利率(%)	担保	償還期限
三井不動産株	第39回普通社債	2010.7.23	10,000	-	1.191	なし	2020.6.19
"	第40回普通社債	2010.9.3	10,000	-	1.061	"	2020.6.19
"	第41回普通社債	2011.1.28	10,000	-	1.324	"	2020.12.18
"	第42回普通社債	2011.3.18	10,000	10,000	2.302	"	2030.12.20
"	第43回普通社債	2011.6.21	10,000	10,000 (10,000)	1.272	"	2021.6.18
"	第44回普通社債	2011.9.6	10,000	10,000 (10,000)	1.173	"	2021.9.6
"	第45回普通社債	2012.5.24	10,000	10,000	0.997	"	2022.5.24
"	第46回普通社債	2012.8.30	10,000	10,000	0.964	"	2022.8.30
"	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54回普通社債	2017.2.24	25,000	-	0.001	"	2020.4.7
"	第55回普通社債	2017.2.24	10,000	10,000	0.929	"	2037.2.24
"	第56回普通社債	2017.8.28	10,000	10,000	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58回普通社債	2018.2.26	10,000	10,000	0.100	"	2023.2.24
"	第59回普通社債	2018.2.26	10,000	10,000	0.220	"	2025.2.26
"	第60回普通社債	2018.5.7	10,000	10,000	0.305	"	2028.5.2
"	第61回普通社債	2018.10.30	10,000	10,000	0.090	"	2023.10.30
"	第62回普通社債	2018.10.30	10,000	10,000	0.200	"	2025.10.30
"	第63回普通社債	2018.10.30	20,000	20,000	0.374	"	2028.10.30
"	第64回普通社債	2019.3.14	20,000	20,000	0.080	"	2022.4.14
"	第65回普通社債	2019.3.14	30,000	30,000	0.160	"	2024.3.14
"	第66回普通社債	2019.3.14	20,000	20,000	0.280	"	2026.3.13
"	第67回普通社債	2019.3.14	20,000	20,000	0.380	"	2029.4.13
"	第68回普通社債 (グリーンボンド)	2019.9.12	50,000	50,000	0.090	"	2024.9.12

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (注) 1 (百万円)	利率(%)	担保	償還期限
三井不動産㈱	第69回普通社債	2019.9.12	30,000	30,000	0.220	なし	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
"	第76回普通社債	2020.4.28	-	60,000	0.210	"	2023.4.28
"	第77回普通社債	2020.4.28	-	25,000	0.480	"	2030.4.26
"	第78回普通社債	2020.4.28	-	10,000	0.810	"	2040.4.27
"	第1回米ドル建 普通社債(注)5	2017.7.20	54,385 [499百万ドル]	55,328 [499百万ドル]	3.650	"	2027.7.20
"	第2回米ドル建 普通社債(注)5	2018.1.23	32,621 [299百万ドル]	33,194 [299百万ドル]	2.950	"	2023.1.23
"	第3回米ドル建 普通社債(注)5	2019.1.24	32,597 [299百万ドル]	33,166 [299百万ドル]	3.950	"	2029.1.24
㈱東京ドーム (注)2	子会社 普通社債	2014.12.30 ~2020.3.31	-	59,050 (15,042)	0.060 ~1.246	"	2021.12.30 ~2028.3.31
(注)3	連結SPC 特定社債	2017.3.28 ~2020.11.30	129,435	84,985 (21,635)	0.169 ~0.508 (注)4	あり	2021.6.29 ~2026.9.30
合計			797,038	853,724 (56,677)			

- (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. 株式会社東京ドームの発行している無担保普通社債を集約しております。
3. 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。
4. 変動金利を含んでおります。
5. 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。
6. 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	35,042	95,699	110,399	79,028	36,412
ノンリコース社債	21,635	21,700	-	3,000	31,050

