



## 平成27年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成27年5月11日

上場会社名 三井不動産株式会社 上場取引所 東  
 コード番号 8801 URL <http://www.mitsui-fudosan.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 菺田 正信  
 問合せ先責任者 (役職名) 広報部長 (氏名) 徳田 誠 TEL 03-3246-3155  
 定時株主総会開催予定日 平成27年6月26日 配当支払開始予定日 平成27年6月29日  
 有価証券報告書提出予定日 平成27年6月26日  
 決算補足説明資料作成の有無： 有  
 決算説明会開催の有無： 有 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成27年3月期の連結業績（平成26年4月1日～平成27年3月31日）

#### (1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年3月期	1,529,036	0.9	186,074	7.8	163,373	13.0	100,185	30.4
26年3月期	1,515,252	4.8	172,567	16.5	144,587	17.5	76,843	29.3

(注) 包括利益 27年3月期 290,742百万円 (146.2%) 26年3月期 118,082百万円 (△7.3%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
27年3月期	103.89	103.81	6.4	3.4	12.2
26年3月期	87.50	87.44	6.3	3.2	11.4

(参考) 持分法投資損益 27年3月期 2,378百万円 26年3月期 1,420百万円

#### (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
27年3月期	5,077,148	1,932,084	36.9	1,894.35
26年3月期	4,548,822	1,325,420	28.0	1,451.18

(参考) 自己資本 27年3月期 1,871,922百万円 26年3月期 1,274,355百万円

#### (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
27年3月期	30,343	△261,640	221,508	118,960
26年3月期	189,903	△44,056	△123,713	127,337

### 2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
26年3月期	—	11.00	—	11.00	22.00	19,320	25.1	1.6
27年3月期	—	11.00	—	14.00	25.00	24,704	24.1	1.5
28年3月期(予想)	—	14.00	—	14.00	28.00		25.9	

### 3. 平成28年3月期の連結業績予想（平成27年4月1日～平成28年3月31日）

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	1,610,000	5.3	195,000	4.8	171,000	4.7	107,000	6.8	108.28

※ 注記事項

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

新規 ー社 (社名) ー、除外 ー社 (社名) ー

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更： 有

② ①以外の会計方針の変更： 無

③ 会計上の見積りの変更： 無

④ 修正再表示： 無

(注) 詳細は、添付資料P. 26「会計方針の変更」をご覧ください。

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）

27年3月期	991,424,727株	26年3月期	881,424,727株
--------	--------------	--------	--------------

② 期末自己株式数

27年3月期	3,263,711株	26年3月期	3,270,884株
--------	------------	--------	------------

③ 期中平均株式数

27年3月期	964,386,875株	26年3月期	878,179,702株
--------	--------------	--------	--------------

(注) 1株当たり当期純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、P. 35「1株当たり情報」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料及び添付資料記載の業績予想に関しましては、本資料発表日現在において入手可能な情報および将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は、今後様々な要因によって、大きく異なる結果となる可能性があります。なお、業績予想に関する事項は、P. 9「1. 経営成績・財政状態に関する分析（1）経営成績に関する分析（次期の業績見通し）」をご覧ください。

## ○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析 .....	2
(1) 経営成績に関する分析 .....	2
(2) 財政状態に関する分析 .....	10
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 .....	11
2. 企業集団の状況 .....	12
3. 経営方針 .....	14
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	15
5. 連結財務諸表 .....	16
(1) 連結貸借対照表 .....	16
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	18
連結損益計算書 .....	18
連結包括利益計算書 .....	19
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	20
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	22
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	24
(継続企業の前提に関する注記) .....	24
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) .....	24
(会計方針の変更) .....	26
(未適用の会計基準等) .....	27
(表示方法の変更) .....	27
(連結貸借対照表関係) .....	28
(連結損益計算書関係) .....	29
(連結包括利益計算書関係) .....	30
(賃貸等不動産関係) .....	31
(セグメント情報等) .....	32
(1株当たり情報) .....	35
(重要な後発事象) .....	36

## 1. 経営成績・財政状態に関する分析

## (1) 経営成績に関する分析

## (当期の経営成績)

## ◆ 連結業績概要 (単位: 百万円)

	当期	前期	増減 (率)	
	(平成26.4.1~27.3.31)	(平成25.4.1~26.3.31)		
売上高	1,529,036	1,515,252	13,784	(0.9%)
営業利益	186,074	172,567	13,506	(7.8%)
経常利益	163,373	144,587	18,785	(13.0%)
当期純利益	100,185	76,843	23,341	(30.4%)

当期は、「賃貸」セグメントにおいて商業施設事業が好調に推移したことや、「分譲」セグメントにおける個人向け住宅分譲の利益率の上昇、投資家向け分譲等の伸長などにより、売上高は1兆5,290億円、前期比137億円(0.9%)の増収、営業利益は1,860億円、同比135億円(7.8%)の増益となりました。また、経常利益は1,633億円、同比187億円(13.0%)の増益、当期純利益は1,001億円、同比233億円(30.4%)の増益となりました。

## ◆ 連結セグメント別業績 (単位: 百万円)

	当期		前期		増減	
	(平成26.4.1~27.3.31)		(平成25.4.1~26.3.31)		売上高	営業利益
	売上高	営業利益	売上高	営業利益		
賃貸	464,842	107,863	449,699	109,205	15,143	△1,342
分譲	425,442	45,493	409,466	27,099	15,976	18,394
マネジメント	317,818	49,317	314,230	49,945	3,587	△627
三井ホーム	242,150	4,017	237,068	4,192	5,082	△175
その他	78,782	5,186	104,787	3,071	△26,005	2,115
消去又は全社	—	△25,804	—	△20,947	—	△4,857
計	1,529,036	186,074	1,515,252	172,567	13,784	13,506

## ◆ セグメント別の業績概況

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ます。  
また、特に記載のない場合、単位は百万円となっております。

## ① 賃貸

	当期 (平成26.4.1~27.3.31)	前期 (平成25.4.1~26.3.31)	増減
売上高	464,842	449,699	15,143
営業利益	107,863	109,205	△1,342

当期は、オフィス、商業施設の新規・通期稼働や、商業施設の増床・リニューアル効果等による収益寄与の一方で、「飯田橋グラン・ブルーム」等の新規稼働に伴う償却費の増加、再開発に伴う稼働終了等により減益し、セグメント全体では前期に比べ151億円の増収、13億円の減益となりました。

なお、当社の首都圏オフィス空室率(単体)は、3.2%となりました。

## &lt;売上高の内訳&gt;

	当期 (平成26.4.1~27.3.31)	前期 (平成25.4.1~26.3.31)	増減
オフィス	283,459	284,530	△1,070
商業施設	171,052	157,887	13,164
その他	10,331	7,282	3,049
合計	464,842	449,699	15,143

