



2018年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2018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.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) 藤岡 千春 TEL 03-3246-3155
 定時株主総会開催予定日 2018年6月28日 配当支払開始予定日 2018年6月29日
 有価証券報告書提出予定日 2018年6月28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. 2018年3月期の連結業績（2017年4月1日～2018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	%
2018年3月期	1,751,114	2.7	245,902	5.7	240,341	9.4	155,874	18.3
2017年3月期	1,704,416	8.7	232,698	14.9	219,607	20.3	131,815	12.0

(注) 包括利益 2018年3月期 261,672百万円 (172.0%) 2017年3月期 96,212百万円 (21.1%)

	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	%	%	%
2018年3月期	157.75	157.63	7.4	4.0	14.0
2017年3月期	133.40	133.31	6.7	4.0	13.7

(参考) 持分法投資損益 2018年3月期 15,258百万円 2017年3月期 4,564百万円

(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
2018年3月期	6,301,288	2,287,700	35.0	2,231.15
2017年3月期	5,570,750	2,056,931	35.6	2,008.47

(参考) 自己資本 2018年3月期 2,204,882百万円 2017年3月期 1,984,635百万円

(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
2018年3月期	30,143	△365,464	289,150	100,708
2017年3月期	227,432	△201,583	15,071	148,546

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	%	%
2017年3月期	—	16.00	—	18.00	34.00	33,596	25.5	1.7
2018年3月期	—	18.00	—	22.00	40.00	39,527	25.4	1.9
2019年3月期(予想)	—	20.00	—	20.00	40.00		25.8	

3. 2019年3月期の連結業績予想（2018年4月1日～2019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	1,870,000	6.8	250,000	1.7	233,000	△3.1	153,000	△1.8	154.82

※ 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： 無
 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

(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）	2018年3月期	991,424,727株	2017年3月期	991,424,727株
② 期末自己株式数	2018年3月期	3,199,947株	2017年3月期	3,290,104株
③ 期中平均株式数	2018年3月期	988,139,025株	2017年3月期	988,114,315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.31「1株当たり情報」をご覧ください。

(参考) 個別業績の概要

2018年3月期の個別業績（2017年4月1日～2018年3月31日）

(1) 個別経営成績

(%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	%
2018年3月期	751,959	21.7	140,007	13.5	169,625	17.6	122,116	23.6
2017年3月期	618,028	8.8	123,373	20.1	144,210	20.8	98,825	6.6

	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
	円 銭	円 銭
2018年3月期	123.58	123.49
2017年3月期	100.01	99.95

(2) 個別財政状態

	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
2018年3月期	4,905,190	1,866,760	38.0	1,887.90
2017年3月期	4,363,405	1,688,453	38.7	1,707.61

(参考) 自己資本 2018年3月期 1,865,669百万円 2017年3月期 1,687,349百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

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(4)今後の見通し」をご覧ください。

(日付の表示方法の変更)

「2018年3月期 決算短信」より日付の表示方法を和暦表示から西暦表示に変更しております。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	9
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	10
(4) 今後の見通し	11
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	12
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	13
3. 連結財務諸表及び主な注記	14
(1) 連結貸借対照表	14
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	16
連結損益計算書	16
連結包括利益計算書	17
(3) 連結株主資本等変動計算書	18
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	20
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	22
(継続企業の前提に関する注記)	22
(連結貸借対照表関係)	22
(連結損益計算書関係)	25
(連結包括利益計算書関係)	26
(貸貸等不動産関係)	27
(セグメント情報等)	28
(1株当たり情報)	31
(重要な後発事象)	31

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

◆ 連結業績概要 (単位: 百万円)

	当期	前期	増減 (率)	
	(2017. 4. 1~2018. 3. 31)	(2016. 4. 1~2017. 3. 31)		
売上高	1,751,114	1,704,416	46,698	(2.7%)
営業利益	245,902	232,698	13,203	(5.7%)
経常利益	240,341	219,607	20,733	(9.4%)
親会社株主に 帰属する 当期純利益	155,874	131,815	24,058	(18.3%)