【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	46,309	39,212	0.864	-
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)	173,000	99,500	0.009	-
1年以内に返済予定の長期借入金	96,716	191,939	1.377	-
1年以内に返済予定のノンリコース長期借入金	21,416	75,708	1.591	-
1年以内に返済予定のリース債務(注)3	3,926	4,638	-	-
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注)4	1,893,813	1,981,443	0.966	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	452,823	381,909	2.022	2029.11.21
リース債務 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注)3、4	10,096	12,624	-	2034.5.30
小計	2,698,101	2,786,976		
その他有利子負債				
預り金(1年以内)	324	324	0.226	-
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)	298	296	0.998	-
預り保証金 (1年以内に返済予定のものを除く。)(注)4	679	403	0.990	2029.5.31
小計	1,302	1,024		
合計	2,699,404	2,788,000		

(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	177,547	217,823	237,457	216,440
ノンリコース 長期借入金	167,373	10,594	29,876	28,593
リース債務	3,924	3,264	2,474	1,618
その他有利子負債	293	101	6	6

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、資産除去債務明細表の作成を省略しております。

( 2 ) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

( 累計期間 )	第 1 四半期	第 2 四半期	第 3 四半期	当連結会計年度
売上高 ( 百万円 )	407,025	797,401	1,468,035	2,007,554
税金等調整前四半期 ( 当期 ) 純利益金額 ( 百万円 )	24,151	32,133	143,071	191,820
親会社株主に帰属する四半期 ( 当期 ) 純利益金額 ( 百万 円 )	13,770	9,040	98,886	129,576
1 株当たり四半期 ( 当期 ) 純 利益金額 ( 円 )	14.23	9.36	102.54	134.44

( 会計期間 )	第 1 四半期	第 2 四半期	第 3 四半期	第 4 四半期
1 株当たり四半期純利益金額 又は 1 株当たり四半期純損失 金額 ( ) ( 円 )	14.23	4.91	93.38	31.90

## 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 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	11,072	26,876
売掛金	7,197	5,847
販売用不動産	427,741	532,220
仕掛販売用不動産	75,681	39,853
開発用土地	67,960	71,790
前渡金	10,798	1,314
前払費用	6,830	6,582
短期貸付金	311,476	314,129
未収入金	58,052	23,133
営業出資金	4,954	8,290
その他	22,389	24,413
貸倒引当金	1	9,614
<b>流動資産合計</b>	<b>1,004,153</b>	<b>1,044,839</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	1,490,112	1,4918,507
構築物	1,432,583	1,432,709
機械及び装置	119,453	1,419,539
車両運搬具	118	109
工具、器具及び備品	1,429,578	1,429,758
土地	1,41,731,742	1,41,518,152
建設仮勘定	62,914	50,551
その他	2,291	5,255
<b>有形固定資産合計</b>	<b>2,778,794</b>	<b>2,574,584</b>
<b>無形固定資産</b>		
借地権	16,645	16,645
ソフトウェア	118,799	116,333
その他	777	896
<b>無形固定資産合計</b>	<b>36,222</b>	<b>33,874</b>
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	4,5618,453	4,5730,803
関係会社株式	4451,963	4626,409
関係会社社債	115,700	7,700
その他の関係会社有価証券	5,511	8,889
関係会社出資金	89,789	60,435
関係会社長期貸付金	563,250	657,773
破産更生債権等	10	10
長期前払費用	38,695	45,241
前払年金費用	10,087	12,516
敷金及び保証金	126,934	141,246
その他	6,991	15,773
貸倒引当金	9,170	2,186
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>2,018,216</b>	<b>2,304,613</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>4,833,233</b>	<b>4,913,072</b>
<b>資産合計</b>	<b>5,837,386</b>	<b>5,957,912</b>

(単位：百万円)