## ・貸付面積の状況(単位:千㎡)

	当期 (平成27.3.31)	前期 (平成26.3.31)	増減
オフィス 所有	1,598	1,550	48
転貸	1,142	1,188	△45
商業施設 所有	1,239	1,201	38
転貸	493	513	△20

## ・期末空室率推移(%)

	H27/3	H26/3	H25/3	H24/3	H23/3	H22/3	H21/3	H20/3
オフィス・商業施設(連結)	3.2	3.5	3.3	2.9	3.5	3.1	2.2	1.3
首都圏オフィス(単体)	3.2	3.3	3.8	4.4	4.0	3.9	2.5	1.3
地方オフィス(単体)	4.1	4.3	5.3	6.4	7.6	7.1	6.6	5.8

## &lt;当期における主要な新規・通期稼働物件&gt;

## ・新規稼働（当期稼働物件）

ゲートスクエア	千葉県柏市	平成26年4月竣工	オフィス
ららテラス武蔵小杉	神奈川県川崎市	平成26年4月開業	商業施設
御徒町吉池本店ビル	東京都台東区	平成26年4月開業	商業施設
8-10 Moorgate	英国ロンドン市	平成26年5月竣工	オフィス
飯田橋グラン・ブルーム	東京都千代田区	平成26年6月竣工	オフィス
札幌三井JPビルディング (赤れんがテラス	北海道札幌市 北海道札幌市	平成26年8月竣工 平成26年8月開業	オフィス 商業施設
1200 17th Street	アメリカ合衆国 ワシントン・ コロンビア特別区	平成26年9月竣工	オフィス
新宿中村屋ビル	東京都新宿区	平成26年10月開業	商業施設
ららぽーと和泉	大阪府和泉市	平成26年10月開業	商業施設
70 Mark Lane	英国ロンドン市	平成26年11月竣工	オフィス
新川崎スクエア	神奈川県川崎市	平成27年3月開業	商業施設

## ・通期稼働（前期稼働物件）

ラブラ2 (LoveLa2)	新潟県新潟市	平成25年11月開業	商業施設
室町古河三井ビルディング (COREDO室町2	東京都中央区 東京都中央区	平成26年2月竣工 平成26年3月開業	オフィス 商業施設
室町ちばぎん三井ビルディング (COREDO室町3	東京都中央区 東京都中央区	平成26年2月竣工 平成26年3月開業	オフィス 商業施設
池袋グローブ	東京都豊島区	平成26年2月開業	商業施設

## &lt;単体の賃貸事業内訳&gt;

## ・全体（オフィス・商業施設・その他）

	当期 (平成26.4.1~27.3.31)	前期 (平成25.4.1~26.3.31)
売上高	450,352	437,023
粗利益	76,418	75,579
粗利益率 (%)	17.0	17.3
貸付面積 (千㎡)	4,675	4,551
棟数 (棟)	所有	130
	転貸	97
	合計	227
		232

## ・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	238,137	19,956	258,093	120,102	49,791	169,894
貸付面積 (千㎡)	2,181	327	2,508	1,111	583	1,695
棟数 (棟)	102	31	133	50	22	72
空室率 (%)	3.2	4.1	3.3	0.8	0.7	0.8

## ② 分譲

	当期 (平成26.4.1~27.3.31)	前期 (平成25.4.1~26.3.31)	増減
売上高	425,442	409,466	15,976
営業利益	45,493	27,099	18,394

当期は、個人向け住宅分譲において、計上戸数の減少により減収となった一方で、利益率が上昇したことにより増益し、前期に比べ470億円の減収、同比39億円の増益となりました。また、投資家向け分譲等は、物件売却の伸長により、前期に比べ630億円の増収、同比144億円の増益となり、セグメント全体では前期に比べ159億円の増収、同比183億円の増益となりました。

## &lt;売上高・営業利益の内訳&gt;

	当期 (平成26.4.1~27.3.31)	前期 (平成25.4.1~26.3.31)	増減
住宅分譲（個人顧客向け）			
売上高	298,126	345,172	△47,045
営業利益	26,730	22,781	3,948
投資家向け分譲等			
売上高	127,315	64,294	63,021
営業利益	18,763	4,317	14,445
売上高合計	425,442	409,466	15,976
営業利益合計	45,493	27,099	18,394

## &lt;住宅分譲内訳&gt;

## ・売上高等の内訳

	当期 (平成26.4.1~27.3.31)		前期 (平成25.4.1~26.3.31)		増減	
マンション	249,528	(4,858戸)	295,482	(6,557戸)	△45,953	(△1,699戸)
首都圏	206,037	(3,744戸)	241,517	(5,082戸)	△35,480	(△1,338戸)
その他	43,491	(1,114戸)	53,964	(1,475戸)	△10,473	(△361戸)
戸建	48,598	(899戸)	49,689	(916戸)	△1,091	(△17戸)
首都圏	43,087	(789戸)	42,322	(757戸)	764	(32戸)
その他	5,510	(110戸)	7,366	(159戸)	△1,856	(△49戸)
売上高合計	298,126	(5,757戸)	345,172	(7,473戸)	△47,045	(△1,716戸)

## ・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	5,142	107	5,249
期中契約	(戸) (B)	4,067	863	4,930
計上戸数	(戸) (C)	4,858	899	5,757
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	4,351	71	4,422
完成在庫	(戸)	83	100	183
新規発売	(戸)	4,379	891	5,270

(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)

	H27/3	H26/3	H25/3	H24/3	H23/3	H22/3	H21/3	H20/3
マンション	83	170	223	380	638	872	826	453
戸建	100	65	57	24	46	40	93	115
合計	183	235	280	404	684	912	919	568

## ・当期における主要な計上物件

パークコート千代田富士見ザタワー	東京都千代田区	マンション
SKYZ TOWER&GARDEN	東京都江東区	マンション
パークタワー北浜	大阪府大阪市	マンション
パークマンション赤坂氷川坂	東京都港区	マンション
パークホームズ稲毛小仲台	千葉県千葉市	マンション
ファインコートFujiSawa SST	神奈川県藤沢市	戸建

## ③ マネジメント

	当期 (平成26.4.1~27.3.31)	前期 (平成25.4.1~26.3.31)	増減
売上高	317,818	314,230	3,587
営業利益	49,317	49,945	△627

当期は、プロパティマネジメントにおいて増収増益となった一方で、仲介・アセットマネジメント等において、リハウス事業(個人向け仲介事業)が順調に推移するものの、前期に比べて取扱件数が減少したことにより減収減益となり、セグメント全体では前期に比べ35億円の増収、同比6億円の減益となりました。

## &lt;売上高・営業利益の内訳&gt;

	当期 (平成26.4.1~27.3.31)	前期 (平成25.4.1~26.3.31)	増減
プロパティマネジメント			
売上高(※1)	235,289	225,438	9,850
営業利益	28,502	27,819	683
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	82,528	88,791	△6,262
営業利益	20,815	22,126	△1,311
売上高合計	317,818	314,230	3,587
営業利益合計	49,317	49,945	△627