当期は、賃貸セグメントは、既存オフィスの賃料増額改定や、商業施設売上の伸長等により、増収増益となりました。分譲セグメントは、国内住宅分譲は、好調な販売状況を受けて利益率が上昇したことや、投資家向け分譲においても、Jリートをはじめとする投資家への物件売却が伸長し、増収増益となりました。全体では、売上高は1兆7,511億円、前期比466億円(2.7%)の増収、営業利益は2,459億円、同比132億円(5.7%)の増益、経常利益は2,403億円、同比207億円(9.4%)の増益、親会社株主に帰属する当期純利益は1,558億円、同比240億円(18.3%)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	
	(2017. 4. 1~2018. 3. 31)		(2016. 4. 1~2017. 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	558,165	138,338	536,518	135,774	21,646	2,563
分譲	499,607	83,010	488,710	65,285	10,897	17,724
マネジメント	353,813	48,727	347,672	53,838	6,141	△5,111
三井ホーム	252,180	5,463	247,195	4,907	4,985	556
その他	87,346	6,849	84,320	5,994	3,026	854
消去又は全社	—	△36,487	—	△33,102	—	△3,385
計	1,751,114	245,902	1,704,416	232,698	46,698	13,203

◆ 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 (2017. 4. 1～2018. 3. 31)	前期 (2016. 4. 1～2017. 3. 31)	増減
売上高	558,165	536,518	21,646
営業利益	138,338	135,774	2,563

当期は、既存オフィスの賃料増額改定や、前期に開業したららぼーと湘南平塚の通期稼働効果、既存商業施設の売上伸長等により、セグメント全体では、前期に比べ216億円の増収、同比25億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2.2%となりました。

<売上高の内訳>

	当期 (2017. 4. 1～2018. 3. 31)	前期 (2016. 4. 1～2017. 3. 31)	増減
オフィス	307,840	298,685	9,154
商業施設	229,335	221,253	8,082
その他	20,989	16,579	4,410
合計	558,165	536,518	21,646

・貸付面積の状況(単位:千㎡)

	当期 (2018. 3. 31)	前期 (2017. 3. 31)	増減
オフィス 所有	1,748	1,586	161
転貸	1,162	1,182	△21
商業施設 所有	1,536	1,509	27
転貸	580	559	21

・期末空室率推移(%)

	2018/3	2017/3	2016/3	2015/3	2014/3	2013/3	2012/3	2011/3
オフィス・商業施設(連結)	2.4	3.1	2.2	3.2	3.5	3.3	2.9	3.5
首都圏オフィス(単体)	2.2	3.4	2.6	3.2	3.3	3.8	4.4	4.0
地方オフィス(単体)	2.3	2.3	3.1	4.1	4.3	5.3	6.4	7.6

<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）

1 エンジェルコート	英国ロンドン市	2017年3月竣工	オフィス
G-BASE田町	東京都港区	2018年1月竣工	オフィス
新宿M-SQUARE	東京都新宿区	2018年1月竣工	オフィス
東京ミッドタウン日比谷	東京都千代田区	2018年2月竣工	オフィス・商業施設

・通期稼働（前期稼働物件）

三井アウトレットパーク台湾林口	台湾新北市	2016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	2016年10月開業	商業施設
ウォーターフロントコーポレートセンターⅢ	米国ニュージャージー州	2016年11月取得	オフィス
上智大学6号館（ソフィアタワー）	東京都千代田区	2017年1月竣工	オフィス

<単体の賃貸事業内訳>

・全体

	当期 (2017. 4. 1～2018. 3. 31)	前期 (2016. 4. 1～2017. 3. 31)
売上高	524, 936	509, 532
粗利益	102, 383	99, 528
粗利益率 (%)	19. 5	19. 5

・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	249, 664	21, 514	271, 179	156, 537	67, 337	223, 874
貸付面積 (千㎡)	2, 303	328	2, 631	1, 360	681	2, 041
棟数 (棟)	104	30	134	58	25	83
空室率 (%)	2. 2	2. 3	2. 2	1. 5	1. 2	1. 4

② 分譲

	当期 (2017. 4. 1～2018. 3. 31)	前期 (2016. 4. 1～2017. 3. 31)	増減
売上高	499,607	488,710	10,897
営業利益	83,010	65,285	17,724

当期は、国内住宅分譲は、計上戸数の減少により減収となった一方で、好調な販売状況を受けて利益率が上昇したことにより増益となりました。投資家向け・海外住宅分譲等は、Jリートをはじめとする投資家への物件売却が伸長し、増収増益となりました。セグメント全体では、前期に比べ108億円の増収、同比177億円の増益となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当期 (2017. 4. 1～2018. 3. 31)	前期 (2016. 4. 1～2017. 3. 31)	増減
国内住宅分譲			
売上高	275,988	315,635	△39,647
営業利益	31,167	30,605	562
投資家向け・海外住宅分譲等			
売上高	223,619	173,074	50,545
営業利益	51,843	34,680	17,162
売上高合計	499,607	488,710	10,897
営業利益合計	83,010	65,285	17,724