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	40,756	33,955
短期借入金	2,000	-
コマーシャル・ペーパー	173,000	98,000
1年内償還予定の社債	55,000	20,000
1年内返済予定の長期借入金	63,000	133,000
リース債務	340	1,026
未払金	54,834	36,401
未払費用	9,535	9,706
未払法人税等	16,963	34,573
前受金	65,240	30,325
預り金	257,746	247,884
その他	8,788	10,259
流動負債合計	747,205	655,132
固定負債		
社債	612,603	689,689
長期借入金	1,724,503	1,709,720
受入敷金保証金	417,999	418,494
リース債務	1,526	4,312
繰延税金負債	128,288	190,373
再評価に係る繰延税金負債	151,541	94,832
退職給付引当金	4,280	4,346
役員退職慰労引当金	282	282
その他	14,041	12,649
固定負債合計	3,055,067	3,124,702
負債合計	3,802,272	3,779,834
純資産の部		
株主資本		
資本金	339,766	339,897
資本剰余金		
資本準備金	413,742	413,873
資本剰余金合計	413,742	413,873
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	26,589	111,434
オープンイノベーション促進税制積立金	-	98
別途積立金	16,790	16,790
特別償却準備金	4,679	4,623
繰越利益剰余金	577,530	676,321
利益剰余金合計	639,278	822,958
自己株式	14,350	5,906
株主資本合計	1,378,437	1,570,822
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	315,427	389,401
繰延ヘッジ損益	-	5,250
土地再評価差額金	339,794	211,180
評価・換算差額等合計	655,222	605,832
新株予約権	1,454	1,422
純資産合計	2,035,114	2,178,077
負債純資産合計	5,837,386	5,957,912

## 【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
営業収益	776,355	858,686
営業原価	578,844	703,536
営業総利益	197,511	155,150
販売費及び一般管理費	2 40,960	2 44,213
営業利益	156,551	110,937
営業外収益		
受取利息	12,252	10,192
受取配当金	49,608	52,065
その他	1,341	1,749
営業外収益合計	63,202	64,007
営業外費用		
支払利息	24,578	23,125
その他	6,094	10,344
営業外費用合計	30,673	33,470
経常利益	189,080	141,474
特別利益		
固定資産売却益	-	3 20,699
投資有価証券売却益	16,703	45,659
特別利益合計	16,703	66,359
特別損失		
固定資産除却損	2,636	-
減損損失	1,063	37,996
貸倒損失	2,347	-
投資有価証券評価損	2,687	-
事業譲渡損	2,962	-
新型コロナウイルス感染症による損失	4 2,389	4 11,021
特別損失合計	14,087	49,018
税引前当期純利益	191,696	158,814
法人税、住民税及び事業税	44,160	65,584
法人税等調整額	2,888	29,554
法人税等合計	41,271	36,029
当期純利益	150,424	122,785

【営業原価内訳】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)		当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021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		166,296	28.7	303,514	43.1
人件費		19,970	3.5	21,332	3.0
諸経費		392,578	67.8	378,689	53.8
計		578,844	100.0	703,536	100.0

## 【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本										
	資本金	資本剰余金			利益剰余金						利益剰余金 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					
						代替資産 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	339,766	413,742	-	413,742	13,688	26,819	16,790	5,350	502,123	564,772	
当期変動額											
剰余金の配当									45,047	45,047	
当期純利益									150,424	150,424	
土地再評価差額金の取崩									2	2	
代替資産積立金の取崩						230			230	-	
代替資産積立金の積立										-	
特別償却準備金の取崩								1,981	1,981	-	
特別償却準備金の積立								1,311	1,311	-	
自己株式の取得											
自己株式の処分			28	28							
自己株式の消却			30,845	30,845							
利益剰余金から 資本剰余金への振替			30,873	30,873					30,873	30,873	
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）											
当期変動額合計	-	-	-	-	-	230	-	670	75,406	74,506	
当期末残高	339,766	413,742	-	413,742	13,688	26,589	16,790	4,679	577,530	639,278	

	株主資本		評価・換算差額等				新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本 合計	その 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	繰延ヘッジ 損益	土地再評価 差額金	評価・換算 差額等合計		
当期首残高	21,074	1,297,207	330,102	107	339,797	670,006	1,285	1,968,500
当期変動額								
剰余金の配当		45,047						45,047
当期純利益		150,424						150,424
土地再評価差額金の取崩		2						2
代替資産積立金の取崩		-						-
代替資産積立金の積立		-						-
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	24,195	24,195						24,195
自己株式の処分	73	45						45
自己株式の消却	30,845	-						-
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）			14,674	107	2	14,784	169	14,615
当期変動額合計	6,723	81,229	14,674	107	2	14,784	169	66,614
当期末残高	14,350	1,378,437	315,427	-	339,794	655,222	1,454	2,035,114