※1 当期末のリパーク管理台数の状況

リパーク管理台数：166,752台(前期：154,643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 (平成26.4.1～27.3.31)		前期 (平成25.4.1～26.3.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	1,273,153	(37,156件)	1,401,741	(42,550件)	△128,588	(△5,394件)

(注) 仲介の取扱件数・取扱高は持分法適用のリハウス関連会社を含めた三井不動産リアルティグループ全体の数値となっております。

・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 (平成26.4.1～27.3.31)		前期 (平成25.4.1～26.3.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	106,910	(1,720件)	126,758	(1,903件)	△19,848	(△183件)

④ 三井ホーム

	当期 (平成26.4.1～27.3.31)		前期 (平成25.4.1～26.3.31)		増減
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	
売上高	242,150		237,068		5,082
営業利益	4,017		4,192		△175

新築事業において、期首受注残高が前期を上回っていたこと等により、セグメント全体では前期に比べ50億円の増収となった一方で、利益率が低下したことなどもあり、同比1億円の減益となりました。

<売上高の内訳>

	当期 (平成26.4.1～27.3.31)		前期 (平成25.4.1～26.3.31)		増減
	新築	リフォーム・リニューアル	賃貸管理	住宅関連部資材販売	
新築	178,172		173,188		4,984
リフォーム・リニューアル	27,215		29,673		△2,457
賃貸管理	21,454		20,059		1,395
住宅関連部資材販売	15,307		14,148		1,159
合計	242,150		237,068		5,082

・受注工事高内訳

	当期 (平成26.4.1～27.3.31)		前期 (平成25.4.1～26.3.31)		増減
	新築	リフォーム・リニューアル	新築	リフォーム・リニューアル	
新築	152,706		171,139		△18,433
リフォーム・リニューアル	34,963		34,234		729

## ⑤ その他

	当期 (平成26.4.1~27.3.31)	前期 (平成25.4.1~26.3.31)	増減
売上高	78,782	104,787	△26,005
営業利益	5,186	3,071	2,115

当期は、期初にユニリビングの株式を売却したことにより減収となった一方で、ホテル事業が好調に推移し、セグメント全体では前期に比べ260億円の減収、同比21億円の増益となりました。

## &lt;売上高の内訳&gt;

	当期 (平成26.4.1~27.3.31)	前期 (平成25.4.1~26.3.31)	増減
施設営業	51,974	49,781	2,192
その他	26,808	55,006	△28,198
合計	78,782	104,787	△26,005

(次期の業績見通し)

## ◆ 連結業績の見通し (単位: 百万円)

	次期	当期	増減 (率)	
	(平成27. 4. 1~28. 3. 31)	(平成26. 4. 1~27. 3. 31)		
売上高	1,610,000	1,529,036	80,964	(5.3%)
営業利益	195,000	186,074	8,926	(4.8%)
経常利益	171,000	163,373	7,627	(4.7%)
親会社株主に帰属 する当期純利益	107,000	100,185	6,815	(6.8%)

次期の業績予想については、売上高は当期比809億円増収の1兆6,100億円、営業利益は同比89億円増益の1,950億円、経常利益は同比76億円増益の1,710億円の見込みです。また、親会社株主に帰属する当期純利益は、同比68億円増益の1,070億円の見込みです。

## ◆ 連結セグメント別業績の見通し (単位: 百万円)

	次期		当期		増減	
	(平成27. 4. 1~28. 3. 31)		(平成26. 4. 1~27. 3. 31)			
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	496,000	116,000	464,842	107,863	31,158	8,137
分譲	446,000	50,000	425,442	45,493	20,558	4,507
マネジメント	337,000	50,000	317,818	49,317	19,182	683
三井ホーム	242,000	3,500	242,150	4,017	△150	△517
その他	89,000	5,500	78,782	5,186	10,218	314
消去又は全社	—	△30,000	—	△25,804	—	△4,196
合計	1,610,000	195,000	1,529,036	186,074	80,964	8,926

「賃貸」セグメントは、次期新規開業の「ららぽーと富士見」や「ららぽーと海老名」、「EXPOCITY」等の商業施設による収益寄与や、既存ビルの賃料上昇、当期竣工した「飯田橋グラン・ブルーム」等の通期稼働により、セグメント全体で311億円の増収、81億円の増益の見込みです。

「分譲」セグメントのうち、住宅分譲事業は好調な販売状況が継続し増収するものの、当期に高収益率の大規模物件の計上があったことにより減益の見込みです。投資家向け分譲事業における増益を織り込み、セグメント全体で205億円の増収、45億円の増益の見込みです。

「マネジメント」セグメントは、三井不動産リアルティにおける個人向け仲介事業やリパーク事業が引き続き堅調に推移すること等により、セグメント全体で191億円の増収、6億円の増益の見込みです。

「その他」セグメントは、ホテル事業が引き続き好調に推移すること等により、セグメント全体で増収、増益の見込みです。

## (2) 財政状態に関する分析

## ◆ 当期末の資産、負債、純資産 (単位: 百万円)

	当期末 (平成27. 3. 31)	前期末 (平成26. 3. 31)	増減
総資産	5,077,148	4,548,822	528,326
総負債	3,145,064	3,223,401	△78,337
うち有利子負債	1,976,150	2,040,071	△63,921
純資産	1,932,084	1,325,420	606,664
うち自己資本	1,871,922	1,274,355	597,567
D/E レシオ (倍)	1.06	1.60	△0.55

(注) 有利子負債: 連結貸借対照表に計上されている短期借入金、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

D/E レシオ: 有利子負債/自己資本

有利子負債のうちノンリコース債務が、当期末において271,592百万円、前期末において236,266百万円含まれております。

## ◆ 主要な資産負債の概要

## 1. 販売用不動産等

当期末における販売用不動産(仕掛販売用不動産、開発用土地、前渡金を含む)残高は、1兆310億円となり、前期末比696億円の増加となっております。この増加は、期中の新規投資が原価回収を上回ったことによります。

## 2. 有形・無形固定資産

当期末における有形・無形固定資産残高は、三井不動産における「ららぽーと富士見」、「日本橋二丁目地区第一種市街地再開発事業」、「飯田橋グラン・ブルーム」等への新規投資、三井不動産アメリカグループにおける「(仮称)55ハドソンヤード」等への新規投資等があり、連結全体では前期末に比べて2,624億円増加し、2兆7,886億円となりました。

## 3. 有利子負債

当期末における有利子負債残高は、株式の発行によるキャッシュ・イン3,291億、営業活動によるキャッシュ・イン303億円、投資活動によるキャッシュ・アウト2,616億円、配当金の支払によるキャッシュ・アウト205億円、現金および現金同等物の減少83億円等により、連結全体で前期末に比べて639億円減少し、1兆9,761億円となりました。

