



## 平成29年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成29年5月12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.mitsuifudosan.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29年6月29日 配当支払開始予定日 平成29年6月30日  
 有価証券報告書提出予定日 平成29年6月29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29年3月期の連結業績（平成28年4月1日～平成29年3月31日）

#### (1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
29年3月期	1,704,416	8.7	232,698	14.9	219,607	20.3	131,815	12.0
28年3月期	1,567,969	2.5	202,482	8.8	182,521	11.7	117,722	17.5

(注) 包括利益 29年3月期 96,212百万円 (21.1%) 28年3月期 79,441百万円 (△72.7%)

	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	%	%	%
29年3月期	133.40	133.31	6.7	4.0	13.7
28年3月期	119.14	119.06	6.2	3.5	12.9

(参考) 持分法投資損益 29年3月期 4,564百万円 28年3月期 5,564百万円

#### (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
29年3月期	5,570,750	2,056,931	35.6	2,008.47
28年3月期	5,374,277	1,989,041	35.8	1,945.41

(参考) 自己資本 29年3月期 1,984,635百万円 28年3月期 1,922,305百万円

#### (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
29年3月期	227,432	△201,583	15,071	148,546
28年3月期	32,154	△239,719	201,110	109,966

### 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	%	%
28年3月期	—	14.00	—	16.00	30.00	29,643	25.2	1.6
29年3月期	—	16.00	—	18.00	34.00	33,596	25.5	1.7
30年3月期(予想)	—	18.00	—	18.00	36.00		25.4	

### 3. 平成30年3月期の連結業績予想（平成29年4月1日～平成30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	1,790,000	5.0	245,000	5.3	227,000	3.4	140,000	6.2	141.68

※ 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. 21「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）

29年3月期	991,424,727株	28年3月期	991,424,727株
--------	--------------	--------	--------------

② 期末自己株式数

29年3月期	3,290,104株	28年3月期	3,303,441株
--------	------------	--------	------------

③ 期中平均株式数

29年3月期	988,114,315株	28年3月期	988,134,171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. 29「1株当たり情報」をご覧ください。

※ 決算短信は監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料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. 11「1. 経営成績等の概況（2）今後の見通し」をご覧ください。

## ○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況 .....	2
(1) 当期の経営成績・財政状態・キャッシュ・フローの概況 .....	2
(2) 今後の見通し .....	11
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 .....	11
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	12
3. 連結財務諸表及び主な注記 .....	13
(1) 連結貸借対照表 .....	13
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	15
連結損益計算書 .....	15
連結包括利益計算書 .....	16
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	17
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	19
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	21
(継続企業の前提に関する注記) .....	21
(会計方針の変更) .....	21
(連結貸借対照表関係) .....	21
(連結損益計算書関係) .....	23
(連結包括利益計算書関係) .....	24
(賃貸等不動産関係) .....	25
(セグメント情報等) .....	26
(1株当たり情報) .....	29
(重要な後発事象) .....	29

## 1. 経営成績等の概況

## (1) 当期の経営成績・財政状態・キャッシュ・フローの概況

## (経営成績の概況)

## ◆ 連結業績概要 (単位: 百万円)

	当期	前期	増減 (率)	
	(平成28.4.1~29.3.31)	(平成27.4.1~28.3.31)		
売上高	1,704,416	1,567,969	136,446	(8.7%)
営業利益	232,698	202,482	30,216	(14.9%)
経常利益	219,607	182,521	37,086	(20.3%)
親会社株主に 帰属する 当期純利益	131,815	117,722	14,092	(12.0%)

当期は、「賃貸」セグメントは、既存オフィスの賃貸収益の増加や前期に開業した商業施設の通期稼働効果等により、増収増益。「分譲」セグメントは、個人向け住宅分譲の計上戸数の増加や利益率の改善、投資家向け分譲等における物件売却の伸長等により、増収増益。「全体」では、売上高は1兆7,044億円、前期比1,364億円(8.7%)の増収、営業利益は2,326億円、同比302億円(14.9%)の増益、経常利益は2,196億円、同比370億円(20.3%)の増益、親会社株主に帰属する当期純利益は1,318億円、同比140億円(12.0%)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28.4.1~29.3.31)		(平成27.4.1~28.3.31)		売上高	営業利益
	売上高	営業利益	売上高	営業利益		
賃貸	536,518	135,774	509,178	124,112	27,339	11,661
分譲	488,710	65,285	391,577	44,525	97,132	20,760
マネジメント	347,672	53,838	334,652	52,446	13,019	1,391
三井ホーム	247,195	4,907	247,455	4,724	△260	182
その他	84,320	5,994	85,104	7,163	△784	△1,168
消去又は全社	—	△33,102	—	△30,490	—	△2,611
計	1,704,416	232,698	1,567,969	202,482	136,446	30,216