当事業年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本											
	資本金	資本剰余金				利益剰余金						利益剰余金計
		準備金	資本剰余金	その他剰余金	資本剰余金計	利益剰余金	その他利益剰余金				利益剰余金計	
							代替資産積立金	オープンイノベーション促進税制積立金	別途積立金	特別償却準備金		
当期首残高	339,766	413,742	-	413,742	13,688	26,589	-	16,790	4,679	577,530	639,278	
当期変動額												
譲渡制限付株式報酬	130	130		130								
剰余金の配当										42,531	42,531	
当期純利益										122,785	122,785	
土地再評価差額金の取崩										128,613	128,613	
代替資産積立金の取崩						3,108				3,108	-	
代替資産積立金の積立						87,953				87,953	-	
オープンイノベーション促進税制積立金の積立							98			98	-	
特別償却準備金の取崩									2,048	2,048	-	
特別償却準備金の積立									1,992	1,992	-	
自己株式の取得												
自己株式の処分			11	11								
自己株式の消却			25,176	25,176								
利益剰余金から資本剰余金への振替			25,187	25,187						25,187	25,187	
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）												
当期変動額合計	130	130	-	130	-	84,845	98	-	56	98,791	183,679	
当期末残高	339,897	413,873	-	413,873	13,688	111,434	98	16,790	4,623	676,321	822,958	

	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	14,350	1,378,437	315,427	-	339,794	655,222	1,454	2,035,114
当期変動額								
譲渡制限付株式報酬		260						260
剰余金の配当		42,531						42,531
当期純利益		122,785						122,785
土地再評価差額金の取崩		128,613						128,613
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	16,830	16,830						16,830
自己株式の処分	98	87						87
自己株式の消却	25,176	-						-
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）		-	73,973	5,250	128,613	49,389	32	49,421
当期変動額合計	8,444	192,385	73,973	5,250	128,613	49,389	32	142,963
当期末残高	5,906	1,570,822	389,401	5,250	211,180	605,832	1,422	2,178,077

【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

時価のあるもの

〔株式〕

期末前1ヶ月の市場価格の平均に基づく時価法

〔債券〕

期末日の市場価格に基づく時価法

〔その他〕

期末前1ヶ月の市場価格の平均に基づく時価法

(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)

時価のないもの

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. たな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。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が2008年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっています。

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。

### (3) 役員退職慰労引当金

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。

## 7．収益および費用の計上基準

### (1) 完成工事高及び完成工事原価の計上基準

当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事

工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）

その他の工事

工事完成基準

## 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

ヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下のとおりです。

<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

消費税および地方消費税の会計処理は税抜方式を採用しています。

なお、控除対象外消費税等は、固定資産等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。

(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)

	当事業年度
有形固定資産合計	2,574,584
無形固定資産合計	33,874
減損損失	37,996

(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)

	当事業年度
販売用不動産	532,220
仕掛販売用不動産	39,853
開発用土地	71,790
販売用不動産評価損	378

(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。

(表示方法の変更)

(「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日)を当事業年度の年度末に係る財務諸表から適用し、財務諸表に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。

ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書きに定める経過的な取扱いに従って、前事業年度に係る内容は記載しておりません。

(損益計算書関係)

当事業年度において、販売費及び一般管理費のうち「減価償却費」は、重要性が増したため、主要な費目として表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度におきましても「減価償却費」を主要な費目として表示しております。

(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 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
建物	3,505百万円	3,702百万円
その他	1,308	1,377

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 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
借入保証等	282,393百万円	346,203百万円
前事業年度について、他に住宅ローン保証債務8百万円、住宅ローン保証予約		898百万円があります。
当事業年度について、他に住宅ローン保証債務6百万円、住宅ローン保証予約		605百万円があります。