## ◆ 当期のキャッシュ・フロー

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83億円減少し、1,189億円となりました。

## 1. 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303億円の増加となりました。これは、税金等調整前当期純利益1,668億円や減価償却費612億円などによるものです。また、販売用不動産の取得・売却によるキャッシュ・フローは、取得による支出が売却による回収を上回り、1,413億円の減少となっております。

## 2. 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2,616億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3,041億円などによるものです。

## 3. 財務活動によるキャッシュ・フロー

当期は、財務活動により2,215億円の増加となりました。これは、株式の発行による収入3,291億円などによるものです。

## ◆ 次期の財政状態の見通し

通期の設備投資額は2,400億円、減価償却費は650億円、期末有利子負債残高は2兆2,400億円を見込んでおります。

## ◆ キャッシュ・フロー関連指標の推移

項目	平成24年3月期	平成25年3月期	平成26年3月期	平成27年3月期
自己資本比率	27.9%	26.9%	28.0%	36.9%
時価ベースの自己資本比率	35.9%	52.1%	59.8%	65.2%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	11.8年	21.3年	10.7年	65.1年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	5.5	3.3	6.0	1.1

※各指標の基準は下記のとおりです。いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

株式時価総額：決算期末月の月中平均株価×期末発行済株式数（自己株式控除後）

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

営業キャッシュ・フロー：連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フロー

利払い：連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額

## (3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、企業価値の更なる増大を目指し、収益性の高い事業への投資に充当するための内部留保の充実を図るとともに、事業環境や業績、財務状況の推移を見据えたうえで、配当水準の維持向上に努めております。

平成27年3月期の好調な業績および上記の配当方針を総合的に勘案した結果、平成27年3月31日を基準日とする1株当たりの配当金につきましては、3円増配の14円（年25円）を予定しております。

なお、次期の配当につきましては、年28円（うち中間配当14円）を予定しております。

## 2. 企業集団の状況

当社および当社の関係会社257社（うち、連結子会社201社、持分法適用関連会社56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㈱はオフィスビルおよび商業施設等を賃貸しています。また、三井不動産㈱は㈱アルパーク（連結子会社）が所有する商業施設を賃借し、これらを転貸しています。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賃貸事業等を行っています。㈱エム・エフ・プロパティーズ（連結子会社）は中高層住宅の賃貸を行っています。

### 《分譲事業》

三井不動産㈱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㈱（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）はシンガポールにおいて中高層住宅分譲を行っています。

### 《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㈱、ファースト・ファシリティーズ・ウエスト㈱（いずれも連結子会社）が行っています。三井不動産㈱は、三井不動産ビルマネジメント㈱（連結子会社）、ファースト・ファシリティーズ・ウエスト㈱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㈱（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㈱、三井不動産レジデンシャルサービス関西㈱、三井不動産レジデンシャルサービス北海道㈱、三井不動産レジデンシャルサービス東北㈱、三井不動産レジデンシャルサービス中国㈱、および三井不動産レジデンシャルサービス九州㈱（いずれも連結子会社）が行っています。三井不動産住居リース㈱（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。三井不動産リアルティ㈱（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㈱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㈱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㈱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㈱（連結子会社）は、不動産私募ファンドの組成・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㈱、㈱三井不動産アコモデーションファンドマネジメントおよび三井不動産フロンティアリートマネジメント㈱（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。

### 《三井ホーム》

三井ホーム㈱（※）（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。三井デザインテック㈱（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。三井ホームエステート㈱（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。

### 《その他の事業》

#### ＜施設営業＞

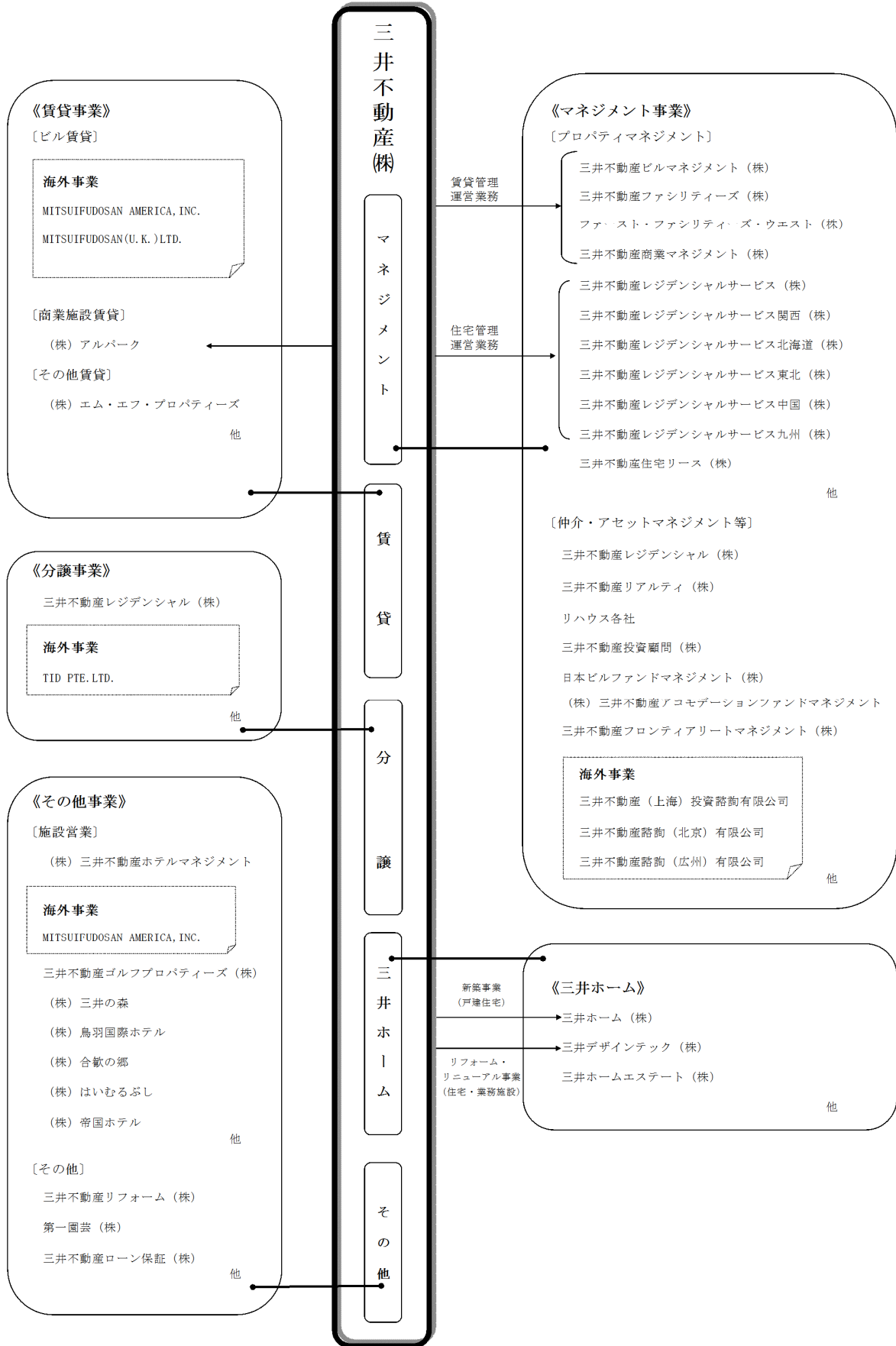
㈱三井不動産ホテルマネジメント（連結子会社）は、主に三井不動産㈱が所有するホテルを賃借し、ホテル営業を行っています。MITSUI FUDOSAN AMERICA, INC. は米国ハワイ州においてホテルの営業等を行っています。㈱帝国ホテル（持分法適用関連会社）はホテルの営業等を行っております。三井不動産ゴルフプロパティーズ㈱および㈱三井の森（いずれも連結子会社）はゴルフ場事業を行っています。㈱鳥羽国際ホテル、㈱合歓の郷および㈱はいむるぶし（いずれも連結子会社）は、三井不動産㈱が所有するリゾート施設を賃借し、リゾート施設営業を行っています。