## ◆ 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28.4.1~29.3.31)	前期 (平成27.4.1~28.3.31)	増減
売上高	536,518	509,178	27,339
営業利益	135,774	124,112	11,661

当期は、既存オフィスの賃貸収益の増加や、前期に開業した商業施設の通期稼働効果、ならびに「ららぽーと湘南平塚」の新規開業による収益寄与等により、セグメント全体では前期に比べ273億円の増収、116億円の増益となりました。

なお、当社の首都圏オフィス空室率(単体)は3.4%となりました。

## &lt;売上高の内訳&gt;

	当期 (平成28.4.1~29.3.31)	前期 (平成27.4.1~28.3.31)	増減
オフィス	298,685	291,674	7,010
商業施設	221,253	203,360	17,893
その他	16,579	14,144	2,435
合計	536,518	509,178	27,339

## ・貸付面積の状況(単位:千㎡)

	当期 (平成29.3.31)	前期 (平成28.3.31)	増減
オフィス 所有	1,586	1,622	△36
転貸	1,182	1,177	5
商業施設 所有	1,509	1,500	9
転貸	559	523	36

## ・期末空室率推移(%)

	H29/3	H28/3	H27/3	H26/3	H25/3	H24/3	H23/3	H22/3
オフィス・商業施設(連結)	3.1	2.2	3.2	3.5	3.3	2.9	3.5	3.1
首都圏オフィス(単体)	3.4	2.6	3.2	3.3	3.8	4.4	4.0	3.9
地方オフィス(単体)	2.3	3.1	4.1	4.3	5.3	6.4	7.6	7.1

<当期における主要な新規・通期稼働物件>

・新規稼働（当期稼働物件）

三井アウトレットパーク台湾林口	台湾新北市	平成28年1月開業	商業施設
ららぽーと湘南平塚	神奈川県平塚市	平成28年10月開業	商業施設
上智大学6号館（ソフィアタワー）	東京都千代田区	平成29年1月竣工	オフィス

・通期稼働（前期稼働物件）

大崎ブライトタワー	東京都品川区	平成27年4月竣工	オフィス
大崎ブライトコア	東京都品川区	平成27年4月竣工	オフィス
ららぽーと富士見	埼玉県富士見市	平成27年4月開業	商業施設
三井アウトレットパーク クアラルンプール国際空港セパン	マレーシア セランゴール州 セパン	平成27年5月開業	商業施設
三井アウトレットパーク北陸小矢部	富山県小矢部市	平成27年7月開業	商業施設
ららぽーと海老名	神奈川県海老名市	平成27年10月開業	商業施設
EXPOCITY	大阪府吹田市	平成27年11月開業	商業施設
ららぽーと立川立飛	東京都立川市	平成27年12月開業	商業施設

<単体の賃貸事業内訳>

・全体

	当期 (平成28. 4. 1~29. 3. 31)	前期 (平成27. 4. 1~28. 3. 31)
売上高	509, 532	490, 109
粗利益	99, 528	89, 329
粗利益率 (%)	19. 5	18. 2

・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	245, 254	21, 426	266, 680	150, 191	65, 030	215, 221
貸付面積 (千㎡)	2, 217	331	2, 549	1, 329	669	1, 998
棟数 (棟)	103	32	135	55	25	80
空室率 (%)	3. 4	2. 3	3. 2	2. 0	2. 2	2. 0

## ② 分譲

	当期 (平成28.4.1~29.3.31)	前期 (平成27.4.1~28.3.31)	増減
売上高	488,710	391,577	97,132
営業利益	65,285	44,525	20,760

当期は、個人向け住宅分譲において、計上戸数の増加や利益率の改善等により、増収増益となりました。投資家向け分譲等においても、物流施設等の物件売却が伸長し、セグメント全体では前期に比べ971億円の増収、同比207億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28.4.1~29.3.31)	前期 (平成27.4.1~28.3.31)	増減
住宅分譲（個人顧客向け）			
売上高	315,635	295,284	20,351
営業利益	30,605	23,934	6,671
投資家向け分譲等			
売上高	173,074	96,293	76,781
営業利益	34,680	20,591	14,088
売上高合計	488,710	391,577	97,132
営業利益合計	65,285	44,525	20,760

## &lt;住宅分譲内訳&gt;

## ・売上高等の内訳

	当期 (平成28.4.1~29.3.31)		前期 (平成27.4.1~28.3.31)		増減	
マンション	277,156	(5,200戸)	253,438	(4,391戸)	23,718	(809戸)
首都圏	247,047	(4,525戸)	217,751	(3,385戸)	29,295	(1,140戸)
その他	30,108	(675戸)	35,686	(1,006戸)	△5,577	(△331戸)
戸建	38,478	(639戸)	41,845	(751戸)	△3,366	(△112戸)
首都圏	35,924	(589戸)	38,078	(682戸)	△2,153	(△93戸)
その他	2,554	(50戸)	3,767	(69戸)	△1,213	(△19戸)
売上高合計	315,635	(5,839戸)	295,284	(5,142戸)	20,351	(697戸)