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 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
短期金銭債権	356,572百万円	337,512百万円
長期金銭債権	680,364	666,901
短期金銭債務	265,963	256,428
長期金銭債務	10,439	11,792

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 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
建物	3,297百万円	3,215百万円
構築物	10	9
機械及び装置	-	0
工具、器具及び備品	2	1
土地	7,924	8,081
投資有価証券	2,813	5,565
関係会社株式	3,372	3,744
計	17,419	20,617

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 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021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	11,843百万円	11,188百万円

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
営業収益	72,538百万円	70,228百万円
営業費用	118,772	103,982
営業取引以外の取引高	28,430	22,399

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度2%、当事業年度1%、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98%、当事業年度99%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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
業務委託費	6,819百万円	7,169百万円
給与・手当	5,759	6,185
事務機械化費	4,291	5,494
事業税	4,159	5,175
広告宣伝費	5,956	4,792
減価償却費(注)	3,683	4,721

(注) 表示方法の変更に記載のとおり、当事業年度より表示方法の変更を行っております。なお、前事業年度の販売費及び一般管理費のうち主要な費目については、当該表示方法の変更を反映した組み替え後の金額を記載しております。

3 建物・土地等の売却益であります。

4 新型コロナウイルス感染症による損失の主な内訳は、商業施設及びホテル等の休業期間中の借地借家料や減価償却費等の固定費になります。

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式

前事業年度(2020年3月31日)

区分	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
関連会社株式	20,334	40,268	19,934
合計	20,334	40,268	19,934

(注) 時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式及び関連会社株式

区分	貸借対照表計上額(百万円)
子会社株式	423,314
関連会社株式	8,314

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「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(2021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)
子会社株式	102,845	102,027	818
関連会社株式	20,334	49,409	29,075
合計	123,179	151,437	28,257

(注) 時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式及び関連会社株式

区分	貸借対照表計上額(百万円)
子会社株式	487,364
関連会社株式	15,865

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「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 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021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	30,387百万円	30,039百万円
固定資産減損損失損金不算入額	18,284	19,344
減価償却費損金算入限度超過額	3,952	4,152
貸倒引当金等損金算入限度超過額	2,818	3,621
保証金時価会計損金不算入額	3,605	3,617
販売用不動産等評価損損金不算入額	2,806	2,947
その他	33,039	36,194
繰延税金資産小計	94,894	99,917
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	33,623	34,555
評価性引当額小計	33,623	34,555
繰延税金資産合計	61,270	65,362
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	140,148	171,388
代替資産積立金	11,898	49,305
合併・分割時連結調整	13,126	13,066
保証金時価会計益金不算入額	3,564	3,585
繰延ヘッジ損益	-	2,315
特別償却準備金	2,063	2,038
特定目的会社未収配当金益金不算入額	6,214	866
その他	12,543	13,168
繰延税金負債合計	189,560	255,736
繰延税金資産(負債)の純額	128,288	190,373

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 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
法定実効税率	30.6%	30.6%
(調整)		
評価性引当額の変動額	2.0	0.6
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.4	0.2
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	7.6	9.2
その他	0.2	0.6
税効果会計適用後の法人税等の負担率	21.5	22.8

## 【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	900,112	1 130,906	3 61,249 (13,111)	51,262	918,507	580,245
構築物	32,583	5,995	2,880 (527)	2,989	32,709	33,494
機械及び装置	19,453	2,963	161 (83)	2,716	19,539	19,310
車両運搬具	118	68	0	77	109	559
工具、器具及び備品	29,578	12,138	1,948 (492)	10,009	29,758	66,652
土地	1,731,742 [478,784]	2 95,951	4 309,540 (19,218) [193,340]	-	1,518,152 [285,444]	-
建設仮勘定	62,914	13,871	26,234 (279)	-	50,551	-
その他	2,291	3,823	1	858	5,255	3,778
計	2,778,794 [478,784]	265,719	402,016 [193,340]	67,913	2,574,584 [285,444]	704,040
無形固定資産						
借地権	16,645	-	-	-	16,645	
ソフトウェア	18,799	7,910	4,100 (4,098)	6,276	16,333	
その他	777	222	3 (2)	100	896	
計	36,222	8,133	4,103	6,377	33,874	