#### ＜その他＞

三井不動産リフォーム㈱（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㈱（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。三井不動産ローン保証㈱（連結子会社）はローン保証業務を行っています。

（※） 三井ホーム㈱（連結子会社）は、東京証券取引所第一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。



### 3. 経営方針

今後の経済の見通しにつきましては、国内においては、消費税率引き上げの影響を受け、個人消費は一部に回復の弱さが見られたものの、政府や日銀の各種政策を背景に企業業績の改善が継続し、雇用・所得環境にも着実な改善がみられるなど、景気は緩やかな回復基調が続くものと思われまます。海外においては、欧米、アジアとも一部に不透明感が見られるものの、総じて堅調な経済成長が見込まれます。

このような見通しのもと、当社グループは、「成長性と収益性に富んだ三井不動産グループ」の実現に向けて、引き続き、基本戦略である「顧客志向の経営」「ビジネスモデルの革新」「グループ経営の進化」の3つのストラテジーの実践による価値創造に取り組んでまいります。

また、「コーポレートガバナンス・コード」の制定などを踏まえ、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の充実に努めるとともに、環境理念「&EARTH」のもと、人と地球がともに豊かになる社会の実現にむけ、都市環境の創造と地球環境の保全への貢献等、企業の社会的責任を十分に果たしながら、企業価値の向上に努めてまいりたいと存じます。

次期中期経営計画につきましては、平成27年5月13日に公表を予定しています。



#### 4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、現在日本基準を適用しており、国際会計基準の将来における適用については、現時点では未定です。

## 5. 連結財務諸表

## (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※2 127,882	※2 107,151
受取手形及び売掛金	※2 34,399	※2 34,760
有価証券	243	12,303
販売用不動産	※2 483,669	※2 481,388
仕掛販売用不動産	※2 270,059	※2 299,836
開発用土地	※2 196,511	※2 241,676
未成工事支出金	17,445	22,583
その他のたな卸資産	※1 10,503	※1 4,991
前渡金	11,208	8,177
短期貸付金	10,205	10,682
営業出資金	12,065	9,692
繰延税金資産	28,617	23,619
その他	113,687	118,381
貸倒引当金	△330	△353
流動資産合計	1,316,170	1,374,892
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,163,107	1,294,479
減価償却累計額	△541,807	△581,569
建物及び構築物 (純額)	※2, ※3 621,300	※2, ※3 712,910
機械装置及び運搬具	33,185	54,074
減価償却累計額	△18,182	△21,393
機械装置及び運搬具 (純額)	※2, ※3 15,002	※2, ※3 32,680
土地	※2, ※3, ※7 1,743,527	※2, ※3, ※7 1,829,026
建設仮勘定	55,575	※2 110,960
その他	93,029	103,354
減価償却累計額	△60,793	△67,412
その他 (純額)	※2, ※3 32,236	※2, ※3 35,942
有形固定資産合計	2,467,642	2,721,519
無形固定資産		
借地権	40,901	49,159
その他	※3 17,596	※3 17,954
無形固定資産合計	58,497	67,113
投資その他の資産		
投資有価証券	※2, ※4, ※6 495,726	※2, ※4, ※6 700,697
長期貸付金	13,419	11,931
敷金及び保証金	135,770	127,978
退職給付に係る資産	80	7,882
繰延税金資産	13,287	10,336
再評価に係る繰延税金資産	※7 3	※7 3
その他	※2 51,303	※2 57,404
貸倒引当金	△3,077	△2,613
投資その他の資産合計	706,511	913,621
固定資産合計	3,232,651	3,702,255
資産合計	4,548,822	5,077,148

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27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	130,695	98,247
短期借入金	※2 188,832	※2 203,313
ノンリコース短期借入金	※2 95,216	※2 6,213
1年内償還予定の社債	30,000	30,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	※2 20,100	※2 7,517
未払法人税等	22,374	32,133
未成工事受入金	22,887	18,130
繰延税金負債	2,113	1,212
完成工事補償引当金	1,294	1,299
債務保証損失引当金	76	53
その他	332,722	274,309
流動負債合計	846,312	672,430
<b>固定負債</b>		
社債	270,000	240,000
ノンリコース社債	※2 26,585	※2 102,587
長期借入金	※2 1,314,972	※2 1,231,244
ノンリコース長期借入金	※2 94,365	※2 155,273
受入敷金保証金	345,617	365,297
繰延税金負債	79,761	151,848
再評価に係る繰延税金負債	※7 170,148	※7 147,959
退職給付に係る負債	37,405	31,191
役員退職慰労引当金	794	733
その他	37,439	46,498
固定負債合計	2,377,089	2,472,633
負債合計	3,223,401	3,145,064
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	174,296	339,766
資本剰余金	248,293	413,797
利益剰余金	454,750	549,660
自己株式	△5,926	△6,065
株主資本合計	871,413	1,297,159
<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	111,120	255,074
繰延ヘッジ損益	△840	△879
土地再評価差額金	※7 296,703	※7 298,230
為替換算調整勘定	△1,442	19,553
退職給付に係る調整累計額	△2,601	2,784
その他の包括利益累計額合計	402,941	574,762
新株予約権	823	914
少数株主持分	50,241	59,247
純資産合計	1,325,420	1,932,084
負債純資産合計	4,548,822	5,077,148