<国内住宅分譲内訳>

・売上高等の内訳

	当期 (2017. 4. 1～2018. 3. 31)		前期 (2016. 4. 1～2017. 3. 31)		増減	
マンション	246,989	(3,707戸)	277,156	(5,200戸)	△30,167	(△1,493戸)
首都圏	219,800	(3,098戸)	247,047	(4,525戸)	△27,247	(△1,427戸)
その他	27,188	(609戸)	30,108	(675戸)	△2,920	(△66戸)
戸建	28,998	(501戸)	38,478	(639戸)	△9,479	(△138戸)
首都圏	27,778	(479戸)	35,924	(589戸)	△8,146	(△110戸)
その他	1,220	(22戸)	2,554	(50戸)	△1,333	(△28戸)
売上高合計	275,988	(4,208戸)	315,635	(5,839戸)	△39,647	(△1,631戸)

・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	3,583	106	3,689
期中契約	(戸) (B)	4,312	548	4,860
計上戸数	(戸) (C)	3,707	501	4,208
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	4,188	153	4,341
完成在庫	(戸)	108	40	148
新規発売	(戸)	4,125	520	4,645

(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)

	2018/3	2017/3	2016/3	2015/3	2014/3	2013/3	2012/3	2011/3
マンション	108	321	88	83	170	223	380	638
戸建	40	69	127	100	65	57	24	46
合計	148	390	215	183	235	280	404	684

・当期における主要な計上物件

パークシティ中央湊 ザ タワー	東京都中央区	マンション
パークシティ武蔵小杉 ザ ガーデン タワーズイースト	神奈川県川崎市	マンション
パークホームズ板橋蓮根 二番街	東京都板橋区	マンション
パークコート三番町ヒルトップレジデンス	東京都千代田区	マンション
ファインコート武蔵小金井コリドール・ガーデン	東京都小平市	戸建

③ マネジメント

	当期 (2017. 4. 1～2018. 3. 31)	前期 (2016. 4. 1～2017. 3. 31)	増減
売上高	353, 813	347, 672	6, 141
営業利益	48, 727	53, 838	△5, 111

当期は、リパーク事業（貸し駐車場事業）における管理台数の増加や、リハウス事業（個人向け仲介事業）の仲介取扱件数の増加等により、セグメント全体では、前期に比べ61億円増収したものの、前期に大型の法人向け仲介があったことの反動や、工事管理受託の減少等により、同比51億円の減益となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当期 (2017. 4. 1～2018. 3. 31)	前期 (2016. 4. 1～2017. 3. 31)	増減
プロパティマネジメント			
売上高 (※1)	263, 420	259, 736	3, 683
営業利益	28, 914	32, 550	△3, 636
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	90, 393	87, 935	2, 457
営業利益	19, 813	21, 288	△1, 475
売上高合計	353, 813	347, 672	6, 141
営業利益合計	48, 727	53, 838	△5, 111

※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：226, 125台 (前期：210, 549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		前期		増減	
	(2017.4.1~2018.3.31)		(2016.4.1~2017.3.31)			
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	1,568,074	(40,658件)	1,561,167	(40,167件)	6,906	(491件)

(注) 1. 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。

2. 2018年3月期第1四半期より、売買仲介取扱件数・取扱高の算出方法を一部変更しております。
なお、前期の売買仲介取扱件数・取扱高についても変更後の方法により算出しております。

・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		前期		増減	
	(2017.4.1~2018.3.31)		(2016.4.1~2017.3.31)			
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	60,457	(949件)	89,551	(1,468件)	△29,094	(△519件)

④ 三井ホーム

	当期	前期	増減
	(2017.4.1~2018.3.31)	(2016.4.1~2017.3.31)	
売上高	252,180	247,195	4,985
営業利益	5,463	4,907	556

当期は、新築事業等の売上が減少した一方、リフォーム・リニューアル事業、賃貸管理事業、および住宅関連部資材販売事業の売上の増加、ならびに新築事業における経費の減少等により、セグメント全体では、前期に比べ49億円の増収、同比5億円の増益となりました。

<売上高の内訳>

	当期	前期	増減
	(2017.4.1~2018.3.31)	(2016.4.1~2017.3.31)	
新築	168,579	169,246	△666
リフォーム・リニューアル	37,196	36,722	474
賃貸管理	25,321	22,867	2,454
住宅関連部資材販売	21,083	18,359	2,723
合計	252,180	247,195	4,985