(注) 1. 「当期減少額」欄の( )内は内数で、当期の減損損失計上額となっています。

## 2. 当期増減額の主要内訳

- |                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| 1: 東京ミッドタウンの現物分配による資産の増加         | 30,229百万円  |
| RAYARD MIYASHITA PARKの新規取得による増加  | 20,637百万円  |
| HOTEL THE MITSUI KYOTOの新規取得による増加 | 12,883百万円  |
| 名古屋ビルディング北館の新規取得による増加            | 11,761百万円  |
| 2: 東京ミッドタウンの現物分配による資産の増加         | 78,031百万円  |
| 3: 飯田橋グラン・ブルームの固販振替による減少         | 18,873百万円  |
| 新宿三井ビルディングの売却による減少               | 14,712百万円  |
| 4: 新宿三井ビルディングの売却による減少            | 186,668百万円 |

3. 「当期首残高」、「当期減少額」及び「当期末残高」欄の[ ]内は内書きで、土地の再評価に関する法律(平成10年法律第34号)により行った土地の再評価実施前の帳簿価額との差額であります。なお、「当期減少額」は物件譲渡によるものであります。

【引当金明細表】

科目	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	9,171	2,652	23	11,800
役員退職慰労引当金	282	-	-	282

(注) 貸倒引当金の当期減少額には、一般債権の貸倒実績率による洗替額1百万円、債権回収に伴う減少額13百万円を含んでいます。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しています。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

## 第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	3月31日、9月30日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り・買増し	
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	-
買取・買増手数料	株式の売買委託に係る手数料として別途定める金額およびこれに係る消費税額等の合計額
公告掲載方法	当会社の公告方法は、電子公告とします。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、東京都内において発行する日本経済新聞に掲載して行います。 なお、電子公告を掲載する当社ホームページのアドレスは次のとおりであります。 <a href="https://www.mitsuifudosan.co.jp/">https://www.mitsuifudosan.co.jp/</a>
株主に対する特典	なし

(注) 当社定款の定めにより、単元未満株主は、会社法第189条第2項各号に掲げる権利、会社法第166条第1項の規定による請求をする権利、株主の有する株式数に応じて募集株式の割当ておよび募集新株予約権の割当てを受ける権利ならびに単元未満株式の売渡請求をする権利以外の権利を有していません。

## 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<br>(事業年度(第108期) 自2019年4月1日 至2020年3月31日)        | 2020年6月26日<br>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   | 2020年6月26日<br>関東財務局長に提出   |
| (3) 四半期報告書および確認書<br>(第109期第1四半期 自2020年4月1日 至2020年6月30日)                    | 2020年8月13日<br>関東財務局長に提出   |
| (第109期第2四半期 自2020年7月1日 至2020年9月30日)  | 2020年11月13日<br>関東財務局長に提出  |
| (第109期第3四半期 自2020年10月1日 至2020年12月31日)                                      | 2021年2月9日<br>関東財務局長に提出  |
| (4) 臨時報告書<br>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。 | 2020年6月30日<br>関東財務局長に提出   |
| (5) 臨時報告書の訂正報告書<br>2020年6月30日提出の臨時報告書に係る訂正報告書であります。                        | 2020年10月2日<br>関東財務局長に提出   |
| (6) 有価証券届出書  | 2020年6月26日<br>関東財務局長に提出   |
| (7) 有価証券届出書の訂正届出書<br>2020年6月26日提出の有価証券届出書に係る訂正届出書であります。                    | 2020年6月30日<br>関東財務局長に提出   |
| (8) 発行登録書(普通社債)およびその添付資料   | 2021年4月5日<br>関東財務局長に提出  |
| (9) 自己株券買付状況報告書  | 2020年7月14日<br>2020年8月14日<br>2020年9月14日<br>2020年10月14日<br>2020年11月13日<br>2020年12月14日<br>2021年1月14日<br>2021年2月9日<br>2021年3月12日<br>2021年4月14日<br>2021年6月14日<br>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