## ・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	4,304	34	4,338
期中契約	(戸) (B)	4,479	711	5,190
計上戸数	(戸) (C)	5,200	639	5,839
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	3,583	106	3,689
完成在庫	(戸)	321	69	390
新規発売	(戸)	4,309	646	4,955

(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)

	H29/3	H28/3	H27/3	H26/3	H25/3	H24/3	H23/3	H22/3
マンション	321	88	83	170	223	380	638	872
戸建	69	127	100	65	57	24	46	40
合計	390	215	183	235	280	404	684	912

## ・当期における主要な計上物件

パークタワー新川崎	神奈川県川崎市	マンション
パークホームズ豊洲 ザレジデンス	東京都江東区	マンション
KACHIDOKI THE TOWER	東京都中央区	マンション
パークシティ柏の葉キャンパス	千葉県柏市	マンション
ザ・ゲートタワー イースト	東京都立川市	マンション
パークホームズ立川	東京都小平市	戸建
ファインコート武蔵小金井コリドール・ガーデン		

## ③ マネジメント

	当期 (平成28.4.1~29.3.31)	前期 (平成27.4.1~28.3.31)	増減
売上高	347,672	334,652	13,019
営業利益	53,838	52,446	1,391

当期は、プロパティマネジメントにおいて、管理受託件数の増加等により増収増益となりました。仲介・アセットマネジメント等は、リハウス事業(個人向け仲介事業)の仲介取扱件数が増加した一方で、三井不動産レジデンシャルにおける販売受託やプロジェクトマネジメントフィーの反動により減益となり、セグメント全体では前期に比べ130億円の増収、同比13億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28.4.1~29.3.31)	前期 (平成27.4.1~28.3.31)	増減
プロパティマネジメント			
売上高(※1)	259,736	247,183	12,553
営業利益	32,550	29,956	2,593
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	87,935	87,469	466
営業利益	21,288	22,490	△1,202
売上高合計	347,672	334,652	13,019
営業利益合計	53,838	52,446	1,391

※1 当期末のリパーク(貸し駐車場)管理台数の状況  
リパーク管理台数：210,549台(前期：191,450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28.4.1～29.3.31)		前期 (平成27.4.1～28.3.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	1,482,126	(38,612件)	1,424,320	(37,827件)	57,807	(785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28.4.1～29.3.31)		前期 (平成27.4.1～28.3.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	89,551	(1,468件)	139,299	(2,250件)	△49,747	(△782件)

## ④ 三井ホーム

	当期 (平成28.4.1～29.3.31)		前期 (平成27.4.1～28.3.31)		増減
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	
売上高	247,195		247,455		△260
営業利益	4,907		4,724		182

当期は、リフォーム・リニューアル事業等が増収した一方、新築事業において、期首受注残高が前期を下回り減収したが、新築事業の売上総利益率の改善等により、前期に比べ2億円の減収、同比1億円の増益となりました。

## &lt;売上高の内訳&gt;

	当期 (平成28.4.1～29.3.31)		前期 (平成27.4.1～28.3.31)		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	169,246		174,980		△5,734
リフォーム・リニューアル	36,722		33,957		2,765
賃貸管理	22,867		22,763		103
住宅関連部資材販売	18,359		15,754		2,604
合計	247,195		247,455		△260

## ・受注工事高内訳

	当期 (平成28.4.1～29.3.31)		前期 (平成27.4.1～28.3.31)		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	151,384		153,030		△1,645
リフォーム・リニューアル	41,185		40,735		450

## ⑤ その他

	当期 (平成28.4.1~29.3.31)	前期 (平成27.4.1~28.3.31)	増減
売上高	84,320	85,104	△784
営業利益	5,994	7,163	△1,168

当期は、ホテル事業は好調に推移した一方で、リフォーム事業における受注の減少等があり、セグメント全体では、前期に比べ7億円の減収、同比11億円の減益となりました。

## &lt;売上高の内訳&gt;

	当期 (平成28.4.1~29.3.31)	前期 (平成27.4.1~28.3.31)	増減
施設営業	60,348	57,189	3,159
その他	23,972	27,915	△3,943
合計	84,320	85,104	△784

## (財政状態の概況)

## ◆ 当期末の資産、負債、純資産 (単位:百万円)

	当期末 (平成29.3.31)	前期末 (平成28.3.31)	増減
総資産	5,570,750	5,374,277	196,473
総負債	3,513,819	3,385,235	128,583
うち有利子負債	2,287,489	2,226,236	61,252
純資産	2,056,931	1,989,041	67,889
うち自己資本	1,984,635	1,922,305	62,330
D/Eレシオ(倍)	1.15	1.16	△0.01