・受注工事高内訳

	当期	前期	増減
	(2017.4.1~2018.3.31)	(2016.4.1~2017.3.31)	
新築	152,988	151,384	1,603
リフォーム・リニューアル	45,094	41,185	3,908

⑤ その他

	当期 (2017. 4. 1～2018. 3. 31)	前期 (2016. 4. 1～2017. 3. 31)	増減
売上高	87,346	84,320	3,026
営業利益	6,849	5,994	854

当期は、既存のホテル・リゾート事業が堅調に推移したことや、前期に開業したホテルの通期稼働効果等があり、セグメント全体では、前期に比べ30億円の増収、同比8億円の増益となりました。

<売上高の内訳>

	当期 (2017. 4. 1～2018. 3. 31)	前期 (2016. 4. 1～2017. 3. 31)	増減
施設営業	60,120	60,348	△227
その他	27,226	23,972	3,254
合計	87,346	84,320	3,026

<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）

ホテル ザ セレスティン京都祇園	京都府京都市	2017年9月開業	ホテル
ホテル ザ セレスティン銀座	東京都中央区	2017年10月開業	ホテル

・通期稼働（前期稼働物件）

三井ガーデンホテル京橋	東京都中央区	2016年9月開業	ホテル
三井ガーデンホテル名古屋プレミア	愛知県名古屋市	2016年9月開業	ホテル

(2) 当期の財政状態の概況

◆ 当期末の資産、負債、純資産 (単位：百万円)

	当期末 (2018.3.31)	前期末 (2017.3.31)	増減
総資産	6,301,288	5,570,750	730,537
総負債	4,013,588	3,513,819	499,769
うち有利子負債	2,604,656	2,287,489	317,166
純資産	2,287,700	2,056,931	230,768
うち自己資本	2,204,882	1,984,635	220,246
D/Eレシオ (倍)	1.18	1.15	0.03

(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440,953百万円、前期末において366,087百万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、1兆5,248億円となり、前期末比1,906億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「東京ミッドタウン日比谷」「日比谷U-1ビル」、三井不動産アメリカグループにおける「(仮称)50ハドソンヤード」「(仮称)55ハドソンヤード」等への新規投資等により、連結全体では前期末比3,511億円増加し、3兆3,189億円となりました。

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301億円、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3,654億円、配当金の支払によるキャッシュ・アウト355億円等により、連結全体で前期末に比べて3,171億円増加し、2兆6,046億円となりました。

(3) 当期のキャッシュ・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478億円減少し、1,007億円となりました。

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301億円の増加となりました。これは、税金等調整前当期純利益2,247億円や減価償却費701億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、2,173億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3,654億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3,600億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2,891億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	2015年3月期	2016年3月期	2017年3月期	2018年3月期
自己資本比率	36.9%	35.8%	35.6%	35.0%
時価ベースの自己資本比率	65.2%	51.0%	44.4%	39.1%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	65.1年	69.2年	10.1年	86.4年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	9.4	10.6	12.3	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

2016年3月期よりインタレスト・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、2015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。

(4) 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)	
	(2018. 4. 1~2019. 3. 31)	(2017. 4. 1~2018. 3. 31)		
売上高	1,870,000	1,751,114	118,886	(6.8%)
営業利益	250,000	245,902	4,098	(1.7%)
経常利益	233,000	240,341	△7,341	(△3.1%)
親会社株主に帰属する当期純利益	153,000	155,874	△2,874	(△1.8%)

次期の業績予想については、売上高は当期比1,188億円増収の1兆8,700億円、営業利益は同比40億円増益の2,500億円、経常利益は同比73億円減益の2,330億円の見込みです。また、親会社株主に帰属する当期純利益は、同比28億円減益の1,530億円の見込みです。

◆ 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	
	(2018. 4. 1~2019. 3. 31)		(2017. 4. 1~2018. 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	600,000	140,000	558,165	138,338	41,835	1,662
分譲	535,000	87,000	499,607	83,010	35,393	3,990
マネジメント	385,000	51,000	353,813	48,727	31,187	2,273
三井ホーム	260,000	5,800	252,180	5,463	7,820	337
その他	90,000	4,000	87,346	6,849	2,654	△2,849
消去又は全社	—	△37,800	—	△36,487	—	△1,313
合計	1,870,000	250,000	1,751,114	245,902	118,886	4,098