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書  
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
営業収益	1,515,252	1,529,036
営業原価	1,189,743	1,200,735
営業総利益	325,508	328,300
販売費及び一般管理費	※1, ※2 152,941	※1, ※2 142,226
営業利益	172,567	186,074
営業外収益		
受取利息	582	721
受取配当金	3,759	3,584
持分法による投資利益	1,420	2,378
その他	3,854	4,578
営業外収益合計	9,616	11,263
営業外費用		
支払利息	30,864	26,379
その他	6,732	7,585
営業外費用合計	37,596	33,965
経常利益	144,587	163,373
特別利益		
関係会社株式売却益	—	5,603
固定資産売却益	※3 13,189	—
特別利益合計	13,189	5,603
特別損失		
固定資産除却損	8,272	2,136
減損損失	11,556	—
固定資産売却損	※4 9,109	—
子会社整理損	2,127	—
特別損失合計	31,066	2,136
税金等調整前当期純利益	126,710	166,840
法人税、住民税及び事業税	43,991	56,543
法人税等調整額	3,042	5,149
法人税等合計	47,034	61,692
少数株主損益調整前当期純利益	79,676	105,147
少数株主利益	2,832	4,962
当期純利益	76,843	100,185

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	79,676	105,147
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	8,360	143,935
繰延ヘッジ損益	248	△36
土地再評価差額金	△1,203	14,812
為替換算調整勘定	20,563	14,413
退職給付に係る調整額	-	5,603
持分法適用会社に対する持分相当額	10,438	6,865
その他の包括利益合計	※1 38,406	※1 185,594
包括利益	118,082	290,742
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	115,501	285,293
少数株主に係る包括利益	2,581	5,449

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26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	174,296	248,299	402,224	△5,533	819,286
会計方針の変更による 累積的影響額			—		—
会計方針の変更を反映した 当期首残高	174,296	248,299	402,224	△5,533	819,286
当期変動額					
新株の発行	—	—			—
剰余金の配当			△19,321		△19,321
当期純利益			76,843		76,843
土地再評価差額金の取崩			△4,996		△4,996
自己株式の取得				△497	△497
自己株式の処分		△5		105	99
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)					
当期変動額合計	—	△5	52,525	△392	52,127
当期末残高	174,296	248,293	454,750	△5,926	871,413

	その他の包括利益累計額						新株 予約権	少数株主 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	102,693	△1,094	292,384	△32,096	—	361,888	728	51,177	1,233,081
会計方針の変更による 累積的影響額									—
会計方針の変更を反映した 当期首残高	102,693	△1,094	292,384	△32,096	—	361,888	728	51,177	1,233,081
当期変動額									
新株の発行									—
剰余金の配当									△19,321
当期純利益									76,843
土地再評価差額金の取崩									△4,996
自己株式の取得									△497
自己株式の処分									99
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)	8,426	254	4,318	30,653	△2,601	41,052	95	△936	40,211
当期変動額合計	8,426	254	4,318	30,653	△2,601	41,052	95	△936	92,339
当期末残高	111,120	△840	296,703	△1,442	△2,601	402,941	823	50,241	1,325,420

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27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	174,296	248,293	454,750	△5,926	871,413
会計方針の変更による 累積的影響額			1,973		1,973
会計方針の変更を反映した 当期首残高	174,296	248,293	456,723	△5,926	873,387
当期変動額					
新株の発行	165,470	165,470			330,941
剰余金の配当			△20,529		△20,529
当期純利益			100,185		100,185
土地再評価差額金の取崩			13,285		13,285
自己株式の取得				△285	△285
自己株式の処分		28		146	175
利益剰余金から 資本剰余金への振替		4	△4		-
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	165,470	165,504	92,936	△139	423,772
当期末残高	339,766	413,797	549,660	△6,065	1,297,159

	その他の包括利益累計額						新株 予約権	少数株主 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	111,120	△840	296,703	△1,442	△2,601	402,941	823	50,241	1,325,420
会計方針の変更による 累積的影響額									1,973
会計方針の変更を反映した 当期首残高	111,120	△840	296,703	△1,442	△2,601	402,941	823	50,241	1,327,393
当期変動額									
新株の発行									330,941
剰余金の配当									△20,529
当期純利益									100,185
土地再評価差額金の取崩									13,285
自己株式の取得									△285
自己株式の処分									175
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)	143,953	△39	1,526	20,995	5,385	171,821	90	9,006	180,918
当期変動額合計	143,953	△39	1,526	20,995	5,385	171,821	90	9,006	604,690
当期末残高	255,074	△879	298,230	19,553	2,784	574,762	914	59,247	1,932,084

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27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	126,710	166,840
減価償却費	56,030	61,242
減損損失	11,556	—
受取利息及び受取配当金	△4,343	△4,307
支払利息	30,864	26,379
持分法による投資損益 (△は益)	△1,420	△2,378
固定資産除却損	2,498	1,530
固定資産売却損益 (△は益)	△4,080	—
有価証券売却損益 (△は益)	△796	△37
関係会社株式売却損益 (△は益)	—	△5,603
売上債権の増減額 (△は増加)	△5,070	△271
仕入債務の増減額 (△は減少)	7,574	151
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△3,007	△141,399
その他	47,014	△2,291
小計	263,530	99,857
利息及び配当金の受取額	6,061	5,247
利息の支払額	△31,512	△26,697
法人税等の支払額	△48,175	△48,063
営業活動によるキャッシュ・フロー	189,903	30,343
<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	△123,160	△304,187
有形及び無形固定資産の売却による収入	79,515	4,292
投資有価証券の取得による支出	△12,977	△10,687
投資有価証券の売却による収入	1,694	2,423
敷金及び保証金の差入による支出	△5,960	△6,428
敷金及び保証金の回収による収入	18,201	11,875
預り敷金保証金の返還による支出	△48,195	△44,168
預り敷金保証金の受入による収入	46,954	62,685
貸付けによる支出	△11,947	△14,755
貸付金の回収による収入	11,065	24,595
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△3,035	△3,690
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	△2,380	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	6,497	6,126
その他	△328	10,277
投資活動によるキャッシュ・フロー	△44,056	△261,640



(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	2,170,430	906,522
短期借入金の返済による支出	△2,202,184	△886,500
長期借入れによる収入	173,449	162,232
長期借入金の返済による支出	△207,022	△289,194
社債の発行による収入	11,420	88,940
社債の償還による支出	△44,963	△55,519
株式の発行による収入	—	329,125
配当金の支払額	△19,332	△20,537
少数株主からの払込みによる収入	1,023	1,846
少数株主への配当金の支払額	△1,883	△4,464
少数株主への払戻による支出	△1,383	△7,570
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△2,780	△3,103
自己株式の増減額 (△は増加)	△485	△266
財務活動によるキャッシュ・フロー	△123,713	221,508
現金及び現金同等物に係る換算差額	3,614	1,411
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	25,748	△8,376
現金及び現金同等物の期首残高	101,588	127,337
現金及び現金同等物の期末残高	127,337	118,960

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社数 201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)、三井不動産商業マネジメント(株)、MITSUI FUDOSAN AMERICA, INC.