(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366,087百万円、前期末において322,080百万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、1兆3,341億円となり、前期末比1,664億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「(仮称)OH-1計画」、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った一方、減価償却や海外子会社における為替影響等により連結全体では前期末に比べて11億円減少し、2兆9,677億円となりました。

## 3. 有利子負債

当期末における有利子負債残高は、営業活動によるキャッシュ・イン2,274億円、有形・無形固定資産の新規投資等による投資活動のキャッシュ・アウト2,015億円、配当金の支払によるキャッシュ・アウト316億円、現金および現金同等物の増加385億円等により、連結全体で前期末に比べて612億円増加し、2兆2,874億円となりました。

## (キャッシュ・フローの概況)

## ◆ 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385億円増加し、1,485億円となりました。

## 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2,274億円の増加となりました。これは、税金等調整前当期純利益1,922億円や減価償却費713億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、595億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2,015億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1,685億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150億円の増加となりました。これは、借入金の調達などによるものです。

## ◆ キャッシュ・フロー関連指標の推移

項目	平成26年3月期	平成27年3月期	平成28年3月期	平成29年3月期
自己資本比率	28.0%	36.9%	35.8%	35.6%
時価ベースの自己資本比率	59.8%	65.2%	51.0%	44.4%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	10.7年	65.1年	69.2年	10.1年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	7.4	9.4	10.6	12.3

※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：EBITDA／利払い

EBITDA：営業利益＋減価償却費

利払い：連結損益計算書の支払利息

前連結会計年度よりインタレスト・カバレッジ・レシオの算出方法を「営業キャッシュ・フロー／利払い」から「EBITDA／利払い」へ変更しております。この算出方法の変更を反映させるため、平成26年3月期および平成27年3月期のインタレスト・カバレッジ・レシオも変更後の算出方法に基づいた数値に変更しております。

## (2) 今後の見通し

## (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29. 4. 1~30. 3. 31)	(平成28. 4. 1~29. 3. 31)		
売上高	1,790,000	1,704,416	85,584	(5.0%)
営業利益	245,000	232,698	12,302	(5.3%)
経常利益	227,000	219,607	7,393	(3.4%)
親会社株主に帰属する当期純利益	140,000	131,815	8,185	(6.2%)

次期の業績予想については、売上高は当期比855億円増収の1兆7,900億円、営業利益は同比123億円増益の2,450億円、経常利益は同比73億円増益の2,270億円の見込みです。また、親会社株主に帰属する当期純利益は、同比81億円増益の1,400億円の見込みです。

## ◆ 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29. 4. 1~30. 3. 31)		(平成28. 4. 1~29. 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	547,000	135,000	536,518	135,774	10,482	△774
分譲	544,000	82,000	488,710	65,285	55,290	16,715
マネジメント	360,000	52,000	347,672	53,838	12,328	△1,838
三井ホーム	251,000	5,100	247,195	4,907	3,805	193
その他	88,000	6,000	84,320	5,994	3,680	6
消去又は全社	—	△35,100	—	△33,102	—	△1,998
合計	1,790,000	245,000	1,704,416	232,698	85,584	12,302

「賃貸」セグメントは、既存オフィスにおける賃料の上昇や、当期開業した商業施設の通期稼働等が収益寄与する一方、「(仮称)新日比谷プロジェクト」の新規稼働に伴う費用の増加等によりセグメント全体で104億円の増収、7億円の減益の見込みです。

「分譲」セグメントのうち、住宅分譲事業は計上戸数の減少により減収するものの、利益率の向上により増益の見込みです。投資家向け分譲事業における増収・増益を織り込み、分譲セグメント全体で552億円の増収、167億円の増益の見込みです。

「マネジメント」セグメントは、リハウス事業(個人向け仲介事業)が引き続き堅調に推移する一方、三井不動産レジデンシャルにおける販売受託の減少等により、セグメント全体で123億円の増収、18億円の減益の見込みです。

「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一方、新規ホテルの開業費用等もあり、セグメント全体で36億円の増収、微増益の見込みです。

## ◆ 次期の財政状態の見通し

通期の設備投資額は3,800億円、減価償却費は700億円、期末有利子負債残高は2兆7,000億円を見込んでおります。

## (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。配当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25%程度を目途としています。

平成29年3月期の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29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、2円増配の18円(年34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36円(うち中間配当18円)を予定しております。

## 2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、現在日本基準を適用しており、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。