「賃貸」セグメントは、次期竣工予定の「(仮称)55ハドソンヤード」や、当期竣工した「東京ミッドタウン日比谷」の通期稼働による収益寄与等により、セグメント全体で418億円の増収、16億円の増益を見込みます。

「分譲」セグメントのうち、国内住宅分譲事業は、次期の計上予定戸数が当期に比べて減少すること等により減益となる一方で、投資家向け・海外住宅分譲等における増収・増益を織り込みセグメント全体で353億円の増収、39億円の増益を見込みます。

「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リハウス事業(個人向け仲介事業)やリパーク事業(貸し駐車場事業)が好調に推移すること等によりセグメント全体で311億円の増収、22億円の増益を見込みます。

「その他」セグメントは、既存のホテル・リゾート事業は堅調に推移する一方、新規ホテルの開業費用等があり、セグメント全体で26億円の増収、28億円の減益を見込みます。

◆ 次期の財政状態の見通し

通期の設備投資額は4,400億円、減価償却費は750億円、期末有利子負債残高は2兆9,000億円を見込んでおります。

(5) 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。今般、株主還元を強化するために、安定的な配当の実施とともに、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致しました。総還元性向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。

2018年3月期の好調な業績および上記の株主還元方針を総合的に勘案し、当期の1株当たりの年間配当金を期初公表の36円から4円増配の40円とさせていただきます。中間配当金は18円で実施済みであり、期末配当金については22円となります。

なお、次期の配当につきましては、今後の見通しおよび上記の株主還元方針を総合的に勘案し、当期同様に年40円（うち中間配当20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 (2017年3月31日)	当連結会計年度 (2018年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※2 148,742	※2 100,889
受取手形及び売掛金	※2 36,073	※2 41,186
有価証券	69	181
販売用不動産	※2 647,536	※2 707,579
仕掛販売用不動産	※2 454,763	※2 468,309
開発用土地	※2 213,214	※2 321,173
未成工事支出金	24,247	25,400
その他のたな卸資産	※1 4,364	※1 4,857
前渡金	18,653	27,801
短期貸付金	5,524	17,519
営業出資金	6,746	6,723
繰延税金資産	30,090	29,615
その他	155,623	177,138
貸倒引当金	△339	△412
流動資産合計	1,745,308	1,927,962
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,416,865	1,551,221
減価償却累計額	△651,599	△693,913
建物及び構築物 (純額)	※2, ※3 765,266	※2, ※3 857,308
機械装置及び運搬具	56,584	69,685
減価償却累計額	△27,261	△31,133
機械装置及び運搬具 (純額)	※2, ※3 29,322	※2, ※3 38,552
土地	※2, ※3, ※7 1,861,393	※2, ※3, ※7 2,038,163
建設仮勘定	※2 211,529	270,964
その他	117,833	125,126
減価償却累計額	△80,188	△85,473
その他 (純額)	※2, ※3 37,644	※2, ※3 39,653
有形固定資産合計	2,905,156	3,244,641
無形固定資産		
借地権	40,608	48,031
その他	※3 22,023	※3 26,254
無形固定資産合計	62,631	74,286
投資その他の資産		
投資有価証券	※2, ※4, ※6 627,800	※2, ※4, ※6 787,958
長期貸付金	11,992	7,761
敷金及び保証金	133,438	138,564
退職給付に係る資産	5,273	17,975
繰延税金資産	12,068	12,639
再評価に係る繰延税金資産	2	34
その他	※2 69,107	※2 90,689
貸倒引当金	△2,031	△1,225
投資その他の資産合計	857,653	1,054,398
固定資産合計	3,825,442	4,373,326
資産合計	5,570,750	6,301,288