新規 24社

カーシェアリング・ジャパン(株)ほか3社は、持分の取得により、連結子会社となりました。ほか20社は、新規設立により、連結子会社となりました。

除外 4社

(株)ユニリビングほか1社は、持分の売却等により、連結の範囲から除外しています。ファースト・ファシリティーズ横浜(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1社は、清算終了のため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

なし。

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 56社

主要な会社名

(株)帝国ホテル、TID PTE. LTD.

新規 6社

(株)クリューシステムズほか4社は、持分の取得により、持分法適用関連会社となりました。ほか1社は、新規設立により、持分法適用関連会社となりました。

除外 2社

(株)千葉日報社は、(株)ユニリビングの全株式を売却したことに伴い、持分法適用の範囲から除外しています。ほか1社は、持分の売却により、持分法適用の範囲から除外しています。

(2) 持分法を適用していない非連結子会社

なし。

(3) 持分法を適用していない関連会社および持分法を適用していない理由

なし。

(4) 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82社と成田スポーツ開発(株)、日本みどり開発(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)エム・エフ・プロパティーズ、(株)NBFオフィスマネジメント、および白津開発(株)ほか2社の決算日は12月31日、(有)ティタワーほか28社は2月28日です。また、連結子会社のうち1社の決算日は8月31日であるため、2月28日で実施した仮決算に基づく財務諸表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. 会計処理基準に関する事項

## (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)、国内連結子会社の平成10年4月1日以降取得建物(建物附属設備を除く)および在外連結子会社は定額法を採用しています。

また、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平成20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

## ①退職給付見込額の期間帰属方法

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

## ②数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

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

## (5) 重要な収益及び費用の計上基準

[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

## ①ヘッジ会計の方法

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

## ②主なヘッジ手段とヘッジ対象

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

## ③ヘッジ方針

金利変動による、借入金および社債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、社債発行については、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。

## ④ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ手段の想定元本とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時およびその後も継続して、相場変動又はキャッシュ・フロー変動を完全に相殺するものと想定することができるため、ヘッジの有効性の判定は省略しています。

## (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期間費用としています。

## (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、発生した期の損益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、手許現金、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。

## (会計方針の変更)

「退職給付に関する会計基準」（企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。）及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第25号 平成27年3月26日。以下「退職給付適用指針」という。）を、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めについて当連結会計年度より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、退職給付見込額の期間帰属方法を期間定額基準から給付算定式基準へ変更するとともに、割引率の決定方法を単一の加重平均割引率による方法へ変更しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首において、当該変更に伴う影響額を利益剰余金に加減しております。

この結果、当連結会計年度の期首の退職給付に係る資産が1,307百万円増加、退職給付に係る負債が3,056百万円減少し、利益剰余金が1,973百万円増加しております。なお、この変更による営業利益、経常利益、税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。

なお、当連結会計年度の1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額および潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額に与える影響は軽微であります。

(未適用の会計基準等)

- ・「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)
- ・「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日)
- ・「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日)
- ・「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号 平成25年9月13日)
- ・「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成25年9月13日)
- ・「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号 平成25年9月13日)

(1)概要

本会計基準等は、①子会社株式の追加取得等において支配が継続している場合の子会社に対する親会社の持分変動の取扱い、②取得関連費用の取扱い、③暫定的な会計処理の取扱い、④当期純利益の表示及び少数株主持分から非支配株主持分への変更を中心に改正されたものです。

(2)適用予定日

企業結合に関する会計基準等の改正については、平成28年3月期の期首より適用予定です。

(3)当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表作成時において未定です。

(表示方法の変更)

(連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度において、「財務活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「少数株主への払戻による支出」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、「財務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△1,383百万円は、「少数株主への払戻による支出」△1,383百万円として組替えを行っております。

(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 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
商品及び製品	7,072百万円	1,499百万円
仕掛品	191	167
原材料及び貯蔵品	3,239	3,325
計	10,503	4,991

※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 (平成26年3月31日)		当連結会計年度 (平成27年3月31日)	
現金及び預金	216百万円	( 216百万円)	1,055百万円	( 1,055百万円)
受取手形及び売掛金	16	( 16 )	66	( 66 )
販売用不動産	213,702	( 213,702 )	191,962	( 191,962 )
仕掛販売用不動産	26,423	( 26,423 )	38,396	( 38,396 )
開発用土地	8,446	( 8,446 )	18,270	( 18,270 )
建物及び構築物	35,742	( 31,249 )	51,655	( 47,368 )
機械装置及び運搬具	0		186	( 186 )
土地	56,453	( 48,238 )	73,398	( 65,183 )
建設仮勘定	-		2,482	( 2,482 )
その他の有形固定資産	9		7	
投資有価証券	870	( 862 )	2,402	( 2,394 )
その他の投資その他の資産	256	( 256 )	2,168	( 2,168 )
計	342,138	( 329,412 )	382,053	( 369,534 )

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 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
短期借入金	20百万円	18百万円
ノンリコース短期借入金	95,216	6,213
ノンリコース1年内償還予定の社債	20,100	7,517
ノンリコース社債	26,120	102,587
長期借入金	213	198
ノンリコース長期借入金	94,365	155,273
計	236,034	271,808

※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 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
建物及び構築物	1,266百万円	2,087百万円
その他	952	1,316

※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 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
投資有価証券 (非連結子会社および関連会社株式等)	156,075百万円	169,334百万円

※5 偶発債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
住宅ローン保証債務	26,494百万円	21,274百万円
住宅ローン保証予約	40	35
借入保証債務	-	2,117
借入保証予約	-	1,237

※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 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27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	15,969百万円	12,836百万円

※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…平成14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 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
給与・手当	46,499百万円	42,667百万円
広告宣伝費	20,911	17,837
退職給付費用	2,985	2,891
研究開発費	599	455
役員退職慰労引当金繰入額	132	113

※2 販売費及び一般管理費に含まれる研究開発費は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
	599百万円	455百万円

※3 建物・土地等の売却益であります。

※4 建物・土地等の売却損であります。

(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 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	12,999百万円	204,210百万円
組替調整額	—	△11
税効果調整前	12,999	204,199
税効果額	△4,639	△60,264
その他有価証券評価差額金	8,360	143,935
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	△304	△909
組替調整額	990	856
税効果調整前	685	△52
税効果額	△437	16
繰延ヘッジ損益	248	△36
土地再評価差額金		
税効果額	△1,203	14,812
為替換算調整勘定		
当期発生額	20,563	14,413
退職給付に係る調整額		
当期発生額	—	7,289
組替調整額	—	1,199
税効果調整前	—	8,488
税効果額	—	△2,885
退職給付に係る調整額	—	5,603
持分法適用会社に対する持分相当額		
当期発生額	10,438	6,865
その他の包括利益合計	38,406	185,594