## 3. 連結財務諸表及び主な注記

## (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※2 111,156	※2 148,742
受取手形及び売掛金	※2 36,093	※2 36,073
有価証券	142	69
販売用不動産	※2 571,371	※2 647,536
仕掛販売用不動産	※2 399,361	※2 454,763
開発用土地	※2 187,660	※2 213,214
未成工事支出金	23,803	24,247
その他のたな卸資産	※1 4,822	※1 4,364
前渡金	9,351	18,653
短期貸付金	8,898	5,524
営業出資金	10,159	6,746
繰延税金資産	22,894	30,090
その他	135,195	155,623
貸倒引当金	△327	△339
流動資産合計	1,520,585	1,745,308
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,399,067	1,416,865
減価償却累計額	△627,053	△651,599
建物及び構築物 (純額)	※2, ※3 772,014	※2, ※3 765,266
機械装置及び運搬具	57,600	56,584
減価償却累計額	△25,232	△27,261
機械装置及び運搬具 (純額)	※2, ※3 32,367	※2, ※3 29,322
土地	※2, ※3, ※7 1,896,767	※2, ※3, ※7 1,861,393
建設仮勘定	※2 162,357	※2 211,529
その他	113,455	117,833
減価償却累計額	△74,790	△80,188
その他 (純額)	※2, ※3 38,664	※2, ※3 37,644
有形固定資産合計	2,902,171	2,905,156
無形固定資産		
借地権	48,264	40,608
その他	※3 18,538	※3 22,023
無形固定資産合計	66,803	62,631
投資その他の資産		
投資有価証券	※2, ※4, ※6 667,832	※2, ※4, ※6 627,800
長期貸付金	7,193	11,992
敷金及び保証金	133,913	133,438
退職給付に係る資産	2,186	5,273
繰延税金資産	12,109	12,068
再評価に係る繰延税金資産	※7 2	※7 2
その他	※2 64,020	※2 69,107
貸倒引当金	△2,542	△2,031
投資その他の資産合計	884,716	857,653
固定資産合計	3,853,691	3,825,442
資産合計	5,374,277	5,570,750

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	95,876	113,682
短期借入金	223,084	176,518
ノンリコース短期借入金	※2 17,894	※2 97,799
コマーシャル・ペーパー	109,000	82,000
1年内償還予定の社債	40,000	40,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	※2 14,842	※2 7,655
未払法人税等	27,495	23,262
未成工事受入金	18,489	20,646
繰延税金負債	1,170	1,194
完成工事補償引当金	1,244	1,095
債務保証損失引当金	115	24
その他	291,443	347,085
流動負債合計	840,656	910,966
固定負債		
社債	210,000	238,000
ノンリコース社債	※2 94,055	※2 112,263
長期借入金	1,322,072	1,384,882
ノンリコース長期借入金	※2 195,286	※2 148,368
受入敷金保証金	373,084	374,331
繰延税金負債	124,538	112,689
再評価に係る繰延税金負債	※7 139,830	※7 147,662
退職給付に係る負債	40,109	41,083
役員退職慰労引当金	689	706
その他	44,911	42,864
固定負債合計	2,544,579	2,602,853
負債合計	3,385,235	3,513,819
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	339,766	339,766
資本剰余金	413,694	413,230
利益剰余金	640,204	722,363
自己株式	△6,241	△6,244
株主資本合計	1,387,425	1,469,116
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	226,169	205,521
繰延ヘッジ損益	△693	△357
土地再評価差額金	※7 305,633	※7 323,827
為替換算調整勘定	12,143	△7,076
退職給付に係る調整累計額	△8,372	△6,397
その他の包括利益累計額合計	534,879	515,518
新株予約権	1,031	1,103
非支配株主持分	65,704	71,191
純資産合計	1,989,041	2,056,931
負債純資産合計	5,374,277	5,570,750



(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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
営業収益	1,567,969	1,704,416
営業原価	1,214,805	1,308,438
営業総利益	353,164	395,977
販売費及び一般管理費	※1,※2 150,681	※1,※2 163,279
営業利益	202,482	232,698
営業外収益		
受取利息	727	1,103
受取配当金	4,094	4,506
持分法による投資利益	5,564	4,564
その他	3,152	7,517
営業外収益合計	13,539	17,692
営業外費用		
支払利息	25,431	24,634
その他	8,068	6,148
営業外費用合計	33,500	30,783
経常利益	182,521	219,607
特別利益		
投資有価証券売却益	2,690	—
特別利益合計	2,690	—
特別損失		
固定資産除却損	3,893	1,790
減損損失	—	※3 25,559
特別損失合計	3,893	27,350
税金等調整前当期純利益	181,317	192,257
法人税、住民税及び事業税	63,892	61,062
法人税等調整額	△1,880	△2,387
法人税等合計	62,011	58,675
当期純利益	119,306	133,582
非支配株主に帰属する当期純利益	1,583	1,766
親会社株主に帰属する当期純利益	117,722	131,815