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2017年3月31日)	当連結会計年度 (2018年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	113,682	123,988
短期借入金	176,518	224,463
ノンリコース短期借入金	※2 97,799	※2 48,744
コマーシャル・ペーパー	82,000	125,000
1年内償還予定の社債	40,000	20,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	※2 7,655	※2 31,150
未払法人税等	23,262	44,951
未成工事受入金	20,646	19,900
繰延税金負債	1,194	1,077
完成工事補償引当金	1,095	965
債務保証損失引当金	24	16
その他	347,085	424,435
流動負債合計	910,966	1,064,693
固定負債		
社債	238,000	342,908
ノンリコース社債	※2 112,263	※2 125,164
長期借入金	1,384,882	1,451,330
ノンリコース長期借入金	※2 148,368	※2 235,895
受入敷金保証金	374,331	403,413
繰延税金負債	112,689	150,008
再評価に係る繰延税金負債	※7 147,662	※7 151,701
退職給付に係る負債	41,083	42,737
役員退職慰労引当金	706	715
その他	42,864	45,020
固定負債合計	2,602,853	2,948,894
負債合計	3,513,819	4,013,588
純資産の部		
株主資本		
資本金	339,766	339,766
資本剰余金	413,230	409,764
利益剰余金	722,363	834,497
自己株式	△6,244	△6,079
株主資本合計	1,469,116	1,577,949
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	205,521	298,297
繰延ヘッジ損益	△357	△241
土地再評価差額金	※7 323,827	※7 330,922
為替換算調整勘定	△7,076	△3,955
退職給付に係る調整累計額	△6,397	1,910
その他の包括利益累計額合計	515,518	626,932
新株予約権	1,103	1,090
非支配株主持分	71,191	81,727
純資産合計	2,056,931	2,287,700
負債純資産合計	5,570,750	6,301,288

(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 2016年4月1日 至 2017年3月31日)	当連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)
営業収益	1,704,416	1,751,114
営業原価	1,308,438	1,339,483
営業総利益	395,977	411,631
販売費及び一般管理費	※1,※2 163,279	※1,※2 165,728
営業利益	232,698	245,902
営業外収益		
受取利息	1,103	838
受取配当金	4,506	5,245
持分法による投資利益	4,564	15,258
その他	7,517	3,635
営業外収益合計	17,692	24,977
営業外費用		
支払利息	24,634	25,671
その他	6,148	4,867
営業外費用合計	30,783	30,539
経常利益	219,607	240,341
特別損失		
固定資産除却損	1,790	7,550
減損損失	※3 25,559	※3 8,042
特別損失合計	27,350	15,592
税金等調整前当期純利益	192,257	224,748
法人税、住民税及び事業税	61,062	70,994
法人税等調整額	△2,387	△4,222
法人税等合計	58,675	66,771
当期純利益	133,582	157,976
非支配株主に帰属する当期純利益	1,766	2,102
親会社株主に帰属する当期純利益	131,815	155,874

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2016年4月1日 至 2017年3月31日)	当連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)
当期純利益	133,582	157,976
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△20,704	92,799
繰延ヘッジ損益	406	85
土地再評価差額金	138	△1,047
為替換算調整勘定	△14,406	1,149
退職給付に係る調整額	2,050	8,421
持分法適用会社に対する持分相当額	△4,853	2,287
その他の包括利益合計	※1 △37,369	※1 103,695
包括利益	96,212	261,672
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	94,398	259,132
非支配株主に係る包括利益	1,814	2,540

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2016年4月1日 至 2017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
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
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

当連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018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	413,230	722,363	△6,244	1,469,116
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	413,230	722,363	△6,244	1,469,116
当期変動額					
剰余金の配当			△35,572		△35,572
親会社株主に帰属する当 期純利益			155,874		155,874
土地再評価差額金の取崩			△8,155		△8,155
自己株式の取得				△21	△21
自己株式の処分		△11		187	175
非支配株主との取引に係 る親会社の持分変動		△3,466			△3,466
利益剰余金から資本剰余 金への振替		11	△11		—
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	—	△3,466	112,133	165	108,832
当期末残高	339,766	409,764	834,497	△6,079	1,577,949

	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	205,521	△357	323,827	△7,076	△6,397	515,518	1,103	71,191	2,056,931
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	205,521	△357	323,827	△7,076	△6,397	515,518	1,103	71,191	2,056,931
当期変動額									
剰余金の配当									△35,572
親会社株主に帰属する当 期純利益									155,874
土地再評価差額金の取崩									△8,155
自己株式の取得									△21
自己株式の処分									175
非支配株主との取引に係 る親会社の持分変動									△3,466
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)	92,775	115	7,094	3,120	8,307	111,413	△13	10,535	121,935
当期変動額合計	92,775	115	7,094	3,120	8,307	111,413	△13	10,535	230,768
当期末残高	298,297	△241	330,922	△3,955	1,910	626,932	1,090	81,727	2,287,700