## (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。平成26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97,358百万円（賃貸収益は営業収益に、賃貸費用は営業原価に計上されています）、固定資産売却益は13,178百万円、減損損失は10,130百万円、固定資産売却損は9,069百万円（固定資産売却益は特別利益に、減損損失および固定資産売却損は特別損失に計上されています）であり、平成27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103,422百万円（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）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 平成25年4月1日 至 平成26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	
2,247,555	9,230	2,256,785	3,472,694

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額および減損損失累計額を控除した金額です。  
 2. 連結会計年度増減額のうち、主な増減額は不動産取得（112,638百万円）による増加および不動産売却（83,462百万円）による減少等です。  
 3. 連結会計年度末の時価は、原則として「不動産鑑定評価基準」に基づき自社の鑑定部門にて算定した価額です。

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27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	
2,256,785	233,146	2,489,932	4,054,375

- (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（237,572百万円）による増加および不動産売却（8,328百万円）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」上場子会社である「三井ホーム」および「その他」の5つを報告セグメントとしています。

「賃貸事業」は、オフィスビルや商業施設等の賃貸を行っています。「分譲事業」は、個人顧客向けのマンション・戸建住宅の分譲および投資家向けの賃貸住宅・オフィスビル等の分譲を行っています。「マネジメント事業」は、プロパティマネジメントや仲介・アセットマネジメント等のノンアセットビジネスを行っています。「三井ホーム」は新築事業、リフォーム・リニューアル事業等を行っています。「その他」は、施設営業事業等を行っています。

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

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一です。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 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	マネジメント	三井ホーム	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	449,699	409,466	314,230	237,068	104,787	—	1,515,252
セグメント間の 内部売上高又は振替高	17,059	—	58,296	10,164	4,480	△90,000	—
計	466,759	409,466	372,526	247,233	109,267	△90,000	1,515,252
セグメント利益 又は損失(△)	109,205	27,099	49,945	4,192	3,071	△20,947	172,567
セグメント資産	2,670,436	1,189,778	301,104	135,142	90,851	161,508	4,548,822
その他の項目							
減価償却費	39,477	1,214	6,920	3,078	4,296	1,043	56,030
減損損失	10,269	—	1,287	—	—	—	11,556
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	117,284	1,040	18,688	3,520	6,698	1,023	148,255

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△20,947百万円には、セグメント間取引消去△362百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△20,584百万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161,508百万円には、セグメント間取引消去△658,608百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産664,041百万円、関連会社株式156,075百万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 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	マネジ メント	三井ホーム	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	464,842	425,442	317,818	242,150	78,782	—	1,529,036
セグメント間の 内部売上高又は振替高	17,372	—	63,173	10,832	2,761	△94,138	—
計	482,215	425,442	380,991	252,982	81,543	△94,138	1,529,036
セグメント利益 又は損失(△)	107,863	45,493	49,317	4,017	5,186	△25,804	186,074
セグメント資産	2,930,908	1,288,248	289,488	127,948	95,786	344,769	5,077,148
その他の項目							
減価償却費	44,172	1,371	7,312	3,091	4,029	1,265	61,242
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	252,098	1,685	9,568	2,987	4,816	2,331	273,487

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△25,804百万円には、セグメント間取引消去△946百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△24,857百万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344,769百万円には、セグメント間取引消去△756,994百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産932,430百万円、関連会社株式169,334百万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 平成25年4月1日 至 平成26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

本邦の外部顧客への売上高に区分した金額および本邦に所在している有形固定資産の金額が、いずれも連結損益計算書の売上高および連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えているため、地域ごとの情報の記載を省略しています。

## 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 平成26年4月1日 至 平成27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

本邦の外部顧客への売上高に区分した金額および本邦に所在している有形固定資産の金額が、いずれも連結損益計算書の売上高および連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えているため、地域ごとの情報の記載を省略しています。

## 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 平成25年4月1日 至 平成26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 平成26年4月1日 至 平成27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、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 平成25年4月1日 至 平成26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 平成26年4月1日 至 平成27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 平成25年4月1日 至 平成26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 平成26年4月1日 至 平成27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。

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
1株当たり純資産額	1,451円18銭	1,894円35銭
1株当たり当期純利益金額	87円50銭	103円89銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	87円44銭	103円81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 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27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)	1,325,420	1,932,084
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	51,065	60,162
(うち少数株主持分(百万円))	(50,241)	(59,247)
(うち新株予約権(百万円))	(823)	(914)
普通株式に係る純資産額(百万円)	1,274,355	1,871,922
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)	878,153	988,161
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	76,843	100,185
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(百万円)	76,843	100,185
普通株式の期中平均株式数(千株)	878,179	964,386
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(千株)	627	679
(うち新株予約権(千株))	(627)	(679)
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	—	—

(重要な後発事象)

(共通支配下の取引)

当社および三井不動産レジデンシャル株式会社は、平成27年5月11日開催の両社取締役会において、当社の賃貸セグメントにおける住宅事業（以下「賃貸住宅事業」といいます。）を会社分割により三井不動産レジデンシャル株式会社へ承継することを決議し、同日付で分割契約書を締結いたしました。

#### 1. 取引の目的

今後、成熟化社会を迎え、お客様のライフスタイルの変化にともなう、住まいに関する多様なニーズに対して、ワンストップで機敏に対応すべく、当社の賃貸住宅事業と三井不動産レジデンシャル株式会社の分譲住宅事業を統合いたします。

これにより、分譲・賃貸の複合した街づくり等商品企画のバリエーションを拡げ、用地取得機能の一元化や工事発注力等の機能を強化し、事業効率向上を図ることを目的とします。

#### 2. 取引の概要

(1) 対象となった事業の名称およびその事業内容

事業の名称 賃貸住宅事業

事業の内容 賃貸住宅の建設、賃貸、売却事業

(2) 会社分割の日程

吸収分割承認株主総会 平成27年9月18日（予定）

（三井不動産レジデンシャル株式会社）

※ 分割会社である当社にとって当該分割は会社法784条第3項に定める簡易吸収分割の要件を充足するものであり、会社法第783条第1項に定める株主総会の承認を得ることなく行うものであります。

効力発生日 平成27年10月1日（予定）

(3) 分割方式

当社を分割会社とし、三井不動産レジデンシャル株式会社を継承会社とする吸収分割です。

(4) 株式の割当

当社に、三井不動産レジデンシャル株式会社の普通株式500,000株を割当交付します。当社は、三井不動産レジデンシャル株式会社の発行済株式の100%を保有しており、かつ三井不動産レジデンシャル株式会社が当該分割に際して新たに発行する普通株式のすべてが当社に交付されるため、その交付される株式の数に関わらず、当社の株主資本に変動は生じません。

#### 3. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13日公表分）および「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 平成25年9月13日公表分）に基づき、共通支配下の取引として処理する予定であります。