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
当期純利益	119,306	133,582
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△28,942	△20,704
繰延ヘッジ損益	130	406
土地再評価差額金	7,885	138
為替換算調整勘定	△1,808	△14,406
退職給付に係る調整額	△11,202	2,050
持分法適用会社に対する持分相当額	△5,926	△4,853
その他の包括利益合計	※1 △39,865	※1 △37,369
包括利益	79,441	96,212
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	78,383	94,398
非支配株主に係る包括利益	1,058	1,814

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28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	413,797	549,660	△6,065	1,297,159
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	339,766	413,797	549,660	△6,065	1,297,159
当期変動額					
剰余金の配当			△27,668		△27,668
親会社株主に帰属する当 期純利益			117,722		117,722
土地再評価差額金の取崩			493		493
自己株式の取得				△236	△236
自己株式の処分		△4		60	55
非支配株主との取引に係 る親会社の持分変動		△103			△103
連結範囲の変動			1		1
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	—	△103	90,544	△176	90,265
当期末残高	339,766	413,694	640,204	△6,241	1,387,425

	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	255,074	△879	298,230	19,553	2,784	574,762	914	59,247	1,932,084
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	255,074	△879	298,230	19,553	2,784	574,762	914	59,247	1,932,084
当期変動額									
剰余金の配当									△27,668
親会社株主に帰属する当 期純利益									117,722
土地再評価差額金の取崩									493
自己株式の取得									△236
自己株式の処分									55
非支配株主との取引に係 る親会社の持分変動									△103
連結範囲の変動									1
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)	△28,904	185	7,402	△7,409	△11,156	△39,882	117	6,457	△33,308
当期変動額合計	△28,904	185	7,402	△7,409	△11,156	△39,882	117	6,457	56,957
当期末残高	226,169	△693	305,633	12,143	△8,372	534,879	1,031	65,704	1,989,041

当連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29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	413,694	640,204	△6,241	1,387,425
会計方針の変更による 累積的影響額			44		44
会計方針の変更を反映した 当期首残高	339,766	413,694	640,249	△6,241	1,387,469
当期変動額					
剰余金の配当			△31,619		△31,619
親会社株主に帰属する当 期純利益			131,815		131,815
土地再評価差額金の取崩			△18,055		△18,055
自己株式の取得				△111	△111
自己株式の処分		△25		108	83
非支配株主との取引に係 る親会社の持分変動		△463			△463
連結範囲の変動			-		-
利益剰余金から資本剰余 金への振替		25	△25		-
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					-
当期変動額合計	-	△463	82,114	△3	81,647
当期末残高	339,766	413,230	722,363	△6,244	1,469,116

	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	226,169	△693	305,633	12,143	△8,372	534,879	1,031	65,704	1,989,041
会計方針の変更による 累積的影響額									44
会計方針の変更を反映した 当期首残高	226,169	△693	305,633	12,143	△8,372	534,879	1,031	65,704	1,989,085
当期変動額									
剰余金の配当									△31,619
親会社株主に帰属する当 期純利益									131,815
土地再評価差額金の取崩									△18,055
自己株式の取得									△111
自己株式の処分									83
非支配株主との取引に係 る親会社の持分変動									△463
連結範囲の変動									-
利益剰余金から資本剰余 金への振替									-
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△20,648	336	18,194	△19,219	1,975	△19,361	72	5,487	△13,801
当期変動額合計	△20,648	336	18,194	△19,219	1,975	△19,361	72	5,487	67,845
当期末残高	205,521	△357	323,827	△7,076	△6,397	515,518	1,103	71,191	2,056,931

## (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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29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	181,317	192,257
減価償却費	67,460	71,357
減損損失	—	25,559
受取利息及び受取配当金	△4,822	△5,609
支払利息	25,431	24,634
持分法による投資損益 (△は益)	△5,564	△4,564
固定資産除却損	3,893	1,790
有価証券売却損益 (△は益)	△2,690	—
売上債権の増減額 (△は増加)	△1,385	△121
仕入債務の増減額 (△は減少)	6,535	△9,118
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△173,928	△59,571
その他	23,641	83,893
小計	119,889	320,506
利息及び配当金の受取額	6,756	8,604
利息の支払額	△25,448	△24,553
法人税等の支払額	△69,042	△77,124
営業活動によるキャッシュ・フロー	32,154	227,432
<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	△205,149	△168,581
有形及び無形固定資産の売却による収入	8,071	4,131
投資有価証券の取得による支出	△9,263	△16,156
投資有価証券の売却による収入	15,838	598
敷金及び保証金の差入による支出	△13,548	△8,290
敷金及び保証金の回収による収入	5,735	8,843
預り敷金保証金の返還による支出	△35,295	△32,514
預り敷金保証金の受入による収入	42,902	33,652
貸付けによる支出	△23,719	△27,931
貸付金の回収による収入	20,063	13,872
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△6,202	△11,025
その他	△39,153	1,818
投資活動によるキャッシュ・フロー	△239,719	△201,583