(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 2016年4月1日 至 2017年3月31日)	当連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	192,257	224,748
減価償却費	71,357	70,167
減損損失	25,559	8,042
受取利息及び受取配当金	△5,609	△6,084
支払利息	24,634	25,671
持分法による投資損益 (△は益)	△4,564	△15,258
固定資産除却損	1,790	7,550
売上債権の増減額 (△は増加)	△121	△4,961
仕入債務の増減額 (△は減少)	△9,118	1,704
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△59,571	△217,384
その他	83,893	△10,570
小計	320,506	83,624
利息及び配当金の受取額	8,604	10,377
利息の支払額	△24,553	△25,652
法人税等の支払額	△77,124	△38,206
営業活動によるキャッシュ・フロー	227,432	30,143
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形及び無形固定資産の取得による支出	△168,581	△360,075
有形及び無形固定資産の売却による収入	4,131	4,681
投資有価証券の取得による支出	△16,156	△11,776
投資有価証券の売却による収入	598	2,027
敷金及び保証金の差入による支出	△8,290	△10,967
敷金及び保証金の回収による収入	8,843	5,102
預り敷金保証金の返還による支出	△32,514	△38,041
預り敷金保証金の受入による収入	33,652	66,752
貸付けによる支出	△27,931	△22,934
貸付金の回収による収入	13,872	12,814
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△11,025	△431
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	—	3,173
その他	1,818	△15,787
投資活動によるキャッシュ・フロー	△201,583	△365,464

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2016年4月1日 至 2017年3月31日)	当連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018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	3,170,459	3,346,884
短期借入金の返済による支出	△3,201,268	△3,293,552
長期借入れによる収入	225,268	371,957
長期借入金の返済による支出	△178,815	△220,506
社債の発行による収入	105,992	179,665
社債の償還による支出	△66,971	△54,113
配当金の支払額	△31,621	△35,573
非支配株主からの払込みによる収入	2,000	4,499
非支配株主への配当金の支払額	△5,250	△5,579
非支配株主への払戻による支出	△196	△105
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△3,905	△3,942
自己株式の増減額 (△は増加)	△94	△18
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	△525	△463
財務活動によるキャッシュ・フロー	15,071	289,150
現金及び現金同等物に係る換算差額	△2,339	△1,668
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	38,580	△47,838
現金及び現金同等物の期首残高	109,966	148,546
現金及び現金同等物の期末残高	148,546	100,708

(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 (2017年3月31日)	当連結会計年度 (2018年3月31日)
商品及び製品	1,330百万円	1,711百万円
仕掛品	203	242
原材料及び貯蔵品	2,830	2,903
計	4,364	4,857

※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 (2017年3月31日)	当連結会計年度 (2018年3月31日)
現金及び預金	1,894百万円 (1,894百万円)	2,129百万円 (2,129百万円)
受取手形及び売掛金	8 (8)	48 (48)
販売用不動産	288,684 (288,684)	295,390 (295,390)
仕掛販売用不動産	122,271 (122,271)	161,361 (161,361)
開発用土地	9,071 (9,071)	11,613 (11,613)
建物及び構築物	63,562 (59,786)	61,787 (58,213)
機械装置及び運搬具	208 (208)	174 (174)
土地	81,891 (74,086)	187,530 (179,753)
建設仮勘定	66 (66)	-
その他の有形固定資産	4	3
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	1,681 (1,681)	1,859 (1,859)
計	574,628 (563,035)	727,182 (715,818)

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 (2017年3月31日)	当連結会計年度 (2018年3月31日)
ノンリコース短期借入金	97,799百万円	48,744百万円
ノンリコース1年内償還予定の社債	7,655	26,350
ノンリコース社債	112,263	125,164
ノンリコース長期借入金	148,368	235,895
計	366,087	436,153

※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 (2017年3月31日)	当連結会計年度 (2018年3月31日)
建物及び構築物	2,644百万円	2,838百万円
その他	1,752	1,957

※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 (2017年3月31日)	当連結会計年度 (2018年3月31日)
投資有価証券 (関連会社株式)	174,047百万円	197,844百万円

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 (2017年3月31日)	当連結会計年度 (2018年3月31日)
住宅ローン保証債務	12,948百万円	9,609百万円
住宅ローン保証予約	21	4
借入保証債務	11,091	18,607
借入保証予約	2,989	3,908

(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総額約459億円の損害賠償を上記3社に請求する訴訟を提起しました。なお、上記発生費用のうち、レジデンシャル社が当連結会計年度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 (2017年3月31日)	当連結会計年度 (2018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	11,851百万円	11,844百万円

※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 2016年4月1日 至 2017年3月31日)	当連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)
給与・手当	45,715百万円	45,185百万円
広告宣伝費	23,269	21,452
退職給付費用	3,755	3,865
研究開発費	425	393
役員退職慰労引当金繰入額	119	100