2021年6月29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 山田 裕行 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 伊藤 浩之 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 橋爪 宏徳 印

< 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2020年4月1日から2021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2021年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

### 固定資産に含まれる不動産等に関する減損損失計上の要否判定の妥当性

監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>三井不動産株式会社の当連結会計年度の連結貸借対照表において、固定資産に賃貸及び運用資産としての有形固定資産3,717,166百万円及び無形固定資産（借地権及びその他）79,633百万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49%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、新型コロナウイルス感染症の拡大が与える影響を含め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39,648百万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定期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、自然災害や新型コロナウイルス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。減損損失の認識及び測定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係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、主に以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市場価格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。</li> <li>市場価格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、新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえた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。</li> <li>市場価格の算定に用いる割引率の見積りについて、外部機関が公表している情報との比較により、その合理性を評価した。</li> </ul> <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経営者に質問した。また、事業計画の基礎となる開発コストや収益性の見積りについて、外部機関が公表している情報と比較し、その合理性を評価した。</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"> <li>将来キャッシュ・フローの見積りについて、新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえた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。</li> <li>割引率の見積りについて、外部機関が公表している情報との比較により、その合理性を評価した。</li> </ul>

### 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1,080,339百万円、仕掛販売用不動産536,766百万円及び開発用土地297,576百万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、長期間の滞留や新型コロナウイルス感染症の拡大が与える影響を含め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」に記載されているとおり、販売用不動産評価損3,907百万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〔たな卸資産〕」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、自然災害や新型コロナウイルス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を利用して、主に以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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。</li> <li>• 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、新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえた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。</li> <li>• 売価の算定に用いる割引率の見積りについて、外部機関が公表している情報との比較により、その合理性を評価した。</li> </ul> <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経営者に質問した。また、開発計画の基礎となる開発コストや収益性を見積りについて、外部機関が公表している情報と比較し、その合理性を評価した。</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「5 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。今後の訴訟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、三井不動産レジデンシャル株式会社における発生費用、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関連部門担当者並びに親会社である三井不動産株式会社の経営者に対して、三井不動産レジデンシャル株式会社における発生費用、関連する訴訟の進捗状況及び見通しについて質問した。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2,007,554百万円には、分譲事業に係る営業収益714,739百万円が含まれており、連結営業収益の36%程度である。また、連結損益計算書に計上されている減損損失39,648百万円には、固定資産の売却に関連する損失が含まれている。これらのうち、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、一件あ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の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>

#### 連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

#### 連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じ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2021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2021年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

### 内部統制報告書に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

### 内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

### 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. 上記は、当社（有価証券報告書提出会社）が、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（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

2021年6月29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 山田 裕行 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 伊藤 浩之 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 橋爪 宏徳 印

#### 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2020年4月1日から2021年3月31日までの第109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2021年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

固定資産に含まれる不動産等に関する減損損失計上の要否判定の妥当性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>三井不動産株式会社の当事業年度の貸借対照表において、固定資産に賃貸及び運用資産としての有形固定資産2,574,584百万円及び無形固定資産（借地権、ソフトウェア及びその他）33,874百万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44%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、新型コロナウイルス感染症の拡大が与える影響を含め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37,996百万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、自然災害や新型コロナウイルス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。減損損失の認識及び測定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532,220百万円、仕掛販売用不動産39,853百万円及び開発用土地71,790百万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11%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、長期間の滞留や新型コロナウイルス感染症の拡大が与える影響を含め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」に記載されているとおり、販売用不動産評価損378百万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】（重要な会計方針）の「3．たな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、自然災害や新型コロナウイルス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858,686百万円には、分譲事業に係る営業収益が含まれている。また、損益計算書に計上されている減損損失37,996百万円には、固定資産の売却に関連する損失が含まれている。これらのうち、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、一件あ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の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>

#### 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又は軽減するためにセーフガードを講じ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。

#### 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．上記は、当社（有価証券報告書提出会社）が、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（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。