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29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	3,166,554	3,170,459
短期借入金の返済による支出	△3,049,221	△3,201,268
長期借入れによる収入	311,532	225,268
長期借入金の返済による支出	△174,762	△178,815
社債の発行による収入	46,911	105,992
社債の償還による支出	△68,117	△66,971
配当金の支払額	△27,673	△31,621
非支配株主からの払込みによる収入	4,238	2,000
非支配株主への配当金の支払額	△1,666	△5,250
非支配株主への払戻による支出	△1,274	△196
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△3,547	△3,905
自己株式の増減額 (△は増加)	△225	△94
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	△1,636	△525
財務活動によるキャッシュ・フロー	201,110	15,071
現金及び現金同等物に係る換算差額	△2,540	△2,339
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△8,994	38,580
現金及び現金同等物の期首残高	118,960	109,966
現金及び現金同等物の期末残高	109,966	148,546

## (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。

## (会計方針の変更)

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日。以下「回収可能性適用指針」という。)を当連結会計年度から適用し、繰延税金資産の回収可能性に関する会計処理の方法の一部を見直しております。

回収可能性適用指針の適用については、回収可能性適用指針第49項(4)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時点において回収可能性適用指針第49項(3)①から③に該当する定めを適用した場合の繰延税金資産及び繰延税金負債の額と、前連結会計年度末の繰延税金資産及び繰延税金負債の額との差額を、当連結会計年度の期首の利益剰余金に加算しております。

なお、この変更による当連結会計年度の期首における繰延税金資産及び利益剰余金に与える影響は軽微であります。

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当連結会計年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、この変更による当連結会計年度の営業利益、経常利益及び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。

## (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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
商品及び製品	1,368百万円	1,330百万円
仕掛品	149	203
原材料及び貯蔵品	3,305	2,830
計	4,822	4,364

## ※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28年3月31日)		当連結会計年度 (平成29年3月31日)	
現金及び預金	836百万円	( 836百万円)	1,894百万円	( 1,894百万円)
受取手形及び売掛金	43	( 43 )	8	( 8 )
販売用不動産	278,103	( 278,103 )	288,684	( 288,684 )
仕掛販売用不動産	76,911	( 76,911 )	122,271	( 122,271 )
開発用土地	32,415	( 32,415 )	9,071	( 9,071 )
建物及び構築物	50,844	( 46,920 )	63,562	( 59,786 )
機械装置及び運搬具	175	( 175 )	208	( 208 )
土地	72,987	( 65,183 )	81,891	( 74,086 )
建設仮勘定	15,545	( 15,545 )	66	( 66 )
その他の有形固定資産	5		4	
投資有価証券	5,282	( 5,273 )	5,282	( 5,273 )
その他の投資その他の資産	2,313	( 2,313 )	1,681	( 1,681 )
計	535,467	( 523,724 )	574,628	( 563,035 )

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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
ノンリコース短期借入金	17,894百万円	97,799百万円
ノンリコース1年内償還予定の社債	14,842	7,655
ノンリコース社債	94,055	112,263
ノンリコース長期借入金	195,286	148,368
計	322,080	366,087

※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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
建物及び構築物	2,458百万円	2,644百万円
その他	1,528	1,752

※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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
投資有価証券 (関連会社株式)	165,851百万円	174,047百万円

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 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
住宅ローン保証債務	16,862百万円	12,948百万円
住宅ローン保証予約	26	21
借入保証債務	5,455	11,091
借入保証予約	9,482	2,989

(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、平成28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。平成28年4月28日には、本件調査の第三者評価機関である一般社団法人建築研究振興協会より、三井住友建設株式会社による現況調査は妥当である旨の評価書を受領いたしました。また、平成28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、平成28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、平成28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いたしました。

当マンションについては、施工会社である三井住友建設株式会社より杭施工時に施工記録のデータの転用・加筆等が行われたとの報告書を受領し、また、杭の一部が支持層に未達であること、当マンションが建築基準法違反であることが確認されております。このため、レジデンシャル社は、上記合意書に基づく当マンションの建替え費用、建物工事期間中の仮住まい費用等発生費用のすべてについて、施工会社である三井住友建設株式会社並びに杭施工を行った株式会社日立ハイテクノロジーズ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いたします。上記発生費用は、総額で約390億円と見込まれ、レジデンシャル社が当連結会計年度末までに仮払いしている金額については、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 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29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	11,862百万円	11,851百万円

※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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
給与・手当	43,724百万円	45,715百万円
広告宣伝費	21,086	23,269
退職給付費用	2,454	3,755
研究開発費	445	425
役員退職慰労引当金繰入額	112	119

※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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
	445百万円	425百万円