※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 2016年4月1日 至 2017年3月31日)	当連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)
	425百万円	393百万円

※3 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 2016年4月1日 至 2017年3月31日)

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。

前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。

当連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

主な用途	種類	場所
賃貸資産その他	建物・土地等	広島県広島市 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。

当連結会計年度において、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(8,042百万円)として特別損失に計上しました。その内訳は、土地3,475百万円、建物・構築物4,244百万円、その他321百万円であります。

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・フローを5.8~6.2%で割り引いて算出しています。

(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 2016年4月1日 至 2017年3月31日)	当連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	△29,587百万円	133,893百万円
組替調整額	△277	△95
税効果調整前	△29,865	133,798
税効果額	9,161	△40,999
その他有価証券評価差額金	△20,704	92,799
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	27	△303
組替調整額	721	566
税効果調整前	749	263
税効果額	△342	△177
繰延ヘッジ損益	406	85
土地再評価差額金		
税効果額	138	△1,047
為替換算調整勘定		
当期発生額	△13,550	1,149
組替調整額	△856	△0
為替換算調整勘定	△14,406	1,149
退職給付に係る調整額		
当期発生額	462	9,536
組替調整額	2,542	2,590
税効果調整前	3,004	12,127
税効果額	△954	△3,705
退職給付に係る調整額	2,050	8,421
持分法適用会社に対する持分相当額		
当期発生額	△4,070	2,358
組替調整額	△783	△71
持分法適用会社に対する持分相当額	△4,853	2,287
その他の包括利益合計	△37,369	103,695

(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。2017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）であり、2018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131,013百万円（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7,583百万円、固定資産除却損は6,350百万円（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 2016年4月1日 至 2017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。

当連結会計年度（自 2017年4月1日 至 2018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	
2,645,056	315,651	2,960,708	5,436,150

- (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（381,824百万円）による増加、不動産売却（3,078百万円）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 2016年4月1日 至 2017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。

当連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018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	558,165	499,607	353,813	252,180	87,346	—	1,751,114
セグメント間の 内部売上高又は振替高	17,782	234	71,601	7,928	3,919	△101,466	—
計	575,948	499,842	425,415	260,109	91,265	△101,466	1,751,114
セグメント利益 又は損失(△)	138,338	83,010	48,727	5,463	6,849	△36,487	245,902
セグメント資産	3,535,906	1,730,914	344,269	137,404	125,234	427,560	6,301,288
その他の項目							
減価償却費	51,045	1,610	8,727	2,865	4,347	1,571	70,167
減損損失	7,583	18	440	—	—	—	8,042
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	397,743	2,388	13,144	3,251	20,858	3,365	440,752

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△36,487百万円には、セグメント間取引消去△617百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△35,869百万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427,560百万円には、セグメント間取引消去△919,493百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産1,149,209百万円、関連会社株式197,844百万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 2016年4月1日 至 2017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
2,623,688	217,651	40,837	22,979	2,905,156

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 2017年4月1日 至 2018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
2,818,431	349,778	44,584	31,846	3,244,641

(注)当連結会計年度より、本邦以外に所在する有形固定資産が連結貸借対照表の有形固定資産の額の合計の10%を超えたため、当項目を記載しています。なお、前連結会計年度につきましては、本邦に所在する有形固定資産が連結貸借対照表の有形固定資産の額の合計の90%を超えるため記載を省略していましたが、当連結会計年度と同一の地域区分にて集計したものを記載しています。

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 2016年4月1日 至 2017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 2017年4月1日 至 2018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 2016年4月1日 至 2017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 2017年4月1日 至 2018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 2016年4月1日 至 2017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 2017年4月1日 至 2018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 2016年4月1日 至 2017年3月31日)	当連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)
1株当たり純資産額	2,008円 47銭	2,231円 15銭
1株当たり当期純利益金額	133円 40銭	157円 75銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	133円 31銭	157円 63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 2016年4月1日 至 2017年3月31日)	当連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018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)	2,056,931	2,287,700
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	72,295	82,817
(うち非支配株主持分(百万円))	(71,191)	(81,727)
(うち新株予約権(百万円))	(1,103)	(1,090)
普通株式に係る純資産額(百万円)	1,984,635	2,204,882
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)	988,134	988,224
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)	131,815	155,874
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)	131,815	155,874
普通株式の期中平均株式数(千株)	988,114	988,139
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)	668	701
(うち新株予約権(千株))	(668)	(701)
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。