※3 当連結会計年度において、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。

主な用途	種類	場所
賃貸資産その他	建物・土地等	大阪府大阪市 他
施設営業資産	建物・土地等	東京都港区 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、賃料水準の低下や市況の悪化等により収益性が著しく低下し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（25,559百万円）として特別損失に計上しました。その内訳は、土地17,043百万円、建物・構築物7,731百万円、その他785百万円であります。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は収益還元価額又は取引事例等を勘案して算定しています。

(連結包括利益計算書関係)

## ※1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	△51,296百万円	△29,587百万円
組替調整額	△460	△277
税効果調整前	△51,757	△29,865
税効果額	22,814	9,161
その他有価証券評価差額金	△28,942	△20,704
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	△550	27
組替調整額	861	721
税効果調整前	311	749
税効果額	△180	△342
繰延ヘッジ損益	130	406
土地再評価差額金		
税効果額	7,885	138
為替換算調整勘定		
当期発生額	△1,808	△13,550
組替調整額	—	△856
為替換算調整勘定	△1,808	△14,406
退職給付に係る調整額		
当期発生額	△16,782	462
組替調整額	536	2,542
税効果調整前	△16,246	3,004
税効果額	5,043	△954
退職給付に係る調整額	△11,202	2,050
持分法適用会社に対する持分相当額		
当期発生額	△5,926	△4,070
組替調整額	—	△783
持分法適用会社に対する持分相当額	△5,926	△4,853
その他の包括利益合計	△39,865	△37,369

## (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28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117,890百万円（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）、固定資産除却損は203百万円（固定資産除却損は特別損失に計上されています）であり、平成29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130,099百万円（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14,205百万円、固定資産除却損は829百万円（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27年4月1日 至 平成28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	
2,489,932	158,420	2,648,353	4,560,531

- (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（169,243百万円）による増加および不動産売却（6,527百万円）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28年4月1日 至 平成29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	
2,648,353	△3,296	2,645,056	4,828,439

- (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（140,500百万円）による増加、販売用不動産への振替（67,987百万円）および不動産売却（4,485百万円）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27年4月1日 至 平成28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	509,178	391,577	334,652	247,455	85,104	—	1,567,969
セグメント間の 内部売上高又は振替高	17,947	3,286	64,950	8,792	3,092	△98,069	—
計	527,126	394,864	399,602	256,247	88,197	△98,069	1,567,969
セグメント利益 又は損失(△)	124,112	44,525	52,446	4,724	7,163	△30,490	202,482
セグメント資産	3,166,125	1,354,807	309,575	129,779	107,138	306,851	5,374,277
その他の項目							
減価償却費	49,523	1,251	8,087	3,245	4,121	1,232	67,460
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	174,891	4,294	10,560	2,998	15,777	△1,349	207,172

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△30,490百万円には、セグメント間取引消去△1,355百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△29,135百万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306,851百万円には、セグメント間取引消去△788,156百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産929,156百万円、関連会社株式165,851百万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28年4月1日 至 平成29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	536,518	488,710	347,672	247,195	84,320	—	1,704,416
セグメント間の 内部売上高又は振替高	17,484	—	68,349	7,648	4,320	△97,803	—
計	554,003	488,710	416,021	254,844	88,640	△97,803	1,704,416
セグメント利益 又は損失(△)	135,774	65,285	53,838	4,907	5,994	△33,102	232,698
セグメント資産	3,178,948	1,523,059	342,520	130,183	101,214	294,824	5,570,750
その他の項目							
減価償却費	52,103	1,354	8,770	2,945	4,794	1,388	71,357
減損損失	19,174	—	541	—	5,843	—	25,559
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	139,526	8,030	12,426	2,455	11,020	286	173,745

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△33,102百万円には、セグメント間取引消去△842百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△32,260百万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294,824百万円には、セグメント間取引消去△761,829百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産882,606百万円、関連会社株式174,047百万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27年4月1日 至 平成28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28年4月1日 至 平成29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27年4月1日 至 平成28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せん。

当連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29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 平成27年4月1日 至 平成28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28年4月1日 至 平成29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27年4月1日 至 平成28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28年4月1日 至 平成29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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
1株当たり純資産額	1,945円 41銭	2,008円 47銭
1株当たり当期純利益金額	119円 14銭	133円 40銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	119円 06銭	133円 31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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29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)	1,989,041	2,056,931
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	66,736	72,295
(うち非支配株主持分(百万円))	(65,704)	(71,191)
(うち新株予約権(百万円))	(1,031)	(1,103)
普通株式に係る純資産額(百万円)	1,922,305	1,984,635
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)	988,121	988,134
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)	117,722	131,815
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)	117,722	131,815
普通株式の期中平均株式数(千株)	988,134	988,114
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)	625	668
(うち新株予約権(千株))	(625)	(668)
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)

該当事項はありません。